

NEWSLETTER FROM
TICON GROUP

FORWARD

APRIL-JUNE 2014 | ISSUE 2

TICON 社員
海中のサンゴを再生

不動産ファンド(PF)
から不動産投資信託
(REIT)へ

タイ旅行といえば

TPARK
倉庫の品質

なぜ物流・輸送センターが
必要か

カビンブリ工業団地の 新プロジェクト





Mr. Virapan Pulges
Managing Director
TICON Industrial Connection Public
Company Limited

Message from the Managing Director

皆さま、こんにちは。ご承知のように、前政権によって持ち越されていた多くの投資プロジェクトが停滞したため、2014年第2四半期の政治情勢でタイの経済成長が影響を受けました。しかし、どんな危機的な状況であっても常に好機は巡ってきます。クーデターにより多くの事柄が元通りのスピードに戻っています。経済問題は、国家平和秩序評議会(NCPO)が焦点を当てる重要課題のひとつであり、NCPOは最近、投資委員会(BOI)の新委員を任命しました。これにより、これまで懸案となっていた投資プロジェクトに青信号がついたと期待されます。

こういった状況の下で、TICONは、仮に外国投資の遅延による影響があったとしても、これからも着実にビジネスを進めてゆくことをお客様や投資家の皆様に確約いたします。我々の工場や倉庫に興味を示している様々なお客様がいることは紛れもない事実であり、その意味で我々のビジネスは堅固なものであると固く信じています。確かに状況を静観する企業もありますが、我々がいま目撃しているのは、ここ数年では最大の数のお客様の倉庫プロジェクトが発生しているということです。多くの大手顧客が最大の興味を示しているTPARKバンブリとTPARKワンノイ2プロジェクトを見ますと、倉庫需要は今後も堅実な伸びを継続して行くであろうと思います。

TICONグループは、外国投資家がタイの可能性に信頼を寄せている事実からして、現在の情勢が収束すれば、タイは再び健全な経済成長を遂げると確信しています。経済が正常な状況に回復しさえすれば、インフラが整い、地理的な利便性があり、熟練労働力に恵まれているといったタイの潜在能力は今まで以上に力を発揮するでしょう。タイへの投資は着実に前進してゆくと思っています。

ISSUE 2
APRIL-JUNE 2014

CONTENTS

3 BRIGHTEN THE FUTURE

TICON 社員
海中のサンゴを再生

4 FACTORY SPOTLIGHT

カビンブリ工業団地の新プロジェクト

6 WAREHOUSE SPOTLIGHT

TPARK倉庫の品質

8 JAPAN CORNER

タイ旅行といえば

10 INVESTOR'S FOCUS

不動産ファンド(PF)から不動産投資
信託(REIT)へ

11 NEW TENANTS

12 PROPERTY HIGHLIGHT

13 EVENTS NEWS

14 COFFEE TIME WITH GURUS

“なぜ物流・輸送センターが必要か”

15 TAKE A BREAK

トンナム(水源)

FORWARD

Consultants: Mr. Virapan Pulges, Mr. Tan Jitapuntkul
Executive Editor (English): Ms. Hataikan Duttadintorn, Mr. Ruairidh Watters
Executive Editor (Japanese): Mr. Takashi Fuse
Executive Editor / Art & Design Director: Ms. Hataikan Duttadintorn
Editorial Staff: Mr. Thanatdech Sirivoranan

TICON TPARK

Published on Behalf of: **TICON GROUP**

175 Sathorn City Tower, 13th Floor, Suite 1308, South Sathorn Road, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand
Tel: +66 (0) 2679 6565 **Fax:** +66 (0) 2679 6569 **Email:** logistics@ticon.co.th www.ticon.co.th

Follow us on Twitter@TPARK_Live

TICON 社員 海中のサンゴを 再生

読者の皆様、こんにちは。今回は読者の皆様に、TICONグループのボランティア活動「海中に人口サンゴを植林し自然環境を再生させるプロジェクト」という企業の社会的責任に関する活動をご紹介します。



このプロジェクトは、社会の一員として環境保全に役立ちたいと考えるTICONグループの役員と社員たちの熱意により立ち上げられました。今、サンゴ礁は自然災害と人間による破壊によって危機的な状況にあります。このような状況を受けて、TICONの社員有志はチョンブリ県サタヒップ市のハートソー海岸においてサンゴを植林し、海中の自然環境バランスを取り戻す活動を行いました。

このプロジェクトの発起人の一人である情報技術部マネージャーのアピナット・メークローイ氏は、「サンゴ礁は多くの海洋生物の棲み家であり、海の生態系にとって重要な役割を持った天然資源です。サンゴ礁を再

生させる方法のひとつが海洋生物に棲み家を提供するための新たなサンゴ礁を造ることです。TICON社員は海中の生き物の重要性を認識しています」と言います。

このプロジェクトの重要性はTICON社長のウィラパン・プーンケートの次のようなコメントにも反映されています。「いま自然資源は大きく破壊されています。ですから我々は人々にそのことに気づかせ、環境保護がいかに重要であるかを認識してもらう手助けをすることが必要です。資源の利用と環境の破壊を減らし、自然に対する急激な変化を抑える。我々はこうしたことを自分たちの手で身近なところから始めることができます。自然災害や人間による破壊活動で海洋



