

マーケット調査

バンコク 2019 年第 1 四半期



Edmund Tie & Company Research

このレポートは、Edmund Tie & Company 社が作成したもの(英語版)を同社の許可を得て、
株式会社谷澤総合鑑定所が翻訳のうえご提供しているものです。

 谷澤総合鑑定所
The Tanizawa Sōgō Appraisal Co., Ltd.

www.etcthailand.com
www.etcsea.com

2019 Q1スナップショット

2018年第4四半期の国内総生産(GDP)は3.7%で成長し、2018年第3四半期の3.2%からの上昇となった。これは主に外需と内需によるものであった。消費者物価指数(CPI)は、2018年第4四半期に前年同期比0.8%増を示したが、上昇率は2017年第4四半期比0.9%の微減となった。2018年12月金融政策委員会(MPC)は、政策金利を1.5%から0.25%引き上げ1.75%とした。

投資額

THB285億
(969億円)

2019年第1四半期

2019年第1四半期における最大の投資案件は、Fraser's PropertyによるGolden Land Property Development PCLの発行済み有価証券すべての取得であった。投資額としては197.5億バーツ（672億円）、現金での取引であった。

オフィス



2019年第1四半期のバンコクのオフィス供給量は、463万㎡であった。CBDプライムオフィスの平均募集賃料は、前期比1.4%、月額1,055バーツ/㎡（3,587円/㎡）に上昇した。稼働率は92.9%に上昇した。

商業



都心部の平均賃料は、2018年第4四半期の月額2,595バーツ/㎡（8,823円/㎡）から2019年第1四半期には月額2,600バーツ/㎡（8,840円/㎡）に上昇した。

2019年第1四半期の都心部の平均稼働率は94.8%、中間地区の平均稼働率は90.4%と、前四半期に比べ改善した。

レジデンス



2019年第1四半期に販売されたマンション戸数は、2018年第4四半期の2,461戸から46.1%増の3,595戸となった。CBDの新築マンションの平均購入率は2018年第4四半期の44.0%を上回る50.3%となった。2019年第1四半期の新規プロジェクトの大半はSukhumvitエリアのものである。

1バーツ：3.4円（2019年6月2日時点）で換算

経済

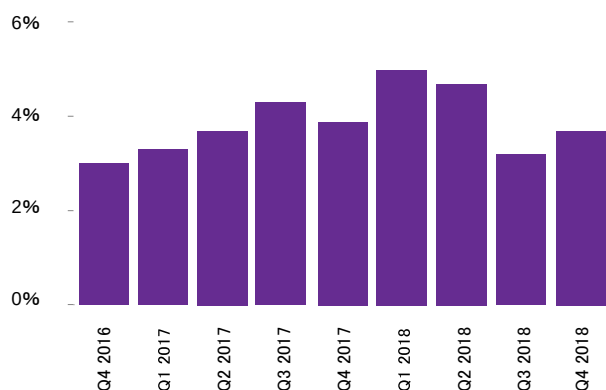
主なポイント

- 2018年第4四半期(図1)のGDP成長率は3.7%と、2018年第3四半期の3.2%から上昇した。
- 2018年12月には、政策金利を年1.5%から年1.75%に引き上げた。
- 2018年第4四半期のCPIは前年同期比0.8%増となった。

市場に関するコメント

2018年第4四半期のGDPは3.7%と、外需と内需に牽引され、2018年第3四半期の3.2%から大きく伸びた(図1)。2018年の景気拡大は、所得基盤の改善、雇用環境の改善、金利・インフレ率の低さ等により、民間消費が堅調に推移したことが寄与している。

図1: GDP成長率



出所: Office of the National Economic and Social Development Board (NESDB), Edmund Tie & Company Research

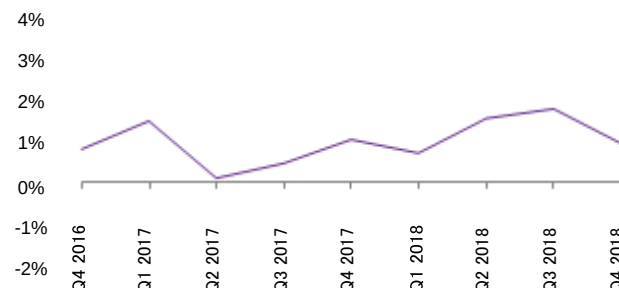
2018年第4四半期のGDPは、外需と内需に牽引され、2018年第3四半期の3.2%から3.7%へと大きく伸びた。新政権発足により、2019年には新たな投資案件が活性化する見込みである。

