

今から始める海外不動産投資 魅惑の国スリランカ

スリランカ不動産投資セミナー

株式会社FPコミュニケーションズ
代表取締役 浦田 健

浦田健プロフィール

株式会社FPコミュニケーションズ 代表取締役
株式会社アーバン不動産情報センター 代表取締役
一般財団法人日本不動産コミュニティ 代表理事
宅建取引主任士、一級建築施工管理技士、ファイナンシャルプランナー

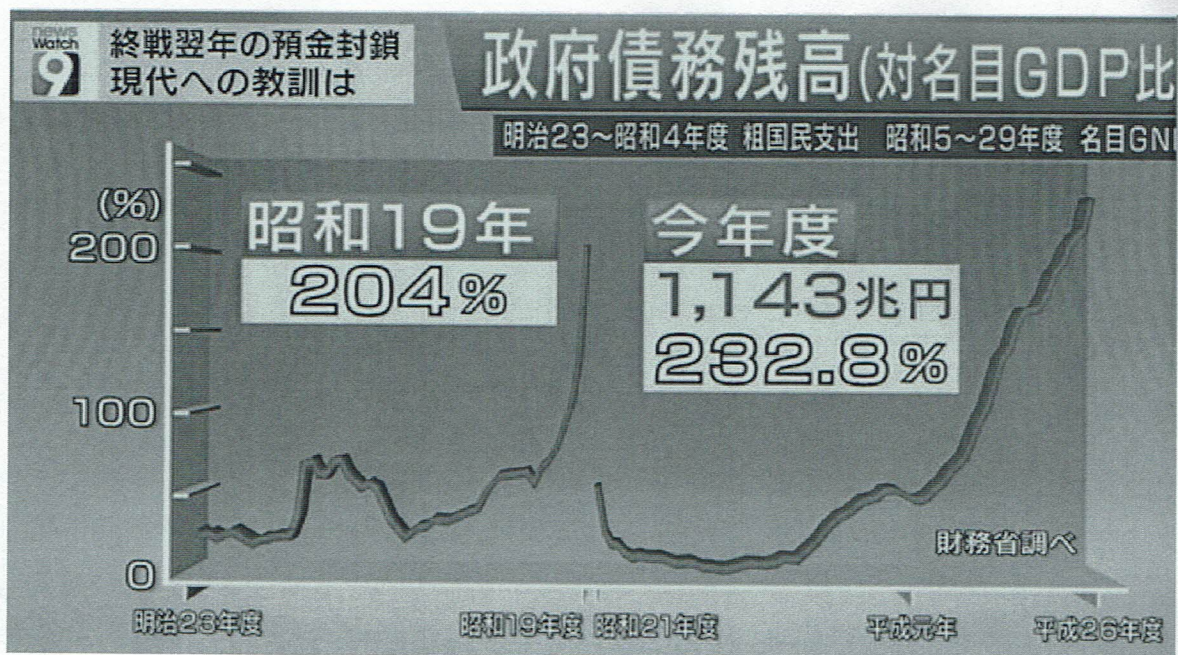


明治大学商学部卒。不動産コンサルティングの第一人者。不動産コンサルティング会社の他、不動産管理会社、不動産投資会社を経営。自らもアパートの掃除を行う大家さんのひとり。全国の大家さん、不動産投資家向けの経営指導を行っており、過去コンサルティング実績は延べ1万件を超える。08年、一般財団法人日本不動産コミュニティ（J-REC）」を設立。「いつでも」、「どこでも」、「誰でも」、不動産の実務知識が学べる日本初の不動産投資専門資格「不動産実務検定」を開始、4000人以上の資格者を育成する。2011年より海外不動産投資を開始。2014年よりマレーシアに移住。2015年スリランカに現地法人設立し本格的に海外事業を開始した。

《主な著書》（累計30万部超）

- ・「金持ち大家さん」になるアパート・マンション経営塾（日本実業出版社）9万部
- ・「金持ち大家さん」だけが知っている空室が満室に変わる究極の方法（日本実業出版社）3万部
- ・「金持ち大家さん」になる丸秘裏マニュアル（日本実業出版社）2万部
- ・利回り20%をたたき出す戸建賃貸運用法（ダイヤモンド社）2万部
- ・あなたのアパート・マンションを即満室にする方法（フォレスト出版）2万部
- ・60歳からはじめる不動産投資&大家さん（ナツメ社）1万部
- ・「金持ち大家さん」になるアパ・マン成功投資術（日本実業出版社）2万部
- ・「金持ち大家さん」になるアパ・マン満室経営術（日本実業出版社）2万部
- ・お金が貯まる！家の買い方（フォレスト出版）2万5000部
- ・誰でもできるやさしい海外不動産投資（フォレスト出版）1万部
- ・不動産のプロが教える究極の相続対策（日本実業出版社）1万部 他

預金封鎖は起こるのか？



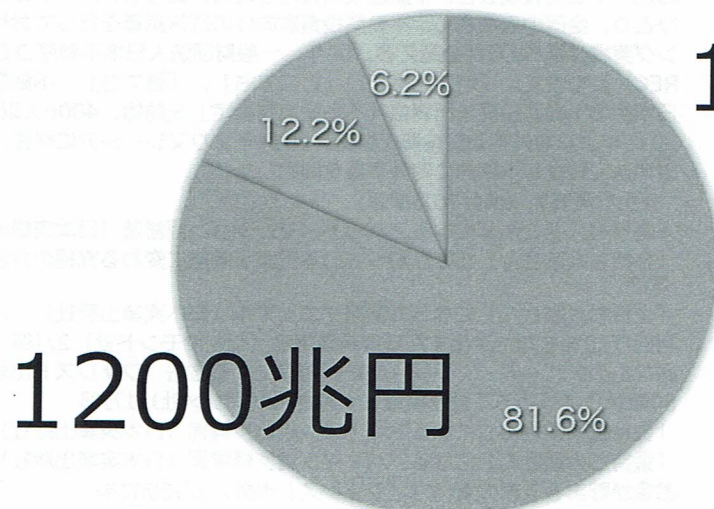
4

個人金融資産の内訳

● 50代以上

● 40代

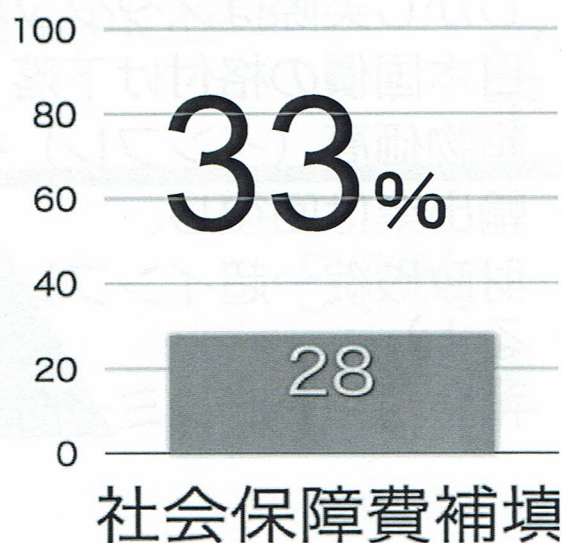
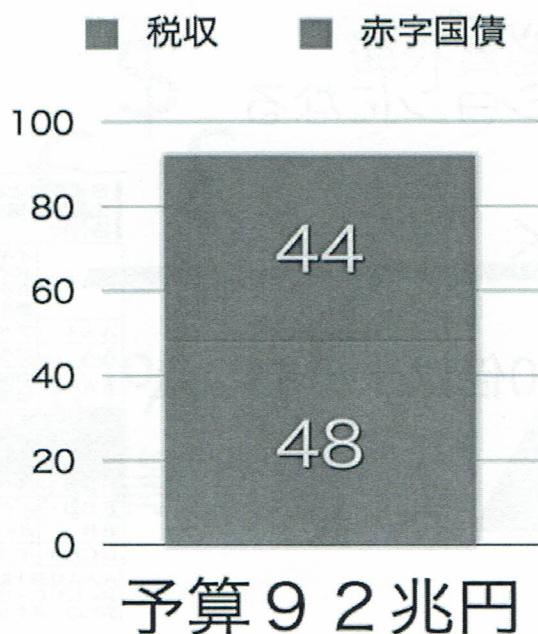
● 30代以下