(from left) **Mr. Patan Somburanasin**
Managing Director, TPARK **Mr. Virapan Pulges**
Managing Director, TICON

環境が警戒すべきレベルまで傷みつけられていることに気づき理解する。その第一歩が、TICON及びTPARK従業員参加による環境保護プロジェクトです。海洋環境の破壊に気づかないことは、沿岸環境のバランスの欠如として我々に跳ね返ってきます。サンゴ礁の再生は、海洋生物に棲み家と食糧を提供する沿岸のサンゴ礁の保護と豊かな海洋環境の維持に貢献することになります。TICONはこうした企業の社会的責任活動を継続的にサポートして行くことを約束します。なぜなら、環境の保護と自然のバランスの再生こそが将来の世代のためにすべての人々が実行しなければならない義務であると認識しているからです」

TPARK社長のパタン・ソンプーンシンは補足してこう言います。「我々はチョンブリ県でいくつかのプロジェクトを立ち上げてきました。その意味で、同県はTPARKのホームタウンのひとつと言えます。家の環境を整えることは重要です。ハートソー海岸はかつては豊かなサンゴ礁に恵まれ、タイで最も美しいサンゴ礁のひとつと言われていましたが、現在ではその90%以上が嵐や波浪といった自然災害や人間の手によって破壊されています。そこで我々TICONの90人のボランティアは、サンゴ礁再生活動の目的地としてこのビーチを選びました。またサンゴ植林のほか、ゴミ拾いによる沿岸の清掃や砂浜でのスポーツ活動を通してTICONグループ社員の団結心を育むことも行いました」。■



カビンブリ 工業団地の 新プロジェクト

TICONは、工業分野の投資活動に対応して高品質の即入居可能な工場を開発するため、土地購入を進めています。今回は最近完成したカビンブリ工業団地の新規プロジェクトをご紹介します。

特徴

カビンブリ工業団地はプラチンブリ県カビンブリ郡に位置しています。この場所はタイの重要な工業地区の中にあり、バンコク、スワンナプーム空港、レムチャバン港、そして多くの工業団地といった重要地点にアクセスできる最高の場所と言えます。戦略的な場所にあること及び洪水がないことから自動車や電子関連製造業者に最適です。

TICONは現在、この工業団地に166ライの土地を有しており、すべて開発されれば合計130,000㎡のスペース(工場)を提供することができます。





プロジェクト詳細

プロジェクト規模: 166ライ

プロジェクト総床面積: 130,000㎡

工場床面積: 1,750~2,800㎡

プロジェクトへのアクセス:

バンコクからコラート方面に向かい、カピンブリ交差点で国道304号線に入り、そこから12キロポストの右側に工業団地がある。



カピンブリ工業団地からの 主要拠点までの距離 (キロメートル)

場所	距離(キロメートル)
バンコク	165
レムチャバン港	170
スワンナプーム空港	125
マブタブット深海港	230
クロンルアン物流ステーション	169
ドンムアン空港	173
外環状道路(アウターリング道路)	158
バンバイン工業	176
ハイテク工業団地	178
ナワナコン工業団地	167

TPARK

倉庫の品質

Mr. Peerapat Srisukont,
Head of Project Development
TICON Group

20-30年前を振り返ってみますと、倉庫や保管場所は何処にもありませんでした。その多くは出入口1ヶ所、盗難防止のための厚い壁という殆ど似たような造りで、換気は困難でした。床は高床式ではなく、物流作業のための設備もなく、防火設備すら設置されていませんでした。また、多くの倉庫は住宅地にあり、交通渋滞に悩まされていました。

しかし現在では、倉庫事業は付加価値を伴う形に発展し、その姿を大きく変えています。いまや倉庫は新しい形に変容し、時代の先端を行くマテハン機器を備え、様々なタイプのビジネスのニーズに合致するテーラード設備を持つ施設になっています。このような一種の革命は倉庫の様相を変え、倉

庫事業に「高品質倉庫」という近代的概念を導入させる契機になりました。近代的な機器や設備を備えた倉庫を見た人たちは旧式な倉庫を時代遅れと見なしています。

本号では、我々 Forward誌のチームは皆様が、タイで初めて物流倉庫団地を開発し、

高品質で即使用可能な倉庫の開発をリードするTPARK社の内部深くまで御案内します。対応するのは、同社で数々のプロジェクトを担当してきたTICONグループのプロジェクト開発部長であるピーラパット・シースコンさんです。Forward誌チームは、同氏がTPARKバンブリー1の現場に足を運ぶと

“Warehouses are installed with additional facilities for the customers' operations. However, they do have one thing in common - quality construction - as we ensure the use of quality materials and construction techniques for both building types.”





“The most important part of a high quality warehouse is the floor, which comprises 3 key elements — Stability, Durability, and Workability.”

