

不動産適正取引推進機構・海外不動産取引研究会【第2回】

## 日本不動産研究所の国際業務の取組みなど



(写真：上海・都心地区)

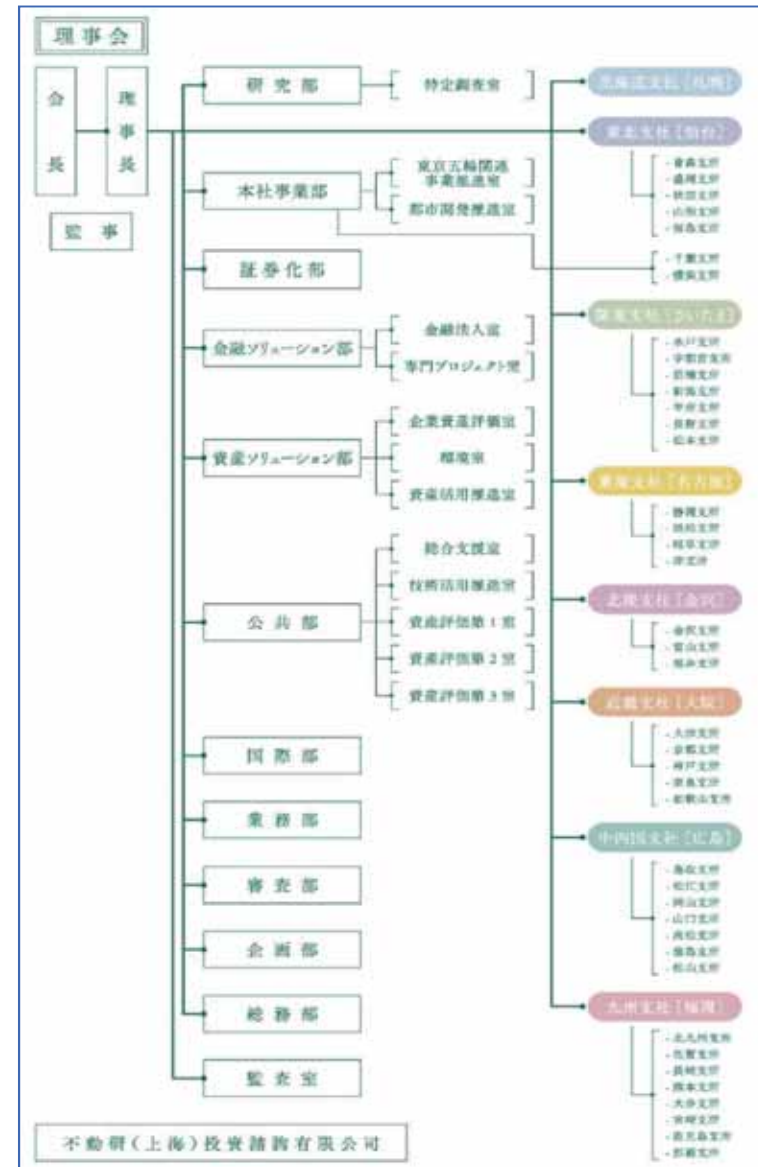
日本不動産研究所 研究部 兼 国際部 参事 慎 明宏

# 本日の構成

- I. 日本不動産研究所について
- II. 不動産市場の国際化に向けた取組みの紹介
- III. 国際的な不動産市場動向  
～国際不動産価格賃料指数の調査結果より～
- IV. 日本の不動産市場の国際化  
～不動産投資家調査・特別アンケート～

# 1. 日本不動産研究所の紹介

名称	一般財団法人 日本不動産研究所
本社所在地	東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル
基本財産	16億円
設立年月日	1959年2月24日 設立認可 2011年5月2日 一般財団法人移行
登録	不動産鑑定業者 国土交通大臣登録 (15) 第8号 一級建築士事務所 東京都知事登録 第24222号 補償コンサルタント 国土交通省 補25第19号 建設コンサルタント 国土交通省 建27第8372号
維持会員	特別会員・賛助会員・普通会員 会員数：324名 (2015年6月1日 現在)
理事長	福田 進
役職員	総勢519名 (2015年5月1日現在) 不動産鑑定士281名 一級建築士22名 弁護士1名 公認会計士1名 MAI (米国不動産鑑定人) 5名 MRICS (英国の不動産鑑定等) 4名など



