



ベトナム中部における倉庫市場の有望性に関する調査レポート

2025年4月

エグゼクティブサマリー

- 中部のインフラ発展...5
- 中部地域の経済発展に向けた政府の方針...6
- 地域別工業団地の平均土地賃貸価格...7
- 地域別出荷量と倉庫面積(2023年)...7
- 経済地域別倉庫・物流企業の労働者の平均収入(2023年)...7

倉庫市場の成長性・動向(特に中部):倉庫供給側

- 2025年における近代的倉庫の地域別集中度...9
- 近代的倉庫のグループ別賃貸可能面積(2021~2024年)...10
- 中部における倉庫賃貸価格の動向...11
- 中部の一部倉庫の稼働率...11

倉庫市場の成長性・動向(特に中部):倉庫需要側

- 主要エンドユーザーセグメント...13
- ベトナムの主要輸出入港...14
- ベトナム中部地域の産業の特徴...15
- 中部地域の主要エンドユーザーグループごとの倉庫事業者の選択基準...16
- 中部における地域別の貨物輸送量(2023年)...17
- 製造業関連...18

荷姿の概要・動向(特に中部地域)

- 北中部地域の出荷量が多い省の貨物の特徴(2023年)...22
- 中央部地域の出荷量が多い省の貨物の特徴(2023年)...23
- ベトナム中部における二つの主要製品の倉庫保管の傾向...25

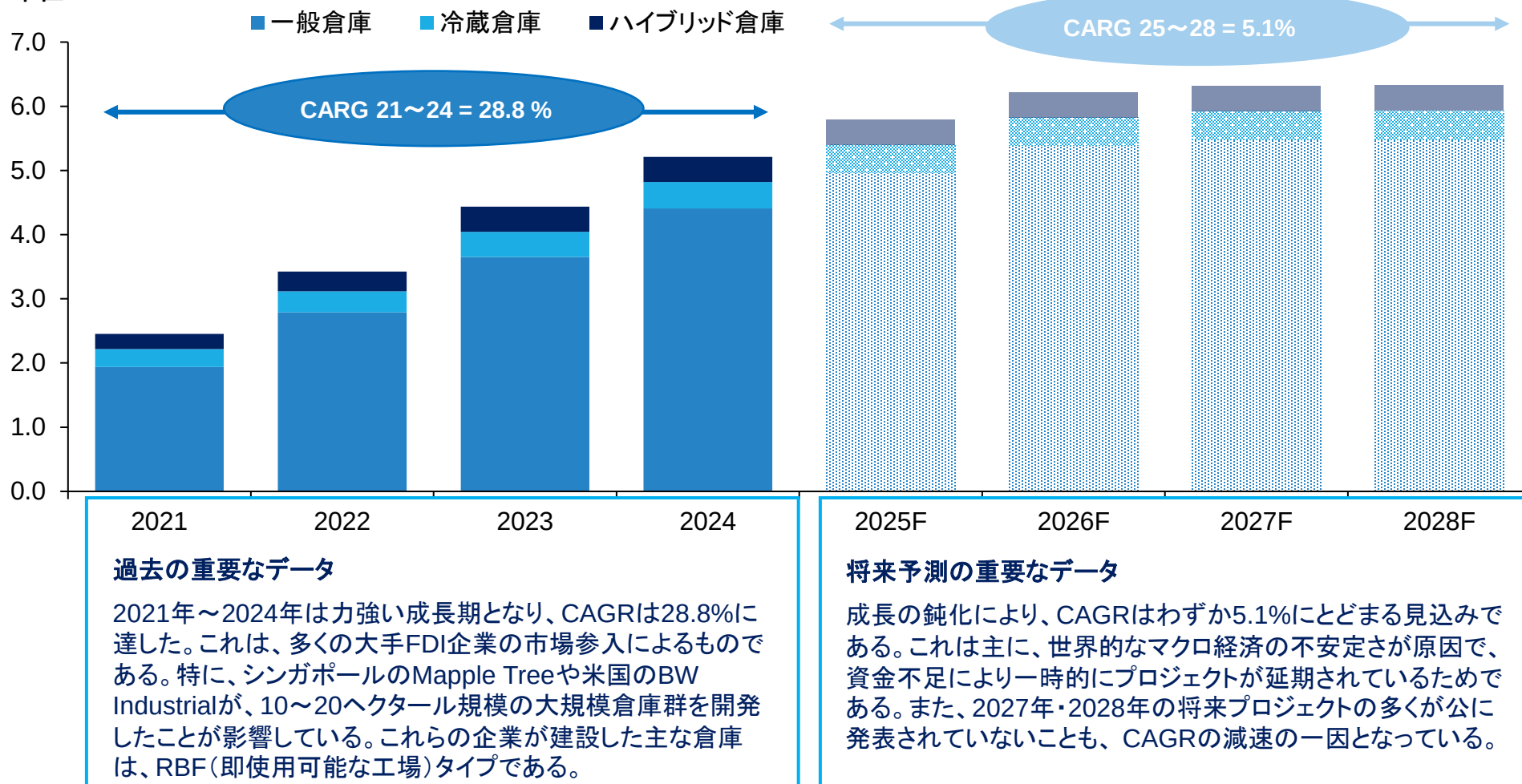
市場の主要なプレイヤーの動向(競合分析)

