

安心して売却利益を得られる
海外不動産投資のご提案

日本ライフネット株式会社
MEGA WORLED



About us

私たちについて

弊社、日本ライフネット株式会社は、私、小澤が各不動産業界である賃貸管理・投資用不動産・建築業界に15年以上従事し、独立創業した不動産会社です。

不動産投資といっても数ある中で、区分や一棟、戸建貸家や海外不動産、保有や転売においても様々です。それぞれに偏った会社ではできない、お客様にとって最善の提案ができるべく、弊社ではすべてを網羅したご提案をさせていただきます。

日本ライフネット株式会社

代表取締役 小澤智幸



日本ライフネット

MEGAWORLD INTERNATIONAL

30/F Alliance Global Tower, 36th Street cor.,
11th Avenue, Uptown Bonifacio, Taguig City 1634



MWI2020-2132



Ozawa

Surname

Tomoyuki

First Name

Marketing Director

Position

Asia Pacific 4

Region

May 31, 2024

Valid Until

Maria Victoria M. Acosta

Maria Victoria M. Acosta
Department Head and Managing Director
Megaworld International

多くの方が不動産投資を選ぶ理由

私を含め、数多くの不動産投資家の方が、なぜ数多ある投資の中で不動産投資を選択したのでしょうか。

その理由は、多くは右の恩恵が得られるからです。

- 融資を利用でき、自己資金以上の資産が保有できる
- 減価償却やリフォーム費用や返済などで節税効果が得られる
- 資産を持つことで、銀行評価があがり、会社経営の際にも資金調達が得やすくなる。
- 株やFXに比べ、現金資産が大きく損失することが少ない

通常の国内不動産投資

通常、不動産投資物件は、左図のように

「**築年数が新しい**」ほど高く、物件価格が高いため、「**利回りも低い**」ものです。対し、

「**築年数が古い**」物件は価格も安く、「**利回りは高い**」ですが、15年以上経過している建物は、原状回復費用だけでなく、外壁や屋根など数百万円以上かかる、大規模な修繕など必要とするケースが多いため、**結果的に収支は落ち込んで**しまいます。

それでも不動産投資が人気な理由は

- ①安定的な収入が得られる。
- ②資産評価があがる
- ③節税効果がある
- ④借入など自己資金以上の投資ができる

ほかの投資や節税対策にと比較し、この4つを兼ね備えた収入を増やす施策だからです。

チェック 1棟アパート ◆利回10.19% 全室フルリフォーム済 白岡市1棟アパート

Point 〆...+〆ここがおすすめポイント、〆...+〆 ◆満室利回り10.19%! ◆2路線利用可能!! ◆全室フルリフォー...



価格 **2000万円** 利回り **10.20%**
所在地 埼玉県白岡市小久喜
交通 JR東北本線 白岡駅 徒歩16分 他
築年月 1978年09月 (築46年) 総戸数 4戸 建物構造 軽量鉄骨造
面積 建物 123.64㎡ / 土地 133.99㎡ 階数 2階建て

株式会社my.

チェック 1棟マンション 利回り7.24%! 満室稼働中! 西浦和駅徒歩12分! 融資相談可



価格 **1億3000万円** 利回り **7.24%**
所在地 埼玉県さいたま市南区曲本1
交通 JR武蔵野線 西浦和駅 徒歩12分
築年月 1990年01月 (築35年) 総戸数 12戸 建物構造 鉄骨造
面積 建物 603.18㎡ / 土地 389.22㎡ 階数 3階建て

株式会社FIELD

チェック 区分マンション ランドステージ東川口パークサイド

Point "ランドステージ東川口パークサイド"は、駅からのアクセスが良く、安定した収益を見込むことができる投資用物件です...



価格 **2830万円** 利回り **5.51%**
所在地 埼玉県さいたま市緑区東大門3丁目
交通 埼玉高速鉄道 東川口駅 徒歩13分 他
築年月 2008年06月 (築16年) 総戸数 32戸 建物構造 RC造
面積 専有 68.19㎡ 階数 2階部分 / 5階建て

ストレイトライド株式会社

不動産投資サイト「楽街」参照

通常の海外不動産投資は、
完成3～5年前に募集が始まり、

- ① 申込時に定価の30%と仲介手数料3%または事務手数料100万円を支払い、
- ② 残金30%を分割で支払っていき
- ③ 完成引渡時に残金40%を一括で支払い
決済となります。

