



Aspire Sukhumvit - Rama 4 説明会

2022年11月11日(金) 20:00~21:00

開始までしばらくお待ちください

ご自身のビデオとマイクは「OFF」のまま、ご視聴ください

(入室時にデフォルトでOFFになっています)

**バンコクで
比較的手頃な
投資物件がないかな？**



お任せ下さい！



Aspire Sukhumvit - Rama 4



本日の説明会でカバーする内容

- なぜ今、タイ不動産投資を勧めるのか？
- なぜそのエリアなのか？
- なぜその物件なのか？
- 市場調査 & 競合分析
- 購入手続き、諸費用など

などを理解できるようになります



なぜ今、
タイ不動産投資を
勧めるの？



タイで不動産投資を勧める理由

「タイ不動産徹底攻略セミナー」
より転載

- 厚い人口ボリューム
- 購買力(GDP)が一つ抜けている
- 所得階層上部の比率が高い
- 国の財政基盤が強い
- 天災が極めて少ない
- 移住希望者が増えている など...

安定した高い住宅需要



タイ不動産の特徴

「タイ不動産徹底攻略セミナー」
より転載

◎外国人/外国法人が**自己名義**でコンドミニアムの取得が可能

→土地の取得は不可 / 外国人は物件総延床面積の49%まで

◎外国人の物件購入金額の**規制が無い**

⇔マレーシア：100万リンギ（約3,000万円）以上のみ購入可能

◎**建築期間中の転売が可能**（回数制限無し）

⇔マレーシアは竣工前の転売不可

◎**保有コストが低い**

→投資の表面利回りと実質利回りの差が少ない



今のタイミングである理由

「タイ不動産徹底攻略セミナー」
より転載

- 価格調整が進み底をつけた**絶好**のタイミング
 - 売買市場
 - 賃貸市場
- あらゆるコストの**上昇**が確実視

大きな値上がり益が
狙える可能性大

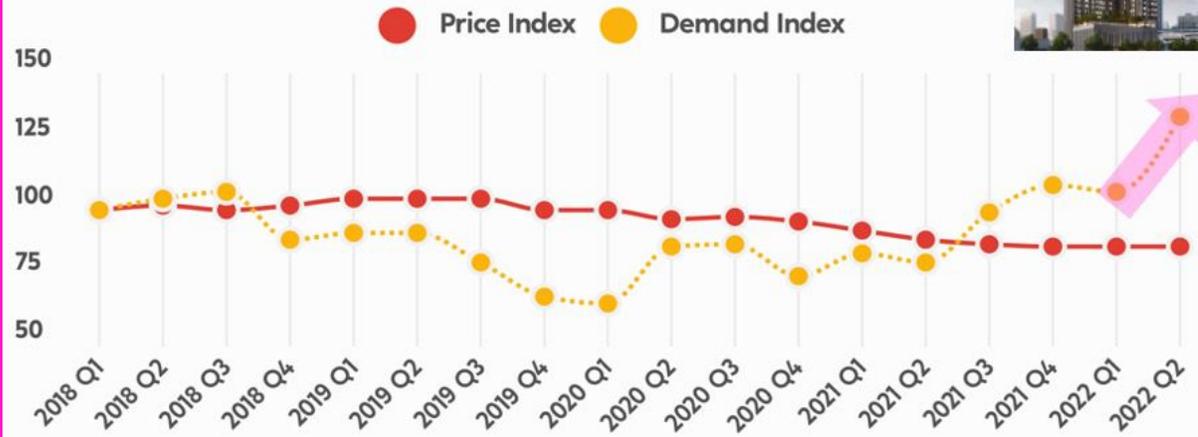


今のタイミングである理由

「タイ不動産徹底攻略セミナー」
より転載

Price & Demand Indices by Property Type

Condo



” Overall, demand for properties has increased by 20% over the last quarter, and all property types show growth.

Demand rose by 26% for condominiums, by 15% for townhouses, and by 11% for single-detached houses”

Townhouse



Single-detached house



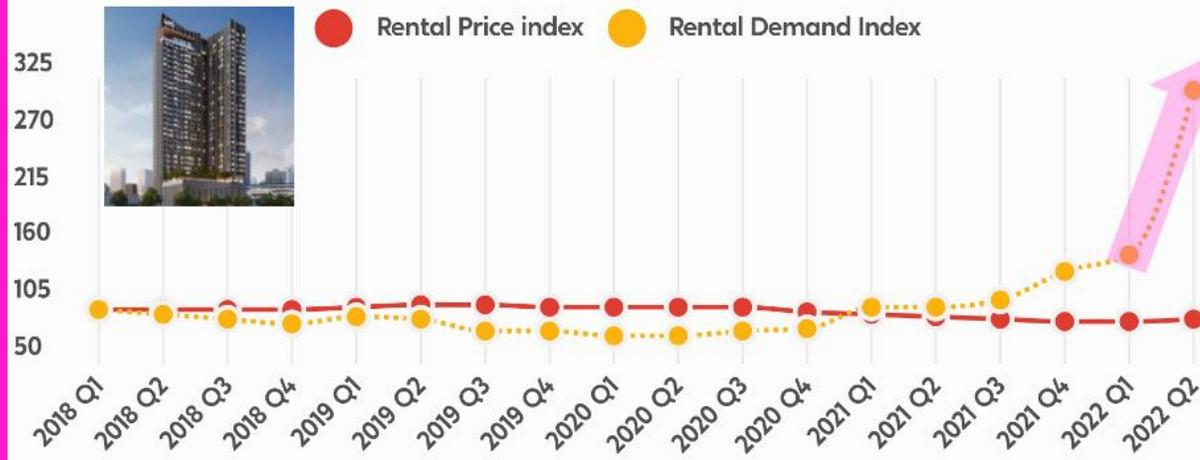
(「DDproperty Thailand Property Market Report Q3 2022」から引用)

今のタイミングである理由

「タイ不動産徹底攻略セミナー」
より転載

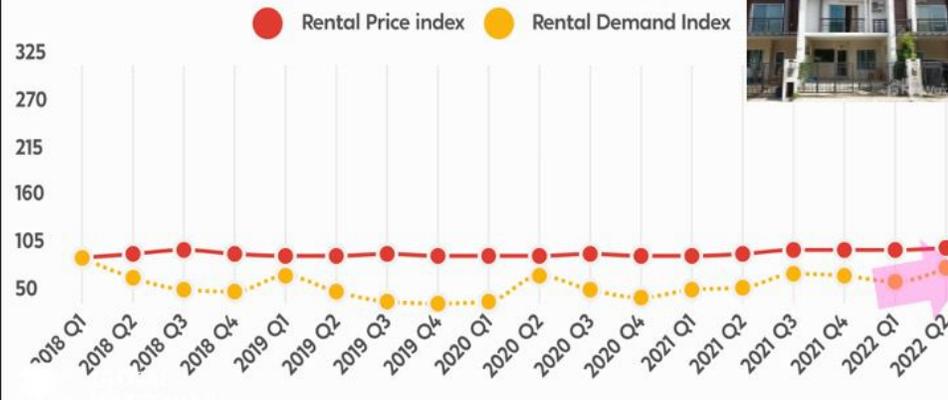
Rental Price & Demand Indices by Property Type

Condo

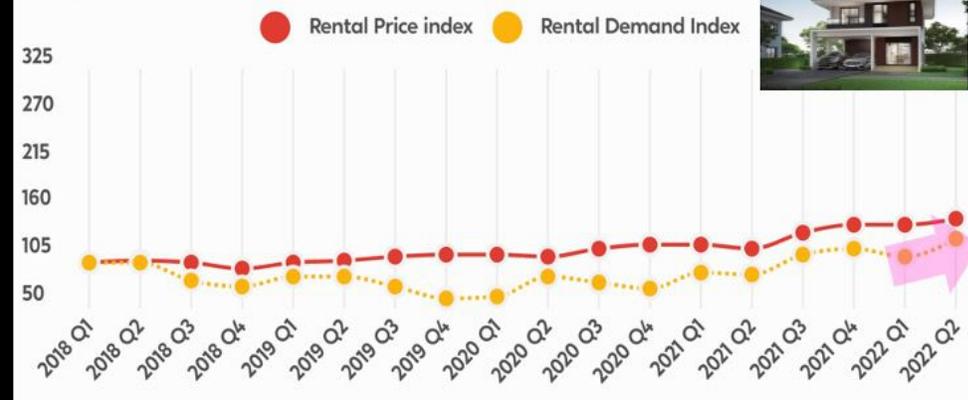


” The Rental Demand Index has spiked by 88% QoQ and by 166% YoY. Demand for condominiums has increased by 105% QoQ (+206% YoY), single-detached houses by 19% (+45% YoY), and townhouses by 21% QoQ (+33% YoY). These numbers illustrate that the rental market is dramatically improving.”

Townhouse



Single-detached house



(「DDproperty Thailand Property Market Report Q3 2022」から引用)

今のタイミングである理由

「タイ不動産徹底攻略セミナー」
より転載

เหล็ก

- 28-29 บาท/กิโลกรัม
- 17-18 บาทต่อกิโลกรัม

ปูน-คอนกรีต

- 120 บาท/คิว
- 70 บาท/คิว

อิฐบล็อก

- 1 บาท/ก้อน
- 0.80-0.90 สตางค์

งานกระจก อลูมิเนียม ประตู-หน้าต่าง 20-30%

- ประตูบานเลื่อน 12,000 บาท/บาน
- 10,000 บาท/บาน

สี

- 2000-2,200 บาท/ถัง
- 1,700 บาท/ถัง

ค่าแรง

- (แนวโน้มปรับ) 490-500 บาท
- 300 บาท/คน/วัน

2022年建設費用の値上り予測

(「バンコクコンドミニアム物語」から引用)

建設コスト	2021年	2022年	上昇率
鉄	17~18パーツ/kg	28~29パーツ/kg	63%
コンクリート	70パーツ/m ³	120パーツ/m ³	71%
ブロック	0.8~0.9パーツ	1パーツ	18%
ドアや窓	10,000パーツ	12,000パーツ	20%
ペンキ	1,700パーツ	2,000~2,200パーツ	24%
人件費	300パーツ/日	480~500パーツ/日	63%

これからの不動産新規開発は
コスト上昇で **値上り必至**

今のタイミングである理由

Thailand Inflation Rate

Summary

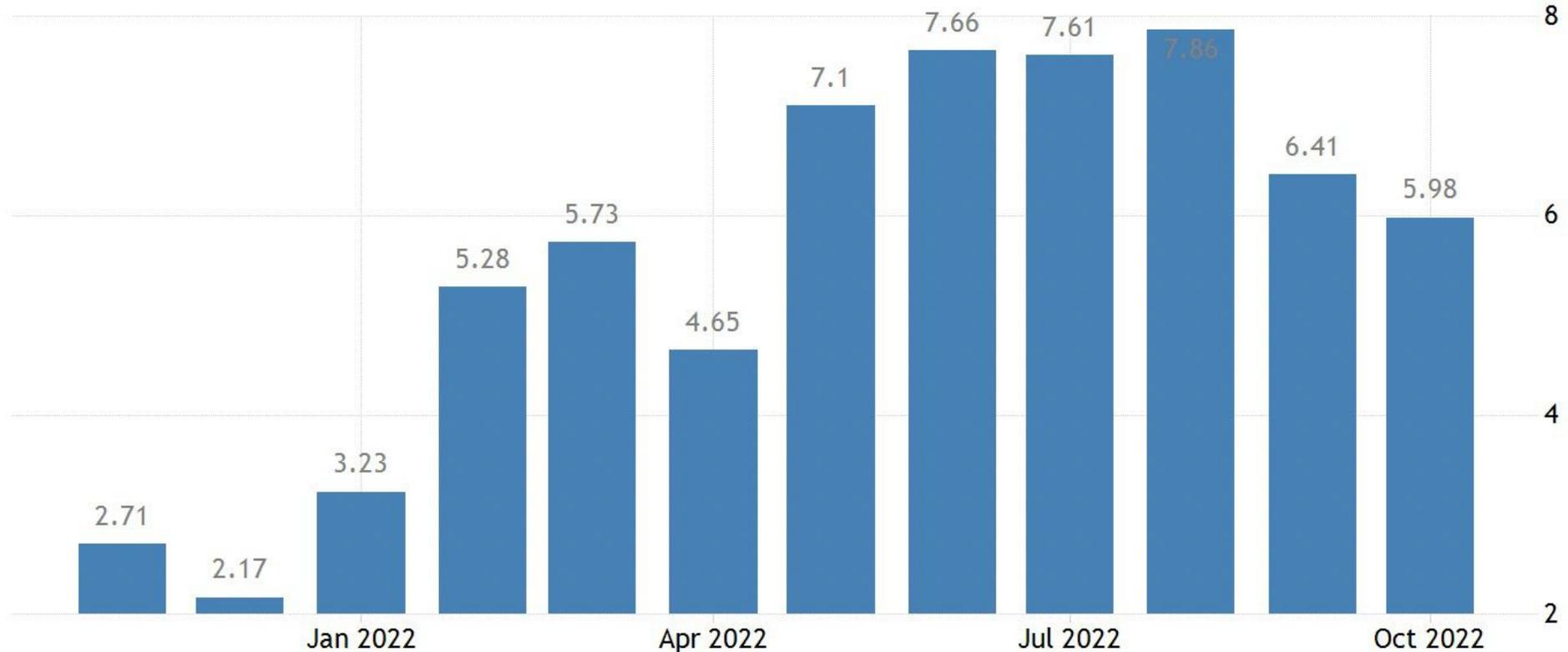
Calendar

Forecast

Stats

Alerts

Download ▾



TRADINGECONOMICS.COM | BUREAU OF TRADE AND ECONOMIC INDICES, MINISTRY OF COMMERCE, THAILAND

H1 2021



TOP 10 NATIONALITIES AMONG FOREIGNERS RECEIVING CONDO TRANSFERS

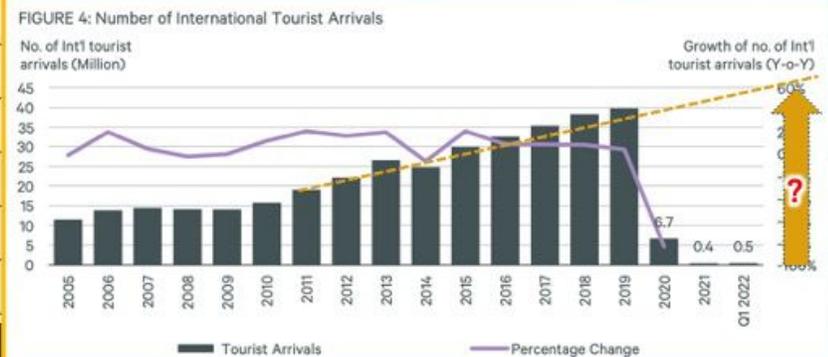
Rank	Nationality	Number of units	Share (%)	Value (billion baht)	Share (%)
1	China	2,748	63%	12.6	61.7%
2	Russia	143	3.3%	0.41	2%
3	UK	130	3%	0.47	2.3%
4	France	119	2.7%	0.44	2.1%
5	Germany	115	2.6%	0.44	2.2%
6	US	114	2.6%	0.62	3%
7	Taiwan	90	2.1%	0.4	2%
8	Singapore	88	2%	0.45	2.2%
9	Japan	62	1.4%	0.28	1.4%
10	India	62	1.4%	0.4	2%

Source: The Real Estate Information Center

BANGKOK POST GRAPHICS

「タイ不動産徹底攻略セミナー」より転載

อันดับ	สัญชาติผู้รับโอน	2021年				2022年	シェア	QoQ	YoY
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1			
1	จีน 中国	1,532	1,219	1,012	1,104	949	45.0%	-14.0%	-38.1%
2	รัสเซีย ロシア	67	76	87	76	134	6.4%	76.3%	100.0%
3	สหรัฐอเมริกา 米国	59	54	84	82	114	5.4%	39.0%	93.2%
4	สหราชอาณาจักร 英国	61	68	69	83	91	4.3%	9.6%	49.2%
5	เยอรมัน ドイツ	66	49	41	78	81	3.8%	3.8%	22.7%
6	ฝรั่งเศส	63	58	55	58	77	3.7%	32.8%	22.2%
7	ไต้หวัน	42	48	34	40	53	2.5%	32.5%	26.2%
8	อินเดีย	27	37	29	31	51	2.4%	64.5%	88.9%
							1.9%	60.0%	48.1%
							1.6%	-5.6%	-5.6%
							22.9%	9.3%	30.5%
							100.0%	2.5%	-10.3%
							77.1%	0.7%	-18.0%



(「バンコクคอนโดมิเนียม物語」から引用)





NEXT WEEK
TOMORROW
OTHER DAY
NOW
SOMEDAY
IN THE FUTURE
NEXT YEAR
LATER

今が **ラストチャンス!**

Aspire Sukhumvit - Rama 4



アスパイア・スクンビット・ラマ 4

Aspire Sukhumvit - Rama 4



- エリア : プラカノン、ラマ4
- 交通 : BTS「プラカノン」駅より約600m
- 敷地権利 : 区分所有権
- 敷地面積 : 7,655.8㎡
- 構造および階数 : RC造地上38階建
- 総戸数 : 1,323ユニット 2ショップ
- デベロッパー : AP×三菱地所
- グレード : ラグジュアリー
- 竣工予定 : 2025年2Q

共有部: スイミングプール, フィットネス, アスパイアコモン(ラウンジ), コープソサエティー (ラウンジ)、ミーティングルーム, チャットルーム、ルーフトップエリア, 居住者用エレベーター5基、防災用エレベーター1基等

ガーデン



ラウンジ



コ・ワーキングスペース



プール



フィットネスジム



スカイデッキ



スカイデッキ



なぜ
そのエリア、
その物件なのか？



お勧めポイント

- BKK中心地の人気エリアに程近い
- タイ大手デベロッパー/AP社 & 三菱地所
- 余裕ある支払い方法とスケジュール
- 賃貸需要が強い（と思われる）
- **圧倒的競争力のある価格**



BKK中心地の人気エリアに程近い

「タイ不動産徹底攻略セミナー」
より転載

どちらが有利？



郊外

- ・何を期待するか？
- ・誰に貸すのか？
- ・管理はどうする？
- ・出口はいつ、どうする？

VS



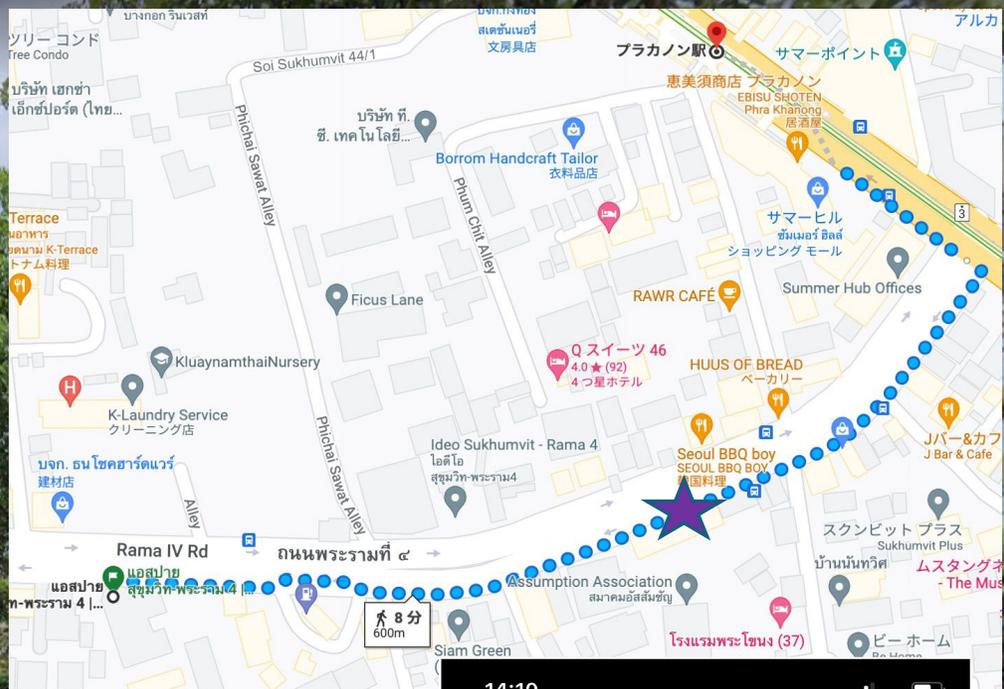
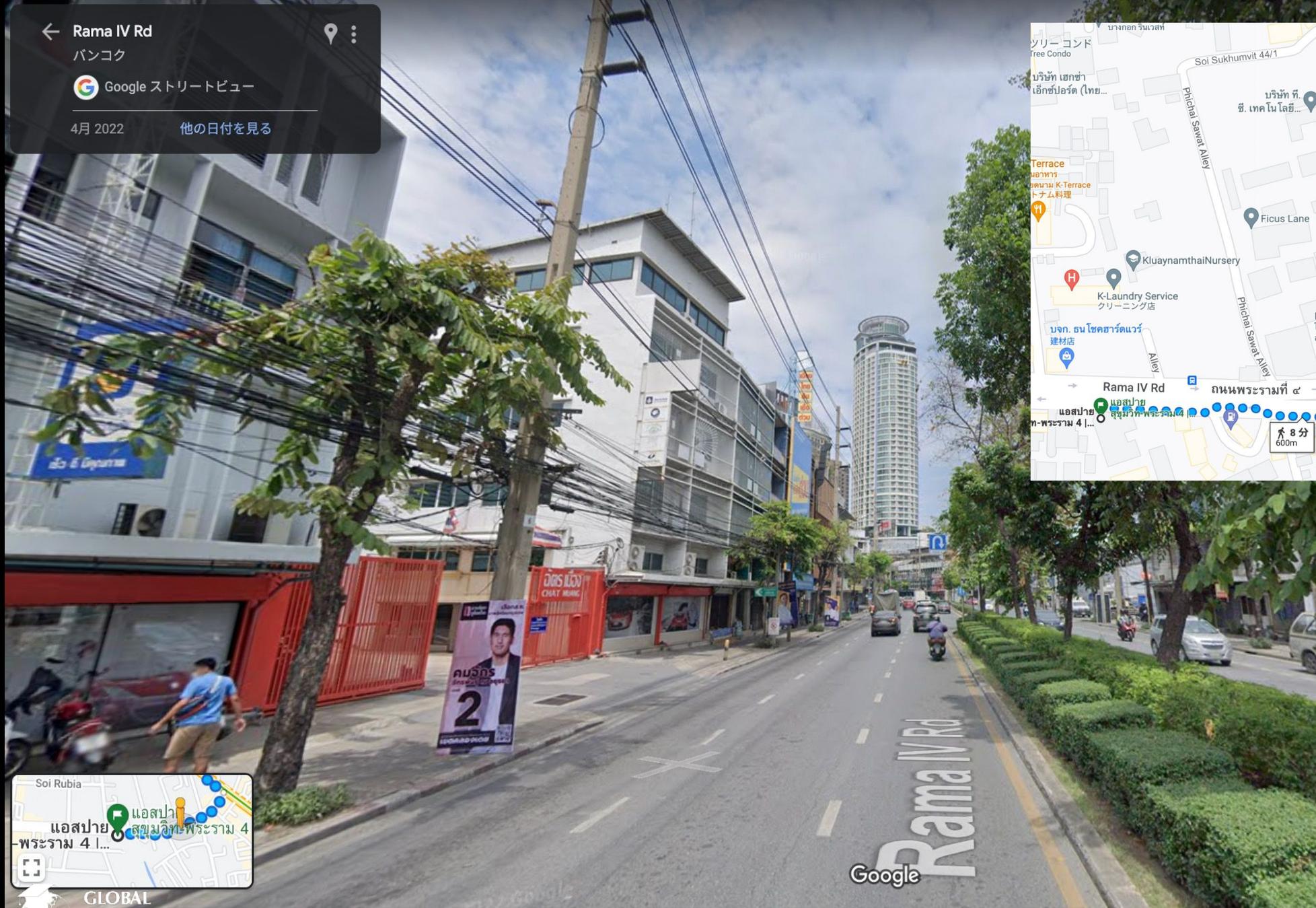
中心部

