

不動産市場の国際化に向けた環境整備

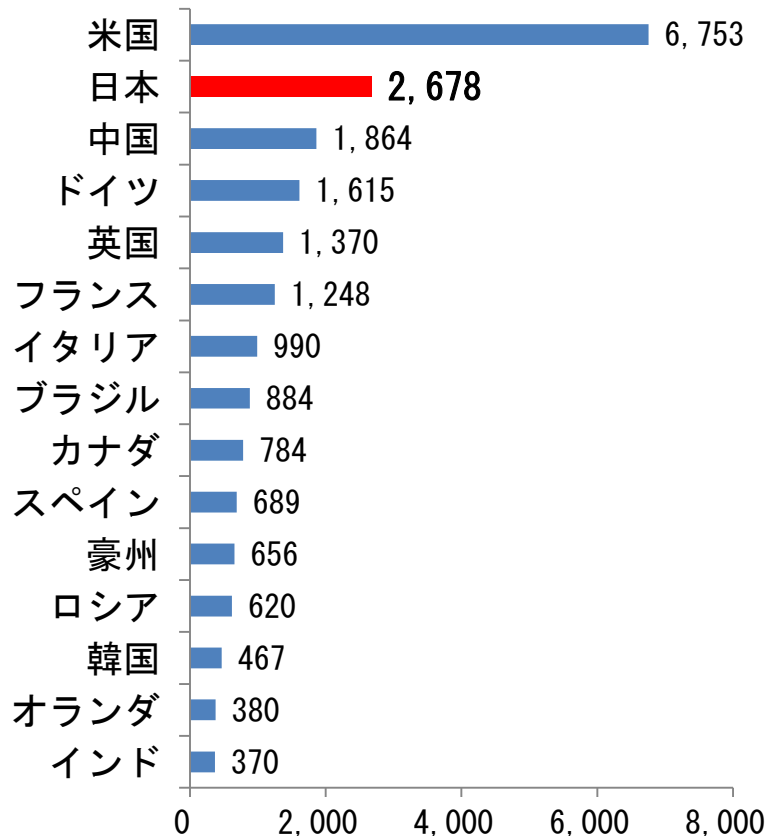
国土交通省 土地・建設産業局
国際課

平成28年4月

1. 世界の不動産市場

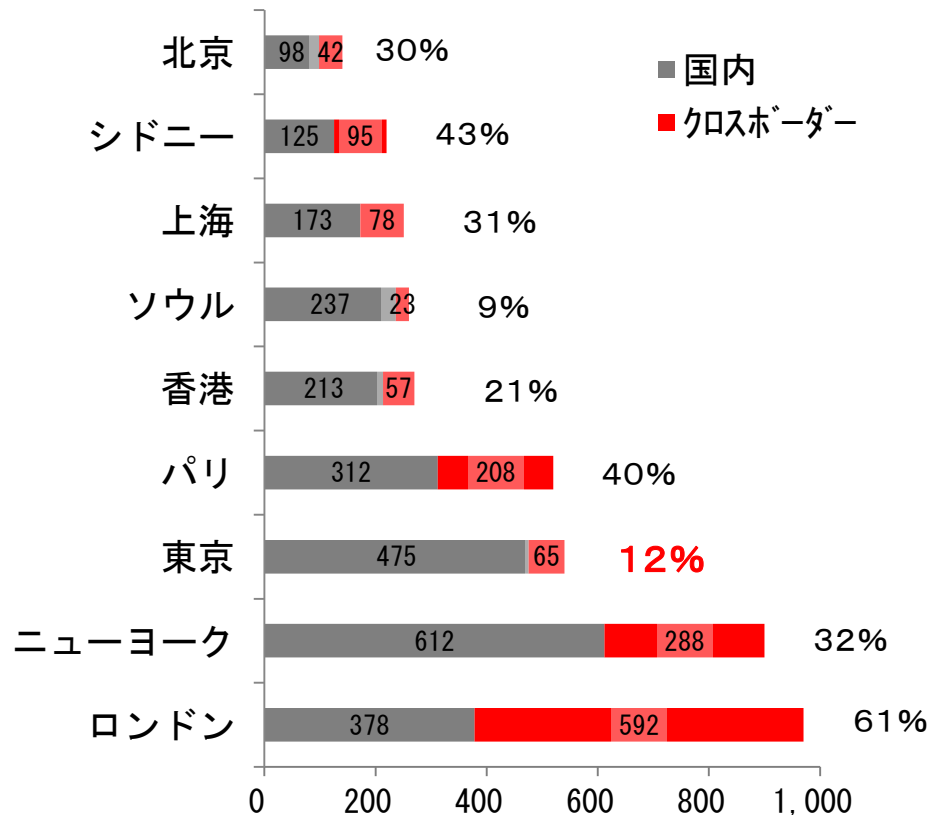
- ◆ 世界の商業用不動産市場規模において、日本は世界全体の約10%を占める。
- ◆ 世界主要都市のクロスボーダー取引比率において、東京は各国より低い。

