



ベトナム南部における倉庫市場の有望性に関するレポート

2025年04

エグゼクティブサマリー

- 南部のインフラ発展...5
- 南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(特に南部): 倉庫供給側

- 2024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
- 南部の一部倉庫の稼働率...11
- 南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(特に南部): 倉庫需要側

- 主要エンドユーザーセグメント...14
- ベトナムの主要輸出入港(2023年)...15
- ベトナム南部地域における産業の特徴...16
- 南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年の南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
- FMCGおよび製造業者の見通し...20
- ベトナム南部地域の倉庫需要の中長期見通し...21

荷姿の概要・動向(特に南部地域)

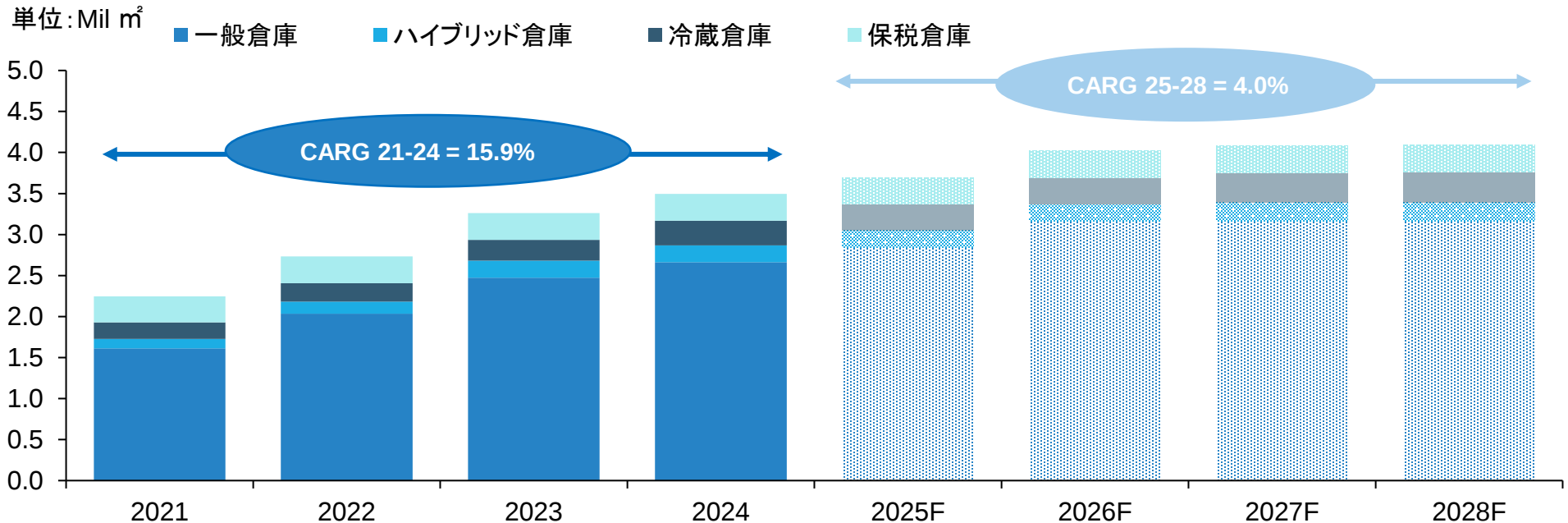
- 南部地域の最も有望な省における出荷の特徴(2023年)...23-24
- 商品カテゴリ別の倉庫利用の傾向...25
- ベトナム南部における二つの主要製品の倉庫保管の傾向...26

市場の主要なプレイヤーの動向(競合分析)

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

2021年から2024年にかけて倉庫への投資が急増し、CAGR(年平均成長率)は約16%に達したが、この成長率は今後減速すると予測されている。

南部地域における各倉庫タイプ別の純賃貸可能面積(Net Leasable Area)の推移、2021年～2024年



過去のデータの重要なインサイト

急成長の期間で、CAGRは15.9%に達した。この成長は、特に Maple Tree (シンガポール)やBW Industrial (アメリカ)などの大手FDI企業の市場参入により加速した。これらの企業は、10～20ヘクタールの超大型倉庫団地を建設しており、主にRBF (Ready-Built Factory) 倉庫を提供している。

