

## コンドミニアム購入の手続き

### 物件の決定

物件を気に入ったら、購入希望条件を決め、申込証拠金を預けます。

### 予 約

- ・ 不動産買い付申込書に希望条件を記入してサインします。
- ・ 通常、数万Bから売買金額の1%程度の申込証拠金を支払って契約の交渉をします。
- ・ 売買契約または仮契約を、予約日から数えて15日以内に行うことに合意します。
- ・ 必要書類(買主側)
  - ① 申込金(予約金) (..... バーツ)
  - ② 不動産買い付申込書

### 契 約

- ・ 所有権移転は、通常15日以内に決済するケースが多いですが、契約日から数えて30日以内に決済・登記します。
- ・ 通常、売買契約時に購入金額の10~20%の手付金を要求されますので、契約時に手付金相当額の小切手のご用意もお願いします。
- ・ 必要書類
  - ① パスポート(買主側)
  - ② 小切手(手付金相当額・買主側) (頭金..... バーツ)
  - ③ 売買契約書(仲介者用意)

### 外貨の送金

- ・ 購入に必要な金額を、外国から外貨で送り、受け取り銀行から外貨送金証明書を発行してもらう必要があります。弊社の顧客でもバーツ建てで送ったために、日本に送り直し、再度、円建てで日本から送金したケースがありましたので、ご注意ください。送金された円貨は、タイの銀行で自動的にバーツに交換されます。
- ・ 口座のあるタイの銀行へ、日系の銀行から円貨で送金します。
- ・ 振込用紙には『〇〇コンドミニアム購入のため』と英語で記入してください。
- ・ 送金に必要な金額は弊社で試算いたします。(送金額..... 円)
- ・ 送金にかかる日数は余裕を見て5日以上と考えてください。(送金日..... 月..... 日)
- ・ 外貨証明書を作成する事から、登記の3日前には送金が完了するよう送金してください。(登記日..... 月..... 日)

#登記の日から逆算して10日程度前にお送りください。

#送金タイミングに余裕を持たせれば為替の流れを見て良いレートで送金できます。

#外貨証明に必要な額は一般的に購入金額ではなく、登記のときに登記所に届け出る金額です。実際の売買金額より少なくても問題はありません。これは登記に掛かる費用を少なくするために、登記所には物件の評価額で売買をすると届け出るからです。ただし所有者や買主が法人ですと売買金額で登記しますので売買金額+登記料の外貨証明が必要です。登記料に関しましては物件ごとに異なりますので弊社にて事前に登記所に行き試算してもらう必要があります。

- ・ 必要書類(外貨送金証明書作成時)
  - ① パスポート
  - ② 銀行預金通帳(タイ銀行普通預金口座)

### 登 記

- ・ 所有権の移転を、登記所で行います。
- ・ タイでは、小切手のクリアランスが必要なため、遅くとも登記の2日前にはコンドミニアム購入額の残金相当額銀行小切手を作成してください。
- ・ 登記の費用、電気、電話等の名義書き換え料等、当日には現金が必要になるために現金のご用意をお願いします。
- ・ 登記の当日は大抵は2時間ほどで終わりますが、出来れば一日時間を空けてください。
- ・ 電気、水道メーター等の名義書換の為に数千B程度の現金が必要になります。
- ・ 一部のコンドミニアムではフィットネス等の会員名義書換費用を請求されます。
- ・ 共益費は半年、あるいは一年分を登記前に支払い、管理事務所から支払済み証明書を発行してもらう必要があります。(登記のときに必要な書類です。)

登記の費用	.....	バーツ
電気、水道メーターのデポジット	.....	バーツ
前払い共益費	.....	バーツ
その他の費用	.....	バーツ

- ・ 必要書類(買主側)
  - ① パスポート
  - ② 売買契約書
  - ③ 外貨送金証明書(ト一ト一3)
  - ④ 小切手(購入額の残金相当額) 残金.....バーツ
  - ⑤ 現金(登記料・その他の費用) 合計.....バーツ

