

海外成長都市圏における不動産投資に関する研究

A study on the real estate investment in overseas growth urban areas

○竹村 清孝² 根上彰生¹*Kiyotaka Takemura² Akio Negami¹

Recent years, there has been an increase in overseas real estate investment by Japanese. Overseas real estate investment is effective as a hedge of the risk when Japan will be facing financial crisis and sharp depreciation of the yen. The purpose of this study is to clarify the point that should be noted in order to invest in overseas real estate by investigating how to make real estate investments in foreign countries,

1. 研究の背景および目的

昨年 2011 年度の経常収支⁽¹⁾は、約 7.9 兆円で前年比-52.6%となり、経常収支の赤字が現実味を帯びてきており、日本の国債が暴落するリスクは小さくない状況となっている。将来、万が一、国債が暴落し財政危機に直面した場合、急激な円安になることが想定されるが、リスクヘッジの一つとして海外不動産投資が考えられる。東日本大震災が発生した影響もあると思われるが、昨年以降、海外不動産投資をする日本人が増加しており、国内で開催される海外不動産投資セミナーや現地の不動産見学ツアーは大変盛況である。本研究は、この増加している海外不動産投資を、トラブル無く、より確実な投資にする為の留意点を明確にし、今後の海外不動産投資を行う際の一助になることを目的とする。

2. 研究方法

今、海外不動産投資をする場合にどのような不動産を、どのような場所に投資をするのが良いのかをまず検討する。そして、その不動産を日本人が個人で購入する方法を調査する。調査の方法としては、現地に行き、現地の不動産会社等から購入方法の情報を得るとともに、インターネット等からも情報を収集する。

3. 投資する不動産の種類と投資する場所（都市圏）の選択

個人が、海外不動産投資をする場合に、予算面と、不動産投資であるからキャピタルゲインのみではなくインカムゲインも期待したいという理由から、一戸建てかコンドミニアムになる。また、購入後の管理面を考えると、一戸建ては、不具合が発生する確率が高く、コンドミニアムへの投資が一番適当と考えられる。

次にコンドミニアムに投資をする場所の選定であるが、海外不動産投資をする多くの日本人は、コア投資を目指すと考えられるので、コア投資に向けた都市圏を選定する。

経済的な混迷が、まだしばらくの間は続くと思われる EU 加盟国以外で、REIT 市場が有る国は 15 か国ある。その内、人口が集中している都市圏の人口が 500 万人を大幅に下回る南アフリカ、ニュージー

Figure 1 Selection of urban areas

	国名	都市圏名	都市圏人口(2) (千人)	都市圏のある 国の人口の増減 (3)	総合不動産 透明度インデックス (2012) (4)	プロパティ・クロック (Global office) (5)	その他
1	米国	ニューヨーク	18897	増	1	上昇の加速	
2		ロサンゼルス	15250			加速の減速→上昇の加速	
3	オーストラリア	シドニー	4630	増	3	上昇の加速	
4	カナダ	トロント	5113	増	6	上昇の加速→上昇の減速	
5	シンガポール	シンガポール	5183	2040年より減	13	下落の加速	
6	香港	香港	7103	増	11	下落の加速	
7	トルコ	イスタンブール	11372	2050年より減	31		テロ 渡航注意喚起
8	南アフリカ	ヨハネスブルグ	3888				
9	ブラジル	サンパウロ	11150	2040年より減	27 (Tier1)		直行便無
10	マレーシア	クアラルンプール	7239	増	23	下落の減速→上昇の加速	
11	ニュージーランド	オークランド	1313				
12	タイ	バンコク	14565	2030年より減	39	下落の減速→上昇の加速	
13	台湾	台北	2650				
14	メキシコ	メキシコシティ	19826	2050年より減	43		
15	イスラエル	エルサレム	732				
16	韓国	ソウル	9794	2030年より減	41		

*網掛け部分は、調査対象から除外したため未調査

ランド、台湾、イスラエルは除外する。ニューヨーク圏とロサンゼルス圏は人口 1,000 万人を超す大都市圏である為、米国は、この 2 都市圏は投資対象候補とすると、対象都市圏は、12 都市圏である。この 12 都市圏の内、不動産透明度インデックス⁽⁴⁾が日本より大幅に順位の低いバンコクとメキシコシティとソウル、プロパティ・クロック⁽⁵⁾により、今後、賃貸料の下落が予想されているシンガポール、香港を除外する。また、外務省よりテロ脅威に関する注意喚起が出されているイスタンブール、日本からの直行便が無く交通便が悪いサンパウロを除外する。最後に、トロントは、近年、経済発展が著しく、投資対象として大変魅力的な都市圏と思われるが、現時点で未調査のため分析対象からは除外する。以上により、今回の研究対象とする都市圏は、ニューヨーク、ロサンゼルス、シドニー、クアラルンプール、の 4 都市圏とし、個人がコンドミニアムを購入する方法を調査し、留意すべき点を明らかにする。