不動産市場規模ランキング
(2012年、単位:10億ドル)



(参照)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS

世界主要都市のクロスボーダー取引
(2011年第2四半期～2014年第2四半期、単位:億ドル)

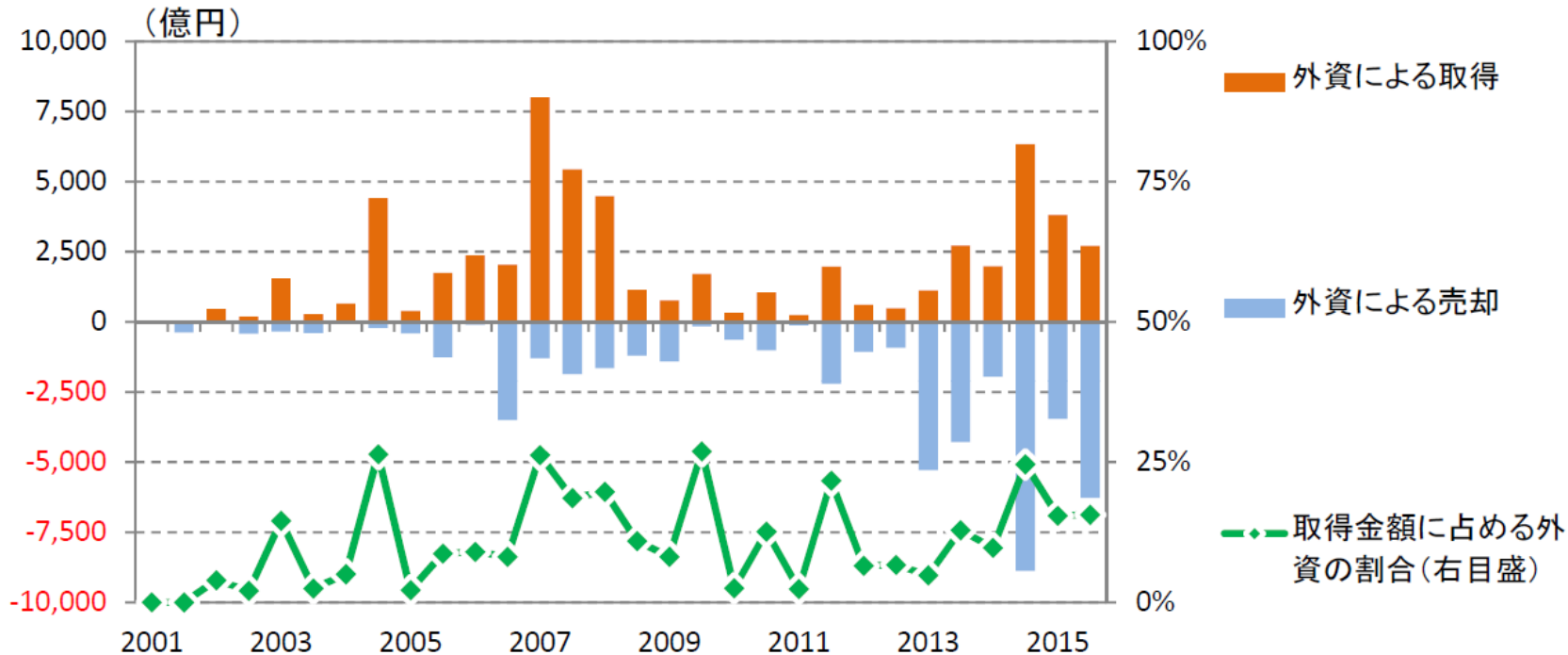


(参照)Jones Lang Lasalle

2-1. 日本の不動産市場

- ◆ 外資系法人による我が国不動産の取得は、2014年にリーマンショック後最大となった。
- ◆ 我が国不動産市場の取得金額全体に占める外資の割合は、近年、上昇基調。