今だからこそ
中心部にこだわる





← Rama IV Rd
 バンコク
 Google ストリートビュー
 4月 2022 他の日付を見る



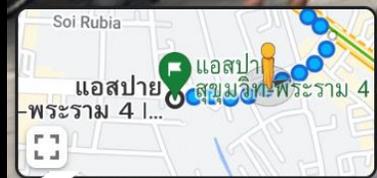
14:10

実測

05:48.13

リセット 開始

ラップ1 05:48.13



エリア紹介 – プラカノン (Phra Khanong)



西へ向かうラマ4世道路と東西に伸びるスクムビット通りが交差するプラカノン交差点を中心にしたエリア。



駅周辺の再開発を経て Bangkok の中でもここ数年人気急上昇しており、ロンポン、トンロー、エカマイに次ぐ準日本人居住区。



日本食事情が非常に充実しており、ここ近年はセンスの良いカフェやベーカリーも増え、外国人に人気のエリア。

(「Thailandpicks」から引用)

エリア紹介 – エカマイ (Ekkamai)

「タイ不動産徹底攻略セミナー」
より転載



BTSエカマイ駅を中心に南北に広がる緑豊かな閑静な住宅街で、プロンポン、トンローに次ぐ日本人居住区。

タイ人富裕層が多く、閑静な邸宅街から最新のカフェ文化、そして夜にはクラブやバーなどは若者で賑わっている。

駅直結の商業施設「Gateway Ekkamai」には多くの日本食店やおしゃれなカフェが多数入っている。

(「Thailandpicks」から引用)

おしゃれな 穴場スポット



まさる
มาซาจูเจแปนสโตรฟิค
เกอร์โมเดล ของแท้...
おもちゃ店

Stilista Shop
衣料品店

リージェント 71 プレス
หมู่บ้าน
Regent 71 Place

天ぶらと釜飯 おばら
โอบาระ
日本料理

บริษัท อุดมผล
พานิช จำกัด

ป.พาณิชย์
ซูเปอร์มาร์เก็ต

バンコク フェリッツ
เบงค์คอก เฟลิ
ซ สุขุมวิท 69-2

沖縄食堂 金城
โอกินาวา ดินโจ

楽ちん
ราคุจิน
日本料理

黒兵衛 kurobei
日本料理

米澤 居酒屋 & バー
Bangkok Yonezawa
Izakaya and Bar
居酒屋

MATEY Clinic
(เมที คลินิก)
形成外科クリニック

Puttharaksa Aesthetic
(Facial Treatment)
พุทธรักษา เอสเธติก
(Puttharaksa Aesthetic)...
เอสเทติก ซาลอน

Nopparat Snooker
นพรัตน์ สนั่นเกอร์
สตูดิโอ

アルカミ ボタニクス
カンナビス

Ngarm Maitree
Paper Box Ltd., Part
พจก.งามไมตรี
เปเปอร์บ็อกซ์

クラフトマン
บาร์-บาร์-บาร์

居酒屋 ぼっけえ
บอคเค่ อีซาคาเยะ
居酒屋・お手頃

Shine studio
美容院

サマーポイント

Woody World

RWC Clinic คลินิกฉีด
ฟิลเลอร์ ฉีดไขมัน...
形成外科クリニック

บริษัท
臨時休業

ビート ホテル
Beat Hotel Bangkok
4.2 ★ (274)
3つ星ホテル



ร้านยาฟูรุโจ
調剤薬局

ガネーシャ像

阿光
中華料理

Entrance 3
ทางเข้า 3

Entrance 4
ทางเข้า 4

恵美須商店 プラカノン
EBISU SHOTEN
Phra Khanong
居酒屋

Food Trucks at
Summer Hill

ปราคาノン 郵便局
ไปรษณีย์ไทย
สาขาพระโขนง

ルーム
เดอะ รุม สุขุมวิท 69

Memory Clinic
Memory Clinic -
ศูนย์ความงามและ...
健康美容製品販売店

W มาร์เก็ต
W Market
各国料理を楽しむ屋外のフードコート

マップカール
韓国バーベキュー

Beauty Club
エステティック

サマーヒル
ซัมเมอร์ ฮิลล์
ショッピングモール

Phra Khanong Junction
แยกพระโขนง

ATM กลีกรไทย สาขา
พระโขนง เครื่อง 2

W District

スカイウォーク
คอนโดมิเนียม
Sky Walk Residences

コスモ レスト&バー

Mister Loo
(Thailand) Co. Ltd

Netr
メガ

チング カフェ
Chingu Cafe (친구 카페)

Tops daily
ท็อปส์ เดลี่ มี
นิซูเปอร์มาร์เก็ต |...

サムライ ダイナー
Samurai Diner

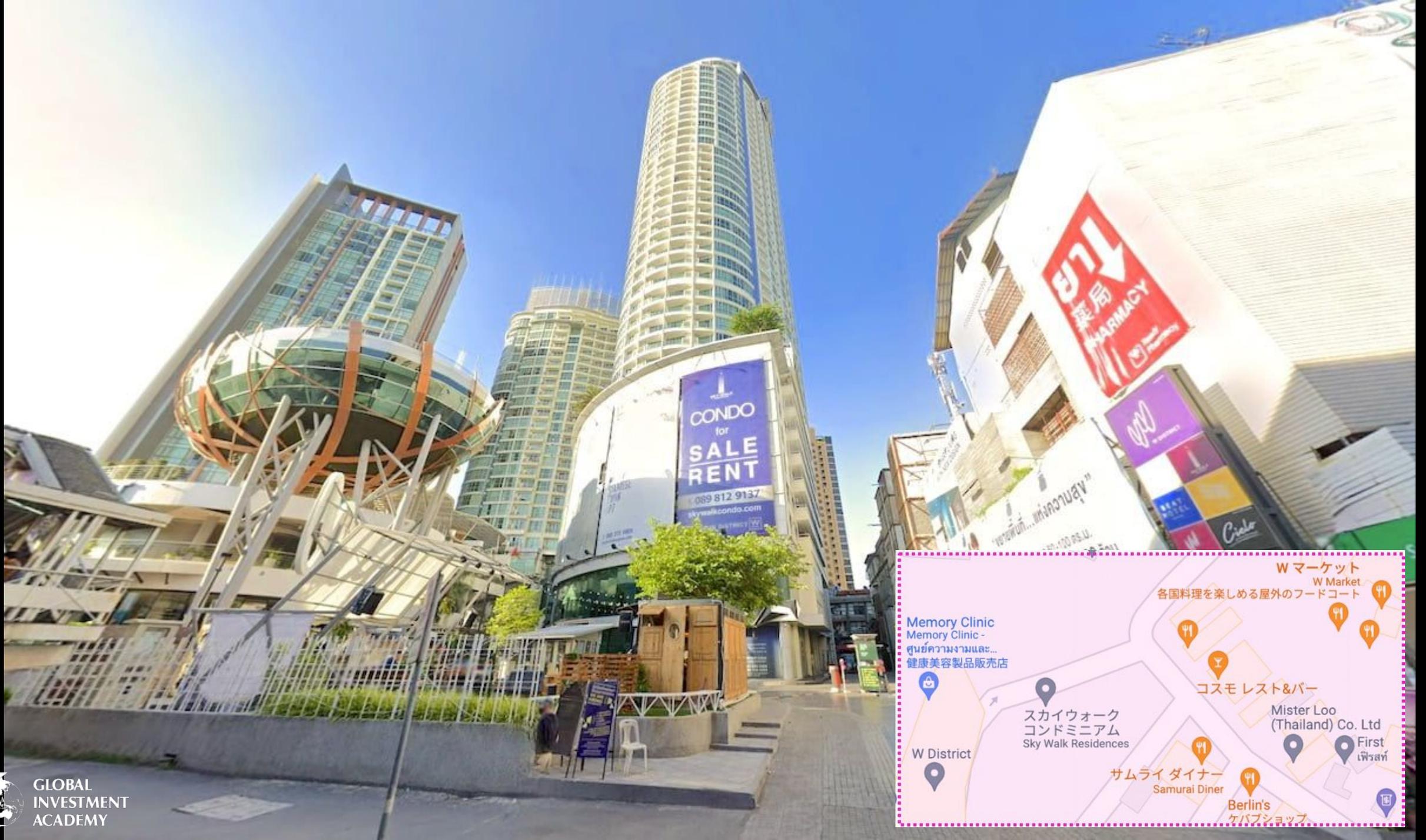
Berlin's
ケバブショップ

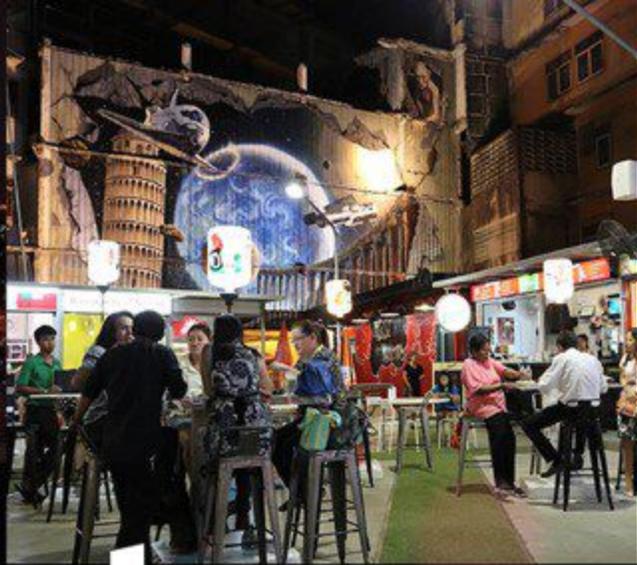
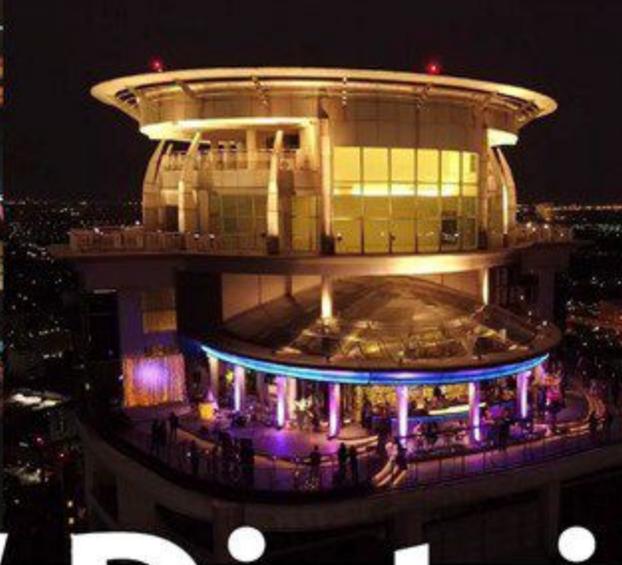
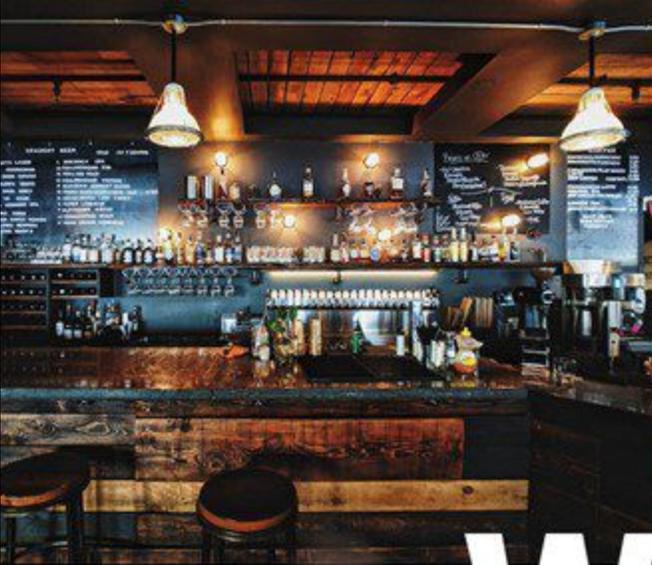
Summer Hub Offices

Me-tea - Phra
Khanong (W District)

TACO BELL
ファーストフード

ウォラルクプロパティ
パブリックカンパニー





W District

Soho of Bangkok



Cielo



第3の日本人街



恵美須商店 プラカノン
EBISU SHOTEN
Phra Khanong
居酒屋

沖縄食堂 金城
โอกินาวา 心斎

楽ちん
和食
日本料理

黒兵衛 kurobei
日本料理

天ぶらと釜飯 おばら
おばら
日本料理

米澤 居酒屋 & バー
Bangkok Yonezawa
Izakaya and Bar
居酒屋

居酒屋 ぼっけえ
ボウケエ 居酒屋
居酒屋・お手頃



タイ大手デベロッパー/AP社 & 三菱地所

● タイの大手不動産開発会社

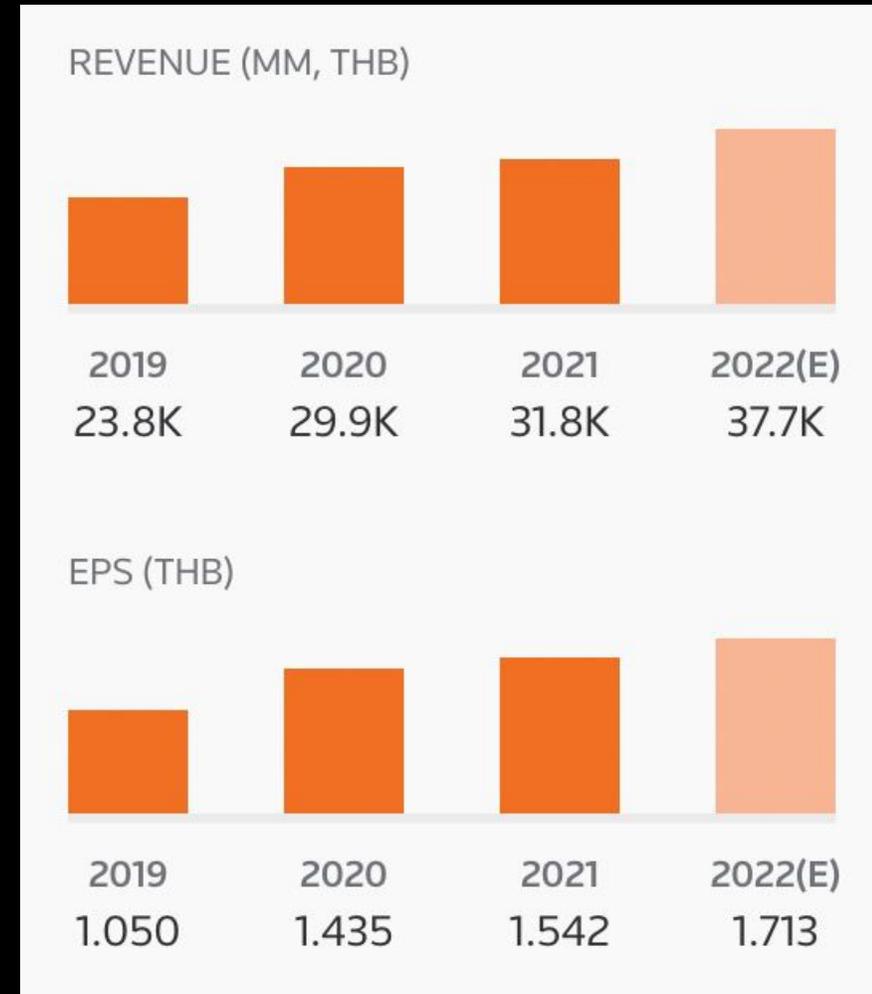
≡ アイザワ証券

APタイランド（以下同社）はタイの大手不動産デベロッパーで、タウンハウスや戸建て住宅、マンション（コンドミニウム）などの開発、販売を行っている。2021年第1四半期の住宅販売形態別売上高区分は、低層住宅が88.3%、コンドミニウムが9.2%、その他となっている。2016年4月には、日本企業・三菱地所レジデンス株式会社と合併会社を設立、バンコク都心部中心に分譲マンションなどの共同開発を行っている。

タイ大手デベロッパー/AP社 & 三菱地所

	SDH		THE PALAZZO	S O U L	THE CITY	CENTRO
	Townhouse		BAAN KLANG KRUNG	บ้านกลางเมือง  <small>(Baan Klang Mueng)</small>	 BIZTOWN	Pleno
	Condominium		GALERIE <small>THE 04 30</small>	THE ADDRESS	RHYTHM	Life
			aspire	COO		

タイ大手デベロッパー/AP社 & 三菱地所



タイ大手デベロッパー/AP社 & 三菱地所

財務情報

All values displayed in Millions, THB. Fiscal year ends in December.



	21年-31日-12月	20年-31日-12月	19年-31日-12月	18年-31日-12月	17年-31日-12月	Trend
Revenue	31,794.44	29,888.42	23,802.20	27,270.67	22,175.66	
Total Revenue	31,794.44	29,888.42	23,802.20	27,270.67	22,175.66	
Cost of Revenue, Total	21,483.14	20,458.29	15,626.65	18,338.94	14,261.87	
Gross Profit	10,311.30	9,430.13	8,175.55	8,931.73	7,913.79	
Selling/General/Admin. Expenses, Total	5,683.77	6,023.30	5,329.71	5,213.50	4,479.52	
Depreciation/Amortization	143.75	136.36	113.58	81.11	63.57	
Interest Exp.(Inc.),Net-Operating, Total	(8.20)	(6.54)	(85.99)	--	--	
Other Operating Expenses, Total	(176.00)	(57.92)	(65.62)	14.54	(72.81)	
Total Operating Expense	27,126.45	26,553.51	20,918.33	23,648.09	18,732.14	
Operating Income	4,667.99	3,334.92	2,883.86	3,622.58	3,443.52	

余裕ある支払い方法とスケジュール



プレセール (=プレビルド)

《メリット》

- 割安に購入することができる
- 完成前に物件を売却することで登記時の諸費用を支払わずに物件の売却が可能

《デメリット》

- 完成前にデベロッパーが倒産するケースがある
- 工期のズレが発生するケースがある

余裕ある支払い方法とスケジュール

購入の流れ

予約金
支払い

契約金
支払い

契約書
締結

残金
支払い

登記

余裕ある支払い方法とスケジュール

予約金支払い

・ 5万タイバーツ(約20万円)/ユニット

← 1ヶ月後

契約金支払い

・ 物件価額の15%相当

← 2ヶ月後

契約書締結

・ 物件契約書への署名

← 3年後

残金支払い

・ 物件価額の85%相当

← 1ヶ月後

登記

・ 残金支払い後に登記 (by デベロッパー)



諸費用（物件価額以外にかかる費用）

- 登記費用（transfer fee）：物件価額の1%（2%を売主と折半）
- 共益費（common facility fee）：45THB × 平米数（1年分前払い）
- 修繕積立一時金（sinking fund）：450THB × 平米数（初回のみ）
- 雑費：電気メーター設置費など

- 仲介手数料：物件価額の3.21%（VAT含む）

登記時
(2025年2Q)



貸貸需要が強い（と思われる）

需給バランス



利便性



価格競争力



ターゲットは・・・

「工業団地勤務単身日系駐在員」

「バンコク私大生」

バンコク近郊 工業団地マップ



バンコク中心部 マップ



物件周辺 拡大図



Aspire Sukhumvit Rama4

「工業団地勤務単身日系駐在員」が
通勤しやすい (& 渋滞回避)

賃貸需要が強い (と思われる)



Aspire Sukhumvit Rama 4



- タイ王国の**私立大学**（創立：1965年）
- タイの私立大学としては歴史と規模において最古かつ最大
- **在籍する学生数およそ3万人**
- 面積はおよそ15,000m²
- **3年次、4年次の学生がほとんどで、国際プログラムの学生は全学年を通してこのキャンパスに通う**

(ウィキペディアより引用)



【学部在籍学生数順位】（2021年5月時点）

●:国立大学、▲:公立大学、○:私立大学、◆:省庁大学校
()内は学部学生数（単位:人）

- 1位：○日本大学（66,036）
- 2位：○早稲田大学（37,912）
- 3位：○近畿大学（33,350）
- 4位：○立命館大学（32,467）
- 5位：○明治大学（30,674）
- 6位：○東洋大学（30,104）
- 7位：○慶應義塾大学（28,667）
- 8位：○関西大学（27,736）
- 9位：○東海大学（27,162）
- 10位：○法政大学（26,936）

同規模！





ZONE A

- 1 อาคาร A1 Building A1
- 2 อาคาร A2 Building A2
- 3 อาคาร A3 Building A3
- 4 อาคาร A4 Building A4
- 5 อาคาร A5 Building A5
(Tourism Tower)
- 6 อาคาร A6 Building A6
- 7 อาคาร A7 Building A7
- 8 อาคาร A8 Building A8
(Imagine Village)
- 9 หอพระพุทธสุรัตนมุนี
(Buddha Shrine)
- 10 เรือนไทย
(Thai House)
- 11 ศูนย์บริการงานส่วนกลาง
(One Stop Service Center)
- 12 ศูนย์กิจกรรมนักศึกษา Student Activities Center (SAC)
- 13 อาคารอเนกประสงค์ Multipurpose Building
- 14 ร้านสหกรณ์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ จำกัด
- BU Co-Operative Store
- ร้านขายอาหาร Cafeteria
- โรงอาหาร Cafeteria 1, 2
- 15 ลานร่วมมิตร Rest Area
- 16 ศาลาพักผ่อน Rest Area
- 17 บ้านพักนักกีฬา Athlete House

ZONE B

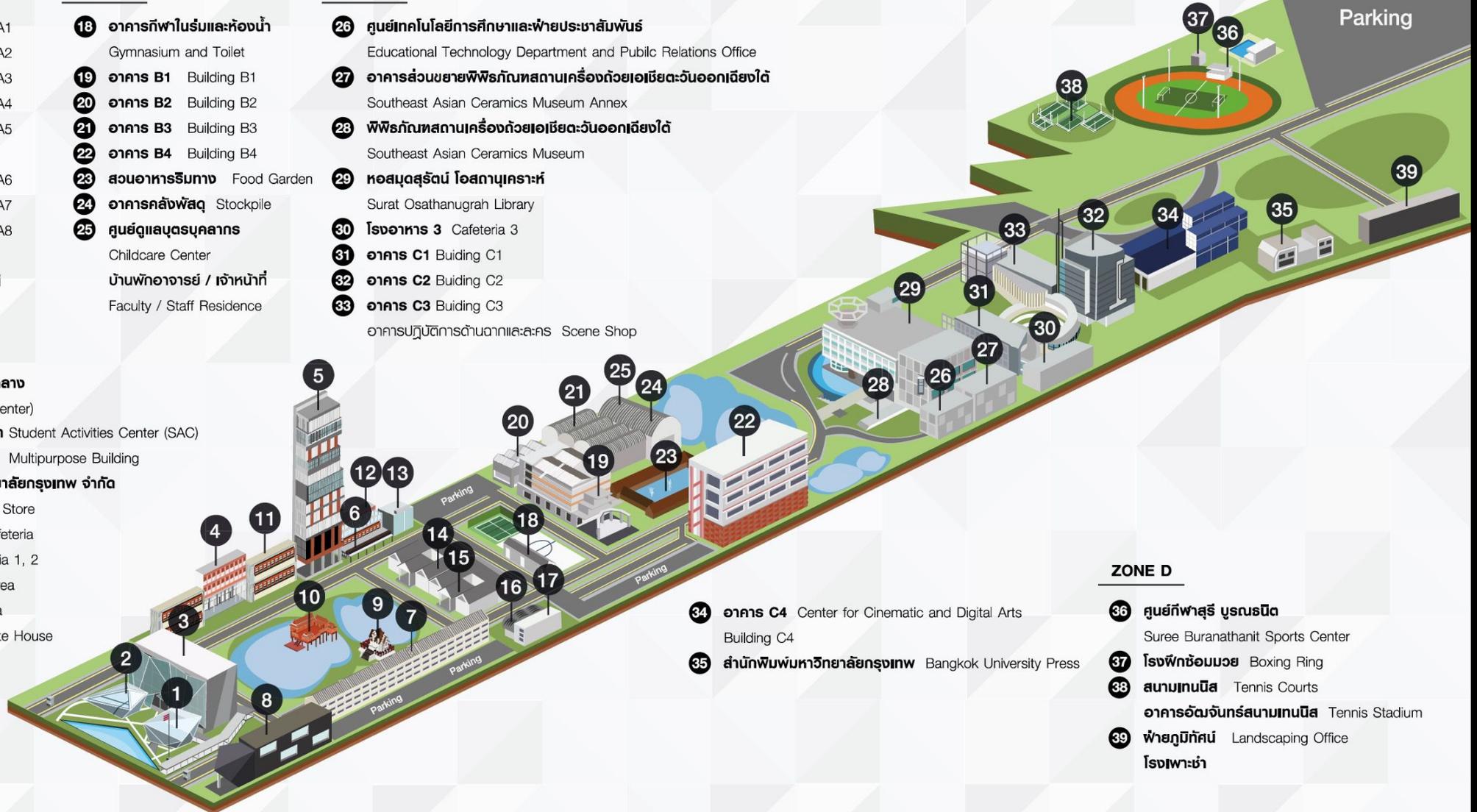
- 18 อาคารกีฬาในร่มและห้องน้ำ
Gymnasium and Toilet
- 19 อาคาร B1 Building B1
- 20 อาคาร B2 Building B2
- 21 อาคาร B3 Building B3
- 22 อาคาร B4 Building B4
- 23 สวนอาหารริมทาง Food Garden
- 24 อาคารคลังพัสดุ Stockpile
- 25 ศูนย์ดูแลบุตรบุคลากร
Childcare Center
- บ้านพักอาจารย์ / เจ้าหน้าที่
Faculty / Staff Residence

