



ベトナム北部の倉庫市場の有望性に関するレポート

2025年4月

OneValue

ONE-VALUE株式会社

エグゼクティブサマリー

- 北部のインフラ発展...5
- 北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(特に北部): 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
- 北部の一部倉庫の稼働率...11
- 北部における倉庫賃貸価格の動向...12

倉庫市場の成長性・動向(特に北部): 倉庫需要側

- 主要エンドユーザーセグメント...14
- 地域別港湾の地理的集中度(2022年)...15
- ベトナム北部地域における産業の特徴...16
- 北部地域の主要エンドユーザーグループによる倉庫プロバイダー選定基準...17
- 2023年の北部各省における貨物輸送量...18
- 現在の主要製造・物流企業...19
- 製造業関連の見通し...20
- ベトナム北部地域の倉庫需要の中長期見通し...21

荷姿の概要・動向(特に北部地域)

- 北部地域の最も有望な省における出荷の特徴(2023年)...23-24
- 商品カテゴリ別の倉庫利用の傾向...25
- ベトナム南部における二つの主要製品の倉庫保管の傾向...25

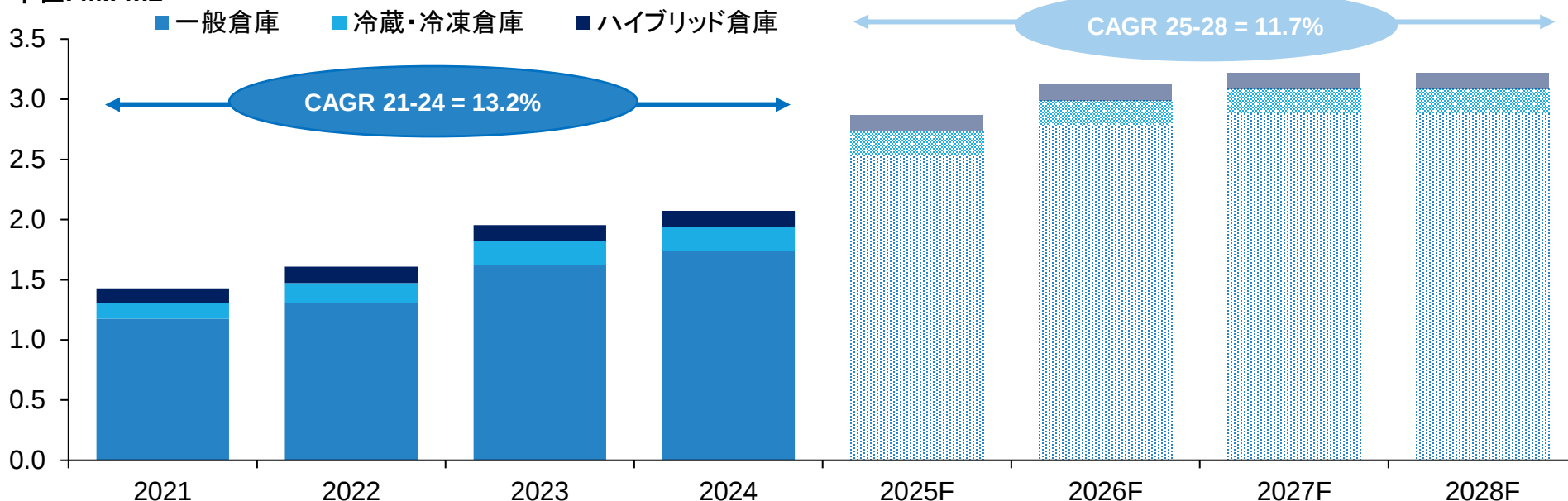
市場の主要なプレイヤーの動向(競合分析)

- ベトナム北部で倉庫サービスを提供する企業リスト...28
- ベトナム北部の倉庫一覧...29-30

北部の近代的な倉庫面積は、2021年～2024年の期間で2桁成長を記録しており、今後も複合的な成長を続けると予測されている。

2021年～2024年における北部の倉庫カテゴリ別総賃貸可能面積 (Net Leasable Area)

