

【資料】中野 正也（ワールド・ビジネス・アソシエイツ）

独立行政法人国際協力機構(JICA)／株式会社三菱総合研究所
「アジア地域ベトナム及びインドネシア工業団地への本邦中堅・中小企業
進出支援に係る基礎情報収集・確認調査」調査結果報告会（2012年5月21日）
資料より抜粋 pp25-36.

4. 先行工業団地事業の成功事例分析

- 4.1. タイ・オオタテクノパーク
- 4.2. インドネシア・Kota Bukit Indah
- 4.3. インドネシア・TT Techno-Park
- 4.4. ベトナム・Thang Long I
- 4.5. ベトナム・野村ハイフォン
- 4.6. まとめ～立地およびハード・ソフト要件

4.1. タイ・オオタテクノパーク

- タイの大田テクノパークは大田区の参画により2006年に設立された。中小企業向けの小規模集合賃貸住宅の先進事例といえる。1区画320m²、17区画に9企業が入居。
- Amata Summitは大田テクノパークのほかに、アマタナコーン工業団地内に1000m²から5000m²の戸建ての貸し工場事業を行っている。大田テクノパークだけがアパート方式の貸し工場である。現在戸建ての貸し工場は70棟あるほか、今後も戸建ての貸し工場を建設する計画がある。

