

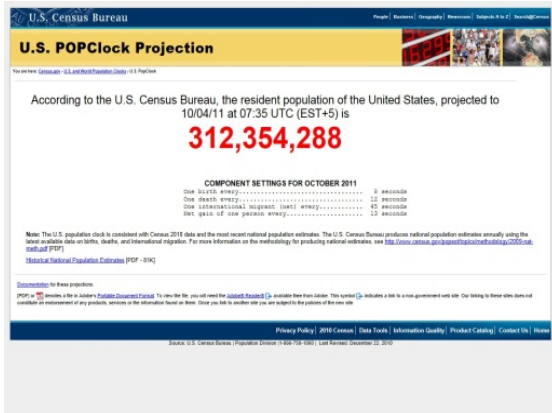
なぜ、米国不動産投資は世界中 から注目を集めるのか？

Home Brand Properties

Yuko McMahon・(優子・マックマーン)

1. アメリカ不動産の特徴と不動産投資基礎知識

1) 順調に増え続けるアメリカの人口



不動産価格上昇の土台ともいえる人口増加。
アメリカは中国とインドに次いで**世界第3位の人口大国**の地位にあります。

アメリカ国勢調査局の発表によると、アメリカの人口は2006年10月に3億人を突破し、**先進国で唯一人口が増加している国で今も尚増え続けています。**

8秒に1人が生まれ、36秒に1人が移民しており人口減少や少子高齢化に悩む日本や欧州などとは対照的で、2050年までには、高い出生率と大量の移民流入により4億3千万人に到達すると予測されています。

この「先進国で唯一人口が増えていく」というのがアメリカの大きな特徴です。

下記のグラフは先進国、(アメリカ、フランス、イギリス、ドイツ、日本)の人口推移をしめたグラフです。

残念ながら、日本は他の先進国と同じように、人口が下落傾向にあります。

人口が下落する。
つまり、国力が落ちると言い換えることができます。

反対に、人口が増加していくということは、**経済成長に大きなプラス**をもたらします。

そして、勿論、この推移は不動産価値にもとても大きく関わって行くことになります。

アメリカと日本の人口推移

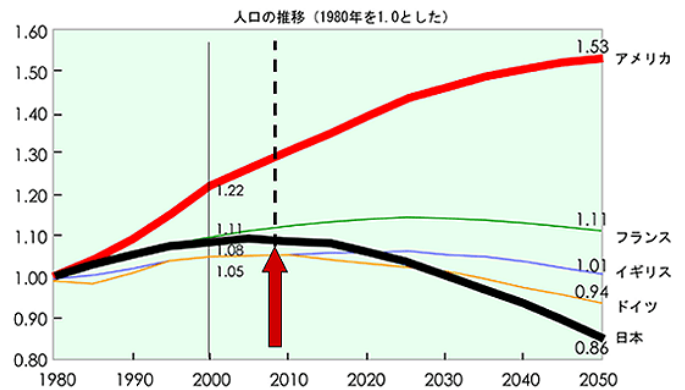


図 先進国の人口の推移と将来推計値

順位	名称	単位: 100万人	前年比	地域	推移
1位	中国	1,390.08	→ -	アジア	<input checked="" type="checkbox"/>
2位	インド	1,316.90	→ -	アジア	<input checked="" type="checkbox"/>
3位	アメリカ	325.89	→ -	北米	<input checked="" type="checkbox"/>
4位	インドネシア	261.99	→ -	アジア	<input checked="" type="checkbox"/>
5位	ブラジル	207.68	→ -	中南米	<input checked="" type="checkbox"/>
6位	パキスタン	197.26	→ -	アジア	<input checked="" type="checkbox"/>
7位	ナイジェリア	188.69	→ -	アフリカ	<input checked="" type="checkbox"/>
8位	バングラデシュ	163.19	→ -	アジア	<input checked="" type="checkbox"/>
9位	ロシア	143.99	→ -	ヨーロッパ	<input checked="" type="checkbox"/>
10位	日本	126.75	→ -	アジア	<input checked="" type="checkbox"/>
11位	メキシコ	123.52	→ -	中南米	<input checked="" type="checkbox"/>
12位	フィリピン	104.92	→ -	アジア	<input checked="" type="checkbox"/>

2) 賃貸需要の高まりで賃料も上昇!

