

-
- 海外／ASEAN不動産の情報満載マガジン [2015年6月19日号／Vol.155]
 - (提供：フォーランドリアルティネットワークジャパン株式会社)
-

XXXX XXXX 様

※本メールマガジンは購読申込や、当社にお問い合わせ等を頂戴した皆様方に、海外不動産の最新情報をお届けする目的で配信しております（週1回程度）。配信停止をご希望の方はメール最下部のURLよりお手続きください。

【1】 マレーシア新着物件／ 都心の利回り保証付物件 「8 キア ペン レジデンス」

- 「8 キア ペン レジデンス」 約5,080万円～／67平方m～ 【KLCC公園周辺】

「8 Kia Peng Residences (8 キア ペン レジデンス)」は、マレーシアを象徴する超高層ビル「ペトロナス ツインタワー」から直線約700m、クアラルンプールの中核「KLCC公園」を至近に収める都心一等地に2018年誕生予定、55階建て、全442戸からなる、「5年間×年5%の利回り保証付」の高級コンドミニアムです。

本物件最大の特徴は、「5年間×年5%の利回り保証」が付帯する点であり、経済成長や周辺開発の進展に伴う不動産価値の上昇を狙いながらも、安定した賃貸収入を期待することができます。また、各ユニットにはソファ、カーテン、テレビ、ダイニングセット、クイーンサイズベッド、キッチンキャビネット、冷蔵庫、洗濯乾燥機など、生活に必要な家具・家電一式が付随するため、物件引き渡し後は速やかに賃貸運用に回すことが可能となっています。

開発余地が限られている「KLCC公園」周辺、さらにはツインタワーのほぼ正面側という大変希少価値の高いロケーションに建つ本物件は、「パビリオンKL」を筆頭に数多くの人気モールが建ち並び、クアラルンプールの銀座とも称される「ブキピントン」まで直線400mと近接。また、「伊勢丹」「ユニクロ」といったお馴染みの企業も入居する、ツインタワー直下の大型モール「スリアKLCC」、日本人スタッフも在籍する大型総合病院「プリンスコート メディカルセンター」、KLモノレール駅なども同700m圏に収めます。

今なら最大10%の割引キャンペーンも実施中です。
ご興味をお持ちの方は、是非お早めにお問い合わせください。

▼【マレーシア不動産】 8 キア ペン レジデンス
<http://c1c.jp/1841/vYaNFc/4081>

マレーシアへの現地視察のご予約も承っております。

▼【マレーシア不動産】 お問い合わせ

【2】内藤忍氏コラム／新しい投資のフロンティアはどこにあるのか

※本コンテンツは、マネックス証券の創業にも参加された、資産デザイン研究所代表取締役の内藤忍氏より寄稿頂いた原稿を基に構成しています。

弊社お客様向けサービスの一環として、定期的に掲載させて頂く予定です。

(参考) 内藤忍の公式ブログ <http://c1c.jp/1841/GGU9mu/4081>

■新しい投資のフロンティアはどこにあるのか

海外不動産投資も日本人の間で随分広がってきました。以前はフィリピンに投資すると言えば、投資詐欺だと決めつける人がほとんどでしたが、最近になってようやく投資対象としての魅力が理解されてきたように感じます。

2月28日に資産デザイン研究所が主催した「世界の不動産投資フェア」には、800名近い参加申し込みがあり、当日も個人投資家の方で大盛況になりましたが、当時よりさらに一段の円安となり、国内の低金利の継続も相まって、さらに海外不動産に興味を持つ人が増えてきているようです。

個人投資家の方のニーズに対応して8月29日から30日には2月のフェアの続編をさらに大きな会場で、2日間にわたって開催する予定にしています。

しかし、このように海外不動産投資が一般化すればするほど、逆に投資対象としての妙味が小さくなり、魅力的な投資対象を見つけるのが難しくなっていきます。以前は、フィリピンならマニラ、マレーシアならクアラルンプールというように、首都に投資するというのが、基本のセオリーでしたが、利回り低下と魅力的な物件の減少によって、それだけでは、投資対象を見つけるのが困難になってきました。

そこで、投資の新しいフロンティアを見つけることが必要になってきます。

■首都から首都以外へ

まず、考えられるのが、首都以外のエリアへの投資です。

例えば、フィリピンへの投資はマニラが中心でしたが、今後はセブ島のようなエリアにも注目が集まってくることが予想されます。私が主催するスタディーツアーでは、フィリピン視察で既にセブ島も訪問先に組み入れていますが、マニラに比べ物件価格が低く、また将来の成長の可能性が高いという魅力があります。

