

フィリピンにおける日本人ロングステイの可能性

今 防 人

英語コミュニケーション学科非常勤講師

序章 大量の年金難民の出現？

ある統計によると 70 歳代で預貯金ゼロの人々が 25%に上ると言われている。現在、年金問題については国会でも様々な不祥事をも含めて論議されている。社会保険庁職員の犯罪行為も重大な問題であるが最大の問題は年金だけでは暮らしていけないあるいは極めて低い生活水準しか維持できない人々が大量に存在することであろう。特に高齢者では国民年金の場合一番高いと言われている 70 歳代でも月 7 万円程度である。住宅費がないとしてもこれでは、ある水準の生活を維持することはかなり厳しいと言わねばなるまい。

他方、人口減少により現在の日本には空き家が数多く見られる。とりわけ地方に見られる。そこで人口流出に悩む地方では国内ロングステイに熱心である。しかし、大都市と地方との物価の差を考慮しても上記の年金難民が地方でまともな生活を遅れるとは思われない。そうなる一つの重要な選択肢が海外のロングステイとなろう。

第 1 章 フィリピンのシニアリゾート宣言

フィリピンを東南アジア一の「熟年者天国」にすれば、年間 2 兆 9,000 億ペソの収入になる。1 兆ペソの国家予算総額から見てもこの計画は壮大なものである。アグリパイ退職庁長官が提唱した「国家退職生活計画」は、今年（2007）5 月末の政府閣議で正式にフィリピンの国家計画となった。同長官によると、2015 年までに地球上には「自発的退職者」が 8 億 6,900 万人に上り、そのうち少なくとも 85 万 9,000 人をフィリピンに定住させるといふ。勧誘先の国々は日本、韓国、中国、台湾に加え米国、カナダ、欧州諸国だといふ。フィリピン全土に「退職者村」をつくり、退職者村は 24 時間体制の診療所・病院、ヘリを利用する緊急搬送体制、常時警備体制などが条件で、文化・娯楽施設なども設置され、ホスピタリティ溢れるフィリピン人の奉仕と充実した医療設備で快適な生活を提供しようといふものである。

特にフィリピンの強みは国際的に定評があるフィリピン人医師や看護師、介護士の存在で、近

隣諸国との競争にも勝てる自信があるという。

同長官は、特に日本人の退職者に触れて、日本の退職者の多くは年間に年金 150 万円～240 万円 (約 55 万ペソ～88 万ペソ) を受け取るが日本で暮らせば家計は苦しいが、フィリピンならば豊かな生活を保障できるという。* 1 ペソ=2.7 円。

退職者村は政府の全額投資ではなく、計画では「投資の 99%は民間」で、政府は建設用地や電力、水などのインフラ確保を行う。またアロヨ大統領は退職者村をエコゾーンとするよう検討を指示した。「熟年者天国」実現に向けてフィリピンは新たな取り組みを開始した。

これに関連して退職庁が「定期預金の特別減額措置」を 11 月まで実施した。移住が出来る特別居住退職者ビザ (SRRV) の取得には、定期預金が条件だが「退職者プログラムをより魅力的かつ競争力あるものにするべく」金額、期間が大幅に緩和された措置が取られている。

定期預金額

年齢	旧規制	新規制
35-49 歳	US \$ 75,000	US \$ 50,000
50 歳以上	US \$ 50,000	US \$ 20,000

《据置期間》定期預金の投資への転換

	旧規制	新規制
ビザの発行から	6 ヶ月	→ 30 日間

この緩和措置は 2007 年 5 月 28 日から 6 ヶ月間である。

上記のフィリピンの政策に沿った第 1 回フィリピンリタイアメント産業・投資サミットが開催された。サミットは、フィリピン退職庁 PRA (Philippine Retirement Authority) と、政府主導で設立された民間の共同企業体 PRI (Philippine Retirement incorporation) の官民一体の主催で、7 月 3 日、マカティシャングリラで開催された。アロヨ大統領も出席し、この産業に対する関心、期待の大きさが示された。

サミットでは、「何故フィリピンで世界的なりタイアメント産業が成り立つのか」を、各国の人口動態や退職者誘致による経済効果、誘致を満たすための条件が示され、8 つのセクションに分かれ、討議が行われた。重要なテーマとしては①住居と住宅地の設計要因、②住宅地のエコゾーン設定、③国家警察と地方警察とのセキュリティ連携、④緊急時の大病院対応や処置方策、⑤保険制度、⑥健康省との連携による健康維持方策、⑦TESDA (Technical Service Skill Development Authority) との連携による介護関連業務、⑧医療従事者、介護従事者の養成と従事者の提供、⑨ライフスタイルサービスとしての小住宅、旅行、仕事、学習、スポーツ、ボランティア等のコミュニティ活動が不可欠であり、⑩エイジングへの施策、施設開設、プログラム準備の開始、、、等が総括された。

