

我が国不動産市場における国際取引対応の現状

- 我が国不動産市場への海外からの投資は、機関投資家中心の取引だけでなく、個人によるマンション等の取得も行われるようになってきている。
- 在留外国人数の継続的な増加により、外国人の不動産需要は増加傾向にある。
- 一方、外国人との取引に対応できる社内体制の整備(マニュアル、必要な人材の育成等)やノウハウの蓄積が進められている事業者は少ない。

開催趣旨

外国人との円滑な不動産取引のために、これまでに蓄積された情報・経験・課題等を共有し、実務において事業者が参照できるマニュアル等の作成や外国人に向けた不動産関連情報の発信などの取り組みを検討する

<検討内容>

- 実務において参照できるマニュアル等の作成
- 海外に向けた統一的・効果的な情報発信の検討
- 事業者の国際対応をさらに円滑にするための今後の取組の検討

開催スケジュール(予定)

第1回 平成28年12月14日(水) 10時~12時

- 我が国不動産市場における国際取引の現状に関する情報共有
- 取引実務において参照できるマニュアル(案)(※)の説明、意見聴取
- ※取引時の留意点、トラブル事例・判例、不動産用語参考英訳集

第2回 平成29年1月18日(水) 10時~12時 (予定)

- 海外における国際対応の取組に関する報告
- マニュアル(修正案)の説明、意見聴取
- 海外に向けた統一的・効果的な情報発信に関する意見聴取

第3回 平成29年2月14日(火) 10時~12時 (予定)

- 取引実務において参照できるマニュアルのとりまとめ
- 今後の取組に向けた総括

<不動産市場の国際化への対応調査>(平成27年度)

不動産事業者(売買・賃貸・管理)における外国人取引対応状況や、それに起因して生じる問題やトラブルの実態把握の実施



A) アンケート調査
B) ヒアリング調査
(不動産売買・賃貸、分譲マンション管理、賃貸住宅管理)



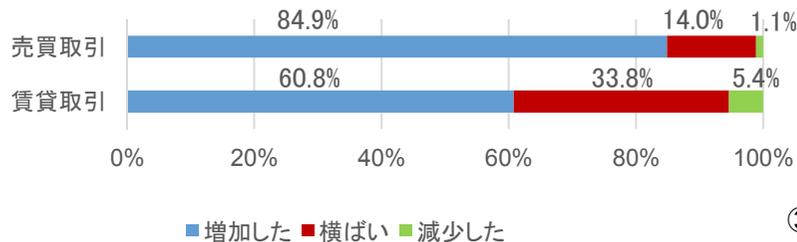
○ラウンドテーブルの実施

有識者(学識者、業界団体、民間企業等)による不動産業界の国際対応実態等について意見交換

外国人取引対応の現状(売買・賃貸取引に関するアンケート、ヒアリング結果による)

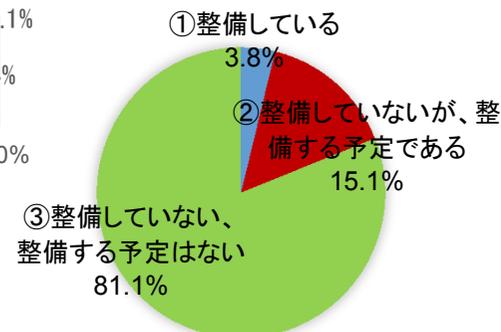
- ・外国人との取引は増加傾向にある。
- ・外国語による不動産に関する制度・商慣習等に関する情報は少ない。
- ・外国人との取引についてノウハウを有する事業者は少ない。
- ・外国人対応が可能な人材の雇用や社内体制整備には時間やコストがかかるため、取引に消極的な事業者も存在。

10年前と比較した外国人客との取引の増減
(売買 N=93, 賃貸 N=74)

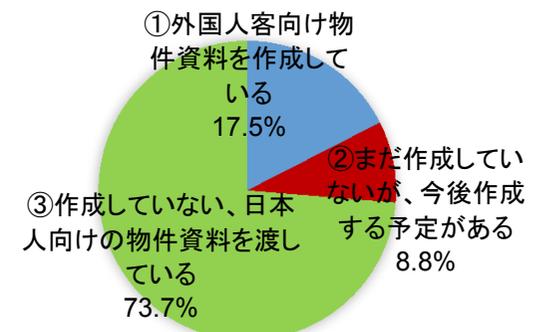


(参照)平成27年度 不動産市場の国際化への対応調査業務アンケート調査(H27. 10~H27. 11)

外国人対応マニュアルの整備<売買>
(N=106)



外国人向けの物件資料の作成
<売買・賃貸>(N=114)



