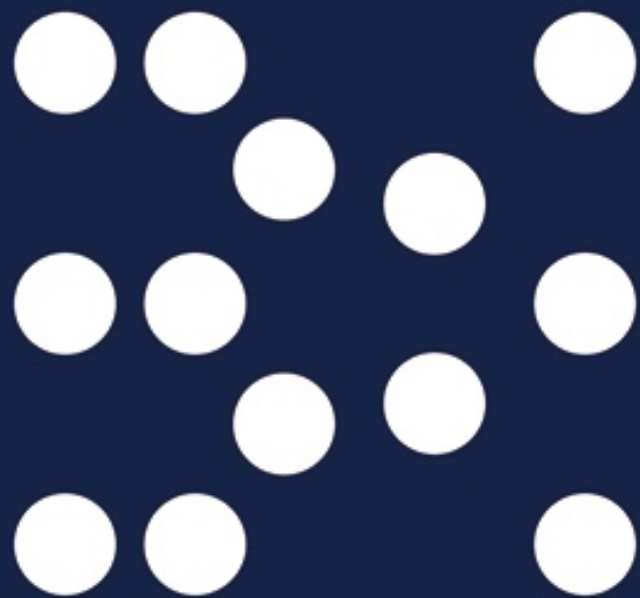




BTWIN
REALTY
INC.

フィリピン不動産 年々注目が集まるフィリピン



BTWIN REALTY INC.はIDN HOLDINGS傘下の不動産会社



2018年～2025年の間にインフラが整い問題である交通渋滞の緩和と平均給与の上昇 物価指数も上がっているのので今後のフィリピンに着目するのは正解だと思います。

世界から注目されるフィリピン!!

フィリピン外国直接投資認可額の推移

フィリピンへの外国投資の増加 外国人移住の急激な増加

フィリピンは投資対象として
各国に注目される。

フィリピンの積極的な外資誘致
に加え、ASEAN経済共同体(AEC)
発足でアジア圏でのヒト・モノ・カネの動きが活発化し、
フィリピン経済への好影響が見
込まれています。このような理
由で諸外国企業から注目され、
フィリピン外国投資額の増加傾
向が続いています。日本の投資
額も2015年は547億ペソ（約
1,313億円、1ペソ＝約2.1円）と
前年比22.8%増加し、国別では2
位となっています。

(億ペソ)

3500

3000

2500

2000

1500

1000

500

0

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2013年、2014年
減少したものの
2017年は回復
(前年比約3割増)



<参考> 2013年6月「フィリピンの投資環境」株式会社国際協力銀行
日本貿易振興機構（ジェトロ）フィリピン経済動向
「フィリピン投資フォーラム」（2015年6月）フィリピン ベニグノ・アキノ3世大統領 基調講演等

投資するなら今後はフィリピン!!

