

タイにおける不動産市場について

バンコック駐在員事務所

小沢 康正

サワディーカップ。今回は『タイにおける不動産市場』についてレポート致します。

タイの不動産市場は過去 20 年(1996 年-2015 年)を見ると CAGR(年平均成長率)7.4%と高い成長率となっています。そこで今回はタイにおける不動産市場についてまとめましたので、タイにおいて不動産事業を検討される際の一助としていただければ幸いです。

タイの不動産市場はアジア危機後一度落ち込んだものの、その後回復し拡大を続けております。タイにおいて不動産業は GDP の約 6~7%を占めています。

しかしタイでは土地保有コストが低く(今まで相続税がなかった)、既得権益が強く保護されてきました。そのため、土地の売買交渉は富裕層の売り手にとって優位となり、買い手にとって売買交渉は骨の折れるプロセスであると言われております。未だに不動産税制度改革が進んでいないのが実態ですので、税制改革が行われれば、更なる不動産開発につながり、今以上の成長が期待できます。

既得権益保護の観点ではもう一つ、外資規制を挙げることができると思います。土地法は外国人がタイ国内の土地を所有することを原則として禁止しております。土地法は外国人事業法と異なる『外国人』の定義を設けているので注意が必要です。土地法上の『外国人』とは、外国人が 49%超の資本株式を保有している、または、外国人が株主の半数以上を占めている、タイ現地法人とされています。ただし、タイ投資委員会による投資奨励または公的機関による事業許可を受けている場合は外国人も土地を所有することが可能です。

面白い点として土地は所有できないのですが、建物の所有は禁じられておりません。外国人が土地を借りた上で、賃貸借契約の規定に従って、建物を建築して所有することは可能です。

Condominium(分譲マンション)の場合、外国人が建物の総面積の 49%以上取得できないというルールはありますが購入することは可能です。ただ、外国人が土地・建物を賃貸する行為は外国人事業法上の規制対象事業に該当するため、外国人事業法上の外国人は原則として土地・建物を賃貸することは出来ません。

このような外資規制があるにも拘らず、バンコック不動産市場へ外資の流入は加速しております。香港企業の Fulcrum 社は 2020 年までにタイでの投資を 80 億バーツまで増やす計画を発表。日系企業では積水化学工業がタイローカル企業と共同でプレハブ戸建て住宅を設計・開発することに合意、阪急不動産および信和グループもタイローカル企業との合併し、 Condominium 等を開発する計画を発表しています。

バンコックにおいて Condominium は供給過剰と言われております。低所得で家計債務が高い層に対する住宅ローン否認率は高く 30~40%と言われており、ここ数年購買力に陰りが見られ、2017 年はデベロッパーが新規物件より在庫物件の販売に注力すると思われます。ただ、ファーストカー減税制度による自動車ローンの借入完済時期が 2017 年以降到来するので家計債務レベルが下がることから、購買力が上昇することが期待できます。

既得権益保護があり、足元の Condominium 市場は弱含みですが、それでも不動産市場全体では 7.4%と成長していることから、タイにおいて不動産事業を検討してみたいかでしょうか。