

## バンコク住宅取引市場調査レポート(2017年9月)

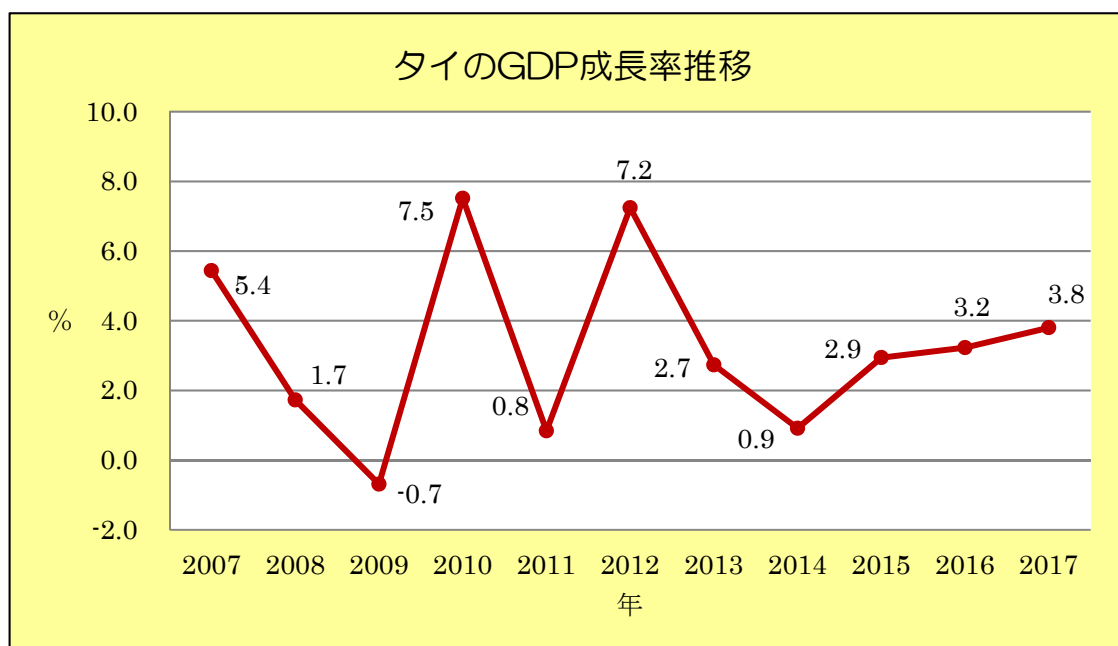
UDアセットバリュエーション株式会社

### ■ 経済概況

タイ国家経済社会開発庁（Office of the National Economic and Social Development Board）の発表によると、タイの2017年第2四半期の実質GDP成長率は前年比+3.7%で、17四半期ぶりの高水準となった。同庁は2017年通期の予想成長率を上方修正し、+3.5~4.0%としている。

タイでは2013年11月下旬の反政府デモの勃発、2014年5月の軍事クーデターなどの政情不安によって投資は落ち込み、他の東南アジア諸国に比べるとここ数年の経済成長は遅れをとっているが、今年に入ってから農作物や電気電子製品などの輸出が改善し、政府による消費も拡大する等により、予想を上回る経済成長率を示している。

しかし、政府による内需拡大のための大型インフラ整備計画は進んでいるとは言い難く、また主要な輸出相手国である中国の経済が減速しているほか、依然として政治情勢は不安定であり、タイ経済の先行き不透明感は強い。

