
「外国人不動産マーケット（売買・賃貸）の動向と課題について」



Real Estate Japan株式会社

北川 泰浩

1 会社概要

会社名: Real Estate Japan 株式会社

設立: 2006年7月7日

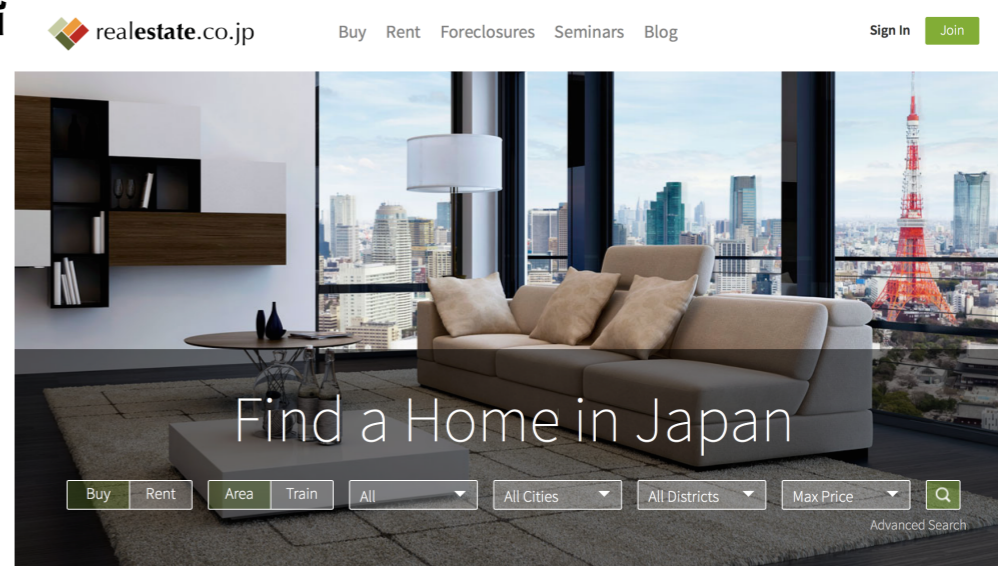
所在地: 〒106-0044 東京都港区東麻布1-8-1 東麻布ISビル4階

代表取締役: 時澤 正

資本金: 3,300万円

事業内容:

- 1.国内最大級の外国人向け不動産ポータルサイトの運営
- 2.外国人向け不動産関連のマーケティング支援
- 3.広告・宣伝の代理店業
- 4.不動産コンサルティング及び経営コンサルティング業
- 5.コンピュータソフトウェアの企画、制作及び販売
- 6.インターネットを利用した各種情報提供サービス



Japanese Property Investment and Financing Seminars

Learn about the market and network with other investors at our free seminars.

[Learn More](#)

URL: www.realestate.co.jp

2 外国人向け不動産ポータルサイト概要

月間平均ユニークユーザー

126,847人

月間平均ページビュー

955,088 ページビュー

平均ページ閲覧数

6 ページ

平均滞在時間

4.5 分

(2016年統計)

賃貸物件問い合わせ件数

年間 20,512 件

売買物件問い合わせ件数

年間 3,361 件

表示対応言語

英語、日本語、中国語（簡体字・繁体字）

(2015年統計)

掲載賃貸物件数

20,270 件

掲載売買物件数

5,691 件

(2016年12月5日現在)



Japanese Property Investment and Financing Seminars

Learn about the market and network with other investors at our free seminars.