1470兆円

5

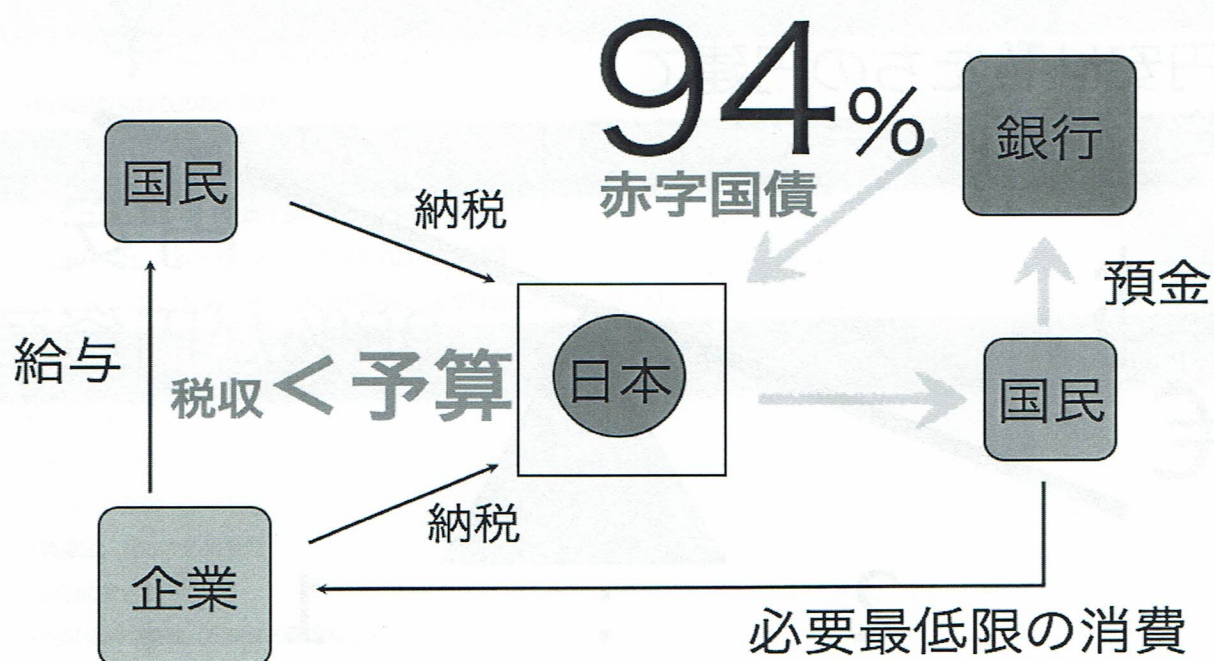
日本の予算



6

6

日本の財政はねずみ講



7

確率 80%!? □日本の末路とは？

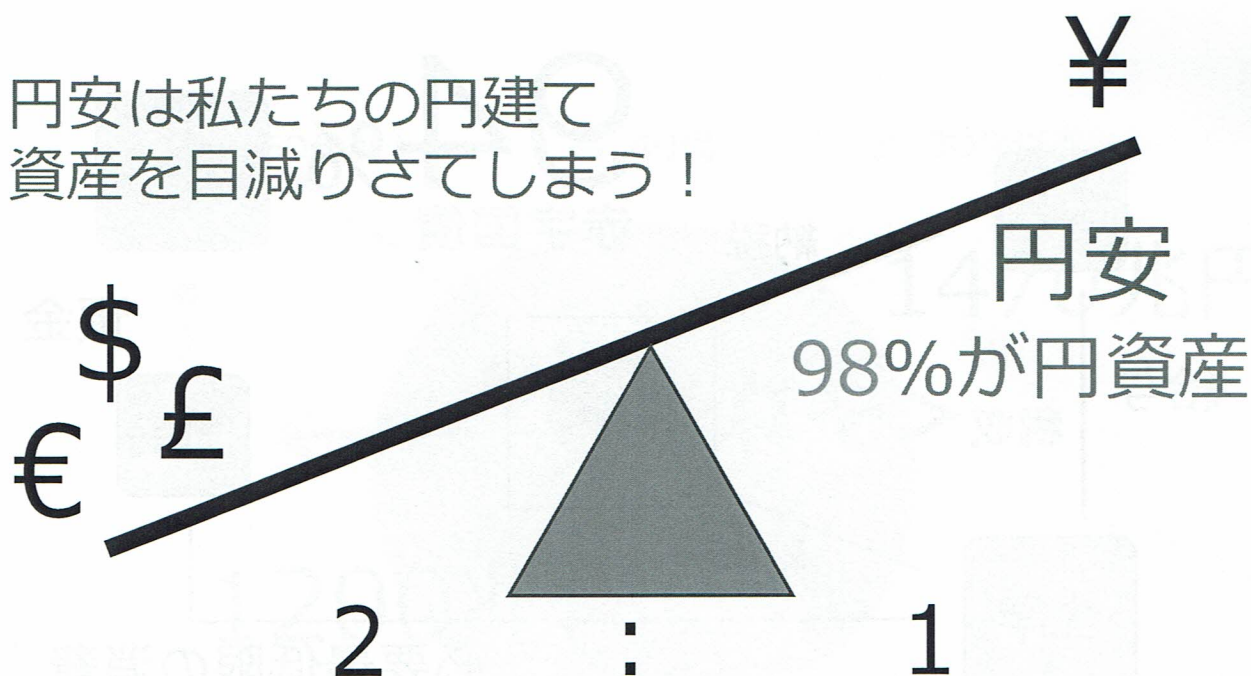
- 金融緩和はやめられない
- 収益回復→収入増→税収アップ
- しかし実際はスタグフレーションになる
- 日本国債の格付け下落
- 超物価高（インフレ）を招く
- 輸出業は回復し、
- 財政破綻→超インフレ（100倍は十分ありえる！）
- 預金封鎖→デノミ→財産税

S & Pによる 主要国の国債 格付け	
AAA	イギリス ドイツ カナダ 豪州
AA+	アメリカ
AA	フランス
AA-	中国 韓国
A+	日本 アイルランド
BBB	スペイン
BBB-	イタリア
BB	ポルトガル
CCC+	ギリシャ
AAAは最上級、B B、CCC+は貸し 倒れリスクがある	

8

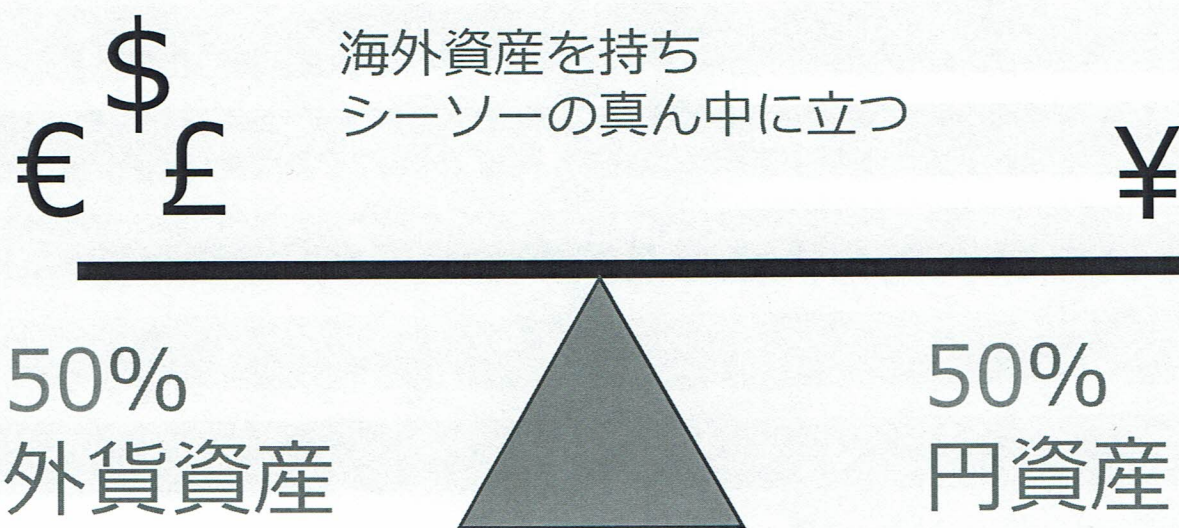
「クイズダービー篠沢教授に全部」

円安は私たちの円建て
資産を目減りさせてしまう！



9

50 : 50 なら為替は関係なくなる



10

外貨のプラットフォームを持つ

外貨を持つ

- 円に対して強くなる通貨（米ドルがベース）
- 将来使う可能性のある通貨

海外口座を持つ（クレジットカード）

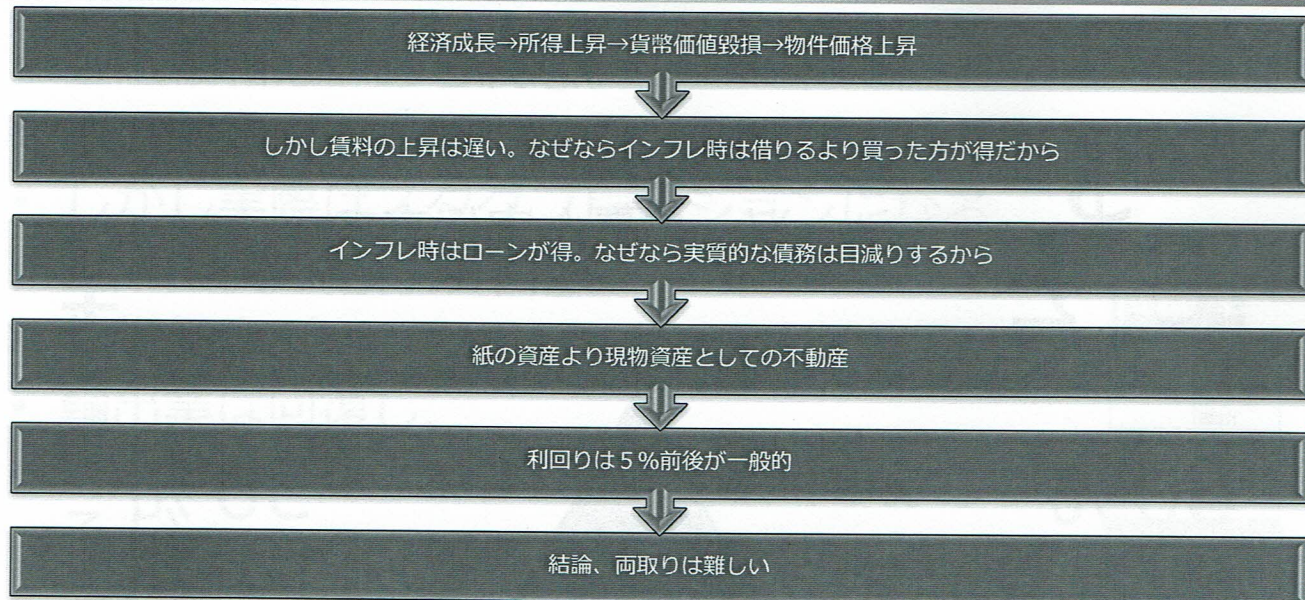
- 米ユニオンバンク（東京三菱UFJ窓口で開設可能）
- HSBC（マレーシアでMM2Hを取得すれば開設可能）
- スリランカ国内銀行（米ドル預金が可能。普通預金金利1.8%~2.8%）

