

PHILIPPINES REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE

フィリピン不動産投資ガイド



※本冊子で提供している各種情報につきましては、正確な情報を掲載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。したがって当社は、お客さまが当該情報に基づいて起こされた行動によって生じた損害・不利益などに対していかなる責任も負いません。投資に関する決定は、ご自身の判断において行われるようお願いいたします。※本冊子に記載の内容は、2018年12月時点のものです。※各データや予測値は出典元の発表によるものです。将来における各数値の動きを保証するものではありません。経済情勢や市場動向の変化等により、実際の結果と異なる場合がございますのでご了承ください。※三井不動産レジデンシャル株式会社及び三井不動産リアルティ株式会社は、日本の不動産会社（宅地建物取引業者）です。フィリピンでの免許を取得しておりませんので、営業・契約等の行為は現地提携会社が行います。これに伴い手数料が発生する可能性があります。



THAILAND



PHILIPPINES

1972年以来重ねてきた、世界各国での実績。
グローバルな事業展開の経験を基に、さらなる舞台へ。



TAIWAN



SINGAPORE



THAILAND CHINA



MALAYSIA



MALAYSIA



成長著しい「フィリピン」

1972年にシンガポールで初の海外進出を果たして以来、半世紀近くにわたり、世界各地でさまざまな事業を展開している三井不動産グループ。

その経験を活かしながら、近年はタイやマレーシア、インドネシアなど成長性の高い東南アジアにおける、住宅事業にも力を注いでいます。

そのような中で2017年、新たに進出を決めたのがフィリピンです。

GDP(国内総生産)が年率6%以上の成長を続け*1、市場調査会社・BMIリサーチ(現フィッチ・ソリューションズ)が発表した、「これからの世界経済を牽引していく将来の新興市場10カ国」にも名を連ねるなど*2 世界も注目するポテンシャルを、この国は有しています。

CONTENTS

目次

- 注目の投資先、フィリピン
 - P03 | フィリピンの魅力
 - P05 | 将来へ向けたポテンシャル
 - P07 | 日本とフィリピンの関係性
- マニラ首都圏の魅力
 - P09 | フィリピンの発展を牽引するマニラ首都圏
 - P11 | 不動産市場の現況
- 不動産投資の流れ
 - P13 | 実際の取引に関するQ&A(よくあるご質問)
 - P15 | フィリピンにおける不動産投資の流れ

※本冊子で提供している各種情報につきましては、正確な情報を掲載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。したがって、お客様が当該情報に基づいて起こされた行動によって生じた損害・不利益などに対していかなる責任も負いません。投資に関する決定は、ご自身の判断において行われるようお願いいたします。※本冊子に記載の内容は、2018年12月時点のものです。※各データや予測値は出典元の発表によるものです。将来における各数値の動きを保証するものではありません。経済情勢や市場動向の変化等により、実際の結果と異なる場合がございますのでご了承ください。※三井不動産レジデンシャル株式会社及び三井不動産リアルティ株式会社は、日本の不動産会社(宅地建物取引業者)です。フィリピンでの免許を取得していませんので、営業・契約等の行為は現地提携会社が行います。これに伴い手数料が発生する可能性があります。

※1.【出典】IMF World Economic Outlook Database(October 2018 Edition) ※2.【出典】Fitch Solutions/Article 2016年7月6日付「Ten Emerging Markets Of The Future: Highlighting Key Sectors」

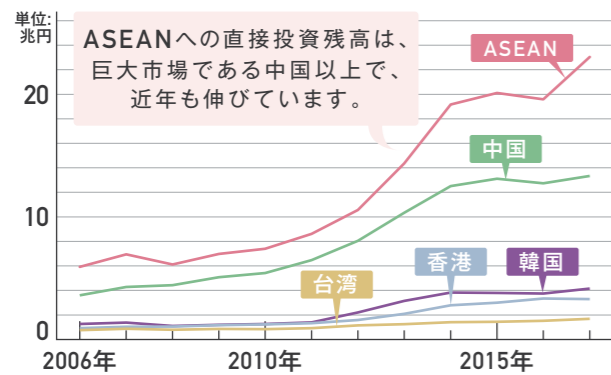
01 ASEAN — 益々強まる日本との結びつき。

フィリピンやタイ、シンガポールなどを含むASEAN(東南アジア諸国連合)。

日本企業による直接投資額や日本人訪問客数が、ここ数年で大幅に増加しているなど

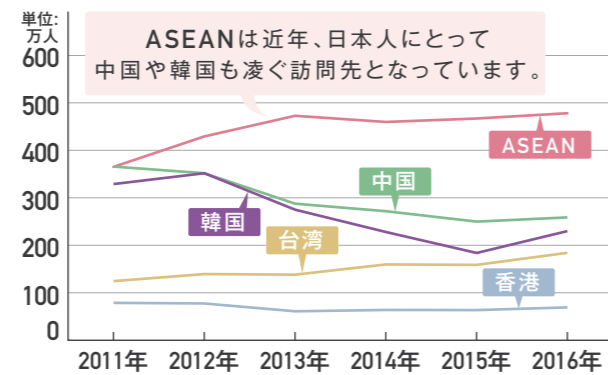
ASEANと日本の結びつきは、益々強まってきています。

▶ 日本の対外直接投資残高 (対東アジア主要国・地域)



※【出典】財務省統計・日本銀行統計

▶ 東アジア主要国・地域への日本人訪問客



※【出典】日本政府観光局(JNTO)統計

ASEANの中で最も日本に「近い」国、それがフィリピン。

日本と親密な関係にあるASEAN、その中で距離の面で日本に最も「近い」のがフィリピン。羽田空港からマニラ(ニノイ・アキノ空港)へ、最短約4時間でアクセスできます。

羽田空港からASEAN主要国へのフライト時間	
マニラ (フィリピン)	✦ 約4時間00分～
ホーチミン (ベトナム)	✦ 約5時間50分～
バンコク (タイ)	✦ 約6時間10分～
シンガポール	✦ 約6時間55分～
クアラルンプール (マレーシア)	✦ 約7時間15分～
ジャカルタ (インドネシア)	✦ 約7時間25分～

