

フィリピン 不動産ガイド

ご挨拶

「フィリピン不動産ガイド」をダウンロードいただき、誠にありがとうございます。
本書では、フィリピン不動産のご購入がはじめての方、既に購入済みの方、どちらにも楽しんでいただけるように、フィリピンの基本情報から新築・売却時の不動産価格の比較など、これまであまり公開されていなかった情報を公開しています。

海外不動産情報ポータルサイト「SEKAI PROPERTY」について

株式会社ビヨンドボーダーズが運営する、海外不動産に特化したポータルサイトです。海外不動産のニュース、セミナー、ツアー情報や法制・税制に関する情報を配信しています。また海外不動産の物件情報も比較・検索することができます。
SEKAI PROPERTY (<https://ja.sekaiproperty.com>)

1. フィリピン基本情報
2. なぜフィリピン不動産なのか
 - 2-1. アジアの中でGDP成長率が常に上位
 - 2-2. 不動産価格が東京の約1/4
 - 2-3. フィリピンの銀行の住宅ローンが使える
3. 外国人のフィリピン不動産購入の法規制
4. フィリピン不動産投資のメリットとデメリット
5. おすすめ物件

※本書は2023年6月現在の情報となり、最新情報とは異なる可能性がございますことを、ご了承ください。

1. フィリピン基本情報

1. フィリピン基本情報



正式国名: フィリピン共和国 (Republic of the Philippines)

- 国旗** フィリピンの国旗の4つの色は、青は高潔な理想、赤は国民の勇気を、白は平和と平等を意味し、太陽は自由を、3つの星はルソン島・ミンダナオ島・ビサヤ島を象徴する。太陽から伸びる8条の光は、フィリピン独立革命の際、スペインに対して最初に武器をとったルソン島所在の8州を表している。
- 面積** 約30万平方キロメートル(日本の約8割)。7,109の島々が点在。
- 人口** 約1億139万人(2023年フィリピン国勢調査)
- 首都** マニラ
- 政体** 共和制
- 元首** フェルディナンド・マルコス大統領
- 議会** 元老院と代議院の両院制(250議席以下)
- 民族** マレー系が主体で、ほかに中国系、スペイン系、さらにこれらとの混血や少数民族がいる
- 宗教** キリスト教83%がカトリック、その他のキリスト教が10%イスラム教は5%、ミンダナオではイスラム教徒が人口の2割以上となっている。
- 産業** 農林水産業、サービス業(コールセンター事業等のビジネス・プロセス・アウトソーシング(BPO)産業など)
- 通貨** 1ペソ=約2.49円(2023年6月現在)