民間投資は、機械・設備投資の加速に支えられ、2018年第4四半期には5.6%の増加となり、2018年第3四半期から3.4%の増加となった。

2018年12月、MPC（金融政策委員会）は政策金利を1.5%から0.25%引き上げ1.75%とした。この政策は、金融不安のリスクを軽減し、将来の政策余地を築くことを目的としている。

2018年第4四半期のCPIは、前年同期比0.8%増となった。上昇率は2017年第4四半期比0.9%の微減となった。(図2)。

図2: CPIの推移(前期比)



出所: Bank of Thailand, Edmund Tie & Company Research

見通し

世界経済が混迷し、世界的に金利が上昇する中、2019年のタイ経済への影響は最小限であると考ええる。タイの不動産市場への投資は、政治的な不安や暴動がない限り、成長し続けると予測されている。他方、選挙後の情勢は、政治的安定と政策の一貫性を明確にするものではない。これは新政権の経済政策がより明確になるまで、国内及び海外投資家双方が様子見状態をとることにつながると考えられる。

タイは、高速鉄道、東部経済回廊(EEC)、バンコクの大量輸送路などの巨大インフラプロジェクトがあり、この地域への投資もタイが最も魅力的な投資先の1つとなっている理由でもある。また、旧政府の政策が継続されれば、投資環境は引き続き堅調に推移するものと予想される。

結論として、世界的な景気減速によるタイ経済への影響は小さいと予想される。海外投資家(インバウンド、アウトバウンド)の大半は既に政治情勢を認識しており、タイが魅力的な投資先であるとの自信を持っていることから、不透明な政治情勢にもかかわらず不動産市場への投資は拡大する可能性が高い。また、暴動等なく適切な時期に政権が移行するという条件下で、新政権発足により2019年に新たな投資案件が活性化されることが期待されている。

投資市場

主要ハイライト

- 2019年第1四半期の投資総額は285億バーツ(969億円)であった。前期比77.0%の著しい成長を記録した。
- 2019年第1四半期における最大の投資案件は、Fraser's Property による Golden Land Property Development PCL の全発行済み有価証券の取得であった。投資額としては197.5億バーツ(672億円)、現金での取引であった。
- 2019年第1四半期、Country Group Developmentがイギリスの教育センターに37.4億バーツ(127億円)の投資をした。
- Shangri-La HotelとSriview Internationalとの間で締結された土地購入契約は、18.9億バーツ(64億円)程の取引価格で行われた。
- 不動産投資は、2018年第3四半期以降、着実な成長を遂げており、今後も国内及び海外投資家双方にとって魅力的なものであり続けることが期待される。

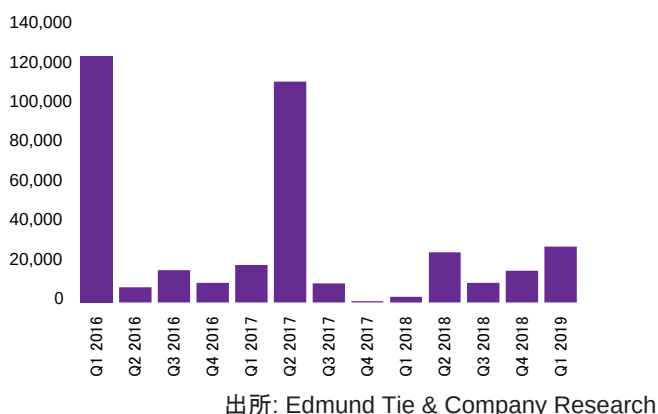
第2四半期の投資額は、新政権が発足し、景気刺激策が発表された後も増加し続ける事が予測される。全体として、政治的な不安や暴動がなければ、政権は不動産市場に悪影響を及ぼさない。

市場に関するコメント

2019年第1四半期の総投資額は、285億バーツ（969億円）（図3）となり、前期比77.0%増と大幅に増加した。

最大の投資案件は、Fraser's Property による Golden Land Property Development PCL の規制と株主の認可を条件とした全発行済み有価証券の取得であった。投資額としては197.5億バーツ（672億円）、現金での取引であった。

図3:投資額(百万バーツ)



