タイ王国における

住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査

報告書

2021 年 5 月

独 立 行 政 法 人 住 宅 金 融 支 援 機 構

＜免責事項＞　独立行政法人住宅金融支援機構は本資料の正確性・妥当性等の確保に努めておりますが、その保証をするものではなく、本資料に掲載された情報の利用によって利用者等に何らかの損害が発生したとしても、一切の責任を負うものではありません。

タイ王国における住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査
報告書

目　　次

ページ

第 1 章　調査の概要 1
1.1　調査の目的 1
1.2　調査期間 1
1.3　調査方法 1
1.4　調査対象地域 1

第 2 章　タイの概況 2
2.1　人口・世帯 2
2.2　所得 6
2.3　社会的な課題 8

第 3 章　タイの住宅市場 12
3.1　住宅ストック・住宅供給 12
3.2　住宅政策 22
3.3　住宅供給に係る法制度 33
3.4　不動産関連税制 41
3.5　建築手続き 45
3.6　国外企業の不動産関連事業実施状況 49
3.7　住宅市場の課題 51

第 4 章　タイの住宅金融 54
4.1　住宅金融 54
4.2　住宅金融政策 59
4.3　住宅ローン商品 60
4.4　住宅ローンに係る金融機関の状況 70
4.5　住宅金融における主な課題 74

第 5 章　まとめ 76
5.1　今後の住宅政策の課題 76
5.2　住宅政策の課題への対応方向 77

図表目次

ページ

図 1.1　調査対象地域図 1
図 2.1　地域別人口の推移（単位：人） 2
図 2.2　タイの人口ピラミッド 2019 年（単位：人） 3
図 2.3　地域別高齢人口（60 歳以上）の推移（単位：人） 3
図 2.4　平均寿命の変化（単位：歳） 4
図 2.5　人口と高齢人口の将来予測（単位：人） 4
図 2.6　地域別世帯数と 1 世帯あたりの平均人員の推移（単位：世帯、人／世帯） 5
図 2.7　世帯別月平均所得の推移（単位：THB） 7
図 2.8　世帯別月平均所得分布全国平均（単位：%） 7
図 2.9　2019 年地域別月平均所得分布（単位：%） 8
図 2.10　生産年齢人口の将来予測（単位：人） 9
図 2.11　日本の生産年齢人口の将来予測（単位：人） 9
図 2.12　GINI 係数の推移（単位：ポイント） 10
図 3.1　地域別住宅ストックの推移（単位：百万戸） 12
図 3.2　住宅タイプ別の割合 1990 - 2010 年（単位：%） 13
図 3.3　建材別の住宅割合 1990 - 2010 年（単位：%） 14
図 3.4　住宅供給のための土地開発申請件数（単位：件数） 14
図 3.5　バンコクの新規住宅建設戸数（単位：戸） 16
図 3.6　バンコクの土地価格の累積変動率（対 1985 年比、単位：%） 17
図 3.7　住宅価格指数（単位：%） 19
図 3.8　バンコクのコンドミニアムの平均価格（単位：THB／㎡） 20
図 3.9　MSDHS の組織図 22
図 3.10　NHA の組織図 23
図 3.11　CODI の組織図 24
図 3.12　GHB の組織図 26
図 3.13　GSB の組織図 27
図 3.14　2009～2020 年の BEC 導入数 31
図 3.15　Label No.5 の承認を受けた NHA 建設住宅 33
図 3.16　Town Planning Act 2019 による都市計画の分類 34
図 3.17　Comprehensive Town Planning of Bangkok 2013 35
図 3.18　建築規制法下の法制度 37
図 3.19　建築許認可手続きの流れ 46
図 3.20　不動産関連海外進出企業（2020 年） 50
図 4.1　供給主体別住宅ローンの新規実行額の推移（2008～2019 年） 54
図 4.2　供給主体別住宅ローンの貸出残高の推移（2008～2019 年） 54
図 4.3　住宅ローン申請手続きのフロー 64
図 4.4　個人向けローンの承認率（DI） 65
図 4.5　個人向けローンの与信基準（DI） 66
図 4.6　個人向けローンへの取組姿勢（DI） 66
図 4.7　GHB のリスク管理体制（例） 71
図 4.8　要注意先債権比率 72

図 4.9　不良債権比率 72
図 4.10　家計債務残高の GDP 比率の推移 73

表 2.1　人口の将来予測　（単位：千人） 4
表 2.2　地域別平均世帯人員（単位：人） 5
表 2.3　地域別持家率（単位：%） 5
表 2.4　世帯別月平均所得の推移（単位：THB／世帯） 6
表 2.5　高齢化率上位 10 か国（2019 年） 8
表 3.1　地域別住宅ストックと世帯数（2019 年）（単位：戸、世帯） 12
表 3.2　低層住宅建築許可数（単位：戸） 15
表 3.3　高層住宅建築許可数（単位：棟） 15
表 3.4　バンコクの新規住宅建設戸数（単位：戸） 15
表 3.5　低層住宅所有権移転戸数（単位：戸） 17
表 3.6　コンドミニアム所有権移転戸数（単位：戸） 17
表 3.7　低層住宅所有権移転価格（単位：100 万 THB） 18
表 3.8　コンドミニアム所有権移転価格（単位：100 万 THB） 18
表 3.9　2020 年央時点の売買可能な住宅戸数等（推計） 18
表 3.10　2020 年央時点のバンコク価格別・タイプ別売買可能な住宅戸数（単位：戸）. 18
表 3.11　主な不動産開発企業及び実施プロジェクト数等（1994 年 – 2018 年） 20
表 3.12　住宅のタイプ別床面積と推移（単位：㎡）［供給ベース］ 20
表 3.13　住宅のタイプ別間取り（単位：ベッドルーム）［供給ベース］ 21
表 3.14　国家住宅戦略 20 ヶ年計画の住宅建設・改築戸数（単位：戸） 21
表 3.15　NHA の地域別住宅供給実績（単位：戸） 24
表 3.16　CODI の住宅関連プログラム実績（2019 年） 25
表 3.17　国家住宅戦略 20 ヶ年計画の住宅建設・改築戸数（単位：戸）【再掲】 29
表 3.18　コンドミニアムに適用される主な省エネ要件 31
表 3.19　土地利用別建物区画サイズ 35
表 3.20　用途地域別土地利用規制 36
表 3.21　住宅に関する土地建物税率 41
表 3.22　不動産譲渡に関する手数料率・税率 42
表 3.23　First Home Stimulus Measure での所得税還付金額（単位：THB） 42
表 3.24　手数料の引き下げ 43
表 3.25　百万戸住宅ローンプロジェクト 44
表 3.26　CODI のローン実績（1992～2018 年） 45
表 3.27　建築許認可・建築審査・定期点検の概要 47
表 4.1　住宅ローン残高の GDP 比率 55
表 4.2　貸出機関別住宅ローンの新規実行額の推移（2008～2019 年） 56
表 4.3　貸出機関別住宅ローンの貸出残高の推移（2008～2019 年） 56
表 4.4　タイの商業銀行と住宅ローン 57
表 4.5　LTV 規制 59
表 4.6　住宅を取得する者に対する税控除 60
表 4.7　住宅ローン金利（変動型）等の推移（単位：%） 62
表 4.8　住宅ローンの概要 63
表 4.9　リバースモーゲージローンの概要 69
表 4.10　家計債務残高の GDP 比率（2019 年） 73

略　語　集

略語	和名	英名
AREA	不動産調査コンサルタント	Agency for Real Estate Affairs
BCR	建ぺい率	Building Coverage Ratio
B.E.	仏滅紀元	Buddhist Era
BEC	建築物エネルギー基準	Energy Ministerial Regulations about Building Energy Code
BMA	バンコク都	Bangkok Metropolitan Administration
BOT	タイ中央銀行	Bank of Thailand
BTS	スカイトレイン	Bangkok Mass Transit System Public Company Limited
CODI	コミュニティ組織開発機構、 社会開発・人間安全保障省	Community Organizations Development Institute, Ministry of Social Development and Human Security
DEDE	代替エネルギー開発・効率局	Department of Alternative Energy Development and Efficiency, Ministry of Energy
DEPD	障害者エンパワーメント局、 社会開発・人間安全保障省	Department for Empowerment of Persons with Disabilities, Ministry of Social Development and Human Security
DOL	土地局、内務省	Department of Land, Ministry of Interior
DOP	高齢者局、 社会開発・人間安全保障省	Department of Older Persons, Ministry of Social Development and Human Security
DOPA	地方行政局、内務省	Department of Provincial Administration, Ministry of Interior
DPT	公共事業都市計画局、内務省	Department of Public Works and Town & Country Planning, Ministry of Interior
DSDW	社会開発福祉局、 社会開発・人間安全保障省	Department of Social Development and Welfare, Ministry of Social Development and Human Security
EEC	東部経済回廊	Eastern Economic Corridor
EGAT	タイ発電公社、エネルギー省	Electricity Generating Authority of Thailand, Ministry of Energy
EIA	環境影響評価	Environmental Impact Assessment
FAR	容積率	Floor Area Ratio
GEF	地球環境ファシリティ	Global Environment Facility
GHB	政府住宅銀行	Government Housing Bank
GSB	政府貯蓄銀行	Government Saving Bank
LAO	地方自治体	Local Administration Organization
LTI	返済比率	Loan to Income
LTV	融資比率	Loan to Value
MOF	財務省	Ministry of Finance
MSDHS	社会開発・人間安全保障省	Ministry of Social Development and Human Security
MRR	小口貸出優遇金利	Minimum Retail Rate
NESDC	国家経済社会開発評議会	National Economic and Social Development Committee
NHA	住宅公団、 社会開発・人間安全保障省	National Housing Authority, Ministry of Social Development and Human Security
NSO	国家統計局、 デジタル経済社会省	National Statistics Office of Thailand, Ministry of Digital Economy and Society
NPLs	不良債権	Nonperforming Loans
ONEP	天然資源環境政策計画局、 天然資源・環境省	Office of Natural Resources and Environmental Policy and Planning, Ministry of Natural Resources and Environment
PM2.5	PM2.5	Particulate Matter 2.5
REIC	不動産情報センター	Real Estate Information Center
SFI	特殊金融機関	Special Financial Institutions

略語	和名	英名
THB	タイバーツ	Thai Baht
TIS	タイ工業規格	Thailand Industrial Standards
TVA	タイ鑑定評価協会	Thai Valuation Association
UNFCCC	国連気候変動枠組条約	United Nations Framework Convention on Climate Change
VAT	タイ鑑定士協会	The Valuers Association of Thailand
WHO	世界保健機関	World Health Organization

第 1 章　　調査の概要

1.1　調査の目的

タイ王国（以下、「タイ」とする）において住宅金融が発展する事は、同国国民の住宅取得促進につながり、ひいては同国住宅市場への日本企業の進出拡大につながる可能性がある。本調査は、日本企業による同国住宅市場への進出及び住宅金融支援機構による同国住宅金融発展に有効な支援を検討するための参考情報を収集し、想定される障壁、課題等を把握する事を目的とした。

1.2　調査期間

2020 年 10 月 20 日～2021 年 1 月 29 日

1.3　調査方法

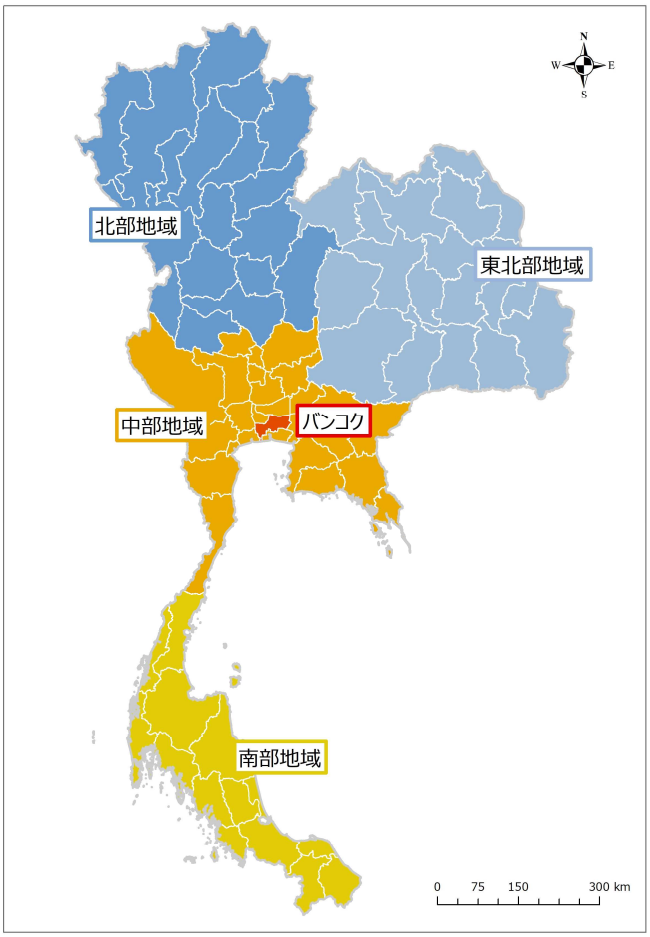
以下の 2 つの方法により実施した。

- 文献またはインターネットによる調査
- 現地機関・関連企業へのヒアリング

なお、調査にあたっては、その一部を株式会社国際開発センターに委託し、同社とともに実施した。

1.4　調査対象地域

タイ全国を対象とする。



出典：GADM のデータを基に作成

図 1.1　調査対象地域図

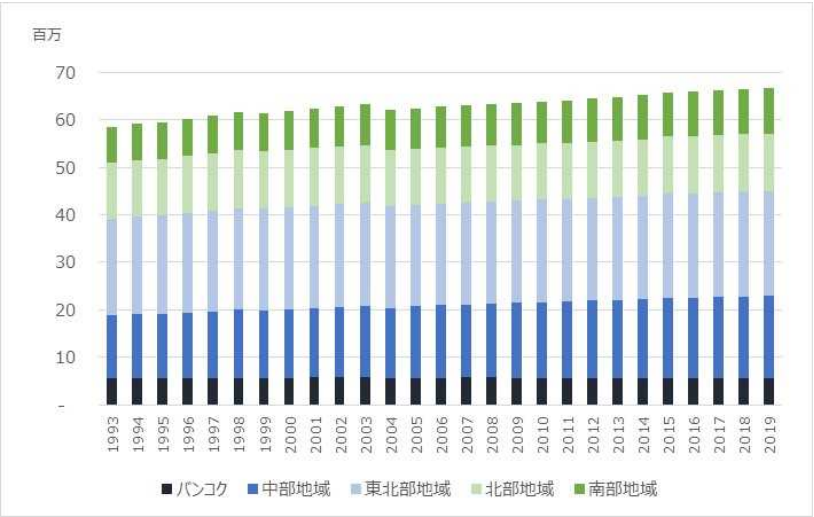
第 2 章　　タイの概況

2.1　人口・世帯

2.1.1　人口

タイは 1980 年代後半から、製造業と観光業を含むサービス業に支えられ、急速な経済成長を遂げ、2011 年には中進国[1]の仲間入りを果たした。この経済成長により、特に都市部の住民の生活は劇的に変化し、生活環境や住環境も大きく変容した。人口構造では、タイの人口は第二次世界大戦以降緩やかに増加し続け、1990 年ごろに 5,000 万人を超え、2000 年以降は人口増加の速度が徐々に緩やかになっている。2019 年の内務省地方行政局（DOPA：Department of Provincial Administration, Ministry of Interior）における登録人口は約 6,656 万人であり、直近の 10 年間の人口伸び率は年率平均 0.5%に留まっている。

地域別に見ると、東北部地域の人口が多く、2019 年では 2,201 万人を擁し、全人口の 33.1%を占める。

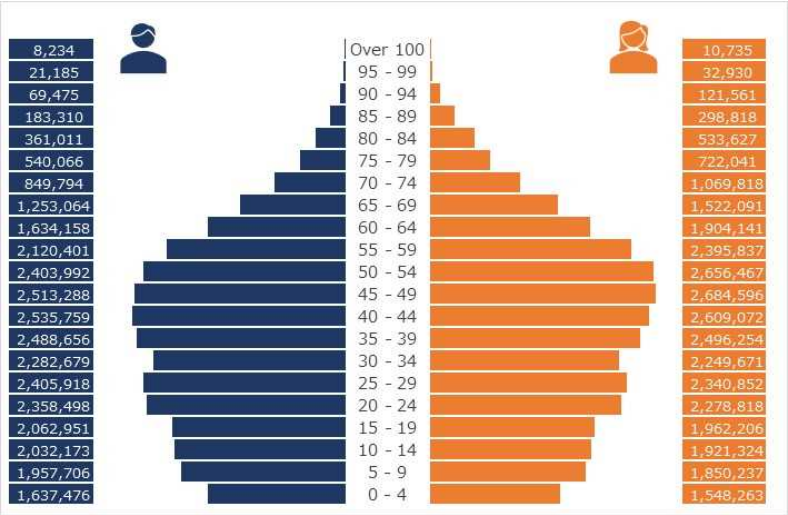


出典：DOPA のデータを基に作成

図 2.1　地域別人口の推移（単位：人）

先進国と同じく、タイでも高齢化は進んでおり、60 歳以上の高齢者は 2019 年時点で 1,124 万人に及ぶ[2]。これは全人口の 16.9%に達し、約 6 人に 1 人が高齢者であることを示している。高齢者の定義が異なるため一概に比較はできないが、日本の 2019 年の高齢化率は 28.4%[3]となっている。なお、同様に高齢者の定義が異なるものの、世界保健機関（WHO：World Health Organization）では、人口に占める高齢者の割合が 14%を超えた社会を「高齢社会」と定義している[4]。また図 2.2 の人口ピラミッドを見ても、少子化の傾向が現れており、高齢化が進むことが予見される。

[1] 世界銀行は国民総所得（GNI）が 1,000～13,000USD を中進国と定義し、タイは 2011 年に中進国入りしたとされる。
[2] The Act on the Elderly,B.E. 2546 により「The elderly" mean persons who have attained the age above complete sixty years and are of Thai nationality」と定義されているため、60 歳以上を高齢者としている。
[3] 日本の高齢化率は 65 歳以上の人口に対する総人口を示している。出典は総務省統計局。
[4] 世界保健機関（WHO）の定義では人口に占める高齢者（65 歳以上）の割合が 7%を超えた社会を「高齢化社会」、14%を超えた社会を「高齢社会」、21%を超えると「超高齢社会」と定義づけている。



出典：DOPA のデータを基に作成

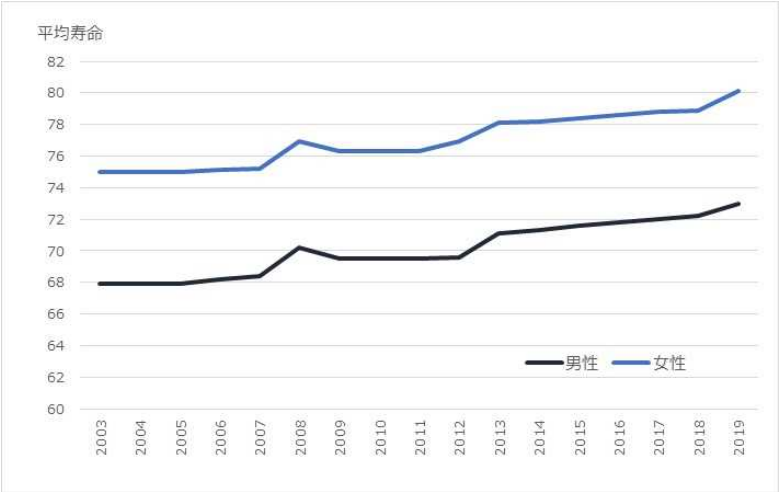
図 2.2　タイの人口ピラミッド 2019 年（単位：人）

図 2.3 の通り、高齢人口はタイ全国で増えており、一般に栄養状態の改善と医療水準の向上により、平均寿命が延びている事が要因と考えられている。

出典：DOPA のデータを基に作成

図 2.3　地域別高齢人口（60 歳以上）の推移（単位：人）

高齢化の要因の 1 つである、タイの平均寿命の延伸推移は図 2.4 に示す通りである。女性の平均寿命の方が男性より高く、2019 年の平均寿命は男性 73.0 歳、女性 80.1 歳となっている。2009 年時点の平均寿命は男性が 69.5 歳、女性が 76.3 歳であり、10 年間で 3 歳程度伸長しており、今後も平均寿命は延伸すると考えられている。平均寿命が長くなることで、高齢期が徐々に長くなっている。



出典：NSO のデータを基に作成

図 2.4　平均寿命の変化（単位：歳）

2.1.2　将来人口

タイの将来人口については、デジタル経済社会省国家統計局（NSO：National Statistics Office of Thailand、Ministry of Digital Economy and Society）や国家経済社会開発評議会（NESDC : National Economic and Social Development Committee）が予測を行っているが、2019 年の人口数が前述の DOPA の数値と比較的近似している NESDC の人口予測を以下に示す。NESDC の予測値では 2027 年にはタイの人口が減少に転じるとされており、2040 年の人口は 6,386 万人になる見込みである。

表 2.1　人口の将来予測　（単位：千人）

	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
人口	63,789	65,104	65,997	66,365	66,175	65,349	63,864
対前年伸び率	--	0.41%	0.27%	0.11%	-0.06%	-0.25%	-0.46%

出典：NESDC

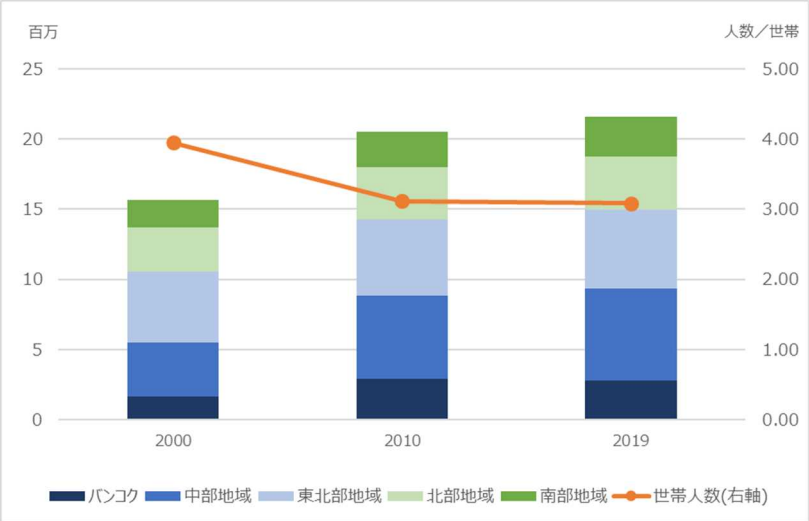
また、年齢別人口予測では、2040 年には人口の約 3 分の 1 にあたる 32.1%が 60 歳以上の高齢人口となる見込みである。図 2.5 に全体人口及び高齢人口の予測推移を示す。

出典：NESDC のデータを基に作成

図 2.5　人口と高齢人口の将来予測（単位：人）

2.1.3　世帯数と持家率

タイの世帯数の推移は図 2.6 に示すとおり、各地域とも増加傾向にあり、人口の伸び率とは傾向が異なることが見て取れる。2000 年では全国で 1,566 万世帯であったが、2019 年には 2,158 万世帯に増加している。



出典：DOPA、NSO のデータを基に作成

図 2.6　地域別世帯数と 1 世帯あたりの平均人員の推移（単位：世帯、人／世帯）

1 世帯あたりの平均人員は 2019 年の全国平均で 3.08 人となっており、2000 年の 3.95 人と比較すると、世帯規模は縮小の傾向にある。特にバンコクでは 2019 年の平均世帯人員は 2.05 人となり世帯規模は全国平均と比較すると小さいと言える。表 2.2 は地域別の平均世帯人員の推移を示したものである。

表 2.2　地域別平均世帯人員（単位：人）

年	全国平均	バンコク	中部地域	東北部地域	北部地域	南部地域
2000	3.95	3.39	3.78	4.26	3.83	4.15
2010	3.11	1.98	2.66	4.02	3.13	3.54
2019	3.08	2.05	2.62	3.94	3.17	3.36

出典：DOPA、NSO のデータを基に作成

タイの持家率は表 2.3 に示す通り、地域によって異なる。国全体では 2010 年時点の持家率は 78.9%であり、特に東北部地域は高い傾向にある。一方、バンコクでは 52.8%と低く、1990 年から徐々に下降傾向にある。

表 2.3　地域別持家率（単位：%）

年	全国平均	バンコク	中部地域	東北部地域	北部地域	南部地域
1990	87.4	61.1	85.1	94.0	93.2	86.8
2000	82.4	55.6	74.9	92.8	90.2	82.0
2010	78.9	52.8	70.4	92.7	88.3	83.8

出典：NSO のデータを基に作成

2.2 所得

2.2.1 平均所得

タイの世帯別月平均所得は 2019 年で 26,018 THB[5]であり、1998 年の 12,492 THB と比較すると、約 20 年間で 2 倍以上に増額している。ただし、経年を見ると、タイの所得は 2000 年以降、急速に上昇していたが、2015 年以降は鈍化し、2019 年では減少に陥っている。NESDC は、米中貿易摩擦による世界経済の減速、輸出産業の低迷（干ばつによる農産物の生産量低下）等が、2019 年のタイ経済に影響を及ぼしたと分析している[6]。所得の低下はこうしたタイ経済の低迷を受けたものと推測される。表 2.4 は世帯別月平均所得の推移を地域別に示している。

表 2.4 世帯別月平均所得の推移（単位：THB／世帯）

年	全国平均	バンコク	中部地域	東北部地域	北部地域	南部地域
1998	12,492	26,054	12,643	8,546	9,779	11,461
2000	12,150	26,909	13,012	7,765	8,652	11,186
2002	13,736	29,589	14,128	9,279	9,530	12,487
2004	14,963	29,843	16,355	10,139	10,885	14,469
2006	17,787	36,658	19,279	11,815	13,146	18,668
2007	18,660	39,020	18,932	12,995	13,568	19,716
2009	20,904	42,380	20,960	15,358	15,727	22,926
2011	23,236	48,951	20,822	18,217	17,350	27,326
2013	25,194	49,191	26,114	19,181	19,267	27,504
2015	26,915	45,572	26,601	21,094	18,952	26,286
2017	26,946	45,707	27,042	20,271	19,046	26,913
2019	26,018	39,459	25,782	20,600	20,270	25,647

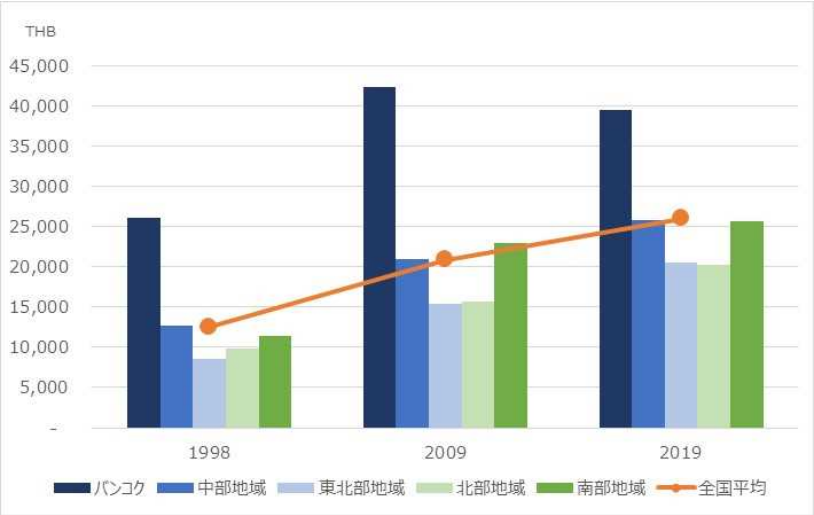
出典：DOPA のデータを基に作成

地域別では 2019 年時点の世帯別月平均所得は、バンコクが最も高く 39,459 THB である一方、北部地域は最も低く 20,270 THB に留まり、所得に 2 倍程度の差が生じている。また、東北部地域、北部地域は全国平均に比べると低い傾向が続いている。これは地域別の産業が影響しているものと考えられ、バンコク、中部地域、南部地域は観光業を含めた第三次産業や東部経済回廊（EEC：Eastern Economic Corridor[7]）の開発を含む第二次産業が活発であり、東北部や北部地域は農業等の第一次産業が主であることに起因する。地域格差は 1998 年時点、2009 年時点と比較すると是正されているものの、未だに大きな地域差があることを示している。

[5] 1 THB は、約 3.5 円（2021 年 2 月 3 日の終値）。出典：Bloomberg

[6] Thai Economic Performance in Q4 and 2019 and Outlook for 2020, NESDC

[7] EEC は 2016 年 6 月、 NESDB によって提案され、国会の承認を得て開発が開始された国家プロジェクト。日系企業による集積が進んだ東部 3 県（チャチュンサオ県 、チョンブリ県、ラヨーン県）を特区に指定し、大規模なインフラ基盤整備と先端産業誘致を目指す取組。2016 年に策定された新国家戦略「タイランド 4.0」を実現するための主要な取組の 1 つとされている。

