

タイ不動産開発市場の注目トレンド

内容

- 不動産市場に変化をもたらすメガプロジェクト
- 成長するバンコクの複合施設開発市場
- 建設会社・不動産デベロッパーに多角化の動き
- 市場に対する中国の影響力
- 拡大傾向にある国内・国外デベロッパー間の提携
- まとめ

不動産市場に変化をもたらすメガプロジェクト

- タイでは過去3、4年の間に大規模プロジェクトに多額の資金が投じられ、様々な面で不動産市場に影響を与えている。例えば、大量公共交通網の開発によって、都市生活者のアクセスや利便性向上という恩恵がもたらされている。加えて不動産需要、特にメガインフラプロジェクトの近隣地域での需要が伸びたことで、市場が成長した。ただし一方では、供給過剰や不動産デベロッパー間での競争激化などが問題になっている地域もある。
- 多数のメガプロジェクトが実施・計画されており、今後5年間で不動産セクターに大きな機会と成長をもたらすものと期待される。現時点でのインフラ開発の主な対象地域はバンコク首都圏(BMR)と東部経済回廊(EEC)である。今後予定されている開発ではその他の県(チェンマイ、プーケット、コンケン、ナコンラチャシマ)が対象とされている。

バンコクの大量公共交通網の開発

- ▶ バンコクの大量公共交通網の開発は、コンドミニアム市場を後押しする主な要因となっており、過去数年間に開発された多くのコンドミニアムプロジェクトの中でも、駅に隣接する地域の人気が高まっている。
- ▶ 今後5年間で、平日1日当たり約360万人の乗客が大量公共交通網を利用するようになるだろうと推定されている。これにより、主要な駅の周辺で住宅・非住宅両方の不動産に対する投資機会が生まれている。特に、新たに中央駅となるバンスーグランドセントラル駅および主要乗り換え駅となるマッカサン駅の周辺の人気が高い。

東部経済回廊(EEC)の投資・開発に関わる政策

- ▶ EECの投資促進政策とインフラ開発(高速列車、ウタパオ空港拡張)によって外国直接投資(FDI)が増加しているため、短期的には工場や倉庫、長期的には住宅用不動産の需要が高まっている。この動きを受けて、大手デベロッパーが今後の開発用として有望な土地を購入し、地価の高騰を招いている。
- ▶ コリアーズ・インターナショナル(不動産サービス会社)によると、チョンブリー県とチャチュンサオ県では、過去数年で地価が30~50%上昇し、ラヨーン県の一部の地域では2~4倍になっている。

バンコクの新たな中央駅と乗り換え主要駅

バンスーグランドセントラル駅	■ 2021年に運行開始予定:4つの路線が乗り入れる ■ 駅周辺の都市開発計画(2018-2032年):本計画には、スマートシティ、商業・ビジネスの中核となる施設、MICE施設(会議や展示会を行う)、ショッピングモール、住宅エリアを含む。対象となる土地の面積は2,325ライ(=372万㎡)
マッカサン複合施設	■ 複合施設開発計画:マッカサン駅周辺の150ライ(=24万㎡)の土地に、総床面積約100万㎡の複合施設が建設される。主に、オフィスビル、コンベンションセンター、ホテル、ショッピングモール、住宅エリアなどで構成される

バンコクの大量公共交通網のキャパシティ

	既存設備	開発中 (2025年まで)
駅の数	97	171
路線全長	142.8 km	249.5 km
1日当たりの 平均乗車人数	110万人	250万人

出所:運輸交通政策計画局(OTP)、バンコク大衆輸送システム(BTS)、高速鉄道公社(MRTA)