2番目に大きな投資案件は、イギリスの教育センターへのCountry Group Developmentによる投資であった。投資額は37.4億バーツ（127億円）であり、Country Group Developmentにとって初の教育セクターへの投資案件となった。

3番目に大きな投資案件は、Shangri-La Hotel Public Company LimitedとSriview International Company Limitedと間で締結された土地購入契約である。Shangri-La Hotel が Sriview Internationalから23区画の土地と6つの建物を取得したものであり、18.9億バーツ（64億円）程の価格で取引された。

2019年第1四半期投資案件	投資額
Ramkhamhaeng Public Company Limitedによる Vientiane International Hospitalの取得	8.4億バーツ (28.6億円)
Ananda Development Public Company Limitedによる Dusit Thani Public Company Limited株式の取得	5.1億バーツ (17.3億円)
Dusit Thani による Epicure Cateringの 51.0%株式取得	4.23億バーツ (14.4億円)
Wilk & Hoeglund Public Company Limited による WOG ITR Water Solution Company Limited の普通株式取得	0.35億バーツ (1.2億円)

もう1つの興味深い案件は、Proud Resort Hua HinのHua Hin内2区画の土地を Focus Development and Constructionが13.2億バーツ（44.9億円）で取得することで合意したことである。これらの投資取引の合計額は、2019年第1四半期の総投資案件の94.0%を占めている。

見通し

タイへの不動産投資は、2019年も国内及び海外投資家の双方にとって魅力的なものであり続けることが期待されている。選挙後の状況は依然として曖昧であるが、投資額は増加すると予想される。投資促進政策とインフラ基盤の整備が進んでいることから、新政権が発足し、景気刺激策が発表されれば、投資環境はより有利になると予想される。

オフィス

主なポイント

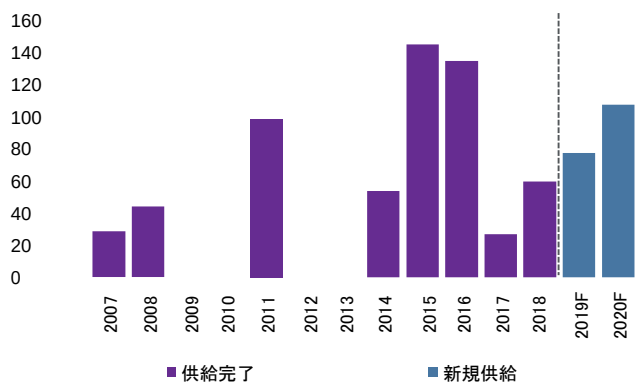
- CBDにおけるオフィススペースの供給量は、2019年第1四半期時点で約463万㎡であり、2018年第4四半期から0.9%増加した。
- 2019年第1四半期におけるCBDプライムオフィススペース供給量は145万㎡で横ばいとなった。CBDセカンドグレードオフィスは318万㎡であった。
- 2019年第1四半期のCBDプライムオフィスの平均月額募集賃料は、2018年第4四半期から1.4%増の1,055バーツ/㎡（3,587円/㎡）であった。
- 2019年第1四半期のプライムオフィスの稼働率は、92.9%と2018年第4四半期の92.7%から改善した。

市場に関するコメント

CBDにおけるオフィススペースの供給量は、2019年第1四半期時点で約463万㎡であり、2018年第4四半期から0.9%増加した。2019年第1四半期にCBDの新規竣工がなかったため、CBDにおけるプライムオフィススペース供給量は145万㎡と変動はなかった。318万㎡の合計残存スペースは、CBDエリアのセカンドグレードオフィスのものであった。CBDエリア外では合計約4万㎡の賃貸可能面積を提供するMS Siam Towerが2019年第1四半期に供給完了する。

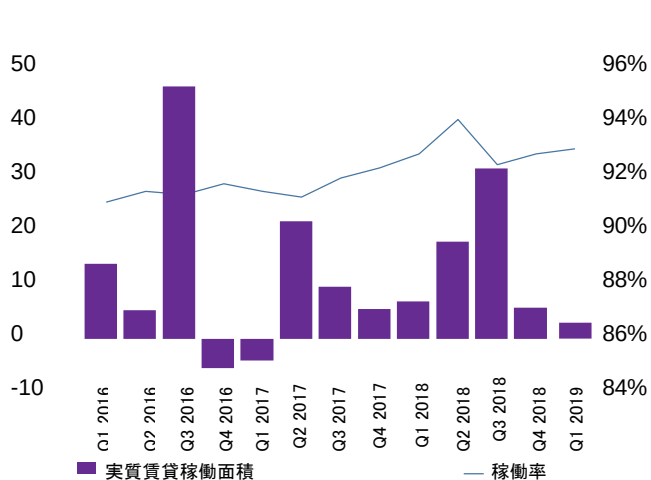
2019年にプライムCBDオフィスが新設され、CBD供給量に7.8万㎡が追加される(図4)。2019年第1四半期のCBDプライムオフィスの平均月額募集賃料は、1,055バーツ/㎡（3,587円/㎡）と2018年第4四半期の1,040バーツ/㎡（3,536円/㎡）から1.4%の伸びであった。2019年第1四半期のプライムオフィスの稼働率は92.9%と2018年第4四半期の92.7%から若干改善した(図5)。

