



Daiwa House®

大和ハウスグループ

ベトナム進出 「土地選定～工場稼働までのトータルサポート」

2024年12月6日

ダイワハウスベトナム

Daiwa House

1 工業団地選定

- 工業団地の仕組み
- 工業団地を選ぶポイント
- 土地契約書の確認ポイント

2 工場・倉庫建築

- 会社設立から着工までのスケジュール
- 建築請負業者の選定 ～日系を選定するメリット～

3 ダイワハウスベトナムの実績

- ベトナムでのビジネス展開
- 建築請負
- レンタル倉庫開発(マルチテナント型・Build To Suit型)



Daiwa House®
大和ハウスグループ

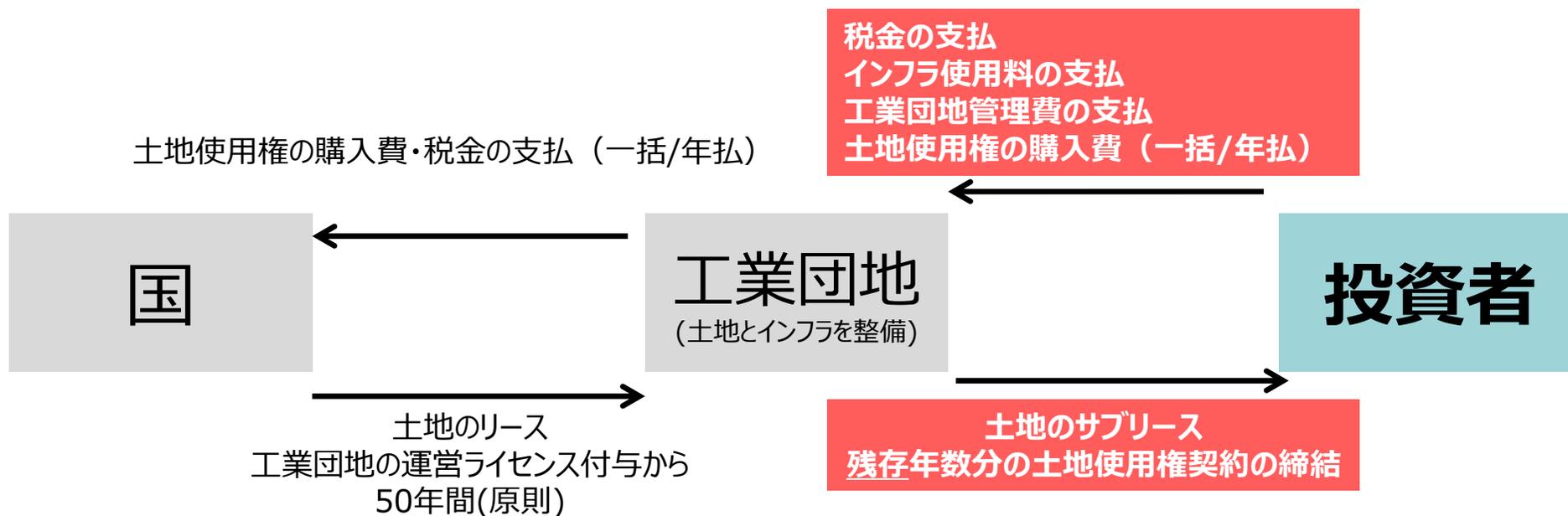


1 工業団地選定



Daiwa House®
大和ハウスグループ

Confidential



- ※一般的に土地代と言われているものは、工業団地が整備したインフラを使用するための料金であり、土地の使用料は別に存在。
- ※土地の使用料は工業団地によって既に50年分一括払いされているケースと、投資者が年払いで支払っていくケースがある。
- ※国と工業団地が締結した50年の賃貸借契約が満期を迎えた際は、デベロッパーが契約を延長するか否かにより存続するか決まる。

1-2 工業団地を選ぶポイント

(1)立地：日時を変えて何度か確認を

朝夕のラッシュ時や週末、天気により渋滞状況は変わります。実際に通勤される時間帯で現地視察することをお勧めします。

(2)権利関係：契約書の確認を

土地の予約契約及び本契約書を土地選定前に取得し、片務契約ではないか確認することをお勧めします。また工業団地が所有する土地の権利関係も確認必須です。

(3)土地：現況・引渡条件の十分な確認を

エリアによっては軟弱地盤の場所もあります。また工業団地から引渡される土地の条件も異なり、予想以上に造成コストがかかることもございます。土地の周辺のインフラ整備状況も含めて確認が必要です。