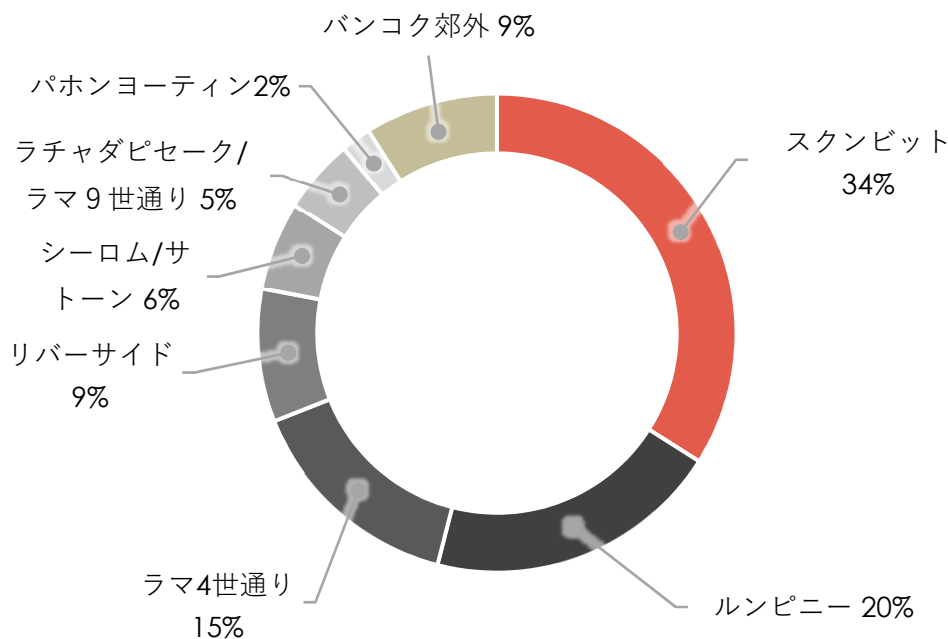
本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

© YAMADA Consulting Group Co., Ltd. 情報管理区分:SC-B

成長するバンコクの複合施設開発市場(1)

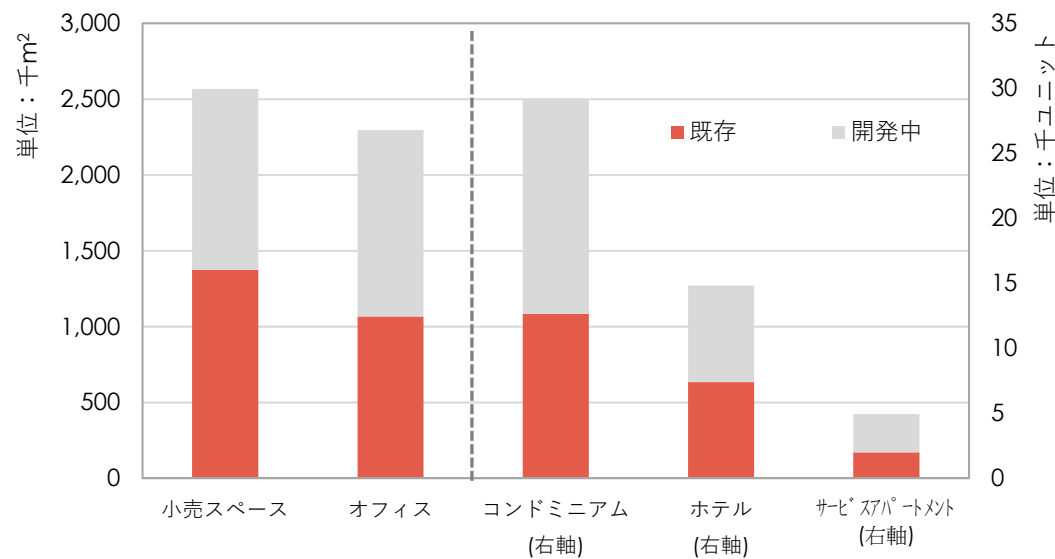
- 入手可能な土地が限られていることに加えて地価が高騰しており、土地の効率的な活用、来店客数の増加、リスクの分散を目指した複合施設開発の需要がさらに高まっている。
- 2019年から2026年の間にバンコクで完成予定の複合施設の総床面積は600万㎡以上である。
- こうした複合施設は主にオフィスビル、コンドミニアム、ホテル・サービスアパートメント、小売スペースなどで構成される。
- 資本に余裕があり大規模な土地資産を保有するCPグループやTCCグループなどの財閥系企業は、複合施設開発に積極的に投資している。
- 一等地での複合施設開発は借地で行われ、大半は更新オプション付きの30年リース契約を結んでいる。
- 複合施設開発の主な対象地域は、バンコク都心部のスクンビット、ルンピニー、ラマ4世通りなどである。これに加えて、大量公共交通網の開発に伴ってラチャダピセーク、ラマ9世通り、パホンヨーティン、およびバンコク郊外にも拡大している。

完成済・完成予定の複合施設開発プロジェクト投資額に占める割合(所在地別)