注：完成まで期間があるほど、契約時の価格は安価です。

その反面、当初40%が400万円相当だった場合も
為替の変動により600万円相当のお支払いになる場合もございます。

決済後、お客様によって
「転売」や「賃貸」として利確が始まります。

国内築古区分マンション不動産投資の場合

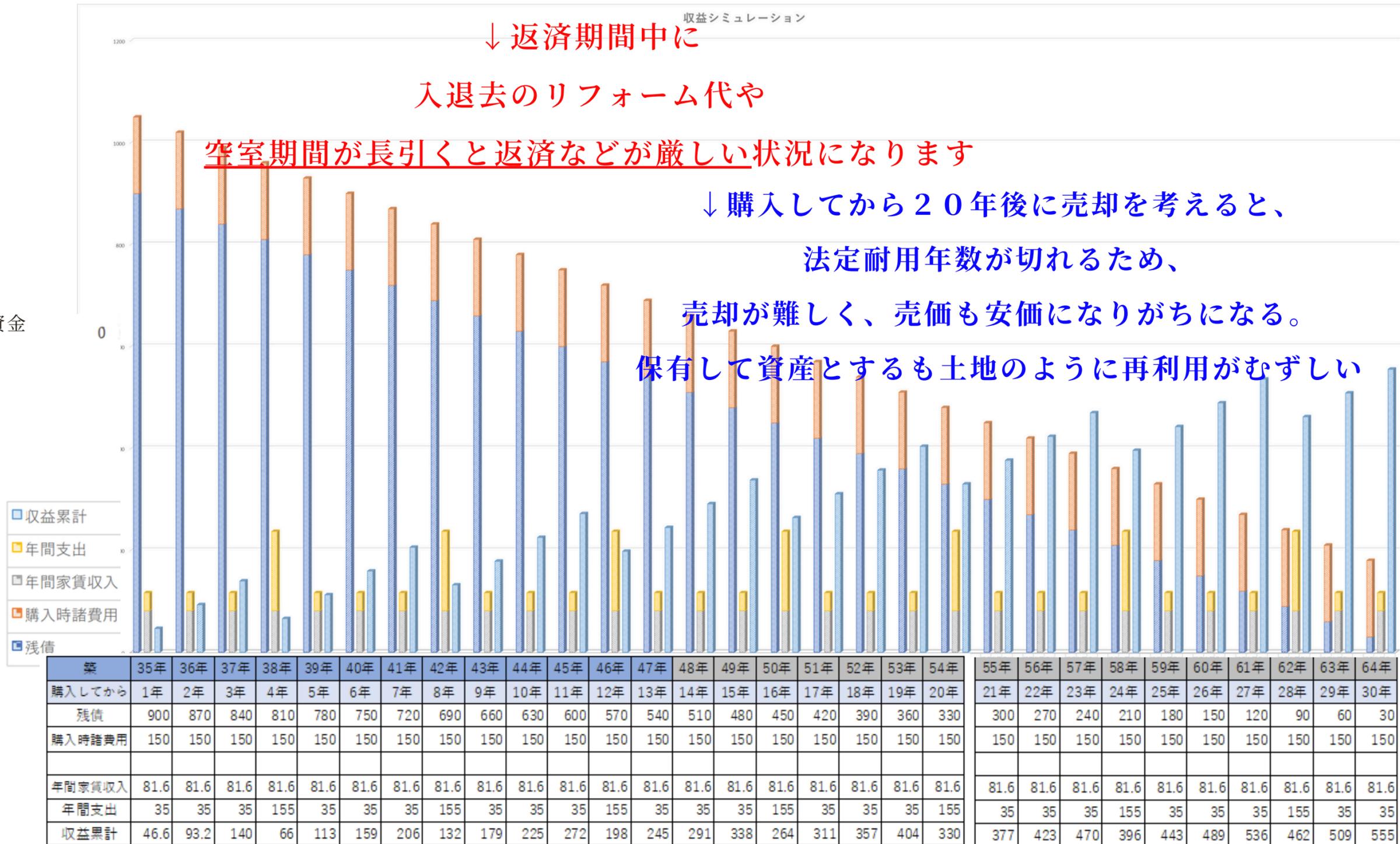
条件

- ・築35年
- ・RC(法定耐用年数47年)
- ・物件価格：680万円
- ・金利：2%
- ・借入期間：30年
- ・借入合計：900万円
- ・銀行・仲介料・司法書士・保険・税金など自己資金
150万円
- ・利益損益目安：1,050万円

- ・利回り：12%
- ・年間家賃：81.6万円
- ・年間返済額：30万円
- ・固定資産税：5万円
- ・年間支出：35万円

- ・原状回復費用が4年で100万円かかる場合
- ・4年に一度空室期間が3カ月ある場合

※減価償却や経費計上による節税効果や
それによる恩恵を含めるとより利益は出てきます。



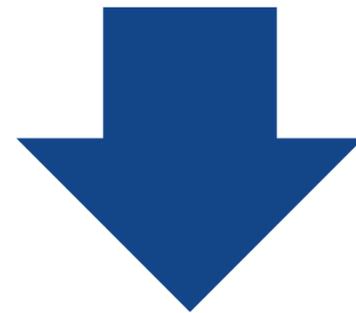
国内築古区分マンション投資の長短所とオススの属性

現金一括買による経費計上

現金一括買による資産形成の経費として計上でき、
また物件価格のほかリフォーム代や物件現地などへの交通費など
経費計上できる

長期空室による収入0のリスク

築古のため、一般入居者の募集が難しく、リフォームされていても
ネット検索のエンド顧客に見られないリスクや、室内はオーナーが
費用をかけてリフォームできても、共用部が古いままで入居希望者
が忌避する可能性が高い。



