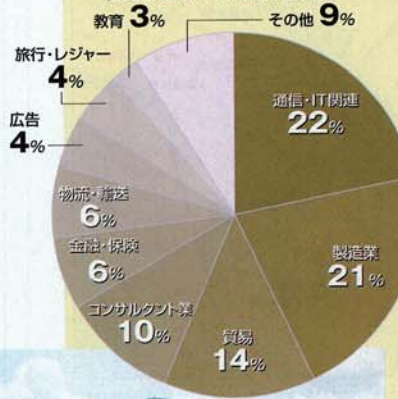
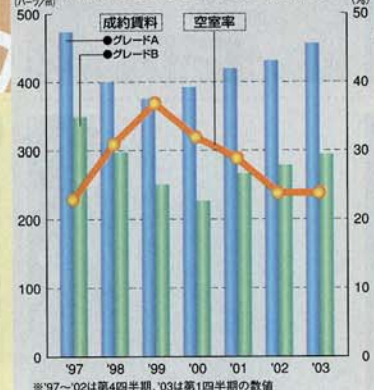


■バンコク テナント業種別 オフィス仲介件数割合

(2002年実績/ CB Richard Ellis社)



■バンコクのオフィス空室率と、 成約賃料(中心部)の推移



サトーン通り周辺



シントーンタワー



CRCタワー

■バンコクの主なオフィスビル情報(2002年末現在)

※1パーツは約2.81円(2003年5月現在)

No.	物件名	ロケーション	規模	延賃賃面積	ワンフロア面積	賃料(㎡/月)	空室率	主なテナント
1	ABDULRAHIM PLACE	ルンビニ公園向かい 大通り(ラマ4世通り)沿い	34階建	約48,000㎡	2,200㎡ (分割可)	450~550 パーツ	20%	タイブリヂストン、ダイフク(タイランド)、 トヨタリーシングタイランド、JFEスチール
2	CRC TOWER	ワイヤレス通りと ソイルナムルティ通りの 2方向アクセス	53階建	約63,000㎡	1,500㎡ (分割可)	460~520 パーツ	40%	タイ国トヨタ自動車、トヨタ自動車、 ウベナイロン(タイランド)
3	SATHORN CITY TOWER	大通り(サトーン通り)沿い	31階建	約55,000㎡	2,400㎡	400~450 パーツ	10%	泰国三井物産、三井住友海上火災
4	SINDHORN TOWER	ワイヤレス通り沿い	タワーⅠ 12階建	約15,000㎡	1,050㎡	380~450 パーツ	50%	タイ・トーマン、泰倉紡、丸紅泰商、住友金属工業、 王子製紙(タイランド)
			タワーⅡ 15階建	約17,000㎡	1,200㎡		0%	
			タワーⅢ 29階建	約27,000㎡	1,656㎡		15%	
5	UBC II	大通り(スクンビット通り)と ソイ33通りの角地	24階建	約24,000㎡	2,400㎡ (分割可)	400パーツ	10%	LVMH、 J Walter Thompson Bangkok (Thailand)、 ノルウェー大使館

バンコクのオフィス市場動向

日本からタイへの進出の歴史は古く、江戸時代の朱印船貿易まで遡ることができる。現在、盤谷(バンコク)日本人商工会議所への加盟社数は約1,160社と世界最大の規模を誇り、いかに日本企業の進出先として選ばれているかが良く分かる。

バンコクでは、80年代後半からの高度経済成長期に高層ビルの建設ラッシュが起こり、30~40階建てのビルが建ち並ぶようになった。景気の良さに支えられ、空室率は96年に

19%まで低下した。しかし、97年の経済危機以降も新規の供給が続いたため、99年には空室率が37%にまで上昇した。この時期に建築を中断したビルで、現在でもそのまま放置されているものもあるが、近年の経済の回復とともに再開の動きも出てきている。これらは、オフィスビルとして建築を再開するものもあれば、販売の好調なコンドミニウムなどの住宅への転用も行われている。

最近のオフィスビルの賃料水準を見ると、グレードAビル平均で450パーツ/㎡程度となっており、中には500

パーツ台中盤の物件もある。新規設立企業や海外からの進出によるオフィス需要が高まっている一方で、当面は新規供給予定がないために賃料水準の上昇が見られ、この傾向はしばらく続くものと思われる。空室率は、現在25%弱まで低下してきている。