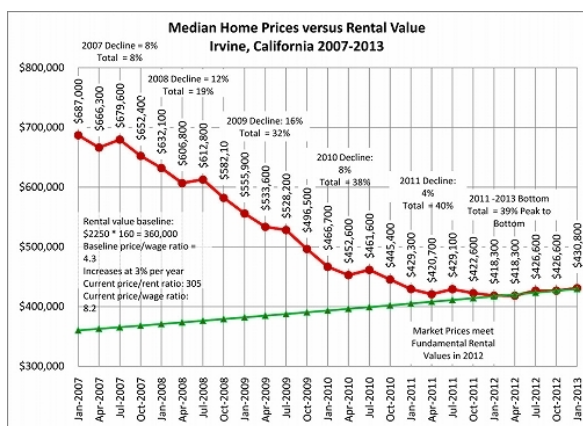
不動産価格が値下がりしている時も上昇していた賃料、今も尚上昇を続けている

そんなに好条件があるのでしょうか?

この事実は、日本で投資をされている方には関心の持てることではないでしょうか?

現在、賃貸住宅の相場は上昇している傾向にあります。

2009年ごろのウォール・ストリート・ジャーナルによると、“主要 64 都市における 2005 年第 1 四半期の空室率は、前期の 6.7%から 6.6%に低下した。新規契約件数や家賃の増加額も、市場が低迷を始めた 2001 年以來最大となった。前年同期は 1 万 7559 件の減少だった契約済みのアパート数は 8334 件増え、前期の 7737 件増から加速した。需要に伴い家賃の上昇もみられ、前年同期は横ばいだったアメリカの実質家賃も、前期の 0.3%増からさらに 0.6%上昇した結果となった。”とありました。



左表はカリフォルニア州オレンジカウンティを一例に取り上げてみました。赤線は物件の価格、緑線は家賃の上昇を表しています。2007年から物件価格は急降下しています。しかし、それとは反対に家賃はじわじわ上昇傾向にあるのです。

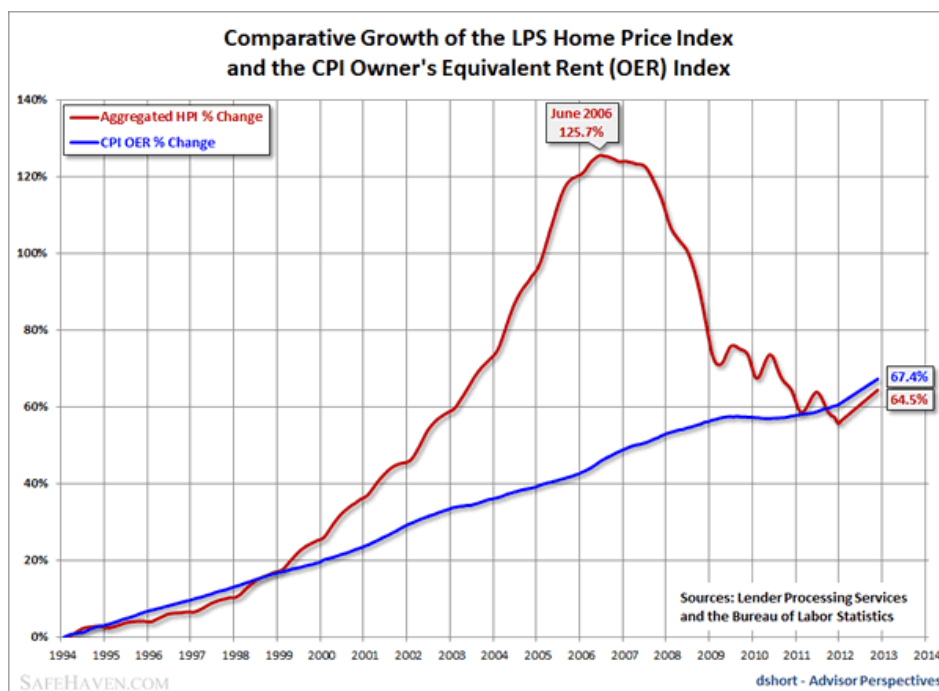
特にカリフォルニア州においてはもともと物件の価格が高いためキャッシュフローという点においては ROI は必然的に低かった（もしくはゼロかマイナス）のですが物件騰貴率の良さから“キャッシュフローゼロの物件は買いだ！”と言われてきていました。しかし 2008 年の大暴落で価格が下がりカリフォルニア物件でもキャッシュフローを出せるようになり世界中の投資家が大量の在庫を買いあさり、又 2008 年に差し押さえをされ

