東南アジアの工業団地に関する概況と制度

1 はじめに

日本の製造業にとって海外へ進出するにあたり、工場の立地が要点の一つである。東南アジア諸国では工場の立地として工業団地が一般的であるが、国によって工業団地に関する制度はさまざまである。

本稿では東南アジアの中でも日本企業の進出が多い、タイ、インドネシア、ベトナム各国の工業団地に関する概況と制度をレポートする。

2 東南アジアでの事業展開

(1) 愛知・岐阜県企業の状況

東南アジア諸国における企業の海外での事業拠点が広がっている。図表1に見られるとおり、愛知、岐阜両県ともアジアへ進出している企業が海外進出企業の過半数を占めており、その内、中国への進出企業数が圧倒的に多いが、それ以外のアジア諸国への進出企業数も欧米と比べても遜色ないまでになっている。

今回取り上げるタイ、インドネシア、ベトナムへの進出企業を業種別で見ると、タイ、インドネシアでは輸送機器が特に多い（図表2）。また、タイには卸売業の進出も多く、生産拠点としてだけでなく、消費市場として事業を展開する企業も多いことがうかがえる。ベトナムでは輸送機器や金属製品、一般機械と並んで、窯業・土石での進出企業の割合が11.5%とタイ（4.1%）やインドネシア（4.7%）と比べて高い。

図表1 愛知・岐阜県企業の地域・国別進出数と割合

		愛知県		岐阜県	
		企業数（社）	割合（%）	企業数（社）	割合（%）
アジア		1,229	61.8	319	88.1
	中国	468	23.5	215	59.4
	タイ	198	10.0	16	4.4
	インドネシア	77	3.9	8	2.2
	ベトナム	60	3.0	16	4.4
	その他	426	21.4	64	17.7
北米		254	12.8	26	7.2
	アメリカ	219	11.0	26	7.2
	その他	35	1.8	0	0.0
ヨーロッパ		328	16.5	14	3.9
オセアニア		45	2.3	1	0.3
中南米		82	4.1	1	0.3
中近東		28	1.4	1	0.3
アフリカ		22	1.1	0	0.0
合計（延べ）		1,988	100.0	362	100.0

（注）調査時点は愛知県企業が2010年12月末、岐阜県企業が2012年1～2月。割合は四捨五入しているため、計が一致しない場合がある。
出所：公益財団法人あいち産業振興機構「2010年における愛知県内企業の海外事業活動調査結果」、日本貿易振興機構（ジェトロ）岐阜貿易情報センター「2011年度岐阜県海外投資ハンドブック」より共立総合研究所にて作成

図表2 愛知・岐阜県企業の業種別進出数と割合

		タイ		インドネシア		ベトナム	
		企業数（社）	割合（%）	企業数（社）	割合（%）	企業数（社）	割合（%）
製造業（小計）		163	75.1	68	80.0	65	83.3
	食料品	2	0.9	2	2.4	1	1.3
	繊維	2	0.9	2	2.4	4	5.1
	木材・紙パ	3	1.4	3	3.5	3	3.8
	化学	9	4.1	3	3.5	1	1.3
	窯業・土石	9	4.1	4	4.7	9	11.5
	鉄鋼業	5	2.3	3	3.5	1	1.3
	非鉄金属	2	0.9	2	2.4	1	1.3
	金属製品	18	8.3	6	7.1	9	11.5
	一般機械	25	11.5	3	3.5	8	10.3
	電気機器	12	5.5	1	1.2	5	6.4
	輸送機器	46	21.2	23	27.1	9	11.5
	精密機器	7	3.2	3	3.5	3	3.8
	その他の製造業	23	10.6	13	15.3	11	14.1
非製造業（小計）		54	24.9	17	20.0	13	16.7
	建設	2	0.9	2	2.4	0	0.0
	電気・ガス	1	0.5	0	0.0	0	0.0
	情報通信	3	1.4	0	0.0	1	1.3
	運輸業	6	2.8	3	3.5	1	1.3
	卸売業	29	13.4	8	9.4	5	6.4
	小売業	2	0.9	0	0.0	0	0.0
	金融・保険業	1	0.5	1	1.2	1	1.3
	不動産業	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	飲食店・宿泊業	1	0.5	0	0.0	0	0.0
	サービス業	3	1.4	0	0.0	1	1.3
	その他の非製造業	6	2.8	3	3.5	4	5.1
合計（延べ）		217	100.0	85	100.0	78	100.0

