

平成 27 年度 第 2 回「海外不動産取引研究会」議事概要

1. 日本大学経済学部教授・日米不動産協力機構代表理事 中川 雅之様の主な説明内容
指摘は以下の通り。

[本研究会と日本の不動産業界の国際化支援に向けた 2 つの取組みについて]

- ・本研究会は不動産市場・不動産業の国際化を焦点にしており、意義深いものとする。
- ・現在、JARECO（日米不動産協力機構）の運営に関わっている。これは米国の NAR（全米リアルター協会）と連携しながら、日本の不動産業界の国際化に資する情報共有を行うためのものであり、今日はその取組みの中で特に二点を紹介したい。

[Realtor.com について]

- ・一点目は Realtor.com である。これは NAR が主導して作成した国際不動産市場における不動産物件情報サイトであり、現在、世界 46 カ国の物件情報が検索できる。
- ・米国不動産は 300 万件の情報が掲載されていて、米国以外の中では日本からは 30 万件ということで、米国外では 1, 2 位を争う件数がある。
- ・月ベースで 60 件くらいの問い合わせがあるが、都内の物件だけでなく地方の物件についての問い合わせもある。これにより様々な市場分析、研究も可能になると思われる。
- ・今は売却物件だけだが、賃貸物件も含めて外国人がアクセスし易いようにハードルを下げて行きたい。

[CIPS（国際不動産スペシャリスト資格）について]

- ・二点目は CIPS（国際不動産スペシャリスト資格）である。NAR の資格であり、国際的な不動産を扱うための専門資格である。グローバルな形でビジネス展開するための、標準化された知識を備えた専門家を養成することが目的である。
- ・この資格については CIPS 講座を受講した上でいくつかのポイントが必要となる。NAR の承認を得た上で、日本で CIPS の獲得ができるということで、5 日間のコースを設けている。それを修了することで実際に CIPS の資格を得た人も出始めている。これらの取組みを手始めにして、JARECO として日本の不動産市場及び不動産業の国際化支援を始めたことを今後紹介していきたい。

[その他]

- ・国際会議などにおける英語による日本の不動産市場の安定性・魅力の情報発信の必要性を感じている。不動産関連の研究者、業界団体、事業者はもっと日本の不動産市場の現状や将来性などについてプレゼンスを高めるべきではないか。
- ・国家で対応すべきもの、民間主導で行うものとの区別と、情報の非対称性などの課題・各国の制度の情報比較の必要性などを本研究会で議論していきたい。

2. 一般財団法人 日本不動産研究所 研究部兼国際部参事 慎 明宏様の主な説明内容、指摘は以下の通り。

テーマ[日本不動産研究所の国際業務の取組みなど]

[国際化促進検討会開催の意図について]

- ・不動産というとドメスティックなイメージだが、実は海外では不動産市況はもの凄いスピードで動いている。

国交省と協業し平成 27 年度に国際化促進検討会を開催した。国際化に対する声も、大別するとそれを進めるべきというものと、慎重なものと二つある。前者は少子高齢化等を背景に市場参加者の多様性の観点から、新規分野拡大のための担い手として必要というものである。一方、後者はハゲタカファンド等に代表される海外投資家に対する負のイメージや、外資による投機的取引を懸念する声もある。

マスコミ報道でも昨年の日本の不動産市況は活況であったが、一部で外資による投機的投資が見られたと書かれている。いくつか大規模物件で外資系が落札したものはあるが、仮に日本企業が落札したらここまで言われなかったのではないかとも思う。国土保全という難しい問題もあるかもしれないが、何故不動産分野だけが外資についてそこまで非難されなければならないかという問題意識があった。そこで、不動産分野に限らず、幅広く市場国際について専門知識を有する有識者を招き、市場国際化が不動産市場に及ぼす影響について意見を伺った。

そこで得られたのは、水資源や天然資源などはしっかり保全されるべきであるが、経済合理性に基づいて活用されるべき資産、例えば商業地や中心市街地等の不動産については、市場参加者の多様性（ダイバーシティ）の一環として、市場の国際化を推進すべきというものであった。海外資金だからといってむやみに拒否反応を起こすのではなく、海外資金をどのように活用して日本の不動産市場の持続的で安定的な発展に繋げるかという議論がより重要である。