た人達も買い市場にカムバックしたことによりバイヤーが増えていることは物件の価格が上がっているひとつの理由として考えられます。

需要のあるものの価格は上がっていきますからこの原理にも納得できるのではないのでしょうか?

又大きな魅力の一つとして、賃貸価格は物件価格と比例して上昇したり下向したりしません。むしろ物件価格が暴落した 2008 年から 2010 年、南カリフォルニアでは最高 6%もの家賃値上げがありました。

なぜ景気が悪かった時代にも家賃が上がるのか?



上記の表では赤線は物件価格の動向、青線は家賃の動向を見えています。これはアメリカ全体の平均ですが青線は1994年以降常に上昇し、確実に右上がりになっています。又2012年に赤線と青線が逆になった頃にはカリフォルニア物件でもキャッシュフローが期待できる物件が増えてきたことを表します。

銀行差し押さえ件数が非常に増えた2008年から2011年、自宅を出ていかざるを得なかった人達が初めてすることは住む場所を探すこと＝賃貸なのです。あまりにも多くの人が家を失ったことで皮肉にも賃貸需要が意図的ではありましたが物凄い勢いで上昇したことが最大6%の家賃上昇の原因でした。

現在も尚、賃貸需要は上昇しており、現在南カリフォルニア州での空室率は3%、アメリカ全土の平均では8.6%となっており昨年の同時期と比べ0.2%、また一昨年の同時期と比べると更に0.1%のダウンとなっており、物件価格の上と比べると賃貸は比較的安定していることが理解できると思います。

3) 中古住宅でも価値が下がらない

— アメリカでは、古くなったという理由で物件の価値は下がりにません。 —

『古くなったら不動産価値は下がるでしょ?』

そう思いますよね。

しかし、アメリカでは日本と不動産価値の基準が全く違います。

根底は中古住宅への国民の感覚の違いがあるようです。

買うなら新築がいい!

古くなった家はなかなか売れない。

売れても新築時よりも価値は下がる!



これは一般的な日本人の感覚ではないでしょうか。

日本では、一般的に住宅購入は一生に1、2度が多く、定年までにローンを終わらせるといった計画を立てる方が多いと思われます。

一方、アメリカでは比較的若い頃から、投資目的、資産運用として家を購入します。そして、独立・結婚・出産等によって、より大きな家へと買い替える（転売）ことは一般的なことです。

平均 7 年間に 1 度住宅を買い替えるという国民性があります。

年代、状況にあわせて自宅を買い替えるアメリカでは、常に転売意識がありますので中古マーケットがとても成熟しています。まず物件を購入した殆どの人は一番初めにリモデルを行います。自分の好きなように変えたり、古いものをアップデートしたりということです。ということは殆どの物件は最低7年に一度はアップグレードされていることと同じですね。又フリップといわれる手法を行う投資家も多いので物件をリモデルすることにたくさんの価値が認められるようになっていることも中古マーケットを成熟させる大きな理由です。又、新築の建設コストを考えると古い物件を修繕したほうが経費が抑えられることも中古マーケットが成熟する理由のひとつといえるでしょう。

<日本>

- ・一生に一度の大きな買い物!
- ・買ったからには一生住み続ける!
- ・収入が安定してから買う
- ・住居目的が主
- ・不動産投資はお金持ちのすること、または難しい
- ・中古住宅の資産価値が低い