投資をする（海外不動産、金融商品）

- 人口増加
- GDPの伸び率
- インフラ整備
- 資源国、地政学的重要性
- 政治の安定性
- 法律体系の整備（所有権の保全など）
- チャイナマネー

11

インカムを狙うか？キャピタルを狙うか？



スリランカは今なら両方狙える！

© Copyright 2015 by FP Communications,inc. All Rights Reserved12

12

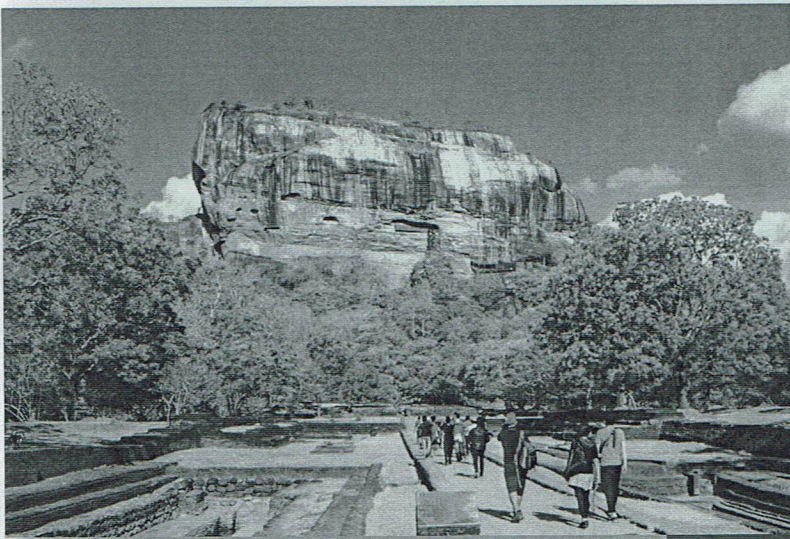
スリランカ基本情報

スリランカ基本データ	
面積	65,607 平方キロメートル (北海道の約0.8倍)
人口	約2,048万人 (東京都+大阪府の人口に近い)
首都	スリ・ジャヤワルダナプラ・コッテ
民族	シンハラ人(72.9%)、タミル人(18.0%)、スリランカ・ムーア人(8.0%)
言語	公用語：シンハラ語、タミル語 連結語(=共通語)：英語
宗教	仏教(70%)、ヒンデゥ教(10%)、イスラム教(8.5%)、カトリック教(11.3%) など
政体	共和制
大統領	マイトリパーラ・シリセーナ
主要産業	農業(紅茶、ゴム、ココナツ、米)、繊維業
1人当たりGDP	3,889.41 USドル (2015年)
通貨	スリランカルピー 1ルピー=0.73円 (2017年5月時点)



<<スリランカ航空 直行便で約9時間>>

スリランカのイメージ

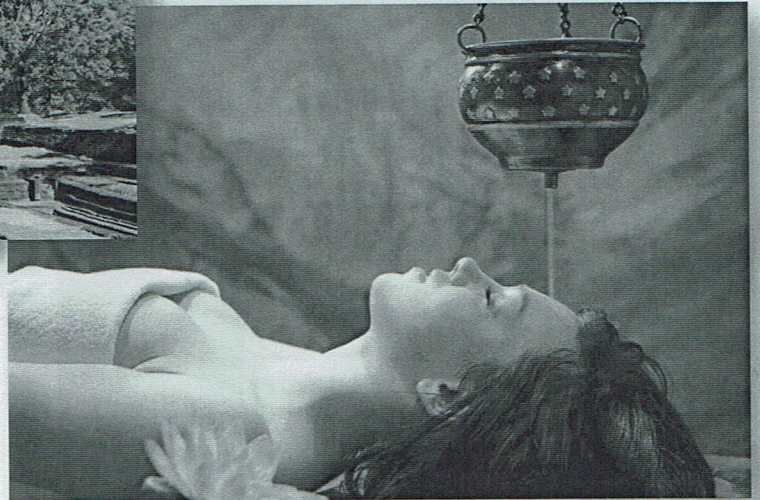


世界遺産

- 天空の宮殿『シーギリヤ』

伝統医療

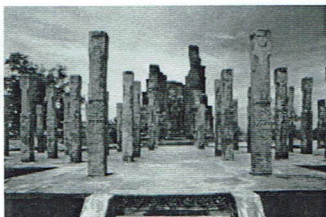
- 『アーユルベータ』



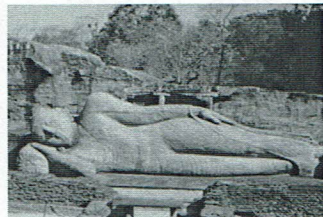
14

スリランカ ホテル需要の増加要因

- スリランカは北海道のおよそ0.8倍の国土に8つの世界遺産がひしめく、観光資源に大変恵まれた国です。内戦終結を契機に訪れる観光客は急激に増えており2009年の45万人から**2012年には100万人を突破**。毎年20%近くの伸びを続けています。
- 国際空港を擁し最初の入港地となるコロンボでも観光客のホテル需要は伸びています。さらに大消費地インドの目と鼻の先に位置しインドとの自由貿易協定を結んでいるスリランカは商業的にも重要度が増しており、ビジネス目的の訪問者も増加していくと予想されています。



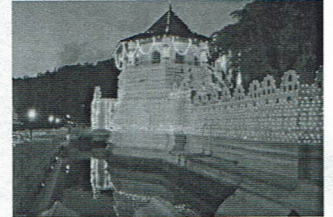
アヌラーダブラ
スリランカ仏教の聖地



ポロンナルワ
シンハラ王朝の古都



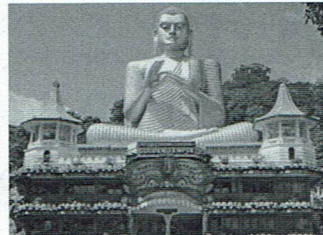
シーギリヤ
巨岩の上の王宮



キャンディ
シンハラ人の最後の王朝



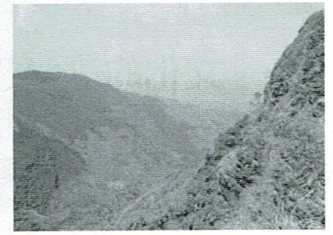
ゴール
旧き交易拠点



ダンブulla
黄金の石窟寺院



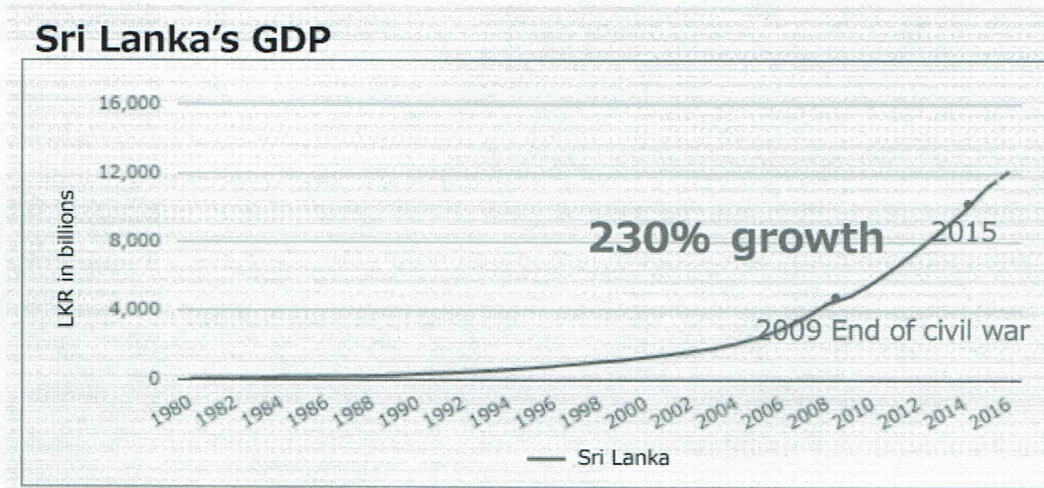
シンハラジャ森林保護区
手つかずの自然と野生生物



中央高地
多様な動植物

15

わずか数年でGDPは2倍以上に



16

なぜスリランカで不動産事業？

- 遅れて始まった経済発展
 - 26年に亘った内戦が2009年に終結
 - **政治の安定**とともに急速な**経済発展**が始まっている
 - 中東とアジアを結ぶ**シーレーンの拠点**
- 開発が求められる不動産セクター
 - 中国やインドからの投資で**インフラ整備**が急速に進む
 - コロンボ周辺では**200万戸の住居が不足**
 - またビジネス客向けのリーズナブルな価格設定の**ホテルが不足**
- 文化的ななじみやすさ
 - 国民の7割が仏教徒で**日本人がなじみやすい文化背景**
 - イギリス連邦国であり**英語**が民族間の共通語として使われる

17

【スリランカ】中国からの投資

チャイナマネーを追え！



ポートシティー

- ・ コロンボ港南端を埋め立て新しい街に
- ・ 2041年までにすべて完成の計画



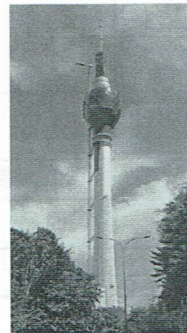
シャングリラ (ホテル、コンドミニアム、オフィス)

- ・ ホテルは2017年末に開業



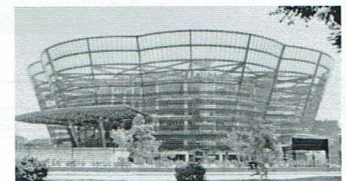
ハンバントータ港

- ・ スリランカ南部
- ・ 周辺にはホテルやゴルフ場も建設



ロータスタワー

- ・ 350メートルのテレビ塔
- ・ 展望台・ショッピングモール併設
- ・ 2017年末オープン予定



ラジャパクサシアター

- ・ 2011年に完成

18

ASEAN諸国とスリランカの経済比較

2015年 経済成長率 (GDP成長率)

	国名	(%)
1位	ミャンマー	7.031
2位	ラオス	7.010
3位	カンボジア	6.922
4位	ベトナム	6.679
5位	フィリピン	5.806
★	スリランカ	5.183
6位	マレーシア	4.952
7位	インドネシア	4.794
8位	タイ	2.820
9位	シンガポール	2.008
10位	ブルネイ	-0.208
参考	日本	0.473
参考	中国	6.900
参考	インド	7.336

ASEAN諸国と
比較しても
高い成長率

2015年 一人当たりの購買力平価

	国名	(US ドル)
1位	シンガポール	\$85,253
2位	ブルネイ	\$79,587
3位	マレーシア	\$26,315
4位	タイ	\$16,097
5位	インドネシア	\$11,126
★	スリランカ	\$10,556
6位	フィリピン	\$7,254
7位	ベトナム	\$6,024
8位	ミャンマー	\$5,469
9位	ラオス	\$5,309
10位	カンボジア	\$3,487
参考	日本	\$38,054
参考	中国	\$14,107
参考	インド	\$6,162