図4: CBDにおけるプライムオフィスの実質供給量(単位: 千㎡)



出所: Edmund Tie & Company Research

図5: プライムオフィスの実質稼働面積増減(単位: 千㎡)、稼働率



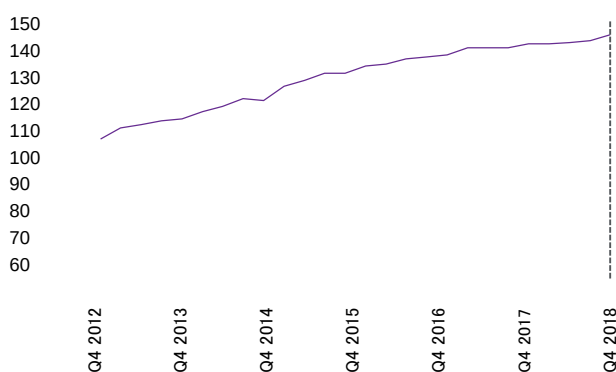
出所: Edmund Tie & Company Research

オフィスの新規供給については、テナントの要求に応える革新的な機能提供が期待されている。このため、コワーキングスペース、フレキシブルスペース、オープンスペース、省エネルギー設備などをコンセプトとしたオフィスビルの新設が進むことになる。

今年完成予定のCBDのプライムオフィスビルは、Samyan Midtown (2019年第3四半期：48,000㎡)とAspiration One (2019年第4四半期：30,000㎡)である。2019年第1四半期のオフィスグロス賃料指数は、2018年第4四半期の138.0から141.0に上昇した(図6)。

【図6】プライムオフィスグロス賃料指数

(Q1 2011=100)



出所: Edmund Tie & Company Research

見通し

今年もバンコクオフィス市場の需要は堅調に推移する見込みである。新築オフィスビルの供給が限られていること、プライムCBDオフィスの需要が好調であることなどから、平均募集賃料は上昇を続けると予想される。CBDにおけるプライムオフィスビルの稼働率は健全であると予測される。新オフィスビルは、労働環境、ビジネスニーズ、予算の変化により移り変わるテナント要求に応えられる新しい機能を提供するであろう。このため、コワーキングスペース、フレキシブルスペース、オープンスペース、省エネルギー設備などをコンセプトとしたオフィスビルが増えていくであろう。CBDでは新規供給が予想されており、老朽化したオフィスビルは、既存のテナントを維持するために賃料を引き下げるか、適切で競争力のある建物へ改装する必要がある。

商業

主なポイント

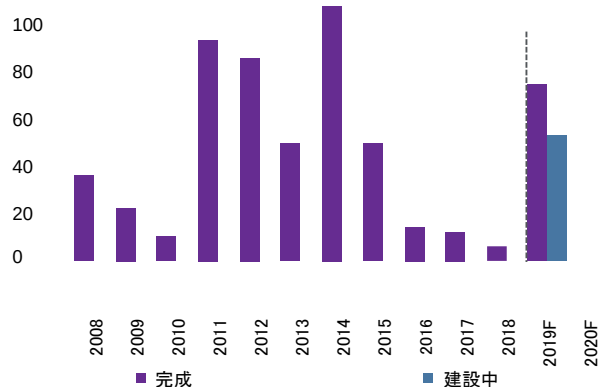
- ・ 都心部の総ストックは、2019年第1四半期には、2018年第4四半期の1,350,481㎡から1,425,241㎡に増加した。
- ・ 都心部の2019年第1四半期の平均月額賃料は2,600バーツ/㎡（8,840円/㎡）、2018年第4四半期の2,595バーツ/㎡（8,823円/㎡）からわずかに上昇した。また、中間地区の平均月額賃料も1,615バーツ/㎡（5,491円/㎡）に改善した。
- ・ 2019年第1四半期の中間地区の供給量は106万7,280㎡で維持された。
- ・ 第1四半期の稼働率は、都心部では94.8%、中間地区では90.4%であった。