聞きましたので、同行してプロジェクトをより近くで見学し、且つ興味深いことを発見できるのではないかと期待して現地で話を聞く許可を得ました。

ピーラパットさんはTICONグループで様々なプロジェクトの開発を監督をされていますが、即使用可能な工場の開発と高品質の即使用可能な倉庫を提供する物流倉庫団地の開発にどのような違いがありますか。

「まず、建物の違いから説明します。賃貸用の工場と倉庫では建物が全く異なります。なぜなら中で行われる事業が異なるからです。倉庫の場合、顧客の要求に応じて追加設備が設置されますので、顧客の便宜に沿うように配慮してあります。ただ、両者に共通するのは「高品質の建物」で、両方とも高品質の資材や建築技術を使うように管理しています。」

暫く歩きながら話をし、我々はある倉庫の前にやって来ました。ピーラパットさんは、暑い日差しを避けるため、我々を倉庫の中に招き入れましたが、内部は外よりも涼しいことに驚きました。換気が十分になされているとの印象でした。ピーラパットさんは次のように説明しています。

「我々は、倉庫内で作業をしている人たちが一日中快適に作業を行えるよう、倉庫内の

換気を重視しています。そのため、倉庫周りの壁に換気用の羽板(Louvers)を取り付けて外部の涼しい空気を建物内に入れていきます。この羽板は人の背の高さに設置されていますので、外からの涼しい空気が内部の暑い空気を押し上げ、換気を促すように設計された屋根の排気口(Jack Roof)を通して外に排出されます。また、熱を遮断する断熱材(Insulation Sheet)を屋根板(Metal Sheet)から離して設置し、両方の板の間に空気の溜まり場(Air Gap)を設けています。これらはすべて倉庫内部を外部よりも涼しく維持するための設計です。」

TPARKの高品質倉庫の特徴は何ですか。

「TPARKの倉庫は物流業者の異なる要求に応えられるように建てられています。倉庫の天井高さは10-12メートル、柱と柱の間隔は18-30メートルで、スペースを最大限に利用したいという顧客の要求に応じています。高品質倉庫の最も重要な点は次の3つの要件です。即ち、安定性(Stability)、堅牢性(Durability)、そして作業のしやすさ(Workability)です。安定性ですが、床は商品の重量に耐えられるように安定性を重視して設計されています。堅牢性ですが、床はフォークリフトが起す摩擦に耐えられるものになっています。TPARKは圧力を吸収する特徴を有する最高品質の工業用コンクリート(Industrial Concrete)を使用していますし、更に耐久性を持たせるため、床を研磨する

Burnished Floorという技術を導入しています。作業のしやすさですが、最高品質の平らで水平な床を提供するため、Laser Screederという機械を使用しています。この他にも床の平滑度を表すFF (Floor Flatness)やFL (Floor Levelness)などの国際標準が建設に際して適用されています。」

ピーラパットさんは、更に次のように付け加えました。「立派な倉庫は、物流操業に必要な十分な数の搬出入口とドックレベラーを持っていなければなりません。TPARKの倉庫は面積1,000㎡当たり少なくとも1カ所の搬出入口とドックレベラー1基を備え、日射や雨を防ぐため10メートルの張出し天蓋も備えています。また、物流や商品配送を素早く且つ効率的に行えるように回転半径30メートルまでのトレーラーを受け入れたり、構内の交通渋滞を避けるための駐車スペースなども設けています。」

その他に、どのような安全設備を設けていますか。

「TPARKは、倉庫内にフォークリフトの充電場所を設けてあります。また、事務所及びトイレ用のスペースも充分確保してあります。更に法律に従って、非常口や防火設備も設置してあります。エネルギー節約の観点から、TPARKの倉庫は日中の照明用として、倉庫の屋根に日光取入れ窓(Sky Light)を設置している他、倉庫内では節電型照明のT5型照明を使用しています。」■



Mr. Takashi Fuse
Advisor
TICON Logistics Park Co., Ltd.

タイ旅行といえば

日本の新聞・雑誌には旅行会社が企画・販売する、タイを含む世界のあちこちを訪れる多くの海外パッケージツアーの広告が載っています。しかし、どれを見ても短期間で多くの観光地を巡る過密スケジュールで、料金の安さを誇示しているだけという印象です。タイ旅行も例外ではなく、行く先はバンコク市内の王宮や有名寺院、少し足を伸ばしてアユタヤとパタヤ。食事は市内のソンブーンやコカ、マッサージは有馬温泉、買い物はジム・トンプソンと土産物屋というのが定番のようです。地方に行くとしても精々チェンマイ、チェンライ、プーケット、サムイといった有名観光地やリゾート地で、これ以外の地方、例えばイサーン（東北部）を訪れるパッケージツアーの広告を目にしたことはありません。もちろん、初めてタイを訪れる人たちにはバンコク中心の1週間程度の旅行はそれなりに有意義でしょうが、リピーターにとっては魅力的とは言えないでしょう。



日タイビジネスフォーラム

日本に日タイビジネスフォーラム (Japan Thailand Business Forum=JTBF) という組織があります。様々な産業分野の日本企業でタイ駐在を経験したビジネスマンが個人の立場で参加して2002に設立された組織です。現在のメンバーは約70名で、ほぼ全員がタイ駐在時は各企業の現地法人の社長経験者です。在京タイ大使館や来日するタイ政財界人との接触を通じて、日タイ両国間の関係を一層強化促進するための活動を行うことがこの組織の目的で、筆者もメンバーです。

