アベノミクスで富裕層の資産動き出す

マレーシア不動産投資への活発に

外国人の土地所有、現地ローンOK

安倍新政権発足から3カ月余りが経過した。積極的な金融緩和と財政政策を打ち出し、円安と株高をもたらすアベノミクスが、景気回復を呼ぶという声もある。20年続いたデフレ脱却を目前に、眠っていた富裕層の資産も、株や不動産など投資に向かい始めた。円安局面では円資産の相対価値が低下することから、国際的に資産を分散する動きがある。その投資先として経済成長を続けるアジア、中でも優等生であるマレーシアに注目が集まっている。

インフレへの備えも必要

最後のチャンス

「東日本大震災で、国内だけで資産を持っているリスクを真剣に考えた」。そう語るのは、都内に住むIT関係の自営業加藤幸一郎さん（33）。今月、マレーシアの首都クアラルンプール中心の商業地にある約70平方㍍のマンションを購入する契約をした。

購入価格2500万円の8割は現地ローンを組んだ。「円安に向かっているので最後のチャンスかと思った。外国人向けに貸し出し、5年以内に売却する」という。

海外投資は、主に物件の値上がり益が狙い。成長著しいアジア新興国は今後、物価上昇が見込めるため、投資先の候補だ。では、なぜマレーシアなのか。購入をサポートしたグローバルプロパティ（東京都中央区）の佐藤均社長（45）は「条件に合う国を消去法で絞っていくとマレーシアに行き着く」という。

成長が見込めるアジア新興国だが、ほとんどの国で外国人が個人名義で不動産を所有できない。できるのはマレーシアとタイ。タイはマンションだけ可能で、土地もマンションも所有できるのはマレーシアだけだ（日本円換算で約1500万円以上の物件が対象）。さらに現地ローンが組めるのもマレーシアだけ。金利も4％程度で最大8割までローン借り入れが可能だ。

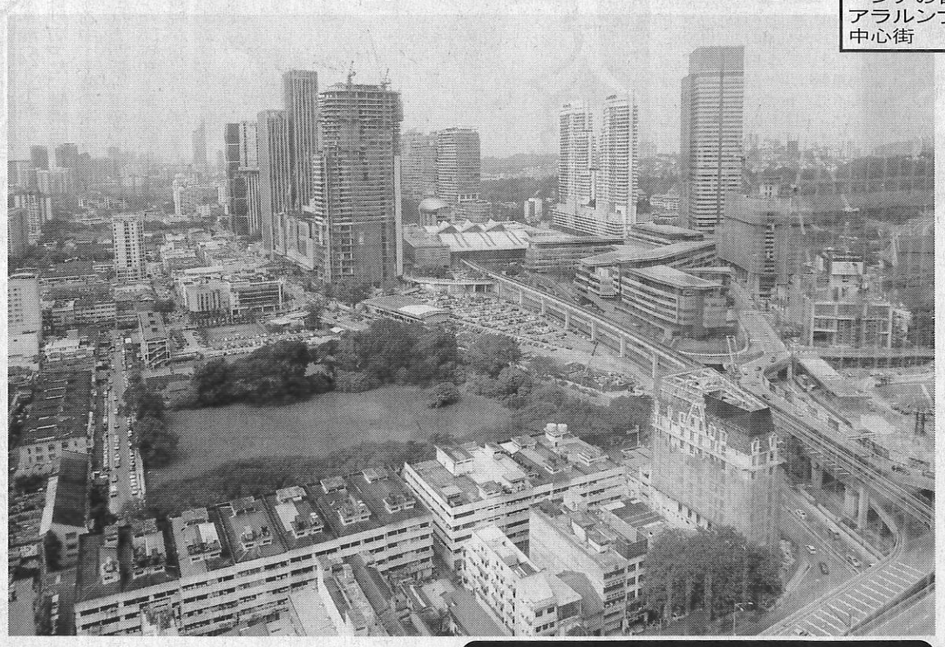
さらに、マレーシアは社会資本（インフラ）が整備され、外国企業の進出も盛んだ。賃貸需要が伸びていることもあり「不動産価格は年6％程度上昇している」（佐藤社長）という。

プレビルド物件

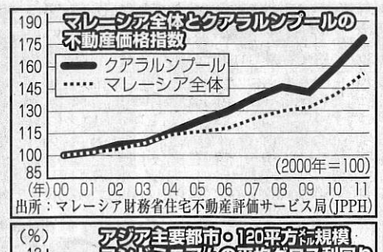
都内の外資系IT企業に勤務する奈辺卓美さん（49）が目を付けたのは、「プレビルド物件」。3年前に約3500万円で購入した。まだ建設中で来年完成予定だ。完成近くなると価格が上昇、奈辺さんは現在の販売価格より2割安く購入できた。建設資金をできるだけ早く回収したい業者が、構想段階から割引販売するのだ。「完成後に売却すれば、通常の値上がりとダブルで期待できる」と明かす。