5年後にはタイ
を抜く見込み

出展：世界経済のネタ帳

アジア主要国 不動産購入環境比較

	スリランカ	マレーシア	タイ	フィリピン	カンボジア	ミャンマー	(参考) 日本
政治安定度	A	A	B	B	B	C	A+
経済成長率	5.1%	4.9%	2.8%	5.8%	6.9%	7.03%	0.473
一人当たり購買力	\$10,556	\$26,315	\$16,097	\$7,254	\$3,487	\$5,469	\$38,054
非居住者購入可否	コンドミニアムは可 (5階以上)	可	コンドミニアムは可 (土地付き住宅は不可)	コンドミニアムは可 (土地の権利なし)	コンドミニアムは可 (土地付き住宅は不可)	リース権のみ	可
非居住者ローン (LTV)	60%	60%	不可	60%	不可	不可	不可
賃貸マーケット成熟度	C+	A	B+	B	B	C	A+
キャピタルゲイン課税	なし	3年以内30%、 4年目20%、 5年目15%、 6年以上は5%	規定なし	売買価格の6%	なし	居住法人10%、 外国法人40%	5年以内39%、 5年以上20%
コミュニケーション (英語)	A	A-	C	A	B	B	---
自然災害	少ない	少ない	洪水、地震	台風、地震	少ない	地震	台風、地震
日本からの所要時間	9時間	7時間	7時間	5時間	8時間(乗継)	8時間(乗継)	---
総合評価	A+	A	B	B	B	C	

20

スリランカ不動産の利点

1. 外国人でも不動産の所有権が認められている

5階以上のユニット保有可

土地購入はスリ51%：外国49%で可能

2. インカムゲインとキャピタルゲインの両方が狙える*

ホテル需要

経済発展

3. 『株式会社FPコミュニケーションズグループ』が販売

総合監修

販売

－ 購入時から保有期間にわたって相談が容易

- ・ 株式会社FPコミュニケーションズの現地法人コロombo不動産の協力を得てサポートしてまいります。

* 利回りや将来の価格を保証するものではありません。

オルcottロードホテルプロジェクト Olcott Mawatha Hotel Project

※内容に関しましては変更の可能性がありますので
ご了承ください。

22

オルcottロードホテルプロジェクト（仮称）

コロンボのど真ん中
交通の要所

コロンボ中央駅&バスターミナル至近

3スターホテル
利回り保証 10%&バイバック

10%利回り保証 (最長8年間) &
10年後1.5倍でバイバックオプションつき

スリランカ最大手デベロッパー
との共同PJ

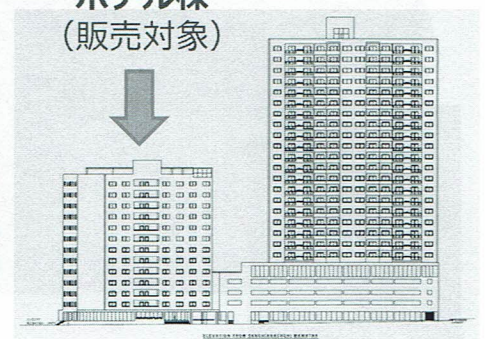
多数のホテル、コンドミニアムの開発実績



コンドミニウム棟
(販売対象外)



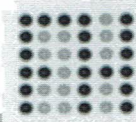
ホテル棟
(販売対象)



23

デベロッパー

Fairway Holdings (Pvt) Ltd.

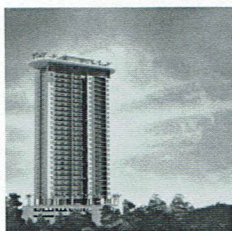


FAIRWAY
HOLDINGS

- [CEO] Hemaka de Alwis
- 従業員数 250名
- 2003年にバランゴダの水力発電所の開発で創業
- 以来、不動産開発・管理、再生可能エネルギー、貿易、航空、医薬品、旅行&レジャー産業など急速に拡大を続け、今ではスリランカを代表する企業グループのひとつに成長している
- 不動産デベロッパーとしてはスリランカでトップランク



