



バンコク

分譲マンション市場

在庫整理の現状

タイの不動産情報センター（REIC）によると、第2四半期のグレーターバンコク（バンコク都とタイ中部の隣接5県）の分譲マンションの価格指数は、2四半期連続で下落を示した。サムットプラカーン県の BTS 駅の近くのマンション等、完成在庫整理のための大幅な割引価格での販売キャンペーンが影響したと見られている。2020年春以降にディベロッパーが打ち出す販売キャンペーンは日本人常識をはるかに超えたど派手な広告で、1ヶ月程度の期間を限定、30%~50%の割引価格の提供、各種バウチャーのサービス、金利の支払手数料サービスなどで煽りたて、今購入しないと損するかもと錯覚を起こさせるレベルである。

実態としては、新聞報道が騒ぎ立てる程マンション市場全体に大きな値崩れは見られないものの、それでも販売担当者の実感としては、春以降販売価格は10%程度下落したという感覚を持っているようである。

新規供給

2020年のバンコク首都圏における新築分譲マンションの供給は調整局面にある。AREA（www.area.co.th）によると、2020年上半期は、住宅市場全体で151プロジェクト（対前年同期比32.3%減）、30,028室（同47.8%減）、がスタートした。これまでは全体供給量のうち、マンション供給量が約50~60%を占めていたが、2020年上半期には29.3%に留まった。代わりに、タウンハウスが最大の割合（46.8%）を占め、戸建住宅（14.8%）がそれに続いた。

ディベロッパー各社は、マンションから低層住宅にシフト、30~45歳の若い家族に焦点を当て、第一次取得者向けの住宅プロジェクトに注力している。2020年8月は、住宅市場の中でも低層住宅が最も多く発売され、タウンハウス、戸建住宅、半戸建住宅等5,594戸のプロジェクトが54%を占め、残り46%のプロジェクトがコンドミニアム4,621室であった。

バンコク中心部における市場

Knight Frank社によると、中心部における新規供給は見受けられず、既に販売している物件を継続的に販売している模様である。2020年第2四半期の平均販売価格は267,000THB/m²（前期比▲0.5%）の下落となった。バンコク中心部の需要は絶対的なものがあり、供給過多のためプロジェクト毎・タイプ毎に選別され、勝ち組負け組がはっきりしつつも、マーケットは後半に向けて回復するものと期待されている。

バンコク中心部の購入者の属性

アソーク地区及びシーロム地区の購入者は誰か？実際の購入者にアンケートを行い、次頁以降はその抜粋である。購入者の過半はタイ人であり、賃貸用というよりは将来の価格上昇を期待し自ら少し利用し、高い年収水準にあり、タイの物価から考えると7千万円くらいを妥当な価格だと思っているということに驚いた。

総じて、タイは不動産好きの裾野が広いと感じる結果となった。 2020年10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

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

2020.10.05

Bangkok Luxury Condominium

分譲マンション買主属性調査

Market Research

【1】Ashton silom

購入者情報

国籍	タイ
性別	女性
年齢	25才未満
学歴	学士号
婚姻	未婚
職業	個人事業/オーナー
月収	50,000 - 70,000THB

購入ユニット 1

部屋タイプ	2 Bed room
サイズ	71 - 100㎡
購入日	2019/12/08
購入目的	親族のため
購入方法	銀行ローン

物件情報



Ashton silom

162 Silom Rd, Khwaeng Silom

平均価格

267,822 THB/㎡

竣工年

2019年

デベロッパー

Ananda Development



意識調査アンケート

- 当物件を知ったきっかけ ソーシャルメディア
- 今回、同コンドミニアム内で1部屋以上購入しましたか いいえ
- どのような状態での引き渡しを希望しますか 部分的な内装付き
- 駐車場の追加購入を希望しますか 希望しない
- コロナ禍の中、物件購入に関して懸念することは何ですか? 購入後の価格の下落
- 物件を購入する際に重要視するファシリティとサービス(複数回答可)

