

タイ不動産マーケット 最新事情

Thailand Real Estate Market

タイの概要

日本から飛行機で6時間弱。地理的に東南アジアの中心に位置するタイは、ラオス、カンボジア、ミャンマー、マレーシアと国境を接する南北に長い国家である。面積は日本の約1.4倍のおよそ51万4千km²、6,640万人(2010年)の人口を擁しており、大多数がタイ族で占められている。日本との時差はマイナス2時間で、タイバーツ(THB)が通貨として用いられている。

タイ経済を概観すると、1990年代にはアジア通貨危機の影響により、GDPが前年比10%以上の大幅なマイナス成長を記録したが、2000年代に入って順調に成長、2008年のリーマンショック後の経済危機や、幾度かの政治的な混乱も乗り越え現在に至っている。2010年のGDP成長率は7.9%、2011年もIMFの予測によれば4.0%の成長見込みである。

また、東南アジア諸国連合(ASEAN)、アジア太平洋経済協力会議(APEC)の創立時からのメンバーであり、首都バンコクは英系シンクタンクの世界金融都市ランキングにおいて、東南アジアではシンガポール、クアラルンプールに次いで第3位にランクされるなど、東南アジア経済圏の核都市の一つとなっている。

日本とタイの貿易は16世紀後半の朱印船貿易に遡ることができる。また2007年には、日タイ修好120周年事業が行われるなど日本との関係は古く、良好である。BOI(タイ投資委員会)の統計によると、2010年の外国資本のタイへの直接投資は認可ベースで日本が最も多く、全体の40%を占めており、関係の深さを示している。日本企業は1980年代後半以降、生産拠点を中心に積極的にタイへ進出している。とりわけ自動車関連産業と電機・電子産業の活動が旺盛であり、後述するインダストリアルマーケットの活況へとつながっている。

バンコク日本人商工会議所の入会社数は1,320社(2011年1月時点)。香港日本人商工会議所が604社(正・準会員合計/同3月時点)であることから見ても、日系企業の進出数の多さが分かる。外務省発表の海外在留邦人数統計調査(2009年10月時点)によれば、国別ではタイの在留邦人は45,805人とカナダに次いで7番目の多さ、また都市別ではバンコクは上海の48,255人に次ぐ33,152人で4番目の規模である。他都市の邦人数が増減を繰り返す中で、タイ、バンコクは増加を続けており、この点からも両国のつながりの深さを知ることができる。

Kingdom of Thailand タイ王国

人口	6,640万人(2010年)
面積	51万4千km ²
通貨*	バーツ(THB) 1THB≒0.03USDドル≒2.69円
面積表示	スクアメートル 1m ² ≒0.3025坪 ライ(rai) 1rai≒1,600m ² ≒484坪 ライ(rai)は土地の面積に使用される単位
時差	日本マイナス2時間
GDP(名目)	3,188億5千万米ドル(2010年)
GDP(一人当たり)	4,992米ドル(2010年)

* 2011年5月4日時点の為替レートで換算

東南アジア諸国連合(ASEAN)

- 1967年8月にASEAN宣言(バンコク宣言)によって設立。当初の加盟国はタイ、インドネシア、シンガポール、フィリピン、マレーシア。後に、ブルネイ、ベトナム、ミャンマー、ラオス、カンボジアが加盟し、現在の10カ国体制になる。
- 加盟国の人口合計はおよそ5.91億人(2009年)。欧州連合(EU、4.98億人)、アメリカ、カナダ、メキシコ加盟の北米自由貿易協定(NAFTA、4.49億人)を凌ぐ規模。貿易額も1兆5,480億ドルと日本を上回っている。近年の経済成長を背景に、世界的に存在感を高めている。
- 日本とのつながりも深く、豊富な天然資源の輸入先としての存在と、良質な労働力が得られる生産拠点の進出場所として、ASEAN全体では約11万8千人の邦人が在留しており、うちおよそ4割がタイに在留している。
- 本部はインドネシアのジャカルタにあり、関係機関としての日本アセアンセンターが東京に拠点を持っている。
- タイは創立メンバーとして、各国との連携によって存在感を示す一方で、海外、とりわけ日本からの投資促進を図る際には、各国と競合関係となるケースもある。