国際的な取引に対応できる体制構築の支援が必要

- 海外投資家から我が国不動産への投資に対する期待が高まる中、全ての事業者が国際的な取引に自力で対応することは難しい。
- 国際的な取引を行うにあたり必要でありながら、民間の取組みだけでは十分に共有されない知見・ノウハウの共有を図ることにより、不動産取引における国際対応の円滑化のための環境を整備する。

国際的な取引に対応するための環境整備

- 国際的な取引実務に対応したマニュアルや資料の作成・提供
 - ・国際的な取引実務に対応した基礎的なマニュアル(※)の作成(今年度)
※留意点、トラブル事例・判例、不動産用語や表現の英訳集を予定
 - ・取引に必要な法的資料(媒介契約書等)の外国語化(今後の実施を検討)
- 海外情報の収集
 - ・主要なマーケット(中国・台湾・香港・シンガポール等)を対象とした我が国不動産を海外で紹介する際の規制に係る情報の収集(今後の実施を検討)
- 海外に向けた情報発信の検討
 - ・国際的な取引対応に関する既存資料の収集・整理(今年度)
 - ・海外に向けた統一的・効果的な情報発信に関する検討(今年度)

事業者の体制構築

国際的な取引に関する情報の普及・促進

- 国際的な取引実務に対応したマニュアル等の活用促進
 - ・マニュアルの活用に関する業界向け説明会の開催(必要に応じて実施)(今年度)
- 国際的な取引に活用可能な制度等に係る情報の普及
 - ・活用できる制度、民間サービス等に関する資料の作成・説明会の開催(今後の実施を検討)

取引によるノウハウ蓄積

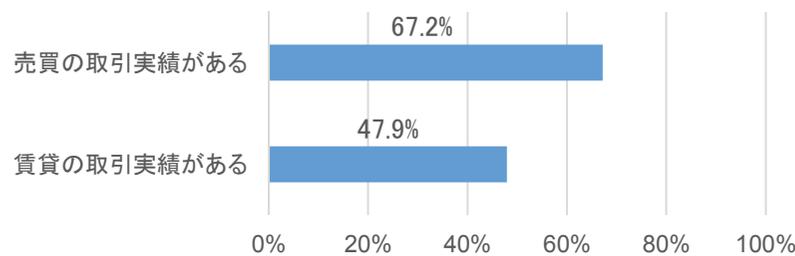
新たな不動産需要への適切な対応を実現

【参考】外国人との売買・賃貸取引に関するアンケート結果(要旨)

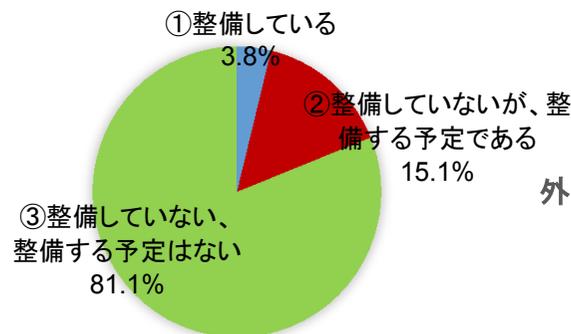
調査対象：不動産協会、不動産流通経営協会の全加盟企業、全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）の加盟企業（外国人取引に携わる企業を全宅連が推薦）にアンケートを送付し、調査を実施。

回答数：不動産協会会員企業29社（回答率18.9%）、不動産流通経営協会85社（回答率30.1%）、全国宅地建物取引業協会連合会5社

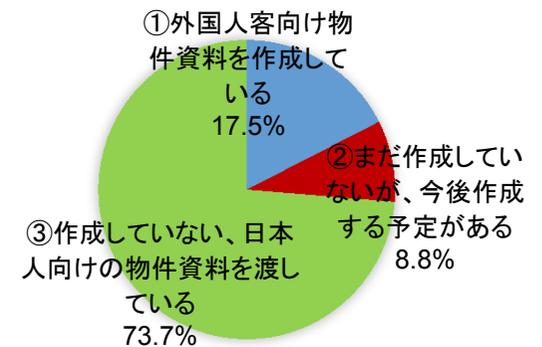
平成25年度以降の外国人客との取引実績
(N=119)



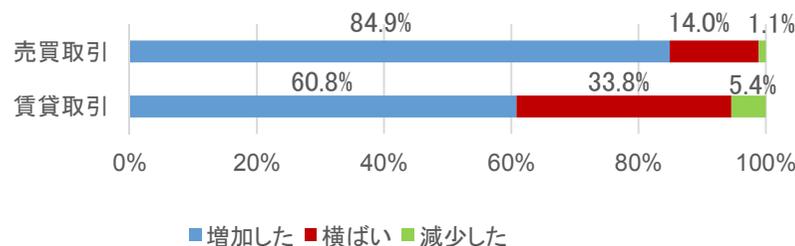
外国人対応マニュアルの整備<売買>
(N=106)



