



## バンコク

2019年5月のバンコク不動産市場は、規制が加わるに従い、成長の鈍化の側面が見られるようになり、ディベロッパーは一步後退して状況眺めとも言われている。しかしながら、地価上昇は続いており、一等地でのFreeholdの土地（所有権の対象となる土地）等、稀少性が高い更地の競争は依然として熾烈である。

### 注目は、やはり、アソーク・スクンビット

BTS（高架鉄道）アソーク周辺のゾーンは、バンコク内で不動産開発のポテンシャルが最も高い地域の一つである。MRT（地下鉄）スクンビット駅とBTS（スカイトレイン）との結節点であり、バンコク市内各所へのアクセスの良さはもちろん、各種各国の飲食店が軒を揃え、有名なショッピングモール・ターミナル21が人々を引き寄せる。日本から来る観光客もビジネスマンもこの周辺のホテルを選ぶことが多い。私もその一人。

この地域には、近隣には4つ星5つ星ホテルが数多く点在するが、当駅直結のホテルとして誕生する西鉄グループの「ソラリア西鉄バンコク」に注目している。渋滞と密集市街地内にあるため、工事進捗を勝手に心配をしていたが、最近みるみる姿を現し、来春の開業が大変楽しみになってきた。

BTS スクンビット駅ホームより撮影  
(2019年5月30日時点)



この地域の土地価格水準は、200万THB/sqwa  
(1THB≒3.5円として1,750千円/㎡)以上、  
ここ2年くらいの年間上昇率は約15%。

### 分譲マンション市場

新聞記事によると、アソーク周辺には約6,928室の分譲マンションが供給されており、約90%が販売済みと好調な販売状況にある。ただし、最近のプロジェクトは、土地取得の高コストを転嫁するため、単身者向けのユニット数を増やして平均300,000THB/㎡以上、背後地でも200,000THB以上で販売されている（当地域の平均販売価格は170,000THB/㎡）。土地取得の困難さから、駅から離れた立地での取得も見られ、今後は、販売好調であったこの地域においても、選別が進むものと思われる。

### 今後のオフィス市場

Freehold土地の高額な取得コストを吸収できる用途として、バンコクではマンションプロジェクトが適しているとされている。日本の感覚からすると、分譲マンションよりオフィスビル利用の方が採算に合うように思われるが、バンコクCBD地区のGradeAオフィス賃料が、最近やっと1,300THB/㎡(4,550円/㎡)まで上昇したという市場（東南アジアの主要都市に比べても低い水準）であるのに対し、着工前から手付が入る資金調達が早い分譲マンション市場と比べてしまうと、オフィス用地として土地購入で採算ベースに乗せるのはハードルが高かったのかもしれない。因みに、バンコクCBDのオフィス賃料は大型供給がある4・5年先まで、最低でも年5%は上昇すると予測されている。公表資料によると、2018年時点の高層ビルの建築費は40~50千THB/㎡程度（工期中の上昇を考慮するので契約ベースはもっと高い可能性はある）、マンション開発が選別されていく中で、今後は、オフィスの新規参入が増えるであろう。

## 既存不適格

話はごろっと変わり、工場の既存不適格のお話。許認可を取り、合法的に建てた後、バンコク自治区 Zooning が変更になり居住地域に区分けされてしまった。その場合、撤収命令や罰金等が課されるのか？それとも日本と同じように、既存不適格として扱われるのみで、売買時に顕在化する程度のものなのか？以下をバンコクの不動産精通者に教えていただきました。

工場の許認可として、建築許可証と工場操業許可書の二つを取得済みであれば、そのまま建物を使用しているも

直ちに違法とはならないが、増築や建替時には、原則、法令に適合するよう建築しなければならない、というのが見解。当局からの撤収命令・罰金は、よほどのことが無い限りその可能性

は無いと思われる（バンコク都において、数件事例があるが、現在、裁判審議中）。

当局が荒っぽい手段をとる公算は低いものの、工業団地内ではなく、民有地の工場地の場合、実は、周辺住民の反対や立退き要求が出てきた場合の対応が極めて厄介である。

なお、日本では、既存不適格として扱われるが、バンコクには、そのような定義の存在は無いという認識である。なお、上記の許認可のどちらか一方が未取得の場合、この話の安定感は揺らぐ。

タイの建築許可証



## 借地期間

タイ民法上、例外はあるものの賃借権の存続期間は30年間、その後、更に30年間延ばすという延長権を契約上定めることはできる。この60年間の借地期間の安定性はどうか？90年間は可能なのか？

延長権設定は、裁判例上1回は堅いが、2回以上になると疑義が残る。但し、実務上、リスクを享受し、延長権2回（契約期間90年間）の設定を前提にしている例はある。

当地では、賃借権の登記可能であり、他の土地所有者（新貸主）への譲渡の場合も、登記限度において賃借人として対抗可能である。但し、登記できるのは30年間まで。技術的には、60年間分まで登記する余地があるらしいが、登記所と相談する必要がある（なお、こちらでいう「相談」は一筋縄ではいかない）。少なくとも、90年間分の登記はできないので、借主が、90年間分の賃料前払いを行った場合でも、貸主の破綻等賃借人の地位が危うくなるリスク享受が前提となる。

なお、地代は、一般的には2パターンあるとのこと（契約期間30年前提）

- ・設定金 (upfront) として更地時価の75-80% + 契約期間中3年毎10-15%上昇条件
- ・設定金 (upfront) として更地時価の20-25% + 契約期間中は高い固定賃料

2019年5月



取締役 国際事業部門統括・不動産鑑定士  
浅野 美穂 (あさの みほ) MRICS

愛知県生まれ。上智大学卒業後、マンションディベロッパーを経て不動産鑑定業界へ2000年(平成12年)鑑定士登録。シンガポール現地法人代表兼バンコク駐在事務所長  
miho.asano@daiwakantei.co.jp