開業医・個人事業主

個人や個人事業主としての収入が多く、節税目的および資産形成の
ため、経費を使いたい方にオスス

国内1棟アパート・マンションの収支シミュレーション

条件

- ・ 築25年
- ・ 軽量鉄骨(法定耐用年数27年)
- ・ 物件価格：4,000万円
- ・ 金利：2%
- ・ 借入期間：30年
- ・ 借入合計：5,320万円
- ・ 銀行・仲介料・司法書士・保険・税金など自己資金400万円
- ・ 利益損益目安：5,720万円
- ・ 利回り：7%
- ・ 年間家賃：280万円
- ・ 年間返済額：180万円
- ・ 固定資産税：25年
- ・ 年間支出：205万円

- ・ 原状回復費用が4年で100万円かかる場合
- ・ 4年に一度空室期間が3カ月ある場合

※減価償却や経費計上による節税効果やそれによる恩恵を含めるとより利益は出てきます。

↓購入してから10年後に売却しよう考えると、築年数35年を加味し、

利回り10%で売却を想定すると価格は2,800万円となる。

残債は3,700万円あり、収益累計が470万円あるが、売却しようとする赤字

↓購入してから20年後に売却しようと考え、築年数45年を加味、

利回り15%で売却を想定すると価格は1,850万円。

残債は1,900万円あり、収益累計が800万円あるため、売却しようとする700万利益だがうまみがない

↓購入してから30年後に売却しようと考え、築年数55年を加味し、

利回り20%で売却を想定すると価格は1,400万円。

残債はなくなり、収益累計が1,270万円あるため、

売却しようとする2,600万利益だが、完済しており、保有していてもよい

	残債	年間収益	年間支出	年間家賃収入	購入時諸費用	残債
1年		75	205	280	400	5320

↓購入して3年で法定耐用年数が切れる為、売却時、次の購入者が融資がとりづらい

築	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	32年	33年	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年	41年	42年	43年	44年
購入してから	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
残債	5320	5140	4960	4780	4600	4420	4240	4060	3880	3700	3520	3340	3160	2980	2800	2620	2440	2260	2080	1900
購入時諸費用	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
年間家賃収入	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
年間支出	205	205	205	345	205	205	205	345	205	205	205	345	205	205	205	345	205	205	205	345
収益累計	75	150	225	160	235	310	385	320	395	470	545	480	555	630	705	640	715	790	865	800

築	45年	46年	47年	48年	49年	50年	51年	52年	53年	54年
購入してから	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年
残債	1720	1540	1360	1180	1000	820	640	460	280	100
購入時諸費用	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
年間家賃収入	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
年間支出	205	205	205	345	205	205	205	345	205	205
収益累計	875	950	1025	960	1035	1110	1185	1120	1195	1270

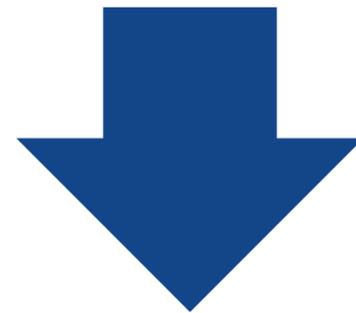
国内築古一棟アパート・マンション投資の長短所とオススの属性

融資を利用し、自己資金以上の資産を作れる

銀行融資を利用し、自己資金の7~10倍の不動産資産を得られる。他投資と比べ、資産が大きく減ることもなく、修繕などでかかった費用は経費計上できるため、安定した収入や節税が見込める

長期安定した収入および売却益の獲得

複数の戸数があるため、8割稼働でも返済を上回るることが可能で、ある程度闇斎が減ったところで、売却し、売却益を得て、また同様のふどうsなんを購入することで、長期安定収入と資産が得られる。



