

Why Japanese Investors Should Invest in U.S. Real Estate

Executive Summary

The United States real estate market offers opportunities for Japanese investors seeking financial stability, asset appreciation, and passive income. With a resilient economy, strong property rights, and diverse investment opportunities, the U.S. remains one of the most attractive destinations for foreign investors. This white paper outlines key reasons why Japanese investors should consider U.S. real estate as a strategic financial decision, along with potential risks and mitigants.

なぜ日本の投資家が米国不動産に投資すべきなのか

概要

米国の不動産市場は、財務の安定、資産の増加、パッシブ・インカムを求める日本の投資家に機会を提供している。弾力的な経済、強力な財産権、多様な投資機会を持つ米国は、外国人投資家にとって最も魅力的な投資先の一つであり続けている。本ホワイトペーパーでは、日本の投資家が米国不動産を戦略的な財務上の意思決定として検討すべき主な理由を、潜在的なリスクと軽減策とともに概説する。

1. Stability and Economic Growth

The U.S. boasts one of the most stable and dynamic economies in the world. According to the World Bank (2023), the U.S. Gross Domestic Product (GDP) remains the highest globally, supported by a diversified economy and consistent consumer demand. Economic stability translates to reliable real estate investments, offering Japanese investors reduced risk and long-term value appreciation.

1. 安定と経済成長

米国は世界で最も安定したダイナミックな経済のひとつである。世界銀行（2023 年）によると、米国の国内総生産（GDP）は、多様化した経済と安定した消費者需要に支えられ、世界最高を維持している。経済の安定は信頼性の高い不動産投資につながり、日本の投資家にリスクの軽減と長期的な価値の上昇をもたらします。

2. Strong Legal Framework and Property Rights

The U.S. has a well-defined legal system that protects property rights, ensuring investor security. The World Economic Forum (2022) ranked the U.S. among the top nations for legal property protection, making real estate investments more secure compared to many other global markets. This is particularly important for Japanese investors looking for a legally safe environment to expand their portfolios.

2. 強力な法的枠組みと財産権

米国には財産権を保護する明確な法制度があり、投資家の安全が確保されている。世界経済フォーラム(2022)は、米国を法的財産権保護においてトップクラスにランク付けしており、他の多くのグローバル市場と比較して不動産投資の安全性を高めている。これは、ポートフォリオを拡大するために法的に安全な環境を求める日本の投資家にとって特に重要である。

3. Diverse Investment Opportunities

The U.S. real estate market offers a wide range of investment options, including residential, commercial, industrial, and mixed-use properties. Investors can select among core markets such as New York, Los Angeles, and Miami, or emerging cities with high growth potential like Austin, Charlotte, and Nashville (Urban Land Institute, 2023). Many Japanese investors have already found success in commercial real estate, particularly in major metropolitan areas.

3. 多様な投資機会

米国の不動産市場は、住宅、商業施設、工業施設、複合施設など、幅広い投資機会を提供している。投資家はニューヨーク、ロサンゼルス、マイアミのような中核市場から、オースティン、シャーロット、ナッシュビルのような高成長が期待される新興都市まで、投資対象を選択することができる (Urban Land Institute, 2023)。すでに多くの日本人投資家が、特に大都市圏の商業用不動産で成功を収めている。

4. Tax Benefits and Incentives

The U.S. government provides tax benefits such as depreciation, mortgage interest deductions, and 1031 exchanges, enabling investors to defer capital gains taxes (IRS, 2023). Japanese investors can leverage these incentives to maximize returns while complying with taxation laws.

4. 税制優遇とインセンティブ

米国政府は、減価償却、住宅ローン金利控除、1031 交換などの税制優遇措置を提供しており、投資家はキャピタルゲイン課税を繰り延べることができる (IRS, 2023)。日本の投資家は、税法を遵守しながらリターンを最大化するために、これらの優遇措置を活用することができる。

5. Foreign Investment Friendliness

Minimal restrictions on foreign real estate ownership have made the U.S. attractive to Japanese investors. The National Association of Realtors (2022) highlights significant investments by foreign buyers, underscoring favorable investment conditions and economic stability.

5. 外国人投資家への優しさ

外国人の不動産所有に対する規制が最小限に抑えられているため、米国は日本の投資家にとって魅力的である。全米不動産協会(2022)は、外国人バイヤーによる多額の投資を取り上げ、良好な投資条件と経済の安定性を強調している。

6. Currency Diversification and Risk Management

Investing in U.S. real estate allows Japanese investors to hedge against yen fluctuations and domestic economic uncertainties. Holding assets in U.S. dollars provides currency stability and diversification.

