

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้  
เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่



บัญชีมหาบัณฑิต  
ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

บัณฑิตวิทยาลัย  
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
พฤษภาคม 2558

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้  
เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่



การค้นคว้าแบบอิสระนี้เสนอต่อมหาวิทยาลัยเชียงใหม่เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรปริญญาบัญชีมหาบัณฑิต

Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

พฤษภาคม 2558

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาว  
สำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

อรรถวุฒิ เรื่องตราบานนท์

การค้นคว้าแบบอิสระนี้ได้รับการพิจารณาอนุมัติให้นับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
ปริญญาบัญญัตินิติศาสตรบัณฑิต

คณะกรรมการสอบ

อาจารย์ที่ปรึกษา

.....อรุณี ขคบุตร.....ประธานกรรมการ  
(ดร.อรุณี ขคบุตร)

.....  
(อาจารย์ ดร.ปีติมา ศิษกุลเนติวิทย์)

.....  
(อาจารย์ ดร.ปีติมา ศิษกุลเนติวิทย์)

.....  
(อาจารย์ ดร.ภูริทัต อินยา)

19 พฤษภาคม 2558

© ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

## กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าแบบอิสระเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาว สำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ สำเร็จลุล่วงไปด้วยดีเนื่องด้วยความกรุณาจาก อาจารย์ ดร.ปิติมา ศิษกุลเนติวิทย์ อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระและคณะกรรมการสอบ การค้นคว้าแบบอิสระ ที่ให้คำปรึกษาและแนะนำแนวทางในการแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ของการ ค้นคว้าแบบอิสระจนเสร็จสมบูรณ์ รวมถึงเจ้าหน้าที่และคณะทำงานหลักสูตรปริญญาบัญชีบัณฑิต ภาควิชาการบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ทุกท่าน ที่ให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในการค้นคว้าแบบอิสระในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณ ดร.อรุณี ยศบุตร ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ และ อาจารย์ ดร.ภูริทัต อินยา คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ ที่ให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ ตลอดจนการตรวจสอบแก้ไขเพิ่มเติมการค้นคว้าแบบอิสระนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ ผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่านให้ความอนุเคราะห์ข้อมูล และสละเวลาในการ ตอบแบบสอบถาม และ ขอขอบพระคุณตัวแทนผู้บริหารผู้ประกอบการที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้ เกษียณอายุในจังหวัดเชียงใหม่ทั้ง 4 ท่านที่ได้ให้ความร่วมมือในการตอบข้อซักถามและข้อมูล เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจสถานประกอบการสำหรับประชากรวัยเกษียณอายุ

ขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ สมาชิกในครอบครัวทุกท่าน และเพื่อนที่คอยสนับสนุน ให้กำลังใจ และให้ความช่วยเหลือในการศึกษาครั้งนี้จนสำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี

ท้ายที่สุดนี้ หากมีความผิดพลาดหรือข้อบกพร่องประการใดใน ผู้ศึกษาขออภัยเป็นอย่างสูง และผู้ศึกษาหวังว่าการค้นคว้าแบบอิสระฉบับนี้คงมีประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจที่จะทำการศึกษาต่อไป หากมีความผิดพลาดหรือข้อบกพร่องประการใดใน ผู้ศึกษาขออภัยเป็นอย่างสูงในข้อบกพร่องและ ความผิดพลาดนั้น

อรรธวุฒิ เรืองตรานนท์

หัวข้อการค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่ฟ้านักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

ผู้เขียน นายอรรถวุฒิ เรืองทรานนท์

ปริญญา บัณฑิตมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ ดร.ปิติมา ดิศกุลเนติวิทย์

### บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่ฟ้านักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการใน 6 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านเศรษฐกิจ ด้านการวางแผนการเงิน และด้านองค์การกฎหมายและสังคมเมือง โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่ฟ้านักระยะยาวสำหรับประชากรวัยเกษียณอายุในจังหวัดเชียงใหม่จำนวน 4 ราย และจากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 135 ราย ซึ่งได้รับตอบกลับมา 117 ราย ตัวอย่างคิดเป็นร้อยละ 86.67 สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

การตลาด ชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่จะเดินทางมาท่องเที่ยวระยะยาวและนิยมเดินทางมาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่เพราะความชื่นชอบในสภาพแวดล้อมและภูมิอากาศ นอกจากนั้นตลาดในอุตสาหกรรมธุรกิจที่ฟ้านักระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุเป็นตลาดที่ได้รับความสนใจในการลงทุนเป็นอย่างมากแต่หากจะมีอุปสรรคในเรื่องของจำนวนเงินลงทุนที่สูงส่งผลให้จำนวนคู่แข่งในตลาดมีจำนวนน้อยราย

ด้านเทคนิค โครงการที่ฟ้านักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ ตั้งอยู่บนถนน โขตนา ตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ บนเนื้อที่ขนาด 22 ไร่ การก่อสร้างและการตกแต่งอยู่ในรูปแบบร่วมสมัย โดยการจัดการองค์กรเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่ดำเนินงานและบริหารโครงการในรูปแบบของโรงแรมและรีสอร์ท

ด้านสิ่งแวดล้อม ทางโครงการมีการออกแบบให้กลมกลืนกับสภาพภูมิประเทศโดยรอบ และเพื่อความเข้าใจอันดีต่อชุมชนทางโครงการจึงให้ความร่วมมือช่วยเหลือและความร่วมมือในการทำกิจกรรมและการพัฒนาชุมชน

ด้านเศรษฐกิจ โครงการที่ผ่านกระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่มีการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 25 ล้านบาท มาจากส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดระยะเวลาโครงการ 10 ปี และการประมาณการรายรับรวมทั้งหมดเป็นจำนวน 108,099,640.00 บาท และประมาณการรายจ่ายรวมตลอดโครงการประมาณ 82,531,218.03 บาท

ด้านการวางแผนการเงิน การประเมินความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการมีอัตราคิดลดร้อยละ 6 ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 2,066,096.76 บาท มีอัตราผลตอบแทนของโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 7.54 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ได้กำหนดไว้ร้อยละ 6 และมีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 7 ปี 4 เดือน 14 วัน

ด้านองค์การกฎหมายและสังคมเมือง โครงการมีความเกี่ยวข้องกับหน่วยงาน และกฎหมาย อาทิเช่น กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กรมสรรพากร สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานขององค์กรท้องถิ่น เป็นต้น

ดังนั้น โครงการที่ผ่านกระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

<b>Independent Study Title</b>	A Feasibility Study on the Investment of a Long Stay for Retired Japanese in Chiang Mai Province
<b>Author</b>	Mr. Atawut Reungtranont
<b>Degree</b>	Master of Accounting
<b>Advisor</b>	Lecturer Dr.Pitima Diskunetivitya

### **ABSTRACT**

The independent study has purposed to study a feasibility on the investment of a long stay for retired Japanese in Chiang Mai Province by using the approach of project feasibility analysis which comprise of Marketing, Technique, Environment, Economy, Monetary Planning and Law and Social. The study has collected data by interview the 4 elderly long stay entrepreneurs and do questionnaires from 135 samples which get 117 returns, return rate is 86.67 percent. The result of the study have been concluded by each comprisals as

Marketing, Japanese visit Chiang Mai in long period and most of them like to travel in Chiang Mai because of the satisfaction in the circumstance and atmosphere. Besides the market of long stay for elderly is interested from the investor but cannot enter to this business easily because of the high in investment that effect to the number of competitive in the market is less. While the long stay for retired Japanese responses their customer requirement at most.

Technique, the long stay for retired Japanese is located on Chotana Road Chang Puek District Muang Chiang Mai Chiang Mai Province with the 22 Rai land. The buildings and constructions are in contemporary style. The long stay for retired Japanese has operated as a juristic person, company limited and operated and managed in term of the hotel and resort.

Environment, the long stay for retired Japanese has designed to be harmonized with the surrounding circumstance and to have the positive understanding with community the project will do cooperated with all community activity and community development.

Economic, the long stay for retired Japanese has invested in amount totally 25 Million Baht from shareholder. The project period is 10 years. Furthermore, overall income projection is 108,099,640.00 Baht. Expense projection along the project is approximately 82,531,218.03 Baht.

Monetary planning, the appraisal of the long stay for retired Japanese feasibility has discount rate at 6 percent that make the project Net Present Value (NPV) 2,066,096.76 Baht and Internal Rate of Return (IRR) of the project in the percentage of 7.54 that is higher than the indicate IRR which is percentage of 6. In addition, the long stay for retired Japanese has payback period in 7 years 4 months and 14 days.

Law and Social, the long stay for retired Japanese is related with the many government sectors and regulations such as Department of Business Development, Revenue Department, Immigration and Department of Local Administration.

With the study result, the study conclude that the long stay for retired Japanese have possibility on investment.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved



## สารบัญ

	หน้า	
กิตติกรรมประกาศ	ก	
บทคัดย่อภาษาไทย	ง	
ABSTRACT	ฉ	
สารบัญตาราง	ญ	
สารบัญภาพ	ท	
<b>บทที่ 1</b>	<b>บทนำ</b>	<b>1</b>
	1.1 หลักการและเหตุผล	1
	1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
	1.3 ะโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	3
	1.4 นิยามศัพท์	3
<b>บทที่ 2</b>	<b>แนวคิด ทฤษฎี เอกสารและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง</b>	<b>5</b>
	2.1 แนวคิดและทฤษฎี	5
	2.2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	12
<b>บทที่ 3</b>	<b>ระเบียบวิธีการศึกษา</b>	<b>15</b>
	3.1 ขอบเขตการศึกษา	15
	3.2 วิธีการศึกษา	17
	3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล	18
	3.4 สถานที่ใช้ในการดำเนินการศึกษาและรวบรวมข้อมูล	20
<b>บทที่ 4</b>	<b>ผลการศึกษา</b>	<b>21</b>
	4.1 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด	33
	4.2 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค	37

4.3 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านสิ่งแวดล้อม	48
4.4 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ	48
4.5 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการวางแผนการเงิน	86
4.6 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านองค์การกฎหมายและสังคมเมือง	103
<b>บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบและข้อเสนอแนะ</b>	<b>108</b>
5.1 สรุปผลการศึกษา	108
5.2 อภิปรายผล	114
5.3 ข้อค้นพบ	115
5.4 ข้อเสนอแนะ	116
<b>เอกสารอ้างอิง</b>	<b>117</b>
<b>ภาคผนวก</b>	<b>120</b>
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม	121
ภาคผนวก ข บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	138
ภาคผนวก ค ตารางมูลค่าปัจจุบัน PVIF	141
<b>ประวัติผู้เขียน</b>	<b>142</b>

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
 Copyright© by Chiang Mai University  
 All rights reserved

## สารบัญตาราง

	หน้า	
ตารางที่ 4.1	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ	21
ตารางที่ 4.2	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ	22
ตารางที่ 4.3	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพ	22
ตารางที่ 4.4	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา สูงสุด	22
ตารางที่ 4.5	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับรายได้ โดยเฉลี่ยต่อเดือน	23
ตารางที่ 4.6	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสื่อที่มี อิทธิพลต่อการเข้าถึงข้อมูลและการตัดสินใจมาพำนักในจังหวัดเชียงใหม่	23
ตารางที่ 4.7	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม เหตุผลการเลือกจังหวัดเชียงใหม่เป็นสถานที่พักก่อน	24
ตารางที่ 4.8	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ช่วงเดือนของการมาพำนักระยะยาว	24
ตารางที่ 4.9	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม จำนวนครั้งที่เคยเดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่	25
ตารางที่ 4.10	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ระยะเวลาโดยเฉลี่ยที่มาพักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่	25
ตารางที่ 4.11	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ทำเลสถานที่ตั้งของที่พำนักระยะยาว	26
ตารางที่ 4.12	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม รูปแบบที่พำนักระยะยาวที่ต้องการ	26
ตารางที่ 4.13	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามกิจกรรมที่ชื่นชอบ	27
ตารางที่ 4.14	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาหารที่ชื่นชอบ	27
ตารางที่ 4.15	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความ สามารถในการจ่ายต่อเดือนในการพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่	28
ตารางที่ 4.16	แสดงจำนวนและค่าเฉลี่ยของปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมและ สิ่งอำนวยความสะดวกของที่พำนักระยะยาว	29

ตารางที่ 4.17	แสดงจำนวนและค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของปัจจัยด้าน สถานที่และบริเวณใกล้เคียงโครงการ	31
ตารางที่ 4.18	แสดงจำนวนและค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของปัจจัยด้าน ช่องทางการจัดจำหน่ายและการส่งเสริมทางการตลาดของโครงการ	32
ตารางที่ 4.19	แสดงการถ่วงเฉลี่ยอัตราการเข้าพักแรมของนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ปี 2553 – 2557	49
ตารางที่ 4.20	แสดงการประมาณการรายได้ค่าเช่าห้องพักรายเดือนในปีที่ 1	50
ตารางที่ 4.21	แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อสุขภาพแบบเหมาต่อวันในปีที่ 1	51
ตารางที่ 4.22	แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อสุขภาพแบบทำอาหารด้วยตนเอง (บุฟเฟต์) ในปีที่ 1	52
ตารางที่ 4.23	แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อสุขภาพโดยถ่วงเฉลี่ยต่อเดือน ในปีที่ 1	53
ตารางที่ 4.24	แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการซักรีดในปีที่ 1	54
ตารางที่ 4.25	แสดงการประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่เปิดร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมงในปีที่ 1-10	55
ตารางที่ 4.26	แสดงการประมาณการรายได้ค่าเช่าห้องพักรายเดือนในปีที่ 1 - 10	56
ตารางที่ 4.27	แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อสุขภาพแบบเหมาต่อวันในปีที่ 1-10	58
ตารางที่ 4.28	แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อสุขภาพแบบทำอาหารด้วยตนเอง (บุฟเฟต์) ในปีที่ 1 - 10	59
ตารางที่ 4.29	แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อสุขภาพโดยถ่วงเฉลี่ยต่อเดือน ในปีที่ 1 - 10	60
ตารางที่ 4.30	แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการซักรีดในปีที่ 1 - 10	61
ตารางที่ 4.31	แสดงการประมาณการรายได้รวมในปีที่ 1 - 10	62
ตารางที่ 4.32	แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	63
ตารางที่ 4.33	แสดงการประมาณการค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตก่อสร้างและระบบ สาธารณูปโภค	63
ตารางที่ 4.34	แสดงการประมาณการสิ่งปลูกสร้าง	64

ตารางที่ 4.35	แสดงการประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนสิ่งอำนวยความสะดวกประจำห้องพักรวมถึงห้องน้ำ	65
ตารางที่ 4.36	แสดงการประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนชุดเครื่องนอน	66
ตารางที่ 4.37	แสดงรายการอุปกรณ์การให้บริการห้องโถงกลางและจุดต้อนรับแขก	67
ตารางที่ 4.38	แสดงรายการและประมาณการอุปกรณ์ในการให้บริการห้องอ่านหนังสือ	67
ตารางที่ 4.39	แสดงรายการประมาณการอุปกรณ์ในห้องครัวและห้องอาหาร	68
ตารางที่ 4.40	แสดงรายการประมาณการอุปกรณ์ในห้องซักรีด	69
ตารางที่ 4.41	แสดงรายการประมาณการอุปกรณ์ในห้องออกกำลังกายขนาดย่อม	69
ตารางที่ 4.42	แสดงรายการประมาณการอุปกรณ์ในส่วนชั้นที่ 2 ส่วนสำนักงาน	70
ตารางที่ 4.43	แสดงรายการประมาณการยานพาหนะ	70
ตารางที่ 4.44	สรุปรายการประมาณการสินทรัพย์ถาวร	71
ตารางที่ 4.45	แสดงค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์	72
ตารางที่ 4.46	แสดงประมาณการวัสดุสิ้นเปลืองประจำห้องพัก	73
ตารางที่ 4.47	แสดงประมาณการวัสดุสิ้นเปลืองประจำห้องพักปีที่ 1	74
ตารางที่ 4.48	แสดงประมาณการวัสดุสิ้นเปลืองประจำห้องพักปีที่ 1 - 10	75
ตารางที่ 4.49	แสดงการคำนวณค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะ	77
ตารางที่ 4.50	แสดงการคำนวณค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในปีที่ 1	79
ตารางที่ 4.51	แสดงการคำนวณค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในปีที่ 1- 10	80
ตารางที่ 4.52	แสดงประมาณการค่าเสื่อมราคาปีที่ 1 - 10	83
ตารางที่ 4.53	แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1 - 10	84
ตารางที่ 4.54	แสดงรายละเอียดเงินลงทุนสุทธิในโครงการ	87
ตารางที่ 4.55	แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 1 - 10	90
ตารางที่ 4.56	แสดงประมาณการงบกระแสเงินสดปีที่ 0 - 10	92
ตารางที่ 4.57	แสดงประมาณการงบแสดงฐานะการเงินล่วงหน้าปีที่ 1- 10	96
ตารางที่ 4.58	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)	100
ตารางที่ 4.59	แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ	101
ตารางที่ 4.60	แสดงระยะเวลาการคืนทุนของโครงการการลงทุนธุรกิจที่พำนัก- ระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่	102
ตารางที่ 4.61	แสดงการจดหนังสือรับรองการแจ้งจัดตั้งสถานที่จำหน่ายอาหาร หรือสถานที่สะสมอาหาร	106

ตารางที่ 4.62 แสดงการขอใบอนุญาตจัดตั้งสถานที่จำหน่ายอาหารหรือสถานที่  
สะสมอาหาร

106



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

## สารบัญภาพ

		หน้า
ภาพที่ 2.1	แสดงแผนภาพการวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อองค์กร 5 ประการ	6
ภาพที่ 4.1	แสดงผังการจัดองค์กรของธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่	38
ภาพที่ 4.2	แสดงแผนผังบริเวณโดยรวมของโครงการ	47
ภาพที่ 4.3	แสดงแบบแปลนต่อห้องขนาด 35.20 ตารางเมตร	47



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันประชากรผู้สูงอายุทั่วโลกมีจำนวนประชากรประมาณ 542 ล้านคนและมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นอีกโดยรวมในปีพ.ศ. 2568 (วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556: ออนไลน์) ซึ่งอัตราการเพิ่มขึ้นเป็นไปอย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว ทั้งนี้เนื่องจากวิทยาการทางการแพทย์สมัยใหม่ในปัจจุบันที่มีความก้าวหน้าขึ้น การดำเนินการด้านสาธารณสุข การให้ความสนใจในการดูแลสุขภาพของประชากรที่มีอายุหลังวัยเกษียณ ทำให้กลุ่มบุคคลเหล่านี้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และสนใจในกิจกรรมหลังเกษียณอายุ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว ด้วยเหตุที่ค่าครองชีพในหลายประเทศที่ผู้เกษียณอายุอาศัยอยู่มีอัตราที่สูง กลุ่มผู้เกษียณอายุจึงมีแนวคิดที่จะหาแหล่งที่พำนักระยะยาวที่เหมาะสมกับรายได้

ประเทศญี่ปุ่นได้ถูกขึ้นชื่อให้เป็นสังคมผู้สูงอายุ เนื่องจากประชากรสูงวัยมีสัดส่วนที่สูงและเพิ่มมากขึ้นในอัตราที่สูงมากเป็นอันดับหนึ่งของโลก กอปรกับประเทศญี่ปุ่นมีประชากรที่อายุยืนยาวมากที่สุด ผู้เกษียณอายุของประเทศญี่ปุ่นจะมีรายได้จากเงินบำนาญและบำนาญจากระบบประกันสังคมรวมทั้งเงินช่วยเหลือเพื่อการยังชีพจากรัฐบาลแต่เงินจำนวนนี้ไม่อาจเพียงพอต่อการดำรงชีพของผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในประเทศญี่ปุ่นเอง ทำให้ผู้เกษียณอายุของประเทศญี่ปุ่นเลือกที่จะไปพำนักระยะยาวในต่างประเทศ อีกทั้งรัฐบาลของประเทศญี่ปุ่นเองยังส่งเสริมให้ประชากรกลุ่มนี้ท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในต่างประเทศเพื่อช่วยลดภาระในการดูแลผู้สูงอายุของรัฐบาลรวมไปถึงความแออัดของประชากรในประเทศ (เนลิมพล แจ่มจันทร์ และอรไท โสภารัตน์, 2555: ออนไลน์)

ประเทศไทยถือเป็นตัวเลือกที่ดีสำหรับการพำนักระยะยาว โดยจากการจัดอันดับโดย International Living's 2014 Retirement Index ประเทศไทยถูกจัดให้เป็นสถานที่พักผ่อนและการใช้ชีวิตหลังเกษียณอายุอันดับ 10 จากทั่วโลก (International Living, 2557: ออนไลน์) เนื่องจากความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของประเทศที่อยู่ในเขตร้อน จึงทำให้มีอากาศไม่หนาวจัดในฤดูหนาว ประกอบกับเป็นประเทศที่มีความอุดมสมบูรณ์ของพืชพันธุ์ มีความหลากหลายทางชีวภาพสูง ผู้คน



มีอัยยาศัยไมตรีอันดี และอัตราค่าครองชีพที่ไม่สูง สิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยที่เกื้อหนุนให้นักท่องเที่ยวเลือกที่จะเข้ามาพำนักที่ประเทศไทย (สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2552: ออนไลน์)

จังหวัดเชียงใหม่ถือว่าเป็นจังหวัดนาร่องอันดับต้นที่รองรับผู้เกษียณอายุเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว โดยจังหวัดเชียงใหม่มีภูมิประเทศและทัศนียภาพที่สวยงาม ภูมิอากาศที่เหมาะสมกับการพักผ่อน แหล่งท่องเที่ยวที่มีความหลากหลาย อีกทั้งยังมีศิลปวัฒนธรรมประเพณีอันน่าหลงใหล นอกจากนี้จังหวัดเชียงใหม่ยังมีความพร้อมทางด้าน การคมนาคมขนส่ง ระบบการบริการทางสุขภาพเนื่องจากเป็นศูนย์กลางทางการแพทย์ทางภาคเหนือที่ทันสมัยและสามารถเข้าถึงได้ ความเป็นมิตรของผู้คน ตลอดจนไปจนถึงความคุ้มค่าของเงินในการดำรงชีวิตในจังหวัดเชียงใหม่ (เฉลิมพล แจ่มจันทร์ และอรุณี โสภารัตน์, 2555: ออนไลน์) ทำให้จังหวัดเชียงใหม่สามารถดึงดูดผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นให้เข้ามาอยู่อาศัยเป็นจำนวน 2,741 คนในปี พ.ศ. 2556 และเพิ่มขึ้นอย่างเป็นลำดับในปี พ.ศ. 2557 ซึ่งในขณะนี้มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ที่เป็นผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นจำนวน 3,043 คน (สถาน-กงสุลใหญ่ญี่ปุ่น ณ นครเชียงใหม่, 2557)

ที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ไม่ได้ตอบสนองความต้องการของผู้เกษียณอายุทั้งหมด เพราะที่พำนักดังกล่าวไม่ได้มุ่งเน้นถึงการให้บริการด้านสุขภาพและความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านกายภาพอย่างครบครันในการดำเนินชีวิตประจำวันและการทำกิจกรรมหรือสันทนาการให้แก่ผู้เกษียณอายุ อาทิ โรงแรมเป็นสถานที่ให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับนักเดินทางซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตตัวเมืองเพื่อให้ความสะดวกต่อนักท่องเที่ยวในการติดต่อทางธุรกิจหรือท่องเที่ยว ส่วนรีสอร์ทเป็นการให้บริการสถานที่พำนักระยะยาวเช่นเดียวกับโรงแรม แต่หากจะตั้งอยู่ในบริเวณที่ใกล้ธรรมชาติ ทั้งโรงแรมและรีสอร์ทจะมีการให้บริการต่างๆ เช่น ห้องอาหาร ซักรีด การติดต่อสื่อสาร ด้วยเหตุนี้ทำให้ค่าใช้จ่ายในการใช้บริการของโรงแรมและรีสอร์ทอยู่ในอัตราสูงและอพาร์ทเมนท์เป็นอาคารที่อยู่อาศัยที่มีการแบ่งห้องพักออกเป็นหลายหน่วย โดยแต่ละหน่วยอยู่อาศัยจะมีห้องน้ำและส่วนพื้นที่ของการทำครัวเป็นพื้นฐาน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานหรือสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการพิเศษอื่นๆ คล้ายกับการให้บริการของโรงแรม (ชนาคาร อาคารสงเคราะห์, 2555: ออนไลน์) ดังนั้น ที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุในจังหวัดเชียงใหม่จึงควรจะเสนอการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เกษียณอายุให้ได้มากที่สุด โดยที่พำนักระยะยาวนี้ควรจะต้องตั้งอยู่ในตัวเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่ และเป็นสถานที่ปลอดภัยโปร่งเหมาะสำหรับการพักอาศัยของผู้เกษียณอายุ

ผู้ศึกษาจึงสนใจศึกษาการลงทุนที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นบริเวณถนน  
โชตนา ตำบลช้างเผือก จังหวัดเชียงใหม่ ที่มีความเกี่ยวข้องในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกใน  
ลักษณะของ โรงแรมพร้อมเน้นกระบวนการดูแลผู้สูงอายุอย่างถูกต้องทั้งด้าน โภชนาการ ความ  
ปลอดภัยและการจัดกิจกรรมสันทนาการที่เหมาะสม ที่มีความแตกต่างจากที่พำนักระยะยาว  
ประเภทอื่น ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะ  
ยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่เพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนใน  
โครงการดังกล่าว ทั้งยังเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการธุรกิจการท่องเที่ยวเพื่อนำไปพัฒนา  
ศักยภาพและการเตรียมความพร้อมเชิงธุรกิจอีกด้วย

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาว  
ญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

## 1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1.3.1 ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุ  
ชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

1.3.2 เพื่อให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการท่องเที่ยว  
สามารถนำไปพัฒนาศักยภาพและการเตรียมความพร้อมในเชิงธุรกิจได้

## 1.4 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน หมายถึง การศึกษาถึงผลที่คาดว่าจะเกิดจากการ  
ดำเนินงานตามโครงการการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัด  
เชียงใหม่เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนและเพื่อช่วยในการตัดสินใจ

ที่พำนักระยะยาว หมายถึง ที่พักอาศัยชั่วคราวที่ให้บริการสถานที่พักในระยะเวลาตั้งแต่ 30  
วันขึ้นไป โดยมีการบริหารในลักษณะคล้ายกับโรงแรม ร่วมกับการดำเนินกระบวนการดูแล  
ผู้สูงอายุอย่างถูกต้องทั้งทางด้าน โภชนาการ ความปลอดภัยและการจัดกิจกรรมสันทนาการที่  
เหมาะสม นอกจากนั้นที่พักอาศัยยังพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้สูงอายุเสมือนห้องชุด

ผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่น หมายถึง ผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป ที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ตั้งแต่ 30 วันขึ้นไป



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี เอกสารและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่น ในจังหวัดเชียงใหม่ ผู้ศึกษาใช้แนวคิด ทฤษฎี เอกสารและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องเพื่อการประเมินโครงการที่จะนำไปสู่การตัดสินใจ โดยมีรายละเอียดดังนี้

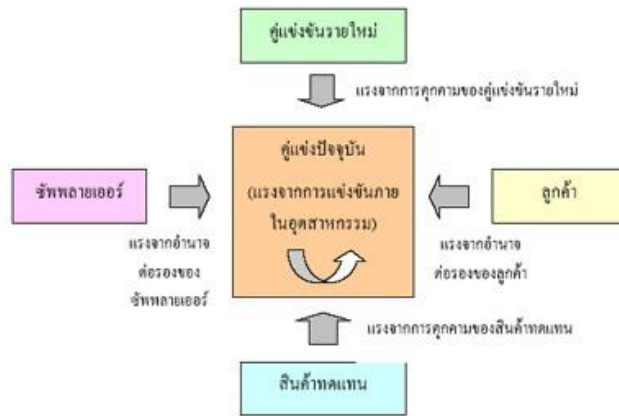
#### 2.1 แนวคิดและทฤษฎี

##### 2.1.1 แนวคิดและทฤษฎีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ หมายถึง กระบวนการรวบรวม ศึกษา และวิเคราะห์ ข้อมูลด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการลงทุนในโครงการ เพื่อประเมินความคุ้มค่าหรือผลตอบแทนที่จะได้รับจากโครงการ และให้ผู้ลงทุนใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน (อุดม สายะพันธุ์, 2553) ในการตัดสินใจลงทุนสิ่งที่ต้องให้ความสำคัญคือ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยผลของการศึกษานั้นจะสรุปออกมาในรูปแบบของงบการเงินล่วงหน้า (Proforma Financial Statement) ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญในการนำมาประเมินผลและตัดสินใจว่าจะลงทุนในโครงการหรือไม่ โดยพิจารณาจากผลตอบแทนจากการลงทุนและความเสี่ยงที่คุ้มกับเงินลงทุนและความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการมีมิติส่วนประกอบ 6 ด้านที่ต้องศึกษาดังนี้ (บุญชนะ บุญเลิศ, 2556)

- 1) การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด เป็นการศึกษาขอบเขตของการตลาด เป้าหมาย ลูกค้าและลักษณะของตลาดตลอดจนอุปสงค์ แนวทางการตลาดและการกำหนด ยุทธศาสตร์ทางการตลาด เพื่อใช้ในการประเมินการตัดสินใจลงทุน โดยนำทฤษฎี แนวคิดการวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อองค์กร 5 ประการ (The Five Forces Model Analysis) และ แนวคิดการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) มาใช้ในการวิเคราะห์
  - 1.1) แนวคิดการวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อองค์กร 5 ประการ (The Five Forces Model Analysis) ซึ่งเครื่องมือนี้เป็นแนวคิดของ ศ.ดร. ไมเคิล อี พอร์

เตอร์ โดยระบุว่า การวิเคราะห์ความน่าสนใจของอุตสาหกรรมต้องพิจารณาปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อองค์กร 5 ประการ (Five Forces) (สาคร สุขศรีวงศ์, 2555) ดังนี้



ภาพที่ 2.1 แสดงแผนภาพการวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อองค์กร 5 ประการ

1.1.1) การแข่งขันภายในอุตสาหกรรม (Rivalry Among Existing Competitors)

ปัจจัยที่ทางผู้บริหารต้องพิจารณาการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมเดียวกันคือ จำนวนคู่แข่ง หากมีคู่แข่งจำนวนมากและคู่แข่งมีจุดเด่นที่ไม่แตกต่างกันย่อมทำให้มีการแข่งขันสูง นอกจากนี้ผู้บริหารต้องพิจารณาศักยภาพและความแตกต่างของคู่แข่งที่มีอยู่ในตลาดควบคู่ไปด้วย อีกทั้งยังต้องพิจารณาลักษณะการเติบโตของอุตสาหกรรม หากอุตสาหกรรมนั้นมีการเจริญเติบโตต่ำสภาพการแข่งขันจะรุนแรงมากกว่าตลาดที่มีอัตราการเจริญเติบโตสูง เมื่อเวลาผ่านไปอัตราการเจริญเติบโตของตลาดเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงคู่แข่งในตลาดต้องสรรหาวิธีดึงดูดเพื่อแย่งฐานลูกค้าเป็นต้น

1.1.2) ผู้แข่งขันรายใหม่ (Threats for New Entrants) ความยากง่ายในการเข้าสู่อุตสาหกรรมนั้นถ้าหากองค์กรสามารถเข้าสู่อุตสาหกรรมได้ง่ายย่อมเป็นประโยชน์ต่อองค์กร ในทางตรงกันข้ามหากคู่แข่งรายใหม่สามารถเข้ามาสู่ตลาดได้ง่ายย่อมที่จะเป็นอุปสรรคต่อธุรกิจเนื่องจากมีคู่แข่งที่มากขึ้น สามารถพิจารณาความยากง่ายในการเข้าของคู่แข่ง

ในอุตสาหกรรม โดยพิจารณาจาก 1. สิ่งสกัดกั้นการเข้ามาใหม่ 2. การตอบโต้จากคู่แข่ง

1.1.3) สินค้าทดแทน (Threat of Substitute Products or Services) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนด้านนี้คือ ชนิดของสินค้าทดแทนที่สามารถทดแทนกันได้ ถ้าในตลาดมีสินค้าที่สามารถทดแทนสินค้าได้มากย่อมเป็นอุปสรรคในการดำเนินกลยุทธ์ขององค์กร และราคาของสินค้า หากสินค้าที่สามารถทดแทนได้นั้นมีราคาที่ถูกลงกว่าความเสี่ยงในการลงทุนก็จะเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากเพราะถ้าราคาที่สูงเกินกว่าที่ผู้บริโภคได้รับได้อาจส่งผลให้ผู้บริโภคอาจเปลี่ยนไปบริโภคสินค้าแทนได้

1.1.4) อำนาจการต่อรองของผู้ซื้อ (Bargaining Power of Buyers) การพิจารณาอำนาจการต่อรองของผู้ซื้อ จะช่วยให้ผู้บริหารเข้าใจลักษณะของตลาดโดยสิ่งที่ต้องพิจารณาคือ จำนวนและศักยภาพของผู้แข่งขันในอุตสาหกรรมกับผู้ซื้อ หากผู้ซื้อที่มีจำนวนมากรายย่อยทำให้มีอำนาจในการต่อรองต่ำ ในทางกลับกันหากผู้แข่งขันในตลาดมากแต่มีผู้ซื้อน้อยรายส่งผลให้ผู้ซื้อที่มีอำนาจการต่อรองสูงจนอาจสามารถทำให้กำหนดลักษณะและราคาผลิตภัณฑ์ที่ผู้ซื้อต้องการได้และอาจส่งผลให้ทางผู้แข่งขันพยายามพัฒนาผลิตภัณฑ์ด้วยนวัตกรรมใหม่ๆ ที่ตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อได้

1.1.5) อำนาจการต่อรองของผู้จำหน่ายวัตถุดิบ (Bargaining Power of Supplier) ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนที่ต้องพิจารณาคือจำนวนและศักยภาพของผู้จำหน่าย หากผู้จำหน่ายมีจำนวนมากรายอำนาจการต่อรองที่มีต่อองค์กรย่อมมีน้อยเนื่องจากองค์กรสามารถที่จะเลือกผู้ผลิตรายต่างๆ ได้ มากขึ้น หากในตลาดมีผู้จำหน่ายน้อยรายจะทำให้มีอำนาจในการต่อรองสูงหรือผูกขาดยอมเป็นอุปสรรคและข้อจำกัดในการผลิตสินค้าหรือบริการที่ต้องการได้

เมื่อทำการพิจารณาปัจจัยทั้ง 5 แล้วทำให้สามารถประเมินได้ว่าเมื่อเปรียบเทียบกับปัจจัยที่สนับสนุนกับอุปสรรคแล้วอุตสาหกรรมนั้น ๆ ยังมีความน่าสนใจที่จะเข้าไปทำการแข่งขันหรือไม่ และองค์กรมีศักยภาพเพียงพอที่จะเข้าไปทำการแข่งขันได้เพียงใด

1.2) แนวคิดการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) (ศุคใจ วันอุดมเดชาชัย, 2556) เป็นการวิเคราะห์สำรวจสภาพการณ์ของกิจการ

