

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

ラグジュアリーが息づく場所

Christie's International Real Estate Thailand
四半期マーケットレポート

2026年第3四半期 · パイロット版

重要なお知らせ。本レポートは一般的な情報提供のみを目的としています。投資、財務、法務、税務または評価に関する助言を構成するものではなく、いかなる不動産の売買の申込みまたは勧誘でもありません。本レポートに含まれる情報は、デベロッパーおよび第三者を含む信頼できると考えられる情報源から取得したものですが、独自に検証されたものではありません。Christie's International Real Estateおよびその関連会社は、その正確性、完全性または適時性について、明示または黙示を問わず、いかなる表明または保証も行いません。価格および販売率を含むすべての数値は、発行日時点の推定値および見解であり、予告なく変更されることがあります。法律で認められる最大限の範囲において、Christie's International Real Estate、その関連会社、ならびにそれぞれの取締役、役員および従業員は、本レポートの使用または依拠から生じる直接的または間接的な損失または損害について一切の責任を負いません。読者は、いかなる判断を行う前にも、ご自身で調査を行い、独立した専門家の助言を得てください。© 2026 Christie's International Real Estate。事前の書面による同意なく、本レポートのいかなる部分も複製することを禁じます。

数値は公開データおよびChristie's RE Thailand Market Intelligenceに基づく — 調査方法は20ページ参照

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

2026年第3四半期 · パイロット版

本号の内容

01 四半期ハイライト

02 マクロ市場

03 住宅市場概況と所有権移転

04 コンドミニアム市場 — 価格と販売率

05 戸建・低層住宅

06 ラグジュアリー〜ウルトララグジュアリー市場 — 売買

07 ラグジュアリー〜ウルトララグジュアリー市場 — 賃貸

08 Phuket市場スナップショット

09 今後の展望 — 2026年第4四半期

10 出典と調査方法

11 注目物件

12 Christie's International Real Estate Thailandについて

エグゼクティブサマリー — 2026年第3四半期

四半期ハイライト

▲ 95,082

住宅所有権移転件数、全国、2026年Q2（前年比+22.9%）

▲ THB 857

上位3分の1の賃料中央値（㎡・月あたり）、Bangkokおよび周辺、2026年年初来（+7.5%）

▲ +74.4%

Phuketの外国人向けコンドミニアム移転額、前年比、2026年Q2

住宅市場は全国的に回復

2026年第2四半期の全国の住宅所有権移転件数は前年比22.9%増の95,082件、移転額は15.5%増のTHB 242.66 billionとなり、現サイクルで最も高い水準となりました。GDP成長率が1.9%に鈍化する一方、7月の消費者信頼感指数は51.8に上昇しました。

中心部のコンドミニアム価格は堅調、ウルトララグジュアリーの新規供給が新たな基準に

Bangkokのコンドミニアム価格指数は前年比1.95%上昇し、BangkokおよびGreater Bangkokの累計販売率は90%に達しています。第2四半期にUpper House Residences（約THB 475K/㎡）とWireless Residences by Upper Houseが市場に投入され、Central LumpiniがTHB 342,800/㎡（前期比+9.1%）で首位となりました。

ラグジュアリー賃料は市場を上回る伸び、Phuketに外国資本が流入

上位3分の1の賃料は2026年年初来でTHB 857/㎡・月に達し、市場全体の中央値の伸び2.7%に対して7.5%上昇、推定グロス利回りは4.95%となりました。Phuketでは、第2四半期の外国人向けコンドミニアム移転額が前年比74.4%増加し、調査対象住宅ストックの85%が販売済みです。

指標	最新	前期比	前年比
住宅所有権移転件数、全国（2026年Q2）	95,082件	+31.0%	+22.9%
外国人向けコンドミニアム移転、全国（2026年Q2）	3,292件	+1.6%	+1.4%
上位3分の1の賃料/㎡・月、BKKおよび周辺	THB 857	0.0%	+7.5%

出典：REIC（Christie's RE Thailand Market Intelligence経由）、UTCC、NESDC、Christie's RE Thailand Market Intelligence（コンドミニアム価格、販売率、賃貸取引）。賃料の前年比は2026年1月1日～9月20日と2025年同期間の比較、前期比は2026年第3四半期（9月20日まで）と2026年第2四半期の比較。出典の詳細は20ページ参照。

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

02 · マクロ市場

ハウスビュー

「住宅市場全体が再び拡大し、消費者信頼感は上昇、そして外国資本はどこよりも速くPhuketへ流入しています — 今四半期のThailandの成長ストーリーは、Bangkok中心部の外で描かれています。」

ハウスビュー — Christie's International Real Estate Thailand

+1.9%	51.8	18.5M
GDP成長率、2026年Q2	消費者信頼感指数、2026年7月	外国人入国者数、年初来（前年比−3.2%）

出典：NESDC、University of the Thai Chamber of Commerce（UTCC）、Ministry of Tourism and Sports of Thailand。

地域コメンタリー

「マクロ環境は、ここしばらくで最もバランスが取れています。第2四半期のGDP成長率は1.9%に減速しましたが、消費者信頼感は2カ月連続で上昇し、3月以来の高水準にあります。当社の買い手にとって、この組み合わせは通常、価格よりもまず意思決定のスピードに表れます。より明確な状況を待って様子見を続ける人が減るのです。観光客数の伸び悩みは、第4四半期に向けて私が最も注視している指標です。」