出所: コリアーズ・インターナショナル・タイランド

バンコクで完成済・完成予定のプロジェクトによる複合施設の供給量



注: 上記データは2019年上半期末時点のもの

成長するバンコクの複合施設開発市場(2)

バンコクの主要な複合施設開発プロジェクト

名前	開発面積	規模 (単位:百万バツ)	デベロッパー	用途	完成年または 完成予定年
Mega City Bangna	400 ライ	67,000	SF Development Plc.	オフィスビル、コンドミニアム、ショッピングモール、ホテル、コンベンションセンター	(第1フェーズ:2012) 2022
Icon Siam	50 ライ	50,000	CP Group, Siam Piwat	ショッピングモール、コンドミニアム、ホテル、博物館、コンベンションセンター	2018
Singha Complex	11 ライ	4,200 (土地代を除く)	Singha Estate Plc.	オフィスビル、コンドミニアム、小売スペース	2019
Whizdom 101	43 ライ	30,000	MQDC (CP Group)	オフィスビル、コンドミニアム、ショッピングモール、スポーツ複合施設	2019
Samyan Mitr Town	13 ライ	8,500	Golden Land Property Development Plc. (TCC Group)	オフィスビル、コンドミニアム、ショッピングモール、サービスアパートメント	2019
The Parq	24 ライ	20,000	TCC Group, Fraser Group (Singapore)	オフィスビル、小売スペース、ホテル	(第1フェーズ:2019) 2023
Bangkok Mall	100 ライ	50,000	The Mall Group	オフィスビル、コンドミニアム、ショッピングモール、ホテル、遊園地、水族館、アリーナ	(第1フェーズ:2021) 2024
The Forestias	300 ライ	90,000	MQDC (CP Group)	オフィスビル、コンドミニアム、小売スペース、サービスアパートメント、ホテル、総合医療施設、コミュニティセンター	(第1フェーズ:2022)
Sindhorn Village	56 ライ	55,000	不明	コンドミニアム、ホテル、サービスアパートメント、小売スペース	2022
Siamese Rama 9	13 ライ	10,000	Siamese Asset (Ritta Group)	オフィスビル、コンドミニアム、小売スペース、ホテル、サービスアパートメント	2022
Dusit Central Park	23 ライ	36,700	Dusit Thani, Central Group	オフィスビル、コンドミニアム、ショッピングモール、ホテル	2023
One Bangkok	104 ライ	120,000	TCC Group, Fraser Group (Singapore)	オフィスビル、コンドミニアム、小売スペース、ホテル、文化センター、緑地スペース(50ライ)	(第1フェーズ:2023) 2026

出所:各種報道、企業のIR資料よりYCGが作成 1ライ=1,600㎡

建設会社・不動産デベロッパーに多角化の動き

建設会社

- 建設市場の競争激化を受け、建設会社は専門知識を活用することで利益率の向上が望める不動産開発にも参入し、事業の多角化を進めている。

不動産事業に参入している建設会社

Nawarat Pattanaakarn Plc.	▶ 子会社(Mana Pattanakarn)による住宅地とコンドミニアムの開発
Sino-Thai Engineering & Construction Plc.	▶ モチット・コンプレックスの開発 ▶ コミュニティモールとオフィスビルから成る複合施設のサマーヒルを取得
Saeng Fah Construction Co., Ltd.	▶ グレードAのオフィスビル開発のために合併会社を設立 ▶ シラチャでコンドミニアムを開発
Ritta Co., Ltd.	▶ 住宅プロジェクト(コンドミニアムおよび低層住宅のプロジェクト)を開発するために、Siamese Asset Co., Ltd.を設立
Thai Obayashi Plc.	▶ オフィスビル開発
Pre-Built Plc.	▶ 住宅プロジェクト開発

不動産デベロッパー

- 住宅不動産デベロッパーも、オフィスビルや小売スペースなど賃貸不動産への参入による事業の多角化の動きをみせている。この動きに加えて、継続的な収入源として、ホテルに対する関心も高まっている。