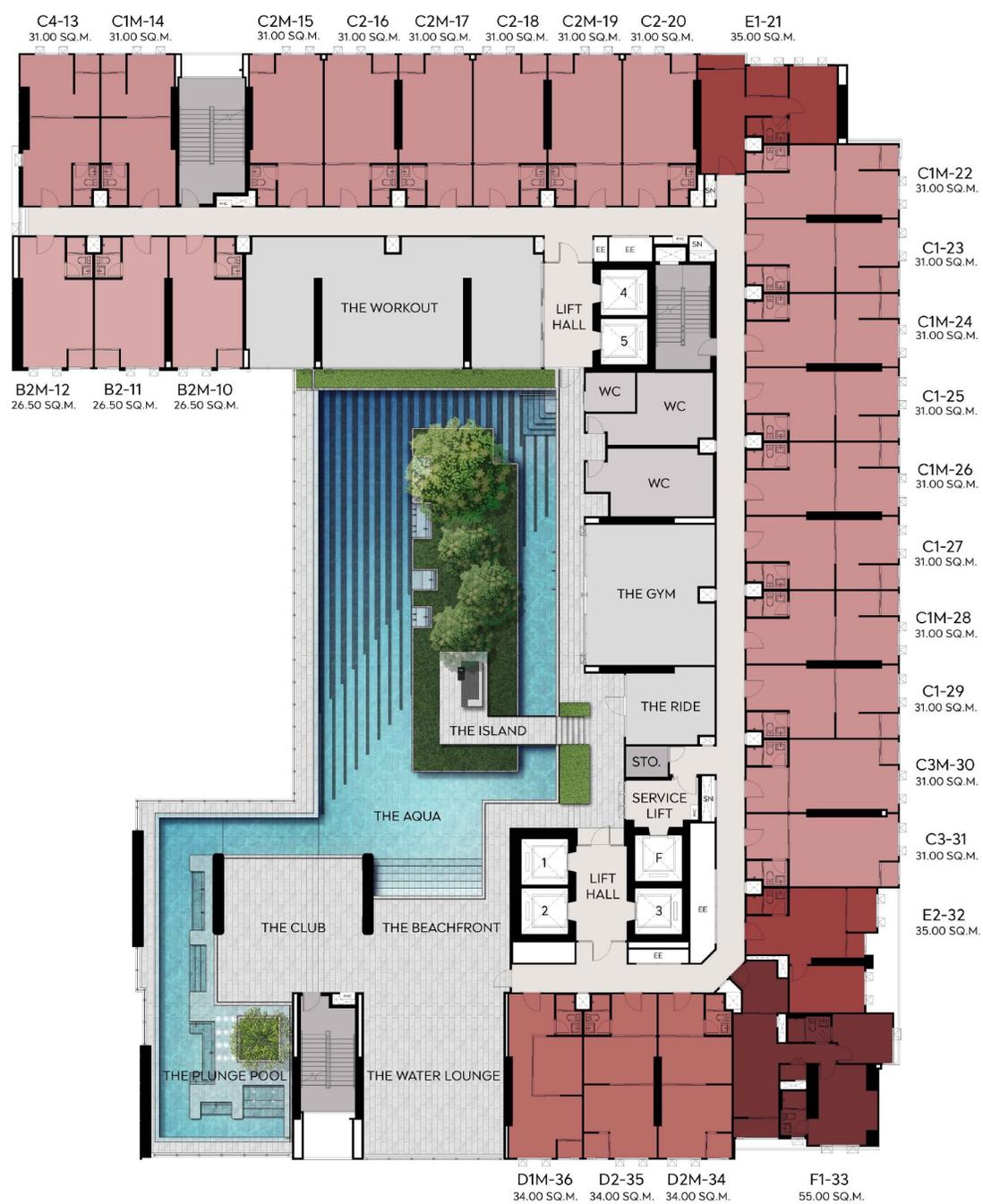
ZONE C

- 26 ศูนย์เทคโนโลยีการศึกษาและฝ่ายประชาสัมพันธ์
Educational Technology Department and Public Relations Office
- 27 อาคารส่วนขยายพิพิธภัณฑ์สถานเครื่องถ้วยเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
Southeast Asian Ceramics Museum Annex
- 28 พิพิธภัณฑ์สถานเครื่องถ้วยเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
Southeast Asian Ceramics Museum
- 29 หอสมุดสุรัตน์ โสธานุกุเคราะห์
Surat Osathanugrah Library
- 30 โรงอาหาร 3 Cafeteria 3
- 31 อาคาร C1 Building C1
- 32 อาคาร C2 Building C2
- 33 อาคาร C3 Building C3
อาคารปฏิบัติการด้านฉากและละคร Scene Shop

ZONE D

- 34 อาคาร C4 Center for Cinematic and Digital Arts
Building C4
- 35 สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยกรุงเทพ Bangkok University Press
- 36 ศูนย์กีฬาสุรี บุรณมณี
Suree Buranathanit Sports Center
- 37 โรงฝึกซ้อมมวย Boxing Ring
- 38 สนามเทนนิส Tennis Courts
อาคารอำนวยการสนามเทนนิส Tennis Stadium
- 39 ฝ่ายภูมิทัศน์ Landscaping Office
โรงเพาะชำ



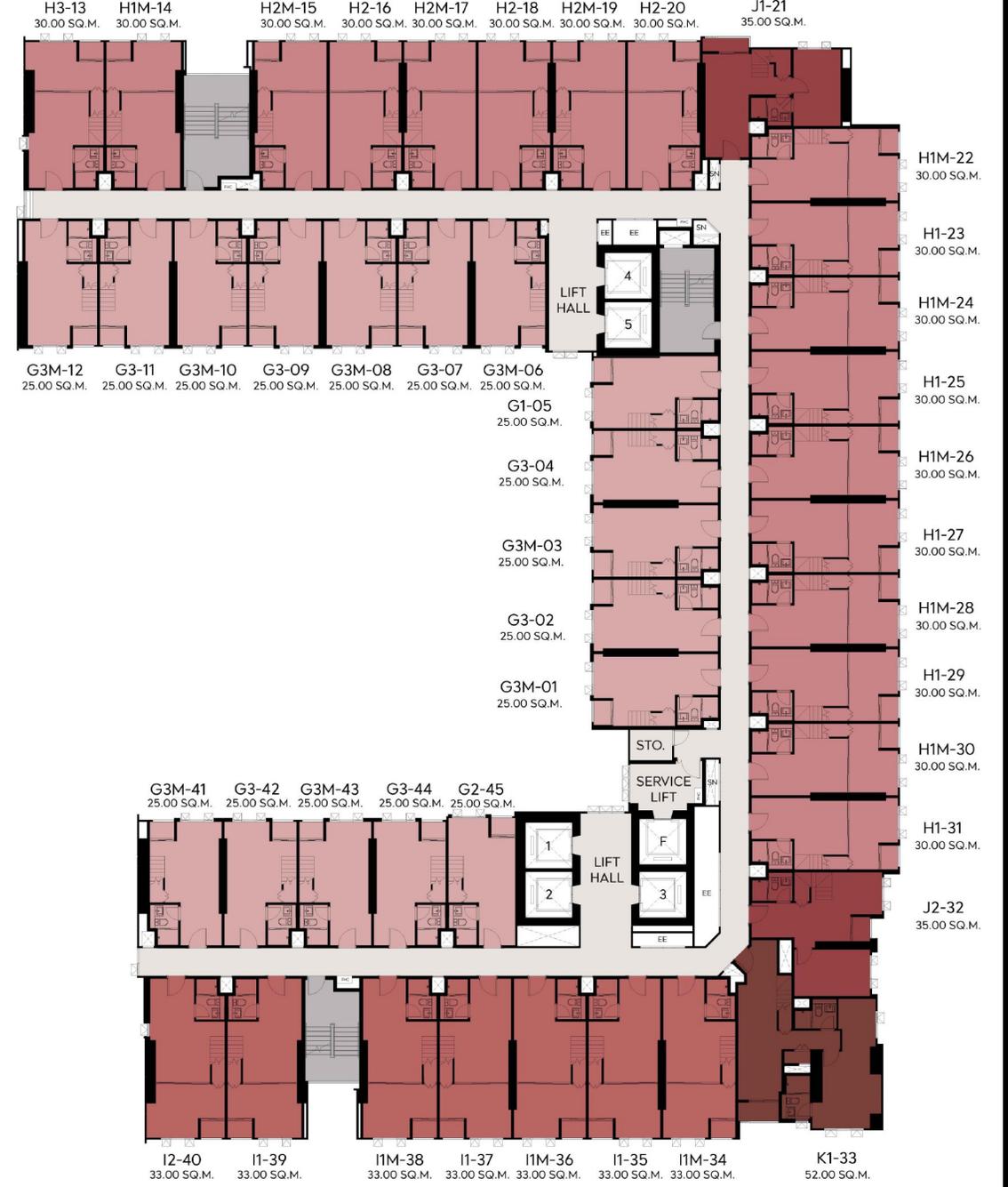


8TH FLOOR PLAN





10TH-30TH FLOOR PLAN



31ST-37TH FLOOR PLAN



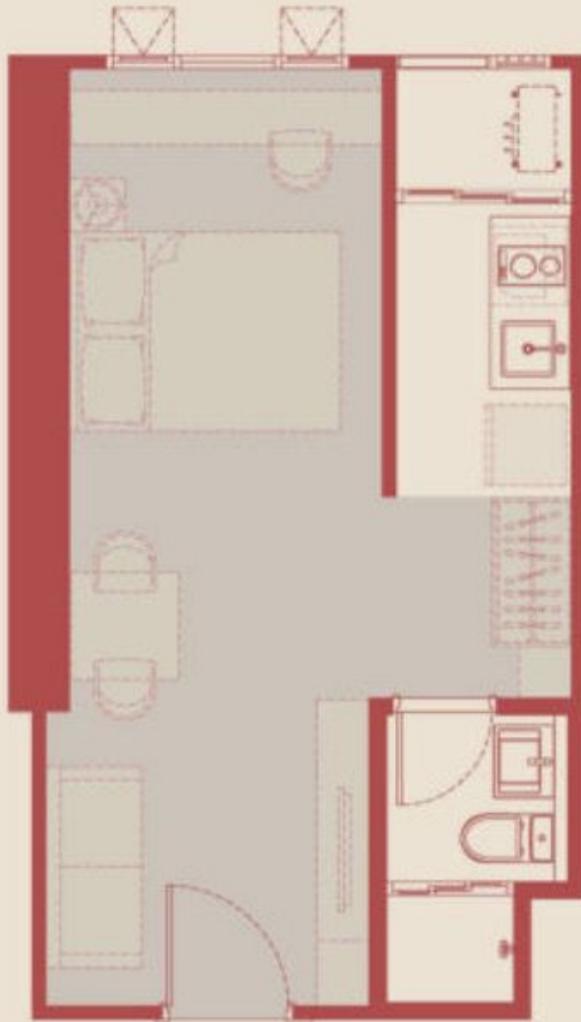


38TH FLOOR PLAN 

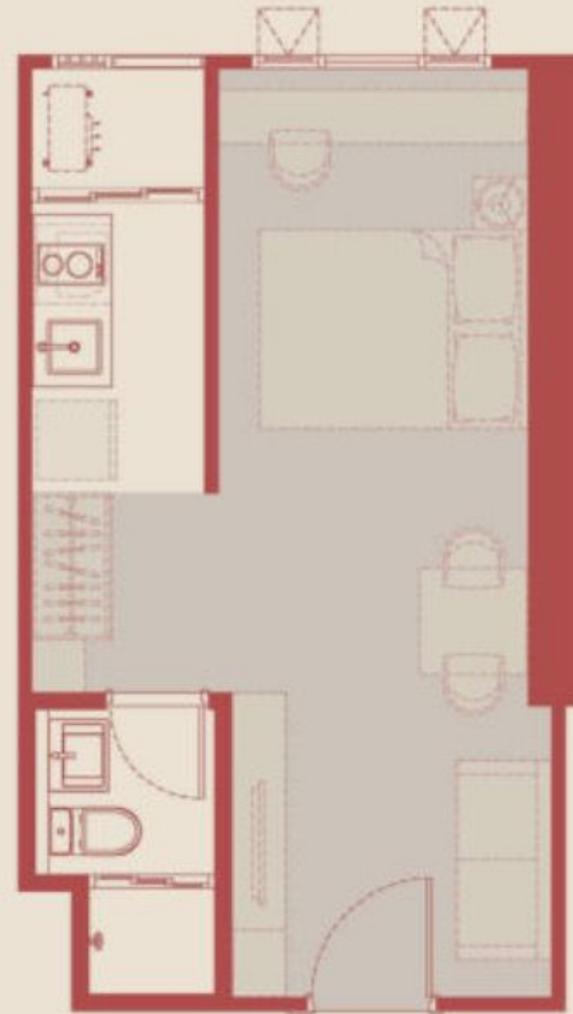


38TH FLOOR PLAN (UPPER) 

Studio

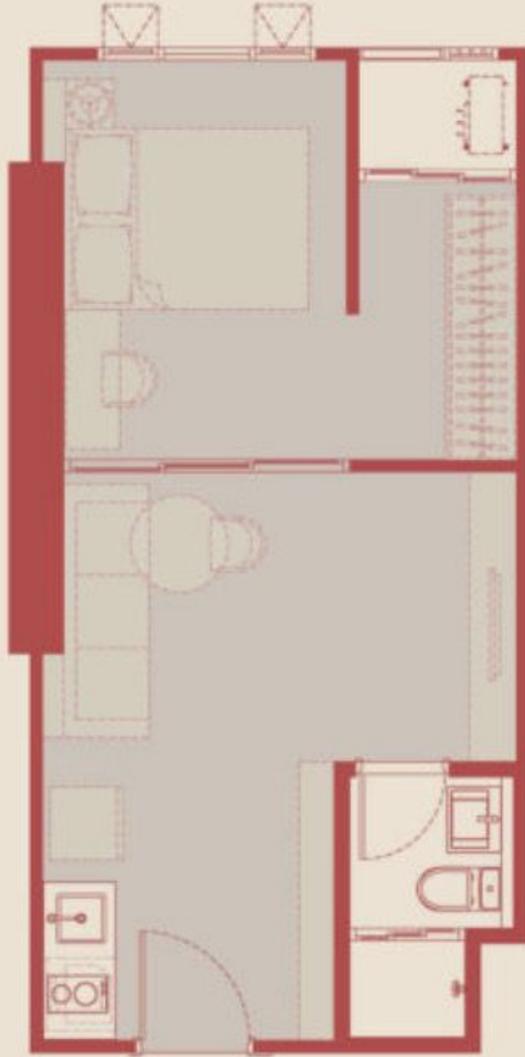


TYPE B1
26.50 SQ.M.

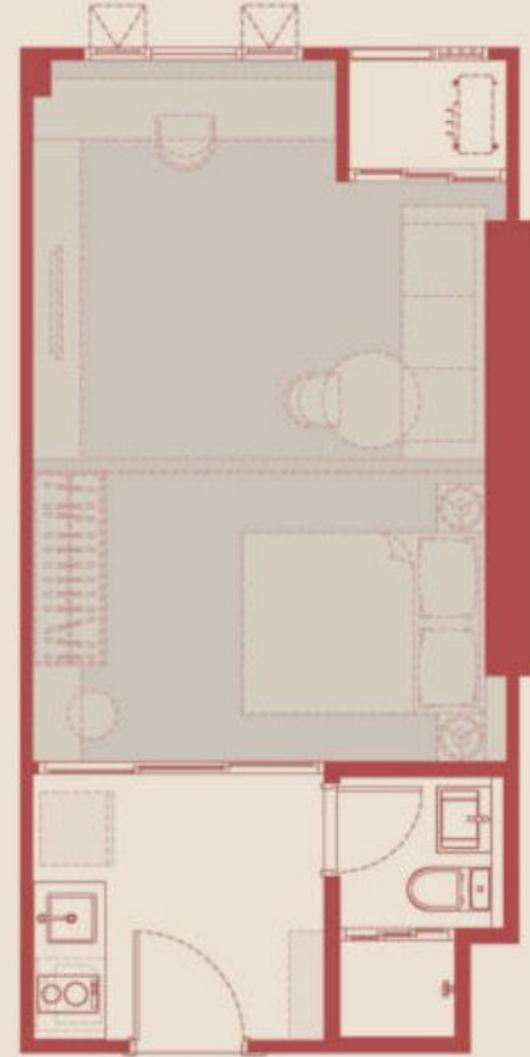


TYPE B1M
26.50 SQ.M.

1BR

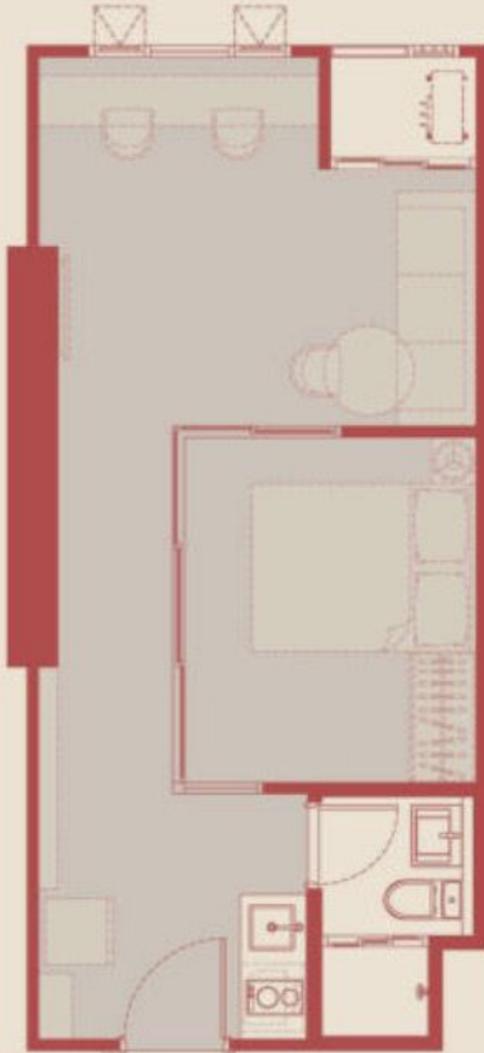


TYPE C1
31.00 SQ.M.

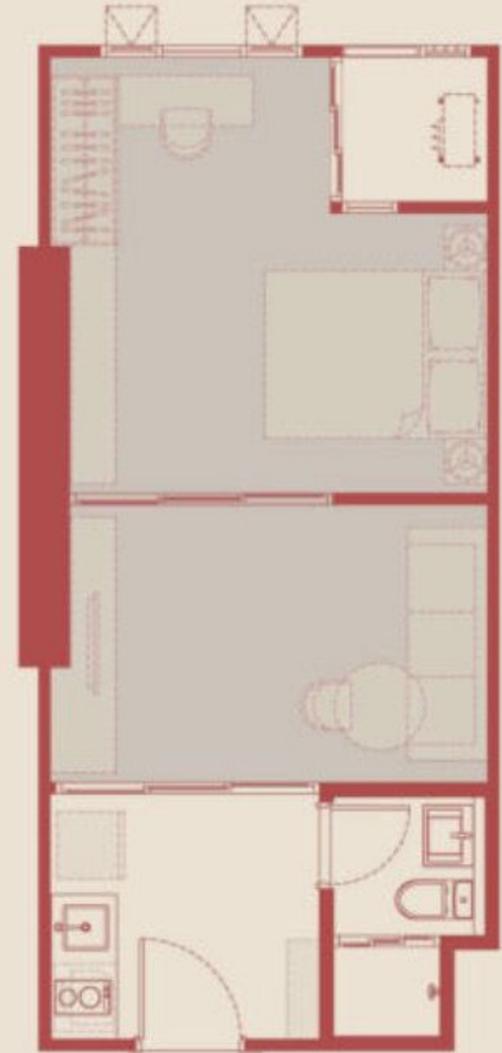


TYPE C2
31.00 SQ.M.

1BR



TYPE D1
34.00 SQ.M.



TYPE D2
34.00 SQ.M.

1BR



GLOBAL
INVESTMENT
ACADEMY

1BR



1BR Plus



TYPE E1
35.00 SQ.M.

1BR
メゾネット



TYPE H1
30.00 SQ.M.

1BR (メゾネットタイプ)



Stairs and mezzanine are considered as furniture package for decoration only and provided by third party

1BR (メゾネットタイプ)



Stairs and mezzanine are considered as furniture package for decoration only and provided by third party



2BR
メゾネット



TYPE K1
52.00 SQ.M.