<アメリカ>

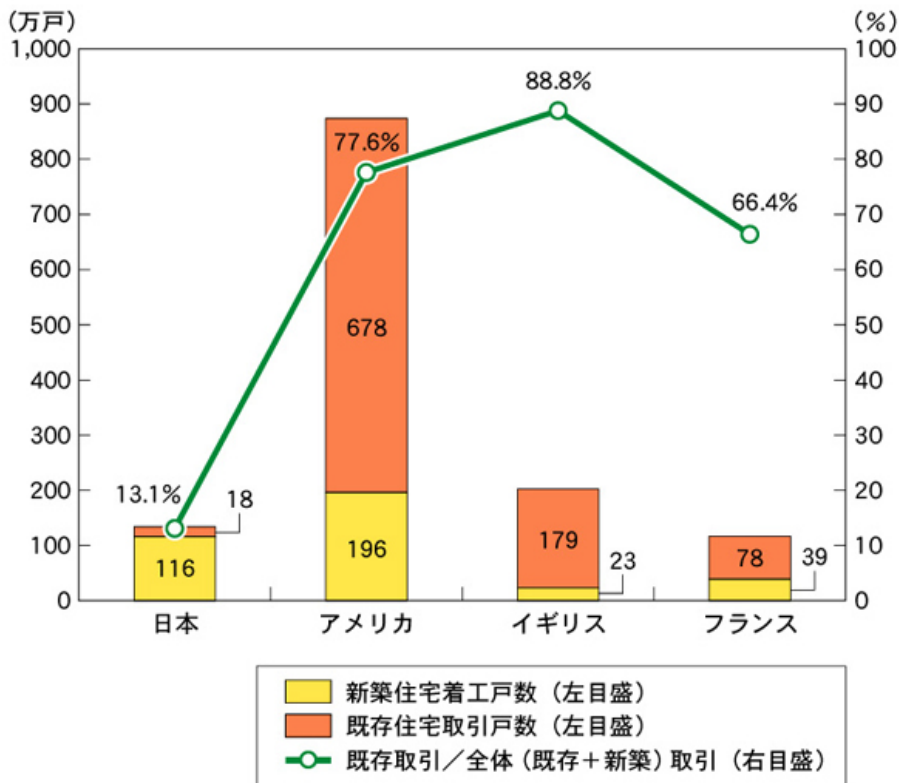
- ・ライフスタイルにあわせて買い換える
- ・一生住むわけではない（転売してより大きな家へ住替える）
- ・若い頃から投資目的で購入
- ・投資目的、資産運用として購入する一般の人が比較的多い
- ・中古住宅も資産価値が高い
- ・人口の増加による不動産の需要が高い

アメリカでは、家を購入する際のほとんどのケースが、新築住宅ではなく中古住宅を購入することが一般的です。
 築 100 年の中古であっても修繕をしっかりと行っていれば、**日本のように新築時が一番高くあとは築年数に比例して減価して**いくこともなく、物件価値はキチンとした**資産として評価**されます。
 右記グラフにありますように、アメリカは不動産取引の規模も大きいですが、中でも**中古マーケットの圧倒的な比率の高さ**に驚かれるのではないのでしょうか。

新築が好まれる日本人の感覚とは、あまりにもかけ離れており、今一つ想像できにくい部分と思いますがこれがアメリカの一般的な感覚なのです。

既に日本で投資されている方、また、日本の不動産を理解されている方からすれば、このアメリカの現状が、どれだけ投資家にとって魅力的なことかわかると思います。

図2 既存住宅流通シェアの国際比較



〔出所〕 日本：総務省「住宅・土地統計調査（平成15年）」、国土交通省「住宅着工統計」平成15年」、アメリカ：American Housing Survey 2003, Statistical Abstract of the U.S.2006、イギリス：コミュニティ・地方政府省ホームページ / (既存住宅流通戸数は、イングランドおよびウェールズのみ)、フランス：Annuaire Statistique de la France edition 2004運輸・設備・観光・海洋省ホームページ

