

～東京の不動産投資セミナーレポート in シンガポール～



<発信元> 山田不動産コンサルティング株式会社 (YRC)
〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-8-1 丸の内トラストタワーN館14階
Tel:03-6212-2530 Fax:03-6212-2532
《<http://www.y-rc.co.jp> e-mail:info@y-rc.co.jp》
文：宮尾 啓子

最近特に、日本の不動産がアジアを中心とした海外投資家から注目されている様です。円安の影響やアベノミクスの効果、加えて日本の不動産投資利回りがシンガポールや台湾、香港などと比較して高いことがその理由の様です。

そこで山田グループ(山田ビジネスコンサルティング株式会社・山田不動産コンサルティング株式会社)は、海外の投資家向けに、シンガポールにて3月12・13日の2日間、「東京の不動産投資セミナー」を開催しました。金融機関をはじめ、ファンドや不動産関係者、個人の投資家など総勢140名にご参加頂きました。我々の想定をはるかに超える参加者数で、いかに東京の不動産投資への関心が高いかを実感しました。参加者の9割はシンガポール人でしたが、他にもインド、ベトナム、イタリア、カナダ、日本等、色々な国の皆様に参加して頂きました。

今回は、そのセミナーについてレポートします。

東京の不動産の魅力をご紹介します

セミナーでは、まず東京の不動産投資の魅力について、様々なデータに基づき、長期にわたり財産価値を維持するという観点から、次の点を紹介しました。

- ✓ 日本全体の人口が減少傾向にある中、東京の人口は増加傾向にあること
- ✓ 将来にわたって経済規模も人口の面でも世界最大の都市であり続けること

- ✓ 東京の不動産投資は安定的に高い収益を得ることができること
- ✓ 東京の地価は下げ止まり、上昇に転じていること

この他にも、日本の建物や設備等は世界に誇れる品質であることや、円建ての資産を持つことでドル安のリスクヘッジが可能になること、税金や不動産投資にかかる費用についても説明いたしました。

キャピタルゲイン狙い

東京の不動産投資の大きな魅力は、安定かつ高い収益を得ることが可能なことです。一方、キャピタルゲインはさほど望めないと言って良いでしょう。地価は上昇に転じているとはいえ、バブル時とは違い、どの不動産も右肩上がりということはなく、売却益が大きく出る不動産は限定的です。

それに対し、シンガポールでは基本的にキャピタルゲイン狙いの方が多く様で、その興味は「何年で幾ら儲かるのか」ということの様です。日本の不動産が他国と比較して利回りが良いことはご理解を頂いたものの、やはりキャピタルゲインを求める声が多くありました。

東京への関心は・・・

日本では2020年の東京オリンピック開催に向けて、湾岸エリアを中心に地価の上昇が話題となって

いますが、東京オリンピックについて海外の投資家はいたって冷静でした。関心も無く話題にもならず、日本国内との温度差を感じました。

また、セミナー参加者からは、大阪・札幌といった地名も興味のある都市として挙がりました。特に札幌は、南国の方の「雪」への憧れもあるのか、人気がありました。東京だけに興味があるという方が少数派なのかもしれません。

共通する懸念事項

参加者から最も声の多かった懸念事項は、税金に関する事と、不動産融資に関する事です。日本の税制はシンガポールに比べて複雑なことを懸念されていました。確かにシンガポールと比較すると、不動産に関する日本の税金は種類も多く複雑に見えるのかもしれませんが、これについては、対応できるパートナーを見つければよく、税に関する事は我々グループ内外のネットワークで対応が可能です。非居住者の不動産投資に対しても融資可能な金融機関も出始めておりますので、これらの懸念事項は払拭出来るものと考えます。

原発と地震に関する質問も多く、原発に関しては、報道されている内容について信ぴょう性を疑う声もありました。地震に関する懸念は、主に建物の倒壊です。日本の耐震基準は厳しく、震度6~7クラスの地震では倒壊することがない様に建築されていることを説明しましたが、震災からまだ3年しか経過していないこともあり、日本=地震・原発といったイメージはまだ続きそうです。

求められるスピード感

シンガポールに限らず、海外との取引での懸念材料として、スピード感の問題があります。特に現在、東京の不動産市場は過熱感があり、物件の動きが早く、人気のある物件は交渉価格などを検討している間に、満額で売れてしまうこともあります。気に入った物件はまさにスピード勝負といっても過言ではありません。文化・慣習が違う者同士の取引において、これは大きな課題になりそうです。

海外投資家の目は日本に向いている

今回のセミナーで具体的な多くの質問を受け、海外投資家の不動産投資に対する真剣度を実感しました。

アジアを中心に海外の投資家の目は日本に向いているのは事実の様です。インドネシアの投資家からのニーズも有るとのことで、インドネシアのジャカルタでもセミナーを開催することにいたしました。

ヒト・モノ・カネが世界中から集まるシンガポール。あらゆるビジネスチャンスを見逃すまいと、常にアンテナを張っており、そのエネルギーに圧倒されそうでした。そして、そのエネルギーを持った海外投資家により、日本の不動産はますます活発に動くことになるかもしれません。



2014. 3. 13 山田グループ主催

「東京不動産投資セミナー in シンガポール」