第二章 フィルズライフ・オーキッドヒルズライフの概要

上記サミットでは総合開発の先行ビジネス事例としてフィルズライフ・オーキッドヒルズライフ

フが各部で紹介された。以下でこの事例を紹介したい。依拠した参考資料は取り寄せたパンフレットとHPである。

直近のパンフレット(2007年8月)ではまず「日本人シニアのための、南国フィリピン・楽園生活・・・オーキッドヒルズクラブ」とのタイトルの下でクラブライフが詳しく紹介されている。

1. どこにあるか? — フィリピンのマニラ南約55kmのカビテ州のタガイタイ高原にある。マニラ国際空港から車で1時間。パンフレットでは地図で、日本・成田からの所要時間を他の地域と比較している。フィリピンは4時間、タイ・バンコク6時間、マレーシア・クアラルンプール6時間30分、オーストラリア・シドニー9時間30分である。「日本に近い南国、とても楽です。」とのタイトルで以下のように紹介されている。「成田から約4時間、入国手続きに約30分、クラブ送迎車で約1時間でクラブに到着します。例えば、朝9時30分の便では15時頃には、お部屋で寛げます。時差1時間、移動疲れも少なくて済むのは嬉しいことです。日本からご家族やお孫さんを招く、友人を南国ゴルフへ誘うということも実現しやすいです。」とある。

2. 自然環境は? — 標高450mの高原にあるため、マニラより4～5度低く過ごし易いのが大きなメリットとしている。自然環境としては、タール湖を望む壮大な眺望のタガイタイ高原にある。この地はマニラやマカティの別荘地や観光地としても人気が高い。クラブがある標高450mの一带にはフルーツ、蘭などの果実・花卉の名産地で、都市化も少なく、ココナツ、パイヤ、コーヒー、マンゴーなどの緑が連なっています。年間の平均気温は約25～27度、つねにそよぐ風、澄みきったフレッシュエアーはシニアの海外生活にふさわしい自然環境です、としている。

3. 住環境は? — 住宅は2種類ある。

- ① 一戸建て住宅。一戸建ての敷地は、広さが住宅ごとに異なり約288㎡～約392㎡で、敷地境界には低木の植栽を配して、境界を離して配置。またメインストリートやサイドストリートには、歩道又は芝生のグリーンベルトを配置して数字以上の広々とした開放感があります。広い庭は、本格的なガーデニングやお好みの果樹を育てることも出来、オープンテラスは、カフェやガーデンパーティ、アトリエにもなる。一戸建てには、標準型、片屋根型(ロフト付き)、標準反転型がある。標準型は約2.7mの天井高で広々とした空間を持つ。片屋根型はリビングの屋根を片屋根として、ベッドルームの天井は屋根勾配で大きな空間が生まれている。標準反転型は、サイドストリートからの玄関へのアプローチにより間取りを反転している。間取りは約70㎡の1LDK。

「住宅設備の概要」としては以下の通り

- ◎ リビング・ダイニングルームはタイルフロア、ベッドルームはウッドフロア仕上げ。
- ◎ キッチンにはシンク下とバックカウンター下の収納スペースのほか、それぞれの上部に吊り戸棚を設けている。

- ◎ ベッドルームのクローゼットは備え付けで天井までの高さ。
 - ◎ トイレは日本製の洗浄シャワー付き。
 - ◎ バスルームは日本式の洗い場のある大型。
 - ◎ 洗面カウンターは大型人造大理石。
 - ◎ 大型三面鏡の両側は裏面収納付き。
 - ◎ 電気設備のうち、電気温水器、クーラー用コンセント・パイプ口は設置済み。
 - ◎ テラスにはスロップシンク、防水コンセント。
 - ◎ エアコンは不要。
- ② コンドミニウム 3階建て9戸構成のコンドミニウム。
- ◎ 1階の3戸には専用庭を用意。
 - ◎ 9戸とも約70㎡の1LDKの間取り。
屋根付きのテラスを加えると約90㎡の床面積となる。
一年中風通しがよくエアコンは不要。
住宅設備の概要は一戸建てに同じ。

4. 受けられるサービス

- (1) 有料サービス：①訪問者用客室 ②食事 ③空港送迎 ④運転手付レンタカー ⑤日本語新聞配達 ⑥雑誌・書籍の購入代行 ⑦お買い物代行 ⑧介護ケア ⑨福利厚生代行

