

家主と地主[®] Vol.46

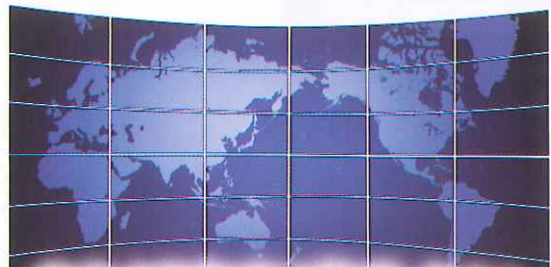
設備重視から管理重視の時代へ 問われる家主の管理力

実践家主に聞く
素人でもここまでできる
セルフリフォーム

全国の家主の会代表が語る活動・展望

賃貸経営に役立つ資格研究

2013年に考えたい
海外不動産投資についての基本的考え方



2013年に考えたい 海外不動産投資 についての基本的考え方

海外不動産投資に注目が集まっている。2013年はますます海外不動産投資ブームが白熱するだろう。投資範囲もアジアにとどまらず、米国、さらにはヨーロッパまで視野が広がっている。今回は、どの国に投資したらよいのか、判断基準の目安を紹介する。

ポイント① 人口動向から見る

不動産の投資を考える場合、まず人口の動向がどうなるかを予想することが必要である。下記の表は、国連の見通しに基づき2050年までの人口推計である。2010年は、世界の人口は69億人で日本1億2800万人で世界人口の約2%、2050年には世界の人口は93億人で日本9700万人で世界の約1%に低下

する。さらに、平均年齢も重要で、下表の通り2050年には、日本の平均年齢は、56歳になっている。

不動産について考える場合、人口ボーナスという考え方は重要である。人口ボーナスとは、一国の人口構成で、子供と老人が少なく、生産年齢人口が多い状態で、豊富な労働力で高度成長が可能となる。この時期には、不動産に対する需要が高くなり、バブルが発生しやすい。日本では、1

(単位:百万人)

■各国の人口推移

	中国	インド	インドネシア	ベトナム	タイ	韓国	マレーシア	日本	米国	英国	世界
1950	545	372	77	27	21	19	6	84	158	51	2,529
1960	646	448	93	34	28	25	8	94	186	53	3,023
1970	816	553	117	43	37	31	11	105	209	56	3,686
1980	981	697	147	53	47	37	14	117	229	56	4,438
1990	1,142	862	177	66	57	43	18	124	255	57	5,290
2000	1,269	1,054	213	79	63	46	23	127	282	59	6,113
2010	1,341	1,225	240	88	69	48	28	128	310	62	6,896
2020	1,388	1,387	263	96	72	50	33	124	337	66	7,656
2030	1,393	1,523	280	101	73	50	37	117	362	69	8,321
2040	1,361	1,627	290	104	73	49	41	107	383	72	8,874
2050	1,296	1,692	293	104	71	47	43	97	403	73	9,306

(単位:歳)

■各国の平均年齢

	中国	インド	インドネシア	ベトナム	タイ	韓国	マレーシア	日本	米国	英国	世界
1950	23.9	21.3	20.0	24.6	18.6	19.0	19.8	22.2	30.0	34.9	24.0
1960	20.0	20.0	20.0	22.2	18.4	19.8	17.6	25.6	29.6	35.5	23.2
1970	19.2	19.2	18.9	18.0	17.7	19.0	17.5	29.0	28.2	34.2	22.1
1980	20.2	20.2	19.4	18.2	19.5	22.2	19.7	32.5	30.1	34.4	23.0
1990	25.0	21.1	21.7	20.0	24.6	27.0	21.5	37.7	32.8	35.8	24.4
2000	29.7	22.7	24.8	23.2	30.2	32.1	23.8	41.5	35.1	37.7	26.6
2010	34.5	25.1	27.8	28.6	34.2	37.9	26.0	45.1	36.6	39.8	29.1
2020	38.1	28.1	31.4	32.3	38.2	43.2	28.9	48.9	37.9	40.4	31.5
2030	42.5	31.2	35.1	36.7	41.8	47.6	31.7	52.7	39.5	41.3	34.2
2040	46.4	34.3	38.5	40.3	44.8	51.0	34.6	54.9	40.8	42.4	36.6
2050	48.7	37.2	41.6	42.4	46.8	53.7	36.9	56.0	41.7	42.9	38.4

990年代のバブルの頃が、人口ボーナスの恩恵を最も受けた時期である。アメリカでは、サブプライムローン問題の発生、リーマン・ブラザーズの破綻を迎えた2008年頃といわれている。不動産投資は、人口、特に生産年齢人口の動向に着目する必要がある。