**年収700万円以上の会社員・融資を利用できる個人事業主
会社経営者**

属性を活用し、融資を得ることで、他投資では難しいインカムやキャピタルゲインを得られる。また支出もその年だけでなく、持ち越して節税を可能とする。

海外不動産プレビルド投資（賃貸）

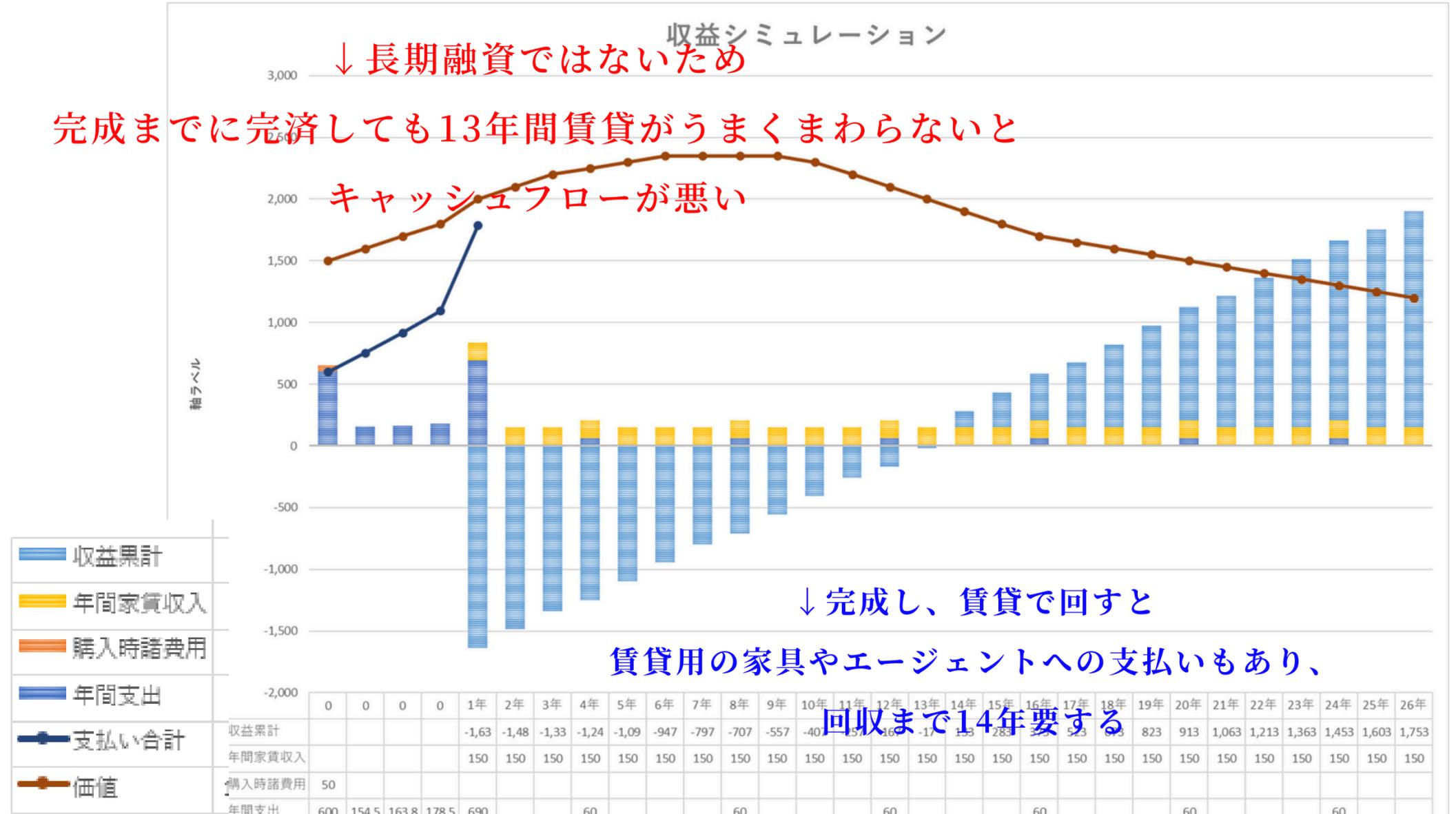
条件

- ・完成前4年
- ・RC
- ・契約価格：1,500万円（約560万ペソ）
- ・頭金30%：450万円
- ・分割期間：4年（月12.5万円為替により変動）
- ・残金30%（1年毎に0.3ペソが上がるとする）
：540万円
- ・銀行・仲介料・司法書士・保険・税金など自己資金
：50万円
- ・利益損益目安：1,787万円

■賃貸

- ・利回り：10%
- ・年間家賃：150万円
- ・原状回復費用が4年で100万円かかる場合
- ・4年に一度空室期間が3カ月ある場合

※減価償却や経費計上による節税効果や
それによる恩恵を含めるとより利益は出てきます。



業	0	0	0	0	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年
購入してから	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年
年間支出	600	154.5	163.8	178.5	690			60				60				60				60										
購入時諸費用	50																													
年間家賃収入					150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
収益累計					-1,637	-1,487	-1,337	-1,247	-1,097	-947	-797	-707	-557	-407	-257	-167	-17	133	283	373	523	673	823	913	1,063	1,213	1,363	1,453	1,603	1,753

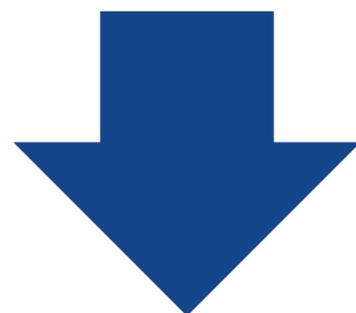
海外プレビルド投資の長短所とオススの属性

融資を利用できない、したくない方でも、頭金と残金以外は、**月々の分割払い**ができる。

収入や貯蓄はあるけれども、銀行融資を利用できない個人事業主の方や、与信を残しておきたい経営者の方に購入しやすい不動産投資

賃貸にせよ売却にせよ
海外のため**購入した仲介会社などに依存する**

国内と違い、海外不動産の仲介を取り扱っている日本業者が限られているため、**相談や、仲介会社の切り替えが難しく**、賃貸・売却ともに購入した仲介会社に依存しやすい。
また数年の期間のうちに、**為替の変動により残金の支払いが、当初より上がる可能性が高い。**