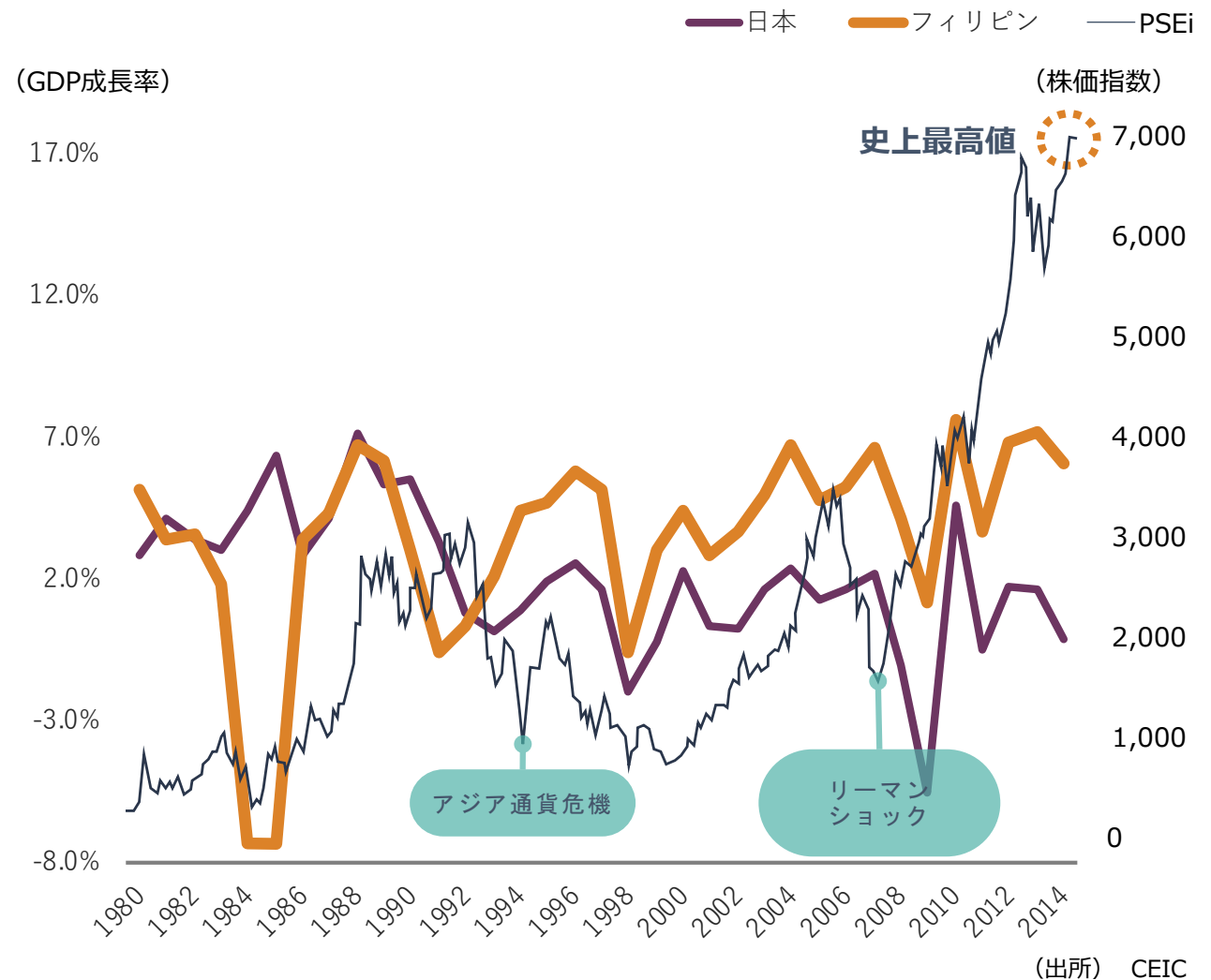
2018年外国人投資家が急激に増える!!

近年はGDP成長率が6.0%前後で推移。

2012年以降GDP成長率は高い水準で推移し、今後も高い成長率が期待されています。好況の要因として1億人超の『消費市場』による活発な個人消費が挙げられ、個人消費(名目GDPベース)は2005年から6年で2.1倍に拡大しました。