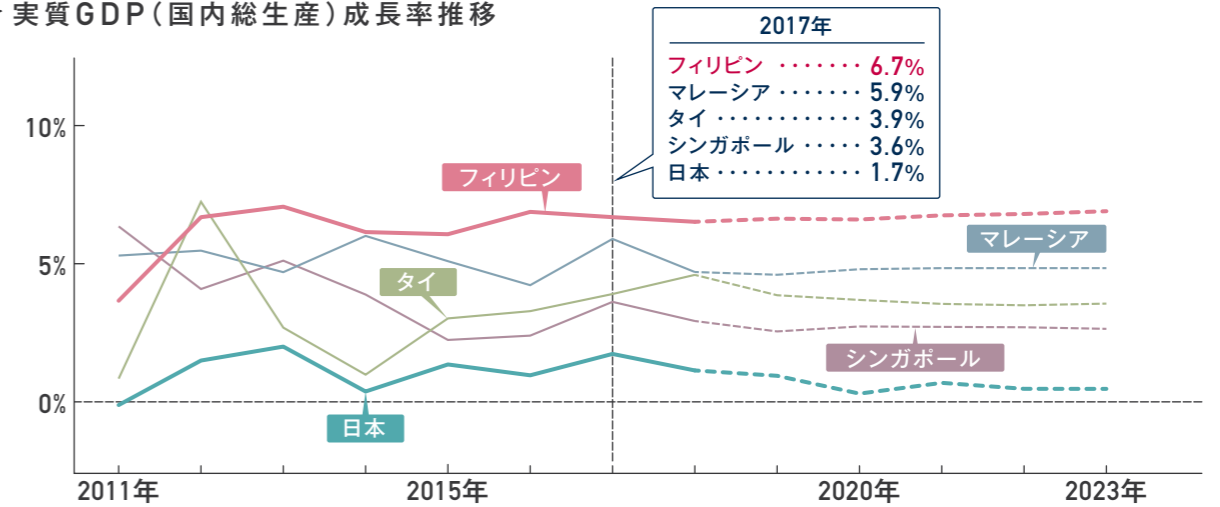


※掲載の概念図は日本とASEAN主要国の位置関係を説明するための概念図であり、位置・スケール・距離等は実際とは異なります。※羽田空港から各国へのフライト時間:「マニラ」4時間00分～4時間35分・「ホーチミン」5時間50分～6時間05分・「バンコク」6時間10分～6時間50分・「シンガポール」6時間55分～7時間25分・「クアラルンプール」7時間15分～7時間40分・「ジャカルタ」7時間25分～7時間45分 ※【出典】羽田空港国際線旅客ターミナル HP ※フライト時間は羽田空港から目的地までのおおよそのフライト時間です。フライト時間は使用機材や当日の天候、季節などによって変わりますので、詳細は航空会社へお問い合わせください。

ASEAN主要国の中でも高いGDP成長率が予測されています。

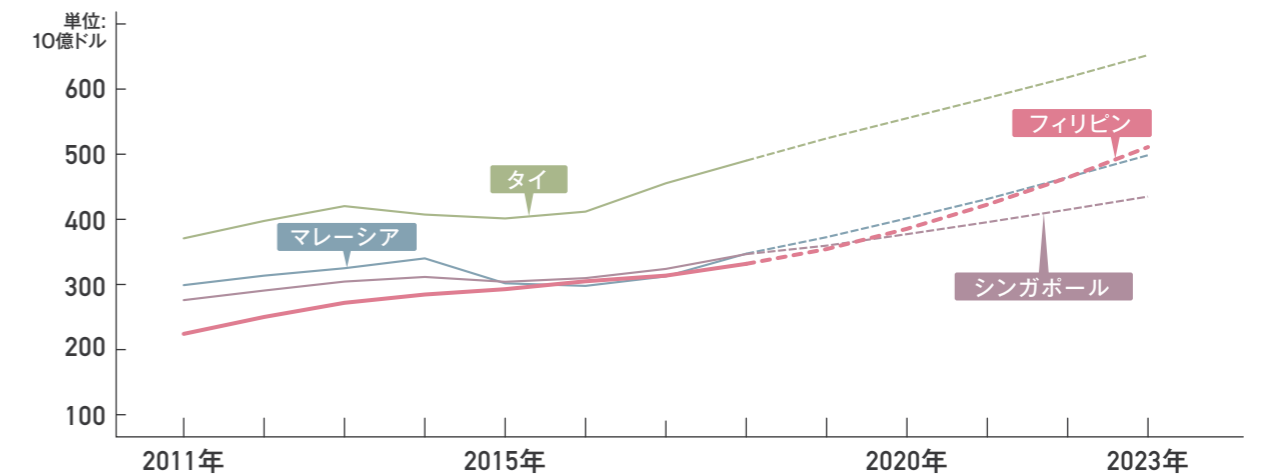
その国の経済の見通しを計る目安として利用される、GDP(国内総生産)成長率。IMF(国際通貨基金)のデータによるとタイやマレーシア、シンガポールなどのASEAN諸国でも今後、日本を上回る成長率が続くと予測されていますが、なかでもフィリピンは高い成長を続けており、2018年以降も年率6%以上の成長が見込まれています。

▶ 実質GDP(国内総生産)成長率推移



※【出典】IMF World Economic Outlook Database(October 2018 Edition) ※2018年以降は推計値です。

▶ 名目GDP(国内総生産)総額推移



※【出典】IMF World Economic Outlook Database(October 2018 Edition) ※2018年以降は推計値です。

ASEANの中で最も日本に近く、
高いGDP成長率がIMFにより予測されているフィリピンは
今、注目したい投資先の一つです。

02 さらに成長のポテンシャルも有しています。

人口の変動やそれに伴う市場規模の変化は、投資先の国を選ぶ上での判断材料の一つ。

日本では今、少子高齢化が社会問題になっており、すでに人口減少も始まっています。

一方、フィリピンは子どもや生産年齢人口が大半を占め、今後も人口増加が続いていく見込みです。

市場規模に影響を与える人口は、既に1億人を突破。

国連が公表している「世界人口予測」によると、フィリピンの人口は2017年時点で1億4百万人超。世界に13か国しかない、人口1億人を超えた国です。ASEANではインドネシアに次いで第2位と、巨大な市場が形成されています。

▶ 2017年時点 ASEAN人口ランキング (単位:万人)