(4)価格：諸経費やサービスの細かな確認を

工業団地により、インフラ使用料以外の毎年の諸経費、土地地代は異なります。提供される税制優遇や工業団地のサポートも含めて比較をする必要があります。また昨今土地代の値上げが顕著なため、社内決済中に価格を上げさせない工夫が必要です。

(5)インフラ：供給体制と価格の確認を

団地毎に許容量・管理/供給体制は異なる為、自社に振り分けられる供給可能量の確認は必須です。



支払時期

- 土地の権利書を受け取るまでインフラ使用料の90%程度を支払うケースもあるため、リスク低減の観点より支払いを後ろ倒しにする交渉が必要。

権利保全

- 権利書の移転が工業団地の義務となっていない契約がある。
また、土地に抵当権が付いているケースもあるため、事前の確認が必須。

インフラ 整備事項

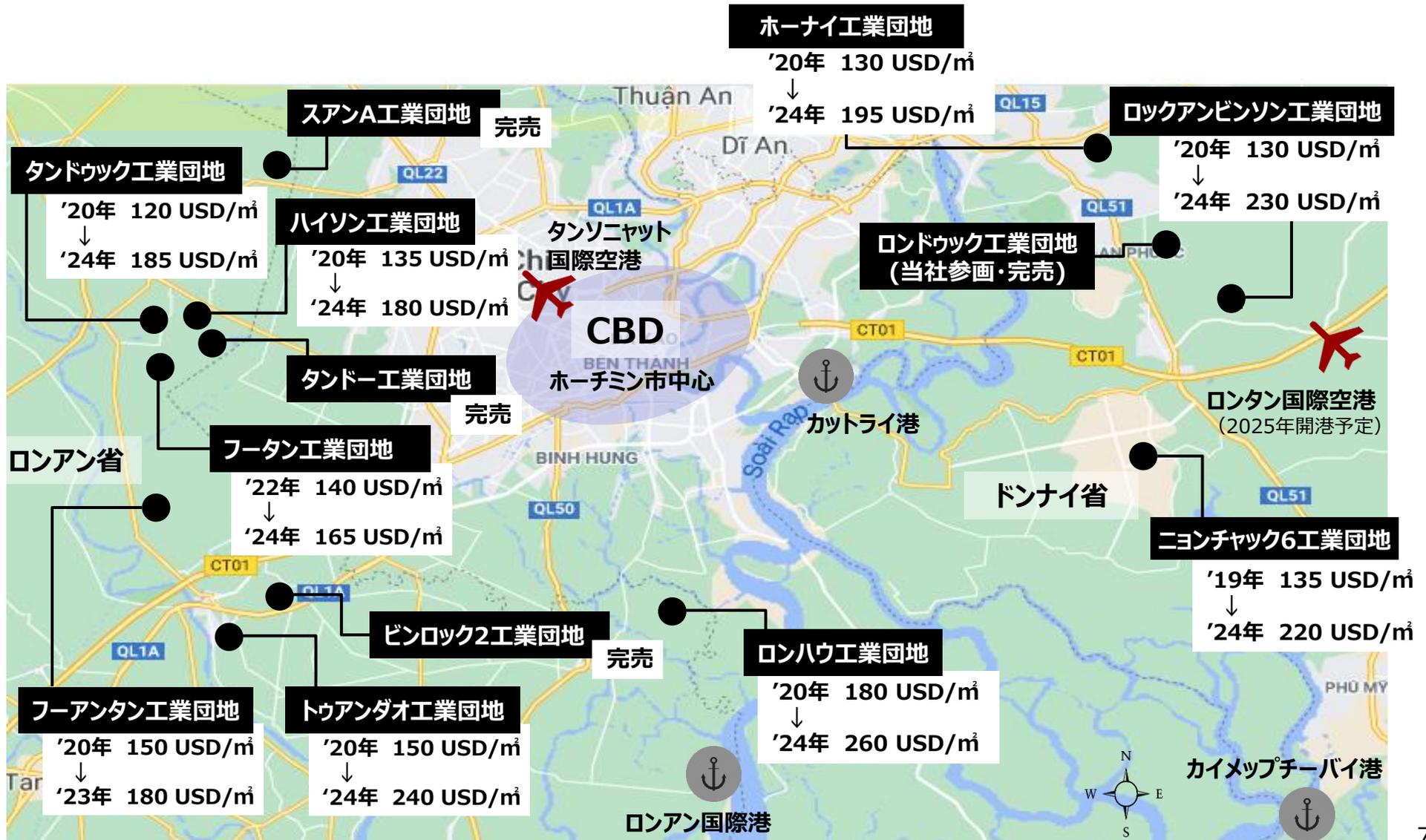
- 引渡条件の確認。当該地周辺のインフラが整備されていないケースがあり、その場合工業団地に契約書で整備させることを守らせる必要がある。