（注）調査時点は図表1と同じ。割合は四捨五入しているため、計が一致しない場合がある。
出所：公益財団法人あいち産業振興機構「2010年における愛知県内企業の海外事業活動調査結果」、日本貿易振興機構（ジェトロ）岐阜貿易情報センター「2011年度岐阜県海外投資ハンドブック」より共立総合研究所にて作成

(2) 工業団地の活用

東南アジア諸国への事業展開が進む中で、日本企業がこれらの国に工場を建設する場合、以下の理由から工業団地に立地することが一般的である。

工業団地入り口に立てられた
入居企業一覧の看板（筆者撮影）

日系工業団地内の
日本人向け飲食施設（筆者撮影）

A.整理された土地の権利関係

東南アジア各国では概して外国企業が土地を所有するのは難しい。土地の所有が認められていない場合、一定期間にわたって土地を利用することを保証する使用権などを利用することになるが、工業団地では外国企業の立地を前提に使用権など土地の権利関係があらかじめ整理されており、利用しやすくなっている。

また、国によってその制度は様々であるが、工業団地の土地利用には優遇措置があったり、手続き窓口が投資促進機関に一本化されていたりするなど工場建設の利便も図られている。

B.整備されたインフラ

東南アジア諸国ではインフラが十分に整っていない地域が多く、工場を建設する際には自前で必要なインフラを調達しなければならない。しかし、工業団地では電力や水道、廃水処理の施設など必要なインフラを整備していることが多く、通信、消防、防犯などのサービスも提供している。

その他にも、団地内に、銀行、郵便局、税関施設など工場を操業するために必要な施設をそろえているところも多い。流通業者の倉庫などを誘致し、工場の利便を図っている工業団地もある。

さらに、東南アジア諸国では工業団地がある都市郊外や地方では、日本人出張者などの利用に適した宿泊施設を見つけにくいところも多いため、短期出張者用に、宿泊施設や飲食施設を工業団地内に設置しているところもある。団地内に勤務する従業員向けに商業施設や住居、学校などが団地内外に併設されている場合もある。

3 タイの工業団地

(1) 概況

現在、タイには工業団地公社（IEAT）が運営している工業団地が11ヶ所、工業団地公社が民間企業と共同で運営している工業団地が37ヶ所ある。この他に、民間企業が開発・運営している工業団地も含めると60以上の工業団地がある。日本企業が出資し、工業団地公社や地元民間企業と合弁で開発・運営している工業団地もある。

工業団地公社が直接または共同で運営している工業団地は、工業団地公社法により一般加工区（General Industrial Zone）とIEATフリーゾーン（IEAT Free Zone）とに分けられている。IEATフリーゾーンは輸出向けの生産に特化した工場のために整備された工業団地であり、2008年の名称変更以前は輸出加工区（EPZ）と呼ばれていた。

近年、タイへ進出する中小企業が増えており、投資額をできるだけ抑えたり、操業までの時間を節約したりするために、レンタル工場と呼ばれる工場施設を賃貸する企業が増えてきている。そのような需要に応えるため、各地の工業団地でレンタル工場の建設が進んでいる。日本貿易振興機構（ジェトロ）によれば9つの工業団地で既に完成もしくは建設中のレンタル工場がある。

