

WHA インダストリアルゾーン タインホア省& ゲアン省

ベトナムにおける持続可能で革新的な工業団地開発を推進

Developed by **WHA Industrial Zone Nghe An JSC**. Managed by **WHA Industrial Management Services Vietnam Co., Ltd.** Subsidiaries of **WHA Industrial Development Plc.**, under **WHA Corporation Plc.**

Disclaimer: The information contained in these documents is confidential, privileged and only for the information of the intended recipient and may not be used, published or redistributed without the prior written consent of "WHA Industrial Management Services Co., Ltd."



Anchalee Prasertchand

Vice President - International Customer Development at WHA Industrial Development Plc.

アンチャリー・プラサーチャンド

WHA工業団地開発会社 国際営業部 副社長

国際営業分野で20年以上のリーダーシップ経験を持つアンチャリー・プラサーチャンド氏は、2000年からWHAインダストリアル・ディベロップメント社で事業の成長を促進、強固な顧客関係を築いてきました。

現在は国際営業担当副社長として同社のグローバル展開を推進し、戦略的パートナーシップの構築や国際的な顧客への優れたサービスの提供を担当しています。その専門知識と献身的な働きかけにより、WHAインダストリアル・ディベロップメント社は業界内でのリーダーシップを確立しています。

"ビジネスにおける成功は、信頼と長期的な関係に基づいて築かれます。
WHAでは、お客様のニーズを理解し、その期待を応えることを重視しています。
強固なパートナーシップが、持続可能な成長の基盤であると考えています。"



anchaleep@wha-industrialestate.com

WHAグループ及びWHAベトナム

ベトナムへのFDI動向：トランプ大統領の2期目

ベトナムの北中部：注目される新たな製造拠点

WHA グループ事業内容



ロジスティクス
TOP 1

総開発面積
3,010,488 Sqm.

物流倉庫、注文建築様式
の倉庫・工場、オフィス
ソリューションを提供



工業団地開発
TOP 1

12,500 ha.
(内、9,000 ha を開発済み)

タイ及びベトナムで13ヶ所の工
業団地を開発



ユーティティ
& パワー

工業用水の供給能力
155 Million Cu.m.

電力供給能力
944 MW.



デジタル化支援

>38
デジタルプラットフォームプロジェクト

12
AI変革プロジェクト

WHAグループは工業団地、物流倉庫、ユーティリティ等の開発や発電事業を行う
6つの上場企業からなる企業グループです。合計資産規模は64億米ドルです。

Remark: The data is as of 30 Sep 2024

/1 Information as of 30 June 2024, equivalent to 78,000 Rai, or 30,810 Acre in Thailand and Vietnam

/2 Including 121 million cubic meters in Thailand and 34 million cubic meters in Vietnam as of December 2023

/3 Exchange rate as of 30 September 2024, Buying rate T/T 32.1264 THB/USD, Selling rate 32.4563 THB/USD

- Confidential Information for Discussion -

WHA Industrial Development について

グローバルな工業団地開発会社



- WHA SIL2
- WHA ESIE5
- WHA ESIE2.1
- WHA ESIE3.1

- WHA Rayong 36 Phase 2
- WHA ESIE4 Phase 3

Remark :

^{1/1} Information as of 30 June 2024, equivalent to 78,000 Rai, or 30,810 Acre, including 9,000 Hectare (56,000 Rai) operating and under development in Thailand and Vietnam

^{2/2} WHA CIE1, WHA CIE2, ESIE, WHA ESIE1, WHA ESIE2, WHA ESIE3, WHA ESIE4, WHA RIL, WHA SIL, WHA EIE, WHA Rayong 36, WHA IER (under construction)

^{3/3} Including 24 customers in Vietnam

^{4/4} Including 28 contracts in Vietnam



12,500 ヘクタールを
開発中 ^{1/1}



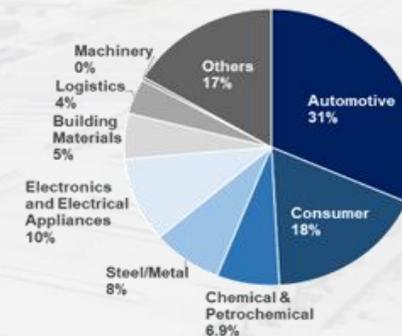
13 の工業団地を開発



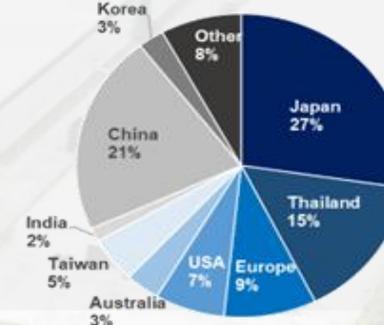
1,074
入居企業数 ^{3/3}

1,666
契約数 ^{4/4}

産業別入居企業数の割合



国別入居企業数の割合



WHAインダストリアルゾーン ベトナム

タイでの工業団地開発30年以上の経験を活かし、ベトナムにて工業団地を開発中



3,650 ヘクタール
総開発予定面積

4ヶ所のインダストリアルゾーン

WHA Industrial Zone – Nghe An

WHA Smart Technology Industrial Zone 1 – Thanh Hoa

WHA Smart Technology Industrial Zone 2 – Thanh Hoa

WHA Smart Eco-Industrial Zone – Quang Nam



+3
Upcoming
Industrial
Zones

今後の開発計画



WHA Smart Technology
Industrial Zone 1 – Thanh Hoa

500 ヘクタール

- フェース 1 : 178 ヘクタール
- 2024年末土地造成開発開始予定



WHA Smart Technology
Industrial Zone 2 – Thanh Hoa

300 ヘクタール

- MOU締結 : 1Q/2024
- IRC申請中 フェース 1 : 178 ヘクタール



WHA Smart Eco
Industrial Zone – Quang Nam

400 ヘクタール

- MoU 締結 : 3Q/2022

WHA インダストリアルゾーン

ベトナム北中部の新興拠点

ゲアン省 WHAインダストリアルゾーン スマートエコ工業団地

WHA インダストリアルゾーン 1

150 ヘクタール 分譲可能
土地リース期限：2067年2月まで（43年間）

フェース 1

145 ヘクタール

80% 分譲済み

フェース 2

355 ヘクタール

50% 分譲済み

WHA インダストリアルゾーン 2

拡張開発中

250 ヘクタール

フェース1 **189** ヘクタール IRC申請中

フェース2 **61** ヘクタール

拡張計画予定

2,100 ヘクタールまで
拡張可能



WHAスマートテック 1 - タインホア

2026年後半、66ヘクタールの開発及び引き渡しを予定

WHA SMART TECHNOLOGY INDUSTRIAL ZONE - THANH HOA

VIETNAM'S NORTHERN TECHNOLOGY CORRIDOR EXPANDING INTEGRATION OF TECHNOLOGY-BASED INDUSTRIAL CLUSTER

WHA Smart Technology Industrial Zone Thanh Hoa ROAD DISTANCE TO:

- Thanh Hoa City 12 km
- Tho Xuan Airport 49 km
- Nghi Son Port 75km
- Hanoi City Center 155km
- Hai Phong Port 235km
- Lach Huyen Port 243 km

FLYING TIME:

- Ho Chi Minh City 2 hours

WHA Smart Technology Industrial Zone - Thanh Hoa
540ha (2025) expandable to 640 ha

- Expandable Area
- AH 1: Asian Highway 1
- AH 1: Asian Highway 1 (planning)
- Provincial Highways (in operation)
- Provincial Highways (under construction)
- National Roads
- Railways
- New rail expressway (on investment process)
- CT 01: North - South Expressway (in operation)
- Interchange

戦略的な立地

- 総面積：540ヘクタール
(フェーズ1：178.51ヘクタール)
- 国道の1A番号に隣接
- 南北高速道路および沿岸高速道路に隣接
- タインホア市中心部に近接
- 主要な2つの深海港（ハイフォン港とギソン港）に近接

タインホア省について

- 📍 総面積: 11,114.71 Sq km
- 👥 人口: 3.64 million
- 👤 労働者数: 2.6 million
- 📖 教育機関: 5つの大学, 11つの短期大学, 80つの職業高等学校
- 💰 FDI総額: USD 14.8 billion
- 🌐 一人当たりGDP : USD 2,924

戦略的な立地

統合ソリューション

競争力のある価格

プロフェッショナル
サービス

持続可能な成長のコンセプト

最先端のインフラ

インフラ: 工業用地及び道路

整備の行き届いた工業用地

フェーズ	フェーズ 1	フェーズ 2
土壌圧縮	<ul style="list-style-type: none"> 修正プロクター標準K90で圧縮、土壌沈下を回避 	
標高	<ul style="list-style-type: none"> 海拔 2.5- 2.7 m. で造成 	<ul style="list-style-type: none"> 海拔 2.5- 2.65 m. で造成



団地内道路

フェーズ	フェーズ 1	フェーズ 2
メイン道路	幅67M.4車線	幅74M.8車線
幹線道路	幅30M.2車線	幅35M.4車線
コンクリート舗装道路	<ul style="list-style-type: none"> 厚さ25 cm.の鉄筋コンクリート舗装 LEDの街路灯を採用 	<ul style="list-style-type: none"> (厚さ25 cm.の鉄筋コンクリート舗装 LEDの街路灯を採用



ユーティリティ：工業用水

クアロ浄水プラント

(グループ企業のWHA Utilities & Power が 47%出資)



Picture : Cua Lo Water Treatment Plant, Nghi Hoa

工業用水の標準供給量：30 m³/ha/日

- 供給能力: 5,000 m³/日 (拡張可能)

クアロ浄水プラント

- 水源：カム川
- 浄水能力：20,000 m³/日
フェーズ 1：10,000 m³/日 (稼働中)
フェーズ 2：20,000 m³/日 (稼働中)