複合開発プロジェクトとして、飲食・サービス業等の商業施設が供給される傾向である。

市場に関するコメント

バンコクの商業マーケットにおいては、都心部の供給が改善した。2018年第4四半期の1,350,481㎡から2019年第1四半期には1,425,241㎡に増加し、増加率は5.5%となった。The Market Bangkok, Donki Mall Thonglor が2019年第1四半期における都心部の供給増加に寄与した。これらの新規プロジェクトにより、それぞれ64,760㎡と10,000㎡の正味賃貸面積(NLA)が提供された。新規完成プロジェクトを合わせると、都心部の既存の商業スペースに74,760㎡が追加される事となる(図7)。

図7:都心部における完成・新規商業供給平方メートル
(単位: 千㎡)



出所: Edmund Tie & Company Research

2019年第1四半期の都心部の稼働率は94.8%で、2018年第4四半期の94.0%からわずかに上昇した。また、中間地区の平均稼働率も、2018年第4四半期の89.8%から2019年第1四半期には90.4%へと改善している。都心部の2019年第1四半期の平均月額賃料は2,600バーツ/㎡（8,840円/㎡）、2018年第4四半期の2,595バーツ/㎡（8,823円/㎡）からわずかに上昇した。また、中間地区の平均月額賃料も1,615バーツ/㎡（5,491円/㎡）まで上昇し、2018年第4四半期の1,610バーツ/㎡（5,474円/㎡）からわずかに上昇した。都心部の商業グロス賃料指数は、2018年第4四半期の113.0から2019年第1四半期には114.0に上昇した。また、中間地区の商業グロス賃料指数も2019年第1四半期には104.0と、2018年第4四半期の103.0から上昇した(図8)。

【図8】プライム商業グロス賃料指数

(Q1 2011=100)

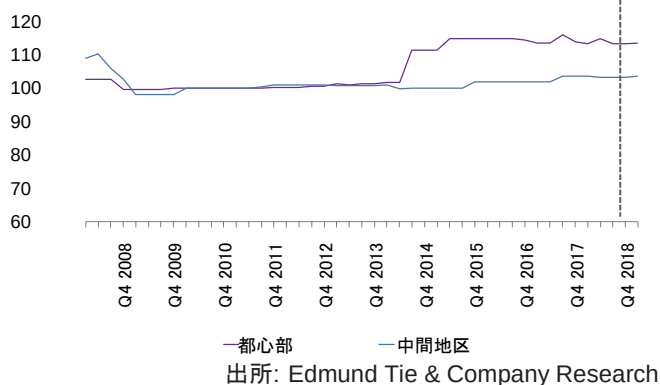


表1: 2019年度新規完成予定

プロジェクト	地域	規模 (㎡)
I Am Chinatown	都心部	10,000
Sindhorn Village	都心部	7,000
Samyan Mitrtown	都心部	36,000

出所: Edmund Tie & Company Research

見通し

今年 は I Am Chinatown (NLA:10,000 ㎡) , Sindhorn Village(NLA: 約 7,000 ㎡) , Samyan Mitrtown (NLA:36,000㎡)などの新規商業プロジェクトが完成する予定である。これらの建設中のプロジェクトにより、2019年の都心部の供給に50,000㎡以上追加されることになる(表1)。

バンコクにおける今後の供給は、複合開発プロジェクトと一体化した商業プロジェクトという傾向があり、オフィス、マンション、ホテル、サービスマンションを含んだ商業施設が提供される。

2019年第1四半期以降も、中間地区および郊外にいくつかの新規プロジェクトの完成が予定されており、これらの地域の現在の供給に175,000㎡が追加される。これらの地域における供給の伸びは、中間地区および郊外における住宅プロジェクトの増加に牽引されている。eコマースやオンラインショッピングの台頭等競争の激しい商業環境の中で、業界が現在の商業環境に合った戦略をとることが期待される。

また、ショッピングモールは、アフター5や週末に人気の高い場所となっている。このため、都心部及び中間地区の稼働率は徐々に上昇することが予想される。平均賃料は、新テナントが売上総利益に占める割合で賃料を支払うことにより、維持もしくは若干低減すると予測されている。

