



タイの不動産建設および不動産開発

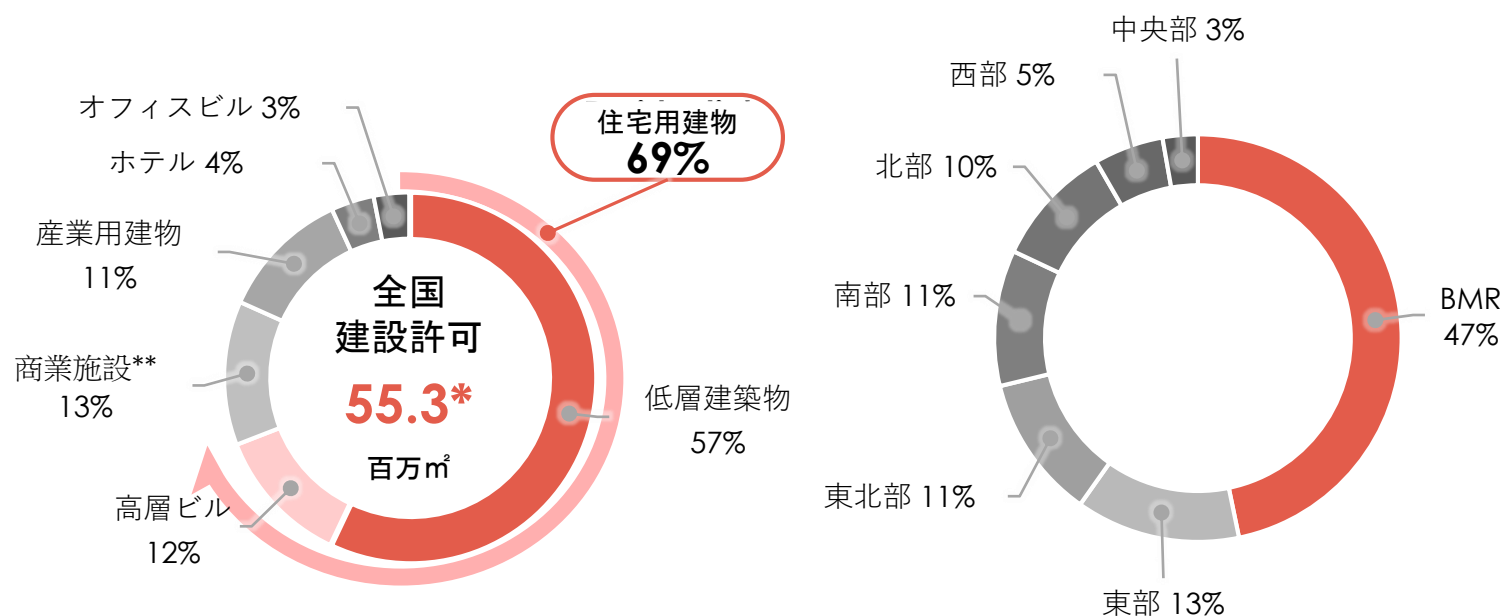
Contents

- 不動産建設市場:概要
- 不動産市場:現状と傾向
- 主要企業
- 建設事業に関わる主な規制・法令
- 外国人の不動産所有権に対する規制
- まとめ

不動産建設市場:概要

- 民間の建設プロジェクトは、タイの首都であり主要なビジネスエリアでもあるバンコク首都圏(BMR)に集中している。BMRは、面積ではタイ全土のわずか1.5%に過ぎないが、2018年に全国で発行された建設許可(面積ベース)においてBMR内のものがほぼ半分を占めている。
- 建物の種類別にみると、民間建設では住宅用が主流となっており、これに商業用と産業用が続く。
- 地域や県における建物の種類の特徴は、各地域の事業活動やライフスタイルによって異なる。

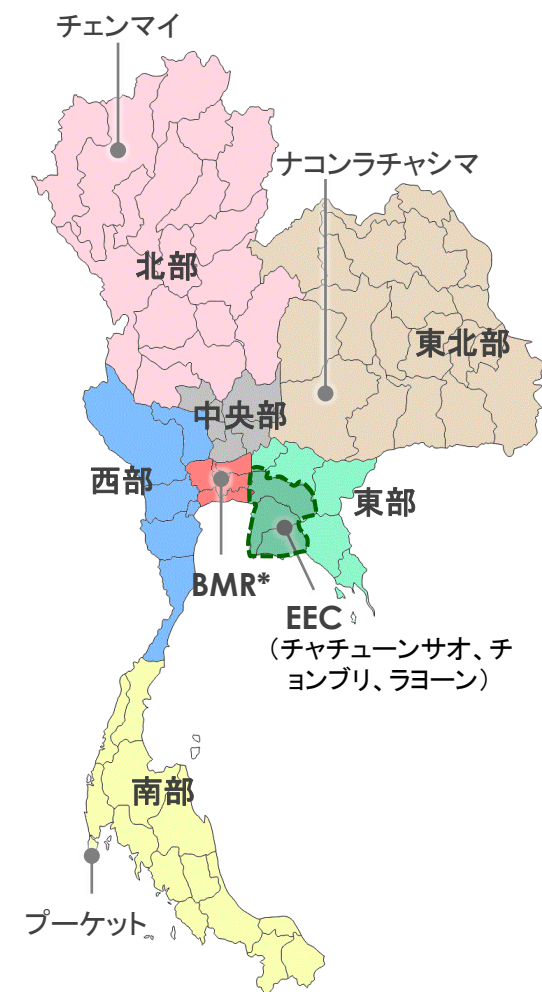
タイの建設許可* (2018年)



出所: 不動産情報センター(REIC)

参考: *「タイの建設許可」には、教育/病院、水道/電力設備、駐車場、輸送ビルの建設許可は含まない

**商業施設は、事業活動を行うために使用される。例えば、商品の購入、販売、交換、不動産の販売と購入、質屋、保険、融資、銀行業務などである。追加の用途として住宅用にも使用できる

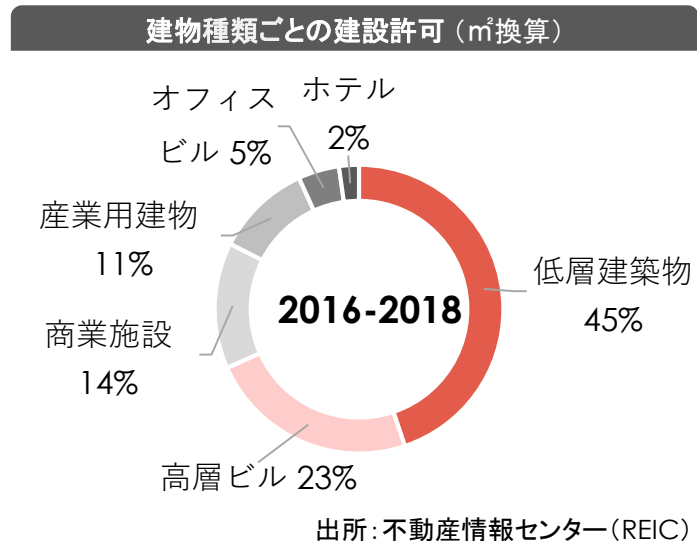


*BMRには、バンコク、ノンタブリ、パトゥムタニ、サムットプラカーン、サムットサコーン、ナコンパトムが含まれる

不動産建設市場:概要 - BMR

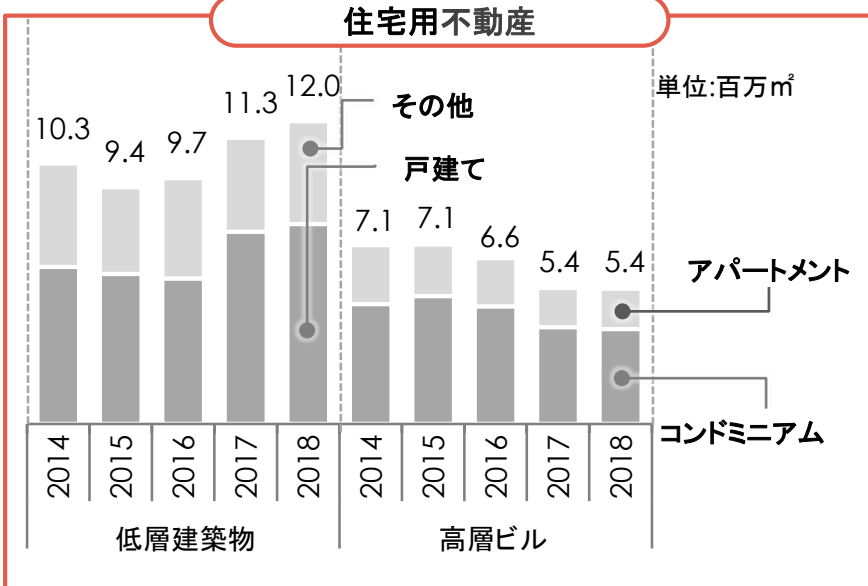
バンコク首都圏 (BMR)