(2) 土地の利用制度

タイでは自前で土地を購入し、工場を建てるのが一般的であるが、土地所有はタイ国籍の個人か内国法人にしか認められていない。外国資本の比率50%以上または外国人株主が全株式数の50%以上を保有する「外国法人」には土地の所有は認められていない。

外国法人がタイで土地を所有するためには、

①外国資本が50%未満の合弁企業を設立する

②投資委員会からの投資奨励の認定を受ける

③工業団地公社が運営もしくは認定している工業団地内に立地する

のいずれかの方法が必要になる。

(3) 投資関連の政府機関と法令

タイの工業団地への進出で関係する政府機関は投資委員会(BOI)と工業団地公社である。

投資委員会は投資奨励法にもとづき、一定の条件を満たす投資事業を奨励事業として認定し、優遇措置を付与している。その優遇措置では各種の税が減免されたり、外国人技術者・専門家の就労が許可されたりすることに加えて、外国法人の土地所有も許可されている(図表3)。

工業団地公社はタイ工業省管轄の国営企業であり、工業団地公社法にもとづいて工業開発政策の実施権限を持つ。また、公社が運営もしくは認定している工業団地内に立地する企業に対しての各種の申請窓口でもある。工業団地公社の工業団地に入居すれば、投資委員会の奨励認定と同じような優遇措置が受けられ、工業団地内の土地所有も許可される。工業団地公社の工業団地のうち、一般加工区では、土地の所有以外にも主な優遇措置として、外国籍技術者及び専門家の就労やその配偶者、扶養家族のタイでの居住、外貨の国外送金などが認められる。また、ここでは製造業だけでなく、輸送、倉庫、トレーニングセンター、クリニックなどのサービス事業を行うこともできる。IEATフリーゾーンでは一般加工区での優遇措置に加えて、生産に必要な機械設備などの輸入税も減免される。

投資委員会と工業団地公社の優遇措置の主な違いは、法人所得税の減免を工業団地公社からは受けることができないことである。

なお、投資委員会の投資奨励の認定を受けず、工業団地公社の工業団地以外に立地する場合は外国人事業法の規制の対象となる。

図表3 タイにおける主な優遇措置の比較　○=有り　×=無し

主な優遇措置	投資委員会	工業団地公社	
		一般加工区	IEAT フリーゾーン
法人所得税の減免	○	×	×
機械設備などの輸入税減免	○	×	○
外国法人の土地所有の許可	○	○	○
外国人就労の許可	○	○	○
外国への送金の許可	○	○	○

出所:各種資料より共立総合研究所にて作成(2012年4月現在)

4 インドネシアの工業団地

(1) 概況

インドネシアには工業団地組合に登録されている工業団地が現在32ある。地元の民間資本や州政府などが開発した工業団地の他に、1990年代には日本の総合商社が出資する工業団地も開発された。日本企業の多くの工場はジャカルタから東へつづく高速道路沿いの工業団地に立地しており、主にブカシ地区、カラワン地区などに集中している(図表4)。

日本企業が出資する主な工業団地はブカシ地区ではMM2100工業団地(丸紅60%出資)、イースト・ジャカルタ工業団地(住友商事60%出資)、グリーンランド・インターナショナル工業団地(双日25%出資)などがある。カラワン地区では、カラワン工業団地(伊藤忠商事50%出資)、スルヤチプタ工業団地(住友商事が販売代行)などがある。

レンタル工場はこれまでニーズはあったが一般的では

なかった。しかし、近年タイと同様、その建設が進んでおり、例えば、カラワン地区にある地元資本のジャバベカ工業団地では建屋面積が430～1,400m²の工場を建設し、建売、もしくは賃貸で提供している。同じカラワン地区にある地元資本のミトラン・カラワン工業団地では豊田通商がレンタル工場を建設している。先に紹介した日系工業団地の中でも、カラワン工業団地はレンタル工場用の土地を別途確保して、2012年度内の完成を目指しており、グリーンランド・インターナショナル工業団地やスルヤチプタ工業団地も2013年度以降の引渡しを目指して計画を進めている。