(2) 無料サービス：

- ① ハウスキーピングー毎日のベッドメイク、掃除・洗濯・クリーニング
- ② シャトルバスークラブ近郊のタガタイ・シラン・ダスマリニャスコースは、買物、美容・理容、食事、観光地やレストラン、ゴルフ場やスパ等を巡る。マニラ・マカティコースは朝出発、夕方帰村で、買物、観光、ビジネス、会合や面談などの足として利用される
- ③ クラブ内電動カート送迎
- ④ ベルキャプテンサービス
- ⑤ 郵便・宅配物の発送・配送
- ⑥ クリーンアップ
- ⑦ セキュリティ
- ⑧ 日本語衛星TV放送受信

* 無料サービスといっても「クラブ会員の会員年間維持管理費」として年間 US\$ 2,688 (322,560円) (税込) が徴収される。但し、会員が専用住宅を使用しない不在の場合は1ヵ月単位で当該月の管理費を US\$ 1,880 (225,600円) (税込) として差額を返却される。

(3) 有料サービス：

- ① 訪問者用客室サービスーコンドミニウムの1家族用宿泊施設。
1泊3,000P (8,100円) (14:00チェックイン、11:00チェックアウト)
- ② 食事サービス。定食形式で用意される。

朝食 100P (270 円) /回 2,700P (7,290 円) /月。

昼食 210P (567 円) /回 5,650P (15,255 円) /月

夕食 330P (891 円) /回 8,900P (24,030 円) /月

- ③ 空港送迎サービス：クラブスタッフがニノイアキノ空港までお迎え、お送りします。

お迎え費用（アテンド付き） お送り費用

小型車 1,500P (4,050 円) 小型車 1,000P (2,700 円)

中型車 2,000P (5,400 円) 中型車 1,400P (3,780 円)

- ④ 運転手付自動車サービス：運転手（英語・タガロク語）付の車を用意します。

小型車で3時間以内 50km 以内。 1,000P (2,700 円)

小型車で8時間以内 100km 以内。 1,700P (4,590 円)

中型車で3時間以内 50km 以内。 1,500P (4,050 円)

中型車で8時間以内 100km 以内。 2,500P (6,750 円)

- ⑤ アテンドサービス：日本語の出来るアテンドを用意。5時間で800P (2,160 円)、10時間で1,500P (4,050 円) 1日で2,000P (5,400 円)。

- ⑥ クラブ内は構内電話のみが設置されている。外線用としては各自が携帯電話を購入することを勧めている。

- ⑦ 介護ケアギバーサービス：大学で看護と介護を学んだフィリピン人ケアギバーによるサービス。日本語、日本文化等を学び、ホスピタリティ手溢れるケアの体制を作り出します、とある。

- ⑧ オーキッドヒルズクリニックには内科、歯科、検査室が用意されている。1年に一度人間ドック：心電図、超音波、血液検査、尿検査、レントゲン検査、問診等が行われる。

その際の費用は

心電図 200P/回 (540 円) 超音波 550P/回・部分 (1,485 円)

血液検査 200P~300P/回 (540 円~810 円) 尿検査 480P/回 (1,296 円)

レントゲン・内視鏡検査 1,250P・3,500P/回 (3,375 円・9,450 円)

- ⑨ 緊急入院：緊急入院が必要な時は、アメリカ式医療で有名なアジアでも最先端医療施設と言われるアジアンホスピタル&メディカルセンター（モンテルパ市）を利用します。

緊急入院時に付添い人が必要な時には紹介される。

5. 経費—— やはり一番問題なのは経費である。以下に出来るだけ詳しく費用を洗い出して見たい。

- (1) ロングステイの条件を取得するためには、2007年11月までは特別措置で50歳以上の場合は30日間US\$20,000（1ドル=120円をフィリピン退職庁が指定する銀行に定期預金しなければならない。もしフィルズライフから借り入れる場合1名に限り無利息で貸してくれる。但し、手続き費用は各自で負担する。

- (2) 入会費用：①入会金+終身使用権料。ロングステイの条件が取得できた後は入会費用であ

る。これは入会金と住居の終身利用権料から成り立っている。入会金は一律 3,360,000 円で納入後はいかなる理由があっても返還しない。終身利用権料は入居する住居の種類によって幅がある。一戸建て：14,750,400 円～15,646,400 円。コンドミニアム 11,648,000 円～11,984,000 円。*但し、終身利用権料はあくまでも利用権であり所有権ではない。資産としての価値は高くない。例えば、会員が死亡時、退会時に、登録者以外へ名義変更が出来る。但し、変更希望者の資格審査及び名義書換料 US\$ 11,200 (VAT 込・税抜き US\$ 10,000) が必要とされる。しかも、名義変更は 1 回限りで名義変更後は再変更は出来ない。オーキッドヒルズクラブの会員承認は厳しいようで「入会資格は当クラブが承認した人に限る」とある。なおフィリピンでは外国人の土地所有は認めていない。なおフィルズライフでは利用権料の半額は分割払いを認めている。