図 大田テクノパークの敷地概要

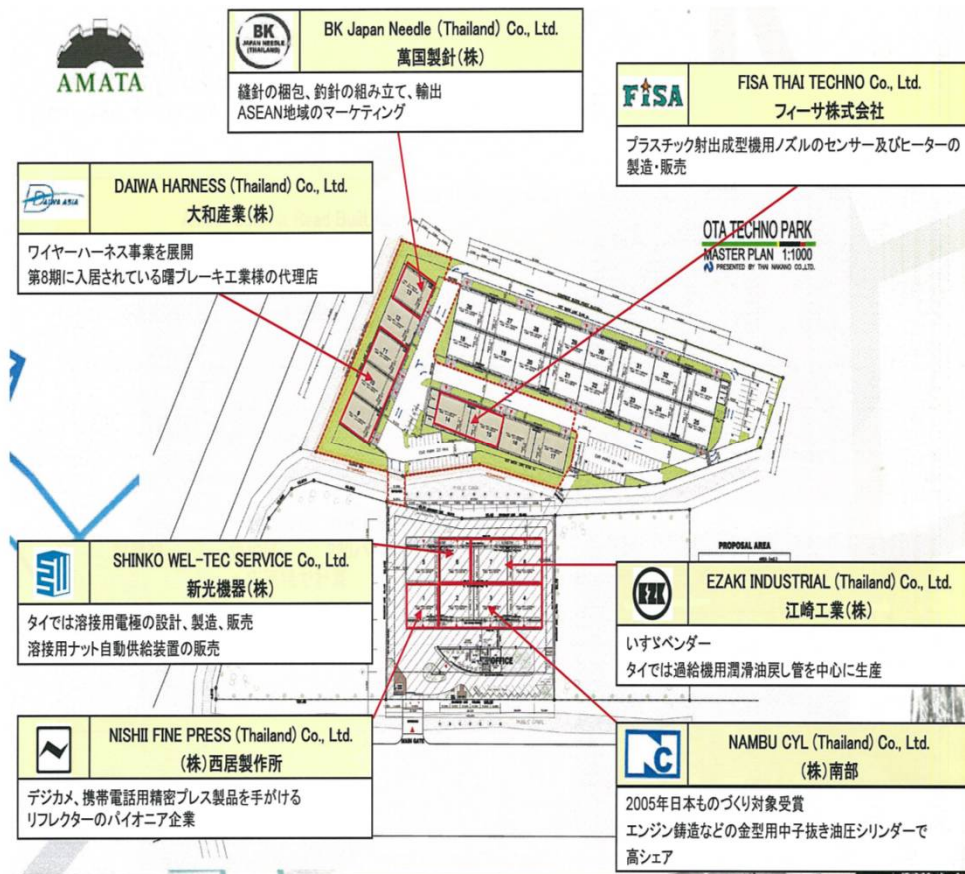


図 大田テクノパークの事業スキーム

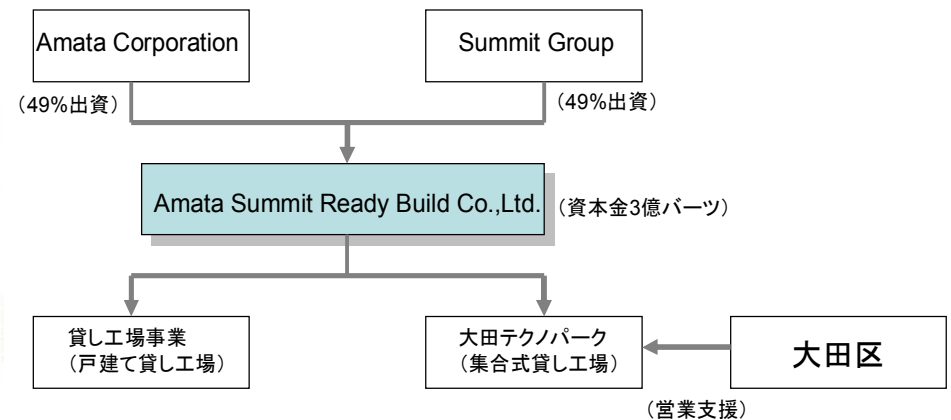


表 進出企業に対する支援状況

	アマタ・ナコーン工業団地 が提供するサービス・施設	大田テクノパークが提供 するサービス・施設
社会基盤、事業基盤等 ハードインフラ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路整備 ・ 電気、水などのユーティリティ供給 ・ 通信設備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用施設の運営管理 (守衛、庭、駐車場、受電施設等) ・ 会議室の提供
社会生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地区の充実 ・ 近隣の日系企業の存在 	—
工場運営に関する ソフトインフラ	<ul style="list-style-type: none"> ・ Japanese Association Meetingの開催 ・ Human Resource Clubの開催 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 月例会議の開催 ・ 会社設立、BOI申請の相談対応 ・ 会計、人材募集の支援 機関紹介 ・ 日本語による相談対応

4.1. タイ・オオタテクノパーク

図 共同事務棟の写真



図 貸し工場の写真



4.2. インドネシア・Kota Bukit Indah

- Kota Bukit Indah工業団地はジャカルタ東部のジャカルターチカンペック高速道路沿いの工業団地群の最東部、ジャカルタの国際空港から95kmに位置している。
- Kota Bukit Indahは、2000haの総面積のうち、大成建設と共同で開発した分譲主体の工業団地700haと、貸し工場を主体とする工業団地1300haに分かれており、後者がKota Bukit Indah工業団地である。

図 Kota Bukit Indah工業団地図面

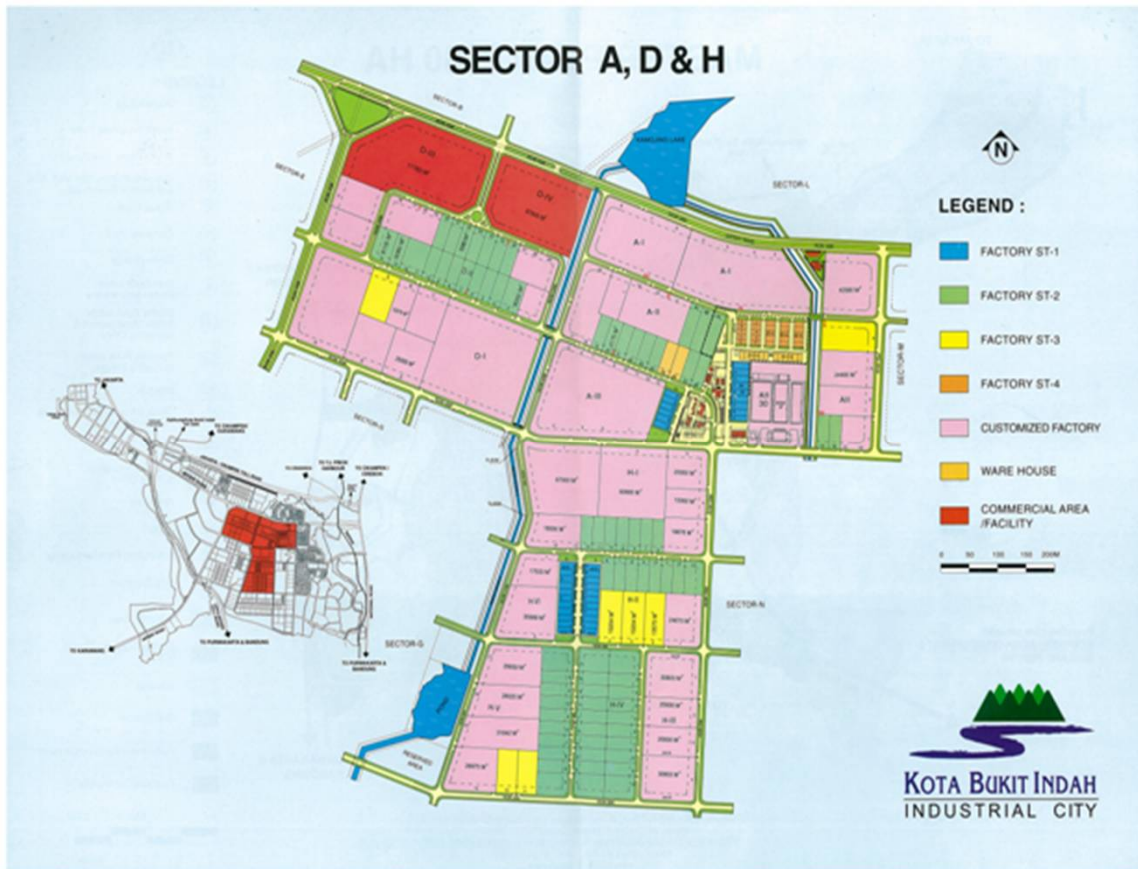
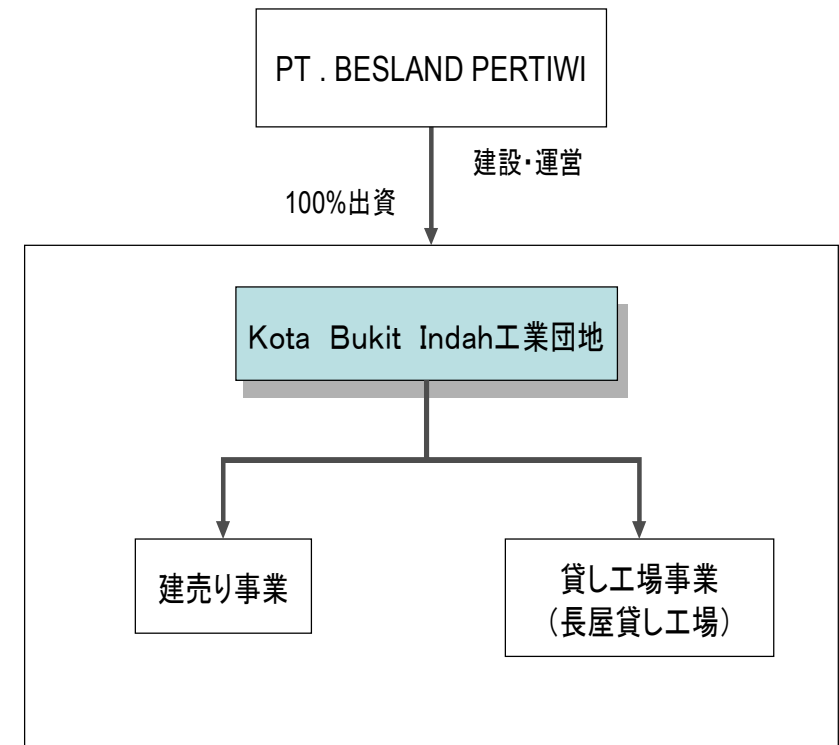