単位: Mil m²



主要インサイト – 過去データ

力強い成長期において、CAGRは13.2%に達した。この成長は、多くの大手FDI企業の市場参入によるものであり、特にシンガポールのMapple Treeや米国のBW Industrialが、10～20ヘクタール規模の大規模倉庫群を開発したことが寄与している。これらの企業が主に建設したのは、RBF (Ready-Built Factory) 型の倉庫である。

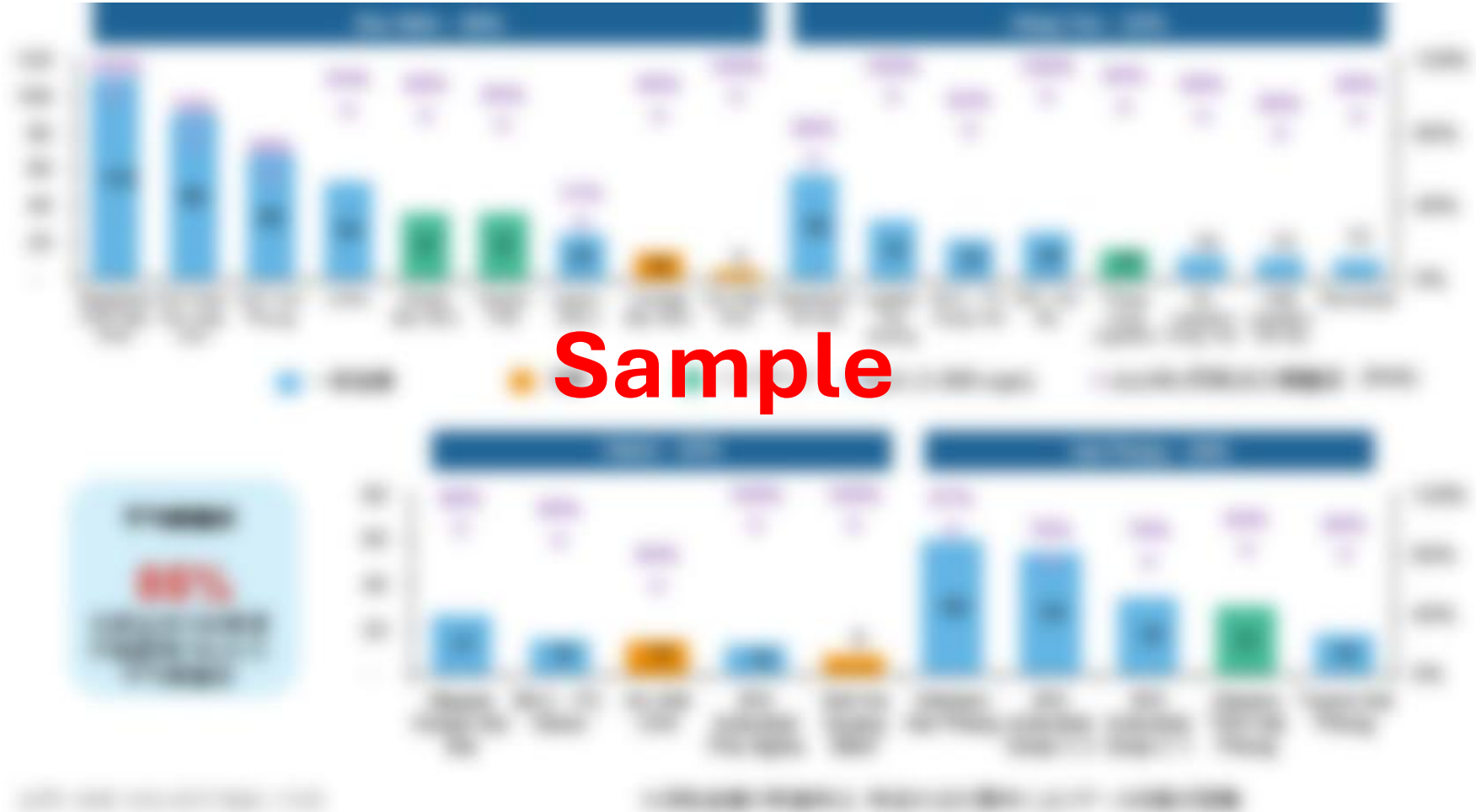
主要インサイト – 過去データ

力強い成長期において、CAGRは13.2%に達した。この成長は、多くの大手FDI企業の市場参入によるものであり、特にシンガポールのMapple Treeや米国のBW Industrialが、10～20ヘクタール規模の大規模倉庫群を開発したことが寄与している。これらの企業が主に建設したのは、RBF (Ready-Built Factory) 型の倉庫である。