物件価格 (プレセール)

※2022年11月7日時点

	Simplex						Vertiplex					
	金額 (THB)		広さ (㎡)	単価 (THB/㎡)			金額 (THB)		広さ* (㎡)	単価 (THB/㎡)		
Studio	2,762,000	~	3,009,000	26.5	104,226	~	113,547					
1BR	3,146,000	~	3,731,000	31.0	101,484	~	120,355	4,025,000	~	4,591,000	35.0	115,000 ~ 131,171
	3,538,000	~	4,262,000	34.0	104,059	~	125,353					
1BR Plus					平均11万 パーツ							
							5,203,000	~	5,808,000	41.0	126,902	~
								6,583,000	~	6,842,000	45.0	146,289 ~ 152,044
2BR								9,936,000			65.0	152,862

*ロフト込み

1THB = 3.90

	Simplex						Vertiplex					
	金額 (JPY)		広さ (㎡)	単価 (JPY/㎡)			金額 (JPY)		広さ* (㎡)	単価 (JPY/㎡)		
Studio	10,771,800	~	11,735,100	26.5	406,483	~	442,834					
1BR	12,269,400	~	14,550,900	31.0	395,787	~	469,384	15,697,500	~	17,904,900	35.0	448,500 ~ 511,569
	13,798,200	~	16,621,800	34.0	405,829	~	488,876					
1BR Plus								20,291,700	~	22,651,200	41.0	494,920 ~ 552,468
								25,673,700	~	26,683,800	45.0	570,527 ~ 592,973
2BR								38,750,400			65.0	596,160

*ロフト込み

競合相手は
どんな感じ？



市場調查 & 競合分析



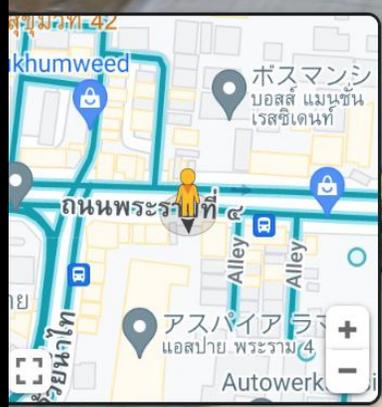
競合マップ



Aspire Sukhumvit Rama 4

① Aspire Rama 4

ストリートビュー - 4月 2022



Google

Aspire Rama 4

アスパイアー ラマ 4

所在地 4288 Rama 4 Rd, Kluai Nam Thai, Phra Khanong, Klongtoey, Bangkok 10110

エリア エカマイ南側周辺

最寄駅 BTS スクムビット線 - エカマイ駅

アクセス BTSエカマイ駅から徒歩13分

物件タイプ コンドミニウム

築年度 2012年度

総部屋数 1432室 / 32階建て

日本人居住率 2%

施工主: AP Thailand



賃料

Studio	1 Bed Room	2 Bed Room
-----	28m² ~ 36m²	46m²
-----	11,000B ~ 20,000B /月	23,000B ~ /月

※平均賃貸価格：500バーツ/m²



立地

ABOUT THE LOCATION

バンコク大学前の巨大コンド、APグループでは格下ですが、系列のコンセプトは同じで、全体的にしっかりした作りになっています。郊外型になると、コンビニや飲食店などが、同じ敷地内で店を構えています。モーターウェイにアクセスしやすいので、こちらをお使いの方や学生が対象になっておられます。ラマ4通りにございますが、エカマイ駅までも、徒歩で10分程度なので、良い環境ではないでしょうか。



お部屋

ABOUT THE ROOM

当初から学生を対象に見越していたのでしょうか。かなり狭目のお部屋が多く、ハチの巣のイメージです。しかもこれが2棟ございます。この近くに大きな建物がなく、眺望は開けて大変良いのですが、西向きも多く、日当たりが良すぎて、クーラー代が掛かるでしょう。APグループのお気に入り、外向きバーカウンターも健在です。独立キッチンもあり、調理は普通にできます。家賃も学割1万B代前半からあって、リーズナブルです。



アドバイザーより

FROM THE ADVISOR

立地の関係でバンコク大学の、寮の様になってしまったこちらの物件、学生で溢れかえっています。マネージメントオフィスは、毎日、人の出入りで混雑し、他で見たことないくらい来客万歳です。その関係か1階にはコンビニ、カフェ、ランドリーが店を構え、1432世帯あれば納得です。プールと脇のガーデンは巨大で、敷地がある故のなせる技です。西向きの高層階は遮蔽物が無く、チャオプラヤ川が一望です。駅は離れているが、高速に近いので意外に便利です。

物件情報

賃料	15,000 THB/月
デポジット(保証金・敷金)	30,000 THB
交通	BTSスクムウィットライン「エカマイ」駅 徒歩10分(約798m)
所在地	4288 Thanon Rama IV, Khwaeng Phra Khanong, Khet Khlong Toei, Bangkok
築年	2012年
間取	1LDK (1ベッドルーム+1リビングダイニングキッチン+1バスルーム)
専有面積	28 m ²
主要採光面	北北西
所在階	A棟11階/地上32階建

POINT

BTSエカマイ駅徒歩10分 バンコク大学前コンドミニアム「aspire Rama4」

【周辺情報】

建物1階にファミリーマートがあり、深夜のお買い物も便利です。現地周辺はコンビニやローカル商店があります。またエカマイ駅前に日本料理やファストフード、フードコート等の飲食店、各種サービス、物販店、日系スーパーマーケット「マックスバリュ」が入店する大型商業施設「GATEWAY」があり日常生活に便利な立地です。

【交通】

エカマイ駅からBTS利用でpronponまで約4分、アソークまで約6分、サイアムまで約12分。高速道路の入口も近く、お車をご利用の方にもおすすめです。またバンコク大学へ通われる方にも便利な立地です。



Current asking price per sqm.

฿98,752

Asking price change from last quarter

• 0%

Asking price change from last year

↓ -41.28%

Achievable gross rental yield

5.46%

Rent price change from last year

• 0%

販売価格推移 (SQMあたり THB)



約40%

Market insight

Median price

฿ 3,697,570

Median price/sqm.

฿ 98,371

Annual growth

↑ 1.4%

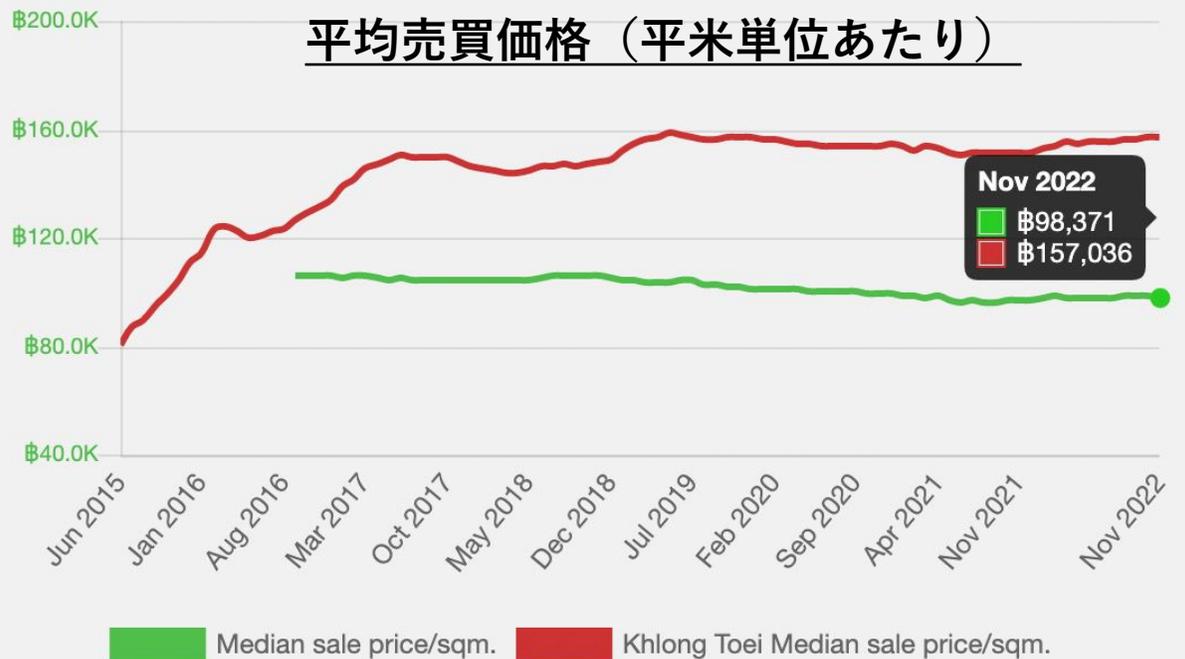
Median rent price

฿ 14,882

Rental yield

↑ 4.8%

平均売買価格（平米単位あたり）



平均賃貸価格（月額）



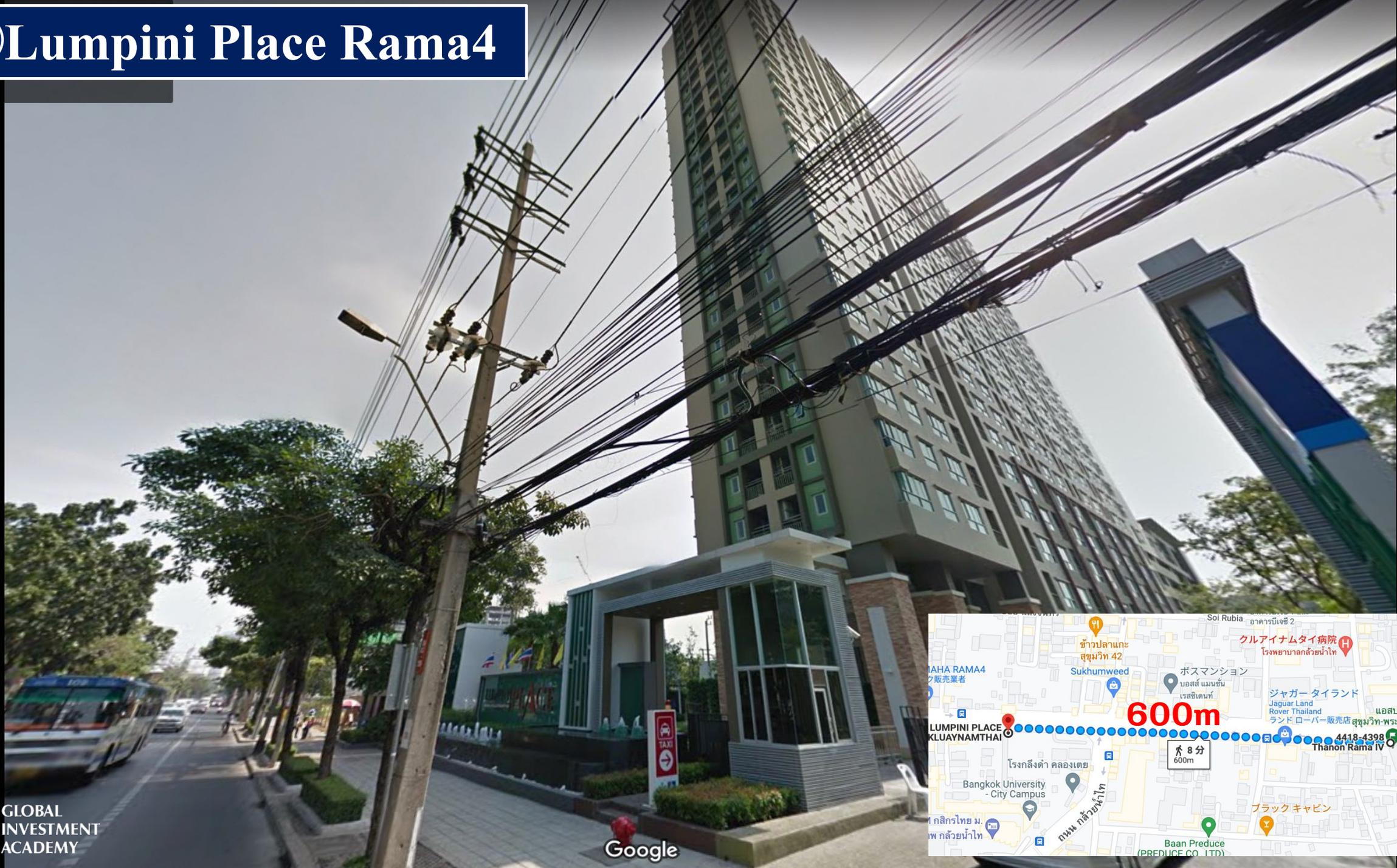
※2022年11月9日時点

競合マップ



Aspire Sukhumvit Rama 4

② Lumpini Place Rama4



Lumpini Place Rama 4 - Kluaynamthai

ルンピニ プレイス ラマ 4 クルアイナムタイ

所在地	4004 Rama IV Rd, Phra Khanong, Khlong Toei, Bangkok 10110
エリア	エカマイ南側周辺
最寄駅	BTS スクムビット線 - エカマイ駅
アクセス	BTS エカマイ駅から徒歩13分
物件タイプ	コンドミニアム
築年度	2011年度
総部屋数	887室 / 28階建て
日本人居住率	1%



賃料

Studio	1 Bed Room	2 Bed Room
-----	28m² ~ 35m²	56m² ~ 62m²
-----	8,500B ~ 15,000B /月	23,000B ~ 25,000B /月

※平均賃貸価格：400バーツ/m²



この物件のココが見どころ



立地

ABOUT THE LOCATION

すずき不動産

裏手のハイソ大学を対象にされた、コンドの1つとして建てられたのでしょうか。別物件としてライバルコンドもでき、若干庶民的な要素へスライドしつつあります。幹線道路沿いでもあり、向きによっては走行車両の音が気になるかもしれません。ファシリティーや敷地内にセブソーイレブンなどあって、充実はしていますが、肝心なお部屋で換気扇や電気コンロがなく、自炊は断念せざるを得ない場合もございます。

Current asking price
per sqm.

฿ 100,581

Asking price change
from last quarter

• 0%

Asking price change
from last year

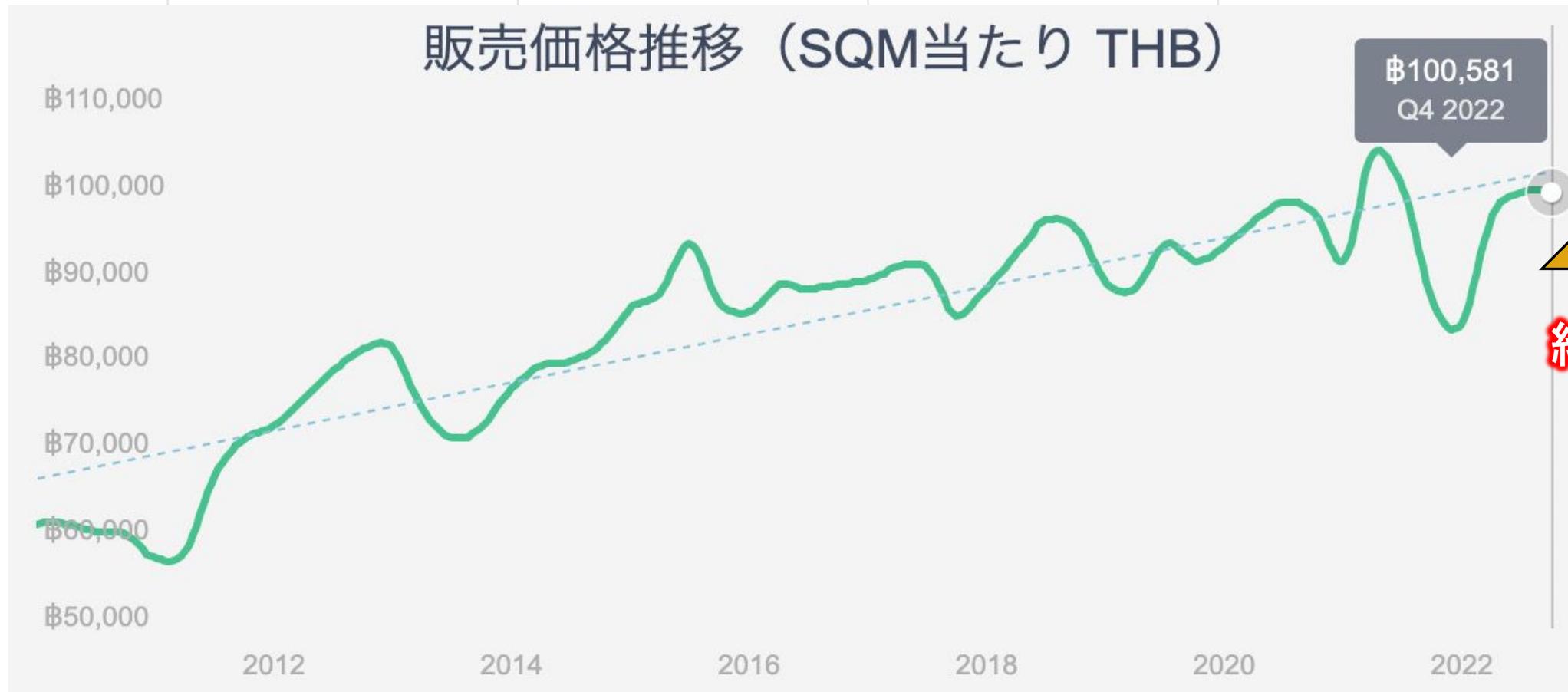
↑ 14.87%

Achievable gross
rental yield

4.9%

Rent price change
from last year

↑ 8.44%



※2022年11月9日時点

Market insight

Median price

฿ 2,537,922

Median price/sqm.

฿ 88,464

Annual growth

↓ -6.7%

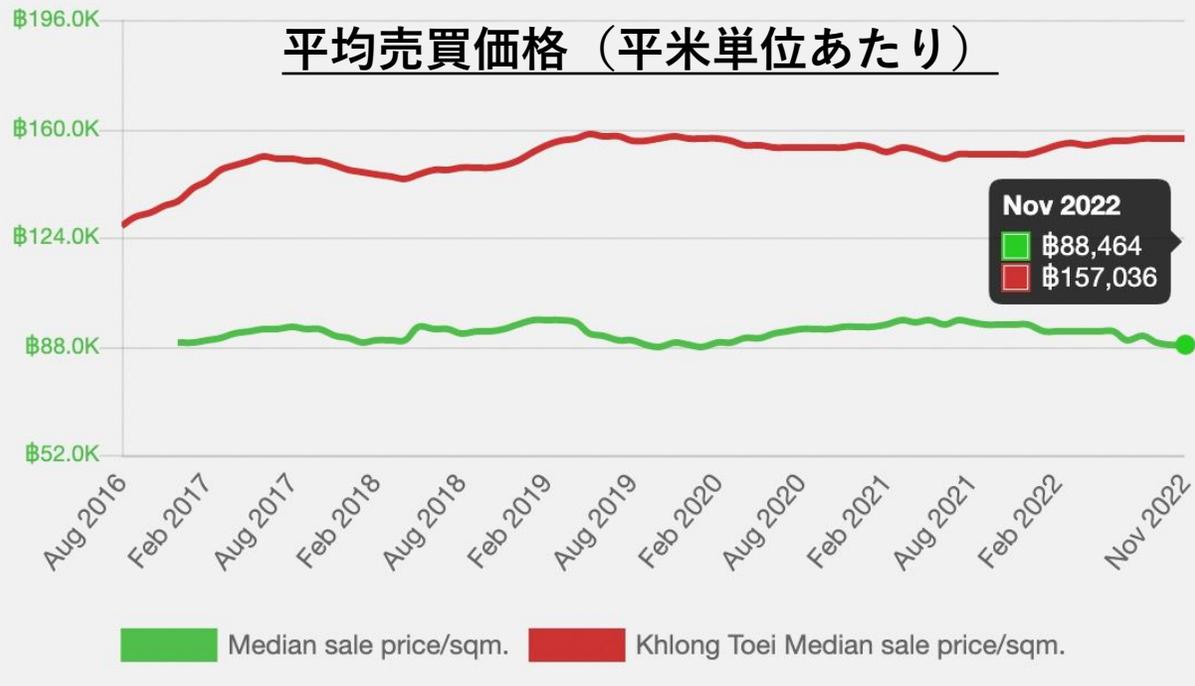
Median rent price

฿ 11,275

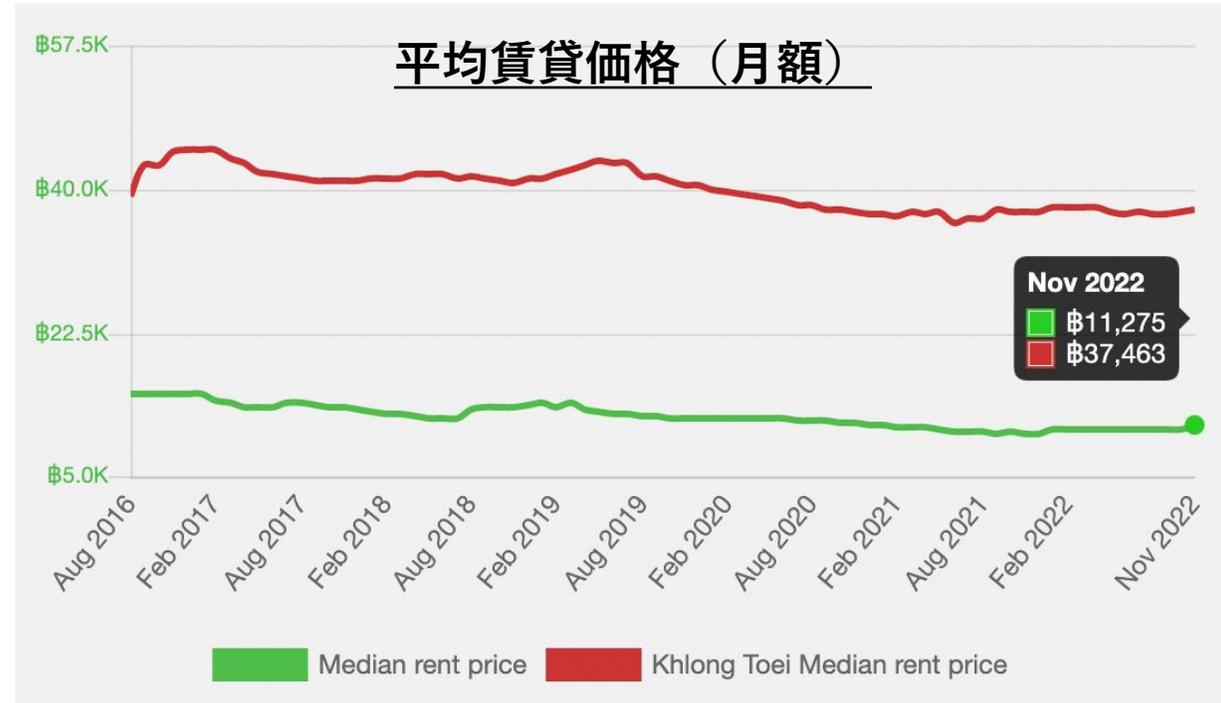
Rental yield

↑ 5.3%

平均売買価格（平米単位あたり）



平均賃貸価格（月額）



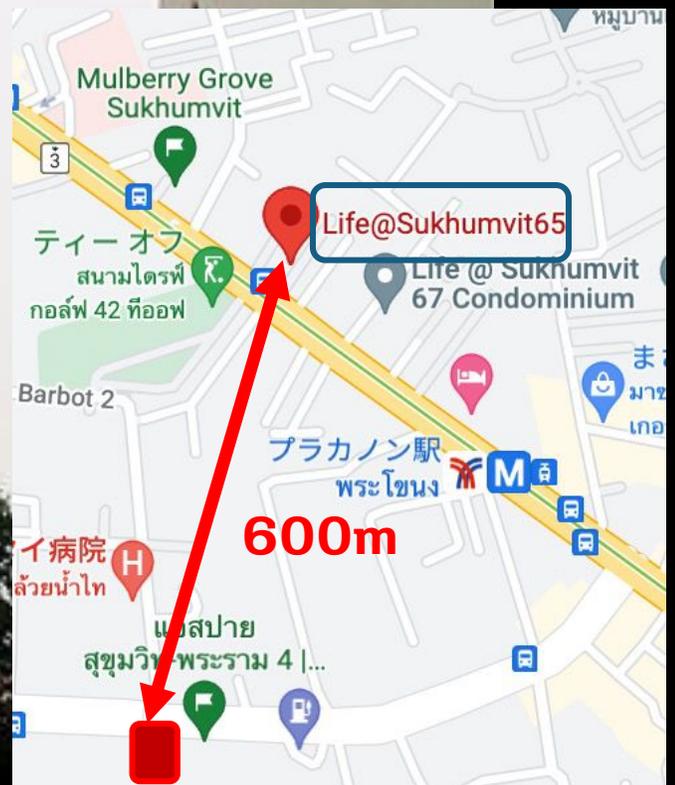
※2022年11月9日時点

競合マップ



Aspire Sukhumvit Rama 4

③Life@Sukhumvit65



Life@Sukhumvit 65

ライフ アット スクムビット 65

所在地 1 Soi 65 Sukhumvit Rd , Phrakhanong Bangkok 10110

エリア プラカノン周辺

最寄駅 BTS スクムビット線 - プラカノン駅

アクセス BTSプラカノン駅から徒歩3分

物件タイプ コンドミニアム

築年度 2010年度

総部屋数 540室 / 26階建て

日本人居住率 15%

施工主: AP Thailand



賃料

Studio	1 Bed Room	2 Bed Room
-----	32m² ~48m²	55m² ~63m²
-----	15,000B ~ 30,000B /月	30,000B ~ 35,000B /月

※平均賃貸価格：600バーツ/m²



立地

ABOUT THE LOCATION

場所はエカマイ駅とプラカノン駅の間に位置していますが、プラカノン駅まで徒歩3分、エカマイ駅まで徒歩5分といったところです。スクムビットに面しているので、何かと便利は良いですが、南向きのお部屋は、通りを向いている事もあり、多少の騒音が気になるかもしれません。近くには、ゴルフレンジ、ラーメン屋、しゃぶしゃぶすき焼き店、24時間営業のスーパー、ゲートウェー（商業施設）も出来、この界隈は、賑やかになるのではないのでしょうか。



ファシリティ

FROM THE ADVISOR

待合ロビーに入ると、そこで商談可能なくらいの、ソファとテーブルが並べられ、さすが大型コンドの風格を表しています。エレベーターホールの横には、ベルボーイらしくびしっと白い制服を身にまとった警備員が、目を光らせ、時には厳しく怪しい人物でないかチェックをいれ、お年寄りや妊婦さんに対しては、扉を開けてくれます。こちらのグループは、屋上にファシリティを設ける傾向があり、プールとジムは景色を眺めながらの、エクセサイズとなります。

Current asking price
per sqm.

