



タイ インダストリアルマーケット



当レポートでは、主に2025年11月30日時点のIndustrial Estate Authority of Thailand（IEAT、タイ工業団地公社）公表データに基づき、タイにおける工業団地の現況、稼働状況、国籍別の進出企業数等の調査を行った。調査対象には、IEAT 管轄及び民間共同運営の工業団地が含まれ、全国17県に所在する計81カ所が網羅されている。

タイにおける外国法人等による土地の利用及び所有について

タイの土地法において、外国人個人、外国法人、外国支配による土地の所有は原則として禁止されており、合法的に土地を利用する方法としては借地（Leasehold）、地上権（Superficies）等があるが、一定の条件を満たす場合には、特別法に基づき土地の所有権（フリーホールド）の取得が認められる。その代表的な手段が、BOI（タイ投資委員会）による投資奨励制度の活用である。BOIの認可を受けた企業は、投資奨励を受けた事業を遂行するために必要な範囲内で、土地の所有権を取得することが可能となる。ただし、当該事業を停止した場合や認可が取り消された場合には、原則として1年以内にその土地を処分しなければならない義務を負う。

また、BOI以外にも、IEATが管轄する工業団地内に進出することで、土地の所有が可能となる。IEAT法の規定に基づき、当該区域内で事業を行う外国資本の企業には、事業目的の範囲内での土地所有権が認められている。この制度の大きな特徴は、必ずしもBOIの投資奨励を受けている必要がないという点にある。

ここで留意すべき点は、タイ国内に存在する「工業団地（Industrial Park）」や「工業地区（Industrial Zone）」の中には、民間企業が運営し、IEATの管轄外となっている場所も多く存在するという点である。そのようなエリアで土地を所有するためには、別途BOIの認可を取得する必要がある。したがって、進出先の選定にあたっては、その場所がIEATの管轄内であるか、あるいは自社がBOIの認可を受けられる事業内容であるかを確認することが、土地所有の可否を判断する重要な基準となる。

タイにおける工業団地の現況

タイ国内の工業団地の総面積は約209,572ライ（約33,531ha / 1ライ=1,600㎡）に達しており、その内訳はIEAT管轄団地（※）が約42,096ライ、民間共同団地（※）が約167,476ライである。このうち、実際に販売又は賃貸が可能な面積は約142,950ライであり、すでに販売・賃貸済みの面積は約115,889ライに達している。販売・賃貸可能な残余面積は約27,061ライであり稼働率は約87%となっている。

表1：全国の工業団地総面積

分類	面積（ライ、1ライ=1,600m ² ）
全国の工業団地総面積	209,572
IEAT 管轄団地	42,096
民間共同団地	167,476
販売又は賃貸が可能な面積	142,950
IEAT 管轄団地	28,112
民間共同団地	114,838
販売・賃貸済みの面積	115,889
IEAT 管轄団地	26,226
民間共同団地	89,663

残余面積	27,061
IEAT 管轄団地	1,886
民間共同団地	25,175

出所：Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT)

※IEAT 管轄団地：タイ工業団地公社（IEAT）が主体となって土地の取得・所有、開発、及び管理運営のすべてを直接行う形態。

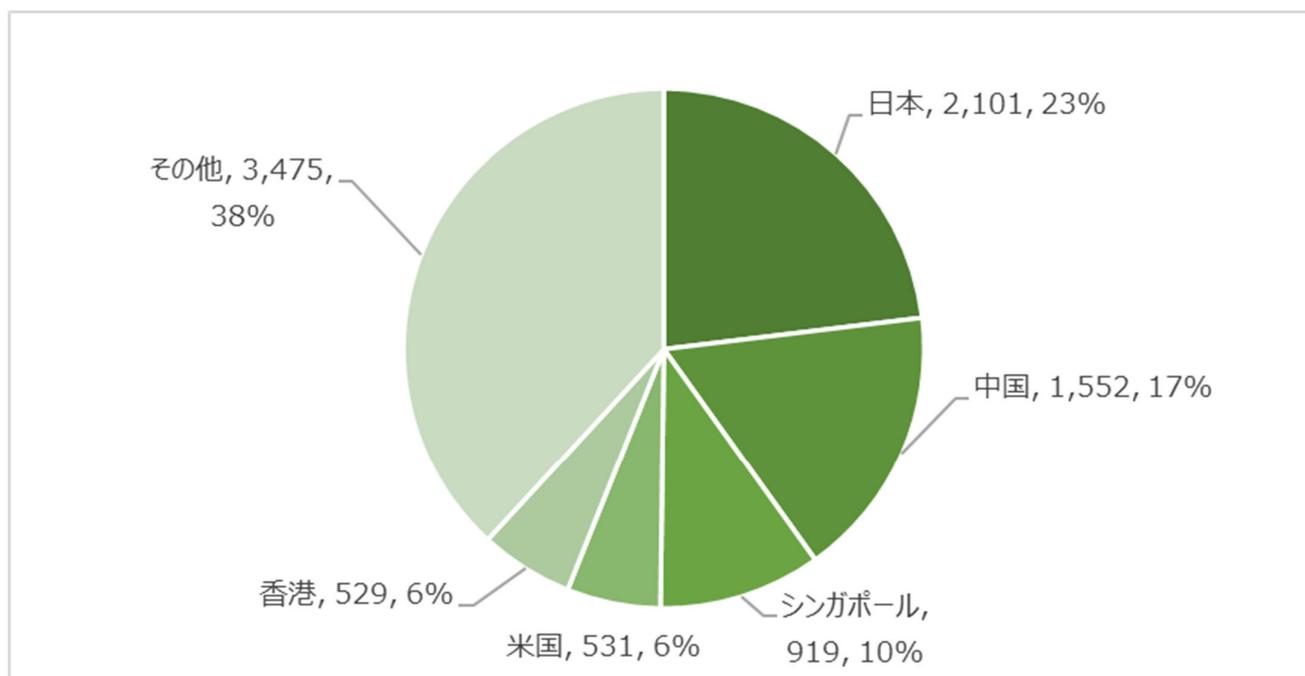
民間共同団地：民間事業者が土地の取得及び開発を行い、IEAT と共同運営に関する契約を締結して運営される形態。