図 Kota Bukit Indahの事業スキーム



4.2. インドネシア・Kota Bukit Indah

- 賃貸工場は4つのタイプがある。貸工場の規模は床面積で566m²から6201m²、まで多様である。
- このうち戸建タイプで床面積2075m²のST-2と、長屋タイプで床面積500m²の2階建て(延べ面積1000m²)のST-4の人气が高く、今後これらのタイプを中心に建設する計画であるとのことである。
- 長屋タイプのものの場合には、工場の仕切りを外し、使用面積を増やすこともできる。

図 貸し工場タイプ一覧

貸し工場タイプ	土地総面積	工場敷地面積	工場床総面積
ST-1 中二階付き建屋タイプ	1,710 m ²	1,395 m ²	1,717 m ² (一階 1,393 m ² 中二階 324 m ²)
ST-2 中二階付き独立タイプ	5,060 m ²	2,075 m ²	2,420 m ² (一階 2,075 m ² 中二階 345 m ²)
ST-3 中二階付き独立タイプ	11,625 m ²	6,201 m ²	7,173 m ² (一階 6,201 m ² 中二階 972 m ²)
ST-4 二階建て長屋タイプ	810 m ²	566 m ²	1,090 m ² (一階 556 m ² 二階 534 m ²)

図 貸し工場のイメージ(ST-2デザイン)



4.3. インドネシア・TT Techno-Park

- TT Techno-Parkは豊田通商が、Kawasan Industri Mitrakarawang (KIM) 工業団地の6区画、15haを購入して建設されたものである。KIM工業団地はホンダが20年以上にわたり四輪車を生産している工業団地であり、トヨタの組立工場からも30分以内の立地にある。
- 豊田通商が建設するテクノパークとしては、インドネシアは、インド、中国、タイに次いで世界で4件目である。特にTT Techno-Parkは、顧客に対して、物流、エンジニアリングを含め、モノづくりのための総合サービスを提供する。
- 最小単位は間口30m、奥行73m2の約2100m2、販売分はすでに完売している。
- 事務系業務のアウトソーシングのために、豊田通商インドネシアから約20名が管理事務所に常駐する。更にその他の営業系業務(原材料、設備部品調達、保険、ITシステム等)の支援のために10~20名が常駐するとのことである。