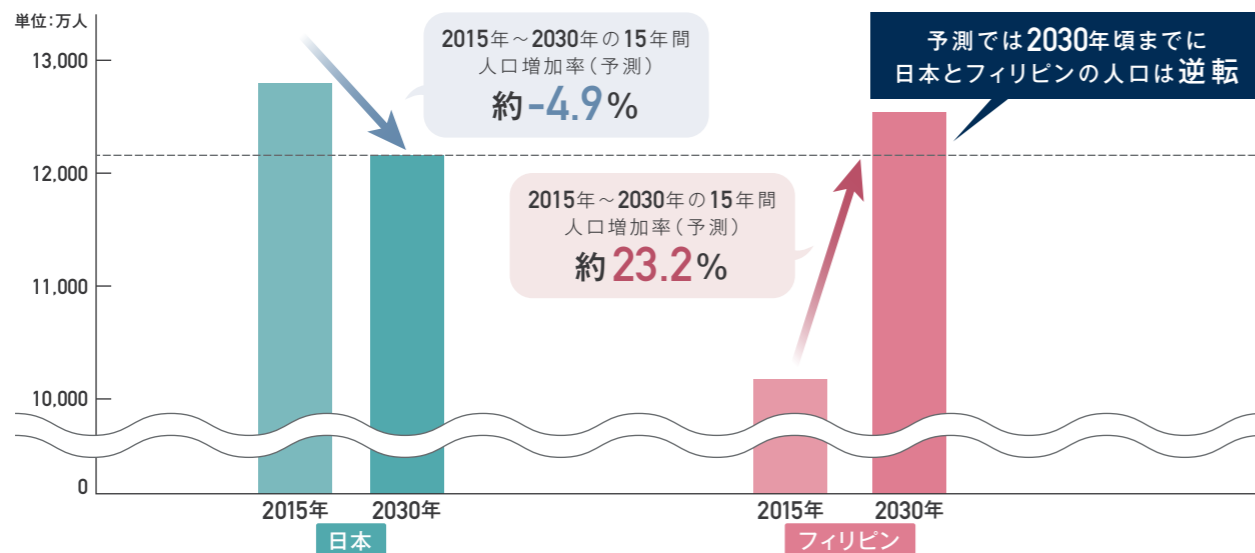
1位 インドネシア	約26,399万人	6位 マレーシア	約3,162万人
2位 フィリピン	約 10,492 万人	7位 カンボジア	約1,601万人
3位 ベトナム	約 9,554万人	8位 ラオス	約 686万人
4位 タイ	約 6,904万人	9位 シンガポール	約 571万人
5位 ミャンマー	約 5,337万人	10位 ブルネイ	約 43万人

※【出典】United Nations World Population Prospects 2017

人口は今後も拡大し、日本を追い越すと予測されています。

国連が公表している「世界人口予測」によるとフィリピンの人口は、今後も大幅な増加が予測されています。一方、日本の人口は減少が続くと予測されており、2030年頃までにはフィリピンと日本の人口は逆転する見通しとなっています。

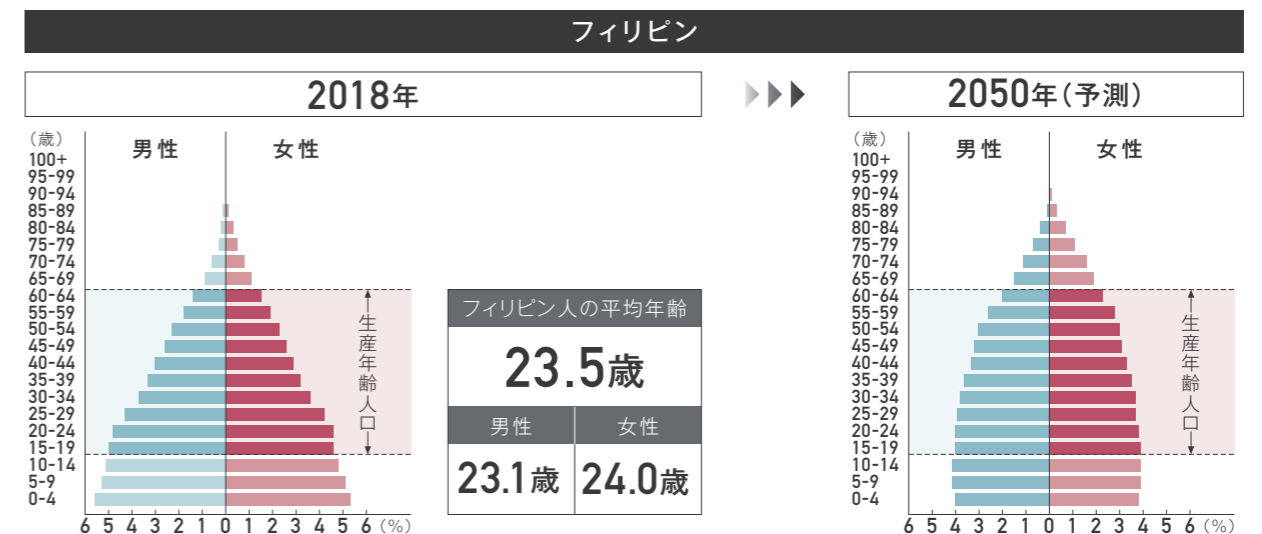
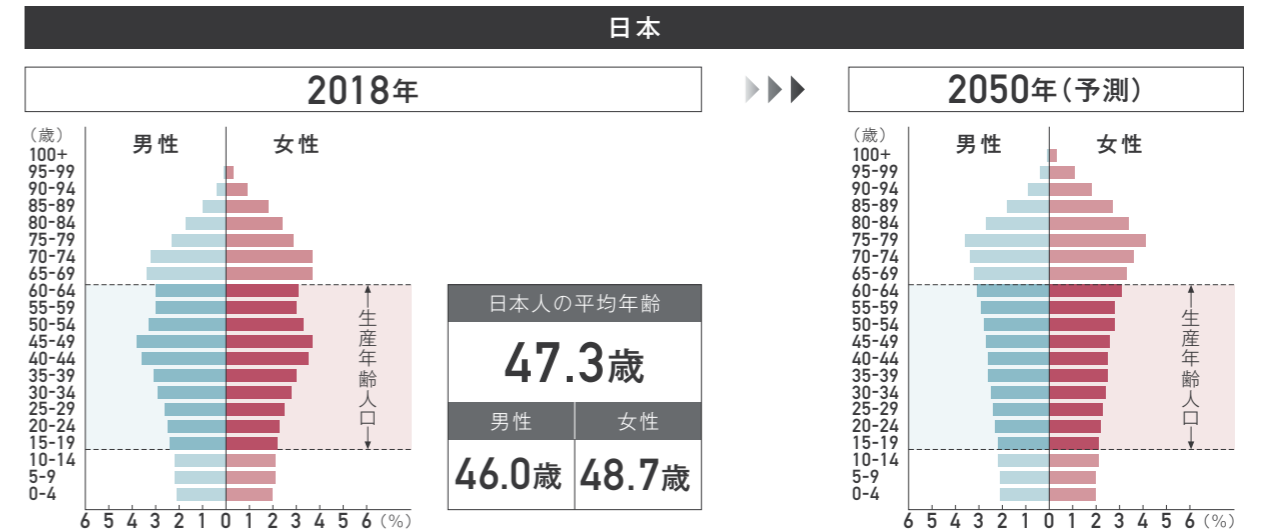
▶ フィリピンと日本の人口予測比較