バンコクの主要交通インフラ

■スワンナプーム国際空港(Suvarnabhumi International Airport)

従来のバンコクの玄関口「ドンムアン空港」に替わって2006年9月に開港した国際空港。バンコク中心部から約30kmの距離にある。旅客ターミナルの総床面積は563,000m²と世界有数の広さを持ち、年間乗降客数4,500万人、年間取扱貨物300万トンまで対応可能である(成田空港の2010年実績は3,386万人、212万トン)。位置的に東南アジアのハブ空港として機能している。また、欧州からオーストラリア、ニュージーランドへの中継点として活用されることもある。

空港からバンコク市街へは、エアポートレールリンクや、タクシー、バスを活用し、およそ30分から1時間で移動可能。

■バンコク内の交通機関

バンコクではタクシー、バス、トゥクトゥク(3輪タクシー)など様々な交通機関が利用可能である。しかし、道路の渋滞が日常的に起こるため、予想以上に移動時間がかかってしまうことがある。ここでは、空港から市街へのエアポートレールリンク(ARL)と「CBD」エリアにアクセスしているBTS、MRTの3つの交通機関を紹介する。バンコクではこの他の移動手段として、ポートや、国内各地や周辺国へとつながっているタイ国有鉄道(SRT: State Railway of Thailand)もある。

●ARL(Airport Rail Link)

BTSのパヤータイ駅とスワンナプーム国際空港を結ぶ高速鉄道。2010年8月に正式開業した。2種類の運行形態があり、Expressはスワンナプーム国際空港とMRTへの乗換えが可能なマッカサン駅間を、およそ15分でノンストップでアクセスする。City Lineはスワンナプーム国際空港から、マッカサン駅を経由してBTSのパヤータイ駅までの8つの駅に全て停車し、約30分間で結んでいる。

●BTS(Bangkok Transit System)

1999年に開通したバンコク都心部の移動には欠かせない交通機関。ポルシェデザインによる車輪を用いた高架式の鉄道で、シーロム線とスクンビット線の2路線があり、いずれも「CBD」エリアにアクセスし、繁華街、住宅地、観光地を結んでいる。数分間隔で運行されており、利便性が高い。スクンビット線は現在延伸工事が行われている。運賃は初乗り一区間15THB(およそ40円)。

●MRT(Mass Rapid Transit)

バンコク唯一の地下鉄で2004年に開通。現在はブルーライン(チャルームラチャモンコン線)がリンスー駅からファランボン駅までの20kmを運行している。各所でBTS、ARL、SRTなどの交通機関と接続しているバンコクの大動脈の一つであり、延伸計画もある。



BTS(Bangkok Transit System)



超高層コンドミニアムとアパートメントが林立するCBDエリア



スワンナプーム国際空港

タイ不動産マーケット最新事情

インダストリアルマーケット

Thailand Real Estate Market

BOIとIEAT

タイのインダストリアルマーケットを語る上で、BOIとIEATについての理解を欠かすことはできない。

BOI(Board of Investment「タイ投資委員会」)は、タイへの投資を促進する工業省管轄の政府機関である。アピシット首相を議長とするこの組織は、製造業などを中心とした企業に税の減免措置などの「投資恩典」を用いて、タイへの進出を促進する。国外にも東京、大阪をはじめ世界の13の都市に拠点を構えて積極的に活動しており、海外企業には欠かせない存在である。

IEAT(Industrial Estate Authority of Thailand「タイ工業団地公社」)もBOIと同じく工業省の管轄組織で、こちらは工業団地の開発を独自に、あるいは民間と共同で実施している。すでにIEATの基準に則り、45もの「Industrial Estate」が開発されており、進出企業はBOIによる恩典に加え、IEAT独自の優遇措置を受けることができる。