工業団地の稼働状況及び国籍別の進出企業数

工業団地の稼働状況及び国籍別の進出企業数については、現在、稼働中の工業団地は 75 団地に達しており、これらの団地内では約 5,690 工場（IEAT 管轄団地 1,386 工場、民間共同団地 4,304 工場）が稼働している。総投資額は IEAT 管轄団地が約 3.47 兆バーツ、民間共同団地約 11.96 兆バーツで計約 15.51 兆バーツに達し、雇用者数は約 108 万 6 千人（IEAT 管轄団地 31 万 2832 人、民間共同団地 77 万 3530 人）と報告されている。この数値は、工業団地がタイ経済において極めて重要な雇用創出及び投資受け入れ基盤として機能していることを示している。一方で、未稼働の工業団地も 6 団地存在しており、これは将来的な供給を増加させる要因であるが、短期的には市場全体の需給バランスに大きな影響を与える規模ではない。

国籍別の進出企業数を見ると、日本企業の比率が約 23%と最も高く、中国企業が約 17%、シンガポール企業が約 10%と続いている。米国及び香港資本もそれぞれ約 6%となっており、特定の国に依存しすぎない分散した国籍構成であることが特徴である。とりわけ日本企業は長年にわたりタイの工業団地開発及び製造業集積を支えてきた主要プレイヤーであり、その存在感は大きい。

図 1：タイにおける工業団地の国籍別の進出企業数



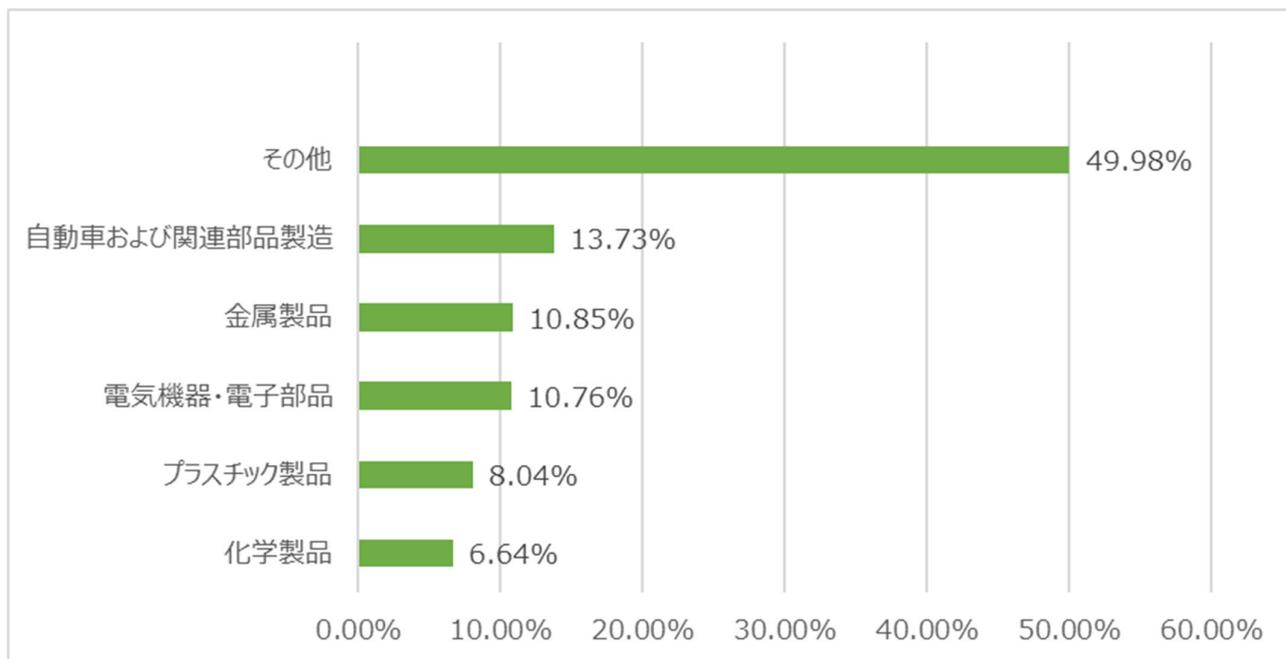
国	企業数	割合
日本	2,101	23%
中国	1,552	17%
シンガポール	919	10%
米国	531	6%
香港	529	6%
その他	3,475	38%

出所：Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT)

産業別構成

産業別構成においては、自動車及び関連部品製造が最大の比率を占めており、次いで金属製品、電気機器・電子部品、プラスチック製品、化学製品が主要産業として位置付けられている。これら上位 5 産業で全体の約半数を占めており、タイの工業団地が輸送機械及び中間財製造を中核とする産業集積構造を有している。この構造は、グローバルサプライチェーンにおけるタイの役割を反映したものであり、特に EEC 地域において顕著である。