Learn More



提携媒体

GaijinPot

JAPANTODAY

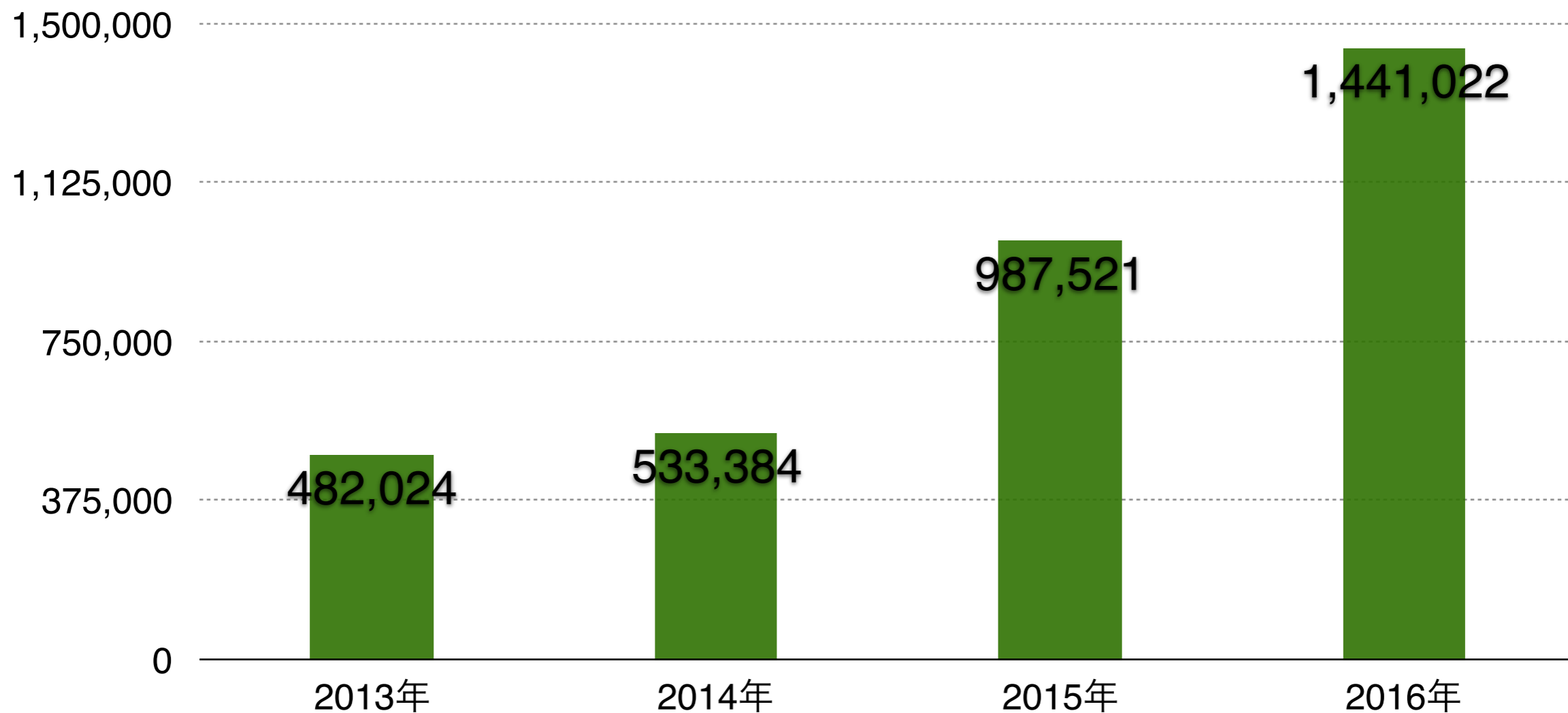
The Japan Times

TOKYO APARTMENT.COM

複数の英字媒体で
物件情報を同時配信

3 外国人に注目される国内不動産市場

外国人ユニークユーザー数の推移



*情報元: Real Estate Japan In-house Database

*2016年は2016年12月6日時点での推定値

4

お問合せ国別順位 売買編

2014年		
順位	国	割合
1位	シンガポール	22.3%
2位	日本（在留外国人）	21.0%
3位	アメリカ	19.1%
4位	香港	8.6%
5位	オーストラリア	3.6%
6位	台湾	1.9%
7位	カナダ	1.4%
8位	イギリス	1.3%
9位	ドイツ	1.2%
10位	インドネシア	1.2%
	海外問合せ合計	79.0%

2015年		
順位	国	割合
1位	アメリカ	26.1%
2位	日本（在留外国人）	19.7%
3位	シンガポール	11.8%
4位	香港	9.7%
5位	オーストラリア	6.3%
6位	イギリス	2.7%
7位	マレーシア	2.4%
8位	タイ	1.8%
9位	カナダ	0.9%
10位	ロシア	0.7%
	海外問合せ合計	80.3%

2016年（1月～9月）		
順位	国	割合
1位	日本（在留外国人）	26.4%
2位	シンガポール	12.3%
3位	アメリカ	11.7%
4位	オーストラリア	5.0%
5位	イギリス	4.5%
6位	香港	3.9%
7位	カナダ	1.6%
8位	マレーシア	1.5%
9位	インドネシア	0.8%
10位	ロシア	0.2%
	海外問合せ合計	73.6%

*情報元: Real Estate Japan In-house Database

- ・ 在留外国人からのお問合せの割合は増加傾向にある
- ・ 海外在住外国人からのお問合せの割合は減少傾向にある
- ・ シンガポール、香港、アメリカからのお問合せの割合は減少傾向にある