## 2. 調査・研究活動等の紹介

この法人は、不動産等に関する理論的及び実証的研究の進捗発展を促進し、その普及実践化及び実務の改善合理化を図ることを目的とする。【定款第3条】

### 【定期的な調査・研究】

	調査名	開始時期	調査回数	公表時期
1	市街地価格指数	1936年	年2回	5月下旬、11月下旬
2	田畑価格及び賃借料調	1913年	年1回	10月
3	山林素地及び山元立木価格調	1940年	年1回	10月
4	全国賃料統計	1996年	年1回	11月下旬
5	不動産投資家調査	1999年	年2回	5月下旬、11月下旬
6	東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測	1998年	年2回	4月下旬、10月下旬
7	全国オフィスビル調査	2006年	年1回	10月
8	住宅マーケットインデックス	2001年	年2回	3月、9月
9	国際不動産価格賃料指数	2013年	年2回	5月下旬、11月下旬
10	不動研住宅価格指数	2015年	毎月	調査基準日2ヶ月後

### 沿革

不動産の総合調査研究に携わって55年。

旧日本勧業銀行は他より不動産会館を創設し特種銀行として、不動産に関する各種調査および鑑定評価などの活動を行ってまいりました。昭和25年、舊勧業銀行への転換によってそれまでの鑑定評価業務は銀行業務上で扱う必要がなくなりましたが、不動産の鑑定評価に関わる各種の業務を継承していく機関の設立や、当時、国レベルでの課題としての公共用増資増額に伴い、不動産鑑定評価制度の確立が叫ばれました。そして昭和34年、不動産の総合調査研究機関として誕生したのが、私たち日本不動産研究所です。

以後、日本不動産研究所では、調査研究、鑑定評価、コンサルティングと、時代のニーズに応じて事業を拡大。今日では、約550人の人員と全国的なネットワークを築いています。不動産の現在を的確にとらえ、そして日本全国および海外において、未来を築いてゆくためのさまざまな事業を展開しています。

#### JREIの先覚者たち

「不動産、特に土地は、人間にたとえれば蓄積性神経のようなもので、だれでも生まれてから死ぬまでそのご厄介になりながら、つい粗末にしがちで、いざとなって大騒ぎをする……」（初代会長・後継者三輪の言葉）



■ 初代会長・三輪三郎（左）  
■ 初代理事長・藤田光男（右）

真実で世評を収めるの難しさを痛感した当時の旧銀行調査部長（後に日本不動産研究所の初代会長）は、新しい不動産研究のための機関の設立を構想し、旧知の業者から投資を集めます。いよいよ設立準備が整ったとき、現は初代会長を志願者①（元日銀総務、元大丸大店）に依頼します。そして、理事長としては「この人を志願してはかたし」との意見の一致から、藤田光男（元大丸百貨課長、前出立兼出立部長）を志願者②が選出。意欲的な研究者であり、日本の土地問題の深刻さを察知していた藤田は、1週間も経たず、理事長職を受け入れました。

かくして、会長三輪三郎、理事長藤田光男、初代理事藤田光男（元日本勧業銀行調査部）の3人を中心に、調査・研究・鑑定の特長によって編成された日本不動産研究所が昭和34年3月1日に業務を開始しました。

[日本不動産研究所ホームページより]