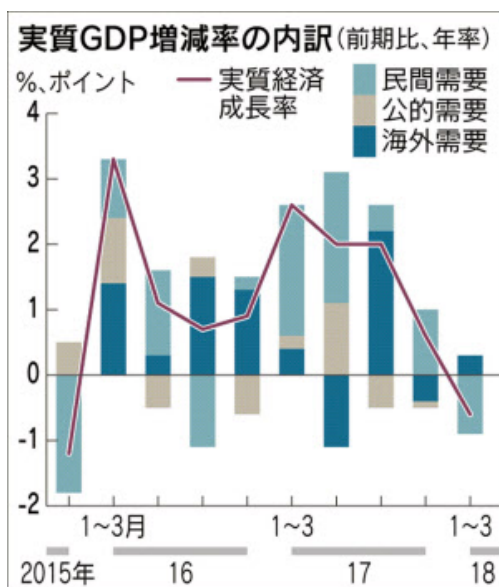
フィリピンのGDP成長率/フィリピン証券取引所株価指数 (PSEi) 推移



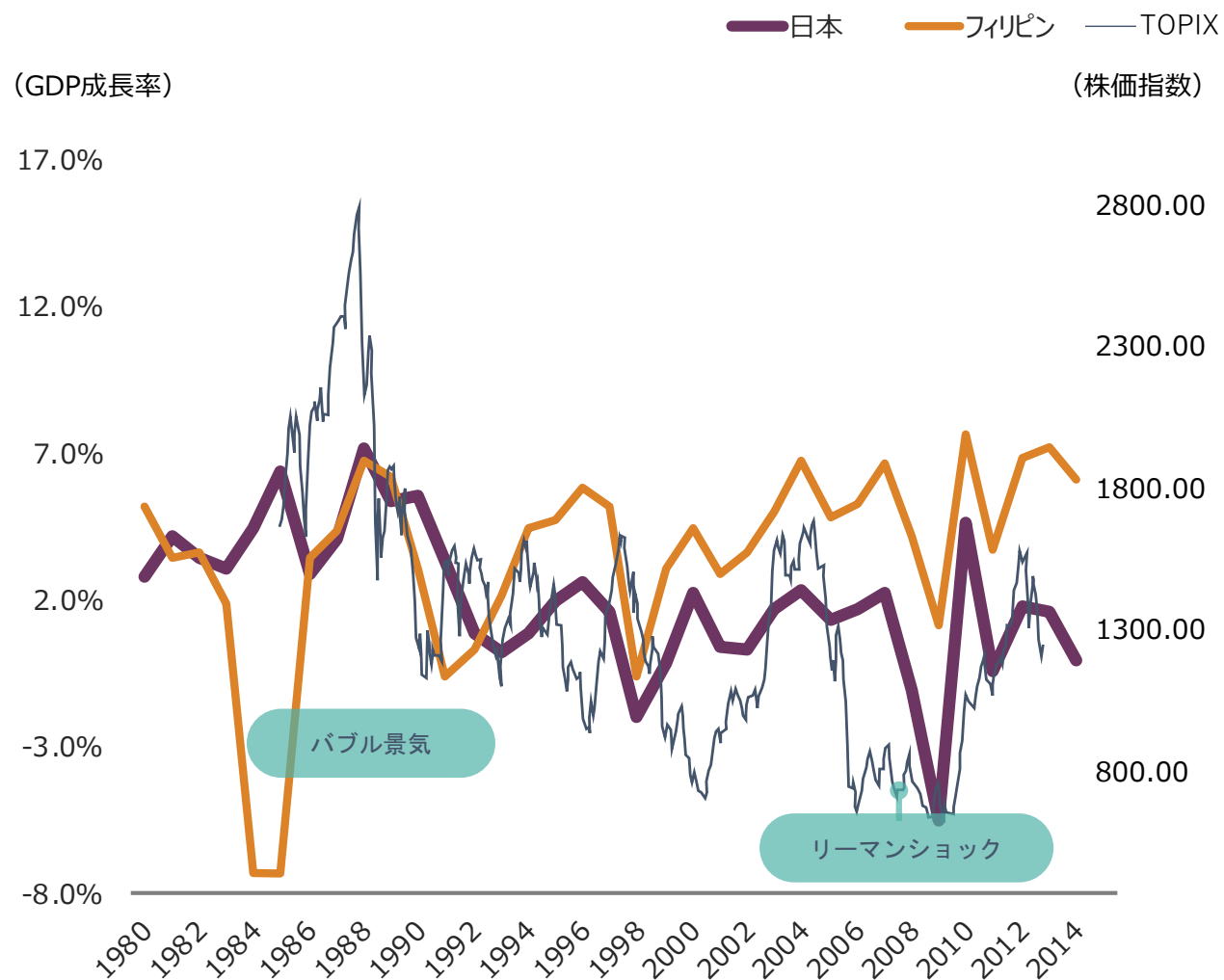
伸び悩む日本経済

バブル崩壊以降、GDP成長率の低迷傾向が続く。

バブル崩壊以降GDP成長率は低い水準で推移し、急激な成長は期待しづらい状況にあります。まだ消費者心理の好転が浸透しておらず、今後の少子高齢化、人口減少により消費市場は今後縮小へ向かうことが予想されています。



日本のGDP成長率/東証株価指数TOPIX推移



フィリピン経済の今後

2050年、フィリピンは世界GDP
ランキング16位の国に！
世界から見るフィリピンは経
済・語学・平均年齢など全ての
面から注目を浴びている！

2050年のGDPランキングの予測では中国、アメリカ、インドが上位3位を占め、日本は4位へのランクダウン
すると見込まれています。

一方フィリピンは現在の40位から16位へ大幅にラン
クアップする見込みです。

2020年代の潜在成長率も5.0%と、長期的な経
済成長が期待されています。

2014年GDPランキング

1	アメリカ	1735
2	中国	1036
3	日本	460
4	ドイツ	387
5	イギリス	295
35	マレーシア	34
36	シンガポール	31
37	イスラエル	31
38	香港	29
39	エジプト	29
40	フィリピン	28



2050年GDPランキング予測

1	中国	2533
2	アメリカ	2227
3	インド	816
4	日本	642
5	ドイツ	371
15	ロシア	187
16	フィリピン	168
17	インドネシア	150
18	オーストラリア	148
19	アルゼンチン	147
20	エジプト	116