- | | | | |
|---|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> フィットネスルーム | <input type="checkbox"/> シアタールーム | <input type="checkbox"/> テニスコート | <input checked="" type="checkbox"/> ホテルサービス |
| <input checked="" type="checkbox"/> プール | <input checked="" type="checkbox"/> シャトルサービス | <input type="checkbox"/> 温泉 | <input type="checkbox"/> セキュリティ |
| <input type="checkbox"/> ビジネスルーム | <input type="checkbox"/> サウナルーム | <input checked="" type="checkbox"/> ガーデン | |

7. 立地・利便性に関して重要視するポイント

	全く重要視しない	重要視する	かなり重要視する
BTS/MRTへの利便性	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
立地と道路のアクセスの良さ	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
周辺環境の利便性の良さ	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ショッピングモールの近く	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
学校の近く	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
職場の近く	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
デベロッパーのブランド	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
物件の賃貸付支援があるか	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
施設の充実度 / 快適度	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
安全な環境	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. 価格に関して重要視するポイント

	全く重要視しない	重要視する	かなり重要視する
立地に対して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
部屋の面積・使用可能エリアに対して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
建材品質に対して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
コンドミニアムブランドに対して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
周辺のコンドミニアムと比較して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
共益費が妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ダウンペイメントの額と支払い時期が妥当	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. その他、購入の際に重要視するポイント

	全く重要視しない	重要視する	かなり重要視する
居住に十分な部屋のサイズであること	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
省エネを念頭に置いて設計されていること	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
建材が高品質であること	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
建築デザインがモダンで美しいこと	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
プールやフィットネスなどが完備されていること	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
修理や管理などアフターサービスが充実していること	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
コンドミニアムブランドの建築品質が信頼できること	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
コンドミニアムブランドの経営が安定していること	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
コンドミニアムブランド自体が信頼できること	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

【2】Vittorio Sukhumvit 39

購入者情報

国籍	タイ
性別	男性
年齢	45-49才
学歴	修士号または同等
婚姻	未婚
職業	Director/ CEO/ COO/ CFO
月収	300,000THB以上

購入ユニット 1

部屋タイプ	2 Bed room
サイズ	101㎡以上
購入日	2019/7/10
購入目的	個人利用
購入方法	銀行ローン

物件情報



Vittorio Sukhumvit 39 Sukhumvit 39

平均価格

326,261 THB/㎡

竣工年

2017年

デベロッパー

AP(Thailand)



意識調査アンケート

- 当物件を知ったきっかけ 販売代理店からの紹介
- 今回、同コンドミニアム内で1部屋以上購入しましたか いいえ
- どのような状態での引き渡しを希望しますか 内装・家具付き
- 駐車場の追加購入を希望しますか 希望しない
- コロナ禍の中、物件購入に関して懸念することは何ですか? 価格について
- 物件を購入する際に重要視するファシリティとサービス(複数回答可)

- | | | | |
|---|-----------------------------------|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> フィットネスルーム | <input type="checkbox"/> シアタールーム | <input type="checkbox"/> テニスコート | <input checked="" type="checkbox"/> ホテルサービス |
| <input checked="" type="checkbox"/> プール | <input type="checkbox"/> シャトルサービス | <input type="checkbox"/> 温泉 | <input checked="" type="checkbox"/> セキュリティ |
| <input type="checkbox"/> ビジネスルーム | <input type="checkbox"/> サウナルーム | <input checked="" type="checkbox"/> ガーデン | |

7. 立地・利便性に関して重要視するポイント

	全く重要視しない	重要視する	かなり重要視する
BTS/MRTへの利便性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
立地と道路のアクセスの良さ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
周辺環境の利便性の良さ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ショッピングモールの近く	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
学校の近く	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
職場の近く	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
デベロッパーのブランド	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
物件の賃貸付支援があるか	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
施設の充実度 / 快適度	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
安全な環境	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