個人マネーが海外に向かう理由は他にもある。「資産のある人ほど税金に敏感で、あるかもしれない財政破綻に伴うハイパーインフレへの備えを忘れない」（前出佐藤氏）。日本は今後、消費税率引き上げや相続税の基礎控除引き上げなど増税シフトが既定路線。一方、アジア新興国は所得税の最高税率が日本より低く、香港、マレーシア、シンガポールのようにキャピタルゲイン課税や相続税がないところも多い。

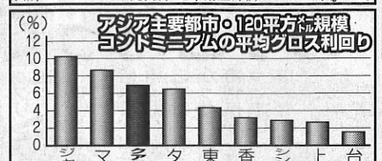
約20年続いた「デフレ時代」は、物価が下がっていくので、現金で持っていれば資産価値は勝手に高まっていった。しかし、アベノミクスによって、資産を現預金で持っていることのリスクが顕在化。資産運用を考える時代に入ってきたのかも知れない。【斎藤暢也】



安定した経済成長を続けるマレーシアの首都クアラルンプール中心街



出所：マレーシア財務省住宅不動産評価サービス局（JPPH）



出所：Global Property Guide 調査期間は2010年10月～2011年6月・国により調査時期は異なる

キャッチアップ Catch up トレンド☆☆ ニッカン社会

国内から始め資金出来てから海外へ

上級者がアドバイス

マレーシア不動産投資の上級者、奈辺さんは「日本国内でも利回りの取れる物件はまだまだある。英語がダメで現地での交渉が無理な人は、あえてリスクを冒すことはない」と警鐘を鳴らす。

奈辺さんは、リストラと背中合わせの外資系サラリーマン。その危機感から、7年前に不動産投資に目覚めた。今では国内外に不動産約20億円を所有。家賃収入だけで、サラリーマンの給料をはるかに超える2億円を得ている。

出発点は、「サラリーマンでも、不動産投資に銀行が融資してくれると分かったこと」だという。発売されたばかりの著書「サラリーマン・レバレッジ」（ぱる出版）で解説している。

日本は世界でも特異な「ガラパゴス不動産市場」だという。それは、金利の異様な低さにある。住宅ローンなら1～2％、不動産投資向けでも3～4％という低水準。さらに不動産投資の利回りは10％を超えるのも珍しくない。この利ザヤから確実な利益が見込めるのだ。

融資する銀行側にも、苦しい事情がある。リーマンショック後、収益不動産向けの銀行融資は絞られた。しかし、それは表の顔で、水面下では融資対象を選別しながら続けているという。一番のターゲットは富裕層だが、比較的属性のいい会社員にも融資している。

奈辺さんによると「条件の良い不動産は銀行にとってもリスクが低い。返済が滞ったら売却できるから」。さらに「中小企業の社長より安定したサラリーマンの方が信用度が高い」という意外な事実も明かした。

奈辺さんは、「国内から始めて資産を拡大。ある程度の現金ができたら、初めて海外に手を出すべき」と、指摘する。

もちろん海外投資ならではの為替リスクを認識した上で、現地の商習慣と関係法規を熟知した信頼できる支援業者選びが欠かせない。

世界競争力14位

○…スイスの国際経営開発研究所の「世界競争力ランキング」調査によると、マレーシアは2012年に世界14位（11年16位）に浮上、アジア圏では日本や中国を上回る4位となっている。競争力ランキングとは、「政治」「経済」「ビジネス」「基礎インフラ」などを評価して、どの国で企業活動をすれば、競争力が発揮できるかという国際的な指標。

伊良湖ビューホテル優待券プレゼント

今月20日に耐震補強を施した伊良湖ビューホテル（愛知）がリニューアルオープンする。今年は開業45周年に当たるため、抽選で100人に平日の1泊朝食付きプラン（1人・1万1550円）を4500円で利用できる優待券（2～10人の利用可）をプレゼントする。優待券の期間は4月1日から6月28日まで。希望する方は、はがきに郵便番号、住所、氏名、年齢、電話番号、職業、郵便物資料送付の可否を明記して、〒441・3623愛知県田原市日出町骨山1460の36、伊良湖ビューホテル「記念企画」日刊スポーツ係まで。22日の消印有効。