図 2：タイにおける工業団地の産業別構成

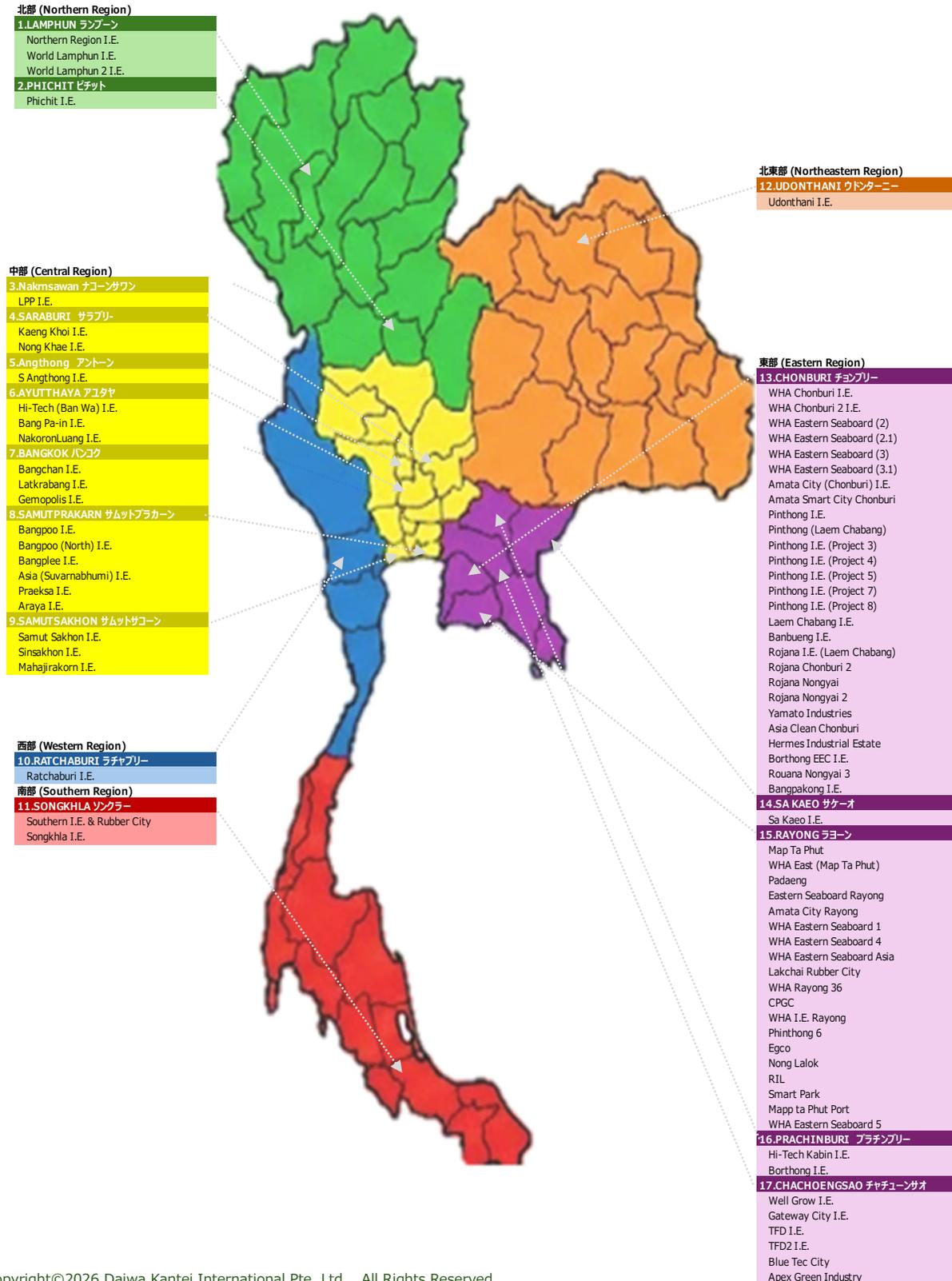


出所：Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT)

工業団地の分布及び各地域の特徴

各県（チャンワット）ごとの工業団地は以下の通りであるが、東部及び中部地域の集積度が高いことが分かる。これらの地域は、港湾・空港といった物流インフラ、首都バンコクへの接近性並びに政府による産業振興政策を背景に、長年にわたりタイ産業の中核を担っている。特に、東部経済回廊（EEC）を有する東部地域は、タイにおける工業団地の最大の集積地となっている。レムチャパン深海港やスワンナプーム国際空港に近接する地理

的優位性に加え、タイ投資委員会（BOI）による法人税の免除や輸入関税の減免といった強力な投資奨励策が、国内外の企業の進出を強力に後押ししている。



東部地域はタイ産業の心臓部と位置付けられ、チョンブリー県及びラヨーン県を中心に多数の大規模工業団地が位置している。特にラヨーン県には、タイ最大級の工業港であるマプタブット港が立地しており、石油化学工業をはじめとする重化学工業関連の産業が集積している。この東部地域は先述の通り東部経済回廊（EEC）の中核エリアとして国家戦略上も重要視されており、アマタシティ工業団地（チョンブリー県）やイースタンシーボード（ラヨーン県）などの大規模工業団地が集積している。高度な港湾・空港インフラと各種優遇措置（税制上の優遇措置、土地所有及び居住に関する権利など）を背景に、自動車、機械、化学産業を中心とした輸出志向型産業が多く存する。プラチンブリー県も、電機・電子、自動車産業を中心に発展してきた地域であり、バンコクから東へ車で約2時間の距離に位置し、比較的広い土地を確保しやすいことから、近年は日系メーカーの進出も見受けられ、EECエリアの外縁部として、東部地域の工業集積を補完する役割を担っている点が特徴である。