レジデンス

主なポイント

- 2019年第1四半期のCBDにおける分譲マンションの販売戸数は3,595戸であり、2018年第4四半期に比べ46.1%の大幅な増加となった。
- 第1四半期にCBDで販売された新築マンションは、バンコクで販売された新築マンション全体の28.2%に過ぎない。
- CBDマンションの平均購入率は50.3%で、2018年第4四半期に販売されたマンションの44.0%を上回った。
- 2019年第1四半期の新築マンションプロジェクトの大半はSukhumvit エリア、他2件はSilom-Sathorn エリア、1件はCentral エリアである。
- CBDにおける高級マンションの2019年第1四半期における平均販売単価は、252,399バーツ/㎡ (858,157円/㎡)

デベロッパーは、需要喚起および購入率の向上を図るために、無料サービス、特別特典および価格割引を含むマーケティング・プロモーションキャンペーンを実施する。

市場に関するコメント

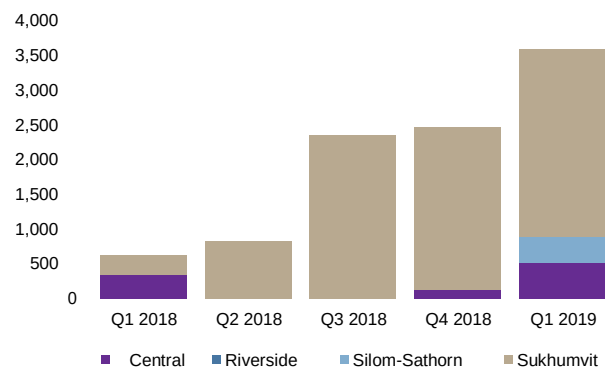
バンコクでは2019年第1四半期に12,769戸の分譲マンションが販売された。このうち、CBDは28.2%(3,595戸)であり、2018年第4四半期(2,461戸)の販売数に比べて46.1%の大幅な増加となっている。

新築CBDマンションの大半はSukhumvitエリア(2,707戸)で、残りのプロジェクトはCentral エリアとSilom-Sathornエリアで、それぞれ516戸、372戸である(図9)。

残りの71.8%は、Phaholyothin, Ramkhamhaeng, Chaengwattana, Ratchadapisek, Bang Sueなどの他の地域である。

バンコクの分譲マンション市場は、多数の販売戸数の増加により供給過多に直面している。既存事業の購入率は既存ストックの解消には不十分であり、新規・既存事業の売れ残りが需要を上回っている。また、投資家からの転売増加や不良債権からの所有移転が行われなかったこともマンション供給の増加につながった。

図9:バンコクCBDマンション販売

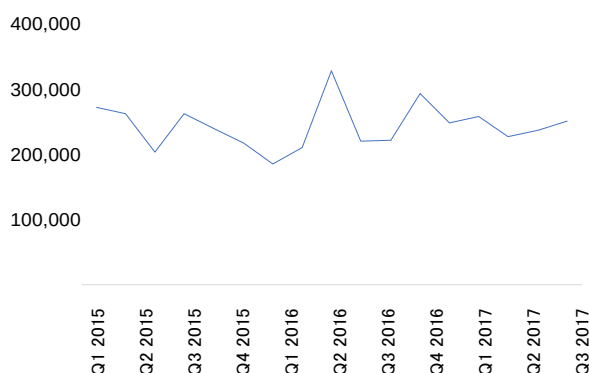


出所: Edmund Tie & Company Research

それにもかかわらず、LTV(Loan to Value)比率の引き締めが2019年4月に施行され、第1四半期には、投資家やバイヤーが潜在的な高いプロジェクトについて迅速な判断を下すようになった。多くのデベロッパーは、3月下旬に2〜3日のセールスイベントを開催することで、より多くの住戸を販売しようとした。このため、2019年第1四半期に販売されたCBDマンションの購入率は50.3%と2018年第4四半期に達成された44.0%よりも高い。

2019年第1四半期(図10)の高級CBDマンションの平均販売価格は、252,399バーツ/㎡(858,157円/㎡)であり、2018年第4四半期から6.0%上昇した。2019年第1四半期の平均販売価格は、地価や建築費の上昇、多くのハイエンドプロジェクトの立ち上げ、新築住戸が高速鉄道路線に接近していたことにより、2018年第4四半期から上昇した。CBDマンションの販売価格は、スーパー・ラグジュアリー、ラグジュアリー、グレードA、グレードBの各グレードで平均価格が変動しており、各四半期の平均販売価格は、その時点で市場を占有しているマンションのグレードに大きく依存している。(図10)