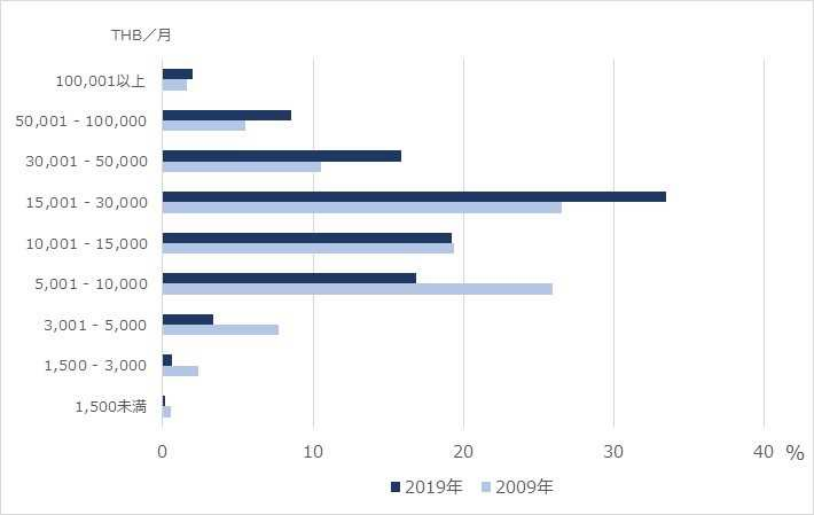


出典：DOPA のデータを基に作成

図 2.7　世帯別月平均所得の推移（単位：THB）

2.2.2　所得分布

全国の所得分布では、月平均所得が 15,001～30,000THB／月の世帯が最も多く、2019 年では約 33.5%を占めている。また 2009 年時点と比較すると、月平均所得が 5,000THB／月以下の世帯数が 10.6%から 4.1%へ減少しており、15,001～50,000THB／月の世帯数が 37.0%から 49.3%へ、50,001THB／月以上の世帯が 7.1%から 10.5%へ増加している[8]。

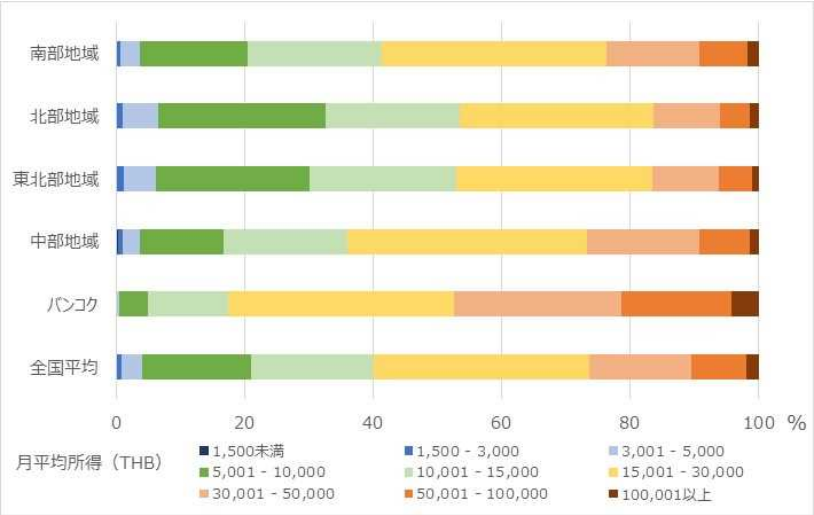


出典：NSO のデータを基に作成

図 2.8　世帯別月平均所得分布全国平均（単位：%）

地域別月平均所得分布は図 2.9 のようになり、バンコクでは月平均所得が 5,000THB／月以下の世帯は 0.5%に満たない一方、50,001THB／月以上の世帯は 21.5%を占める。また、東北部地域、北部地域では低所得世帯の割合が高く、高所得世帯の割合も低い。地域によって、所得区分ごとの世帯割合が大きく異なることが分かる。

[8] NHA では所得別に低・中・高所得者グループと分けており、2017 年では月平均所得が 5,726THB／月以下の世帯を低所得者、5,727～11,875THB／月の世帯を中所得者、11,876THB／月以上の世帯を高所得者としている。またこの区分は BOT でも使用される。



出典：NSO のデータを基に作成

図 2.9　2019 年地域別月平均所得分布（単位：%）

2.3　社会的な課題

2.3.1　年齢構成の変化

タイは経済成長に伴う少子化という世界共通の傾向を踏襲しており、少子化は今後も進むものと見られ、前述の通り 2027 年ごろをピークに人口減少に転じるものと予測されている。同時に NSO の予測では 60 歳以上の高齢者人口は増加の傾向にあり、2023 年には 60 歳以上の人口が全人口の 21%を超えることが見込まれている。なお、高齢者の定義が異なるものの、世界保健機関（WHO：World Health Organization）では、人口に占める高齢者の割合が 21%を超えた社会を「超高齢社会」と定義している[9]。また、同様に定義が異なるため、一概に比較することはできないが、21%という数字自体は、2019 年では高齢化率上位 10 カ国に入る水準である。

表 2.5　高齢化率上位 10 か国（2019 年）

順位	国	高齢化率*
1	日本	28.4%
2	イタリア	23.0%
3	ポルトガル	22.4%
4	フィンランド	22.1%
5	ギリシャ	21.9%
6	ドイツ	21.6%
7	ブルガリア	21.3%
8	マルティニーク	21.0%
9	クロアチア	20.9%
10	マルタ共和国	20.8%

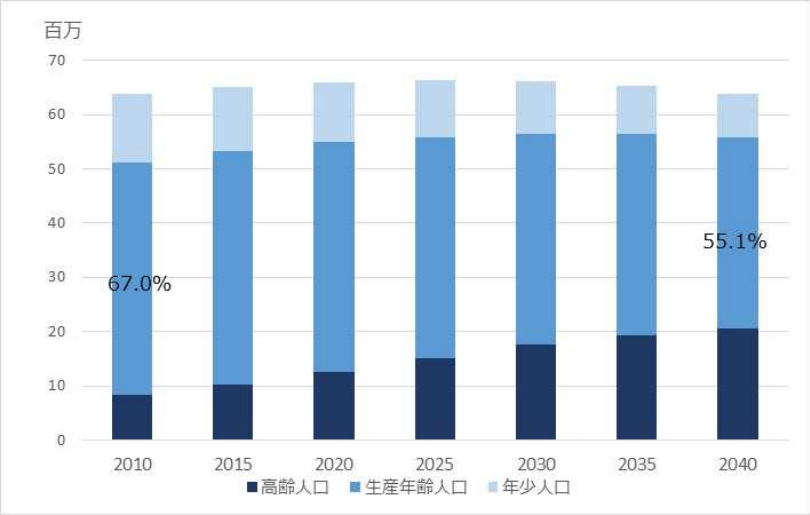
注：高齢化率は全人口に対する 65 歳以上の人口の割合

出典：総務省統計局（日本）のデータを基に作成

タイの生産年齢人口は 2010 年では全人口の 67.0%を占めていたが、NESDC の予測では 2040 年

[9] 世界保健機関（WHO）の定義では人口に占める高齢者（65 歳以上）の割合が 7%を超えた社会を「高齢化社会」、14%を超えた社会を「高齢社会」、21%を超えると「超高齢社会」と定義づけている。

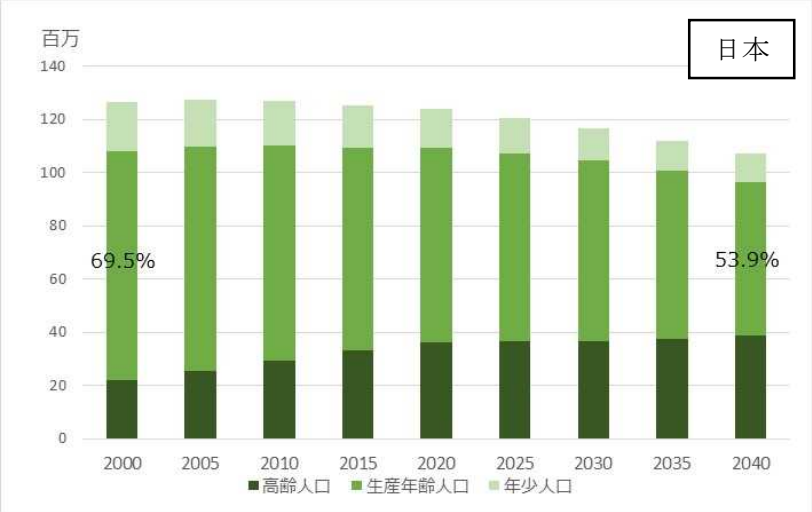
には 55.1%へ縮小する見込みである。図 2.10 は生産年齢人口を含めた人口構造の変化を表している。



出典：NESDC のデータを基に作成

図 2.10　生産年齢人口の将来予測（単位：人）

一方、日本では 1995 年に生産年齢人口がピークとなり、全人口の 69.5%を占めたが、2040 年では 53.9%にまで減少すると予測されている。二か国を比較すると、将来のタイの生産年齢人口は日本と同様の水準まで減少していくことが分かる。



出典：総務省国税調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」のデータを基に作成

図 2.11　日本の生産年齢人口の将来予測（単位：人）

このような社会構造の変化は、労働力不足の進展や、高付加価値産業への移行を助長する方向に働くと考えられる。特に住宅市場においては、経済の発展に伴い住宅建設に必要となる労働者の確保が深刻化するものと想定される。インタビュー調査によると、現状バンコクでは既に労働者不足に陥っており、隣国のミャンマー、カンボジア、ラオスからの労働力に支えられているという話を確認した。

さらに、平均寿命の延伸による高齢期の長期化により、新たなサービスやインフラが求められることが想定される。住宅市場では、高齢者や車いすに対応したバリアフリー設計住宅や、医療やケアサービスの住宅への付帯、高齢者専用住宅の発展等が見込まれる。加えて、少子化により世

帯人員数は年々縮小の傾向にあり、核家族化が進むものと想定される。タイでは高齢者を家族・親族が同居して生活を補助する習慣があり、これはまだ続くものと考えられているが、少子化が続けば、このような習慣が保てなくなる可能性もあり、将来的には単身高齢者をターゲットとした高齢者専用住宅等も需要が高くなると考えられる。

また、高齢者が現在居住している住宅に長く住めるよう、住宅への高齢者仕様の導入や長期耐用なども行っていく必要がある。なお、タイにも我が国同様に年金制度が存在し、民間企業従業員の場合は、保険料を納付していた 55 歳以上の人に年金が給付されている[10]。例えば 25 歳で働き始めて 60 歳で退職（35 年間勤務かつ保険料納付）した場合の年金支給額は最大 7,500THB／月と見込まれ、年金収入だけでは新たに住宅を購入しての住み替えは難しい可能性があり、高齢者を対象とした金融面でのサポートも今後重要になるものと考える。

2.3.2　所得格差

タイは経済成長に伴う所得上昇の傾向にあり、中高所得者世帯割合も大きく増加している。一方で地域別に見ると、地域間の格差は大きく、大都市圏であるバンコクと東北部・北部地域では所得水準が大きく異なる。図 2.12 は所得分配の不平等度を示す GINI 係数[11]の推移を表しているが、1990 年代後半には 0.5 ポイント以上あったところ近年徐々に低下しており、2019 年では全国で 0.43 ポイントとなっている。しかしながら、日本を始めとする先進国では GINI 係数は更に低く、先進 7 か国では、0.29～0.39[12]ポイントであり、タイの所得格差が比較的大きいことを示している。地域別に見ると、バンコクは相対的に低い一方、東北部地域は高い値を示しており、地域によっても格差の程度は異なる。

出典：NESDC のデータを基に作成

図 2.12　GINI 係数の推移（単位：ポイント）

データ上ではバンコクの平均所得は高く、低所得者層も殆どいないが、このようなデータに載らない、貧困層や低所得者も一定程度存在すると想定され、政府の住宅取得支援等もこのような住

[10] 民間企業従業員が加入する年金制度（社会保障基金）の場合、保険料の支払い月数が 180 ヶ月に達している場合は老齢年金、180 ヶ月未満の場合は老齢一時金を受け取ることとなる。
[11] ジニ係数の値は 0 から 1 の間をとり、係数が 0 に近づくほど所得格差が小さく、1 に近づくほど所得格差が拡大していることを示す。一般に 0．5 を超えると所得格差がかなり高い状態となり是正が必要となると言われている。
[12] OECD が発表するカナダ（0.30）、フランス（0.30）、ドイツ（0.29）、イタリア（0.33）、日本（0.34）、英国（0.37）、米国（0.39）の GINI 係数を表している。

宅・土地を所有しない世帯に注力している。後述するタイの住宅ストック数は数字上においては世帯数を上回っており、住宅供給は十分とも考えられるが、タイ政府の低所得者層への住宅供給は続いている。このことから、所得水準を階層とした場合、住宅需要と供給は一致しておらず、低所得者層の住宅取得は困難な状況にあると言える。

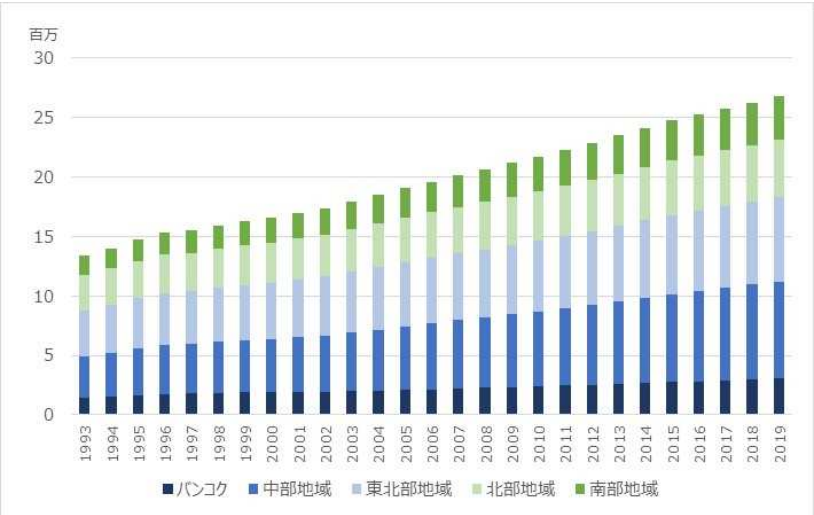
第 3 章　　タイの住宅市場

3.1　住宅ストック・住宅供給

3.1.1　住宅ストック

(1) 地域別ストック

タイの住宅ストック数は各地域で増加の傾向にあり、2019 年では全国に 2,671 万戸となっている。総世帯数が 2,158 万世帯あることから、数字的には十分な戸数が供給されていると言える[13]。



出典：REI C のデータを基に作成

図 3.1　地域別住宅ストックの推移（単位：百万戸）

表 3.1 は 2019 年の地域別住宅ストックと世帯数を表しているが、全国的に住宅ストック数は世帯数より多い。ただし、民間企業による住宅供給の主な対象は中高所得者層となっており、社会開発・人間安全保障省（MSDHS：Ministry of Social Development and Human Security）等の政府機関では、土地・住宅を所有していない低所得者層への住宅供給は必要と考えている。

低所得者向け住宅の供給が限られる中で、全所得水準に対する住宅供給量は数量的には十分であるため、今後は量と共に質を重視した住宅供給の動きがみられるものと考える。すでに世界的な環境意識の高まりの影響や、タイ国内での大気汚染、PM2.5 への関心度の高さにより、環境に配慮した性能を有する住宅供給が一部開始されており、住宅性能に着目した供給が今後加速するものと考えられる。タイ政府の重点住宅政策については後述する。

表 3.1　地域別住宅ストックと世帯数（2019 年）（単位：戸、世帯）

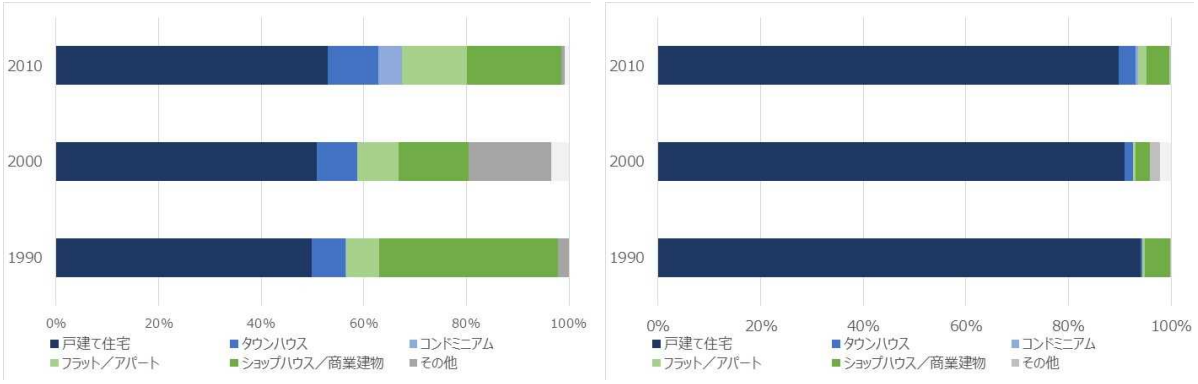
年	バンコク	中部地域	東北部地域	北部地域	南部地域	全国
ストック	3,041,115	8,152,735	7,081,608	4,814,280	3,624,198	26,713,936
世帯数	2,763,672	6,579,034	5,589,388	3,826,622	2,825,052	21,583,768

出典：REIC 及び DOPA のデータを基に作成

[13] 住宅ストック数と世帯数には大きな開きがあるが、全国の空き家率は不明。なお、バンコクの空き家率は 4.4%（2012 年）とのデータがある。（出典：NHA2012）

(2) 住宅タイプ

タイの住宅タイプは 5 つに大別でき、戸建て（戸建て、デュプレックス（2 棟戸建て））、タウンハウス（長屋式集合住宅）、コンドミニアムのような高層集合住宅、アパート／フラットと呼ばれる低・中層集合住宅、1 階が商店で 2 階以上が住宅のショップハウスに分けられる。図 3.2 は都市部・農村部[14]の住宅タイプの割合を示したものである。都市部では戸建て住宅は半数程度であり、残りの半数はタウンハウス、集合住宅、ショップハウスが占めている。また、2000 年以降はタウンハウスやコンドミニアムも増加傾向にある。他方、農村部では戸建て住宅が 8 割以上を占めている。

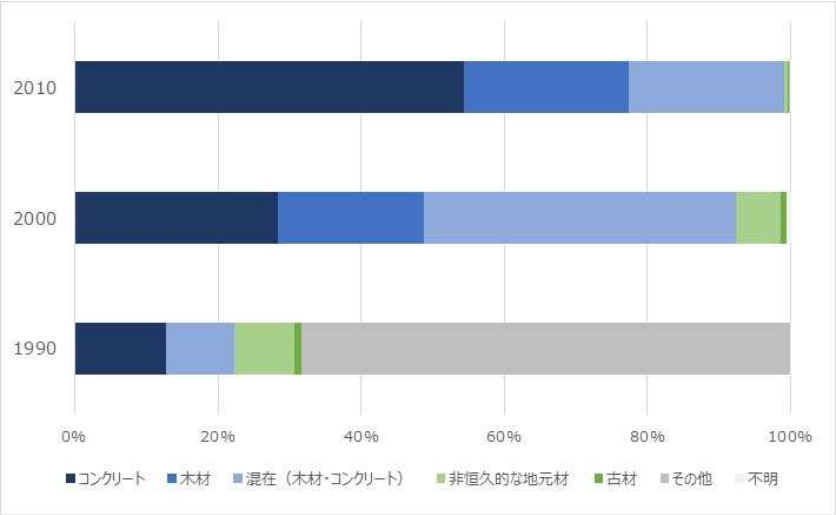


出典：NSO のデータを基に作成

図 3.2　住宅タイプ別の割合 1990 - 2010 年（単位：%）

住宅建材については、1990 年から大きく変化を見せている。図 3.3 は建材別の住宅割合を示している。タイの伝統的な家屋では様々な天然材料が使用され、竹や土壁なども多用されており、1990 年ではまだこれらの様式の建物が多く残っていたと推測できる。2010 年では急速にコンクリート材の住宅が増え、半数以上を占めている。一般的なタイの戸建て住宅では、日本のような木造住宅はなく、コンクリート造が多い。インタビュー調査によると、地震による災害がないため、柱は鉄筋コンクリートであるが、壁は日干し煉瓦をベースにできており鉄筋は入っていない場合が多いとのことであった。また、熱帯性モンスーン気候により、一年中高温多湿なため、開口部を大きくとった風通しの良い設計になっており、断熱材は入っていない場合が多い。

[14] 都市部は Municipality Area と呼ばれる市街地をさし、農村部は Municipality Area の外を指す。Municilpality Area は人口密度が比較的高く、商業地区を持つ都市であり、地方自治体が設置されている。タイ国内では 3 つの形態に分かれており、City Municipality はバンコクを含む特別市、Town Municipality は市、District Municipality は町に相当する。



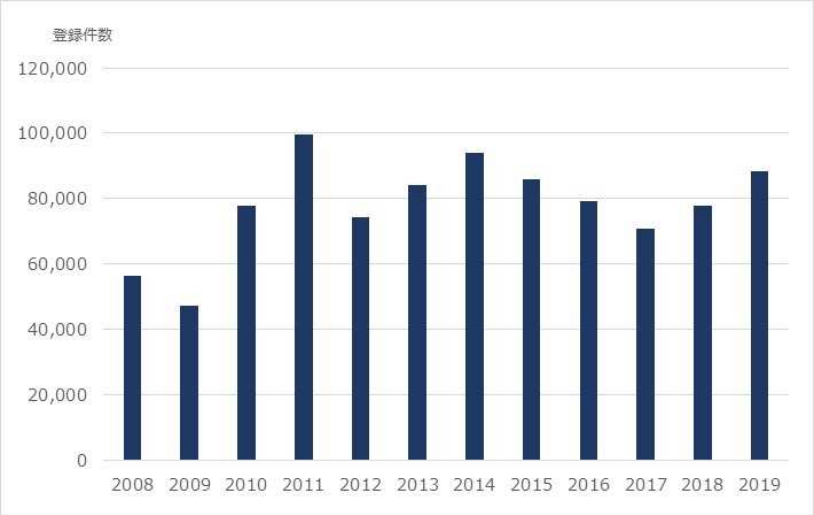
出典：NSO のデータを基に作成

図 3.3　建材別の住宅割合 1990 - 2010 年（単位：%）

3.1.2　住宅供給

(1) 新設住宅

タイ全体での住宅供給のための土地開発申請件数は 2019 年では 88,366 件であり、上下しながら推移している。図 3.4 は 2008 年からの推移を表しているが、件数の変動が大きいことから、タイの経済・社会状況の変化に影響を受けているものと考えられる。2009 年には世界金融危機による経済の落込みが生じ、また 2016 年にはプミポン前国王の崩御とその後 1 年間続いた国葬期間による経済活動の鈍化、政府による住宅取得促進策であるファーストホーム刺激策 2015（実施期間：2015 年 10 月～2016 年 12 月）の終了等が住宅供給に影響しているものと推察する。



出典：BOT のデータを基に作成

図 3.4　住宅供給のための土地開発申請件数（単位：件数）

表 3.2 と表 3.3 は地域別の住宅建築許可数を表している。低層住宅については前述の住宅供給のための土地開発申請件数と概ね同様の動きとなっている一方、高層住宅は若干減少傾向にある。

表 3.2　低層住宅建築許可数（単位：戸）

年	バンコク	中部地域	東北部地域	北部地域	南部地域	全国
2015	60,500	56,193	35,466	24,828	31,015	208,002
2016	68,420	54,693	32,673	24,857	28,182	208,825
2017	63,831	52,990	32,903	29,101	26,867	205,692
2018	69,895	54,194	37,524	31,184	30,630	223,427
2019	66,656	60,979	38,345	34,420	33,047	233,447

注：低層住宅は、戸建て、デュプレックス（二棟建て）、タウンハウス、ショップハウスを含む
出典：REIC のデータを基に作成

表 3.3　高層住宅建築許可数（単位：棟）

年	バンコク	中部地域	東北部地域	北部地域	南部地域	全国
2015	1,234	691	240	195	197	2,557
2016	1,087	607	160	148	185	2,187
2017	881	331	145	177	137	1,671
2018	951	243	155	167	135	1,651
2019	896	307	120	146	109	1,578

注：賃貸アパート、コンドミニアムを含む
出典：REIC のデータを基に作成

バンコクで新規に建設された住宅戸数は 2019 年で 117,881 戸であり（表 3.4 及び図 3.5 のとおり）[15]、そのうち 59,904 戸（51%）はコンドミニアム、34,735 戸（30%）はデュプレックスを含む戸建て住宅である。コンドミニアム建設は活発に行われており、2012 年以降急増したため、供給過剰となり 2019 年は戸数が減少した。減少の 1 つの要因としてはタイ中央銀行（BOT：Bank of Thailand）による LTV（Loan to Value）規制が挙げられる。LTV 規制は 2019 年 4 月に強化された。2020 年 1 月に一部緩和されたものの、住宅ローンによる融資上限額が 1 件目購入かつ住宅価格が 1,000 万 THB 未満の場合、住宅購入価格の 90%までという制限が設定され、残る 10%は頭金として自己資金を準備することが必要となった。また、2 件目以降の住宅購入もしくは 1,000 万 THB 以上の住宅購入では融資上限額は 80%に引き下げられ、自己資金を 20%要することから、バンコク内のエアポートレールリンク（ARL：Airport Rail Link）沿い、スカイトレイン（BTS：Bangkok Mass Transit System Public Company Limited）や地下鉄（MRT：Mass Rapid Transit）といった鉄道駅へのアクセスの良い立地での高級コンドミニアム購入の障壁となり、建設に影響が出たものと考えられる。

インタビュー調査では、実際にこのような市場の動向により、事業の延期などを行っている不動産企業も確認された。一方で戸建て住宅は一定の建設数を保っており、2010 年からは横ばいの数字となっている。また、タウンハウスは徐々に増加しており、2019 年では約 20,238 戸に及んでいる。図 3.5 はバンコクの住宅タイプ別新規住宅建設戸数の推移を示している。

表 3.4　バンコクの新規住宅建設戸数（単位：戸）

年	戸建て	デュプレックス	タウンハウス	ショップハウス	コンドミニアム	合計
2015	31,428	2,461	18,690	3,623	67,551	123,753

[15] 上記で示した 2019 年の 88,366 件は住宅供給のための土地開発申請件数であり、住戸数ではない。バンコクではコンドミニアムのような集合住宅建設が多いため、建設戸数は土地開発申請件数よりも多くなる。

年	戸建て	デュプレックス	タウンハウス	ショップハウス	コンドミニアム	合計
2016	31,892	2,014	16,333	3,418	72,886	126,543
2017	30,124	2,677	13,931	4,803	63,319	114,854
2018	33,070	2,208	18,241	4,195	73,498	131,212
2019	31,581	3,154	20,238	3,004	59,904	117,881

出典：REIC のデータを基に作成

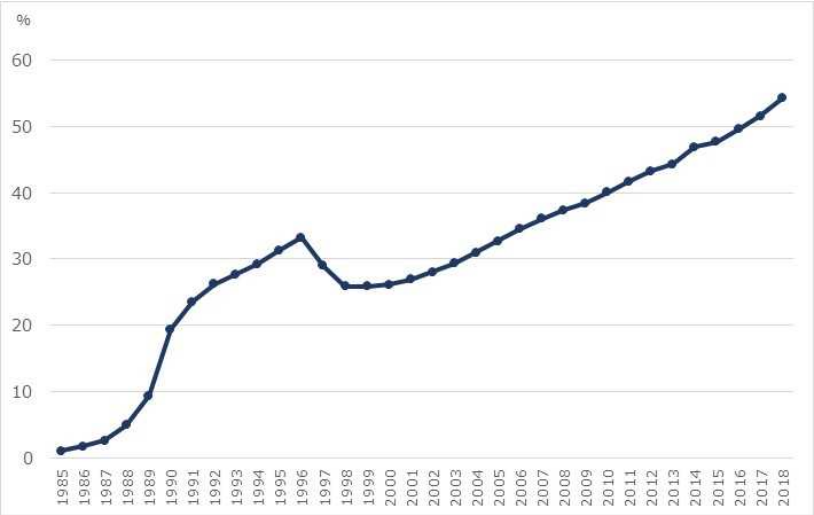
出典：REIC のデータを基に作成

図 3.5　バンコクの新規住宅建設戸数（単位：戸）

バンコクのコンドミニアム建設戸数が大きく上下しているのは、居住目的の実需に加え、外国人投資家の不動産投資の対象となっているためと考えられる。タイに「宅地建物取引業」にあたる免許がないため、不動産の売買が比較的容易に行われるという背景もあると考えられる。さらに、外国人は土地法（Land Act）の規制により土地は購入できないが、コンドミニアムの購入は一定に可能となっている。複数の不動産企業へのインタビューによると、バンコク内の立地が良いコンドミニアムは外国人投資家によって頻繁に売買が行われ、住宅価格が高騰傾向にあることが確認された。

コンドミニアム建設は、ARL、BTS、MRT といった鉄道駅へのアクセスが良い場所で行われる傾向があり、特にサイアムスクエア（Siam Square）、シーロム（Silom）通り、スクンビット（Sukhumvit）通り周辺が中心となっているようである。なお、スクンビット周辺は日本人居住者が多いエリアで、日本人向けのお店が多く集まるほか、スクンビット北側にある日本人学校までバス通学が可能なエリアと言われている。

そのようなバンコク内の立地の良いコンドミニアムはかつて、タイ人の富裕層や外国人向けとされていたが、経済発展による中高所得者層の増加、住戸面積が比較的小さく販売価格を抑えたコンドミニアムの供給により徐々に富裕層等以外向けに販売されつつある。しかしながら、バンコク内に好立地の土地は限られており、地価の急騰を引き起こしている。図 3.6 はバンコクの地価の推移を表しているが、1985 年時点と比較すると、2018 年では 54%上昇している。



出典：AREA のデータを基に作成

図 3.6　バンコクの土地価格の累積変動率（対 1985 年比、単位：%）

(2) 住宅流通・価格

タイ国内での低層住宅及びコンドミニアムの所有権移転戸数は表 3.5 及び表 3.6 のとおりである。2015 年から 2019 年にかけては、低層住宅で年 20 万戸程度から 27 万戸程度、コンドミニアムで 10 万戸程度から 13 万戸程度が移転している。バンコクでは 2019 年に低層住宅とコンドミニアムあわせて 206,288 戸が移転しているが、表 3.4 のバンコクにおける 2019 年の新規住宅建設戸数 117,881 戸を単純に差し引いた場合、約９万戸が既存住宅として取引されたことになる。

