



トラコススタッフに聞きました

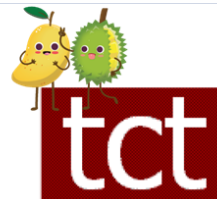
●第1弾●どんな所に住んでいるの？



2018年7月実施



トランスコスモス(タイ)のアイドル“まんご~ちゃん”の
タイの日常を発信します。
入口は **コチラ** から ⇒ https://twitter.com/tct_bangkok



バンコクで働こ！トランスコスモス(タイ)株式会社の公式ブログ。
観光情報や生活情報から最新の採用情報まで毎週発信中！
入口は **コチラ** から ⇒ <http://d.hatena.ne.jp/tctbangkok/>



1. バンコクにきてからのお引越し回数は？

転居回数							
性別/回数	0回	1回	2回	3回	4回	5回以上	未回答
男性	16	3	3	7	2	6	
女性	10	9	2	3	4	1	2
未回答	1		1			1	
合計	27	12	6	10	6	8	2

平均転居回数1.94回

平均2年5ヶ月で1回の転居

日本のように更新料が無いので5年以上同じ物件にお住まいになっている方が多いことと、礼金等の制度もないので転居間隔が短い方も見られる。

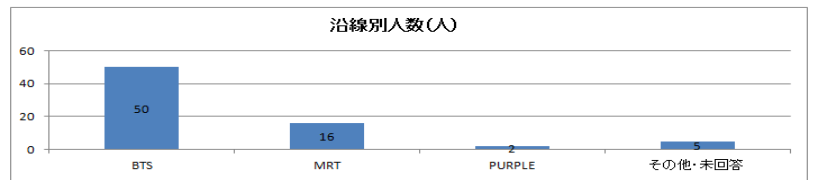
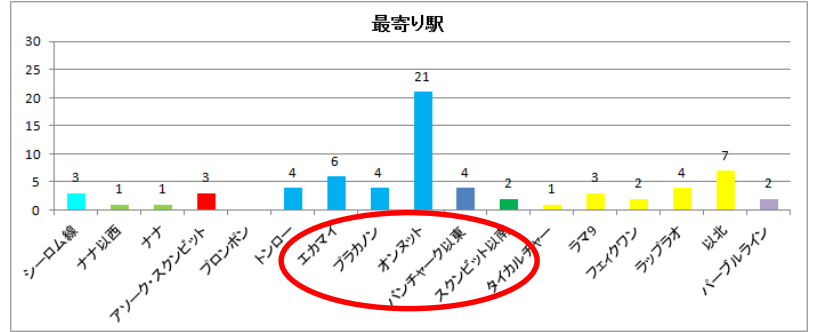
最初は安めのアパート(家賃6~8,000THB)に入居し入社後に同僚などからアパート情報を集めながら、仕事を憶えて昇給などで収入が上がってくると引っ越しをする人が多い傾向です。



1.最寄り駅はどこ？

最寄り駅別人数(人)

駅名	人数
シーロム線	3
ナナ以西	1
ナナ	1
アソーク・スクンビット	3
ブロンボン	
トンロー	4
エカマイ	6
ブラカノン	4
オンヌット	21
バンチャーク以東	4
スクンビット以南	2
タイカルチャー	1
ラマ9	3
フェイクワン	2
ラップラオ	4
以北	7
パープルライン	2
不明	5
合計	73



BTSスクンビット線のアソーク以東が全体の65%以上。特にオンヌット駅を最寄り駅にしている方は30%を超える。3人に1人はオンヌット住まいということとなる。

要因としてアソークまでBTSで5駅と近く、オンヌット駅周辺には6,000THB~10,000THB前後の物件が多く建物も高層から低層まで幅広く供給されている。又、オンヌット駅周辺の開発は歴史が浅く物件自体も比較的築浅で大型のスーパーや商業施設(BIG-C、TESCO LOTUS、CENTURY等)も充実している。

