



SANSIRI

国際購入者用のガイド

SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED



不動産購入者のためのご案内

今日、タイにおける不動産購入はとても簡単になっています。タイで外国人がこういった不動産物件を購入できる/できないといった先入的な意見が多くありますが、実際に購入してみるとどんなに素晴らしいのでしょうか。何年にも渡っておこなわれてきたタイの法律改定により、不動産の購入は徐々に簡素化されています。外国人の皆さんにとっては、関連した法律や購入のステップをきちんと理解することが重要になります。この案内は、タイでの不動産購入を検討されているあなたに、購入決定に役立つ情報と、購入プロセスにおいて避けることのできるいくつかの問題点をクリアにするお手伝いをするためのものです。

なぜ

タイで不動産投資をするか？

タイで不動産投資をする際、その目的を考えることが第1のステップです。不動産投資の目的には一般的に次のようなものがあります；

- 自身の住居目的
- 家賃収入を得るため
- 別荘
- オフィスや仕事スペース
- リタイヤ後の住居
- 資本増価投資目的

購入目的を決めたら、どの不動産物件がその目的やニーズに合っているかを選びます。タイは不動産投資家にとって、都市部のコンドミニウムからリゾートハウスまで、様々な選択権を与えてくれるとても多様な国です。立地やアクセスのしやすさ、環境の快適度合い、ユニットサイズ、インテリアやその他のポイントは、購入目的に大きく左右されることとなります。購入目的に合わせて、どのポイントが最重要か考えましょう。

外国

人が所有できる不動産の種類は？

自由保有できる Condominium

タイにおいて、外国人が購入できる不動産の一番の選択肢に、自由保有できる Condominium が挙げられます。タイでは、the Condominium Act B.E. 2522 (1979) によって、Condominium は特別な立場にあり、外国人が共同オーナーとして Condominium のユニットを直接自由保有することが認められています。外国人が不動産を完全終身保有できるということで、不動産保有の最良の選択であるといえます。自由保有の原則として、外国人は、Condominium の全てのフロアの 49% を購入することが可能です。Condominium における外国人の所有権の割当を把握しておくことは重要なこととなります。Sansiri では、バンコクやタイの主要リゾート地で自由保有できる Condominium の買い場を皆様にご提案しています。

借地

あるいは、外国人は管轄エリアの土地局で借地権の登録をすることができます。Condominium もしくは自由保有できる土地のリース契約となります。この方法で、外国人は保有する借地を有効に使い、その土地に建てたビルや建造物を所有することが許可されています。タイの法律では、このリースの継続年数を最大 30 年と定めています。その後のリース期間の更新は法律で定められた範囲で行うことができます。

課税について

課税は、不動産購入の際に考えなければならないもう一つの要因です。タイで不動産投資をしたことのある方、またはしようとしている方で、不動産の売買の中で発生する税金について把握していない方が多いように思います。

不動産の売買に関係のある税金には次のようなものがあります；

• 移転登記料

移転登記料は自由保有不動産に適用されません。移転登記料は物件価格の 2% にあたります。買い手もしくは売り手が、双方が同意した売買契約に基づき支払います。所有権の移転日にその不動産物件のある地区の土地局に行き、支払います。

• リース登録料

もしリース期間が 3 年以下の場合、リース登録は必要ありません。リース期間が 3 年以上 30 年以下の場合、管轄の土地局にて登録が必要です。現在のところ、リース登録料は、リース期間の賃借料総額の 1% となっています。この料金は、双方が同意した契約書に基づいて、貸し手と借り手が折半することが多いです。

• 特別事業税

特別事業税は、個人または法人が不動産物件を所有後 5 年以内に売却する場合に発生します。物件価格又は公示価格の高い方の 3.3% (市民税を含みます) が課税されます。

• 印紙税

印紙税は、特定の法律に則って流動的な割合で課税されます。特別事業税を支払う場合には課税されません。

• 源泉課税

売り手が法人の場合、源泉課税は、土地局による公示価格もしくは販売価格の高い方の 1% が課税されます。個人で、Condominium のユニットなどの不動産販売によって収入を得ている人は、タイの歳入法により定められた % が課税されます。源泉課税は不動産の公示価格に基づいた累進税率で計算されます。



タイ

で不動産を取得するにはどうするか？

予約

物件予約の同意書は、売り手と買い手が安全にユニットの予約と手付金の支払いをおこなうためのものです。予約に必要なのは購入者のパスポートのコピーです。外国人の購入者で、以前にタイで不動産購入したことがある人は、タイ文字での名前表記が、以前の購入時に書類に記載されたものと完全に同じ表記でなければなりません。支払い価格は物件や契約期間によってまちまちです。この予約過程に関する詳しい情報は、物件の販売担当者にたずねるとよいでしょう。

支払い方法

タイでのコンドミニアム購入に際しては、次のような支払い方法があります；

- 現金
- 銀行手形
- 銀行間の送金



Narasiri - 最高級の一戸建て住居



The XXXIX - スクンピット39に位置する、時を越えたエレガントなコンドミニアム



Quattro - トンロー中心部、高品質サービスをご提供するラグジュアリーなコンドミニアム



Quattro - 米国景観設計協会(ASLA)の2012年度Honor Award受賞

支払い手順

購入者がSansiriの指定銀行口座へ送金する必要がある場合;

- 口座名
- 銀行名
- 口座番号
- 銀行住所
- SWIFTコード
- 送金の目的 (“purchase of a condominium in Thailand” タイでコンドミニアムを購入するため)

資金源の申告

外国人がタイでコンドミニアムを購入する場合、土地局で所有者登録をする際、資金源の申請と書類提出が求められます。

- 確認書

タイ国内に5万USドル(または同等の他の通貨)以下の外貨を持ち込む際、銀行が貸方票と共に確認書を発行します。

- 外貨送金証明書

タイ国内に5万USドル(または同等の他の通貨)以上の外貨を持ち込む、または送金する際、銀行は外貨送金証明書を発行します。

- 税関申告書

購入者がコンドミニアム購入のためにタイ国内に現金を持ち込む場合、税関で申告をする必要があります。銀行で確認書を発行するために、税関で受け取ったレシートを提示します。

追記:

- タイ国内に外貨送金する場合、外貨送金証明書の受取人の名前と、売買契約書に記された不動産購入者の名前は同じでなければならない。
- 送金総額は、売買契約書に記されている不動産物件の購入総額(タイバーツで)よりも少なくしてはならない。
- 送金の際の送金目的欄には“For the purchase of a condominium in Thailand.(タイでコンドミニアムを購入するため)”と明記すること。

最終に

タイにおける外国人の不動産売買はこのところ簡略化されてきていますが、特に土地が絡む場合は弁護士に相談して購入することをおすすめします。コンドミニアムの購入は比較的簡単でスタンダード化されています。よって、ローカルの不動産業者の中でも実績や経験が豊富な業者を選ぶことが、投資リスクを避けるためにも重要になります。

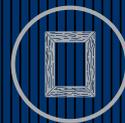
これまで記してきた案内は、タイでの不動産購入における準備段階に必要ないくつかのポイントとなります。詳細をお知りになりたい場合はお気軽に販売担当者までおたずねください。



ATTENTION TO DETAILS
HOUSE



VERTICAL LIVING
CONDOMINIUM



MY WORLD
TOWNHOUSE

Sansiri Public Company Limited
16th Floor, Siripinyo Building
475 Sri Ayutthaya Road, Rajthevi,
Bangkok 10400 Thailand
Call +66(0)2 201 3999
info@sansiri.com
www.sansiri.com