- BMRの建設許可はほぼ住宅プロジェクトに集中しており、2016年から2018年にかけては建設許可の約68%を占めた。
- 低層住宅の建設は、2017年から2018年にかけて、特にバンコク郊外、ノンタブリー、パトゥムターニーで増加した。パープルライン(ノンタブリーが終点)とダークレッドライン(パトゥムターニーが終点)という2つの新たな大量公共交通ルートに沿って進められている多くの住宅プロジェクトの開発が、バンコク北部の都市化に寄与している。
- 一方、コンドミニアムの建設は減速した。主な要因としては、バンコク郊外の一部で価格があまりにも高騰し、地元住民の需要に合わなくなり、供給過剰になったことがあげられる。
- 過去数年間にわたって、バンコク地域での複数の複合用途施設の開発が、BMR内の商業施設、オフィスビルやホテルの建設の増加をもたらした。

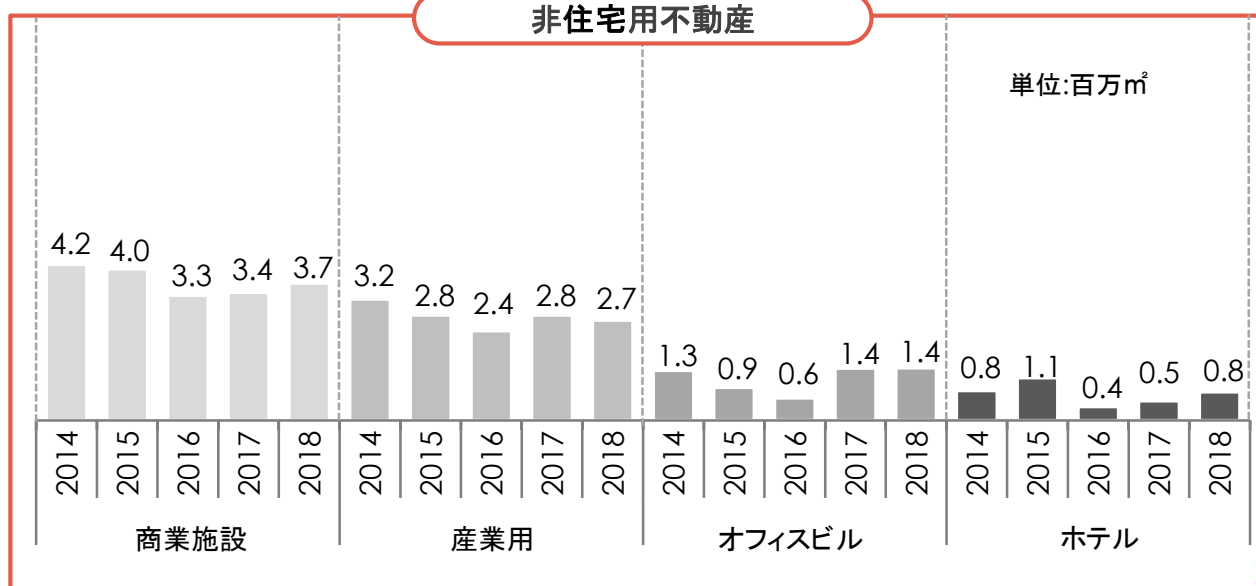


BMRの建設許可

住宅用不動産



非住宅用不動産



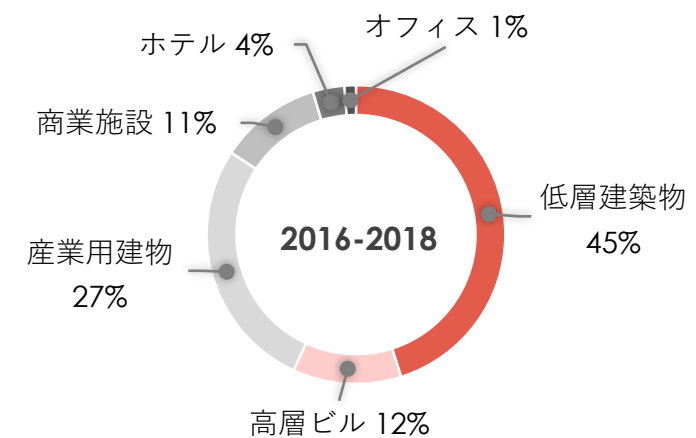
出所: 不動産情報センター(REIC)

不動産建設市場:概要 - EEC

東部経済回廊(EEC)

- チャチューンサオ、チョンブリ、ラヨーンを含むEECは、タイの主要な工業地帯である。従って、産業用建物の建設は他県より多い。特に2015年には、新BOI制度導入前の駆け込み申請によって、建設許可が急増した。
- EECで最も多い建物の種類は低層住宅である。
- コンドミニウムプロジェクトのほとんどは、特定の地域、特に最も人気が高い観光地の1つであるパタヤに集中している。過去数年にわたり、コンドミニウムに対しては、別荘や投資不動産として購入する外国人の強い需要があった。投資不動産の高い賃貸利回りが大きな魅力であり、国外の開発会社は、パタヤのコンドミニウムとホテルに10年以上投資している。
- バンコクからチョンブリ、ラヨーンまでの高速鉄道の開発計画が、土地の需要を押し上げ、土地と不動産の販売価格に影響を与えた。一方で、住宅の需要は、景気減速により限定的となったことから、2018年から2019年にかけて、EECの住宅プロジェクトは供給過剰をもたらした。

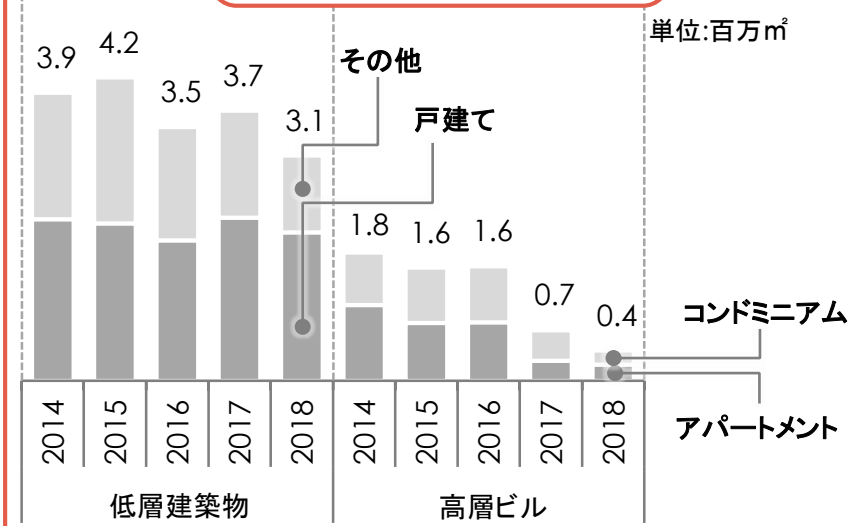
建物種類ごとの建設許可 (㎡換算)