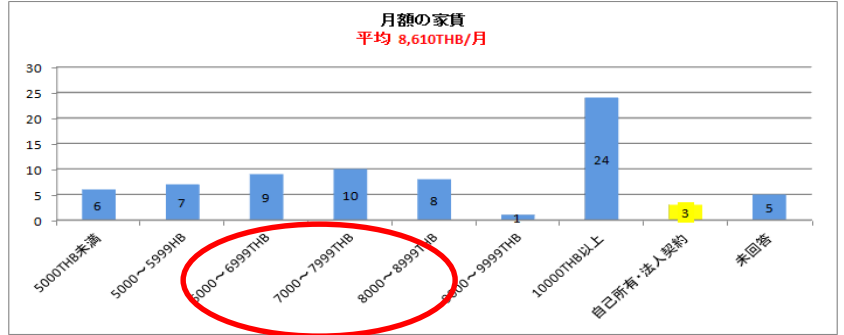


MRTに関してはスクンビット駅北に集中する傾向がある。こちらに関してもオフィスの最寄り駅すスクンビット駅に5駅程度までのエリアが中心である。

BTS、MRT以外の鉄道ではパープルラインの利用者は若干いるがエアポートリンクやタイ国鉄を利用されている方はいなかった。エアポートリンクやタイ国鉄を利用した場合は2路線以上利用することで交通費の負担と列車の便数が少ないので時間的要素も原因と思われる。又、近隣の開発もBTSやMRT沿線に比べ遅れている感じもある。

2. お家賃はどれくらい?

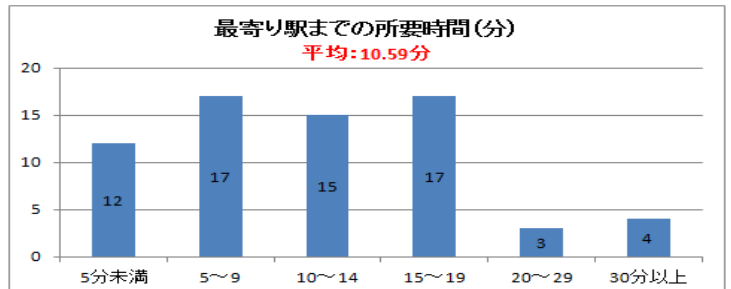
月額の家賃 (THB)	
家賃	人数
5000THB未満	6
5000~5999THB	7
6000~6999THB	9
7000~7999THB	10
8000~8999THB	8
9000~9999THB	1
10000THB以上	24
自己所有・法人契約	3
未回答	5



月額の家賃は平均で8,632THBとの結果。回答者の中でご家族でお住まいになっている場合もあるのでお単純に一人でお住まいの場合は6,500THB~7,500THBが平均的な結果と思われる。しかしながら10,000THB/月以上のお家賃の方も約3割。

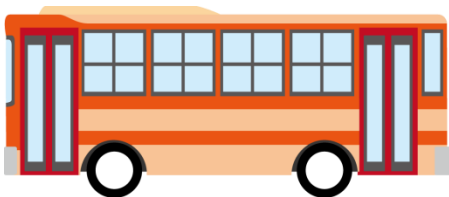
3. 最寄り駅までの距離は?

最寄り駅までの所要時間 (分)	
徒歩換算	人数
5分未満	12
5~9	17
10~14	15
15~19	17
20~29	3
30分以上	4
未回答	5
合計	73



※回答で徒歩以外の回答は徒歩換算で表示

最寄り駅までは徒歩換算で平均10.87分。距離にすると約1km。最寄り駅までの距離と現在の住居に対する不満足点の駅まで遠いという回答者の相関は見られない。駅まで遠いと感じるかそうでないかは近くにバイクタクシーの乗り場や大きな大通りがあるかでという結果。最寄り駅までの交通手段が安易であれば快適なのかも。



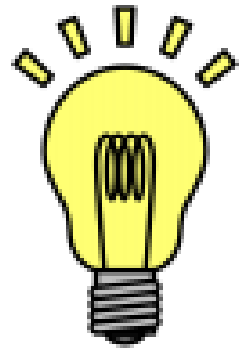
4.電気・水道料金ってどのくらいかかるの？

電気代の平均は1,800THB/月。1,000THB/月～1,500THB/月の方が一番多い。回答内容で請求書払いと記載の方が多かったので家賃と一緒に支払っている上乗せされている方は1,500THB/月～2,000THB/月になるのでは。ただ、在宅率が高かったりエアコンの使用や自炊に頻度で変わってくるだろう。今回、回答してくれた方で5,000THB/月を越える方いました。水道料金はほとんどが100THB/月程度。中には一律で400THB/月の物件の方もいました。