ニッカン釣り速報

船 鹿島フグ65匹ヒラメ大原4㌔超4匹

週間潮回り　16日中潮

17日	中潮		
18月	小潮		
19火	小潮		
20祝	小潮		
21木	長潮		
22金	若潮		
23土	中潮		

あすのしおみ　3月18日(月)　通日77　小潮

満	8.15	満	7.42
潮	21.57	潮	21.16
干	2.21	干	1.53
潮	15.17	潮	14.51
瞳	5.53	瞳	5.48
朕	17.56	朕	17.51
瞳	9.37	瞳	9.30
朕	——	朕	23.57

月齢6.3　月齢6.3　青水港標準　芝浦標準

▼お知らせ★日刊スポーツ指定宿◆サオ頭　重はオモリ宿泊設備あり　ホームページあり◎東北共栄会指定宿

茨城 那珂湊	磐城 大洗	鹿島 鹿島	外房 銚子外川	外房 飯岡	外房 太東	外房 大原
ヤリイカ	ヤリイカ	ヤリイカ フグ	ヒラメ	ハナダイ	ヒラメ 五目釣り	ヤリイカ ヒラメ
30～55㌢ 16～39匹	32～52㌢ 2～18匹	20～28㌢ 4～58㌢ 35～65匹	1.1～3.2㌔ 1～3匹	20～32㌢ 2～38匹	▼ヒラメ真沖で好釣キープ中。五目午後便で希望出漁。第1&第3月曜定休	0.626～4.551㌔ 1～5匹 17～46匹
★北翔丸 029(288)5941 [予][電]	◆本庄市の森本孝好・大沖中心に反応はあるが 洗沖メバルやメヌケも出漁	★第三栄丸 029(282)8082 [予][電]	外川沖30㍍前後で他ホウボウやアイナメ。潮適当	潮流れ良く14度台。他ヒラメ船は3㌔頭1～5匹	潮温14度台。真沖30～35㍍で他マダイやホウボウ	イカ勝浦沖50㍍でボツボツ。大原沖で4㌔超は計4匹
★八平丸 029(288)2705 [予][電]	★きよ丸 029(288)2719 [予][電]	★宝生丸 029(282)2008 [予][電]	★いたこ丸 0479(82)2008 [予][電]	★宝生丸 0479(55)2277	★梅花丸 0479(57)2145 [予][電]	★力漁丸 0479(82)2015 [予][電]

船 保田イシモチ14匹イシモチ葛西橋束釣り

外房 豊浜港	外房 松部	外房 小湊	南房 吉浦	南房 伊戸	内房 富浦	内房 勝山	内房 保田	内房 金谷	内房 富津	東京 葛西橋
ヤリイカ メバル五目	ヤリイカ イサキ	マルイカ マダイ	マダイ イサキ	ヒラメ	アオイカ マダイ	アオイカ タイ五目	イシダイ アジ	アジ	カサゴ	イシモチ
▼第1&第3土曜日定休。乗合6時30分集合で料金は水付き8000㍍	▼15日イカ勝浦沖でトップ55匹マーク。乗合午前&午後の2便あり。第1&第3土曜定休	▼潮良ければマルイカ釣り。乗合5時15分集合。第1&第3土曜定休	4.2㌔第3土曜日定休。タイ吉浦沖で15日6.7㌔&ヒットし今後も楽しみ。乗合は6時出船	1.5～2.2㌔ 3人2匹	0.50.5～1.2㌔ 0～3匹	▼アオリ勝山沖でティップランで好調開中。乗合午前&午後の2便。18日からマルイカ開始	20 20～28㌢ 20～34㌢ 7～14匹 15～36匹	20～34㌢ 1人10匹 風強く釣りづらい。真沖ウヒリーで他クロメバル	15～25㌢ 1～12匹 富津南沖30～50㍍でバラシもあり。他ドンコなど	20～30㌢ 36～113匹 小柴の25～30㍍で2番手105匹。カサゴも交じる
★和八丸 0470(73)3330 [予][電]	★鯛丸 0470(95)2705 [予][電]	★八平丸 0470(98)0082 [予][電]	★九左衛門 0470(29)0059	強風で11時納竿。伊戸～布沖15～25㍍。潮14度	アオリ◆川口市菊池裕司タイはハリス切れもあり	★第三共栄丸 0470(33)2118	アジ◆つくば市の錦織稔保沖で他沖メバルなど	★光進丸 0439(69)2607 [予][電]	★みや川丸 0439(87)4127 [予][電]	★山口屋 0439(44)4148 [予][電]