一方で、首都に比べればまだ開発のレベルとしては遅れており、投資物件のリスクも大きいと言えます。信頼できるデベロッパーが開発する物件を、信頼できる不動産販売会社から購入することが、より重要だと言えるでしょう。

マレーシアでもクアラルンプールだけではなく、ジョホールバルやペナンといっ

たエリアに投資を検討する人も増えています。タイも、バンコクだけではなく、パタヤやシラチャといった首都以外のエリアへの注目が高まっているのです。

■投資対象国を広げる

投資する対象国を広げていくことで、投資のフロンティアを探していくという方法もあります。新興国不動産の投資対象国としては、マレーシア、タイ、フィリピン、カンボジアなどが代表的ですが、今後期待できる投資先として、バングラデシュ、スリランカ、ラオス、といったアジアの国々が考えられます。

バングラデシュは、日本人投資家の間ではまだあまりメジャーな投資先ではありませんが、外国人（法人）が土地を所有でき、他の国とは異なる投資手法が取れる国になっています。

スリランカは、内戦終結後、急激な経済成長をしていますが、住宅やホテルなどのインフラの整備はこれからです。現時点では海外から投資家が購入できる水準の物件はほとんどありませんが、今後、投資用のコンドミニアムが徐々に供給され、外国人投資家の数が増えていくことが予想できます。

■規制緩和の動き

2015年7月からベトナムでは、外国人の不動産の所有が一部認められると報道されています。実際に7月になってみなければわかりませんが、規制緩和の流れにあることは事実のようです。

外国人の不動産所有が規制されている国は未だに多くあります。中国、ミャンマー、インドネシア、ラオスといった国は、外国人が不動産の所有権を持つことが認められていません。このような国に投資をする場合は、権利関係に一層の注意が必要になります。私は、原則として、所有権が認められていない国への投資に関しては慎重な見方をしています。

今後ベトナムのような動きが他の国にも広がってくれば、投資対象国として検討することが可能になり、新しい投資のフロンティアが広がります。

■新しい投資対象

今後は、居住用のコンドミニアムだけではなく、商業施設やホテル、サービスアパートメントといった新しい種類の投資物件への注目が高まることも予想されます。

例えば、ホテル投資であれば、内装なども含めて完成後の運営をすべてオペレーターに任せることができ、空室リスクに関してもホテル全体で稼働率から利益を配分してもらうような仕組みになれば、リスク軽減を実現することが可能です。

また、サービスアパートメントとは、掃除やクリーニング、食事の提供なども行う、ホテルとコンドミニアムの間形態の施設ですが、海外に駐在する外国人のニーズは高く、単純なコンドミニアムよりも高い家賃が期待できます。オペレーションを委託するコストがかかりますが、コンドミニアムとの差別化が

なされているので、入居ニーズは高く、適正な価格で提供できれば、高い賃貸ニーズが期待できます。

国や地域によっては、サービスアパートメントの人气が高く、駐在員が順番待ちをしているという場所も存在します。

■これからも広がる海外不動産の「投資のフロンティア」

海外不動産投資も、円安と現地価格の上昇で何を買っても、いずれ儲かるという時代から、個別物件を吟味して選ぶフェーズに移りつつあるように思います。

まだ、多くの投資家が注目していない、地域、国、投資対象に先んじて投資していくことで、実物資産に存在する「歪み」からの超過収益を狙うことができるのです。

海外不動産の投資のフロンティアは、これからもどんどん広がっていきます。

[3] 今週の新着動画 (by ブイキュレ)

※キュレーション型動画メディア「ブイキュレ」 <http://c1c.jp/1841/PMVgCd/4081>

※専用メールマガジンでも配信中 (不要な方は下記より解除処理をお願い致します)

<http://c1c.jp/1841/KkSsaL/4081>

[NEW!!]

動画・記事を横断したキーワード検索、カテゴリ検索が可能になりました。

(例：カンボジア) <http://c1c.jp/1841/9VMYEv/4081>

■珍解答も！？アメリカ人の見分け方を各国留学生に聞いてみた

ユーチューバー・SW Yoon氏が、日本人学生や世界各国から来ている留学生に「アメリカ人を他の国の人とどの様に見分けているか」を質問した...

<http://c1c.jp/1841/nGurZD/4081>

■夜景がまるで東京！？高層ビルの立ち並ぶバンコク！

もはやタイは先進国か！？と感じさせる動画です。30秒くらいのところから流れる高層ビル群の夜景は東京と見間違えるくらいの...

