

TSI「ランドバンキング」× 三井生命「パーソナルマネーマネージメントサービス」

# カナダ・オンタリオ州トロント 投資とロングステイのすすめ

顕著な経済成長を背景に投資先として注目を浴び、  
永住権取得も容易で、ロングステイ先としても人気が高いカナダ。  
なかでも人口550万余りのオンタリオ州トロント圏は、好調な経済の牽引役だ。  
そんなトロントを中心とした投資とロングステイの魅力について  
トロントで「ランドバンキング」を展開するTSIインターナショナルと  
パーソナル・マネーマネージメント・サービスを提供する三井生命に伺った。

オンタリオ湖越しに見るトロントのスカイライン



## 将来のために海外に目を向ける

**澤田 (以下澤)** 08年の世界同時不況の影響により、今後の見通しが立たない状況が続いています。そのようななかで、将来のライフプランはどのように考えればいいのでしょうか。

**三井生命・後藤 (以下後)** 人生において定年というのは、労働による収入がなくなり、貯蓄と年金だけの生活に転換する、大きなターニングポイントです。リタイア後、どのような生活を送りたいのか、何をしたいのかを考えると、自ずとどれくらいのお金が必要になるか見えてきます。そのためにまずは貯蓄という発想になるのですが、インフレ・リスクなどを考慮すると、投資による資産運用が必要になってきます。

**澤** 定年後は貯蓄と年金で十分というのが今までの日本でしたが、これからは貯蓄だけでは不十分ということですか。

**TSI スティーブン (以下ス)** そうですね。将来日本は、人口が頭打ちから減少し、経済も低成長になると予想されています。

ます。金利は低水準で、貯蓄によるリターンはほとんど期待できません。今後は貯蓄より投資をしていくという考え方にシフトしていかねばなりません。

**後** 投資を行う際はリスクを分散させることが大切ですが、日本だけで投資を行うのは予測される経済成長率などを考えてもあまり賢明ではありません。世界には発展著しい国や、カナダのように資源の豊かな国など、将来性のある国が色々あります。これらの国に資産を分散させてリスクをコントロールするのが、これからの資産運用法のひとつといえます。

**澤** 投資対象として捉えたとき、日本は魅力が少ないということですか。

**後** すべての分野というわけではなく、例えば地球温暖化が進むなかで、日本の優れた環境技術が果たす役割は大きく、さらなる成長が期待できる分野でもあります。しかし資源のある国や人口増加が著しい国では、新しい産業や需要が生まれ、当然そのような国に投資すれば高いリターンが期待できますよね。

**澤** もっと世界に目を向けなければならぬ、ということですね。では海外投資の際に何を考えればいいですか？

**ス** その国の経済と人口は重要なポイントです。日本ではあまり知られていませんが、私たちの本社があるカナダは、経済成長も人口増加も顕著です。



三井生命 PMM サービス事業部 部長  
後藤慎次郎さん (文中：後)

**澤** カナダは私にとっても馴染み深い国ですが、国土が広大で自然豊かですね。  
**ス** カナダはロシアに次ぐ国土をもち、世界で第2位の埋蔵量の石油、トッブルラスの天然ガスをはじめ、天然資源が豊富でファンダメンタルズ(経済の基礎的条件)が良好です。金融システムも健全かつ安全で、ワールド・エコノミック・フォーラムでは、09、10年ともカナダの金融機関は世界で最も健全だと発表しています。国家財政も良好で、97、98年会計年度以来昨年まで、カナダはG7で唯一財政黒字を続けていました。GDP成長率も年3%(01、06年)と先進国でトップです。金融危機後も最も早い経済成長が予想されています。

また毎年30万人前後の移民の増加により、人口の増加も顕著です。

**澤** 経済成長も人口増加も右肩上がりのカナダは、やはり投資対象として魅力が高いのですか。

**後** そうですね。しかも先進国で金融・経済・社会が安定しているから、新興国への投資に比べて格段に安心感がありますね。

## 金融・経済・社会が安定しているカナダは 安心して投資できる国家として注目



TSI インターナショナル・グループ 代表取締役  
スティーブン・ハギンズさん (文中：ス)



カナダ大使館 地下1階サロン「シティクラブ・オブ・TOKYO」で行われたTSIと三井生命、澤田さんによる鼎談。

## 着実、そして安全な不動産投資「ランドバンキング」。 オンタリオ州トロントで未来のための投資を始める

### トロントで行う ランドバンキング

**澤** カナダへの投資といえば、御社（TSI）ではカナダでランドバンキングという投資を行っていますよね。そもそもランドバンキングとは何なのですか。  
**ス** 都市化が拡大する地域で、未開発段階の土地を割安な価格で購入し、適正な利益をもたらす時点で開発、または売却により利益を獲得する投資です。弊社はオンタリオ州トロントのニュータウン周辺の開発予定地を取得し、数年後、開発許可が下りたら市場価格で売却しています。近年トロントは人口増加に伴う大規模な不動産開発が盛んに行われていますが、需要に供給が追いつかない状況です。土地の価値が飛躍的に伸び、多額の売却益が得られる可能性が高く、しかも開発