฿ 116,761

Asking price change
from last quarter

• 0%

Asking price change
from last year

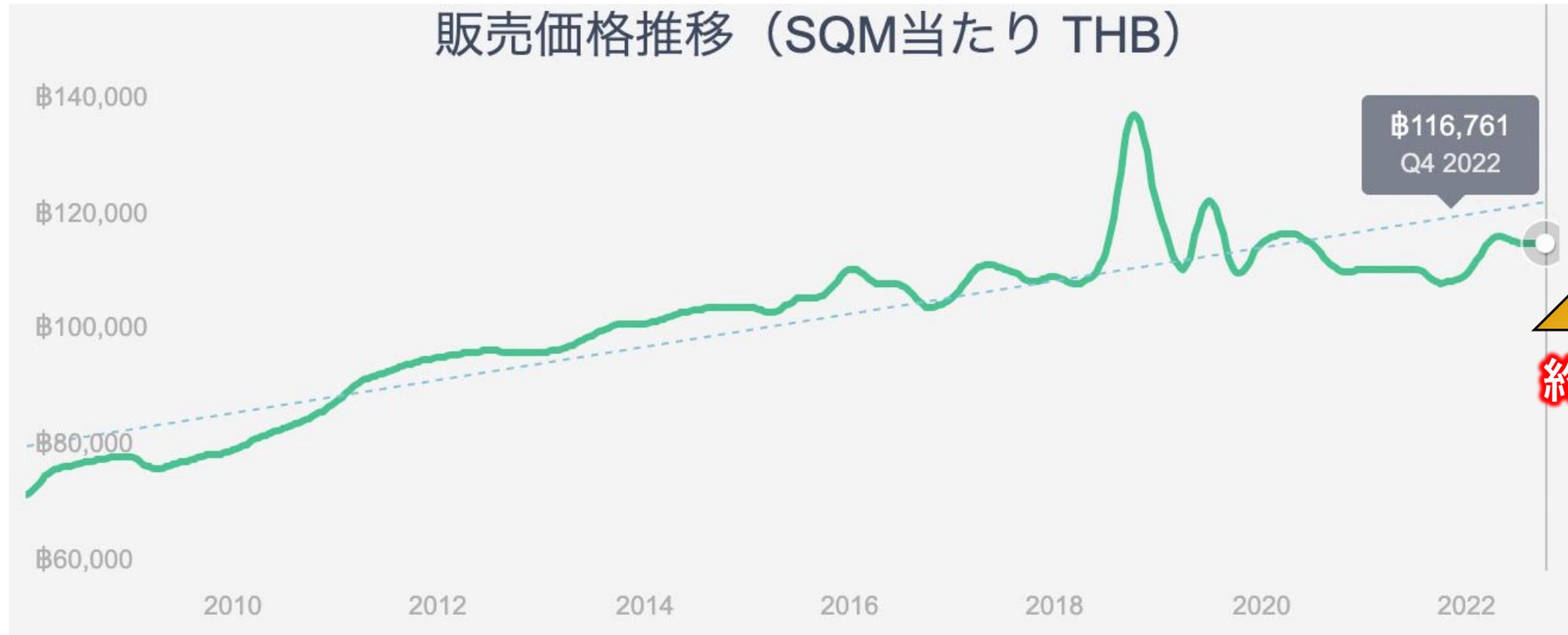
↑ 6.35%

Achievable gross
rental yield

4.96%

Rent price change
from last year

↑ 11.29%



※2022年11月9日時点

Market insight

Median price

฿ 4,684,155

Median price/sqm.

฿ 111,472

Annual growth

↓ -17.6%

Median rent price

฿ 18,190

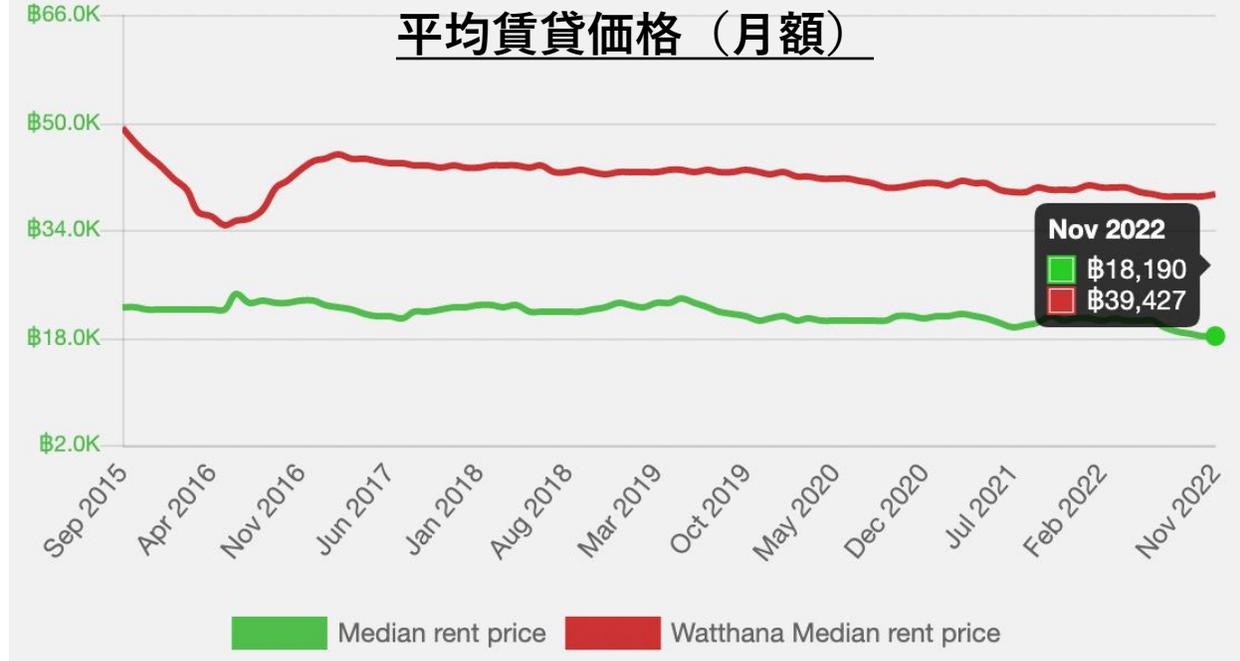
Rental yield

↑ 4.7%

平均売買価格（平米単位あたり）



平均賃貸価格（月額）



※2022年11月9日時点

④Life@SUKHUMVIT 67



Google



Life@Sukhumvit 67

ライフアットスクムビット 67

所在地	1515 Soi67 Sukhumvit Rd, Klongton-nua, Wattana, Bangkok 10110
エリア	プラカノン周辺
最寄駅	BTS スクムビット線 - プラカノン駅
アクセス	BTSプラカノン駅から徒歩4分
物件タイプ	コンドミニアム
築年度	2010年度
総部屋数	78室 / 8階建て
日本人居住率	15%

施工主: AP Thailand



賃料

Studio	1 Bed Room	2 Bed Room
-----	39m² ~ 47m²	63m² ~ 85m²
-----	20,000B ~ 35,000B / 月	35,000B ~ 50,000B / 月

※平均賃貸価格：700バーツ/m²



立地

ABOUT THE LOCATION

近くにLife@sk65があり、オーナーさん当社スタッフ共に、よく勘違いしやすい物件として有名です。階建物件なので、天井高はLife65より低く、眺望もそこまで良くはありません。ただ、部屋が1ベッドで50平米近くあって、2万B台と割安なのと、2ベッド80平米のタイプもあり、意外に需要があるようです。通りからは少し入っているので、静かなのですが、プラカノン駅まで4分とめっちゃめっちゃ近く、隠れ家的に流行っています。5割の確率でバスタブも付いています。

Current asking price
per sqm.

฿ 122,760

Asking price change
from last quarter

• 0%

Asking price change
from last year

↑ 0.29%

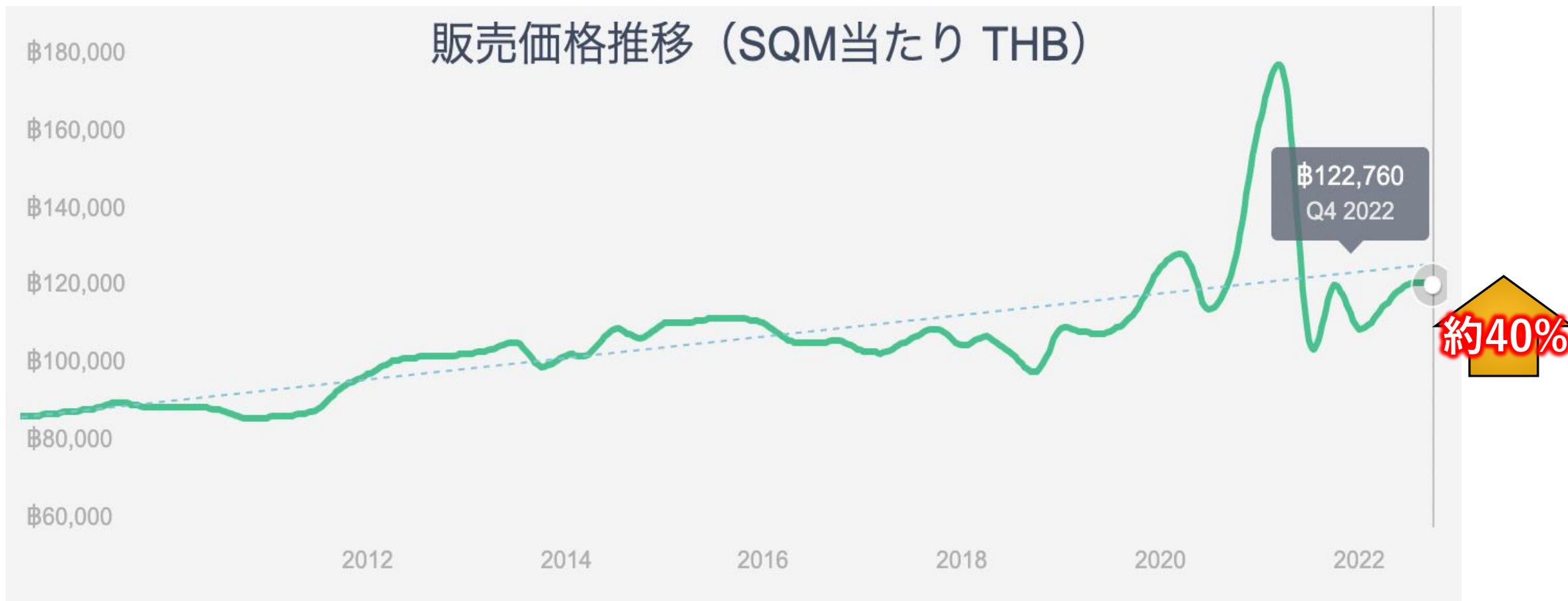
Achievable gross
rental yield

5.43%

Rent price change
from last year

↑ 24.16%

販売価格推移 (SQMあたり THB)



注目!

Market insight

Median price

฿ 6,946,054

Median price/sqm.

฿ 114,861

Annual growth

↑ 1.4%

Median rent price

฿ 25,238

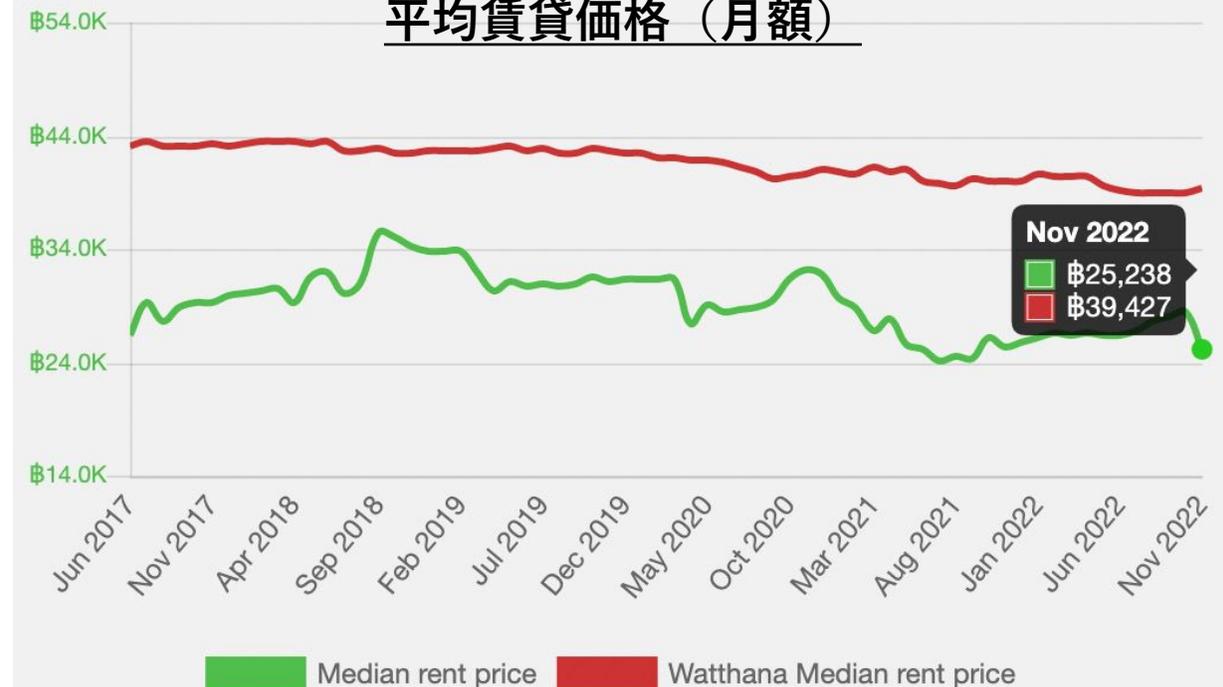
Rental yield

Not enough data

平均売買価格（平米単位あたり）



平均賃貸価格（月額）



競合マップ



Aspire Sukhumvit Rama 4

⑤ Rhythm Sukhumvit 44/1





Rhythm Sukhumvit 44/1

リズムスクムビット44/1

所在地	Soi 44 Sukhumvit Rd, Klongton-nua, Wattana, Bangkok 10110
エリア	プラカノン周辺
最寄駅	BTS スクムビット線 - プラカノン駅
アクセス	BTS プラカノン駅から徒歩1分
物件タイプ	コンドミニアム
築年度	2014年度
総部屋数	486室 / 34階建て
日本人居住率	30%

施工主: AP Thailand



賃料

Studio	1 Bed Room	2 Bed Room
-----	32m² ~ 56m²	51m² ~ 69m²
-----	25,000B ~ 50,000B /月	45,000B ~ 55,000B /月

※平均賃貸価格：700バーツ/m²



立地

ABOUT THE LOCATION

すずき不動産

ここ最近勢いのある、Rhythmが新たに、プラカノン駅南に完成いたしました。近くに姉妹コンドのLife@やThe Addressなどありますが、コンセプトは同じで良い雰囲気です。プラカノン駅周辺はまだ開発途中で、これといった目立った物はありません。特にこの駅南側は、ローカル色も強く今後の発展に期待いたします。離れていますが、ゴルフレンジと日本食屋が徒歩圏内、ちょっと頑張って一駅先のモールにお買い物でしょうか。



アドバイザーより

FROM THE ADVISOR

すずき不動産

全室バスタブが有る訳ではないので、バスタブがマストな方は、対象のタイプは限定されます。ただ、家賃は2万Baht台からもあるので、駅近を求め、コストパフォーマンスの良い物件となると、ここを紹介する事になるでしょう。おまけに、ファシリティは申し分なく、セキュリティも完璧で、新築なので、あと1年以上、未入居のお部屋を紹介出来るでしょう。また、プラカノンの開発が一つ進みました。

Current asking price per sqm.
฿ 150,889

Asking price change from last quarter
↓ -12.01 %

Asking price change from last year
↓ -7.53 %

Achievable gross rental yield
4.95 %

Rent price change from last year
↓ -8.12 %



※2022年11月9日時点

Market insight

Median price

฿ 7,556,107

Median price/sqm.

฿ 165,644

Annual growth

↓ -5.4%

Median rent price

฿ 29,354

Rental yield

↑ 4.7%

平均売買価格（平米単位あたり）



平均賃貸価格（月額）



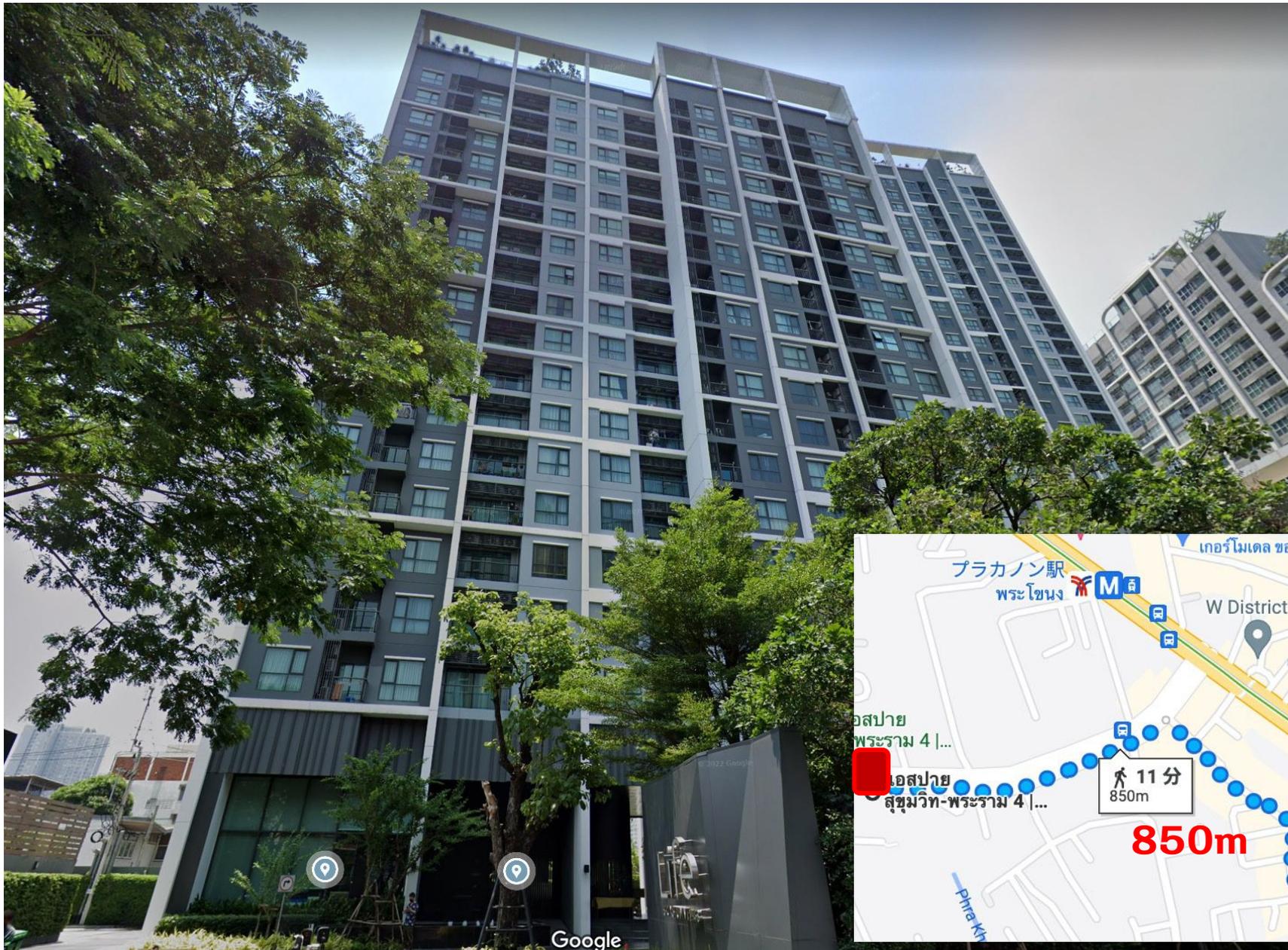
※2022年11月9日時点

競合マップ



Aspire Sukhumvit Rama 4

⑥ Life Sukhumvit 48





Life Sukhumvit 48

ライフスクムビット 48

所在地	122 Sukhumvit Road, Phrakhanong, Klong-Toei, Bangkok 10110
エリア	プラカノン周辺
最寄駅	BTS スクムビット線 - プラカノン駅
アクセス	BTSプラカノン駅から徒歩8分
物件タイプ	コンドミニアム
築年度	2018年度
総部屋数	153, 459室 / N 19, S 31階建て
日本人居住率	---% 施工主: AP Thailand



賃料

Studio	1 Bed Room	2 Bed Room
-----	30m² ~ 40m²	40m² ~ 60m²
-----	17,000B ~ 26,000B /月	23,000B ~ 40,000B /月

※平均賃貸価格：600バーツ/m²



立地

ABOUT THE LOCATION

短い通りに2件のAPグループ物件が、立ち並びました。各デベロッパーが陣取りゲームのごとくしのぎを削り、それがどこも完売しているのは、感心させられます。
2018年に完成したこちらのLifeは、奥にあるaspireよりグレードは上で、ランク分けされています。駅までは10分程度ですが、開発のスピードも早く、同じタイミングでプラカノン駅前にモールも完成し、スーパーで買い物して帰路に向かえます。



アドバイザーより

FROM THE ADVISOR

色々あるLifeの中でも最新でもあり、若干、違いがあります。他の物件で見かける、1階に設けられている豪華なラウンジが、今回は新たに加わりました。また、設計者が変わったのか、今までの内装込み販売とは違い、オーナー様の意向に任せ、内装は部屋ごとに違ってきます。ここ最近の物件としては、单身者をターゲットとして、割かしバランスの取れた物件に感じます。 駅からの距離が少し気になりますが、同じ並びにスーパーも有り良いかも。

Current asking price
per sqm.

฿ 128,436

Asking price change
from last quarter

• 0 %

Asking price change
from last year

↓ -3.09 %

Achievable gross
rental yield

4.73 %

Rent price change
from last year

↓ -0.2 %

販売価格推移 (SQMあたり THB)



※2022年11月9日時点

Market insight

Median price

฿ 4,959,018

Median price/sqm.

