

# 資産分散：アメリカ南カリフォルニア不動産

2013年10月21日

J.K.Wilton Investments K.K.

All Copy Rights Reserved 2013

# 目次

はじめに	3	南加州人口、面積、人口密度 (国勢調査)	13
注目されるアメリカ不動産 先進国一人口動態予測)	4	不動産価格の推移(南カ州と東京首都圏)	14
経済成長予測- 購買力平価調整後	5		
日米スイスインフレーション比較	6		
日米株価10年間比較	7		
米国不動産への分散投資効果	8		
気候と環境が最大の資源	9		
地中海気候地帯の世界分布図	10		
南カリフォルニアの重要性	11		
	12		

# 要約

1. 2007年～2008年に起きた金融危機を踏まえて改めて2013年11月むこう5年以上で、どの資産に配分するのが適切かつ効果的か、を分析をした。
2. トップダウン的なアプローチから分析した結果、やはりアメリカの資産、特に株や不動産への資産配分は必須であろうという結論に達する。
3. アメリカでは毎年約2%程度のインフレが進むことから、ドル現金で保有するだけでは目減りするため、これを防ぐ意味でも株や不動産への投資が適切であると考えられる。
4. 日本人にとってアメリカ不動産といえばハワイが最もなじみ深い割高感もあるため、ロサンゼルスを含む南カリフォルニアの不動産について掘り下げた。
5. 日本国内の株式や不動産は、過去10年を見る限りではタイミングと銘柄、地域などを厳選して組み入れる必要があるだろう。

# 注目されるアメリカ不動産

- 世界唯一の覇権国であり政治、経済、交通、人材、高等教育、研究機関などの社会インフラが充実
- 人口の増大と成長性：米国は、先進国の中で人口が確実に増加している数少ない国の1つ。
- 先進国の中では経済成長率が最も高い国と予想され、中長期的に株相場と不動産相場が右肩上がりで上昇する可能性が高いと予測。
- 過去において右肩上がりで市場が推移
- インフレに強い：紙幣の価値が下がっても、不動産の価値は下がりにくい。
- 実物資産であり賃貸等により具体的に現金収入を生み出す。

# 先進国—人口動態予測（日本、欧州、米国）

	出生率 2000-2005	出生率 2005-2010	2050 推計人口	成長率 2050/2000
日本	1.29	1.27	101,228,000	-20.0%
欧州	1.47	1.56	691,000,000	-5.0%
米国	2.04	2.05	403,943,000	46.6%