許可が下りた時点で売却するので、大がかりな開発投資によるリスクを避けています。3〜7年の比較的中期の投資期間で、15〜20%（年利回り換算）のリターンが期待できます。



### ロングステイに最適な街、 トロント

**澤** 長年カナダに関わってきましたが、カナダは外国人に寛容な国ですよね。  
**ス** 以前からカナダ政府は海外からの移民を積極的に受け入れる政策を採ってきました。近年さらに多様化が進み、01〜06年の5年間で外国生まれのカナダ人は、全人口の13・6%を占めるほどになりました。カナダでは外国人がいる社会が当たり前のです。またオンタリオ州では永住権保有者の医療費用を補償する制度が整っています。さらに生活コストはG7の国々の中で最も低く、生活の質が最も高く住みやすい国です。特に多様な文化が混在するトロントは、日本人の方でも住みやすい街だと思えます。

**澤** リスクを考えた際、ランドバンキングは安全な投資法なのでしょうか？  
**ス** ひとつの土地、ひとつの物件に投資を集中させるとリスクは分散されず、当然リスクは高まります。小口化されているランドバンキングなら、色々な土地にリスクを分散させられます。また不動産投資は実態のある資産への投資なので、自分の目で見て投資するかの判断ができますよね。今まで貯蓄しかしてこなかったという方でも、投資の選択肢のひとつ。そういった意味においては、保有している資産ポートフォリオ（配分）のなかにある程度組み入れて、分散投資を考えることもよいのではないのでしょうか。

**澤** カナダでは、どうすれば永住権が得られるのですか？  
**ス** ロングステイを意識したプログラムを設けているカナダでは、投資家向けにビジネスビザの運用にも柔軟に対応しています。40万カナダドルの政府への預託を行うことなどを条件に、容易に永住権を獲得することができます。

**澤** 手続きは難しいのでしょうか？

**ス** 弊社の「グリーンカードプログラム」は、煩雑な申請手続きをサポートしています。預託金とは別にランドバンキングに一定額を投資していただくことで永住権取得の手続きをサポートします。  
**ス** 質の高い教育制度も整っていて、18歳までの教育費は無料です。隣国のアメリカと異なり、銃規制が厳しく治安がいいから、お子様を連れてのロングステイでも安心です。

よし、住むのもよしというわけですね。しかし日本人には不動産投資は馴染みが薄く、言葉の異なる海外でのロングステイに不安を覚える人も多いと思えますが。  
**ス** 不動産投資を始めるときは、現地の正確な情報を提供してくれたり、気軽に質問ができるパートナーを見つけることが大切です。私たちは投資と合わせたライフプランをバックアップしています。

組み合わせ（ポートフォリオ）を作ってみてください。そのあとに、計画を実行するうえで必要な道具として、投資信託や個人年金、保険、そしてランドバンキングを上手に活用し、賢く資産を育て、賢く資産を守りましょう。カナダへのロングステイに関心がある方は、ぜひセミナーにご参加ください。最適なパーソナルプランをご提案します。

### TSI インターナショナル・グループ

カナダ・オンタリオ州トロントに本社を置く TSI グループ・オブ・カンパニーのメンバー。カナダにおけるランドバンキング投資、不動産開発を行う。  
TEL : 03-5276-2788 <http://www.tsi-direct.com>

### 三井生命 PMM サービス事業部

夢の実現をサポートしてくれる、ファイナンシャルアドバイスをを行い、主に個人向け各種保険商品・投資信託の販売と保全サービスを行う。  
TEL : 0120-413-831 (PMM サポートデスク) <http://www.mitsui-seimei.co.jp/pmm/>

### カナダの魅力を知り、楽しむ会

レセプションは、カナダ大使館地下1階にある「シティクラブ・オブ・東京」で行います。落ち着いた雰囲気の中で、アイスワインのテイスティング、カナダ料理をお楽しみください。

日時/平成 22年 2月 24日 (水) カナダのライフスタイルと投資の魅力 (セミナー) 14:00-16:00  
アイスワインとカナダ料理を楽しむ (レセプション) 16:00-17:30  
場所/カナダ大使館 \*東京メトロ「青山一丁目」駅 A4 出口 徒歩 6分 レセプション参加費/ 5,000円

お問い合わせ、お申し込みは、お電話もしくはメールにて  
三井生命保険株式会社 PMM サービス事業部 (担当 宮古)  
TEL 03-6831-8756 MAIL [sachiyo\\_miyako@mitsui-seimei.co.jp](mailto:sachiyo_miyako@mitsui-seimei.co.jp)



トロント郊外にある高級住宅街。不動産開発が盛んなこの街がランドバンキング投資の舞台となる。