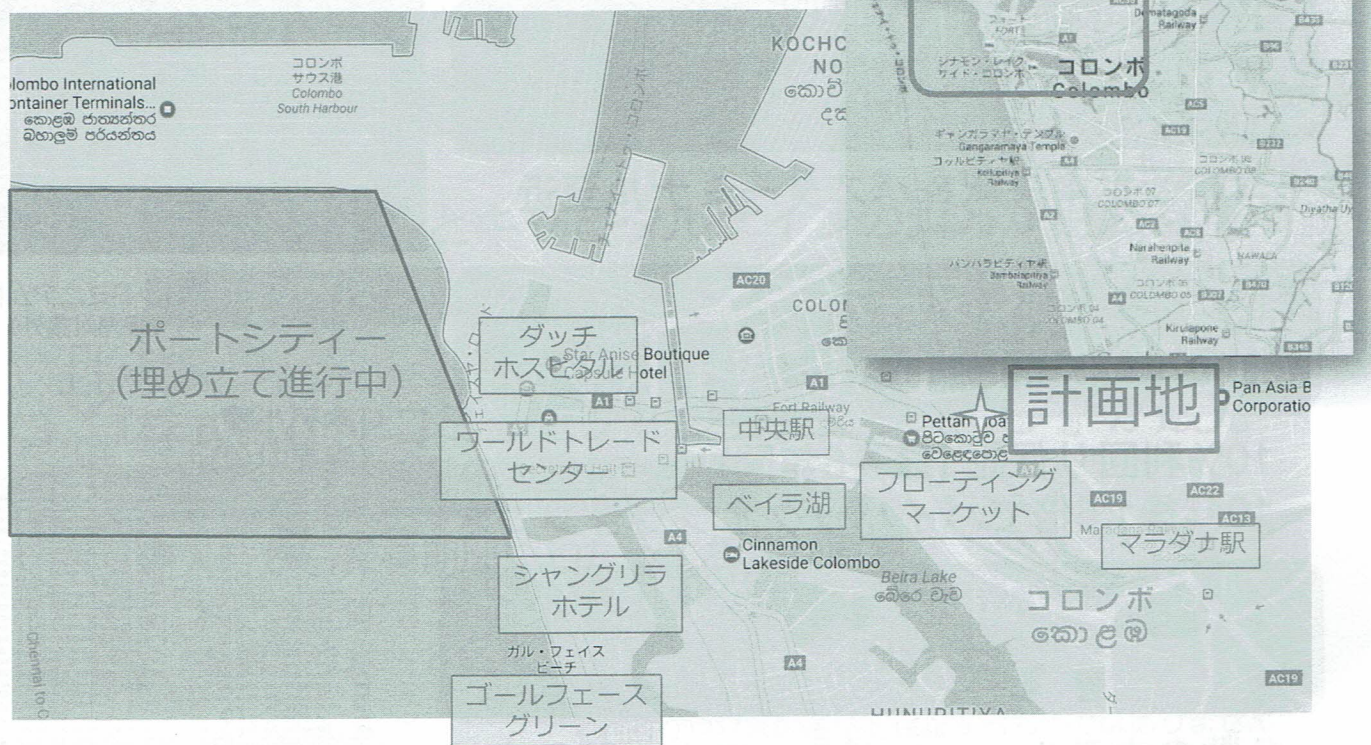
CEOの Alwis氏



- <http://www.fairwayholdings.com/>

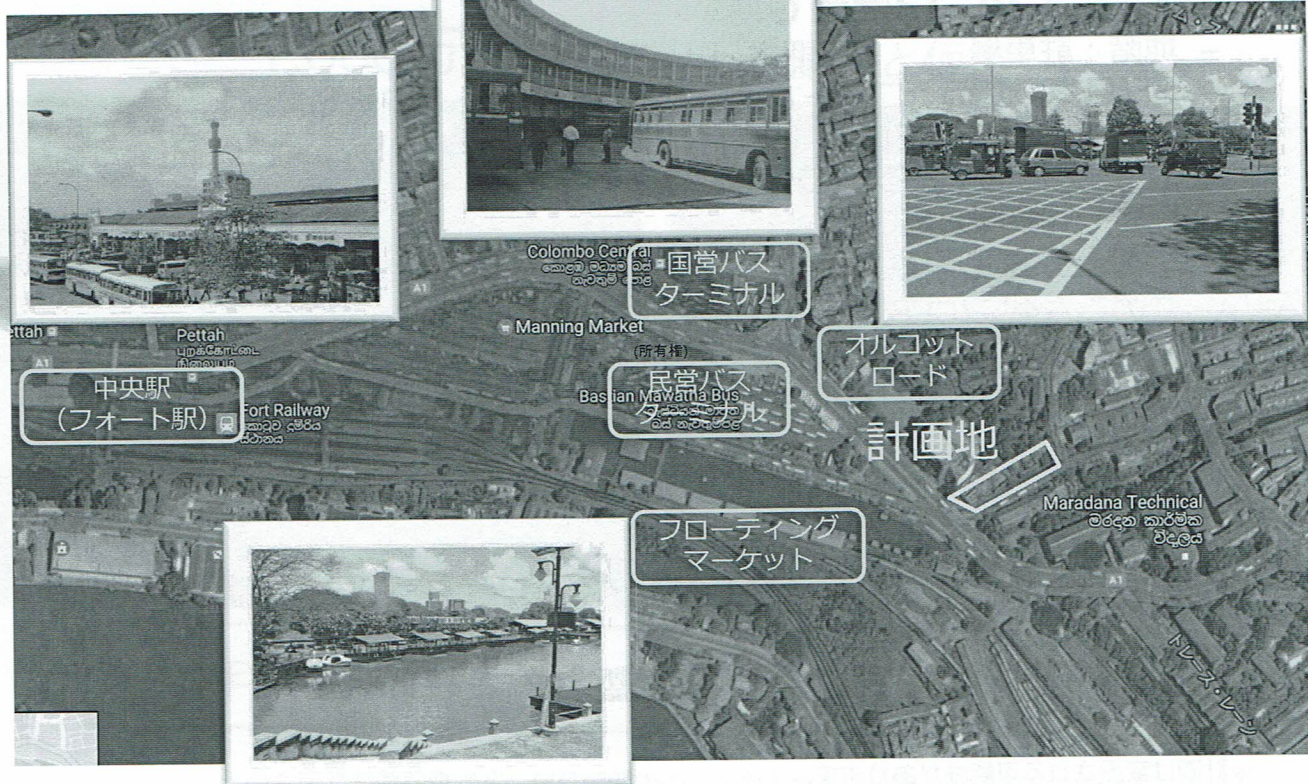
24

計画地



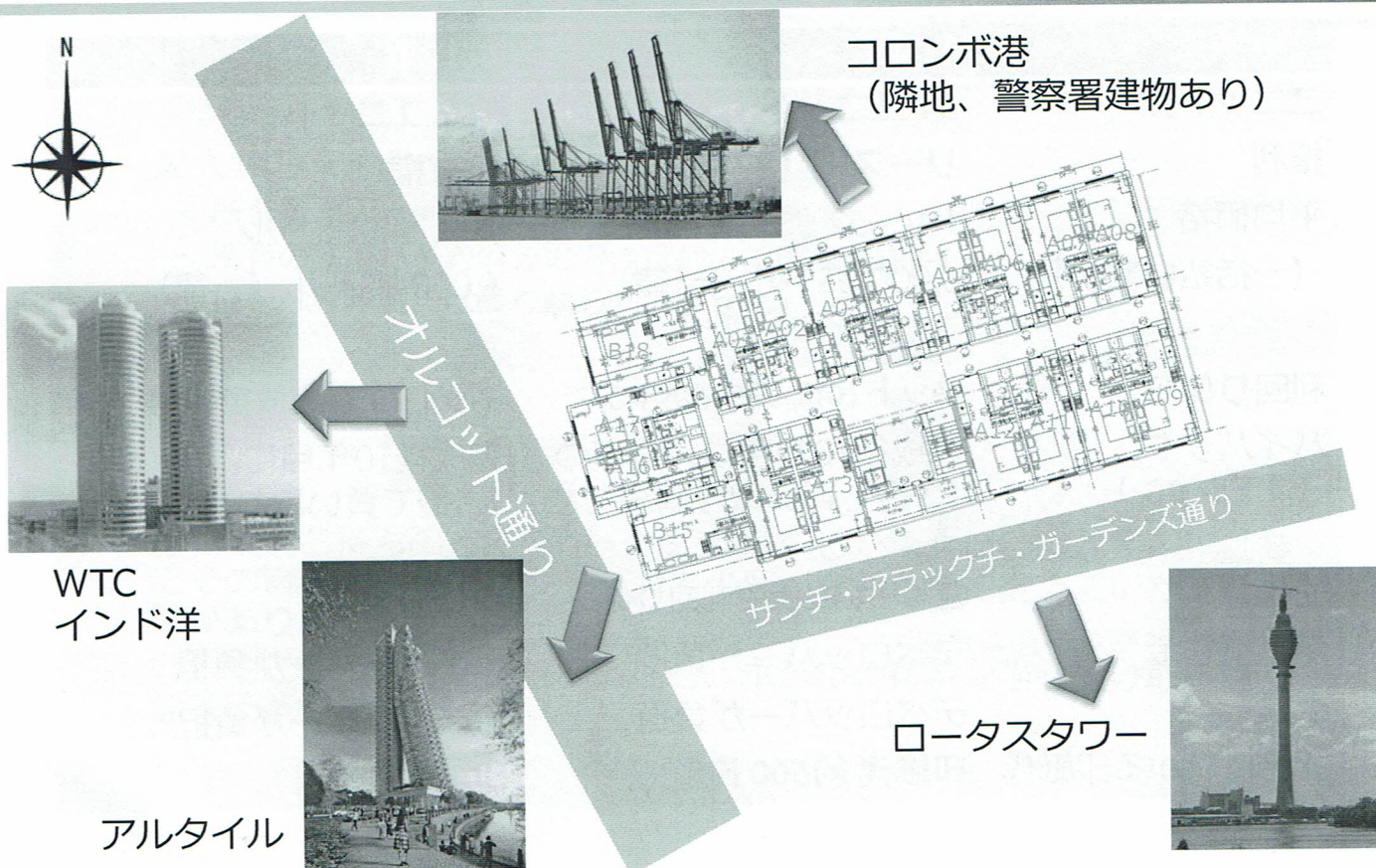
25

計画地周辺



26

方角



- ・ 建物 **RC 13階建て**
 - 地階：駐車場
 - GF(日本の1階)：ロビー&スーパーマーケット&フードコート
 - 1stフロア～12thフロア（2階～13階）：客室
 - 13thフロア：ルーフテラス&レストラン
- ・ 客室数 **216室**
 - このうち4thフロア以上の**162室**が外国人に販売可能
 - 1st～3rdフロアの**54室**はリース権のみ
 - ツインルーム 168室、ファミリールーム48室
- ・ 敷地面積 **60パーチ (約1520m²、約460坪)** ※概算
- ・ 建設期間 **2017年12月～2019年12月 (着工済み)**
- ・ ホテル営業開始 **2020年4月 (暫定)**

※計画は変更される可能性があります。

28

オルコットロードPJ

2020年4月にホテル運営開始予定

	1-3階	4-12階
ユニット数	54 ユニット	162 ユニット
権利	リース権 (99年)	所有権
平均価格	101,652 USドル	107,747 USドル
(一括払い割引)	6,000 USドル (一律)	6,000 USドル (一律)
利回り保証	ネット10%, 完成後8年まで	ネット10%, 完成後6年まで
バイバック (オプション)	完成後10年目に、買値の 1.5倍で買い取り請求できる	完成後10年目に、買値の 1.5倍で買い取り請求できる
地代	差し引いた上で利回り保証	なし
修繕積立金	デベロッパーが負担	デベロッパーが負担
家具	デベロッパーが負担	デベロッパーが負担
登記にかかる印紙代	印紙代 約500ドル	印紙代 4%

10年保有後の取得キャッシュ期待値は・・・

1,000万円のユニットを購入と仮定

キャピタルゲイン

1.5倍でバイバック保証
(10年目)

売却価格

15,000,000円

(参考) GDP成長率5%として
複利で10年経過すると→16,288,945円

インカムゲイン

10%利回り保証
(所有権で6年 / リースで8年)

家賃 100万円/年 (83,330円/月)

10年間複利で運用すると、

3.5% ⇒ 11,987,022円
7% ⇒ 14,507,207円

➤ 10年後の取得キャッシュ期待値は、**2,950万円**

※あくまでも参考値です。保証期間後のインカムや運用結果を保証するものではありません。
実際の収入はスリランカルピーとなります。

30

購入者インセンティブ及び注意事項

• その他の購入者特典

－ 最大14日間の無料宿泊

- 所有者本人と同伴者のみが利用できます。
- 所有の部屋が予約済みの場合は他の部屋への宿泊になります。
- 権利は翌年度には繰り越してできません。

• 注意事項

- － 所有権をお持ちの方で万が一相続が発生した場合は、コロンボ不動産にその旨を報告してスリランカでの登記を新名義に変えていただく必要があります。
- － もしもこの手続きがされない場合、ホテルの賃料配当を受け取れなくなる可能性があります。

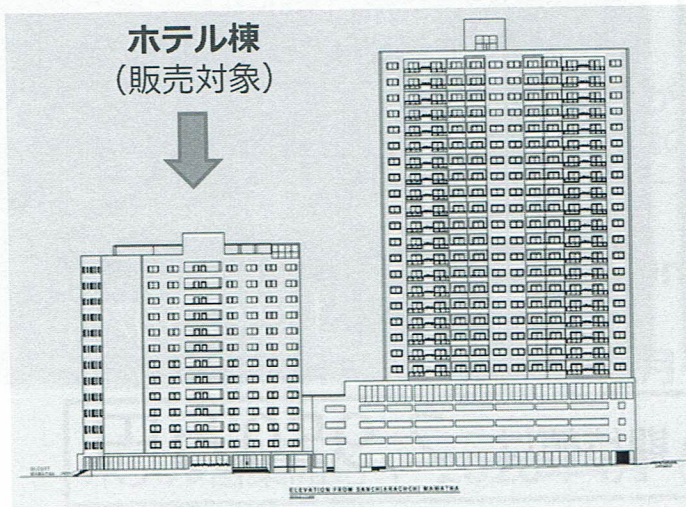
31

立面図

コンドミニアム棟
(販売対象外)



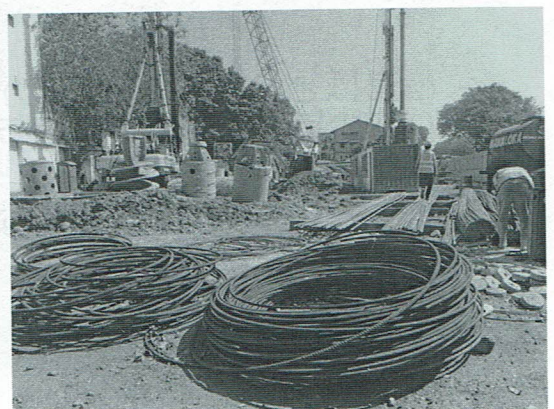
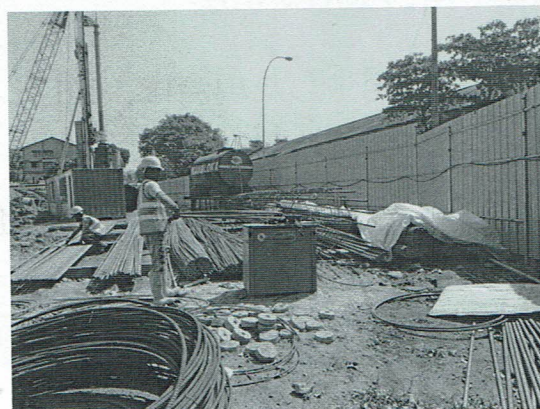
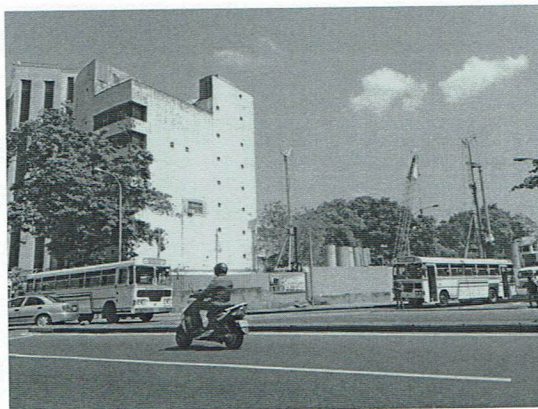
ホテル棟
(販売対象)