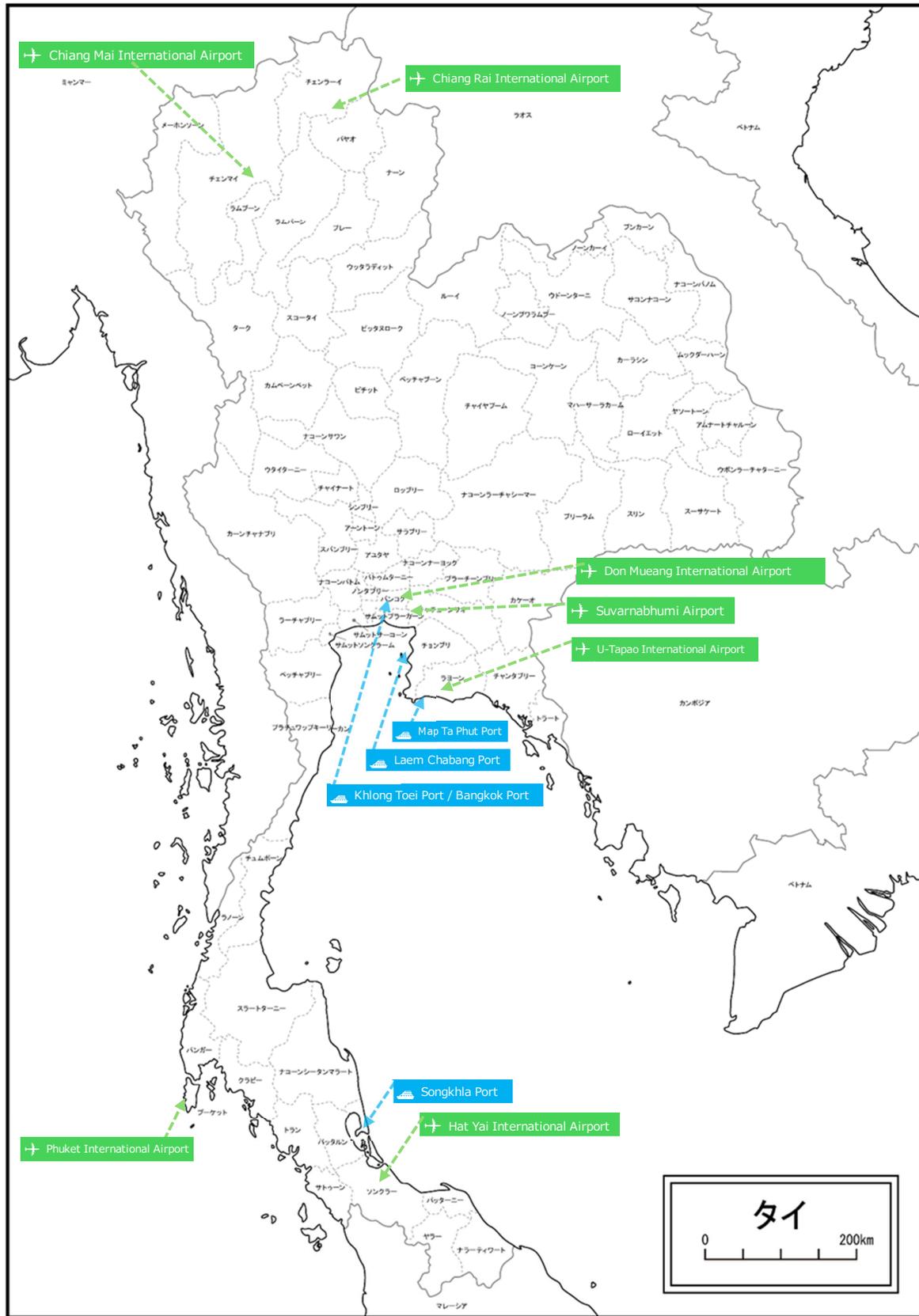
次に中部地域は、バンコク都内及びその周辺県で構成されており、東部地域に次ぐ工業団地の集積地となっている。中部地域においては、バンコク都のほか、サムットプラカーン県、サムットサコーン県、アユタヤ県などが主要な集積地となっている。この地域はスワンナプーム国際空港への良好なアクセスに加え、国内最大の消費市場であるバンコクに近接しているという地理的優位性を有し、物流拠点や電子部品、消費財関連産業の重要な拠点となっている。中でもアユタヤエリアは、バンコクから北へ車で約1時間という立地条件のもと、自動車部品、電機・電子機器、化学製品、食品など多様な業種が進出している。また、バンコク周辺エリア全体では、自動車、消費財、機械関連産業の進出が顕著である。

その他の地域に目を向けると、北部地域ではランブーン県を中心に北部工業団地が整備され、中部地域北部に存するピット県とともに、タイ北部における製造・加工拠点としての役割を担っている。北東部地域ではウドンターニー県に工業団地が立地し、ラオスなどメコン圏の近隣諸国との国境貿易を見据えたインフラ整備と産業振興が進められている。西部地域ではラチャブリー県に工業団地が設置され、バンコク近郊の利便性を維持しつつ、ミャンマー方面への接続を視野に入れた立地となっている。さらに南部地域では、ソンクラーク県にラバーシティ工業団地が形成されており、地域の主要産品である天然ゴム資源を直接活用できる点が、他地域にはない特徴となっている。

タイの交通インフラ（空港と港）

空港については、北部のチェンライ（Chiang Rai International Airport）及びチェンマイ（Chiang Mai International Airport）、首都圏のドンムアン（Don Mueang International Airport）及びスワンナプーム（Suvarnabhumi Airport）、そして南部のプーケット（Phuket International Airport）及びハジャイ（Hat Yai International Airport）といった国際空港が各地の拠点都市に配備されており、タイ全域をカバーする高度な航空ネットワークが構築されている。とりわけ、首都圏から東部にかけてのエリアには空港と港湾が極めて高密度に集積しており、タイの産業及び物流の心臓部として機能している。東部には、レムチャバン港（Laem Chabang Port）や、工業原材料の輸送を担うマプタブット港（Map Ta Phut Port）が存し、首都圏ではクロントイ/バンコク港（Khlong Toei Port/Bangkok Port）が依然として内陸物流の要衝となっている。また、南部にはソンクラーク港（Songkhla Port）が位置し、マレー半島における近隣諸国との交易を支える物流拠点としての役割を担う。

特筆すべきは、タイの国家戦略「東部経済回廊（EEC）」の核となる東部エリアにおいて、現在ラヨーン県周辺ではウタパオ国際空港（U-Tapao International Airport）の拡張プロジェクトが進められており、2028年の稼働開始が予定されている。これがスワンナプーム、ドンムアンに続く「第3の主要国際空港」として機能することで、航空輸送のキャパシティが飛躍的に向上することが期待されている。さらに、スワンナプーム、ドンムアン及びウタパオ国際空港の3空港を連結する高速鉄道や周辺港湾の拡張計画とのシームレスな連携が実現することで、人流・物流の両面においてタイの経済成長を牽引する起爆剤となることが期待されている。