6. 通貨分散とリスク管理

米国の不動産に投資することで、日本の投資家は円の変動や国内経済の不確実性をヘッジすることができる。資産を米ドルで保有することは、通貨の安定と分散をもたらす。

7. Why Invest in U.S. Multifamily Real Estate?

Anderson is focused on multifamily real estate as it offers the best risk/reward profile compared to other types of real estate. Multifamily real estate, including apartment buildings and build to rent communities, is particularly attractive for Japanese investors due to:

7. なぜ米国の集合住宅不動産に投資するのか？

アンダーソンは、他の種類の不動産と比較して、最も優れたリスク・リターンを提供する多世帯不動産に注目している。日本の投資家にとって、アパートや賃貸住宅を含む集合住宅不動産は、以下の点で特に魅力的です。

- Rental yields typically range from 5-10% annually in major U.S. metropolitan areas, providing steady passive income and financial security (National Association of Realtors, 2023).

賃貸利回りは通常、米国の主要都市圏で年間 5～10% で、安定した受動収入と経済的安定をもたらす（全米不動産協会、2023 年）。

- There is a shortage of housing in the U.S. Despite increased construction, the nation has a shortage of 3.7MM housing units as of Q2 2024 (Freddie Mac, 2024). Such a shortage puts upward pressure on rents. Higher interest rates continue to make home ownership more difficult for many households, forcing them to remain in the rental market and thus pushing rents higher.

米国では住宅建設が増加しているにもかかわらず、2024 年第 2 四半期時点で 370 万戸の住宅が不足している（Freddie Mac, 2024）。このような住宅不足は賃料の上昇圧力となる。金利上昇は多くの世帯にとって住宅所有をより困難なものにしており、賃貸市場に留まらざるを得ず、その結果、賃料を押し上げている。

- There will be good buying opportunities over the next three years. There is a “maturity wall” of loans on rental properties through 2027 totaling almost \$3.4 trillion with multifamily making up the largest portion, along with office, warehouses, retail, industrial, etc. (S&P Global, 2024). Many of these loans will not be able to be refinanced due to higher interest rates which will allow strong buying opportunities

今後 3 年間は買い時である。2027 年までの賃貸用不動産ローンの「満期の壁」は 3 兆 4,000 億ドル近くに達し、オフィス、倉庫、小売、工業などとともに、集合住宅が最大の部分を占めている（S&P Global, 2024 年）。これらのローンの多くは、金利上昇により借り換えができなくなるため、強力な買い場が生まれることになる。

- **Consistent demand for rental housing:** Over 35% of U.S. households rent their homes, ensuring steady demand and occupancy rates. Demographic trends, such as an increase in younger renters and retirees downsizing, further strengthen this demand (National Multifamily Housing Council, 2023).

安定した賃貸住宅需要：米国では 35% 以上の世帯が賃貸住宅を借りており、安定した需要と入居率を確保している。若年層の賃貸住宅利用者の増加や定年退職者のダウンサイジングといった人口動態のトレンドが、この需要をさらに強めている（National Multifamily Housing Council, 2023）。

- **Strong appreciation and equity growth potential:** Multifamily real estate has historically shown significant appreciation, particularly in growing urban areas. According to the Federal Reserve (2023), multifamily assets consistently outperform other real estate sectors in terms of long-term capital appreciation.

高い上昇率とエクイティ成長の可能性：多世帯向け不動産は、特に成長著しい都市部では、歴史的に大幅な上昇を示してきた。連邦準備制度理事会（2023 年）によると、長期的なキャピタル・アークセン スの上昇という点で、複合住宅は他の不動産セクターを常に上回っている。

- **Favorable financing conditions:** Multifamily investments often qualify for attractive financing terms, such as lower interest rates and higher loan-to-value ratios, due to their perceived lower default risks compared to other property types (Urban Land Institute, 2023).

有利な融資条件：集合住宅への投資は、他の不動産タイプに比べてデフォルトリスクが低いと考えられているため、低金利や高い融資比率など、魅力的な融資条件を得られることが多い（Urban Land Institute, 2023）。

- **Operational scalability and efficiency:** Managing multiple units within a single property is more cost-efficient than managing separate single-family properties, allowing investors to achieve economies of scale and lower operational costs.

運営の拡張性と効率性：1 つの物件内で複数のユニットを管理することは、個別の一戸建て物件を管理するよりもコスト効率が高く、投資家はスケールメリットを享受し、運営コストを抑えることができる。

- Recession resilience: Multifamily properties demonstrate resilience during economic downturns, as rental demand often increases when homeownership becomes less affordable (Urban Land Institute, 2023).