建設予定地

32

2017年12月 建設着工



2018/2/6
撮影

33

完成イメージ

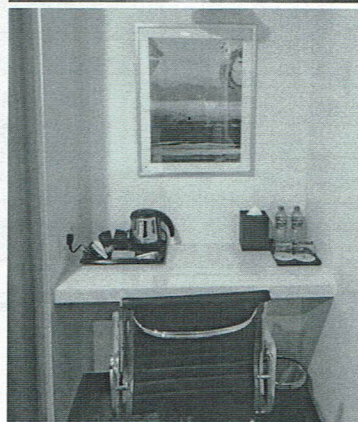
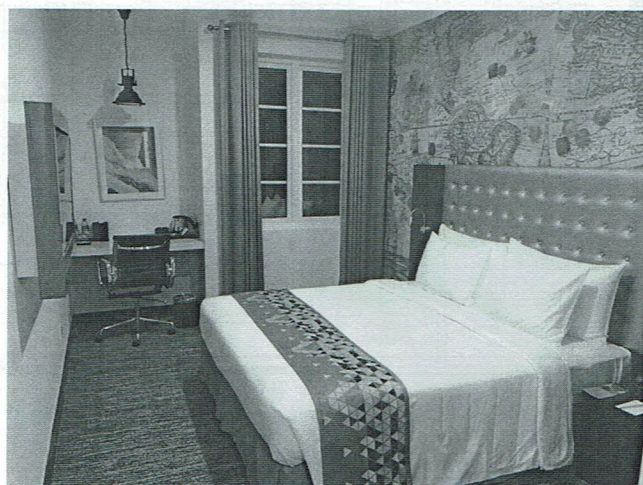
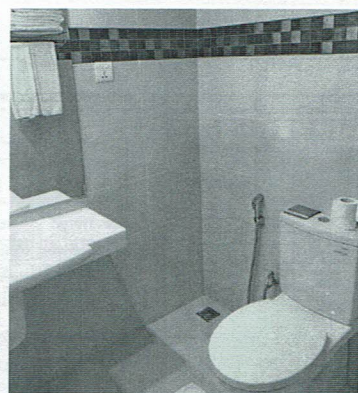
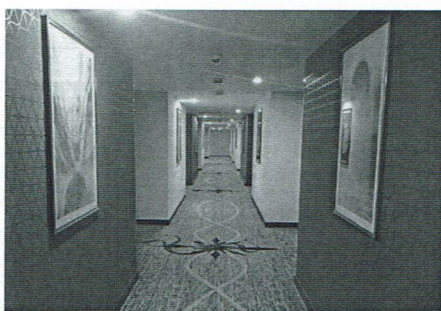
※プランは変更の可能性があります。



34

内装イメージ (参考:ZMAX Fairway Colombo)

※デベロッパーが現在運営中のホテルの写真です。



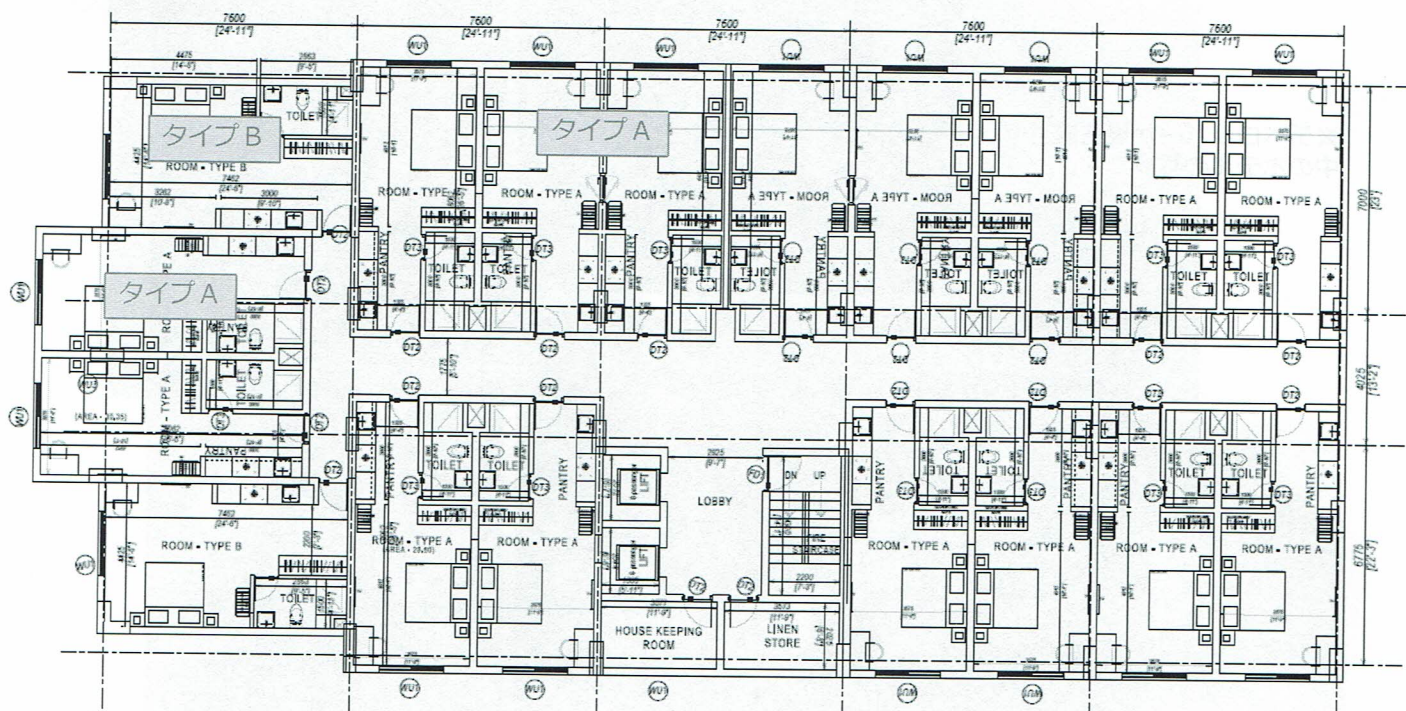
35

完成イメージ動画 (参考:ZMAX Fairway Colombo)



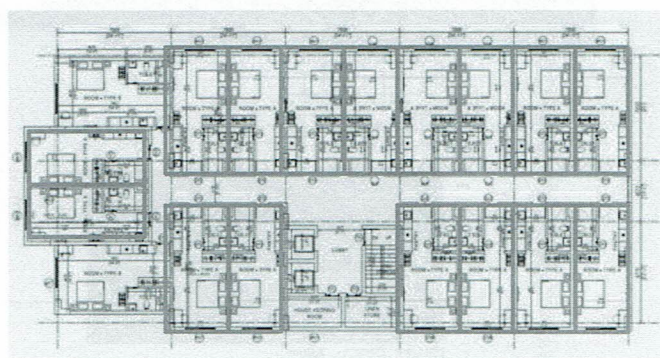
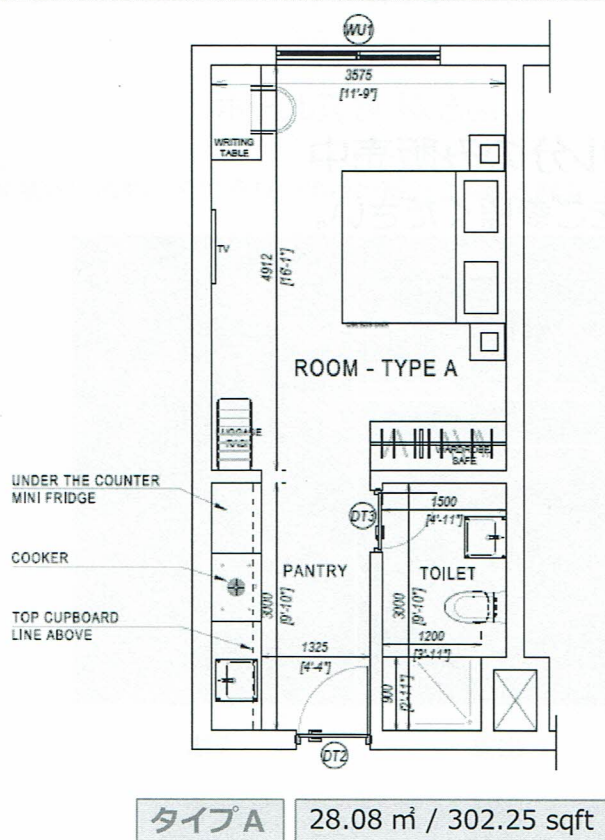
36

フロア図



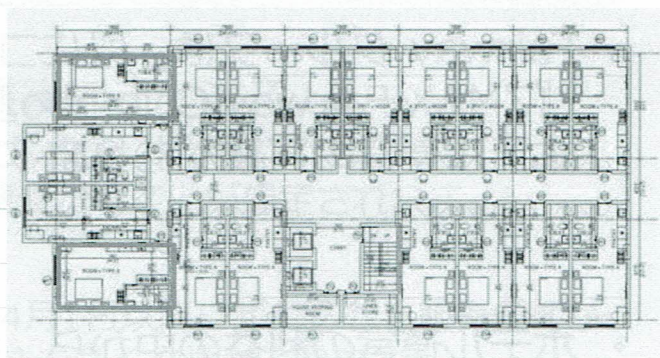
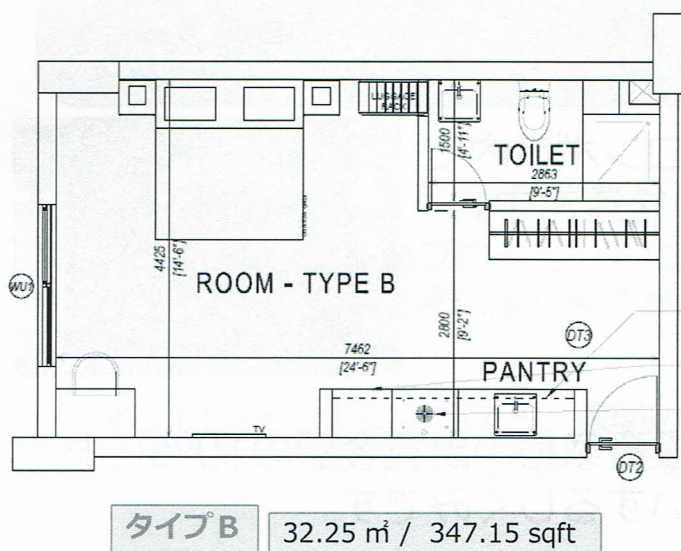
TYPICAL FLOOR PLAN - HOTEL ROOMS
(FIRST TO TWELFTH FLOOR)