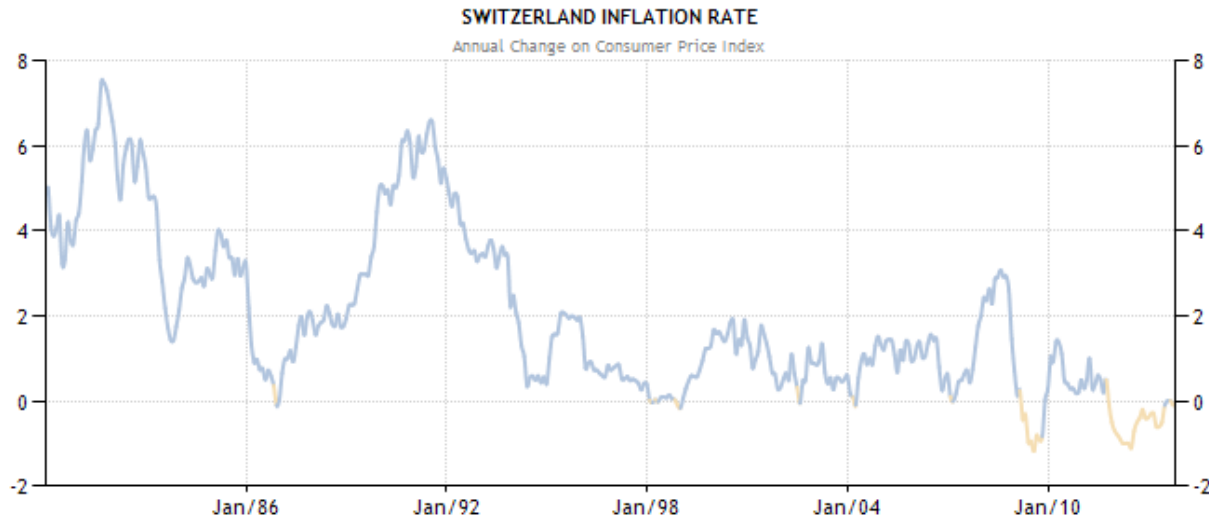
# 経済成長予測- 購買力平価調整後 GDP 2010/2020

	2010	2010 GDP (\$ billion)	2020	2020 GDP (\$ billion)	成長率 2020/2010
1	米国	14,802	中国	28,125	190%
2	中国	9,711	米国	22,645	53%
3	日本	4,267	インド	10,226	161%
4	インド	3,913	日本	6,197	45%
5	ドイツ	2,861	ロシア	4,327	95%
6	ロシア	2,222	ドイツ	3,981	39%
7	イギリス	2,183	ブラジル	3,869	81%
8	フランス	2,154	イギリス	3,360	54%
9	ブラジル	2,139	フランス	3,215	49%
10	イタリア	1,767	メキシコ	2,839	71%

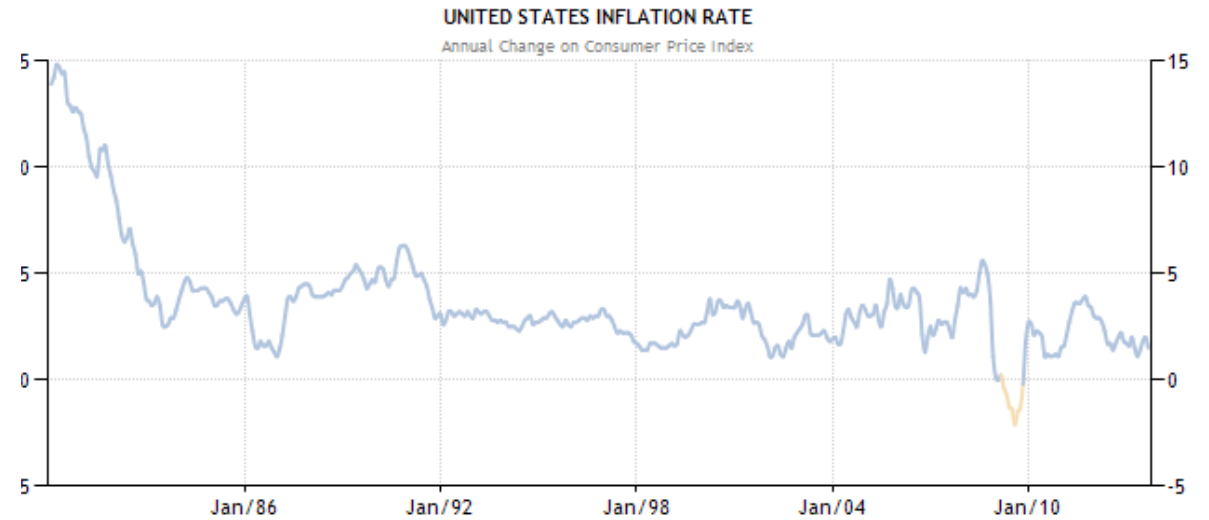
# 日米スイスインフレーション率比較



SOURCE: WWW.TRADINGECONOMICS.COM | MINISTRY OF INTERNAL AFFAIRS & COMMUNICATIONS



SOURCE: WWW.TRADINGECONOMICS.COM | SWISS FEDERAL STATISTICAL OFFICE



right reserved

SOURCE: WWW.TRADINGECONOMICS.COM | U.S. BUREAU OF LABOR STATISTICS

# 日米株価過去10年間比較





# アメリカ不動産への分散投資効果

- アメリカ不動産は様々な金融商品と比較すると相関性が低い。特に米国債券とは逆相関性を持っていることがわかる。
- これはアメリカ不動産に投資することによりポートフォリオの安定性が向上することを意味する。

	米国不動産	グローバル株式	米国株	日本株	米国債
米国不動産	1.00				
グローバル株式	0.38	1.00			
米国株	0.35	0.89	1.00		
日本株	0.28	0.68	0.51	1.00	
米国債	-0.25	-0.12	0.10	-0.36	1.00

出所: 米国不動産 - NCREIF NPI All Property Index, グローバル株式 - MSCI World Index, 米国株 - S&P500, 日本株 - 日経225  
米国債 - Barclays U.S. Aggregate Bond Index, サンプル抽出期間: 1989年第4四半期 - 2011年第4四半期

# 南カリフォルニア:気候と環境が最大の資源

- ・アメリカの中でも地中海気候帯に属するこの地域は1年を通して温暖で、米国人だけではなく世界中の人々にとって夢の土地であり、多くの人々が移り住んでくる。つまり気候と環境が最大の資源であり、その恩恵を最大に受けられる不動産は確実な成長分野と言える。
- ・日本国外で、日本人が最も多く住む地域である点も魅力である。