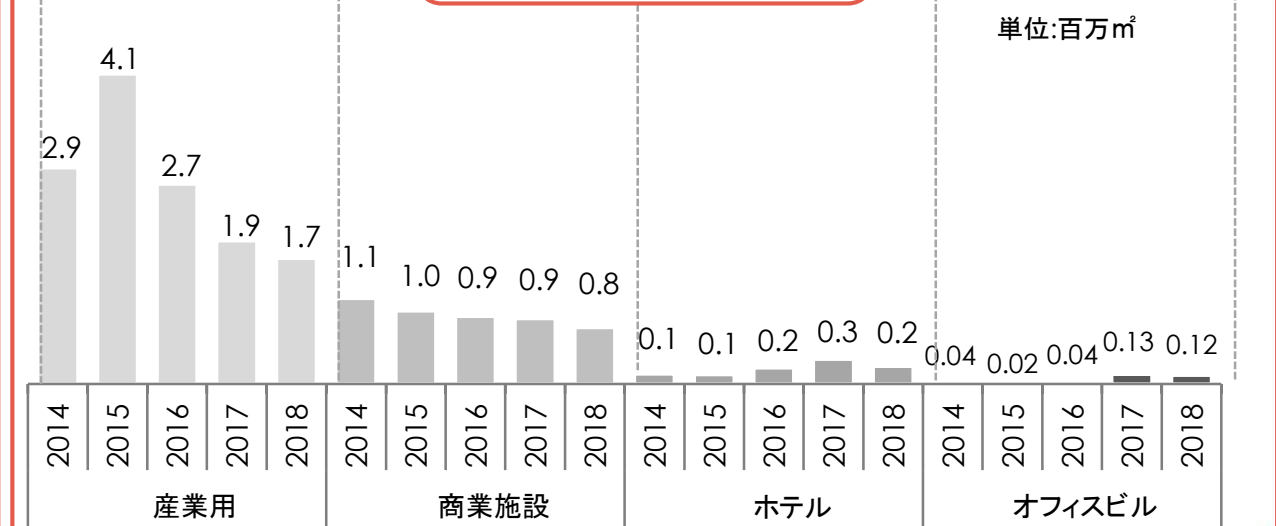
出所: 不動産情報センター(REIC)

EECの建設許可

住宅用不動産



非住宅用不動産



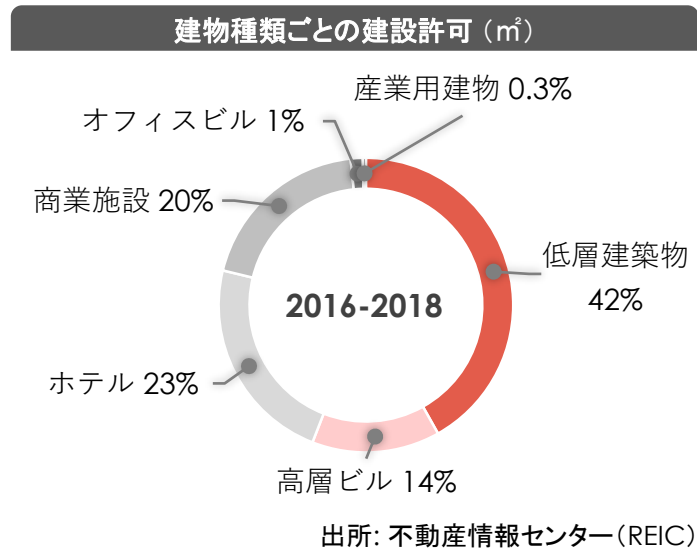
出所: 不動産情報センター(REIC)

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

不動産建設市場:概要 – プークェット

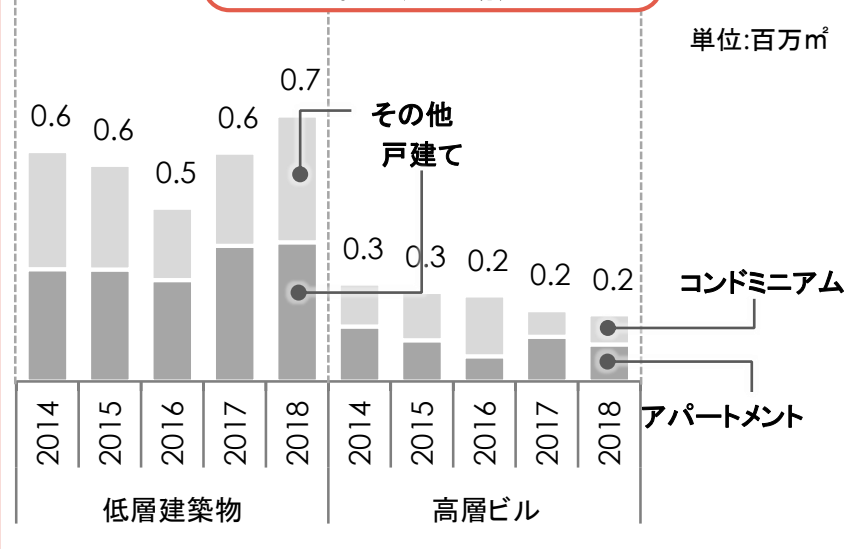
プークェット

- プークェットは世界的に有名な観光地であり、長期滞在者や退職者に人気がある。プークェットの高い潜在成長力と最近のインフラ開発計画が、近年、不動産開発会社の投資を呼び込んでいる。
- 建設、特に住宅とホテルのプロジェクトは継続的に増加している。
- 住宅プロジェクトは、プークェットの不動産市場の中心であり、その中では戸建て住宅が最も好まれている。一方で、地元の需要の高まりを受けて、過去3年間タウンハウスの建設が増加している。
- プークェット不動産協会によると、地価が上昇した結果、市内では住宅数が10~20の小規模住宅プロジェクトの開発が増加している。
- コンドミニアムやヴィラなどの不動産市場の主な牽引役は外国人購入者であり、中国人、ロシア人、ヨーロッパ人が主流である。
- 観光客の増加に対応するための新規ホテルの建設や改装も増えている。また多くのホテルが、投資を志向する購入者向けに、賃貸管理サービスと長期利回り保証を付けた客室やヴィラを販売している。

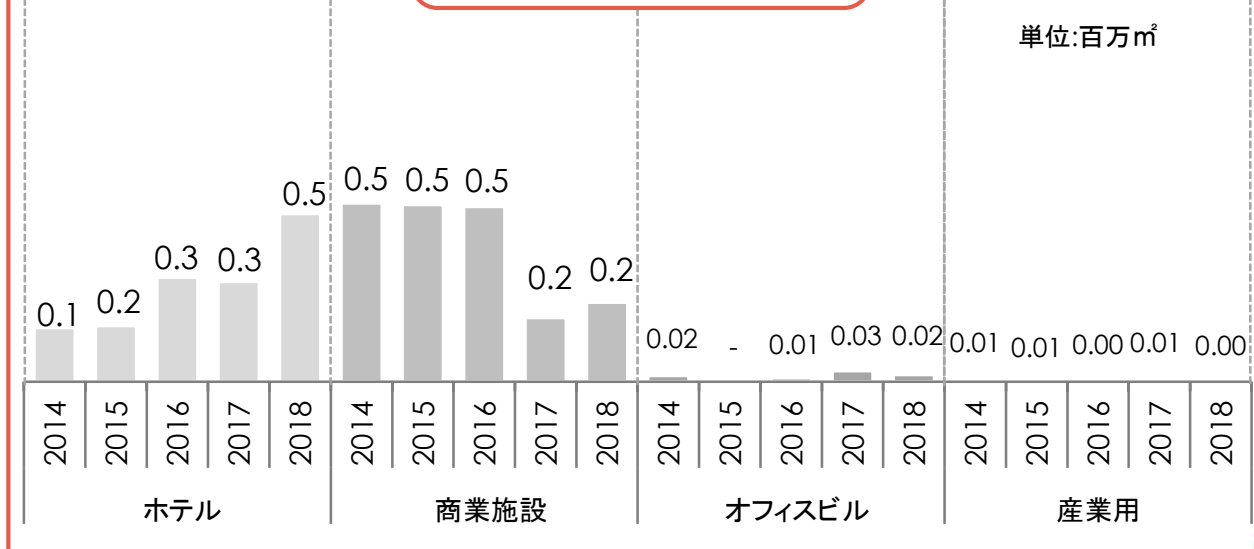


プークェットの建設許可

住宅用不動産



非住宅用不動産



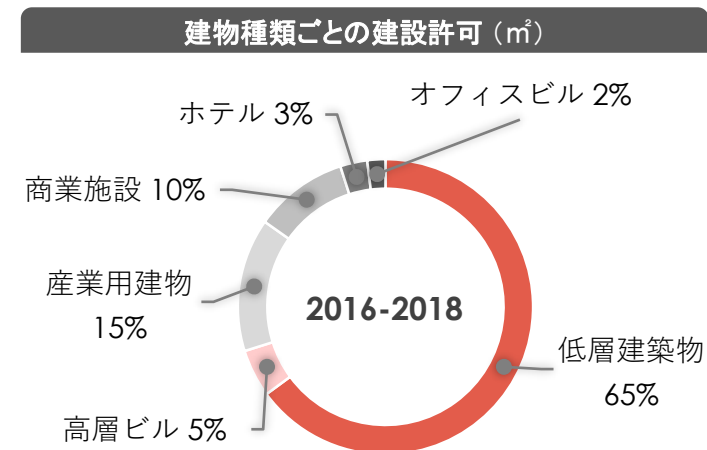
出所: 不動産情報センター (REIC)