出所: ONE-VALUEが独自に作成。Note: Hybrid is the warehouse that can provide both general warehouse and cold storage services

北部の倉庫は平均稼働率が85%と高水準に達しており、特にバクニン省は多くの大手メーカーが集積しているため、最も高い稼働率を記録している。

北部地域における一部倉庫の稼働率



出所: ONE-VALUEが独自に作成

※保税倉庫の稼働率は、特定の注文要件によりデータ収集が困難

ロジスティクスおよび工業分野は、北部における倉庫需要の主要セクターである。一方、小売業やFMCGも市場の購買力の高さから有望な分野となっている。

ベトナム北部地域における産業の特徴

北部の倉庫市場の専門家との意見交換によると、ロジスティクス企業、工業メーカー、小売業、FMCGの4つのエンドユーザーセグメントが北部で倉庫需要を持つ主要分野である。

物流会社

北部におけるロジスティクス企業の倉庫需要は最も高く、その理由は以下の通りである：

- 北部は中国と国境を接し、ハイフォン港などの深海港を有するため、中国およびASEAN諸国との貿易の玄関口となっている
- FoxconnやSamsungなどの大手国際メーカーが多数進出しており、部品や製品の輸出入需要が高い

産業メーカー

- 電子部品・機械・設備の製造・組立：サプライチェーンの特性上、部品・完成品の保管や中継倉庫の需要が高い
- 繊維・履物産業：繊維産業の計画によると、紅河デルタ地域（フンイエン、ナムディン、ハイフォン）には大規模な繊維工業団地が集積しており、生地倉庫、副資材倉庫、製品倉庫の需要が大きい

小売業

小売業の倉庫需要は比較的高い。その理由は以下の通り：

- ハノイは大規模な消費市場であり、人口の購買力が高い。小売市場の規模が大きく、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ファッション小売、FMCGなどの近代的小売チェーンが多い
- Eコマースの発展により、小売商品の保管および迅速な配送を目的とした倉庫需要が増加している