2018年5月1日より法改正で電気・水道料金の上乗せが禁止となっています。アパートやコンドミニアムで電力会社や水道会社へ直接請求書払いになっていない場合は上乗せされている場合が当たり前のようになっています。

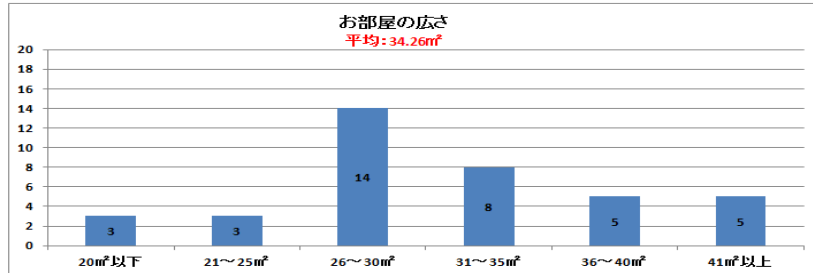
新しい法律ではこの上乗せを禁止し、違反したものには最大10万バーツの罰金か1年以下の懲役、あるいはその両方が科されるという内容です。

現状では、新しい法律での請求がされていなかったり、上乗せを取りやめたが別項目で諸費用を請求したりで入居者には恩恵が出ていない声も多く聞きます。



5. お部屋の広さや設備ってどんな感じ？

お部屋の広さ (㎡)		
広さ	人数	
20㎡以下		3
21～25㎡		3
26～30㎡		14
31～35㎡		8
36～40㎡		5
41㎡以上		5
未回答・その他		34



お部屋の広さは回答数が少なかったため正確性に欠けるが平均では34.66㎡という結果。こちらに関してもご家族さんと住まわれている方がいらっしゃるのではお一人でお住まいの場合は30㎡前後と思われる。

日本のワンルームより少し広めのサイズって感じですよ。

しかし、ベッドが大きい(かなり)場合がほとんどで広さの実感がわからないことも。。

付帯設備と自身で購入した家具や電化製品等

基本的に家具類(ベッド・机・いす・クロゼット・テレビボード等)はお部屋に備え付けられている。家電製品についてはエアコンとホットシャワーは多くの物件で設置あり。冷蔵庫・テレビ。電子レンジは個々によってまちまち。洗濯機は個別での設置ではなく共有のものが多い。洗濯機は希望設備項目でも個別設置の希望が多い。やはり共有で使用することに衛生面等の抵抗感があるのか故障等に対するメンテナンスが悪いことが原因か。

たまに故障したまま放置されていたり、他の入居者が終了しているにも関わらず回収しないため利用できなかったり不便なことはありますよね。



集計結果(希望の条件)

1.住んでみたい最寄り駅・エリアはどこですか？

住みたい駅名・地域名	
駅名・地域名	人数
オンヌット	8
ブロンボン	8
アソーク	6
エカマイ	6
ブラカノン	3
サイアム	2
サトーン	2
シーロム	2
タイカルチャー	2
トンロー	2
ラップラオ	2
ラマ9	2
ランスアン	2
アーリー	1
アヌサワリー	1
スクンビット	1
スティサン	1
ナナ	1
ラチャヨーティン	1
ラマ4	1
日本人が少ないエリア	1
王宮	1



住みたいエリアは上位に来ているのがBTS スクンビット線アソーク駅より以東でオンヌット駅までの間に集中しており約半数の人が回答。特にオンヌットはお買い物等の利便性や通勤に要する時間が短い割に家賃が手頃で幅広い選択肢があるのが要因と思われる。又、今回の調査で物件決めつきかけで知人紹介の回答が多く、現在住んでいる方や以前住んでいた方からの口込みで決めた可能性もある。。また、ブロンボンやトンローエリアと違ってタイのローカル感も残っているため、屋台・露店やタイ伝統のマッサージ店が多くタイに住んでいる感じも味わえることも魅力の一つかも。