これから、人口ボーナスを

迎える国に投資することが望ましい。イギリスやアメリカは、移民が多いので、人口は増加し、平均年齢は2050年に至るまで、40代の前半にとどまっている。

海外不動産投資については、為替の動向が重要である。ア

ポイント② 為替動向は重要

アジア諸国は、97〜98年のアジアの通貨危機までは、米ドルと連動させるドルペッグ(固定相場制)を採用していたが、投機筋の売りに対抗できず、大幅に切り下げた相場場で、変動相場制に移行した。

その後、国により多少のばらつきはあるが、円に対しては弱くなったものの、ドルに対しては、むしろやや切り上

■外国人の不動産投資規制

	土地	建物	インセンティブ	取得費用	売却益税金	金融	外国送金
マレーシア	一定の居住以外許可必要。プミプトラ対象土地は不可	1百万RM (26百万円) 以上のコンド可能	10年間ビザ車無税購入可能	印紙税3%等	5年以内5%	外国人可能	自由
タイ	原則許可不要	戸数の49%まで所有可能	無し	登録税2% 印紙税0.5%等 (公定価格の)	5年以内3.3% (評価額の)	外国人可能	自由
シンガポール	原則許可不要	オフィスは自由。コンドは原則自由。土地付き住宅は不可	無し	印紙税10%	3年以内8% 2年以内12% 1年以内18% の印紙税	外国人可能	自由
インドネシア	インドネシア人だけ可能	25年間の使用権、さらに20年延長可能	無し	—	—	外国人可能	自由
カンボジア	カンボジア法人所有か、カンボジア人が51%以上所有の法人	1階、地階以外は所有可能	無し	—	—	—	—
インド	インドもしくはインドオリジンの自然人、インドマジョリティの法人	—	無し	—	—	—	—
英国	自由	自由	無し	印紙税4~5% その他を含め 6~8%	Tax advisor が望ましい	外国人可能	自由

げ気味に推移している国が多い。特にASEAN諸国は、リーマン・ショック時に多少の影響は受けたが、順調に成長し、為替相場は安定的に推移している。

日本の貿易収支は、赤字に転じており、いつまでも円高が続く状況ではなくなってきた

ている。

ポイント③

海外の外国人に対する不動産投資規制をチェック

VPCグループのアジア諸国並びにイギリスの不動産投資に対する規制は左記のとおりである。この中で、マレー

シアは、プミプトラ政策などいろいろと制約はあるが、比較的自由に投資可能であり、また一定以上の投資をすれば、ビザの取得可能である。

イギリスは、全く自由であり、シンガポールは、基本的には自由だが、居住系不動産の購入については、外国人は、購入価格の10%の印紙税を徴取される。

タイは、区分所有建物の49%まで所有可能、カンボジアは原則として、2階以上所有可能など、国により異なっている。インドネシアは、外国人は、マンションの使用権投資しか認められていない。インドは、大規模プロジェクトで政府の認可を受ければ可能であるが、一般には、外国人は、不動産を取得できない。中国も現在では、同様に規制され、一般には、外国人の不動産の取得は難しい。

ポイント④

市場の透明性を考える

法的な制度、不動産の登記制度など不動産取引での法律的な制度が確立していることが条件となる。その点では、

先進国であるイギリスが、もつとも透明性が高い。アジアの中では、シンガポール、マレーシアなどがイギリスと同様な法律が適用されているので、制度として、信頼できる面がある。

各国の市場動向を知る

上記の国のうち、日本人が投資可能な国の最近（昨年末以降）の不動産市場の居住系のマンションの動向を簡単に述べると、下記の通りとなる。2012年10月末、タイのパタヤで行われたVPCグループの会議の報告資料に基づく。

▼マレーシア

経済は5%程度の成長を続けており、マンション価格もほぼ5%程度上昇している。

▼タイ

パーツは概して強くなっている。バンコクのマンション価格は前年比13%上昇している。

▼シンガポール

経済は、2%程度の成長であり、インフレ率は3~4%であるが、一流のマンションは、政府の厳しい規制（税金、住宅ローン）により、やや弱

含みである。

▼インドネシア

市場は極めてホットであり、土地価格の上昇を受けて、マンション価格も高騰している。

▼カンボジア

経済成長は順調で、居住系不動産の価格も10~15%上昇している。

▼イギリス

一流居住物件の価格は、上昇しており、リーマン・ショック（2008年）の水準より3%程度高くなっている。



●著者
VPC
日本不動産鑑定パートナーズ
山岸榮夫代表 (74)

東京大学法学部卒。日本長期信用銀行入行。バンコク、ロサンゼルス、ロンドンに同行の代表者として駐在、取締役アジア部長、長銀インターナショナルリース社長等を経て、不動産鑑定士を開業、アジアの不動産コンサルタントのグループVPCの日本代表、日本不動産鑑定パートナーズ㈱社長。