<http://c1c.jp/1841/EMu2Se/4081>

■NYから人が消えた！？静寂が広がる見慣れない光景は必見

世界中から様々なヒト・モノ・文化などが集まる、活気に満ちたエキサイティングな街であり、都市圏人口は2000万人を超えるニューヨーク...

<http://c1c.jp/1841/JBwfUh/4081>

■夢のマーメイドになれる！？フィリピンで人魚養成学校を発見

人魚になりたい！ ディズニー映画「リトルマーメイド」の中で、水中を華麗に泳ぐ主人公のアリエルを観てそう思ったことがある方は...

<http://c1c.jp/1841/wvSnRE/4081>

■オーストラリア史上最も高い大豪邸は女性の名前！？値段も驚愕

オーストラリアのシドニー屈指の高級住宅地「ポイントパイパー」にある同国史上、最も高い大豪邸の動画です。2013年に売りに出された...

<http://c1c.jp/1841/xLv3t3/4081>

■世界各地の海外生活・海外旅行についてのノウハウ記事も随時更新中！

欧米、アジア諸国など世界各地にご在住の、多数の日本人ライターが寄稿する海外生活・海外旅行についてのノウハウ記事も随時更新中です。

<http://c1c.jp/1841/KznYnC/4081>

【4】参加予約受付中！ 定期開催セミナー（参加費無料）

各回とも先着順での受付となりますので、お早めにご予約ください。

≪セミナー情報≫

【日時・主題】

■2015年 6月 20日(土) 13:00～14:00

基礎から分かるマレーシア不動産の魅力＋特選物件紹介セミナー

■2015年 6月 20日(土) 15:00～16:00

基礎から分かるフィリピン不動産の魅力＋特選物件紹介セミナー

■2015年 6月 23日(火) 18:00～19:00

フィリピン第2の都市・急成長エリア/セブ不動産の魅力＋特選物件紹介セミナー

■2015年 6月 24日(木) 18:00～19:00

基礎から分かるカンボジア不動産の魅力＋特選物件紹介セミナー

■2015年 6月 25日(木) 11:00～13:00

マレーシア不動産の魅力紹介セミナー＋個別相談会（計2時間）

■2015年 6月 25日(木) 18:00～19:00

基礎から分かるフィリピン不動産の魅力＋特選物件紹介セミナー

■2015年 6月 26日(金) 14:00～16:00

フィリピン不動産の魅力紹介セミナー＋個別相談会（計2時間）

■2015年 6月 27日(土) 13:00～14:00

基礎から分かるマレーシア不動産の魅力+特選物件紹介セミナー

■2015年 6月 27日(土) 15:00~16:00

基礎から分かるフィリピン不動産の魅力+特選物件紹介セミナー

【場所】 東京都千代田区内幸町1-1-1 帝国ホテルタワー16階 (当社店舗)

【費用】 無料

▼セミナー予約システム

<http://c1c.jp/1841/TSSBcs/4081>

【5】 今週の最新ニュース

※ 「Facebook」 「Twitter」 でも日々配信中。是非「いいね!」 「フォロー」 を。

■2015年6月19日現在の為替レート

1RM (マレーシア・リングgit) =33.00円

1PHP (フィリピン・ペソ) =2.73円

1SGD (シンガポールドル) =92.20円

1USD (米ドル) =122.90円

【マレーシア】

■日系医療機関のひばりクリニック、クアラルンプールに6月22日開院 <6/15付>

日系医療機関のひばりクリニックが、マレーシアのクアラルンプールで22日に開院する。クリニックはKL北西部のモントキアラに...

<http://c1c.jp/1841/Bv42s4/4081>

■マレーシア・スバンに航空宇宙産業拠点を開発、来年1~3月にスタート <6/17付>

マレーシア・セランゴール州スバンに航空宇宙産業の拠点を設置する「アジア・エアロスペース・シティー (AAC)」計画の第1期工事が...

<http://c1c.jp/1841/BDZ32e/4081>

■ジョホールバル~シンガポール間のシャトル列車、7月1日から運行開始 <6/18付>

マレーシアのマレー鉄道 (KTMB) は、長距離旅客列車であるKTMインターシティーが7月1日から、ジョホール州ジョホールバルとシンガポールを結ぶ...

<http://c1c.jp/1841/YyyzLQ/4081>

【フィリピン】

■在外フィリピン人送金額、4月は5.1%増の20億1500万ドル <6/16付>

フィリピン中央銀行が15日に発表した4月のフィリピン人海外出稼ぎ労働者 (OFW)

を含む在外フィリピン人からの送金額（銀行経由のみ）は、...