— Annop Vongchumpit、マネージングディレクター（仲介）、Anvinest Development Partners

住宅市場

全国の住宅所有権移転は2026年Q2に回復

住宅所有権移転件数および移転額、全物件種別、全国、2026年第2四半期。

95,082

住宅所有権移転件数、全国、2026年Q2

▲ 前年比 +22.9%

▲ THB 242.66bn

移転総額、全国、2026年Q2

▲ +15.5%

移転額の伸び、前年比

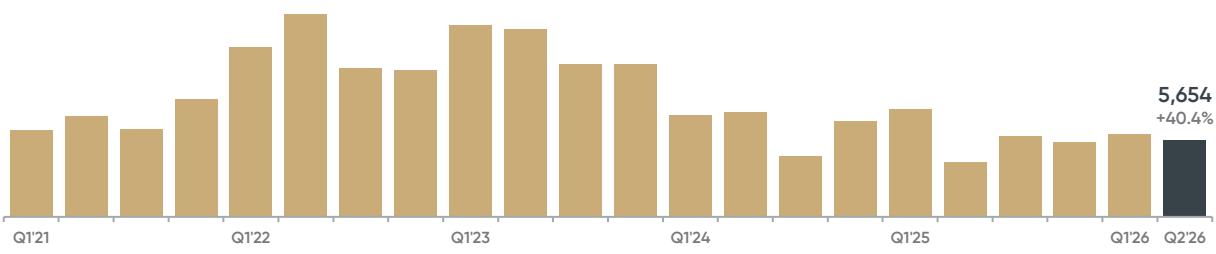
◆ ≈THB 2.55M

1件あたり平均額（推計値）[1]

2026年第2四半期、全国の住宅所有権移転はさらに加速し、件数の伸びは第1四半期の11.2%から前年比22.9%に拡大しました。一方、15.5%増となった移転額は、引き続き件数より緩やかな伸びにとどまりました。両者の差が縮小したことは、今四半期の回復が第1四半期よりも広範なものであり、高額物件へのシフトではなく取引量に主導されていることを示唆しています。セクション06で取り上げる外国人およびラグジュアリー購入者セグメントは、公開データで把握できるこの市場の最も詳細な切り口です。

出典：[1]Real Estate Information Center（REIC）、2026年第2四半期全国移転データ（Christie's RE Thailand Market Intelligence経由）。1件あたり平均額は、REICが公表した件数と金額の合計から算出した単純計算値であり、REICが個別に公表しているものではありません。

BKK·GREATER BKK コンドミニアム プレセール新規供給（Q1'21–Q2'26）· CHRISTIE'S RE THAILAND MARKET INTELLIGENCE



住宅市場

四半期ハイライト

▲ 95,082
住宅所有権移転件数、全国、2026年Q2

▲ THB 242.66bn
移転総額、全国、2026年Q2

▲ 51.8
消費者信頼感指数、2026年7月（UTCC）

全国的な回復

2026年第2四半期の全国の住宅所有権移転件数は前年比22.9%増の95,082件となり、第1四半期の11.2%増に続いて現サイクルで最も高い水準を記録しました[1]。前期比31.0%の増加は95,000件を超える取引に広く分散しており、少数の大型開発が全体を押し上げたのではなく、幅広い需要があることを示しています。2四半期連続の2桁成長は、一時的な回復ではなく通年のトレンドが維持されているとの見方を裏付けています。

金額の伸びは件数の伸びに及ばず

移転総額は前年比15.5%増のTHB 242.66 billionとなり、1件あたり平均額は約THB 2.55 million（公表合計値からの推計[1]）で、第1四半期のTHB 2.58 millionからほぼ横ばいでした。金額の伸びは依然として件数の伸びを下回っていますが、その差は第1四半期の8.1ポイントから第2四半期は7.4ポイントに縮小しました。取引量が引き続き主な原動力であり、物件構成はおおむね変わっていません。

マクロ環境

2026年7月の消費者信頼感指数は51.8に上昇し、2カ月連続の上昇で3月以来の高水準となりました。一方、2026年第2四半期のGDP成長率は前年比1.9%に鈍化し、NESDCの通年予測2.0〜2.5%を下回りました。景況感の改善と成長率の鈍化という組み合わせは、買い手が1四半期の弱いGDPデータを重視していないことと整合的ですが、持続的なトレンドと判断するには、さらなる連続上昇が必要です。

指標	今四半期	前期比	前年比
住宅所有権移転件数、全国	95,082件	+31.0%	+22.9%
住宅所有権移転額、全国	THB 242.66bn	+29.6%	+15.5%
消費者信頼感指数（UTCC）	51.8（2026年7月）		

出典：[1]Real Estate Information Center（REIC）、2026年第2四半期全国移転データ（Christie's RE Thailand Market Intelligence経由）、UTCC消費者信頼感指数、NESDC。消費者信頼感指数は月次で公表されるため、四半期の前期比・前年比は表示していません。

地域コメンタリー

「第2四半期は片方だけでなく両方の数値を押し上げました。件数は22.9%に加速し、金額も15.5%に続き、第1四半期からの差が縮まりました。もはや単なる取引量の話ではありませんが、金額はまだ追いかける側で、先導してはいません。セクション06で取り上げるラグジュアリーおよび外国人購入者セグメントは、全国の数値と連動したと考えるのではなく、独自のストーリーとして読む価値があります。」