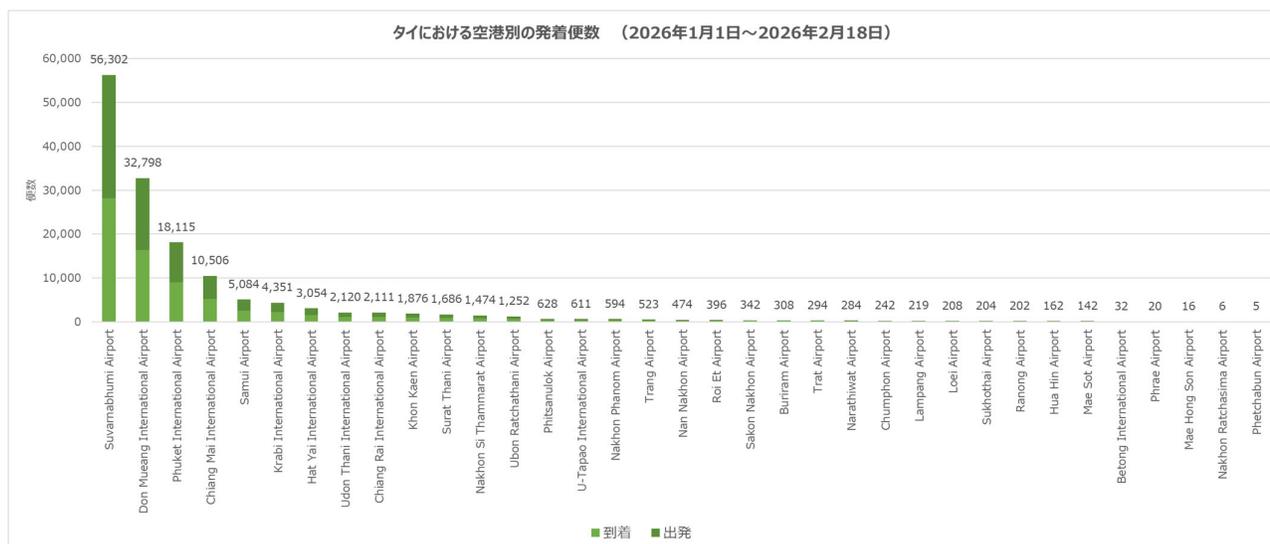


フリーマップ 白地図専門店 freemap.jp

空港別の発着便数

タイにおける空港別の発着便数（2026年1月1日から2026年2月18日）を見ると、スワンナプーム国際空港が56,302回という圧倒的な数字で首位に立ち、次いでドンムアン国際空港が32,798回、プーケット国際空港が18,115回と続いている。これら上位の主要ハブ空港が国内全体の航空交通の大半を占めており、特にスワンナプーム、ドンムアン、プーケット、チェンマイの主要4国際空港で、タイ全土の総発着便の80%以上を網羅している。

これら主要国際空港に続く空港として注目すべきは、先述のウタパオ国際空港（第15位）である。ウタパオ国際空港は、東部経済回廊（EEC）開発計画の核心を担う「第3の主要空港」としての役割を期待されており、現時点での期間中の発着数は611回と上位5空港と比較すると非常に少ないが、パタヤへの接近性から、主にロシアや中国からの国際便の受け皿としての役割を果たしており、かつ、今後のインフラ整備や高速鉄道の接続によって、スワンナプームやドンムアンの混雑を緩和する重要なバックアップ拠点としての成長が期待されている。



出所：The Civil Aviation Authority of Thailand (CAAT)

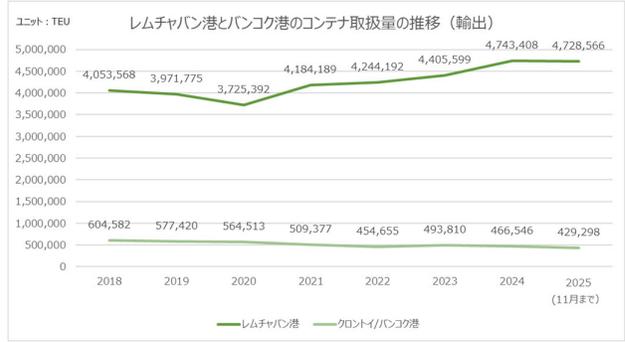
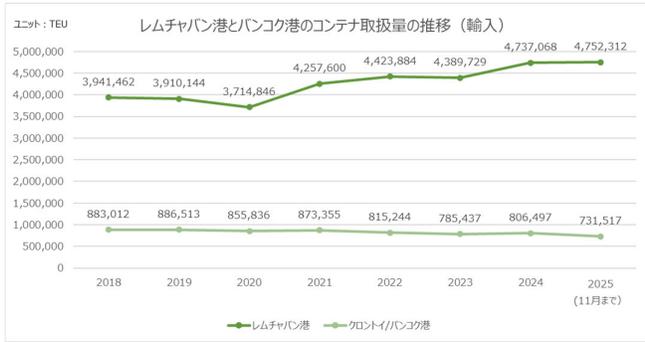
タイ主要港における貨物取扱量

Port Authority of Thailand の統計によれば、タイ主要港における貨物取扱量は、東部経済回廊（EEC）に位置するレムチャバン港が圧倒的な規模を占めており、クロントイ/バンコク港との差は年々拡大していることがわかる。

レムチャバン港の輸入コンテナ取扱量に着目すると、2020年には世界的なパンデミックの影響を受け、一時的に約371万TEUまで減少したものの、2021年以降は回復基調で推移している。なお、TEU（Twenty-foot Equivalent Unit）とは、20フィートコンテナ1本分を基準とした貨物取扱量の単位である。特に2024年には約473万TEUへと大幅に増加し、さらに2025年においては11月時点の実績で約475万TEUに達し、既に前年通年実績を上回る水準となっている。このような輸入量の継続的な拡大は、タイ国内の製造業拠点における原材料・中間財需要の増加、ならびに内需市場の拡大を反映したものであると考えられる。

