

ブローグ——視察のつもりが買っちゃいました!?

私の生業は不動産コンサルタント。ちよつとばかりは名が知れている。

というか不動産業界で私を知らない人がいたらモグリかもしれない。

書店の不動産コーナーに行くと、私の本が一番多く並んでいるのがわかる。

もし、本棚がオセロだったら、完全に私の勝ちだ。

私が過去に書いた本は、トータルすればこの業界では一番売れている。

これが証拠。

「アホが、自分で言うな！」

と怒られそうだけど、事実だからしょうがない。

何が言いたいのかというと、それだけ私は日本の不動産に精通しているということだ。

過去1万件以上の相談に頭を絞り、100億円を超える投資のお手伝いをしてきた。もちろん、私自身も不動産投資家の一人だ。

しかし、そんな私でも不得意だったことがある。

それは「海外不動産」である。

このところ「海外不動産ってどうなんでしょなか？」と聞かれることが多くなったが、正直まったくわからないので、笑って誤魔化すしかなかった。

自称、ナンバーワンコンサルもかたなした。(あくまで自称ですよ！)

ある日、私は大家仲間から海外不動産の視察に誘われた。

狙いはキャピタルゲイン、為替差益、節税のハットトリック！

「財政難とデフレで日本はもうダメだ」

「超円高のおかげで海外の不動産が激安らしい」

「キャピタルゲインは確実」

「海外は、税金が安いし、節税にもなる」

とくに東南アジアの不動産は価格がとても安く、今後の経済成長とともに値上がりは間違いない！

為替的にも一生に一度のチャンス！

大家仲間は、つい最近投資した海外コンドミニアムの話をしていた。

まだ建築中なのに「どんどん値上がりしている」などとビールの泡を飛ばしながら、私に熱く語った。いまの日本にはない景気のいい話だ。

しかし、なぜか私は、**ゼニゲバ的な感じがして彼らを避けた。**

バブルな臭いがプンプンだったからだ。

いま、海外不動産に投資をしない人はアホでしょ？的な会話をしつつ、周りの人が目を輝かせ、前のめりにウンウンとうなづく構図は、喫茶店にバブリーな不動産屋たちがたむろしていた20年前の光景と完全にダブって見えた。だから意図的に避けた。

しかし、納得できる点も少なくなかった。

たしかに円高は海外投資に有利だし、これから人口が増える新興国は、その経済成長とともに不動産価格の上昇も見込めるというのは不動産のセオリーだからである。そのことが、とつても気になった。

それ以来、日本の財政破綻、円高問題をはじめ、ギリシャやユーロ、アメリカや新興国など、世界の経済ニュースが私の視界にどんどん入ってくるようになった。情報が入るようになると、さまざまな疑問点が線つながりクリアになってきたのだ。

もしかすると、**本当に海外不動産投資はいまがチャンス**なのかもしれない。

私はそう思うようになっていった。

興味が湧いたら、もう、いてもたってもいられない。私の特技は興味を持つと、次のステップに移るのが異常に早いことだ。気になったものは自分の目で確かめなければ気が済まなくなってしまう。

ある新聞広告に目が止まった。海外不動産視察ツアーだった。すぐに申しこんだ。

参加者の多くは不動産業界人や不動産投資家だった。

半分以上が私のことを知っている。私は彼らを知らない。

「あの浦田さんですか！ 海外にも目を向けるなんてさすがですね」

「浦田さんも海外投資しているんですか？」

「ああ頼むからオレに話しかけないでくれえええー」

心の中で私はこう叫んだ。素人と思われるのが恥ずかしかった。参加者のほとんどが買う気満々。完全にアウエーだった。

今回は視察がメインである。初めて行く国で投資なんかするわけないじゃん。

ツアーのメンバーたちには努めて涼しい顔を装った。

ところが、ところがだ。なんと、**視察のつもりが買っちゃった**のである！

「ああ——、なんてことしてしまったんだああああ」

時に、人間は非合理的な行動をとる。
海外旅行に行くと、なぜか激烈お買い物モードになり、買うつもりがなかったブランドバックを衝動買いしてしまうように……。

しかし、そんなのはかわいいものだ。あるうことか、今回買ってしまったのは不動産。10万、20万の話ではない。衝動買いなど絶対にしてはいけないレベルの金額である。なんて、オレはバカなんだああああ……。