不動産デベロッパーの事業の多角化

	主な事業	新規事業
Prukka Real Estate Plc.	▶ 住宅	▶ オフィスビル ▶ 病院
Singha Estate Plc.	▶ 住宅 ▶ 商業ビル ▶ ホテル	▶ ホテル
Property Perfect Plc.	▶ 住宅	▶ ホテル
Sansiri Plc.	▶ 住宅	▶ オフィスビル ▶ 商業施設 ▶ ホテル
Origin Property Plc.	▶ 住宅	▶ ホテル、サービスアパートメント ▶ 商業施設
Ananda Development Plc.	▶ 住宅	▶ ホテル、サービスアパートメント
Raimon Land Plc.	▶ 住宅	▶ オフィスビル ▶ ウェルネスセンター ▶ ホテル
Ananda Development Plc.	▶ 住宅	▶ サービスアパートメント

出所: 各種報道、企業の年次報告書よりYCGが作成

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

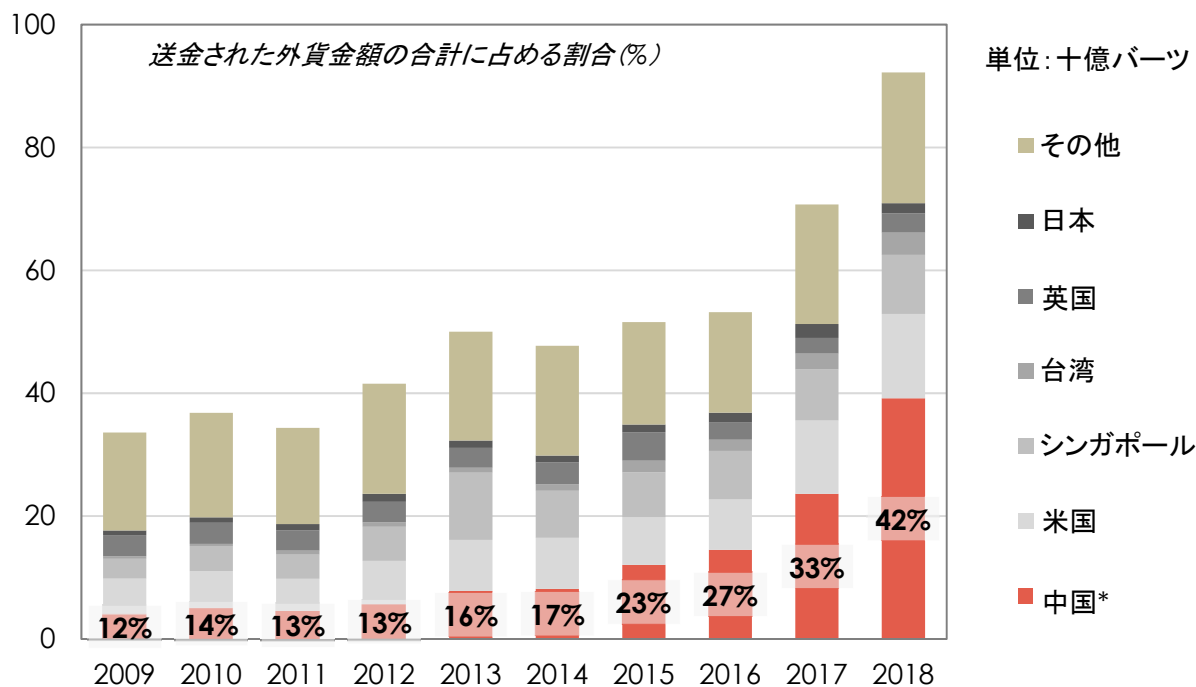
© YAMADA Consulting Group Co., Ltd. 情報管理区分: SC-B

タイ不動産開発市場の注目トレンド

市場に対する中国の影響力(1)

- タイでは外国人による不動産の所有は土地またはコンドミニアムの49%以下と定められている。従って、外国人がタイで購入するまたは所有権を持つことができる唯一の不動産の形態はコンドミニアムである。
- タイのコンドミニアムの主な外国からの購入者はかつてはヨーロッパと米国だったが、2015年以降は、中国からの購入が最も多くなっている。
- 2017年以降のタイのコンドミニアムに対する国外からの需要は、主に中国からの需要にけん引されて増加が著しい。
- 中国不動産価格の高騰による利回り低下が、中国(香港を含む)からの外国投資を後押ししている。具体的には、高い賃貸利回り、低い税率、他国よりも低価格であること、タイのコンドミニアムに対する中国投資家の需要があることが主な要因である。
- 中国からタイへの外貨流入額には制限が課されているにもかかわらず、タイのコンドミニアム購入のために中国から送金される外貨金額は増加傾向にあり、2016年から2018年にかけての年平均成長率は60%を超えている。
- タイのコンドミニアムの中で、バンコク、チェンマイ、プーケット、パタヤ、サムイなど有名な観光地にある物件が特に外国購入者の人気を集めている。