4) エクイティーに期待

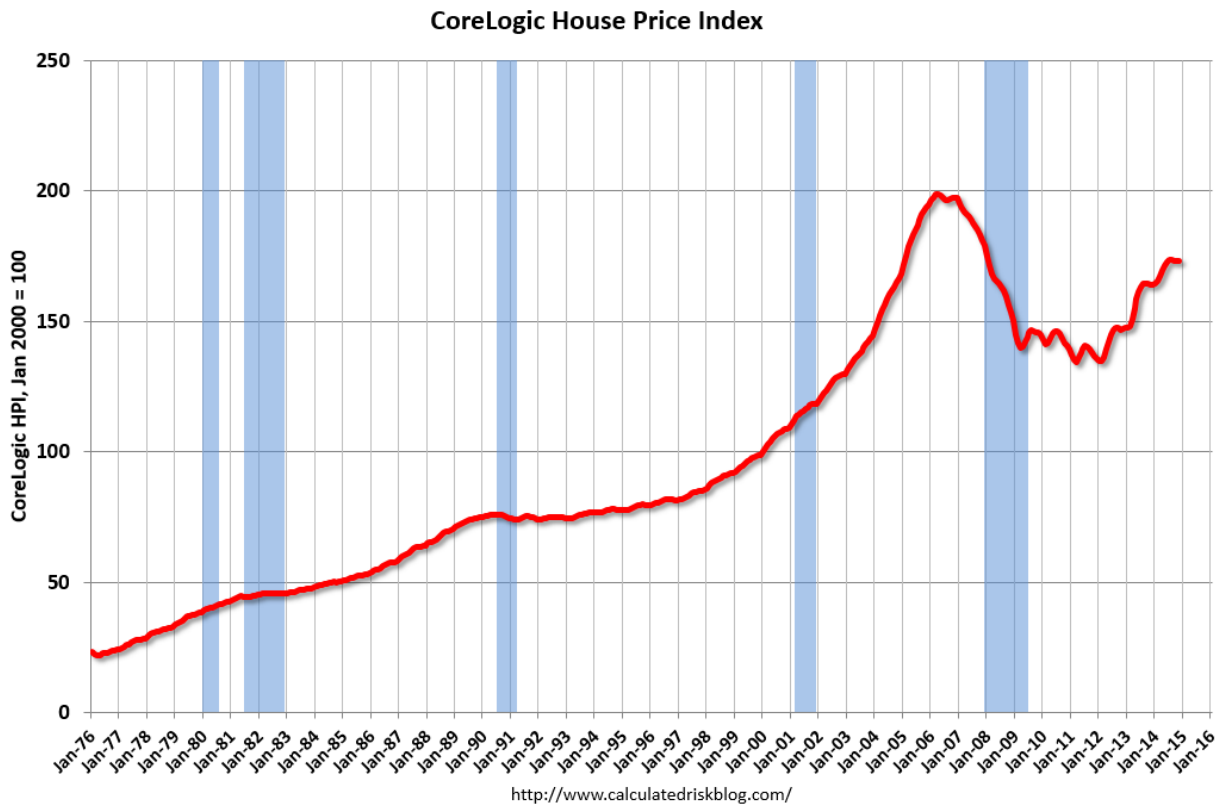
■エクイティー（含み資産）

アメリカ不動産投資の醍醐味は、家賃収入のインカムゲイン、そしてなんといっても物件を保有することによる資産価値の上昇による含み益にあります。そして物件を売却することで得られる**ゲイン**（売買差益）、つまり**価格上昇による売却益**にあります。

日本との大きな違いであるエクイティー。

アメリカではエクイティーはおまけとしてくるものではありません。不動産投資をする上で最も期待するポイントのひとつでエクイティーは常に不動産投資を始めるにあたり重要視してみておきたい大きなポイントのひとつです。

2012年6月あたりから上昇している物件は現在も尚上昇を続けています。



つまり現在の時点でキャッシュフローが出ている物件では現時点の ROI が最低ラインで今後は**賃貸、騰貴ともに期待できる絶好のチャンス**なのです。

将来の**安定したポートフォリオ**を構築するには、十分価値のある投資対象先と考えてよいでしょう。

5) 投資に安心なノンリコースローン?!