タイの工業用地は、IEATによる「Industrial Estate(I.E.)」と、民間デベロッパーによる「Industrial Park(I.P.)」と「Industrial Zone(I.Z.)」に大きく分けることができる。この「I.P.」および「I.Z.」は民間による開発および管理・運営であることから、進出企業はBOIの投資恩典は受けられるが、IEATによる恩典を受けることはできず、また土地所有に関する規制が異なるなどの違いがある。

日本企業の動き

BOIの2010年の統計によると、日本企業によるBOIへの恩典承認申請は364件と総申請数の42% (グラフ1) を占めており、2位のシンガポール(66件、8%)と比べても日本企業の進出意欲が他国を圧倒している。また、リーマンショックによる影響のあった2009年を除き、継続的に300件を超える申請数が寄せられていたことから、タイへの進出意向が継続的に強いことが分かる。

労働力の確保や成長する消費市場を背景にして、中国の拠点に加えての「チャイナプラスワン」戦略や、当地で集積している自動車産業等サプライチェーンへの参加など、様々な要因があいまって、タイを中心とするASEAN諸国への日本企業の進出は、2000年代に入って加速度的に進んだ。タイが貿易立国を目指して前述のように積極的に企業誘致を図っ

ていることも、日本企業の進出を後押ししている。

最も多く進出しているのは自動車関連の製造業であり、トヨタ、日産、マツダ、ホンダ、三菱、スズキ、いすゞ、日野、カワサキ、ヤマハ、三菱ふそうといった四輪、二輪の主要メーカーの多くがタイに進出している。2010年のタイ国内での自動車生産台数は過去最高を記録しており、その多くを日本企業が担っている。また、タイ国内での販売台数も急増しており、消費マーケットとしての魅力も裏付けられることとなった。

ところで、東日本大震災後に日本企業からタイへの生産拠点移転に関する問い合わせが殺到しているかのような情報も流れたが、従前から多かった進出に関する問い合わせや相談が、震災後も継続している、というのが実情である。

BOIの統計によると2011年第1期(1~3月)の海外からのタイへの投資件数は、総数で前年同期比38%増の254件にのぼり、また日本企業に限ると、2009年第1期の66件から132件へと倍増している。震災の影響で計画に遅れも見られるが、全体としてタイへの生産拠点設置の動きは継続していくものと思われる。

インダストリアルマーケットの動向

タイ全体の工業団地の販売面積は増加している。2010年トータルの工業団地販売面積(SILPs*)はおよそ586.3万㎡で、2009年の145.8万㎡の4倍におよぶ。グラフ2はSILPsの総面積と販売済面積、稼働率の推移を示したものである。過去、政治的な混乱の見られた2006年や、リーマンショック後の経済危機の影響で2009年に稼働率の低下が見られるが、総じて上昇基調で推移しており、2010年には再び成長軌道に乗ったことが分かる。一方で平均価格水準に変化は見られない。

需要の中心を担っているのはやはり、自動車関連産業と電気機器関連産業。複数の企業に新たな進出事例が見られる。価格水準は前期比でほぼ横ばいで推移している。

インダストリアルマーケットの需要の中心を担う日本企業は、前述の通り、2011年第1期にもさらに旺盛な需要を示していた。震災の影響により、計画を一時延期する企業が見られるものの、全体的にはこの流れを踏襲し、積極的な拠点展開を続けるものと考えられる。

