

夢の街マイアミ 不動産投資事情

コアラ社長の

コアラ社長の

場合、どちらの利益を狙うのかという目的を明確にして対象都市を判断すべきである。昨今、我われ日本人による海外不動産投資が活性化し始めた理由は日本資産の保有リスク（人口減少による不動産価格の下落、地震リスク、円安による相対的資産の自減り、税負担の増加）も大きな要因となっている。FX投資の普及もあり円高で買って円安時に売って利益を得るためには日本円ベースのみの取引では得ることができないのが為替利益である。自国通貨が弱くなると覗んだ国民はより安全で強い通貨の資産に転換するのは自然なことである。海外不動産投資をする場合、その国の通貨はそのままその国自体のカントリーリスクを背負うことになる。10年ほど前の中国投資では不動産が値上がりしても、果たして最終的に中国元を日本円に換金できるのかという懸念があった。そのリスクを負った投資家は不動産価格上昇の恩恵にあずかることができたのである。一般的に先進国の通貨の方が安定感がある。ではマイアミはどうかというと、今後100年間、安定的な人口増加が見込まれ、シエール革命で経済発展も確実な世界一の経済大国で先進国であるアメリカの注目都市である。パナマ運河拡張によるハブ港として世界一の港湾都市になり、それに伴うインフラ整備も急ピッチで行われている。米国内でも随一の人口増加都市である。不動産価格の上昇はバブル的ではなく、実体経済の発展に伴っている。しかし、それでもやはり先進国の主要都市。賃料相場は高く、10%前後の利回りでインカムゲインも狙える。

不動産の価格上昇の三大要因は、人口増加、インフラ整備、経済成長である。

世界中を見渡して不動産のキャピタルゲインを狙うためにその三大要因がそろった都市を探すと、主に新興国の都市が選別されることになる。

一般的にハイリスクハイリターンとなるが、10年ほど前の北京、上海、数年前ではクアラルンプール、現在のマニラ、ハノイ、プノンペン、などが対象となるであろう。

対象不動産の目減りリスクはあるものの安定的なインカムゲインを目的とした場合、主に先進国の都市が対象となるのである。東京、ロンドン、シドニーやニューヨーク、ロサンゼルスをはじめとするアメリカの主要都市であれば賃料相場も高水準であり賃借人に困るようなことはない。

つまりキャピタルゲイン狙いの後進国と比較して先進国でのインカムゲイン狙いはローリスクローリターンとなる。海外不動産投資をする

世界の投資家が注目「トリプルゲイン狙える都市」

そしてマイアミ不動産投資は自動的に基軸通貨であるドル資産での投資となり、今後円安に進むと予想する投資家からすれば、為替利益も狙えるのである。マイアミはまさにこれらトリプルゲインを狙える世界を見渡しても稀な都市であると言えるであろう。世界中の投資家達も注目し始



クルーズ船から見たマイアミの摩天楼

ミの摩天楼

隔週掲載