図 世界におけるテクノパーク事業

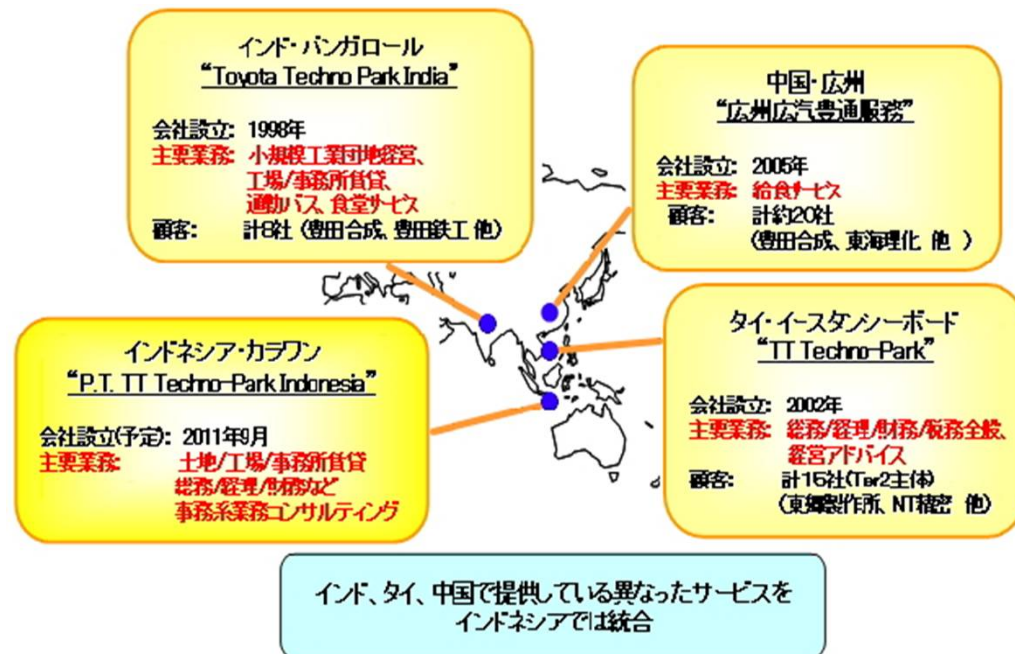
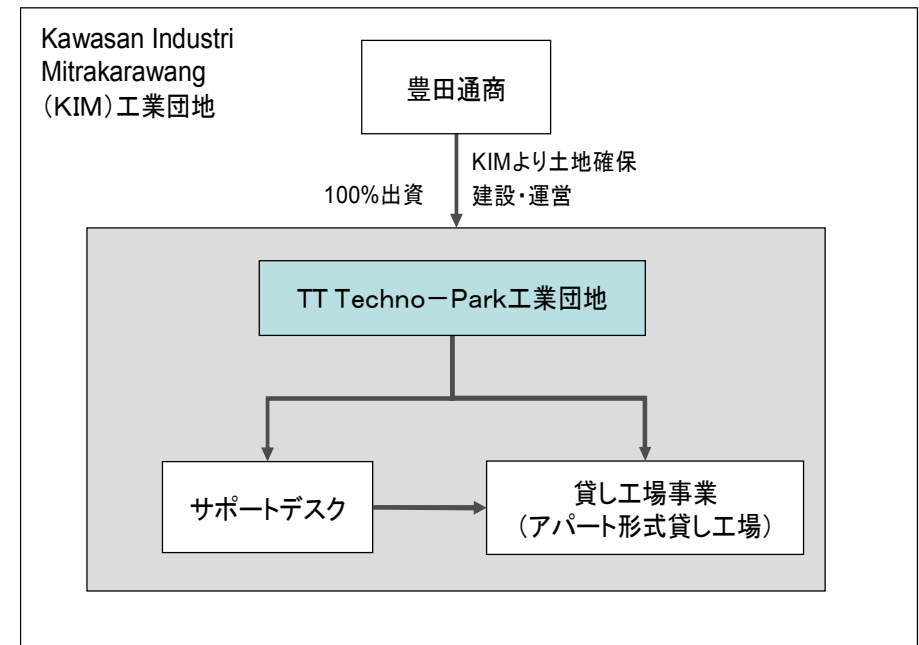


図 TT Techno-Parkの事業スキーム



4.4. ベトナム・Thang Long I

- 1997年の設立当時、工業団地は外資100%が認められていなかったため、現地企業とのJVとなった。ハノイ市と場所や土地代について交渉後、建設省傘下の国営鑄物メーカーとのJVを指示され、本工業団地を建設した。
- 貸し工場用の区画1.6haを使って、長屋形式のapartment factoryを2010年9月に着工、2011年4月に完工した。