1. フィリピン基本情報

■ フィリピンで人気の不動産投資先エリアについて

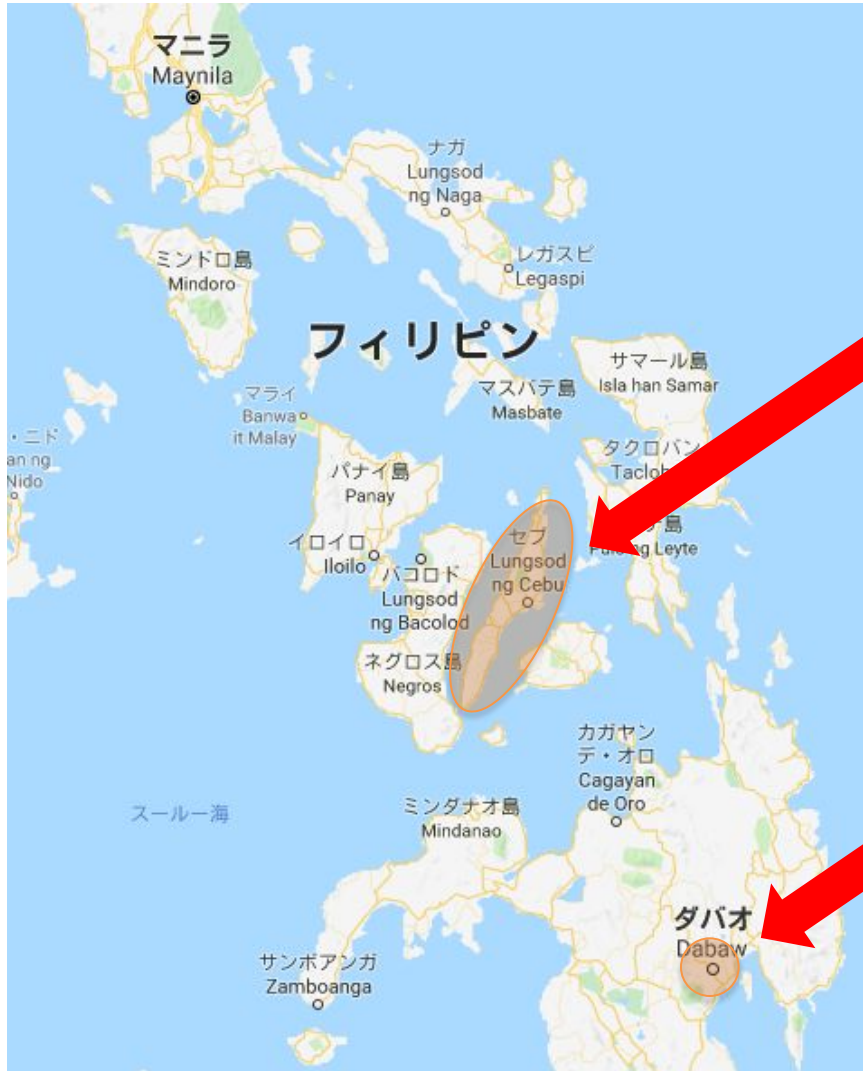


■ メトロ・マニラ

フィリピン不動産投資の筆頭はマニラを含むメトロ・マニラ。この地域の主要投資エリアは、マカティ市。マニラ首都圏に属する都市で、高層ビル群が立ち並ぶ景観から「フィリピンのウォール街」と呼ばれている。

1. フィリピン基本情報

■ フィリピンで人気の不動産投資先エリアについて



■ セブ

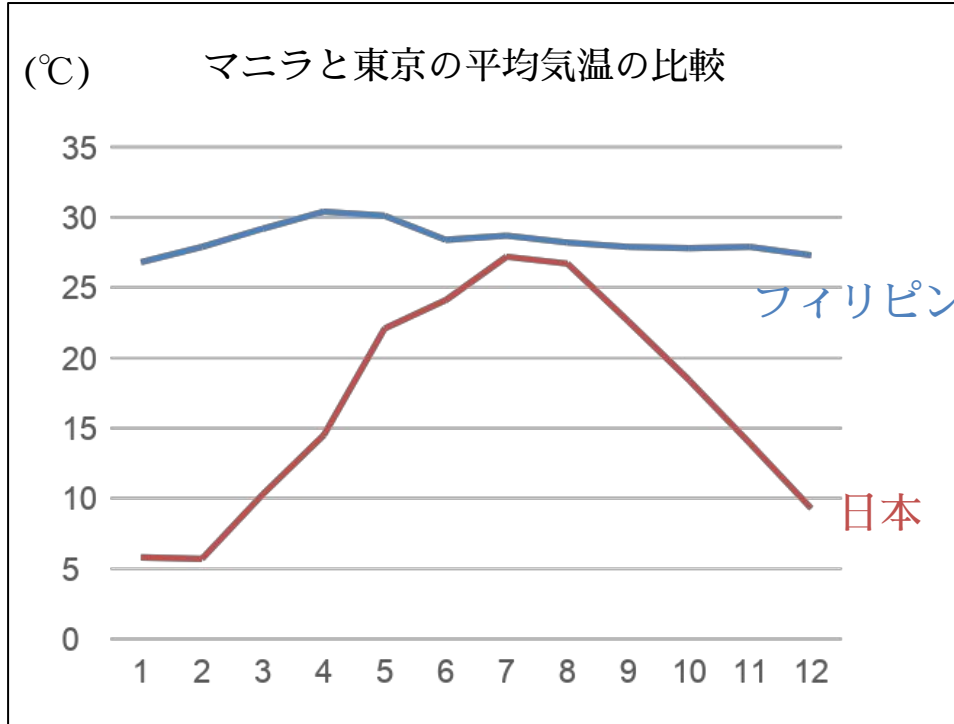
アジア屈指のリゾート地で温暖かつ住みやすい気候、美しいビーチで有名なフィリピン第2の都市。リタイア後やセカンドハウスの場所として人気。また、BPO産業の集積地でもあり、米大手ITサービス「IBM」、米大手銀行「JPモルガン・チェース」など世界的な大企業も数多く進出している