※【出典】United Nations World Population Prospects 2017

平均年齢は20歳台。2050年の予測でも、生産年齢人口が大半です。

平均年齢がすでに40歳超となっている日本に対して、フィリピンは男女共に20代前半。さらに2050年の予測を見ても、労働力の中核をなす15~64歳の人口を指す「生産年齢人口」の割合が高齢者よりも圧倒的に多くなっています。



※人口ピラミッド【出典】PopulationPyramid.net「Population Pyramids of the World from 1950 to 2100」
※平均年齢【出典】CENTRAL INTELLIGENCE AGENCY「The World Factbook」(調査年度)2017年

フィリピンは人口増加が続く見込みであり、加えて若い世代の占める割合が多いことから、国の成長のポテンシャルも高いと言えるのではないのでしょうか。

03 ご存知ですか？フィリピンと日本の親密さ。

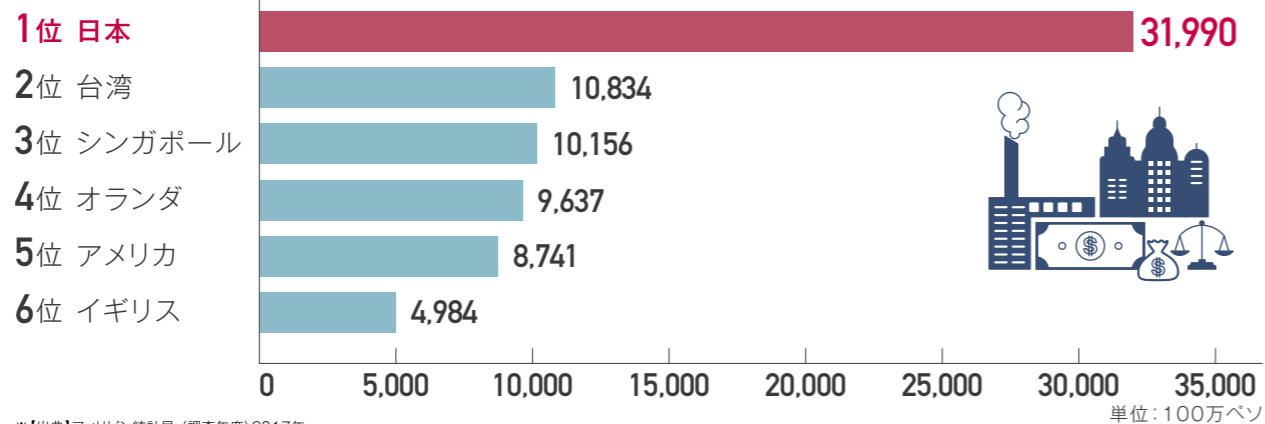
海外投資を行う上で、経済や発展の見通しと並んで気に掛かるのが、国同士の関係性です。

フィリピンと日本の関係を見てみると、経済面ではもちろん、国民感情の面でもつながりが深いことが窺えます。

日本企業によるフィリピンへの直接投資額は、世界最大です。

経営参加や技術提携を目的に、現地法人の設立や外国法人への資本参加、不動産取得・設備投資などを通じて行われる「海外直接投資」。2017年のデータによると、フィリピンへの直接投資額が世界で最も多いのは日本であり、2位である台湾の約2.9倍もの額を投資しています。

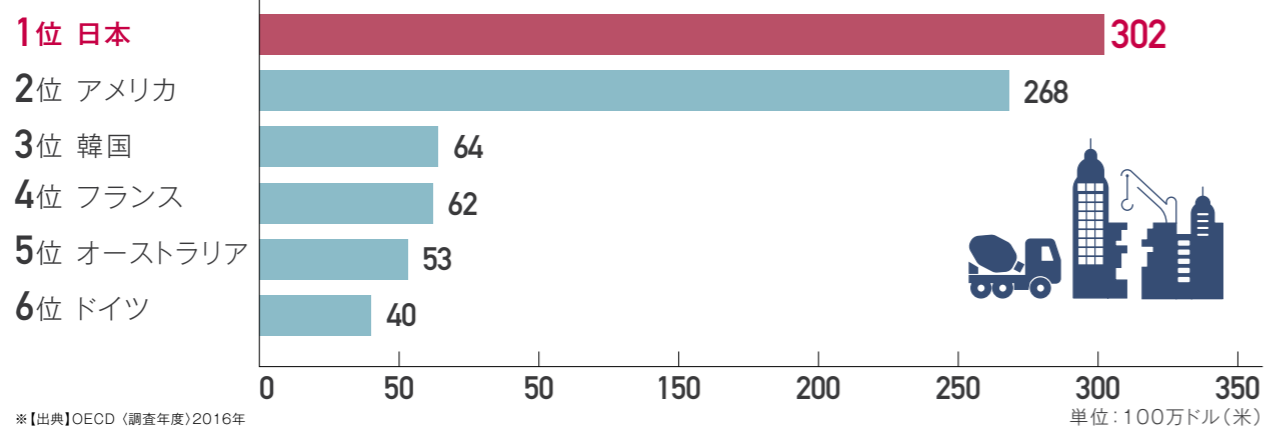
▶ フィリピンに対する直接投資額



ODAにおいても、日本は世界最大の資金をフィリピンに供与しています。

企業による「直接投資」と異なり、政府および政府機関が発展途上国の経済発展や福祉向上を目的として行うのが「ODA（政府開発援助）」。「こちら日本が、世界で最も多くの額をフィリピンへ供与しています。」

