



タイでの外国人の土地所有権

外国人の土地所有に関する省令案

長期にわたる新型コロナウイルスの感染拡大によって、不動産市場を含むタイ国内の景気が低迷している中、経済を活性化させるために、外国人に対して条件付で土地の購入が可能とする動きが、現在大きな話題となっている。

現在タイでは、原則として外国人はコンドミニアムのユニットのみを所有することが認められており、土地の購入は認められていない。但し、コンドミニアムであっても、外国人が所有できるのは、1棟のコンドミニアムにおける総床面積の49%までと定められている。

このように、外国人には不動産の所有が制限されている中、タイ政府は、2022年10月25日の閣僚評議会で外国人による住居用の土地所有を条件付で認める内務省令案を承認した。

この省令案は、今後内閣法制委員会が内容を審査することになるが、内務省がまとめ役となり、タイ投資委員会(The Board of Investment: BOI)、タイ証券取引委員会、タイ中央銀行等の意見を聞き、最終調整の後に官報発行後に正式に施行される。官報に掲載された日から5年間に有効となる。タイで土地を所有し居住したいと考える外国人にとっては、いい機会になるであろう。

土地の購入条件

<対象となる外国人>

外国人に条件付で土地の所有を認めるのは、潜在力の高い外国人富裕層をタイに誘致することにより、経済と投資を刺激するための措置である。対象の外国人は、以下の4グループに分けられる。

1. 高収入の外国人
(Wealthy Global Citizen)
2. 富裕な年金受給者
(Wealthy Pensioner)
3. ノマドワーカー
(Work-from-Thailand Professional)
4. スペシャリスト、専門家
(High-Skilled Professional)

<土地を所有できるエリアと面積の制限>

土地取得が認められるエリアは、バンコクやパタヤ、または土地計画法に基づいて指定されている住宅用の地域であり、最大1ライ(1,600㎡)の土地を購入できる。

<必要な投資額と投資維持期間>

タイ国債、タイ国内の特定の事業、インフラストラクチャーファンド(infrastructure fund)等へ、最低3年間、4千万バーツ以上の投資が必要とされている。また、投資の金額は、申請書の提出日に算定される。

<必要となる投資の種類>

対象となる外国人は、下記の1つ、または複数のタイプの事業や債券等に組み合わせて4千万バーツ以上を投資する必要がある。

1. タイ国債、タイ中央銀行の金融債、国営企業債、または財務省が元本または利息を保証する債券
2. 不動産ファンド、インフラファンド等
3. 不動産投資信託(REIT)への投資
4. 特定の法人の株式
5. タイ投資委員会(BOI)の投資優遇を取得している企業への投資

<投資に関する証明書の発行>

土地購入の申請に際しては、それぞれの投資の種類に応じて以下の機関が発行する証明書が必要である。

1. タイ国債、タイ中央銀行の金融債、国営企業債、または財務省が元本または利息を保証する債券の購入の場合、タイ中央銀行、財務省または債券発行機関による証明書。
2. 不動産ファンド、インフラファンド、不動産投資信託 (REIT) 等の場合、証券取引委員会事務局による証明書。
3. 特定の法人の株式への投資やタイ投資委員会 (BOI) の投資優遇を取得している企業への投資等の場合、投資委員会 (The Board of Investment: BOI) による証明書。

<申請のプロセスとその条件>

1. 申請に必要な書類を国土局長官に提出する。
2. 購入する土地は、所在する地域の慣習や生活様式に違反することなく、自己のための住居として使用されなければならない。
3. 対象となる外国人が土地を購入した場合、当該土地の使用開始日から 60 日間以内に管轄の役所へ通知する必要がある。
4. 土地を購入した場合で、必要な金額の投資の維持期間 (3 年) が終了する前にその投資を引き上げる (投資をやめる) 場合には、当該投資を引き上げる日から 60 日間以内に書面にて管轄の役所へその旨を通知しなければならない。

(なお、詳細についてはまだ確定しないため、上記の内容は今後変更される可能性があります)



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
大和不動産鑑定株式会社

Daiwa Kantei International Pte. Ltd.

タイ駐在員事務所 マネージャー

Thanayut Charnsiriphat

出典 : Thaigov Website

(<https://www.thaigov.go.th/news/contents/details/60861>)

2022 年 11 月