— Chinnatatt Sirichanachai、Christie's International Real Estate Thailand代表

BANGKOK コンドミニアム市場

指数低下の中でもコンドミニアム価格は堅調

住宅価格指数、供給および外国資本、Bangkok、2026年。

住宅

▲ +1.95%

Bangkokコンドミニアム部門のRPPI、前年比、2026年Q1

▼ −0.18%

Bangkokおよび周辺のRPPI全体、前年比

◆ 919K

コンドミニアム累計供給、BKKおよびGreater BKK、2026年Q2（販売済み829K）

外国資本

◆ THB 6.14bn

外国人向けコンドミニアム移転額、2026年Q1

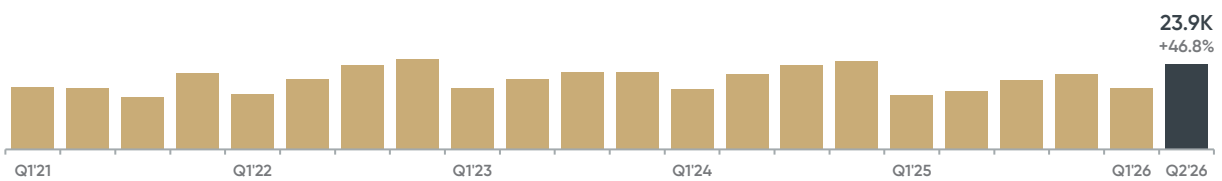
◆ 45.63%

全国の外国人移転額に占める割合

▲ +10.61%

Bangkokおよび周辺のRPPI、5年間の変化

BANGKOK·GREATER BANGKOK コンドミニアム移転件数（Q1'21–Q2'26）· CHRISTIE'S RE THAILAND MARKET INTELLIGENCE



Bangkokおよび周辺の広範な指数がわずかに下落する中でも、Bangkokのコンドミニアム部門は価格上昇を記録しました。この乖離は市場の描写において重要であり、単一の平均値ではコンドミニアムで起きていることを過小評価してしまいます。2026年第1四半期、外国人購入者はBangkokのコンドミニアムにTHB 6.14 billionを投じ、全国の外国人移転額の45.63%を占めました。これは、外国からの住宅投資の主要な玄関口としての同市の地位を裏付けています。5年間で見ると、Bangkokおよび周辺の価格は依然として10.61%上昇しており、今四半期の弱い数値の背後にある長期トレンドを示しています。

出典：Global Property Guide、Residential Property Price Index（RPPI）、Thailand、2026年。REIC、2026年第1四半期外国人コンドミニアム移転データ（Christie's RE Thailand Market Intelligence経由）。

地域コメンタリー

「Central LumpiniとSukhumvitは、依然として市内で最も明確なプライム需要を示していますが、買い手は新規分譲の提示価格と、完成済みで希少な物件が実際に再販で付ける価格とをはっきり区別しています。現在、お客様にはBangkokを長期保有・品質重視の市場として捉えるよう助言しています。都市全体の勢いよりも、物件選定がはるかに重要です。」

— Leonard Low、セールスディレクター、Christie's International Real Estate Thailand

BANGKOK コンドミニアム市場

四半期ハイライト

▲ +10.61%

Bangkokおよび周辺のRPPI、5年間の変化

◆ 90%

コンドミニアム累計販売率、BKKおよびGreater BKK、2026年Q2

◆ THB 6.14bn

外国人向けコンドミニアム移転額、2026年Q1

住宅価格はセグメントにより二極化

2026年第1四半期、Bangkokのコンドミニアム部門は前年比1.95%上昇した一方、Bangkokおよび周辺の広範な価格指数は前年比0.18%下落しました。これはコンドミニアム部門が住宅指数全体を上回っていることを示しています。この乖離は市場の描写において重要です。Bangkok全体の単一の平均値では、コンドミニアムで実際に起きていることを過小評価してしまいます。

ラグジュアリー価格は市場全体を上回って推移

Bangkokのラグジュアリー／ウルトララグジュアリー住戸（THB 300K/㎡以上）の2026年第2四半期の平均価格はTHB 376,800/㎡で、コンドミニアム価格指数全体の伸びはより緩やかです。価格決定力が市場の上位層に集中していることを示しています。

外国資本はBangkokに集中

2026年第1四半期、Bangkokは全国の外国人向けコンドミニアム移転額の45.63%（THB 6.14bn）を占め、国内で単一県として最大のシェアとなりました。この集中は、ChonburiやPhuketを上回り、Thailandの住宅市場への外国資本の主要な玄関口としてのBangkokの地位を強めています。

指標	今四半期	前期比	前年比
Bangkok コンドミニアムRPPI	–	–	+1.95%
Bangkokおよび周辺のRPPI（全体）	–	–	-0.18%
新規ラグジュアリー住戸の平均価格（Bangkok、THB 300K/㎡以上）	THB 376,800/㎡	–	–

出典：Global Property Guide、RPPIおよび価格データ、2026年。販売率：Christie's RE Thailand Market Intelligence。REIC（Christie's RE Thailand Market Intelligence経由）。— = 当期は未公表。

地域コメンタリー

「今四半期のBangkok住宅市場のストーリーは、強さがどこに集中しているかに尽きます。広範な価格指数は横ばいからやや下落ですが、コンドミニアム部門は依然として上昇しており、中〜高級帯の価格はその全体トレンドを大きく上回って推移しています。だからこそ私たちは、Bangkok全体の一つの平均値を示すのではなく、これらの数値を分けてお伝えし続けているのです。」

— Chinnatatt Sirichanachai、Christie's International Real Estate Thailand代表

BANGKOK コンドミニアム市場

エリア別の価格と販売率

▲ **90%**
累計販売率、BKKおよびGreater BKKコンドミニアム、2026年Q2（919K戸中829K戸販売）

◆ **+1.5%**
コンドミニアム平均価格、前年比、2026年Q2

◆ **25.8K**
コンドミニアム新規供給戸数、直近4四半期

Bangkok中心部が価格を牽引

Central LumpiniはTHB 342,800/㎡でBangkokで最も高価なコンドミニアムエリアの座を維持し、新規ウルトララグジュアリー物件の供給により前期比9.1%上昇しました。これにSilom–Sathorn（THB 232,700、+6.0%）、Asoke–Phetchaburi（THB 218,000）が続きます。上位10エリアの残りでは、平均提示価格は前期比で横ばいから軟調でした。

平均㎡単価 上位10エリア — 2026年Q2

エリア	㎡単価	前期比	販売率
1. Central Lumpini	THB 342,800	+9.1%	82%
2. Silom – Sathorn	THB 232,700	+6.0%	90%
3. Asoke – Phetchaburi	THB 218,000	−0.3%	94%
4. Phrom Phong – Thong Lo – Ekamai	THB 196,600	−2.3%	87%
5. Ratchathewi – Saphan Kwai	THB 165,400	−7.1%	86%
6. Rama 4	THB 150,000	−1.2%	60%
7. Rama 9 – Ratchadaphisek	THB 128,000	+0.4%	91%
8. Mochit – Ratchayothin	THB 120,400	0.0%	96%
9. Phra Khanong – On Nut	THB 106,300	−1.7%	89%
10. Kaset – Laksi	THB 102,000	+1.1%	94%