[国際比較の市場性について]

- ・不動産価格や賃料等の不動産データは、実は国毎に異なり、統一基準での横並びの比較ができない。結果としてデータ情報が不足することが、インバウンド阻害要因になっているかもしれない。そこで、日本不動産研究所では、国際不動産価格賃料指数という新たな指標に基づき、各国の不動産市場動向について比較を始めた。調査対象は世界 14 都市のオフィス・マンションである。最新調査ではオフィス価格上昇が最も高かったのは東京、次いで大阪だった。

[インバウンド投資への意識調査について]

- ・日本の不動産投資、特にインバウンド投資への意識を探るために、不動産投資家調査特別アンケートとして実施した。結果は、56%の人が、インバウンド投資が必要だと答え、4 割近い人がどちらかという必要だと答えている。つまり、9 割以上の人が、

インバウンド投資が必要ということだ。また、今後日本への不動産投資が増える国・地域はどこかという中国が圧倒的に多く、香港、台湾と続く 4 位のシンガポールも中華圏である。5 年前はあまり考えられなかったと思うが、中華圏からの投資について多くの市場関係者が関心を持っている。

3. R I C S アジア事業用不動産専門理事会理事 富塚 祐子様の主な説明内容、指摘は以下の通り。

テーマ[国際不動産取引における RICS とのネットワークについて]

[RICS について]

- ・ R I C S のサベイヤーというのは、英国王立サベイヤー協会のサベイヤー、すなわち調査人あるいは調査士ということで、不動産、資産、建設及びインフラ分野に関する様々な調査（サービスの提供）を行う。基準を設定して、資格認定において世界をリードしている。会員はグローバルベースで 11 万 8 千人いる。定期的に研修を必ず受けて、専門家としてのレベルを維持し、倫理概念をもってきちんと臨む。アジアでは本部は香港にあるが、中国その他のアジアの国にも沢山の支部（マレーシア、シンガポール、ベトナム等）がある。自分が理事として活動しているのは商業不動産の分野である。理事には香港の主要なデベロッパーや中国の主要企業その他、マレーシア、シンガポールの専門家も含まれる。なかでもアジアの国別の会員数では香港が多い。2011 年は、R I C S グローバルのトップがマレーシア人となっていた。イギリス人以外がトップで注目されたが、アジアは世界でも成長著しい地域としてプレゼンスが高まっている。

[RICS によるプロフェッショナルスタンダード（専門規準）の役割]

- ・ R I C S でご紹介したい基準が、レッドブックというものがある。これは鑑定評価の基準である。ここ数年、資産を測定するときの測定基準（IPMS）の統一が進んでいる。国によって評価の物差しが違っていると、国際的な投資家視点からは非常に懸念が強い。すでにオフィスのほうは固められていて、現在、住宅について検討している。

[国際不動産実務に関して]

- ・ ケーススタディから、東日本大震災の時のことをご紹介したい。地震国日本においては、どのようにリスクを測定し、マネジメントするか、これは海外投資家にとっての大きな関心事である。国際的な保険会社と適切な保険を組成する、など災害リスクの軽減が大切である。

4. 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[環太平洋パートナーシップ (TPP) の大筋合意について]

[TPP 合意による不動産市場への影響について]

- ・建設業・不動産業に係る TPP の整理資料を先週末に公表した。TPP によって日本の不動産市場の制度が変わることは無い。大事なことは、海外進出へ向けたビジネス環境がよくなるということだ。TPP 参加国において、法的な透明性・安定性の向上や短期商用訪問者に関するビザ制度の改善が見込まれ、海外ビジネスがしやすくなる。また、海外への投資財産についても、相手国での内外無差別待遇のルールなどが確立し、投資判断にあたっての重要な制度整備が期待される。

[TPP 協定文書について]

- ・TPP 協定の案文（本省部分）について暫定の和訳が公表されている。各国がどこまで市場解放したかについては、付属書に書いてあるのだが、そちらの全体は、まだ和訳は出来ていない。今回の公表資料では、付属書の関係が深い部分についても整理しているので、TPP を理解するにあたっての参考にしてもらいたい。

(以上)