コンドミニアム 3 階

入会費用 11,984,000 円 (VAT 込・税抜き 10,700,000 円)

入会年支払い額 (VAT 込)

入会金：3,360,000 円+終身使用権料の 50%：4,312,000 円=7,672,000 円

	終身使用料分割額 (残額)	分割手数料	分割払い合計	VAT 込合計
2 年目分割払い額	770,000 円 (3,850,000 円)	192,500 円	962,500 円	1,078,000 円
3 年目分割払い額	616,000 円 (3,080,000 円)	15,400 円	770,000 円	862,400 円
4 年目分割支払額	616,000 円 (2,464,000 円)	123,200 円	739,200 円	827,900 円
5 年目分割支払額	616,000 円 (1,848,000 円)	92,400 円	708,400 円	793,400 円
6 年目分割支払額	616,000 円 (1,232,000 円)	61,600 円	677,600 円	758,900 円
7 年目分割払額	616,000 円 (616,000 円)	30,800 円	646,600 円	724,400 円

分割手数料計 515,900 円。515,900÷4,312,000×100=11.96 平均年利 11.96%

この場合は入会金+終身使用権料 (半分は分割として)

3,360,000 円+4,312,000 円+515,900 円+4,312,000 円=12,499,900 円

これにロングスティの条件の US\$ 20,000 が加わると 1 \$ =120 円として 2,400,000 円となり 14,899,900 円に上る。

一戸建て 敷地 392 m²

入会費用 15,646,400 円 (VAT 込・税抜き 13,970,000 円)

入会年支払い額 (VAT 込)

入会金：3,360,000 円+終身使用権料の 50%：6,143,200 円=9,503,200 円

	終身使用料分割額（残額）	分割手数料	分割払い合計	VAT 込合計
2年目分割払い額	1,097,000円（5,485,000円）	274,250円	1,371,250円	1,535,800円
3年目分割払い額	877,600円（4,388,000円）	219,400円	1,097,000円	1,228,600円
4年目分割支払額	877,600円（3,510,400円）	175,520円	1,053,120円	1,179,490円
5年目分割支払額	877,600円（2,632,800円）	131,640円	1,009,240円	1,130,350円
6年目分割支払額	877,600円（1,755,200円）	87,760円	965,360円	1,081,200円
7年目分割支払額	877,600円（877,600円）	43,880円	921,480円	1,032,060円

分割手数料の合計 932,450円。932,450÷6,143,200×100=15.17 平均年利 15.17%

一戸建ての場合はさらに高額になる

6,143,200円+3,360,000円+2,400,000円=18,046,400円

なおコンドミニウムの場合も一戸建ての場合も終身使用権料の償却は急速である。入会時から無利子で預かり、入会時に40%償却する。残額60%を入会2年目より満6年間で毎年6分の1ずつ所定額を償却する。償却金は返還しない。

〈終身使用権料の買取〉償却完了または分割払いが完了した年から15年目未満の退会は、当クラブが終身使用権料を500,000円で買い取る。

〈退会〉入会后7ヵ月目から可能だが償却期間中の退会は未償却の残金を返還する。償却金は返還されない。

(3) 見学費用—— OHC ではここでのライフスタイルをより多くの人に体験して頂くためとして「ロングステイ・B&B ゲストシステム」を採用している。以下に簡単に見てみる。

メリット1. OHC のライフスタイルを、より多くの方にご体験頂くために、入会金は不要。

メリット2. 1戸2人まで使用できる。滞在が長期なほど有利な割引料金で利用できる。

メリット3. ゲストハウス（一戸建て、コンドミニウム）には、家具、衛星テレビ、調理用品が揃っている。

メリット4. OHC の各施設：クラブハウス、プール、野菜・果樹園などを無料で利用できる。

メリット5. 終身使用権会員と、ほぼ同等の無料・有料サービスが受けられる。

《ゲストハウス・1戸1泊朝食付使用料》税込

滞在日数	1日1戸使用料(税抜き料金)	割引率	(最大日数) 計
1週間(6泊7日)以内	12,320円(11,000円)	基本料金	73,920円
2週間(13泊14日)以内	11,090円(9,900円)	10%引き	144,170円
3週間(20泊21日)以内	10,470円(9,350円)	15%引き	209,400円
4週間(27泊28日)以内	9,860円(8,800円)	20%引き	266,220円
4週間(28泊) 以上	ご相談下さい		