- ベトナム中部で倉庫サービスを提供する企業リスト...27
- ベトナム中部の倉庫一覧...28

近代的な倉庫面積は、2021年～2024年の期間に二桁の成長率を遂げた。しかし、今後は成長が鈍化する可能性がある。

2021年～2024年の近代的倉庫のグループ別賃貸可能面積

単位: Mil m2



出所: ONE-VALUEが独自に作成

注: ハイブリッドとは、一般倉庫と冷蔵倉庫の両方のサービスを提供できる倉庫を指す。

中部の倉庫は賃貸価格の幅が大きい。また、総賃貸可能面積の77%という高い稼働率を記録している。

中部における倉庫賃貸価格の動向

	一般倉庫 (VND/m2/月)	冷蔵倉庫 (VND/m2/月)	保税倉庫 (VND/m3/日)
主要な インサイト			
主要プレ イヤーの 価格			

Sample

中部の一部倉庫の稼働率



中部地方で倉庫を使用するのは、主に製造業と国内物流の分野である。現在、小売業と輸出入の分野は主要な消費地から遠いため、中部地方ではまだ発展していない。

ベトナム中部地域の産業の特徴

中部地方の倉庫市場の専門家によると、工業製造業者、物流会社、小売業者、輸出入業者が、中部地方で倉庫を必要とする4つのエンドユーザーセグメントである。

工業製造業者

- ❑ **電子部品、機械、機器の製造および組立:** 政府は中部地方の特定地域を加工業の発展に向けて指導しているため、製造業向けの倉庫の需要が増える。
- ❑ **木材および木製品:** 中部地方は森林資源が豊富で、ラオス(森林が多い国)と接しているため、木材の採掘、製造、加工が進み、倉庫が必要となる。
- ❑ **繊維、衣料、革製品:** クアンナム、クアンガイ、ビンディンの繊維工業団地で、生地、部品、完成品の倉庫需要が高い。

物流会社

- ❑ 中部地方の物流会社の倉庫需要が高い理由は以下の通りである。
 - 戦略的な立地 – 南北を結ぶ中心地
 - 発展した港湾システムと長い海上路線により、内陸水運および海上物流が発展している
 - まだ多くの工業用地があるため、南部および北部に比べて倉庫のコストが低い
 - 電子商取引産業の発展と共に倉庫の需要も伸びている

小売業者

- 以下の背景から、小売業者の倉庫需要はまだ大きくないが、ECの成長と物流インフラの整備により、今後はプラス成長が期待される。
- 消費者の購買力が北部(ハノイ等)や南部(ホーチミン市等)より低い
 - FMCG(消費財)の主要な流通拠点ではない
 - 小売市場の規模が小さく、全国で最も店舗数や支店数が少ない
 - 小売業者のビジネスモデルでは倉庫需要が大きい

輸出入業者

- 以下の背景から、輸出入業者の倉庫需要はまだ大きくないが、国際港のアップグレード、製造業の進出、物流インフラの発展によって、今後の市場成長が期待される。
- ラオス、タイ北東部との貿易品目は、まだベトナムの主な貿易品目となっていない
 - 中部地方の港湾は潜在的な可能性があるものの、大多数は小規模な港で、大型船や大量の貨物に対応できない
 - 中部地方の港は消費の主要地域から遠いため、国内輸送コストが増加する



出所: ヒアリングに基づき、ONE-VALUEが作成

多くの大手製造企業が北中部および中央中部に工場を建設予定で、これらの地域は将来、製造加工のエコシステムを形成し、倉庫需要が増加すると予想されている。

製造業関連の見通し

Sample

各製品の特性に応じて、倉庫テナントの使用傾向、梱包方法、パレット要件、エリアが異なる。

商品種別倉庫動向

商品の種類	現在の需要	将来的な需要予測	荷姿・保管形態と適切な倉庫タイプ
電子部品	高	高 ダナン工業団地とチュライ工業団地は、電子機器製造のFDを多く誘致しており、サプライチェーン拡大の潜在力を持つ。	- 専用包装(ESD対応、MBB、防衝撃)・プラスチックトレイ・ドライキャビネット - 保管スペースが小規模で、ラックシステムを使用し、温度管理された倉庫を優先 - 標準パレットを使用し、地面との直接接触を避けるか、静電気を抑える機能を備える

最も出荷が多い

Sample