### 登記終了

委任状を頂き、電気メーター及び水道メーターの名義書換を弊社が代行します。

ハスコのオフィスは日本大使館領事部のあるアソーク通りのサミッタタワーにあります。  
コンドミニアムの売買に関してのご相談は無料で行っております。

## コンドミニアムの購入Q & A

コンドミニアムの購入でよくある質問をまとめてみました。

Q：外国人のコンドミニアムの購入にはどんな制限がありますか？

A：外国人がタイのコンドミニアムを購入するには、タイ国外から外貨で送金する必要があります。ワーキングパーミットや現地に滞在している必要はありません。

Q：まず、何からすれば良いのですか？

A：まず、銀行口座を開くことをお勧めします。口座開設は弊社の日本人スタッフがお供します。

Q：外貨証明ってなんですか？

A：外貨証明とは外国人がコンドミニアムを購入時に必要な書類です。資金が海外から送金されたことを証明する書類です。この書類も弊社が代行して手続きを行います。

Q：電気や水道、電話等の名義等はどうすれば良いのですか？

A：名義の変更は弊社が委任状を頂き、全て代行させていただきます。

Q：購入後にどんな税金や費用が発生しますか？

A：タイでは固定資産税がありません、修繕積立金もありませんので共益費のみです。

Q：タイの物件はこの後、大きな値崩れ等はありませんか？

A：現在、新規の建築物件も多いですがローカル向けのものが殆どです。これからタイのコンドミニアムは両極化していくと思います。現状でも評価が高いものが大きく値崩れすることは考えにくいです。

Q：新築物件が沢山出てきていますがどうですか？

A：現在の新築物件の中には環境庁の環境影響評価の認可を得ていないものが多くみられます。今年の環境庁の通達でこれらの認可の無いものは工事の差し止め、建設終了したものでも登記は出来ないという事になりました。すでにこの通達で建設中止になった物件もあります。新築物件は基本的にはタイ人向けですので当然、入居者の殆どはタイ人ですのでコミュニティーもローカル色が強くなります。特に郊外の物件はその傾向が強くなります。特に賃貸投資はこれまでの賃貸実績の無い物件はリスクが大きすぎます。

Q：環境影響評価ってなんですか？

A：正確にはE I A（環境影響評価）です。 condominium の新規開発で80戸以上の販売をする場合は環境庁のE I Aの認可を必要とします。これまでは建設工事とE I Aが同時進行していましたが今年の環境庁の通達でE I Aの認可がないと工事の着工は出来ません。

Q：購入費用以外にどんな費用が発生しますか？

A：一般的には登記の費用、電気、水道のデポジット、前払いの共益費等です。 condominium によっては施設利用の会員権の名義書換料金を請求するところもあります。

Q：同じ大きさでどうして異なる価格があるのですか？

A：タイの場合は condominium は内装無しの状態の販売するのが殆どです。(写真)その為に内装は購入したオーナーにより全く異なります。ですので高い、安いは内装を観ないと平米辺りの価格だけでは判断できません。当然、同じ大きさでも角部屋である場合も値段は高くなります。また、それ以外の条件、たとえば登記費用はオーナーが出すのか？折半か？買主が全額負担するのか？によっても数十万Bの違いが出ます。とにかく不動産屋にトータルで幾らかかるのか？を詳しく説明してもらい、聞いている費用は出さないくらいの態度が必要です。そうしないと平米辺りでは安いと思ったのに、いろいろと諸経費がかかって本当に安いのか判らないという事がよくあります。これらの詳細はかならず書類にしてもらいましょう。

## タイで Condominium を購入するときの注意点

### 日本から送金上の注意

タイで Condominium を購入するには、購入に必要な金額を外国から外貨で送る必要があります。弊社の顧客でもパーツ建てで送ったために、日本に送りなおして再度、円建てで日本から再送金した事がありました。

### Condominium 外貨証明書発行の為の注意事項

- 1、 口座のあるタイの銀行との提携のある日系の銀行から送金する
- 2、 送金は円で送金する。
- 3、 送金者と購入者の名前は同じである必要がある。
- 4、 振込用紙には「Condominium 購入のため」と記入する。
- 5、 送金にかかる日数は余裕を見て5日以上を考慮しておく
- 6、 外貨証明書を作成する事から、登記の3日前には送金が完了するように送金する。

### Condominium 登記時の注意事項

- 1、 登記の費用、電気、電話等の名義書き換え料等、当日には現金が必要になるために現金も用意する。
- 2、 タイでは小切手のクリアランスが必要なので遅くとも登記の2日前には Condominium の購入代金分の銀行小切手を作成する。
- 3、 パスポート及び外貨証明書は必ず持参する。