表 3.5　低層住宅所有権移転戸数（単位：戸）

年	バンコク	中部地域	東北部地域	北部地域	南部地域	全国
2015	124,809	69,882	31,992	24,355	22,306	273,344
2016	85,238	50,692	25,618	23,246	21,678	206,472
2017	83,235	50,529	25,538	24,131	23,551	206,984
2018	106,143	64,790	33,031	27,913	28,204	260,081
2019	104,224	66,618	34,072	28,621	28,988	262,523

注：低層住宅は、戸建て、デュプレックス（二棟建て）、タウンハウス、ショップハウスを含む
出典：REIC のデータを基に作成

表 3.6　コンドミニアム所有権移転戸数（単位：戸）

年	バンコク	中部地域	東北部地域	北部地域	南部地域	全国
2015	71,833	16,630	2,720	5,658	4,850	101,691
2016	90,077	18,986	2,411	5,936	4,913	122,323
2017	80,233	17,177	1,692	4,940	4,077	108,119
2018	103,234	17,727	2,654	5,798	4,267	133,680
2019	102,064	16,469	1,837	4,863	4,208	129,441

出典：REIC のデータを基に作成

表 3.7 及び表 3.8 は低層住宅及びコンドミニアムの所有権移転価格を示している。表 3.5 及び表 3.6 の戸数データを用いて 2019 年の１移転あたりの価格を算出すると、低層住宅は、全国が約 230 万 THB であるのに対してバンコクでは約 330 万 THB、コンドミニアムは全国が約 250 万

THB であるのに対してバンコクでは約 260 万 THB となる。低層住宅とコンドミニアムを足し合わせた場合の 1 移転あたりの価格は、全国が約 240 万 THB であるのに対してバンコクでは約 300 万 THB となっており、バンコクでは 2～3 割程度高額となっている。

表 3.7　低層住宅所有権移転価格（単位：100 万 THB）

年	バンコク	中部地域	東北部地域	北部地域	南部地域	全国
2015	326,736	92,426	35,945	37,531	40,638	533,277
2016	248,410	79,603	34,306	37,829	40,373	440,521
2017	227,481	78,757	30,787	37,017	41,505	415,549
2018	343,069	104,451	40,105	43,680	51,870	583,176
2019	342,044	111,880	46,144	45,881	57,978	603,927

注：低層住宅は、戸建て、デュプレックス（二棟建て）、タウンハウス、ショップハウスを含む
出典：REIC のデータを基に作成

表 3.8　コンドミニアム所有権移転価格（単位：100 万 THB）

年	バンコク	中部地域	東北部地域	北部地域	南部地域	全国
2015	158,321	33,556	6,459	7,927	10,477	216,740
2016	195,703	37,230	5,008	9,287	9,969	257,196
2017	200,247	37,420	3,223	8,492	9,185	258,567
2018	288,708	38,295	5,685	10,984	8,443	352,114
2019	269,973	36,389	4,572	7,351	8,539	326,824

出典：REIC のデータを基に作成

推計では、在庫となっているものを含めたタイ国内で売買が可能な住宅戸数は 2020 年央時点で 384,565 戸あり、そのうち 221,192 戸（58%）はバンコク内にあるとされている。平均的な住宅価格はバンコクでは約 410 万 THB／戸、その他の地域では 313 万 THB／戸であり、バンコクでは 3 割程度高額となっている。

表 3.9　2020 年央時点の売買可能な住宅戸数等（推計）

	売買可能住宅戸数	平均価格（THB）	総価値（十億 THB）
全国	384,565	3,614,798	1,390.1
バンコク	221,192	4,098,402	906.5
その他地域	163,373	3,131,195	511.6

出典：AREA のデータを基に作成

2020 年中間期時点で売買が可能と推計されているバンコクの 221,192 戸の住宅の価格とタイプは表 3.10 の通りである。戸建て住宅では、300～1,000 万 THB／戸の物件が最も多く、他の住宅タイプよりも高額な価格帯となっている。一方、コンドミニアムでは 100～300 万 THB／戸が最も流通量が多い。またタウンハウスも多く、同じく 100～300 万 THB／戸の価格帯に需要があると思われる。総合的にみると 100～500 万 THB／戸の住宅が全体の 75%を占めており、バンコクでの住宅価格の相場範囲と考えられる。

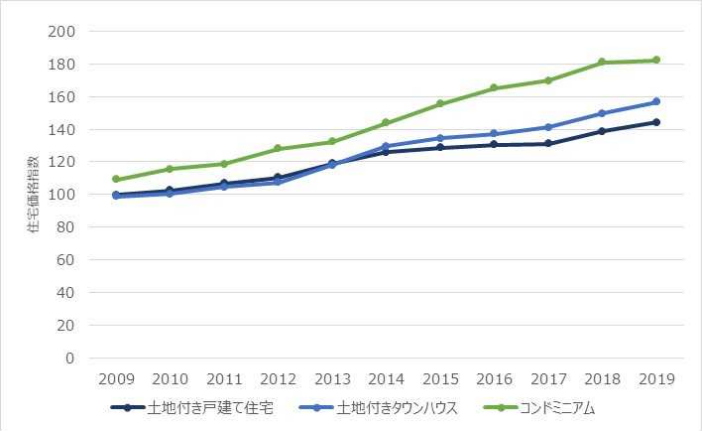
表 3.10　2020 年央時点のバンコク価格別・タイプ別売買可能な住宅戸数（単位：戸）

価格帯（百万 THB）	戸建て	デュプレックス	タウンハウス	ショップハウス	コンドミニアム	その他	合計	割合
0.5 以下					516		516	0.2%
0.501 - 1.000			187		8,223	22	8,432	3.8%

価格帯（百万 THB）	戸建て	デュプレックス	タウンハウス	ショップハウス	コンドミニアム	その他	合計	割合
1.001 - 2.000	237	500	20,567	61	28,251	175	49,791	22.5%
2.001 - 3.000	1,016	2,444	35,913	583	26,280	491	66,727	30.2%
3.001 - 5.000	15,252	11,911	13,299	2,527	12,051	85	55,125	24.9%
5.001 - 10.000	14,371	1,705	1,794	604	10,718	11	29,203	13.2%
10.001 - 20.000	4,418	316	219	108	2,801		7,862	3.6%
20.001 以上	1,750	47	69	3	1,646	21	3,536	1.6%
合計	37,044	16,923	72,048	3,886	90,486	805	221,192	100.0%
割合	16.7%	7.7%	32.6%	1.8%	40.9%	0.4%	100.0%	

出典：AREA のデータを基に作成

図 3.7 はタイの住宅価格指数を示しており、2009 年 1 月の平均価格と比較し、戸建て住宅は 44%、タウンハウスは 56%、コンドミニアムは 82%上昇している。住宅価格は経済発展に比例していると考えられるが、中でもコンドミニアムは 10 年前に比べると大きく上昇している。これは前述の通り、コンドミニアムが投資対象になっている事が可能性としてあげられる。



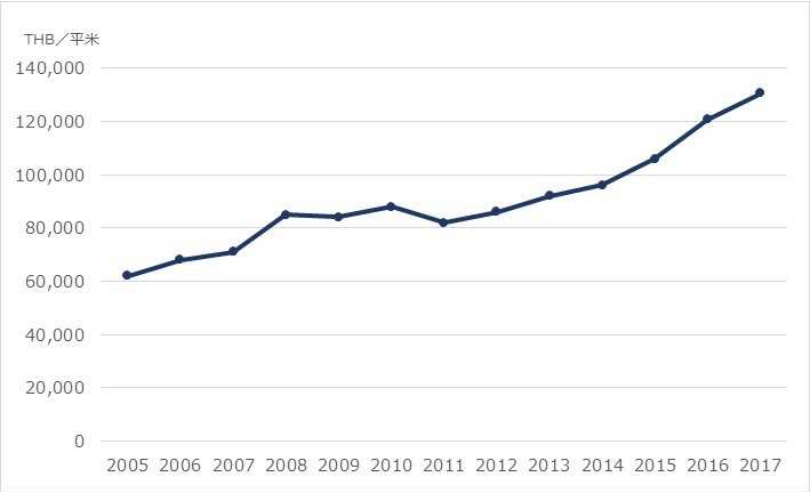
注：2009 年 1 月の平均価格を 100 としている

出典：BOT のデータを基に作成

図 3.7　住宅価格指数（単位：%）

前述の通り、コンドミニアム建設は活発に行われており、特にバンコク内の立地の良い場所で多く建設されている。また、価格も上昇傾向にあり、10 年間で 2 倍近くとなっている。このような価格上昇は特に都心部に顕著に見られ、 ARL、BTS、MRT といった鉄道駅へのアクセスが良い立地、特にサイアムスクエア、シーロム通り、スクンビット通り周辺では高額なコンドミニアムが建設される傾向にある。

このような傾向を受け、低中所得者層がコンドミニアムを取得する場合は、例えば住戸面積 30 ㎡以下のような小規模なものや、都心部及び公共交通サービスから離れたバンコク郊外に立地するものとなる傾向がインタビュー調査で確認された。



出典：Nexus Research Group のデータを基に作成

図 3.8　バンコクのコンドミニアムの平均価格（単位：THB／㎡）

(3) 主な不動産開発企業

タイで不動産開発を手がけている主な民間企業は次のとおりである。

表 3.11　主な不動産開発企業及び実施プロジェクト数等（1994 年 – 2018 年）

名称	実施プロジェクト数・供給戸数
Pruksa Real Estate	654 ・ 230,122 戸
L.P.N. Development	128 ・ 117,369 戸
Sansiri	286 ・ 87,631 戸
Supalai	228 ・ 84,607 戸
AP (Thailand)	229 ・ 72,188 戸
Land and Houses	238 ・ 64,415 戸
Quality Houses	179 ・ 46,649 戸
Ananda Development	73 ・ 45,039 戸
Property Perfect	127 ・ 41,935 戸
Origin Property	48 ・ 20,580 戸

出典：AREA のデータを基に作成

(4) 住宅の大きさ

タイの近年の住宅の床面積は、戸建てでは 170 ㎡前後、デュプレックス、タウンハウスは 120 ㎡程度、コンドミニアムは 30～40 ㎡程度である。表 3.12 は住宅床面積の推移を示しているが、立地の良い場所に多いコンドミニアムは床面積が縮小する傾向にある。これはバンコクの地価の高騰と、バンコクに住む人々の 1 世帯当たりの人員数の縮小も影響しているものと考えられる。表 3.12 及び表 3.13 は民間による供給ベースの平均的な住宅床面積と間取りを表している。

表 3.12　住宅のタイプ別床面積と推移（単位：㎡）［供給ベース］

住宅タイプ	2007	2009	2011	2013	2015	2017	2019
戸建て	176	171	192	184	193	172	160
デュプレックス	115	114	178	164	141	126	126
タウンハウス	146	139	115	100	108	120	120

コンドミニアム	43	40	57	62	41	38	39

出典：Property Perfect、Supalai、LPN、Pruksa、Sansiri、AP Thai の Annual Report を基に作成

また、間取りについては、あまり大きな変化はなく、戸建て（デュプレックス含む）、タウンハウスでは平均的に 3 ベッドルーム、コンドミニアムは 1～2 ベッドルームが主流となっている。表 3.13 は平均的なベッドルーム数を示しており、平均的な住宅はベッドルームの他に、台所、居間、バストイレ等が併設されている。

表 3.13　住宅のタイプ別間取り（単位：ベッドルーム）［供給ベース］

住宅タイプ	2007	2009	2011	2013	2015	2017	2019
戸建て	3	3	3	4	4	3	3
デュプレックス	3	3	3	3	3	3	3
タウンハウス	3	3	3	3	3	3	3
コンドミニアム	1	1	1	1	1	2	2

出典：Property Perfect、Supalai、LPN、Pruksa、Sansiri、AP Thai の Annual Report を基に作成

(5) 将来の住宅建設戸数等

社会開発・人間安全保障省（MSDHS：Ministry of Social Development and Human Security）が策定した「国家住宅戦略 20 ヶ年計画（2017～36）」では、計画期間中の住宅建設・改築戸数について次のように想定されている。

表 3.14　国家住宅戦略 20 ヶ年計画の住宅建設・改築戸数（単位：戸）

プロジェクト	事業数	フェーズ 1 (2017-21)	フェーズ 2 (2022-26)	フェーズ 3 (2027-31)	フェーズ 4 (2032-36)	合計 (2017-36)
高所得者用住宅	**11**	**20,090**	**58,900**	**105,500**	**105,500**	**843,705**
NHA	10	8,090	40,900	45,500	45,500	139,990
NHA と民間との連携	1	12,000	18,000	60,000	60,000	150,000
民間						553,715
中所得者用住宅*	**12**	**55,376**	**82,936**	**151,000**	**151,000**	**1,482,432**
NHA	11	31,376	46,936	31,000	31,000	140,312
NHA と民間との連携	1	24,000	36,000	120,000	120,000	300,000
民間／LAO**						1,042,120
低所得者用住宅***	**24**	**255,190**	**332,412**	**604,665**	**968,062**	**2,186,486**
NHA	18	112,346	151,432	113,500	113,500	490,778
DSDW	1	19,241				19,241
DOP	3	25,178	28,055	31,740	382,637	467,610
DEPD	1	14,425	26,925	39,425	51,925	132,700
NHA と民間との連携	1	84,000	126,000	420,000	420,000	1,050,000
LAO						26,157
合計						**4,512,623**

注：*DSDW の政府土地提供事業は除く、**地方自治体（Local Administration Organization）、***CODI の住宅取得支援事業は除く

出典：国家住宅戦略 20 ヶ年計画（2017～36）のデータを基に作成

表 3.14 を見ると、計画期間中に約 450 万戸の住宅建設等が想定されていることがわかる。この

うち、建設戸数と改築戸数の内訳は不明であるが、仮にほとんどが住宅建設であると仮定した場合、年平均で約 225,000 戸の住宅が建設される計算となる。なお、約 225,000 戸という規模感は、前述した 2019 年のタイ全体での低層住宅建設許可戸数（233,447 戸）ほどの水準となる。

3.2　住宅政策

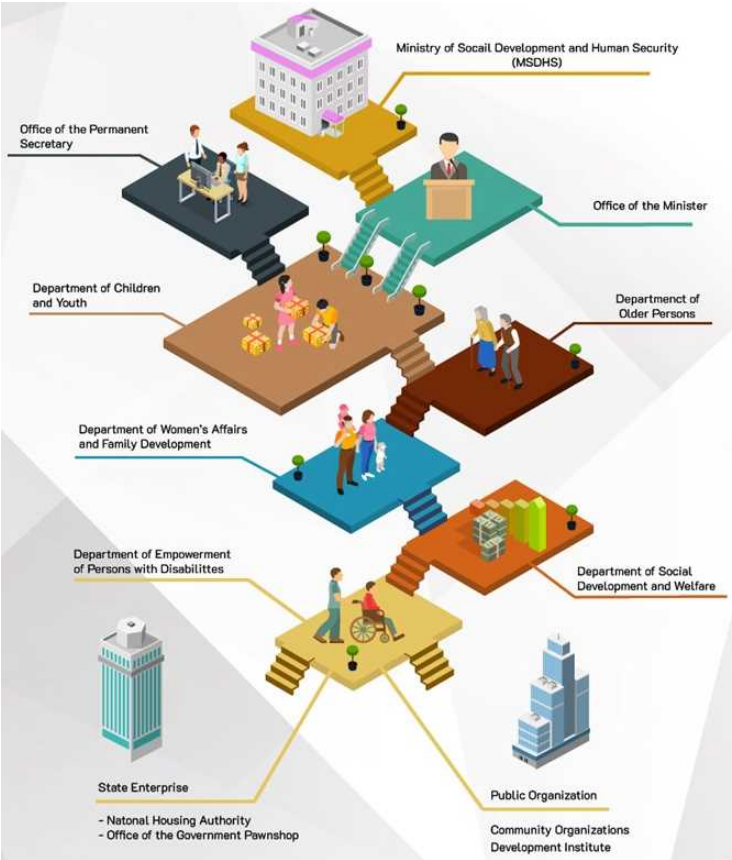
3.2.1　住宅関連機関

(1) 社会開発・人間安全保障省（MSDHS）

MSDHS は 2002 年に設立されたタイ政府による住宅供給の中心的機関であり、「社会保障と自立した社会の促進」をビジョンに掲げ、以下の 3 点を戦略とし、各種政策の提案・実施を行っている。

- 自立的なアプローチによる社会保障サービスへのアクセス向上
- 社会保障を必要とするターゲットグループの潜在能力を最大限に発揮するための能力開発
- 社会を先導する主要機関となるためのガバナンス向上

MSDHS は事務次官室、５つの部局、公社、公的組織から成っており、後述する住宅公団（NHA : National Housing Authority, Ministry of Social Development and Human Security）やコミュニティ組織開発機構（CODI : Community Organizations Development Institute, Ministry of Social Development and Human Security）を管轄下に、住宅供給や低所得者層のローン支援などを実施している。MSDHS の組織図は図 3.9 のとおり。



出典：MSDHS

図 3.9　MSDHS の組織図

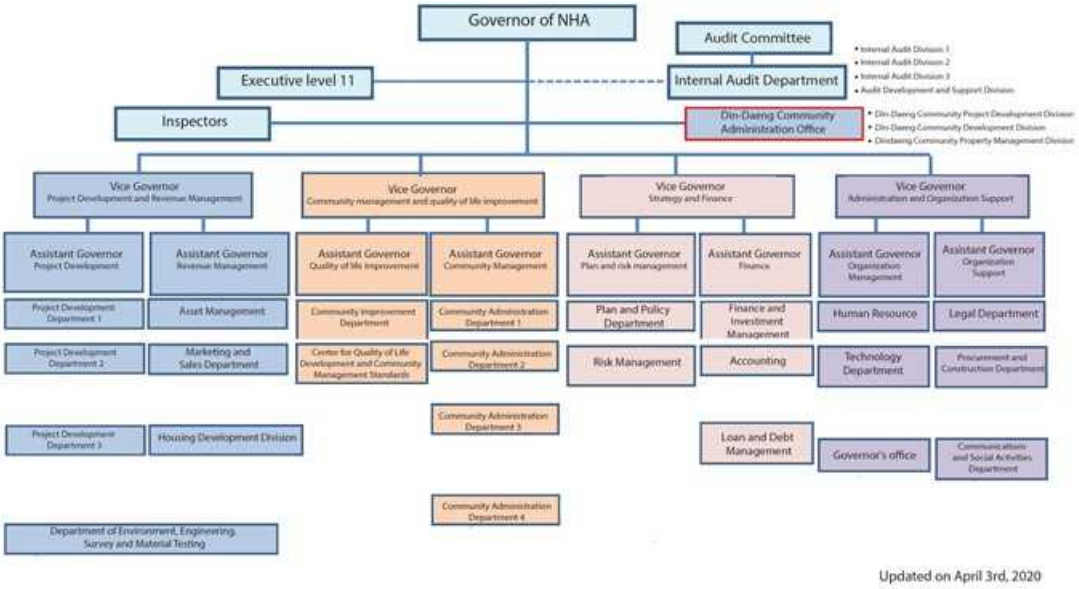
住宅政策に関して MSDHS は、2016 年に「国家住宅戦略 10 ヶ年計画（2016～25）」を発表し、基本的な設備を備えた標準的な住宅の整備・提供を目的に、土地・住宅を所有しない 270 万世帯の低所得者層をターゲットとした政策を実施してきた。同政策を基に、目標年次を延長し、政策の内容を拡大して準備されたのが、現在タイの住宅政策の柱となる「国家住宅戦略 20 ヶ年計画（2017～36）」である。同計画の詳しい内容については国の住宅政策として後述する。

(2) 住宅公団（NHA）

NHA は 1973 年に住宅不足の解消と共に、低所得者層への公的住宅供給を目的として設立され、多様な形態の住宅を供給してきた。2003 年には内務省から、現在の MSDHS の管轄下となり、「社会保障のための都市やコミュニティでの住宅供給」をビジョンに掲げ、以下の目的のために活動を行っている。

- 低中所得者の生活の質を向上させるための住宅供給
- 自立したコミュニティ開発
- 良好な都市環境開発
- 付加価値の創造や効率的なプロパティ管理
- 製品及びサービス改革、イメージの向上
- 持続可能な組織づくり、人材育成

NHA は主に 4 つの部局から成り立っており、住宅事業や生活改善事業等を行っている。2019 年時点の職員は 327 名である。図 3.10 は NHA の組織図を示している。



出典：NHA

図 3.10　NHA の組織図

NHA がこれまで供給してきた住宅数の推移は表 3.15 に示す通りである。2007 年と比較すると、2014 年では減少傾向になっている。地域別に見ると、バンコクでの住宅供給量が多く、次に中部地域となっている。これは土地・住宅を保持していない、または土地の不法占拠によって居住している低所得者層が都心部に多い事が起因している。

表 3.15　NHA の地域別住宅供給実績（単位：戸）

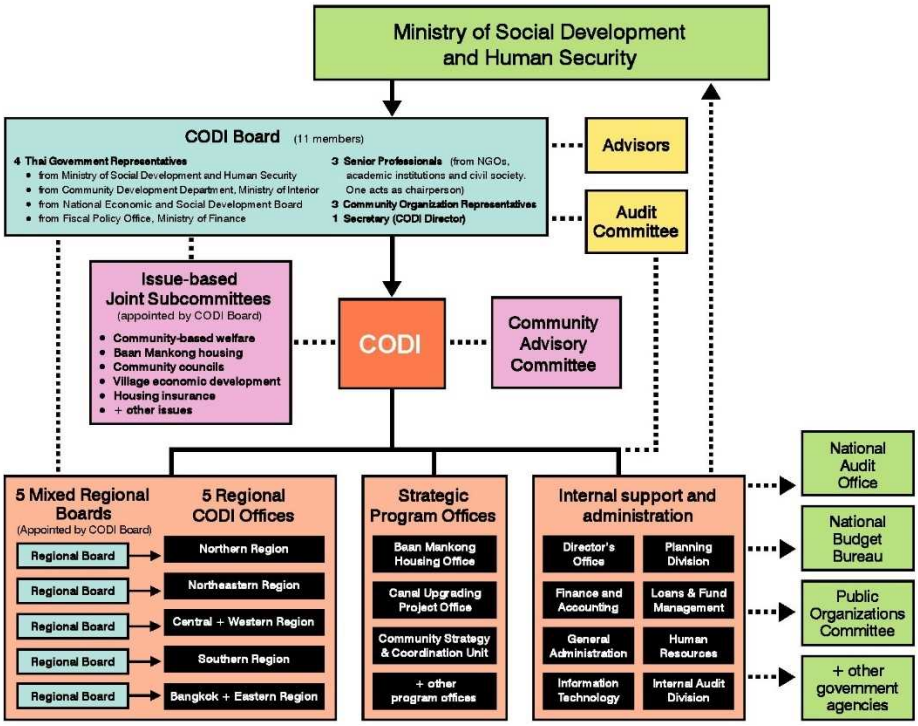
年	バンコク	中部地域	東北部地域	北部地域	南部地域	合計
2007	297,264	40,484	16,011	23,153	9,736	386,648
2008	242,778	32,231	11,514	14,146	6,016	306,685
2009	136,502	23,230	9,124	7,772	8,209	184,837
2010	67,428	14,193	4,279	2,019	5,953	93,872
2011	32,740	12,019	3,997	970	6,509	56,235
2012	28,422	7,324	2,190	258	3,579	41,773
2013	10,426	6,314	537	258	3,170	20,705
2014	5,376	3,281	1,249	0	1,584	11,490

出典：NHA のデータを基に作成

(3) コミュニティ組織開発機構（CODI）

CODI は、NHA の一組織としてタイ都市部の貧困層を支援するために設立され、1992 年に都市コミュニティ開発局（UCDO：Urban Community Development Office）として独立し、様々な支援活動を重ね、2000 年に農村部開発基金（Rural Development Fund）と統合され現在の組織となった。NHA と同様 2003 年に内務省から、現在の MSDHS 管轄下の機関となっている。「都市部・農村部問わず、地域のコミュニティとその組織の強化を支援すること」をビジョンに掲げ、低所得者層をターゲットに、住宅・土地購入、生計改善、コミュニティ内でのスモールビジネスの起業等の支援を行っている。

CODI は MSDHS 直下の公共組織として位置し、独自の理事会（CODI Board）を有している。また、バンコクを含む 5 つの地方局があり、2019 年時点で 355 人の職員を抱えている。図 3.11 は CODI の組織図となる。



出典：CODI

図 3.11　CODI の組織図

CODI は NHA のような住宅建設による供給は行わず、主にコミュニティや地域団体に対する低金利[16]ローンの提供と支援を実施している。具体的にはコミュニティ・地域団体が CODI からローンを借り受けるための、グループ貯蓄、返済可能な投資計画策定（土地取得、住宅建設等）、資金管理等を支援するものであり、対象は低所得者層に限られているが、個人向けのローンは提供していない。表 3.16 は 2019 年に CODI が実施したプログラムの対象となった世帯数である。

表 3.16　CODI の住宅関連プログラム実績（2019 年）

住宅プログラム	プロジェクト数	プログラム対象世帯数
都市部住宅	1,042	103,583
農村部住宅	93	6,824
河川沿い住宅（Canal Side Housing）	38	5,023
ホームレス用住宅	7	604
低所得者層向け住宅プログラム	3,706	39,194
仮設住宅（被災者用）	66	2,723
合計	4,952	157,951

出典：CODI のデータを基に作成

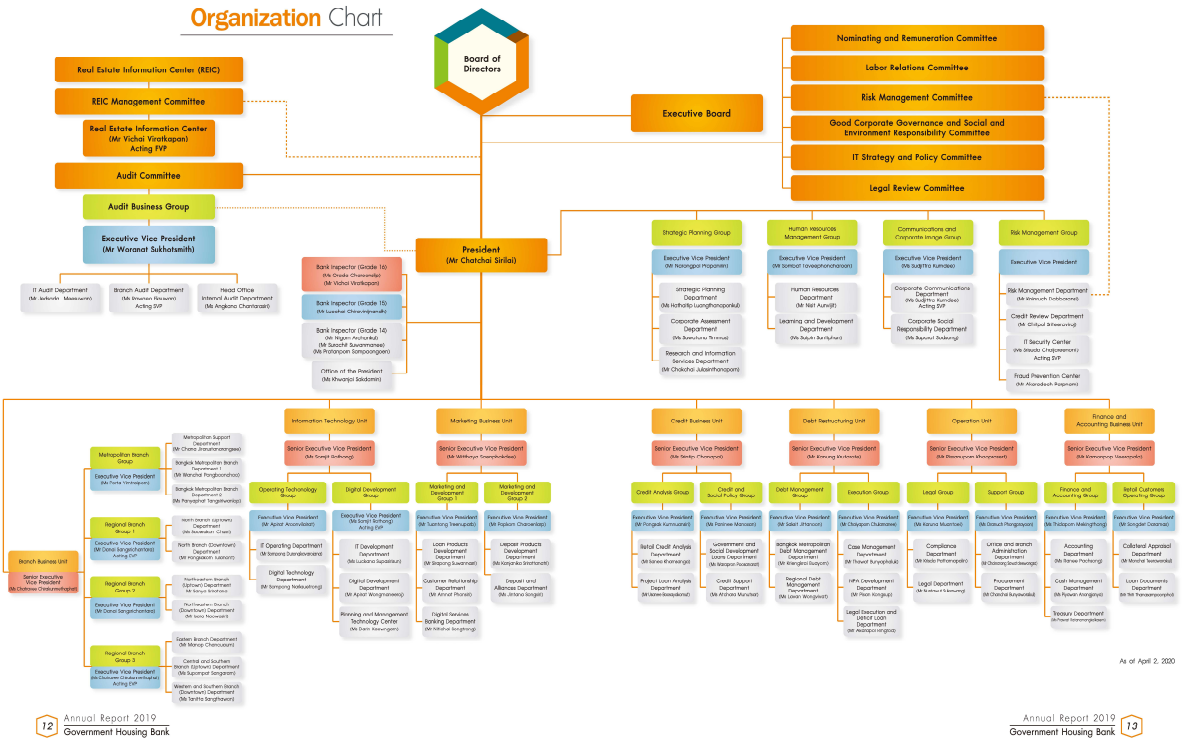
3.2.2　住宅金融関連機関

(1) 政府住宅銀行（GHB）

政府住宅銀行（GHB：Government Housing Bank）は 1953 年に円滑な住宅金融支援を行う事を目的として設立された公社であり、現在は財務省（MOF：Ministry of Finance）の管轄下にある。当初は住宅金融に加え住宅供給も行っていたが、1973 年の NHA の設立と共に業務を分割し、現在は住宅供給事業への短期ローンと、個人向け住宅建設・購入のための長期ローンを中心とした融資業務を行っている。GHB は、「住宅所有のための最高の銀行」をビジョンに掲げ、同行の競争力を高めるためデジタル化の導入も積極的に行っている。

GHB は行内に 4 つのグループ、6 つのユニットがあり、更に不動産情報センター（REIC：Real Estate Information Center）を傘下に抱えている。2019 年時点の職員は約 5,000 人となる。