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

不動産建設市場:概要 - ナコンラチャシマ

ナコンラチャシマ

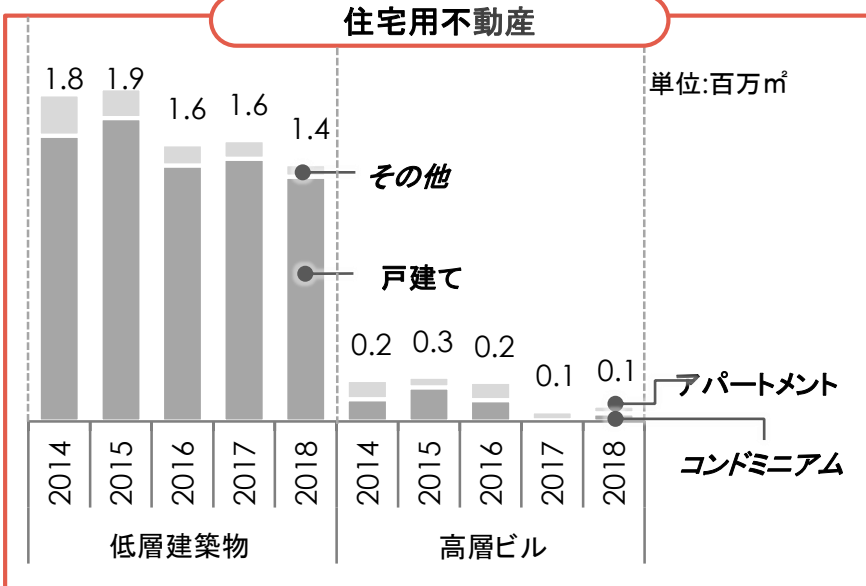
- ナコンラチャシマは、面積20,494 km² のタイ最大の県である。
- 利用できる土地に余裕があるため、民間住宅として建設されるものの中では低層住宅が最も多い。
- 住宅団地は、主に、不動産購入者である地元住民から信頼のある地元企業が開発を手掛けている。
- 農業部門は県の主要な事業活動であるため、不動産市場は農業市場と農産物価格の影響を強く受ける。過去数年間にわたる農産物価格の下落により、不動産市場、特に住宅用不動産が低迷した。この状況は2019年4月の新たな住宅ローンの貸付規制の施行以降、さらに悪化している。



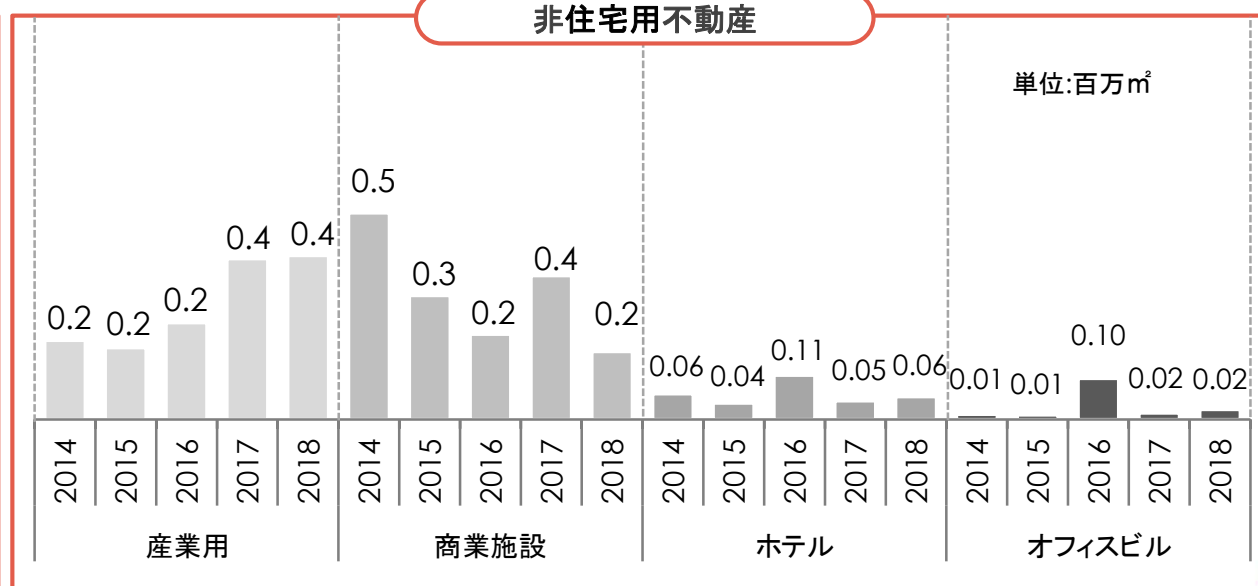
出所: 不動産情報センター (REIC)

ナコンラチャシマの建設許可

住宅用不動産



非住宅用不動産



出所: 不動産情報センター (REIC)

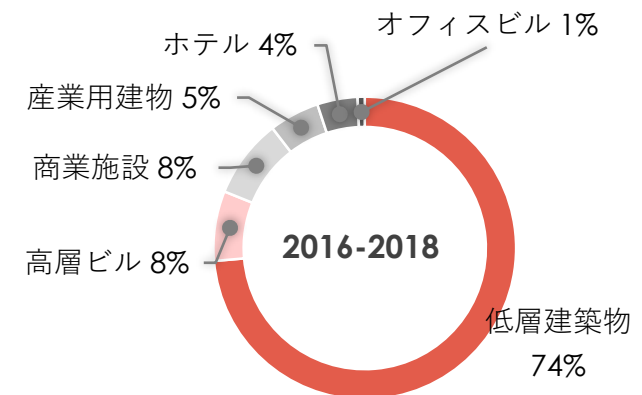
本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外での利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

タイの不動産建設および不動産開発

不動産建設市場:概要 – チェンマイ

チェンマイ

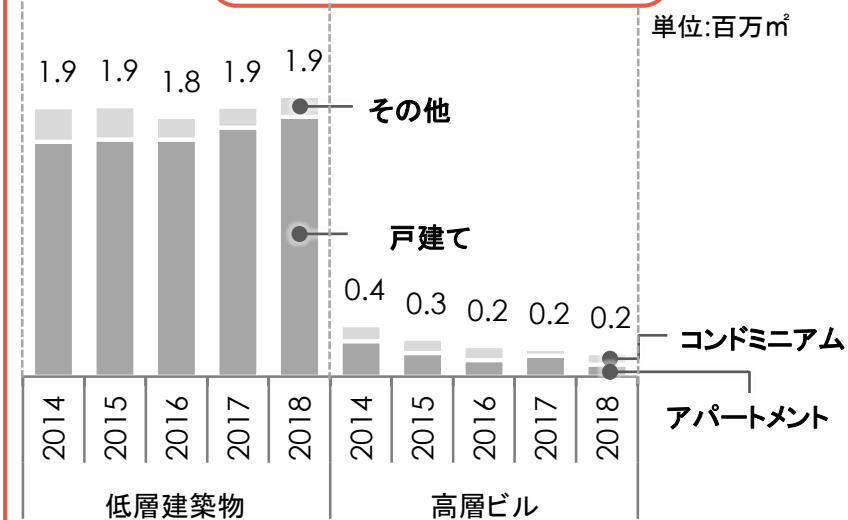
- チェンマイは、面積20,110km²の北部地域で最大、且つ、タイで2番目に大きい県である。
- 利用できる土地が豊富なため、地元では依然として戸建て住宅の人気の最も高い。2016年から2018年にかけて、低層建築物が総建築許可の約74%に達した。住宅プロジェクト開発を手掛ける地元企業がチェンマイの不動産市場を支配している。
- 北部地域の教育の中心地であり、主要な観光地の1つでもあることに加えて、多くのメガインフラ開発プロジェクトによる成長の可能性が見込めることから、タイ証券取引所に上場しているスパライグループ、ランド&ハウスグループ、プルクサグループ、サンシリグループなどは、チェンマイでの住宅プロジェクトに継続的に投資している。
- コンドミニウムの需要は、主に外国人(特に中国人駐在員)やチェンマイ非居住者(仕事・勉強のための別荘・投資先、セカンドハウスを必要としている人)などに限定される。