## 3. 国際関連業務の紹介

日本の不動産専門家の目線で、海外不動産の的確な評価・コンサルティング

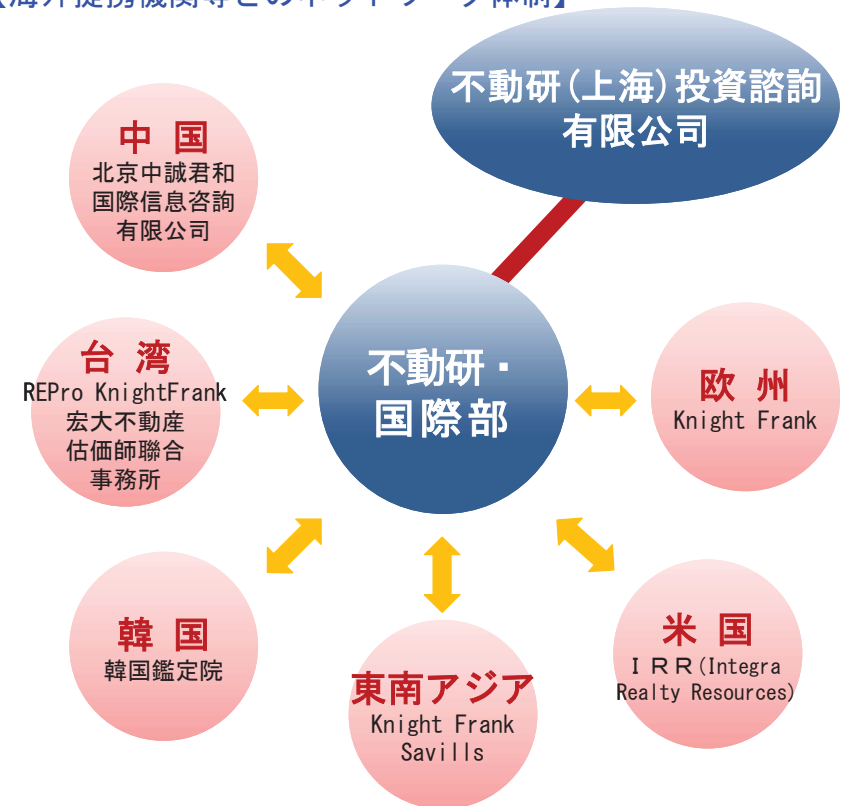
### 【鑑定評価・価格調査等の主な実績】

- 中国 : 北京市、上海市、大連市ほか
- 韓国 : ソウル市、仁川市、釜山市ほか
- ベトナム : ホーチミン市ほか
- タイ : バンコク市ほか
- 豪州 : クイーンズランド州ほか
- 米国 : ニューヨーク市ほか
- 英国 : ロンドン市ほか

### 【調査業務の一例】

	業務テーマ	顧客
1	北京、上海等、中国主要都市マーケット調査業務	日系企業
2	中国〇〇市のマンション事業妥当性等検討業務	日系企業
3	台湾〇〇市開発PJの事業妥当性等検討業務	日系企業
4	韓国のホテル市場分析・基礎調査業務	日系企業
5	東南アジア主要都市 ／オフィス市場のポテンシャル比較検討業務	日系企業
6	北米主要都市 ／住宅市場のポテンシャル比較検討業務	日系企業

### 【海外提携機関等とのネットワーク体制】



# 本日の構成

- I. 日本不動産研究所について
- II. 不動産市場の国際化に向けた取組みの紹介
- III. 国際的な不動産市場動向  
～国際不動産価格賃料指数の調査結果より～
- IV. 日本の不動産市場の国際化  
～不動産投資家調査・特別アンケート～

# 1. 国土交通省の取組み背景

## 不動産市場の国際展開戦略(平成25年度に公表)

### 【インバウンドの課題整理】

- (1) 投資家ニーズ・投資動向の把握
- (2) 情報収集に係るネットワーク形成
- (3) 法制度・商習慣、我が国不動産市場の優位性等の情報発信
- (4) 国際会議等の誘致促進および積極参加
- (5) 日本と海外の制度間インターフェイス機能の整備
- (6) 鑑定評価基準の国際基準との整合性向上
- (7) 不動産関連指標の情報発信

### 【アウトバウンドの課題整理】

- (1) トップセールスの強化
- (2) 相手国ニーズのくみ上げ
- (3) グローバル人材育成
- (4) 諸外国の不動産市場に係る情報収集
- (5) 情報収集に係るネットワーク形成
- (6) 海外企業等との連携強化
- (7) 国際会議等の誘致促進および積極参加
- (8) 在外公館や現地政府との連携
- (9) 海外展開リスク管理体制の制度整備支援



## インバウンドの課題に対する取組み(平成26年度)

- 1. 不動産投資に係る法制度・商習慣等の英語による情報発信(H26.8公表)
- 2. 不動産鑑定評価基準の国際化への対応(H26.11施行)
- 3. **インバウンド投資促進に向けた戦略等検討(H26.7~H27.3)** ※調査受託機関:日本不動産研究所
  - ⇒ ① 国内・海外機関投資家等へのヒアリング実施
  - ⇒ ② 「不動産市場の国際化に向けた懇談会」の実施
  - ⇒ ③ 国際会議等において日本の不動産市場を紹介するPRツールの企画・作成