まず、ローンに対しての考え方は、アメリカと日本では大きな違いがあります。簡単に言えば、**アメリカは『不動産』にお金を貸し、日本は『人』にお金を貸す**ということです。

この違いがわかりますか？

日本では一般的に住宅ローンは**リコースローン（遡及型融資）**といわれるものが中心です。しかし、アメリカの住宅ローンは、**ノンリコースローン（非遡及型融資）**が中心となっております。この**ノンリコースローンは不動産投資において注目すべきシステム**です。それでは、違いをみてみましょう。

リコースローン（日本）

通常の不動産担保融資のことで銀行から融資を受ける場合には、債権者の銀行は、万一の場合に備え、**債務者に連帯保証人などの人的担保や不動産などの物的担保を求めます。**

債務者が住宅ローンの返済が出来なくなった場合は、まず、住宅を手放し処分します。

しかし、住宅を売却しても返済金額に満たない場合には、債務（住宅ローン残高）がそのまま残ってしまいます。

リコースローンは人を対象とする融資である為、**残債務がある限り永遠に債務者はその責任を免れることは出来ません。**

これが、日本の不動産ローンでは常識となっている、「人」に対して返済義務を求めるリコースローンです。



ノンリコースローン（アメリカ）

「人」の信用に融資するのではなく、その「不動産」に融資するものです。

よって、借入金を行う時に**連帯保証人は一切必要とせず**に、

万一、債務者が返済出来なくなったら、そのローンの対象である不動産のみを売却すれば、それ以外の返済義務は生じないという仕組みです。

つまり、債務者は、ローンを組んだ対象の不動産の所有権や、これまでに支払った返済分を放棄してしまえば 債務も全て帳消しとなり債務から開放されます。

簡単に言ってしまえば、

対象不動産さえ手放せばローンも一緒に消えるということです。

日本のように他の資産を売却してまで、ローンの残高を返済するような責任は一切ないのです。

そんな、夢みたいなローンがあるの？ と思われそうですよね。

しかし、このノンリコースローンですが、世界の殆どの国で使われています。

アメリカでは投資に限らず一般の人も使っている、

ごくごく普通のローンなのです。

一般化されていないのは日本と韓国だけだそうです。

アメリカの住宅ローンも住宅を担保に取ることは日本と同じです。

ところが、返済できなくなった場合が大きな分かれ道となるのです！

この部分はリコースローンで教育を受けてきた日本人の感覚には、理解しづらいかも知れません。

『支払えなくなったら銀行が大損するのでは？』普通の日本人の感覚だとそう思いますよね？

実は、銀行ももちろん損をしないシステムになっています。

アメリカではだいたい30年ローンを組んだ場合、銀行は最初の7年から12年の間に30年分の利

子を稼いでいるそうです。

よって、最低でも7年間払い続けてくれれば銀行は損をしないのです。誰もローンを組むときに“差し押さえになることを望む消費者”もいませんので通常は7年をクリアします。

もし、オーナーが将来支払い能力がなくなったとしても、その物件はエクイティーと一緒に銀行へ戻ってくるのです。

つまり払えなくなっても銀行は損をしない仕組みにきちんとなっているのです。

投資家にとっても**投資リスクを限定できる**ので十分利用したい魅力的なシステムといえます。

6) 税優遇制度 —タックスシェルター（節税）—

アメリカの不動産投資のメリットの一つでもある**タックスシェルター**。アメリカは不動産投資に優しい環境が整っています。主な投資用タックスシェルター『1031 エクスチェンジ（転売優遇税制）』と『減価償却』をご紹介します。

【1】1031 エクスチェンジ（転売優遇税制）

通常、投資用物件を売却した際に出たエクイティー（売却差益）は、高額な税金が課せられます。

アメリカの場合、キャピタルゲイン税は連邦15%、プラス州税。

一方、日本では長期譲渡所得については所得税 15% + 住民税 5%が課税され、短期譲渡所得については所得税30% + 住民税 9%が課税されます。

しかし、売却後一定期間内に新たな投資物件を購入すればこのエクイティーに掛かる税金を先送りできるという税制度です。キャピタルゲイン税の先送りは、投資家にとっては大変大きな特典です。