図 Thang Long Iの位置図

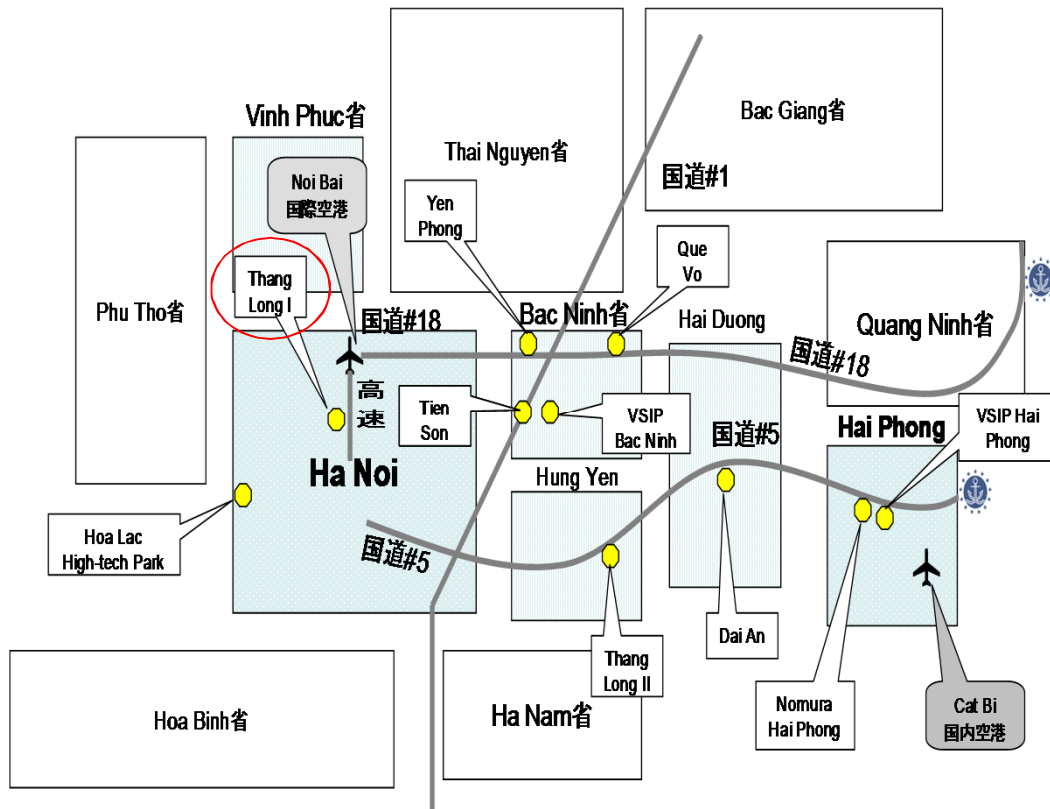
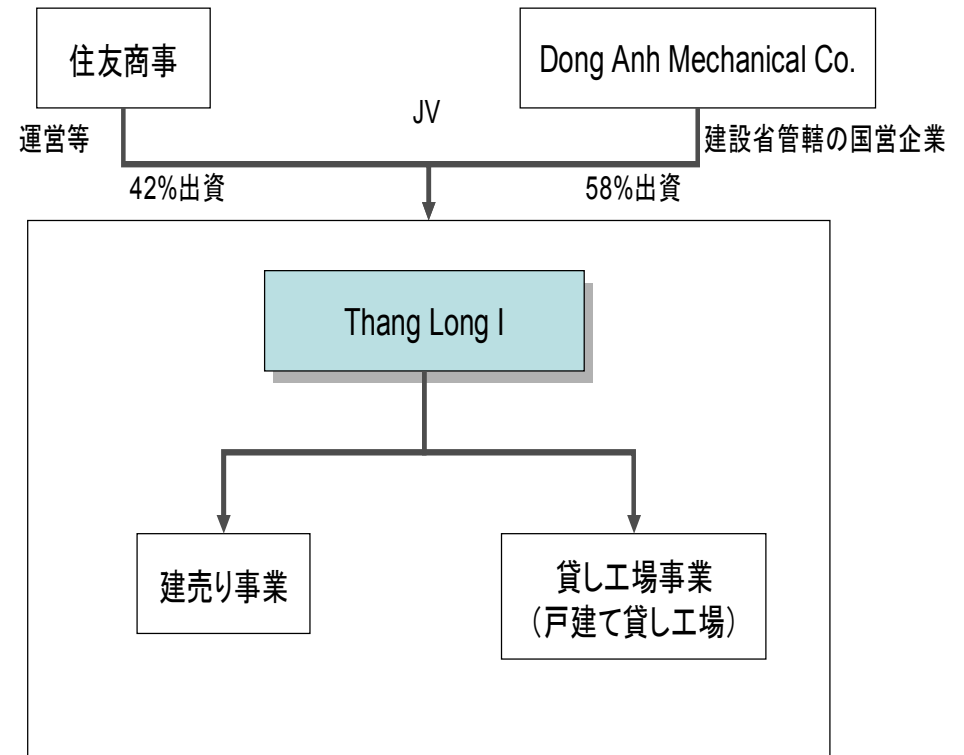


図 Thang Long Iの事業スキーム



4.4. ベトナム・Thang Long I

- 500㎡の貸し工場が2棟、計11ユニットある。受付当初は反響が大きかった。このような小面積の貸し工場はベトナムではあまりないためである。
- 11ユニットのうち年末までに4社が予約し、特に3.11の震災後引き合いが増えた。賃貸料は1㎡あたり7US\$で、管理費は2000US\$/年/社である。契約期間は最低3年、標準は5年。