(2) 土地の利用制度

インドネシアでは土地の所有権は個人のみで、企業には認められていない。そのため、工場を設置し、操業するためには、土地の利用に関する権利のうち、建設権が設定された土地の取得が必要である。権利期間は原則50年だが、延長が30年認められている。

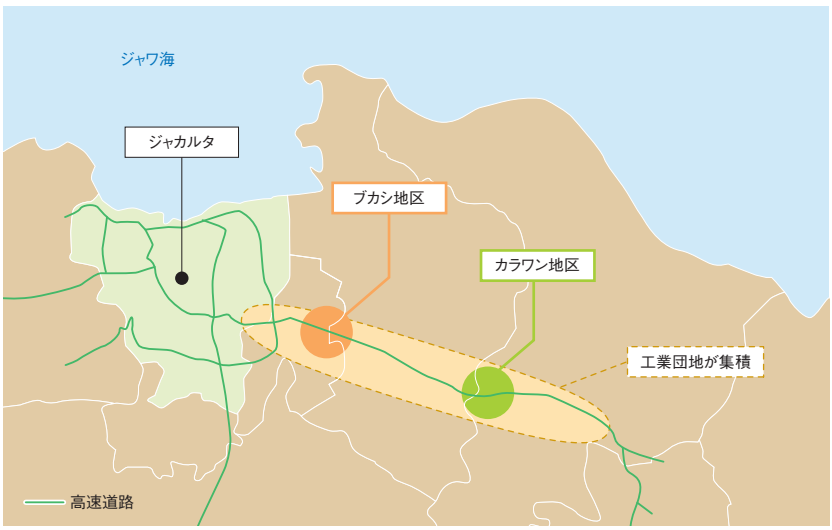
前出のタイでは、外国資本50%以上の法人は「外国法人」とされるが、インドネシアでは外国資本100%であっても、国内法に基づいて設立された現地法人は内国法人と同じ扱いである。したがって土地利用に関する権利も内国法人と同じく取得できる。製造業の場合、原則、工業団地に入居することとなっており、工業団地事業主から建設権を設定された土地を購入するのが一般的で、賃貸借はまれである。

(3) 投資関連の政府機関と法令

インドネシアでは2007年にそれまでの外国投資法と内国投資法を統一した投資法が制定され、投資に関しての基本法となっている。投資に関する政府機関は投資調整庁（BKPM）であり、「ワンドア統合サービス」によって投資調整庁がさまざまな許認可を一括して受け付け、審査、決定などを一元的に行っている。窓口を投資調整庁に一元化するだけでなく、許認可の条件の緩和や、手続きの簡素化、日数の短縮化、料金の明示や引き下げなど許認可の簡便化も図られている。また、土地の権利取得や工場の建設についても投資調整庁で手続きをすることができる。

例外として、バタム、ビンタン、カリムンの3島には自由貿易地域／港管理庁が置かれ、投資調整庁にかわって投資や輸出入、その他工業分野における各種の許認可手続きの権限が委譲されている。3島はいずれもシンガポールに近接しており、2007年に自由貿易地域・港として指定され、輸入関税、付加価値税、その他輸入にかかる諸税が免除されている。

図表4 ジャカルタ近郊の工業団地集積地区



出所：共立総合研究所にて作成

5 ベトナムの工業団地

(1) 概況

2011年6月末では、ベトナム全土で260の工業団地が設置され、その内174が操業しており、86が建設中であった。インフラ整備状況などは個々の工業団地でかなり差があるものの、外国企業が資本参加している工業団地ではインフラ整備も進んでおり、許認可の手続きの代行や支援など各種のサービスが充実している。