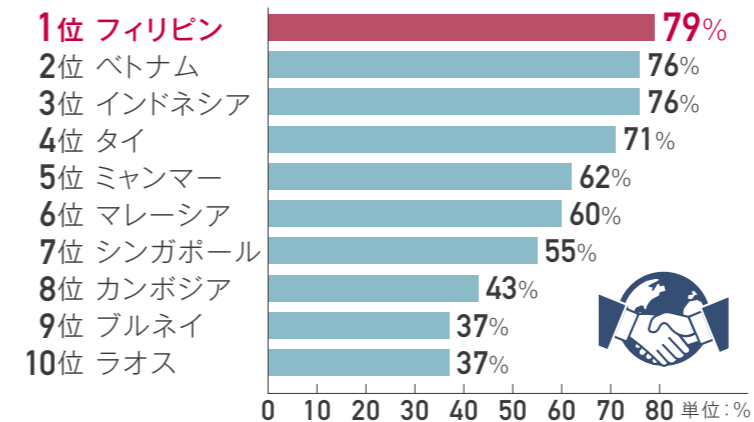
▶ フィリピンに対するODA（政府開発援助）額



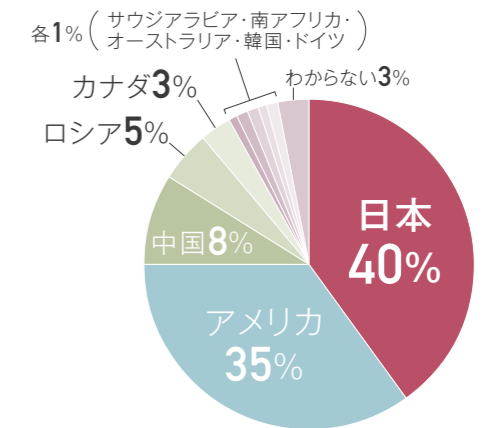
日本への信頼は、フィリピンの国民の声からも窺うことができます。

外務省がASEAN各国へ行った世論調査において、日本を「重要なパートナーと思う国」として答えた人の割合が最も高かったのはフィリピン。またフィリピン人のうち「最も信頼できる国」として日本を選んだ人の割合も約40%と最も高く、日本はフィリピンの人々から良好な印象を抱かれていることが窺えます。

Q 「あなたの国にとって、現在重要なパートナーはどの国ですか？」という質問に対して
〈日本〉と答えた各国民の割合（複数回答）



Q 「最も信頼できる国はどの国ですか？」という質問へのフィリピン人の回答（単一回答）

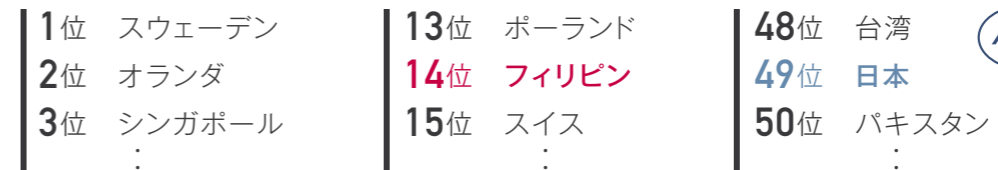


フィリピンでは英語が公用語。

英語ランキングでも、ヨーロッパの国々と比肩しています。

フィリピンではフィリピン語と英語が公用語とされています。世界のビジネス英語ランキングでも、ポーランドやスイスなどヨーロッパの国々と肩を並べており、外国人にとってもビジネスが行いやすい環境となっています。

ビジネス英語ランキング



日本と良好な関係を築いているのに加え、英語を使ったビジネスもしやすいフィリピンは、日本人にも魅力的な投資先の一つではないでしょうか。

01 マニラ首都圏は今、進化の時を迎えています。

フィリピンの中核を担うのは、首都マニラ市や旧首都ケソン市を含む16市1町により構成される「マニラ首都圏」。GDPの約36%が集中する*1、フィリピン最大の経済圏となっています。現在、首都圏とその近郊ではインフラや住宅などの大規模開発が計画・進行しており、さらなる成長に期待が高まっています。

*1.【出典】JICA HP「インフラロードマップ概要」



*【出典】Mitsui Fudosan (Asia) Pte. Ltd. 調べ(現地報道、公的機関発表情報等を統合)

日本の援助で、交通インフラの拡充が計画されています。

2017年、日本政府は、政府開発援助(ODA)や民間投資を合わせて、5年間で1兆円規模をフィリピンに支援することを表明しました。現在、南北通勤鉄道(マロロスーツツパン間)、マニラ首都圏地下鉄事業等、様々なインフラ計画が、円借款を活用して進められています。マニラ首都圏のダイナミックな成長には、日本が深く関わっているのです。

※掲載の概念図はマニラ首都圏の開発状況を説明するための概念図であり、位置・スケール・距離等は実際とは異なります。※掲載の情報は2018年12月現在のもので今後変更になる場合がございます。各種事業は、計画段階のものであり、開業、延伸、新設等はあくまで予定です。将来的に計画の変更、中止の可能性がります。

大規模な都市開発によって、都市化が急速に進行しています。



マニラ首都圏では近年、民間主導による都市開発が行なわれ、国内外から多くの人材や企業が進出してきており、急速に都市化が進んでいます。現地を訪れ街を歩けば、その発展ぶりに驚かれるかもしれません。

発展しつつある中枢だからこそ、多くの現地有力企業が開発に参画しています。

マニラ首都圏における開発には、フィリピン国内の財閥系有力企業が多く参画。このことから、マニラ首都圏が、現在国内においていかに重要なエリアであるかということ、また、将来的なポテンシャルへの注目度が窺えます。