不況への強さ：持ち家が手ごろな価格で購入できなくなると賃貸需要が高まる
ことが多いため、複合住宅は景気後退期にも回復力を発揮する（Urban Land Institute, 2023）。

8. Detailed Risks and Mitigants for Japanese Investors in U.S. Real Estate

a. Currency Exchange Fluctuations – A stronger yen after investment in the U.S. will dilute returns when funds are repatriated to Japan.

Mitigant: Utilize currency hedging instruments and diversify investments over time to average out currency risks (World Bank, 2023).

b. Market Volatility and Economic Downturns – Like any investment, macroeconomic and industry specific volatility can erode performance, values and returns.

Mitigant: While all investments are subject to the vagrancies of the macro economy, multifamily, with rents changing in response to the market, provides a hedge against inflation. Further, while demand and thus rent grown can slow, people always need a place to live ensuring strong demand relative not just to other real estate but to many other investments. Anderson over time will diversify investments across geographies and to offset challenges in individual markets. (Federal Reserve, 2023; Urban Land Institute, 2023).

c. Property Management Challenges – Operating an apartment community is a complex business that requires expertise in marketing, operations, leasing and maintenance, among other things.

Mitigant: Anderson only partners with high quality operators who are experts in their local market to effectively manage operations, tenant issues, and legal compliance, thereby ensuring smooth and efficient management (National Association of Realtors, 2023).

d. Interest Rate Increases – Increasing interest rates can erode investor returns. Refinancing of lower rate debt in a higher rate environment may require an equity infusion of bridge financing that can be expensive.

Mitigant: Anderson will focus on deal with fixed -rate options to protect against rising interest rates and will use maintain conservative leverage ratios (Federal Reserve, 2023). If floating rate debt is used, only due so with rate protection and conservative underwriting.

9. 日本の米国不動産投資家の詳細なリスクと軽減策

a. 為替変動 - 米国投資後の円高は、日本への資金還流時にリターンを希薄化させる。

緩和策 為替リスクを平均化するため、為替ヘッジ手段を活用し、長期的に分散投資する（世界銀行、2023 年）。

b. 市場のボラティリティと景気の下振れ - 他の投資と同様、マクロ経済や業界特有のボラティリティは、パフォーマンス、価値、リターンを損なう可能性がある。

緩和策 すべての投資はマクロ経済の変動に左右されるが、多世帯住宅は市場に応じて賃料が変動するため、インフレに対するヘッジになる。さらに、需要が伸び悩み、その結果賃料が伸び悩むことはありますが、人々は常に住む場所を必要としており、他の不動産だけでなく、他の多くの投資と比較しても、旺盛な需要が確保されています。アンダーソンは長期的に、地域間で投資を分散させ、個々の市場における課題を相殺する。（連邦準備制度理事会、2023 年；アーバン・ランド・インスティテュート、2023 年）。

c. プロパティ・マネジメントの課題 - アpartment・コミュニティの運営は、マーケティング、運営、リーシング、メンテナンスなどの専門知識を必要とする複雑なビジネスである。

軽減策 アンダーソンは、運営、テナント問題、法令遵守を効果的に管理するため、地元市場の専門家である質の高い運営会社とのみ提携し、円滑で効率的な運営を実現している（全米不動産協会、2023 年）。

d. 金利上昇 - 金利上昇は投資家のリターンを損なう可能性がある。高金利環境下で低金利債務のリファイナンスを行う場合、ブリッジ・ファイナンスによるエクイティ注入が必要となる可能性があり、これは高額となる可能性がある。

緩和策 アンダーソンは、金利上昇から保護するために固定金利オプションの取引に重点を置き、保守的なレバレッジ比率を維持する（連邦準備制度理事会、2023 年）。

Conclusion

Investing in U.S. real estate, particularly multifamily properties, offers Japanese investors financial stability, asset appreciation, and diversification. Recognizing and strategically managing potential risks using recommended mitigants will enhance investment outcomes. Through comprehensive due diligence, expert guidance, and effective risk management strategies, Anderson will successfully capitalize on the U.S. real estate market on behalf of our investor partners.

まとめ

米国不動産、特に集合住宅への投資は、日本の投資家に経済的安定、資産増加、分散投資をもたらす。潜在的なリスクを認識し、推奨される緩和策を用いて戦略的に管理することが、投資の成果を高める。包括的なデューデリジェンス、専門家によるガイダンス、効果的なリスク管理戦略を通じて、アンダーソンは投資家のパートナーに代わり、米国不動産市場の活用を成功に導きます。