[16] 市中銀行が 5～7%の変動金利を商品としているのに対し、CODI では 3～4%の固定金利を提供している（2020 年 11 月時点）。



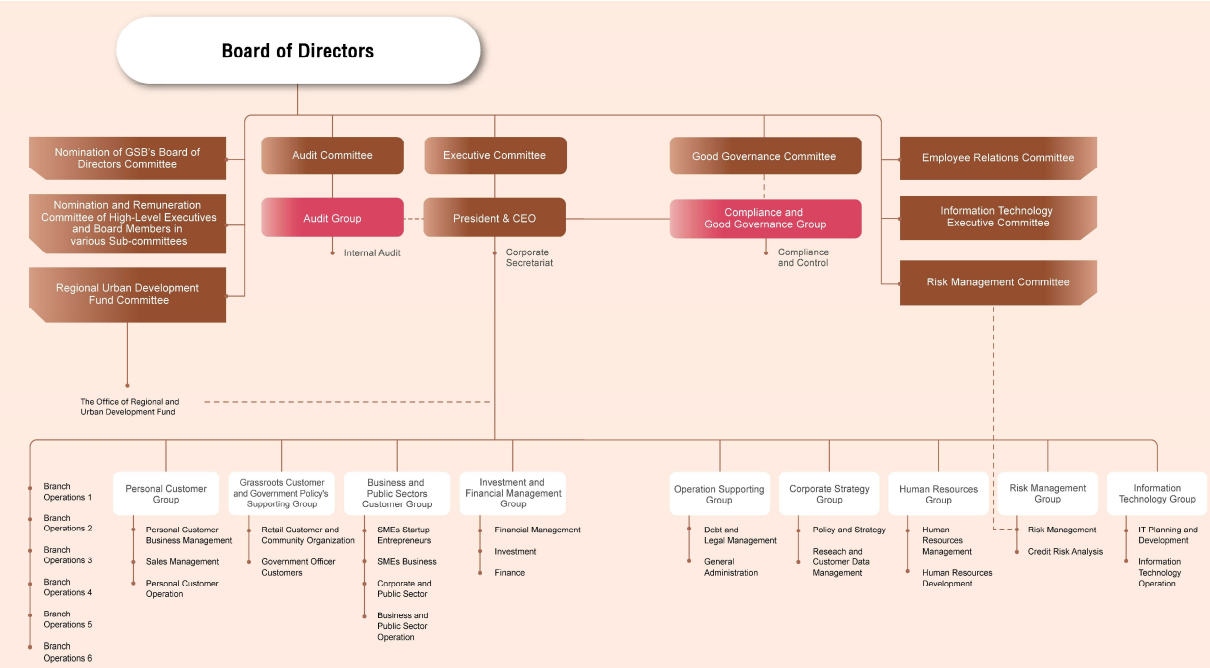
出典：GHB

図 3.12　GHB の組織図

(2) 政府貯蓄銀行（GSB）

政府貯蓄銀行（GSB：Government Saving Bank）は 1913 年にタイ国民へ貯蓄を促進することを目的にラマ 6 世国王の治世下で設立され、1929 年には郵便・通信部門へ移管、1945 年には財務省の管轄下となり、1947 年に現在の GSB として事業を開始した。既に設立 100 年を超え、行内に 9 つに渡る分野別グループを有し、約 10,400 名の従業員を擁している。

市中銀行と同様、預金、各種ローン、金融サービス等の商品を扱うが、政府の金融政策に即した事業も行っており、低所得者層への低金利ローンの提供や、NHA の住宅供給事業への支援も行っている。また、高齢社会を迎え、高齢者を対象としたローン商品を提供している。例えば、子供が親のために住宅購入をする場合のローンや、リバースモーゲージ、中小企業で働く 60 歳以上を対象とした融資等であり、GSB は政府の意向を受けて、高齢者向けの金融サービスを提供し、高齢社会への対応策の拡充に寄与している。



出典：GSB

図 3.13　GSB の組織図

3.2.3　国の住宅政策

(1) 住宅供給政策に関連する国家政策

タイ政府は貧困・格差・不平等の削減及び社会福祉や公共サービスへのアクセス改善を優先して取組を行ってきている。また、「足るを知る」哲学に従い、安全性・発展性・持続可能性を意識しながら自国の先進国入りを目標に掲げている。MSDHS 社会開発福祉局（DSDW：Department of Social Development and Welfare, Ministry of Social Development and Human Security）が策定した「国家住宅戦略 20 ヶ年計画（2017～36 年）」においても同様の目標下で政策を行っている。同計画において、住宅については、世帯、収入、地域社会の強化、生命と財産の安全保障のため、住宅の確保は促進されるべきと謳われており、同計画内の「戦略 4：質の高い公共・福祉サービスへの公平なアクセス確保を目的とした社会的協力と公平性」に強調されている。更に第 12 次国家経済社会開発計画でも、公正な社会作りと不平等の是正が掲げられている。特に住宅に関しては以下の点が強調されている。

- 高密度居住地の改善と高齢者への必要なサービスの提供のため、質の高い公共サービスへのアクセスを公平にし、アクセスを強化する。
- 低所得者への低価格住宅の提供により公共サービスへのアクセスを改善・促進する。

これらの政策を受け、国民の住宅確保を促進し、生活の質を高めるため、MSDHS は 2016 年に「国家住宅戦略 10 ヶ年計画（2016～25）」を発表し、社会保障の促進と自立した社会の創生を目指している。具体的な目標として、土地・住宅を所有していない 270 万の低所得世帯への住宅供給を掲げている。対象世帯は、1）土地の所有権がなく、標準的な住宅にアクセスできない低所得者、2）都市部の密集した地区に住む低所得者及びホームレス、3）住宅問題に苦慮している農村部に居住する低所得者、4）住宅福祉を必要とする政府職員、の 4 つのグループに分類される。国家住宅戦略 10 ヶ年計画（2016～25）の主な成果は以下の通り。

- NHA により、低所得者（一般）向け 1,707,437 戸の住宅を提供
- CODI の住宅取得支援策により、低所得者（都市-農村）が 1,044,510 戸の住宅を取得
- 社会開発福祉局が実施する土地所有促進支援により、スラム地区や不法占拠居住者へ 960 ライ[17]（約 153.6 ヘクタール）を提供

この他にも、「Din Deang Rehabilitation Project」では NHA がバンコクのディンデーン区に住む地域住民に対し安全で快適な住宅を提供し、地域住民の生活の質を向上させた。また、「Lad Prao canal Housing Project」では、洪水が多発する川沿いの不法占拠を解決するため、CODI が支援を行い、バンコク都（BMA：Bangkok Metropolitan Administration）と連携し、より安全で環境の良い住居の提供に成功した。これらのアプローチは長期的住宅政策へ取り込まれ、「国家住宅戦略 20 ヶ年計画（2017～36）」としてまとめられている。

(2) 国家住宅戦略 20 ヶ年計画（2017～36）

<u>概要</u>

国家住宅戦略 20 ヶ年計画は MSDHS の旗艦計画であり、タイの重点住宅政策である。同計画では、住宅基準・環境・金融及び住宅ローンへのアクセス改善に焦点を当てた住宅供給を促進し、持続可能なコミュニティの形成を目標としている。同計画のビジョンは「2036 年に全ての人に住宅と質の高い生活を」供給することとしている。同計画で掲げる戦略及び概要は、次の 5 つのとおり。

- 「標準的な住宅の開発及び促進」
  標準的な住宅の供給を促進することを企図して、①住宅開発、都市開発といった政策の着実な実施とそのための法・制度の改正、社会保障制度の恩恵を受けながらも全世代が購入可能な住宅の供給、住宅建設・監理・監督手続きの標準化等、②低所得者層向け住宅品質の改善、中・高所得者層向けの質の高い住宅の供給、政府保有の未使用地を活用した低所得者層向け住宅開発等、③国家住宅情報センター（National Housing Information Center）の設立による居住地域に関する情報の一元化及び分析可能なデータ提供等を提唱している。
- 「住宅取得のための金融及び信用供与システムの強化」
  低所得者層に対する住宅ローン供給を促進することを企図して、不動産税の一部を充当した国家住宅基金（National Housing Fund）の設立、住宅開発基金（Housing Development Fund）による低所得者層向けの住宅ローン保険の提供、住宅取得のための非課税の長期積立金制度の設立の促進等を提唱している。
- 「総合的な住宅供給・管理の強化」
  全ての産業が住宅供給に協力して取り組むことを企図して、①地方政府、民間事業者、専門家が参加できる取組みの実施及び地方政府の権限の強化。政府の負担軽減を目的に民間事業者の参加を促し、インセンティブ強化により民間事業者によるアフォーダブル住宅の供給促進等、②国家住宅政策委員会（National Housing Policy Committee）及び住宅関連産業からの要請にワン・ストップで対応するサービスセンターを設立し、迅速な対応を行うと共に住宅開発案件の SDGｓ等への対応状況を表す指標の導入等、③政府主導ではなく需要に合致した民間事業者主導による住宅開発・供給を行い、国が住宅供給に責任を持って取り組むための省庁の新設等を提唱している。
- 「強固で持続可能なコミュニティの形成促進」
  強固で自立的なコミュニティの形成促進を企図して、①全ての人々に社会保障を提供するためのコミュニティ貯蓄協働福祉グループ（Community Savings Cooperative Welfare

[17] 1 ライ（rai） ＝1,600 ㎡、0.16 ヘクタール

Group）の設立を促し、②人々が住環境を清潔に保ち、不便を解消できる住みやすいコミュニティを形成し、住人の自律的行動へとつながる住人の交流等を提唱している。

- 「より良い生活の質のための環境管理」
  土地及び公共設備を活用した環境に優しい都市の創造を企図して、①理想的な住宅開発への一助となるように都市開発と整合する公共設備や交通機関等の社会基盤整備事業を行う等、②公共事業及び公共設備の維持を全産業に働きかけると同時に、スラム地域の生活水準向上や低所得者層向け住宅の品質向上といったコミュニティ形成の支援等、③環境に優しい省エネ住宅の研究・開発による住宅部門における再生エネルギーの生成・利用促進等を提唱している。

具体的な計画として、MSDHS の管轄下である各部局で住宅建設・住宅取得支援等が実施される。

- NHA は、中・高所得者向けの住宅を含む一般住宅の建設の他に、高齢者専用住宅の建設も含まれている、合計 2,271,080 世帯を計画対象としている
- CODI は、低所得者（都市及び農村）向けの住宅取得支援を予定しており、合計 1,053,702 世帯を計画対象としている
- DSDW は、合計 84,661 世帯を計画対象とし、3 つの住宅取得支援計画を実施予定。これには低所得者やホームレスの人々のための土地所有促進も含む
- 高齢者局（DOP：Department of Older Persons, Ministry of Social Development and Human Security）は、高齢者の居住環境改善のため、467,610 世帯を計画対象とした住宅建設の実施を予定している
  低所得者向けの高齢者専用住宅供給や、高齢者向けの住宅改築促進などが含まれている
- 障害者エンパワーメント局（DEPD：Department for Empowerment of Persons with Disabilities, Ministry of Social Development and Human Security）は、障がい者の居住環境改善のため、合計 132,700 世帯を対象計画とした住宅建設の実施を予定している

政府による供給計画

上述の計画は 4 フェーズに分けて実施予定であり、更に対象者は高・中・低所得者に分類される[18]。表 3.17 は 2036 年までに予定している住宅建設・改築戸数である。

表 3.17　国家住宅戦略 20 ヶ年計画の住宅建設・改築戸数（単位：戸）【再掲】

プロジェクト	事業数	フェーズ 1 (2017-21)	フェーズ 2 (2022-26)	フェーズ 3 (2027-31)	フェーズ 4 (2032-36)	合計 (2017-36)
高所得者用住宅	**11**	**20,090**	**58,900**	**105,500**	**105,500**	**843,705**
NHA	10	8,090	40,900	45,500	45,500	139,990
NHA と民間との連携	1	12,000	18,000	60,000	60,000	150,000
民間						553,715
中所得者用住宅*	**12**	**55,376**	**82,936**	**151,000**	**151,000**	**1,482,432**
NHA	11	31,376	46,936	31,000	31,000	140,312
NHA と民間との連携	1	24,000	36,000	120,000	120,000	300,000
民間／LAO**						1,042,120
低所得者用住宅***	**24**	**255,190**	**332,412**	**604,665**	**968,062**	**2,186,486**
NHA	18	112,346	151,432	113,500	113,500	490,778
DSDW	1	19,241				19,241
DOP	3	25,178	28,055	31,740	382,637	467,610
DEPD	1	14,425	26,925	39,425	51,925	132,700

[18] 分類は所得によって決まり、2017 年では月平均所得が 5,726THB／月以下の世帯を低所得者、5,727～11,875THB／月の世帯を中所得者、11,876THB／月以上の世帯を高所得者としている。

NHA と民間との連携	1	84,000	126,000	420,000	420,000	1,050,000
LAO						26,157
合計						**4,512,623**

注：*DSDW の政府土地提供事業は除く、**地方自治体（Local Administration Organization）、***CODI の住宅取得支援事業は除く

出典：国家住宅戦略 20 ヶ年計画（2017～36）のデータを基に作成

表 3.16 の供給計画からも分かる通り、タイの住宅供給政策の重点は低所得者用住宅供給であり、2036 年までに約 219 万戸の住宅が整備される予定である。同時に NHA ではエコ住宅の建設等も行われており、低所得者用住宅の需要が小さくなれば、2036 年以降は別の政策（例えば、エコ住宅供給等）へシフトしていくものと想定される。

3.2.4 住宅性能

(1) ユニバーサルデザイン

前述の通り、タイは 2023 年には全人口の 21%が 60 歳以上となると予測されており、社会構造の変化に対応した施策が多く打ち出されている。その 1 つがユニバーサルデザインの積極的な導入である。高齢者や障がい者を考慮に入れたユニバーサルデザインの公共建築への導入を積極的に促進しており、公共施設（劇場、ホテル、会議場含む）には省令[19]により一定の設備設置を義務付けている。一方、住宅建設については、コンドミニアムやアパート等の集合住宅建設では高齢者・障がい者用に駐車場、トイレ、スロープ、サインボード、情報サービス（目や耳に障害のある人への情報伝達や注意喚起）等を整備することを促進しているが、法制度等による厳格な規制はなく、また導入のためのインセンティブも現時点ではない。ただし、今後社会の高齢化に即し、需要が高まるものと想定される。

また、民間セクターにおいても、高齢化に着目した物件開発が始まっており、病院と連携した住宅プロジェクトや、高齢化に対応した住宅設計（バリアフリー等）が行われており、今後このような高齢者のための付加価値のある住宅の供給が進んでいくものと考えられる。なお、ユニバーサルデザインのデザインマニュアルは「Environmental Design Guide For the Disabled and People of All Ages」として MSDHS によって整備・公開されており、適用しやすい環境が整いつつある。

(2) 省エネ建物

<u>省エネ建物に関する規制</u>

タイでは省エネ建物建設が推奨されており、代替エネルギー開発・効率局（DEDE：Department of Alternative Energy Development and Efficiency, Ministry of Energy）発出の Energy Ministerial Regulations about Building Energy Code（以下、BEC とする）により建物総床面積が 2,000 ㎡以上の新築・改築建物は省エネ要件を満たすことが義務付けられている[20]。同省令は、2009 年に発令された当初は公共建築物を対象として実施されていたが、2020 年に改定され、民間建物も対象に含めることになった。基準への適合を判定する審査員の研修に時間を要したため、実際には 2021 年より施行される。満たすべき省エネ性能のレベルは、2009 年、2019 年、2025 年、2031

[19] Ministerial Regulation that stipulates characteristics and the availability of equipment, facilities or services in buildings or other public services for the disabled B.E. 2555

[20] 規制の実施を段階的に行っており、2021 年は総床面積 10,000 ㎡以上の建物のみを義務化、2022 年は 5,000 ㎡以上、2023 年に規定通り 2,000 ㎡以上の建物を対象とする。

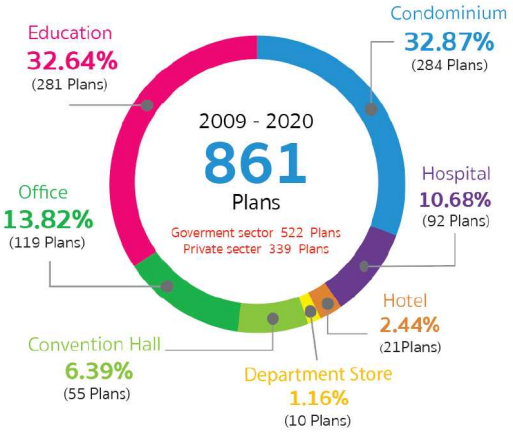
年に改定され、徐々に省エネ性能を引き上げていく方針となっている。住宅セクターではコンドミニアムが BEC の対象となっており、表 3.18 は主な要件を表している。

表 3.18　コンドミニアムに適用される主な省エネ要件

建物全体の外皮性能	• OTTV：Overall Thermal Transfer Value*： 外皮の熱性能（遮熱）を評価する指標、外壁・窓からの貫流による熱量・熱貫流率、外気と室内の温度差、日射量、外壁・窓の面積等によって計算される • RTTV：Roof Thermal Transfer Value*： 屋根の熱性能（遮熱）を評価する指標、屋根・天窓からの貫流による熱量・熱貫流率、太陽熱吸収、屋根・天窓の面積等によって計算される
照明消費電力密度	• 照明の単位面積あたりの電力
エアコン	• エアコン：サイズ、COP**を規定 • 吸収式冷凍機（水を冷媒として用い、吸収式冷凍サイクルを利用して冷水や温水を製造）：冷水温度、温水温度、COP を規定
温水器システム	• 蒸気式温水器（蒸気で水を加熱し温水を製造）：最小熱効率を規定 • ヒートポンプ温水器（室外の空気から熱をくみ上げて温水を製造）：水温、空気温度、最小エネルギー効率を規定
照明・窓ガラス	• 照明：スイッチ、照明器具の設置位置を規定 • 窓ガラス：遮蔽係数、ガラス面の総面積を規定

注：*アメリカ暖房冷凍空調学会（ASHRAE：American Society of Heating, Refrigerating and Air- Conditioning Engineers）によって提案された熱性能を表す指標
注：**COP：Coeficient of Performance
出典：BEC を基に作成

コンドミニアム開発の事業主は開発前に上記の設備を設計に含め、さらに DEDE から省エネ建築の評価証明書を取得する必要がある。同証明書の取得には、必要書類として建築図面、構造図、電気・空調・給湯システム図等を提出し、同証明書は通常 28 営業日で発行される。また、同証明書は建築許認可前に実施する EIA に含める事が義務づけられている。



注：数字は BEC を自主的に取り入れた建物を含む
出典：DEDE

図 3.14　2009～2020 年の BEC 導入数

また、現時点では規定規模のコンドミニアムにのみ適用される。戸建て住宅やタウンハウス等への適用については、コンドミニアム等への基準適用の影響を見極めた後に検討されるものと思われる。

エコ住宅コンペティション

DEDE は「BEC Award」を住宅建設及び不動産開発を対象に 2016 年から毎年実施している。住宅セクターの環境・省エネへの意識を高め、また新しい建築資材開発の促進を目的としている。審査は 2 つのカテゴリーに分けて実施され、基準は以下の通りである。過去には受賞者及び受賞住宅購入者への具体的なインセンティブとして、8 つの銀行が参加し、住宅ローン金利の引下げを行ったが、現在はそのような取組は行われていない。

【住宅部門（戸建て住居建設）】

- 環境：レイアウト、ランドスケープ
- 建物：ファサード、建築資材
- 施工：エアコンシステム、電気・ライト、衛生システム、再生エネルギー

【開発部門（集合住宅・住宅街建設）】

- 事業立地
- 環境管理：建物、地域交通、ランドスケープ
- インフラ管理：電気、上下水道、廃棄物、再生エネルギー

エコ住宅プロジェクト（1）

国連気候変動枠組条約（UNFCCC：United Nations Framework Convention on Climate Change）の一環として、世界銀行の地球環境ファシリティ（GEF：Global Environment Facility）は、国主導の気候変動緩和及び気候変動適応プロジェクトに対し融資を行っている。この関連で、タイの住宅セクターでは、「Accelerating construction of energy efficient green housing units in Thailand」というプロジェクトが実施されており、エネルギー効率の良い住宅供給を促進するため、NHA が供給する住宅の省エネ性能の基準設定、住宅事業者や住宅取得者へのインセンティブ提供のメカニズム確立が検討されている。

NHA が供給する住宅の省エネ性能の基準については、後述するタイ発電公社（EGAT：Electricity Generating Authority of Thailand）による省エネラベルである「Label No.5」の基準を満たす仕様とすることが考えられている。

住宅事業者や住宅取得者へのインセンティブについては、住宅事業者への資金面での何らかの支援、住宅取得者に対しては、例えば住宅ローンへの利子補給、融資限度額引き上げ、省エネ性能向上に係る追加費用に対する特別融資などが検討されるようである。なお、インセンティブの提供は、まずは GHB 及び GSB を通じて提供され、その後市中銀行に拡大していくことが想定されているようである。

エコ住宅プロジェクト（2）

EGAT は 1991 年より家電に対し省エネ度合を評価するプロジェクト「Label No.5」を行っており、「5」、「5★」、「5★★」、「5★★★」の 4 段階で省エネラベルを発行している。この活動の延長としてエネルギーコンサルタント事業を展開しており、2016 年からは「Energy Efficiency Label No.5 Housing Project」を NHA と共に実施している。同プロジェクトは、NHA が行った低中所得者層向けの住宅建設（価格は約 700,000THB／戸）において、環境・省エネに良い住宅デザインの提案を EGAT が行い、家電同様「Label No.5」として住宅に省エネラベルを発行したものである。具体的には、以下の 4 つコンセプトを踏まえた住宅となる。

- エコデザイン：日照や通風を考慮した設計

- 外皮性能：規定値内の OTTV（外皮の熱性能（遮熱））、RTTV（屋根の熱性能（遮熱））
- 電気機器：Label No.5 と評価された家電（エアコン含む）の利用
- エネルギー管理：スマートホーム等のテクノロジーを活用したエネルギー管理

同プロジェクトは 2024 年まで継続して行われ、2017 年～2019 年では 3,411 戸が建設され、年間約 360 万ユニットのエネルギー利用を減らし、年間約 1,440 万 THB の電気料金を節約し、年間約 1,800 トンの温室効果ガス排出量を削減していると考えられている。2021～2022 年では約 3,000 戸の建設を予定している。

出典：NHA, Social Bond Framework, August 2020

図 3.15　Label No.5 の承認を受けた NHA 建設住宅

民間企業が供給する住宅の性能

複数のタイの不動産開発企業へのインタビューによると、タイ人の環境への意識は徐々に高まっており、特に近年では大気汚染（PM2.5）への関心が高い事が確認できた。このため住宅性能として、気密性や換気システム等を導入した住宅の需要も徐々に増えているが、特別な設備の導入は建設費の増額に繋がることから、当該需要は現時点では高所得者をターゲットとしたハイエンドな住宅のみに限られている。また、太陽光パネルによる発電機器等は、売電価格の低さも起因し、一般住宅への導入はあまり行われていない。

タイ人は一般的に住宅選定にあたり、立地の良さや、土地建物の大きさ、外観等を重視する傾向にあり、耐久性や快適性はあまり考慮しない傾向にあったが、近年は徐々に変化している。バンコクでは日系の住宅メーカーが日本で販売するものと同レベルの住宅供給を行っており、一定の販売数を保っている事から、需要はあるものと考える。現在は高額であるが高品質な住宅は、近い将来超高齢化社会となることが見込まれるタイにおいて長期耐用住宅のニーズが高まることが予想されることから今後中所得者層への拡大が期待される。

3.3　住宅供給に係る法制度

3.3.1　法体系

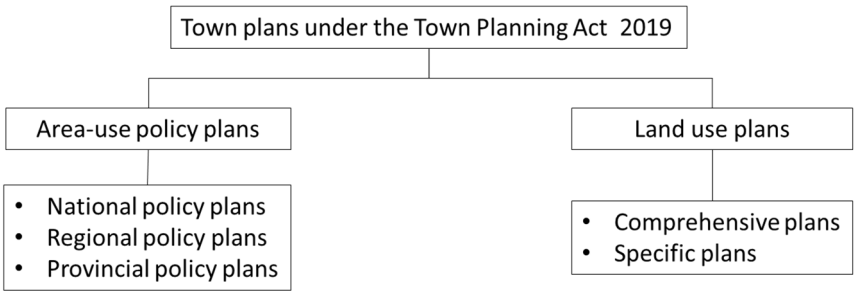
(1) 都市計画法（Town Planning Act）

Town Planning Act 2019[21]は日本で言う都市計画法であり、公共事業都市計画局（DPT：Department of Public Works and Town & Country Planning, Ministry of Interior）が管轄している。同法では都

[21] 都市計画法は Town Planning Act 1975 が 1975 年に制定され、1999 年、2019 年に改正されている。

市計画の策定・実施を示しており、主に国・地域・県の 3 つのレベルにおける土地開発のフレームワークとして機能している。都市計画は大きく 2 つの主要なカテゴリーに分類でき、1 つは地域利用政策計画（Area-use Policy Plan）であり、1 つは土地利用計画（Land Use Plan）である。地域利用政策計画は、対象地域の開発政策と戦略を示し、土地利用計画は都市開発の利用・制限の方向性を示している。土地利用計画は地域全体の総合土地利用計画（Comprehensive Plan）と特定地区計画（Specific Plan）の 2 段階に分けられる。

地域利用政策計画及び土地利用計画の策定は、都市計画委員会が規定する規則と手順に従って行われ、公聴会の開催が義務付けられている。



出典：Town Planning Act 2019 を基に作成

図 3.16　Town Planning Act 2019 による都市計画の分類

住宅建設に関連する計画は総合土地利用計画であり、同計画では住宅建設可能地区の指定や、容積率、建ぺい率、オープンスペース、セットバックなどを地区毎に示している。

(2) 総合土地利用計画（Comprehensive Plan）

Comprehensive Plan は、総合土地利用計画として、特定の地域における一般的な土地利用計画、開発方針及び公共施設等に関するプロジェクトを含むものと定義されている。同時に同計画は土地に関する開発の方向性及び保全のガイダンスにも活用されている。総合土地利用計画には、土地利用の他、オープンスペース、交通、公共施設、環境保全、河川、湖に関する事項等が含まれる。また、各地区（ゾーン）に土地利用規制が示されている。土地利用規制には一般的に以下の規制が含まれる。

- 事業（利用）の種類と規模
- 建物の種類、大きさ、高さ
- 容積率
- 建ぺい率またはオープンスペース比
- 自然保全区域、道路、土地の境界、建物、河川・湖等からのセットバック
- 建物の建設が許可される場合の建設可能地面積

一般的な総合土地利用計画は、22 種類の地区（ゾーン）で構成されており、各種類に容積率や建ぺい率等が規定されている。住宅建設が許可されているゾーンは表 3.19 に示す「低密住宅地区（Residential Zone with Low Density）」、「中密住宅地区（Residential Zone with Moderate Density）」、「高密住宅地区（Residential Zone with High Density）」、及び「商業地区（Commercial Zone）」の 4 つとなる。なお、これらの計画は各地方自治体によって策定される。

表 3.19　土地利用別建物区画サイズ

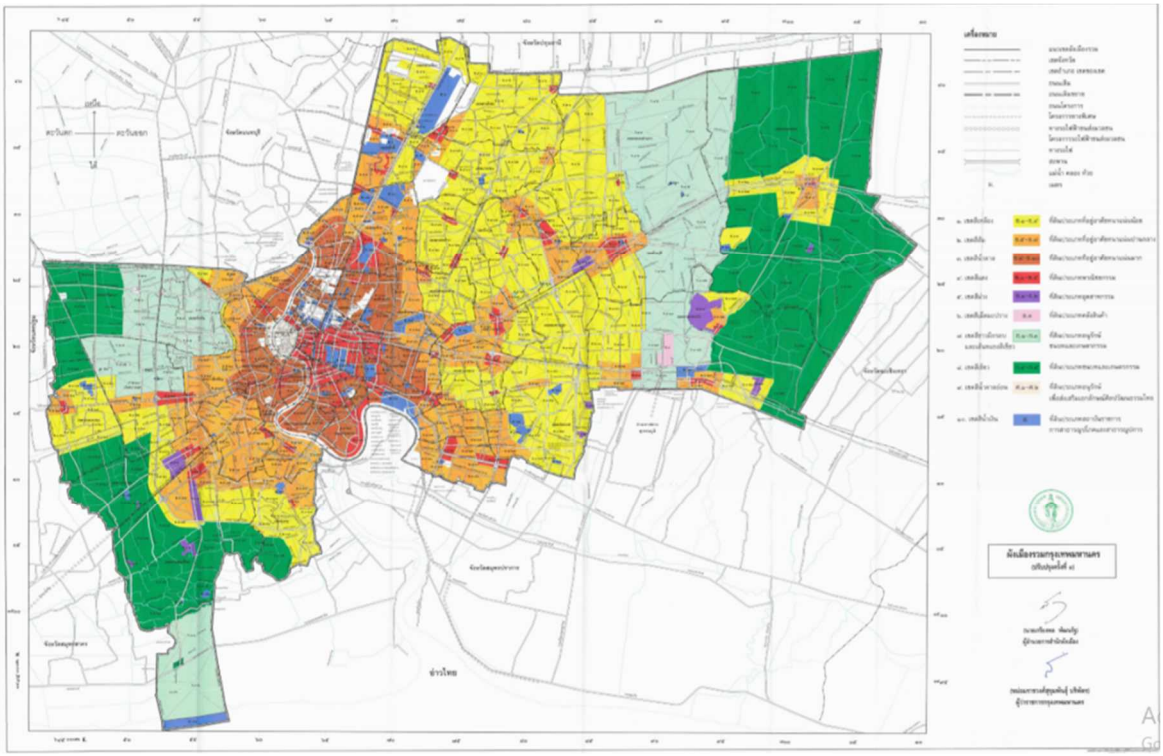
ゾーニング	建物タイプ	区画*の大きさ (sq. wa.)**			
		特別大都市	大都市	中都市	小都市
Residential zone with low density	Detached house	50-100	50-100	50 - 100	50 - 100
	Semi-detached house	35-50	35-50	35-50	35-50
Residential Zone with moderate density	Townhouse	18-24	18-24	18-24	18-24
	Shophouse	18-24	18-24	18-24	18-24
	Apartment	100-300	100-250	100-200	100-200
	Condominium	100-300	100-250	100-200	100-200
Commercial Zone Residential Zone with high density	Townhouse	18-24	18-24	18-24	18-24
	Shophouse	18-24	18-24	18-24	18-24
	Apartment	200-1000	200-800	200-600	200-400
	Condominium	200-1000	200-800	200-600	200-400
	Commercial building	20-24	20-24	18-24	18-24
	Department store	3600-6400	2400-3600	1200-2400	800-2000
	Office building	120-1200	120-1200	120-500	120-240