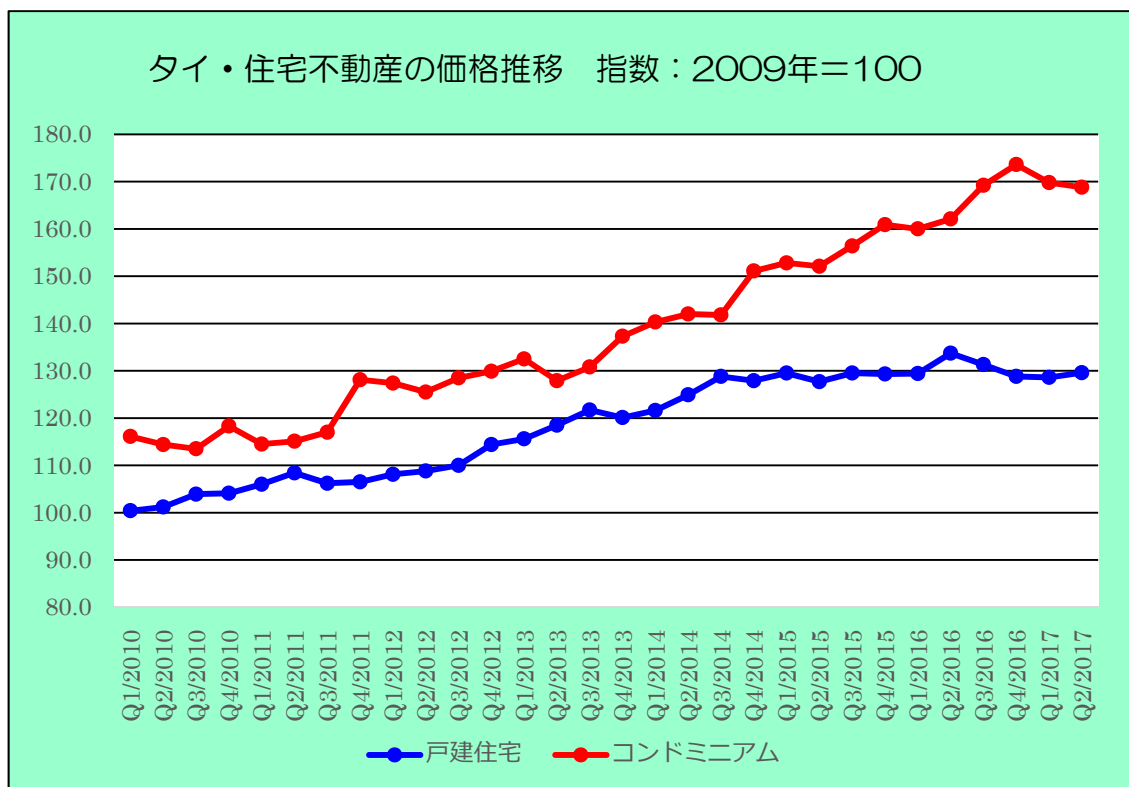


データ出所：IMF 発表値、2017年はタイ国家経済社会開発庁による予想値

## ■ 住宅用不動産市場の動向

タイ銀行の発表データによると、2017年第2四半期（Q2）の戸建住宅の価格指数は129.6で、前期比で+0.8%となったが、前年同期比では-3.1%となった。一方、コンドミニアムの価格指数は、第2四半期168.8で前期比-0.6%、前年同期比では+4.1%となった。

バンコクの住宅用不動産価格は、リーマンショック後の2009年から総じて上昇を続けており、特に都心型ライフスタイルに合ったコンドミニアムの価格上昇は著しい。近年のタイ経済は、2011年の洪水被害や2014年の軍事クーデターなどによって他の東南アジア諸国に比べると伸び悩んでいるが、個人所得の上昇やMRTなど都市交通網の整備による都市化が進み、不動産市場は活況が続いている。上記タイ銀行発表の価格指数は2009年平均値を100とした指数であるから、2009年に比べて戸建住宅価格は約30%上昇しており、コンドミニウムについては価格が実に約70%も上昇していることが確認できる。