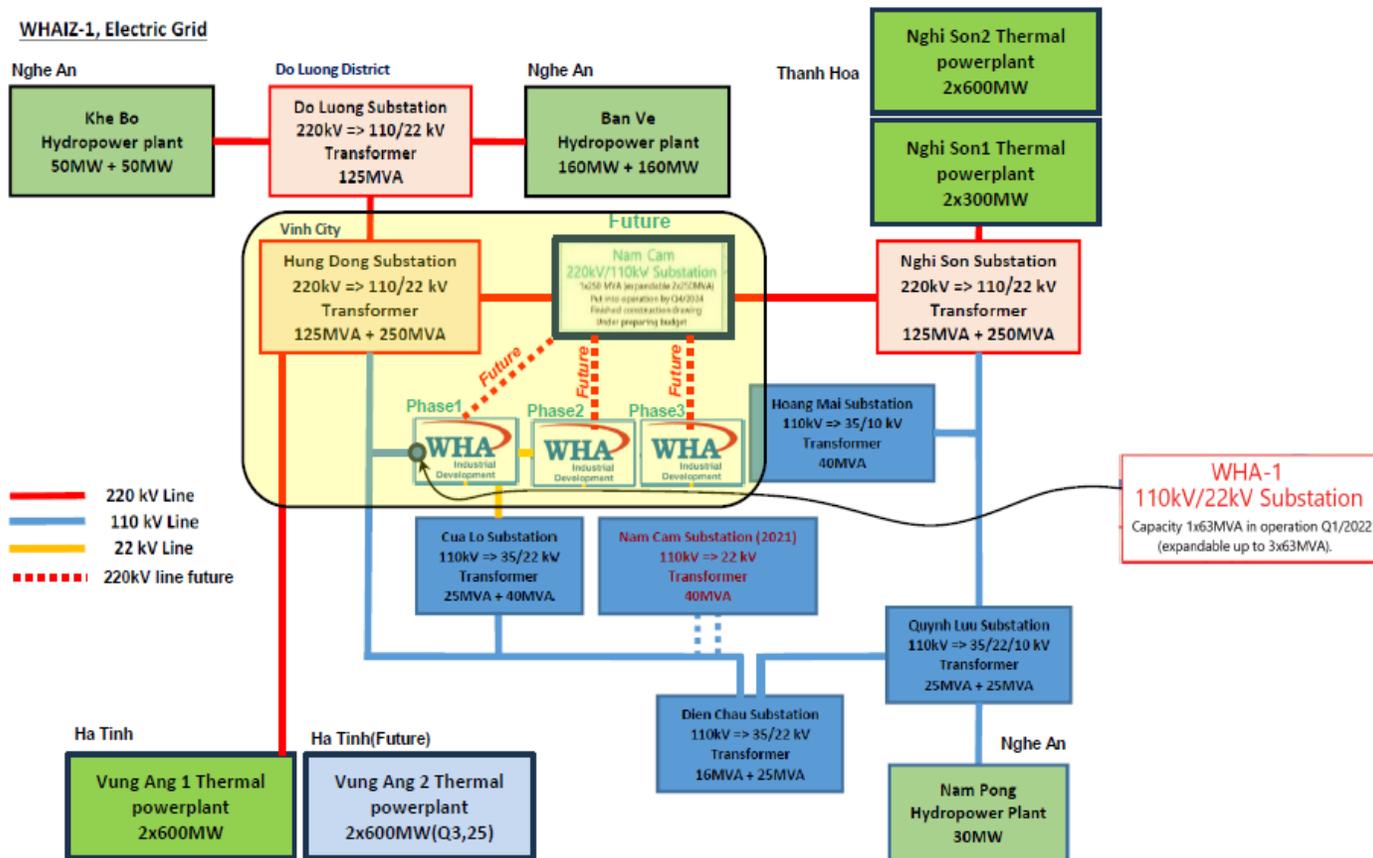
7台のポンプ（6台が稼働、1台がスタンバイ）、24時間365日稼働



ユーティリティー：電力供給

Existing Transmission Line supply to WHAIZ, Nghe An

WHAIZ-1, Electric Grid



	フェーズ 1	フェーズ 2
標準供給量:	<ul style="list-style-type: none"> 250 KVA /ヘクタール 	<ul style="list-style-type: none"> 250 KVA/ヘクタール
22 kV 送電線:	<ul style="list-style-type: none"> 団地内道路沿いに設置 	<ul style="list-style-type: none"> 団地内道路沿いに設置
ソース	<p>WHA1 – 110kV変電 (設計容量3x63MVA)</p> <p>Hung Dong変電所 (22/110kV) から供給され、容量は375MVAになる</p>	<ul style="list-style-type: none"> WHA1 – 110kV変電所 (設計容量3x63MVA)。 <p>Hung Dong変電所 (22/110kV) から供給され、容量は375MVAになる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画中のWHA2 – 110kV変電所、設計容量3x63MVA。 <p>Hung DongおよびNam Cam変電所 (220/110kV) から供給され、容量は500MVAになる。</p>

ユーティリティー：廃水処理プラント

一次処理：曝気式ラグーン処理場



環境に優しい廃水処理システムを採用

ナチュラルエコトリートメント

- 一次処理：曝気式ラグーンによる処理
- 二次処理：人工湿地による処理

処理能力	フェーズ 1	フェーズ 2
稼働中	3,200 m ³ /day	-
建設中	6,000 m ³ /day	4,000 m ³ /day
最大能力	9,000 m ³ /day	8,000 m ³ /day

二次処理：人工湿地（Wet Land）式処理場



人工湿地（Wet Land）式処理場



インフラ：洪水対策と排水システム

洪水対策及び排水システム

フェーズ	フェーズ 1	フェーズ 2
堤防の設置	工業団地の境界に沿って工場用地より1.8M高い海拔4.3メートルの堤防を設置	
調整池	容量60,000m ³	
排水システム	団地内の通常廃水は道路脇の排水溝、ボックスおよびパイプカルバートシステムにて対応	
排水ポンプステーション	ポンプの排水能力はディーゼル発電機にて毎秒10m ³	ポンプの排水能力はディーゼル発電機にて毎秒30m ³



スマートエコ IZ : モニタリングシステム

AQMS :大気監視システム

- 大気汚染による近隣住民等への健康被害等を防止する事を目的に設置された大気監視システム
- 現在団地内に1ヶ所のAQMSステーションを設置。将来的には団地内周辺に5か所の監視ポイントを設置予定。



AQMS ステーション



セキュリティ監視システム

- 33台の光ファイバーに接続されたCCTVやドローンを活用したセキュリティ、交通監視システム等、24時間体制でオフィスやモバイルでのモニタリングを実施

ドローン



モバイルモニタリング



モニタリングオフィス



スマートエコ IZ : 工業団地内オフィス



WHA ゲアン オフィス :

オフィス棟及び駐車場にはソーラーパネルを設置。環境に配慮した設計

- 団地内のオペレーション、環境等を監視するオンラインモニタリングルーム
- オフィスの横には週7日、24時間出動可能な消防署を設置
- 隣接する敷地には商業エリアを建設予定

スマートエコ IZ : 工業団地内オフィス

会議室 (1階) : 応接・会議室



最大30名まで

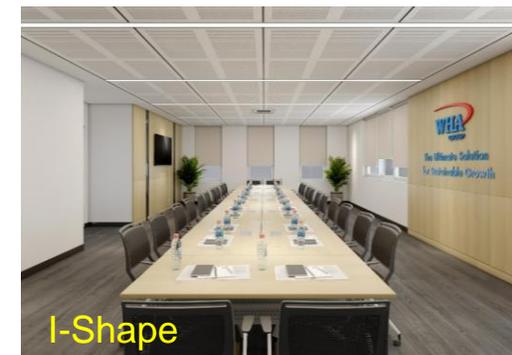
会議 & トレーニング室 (2階): 社内研修セミナーや会議などのマルチファンクションルーム



最大60名まで



U-Shape



I-Shape



Class room

カスタマーサービスチームが常駐し、
会議や セミナーなどが開催可能

Yealink システムによる
オンライン会議

コーヒーやスナック等のサービス



オフラインミーティング用の
スピーカー

LEDスクリーンと
テレビスクリーン

無料Wi-Fi



カスタマーサービス：様々な手続きをサポートします。



法人設立時

投資登録証明書 (IRC)

企業登録証明書 (ERC)

土地使用権証 (LURC)



法人設立後

消防及び防災に関する許認可の取得

EIA : 環境アセスメントのプランニング

就業規約の登録

社会保険登録

社内組合登録 (必要に応じて)

輸入機械等の通関申請

各種ユーティリティの使用申請

ワークパーミット/ビザ/レジデンスカードの取得申請

追記:

1. WHAは一般的な情報提供を行い、お客様のニーズに応じて上記の申請に行う各政府機関との調整等を行います。
2. 上記申請に係る全ての諸費用等はおお客様の負担となります。

税制恩典：WHAIZ 1 - ゲアンに入居した場合の税制恩典

① 法人所得税 (CIT)																								
一般的なケース	免除・減税期間	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
通常の法人税率		20%																						
ケース 1	設立年度より課税所得が発生した場合	0%				5%									10%		20%							
		4年間免除				9年間50%減税									2年間		通常の法人税率							
ケース 2	設立4年目より課税所得が発生した場合	0	0%				5%									10%	20%							
		課税所得が生じない最初の3年間まで			4年間免税				9年間50%減税									1年間	通常の法人税率					

➢ 15年間の優遇税率 10%

➢ 4年間の免税とその後9年間の50%減税

注：免税期間と減税期間は課税所得発生年度若しくは4年目以降いずれかの早い方より優遇適用期間を開始します。

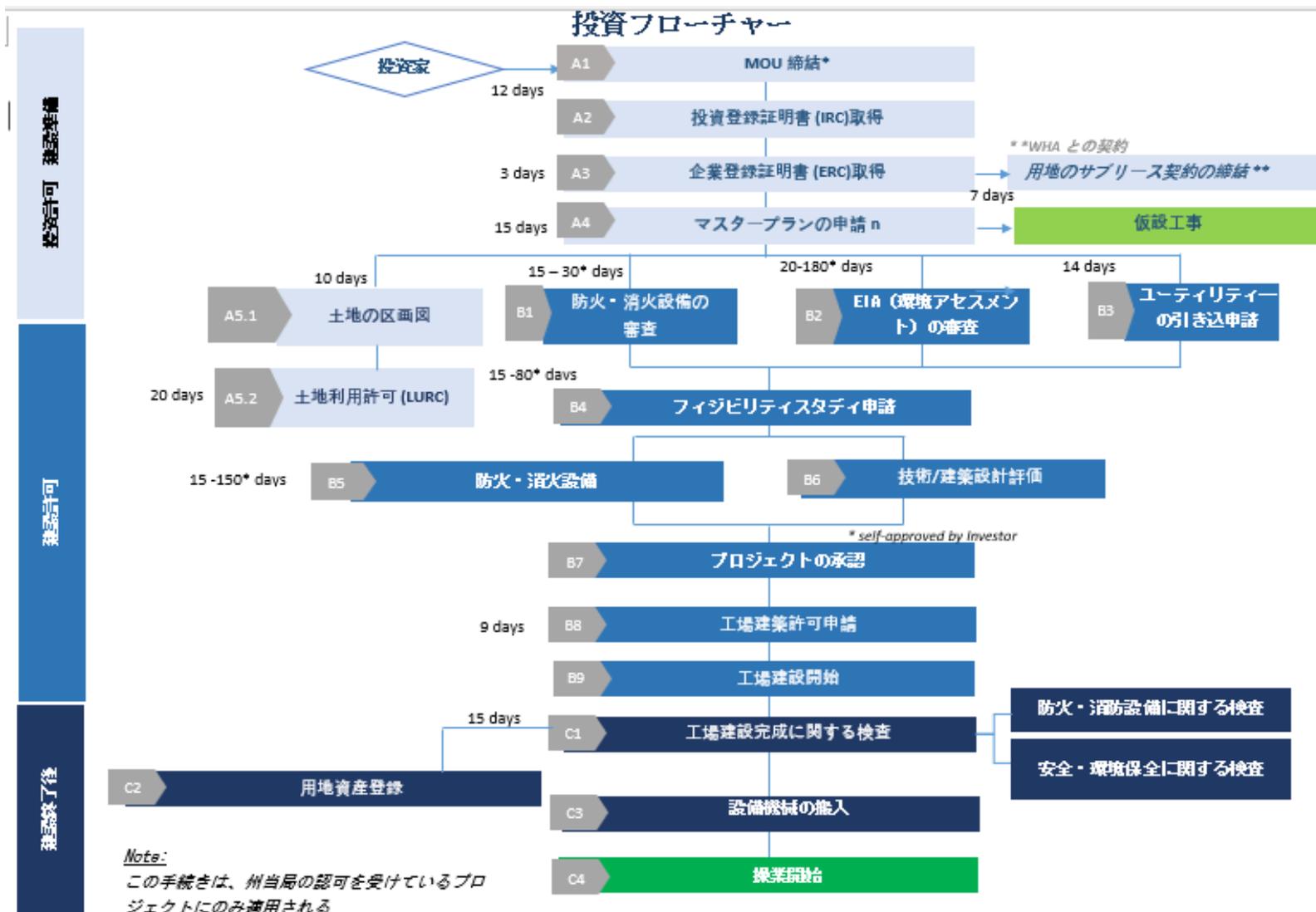
② 輸入税

免除

- 対象：固定資産を構成する、国内では製造することができない機械設備・運送車両・建設資材
- 5年間免除対象：国内では製造することができず、投資プロジェクトの製造に資する原材料および部品

Remark: 輸入される設備機械や原材料はベトナム国内で調達できない物とする。

投資フローチャート



ベトナムの北中部：注目される新たな製造拠点

ベトナムへのFDI動向：トランプ大統領の2期目

WHAグループ及びWHAベトナム

外国からの直接投資（FDI）の新興投資先: ベトナム北中部

注目される新たな製造拠点

As of February 2024

電子産業の投資先及び動向

China +1 戦略とポストパンデミック回復

- 中国との近接性や電子産業への投資増加に基づいて、北部地域での外国直接投資（FDI）は継続的に成長している。
- これまでハノイ、ハイフォン、バックニン、ハイズオン、フンイエンなどの主要な地方に投資が集中していますが、将来外国直接投資（FDI）は北中部に移転する動向が見える。

インフラ開発:

- 北部地域は、2023年時点でベトナムの1,850キロメートルの高速道路ネットワークの60%を完了しています。
- 海外投資の促進の為に2025年までに3,000キロメートル、2030年までに5,000キロメートルを目標に開発。

人件費の高騰

- ベトナムの経済は急速に成長しており、平均賃金も年々確実に上がり2024年7月には地域別最低賃金が平均6%引き上げられた

ベトナム北中部が第2波となる海外からの新興投資先として注目されている。

- 新興市場のグエアン省とタインホア省は、コストが低く材料供給が豊富だ。グエアン省は2023年にFDIが16億ドルを超え、全国8位になった。

工業用地の供給:

- 2024年から2025年にかけて土地価格の上昇が予想されている

エコ・インダストリアルパーク - 持続可能なFDI成長

- ベトナムの土地価格が地域水準に近づいている間、競争力を維持するためにインフラの整備、労働力の質の向上、エコ・インダストリアルパークの開発に焦点が注がれています。

2023年第一四半期のプロジェクト総数の **78%**



■ Densely Invested Areas ■ Growing Invested Areas ■ Emerging Invested Areas

ベトナム北中部: 新たな生産拠点としての戦略的なロケーション



タインホア省

面積:
1,114.65 km²
ベトナム第5位

人口:
3.74 million
ベトナム第3位

労働者の人数:
2.4 Million
(15才 - 60才)

GDP成長率(H1/2024):
11.5%
ベトナム第3位

ゲアン省

面積:
16,490.25 km²
ベトナム第1位

人口:
3.33 million
ベトナム第4位

労働者の人数:
2.2 Million
(15才 - 60才)

GDP成長率(H1/2024):
6.26%
ベトナム第26位

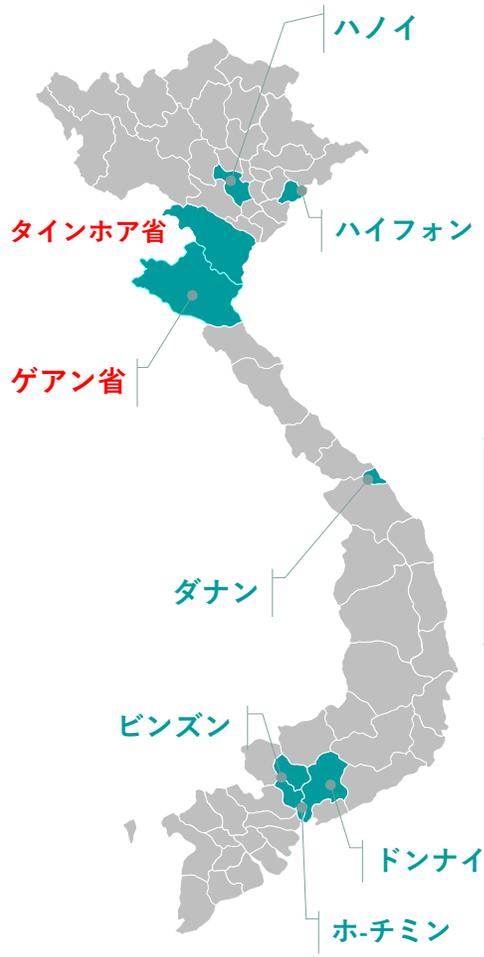
Point to Point by Google map

各主要地 までの距離

	WHA インダストリアルゾーン	ハイフォン港	ノイバイ空港	ハノイ市
WHAスマートテック1 - タインホア		235km	181km	150km
WHA インダストリアルゾーン 1 - ゲアン		364km	311km	285km

生産拠点としてのタインホア省とゲアン省の比較優位性

北中部の地域とベトナム主要都市のコスト比較

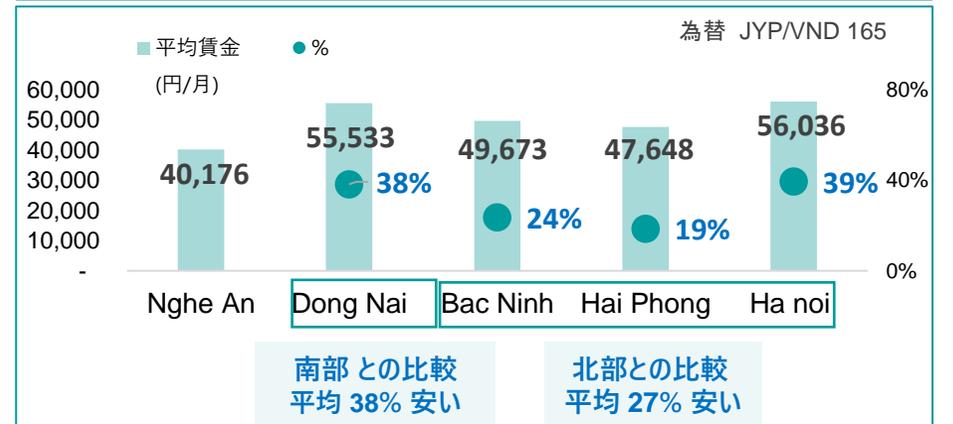


地域	省	人口 (>3百万人)	法定 最低賃金 (175ドル未満)	平均土地代 (100ドル以下)	生活費 (600ドル以下)
北部	Ha Noi ハノイ	○	×	×	×
	Hai Phong ハイフォン	×	×	×	×
	Bac Ninh バクニン	×	×	×	×
北中部	Nghe An ゲアン	○	○	○	○
	Thanh Hoa タンホア	○	○	○	○
南部	HCM City ホ-チミン	○	×	×	×
	Dong Nai ドンナイ	○	×	×	×
	Binh Duong ビンズン	×	×	×	×
	ホ-チミン	○	×	×	×