一方、クロントイ/バンコク港の推移を見ると、輸入・輸出ともに中長期的には横ばいから緩やかな減少傾向にあり、取扱機能が徐々にレムチャバン港へと集約されていることが確認できる。これは、大型コンテナ船への対応能力、水深条件、背後地の物流インフラ整備状況などの差異による構造的なシフトであると整理できる。輸出コンテナについても同様であり、レムチャバン港は2025年11月時点で約472万TEUを記録しており、輸入と同規模の高水準を維持している。

DAIWA 海外不動産レポート（2026年3月） タイ インダストリアルマーケット



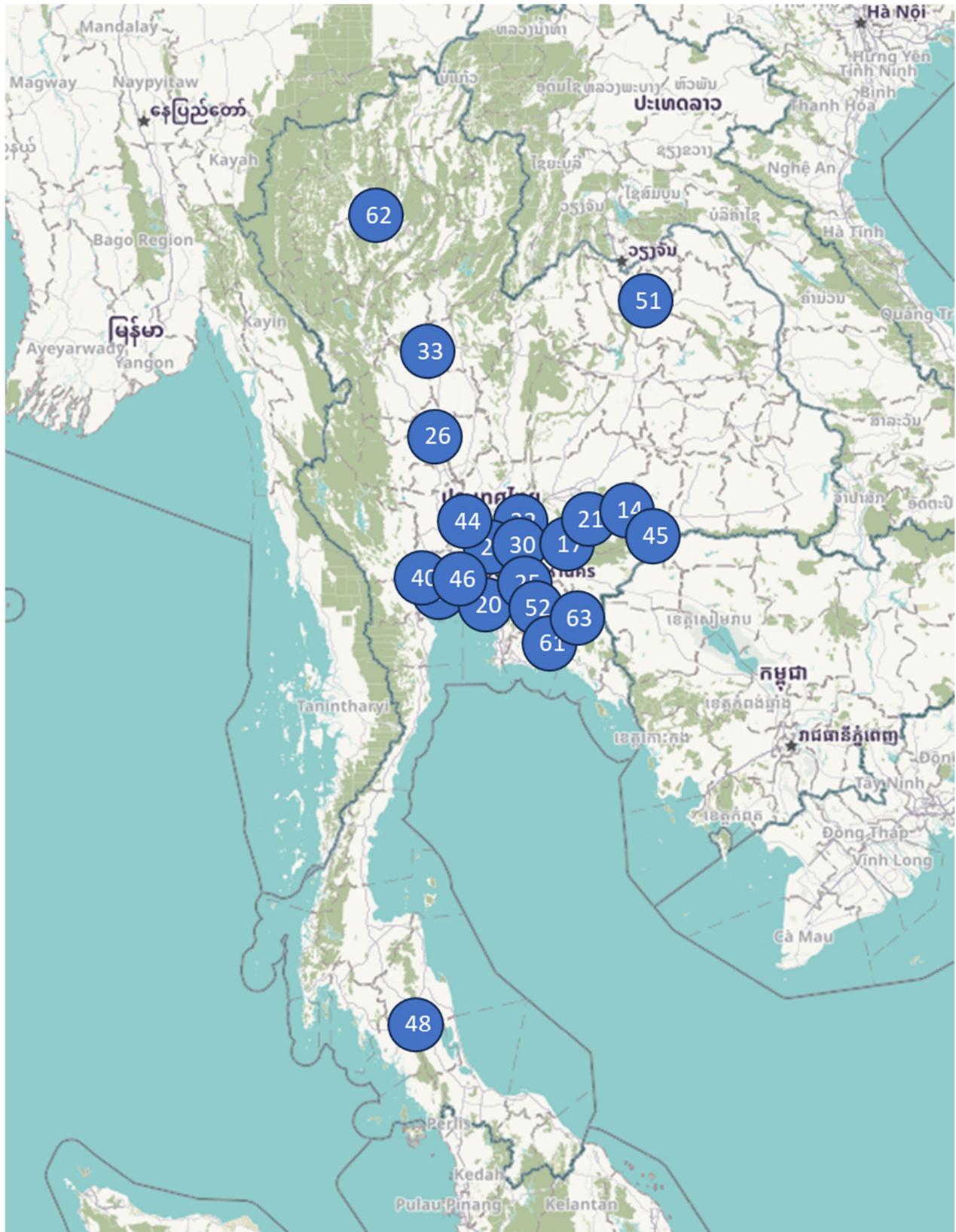
出所：Port Authority of Thailand

タイにおける工業団地の販売価格と募集賃料

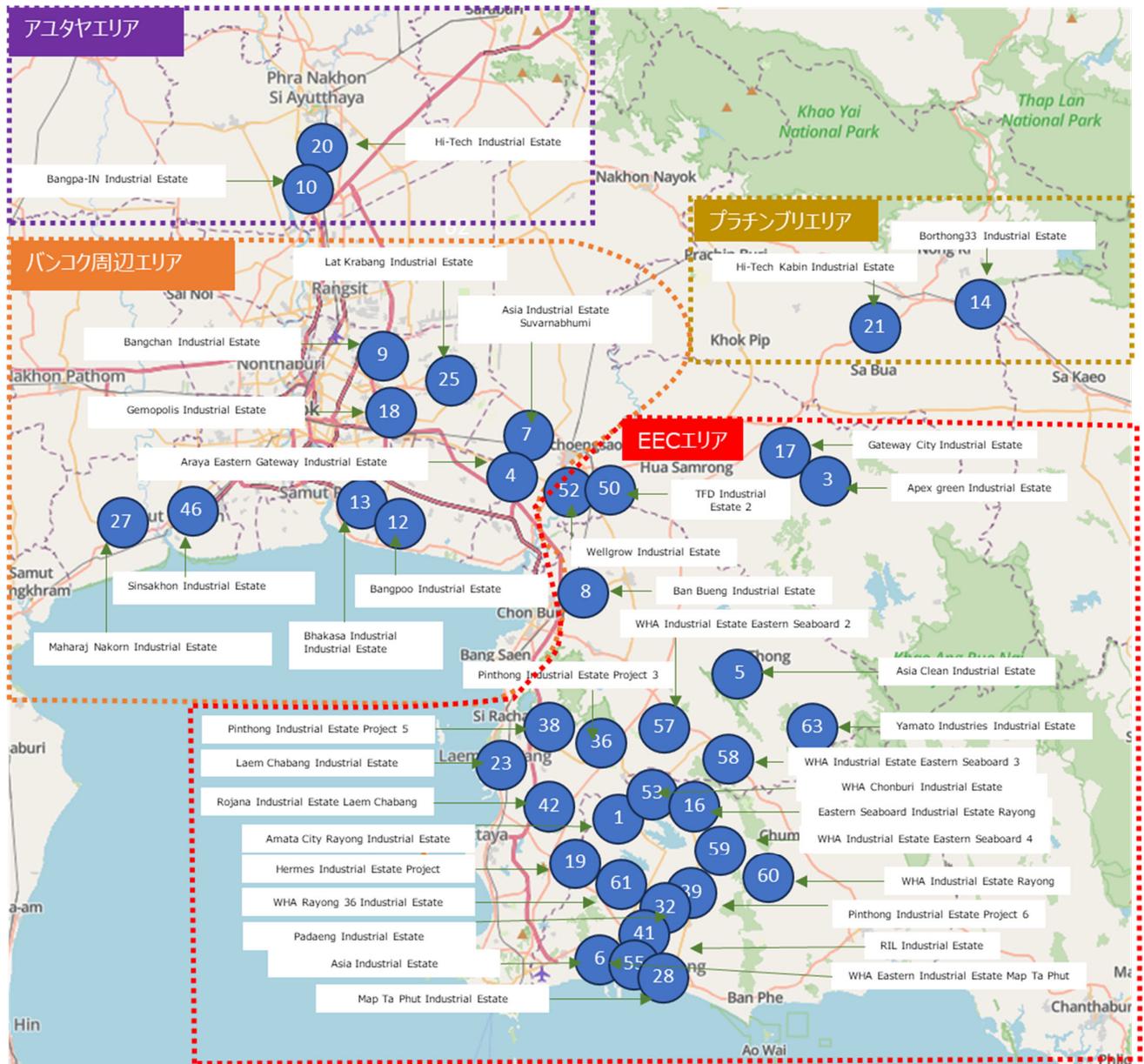
以下は、2026年1月末時点で IEAT のサイトで公開されているタイにおける工業団地の販売価格と募集賃料である。優遇措置や面積によってばらつきがあると考察されるがサンプル数の多い東部地域内では概ね 4 百万バーツ/rai 台の価格帯が中心となっている（1 Rai = 1,600 sqm）。

