

東南アジアの工業団地におけるレンタル工場の進化の過程

—ベトナムでの事例を中心として—

広崎心（日本経済大学）

Hirosaki Shin (Japan University of Economics)

1. はじめに

現在、ベトナムには362個の工業団地があり、東南アジア諸国内ではマレーシアの595個に次いで多い¹⁾。そして、83個もしくはそれ以上のレンタル工場がその工業団地に併設されている²⁾。元来、団地運営者は購入用物件に入居を検討している企業の一時利用を想定して敷地内にレンタル工場を併設していたが、時代の変遷とともにレンタル工場ビジネスも変化している。今回、ニーズの変化に伴うレンタル工場の進化の過程について、ベトナムでの事例を中心に論じる。

2. レンタル工場の概要と役割

レンタル工場の大きさは、購入用物件(正確には土地の使用権は50年間)では1区画あたり10,000㎡以上が基本であるのに対し、およそ300㎡から5,000㎡まで多様にある。形状としては、小規模区画が横に並ぶアパートメント型(長屋型)、比較的大きな区画を2分割する2 in 1、そして1社が1区画を使用する1棟型がある。入居時の初期費用については各レンタル工場によって異なるが、月額使用料は、概ね立地、日本人スタッフの有無、運営母体のブランド、そしてそれに伴う相対的なスペックに比例し、管理費と合算して1㎡あたりおよそ3.5~5ドルもしくはそれ以上で³⁾、さらに電気料金と水道料金が別途かかるが、契約年に応じて使用料は上昇傾向にある。そして、工業団地の全体図を俯瞰すると、購入用物件の区画整理を行った後に、遊休地になりかねない一画をレンタル工場区域としているケースが多く、土地の有効活用も主たる目的の一つであると考えられる。

また、レンタル工場に入居を検討する企業は、往々にして海外進出に不慣れであり、団地運営者自らが、地方自治体、独立行政法人、損害保険会社などが主催するセミナーなどで自社団地を紹介したり、その後も投資開発認可取得、入居準備支援、さらには入居後の工場運営に関するサービスも提供している。

3. レンタル工場のニーズの変遷と進化の方向性

レンタル工場の設置について、団地運営者としては、工業団地全体の付加価値を上げることが主たる目的であり、入居企業が一定期間レンタル工場を使用した後、購入用物件に移転することを展望しているとの先行報告は少なくない⁴⁾。一方で、団地の用地にはそもそも限界があるため、入居企業が順調に成長しレンタル工場を退去し続けると自ずと購入用物件はなくなる。実際に、ベトナムへの進出企業の増加に伴い、年数の経った工業団地においては、レンタル工場に空き物件があっても購入用物件はすでに満室になっているケースは少なくない。つまり、従来の購入用物件入居前の一時利用という主旨に則ると、レンタル工場の主旨も自ずと失われるのである。

このような現状において、中小企業の製造部門の海外進出を支援する地方自治体や地方銀行・信用金庫にとっては、自社工場の建設を必要とせず、小規模タイプまで揃っているレンタル工場の存在は非常に有意義なものであり、レンタル工場と協定契約を締結し、非常に速いスピードで多数の地元中小企業を送り込んでいる地方自治体もある。

さらに、時代の変遷とともにレンタル工場へのニーズが変化するなかで、独立採算型のビジネスと捉えるレンタル工場もある。ベトナムの元国営不動産会社の Becamex IDC と米国の投資ファンドである Warburg Pincus の合弁企業である BW 社は、関連企業である VSIP (Vietnam Singapore Industrial Park) 社が運営する工業団地などを中心に、9 つの工業団地の一面にレンタル工場を新たに設置した。また、早期に進出した日本の製造企業やコンサルタント会社が工業団地内にレンタル工場を設置し管理運営するケースもある。なかでも、電動先端工具メーカーであるユニカホールディングスの関連企業の UNIKA VIE-PAN (ユニカビーパン) がホーチミン市で管理運営するレンタル工場では、入居企業を UNIKA VIE-PAN 社の事業部の 1 つとすることで、実質的に入居企業が現地法人を設立せずに進出することを可能にした。

4. まとめ

このように、購入用物件への入居前の一時利用が主たる目的であったレンタル工場であるが、取り巻く環境の変化によって進化を遂げている。今後においても、団地運営者が日本の中小企業の海外進出におけるニーズをより理解することで、レンタル工場はさらなる進化を遂げ、日本の中小企業もその進化するレンタル工場への進出を機にさらに飛躍することが期待される。

注

- 1) Surfex Trading Co., Ltd [2019] 「ASEAN 基本データ比較一覧」『INVEST ASIA INDUSTRIAL PARK GUIDE vol.8』による。
- 2) 日本アセアンセンターが開示する工業団地リストのうちレンタル工場有と明記されている団地数をカウントした。ただし、有無が明記されていない団地もあるため、実際にはそれ以上存在すると思われる。
(https://www.asean.or.jp/ja/invest/country_info/vietnam/industrialestate/) 2020.8.10
- 3) JICA [2015] 「ベトナム社会主義共和国 第 2 バ・ティエン工業団地 日系中小企業向けレンタル工場整備運営事業準備調査 (PPP インフラ事業) ファイナルレポート」第 4 章 13-25 頁による。
- 4) 前掲 3) 第 1 章 7 頁や浜松 [2010] による。

参考文献

- 大野泉 [2015] 「アジアとの「ものづくりパートナーシップ」に向けてー進出後の支援と現地とのつながり構築」(大野泉編『町工場からアジアのグローバル企業へ』中央経済社, 201-232 頁)。
- 浜松翔平・浜松竜司 [2010] 「タイ・オオタテクンパークで胎動する中小企業ーオオタテクノパークにおける海外進出支援の貢献と課題ー」『赤門マネジメント・レビュー』9(10), pp.761-782。
- 領家誠 [2015] 「ものづくり中小企業の海外進出と地方自治体の役割」(大野泉編『町工場からアジアのグローバル企業へ』中央経済社, 71-102 頁)。