図 Thang Long Iの敷地概要

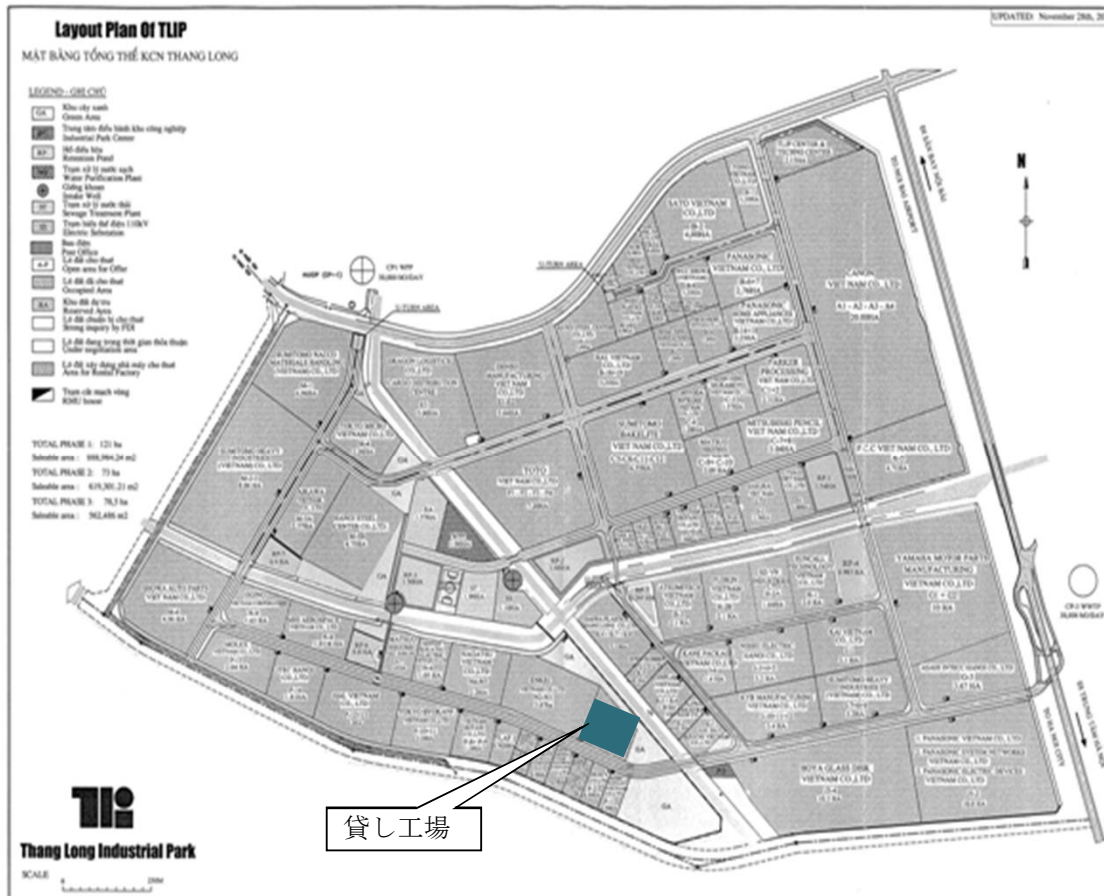


図 貸し工場と共同事務棟の写真



4.5. ベトナム・野村ハイフォン

- 野村ハイフォン工業団地は、1994年に設立されており、首都ハノイから約 85キロ、ハイフォン港から約 15 キロの地点にある。総面積 153 ha、共用部分を除く販売区域123 haである。
- 野村証券とハイフォン市との合弁事業で、出資比率は野村証券 70%とハイフォン市 30%である。ハイフォン市側は 50 年の使用権がついた土地を資本金として出資し、造成等はすべて野村側が担当した。

