



## バンコク

## 土地家屋評価額と土地家屋税

## 土地家屋評価額

タイにおける土地家屋税の算定に際しては、土地法に定める登記費用徴収を目的とする土地及び建物の評価額（コンドミニアムについてはコンドミニアムの評価額）を課税標準額とし、これに税率を乗じて算出される。

財務省の局長によると現在タイ国内の新型コロナウイルス拡大の状況が改善しつつあり入国規制が緩和されたことで、観光立国であるタイの経済は徐々に回復していくであろうと考えられている。このような経済の回復期待を踏まえ、財務省は2023年から2026年までの土地の評価額を再検討し、2023年1月1日に発表した。

現在、各地域で開発（高速鉄道を含め、新しい橋や道路等）計画が進んでいること等が反映され、新たな土地の評価額は、以前に比べ、全国平均で約8.9%の増加となっている。但し、評価額が適切でないと考えられる場合には、地方公共団体の土地評価委員会はそれぞれの開発状況等に基づいて独自に評価額を見直す権限を持っている。

今回、財務省は3,300万区画の土地の評価額を引き上げた（バンコクでは約3%、そしてバンコク以外では約8%上昇）。

タイ全土の中で最高の評価額は、いずれもバンコクに位置しており、上位5つのエリアとしては以下のとおりである。

- ① プルンチット通り：100万バーツ/m<sup>2</sup>
- ② ウィッタユ通り：100万バーツ/m<sup>2</sup>
- ③ シーロム通り：75～100万バーツ/m<sup>2</sup>
- ④ ラマ1世通り：40～100万バーツ/m<sup>2</sup>
- ⑤ ラチャダムリ通り：70～90万バーツ/m<sup>2</sup>

バンコク以外の地域で最も高い評価額は EEC エリアの3県（チョンブリ、チャチェンサオ、ラヨン）であった。特に3空港高速鉄道（ドンムアン空港、スワンナプーム空港とウタパオ国際空港を結ぶ高速鉄道）計画沿線の土地の平均評価額は約20%から30%まで上昇した。

今回の評価額上昇により、多くの土地所有者にとって税負担は大きくなるであろうと考えられる。

## 土地家屋税

タイの土地家屋税は、用途によって4種類に分けられ、それぞれの種類毎に税率が異なる。現在、タイにおける土地家屋税は2021年の土地及び建物の税率の勅令に基づいて設定されており、その税率は、以下の通りである（いわゆる超過累進課税制度となっており、一定額を超えた場合、超えた金額に対してのみ、当該税率にて算出されることになる）。

土地家屋税は、土地と建物の所有者が支払う義務がある。支払いが遅れたり、支払わない場合には、罰金が発生する。そのため、課税の条件をしっかりと確認する必要がある。

なお、2022年12月20日、内閣は、2023年については下記の率で計算された税額につき15%の軽減措置を承認した。これにより実質的に2023年の土地家屋税の税額は、2022年より低い水準となるケースが多くなり、これがタイの不動産市場の回復を支える要因の一つになると考えられている。

① 住宅用

- A) 自己居住用（土地及び建物の所有権を有し、その物件の住民登録証の名前が当該所有者である場合）

財務省による土地および建物の鑑定評価額	税率（年）	100万パーツあたりの税金
0パーツ - 5000万パーツ	免税	無し
5000万パーツ - 7500万パーツ	0.03%	300パーツ
7500万パーツ - 1億パーツ	0.05%	500パーツ
1億パーツ以上	0.10%	1000パーツ

- B) 自己居住用（建物のみの所有権を有し、その物件に住民登録証の名前が当該所有者である場合）

財務省による土地および建物の鑑定評価額	税率（年）	100万パーツあたりの税金
0パーツ - 1000万パーツ	免税	無し
1000万パーツ - 5000万パーツ	0.02%	200パーツ
5000万パーツ - 7500万パーツ	0.03%	300パーツ
7500万パーツ - 1億	0.05%	500パーツ
1億パーツ以上	0.10%	1000パーツ

- C) 自己居住以外（土地及び建物の所有権を持っているが住民登録証の名前が所有者以外の場合（すなわち所有する2つ目以上の住宅）

財務省による土地および建物の鑑定評価額	税率（年）	100万パーツあたりの税金
0パーツ - 5000万パーツ	0.02%	200パーツ
5000万パーツ - 7500万パーツ	0.03%	300パーツ
7500万パーツ - 1億	0.05%	500パーツ
1億パーツ以上	0.10%	1000パーツ

注意：住民登録証に名前を一ヶ所だけ登録可能

② 農業用

- D) 個人

財務省による土地および建物の鑑定評価額	税率（年）	100万パーツあたりの税金
0パーツ - 5000万パーツ	免税	なし
5000万パーツ - 1.25億パーツ	0.01%	100パーツ
1.25億パーツ - 1.5億パーツ	0.03%	300パーツ
1.5億パーツ - 5.5億パーツ	0.05%	500パーツ
5.5億パーツ - 10.5億パーツ	0.07%	700パーツ
10.5億パーツ以上	0.10%	1,000パーツ

- E) 法人

財務省による土地および建物の鑑定評価額	税率（年）	100万パーツあたりの税金
0パーツ - 7500万パーツ	0.01%	100パーツ
7500万パーツ - 1億パーツ	0.03%	300パーツ
1億パーツ - 5億パーツ	0.05%	500パーツ
5億パーツ - 10億パーツ	0.07%	700パーツ
10億パーツ以上	0.10%	1,000パーツ

③ その他（商業など）

財務省による土地および建物の鑑定評価額	税率（年）	100万パーツあたりの税金
0パーツ - 5000万パーツ	0.30%	3,000パーツ
5000万パーツ - 2億パーツ	0.40%	4,000パーツ
2億パーツ - 10億パーツ	0.50%	5,000パーツ
10億パーツ - 50億パーツ	0.60%	6,000パーツ
50億パーツ以上	0.70%	7,000パーツ

#### ④ 空地（未利用地）

所有者が3年連続で土地を利用していない場合、4年目に0.30%が下記の税率に加算される。さらに未利用が続く場合、3年ごとに0.30%が加算され、最大3.00%まで引き上げられる。

財務省による土地および建物の鑑定評価額	税率（年）	100万パーツあたりの税金
0パーツ - 5000万パーツ	0.30%	3,000パーツ
5000万パーツ - 2億パーツ	0.40%	4,000パーツ
2億パーツ - 10億パーツ	0.50%	5,000パーツ
10億パーツ - 50億パーツ	0.60%	6,000パーツ
50億パーツ以上	0.70%	7,000パーツ

2023年2月



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 Charmsiriphat