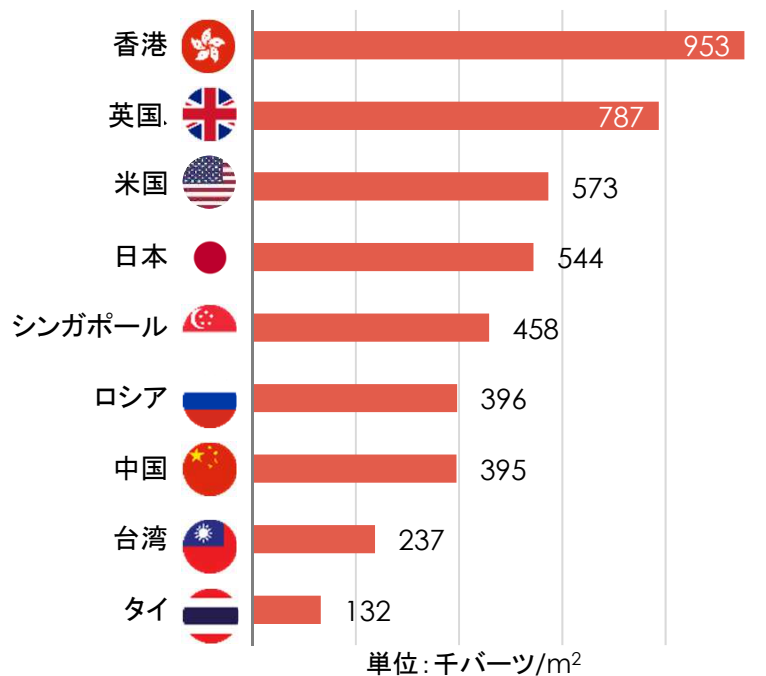
タイのコンドミニアム購入のために送金された外貨



*注: 中国には中国本土と香港が含まれる

出所: タイ中央銀行

国別のコンドミニアム価格



出所: Plus Property Co., Ltd.

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

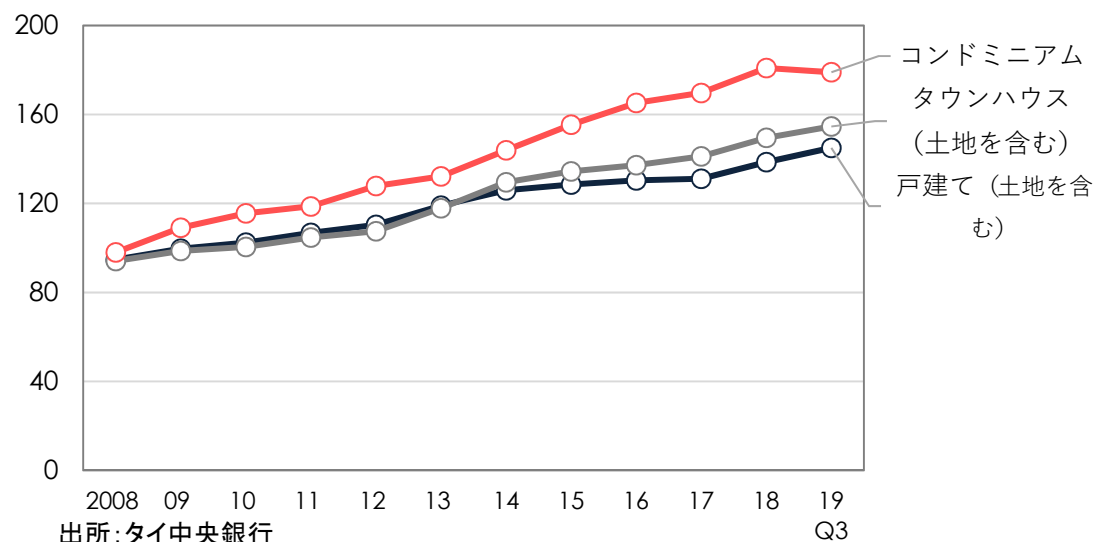
© YAMADA Consulting Group Co., Ltd. 情報管理区分: SC-B