JTBFは毎年ミッションをタイに派遣し、タイ側関係機関との会合で様々な提言をしています。ミッション訪タイの折にJTBFの委員会のひとつである観光委員会がTATの協力を得て2日程度の小旅行を企画し、ミッション参加者の一部がそれに参加しています。小旅行の目的は、参加者にタイの新しい魅力を認識してもらい、それを日本人にアピールすることにあります。新しいタイの魅力を見出すのが目的ですから、当然のことながら旅行会社のパンフレットにある定番の観光地は対象外となります。TATの協力も得てこれまでに行



った場所はイサーンが中心で、2012年はナコンパノムとムクダハン、2013年はルーイ (Loei) とスリンの象祭りでした。筆者が参加したのはルーイ以外の2カ所です。これらの旅の印象記はJTBFホームページに掲載されていますので、興味があればアクセスしてみてください。

リピーターを増やす

地方に出かけて気づくのは、欧米人観光客とは会っても日本人とは殆ど会わないということです。旅行会社が地方を訪れる旅行を企画・販売していない以上、これは至極当然ですが、ちょっと残念です。タイには企業の駐在員として多くの日本人が滞在していますが、あえて地方に旅行に出かける人は多くはなさそうです。観光産業はタイの主要産業のひとつであり、日本政府の「ようこそ日本へ」の向こうを張って、タイ政府もAmazing Thailandのキャッチコピーの下、観光客の誘致キャンペーンを行っています。しかし、そのキャンペーンが日本人には充分届いていないのではないかと、そんな気がします。JTBFもTAT東京事務所と協力して、日本の旅行会社に対してタイの地方を旅行する企画の作成を要請していますが、バンコク中心の伝統的な旅行を販売する姿勢はなかなか変わりそうも

ありません。しかし、いつまでも同じタイプの旅行ばかりで他に選択肢がなければリピーターは出て来ず、観光産業自体がジリ貧に向かうことになりかねません。リピーターを増やすには魅力ある新しい観光資源の開発、宿泊設備を含むインフラの充実、有能なガイドの養成など乗り越えるべきハードルが多々あります。TATと地方政府が協力してこうした課題を克服し、日本を含む諸外国に観光地としての魅力をPRする努力を継続することが地方の活性化に繋がると確信します。

イサーンを訪ねる

イサーンはかつて貧困地域の代名詞で、見るべき観光資源もなく、広い地域を移動するためのインフラも整っていない、従って外国人観光客が行けるところではなかったと言われていましたが、今はそうではありません。TATもイサーンの観光開発に注力しています。

前述のように、昨年筆者を含むJTBFミッション参加者の一部がナコンパノムとムクダハンに行きましたが、屋外レストランでメコンの川風に吹かれながらビールをたらふく飲み、あまり辛いしないように調理してもらったイサーン料理を腹いっぱい

食べ(本当に美味でした)、ガイドに通訳してもらいながら隣のテーブルのイサーンの人々と話をし、それでも一人300バーツ程度という値段に感動しました。また、個人旅行ですが、ワイフと一緒に10年ほど前バンコク・ホアランポン駅から夜行寝台でウボンラチャタニに行き、カンボジアが世界遺産登録をしたために両国間で紛争になったブレア・ピハール遺跡を訪ねたりろうそく祭りを見物した2泊3日の旅行もいい思い出になっています。

タイを訪れる外国人は従来中国、マレーシア、日本がトップ3でしたが、最近の統計ではロシアが3位に上がって日本は4位に落ちています。タイの政情不安に伴う外務省の渡航注意勧告で日本人の出足が鈍っているという要因はあるにしても、タイ側関係機関と日本の旅行会社によるタイの魅力のPR不足という問題があることは否めません。

このニュースレターをお読みの皆さん、ゴルフやカラオケも楽しいですが、タイに滞在されている機会を利用して、2-3日のイサーン旅行を一度体験されてみてはいかがでしょうか。旅行会社に頼めばスケジュールを組んでくれます。その際もっとも大切なことは優秀なガイドの手配をお願いすることです。理想は、単に日本語や英語が流暢というだけではなく、訪問する地方の事情に詳しく且つ食事の注文が的確に出来ることです。初めて訪れる地の思い出の良し悪しはガイドによって決まると申し上げても過言ではありません。■

「TATと地方政府が協力してこうした課題を克服し、日本を含む諸外国に観光地としての魅力をPRする努力を継続することが地方の活性化に繋がると確信します。」





Mr. Virapan Pulges

Managing Director
TICON Industrial Connection Public Company Limited

不動産ファンド(PF) から不動産投資信託 (REIT)へ

最初に、私自身は不動産投資ファンド(PROPERTY FUND)や不動産投資信託(REAL ESTATE INVESTMENT TRUST = REIT)の専門家ではありませんが、スポンサーの立場で不動産投資ファンドの開発に関わった2005年以降、10年を経て初めて不動産投資信託(REIT)が設立されるであろう2014年の今年まで、不動産ファンドに関わってきました。