฿ 126,639

Annual growth

↓ -1.7%

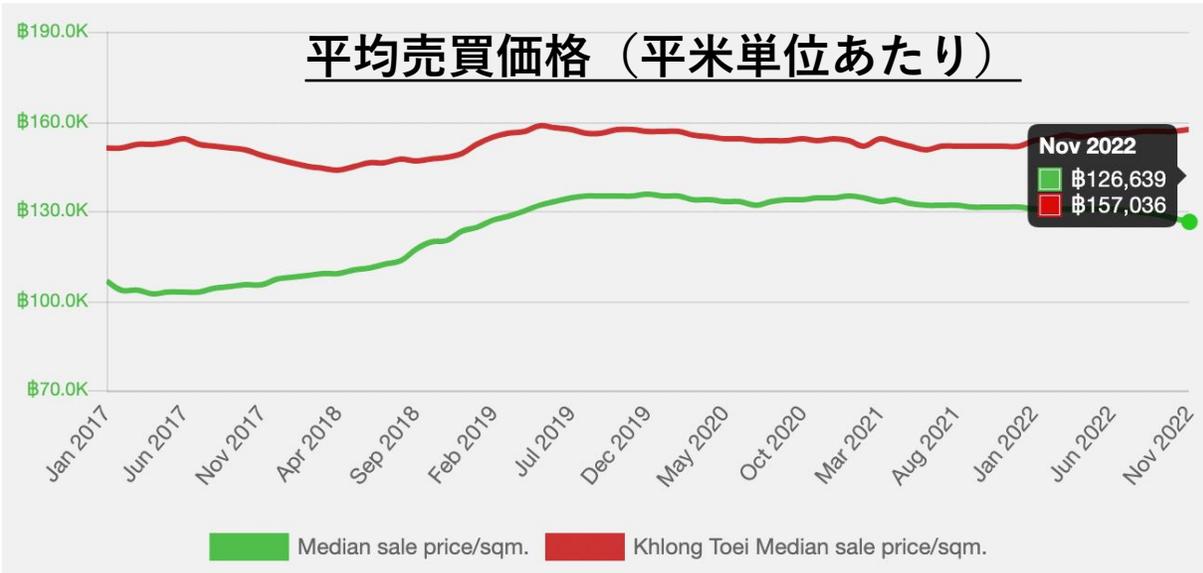
Median rent price

฿ 21,165

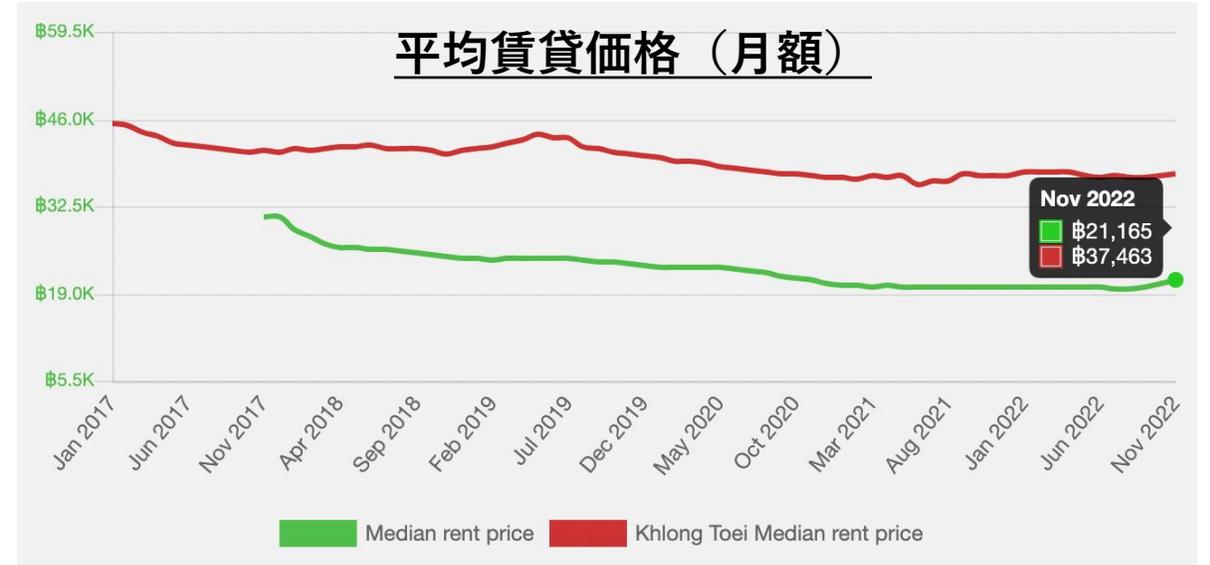
Rental yield

↑ 5.1%

平均売買価格（平米単位あたり）



平均賃貸価格（月額）



※2022年11月9日時点

競合マップ



Aspire Sukhumvit Rama 4

⑦ Aspire Sukhumvit 48



aspire
Sukhumvit 48



Aspire Sukhumvit 48

アスパイアー・スクムビット48

所在地	Soi 48, Sukhumvit Rd, Phra Khanong, Khlongtoey, Bangkok, 10110
エリア	プラカノン周辺
最寄駅	BTS スクムビット線 - プラカノン駅
アクセス	BTSプラカノン駅から徒歩10分
物件タイプ	コンドミニアム
築年度	2014年度
総部屋数	S 560 ,N 277室 / S 30 ,N 25階建て
日本人居住率	5%

施工主: AP Thailand



賃料

Studio	1 Bed Room	2 Bed Room
-----	25m² ~ 38m²	54m² ~ 64m²
-----	12,000B ~ 20,000B /月	25,000B ~ 45,000B /月

※平均賃貸価格：500バーツ/m²



立地

ABOUT THE LOCATION

プラカノンとオンヌットの中間点、ややプラカノン寄りで駅からは徒歩10分程度となります。有料ではございますが、シャトルサービスが送迎していただけるのは、戸数が多いから故でしょう。これらの物件ができてから、ソイ48にセブンイレブンもでき、タウンハウスの商店街に日本食店も増えて来ました。また、要所に下町感はございますが、後数年で更に開発が進むと思われます。



アドバイザーより

FROM THE ADVISOR

屋上に設けられたプール、ジム、展望台は家賃の割りに豪華に感じます。西向きになりますが、障害物もなく、パノラマの眺望を満喫する事ができ得した気分になります。プラカノン駅からは離れていますが、チケット制でシャトルサービスが、駅まで送ってくれます。日に日にこの辺りは便利になって、こちらが完成と同時にセブンイレブンもでき、駅までの途中に繁盛店の定食屋もでき今後さらに良くなるでしょう。北側に同じグループのコンドが建築されました。

Current asking price per sqm.

฿97,051

Asking price change from last quarter

• 0%

Asking price change from last year

↓ -7.54%

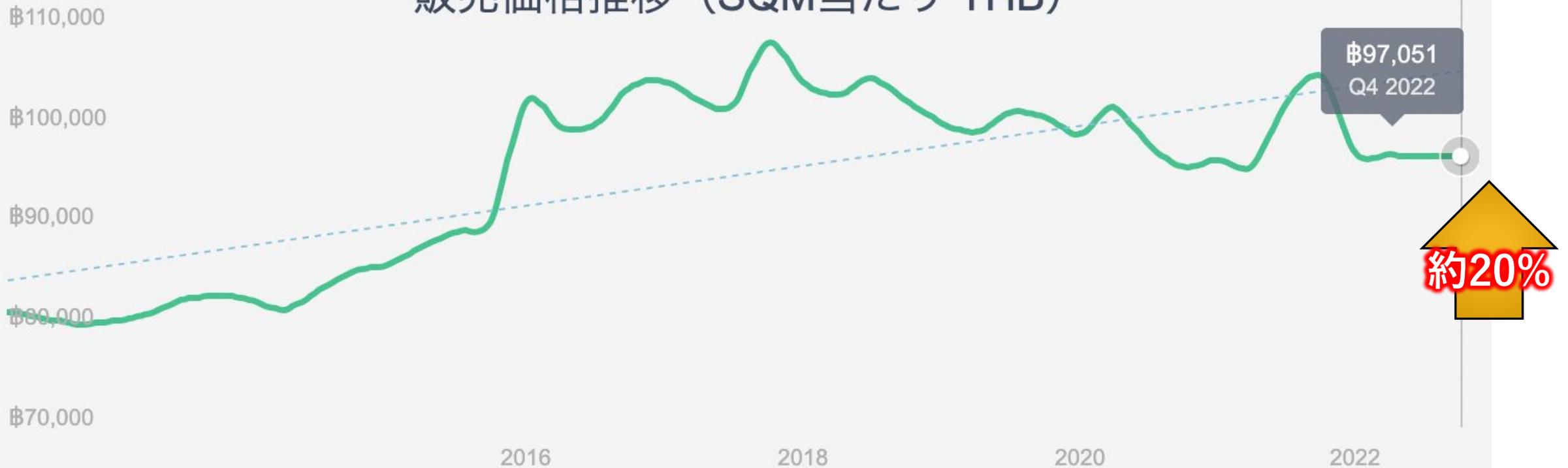
Achievable gross rental yield

5.48%

Rent price change from last year

↑ 8.58%

販売価格推移 (SQMあたり THB)



※2022年11月9日時点

⑦ Aspire Sukhumvit 48

Market insight

Median price

฿ 3,697,570

Median price/sqm.

฿ 98,371

Annual growth

↑ 1.4%

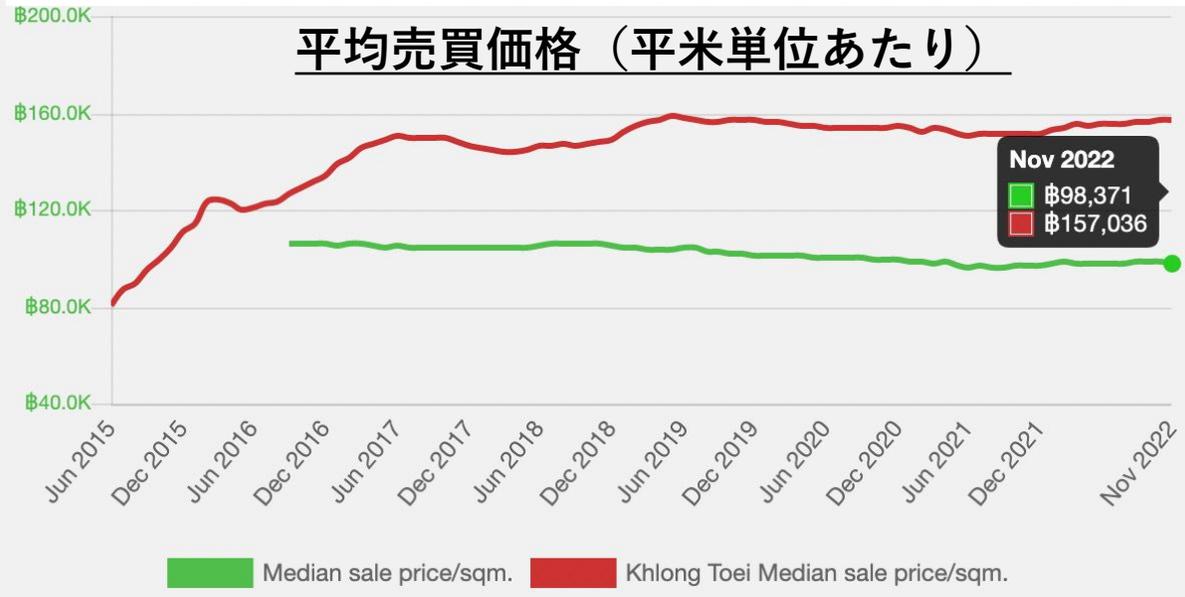
Median rent price

฿ 14,882

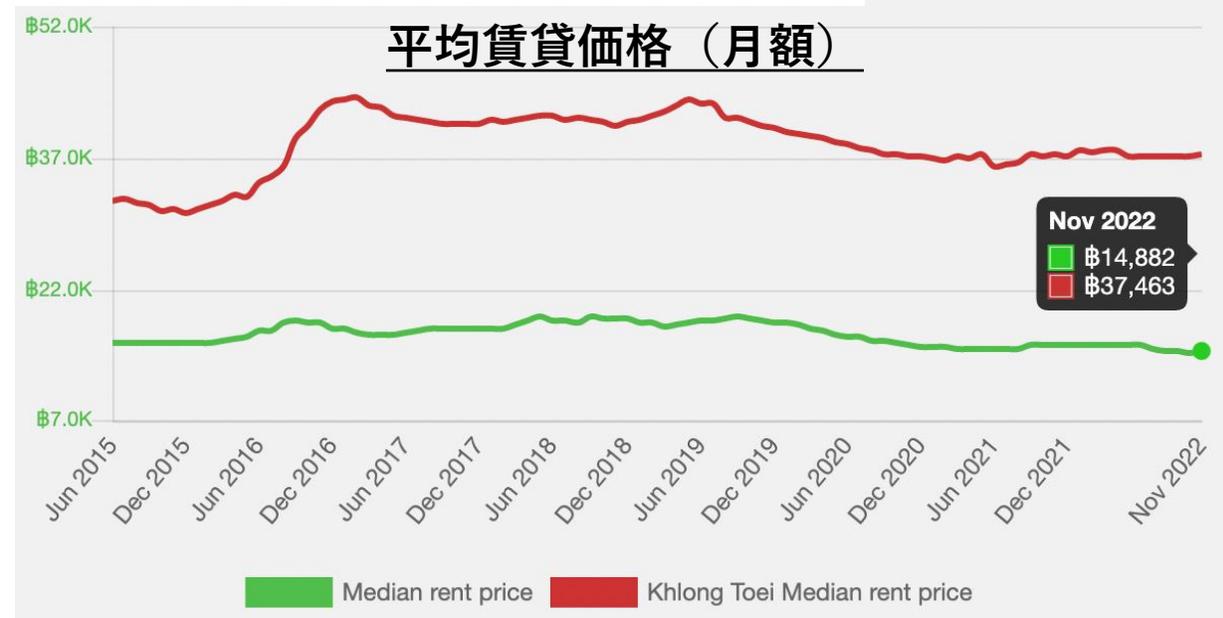
Rental yield

↑ 4.8%

平均売買価格（平米単位あたり）

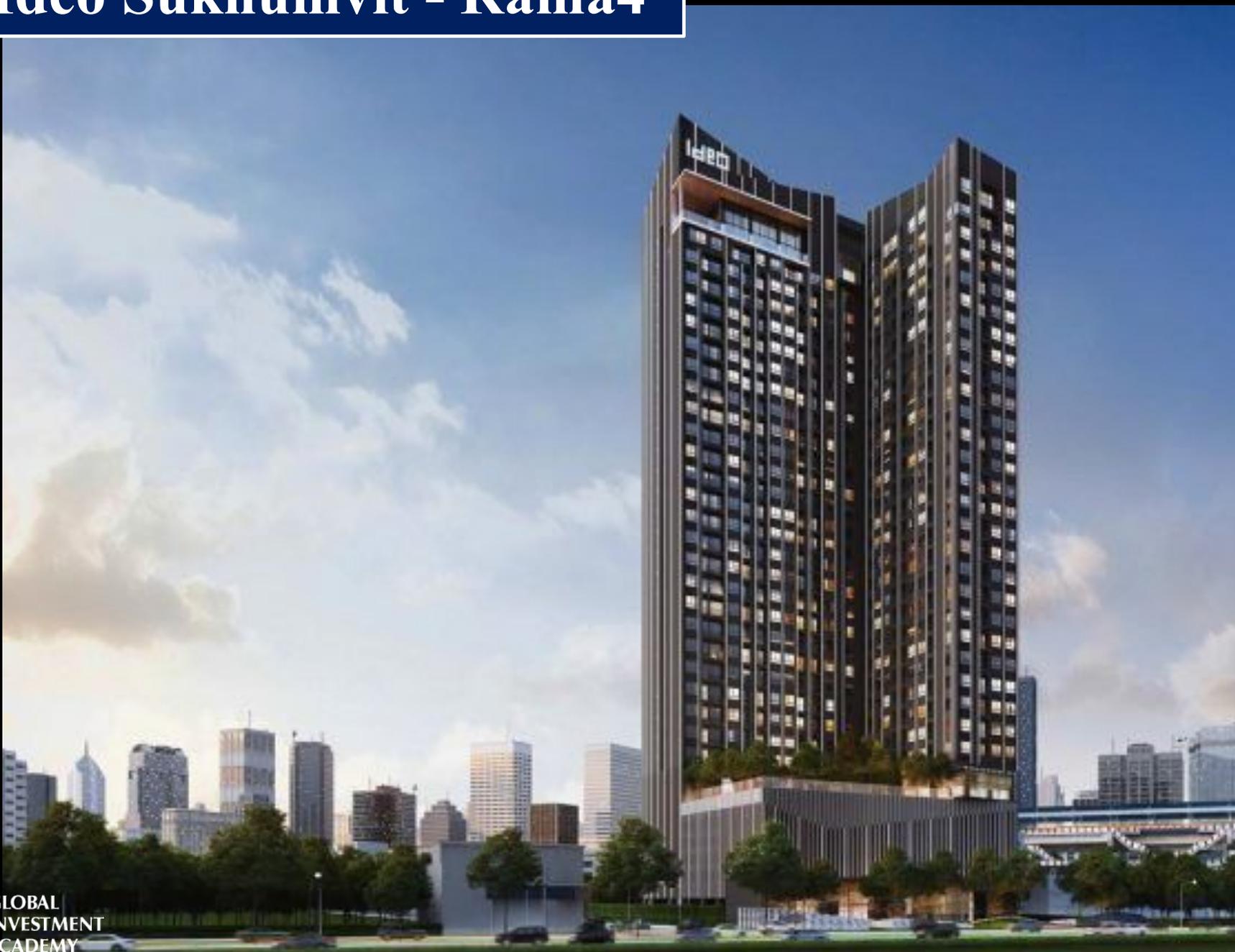


平均賃貸価格（月額）



※2022年11月9日時点

⑧ Ideo Sukhumvit - Rama4



IDEO
SUKHUMVIT - RAMA4



Ideo Sukhumvit Rama 4 アイデオ・スクムビット・ラマ4

エリア	スクムビット(エカマイ以降)			ロケーション	プラカノン
最寄駅	BTSプラカノン駅 徒歩5分				
総階数	32階	総邸数	642邸	完成予定	2022 ※2019年4Q発売開始
間取り	スタジオ~2ベッド ルーム	広さ	29.5~75㎡	価格帯	4,199,000~13,743,000Baht

Ideo Sukhumvit Rama 4は、タイ大手ディベロッパー・アナンダ社によるイデオシリーズの中でもラグジュアリー感を漂わせるプロジェクト。 ※三井不動産との共同開発

最寄駅はBTSプラカノン駅、徒歩5分の立地。

プラカノン駅周辺には、スーパー・日本食含む飲食レストラン・カフェ・ワーキングスペースが入居するSummer Hillショッピングモール、向かい側にはMax Valueや、W・Districtと呼ばれる夜になると多数の屋台が設置されビアガーデン会場があり、観光地として有名なCieloという46階から見渡す景色が圧

プラカノン駅周辺コンドミニアムは築浅・築古で、平均平米単価16万バーツ前後の中当物件は新規プロジェクトですが値付けは平米単価15~17万バーツと高くない料金設定になっており、オススメができます。





Current asking price per sqm.
฿ 152,102

Asking price change from last quarter
• 0%

Asking price change from last year
• 0%

Achievable gross rental yield
0%

Rent price change from last year
—

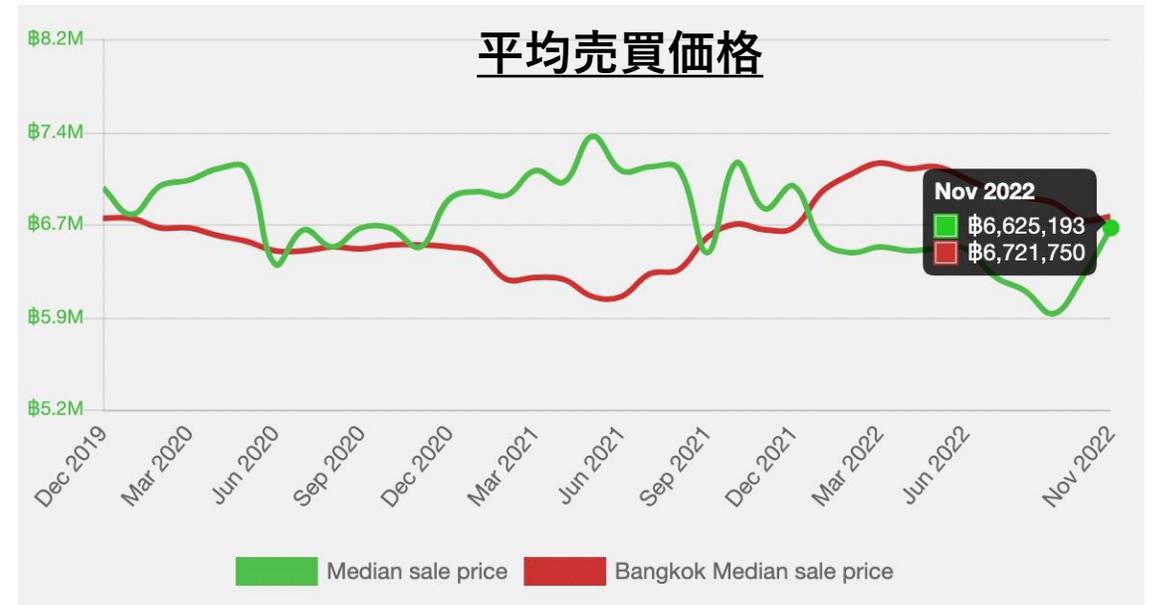
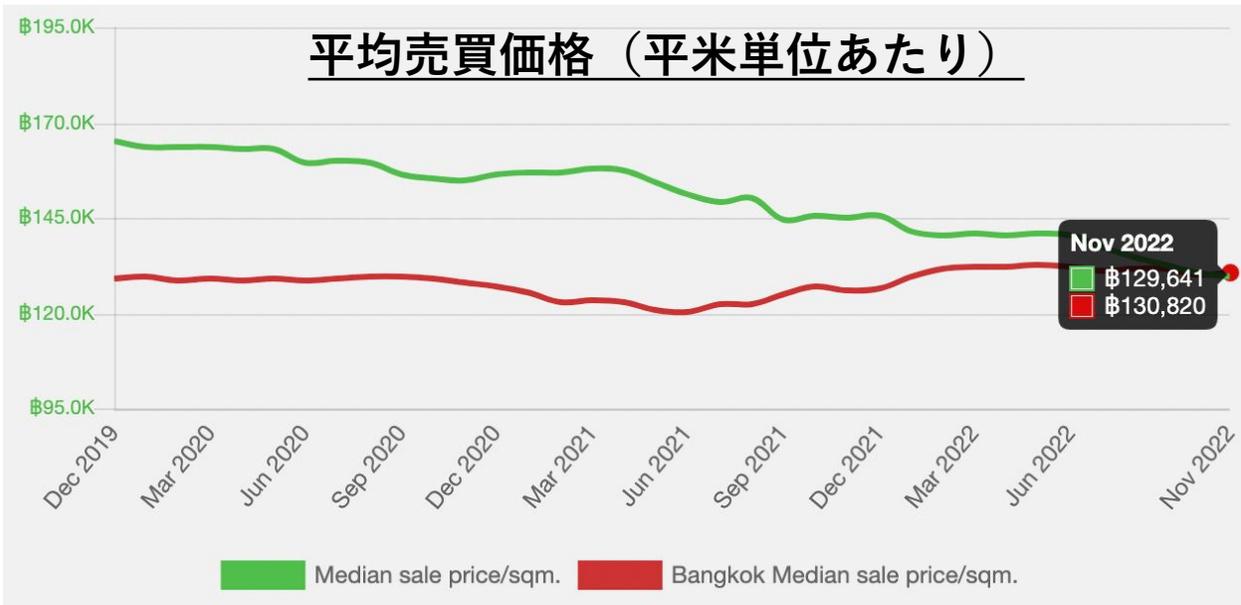


約10%

※2022年11月9日時点

Market insight

Median price	Median price/sqm.	Annual growth	Median rent price	Rental yield
฿ 6,625,193	฿ 129,641	📉 -2.3%	No Data	Not enough data



※2022年11月9日時点



2022年11月2日撮影

ไอศโ
สุขุมวิท - พระราม 4
ห้องใหญ่ ฟังก์ชันครบ
3.99 ลม.
ราคาดี! จำนวนจำกัด*
เพียง 11X,XXX บ./ตร.ม.*
ไอศโ
SUKHUMVIT - RAMA 4

← PARKING
ไอศโ

ไอศโ
สุขุมวิท - พระราม 4
ฟังก์ชันครบ
เพียง 3.99 ลม.

ไอศโ
สุขุมวิท - พระราม 4
ฟังก์ชันครบ
เพียง 3.99 ลม.

ไอศโ
สุขุมวิท - พระราม 4
ฟังก์ชันครบ
เพียง 3.99 ลม.