タイ不動産開発市場の注目トレンド

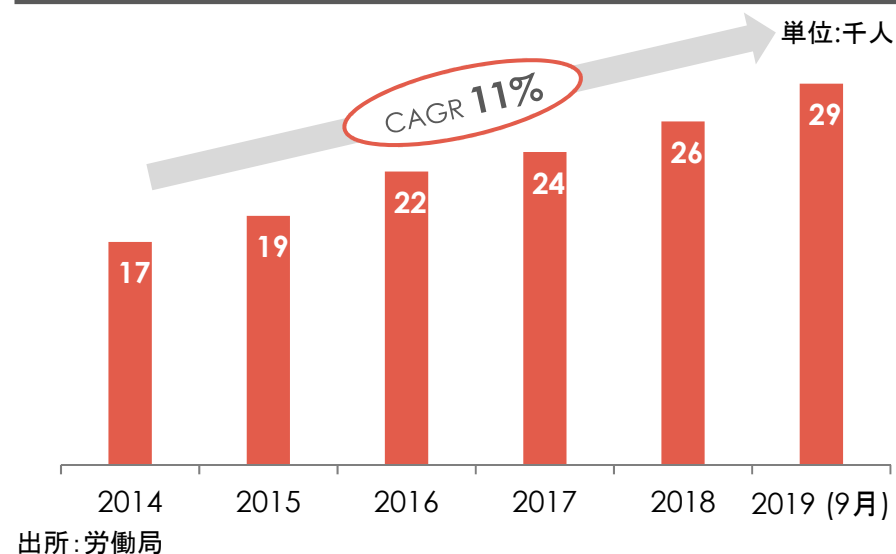
市場に対する中国の影響力(2)

- タイのコンドミニアムに対する中国からの投資が増えている主な要因としては、以下があげられる。
 - ✓ フリーホールドによる所有、つまり永久的に不動産を所有できる
 - ✓ 個人の不動産所有については数に制限がない
 - ✓ 文化や食べ物になじみがある
 - ✓ 中国からの駐在員や観光客の増加が賃貸事業に大きな機会をもたらしている
 - ✓ 低価格で価格競争力がある
 - ✓ 他のASEAN諸国(例えばマレーシア、シンガポール)に比べて税金が安い
 - ✓ 質の高いインターナショナルスクールの学費が手頃である
- 中国からの需要の高まりがタイのコンドミニアム価格を押し上げている。タイ中央銀行発表の住宅価格指数によると、コンドミニアム価格は2015年以降、他の住宅不動産を上回るペースで上昇している。

住宅価格指数



タイにおける中国人労働者数



タイにおける中国人観光客数



本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

拡大傾向にある国内・国外デベロッパー間の提携(1)

- タイ不動産市場に参入する外国人投資家は同国の地理的優位性とインフラ開発プロジェクトの多さに魅力を感じている。ただし外国人の土地・不動産の所有は規制の対象となっているため、参入にあたっては国内企業との提携を余儀なくされている。
- 国内企業の側からみると、外国企業との提携は、技術やノウハウ、事業の多角化、資本力、顧客ベースなど多くの面で競争力の強化につながっている。このため国内企業の側からも合併プロジェクト開発を増やす傾向にある。
- 過去2、3年で、国内企業と外国企業の合併プロジェクト件数は増加が著しく、特にバンコクの大量公共輸送網のルートに沿って、バンコク首都圏(BMR)に集中している。さらに、観光客の増加により、チェンマイ、プーケット、ホアヒン、チョンブリー(パタヤ)などの主要な観光地に対する関心が高まっている。
- 供給過剰が懸念されるコンドミニアムだが、コンドミニアムのプロジェクトは短期間で投資が回収できることから、国外からの人気が高まっている。
- その他の不動産としては、長期にわたって経常的に収入が得られると考えられているサービスアパートメント、ホテル、オフィスビルに対して、やはり国外からの関心が高まっている。地価の高騰や購買力の低下といった現在の市場環境を受け、ポートフォリオのリスク分散を目的としてサービスアパートメントに投資する外国企業もある。
- タイ不動産開発市場への外国投資に積極的な国は日本と中国である。
- そのうち住宅開発については日本企業の占める割合が圧倒的に高い。2018年末時点の三井不動産と三菱地所グループを併せた合併投資額の合計は2,000億バーツを超え、両社はタイ最大手の外資系住宅不動産デベロッパーとなっている。
- 近年、タイ不動産開発市場における中国企業のプレゼンスが高まっている。要因としては中国に比べて低コストで済む上に収益率が高いことや、中国からの需要が堅調であることがあげられる。
- 日本企業と中国企業は、投資や国内企業との提携に際して、以下の通りそれぞれ異なるアプローチをとっている。