日本企業が資本参加している主な工業団地は、ハノイ周辺の北部ではタンロン工業

団地（住友商事58%）、野村ハイフォン工業団地（野村證券70%）などがあり、ホーチミン周辺の南部ではロテコ工業団地（双日60%）、ベトナム・シンガポール工業団地（三菱商事が間接出資）、アマタ工業団地（伊藤忠が間接出資）などがある。

ベトナムの工業団地は「輸出加工区」、「工業区」、「ハイテク区」の3つに分類されている。輸出加工区は1991年の政令により当初6ヶ所で設置され、輸出品の製造に特化した輸出加工企業及びその輸出活動の支援サービスを提供する企業が誘致された。ホーチミン市のタントゥアン輸出加工区やリンチュン輸出加工区などが有名である。工業区は輸出加工区とは違い、輸出義務などが課されない工業団地で、1994年の政令でその整備が進められるようになった。輸出加工企業の認定を受ければ工業区に立地していても輸出加工区と同じ優遇措置が受けられるため、現在では工業区が一般的である。ハイテク区は高度技術の研究・開発・応用、ハイテク企業の育成、ハイテク人材の育成及びハイテク製品の生産・経営に特化した工業団地である。

ベトナムではレンタル工場は以前から普及しており、近年さらにそのニーズが高まるとともにその建設がますます多くの工業団地で進んでいる。

（2）土地の利用制度

ベトナムでは土地の私有は認められておらず、外国企業には土地使用権が認められている。外国企業が土地の使用権を取得する方法は3つあり、

①ベトナム政府から直接取得する
②使用権をもつ工業団地開発企業から賃貸する
③合弁相手の現地企業が持つ使用権を現物出資してもらう

のいずれかである。

外国資本100%の企業の場合、工業団地に立地することが一般的であり、工業団地の開発企業から土地使用権を賃貸する。土地使用権の期間は団地開発企業が使用権を取得した年から50年であり、賃貸期間はその内の残存期間となる。

（3）投資関連の政府機関と法令

2006年に国内および外国の企業の投資に関して共通投資法と統一企業法が施行され、現在はこれらが外国企業のベトナムにおける投資の基本法となっている。

外国からの投資を所管するのは計画投資省であり、外国企業の投資の許可は、原則、計画投資省の権限であるが、実際には許可権限の一部は以下のように委譲されている。

まず、工業団地への投資については、工業区・輸出加工区管理委員会に委譲されている。工業区・輸出加工区管理委員会は直轄市・省の単位で全国28ヶ所に設置されており、工業区への1000万ドル未満の投資および輸出加工区への4000万ドル未満の投資の認可を行っている。

工業区・輸出加工区管理委員会は投資の許可以外にも、工業団地の計画・建設、企業の誘致を行うとともに、各種のライセンス発給などもワンストップサービスで行っている。また、工業区・輸出加工区内の工場で必要とされる労働者の確保、登録、紹介なども行っている。

一方、上述の工業区・輸出加工区管理委員会が管轄する工業団地以外への投資については、各省・市の人民委員会にインフラ整備事業を除いて一定規模以下の投資事業への許可権限が委譲されている。人民委員会へ委譲されているのは、ハノイ市とホーチミン市では投資額1000万ドル未満、ハイフォン市とダナン市、および各省では500万ドル未満の投資の許可である。

以上がタイ、インドネシア、ベトナムの工業団地に関する概況と制度である。

なお、大垣共立銀行のバンコックおよびホーチミン駐在員事務所からも現地での工業団地に関する最新のトピックを寄稿してもらった。本稿と合わせて参考にしていただきたい。

また、各国別工業団地の概況についての比較表（図表5）、各国別工業団地に関する主たる情報源の一覧表（図表6）を掲載する。個別の工業団地に関する情報など詳細な情報の収集の際は参考にしていただきたい。

