

やっぱり、ハイリスク・ハイリターン!?

マンション投資比較 期待リターンとリスク		国内 ワンルーム	新興国
リターン	値上がり期待	小	大
	想定利回り	中	国・地域による
リスク	カントリーリスク	小	大
	為替変動	なし	あり
	工事中断・延期	小	大
	建物の品質	高	ばらつき大
	空室	小	大
住宅 ローン	借り入れ	容易	困難
	ローン金利	低い	高い

ASEANでの不動産投資は08年ごろからマレーシアでブームとなり、その後、タイ、フィリピンへと人気国が移っている。カンボジアも完成物件はまだ少ないが、中心地での大規模マンション開発が進んでおり、14年にイオンモールの1号店が完成した人気エリアでワンルームが1500万円ほどで購入できる。

少ない手元資金で飛び付くとリスクが大きい

とはいえず、新興国への投資はリスクが付き物。価格が手ごろだからと飛び付くと、後で痛い目を見ること

上がるを期待して目いっぱい融資を受けて物件を購入しても、完成時には相場価格が下がっているリスクもある。その場合は転売せずに取りあえず賃貸してインカムゲイン(賃料収入)を狙うことになるが、物件供給が多いと借り手が付かない危険性がある。その結果、転売益は得られず、賃料収入もなく、ローンの返済だ

になる。例えば、マレーシアでの不動産投資が活発だったころ、新築マンションに投資した日本人が少なからずいた。マレーシアでは14年3月から一部の地域を除いて外国人の不動産投資は最低100万リンギット(約3300万円)に引き上げられたが、当時は50万リンギット(約1650万円)から買えた。1割程度の値引き販売をしている物件もあったし、購入価格の8割程度まで融資を受けられたので、約300万円の手元資金でも手が出せた。

だが、東南アジア諸国では建設着工あるいは完成前のプレビルドの状態でもマンションが販売され、完成までに2〜3年はかかる。値

上がりを期待して目いっぱい融資を受けて物件を購入しても、完成時には相場価格が下がっているリスクもある。その場合は転売せずに取りあえず賃貸してインカムゲイン(賃料収入)を狙うことになるが、物件供給が多いと借り手が付かない危険性がある。その結果、転売益は得られず、賃料収入もなく、ローンの返済だ

けがのしかかってくることになる。新興国はローン金利が高いので、その返済はばかにならない。まさに泣きつ面に蜂だ。

そうしたリスクを考えると初心者がいきなり海外不動産投資に手を出すのは得策とはいえない。実際、海外不動産を購入しているのは、国内で不動産投資の実績を持つ人が多い。1500万〜2000万円出せば、東京都内でも中古ワンルームが買える。都内中古ワンルームの販売・管理でナンバーワンの実績を持つ日本財託(東京都新宿区)のトップ営業マン、天田浩平氏によれば、「賃料収入の利回りは、物件価格の高い都心のワンルームでも(管理手数料や税金などを除いた)手取りベースで、4%は取れている。都心で利回りを狙えるのは世界の大都市でも東京だけ」とい

成長市場に賭ける! 注目の海外不動産

ASEAN(東南アジア諸国連合)を中心とした海外不動産投資ブームが続いている。リスクをコントロールしつつ、高いリターンを狙うにはどうすべきか。ポイントを探る。



ベトナムの不動産が今、個人投資家の注目を集めている。今年7月1日に改正住宅法が施行され、外国人による不動産の保有が可能になったのだ。2014年時点で約9250万人とASEANではインドネシア、フィリピンに次ぐ人口大国で、平均年齢は約30才と若い。今後、人口と所得の増加に伴って不動産需要が高まるのは間違いない。

「リーマンショック後に一時ハイパインフレが発生して、建築コストが上がり不動産開発が止まった。14年によりやく物価、為替が安定してきた一方、タイ・バンコクなどは物件価格が上がってきたので、割安感のあるホーチミン(ベトナム最大の商業都市)に投資家の目が向き始めた」と不動産サービス大手CBREの小林晋也シニアコンサルタントは解説する。まさにそのタイミングで、外国人の不動産保有が解禁されたというわけだ。

定期預金の金利が3%台、住宅ローン金利は6〜7%と金利も低下傾向にあり、ベトナム国民の間でも「預金や株を不動産にシフトする動きが顕著になっている」(不動産セ

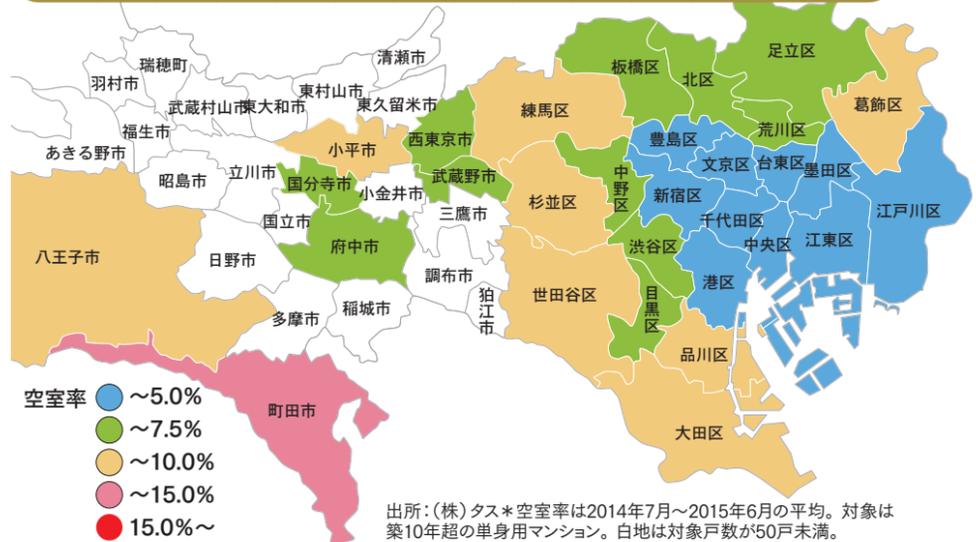
ミナー講師の市川隆久氏)。

ホーチミン市の中心地、いわゆるCBD(中心業務地区)は行政区画でいうと1区、2区、3区。20年の開通に向けて都市鉄道(メトロ)1号線が1区から東に向かって建設中で、駅近くのコンドミニアム(マンション)開発が盛んに行われている。「坪(3.3平方メートル)単価で100万円前後、3区で一番高い物件で160万〜170万円」(市川氏)が相場となっており、バンコク中心地に比べれば半額ほど。33平方メートルのワンルームで1000万円前後だから、投資対象として手ごろとい



外国人による投資解禁でベトナムの不動産がにわかに注目を集めている。ホーチミン市では新築ワンルームが1000万円程度から買える

東京都マンション空室率マップ



価格が高過ぎて賃料利回りは1〜2%程度、手取りベースではほぼマイナスだ。

新築の場合は物件価格が高くなる割には賃料をそれほど高く設定できないので、利回りは悪くなる。マンション投資の代表的なリスクが、テナント(借家人)が入って