番号	工業団地名	県	総面積 (Rai)	総面積 (m2)	販売価格	賃貸価格
1	Amata City Rayong Industrial Estate	Rayong	8,634	13,814,400	4.5 million Baht/rai	N/A
2	Amata Smart City Chonburi Industrial Estate	Chonburi	8,226	13,161,600	N/A	N/A
3	Apex green Industrial Estate	Chachoengsao	2,191	3,506,384	4.2 - 4.5 million Baht/rai	N/A
4	Araya Eastern Gateway Industrial Estate	Samut Prakan	N/A	N/A	N/A	N/A
5	Asia Clean Industrial Estate	Chonburi	1,294	2,070,400	3.9 million Baht/rai	N/A
6	Asia Industrial Estate	Rayong	3,220	5,152,000	10 million Baht/rai	N/A
7	Asia Industrial Estate Suvarnabhumi	Samut Prakan	3,700	5,920,000	12 million Baht/rai	N/A
8	Ban Bueng Industrial Estate	Chonburi	1,739	2,782,400	N/A	N/A
9	Bangchan Industrial Estate	Bangkok	696	1,113,600	N/A	N/A
10	Bangpa-IN Industrial Estate	Ayutthaya	1,962	3,139,200	N/A	N/A
11	Bangplee Industrial Estate	Samut Prakan	1,004	1,606,400	N/A	N/A
12	Bangpoo Industrial Estate	Samut Prakan	5,472	8,755,200	N/A	N/A
13	Bhakasa Industrial Industrial Estate	Samut Prakan	649	1,038,400	13 million Baht/rai	N/A
14	Borthong33 Industrial Estate	Prachinburi	N/A	N/A	N/A	N/A
15	CPGC Industrial Estate	Rayong	3,068	4,908,800	N/A	N/A
16	Eastern Seaboard Industrial Estate Rayong	Rayong	8,984	14,374,400	4.7 million Baht/rai	N/A
17	Gateway City Industrial Estate	Chachoengsao	5,153	8,244,800	4.2 - 4.5 million Baht/rai	N/A
18	Gemopolis Industrial Estate	Bangkok	148	236,800	16 Million Baht/Rai	N/A
19	Hermes Industrial Estate Project	Chonburi	1,231	1,970,118	N/A	N/A
20	Hi-Tech Industrial Estate	Ayutthaya	2,379	3,806,400	N/A	N/A
21	Hi-Tech Kabin Industrial Estate	Prachinburi	1,075	1,720,000	N/A	N/A
22	Kaeng Khoi Industrial Estate	Saraburi	579	926,864	N/A	N/A
23	Laem Chabang Industrial Estate	Chonburi	3,556	5,689,600	N/A	360,000 Baht/rai/year
24	Lakchai Industrial Estate Muang Yang	Rayong	N/A	N/A	4-4.2 Million Baht/rai	N/A
25	Lat Krabang Industrial Estate	Bangkok	2,559	4,094,400	N/A	N/A
26	LPP Nakhon Sawan Industrial Estate	Nakhon Sawan	N/A	N/A	N/A	N/A
27	Maharaj Nakorn Industrial Estate	Samut Sakhon	139	222,400	N/A	N/A
28	Map Ta Phut Industrial Estate	Rayong	8,558	13,692,800	N/A	N/A
29	Nakhon Luang Industrial Estate	Ayutthaya	2,050	3,280,000	4 million Baht/rai	N/A
30	Nong Khae Industrial Estate	Saraburi	N/A	N/A	4.5 million Baht/rai	N/A
31	Northern Region industrial estate	Lamphun	1,788	2,860,800	2.4 million Baht/rai	N/A
32	Padaeng Industrial Estate	Rayong	540	864,000	N/A	N/A
33	Phichit Industrial Estate	Phichit	1,235	1,976,000	N/A	52,000 Baht/rai/year
34	Pinthong Industrial Estate	Chonburi	1,352	2,163,200	N/A	140 - 200 Baht / m2 / month (Factory)※
35	Pinthong Industrial Estate Laem Chabang	Chonburi	1,029	1,646,400	N/A	140 - 200 Baht / m2 / month (Factory)※
36	Pinthong Industrial Estate Project 3	Chonburi	N/A	N/A	5 million Baht/rai	140 - 200 Baht / m2 / month (Factory)※
37	Pinthong Industrial Estate Project 4	Chonburi	654	1,046,400	5 million Baht/rai	140 - 200 Baht / m2 / month (Factory)※