2 ด้านคือ วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายในโดยพิจารณาถึงจุดแข็ง จุดอ่อนขององค์กรเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่ง และ วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกโดยพิจารณาถึงโอกาสและอุปสรรคขององค์กร ดังต่อไปนี้

1.2.1) การวิเคราะห์จุดแข็ง (Strengths Analysis) เป็นการวิเคราะห์ถึงข้อเด่นของธุรกิจที่เหนือกว่าคู่แข่ง เช่น ความหลากหลายของผลิตภัณฑ์มีมากกว่า ราคาที่ถูกกว่า มีช่องทางในการจัดจำหน่ายที่สามารถเข้าถึงตลาดได้มากกว่า มีการโฆษณาที่สามารถดึงดูดตลาดได้ดีกว่า ผู้บริหารมีวิสัยทัศน์ที่กว้างไกล สภาพคล่องทางการเงินที่สูง มีความสามารถในการผลิตสูง มีการจัดทำกรวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพตามความต้องการของตลาด ซึ่งจุดแข็งขององค์กรเหล่านี้จะใช้เป็นแนวทางในการกำหนดกลยุทธ์ต่อไป

1.2.2) การวิเคราะห์จุดอ่อน (Weakness Analysis) เป็นการวิเคราะห์ถึงปัญหาหรือข้อด้อยขององค์กร เช่นราคาแพง อายุของผลิตภัณฑ์สั้นทำให้ไม่สามารถผลิตได้มาก ช่องทางในการจัดจำหน่ายมีน้อย มีปัญหาทางการเงิน ซึ่งองค์กรต้องนำจุดอ่อนต่าง ๆ ไปดำเนินการแก้ไขปรับปรุงเพื่อให้คู่แข่งไม่สามารถโจมตีองค์กรจากจุดอ่อนนั้นได้

1.2.3) การวิเคราะห์โอกาส (Opportunities Analysis) เป็นข้อได้เปรียบแก่องค์กรที่เกิดจากสภาพแวดล้อมภายนอกที่ธุรกิจสามารถสร้างโอกาสให้ตนเองทำให้มีศักยภาพเหนือคู่แข่ง ซึ่งข้อได้เปรียบอาจเกิดจากการขยายตัวของตลาดรวม คู่แข่งชั้นรายใหม่เข้าสู่ธุรกิจได้ยาก เทคโนโลยีพัฒนาขึ้นเสริมศักยภาพการผลิต สังคมและวัฒนธรรมเอื้ออำนวยและยอมรับผลิตภัณฑ์ของธุรกิจเพิ่มขึ้น การเมืองและกฎหมายสนับสนุนการขยายการลงทุน

1.2.4) การวิเคราะห์อุปสรรค (Threats Analysis) เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นจากสภาพแวดล้อมภายนอกองค์กรที่ไม่สามารถแก้ไขได้ เช่นการเปลี่ยนแปลงรสนิยมของตลาด คู่แข่งค้นพบนวัตกรรมใหม่ในการผลิต ผู้ขายปัจจัยการผลิตมีน้อยรายและผูกขาด อัตราการเกิดของประชากรลดลง เศรษฐกิจตกต่ำ วัฒนธรรมการบริโภคเปลี่ยนแปลง การเปลี่ยนแปลงทางด้านกฎหมายเป็นต้น ดังนั้นธุรกิจควรลดจุดอ่อนและ

สร้างจุดแข็งเพื่อเป็นเกราะป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากอุปสรรคได้

- 2) การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค เป็นการศึกษาถึงคุณลักษณะและรายละเอียดทางกายภาพ ขนาดของโครงการ ทำเลสถานที่ตั้งของโครงการและการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการเริ่มดำเนินงานรวมถึงความต้องการทางด้านแรงงาน และเป็นพื้นฐานในการคาดคะเนต้นทุนของโครงการรวมถึงประสิทธิภาพการใช้งานเทคโนโลยี วัสดุคิบัติที่เกี่ยวข้องในการลงทุน
- 3) การศึกษาความเป็นไปได้ด้านสิ่งแวดล้อม เป็นการศึกษาผลกระทบของชุมชนหลังลงทุน การอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืน และการศึกษาผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของชุมชนว่ามีมากน้อยเพียงใด สามารถเพิ่มโอกาสในการทำงาน การกระจายรายได้ของชุมชนที่เกิดจากการลงทุนเป็นอย่างไร
- 4) การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ เป็นการศึกษามูลค่าของโครงการในปัจจุบันว่าจะต้องลงทุนในงบประมาณสุทธิจำนวนเท่าใด จนถึงมูลค่าโครงการในอนาคต อัตราผลตอบแทนของโครงการ โดยการศึกษาจากข้อมูลที่ต้องดำเนินการจากข้อมูลทางการตลาดและต้นทุนในการก่อสร้างและทรัพยากรทั้งหมด
- 5) การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการวางแผนการเงิน เป็นการนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ทางการตลาดและข้อมูลทางเทคนิคมาใช้ในการเตรียมงบการเงินล่วงหน้าเพื่อนำมาประเมินโครงการและกำหนดขนาดของเงินลงทุนที่ต้องการ โดยพิจารณาจากผลตอบแทนและความเสี่ยงเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจ โดยใช้เครื่องมือทางการเงินเป็นตัวพิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุน โดยวิธีที่เลือกใช้ในการวิเคราะห์ได้แก่

#### 5.1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)

เป็นการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของโครงการ จากการคำนวณค่ากระแสเงินสดสุทธิของแต่ละปี มาเทียบให้เป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของเงินกู้ระยะยาวในตลาดเงินทุน หรือต้นทุนจริงของเงินทุนของโครงการเป็นอัตราส่วนลด (ชัยยศ สันตวงษ์; 2539)



5.2) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR)

เป็นอัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของรายรับจากโครงการเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน ดังนั้นมูลค่าปัจจุบันสุทธิจึงเท่ากับศูนย์ (จันทนา จันทโร และศิริจันทร์ ทองประเสริฐ; 2540)

5.3) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB)

เป็นวิธีคิดระยะเวลาคืนทุนโดยหาจากกระแสเงินสดที่ได้รับจากโครงการว่าใช้ระยะเวลานานเท่าใดจึงจะคุ้มกับรายจ่ายที่ลงทุนเริ่มแรกพอดี โดยกระแสเงินสดที่นี้หมายถึงกำไรสุทธิหลังหักภาษีรวมกับต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ย) และค่าเสื่อมราคา

- 6) การศึกษาความเป็นไปได้ด้านองค์การกฎหมายและสังคมเมือง เป็นการศึกษาว่าโครงการเกี่ยวข้องกับหน่วยงานใดและมีกฎหมายใดบ้างที่เกี่ยวข้องในนโยบายของภาครัฐ เสถียรภาพของรัฐบาลและสถานการณ์ทางการเมืองจึงเป็น ปัจจัยเสี่ยงที่ผู้ลงทุนต้องทำการประเมิน

### 2.1.2 แนวคิดเรื่องการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว

คณะกรรมการส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวแห่งชาติได้กำหนดนิยามของการพำนักระยะยาวไว้ว่าเป็นการท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวมีวันพักตั้งแต่ 30 วันขึ้นไปโดยจะเน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เกษียณอายุการทำงานแล้วที่ต้องการเดินทางมาใช้ชีวิตเป็นหลักและท่องเที่ยวเป็นกิจกรรมเสริม

การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวนั้นมีมานานแล้ว โดยเกิดขึ้นจากประชากรในประเทศตะวันตกและประชากรในประเทศที่พัฒนาแล้ว ประชากรผู้มีรายได้ดีเหล่านี้จะแสวงหาความสุขให้ตัวเองด้วยการไปท่องเที่ยวในต่างถิ่น ทั้งในประเทศตนเองและต่างประเทศ โดยใช้ระยะเวลานานและนิยมไปกันเป็นกลุ่ม โดยจัดรูปแบบเป็นชมรม แต่พวกที่นิยมไปอิสระเป็นบุคคลก็มีอยู่บ้าง การเดินทางไปท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวแต่ละครั้งนั้นจะมีวัตถุประสงค์เจาะจงชัดเจน (สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว; 2546)

ประเภทของการท่องเที่ยวแบบ พำนักระยะยาว สำหรับชาวต่างชาติที่เข้ามาพำนักในประเทศไทยตามวัตถุประสงค์ที่เข้ามาได้ 4 กลุ่มหลัก ดังนี้

ประเภทที่ 1 กลุ่มที่ต้องการเข้ามาใช้บั้นปลายชีวิตในการท่องเที่ยว ได้แก่ ผู้เกษียณอายุการทำงาน ผู้สูงอายุที่ขาดผู้ดูแล

ประเภทที่ 2 กลุ่มที่เข้ามาเพื่อรักษาสุขภาพ ได้แก่ ผู้ที่เข้ามารักษาพยาบาลและพักผ่อน ผู้ที่ต้องการหลบสภาพอากาศที่รุนแรงในประเทศของตนบางช่วง เช่น ร้อนจัด หนาวจัด

ประเภทที่ 3 กลุ่มที่เข้ามาเพื่อการศึกษา ได้แก่ ผู้ที่เข้ามาศึกษาในระดับต่าง ๆ หรือผู้ที่เข้ามาอบรมหลักสูตรระยะสั้น นักเรียนแลกเปลี่ยนตามโครงการต่าง ๆ

ประเภทที่ 4 กลุ่มที่เข้ามาเพื่อฝึกซ้อมกีฬา ได้แก่ นักกีฬาที่เข้าเก็บตัวฝึกซ้อมก่อนการแข่งขัน กลุ่มเยาวชนที่เข้ามาเรียนและฝึกหัดกีฬาบางประเภท เช่น กีฬาบอล ฟุตบอล มวยไทย ฯลฯ

สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาจึงได้กำหนดมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดบริการที่พักให้มีคุณภาพตรงกับความต้องการของนักท่องเที่ยว เป็นที่เข้าใจตรงกันและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

โดยศูนย์ประสานงานการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว ได้กำหนดเกณฑ์ในการพิจารณามาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว โดยการจัดระดับที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวมีเกณฑ์ในการพิจารณา ดังนี้ (สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว; 2552)

- 1) ต้องเป็นไปตามข้อกำหนด กฎกระทรวง หรือกฎหมายที่ควบคุมในแต่ละประเภทของธุรกิจ
- 2) สถานประกอบการที่ต้องการจัดระดับ ต้องมีจำนวนห้องพักที่เป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวอย่างน้อยร้อยละ 10 ของจำนวนห้องพักทั้งหมดในกรณีที่มีจำนวนห้องพักทั้งหมดไม่ถึง 80 ห้อง/หน่วย ต้องมีห้องพักตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวไม่น้อยกว่า 10 ห้อง/หน่วย
- 3) ต้องมีคุณภาพในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ทั้งผู้ใช้บริการและผู้ให้บริการซึ่งจะให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัย และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้หรือสูงกว่า
- 4) ต้องมีคุณภาพ ถูกอนามัยและสุขลักษณะ ตามมาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข
- 5) คำนึงถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งด้านการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม ชยะ และของเสียต่าง ๆ รวมถึงการใช้พลังงาน
- 6) คำนึงถึงคุณภาพชีวิตของพนักงานตามกฎหมายแรงงานและสิทธิมนุษยชน รวมถึง มีการจัดสวัสดิการให้เหมาะสม

- 7) คำนึงถึงการลดผลกระทบ และไม่สร้างความรบกวนต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับชุมชนแวดล้อม
- นอกจากนี้ยังได้กำหนดกรอบมาตรฐานที่ใช้ในการประเมินระดับคุณภาพที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว 9 องค์ประกอบ ดังต่อไปนี้
- องค์ประกอบที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไป ทางสัญจรและสถานที่จอดรถ
  - องค์ประกอบที่ 2 โถงต้อนรับ และลิฟต์
  - องค์ประกอบที่ 3 ห้องพัก
  - องค์ประกอบที่ 4 บริเวณประกอบอาหารและรับประทานอาหารรวม
  - องค์ประกอบที่ 5 บริการเสริมอื่นๆ
  - องค์ประกอบที่ 6 บุคลากร
  - องค์ประกอบที่ 7 ความปลอดภัย
  - องค์ประกอบที่ 8 การจัดการทรัพยากร สิ่งแวดล้อมและความสัมพันธ์กับชุมชน
  - องค์ประกอบที่ 9 ความรับผิดชอบของผู้ประกอบการ ราคาและการระบุนบริการต่างๆ

## 2.2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

**กัลป์ อุโฆษกิจ (2549)** ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจัดตั้งบ้านพักดูแลผู้สูงอายุ ในอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ บ้านพักดูแลผู้สูงอายุนี้จะเป็นธุรกิจในการให้ที่พักอาศัยแก่ผู้สูงอายุในช่วงบั้นปลายและให้อยู่อย่างถาวร อีกทั้งยังให้บริการในการดูแลความเป็นอยู่ของผู้สูงอายุในช่วงบั้นปลายด้วย การศึกษานี้ใช้การเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามของบุคลากรจากหน่วยงานต่างๆ ที่ใกล้เคียงมีอายุจำนวน 400 ราย ประกอบกับการสัมภาษณ์เชิงลึกจากผู้ประกอบการธุรกิจ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดูแลผู้สูงอายุจำนวน 6 ท่าน จากการศึกษาวิเคราะห์พบว่าทางด้านการตลาด ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการบ้านพักดูแลผู้สูงอายุ คือ ความต้องการมีคุณภาพชีวิตที่ดีในช่วงบั้นปลายของชีวิต และไม่ต้องการที่จะเป็นภาระแก่บุตรหลานตลอดจนญาติพี่น้อง ทางด้านการจัดการนั้นการดำเนินงานของบ้านพักดูแลผู้สูงอายุมีลักษณะการดำเนินงานแบบบริษัท ที่มีเงินลงทุนเริ่มแรกจำนวน 154,416,719.50 บาท ประกอบด้วยบ้านพักดูแลผู้สูงอายุจำนวน 100 หลัง บนที่ดินพื้นที่ 30 ไร่ ส่วนทางด้านการเงินพบว่าโครงการบ้านพักดูแลผู้สูงอายุในอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่สามารถคืนทุนในระยะเวลา 3.66 ปี ในอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการเท่ากับร้อยละ 15.19 และเมื่อกำหนดมูลค่าปัจจุบันสุทธิได้ผลลัพธ์เป็น

บวกแสดงว่าผลตอบแทนที่จะได้รับจากโครงการสูงกว่าที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ นอกจากนั้นจากการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในพบว่าโครงการบ้านพักดูแลผู้สูงอายุให้ผลตอบแทนภายในเท่ากับร้อยละ 21.03 สรุปจากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนบ้านพักดูแลผู้สูงอายุ ในอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ นั้น พบว่า โครงการนี้เป็นโครงการที่ยอมรับได้สำหรับการลงทุน

**หทัย แบบแผน (2550)** ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พักแบบพำนักนันทนาการสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงราย ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจในลักษณะคล้ายคลึงกับโรงแรมที่ให้บริการแก่ผู้สูงอายุทั้งด้านที่พักและอาหารการกิน วิธีการศึกษาจะใช้วิธีการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นที่มาเที่ยวในจังหวัดเชียงรายจำนวน 250 คน และจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกสต์เฮาส์ที่อยู่ในชุมชนจำนวน 5 ราย โดยนำข้อมูลที่ได้อามาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนใน 3 ด้านได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน โดยผลที่ได้ด้านการตลาด คือ นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีอายุมากกว่า 50 ปี มีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 10,000 – 100,000 บาท ต่อเดือนซึ่งเป็นการมาท่องเที่ยวโดยการแนะนำมาจากคนรู้จัก โดยปัจจัยที่ดึงดูดให้มีการย้ายถิ่นเข้ามาพักแบบพำนักนันทนาการในเชียงราย คือ อากาศดี ค่าครองชีพถูก และมีความปลอดภัยในห้องพัก และสถานที่ใกล้เคียงมีสิ่งอำนวยความสะดวกเช่น ร้านอาหาร ธนาคารและสถานที่แลกเปลี่ยนเงินตรา ทางด้านเทคนิคพบว่า เป็นโครงการภายใต้การบริหารของเจ้าของคนเดียว ลักษณะเป็นทาวเฮาส์ 3 ชั้น จำนวนห้องพัก 20 ห้อง มีผู้จัดการและแม่บ้านจำนวน 2 คนและมียามรักษาความปลอดภัยในเวลากลางคืนจากบริษัทรักษาความปลอดภัย โดยเงินลงทุนเริ่มต้น 5,520,000 บาท โดยใช้แหล่งเงินทุนจากส่วนของเจ้าของทั้งจำนวน และการวิเคราะห์ทางการเงินพบว่า ระยะเวลาโครงการ 20 ปี มีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 8 วัน มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเมื่อสิ้นสุดโครงการ ณ อัตราคิดลดที่ร้อยละ 4.38 มีค่าเท่ากับ 1,544,899.28 บาท มีอัตราผลตอบแทนที่โครงการได้รับที่ร้อยละ 7.48 ซึ่งสรุปผลว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุน

**ธิดา แก้วบุตตา (2553)** ศึกษาเรื่องการท่องเที่ยวแบบระยะยาวเพื่อผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นในประเทศไทยซึ่งเป็นการให้บริการสถานที่พักผ่อนให้แก่ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นในประเทศไทย และสถานที่พักนี้ยังได้ให้การอำนวยความสะดวกและกิจกรรมนันทนาการแก่ผู้สูงอายุอย่างครบครัน โดยจัดทำแผนธุรกิจสำหรับบริการเพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยวระยะยาวของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น การศึกษาจะใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและผู้เชี่ยวชาญจากสาขาที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงการศึกษาจากบทความต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การศึกษาถึงแผนธุรกิจสำหรับบริการเพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยวระยะยาวของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นทำให้ทราบว่า ประเทศญี่ปุ่นประสบปัญหาทางด้านสังคมเรื่องอายุ โดยมีสัดส่วนจำนวนประชากรผู้สูงอายุมากกว่าจำนวนประชากรวัยอื่น ๆ ด้วยความที่ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นโดยส่วนใหญ่มีชีวิตที่ยืนยาวและดูแลสุขภาพเป็นอย่างดีประกอบกับ

ความต้องการของผู้สูงอายุตามทฤษฎีของมาสโลว์นั้นพบว่าผู้สูงอายุมีความต้องการที่จะได้รับความสนใจและเอาใจใส่จากกลุ่มคนวัยอื่นเป็นอย่างมากเพราะสภาพร่างกายที่ถดถอยจนอาจไม่สามารถดำเนินชีวิตได้เป็นปกติได้คืออย่างเช่นเดิม นอกจากนั้นแล้วการศึกษานี้ยังทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการเดินทางมาท่องเที่ยวระยะยาวในประเทศไทยของชาวญี่ปุ่นด้วยสาเหตุที่ว่าประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่นมีสัมพันธ์ภาพอันดีมาอย่างช้านาน ค่าใช้จ่ายในการดำรงชีวิตที่ต่ำกว่าประเทศญี่ปุ่นรวมทั้งการบริการด้านสุขภาพที่ถือได้ว่ามีคุณภาพดีเทียบเท่าประเทศทางตะวันตกตลอดไปจนถึงความคล้อยคลึงทางด้านศาสนาและแนวทางในการดำรงชีวิต ซึ่งปัจจัยเหล่านี้แสดงให้เห็นถึงผลในทางที่ดีต่อการพัฒนาแผนธุรกิจสำหรับการบริการการท่องเที่ยวระยะยาวของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นในประเทศไทย จึงสามารถสรุปผลการศึกษาได้ว่าการท่องเที่ยวแบบระยะยาวเพื่อผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นในประเทศไทยมีความเป็นไปได้และน่าสนใจในการลงทุน อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลของประเทศญี่ปุ่นเอง

The logo of Chiang Mai University is a circular emblem. In the center is a white elephant standing and facing left. Above the elephant's head is a traditional Thai decorative element, a 'phra' or 'phra' (a crown-like structure). The elephant is surrounded by a circular border containing the text 'CHIANG MAI UNIVERSITY 1964'. There are also floral motifs on the sides of the circle.

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

## บทที่ 3

### ระเบียบวิธีการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่น ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วย ขอบเขตการศึกษา วิธีการศึกษาและการเก็บรวบรวมข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

#### 3.1 ขอบเขตการศึกษา

##### 3.1.1 ขอบเขตเนื้อหา

เนื้อหาในการศึกษาครั้งนี้ศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนของธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ โดยอาศัยแนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อประเมินผลการตัดสินใจในการลงทุน

##### 3.1.2 ขอบเขตประชากร

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ แบ่งเป็น 2 กลุ่ม ประกอบด้วย

กลุ่มที่ 1 ผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่น มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป ที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่ 30 วันขึ้นไปโดยปี 2556 – 2557 จำนวน 3,043 คน (สถานกงสุลใหญ่ญี่ปุ่น ณ นครเชียงใหม่, 2557)

กลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบการที่พำนักระยะยาวสำหรับประชากรวัยเกษียณอายุในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วย สถาบันแมคเคนเพื่อการฟื้นฟูสภาพ แครร์ริสอร์ท เชียงใหม่ Wellness Community Chiang Mai - Japanese village project และ วิทยาลัยนิเวศน์ ในการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้เลือกตัวแทนผู้บริหารจากที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุในจังหวัดเชียงใหม่สถานที่ละ 1 ท่าน เนื่องจากผู้บริหารเหล่านี้จะเป็นผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจในการดำเนินธุรกิจสถานบริการสำหรับประชากรวัยเกษียณอายุได้อย่างดีที่สุด

### 3.1.3 ขนาดตัวอย่างและวิธีการคัดเลือกตัวอย่าง

ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดขนาดตัวอย่างกลุ่มที่ 1 ผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่จำนวน 135 รายโดยกำหนดขนาดตัวอย่างจากสูตรทางสถิติดังนี้ (สิวฤทธิ์ พงศกร รังศิลป์, 2547) กรณีทราบจำนวนประชากรและมีจำนวนไม่มาก

$$n = \frac{\frac{p(1-p)}{Z^2} + \frac{e^2}{N}}{1}$$

n แทน จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ

P แทน สัดส่วนของประชากรที่ผู้วิจัยต้องการ (0.5)

Z แทน ความมั่นใจที่ผู้วิจัยกำหนดไว้

Z ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% (ระดับนัยสำคัญ 0.05) มีค่าเท่ากับ 1.96

Z ที่ระดับความเชื่อมั่น 99% (ระดับนัยสำคัญ 0.01) มีค่าเท่ากับ 2.58

e แทน สัดส่วนของความคลาดเคลื่อนที่ยอมให้เกิดขึ้นได้ (0.05)

N แทน จำนวนประชากร

กลุ่มตัวอย่างผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่โดยมีสมมติฐานดังนี้

1. ให้มีความคลาดเคลื่อนได้ไม่เกินร้อยละ 5
2. ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95
3. จำนวนประชากรชาวญี่ปุ่นจำนวน 4,000 คน
4. กำหนดให้มีสัดส่วนประชากรที่ผู้ศึกษาจะสุ่มเท่ากับ 0.10

แทนค่าในสูตร

$$n = \frac{\frac{0.10(1-0.10)}{1.96^2} + \frac{0.05^2}{3,043}}{1}$$

ได้ผลลัพธ์ = 132.29 ประมาณ 135 ตัวอย่าง

## 3.2 วิธีการศึกษา

### 3.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

#### 1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

1.1) เก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) จำนวน 135 ราย

1.2) เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก จากประชากรทั้งหมดคือผู้บริหารสถานประกอบการที่พำนักระยะยาวสำหรับประชากรวัยเกษียณอายุในจังหวัดเชียงใหม่ทั้ง 4 ท่าน

#### 2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ศึกษาทฤษฎีผลงานวิจัยและข้อมูลที่เกี่ยวข้องโดยค้นคว้าข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร บทความ สิ่งพิมพ์อิเล็กทรอนิกส์ และงานวิจัยและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

### 3.2.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

1) แบบสอบถาม (Questionnaire) เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลที่ได้จากกลุ่มตัวอย่างผู้เกษียณอายุ โดยแบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพสุดท้าย และรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ตอบแบบสอบถามในจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ การตัดสินใจในการเดินทางมาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ รูปแบบการดำเนินชีวิต ข้อมูลด้านโภชนาการ กิจกรรมสันทนาการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ สภาพแวดล้อมของ สถานที่พำนัก ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการ และ ค่าใช้จ่ายในเกณฑ์ที่สามารถรับได้ เป็นต้น



2) แนวทางการสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยแบ่งออกเป็น 8 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์และธุรกิจ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทางด้านส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการที่พำนักระยะยาวสำหรับประชากรวัยเกษียณอายุในจังหวัดเชียงใหม่

ส่วนที่ 3 ข้อมูลทางด้านเทคนิคของสถานประกอบการ ได้แก่ ขนาดของโครงการ รูปแบบองค์กรและการดำเนินงานที่เหมาะสมต่อการบริหารงาน

ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ผลกระทบต่อชุมชนและการกระจายรายได้ที่เกิดจากการลงทุนธุรกิจ

ส่วนที่ 5 ข้อมูลเกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ มูลค่าของโครงการ ต้นทุนและการใช้ทรัพยากรในการลงทุนและก่อสร้าง

ส่วนที่ 6 ข้อมูลเกี่ยวกับการวางแผนการเงิน ได้แก่ การวิเคราะห์ข้อมูลและผลตอบแทนเพื่อเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจในการลงทุน

ส่วนที่ 7 ข้อมูลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านองค์กรกฎหมายและสังคมการเมือง ได้แก่ หน่วยงานและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจที่พำนักระยะยาว และนโยบายสนับสนุนจากองค์กรภาครัฐ

ส่วนที่ 8 ปัญหาและข้อเสนอแนะในเกี่ยวกับการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

### 3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่รวบรวมได้จากแบบสอบถามนำมาทำการวิเคราะห์โดยเครื่องมือสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ประกอบด้วยความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) เพื่อสรุปข้อมูลข้างต้นจากแบบสอบถามที่เก็บได้ ซึ่งแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่เป็นคำถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) ตามแบบวิธี Likert

โดยกำหนดหลักเกณฑ์การให้คะแนนในแต่ละระดับและหลักเกณฑ์การแปลความหมายของระดับค่าเฉลี่ยดังนี้

มากที่สุด	5 คะแนน
มาก	4 คะแนน
ปานกลาง	3 คะแนน
น้อย	2 คะแนน
น้อยที่สุด	1 คะแนน

จากคะแนนที่ได้จะนำมาวิเคราะห์หาค่าคะแนนเฉลี่ยและแปลความหมายของระดับค่าเฉลี่ยโดยใช้สูตรค่าพิสัย (กัลยา วานิชย์บัญชา; 2557) คือ

$$\frac{\text{ค่าสูงสุด} - \text{ค่าต่ำสุด}}{\text{จำนวนชั้น}} = \frac{5 - 1}{5} = 0.8$$

ดังนั้นสามารถแต่ละระดับสามารถแบ่งคะแนนเฉลี่ยและแปลความหมายของระดับค่าเฉลี่ยได้ 5 ระดับ ดังต่อไปนี้

ค่าเฉลี่ยที่ 4.20 – 5.00	ระดับความสำคัญมากที่สุด หรือระดับความต้องการมากที่สุด
ค่าเฉลี่ยที่ 3.40 – 4.19	ระดับความสำคัญมาก หรือระดับความต้องการมาก
ค่าเฉลี่ยที่ 2.60 – 3.39	ระดับความสำคัญปานกลาง หรือระดับความต้องการปานกลาง
ค่าเฉลี่ยที่ 1.80 – 2.59	ระดับความสำคัญน้อย หรือระดับความต้องการน้อย
ค่าเฉลี่ยที่ 1.00 – 1.79	ระดับความต้องการน้อยที่สุด หรือระดับความต้องการน้อยที่สุด

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกจะนำมาวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ (Qualitative Analysis) โดยการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพจะเป็นการวิเคราะห์ตาม แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ตามส่วนประกอบทั้ง 6 ด้าน ต่อไปนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด
2. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค
3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านสิ่งแวดล้อม

4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ
5. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการวางแผนการเงิน
6. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านองค์กรกฎหมายและสังคมการเมือง

สำหรับการศึกษาวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจจะเป็นการนำข้อมูลจากการวิเคราะห์ทางด้านการตลาดและเทคนิควิเคราะห์ด้านรายรับและรายจ่ายของโครงการ ดังนี้

- 1) การวิเคราะห์ด้านรายรับของโครงการ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าห้องพัก รายได้ค่าบริการด้านโภชนาการในส่วนของอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ รายได้จากการให้บริการซักรีด และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่เปิดร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมง
- 2) การวิเคราะห์ด้านรายจ่ายของโครงการ ประกอบด้วยค่าใช้จ่าย 2 ช่วง ได้แก่ ช่วงที่ 1 คือค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ซึ่งเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ถาวร และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนการดำเนินงาน และ ช่วงที่ 2 คือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

นอกจากนี้ในส่วนการการศึกษาวิเคราะห์ด้านการวางแผนการเงิน จะเป็นการนำข้อมูลจากการการศึกษวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจมาจัดทำงบการเงินล่วงหน้า และประเมินความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการที่ผ่านกระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ โดยเลือกใช้เครื่องมือทางการเงินในการวิเคราะห์ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR) และ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB)

### 3.4 สถานที่ใช้ในการดำเนินการศึกษาและรวบรวมข้อมูล

คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

## บทที่ 4

### ผลการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่น ได้รวบรวมข้อมูลโดยใช้วิธีการตอบแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ และวิธีการสัมภาษณ์แบบเชิงลึกเกี่ยวกับส่วนประกอบของการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ จากผู้บริหารสถานประกอบการที่พำนักระยะยาว สำหรับประชากรวัยเกษียณอายุจังหวัดเชียงใหม่ มีผลการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

1) ข้อมูลที่รวบรวมได้จากแบบสอบถามเป็นการศึกษาความต้องการสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ โดยนำผลสรุปจากข้อมูลปฐมภูมิจากการแจกแบบสอบถามจากประชากรทั้งหมดจำนวน 135 ราย และได้รับการตอบแบบสอบถามคืนกลับมาเป็นจำนวน 117 ราย คิดเป็นร้อยละ 86.67 เพื่อวัตถุประสงค์ทางการตลาดของการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	54	46.15
หญิง	63	53.85
รวม	117	100.00

จากตารางที่ 4.1 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิงคิดเป็นร้อยละ 53.85 เพศชายคิดเป็นร้อยละ 46.15

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
55 – 60 ปี	101	86.32
61 – 65 ปี	16	13.68
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.2 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 55 – 60 ปีคิดเป็นร้อยละ 86.32 และช่วงอายุ 61 – 65 ปี คิดเป็นร้อยละ 13.68

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	45	38.46
สมรส	72	61.54
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.3 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 61.54 สถานภาพโสดอยู่ที่ร้อยละ 38.46

ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษาสูงสุด

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	43	36.75
ปริญญาตรี	59	50.43
ปริญญาโท	15	12.82
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.4 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาสูงสุดได้แก่ระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 50.43 รองลงมาได้แก่ ระดับต่ำกว่าปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 36.75 และระดับปริญญาโทคิดเป็นร้อยละ 12.82

ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือน

ระดับรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 150,000 เยน	38	32.48
150,000 – 250,000 เยน	49	41.88
250,001 – 350,000 เยน	16	13.67
350,001 – 450,000 เยน	14	11.97
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.5 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้ที่ 150,000 – 250,000 เยนต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 41.88 รองลงมาต่ำกว่า 150,000 เยน คิดเป็นร้อยละ 32.48 ระดับช่วงเงินเดือน 250,001 – 350,000 เยน และระดับช่วงเงินเดือน 350,001 – 450,000 เยน คิดเป็นร้อยละ 13.67 และ 11.97 ตามลำดับ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ตอบแบบสอบถามในจังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสื่อที่มีอิทธิพลต่อการเข้าถึงข้อมูลและการตัดสินใจมาพำนักในจังหวัดเชียงใหม่

ประเภทของสื่อ	จำนวน	ร้อยละ
คนรู้จักแนะนำ	50	42.74
อินเทอร์เน็ต	67	57.26
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.6 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ได้รับข้อมูลจาก สื่ออินเทอร์เน็ตคิดเป็นร้อยละ 57.26 และคนรู้จักแนะนำ คิดเป็นร้อยละ 42.74

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเหตุผลการเลือกจังหวัด  
เชียงใหม่เป็นสถานที่พักผ่อน

เหตุผลการเลือกจังหวัดเชียงใหม่เป็น สถานที่พักผ่อน	จำนวน	ร้อยละ
ความชอบ	37	31.62
ค่าครองชีพถูก	36	30.77
อากาศที่ดี	25	21.37
มีความปลอดภัย	16	13.68
อื่น ๆ	3	2.56
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.7 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเลือกจังหวัดเชียงใหม่เป็นสถานที่พักผ่อน  
เนื่องจาก ความชอบ คิดเป็นร้อยละ 31.62 ค่าครองชีพถูก คิดเป็นร้อยละ 30.77 มีอากาศที่ดี คิดเป็น  
ร้อยละ 21.37 และมีความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 13.68 ตามลำดับ ส่วนเหตุผลอื่น ๆ คิดเป็นร้อย  
ละ 2.56

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามช่วงเดือนของการมา  
พำนักระยะยาว

ช่วงเดือนของการมาพำนักระยะยาว	จำนวน	ร้อยละ
มกราคม – มีนาคม	45	38.46
เมษายน – มิถุนายน	8	6.84
กรกฎาคม – กันยายน	31	26.50
ตุลาคม – ธันวาคม	33	28.20
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.8 พบว่าช่วงที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการพักช่วงเดือน มกราคม –  
มีนาคม คิดเป็นร้อยละ 38.46 รองลงมา คือช่วงเดือน ตุลาคม – ธันวาคม และ กรกฎาคม – กันยายน  
คิดเป็นร้อยละ 28.20 และ 26.50 ตามลำดับและ เดือน เมษายน – มิถุนายน คิดเป็นร้อยละ 6.84

ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามจำนวนครั้งที่เคยเดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่

จำนวนครั้งที่เคยมาจังหวัดเชียงใหม่	จำนวน	ร้อยละ
ครั้งแรก	32	27.35
1 – 2 ครั้ง	0	0
3 – 4 ครั้ง	69	58.97
มากกว่า 4 ครั้ง	16	13.68
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.9 พบว่าจำนวนครั้งที่เคยมาจังหวัดเชียงใหม่มากที่สุด 3-4 ครั้ง คิดเป็นร้อยละ 58.97 รองลงมาได้แก่ การเดินทางมาครั้งแรก คิดเป็นร้อยละ 27.35 และมาเชียงใหม่แล้วมากกว่า 4 ครั้ง คิดเป็นร้อยละ 13.68

ตารางที่ 4.10 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระยะเวลาโดยเฉลี่ยที่มาพักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่

ระยะเวลาที่พัก	จำนวน	ร้อยละ
21 – 30 วัน	11	9.40
มากกว่า 30 วัน	106	90.60
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.10 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระยะเวลาโดยเฉลี่ยที่มาพักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่มากกว่า 30 วันเป็นจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 90.60 และรองลงมาคือ ช่วงระยะเวลานาน 21 – 30 วัน คิดเป็นร้อยละ 9.40



ตารางที่ 4.11 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามทำเลสถานที่ตั้งของที่พำนักระยะยาว