違反に関する 取り決め

- ベトナム企業と裁判になる場合、日系企業は一般的に不利であるため、予め違反した際の取り決めをする必要がある。

1-4 参考資料 ホーチミン市近郊の主要工業団地

2020年と比較し、およそ17%~76%の値上げ。今後も工業団地の供給減により値上がり傾向にある。



1-5 参考資料 最低賃金の推移

	2019年1月1日～ 2019年12月31日	2020年1月1日～ 2022年6月30日	2022年7月1日～ 2024年6月30日	2024年7月1日～
Area I	4,180,000	4,420,000 (+約5%)	4,680,000 (+約5%)	4,960,000 (+約6%)
Area II	3,710,000	3,920,000 (+約5%)	4,160,000 (+約6%)	4,410,000 (+約6%)
Area III	3,250,000	3,430,000 (+約5%)	3,640,000 (+約6%)	3,860,000 (+約6%)
Area IV	2,920,000	3,070,000 (+約5%)	3,250,000 (+約5%)	3,450,000 (+約6%)
政令	政令57/2018/ND-CP	政令90/2019/ND-CP	政令38/2022/ND-CP	2024年6月21日付 結論第83-KL/TW



2 工場・倉庫 建築



Daiwa House®
大和ハウスグループ

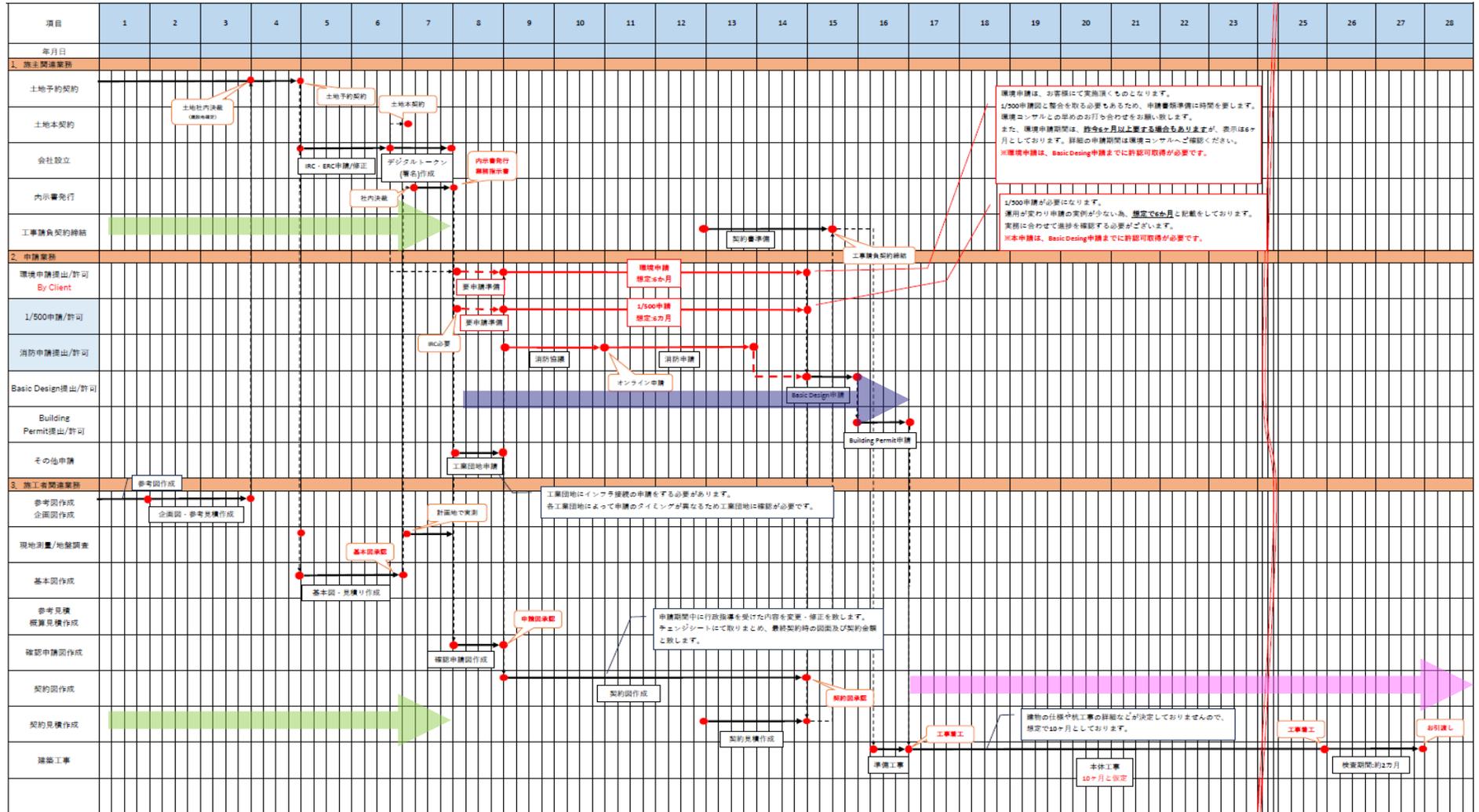
Confidential

2-1 会社設立から着工までのスケジュール

土地・図面確定期間

申請期間

施行期間



※当該工程表は一例です。計画、関係法令の変更等により工程が大幅に遅れることもございます。

※テト期間は考慮に含んでおりません。工程の後ろ倒しも想定されることをご承知おきください。

要因によって大きく異なりますが、土地選定から稼働までおおよそ2年から2年半程度必要となります。



安心・安全

- 法令、コンプライアンスの遵守
- 会社倒産リスクが低いため、長期的なケアが可能



品質基準

- 施工品質
- 工期遵守



アフターフォロー

- 竣工後6カ月、12カ月、24カ月後に定期点検を実施
- 定期点検後も有償で建物診断



3 ダイワハウスベトナムの実績

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

8月 2011

ロンドック工業団地への出資



