



レムチャバン倉庫 物件概要資料



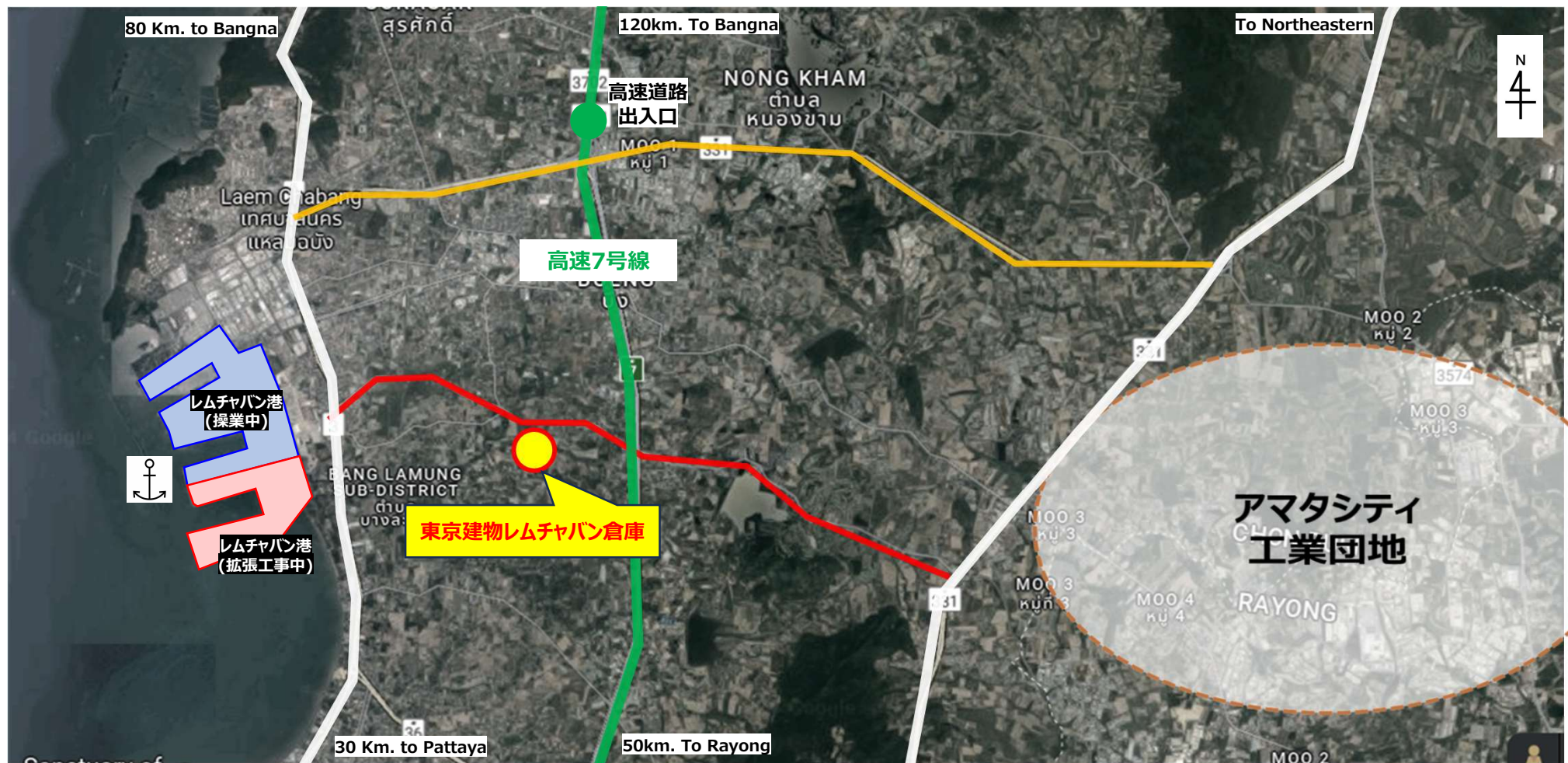
TOKYO TATEMONO THAILAND

概要_東京建物レムチャバン倉庫

2

・立地_レムチャバン港付近地図

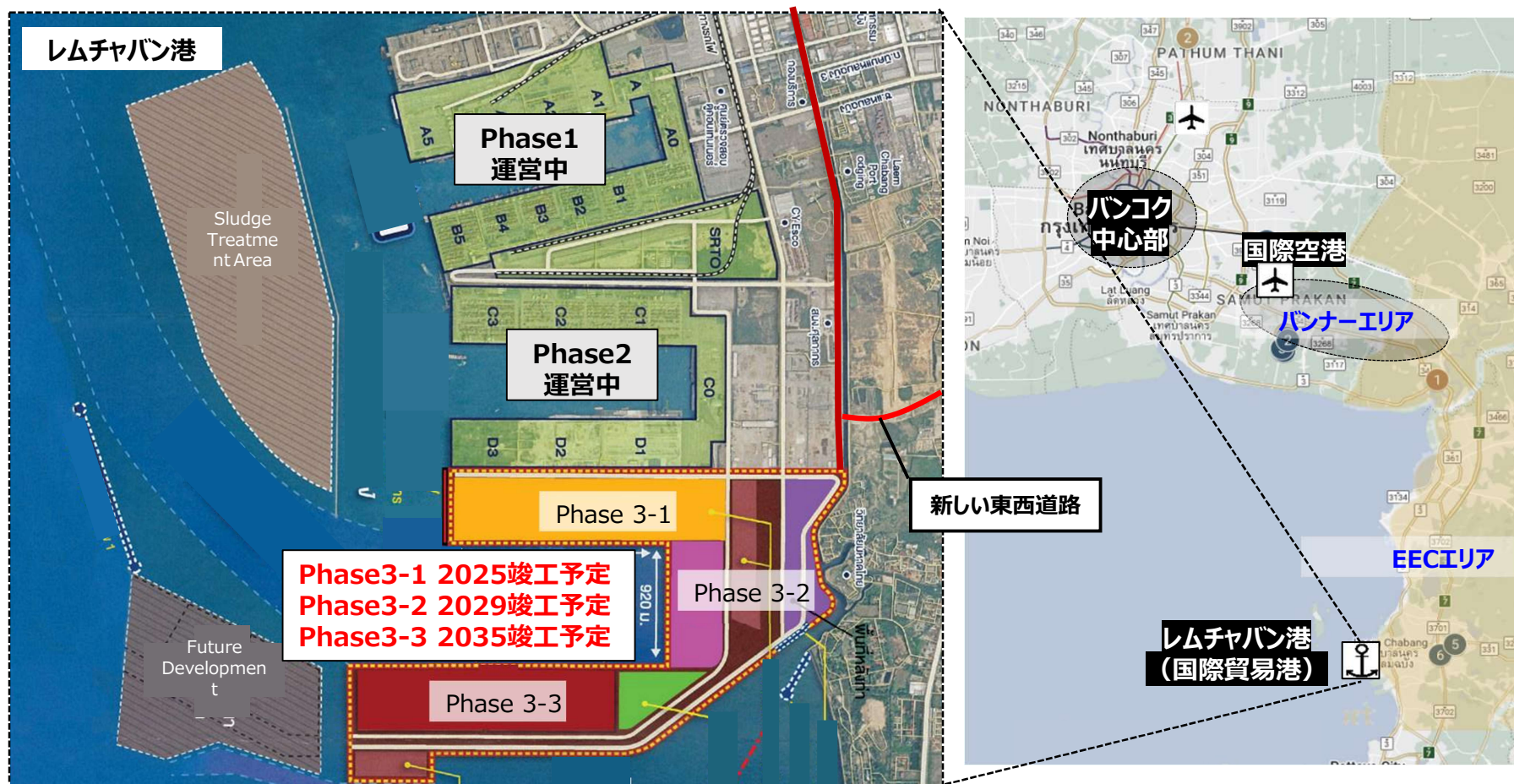
- 工業団地周辺とレムチャバン港を結ぶ東西道路は北側1本(オレンジ色)のみであったことから、慢性的な渋滞が発生。
- 今後のレムチャバン港拡張に鑑み、慢性的な渋滞の解消へ向け、港からアマタシティ工業団地へ直結する新しい道路(赤色)を整備。



概要_東京建物レムチャバン倉庫

・レムチャバン港・レムチャバンエリアの特徴

- 国際貿易港であるレムチャバン港のコンテナ貨物取扱量は世界第20位(2022年)。 ※東京港46位、横浜港70位
- Phase1,2は稼働中。今後、Phase3の拡張工事を2025年から2035年にかけて段階的に稼働を開始する予定。
→ 2035年に、貨物取扱能力は、現状の**1.6倍**となる予定。