2022年11月2日撮影

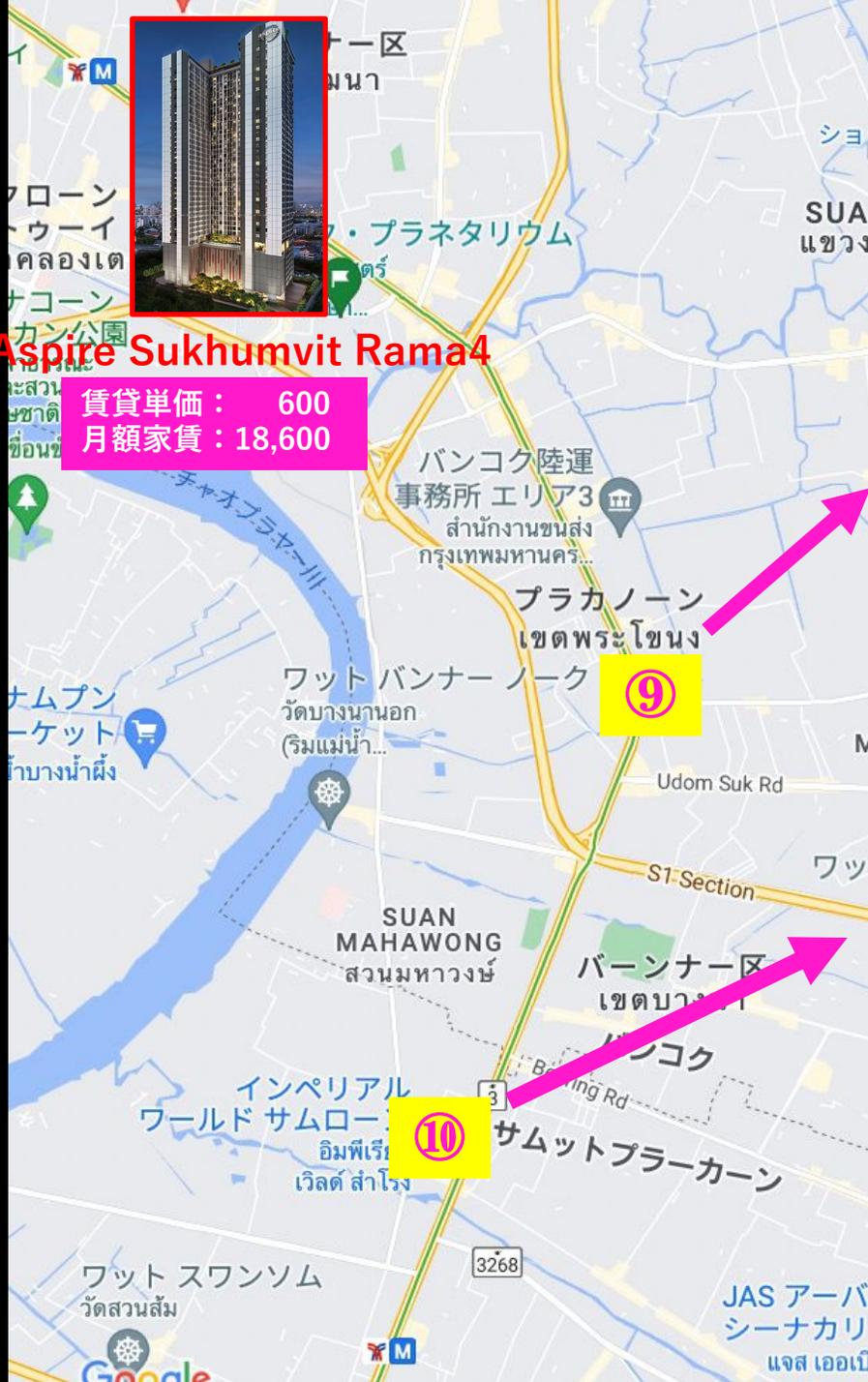
競合マップ





Aspire Sukhumvit Rama4

賃貸単価： 600
月額家賃： 18,600



Whizdom Essence

ウィズダム エッセンス

所在地	Soi Piyabud 1, Bangchak, Phrakhanong, Bangkok 10260
エリア	オンヌット以東周辺
最寄駅	BTS スクムビット線 - プンナウィティ
アクセス	BTSプンナウィティ 駅から徒歩6分
物件タイプ	コンドミニアム
築年度	2019年度
総部屋数	664室 / 50階建て
日本人居住率	---%



The Metropolis Samrong

ザメトロポリス サムローン

所在地	954 M.9, Thepharak, Muang, Samutprakarn 10270
エリア	オンヌット以東周辺
最寄駅	BTS スクムビット線 - サムロン駅
アクセス	BTSサムローン 駅から徒歩1分
物件タイプ	コンドミニアム
築年度	2018年度
総部屋数	1056, 522, 162室 / 39, 30, 7階建て
日本人居住率	1%



Whizdom Essence

ウィズダム エッセンス

所在地	Soi Piyabud 1, Bangchak, Phrakhanong, Bangkok 10260
エリア	オンヌット以東周辺
最寄駅	BTS スクムビット線 - プンナウィティ
アクセス	BTSプンナウィティ駅から徒歩6分
物件タイプ	コンドミニアム
築年度	2019年度
総部屋数	664室 / 50階建て
日本人居住率	---%



賃料

Studio	1 Bed Room	2 Bed Room
-----	34m² ~ 45m²	52m² ~ 84m²
-----	20,000B ~ 25,000B /月	35,000B ~ 45,000B /月

※平均賃貸価格：550バーツ/m²



立地

ABOUT THE LOCATION

すずき不動産

プナウィテー駅から、直接向かえるウイズダム101モール、スクムビット通りのオンヌットから東では、モールとしては規模も大きく、この界隈のランドマークとして、既に日系の飲食店も数多く、日系ドラッグストア、銀行等出店されています。モール内を通り抜ければ、より早くこの物件に向かえ、このモールを裏で支える様に、同系列のコンドが、3棟並んでいるのですが、こちらは真ん中に位置する、50階建タワーマンションとなります。



アドバイザーより

FROM THE ADVISOR

すずき不動産

モールの完成と同時に、注目度マックス状態で、戸数も664戸も有るのに、なかなか賃貸として少なく、今現在需要と供給が伴っていない状況です。将来性も大きく見込んで、まだまだ、売買が続きそうで、内見出来たのならば、幸運と思って早々に決断をされるのが宜しいでしょう。部屋自体はオーナーさんが、こだわって造作されれば良いのですが、投資的に有る物で取り揃えてられた場合、そこまで魅力はないかもしれません。共有部の時間が5:00~23:00で少し長い。

Current asking price
per sqm.

฿ 146,655

Asking price change
from last quarter

• 0 %

Asking price change
from last year

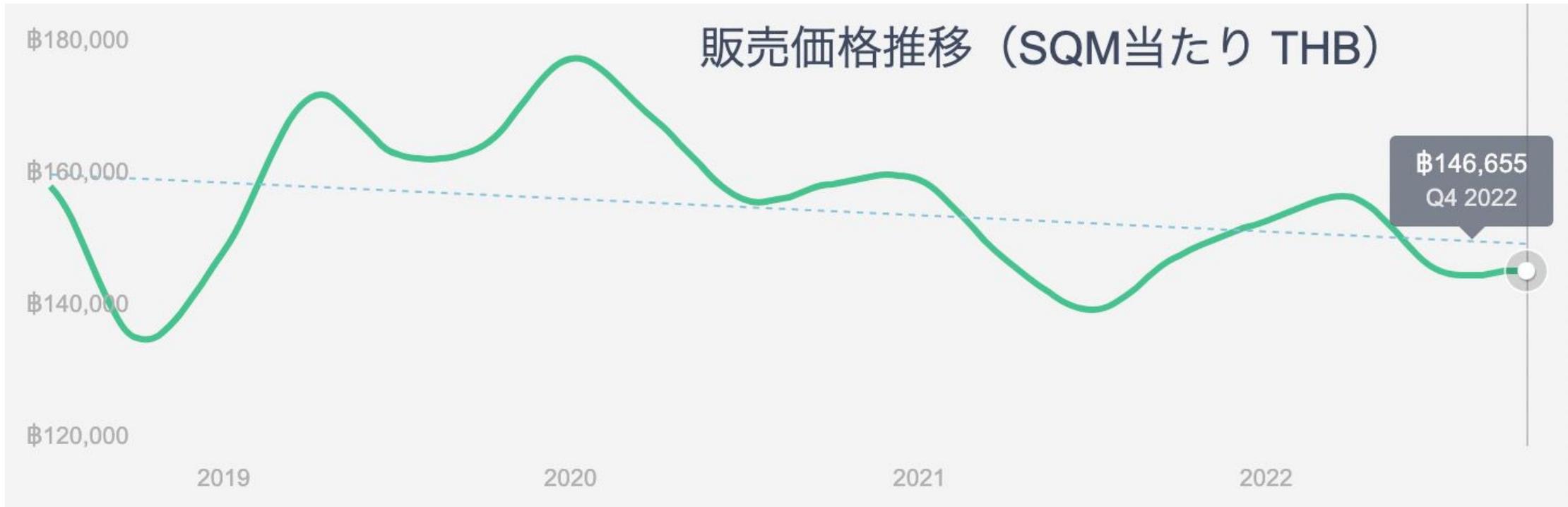
↓ -1.58 %

Achievable gross
rental yield

4.35 %

Rent price change
from last year

↓ -12.5 %



※2022年11月9日時点

Market insight

Median price

฿ 6,096,920

Median price/sqm.

฿ 165,846

Annual growth

↓ -1.2%

Median rent price

฿ 23,724

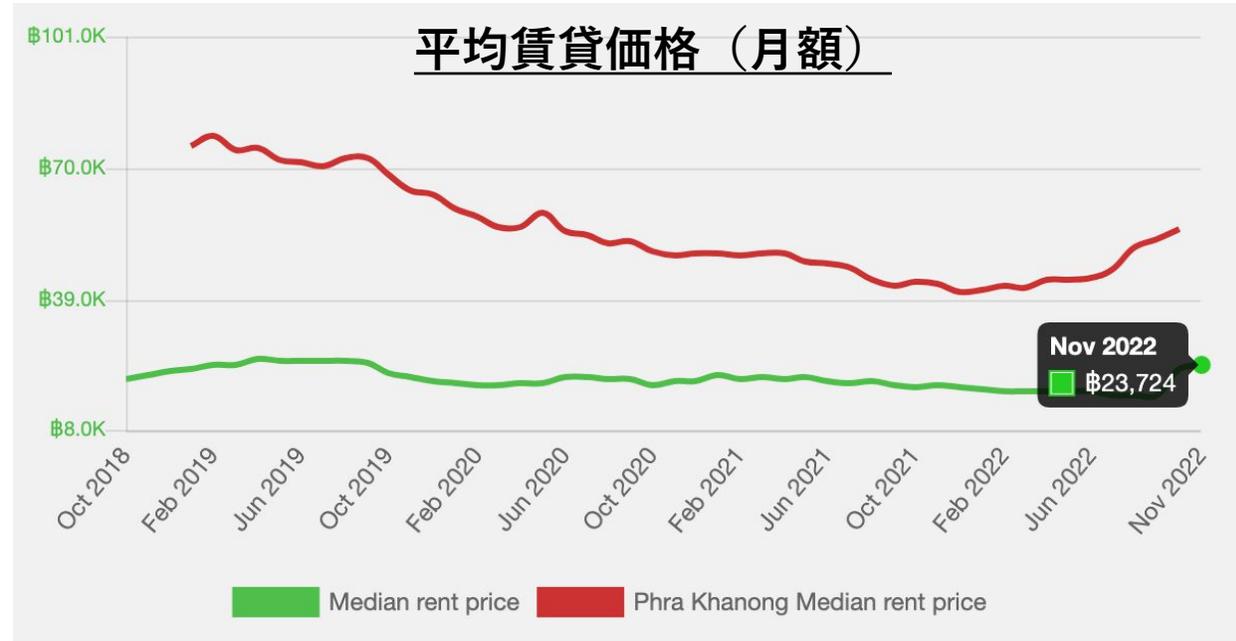
Rental yield

Not enough data

平均売買価格（平米単位あたり）



平均賃貸価格（月額）



※2022年11月9日時点

The Metropolis Samrong

ザメトロポリスサムローン

所在地	954 M.9, Thepharak, Muang, Samutprakarn 10270
エリア	オンヌット以東周辺
最寄駅	BTS スクムビット線 - サムロン駅
アクセス	BTSサムローン駅から徒歩1分
物件タイプ	コンドミニアム
築年度	2018年度
総部屋数	1056, 522, 162室 / 39, 30, 7階建て
日本人居住率	1%



賃料

Studio	1 Bed Room	2 Bed Room
28m ²	35m ² ~ 45m ²	52m ² ~ 53m ²
8,000B ~ 15,000B /月	12,000B ~ 20,000B /月	20,000B ~ 25,000B /月

※平均賃貸価格：400バーツ/m²



サムロン駅の駅前一等地に、モールとコンドー一体型1700戸弱の、巨大レジデンスが誕生しました。店舗としてローソンやカフェアマゾン、24時間フィットネスも入っているので、コンドから出なくても寛げるように造られています。またペDESTリアンデッキ（スカイウォーク）で300m先には、ビッグCがあります。スーパーはここが近いでしょう。モノレールが急ピッチでつながろうとしています。



日本人で住んでいる方まだまだは少なく、これからの場所です。少しでもバンナーやシラチャー方面に近づいて、通勤を便利にしたい方には良いかもしれません。1-2階がモールでローソンもあるし、ビッグCも雨に濡れず徒歩5分。少し先ですが2023年完成予定のモノレールが出来たら、この価値も上がるのが見えています。そんな売り込みで、弊社の多くのお客様も、こちらの物件をご購入いただきました。屋上の大浴場と最上部のバーベキュー広場の眺望は最高です。

Current asking price per sqm.
฿91,037

Asking price change from last quarter

• 0%

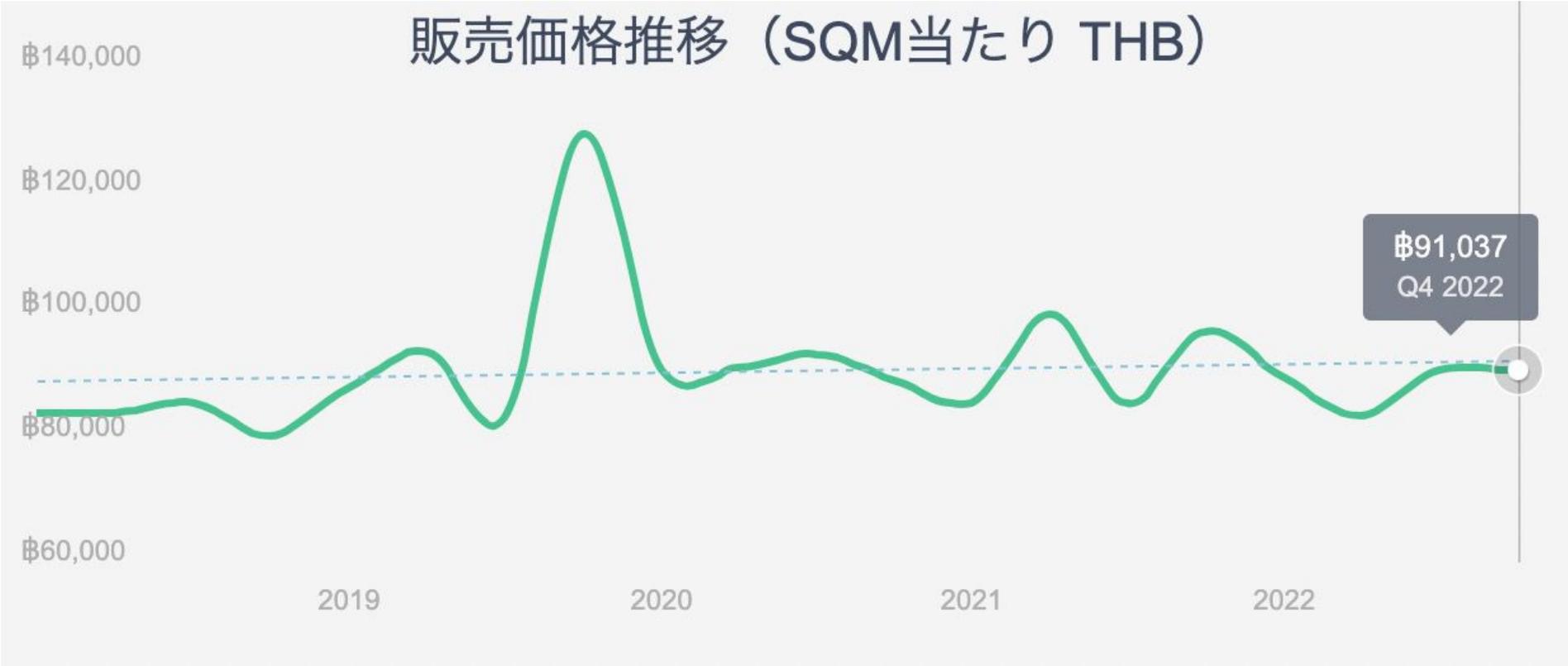
Asking price change from last year

↓ -6.6%

Achievable gross rental yield
4.72%

Rent price change from last year

↓ -4.02%



※2022年11月9日時点

Market insight

Median price

฿ 4,658,672

Median price/sqm.

฿ 94,399

Annual growth

↑ 27.1%

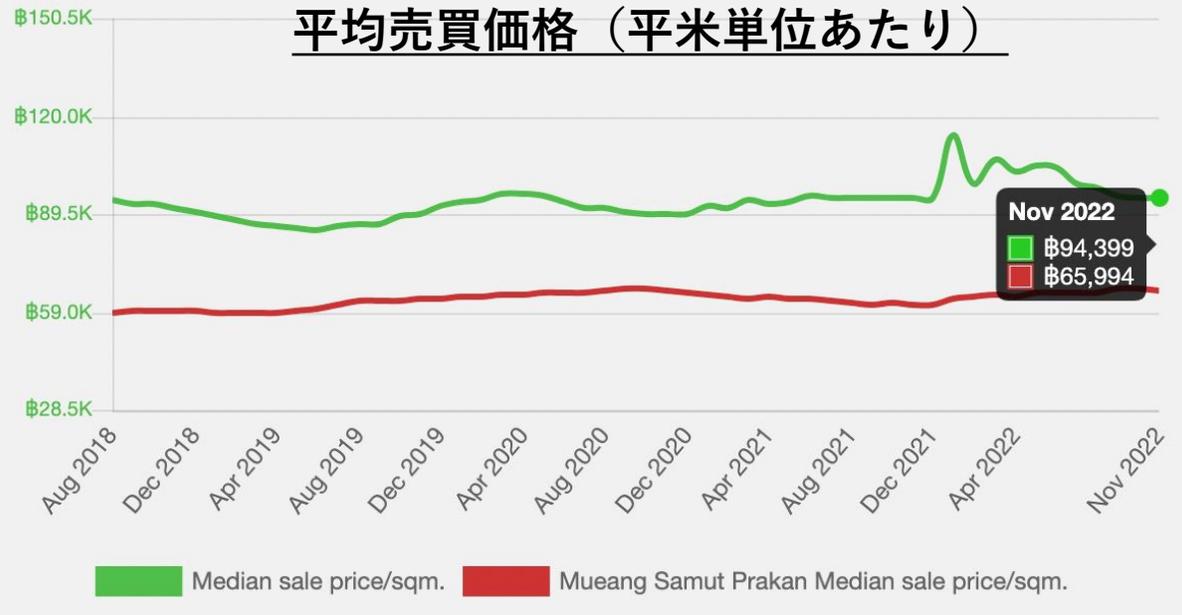
Median rent price

฿ 13,533

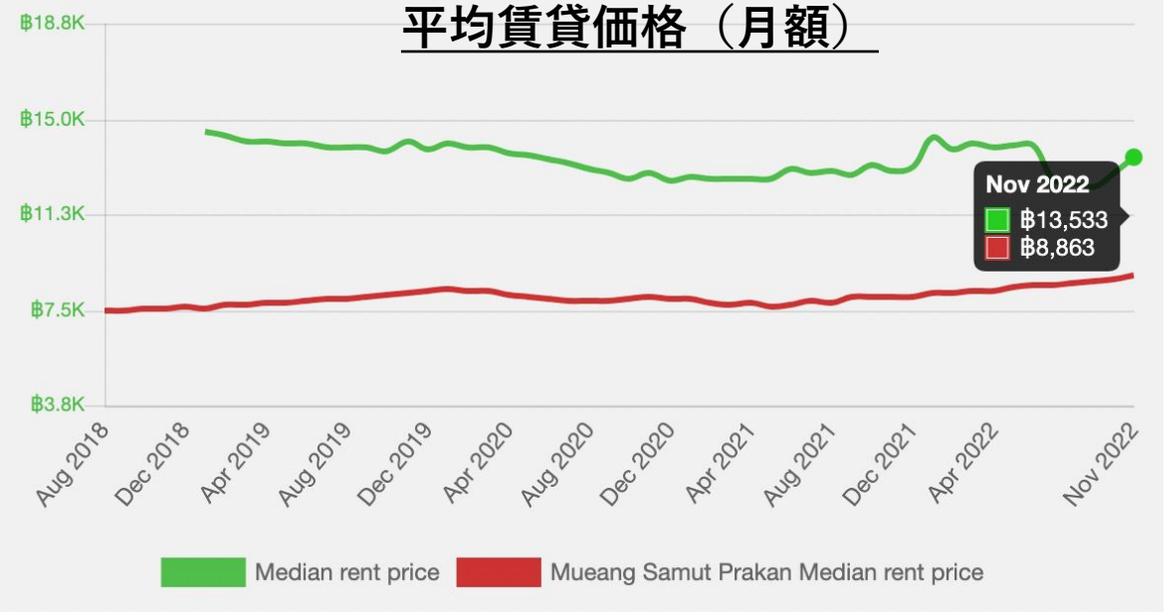
Rental yield

↑ 3.5%

平均売買価格（平米単位あたり）



平均賃貸価格（月額）

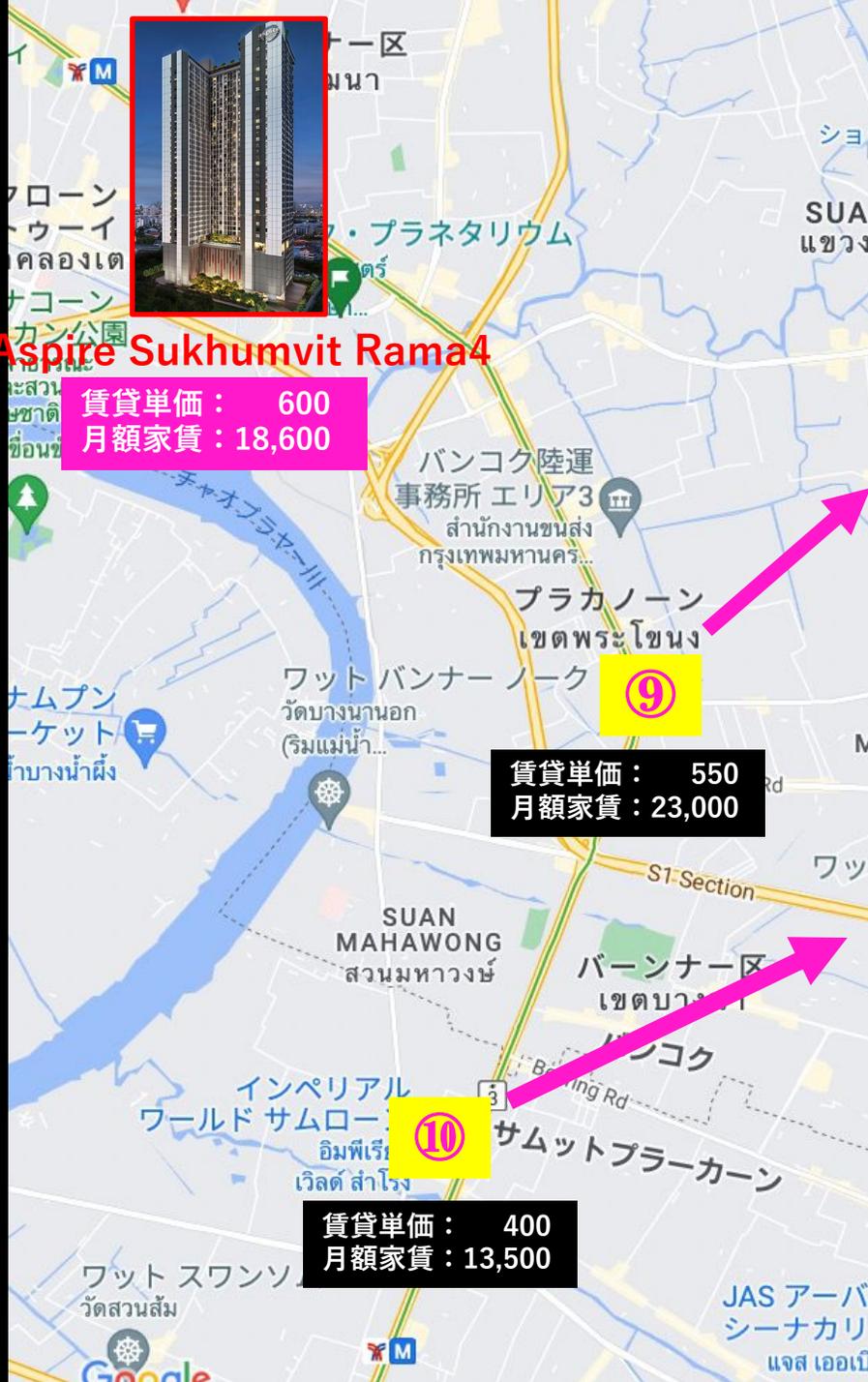


※2022年11月9日時点



Aspire Sukhumvit Rama4

賃貸単価： 600
月額家賃： 18,600



賃貸単価： 550
月額家賃： 23,000

賃貸単価： 400
月額家賃： 13,500

Whizdom Essence

ウィズダム エッセンス

所在地	Soi Piyabud 1, Bangchak, Phrakhanong, Bangkok 10260
エリア	オンヌット以東周辺
最寄駅	BTS スクムビット線 - プンナウィティ
アクセス	BTS プンナウィティ 駅から徒歩6分
物件タイプ	コンドミニアム
築年度	2019年度
総部屋数	664室 / 50階建て
日本人居住率	---%



The Metropolis Samrong

ザメトロポリス サムローン

所在地	954 M.9, Thepharak, Muang, Samutprakarn 10270
エリア	オンヌット以東周辺
最寄駅	BTS スクムビット線 - サムロン駅
アクセス	BTS サムローン 駅から徒歩1分
物件タイプ	コンドミニアム
築年度	2018年度
総部屋数	1056, 522, 162室 / 39, 30, 7階建て
日本人居住率	1%



競合分析/比較まとめ

No.	築年度	名称	平均賃貸単価	平均賃貸価格	平均売買単価	表面利回り
1	2012年度	Aspire Rama4	500 THB/m ²	15,000 THB	~100,000 THB/m ²	4.8~5.4%
2	2011年度	Lumpini Place	400 THB/m ²	12,000 THB	~100,000 THB/m ²	4.9~5.3%
3	2010年度	Life@Sukhumvit 65	600 THB/m ²	18,000 THB	115,000 THB/m ²	4.7~5.0%
4	2010年度	Life@SUKHUMVIT 67	700 THB/m ²	25,000 THB	120,000 THB/m ²	4.8~5.4%
5	2014年度	Rhythm Sukhumvit 44/1	800 THB/m ²	28,000 THB	165,000 THB/m ²	4.7~5.0%
6	2018年度	Life Sukhumvit 48	600 THB/m ²	22,000 THB	125,000 THB/m ²	4.7~5.1%
7	2014年度	Aspire Sukhumvit 48	500 THB/m ²	15,000 THB	~100,000 THB/m ²	4.8~5.5%
8	2024年度	Ideo Sukhumvit - Rama4	n.a.	n.a.	140,000 THB/m ²	n.a.
9	2019年度	Whizdom 101	550 THB/m ²	23,000 THB	~160,000 THB/m ²	4.3~4.5%
10	2018年度	The Metropolis Samrong	400 THB/m ²	13,500 THB	~100,000 THB/m ²	3.5~4.7%
★	2025年度	Aspire Sukhumvit Rama4	600 THB/m ²	18,600 THB	115,842 THB/m ²	?