*航空券の手配、費用負担はお客様となります。*昼・夕食、観光、ゴルフ等の費用は別途必要です。

*お申し込み、使用料支払いは、日本国内となります。

- *ゲストハウス（一戸建て、コンドミニアム）の指定は出来ません。
- *税はフィリピンの VAT（付加価値税）12%。
- *お一人の場合は朝食料金 280 円引きになります。

(4)-1 加入時にかかる経費

ロングステイビザ	2,400,000
見学費用(1週間)	73,920
入会金	3,360,000
終身利用額(最低価格)	8,624,000
家具・家電(2人仕様)	600,000
旅費(成田-マニラ2往復)	100,000
携帯電話購入(ex)ソフトバンク3G	30,000
小計	15,026,416

(4)-2 年間の経費

管理費(年間)	322,560
食事	558,900
送迎費(年30回)	50,000
旅費(成田-マニラ3往復)	150,000
電話代	60,000
光熱費・水道・飲料水	180,000
小計	1,321,460

* 周囲の観光旅行やガーデニング、医療費、日本の新聞、現地の日本語新聞の費用は含まず。

(5) フィルズライフ OHC についての評価

以上見たようにこの日本人向けシニアリゾートは加入時に1,500万円以上の一時金を必要とし月々かかる経費も1人最低15万円つまり年間180万円以上かかるものと思われる。多くの中間層の日本人にとってこのリゾートは高嶺の花であろう。まず一時金を払える人が少ない。さらに①資産としての保証がない。特に償却費が急速であり会員の資産的保証がなくなる速度も速い。償却費は一切返還されない。②また終身利用額に分割払いを認めているが、特に一戸建ての場合は年利18%と消費者金融並みの高利といえる。③終身使用权の買取：償却完了または分割払いが完了した年から15年未満の退会は、当クラブが終身使用权を50万円で買い取るとしている。また入会后7ヵ月目から退会可能だが償却期間中の退会は未償却の残金は返還する。しかし、償却金は返還されない。④介護が必要になった時にはフィリピン人職員の介護を受けられるのはメリットだが、要介護A33,763円～要介護C63,190円と、生活費がさらにかさむことになる。

第三章 国際村『あすか村』

文化経済両面における国際交流を促進する目的で設立された財団法人 比日文化経済交流財団が、日本人退職者を念頭に置いた国際村『あすか村』の企画開発及び運営を行っている。あすか村は国際交流の一環として建設していくもので、様々なコア施設でバックアップし、また、各方面の施設、関係業者と提携して、より豊かで、アクティブな暮らしに貢献すべく配慮されている、とある。

将来計画として、一村平均200世帯を各地域に100箇所設け、ロケーションの異なる住居を、自由に選択、転居できるシステムを目指している。

日本人村をフィリピン各地に建設していくことにより、人的交流や、経済的交流が必然的に、

あるいは波及的に発生することを期待するものであります、とうたっている。

1. どこにあるのか? — 大マニラに属するトレス・マルティレス市にある。マニラ湾に面している。
2. 土地と住居。(2006年9月1日～2007年3月31日適用) 42区画の土地の借地権が売りに出されている。面積は753㎡～2,400㎡で総合計(借地価格+登録費用5%+消費税12%)5,946,817円～15,921,360円。(1) 申込時に申込金100,000ペソ(270,000円)が必要だがこの申込金は契約時に借地権料として充当される。(2) 借地権料は25年間+25年間で名義人が変更になれば更に25年間+25年間延長される。借地権は相続、譲渡、転売できる、とありフィルズライフに比較して資産としては評価できる。外国人はフィリピンでは法律で土地の所有が出来ないが契約時に名義変更が出来るように、変更登記に必要な委任状、売渡書及び誓約書等を添付する。(3) 建物は(借地753㎡の場合の)140.31㎡標準仕様の場合3,005,520ペソ(8,114,904円)である。水は井戸で希望の場所に一箇所掘削する。電気、電話線は電柱を外に埋設する。建物への引き込みは購入者負担。
 - * フィリピンの場合は建物だけでは権利を主張できない。あくまでも土地あつての建物である。従って、借地契約が出来ていない土地に建物を建てても何ら法律的に守られない。
 - * 名義人生涯会費+土地+建物 総合計は4,988,020ペソ(13,467,654円)となる。これは借地面積が最小の場合である。
3. これ以外にクラブ維持・管理費用がかかる。
 - a. クラブ管理費 3,000ペソ(8,100円)(月間) 年間8,100×12=97,200円。
 - b. クラブ維持費 3ペソ/㎡(753×3=2259円) 年間2,259×12=27,108円
 - c. 管理・維持費の年間合計は124,308円となる。
4. 人手: 各戸に次のスタッフが配置可能として
 - ホームヘルパー(メイド)
 - 24時間待機の介護士、看護師(米国看護婦免許取得者)
 - 24時間待機の自動車運転手
 上記のすべてを住み込みにもできます。(応相談)
5. 永住ビザ SPECIAL RESIDENT RETIREE'S VISA (SRRV) 取得費用。SRRV取得のためには少なくとも2回の渡比(①自分名義の銀行口座作り; 平日2～3時間と②ビザ申請)が必要だが、財団では必要書類の提出で①の口座開設の渡比を省略するお手伝いをできるとしている。必要経費は「ビザ申請費用」のほか「滞在費」「移動費」で、これは全て実費で、その他の費用は必要ない。