ブロンボンは住みたい街ランキング1位。エンポリウムやエムクウォーターがありとても華やか。それ以外ではフジスーパーや古本屋や日本料理のお店も多く便利でもある街です。しかし、こちらのエリアはファミリー向けコンドミニアムがほとんどで手ごろな物件は少ない。

※1名で複数回答あり。回答数でカウント。



1. 物件の情報収集ってどうしているの？

物件選び						
方法/性別	男性(人)	女性(人)	合計(人)	男性(%)	女性(%)	合計(%)
直接交渉	15	9	24	41.7%	30.0%	36.4%
知人紹介	13	12	25	36.1%	40.0%	37.9%
web	3	5	8	8.3%	16.7%	12.1%
会社紹介	1	0	1	2.8%	0.0%	1.5%
その他	4	4	8	11.1%	13.3%	12.1%
合計	36	30	66	100%	100%	100.0%

物件を探す手段としては直接交渉、知人紹介、web検索等があります。今回の調査では7割以上で知人紹介又は直接交渉で物件を探した結果その他の意見として不動産会社や知人所有物件、フリーペーパー等の回答がありました。初めてバンコクに移住を決められた方は知人紹介の選択肢がなくなるので直接交渉やwebでの物件探しになるでしょう。会社HRでもいろいろと情報を持っているので相談をして見るのもいでしょう。

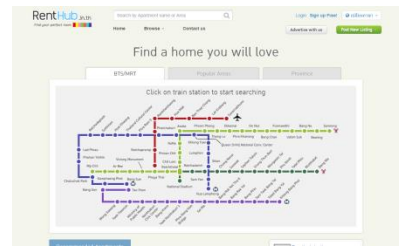
おすすめ物件検索			
性別/手段	直接交渉	知人紹介	web
男性	13	4	6
女性	2	8	4

おすすめの物件検索の回答は少なかったが男性では直接交渉。女性では知人紹介が多い。意見の結果と現在の物件決定手段より、まずは住みたいエリアで、知人やWEBから情報を収集し、直接交渉をしていると思われる。バンコクの街中にある大手不動産会社や日系不動産会社は10,000THB/月ぐらいまでの家賃の物件は取り扱わない傾向にあります。初めてバンコクにお住まいになる方は住みたいエリアを決め、webで探してから直接交渉になります。契約に関しては日本のように保証人や保証会社の審査などはほとんど無いので空室があれば当日から入居が可能です。アンケートで回答のあったお勧めwebサイトは下記のとおりです。

【参考】

1. <http://www.renthub.in.th/en> (Rent Hub)
2. <https://en.9apartment.com/> (9 apartment)
3. <https://www.ddproperty.com/en> (DDproperty)
4. <https://www.prakard.com/index.php>

web検索では、Rent hubを回答する方が多い。(4名回答)
上記webサイトはすべて日本語はないですが活用してください。



WEBや知人紹介で決定する流れは変わらないが必ず物件付近や最寄り駅の確認を怠ると後悔します。

2. 次回契約時に希望する設備や条件はある？

物件選びで希望のある条件

要件名	人数
キッチン	12
家電	9
エアコン	9
プール	8
ジム	7
バスタブ	5
ホットシャワー	5
ベランダ	5
洗濯機	4
収納・家具	4
サウナ	3
ネット環境	2
セキュリティ	2
駐車場	2
ウォシュレット	1
エレベータ	1
オートロック	1
シャワートイレ	1
冷蔵庫	1
浄水器	1
清潔	1
ペット可	1
駅近い	1
間取り	1

※1名で複数回答あり。回答数でカウント。

物件選びで希望が多かった回答はキッチンが最も多い。やはり日本の住まいとの違いが分かりやすい部分と思われる。タイの一般家庭では自炊をすることが少ないことと屋台等の比較的安価で購入できる中食・外食産業が発達していることが要因ではないか。特にバンコクはタイの中でも中食・外食に消費する金額の割合が高い地域で中間層が居住する物件にはキッチンが無い場合が多い。そのような理由により物件に冷蔵庫と電子レンジの設置は少なく、入居者が購入することが多い。

