



タイの不動産概況について

北陸銀行 国際部
カシコン銀行トレーニー
中村 翔平

1. はじめに

みなさんはタイの首都・バンコクを訪れたことがありますか？私自身、バンコクに一年近く暮らしていますが、初めてバンコクを訪れた際、バンコク市内中心部の多くの高層ビル群に圧倒されました。バンコク市内中心部の街並みは、東京や大阪、名古屋と全く遜色がないほど発展しているように感じます。最近でも、新しいホテルやオフィスビル、コンドミニアムなどが次々と建設されており、バンコク市内中心部の至るところで建設工事が行われています。当行のお客様でも、タイへの不動産投資を検討しているお客様が多く、タイの不動産投資について相談を受けることが多々あります。今回はタイの不動産概況について着目し、タイの首都・バンコク市内の不動産投資についてビジネスの可能性を探っていきたいと思います。

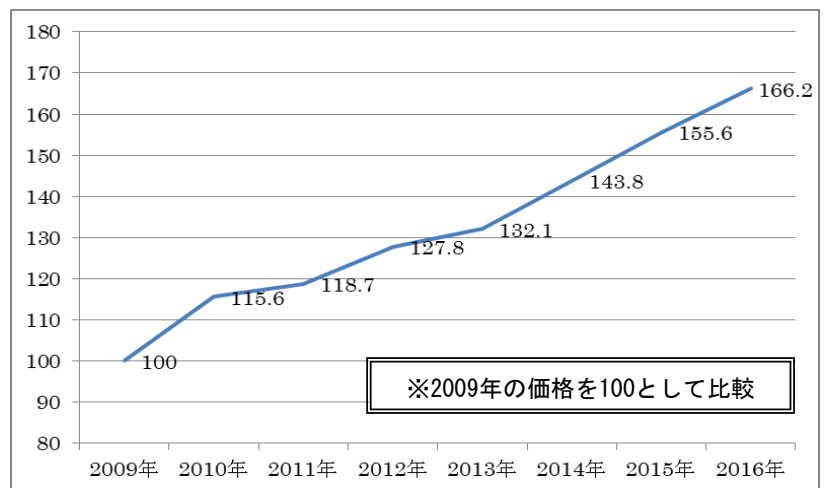
2. バンコク市内のコンドミニアムの価格推移

バンコク市内の不動産は、建設ラッシュが続いており、現在は既に供給過多の状態となっています。海外不動産投資物件を多く手掛けるスターツ社が、バンコク市内で賃貸オフィス物件を利用しているテナントにヒアリング調査したところ、賃料の値上げを提示されたのは僅か5%であり、残り95%の人が現状の価格で更新となったそうです。また、新規のテナントについては、値下がりも起きているそうです。

このような状況の中で、果たして不動産に投資し、リターンを得ることができるのか？と疑問に思われる方も多いと思います。

賃貸オフィス向けの家賃については、ほぼ横ばいの状態が続いていますが、コンドミニアムについては、毎年、価格が上昇しています。右のグラフは、バンコク市内のコンドミニアムの価格推移を表しています。

《バンコク市内のコンドミニアム価格推移》



【出典：タイ中央銀行HP】

コンドミニアムの中でも、大きく分けてタイ人向けコンドミニアムと日本人向けコンドミニアムに分けることができますが、特に日本人向けのコンドミニアム価格が年々上昇しています。日本人向けコンドミニアム価格が上昇している主な背景は、

- ①在タイ日系企業の増加
- ②在タイ日本人の増加

が挙げられます。以下は、バンコク日本人商工会議所会員数と在タイ日本人の人口推移です。今後もタイに進出する日系企業が増えるにつれて、在タイ日本人の数も増えることが予想されます。現在、タイでは「タイランド4.0」という外資誘致政策を掲げており、今後も更に日系企業の進出が見込まれます。

《バンコク日本人商工会議所会員数・在タイ日本人の人口推移》

(単位:人)

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
バンコク日本人商工会議所会員数	1,317	1,327	1,371	1,458	1,546	1,615	1,707
在タイ日本人	47,251	49,983	55,634	59,270	64,285	67,424	70,337

【出典：バンコク日本人商工会議所HP、在タイ日本国大使館HP】
 ※バンコク日本人商工会議所会員数の数値は、毎年4月1日時点の数値
 ※在タイ日本人の数値は、毎年10月1日時点の数値

3. 投資物件を選ぶ際のポイント

実際に日本人向けコンドミニアム物件を選ぶにあたり、具体的にどのような物件が良いでしょうか？大事なポイントは以下の2点です。

①公共交通機関の駅近く

バンコク市内は、公共交通機関が他のアジア諸国よりも発達しています。そのため、電車や地下鉄などを利用する日本人も多く、駅近くの物件が特に人気で、価格上昇率も高くなっています。現在も、電車や地下鉄の延伸工事が続いており、今後は、新たに建設される駅に近い物件を選ぶことも重要となってきます。

②大手デベロッパー物件を選定

日本人は、タイ人や他のアジア諸国の人々と比較するとブランド志向が強い傾向があります。具体的には、「ANANDA」、「SANSIRI」、「LAND&HOUSE」など、日本ではあまり馴染みのない名前かもしれませんが、タイ国内では大手デベロッパーに相当し、ブランド力も非常に高くなっています。