建物種類ごとの建設許可 (m²)

出所: 不動産情報センター(REIC)

チェンマイの建設許可

住宅用不動産



非住宅用不動産



出所: 不動産情報センター(REIC)

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外での利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

© YAMADA Consulting Group Co., Ltd. 情報管理区分: SC-B

不動産市場：現状と傾向

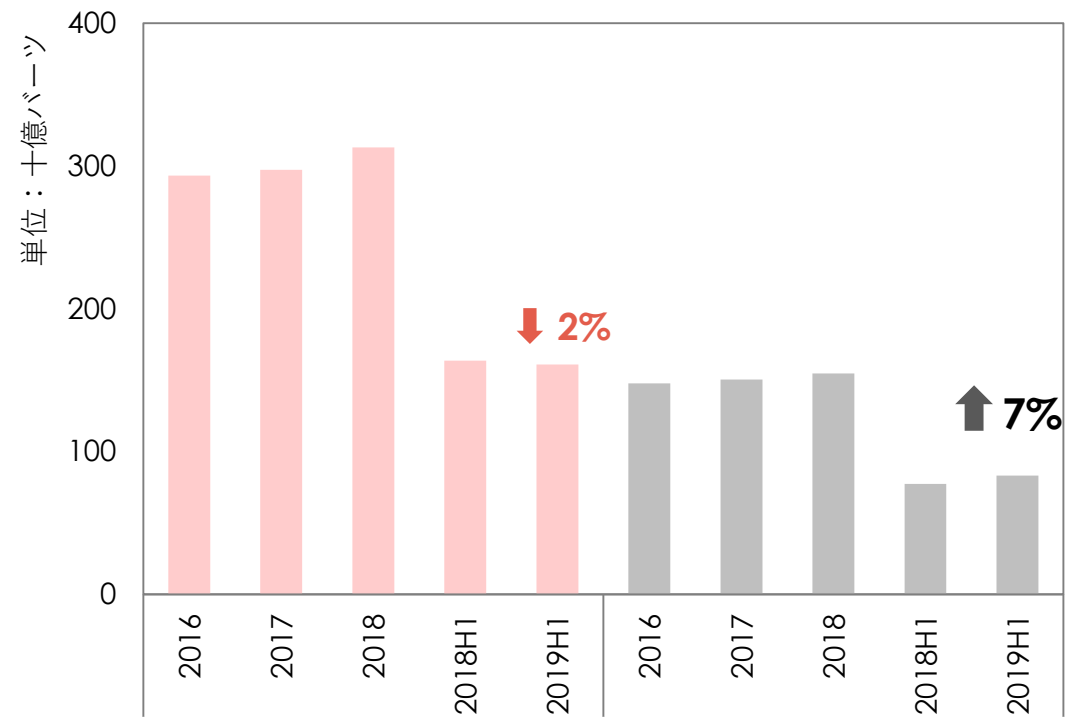
2019年：タイの不動産市場は、多くのマイナス要因により成長が鈍化

- 景気の低迷と家計債務残高の増加により、全ての住宅用不動産に対する購買力が落ちている。
- 投機的需要やデフォルトリスクの抑制を目的に住宅ローンの条件が厳格化されたことも、住宅購入者の行動、特に主要な投資不動産であるコンドミニアムの市場に影響を与えている。
- コンドミニウム市場では、特にバンコクや主要な観光地であるパタヤ、プーケット、チェンマイなどが進行中の米中貿易紛争や中国の資本規制強化の影響を受けている。
- 一方、非住宅用不動産の建設は、外国直接投資と観光客の増加に伴って増えている。

2020年：市場が直面する課題は増えるものの、魅力は維持される見込み

- 住宅ローン条件の厳格化と家計債務残高の増加は、来年も住宅不動産市場に影響を与えると予想される。
- さらに、パーツ高の勢いに衰えがみえないため、2020年にはこれが不動産業界や購買力にマイナスの影響を与え続けるであろう。
- 2020年に新たに導入される固定資産税は、不動産投資需要の低迷や中古住宅供給の増加による競争激化など、様々な面で不動産市場に影響を与える可能性がある。
- 予定されているバンコクの新たな大量公共交通ルートは、不動産開発にかなりの可能性を与えると見られている。
- さらに、2037年に向けた都市開発の枠組みとなる新しいバンコク都市計画は、バンコクでの不動産開発に、より多くの機会をもたらすことが期待されている。例えば、道路網の拡大、一部地域でのFAR(容積率)の引き上げ、主要な公共交通機関駅周辺の開発をのサポートに向けた新たな対策の実施などである。

民間建設投資の動向



出所：国家経済社会開発委員会

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

© YAMADA Consulting Group Co., Ltd. 情報管理区分: SC-B

不動産市場:現状と傾向 – 住宅用不動産

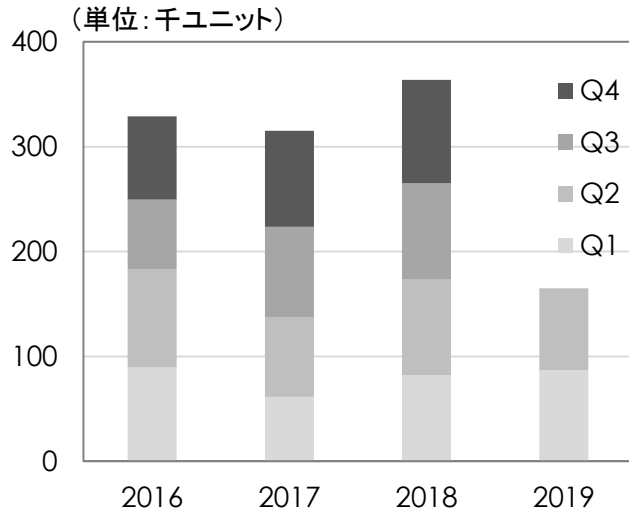
住宅用不動産

- 2019年4月に新たなLTV条件(ローン金額に対する最低頭金払込率を設定)が施行されて以降、住宅用不動産市場全体が減速している。
- コンドミニアム市場、特にバンコクの住宅市場は、住宅ローンの厳格化と世界的な景気減速の影響を強く受けた結果、国内外の需要が低迷した。
- 一方、低層住宅市場、特に地方では、高い家計債務と銀行が適用する住宅ローン厳格化基準により、2017年以降需要が鈍化している。
- 住宅ローン融資条件改正前の駆け込み需要を取り込もうと、2018年下期には複数の新規住宅プロジェクトが前倒しして開始された。
- タイの住宅用不動産市場は、住宅在庫の増加や多くのマイナス要因の圧力を受け、2020年も低迷が続くことが予想される。
- 従って不動産開発会社は、市場の状況に合わせ、新規プロジェクトの開始延期、プロジェクトの小型化、既存在庫を減らすための強力なプロモーションの採用など、投資やマーケティングの戦略を調整している。一部の企業は、リスクを分散するために賃貸不動産への投資を増やしている。

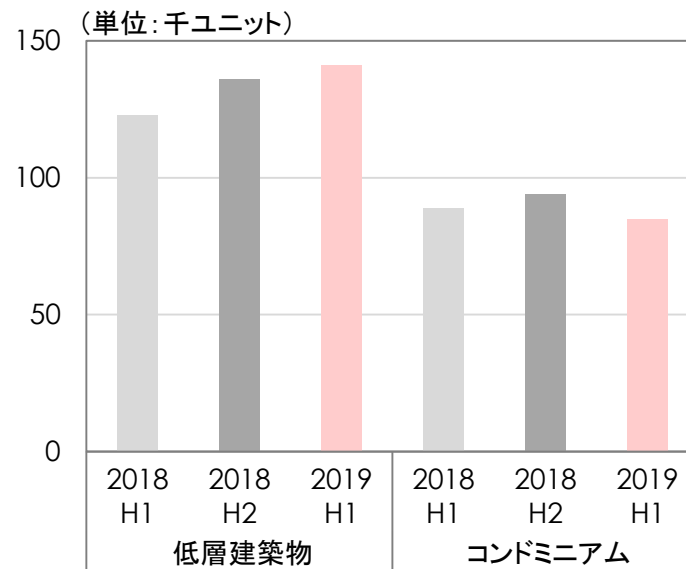
不動産担保融資規制				
	1千万バーツ未満の住宅に適用されるLTV		1千万バーツ以上の住宅に適用されるLTV	
	中古	新築	中古	新築
1軒目の購入		0-10%		20%
2軒目の購入	0-10%	10-20%	20%	20%
3軒目の購入		30%		30%