外資による我が国不動産の売買の状況

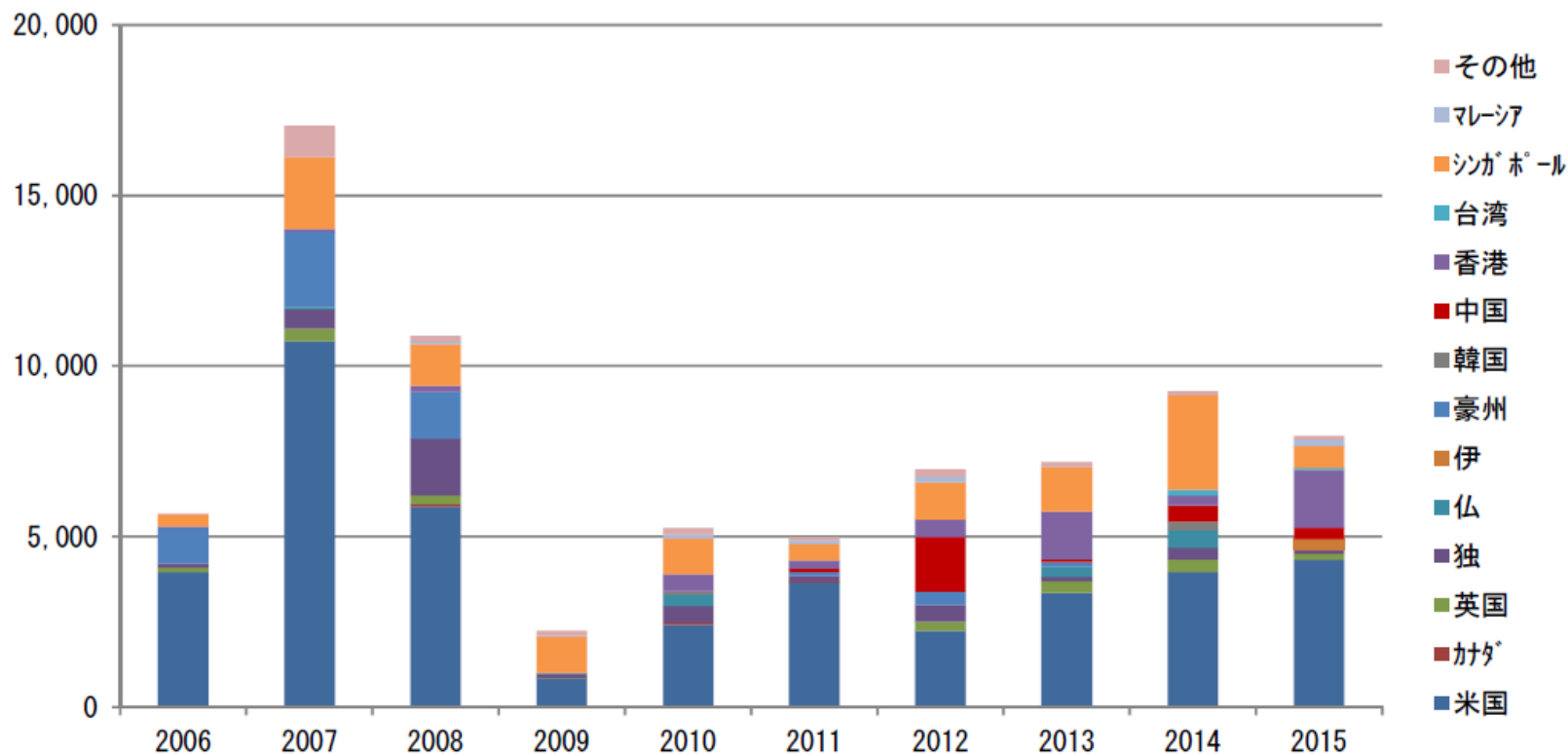


(参照) TOREIT・TDNET・日経不動産マーケット情報等に基づき、日本不動産研究所作成

2-2. 日本の不動産市場

- ◆ 日本へのインバウンド投資においては、一貫してアメリカの存在感が高い他、シンガポールからの投資も目立つ。
- ◆ 2010年以降、香港、中国からの投資も見られるようになってきた。

日本の不動産へのインバウンド投資額の推移(単位:100万ドル)



(参照) Real Capital Analytics www.rcanalytics.com のデータを基に日本不動産研究所作成
 ※1件あたり1千万ドル以上の取引を対象に集計

学識者	インバウンド投資に対する評価	インバウンド投資政策に関する意見
ミクロ経済学者	<ul style="list-style-type: none"> 情報の非対称性が存在する下では、市場参加者による複雑な相互作用の結果として価格が決まる。 → 様々な市場参加者によって、多様な情報が価格に反映され、歪んだ投資が修正される。その結果、適正な価格が形成されることで、不動産の有効活用が進み、不動産の生産性が向上する。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 制度の透明性を高めることで、取引コストを下げるのが望ましい。 ✓ マーケットに関する情報発信は、適正な価格形成を促す上で効果がある。