**預金が1,000万円以上あり、
年収も1,000万円以上の個人事業主または、経営者**

頭金や残金などは一括払いのため、ある程度預金できる収入や計画性のある方がオススメ。
分割払いなども国内のCICとは別の為、融資枠に影響を受けづらいため経営者がセカンドハウスや売却のために保有することが多い。

今回の利点

大幅ディスカウント

ほかの仲介会社で契約されたお客様が、資金不足などで途中解約された物件を新たに募集するため、定価よりディスカウントして購入できます。

また3戸5戸と、「まとめ買い」や「一括払い」によってさらに大幅ディスカウントも可能です。

25%買戻し特約

今回、仲介の弊社ではなく、上場ディベロッパー自身が、お客様の支払った代金の25%割増しで2年以内を買戻す特約をお付けすることが、日本では、弊社仲介のお客様のみ適用となります。

MEGA WORLD社とは

順位	デベロッパー	特徴
1位	Camella Homes and Communities	アメリカンスタイルの一軒家を集めた集合住宅開発が得意
2位	DCMI	インフラも手がけるフィリピン最大手建設会社の系列
3位	Megaworld	商業、教育の要素を取り入れた遊び心のある都市開発に定評。
4位	SMDC	大手ショッピングモールを財閥系グループ持つ
5位	Avida	最大手デベロッパーAyalaの中級ブランド

Megaworld (メガワールド)



Megaworldは、オフィス、住宅、商業、教育など総合的な街開発を得意とする不動産デベロッパー。BGC内のForbes Town center (フォースタウンセンター)、イタリアをイメージした街マッキンリーヒル(McKinley Hill)などが代表的なプロジェクト。

- 1 グレード：高級～超高級
- 2 系列、親会社：なし
- 3 公式サイト：<https://www.megaworldcorp.com/>

※サイト「フィリピン不動産カレッジ」「日経新聞」参照

日本経済新聞

朝刊・夕刊 LIVE Myニュース

トップ 速報 オピニオン 経済 政治 ビジネス 金融 マーケット マネーのまなび テック 国際 スポーツ 社会・調

この記事は会員限定記事です

フィリピン不動産大手メガワールド、5年で8900億円投資

アジアBiz +フォローする

2023年6月19日 19:49 [会員限定記事]

保存

メール SNS 共有

【マニラ=志賀優一】フィリピンの不動産大手メガワールドは2027年までの5年間で都市開発などに向けて3500億ペソ（約8900億円）の資本的支出（CAPEX）を投じると発表した。経済の中心であるマニラ首都圏以外の地域を中心に、ホテルやオフィス、商業施設などの開発を加速させて新たな成長につなげる。