■ ダバオ

外国人が住みやすいフィリピン南部のダバオ。フィリピン元大統領ドゥテルテ氏の地元で、フィリピンでは3番目に大きい都市。人口密度が低いため暮らしやすい町としても知られている。多くの日系人が住んでいることから、リタイア後の日本人の移住先としても支持されている。

1. フィリピン基本情報

■ フィリピンの気候について



出典: 国土交通省気象庁

フィリピンは熱帯性気候に属する。年間を通じて暖かく、年平均気温は26~27°C、6~11月が雨期、12~5月が乾期となっているが、地域によってかなり差がある。服装は、年間を通じて夏の服装で大丈夫だが、機内、ホテル、タクシー、デパートなどでは冷房が強く効いているケースが多いので、上に軽く羽織るものがあるといい。

1. フィリピン基本情報

■ 1,300社以上の日系企業が進出している(2023年6月現在)



Panasonic



TOYOTA



HONDA
The Power of Dreams



YAMAHA

ISETAN

2022年開業予定



MITSUBISHI
MOTORS
Drive your Ambition

SONY

SHARP

KDDI
KDDI Malaysia



NEC



出光



吉野家
YOSHINOYA



2.なぜフィリピンの 不動産なのか

2. なぜフィリピン不動産なのか

アジアの中でGDP成長率が常に上位

不動産価格が東京の約1/4

フィリピンの銀行の住宅ローンが使える

2-1.アジアの中でGDP成長率が常に上位

■フィリピン統計局の発表によると、2023年の国内総生産(GDP)は、好調な内需と政府の景気刺激策に支えられ、コロナウイルス前よりも伸びている。

フィリピンのGDPの伸び率

フィリピンの1人あたりの国内総生産



情報提供元: datacatalog.worldbank.org (Data Commons 経由)

その成長率はタイの1.5%やベトナムの2.6%を上回りアジア上位に位置している。IMFの予測によると今後もフェルディナンド・マルコス政権によるインフラ支出の増加を背景に、フィリピンの経済成長率は、7%前後で堅調に推移していくとみられている。

2. なぜフィリピン不動産なのか

アジアの中でGDP成長率が常に上位

不動産価格が東京の約1/4

フィリピンの銀行の住宅ローンが使える

2-2.不動産価格が東京の約1/4

■ フィリピンの富裕層や海外駐在員などに支持されている、マニラのマカティの最高級コンドミニアムのm²単価は、東京都心の最高級マンションと比較すると約1/4程度



出典: Global Property Guide) 2023

2-1.不動産価格が東京の約1/4



買い物や通勤にも便利な都心にあり、24時間体制のセキュリティーやプール、ジムやテニスコートなどが完備されているこのような高品質な高級コンドミニウムが、日本の不動産よりも安く入手が可能。

2. なぜフィリピン不動産なのか

アジアの中でGDP成長率が常に上位

不動産価格が東京の約1/4

フィリピンの銀行の住宅ローンが使える

2-3. フィリピンの銀行の住宅ローンが使える

- 不動産を購入する場合は、ローンで支払うことが可能。フィリピン最大の商業銀行であるバンコ・デ・オーロ(BDO)は、日本人顧客を担当するジャパンデスクが設置されており、日本語対応可能。ただ、フルローンを組むことはできず、物件価格の概ね50~70%の融資となる。
- 金利は現在のところ約6%。



- フィリピンのほとんどの住宅ローンは「ノン・リコース・ローン」方式といい、日本のローンと仕組みが異なる。月々の返済が滞った場合でも、物件を手放すことにより以降の返済が免除され、ローン残高と物件価格の差異による負債を抱えるリスクがない。保証人も原則不要。