日本企業のアプローチ



中国企業のアプローチ

パートナー/ パートナー シップ

日本のデベロッパーは国内の大手デベロッパーと合併会社を設立し、その上で既存パートナーと強固な関係を築くことが多い

中国(香港を含む)のデベロッパーは国内の中規模デベロッパーと協働することが多い。しかし、特定のパートナーだけに固執することではなく、プロジェクトごとに合併を検討することが多い

協働

主に技術、製品設計、技術革新によってパートナーをサポートする

中国のデベロッパーは、中国の買い手ニーズに合わせてプロジェクトを開発するため、合併プロジェクトの管理やマーケティングプロセスで主導権を握ることが多い

主要地域

合併で進める開発プロジェクトは、バンコク(特にスクンビット地域の大量公共輸送網ルート沿い)に集中している

合併プロジェクトはバンコクに集中しており、特にラチャダピセーク道路とスクンビットの後期開発エリアにある大量公共輸送ルート周辺、および主要な観光地のチェンマイ、プーケット、パタヤに近隣する地域に多い

拡大傾向にある国内・国外デベロッパー間の提携(2)

合併プロジェクトの規模(金額ベース)で上位の日本企業

会社名	タイのパートナー企業	合併 設立年	合併プロジェクト	
			プロジェクト(PJ)数	推定規模
三井不動産	Ananda Development Plc.	2013	・コンドミニアム:26PJ+サービスアパートメント:4PJ (2019年計画:コンドミニアム:6PJ+サービスアパートメント:2PJ)	1,280 億バーツ (296億バーツ)
三菱地所	AP (Thailand) Plc.	2014	・コンドミニアム:15PJ	730 億バーツ
	Raimon Land Plc.	2019	・グレードAオフィスビル:1PJ	88 億バーツ
野村不動産	Origin Property Plc.	2016	・コンドミニアム:5PJ+ホテル:2PJ (2019年計画:コンドミニアム:2PJ)	270 億バーツ (75億バーツ)
阪急阪神不動産	Sena Development Plc.	2016	・コンドミニアム:6PJ (2019年計画:コンドミニアム:5PJ)	208 億バーツ (111.5億バーツ)
住友林業	Property Perfect Plc.	2017	・高級コンドミニアム:2PJ (2019年計画:住宅団地:1PJ)	160 億バーツ (60億バーツ)
伊藤忠商事	MQDC Ltd.	2019	・コンドミニアム:1PJ(バンコク都心部)	95 億バーツ
東急不動産	Saha Group	2014	・サービスアパートメント:1PJ(駐在員用)	9 億バーツ
	Sansiri Plc.	2017	・コンドミニアム:3PJ	72.5 億バーツ
西日本鉄道	SC Asset Corporation Plc.	2018	・コンドミニアムプロジェクト:1PJ	35 億バーツ
積水化学工業	Siamese Asset Co., Ltd.	2017	・住宅団地:1PJ	8 億バーツ
	Property Perfect Plc.	2018	・住宅団地:1PJ	22 億バーツ
京阪電鉄不動産	Sankyo Home (Thailand) Co., Ltd.	2018	・コンドミニアム:2PJ	29 億バーツ

注:上記の他にもフージャースホールディングスグループ、日本エスコン、新和グループ、プレサンスコーポレーション、大和ハウス工業、JR九州などの日本企業がタイの不動産市場に参入している

出所:各種報道、会社のプレスリリース、年次報告書、投資家向け広報資料よりYCGが作成

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

© YAMADA Consulting Group Co., Ltd. 情報管理区分:SC-B

拡大傾向にある国内・国外デベロッパー間の提携(3)