*

なーんてことは、このわたくし、じつは、微塵みじんも感じていない。

今回、私がとった行動は衝動的ではなかったと断言できる。

自分でも驚くほど冷静沈着。合理的な投資行動だったと思っっている。

なぜなら、事前に集められる情報を収集しつくし、海外投資のリスクを充分把握していたからだ。

もともと私は、自分が疑問に思うことを放っておけない性格だ。

逆に興味のないことにはとことん疎い。

いま、投資家の間でわかに盛り上がっている海外不動産投資については、ものすごく興味があった。だから短期間で人並み以上の学びを得ることができたのだ。

そして、いまでは毎月のように海を渡っている。

そして3カ国で不動産投資を行なうグローバル大家さんになった。

繰り返すが、いま、多くの投資家が海外不動産に注目している。

積み上がる赤字国債、長引く不況、株価の低迷、待ったなしの増税。

それに加え、この歴史的な超円高だ。さすがに、大事な資産を海外に逃避させようと考えてるのは、ごく自然な流れだといえる。

しかしその一方で、

「いま買えばキャピタルゲインは確実らしい！」

このような景気の良い話を耳にすると、

「そんなうまい話があるのか？」などと、斜に構えてしまう方も少なくないと思う。

これは、ごく自然な反応だし、そもそも、誰もが儲かるおいしい投資などは存在しない。だから、あなたがこの本を読んだからといって、「海外不動産で必ず儲かる」わけではないし、あなたに海外投資を積極的にすすめるつもりもない。

では、なぜこの本を書こうと思ったのか？

なんでもそうだが、こういったブームのときは、誤った情報が垂れ流され、正しい情報もねじ曲げられることが多いからだ。

だから、何が正しくて、何が誤りなのか、あなた自身の頭で判断できる情報が必要になる。

ところが、海外不動産投資の正しい知識を基礎から学べる本は、いまの日本には一冊もない。

だから私は、あなたに自分の恥をさらしつつ、あなたと同じ目線に立つことにした。

私が、この短期間に、何を学び、どうすべきと判断するにいたったのか。

私のフィルターを通し、正しく、わかりやすくあなたに伝えたい！

強い衝動にかられたのだ。

これは「不動産の知識をすべての人に」という私のミッションそのものだ。

とはいえ、私はまだ投資リターンが確定したわけではない。

これはとつても説得力に欠ける。

そこで、私の投資メンターを担ぎ出した。共著者のナオキ・オクムラ先生だ。

彼は、かのリー・クワンユーが一代で築いたシンガポールに居を構え、月の半分を海外不動産視察に費やし、世界中の不動産に投資している。

飛行機の搭乗回数も半端ではない。

マイレージは最上位のダイヤモンドクラス。

ここまでみずからの体に鞭打むちって生の情報を集め、類稀な投資嗅覚を発揮できる海外投資家はなかなかいない。

まさに筋金入りだ。

本書では、海外不動産の最新情報や、リスク分析まで、あなたが思う疑問を私からぶつけて全部聞きだしてしまいたい。

中国に「大老賽だいろうさいに続け！」という言葉があるが、大老賽とはトップを走るボスという意味だ。トップを走る人には必然的に良い情報が集まる。

だから、その人に続いて走っていけば大丈夫だということ。

まさしく日本の「大老賽」がここにいる。

あなたの今後の資産形成において、この本で貴重な学びを得ることができると思う。

しかし、投資に絶対はない。もちろん、私も投資で損をしたことがある。それも何回も。隠すことはない。ただ、それは不動産以外の投資であるし、不動産に限らずすべての投資において私は損をしても大丈夫なお金しか投資をしない。

一つだけ確かなことは「不動産投資の基本は世界共通」だということ。

不動産のことを深く学べば、不動産はあなたを絶対に裏切らない。

不動産はゼロにならない！

これが株など紙の資産とは違う不動産ならではの特徴だ。

あとはその国を知り、為替の知識を身につければ、海外不動産は「隣の芝生」ほどに近い存在になる。

しかもその芝生は日本より何十倍も青いっ！

いまの日本は、下りのエスカレーターと同じ。それを一生懸命登らないと生き残っていない。そんな時代になってしまった。

しかし世界を見渡すと、この先、何十年も上りのエスカレーターで経済成長を続ける国があるとわかる。つまり、日本という狭いフィールドにとらわれず、視野を世界に広げれば、あらゆる可能性を広げることができるということなのだ。

とはいえ、ちょっとはバブルな気分を味わいたい。

とはいえ、ちょっとは儲けたい。

そんな気持ちもあるかもしれないが、ここは、ぐっとこらえてまずは基本をしっかりと学んでほしい。ここが一番肝心だ。基本をおさえればいくらでも飛躍できる。

準備はいいかな？

オーケー！

それでは、海外不動産投資の話を始めよう。

浦田 健