▶ 現地有力デベロッパーの例

企業名	財閥名	備考
アヤラ・ランド	アヤラ	フィリピン最大の財閥グループ(スペイン系)、アヤラ財閥傘下。デベロッパーとしてもフィリピン最大。あらゆるポートフォリオをカバーする総合デベロッパー。
SMDC	シー	戦後に靴屋から創業し、アヤラ財閥と比肩するほどに成長した華僑系シー財閥傘下。ポートフォリオは商業施設と住宅中心。巨大ショッピングセンターを全国に多数展開。
ロビンソンズ・ランド	ゴコンウェイ	食品・小売を主力とするゴコンウェイ財閥傘下の総合デベロッパー。
DMCI Homes	コンスンジ	フィリピントップゼネコンの一社、DMCI Holdings傘下の住宅専門デベロッパー。中間層向け住宅に強みを持つ。
ロックウェル・ランド	ロベス	電力・放送を主力とするロベス財閥傘下。開発の質に定評があり、ハイエンド住宅で強いブランド力を持つ。

02 不動産投資先としての魅力をご紹介します。

不動産投資では、賃貸・売買ニーズの需給バランスと厚みが大切です。

マニラ首都圏は、すでに東京23区を大きく上回る人口密度でありながら、さらなる人口流入が続き住宅、なかでもコンドミニアム(分譲マンション)への需要が高まっています。

東京23区と比較しても、厚みのある住宅市場が形成されています。

マニラ首都圏では、東京23区とほぼ同じ約614km²の土地に、約1,288万人もの人々が暮らしています。さらなる人口流入も進んでおり、2017年度の住宅供給数は、東京23区の約2.2倍。勢いのある住宅市場が形成されていることがわかります。

	人口	面積	人口密度	一人当たりGDP (米ドル)	住宅市場規模 (2017年度供給)
マニラ首都圏	約1,288万人	約614km ²	約20,973人/km ²	8,679	35,645戸
東京23区	約927万人	約627km ²	約14,815人/km ²	88,383	16,017戸

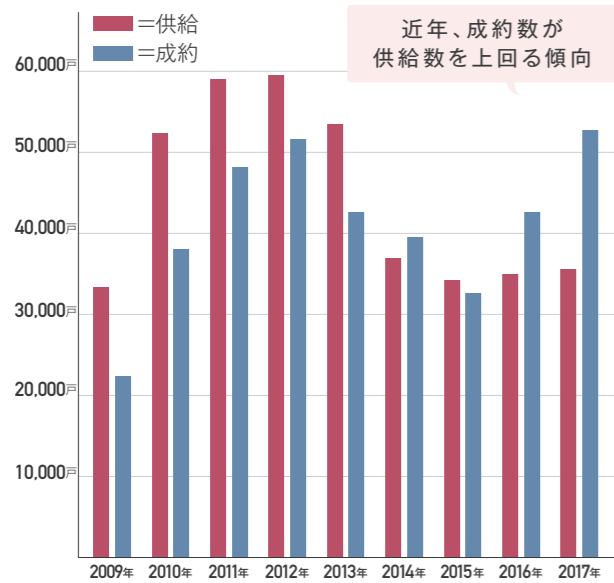
供給数は約2.2倍

※【出典】(メトロマニラ)人口:フィリピン統計局(2015年時点)/GDP:IMF(2016年時点)/住宅市場規模:Colliers Philippines(東京23区)人口:東京都の統計(2015年時点)/GDP:IMF(2016年時点)/住宅市場規模:一般財団法人 日本不動産研究所

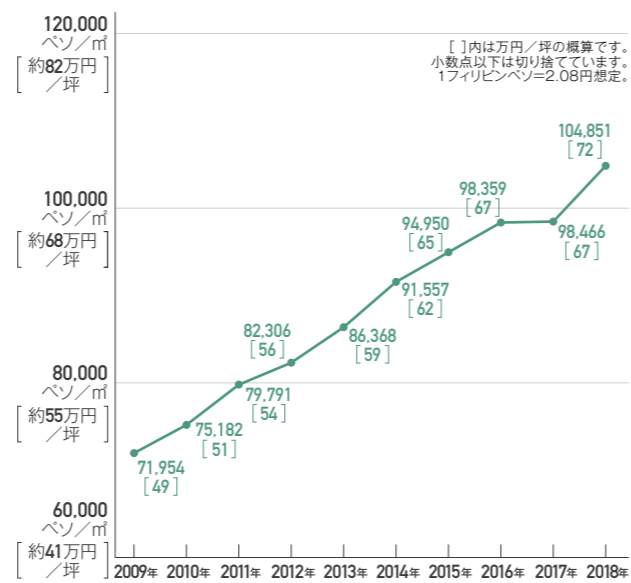
住宅供給数を成約数が上回り、住宅需要は年々高まっています。

2010年以降、毎年3万戸以上もの分譲住宅が供給されている中、2016年・2017年は成約数が供給数を上回っており、また㎡当たりの販売価格も毎年上昇。住宅ニーズが年々高まりつつあることがわかります。

▶ マニラ首都圏 供給・成約戸数推移



▶ マニラ首都圏 販売価格推移



※【出典】Colliers Philippines ※販売単価推移は、2009年~2017年は第4四半期、2018年は第3四半期の数値となります。

東京23区と各都市の価格水準を比較しました。

ASEAN主要国各都市の不動産価格は、平均値、最高値圏ともに、東京23区と比較して相対的に低いことが窺えます。なかでもマニラ首都圏の不動産価格は、ASEANのその他の都市と比較しても、低い水準にあります。

東京23区		マニラ首都圏	
「ハイエンド」価格帯	「ミドルクラス」価格帯	「ハイエンド」価格帯	「ミドルクラス」価格帯
約833万円/坪	約228万円/坪	約151万円/坪	約72万円/坪
想定表面利回り水準 約2.6%~約4.4%		想定表面利回り水準 約4.5%~約7.2%	

シンガポール	バンコク都	クアラルンプール連邦直轄領
「ハイエンド」価格帯	「ハイエンド」価格帯	「ハイエンド」価格帯
約896万円/坪	約211万円/坪	約211万円/坪
「ミドルクラス」価格帯	「ミドルクラス」価格帯	「ミドルクラス」価格帯
約325万円/坪	約82万円/坪	約76万円/坪
想定表面利回り水準 約2.9%~約3.2%	想定表面利回り水準 約4.2%~約6.6%	想定表面利回り水準 約3.4%~約6.2%