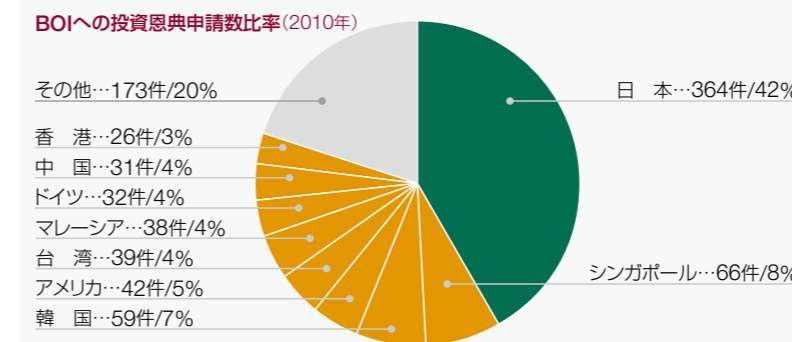
*SILPs(Serviced Industrial Land Plots):インダストリアルエステート、パーク、ゾーンの中で生産拠点の用途に供される用地の面積合計



Amata Nakorn Industrial Estate



グラフ1 タイへの投資状況

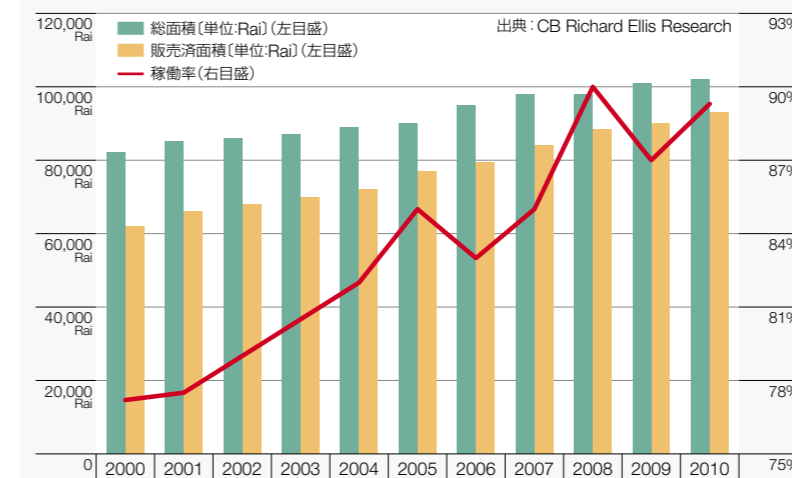


日本企業の投資恩典申請数推移

年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年1~3月
件数	387	335	330	324	266	364	132

出典: BOI(Thailand Board of Investment)

グラフ2 インダストリアル市況推移(SILPs総面積、販売済面積、稼働率)



ウェルグロ工業団地の工場(チャチェンサオ)



TICONの賃貸工場



ラコーンの賃貸工場



ラコーンの賃貸工場



T-Parkの賃貸工場

タイ不動産マーケット最新事情 オフィスマーケット

Thailand
Real Estate Market

バンコクのオフィスマーケット

タイ経済は2000年代に入って順調に成長、2008年のリーマンショック後の経済危機や、数次の政治的な混乱も乗り越えてきた。こうした経済成長を背景にバンコクのオフィスマーケットは安定して推移している。

バンコクの総オフィス床面積(自社保有分含む)はおおよそ800万㎡で、複数のエリアで構成されている。文字通り中心的な存在である「CBD (Central Business District)」エリアには多くの企業の本社機能、大使館やホテル、商業施設などが集積しており、グレードAビル*1の多くはこの地域にある。また、BTS、MRTの二つの主要交通機関が利用可能であるなど、利便性も高く、まさにバンコクのコア機能を担っている。その他、やはり本社機能が集積し、バンコク北側の交通のハブ地域である「Northern Corridor」エリアや、タイの玄関口であるスワンナプーム空港へのアクセスが容易な「Bangna-Trad」エリア、また交通の利便性が高く近年人気の「Late Sukhumvit」エリアなどが主なオフィスエリアである。