Joint Venture with Japanese partners, Sojitz and Kobelco Eco-Solutions

Location: Long Thanh, Dong Nai
Land Area: 270 ha
NLA: Approx. 200 ha (sold out in 2018)

9月 2015

ミッドタウンPJへの出資



Joint Venture with Phu My Hung Corp. along with Nomura Real Estate & Sumitomo Forestry

Location: District 7, HCM
Units: Total 2,439 units in 3 phases



6月 2018 Roygent Parks Hanoi (Serviced Apartment)



Joint Venture with Taisei Corporation
Location: Hanoi
Rooms: 256



4月 2020 Nikko & RP Hai Phong (Hotel & Serviced Apartment)



JV with Fujita Corporation
Location: Haiphong
Rooms: 250 (Hotel Nikko)
Rooms: 152 (SA)

4月 2012

大和ハウスベトナム設立



As a contractor, total 45 construction projects have completed by March, 2023. Business Process Outsourcing (BPO) is operated in office in Hanoi.

5月 2015

レンタル工場 - DH Real Estate



Location: Long Duc IP
NLA: 24,794 sqm

7月 2019

DPL LABS Phase 1 (Logistic Property)



Location: Loc An Binh Son IP
(Long Thanh, Dong Nai)
NLA: 30,210 sqm - Phase 1

Confidential

9月 2023

DPL Long Duc



Location: Long Duc IP
NLA: Approx. 20,800 sqm

2月 2021

DPL LABS Phase 2 (Logistic Property)



