

## 海外不動産への分散投資のススメ



Profile: 謙信アセットコンサルティング(香港) 代表取締役。香港在住歴8年の資産運用コンサルタント。特に将来的な年金・保険・教育費対策プランニングを得意とする。

### 将来的な物価上昇、インフレリスクに備えるには？

資産運用コンサルタントの役割は、顧客の資産を殖やすことよりも、資産を護るための提案に重点を置くべきであると考えています。日本が高度成長期だった頃は、余剰資金を定期預金に預けておくだけで、個人資産を殖やすことができました。

しかし、現在のように長期的な低金利が続く環境においては、現金資産を保有するだけでは将来予想される物価上昇やインフレリスクに対応することができず、将来的に円安になったときに輸入品や日用品価格が大幅に上昇するリスクが生じることとなります。円安になってしまつたときの保険として資産の一部を外貨建て商品で運用しておくことは有効なリスク分散手法と言えます。但し、世界的な金利低下の影響を受けて、外貨建て定期預金では物価上昇率を上回

るリターンを得ることが困難な状況となっているので、歴史的にインフレに強く、物価上昇率を上回るリターンが期待できる証券、不動産商品の保有が有効と言えます。

### ランドバンキングとは？

アメリカのドナルドランプ、香港の李嘉誠、日本の東急、西武、森グループなど、世界中の大富豪は人口増加と経済成長による地価上昇が期待できるエリアの大規模な土地を取得し、住宅や商業用地を分譲販売することで巨額の利益を得ています。このように今後の地価上昇が期待できる土地を事前に取得しておくことでリターンを得る投資手法をランドバンキングと言います。ランドバンキングは所有権の共同オーナー形式となるため、複数のプロジェクトに小口分散投資することが可能です。弊社はカナダのランドバンキン

グを推奨しておりますが、なぜカナダが有望かと言えば、広大な国土に豊富な天然資源を持つ資源国通貨としての値上がり益が期待できること、投資移民政策によって中国やインドの富裕移民が年間30万人以上流入し、不動産の中長期的な上昇が期待できること、また、堅実な国民性で、先進7カ国の中では最も安定した金融システムと財政基盤を誇っているからです。

### カナダの不動産投資を推奨する理由

私自身も昨年、カナダ現地を視察してきましたが、カナダ最大の都市トロント北郊のステイナー市が夏場の海水浴客と冬場のスキー客をメインとした一大リゾート施設、西郊のロンドン市は幹線道路沿いの企業と工場の誘致、南郊のナイアガラフォール市は高級ホテルやカジノを中心とした観光施設が発展していくことが予想され、これらの地域を合わせてグレート・ゴールデン・ホースシュー(大きなお金を生む馬蹄の意味)と呼ばれています。ちょうど30年前の千葉県浦安市あたりを思い浮かべて頂くと分かりやすいかも知れません。1983年の東京デイズニールランドの開園によって、昔は寂れた漁村に過ぎなかつた浦安に人が集まり始め、鉄道と道路がつながり、あつという間に一大ベッドタウンが

形成されることになりました。デイズニールランドが開園する前に浦安で土地を購入していた人達は、きつと今頃は大金持ちになっていることでしょう。カナダのランドバンキングも基本的な仕組みは同じです。既に州政府によって住宅用地として開発認可を受けている土地に隣接する物件を購入し、地元住民や市政府との調整を図りながら、対象エリアの開発プランニングを作成していきます。全ての投資物件の近隣には、商業施設、病院、学校など、生活に必要なインフラ環境が整っています。リスク要因としては、カナダの財産である美しい自然環境を保護するため、環境アセスメントの基準が世界一厳しく、投資するプロジェクト毎に投資回収期間とリターン率に変動が生じることで、ランドバンキングの詳細は「海外で作る自分年金セミナー」の中でお話しさせて頂きますので、ご関心のある方は是非ご来場ください。

#### 今月のマネーの教訓

不動産投資は将来的なインフレや物価上昇リスクに備えるために有効。今後の人口増加と経済成長による地価上昇が期待できるエリアを共同オーナー形式で小口分散投資を可能にしたのがランドバンキング。



## 将来の年金・保険対策はお済みですか？

「海外で作る自分年金セミナー」開催のお知らせ(参加費無料)

10月15日(土) 14:00~16:00 ▶ 深圳粤海酒店7F華南NET会議室

10月16日(日) 14:00~16:00 ▶ 広州友和酒店2F多目的室

10月17日(月) 19:30~21:30 ▶ 香港日本人倶楽部18F会議室

個別のご相談も随時受付中！

お申込はメールもしくはお電話で

kenshincr@gmail.com

TEL:+852-3518-2425(平日9時~18時)

住所: Room 1007, 10/F Capitol Centre Tower II, 28 Jardine's Crescent, Causeway Bay, Hong Kong

Kenshin Asset Consulting (Hong Kong) Co.,Ltd. <http://www.kenshin.com.hk/> 社長ブログ: <http://blog.explore.ne.jp/kitsu/>