タイ証券取引委員会(SEC)は、銀行預金に代わる代替投資としての資本市場を開発するためのひとつの方法として、税制恩典の付与を通じて、タイに不動産投資信託(REIT)を導入することを模索していました。しかし、当時(2000年代初め)、タイにはまだ投資信託法が存在していませんでした。そこで、SECはREITの模倣として、当時存在していた共同投資ファンド(Mutual Fund)に関わる法律を使い、公募不動産投資ファンド(Property Fund for Public Offering = PFPO)を創設しました。これにより異なったタイプの投資家に多くの税制恩典が付与されることになりました。例えば、金利に課される源泉税率が15%であるのに対し個人投資家への配当に課される源泉税率は10%、外国人投資家及び上場企業に対する税率は0%、非上場企業による投資の配当に課される法人税の50%免除などです。また、PFPO自身は、不動産の所有権移転に伴う法人税、付加価値税(VAT)及び特別事業税(Special Business Tax = SBT)の免除恩典を受けました。

TICONは、その顧客の成長をサポートし、同時にTICON自身を急速に成長させるための代替資金源として不動産投資ファンド(PFPO)を活用することを考えた最初の会社でした。最初の不動産投資ファンドは工場を対象に2005年に公募したTFUNDで、ファンドの規模は17億5,000万バーツでした。しかし投資家は当時、不動

産投資ファンドとは何かをよく分かっていなかったこともあって、資金集めは簡単ではありませんでした。外国の不動産投資信託(REIT)と違って、不動産投資ファンドでは負債になるレバレッジの導入は許されていなかったため、投資家に対する利回りを高めたり裏づけのない(スポンサーのいない)資産の買取などはできませんでした。10年物の国債の利回りが約4.5%だった当時、TICONは投資家を引きつけるため、約8.5%の利回りを約束せざるを得ませんでした。何回か配当の支払を繰り返すうちに、TFUNDの投資家たちも投資に対するリターンが高いことに気づき始め、より多くの投資家が不動産投資ファンドに魅力を感じ始めました。TICONは以降、毎年不動産投資ファンドを通じて資金を調達し、世界的な金融危機にも拘らず、投資家の支持も得て、2009年には保有倉庫を対象にした不動産投資ファンドTPARK Logistic Property Fund (TLOGIS)を設立しました。

時間の経過とともに、投資家たちは、TFUNDやTLOGISが所有する不動産物件に入居している企業の数、地理的条件、入居企業の産業分野や企業の国籍などの面でリスクが分散されていることを理解するようになり、不動産投資ファンドを通じた資金調達が容易になってきました。この10年間、タイ及び世界は、例えばスワナブーム空港の閉鎖(2008年)、世界的な金融危機(2009年)、赤シャツ集団のデモ事件

(2010年)、大洪水(2011年)そして現在の政治的行きづまりなど、多くの不幸な出来事を経験してきましたが、TFUND及びTLOGISはともに純資産価値(Net Value Asset = NAV)に対しておよそ6-7%の利回りを払い続けています。上場不動産投資ファンド分野は2005年の数十億バーツ規模から今ではおよそ2,450億バーツ規模まで成長しました。

証券取引委員会(SEC)は2013年、不動産投資ファンドを外国にある不動産投資信託(REIT)に変更するための新規則を発表しました。REITではより高いレバレッジ(借入割合)が可能であることやタイ以外の国への投資が可能(不動産投資ファンドはタイ国内不動産への投資しかできない)であるなど、不動産投資ファンドよりも利点があります。REITの場合、信用格付けなしでもその純資産価値の35%まで借り入れることが許されますし、信用格付けがあれば60%までが可能です。但し、REITには付加価値税、特別事業税、配当税(個人及び外国人投資家は10%、タイ国内機関投資家は20%)などの税金がフルに課税されます。SECは2014年以降、不動産投資ファンドが資本を増やすことを許可しない方針です。そこでREITを発足させるとなるわけですが、その意図はいいのですが、SECは多くのタイの法律が法人ではないREITを認知していないという問題に直面します。例えば、土地局はREITをどのようにして(不動産の)権利書

の所有者として登録するか理解していませんし、歳入庁はVAT納税者番号をどうやってREITに対して発行するか分かりません。同様の問題が工業団地公社、電気、水道、電話などの公社で発生しています。

TICON自身は、もし選択が許されるのであれば、不動産投資ファンドからREITに移行したくはありません。理由はレベレッジ(借入割合)面での有利さはあるものの、それが税金による利回りの損失を補填することにはならないからです。しかし、顧客とともに成長を続けるというのが我々の方針ですので、我々としてはREITを通じて或いは(不動産投資ファンドの)増資のいずれかで資金調達しなければなりません。TICONは2013年にREITをスタートさせる最初の会社のひとつになるはずでしたが、上述のような多くの問題に遭遇したため、55億バーツ規模で、将来可能になったらREITに転換するという意図の下に、賃借物件を対象とした新たな不動産投資ファンドであるTGROWTHを発足させました。