## (地中海気候)

地中海沿岸をはじめとする中緯度の大陸西岸に分布。冬に一定の降雨があるが、夏は日ざしが強く乾燥する。土壌は石灰岩の風化によってできたテラロッサが広く分布、乾燥に強いオリーブやブドウなどの果物、柑橘類などの栽培、牧畜が広く行われている。この気候区は温暖なことからリゾートとして発展している場所も多く、乾燥する夏季を中心に世界各地から多くの人々が訪れる。

# 地中海気候地帯の世界分布図(緑の部分)



# 南カリフォルニアの重要性

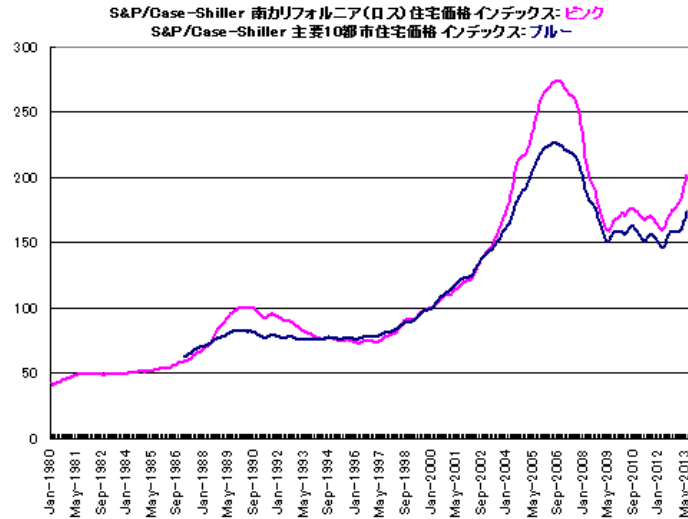
- 南カリフォルニアにはロサンゼルス市とサンディエゴ市という世界都市に分類される都市が2つ有り、ロサンゼルス市の人口は4,094,764人と全米第2位、南のサンディエゴ市は人口1,336,865人で全米第8位である。
- またアメリカ合衆国の大都市圏の中では2位のロサンゼルス大都市圏、14位のリバーサイド・サンバーナーディーノ都市圏、17位のサンディエゴ都市圏と人口300万人以上の都市圏が3つある。
- ロサンゼルス郡、オレンジ郡、サンディエゴ郡、サンバーナーディーノ郡およびリバーサイド郡はアメリカ合衆国の郡で人口の多い15傑に入っており、カリフォルニア州内では1位から5位までを占めている。

# 人口、面積、人口密度 (2010-04-01国勢調査)



郡	人口	面積 mi <sup>2</sup>	面積 km <sup>2</sup>	人口密度 /mi <sup>2</sup>	人口密度 /km <sup>2</sup>
ロサンゼルス郡	9,818,605	4,060.87	10,517.61	2,417.86	933.54
サンディエゴ郡	3,095,313	4,199.89	10,877.67	737.00	284.56
オレンジ郡	3,010,232	789.40	2,044.54	3,813.32	1,472.33
リバーサイド郡	2,189,641	7,207.37	18,667.00	303.81	117.30
サンバーナー ディーノ郡	2,035,210	20,052.50	51,935.74	101.49	39.19
カーン郡	839,631	8,140.96	21,084.99	103.14	39.82
ベンチュラ郡	823,318	1,845.30	4,779.31	446.17	172.27
サンタバーバラ 郡	423,895	2,737.01	7,088.82	154.88	59.80
サンルイスオビ スポ郡	269,637	3,304.32	8,558.15	81.60	31.51
インペリアル郡	174,528	4,174.73	10,812.50	41.81	16.14
南カリフォルニア	22,680,010	56,512.35	146,366.31	401.33	154.95
カリフォルニア州	37,253,956	155,959.34	403,932.84	238.87	92.23

# 不動産価格の推移 (南カリフォルニアと東京首都圏)



ロサンゼルスを中心とする南カリフォルニアの不動産価格は、全米の主要10都市と比較すると上昇と回復がより力強いことがわかる

更に南カリフォルニアでも更にアーバイン等治安が良く外国人や日本人にも人気のある地域では、金融危機の後の下落が緩やかな上に、回復も早く既に過去のピークに近い水準に戻ってきている。  
(ピークは2006年3月の\$769,500で、ボトムは2011年11月の\$562,700で27%の下落)ちなみにこのアーバインには日本人が50人以上も通う小学校もある。

アーバイン市住宅価格の推移