図表5 各国別工業団地の概況

	工業団地の種類	主な日系工業団地	土地利用	投資関連法令と所轄庁
タイ	工業団地は3種類 ①工業団地公社が開発・運営 ②工業団地公社が認定 ③民間が開発・運営 ①と②では工業団地公社法が認める優遇措置を受けられる。また、「一般加工区」と輸出加工に特化した「フリーゾーン」とに分かれており、優遇措置が違う。 ③ではタイ投資委員会の奨励事業に認定されれば、優遇措置が受けられる。	アマタ・ナコーン工業団地 インドラ工業団地 ロジャナ工業団地（アユタヤ） ロジャナ工業団地（ラヨン）、など	投資委員会もしくは工業団地公社による優遇措置で外国資本50％以上の企業も土地所有が可能。	投資奨励法 投資委員会（BOI） 工業団地公社法 工業団地公社（IEAT）
インドネシア	国や州の公社、民間企業が開発・運営。 日本企業が合弁等で開発した工業団地に日本企業は入居することが多い。	MM2100工業団地、 イースト・ジャカルタ工業団地、 グリーンランド・インターナショナル工業団地、 カラワン工業団地、 スルヤチプタ工業団地、など	土地所有は個人のみ。企業は工場設置のためには建設権が設定された土地を購入する。建設権の権利期間は50年、延長30年。	投資法 投資調整庁
ベトナム	「工業区」「輸出加工区」「ハイテク区」に分かれており、優遇措置なども違う。 多くは地元の公営や民間企業が開発運営。日本企業が出資した工業団地もある。	タンロン工業団地、 野村ハイフォン工業団地、 ロテコ工業団地、 ベトナム・シンガポール工業団地、 アマタ工業団地、など	土地の私有禁止。土地使用権を取得するか、賃貸する。	共通投資法 統一企業法 投資計画省

出所：各種資料より共立総合研究所にて作成（2012年4月現在）

図表6 各国別工業団地に関する主たる情報源

	所轄庁	日本貿易振興機構（ジェトロ）	日本アセアンセンター	大垣共立銀行
タイ	タイ投資委員会（BOI） http://www.boi.go.th/index.php?page=index&language=ja （日本語） タイ工業団地公社（IEAT） http://www.ieat.go.th/ieat/index.php?lang=ja （日本語）	国別情報 http://www.jetro.go.jp/world/asia/th/ タイ工業団地調査報告書2011年3月 http://www.jetro.go.jp/world/asia/th/reports/07000600	投資環境 http://www.asean.or.jp/ja/asean/know/country/thailand/invest 工業団地リスト http://www.asean.or.jp/ja/asean/know/country/thailand/invest/industrialestate/	バンコック駐在員事務所 住所：26th Floor, Abdulrahim Place, 990 Rama 4 Road, Silom, Bangrak, Bangkok, 10500, Thailand 電話：66-2-636-3388 FAX：66-2-637-5577 営業日時：月曜日～金曜日 9:00～17:00（現地の休日を除く） 所長：三矢健二
インドネシア	インドネシア投資調整庁 http://www6.bkpm.go.id/?lang=5 （日本語） インドネシア投資調整庁 日本事務所 http://www.bkpm-jpn.com/index.html （日本語）	国別情報 http://www.jetro.go.jp/world/asia/idn/	投資環境 http://www.asean.or.jp/ja/asean/know/country/indonesia/invest 工業団地リスト http://www.asean.or.jp/ja/asean/know/country/indonesia/invest/industrialestate/	
ベトナム	ベトナム投資計画省 http://www.mpi.gov.vn/portal/page/portal/mpi_en （英語）	国別情報 http://www.jetro.go.jp/world/asia/vn/ ベトナム北部・中部工業団地 データ集2011年6月 http://www.jetro.go.jp/jfile/report/07000252/data_201106.pdf	投資情報 http://www.asean.or.jp/ja/asean/know/country/vietnam/invest 工業団地リスト http://www.asean.or.jp/ja/asean/know/country/vietnam/invest/industrialestate/	ホーチミン駐在員事務所 住所：20th Floor, Sun Wah Tower, 115 Nguyen Hue Boulevard, District 1,Ho Chi Minh City, Vietnam 電話：84-8-3827-8571 FAX：84-8-3827-8574 営業日時：月曜日～金曜日 9:00～17:00（現地の休日を除く） 所長：伊藤健太郎
3カ国を含むアジア諸国		アジアのレンタル工場事情 2012年3月 http://www.jetro.go.jp/jfile/report/07000837/asia_rental_factory.pdf		