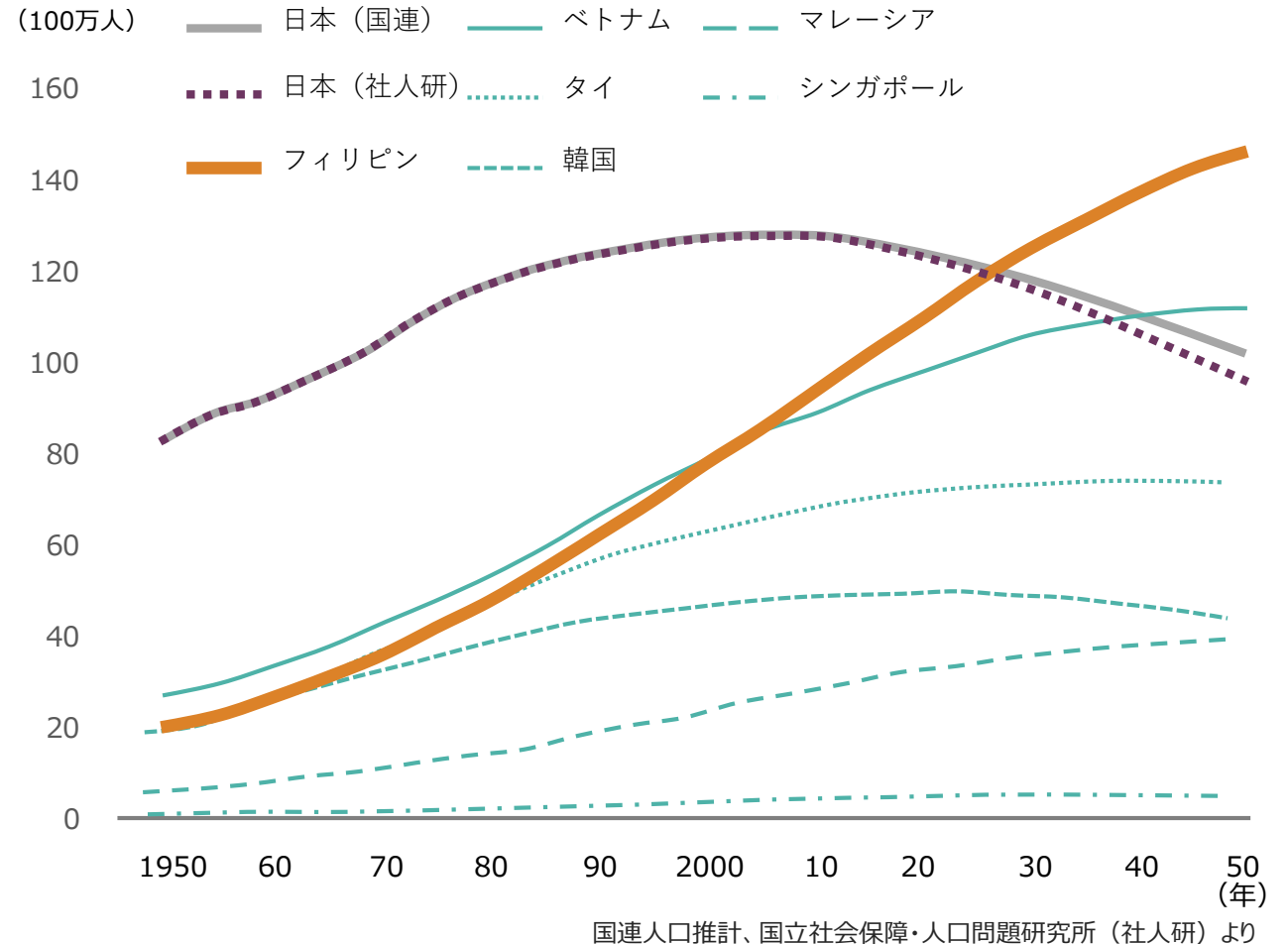
フィリピンの成長理由① 人口増加

急速に人口が増加し
2050年を以降も増え続ける。
昔の日本を考えてみて下さい。
成長と共に人口増加
発展途上国で人口増加は重要

日本の人口推移は2008年以降継続的に減少しています。またアジア各国でも近い将来、徐々に人口増加が鈍化すると予測されています。

この中でフィリピンの人口増加率は他国と比べて高く、2091年まで人口増加が続く見通しです。2028年にフィリピンの人口は1億2300万人となり、日本の人口を抜く模様です。