フィリピン3位上場
デベロッパー

高級グレード

日本でも取り上げ
られる事業展開

今回のMEGA WORLD海外不動産プレビルド投資（売却）

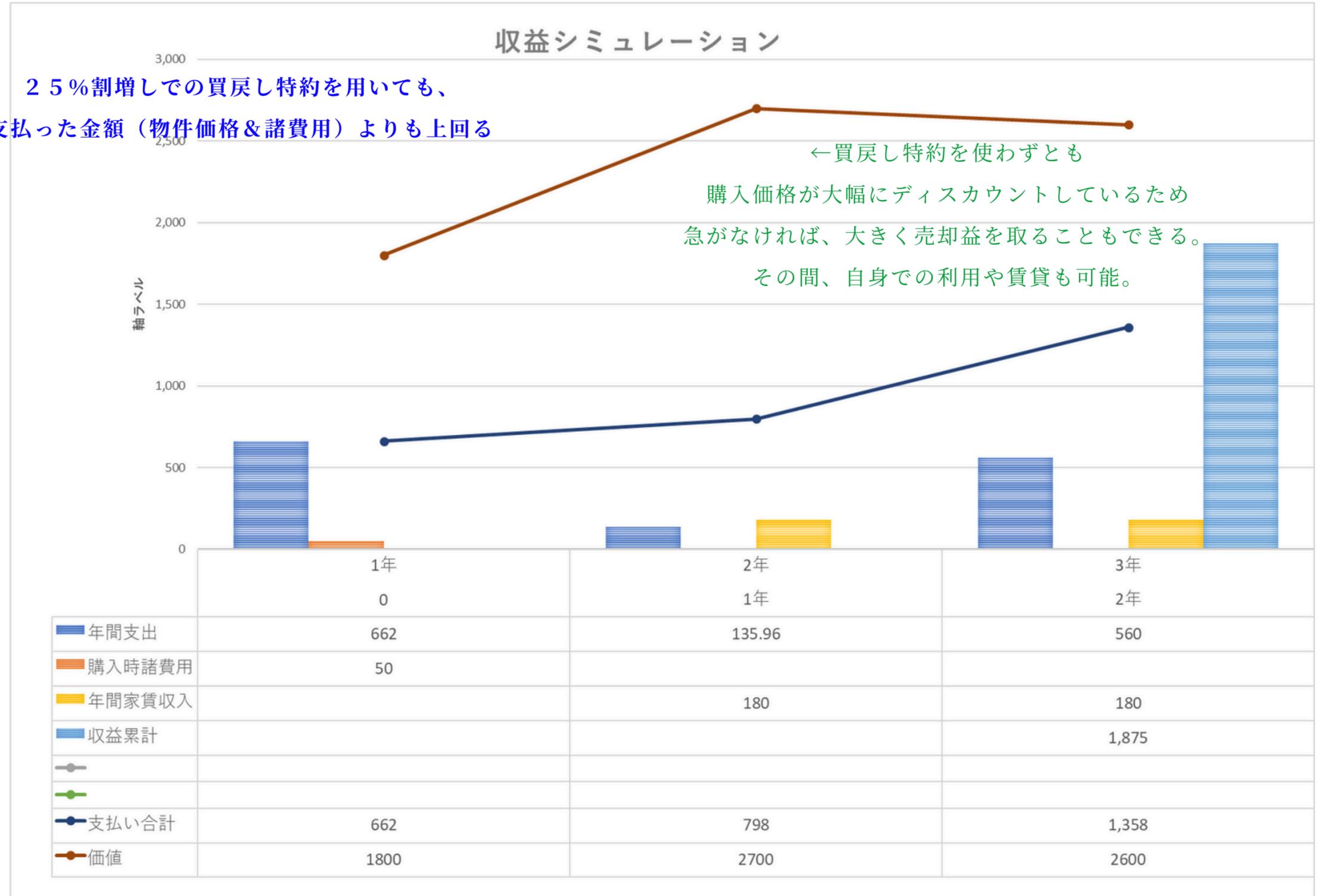
条件

- ・完成前1年
- ・RC
- ・物件価格：1,800万円
- ・値引き価格：1,500万円（約560万ペソ）
- ・頭金：540万円（200万ペソ）
- ・分割期間：2年（月11万円為替により変動）
- ・残金40%（1年毎に0.3ペソが上がるとする）
：550万円
- ・銀行・仲介料・司法書士・保険・税金など自己資金
：50万円
- ・利益損益目安：1,580万円