出所：各種資料より共立総合研究所にて作成（2012年4月現在）

（2012.5.10）　共立総合研究所　調査部　市來 圭

海外拠点レポート①

『洪水で大きく変わったタイの工業団地事情』

大垣共立銀行
バンコック駐在員事務所　所長　三矢 健二

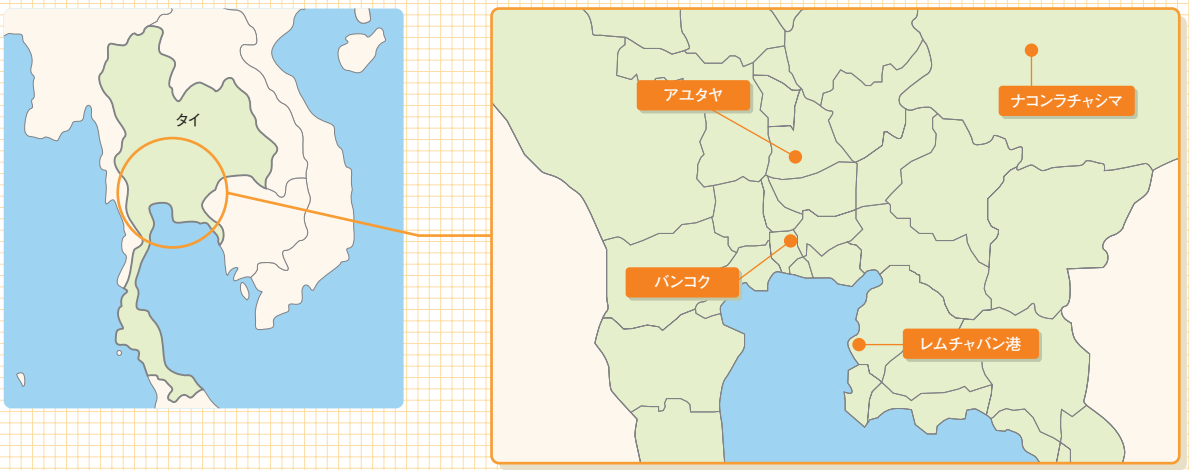
タイの工業団地をめぐる状況は、昨年の大洪水を境に大きく変わっています。特にタイ東南部における工業団地の販売価格が大幅に値上がりし、その値上がり率は洪水前と比べると10%程度、大きいところで20%程度となっているようです。

もともとタイ東南部の工業団地は、洪水の心配が無く、またレムチャバン港という港湾施設が近いことから、自動車関連産業を中心に非常に人気が高い地域でした。しかし昨年秋の大洪水の影響から、洪水の被害にあった企業の移転や、タイ国内における生産拠点の分散、つまり第2工場建設といった動きも加わり、タイ東南部への人気が今まで以上に高まり、土地価格の高騰につながっています。

タイ東南部の工業団地では、1つの物件に対して、5社程度が購入を検討している状態で、価格の交渉すらできず、早い者勝ちの様子です。検討時間が長ければ、他社が契約をしてしまう可能性が高いため、物件調査としての出張で予約（仮契約）まで済ませたという企業もあるようです。また、今では造成されている土地は完売し、造成前、つまり原野の状態での販売となっているようです。

このようにバンコックから比較的近い地域は価格が高騰していることから、安価な工業団地を探す動きもあり、以前は人気の低かった地域、例えばバンコックから車で約3時間かかるタイ東部ナコンラチャシマという地域などの工業団地への問い合わせも急増しているようです。

