

Y M F G

# アジアニュース

2021年6月

【海外拠点】山口銀行釜山支店、山口銀行青島支店、山口銀行大連支店、山口銀行香港駐在員事務所

【現地駐在】TMB銀行(タイ・バンコク)、日本政策金融公庫バンコク駐在員事務所(タイ・バンコク)

HD銀行(ベトナム・ホーチミン)、明倫国際法律事務所ホーチミンオフィス(ベトナム・ホーチミン)



## 【タイ駐在員】

### タイの不動産事情について

#### 1. はじめに

タイは自動車産業を中心とした製造業の集積地と言われ、製造業の GDP に占める割合は約 33.4%(2019 年実績)となっています。しかし近年は新規日系製造業者のタイ進出は鈍化しており、非製造業の進出が増加している傾向にあります。鈍化の要因としてはベトナムなどに比べて労務コストが高く、既に進出が一服していることなどが挙げられます。

一方で、首都バンコクの開発は盛んに行われており、現在も多くのコンドミニアム(分譲マンション)、大型ショッピングモール、ホテルなどの大規模プロジェクトが進捗中です。また都市鉄道の拡張も加速しており、国営企業や民間企業による都市開発の動きは活発化しています。また個人消費に関しては、下位中間層と上位中間層の割合が逆転し、購買力の高い上位中間層は年々厚みを増しており、魅力的な市場になりつつあります。今回はこのような環境下でのタイの不動産事情についてご説明致します。

#### 2. タイの不動産開発について

現在首都バンコクでは、オフィスや住居、ホテルなどを組み合わせた大型再開発プロジェクトが複数進捗しています。例えば、2025年に完成を予定している ONE BANGKOK は約 4,000 億円を投じる大型プロジェクトでタイ大手財閥系企業が開発を行っています。約 104 ライ(約 166,400 m<sup>2</sup>)の広大な土地には複数棟が建設予定でそのうちの 1 棟は高さ 437 メートルとタイで最も高い高層ビルとなる見込みです。本件は国王直下の王室財産管理局が保有地を商業利用のために開放する案件の一つで近年はこのような開発案件が増加しています。

バンコク郊外に関しては高架鉄道(BTS)や地下鉄(MRT)などの拡張工事により郊外から中心部へのアクセスが簡便化しており、郊外においてもコンドミニアムやデパートの建設が進んでいます。

## ONE BANGKOK の完成図



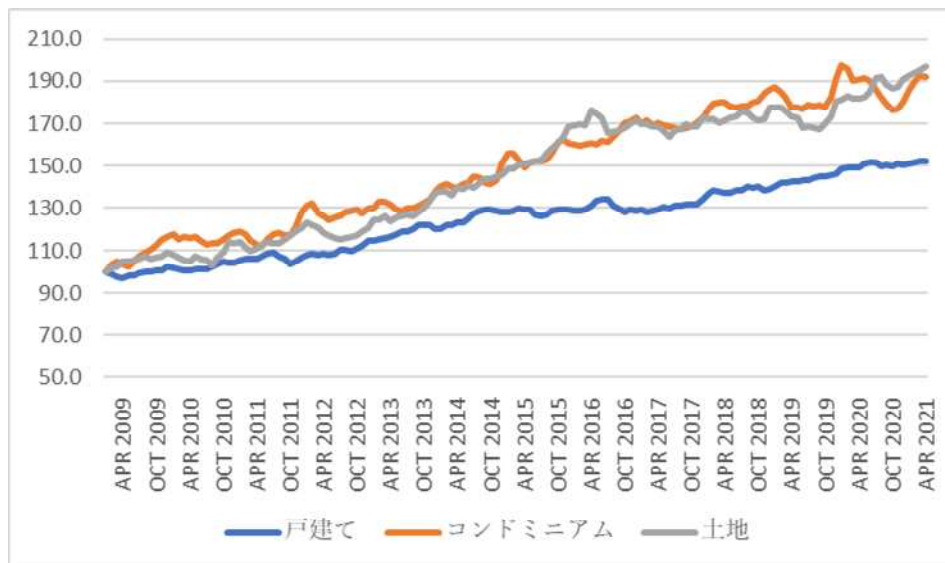
(ONE BANGKOK HP より)

### 3. 不動産価格について

2021年1月の不動産価格を2009年1月と比較した場合、戸建て物件で51%、コンドミニアムは86%、土地は92%の上昇となっており、戸建て物件の価格上昇は他の2項目と比較すると鈍いですが、コンドミニアムや土地については堅調に推移しています。

なお、バンコク内のコンドミニアムの平均的な価格は100,000 バーツ～120,000 バーツ(約350,000 円～420,000 円) /㎡となっています。

戸建て物件、コンドミニアム、土地の価格推移 (2009年1月を100とした場合の指数)



タイ中央銀行のデータに基づき筆者作成

#### 4. 不動産購入について

タイでは私人による土地の所有が認められており、各銀行は住宅ローンを提供しています。金利については、当初3年が2.5%~3.5%程度、その後は6%~8%程度、期間は3年~30年となっています。また、家庭債務抑制を目的としたローン比率（LTV）規制があり、住宅購入の場合、1,000万バーツ（約3,600万円）未満の物件は最低頭金として住宅価格の0~10%、1,000万バーツ以上の物件は同20%が必要となっています。

なお、外国人については、外国人名義での土地取得・登記は認められていませんが、コンドミニアムであれば購入することが可能となっています。法人による土地購入については、外国側の登録資本の保有割合が49%を超える場合などは「外国人」とみなされ、土地取得はできませんが、一部タイ投資委員会(BOI)の許可を得る、タイ工業団地公社法(IEAT)を利用するなどの方法で取得は可能となっています。

#### 5. おわりに

冒頭にご説明したようにタイでは大型商業施設などの建設が進んでおり、さらに鉄道などの発達から商圏はバンコク郊外にまで広がっています。山口フィナンシャルグループでは、海外に向けた販路拡大を検討する方々のために、タイ現地の情報提供や調査、販路開拓サポートなどの海外展開支援をアドバイザー業務として行っておりますので、ぜひご活用ください。

(タイ駐在員 山口 新吾)

#### 【参考文献】

Statista (GDPの内訳)

<https://www.statista.com/statistics/331893/share-of-economic-sectors-in-the-gdp-in-thailand/>

リデックス (バンコクの開発)

<https://bkk-lydex.com/huge-complex-by-2025-1-3/>

タイ中央銀行 (不動産価格の推移)

[https://www.bot.or.th/App/BTWS\\_STAT/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=680&language=ENG](https://www.bot.or.th/App/BTWS_STAT/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=680&language=ENG)

ジェトロ (日系企業のタイ進出動向)

[https://www.jetro.go.jp/ext\\_images/Reports/01/047f1d797cf3c47e/20210002.pdf](https://www.jetro.go.jp/ext_images/Reports/01/047f1d797cf3c47e/20210002.pdf)

Colliers (コンドミニアム価格)

<https://www.colliers.com/download-research?itemId=8de3e6e0-367d-4809-99ce-2dbacd609c41>

フォーランドリアリティネットワーク (ローン比率規制)

<https://www.foreland-realty.com/?p=1210836>

国土交通省 (外国人の土地購入)

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu\\_database/thailand/page5.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu_database/thailand/page5.html)