マクロ経済学者	<ul style="list-style-type: none"> 日本の人口動態から、「成熟債権国」から「債権取り崩し国」になっていくことは不可避。 → 海外の貯蓄をいかにして日本国内への投資に回してもらうかが重要な課題となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 不動産の個別リスクを軽減するため、情報収集コストを除去することが重要。 ✓ 地域単位で外国人に「場所」を知ってもらうことが投資呼び込みに有用。
都市経済学者	<ul style="list-style-type: none"> 最も高い値段を付ける経済主体に資産が渡る市場が効率的である。 → 国内投資家よりも高い値段で買う外国人が存在する場合、外国人が不動産を買うことは経済的に望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 取引にかかるコスト(譲渡所得税等)が高いことが不動産取引の活性化を阻害している。 ✓ 容積率制限が厳しい都市は成長しない。
国際経済学者	<ul style="list-style-type: none"> 対内直接投資により経営資源が国境を越えて移動すると、移動不可能な生産要素(労働、土地)の収益が増加する。 → 日本国民の豊かさは、経営資源を多く有する企業を海外からいかに誘致できるかにかかっている。特に都市中心部の集積を生み出す巨大都市型産業(金融、不動産等)の誘致が重要。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 日本は内国民待遇の面では進んでいるが、マーケットアクセスの面で課題がある。