北中部の優位性

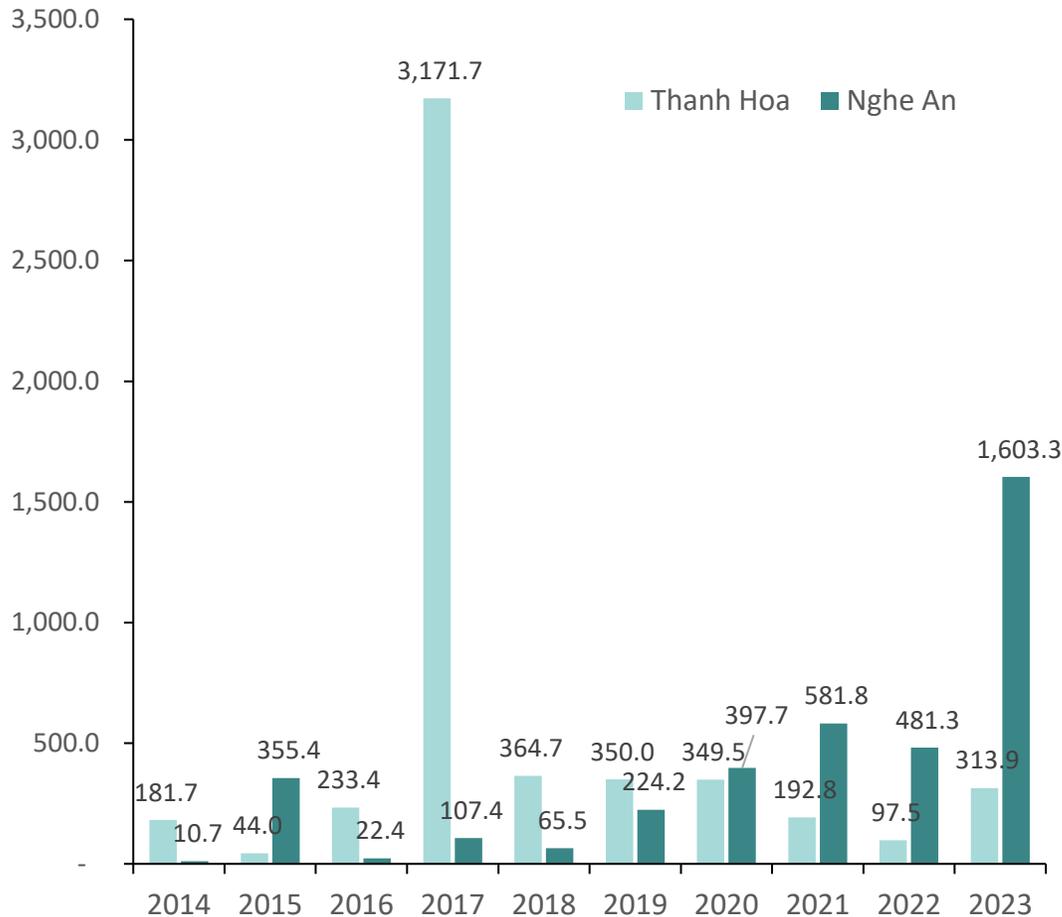
- 人口・労働力が豊富で、地元の労働力の確保が容易
- 省内には教育・訓練施設が整備されており、熟練労働力が豊富
- 労働賃金は、南部や北部の地方よりも比較的低い。例えば、Nghe An省の製造業における賃金は、南部のKEZと比較すると約38%、北部と比較すると約27%ほど安くなる。
- 土地代金は平均的に、南部や北部よりも45-60%低い
- 駐在者の生活環境が充実している
- 生活費は大都市と比較して平均20-30%割安
- 地方政府の支援交通や物流などのインフラストラクチャーの開発が進行中。環境に優しく、国際基準の工業団地が開発されている

2023年度の製造業の平均賃金の比較



ベトナム北中部：外国からの直接投資（FDI）動向

Thanh Hoa省とNghe An省の外国からの直接投資動向 (Mil USD)



タインホア省の代表案件

日系企業

衣服	JV:セメント、精油所、発電
NOMURA Thanh Hoa	Sakurai Vietnam
Nghi Son Cement	Nghi Son Refining
	Nghi Son Electric

台湾企業

シューズメーカー

Aleron Shoes	RollsportVietnam	Annora Shoes	SUNJADE VN shoes
--------------	------------------	--------------	------------------

タインホア省の代表案件

日系企業

アパレル関係	食品加工
Nakano Apparel	KoyuTex
	Aska Vietnam

中国企業

電子部品

Gertek	Luxshare Nghe An	FIT Hon Tenge	Syu Tech
--------	------------------	---------------	----------

ベトナムへのFDI動向：トランプ大統領の2期目

ベトナムの北中部：新たな製造拠点としての注目

WHAグループ及びWHAベトナム

ベトナムの経済概要

2024年の主な指標



世界ランキング

- #5** ベトナムの経済は東南アジアで5位にランク
(out of 11 countries, by IMF 2024)
- #5** 海外で住んで働くのに最適な国々
(by CEO World Biz)
- #35** 世界の35大商品輸出入経済国
(WTO 2024)
- #20** 2024年の急成長国トップ20か国
(by World Report's ranking of the world's fastest developed countries in 2024)
- #44** Global Innovation Index (GII)
(out of 132 countries, 2024 by WIPO)
- #54** 世界幸福度ランキング | 一人当たりGDP、社会的支援、健康的な生活等に基づく
(out of 146 countries, 2024 by World Happiness Report)

なぜベトナムなのか？

急成長を遂げる経済
2024年のGDP成長率は6.1%

人口：100.3百万人
2030年には1億2000万人に達すると予測
現在の総人口の約70%が労働者人口

製造拠点としてのコスト競争力
ベトナムの労働コストはアジア圏内でも低く、中国等からの生産シフトの理想的な製造拠点

グローバルなサプライチェーンへのアクセス
FTA 15件発効済、3件交渉中

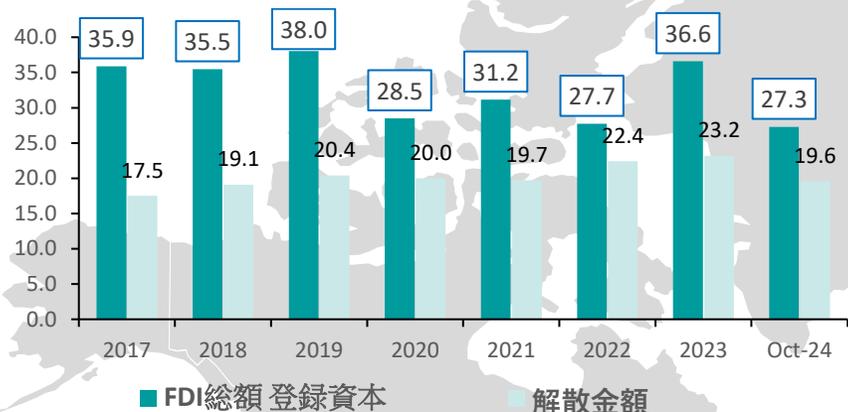
安定した政治
安定した政治状況が続き外国からの投資を積極的に誘致している。2024年10月迄の外国からの直接投資額はUSD 27 billion

大規模なインフラ開発
輸送、エネルギー、電気通信、水道などの大規模インフラプロジェクトへの投資が増加

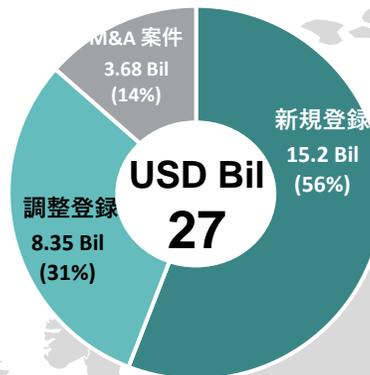
Sources: Data General Statistics Office of Vietnam, IMF 2024, CEO World Biz, WTO 2024, World Report's ranking of the world's most powerful countries in 2024, by WIPO, World Happiness Report.