プライム中心部以外でも販売率は高水準

主要エリアの大半で累計販売率は86〜96%に達しており、未販売在庫が限られていることを示しています。Rama 4（60%）とCentral Lumpini（82%）は在庫が最も多く、販売期間中の最近の高額物件を反映しています。

出典：Christie's RE Thailand Market Intelligence、BangkokおよびGreater Bangkokコンドミニアムデータベース、2026年第2四半期。㎡単価＝販売中物件の供給加重平均提示価格。前期比は2026年第1四半期との比較で、新規供給を含む供給構成の変化を反映。販売率＝累計販売戸数÷累計供給戸数。

注目：戸建・低層住宅

Greater Bangkokの戸建・低層住宅は堅調

戸建、二世帯／ツインハウス、タウンハウス、ホームオフィスの供給、販売率および価格、BangkokおよびGreater Bangkok、2026年第2四半期。

需給

◆ **620,385**

住宅累計戸数、BangkokおよびGreater Bangkok、2026年Q2

◆ **77.2%**

販売率、累計（販売戸数／総戸数）

◆ **21,226**

新規供給戸数、直近4四半期（2025年Q3〜2026年Q2）

価格

▲ **+3.2%**

1戸あたり平均価格、前年比（2026年Q2対2025年Q2、戸数加重）

◆ **THB 5.72M**

1戸あたり平均価格、BangkokおよびGreater Bangkok、2026年Q2（戸数加重）

◆ **THB 32.7M**

最高価格エリア — Din Daeng – Ratchada、1戸あたり平均価格、2026年Q2

BangkokおよびGreater Bangkokの戸建・低層住宅市場（戸建、二世帯／ツインハウス、タウンハウス、ホームオフィス）は、首都圏全体で累計620,385戸を有し、販売率は77.2%、価格決定力も安定しています。2026年第2四半期の1戸あたり平均価格は前年比3.2%上昇してTHB 5.72 millionとなり、デベロッパーは引き続き新規供給を追加しました（直近4四半期で21,226戸）。価格はエリアにより大きく異なり、Din Daeng – Ratchada、Kanchanaphisek、Krung Thep KrithaがTHB 27〜33 millionと最も高い平均価格となっています。

1戸あたり平均価格 上位10エリア — 2026年Q2

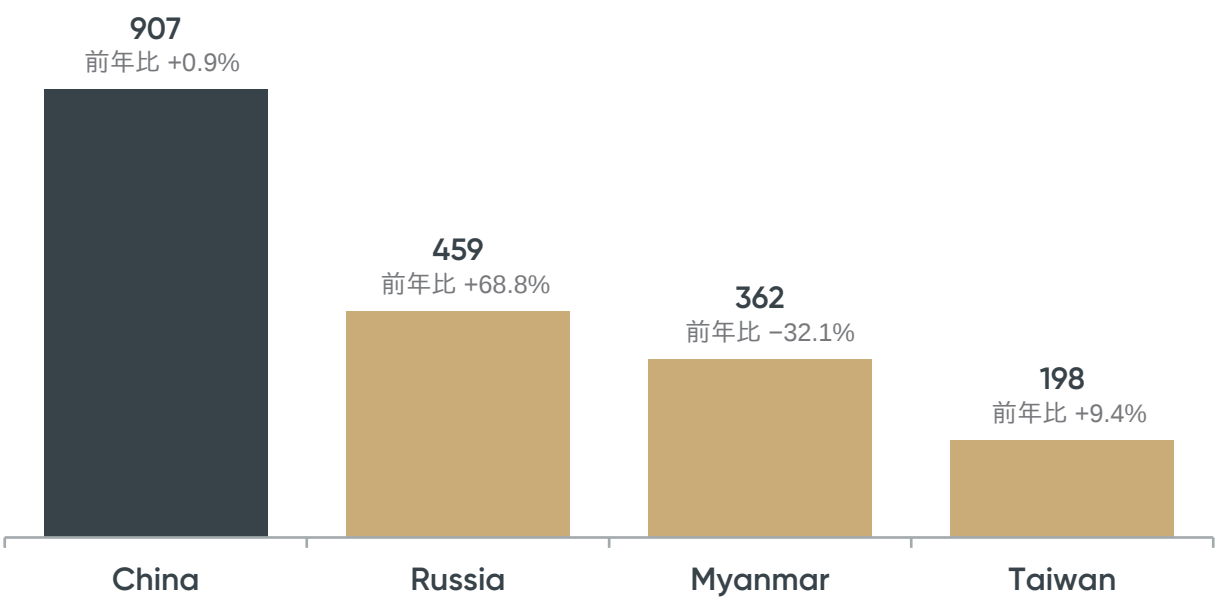
エリア	平均価格／戸	販売率
1. Din Daeng – Ratchada	THB 32.7M	71.0%
2. Kanchanaphisek – Sai 1	THB 31.7M	57.3%
3. Krung Thep Kritha	THB 27.7M	77.7%
4. Phatthanakan – On Nut	THB 24.3M	95.2%
5. Ladprao – Kaset Nawamin	THB 23.2M	79.5%
6. Rama 3	THB 21.0M	69.4%
7. Bang Waek	THB 20.7M	81.6%
8. Ramkhamhaeng	THB 20.2M	92.0%
9. Phra Khanong	THB 19.0M	82.8%
10. Prasert Manukitch – Nawamin	THB 16.6M	87.3%

出典：Christie's RE Thailand Market Intelligence、住宅市場データベース（戸建、二世帯／ツインハウス、タウンハウス、ホームオフィス）、2026年第2四半期。

ラグジュアリーおよび外国人購入者セグメント

Chinaが首位を維持、最も急伸はRussia

外国人購入者へのコンドミニアム移転、全国、国籍別 — 件数上位4カ国、2026年第2四半期。



◆ **THB 376,800/㎡**

ラグジュアリー／ウルトララグジュアリー住戸（THB 300K/㎡以上）、Bangkok、平均、2026年Q2

▲ **+68.8%**

Russia国籍購入者のコンドミニアム移転、前年比、2026年Q2（459件）

出典：REIC（Christie's RE Thailand Market Intelligence経由）、2026年第2四半期国籍別外国人コンドミニアム移転。ラグジュアリー価格：Global Property Guide、2026年。

