

BUY

土地取得
(工業用地取得のケース)

(Case: Buy land/Factory inside I.E. process)

タイへの進出フローチャート
Advance flow chart to Thailand

タイへ進出決定 IEAT工業用地物件の検討

物件視察

通常1日かけて6件位を見て回り条件に最適な物件をチョイスします。

物件決定

いくつかの物件を検討し、最終的に本社役員の視察を行い物件を決定致します。

BOIの取得に向けてスタート

BOIプロセス

BOIの書類の準備、申請開始

会社設立完了後
・会社の商業登記簿謄本(ナンスー・ラップローン・
ポリサット)をオーナー側に提出

BOIでの事業説明、及び、面談等

会社の商号予約の段階から、
BOI取得に向けて書類等の準備を行い、申請書を提出。

通常BOIの取得には3～4ヶ月掛かります

BOIの恩典取得完了

奨励証書受領

製造機械輸入の準備

製造機械の搬入材料の輸入

製造に置ける原材料の輸入

購入者側

予約の意思表示(予約金の支払い)

予約にあたっては、手付金が必要です。(5～90%)
※ 手付金は工業団地のデベロッパーに寄って差が
あります。

今回のケースでは、先ず『予約の意思表示』として5%
の手付金を入れます。その後、「LOI」や「MOU」を締結し、
予約の確定となります。

※この手付金は、「LOI」で定めた予約期間(通常30～60
日以内)に本契約に移行しない場合には、予約キャンセル
となり、予約金の返還はされません。
(本契約をされると、予約金は、購入代金等に充当され
ます)

※ また、予約をキャンセルしたい場合は、支払った
手付金は放棄になり、返還されません。

予約時に必要な物

・予約金 購入総額の5% (デベロッパーに寄り予約金額は
異なります)
・予約名(会社名、会社住所、電話番号、代表取締役の
お名前を全て英語にて)
・代表取締役のパスポートのスキャン
・予約書のサイン(「LOI」や「MOU」が予約書に
なる場合もあります)

予約後にすぐに必要なもの
・タイで設立予定の会社名の商号予約
この段階では、通常タイの子会社が設立されていないので、
日本の本社名で予約を行い、本社の代表取締役がLOI等に
サインを行います。

会社設立に向けて
(コンサル会社の選定など)
オフィスのレンタル

タイに新規で進出の場合で、土地購入から行う場合には、
その土地を買う際に、会社設立の為の住所が必要にな
ってくる。その為、外国企業の場合には、サービスオフィス
などを借りて会社設立の住所を準備して、それから
会社設立となる。(ただ、こうしたサービスオフィスは、
2～3万バーツ/月から賃貸できるので賃料が高す
ざる訳ではない。また、工場の建設が8割方完成したら、
住居登録証(タビアンバーン)が発行されるので、
会社登記住所を変更可能である。

会社設立完了

会社設立完了後
・会社の商業登記簿謄本(ナンスー・ラップローン・
ポリサット)をオーナー側に提出

工業団地デベロッパー側

予約の受付

予約後に交付されるもの
・手付金の一次請け領収書の発行
・予約書の発行
・登録住所(レーク・ディー・バーン)

(また、通常、事前に「本契約書ドラフト」が提示されるの
で、内容を確認してから予約をすると良いでしょう。)

流れとしては、

1. 物件の決定 / 2. 予約(予約金の支払い) /
3. デベロッパーからの今後の流れの確認(スケジュールing)
4. 会社設立コンサルの選定 / 5. 会社設立に向けての準備
と言った流れで動いていきます。

本契約に向けての準備

本契約書がオーナー側から交付
本契約は、タイに設立された現地法人の
社長がデベロッパーの事務所に契約書にサイン。
代金は、それまでに、若しくは直ちに払込完了後に
契約締結完了となり、IEATの手続きへと進む。

本契約の締結

本契約後、調印前、もしくは調印後、直ちに
・第二回目のお支払い。購入総額の(20～80%と
デベロッパーにより差がある)

IEATの手続き

本契約が完了しましたら、IEATへの申請手続きを
開始します。先ずは、

土地利用許可(IEAT01/01)
の申請を行います。

現在は、コンピュータに寄る申請となっており、申請か
ら2～4週間くらいで許可があります。

許可が下りると、
土地利用許可(IEAT01/02)
が取得できます。

そうしますと次に、
土地所有許可(S-15)
の申請が可能になります。
申請から3～7日くらいで許可があります。

物件契約書交付後に、契約書交付

本契約の際には、タイに設立された現地法人の社長がオーナー
の事務所に契約書にサイン。
その際に、デポジット等の支払期限を確認し、
全て払込完了後に契約締結完了。

土地局にて所有権移転登記

購入代金の残金は、この所有権移転登記と同時にいしは、
移転日の前までに残金の全額を支払う。

購入者側は、登記済証(権利証)をデベロッパーから受け
取って完了。名義変更も無事完了となる。

デベロッパーさん側の担当者が購入者側から必要書類を
全て貰って、土地局にて所有権移転登記の手続きを
行います。

そして、登記済証(権利証)の名義が変更された原本を
購入者側に渡される。

以上の流れにて物件の購入手続きは完了です。

次に工場建設の流れ

工場建設の準備

所有権移転登記後、工場建設、設備工事の準備

工場建設・設備工事の内容の検討

ゼネコン等に建築に関する相談

仕様決定後の見積もり図面作成

操業に必要な工場とその設備を盛り込んだ図面を
作成し、ゼネコン各社に見積もり依頼

オー・ポー・トー(役所建築課)及び、工業団地への
建築許可の申請

工場建築工事開始

簡単な建設工事に置いても1年から、長いと2年にも渡る建設工事がスタートします。

工場建築の完了

施工業者と発注者側にて、
施工内容や設備などの確認の後、工事完了

建築確認

事前の申請どおりになっているかどうかの確認

建設・内装・設備工事終了

機械の設定

人員募集、
配置及び、訓練

テスト操業

製造プロセス
の確立

操業許可(ファクトリー・ライセンス)の申請・取得

IEAT若しくは工業省への申請。許可まで約2週間。

2 week

操業開始

以上が工場操業までのプロセスです。

2 weeks

30 - 45 Days

1-3 Days

1-2 Years