アジア各国の人口推移予測



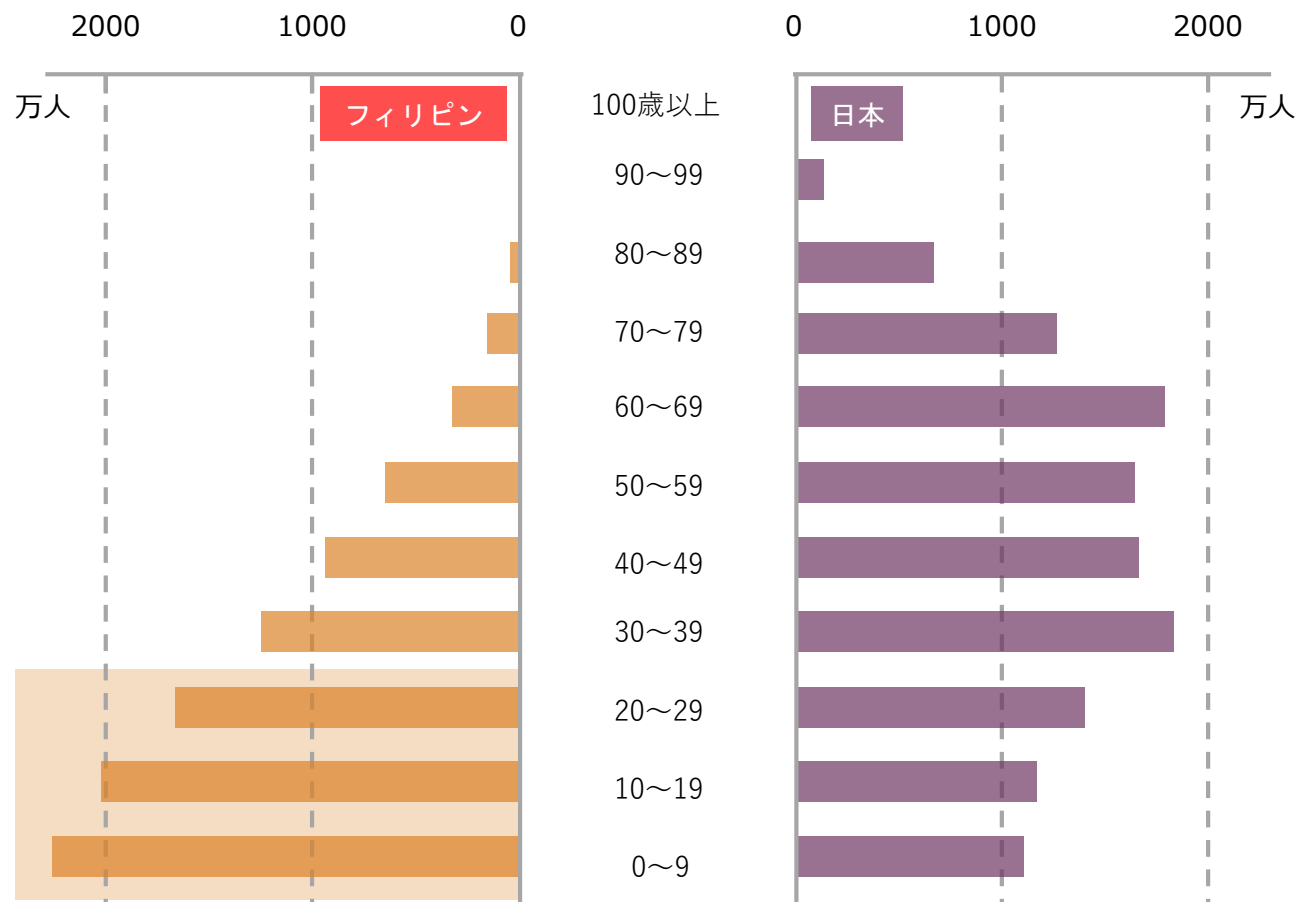
フィリピンの 成長理由② 人口増加

フィリピンの人口は、
25歳以下が半数を占める。

日本の人口構造は若者層が高齢層に
比べて少ないことがわかります。
一方、フィリピンでは若い年代が多
く25歳以下が半数を占めています。
今後も生産人口が増え、消費市場も
拡大が続くことが予測されます。