注目のウルトララグジュアリー物件 — BANGKOK、THB 300K/㎡以上、2026年Q2

物件	エリア	発売	戸数	THB/㎡	販売率
Porsche Design Tower Bangkok	Thong Lo	Q3'24	22	800,000	23%
Upper House Residences	Central Lumpini	Q2'26	156	475,000	19%
The Residences 38	Thong Lo	Q2'24	56	436,000	27%
Wireless Residences by Upper House	Central Lumpini	Q2'26	239	425,000	11%
Muniq Phromphong	Thong Lo	Q1'24	106	412,000	100%
ONE89 Wireless	Central Lumpini	Q2'24	90	403,000	96%
STILL Sukhumvit 20	Thong Lo	Q4'25	124	381,000	44%
Mavista Phrom Phong	Thong Lo	Q4'24	45	344,000	51%
InterContinental Residences Asoke	Asoke	Q4'25	88	341,000	43%
EI8HTEEN SEVEN	Central Lumpini	Q4'24	291	328,000	29%
The Embassy at Wireless	Central Lumpini	Q2'24	757	324,000	51%
Romm Convent	Silom–Sathorn	Q1'23	175	303,000	88%

出典：Christie's RE Thailand Market Intelligence、デベロッパーおよび公開データ、2026年第2四半期。価格（THB/㎡）は参考平均提示価格です。販売率は2026年第2四半期末時点の推定値であり、最終的な販売を反映していない場合があります。数値は独自に検証されておらず、予告なく変更されることがあります。

ラグジュアリーおよび外国人購入者セグメント

四半期ハイライト

▲ 3,292
外国人向けコンドミニアム移転、全国、2026年Q2

◆ 10.2%
全国のコンドミニアム移転件数に占める外国人の割合

◆ 20.0%
全国のコンドミニアム移転額に占める外国人の割合

国籍構成の変化

Chinaは件数で引き続き最大の供給源市場（907件）であり、第1四半期の前年比38.8%減の後、前年比わずか0.9%増と実質的に下げ止まりました。最も目立ったのはRussiaで、前年比68.8%増の459件に急伸し、Taiwanは9.4%増と緩やかな伸びでした。Myanmarは前年比32.1%減と大きく減少しました。第2四半期の成長はRussiaという単一市場に集中しており、需要の多様性は狭まっています。

金額ベースでの大きなシェア

2026年第2四半期、外国人購入者は全国のコンドミニアム移転件数の10.2%にとどまる一方、移転額では20.0%を占めました。依然として金額に約2倍の比重がありますが、国内の取引量が外国人より速く伸びたため、両シェアとも第1四半期の13.6%と23.9%から低下しました。金額と件数の継続的な差は、外国人需要が市場の上位層に偏っていることを示しています。

地理的な集中

2026年第2四半期、BangkokおよびGreater Bangkokは全国の外国人移転額の58.3%（THB 8.63bn）を占め、国内で単一地域として最大のシェアとなりました。Chonburi（主にPattaya）は外国人取引件数の29.9%（984件）を占め、Phuketの外国人移転額は前年比74.4%増と急伸しました。

指標	今四半期	前期比	前年比
外国人向けコンドミニアム移転、全国	3,292件	+1.6%	+1.4%
外国人移転額、全国	THB 14.80bn	+9.9%	+20.2%
China（最大の供給源市場）	907件	+0.1%	+0.9%

出典：REIC（Christie's RE Thailand Market Intelligence経由）、2026年第2四半期全国外国人コンドミニアム移転データ（購入者国籍別および県別）。

地域コメンタリー

「Chinaの落ち込みは一巡したようです。厳しい第1四半期の後、前年比で横ばいとなりました。しかし今四半期の本当の話題はRussiaです。まだ控えめな水準からの70%近い急増は過大評価しやすい動きなので、一過性ではなくトレンドと呼ぶ前に、もう1四半期続くかを見極めたいと考えています。見過ごしにくいのは、Russiaが急伸したのと同時にMyanmarが減少したことで、市場全体が一様に伸びているのではなく、構成が変化していることを示しています。」

— Chinnatatt Sirichanachai、Christie's International Real Estate Thailand代表

ラグジュアリー賃貸市場

Bangkokの高級賃料は市場全体を上回る伸び

プライムおよびラグジュアリー住宅の賃料上昇率とBangkok市場全体との比較、2026年。

THB 857/㎡/月

上位3分の1の賃料中央値、BANGKOKおよび周辺、2026年年初来

▲ 前年比 +7.5%

グロス賃貸利回り — 価格上位3分の1、BANGKOKおよび周辺

4.51%	4.75%	4.56%	4.95%
2023	2024	2025	2026年 年初来

Christie's RE Thailand Market Intelligenceによる推計。成約売買の価格上位3分の1（THB 171K/㎡超）。経費控除前のグロス値。

Bangkokのプライムおよびラグジュアリー部門では、価格全体が冷え込む中でも賃料の上昇が続いています。上位3分の1の賃料は2026年年初来でTHB 857/㎡・月に達し、市場全体の賃料中央値の2.7%に対して前年比7.5%上昇しました。Thailandではラグジュアリー部門の利回りが公表されていないため、当社の推計では、価格上位3分の1のグロス利回りは2026年年初来で4.95%となり、賃料が再販価格を上回って伸びたことから2023年の4.51%から上昇しています。

出典：Christie's RE Thailand Market Intelligence — 成約賃貸の㎡あたり賃料中央値、Bangkokおよび周辺、2026年1月1日〜9月20日と2025年同期間の比較（上位3分の1＝㎡あたり賃料で上位3分の1の取引、市場全体＝全成約賃貸）。グロス利回り推計：同一物件の賃料中央値×12÷㎡あたり売買価格、THB 171K/㎡超の売買（価格上位3分の1）。経費控除前のグロス値。