3. フィリピン不動産購入



3. 外国人がフィリピン不動産を購入する際の法規制

1) 不動産購入に関する法規制

■フィリピンでは、外国人が土地・一戸建ての購入、所有をすることはできない。

■建物に関しては土地のような規制はなく、外国籍の人でもコンドミニウム(分譲マンション)、及びタウンハウス(低層の連棟式集合住宅)など購入することが可能。ただし外国人が購入し、所有できるのは、1棟のコンドミニウムあたり40%までとなっている。

3.外国人がフィリピン不動産を購入する際の法規制

2) 不動産購入に関する税制

タイミング	税の区分	詳細
取得時	印紙税	物件売買価格、又は市場価格の1.5%
	公証費用	市場価格の1~2%
	地方譲渡税	物件売買価格、又は市場価格の0.5~0.75%
	登録費	物件売買価格の約0.25%
運営時	不動産収入税	賃貸収入の25% (滞在期間180日未満の外国籍の非居住者) 家賃収入の5~32% (外国籍の居住者・滞在期間180日以上外国籍の非居住者)
売却時	キャピタルゲイン税	物件売買価格、又は市場価格の6%
	不動産仲介手数料	物件売買価格の3~5%

4. フィリピン不動産投資の メリットとデメリット

4. フィリピン不動産投資のメリットとデメリット

メリット・デメリットの比較

■主なメリット

- ・安定した経済成長と人口増加より、住宅需要、賃貸需要を生み出し、インカムゲイン、キャピタルゲインを狙える投資が可能である
- ・外国人の不動産購入に関する最低価格基準がない為、少額からの投資が可能
- ・外国人が不動産を購入するためにビザは必要ない
- ・物価の安さ、気候の良さから将来の移住物件としても活用できる

4. フィリピン不動産投資のメリットとデメリット

メリット・デメリットの比較

■主なデメリット

- ・先進国と比べて不動産に関する情報量が少ない
→弊社では現地に法人を持つ提携企業より最新情報を収集しているので
情報提供可能
- ・物件価格は上昇しても、為替差損で損失を被る可能性がある
→売却のタイミングは為替動向も見て判断するほうがよい

5. おすすめ物件

5. おすすめ物件

LARSEN TOWER



物件名	LARSEN TOWER
デベロッパー	Rockwell Land Corporation
権利形態	所有権
建物階数	20階建て
戸数	400戸
完成予定日	2025年3月予定
特徴	コンシェルジュサービス、24時間セキュリティシステム、他
設備	プール、ガーデン、クラブハウス、ジム、ファンクショナルルーム、他
販売開始	2021年1月

5. おすすめ物件


THE SEASONS RESIDENCES AKI TOWER



物件名	THE SEASONS RESIDENCES AKI TOWER
デベロッパー	フェデラルランド × 野村不動産株式会社 × 伊勢丹三越 ホールディングス
権利形態	所有権
建物階数	51階建て
戸数	344戸
完成予定日	2026年10月～12月予定
特徴	フィリピンの一等地「BGC」エリア フィリピン初進出 「三越」直結物件 日系大手デベ「野村不動産」参画
設備	ジム、プール、スパ、読書ラウンジ、スカイ ロビー、他
販売開始	2022年7月

お問い合わせはこちら

株式会社ビヨンドボーダーズの担当者をご案内いたします。

 0120-643-293

受付時間／午前9時～午後8時

E-mail : info@beyondborders.jp

渋谷オフィス(本社) / 東京都目黒区青葉台3-1-18 青葉台タワーANNEX 4階

虎ノ門オフィス / 東京都港区虎ノ門3-4-8

マレーシアオフィス / C-02-10, i-Tech Tower, Vyber 6 Jalan Impact, 63000 Cyberjaya, Selangor, Malaysia.

カンボジアオフィス / Exchange Square, 14th Floor, Building #19&20, Street 106, Phnom Penh, 12202

コーポレートサイト: www.beyondborders.jp