合併プロジェクトの規模(金額ベース)で上位の中国企業

会社名	タイのパートナー企業	合併 設立年	合併プロジェクト	
			プロジェクト(PJ)数	推定規模
Beijing Construction Engineering Group (BCEG)	Country Group Development Plc.	2014	・複合用途開発(チャオプラヤエステート) (サービスアパートメントとホテルから成る)	320 億バーツ
Hong Kong Land	Singha Estate Plc.	2017	・バンコク都心部のコンドミニアムプロジェクト: 1PJ(338ユニット)	60 億バーツ
	Property Perfect Plc.	2018	・高級住宅団地: 2PJ	150 億バーツ
	Central Pattana Plc.	2018	・バンコク都心部の高級複合施設 (商業施設・オフィス)	100 億バーツ
	Noble Development Plc.	2019	・バンコク市内高級コンドミニアムプロジェクト	100 億バーツ
Greenland Holding Group	Magnolia Quality Development Corp. Plc.	2014	・パタヤ市内の複合施設 (コンドミニアム、ホテル、サービスアパートメント、小売スペース)	300 億バーツ
Zhong Tian Construction Group	JSP Property Plc.	2015	・チョンブリー県内の複合施設 (別荘、ショップハウス、コンドミニアム、ホテル、娯楽施設)	150 億バーツ
ARCH Capital Management (HK)	Narai Property Plc.	2015	・プーケット県内の複合用途開発 (別荘、コンドミニアム、ホテル)	180 億バーツ
			・バンコク市内のコンドミニアムプロジェクト: 2PJ(3,831ユニット)	40 億バーツ
Risland Group	Nusasiri Plc.	2017	・サムットサーコーン県内の借地権戸建て住宅(バンコク隣接地域)	50 億バーツ
	Thai Factory Development Plc.	2017	・複合施設(コンドミニアム、小売スペース)	60 億バーツ

出所: 各種報道、会社のプレスリリース、年次報告書、IR資料よりYCGが作成

タイ不動産開発市場の注目トレンド

まとめ

- タイ不動産市場は過去数年間で目覚ましい発展を遂げている。経済の基礎的条件が良好であることに加えて多数のインフラプロジェクトが実施・予定されていることが、国外のデベロッパーを惹きつけており、資本力、顧客基盤の拡大、イノベーションの点で、同市場にとっての追い風になっている。
- メガインフラの開発、不動産会社の多角化、複合用途不動産の増加、外国投資の流入といった主なトレンドは、今後も数年間にわたってタイ不動産市場に継続的に影響を与えるだろう。こうしたトレンドは市場の潜在成長性を大きく高める一方で、今後の課題の要因ともなる。従って、デベロッパーや投資家は、市場に関する総合的な情報を事前に収集し、慎重に分析してから計画を立てる必要がある。

重要な動き

- ▶ メガインフラプロジェクトが完成すれば、今後タイの不動産市場、特にバンコクと主要都市に大きな影響を与えるだろう
- ▶ デベロッパーは、安定的に収入を得るために、事業を多角化しつつある
- ▶ 国内外双方のデベロッパーにメリットがあることから、合併事業は今後さらに拡大するものと予想される

影響要因

- ▶ 国内全域における交通インフラの大規模開発によって、土地の活用方法や市場の需要に変化が起こることが予想される
- ▶ 外国から参入するデベロッパーの増加に伴って、不動産市場の全セクターで競争がさらに激化することが予想される

主な検討事項

政府の政策 および規制

- ▶ 投資や計画について正しい判断を下すためには、金利、固定資産税、都市計画、メガプロジェクト投資など関連する規制について常に最新情報を確認する必要がある

市場の需要

- ▶ 投資を成功させるためには、各分野の消費者需要に関する詳細な調査が必要である

パートナー/ 競合他社

- ▶ 国内外のデベロッパー、請負業者、建設資材サプライヤーの事業・投資戦略について検討した上で、最適なパートナーの選定と適切な戦略立案を行う必要がある

ご留意事項

- 本資料は、貴社内においてサービス利用の判断の参考となる情報提供を目的として作成されたものであり、取引又はコンサルティングサービスの契約・申し込みを行うものではありません。
- 弊社を含むいかなる者も、本資料に含まれる情報の正確性、完全性、妥当性を保証するものではなく、また本資料に含まれる情報がもたらす一切の影響について責任を負うものではありません。
- 本資料に含まれる情報の一切の権利は弊社に帰属するものであり、弊社の承諾なしに無断での複製、貴社外でのご利用及び第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

お問い合わせ先



山田コンサルティンググループ株式会社