

Weekly Report

東京お茶の水ロータリークラブ



2024-25年度RI会長 ステファニー A. アーチック
ロータリーのマジック
 第2580地区ガバナー 石川 彌八郎
 隔たりを取り除き、「ご縁」を大切に

ロータリー活動を
 最大限に楽しもう!

2024-25年度 クラブ会長 海江田 健司

本日の卓話 ベトナム人学生の視点から見る日本の魅力 米山奨学生 レートウイチャンさん

司会進行
 点鐘
 君が代・手に手つないで
 ゲスト・ビジター紹介
 ニコニコボックス報告
 会長報告
 幹事報告
 出席報告

牛島 聡会員
 海江田健司会長
 永井 一史会員
 永井 一史会員
 牛島 聡会員
 海江田健司会長
 中野 広行幹事
 牛島 聡会員

挨拶 山田 丈夫会員

皆様よりご推薦をいただきガバナー補佐を拝命いたしました。皆様に恥をかかさないように一生懸命頑張りますので、よろしくお願いいたします。

幹事報告 中野 広行幹事

- ・3月度理事役員会を開催いたしました。
- ・次週 3月12日は東京神田ロータリークラブとの合同例会です。場所は、東京ドームホテル地下1階「オーロラ」です。お間違えのないようお願いいたします。
- ・ロータリー希望の風奨学金へのご協力ありがとうございました。

<地区関係行事>

本日この後、次年度 PETS に山田副会長が出席予定です。

ゲスト・ビジター

ゲストスピーカー

市川 隆久様

誕生日祝い

3月11日

木宮 雅徳会員



ニコニコボックス

- 海江田会長 市川様、本日の卓話よろしくお願ひします。楽しみにしております。
- 土居会員 いよいよ PETS が始まります。山田さん頑張ってください。
- 日根野会員 市川様、本日は卓話、楽しみにしております。
- 神保会員 市川様、本日の卓話よろしくお願ひします。
- 永井会員 もう3月ですね。市川様の卓話楽しみにしております。
- 大原会員 卓話楽しみにしています。
- 岡田会員 卓話楽しみにしています。
- 牛島会員 市川様、本日の卓話よろしくお願ひ致します。
- 山下会員 本日の市川様の卓話が楽しみです。

計 26,000 円 累計 781,187 円

会長報告 海江田 健司会長

- ・先日ガバナー補佐候補者の推薦を募りましたが、山田 丈夫会員に決定しました。
- ・クラブ戦略委員会の会員アンケートですが、ご回答がお済みでない方は、ぜひご回答いただきますようよろしくお願いいたします。Web 登録が難しい方は事務局にアンケート用紙を提出いただいても大丈夫です。

出席報告

会員数	36名	ゲスト	1名
出席	18名	ビジター	0名
ZOOM	4名	合計	23名

今後の予定

- 3/19 (水) (於)ブックハウスカフェ
千代田区立四番町図書館館長 栗田 孝子様
「つながりが生み出す成長と活力」
- 3/26 (水) 移動例会・観桜会
- 4/ 2 (水) (於)東京ドームホテル
フランス語翻訳家・まちライブラリー主催
「まちライブラリー@ブックハウスカフェ」
- 4/ 9 (水) 休会
- 4/16 (水) (於)ブックハウスカフェ
地区研修協議会の報告
- 4/23 (水) 24日(木)地区大会に振替



「ドイツ不動産投資」の魅力と注意点

(株)国際不動産エージェント 代表取締役社長 市川 隆久様

ヨーロッパ不動産にも注目したい海外不動産の魅力

皆さま、こんにちは。私は国際不動産エージェント代表の市川隆久です。

1984年に当時リクルートグループの不動産デベロッパー（現コスモスイニシア）に配属されて以来、40年以上不動産業界に従事しておりますが、海外不動産の仕事始めて今年で12年目になります。

国際不動産エージェントは、現在日本人投資家及び資産家の皆さまを主な顧客として、世界26ヶ国の不動産の購入及び売却、また保有中の管理サポートなどを行なっています。

日本で海外不動産投資というと、圧倒的にアメリカになりますが、我が社の得意エリアは取引実績から①アメリカ②オーストラリア③ドイツになります。

《減価償却という概念の違い》

日本の税制では、建物は新築時から毎年徐々に価値が落ちていくという考えにより、減価償却という手法で経費計上出来ます。耐用年数は躯体構造の違いにより、耐用年数を超えた中古建物の場合、快速減価償却が出来ます。快速度合いは5倍計算になり、建物価格の高い物件はかなり効果的な減価償却が出来ます。