Location: Loc An Binh Son IP
(Long Thanh, Dong Nai)
NLA: 29,176 sqm - Phase 2

7月~10月 2023

DPL Tan Duc A&B



Location: Tan Duc IP
NLA: Approx. 38,000 sqm



Location: Tan Duc IP
NLA: Approx. 20,000 sqm



3-1 建築請負実績



Daiwa House®
大和ハウスグループ

Confidential

3-1 建築請負実績 ～各種工場・物流倉庫etc～



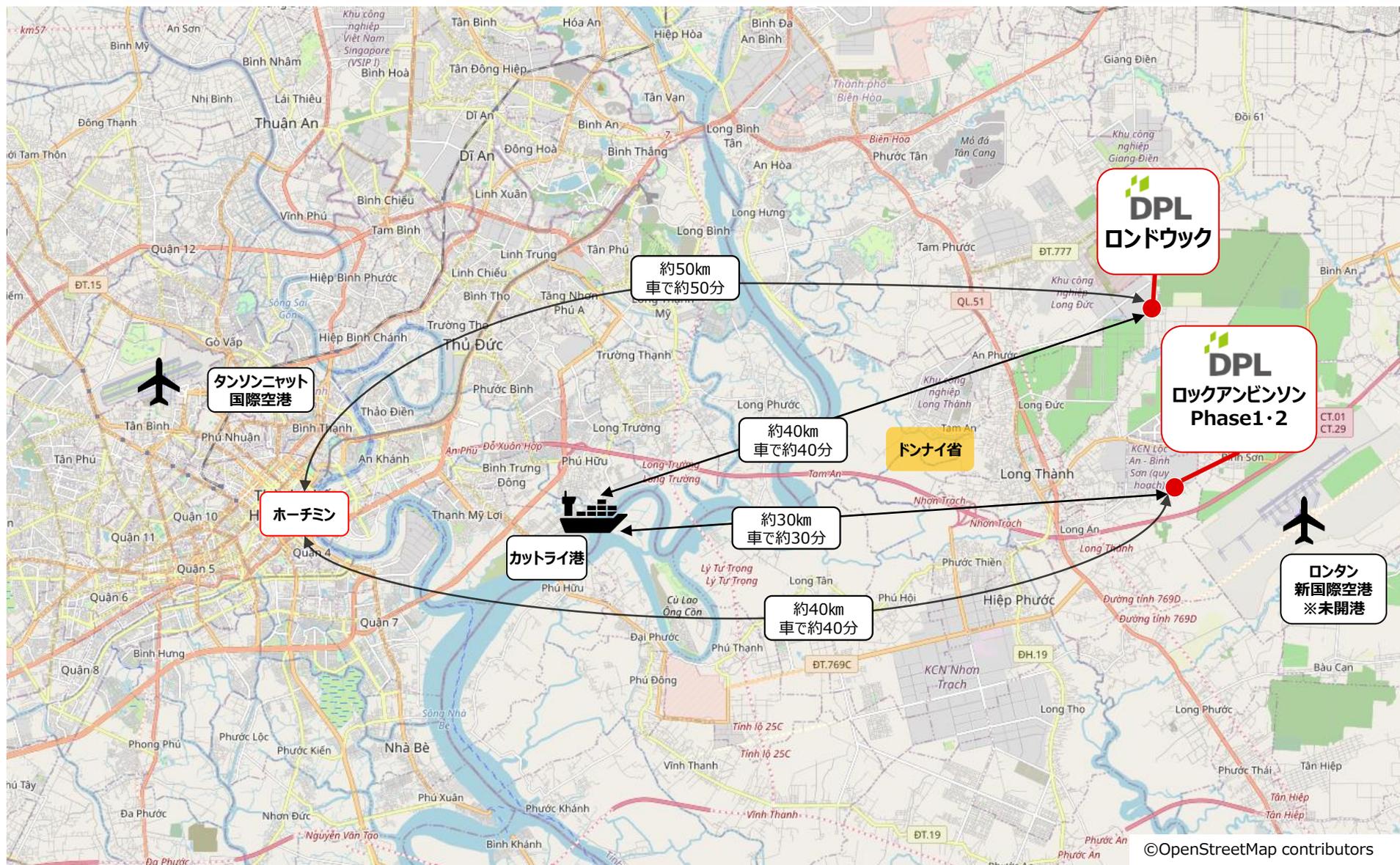
施工物件数：44件
(2024年11月時点)





3-2 レンタル倉庫開発(マルチテナント型)

エリアMAP (南部)





所在地	ドンナイ省ロンドウック工業団地内	敷地面積	43,751 m ² （約13,235坪）	稼働時期	2023年9月
賃貸面積	計20,842.5 m ² （事務所含む） （約6,305坪）	付帯設備	ドックレベラー（1.4m高床） LED照明 スプリンクラー 事務所（B区画除く）	梁下有効高さ	12m
階層	平屋	耐荷重	倉庫：5.0t/m ²		



所在地	ドンナイ省 ロックアンビンソン工業団地内	敷地面積	66,065.2 m ² (約19,985坪)	完成日	2019年 6月
賃貸面積	30,210 m ² (事務所含む) (約)	付帯設備	ドックレバラー (1.4m高床) LED照明 スプリンクラー 事務所 (区画毎)	梁下有効高さ	7m
階層	平屋	耐荷重	倉庫 : 3.0t/m ²		

オフィス内



オフィスエリア



倉庫エントランス
管理事務所



倉庫内



北面バース



南面バース





所在地	ドンナイ省 ロックアンビンソン工業団地内	敷地面積	66,529㎡（約20,125坪）	完成日	2021年2月
賃貸面積	27,640.00㎡（事務所含む） （約8,361坪）	付帯設備	ドックレベラー（1.4m高床） LED照明 スプリンクラー 事務所（区画毎）	梁下有効高さ	9.5~11.5m
階層	平屋	耐荷重	倉庫：5.0t/㎡		

