

シンガポール不動産投資のご案内



Singapore

walk with you



EARTH DESIGN
KIR TOUR

目次



概要

- ・投資対象の概要
- ・投資の目的



投資条件

- ・投資金額
- ・投資期間
- ・運用方法
- ・収益シミュレーション



リスク

- ・投資リスク
- ・リスク回避策



お問合せ先

- ・会社名、連絡先



概要

【投資対象の概要】

本案件は、シンガポール中心部のオーチャードロードに位置する、地上20階、地下2階のオフィスビルが主となります。

オーチャードロードは、シンガポールの主要なビジネス街であり、高級ホテルや商業施設が立ち並ぶエリアです。

XXビルは、MRTオーチャード駅に徒歩1分という好立地にあり、アクセス抜群です。

ビルの規模は、延床面積約100,000平方メートルで、オフィスフロアは約70,000平方メートルです。現在、約7割が賃貸済みであり、安定した賃貸需要があります。

投資金額は1億円からで、利回りは5%です。投資手続きは、投資金額の10%を前払い、残金は分割払い（10年）となります。

【投資対象の目的】

本案件の投資目的は、以下の3つです。

1. 資産運用

シンガポール中心部の好立地にあり、安定した賃貸需要があります。そのため、安定した収益を得たい法人に適しています。

利回りは5%と、日本国内のオフィスビル平均（約3%）と比べて高い水準です。また、オーチャードロードはシンガポールの主要なビジネス街であり、外国企業や外資系企業のオフィス需要も旺盛です。そのため、安定した賃貸収入が見込めます。

2. 資産の分散

シンガポールの不動産市場は、近年安定した成長を続けています。そのため、日本国内の不動産市場に偏った投資をしている法人は、リスク分散のためにオフィスビルへの投資を検討するとよいでしょう。

シンガポールの不動産市場は、政府の積極的な経済政策や、アジア経済の成長を背景に、今後も安定した成長が見込まれます。そのため、資産の分散に役立ちます。

3. 海外進出

オフィスビルへの投資は、シンガポールへの進出を検討している法人に適しています。シンガポールの主要なビジネス街に位置しており、ビジネス拠点として利用することができます。

MRTオーチャード駅に徒歩1分という好立地にあり、アクセス抜群です。また、周辺には高級ホテルや商業施設が立ち並び、ビジネス環境も整っています。そのため、シンガポールへの進出拠点として、最適な立地条件を備えています。

投資条件

【投資金額】

1 億円～

投資金額は、投資対象物件の取得費用や運用費用などによって決まります。本案件の投資対象物件は、築 10 年のオフィスビルであり、取得費用は約 1 億円と見込んでいます。また、運用費用として、管理費や修繕費、広告費などの費用がかかります。また、投資金額を抑えたい場合は、共同投資やファンドへの投資も検討できます。

【投資期間】

5 ～ 15 年

特定の投資期間は市場状況や投資家の目標によって異なりますが、シンガポールのオフィスビルにおいては、一般的には中長期の投資が一般的です。以下は一般的な傾向ですが、具体的なプロジェクトや市場の状況によって異なる可能性があります。

中期投資（5～7 年）：

シンガポールのオフィス不動産市場において、中期的な投資期間が選択されることがあります。

この期間内に資産価値の成長やキャッシュフローの安定性を期待する投資家があります。

長期投資（10 年以上）：

定期的な収益を追求し、オフィスビルの需要が安定していると見込まれる場合、長期の保有が選ばれることがあります。

特に安定的な賃貸収入を生み出すプロパティや戦略的な位置にあるビルに対して適しています。

投資期間を選択する際には、市場の将来予測、プロパティの特性、資金の可用性、リスク許容度などを考慮して、最適な期間を見極めることが重要です。また、シンガポールの法的な規制や税制にも留意することが必要です。