38	Pinthong Industrial Estate Project 5	Chonburi	1,450	2,320,000	5 million Baht/rai	140 - 200 Baht / m2 / month (Factory)※
39	Pinthong Industrial Estate Project 6	Rayong	1,322	2,115,200	4.5 million Baht/rai	N/A
40	Ratchaburi Industrial Estate	Ratchaburi	1,430	2,288,000	3.8 million Baht/rai	N/A
41	RIL Industrial Estate	Rayong	1,692	2,707,200	N/A	N/A
42	Rojana Industrial Estate Laem Chabang	Chonburi	943	1,509,376	7 million Baht/rai	N/A
43	Rubber City Industrial Estate	Songkhla	N/A	N/A	N/A	170,000 - 220,000 Baht/rai/year
44	S Industrial Estate Angthong	Angthong	1,776	2,841,600	N/A	N/A
45	Sa Kaeo Industrial Estate	Sa Kaeo	661	1,056,880	N/A	174,000 - 210,000 Baht/rai/year
46	Sinsakhon Industrial Estate	Samut Sakhon	263	N/A	9 million Baht/rai	N/A
47	Songkhla Industrial Estate	Songkhla	928	1,484,000	N/A	831,600Baht/rai/year
48	Southern Region Industrial Estate	Songkhla	2,261	3,617,600	1.6 million Baht/rai	N/A
49	TFD Industrial Estate	Chachoengsao	500	800,000	10.5 million Baht/rai	N/A
50	TFD Industrial Estate 2	Chachoengsao	833	1,332,800	9 million Baht/rai	N/A
51	Udon Thani Industrial Estate	Udonthani	2,170	3,472,000	5 million Baht/rai	N/A
52	Wellgrow Industrial Estate	Chachoengsao	N/A	N/A	4 million Baht/rai	N/A
53	WHA Chonburi Industrial Estate	Chonburi	N/A	N/A	N/A	N/A
54	WHA Chonburi Industrial Estate Project 2	Chonburi	N/A	N/A	4.6 million Baht/rai	N/A
55	WHA Eastern Industrial Estate Map Ta Phut	Rayong	3,737	5,979,200	9.95 million Baht/rai	N/A
56	WHA Industrial Estate Eastern Seaboard	Chonburi	8,003	12,804,800	4.7 million Baht/rai	N/A
57	WHA Industrial Estate Eastern Seaboard 2	Chonburi	N/A	N/A	4.8 million Baht/rai	N/A
58	WHA Industrial Estate Eastern Seaboard 3	Chonburi	2,202	3,523,200	4.4 million Baht/rai	N/A
59	WHA Industrial Estate Eastern Seaboard 4	Rayong	2,202	3,523,200	4.3 Million Baht /rai	N/A
60	WHA Industrial Estate Rayong	Rayong	2,153	3,444,800	4.2 million Baht/rai	N/A
61	WHA Rayong 36 Industrial Estate	Rayong	1,281	2,049,600	4.6 million Baht/rai	N/A
62	World Lamphun Industrial Estate	Lamphun	370	592,000	6.4-8 million Baht/rai	N/A
63	Yamato Industries Industrial Estate	Chonburi	691	1,104,848	3.2 - 3.5 million Baht / rai	N/A

出所：Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT)



出所: OpenStreetMap



出所: OpenStreetMap

コンタクト

DAIWA KANTEI INTERNATIONAL PTE. LTD. (シンガポール)

6A Shenton Way, #04-02 to #04-08, Singapore 068815

Website: [DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL - DAIWAKANTEI](#)

西尾 栄二 / Eiji Nishio

Managing Director 不動産鑑定士、MRICS

E-mail: nishio4223@daiwakantei.co.jp

+81 90 2326 1844(JPN)

+65 8205 5748(SG)

タナーユット チャンシリパット / Thanayut Charnsiriphat

E-mail: c.thanayut@dk-intl.net

無断転載を禁じます。本レポートは Daiwa Kantei International Pte. Ltd. 及び大和不動産鑑定株式会社によって、タイ工業団地公社（IEAT）公表データ等に基づき誠実に作成されていますが、レポートで使用している項目名等の日本語の定義はタイ語を翻訳したものであり、引用元の定義等と和訳の間に解釈の相違が生じている可能性がある点に留意願います。

本レポートは、一般的な情報提供を目的として作成されたものであり、記載内容は信頼できると判断した情報に基づいていますが、その正確性や完全性を保証するものではなく、予告なく変更される場合があります。本レポートに基づいて生じたいかなる損失や損害についても、当社は一切の責任を負いません。