1 : 日大理工・教員・建築 2 : 日大理工・院・不動産

4. 調査結果と考察

2011年8月～2012年9月にかけて、現地の不動産会社を訪問し、新築と中古（シドニーは新築のみ）のコンドミニアムを見学し、購入方法を調査した。日本においては、インターネットを中心とした情報収集を行った。

ニューヨークとロサンゼルスは、同じ米国内にありながら、不動産の取引方法が異なっている。ニューヨークではコンドミニアムの場合、インスペクションは殆ど行われないが、ロサンゼルスは行われることが多い。また、ニューヨークは、売主と買主の弁護士が中心となり、ロサンゼルスの場合、エスクローが中心となって売買がすすめられる。ニューヨークでは、管理組合やコープの承認も必要である。いずれの都市も、不動産市場が整備されていて情報開示が進んでいる上に、日本の上場不動産会社の支店があり、不動産購入に必要な情報は容易に入手できる。また手数料は売主が支払うので買主は払う必要は無い。不動産会社は、その会社が所属する協会に登録された情報しか持っていない。また新築の場合は、扱える会社が限られている。

シドニーで外国人は、不動産市場の約20%である新築物件市場の、その内の50%以下しか購入ができない。新築物件であるので、信用力の高い売主の物件であればリスクは少ない。バイヤーズエージェントフィーを支払い、現地の不動産会社から情報を得ることも良い物件情報を得る為の方策ではないかと考えられる。契約は、弁護士が契約書の内容の精査、売主側弁護士との交渉から決済までを行う。

次に、クアラルンプールであるが、50万リンギット以上であれば制限なく購入できる。ただし、ペナン州だけは100万リンギットであり、今後、他州に広がっていく可能性がある。また、日系の不動産会社はあるが、今年10月開設される上場会社の支店以外は、どこも大手ではない。新築の建物完成前の物件では、「プログレイス・ペイメント」方式⁽⁷⁾が採用されている物件や、竣工が近づくにつれて価格が高くなる物件が多い。また内装が付いているものと、そうでないものがあるので、購入時に確認が必要である。新築の場合に、引き渡しから登記が完了するまでに3年程度の年月が必要である。新築も中古も、引渡しの前に州政府の合意を取得する必要があり、契約書作成や州政府の合意取得は、弁護士に依頼する。

5. まとめと今後の展開

いずれの都市圏でも、海外で不動産購入をする際は、信頼のおける現地の不動産会社の選定が最重要である。その上で、ニューヨークとロサンゼルスに関しては、不動産市場の整備が進んでおり、自分の購入希望エリアの協会に所属する不動産会社を選別すれば購入に必要な情報が得られる。ただし、ロサンゼルスに関しては、都市が中心に向かって集積しておらず、どの立地のコンドミニアムを選別するかの判断は難しい。シドニーで留意すべき点は、購入した物件を将来売却する際は、法律が変わっていなければ現地の人間にしか売却できないということになるので、将来現地の人間に売却しやすい物件の情報をいかに入手し購入するかということである。その為には、バイヤーズエージェント契約を締結し、良い情報を入手することも一つの選択である。クアラルンプールは、現地の日系不動産会社から入手できる情報は限られていた。これは扱える物件が限られていることや、中古住宅市場が、あまり整備をされていない関係ではないかと思われる。また、重要な留意点としては、外国人の購入できる価格帯が100万リンギットに変更になることを想定し、購入物件の将来の売却先をどのように想定して購入するかという点である。また、新築物件の場合、物件の引き渡しを受けてから登記完了までに3年程度の年月が必要なことから売主に十分留意して購入する必要がある。

今後はマレーシアを中心に、コンドミニアムを購入方法に関して、さらに広範囲に詳細な調査を実施し、トラブルの無い確実な不動産投資をする為に留意すべき点をより明らかにしていきたい。

【注釈】

- (1) 財務省 報道発表 平成24年5月10日平成23年度中 国際収支状況（速報）の概要 より
- (2) シドニー、シンガポール、香港は、各国の統計局の2011年の人口、東京圏は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の統計局の2011年の人口の合計、その他の都市圏については、ウキペディアの都市圏の人口
- (3) 国際連合のホームページ Department of Economic and Social Affairs Population Division, Population Estimates and Projections Section の Medium Variant の数字
- (4) (出所) ジョーンズ・ラング・ラサール Global Real Estate Transparency Index : Rankings 2012 より
- (5) (出所) ジョーンズ・ラング・ラサール Global Office Property Clock Q1 2012 より
- (6) 2012年9月25日時点で、1リンギット=25.30円なので、1リンギット25円として約1,250万円
- (7) 契約後、建設工事の段階ごとに購入代金を支払う方式。