投資条件

【運用方法】

賃貸運用

賃貸運用は、投資対象物件を賃貸することで、賃料収入を得る方法です。シンガポールの不動産は、ビジネスの需要が高いため、安定した賃料収入が見込めます。

売却運用

売却運用は、投資対象物件を売却することで、売却益を得る方法です。シンガポールの不動産は、資産価値の向上が期待できるため、将来的な売却益を見込めます。

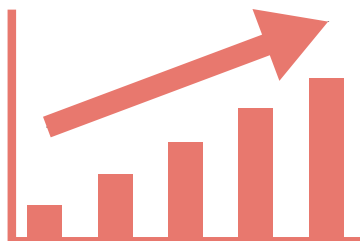
【収益シミュレーション】

物件価格 10000 万円
満室時想定年収 1000 万円
想定空室率 5 %
諸経費率 10 %

■資金計画

自己資金 8000 万円
借入金額 2000 万円
借入期間 10 年
借入金利 年利 2.5 %

- ①返済額（月額） 942,698 円
- ②返済額（年額） 11,312,376 円
- ③返済総額 113,123,768 円
- ④家賃収入（年額）10,000,000 円
- ⑤控除・諸経費（年額）1,005,000 円
- ⑥表面利回り 10.0 %
- ⑦実質利回り 8.5 %



リスク

【投資リスク】

市場の変動性

不動産市場は経済の変動に影響を受けます。景気後退や金利の変動、国際的な経済情勢の影響などが市場の変動を引き起こす可能性があります。

政府の規制と政策変更

政府の規制や政策変更が不動産市場に影響を与えることがあります。例えば、新しい税制度や規制の導入が投資の収益性に影響を与える可能性があります。

外部環境の不確実性

国際的な地政学的な状況や自然災害など、外部環境の不確実性が不動産市場に悪影響を与える可能性があります。

利子控除の変更

利子の控除などの税制優遇措置が変更されると、投資家にとって収益性に影響を及ぼす可能性があります。

これらのリスクに対処するためには、事前の市場調査やリスクマネジメントの戦略の構築が重要です。また、専門家の助言を受けることも役立ちます。投資前には十分なデューデリジェンスを行い、将来の不確実性に備えることが大切です。

【リスク回避策】

シンガポールの不動産投資におけるリスク回避策は、以下のポイントに集約されます。まず、市場調査とデューデリジェンスを通じて将来の見通しを確認し、次にポートフォリオを分散して複数の不動産に投資することでリスクを分散します。専門家のアドバイスを得ることで法的・財務的な側面に対する知見を深め、リスクマネジメント戦略を活用して定期的にリスクを評価し調整します。健全な財政状態を保ちつつ、政府の政策変更に対応し、長期の投資戦略を採用することが重要です。

これらの対策を講じることで、シンガポールの不動産投資のリスクをある程度回避することができます。ただし、投資には常にリスクが伴うため、十分に検討した上で投資をするようにしましょう。

お問合せ先



株式会社 アースデザイン
〒460-0011
愛知県名古屋市中区大須 1-7-14
パーク IM ビル 2F
代表取締役社長 久留宮 秀郎
Tel 052-220-6428 (Main)
Fax 052-220-6427

アースドライブ株式会社
〒461-0001
愛知県名古屋市東区泉 3-17-10 泉ビル 3F
Tel 052-737-2181
Fax 052-737-2266

○不動産会社 (公社) 愛知県宅地建物取引業協会
○不動産賃貸管理事業 東海不動産公正取引協議会
○ミニミニ FC 事業 国土交通大臣免許 (1) 第 10069 号

不動産現地ツアーを企画します。

ご家族でもお一人様でもオーダーメイドのパッケージをご紹介します。
不動産投資はもちろん、将来的にご家族での移住をお考えの方も、
現地ガイドがシンガポールの新鮮な情報をご案内いたしますので、
お気軽にご相談ください。



Live **to** challenge,
challenge **to** live !