※【出典】一般財団法人 日本不動産研究所調べ

人口密度が高く、住宅市場規模にも厚みがあるマニラ首都圏。
一方で不動産価格が東京23区はもちろん、ASEANのその他主要都市と比べても相対的に低いことから、
今なら少ない額で海外不動産投資を始めることができます。

01 実際の取引に関する疑問にお答え。

※記載内容はあくまで一例です。購入手続きは売主により異なります。また、現地不動産エージェントも会社毎にサービス内容は異なり、それに伴い費用が発生する可能性があります。ご購入に際してはご自身でご確認ください。※記載内容は2018年11月時点の情報です。制度の変更、もしくは売主、現地不動産エージェント、各サービス提供会社の都合により変更となる場合がございます。

Q 国内不動産との違いは何でしょうか？



A 為替変動や商慣習の違いです。信頼できるパートナーを選ぶことが大切です。為替の変動により、現地での不動産価値が変わらなくとも、日本円に換算した際の価値が増えることも減ることもあり得ます。また、不動産関連の法制、税制、商慣習等は日本と異なります。予めその認識を持って事前に各種手続きをしっかりと確認することが重要です。また、現地の事情に精通した、信頼できる現地不動産エージェントを見つけることも有用です。

Q 英語を話せなくても購入できますか？



A 購入可能です。お客様の購入前後の各種手続きに関してサポート業務を提供する日系の現地不動産エージェントがございます。こうしたエージェントをご利用になる場合、彼らがお客様と売主の間に入って調整を行いますので、お客様自身は英語をお使いにならなくても購入することが可能です。(別途手数料が発生します。)

Q 購入にあたって、何回ぐらいフィリピンに行くのでしょうか？



A 行かなくとも購入可能です。日本の公証役場・大使館にて必要な手続きを行うことで、フィリピンに行かずに購入することは可能です。ただし、購入前には現地をご自身の目でご覧になり、しっかりと判断された上で購入されることをお勧めします。

Q 海外への電信送金はどのように行うのでしょうか？



A 日本の金融機関で送金ができます。銀行窓口で海外送金の手続きを行います。銀行によってはインターネットバンキングで送金出来る場合もあります。手数料は銀行によって異なりますが、数千円程度です。また、フィリピンペソでの送金にあたっては、銀行の定めるレートによる両替が必要です。

Q 契約後に為替相場が動いた場合、どのような影響があるのでしょうか？



A 日本円での支払代金が変わります。購入代金はフィリピンペソ建てです。円高ペソ安になれば日本円での支払額は少なくなりますし、円安ペソ高になれば日本円での支払額は多くなります。

Q 購入の際に仲介手数料はかかるのでしょうか？



A 仲介手数料はかかりませんが、不動産エージェントへの業務委託手数料が別途発生します。

購入の際はフィリピンの商慣習上、仲介手数料はかかりません。ただし、英語での購入手続きに不安がある方や現地の商慣習に詳しくない方は、日系の不動産エージェントをご利用される方が多く、そうした場合には別途業務委託手数料が必要となります。また、不動産の売却時には、売買金額に対し3~5%の仲介手数料が必要になります。

Q 融資は利用可能ですか？



A 条件次第で利用可能です。

現地銀行の一部では、非居住者の外国人向けの商品を提供しています。また、日本国内では、フィリピンナショナルバンクがフィリピン不動産購入のために、円建ての住宅ローンを提供しています。ただし、いずれの融資も一般的な日本国内の不動産投資向け融資よりも高い金利となっております。日本の金融機関における通常の不動産投資用融資は使用できないケースが多いですが、利用可能な商品もございます。

Q 引き渡し後の管理費・共益費はどのように支払うのでしょうか？



A 物件の管理事務所での支払いが一般ですが、代行サービスを利用可能です。

現地では通常、物件の管理事務所にて小切手で支払うことが一般的です。日系の現地不動産エージェントや管理会社等、お客様の代わりに毎月の支払いを代行するサービスを提供している会社もございます。
※別途手数料が発生する可能性があります。

Q 竣工後のアフターサービスや、万一の際の売主責任という考え方はあるのでしょうか？



A 売主責任があります。

民法上、瑕疵担保期間は「躯体15年、その他1年」となっております。ただし、契約上の条件により条件変更も可能とされておりますので、売主によって異なります。

Q 日本国内の確定申告は必要でしょうか？ また、減価償却はできますか？



A 必要です。減価償却もできます。

日本の居住者である場合、日本国内でもフィリピンでの賃貸収入について確定申告を行う必要があります。また、フィリピンで納付する所得税については、一般に外国税額控除が適用されるため、日本で確定申告する際には、日本での最終的な所得税額から、フィリピンで納付した分の金額を控除することが一般に可能です。減価償却に関しては、日本の居住者である場合、現在の日本の税制では国内・海外の区別はなく、購入した不動産の建物部分を法律で定められた耐用年数で配分して、費用計上することができます。詳しくは税理士にご確認ください。

02 フィリピンでの不動産投資の流れをご紹介します。

※記載内容はあくまで一例です。購入手続きは売主により異なります。また、現地不動産エージェントも会社毎にサービス内容は異なり、それに伴い費用が発生する可能性があります。ご購入に際してはご自身でご確認ください。※記載内容は2018年11月時点の情報です。制度の変更、もしくは売主、現地不動産エージェント、各サービス提供会社の都合により変更となる場合がございます。



申し込み

- 1 まず、売主へ住戸の仮押さえをリクエストします。
仮押さえ可能期間は、通常3～7日間となります。
- 2 仮押さえ期間中に、Reservation Fee(申込み証拠金)を電信送金します。
- 3 売主から送られる購入申し込み書類に記入・返送して、申し込みが完了します。
なお、弊社提携の現地日系企業等によるサポートを受けることも可能です。

申込み書類の例

Reservation Agreement
(購入申込書)

Buyers Information Sheet
(お客様情報登録シート)

1904 #1
(フィリピン納税者番号取得用フォーム)

