

2021年3月24日

## タイにおける新型コロナウイルス感染症の不動産市況への影響

バンコク事務所副所長 堀田 高広

### 1. タイにおける不動産市況の現状

タイ国内のホテルの客室稼働率は、2020年2月は60%台<sup>1</sup>だったが、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う外国人の入国制限等により、4月には2%まで落ち込んだ。その後、タイ版 Go To トラベル事業の「We Travel Together」等による国内旅行者の増加に伴い、11月には約38%まで回復したが、12月の水産市場でのクラスター発生により、2021年1月の客室稼働率は10%台に再び落ち込んだ。また、2020年のバンコクにおけるコンドミニアムの新規供給戸数は、コロナの影響で新規開発が延期・中止されたことや、外国人投資家の購入意欲が減退したことにより、前年比51.5%減の2万1,643戸<sup>2</sup>となった。賃貸オフィスに関しては、新規供給が増えた一方で、コロナの影響により新規需要は伸びず、2020年第3四半期の空室率は、前年同期の7.0%から8.9%<sup>3</sup>に増加した。

### 2. 新たな需要の開拓について

このコロナ禍において、不動産業者は新たな需要開拓に取り組んでおり、バンコク市内のホテルでは、リモートワーク向けプランの提供を開始している。筆者も日系ホテルのデイユースプランを利用したが、快適な作業空間に加え、休憩時にはフィットネスを利用できる等、消費者のニーズに応えるサービスだと感じた。また、タイでは133のホテルが代替隔離施設（ASQ）<sup>4</sup>に登録（2021年3月15日時点）されており、海外からの帰国者・入国者の需要確保に活路を見いだしている。

住居については、外国人投資家を主な対象としたコンドミニアムの新規供給戸数の落ち込みが顕著なのと対象的に、チャオプラヤ川西岸などの相対的に土地が安価な郊外で、タイ人の実需向けの戸建てやタウンハウスを中心に開発が進んでいる。西部ガ



(写真1)ザ・マーク・エクスクイジット

<sup>1</sup> タイ国政府観光庁 [http://interstat.tat.or.th/mdgrp/ormap\\_new/report\\_thai\\_general.php](http://interstat.tat.or.th/mdgrp/ormap_new/report_thai_general.php)

<sup>2</sup> <https://www.bangkokpost.com/business/2042187/condo-supply-keeps-declining>

<sup>3</sup> [https://www.cbre.co.th/report-detail/thailand/bangkok-overall-marketview-q3-2020?utm\\_source=BannerRSH&utm\\_medium=Banner&utm\\_campaign=B-BKKOverallMVQ320](https://www.cbre.co.th/report-detail/thailand/bangkok-overall-marketview-q3-2020?utm_source=BannerRSH&utm_medium=Banner&utm_campaign=B-BKKOverallMVQ320)

<sup>4</sup> タイ入国後に義務付けられている14日間の隔離を行う施設として登録されたホテル。

ス（株）は、地場ディベロッパーとの合弁により、昨年6月に同地域で戸建分譲住宅「ザ・マーク・エクスクイジット」（写真1）の販売を開始した。同住宅は、住宅設備に日本製ブランドを使用し、購入特典としてタイでも有名な片付けコンサルタントの整理整頓のアドバイスを受けることができる等、ブランド化を図り、タイ人富裕層の需要を取り組む方針を打ち出している。同社タイ駐在事務所の園田所長は、「今後も成長が見込めるタイの不動産動向の情報収集と、地場ディベロッパー企業の住宅販売事業のサポートを行っていく」と語る。

オフィスについては、（株）Zero-Ten（福岡市）のパートナー企業であるEQUATION(Thailand)が運営するThe Company Bangkokでは、単なるオフィスの賃貸にとどまらず、ワークリンクとマルチロケーションをキーワードにコワーキングスペースを提供し、入居する企業同士のコラボレーション創出により、事業の成長をサポートしている。タイ政府の在宅勤務要請を受け<sup>5</sup>、同社の入居企業が賃貸スペースを縮小するなど厳しい経営環境が続く中でも、入居しているタイ大手人材紹介会社と日系企業が連携して集団面接事業を行う等、コラボレーションによる新たな事業が生み出されている。同社の入居企業は、日系約3割、日系以外約7割（欧米企業含む）で構成され、様々なバックグラウンドを持つ企業・社員同士がイベントスペース（写真2）を使い、交流を深めることが可能である。「コロナ禍のリモートワーク経験により、賃貸オフィスよりも気軽に利用できるコワーキングスペースの活用がタイでも浸透していく可能性は高く、当該需要に応えるため、当社では1日250バーツ（900円）から利用可能な様々なプランを用意している」と責任者の高荷氏は語る。



（写真2） イベントスペース

### 3. 今後の見通しについて

タイ政府は、ホテル業界を含めた観光産業の回復を2021年第4四半期と見込んでいるが、ワクチンの接種状況等<sup>6</sup>の変動要素が大きく、正確な見通しを立てることは困難である。このため、タイの不動産開発会社は、新規案件への投資額抑制のため、外資系企業との合弁事業に前向きとの報道もあり、県内の不動産関連企業にとってビジネスチャンスとなる可能性がある。当事務所では、タイに進出を検討されている企業への現地情報提供等のサポートを継続していくので、是非ご活用いただきたい。

※為替レート 1バーツ≒3.6円

<sup>5</sup>昨年3月の緊急事態宣言発令後、タイ政府は、コロナウイルスの感染拡大防止のため、民間事業者に対し、在宅勤務の推進協力を要請し、日系の非製造業では約5割が在宅勤務を導入した。

<sup>6</sup>タイ政府は、第1段階（2月～4月）で感染拡大地域の医療関係者や高齢者等を対象とし、第2段階（5月～12月）で他の地域を対象を広げ、第3段階（2022年1月～）で集団免疫の達成を目指すとしている。