

カルチャークラブ

＜海外投資のお話～バングラデシュの土地投資～＞

FPネットワーク神奈川会員 城戸 祐治

最近、海外投資にご関心をお持ちの不動産業の方、行政書士の先生とお話する機会がありました。そこで話題になったのがバングラデシュへの土地投資でした。首都ダッカのこれから発展しそうな場所に共同で土地を購入して、3～5年で売却する。金額は一口100万円からだそうです。

なるほど、バングラデシュ。目が効く方はいらっしゃるものですね。2017年の世界銀行のデータによると、GDPが約2,500億ドルで世界第43位。確かに一人当たりのGDPは147位と低いのですが、世界第3位の実質経済成長率は、同166位の日本なんかより断然いいです。さらに24歳以下の若年層人口比率が日本の約23%に対して約50%で、平均寿命が約72歳となれば、同じく52歳であった戦後の日本なんかより、遙かに活力に溢れ、経済的な発展が見込めそうに見えます。

そうは言っても海外投資は詐欺まがいというより詐欺話も多く、例えば水産物の養殖事業への投資では、現地の養殖場まで見学させて、実はその養殖場が全然関係ない人の養殖場であった、なんていう話もあります。資源らしい資源もないこの国の政治経済のシステムはまだまだ未整備でしょうし、バングラデシュの通貨「タカ」が今後どれだけ通貨として国際的に認知され、安心して使われるようになるかも投資する際の注意点です。

海外投資は実際にやって確かめられるものでもないので、最低でも次の2点は注意しましょう。

- (1) 信用できる人の話であることは絶対で、昔からの知人であるとか、恩がある人などは関係ありません。有名人の関与も関係ありません。『損するかも』ということをこれでもか、というほど言ってくるような方であれば、信用できるかもしれません。
- (2) 目安は投資対象によって変わりますが、高利回り確実というような話は絶対無理があるので、やめておきましょう。

冒頭のお二人のお話では、このバングラデシュの土地投資に携わっておられる方々は決して大風呂敷を広げるようなことはしない信用できる方のようではあります。他に、この件の国内の資金のプール先は合同会社の形をとっているので、会社に何かあった場合には株式会社や普通の投資信託のように出資した分だけ損するのではなく、例えば会社が犯罪行為をした、といった場合には「経営責任」が問われることも念頭に置いておいた方がよいでしょう。

また、5年間は資金を預けなければなりませんが、約6倍のキャピタルゲインが狙えるというのは、少し前の中国や同じイスラム教国のマレーシアなどの例から見ても決して無謀な数字ではなさそうです。

そうはいっても投資するかどうかはもっと詳しい情報＝具体的な場所、面積、法的な規制、見込めるニーズ、想定されるリスク、などを検討してからです。

何を隠そう私、実は3年ほど前にミャンマーのマイクロファイナンス投資に興味を持ち、観光方々、現地へ赴いたことがあります。自分の理解できるスキームではなかったため、その時は投資しなかったのですが、現在は順調に収益をあげられておられるそうです。投資判断は本当に難しいですね。