予測データの重要なインサイト

成長が鈍化する期間では、CAGRは4.0%になると予測されている。ただし、2026年にはBW Industrialがドンナイ省で2.5ヘクタール規模の倉庫群を発表予定であり、そのため9.0%の成長が予想されている。主な理由は、急成長の段階で供給された大量の倉庫スペースを市場が吸収するには時間が必要となるかである。

注: ハイブリッド倉庫は、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

出所: ONE-VALUEが独自に作成

南部地域の倉庫は平均76%の稼働率を達成しており、その中でもバリア・ヴンタウ省は、大手倉庫開発業者が少ないため、最も高い稼働率を記録しています。

南部地域の一部倉庫の稼働率



FMCGは南部で最も倉庫需要が高い分野であり、市場の消費力の大きさがその要因である。また、工業、小売業、そして水産物輸出業者も倉庫を借りる潜在的な顧客となっている。

南部ベトナムの産業の特徴

南部の倉庫市場の専門家との対話によると、南部で倉庫需要がある主要な4つのエンドユーザーセグメントは、FMCG、工業製造業者、小売業者、そして水産物輸出業者である

FMCG

南部のFMCG企業の倉庫需要が最も高い理由は以下の通り。

- 南部はベトナムで最も活気のある経済中心地であり、消費財(F&B、化粧品、パーソナルケア製品、家庭用品など)の需要が常に高い。
- 大規模な消費市場として、南部には多くのFMCG企業の倉庫が集中しており、保存および流通に利用されている。

工業製造業者

- 生産およびサプライチェーンの拡大: 南部はベトナムの大規模な工業中心地であり、ビンズオン省、ドンナイ省、ロンアン省などの大規模な工業団地がある。
- China+1戦略: 電子機器、自動車、繊維、化学品、加工食品などの分野で、FDI企業および国内企業が生産を拡大し、原材料や製品を保存するための倉庫需要が増加している。

小売業者

南部の小売業者の倉庫需要が高い理由は以下の通り。

- ホーチミン市はベトナムで最も多くの小売店が集まり、世界的な小売チェーンの最初の進出先となる。
- ホーチミン市の1人当たりの収入はベトナムで最も高く、高所得者層に向けた商品の需要が高い。
- オムニチャネル販売の普及と、急成長する電子商取引により、柔軟な倉庫システムが求められている。