出所: タイ中央銀行

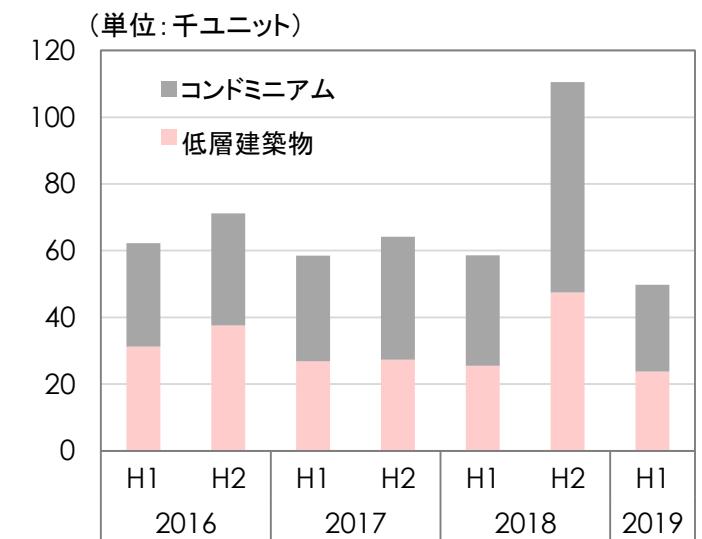
住宅用不動産の所有権移転



住宅用不動産の累積在庫数



新規住宅プロジェクト



出所: 不動産情報センター(REIC)

注: BMRと5つの主要な県(チェンマイ、チョンブリ、ラヨーン、ナコンラチャシマ、プーケット)のみを含む

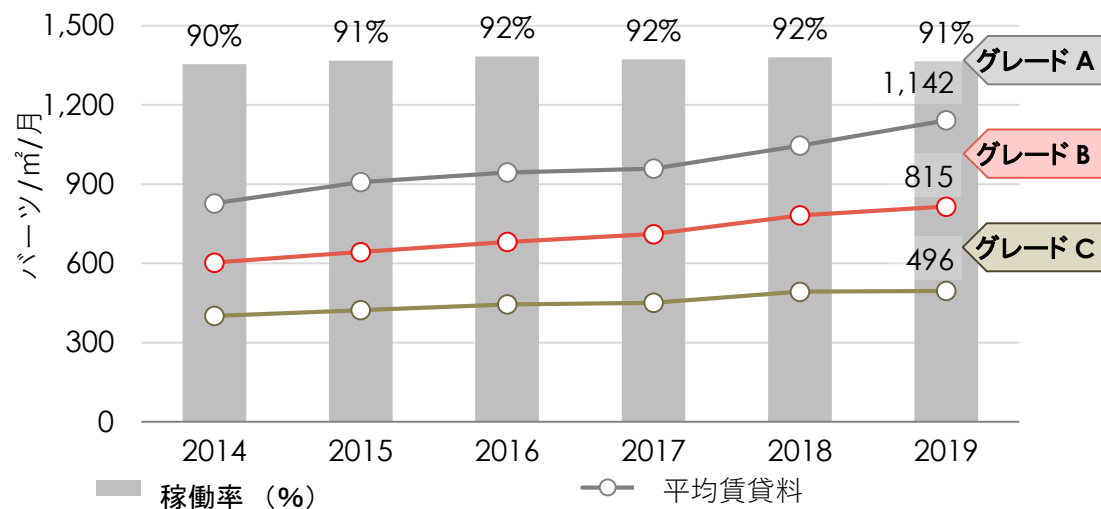
本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

不動産市場：現状と傾向 – オフィスビル

■ オフィスビル

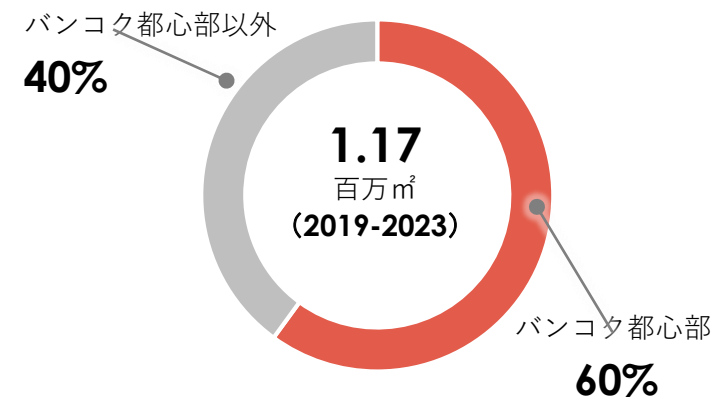
- オフィスビルは、バンコクとその周辺に、全国の建設許可の80%以上が集中している。CB Richard Ellis社によると、2019年第2四半期末時点のタイ全国の総オフィススペースは約900万㎡だった。
- 希望賃料の上昇と90%を超える高い稼働率が、依然としてオフィススペース需要が増加していることを示しており、中でもグレードAオフィスの賃賃料の伸びが最も高い。
- 近年、バンコクのオフィスビル需要を押し上げている主な要因は、大量公共交通機関の開発と外国投資の増加である。
- 新規オフィススペースのほとんどは、バンコク都心部にあるグレードAの物件である。ナイトフランク・タイランドによると、バンコク都心部のオフィススペースは、2019年から2023年にかけて新たに供給されるオフィススペース全体の60%を占める。
- 利用可能な土地が限られているため、今後バンコク都心部のオフィススペースの大部分は、借地権のある土地区画の複合用途施設内に配されることになるだろう。一方、バンコク都心部外の新規オフィスの供給は、大量公共交通ルートの延長に伴って増加することが予想される。

バンコクのオフィスビル平均賃賃料



出所：ナイトフランク・タイランド

今後のバンコクでのオフィス供給



出所：ナイトフランク・タイランド

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外での利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

© YAMADA Consulting Group Co., Ltd. 情報管理区分: SC-B

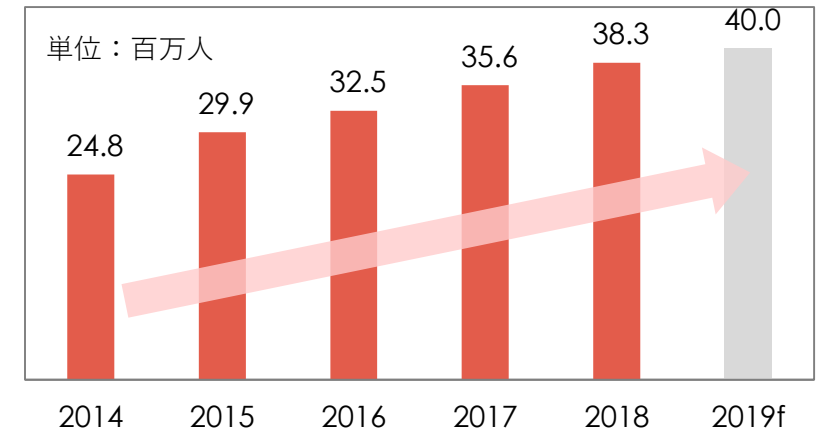
タイの不動産建設および不動産開発

不動産市場：現状と傾向 – ホテル

ホテル

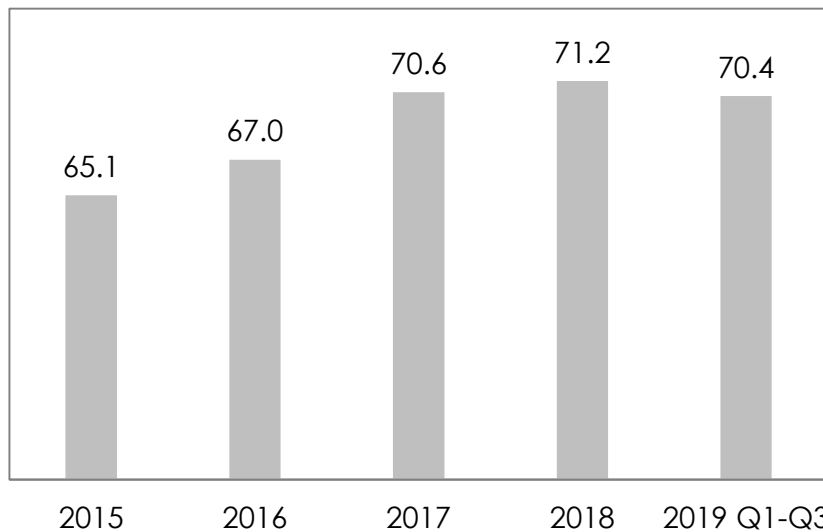
- 外国人観光客が著しく増加していることに加えて、政府が国内観光に対する刺激策を講じていることが、タイのホテル需要を押し上げている。
- 全国のホテルの建築許可の60%以上は、4つの主要な観光地域であるバンコク、プーケット、チョンブリ、チェンマイに集中している。
- 過去2年間のホテル建設の成長により、一部の地域では供給が過剰になり、稼働率が低下した。
- しかし、外国人観光客は着実に増えており、そのことが引き続きホテル事業への投資の呼び水となっている。日本のホテルは、高級宿泊施設に対する需要の高まりに応えるため、タイへの投資を増やしている。一方で、主に住宅を扱う地元の不動産開発会社は、リスクを分散させる目的でホテルへの投資も行っている。