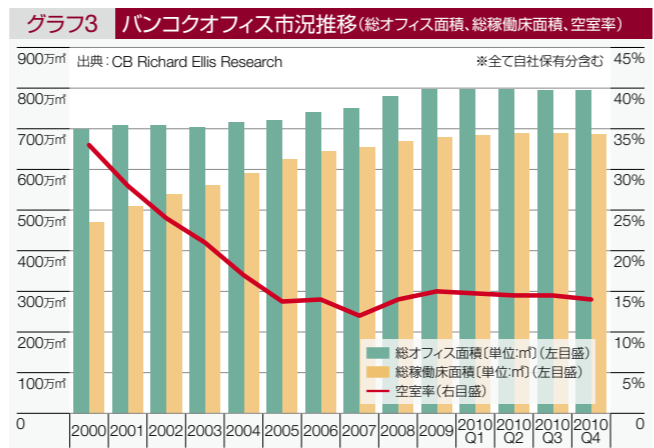
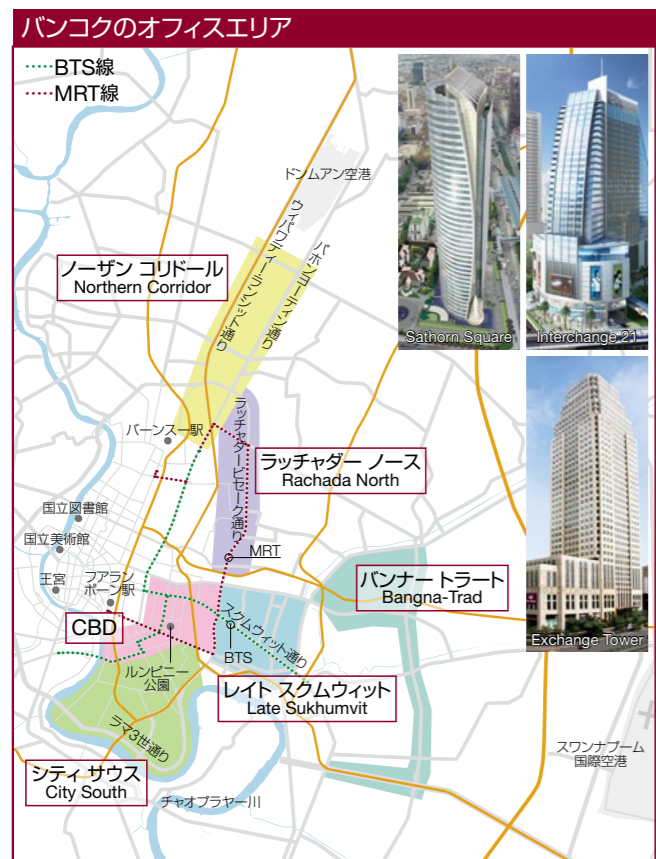
近年のバンコク全体のオフィス空室率(自社保有分含む)は、15%前後で推移している(グラフ3)。アジア通貨危機による経済低迷の影響が残る2000年時点では30%を超えていたが、以降は回復し、2010年に至るまで安定している。経済成長が続いている中で、この空室率水準が維持されているため、市場関係者の間では現状がバンコクの適正な空室水準であろうとの認識が醸成されている。

2010年第4期の空室率は13.7%と、わずかに低下している。同年のオフィス新規供給量は5,880㎡と非常に少なく、20,000㎡近い年間の新規需要量に対して限定的であったことが、空室率低下の要因となった。

空室率が安定する一方で、平均賃料*2は日本に比べ非常に低廉な水準にとどまっている。「CBD」エリアのグレードAビルの賃料は月当たり700~850THB/㎡(約6,200~7,500円/坪)程度、一方CBDに立地しないグレードA以外のビルでは400THB/㎡(約3,500円/坪)程度であり格差は大きい。しかし、賃料水準自体が低いため、移転によるコストメリットを見出しにくく、テナントが面積を拡張する際にはまず館内増床を優先して検討する傾向にある。このため、企業収益が好調で旺盛な需要が見込める局面においても、他ビルへのオフィス移転が発生しにくく、新築ビルのテナント誘致が難しいことが、バンコクオフィスマーケットの特徴となっている。