概要_東京建物レムチャバン倉庫

・レムチャバンエリア_マーケット

・タイは**東南アジア最大の自動車工場の集積地**であり、その多くが**レムチャバン港・EECエリア周辺に集積**。

近年は政府のEV産業振興政策を背景に、多くのEVメーカーがEECエリアに進出し、**自動車関連部品の保管先**として倉庫を利用。

・EECエリアの保税工場で製造・組み立てた後、再輸出までの保管先としての**保税倉庫のニーズが強い**。

EECに工場を持つ主な自動車メーカー

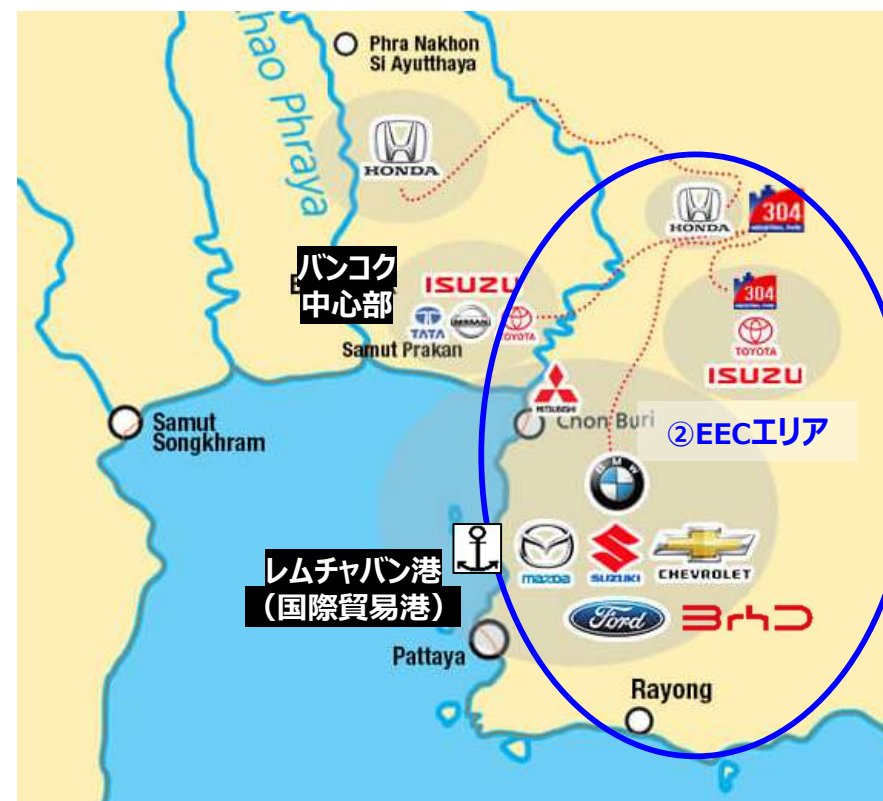
自動車関連



タイでEV生産を決めた主なメーカー

	稼働時期 (予定)	新工場の当初の年間生産能力
BYD (中国)	2024年	15万台
合衆新能源汽车 (中国)	2024年	未定
広州汽車(アイオン)(中国)	2024年	10万台
鴻海精密工業 (台湾)	2024年	5万台
長安汽車 (中国)	2025年	10万台
BMW (独)	10月にEV工場建設計画を年内に最終決定すると発表	