ユニット図 タイプA



38

ユニット図 タイプB



39

予約状況

- 現在、融資不調によるキャンセル分のみ販売中
 - 詳細はお配りしているユニット表をご参照ください。

40

ホテル運営について

オルコットロードホテル

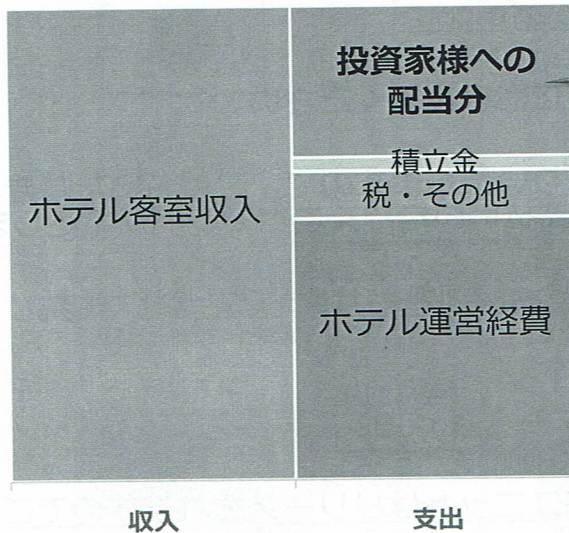
- 本物件の完成後は、デベロッパーの関連会社であるFairway Colombo City Hotel (Private) Limitedによりホテルとして運営されます。（購入者が戸別に賃貸の入居付けを行う必要はありません。）
- Fairway グループは、既にコロンボ市内で『ZMAX Fairway Colombo』を運営中。ホテル運営の実績があります。
- ホテル運営の利益の中から、投資家様の出資金額の10%にあたる金額を賃料としてお支払いするしくみです。



41

ホテル運営 概念図

※全体に占めるそれぞれの項目の割合は実際と異なります。



販売額の10%相当分を
固定費として確保

配当を除いた原資で
ホテル運営

※ 2020年4月1日～2021年3月31日の期間に
予定の配当ができなかった場合（営業開始の遅れ
など）利回り保証期間が1年延長されます。

42

【速報】スリランカ税制変更

2018年4月1日以降に売買契約が結ばれるコンドミニアムに対して、新たにVAT15%が課税されます

※VAT=付加価値税、日本の消費税に相当

⇒VATなしで購入できる『今が最後のチャンス！』

– 将来販売されるプロジェクトについては、
VAT分の価格上昇により条件が悪くなることが想定されます。

- 本プロジェクトにおいても、契約が4月1日以降にずれ込むと販売条件が変更になる可能性があるため、手続きを急ぐ必要があります。

申込方法

- まずはご商談にお申込みください。ご商談はセミナー当日の他、本社、都内、およびSkypeにて賜ります。
- ご商談申し込みはこちら <https://www4.revn.jp/srilanka/>
電話申し込み 047-390-2175
メール srilanka@superfp.com
- ご相談の上、投資を決めたい方もご商談にお申込みください。
- 弊社とのコンサルティング契約書をお送りいたしますので、ご署名いただき、コンサルティング料 648,000円/戸* をお支払いいただくことで予約が確定します。
- ご親族との共同購入も可能です。この場合SIA口座も共同名義となります。
(未成年は不可)
- 法人での購入も可能です。

*ご指定日までにお振込がない場合、ご予約ユニットはリリースされますのでご了承ください。

44

コンサルティング契約に関して

- 本物件をご購入の方には
株式会社FPコミュニケーションズ又は、同社の指定するグループ会社と別途コンサルティング契約をおこなっていただきます。

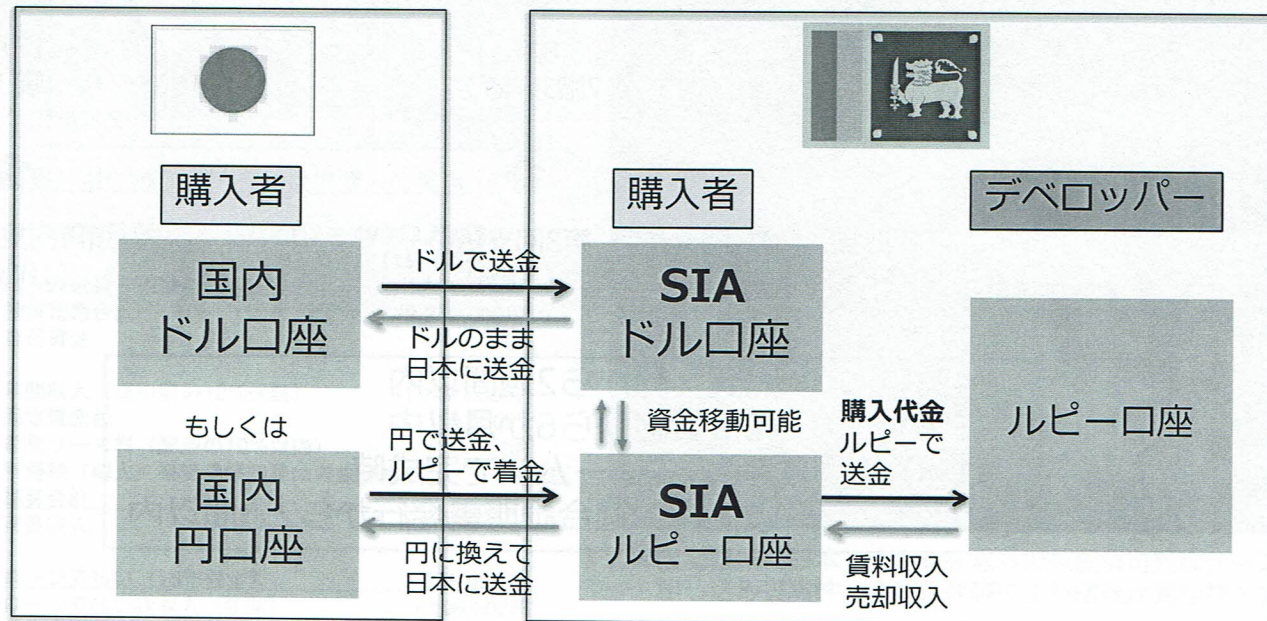
サポート内容

- <投資コンサルティング業務>
 - スリランカ不動産投資にかかるアドバイス
 - 現地視察のアレンジ
 - 売買契約締結、決済のサポート
 - 委任状に基づく売買契約代行
 - 物件引き渡し立ち合い、確認
 - 不動産投資に関する相談（一般質問）
- <ファイナンシャルアレンジメント業務>
 - 現地銀行口座開設のサポート
 - ローン申請に関するサポート

45

投資専用口座の開設 (Security Investment Account)

- SIA口座を使えばスリランカへの資金の出し入れが自由（個人、共有、法人いずれも可）
- SIA口座は米ドル口座とスリランカ・ルピー口座の2アカウントを開設
- 日本からドルで送金する場合はドル口座に、円の場合はルピー口座に送金する
- 購入代金は契約時点の為替でルピーにて支払い、収益はルピーにて受取り



46

スケジュール

- | | |
|------------|--|
| • 商談 | SIA口座書類のお渡し |
| • 商談後 1 週間 | 弊社よりコンサルティング契約書と請求書を送付 |
| • 商談後 2 週間 | コンサルティング契約書 ご返送
およびコンサルティング代金お振込 ⇒ <u>予約確定</u>
SIA口座開設書類 ご返送 |
| • 商談後 3 週間 | 弊社より売買契約の委任状を送付 |
| • 商談後 4 週間 | 委任状 ご返送 |
| • 商談後 5 週間 | 弊社にて委任状を公証の上、スリランカに送付 |
| • 商談後 7 週間 | スリランカにて売買契約成立（代理契約） |
| • 商談後 8 週間 | 第 1 回目のお支払開始 |

※SIA口座の開設には、必要書類ご提出後 3 週間ほどかかります

お支払いスケジュール

オルコットロードホテル

	2017年 4-6月	7-9月	10-12 月	2018年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12 月	2019年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12 月
建設工程			★ 12月 着工			★ 8月 7階フレーム完					★ 12月 竣工
支払い			↑ 第1回支払い (34%)	↑ 第2回支払い (25%)		↑ 第3回支払い (31%)					↑ 第4回支払い (10%)

- | | |
|-------------|--------------------|
| ・ 第1回 (34%) | 売買契約から2週間以内 |
| ・ 第2回 (25%) | 売買契約から6か月以内 |
| ・ 第3回 (31%) | 7階のフレームまで完成時 |
| ・ 第4回 (10%) | 竣工後、適合証明書発行から2週間以内 |

48

融資利用について

- ・ 融資ご希望の場合は、弊社提携コンサルタントによる予備審査をクリアされた方で、融資審査代行申し込みをご希望の方のみユニットのご予約をお受けいたします。
- ・ 予備審査の通過には、最低でも次の2つの条件が必要です。
 1. 融資相当額の担保不動産があること
 2. すでに賃貸事業を営んでいること
- ・ 融資申し込みの代行に関する報酬は融資実行額の3%（成功報酬）となります。
 - － 金融機関によって属性や居住地の制限がある場合があります。
 - － 詳細は個別商談の中でお伝えいたします。

49

収支シミュレーション（ローン利用の場合）

- 日本政策金融公庫（海外展開・事業再編資金）のケース

借り入れ額合計	12,252,000 円 >
金利	固定 (1.850%) >
期間	180回 (15年) >
返済方法	元利均等 >

（例）4F、タイプAを一括で購入の場合

$$\$102,000 - \$6,000 = 96,000 \times 112 = 10,752,000 \text{円}$$

(1\$=112円)

購入時経費 ※期中金利他含	1,500,000円
投資総額合計	12,252,000円
自己資金	0円

年間収入（値引前の10%保証）	1,142,000円
固定資産税	10,000円
家具リース料（配当の10%以内）	0円
所得税（個人）※減価償却費は考慮せず	0円
経費合計	10,000円
実質収入	1,132,000円

ローン支払い（15年固定）	935,998円
ローン支払い後収入（年間）	+196,002円

借り入れ額合計	12,252,000 円	
月々返済分	12,252,000 円	
ボーナス返済分	0 円	
毎回の支払い詳細		
	月々返済分	ボーナス返済分
当初	77,999 円	0 円
最大時	77,999 円	0 円
当月	--	--
年間返済額 (当初)	935,988 円	
総支払い額 (諸費用込み)	14,039,763 円	
返済額合計	14,039,763 円	
利息合計	1,787,763 円	

※上記は既に日本で大家業を営み担保提供可能なケース。
申し込み者属性、金利条件等により結果が異なります。

50

キャンセルポリシー

- 購入申込フォームの記入の後、弊社とのコンサルティング業務委託契約書の締結とコンサル代金の払い込みが確認できた時点でお申し込みが確定します。
- 売買契約業務に着手するまでの間は、キャンセルを申し受けますが、実費として10万円（税別）をご負担いただきます。売買契約完了後の返金は一切いたしません。