水産物輸出

南部の水産物輸出企業の倉庫需要が高い理由は以下の通り。

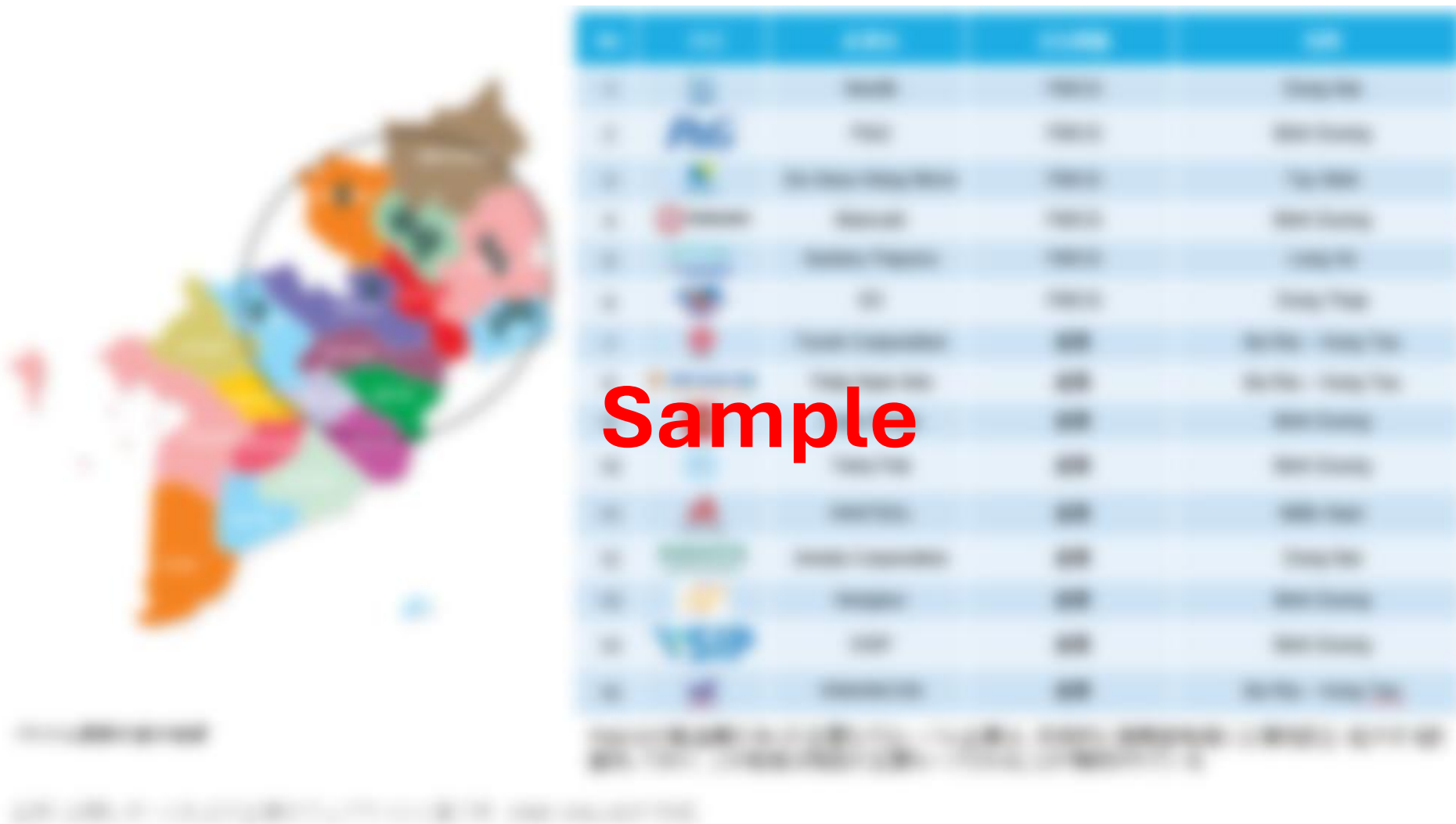
- メコンデルタ地域は、ベトナム全体の水産物の養殖および加工の中心地であり、地理的な利点から水産業が発展している。
- 南部にはカットライ港があり、ベトナム全体の80%の水産物がここを通じて輸出されており、深海港の利点を活かした輸出活動が行われている。



出所: ヒアリングに基づき、ONE-VALUEが作成

南東部地域では、FMCG企業や産業製造業者が工場を設立・拡大しており、将来的にも物流業界にとって魅力的な地域であり続ける。

FMCG企業および製造業者の見通し



各製品の特성에応じて、倉庫を借りる側は倉庫の利用方法、梱包方法、パレットの使用、必要な面積などが異なる傾向がある。

商品カテゴリ別の倉庫利用の傾向

商品種類	現在の需要	将来の倉庫需要	倉庫の形態
FMCG, 小売業	高い	中程度から高い 生活水準の向上に伴い、引き続き高い需要がある。しかし、電子商取引の爆発的な成長により、将来的には需要が減少する傾向がある	- 食品は段ボール箱や多層のプラスチック袋で包装されることが多い - 食品や小売用商品は、ほとんどが冷蔵倉庫で保管される - 小規模なFMCG商品は、SKUが多いため、最適化のために棚と管理システムを備えた倉庫が必要 - 高い保管密度を持ち、通常はドライブインラックやセレクトイブラックを用いて最適化される - 倉庫には通常クロスドッキングシステムがあり、大きなスペースでの貨物の取り扱いや分配が行われる

Sample