

検証：HSBC(香港上海銀行)ハウジングローン

－ フィリピン不動産をHSBCの住宅ローンで購入する方法と注意点 －

ほのぼのコーポレーションはHSBCの正規登録ローン仲介業者です。

ここでは、フィリピン不動産を現金払いではなくローン、特に金利のはるかに安い外貨建て融資により購入する方法とその注意点をご説明します。

また、HSBC普通口座開設のお手伝いを致しますが、当社では特に手数料を頂いておりませんので気軽に声を掛けてください。→ yara@asahi.ph

- 1 HSBC **プレミア会員**対象の外貨建て住宅ローンのご紹介
- 2 居住者と非居住者・・・居住ビザ
- 3 **プレミア会員**とは？
- 4 プリセール物件と中古物件で融資規定は異なる？
- 5 家賃収入でローン返済は可能か？
- 6 不動産売却の際の注意点とコストは？
- 7 HSBCも融資規定を変更する？
- 8 フィリピンのコンドミ開発業者は支払済み購入費を返却してくれるか？

1 HSBC **プレミア会員**対象の外貨建て住宅ローンのご紹介

フィリピンは他の発展途上国同様、インフレ率が高いため、住宅ローン金利も高く設定されています。現時点の市中銀行のペソ建て住宅ローン実勢金利は9%～11.5%となっています。この金利はHSBCも同様であり、金利の安い国に住む日本人にとっては手が出しにくい金利です。

しかし、HSBCでは、数年前から**プレミア会員**に対して、フィリピン国内の優良居住用コンドミニウム購入に際し、「外貨建て住宅ローン」を提供しております。下記が現行金利です。

(2010年2月24日現在の貸出金利)

HSBC	ホームローン			
金利見直し	フィリピンペソ	米ドル	英国ポンド	香港ドル
3ヵ月毎	9.00%	4.60%	5.10%	4.75%
1年毎	9.25%	5.21%	5.50%	5.00%
2年毎	9.75%	6.50%		
3年毎	10.00%	7.30%		
5年毎	10.75%			

この表によると、米ドルや香港ドルでは3ヶ月毎の変動金利では5%未満で、ペソ金利9%の約半分であり、これが外貨建てローンの最大のメリットです。**HSBCのプレミア会員**には現時点の規定では、上記からさらに1%の割引、つまり、米ドルではたったの3.6%、香港ドルでも3.75%の優遇金利で住宅ローンが組めます。

(繰り返しますが外貨ローンが組めるのは**プレミア会員**のみの特典です)

※プレミア会員はペソ建て住宅ローンでも上記金利からさらに1%割引かれ、年利8%(現行)となります。

一方**デメリット**としては、フィリピン国外で得た収入でローンを返済する場合、為替レートの変動の影響により、返済額が変動する不安があるということです。さらに物件の家賃収入で返済する場合、ペソ対外貨の為替変動の影響も受けます。つまり、円とペソが連動して借入れ外貨より為替レートが下がった場合にはダブルパンチを受けるわけです。従ってゆとりのある返済計画が大事となります。

2 居住者と非居住者…居住ビザ

…一般に市中銀行では非居住者は銀行口座も開設できなければ融資を受けることもできません。しかし、HSBC は当社の紹介で VISA(居住査証)がなくても口座開設ができます。さらに**プレミア会員**になると非居住者でも外貨建てローンを含む住宅ローンを組むことができます。