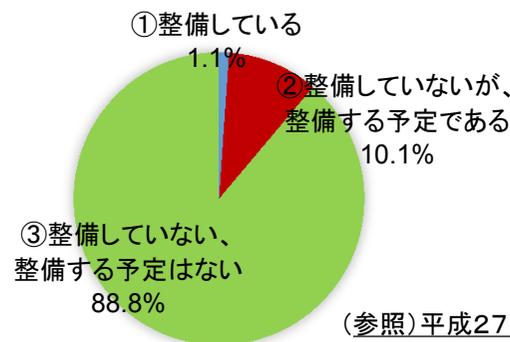
外国人向けの物件資料の作成
(N=114)



10年前と比較した外国人客との取引の増減
(売買 N=93, 賃貸 N=74)



外国人対応マニュアルの整備<賃貸>
(N=89)



本アンケートにおける留意点

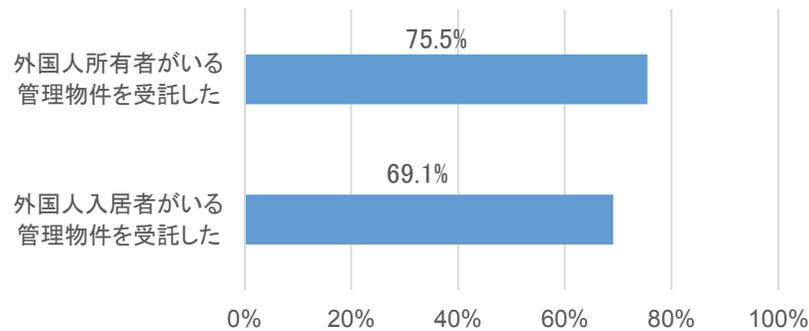
- ・調査に協力した業界団体の会員企業に対して実施したものであり、全数調査ではない
- ・非居住外国人との取引のみでなく、日本に居住する外国人との取引も調査対象に含む

(参照)平成27年度 不動産市場の国際化への対応調査業務アンケート調査(H27. 10~H27. 11)

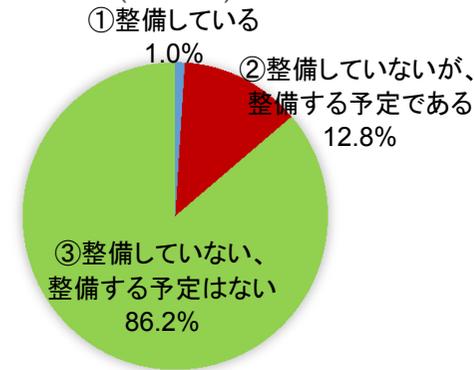
【参考】分譲マンション管理業務における外国人対応に関するアンケート結果(要旨)

調査対象：マンション管理業協会の加盟企業にアンケートを送付し、調査を実施。
 回答数：マンション管理業協会会員企業204社(回答率：55.3%)

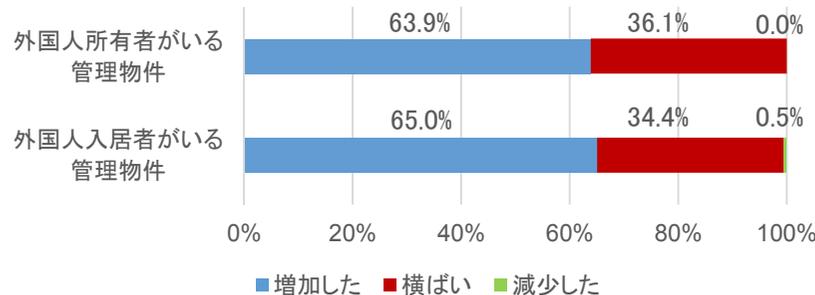
平成25年度以降、外国人のいる管理物件の新規受託の有無 (N=204)



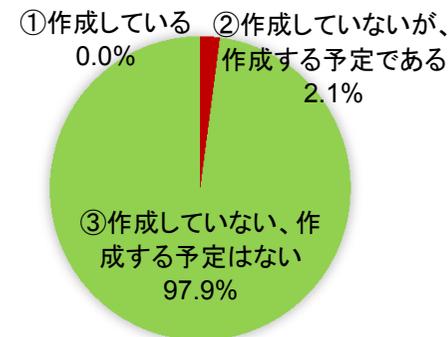
外国人対応マニュアルの整備 (N=196)



10年前と比較した管理物件の増減
 (外国人所有者がいます管理物件 N=180、
 外国人入居者がいます管理物件 N=183)



外国語による管理規約等の書類の作成 (N=192)



本アンケートにおける留意点

- ・調査に協力した業界団体の会員企業に対して実施したものであり、全数調査ではない
- ・非居住外国人との取引のみでなく、日本に居住する外国人との取引も調査対象に含む