※鴻海はタイ企業と合弁工場を予定



概要_東京建物レムチャバン倉庫

5

・立地_航空写真

- 対象地からレムチャバン港まで信号なし。またアマタシティ工業団地まで信号1つで行ける両地点の中間に位置する。



The map displays the location of the Tokyo Warehouse (Tokyo Warehouse) in a red box, situated near the intersection of Sukhumvit Rd. and Highway 7. Other landmarks include Wat Nong Khla, Wat Nong Prie, Wat Nong Ket Noi, and the Pattaya Sheep Farm. The map also shows the location of the Tokyo Warehouse (Tokyo Warehouse) in a red box, situated near the intersection of Sukhumvit Rd. and Highway 7. Other landmarks include Wat Nong Khla, Wat Nong Prie, Wat Nong Ket Noi, and the Pattaya Sheep Farm.

本物件から高速道路への距離

	高速出入口⇔PJ地	約11km (約15分)
---	-----------	-----------------

高速道路
出入口

高速7号線

Uターン

Uターン

レムチャバン港
(操業中)

レムチャバン港
(拡張工事中)

東京建物
レムチャバン倉庫

概要_東京建物レムチャバン倉庫

8

- ・立地_高速7号線側道 (片側3車線_幅員約12m)



概要_東京建物レムチャバン倉庫

9

- ・立地_前面道路 (片側3車線_幅員約20m)



・立地_ 倉庫入口



幹線道路の高架の入口

当社倉庫出入口から
高架まで距離がある為
幹線道路の本線に入りやすい



・立地_現地写真(竣工後)



・立地_現地写真(竣工後)



・計画概要

①全体概要

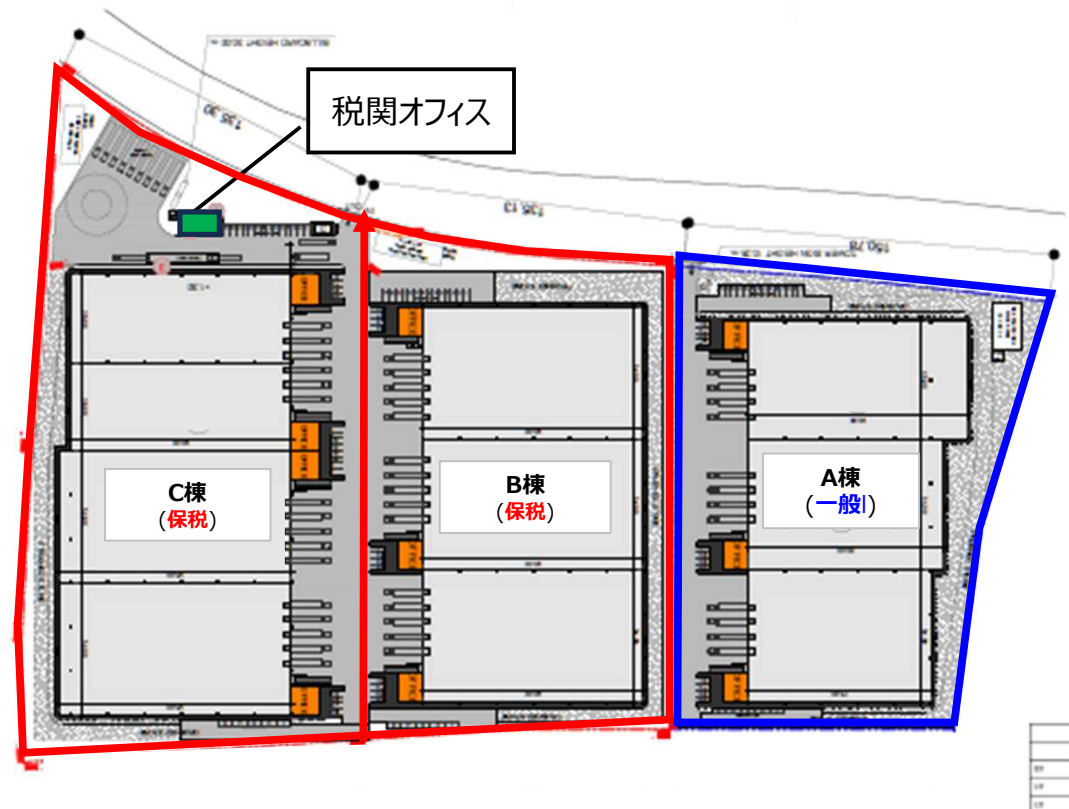
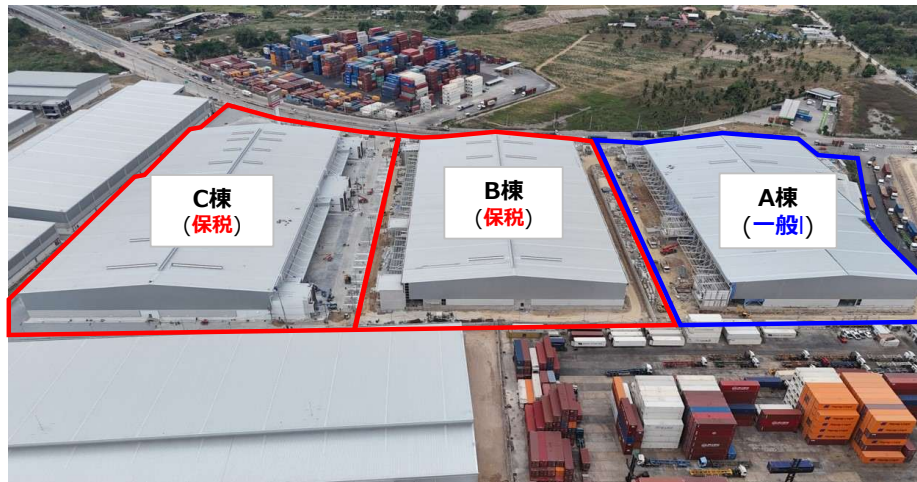
<土地>

