

# 不動産、オフショアファンド…現地で「直接投資」 増税機運で資産逃避も

個人投資家の間では、自ら海外に向き、現地の不動産やファンドに「直接投資」する動きも加速している。

「去年はマレーシアとフィリピンで集合住宅を3部屋買った。今年は米カリフォルニア州で一戸建てを2軒買うつもりだ」。こう話すのは東京都の会社員、渡辺卓也さん(50)。メーカーに勤務するかたわら、国内で複数棟の賃貸マンションを保有する「不動産投資家」でもある。

海外不動産の情報収集を始めたのは2010年秋。狙いは「価格上昇時の値上がり益とポートフォリオの分散」で、昨年の東日本大震災も海外物件を買い進める動機の1つになったという。

## マレーシアで高級住宅

渡辺さんがクアラルンプールで購入を決めたのは、外国人が多く住む地区にある高級コンドミニウム。広さは150平方メートル、購入価格は円換算で約3800万円だった。2割の頭金を支払い、残りの費用は現地銀行の住宅ローンで賄った。完成は13年の予定で、「当面は外国人ビジネスマン向けに貸し出し、5年以内に売却する」という。

購入手続きを支援したグローバルプロパティ(東京・中央)の佐藤均社長によれば、クアラルンプールの不動産価格は年率6%程度上昇している。同社はタイやオーストラリアの物件も紹介しており、「月2件程度だった成約が震災以降は5件に増えた」という。

個人マネーが海外に向かう背景にあるのは円高メリットだけではない。富裕層の動向に詳しい税理士の田辺政行氏は、「お金を持っている人ほど、資

産課税の強化と将来の財政破綻に伴うハイパーインフレに強い恐怖感を抱いている」と分析する。

政府は消費税率の引き上げや相続税の基礎控除引き下げ(■8面)を打ち出すなど、増税モードを強めている。一方、アジアの新興国・地域は所得税の最高税率が日本より低く、香港、シンガポール、マレーシア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。日本の将来に不信感を抱く個人マネーが海外に逃避しようとしてもおかしくない。渡辺さんも「将来のアジア移住も選択肢」と話す。

資産逃避まで至らないにしても、富裕層を中心に注目を浴びている商品がある。外国銀行の口座などを通じたオフショアファンド投資。香港のHSBC銀行の場合、現地を訪れて「投資用口座」を開けば、香港株や租税回避地に拠点を置いて運用を手がけるオフショアファンドの購入が可能になる。