6. あすか村下見・体験ツアー

航空運賃：各自日本で購入する。希望があれば紹介する。

現地料金：2名1室基本/4泊5日 US\$420

1人部屋利用追加料金：US\$170 延泊部屋利用追加料金：US\$95/朝食付

『あすか村』のみのご案内費用：US\$150/3名まで。食事代は別途。

連絡先：FRIENDSHIP INTERNATIONAL CO, LTD

3F DUSIT HOTEL NIKKO MANILA AYALA CENTER MAKATI CITY

TEL：894-1124/840-1060/893-0291 FAX:818-8978

担当者：桑山、石倉、岩崎

ツアー/団体名		ツアーガイド	Hotel	交通機関	
あすか村下見・体験ツアー		日本語ガイド	Dusit Hotel Nikko Manila ドゥシット日航マニラホテル	バス又はマイクロバス	
			日本とフィリピンとでは時差が1時間あります。(一)	空港税含む	
日程	フライト	時間	旅程	食 事	
初日	出発地 到着マニラ		空港に出迎え後、マカティ地区のホテルにチェックイン夕食にご案内	B L D	機内 ホテルにて
二日目			ASIAN HOSPITAL 視察 スーパー、デパート視察 イーグルリッジゴルフ場視察 あすか村視察訪問	B L S	ホテルにて 日本料理店 市内レストラン
三日目			日本食料品店視察 財団/日本語センター視察 フィリピン退職庁 (PRA) 訪問	B L S	ホテルにて 市内レストラン フィリピン料理
四日目			オプションツアー：4名様から催行 観光：タガイタイとビーチツアー US\$60.00 ゴルフ：タガイタイハイランドクラス US\$100.00 送迎、ガイド、グリーン、キャディ付	B L S	ホテルにて 各食事付 中華料理店
五日目	出発：マニラ 到着地		空港へ向け出発 空港チェックイン	B L	機内にて

7. 経費

(7)-1 加入時にかかる経費

ロングステイビザ（フィリピンの銀行に預金）	2,400,000
見学費用（1週間）	50,400
申込金（270,000）これは終身利用額に充当	270,000
終身利用額（最低価格）	13,467,654
家具・家電（2人仕様）	不明
旅費（成田ーマニラ2往復）	100,000
携帯電話購入(ex)ソフトバンク3G	30,000
小計	13,888,054

(7)-2 年間の経費

管理維持費(年間)	150,000
旅費（成田ーマニラ3往復）	124,308円

あすか村はフィルズライフのように細かに計上していないので簡単に比較は出来ないが資産的価値はフィルズライフよりもある。2.しかしながら加入時費用は13,888,054円と決して安いとは言えない。もっとも日本国内では15,000,000円ではマンション1室も買えないことを考えれば高いとはいえないかもしれないが。管理維持費はフィルズライフよりも安いといえよう。

第四章 賃貸のロングステイは可能か？

ところで上記のようにシルバー夫婦の多くが月15万円程度の年金しかないとすればこうした一時的な出費を伴う終身利用権や住居の買取やよりも賃貸の方が利用しやすいのではないかと。そこで次に賃貸の例を挙げてみよう。

1. フィリピン・ミンドロ島の保養地プエルトガレラに住む日本人 Tetuya Endo 氏の報告によれば「プエルトガレラ湾を望む斜面に D'aboville 氏の別荘があり、隣接して1階と2階に分かれた貸し別荘がある。月貸しでそれぞれ1ヵ月7,000ペソだそうだ。」さらに「5万円位で往復チケットがあるし、ここでの生活費は一切合切含めて1ヵ月5万円あれば相当裕福な暮らしが送れるので、に本で暮らすより断然経済的です。」とある。Endo氏は「たまにここに来て、なにもしないをする、というのは悪くないと思います。じじつ、冬場の間だけ来ている日本人を見かけます。」
2. さらにレンタルのロングステイ・アパートメントを見つめる。Hiro International Co.Ltd.は＜年金生活で豊かな別荘生活 名称：カサブランカ（賃貸マンションスタイル）＞を見つめよう。