ทำเลสถานที่ตั้งของที่พำนักระยะยาว	จำนวน	ร้อยละ
ในตัวเมือง	73	62.39
ริมแม่น้ำ	13	11.11
ใกล้ภูเขา	31	26.50
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.11 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามสนใจที่จะพักในตัวเมืองมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 62.39 รองลงมาได้แก่ใกล้ภูเขาและริมแม่น้ำ คิดเป็นร้อยละ 26.50 และ 11.11 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.12 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรูปแบบที่พำนักระยะยาวที่ต้องการ

รูปแบบที่พำนักระยะยาวที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
ห้องพักแบบโรงแรม	0	0
บ้านพักแบบรีสอร์ท	0	0
ห้องแบบอพาร์ทเมนต์	16	13.67
บ้านหลังเดี่ยว	95	81.20
อื่น ๆ	6	5.13
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.12 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามสนใจที่พักแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 81.20 รองลงมาเป็นอพาร์ทเมนต์ คิดเป็นร้อยละ 13.67 และอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 5.13

ตารางที่ 4.13 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามกิจกรรมที่ชื่นชอบ

กิจกรรมที่ชื่นชอบ	จำนวน	ร้อยละ
การเที่ยวชม	0	0
การท่องเที่ยว	60	51.28
กีฬา	40	34.19
การทำอาหาร	14	11.97
งานจัดสวน	3	2.56
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.13 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามชื่นชอบการท่องเที่ยวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51.28 อันดับรองลงมาคือ เล่นกีฬาคิดเป็นร้อยละ 34.19 การทำอาหารคิดเป็นร้อยละ 11.97 และการจัดสวนคิดเป็นร้อยละ 2.56

ตารางที่ 4.14 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาหารที่ชื่นชอบ

อาหารที่ชื่นชอบ	จำนวน	ร้อยละ
อาหารญี่ปุ่น	71	60.68
อาหารไทย	34	29.06
มังสวิรัต	12	10.26
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.14 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีความชื่นชอบในอาหารญี่ปุ่นมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 60.68 รองลงมาได้แก่ อาหารไทย คิดเป็นร้อยละ 29.06 และ อาหารมังสวิรัต คิดเป็นร้อยละ 10.26 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.15 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสามารถในการจ่าย  
ต่อเดือนในการพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,000 บาท (30,000 เยน)	2	1.71
10,000 – 20,000 บาท (30,000 – 50,000 เยน)	0	0
20,001 – 30,000 บาท (50,001 – 70,000 เยน)	14	11.97
30,001 – 40,000 บาท (70,001 – 90,000 เยน)	41	35.04
มากกว่า 40,000 บาท (90,000 เยน)	60	51.28
<b>รวม</b>	<b>117</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.15 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสมารถที่จะจ่ายค่าที่พักระยะยาวในช่วง มากกว่า 40,000 บาท (90,000 เยน) คิดเป็นร้อยละ 51.28 รองลงมาคือ ช่วงราคา 30,001 – 40,000 บาท (70,001 – 90,000 เยน) คิดเป็นร้อยละ 35.04 ช่วงราคา 20,001 – 30,000 บาท (50,001 – 70,000 เยน) คิดเป็นร้อยละ 11.97 และช่วงราคาต่ำกว่า 10,000 บาท (30,000 เยน) คิดเป็นร้อยละ 1.71

### ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 4.16 แสดงจำนวนและค่าเฉลี่ยของปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวก  
ของที่พำนักระยะยาว

สภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวก	ระดับความสำคัญ					รวม	ค่าเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
พื้นที่สีเขียวและความร่มรื่นภายใน โครงการ	35	82	0	0	0	117	4.30 มากที่สุด
ความสงบเงียบ	34	69	14	0	0	117	4.17 มาก
ระบบรักษาความปลอดภัยที่มีความน่าเชื่อถือ สูงภายในโครงการ	86	31	0	0	0	117	4.74 มากที่สุด
มีสถานที่ออกกำลังกายและศูนย์สุขภาพ (ศูนย์ฟิตเนส)	0	64	36	0	17	117	3.26 ปานกลาง
ภายในโครงการมีศูนย์การให้บริการพยาบาล ที่มีพยาบาลประจำตลอด 24 ชั่วโมง	20	49	17	17	14	117	3.38 ปานกลาง
พนักงานที่สามารถสื่อสารกับคุณได้	0	70	0	34	13	117	3.08 ปานกลาง
บริการซักรีด	0	20	19	36	42	117	2.15 น้อย
มีร้านอาหาร	19	39	20	19	20	117	3.15 ปานกลาง
มีร้านสะดวกซื้อตลอด 24 ชั่วโมง	19	51	47	0	0	117	3.76 มาก
มีกิจกรรมการตรวจสอบสุขภาพและการให้ ความรู้ทางด้านสุขภาพและการโภชนาการ	0	20	56	15	26	117	2.59 น้อย
มีรถบริการไปยังสถานที่ต่าง ๆ	0	57	17	0	43	117	2.75 ปานกลาง
มีกิจกรรมการท่องเที่ยว	0	17	16	53	31	117	2.16 น้อย
<b>รวม</b>							<b>3.29</b> ปานกลาง

จากตารางที่ 4.16 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญของปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการโดยเฉลี่ยปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.29)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ ระบบรักษาความปลอดภัย ที่มีความน่าเชื่อถือสูงภายในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.74) และ พื้นที่สีเขียวและความร่มรื่นภายในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.30)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ ความสงบเงียบภายในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.17) มีร้านสะดวกซื้อตลอด 24 ชั่วโมง (ค่าเฉลี่ย 3.76)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ มีศูนย์การให้บริการพยาบาลที่มีพยาบาลประจำตลอด 24 ชั่วโมง (ค่าเฉลี่ย 3.38) มีสถานที่ออกกำลังกายและศูนย์สุขภาพ (ศูนย์ฟิตเนส) (ค่าเฉลี่ย 3.26) มีร้านอาหาร (ค่าเฉลี่ย 3.15) มีพนักงานสามารถสื่อสารกับคุณได้ (ค่าเฉลี่ย 3.08) และมีรถบริการไปยังสถานที่ต่าง ๆ (ค่าเฉลี่ย 2.57)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ มีกิจกรรมการตรวจสุขภาพและการให้ความรู้ทางด้านสุขภาพและการโภชนาการ (ค่าเฉลี่ย 2.59) มีกิจกรรมการท่องเที่ยว (ค่าเฉลี่ย 2.16) และ บริการซักรีด (ค่าเฉลี่ย 2.15)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4.17 แสดงจำนวนและค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของปัจจัยด้านสถานที่และบริเวณใกล้เคียงโครงการ

สถานที่และบริเวณใกล้เคียงโครงการ	ระดับความสำคัญ					รวม	ค่าเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
มีภูมิทัศน์ที่สวยงาม และเงียบสงบ	20	84	13	0	0	117	4.05 มาก
ใกล้โรงพยาบาล	0	58	34	17	8	117	3.21 ปานกลาง
ใกล้ธนาคาร/สถานที่แลกเปลี่ยนเงินตรา	0	58	15	18	26	117	2.89 ปานกลาง
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	33	49	17	0	18	117	3.68 มาก
ใกล้ร้านอาหาร	20	34	34	17	12	117	3.28 ปานกลาง
ใกล้สถานีตำรวจ	0	0	32	51	34	117	1.98 น้อย
ใกล้ที่ทำการไปรษณีย์	0	0	32	54	31	117	2.01 น้อย
ใกล้สถานที่ประกอบพิธีกรรมทางศาสนา	0	0	33	34	50	117	1.85 น้อย
ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว	0	0	58	18	41	117	2.15 น้อย
รวม							2.79 ปานกลาง

จากตารางที่ 4.17 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านสถานที่และบริเวณใกล้เคียงโครงการ โดยเฉลี่ยปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.79)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ โครงการมีภูมิทัศน์ที่สวยงาม และเสียงสงบ (ค่าเฉลี่ย 4.05) และอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า (ค่าเฉลี่ย 3.68)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ ใกล้ร้านอาหาร (ค่าเฉลี่ย 3.28) ใกล้โรงพยาบาล (ค่าเฉลี่ย 3.21) และใกล้ธนาคาร/สถานที่แลกเปลี่ยนเงินตรา (ค่าเฉลี่ย 2.89)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว (ค่าเฉลี่ย 2.15) ใกล้ที่ทำการไปรษณีย์ (ค่าเฉลี่ย 2.01) ใกล้สถานีตำรวจ (ค่าเฉลี่ย 1.98) และใกล้สถานที่ประกอบพิธีกรรมทางศาสนา (ค่าเฉลี่ย 1.86)

**ตารางที่ 4.18** แสดงจำนวนและค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย และการส่งเสริมทางการตลาดของโครงการ

สถานที่และบริเวณใกล้เคียงโครงการ	ระดับความสำคัญ					รวม	ค่าเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
มี Website ของโครงการพร้อมรายละเอียด	34	34	18	20	11	117	3.51 มาก
มีการโฆษณาในนิตยสาร	0	19	54	18	26	117	2.56 น้อย
มีการโฆษณาโดยใช้ป้ายขนาดใหญ่	0	0	69	20	28	117	2.35 น้อย
มีการโฆษณาทางแผ่นพับ/ใบปลิว	0	50	33	0	34	117	2.85 ปานกลาง
มีสถานที่ติดต่อและให้ข้อมูลในห้างสรรพสินค้าและสนามบิน	19	16	31	0	51	117	2.59 น้อย
มีการให้ส่วนลดการใช้บริการ	33	52	17	0	15	117	3.75 มาก
<b>รวม</b>							<b>2.94</b> ปานกลาง

จากตารางที่ 4.18 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่ายและการส่งเสริมทางการตลาดของโครงการ โดยเฉลี่ยปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.95)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ มีการให้ส่วนลดการใช้บริการ (ค่าเฉลี่ย 3.75) มี Website ของโครงการพร้อมรายละเอียด (ค่าเฉลี่ย 3.51)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ มีการโฆษณาทางแผ่นพับ/ใบปลิว (ค่าเฉลี่ย 2.85)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ มีสถานที่ติดต่อและให้ข้อมูลในห้างสรรพสินค้าและสนามบิน (ค่าเฉลี่ย 2.58) มีการโฆษณาในนิตยสาร (ค่าเฉลี่ย 2.56) และมีการโฆษณาโดยใช้ป้ายขนาดใหญ่ (ค่าเฉลี่ย 2.35)

2) การสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารสถานประกอบการที่พำนักระยะยาวสำหรับประชากรในวัยเกษียณอายุในจังหวัดเชียงใหม่ทั้ง 4 ท่านเพื่อนำข้อมูลมาใช้ในการประมาณการงบการเงินล่วงหน้า (Proforma Financial Statement) ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุในจังหวัดเชียงใหม่ ตามส่วนประกอบของแนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการทั้ง 6 ด้าน

#### 4.1 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

##### 4.1.1 การวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ 5 ประการ (The Five Forces Model Analysis)

###### 1) การแข่งขันภายในอุตสาหกรรม (Rivalry Among Existing Competitors)

ตลาดของที่พำนักระยะยาวของผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติในจังหวัดเชียงใหม่ถือเป็นตลาดน้อยรายแสดงให้เห็นถึงจำนวนคู่แข่งของธุรกิจ อีกทั้งคู่แข่งแต่ละรายนั้นตั้งอยู่ในทำเลและสถานที่ที่ต่างกัน ทำให้การจัดสถานที่และสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยของผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติไม่เหมือนกันในแต่ละแห่งตามการจัดวางโครงสร้างองค์ประกอบด้านภูมิประเทศ และการก่อสร้างของโครงการที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ได้ตอบสนองความต้องการของผู้เกษียณอายุอย่างสูงสุดโดยทางโครงการได้ตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกสบายและเงียบสงบ ร่มรื่นไปด้วยธรรมชาติในคราวเดียวกัน นอกจากนี้ทางโครงการยังจัดสร้างอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับการดำรงชีพของผู้เกษียณอายุไว้อย่างครบครัน พร้อมทั้งกิจกรรมสันทนาการเพื่อความเพลิดเพลินในการอยู่อาศัยของผู้เกษียณอายุเอง ด้วยเหตุนี้ถือได้ว่าทางโครงการที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่มีศักยภาพในการแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดเดียวกัน



ด้านการเจริญเติบโตของตลาดที่พำนักระยะยาวของชาวต่างชาติและชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ นั้นถือว่าได้รับความสนใจอย่างมากในหมู่นักลงทุนรวมทั้งส่วนราชการในจังหวัดเชียงใหม่ เช่น โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ณ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ และมูลนิธิโรงพยาบาลสวนดอก คณะแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ตามอัตราการเจริญเติบโตของตลาดที่พำนักระยะยาวของผู้สูงอายุที่สูงขึ้นทำให้ทางโครงการที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่จะต้องสร้างเอกลักษณ์และนำเสนอการให้บริการให้ตรงต่อความต้องการของตลาดให้มากที่สุด

## 2) ผู้แข่งขันรายใหม่ (Threat for New Entrants)

อุตสาหกรรมธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในจังหวัดเชียงใหม่ ถึงแม้จะได้รับความสนใจอย่างมากจากนักลงทุนแต่ด้วยองค์ประกอบของธุรกิจเช่น การก่อสร้างอาคารและสถานที่พักอาศัยแก่ผู้สูงอายุที่ต้องตรงกับลักษณะการดำรงชีวิตของผู้สูงอายุ การให้บริการที่ดีและเหมาะสม การดูแลเอาใจใส่ผู้สูงอายุทั้งจากการพยาบาลและผู้ดูแลเป็นต้น องค์ประกอบเหล่านี้จะต้องใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างสูงทำให้ผู้ลงทุนที่จะเข้ามาลงทุนมีจำนวนน้อยราย และลักษณะของการแข่งขันของตลาดที่พำนักระยะยาวของผู้สูงอายุในจังหวัดเชียงใหม่เองนั้นยังถือว่ามียุทธศาสตร์ เนื่องจากแต่ละแห่งมีกลุ่มลูกค้าที่เฉพาะเจาะจงเป็นของตนเอง และการนำเสนอการให้บริการและที่พักอาศัยในแบบที่แตกต่างกัน อีกทั้งโดยส่วนใหญ่แล้วผู้สูงอายุชาวต่างชาติที่นิยมมาพักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่จะนิยมพักด้วยตนเองมากกว่าในสถานที่ที่พร้อมให้บริการในทุก ๆ ด้านเนื่องจากการประชาสัมพันธ์และการโฆษณาที่ค่อนข้างน้อย ส่งผลให้ชาวต่างชาติไม่ทราบว่าทางจังหวัดเชียงใหม่มีสถานที่พำนักระยะยาวลักษณะนี้ตั้งอยู่

## 3) สินค้าทดแทน (Threat of Substitute Product or Services)

ในตลาดของธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุในจังหวัดเชียงใหม่เป็นกลุ่มลูกค้าที่สามารถเลือกที่พักประเภทคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ และบ้านเดี่ยวทาว์นเฮาส์ ที่อยู่ในช่วงระดับราคาที่ค่อนข้างต่ำซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมืองแต่อย่างไรก็ตามที่พักเหล่านี้ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เกษียณอายุได้ทั้งหมดเนื่องจากปัญหาบางประการ อาทิเช่น เฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกมีน้อยและไม่ตรงกับความต้องการ แสงสว่างไม่เพียงพอหรือระบบโทรทัศน์ไม่สามารถรองรับงานดาวเทียมที่มีสัญญาณช่อง NHK ของประเทศญี่ปุ่น อีกทั้งสถานดูแลพยาบาลผู้สูงอายุที่ก่อตั้งในประเทศญี่ปุ่นเองสามารถทดแทนที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ได้แต่ผู้เกษียณอายุจะไม่สัมพันธ์กับวัฒนธรรมและความเป็นอยู่ของจังหวัดเชียงใหม่

#### 4) อำนาจการต่อรองของผู้มาใช้บริการ (Bargaining Power of Buyers)

ผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นมีอำนาจต่อรองในการเลือกการพักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่โดยสามารถเลือกใช้บริการในรูปแบบอื่น อาทิเช่น โรงแรม รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือเลือกพักในถิ่นที่อยู่ของตนเอง ซึ่งขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่น แต่อย่างไรก็ตามจำนวนผู้แข่งขันของตัวธุรกิจที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ที่เสนอการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครันและมีมาตรฐานมีจำนวนค่อนข้างน้อยส่งผลให้อำนาจการต่อรองของผู้เกษียณอายุที่ตัดสินใจเลือกเดินทางมาพักระยะยาวที่จังหวัดเชียงใหม่และใช้บริการที่พักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่มีค่อนข้างน้อย

#### 5) อำนาจการต่อรองของผู้จำหน่ายวัตถุดิบ (Bargaining Power of Supplier)

การดำเนินธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ สินค้าที่ใช้ในการให้บริการได้แก่ วัตถุดิบสำหรับอาหารและเครื่องดื่มนำเพื่อสุขภาพและวัสดุสิ้นเปลืองที่ใช้ในห้องพักรักษาตัว ซึ่งไม่ได้มีการกำหนดเฉพาะเจาะจงหรือเป็นสิ่งของที่หาทดแทนได้ยากและสามารถเลือกซื้อสินค้าได้ตามสถานที่ทั่วไป ดังนั้นผู้จำหน่ายจึงมีอำนาจการต่อรองอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ และในกรณีที่มีความต้องการซื้อในจำนวนมากด้วยแล้วผู้ซื้อย่อมที่จะสามารถมีอำนาจในการเจรจาต่อรองที่จะทำการซื้อเหมาในราคาที่ถูกลงยิ่งขึ้น

#### 4.1.2 การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) ของธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายใน โดยพิจารณาถึงจุดแข็ง จุดอ่อนขององค์กรเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่ง

##### จุดแข็ง (Strength)

1. โครงการ ได้จัดสรรห้องพักออกเป็นหลังเพื่อความเงียบสงบและความเป็นส่วนตัวของผู้เข้าพัก
2. การให้บริการเน้นถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีการออกแบบที่เอื้อต่อลักษณะทางกายภาพของกลุ่มผู้สูงอายุ
3. มีการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ โดยการคัดสรรวัตถุดิบที่มีคุณภาพ ประโยชน์และปลอดภัย โดยได้รับการดูแลจากนักโภชนาการและพ่อครัว
4. บุคลากรสามารถสื่อสารภาษาญี่ปุ่นเบื้องต้นได้เพื่อความเข้าใจในความต้องการที่แท้จริงของผู้เข้าพัก

5. สถานที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณใจกลางเมืองเชียงใหม่ซึ่งมีสภาพแวดล้อมที่ดี ร่มรื่น และปลอดภัย อีกทั้งยังใกล้กับสถานพยาบาล ห้างสรรพสินค้า และแหล่งท่องเที่ยว
6. จังหวัดเชียงใหม่มีวัฒนธรรมที่ดึงดูดใจ เคารพซึ่งกันและกัน มีทรัพยากรธรรมชาติที่สมบูรณ์ และสภาพภูมิอากาศที่ดี

#### จุดอ่อน (Weakness)

1. ผู้ประกอบการขาดประสบการณ์ในการทำธุรกิจที่ผ่านกระยะยาว
2. โครงการยังไม่เป็นที่รู้จักในกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ส่งผลให้อัตรากำไรเข้าพักอาจอยู่ในระดับต่ำในช่วงแรกของการดำเนินงานและมีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่สูงในช่วงต้นของการดำเนินงาน

วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกโดยพิจารณาถึง โอกาสและอุปสรรคขององค์กร

#### โอกาส (Opportunities)

1. ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางในการเดินทางแถบภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ การเดินทางมาจากประเทศญี่ปุ่นสามารถเดินทางมาได้ง่าย
2. ความสัมพันธ์อันดีระหว่างประเทศไทยกับญี่ปุ่น ทั้งทางด้านเศรษฐกิจและวัฒนธรรม
3. ค่าครองชีพในประเทศไทยมีอัตราที่ต่ำกว่าประเทศญี่ปุ่น

#### อุปสรรค (Threats)

1. สถานะเศรษฐกิจและการเมืองในประเทศไทยยังคงไม่มีเสถียรภาพเท่าที่ควร เนื่องจากผลพวงจากการรัฐประหารในช่วงปี พ.ศ. 2557 ส่งผลให้ต่างประเทศมีมุมมองด้านความปลอดภัยในทางลบ
2. ปัญหาเรื่องภัยธรรมชาติและสถานะหมอกควันจากไฟที่ปกคลุมฤดูร้อนของเชียงใหม่ส่งผลต่อสุขภาพและบรรยากาศในการพักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่
3. ปัญหาเรื่องการถูกลักลอบท่องเที่ยวส่งผลกระทบต่อธุรกิจเนื่องจากในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวจะมีผู้เดินทางมายังจังหวัดเชียงใหม่ลดลง
4. ปัญหาด้านระบบการวางผังเมืองและระบบสาธารณูปโภคในเขตตัวเมืองอยู่ในช่วงปรับปรุงและพัฒนาซึ่งอาจก่อให้เกิดมลภาวะทางเสียง มลภาวะฝุ่นละอองและระบบการคมนาคมขนส่งได้

## 4.2 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

### 4.2.1 สถานที่ตั้งของที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

ตั้งอยู่บนถนน โขตนา ตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีขนาดเนื้อที่ 22 ไร่ ซึ่งทำเลที่ตั้งอยู่ห่างจากถนนใหญ่ประมาณ 500 เมตร และบรรยากาศอันร่มรื่น โอบล้อมด้วยต้นไม้ขนาดใหญ่ที่ช่วยเป็นแนวกันอาณาเขตของที่พำนักระยะยาวจากภายนอก อีกทั้งมีปัจจัยทางด้านภูมิศาสตร์ที่เหมาะสมและการเดินทางที่สะดวก และใกล้เคียงกับสถานที่ต่าง ๆ อาทิเช่น

- สวนสาธารณะและสถานที่ออกกำลังกาย ได้แก่ สนามกอล์ฟลานนา ซึ่งกีฬากอล์ฟเป็นที่พำนักที่ชาวญี่ปุ่นนิยม สวนหลวง ร.9 เป็นสวนสาธารณะที่ในการออกกำลังกายแบบเบา
- โรงพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลลานนา โรงพยาบาลสยามราษฎร์
- ห้างสรรพสินค้าและตลาดสด ได้แก่ เทสโก้ โลตัสตลาดค้าปลีก ตลาดสดศิริวัฒนา ตลาดสดบริบูรณ์
- แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ ได้แก่ น้ำตกแม่สา ฟาร์มกล้วยไม้ สวนเสือ ปางช้าง สวนพฤกษศาสตร์สิริกิติ์ ม่อนแจ่ม เป็นต้น

### 4.2.2 ขนาดธุรกิจและการจัดการ

ที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่มีลักษณะการดำเนินงานในรูปแบบของโรงแรมและรีสอร์ท ที่ให้บริการบ้านพักส่วนตัวจำนวน 20 หลัง พร้อมทั้งพื้นที่ส่วนกลาง (Club House) ในการอำนวยความสะดวกและการให้บริการอื่น ๆ เพื่อการอำนวยความสะดวกของผู้ที่เข้ามาใช้บริการ โดยมีเงินลงทุนเริ่มต้นประมาณ 25,000,000 บาท รูปแบบในการจัดการองค์กรอยู่ในรูปแบบของนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด ที่มีการบริหารจัดการในลักษณะของธุรกิจโรงแรม

ดังนั้นการจัดผังองค์กรจะเป็นไปในลักษณะคล้ายการจัดองค์กรของธุรกิจโรงแรมดังนี้



ภาพที่ 4.1 แสดงผังการจัดองค์กรของธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

ผังการจัดการองค์กรของธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัด เชียงใหม่แสดงถึงโครงสร้างการบริหารงานของที่พำนักระยะยาวประกอบด้วยแผนกต่าง ๆ ดังนี้

1) แผนกห้องพัก

รับผิดชอบงานด้านการดูแลเกี่ยวกับห้องพัก มีหน้าที่ให้บริการต้อนรับแขกและบันทึก ข้อมูลของแขกผู้เข้าพักรวมถึงการอำนวยความสะดวกตลอดการเข้าพักของผู้ที่มาใช้บริการของ โครงการ ประกอบด้วย

1.1) ส่วนงานต้อนรับส่วนหน้า เป็นส่วนการทำงานการต้อนรับแขกและดูแลบริเวณ ห้องโถงกลางของที่พำนักระยะยาว

1.2) ส่วนงานแม่บ้าน เป็นส่วนรับผิดชอบในการทำความสะอาดและดูแลความ เรียบร้อยในส่วนของบริษัทและสถานที่ทั่วไปสำหรับการใช้บริการของผู้เข้า พักตลอดจนดูแลทรัพย์สินภายในห้องพักและการใช้บริการของผู้เข้าพัก อีกทั้ง ยังรองรับการบริการซักรีดสำหรับแขกผู้เข้าพักรวมถึงสวัสดิการให้แก่พนักงาน

2) แผนกอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ

รับผิดชอบด้านการดูแลเกี่ยวกับอาหารและเครื่องดื่มที่เหมาะสมแก่ผู้เข้าพักอย่างมี มาตรฐาน และถูกหลักโภชนาการรวมทั้งการควบคุมและประสานงานกับส่วนงานจัดซื้อเพื่อจัดหา วัตถุดิบตลอดจนการควบคุมงบประมาณ โดยแผนกอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพประกอบด้วย ส่วนงานหลักดังนี้

2.1) ส่วนงานห้องครัว ดูแลเกี่ยวกับการจัดอาหารเพื่อสุขภาพที่เหมาะสมแก่ผู้ เกษียณอายุ หรือผู้สูงอายุ รวมถึงการประกอบอาหาร และเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ โดยทางโครงการให้อิสระทางความคิดในการประยุกต์การทำอาหาร รวมถึง สวัสดิการด้านอาหารแก่พนักงานของที่พำนักระยะยาว

2.2) ส่วนงานบริการอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ ดูแลเกี่ยวกับการบริการด้าน อาหารและเครื่องดื่มแก่ผู้เข้าพักและดูแลในส่วนของการจัดซื้อวัตถุดิบสำหรับ การประกอบอาหารและเครื่องดื่ม

3) แผนกการตลาด

รับผิดชอบในส่วนการวางแผนการตลาด ประชาสัมพันธ์และโฆษณาที่พำนักระยะยาว สำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่เพื่อเพิ่มยอดผู้เข้าพัก และเพื่อให้นักลงทุนเป้าหมาย รู้จักและมีทัศนคติที่ดีต่อที่พำนักระยะยาว

4) แผนกพยาบาล/ดูแลผู้สูงอายุ

รับผิดชอบในส่วนงานดูแลที่มุ่งเน้นการส่งเสริมสุขภาพด้วยการให้ความรู้และการประกอบกิจกรรมสันทนาการและการออกกำลังกายสำหรับผู้สูงอายุ นอกจากนี้ยังเป็นการรองรับการเจ็บป่วยเบื้องต้นของผู้เข้าพักและรวมถึงเป็นสวัสดิการแก่พนักงานอีกด้วย ประกอบด้วยส่วนงานหลักดังนี้

- 4.1) ส่วนงานพยาบาลดูแลผู้สูงอายุและงานห้องปฐมพยาบาล มีหน้าที่หลักในส่วนของการดูแลด้านสุขภาพและทางกายภาพและการป้องกันโรคภัยไข้เจ็บโดยการให้ความรู้ในการปฏิบัติตนต่อสภาพภูมิอากาศท้องถิ่นรวมถึงการประจำห้องพยาบาลเพื่อรองรับการเจ็บป่วยเบื้องต้นของผู้เข้าพักและเป็นสวัสดิการแก่พนักงาน
- 4.2) ส่วนกิจกรรมสันทนาการ มีหน้าที่ดูแลส่วนของกิจกรรมการออกกำลังกายเพื่อสุขภาพสำหรับผู้สูงอายุ โดยเฉพาะตามมาตรฐานการดูแลผู้สูงอายุโดยผู้ชำนาญการ

5) แผนกบริการ

รับผิดชอบการรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้าพักและพนักงานตลอดจนทรัพย์สินของที่พำนักระยะยาว และดูแลด้านภูมิทัศน์ภายในโครงการ อีกทั้งยังรับผิดชอบในส่วนของการรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสถานะพร้อมใช้งานประกอบด้วยส่วนงานดังนี้

- 5.1) ส่วนงานรักษาความปลอดภัย มีหน้าที่รับผิดชอบในส่วนการรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้าพักและพนักงานตลอดจนทรัพย์สินของที่พำนักระยะยาว ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญต่อความเชื่อใจและเชื่อมั่นในความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน
- 5.2) ส่วนงานดูแลสถานที่และซ่อมบำรุง มีหน้าที่ดูแลและซ่อมแซมสินทรัพย์ที่เสียหายให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา

6) แผนกบัญชีและการเงิน

รับผิดชอบในการควบคุมดูแลการควบคุมภายในทางด้านการบัญชีและการดูแลการจัดสรรงบประมาณในกิจการประกอบด้วยส่วนงานดังนี้

- 6.1) ส่วนงานการบัญชีและการเงิน มีหน้าที่ในการรวบรวม บันทึก จำแนกและสรุปข้อมูลเกี่ยวกับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นทางการบัญชี รวมถึงการจัดทำข้อมูลทางการเงินเสนอต่อผู้บริหารในรูปแบบของรายงานทางการเงิน การปฏิบัติทางการ

บัญชีจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานทางการบัญชีและการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการบัญชี

- 6.2) ส่วนงานจัดซื้อและรับสินค้า คุณดูแลในส่วนการจัดซื้อวัสดุสิ้นเปลืองที่จำเป็นต่อการให้บริการแก่แขกผู้เข้าพัก และ ประสานงานกับส่วนงานห้องครัวในการจัดซื้อวัตถุดิบเพื่อปรุงอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพตลอดจนการจัดเก็บวัสดุและวัตถุดิบเพื่อให้เพียงพอต่อการใช้งานได้ทันที

ตำแหน่งพนักงานที่ของที่ผ่านกระยะยาวของผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

1. ผู้จัดการ โครงการ	จำนวน 1 อัตรา
2. พนักงานบัญชีการเงินและจัดซื้อ	จำนวน 2 อัตรา
3. พนักงานต้อนรับและบริการ	จำนวน 2 อัตรา
4. พนักงานขายและการตลาด	จำนวน 1 อัตรา
5. พนักงาน/พยาบาลดูแลผู้สูงอายุ	จำนวน 4 อัตรา
6. นักโภชนาการและผู้ประกอบอาหาร	จำนวน 1 อัตรา
7. ผู้ช่วยผู้ประกอบอาหาร	จำนวน 1 อัตรา
8. พนักงานขับรถ	จำนวน 1 อัตรา
9. พนักงานดูแลสถานที่และสวน	จำนวน 4 อัตรา
10. พนักงานรักษาความปลอดภัย	จำนวน 4 อัตรา
11. พนักงานทำความสะอาด	จำนวน 4 อัตรา
12. ช่าง	จำนวน 1 อัตรา
รวมทั้งสิ้น	จำนวน 26 อัตรา

คุณสมบัติ ลักษณะงานของพนักงานที่ต้องการ

- 1) ผู้จัดการ โครงการ  
คุณสมบัติ  
  - เพศชายหรือหญิง
  - วุฒิการศึกษาระดับปริญญาตรี รั้งงานบริการ มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่พระราชบัญญัติการโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้กำหนดไว้
  - มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษและภาษาญี่ปุ่นได้ลักษณะงานและความรับผิดชอบ



รับผิดชอบด้านการบริหารงานภายในโครงการ โดยทำหน้าที่วางแผนการทำงาน วางกลยุทธ์และการดำเนินงานด้านการตลาด การจัดการและด้านการเงินตลอดจนดูแลและสนับสนุนพนักงาน

2) พนักงานบัญชีการเงิน และบัญชีจัดซื้อ

คุณสมบัติ

- เพศชายหรือหญิง
- วุฒิกศัการศึกษาระดับปริญญาตรีทางด้านบัญชี
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษและภาษาอื่นๆ
- มีความสามารถในการใช้คอมพิวเตอร์ และ โปรแกรมทางด้านบัญชี
- มีความรู้ความเข้าใจทางภาษี
- มีความละเอียดรอบคอบ ซื่อสัตย์ ขยันและอดทน

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบงานด้านระบบบัญชีและการเงิน จัดทำรายงานทางบัญชีและงบการเงิน ด้วยความครบถ้วน ถูกต้อง และทันต่อเวลาเพื่อสนับสนุนการตัดสินใจในการวางกลยุทธ์และการดำเนินงาน วางแผนทางภาษีและกระแสเงินสดของโครงการ

3) พนักงานต้อนรับและบริการ

คุณสมบัติ

- เพศชายหรือหญิง
- วุฒิกศัการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ขึ้นไป มีบัตรมีคุณวุฒิกักจะได้รับการพิจารณาเป็นพิเศษ

ลักษณะงานและบริการ

- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษและภาษาญี่ปุ่นเบื้องต้นได้
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน
- มีบุคลิกภาพที่ดี

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบงานด้านการต้อนรับลูกค้าและอำนวยความสะดวกตลอดการเข้าพักของผู้ที่มาใช้บริการของโครงการ

4) พนักงานขายและการตลาด

คุณสมบัติ

- เพศชายหรือหญิง

- วุฒิกการศึกษาระดับปริญญาตรี
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษและภาษาญี่ปุ่นได้
- มีความรู้และความสามารถในการใช้คอมพิวเตอร์
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน
- มีบุคลิกภาพที่ดี

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในส่วนงานด้านรายได้ของโครงการ โดยการวางกลยุทธ์เพื่อเพิ่มรายได้ และการวางแผนทางการตลาด การโฆษณาประชาสัมพันธ์ในรูปแบบต่าง ๆ และการส่งเสริมการขาย

5) พนักงาน/พยาบาลดูแลผู้สูงอายุ

คุณสมบัติ

- เพศหญิง
- วุฒิกการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านการพยาบาล หรือประกาศนียบัตรวิชาชีพด้านการพยาบาลหรือกายภาพบำบัดเฉพาะทาง
- มีความรักในงานด้านบริการ
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษและภาษาญี่ปุ่นเบื้องต้นได้
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในส่วนงานด้านการดูแลสุขภาพและการรักษาพยาบาลเบื้องต้นแก่ผู้สูงอายุ และพนักงานในโครงการ อีกทั้งยังจัดกิจกรรมการออกกำลังกายที่เหมาะสมแก่ผู้สูงอายุ ดูแลความปลอดภัย ป้องกันความเสี่ยงของชีวิตของผู้สูงอายุในการทำกิจกรรม

6) นักโภชนาการและผู้ประกอบอาหาร

คุณสมบัติ

- เพศชายหรือหญิง
- สำเร็จการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ขึ้นไปสาขาคหกรรมศาสตร์หรือสาขาโภชนาการ
- มีความรู้ความสามารถในการประกอบอาหารเฉพาะอย่างหรืออย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง เช่น อาหารไทย อาหารญี่ปุ่น อาหารฝรั่ง อาหารจีน ขนมเบเกอรี่ หรืออาหารหวาน
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษหรือภาษาญี่ปุ่นเบื้องต้นได้

- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทนต่อความต้องการของลูกค้าและยอมรับฟังคำติชม
- มีไหวพริบในการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในส่วนงานด้านการดูแลเกี่ยวกับการจัดอาหารเพื่อสุขภาพที่เหมาะสมแก่ผู้เกษียณอายุ หรือผู้สูงอายุ รวมถึงการประกอบอาหาร และเครื่องดื่มน้ำเพื่อสุขภาพโดยทางโครงการให้อิสระทางความคิดในการประยุกต์การทำอาหารและประกอบกิจกรรมสอนทำอาหาร

7) ผู้ช่วยผู้ประกอบอาหาร

คุณสมบัติ

- เพศชายหรือหญิง
- สำเร็จการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) ขึ้นไปในสาขาคหกรรมศาสตร์หรือสาขาที่เกี่ยวข้องจะได้รับการพิจารณาเป็นพิเศษ
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน และชอบที่จะเรียนรู้สิ่งใหม่

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในการช่วยผู้ประกอบอาหาร ในการเตรียมเครื่องปรุงและวัตถุดิบในการประกอบอาหาร ทำความสะอาดครัวและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบอาหาร พร้อมการจัดเก็บที่เป็นระเบียบเพื่อให้อุปกรณ์ในการประกอบอาหารใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

8) พนักงานขับรถ

คุณสมบัติ

- เพศชายหรือหญิง
- สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาปีที่ 3 ขึ้นไป
- มีใบอนุญาตขับรถ
- มีประสบการณ์ในการทำงาน
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษและภาษาญี่ปุ่นเบื้องต้นได้
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในส่วนงานด้านขับรถเพื่อนำลูกค้าไปยังสถานที่ต่าง ๆ และ เพื่อกิจการของ

โครงการ

9) พนักงานดูแลสถานที่และสวน

คุณสมบัติ

- เพศชายหรือหญิง

- ไม่จำกัดวุฒิการศึกษา
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในส่วนงานด้านดูแลภูมิทัศน์บริเวณ โครงการ อาทิ การดูแลบำรุงรักษา ต้นไม้และสวนดอกไม้ ตกแต่งกิ่งไม้และสนามหญ้าบริเวณรอบที่พักของโครงการ รวมถึงการดูแล และซ่อมบำรุงงานภายในโครงการและงานกิจกรรมสอนการจัดสวนและการปลูกผักออร์แกนิก

10) พนักงานรักษาความปลอดภัย

คุณสมบัติ

- เพศชาย
- ไม่จำกัดวุฒิการศึกษา
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน และความกระตือรือร้นในการทำงาน

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในหน้าที่ทำการปกป้องชีวิตและทรัพย์สินภายในโครงการ จากภัยอันตราย ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจาก อัคคีภัย การโจรกรรมและอาชญากรรม ตลอดจนความเสียหายต่างๆ ที่อาจ เกิดขึ้นในอันที่จะทำให้โครงการเสียวัยการที่มีประโยชน์ไปรวมถึงการดูแลความปลอดภัยของผู้ เข้าพักขณะพักอยู่ที่ที่พักระยะยาว

11) พนักงานทำความสะอาด

คุณสมบัติ

- เพศชายหรือหญิง
- ไม่จำกัดวุฒิการศึกษา
- ความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน และรักความสะอาด

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในการดูแลความสะอาดในส่วนของบริษัทและพื้นที่บริเวณส่วน Club

House ทั้งหมด

12) พนักงานช่าง

คุณสมบัติ

- เพศชายหรือหญิง
- สำเร็จการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ขึ้นไปเครื่องกลหรือ ช่อมบำรุง

-

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบส่วนการดูแลและซ่อมบำรุงทรัพย์สินของ โครงการให้พร้อมใช้งาน

### การฝึกอบรมพนักงาน

ที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ เป็นสถานประกอบการที่ต้องใช้ทรัพยากรมนุษย์เป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรและทำให้การดำเนินธุรกิจเติบโตอย่างยั่งยืน การฝึกอบรมพนักงานจึงเป็นหัวใจสำคัญประการหนึ่ง โดยผู้จัดการ โครงการเป็นผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการวางแผนกลยุทธ์การฝึกอบรม โดยทางที่พำนักระยะยาวจัดให้มีการฝึกอบรมให้แก่พนักงานในด้านภาษาและการให้บริการ ซึ่งการอบรมเหล่านี้มีการทำประเมินผลระหว่างการฝึกอบรม และการติดตามผลตามลำดับ

### ลักษณะการดำเนินงานของที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

การดำเนินงาน การบริหารและจัดการงานในลักษณะรูปแบบของ โรงแรมที่เป็นมาตรฐาน ทั้งยังได้เสนอบริการเพื่ออำนวยความสะดวกและให้ความเพลิดเพลินแก่ผู้เข้าพัก อาทิเช่น กิจกรรมการทำอาหาร กิจกรรมการทำสวน กิจกรรมการปลูกผักออร์แกนิก เป็นต้น นอกจากนี้ทางที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ยังมีบริการ ห้องออกกำลังกาย ทางเดินรอบโครงการเพื่อสุขภาพ สระว่ายน้ำสำหรับการออกกำลังกายและวารีบำบัด บริการห้องอ่านหนังสือให้แก่ผู้เข้าพักอีกด้วย

### 4.2.3 อาคารและสิ่งปลูกสร้างของที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

อาคารที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่เป็นการตกแต่งในลักษณะรูปแบบร่วมสมัย (Contemporary Style) บนเนื้อที่ขนาด 22 ไร่ ประกอบไปด้วย

ส่วนที่ 1 พื้นที่สำนักงานและ ส่วนกลาง (Club House) เป็นอาคาร 2 ชั้น ประกอบด้วย

ชั้นที่ 1 ได้แก่ แผนกต้อนรับ โถงสำหรับนั่งเล่น ห้องหนังสือและความรู้ ห้องพยาบาล ห้องอาหารและห้องครัว ห้องออกกำลังกายขนาดย่อม สระว่ายน้ำอุ่นเพื่อการทำกิจกรรมวารีบำบัด ร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมง ห้องเก็บของ รักษาความปลอดภัย รวมจำนวนทั้งหมด 8 ห้อง

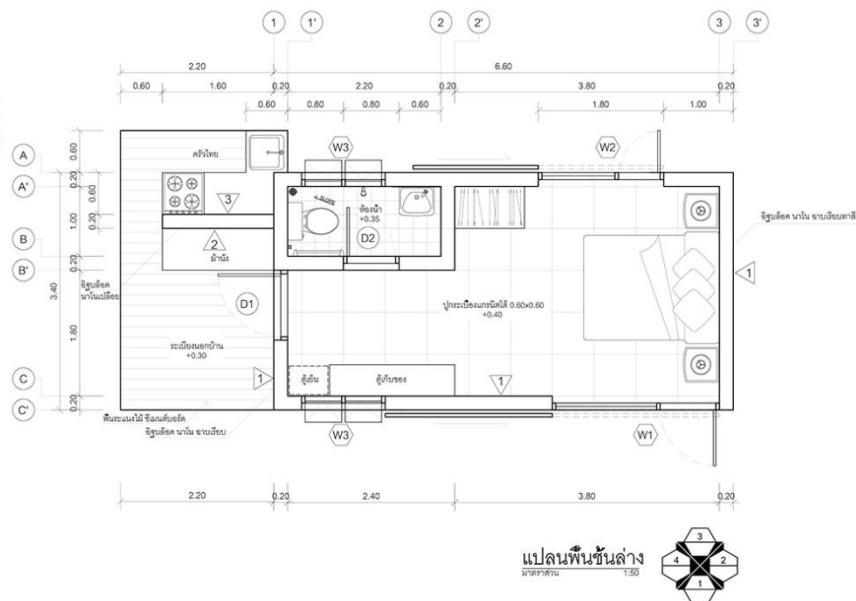
ชั้นที่ 2 เป็นสำนักงาน จำนวน 4 ห้อง ประกอบด้วย แผนกบัญชี แผนกบริการ โครงการฝ่ายบริหารงาน ห้องประชุม

ส่วนที่ 2 ส่วนที่พัก เป็นลักษณะบ้านพักหลังเดี่ยวสร้างขึ้นใหม่จำนวน 20 หลัง ขนาด 35.20 ตารางเมตร แยกจากกันเป็นสัดส่วนพร้อมเฟอร์นิเจอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวกในการดำเนินชีวิตของผู้เกษียณอายุ

ส่วนที่ 3 สวนและภูมิสถาปัตยกรรมในโครงการ ประกอบไปด้วยพื้นที่ของสวนซึ่งเป็นลักษณะสวนแบบธรรมชาติ (Natural Garden) และสวนแบบญี่ปุ่น (Japanese Garden) และที่สำหรับจอดรถเพื่อรองรับกับผู้เข้าพัก ดังนั้น รวมห้องทั้งหมดของโครงการจำนวน 32 ห้อง โดยแผนผังรายละเอียดของโครงการดังภาพที่ 4.2 และ 4.3



ภาพที่ 4.2 แสดงแผนผังบริเวณโดยรวมของโครงการ



ภาพที่ 4.3 แสดงแบบแปลนต่อห้องขนาด 35.20 ตารางเมตร

### 4.3 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านสิ่งแวดล้อม

การออกแบบบริเวณอาคารและสถานที่ของที่พักนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ ได้ออกแบบให้กลมกลืนกับสภาพภูมิประเทศแวดล้อม อีกทั้งยังได้รักษาต้นไม้ที่มีอยู่ในพื้นที่เดิมของโครงการไว้ ดังนั้นโครงการจึงไม่ได้บังคับทัศนียภาพโดยรอบ ประกอบกับอาณาบริเวณของที่พักนักระยะยาวมีเนื้อที่ที่กว้างขวางและการปลูกสร้างอาคารที่ไม่เต็มพื้นที่ส่งผลให้ตลอดระยะเวลาของการดำเนินการก่อสร้างโครงการไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบ นอกจากนี้ที่พักนักระยะยาวยังเป็นสถานที่พักผ่อนที่เงียบสงบและให้อากาศที่บริสุทธิ์ แก่พื้นที่บริเวณโดยรอบเปรียบเสมือนป่าใจกลางเมือง

ทางด้านการพัฒนาชุมชน ทางโครงการที่พักนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่พร้อมที่จะให้ความร่วมมือกับทางชุมชนในทุก ๆ ด้าน ตามที่ตั้งของโครงการซึ่งได้ตั้งอยู่บริเวณถนนโชตนาที่มีผู้อาศัยโดยรอบตั้งกลุ่มชุมชนชาวโชตนาเพื่อทำกิจกรรมและพัฒนาภายในชุมชน ฉะนั้นเพื่อความเข้าใจอันดีและความราบรื่นในการดำเนินงานทางผู้ลงทุนจะต้องให้ความร่วมมือแก่ชุมชนและทำความเข้าใจกับชาวชุมชนโชตนา รวมถึงการบอกกล่าวถึงโครงการที่ดำเนินอยู่เพื่อความเข้าใจอันดีต่อกัน

### 4.4 การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเศรษฐกิจ

#### 4.4.1 การวิเคราะห์ด้านรายรับของโครงการ

##### 1) รายได้ค่าเช่าห้องพัก มีรายละเอียดดังนี้

1.1) จำนวนห้องพักที่ให้บริการมีทั้งหมด 20 ห้อง

1.2) อัตราห้องพัก กำหนดเป็น 2 ช่วงราคา ได้แก่

1.2.1) ราคาห้องพักช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (ระหว่างเดือน ตุลาคม – มีนาคม) 45,000บาท ต่อเดือน

1.2.2) ราคาห้องพักช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (ระหว่างเดือน เมษายน – กันยายน) 34,000บาท ต่อเดือน

1.3) อัตราการเข้าพัก (Occupancies Rate)

ได้กำหนดจากอัตราการเข้าพักจากการเฉลี่ยอัตราการเข้าพักแรมของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศในภาคเหนือ ตั้งแต่ปี 2553 - 2557 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558: ออนไลน์) โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อเดือนดังตารางที่ 4.19

ตารางที่ 4.19 แสดงการถัวเฉลี่ยอัตราการใช้พักผ่อนของนักท่องเที่ยวต่างประเทศปี 2553 – 2557

อัตราการใช้พักผ่อน (ร้อยละ)	มกราคม	กุมภาพันธ์	มีนาคม	เมษายน	พฤษภาคม	มิถุนายน	กรกฎาคม	สิงหาคม	กันยายน	ตุลาคม	พฤศจิกายน	ธันวาคม	ถัวเฉลี่ยรายปี
ปี 2557	67.16	70.29	54.48	49.15	39.36	36.28	47.22	49.95	45.28	54.09	62.08	70.57	53.83
ปี 2556	64.49	63.46	53.60	45.40	45.50	42.11	51.74	54.12	46.28	52.00	70.40	70.40	54.96
ปี 2555	63.84	63.57	46.48	44.00	39.56	38.24	44.70	50.57	43.10	46.40	59.83	64.88	50.43
ปี 2554	55.75	56.17	42.46	38.46	31.61	32.49	46.10	44.16	41.02	40.72	50.68	61.56	45.10
ปี 2553	52.98	50.89	41.56	32.88	28.86	26.26	35.37	38.80	29.85	36.63	50.66	56.22	40.08
ค่าเฉลี่ย	<b>60.84</b>	<b>60.88</b>	<b>47.72</b>	<b>41.98</b>	<b>36.98</b>	<b>35.08</b>	<b>45.03</b>	<b>47.52</b>	<b>41.11</b>	<b>45.97</b>	<b>58.73</b>	<b>64.73</b>	<b>48.88</b>



ตารางที่ 4.20 แสดงการประมาณการรายได้ค่าเช่าห้องพักรายเดือนในปีที่ 1

เดือน	รายการ				
	จำนวนห้องพัก	อัตราการเข้าพัก	จำนวนห้องพักที่ขายได้	ราคาห้องพัก (บาท)	รายได้ค่าห้องพัก (บาท)
มกราคม	20	60.84	13	45,000.00	585,000.00
กุมภาพันธ์	20	60.88	13	45,000.00	585,000.00
มีนาคม	20	47.72	10	45,000.00	450,000.00
เมษายน	20	41.98	9	34,000.00	306,000.00
พฤษภาคม	20	36.98	8	34,000.00	272,000.00
มิถุนายน	20	35.08	8	34,000.00	272,000.00
กรกฎาคม	20	45.03	10	34,000.00	340,000.00
สิงหาคม	20	47.52	10	34,000.00	340,000.00
กันยายน	20	41.11	9	34,000.00	306,000.00
ตุลาคม	20	45.97	10	45,000.00	450,000.00
พฤศจิกายน	20	58.73	12	45,000.00	540,000.00
ธันวาคม	20	64.73	13	45,000.00	585,000.00
รวม					5,031,000.00

2) รายได้การให้บริการด้านโภชนาการในส่วนของการและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ

การบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพของที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่จะเปลี่ยนไปตามฤดูกาลประกอบด้วยอาหารมื้อหลัก 2 มื้อ ได้แก่ อาหารกลางวัน และ อาหารเย็น โดยแบ่งการให้บริการได้เป็น 2 ประเภท

- 2.1) แบบเหมาต่อวัน เป็นการบริการอาหารมื้อกลางวันและมื้อเย็น ซึ่งผู้เข้าพักสามารถที่จะเลือกเมนูอาหารตามที่ทางโครงการที่พำนักระยะยาวจัดเตรียมให้ซึ่งทางผู้เข้าพักสามารถรับประทานได้ทั้งที่ห้องอาหารและห้องพัก โดยอัตราราคา 800 บาทต่อคน
- 2.2) แบบทำอาหารด้วยตนเอง (บุฟเฟต์) โดยทางโครงการจัดเตรียมวัตถุดิบและส่วนผสมไว้ให้ผู้เข้าพักได้เลือกทำตามความต้องการ และให้ทางผู้เข้าพักประกอบอาหารด้วยตนเองซึ่งอัตราค่าบริการมื้อละ 350 บาท

การประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านโภชนาการในส่วนอาหารและเครื่องดื่มนั้นเพื่อสุขภาพกำหนดจากจำนวนผู้ใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพทั้ง 2 ประเภทอิงตามอัตราการเข้าพักและอัตราค่าบริการด้าน โภชนาการในส่วนของการอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพตามที่กำหนด

ตารางที่ 4.21 แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพแบบเหมาต่อวันในปีที่ 1

เดือน	รายการ					
	จำนวนห้องพัก	อัตราการเข้าพัก	จำนวนห้องพักที่ขายได้	ราคาแบบเหมาต่อวันต่อคน	จำนวนวันต่อเดือน	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อเดือน
มกราคม	20	60.84	13	800	31	322,400.00
กุมภาพันธ์	20	60.88	13	800	28	291,200.00
มีนาคม	20	47.72	10	800	31	248,000.00
เมษายน	20	41.98	9	800	30	216,000.00
พฤษภาคม	20	36.98	8	800	31	198,400.00
มิถุนายน	20	35.08	8	800	30	192,000.00
กรกฎาคม	20	45.03	10	800	31	248,000.00
สิงหาคม	20	47.52	10	800	31	248,000.00
กันยายน	20	41.11	9	800	30	216,000.00
ตุลาคม	20	45.97	10	800	31	248,000.00
พฤศจิกายน	20	58.73	12	800	30	288,000.00
ธันวาคม	20	64.73	13	800	31	322,400.00
			รวม			3,038,400.00

Copyright © Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4.22 แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ  
แบบทำอาหารด้วยตนเอง (บุฟเฟ่ต์) ในปี ที่ 1

เดือน	รายการ					
	จำนวน ห้องพัก	อัตรากร เข้าพัก	จำนวน ห้องพักที่ ขายได้	ราคาแบบทำอาหาร ด้วยตนเอง (บุฟเฟ่ต์)	จำนวน วันต่อ เดือน	รายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่มต่อ เดือน
มกราคม	20	60.84	13	700	31	282,100.00
กุมภาพันธ์	20	60.88	13	700	28	254,800.00
มีนาคม	20	47.72	10	700	31	217,000.00
เมษายน	20	41.98	9	700	30	189,000.00
พฤษภาคม	20	36.98	8	700	31	173,600.00
มิถุนายน	20	35.08	8	700	30	168,000.00
กรกฎาคม	20	45.03	10	700	31	217,000.00
สิงหาคม	20	47.52	10	700	31	217,000.00
กันยายน	20	41.11	9	700	30	189,000.00
ตุลาคม	20	45.97	10	700	31	217,000.00
พฤศจิกายน	20	58.73	12	700	30	252,000.00
ธันวาคม	20	64.73	13	700	31	282,100.00
รวม						2,658,600.00

ตารางที่ 4.23 แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ โดยเฉลี่ยต่อเดือน ในปี 1

เดือน	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อเดือน		รวม	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเฉลี่ยต่อเดือน
	แบบเหมาต่อวัน	แบบทำอาหารด้วยตนเอง (บุฟเฟ่ต์)		
มกราคม	322,400.00	282,100.00	604,500.00	302,250.00
กุมภาพันธ์	291,200.00	254,800.00	546,000.00	273,000.00
มีนาคม	248,000.00	217,000.00	465,000.00	232,500.00
เมษายน	216,000.00	189,000.00	405,000.00	202,500.00
พฤษภาคม	198,400.00	173,600.00	372,000.00	186,000.00
มิถุนายน	192,000.00	168,000.00	360,000.00	180,000.00
กรกฎาคม	248,000.00	217,000.00	465,000.00	232,500.00
สิงหาคม	248,000.00	217,000.00	465,000.00	232,500.00
กันยายน	216,000.00	189,000.00	405,000.00	202,500.00
ตุลาคม	248,000.00	217,000.00	465,000.00	232,500.00
พฤศจิกายน	288,000.00	252,000.00	540,000.00	270,000.00
ธันวาคม	322,400.00	282,100.00	604,500.00	302,250.00
รวม	3,038,400.00	2,658,600.00		2,848,500.00

#### 1) รายได้จากบริการพักรีด

เป็นการให้บริการของที่พำนักระยะยาว โดยจะคิดในอัตราค่าบริการแบบเหมาต่อเดือน เดือนละ 300 บาท และกำหนดให้จำนวนผู้ใช้บริการพักรีดตามอัตราการเข้าพักจากการเฉลี่ยต่อเดือนจากอัตราการเข้าพักแรมของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศในภาคเหนือ ตั้งแต่ปี 2553 ถึง 2557 ดังตารางที่ 4.24

Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4.24 แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการซักรีดในปีที่ 1

เดือน	รายการ				
	จำนวนห้องพัก	อัตราการเข้าพัก	จำนวนห้องพักที่ขายได้	ราคาซักรีดต่อคน (บาท)	รายได้จากการให้บริการซักรีด(บาท)
มกราคม	20	60.84	13	300.00	3,900.00
กุมภาพันธ์	20	60.88	13	300.00	3,900.00
มีนาคม	20	47.72	10	300.00	3,000.00
เมษายน	20	41.98	9	300.00	2,700.00
พฤษภาคม	20	36.98	8	300.00	2,400.00
มิถุนายน	20	35.08	8	300.00	2,400.00
กรกฎาคม	20	45.03	10	300.00	3,000.00
สิงหาคม	20	47.52	10	300.00	3,000.00
กันยายน	20	41.11	9	300.00	2,700.00
ตุลาคม	20	45.97	10	300.00	3,000.00
พฤศจิกายน	20	58.73	12	300.00	3,600.00
ธันวาคม	20	64.73	13	300.00	3,900.00
รวม					37,500.00

## 2) รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เปิดร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมง

เป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่เช่าแก่บุคคลภายนอกที่สนใจการประกอบธุรกิจร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมง โดยคิดค่าเช่าพื้นที่ ราคา 15,000 บาทต่อเดือน โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบการตกแต่งสถานที่ทั้งหมด ทั้งนี้กำหนดให้ค่าเช่าพื้นที่ร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมง โดยในปีที่ 1 – 4 ทางโครงการไม่ได้มีการปรับราคาค่าเช่าพื้นที่เนื่องจากเป็นกลยุทธ์ในการดึงดูดความสนใจของผู้เช่าในการตกลงเช่าในระยะยาว และในปีที่ 5 – 10 เพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558: ออนไลน์) ดังนั้นรายได้จากการให้เช่าพื้นที่เปิดร้านร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมงในปีที่ 5-10 มีอัตราอยู่ที่เดือนละ 15,600 บาท

ตารางที่ 4.25 แสดงการประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่เปิดร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมงในปีที่

1-10

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมงต่อเดือน (บาท)	จำนวนเดือน	ค่าเช่าพื้นที่ร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมงต่อปี (บาท)
1	15,000.00	12	180,000.00
2	15,000.00	12	180,000.00
3	15,000.00	12	180,000.00
4	15,000.00	12	180,000.00
5	15,600.00	12	187,200.00
6	15,600.00	12	187,200.00
7	15,600.00	12	187,200.00
8	15,600.00	12	187,200.00
9	15,600.00	12	187,200.00
10	15,600.00	12	187,200.00
	รวม		1,843,200.00

ทั้งนี้การกำหนดรายได้ของที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ได้คำนึงถึงอัตราเงินเฟ้อที่เกิดขึ้นในประเทศไทย โดยมีการกำหนดตามประเภทของรายได้ดังนี้

1) รายได้ค่าเช่าห้องพัก

กำหนดให้ราคาห้องพักรายเดือนปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยตั้งแต่ปีที่ 5 โดยปรับขึ้นร้อยละ 4 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558: ออนไลน์) ดังนั้นราคาที่ปรับเพิ่มขึ้นปีที่ 5 – 10 มีราคาดังต่อไปนี้

1.1) ราคาห้องพักช่วงฤดูการท่องเที่ยว (ระหว่างเดือน ตุลาคม – มีนาคม) 47,000 บาท ต่อเดือน

1.2) ราคาห้องพักช่วงนอกฤดูการท่องเที่ยว (ระหว่างเดือน เมษายน – กันยายน) 36,000 บาท ต่อเดือน

นอกจากนี้กำหนดให้อัตราการเข้าพักปรับทุกปีขึ้นตามประมาณการการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติในอัตรา 6.25 ต่อปี (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2558: ออนไลน์)

ทั้งนี้ราคาห้องพักรายเดือนในช่วงปีที่ 1 – 4 ทางโครงการได้มีการตั้งราคาของห้องพักไว้เนื่องจากเป็นกลยุทธ์ทางด้านราคาเพื่อเป็นแรงจูงใจการการเพิ่มอัตราการเข้าพักของผู้ใช้บริการ

ตารางที่ 4.26 แสดงการประมาณการรายได้ค่าเช่าห้องพักรายเดือนในปีที่ 1 - 10

ปีที่	รายการ	จำนวนห้องพัก	ราคาห้องพัก	รายได้ค่าห้องพักต่อฤดูกาล	รายได้ค่าห้องพักรวม
1	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	71	45,000.00	3,195,000.00	5,031,000.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	54	34,000.00	1,836,000.00	
2	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	74	45,000.00	3,330,000.00	5,200,000.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	55	34,000.00	1,870,000.00	
3	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	79	45,000.00	3,555,000.00	5,561,000.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	59	34,000.00	2,006,000.00	
4	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	85	45,000.00	3,825,000.00	5,933,000.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	62	34,000.00	2,108,000.00	
5	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	89	47,000.00	4,183,000.00	6,559,000.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	66	36,000.00	2,376,000.00	
6	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	94	47,000.00	4,418,000.00	6,974,000.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	71	36,000.00	2,556,000.00	
7	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	100	47,000.00	4,700,000.00	7,364,000.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	74	36,000.00	2,664,000.00	
8	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	106	47,000.00	4,982,000.00	7,790,000.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	78	36,000.00	2,808,000.00	
9	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	111	47,000.00	5,217,000.00	8,241,000.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	84	36,000.00	3,024,000.00	
10	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	113	47,000.00	5,311,000.00	8,515,000.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	89	36,000.00	3,204,000.00	

2) รายได้การให้บริการด้านโภชนาการในส่วนของอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ กำหนดให้ราคาของอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยตั้งแต่ปีที่ 5 โดยปรับขึ้นร้อยละ 4 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558: ออนไลน์) ดังนั้นราคาที่ปรับเพิ่มขึ้นปีที่ 5 – 10 มีราคาดังต่อไปนี้

2.1) แบบเหมาต่อวัน (บุฟเฟต์) ปรึบราคาเป็น 850 บาทต่อคน

2.2) แบบทำอาหารด้วยตนเอง ปรึบราคาเป็นมื้อละ 380 บาท

นอกจากนี้กำหนดให้อัตรการเข้าพักปรึบทุกปีขึ้นตามประมารการการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติในอัตรา 6.25 ต่อปี (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2558: ออนไลน์)

ทั้งนี้ด้านราคาของการให้บริการด้านโภชนาการในส่วนของอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพในช่วงปีที่ 1 – 4 ทางโครงการได้มีการตรึงราคาของอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพไว้เนื่องจากเป็นกลยุทธ์เพื่อสร้างแรงจูงใจในการเพิ่มอัตรการให้บริการในส่วนของอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved



ตารางที่ 4.27 แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ  
แบบเหมาต่อวันในปีที่ 1-10

ปีที่	รายการ	จำนวน ห้องพัก	ราคาแบบ เหมาต่อวัน	รายได้ค่าอาหารและ เครื่องดื่มแบบเหมา ต่อฤดูกาล	รวมรายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่มแบบ เหมา
1	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	71	800.00	1,720,000.00	3,038,400.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	54	800.00	1,318,400.00	
2	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	74	800.00	1,793,600.00	3,136,800.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	55	800.00	1,343,200.00	
3	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	79	800.00	1,914,400.00	3,355,200.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	59	800.00	1,440,800.00	
4	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	85	800.00	2,060,000.00	3,573,600.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	62	800.00	1,513,600.00	
5	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	89	850.00	2,291,600.00	4,004,350.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	66	850.00	1,712,750.00	
6	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	94	850.00	2,419,950.00	4,261,900.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	71	850.00	1,841,950.00	
7	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	100	850.00	2,574,650.00	4,493,950.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	74	850.00	1,919,300.00	
8	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	106	850.00	2,729,350.00	4,753,200.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	78	850.00	2,023,850.00	
9	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	111	850.00	2,856,850.00	5,036,250.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	84	850.00	2,179,400.00	
10	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	113	850.00	2,909,550.00	5,218,150.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	89	850.00	2,308,600.00	

ตารางที่ 4.28 แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ  
แบบทำอาหารด้วยตนเอง (บุฟเฟ่ต์) ในปีที่ 1 - 10

ปีที่	รายการ	จำนวน ห้องพัก	ราคาแบบ บุฟเฟ่ต์ ต่อวัน	รายได้ค่าอาหารและ เครื่องดื่มแบบบุฟ เฟ่ต์ต่อฤดูกาล	รวมรายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่มแบบ บุฟเฟ่ต์
1	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	71	700.00	1,505,000.00	2,658,600.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	54	700.00	1,153,600.00	
2	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	74	700.00	1,569,400.00	2,744,700.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	55	700.00	1,175,300.00	
3	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	79	700.00	1,675,100.00	2,935,800.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	59	700.00	1,260,700.00	
4	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	85	700.00	1,802,500.00	3,126,900.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	62	700.00	1,324,400.00	
5	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	89	760.00	2,048,960.00	3,580,360.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	66	760.00	1,531,400.00	
6	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	94	760.00	2,163,720.00	3,810,640.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	71	760.00	1,646,920.00	
7	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	100	760.00	2,302,040.00	4,018,120.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	74	760.00	1,716,080.00	
8	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	106	760.00	2,440,360.00	4,249,920.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	78	760.00	1,809,560.00	
9	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	111	760.00	2,554,360.00	4,503,000.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	84	760.00	1,948,640.00	
10	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	113	760.00	2,601,480.00	4,665,640.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	89	760.00	2,064,160.00	

ตารางที่ 4.29 แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ  
โดยแก้วเฉลี่ยต่อเดือน ในปี ที่ 1 - 10

ปีที่	รายการ	รายได้ ค่าอาหาร และ เครื่องดื่ม แบบหม้อต่อ ฤดูกาล	รายได้ ค่าอาหารและ เครื่องดื่ม แบบบุฟเฟ่ต์ ต่อฤดูกาล	รวมรายได้ ค่าอาหารและ เครื่องดื่มต่อ ฤดูกาล ทั้งหมด	รายได้ ค่าอาหารและ เครื่องดื่มโดย แก้วเฉลี่ยต่อ ฤดูกาล	รวมรายได้ ค่าอาหารและ เครื่องดื่มโดย แก้วเฉลี่ย
1	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	1,720,000.00	1,505,000.00	3,225,000.00	1,612,500.00	2,848,500.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	1,318,400.00	1,153,600.00	2,472,000.00	1,236,000.00	
2	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	1,793,600.00	1,569,400.00	3,363,000.00	1,681,500.00	2,940,750.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	1,343,200.00	1,175,300.00	2,518,500.00	1,259,250.00	
3	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	1,914,400.00	1,675,100.00	3,589,500.00	1,794,750.00	3,145,500.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	1,440,800.00	1,260,700.00	2,701,500.00	1,350,750.00	
4	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	2,060,000.00	1,802,500.00	3,862,500.00	1,931,250.00	3,350,250.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	1,513,600.00	1,324,400.00	2,838,000.00	1,419,000.00	
5	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	2,291,600.00	2,048,960.00	4,340,560.00	2,170,280.00	3,792,355.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	1,712,750.00	1,531,400.00	3,244,150.00	1,622,075.00	
6	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	2,419,950.00	2,163,720.00	4,583,670.00	2,291,835.00	4,036,270.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	1,841,950.00	1,646,920.00	3,488,870.00	1,744,435.00	
7	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	2,574,650.00	2,302,040.00	4,876,690.00	2,438,345.00	4,256,035.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	1,919,300.00	1,716,080.00	3,635,380.00	1,817,690.00	
8	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	2,729,350.00	2,440,360.00	5,169,710.00	2,584,855.00	4,501,560.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	2,023,850.00	1,809,560.00	3,833,410.00	1,916,705.00	
9	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	2,856,850.00	2,554,360.00	5,411,210.00	2,705,605.00	4,769,625.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	2,179,400.00	1,948,640.00	4,128,040.00	2,064,020.00	
10	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	2,909,550.00	2,601,480.00	5,511,030.00	2,755,515.00	4,941,895.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. - ก.ย.)	2,308,600.00	2,064,160.00	4,372,760.00	2,186,380.00	

3) รายได้จากการให้บริการซักรีด

กำหนดให้ราคาของการให้บริการซักรีดปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อแก้วเฉลี่ยตั้งแต่ปีที่ 5 โดยปรับขึ้นร้อยละ 4 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558: ออนไลน์) ดังนั้นราคาที่ปรับเพิ่มขึ้นปีที่ 5 - 10 มีราคาอยู่ที่ท่านละ 320 บาทต่อเดือน

นอกจากนี้กำหนดให้อัตราการเข้าพักปรับขึ้นตามประมาณการการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติในอัตรา 6.25 ต่อปี (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2558: ออนไลน์)

ทั้งนี้ด้านราคาของการให้บริการซักรีดในช่วงปีที่ 1 – 4 ทางโครงการได้มีการตั้งราคาของบริการซักรีดไว้ที่ 300 บาทต่อเดือน เนื่องจากเป็นกลยุทธ์เพื่อสร้างแรงจูงใจในการใช้บริการในส่วนของการบริการซักรีดอย่างสม่ำเสมอตลอดการเข้าพัก

ตารางที่ 4.30 แสดงการประมาณการรายได้จากการให้บริการซักรีดในปีที่ 1 - 10

ปีที่	รายการ	จำนวน ห้องพัก	ราคาซักรีดต่อคน (บาท)	รายได้จากการ ให้บริการซักรีดต่อ ฤดูกาล	รายได้จากการ ให้บริการซักรีด (บาท)
1	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	71	300.00	21,300.00	37,500.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	54	300.00	16,200.00	
2	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	74	300.00	22,200.00	38,700.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	55	300.00	16,500.00	
3	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	79	300.00	23,700.00	41,400.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	59	300.00	17,700.00	
4	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	85	300.00	25,500.00	44,100.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	62	300.00	18,600.00	
5	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	89	320.00	28,480.00	49,600.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	66	320.00	21,120.00	
6	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	94	320.00	30,080.00	52,800.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	71	320.00	22,720.00	
7	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	100	320.00	32,000.00	55,680.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	74	320.00	23,680.00	
8	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	106	320.00	33,920.00	58,880.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	78	320.00	24,960.00	
9	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	111	320.00	35,520.00	62,400.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	84	320.00	26,880.00	
10	ฤดูกาลท่องเที่ยว (ต.ค.-มี.ค.)	113	320.00	36,160.00	64,640.00
	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (เม.ย. – ก.ย.)	89	320.00	28,480.00	

ตารางที่ 4.31 แสดงการประมาณการรายได้รวมในปีที่ 1 - 10

เดือน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
รายได้ที่พักรายเดือน	5,031,000.00	5,200,000.00	5,561,000.00	5,933,000.00	6,559,000.00
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องคั้นเพื่อสุขภาพ	2,848,500.00	2,940,750.00	3,145,500.00	3,350,250.00	3,792,355.00
รายได้จากการให้บริการซักรีด	37,500.00	38,700.00	41,400.00	44,100.00	49,600.00
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เปิดร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมง	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	187,200.00
<b>รวม</b>	<b>8,097,000.00</b>	<b>8,359,450.00</b>	<b>8,927,900.00</b>	<b>9,507,350.00</b>	<b>10,588,155.00</b>
เดือน	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ที่พักรายเดือน	6,974,000.00	7,364,000.00	7,790,000.00	8,241,000.00	8,515,000.00
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องคั้นเพื่อสุขภาพ	4,036,270.00	4,256,035.00	4,501,560.00	4,769,625.00	4,941,895.00
รายได้จากการให้บริการซักรีด	52,800.00	55,680.00	58,880.00	62,400.00	64,640.00
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เปิดร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมง	187,200.00	187,200.00	187,200.00	187,200.00	187,200.00
<b>รวม</b>	<b>11,250,270.00</b>	<b>11,862,915.00</b>	<b>12,537,640.00</b>	<b>13,260,225.00</b>	<b>13,708,735.00</b>