5

お問合せ国別順位 賃貸編

2014年		
順位	国	割合
1位	日本（在留外国人）	66.7%
2位	アメリカ	10.7%
3位	イギリス	2.4%
4位	カナダ	1.8%
5位	フランス	1.5%
6位	オーストラリア	1.4%
7位	タイ	1.3%
8位	ドイツ	1.0%
8位	フィリピン	1.0%
9位	シンガポール	0.7%
	海外問合せ合計	33.3%

2015年		
順位	国	割合
1位	日本（在留外国人）	65.6%
2位	アメリカ	9.8%
3位	イギリス	2.5%
4位	フランス	1.8%
5位	カナダ	1.5%
5位	オーストラリア	1.5%
6位	シンガポール	1.1%
7位	ドイツ	1.0%
7位	フィリピン	1.0%
8位	中国	0.4%
	海外問合せ合計	34.4%

2016年（1月～9月）		
順位	国	割合
1位	日本（在留外国人）	62.3%
2位	アメリカ	9.4%
3位	フランス	2.4%
4位	イギリス	1.8%
4位	フィリピン	1.8%
5位	カナダ	1.7%
6位	オーストラリア	1.6%
7位	インドネシア	1.3%
8位	ドイツ	1.0%
9位	シンガポール	0.9%
	海外問合せ合計	37.7%

*情報元: Real Estate Japan In-house Database

- ・ 海外在住外国人からのお問合せの割合は増加傾向にある

6 お問い合わせの推移（エリア別） 売買編

売買物件お問合せ割合				
都道府県	2013	2014	2015	2016（1月～9月）
東京	90.5%	79.4%	79.0%	58.0%
埼玉	0.1%	1.1%	0.8%	3.1%
千葉	0.4%	1.5%	1.6%	4.4%
神奈川	2.4%	8.6%	2.5%	5.8%
大阪	1.4%	1.9%	1.8%	6.2%
愛知	0.0%	0.3%	0.3%	0.6%
京都	2.1%	4.2%	4.7%	6.7%
兵庫	0.0%	0.1%	0.4%	1.2%
福岡	0.0%	1.1%	5.0%	2.8%
北海道	1.7%	0.5%	1.2%	5.5%
沖縄	0.3%	0.5%	0.0%	1.1%

*情報元: Real Estate Japan In-house Database

- ・ 東京の物件へのお問合せの割合は減少傾向にある
- ・ 埼玉、千葉、神奈川、大阪、京都、北海道へのお問合せ割合は増加傾向にある

7 お問い合わせの推移（エリア別） 賃貸編

賃貸物件お問合せ割合				
都道府県	2013年	2014年	2015年	2016年（1月～9月）
東京	69.0%	64.9%	66.2%	72.3%
埼玉	4.3%	4.7%	4.1%	3.5%
千葉	2.7%	3.3%	3.3%	2.8%
神奈川	12.8%	14.1%	14.7%	11.6%
大阪	8.0%	8.2%	7.1%	6.1%
愛知	2.5%	3.7%	2.9%	2.1%
京都	0.1%	0.3%	0.5%	0.5%
兵庫	0.3%	0.3%	0.5%	0.5%
福岡	0.2%	0.1%	0.3%	0.3%

*情報元: Real Estate Japan In-house Database

- 外国人賃貸市場は東京一極集中の傾向にある

8 お問い合わせの割合（価格帯別） 売買編

価格帯別のお問合せ割合	
価格帯	割合
0円～10,000,000円未満	29.6%
10,000,000円～20,000,000円未満	22.4%
20,000,000円～30,000,000円未満	11.9%
30,000,000円～40,000,000円未満	6.7%
40,000,000円～50,000,000円未満	5.6%
50,000,000円～60,000,000円未満	5.0%
60,000,000円～70,000,000円未満	1.9%
70,000,000円～80,000,000円未満	2.2%
80,000,000円～90,000,000円未満	1.3%
90,000,000円～100,000,000円未満	1.8%
100,000,000円以上	11.6%

*情報元: Real Estate Japan In-house Database

9 お問い合わせの割合（賃料帯別） 賃貸編

賃料帯別のお問合せ割合	
月額賃料帯	割合
0円～50,000円未満	22.6%
50,000円～100,000円未満	53.7%
100,000円～150,000円未満	14.5%
150,000円～200,000円未満	4.5%
200,000円～300,000円未満	3.0%
300,000円～500,000円未満	1.2%
500,000円以上	0.5%