- 所在地 : タイ王国チョンブリ県
 - ※レムチャバン港より10km (車で10分)
 - ※アマタシティ工業団地より13km (車で15分)
- 土地面積 : 81,329m²
- 用途地域 : パープルゾーン(工業系地域)

<建物>

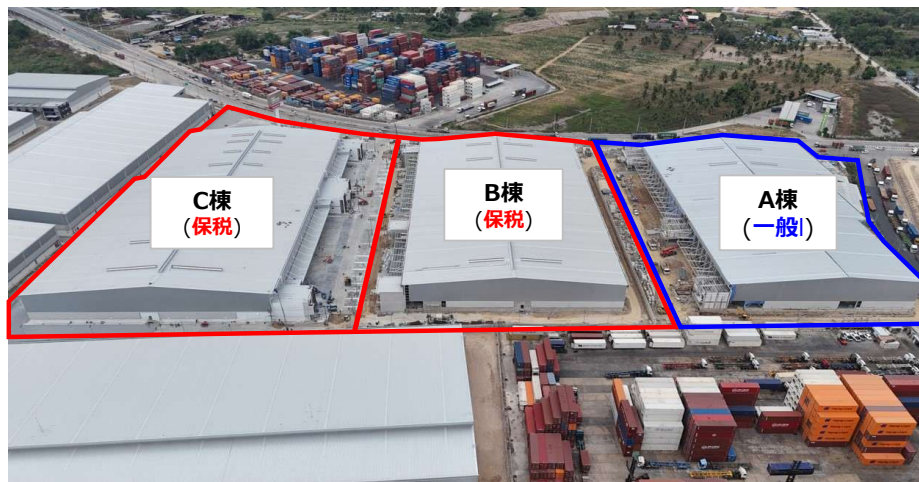
- 用途 : 物流倉庫 (マルチ型)
- 賃床面積 : 46,602 m²
- 棟数・区画 : 3棟・10区画
- 仕様 : 規模・形状 1階平屋(RC造)
(マルチ型) 天井高 12m
耐荷重 4トン/m²
照明 スカイライト(天窓)

・建物配棟図

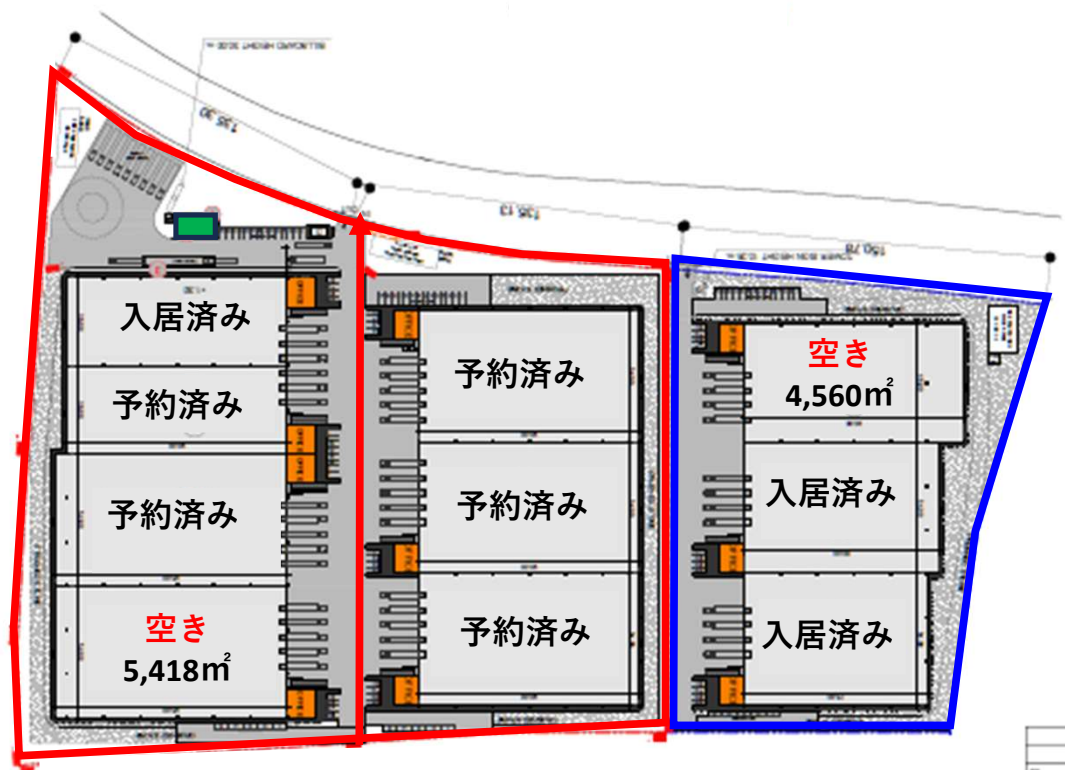


	竣工	種別		面積 (㎡)
A棟	2025.2	マルチ	一般	13,410㎡
B棟	2025.5	マルチ	保税	15,300㎡
C棟	2026.1	マルチ	保税	17,892㎡
合計				46,602㎡