注：*区画は建物が建っている敷地の面積を指す

**1 sq.wa = 4 sqm、特別大都市は人口 1,500,001 以上、大都市は人口 200,001 – 1,500,000、中都市は人口 60,001 – 200,000、小都市は人口 60,000 以下を示す。

出典：The Standard of Comprehensive Plan 2006

図 3.17 はバンコクの現在の 2013 年総合土地利用計画（Comprehensive Town Planning of Bangkok 2013）であり、住宅建設は黄色、橙色、茶色、赤色の地区に限定される。また、続く表 3.20 は一般的な土地利用規制を示したものである。



出典：BMA

図 3.17　Comprehensive Town Planning of Bangkok 2013

表 3.20　用途地域別土地利用規制

No.	Land use category	Legend	Very large cities			Large cities			Medium size cities			Small cities		
			Population Density (persons/rai)	Max. F.A.R.	Max. B.C.R. (Percent)	Population Density (persons/rai)	Max. F.A.R.	Max. B.C.R. (Percent)	Population Density (persons/rai)	Max. F.A.R.	Max. B.C.R. (Percent)	Population Density (persons/rai)	Max. F.A.R.	Max. B.C.R. (Percent)
1	Residential conservation zone		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Low-density residential zone		1-24	2	70	1-20	1.5	70	1-16	1	50	1-12	1	50
3	Moderate-density residential zone		25-60	3.5	70	21-48	3	70	17-40	2.5	70	13-24	2	70
4	High-density residential zone		61-100	8	70	49-80	6	70	-	-	-	-	-	-
5	Commercial zone		80-120	6 - 10	80-90	60 - 80	6-8	80	41-60	6	70 - 80	25-42	4	70-80
6	Industrial zone		12	1	50	12	1	50	12	1	50	12	1	50
7	Industrial zone for specific activities		20-30	1.5	60	20-30	1.5	60	20-30	1.5	60	20-30	1.5	60
8	Cargo zone		12	1	50	12	1	50	12	1	50	12	1	50
9	Non-toxic industrial zone		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Rural and agricultural zone		1-10	1	40	1-8	0.8	40	1-5	0.5	40	1-3	0.4	40
11	Rural and agricultural conservation zone		1-8	0.5	40	1-8	0.5	40	1-5	0.5	30	1-3	0.4	30
12	Agricultural land reform zone		1-8	0.5	40	1-8	0.5	40	1-5	0.5	40	1-3	0.4	40
13	Environmental conservation for tourism zone		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Open space for recreation and environmental conservation zone		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Open space for pasture and environmental conservation zone		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Recreation and environmental conservation zone		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Forest conservation zone		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Educational institute zone		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Open space for environmental conservation and fishery zone		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Cultural conservation zone		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	Religion institute zone		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	Governmental institute zone		-	6	70	-	6	70	-	6	70	-	6	70

注：1 rai = 1,600 ㎡.　密度はグロスの密度から計算される

特別大都市は人口 1,500,001 以上、大都市は人口 200,001 – 1,500,000、中都市は人口 60,001 – 200,000、小都市は人口 60,000 以下を示す。

F.A.R は Floor Area Ratio　容積率、B.C.R は Building Coverage Ratio　建ぺい率

出典：The Standard of Comprehensive Plan 2006

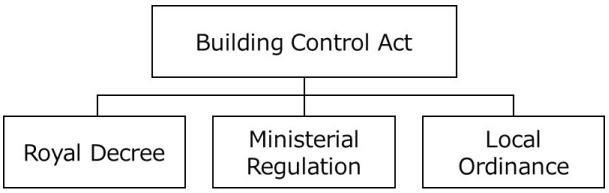
(3) 建築規制法（Building Control Act）

Building Control Act 1979 は日本の建築基準法にあたるもので、建物または構造物の設計、建設、材料品質、使用、変更、移転、及び解体の規制・管理をすることにより、タイ国民の安全、健康、財産及び公共の福祉を守る最低限の基準を定めている。同法はタイ全国の建物に適用される。また、同法の詳細については省令で定められている。

＜主な内容＞

- 法の対象となる対象建物、建物の定義等
- 構造、安全性に関する事項等
- 許認可の手続き等
- 配管、ガス、照明、防火・消火設備、トイレ、廃棄物処理施設等に関する事項
- 高さ、オープンスペースの面積、隣接する建物・土地区画・道路・歩道等までの距離、駐車場
- 建物の建築、改築、増築、解体、移築、建物の使用

タイの建築規制法は DPT が中心となって整備されているが、この他にも複数の省令や地域の条例等が制定されており、更に詳細な規定が行われている。例えば、バンコクでは独自に Bangkok Ordinance: Building Control (2001)を制定し、建築管理が行われている。



出典：Building Control Act を基に作成

図 3.18　建築規制法下の法制度

Ministerial Regulation No. 55 (2000) は内務省及び建築基準委員会によって策定された省令であり、同令では建物の特性、材料、内部床面積、階段・非常階段、屋外のオープンスペース、建物の境界及び建物同士の間隔に関する基準を規定している。また、地域によって特有の課題がある場合は、地方条例を発して管理を行っている。

(4) 土地分譲法（Land Subdivision Act）

Land Subdivision Act 2000 は 10 区画以上に土地を分割・販売するための法制度であり、内務省土地局（DOL：Department of Land, Ministry of Interior）が中心となって制度整備を行っている。土地区画の許認可申請、手続き、セットバック・道路の幅員・歩道設置・中央分離帯設置の義務化、罰則等を示し、交通整備、インフラ整備、環境保全、都市計画の実施を推進することを目的としている。事業規模によって求められる道路・歩道整備の規模が異なる。事業規模は以下の 3 つに分類されている。

- 大規模土地区画事業：事業面積が 100 ライ（16 ヘクタール）超、もしくは 500 以上の区画を販売する場合

※　敷地内に 200 ㎡以上の幼稚園を整備もしくは公園・スポーツスタジアム等の公共施設を整備することが義務付けられる

- 中規模土地区画事業：事業面積が 19～100 ライ（3～16 ヘクタール）、もしくは 100～499 区画を販売する場合
- 小規模土地区画事業：19 ライ（3 ヘクタール）未満、もしくは 10～99 区画を販売する場合

最小区画のサイズは更地、戸建て住宅、デュプレックス、タウンハウス等、住宅タイプによって定められており、さらにセットバックも規定されている。具体的な土地分譲事業は各県から発出されている土地分譲条例に従う必要がある。

(5) 土地区画整理法（Land Readjustment Act）

Land Readjustment Act 2004 は土地の再区画及びインフラ改善に係る費用を共同で負担し、利益を公平に分配することにより行う土地再開発事業に関する法制度である。区画整理事業は民間同士もしくは官民で実施するものと規定されている。同法では区画整理委員会の設置、区画整理に関する一般規定、事業実施、区画整理基金設立、罰則などが示されている。同法の担当省庁は DPT となる。

区画整理事業の事業主は以下 4 つのタイプに限られており、区画整理事業を推進する事により、都市開発促進や公共利益創出などを目的としている。

- 地主によって構成された区画整理組合
- DPT、NHA、地方自治体
- 区画整理事業公社
- 省令に定められた公的機関

(6) コンドミニアム法（Condominium Act）

Condominium Act 1979 は内務省が整備した分譲集合住宅について定める法制であり、建物を部分的に所有できる区分所有権について示している。主にはコンドミニアムの登録、区分所有権に関する権利証（Certificate of Common Ownership）、コンドミニアムの管理機能を担うコンドミニアム法人（Condominium Juristic Person）等に関する規定を置いている。

2008 年の改正により、外国人や外国法人による区分所有権取得についての追記が行われ（第 19 条）、次の要件に該当する外国人等によるコンドミニアムの取得が可能となった。

- 移民法（Immigration Act）による居住の許可を得ている外国人
- 投資奨励法（Investment Promotion Act）により入国を許可された外国人
- タイ国内で登記された土地法第 97 条及び第 98 条に規定された外国法人
- 仏歴 2515 年（西暦 1972 年）11 月 24 日付「the Announcement of the Revolutionary Council No.281」に基づいて設立された法人で、投資奨励法による投資奨励証を取得している法人
- 外国人または外国法人であって、外貨をタイ国内に持ち込んだ者、タイ国外に居住地を有する者のタイバーツ口座から資金を引き出した者、外貨預金口座から資金を引き出した者

ただし、外国人が所有できるのは、コンドミニアム内住戸の総面積の 49%以下とすることが定めら

れている。

コンドミニアムに係る土地及び建物の所有者（一般的には事業者）が希望する場合、所定の手続きを経て、コンドミニアムとして登記を行うことがコンドミニアム法上可能となっている。コンドミニアムとしての登記を希望する場合、内務省土地局（DOL : Department of Land, Ministry of Interior）に次の書類を提出し申請する必要がある。

- 土地権利証
- 公道からの進入路部分を含む計画図
- 住戸を含む専有部分及び共有部分の面積、利用目的等
- 各区分所有者の共有部分持分割合
- 登録申請した建物に負債に関する権利設定がないことを証する書類（建物及び土地に設定された抵当権を除く）
- コンドミニアム法人に関する規約の草案
- その他、省令に規定された書類

DOL は、コンドミニアムの登録申請書を受け取った後、土地の所有権に影響する権利設定の有無等を確認する。コンドミニアムとしての登記が行われた場合、その旨は政府官報に掲載される。

3.3.2　不動産所有・譲渡

(1) 不動産の概念等

タイにおいて不動産は、土地及び恒久的に土地と一体となっている定着物、土地または当該定着物に係る権利と民商法典にて定義されている。このため、建物は土地と一体となった定着物と考えられているが、他人の土地に賃借権等の権利をもとに建設した建物等は土地とは別に所有権及び売買の対象となる。なお、コンドミニアムの区分所有権については、民商法典に特段の規定はなく、前述のコンドミニアム法にて規定されている。

土地の権利に関する書類として、土地権利証（Chanote）の他、土地の利用に関する証明書（Nor Sor 3.、Nor Sor 3 Gor.）等が存在するが、完全な所有権を証する書類は、このうちの土地権利証とされている。土地権利証は管轄地の内務省土地局（DOL：Department of Land, Ministry of Interior）によって 2 部発行され、1 部は DOL に保管され、もう 1 部は土地所有者に交付される。土地権利証には、土地所有者の氏名、土地の位置、面積等が記載されている。

外国人・外国法人は、土地法（Land Act B.E.2497）の規制により、原則として、土地を取得できない制度になっている。土地法における外国人は「タイ国籍でない個人」と解されており、外国法人は「外国人が登録資本金の 49%超の株式を保有する法人」や「外国人株主が全株主の過半数を占める法人」等とされている[22]。ただし、例外的に外国人・外国法人による土地所有が認められる場合があり、その主なケースは次のとおりである。

- 居住目的で、指定事業への 4 千万バーツ以上の投資、投資期間 3 年以上、バンコク・パタヤ・

[22]後述する外国人事業法上の外国法人とは定義が異なることに留意する必要がある。

その他指定エリア内の土地で面積が 1 ライ（1,600 ㎡）以下であるといった条件を満たした上で、内務大臣の許可を得た場合
- 投資奨励法に基づいてタイ投資委員会（BOI: Board of Investment of Thailand）から認可を得た場合

外国人等に代わって土地を取得すること（名義貸し）は土地法によって禁止されており、罰則が設けられている。外国人・外国法人に対する建物の所有規制は特にないが、前述のとおりコンドミニアムに関しては、コンドミニアム法による規制がある。

参考までに、タイの土地所有は私有地と公有地の 2 つに大別される。私有地はいずれかの者が所有している土地であり、それ以外の、いずれの者も所有していない土地が公有地となる（土地法）。

公有地は国に属し、国有林、高速道路・国道、河川、空き地、官公庁用地など公益のために使用されるすべての土地を指し、以下の目的の土地に二分される。

- 内務省が管理する、一般市民が利用する目的の土地（池、湖、牧草地、墓地など）
- 財務省が管理する、タイ政府が使用する土地（国が購入した土地、寄付された土地など）

(2) 土地または建物の所有権移転

タイでは、土地法において、不動産の売買は、書面化した上で登記を行わなければ無効とされており、売買契約の締結に加えて登記を行うことが売買を有効に成立させる要件となっている[23]。一般的に所有権の移転は、当該地を管轄する DOL に出向き、所定の売買契約書を締結（当事者に加えて登記官が署名・公印を押印）し、登記手数料等の必要費用を支払い、所有権移転登記（建物の売買の場合は売買契約書の登記）を申請することにより手続きする。なお、一定の土地の売買、建物の売買場合、登記の前に 30 日間の公告期間が必要となる。建物の売買の場合、当該公告期間経過後に売買証明書が発行される。

コンドミニアムの売買の場合も同様に売買契約の締結及び所有権移転登記が必要となる。なお、コンドミニアムとしての登記を行った所有者（一般的には事業者）が使用する売買契約書は、内務大臣が定める内容に沿ったものとする必要があることがコンドミニアム法に規定されており、当該内容に沿っていないもので、当該内容よりも購入者が不利になる条項は無効となる。契約書では、建物の構造部分に関しては登記日から 5 年間、それ以外の部分に関しては登記日から 2 年間、売り主が瑕疵について責任を負う旨が規定され、これは民商法典で規定された期間（瑕疵を発見した時から 1 年）とは異なる期間となっている。

以下は手続きを行う際の主な必要書類及び主な費用である。

＜主な必要書類＞

<u>一般（個人）</u>

- ID カード
- 名義変更証明書

<u>法人</u>

- 企業登録証
- 株主リスト

[23] タイでは土地と建物は個別に売買が可能。

- 住居登録証[24]
- 代理人の ID カード及び住居登録証（代理人が行う場合）
- 委任状（譲渡人または譲受人が自分で譲渡を行うことができない場合）
- 不動産購入の目的と不動産購入予算の出所を明記した議事録
- 不動産の購入を決定する権限を持つすべての人の ID カードと住居登録証
- 代理人の ID カード及び住居登録証（代理人が行う場合）
- 委任状（譲渡人または譲受人が自分で譲渡を行うことができない場合）

＜主な費用＞

費用は譲渡人のみ、譲受人のみ、または双方で負担し、DOL へ支払う。

- 申請料：5THB
- 移転登記手数料（Transfer Fee）：物件の評価額または販売価格（税抜販売価格）の 2%
- 抵当権設定手数料（Mortgage Fee）：債務額の 1%（代金を金融機関からのローンで支払う場合）[25]
- 印紙税：販売価格の 0.50%
- 特定事業税：販売価格の 3.3%

3.4 不動産関連税制

3.4.1 土地建物税

不動産に関する税制度としては、土地建物税法（Land and Buidling Tax Act 2020）がある。これは従来の土地家屋税法（House and Land Tax Act 1932）と地方開発税法（Local Development Tax 1965）に置き換える形で発令され、土地・建物を所有しているすべての個人・法人に税金が課されることとなっている。住宅に関する税率は表 3.21 に示す通りである。

表 3.21 住宅に関する土地建物税率

評価額（百万 THB）	税 率		
	建物（居住地）	建物＋土地（居住地）	建物、建物＋土地（居住以外）
0 - 10	-	-	0.02%
10 - 50	0.02%	-	0.02%
50 - 75	0.03%	0.03%	0.03%
75 - 100	0.05%	0.05%	0.05%
100 以上	0.10%	0.10%	0.10%

注：土地所有者ではない個人が所有する建物には、1,000 万 THB の非課税基準が適用

出典：Land and Buidling Tax Act 2020 を基に作成

土地建物税法による課税額が、前年の課税額（従前の法律に基づく課税額）よりも高い金額である場合、減税措置として、前年課税額に、土地建物税法による課税額と前年課税額の差額の 25%相当額（2 年目は 50%、3 年目は 75%）を加算した金額を支払うことが認められている。

[24] 内務省が発行する身分証明書の 1 つ、日本の「戸籍謄本」や「住民票」に類する機能をもっている。

[25] 不動産手数料優遇政策により、移転登記手数料（物件評価額または販売価格の 2%）、抵当権設定手数料（債務額の 1%）は現在 0.01%へ引き下げられている。

3.4.2　不動産譲渡に係る手数料・税

タイの不動産（土地及び建物）の所有権譲渡時に徴収される税金と手数料は、移転登記手数料（Transfer Fee）、抵当権設定手数料（Mortgage Fee）、印紙税（該当する場合）、特定事業税（該当する場合）、所得税となる。表 3.22 はタイプ別の手数料率・税率を示している。

表 3.22　不動産譲渡に関する手数料率・税率

種類	土地･建物譲渡	建物譲渡（売買）	土地譲渡（売買）	支払者
移転登記手数料（Transfer Fee）	2%	2%	2%	譲渡人／譲受人
抵当権設定手数料（Mortgage Fee）	1%	1%	1%	譲受人
印紙税	0.5%	0.5%	0.5%	譲渡人
特定事業税	3.3%	3.3%	3.3%	譲渡人

注：移転登記手数料及び抵当権設定手数料は DOL に支払われる

出典：DOL 資料を基に作成

3.4.3　住宅購入のための支援策

財務省は全ての国民が無理なく住宅を購入できるよう、複数の金融支援策を実施している。具体的には、住宅市場を活性化させ、住宅購入者を増やす事を目的とした税金や手数料の優遇措置等である。近年では以下の 7 種類が実施されている。

(1)　Home Loan Interest Costs Allowance

住宅ローンを借入して住宅を取得する者に対する利息額の税控除で､控除額は支払利息額または 10 万 THB のいずれか少ない金額とされている。住宅の購入、建設等のための借入れが対象。タイ国内で営業している金融機関からの借入に限られる。実施期間は不明だが、2021 年も実施されている。

(2)　First-Home Stimulus Measure

住宅取得を促進することを目的に、初めて住宅（新築・中古問わず）を取得する人に対する所得税優遇措置が 2011 年、2015 年、2019 年に実施されている。対象となる住宅には、価格上限が設けられている。また、価格上限に加えて、所得税計算時における所得控除額についても上限が定められており、詳細は後述する。当該優遇措置は、過去において住宅を所有していない事や購入から最低 5 年間は申請した住宅を保有する必要がある等の適用制限がある。なお、当該優遇措置は、2020 年は行われておらず、年間所得 15 万 THB 以下の世帯には、社会保険料等の納付免除を理由に所得税還付は行われていない。

表 3.23　First Home Stimulus Measure での所得税還付金額（単位：THB）

年間所得（THB）	税率	最大還付金額（THB）
150,000 以下	免除	0
150,001-300,000	5%	10,000
300,001-500,000	10%	20,000
500,001-750,000	15%	30,000

年間所得（THB）	税率	最大還付金額（THB）
750,001-1,000,000	20%	40,000
1,000,001-2,000,000	25%	50,000
2,000,001-5,000,000	30%	60,000
5,000,001 以上	35%	70,000

出典：MOF 資料を基に作成

(3) 不動産手数料優遇

建物取引時に発生する移転登記手数料（Transfer Fee、物件評価額または販売価格の 2%）及び抵当権設定手数料（Mortgage Fee、債務額の 1%）を 0.01%へ引き下げる優遇策。この措置は、2019 年 11 月 2 日から 300 万 THB 以下の建物に適用され、2021 年 12 月 31 日まで有効となっている。

表 3.24　手数料の引き下げ

タイプ	税率	条件	控除額	期間
移転登記手数料（Transfer Fee）	2%	土地建物合計で、300 万 THB 未満の物件。	それぞれ 0.01%に引き下げ	2021 年 12 月 31 日まで
抵当権設定手数料（Mortgage Fee）	1%			

出典：MOF 資料を基に作成

(4) Baan Dee Mee Down Schemes

2019 年 11 月 26 日、タイ内閣は住宅取得促進を目的に、最大 10 万人を対象に①財務省の定める要件を満たし、②2019 年 11 月 27 日から 2020 年 3 月 31 日迄に住宅ローンの借入申込を行い、③月収 10 万 THB 又は年収 120 万 THB 未満で所得税の支払を行っている者に対して、タイ政府から 50,000THB の現金支給を行うことを決定した。新築住宅のみを対象とし、現金給付の申請期間は 2019 年 12 月 11 日から 2020 年 3 月 31 日までとなっていた。

(5) GHB の住宅取得支援策

タイ財務省は、住宅取得の促進を目的として GHB を通して低中所得層の住宅コストの負担を軽減するために特別住宅ローンを提供している。

<u>百万戸住宅ローンプロジェクト</u>

百万戸住宅ローンプロジェクトは、低金利の住宅ローンを提供することにより、低所得者に手頃な価格の住宅を提供することを目的とするプロジェクトである。プロジェクトの融資対象は、低所得者及び不動産開発事業者で、低所得者向けは、120 万 THB 以下の住宅を購入することができる低利融資で、不動産開発事業者向けは、低価格の家を建てるための事業融資である。百万戸住宅ローンプロジェクトの予算は、合計約 410 億 THB で、27,000 戸の低価格住宅を建設し、合計 500 億 THB の住宅ローンを提供する。本調査時点において GHB は、当該プロジェクトに基づく住宅ローンの借入申込み期間を 2019 年 1 月 2 日からとし、GHB の融資承認期限を 2021 年 12 月 30 日迄としている。また、GHB は、借入人の年収に応じた以下の優遇策を講じている。

表 3.25　百万戸住宅ローンプロジェクト

対象	条件	金利	期間
月収が 25,000THB 未満	担保となる住宅価格（売買契約金額あるいは建設費）は、120 万 THB 以下。 借入期間は、最短 7 年、最長 40 年。最終返済時年齢は、70 歳を超えないこと。	最初の 5 年間は 3%の固定金利、その後は変動金利。 最大 38,000THB/月の返済	2019 年 1 月 2 日から 2021 年 12 月 30 日まで。
月収が 25,000THB 以上		最初の 3 年間は 3%の固定金利、その後は変動金利。	

対象	費用
月収が 25,000THB 未満	・借入申込費用（借入額の 0.1%） ・担保評価費用（1,900~2,300THB） ・登記等費用（1,000THB/人、抵当権設定額の 1%） を全て免除。
月収が 25,000THB 以上	借入申込費用、担保評価費用、登記等費用の免除はない。

出典：MOF 資料及び GHB ホームページを基に作成

住宅購入のための措置プロジェクト（The Measure for Housing Acquisition Project）

住宅購入のための措置プロジェクトは、300 万 THB 未満の価格の住宅供給を促進するために、500 億 THB の予算のもと、GHB が特別の低金利の住宅ローンとして最初の 3 年間、2.5%の固定金利を提供する。プロジェクト期間は 2019 年 10 月 22 日から 2020 年 12 月 24 日まで。申請資格は、以下のとおり。

- タイ国籍
- 不動産開発業者から建物または建物と土地を購入
- 住宅購入価格は 300 万 THB 未満（土地売買契約（Tor.Dor 13）、コンドミニアム購入契約（Or.Chor.23）等で価格を確認）

2 世代住宅ローン

2 世代住宅ローンは、2020 年 11 月に始まった新しい住宅ローン商品で、2 世代でローンを返済することで低所得者を支援するための住宅金融商品。返済期間は最長 70 年で、融資限度額は 500 万 THB である。融資審査については、銀行は主申込者（親）と共同申込者（18 歳以上の子供）の返済能力を審査する。最初の 3 年間は固定金利で、それ以降は変動金利となる。

(6) NHA の住宅取得支援策

NHA は後述する政府貯蓄銀行（GSB：Government Saving Bank）と連携して行っている低所得者向け住宅プロジェクト「Baan Eua-Athon Project （Generous House Project）」を実施しており、住宅購入者が GSB から住宅ローンを借り入れる場合、最初の 5 年間について NHA が保証人となることで低所得者層が住宅ローンを利用しやすいシステムを構築し、支援を行っている。

(7) CODI の住宅取得支援策

前述の通り、CODI では実際の住宅供給は行っておらず、住宅・土地取得のためのローン提供を始めとする支援を行っている。また対象は個人ではなく、通常の金融市場からの資金調達が難しい低

所得者層（ホームレス含む）のコミュニティ・団体に限られる。さらに、ローン金額の 10%が CODI からの補助金として補填される。

2018 年 7 月時点での CODI のローン実績は表 3.26 に示す通りである。全体の 88%は計画通り返済されているが、12%は 3 ヶ月以上の遅延が生じている。ローン返済が難しいコミュニティ・団体には、資金管理の改善策を提案し、ローン返済の正常化を促している。

表 3.26　CODI のローン実績（1992～2018 年）

ローンタイプ	金利	期間	ローン合計（百万 THB）	融資残高（百万 THB）
住宅・土地	4%	20 年	9,439.95	4,293.14
ホリスティックデベロップメント*	3.5%	10 年	160.06	103.35
リボルビングファンド**	6%	3 年（最長）	97.43	14.58
コミュニティ内での起業	4%	3 年（最長）	244.99	147.60
その他	様々	様々	709.73	257.49
合計（2018 年 7 月末時点）			10,652.16	4,816.16

注：*ホリスティックデベロップメントはコミュニティ内の食料供給のための野菜生産等を含む経済活動への融資
　　**リボルビングファンドはコミュニティ内の企業の運転資金など、コミュニティ活動資金への短期融資
出典：CODI 資料を基に作成

3.5　建築手続き

3.5.1　建築許認可

申請者は建設する地区の地方自治体（LAO：Local Administration Organization）[26]から建築許認可を得る必要がある。許可が必要となるケースは以下の通りとなり、申請者は必要な書面を準備し提出する。

- 建物の新築
- 既存の建物の増築・変更
- 許可された計画からの変更
- 建物の取壊し
- 建物用途の変更
- 駐車場の改築または用途変更

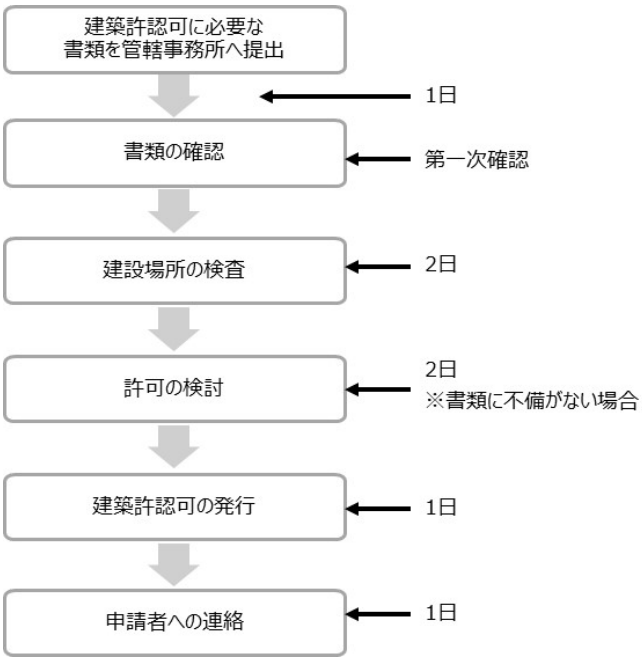
提出に必要な書類は以下の通りであり、設計図に添付する仕様書には日本の「共通仕様書」のようなものはなく、また「型式適合認定」のようなシステムもない。このような合理的なシステムが導入されれば、許認可の申請準備の日数又は許認可の日数を短縮できる可能性があると想定される。

- 申請者及び土地所有者の ID カード写し、住居登録証写し
- 設計図及び仕様書
- 土地所有証明書
- 企業登録証（申請者が法人の場合）

[26] バンコクの場合は District Office となり、商業・高層・大型ビルの場合は BMA の Building Control Office に申請する。

- EIA（該当する建物に適用、詳細は後述のとおり）

図 3.19 は一般的な建築許認可手続きの流れとなる。建築許認可取得までの日数の目安は建物規模で異なる。



出典：OIC を基に作成

図 3.19　建築許認可手続きの流れ

建築許認可、建築審査、定期点検の概要は表 3.27 に示す通りである。

表 3.27　建築許認可・建築審査・定期点検の概要

建築許認可／建築審査／定期点検	23m 未満の建物　（戸建て住宅、デュプレックス、タウンハウス、ショップハウス等）	23m 以上の高層建物（コンドミニアム）特別建物（商業施設、公共施設　等）
建築許認可	バンコク：当該地の District Office 他地域：当該地の LAO	バンコク：BMA 他地域：当該地の LAO
設計図・書類の確認	実施される	実施される
建設現場の確認	実施される	実施される
EIA（BEC 含む）の実施	基本的には実施されない （EIA の条件に該当しなければ）	実施される (建物タイプによる)
建築許認可にかかる日数	7 ～14 営業日	約 29 営業日 ※EIA／BEC 等の書類が多いため
関連法制度	• Building Control Act • Ministerial Regulation No.7 • Ministerial Regulation No.8 • Ministerial Regulation No.10 • Ministerial Regulation No.57 • Bangkok Ordinance: Building Control（バンコクの場合）	• Building Control Act • Ministerial Regulation No.7 • Ministerial Regulation No.8 • Ministerial Regulation No.10 • Ministerial Regulation No.57 • Bangkok Ordinance: Building Control（バンコクの場合）
建築審査	該当なし	バンコク：BMA 他地域：当該地の LAO
建設期間中	実施されない	実施される（月に 1 度程度）
建設完成後	実施されない	実施される ※事業主は Building Completion Certification (Aor. 6)を得るため、建築審査を行う必要がある[27]
関連法制度	該当なし	• Building Control Act • Ministerial Regulation No.12 • Ministerial Regulation: Controlled Building
定期点検	実施されない	• 大規模点検（5 年毎） • 通常点検（毎年）
関連法制度	該当なし	• Building Control Act • Ministerial Regulation: Qualification of Inspectors, Criteria for Registration and Revocation, Registration of Building Inspector, and Criteria for Building Inspection • Ministerial Regulation: Type or Categories of Building, Criteria, Procedure, and Condition on Inspection of Design Calculation for a Building Structure • Ministerial Regulation: Type of Building required to have Building Inspection