このカサブランカはマニラ郊外のカピテ州ダスマリニャスにある。マニラ国際空港から約 23km、車で 40 分。(滞在の方は無料送迎)

(1) 自然環境：気候は温暖で、緑豊かで閑静な住宅地、治安良好、きれいな空気、マンゴーをはじめとする豊富なトロピカルフルーツが魅力です

(2) 生活環境—①医療：デ・ラサール大学病院、②ショッピング：デパート 3 店、スーパーマーケット 5 店さらに大きな市場が 3 ヶ所近くにある。またアラバン(Alabang)のフェスティバル・スーパーモール(巨大ショッピングモール)まで車で 20 分の距離にある。③ゴルフ場は数ヶ所あり 3 分から 30 分以内の所にある。④日本料理レストランは、「一本槍」(車で 20 分)が便利。

(3) サービス内容：

このマンションは鉄筋コンクリート建築で各戸 2 LDK (55~66 m²)、各ユニット標準仕様。ロングステイだけでなく 1 泊からの宿泊も受け付ける。

① レンタル料金表

(滞在期間が 3 ヶ月以上の場合)

レンタル料/月	総面積	65 m ²	55 m ²	58 m ²	66 m ²	55 m ²	58 m ²
滞在期間	部屋番号	101	102	103	201	202	203
3 ヶ月~	1 部屋 1 人使用時	¥52,000	¥48,000	¥50,000	¥60,000	¥54,000	¥56,000
	1 部屋 2 人使用時	¥62,000	¥58,000	¥60,000	¥72,000	¥65,000	¥67,000

(滞在期間が 1 ヶ月以上 3 ヶ月未満の場合)

レンタル料/月	総面積	101	102	103	201	202	203
滞在期間	1 部屋 1 人使用時	¥60,000	¥55,000	¥58,000	¥69,000	¥62,000	¥64,000
1 ヶ月~3 ヶ月	1 部屋 2 人使用時	¥72,000	¥66,000	¥70,000	¥83,000	¥74,000	¥77,000

- ① TV(ケーブルTV 約 40ch で、NHK 衛星放送もあり、全て無料)
- ② エアコン(2 ベッドルーム各 1 台+リビング= 3 台)
- ③ バスタブ、温水シャワー(お湯は、熱い・普通・ぬるいの 3 種類の温度設定可)
- ④ ソファセット
- ⑤ ダイニング・テーブル
- ⑥ キッチン、ガス台
- ⑦ 冷蔵庫
- ⑧ 全自動洗濯機
- ⑨ ベッド 2 台(枕+シーツ各 1 セット含む)

* 基本的ライフラインの充実(地下貯水タンク=8,000 リットル、屋上貯水タンク=6,000 リットル)

- ⑩ 日本人の家主が3階に住んでおり生活全般について案内する。この家主さんがメールマガ「フィリピン生活情報」を発行しておりフィリピンのロングステイに有益な情報が多く含まれている。

(備考)

- * 上記料金には、空港送迎（初回のみ）が含まれる。
- * 上記料金には、光熱費は、含まれず。
- * 礼金、敷金は不要。
- * 滞在期間が3ヵ月以上の方は、当社とのご契約（賃貸契約書）が必要。
- * 滞在期間が1ヵ月以上の方は、入居時に保証金としてレンタル料1ヵ月分を請求。
- * オプションとして、食事、電話、メイド・サービス、レンタカー、その他お客様のご希望に応じて各種取り揃えておりますので、別途お問い合わせ下さい。
- * 見学滞在以外で、滞在期間が1ヵ月未満の方は、別途お問い合わせ下さい。

- (4) 生活費：食費＋光熱費＋レンタル料の合計で約10～13万円程度（但し、3ヵ月以上滞在時のレンタル料をベースにしている。）

第五章 まとめ

以上、2、3の例を見た。フィリピンには日本人を対象とするシニアリゾートがこれら以外にも多数あるだろう。上を見れば切りがないくらいである。例えば日本人相手の日本人不動産のネット広告を瞥見するだけで様子がつかめるだろう。500万円未満から数億円に至る数多くの物件が紹介されている。本稿が網羅しているとはとても言えない。しかし、2、3の例から幾つかの問題点や課題を考えることは出来るだろう。