・建物配棟図



	竣工	種別		面積 (㎡)
A棟	2025.2	マルチ	一般	13,410㎡
B棟	2025.5	マルチ	保税	15,300㎡
C棟	2026.1	マルチ	保税	17,892㎡
合計				46,602㎡



・建物配棟図

	General			Free zone							
BUILDING	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	C4	Total
Storage area	4,320	4,320	4,050	4,860	4,860	4,860	3,240	3,240	5,130	5,130	44,010
Office (2-storey)	240	240	240	240	240	240	288	288	288	288	2,416
Total building space (Sqm)	4,560	4,560	4,290	5,100	5,100	5,100	3,528	3,528	5,418	5,418	46,602
SPECIFICATION	Total 13,410 sqm			Total 15,300 sqm			Total 17,892 sqm				
Floor Load (Ton/sqm)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
Clear Height (m.)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Loading Dock & Dock Leveler	4	4	4	5	5	5	3	3	5	5	43
Car Parking	4	4	4	4	4	4	3	3	4	4	38
Building Availability	April 2025			March 2025			February 2025				

概要_東京建物レムチャバン倉庫

・建物概要

本PJ仕様（マルチテナント型）

	東京建物レムチャバン倉庫
規模・形状	1階平屋
構造	S造
賃貸面積	78,252m ²
天井高 (m)	12 m
床耐荷重	4トン / m²
柱スパン	18m × 24m
照明	スカイライト(天窓)
共用施設(ラウンジ他)	なし