出典：Building Control Act 及び BMA、District Office、LAO へのインタビューを基に作成

[27] Aor.6 を取得後に、各種営業許可の申請が可能となる。

3.5.2 定期点検

定期点検の対象

Building Control Act 1979 に基づく省令によると、建物完成後 1 年以上経った以下の条件に当てはまる建物は定期点検が必要とされる。住宅では、23 メートル以上の住宅（タウンハウス等）、5,000 ㎡以上の集合住宅は該当することとなる。

- 23 メートル以上の建物（高層建築）
- 10,000 ㎡を超える建物。
- 500 人以上または 1,000 ㎡以上の集客する建物
- 劇場
- 80 室以上あるホテル
- 2,000 ㎡を超える娯楽施設
- 5,000 ㎡以上のコンドミニアムまたはアパート
- 1 階以上、5,000 ㎡を超える工場建物
- 地上 15 メートルに設置されたビルボードまたはその他の構造物、または 25 ㎡を超える建物の上に設置されたビルボード／看板

定期点検に係る審査員・頻度

定期点検は行政ではなく、以下に挙げる 3 つの公式認定のいずれかを保有するタイの個人または企業が実施することができる。点検は毎年実施され、大規模点検は 5 年に 1 度の頻度で行われる。大規模点検では審査員による活動計画（Action Plan）、建物点検計画、年次点検計画の作成が義務付けられる。審査員は点検終了後、該当地区の LAO に報告する必要がある。2021 年 1 月時点で国内に 1,370 名の審査員がいる。

- Professional Practice[28]もしくは Professional Architect のライセンス
- DPT 下にある建物規制委員会（Building Control Committee）が認定した教育機関または企業による建物とその設備検査に関するトレーニングに合格
- 建物規制委員会による認定

点検は建物の安全性を念頭に主に以下の 4 項目について確認される。

- 構造強度の確認：
  - 建物の修繕状況の確認
  - 床荷重の変更状況、建物用途の変更状況、構造もしくは装飾建材の変更状況、建物の劣化状況等の確認
- 建築構造、設備の確認：
  - エレベーター、エスカレーター、照明、エアコン等の確認
  - 排水処理、ゴミ処理設備、空調設備、防音設備等の確認
  - 防火設備、非常口標識、排煙設備、非常用電源装置、消火器、避雷設備等の確認　等
- 避難するための建築構造及び避難設備の確認

[28] Professional Practice は Associate Engineer、Professional Engieer, Senior Engineer の 3 つの国家試験の総称。つまり、上述 3 つの資格いずれかを有する必要があるとの意味。

- 避難通路、避難階段、非常口の確認
- 非常時の避難経路の確認
- 火災警報器の確認　等

- 安全管理対策
  - 火災時の対応計画の確認
  - 火災時の避難計画の確認　等

これらの点検が規定通りに行われない場合は、建物使用禁止措置が講じられる。

3.5.3　環境影響評価（EIA）

タイでは一定の規模の建物・土地開発を行う際に EIA を実施する事が、Enhancement and Conservation of National Environmental Quality Act によって義務付けられている。また、EIA を行わない場合は建築許可が下りないため、建築許可申請前に実施する必要がある。EIA を必要とする住宅建設事業は以下の通りである。

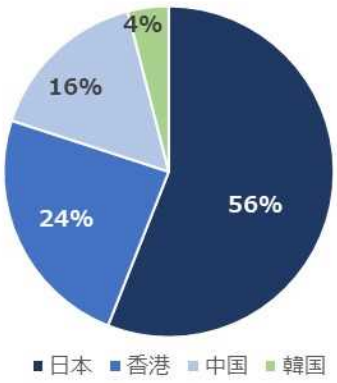
- 高さ 23 メートル以上、または総床面積 2,000 ㎡以上の建物
- 河・湖・海岸、国立公園・歴史公園の近くでの開発
- 500 区画以上の開発
- コンドミニアム建設

EIA はスクリーニング[29]、スコーピング[30]、公聴会の実施を含むものとし、必要な環境調査、環境への影響評価、影響緩和策の提示、事業の経済的裨益等を報告書にまとめ、天然資源環境政策計画局（ONEP：Office of Natural Resources and Environmental Policy and Planning, Ministry of Natural Resources and Environment）へ提出し許可を得る。また、コンドミニアム建設では事業による物理的影響、生物学的影響、地元住民の生活への影響の評価を含める事が求められている。審査に通常 105 営業日（5 か月以上）の日数を要する。EIA の作成から許認可までは、1 年近くかかると言われている。EIA の実施、特に周辺住民から建設に対するコンセンサスを得るために時間を要する傾向にあり、不動産開発企業からは、工事スケジュールの見通しが立ちづらい事が課題として挙げられている。

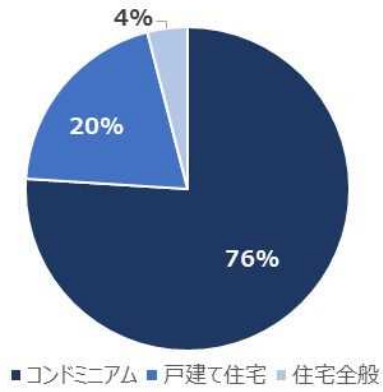
3.6　国外企業の不動産関連事業実施状況

現在タイで不動産関連事業を実施している海外の不動産関連企業について、統計的なデータは不在であるが、25～40 社程度あるものと考えられる。図 3.20 は、現時点で把握できた外国企業の進出状況である。外国企業は、日系企業が多く、次に香港の企業となる。こうした企業の多くはバンコクでの開発に集中しており、主なターゲットを中高所得者層、富裕層としている。そのため、都心部の高級コンドミニアムや、郊外部の戸建て住宅等を建設している傾向が強い。日系企業へのインタビューでは、多くの日本の住宅メーカー、デベロッパーがタイに進出していることが確認された。日系企業は、タイでの住宅事業について高付加価値な住宅建設に重点を置いている傾向にある。

[29] 環境影響評価を行う対象の絞り込み、または評価の程度を決める作業。
[30] 環境に与える影響の大きさや範囲を決定する作業。



確認できている不動産関連進出企業



主力事業

出典：Bangkok Biz News, Bangkok Insight の情報を基に作成

図 3.20　不動産関連海外進出企業（2020 年）

外国企業がタイで事業を実施する場合、外国人事業法（Foreign Business Act B.E.2542）による参入規制の対象となる可能性があることに留意する必要がある。外国人事業法における「外国人」の主な定義は次のとおりである。

- タイ国籍でない個人
- タイで登記されていない法人（外国で設立された法人）
- タイで登記された法人で、50%以上の資本または株式を上記の個人または法人が保有する法人

外国人事業法における外国人に該当する場合、次の 3 種類の規制業種において事業展開が規制される。

- 第 1 種　外国企業が営むことのできない業種
  対象業種：新聞・ラジオ・テレビ、農業、林業、漁業、土地取引　等
- 第 2 種：国家の安全保障、芸術文化・地場工芸・環境等保護のため外国企業が営むことができない業種
  対象業種：火器・銃器等の製造・販売・補修、国内航空事業、骨董品販売、サトウキビからの精糖等
  例　　外：内閣の承認に基づいて商務大臣が許可した場合は営むことが可能
- 第 3 種：タイ国内産業の競争力が不十分な業種であるとして、外国企業が営むことができない業種
  対象業種：精米・製粉、会計・法律・建築設計サービス、建設業（外国人投資が 5 億バーツ以上で特殊な技能を要する建設等を除く）

  例　　外：外国人事業委員会の承認に基づいて商務省事業開発局長が許可した場合は営むことが可能

タイに進出する際、外国人事業法上の外国人に該当しないよう、タイのローカル企業をパートナーとした合弁会社（外国人出資比率 50%未満の法人）を設立することが一般的に行われており、事業によってパートナーを変える事も多い。また、BOI による投資奨励の恩恵を受けることで、外国人事業法による規制の対象から除外される場合がある。BOI による投資奨励は、2020 年 3 月時点で

8 区分 126 業種が対象事業となっている。当該 8 区分は次のとおりである。

- 農業、農作物：22 業種
- 鉱業、セラミックス、基礎金属：17 業種
- 軽工業：11 業種
- 金属製品、機械、運輸機器：19 業種
- 電気・電子機器産業：9 業種
- 化学、紙、プラスチック：17 業種
- サービス、公共事業：30 業種
- 技術及びイノベーション開発：1 業種

3.7 住宅市場の課題

3.7.1 住宅性能の向上

タイの住宅性能については、伝統的な工法から近代的な工法へ変化しており、鉄筋コンクリートなども多用され、耐久性は向上していると言える。しかしながら、一般的な日本の住宅性能と比較すると改善の余地は大いにあると言える。例えば、風習的に風通しを良くし、暑さを凌ぐことが行われてきたが、都市部ではどの部屋にもエアコンを設置している住宅が多く、家全体の気密性を向上し、断熱・遮熱を行っていくことが省エネの観点からも効果的であると考えられる。現時点では、タイに進出している日系住宅メーカーが日本の断熱効率を持つ住宅の供給を行っているが、建築資材や設備等が高額となるため、タイの富裕層向けの住宅に限られている。今後、中所得者向けの住宅へ展開することが求められる。

住宅政策では低所得者向けの住宅供給に重心を置いてはいるものの、エネルギー効率の良いエコ住宅の供給も始められている。DEDE が規定している大型コンドミニアムへの省エネ設備導入は、将来的には他の住宅タイプへの展開も検討する必要がある。また、現在実施されているエコ住宅コンペティションは住宅セクター関係者の環境への意識向上を促進しているが、例えば補助金、税制、融資制度等で受賞者へのインセンティブなどがあると、住宅事業者や不動産事業者の更なる取組を促すことができる可能性がある。さらに、日本の住宅性能表示制度のような住宅の性能を示す制度は、一般にも理解しやすい仕組みであると思われ、「Label No.5」のようなラベリングが今後普及していくことが望まれる。

環境へ配慮した住宅は、現時点では大型コンドミニアムや一定の高級戸建て住宅に留まっているが、より広く普及させていくためにも、より低価格な建築資材の開発・導入に加え、金融面でのインセンティブ等の付与が考えられる。

3.7.2 施工品質

住宅施工に関しては第 2 章に記載した通り、今後の労働力不足が課題となる。バンコクでは、コンドミニアム建設を始めとした不動産開発ラッシュにより、労働者が確保できず、施工期間が延長する事案も生じている。タイには職人と呼ばれる住宅建設に特化した労働者があまりおらず、季節労働者を雇用して施工を行うことが多く、施工の質にばらつきが生じる傾向にある。また、計画通りの工期とならない場合も多く、経済的損失を生じているケースもあると聞く。

建築資材については、近年コンクリートでの住宅建設が都市部では主流になっており、プレキャストコンクリートなども導入されている。住宅建設で使用されるコンクリートや鉄筋、プレキャストコンクリート等にはタイ工業規格（TIS : Thailand Industrial Standards）があるが、住宅事業者へのインタビューによると、プレキャストコンクリート等が規格通りに製造されておらず、品質が日本に比べ低いと言われており、またその管理状況も悪く、鉄筋の錆の発生や破損も散見され、現場での調整が必要な場合もある。建築資材の品質改善や資材業者の質の向上も求められる。

施工方法については共通仕様書がないため一般化されておらず、企業毎に異なる傾向にある。Building Control Act では、工事監督は Professional Architect もしくは Professional Civil Engineer を有することが義務付けられている。インタビュー調査では、工事監督による工事管理は基本的に毎日行われるという話である。また、日本の工事監理にあたる業務は同法では明記されていないが、事業主が Professional Architect もしくは Professional Civil Engineer のどちらかの国家資格を有する自社の職員によって行うか、同資格を持つ会社に外注し、週に一度程度工事の品質やスケジュールを確認しに工事現場に行っていることが確認できた。

完成後 1 年以内に行われる定期点検では、一定規模の建物を対象に、完成後に資格を持つ審査員が行う制度になっている。特に定期点検の対象となる建築物のうち、コンドミニアム内の個人所有の住宅の場合、個人宅の検査を行う際に審査員に強制力がないため、点検が実施できない事が散見され、点検システムの課題となっている。

3.7.3　新型コロナが与える影響

<u>住宅セクターへの影響</u>

2020 年初頭から全世界に広まった新型コロナウイルス COVID-19（以降「新型コロナ」とする）は、タイにも深刻な影響を及ぼしている。タイでは 2020 年 3 月に発令した緊急事態宣言は 2021 年 2 月時点においても継続されており、人の移動や経済活動を大きく制限している。さらに、感染予防のためタイへの入国が厳正化されており、外国人の渡航を難しくしている。これにより、GDP の 12.3%[31]を担う観光産業への影響が深刻化し、経済の低迷が生じている。

このような状況下、2020 年の新規住宅供給数は減少するものと考えられている。現に事業を延期する住宅事業者もある。また、外国人投資家がタイに入国できず、コンドミニアムの売買が事実上止まっているため、現在はバンコクのコンドミニアム価格が大きく下落しているようである。さらに、入国制限により、今まで頼っていたミャンマーやカンボジア、ラオスからの労働者が入国できず、建設労働者不足に拍車をかけている。

<u>住宅取得に対する新型コロナ対応策</u>

新型コロナによる経済の低迷、特に観光セクターへの影響を受け、失業や収入減に陥る人々のため、NHA は低所得者向け住宅ローンを 2020 年から開始している。これにより、低所得者の住宅取得を維持促進する狙いがあり、同ローンに 3 億 4,660 万 THB の予算が割り当てられ、約 500 人を対象としている。2020 年 7 月 31 日に専用の組織を設置し、住宅ローンサービスを開始。2020 年 9 月時点で 27 件の住宅ローン（約 1,448 万 THB 相当）を承認している。金利は最初の 2 年間で 3.5%、

[31] 2018 年のデータ、出典：Ministry of Tourism and Sports, Thailand

3～4 年目は 4%、5 年目は 4.5%と設定されている。同住宅ローンの適用対象者は以下の通りである。

- タイ国籍を保有
- 月世帯収入が 41,600 THB 以下
- 年齢が 18～60 歳
- 申請者は、収入と就業証明を提示する必要あり
- 過去 3 か月間に金融機関のブラックリストに載っていない事

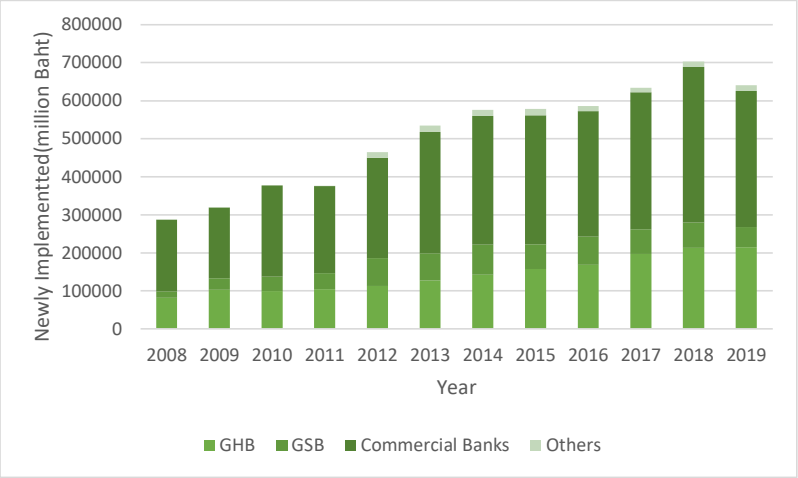
この対策の他、CODI では住宅取得支援策を行っているコミュニティが、新型コロナの影響により失業・給与削減の影響を受けた場合に対し、6 ヶ月の金利支払免除措置を行っている。また、新型コロナの影響を鑑み、タイ政府は 2020 年の土地建物税額を 90%免除することを決定している。

第 4 章　　タイの住宅金融

4.1　住宅金融

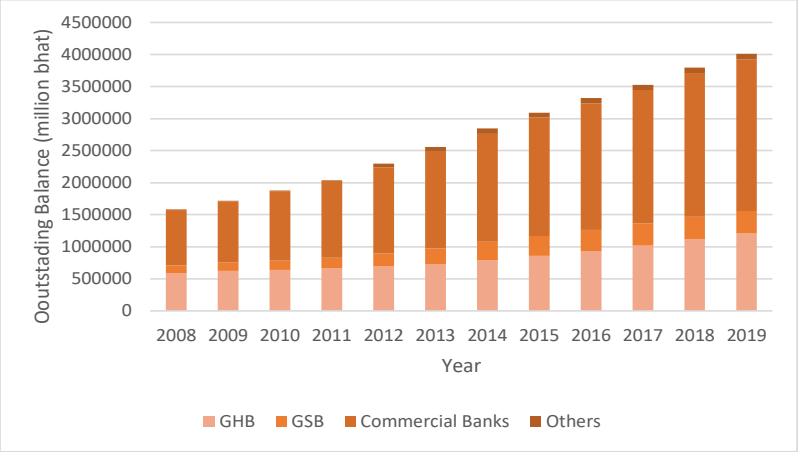
4.1.1　住宅ローンの市場規模

タイの住宅ローン市場は拡大傾向にある。住宅ローンの新規実行額でみると（図 4.1）、2008 年の 2,870 億 THB から 2019 年には 6,403 億 THB へと、12 年間で約 2.2 倍に拡大した。残高ベースも（図 4.2）、新規実行額の増加によって増加傾向にあり、2008 年の 1 兆 5,850 億 THB から 2019 年には 4 兆 100 億 THB へと、12 年間で約 2.5 倍に拡大した。住宅ローンの市場規模を我が国と比較してみると、我が国の住宅ローン市場は新規実行額が概ね 20 兆円規模（2019 年）、残高ベースが概ね 200 兆円規模（2019 年度末）[32]であるので、タイの住宅ローン市場は、我が国の住宅ローン市場の約 10 分の 1 程度の大きさということができる。



出典：GHBAnnual Report 2018 ,2019 を基に作成

図 4.1　供給主体別住宅ローンの新規実行額の推移（2008～2019 年）



出典：GHBAnnual Report 2018 ,2019 を基に作成

図 4.2　供給主体別住宅ローンの貸出残高の推移（2008～2019 年）

[32] 業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高の推移、住宅金融支援機構の Web サイトより。

住宅ローンの残高と GDP を比較すると、タイの場合、その比率は約 24%となる。住宅金融市場が最も発達している国の１つとされるアメリカはもとより、日本や韓国、マレーシアと比較すると低い水準にあり、今後、住宅ローン市場が拡大する余地はあるものと推察される。

表 4.1　住宅ローン残高の GDP 比率

国	住宅ローン残高の GDP 比	備考
タイ	23.86%	2018 年
アメリカ	59.97%	2018 年
日本	37.55%	2018 年
韓国	33.18%	2018 年
インドネシア	3.01%	2018 年
カンボジア	5.64%	2016 年
シンガポール	52.13%	2017 年
フィリピン	3.87%	2018 年
マレーシア	35.36%	2018 年

出典：HOFINET を基に作成

4.1.2　供給主体別の住宅ローン

(1) 概観

タイ中央銀行（BOT：Bank of Thailand）を除くタイの金融機関は、大別して預金金融機関（バンク）とノンバンクの 2 つのカテゴリーに分けられる。預金金融機関は、30 行の商業銀行、6 つの特殊金融機関（SFI：Special Financial Institutions）からなる。一方、ノンバンクは、クレジットカード会社、消費者ローン会社の 2 つのカテゴリーからなる。この中で、住宅ローンを実施しているのは、商業銀行及び SFI である GHB、GSB、タイイスラミック銀行、農業・農業組合銀行である。また、銀行ではないが、CODI が低所得者グループ向けの低利融資事業をおこなっている。また、組合[33]が住宅ローンを提供している。

タイの住宅ローンの供給主体別構成をみると、商業銀行の貸し出しが最も多く、全体の 55%～65%を占めている。我が国の官民の住宅ローン構成と比較してみると、我が国の住宅ローンに占める民間金融機関の割合は概ね 90%程度[34]であるので、我が国より政府系銀行の役割が大きいということが言えよう。これは、タイにおいては、商業銀行は高所得者層に対する住宅ローンを提供する一方で中所得者層以下に対しては消極姿勢である可能性が高く、中所得者層以下の住宅取得への政府の関与・支援の役割が大きいことを示唆している。また、住宅ローンの新規実行額及び貸出残高の増減率をみると、年々の変動が比較的大きい。これは、商業銀行の新規貸し出しの主要ターゲットが中高所得者層で、景気や金利の動向によって住宅供給数や個人の返済能力が影響を受けやすいからと考えられる。また、GHB や GSB などの政府系の銀行は、景気後退時の支援策や新たな政策の実施が新規実行額に影響を与えているものと推察される。

[33] タイには、政府職員組合、大学の省職員組合、農業組合、特定目的に設立された組合などがある。
[34] 業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高の推移、住宅金融支援機構の Web サイトより。

表 4.2　貸出機関別住宅ローンの新規実行額の推移（2008～2019 年）

(million Baht)

年	GHB		GSB		Commercial Banks		Others		Total	
	金額	対前年増減率	金額	対前年増減率	金額	対前年増減率	金額	対前年増減率	金額	対前年増減率
2008	81,803		16,762		188,108		287		286,960	
2009	102,761	25.6%	30,743	83.4%	185,036	-1.6%	326	13.6%	318,866	11.1%
2010	98,950	-3.7%	38,005	23.6%	239,983	29.7%	286	-12.3%	377,224	18.3%
2011	104,400	5.5%	42,070	10.7%	228,680	-4.7%	385	34.6%	375,535	-0.4%
2012	112,519	7.8%	73,918	75.7%	263,222	15.1%	15,189	3845.2%	464,848	23.8%
2013	126,839	12.7%	71,569	-3.2%	318,855	21.1%	17,581	15.7%	534,844	15.1%
2014	142,697	12.5%	78,780	10.1%	338,697	6.2%	15,463	-12.0%	575,637	7.6%
2015	157,446	10.3%	64,772	-17.8%	338,883	0.1%	16,745	8.3%	577,846	0.4%
2016	168,136	6.8%	74,362	14.8%	329,928	-2.6%	13,624	-18.6%	586,050	1.4%
2017	196,817	17.1%	64,688	-13.0%	360,821	9.4%	11,665	-14.4%	633,991	8.2%
2018	213,161	8.3%	65,900	1.9%	410,212	13.7%	13,627	16.8%	702,900	10.9%
2019	215,301	1.0%	52,549	-20.3%	357,661	-12.8%	14,748	8.2%	640,259	-8.9%

出典：GHBAnnual Report 2018 ,2019 を基に作成

表 4.3　貸出機関別住宅ローンの貸出残高の推移（2008～2019 年）

(million Baht)

年	GHB		GSB		Commercial Banks		Others		Total	
	金額	対前年増減率	金額	対前年増減率	金額	対前年増減率	金額	対前年増減率	金額	対前年増減率
2008	593,634		115,402		867,363		8,567		1,584,966	
2009	622,997	4.9%	128,029	10.9%	956,712	10.3%	7,715	-9.9%	1,715,453	8.2%
2010	639,301	2.6%	143,402	12.0%	1,087,446	13.7%	8,882	15.1%	1,879,031	9.5%
2011	667,833	4.5%	162,389	13.2%	1,197,715	10.1%	8,780	-1.1%	2,036,717	8.4%
2012	693,097	3.8%	206,901	27.4%	1,338,128	11.7%	60,142	585.0%	2,298,268	12.8%
2013	727,164	4.9%	247,119	19.4%	1,505,587	12.5%	77,443	28.8%	2,557,313	11.3%
2014	788,204	8.4%	288,678	16.8%	1,688,444	12.1%	82,030	5.9%	2,847,356	11.3%
2015	858,631	8.9%	308,698	6.9%	1,846,016	9.3%	82,415	0.5%	3,095,760	8.7%
2016	932,703	8.6%	332,265	7.6%	1,974,021	6.9%	84,496	2.5%	3,323,485	7.4%
2017	1,019,380	9.3%	343,781	3.5%	2,082,227	5.5%	79,818	-5.5%	3,525,206	6.1%
2018	1,115,893	9.5%	351,197	2.2%	2,244,578	7.8%	83,390	4.5%	3,795,058	7.7%
2019	1,209,264	8.4%	350,367	-0.2%	2,366,335	5.4%	84,269	1.1%	4,010,235	5.7%

出典：GHBAnnual Report 2018 ,2019 を基に作成

以下に、住宅ローンを実施している主な貸出機関の特徴をみることとする。

(2) 政府住宅銀行

政府住宅銀行（GHB：Government Housing Bank）は、前述のとおり、タイにおける住宅金融の中心的な役割を担う銀行であり、新規実行額、貸出残高ともに、タイの住宅ローン市場全体の概ね 30%前後を占める。新規実行額をみると（表 4.2）、2008 年の 818 億 THB から 2019 年には 2,153 億 THB へと、12 年間で約 2.6 倍に拡大した。残高ベースも増加傾向にあり（表 4.3）、2008 年の 5,936 億 THB から 2019 年には 1 兆 2,093 億 THB へと、12 年間で約 2 倍に拡大した。

(3) 政府貯蓄銀行

政府貯蓄銀行（GSB：Government Saving Bank ）は、前述のとおり、低所得者層への低金利ローンの提供、事業者者向けの低利の運転資金や設備投資への融資などを行っている。GSB の貸出残高全体に占める住宅ローンの割合は約 20%程度である。本社はバンコク、全国に 1,069 の支店をもち、タイ全国でサービスを展開している。

GSB の住宅ローンは、GHB よりも低い所得者層を主要なターゲットとしている。GSB へのヒアリングによると、GSB には他の銀行からローン承認を得られない顧客が集まる傾向にあり、低所得者層のセーフティネットとしての役割を果たしている面があるとのことである。そのため、返済能力の見極めが難しい案件が多く、GSB のローン手続きは、他行より時間がかかることが多いようである。

新規実行額、貸出残高に、タイの住宅ローン市場全体の概ね 10%前後を占める。新規実行額をみると、2008 年の 168 億 THB から 2019 年には 525 億 THB へと、12 年間で約 3.1 倍に拡大した。残高ベースも増加傾向にあり、2008 年の 1,154 億 THB から 2019 年に 3,504 億 THB へと、12 年間で約 3 倍に拡大した。

(4) 商業銀行

タイの商業銀行は前述のように 30 行ある。その中で、住宅ローン貸出を行っている銀行は、全部で 22 行に上る。タイのほぼすべての国内銀行で住宅ローンを扱っているほか、一部の外資系銀行でも住宅ローンを扱っている。

表 4.4　タイの商業銀行と住宅ローン

	銀行	住宅ローンの取り扱い	貸出残高 (10 億 THB) (2019 年)	備考 (主な資本など)
地場銀行及び外国銀行子会社				
1	**Bangkok Bank Public Company Ltd.**	○	245	D-SIB
2	**Krung Thai Bank Public Company Ltd.**	○	384	D-SIB
3	**Bank of Ayudhya Public Company Ltd.**	○	259	D-SIB
4	**Kasikorn Bank Public Company Ltd.**	○	304	D-SIB
5	Kiatnakin Bank Public Company Ltd.	○		
6	CIMB Thai Bank Public Company Ltd.	○		
7	TMB Bank Public Company Ltd.	○	176	
8	Tisco Bank Public Company Ltd.	○		
9	**Siam Commercial Bank Public Company Ltd.**	○	553	D-SIB
10	Thanachart Bank Public Company Ltd.	○	113	
11	United Overseas Bank (Thai) Public Company Ltd.	○		シンガポール系
12	Land and Houses Bank Public Company Ltd.	○		
13	Standard Chartered Bank (Thai) Public Company Ltd.	○		イギリス系
14	Industrial and Commercial Bank of China (Thai) Public Company Ltd.	○		中国系
15	Thai Credit Retail Bank Public Company Ltd.	○		
16	Sumitomo Mitsui Trust Bank (Thai) Public Company Ltd.	○		日系

	銀行	住宅ローンの取り扱い	貸出残高 (10 億 THB) (2019 年)	備考 (主な資本など)
17	Mega International Commercial Bank Public Company Ltd.	不明		台湾系
18	Bank of China (Thai) Public Company Ltd.	○		中国系
19	ANZ Bank (Thai) Public Company Ltd.			オーストラリア系
外国銀行支店				
20	JPMorgan Chase Bank, National Association			
21	Citibank, N.A.	○		
22	Sumitomo Mitsui Banking Corporation	○		
23	Deutsche Bank AG.			
24	BNP Paribas			
25	Mizuho Bank, Ltd. Bangkok Branch			
26	Bank of America, National Association			
27	RHB Bank Berhad	○		
28	Indian Oversea Bank	○		
29	Over Sea-Chinese Banking Corporation Ltd.			
30	Hongkong and Shanghai Banking Corporation Ltd.	○		

注：2020 年 11 月 20 日現在
太字で標記した銀行 5 行は、D-SIB に認定された銀行（注釈の 53 を参照のこと）
貸出残高は、GSB Reserch による推計
出典：Bank of Thailand, GSB Reserch を基に作成

商業銀行で最も住宅ローン残高が多いのは、サイアム商業銀行（Siam Commerical Bank）で、タイの住宅ローン市場全体の概ね 15%前後を占め、クルンタイ銀行（Krung Thai Bank）、カシコーン銀行（Kasikorn Bank）がそれに続いている。

商業銀行の住宅ローンは、中所得者層から高所得者層を主要なターゲットとし、新規実行額、貸出残高は住宅ローン市場全体の 60%前後を占める。新規実行額をみると、2008 年の 1,881 億 THB から 2019 年には 3,577 億 THB へと、12 年間で約 1.9 倍に拡大した。残高ベースも増加傾向にあり、2008 年の 8,674 億 THB から 2019 年に 2 兆 3,663 億 THB へと、12 年間で約 2.7 倍に拡大した。