日系企業を中心とした外資企業のタイ進出は、今後も継続していくと思われますが、以上のように工業団地の価格が高騰しており、今後タイ進出を検討する企業にとってはますますしっかりした事前調査を行い、事業見通しを立てておかなければならないと思います。



海外拠点レポート②

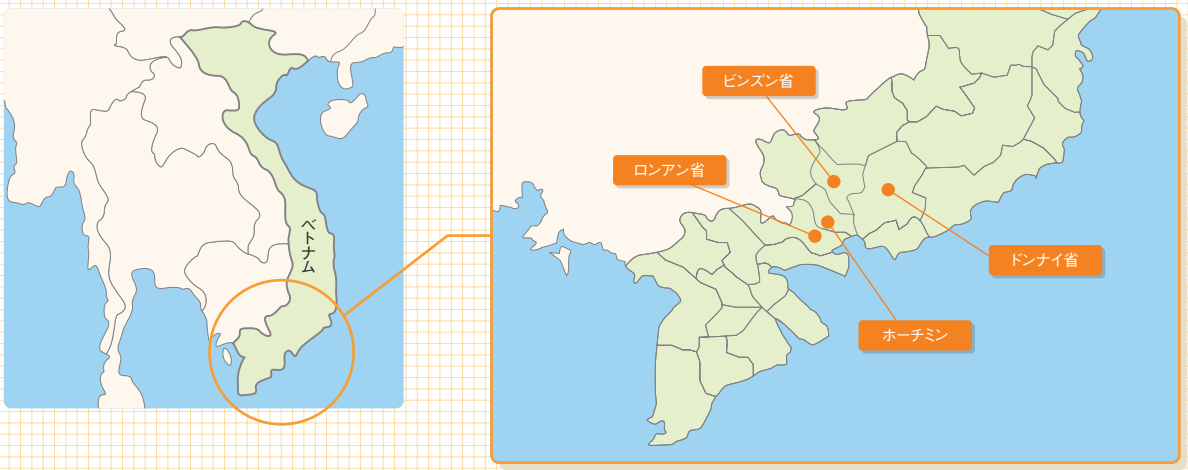
『ホーチミン市近郊のレンタル工場事情』

大垣共立銀行
ホーチミン駐在員事務所　所長　伊藤 健太郎

円高、電力問題、市場の飽和などで、大企業だけでなく中小企業の海外進出も加速する中、自社で工場を建てるよりも投資コストを抑えられるレンタル工場は人気が高く、開発業者が一斉に建設に動いています。

ホーチミン市南方のロンアン省ロンハウ工業団地では、2010年10月から33ユニットのレンタル工場募集を開始しましたが、既に全ユニットが完売となっています。これを受けて同団地では、第2期分として新たに39ユニットを増設予定です。

ホーチミン市東方に位置するドンナイ省ではニョンチャック皿工業団地が総面積約17haのレンタル工場を計画しており、そのうち約1haは2012年6月に完成予定となっています。また双日などが開発を進めているロンドゥック工業団地でも2ha以上の建設用地をレンタル工場にあてる予定で準備を進めています。

ホーチミン市北方にあるビンズン（ビンズオン）省では、ミーフック工業都市が14haの用地を確保してレンタル工場の増設を進めています。また、シンガポール資本のアセンダスが新たに建設中の工業団地内に13ユニットのレンタル工場を建設するほか、メイプルツリービジネスシティーも5ユニットを増設予定です。

上記の他にもレンタル工場の取り扱いや建設計画のある工業団地は複数あり、中小企業の進出の手助けになりそうです。ただし、これから建設するものや計画中のものも多く、面積・賃料など希望に合致した物件がすぐに見つからない可能性もあります。また、面積や年数により家賃換算すれば、自社工場建設の方が良いケースもあり、慎重な投資計画の検討が必要です。