値上がりした不動産の売却と 1031Exchange 交換を続けている限り、**永久にキャピタルゲイン税を先送りすることが可能**です。

世界の資産運用の王道といえば不動産投資ですが、アメリカの投資家はこの手段を使って、

税金の支払い先送りをしながら得た利益を再投資に注ぎ込み、さらに、より良い物件を得て自己資産を増やしているのです。

【2】減価償却

ご存知のとおり日本では減価償却期間は木造22年、鉄骨34年、RC47年。

中古で購入しても建ててからの計算となります。

しかし、アメリカ不動産の減価償却は、どんなに古い木造でも、例え築 100 年であったとしても、

減価償却期間は購入時点から 27.5 年でリセットされるのです。

7) 保証人不要

日本においては、何を契約するにせよ**人的担保**である保証人を求められるケースがほとんどです。

しかし、アメリカにおいては保証人を必要とすることは、ほとんどありません。

そのかわり、アメリカでは**クレジットスコア**により個人の信用性を判断します。

－クレジットスコアとは？－

クレジットスコアとは、簡単にいうと信用偏差値のことです。

- ・クレジットカードの利用履歴
- ・返済の遅れ
- ・カードの使い方
- ・収入と借金の比率

これにより個人の信用力を測るというものです。

クレジットカードをもっている人が格付されている全国規模の偏差値というわかりやすいでしょうか。

米国では20年以上前からこのクレジットスコアが人々の生活を支配しています。

住宅ローンを組む際にもクレジットスコアが高い人は**有利な条件**で借りられ、逆に低い人は**住宅ローンを組めない**となるほど重視されています。

移民の多いアメリカは信用の物差しとして、このクレジットスコアが唯一頼りになるものとみられているようです。

2. アメリカ不動産投資のリスク

今度は、アメリカ不動産のリスクについて触れてみましょう。

アメリカは海外からの投資家を問題なく受け入れられていますので、『遠方だから』『日本人だから』などのリスクは全くありません。勿論、チームを使わずに個人で投資するにはシステムが日本と違いすぎますので、様々なリスクがでてくると思いますが、海外からの投資は基本チームが動き、自分は投資家に徹することが一番効率が良いでしょう。

ここでは、リスクというよりは日本から投資される方が不安に思う点といった方がいいかもしれません。皆さんが最もご心配される要素について触れていきたいと思います。

■ 遠方からの管理

アメリカ不動産への投資を検討されている方は、遠方からの不動産管理が一番の不安を感じる点だと思います。ご存知の通り、不動産管理はさまざまな業務があります。

<管理業務>

- ・テナント希望者募集と選別(スクリーニング)を行なう
- ・テナントと入居条件と家賃の交渉を行なう
- ・テナントとの契約手続き
- ・定期的な物件の検査
- ・必要な修理を行なう
- ・家賃を回収する
- ・会計報告書を毎月提出する
- ・強制退去手続きを行なう

正しい物件管理会社を見つけることにより物件は管理会社に任せ自分は管理会社の管理に重点をおくことで遠方からの投資をより簡単にマネージすることが可能となります。

■情報の透明化

問題の多い物件を買ってしまうのではないか、または不良物件でないかなど勝手のわからない、離れている国に不動産を買う場合は何かと不安が多いものです。アメリカ不動産は、もともと買主を保護する思想が定着しており、**遠隔地からでも正確に物件の状態を把握することができるシステム**が整っております。アメリカの不動産情報システムはオープンな開放型。インターネットを通じて**一般の人でも業者と同じように閲覧**できます。

- ・所在地の地図
 - ・物件の間取り
 - ・名義は正しいか
 - ・家の内外部の写真
 - ・銀行からいくらを借りて、いつからタイトルオーナーなのか
 - ・物件に違法建築部分があるか
- など

例えば、アメリカでは過去3年以内にその家で誰かが亡くなったらそれをディスクローズしなければならない義務があり隠し事はできない仕組みになっています。

不動産協会が構築している物件情報は、マルチプルリスティングサービス（MLS）というところにデータベースがあり、**購入の判断材料となる情報が全て**提供されています。日本でいう法務局管轄の登記原本の写しまでインターネットでとることも可能です。MLS アクセスは州のライセンスを所有したエージェントに限りませんが似たようなサイトはたくさんあり、一般の方でも閲覧可能です。しかも無料です。