船 川崎シーバス28匹キス山下橋120匹 船 新安浦でアジ91匹イサキ熱海46匹

東京 亀有	浜京 川崎	横浜 山下橋	横浜 鶴見	横浜 根岸	横浜 八景	京浜 新安浦	三浦 走水	三浦 鴨居
シーバス	アジ シーバス	シロギス	スミイカ クロメバル	アジ 五目 シロギス	マダイ アジ	イシモチ アジ	アジ	スミイカ
▼乗合6時30分集合で料金は水付き8000円。横浜沖などでメタルジグ60㍍が目安	37 17～70㌢ 24㌢	15～23㌢ 53～120匹	15 330～26 700㌢	16 17～23㌢ 16～28匹	160.5～270.8㌔ 20 20～28 30㌢	20～30㌢ 250～500㌢	20～30㌢ 4～15匹	3～7匹
★聡丸 0480(89)5006 [予][電]	★広島屋 0480(82)8815 [予][電]	◆葛加市の下ノ葉徹・小柴沖で2番手119匹	9～36匹	8～28匹	6～67匹	47～91匹	22～45匹	鴨居沖の30㍍前後中心に20日乗合終了
★新明丸 0480(50)2081 [予][電]	★つり幸 0480(82)8815 [予][電]	◆東加市の下ノ葉徹・小柴沖25～30㍍で2番手119匹	スミイカはタ岡ジグ船18～36匹	リレー横須賀小柴沖で五目はインチキやカサゴ	タイは他メバイ0～2匹23日釣り教室開講受付中	ともに午前便横須賀沖午後便インチキ54～73匹	終日便◆塚原市崎孝司午前便頭4匹で午後便10匹	★純丸 0439(41)1008
★太田屋 0480(82)8815 [予][電]	★つり幸 0480(82)8815 [予][電]	両午前便。シーバス真沖午前便インチキ15～68匹	0～5匹	★つり孝 0470(51)3941	0～1匹	★長谷川丸 0470(82)4657	★広川丸 0439(86)2811 [予][電]	★純丸 0439(41)1008
★大正丸 0439(35)0076 [予][電]	★広島屋 0480(82)8815 [予][電]	沖25～30㍍で2番手119匹。小柴沖で2番手119匹	午前便インチキ54～73匹	太田屋 0470(82)4657 [予][電]	2匹	★長谷川丸 0470(82)4657 [予][電]	ともに午前便横須賀沖午後便インチキ54～73匹	鴨居沖の30㍍前後中心に20日乗合終了

つり具お売り下さい

栃木 那須那珂川 ヤマメ
山梨 鹿留川 イワナ
長野 諏訪湖 ワカサギ
群馬 榛名湖 ブラックバス
群馬 神流湖 ワカサギ ヘラブナ
山梨 精進湖 ヘラブナ ヒメマス
山梨 西湖 ワカサギ ヒメマス
山梨 山中湖 ワカサギ
山梨 河口湖 ブラックバス ブラウントラウト
神奈 芦ノ湖 ニジマス ブラウントラウト
神奈 相模湖 ヘラブナ
埼玉 宮沢湖 ヘラブナ
埼玉 円良田湖 ワカサギ ヘラブナ
千葉 三島湖 ヘラブナ ワカサギ
千葉 亀山湖 ブラックバス
茨城 新利根川 ブラックバス

潮 新利根川 潮 ワカサギ 潮 防ケ崎

諸島 三宅島 イシダイ イシガキダイ
諸島 神津島 メジナ
西伊 雲見 メジナ マダイ
南伊 石廊崎 メジナ
南伊 大瀬 メジナ マダイ
横浜 野島 スズキ クロダイ
内房 金谷 クロダイ メジナ
南房 館山 メジナ
南房 太海 メジナ アオリイカ
南房 磯 スブ
宮城 閖上 マダレ マダイ
宮城 塩釜 マダレ
宮城 松島 マダレ
宮城 奥松島 メバル 五目釣り
宮城 南三陸 マコガレ アイナメ
駿河 御前崎 イサキ マダイ
駿河 大井川港 アマダイ
駿河 焼津小川港 カサゴ
駿河 清水 クロダイ
駿河 田子の浦 タチウオ
沼津 久料 マダイ ヤリイカ
西伊 戸田 ヤリイカ
西伊 安良里 アコウダイ マダイ
南伊 手石 イサキ
南伊 須崎 マダイ イサキ
東伊 伊東 ヒラメ
東伊 熱海 イサキ
西湘 福浦 アカムツ キンメダイ
西湘 真鶴 ヒラメ
西湘 小田原 マダイ
湘南 腰越 スルメイカ
三浦 長井漆山 ヤリイカ
三浦 毘沙門 マダイ