地域コメンタリー

「お客様との会話で私が取り上げたいのは、市場上位層での7.5%の賃料上昇です。新たなラグジュアリー物件の竣工がこれを押し上げているわけではないため、これは供給ではなく需要のシグナルです。市内の他の地域で価格上昇が鈍化している中でも、入居者が適切な立地には高い賃料を払い続けていることを示しています。次の四半期に向けて価格決定力がどこにあるかを示す早期の指標と捉えています。」

— Chinnatatt Sirichanachai、Christie's International Real Estate Thailand代表

ラグジュアリー賃貸市場

四半期ハイライト

▲ THB 857

上位3分の1の賃料中央値（㎡・月あたり）、Bangkokおよび周辺、2026年年初来

▲ +7.5%

上位3分の1の㎡賃料、前年比（2026年年初来対2025年年初来）

▲ +16.0%

上位3分の1の㎡賃料、2023年→2026年（1〜9月の同期間）

賃貸市場の上位層が再加速

Christie's RE Thailand Market Intelligenceが追跡するBangkokおよび周辺の成約賃貸のうち、㎡あたり賃料で上位3分の1の取引の中央値は2026年年初来でTHB 857/㎡・月となり、2025年同期間のTHB 797から7.5%上昇しました。これは過去2年間の3.8〜3.9%のペースのおよそ2倍です。

2026年は全四半期で前年を上回る

2026年の各四半期は2025年の同四半期を上回り、中央値は1月以降THB 857〜870/㎡・月の範囲で推移しています。下の四半期別表をご覧ください。

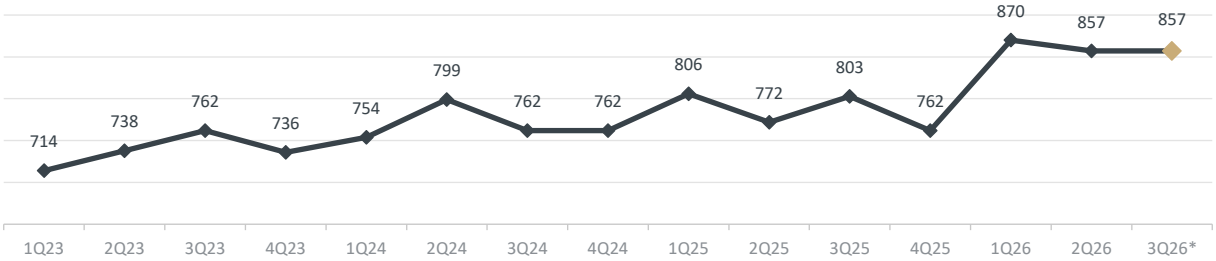
ラグジュアリー賃貸が上位層を押し上げ

THB 1,000/㎡・月を超える賃貸は、2023〜25年の約2%から2026年には取引件数の約10%に増加しました。Chula–SamyanおよびSukhumvitエリアのラグジュアリー物件が牽引しています。

四半期	賃料中央値（THB/㎡/月）	前期比	前年比
2026年Q1	870	+14.2%	+7.9%
2026年Q2	857	−1.5%	+11.0%
2026年Q3*	857	0.0%	+6.7%

出典：Christie's RE Thailand Market Intelligence、賃貸取引 — 成約3,024件、Bangkokおよび周辺、2023年1月〜2026年9月20日。上位3分の1＝各期間の㎡あたり賃料で上位3分の1の取引。中央値。年次比較は1月1日〜9月20日の同期間を使用。*2026年Q3は9月20日まで。

上位3分の1の賃料中央値、THB/㎡/月、四半期別（2023年Q1〜2026年Q3*）



ラグジュアリー賃貸市場

エリア別賃料

▲ THB 907
最高の㎡賃料中央値（月額）— Phrom Phong–Thong Lo–Ekamai、2026年年初来

◆ +4.2%
Silom–Sathornの賃料中央値、前年比（取引量最大エリア）

◆ THB 651
市場全体の㎡賃料中央値（月額）、Bangkokおよび周辺、2026年年初来（+2.7%）

価格決定力はプライム中心部に

賃料は立地によって大きく異なります。ラグジュアリー賃貸の比率上昇に押し上げられ、Phrom Phong–Thong Lo–EkamaiがTHB 907/㎡・月（前年比+24%）で首位となる一方、Chula–Samyanを中核とする賃貸取引量最大のSilom–Sathornは4.2%上昇しました。中価格帯および郊外エリアの大半は前年比最大8%低下しました。

エリア	賃料中央値（THB/㎡/月）	前年比
Phrom Phong – Thong Lo – Ekamai[1]	907	+24.0%
Silom – Sathorn（Chula–Samyanを含む）	756	+4.2%
Asoke – Phetchaburi	651	−7.6%
Rama 9 – Ratchadaphisek	600	−4.3%
Ratchathewi – Saphan Kwai	546	−5.0%
Phra Khanong – On Nut	508	−0.2%
Rama 9 – Ramkhamhaeng	448	−4.2%
Bangchak – Samrong	438	−0.9%
Bangkokおよび周辺 全体	651	+2.7%

出典：Christie's RE Thailand Market Intelligence、成約賃貸、2026年1月1日〜9月20日と2025年同期間の比較。十分な賃貸件数のあるエリアを表示。エリアはChristie's RE Thailand Market Intelligenceのコンドミニアムデータベースに基づき分類。[1]2026年はラグジュアリー賃貸の比率が高く、前年比変化が押し上げられています。



08 · PHUKET市場スナップショット

全国的な流れに逆行し、外国資本がPhuketへ流入

外国人向けコンドミニアム移転、住宅供給および消化 — Phuket、2026年第2四半期。

▲ +74.4%
Phuketの外国人向けコンドミニアム移転額、前年比、2026年Q2[1]

◆ 85%
Phuketの住宅販売済み比率、2026年9月[2]

◆ 5.2%
残存在庫の月間消化率[2]