3 プレミア会員とは？

HSBC ではプレミア会員制度があります。日本では1000万円、フィリピンでは400万ペソ(約800万円)の預金でプレミア会員になることができます。

プレミア会員のメリットは：

- ①**住宅ローン審査済**とみなされ、居住 VISA の有無に拘らず**世界中**で住宅ローンを組むことができます。
- ②一度に3物件までの住宅ローンを1件当たり2000万ペソ(約4千万円)、査定評価額の60%まで融資を受けることができます。
- ③上記でも説明した**特別優遇金利**で住宅ローンを受けることができます。(現在、フィリピンでは全通貨ローンで1%割引となります)
- ④**外貨建て住宅ローン**を組むことができます。
- ⑤納税証明書(または源泉徴収票)以外の収入に関する証明書提出の免除。
- ⑥インターナショナル外貨 ATM カードで**外貨預金を外貨のまま引き出す**ことができます。
- ⑥**アセットリンク**により、申し込みから3日間で HSBC の預金連動口座合計預金額の90%までの融資が受けられます。現時点でのペソ金利は6.5%です。

→**プレミア会員申し込み希望者は yara@asahi.ph へメールをください。**

4 プリセール物件と中古物件で融資規定は異なる？

【プリセール物件の場合】 プリセール物件とは建物完成前に売り出している物件のことで、フィリピンでは一般的です。HSBC では1LDK の価格が400万ペソ(約800万円)以上の優良物件のうち HSBC が認定した住居用コンドミについてのみ住宅ローンを実施しています。現時点では当社ホームページでもご紹介のアヤラ・ランド社の開発するマカティ市のパーク・テラセスやボニファッシュ・グローバルシティのセレンドラ、マカティ市ロックウェルのワンロックウェルやイースト、ウェスト両タワー、シャングリラグループ開発のパシッグ市のセントフランシスタワー、メガワールド開発のワンセントラルやツーセントラル、グリーンベルト・チャンセラー、キングダムホテル開発のマカティ市ラッフルレジデンスなどがそれにあたります。HSBC はこれらの優良コンドミについては建物竣工(完成)前でも住宅ローンを実施しているわけです。

※しかしながら、上記物件においても **HSBC の融資実行時から数えて1年以内に法務局から権利証書が発**

行されるはずという開発業者からの再確約が書面でもらえない限り、融資は受けられないとのこと。つまり、上記プリセール物件といえども現時点において、HSBC 確実に住宅ローンが実行されるという保証はないわけでは

【中古物件の場合】 一方、完成済みの中古コンドミについては既に権利証が発行されているので、HSBC から「優良物件」としての認定がなくても住宅ローンが受けられます。しかし、(フィリピンの銀行は総じて)物件の権利証の名義(所有者)がローン借主になっていないと融資を実行してくれません。つまり、銀行が60%ないし80%の融資決定があっても、やはり全額分プラス所有権移転登記費用を用立てて名義変更を行い、権利証書にローン借主の名前が記載されない限り、融資が実行されないということです。

そのために HSBC では**アセット・リンク**というサービスをしております。これをつかえばプレミアム会員の場合、HSBCへの預金を担保してその80%~90%までを融資してくれます。これは最高5年間元金返済を据え置くことが可能で、それまでは月額利子だけを支払えばよく、もし住宅ローンを受けた時点で直ちに全額を返済してしまえば金利支払いも僅少で済むというシステムです。例えば、500万ペソの預金に対して450万ペソまで、10万ドルの預金に対して8万ドルまでの融資が可能です。HSBCプレミアム会員に対するアセット・リンクの年間借入利息は現在ペソで6.5%(査定額の90%まで融資)、米ドルで4.5%(査定額の80%まで融資)となっています。

【余剰資金のない方の場合】 住宅ローンを受ける前に銀行以外の金融機関でブリッジローン(短期融資)を組んでもらうか、別の方法でその資金を調達する必要があります。当社では HSBC の融資決定通知書をもとにブリッジローンを提供してくれる金融機関をお探します。