倉庫外観



倉庫内部



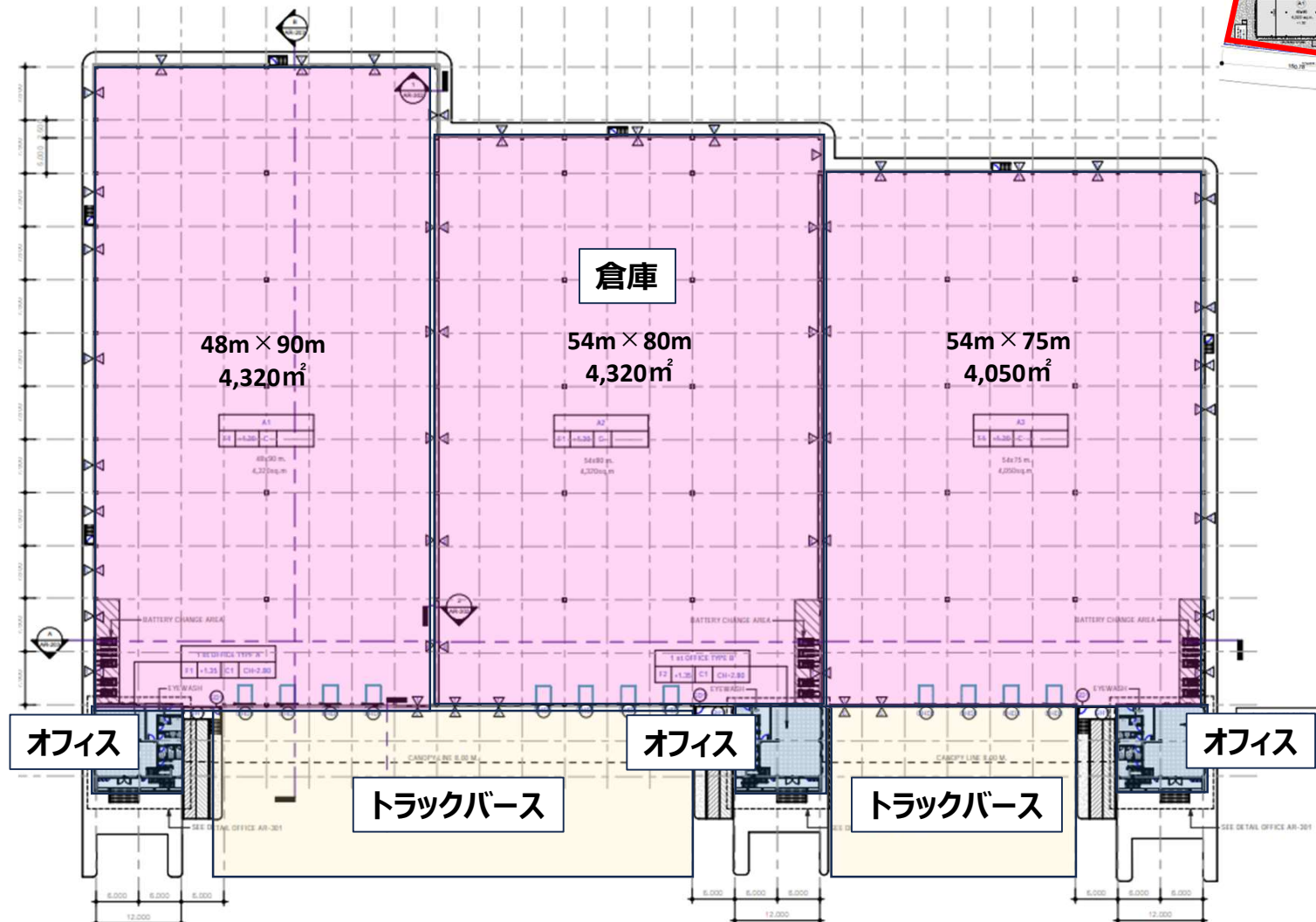
立面図



・建物概要_本PJ同等仕様イメージパース



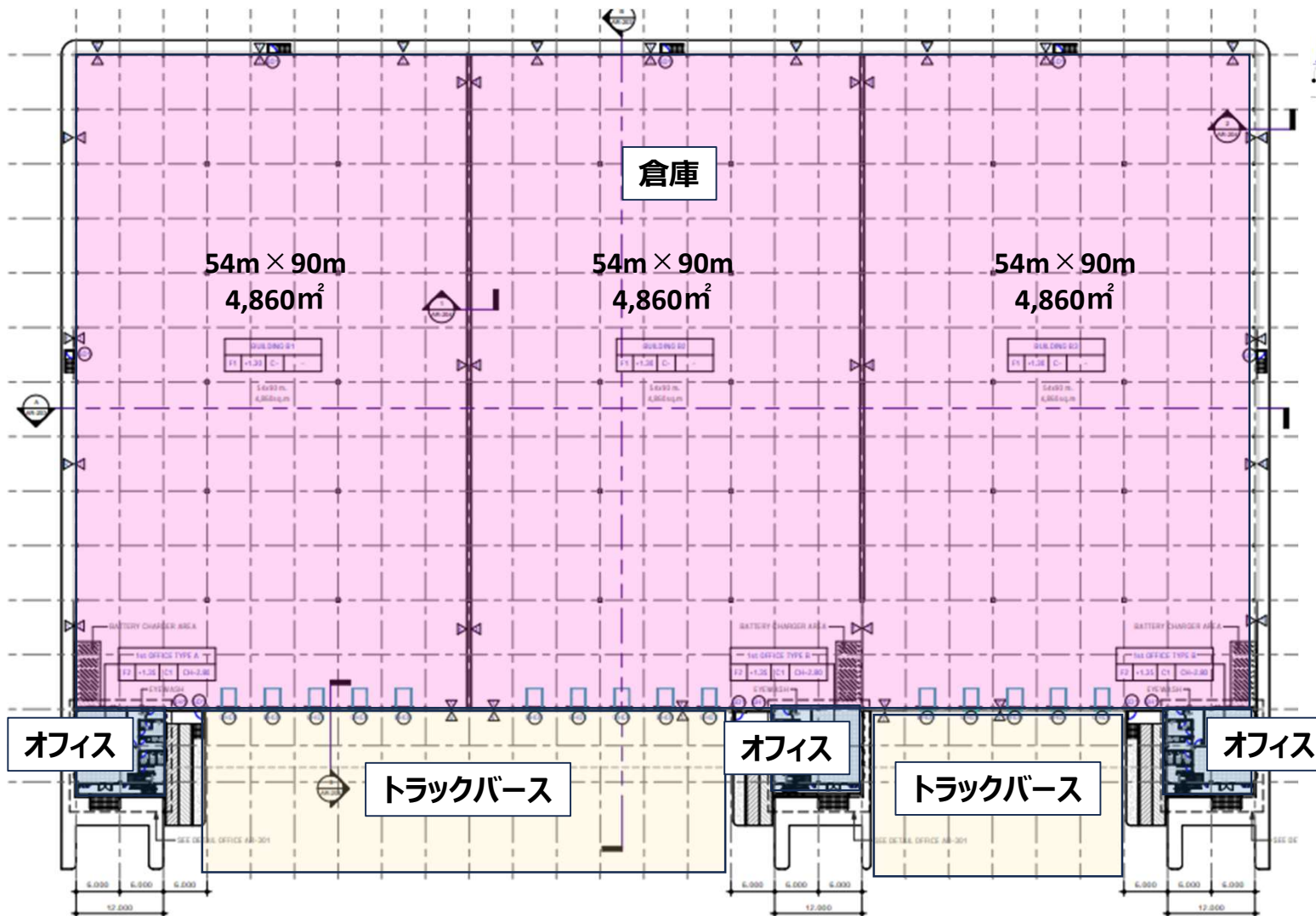