たとえ、日本からであっても、物件に関する詳細情報が公平に閲覧できるよう公開されています。

さらにアメリカは、より不動産取引が安全でフェアなものであるよう、州政府に認可された信頼できる機関エスクロー（売主と買主の間をつなぐ第三者機関）または弁護士事務所（州により異なる）が、法律上の手続きや支払い・登記・契約までのすべてを一環して代行します。エスクローは日本にはないシステムですが、アメリカではカリフォルニア州など西側の多くの州で使われている期間で、この存在により取引内容がガラス張り化され公平に行われるようになっていきます。

その他にも、各専門分野のプロが仕事を受け持つというのが一般的です。

- ◆アプレイザー 物件査定：物件の相場を鑑定してくれる
- ◆インスペクター 物件調査：物件の状態・修繕必要箇所などを鑑定
- ◆タイトルカンパニー 名義書き換え・物件引渡しの仲介・保証

一方、日本はどうでしょう？

物件に関する情報は文字情報が主となり、地図や間取りなどより詳細を知りたい場合は、情報元の業者まで連絡をして取り寄せしなければならない。気になった物件ごとに、不動産業者に依頼しては資料を取り寄せの繰り返し手間も時間も労力も必要。また、業者との付き合い度合いによって左右されることもしばしば・・・

クローズされた日本不動産は、非常に時間も手間もかかり大変面倒で、物件を探すだけでも重労働すぎます。

このように、アメリカは世界から不動産投資を行いやすい環境を国でしっかり用意してくれています。

情報開示は国で厳しく義務づけられており、そして海外からの投資家にも限りなくオープンにされています。

不動産情報開示レベルは世界第6位（日本は26位）。世界の投資家から注目を集めマーケットが成熟しているのも理解できます。

確かに海外からの投資は時間や手間がかかり、非常にリスクが多いかと思われませんが、世界の投資家たちはこうした透明性の高い情報システムと各分野のプロをサポートにし、投資効率を上げ資産を増やしています。

■ 融資

現在、日本国内の銀行では海外不動産の購入に際し、ローン融資は厳しいのが実状です。

国内の銀行では、物件が海外にある場合・・・

- ・その物件の価値を評価することができない。
 - ・ローンの支払いが滞ってしまった場合に、抵当として押さえても売却するのが困難。ということが大きな要因のようです。
- しかし、最近では銀行のグローバル化に伴い、いくつかの条件をクリアできれば、
金利は日本より高い約4%～6%位（期間や借入額等によっても異なります。）にはなりますが融資可能な銀行もあります。

■ 銀行口座開設

アメリカまで行くことができればパスポートと\$100でどこの銀行にも個人名で口座開設が可能です。

アメリカになかなか出向けない場合は下記のサービスが便利です。

日本にいながら東京三菱 UFJ を通してのユニオンバンクへの口座開設が可能です。（個人でご確認ください）



<http://www.bk.mufg.jp/tsukau/kaigai/kouza/cali/index.html>

おわりに…

いかがでしょうか？

なぜ、アメリカが世界の投資家たちに注目を浴びているのか？ 大筋の部分は理解していただけただけでしょうか。

日本の不動産とは、システムや文化が異なるため、困惑することもあるかもしれません。

しかし、頭を切り替え少しずつ知識を増やすことで、新たな一歩を踏み出すことができますと思います。

不動産投資は本来とてもシンプルな投資法です。

- ・人口が増えれば家が必要となり需要が上がる。
- ・需要が上がればおのずと不動産価値は上がる。



たったこれだけの法則が基本です。

しかし、様々な投資法が広告的に斬新な形で報じられ、魅力的に映るかもしれません。

手法にとらわれるのではなく、この先30年、50年先を見たときに、その不動産がどうなっているか？

その国がどうなっているのか？ 目先の短い視点ではなく、遠い視点がとても大事になってきます。

繰り返します、不動産は本来シンプルな投資法です。

投資をするのであれば将来価値の上がるものへ投資をするべきです。

先にあげた事柄から世界中の多くの投資家はその可能性をアメリカ不動産投資を通して

得られるという自信があるからアメリカの不動産投資で富を築く方法は世界中から注目される結果となったわけです。