今年になってTICONは、TGROWTHをREITに転換し、REITにより多くの資産をつぎ込むことで更に資金調達を図るという計画を立てました。しかし、誰もが知っている通り、開拓者はいつも多くの困難に直面します。不動産投資ファンドをREITに転換する際に発生する多くの税金問題が解決されいません。また、転換に関わるコスト、不動産の所有権移転に関わる費用、特別事業税などが極めて高額です。更には不動産投資ファンドの出資者には資本利得税(Capital Gain Tax)が課せられますし、どのように源泉するかについての法律の条文も明確ではありません。恐らく最終的には、TICONは新しくREITを設立し、将来不動産投資ファンドをREITに統合するための恩典についてSECが財務省(特に歳入庁と金融政策局)と協議して結論を出すのを待つことになるであろうと思います。大規模REITは、それが投資家にとってより高い流動性を意味し、同時により強い買収力をもたらすがゆえに、REIT産業にとって確実にプラスの発展につながるものになるでしょう。多くの先進国で証明されているように、REITは不動産の急騰と暴落という不安定なサイクルを軽減させる一助となります。正しく設計され奨励されれば、REITは投資家にとって良い代替投資先となり、ディベロッパーには小さなレベレッジ(借入割合)での成長が可能となります。そしてディベロッパーはタイにより多くの投資をひきつけ、それが経済成長につながります。■

TICON

TIGER

Tiger Kawashima (Thailand) Co., Ltd.

日本に本社を置くタイガー・カワシマ(タイランド)株式会社は農業機械の製造会社で、農業市場向けの製造事業のため、ピントン工業団地内のTICON工場(1,950㎡)を賃借した。

TPARK

FamilyMart

Central FamilyMart Co., Ltd.

セントラル・ファミリーマート社は2,000店以上の「ファミリーマート」コンビニエンスストアを経営している。同社は最近、ビジネスの拡大に伴う物流効率化のため、TPARK シラチャの倉庫(5,860㎡)を賃借した。

ALDZ NITTU SHOJI (THAILAND) CO., LTD.

Nittsu Shoji (Thailand) Co., Ltd.

日通商事タイランド株式会社は日本通運グループを代表する商事会社で、物流サービスの提供企業として、主に自動車、産業機器、プラントなどの主要製造企業が輸出する様々な製造物の輸送に適した高品質で耐久性に優れた梱包技術を提供している。現在同社はTPARKワンノイー1及びTPARKイースタンシーボードで合計12,350㎡の倉庫を賃借しているが、事業の拡張に資するため、最近TPARKワンノイー1の倉庫2,450㎡を追加契約した。

Profreight

Profreight International Co., Ltd.

Profreight International株式会社は、1988年から国際市場で輸送と物流サービスを提供しているタイ企業Profreightグループの子会社で、あらゆる種類の輸送手段を駆使し、様々なサイズの貨物に対応できる同社のサービスはタイ国内、地域及び国際運送全般に及んでいる。顧客に対する物流サービスのため、同社は最近、TPARKパントンの倉庫(2,450㎡)を賃借した。

TRANCY

Trancy Logistics (Thailand) Co., Ltd.

トランシー・ロジスティクス(タイランド)株式会社は海上輸送、航空輸送、通関業務、サプライチェーン管理、物流などを手がける日本の物流サービス提供会社である。現在同社はイースタンシーボード地区で合計5,462.5㎡の倉庫を賃借しているが、顧客に対するサービス提供のためTPARKイースタンシーボード2(A)の倉庫(2,862.5㎡)を追加契約した。



読者の皆様こんにちは。TICONグループの注目物件をご紹介します。まずご案内するのはプラチンブリ県のカビンブリ工業団地にある即使用可能なTICONの工場です。ここは多くの自動車産業及び電子産業の製造会社が操業するバンコク、コラート及びその他の主要工業団地への交通アクセスが良好な戦略的な場所です。この戦略的な立地場所で高品質の工場に関心のある方は是非ご連絡下さい。詳細情報、実際の物件見学を手配致します。

空き物件

場所: カビンブリ工業団地 一般工業区
工場面積: 1,750-2,800㎡
床耐荷重: 3トン/㎡
天井高さ: 7m

詳細お問合せ、工場見学希望の方は以下までご連絡下さい。



電話: +66 (0) 2679 6569
 Email: marketing@ticon.co.th
 or info@ticon.co.th (Japanese)



Check
Available Buildings
 here!

次は東部で高品質・即使用可能な倉庫を探している方への情報です。ご紹介するのはTPARK Eastern Seaboard 1 (B)です。この倉庫団地はイースタンシーボード工業団地、アマタシティー工業団地、ヘマラート・チョンブリ工業団地等の主要団地に近いという戦略的な場所にあります。提供可能な倉庫面積は2,000㎡-4,000㎡で、東部の物流会社や自動車関連会社に適しています。

空き物件

場所: ハイウェイ331号線イースタンシーボード工業団地 一般工業区
倉庫面積: 2,016-4,050㎡
床耐荷重: 3トン/㎡
天井高さ: 10m



詳細お問合せ、倉庫見学希望の方は以下までご連絡下さい。



電話: +66 (0) 86342 9669
 Email: tpark@ticon.co.th



Check
Available Buildings
 here!