バンコクの一般的な賃貸借契約は、契約期間が3年で、契約途中での解約はできないが、更新は可能だ。契約時の預託金は、通常、賃料の3ヵ月分相当。駐車場は、契約面積100㎡につき1台が無料で割り当てられるのが一般的である。

The Thailand

ネット情報

■当ページに関するお問い合わせは……生駒シービー・リチャードエリス(株)
グローバルアカウント部 TEL.03-5470-8764まで
 担当:白井



ロジアナ工業団地の工場



ロジアナの売却物件

- A Amata Nakorn I.E.
- B Wellgrow I.E.
- C Hi-Tech I.E.
- D Rojana I.P.
- E Bangpa-In I.E.
- F Bangplee I.E.
- G Bangpoo I.E.
- H Ladkrabang I.E.
- I Navanakorn I.Z.
- J Eastern Seaboard I.E.
- K Siam Eastern I.P.
- L Amata City
- M Pinthong I.E.
- N Laem Chabang I.E.
- O Gateway I.E.
- P Samutsakorn I.E.
- Q Bangkok I.P.
- R Bangchan I.E.
- S Chonburi I.E.



ラヨーンのレンタル工場



ラヨーン工業団地内の風景

■タイの主な工業団地情報

※1パーツは約2.81円(2003年5月現在) ※1ライ=1,600㎡

No.	工業団地名	所在	バンコクからの距離	BOIゾーン	開発面積	売却価格(のり/ライ)	主な進出企業
A	Amata Nakorn Industrial Estate	チョンブリ	57 km	2	8,000 ライ	360	デンソータイランド、三菱電機家電製造(タイランド)、日本ペイント(泰国)、サイアムNGKスパークプラグ、ビジョンインダストリーズ(タイランド)
C	Hi-Tech Industrial Estate	アユタヤ	57 km	2	2,150 ライ	300	キャノンハイテックタイランド、タイ味の素冷凍食品、HOYALレンズタイランド、ソーサイアムインダストリー、東レファイバース(タイランド)
D	Rojana Industrial Park	アユタヤ	65 km	2	3,334 ライ	315	ホンダオートモービルタイランド、ニコン(タイランド)、バイオニアエレクトロニクス(タイランド)、三洋半導体(タイランド)、TDK(タイランド)
I	Navanakorn Industrial Zone	パトタンニ	49 km	1	6,000 ライ	350	トステムタイ、富士通タイランド、タイ松下電工、NECインフロンティア、フジクラタイランド
J	Eastern Seaboard Industrial Estate	ラヨーン	120 km	3	6,997 ライ	250	プリチストメタルファ(タイランド)、タイコベルコ建設機械、横浜ゴムタイ、オートアライアンス(タイランド)、豊田工業タイランド

タイの工業団地情報

タイ進出の理由として、製造拠点の設置のため、という日系企業は多いはず。この際に検討される候補地としては、まず最初に工業団地が挙げられるだろう。

タイの工業団地は、「Industrial Estate (I.E.)」と「Industrial Park・Zone」に大別される。「I.E.」は政府機関である IEAT (Industrial Estate Authority of Thailand: タイ工業団地公社) の設置基準に基づき、IEAT 自ら、または民間事業者により開発・

運営されている。一方、「Park・Zone」は民間の事業者によって開発・運営されている。両者の大きな違いは、「I.E.」では、BOI (Board of Investment: タイ投資奨励委員会) の投資奨励を受けていない外国資本比率50%以上の企業であっても土地を取得できるが、「Park・Zone」では、BOIによる土地所有の承認が必要となることである。

また、立地に関しては、「BOIゾーン」という区分があり、1、2、3の3種類に分けられている。BOIの投資奨励を得ている場合は、そのゾーンにより法人税や原材料の輸入関税などの減免と

いった恩典を得ることができる。バンコク周辺がゾーン1で、バンコクから離れるにつれて2、3となり、同時に税制面の恩典も厚くなる。

工業団地の販売量は、97年の経済危機で急激に減少したものの、近年の景気回復により増加に転じてきている。一方、供給サイドも需要に合わせて造成を進めており、多くの工業団地に販売区画の在庫がある。販売価格は、ゾーン2で1ライ(1,600㎡)当たり300~360万パーツ、ゾーン3で1ライ当たり200~250万パーツとなっている。

以上は、進出企業自らが土地を購入する場合であるが、初期投資を抑え、工場操業開始までの準備期間を短くしたい場合には、賃貸工場という選択肢もある。賃貸工場はアユタヤ周辺から、バンコク南東のラヨーン周辺まで各地にある。