・建物概要_平面図 A棟



概要_東京建物レムチャバン倉庫

20

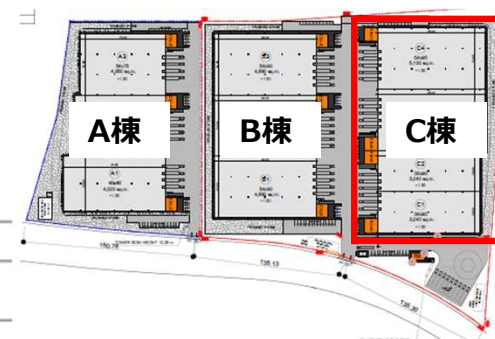
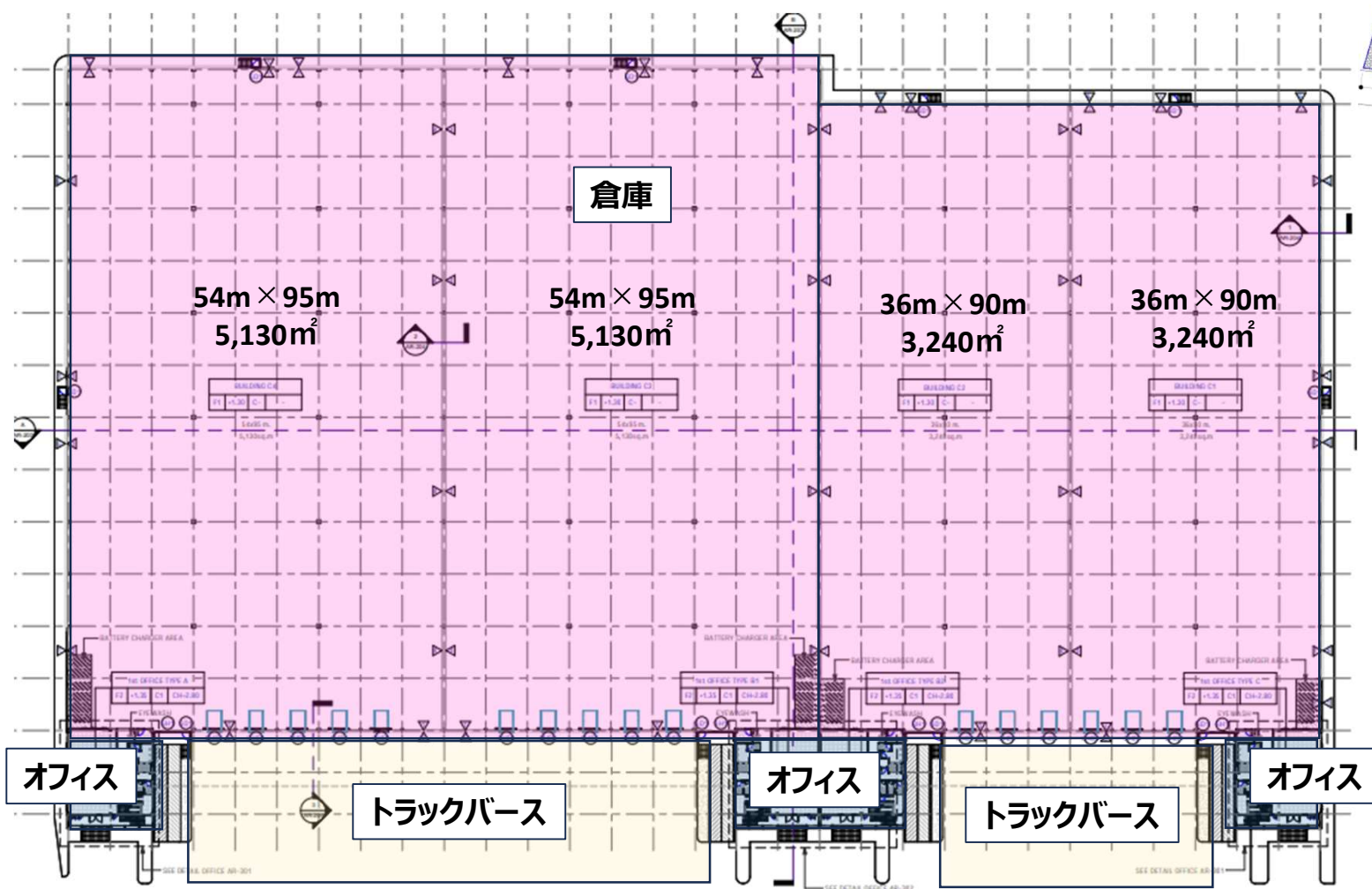
・建物概要_平面図 B棟