ファミリーマート、タイ東部
300店への商品配送のため
TPARKシラチャに配送センタ
ーを新設



セントラルファミリーマート社 (Central FamilyMart Co., Ltd.) は2014年の売上目標170億バーツ達成と2017年までに3,000店舗への事業拡大に向けて、東部地区に新たに配送センターを設立することになりました。

同社は、タイ東部向けの新たな配送センター用として、TPARKシラチャの倉庫(5,850㎡)を賃借しました。新配送センターは、チョンブリ、パタヤ、ラヨーン等を含む東部地区の300以上のファミリーマート店への小売及び消費物資の配送を担当することになります。■



TICONの2014年度年次総会は1株当たり1バーツの配当を承認

タイの賃貸工場と賃貸倉庫の代表的ディベロッパーであるTICON Industrial Connection株式会社は、2014年の株主総会を開催しました。総会では、2014年5月16日に支払われる、1株当たり1バーツ、合計9億1400万バーツの配当支払いが承認されました。また、事業拡大の為、183,262,047ユニットを上限とする譲渡可能新株引受権(TSR)の発行によるおよそ27億バーツの増資も承認されました。■

DSV Air & Sea Ltd. がTPARK バンブリー1の新配送センターを正式にオープン



世界的な輸送と物流サービス提供会社であるデンマークのDSV Air & Sea株式会社は最近、TPARKバンブリー1の新しい配送センターの正式な開所式を行いました。TICON Logistics Park社(TPARK)が開発したTPARKバンブリー1はインフラや電気・水などの公益設

備が完備しています。配送センターの面積は10,280㎡で、世界70カ国以上にまたがるDSVの物流ネットワークを効果的に生かした、輸送、保管、情報システムに至るまでの総合的な物流ソリューションの実現が可能になります。この倉庫は、高品質のサービスと高い業務効率を顧客に提供し、その結果としてサプライチェーンコストを引き下げるといふ、会社としての顧客に対する約束を効果的にサポートすることになります。TPARKバンブリー1はバンコク首都圏、スワンナプーム空港、更にはタイの全ての地方を結ぶ主要道路とつながっている環状道路に近いという戦略的な場所に位置しています。また、この場所は様々な産業分野、特にDSV社の将来の拡張に貢献すると思われる小売業や消費物資産業などが発展する可能性のある数々の主要な工業団地に囲まれています。■

TICONグループが海中自然環境復元のための人口礁を植樹



TICON社の社長である Virapan PulgesとTICON Logistics Park社の社長である Patan Somburanasinに率いられた二社のボランティアが、「海中自然環境の復元のための人口礁植樹プロジェクト」のもと、チョンブリ県サタヒップのソービーチにおいて人口礁の植樹を行ないました。このCSR(企業による社会的責任)プロジェクトは、地球温暖化と人間の活動によって影響を受けている海中のエコシステムの保護と復元のための社会的道義心を育むことを目的にしています。今回のCSR活動は、ごみ収集とTICONグループ従業員の参加と団結を促すためのスポーツイベントで幕を閉じました。■



TICONグループの2013年純益: 14億1400万バーツ

TICON Industrial Connection 株式会社社長Mr. Virapan Pulges(中央)、TICON Logistics Park 株式会社社長Mr. Patan Somburanasin(右)及びTICONのプロジェクト開発部長Mr. Peerapat Srisukontは先日の記者会見で、これまでの新記録となる2013年の業績を発表しました。TICONグループの2013年の純益は14億1400万バーツ、同年における賃貸工場及び倉庫の新規契約面積は352,268㎡であったことを報告しました。TICONグループは、2014年の目標として350,000㎡の工場及び倉庫を建設し、戦略的な場所の土地購入と2015年のAEC(アセアン経済共同体)発足に効果的に対応するためのプロジェクト立ち上げのため、80億バーツの予算を組みました。■



Mr. Worawit Chareonwattanapant

President of Thai Transportation and Logistics Association (TTLA)

なぜ物流・輸送センターが必要か

送促進のため、この団地は国道304号線でレムチャバン港に接続されました。また、この団地はエネルギーとその副産物に関わる活動にも進出しました。海外の投資家はレムチャバンや近辺の工業団地への投資を通じてBOI恩典やその他の利益の獲得に走りまわった。「取引あるところに輸送はつきもの」と申し上げましたが、これこそが輸送・物流センター（現在では「物流団地」と呼ばれている）の発展の牽引車でした。



この問いはタイにおいては若干時代遅れの質問かも知れませんが、国内取引や国際貿易が盛んになり始めた1936年には、タイでは既に輸送・物流センターが存在していたからです。当時のセンターは7月22日ロータリーの辺りにありましたが、成長を続ける取引コミュニティを受け入れるため、ウォラチャック、ボーベー、サンペンなどの地区に徐々に拡大して行きました。今もその面影は残っています。長期にわたって存在している取引コミュニティとは対照的に、輸送・物流センターの存在は長い間秘密の存在でした。この背景には、役所がバンコク市内113km²へのトラック乗り入れを禁じた法令を出したことにあります。「取引あるところに輸送はつきもの」という定義は全くその通りで、この法律のせいで取引コミュニティでの貨物輸送は小型トラックに変わり、大型トラックの運行者は他の地区に移転を余儀なくされました。こうして彼らが最終的に集まったのがプタモントン地区で、ここに新しい輸送センターが設立されましたが、整備された運営システムが欠如していました。