#### 1.4.2 การวิเคราะห์ด้านรายจ่ายของโครงการ

การวิเคราะห์ด้านรายจ่ายของโครงการแบ่งเป็น 2 ช่วง ดังนี้

1) ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ประกอบด้วยรายจ่ายฝ่ายทุนในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ถาวร และรวมถึงค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ผ่านกระยะยาวก่อนการเริ่มดำเนินงาน โดยมีการประมาณการค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

##### 1.1) ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัท

ที่ผ่านกระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่มีการกำหนดจัดการองค์กรอยู่ในรูปแบบของนิติบุคคลประเภท บริษัท จำกัด ที่มีการบริหารจัดการในลักษณะของธุรกิจโรงแรม กำหนดให้เงินมีลงทุนในหุ้นของที่ผ่านกระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่เป็นจำนวน 25,000,000 บาทดังนั้นจึงมีค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจัดตั้งที่บริษัทกับกรมพัฒนาธุรกิจจังหวัดเชียงใหม่ดังตารางที่ 4.32

ตารางที่ 4.32 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหนังสือบริคณห์สนธิ (100,000 ละ 50 แต่ไม่เกิน 25,000.-)	12,500.00
ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท (100,000 ละ 500 แต่ไม่เกิน 250,000.-)	125,000.00
ค่าหนังสือรับรอง	200.00
ค่าธรรมเนียมใบสำคัญแสดงการจดทะเบียน (ทะเบียนพาณิชย์)	100.00
อากรแสตมป์ – ข้อบังคับ	200.00
อากรแสตมป์ – หนังสือบริคณห์สนธิ (บอจ. 2)	200.00
รับรองสำเนาเอกสารค่าของจดทะเบียน – หนังสือบริคณห์สนธิ (บอจ. 2) 2 หน้า ๆละ 50 บาท	100.00
รับรองสำเนาเอกสารค่าของจดทะเบียน – รายการจดทะเบียนจัดตั้ง (บอจ. 3) 2 หน้า ๆละ 50 บาท	100.00
รับรองสำเนาเอกสารค่าของจดทะเบียน – บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) 1 หน้า ๆละ 50 บาท	50.00
รับรองสำเนาเอกสารค่าของจดทะเบียน – ข้อบังคับ 2 หน้า ๆละ 50 บาท	100.00
<b>รวม</b>	<b>138,550.00</b>

1.2) การประมาณการค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตก่อสร้างที่ผ่านกระยะยาวและการขอใช้ระบบสาธารณูปโภคกับองค์กรท้องถิ่น

ตารางที่ 4.33 แสดงการประมาณการค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตก่อสร้างและระบบสาธารณูปโภค

รายการ	องค์กร / สำนักงานท้องถิ่น	จำนวนเงิน
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	เทศบาลนครเชียงใหม่	7,000.00
ค่าธรรมเนียมในการขอดัดตั้งน้ำประปา	การประปาส่วนภูมิภาค	3,600.00
ค่าขออนุญาตใช้ไฟพร้อมมิเตอร์ไฟฟ้า	การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	16,004.50
ค่าติดตั้งตู้โทรศัพท์สาขา (คู่สาย)	องค์กรโทรศัพท์	29,550.00
<b>รวม</b>		<b>56,154.50</b>

หมายเหตุ: ในการติดตั้งระบบสาธารณูปโภคของโครงการจะต้องมีเงินประกันที่ต้องจ่ายทั้งหมด 6,535.00 บาท ดังนี้

- เงินประกันการใช้ไฟ (ใหม่) จำนวน 6,000.00 บาท
- เงินประกันการใช้น้ำ จำนวน 535.00 บาท

### 1.3) การประมาณการค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่พำนักระยะยาว

ที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องพักซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านหลังเดี่ยวจำนวน 20 ห้อง (หลัง) พร้อมทั้งส่วนกลางและสระว่ายน้ำและสวน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.34 แสดงการประมาณการสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	จำนวนพื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	ราคาต่อตาราง เมตร(บาท)	จำนวนเงิน
ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่พำนักระยะยาว จำนวน 20 ห้อง	35.20 ตรม./ ห้อง	13,100.00	9,222,400.00
ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารส่วนกลาง ขนาด 2 ชั้น	300 ตรม.	13,500.00	4,050,000.00
ค่าใช้จ่ายในการสร้างสระว่ายน้ำ	6 x 12 x 1.5 เมตร	8,000.00	864,000.00
ค่าตกแต่งสวนและที่จอดรถคิดเป็น 5% ของ ราคาก่อสร้างอาคารที่พัก			663,620.00
ค่าระบบสาธารณูปโภค คิดเป็น 10% ของ ราคาก่อสร้างอาคารที่พัก			1,327,240.00
ค่าเขียนแบบ คิดเป็นประมาณ 5% ของค่า ก่อสร้างอาคารที่พัก			600,000.00
<b>รวม</b>			<b>16,727,260.00</b>

### 1.4) การประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนอุปกรณ์การให้บริการ

สิ่งอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์ในการให้บริการในที่พักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุในจังหวัดเชียงใหม่ แบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ส่วนของห้องพัก ประกอบด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกประจำที่พักที่มีความเพียงพอและสะดวกสบายต่อการพำนักระยะยาวรวมถึงอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับผู้สูงอายุในห้องและห้องน้ำ ชุดเครื่องนอนภายในห้องพัก ดังตารางที่ 4.35 ถึง 4.36

ส่วนที่ 2 ส่วนของบริเวณส่วนกลาง ซึ่งเป็นอาคาร 2 ชั้น โดยบริเวณชั้นที่ 1 เป็นห้องโถงใหญ่และจุดต้อนรับแขก ประกอบด้วย ห้องโถงกลาง ห้องอ่านหนังสือ ห้องอาหารและห้องครัว ห้องบริการซักรีด และห้องออกกำลังกายขนาดย่อม บริเวณชั้นที่ 2 เป็นส่วนของสำนักงาน ดังตารางที่ 4.37 ถึง 4.42

ตารางที่ 4.35 แสดงการประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนสิ่งอำนวยความสะดวกประจำห้องพัก รวมถึงห้องน้ำ

รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
โทรทัศน์ขนาด 40 นิ้ว	20	เครื่อง	24,990.00	499,800.00
เครื่องปรับอากาศ	20	เครื่อง	26,800.00	536,000.00
เครื่องทำน้ำอุ่น	20	เครื่อง	3,690.00	73,800.00
ตู้เย็น	20	ตัว	5,990.00	119,800.00
โทรศัพท์ไร้สาย	20	ตัว	899.00	17,980.00
ชุดเฟอร์นิเจอร์ (ตู้ โต๊ะ เก้าอี้ โซฟา)	20	ชุด	60,000.00	1,200,000.00
ชุดเครื่องครัวพร้อมเตาไฟฟ้า	20	ชุด	5,000.00	100,000.00
ชุดอุปกรณ์อำนวยความสะดวก สำหรับผู้สูงอายุ	20	ชุด	40,000.00	800,000.00
<b>รวม</b>				<b>3,347,380.00</b>

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved



ตารางที่ 4.36 แสดงการประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนชุดเครื่องนอน

รายการ	จำนวน / ห้อง	จำนวนรวม	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
เตียงขนาด 5 ฟุต	1	20	14,500.00	290,000.00
ที่นอนขนาด 5 ฟุต	1	20	9,500.00	190,000.00
<b>รวมสินทรัพย์ถาวร (A)</b>				<b>480,000.00</b>
ชุดหมอนและหมอนข้างพร้อมปลอกหมอน	2	40	5,000.00	200,000.00
ผ้าคลุมเตียง	2	40	1,000.00	40,000.00
ผ้าห่ม	2	40	1,500.00	60,000.00
ผ้าห่มเตียงเสริม	10	10	1,000.00	10,000.00
ชุดคลุมอาบน้ำ	2	10	920.00	9,200.00
ผ้าขนหนู	2	40	295.00	11,800.00
ผ้าเช็ดหน้า	2	40	180.00	7,200.00
ผ้าเช็ดมือ	2	40	84.00	3,360.00
ผ้าเช็ดเท้า	2	40	280.00	11,200.00
<b>รวมอุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน (B)</b>				<b>352,760.00</b>
<b>รวมทั้งหมด (A) + (B)</b>				<b>832,760.00</b>
<b>ต้นทุนต่อห้อง</b>				<b>41,638.00</b>

หมายเหตุ: ชุดเครื่องนอนของโครงการจะทำการเปลี่ยนทุก 3 ปี ประกอบด้วยชุดผ้าปูที่นอน หมอน ผ้าห่ม ผ้าคลุมเตียง ผ้าขนหนู ผ้าเช็ดหน้า ผ้าเช็ดมือ ผ้าเช็ดเท้า โดยจะเริ่มเปลี่ยนตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไปเป็นจำนวนเงินทั้งหมดครั้งละ 352,760.00 บาท

ตารางที่ 4.37 แสดงรายการอุปกรณ์การให้บริการห้องโถงกลางและจุดต้อนรับแขก

รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
เครื่องปรับอากาศติดผนัง	2	เครื่อง	26,800.00	53,600.00
ชุดเคาน์เตอร์แผนกต้อนรับ	1	ชุด	35,000.00	35,000.00
ชุดคอมพิวเตอร์	5	ชุด	17,900.00	89,500.00
ชุดโต๊ะคอมพิวเตอร์พร้อมเก้าอี้	5	ชุด	5,000.00	25,000.00
โทรทัศน์	1	เครื่อง	24,990.00	24,990.00
โทรทัศน์	1	เครื่อง	899.00	899.00
เครื่องพรีนเตอร์มัลติฟังก์ชัน	1	เครื่อง	3,190.00	3,190.00
ตู้เก็บเอกสารสำคัญ	1	ตัว	4,000.00	4,000.00
ชุดรับแขก	5	ชุด	30,000.00	150,000.00
<b>รวม</b>				<b>386,179.00</b>

ตารางที่ 4.38 แสดงรายการและประมาณการอุปกรณ์ในการให้บริการห้องอ่านหนังสือ

รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ชั้นวางหนังสือ	1	ชุด	12,770.00	12,770.00
โต๊ะ	4	ตัว	4,000.00	16,000.00
โซฟา	2	ชุด	17,990.00	35,980.00
<b>รวม</b>				<b>64,750.00</b>

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4.39 แสดงรายการประมาณการอุปกรณ์ในห้องครัวและห้องอาหาร

รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ชุดเตาแก๊สและชุดเครื่องดูดอากาศ	1	ชุด	15,000.00	15,000.00
ตู้เย็น	1	เครื่อง	5,990.00	5,990.00
ตู้แช่แข็ง	1	เครื่อง	8,990.00	8,990.00
อ่างล้างจาน	1	ชุด	7,000.00	7,000.00
ไมโครเวฟ	1	เครื่อง	2,000.00	2,000.00
หม้อหุงข้าว	1	ใบ	4,500.00	4,500.00
เครื่องทำน้ำร้อน	1	เครื่อง	7,390.00	7,390.00
ชุดกระทะ	2	ชุด	2,093.00	4,186.00
หม้อชุด	2	ชุด	2,690.00	5,380.00
เครื่องบด / ปั่นอาหาร	1	ชุด	3,990.00	3,990.00
เครื่องวัดอุณหภูมิ	1	ชุด	700.00	700.00
เครื่องทำกาแฟ / ชา	1	เครื่อง	15,990.00	15,990.00
มีดครบชุดและเขียง	2	ชุด	2,490.00	4,980.00
ชุดโต๊ะรับประทานอาหาร	5	ชุด	6,470.00	32,350.00
<b>รวมสินทรัพย์ถาวร (A)</b>				<b>118,446.00</b>
ชุดช้อน ส้อม	10	โหล	518.00	5,180.00
แก้วน้ำ	10	โหล	456.00	4,560.00
จาน ชามและถ้วย	10	โหล	1,590.00	15,900.00
ชุดเครื่องชั่ง ตวง วัด	1	ชุด	500.00	500.00
เครื่องวัดอุณหภูมิ	1	ชุด	700.00	700.00
ชุดอุปกรณ์ทำความสะอาดครัว	2	ชุด	300.00	600.00
<b>รวมอุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน (B)</b>				<b>27,440.00</b>
<b>รวมทั้งหมด (A) + (B)</b>				<b>145,886.00</b>

หมายเหตุ: ชุดอุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน ประเภทจาน ชาม ถ้วย ช้อน-ส้อมและแก้วน้ำ โครงการจะทำการซื้อเพิ่มทุก 3 ปี โดยจะเริ่มทำการซื้อเปลี่ยนตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไปเป็นจำนวนเงินทั้งหมดครั้งละ 25,640.00 บาท

ตารางที่ 4.40 แสดงรายการประมาณการอุปกรณ์ในห้องซักรีด

รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
เครื่องซักผ้าและอบผ้า	2	เครื่อง	34,900.00	69,800.00
เตารีดไอน้ำ	1	อัน	9,990.00	9,990.00
ที่รีดผ้า	1	ตัว	100.00	100.00
เครื่องรีดผ้า	1	เครื่อง	15,000.00	15,000.00
รถเข็นสำหรับใส่ผ้า	1	คัน	6,500.00	6,500.00
ราวเหล็กตากผ้า	3	ชุด	1,000.00	3,000.00
<b>รวม</b>				<b>104,390.00</b>

ตารางที่ 4.41 แสดงรายการประมาณการอุปกรณ์ในห้องออกกำลังกายขนาดย่อม

รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ชุดยกน้ำหนักและชั้นวาง	1	ชุด	39,900.00	39,900.00
ลู่วิ่งออกกำลังกาย	2	เครื่อง	39,000.00	78,000.00
Multi-Station Home Gym 3 Stations	2	เครื่อง	28,400.00	56,800.00
Yoga Ball	5	ชุด	600.00	3,000.00
Yoga Mat	5	ชุด	900.00	4,500.00
ยางรองพื้นกันกระแทก (1x1เมตร)	50	ตรม.	280.00	14,000.00
เครื่องปรับอากาศ	1	เครื่อง	26,800.00	26,800.00
<b>รวม</b>				<b>223,000.00</b>

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
 Copyright© by Chiang Mai University  
 All rights reserved

ตารางที่ 4.42 แสดงรายการประมาณการอุปกรณ์ในส่วนชั้นที่ 2 ส่วนสำนักงาน

รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ชุดคอมพิวเตอร์	2	ชุด	17,900.00	35,800.00
ชุดโต๊ะทำงานพร้อมเก้าอี้	1	ชุด	13,630.00	13,630.00
เครื่องพรีนเตอร์มัลติฟังก์ชัน	1	เครื่อง	3,190.00	3,190.00
โทรศัพท์	1	เครื่อง	899.00	899.00
ตู้เก็บเอกสารสำคัญ	1	ชุด	3,990.00	3,990.00
เครื่องปรับอากาศ	1	เครื่อง	26,800.00	26,800.00
ชุดโต๊ะประชุมขนาดกลาง 6 ที่นั่ง	1	ชุด	15,740.00	15,740.00
ชุดรับแขก	1	ชุด	8,980.00	8,980.00
<b>รวม</b>				<b>109,029.00</b>

ส่วนประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดอุปกรณ์ห้องพยาบาลของโครงการที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ นั้นทางผู้ศึกษาได้สัมภาษณ์ผู้ให้บริการจัดห้องพยาบาลแก่สถานประกอบการต่าง ๆ พบว่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนจัดห้องพยาบาลอยู่ที่ประมาณ 200,000 บาท

#### 1.5) การประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนส่วนยานพาหนะ

เพื่ออำนวยความสะดวกและลดต้นทุนในการให้บริการแก่ผู้เกษียณอายุและผู้ให้บริการ ทางโครงการจึงพิจารณาารถผู้จำนวน 1 คันเพื่อให้บริการรับ – ส่งผู้โดยสาร นอกจากนี้เพื่ออำนวยความสะดวกในการปฏิบัติงานภายในโครงการจึงพิจารณารถกระบะจำนวน 1 คัน และจักรยานสำหรับเดินทางภายในโครงการ ดังตารางที่ 4.43

ตารางที่ 4.43 แสดงรายการประมาณการยานพาหนะ

รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
รถตู้ Toyota Commuter 3.0 M/T	1	คัน	1,208,000.00	1,208,000.00
รถกระบะ Toyota Vigo Standard Cab	1	คัน	512,000.00	512,000.00
จักรยาน	10	คัน	4,000.00	40,000.00
<b>รวม</b>				<b>1,760,000.00</b>

ตารางที่ 4.44 สรุปรายการประมาณการสินทรัพย์ถาวร

ประเภทสินทรัพย์	รายการ	ตารางอ้างอิง	จำนวนเงิน
อาคาร	ค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตก่อสร้างและสาธารณูปโภค	4.33	56,154.50
	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	4.34	16,727,260.00
<b>รวมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</b>			<b>16,783,414.50</b>
อุปกรณ์ และสิ่ง อำนวยความสะดวก สะดวก	- อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกประจำห้องพัก	4.35	3,347,380.00
	- อุปกรณ์เครื่องนอน	4.36	480,000.00
	- อุปกรณ์การให้บริการห้องโถงกลางและจุดรับแขก	4.37	386,179.00
	- อุปกรณ์การให้บริการห้องอ่านหนังสือ	4.38	64,750.00
	- อุปกรณ์ในห้องครัวและห้องอาหาร	4.39	118,446.00
	- อุปกรณ์ในห้องซักรีด	4.40	104,390.00
	- อุปกรณ์ในห้องออกกำลังกายขนาดย่อม	4.41	223,000.00
	- อุปกรณ์ในสำนักงาน	4.42	109,029.00
	- อุปกรณ์ห้องพยาบาล		200,000.00
<b>รวมอุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวก</b>			<b>5,033,174.00</b>
ยานพาหนะ	ยานพาหนะ	4.43	1,760,000.00
อุปกรณ์เพื่อการ ดำเนินงาน	- อุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน - ชุดเครื่องนอน	4.36	352,760.00
	- อุปกรณ์เพื่อการดำเนินงานในห้องครัวและ ห้องอาหาร	4.39	27,440.00
<b>รวมอุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน</b>			<b>380,200.00</b>
<b>รวมสินทรัพย์ถาวร</b>			<b>23,956,788.50</b>

1.6) ค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ผ่านกระยะยาว  
ก่อนการดำเนินงาน

ลิขสิทธิ์ © by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4.45 แสดงค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์

รายการ	ค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน
นามบัตร	1,000 ใบ ราคาต่อหน่วย 2 บาท	2,000.00
แผ่นพับประชาสัมพันธ์	1,000 ใบ ราคาต่อหน่วย 5 บาท	5,000.00
ค่าจัดทำ Website		25,000.00
ค่าจด Domain Name	ระยะเวลา 1 ปี	856.00
ค่าเช่าพื้นที่ Hosting Server	ระยะเวลา 1 ปี	2,000.00
ค่าโฆษณาบน Google AdWords	200 บาท / วัน	10,000.00
ค่าโฆษณาในวารสารและนิตยสาร		28,000.00
รวม		<b>72,856.00</b>

หมายเหตุ: การโฆษณาในวารสารและนิตยสาร อาทิเช่น นิตยสารข้างเฟือก Citilife Compass และ นิตยสาร free copy ภาษาญี่ปุ่น เป็นต้น

## 2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วยค่าใช้จ่าย 4 ด้านดังนี้

### 2.1) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

กำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทีพ่านักกระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่มีค่าใช้จ่ายโดยประมาณดังต่อไปนี้

1. ต้นทุนวัตถุดิบอาหาร และเครื่องดื่มน้ำเพื่อสุขภาพ ซึ่งแปรผันตามยอดขายอาหารและเครื่องดื่ม โดยกำหนดให้มีอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพและปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยตั้งแต่ปีที่ 5 โดยปรับขึ้นร้อยละ 4 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558: ออนไลน์)
2. ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วยค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ และแก๊ส โดยกำหนดให้อยู่ในอัตราร้อยละ 1 ของยอดขายได้ค่าห้องพักและปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยตั้งแต่ปีที่ 5 โดยปรับขึ้นร้อยละ 4 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558: ออนไลน์)
3. ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด กำหนดให้อยู่ในอัตราร้อยละ 0.5 ของยอดขายได้ค่าห้องพักและปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยตั้งแต่ปีที่ 5 โดยปรับขึ้นร้อยละ 4 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558: ออนไลน์)
4. ค่าเบี้ยประกันภัย ปีละ 24,270 บาท คิดในอัตราร้อยละ 0.2 จากทุนเอาประกันประมาณ 20 ล้านบาท

5. วัสดุสิ้นเปลืองภายในห้องพักห้อง โดยกำหนดให้จำนวนการใช้วัสดุสิ้นเปลืองแปรผันตามจำนวนห้องพักที่ขายได้ตามอัตราการเข้าพักต่อเดือน โดยกำหนดให้อัตราการเข้าพักปรับขึ้นทุกปีตามประมาณการการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติในอัตรา 6.25 ต่อปี (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2558: ออนไลน์) ดังตารางที่ 4.46 – 4.48

ตารางที่ 4.46 แสดงประมาณการวัสดุสิ้นเปลืองประจำห้องพัก

รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
สบู่เหลวอาบน้ำ	2	ขวด	4.00	8.00
แชมพู	2	ขวด	3.00	6.00
ครีมนวดผม	2	ขวด	2.00	4.00
สบู่ล้างมือ	2	ก้อน	1.00	2.00
กระดาษชำระ	2	ม้วน	3.00	6.00
หมวกอาบน้ำ	2	อัน	3.00	6.00
คอตตอนบัด	2	ชุด	1.50	3.00
แปรงสีฟันและยาสีฟัน	1	ชุด	10.00	10.00
<b>รวมวัสดุสิ้นเปลืองต่อห้อง</b>				<b>45.00</b>



ตารางที่ 4.47 แสดงประมาณการวัสดุสิ้นเปลืองประจำห้องพักปีที่ 1

เดือน	รายการ				
	จำนวนห้องพัก	อัตราการเข้าพักรักษา	จำนวนห้องพักที่ขายได้	วัสดุสิ้นเปลืองต่อห้อง(บาท)	ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง (บาท)
มกราคม	20	60.84	13	45.00	585.00
กุมภาพันธ์	20	60.88	13	45.00	585.00
มีนาคม	20	47.72	10	45.00	450.00
เมษายน	20	41.98	9	45.00	405.00
พฤษภาคม	20	36.98	8	45.00	360.00
มิถุนายน	20	35.08	8	45.00	360.00
กรกฎาคม	20	45.03	10	45.00	450.00
สิงหาคม	20	47.52	10	45.00	450.00
กันยายน	20	41.11	9	45.00	405.00
ตุลาคม	20	45.97	10	45.00	450.00
พฤศจิกายน	20	58.73	12	45.00	540.00
ธันวาคม	20	64.73	13	45.00	585.00
<b>รวม</b>					<b>5,625.00</b>

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
 Copyright© by Chiang Mai University  
 All rights reserved

ตารางที่ 4.48 แสดงประมาณการวัสดุสิ้นเปลืองประจำห้องพักปีที่ 1 - 10

เดือน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
มกราคม	585.00	585.00	630.00	675.00	720.00	765.00	810.00	855.00	900.00	900.00
กุมภาพันธ์	585.00	585.00	630.00	675.00	720.00	765.00	810.00	855.00	900.00	900.00
มีนาคม	450.00	495.00	495.00	540.00	585.00	585.00	630.00	675.00	720.00	765.00
เมษายน	405.00	405.00	450.00	495.00	495.00	540.00	585.00	585.00	630.00	675.00
พฤษภาคม	360.00	360.00	405.00	405.00	450.00	495.00	495.00	540.00	585.00	585.00
มิถุนายน	360.00	360.00	360.00	405.00	405.00	450.00	495.00	495.00	540.00	585.00
กรกฎาคม	450.00	450.00	495.00	495.00	540.00	585.00	585.00	630.00	675.00	720.00
สิงหาคม	450.00	495.00	495.00	540.00	585.00	585.00	630.00	675.00	720.00	765.00
กันยายน	405.00	405.00	450.00	450.00	495.00	540.00	540.00	585.00	630.00	675.00
ตุลาคม	450.00	450.00	495.00	540.00	540.00	585.00	630.00	675.00	675.00	720.00
พฤศจิกายน	540.00	585.00	630.00	675.00	675.00	720.00	765.00	810.00	900.00	900.00
ธันวาคม	585.00	630.00	675.00	720.00	765.00	810.00	855.00	900.00	900.00	900.00
รวม	<b>5,625.00</b>	<b>5,805.00</b>	<b>6,210.00</b>	<b>6,615.00</b>	<b>6,975.00</b>	<b>7,425.00</b>	<b>7,830.00</b>	<b>8,280.00</b>	<b>8,775.00</b>	<b>9,090.00</b>

6. ค่าบำรุงรักษาอาคารและสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้อยู่ในอัตราร้อยละ 0.1 ของราคาอาคารและสิ่งปลูกสร้างในระยะเวลา 5 ปีแรกและปรับเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นร้อยละ 0.25

7. ค่าสอบบัญชีโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต กำหนดให้มีค่าสอบบัญชีปีละ 15,000 บาทและเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี โดยปีเศษทศนิยมเป็นจำนวนเต็ม

8. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะ ประกอบด้วยค่าน้ำมันรถ จำนวนจากระยะทางเฉลี่ยวันละ 100 กิโลเมตร ซึ่งยานพาหนะของโครงการใช้น้ำมันดีเซล โดยคำนวณจากราคาน้ำมันมาตรฐานตัวเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี (ตั้งแต่ปี 2555 – 2557) (บริษัท เชลล์แห่งประเทศไทย จำกัด, 2558: ออนไลน์) เพื่อใช้เป็นราคาน้ำมันโดยเฉลี่ยในการใช้น้ำมันปีที่ 1 สำหรับปีที่ 2 – 10 ใช้ราคาตัวเฉลี่ยแบบเคลื่อนที่ 3 ปีย้อนหลัง (Rolling Average) โดยรถตู้โดยสารมีอัตราสิ้นเปลืองพลังงานเฉลี่ยที่ 12 กิโลเมตร / ลิตร และรถกระบะมีอัตราสิ้นเปลืองพลังงานเฉลี่ยที่ 14.5 กิโลเมตร / ลิตร ดังตารางจำนวนที่ 4.49



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4.49 แสดงการคำนวณค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะ ปีที่ 1 – 10

ปีที่	ปีที่	ราคาน้ำมันลิตร เฉลี่ย (บาท/ลิตร)	ระยะทาง เฉลี่ย (ก.ม.)	อัตราสิ้นเปลือง (ก.ม./ลิตร)		จำนวนวันต่อปี	ค่าใช้จ่ายยานพาหนะ (น้ำมัน) ต่อปี		รวม
				รถตู้	รถกระบะ		รถตู้	รถกระบะ	
-2	2555	30.291							
-1	2556	30.052							
0	2557	29.504							
1		29.949	100.00	12.00	14.50	365	91,094.88	75,388.86	166,483.74
2		29.835	100.00	12.00	14.50	365	90,748.13	75,101.90	165,850.03
3		29.762	100.00	12.00	14.50	365	90,526.08	74,918.14	165,444.22
4		29.849	100.00	12.00	14.50	365	90,790.71	75,137.14	165,927.85
5		29.815	100.00	12.00	14.50	365	90,687.29	75,051.55	165,738.84
6		29.809	100.00	12.00	14.50	365	90,669.04	75,036.45	165,705.49
7		29.824	100.00	12.00	14.50	365	90,714.67	75,074.21	165,788.88
8		29.816	100.00	12.00	14.50	365	90,690.33	75,054.07	165,744.40
9		29.816	100.00	12.00	14.50	365	90,690.33	75,054.07	165,744.40
10		29.819	100.00	12.00	14.50	365	90,699.46	75,061.62	165,761.08
<b>รวม</b>							<b>907,310.92</b>	<b>750,878.01</b>	<b>1,658,188.93</b>

9. ค่าเช่าที่ดิน กำหนดให้ทางโครงการเช่าที่ดินจากผู้ถือหุ้นเดือนละ 70,000 บาทและปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยตั้งแต่ปีที่ 5 โดยปรับขึ้นร้อยละ 4 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558: ออนไลน์)

10. ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและการโฆษณา ประกอบด้วยค่ารักษาโดเมน และ ค่าโฆษณาในวารสารและนิตยสาร (เป็นค่าใช้จ่ายคงที่) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ราคาต่อเดือน	ราคาต่อปี
ค่ารักษาโดเมน		856.00 บาท/ปี
ค่าโฆษณาบน Google AdWords		73,000.00 บาท/ปี
ค่าโฆษณาในนิตยสารและวารสาร	5,000.00 บาท/เดือน	60,000.00 บาท/ปี
	รวม	133,856.00 บาท/ปี

11. ค่าอินเทอร์เน็ตและระบบทีวีของห้องพัก มีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายคงที่โดยรายละเอียดดังนี้

	ราคาต่อเดือน	ราคาต่อปี
ค่าอินเทอร์เน็ต	6,300.00 บาท/เดือน	75,600.00 บาท/ปี
ระบบทีวีของห้องพัก	15,000.00 บาท/เดือน	180,000.00 บาท/ปี
	รวม	255,600.00 บาท/ปี

## 2.2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานประกอบด้วยเงินเดือนพนักงานรายเดือนและเงินสมทบประกันสังคมจากนายจ้าง โดยกำหนดให้

2.2.1) เงินเดือนพนักงานจะปรับขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินเดือนในแต่ละปีโดยจะไม่ปรับตามอัตราเงินเฟ้อเนื่องจากทางโครงการเห็นว่าหากขึ้นเงินเดือนตามอัตราเงินเฟ้อทั้งหมดนั้นทางโครงการไม่สามารถรองรับค่าใช้จ่ายในส่วนเพิ่มได้ทั้งหมด และจากการสำรวจอัตราการขึ้นเงินเดือนประจำปีตามผลงานปี 2558 ได้ให้ข้อเสนอแนะในการพิจารณาอนุมัติการขึ้นเงินเดือนซึ่งการตัดสินใจขึ้นอยู่กับดุลยพินิจว่าจะปรับตัวเลขของอัตราการจ่ายเงินขึ้นหรือลงเท่าใดและขึ้นอยู่กับความสามารถในการจ่ายเงินของแต่ละโครงการ (Think People Consulting, 2558: ออนไลน์) สำหรับการพิจารณาโบนัสประจำปีจะขึ้นอยู่กับผลการประกอบการและการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน

2.2.2) เงินสมทบประกันสังคม คือเงินที่นายจ้างทำการจ่ายสมทบเข้ากองทุนประกันสังคมในแต่ละเดือนในอัตราร้อยละ 5 ของฐานเงินเดือน ไม่เกิน 750 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 4.50 แสดงการคำนวณค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในปีที่ 1

ตำแหน่ง	เงินเดือน	ประกันสังคม ต่อเดือน	เงินเดือนต่อปี	ประกันสังคม ต่อปี
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในส่วนต้นทุน				
- พนักงานต้อนรับและบริการ	20,000.00	1,000.00	240,000.00	12,000.00
- พนักงาน/พยาบาลดูแลผู้สูงอายุ	48,000.00	2,400.00	576,000.00	28,800.00
- นักโภชนาการ/ผู้ประกอบอาหาร	15,000.00	750.00	180,000.00	9,000.00
- ผู้ช่วยผู้ประกอบอาหาร	7,500.00	375.00	90,000.00	4,500.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				
- ผู้จัดการโครงการ	25,000.00	750.00	300,000.00	9,000.00
- พนักงานบัญชีการเงินและจัดซื้อ	24,000.00	1,200.00	288,000.00	14,400.00
- พนักงานขายและการตลาด	10,000.00	500.00	120,000.00	6,000.00
- พนักงานขับรถ	7,500.00	375.00	90,000.00	4,500.00
- พนักงานดูแลสถานที่และสวน	30,000.00	1,500.00	360,000.00	18,000.00
- พนักงานรักษาความปลอดภัย	30,000.00	1,500.00	360,000.00	18,000.00
- ช่าง	7,500.00	375.00	90,000.00	4,500.00
<b>รวม</b>	<b>224,500.00</b>	<b>10,725.00</b>	<b>2,694,000.00</b>	<b>128,700.00</b>

ตารางที่ 4.51 แสดงการคำนวณค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในปีที่ 1 – 10

เดือน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในส่วนต้นทุน					
- พนักงานต้อนรับและ บริการ	240,000.00	242,400.00	244,824.00	247,296.00	249,792.00
- พนักงาน/พยาบาลดูแล ผู้สูงอายุ	576,000.00	581,760.00	587,616.00	593,520.00	599,472.00
- นักโภชนาการและผู้ ประกอบอาหาร	180,000.00	181,800.00	183,624.00	185,472.00	187,332.00
- ผู้ช่วยผู้ประกอบอาหาร	90,000.00	90,900.00	91,812.00	92,736.00	93,672.00
<b>รวม</b>	<b>1,086,000.00</b>	<b>1,096,860.00</b>	<b>1,107,876.00</b>	<b>1,119,024.00</b>	<b>1,130,268.00</b>
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร					
- ผู้จัดการ โครงการ	300,000.00	303,000.00	306,036.00	309,108.00	312,204.00
- พนักงานบัญชีการเงิน และจัดซื้อ	288,000.00	290,880.00	293,808.00	296,760.00	299,736.00
- พนักงานขายและ การตลาด	120,000.00	121,200.00	122,412.00	123,648.00	124,896.00
- พนักงานขับรถ	90,000.00	90,900.00	91,812.00	92,736.00	93,672.00
- พนักงานดูแลสถานที่ และสวน	360,000.00	363,600.00	367,248.00	370,944.00	374,688.00
- พนักงานรักษาความ ปลอดภัย	360,000.00	363,600.00	367,248.00	370,944.00	374,688.00
- ช่าง	90,000.00	90,900.00	91,812.00	92,736.00	93,672.00
<b>รวม</b>	<b>1,608,000.00</b>	<b>1,624,080.00</b>	<b>1,640,376.00</b>	<b>1,656,876.00</b>	<b>1,673,556.00</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>2,694,000.00</b>	<b>2,720,940.00</b>	<b>2,748,252.00</b>	<b>2,775,900.00</b>	<b>2,803,824.00</b>

ตารางที่ 4.51 (ต่อ)