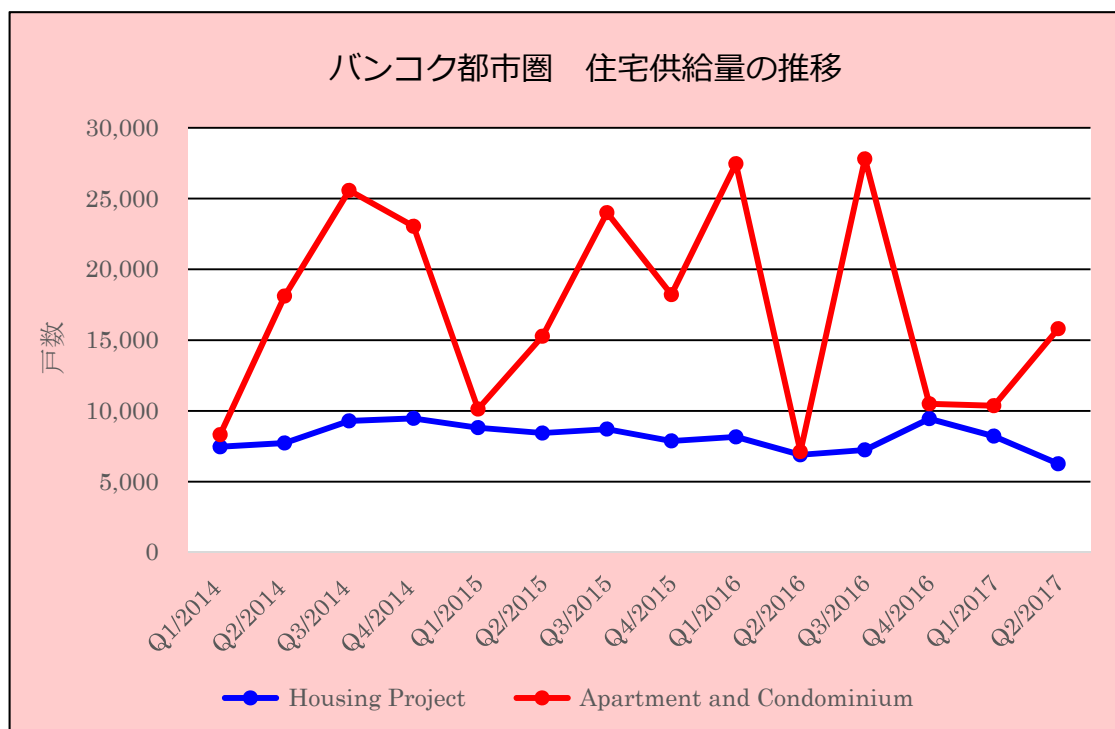
戸建住宅については、上記のグラフでも読み取れる通り、2014年以降は概ね価格は横ばい推移が続いている。一方、コンドミニウムについては2014年の軍事クーデター以降も価格上昇が続いている。

現在、バンコクの住宅不動産は供給過剰気味であり、特に郊外部ではコンドミニアムの売れ残りも目立つなど、取引市場は膠着状態と言われている。タイの銀行は低所得者層に

対する住宅ローンの審査は厳しく、郊外部では戸建住宅やコンドミニアムの需要者の購買力が高くないが、これは現在の市場の伸び悩みの原因の一つにもなっている。

一方、バンコク中心部の利便性の高い地域、人気の高い地域、高級物件などの取引市場は好調を維持している。近年、バンコク中心域の鉄道路線の整備が急速に進んでおり、生活利便性の向上と都市化が著しい (MRT (バンコク・メトロ)・パープルラインが 2016 年 8 月に開通し、同ブルーラインのタオープン駅も 2017 年 8 月に開業した。また、BTS (スカイトレイン)・スクムビット線のサムロン駅が 2017 年 3 月に開業している。その他にも MRT、BTS の複数路線の延伸、新設計画がある)。そのため、中心域のコンドミニウム取引市場は郊外部とは違って活況が続いている。

以下のグラフはバンコク都市圏の住宅用不動産の供給量の推移を示したものであるが、戸建住宅は横這いしないしやや減少傾向である一方で、コンドミニウムはムラがあるものの四半期で 10,000~25,000 戸程度の供給が続いている。現在の市場状況に鑑みて、郊外部は供給過剰が続くが、中心域については更に利便性が向上することでもう暫くは供給を吸収する需要があると見られ、取引市場は安定して推移するものと予想される。