フィリピンと日本の人口ピラミッド



国連の中位推計。2010時点

フィリピンの成長理由

①

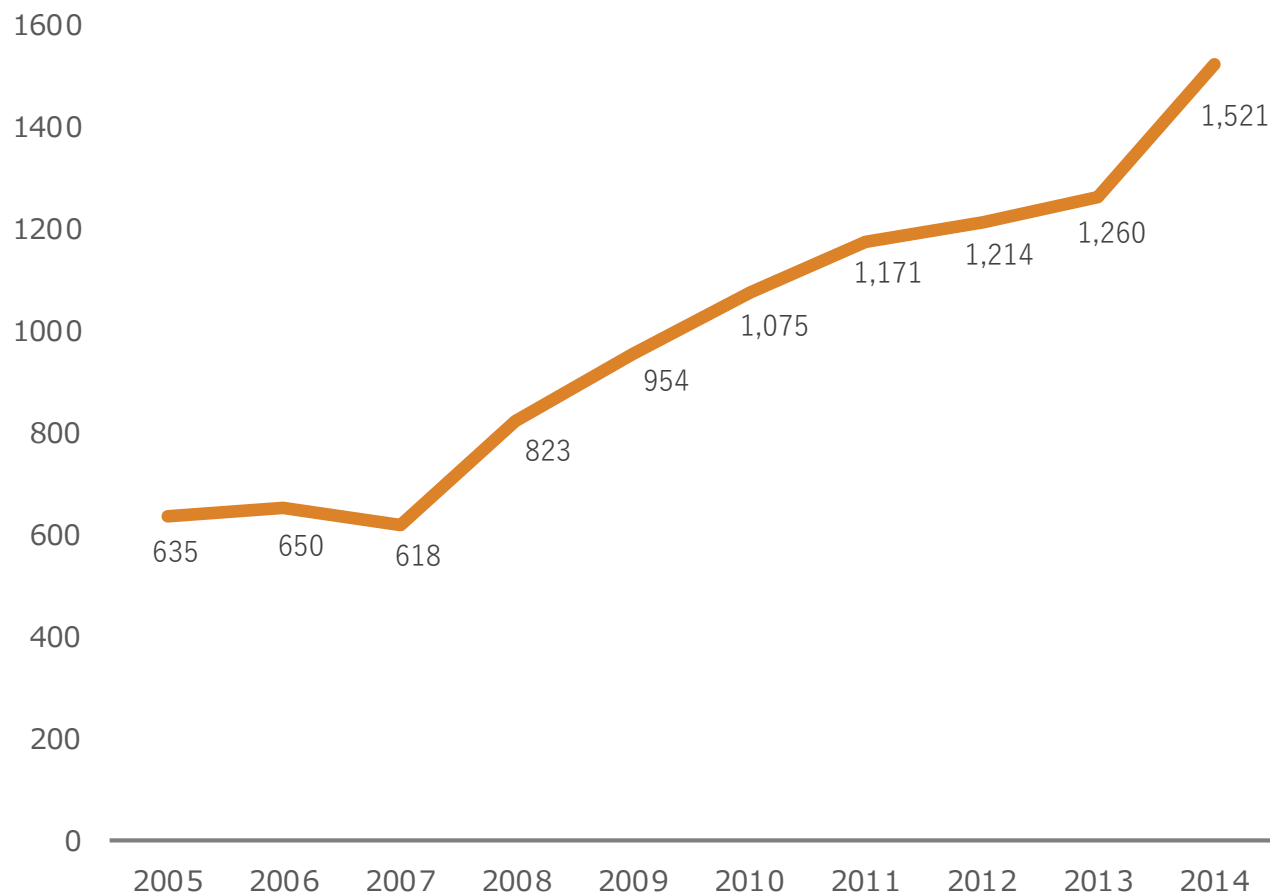
海外企業の拠点展開

今後も日系の新規進出企業は増加する見込み。車産業も、三菱、日産、Toyotaも車種によりますがフィリピンで生産開始！今後の製造業の視線はフィリピンへと

フィリピンの積極的な外資誘致、安定した人件費などによりフィリピン国内に拠点を設けようとする海外企業は増加しています。

日系企業によるフィリピンへの進出状況についても2008年より増加が続いており、2014年には2007年の倍以上の企業がフィリピンに進出しています。

日系企業 フィリピンへの進出状況



フィリピンの成長理由

②

海外企業の拠点展開

海外企業の進出を促進する

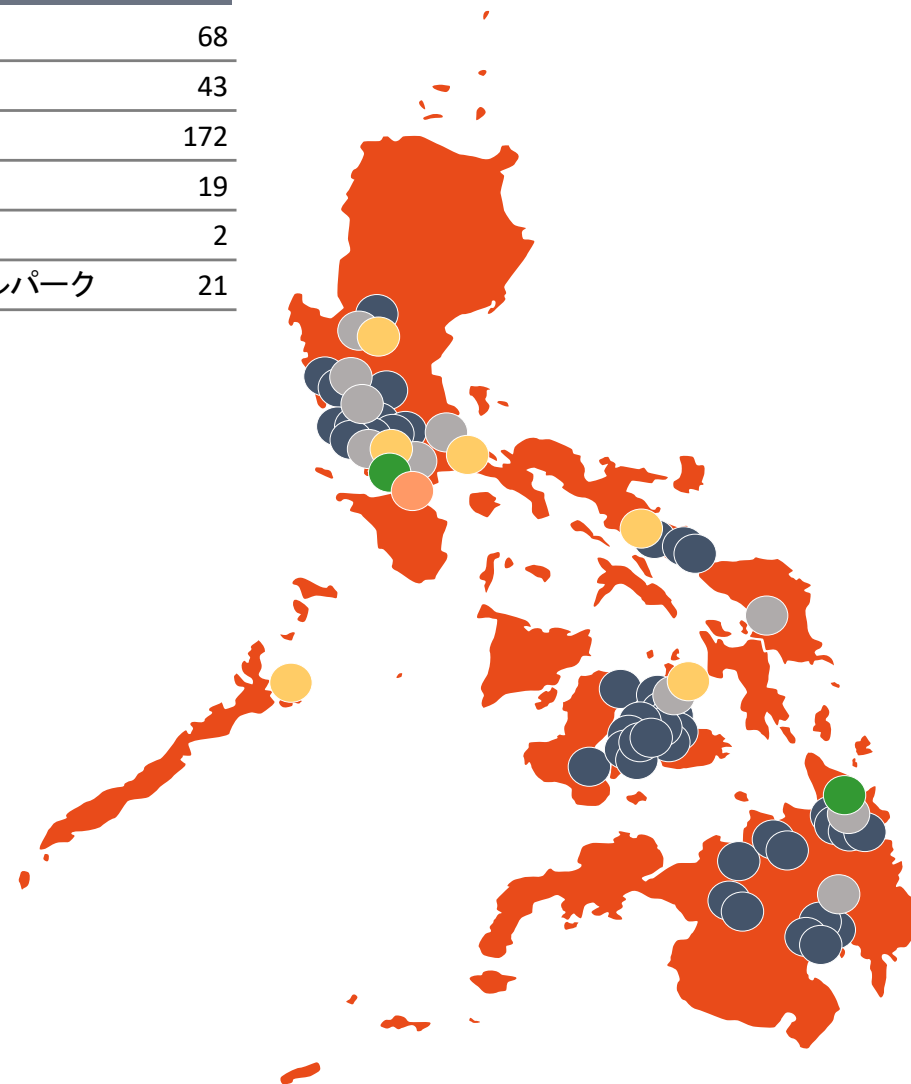
さまざまな魅力がある。

- 安定した人件費
- 人材の若さとコミュニケーション能力
94.6%と識字率が高く、英語力に優れた人材が多いことで知られています。
アンケートでは、フィリピンで「言語・意思疎通上の障害の少ない」と回答した日系企業は70.5%にのびります。
- PEZA※認可経済特区
特にPEZA 認可経済特区での優遇法人税、
地方税、輸入関税、付加価値税等の優遇
制度を設けています。

※PEZA
＝フィリピン・エコノミック・ゾーン・オーソリティ

フィリピン全土の経済特区 325ヶ所

産業および輸出加工区	68
ITパーク	43
ITセンター	172
観光経済区	19
医療観光パーク	2
アグロインダストリアルパーク	21



当社の着眼点① インフラ整備

地下鉄/モノレール/高速道路/新幹線などの開発が開始

フィリピン政府は、年7%超の経済成長を目指し道路や鉄道などの整備を加速させ、2030年までに理想的な交通ネットワークを実現するとしています。フィリピンの最大の問題点が渋滞 交通渋滞が緩和される事で大きく変わる。首都圏を中心にインフラが急速に整備されることで、購入した不動産の価値が大幅に向上することも期待できるのです。BTWIN REALTY INC.では、道路、鉄道などのインフラ整備の予定に注目し、不動産投資の意思決定に活かしています。