タイへの外国人観光客数



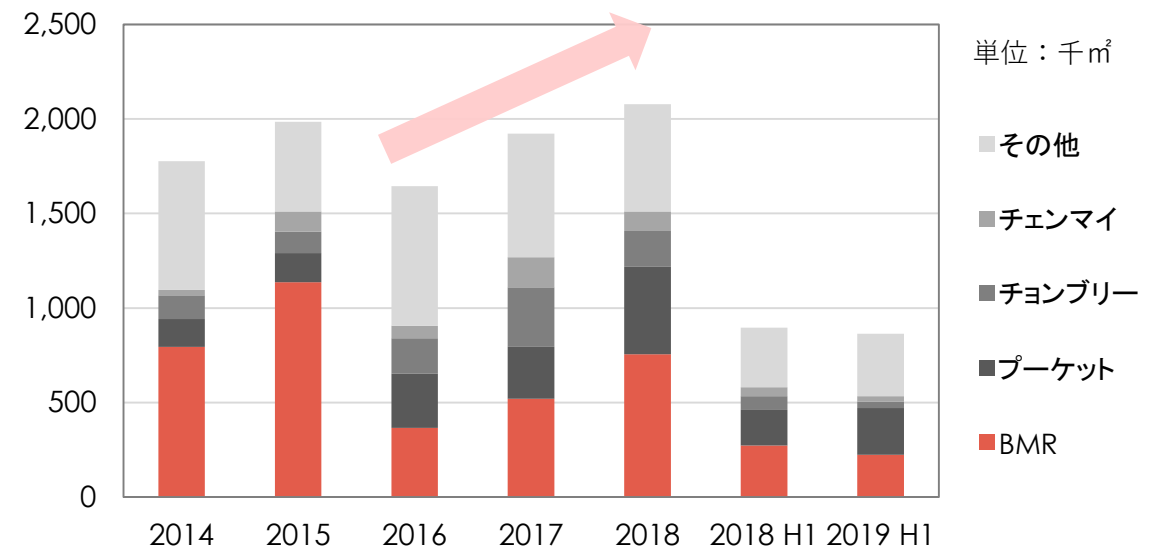
出所：観光スポーツ省

タイのホテル稼働率



出所：タイ中央銀行

主要都市のホテル建設許可



出所：不動産情報センター(REIC)

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

主要企業 - 建設

タイ主要建設会社*

会社名	2018年純売上高 (百万バーツ)	中核事業・ 主な建物種類
Riffa Co., Ltd.	15,541	コンドミニアム、ショッピングモール、ホテル
Christiani & Nielsen (Thai) Plc.	6,949	産業用建物、商業施設
Syntec Construction Plc.	6,935	コンドミニアム、オフィスビル、学校、病院
JWS Construction Co., Ltd.	6,022	コンドミニアム、ホテル工場
Italthai Engineering Co., Ltd.	6,006	公益事業、スマートグリッド(次世代送電網)、電力のインフラの構築
Visavapat Co., Ltd.	4,763	コンドミニアム
Siam Multi Con Co., Ltd.	4,633	コンドミニアム、ショッピングモール
Sang Fah Engineering & Construction Co., Ltd.	4,380	コンドミニアム、ホテル
T.T.S. Engineering (2004) Co., Ltd.	3,448	コンドミニアム
Pre-Built Plc.	3,428	コンドミニアム、オフィスビル

注:*表内の会社は、主に民間の建設プロジェクトに従事している建設会社の大手
出所: 商務省、企業の年次報告書及びウェブサイト

タイの外資系建設会社

日系企業

- Thai Obayashi Corporation Ltd.
- Thai Takenaka International Ltd.
- Taikisha (Thailand) Co., Ltd.
- Thai Kajima Co., Ltd.
- Thai Takasago Co., Ltd.
- Thai Nishimatsu Construction Co., Ltd.
- Thai Shimizu Co., Ltd.
- Thai Nakano Co., Ltd.
- Thai Shinryo Ltd.
- Thai Toda Corporation Ltd.
- Thai Fukuda Corporation Ltd.
- SMCC (Thailand) Co., Ltd. (Sumitomo Mitsui Construction)

中国企業

- Zhongtian Construction
- Tianyuan Construction Group
- Beijing Construction Engineering Group (BCEG)

注: 上記は、主にタイの民間建設プロジェクトに従事している外国企業
出所: 公開ニュース、企業のウェブサイト

主要企業 – 不動産開発

| タイ主要不動産開発会社

会社名	2018年純売上高 (百万バーツ)	主な物件種類
Pruksa Real Estate Plc.	44,901	住宅用不動産
Land and Houses Plc.	34,247	住宅用不動産
AP (Thailand) Plc.	27,700	住宅用不動産
Sansiri Plc.	26,248	住宅用不動産
Supalai Plc.	25,553	住宅用不動産
Property Perfect Plc.	18,844	住宅用不動産
Quality Houses Plc.	16,080	住宅用不動産
Golden Land Property Development Plc.	15,733	住宅用不動産
SC Asset Corporation Plc.	15,616	住宅用不動産
Central Pattana Plc.	15,502	商業施設 (ショッピングモール)
Rojana Industrial Park Plc.	11,706	産業用建物 (工業団地)
L.P.N. Development Plc.	11,252	住宅用不動産
Ananda Development Plc.	9,934	住宅用不動産
WHA Corporation Plc.	8,322	産業用建物 (工業団地)
Origin Property Plc.	7,496	住宅用不動産
WHA Industrial Development Plc.	7,471	産業用建物 (工場、倉庫)
Bangkok Land Plc.	6,829	住宅用不動産
Sena Development Plc.	5,355	住宅用不動産
Noble Development Plc.	5,078	住宅用不動産
M.K. Real Estate Development Plc.	4,547	住宅用不動産

注: 純売上高は、連結財務諸表のデータを使用

出所: Business Online、企業の年次報告書、ウェブサイト

| タイの外資系不動産開発会社*

日系企業

- 三井不動産
- 三菱地所
- 野村不動産
- 阪急阪神不動産
- 東京建物
- 東急不動産
- 大和ハウス工業
- 住友林業
- 新和グループ
- フージャースホールディングス
- 京阪電鉄不動産

中国・香港企業

- Hong Kong Land
- Junfa Real Estate
- Green Land Group
- King Wai Group
- ARCH Capital Management
- Risland Holdings

注: *タイの外資系不動産開発会社とは、タイの不動産開発に参画する外資系不動産開発会社を指す。

出所: 各種報道をもとに作成

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したのですが、弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

© YAMADA Consulting Group Co., Ltd. 情報管理区分: SC-B

建設事業に関わる主な規制・法令

■ タイの建築規制法（1）

- 「建築管理法B.E. 2522(1979)」は、タイの建築工事を規制する主な法律である。同法および付随する省令には主に、建設許可の取得要件とその承認プロセス、建物の建築基準、特定の種類の建物に対する特別要件、その他関連する項目が含まれている。

建設開始前：建設許可

建設を開始する前に、地方自治体からの許可が必要である。建設許可を取得するために、開発・請負を行う企業は、建築設計および仕様に関する様々な基準を満たす必要がある。基準は建物の種類によって異なる。

建設許可を必要とする活動:

- 新しい建物の建設
- 建物の改装
- 建物の解体または移動
- 建物用途の変更

許可の有効期間:

- 総床面積が10,000㎡未満の建物
- 総床面積が10,000㎡以上100,000㎡未満の建物
- 総床面積が100,000㎡以上の建物

1 年間

2 年間

3 年間

許可は最大3回まで更新できる。

建設許可の主な基準項目*:

- 建物の特徴
- 建設資材
- 建物床面積
- 建物外部オープンスペース面積
- 廊下の幅
- 天井高
- 隣接する土地区画からの距離
- 屋根付き・屋根なし通路
- 換気システム、電気システム、防火システム
- 水処理システム、排水・給水システム
- 廃棄物処理システム
- エレベーターシステム
- 駐車場
- 環境影響評価(EIA)レポート

出所：建築管理法 B.E. 2522(1979)および付随する省令、公共事業及び都市計画省

注：*上記の基準のリストは、ほんの一例である。さらに、特定の種類の建物にはいくつかの基準が適用される。開発業者/請負業者は、建設許可の基準の詳細について、関連する省令を注意深く確認する必要がある

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

© YAMADA Consulting Group Co., Ltd. 情報管理区分: SC-B

建設事業に関わる主な規制・法令

タイの建築規制法 (2)

建設完了後: 占有許可・証明書

- 占有証明書を発行してもらうためには、建設または改装が完了したら、地方当局に完成した旨を通知し、建物の検査を受けなければならない。

占有証明書が必要な建物:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 倉庫、ホテル、コンドミニアム、医療施設 面積300㎡以上の商業施設 面積300㎡以上の商業施設(小売・卸売) 面積300㎡以上のホール・劇場など 面積300㎡以上のオフィスビル | <ul style="list-style-type: none"> 産業用建物 教育施設 寮 コンドミニアム 危険物の保管に使用される建物 |
|--|---|

入居後: 建物検査証明書

- 特定の種類の建物については入居後、エンジニアおよび建築士の検査・監査を受けることが義務付けられている。この検査には、年次検査と5年ごとの包括的な検査の2種類がある。
- 重要な検査項目には、建物の構造、電気システム、換気システム、昇降機システム、衛生システム、防火システムがある。

建物検査証明書が必要な建物:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 高層ビル: 人が居住または使用可能で、高さが23 m以上の建物 巨大建築物: 総床面積が10,000㎡以上の建物 劇場: 映画、演劇、コンサートなどが上演され、通常一般公開されている建物またはその一部 公共の建物: 人が集まる場所で総面積が1,000㎡以上または500人以上収容できる施設 ホテル: 総部屋数が80室以上 | <ul style="list-style-type: none"> コンドミニアム: 総面積が2,000㎡以上のコンドミニアムまたは住宅用建物 工場: 工場法に基づき、2階以上、5,000㎡以上の使用面積を持つ工場 エンターテインメント施設: エンターテインメントプレイス法に基づく面積2,000㎡以上の施設 広告塔: 50㎡以上、ただし建物に取り付けられている場合は25㎡以上 |
|---|--|

建設事業に関わる主な規制・法令

外国建設会社の活動に対する制限

- 外国企業(外国人持ち株比率が過半の会社)がタイで建設事業に従事することに対しては規制がある。ただし、大規模な設備投資を行っている会社にはそうした規制の適用が除外される。
- 外国人は、タイでエンジニアまたは建築士として働くことも禁止されている。従って、エンジニアリングや建築に関わる事業を行うことを希望する外国企業は、タイでエンジニアや建築士を雇う必要がある。



タイでの建設事業に対する規制

タイで建築、エンジニアリング、建設サービス事業に従事することを希望する外国企業は、商務省から外国人事業許可(FBL)を取得する必要がある。

例外: 資本金が5億バーツ以上の外国企業は、FBLを取得することなしに、ツールや技術または特別な専門知識を必要とする公益事業や通信事業のためのインフラ建設に従事できる。

外国人事業法 B.E. 2542 (1999)



外国人労働者に対する規制

外国人は、以下の建設関連の業務に従事することは許可されていない

- ▶ 土木工事に関わる設計、調整、整理、研究、プロジェクト計画、テスト、建設現場での監督・助言などの業務。ただし、特別な専門知識を必要とする工事を除く
- ▶ 建築に関わる設計、設計図の作成、費用の見積もり、建設の指示または助言などの業務

外国人労働者に対して業務禁止されている職業と職業を規定する王政令B.E.2522 (1979)r5

外国人の不動産所有権に対する規制

タイの不動産に対する外国人の所有権は制限されている。

- 居住目的の場合、外国人は条件付きで最大1ライ(1,600㎡)まで土地を所有することができる。また、外国人はコンドミニアムの総面積の最大49%まで所有できる。
- 事業目的の場合、1ライから10ライまたは事業活動に適切とされる面積まで許可される。
- 一方、不動産を所有していない外国人も、一定の条件の下で長期リースを通じて不動産を利用できる。



所有権あり

<p>土地</p>	<p>居住目的</p> <p>面積: 家族ごとに1ライ</p> <p>条件: 期間: 5年以上; 投資額: 4千万バーツ以上</p>
	<p>事業目的</p> <p>一般的なケース:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 商業用 → 1ライ • 産業用/工場 → 10ライ <p>条件: 期間: 5年以上; 投資額: 4千万バーツ以上</p> <p>投資特権:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BOI & IEAT の下での投資特権 → 許可されたエリアはビジネスに適切であるとみなされること
	<p>コンドミニウム</p> <p>面積: 総面積の49%以下</p> <p>条件: 購入したコンドミニアムの価格以上の外貨を持ち込むこと</p>
<p>建物</p>	<p>期間: 30年 (所有者または地上権受益者)</p> <p>条件: 家または建物の法的所有権、ただし土地は含まない</p>



所有権なし

<p>不動産利用権</p>	<p>期間: 30年または用益権者の存命期間</p> <p>条件: 不動産を利用してその恩恵を享受する権利を得るが、所有権はない</p>
<p>不動産リース</p>	<p>一般的な不動産リース</p> <p>期間: 30年 + 1回更新可能</p>
	<p>商業用/産業用不動産リース</p> <p>期間: 50年 + 1回更新可能</p> <p>条件: 以下のいずれかを満たしていること</p> <ul style="list-style-type: none"> • 商業ビジネス: 投資額: 2千万バーツ以上 • 産業活動: BOI特権を付与される資格 • 商業・産業活動: 経済的・社会的利益を提供 • 賃貸物件が100ライ超の場合: (1) 土地局から承認を取得; (2) 投資額: 1億バーツ以上
<p>出所:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 土地コードB.E. 2479(1954) (2) 民法及び商法 (3) 投資促進法B.E. 2520(1977) (4) タイ工業団地法B.E. 2522(1979) (5) 商工のための不動産のリース法 B.E. 2542(1999) 	

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したのですが、弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

まとめ

- 近年、不動産需要の低迷に対するマイナス要因が多いものの、不動産開発会社の業界に対する見方は未だ楽観的である。依然として長期的には成長力が高いとみているためである。今後の不動産市場の主な成長要因としては、インフラ開発計画、新たなバンコク都市計画、EEC開発、FDIの流入額と外国人観光客数がともに増加傾向にあることなどがあげられる。
- 一方、外国の建設会社および不動産開発会社、特に日本企業と中国企業は、大きな潜在成長力があるとみて、タイの不動産市場にこぞって参入している。また外国企業は、高い技術力、イノベーション力、強固な資本基盤という強みによってこれまで過去数年にわたってビジネスを成功させ、大きく拡大してきた。
- 法律で所有権に規制が課されているため、外国人投資家がタイで建設事業を行うためには、現地パートナーと合弁会社を設立した上で、不動産プロジェクトを開発する必要がある。従って、適切な現地パートナーを見つけることも、長期的な事業発展を成功させる要因の1つである。
- 法律に従って事業を行い、最適な投資戦略を策定するためには上記以外の要因、例えば建設業界に関わる多くの規制や法令、さらには様々な市場や消費者の実情などについても慎重に検討する必要がある。

ご留意事項

- 本資料は、貴社内においてサービス利用の判断の参考となる情報提供を目的として作成されたものであり、取引又はコンサルティングサービスの契約・申し込みを行うものではありません。
- 弊社を含むいかなる者も、本資料に含まれる情報の正確性、完全性、妥当性を保証するものではなく、また本資料に含まれる情報をもたらす一切の影響について責任を負うものではありません。
- 本資料に含まれる情報の一切の権利は弊社に帰属するものであり、弊社の承諾なしに無断での複製、貴社外でのご利用及び第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

お問い合わせ先



山田コンサルティンググループ株式会社