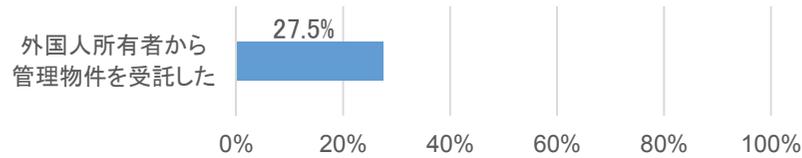
(参照)平成27年度 不動産市場の国際化への対応調査業務アンケート調査(H27. 10~H27. 11)

【参考】賃貸住宅管理業務における外国人対応に関するアンケート結果(要旨)

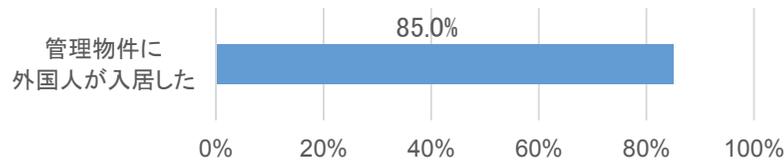


調査対象：日本賃貸住宅管理協会の加盟企業にアンケートを送付し、調査を実施。
 回答数：日本賃貸住宅管理協会会員企業120社(回答率：10.1%)

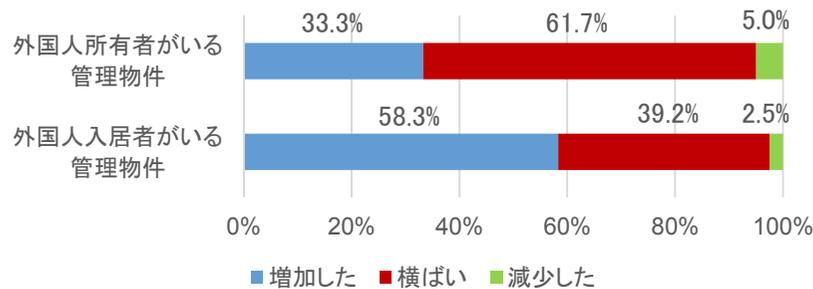
平成25年度以降、外国人所有者からの管理受託の有無 (N=120)



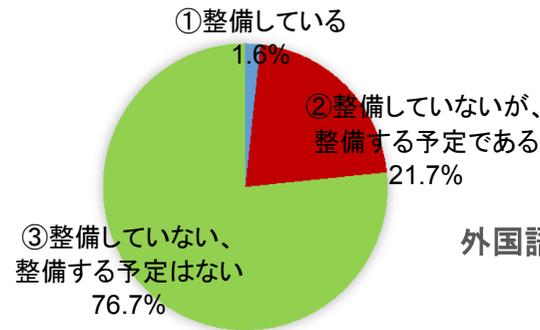
平成25年度以降、外国人が新たに入居した管理物件の有無 (N=120)



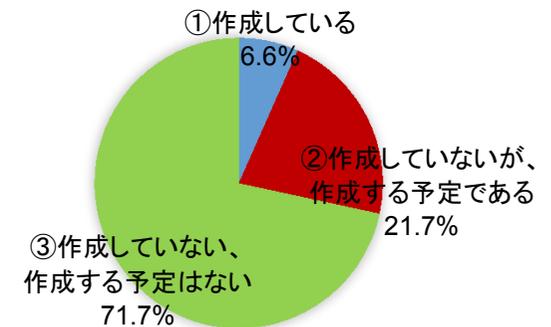
10年前と比較した管理物件の増減 (N=120)



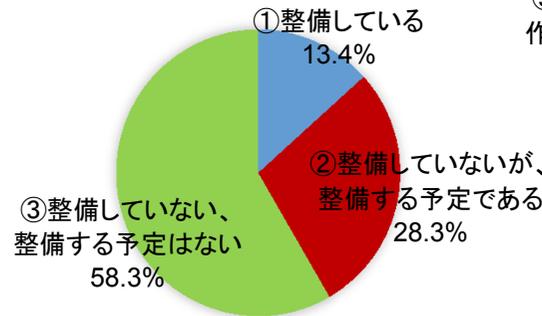
外国人対応マニュアルの整備 (外国人所有者向け) (N=120)



外国語による管理規約等の書類の作成 (N=120)



外国人対応マニュアルの整備 (外国人入居者向け) (N=120)



本アンケートにおける留意点

- ・調査に協力した業界団体の会員企業に対して実施したものであり、全数調査ではない
- ・非居住外国人との取引のみでなく、日本に居住する外国人との取引も調査対象に含む

(参照)平成27年度 不動産市場の国際化への対応調査業務アンケート調査(H27.10~H27.11)