1. 何のためのロングステイか？ — 恐らく様々な目的がありうるだろう。

- (1) 終身居住権や借地権と建物を購入出来る人々の中には古典的なヴァカンスを送り頭の中を空っぽにして還ることを考える人もいるだろう。上記の Endo 氏の言うように「なにもしないことをする」ことは日本人にとり重要かもしれない。この際にも (a) リフレッシュしてまた workfield に帰還する人もいるだろう。その際にゴルフ三昧もあるだろうし元気な人はスキューバダイビングに熱中する人もあるだろう。(b) 価値観の変換からやって来たりロングステイ中に変換を経験し帰還しても異なったライフスタイルを辿ったり帰還しない人もいるだろう。

- (2) また日本では生活出来なくなったからロングステイに踏み切る人も出るだろう。

あまり豊かとは言えないこれらの人々はロングステイで何をするのだろうか。静かに老後を送れば良いかもしれない。贅沢をするでもなく（日本人にとり）ごく普通の生活を送ることだろう。

(3) 現実にロングステイを生活している人々の動機付け調査を実施することが必要である。これまでこの種の調査はほとんど見られない。来年度の夏に現地調査を計画している。

2. 商売としてのリゾート。日本人相手のリゾート不動産の売買や賃貸を商売としてやっている企業は圧倒的に日本人が多い。こうした売買に絡む事件が後を絶たないようである。こうした事情は何もフィリピンだけではなく日本でもよく聞かれることである。

例えば2006年12月にフィリピンの有名なリゾート地セブ島で日本人がロングステイ名目で日本人を騙したとされる事件が起こった。「介護サービス付の分譲住宅が持てるという募集に応じて多額の契約金を支払ったものの、計画が実行されていないとして、5組の契約者が12日、現地法人を実質的に経営していたフィリピン在住の日本人らを相手取って、総額4,000万円(各650万円～1,200万円)の契約金などの返還を求める民事訴訟を東京地裁に起こす。」との報道があった。被害者は50～70歳代の「退職者。現地の大学で日本語の非常勤講師をしている」というこの日本人は朝日新聞の取材に対して「騙すつもりはなく、土地取得の際に現地の不動産会社とトラブルになり、計画が実行できなかった」と説明したが契約者の総数などは明らかにしていない。一方、被害者の会は「土地購入に関する行動を全く行っていない詐欺行為だ」として近く刑事告訴することも検討している。日本人相手にはっきりしない詐欺まがいのロングステイ用のリゾート不動産話が今後とも後を絶たないだろう。ネットのブログなどには日本人を食い物にする現地の日本人に対する警戒と注意がよく載っている。

特に上記のようにフィリピンでは外国人が土地所有を認められていないなどの法的規制があることを十分に知っておく必要がある。建物よりも建物が建っている土地の権利のほうが法的には圧倒的に強いようである。フィリピン在住30年の日本人が数年前に「とにかく現地の人間とは喧嘩しないほうが良い。こちらが正しくても周囲が皆敵とならないようにしなければ」と話してくれた。

ロングステイに踏み切る前に、ツアー→数日間の滞在体験→賃貸による滞在→(どうしても望めば)不動産の購入、といった慎重な過程が必要となるだろう。また国内でのロングステイのための移住でもよく聞かれるアドバイスだが先に移住している人々によく経験談を聞くことである。自分の思い込みだけで行動することは避けたいことである。

2. 年金難民の大波は果たしてフィリピンに来るのか? 日本政府は年金難民の発生を予防することは出来るのだろうか? 歴史的に見てこの国の政府は多くの国民を十分にケアして来なかったのではなかろうか? 第二次世界大戦による敗北後「新円発行に基づく旧円凍結」「軍事債権の無価値化」など国民は苦しい体験をしてきた筈だが天文学的な国債残高にも拘らず国債購入に励んでいる。金融機関も政府の尻馬に乗る形で国債売買に励んでいる。プライマリバランスなどと表面だけを取り繕う政策を取っている政府に1,000兆円を超えしかも着実に増加し続ける国債と地方債の長期債務返済の見込みは果してあるのだろうか? 平成の徳政令が発令されぬとの保証はあるのだろうか?

日本の格付けはボツワナに次で43番目とか聞く。こうした状況下では国民のますます多くが格差社会の下方のマジョリティを占める。彼らの多くはもはやお客さんとしてフィリピンに行けなくなるだろう。行けるとしても現地で何らかの生産活動をせざるを得なくなる。もちろん消費主体の生活を送る人々送れる人々はまだいるだろう。しかし、フィリピンに押し寄せる日本人年金難民の多くはしだいにフィリピン人の生活水準に近づくであろう。その時こうした日本人が現地フィリピンで彼らと共同して生産生活が送れるかが最大の課題となるだろう。もっともフィリピンが単なる難民と化したフィリピン政府は現在の日本政府が行っているようにこうした単純労働の日本人の入国を断るかもしれない。