■賃貸

- ・利回り：10%
- ・年間家賃：150万円
- ・原状回復費用が4年で100万円かかる場合
- ・4年に一度空室期間が3カ月ある場合

※減価償却や経費計上による節税効果や
それによる恩恵を含めるとより利益は出てきます。



今回のMEGA WORLD海外不動産プレビルド投資（売却）

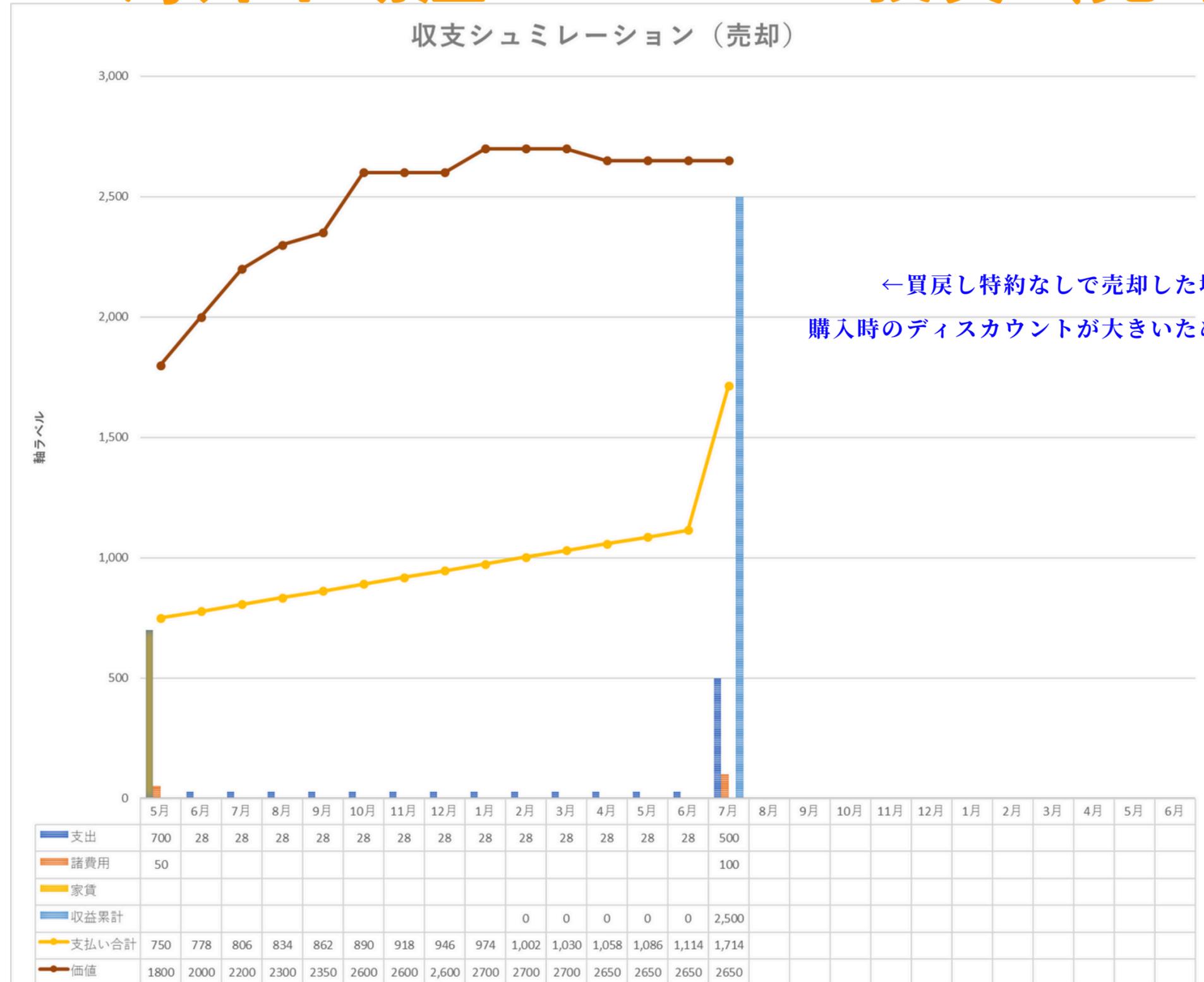
条件

- ・完成前1年
- ・RC
- ・物件価格：1,800万円
- ・値引き価格：1,500万円（約560万ペソ）
- ・頭金：540万円（200万ペソ）
- ・分割期間：2年（月11万円為替により変動）
- ・残金40%（1年毎に0.3ペソが上がるとする）
：550万円
- ・銀行・仲介料・司法書士・保険・税金など自己資金
：50万円
- ・利益損益目安：1,580万円

■賃貸

- ・利回り：10%
- ・年間家賃：150万円
- ・原状回復費用が4年で100万円かかる場合
- ・4年に一度空室期間が3カ月ある場合

※減価償却や経費計上による節税効果や
それによる恩恵を含めるとより利益は出てきます。



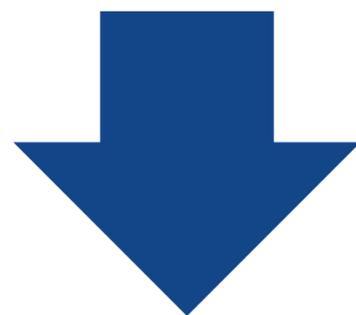
今回MEGA WORLD海外不動産投資の長短所とオススの属性

融資を利用できない、したくない方でも、頭金と残金以外は、**月々の分割払い**ができる。

収入や貯蓄はあるけれども、銀行融資を利用できない個人事業主の方や、与信を残しておきたい経営者の方に購入しやすい不動産投資
また、完成間近の為、為替の変動により、支払いが大きく変わる可能性が低い。