2011年の新規供給(自社保有分含む)は2010年を大幅に上回るおおよそ135,000㎡が見込まれている。上述の通り、新築ビルのテナント誘致が難しいマーケットであるため、オフィス需要に一段の増加が見込めない場合には、新築ビルの賃料ディスカウントを引き金に全体の賃料水準が低下する可能性もある。

*1 グレードAオフィスビル:ビル設備、外装、フロア形状、空調設備、駐車場、ビル管理の状況などを勘案し、シービー・リチャードエリスが独自に選定したオフィスビル群
*2 平均賃料:専用部分を対象に、共益費を含んだ募集賃料の平均値



バンコクの主なオフィスビル情報(2011年5月現在)

物件名	ロケーション	規模	竣工年	ワンフロア面積	主なテナント
Park Ventures	ワイヤレス通りとプルンテック通りの交差点 BTSプルンテック駅前	34階	2011 (予定)	1,900㎡~ 2,000㎡	事務所テナント募集 上層階にはホテルオークラ (2012年開業予定)
Sathorn Square	サトーン通りとナラティワート通りの交差点 BTSサトーン駅前	40階	2011 (予定)	1,900㎡~ 2,000㎡	テナント募集中
Interchange 21	スクムウィット通りとアソーク通りの交差点 BTSアソーク駅前、MRTスクムウィット駅上	35階	2008	1,000㎡~ 2,200㎡	HIS、HOYA、Citi bank
Chamchuri Square	ラマ4世通りとパヤタイ通りの交差点 MRTサムヤーン駅前	40階	2008	1,950㎡~ 3,450㎡	日立化研、トータルアクセスコミュニケーション(携帯電話、タイ国内第2位)、Board of Investment
Exchange Tower	スクムウィット通りとアソーク通りの交差点 BTSアソーク駅前	42階	2006	1,300㎡	富士通、JICA、電源開発
Q House Lumpini	ラマ4世通りとサトーン通りの交差点 MRTリンピニー駅前	38階	2005	1,500㎡~ 1,850㎡	三井住友銀行、大塚製薬、双日
The offices at Central World	ラマ1世通り	45階	2004	1,250㎡~ 2,500㎡	コクヨ、Agoda、ネスレ
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	2001	1,150㎡~ 1,700㎡	トヨタ自動車、セコム、住友電装

タイ不動産マーケット最新事情 商業施設とレジデンシャル

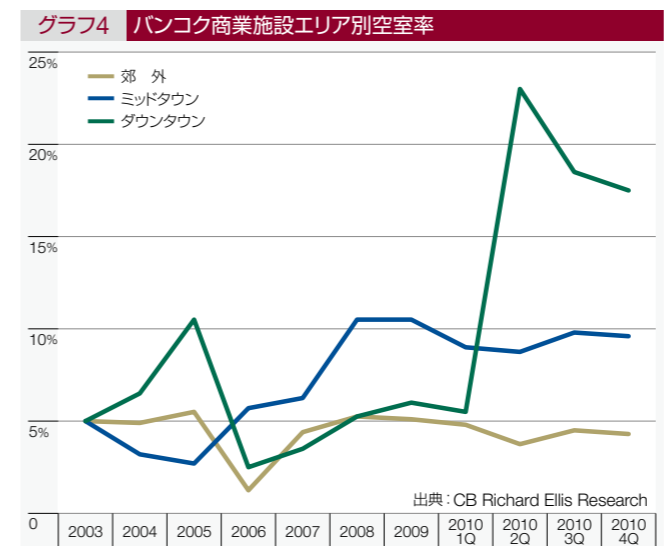
Thailand
Real Estate Market

商業施設マーケット

シービー・リチャードエリスが把握している、バンコク全体のリテールセクターの総床面積はおおよそ546万㎡。半数以上がショッピングモールと言われる百貨店と専門店のテナントで構成された商業施設である。