図 野村ハイフォンの位置図

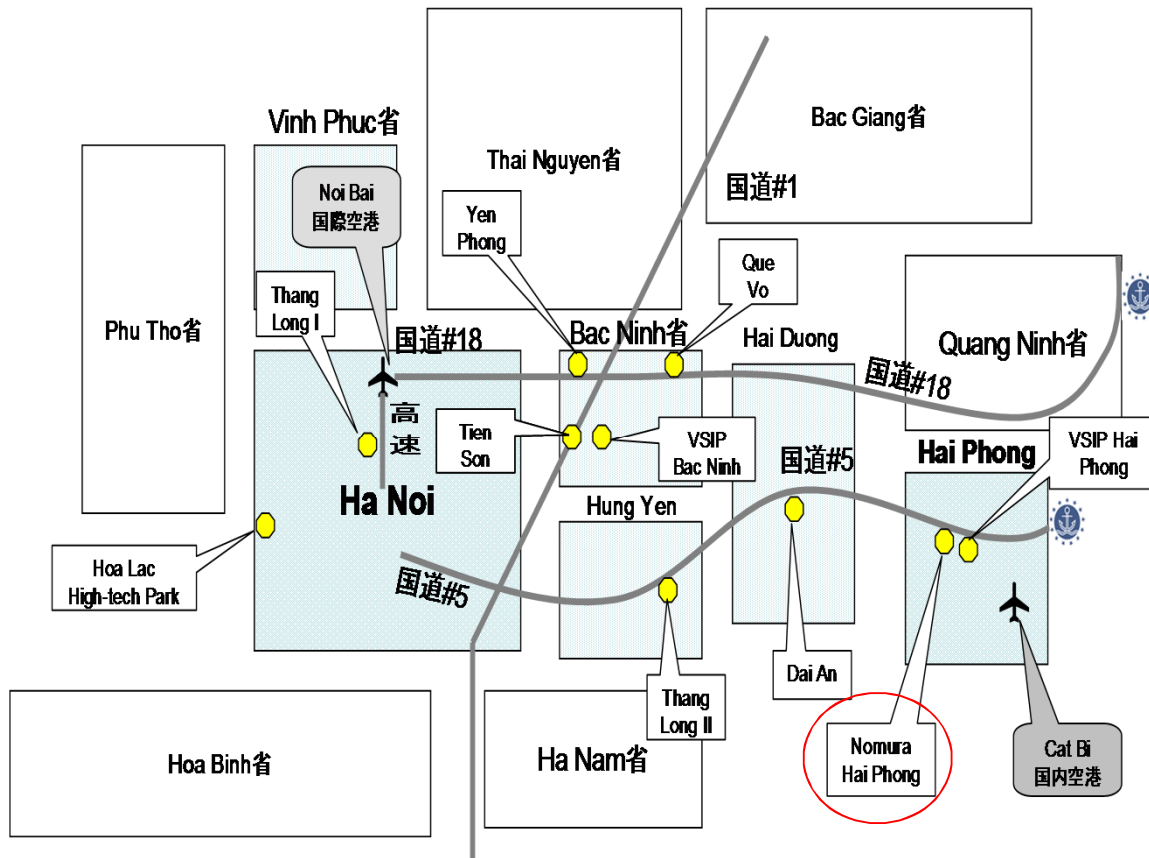
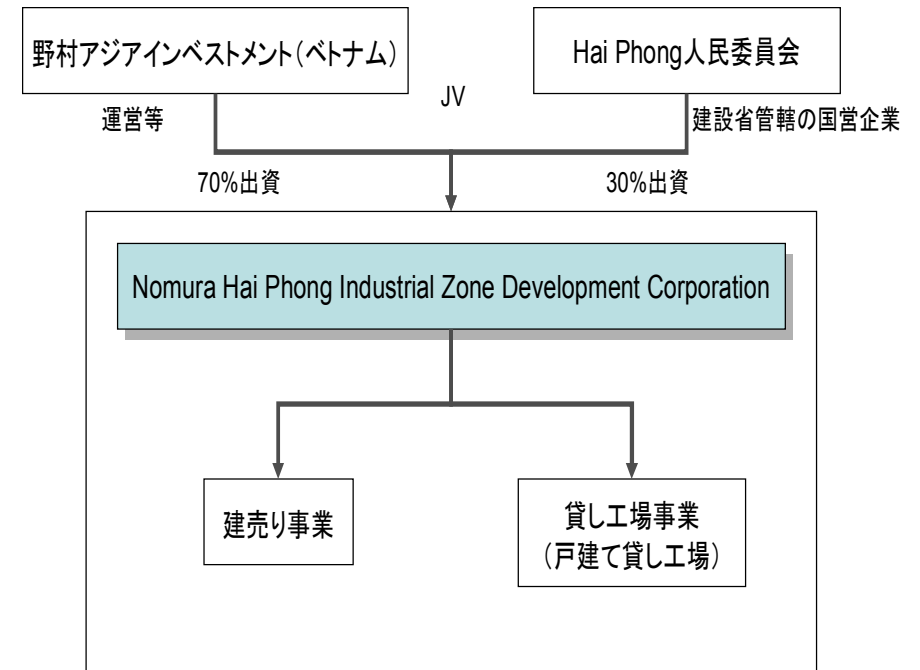


図 野村ハイフォンの事業スキーム



4.5. ベトナム・野村ハイフォン

- 建売り工場事業貸し工場事業については、4階建て4棟と平屋2棟がある。4階建てのものは、1フロアに1工場となっており、1200m²の作業スペース+300mのユーティリティの構成で、全16室ある。賃貸料は4.5US\$/m²である。