*情報元: Real Estate Japan In-house Database

10 国内不動産市場に対する外国人の声 売買編

よくある質問：

- 外国人は日本で物件を購入することができるのか？所有することができるのか？
- 登記は信頼できるシステムなのか？
- 日本には不動産の価値を鑑定してくれる会社やサービスはあるの？
- 不動産業者はどのような質問や書類の提出を要求してくるのか？どのような費用が発生するのか？（仲介手数料、税金など）
- 外国人が日本で物件を購入・売却する時の一連の流れを知りたい
- エスクローサービスはないのか？
- 重要事項説明とは何なのか？
- 日本の不動産業者の責任や義務、役割は何なのか？

住宅・不動産投資ローンに関して：

- 外国人は日本で住宅・不動産投資ローンを組むことができるのか？
- 日本の銀行は非居住者である外国人に住宅・不動産投資ローンを提供してくれるのか？

その他：

- 更地を買って家を建てたい場合、どうしたらいいのか？
- 1業者が、どうして買い手と売り手、両方のエージェントになれるのか？
- 近隣の物件がいくらで売りに出ているのか、いくらで売れたのか知りたい。
- アメリカのように、MLS(Multiple Listing Service)などの不動産物件情報データベースはないのか？
- 分譲物件か一戸建ての購入を検討しているが、メリットとデメリットは何か？

管理組合に関して：

- 管理組合は必要情報を英語で提供しないのか？
- 管理組合の会合は英語で開かれないのか？
- 通常よくある管理組合は、どのような制限やルールを物件の利用に関して設けるのか？ ***情報元: Real Estate Japan In-house Database**

11 国内不動産市場に対する外国人の声 賃貸編

部屋探しに関して：

- 外国人が日本で物件を借りる時の一連の流れが知りたい
- 各種費用の詳細な説明が欲しい（敷金、礼金、保証会社利用料金、火災保険、仲介手数料等）
- 普通・定期賃貸借契約の違いが知りたい。どうして普通賃貸借契約の契約期間は2年間なのか？途中解約できるのか？
- 不動産会社にどのようなことを一般的に聞かれるのか？どのような書類を事前に準備した方がいいのか？

入居に関して：

- ゴミの分別ルールを説明して欲しい。ゴミ捨場を教えて欲しい。
- 部屋の設備の使い方がわからない。各種説明書が全て日本語表記なので多言語化してほしい。
- 各種ライフラインの設定方法を教えて欲しい（電気、水道、ガス、ネットなど）

退去に関して：

- 退去の通知は何ヶ月前にするのか？退去立会いや鍵の返却はどうしたらいいのか？
- 住所変更の方法を教えて欲しい
- 敷金をきちんと返してもらうためにはどうしたらいいのか？
- 敷金は退去してからどれくらいで返金されるのか？海外の銀行口座に振込んでくれないのか？

その他：

- 外国人という理由で気に入った物件が借りにくいのは何故か？
- 大家・管理会社は外国人というだけで入居を拒否できるのか？
- 大家・管理会社は人種や年齢で入居を拒否できるのか？
- 大家・管理会社はビザの種類に応じて入居を拒否できるのか？

*情報元: Real Estate Japan In-house Database

12 外国人との不動産取引における課題 売買編

情報：

- 多言語化された不動産物件情報データベースがない問題
- 売主・買主双方から仲介手数料が取れる、両手と呼ばれる文化的に馴染みのない仕組みの問題
- 契約書等の多言語化の問題
- 不動産業者のコミュニケーション能力の問題
- 在留外国人向けの住宅・不動産投資ローン情報が普及していない問題
- 税金（賃貸収入・売却益等にかかる）に関する情報が普及していない問題

その他：

- 管理組合の多言語化の問題
- エスクロー制度の問題
- 多くの日本の銀行は非居住者には住宅・不動産投資ローンを提供していない問題
- 毎月の賃料収入等の海外送金に関する問題

*情報元: Real Estate Japan In-house Database

13 外国人との不動産取引における課題 賃貸編

物件：

- 不動産管理会社・大家の外国人への対応に関する問題
- 来日したばかりの外国人の入居審査を行うことが難しい問題

情報：

- 不動産業者のコミュニケーション能力の問題
- 多言語化された生活情報などが不足している若しくは普及していない問題
- 契約形態・契約期間に関する問題
- 契約書等の多言語化の問題

費用：

- 初期費用が高額になる問題
- 礼金・保証会社利用料金など文化的に馴染みのない費用が発生する問題

*情報元: Real Estate Japan In-house Database

この件に関するお問合せ先

Real Estate Japan株式会社

〒106-0044

東京都港区東麻布 1-8-1 東麻布ISビル 4階

TEL: 03-5561-7752

FAX: 03-5561-7756

Email: contact@realestate.co.jp

Web: www.realestate.co.jp