2020 年は、商業銀行へのヒアリング調査によると、2019 年 4 月からのタイ中央銀行の LTV 規制強化、新型コロナの影響による景気の悪化によって商業銀行の住宅ローンの新規実行額は減少傾向にあるようである。

(5) コミュニティ組織開発機構

コミュニティ組織開発機構（CODI：Community Organizations Development Institute）は、前述のとおり、政府の補助及び基金を利用して、コミュニティ協同組合やコミュニティネットワークに低金利のローンを提供し、住宅、土地購入、生計改善、スモールビジネスの起業などを支援している。CODI のローンは、個人向けではなくコミュニティグループへの貸付けで、条件によって異なるが 3～5%の固定金利で、返済期間は 15 年である。CODI は、1992 年から 2018 年 7 月末まで、963 のコミュニティ組織へ合計 10.6 億 THB の融資を行っている。このうち、住宅ローンは、ほぼ 90%を占めている。

4.2 住宅金融政策

4.2.1 住宅ローン規制

(1) LTV に関する規制

BOT は、銀行間の住宅ローンの獲得競争を背景とした家計債務の拡大を抑制するため 2019 年 4 月 1 日に LTV 規制を強化している[35]。ただし、実需への影響を抑えるために、住宅価格（資産額）1,000 万 THB 以上を LTV 規制の対象としている。また、2020 年 1 月には、規制を一部緩和した。現状の LTV 規制の詳細を表 4.5 に示す。

表 4.5 LTV 規制

担保物件の評価額	対象住宅ローン	LTV 上限
1,000 万 THB 未満	1 軒目の住宅に係る住宅ローン	100%
	2 軒目の住宅に係るローン	90% （1 軒目の住宅ローンの経過期間が 2 年以上の場合）
		80% （1 軒目の住宅ローンの経過期間が 2 年に満たない場合）
	3 軒目以降	70%
1,000 万 THB 以上	1 軒目の住宅に係る住宅ローン	90%
	2 軒目の住宅に係る住宅ローン	80%
	3 軒目以降	70%

注：2020 年 1 月 20 日発効の LTV 規制
出典：BOT の Web サイトを基に作成

(2) 金利の上限に関する規制

一般的な金利の上限は、民商法典第 654 条において定められており、金利は年率 15%を超えてはならないとされている。また、それを超える利率が定められていたときは、年率 15%まで引き下げることが同じく民商法典第 654 条に定められている。一方で、金融機関貸付利率法により、財務省に対して、BOT の助言に基づき、借入人の類型に応じて年率 15%を超える金利を上限として設定する権限が与えられている。上限金利は、2020 年８月時点で、クレジットカードは 16%、個人向けローン（personal loans）は 24～25%（例えば自動車ローン（auto title loans）は 24%）とされている。住宅ローンについては、個人向けローンに含まれるのかは不明であるものの、BOT のウェブサイトを調べた限りにおいては、住宅ローンに直接言及した助言は見当たらなかった。なお、表 4.7 で後述する主な商業銀行の住宅ローン金利は、民商法典に規定された一般的な上限金利である 15%を大きく下回る水準となっている。

4.2.2 住宅ローン関連税制

(1) 税控除

住宅ローンを借入して住宅を取得する者及び初めて住宅を取得する者に税控除が適用される。税金

[35] 規制前は、銀行間の顧客獲得競争が激化しており、担保物件の評価額を超えたローンを貸し出していたようである（ヒアリングによると、借り手に応じて概ね 100%～120%程度）。

の控除分は、個人所得税を申告し、還付を受ける。住宅取得により適用される税控除には、時限的措置を含めて 4 つの主要な制度がある。表 4.6 に示す。

表 4.6　住宅を取得する者に対する税控除

タイプ	対象者	控除額	期間
住宅ローン利息手当 （Interest Allowance for Housing）	住宅ローンの借入人	支払利息額又は 10 万 THB のいずれか少ない金額	―
ファーストホーム刺激策 2011 (First home stimulus measure 2011)	初めて住宅を取得する世帯	住宅価格の上限は、500 万 THB。 所得金額から年間最大 10 万 THB を 5 年間控除。	実施期間は 2011 年 5 月～2012 年 12 月
ファーストホーム刺激策 2015 (First home stimulus measure 2015)	初めて住宅を購入する世帯	住宅価格の上限は、300 万 THB。 所得金額から年間最大 12 万 THB を 5 年間控除。	実施期間は 2015 年 10 月～2016 年 12 月
ファーストホーム刺激策 2019 (First home stimulus measure 2019)	初めて住宅を購入する世帯	住宅価格の上限は、500 万 THB。 所得金額から年間最大 20 万 THB を控除。	実施期間は 2019 年 4 月～2019 年 12 月

出典：MOF、SBC 社、Sherrings 社の Web サイトを基に作成

(2) 新型コロナ下の支援策

本調査のインタビュー調査を通して、多くの回答者が新型コロナの影響による景気低迷により、多くの世帯、特に中低所得者層の収入減少が著しいと指摘している。このような中低所得者層の収入減少に対して、各銀行では、タイ政府の指導のもと、元本と利息の返済の猶予、低金利の一般ローン商品の提供を行っている。元本と利息の返済の猶予期間は、2020 年 12 月 31 日までとなっていたものの、経済状況を鑑み 2021 年 6 月 30 日まで延期された。また、各銀行では貸出資産の不良債権化を防ぐため、月々の返済金額の減額・リスケジュールにも応じている。

4.3　住宅ローン商品

4.3.1　住宅ローン商品

(1) 住宅ローン商品の特徴

タイの住宅ローン商品の特徴を、1）対象物件の要件、2）資金使途・対象者、3）金利・融資額、4）その他の 4 つの観点から概観したものが、表 4.8 である。

<u>対象物件の要件</u>

住宅ローン対象物件の要件としては、住宅の広さ、都市計画法の用途地域や建築規制法を遵守した建築物であるかどうかといった観点からの制限はない。また、我が国でフラット３５を利用する場合のローン対象物件に対する物件検査（適合証明）のような制度もない。

資金使途

住宅ローンの資金使途は、我が国の住宅ローンと同様で土地購入、住宅購入/建設、リノベーション、諸費用の支払い、住宅ローンの借り換えなどに利用できる。住宅ローン商品としては、1）住宅の購入／建設／リノベーションに限定した住宅ローン、2）借り換えローンに分かれる。住宅ローンは、借り手に対応したいくつかの商品があるが[36]、一戸建て、タウンハウス、ショップハウス、コンドミニアム、商業ビル（居住目的の場合のみ）などの新規建設・購入、増築、リノベーションなどに利用できる。借り換えローンは、住宅ローンの借り換え（自行内、他行）に利用できるが、タイでは借入後一定期間内に借り換えを行う場合には手数料がかかる場合があり、例えば、バンコク銀行では借入後３年以内に借り換え行った場合には、残高の３%に相当する手数料（Balance Clearance fee）が必要となる。

対象年齢・返済期間

住宅ローンの対象年齢は、20～65 歳が一般的で、ローンの返済期間は概ね最長 30 年となっているものの、65 歳までに返済を終えるものが一般的で、その期間内で借り手の返済能力に応じた返済計画（利率は異なる）を作成する。ただし、一部 65 歳以上でも返済できる商品もある。近年、GHB で、2 世帯ローンが導入され、親子での長期返済が可能なローン商品も出てきている。

収入基準

タイの住宅ローンでは、ローン申し込みにあたって収入額の基準がある。たとえば、サイアム商業銀行では月収 15,000 THB 以上が基準となっている。なお、高齢者の場合、収入として年金が考慮される。

職歴及び経歴

タイの住宅ローンでは、勤続年数または営業年数が 6 ヶ月から 1 年程度であることが利用条件となっている場合がある。なお、職業及び職歴は問われないが、大卒でない若者の場合、債務返済の能力を判定するため、実務経験や学歴などに関する疎明資料を求められるケースがある。

返済比率

銀行へのヒアリングでは、返済比率（DSR）[37]は、70%以下とすることが条件となっているとの情報が確認された。これは、我が国でフラット３５を利用する場合の総返済負担率（年収に占めるすべての借入れの年間合計返済額の割合。年収に応じて 30%～35%。）と比較するとかなり高い返済比率となっている。BOT は、高い水準にある家計債務に対応するため、金融機関と協働して DSR の普及に取り組んでいる[38]。なお、2021 年 1 月のカシコンリサーチ（Kasikorn Research）の報告によると、タイの世帯平均の DSR は 27%で、低所得者層ほど DSR が高く、月収 5,000 THB 未満

[36] たとえば,サイアム商業銀行（SCB）には、SCB home loan（家と土地の購入）,SCB Refinace Loan（ローンの借り換え）, SCB Home builder loan（家の建設）, Second-hand home loan（中古住宅の購入）, SCB home loan top-up loan（ローン金額の増額（追加融資））, Corporate Welfare Home Loan（特定企業向けの特別住宅ローン）, Home Loan for Professionals（富裕者向け住宅ローン）といった多様な住宅ローン商品がある。
[37] 返済比率(DSR)は、DSR= (Existing debt burden (total monthly debt payment prior to the current loan) + New debt burden (monthly debt payment for the current loan, if approve)) / gross income で計算される。
[38] BOT は 2019 年 11 月から各行に DSR の報告を求めることとしていたが、実施は延期となっている。

の世帯の平均は 84%、5,000～10,000 THB の世帯は 40%である。

金利・融資額

融資額をみると、タイでは、一般的に住宅ローン商品の融資限度額は決まっておらず、借入額は、個人の収入、年齢などをベースに借り手のクレジットスコアを計算して決定する。また、現状では BOT の LTV 規制強化により、物件価格の 70%～90%（1,000 万 THB 以上の物件、1,000 万 THB 未満は 100%）が上限となっている（詳細は表 4.5 参照）。

住宅ローン金利については、住宅の性能に着目した金利設定といった制度は導入されていない。また、金利はハイブリッド型（ローン開始数年間の固定金利期間を設定、その後変動金利に移行するタイプ。我が国の固定金利期間選択型の金利とは異なり、一定期間後の金利タイプの選択はできない。）が一般的である。固定金利には、MLR[39]（2021 年 1 月現在、6.245%）が使用されている。前述のように、固定金利型は一般的ではないものの、住宅ローン商品には固定金利を選択することもできるものもある。本調査で実施したヒアリングによれば、タイの人々は金利に敏感で、金利のより低いローンへの借り換えを積極的に行うため、金利が比較的高い固定金利は好まれないことが背景にあるものと推察される。

また、各銀行は、複数の住宅事業者の顧客に対して、金利の優遇が受けられる提携ローンを提供している。加えて、近年の不動産市場の活況を背景に銀行間の競争が激しくなっており、各銀行では住宅ローンの特別キャンペーンを実施し、特別金利の提供や事務手数料の免除を実施している。

住宅ローン金利（変動型）等の推移を表 4.7 に示す。

表 4.7　住宅ローン金利（変動型）等の推移（単位：%）

	2015	2016	2017	2018	2019
変動金利（主要銀行）	6.85	6.71	6.31	6.27	6.06
MLR（主要銀行）	6.59	6.34	6.28	6.28	6.07
MRR（主要銀行）	7.70	7.49	7.11	7.11	6.82
タイ中央銀行政策金利	1.50	1.50	1.50	1.75	1.25

注 1：主要銀行は、GHB、カシコーン銀行（Kasikorn Bank）、バンコク銀行（Bangkok Bank）、アユタヤ銀行（Bank of Ayudhya）、クルンタイ銀行（Krung Thai Bank）、タイ銀行（Thai Bank）及びサイアム商業銀行（Siam Commercial Bank）。
注 2：金利の改定が行われた場合、最も直近の金利を基に算出。
出典：REIC を基に作成。

その他

住宅ローンに係るその他の条件についてみると、タイでは、銀行等の貸し手側を保険契約者（兼保険金受取人）とする団体信用生命保険のようなものはなく、住宅ローンを対象とした生命保険への加入は借り手の任意となっている[40]。なお、保険加入の有無、保険金額によって異なる借入金利が適用される場合がある。

また、ローン申込者の収入では希望する金額の借り入れができない等の場合には、他の者と共同でローンの申込みを行うことが可能である。共同申込人（co-borrower または joint borrower）となる

[39] タイでは、借入金利の指標として、①当座貸越優遇金利（Minimum Overdraft Rate：MOR）、②最優遇貸出金利（Minimum Lending Rate：MLR）、③小口貸出優遇金利（Minimum Retail Rate：MRR）の 3 種類がある。
[40] 過去には生命保険が住宅ローンの際に義務付けられていたものの、消費者保護委員会（Consumer Protection Board）からの申し入れを受けて、現在のような形に変更された。

ことができる者の主な要件は次のとおりである。

- 人数：２～３人までとしている金融機関があるほか、人数に制限は設けていないが融資物件の共有者であることを条件としている金融機関もある。
- 年齢：共同申込人に対しても、65 歳までに返済を終える等の条件が適用される。そのため、共同申込人の年齢によっては、ローンの返済期間が短くなることがある。
- 主たる申込人との関係性：近親者（例えば、夫、妻、兄弟、姉妹等）である必要がある。

表 4.8　住宅ローンの概要

カテゴリー	項目	条件
対象物件の要件	広さ・性能など	・ 問わない。
	物件検査	・ なし。
	敷地の権利	・ 問わない（借地上の建物も融資可）。
資金使途・対象者	資金使途	・ 住宅購入、建設、リノベーション。 ・ 借り換え。※ただし、借入後一定期間内に借り換えを行う場合には、手数料が発生する場合がある。
	年齢・返済期間	・ 20歳以上65歳。 ・ 最長30年（ただし65歳までに完済）。 ※ 2020 年に GHB が導入した 2 世代ローンの場合、主債務者（親）は 60 歳以上、共同債務者（子）は 18 歳以上。
	月収	・ 下限額の基準あり。
	勤続年数	・ 銀行によっては6ヶ月から 2 年程度を求める場合がある。
	返済比率（DSR）	・ 70%以下。
	その他の条件	・ タイ国籍。 ・ 過去にデフォルトの経験がない（他の銀行も含め）。
金利・融資額	金利のタイプ	・ ハイブリッド型（借り入れ時から数年の固定金利、その後は変動金利）が一般的。ただし、タイのハイブリッド型は我が国の「固定金利期間選択型」とは異なり、固定金利期間終了後の金利タイプの選択ができない。一部、固定金利を選択できる銀行もある。 ・ 金利ミックス型はない。
	金利の水準	・ 概ね５％～7%。 ・ 最低金利（MLR，MRR）をベースに顧客の信用度に応じて個別に設定。 ・ 顧客獲得のために、各銀行に優遇金利が用意されている。
	融資限度額	・ 融資上限額は決められておらず個別審査による。
	融資率	・ BOTのLTV規制あり。 ・ 1000万THB未満の住宅ローンは100%、それ以上は70%～90%。
その他	生命保険	・ 借り手が任意で加入。
	保証・担保	・ 担保物件への抵当権設定。
	火災保険	・ 必須。
	諸経費	・ 担保評価手数料(Collateral Assessment and Price Appraisal Fee、 銀行へ支払う）。 ・ 移転登記手数料(Transfer Fee、銀行経由でDOLへ支払う）。 ・ 抵当権設定手数料(Mortgage Fee、銀行経由でDOLへ支払う）。 ・ 印紙税(Stamp duty、銀行経由でDOLへ支払う）。

注：2021 年 1 月現在では、タイ政府の支援策として、移転登記手数料及び抵当権設定手数料の軽減が実施されている。期限は 2021 年 12 月 31 日まで。

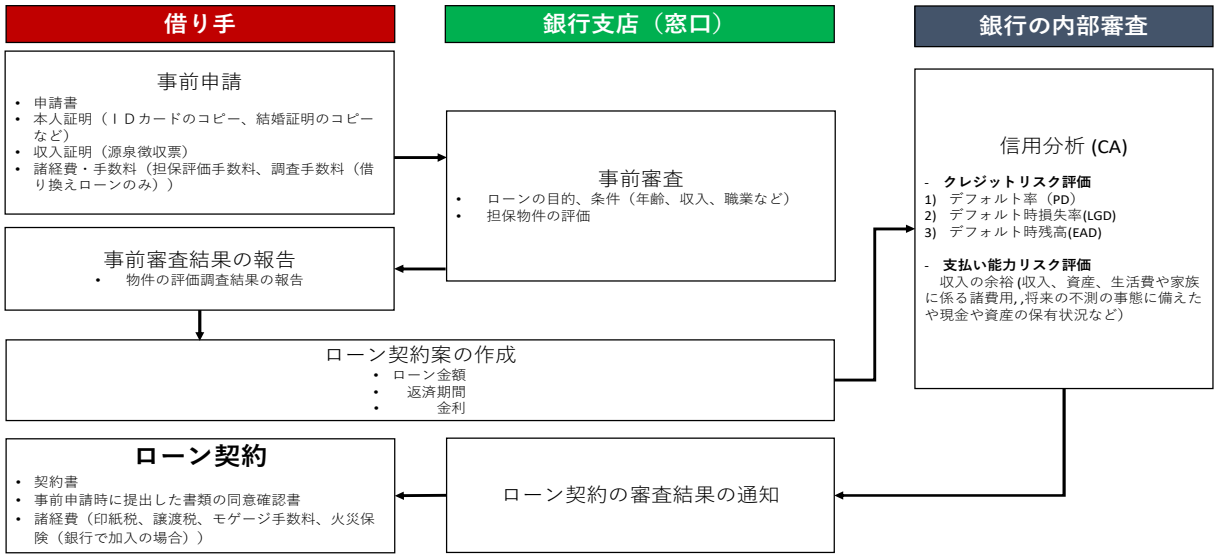
出典：各行の Website を基に作成

(2) 申請手続き及び必要書類

タイの住宅ローンの申請は、一般的に我が国の銀行の住宅ローン審査にみられるような事前審査、

本審査のような 2 段階の審査に近い流れになっている。

住宅ローンの申請者は、必要書類を提出し、銀行はその書類に基づき、各銀行が持つクレジットスコアシステムによって返済能力等の信用リスクを評価し、住宅ローン貸出（金額、金利、条件）を決定するが、申請者の名前を信用調査機関に照会した結果、融資できない場合がある。融資を受ける物件に担保を設定できる申請者の場合、融資承認手続きに要する日数は 7 営業日程度である。一般的な手続きの流れを図 4.3 に示す。



出典：ヒアリングを基に作成

図 4.3　住宅ローン申請手続きのフロー

ローンの申請時に必要な書類としては、住宅ローン、借り換えローンのいずれの場合でも、借り手は以下のような書類を銀行に提出する必要がある。

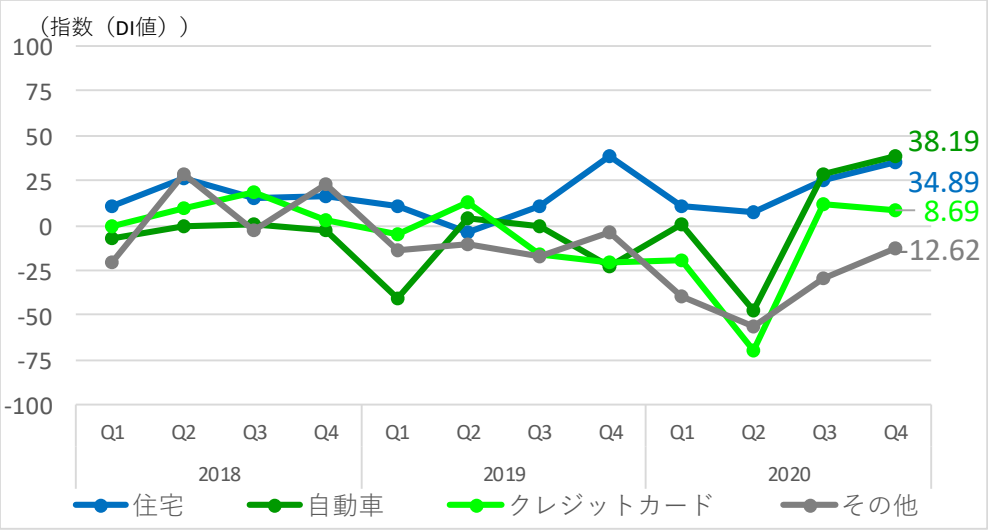
- ID カードのコピー
- 結婚証明書のコピー（該当する場合）
- 名前変更証明書のコピー（該当する場合）
- 返済能力を証明するための所得書類。（所得書類としては、1）サラリーマン（Sararied employee）;過去 6 か月間の給与が確認できる書類、銀行取引明細書、2）企業経営者（Business Owner);過去 6 か月間の銀行取引明細書（個人口座と事業口座）、事業所の写真 4～5 枚と場所を示す地図、株主リストを含む商業登録（trade registrtion）と会社登録（company registration）[41]のコピー、直近事業年度の納税申告関係書書類（収入・支出のわかるもの、商品購入及び販売の領収書を含む）、3）個人事業主（Self-employed）[42];過去 6 か月間の銀行取引明細書とプロフェッショナルライセンス（医師、エンジニア、弁護士アーキテクト））
- 住宅の売買では売買契約書のコピー、住宅の建設では建設許可証、請負契約書及び設計図のコピー
- 住宅ローンの借り換えでは担保関係書類として担保物件の所有権を証明する書類、既存のローンの借入先金融機関との契約書及び当該金融機関が発行した住宅ローンの支払い履歴を証する書類のコピー

[41] 商務省 Department of Business Development への登録。
[42] タイの商務省 DBD の分類では、事業主（Business Owner）は、DBD に登録している会社のオーナー。一方、個人事業主(Self-employed)は、フリーランスや契約ベースで業務を行う個人。

(3) 住宅ローンの利用者について

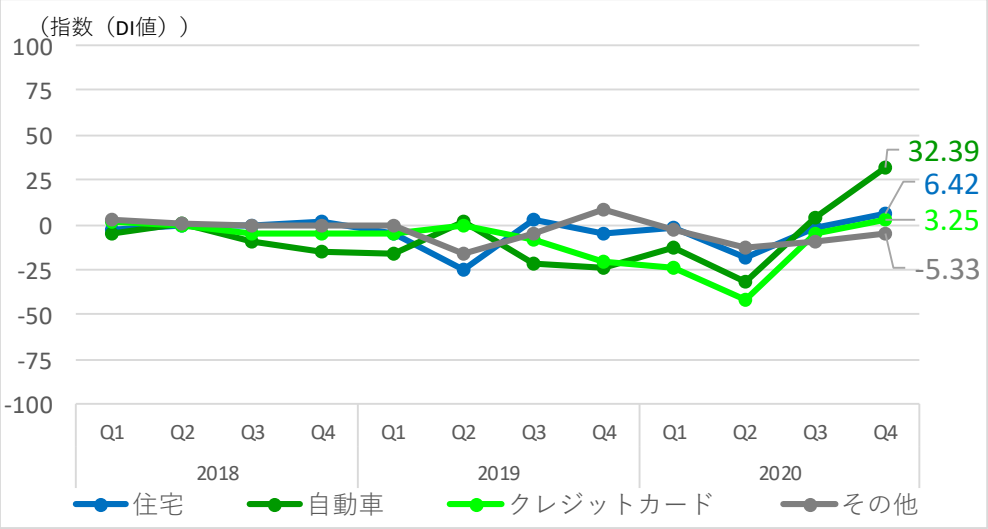
住宅事業者へのヒアリングによると、住宅購入の際に住宅ローンを利用している顧客は約 50%で、残りの 50%は自己資金を使っての購入となっている。住宅ローン利用者が少ない理由の一つは、金融機関がコンドミニアムに対する住宅ローンの承認に非常に厳しく、多くの顧客が銀行から申請を拒否されていることが挙げられている。タイ中央銀行の LTV 規制の強化や新型コロナの影響もあり、返済能力を厳しく審査されているケースが多くなっているようである。

BOT が公表している調査結果によると、住宅ローンの承認率指数はそれほど厳格化に向かっていないように見える。一方、住宅ローンの与信基準指数はどちらかと言えば厳格化の流れが続いており、また、金融機関の住宅ローンへの取組姿勢指数も 2020 年第 1 四半期及び 2020 年第 2 四半期は消極化している。金融機関の住宅ローン承認が厳しいとの声がある中で、承認率指数がさほど厳格化に向かっていないことの背景は不明であるが、住宅事業者へのヒアリングによると、住宅ローンを利用する顧客は、住宅ローンの申込前に金融機関との間で融資額や金利について話をすることが一般的とのことであり、その時点で基準に合致しない、希望する条件が得られない等の理由でその後の申込みに至らないケースが想定される。その場合、住宅ローン条件について金融機関と一定に合意した顧客が申込みに至る（合意しない顧客は申込みに至らない）ことで承認される案件の割合が多くなり、結果として承認率指数は厳格化方向に向かっていないことが可能性として考えられる。



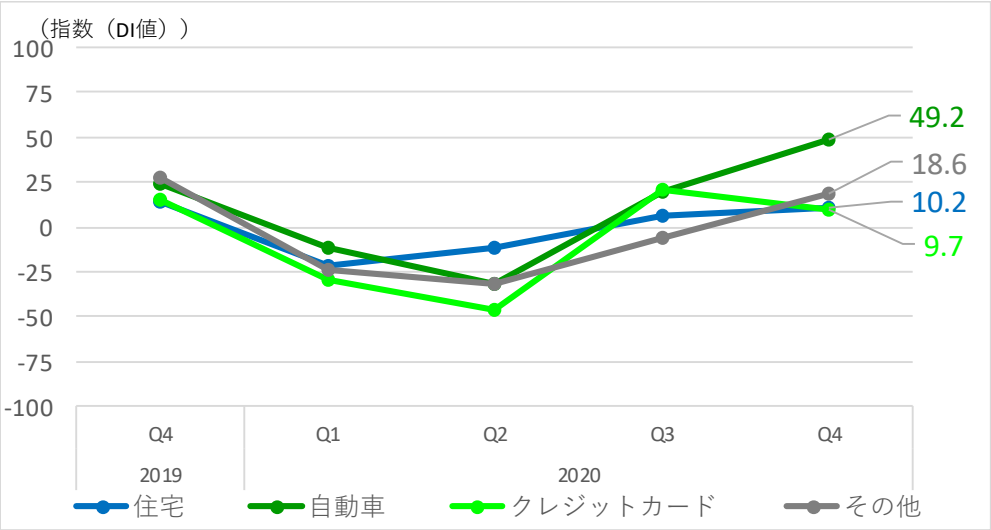
注：数値は指数(DI: Diffusion Index)。-100 から 100 までで表され、DI>0 基準緩和、DI<0 基準厳格化、DI=0 変化なし。
出典：BOT データを基に作成

図 4.4 個人向けローンの承認率（DI）



注：数値は指数(DI: Diffusion Index)。-100 から 100 までで表され、DI>0 基準緩和、DI<0 基準厳格化、DI=0 変化なし。
出典：BOT データを基に作成

図 4.5　個人向けローンの与信基準（DI）



注：数値は指数(DI: Diffusion Index)。-100 から 100 までで表され、DI>0 基準緩和、DI<0 基準厳格化、DI=0 変化なし。
出典：BOT データを基に作成

図 4.6　個人向けローンへの取組姿勢（DI）

4.3.2　担保、評価

(1)　担保及び保証

タイにおいては、連帯保証人による保証及び不動産への抵当権が債務の担保として活用されてきた。しかし、2015 年の民商法典の改正により、連帯保証契約は無効となった。ただし、例外として、保証人が法人であり連帯保証に同意している場合は有効となる。この法改正の趣旨は、保証人の保護にあるとされ、資金の貸し手である金融機関が立場の強さを利用して連帯保証を求め、結果として保証人が大きな負担を負うことがあったという状況が背景にあるようである。

一方、不動産への抵当権設定にあたっては、民商法典により、対象物や対象金額等を記載した書面による抵当権設定契約の締結及び登記が必要とされている。被担保債権の支払いが行われない場合、抵当権者は、担保物件の差押及び競売、または、担保物件の取得を裁判所に申し立てることにより抵当権を実行する[43]。

(2) 不動産の評価

タイでは、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行い、それをベースとして不動産担保評価額が決定されている。なお、不動産の鑑定評価について政府が定める基準、ガイドラインのようなものはなく、タイ鑑定士協会（VAT：The Valuers Association of Thailand）やタイ鑑定評価協会（TVA：Thai Valuation Association）といった民間団体が、独自の鑑定基準を定めている。

(3) 保険

タイにおいては住宅ローンの申し込みにおいて、生命保険は住宅ローンに必須ではない。ただし、生命保険に加入している場合、金利の優遇を受けられるケースがある。たとえば、GSB では、同行を通して生命保険と火災保険に加入した場合、借入時から 3 年間金利を 0.5%優遇している。なお、火災保険の付保は必須となっている。

4.3.3 債権管理・回収手続き

一般的にタイの銀行では、返済が 1 ヵ月滞った段階で、電話と書面によりローンの借り手に通知を行う。その上で、3 か月間支払いが滞った時点で、不良債権（NPLs：Nonperforming Loans）と認定し、民間の National Credit Bureau Co.[44]に借り手の情報を報告する。借り手が契約通りの返済ができない場合、借り手は銀行に返済のリスケジュールを依頼するか、他の銀行から借り換えローンを借り入れ、返済するという選択肢がある。

銀行がリスケジュールを認めた場合、銀行と借り手は契約書を変更する。一般的にリスケジュールは、返済期間の延長や返済額の一時的な減額が行われている。

銀行がリスケジュールに応じられない場合、または、借り手がリスケジュール後に再度返済の不払いが生じた場合、銀行は裁判所に対して差押の手続きを行い、執行人によって競売にかけられる。なお、銀行が差押の手続きに入る前、借り手は、銀行との合意の上で任意売却を行い、債務を支払うことができる。タイにも任意売却をサポートする任意売却物件専門業者も存在する[45]。いずれの場合でも、住宅売却による金額が負債額に届かない場合は、銀行は差額分を引き続き借り手に請求できる。