3-2. 海外資金を活用した不動産市場の活性化事例

海外資金を活用した都市・地域のブランド化や活性化に関する国内・海外の取り組み

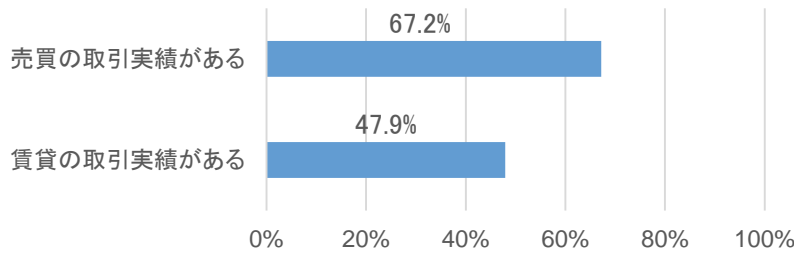
公的機関の関与	調査対象	特徴	政府や自治体等公的機関の取組	海外投資促進が市場に及ぼした影響等	今後の政策等への示唆
弱い	英国 ロンドン市場	公的機関は特別な施策は施していないが、不動産投資の国際化が進展	ほぼなし	・投資用不動産のクロスボーダー投資額は常に世界トップクラス	<ul style="list-style-type: none"> ・「透明度」や「公平性」を維持向上することが国際化促進に寄与 ・国際化促進が市場の持続的安定的な発展に寄与
↓	北海道 ニセコ地区	地域独自の魅力に海外から注目が集まり、外国人による不動産投資が拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり条例等の制定 ・官民協議会の立ち上げ 	・活発な投資が行われ、不動産市場は安定的に推移	<ul style="list-style-type: none"> ・地方経済停滞時でも、海外投資によって持続的に発展 ・外国人の不動産取得が増える過程で生じうる問題とその解決策の実例
	米国 EB-5プログラム (投資移民プログラム)	海外資金を誘致・活用する法制度を導入	<ul style="list-style-type: none"> ・法律の改正(移民法等) ・官民共同体の立ち上げ等 	・リーマンショックで停滞した不動産市場における新たな投資資金になり、資金難に陥った不動産開発が再起動	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の低迷時、新たな市場参加者として海外投資家を活用することの有効性 ・但し、「投資移民」については移民政策など検討すべき様々な事項が存在
	韓国(济州道) 不動産投資移民	海外資金を誘致・活用する法制度を導入	<ul style="list-style-type: none"> ・法律の改正(移民法等) ・海外でのプロモーション活動 	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人の投資増加 ・価格高騰や乱開発 	<ul style="list-style-type: none"> ・米国EB5とほぼ同じ ・急激な海外マネーの流入で生じる課題の整理が必要(住宅価格高騰、空家問題等)
強い					

4-1. 外国人との売買・賃貸取引に関するアンケート結果

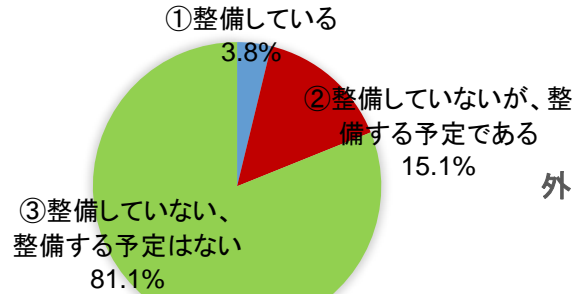
調査対象：不動産協会、不動産流通経営協会の全加盟企業、全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）の加盟企業（外国人取引に携わる企業を全宅連が推薦）にアンケートを送付し、調査を実施。

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

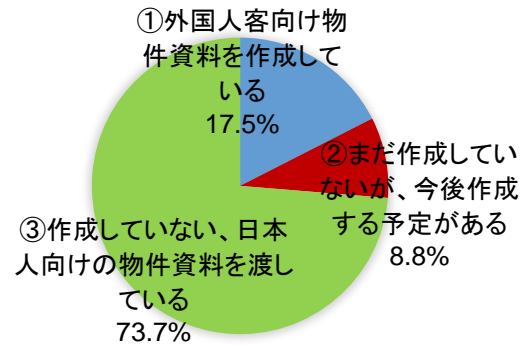
平成25年度以降の外国人客との取引実績
(N=119)



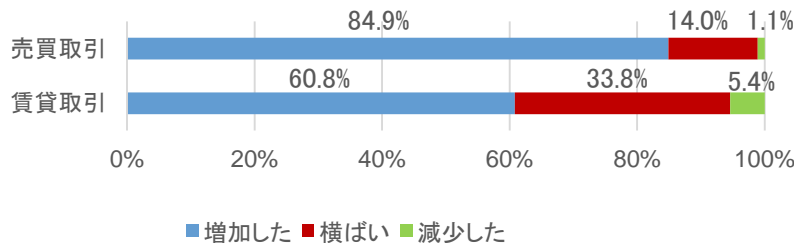
外国人対応マニュアルの整備<売買>
(N=106)



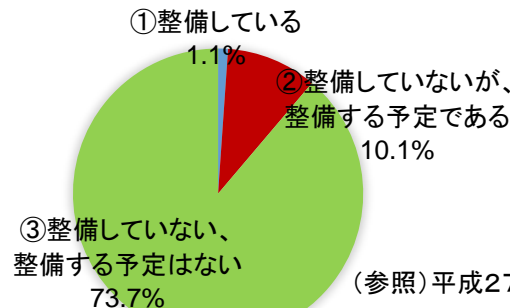
外国人向けの物件資料の作成
(N=114)