図10: バンコクCBDマンション価格(㎡)



出所: Edmund Tie & Company Research

見通し

2019年第2四半期には、約1,954戸のCBDマンションが完成する見込みである。これらのプロジェクトには、2019年第2四半期(表2)の平均販売価格を引き上げ続ける The Monument Thonglor(127戸)とSindhorn Langsuan(20戸)の2つのスーパー・ラグジュアリープロジェクトが含まれる。

表2: 2019年第2四半期新規完成予定

プロジェクト	所在地	総戸数
The Monument Thonglor	Sukhumvit	127
Sindhorn Langsuan	Central	20

出所: Edmund Tie & Company Research

無料、特典、価格割引などのマーケティング・プロモーションキャンペーンは、供給が需要を上回った場合、購入率を引き上げるために、デベロッパーによって継続的に展開される。

明確でない政策ポリシーと新しいLTV制限は、デベロッパーが直面する課題のひとつである。その結果、新たなプロジェクトに着手することにより慎重になるだろう。しかしながら、2019年の住宅需要は依然として堅調に推移している。実質の需要は、セカンドハウス購入、自己居住用購入目的の富裕層である。また、休暇や永住のために住居を購入している外国人の関心も高まっている。

CONTACTS



Edmund Tie

Executive Chairman
+65 6393 2388
edmund.tie@etcsea.com

Ong Choon Fah

Chief Executive Officer
+65 6393 2318
choonfah.ong@etcsea.com

Heng Hua Thong

*Executive Director,
Indochina Operations*
+66(0)2257 0499 ext 120
huathong.heng@etcsea.com

Punnee Sritunyalucksana

Chief Operating Officer
+66(0) 2257 0499 ext 101
punnee.s@etcthailand.co.th

Retail

Apavadee Devahastin Na Ayudhya
Director
+66(0) 2257 0499 ext 109
apavadee.d@etcthailand.co.th

Residential

Pornpun Chalitkriengkrai
Director
+66 (0) 2257 0499 ext 130
pornpun.c@etcthailand.co.th

Valuation

Tatchada Supakornpichan
Director
+66 (0) 2257 0499 ext 111
tatchada.s@etcthailand.co.th

Investment Advisory

Pornpun Chalitkriengkrai
Director
+66(0) 2257 0499 ext 130
pornpun.c@etcthailand.co.th

Hospitality

Heng Hua Thong
Executive Director
+66(0)2257 0499 ext 120
huathong.heng@etcsea.com

Author:

Neeranuch Kanokvilairat
Manager, Research and Consulting
+66 (0) 2257 0499 ext 121

Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd

5 Shenton Way, #13-05 UIC Building, Singapore 068808
Phone +65 6293 3228
Fax +65 6298 9328
Email mail.sg@etcsea.com

Thailand Office

8th Floor Tonson Tower
900 Ploenchit Road, Lumpini Pathumwan Bangkok
10330 Thailand
Phone +66 2257 0499
Fax +66 2257 0501
Email mail@etcthailand.co.th

免責事項:本資料に記載されている情報及び添付の資料(以下、「資料」という。))は、概算値であり、予告なく変更することがあります。また、一般的な情報提供のみを目的としております。本件資料においてあらゆる合理的な技能および注意が払われてきたが、Edmund Tie & Company(以下「当社」という))は、本件資料の完全性、正確性、正確性、信頼性、適合性または入手可能性に関して、明示または黙示を問わず、いかなる表明または保証も行わず、また、本件資料をその後修正する義務も負わない。貴社は、法律、事業またはその他の決定を行う根拠として本資料に依拠すべきではない。貴社が本件資料に依拠する場合、貴社は、貴社自身のリスクでこれを行い、貴社、その従業員、子会社、関連会社、関連会社および関連会社は、貴社の本件資料への直接または間接的な信頼から生じる損失、損害または損害(過失または過失に起因または関連する責任を含む)につき、法律で許容される最大限の範囲において、貴社および第三者に損害を与えないものとする。本資料の開示、使用、複製、配布または配布は、貴社が当社から事前の同意を得、かつ本資料のために当社に入金した場合を除き、厳密に禁じられています。