オフィス内



オフィス内



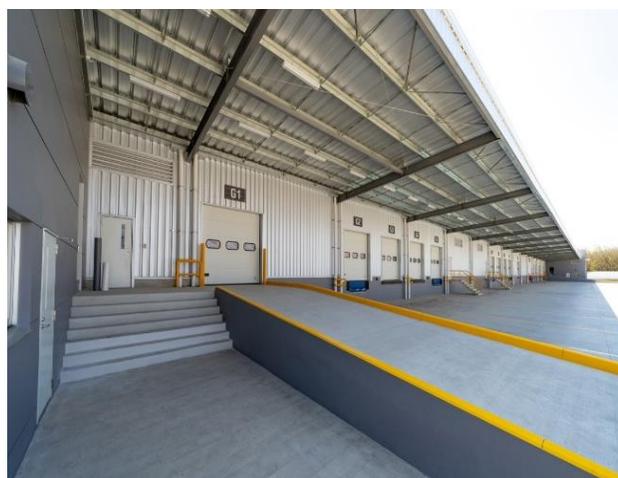
オフィス外観



倉庫内



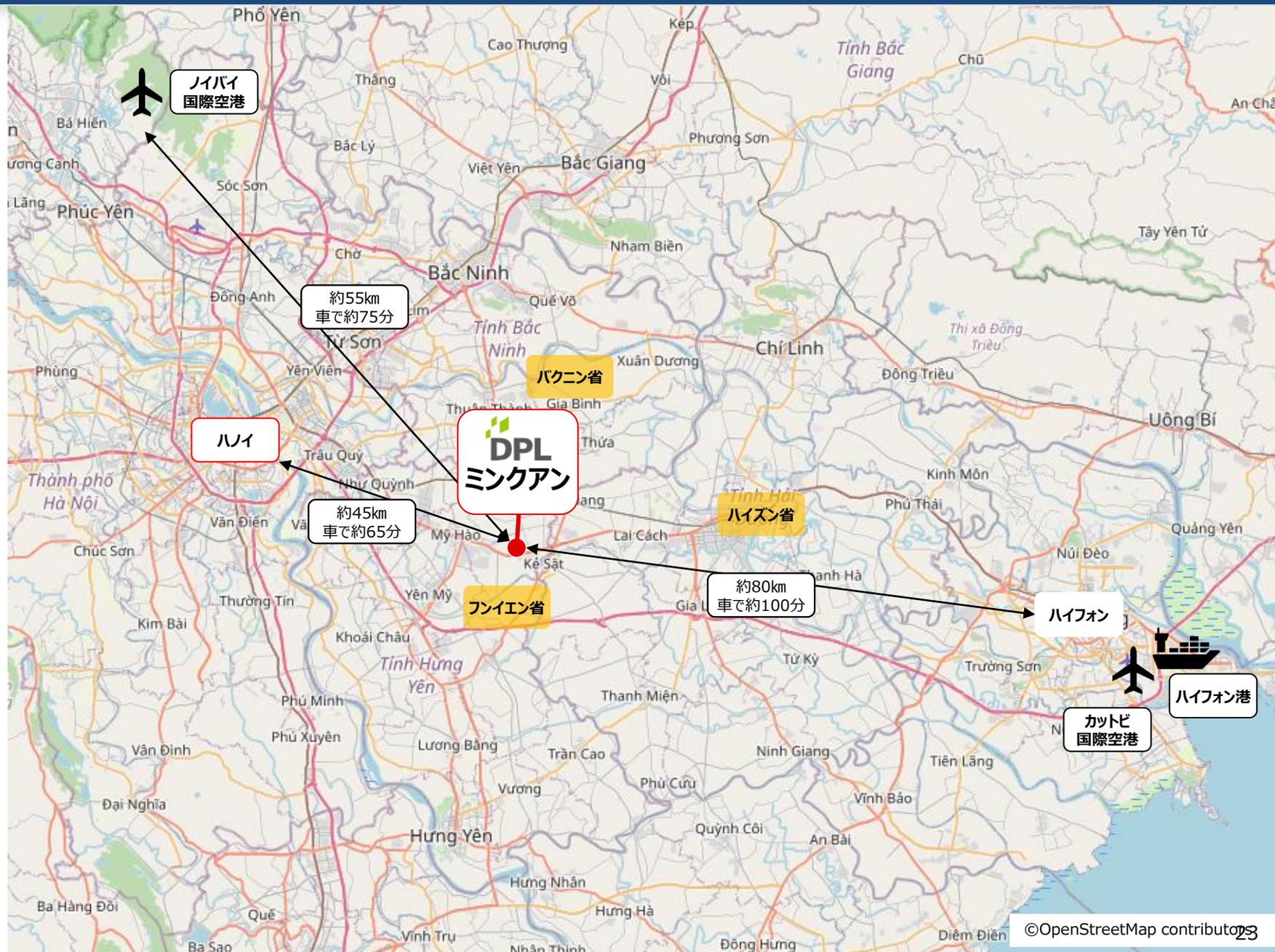
バスとスロープ

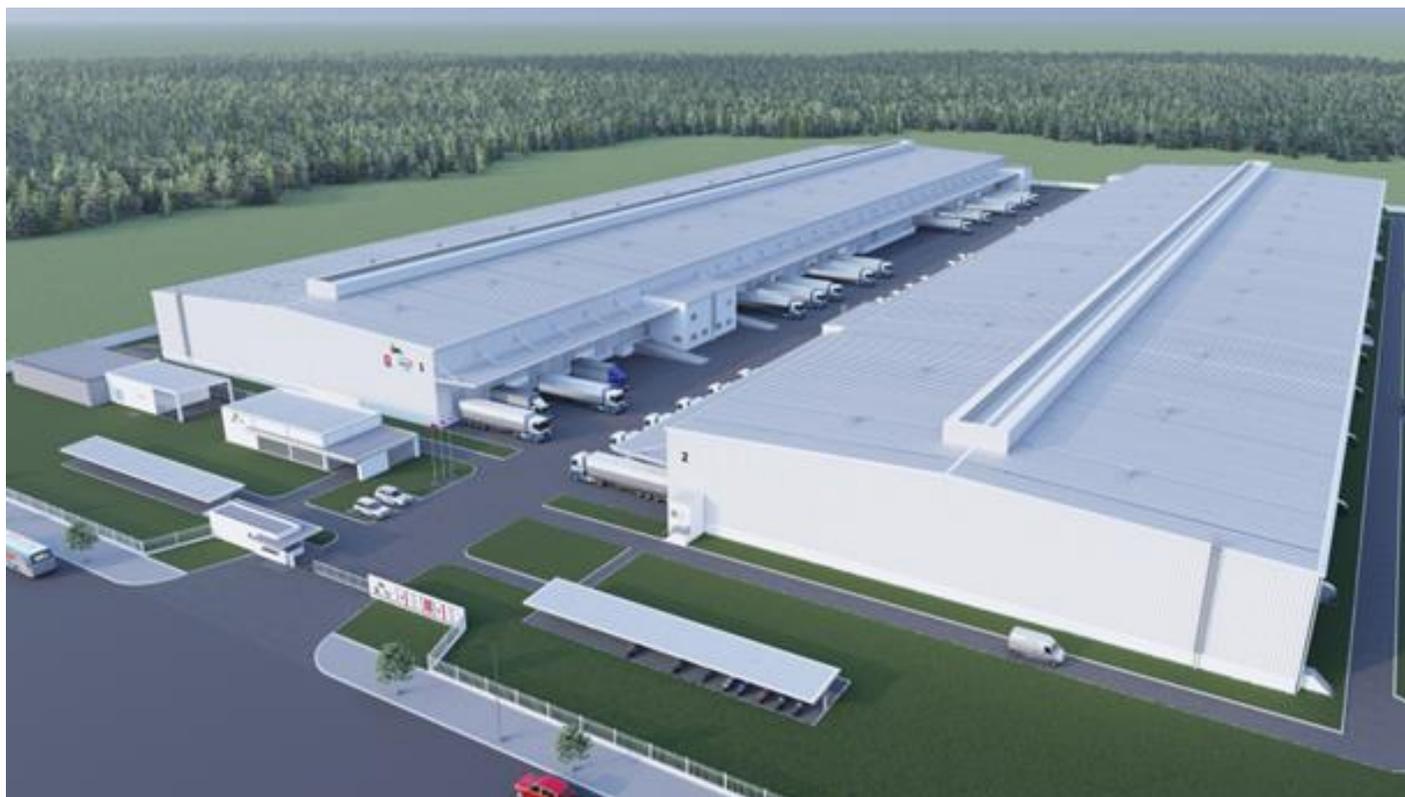


倉庫エントランス



エリアMAP (北部)





※完成イメージ

所在地	フナイエン省 ミンクアン工業団地内	敷地面積	70,109㎡（約21,208坪）	完成予定日	2024年12月
賃貸面積	37,467㎡（11,334坪）	付帯設備	ドックレバラー LED照明 スプリンクラー 事務所（区画毎）	梁下有効高さ	9.45m
階層	平屋	耐荷重	倉庫：3.5t/㎡		