4.3.4 リバースモーゲージ

(1) リバースモーゲージ商品の特徴

前述のとおり、タイでは高齢化が進んでいる。2019 年時点で 60 歳以上の人口割合は 16.9%で、今

[43] 抵当権者による担保物件の取得には、利息の返済が 5 年間行われていない、他の抵当権設定がない等の条件がある。
[44] 2005 年にタイ中央銀行やタイ銀行協会が設立した信用情報センター。
[45] 例えば、Bangkok Commercial Asset Management Company Limited, Krung Sri Property, Capital Link Asset Management Limited といった会社がある。

後、高齢化が急速に進み 2030 年には 26.6%に達することが予見されている。これに備えるため、タイ政府は、国民皆年金を目指して、各種の公的年金の制度を構築してきた[46]。タイ政府は、年金制度を補完する仕組みとして、2017 年にリバースモーゲージの導入の閣議決定を行い、2 年後の 2019 年からリバースモーゲージが開始された。現在、GHB 及び GSB でリバースモーゲージ商品を扱っている。

タイの家族は通常、祖父母と孫が一緒に暮らすような大家族が多く、家族はリバースモーゲージのように家を担保として銀行から借り受けることをあまり好まない傾向がある。そのため、リバースモーゲージ商品は当初それほど人気がなかったが、少子化、高齢化、核家族化によって、家族が高齢者を扶養することが難しくなることが予見されることから、今後徐々に普及していくものと考えられている。

タイのリバースモーゲージローンの特徴を、1）対象物件の要件、2）資金使途・対象者、3）金利・融資額の３つの観点から概観したものが、表 4.9 である。

<u>対象物件の要件</u>

リバースモーゲージローンの対象物件の要件としては、持ち家（戸建て、コンドミニアム）であること、他の抵当権が設定されていないことが条件となる。また、GHB は物件所在地をバンコク首都圏（BMR）に限定している。

<u>資金使途</u>

ローンの利用目的に制限はなく、生活費、その他と資金使途は自由である。我が国で見られるリバースモーゲージ型住宅ローンのような住宅の購入/建築、リフォームに融資資金の使い道を限定した商品はない。

<u>対象年齢</u>

リバースモーゲージローンを利用できる年齢は 60～80 歳である。

<u>収入基準</u>

収入に関する基準はない。

<u>金利・融資額</u>

融資額は最大 1,000 万 THB で、融資額は自宅の担保評価額を基に決定される。一般的には持ち家の担保評価額の 40～60%程度となっている。金利は、GSB のリバースモーゲージローンはハイブリッド型で当初２年間 0%､その後は MRR を基準とした変動金利（2021 年 1 月の MRR は 6.245%）となる。一方の、GHB のリバースモーゲージローンは固定金利型となっている（2021 年 1 月の金利は 6.25%）。

<u>返済方法</u>

返済期間中の利息は元金に組み込まれる。元金の返済は、利用者（債務者）の死亡後、物件を売却

[46] タイの社会保障制度は公務員向けの「政府年金」・「政府年金基金」、民間企業従業員向けの「社会保障基金」等がある。

するか相続人が現金で元金を一括で支払う。物件売却額が元金を上回る場合は、相続人にその差額が支払われる。物件売却額が元金を下回る場合は、相続人にその差額を請求しない（ノンリコース型）。

その他

リバースモーゲージローンの対象者としては、年齢制限のほか、タイ国籍を有すること、契約後一定期間その物件に居住すること等といった条件がある。

表 4.9　リバースモーゲージローンの概要

カテゴリー	条件	概要
対象物件の要件	所有	・ 持ち家（戸建て、コンドミニアム）。 ・ 借地は不可。
	場所	・ BMRに限定(GHB)。
	その他	・ 他の抵当権が設定されていないこと。
資金使途・対象者	ローンの目的	・ 問わない。
	年齢	・ 60歳～80歳。
	年収	・ 制限なし。
	その他の条件	・ タイ国籍。 ・ 一定期間の居住。相続人からの同意。　等
金利・融資額	金利	・ GSBはハイブリッド型。最初２年間0%　、その後はMRRをベースとした変動金利(2021年１月の MRRは6.245%)。 ・ GHBは固定型で 6.25%。
	融資額	・ 最大1000万THB。ただし、自宅の評価額以内。 ・ 一般的には持ち家の評価額の40～60%程度。
	融資	・ 毎月払い、または、頭金10%を一括で支払い残りを毎月払いの選択。
返済方法	返済	・ 物件売却または相続人が一括で支払う。 ・ ノンリコース型。

出典：各行の Website を基に作成

(2) 手続き及び必要書類

一般的な住宅ローンの手続きの流れと同様の流れとなっている。リバースモーゲージローンの申請時に必要な書類としては、住宅ローンと同様に、借り手は以下のような書類を銀行に提出する必要がある。

- ID カードのコピー
- 家屋の登録証の原本
- 結婚証明書のコピー（該当する場合）
- 名前変更証明書のコピー（該当する場合）
- 土地の権利証明
- 土地の利用証明（NS.3K）またはコンドミニアムの権利証明
- 家屋の登録番号
- 土地売買契約（T.D.13）または Application for Right and Juristic Act Registration and Investigation of Right in Condominium Type (Condo 23)
- 相続人の同意書

4.4 住宅ローンに係る金融機関の状況

4.4.1 資金調達

タイの銀行の融資のための原資のほとんどは預金であるが、銀行によってはファンドの資金、社債を資金として利用しているケースもある。GHB や GSB は、預金者に対して懸賞金付きの預金[47]を提供することもある。

4.4.2 リスク管理

(1) タイ中央銀行によるリスク管理

タイ中央銀行（BOT: Bank of Thailand）は、商業銀行にはバーゼル III、SFI である GHB や GSB にはバーゼル II の国際基準を適用している[48]。BOT は、マクロ・プルーデンスの観点から、金融機関のリスクのモニタリングと評価、及び金融機関のリスク管理のためのツール、定量モデルやキャリブレーション手法の構築、調査、評価を担っている。各金融機関は、BOT の指導のもと、独自にリスク管理を行っている。

BOT は、このマクロ・プルーデンスの観点から、2018 年 10 月住宅ローン市場の調査を行い、1）LTV（loan to Value, 融資比率）が 90%を超える新規住宅ローンが増加していること、2）高 LTI（Loan to Income、返済比率）住宅ローンの拡大（2018 年時点で家計負債総額が GDP の 77.5%に上昇）、3）住宅ローンが借り手の投機行動を支えていると分析した。一層の住宅ローン市場の競争の激化や金融機関の住宅ローン承認基準の緩和が、タイの金融機関の信用リスクを増加させる懸念があると判断し、2019 年 4 月から LTV 規制を強化した。

信用リスクの管理にあたっては、バーゼル III の原則に基づき、BOT は、2017 年 9 月の中央銀行通知により、商業銀行に対し 3 つの最低自己資本比率を維持することを要求している。

- 普通株式等 Tier 1（Common Equity Tier 1）比率 4.5%以上
- Tier1 比率 6.0%以上
- 総自己資本比率 8.5%以上

上記に加えて、BOT は、D-SIB[49]として分類される銀行に対して資本保全バッファーを設定している（2020 年 1 月 1 日より、普通株式等 Tier 1 比率及び総自己資本比率は、8%及び 12%）。

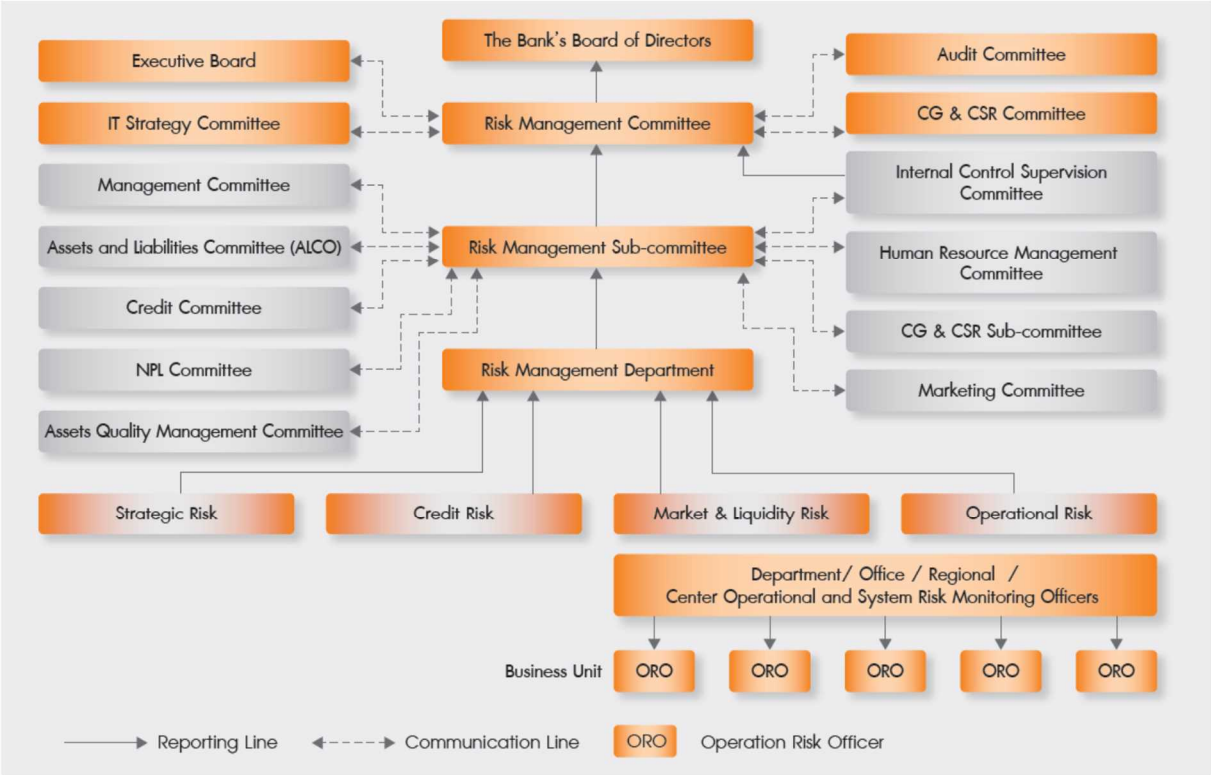
(2) 銀行のリスク管理体制

タイの各銀行のリスク管理体制は、我が国の銀行のリスク管理体制とほぼ同様である。例として、GHB のリスク管理体制を図 4.7 に示す。

GHB のリスク管理体制をみると、取締役会議がリスク管理に関する最高意思決定機関の役割を担

[47] GHB 及び GSB は、利息に加えて懸賞金を獲得することができる可能性のある普通預金口座を提供している。
[48] BOT の説明によると、SFI は、商業銀行と比較して高度なシステムを備えていないこと、提供するサービス・商品の幅が少ないことから、商業銀行の基準ほど厳格な基準が必要でないと判断されるため。ただし、将来的に SFI がより高度なシステムを開発できるのであれば、バーゼル III が適用される可能性はある。
[49] Domestically systemically important banks. 破綻した場合に国内経済を混乱させる可能性のある銀行。現状では、Bangkok Bank, Krung Thai Bank, Bank of Ayudhaya, Kasikorn Bank 及び Siam Commercial Bank。

う体制となっている。取締役会議の下部組織にリスク管理委員会と担当役員を配し、その下にリスク管理を監督・指導するリスク管理部を設置している。リスク管理部の監督、指導のもと、現場（各部、事務所、支店など）では、オペレーショナルリスクオフィサーを選定し、日常業務におけるリスク管理を行っている。また、監査委員会は、独立した立場から、リスク管理の監査と検査も行う体制となっている。



出典：GHB Annual Report 2019

図 4.7　GHB のリスク管理体制（例）

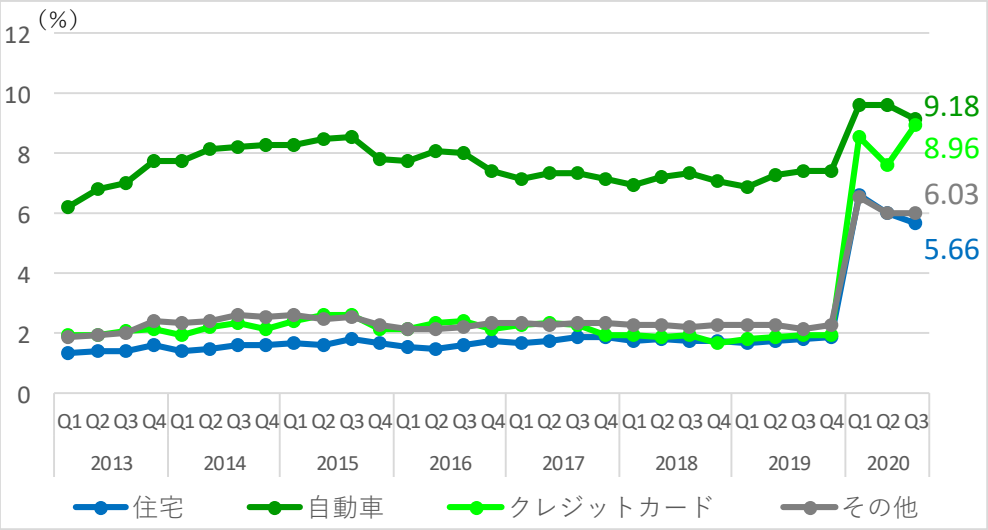
(3) リスクの現状

銀行が抱えるリスクとしては、一般的に、信用リスク（与信リスク）、市場リスク、オペレーショナルリスクなどがあり、これは我が国の銀行もタイの銀行も変わらない。バーゼル III では、最低自己資本比率（BIS ratio）の計算式として（自己資本/（リスクウェイトを乗じた資産額（信用リスク、市場リスク（金利リスクなど）、オペレーショナルリスク））を示しており、各銀行は、信用リスク、市場リスク、オペレーショナルリスクに着目したリスク管理を行っている。以下にヒアリング等によって得られたタイにおける各リスクの現状について述べる。

<u>信用リスク</u>

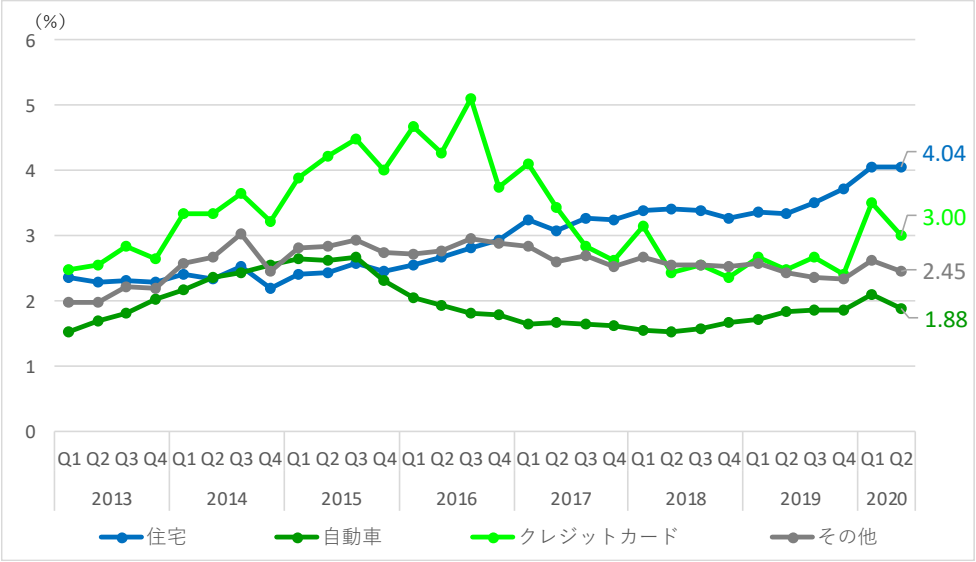
信用リスクは、債務者の信用力の悪化や債務不履行に伴い、住宅ローン価値の減少や、貸倒れが発生するリスクである。BOT が公表している要注意先債権（SML：Special Mention Loans、延滞期間 1-3 ヶ月）及び不良債権（NPLs：Nonperforming Loans、延滞期間 3 ヶ月超え）の比率を見ると、2019 年は新型コロナの影響による景気悪化の影響もあり上昇しているが、2020 年は下降もしくは横ばいとなっている。BOT では、住宅ローンには担保があることもあり、信用リスクは他のローン

に比べて低いと考えている。



出典：BOT データを基に作成

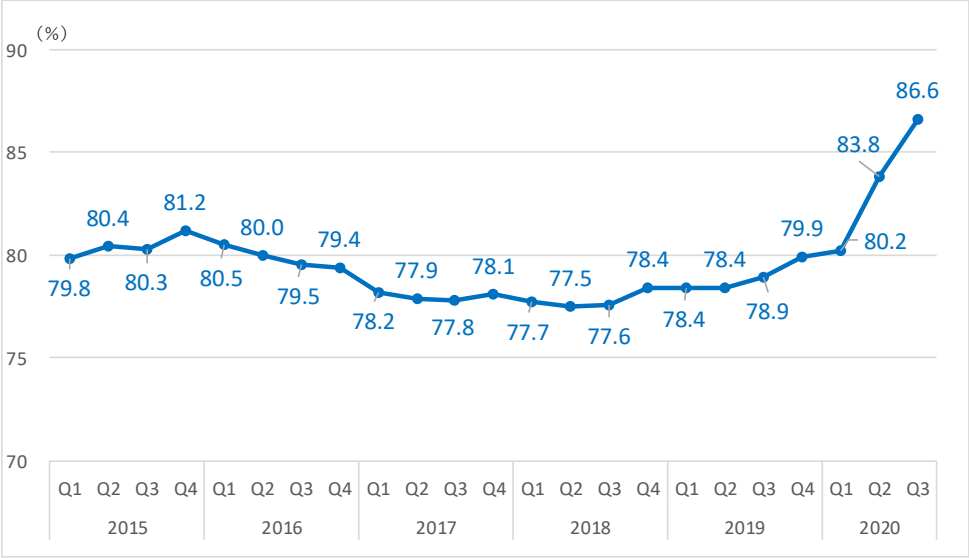
図 4.8　要注意先債権比率



出典：BOT データを基に作成

図 4.9　不良債権比率

BOT は、高い水準にある家計債務をリスクとして捉えており、前述のとおり金融機関と協働して DSR の普及に取り組んでいる。BOT によると、タイにおける家計債務残高の GDP に占める割合は、2019 年第 4 四半期に約 80%となっており、2020 年第 3 四半期には約 87%となっている。



出典：BOT データを基に作成

図 4.10　家計債務残高の GDP 比率の推移

表 4.10　家計債務残高の GDP 比率（2019 年）

国	家計債務残高の GDP 比
タイ	79.9%
アメリカ	75.3%
日本	61.1%
韓国	95.2%
インドネシア	17.0%
シンガポール	51.8%
マレーシア	68.2%

出典：IMF のデータを基に作成

市場リスク

市場リスクとは、金利の変動、為替レートの変動、金融商品及び市場商品の価格の変動から生じるリスクであり、銀行の収益及び資本に影響を及ぼす。BOT へのインタビューによれば、タイの住宅ローンの場合、変動金利型がほとんどのため、我が国の住宅ローンより金利リスクは少ないと考えられている。むしろ、住宅ローンのリスクとしては資産評価のリスク、すなわち経済状況に反応して評価が増減する可能性が高く、それがリスクを増大させる可能性が指摘されている。

ALM リスク

ALM リスクについて BOT は、タイのほとんどの住宅ローンは、最初の 3 年間が固定金利、その後は変動金利となっており、変動金利部分は市場メカニズムに応じて調整されるため、ALM リスクは比較的低いものと考えている。

オペレーショナルリスク

オペレーショナルリスクは、事務、コンピュータ･システム、業務継続など、業務運営全般に係るリスクを指すが、住宅ローンのように、多数の個人を対象とした定型的な商品の場合、事務ミス等の

影響が広範囲に亘る可能性があることを踏まえ、事務プロセス毎に適切なリスク管理を行う必要があるとされている。

特に、タイにおいては、デジタル化の進捗に応じて、外部要因、特に電話詐欺などの部外者の「なりすまし詐欺」やサイバー攻撃によるリスクが増加している。そのため、銀行では、顧客へのセキュリティ保護のための教育・助言、セキュリティの高い IT システムの開発、専門の IT セキュリティ部門の整備などを通じた効率的なリスク管理が重要となっている。

4.5 住宅金融における主な課題

タイにおける住宅政策は、住宅供給及び住宅金融の両面において低所得者層の住宅取得支援に主眼を置いてきた。近年のタイの経済成長、少子高齢化といったタイの経済及び社会構造の変化を鑑みれば、今後、以下のような社会の変化への対応が住宅ローンに求められていくものと考えられる。

多様化する住宅取得ニーズに対応した政策ツール機能の向上

不動産事業者や銀行へのインタビューにおいて、タイ人の環境への意識の高まりつつありそれに対応した省エネ住宅が徐々に供給されてきているとの指摘がなされてきた。これは、タイの経済社会が、低価格な住宅へのニーズに加え、居住環境の改善や省エネ性能などの付加価値の高い住宅を求める、または供給していくレベルに達したことを示しているもの思われる。我が国では、住宅ローンが、住宅の質、広さ、立地場所など建物の要件を融資の条件へ追加し、建物の要件を満たすことによって優遇策を受けることが可能な仕組みを取りいれることで、住宅の質の向上に寄与してきた。このような観点から、タイにおいても、都市計画、住宅政策、エネルギー環境政策に実施にあたり、住宅ローンに建物の要件を取り入れ政策の実現のツールの一つとして機能させていくことが可能なものと考える。

人口減少・高齢化による住宅ニーズの変化への対応

タイにおいても、我が国同様に、少子高齢化が進み、2027 年には人口減少期に入ると考えられている。少子高齢化が進むことによって、住宅の量のみならず、広さ、質などの面においても住宅のニーズが変化していくものと考えられる。

また、一方で、高齢者の増加は、高齢者住宅の建て替え、老後の生活資金の確保のためのリバースモーゲージの拡大につながる可能性もある。

再開発、建て替え需要

近年、タイの経済成長に歩調を合わせ、特に、都市部を中心にコンドミニアムが多く建設されてきた。このようなコンドミニアムが今後老朽化し、建て替え需要が出てくることが考えられる。タイにおいては、少子高齢化、核家族化が進んでおり、年金を含めた高齢者の生計の確保が問題となっていくものと推察される。その際、高齢者世帯の限られた蓄えの中での建て替え資金の確保が再開発やコンドミニアム建て替えの阻害要因となる可能性がある。また、コンドミニアムのみならず戸建てについても同様の事態となる可能性がある。

タイ国民の家に対する意識の変化への対応

タイの不動産事業者や銀行へのヒアリングで、タイ人の住宅に関する嗜好が徐々に変化しているのではないか、との指摘があった。持ち家から賃貸への嗜好の変化である。これにより、今後の住宅ローンの動向が変わる可能性がある。

また、近年コンドミニアム価格が高騰していることから、コンドミニアム人気に陰りが出てくる可能性を指摘する人もいる。

第 5 章　　まとめ

5.1　今後の住宅政策の課題

タイのプラユット首相は､｢農水産業に注力したタイランド 1.0､軽工業に注力したタイランド 2.0､重工業に注力したタイランド 3.0 を通じ、経済成長を成し遂げてきた。｣と述べている[50]。現在、IT 化社会の潮流をうけ、今後も安定的な経済成長を遂げるため、経済の高付加価値、更なる競争力強化のための「タイランド 4.0」政策が進められている。一方で、タイ社会は、人口減少、少子高齢化、核家族化、労働力不足といった社会経済の大きな転換期にさしかかっている。また、タイは経済成長に伴い世帯所得が増加傾向にあり、中高所得者世帯割合も大きく増加しているものの、地域間、世帯間の経済格差は依然として大きく、社会の安定性を損なう大きな政策課題となっている。

このような現状を鑑みれば、今後の住宅政策は、格差是正の観点から従来通りに低所得者層向け住宅供給を一つの柱として保ちつつも、経済成長と社会構造の変化に対応した新たな住宅政策・施策が求められていくものと思われる。特に、以下の 2 点が重要と考えられる。

- 住宅の質の向上
- 少子高齢化への対応

5.1.1　住宅の質の向上

前述のとおり、タイ政府はこれまで公的セクターによる低所得者用住宅の供給及び住宅購入支援策に力を入れてきた。具体的には、NHA による中低所得者層への住宅供給や GHB や GSB を介した金融支援などである。タイの経済成長及び世帯所得の増加を背景に多様な不動産ビジネスや商業銀行の主に高所得者層を対象とする積極的な住宅ローンの拡大に加え、このようなタイ政府の施策も相まって、住宅供給は経済成長のスピードに影響を受けつつも順調に増加し、住宅のストック数でみると住宅需要はほぼ充足された状況に至っているものと考えられる。一方で、タイの経済成長によって、中所得者層が拡大し、その割合は全体約 85%を占めるに至っており、中所得者を対象とする住宅市場の注目度は自ずと高まっていくことが考えられる。そのため、今後は、低所得者を主な対象とした住宅政策に加え、中所得者の住宅を対象とした「住宅の質の向上」に向けた施策の重要性が増していくものと考えられる。

住宅の質の向上は、大別して 2 つの方向性が考えられる。一つ目は、省エネ、IOT 化といった住宅の住宅性能向上の方向である。NHA と EGAT が実施している Energy Efficiency Label No. 5 のエコ住宅のプロジェクト、DEDE によるコンドミニアムの BEC の取り組みは、その端緒と考えることができる。これらは、一方では、SDGs や「タイランド 4.0」といったタイの大政策の流れの一環の施策と位置づけすることもできることから、今後、住宅政策において重要度が増してくるものと考えられる。

[50] 日本貿易振興機構：ビジネス短信「成長の高度化を目指す「タイランド 4.0」－BOI 発表の新投資政策（1）－」（2017 年 3 月 13 日）

二つ目は、住宅建設の質の向上による住宅そのものの品質向上の方向である。タイの住宅は、施工業者の能力によって住宅の品質に差があるとの指摘がある。また、計画どおりの工期とならない場合も多く、経済的損失を生じているケースも見られるとのことである。この背景には、我が国の「職人」のような住宅建築の技術を有する人がおらず、特に技術を有しない労働者が施工を行うことが一般的なこと、建築資材には TIS があるものの、資材の管理が行き届いていないこと、施工方法の共通仕様書がないため施工が標準化されていないこと、施工管理を行う技術者の能力向上や育成の仕組みが整っていないことなどがあるものと考えられる。タイ社会が成熟するにしたがって、消費者の品質に対する見方は厳しさを増していくものと考えられることから、公的機関が民間の不動産事業者、住宅メーカーなどの住宅の品質の管理・向上を誘導してくことがますます重要となっていくものと推察される。

5.1.2　少子高齢化への対応

タイの少子高齢化、核家族化の進行によって、高齢者を家族・親族と同居してケアしてくといったこれまでの習慣が保てなくなる可能性が一定にあると考えられる。そのため、高齢者の居住に対応した、新たなサービスやインフラ整備への需要が大きくなっていくものと考えられる。特に、住宅セクターでは、高齢者に対応したバリアフリー設計住宅や、医療やケアサービスの住宅への付帯、高齢者住宅の整備・普及が求められるものと考えられる[51]。

5.2　住宅政策の課題への対応方向

以上のような、社会経済の変化に対応した住宅政策における今後の課題への対応としては、タイより先んじて少子高齢化が進み、省エネなどの技術を有する我が国の取り組みが参考となる。

5.2.1　住宅金融と住宅政策とのリンケージ強化

住宅の質の向上、とりわけ、省エネや高齢化への対応という観点で性能の高いまたは付加価値のある住宅の普及にあたっては、ラベリングのような制度を導入することによって、その普及を図っていくことが考えられる。タイでは、EGAT による「Label No.5」のような取組が見られており、例えばこの制度とリンクした金融支援も考えられる。また、DEDE による BEC のような基準とリンクした支援も同様に考えられる。例えば、我が国で見られるように、一定の基準を満たす住宅や性能の高い住宅を取得する場合の補助金交付や優遇税制の適用、また、住宅ローン金利の引き下げなどが考えられる。このことによって、住宅取得者、特に中所得者層の住宅の質向上を図っていくことも一つの方法と考えられる。

また、高齢者による住宅の改修や住み替え、また、今後想定されるコンドミニアムの建て替えを支援するために、リバースモーゲージの普及を図ることも重要と考えられる。

5.2.2　施工技術の標準化・向上

住宅の品質を高めていくことは、消費者の満足度を高めるだけでなく、住宅の機能性、耐久性を高めることにもつながる。前述のように、技術、資材、施工管理技術に課題があることから、例えば「型式認定」のような制度による資材・工法の標準化、共通仕様書による施工方法の標準化、施工

[51] 日系企業が我が国での経験を活かし、サービス付高齢者住宅の提供を始めている。

管理に特化した資格の導入などによって、施工技術を高めていくことが重要と考えられる。

また、NHA と EGAT が実施している Label No. 5 House のようなエコ住宅プロジェクトを政府が実施し、プロジェクトに参加した事業者が省エネ住宅に関する知識や経験を蓄え、そうした事業者を増やしていくことで市場全体に波及させていく方法も考えられる。

5.2.3 住宅建設コスト低減

中所得者層の住宅の質の向上の政策のみならず低所得者層向けの住宅供給の拡大を後押ししていくためには、より低価格な建築資材の開発・導入に取り組んでいくことも重要となろう。住宅コストの低下のためには、住宅の建設コストを下げる取り組み、住宅建設に必要な事務、手続きコストを下げる取り組みが重要となる。

住宅の建設コストを下げる取り組みとしては、前述のような施工技術の標準化策が考えられ、住宅建設に必要な事務、手続きコストを下げる取り組みとしては、建築確認、EIA などの手続きの合理化が有効だと考えられる

＜免責事項＞　独立行政法人住宅金融支援機構は本資料の正確性・妥当性等の確保に努めておりますが、その保証をするものではなく、本資料に掲載された情報の利用によって利用者等に何らかの損害が発生したとしても、一切の責任を負うものではありません。