図 野村ハイフォンの敷地概要

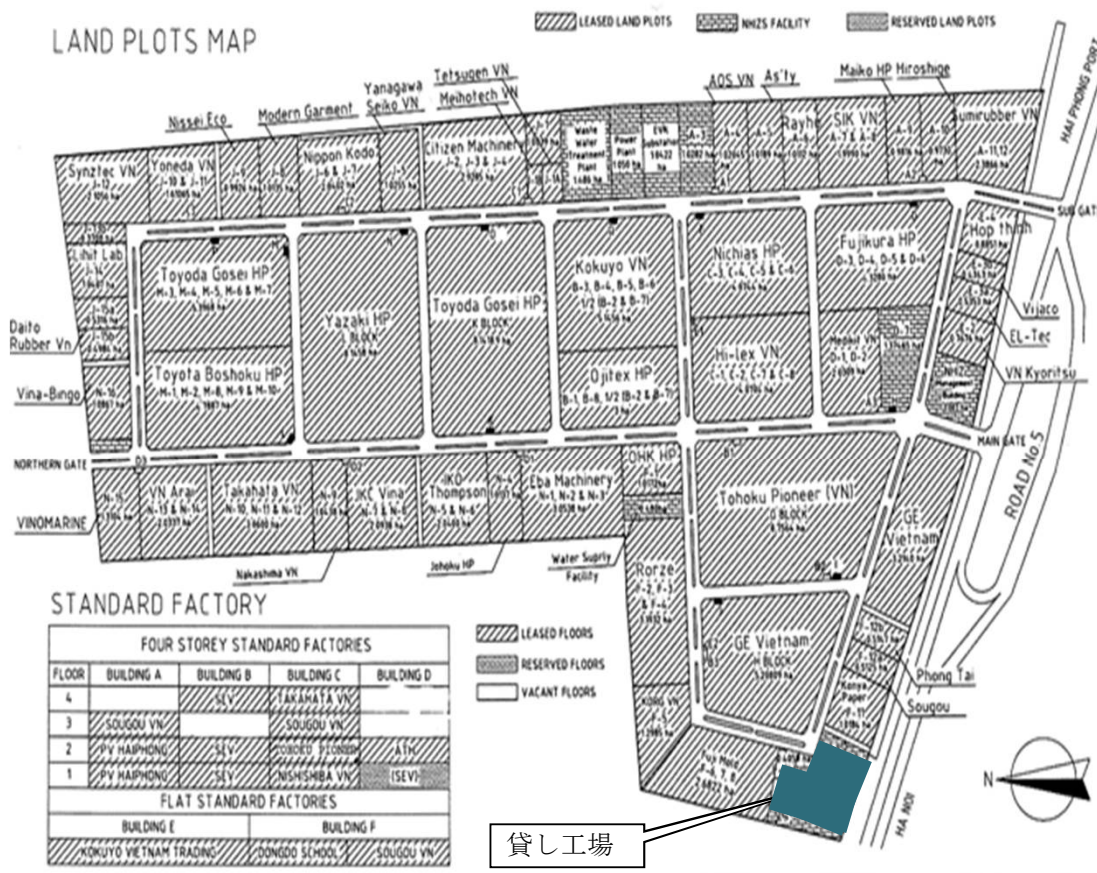


図 4階建て貸し工場の写真



4.6. まとめ(1)

- 成功事例の分析に基づき、中小企業向け貸し工場が備えるべき要件を、①立地、②ハード、③ソフト、の観点でまとめる。

①立地

貸工場の建設は、既存の工業団地内に

●メリット：

- ・ 工業団地に入居する大規模企業を顧客とできる可能性
- ・ 大規模工業団地で整備されている各種インフラの利用＝ユーティリティ設備、サービスインフラ、生活インフラ

(電力供給設備、上下水道、通信設備、コンビニエンスストア、レストラン、郵便局、消防施設、税関出張所、銀行支店等の立地や、メンテ企業、資材商社、物流企業等のサービス会社の立地、出張者用の宿泊設備や従業員のための住宅等)

●注意点：

デベロッパの経営方針等により、貸工場に理解があり積極的に建設を進めたいとすると、土地の販売を重視する企業があることから、見極めが必要。

②ハード

小規模な貸し工場の必要性

500～1000平米、平屋型アパートタイプ

●要件

- ・ 面積：500m²～1000m²程度。ニーズに応じてフレキシブルに工場面積を変更できるべき。
- ・ 形態：戸建タイプとアパートタイプ（長屋タイプ）のうち、フレキシブルな面積変更にはアパートタイプが適している。業種によっては戸建タイプを好む場合も。
- ・ 形態：耐荷重や搬入搬出の利便性を考慮すると、平屋タイプの需要が大きい。
- ・ 共同で利用できる会議室や応接室を備えた管理棟の設置も有効。

4.6. まとめ(2)

- 成功事例の分析に基づき、中小企業向け貸し工場が備えるべき要件を、①立地、②ハード、③ソフト、の観点でまとめる。

③ソフト

業務支援、サポート体制

●業務支援

貸工場の付帯サービスとして、外国語によるさまざまな手続の支援が必要となってくる。現地の**専門企業を紹介**することが一般的だが、**事務職員による業務代行**を行うケースもある。

- ・ 会社設立、工場建設に関する諸手続き支援
- ・ 会計事務及び税務手続き支援
- ・ ワーカー、幹部社員等の人材確保支援
- ・ 通訳確保支援
- ・ 資材調達支援
- ・ マーケティング支援

●常駐サポート、場の提供

現地操業で生じる細かい問題に、都度相談に乗りアドバイスできる**専門家が常駐**することは、入居企業にとって安心して進出できる要素となる。

入居企業が**定期的**に**集まって情報交換**を行ったり、現地の法律の変更等の情報を提供する**会合を主催**するといった支援も重要である。