2010年第4期のバンコク全体の同セクターの空室率は約9.0%。比較的安定して推移しているが、エリア別に見ると現在は回復基調にあるものの、空室を抱えるショッピングモールがある中心市街部(ダウンタウン)の空室率が高くなっている(グラフ4)。なお、2010年のダウンタウンの空室率の急激な上昇は、騒乱により被害を受けた商業施設からのテナント退出によるものである。

平均成約賃料は、中心市街部で月当たり約2,500~3,300THB/㎡(22,000~30,000円/坪)と、オフィスビルに比べ非常に高水準となり、周辺部でも約1,500THB/㎡(13,000円/坪)となっている。現在公表されているだけでも今後数年で69万㎡の新たな床面積が供給される計画であり、そのうち39万㎡が2011年に竣工予定である。タイへのさらなる旅行者の増加と共に、政府が取り組んでいる国内消費刺激策の成果が待たれるところである。



レジデンシャルマーケット

レジデンシャルマーケットは、単一所有者により主に賃貸に供されるアパートメントと、複数の所有者に分譲されるコンドミニアムに分けられる。

2010年のバンコクのアパートメントの新規供給は501戸で、前年同期比2.6ポイントと若干増加したが、2010年第4期の空室率は14.6%と対前期比0.9ポイントの低下となった。しかし、供給がワンベッドルームタイプに集中したため、入居者誘致のための競争が発生し、2010年第4期の賃料水準は若干低下している。最も賃料水準の高い「Central Lumpini」エリアでは月当たり435THB/㎡(約3,850円/坪)である。

今後竣工予定のアパートメントは増加傾向で、やはりその多くがワンルームかワンベッドルームタイプである。入居が想定される海外からの赴任者は増加傾向にあるが、新築物件を好む傾向があり、また当然ながら勤務地とのアクセスや周辺の住環境を重視して賃借物件の選定を進める。したがって今後、立地に劣る既存物件の賃料は賃料の引き下げ、室内の改修による商品性向上を迫られる可能性がある。

一方、コンドミニアムの開発も増加しており、2010年第4期の供給戸数は前年同期から2,608戸、9.1%増加して総戸数は71,000戸となった。不動産価格の高騰を懸念したタイ銀行による融資規制が昨年末に行われているが、新築物件への人気を反映して、バンコク全体の高額所得者向けコンドミニアムの販売価格は上昇し、前年同期比19.1%上昇の156,270THB/㎡(約139万円/坪)となっている。また、既存物件の平均成約価格は124,319THB/㎡(約110万円/坪)となり、これも前年同期比で8.1%の上昇となっている。

2011年も複数のコンドミニアムの竣工が予定されているが、およそ7割の物件がすでに売却済みであるとみられる。アパートメント同様に供給の中心となっているワンルームタイプの物件が今後どの程度成約するのか、これからの市況を占うカギの一つであると考えられている。

お問い合わせは

Japan Desk Bangkok

シニアマネージャー 臼井 豊秋
Toyoaki Usui Senior Manager
CB Richard Ellis (Thailand) Co., Ltd.
+66-2-654-1111 ext.402
toyoaki.usui@cbre.co.th

工場・倉庫および事務所など法人向け賃貸および売買物件を、日系企業の皆様へご紹介しております。また、不動産鑑定や駐在員向けの住居のご紹介なども、担当部署と共同で行っております。お気軽にお問い合わせください。

CB Richard Ellis Research & Consulting

シービー・リチャードエリス コンサルティング部
エグゼクティブディレクター 藤本 隆博
Takahiro Fujimoto Executive Director
CB Richard Ellis (Japan) Research & Consulting
Desk at CB Richard Ellis Asia Research
+852-2820-1539
takahiro.fujimoto@cbre.com.hk