

市況は？ 日本人は買える？ 解説 世界の不動産事情

主要国の不動産市況と制度を解説する。

さとう ひとし 寺田 恭一
佐藤 均 / 寺田 恭一
(グローバルプロパティ 代表取締役) (グローバルプロパティ・アセット
マネジメント代表取締役)

英国

外国人の不動産所有に制約はない。不動産価格は2008年のリーマン・ショック前の水準を回復していないものの、安定して推移している。ロンドン中心街は築年数が経過した物件が長く使用されるため、不動産開発余地が少なく、新たな不動産供給は将来的にも難しい。観光が重要な産業であり、景観を重視しているためである。短期的な値上がり益は期待できず、家賃利回りも低い水準だが、建物が古くなっても価格が維持されるので、資産保全が目的の投資家は検討の余地がある。ロンドン中心部の1平方メートル当たりマンション平均価格は約2万4000ポンド(約320万円)。

タイ

土地の所有は不可。区分所有のコンドミニアム(分譲マンション)の場合は可だが、1棟全体の延べ床面積で49%までしか外国人の所有が認められていない。人口の自然増に加え、海外からの進出企業も増加傾向にあるため、首都バンコクの都心部を中心に不動産売買・賃貸需要は安定的に伸びている。政府は外国人の住宅ローン融資も原則不可としているため、投機的過熱は発生していない。主要都市中心部の1平方メートル当たりマンション価格は約3300ドル(約33万円)。

香港

香港政府がすべての土地を所有するが、土地の借り主が実質的な所有者となって不動産取引が行われる。不動産取引に外国人であることによる制約はない。中国本土などからの資金流入が激しく、不動産価格は高騰している。中心部の1平方メートル当たりマンション価格は約2万1000ドル(約210万円)。現地の所得水準に比した不動産価格水準は世界で最も高く、一般庶民はマイホーム購入に手が届かない状況にある。1戸当たりの面積が狭く、住環境も優れているとは言えない。また、不動産価格や家賃水準の変動が激しいことも特徴の一つ。香港政府は課税強化などを用いて不動産バブルに歯止めをかける政策を実施している。

フィリピン

外国人の土地所有は不可。コンドミニアム(分譲マンション)は可。外資系企業が多く進出しており、タイなどと比べて不動産価格がまだ割安なため、外国人の不動産投資も活発。常に供給より需要が上回っている状況であり、中古でも価格が高い。首都マニラのコンドミニアムの賃貸利回りは年8~12%に達する。主要都市中心部の1平方メートル当たりマンション平均価格は約2800ドル(28万円)。

ニュージーランド

外国人の不動産所有に制約はない。主要都市の一つであるオークランドではここ数年、継続的に不動産価格が上昇している。比較的、低価格帯の物件では過去1年間で10%以上値上がりしている例もある。富裕層の移民を受け入れていることに加え、2011年の地震で壊滅的なダメージを受けたクライストチャーチからの人口も流入している。一方、クライストチャーチは復興が一向に進んでおらず、不動産市況は低迷している。復興のメドが立っていない現状での不動産投資は高いリスクを伴っている。

オーストラリア

地価は昨年あたりによりやく底打ちし、上昇に転じている。しかし、日本人投資家に人気のあった東海岸ゴールドコーストのサーファーズパラダイス地区は、2008年のリーマン・ショック後の価格下落が激しく、多くの投資家が含み損を抱えた状態だ。注意したいのは、外国人の不動産所有は新築物件のみ購入可能という点(総合観光リゾート法の適用を受けている地域は緩和)。低金利によって新築販売戸数は伸びているが、中古不動産は外国人が購入できないため流動性が低い。

カナダ

外国人の不動産所有に制約はない。主要6都市の住宅価格は前年比5%超の上昇を続けている。なかでも、世界有数のオイルサンド埋蔵量を誇る西部アルバータ州のカルガリー市は人口が増加しており、全土から金融機関も集結してきている。また、西海岸のバンクーバー市は過去10年間で不動産価格が約3倍に上昇した。中国の富裕層の移民が年々増加していることが、不動産市況に影響を与えた要因の一つである。主要都市の一等地のマンション価格は1平方メートル当たり約8300ドル(約83万円)。

米国

外国人の不動産所有に原則として制約はない。ハワイを含め、住宅価格は昨年ごろから上昇に転じた。ニューヨークなど主要都市の一等地に立地するマンション価格は1平方メートル当たり約1万5000ドル(約150万円)。米国の主要都市の不動産は世界中の投資家から人気があり、流動性は高い。ただし、不動産価格はすでに高騰しているため、短期的にさらなる値上がりは期待しにくい。また、高い家賃利回りを得ることも難しい。財政破綻したデトロイトのように人口が流出した都市は、不動産価格が値下がりしており、投資対象としては不適格である。

マレーシア

原則として外国人の土地(農地を除く)・建物の所有に制限はないが、購入できる価格の下限は各州ごとに定められている。例えば、首都クアラルンプールで50万リンギ(約1600万円)以上など。2000年代に入り、クアラルンプールを中心に年平均約7%ほどの価格上昇を続けてきたが、昨年から中国経済の減速などの影響によって調整局面に入っている。また、バブルを懸念した政府は、外国人への住宅ローン融資の基準を厳しくするなど投資抑制策を実施している。中心部マンションの1平方メートル当たり平均価格は約2600ドル(約26万円)。

シンガポール

外国人の不動産所有は、コンドミニアム(分譲マンション)には制約がないが、土地付き住宅は取得できない。また、政府の住宅開発局が建設した公共住宅団地の取得には永住権が必要である。土地が狭いという固有の事情に加え、中国などからの投資マネーが流入したことで、オーチャードロードなど中心部の1平方メートル当たりのマンション平均価格は約1万7700ドル(約177万円)と東京(約115万円)を上回っている。ただ、外国人の不動産購入に対して課税(印紙税)を強化し、バブルの抑制策が実施されている。

(注)本文中の1平方メートル当たりマンション価格は Global Property Guide ホームページより