外国からの直接投資（FDI）事情: 2024年10月時点

2017年 - 2024年：ベトナム FDI総額 登録資本(億米ドル)



2024年：ベトナムへの直接投資額 (Bil USD)



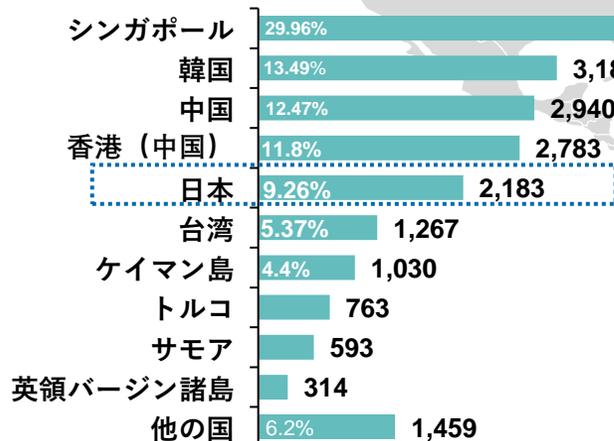
ベトナムへの投資背景

- 米中貿易摩擦
- チャイナプラスワン (China + 1)
- 台湾の新南向政策
- ベトナムにおける地理的多様性・優位性

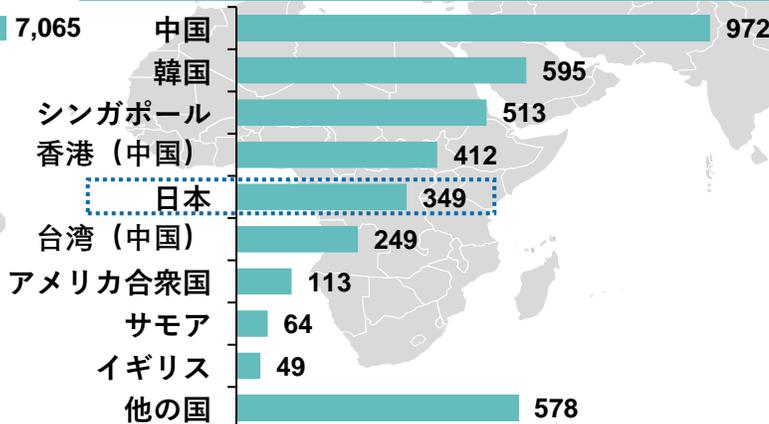
上位6カ国がFDI全体の**82%**を占める



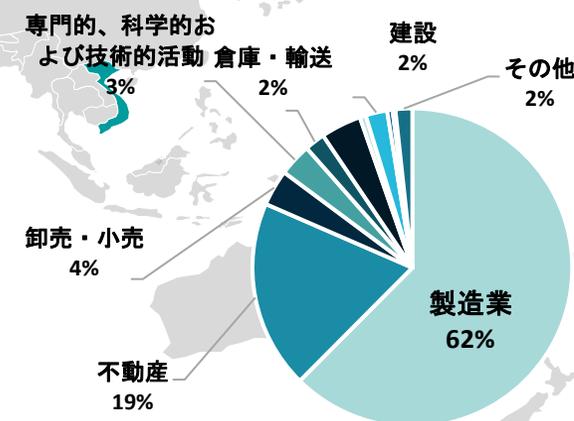
2024年ベトナムFDI上位10カ国 (登録総額により) (M&A案件含まない)



2024年ベトナムFDIの上位10カ国 (案件数により) (M&A案件含まない)



FDI の業種別



日系企業のベトナム進出動向

日系企業の大手メーカーは北部に集中している。南部は一般消費財や食品産業が多い。



北部

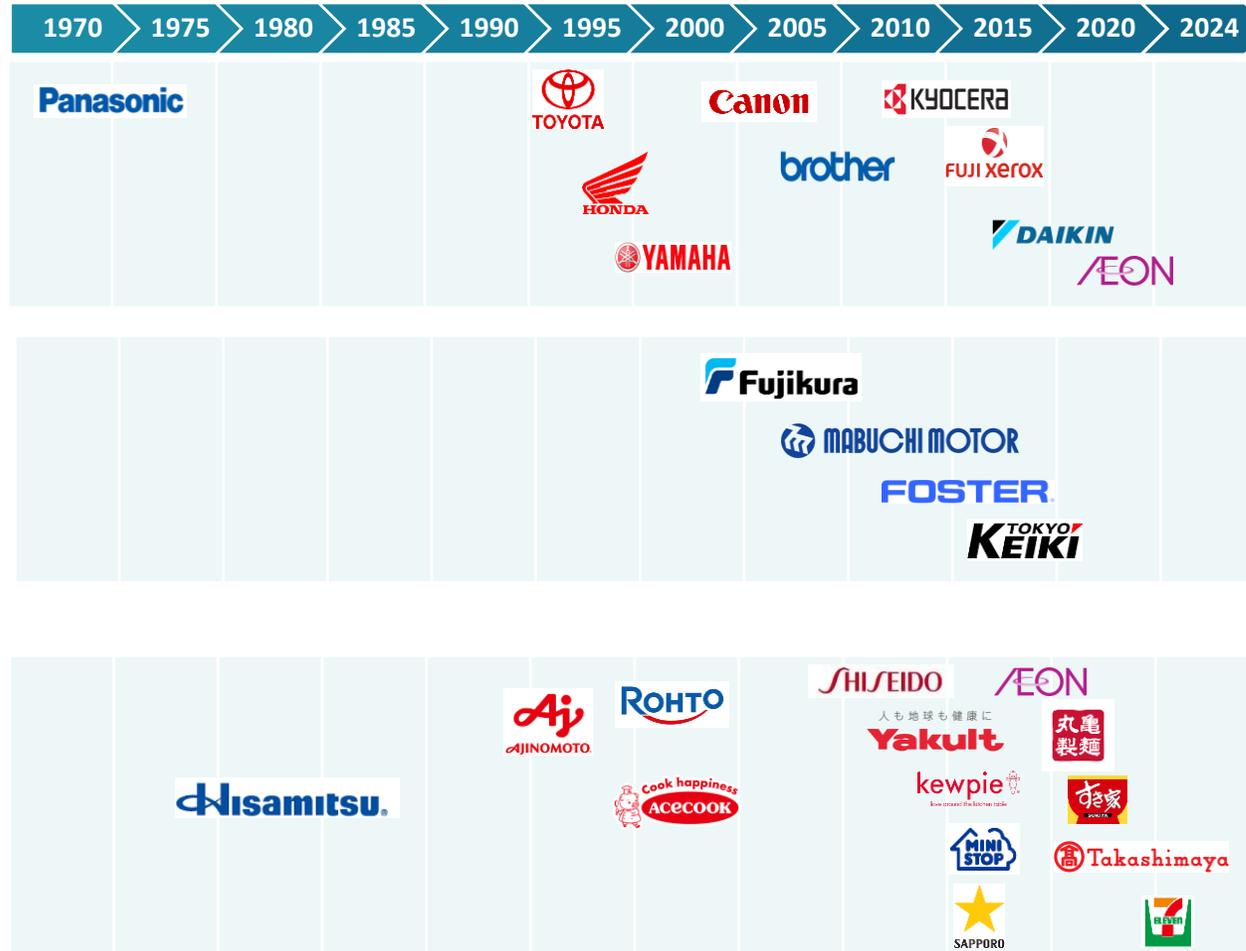
- ハノイ近辺
- 輸出加工型、内需提供型企业
 - 大手メーカーに追従したサプライヤーが多く進出