※207ユニット単純平均

10年前の物件とほぼ同じ販売単価

好立地で新築なら間違いなく選ばれる！

収益シミュレーション

《前提条件》

- 部屋タイプ : 1BR
- 広さ : 31m²
- 階数 : 31階
- 購入金額 : 3,327,000 THB
- 賃貸単価 : 600 THB/m²
- 月額家賃 : 18,600 THB
- 年額家賃 : 223,200 THB
- 表面利回り : 6.71%



	Case-1	Case-2	Case-3
賃貸単価	500 THB	600 THB	700 THB
月額家賃	15,500 THB	18,600 THB	21,700 THB
年額家賃	186,000 THB	223,200 THB	260,400 THB
表面利回り	5.59%	6.71%	7.83%



ランニングコスト

- 共益費 (common facility fee) : 45バーツ × 平米数 (1年分前払い)
- 管理費 (property management fee) : 月額1,000~1,500バーツ ※心友不動産の場合
- 固定資産税 : 評価額の0.02% ※評価額5000万バーツ以下の場合

保有コストが低い

→ 投資の表面利回りと実質利回りの差が少ない



タイ不動産に関する税金

「タイ不動産徹底攻略セミナー」
より転載

◎移転登記税 : 評価額の2%

→ 契約によって異なるが、通常はデベロッパーと折半

◎印紙税 : 売買価格もしくは評価額高い方の0.5%

◎事業税 : 売買価格もしくは評価額の高い方の3.3%

→ 所有期間5年未満での売却時に課税（事業税が適用されない場合は印紙税が課税される）

◎固定資産税 : 評価額の0.02~0.1%

◎源泉所得税 : 課税所得に対して0~30%

詳しくは**税務署/税理士**にご確認願います



インカムゲインに対する所得税（例）

(単位：バーツ)

所得		税率
0 ~	150,000	0%
150,001 ~	300,000	5%
300,001 ~	500,000	10%
500,001 ~	750,000	15%
750,001 ~	1,000,000	20%
1,000,001 ~	2,000,000	25%
2,000,001 ~	5,000,000	30%
5,000,001 ~		35%

▼課税額計算例（通貨：バーツ）

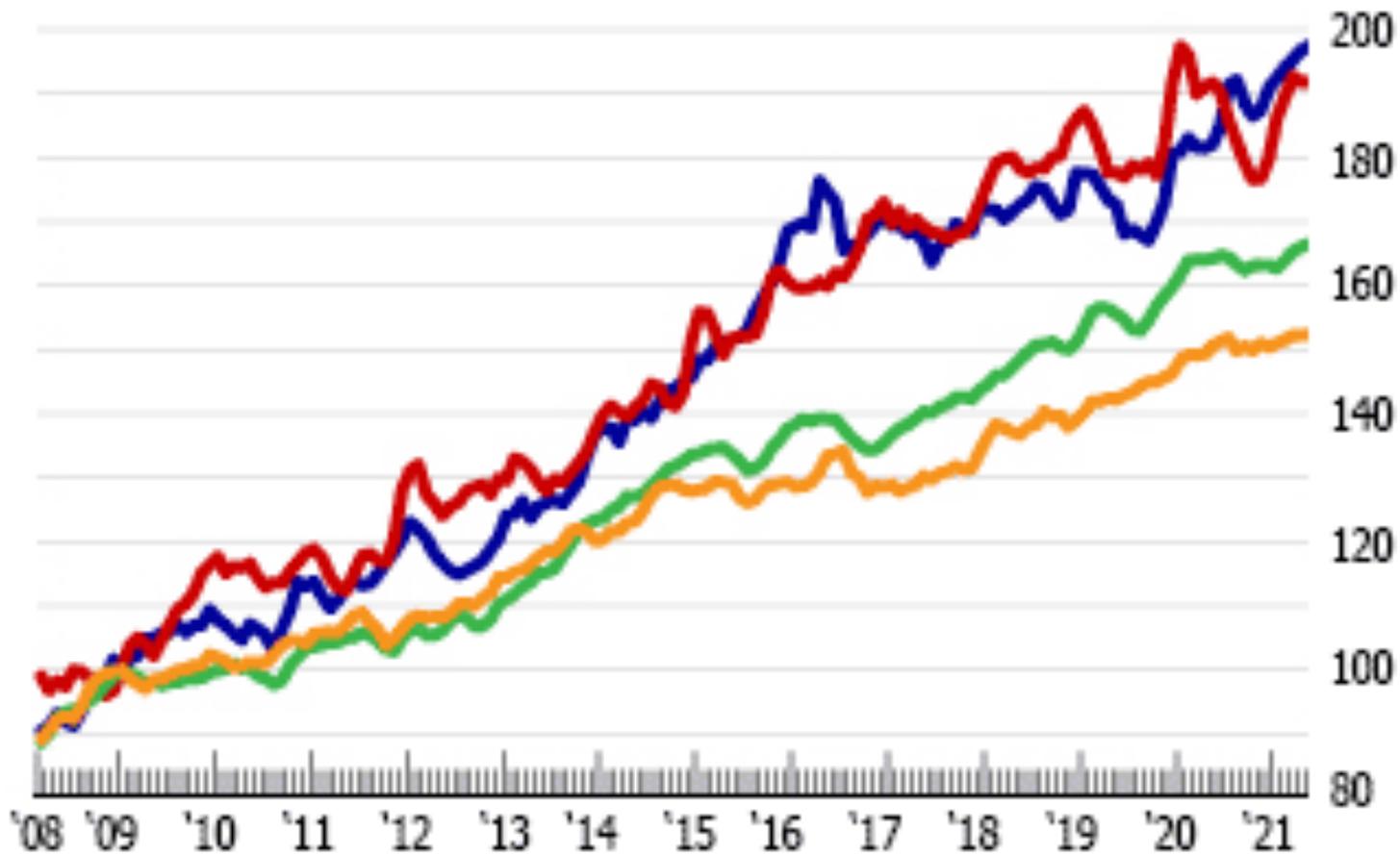
月額家賃収入	30,000	
年間家賃収入	360,000	
基礎控除	100,000	※所得の50%相当(上限10万バーツ)
本人控除	60,000	
課税所得	200,000	

所得	対象額	税率	支払額
0 ~ 150,000	150,000	0% =	0
150,001 ~ 300,000	50,000	5% =	2,500
300,001 ~ 500,000	0	10% =	0
支払額年間			2,500

※実効税率 1.3%



House Price Index (Jan 2009 = 100)



■ Condominium ■ Land ■ Townhouse ■ Single-detached house

Source: Bank of Thailand, Global Property Guide

キャピタルゲインに対する所得税（例）

物件保有期間	所得控除額
1年間	92%
2年間	84%
3年間	77%
4年間	71%
5年間	65%
6年間	60%
7年間	55%
8年間以上	50%

▼課税額計算例（通貨：バーツ）

不動産評価額	5,000,000
控除額	3,000,000 ※60%
課税所得	2,000,000

6年間保有後売却 （長期譲渡のケース）

所得	対象額	税率	支払額
0 ~ 150,000	150,000	0% =	0
150,001 ~ 300,000	150,000	5% =	7,500
300,001 ~ 500,000	200,000	10% =	20,000
500,001 ~ 750,000	250,000	15% =	37,500
750,001 ~ 1,000,000	250,000	20% =	50,000
1,000,001 ~ 2,000,000	1,000,000	25% =	250,000
支払額年間			365,000
+ 印紙税		0.5%	25,000
税額合計			390,000

※実効税率 19.5%



キャピタルゲインに対する所得税（例）

物件保有期間	所得控除額
1年間	92%
2年間	84%
3年間	77%
4年間	71%
5年間	65%
6年間	60%
7年間	55%
8年間以上	50%

▼課税額計算例（通貨：バーツ）

不動産評価額	5,000,000
控除額	3,850,000 ※77%
課税所得	1,150,000

3年間保有後売却 （短期譲渡のケース）

所得	対象額	税率	支払額
0 ~ 150,000	150,000	0% =	0
150,001 ~ 300,000	150,000	5% =	7,500
300,001 ~ 500,000	200,000	10% =	20,000
500,001 ~ 750,000	250,000	15% =	37,500
750,001 ~ 1,000,000	250,000	20% =	50,000
1,000,001 ~ 2,000,000	150,000	25% =	37,500
支払額年間			152,500
+ 事業税		3.3%	165,000
税額合計			317,500

※実効税率 27.6%



詳しくは**税務署/税理士**にご確認願います



近い将来
夢のような
大きな値上がりが
見込めるかも・・・？



THE UPCOMING MASS TRANSIT PROJECT BANGKOK'S MONORAIL GREY LINE*

*THE PROJECT IS ON PROCESSING OF EIA AND RESEARCHING (MANAGER ONLINE, 2019).

TOTAL DISTANCE 39.91 KM.

PHASE 1

: WATCHARAPOL – THONGLOR

(*ON STAGE OF EIA PROCESS)

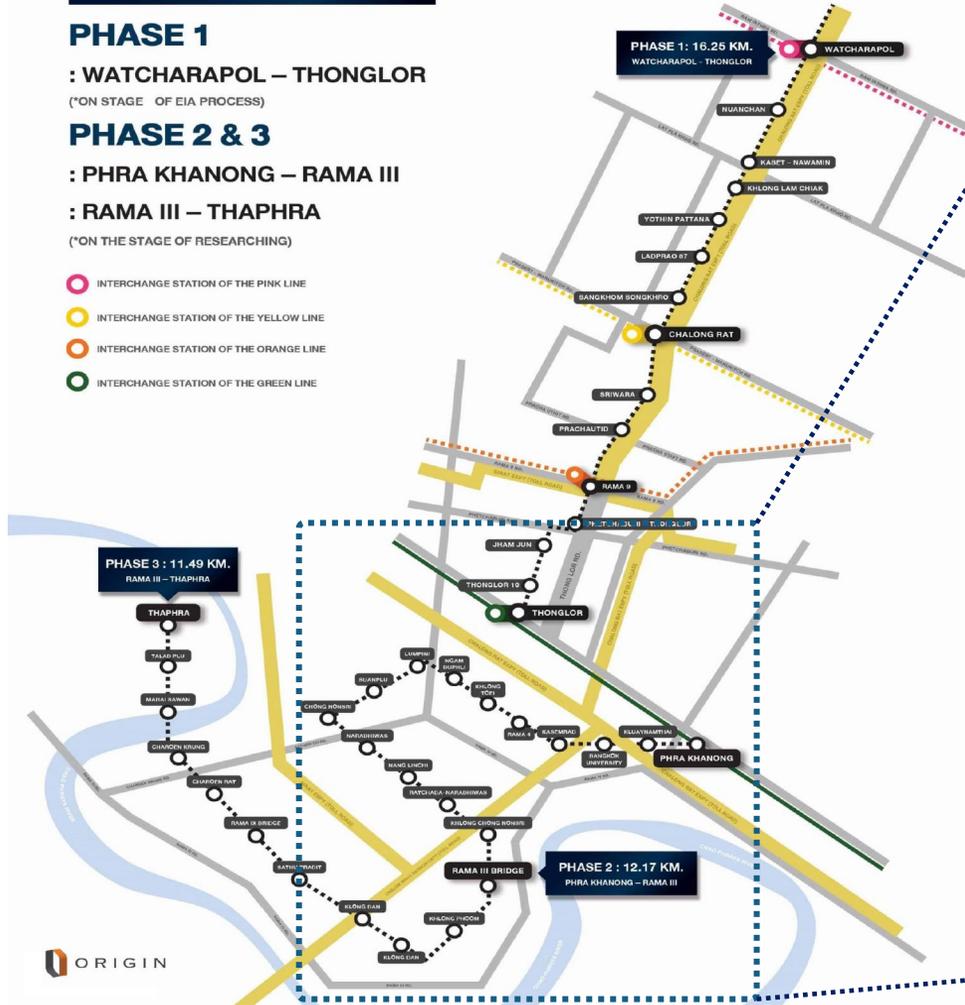
PHASE 2 & 3

: PHRA KHANONG – RAMA III

: RAMA III – THAPHRA

(*ON THE STAGE OF RESEARCHING)

- INTERCHANGE STATION OF THE PINK LINE
- INTERCHANGE STATION OF THE YELLOW LINE
- INTERCHANGE STATION OF THE ORANGE LINE
- INTERCHANGE STATION OF THE GREEN LINE

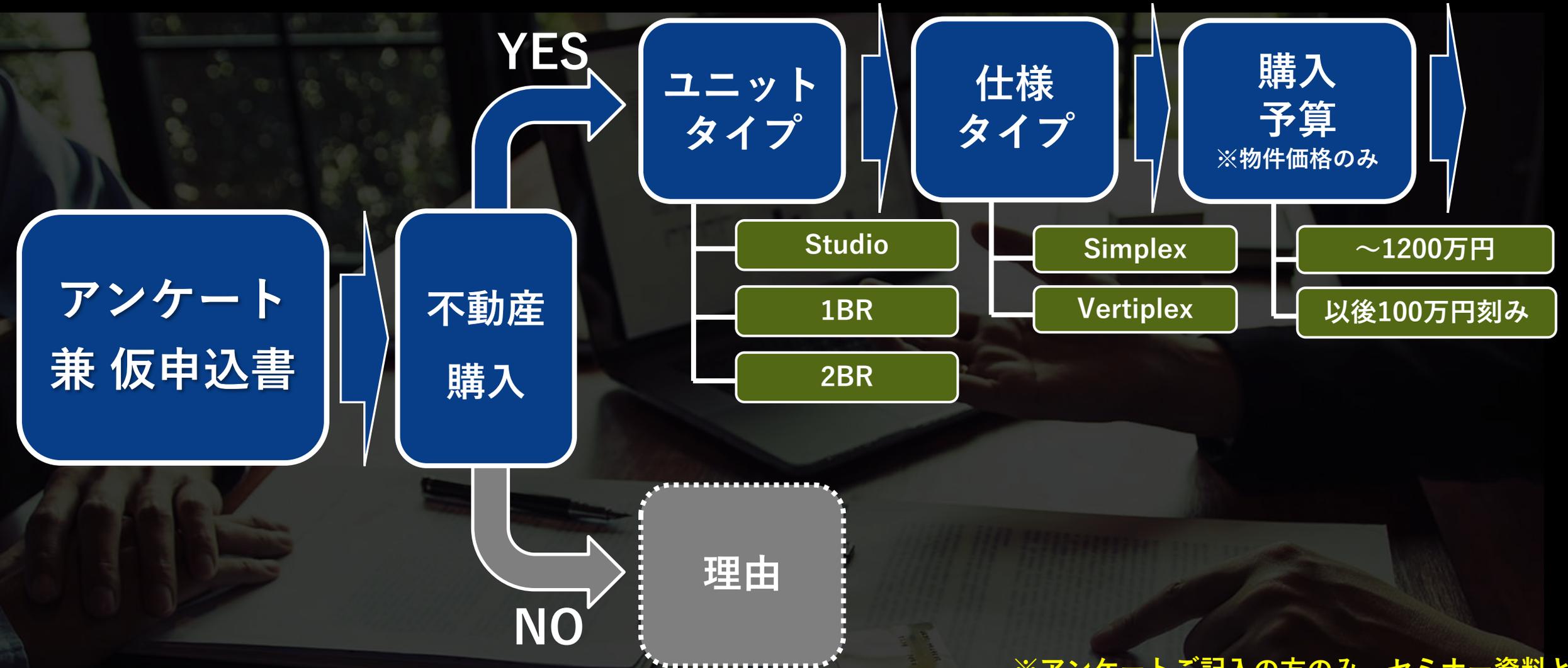


拡大図



これが出来たら爆上げ確定! ?

説明会後の流れ



※アンケートご記入の方のみ、セミナー資料と動画をお送りさせていただきます

説明会後の流れ



余裕ある支払い方法とスケジュール

再確認

予約金支払い

・ 5万タイバーツ(約20万円)/ユニット

← 1週間

契約金支払い

・ 物件価額の15%相当

← 2ヶ月後

契約書締結

・ 物件契約書への署名

← 3年後

残金支払い

・ 物件価額の85%相当

← 1ヶ月後

登記

・ 残金支払い後に登記 (by デベロッパー)



支払いシミュレーション



【1BR (31m²) 3,327,000 THBの場合】 ※ 約1,297万円

1THB ≒ 3.9JPYで計算

《諸費用概算》

■ 登記費用	: 33,270 THB
■ 共益費	: 16,740 THB
■ 修繕積一時金	: 13,950 THB
■ 雑費	: 5,000 THB
■ 仲介手数料	: 106,797 THB

■ 諸費用計	: 175,757 THB
	※約69万円

◆ 2022年11月 : 655,847 THB ※約256万円

・ 予約金	: 50,000 THB
・ 契約金	: 499,050 THB
・ 仲介手数料	: 106,797 THB

◆ 2025年2Q : 2,846,910 THB ※約1,110万円

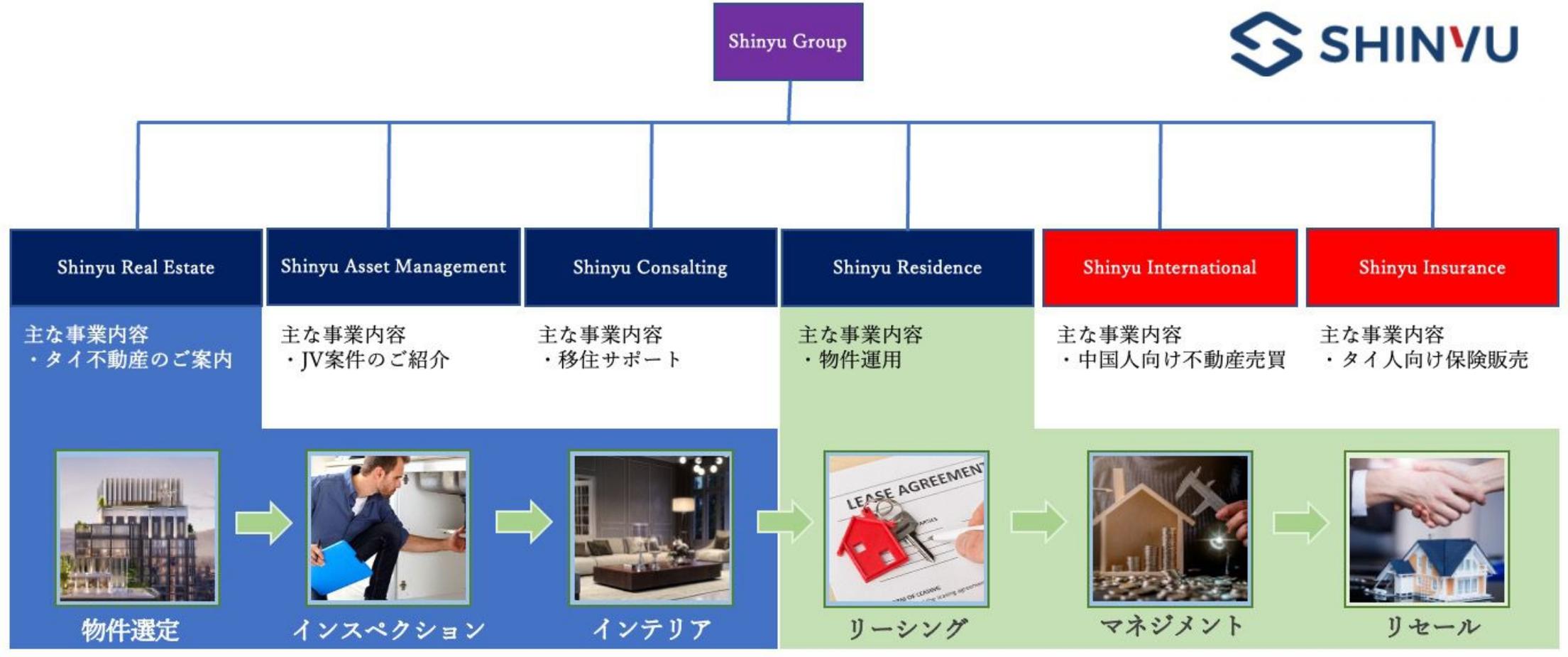
・ 残金	: 2,777,950 THB
・ 登記費用	: 33,270 THB
・ 共益費	: 16,740 THB
・ 修繕積立一時金	: 13,950 THB
・ 雑費	: 5,000 THB

提携企業 - 心友不動産

心友不動産の紹介 - SHINYU REAL ESTATE CO., LTD. -

ワンストップサービス: 物件選定/インスペクション/インテリア/リーシング/マネジメント/リセール

Shinyu Group



提携企業 – 心友不動産

信頼と実績

2014年の創業から2020年末時点で1,000戸以上の販売実績。2016年東急リバブルと業務提携を締結し、その後野村不動産、住友林業、東京建物、阪急阪神不動産とも業務を締結。日本国内/タイ国内デベロッパーと提携することにより当社独自の特別条件で物件情報のご提供を行わせて頂きます。



補足・注意点

- **法人名義でも購入可能**。但し、個人名義での購入と比べて手続きがやや煩雑（資金証明が必要、登記書類が増える等）
- 契約書への署名を含め、**契約手続きは全て国内で対応可能**（東京近郊の場合は、心友不動産スタッフが同席可）
- 移転登記時書類の手続きを郵送で行う場合、日本国内の公証人役場にて公証人の面前でのサイン認証、タイ国領事部領事での認証の手続きが必要となり、別途費用が必要



補足・注意点

- 外国人がタイで物件を購入するには、**タイ国外から タイバーツ以外の通貨で送金**する必要がある
→ コンドミニアムを登記する際に土地局へ提出が義務付けられている「FET (外貨送金証明書)」を取得するため
- 物件登記・引き渡し時に契約書で記載された占有面積が違ふ場合がある → 残金支払い時に精算・調整
- 専有面積はバルコニー面積を含めて計算されている
- 購入物件の内装・賃貸募集 & 管理は**心友不動産**に依頼可能
- 予約金はnon-refundable





今が **ラストチャンス!**



ご視聴有難うございました