<http://c1c.jp/1841/WfYgYW/4081>

■4月の訪比外国人旅行者は9.5%増の42万3366人 <6/18付>

フィリピン観光省によると、今年4月にフィリピンを訪れた外国人旅行者数は前年同月比9.5%増の42万3366人だった。1~4月の累計外国人旅行者は...

<http://c1c.jp/1841/A3tXeM/4081>

【シンガポール】

■2015年世界生計費調査ランキング、シンガポールは世界4位 <6/19付>

米人材コンサルタントのマーサーが発表した「2015年世界生計費調査ー都市ランキング」で、シンガポールは前年に続き世界4位となった。同調査は...

<http://c1c.jp/1841/JZMqU3/4081>

【その他】

■グンゼ、カンボジアに海外初の直営フィットネスクラブを出店へ <6/15付>

グンゼは2017年をめどに、同社としては海外初となる直営フィットネスクラブをカンボジアに出店する。フィットネスクラブは、ブノンペン...

<http://c1c.jp/1841/LP62Z4/4081>

■5月米住宅着工件数、大幅増の前月から反動減もアップトレンドは継続 <6/17付>

米商務省が6月16日に発表した5月の米住宅着工件数は、年率換算で前月比11.1%減の104万戸となった。7年5か月ぶりの高水準となった前月...

<http://c1c.jp/1841/Xz6HMT/4081>

▼Facefebook公式アカウント

<http://c1c.jp/1841/rUZxDg/4081>

▼Twitter公式アカウント

<http://c1c.jp/1841/prgQLm/4081>

【6】 マレーシア、シンガポール、フィリピン現地視察のご案内

日本人または日本語が堪能な現地スタッフが、現地での物件視察案内や通訳など各種サポートを担当させていただきます。

運転手付専用車で、専属ガイドが個別にご案内するため、対象物件や周辺環境をお客様のペースでゆっくりご確認頂けます。

これまで多数のお客様にご満足頂いている当社自慢のプレミアムツアーです。

お早めにご予約ください。

▼【マレーシア】現地視察申込／お問い合わせフォーム

<http://c1c.jp/1841/eThxBC/4081>

▼【シンガポール】現地視察申込／お問い合わせフォーム

<http://c1c.jp/1841/AMvuNd/4081>

▼【フィリピン】現地視察申込／お問い合わせフォーム

<http://c1c.jp/1841/tsQunT/4081>

ご注意

本サービスは情報提供のみを目的としており、掲載内容は信頼性が高いと思われる情報源から入手しておりますが、その正確性・完璧性を保障するものではありません。掲載内容の一部又は全部を事前の予告なく変更する場合があります。当社が提供する各種サポートサービスは、事前にご案内する契約書面内容を十分ご理解頂いた上、ご利用ください。

最終的な購入等の決定は、売主から提示される販売条件記載書面などを熟読された上、ご自身の責任においてご判断頂きますようお願い致します。

なお、価格水準を一目で掴みやすいよう、当社Webサイトでは物件価格を円換算して表示していますが、購入・支払時点の為替相場により、円換算価格は異なりますのでご注意ください。また、専有面積は1sqft（スクエアフィート）＝0.093平方mで換算表示しています。

-
- 発行元：フォーランドリアルティネットワークジャパン株式会社
 - 所在地：〒100-0011 東京都千代田区内幸町1-1-1 帝国ホテルタワー16階
 - TEL：0120-978-055（営業時間：10:00-19:00 日祝除く）
 - E-Mail：info@foreland-realty.com
 - URL
 - ◇海外不動産情報サイト：<http://c1c.jp/1841/styaAw/4081>
 - ◇マレーシア不動産サイト：<http://c1c.jp/1841/qBbX2C/4081>
 - ◇フィリピン不動産サイト：<http://c1c.jp/1841/vYJYwt/4081>
 - ◇シンガポール不動産サイト：<http://c1c.jp/1841/tT5t2R/4081>
 - ◇シンガポール進出支援サイト：<http://c1c.jp/1841/ddAHyJ/4081>
 - ◇動画キュレーションメディア：<http://c1c.jp/1841/6QbLVY/4081>

【メール配信について】

本メールマガジンにお心当たりのない方、又は配信停止をご希望の方は、大変お手数をお掛け致しますが、下記フォームより解除処理をお願い致します。

<http://c1c.jp/1841/HvZKSg/4081>

Copyright(c)2015 フォーランドリアルティネットワークジャパン株式会社

*本メールに掲載された内容を許可なく複製及び転載することを禁じます。