輸送能力を制約する法律が出される前、公的な輸送センターを設立するという考えはありました。この検討は日本のJICAと協力して進められ、プタモントン、ロムクラオ、クロンルアンなどでの輸送・物流ステーションの設立につながりました。以上は国内の輸送・物流の全体的な姿です。国際輸送・物流センターは通常、港や空港といった貿易の玄関口と呼べる場所に設けられます。以前はクロンイ港とドンムアン空港だけでしたが、今ではレムチャバン港とスワンナプーム空港があります。しかし、これらの追加施設ができて能力不足になりつつあり、新しい施設の拡張や以前からある施設の改修が検討されています。タイの経済成長に伴って国際貿易は益々重要になるため、今後も追加の輸送・物流センターが設けられることになります。

物流或いは輸出入に関わる関係者により貿易のための玄関口としてイースタンシーボード工業団地が開発され、さらにコンテナ輸

送の国々、特に西側諸国では、物流団地は「貨物輸送村」(Freight Village)と呼ばれています。やっていることは両者とも同じです。しかし、タイでは「貨物輸送村」の活動は輸出入に関係し、「物流団地」はのそれは輸送、物流、配送活動と関係づけられています。特に誰かが明確に定義づけをした訳ではありませんが、タイでは「貨物輸送村」(Freight Village)と「物流団地」(Logistics Park)のふたつを上記のように区別しています。

上述の説明で、輸送・物流センターの重要性やこうした施設がないことが製造会社やビジネスを経営する者にとっていかに大きな影響を及ぼすかご理解いただけたと思います。輸送・物流センターをプタモントンに移転させた背景についてもう少し詳しく説明しましょう。この移転は物流当事者のみならず取引コミュニティそのものにも影響を与え、後にラマ2世通り周辺やトンブリ地区への移転を余儀なくされました。更に上述しましたように、プタモントンのセンターでは整備された運営システムが欠如していたため、輸送部門の能力開発が影響を受け、成長する国内取引活動にそぐわないことになりました。どんな理由があるにせよ、製造会社やビジネス経営者は倉庫の建設と自前の小規模輸送システム開発に投資せざるを得なくなりました。もちろん、これは完全にコスト面で引き合いません。しかし、このような設備がなければビジネスは円滑に進みません。すべての輸送を外部に丸投げするという選択肢もありますが、これもコスト的には合わないという結果になりました。

こうしたギャップは、懐の深い(資金力の豊富な)者がすべての利益を享受する結果になるため、公正な競争を妨げます。ならば我々は次に何を為すべきか? 「タイ国物流協会」はこの問題について両党で構成される政府に提訴してきましたが、まだ成果は出ていません。政府に対する提言に関心がありましたら、次号に掲載される「タイ及びAECのハブとしてのバンコク」に目を通してください。 ■

Take a Break



と、誰もが海老の新鮮さと生きの良さに感動します。しかし、メニューはこれだけではありません。Tom Yum Poh Taek Mor Fai(蟹のはさみ、海老、貝、イカ等が入っている辛味の効いた魚介スープ)、Tod Mun Pla Grai Chin Yai(甘い味のタレと一緒に食べる魚のケーキ)、Pla Nuea On Rad Prik(甘酸っぱいスープで食べるなまずの揚げ物)なども美味です。その他のメニューでお奨めはChu Chee Pla Nam Agern(カレーペーストの揚げなまず)、Pad Cha Pla Kung(ハーブ入りの揚げた赤なまず)、Som Tum Kung Peek Gai Tod(辛味の効いたパパイヤサラダと鳥の手羽焼き)など沢山あります。



トンナム(水源)

今回皆様にご紹介するのは古くからチャオプラヤ河畔にある有名なレストラン「トンナム(水源)」です。バンパイン離宮に近い308号線沿いにあり、バンパイン工業団地内のTICON工場から僅か500メートルしか離れていません。この店の料理は新鮮な材料と素晴らしい味で知られています。店内はタイ式の造りで、過ごしやすい雰囲気包まれています。水辺に係留されている筏の上或いは船上のいずれでも食事を楽しむことができます。

道路から店の中に入ると海老をあぶる香ばしい香りが漂ってきます。鮮やかなオレンジ色の海老が焙られています。この光景と香りで、店に入ってきた人たちは多かれ少なかれこの素晴らしい料理の注文を強いられることとなります。海老の値段は大きさによって様々です。この料理がテーブルに運ばれて来ます

味	★★★★★
値段	★★★★★
雰囲気	★★★★★

トンナム(水源)

営業時間
10:00-21:00

場所: バンパイン工業団地内
TICON工場の近く
住所: アユタヤ県バンパイン郡バーンレーン町第6地区26番
電話番号: 0-2315-4568

 ☐ 使用可能 ☒ 使用不可

待つのを避けたい人は、前以って電話で予約されることをお勧めします。店は毎日10:00-21:00時まで営業しています。■



15 INDUSTRIAL ESTATES/PARKS



*Fast, Simple, Flexible, Efficient way
to manufacture in Thailand.*

32 LOCATIONS TOTAL 4 MILLION SQ M



TICON

**FACTORIES
FOR RENT**

Contact us:

Tel: +66 (0) 2679 6565

Email: marketing@ticon.co.th

info@ticon.co.th (Japanese)

www.ticon.co.th

TPARK

**WAREHOUSES
FOR RENT**

Contact us:

Tel: +66 (0) 86342 9669

Email: logistics@ticon.co.th

www.ticon.co.th