

## サブプライムローンで揺れ動く米国不動産は今が「買いの時期」

11/01/2008



アメリカ不動産投資は今がチャンス

サブプライムローンの問題に端を発したアメリカの不動産価格が全国平均 40% ダウンと下落しています。最も全国平均値なので市によってその差はありますが、今後も 2009 年一杯、人によってはそれ以上値下がり続けるだろうと予想しています。投資のセオリーは激しく市場が動く時期が買いの時期なので、そうすると米国不動産は今がチャンスといえることができます。

まず米国に限らずどこの国でも同じですが、不動産投資を考える上で重要なことは、まずはその国の経済が今後上向く可能性があるかどうかです。どの市場であろうと、ただ経済が混乱を続けているだけではチャンスとは言えないからです。

例えばご存じの通り、経済が急成長中の EU 諸国（特に旧共産圏）は、ものすごく不動産価格が上昇していますが、そんな国々の中で比較しても、国際競争力・インフレ率・金利・為替などの経済指標が安定的で、将来も維持していける可能性のある有力な国の一つはやはりアメリカです。アメリカの不動産投資に魅力がある理由として、

### 全体傾向としては国の経済が堅調でカントリーリスクが低い

まず、移民の受け入れ等によるコンスタントな人口増加、IT・バイオなど先端分野を中心とするニューエコノミーの台頭、第二次ベビーブーマー達の旺盛な消費意欲など様々な要因が絡み合い経済を後押ししています。

失業率は 4.7%（2007 年 10 月発表）と過去 5 年間で 1 ポイント以上改善してい

ます。実質 GDP 成長率もここ 3 年間は 3% 台をキープし、2008 年のこの混乱の真っ只中でも 4.0% 以下であるなど、サブプライム問題に揺れながらも、底堅い経済を反映していると考えられます。

## 中古住宅市場が活発

中古の住宅市場はアメリカ住宅産業の 75% を占めており、不動産の流動性が比較的高い市場であるということがあげられます。日本と異なりアメリカでは、住宅は永遠の住処ではなく、ライフスタイルによって変えるものという価値観があるため、平均で 7 年間に 1 度引っ越しをするという統計があります。

したがって中古住宅の売買市場が整備されており、築 50 年の木造物件でも場所が良ければトップ水準の価格を維持しています。ちなみに高級住宅地の代名詞のビバリーヒルズでは 1910 年代、1920 年代に建てられた住宅がまだ数多く現役で住宅価値を保有しています。

## 外国人投資家にも門戸を開放しているマーケット

観光ビザさえとれば、アメリカで暮らす場合に必ず必要となるソーシャルセキュリティナンバーがなくても不動産を買うことができますし、税制面においてもその恩恵をうけることができます。

ちなみに外国人用のローンですが、2008 年の初めあたりまでは頭金は物件価格の 30% 程度で組むことが可能でしたが、今はサブプライム破綻によりその道は閉ざされましたので基本的に現金買いです。ただし多少ハードルは高いですが「円ローン」という道は残されています。

## キャピタルゲインと関連する税制が大きな魅力

アメリカを含め、海外の不動産投資の醍醐味は、インカムゲインではなくキャピタルゲイン、つまり価格上昇による売却益にあります。つまり 2 千万円の一戸建てを買い、2 年後に市場価格が 3 千万円になり 1 千万円のキャピタルゲインが出たということです。

アメリカ過去 40 年間の不動産の歴史をみると、不動産の資産価値が 10 年で 2 倍になっています。もちろんその間に大恐慌や不況を経験しながら、つまり短期的なアップダウンを繰り返しながらも長期的には上がっています。

サブプライム問題で不動産価格が値下がりし、良い場所の物件を安く取得できれ

ば、大きなキャピタルゲインを得ることも充分可能性はあります。

キャピタルゲインには通常重い税金が課せられますが、1031 Exchange という法律の適用を受けて課税を先送りし、資産を継続的に増加させることも可能です。

また、不動産を購入した後の一般的な戦略の一つとして、Buy and Hold（買って保有し続ける）がありますが、そうすると、毎月家賃収入というキャッシュが入ってきますし、家賃を値上げしてキャッシュフローを大きくすることも可能です。それとともにローンの返済も進み、担保価値も高まります。

ただ、米国では、日本の不動産投資のようにインカムゲインに過剰な期待をすべきではありません。米国の不動産を賃貸に出した場合の利回りは5%~7%（人気のエリアほど低くなる）が相場ですから、日本のように利回10%以上の物件はもしあったとしても、それなりの理由がある物件という可能性が高いです。

高利回りを求めるのであれば、相当の郊外や今後開発が見込める場所で取得し長期スパンで考えるか、フォークロージャー（競売）を狙うという戦略になると思いますが、それでも日本の投資感覚が全くあてはまるものではありません。

## 取引が非常にフェアで安全性が高い

まず、エスクローの存在が不動産取引を安全でフェアなものにしています。エスクローというのは、保険会社やタイトルインシュアランス会社（権限保険の会社）などがその役目を担うことが多いのですが、セラー（売主）とバイヤー（買主）の間の中間に立ち公平に公的機関の書類や金額を取り扱う第三者機関のことを言います。エスクローとは日本にはないシステムで、米国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のに対し、東海岸の州では弁護士がその作業をします。

次に、不動産取引に関する制度が厳格に運用されています。まず、情報開示が厳しく義務づけられ、不動産に関する情報は限りなくオープンにされています。アメリカ全土にマルチプルリスティングサービス（MLS）という不動産協会が構築している物件情報データベースがあり、不動産協会に所属するエージェントは誰でも閲覧することができます。

これは州や都市別にもなっているのですが、ここには過去いくらで売買されてきたかの情報（ASK：売り出し価格、SOLD：売買価格）や、現在の所有者、その連絡先、物件の中を自由に見てよいかどうかも全て掲載されているのです。不動産ブローカーやエージェントは、登記原本の写しまでインターネットでとることが

可能な世界一情報開示が義務付けられた世界です。

## 日本人が日本にいながらでも買える

最後に、海外に住む外国人、つまり日本に住んでいる私たちでも購入することができる、という点があげられます。ベトナムやインドは、日本にいながら買うことはできませんから、そういう法制度は見極めなければなりません。

アメリカ不動産の購入は最悪アメリカに来られない場合でも、eメールとFAXと郵送のやりとりとアメリカ大使館や領事館で公証人のサインをもらうことで書類を済ますことが可能です。

ご質問はメールかお電話でどうぞ。

デービッド・リー  
パーソン不動産  
Person Realty, Inc.  
Broker associate  
688 Baker st. Suite4,  
Costa Mesa, CA. 92626  
Tel. 714-556-0393  
Fax. 714-556-0396  
Cell. 949-310-7773  
E-mail: [tokizolee@gmail.com](mailto:tokizolee@gmail.com)  
[www.fudousanlife.com](http://www.fudousanlife.com)  
[www.GoOChome.com](http://www.GoOChome.com)