

# 新たなニーズを見据えた展開 必要とされる建物を作る

## リーダーたちの構想 Vol.9

南部で2番目となる日系の工業団地、ロンドウック工業団地の開発で進出したダイワハウスベトナム。レンタル工場の運営も手がける他、レンタル倉庫を始めるなど、新規事業に積極的だ。2代目社長の松葉明氏が語る。

## DAIWA HOUSE VIETNAM CO., LTD



### 松葉 明 Akira Matsuba

大学卒業後に大和ハウス工業株式会社に入社。建築の設計エンジニアとして、工場、物流センター、事務所ビル、商業施設、病院、賃貸マンションなどを設計。出張ベースでダイワハウスベトナムの立上げに参加し、2017年7月より現職。

## 日本と同じ流れのニーズ

### —— 御社の事業ではドンナイ省のロンドウック工業団地が有名です。

**松葉** 2012年4月に現地法人を設立して、最初の事業です。私も準備段階から設計部門として、出張ベースで携わりました。日系企業が入居しやすい工業団地を目指し、当初からインフラをすべて整備し、各種サービスや管理体制も充実させたつもりです。おかげさまでレンタル工場区画以外は完売しまして、既存のお客様が2期、3期用として早めに買われる

ことも多かったです。

ロンドウック工業団地の工場の半分ほどが当社の施工で、他の工業団地などでも受注しています。2012年11月に着工したのが最初の案件で、現在までに延べ32件の工場や倉庫の施工を行ってきました。

### —— 自社でレンタル工場運営を始めたと聞きました。

**松葉** はい。2015年5月にロンドウック工業団地内にダイワハウスリアルエステイトデベロップメント(DHRE)を設立し、

レンタル工場の賃貸、管理、運営を始めました。同工業団地内6万㎡の土地に総賃貸面積が2万5000㎡で、弊社が6棟のレンタル工場を作りました。現在の入居

企業は17社で、15社が日系企業です。

特徴は土間(床)のカスタマイズで、床下に配管を通す、ピットを設ける、耐荷重を強化するなどができます。例えば、食品会社は床下に配管を通すことが多いですが、既にあるコンクリートを壊すのではなく、配管後DHREにて床のコンクリートを打設します。

それ以外にも、クレーン対応区画等、お客様のニーズにフレキシブルに対応できるように設計しました。

### —— レンタル倉庫もスタートしました。

**松葉** 倉庫の開発は日本で20年ほど、海外ではタイやインドネシアでレンタル倉庫の実績がありますが、ベトナムでは初めてです。

ドンナイ省のロックアン・ビンソン工業団地内に、マルチテナント型物流センターを建設中です。6万6000㎡の土地が2区画あり、最初のLOT-I(賃貸面積約3万㎡)は今年5月末月に竣工して6月から





入居可能、次のLOT-Pは2020年3月に竣工予定で4月から入居可能です。

赴任してローカルの倉庫を回ったところ、中は暗くて、人の出入りの管理もない。盗難にあっても気づかれません。それに、ほとんどが荷物を入れて出すだけの在庫倉庫なので、商品が倉庫に滞留します。

一方、ベトナムではスーパーやコンビニなどが続々とできて、モダントレードが拡大し、特に食品の品質や温度、輸送ルート进行管理するニーズが生まれています。これに対応するには在庫倉庫ではなく、ジャストインタイムで荷物を動かす日本の「物流センター」が必要です。日系企業が使えば、将来はローカル企業も追従すると考えました。

#### —— 一般の倉庫と物流センターの違いは何ですか？

**松葉** 日本でも30～40年前は物を在庫する倉庫が普通で、物流会社は車両を、製造業など各社が倉庫を持っていました。その後、物流会社は商品に値札をつける値付けやバーコードの貼付けを始め、自社で倉庫も持つようになります。仕分けもするようになって、倉庫での保管、値付けや仕分け、検品と言った流通加工、出荷までを一気通貫に受注するようになりました。

その頃に物流センターと呼ばれるようになるのですが、私はこの変化をつぶさに見て、設計もしてきました。バーコード管理で商品をすぐに出荷でき、無駄がないのでコストも下がります。入退出の管理やセキュリティ面もしっかりしています。

この物流センターを作ろうと土地を探し、ロンドウック工業団地に至近のロックアン・ピンソン工業団地を見つけて、交渉したのです。残っていた物流用地が13万㎡あるというので、「全部買いたい」と伝えました。

#### —— どんな利用を想定していますか？

**松葉** まずは物流会社の拠点倉庫です。食品系企業や小売業の進出が増えており、こうした荷主からは品質管理やセキュリティなどのニーズが発生します。利用者が拡大中のECでの利用も広がると考えています。

もうひとつは製造業などのレンタル倉庫です。弊社の倉庫があるドンナイ省に土地の空いている工業団地は少なく、工場を拡張する場合は工場内の倉庫部分を使って、製品などの保管は外部に委託すると思います。こちらも日本と同じ流れであり、これらの見込みがあって2017年10月から準備を始めました。



#### 将来の貢献への種まき

#### —— 他にはどのようなことをしていますか？

**松葉** 本社のあるハノイでBPO事業をしています。大和ハウス工業のプレハブ住宅や集合住宅など標準化した生産設計に関して、日本の手伝いを行っています。また新規にBIM事業として、一般建築の設計図を3次元化し、図面間の整合性を確認できるデータを作成しています。200人以上いるスタッフは全員日本語が話せて、内線電話で日本と直接やり取りしています。

大和ハウス工業が提携したコンドミニアムやホテルの事業もあります。ホーチミン市7区フーミーファンエリアでは、



Midtown Projectという2300戸の不動産開発があり、現在は最後のプロジェクトの基礎工事中です。ハノイではRoygent Parks Hanoiという日本品質のサービスアパートを、昨年10月に開業しました。256戸のうち約50戸は短期滞在で、アパートは既に半分ほどご入居いただいています。ハイフォンではオークラホテルとホテル事業も始めて、2020年に開業予定です。同じくハイフォンのDeep C工業団地と業務提携を行い、企業誘致と建設を行っています。

#### —— これから始めたい事業などはありますか？

**松葉** 色々あるんです(笑)。その一つがロードサイド型店舗の開発です。ベトナムの道沿いには「パパママショップ」と呼ばれる、小さな個人商店が並んでいますが、当社は日本でモータリゼーションが進んだ1970年代、道路沿いにファミリーレストラン、紳士服店、コンビニ等の店舗を誘致する事業を始めました。

利便性が高く魅力的な店舗を各地に整備すればお客さんは増え、通りや街が綺麗になれば観光客も集まると思います。ホーチミン市内の観光地巡りは1日で終わることも多いので、観光客誘致にも貢献できればと思います。

また、木がよく育つ土壌なので、樹木から抽出した油を使っのエネルギー事業や、植生の環境や気候が良いので農業への参入も考えられます。我々はベトナムで儲けて帰るのではなく、ここに居続けたいと思っています。様々な事業で日本品質が浸透すればベトナムの品質も全般的に上がり、少しでもダイワファンが増えて、相乗効果が期待できます。20年、30年先になるかもしれませんが、そのための種まきをしている最中です。