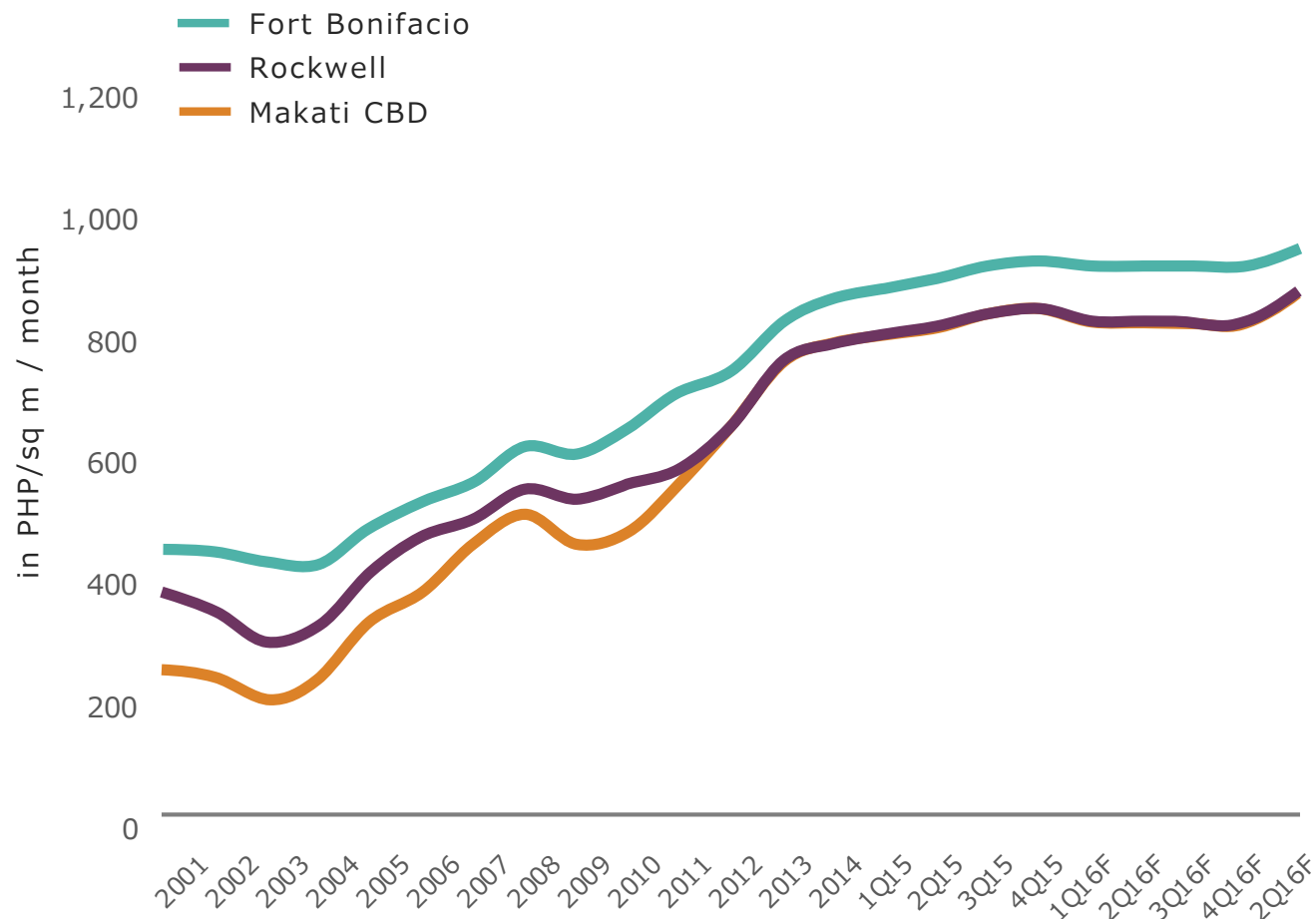


当社の着眼点② 経済成長の好影響

経済成長の好影響が見込める不動産に注目。

高級コンドミニアムを中心として、マカティ周辺などでの賃料は長期的な上昇傾向にあります。また空室率が低く、賃料回収リスクが少ないとも言われています。

マカティ周辺の3BR住居月額賃料推移(ペソ／m²)



< 参考 > Colliers International Philippines Research Lower 2015 economic growth punctuates a period of transition
Philippines Investment Specialist H P フィリピン不動産市況

当社から購入した コンドミニアムの利回り

中国資本も2017年から入り、開発が進むと共にBTWINは確実な物件だけをお客様にご提供。
2025年までに全てのインフラが整う前にプレ
セールの物件を購入するタイミングは今!!

BTWIN REALTY INC.では、インフラの急速な発達による好影響が見込める場所や賃料の傾向、賃料回収リスクや空室率などをリサーチし、高い利回りを実現する不動産投資を目指しています。

その結果、当社が購入したコンドミニアムでは高い利回りを実現しています。

当社購入のコンドミニアムの場合

不動産価値
建設前購入の場合

4年間で **130%** 値上がり

購入時

4年後

利回り

1年間

25%



30%