เดือน	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในส่วนต้นทุน					
- พนักงานต้อนรับและ บริการ	252,312.00	254,856.00	257,424.00	260,016.00	262,632.00
- พนักงาน/พยาบาลดูแล ผู้สูงอายุ	605,472.00	611,568.00	617,712.00	623,904.00	630,144.00
- นักโภชนาการ/ผู้ ประกอบอาหาร	189,216.00	191,112.00	193,032.00	194,964.00	196,920.00
- ผู้ช่วยผู้ประกอบอาหาร	94,620.00	95,568.00	96,528.00	97,500.00	98,484.00
<b>รวม</b>	<b>1,141,620.00</b>	<b>1,153,104.00</b>	<b>1,164,696.00</b>	<b>1,176,384.00</b>	<b>1,188,180.00</b>
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร					
- ผู้จัดการ โครงการ	315,336.00	318,492.00	321,684.00	324,912.00	328,164.00
- พนักงานบัญชีการเงิน และจัดซื้อ	302,736.00	305,784.00	308,856.00	311,952.00	315,072.00
- พนักงานขายและ การตลาด	126,156.00	127,428.00	128,712.00	130,008.00	131,316.00
- พนักงานขับรถ	94,620.00	95,568.00	96,528.00	97,500.00	98,484.00
- พนักงานดูแลสถานที่ และสวน	378,480.00	382,272.00	386,112.00	390,000.00	393,936.00
- พนักงานรักษาความ ปลอดภัย	378,480.00	382,272.00	386,112.00	390,000.00	393,936.00
- ช่าง	94,620.00	95,568.00	96,528.00	97,500.00	98,484.00
<b>รวม</b>	<b>1,690,428.00</b>	<b>1,707,384.00</b>	<b>1,724,532.00</b>	<b>1,741,872.00</b>	<b>1,759,392.00</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>2,832,048.00</b>	<b>2,860,488.00</b>	<b>2,889,228.00</b>	<b>2,918,256.00</b>	<b>2,947,572.00</b>

### 2.3) ค่าใช้จ่ายด้านภาษีอากร

ภาษีที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้  
เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่มีดังต่อไปนี้

2.3.1) ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน กำหนดให้มีการจัดเก็บรายปีในอัตรา  
ร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าเช่าทั้งปี



2.3.2) ค่าภาษีป้าย กำหนดให้คิดที่ราคา 20 บาทต่อ 500 ตารางเซนติเมตร สำหรับป้ายที่เป็นอักษรภาษาไทยปนกับภาษาต่างประเทศและเครื่องหมายการค้าอื่น ๆ และอักษรภาษาไทยอยู่บนสุด โดยป้ายของที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัด เชียงใหม่มีขนาด 80 x 200 เซนติเมตร รวมเป็นทั้งหมด 16,000 ตารางเซนติเมตร ดังนั้นภาษีป้ายที่ทางโครงการต้องชำระเท่ากับ 640 บาทต่อปี

2.3.3) ค่าภาษียานพาหนะ ประกอบด้วยค่าภาษียานพาหนะประจำปีเป็นจำนวนเงิน 2,950 บาทต่อปี ประกอบด้วยค่าภาษียานพาหนะสำหรับรถตู้ ปีละ 1,950 บาท และภาษีรถกระบะปีละ 1,000 บาท อีกทั้งยังมีค่าใบอนุญาตการขนส่งไม่ประจำทาง จำนวน 4,000 บาทต่อ 5 ปี (เฉลี่ยปีละ 800 บาท)

2.3.4) ภาษีเงินได้นิติบุคคล กำหนดให้อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลมีอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ (กรมสรรพากร, 2558: ออนไลน์)

2.3.5) ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย แปรผันตามค่าใช้จ่ายจริงที่เกิดขึ้นในแต่ละปี

#### 2.4) ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร

กำหนดให้ทางที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัด เชียงใหม่มีนโยบายการบัญชีสำหรับการคำนวณค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรง (Straight Line Method) โดยไม่มีมูลค่าคงเหลือ โดยมีการประมาณอายุการใช้งานของสินทรัพย์ดังนี้

	ประมาณอายุการใช้งาน	อัตราค่าเสื่อมราคา
- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20 ปี	5 %
- อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก	5 ปี	20 %
- ยานพาหนะ	5 ปี	20 %
- อุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน (Operating Equipment)	1 ปี	100%

โดยรายละเอียดและการคำนวณค่าเสื่อมราคาแสดงในตารางที่ 4.51

ตารางที่ 4.52 แสดงประมาณการค่าเสื่อมราคาปีที่ 1 - 10

ปีที่	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก	ยานพาหนะ	อุปกรณ์เพื่อดำเนินงาน	รวมค่าเสื่อมราคา	ค่าเสื่อมราคาสะสม
1	839,170.73	1,006,634.80	352,000.00	380,200.00	2,578,005.53	2,578,005.53
2	839,170.73	1,006,634.80	352,000.00	-	2,197,805.53	4,775,811.05
3	839,170.73	1,006,634.80	352,000.00	-	2,197,805.53	6,973,616.58
4	839,170.73	1,006,634.80	352,000.00	378,400.00	2,576,205.53	9,549,822.10
5	839,170.73	1,006,634.80	352,000.00	-	2,197,805.53	11,747,627.63
6	839,170.73	-	-	-	839,170.73	12,586,798.35
7	839,170.73	-	-	378,400.00	1,217,570.73	13,804,369.08
8	839,170.73	-	-	-	839,170.73	14,643,539.80
9	839,170.73	-	-	-	839,170.73	15,482,710.53
10	839,170.73	-	-	378,400.00	1,217,570.73	16,700,281.25
<b>รวม</b>	<b>8,391,707.25</b>	<b>5,033,174.00</b>	<b>1,760,000.00</b>	<b>1,515,400.00</b>	<b>16,700,281.25</b>	-

ตารางที่ 4.53 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1 – 10

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
ต้นทุนวัตถุดิบ	854,550.00	882,225.00	943,650.00	1,005,075.00	1,183,214.76
ค่าสาธารณูปโภค	50,310.00	52,000.00	55,610.00	59,330.00	68,213.60
ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด	5,031.00	5,200.00	5,561.00	5,933.00	6,821.36
ค่าเบี้ยประกันภัย	24,270.00	24,270.00	24,270.00	24,270.00	24,270.00
วัสดุสิ้นเปลือง	5,625.00	5,805.00	6,210.00	6,615.00	6,975.00
ค่าบำรุงรักษา	16,727.26	16,727.26	16,727.26	16,727.26	16,727.26
ค่าสอบบัญชี	15,000.00	16,500.00	18,150.00	19,965.00	21,962.00
ค่าเช่าที่ดิน	840,000.00	840,000.00	840,000.00	840,000.00	873,600.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะ	166,483.74	165,850.03	165,444.22	165,927.85	165,738.84
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	133,856.00	133,856.00	133,856.00	133,856.00	133,856.00
ค่าอินเตอร์เน็ตและเคเบิล	255,600.00	255,600.00	255,600.00	255,600.00	255,600.00
เงินเดือนพนักงาน	2,694,000.00	2,720,940.00	2,748,252.00	2,775,900.00	2,803,824.00
ค่าประกันสังคม	128,700.00	129,807.00	130,929.60	132,066.00	133,214.40
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	628,875.00	650,000.00	695,125.00	741,625.00	819,875.00
ค่าภาษีป้าย	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
ค่าภาษียานพาหนะ	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00
ค่าเสื่อมราคา	2,578,005.53	2,197,805.53	2,197,805.53	2,576,205.53	2,197,805.53
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	211,406.00	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>8,612,829.53</b>	<b>8,100,975.82</b>	<b>8,241,580.61</b>	<b>8,763,485.64</b>	<b>8,716,087.75</b>

ตารางที่ 4.53 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1 – 10 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ต้นทุนวัตถุดิบ	1,259,316.24	1,327,882.92	1,404,486.72	1,488,123.00	1,541,871.24
ค่าสาธารณูปโภค	72,529.60	76,585.60	81,016.00	85,706.40	88,556.00
ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด	7,252.96	7,658.56	8,101.60	8,570.64	8,855.60
ค่าเบี้ยประกันภัย	24,270.00	24,270.00	24,270.00	24,270.00	24,270.00
วัสดุสิ้นเปลือง	7,425.00	7,830.00	8,280.00	8,775.00	9,090.00
ค่าบำรุงรักษา	41,818.15	41,818.15	41,818.15	41,818.15	41,818.15
ค่าสอบบัญชี	24,159.00	26,575.00	29,233.00	32,157.00	35,373.00
ค่าเช่าที่ดิน	873,600.00	873,600.00	873,600.00	873,600.00	873,600.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะ	165,705.49	165,788.88	165,744.40	165,744.40	165,761.08
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	133,856.00	133,856.00	133,856.00	133,856.00	133,856.00
ค่าอินเตอร์เน็ตและเคเบิล	255,600.00	255,600.00	255,600.00	255,600.00	255,600.00
เงินเดือนพนักงาน	2,832,048.00	2,860,488.00	2,889,228.00	2,918,256.00	2,947,572.00
ค่าประกันสังคม	134,374.80	135,544.20	136,725.60	137,919.00	139,124.40
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	871,750.00	920,500.00	973,750.00	1,030,125.00	1,064,375.00
ค่าภาษีป้าย	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
ค่าภาษียานพาหนะ	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00
ค่าเสื่อมราคา	839,170.73	1,217,570.73	839,170.73	839,170.73	1,217,570.73
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>7,547,265.97</b>	<b>8,079,958.04</b>	<b>7,869,270.20</b>	<b>8,048,081.32</b>	<b>8,551,683.20</b>

#### 4.5 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการวางแผนการเงิน

ในการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการวางแผนการเงิน จะนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ทางด้านรายได้ และการวิเคราะห์ทางด้านค่าใช้จ่ายตั้งแต่เริ่มโครงการจากรายที่ 4.32 ถึง ตารางที่ 4.52 มาใช้ในการจัดทำงบการเงินล่วงหน้าเพื่อกำหนดขนาดของเงินลงทุนที่ต้องการ และประเมินโครงการ โดยการจัดทำงบการเงินล่วงหน้ามีดังต่อไปนี้

- 1) เงินลงทุนสุทธิในโครงการ ประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่
  - 1.1) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนในสินทรัพย์ และค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน โดยแสดงเริ่มจากปีที่ 0
  - 1.2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะเริ่มแสดงค่าใช้จ่ายช่วงปีที่ 1 – 10 ดังแสดงในตารางที่ 4.54
- 2) ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า เป็นการประมาณการกำไรสุทธิที่ทางกิจการจะได้รับล่วงหน้าตลอดอายุโครงการ และการประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยเป็นการกำหนดในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ ดังแสดงในตารางที่ 4.55
- 3) ประมาณการงบกระแสเงินสดล่วงหน้า เป็นการคำนวณกระแสเงินสดสุทธิล่วงหน้าในแต่ละปีจากกระแสเงินสดรับหักด้วยกระแสเงินสดจ่าย ดังแสดงในตารางที่ 4.56
- 4) ประมาณการงบแสดงฐานะการเงินล่วงหน้า เป็นการประมาณการสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ล่วงหน้าตั้งแต่ปีที่ 0 ถึง ปีที่ 10 ดังแสดงในตารางที่ 4.57

ตารางที่ 4.54 แสดงรายละเอียดเงินลงทุนสุทธิในโครงการ

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
<b>ค่าใช้จ่ายในการลงทุน</b>				
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	138,550.00	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตก่อสร้างและ สาธารณูปโภค	56,154.50	-	-	-
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	16,727,260.00	-	-	-
อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก	5,033,174.00	-	-	-
ยานพาหนะ	1,760,000.00	-	-	-
อุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน	380,200.00	-	-	-
ค่าประกันระบบไฟฟ้าและประปา	6,535.00	-	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	72,856.00	-	-	-
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</b>				
ต้นทุนวัตถุดิบ	-	854,550.00	882,225.00	943,650.00
ค่าสาธารณูปโภค	-	50,310.00	52,000.00	55,610.00
ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด	-	5,031.00	5,200.00	5,561.00
ค่าเบี้ยประกันภัย	-	24,270.00	24,270.00	24,270.00
วัสดุสิ้นเปลือง	-	5,625.00	5,805.00	6,210.00
ค่าบำรุงรักษา	-	16,727.26	16,727.26	16,727.26
ค่าสอบบัญชี	-	15,000.00	16,500.00	18,150.00
ค่าเช่าที่ดิน	-	840,000.00	840,000.00	840,000.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะ	-	166,483.74	165,850.03	165,444.22
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	-	133,856.00	133,856.00	133,856.00
ค่าอินเทอร์เน็ตและเคเบิล	-	255,600.00	255,600.00	255,600.00
เงินเดือนพนักงาน	-	2,694,000.00	2,720,940.00	2,748,252.00
ค่าประกันสังคม	-	128,700.00	129,807.00	130,929.60
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	-	628,875.00	650,000.00	695,125.00
ค่าภาษีป้าย	-	640.00	640.00	640.00
ค่าภาษียานพาหนะ	-	3,750.00	3,750.00	3,750.00
ค่าเสื่อมราคา	-	2,578,005.53	2,197,805.53	2,197,805.53
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	211,406.00	-	-
เงินสดหมุนเวียนในการดำเนินงาน	825,270.50	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>25,000,000.00</b>	<b>8,612,829.53</b>	<b>8,100,975.82</b>	<b>8,241,580.61</b>

ตารางที่ 4.54 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
<b>ค่าใช้จ่ายในการลงทุน</b>				
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตก่อสร้างและ สาธารณูปโภค	-	-	-	-
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-	-
อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก	-	-	-	-
ยานพาหนะ	-	-	-	-
อุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน	-	-	-	-
ค่าประกันระบบไฟฟ้าและประปา	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	-	-	-	-
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</b>				
ต้นทุนวัตถุดิบ	1,005,075.00	1,183,214.76	1,259,316.24	1,327,882.92
ค่าสาธารณูปโภค	59,330.00	68,213.60	72,529.60	76,585.60
ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด	5,933.00	6,821.36	7,252.96	7,658.56
ค่าเบี้ยประกันภัย	24,270.00	24,270.00	24,270.00	24,270.00
วัสดุสิ้นเปลือง	6,615.00	6,975.00	7,425.00	7,830.00
ค่าบำรุงรักษา	16,727.26	16,727.26	41,818.15	41,818.15
ค่าสอบบัญชี	19,965.00	21,962.00	24,159.00	26,575.00
ค่าเช่าที่ดิน	840,000.00	873,600.00	873,600.00	873,600.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะ	165,927.85	165,738.84	165,705.49	165,788.88
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	133,856.00	133,856.00	133,856.00	133,856.00
ค่าอินเทอร์เน็ตและเคเบิล	255,600.00	255,600.00	255,600.00	255,600.00
เงินเดือนพนักงาน	2,775,900.00	2,803,824.00	2,832,048.00	2,860,488.00
ค่าประกันสังคม	132,066.00	133,214.40	134,374.80	135,544.20
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	741,625.00	819,875.00	871,750.00	920,500.00
ค่าภาษีป้าย	640.00	640.00	640.00	640.00
ค่าภาษียานพาหนะ	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00
ค่าเสื่อมราคา	2,576,205.53	2,197,805.53	839,170.73	1,217,570.73
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	-	-	-
เงินสดหมุนเวียนในการดำเนินงาน	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>8,763,485.64</b>	<b>8,716,087.75</b>	<b>7,547,265.97</b>	<b>8,079,958.04</b>

ตารางที่ 4.54 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
<b>ค่าใช้จ่ายในการลงทุน</b>			
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตก่อสร้างและ สาธารณูปโภค	-	-	-
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-
อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก	-	-	-
ยานพาหนะ	-	-	-
อุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน	-	-	-
ค่าประกันระบบไฟฟ้าและประปา	-	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	-	-	-
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</b>			
ต้นทุนวัตถุดิบ	1,404,486.72	1,488,123.00	1,541,871.24
ค่าสาธารณูปโภค	81,016.00	85,706.40	88,556.00
ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด	8,101.60	8,570.64	8,855.60
ค่าเบี้ยประกันภัย	24,270.00	24,270.00	24,270.00
วัสดุสิ้นเปลือง	8,280.00	8,775.00	9,090.00
ค่าบำรุงรักษา	41,818.15	41,818.15	41,818.15
ค่าสอบบัญชี	29,233.00	32,157.00	35,373.00
ค่าเช่าที่ดิน	873,600.00	873,600.00	873,600.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะ	165,744.40	165,744.40	165,761.08
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	133,856.00	133,856.00	133,856.00
ค่าอินเทอร์เน็ตและเคเบิล	255,600.00	255,600.00	255,600.00
เงินเดือนพนักงาน	2,889,228.00	2,918,256.00	2,947,572.00
ค่าประกันสังคม	136,725.60	137,919.00	139,124.40
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	973,750.00	1,030,125.00	1,064,375.00
ค่าภาษีป้าย	640.00	640.00	640.00
ค่าภาษียานพาหนะ	3,750.00	3,750.00	3,750.00
ค่าเสื่อมราคา	839,170.73	839,170.73	1,217,570.73
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	-	-
เงินสดหมุนเวียนในการดำเนินงาน	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>7,869,270.20</b>	<b>8,048,081.32</b>	<b>8,551,683.20</b>



ตารางที่ 4.55 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 1 - 10

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
<b>รายได้</b>					
รายได้ที่พักรายเดือน	5,031,000.00	5,200,000.00	5,561,000.00	5,933,000.00	6,559,000.00
รายได้จากการขายอาหาร และเครื่องคัมเพื่อสุขภาพ	2,848,500.00	2,940,750.00	3,145,500.00	3,350,250.00	3,792,355.00
รายได้อื่น ๆ	217,500.00	218,700.00	221,400.00	224,100.00	236,800.00
<b>รวมรายได้</b>	<b>8,097,000.00</b>	<b>8,359,450.00</b>	<b>8,927,900.00</b>	<b>9,507,350.00</b>	<b>10,588,155.00</b>
<b>ต้นทุนการให้บริการ</b>					
ต้นทุนวัตถุดิบ	854,550.00	882,225.00	943,650.00	1,005,075.00	1,183,214.76
ค่าสาธารณูปโภค	50,310.00	52,000.00	55,610.00	59,330.00	68,213.60
วัสดุสิ้นเปลือง	5,625.00	5,805.00	6,210.00	6,615.00	6,975.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	1,140,300.00	1,151,613.00	1,163,088.60	1,174,701.60	1,186,414.80
ค่าเสื่อมราคา	2,578,005.53	2,197,805.53	2,197,805.53	2,576,205.53	2,197,805.53
ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด	5,031.00	5,200.00	5,561.00	5,933.00	6,821.36
<b>รวมต้นทุนการให้บริการ</b>	<b>4,633,821.53</b>	<b>4,294,648.53</b>	<b>4,371,925.13</b>	<b>4,827,860.13</b>	<b>4,649,445.05</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>3,463,178.48</b>	<b>4,064,801.48</b>	<b>4,555,974.88</b>	<b>4,679,489.88</b>	<b>5,938,709.96</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>					
ค่าใช้จ่ายก่อนการ ดำเนินงานตัดจ่าย	211,406.00	-	-	-	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	24,270.00	24,270.00	24,270.00	24,270.00	24,270.00
ค่าบำรุงรักษา	16,727.26	16,727.26	16,727.26	16,727.26	16,727.26
ค่าสอบบัญชี	15,000.00	16,500.00	18,150.00	19,965.00	21,962.00
ค่าเช่าที่ดิน	840,000.00	840,000.00	840,000.00	840,000.00	873,600.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ ยานพาหนะ	166,483.74	165,850.03	165,444.22	165,927.85	165,738.84
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	133,856.00	133,856.00	133,856.00	133,856.00	133,856.00
ค่าอินเทอร์เน็ตและเคเบิล	255,600.00	255,600.00	255,600.00	255,600.00	255,600.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	1,682,400.00	1,699,134.00	1,716,093.00	1,733,264.40	1,750,623.60
ค่าภาษีอื่น ๆ	633,265.00	654,390.00	699,515.00	746,015.00	824,265.00
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร</b>	<b>3,979,008.00</b>	<b>3,806,327.29</b>	<b>3,869,655.48</b>	<b>3,935,625.51</b>	<b>4,066,642.70</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(515,829.53)</b>	<b>258,474.19</b>	<b>686,319.40</b>	<b>743,864.37</b>	<b>1,872,067.26</b>
ภาษีเงินได้ (20%)	-	-	85,792.81	148,772.87	374,413.45
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>(515,829.53)</b>	<b>258,474.19</b>	<b>600,526.58</b>	<b>595,091.49</b>	<b>1,497,653.80</b>

ตารางที่ 4.55 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
<b>รายได้</b>					
รายได้ที่หักรายเดือน	6,974,000.00	7,364,000.00	7,790,000.00	8,241,000.00	8,515,000.00
รายได้จากการขายอาหาร และเครื่องดื่มน้ำเพื่อสุขภาพ	4,036,270.00	4,256,035.00	4,501,560.00	4,769,625.00	4,941,895.00
รายได้อื่น ๆ	240,000.00	242,880.00	246,080.00	249,600.00	251,840.00
<b>รวมรายได้</b>	<b>11,250,270.00</b>	<b>11,862,915.00</b>	<b>12,537,640.00</b>	<b>13,260,225.00</b>	<b>13,708,735.00</b>
<b>ต้นทุนการให้บริการ</b>					
ต้นทุนวัตถุดิบ	1,259,316.24	1,327,882.92	1,404,486.72	1,488,123.00	1,541,871.24
ค่าสาธารณูปโภค	72,529.60	76,585.60	81,016.00	85,706.40	88,556.00
วัสดุสิ้นเปลือง	7,425.00	7,830.00	8,280.00	8,775.00	9,090.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	1,198,240.20	1,210,203.60	1,222,279.20	1,234,455.00	1,246,743.00
ค่าเสื่อมราคา	839,170.73	1,217,570.73	839,170.73	839,170.73	1,217,570.73
ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด	7,252.96	7,658.56	8,101.60	8,570.64	8,855.60
<b>รวมต้นทุนการให้บริการ</b>	<b>3,383,934.73</b>	<b>3,847,731.41</b>	<b>3,563,334.25</b>	<b>3,664,800.77</b>	<b>4,112,686.57</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>7,866,335.28</b>	<b>8,015,183.60</b>	<b>8,974,305.76</b>	<b>9,595,424.24</b>	<b>9,596,048.44</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>					
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ตัดจ่าย	-	-	-	-	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	24,270.00	24,270.00	24,270.00	24,270.00	24,270.00
ค่าบำรุงรักษา	41,818.15	41,818.15	41,818.15	41,818.15	41,818.15
ค่าสอบบัญชี	24,159.00	26,575.00	29,233.00	32,157.00	35,373.00
ค่าเช่าที่ดิน	873,600.00	873,600.00	873,600.00	873,600.00	873,600.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะ	165,705.49	165,788.88	165,744.40	165,744.40	165,761.08
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	133,856.00	133,856.00	133,856.00	133,856.00	133,856.00
ค่าอินเทอร์เน็ตและเคเบิล	255,600.00	255,600.00	255,600.00	255,600.00	255,600.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	1,768,182.60	1,785,828.60	1,803,674.40	1,821,720.00	1,839,953.40
ค่าภาษีอื่น ๆ	876,140.00	924,890.00	978,140.00	1,034,515.00	1,068,765.00
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร</b>	<b>4,163,331.24</b>	<b>4,232,226.63</b>	<b>4,305,935.95</b>	<b>4,383,280.55</b>	<b>4,438,996.63</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>3,703,004.04</b>	<b>3,782,956.97</b>	<b>4,668,369.81</b>	<b>5,212,143.69</b>	<b>5,157,051.81</b>
ภาษีเงินได้ (20%)	740,600.81	756,591.39	933,673.96	1,042,428.74	1,031,410.36
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>2,962,403.23</b>	<b>3,026,365.57</b>	<b>3,734,695.84</b>	<b>4,169,714.95</b>	<b>4,125,641.44</b>

ตารางที่ 4.56 แสดงประมาณการงบกระแสเงินสดปีที่ 0 – 10

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน (Operating Activities)</b>						
กำไรขาดทุนสุทธิ	-	(515,829.53)	258,474.19	600,526.58	595,091.49	1,497,653.80
ค่าเสื่อมราคา	-	2,578,005.53	2,197,805.53	2,197,805.53	2,576,205.53	2,197,805.53
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	85,792.81	148,772.87	374,413.45
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	-	(85,792.81)	(148,772.87)
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	211,406.00	-	-	-	-
<b>รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการดำเนินงาน</b>	<b>-</b>	<b>2,273,582.00</b>	<b>2,456,279.71</b>	<b>2,884,124.92</b>	<b>3,234,277.08</b>	<b>3,921,099.91</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน (Investing Activities)</b>						
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานรอดตัดจ่าย	(211,406.00)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตก่อสร้างและ สาธารณูปโภค	(56,154.50)	-	-	-	-	-
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(16,727,260.00)	-	-	-	-	-
อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก	(5,033,174.00)	-	-	-	-	-
ยานพาหนะ	(1,760,000.00)	-	-	-	-	-
อุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน	(380,200.00)	-	-	-	(378,400.00)	-
ค่าประกันระบบ ไฟฟ้าและประปา	(6,535.00)	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการลงทุน</b>	<b>(24,174,729.50)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(378,400.00)</b>	<b>-</b>

ตารางที่ 4.56 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (Financing Activities)</b>						
เงินลงทุนจากผู้เป็นหุ้นส่วน	25,000,000.00	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)จากการจัดหาเงิน	<b>25,000,000.00</b>	-	-	-	-	-
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	<b>825,270.50</b>	<b>2,273,582.00</b>	<b>2,456,279.71</b>	<b>2,884,124.92</b>	<b>2,855,877.08</b>	<b>3,921,099.91</b>
บวก เงินสดต้นปี	-	825,270.50	3,098,852.50	5,555,132.21	8,439,257.13	11,295,134.21
เงินสดคงเหลือปลายปี	<b>825,270.50</b>	<b>3,098,852.50</b>	<b>5,555,132.21</b>	<b>8,439,257.13</b>	<b>11,295,134.21</b>	<b>15,216,234.12</b>

ตารางที่ 4.56 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน (Operating Activities)</b>					
กำไรขาดทุนสุทธิ	2,962,403.23	3,026,365.57	3,734,695.84	4,169,714.95	4,125,641.44
ค่าเสื่อมราคา	839,170.73	1,217,570.73	839,170.73	839,170.73	1,217,570.73
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	740,600.81	756,591.39	933,673.96	1,042,428.74	1,031,410.36
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(374,413.45)	(740,600.81)	(756,591.39)	(933,673.96)	(1,042,428.74)
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการดำเนินงาน</b>	<b>4,167,761.31</b>	<b>4,259,926.88</b>	<b>4,750,949.14</b>	<b>5,117,640.45</b>	<b>5,332,193.79</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน (Investing Activities)</b>					
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานรอดตัดจ่าย	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตก่อสร้างและ สาธารณูปโภค	-	-	-	-	-
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-	-	-
อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก	-	-	-	-	-
ยานพาหนะ	-	-	-	-	-
อุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน	-	(378,400.00)	-	-	(378,400.00)
ค่าประกันระบบ ไฟฟ้าและประปา	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)จากการลงทุน</b>	<b>-</b>	<b>(378,400.00)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(378,400.00)</b>

ตารางที่ 4.56 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (Financing Activities)</b>					
เงินลงทุนจากผู้เป็นหุ้นส่วน	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)จากการจัดหาเงิน	-	-	-	-	-
<b>เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>	<b>4,167,761.31</b>	<b>3,881,526.88</b>	<b>4,750,949.14</b>	<b>5,117,640.45</b>	<b>4,953,793.79</b>
บวก เงินสดต้นปี	15,216,234.12	19,383,995.43	23,265,522.31	28,016,471.45	33,134,111.89
<b>เงินสดคงเหลือปลายปี</b>	<b>19,383,995.43</b>	<b>23,265,522.31</b>	<b>28,016,471.45</b>	<b>33,134,111.89</b>	<b>38,087,905.69</b>

ตารางที่ 4.57 แสดงประมาณการงบแสดงฐานะการเงินล่วงหน้าปีที่ 1- 10

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
<b>สินทรัพย์</b>				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	825,270.50	3,098,852.50	5,555,132.21	8,439,257.13
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>825,270.50</b>	<b>3,098,852.50</b>	<b>5,555,132.21</b>	<b>8,439,257.13</b>
สินไม่ทรัพย์หมุนเวียน				
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	16,783,414.50	16,783,414.50	16,783,414.50	16,783,414.50
อุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวก	5,033,174.00	5,033,174.00	5,033,174.00	5,033,174.00
ยานพาหนะ	1,760,000.00	1,760,000.00	1,760,000.00	1,760,000.00
อุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน	380,200.00	380,200.00	380,200.00	380,200.00
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,578,005.53)	(4,775,811.05)	(6,973,616.58)
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ	23,956,788.50	21,378,782.98	19,180,977.45	16,983,171.93
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรอตัดจ่าย	211,406.00	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6,535.00	6,535.00	6,535.00	6,535.00
<b>รวมสินไม่ทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>24,174,729.50</b>	<b>21,385,317.98</b>	<b>19,187,512.45</b>	<b>16,989,706.93</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>25,000,000.00</b>	<b>24,484,170.48</b>	<b>24,742,644.66</b>	<b>25,428,964.06</b>
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	85,792.81
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>85,792.81</b>
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	25,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00
กำไร (ขาดทุน) สะสมยังไม่จัดสรร	-	(515,829.53)	(257,355.34)	343,171.24
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>25,000,000.00</b>	<b>24,484,170.48</b>	<b>24,742,644.66</b>	<b>25,343,171.24</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>25,000,000.00</b>	<b>24,484,170.48</b>	<b>24,742,644.66</b>	<b>25,428,964.06</b>

ตารางที่ 4.57 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
<b>สินทรัพย์</b>				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด	11,295,134.21	15,216,234.12	19,383,995.43	23,265,522.31
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>11,295,134.21</b>	<b>15,216,234.12</b>	<b>19,383,995.43</b>	<b>23,265,522.31</b>
สินไม่ทรัพย์หมุนเวียน				
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	16,783,414.50	16,783,414.50	16,783,414.50	16,783,414.50
อุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวก	5,033,174.00	5,033,174.00	5,033,174.00	5,033,174.00
ยานพาหนะ	1,760,000.00	1,760,000.00	1,760,000.00	1,760,000.00
อุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน	758,600.00	758,600.00	758,600.00	1,137,000.00
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(9,549,822.10)	(11,747,627.63)	(12,586,798.35)	(13,804,369.08)
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ	14,785,366.40	12,587,560.88	11,748,390.15	10,909,219.43
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรอตัดจ่าย	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6,535.00	6,535.00	6,535.00	6,535.00
<b>รวมสินไม่ทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>14,791,901.40</b>	<b>12,594,095.88</b>	<b>11,754,925.15</b>	<b>10,915,754.43</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>26,087,035.61</b>	<b>27,810,329.99</b>	<b>31,138,920.58</b>	<b>34,181,276.73</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
หนี้สินหมุนเวียน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	148,772.87	374,413.45	740,600.81	756,591.39
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>148,772.87</b>	<b>374,413.45</b>	<b>740,600.81</b>	<b>756,591.39</b>
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	25,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00
กำไร (ขาดทุน) สะสมยังไม่จัดสรร	938,262.74	2,435,916.54	5,398,319.77	8,424,685.34
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>25,938,262.74</b>	<b>27,435,916.54</b>	<b>30,398,319.77</b>	<b>33,424,685.34</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>26,087,035.61</b>	<b>27,810,329.99</b>	<b>31,138,920.58</b>	<b>34,181,276.73</b>



ตารางที่ 4.57 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
<b>สินทรัพย์</b>			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	28,016,471.45	33,134,111.89	38,087,905.69
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>28,016,471.45</b>	<b>33,134,111.89</b>	<b>38,087,905.69</b>
สินไม่ทรัพย์หมุนเวียน			
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	16,783,414.50	16,783,414.50	16,783,414.50
อุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวก	5,033,174.00	5,033,174.00	5,033,174.00
ยานพาหนะ	1,760,000.00	1,760,000.00	1,760,000.00
อุปกรณ์เพื่อการดำเนินงาน	1,137,000.00	1,137,000.00	1,515,400.00
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(14,643,539.80)	(15,482,710.53)	(16,700,281.25)
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ	10,070,048.70	9,230,877.98	8,391,707.25
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรอตัดจ่าย	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6,535.00	6,535.00	6,535.00
<b>รวมสินไม่ทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>10,076,583.70</b>	<b>9,237,412.98</b>	<b>8,398,242.25</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>38,093,055.15</b>	<b>42,371,524.87</b>	<b>46,486,147.94</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
หนี้สินหมุนเวียน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	933,673.96	1,042,428.74	1,031,410.36
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>933,673.96</b>	<b>1,042,428.74</b>	<b>1,031,410.36</b>
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	25,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00
กำไร (ขาดทุน) สะสมยังไม่จัดสรร	12,159,381.18	16,329,096.13	20,454,737.58
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>37,159,381.18</b>	<b>41,329,096.13</b>	<b>45,454,737.58</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>38,093,055.15</b>	<b>42,371,524.87</b>	<b>46,486,147.94</b>

ในประเมินความเป็นไปได้ของโครงการที่ผ่านระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่จะพิจารณาจากผลตอบแทนและความเสี่ยงเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจ โดยใช้เครื่องมือทางการเงินเป็นตัวพิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุน โดยวิธีที่เลือกใช้ในการวิเคราะห์ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR) และ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB)

โดยภายใต้ การพิจารณากำหนดให้โครงสร้างของเงินทุน คือเงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นทั้งหมด โดยต้นทุนของเงินทุนจากผู้ถือหุ้น ร้อยละ 6 เป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนธุรกิจ โดยใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนในกลุ่ม โรงแรมและรีสอร์ท ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปี 2557 (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2557: ออนไลน์)

#### 4.5.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)

การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิในโครงการธุรกิจที่ผ่านระยะเวลาสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่เป็นการคำนวณผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่คาดว่าจะได้รับตลอดอายุโครงการกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในการจ่ายเพื่อลงทุนเริ่มแรก

สูตร

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF}{(1+k)^t}$$

กำหนดให้

$CF_0$  = เงินลงทุนเริ่มแรก

$CF_t$  = กระแสเงินสดสุทธิปีที่  $t$

$K$  = ต้นทุนของเงินลงทุนของโครงการซึ่งจะใช้เป็นอัตราส่วนลด

โดยภายใต้โครงการธุรกิจที่ผ่านระยะเวลาสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ อัตราคิดลดซึ่งเป็นต้นทุนของเงินลงทุนในที่นี้เท่ากับ ร้อยละ 6 โดยสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4.58 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)

กระแสเงินสดรับสุทธิจากการดำเนินงาน			
ปีที่	กระแสเงินสดรับ	PVIF ที่ 6%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
1	2,273,582.00	0.9434	2,144,897.26
2	2,456,279.71	0.8900	2,186,088.94
3	2,884,124.92	0.8396	2,421,511.28
4	2,855,877.08	0.7921	2,262,140.23
5	3,921,099.91	0.7473	2,930,237.96
6	4,167,761.31	0.7050	2,938,271.72
7	3,881,526.88	0.6651	2,581,603.53
8	4,750,949.14	0.6274	2,980,745.49
9	5,117,640.45	0.5919	3,029,131.38
10	4,953,793.79	0.5584	2,766,198.45
<b>รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน</b>	<b>37,262,635.19</b>		<b>26,240,826.26</b>
เงินลงทุน โครงการปีที่ 0	(24,174,729.50)		(24,174,729.50)
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ</b>			<b>2,066,096.76</b>

จากตารางที่ 4.58 เป็นการคิดกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดช่วงการดำเนินงานของโครงการ จากกระแสเงินสดรับตลอดช่วงเวลาดำเนินการและกระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน โดยคิดลดด้วย อัตราคิดลดร้อยละ 6 ซึ่งทำให้มูลค่าสุทธิเท่ากับ 2,066,096.76 บาท สรุปได้ว่าโครงการธุรกิจที่ ฟ่านักระยะยาวสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุนด้วย วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