出所：タイ銀行発表値

現在、以下の様な住宅物件の募集広告が出ている。

地区	物件名	面積	販売価格
Ratchathewi	Life Asoke	55 m <sup>2</sup>	THB8,290,000 (THB150,727/m <sup>2</sup> )
Ratchathewi	Villa Asoke	81 m <sup>2</sup>	THB12,844,000 (THB158,568/m <sup>2</sup> )
Huai Khwang	Supalai Premier Place Asoke	80 m <sup>2</sup>	THB9,520,000 (THB119,000/m <sup>2</sup> )
Huai Khwang	Ideo Mobi Asoke	55 m <sup>2</sup>	THB10,060,000 (THB182,909/m <sup>2</sup> )
Khlong Toei	NUSASIRI	79 m <sup>2</sup>	THB10,500,000 (THB132,911/m <sup>2</sup> )
Khlong Toei	RHYTHM Sukhumvit 42	78 m <sup>2</sup>	THB13,186,000 (THB169,051/m <sup>2</sup> )
Watthana	Noble Reveal Ekamai	68 m <sup>2</sup>	THB11,700,000 (THB172,059/m <sup>2</sup> )
Watthana	The President 81	48 m <sup>2</sup>	THB6,000,000 (THB125,000/m <sup>2</sup> )
Phra Khanong	Ideo Mobi Sukhumvit	62 m <sup>2</sup>	THB8,520,000 (THB137,419/m <sup>2</sup> )
Phra Khanong	The Next Sukhumvit 52	72 m <sup>2</sup>	THB8,000,000 (THB111,111/m <sup>2</sup> )

(THB1 ≒ 3.3 円)



MRT・パープルライン

一方、バンコクの住宅用不動産の賃貸市場も、概ね好調を維持している。

近年は賃貸物件の供給が多く、中心部においてもやや供給過剰気味となっている。賃貸物件は賃貸用アパートメント物件と、分譲コンドミニアムの賃貸物件の2種類が見られるが、特に後者は投資用として販売しやすくするために小規模化が進んでおり（価格の総額を抑え、販売しやすくする）、結果として特に Studio タイプや1ベッドタイプの物件の供給が増えている。そのため賃貸物件の空室率は総じて高い状態である。

しかし、賃料水準が崩れるまでには至っておらず、安定している。これは分譲コンドミニアムの価格水準が上昇を続けていることから、それに牽引されて賃料水準も高値で推移していること、底堅い賃貸需要が認められること等が要因としてあげられる。

現時点での賃料水準は、アソーク、エマカイ地区の1ベッドタイプで月額 THB25,000～50,000、2ベッドタイプで月額 THB40,000～80,000、オンヌット地区ではそれよりやや低く、1ベッドタイプで月額 THB15,000～30,000、2ベッドタイプで月額 THB20,000～50,000 で推移している。

最近の賃貸募集事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

地区	物件名	面積	ベッド数	募集賃料（月額）
Ratchathewi	Villa Asoke	52 m <sup>2</sup>	1	THB25,000 (THB481/m <sup>2</sup> )
Ratchathewi	The Address Asoke	45 m <sup>2</sup>	1	THB28,000 (THB622/m <sup>2</sup> )
Ratchathewi	The Address Asoke	65 m <sup>2</sup>	2	THB52,000 (THB800/m <sup>2</sup> )
Watthana	Hyde Sukhumvit13	49 m <sup>2</sup>	1	THB45,000 (THB918/m <sup>2</sup> )
Watthana	Hyde Sukhumvit13	85 m <sup>2</sup>	2	THB60,000 (THB706/m <sup>2</sup> )
Phra Khanong	Ideo Mobi Sukhumvit 81	31 m <sup>2</sup>	1	THB17,000 (THB548/m <sup>2</sup> )
Phra Khanong	Tree Condo LUXE Sukhumvit	42 m <sup>2</sup>	1	THB18,000 (THB429/m <sup>2</sup> )
Phra Khanong	Ideo Mobi Sukhumvit	52 m <sup>2</sup>	2	THB31,000 (THB596/m <sup>2</sup> )



UD アセットバリュエーション株式会社