プール・ジムも上位にランクイン。屋外で運動するには環境が良くないしGYM通いするまでも無い方には欲しい条件。

意外と少数意見であったバスタブであるがシャワーでの生活に慣れていることとバスタブが日本のように追い炊きができなかったり浴槽自体が大きく一人住まいでは使い勝手が悪いことが原因ではないか。

ペット可

後日、PICK UPで紹介できればと思います。BLOGかTWITTERで、、、



1. ペット可物件はあるのかな？

ペット可は8物件。1割程度のみ。
 不可の物件で発覚した場合は即追い出される場合があるので要注意!!!
 タイはペットの飼育についてはかなり厳しいことと飼育が可能な物件が極端に少ないのが現状です。



現在、ペット可の物件に住んでいる方曰く、入居者の大半がペットを飼っており深夜まで泣き声をがしていたり動物の物音がしている。酷い場合は廊下に動物の排泄があり後処理をしていない。注意事項で罰金の張り紙がありセキュリティカメラの設置もあるにも関わらず。

ペットを飼っていない・飼う予定が無い方はペット可の物件は避けたほうがよいかも。

2. プール・ジム施設はついている？

共有設備 (ジム・プール)		
家賃	ジム	プール
5000THB未満	0	0
5000～5999THB	0	0
6000～6999THB	5	4
7000～7999THB	6	4
8000～8999THB	7	6
9000～9999THB	1	1
10,000THB以上	26	24
自己所有・法人契約	5	5

プールとジムは約半数の方であるとの回答。月額の家賃では最低で6,500THB/月以上の物件から見られ10,000THB/月を越えるとほぼジム・プールが併設されているという回答だった。



まとめ

【現実的な理想の物件】

立地はスクンビット線アソーク以東又はMRTスクンビット駅からホイクアンの間

家賃:7,500THB程度

最寄り駅まで徒歩で10分程度

設備は家具はもちろんのこと家電。(テレビ・冷蔵庫・電子レンジ・洗濯機)の充実があれば。特に個別の洗濯機は魅力的。欲を言えばジムとプールもあれば。

という結果でした



今回のアンケートで少なかったエリアで、同僚や日本人の居住率が低めなエリアとしてはBTSスクンビット線サイアム以西はいかがでしょうか。通勤が電車で1本。仕事帰りにサイアム付近でショッピングや食事途中下車なんてのもいいかも。(通勤ラッシュ時の混雑は分かりませんが。)

タイでの移住・就職に興味がある方のお役立ちアンケートを実施していきたいと思います。

1.はじめてバンコクで物件さがしをされる方へ

【はじめてのバンコクで物件探し】

はじめての物件探し...まして日本で実家暮らしで賃貸に縁が無かった方には難しいと思いますが、要点を簡単にまとめました。

1. トランスコスモス(タイ)はバンコクでも有数のオフィス街なので周辺には住宅用の賃貸は少ないのでBTSかMRTが交通手段になります。バンコクにはBTS・MRT以外にも交通手段はありますが乗り継ぎが必要になるので避けましょう
2. 最寄り駅からの距離は可能であれば徒歩で10分以内がベスト。エリアにもよりますが治安が悪い場合があります。必ず、最寄り駅までは歩いて周辺の状況(明るさや人通り)を確認しましょう。
3. バスタブとキッチンは無いのものと思ってください。又、ペット可の物件も極端に少ないです。
4. 家賃に関しては電気・水道代の確認をしましょう。電気・水道はそれぞれ電力会社・水道j公社からの直接請求の場合と家賃で清算の場合があります。請求書払いの場合は特に問題はありますが家賃に含まれる場合は上乘せされていることがほとんどです。場合によっては請求書払いの2倍以上になることもあります。
5. 部屋の備えられている設備の確認をしましょう。家具類は備えられているが家電に関してはまちまちです。テレビや冷蔵庫を買うとそれなりの出費になるので...
6. 近所のお店やモタサイ兄さんに冠水があるか聞いてみよう。
電柱や住宅の基礎部分に冠水痕がくつきりと出ていたらよく冠水する可能性あり！

- ・物件選びは、まずエリアを絞る。
- ・WEB等で物件を絞る。
- ・物件と最寄り駅までを確認。
必ず徒歩で確認。
- ・1ヶ月の交通費と家賃・諸経費の合算で比較をする。