5 家賃収入でローン返済は可能か？

ローンで購入した物件のローン返済を家賃収入で賄おうとした場合、収入に対するコストはどれくらいでしょうか。

① 賃借人探し=空室期間には管理費が掛かる

..仲介業者を通じて入居者を探した場合、家主は賃貸借期間 1 年間について家賃の 1 か月分を仲介手数料として支払うのが一般的です。賃借人は仲介手数料を負担しないのが習慣です。さて賃貸物件がだぶついてくると空室期間も長くなります。その場合、賃貸借期間中は入居者に転嫁していた管理費が家主負担となります。管理費は専有床面積に対して掛かるもので平米当たり 50 ペソ~100 ペソです。つまり 50 m²に対し、2500 ペソ~5000 ペソ。100 m²ですと 5000 ペソ~10,000 ペソとなります。日本のマンションと違い、フィリピンのコンドミニアムは常駐の管理人と警備員の数が多くその人件費がかかるので管理費は日本と同水準になっています。

② 家賃水準の下落

..家賃の下落はこれまであまりなかったのですが、竣工したての物件では一時的に物件がだぶつくので、賃料が落ち着くのは一年後くらいになります。毎年更新のたびに賃料が 5%ないし 10%上がっていた時代もあったのですが、アジア通貨危機、原油の高騰、リーマンショックなどを経て、家賃値上げ条項は影をひそめています。一方、内装や什器備品の更新を何年も怠ると当然賃料は下落します。

③ 内装・補修・什器備品入れ替えコスト

・フィリピンでは2ベッドルームまでの間取りの賃貸物件では、什器備品込みというのが普通です。家主は賃借人が退去するたびに内壁の塗装、什器備品の更新をします。日本の畳の張替同様です、また契約の更新料を支払う習慣がないので、家主の家賃収入から負担しなくてはならないのです。家具購入コストや内装見積りは当社でも可能です。

④ 源泉税・付加価値税、固定資産税

・家賃収入に対する税金は、家主が居住者である場合には5%、非居住者の場合には30%かかります。一方、家賃支出に対する入居者の負担する付加価値税は12%となります。つまり、賃貸借契約に対して掛かる税金は合計で17%、家主が非居住者だと42%もかかるのです。これは大変大きな税負担です。年間固定資産税は、マカティ市では専有床面積に対して平米当たり 200 ペソから 300 ペソです。

6 不動産売却の際の注意点とコスト？

6%の売却税 フィリピン不動産を売却した場合、売買価格、政府の定めた路線価または適正市場価格のいずれか高い方の価額に対して6%に対して、キャピタルゲインズ税が課税されます。名称はキャピタルゲインズ税ながら実際はキャピタルロスがあっても一律に6%課税されるのでご注意ください。

売買価格の割引 問題は思ったときに不動産がすぐに売れるかどうかということです。優良物件でも相場度通りの売却価格では、半年から1年は掛かると思ってください。もし早期の売却を希望される場合には相場の2割引きなどの売却価格を提示しなければ、すぐに売れることはありません。すぐに売却したいときには「相場の2割引きを覚悟」と覚えておいてください。

7 HSBC も融資規定を変更する？

外貨建てローンがなくなる？ 現時点で外貨建てローンを実施しているのはフィリピンでは HSBC だけです。例えばこの住宅ローンは少なくとも物件査定額の40%まで代金が支払われていなければ外貨建て融資は実行されません。申し込みの際、HSBC が既に外貨建て融資を中止していた場合、高金利のペソ建てローンしか組めなくなるということです。現時点では HSBC は中止する予定はないと明言していますが、将来はわかりません。

8 フィリピンのコンドミ開発業者は支払済み購入費を返却してくれるか？

中途まで払ったお金は返してくれない！ 実はそれが難しいのです。例えば既に住宅購入費の半分まで返済していた場合でも、返済が6ヶ月以上滞った場合、支払済みの購入資金の全額没収というのが当たり前です。ローンが支払えなくなって、開発業者が支払済み住宅購入費の返却を拒否した場合、裁判に訴えるしかないということです。

以上のことを念頭においてフィリピンで住宅ローンをご検討ください。

ほのぼのコーポレーション 屋良朝彦(やら・あさひこ)

Eメール yara@asahi.ph

電話(+632)811-5555

携帯 0918-811-5555

日本から携帯(+63918)811-5555