賃貸にせよ売却にせよ
海外のため**購入した仲介会社などに依存しない**

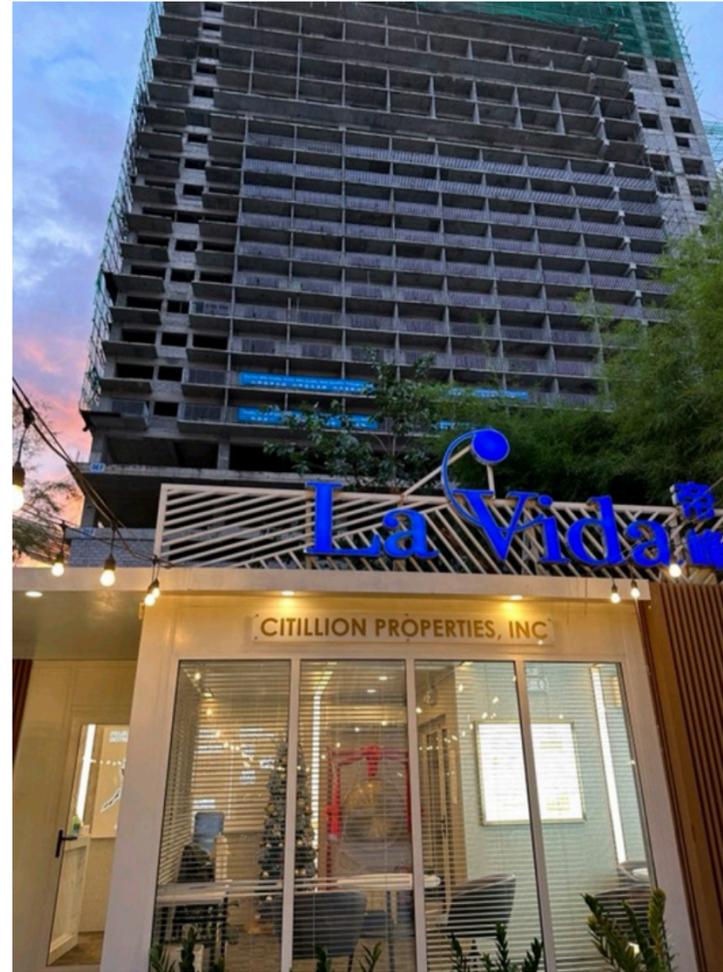
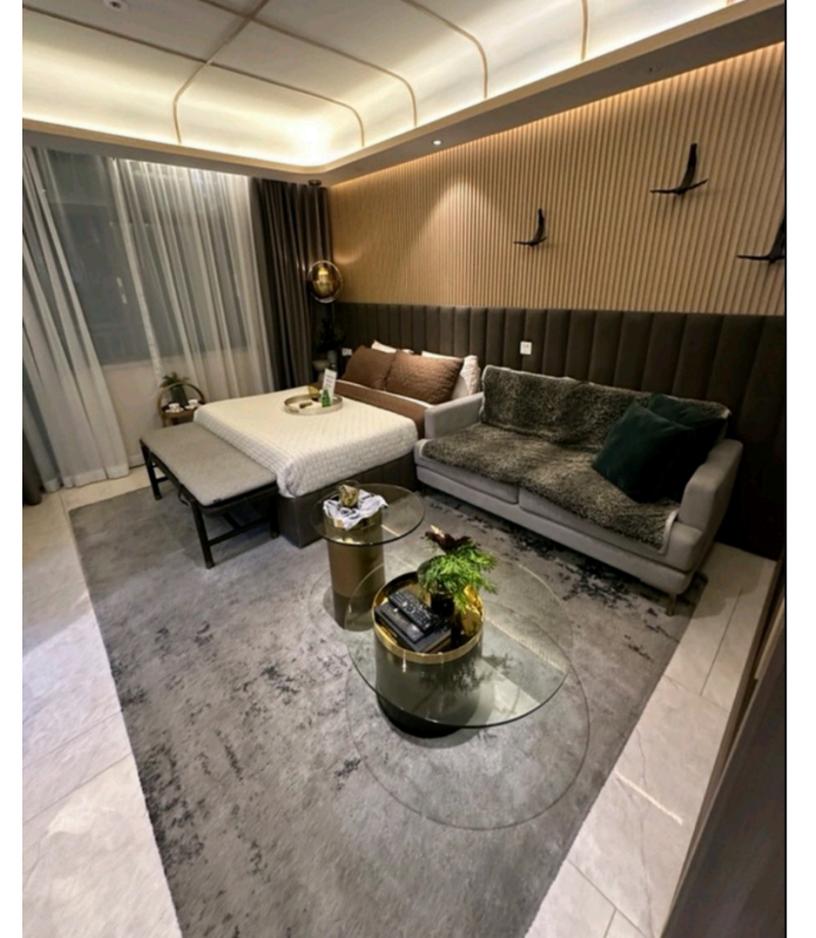
ほか海外不動産投資と異なり、建築した業者が買戻しや売却を受け持つため、売却時期が不安な方は特約を利用し、のんびりと価格が上がっている数年の間で高値で売りたい方は、特約を利用せず、建築業者や様々な仲介業者に依頼できる。



**預金が1,000万円以上あり、
年収も1,000万円以上の個人
事業主または、経営者**

頭金や残金などは一括払いのため、ある程度預金できる収入や計画性のある方がオススメ。
分割払いなども国内のCICとは別の為、融資枠に影響を受けづらいため経営者がセカンドハウスや売却のために保有することが多い。

物件写真



まとめ

不動産投資初めての方にも オススメ

よくある不動産投資のように、賃貸へのリーシングや売却のタイミングなどの懸念がなく利益を出せる

いつでもご提供できる ディカウントや特約ではない

弊社やディベロッパーとしても常にご提供できる施策ではないため、今回がかなりお得です

フィリピン3位のメガディベ ロッパーとの契約

日本語を話せる大手建築主との契約の為、倒産などで特約が崩れることもない

まとめ買いするほどお得

預金や収入に余力があれば、3戸5戸とまとめ買いすると価格も多少値引きでき、さらにお得です。

Model

ご購入例

定価 約2,000万円の物件を

1戸ご購入の場合

1,500万円で購入 → 1,875万円で買戻し

3戸ご購入の場合※一括払い

1,380万円/1戸で購入(計4,140万円) → 2戸は1,725万円(3,450万円)で買戻し

1戸(690万円分)はご自身利用または賃貸、売却も

5戸ご購入の場合※一括払い

1,200万円/1戸で購入(計6,000万円分) → 4戸は1,500万円(6,000万円)で買戻し

1戸(0円分)はご自身や会社利用または賃貸、売却も



Thank you!

ご清聴ありがとうございました!