供給と消化

2026年9月の市場調査では、Phuketの住宅プロジェクト806件、総戸数90,597戸、プロジェクト総額THB 705bnを追跡しています[2]。85%の住戸が販売済みで、約14,000戸が市場に残っており、月5.2%のペースで消化されています。新規供給がなければ、完売まで約19カ月です。ホリデーヴィラとホリデーコンドミニアムは戸数の52%ですが、金額では約80%を占めます。追跡対象ストックの平均は1戸あたり約THB 7.8 million（推計）です。

出典：[1]REIC、県別外国人コンドミニアム移転、2026年第2四半期および上半期（県別内訳はChristie's RE Thailand Market Intelligence経由、REICの全国合計と整合）。[2]AREA（Agency for Real Estate Affairs）、Phuket販売中住宅プロジェクト調査、2026年9月（ThansettakijおよびPositioningの報道による。AREA報告書の全文は未参照）。

写真：Anann Villas、Phuket — イメージ。

PHUKET市場スナップショット

四半期ハイライト

▲ +75.4%

Phuketの外国人移転額、2026年上半期、前年比[1]

▲ 16.5%

全国の外国人移転額に占めるPhuketのシェア、2026年上半期[1]

◆ 約19カ月

残存在庫の完売までの期間[2]

全国的な流れに逆行する外国資本

2026年上半期、外国人購入者はPhuketでコンドミニアム815戸、THB 4.68bn分を取得し[1]、前年比でそれぞれ45%、75%増加しました。一方、全国の外国人移転は件数で8.8%、金額で1.5%減少しました。全国の外国人移転額に占めるPhuketのシェアは9.3%から16.5%に上昇し、1戸あたり平均は全国のTHB 4.3mに対しTHB 5.7mでした。

新規供給を上回る消化ペース

Phuketの追跡対象住戸の85%が販売済みで、残存在庫は月5.2%のペースで消化されています[2]。最も売れ行きが速いのは自己居住用コンドミニアムで月8.1%、ホリデー物件は4.9%、戸建は約3%です。市場全体の販売データもこれを裏付けており、2026年上半期のPhuketの住宅販売は前年比45%超増加し、その67%が海外購入者向けでした[3]。

ラグジュアリーホリデー物件が価格水準を形成

ホリデーヴィラとコンドミニアムはPhuketの住宅価値の約80%を占め、2026年の新規供給の約60%は平均THB 32mのヴィラで、Thalangが中心です[2]。コンドミニアムの新規供給は2024年の15,516戸から2026年には約6,000戸に減少する見込みで[4]、この供給減少は価格を下支えするとみられます。グロス賃貸利回りは5.60%です[5]。

指標	今四半期	前期比	前年比
外国人向けコンドミニアム移転額[1]	THB 2.24bn	−7.9%	+74.4%
外国人向けコンドミニアム移転件数[1]	395	−6.0%	+38.1%
全国の外国人移転額に占めるシェア[1]	15.1%	−2.9 pp	+4.7 pp

出典：[1]REIC 県別外国人コンドミニアム移転、2026年第2四半期および上半期（Christie's RE Thailand Market Intelligence経由）。[2]AREA Phuket調査、2026年9月（Thansettakij、Positioning経由）。[3]CBRE Thailand、2026年8月。[4]Colliers Thailand、2026年3月。[5]Global Property Guide、2026年8月。

地域コメンタリー

「Phuketのストーリーは、今や立地だけでは語れません。運営面を含めた総合的な提案が問われています。買い手は、広告上のグロス利回りだけでなく、アクセス、プロフェッショナルな管理、そして稼働率、維持費、オーナー利用期間を考慮した現実的なキャッシュリターンを見極めています。APACの需要が広がり、Indiaが観光と住宅の問い合わせの両面でますます重要になる中、私たちは表面利回りよりもまず所有体験を前面に出しています。」

— Leonard Low、セールスディレクター、Christie's International Real Estate Thailand

PHUKET市場スナップショット

注目のラグジュアリー物件

▲ 10

Phuketの西海岸、北部および南部の注目ラグジュアリー物件

◆ THB 7.3–260M

最低価格帯 — Kataのレジデンスから Bang Taoのオーシャンフロントまで

◆ 276

最大規模 — HYTHE by Botanica、Thalang（戸数）

ブランド物件とヴィラが新規供給を牽引

Phuketの現在のラグジュアリー供給は、低密度のヴィラコレクションとホテルブランドレジデンスが中心で、西海岸のCherng Talay–Bang Tao、Layan、Kamalaに集中しているほか、Nai Yang周辺の新しいヴィラコミュニティや、RawaiとKataのブティック物件があります。価格はKataのレジデンスの約THB 7.3 millionから、Banyan Treeのオーシャンフロントヴィラの THB 260 millionまで幅があります。

物件	エリア	戸数	価格（〜から）
Aegir Villa, Banyan Tree Beach Residences	Bang Tao	1	THB 260M
Pavara Villas – VHANA Collection	Layan	14	THB 98M
Anann Villas, MIRA Valley	Manik (Thalang)	12	THB 94M
Sea Theatre Rawai by Boat Pattana	Rawai	8	THB 91.94M
Sirinda Luxury Villa	Nai Yang (Sakhu)	56	THB 47.4M
Salila Sol	Cherng Talay	5	THB 41.9M
Annara Residences	Cherng Talay	9	THB 37.9M
The Residences at InterContinental Phuket	Kamala Beach	111	THB 13.6M
HYTHE by Botanica	Thalang	276	THB 10.96M
The Balance by The Beach	Kata	94	THB 7.3M

出典：Christie's International Real Estate Thailand、Phuket物件情報、2026年（デベロッパー発表）。価格は参考開始価格です。

09 · 展望

今後の展望 — 2026年第4四半期

- 全国の外国人移転が軟化する中（2026年上半期、件数−8.8%）、Phuketの外国人購入の勢い（第2四半期の外国人向けコンドミニアム移転額 前年比+74.4%）と速い消化（追跡対象住戸の85%が販売済み）が維持されるかどうか。

- 外国人購入者構成の変化 — Russiaの急伸、Chinaの下げ止まり、Myanmarの減少 — と、このリバランスが2026年の残りの期間に続くか反転するか。