FMCG

FMCG企業の倉庫需要は高い。その理由は以下の通り：

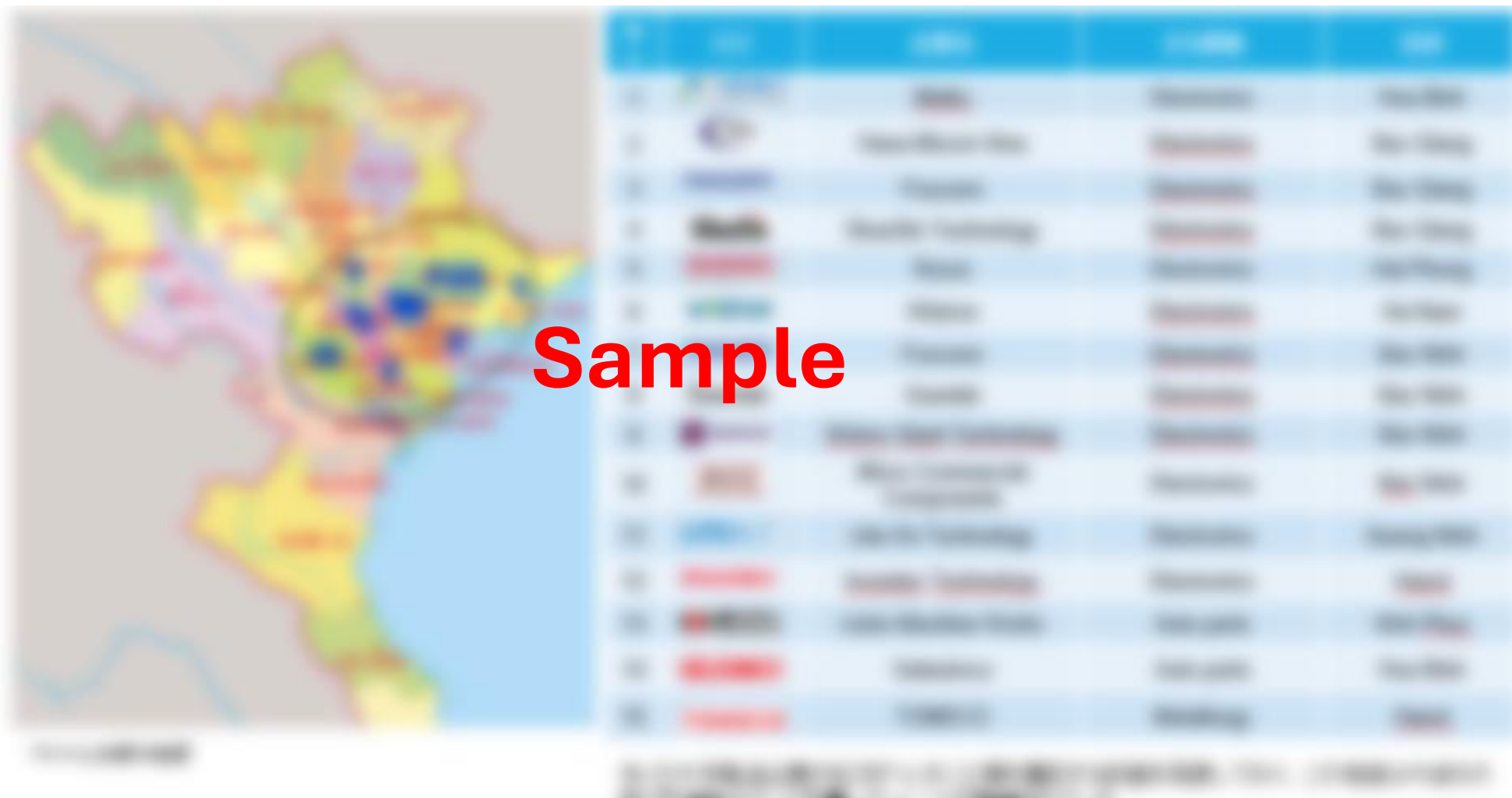
- ハノイは全国最大級の消費市場であり、F&B、化粧品、個人・家庭用ケア製品などの必需品の消費需要が常に非常に高い。その結果、これらの商品の保管および流通のための倉庫需要が増加している



出所:ヒアリングに基づき、ONE-VALUEが作成

多くの世界的なハイテク製造企業が北部に工場を建設する計画を立てており、この地域のすでに高い倉庫需要が将来さらに高まることになるだろう。

製造業関連の見通し



出所: 公開レポートおよび企業のウェブサイトに基づき、ONE-VALUEが作成

各商品の特性に応じて、倉庫を借りる企業は異なる倉庫の利用傾向を持ち、梱包方法、パレットの要件、必要な面積も異なってくる。

商品カテゴリ別の倉庫利用の傾向

商品カテゴリー	現在の需要	将来の倉庫需要(*)	保管形態
ロジスティクスとEコマース	高い	高い – 全国の経済中心地であり、地理的に有利な立地を持ち、GDP per capita が高く購買力も大きいいため、引き続き高い需要が維持される	- 小口商品はダンボール箱、ビニール袋、シュリンク包装で梱包される。大型商品はパレットのまま、または大きな箱に入れられる。高価値商品（電子機器、化粧品など）は衝撃防止梱包が施される - ドライ倉庫では、効率的な在庫回転を目的に、セレクトティブラック、ドライブインラック、クロスドッキングが主に使用される - 冷蔵倉庫は生鮮食品や傷みやすい食品の保管に使用される - 注文の最適化とSKUのトラッキングを容易にするため、倉庫管理システム(WMS)の導入が優先される

Sample