#### 4.5.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR)

เป็นอัตราผลตอบแทน หรืออัตราคิดลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย หรือมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน ดังนั้นมูลค่าปัจจุบัน สุทธิจึงเท่ากับศูนย์

จากการลงทุนของโครงการธุรกิจที่ฟ่านักระยะยาวสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นใน จังหวัดเชียงใหม่ อัตราคิดลดซึ่งเป็นต้นทุนของเงินลงทุนในที่นี้เท่ากับ ร้อยละ 6 โดยสามารถ วิเคราะห์ได้ดังนี้

ตารางที่ 4.59 แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ	PVIF ที่ 7%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	PVIF ที่ 8%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
0	(24,174,729.50)				
1	2,273,582.00	0.9346	2,124,889.74	0.9259	2,105,109.57
2	2,456,279.71	0.8734	2,145,314.70	0.8573	2,105,768.60
3	2,884,124.92	0.8163	2,354,311.17	0.7938	2,289,418.36
4	2,855,877.08	0.7629	2,178,748.62	0.7350	2,099,069.65
5	3,921,099.91	0.7130	2,795,744.23	0.6806	2,668,700.60
6	4,167,761.31	0.6663	2,776,979.36	0.6302	2,626,523.18
7	3,881,526.88	0.6227	2,417,026.79	0.5835	2,264,870.94
8	4,750,949.14	0.5820	2,765,052.40	0.5403	2,566,937.82
9	5,117,640.45	0.5439	2,783,484.64	0.5002	2,559,843.75
10	4,953,793.79	0.5083	2,518,013.38	0.4632	2,294,597.28
<b>รวม</b>	<b>37,262,635.19</b>		<b>24,859,565.04</b>		<b>23,580,839.75</b>

จากตารางที่ 4.59 การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการได้ดังนี้

อัตราผลตอบแทนที่อัตราคิดลดร้อยละ 7 ได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดรับ 24,859,565.04 บาท และที่อัตราผลตอบแทนที่อัตราคิดลดร้อยละ 8 ได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดรับ 23,580,839.75 บาท โดยมีเงินลงทุนในโครงการจำนวน 24,174,729.50 บาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มากกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดรับ ที่อัตราผลตอบแทนที่อัตราคิดลดร้อยละ 8 เท่ากับ 593,889.75 บาท ซึ่งผลต่างระหว่างอัตราคิดลดร้อยละ 7 และร้อยละ 8 เท่ากับ 1,278,725.29 บาท ซึ่งนำมาคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการได้ดังนี้

$$\text{IRR} = (593,889.75 \times 1\%) / 1,278,725.29$$

$$\text{IRR} = 0.46\%$$

$$\text{IRR} = 7.54\%$$

ดังนั้นผลตอบแทนการลงทุนของโครงการธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่เท่ากับร้อยละ 7.54 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ต้องการที่กำหนดไว้ในอัตราร้อยละ 6 ดังนั้นสรุปได้ว่าเมื่อทำการประเมินโครงการด้วยวิธีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR) โครงการธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

#### 4.5.3 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB)

เป็นวิธีคิดระยะเวลาคืนทุน โดยหากำไรที่ได้รับจากโครงการที่ใช้ระยะเวลานานเท่าใดจึงจะคุ้มกับรายจ่ายที่ลงทุนเริ่มแรกพอดี โดยกำไรที่นี้หมายถึงกำไรสุทธิหลังหักภาษีรวมกับต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ย) และค่าเสื่อมราคา การวิเคราะห์ระยะเวลาการคืนทุนของโครงการการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ ดังนี้

**ตารางที่ 4.60** แสดงระยะเวลาการคืนทุนของโครงการการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

ปีที่	กระแสเงินสดสุทธิ (บาท)	กระแสเงินสดสะสม (บาท)
1	2,273,582.00	2,273,582.00
2	2,456,279.71	4,729,861.71
3	2,884,124.92	7,613,986.63
4	2,855,877.08	10,469,863.71
5	3,921,099.91	14,390,963.62
6	4,167,761.31	18,558,724.93
7	3,881,526.88	22,440,251.81
8	4,750,949.14	27,191,200.95
9	5,117,640.45	32,308,841.39
10	4,953,793.79	37,262,635.19

จากตารางที่ 4.60 วิเคราะห์ได้ว่าเงินลงทุนในโครงการเริ่มแรกจำนวน 24,174,729.50 บาท มีระยะยาวเวลาการคืนทุนจะอยู่ระหว่างปีที่ 7 และปีที่ 8 ซึ่งกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 8 มีจำนวน 27,191,200.95 บาท ใช้ระยะเวลา 365 วัน และผลต่างระหว่างเงินลงทุนและกระแสเงินสดสุทธิในปีที่ 7 จำนวน 1,734,477.69 บาท สามารถคำนวณเวลาได้ดังนี้

$$\begin{aligned}
\text{กระแสเงินสดสุทธิ} &= \text{เงินลงทุนโครงการเริ่มแรก} - \text{กระแสเงินสดสุทธิปีที่ 7} \\
&= 24,174,729.50 - 22,440,251.81 \\
&= 1,734,477.69 \text{ บาท}
\end{aligned}$$

ซึ่งจำนวนเงินข้างต้นสามารถคำนวณระยะเวลาเพิ่มจากปีที่ 7 ได้เท่ากับ

$$\begin{aligned}
\text{ระยะเวลาที่เพิ่มขึ้น} &= \text{จำนวนวันในหนึ่งปี} \times \text{ผลต่างระหว่างเงินลงทุนและกระแสเงินสดสุทธิ} \\
&\text{ในปีที่ 7 / กระแสเงินสดสุทธิในปีที่ 8} \\
&= (365 \times 1,734,477.69) / 4,750,949.14 \\
&= 134 \text{ วัน}
\end{aligned}$$

ดังนั้นการลงทุนของโครงการธุรกิจที่ผ่านระยะยาวของผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่มีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 7 ปี 134 วัน หรือ 7 ปี 4 เดือน 14 วัน สรุปได้ว่าโครงการธุรกิจที่ผ่านระยะยาวสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

#### 4.6 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านองค์การกฎหมายและสังคมเมือง

จากการศึกษาและสัมภาษณ์ผู้บริหารที่ผ่านระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่พบว่าการลงทุนดำเนินธุรกิจที่ผ่านระยะยาวเกี่ยวข้องกับหน่วยงานและกฎหมาย และด้านการเมืองดังต่อไปนี้

##### 4.6.1) กรมพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัดเชียงใหม่ กระทรวงพาณิชย์

การดำเนินธุรกิจที่ผ่านระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ดำเนินการในรูปแบบของบริษัทจำกัดซึ่งต้องไปจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัดต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้าซึ่งประกอบด้วย 2 ขั้นตอน(กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, 2558: ออนไลน์) ได้แก่

- การจดทะเบียนหนังสือบริคณห์สนธิ
- การจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัด

ปัจจุบันการจดทะเบียนประกอบกิจการในรูปแบบบริษัทจำกัดนั้นสามารถดำเนินการจัดตั้งได้ภายในหนึ่งวันซึ่งเป็นการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทพร้อมกับการจดทะเบียนหนังสือบริคณห์สนธิภายในวันเดียวกันได้ โดยประกอบด้วยขั้นตอนโดยสังเขปดังนี้

1. ผู้เริ่มก่อนการจองชื่อนิติบุคคลที่ประสงค์จะจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทโดยต้องทำการตรวจสอบชื่อว่า ชื่อดังกล่าวต้องไม่ซ้ำหรือคล้ายคลึงกับชื่อที่ได้จองหรือได้จดทะเบียนไว้ก่อนแล้ว โดยสามารถทำการตรวจสอบและจองชื่อนิติบุคคลได้ผ่านทางเว็บไซต์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

2. เมื่อซื้อที่จองได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนแล้วผู้เริ่มก่อการต้องดำเนินการยื่นจดทะเบียนหนังสือบริคณห์สนธิภายใน 30 วัน
3. ผู้เริ่มก่อการตั้งแต่ 3 คนขึ้นไป ร่วมกันจัดทำหนังสือบริคณห์สนธิ
4. จัดให้มีผู้เข้าซื้อถือหุ้นครบตามจำนวนหุ้นทั้งหมดที่บริษัทจะจดทะเบียน
5. ประชุมจัดตั้งบริษัท โดยผู้เริ่มก่อการและผู้เข้าซื้อถือหุ้นทุกคนร่วมเข้าประชุมเพื่อพิจารณากิจการต่างๆ และข้อบังคับในกิจการและกรรมการ และผู้เริ่มก่อการและผู้เข้าซื้อถือหุ้นทุกคนให้ความเห็นชอบในกิจการที่ได้ประชุม
6. ผู้เริ่มก่อการได้มอบกิจการให้แก่กรรมการบริษัท
7. กรรมการเรียกให้ผู้เข้าซื้อถือหุ้นชำระเงินค่าหุ้น โดยจะเรียกครั้งเดียวเต็มมูลค่าหรือไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบห้าของมูลค่าหุ้น และผู้เข้าซื้อถือหุ้นทุกคนได้ชำระเงินค่าหุ้นเสร็จเรียบร้อยแล้ว

4.6.2) สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยวกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ได้กำหนดมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย: มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว มทท 206 – 2552 (สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว, 2552) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดการที่พักให้มีคุณภาพตรงกับความต้องการของนักท่องเที่ยวโดยมาตรฐานได้กำหนดหลักเกณฑ์มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาวให้แก่ผู้ลงทุนดำเนินธุรกิจที่พำนักระยะยาวให้ได้ปฏิบัติ

นอกจากนี้สำนักงานการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาได้ระบุกฎหมายที่ครอบคลุมสถานประกอบการพำนักระยะยาวได้แก่

1. พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคารและการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้
2. พระราชบัญญัติ การสาธารณสุข พ.ศ. 2535 เป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการใช้ อุจจาระเป็นปุ๋ยรวมทั้งสิ่งปฏิกูลต่าง ๆ โดยระบุให้อยู่ในการควบคุมของราชการส่วนท้องถิ่น
3. พระราชบัญญัติ ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 เป็นกฎหมายว่าด้วยการกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม อาทิเช่น คุณภาพอากาศ เสียงและสภาวะอื่น ๆ ของสิ่งแวดล้อม โดยกฎหมายฉบับนี้จะอยู่ในการควบคุมของราชการส่วนท้องถิ่น
4. พระราชบัญญัติ คุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 เป็นกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงานที่จะกำหนดสิทธิของนายจ้างและลูกจ้าง รวมทั้งการกำหนดสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ของลูกจ้าง

5. พระราชบัญญัติ การโรงแรม พ.ศ. 2547 เป็นกฎหมายว่าด้วยลักษณะสถานที่พักที่เข้าลักษณะโรงแรม การขอรับอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ลักษณะการให้บริการและการดำเนินงานของโรงแรม

4.6.3) กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง เป็นหน่วยงานที่กำกับดูแลหน่วยธุรกิจจะต้องแจ้งรายได้ผลการประกอบการรวมถึงการยื่นแบบภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจตามประมวลรัษฎากร อาทิเช่น ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นต้น

4.6.4) สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ องค์การบริหารส่วนจังหวัด และเทศบาลนครเชียงใหม่ ซึ่งการดำเนินธุรกิจที่ผ่านกระยะยาวมีหน้าที่ในการชำระภาษีส่วนท้องถิ่นให้แก่ส่วนราชการท้องถิ่น ได้แก่

#### 1. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 (แก้ไขถึงฉบับที่ 5 พ.ศ. 2543) (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2558: ออนไลน์) เป็นภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยมีการจัดเก็บรายปีในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี โดยยื่นแบบแสดงรายการเพื่อการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด.2) ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี

#### 2. ภาษีป้าย

ตามพระราชบัญญัติภาษีป้าย พ.ศ. 2510 (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2558: ออนไลน์) เป็นภาษีที่จัดเก็บจากป้ายแสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือเครื่องหมายการค้า หรือการโฆษณา โดยมีอัตราในการคำนวณภาษีดังนี้

2.1) ป้ายที่มีอักษรไทยล้วน ให้คิดอัตรา 10 บาทต่อ 500 ตารางเซนติเมตร

2.2) ป้ายที่อักษรไทยปนกับอักษรต่างประเทศและหรือปนกับภาพและหรือเครื่องหมายอื่น ให้คิดอัตรา 20 บาทต่อ 500 ตารางเซนติเมตร ให้คิดอัตรา 200 บาทต่อ 500 ตารางเซนติเมตร

2.3) ป้ายที่ไม่มีอักษรไทย หรือป้ายที่มีอักษรไทยบางส่วนหรือทั้งหมดอยู่ได้หรือต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ คิดอัตรา 40 บาทต่อ 500 ตารางเซนติเมตร ให้คิดอัตรา 200 บาทต่อ 500 ตารางเซนติเมตร

โดยถ้ามีเศษเกินครึ่งหนึ่งของ 500 ตารางเซนติเมตรให้นับเป็น 500 ตารางเซนติเมตร ถ้าไม่ถึงให้ปัดทิ้งและถ้าอัตราที่ต้องเสียภาษีต่ำกว่า 200 บาทให้เสียภาษีป้ายละ 200 บาท ทั้งนี้การยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป. 1) ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถยื่นได้ไม่เกินสิ้นเดือนมีนาคม และให้ชำระภาษีภายใน 15 วันนับแต่วันได้รับการประเมิน



### 3. ค่าธรรมเนียมสะสมอาหาร

ตามพระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2535 เป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมดูแลสิ่งปฏิกูลได้กำหนดให้ผู้ประกอบการที่จำหน่ายอาหารจะต้องขอหนังสือรับรองการจำหน่ายหรือสะสมอาหารตามขนาดของพื้นที่ของกิจการต่อไปนี้

ตารางที่ 4.61 แสดงการจดหนังสือรับรองการแจ้งจัดตั้งสถานที่จำหน่ายอาหารหรือสถานที่สะสมอาหาร

ขนาดพื้นที่ของสถานที่ประกอบการค้า	อัตราค่าจดหนังสือรับรอง (บาท)
พื้นที่ไม่เกิน 10 ตารางเมตร	200
พื้นที่ขนาด 10 – 25 ตารางเมตร	300
พื้นที่ขนาด 25 – 50 ตารางเมตร	400
พื้นที่ขนาด 50 – 100 ตารางเมตร	600
พื้นที่ขนาด 100 – 150 ตารางเมตร	700
พื้นที่ขนาด 150 – 200 ตารางเมตร	1,000

ตารางที่ 4.62 แสดงการขอใบอนุญาตจัดตั้งสถานที่จำหน่ายอาหารหรือสถานที่สะสมอาหาร

ขนาดพื้นที่ของสถานที่ประกอบการค้า	อัตราค่าจดหนังสือรับรอง (บาท)
พื้นที่ไม่เกิน 201 - 500 ตารางเมตร	2,000
พื้นที่ขนาดเกินกว่า 500 ตารางเมตรขึ้นไป	3,000

4.6.5) สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง จังหวัดเชียงใหม่ สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. 2522 มาตรา 38 ได้กำหนดให้ผู้จัดการที่พำนักระยะยาวมีหน้าที่จะต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงาน ณ ที่ทำการตรวจคนเข้าเมืองซึ่งตั้งอยู่ในท้องถิ่นนั้นภายใน 24 ชั่วโมงนับแต่เวลาที่ผู้เข้าพักเข้าพักที่พำนักระยะยาว

นอกจากนี้ยังต้องพิจารณาถึงเสถียรภาพของรัฐบาลจากสถานภาพเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยวและโรงแรมในช่วงต้นปี พ.ศ. 2558 ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวต่อเนื่องโดยการขยายตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่เข้ามาจะเป็นชาวจีนและชาวมาเลเซีย นอกจากนั้นในช่วงระยะเวลานี้ยังเริ่มสังเกตได้ถึงความระมัดระวังในด้านการใช้จ่ายของกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างประเทศโดยเฉพาะชาวยุโรป

เสถียรภาพทางการเมืองของประเทศไทยนั้นยังไม่มีเปลี่ยนแปลงตั้งแต่ช่วงปี 2557 หลังมีการรัฐประหารจากคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ทำให้ยังคงต้องประเมินเสถียรภาพต่อไปเนื่องจากส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นต่อความปลอดภัยในการเดินทางมาประเทศไทย



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ

วัตถุประสงค์ของการศึกษานี้ เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่น ในจังหวัดเชียงใหม่ จากการศึกษาสามารถสรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ ได้ดังต่อไปนี้

#### 5.1 สรุปผลการศึกษา

จากผลการศึกษาสามารถสรุปผลการศึกษาออกได้เป็น 6 ด้าน ดังต่อไปนี้

##### ด้านที่ 1 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด

1.1) การวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ 5 ประการ (The Five Forces Model Analysis)

##### การแข่งขันภายในอุตสาหกรรม (Rivalry Among Existing Competitors)

สถานะการแข่งขันของที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุในจังหวัดเชียงใหม่ในปัจจุบันยังมีอยู่น้อย ซึ่งที่พำนักระยะยาวแต่ละแห่งนั้นมีการจัดสถานที่และสภาพแวดล้อมที่แตกต่างกันแต่ก็ยังไม่ได้ตอบสนองความต้องการของผู้เกษียณอายุอย่างสูงสุด และเริ่มที่จะมีการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นจากการได้รับความสนใจจากหมุ่่นักลงทุนต่างชาติอีกทั้งในส่วนทางราชการในจังหวัดเชียงใหม่ อาทิเช่น โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ณ อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ มูลนิธิโรงพยาบาลสวนดอก คณะแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เป็นต้น ดังนั้นโครงการที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่จะต้องสร้างเอกลักษณ์และนำเสนอการให้บริการที่ตรงต่อความต้องการของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นให้มากที่สุด

##### ผู้แข่งขันรายใหม่ (Threat for New Entrants)

ในการประกอบธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุนั้นมีองค์ประกอบทางด้านการก่อสร้างอาคารและสถานที่ การบริการที่ดีและเหมาะสม ซึ่งจะต้องใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างสูงซึ่งทำให้มีผู้ที่เข้ามาลงทุนจำนวนน้อยราย ประกอบกับการประชาสัมพันธ์และการโฆษณาที่ยังน้อยส่งผล

ให้ชาวต่างชาติไม่ทราบเท่าที่ควรว่าในจังหวัดเชียงใหม่มีสถานที่พำนักระยะยาวที่รองรับตลาดผู้เกษียณอายุตั้งอยู่

#### **สินค้าทดแทน (Threat of Substitute Products or Services)**

ที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ ลูกค้านำสามารถเลือกที่จะพักที่พักระยะสั้น คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ และบ้านเดี่ยวทาวเฮาส์ ที่อยู่ในช่วงระดับราคาที่ต่ำกว่า แต่อย่างไรก็ตามที่พักเหล่านี้ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เกษียณอายุได้บางประการ อีกทั้งยังมีสถานดูแลและสถานพยาบาลผู้สูงอายุที่ตั้งอยู่ในประเทศญี่ปุ่นเองด้วย

#### **อำนาจการต่อรองของผู้มาใช้บริการ (Bargaining Power of Buyers)**

ผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นมีอำนาจต่อรองในการเลือกที่พักระยะยาวที่มีการเสนอการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันมีค่อนข้างน้อยเนื่องจากที่พักรูปแบบอื่นไม่ได้มีการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมและตรงต่อความต้องการแก่ผู้เกษียณอายุ

#### **อำนาจการต่อรองของผู้จำหน่ายวัตถุดิบ (Bargaining Power of Supplier)**

วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ไม่ได้เป็นสินค้าที่เฉพาะเจาะจงหรือหาทดแทนได้ยากแต่สามารถเลือกได้จากสถานที่ทั่วไป อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้า ดังนั้นผู้จำหน่ายจึงมีอำนาจในการต่อรองในระดับที่ค่อนข้างต่ำและต่ำยิ่งเป็นซื้อในรูปแบบเหมาแล้วผู้ซื้อย่อมมีอำนาจในการที่จะซื้อในราคาที่ถูกลงยิ่งขึ้น

### **1.2) การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis)**

#### **จุดแข็ง (Strength)**

โครงการที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองเชียงใหม่มีสภาพแวดล้อมที่ดีซึ่งได้มีการแบ่งห้องพักรักษาเป็นหลังเพื่อความเงียบสงบและความเป็นส่วนตัว ซึ่งมีการออกแบบที่เอื้อต่อลักษณะทางกายภาพและเน้นถึงสิ่งอำนวยความสะดวก มีการบริการอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพที่ดีด้วยวัตถุดิบที่มีประโยชน์และปลอดภัย อีกทั้งยังมีบุคลากรที่สามารถสื่อสารภาษาญี่ปุ่นได้เบื้องต้นเพื่อความเข้าใจถึงความต้องการของผู้เข้าพัก

#### **จุดอ่อน (Weakness)**

ทางผู้ประกอบการยังไม่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจที่พำนักระยะยาวตรงกับทางโครงการยังไม่เป็นที่รู้จักสำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในช่วงแรกของการดำเนินงาน

## โอกาส (Opportunities)

ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ทำให้การเดินทางจากประเทศญี่ปุ่นเป็นไปได้ง่าย และประเทศไทยยังมีความสัมพันธ์อันดีทางด้านเศรษฐกิจและวัฒนธรรมกับประเทศญี่ปุ่น อีกทั้งอัตราค่าครองชีพประเทศไทยยังต่ำกว่าประเทศญี่ปุ่นอีกด้วย

## อุปสรรค (Threat)

สภาวะเศรษฐกิจและการเมืองในประเทศไทยยังคงไม่มีเสถียรภาพเท่าที่ควรจึงทำให้ขาดความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยจากมุมมองต่างชาติ ซึ่งในจังหวัดเชียงใหม่เองยังประสบปัญหาจากสภาวะหมอกควันในช่วงฤดูร้อนและยังอยู่ในช่วงการปรับปรุงพัฒนาวางระบบผังเมืองซึ่งอาจส่งผลให้เกิดมลภาวะและกระทบต่อการคมนาคมได้

## ด้านที่ 2 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

ที่พำนักระยะยาวของผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ตั้งอยู่บนถนนโชตนา ตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ บนเนื้อที่ขนาด 22 ไร่ โดยให้บริการรูปแบบบ้านพักส่วนตัวขนาด 20 หลังพร้อมพื้นที่ส่วนกลาง (Club house) การจัดการองค์กรอยู่ในรูปแบบนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด โดยมีเงินลงทุนจำนวน ประมาณ 25 ล้านบาท และมีลักษณะการดำเนินงานในรูปแบบของโรงแรมและรีสอร์ท ดังนั้นการบริหารงานและดูแลโครงการโดยผู้จัดการทั่วไปและมีแผนกที่เกี่ยวข้อง 6 แผนกดังต่อไปนี้

- แผนกห้องพัก รับผิดชอบเกี่ยวกับงานต้อนรับ ดูแล และส่วนงานแม่บ้าน
- แผนกอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ รับผิดชอบเกี่ยวกับงานครัวและการบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม
- แผนกการตลาด รับผิดชอบเกี่ยวกับงานด้านส่วนงานขายห้องพักและการประชาสัมพันธ์โฆษณา
- แผนกพยาบาลและดูแลผู้สูงอายุ รับผิดชอบเกี่ยวกับส่วนงานดูแลและการพยาบาลและกิจกรรมสันทนาการ
- แผนกบริการ รับ รับผิดชอบเกี่ยวกับงานส่วนการบริการรักษาความปลอดภัยสถานที่และซ่อมบำรุง
- แผนกบัญชีและการเงิน รับผิดชอบเกี่ยวกับงานส่วนบัญชีการเงินและการจัดซื้อสินค้า
-

ลักษณะการดำเนินงานของที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัด เชียงใหม่ นอกเหนือจากการให้บริการห้องพักส่วนตัวทั้ง 20 หลังแล้ว ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อการดำเนินชีวิตอย่างครบครันและมีกิจกรรมสันทนาการเพื่อความเพลิดเพลินให้แก่ผู้เข้าพัก อาทิ เช่น กิจกรรมการทำอาหาร กิจกรรมการทำและตกแต่งสวน การออกกำลังกายทั้งในห้องออกกำลังกาย ภายนอกและทางเดินในสวนรอบโครงการ กิจกรรมว่ายน้ำและวารีบำบัด และบริหารห้องอ่านหนังสือ ให้แก่ผู้เข้าพักอีกด้วย

อาคารและสิ่งปลูกสร้างของที่พำนักระยะยาวของผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ มีการก่อสร้างและตกแต่งในรูปแบบร่วมสมัย (Contemporary Style) ประกอบด้วยพื้นที่ทั้งหมด 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ส่วนพื้นที่สำนักงานและส่วนกลาง (Club house) เป็นลักษณะอาคาร 2 ชั้น ประกอบด้วย

ชั้นที่ 1 เป็นอาคารต้อนรับจำนวนทั้งหมด 8 ห้อง ได้แก่ แผนกต้อนรับ โถงสำหรับนั่งเล่น ห้องหนังสือและความรู้ ห้องพยาบาล ห้องอาหารและห้องครัว ห้องออกกำลังกายขนาดย่อม สระ ว่ายน้ำอุ่นเพื่อการทำกิจกรรมวารีบำบัด ร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมง ห้องเก็บของ รักษาความปลอดภัย

ชั้นที่ 2 เป็นสำนักงาน จำนวน 4 ห้อง ประกอบด้วย แผนกบัญชี แผนกบริการโครงการ ฝ่าย บริหารงาน ห้องประชุม

ส่วนที่ 2 ส่วนที่พัก เป็นลักษณะบ้านพักหลังเดี่ยวสร้างขึ้นใหม่จำนวน 20 หลัง ขนาด 35.20 ตารางเมตร แยกจากกันเป็นสัดส่วนพร้อมเฟอร์นิเจอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวกในการดำเนิน ชีวิตของผู้เกษียณอายุ

ส่วนที่ 3 สวนและภูมิสถาปัตย์ในโครงการ ประกอบไปด้วยพื้นที่ของสวนซึ่งเป็นลักษณะ สวนแบบธรรมชาติ (Natural Garden) และสวนแบบญี่ปุ่น (Japanese Garden) และที่สำหรับจอดรถ เพื่อรองรับกับผู้เข้าพัก ดังนั้น รวมห้องทั้งหมดของโครงการจำนวน 32 ห้อง

### ด้านที่ 3 การศึกษาความเป็นได้ด้านสิ่งแวดล้อม

ที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ได้มีการออกแบบให้กลมกลืนกับสภาพภูมิประเทศแวดล้อมจึงไม่ส่งผลกระทบต่อการบดบังทัศนียภาพ อีกทั้งการก่อสร้างโครงการไม่ได้มีการปลูกสิ่งก่อสร้างเติมพื้นที่จึงไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบ

ทางด้านการพัฒนาชุมชน เพื่อความเข้าใจอันดีกับชุมชนชาวโซตนาในการดำเนินงานทางโครงการพร้อมที่จะให้ความช่วยเหลือและความร่วมมือในการทำกิจกรรมและพัฒนาชุมชน

#### ด้านที่ 4 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ

ที่ผ่านกระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่น ในจังหวัดเชียงใหม่แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ด้าน ดังนี้

รายรับของโครงการ ประกอบด้วยรายรับ 4 ส่วน ได้แก่

รายได้ค่าเช่าห้องพัก เป็นรายได้หลักจากการให้เช่าห้องพักจำนวน 20 ห้องโดยมีการกำหนดอัตราห้องพักเป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (ระหว่างเดือน ตุลาคม – มีนาคม) และช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (ระหว่างเดือน เมษายน – กันยายน) จากการประมาณการรายรับระยะเวลา 10 ปีเป็นจำนวน 67,168,000 บาท

รายได้การให้บริการในส่วนของอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ ประกอบด้วย 2 มื้อหลัก ได้แก่อาหารกลางวันและอาหารเย็น โดยแบ่งการบริการเป็น 2 ประเภท ได้แก่ แบบเหมาต่อวัน และแบบทำอาหารด้วยตนเอง(บุฟเฟต์) จากการประมาณการรายรับระยะเวลา 10 ปีเป็นจำนวน 38,582,740 บาท

รายได้จากการให้บริการซักรีด เป็นการให้บริการแบบการคิดอัตราเหมาต่อเดือน จากการประมาณการรายรับระยะเวลา 10 ปีเป็นจำนวน 505,700 บาท

รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เปิดร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมง เป็นรายได้ที่เกิดจากการให้บุคคลภายนอกเช่าพื้นที่ภายในโครงการ จากการประมาณการรายรับระยะเวลา 10 ปีเป็นจำนวน 1,843,200 บาท

ดังนั้นประมาณการรายรับทั้งหมดของโครงการระยะเวลา 10 ปี เป็นจำนวนทั้งหมด 108,099,640 บาท

รายจ่ายของโครงการ ประกอบด้วยรายจ่าย 2 ช่วง ได้แก่

ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัทและการตลาดจำนวน 138,550 บาท และ 72,856 บาท ตามลำดับ และค่าใช้จ่ายในการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรทั้งหมดจำนวน 23,956,788.50 บาท โดยมีเงินประกันสินทรัพย์ทั้งหมด 6,535 บาท

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วยค่าใช้จ่าย 4 ด้าน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายด้านภาษีอากร และค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร จากการประมาณการรายจ่ายค่าใช้จ่าระยะเวลา 10 ปีเป็นจำนวน 82,531,218.03 บาท

## ด้านที่ 5 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการวางแผนการเงิน

ในการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการวางแผนการเงิน ได้ศึกษาโดยการจัดทำงบการเงินล่วงหน้าประกอบไปด้วย เงินลงทุนสุทธิในโครงการ ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า และ ประมาณการงบแสดงฐานะการเงินล่วงหน้า

จากการจัดทำงบการเงินล่วงหน้าข้างต้นทางผู้ศึกษาได้ประเมินความเป็นไปได้ของโครงการที่ผ่านักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ โดยเลือกใช้วิธี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR) และ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB) ซึ่งผลของการศึกษาการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการที่ผ่านักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่จากทั้ง 3 วิธี เป็นดังนี้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) เท่ากับ 2,066,096.76 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR) เท่ากับร้อยละ 7.54 และ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB) ของโครงการมีระยะเวลาเท่ากับ 7 ปี 4 เดือน 14 วัน

ดังนั้นสรุปได้ว่าโครงการธุรกิจที่ผ่านักระยะยาวสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

## ด้านที่ 6 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านองค์การกฎหมายและสังคมเมือง

การลงทุนในโครงการธุรกิจที่ผ่านักระยะยาวสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ได้เกี่ยวข้องกับหน่วยงานและกฎหมายต่าง ๆ ดังนี้

- กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ในด้านการจัดตั้งบริษัทจำกัด
- สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ในด้านมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว
- กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง ในด้านการจัดเก็บภาษีต่าง ๆ ของกิจการ
- สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในด้านภาษีของส่วนราชการท้องถิ่น และข้อบัญญัติตามกฎหมายของส่วนราชการท้องถิ่น
- สำนักงานตรวจคนเข้าเมืองในด้านการปฏิบัติต่อคนต่างด้าว



## 5.2 การอภิปรายผล

จากผลการศึกษาคือความเป็นไปได้ในการลงทุนที่ผ่านกระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่น ในจังหวัดเชียงใหม่ ทางด้านการการตลาด ด้านเทคนิค ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านเศรษฐกิจ ด้านการวางแผนการเงิน และ ด้านองค์การกฎหมายและสังคมเมือง พบว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยสามารถอภิปรายผลได้ดังนี้

1) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ ในด้านการตลาด ผลจากการศึกษาสอดคล้องกับการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พักแบบพำนักนานสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่น ในจังหวัดเชียงใหม่ของหทัย แบบแผน โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีอายุมากกว่า 50 ปี มีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 10,000 – 100,000 เยน ต่อเดือน การมาท่องเที่ยวมักจะเป็นการชั่งจูงจากคนรู้จัก อีกทั้งปัจจัยสำคัญในการเข้าพักใช้บริการที่ผ่านกระยะยาวคือ อัตราค่าครองชีพถูก รวมทั้งสถานที่ใกล้เคียงเช่น ห้างสรรพสินค้าและร้านสะดวกซื้อ

2) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในด้านการตลาด จากการศึกษาตามแนวคิดวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) พบว่าผลการศึกษาเป็นไปได้ในทิศทางเดียวกันกับการศึกษาเรื่องการท่องเที่ยวแบบระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นในประเทศไทย ของธิดา แก้วบุตรตา เรื่องโอกาสความเป็นไปได้ในการลงทุนที่กล่าวถึงความสัมพันธ์อันดีระหว่างประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่นมาอย่างช้านาน ตลอดไปจนถึงความคล้ายคลึงทางด้านศาสนาและแนวทางในการดำรงชีวิต

3) จากการศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ในการลงทุนจัดตั้งบ้านพักดูแลผู้สูงอายุ ในอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ ของ กัลป์ อุโฆษกิจ และการศึกษาเรื่องการท่องเที่ยวแบบระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นในประเทศไทย ของ ธิดา แก้วบุตรตา พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการหลัก คือความต้องการมีคุณภาพชีวิตที่ดีในช่วงบั้นปลายชีวิตและไม่ต้องการที่จะเป็นภาระแก่บุตรหลาน อีกทั้งตามทฤษฎีของมาส โลว์ว่าผู้สูงอายุเป็นวัยที่มีความต้องการที่จะได้รับความสนใจและเอาใจใส่จากกลุ่มคนวัยอื่นเป็นอย่างมาก ด้วยสภาพร่างกายที่ถดถอยทำให้ไม่อาจสามารถดำเนินชีวิตได้อย่างเป็นปกติ จึงทำให้ผู้สูงอายุเลือกที่จะท่องเที่ยวแบบระยะยาวในต่างประเทศ ส่วนการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่ผ่านกระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่น ในจังหวัดเชียงใหม่ นั้น พบว่าเหตุปัจจัยที่ทำให้ผู้สูงอายุเลือกที่จะเดินทางท่องเที่ยวระยะยาวคือ ความชอบในการท่องเที่ยวของผู้สูงอายุ

### 5.3 ข้อค้นพบ

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ สามารถสรุปข้อค้นพบได้ดังต่อไปนี้

1) ชาวญี่ปุ่นที่มาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่เป็นเพศชายและเพศหญิงในอัตราส่วนที่เท่าๆกัน อายุโดยเฉลี่ยอยู่ในช่วงอายุ 55 – 60 ปี สถานภาพสมรสเป็นส่วนใหญ่ ทางด้านการศึกษาชั้นนักท่องเที่ยวยุโรปส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี และมีรายได้เฉลี่ยประมาณ 150,000 – 250,000 เยน

2) การเดินทางท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ของชาวญี่ปุ่นที่เกษียณอายุแล้วนั้นมักจะได้รับข้อมูลการท่องเที่ยวจากอินเทอร์เน็ตและเหตุผลที่เลือกเดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่เช่น ความชื่นชอบอัตราค่าครองชีพที่ถูก และอากาศที่ดี นอกจากนี้นักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นยังมักจะเดินทางมาในช่วงเดือนมกราคม - เดือนมีนาคม และช่วงเดือนกรกฎาคม - เดือนกันยายน ซึ่งจำนวนครั้งที่มาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่เป็นจำนวน 3 – 4 ครั้งแต่แต่ละครั้งที่เดินทางมาท่องเที่ยวจะใช้เวลามากกว่า 30 วัน

ทำเลของสถานที่พักที่นักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นเลือกพักจะเป็นสถานที่พักที่ตั้งอยู่ในตัวเมืองลักษณะแบบบ้านหลังเดี่ยว กิจกรรมที่ชื่นชอบในช่วงเวลาที่มาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่เช่น การท่องเที่ยว และ การเล่นกีฬา ส่วนอาหารที่ชื่นชอบมากที่สุดคือ อาหารญี่ปุ่น อีกทั้งความสามารถในการจ่ายของนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ นั้น อยู่ที่ประมาณมากกว่า 40,000 บาท หรือ 90,000 เยน

3) การดำเนินการที่พำนักระยะยาวของผู้สูงอายุมีมาตรฐานกำหนดอย่างชัดเจน คือ มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว มทท 206 – 2552 โดยจะกำหนดทั้งรูปแบบการดำเนินงาน กฎหมายข้อบังคับที่เกี่ยวข้องตลอดไปจนถึงการจัดวาง โครงสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องคำนึงถึงการใช้สอยและความปลอดภัยให้แก่ผู้สูงอายุ อาทิเช่น การติดตั้งราวทางเดินบันไดและทางลาดชัน อุปกรณ์การใช้สอยในห้องน้ำรวมทั้งสุขภัณฑ์

4) เงินลงทุนในการลงทุนจัดสร้างที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ให้ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว มทท 206 – 2552 และได้ความพึงพอใจจากนักท่องเที่ยวผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นจะต้องใช้เงินลงทุนทั้งหมดจำนวนมาก นับได้ว่าเป็นอุปสรรคสำคัญในการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนที่จะลงทุนในตลาดของสถานที่พักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

#### 5.4 ข้อเสนอแนะ

1) การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่ใช้เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นทั้งหมด ดังนั้นในการศึกษาต่อไปจึงควรเพิ่มการศึกษาโดยใช้แหล่งเงินทุนจากแหล่งอื่นประกอบ

2) ความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นนั้น ผู้ลงทุนควรพิจารณาถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นเนื่องจากสถานะแวดล้อม หรือสถานการณ์ต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนที่พำนักระยะยาวด้วย เพื่อที่จะป้องกันไม่ให้เกิดการลงทุนหยุดชะงัก

3) การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในการประเมินค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นนั้น ผู้ศึกษาได้ใช้การประเมินราคาค่าใช้จ่ายที่เป็นปัจจุบัน ขณะที่ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปของนักลงทุนผู้สนใจศึกษาความเป็นไปได้ที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นจึงควรปรับเปลี่ยนราคาในการประเมินค่าใช้จ่ายด้วย



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

## เอกสารอ้างอิง

- กรมการขนส่งทางบก. 2558. อัตราค่าธรรมเนียมตามพ.ร.บ. รถยนต์ พ.ศ. 2522. [ระบบออนไลน์].  
แหล่งที่มา  
[http://www.dlt.go.th/th/index.php?option=com\\_content&view=article&id=4046:2013-07-31-01-40-48&catid=145](http://www.dlt.go.th/th/index.php?option=com_content&view=article&id=4046:2013-07-31-01-40-48&catid=145)
- กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, 2558. การจดทะเบียนธุรกิจ.[ระบบออนไลน์].  
แหล่งที่มา  
[http://www.dbd.go.th/more\\_news.php?cid=36](http://www.dbd.go.th/more_news.php?cid=36)
- กรมสรรพากร. 2558. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ 577)พ.ศ. 2557. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา  
<http://www.rd.go.th/publish/53797.0.html>
- กัลป์ อุโฆษกิจ. 2549. ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน บ้านพักดูแลผู้สูงอายุ ในอำเภอต้นกำแพง จังหวัดเชียงใหม่. การค้นคว้าแบบอิสระบัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- กัลยา วานิชย์บัญชา.2557. หลักสถิติ. พิมพ์ครั้งที่ 14. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์สามลดา.
- การประปาส่วนภูมิภาค. 2558. สัมภาษณ์
- จันทนา จันทโร และศิริจันทร์ ทองประเสริฐ. 2545. การศึกษาความเป็นไปได้:โครงการด้านธุรกิจ และอุตสาหกรรม. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เฉลิมพล แจ่มจันทร์ และอรไท โสภารัตน์. 2555. การพำนักระยะยาวของคนญี่ปุ่นในจังหวัด เชียงใหม่: การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดช่วงก่อนและหลังการพำนัก. [ระบบออนไลน์].  
แหล่งที่มา  
[http://www.asia.tu.ac.th/journal/J\\_Studies1\\_55/A2\\_016-034.pdf](http://www.asia.tu.ac.th/journal/J_Studies1_55/A2_016-034.pdf).
- ชัยยศ สันตวงษ์. 2539. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ: บริษัทสำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช จำกัด.
- ธิดา แก้วบุตรดา. 2553. **Thailand's Long-stay Tourism for Elderly Japanese.** Master of Business - Administration, Major in Business Administration, Graduate School of Commerce Waseda University.

- ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2558. **เครื่องชี้ภาวะการท่องเที่ยว**. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา  
<http://www2.bot.or.th/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=624&language=TH>
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2558. **อัตราเงินเฟ้อทั่วไป**. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา  
<https://www.bot.or.th/Thai/Pages/default.aspx>
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2555. **แนวทางการลงทุนและบริหารกิจการอพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง**. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา  
<https://www.google.co.th/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CCYQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.ghbhomecenter.com%2Fjournal%2Fdownload.php%3Ffile%3D1628Jun12IT3d5py.pdf&ei=4Q5eVJuFBJSiuQSAu4HYDQ&usg=AFQjCNExnty14WVsJXEZsfut2Y052j6Qsg&bvm=bv.79189006,d.c2E&cad=rja>
- บริษัท เซลล์แห่งประเทศไทย จำกัด. 2558. **ตรวจสอบราคาน้ำมันย้อนหลัง** [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา  
<http://www.shell.co.th/th/products-services/on-the-road/fuels/fuel-price/fuel-history.html>
- บุญชนะ บุญเลิศ. 2556. **กลยุทธ์พิชิตภัยร้ายในโครงการอสังหาริมทรัพย์**. กรุงเทพฯ: บริษัท ที เค พรินต์ติ้ง จำกัด.
- มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. 2558. **สรุปอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2557**. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา  
[http://www.thaiappraisal.org/pdfNew/pdf\\_RateReturn/2014-03-Rate\\_Return.pdf](http://www.thaiappraisal.org/pdfNew/pdf_RateReturn/2014-03-Rate_Return.pdf)
- มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. 2558. **ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2557**. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www.thaiappraisal.org/thai/value/value.php>
- วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2556. **อัตราร้อยละและจำนวนผู้สูงอายุในโลก ปี ค.ศ.1995, 2025, 2050**. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา  
[http://www.cps.chula.ac.th/cps/pop\\_info/thai/nop7/aging/stat8.html](http://www.cps.chula.ac.th/cps/pop_info/thai/nop7/aging/stat8.html)
- ศิวฤทธิ์ พงศกรรังศิลป์. 2547. **สถิติธุรกิจ**. กรุงเทพฯ: บริษัท เพียร์สัน เอ็ดดูเคชั่น อินชาน่า จำกัด
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. 2558. **ประมาณการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติ**. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา. <https://www.kasikornresearch.com/TH/Pages/Default.aspx>
- สถานกงสุลใหญ่ญี่ปุ่น ณ นครเชียงใหม่. 2557. **สัมภาษณ์**
- สาคร สุขศรีวงศ์. 2555. **การจัดการ: จากมุมมองของนักบริหาร**. พิมพ์ครั้งที่ 9 . กรุงเทพฯ: บริษัท จี.พี. ไชเบอร์พริ้นท์ จำกัด
- สุดใจ วันอุดมเดชาชัย. 2556. **การจัดการเชิงกลยุทธ์**. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์สามลดา.

สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค, 2558. สัมภาษณ์.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2558:พระราชบัญญัติ. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา

<http://www.krisdika.go.th/wps/portal/general>

สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว, 2546. กรอบแนวทางในการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานบริการ

การท่องเที่ยวพำนักระยะยาว (Long Stay). กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2552. มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา

<http://www.longstayatthailand.com/upload2/files/longstay%20standard.pdf>.

หทัย แบบแผน, 2550. การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พักแบบพำนักรถสำหรับ

นักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงราย. การค้นคว้าแบบอิสระบัณฑิตศึกษา

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

อุดม สายะพันธุ์, 2553. การศึกษาความเป็นไปได้เพื่อโครงการการตลาด.

บริษัท แคนเน็กซ์ อินเตอร์คอร์ทโปเรชั่น จำกัด

International Living, 2557. International Living's 2014 Retirement Index. [ระบบออนไลน์].

แหล่งที่มา

<http://www1.internationalliving.com/sem/retirement/retirement-index-2014/report/ppc.html>.

Think People Consulting, 2558 ผลการสำรวจอัตราการขึ้นเงินเดือนประจำปีตามผลงานปี 2558.

[ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา

<https://prakal.wordpress.com/2014/10/16/%E0%B8%9C%E0%B8%A5%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%AA%E0%B8%B3%E0%B8%A3%E0%B8%A7%E0%B8%88%E0%B8%AD%E0%B8%B1%E0%B8%95%E0%B8%A3%E0%B8%B2%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%82%E0%B8%B6%E0%B9%89%E0%B8%99-2/>



ภาคผนวก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

## ภาคผนวก ก

### แบบสอบถาม

แบบสอบถามจัดทำขึ้นโดย นาย อรรถวุฒิ เรืองตรานนท์ นักศึกษาปริญญาโทหลักสูตร บัณฑิตมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

ดังนั้นจึงเรียนมาเพื่อขอความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูล ทั้งนี้คำตอบของท่านจะถูกนำไปใช้ในระดับภาพรวมเท่านั้นและขอรับรองว่าข้อมูลของท่านจะถูกเก็บรักษาไว้เป็นความลับขอขอบคุณท่านผู้ตอบแบบสอบถามที่กรุณาสละเวลามา ณ โอกาสนี้ด้วย

อรรถวุฒิ เรืองตรานนท์  
เบอร์ติดต่อ 082-0338096

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย (/) ในวงเล็บหน้าข้อความที่ท่านคิดว่าเหมาะสม ถ้าไม่มีข้อความที่ท่านต้องการเลือกโปรดเขียนข้อความลงในช่องที่ระบุว่า อื่น ๆ

#### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

- |                   |                           |                     |
|-------------------|---------------------------|---------------------|
| 1. เพศ            | ( ) ชาย                   | ( ) หญิง            |
| 2. อายุ           | ( ) น้อยกว่า 55 ปี        | ( ) 55 – 60 ปี      |
|                   | ( ) 61 – 65 ปี            | ( ) มากกว่า 65 ปี   |
| 3. สถานภาพ        | ( ) โสด                   | ( ) สมรส            |
|                   | ( ) หย่าร้าง              | ( ) หม้าย           |
| 4. ระดับการศึกษา  | ( ) ต่ำกว่าปริญญาตรี      | ( ) ปริญญาตรี       |
|                   | ( ) ปริญญาโท              | ( ) สูงกว่าปริญญาโท |
| 5. รายได้ต่อเดือน | ( ) ต่ำกว่า 150,000 เยน   |                     |
|                   | ( ) 150,000 – 250,000 เยน |                     |
|                   | ( ) 250,001 – 350,000 เยน |                     |
|                   | ( ) 350,001 – 450,000 เยน |                     |
|                   | ( ) มากกว่า 450,000 เยน   |                     |



ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ตอบแบบสอบถามในจังหวัดเชียงใหม่

ก. ข้อมูลความคิดเห็นต่อจังหวัดเชียงใหม่

6. ท่านได้รับข้อมูลจังหวัดเชียงใหม่จากแหล่งใด

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> บริษัทนำเที่ยว      | <input type="checkbox"/> คนรู้จักแนะนำ               |
| <input type="checkbox"/> เอกสารประชาสัมพันธ์ | <input type="checkbox"/> นิตยสาร / วารสาร/<br>บทความ |
| <input type="checkbox"/> อินเทอร์เน็ต        | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ                      |

7. เหตุใดจึงเลือกจังหวัดเชียงใหม่เป็นสถานที่พักผ่อน

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> ชอบ     | <input type="checkbox"/> ค่าครองชีพถูก |
| <input type="checkbox"/> อากาศดี | <input type="checkbox"/> ปลอดภัย       |
| <input type="checkbox"/> อื่น ๆ  |  |

8. ท่านต้องการที่จะพำนักระยะยาว (Long Stay) ในจังหวัดเชียงใหม่ช่วงระยะเวลาใดของปี

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> มกราคม – มีนาคม   | <input type="checkbox"/> เมษายน – มิถุนายน |
| <input type="checkbox"/> กรกฎาคม – กันยายน | <input type="checkbox"/> ตุลาคม – ธันวาคม  |

9. ท่านได้เคยมาที่จังหวัดเชียงใหม่แล้วจำนวนกี่ครั้ง

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> ครั้งแรก    | <input type="checkbox"/> 1 – 2 ครั้ง     |
| <input type="checkbox"/> 3 – 4 ครั้ง | <input type="checkbox"/> มากกว่า 4 ครั้ง |

10. ระยะเวลาโดยเฉลี่ยที่ท่านพักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> น้อยกว่า 10 วัน | <input type="checkbox"/> 11 – 20 วัน    |
| <input type="checkbox"/> 21 – 30 วัน     | <input type="checkbox"/> มากกว่า 30 วัน |

ข. พฤติกรรมการดำเนินชีวิตของผู้ตอบแบบสอบถาม

11. มุมมองของสถานที่ตั้งของที่พักอาศัยที่ท่านต้องการจะพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> วิวในเมือง (City view) | <input type="checkbox"/> วิวในสวน                    |
| <input type="checkbox"/> วิวแม่น้ำ (River view) | <input type="checkbox"/> วิวภูเขา (Mountain<br>view) |
| <input type="checkbox"/> อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... |  |

12. ที่พักรูปแบบใดที่ท่านต้องการพักในระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

- ( ) ห้องพักรูปแบบโรงแรม      ( ) บ้านพักแบบรีสอร์ต  
( ) ห้องแบบอพาร์ทเมนต์      ( ) บ้านหลังเดี่ยว  
( ) อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

13. กิจกรรมประเภทใดที่ท่านชื่นชอบ

- ( ) การเที่ยวชม      ( ) การท่องเที่ยว  
( ) กีฬา      ( ) การทำอาหาร  
( ) งานศิลปะ      ( ) งานจัดสวน  
( ) อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

14. อาหารประเภทใดที่ท่านชื่นชอบ

- ( ) อาหารญี่ปุ่น      ( ) อาหารไทย  
( ) อาหารฝรั่ง      ( ) มังสวิรัติ  
( ) อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

15. ค่าใช้จ่ายที่ท่านสามารถจ่ายได้ต่อเดือนในการพักแบบพักในระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

- ( ) ต่ำกว่า 10,000 บาท      (30,000 เยน)  
( ) 10,000 – 20,000 บาท      (30,000 – 50,000 เยน)  
( ) 20,001 – 30,000 บาท      (50,000 – 70,000 เยน)  
( ) 30,001 – 40,000 บาท      (70,000 – 90,000 เยน)  
( ) มากกว่า 40,000 บาท      (90,000 เยน)

ส่วนที่ 3 ความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อที่พักในระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

หากท่านต้องการใช้บริการที่พักในระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ ท่านให้ความสำคัญกับปัจจัยต่อไปนี้มากน้อยเพียงใด

ก. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	ระดับความสำคัญ (ให้ทำเครื่องหมาย / เพียงข้อเดียว)				
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)
1. พื้นที่สีเขียวและความร่มรื่นภายในโครงการ					
2. ความสงบเงียบ					
3. ระบบรักษาความปลอดภัยที่มีความน่าเชื่อถือสูงภายในโครงการ					
4. มีสถานที่ออกกำลังกายและศูนย์สุขภาพ (ศูนย์ฟิตเนส)					
5. ภายในโครงการมีศูนย์การให้บริการพยาบาลที่มีพยาบาลประจำตลอด 24 ชั่วโมง					
6. พนักงานที่สามารถสื่อสารกับคุณได้					
7. บริการซักรีด					
8. มีร้านอาหาร					
9. มีร้านสะดวกซื้อตลอด 24 ชั่วโมง					
10. มีกิจกรรมการตรวจสอบสุขภาพและการให้ความรู้ทางด้านสุขภาพและการโภชนาการ					
11. มีรถบริการไปยังสถานที่ต่าง ๆ					
12. มีกิจกรรมการท่องเที่ยว					

ข. ปัจจัยด้านสถานที่และบริเวณใกล้เคียง

ปัจจัยด้านสถานที่และบริเวณ ใกล้เคียง	ระดับความสำคัญ (ให้ทำเครื่องหมาย / เพียงข้อเดียว)				
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)
1. มีภูมิทัศน์ที่สวยงาม และเงียบสงบ					
2. ใกล้โรงพยาบาล					
3. ใกล้ธนาคาร/สถานที่แลกเปลี่ยนเงินตรา					
4. ใกล้ห้างสรรพสินค้า					
5. ใกล้ร้านอาหาร					
6. ใกล้สถานีตำรวจ					
7. ใกล้ที่ทำการไปรษณีย์					
8. ใกล้สถานที่ประกอบพิธีกรรมทางศาสนา					
9. ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว					

ค. ปัจจัยทางช่องทางจัดจำหน่ายและการส่งเสริมทางการตลาด

ปัจจัยทางช่องทางจัดจำหน่ายและ การส่งเสริมทางการตลาด	ระดับความสำคัญ (ให้ทำเครื่องหมาย / เพียงข้อเดียว)				
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)
1. มี Website ของโครงการพร้อมรายละเอียด					
2. มีการโฆษณาในนิตยสาร					
3. มีการโฆษณาโดยใช้ป้ายขนาดใหญ่					
4. มีการโฆษณาทางแผ่นพับ/ ใบปลิว					
5. มีสถานที่ติดต่อและให้ข้อมูลใน ห้างสรรพสินค้าและสนามบิน					
6. มีการให้ส่วนลด					

ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

.....

.....

.....



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

## アンケート

アッタウット

ルアントラノン は、チェンマイ大学の経営学修士カリキュラム大学院生で、チェンマイに住んでいる日本人退職者用長期滞在居事業への投資の可能性を研究するの目的で、このアンケートを作成しました。

皆様からいただいたご回答は包括的なレベルに適用され、ご個人情報も極秘しておきます。ご協力をいただきますようお願い申し上げます。誠にありがとうございます。

アッタウット ルアントラノン

携帯 : 082-0338096

.....

....

### 説明

用意した選択肢から一つだけ選んでもらう。( ) をチェックボックスにマークしてください。選択希望の選択肢がない場合、その他を選んでください。

### 第1 個人情報

1. 性別  男性  女性
2. 年齢  55歳以下  55-60歳  
 61-65歳  65歳以上
3. 結婚歴  独身  結婚  
 離婚  やもめ・男やもめ
4. 学歴  学士号以下  学士号  
 修士号  修士号以上
5. 月の給与  150,000円以下  
 150,000-250,000円  
 250,001-350,000円  
 350,001-450,000円  
 450,000円以上

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved

第2 素行調査

あ。チェンマイに対するご意見

6. あなたはチェンマイの情報をどこからもらいましたか。  
( ) 旅行会社 ( ) 知り合いからのおすすめ  
( ) パンフレット ( ) 雑誌ジャーナル記事  
( ) インターネット ( ) その他
7. 遊び場所としてチェンマイを選んだ理由をお知らせください。  
( ) 好き ( ) 物価が安い  
( ) 天気がいい ( ) 安全  
( ) その他
8. 長期滞在(Long Stay)の場合、どの期間を選びますか。  
(用意した選択肢からいくつでも選んでもらう。)  
( ) 1月～3月 ( ) 4月～6月  
( ) 7月～9月 ( ) 10月～12月
9. あなたは今まで何度すでにチェンマイに来ましたか。  
( ) 初めて ( ) 1～2度  
( ) 3～4度 ( ) 4度以上
10. チェンマイ滞在期間ほどのぐらいいですか。  
( ) 10日間以下 ( ) 11～20日間  
( ) 21～30日間 ( ) 30日間以上

い。生活スタイル調査

11. チェンマイ長期滞在の場合の住居所在地に対してご要望  
( ) 街の景色(City view) ( ) 庭の景色  
( ) 川の景色(River view) ( ) 山の景色(Mountain view)  
( ) その他 (お書きください) .....
12. チェンマイ長期滞在の場合、どんな住居を選びますか。  
( ) ホテル ( ) 観光(リゾート)ホテル  
( ) アパート ( ) 一軒家  
( ) その他 (お書きください) .....

13. 好きな活動は何ですか。
- ( ) 遊覧 ( ) 旅行  
 ( ) スポーツ ( ) 料理 (クッキング)  
 ( ) 芸術 ( ) 園芸  
 ( ) その他 (お書きください) .....
14. 好きな料理は何ですか。 ( ) 日本料理  
 ( ) タイ料理 ( ) 洋食  
 ( ) 精進料理  
 ( ) その他 (お書きください) .....
15. チェンマイ長期滞在の場合、月当たりの費用ほどのくらい支払うことができますか。
- ( ) 10,000バーツ以下 (30,000円)  
 ( ) 10,000～20,000バーツ (30,000～50,000円)  
 ( ) 20,001～30,000バーツ (50,000～70,000円)  
 ( ) 30,001～40,000バーツ(70,000～90,000円)  
 ( ) 40,000バーツ以上 (90,000円)

**第3 チェンマイ長期滞在に対してご意見**

チェンマイ長期滞在に対して、どのくらい必要としていますか。それぞれは知らせてください。

**あ。所在地内の環境および施設に対してご要望**

所在地内の環境及び施設	必要段階"/"マークをしてください)				
	必要 (5)	やや必要 (4)	どちらともいえない (3)	やや不要 (2)	不要 (1)
13. 地及び景の多さ					
14. かさ					
15. 頼性の高いセキュリティー					
16. ポーツクラブ及びヘルスクラブ (フィットネスセンター)					
17. 4時間営業の医療施設					
18. 本語が喋れる社員					



所在地内の環境及び施設	必要段階"/"マークをしてください)				
	必要 (5)	やや必要 (4)	どちらともい ない (3)	やや不要 (2)	不要 (1)
19. リーニング店					
20. ストラン					
21. 4時間営業のコンビニ					
22. 健康診断サービス・栄養の教育活動					
23. 光バス・車のサービス					
24. 行活動					

い。所在地及び近辺に対してご要望

所在地及び近辺	必要段階"/"マークをしてください)				
	必要 (5)	やや必要 (4)	どちらともい ない (3)	やや不要 (2)	不要 (1)
10. かできれいな景色					
11. 院に近い					
12. 行・両替店に近い					
13. パートに近い					
14. ストランに近い					
15. 察官に近い					
16. 便所近い					
17. 寺に近い					
18. 観光地に近い					

う。販売経路及びマーケティング促進に対してご要望

販売経路及びマーケティング促進	必要段階("I"マークをしてください)				
	必要 (5)	やや必要 (4)	どちらともいえない (3)	やや不要 (2)	不要 (1)
7. 居所在地のウェブサイト及び詳細内容がある。					
8. 誌ご広告を載せる。					
9. 広告板で広告。					
10. インプレット/チラシで広告。					
11. パート及び空き窓ご案内所がある。					
12. 引がある。					

ご意見・ご要望がございましたら、ご自由にお書きください。

.....

.....

.....

.....

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
 Copyright© by Chiang Mai University  
 All rights reserved

## Questionnaire

The questionnaire has been provided by Mr. Atawut Reungtranont, an Accountancy Master Degrees student of Chiang Mai University. In propose of a Feasibility Study on the Investment in a Retirement Resort in Chiang Mai Province.

The answer upon this questionnaire would be keep as confidential. Furthermore we do thank for your kind cooperation.

Thank you

Atawut Reungtranont

.....

Please tick ( ) in the blanket in front of your answer or input the more suitable one in the other blank.

### Part 1: General Question

1. Gender  Male  Female
2. Ages  less than 55 Yrs  55 – 60 Yrs  
 61 – 65 Yrs  More than 65 Yrs
3. Marital Status  Single  Married  
 Divorce  Widow
4. Education  lower than Bachelor Degrees  
 Bachelor Degrees  
 Master Degrees  
 Upper than Master Degrees
5. Earning per month  less than Yen 150,000  
 Yen 150,000 - Yen 250,000  
 Yen 250,001 - Yen 350,000  
 Yen 350,001 - Yen 450,000  
 More than Yen 450,000

Part 2: The Behaviors of the questionnaire respondent in Chiang Mai

Section 1 the thought for Chiang Mai

6. Resource of Chiang Mai information

- Tour Guide
- Person
- Public Document
- Books, Magazine and Articles
- Internet
- Other

7. The reason to choose Chiang Mai for relaxing

- Personal Favor
- cheap in cost of living
- Good weather
- Safety
- Other

8. The period of long stay living in Chiang Mai (can tick more than one)

- January – March
- April- June
- July - September
- October – December

9. Times of visit Chiang Mai

- First time
- 1-2 Times
- 3-4 Times
- more than 4 times

10. Average period of staying in Chiang Mai

- less than 10 Days
- 11-20 Days
- 21-30 Days
- More than 30 Days

Section 2 The way of living of questionnaire respondent in Chiang Mai

11. Place for long stay living in Chiang Mai

- City view
- Garden view
- River view
- Mountain view
- Other (please indicate).....

12. Type of long stay living place in Chiang Mai

- hotel
- Resort
- Apartment
- Single House
- Other (please indicate).....

13. Activity that prefer

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Sightseeing                  | <input type="checkbox"/> Travelling |
| <input type="checkbox"/> Sport                        | <input type="checkbox"/> Cooking    |
| <input type="checkbox"/> Art                          | <input type="checkbox"/> Gardening  |
| <input type="checkbox"/> Other (please indicate)..... |                                     |

14. Food that prefer

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Japanese Food                | <input type="checkbox"/> Thai Food       |
| <input type="checkbox"/> International Food           | <input type="checkbox"/> Vegetarian Food |
| <input type="checkbox"/> Other (please indicate)..... |  |

15. The estimate of cost of long stay living in Chiang Mai

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> less than THB 10,000    | <input type="checkbox"/> (Yen 30,000)              |
| <input type="checkbox"/> THB 10,000 – THB 20,000 | <input type="checkbox"/> (Yen 30,000 – Yen 50,000) |
| <input type="checkbox"/> THB 20,001 – THB 30,000 | <input type="checkbox"/> (Yen 50,000 – Yen 70,000) |
| <input type="checkbox"/> THB 30,001 – THB 40,000 | <input type="checkbox"/> (Yen 70,000 – Yen 90,000) |
| <input type="checkbox"/> More than THB 40,000    | <input type="checkbox"/> (Yen 90,000)              |

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

Part 3 : The thought of questionnaire respondent to Retirement Resort in Chiang Mai

The importance level of retirement resort service

A: The circumstance and facility in retirement resort

The circumstance and facility in the project	The Importance (please tick one column)				
	Most (5)	More (4)	Moderate (3)	Less (2)	Least (1)
25. reen circumstance					
26. uiet Place of living					
27. ecurity System					
28. ealth and Fitness center					
29. edical Center with nurse 24 hrs.					
30. taff communication ability					
31. aundry Service					
32. estaurant					
33. upermarket in 24hrs.					
34. hysical checkup and					
35. imousine service					
36. ravelling Activity					

B: Location and Surrounding Place Factor

Location and Surrounding	The Importance (please tick one column)				
	Most (5)	More (4)	Moderate (3)	Less (2)	Least (1)
19. Beautiful Landscape and Quiet Place					
20. Hospital					
21. Bank / Exchange Counter					
22. Shopping Mall					
23. Restaurant					
24. Police Station					
25. Post Office					
26. Religion Place (as temple or church)					
27. Travelling place					

C: Market Channel and Promotion

Market Channel and Promotion	The Importance (please tick one column)				
	Most (5)	More (4)	Moderate (3)	Less (2)	Least (1)
13. Website with retirement resort detail					
14. Advertisement in Magazine					
15. Advertisement in board					
16. Advertisement in leaflet					
17. Information counter at Shopping Mall and Airport					
18. Discount and promotion package					

Recommendation

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....



## ภาคผนวก ข

### บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

#### บทสัมภาษณ์

เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

บทสัมภาษณ์นี้จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการค้นคว้าอิสระของนักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรบัญชีมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ ผู้ศึกษาใคร่ขอความร่วมมือจากทุกท่านในการตอบบทสัมภาษณ์เท่าที่ท่านจะสามารถให้ข้อมูลได้และขอขอบพระคุณทุกท่านผู้ให้คำสัมภาษณ์ที่กรุณาสละเวลามา ณ ที่นี้ด้วย

#### ข้อมูลทั่วไปของกิจการ

1. ชื่อกิจการ
2. ลักษณะประเภทของกิจการ
3. สถานที่ตั้ง
4. ระยะเวลาในการดำเนินกิจการ

#### ข้อมูลเกี่ยวกับทางด้านการตลาด

1. รูปแบบการให้บริการ
2. จำนวนผู้เข้าพักสูงสุดที่สามารถให้บริการ
3. ช่วงอายุของผู้เข้าพักหลัก
4. ช่องทางการประชาสัมพันธ์ของกิจการ
5. วิธีการประชาสัมพันธ์มีการโฆษณาให้เป็นที่รู้จักในทางใดบ้าง
6. ช่องทางการติดต่อเข้าพักของลูกค้ามีวิธีใดบ้าง
7. ปัญหาและอุปสรรคในการให้บริการ
8. การให้บริการแต่ละประเภทในอนาคตคาดว่าจะจะเป็นไปในทิศทางใด
9. ข้อเสนอแนะทางด้านการตลาดอื่น ๆ

### ข้อมูลเกี่ยวกับด้านการจัดการและการบริหารงาน

1. โครงสร้างองค์กรของกิจการแบ่งออกเป็นกี่แผนก อะไรบ้าง
2. จำนวนพนักงานในแต่ละแผนกเป็นเท่าใด
3. หลักเกณฑ์ในการรับบุคลากรเข้าทำงาน
4. ทางกิจการได้จัดทำคำอธิบายลักษณะงานสำหรับตำแหน่งงานสำคัญหรือไม่
5. ปัญหาที่พบในการจัดการและการบริหารงาน

### ข้อมูลเกี่ยวกับทางด้านเทคนิค

1. ขนาดพื้นที่ของกิจการ
2. ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของกิจการ
3. หลักเกณฑ์ในการดูแลผู้สูงอายุทางกายภาพ จิตใจ และการพยาบาล
4. การวางแผนแปลนและการจัดสรรพื้นที่ของกิจการมีลักษณะอย่างไร
5. สิ่งอำนวยความสะดวก อุปกรณ์และเครื่องมือเพื่อการดูแลผู้เกษียณอายุอะไรบ้าง
6. ขอบเขตในการดูแลผู้สูงอายุของกิจการ
7. กิจกรรมสันทนาการสำหรับผู้เกษียณอายุที่เข้าพัก
8. ข้อเสนอแนะทางด้านเทคนิคอื่น ๆ

### ข้อมูลเกี่ยวกับด้านสิ่งแวดล้อม

1. การศึกษาถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของกิจการ
2. การก่อสร้างโครงการของท่าน ได้มีการปรับให้เข้ากับสภาพแวดล้อมของภูมิประเทศตามที่ได้ทำการศึกษาอย่างไร
3. การจ้างงานจากชุมชนที่กิจการตั้งอยู่
4. ข้อเสนอแนะทางด้านสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ

### ข้อมูลเกี่ยวกับด้านการเงิน

1. การตั้งงบประมาณในการลงทุนในการก่อสร้างโครงการรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดตั้ง
2. แหล่งที่มาของเงินลงทุน
3. ค่าใช้จ่ายของในการดำเนินงานของกิจการประกอบด้วยอะไรบ้าง
4. ข้อเสนอแนะทางการเงินอื่น ๆ

**ข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง**

1. ในขั้นตอนของการศึกษาจนกระทั่งเริ่มดำเนินงาน ทางกิจการได้มีการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานใดบ้าง
2. ท่านได้มีการศึกษากฎหมายใดบ้างที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจการให้บริการที่พำนักระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติ
3. ข้อเสนอแนะทางด้านกฎหมายและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

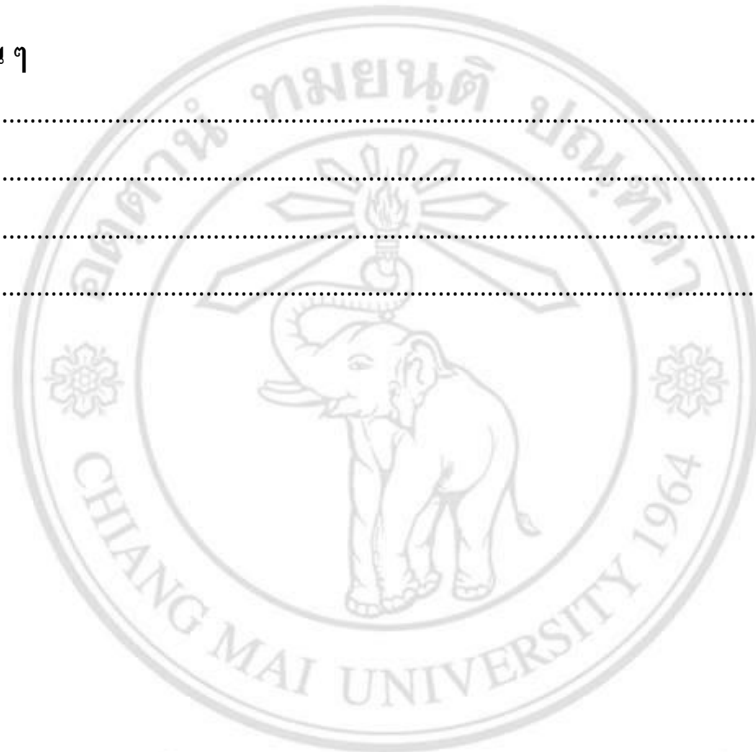
**ข้อเสนอแนะอื่น ๆ**

.....

.....

.....

.....



**ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่**  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved



## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ – นามสกุล	นายอรรถวุฒิ เรืองทรานนท์
วัน เดือน ปี เกิด	20 กันยายน 2526
ประวัติการศึกษา	ปีการศึกษา 2543 มัธยมศึกษาตอนปลาย โรงเรียนปิ่นสร้อยไข่มุกวิทยาลัย ปีการศึกษา 2548 บัญชีบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
ประสบการณ์	มีนาคม พ.ศ. 2548 – พฤษภาคม พ.ศ. 2551 ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชี KPMG Phoomchai Audit Ltd. กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2552 – เมษายน พ.ศ. 2554 หัวหน้าฝ่ายบัญชี Constellation for Life Competence พฤษภาคม พ.ศ. 2554 – ธันวาคม 2554 ฝ่ายบัญชี Boart Longyear Co., Ltd. มกราคม พ.ศ. 2555 – มีนาคม พ.ศ. 2556 ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบบัญชี NB Accounting Co., Ltd. ปี 2552 – ปัจจุบัน อาจารย์พิเศษ ภาควิชาการบัญชี มหาวิทยาลัย เทคโนโลยีราชมงคลล้านนา ภาควิชาชีพ เชียงใหม่

