

平成 27 年度 第 1 回「海外不動産取引研究会」議事概要

1. 東急不動産（株）都市事業本部米国プロジェクト推進部担当部長 佐藤秀幸様の主な説明内容、指摘は以下の通り。

テーマ「国際不動産市場におけるインバウンド・アウトバウンドの展開」

[市場の概観インバウンド・アウトバウンドについて]

- ・インバウンドに関しては、アベノミクスによる円安で訪日外国人が飛躍的に増大する中で、海外の個人投資家は都心の高級新築区分マンションの取得が主体であったが、ここ数年ほど急激な不動産価格の高騰が生じ、購入パターンが変化している。そして、購入先が、都心の高級新築区分マンションから都心の区分中古マンション、一部の地方物件にシフトされ始めている。また、これまで個人が中心だった台湾・中国の購入層は、個人に代わって法人による購入層が増加傾向にある。
- ・アウトバウンドに関しては、日本企業によるアウトバウンド投資はまだ始まったばかりである。自国市場から離れた海外に投資することは、英語圏の国でも簡単ではなかった。米国年金は、マネージャー任せのファンド形式による過去の投資失敗から、自らがより多くのコントロールできる投資形態に代え、常にリスクに目を光らせるようになった。日本の年金が海外投資に向かうのも近いと思うが、海外年金の事例を参考にしてもらいたい。

[インバウンド・アウトバウンドの展開について]

- ・インバウンドに関しては、税制優遇のインセンティブや規制改革についてこれまでも議論されてきたところであるが、まずはこれまでの提案がどれだけ実行されたのか、効果があったのか検証することが重要。日本へ海外からの投資を呼び込む為に、税制優遇インセンティブは効果があると考えられる。
- ・NY 市等での EB-5（個人投資家から資金を募り、その見返りに投資のリターンばかりではなく、米国永住権を提供）というプログラムは参考となる。移民政策ではなく、雇用創出効果を狙った地方創生のために、不動産開発・管理プロジェクトに海外投資家からの資金を呼び込む仕組みを考えても良いのでは。
- ・日本での不動産投資に関する人材育成プログラムや情報発信、国際会議等の開催など主体的に実施する組織がまだ未成熟であり、今後強化検討したい分野である。
- ・アウトバウンドに関しては、諸外国の不動産市場、社会情勢、政策等の動向に対し、情報が十分に整理されていないように思える。今後は、特定の大学・研究機関等に様々なデータを集中させ、そのデータを共有することが必要である。その際に先ずは日本との親交・交流、事業展開がある国・地域に絞った上で情報の蓄積・更新をすることが重要。
- ・また、海外市場特有なリスク（為替・カントリーリスク（治安・伝染病等）・テロ・戦争）に対しては、日本の政府機関も相手国政府と連携し、日本の業者に有利な投資政策を引き出すことで、リスク緩和をすべきではないか。

2. (株) イチイ 代表取締役社長 荻野政男様の主な説明内容、指摘は以下の通り。

テーマ「外国人との不動産賃貸借契約の実態・課題と今後の取組方針」

[在留外国人へ賃貸問題の実態について]

- ・外国人賃貸の実態として、先進国 G7 の中で人口が激減するのは日本だけである。(2020 年→2040 年の 30 年間で日本は約 2700 万人の減少、アメリカは約 6200 万人の増加と予想) 今後日本は、人口が減る中で 2020 年東京オリンピックも控え、在留外国人への賃貸問題は重要な課題。外国人向け不動産賃貸契約の安定的な対応が必要。

[家主が、外国人へ貸したくないホンネとして]

- ・1. 言葉の問題 2. 生活習慣の違い (生活ルールのトラブル) 3. 契約の違いが上げられる。トラブルが発生したとき、誰が対応してくれるのか? という不安がある。
→ 解決策としては、外国人の入居を専門に保証する会社が現れたことである。

[不動産会社が、外国人へ貸しづらいホンネとして]

- ・1. 言葉の問題 2. 生活習慣の違い (生活ルールのトラブル) 3. 契約の違い (保証人問題含む) 4. 家主が敬遠するなどが上げられる。家主としても、何かあったときに、不動産業者は、対応してくれるのだろうか? という不安がある。
→ 解決策としては、外国人に対応できる企業が、増えたことで対応。
自社でも外国人借借人に対応するオペレーション・センターを構築。

[各国の賃貸事情の違いについて制度比較]

- ・各国の賃貸契約制度の違い、日本特有の制度 (保証人制度、敷金等) の理解が重要。

3. 国土交通省土地・建設産業局国際課課長補佐 越智成基様の説明内容は以下の通り。

テーマ「我が国不動産市場の国際化に関する施策について」

[国土交通省が進める不動産市場の国際化]

・不動産市場の国際展開については、平成 25 年に初めて有識者会議を開催し、国交省として議論した。インバウンドでは投資動向の把握、国際会議の誘致促進等、アウトバウンドではトップセールス、在外公館や現地政府と連携した情報発信等を提言していただき、現在取り組んでいる。

・アウトバウンドについては、これまで実施していた建設業と一体となった施策を実施。今後とも、国際交渉などをテコに各国でのビジネス環境の改善を進めるとともに、海外ビジネスフォーラム等を通じた企業の海外展開を支援していきたい。

・インバウンドについては、平成 26 年には不動産投資に係る法制度や商習慣・商習慣等の英語による情報発信などを実施した。現在、我が国の不動産市場の国際化への対応や促進について検討を進めており、来年度事業につなげていく予定。