しかしながら、日本の不動産は、築年数に応じて建物価格は下がる傾向が強いため、固定資産評価額による土地と建物割合からの計算では建物価格は低くなり、減価償却効果はそれほどでもありません。

ちなみに、建物耐用年数は木造22年、鉄骨造は鉄骨の厚みにより19年、27年、34年の3種類、レンガ（石造）38年、鉄筋コンクリート造47年になります。

快速減価償却（耐用年数経過済）は、上記年数に0.2を掛けて計算することで、例えば木造で4年、鉄骨造で6年、レンガ（石）造7年、鉄筋コンクリート造9年の計算になります。

この計算は、国内不動産に限らず海外不動産にも適用されます。但し、海外不動産の場合、個人名義の場合には『快速減価償却』の計算は、2021年以降は不可となり、日本法人名義は引き続き可能になっています。

個人名義の場合は不動産売却益が分離課税で減価償却は総合課税で、減価償却によるメリットの方が大きいということが一部の高額所得者に有利という観点から改正になりましたが、法人税は、減価償却は繰延適用なので問題ない、という考えによります。

一方で、アメリカやヨーロッパでは、建物減価償却の計算年数は存在しますが、新築時からの耐用年数ではなく、購入時からの計算になり、売買の都度リセットされ新たに計算することになります。ちなみに、アメリカ木造は27.5年、ドイツ石造は50年という計算式はありますが、売買のたびにリセットされますので、耐用年数という観点ではなく、税制上の計算式になります。

実際にアメリカ、ヨーロッパでは築年数100年以上の建物も多く存在します。実際に住んでいます。そもそも、『中古不動産の方が安い』という概念も存在せずに、立地や建物のグレード及びメンテナンスや設備のアップグレードにより、資産価値は維持されると考えられています。

《海外不動産を減価償却概念から解放しよう》

海外不動産を減価償却の観点からのメリットを最大限利用すること自体は良いですが、築100年を超えても資産価値が下がらないという日本には無い最大のメリットを享受して海外不動産を保有することを改めておすすめします。

日本の不動産保有リスクは地震、津波などの自然災害、及び気候や湿気からの建物劣化による資産価値の低下です。

アメリカの木造住宅も築年数の割には価値の高い物件も多く存在しますが、地震の極めて少ないドイツを始めとするヨーロッパの石（レンガ）造りの不動産を保有する意義を考えていく必要があると思います。

ドイツの築100年クラスの建物に実際住んでみて、地震の来ない安心、湿気の少ない気候、猛暑日の少ない夏、安全な暖房システム、高性能のサッシ窓、など、日本では考えられない建物価値の持続可能性を十分に体験出来ます。

実際に移住するハードルはまだ高いと思いますが、投資用もしくはセカンドハウスとしてドイツを始めとするヨーロッパ先進国の不動産を保有することを改めておすすめいたします。特に経済的に停滞している今が安く購入出来るチャンスです。

基本的なエリア情報

- ノルトライン・ウェストファーレン州
 - 州別人口では約1800万人で第一位
 - 州都デュッセルドルフ・ケルン・エッセン・ドルトムントの4つの50万人超の都市と、その周辺に20~30万人規模の中堅都市が複数点在。中心都市だけでなく、事業の対象にできるエリアが他州と比較して多い
 - 州のGDPはドイツ全体の11%と最大で、ドイツの経済拠点としての側面もある



2024 Copyright by Ite International Property Agent Co.Ltd. All rights reserved.

出典: Wikipedia

6

マーケット情報：総論

- ドイツ全体では、2016年あたりから低金利も相まって近年まで安定した価格上昇し、新築物件も多く供給される
- コロナ禍で金利上昇や原材料の高騰から取引量・新築物件供給量ともに減少し、不動産市場は冷え込み(特に2022~2023)
- 2024年には金利は下落する見込みで、中心部も価格が下げ止まり。少ずつマーケットが動き始めている印象。
 - 再販用の物件を仕込むには最適な時期



2024 Copyright by Ite International Property Agent Co.Ltd. All rights reserved.

7