※1. 1904(フィリピン納税者番号取得用フォーム)の提出には、本人確認書類が必要となります。通常はパスポートのコピーが必要ですが、加えて戸籍謄本や住所証明を求められる場合もあります。また、法人名義での購入の場合は個別に確認が必要です。

 契約

- 1 申し込み完了後、売主から支払いスケジュール、手付金等の送金案内が送信されます。
- 2 電子送金にて手付金等を支払います。
このタイミングでは、Down Payment(手付金)と割賦払いの一回目等をまとめて支払うのが一般的です。
- 3 現地銀行「Philippine National Bank」にて口座を開設、小切手帳も購入。
小切手帳は、契約後の定期的な支払いに必要となります。 → **Column1**

4 売主との間で、Contract to Sell(売買契約)を締結します。

- ▶ 現地で行う場合
(必要書類)CTS署名、先日付の小切手提出(契約後の定期的な支払いのため。提出時期は売主により異なる)
- ▶ 日本で行う場合
(必要書類)CTSを売主から取り寄せ、記入。公証役場での公証とフィリピン大使館での認証手続きを行った上で売主に郵送(このタイミングで要求があれば先日付の小切手と共に)。

5 契約後～引き渡し前まで売主との接触は、必要がない限り定期的な支払いのみとなります。

| Contract to Sell



Column1 一般的な支払い方法について

A 割賦払い ▶ 複数の支払い方法がありますが、一般的なのは契約時に手付金を支払い、その後ある程度の金額を引き渡しまで毎月割賦払いで支払った上で、残金を引き渡し時に一括で支払う方式です。

方法としては、小切手を使うケースが一般的です。
なお、売主によっては外国人購入者のために割賦払いの回数を少なくした支払い方法(例:年に一回)を用意するケースもあり、その場合は電信送金も選択肢に加わります。

B 一括払い ▶ 契約時に一括で全額支払う場合は、割引を得られるケースも多くあります。

 引き渡し

1 引き渡し通知と、最終金・引き渡し時諸費用の支払い案内が売主から送られます。
→ **Column2**

2 Inspection(点検)の後、鍵と取扱説明書等各種書類などが引き渡されます。
通常は点検を行った後、欠陥箇所を売主が補修し、完了した後に鍵を引き渡します。
補修には、多くのケースで1~2ヶ月を要します。

| 鍵・書類等の受領書



3 Deed of Absolute Sale (最終的な売買契約書)に署名。
タイミングは、売主により異なります。
また、日本で署名する場合は、大使館認証等が必要となります。

Column2 引き渡し時に必要となる諸費用について

基本的に必要となる諸費用 印紙税、取得税、登記費用、事務費用、管理費・敷金

金額について



金額は物件によりかなり幅がありますが、物件価格の5~6%前後が一般的です。
その他、付加価値税(Value Added Tax=VAT)も必要となりますが、これは物件価格に含まれていることが多いです。
管理費は、物件管理費数ヶ月分の前払い。
敷金は、電気メーターと水道メーターのデポジット(保証金)です。

登記

- 1 Deed of Absolute Saleへの署名が済み次第、登記手続きを行います。登記開始から完了までは12ヶ月程度を要します。

| 権利証



賃貸管理

- 1 賃貸管理会社を選定し、入居者募集を行います。
- 2 家具等を手配します。フィリピンでは、一般的に家具付きで賃貸に出すケースが多く必須ではありませんが、家具付きの方が借り手が見つかりやすい傾向にあります。
- 3 管理費・共益費を定期的に支払います。通常、コンドミニアムの管理事務所にて小切手での支払いとなります。
- 4 税務申告を行います。→納税が必要な諸税については **Column4** 参照

Column3 フィリピンでの不動産管理について

日本と同様、売主が管理会社を有していてそこが管理を行う場合と、外部管理会社を利用する場合があります。

売却

- 1 物件を売却する際には、まず、仲介会社を選定します。
- 2 売却後は、税務申告が必要となります。→納税が必要な諸税については **Column4** 参照

Column4 購入から売却までの期間で必要となる主要な税金について

① 購入時に発生する税金

- ▶ **Documentary Stamp Tax**(印紙税)
売買価格もしくは公正市場価格、いずれが高い方の1.5%
- ▶ **Value Added Tax**(付加価値税)
売買価格の12%(売買価格が250万ペソ超の場合) 一般的には物件表示価格に含まれていることが多い
- ▶ **Local Transfer Tax**(自治体不動産取得税)
売買価格もしくは公正市場価格、いずれが高い方の0.75%(税率は自治体により異なる)

② 保有期間中に発生する税金

- ▶ **Real Property Tax**(固定資産税)
評価額の2%/年(税率は自治体により異なる)
- ▶ **Special Education Fund**(特別教育基金)
評価額の1%/年(税率は自治体により異なる)

③ 賃貸運用期間中に発生する税金

- ▶ **Income Tax**(所得税)
フィリピン非居住外国人で国内就労者とみなされる場合、課税所得の0~35%(課税所得額に応じた累進税率)
フィリピン非居住外国人で国内就労者とみなされない場合、賃貸収入の25%(経費控除前)
納付は賃借人が行う(源泉課税)
※フィリピン国内滞在日数が年間合計180日超の場合は国内就労者とみなされる
- ▶ **Documentary Stamp Tax**(印紙税)
年間賃料の0.2~0.3%(賃貸借契約締結時)
- ▶ **Value Added Tax**(付加価値税)
年間賃貸収入総額が300万ペソを超える場合、一戸当たり月額賃料が1万5千ペソ超の部分につき12%
年間賃貸収入総額が300万ペソ以下の場合、賃貸収入総額の3%
※フィリピン非居住外国人で国内就労者とみなされない場合、納付は賃借人が行う(源泉課税)

④ 売却時に発生する税金

- ▶ **Capital Gains Tax**(キャピタルゲイン税)
売買価格もしくは公正市場価格、いずれが高い方の6%
- ▶ **Documentary Stamp Tax**(印紙税) / **Local Transfer Tax**(自治体不動産取得税)
購入時と同様 一般的には買主が負担することが多い

※2018年12月時点で施行されている法令に基づく内容であり、今後変更される可能性があります。
※上記税金については主要なもののみを記載しています。記載のない税金についても適用される場合がございます。
※実際のお取引での適用については、税理士・税務署等にご確認のうえご判断いただくようお願いいたします。