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)



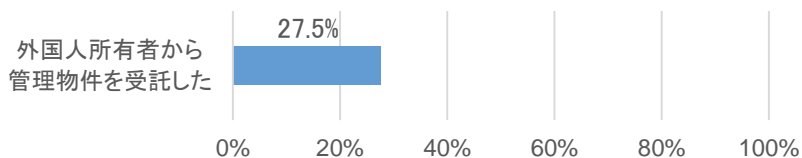
本アンケートにおける留意点

- ・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

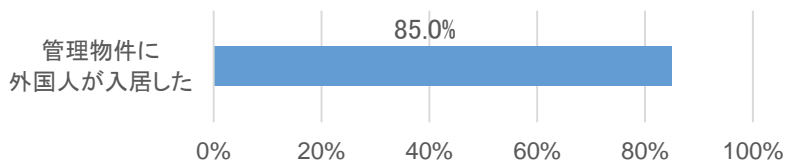
(参照)平成27年度 不動産市場の国際化への対応調査業務アンケート調査(H27.10~H27.11)

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%）

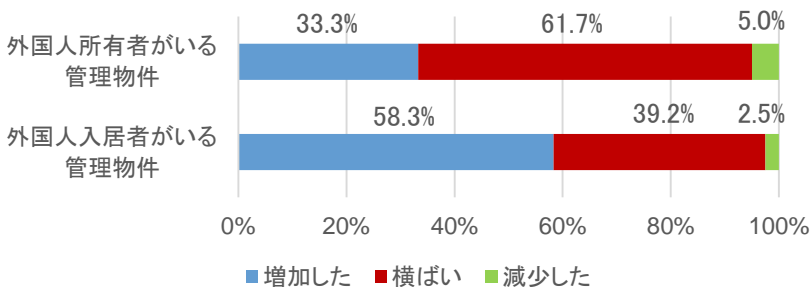
平成25年度以降、外国人所有者からの管理受託の有無 (N=120)



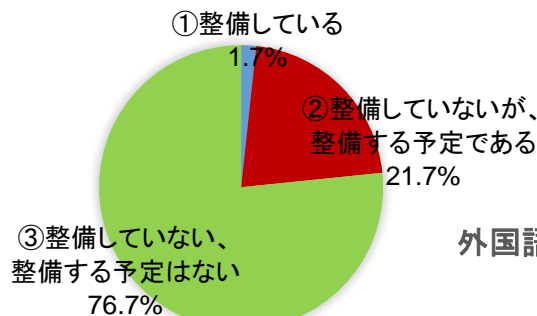
平成25年度以降、外国人が新たに入居した管理物件の有無 (N=120)



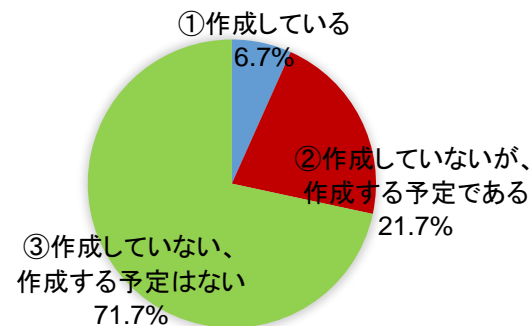
10年前と比較した管理物件の増減 (N=120)



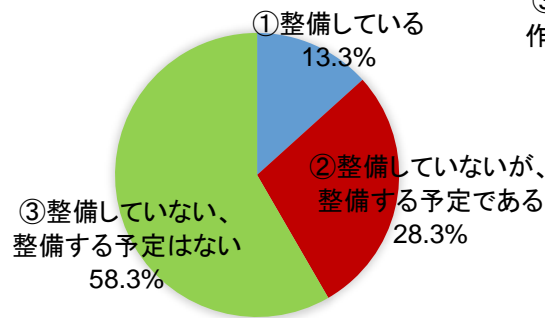
外国人対応マニュアルの整備 (外国人所有者向け) (N=120)



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)