

## 第13章 用地取得

タイでは、土地法により、外国企業と外国人による土地所有が認められていない。すなわち、外国人の持分が登録資本の49%を超えている、または外国人株主数が全株主数の半数を超えている株式会社等の場合には、原則として土地を取得することができない<sup>10</sup>。しかし、BOIの認可事業の場合やIEATの認可を受けて工業団地に入居する場合には、外国人の持分比率や外国人株主数にかかわらず、例外的に土地の所有が認められることがある。

例えば、BOI認可事業の場合には、従業員の住宅用地として20ライ（1ライ＝1,600 m<sup>2</sup>）以下、管理者または技能者の住宅用地として10ライ以下、事業の事務所用地として5ライ以下の土地所有がそれぞれ認められている。また、1999年5月に土地法が改正され、4,000万バーツ超の投資資金を持ち込む等の条件を満たすことを条件として、居住用に1ライ以下の土地の取得が可能である。

### ひとくちメモ 3： タイでコンドミニアム購入は可能か？

タイでは、外国人が土地を直接購入することは出来ないが、コンドミニアム法により、外国企業や外国人がコンドミニアムを区分所有することが認められている。現行法では、外国企業や外国人による所有割合は、全区分の総床面積の49%以下とされているが、タイ政府は、この上限を75%に引き上げる法改正を検討中であり、今後変更の可能性はある。

また、これらの外国企業や外国人が、(i)タイ居住者に該当しない場合、(ii)投資奨励法に基づきタイに入国した者でない場合、(iii)土地法に基づく外国企業でない場合、または(iv)その事業がBOIによって奨励されている外国企業でない場合、購入資金は、海外からの外貨送金、または非居住者パーツ口座からの引落しによるものでなければならず、また、その送金証明または引落証明が必要であり、現金による支払は認められない。さらに、2008年の同改正法では、相続等の方法によりコンドミニアムを取得した外国人は、外国人が所有する総床面積が全区分の総床面積の49%を超える場合にはコンドミニアムの処分義務が生じることとなった。外国人が当局への通知義務に違反した場合や名義貸しを行った場合、罰則が課されることがあるため留意が必要だ。

外国企業または外国人がタイでコンドミニアムを購入する場合、区分所有権の登記手続きや物件管理、資産価値等に関する問題が生じる可能性があるため、専門家の協力は不可欠である。さらに、不動産詐欺への警戒も重要である。過去には、手付金を支払ったにもかかわらず所有権が移転されない、相場の倍額で購入させられる、担保権付き物件を買わされる等の事例が報告されている。こうしたリスクを踏まえ、タイに中長期で滞在する場合は、まず賃借を検討の方が現実的である。なお、工業団地の中には、日系企業が駐在員向けにコンドミニアムを賃貸しているケースもある。

外国人の不動産所有をめぐる最近の動きとして、2022年10月、タイ政府は長期滞在の外国人（Long Term Resident (LTR) Visa 取得者）が、4,000万バーツ以上の投資資金を保有し、3年以上の投資期間がある場合に限り、指定された地域に土地を購入できるという閣議決定をしたが、外国人に土地を切り売りするものだと批判を受け、同年11月の閣議で撤回された。2025年現在、外国人が個人として不動産所有をすることはできず、法人として、BOIの奨励企業であるか、IEAT認定の工業団地に立地する企業の場合のみ購入が認められている。

<sup>10</sup> 外国人がタイ人の名義を借りて土地を取得するケースがしばしばみられることから、名義貸しは厳しく取り締まられている。名義貸しを行ったタイ人やこれを依頼した外国人は、いずれも20,000バーツ以下の罰金もしくは2年以下の禁固刑またはこれらの併科の対象となる。また、違法に外国人が土地を取得した場合、一定の期間内（180日以上1年以内で当局が定める期間内）に土地を処分しなければならず、期間内に処分しなかった場合には当局が土地の処分権を有することとなる。