よくあるご質問

Q 利回り保証期間終了後の配当はどうなりますか？

A 売買契約書に「10%を目標として配当する」という一文が入ります。

Q いつでも売却できますか？

A いつでも可能です。ただしバイバックオプションの行使は運営開始後10年後となります。

Q リースユニットは土地建物にその権利が登記されますか？

A 登記されません。スリランカ法律にもとづくリース権として第三者への対抗力が保全されます。

Q 利回り保証及び買取保証金額は値引き前の価格がベースでしょうか？

A 値引き前の標準価格がベースとなります。

Q 購入代金の支払い及び配当、売却代金の通貨は？

A スリランカルピーです。購入代金支払時のUSドルとの為替レートでスリランカルピー建ての価格が確定します。

52

諸費用一覧（暫定）

オルコットロードホテル

項目	説明	支払先	概算金額
Sales & Purchase Agreement (売買契約)	売買契約書の作成費用 (売主買主で折半) 委任状の代理認証	弁護士 公証役場他	(買主負担分) USD 100 (11,000円) /戸 16,200円/件
Deed of Transfer (移転登記)	保存、リース権登記費用、 弁護士費用	印紙税 弁護士	USD 100,000の物件でUSD 4,000 (約44万円/戸) 所有権のみ USD 425 (47,000円) /戸
Registration of Ownership (所有者登録)	登記とは別に所有者登録。 電気・ガス供給の基本データとなる	Principal Office	USD 100 (11,000円) /戸
エスクロー口座費用	資金管理のための口座維持手数料	銀行	USD 100 (11,000円) /戸

合計で約50万円になる見込みです。

※『住民税』『不動産取得税』『登録免許税』に相当する税はスリランカにはありません。

購入のためには、上記の他に海外不動産購入コンサルティング料が必要です。64.8万円/戸（税込）

※1ドル=110円で換算しています。

53

購入コスト まとめ

- 購入時
 - 物件価格 約1,000万円
 - 諸費用計 約50万円
 - コンサルティング料 64.8万円
- 保有時（収入は利回り10%保証：年間100万円）
 - 所得税
 - ・ 個人の場合 約2万円（所得控除は無視）
 - ・ 法人の場合 約28万円（所得控除は無視）
 - 住民税 なし
 - 固定資産税 年間数千円程度
 - 減価償却費（10年定額法）を考慮すれば、法人、個人共にスリランカ国内での所得税は10年間ほほかからない（所有権の場合）
- 売却時
 - 譲渡所得税 現状なし

54

完成後のサポートに関して

- コロンボ不動産では物件購入の方に対して下記のサポートの提供を予定しております。
- 税務サポート
 - 現地の税務コンサルタントの協力により、物件の保有期間および売却時の税務申告サポート（費用別途）をいたします。
- 売却サポート
 - 投資後の売却のお手伝いをいたします。（費用別途）
- 資産管理サポート
 - SIA口座の取次サポート、投資ステイトメント等の翻訳、デベロッパーとのやりとりなど。（費用別途）
- サポート内容の詳細およびサポート料に関しては決まり次第お知らせいたします。

55

スリランカと日本の税制比較

	所得税	住民税	消費税	固定資産税	登記費用	不動産取得税	相続税	譲渡所得税
スリランカ	0-4% (累進課税)	0%	15% (VAT)	数千円 レベル	4%	なし	なし	なし
日本	5% ~ 40% (総所得額による)	10%	8%	1.4%	2%	3%	10% ~ 55%	20% (長期譲渡) 39% (短期譲渡)

※弊社調査によります。

56

スリランカ 個人所得税

【控除】収入から以下を控除

- ◆固定資産税
- ◆修繕費引当（固定資産税を控除した残額の25%を控除）
- ◆減価償却費 10年の定額償却

下の簡易計算表に当てはめると、

1ユニット(1,000万円) 購入の場合は、所得税率は0%または4%になります。

所得金額（ルピー、年間）	税率	控除額（速算用）
500,000以下 (基礎控除)	0%	0
500,001以上 1,000,000以下	4%	20,000
1,000,001以上 1,500,000以下	8%	60,000
1,500,001以上 2,000,000以下	12%	120,000
2,000,001以上 2,500,000以下	16%	200,000
2,500,001以上 3,500,000以下	20%	400,000
3,500,001以上	24%	540,000

※ただし法人の場合は一律28%の課税となります。

57

現地視察ツアーについて

- 当面は現地集合型のツアーのみおこないます。
 - 1か月以上前にご連絡をいただければ、現地スタッフが予定の調整をいたします。
 - 拘束時間は、昼食含め3時間程度になります。
 - 費用は車の手配など含め日本円で、おひとり30,000円となります。
 - ※基本的に浦田は同行いたしません。
 - 宿泊は、Fairway Colombo をお勧めします。
 - 予約サイト⇒ <https://goo.gl/kygTmJ>

58

リスクについて

(ご注意)

- 本案件の投資には、物件リスク、運営リスク、為替リスク、コントリリスクなどがあります。
- 計画は変更される可能性があります。
- 投資利回りや将来の値上がり益などは現時点の想定であり、確約するものではありません。
- 実際の投資結果に関して、当社は一切の責任を負いません。ご自身の責任において投資を実行していただくことをご了承ください。
- 火災、天災、戦争、テロ行為、官公署の命令、法令の改廃制定、第三者の故意または過失、その他弊社の責めに帰すことのできない事由により受けた損害について、弊社はその責任を負いません。

ご商談、お問い合わせは、お気軽に下記までご連絡ください。

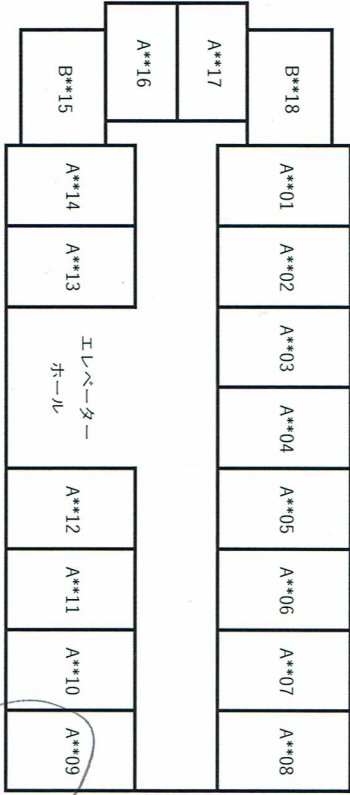
ご商談予約ページ <https://www4.revn.jp/srilanka/>
(Skypeでの商談も可能です)

Eメール : srilanka@superfp.com
電話 : 047-390-2175

【取扱注意】

コンテンツの第三者への転送や、SNS（フェースブック、ツイッターなど）、ブログなどのメディアへの転載を固く禁じます。

万が一、上記が発覚した場合には物件の販売ができなくなる恐れがあります。また、罰金100万円を請求致しますのでご注意ください。



※ホテル営業時の部屋番号とは異なります。
(例) 8階のA**11の部屋番号は、A0811

【Confidential】 第三者への転送、転載を固く禁じます。

所有権	A1201	A1202	A1203	A1204	A1205	A1206	A1207	A1208	A1209	A1210	A1211	A1212	A1213	A1214	B1215	A1216	A1217	B1218
所有権	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	126,300	110,000	110,000	126,300
所有権	A1101	A1102	A1103	A1104	A1105	A1106	A1107	A1108	A1109	A1110	A1111	A1112	A1113	A1114	B1115	A1116	A1117	B1118
所有権	109,000	109,000	109,000	109,000	109,000	109,000	109,000	109,000	109,000	109,000	109,000	109,000	109,000	109,000	125,200	109,000	109,000	125,200
所有権	A1001	A1002	A1003	A1004	A1005	A1006	A1007	A1008	A1009	A1010	A1011	A1012	A1013	A1014	B1015	A1016	A1017	B1018
所有権	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	124,000	108,000	108,000	124,000
所有権	A0901	A0902	A0903	A0904	A0905	A0906	A0907	A0908	A0909	A0910	A0911	A0912	A0913	A0914	B0915	A0916	A0917	B0918
所有権	107,000	107,000	107,000	107,000	107,000	107,000	107,000	107,000	107,000	107,000	107,000	107,000	107,000	107,000	122,900	107,000	107,000	122,900
所有権	A0801	A0802	A0803	A0804	A0805	A0806	A0807	A0808	A0809	A0810	A0811	A0812	A0813	A0814	B0815	A0816	A0817	B0818
所有権	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000	121,700	106,000	106,000	121,700
所有権	A0701	A0702	A0703	A0704	A0705	A0706	A0707	A0708	A0709	A0710	A0711	A0712	A0713	A0714	B0715	A0716	A0717	B0718
所有権	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	120,600	105,000	105,000	120,600
所有権	A0601	A0602	A0603	A0604	A0605	A0606	A0607	A0608	A0609	A0610	A0611	A0612	A0613	A0614	B0615	A0616	A0617	B0618
所有権	104,000	104,000	104,000	104,000	104,000	104,000	104,000	104,000	104,000	104,000	104,000	104,000	104,000	104,000	119,400	104,000	104,000	119,400
所有権	A0501	A0502	A0503	A0504	A0505	A0506	A0507	A0508	A0509	A0510	A0511	A0512	A0513	A0514	B0515	A0516	A0517	B0518
所有権	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	118,300	103,000	103,000	118,300
所有権	A0401	A0402	A0403	A0404	A0405	A0406	A0407	A0408	A0409	A0410	A0411	A0412	A0413	A0414	B0415	A0416	A0417	B0418
所有権	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	117,100	102,000	102,000	117,100
所有権	A0301	A0302	A0303	A0304	A0305	A0306	A0307	A0308	A0309	A0310	A0311	A0312	A0313	A0314	B0315	A0316	A0317	B0318
所有権	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	116,000	101,000	101,000	116,000
所有権	A0201	A0202	A0203	A0204	A0205	A0206	A0207	A0208	A0209	A0210	A0211	A0212	A0213	A0214	B0215	A0216	A0217	B0218
所有権	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	114,900	100,000	100,000	114,900
所有権	A0101	A0102	A0103	A0104	A0105	A0106	A0107	A0108	A0109	A0110	A0111	A0112	A0113	A0114	B0115	A0116	A0117	B0118
所有権	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	113,700	99,000	99,000	113,700

Type A	28.08 m ²	302.25 sqf
Type B	32.25 m ²	347.15 sqf

売却済み
商談中