- Bangkokおよび周辺の価格指数全体が下落する中、Bangkokの上位3分の1の賃料上昇7.5%が、市場上位層への価格決定力回復の早期シグナルであるかどうか。

- 消費者信頼感が上昇を続ける中での、観光客数の減速（年初来 前年比−3.2%）を注視項目として。

地域コメンタリー

「第4四半期に向けて注視しているのは4点です。外国人購入におけるRussiaの勢いが続くのか一時的なものだったのか、Bangkokのラグジュアリー賃料の上昇が資産価値に波及するのか、観光客数の減速がどこまで続くのか、そして消費者信頼感の2カ月連続の上昇がトレンドになるのか失速するのか。いずれも単独では懸念材料ではありませんが、合わせて年末までのお客様への説明の方向性を左右します。」

— Chinnatatt Sirichanachai、Christie's International Real Estate Thailand代表

将来に関するコメンタリーであり、予測ではありません。引用した数値は本レポートの他の箇所に記載の出典に基づきます。

出典、調査方法および制約

出典	用途	対象期間
Christie's RE Thailand Market Intelligence — コンドミニアム市場データベース	BangkokおよびGreater Bangkokのコンドミニアム物件別価格・供給・エリア別販売率、ウルトララグジュアリー物件の価格・供給（2009年以降、四半期）	2026年Q2
Christie's RE Thailand Market Intelligence — 賃貸・売買取引	Bangkokおよび周辺の㎡あたり賃料（上位3分の1の中央値、四半期別、エリア別）。価格上位3分の1の推定グロス利回り（年次）	2026年Q3（9月20日まで）
Christie's RE Thailand Market Intelligence — 住宅市場データベース	BangkokおよびGreater Bangkokの戸建・低層住宅（戸建、二世帯／ツインハウス、タウンハウス、ホームオフィス）の物件別価格、供給、販売率。2013年以降の四半期データ	2026年Q2
Real Estate Information Center (REIC)	全国の住宅所有権移転件数および金額。国籍別・県別の外国人コンドミニアム移転（Christie's RE Thailand Market Intelligence経由、県別内訳を含む）	2026年Q2
National Economic and Social Development Council (NESDC)	GDP成長率	2026年Q2
University of the Thai Chamber of Commerce (UTCC)	消費者信頼感指数	2026年7月
Ministry of Tourism and Sports of Thailand	外国人入国者数、年初来	**2026**
Global Property Guide	Residential Property Price Index（RPPI）、賃貸利回り、中〜高級住戸価格	**2026**
CBRE Thailand; Colliers Thailand	Phuketの住宅販売と海外購入者比率（CBRE）、コンドミニアム新規供給見通し（Colliers）— 公開資料	2026年8月、2026年3月
Agency for Real Estate Affairs (AREA)	Phuketの住宅供給、販売率、消化率および物件構成（調査に関する報道経由）	2026年9月
Christie's International Real Estate Thailand	Phuketのラグジュアリー物件ハイライト（開始価格、公表されている場合は戸数）— 物件・デベロッパー情報	**2026**

制約事項。都市・地域レベルの指数（RPPI、グロス賃貸利回り）は個別資産のパフォーマンスではなく、ライセンスを受けた物件レベルのデータの代わりにはなりません。REICの会員限定年次報告書は参照していません。REICの県別外国人移転内訳はChristie's RE Thailand Market Intelligenceから取得し、REICが公表する全国合計と整合しています。AREAのPhuketの数値は2026年9月の調査に関する報道に基づくもので、報告書全文ではありません。17ページのCBREおよびColliersの数値は各社の公開資料によるもので、有料の調査は使用していません。

本資料は、Christie's International Real Estate Thailandが情報提供を目的として作成したものです。申込み、評価、または投資・法務・税務上の助言ではありません。推定値と記載された数値は事実として表明されるものではなく、第三者データは独自に検証されていません。受領者は行動する前にご自身で専門家の助言を得てください。本資料への依拠について一切の責任を負いません。

11 · 注目物件

ショーケース物件 — 本号のための厳選物件



物件

Anann Villas

Thalang, Phuket

THB 131,870,000

5ベッドルーム · 7バスルーム · 891㎡

MIRA Valleyの自然の聖域に佇む、わずか12棟のウルトララグジュアリー・プールヴィラによる希少なコレクション。



物件

Sea Theatre Rawai by Boat Pattana

Rawai, Phuket

THB 117,000,000

5ベッドルーム · 7バスルーム · 885㎡

わずか8棟のウルトララグジュアリー・ビーチフロントヴィラによる特別なコレクション。各棟がAndaman Seaのパノラマビューを望みます。



物件

Porsche Design Tower Bangkok

Sukhumvit 38、Thong Lo、Bangkok

THB 500,000,000

3ベッドルーム デュプレックス · 4バスルーム · 528㎡

Asia初のPorsche Designレジデンス。象徴的なデザインと非凡な暮らしが融合する、わずか22戸の超エクスクルーシブなSky Villas。



物件

The Residences at Mandarin Oriental Bangkok

Charoen Nakorn、ICONSIAM隣接、Bangkok

THB 453,750,000

6ベッドルーム · 9バスルーム · 605㎡

Chao Phraya Riverの遮るもののない眺望と、Mandarin Orientalの伝説的な五つ星サービスを兼ね備えた象徴的なウォーターフロントレジデンス。

12 · 会社概要

Christie's International Real Estate Thailand

Christie's International Real Estate Thailandは、Christie'sオークションハウスの250年の伝統に基づく招待制のグローバルネットワーク、Christie's International Real EstateのThailandにおける独占的な提携会社です。Bangkok、そして2026年8月からはPhuketにもオフィスを構え、約50カ国・400社超の仲介会社からなるChristie'sの世界的ネットワークを通じて、Thailandの最高級ラグジュアリー物件と目の肥えた海外顧客とを結びます。

メディアお問い合わせ — Thailand

Pakorn Sakunee
pakorn@anvinest.com