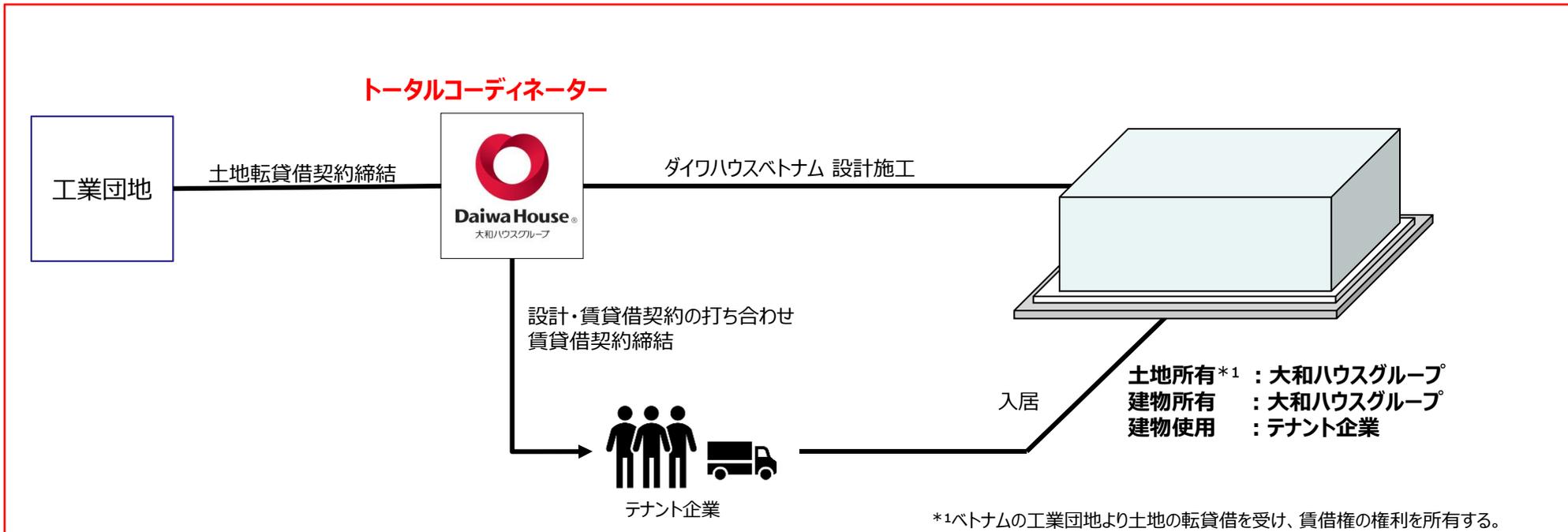


3-3 レンタル倉庫開発(Build To Suit型)



Daiwa House®
大和ハウスグループ

Confidential



■ テナント企業様のメリット

- ・初期投資を抑える
- ・オーダーメイド
- ・借主としての保護
- ・窓口の一本化
- ・借入金利分のコスト削減

■ テナント企業様のデメリット

- ・長期の賃貸借契約
- ・自社所有と比べてトータルコスト増

- 南部ロンアン省でBTS型の冷蔵冷凍倉庫の開発を行っています。
- 当社グループで土地セット・オーダーメイドの建物を建設し、テナント様に賃貸しています。



■ Project A

敷地面積：58,363㎡

賃貸面積：35,737㎡

稼働開始：2023年7月



■ Project B

敷地面積：42,190㎡

賃貸面積：18,680㎡

稼働開始：2023年11月

当社は日本国内同様、
ベトナムにおいてもゼネコンとディベロッパー両面での取り組みを進めています。

ゼネコンとして、工場倉庫の設計施工、レンタル工場の内装工事まで手掛け、
ディベロッパーとして、マルチテナント型・BTS型のレンタル倉庫開発を行っています。

企業様のご要望に応じ、多様なご提案を行うことが可能です。



幅広い事業領域で貴社をサポートします！

工業団地事業

レンタル倉庫事業
マルチ・BTS

建築事業

工業団地紹介

サービスアパート事業

土地・建設・レンタル倉庫についてはもちろん
ベトナムのことならなんでもご相談ください

ご清聴ありがとうございました



Daiwa House®
Group

【日本側 お問い合わせ】
建築事業本部 営業統括部
海外事業推進室
佐々木 拓也

携帯：090-1517-5740
Eメール：m318564@daiwahouse.jp

【ベトナム側 お問い合わせ】
ダイワハウスベトナム
営業
至田 翔哉

携帯：+84 (0) 914-124-993
Eメール：shida@daiwahouse.vn