中部

- ダナン近郊
- 輸出加工型
 - 北部に比べて、裾野産業の集約はなく、単独に輸出型企业が多数

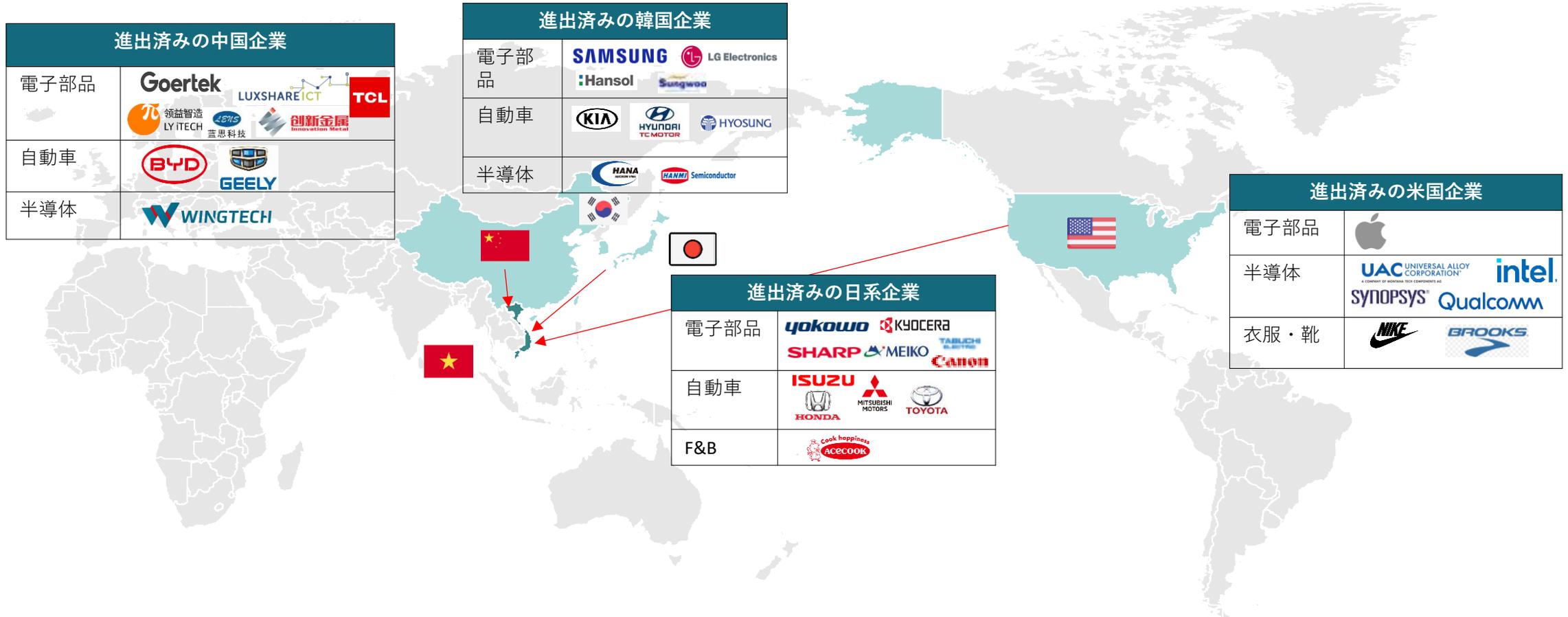
南部

- ホーチミン近郊
- 内需提供型、輸出加工型企业
 - 内需提供を目的として医薬品の製造、食品製造、小売・外食・サービス企業の進出が多数



外国からの直接投資（FDI）動向： トランプ大統領の2期目の予想

加速する：「チャイナプラスワン（China + 1）」の動き
中国のグローバル企業によるベトナムへの生産拠点の移転





ありがとうございました。

WHA INDUSTRIAL ZONE 1 – NGHE AN

Nghe An Office: (+84) 238 222 9999

Hanoi Office: (+84) 24 3574 6999

www.whavietnam.com | Email: invest@whavietnam.com

Head Office: WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PLC.

(Formerly known as Hemaraj Land and Development PLC)

777 WHA TOWER, 23rd - 25th Floor, Moo 13, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7, Bang Kaeo,
Bang Phli, Samut Prakarn 10540

Tel: (662) 719-9555, 719-9559

SCAN HERE



WHAと共に未来を
築きましょう