

コンサルティングレポート vol.7

不動産投資のグローバル化



presented by Funai Consulting Co., Ltd

中小企業もグローバルな視点を

■ 不動産ビジネスにおけるグローバルな視点

日本の国内において、不動産取引は、土地所有権移転登記の件数で数えるだけでも毎年 150 万から 160 万件以上行なわれています。それはマンションの 1 室という小さなものから都心のタワービル 1 棟という大きなものまで様々です。

近年ではわが国においても不動産投資市場の整備が急速に進み、実需マーケットと投資マーケットという観点、更には国内のみならずグローバルな視点で不動産の動向を捉えなくてはならなくなってきました。グローバルな視点という点、これまでは、一般の個人や中小企業においてはあまり関係のないような言葉として捉えられがちでした。しかし今や、昨年来の米国サブプライム問題に端を発したわが国の不動産市況低迷の例を見るまでもなく、金融サイドからの資金供給の変化が不動産市場全体に大きな影響を与えるという事、また証券化というスキームにより投資対象が小口化され、誰でも不動産に投資できるという現状をみると「全く自分には関係のない話」という視点ではなくなっているのです。

■ 不動産の資産価値とは

不動産の資産価値とは様々な視点で捉えられるわけですが、客観的かつ絶対的な価値とはその不動産が生み出す収益そのものといえるでしょう。不動産投資の場合、それが投資に見合う物件かどうかを判断する為のキャップレート（利回り）であり、個人の住宅であればそれを今もしくは将来誰かに貸すとすれば、または売却するとすればいくらの価値があるのかという際の値に他なりません。

つまりあくまでもその不動産そのものが生み出す将来的な収益価値を、資産価値とみなすという事です。裏を返せばバブル以前のわが国のように土地の値上がりを前提とした、土地に依存した資産価値という定義はもはや過去のものとなっています。

■ マレーシア不動産に注目

このような前提において、今我々船井総研では新しい不動産投資の対象としてマレーシアの不動産に注目しています。不動産価格については日本の 2 分の 1～3 分の 1 程度。アジア有数の都市クアラルンプールやマラッカ、ロングステイに適したペナン島やキヤメロン・ハイランドなど、高い利回りが期待できる物件が多数、積極的に取引されています。例えば、首都クアラルンプールの新築マンションは 100 ㎡の広さでおおよそ 850 万前後、1 戸建でも 100 ㎡で 500 万前後という価格帯です。

マレーシア政府も外国人が自国の土地・不動産に投資することを奨励しており、キャピタルゲインに関わる税を廃止するなど、外国人投資家を呼ぶことに非常に積極的な姿勢で対応しています。マレーシア経済の成長率は年 5～6%と好調で、更にはイスラム金融の隆盛によって銀行や開発会社に潤沢な資金が集まるといった好循環がおこっています。

そこで、来る 2008 年 7 月 5 日（土）～9 日（水）の 5 日間、船井総研主催で「マレーシア不動産投資視察ツアー」を開催します。現地の投資用物件の視察、建材ショップやモデルルーム、日本人居住地域などを見学するのみならず、船井総研の不動産専門コンサルタントがマレーシア不動産の現状と、自社のビジネスへの具体的な展開手法を現地においてセミナー形式でご説明いたします。新たな視点での新規事業として、また、現状の投資物件に加える新しいポートフォリオの一環として、マレーシア不動産に今注目です。

ツアーにご興味をお持ちの方は、担当コンサルタントにお問い合わせください。詳しい資料をお渡しいたします。

担当コンサルタント：飯沼

問い合わせ先：03-6212-2931

「マレーシア不動産投資視察ツアーの件で」と言っていただくとスムーズです。

株式会社 船井総合研究所
リアルエステートビジネスチーム