【参考：バンコク市内のコンドミニアム価格の例】

- BTS（バンコクの公共交通機関） プンナウィティー駅直通の物件の価格例
（プレビルド物件）

総階数	41階	総邸数	673邸	完成予定	2018年3月
間取り	1～3ベッド	広さ	26.90～81.60㎡	価格帯	3,360,000パーツ(約1,000万円)～

- BTSトンロー駅（特に日本人が多く住む地区）近くの物件の価格例
（築5年経過）

総階数	36階	総邸数	446邸	築年数	2012年3月
間取り	1～4ベッド	広さ	49.00～296.00㎡	価格帯	8,100,000パーツ(約2,430万円)～

4. コンドミニアム購入時の規制・所有権について

実際にバンコクでコンドミニアム物件を購入するにあたり、知っておくべき規制は以下の通りです。結論から申し上げますと、コンドミニアムの取得は簡単に行うことができ、所有権登記も可能です。

(1) 法人・個人ともに、全ユニットの総面積の49%を超えない範囲で取得可能

タイでは原則として、外国人（法人・個人）がタイ国内で不動産を取得するにあたり、土地の所有が認められない等、様々な規制があります。しかし、コンドミニアムの取得に限っては、全ユニットの総面積の49%を超えない範囲に限り、外国人であってもコンドミニアムの所有が認められています。

例えば、1邸あたりの広さが全て同じで、邸数が100邸あるコンドミニアムを購入する場合、49邸まで購入できることになります。

※コンドミニアム一棟買い等、全ユニットの総面積の49%を超える範囲での取得については認められていません。

(2) 自己名義での所有権登記も可能

コンドミニアムについては外国人であっても「自己名義」で登記が可能であり、権利関係もタイ人と同等に扱われます。そのため、所有権も購入者名義100%で登記することができます。

(3) 一部銀行では非居住者向けのローン利用も可能

非居住者のローン利用による不動産取得については、制限こそありませんが、これまで非居住者向けに、不動産取得のためのローン商品を取り扱っている金融機関が無かったため、外国人のローン利用によるコンドミニアム取得は、原則できませんでした。

しかし現在では、タイ国内の一部銀行で非居住者向けの不動産取得用のローンの取り扱いも開始し、非居住者でもローンが組めるようになりました。

5. 費用・税金負担について

実際にタイでコンドミニアム物件を購入する際に必要となる主な費用・ランニングコストの負担については、以下の通りです。

	固定資産税	相続税	売却益課税	所有権登記費用	消費税	特別事業税	印紙税
費用	0% (個人所有のコンドミニアムは非課税)	0% (1億バーツ以下の資産所有の場合)	所有期間及び評価額に応じた累進課税制度 (税率5%~35%)	2.0%	0% (対個人取引は非課税)	3.3% (不動産登記後、5年以内に転売した場合)	0.5% (特別事業税を支払う場合はかからない)

	管理費(共益費)	光熱水費等	管理委託費用	火災保険料
ランニングコスト	毎月50バーツ/㎡ (概算)	毎月数百バーツ程度	家賃の約5~10% (管理会社による)	保険会社・補償内容によりさまざま

固定資産税や、1億バーツ以下の資産に対しては相続税がかかりません（2017年8月31日時点）。
但し、今後の法改正によっては上記費用や税金が変わる可能性もありますので、詳しくはタイの税理士・弁護士や不動産取扱業者に直接ご相談されることをお勧めします。

6. おわりに～不動産を購入する際の注意点～

①決済のスピードが非常に早い

物件の実査をした翌日に購入決定というケースがあるため、社内稟議を上げるなどして意思決定のスピードが遅くなると、購入できないことも想定されます。そのため、迅速な意思決定が必要となります。

②不良・手抜きが無いか入念に確認

大手デベロッパー物件であっても、不良物件・手抜き物件が0%であるという保証はありません。購入検討される際は実際に部屋を見て自分自身の目で確認しなければなりません。また、不動産仲介業者などから幅広く情報を集めるということも重要となります。

以上

【参照：「最新 タイのビジネス法務」

(Chandler MHM Limited 森・濱田松本法律事務所バンコクオフィス)】

※本レポートは、あくまでも情報提供のために作成しており、不動産購入を斡旋するものではありません。

また、今後、不動産の価格が上昇し続けるという保証もございません。実際に不動産を購入し、お客様に不利益・損害・損失が発生した場合でも、当行はいかなる責任も負いかねます。

実際に購入をご検討の方は、現地不動産売買に詳しい法律事務所等にご相談されることをお勧めします。

<ご注意>文中意見は筆者の個人的見解であり、北陸銀行としての見解の反映ではありません。当レポートは作成時点の経済状況に基づき、情報提供のみを目的に作成したものです。

記載内容についてはご利用者のご判断と責任のもと、ご利用くださるようお願いいたします。

ほくりく長城会

海外ビジネス情報

発行：北陸銀行 ほくりく長城会事務局
〒920-0024 金沢市西念1-1-3 コンフィデンス4F
(株)人材情報センター内
TEL: (076)254-6500 FAX: (076)254-6565
E-mail: info@chojo-hokugin.jp