概要_東京建物レムチャバン倉庫

21

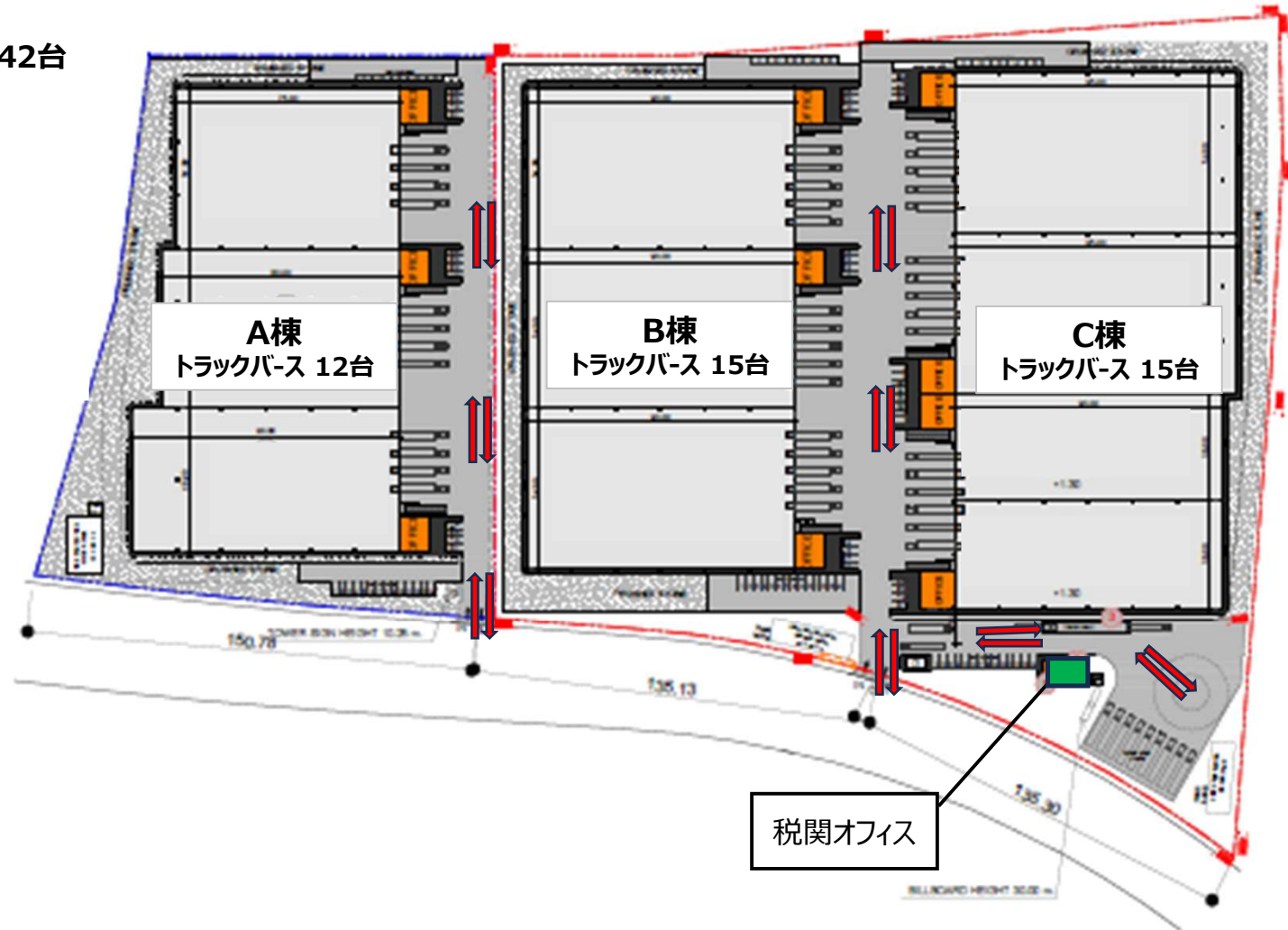
・建物概要_平面図 C棟



・建物概要_車両動線

⇔ 車両動線

トラックバス：計42台



・盛土

本PJと前面道路には、1.0～1.5mの高低差があり。

→ これまでに浸水履歴はないものの倉庫への水の侵入防止を目的に盛土を行い、地盤面をあげる

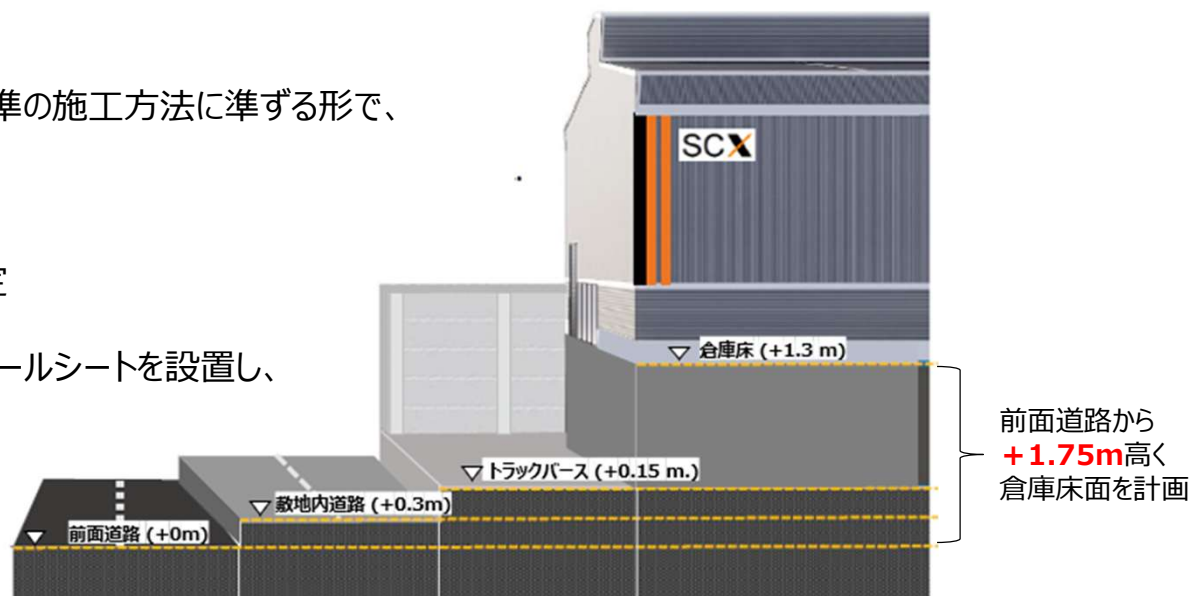
→ さらに前面道路より**1.75m**高いところに倉庫床面を計画し、更なる防水対策を実施する



■ 盛土・杭打設にあたり

AASHTO(米国道路交通運輸協会)が定めた国際基準の施工方法に準ずる形で、適切に盛土・杭工事・地盤対策工施工を実施

- ・約6,200本の杭(長さは8～13mの群杭)を打設予定
- ・厚さ30cm毎の転圧を実施
- ・盛土実施後、必要な地盤改良工事を施し、防水ビニールシートを設置し、地盤沈下を防ぐ。



・保税倉庫（Free Zone）について

- 本PJはレムチャバン港とEECの工業団地に間に立地しており、保税工場と合わせ**保税倉庫の需要が高いエリア**



保税倉庫のメリット

- ✓ 関税上、タイ国外の地域として扱われ、保税倉庫への輸入・輸出の際、**関税を支払う必要がない**。(通常輸入関税は平均10～11%)
- ✓ 保税工場・保税倉庫で製造・保管された完成品を、タイ国内で販売する場合、通常の輸入関税率ではなく**より低い特惠税率が適用**

■ 保税倉庫の申請（デベロッパー側にて申請）

- ・申請してから承認されるまでは**約2～3ヶ月**。
- ・保税倉庫を一般倉庫に変更する場合は、**3ヶ月前に行政に届け出ることで解除可能**

■ デベロッパー側の申請にあたり必要条件(一部抜粋)



税関職員が24H常駐できるオフィス



税関システムに接続されたPCシステム



X線装置/RFIDスキャナー



Free Zoneを囲うフェンス・入口ゲート



監視カメラ