8. 価格に関して重要視するポイント

	全く重要視しない	重要視する	かなり重要視する
立地に対して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
部屋の面積・使用可能エリアに対して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
建材品質に対して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
コンドミニアムブランドに対して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
周辺のコンドミニアムと比較して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
共益費が妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ダウンペイメントの額と支払い時期が妥当	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. その他、購入の際に重要視するポイント

	全く重要視しない	重要視する	かなり重要視する
居住に十分な部屋のサイズであること	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
省エネを念頭に置いて設計されていること	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
建材が高品質であること	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
建築デザインがモダンで美しいこと	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
プールやフィットネスなどが完備されていること	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
修理や管理などアフターサービスが充実していること	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
コンドミニアムブランドの建築品質が信頼できること	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
コンドミニアムブランドの経営が安定していること	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
コンドミニアムブランド自体が信頼できること	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

【6】CELES Asoke

購入者情報

国籍	タイ
性別	男性
年齢	50-54才
学歴	修士号または同等
婚姻	既婚/子あり
職業	管理職
月収	100,000-300,000THB

購入ユニット 1

部屋タイプ	1 Bed room
サイズ	41-50㎡
購入日	2018/03/08
購入目的	投資のため
購入方法	銀行ローン

物件情報



CELES Asoke

Asoke

平均価格

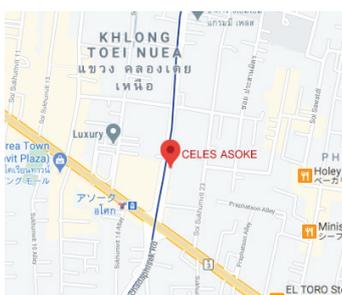
272,653 THB/㎡

竣工年

2020年

デベロッパー

Lucky Living



意識調査アンケート

- 当物件を知ったきっかけ 販売代理店からの紹介
- 今回、同コンドミニアム内で1部屋以上購入しましたか はい
- どのような状態での引き渡しを希望しますか 部分的な内装付き(キッチン・バス・トイレ)
- 駐車場の追加購入を希望しますか 希望しない
- コロナ禍の中、物件購入に関して懸念することは何ですか? 購入後の価格の下落
- 物件を購入する際に重要視するファシリティとサービス(複数回答可)

- | | | | |
|---|-----------------------------------|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> フィットネスルーム | <input type="checkbox"/> シアタールーム | <input type="checkbox"/> テニスコート | <input type="checkbox"/> ホテルサービス |
| <input checked="" type="checkbox"/> プール | <input type="checkbox"/> シャトルサービス | <input type="checkbox"/> 温泉 | <input checked="" type="checkbox"/> セキュリティ |
| <input type="checkbox"/> ビジネスルーム | <input type="checkbox"/> サウナルーム | <input checked="" type="checkbox"/> ガーデン | |

7. 立地・利便性に関して重要視するポイント

	全く重要視しない	重要視する	かなり重要視する
BTS/MRTへの利便性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
立地と道路のアクセスの良さ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
周辺環境の利便性の良さ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ショッピングモールの近く	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
学校の近く	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
職場の近く	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
デベロッパーのブランド	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
物件の賃貸付支援があるか	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
施設の充実度 / 快適度	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
安全な環境	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

8. 価格に関して重要視するポイント

	全く重要視しない	重要視する	かなり重要視する
立地に対して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
部屋の面積・使用可能エリアに対して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
建材品質に対して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
コンドミニアムブランドに対して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
周辺のコンドミニアムと比較して妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
共益費が妥当な価格	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ダウンペイメントの額と支払い時期が妥当	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. その他、購入の際に重要視するポイント

	全く重要視しない	重要視する	かなり重要視する
居住に十分な部屋のサイズであること	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
省エネを念頭に置いて設計されていること	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
建材が高品質であること	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
建築デザインがモダンで美しいこと	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
プールやフィットネスなどが完備されていること	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
修理や管理などアフターサービスが充実していること	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
コンドミニアムブランドの建築品質が信頼できること	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
コンドミニアムブランドの経営が安定していること	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
コンドミニアムブランド自体が信頼できること	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>