## 2. 平成26年度・インバウンド投資促進戦略検討について

### 国内・海外投資家へのヒアリング

- (1) 国内ヒアリング調査
- ヒアリング実施会社数: 20社
  - 会社属性: 国内アセットマネージャー、外資系アセットマネージャー、デベロッパー、流通・仲介会社、J-REIT運用会社等
- (2) 海外ヒアリング調査
- ヒアリング実施会社数: 19社
  - 会社属性: 公的年金・SWF等、金融機関、投資会社、不動産会社、資産運用会社等
  - 対象国: 韓国、中国、香港、台湾、シンガポール、米国、英国
- (3) 市場関係者の意識
- ⇒ 日本不動産研究所「第31回不動産投資家調査・特別アンケート」
- (※) 特別アンケートの概要
- テーマ: 不動産市場の国際化(インバウンド/アウトバウンド)について
  - 調査方法: アンケート用紙への回答記入
  - 調査時点: 2014年10月1日
  - 回答社数: 116社

### 不動産市場国際化懇談会 (有識者会議)

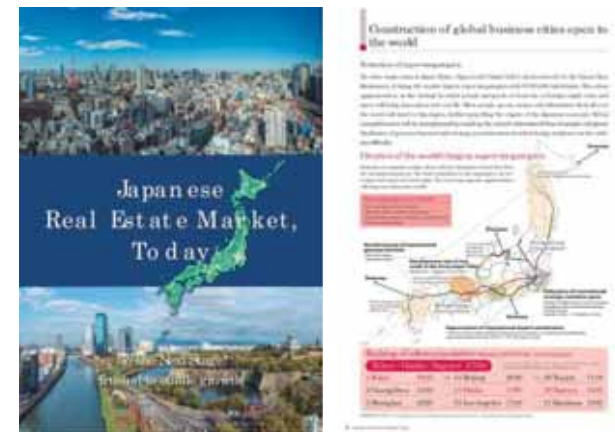
- ⇒ 日本の不動産市場のグローバル化に対応した環境整備に向けた方策等を議論する有識者会議
- (1) 会議の目的
- ①日本の不動産市場のグローバル化に対応した環境整備に向けて、海外からの不動産投資にあたって障壁となっていると考えられる課題等を整理し、方向性を検討すること
  - ②今後、国際会議等の場において日本の不動産市場をPRするツールを作成するため、政府機関等が発信すべき具体的な情報について検討すること
- (2) 委員構成
- 学識経験者を含む民間有識者及び国土交通省関係各課で委員を構成
- (3) 会議
- 2015年1月から3月まで、「機関投資家ワーキング」、「個人投資家ワーキング」を含む計4回の会議を実施。グローバル化に対応した環境整備のための課題等を整理・検討

### PRツールの作成

- ⇒ 国際会議等の場において、日本の不動産市場をPRするツール(日本の不動産市場に関する英文パンフレット)
- 【構成】
- ①日本全体の経済政策
  - ②国土交通省の政策
  - ③今後のインフラ整備
  - ④都市開発プロジェクト
  - ⑤不動産市場全般
  - ⑥環境性能の高い不動産
  - ⑦不動産市場の透明性



### 【日本の不動産市場PRツール(国交省)】





## 3. 平成27年度・不動産市場の国際化促進検討業務

### (Ⅰ) 国際化促進検討会

#### (1) 内容

我が国不動産市場の国際化促進のための方策等の検討の一環として、**不動産分野に限定せず、幅広く市場国際化等に関連した各分野の専門家**を、毎回1名、招聘し、市場国際化による影響に関する共通認識を深める。

#### (2) 検討会の構成

- 国土交通省 土地・建設産業局 国際課
- 一般財団法人 日本不動産研究所
- ※ 民間有識者がオブザーバーとして参加(平成26年度国際化懇談会委員を中心に構成)

#### (3) 開催期間

平成26年9月から12月まで

### (Ⅱ) 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事例調査(国内・海外)

#### (1) 内容

外国人投資家による不動産投資等をまちづくりや地域活性化・地域のブランド化等に繋げていると考えられる国内・海外の取組みについて、成功要因や課題要因等の調査研究を行う。

#### (2) 国内の取組み

⇒北海道ニセコ地区

#### (3) 海外の取組み

- ①米 国 : EB5プログラム(米国投資移民制度)
- ②英 国 : 主にロンドンの不動産投資市場動向及び外国企業による不動産開発とその影響
- ③韓 国 : 不動産投資移民制度(主に韓国・済州道)

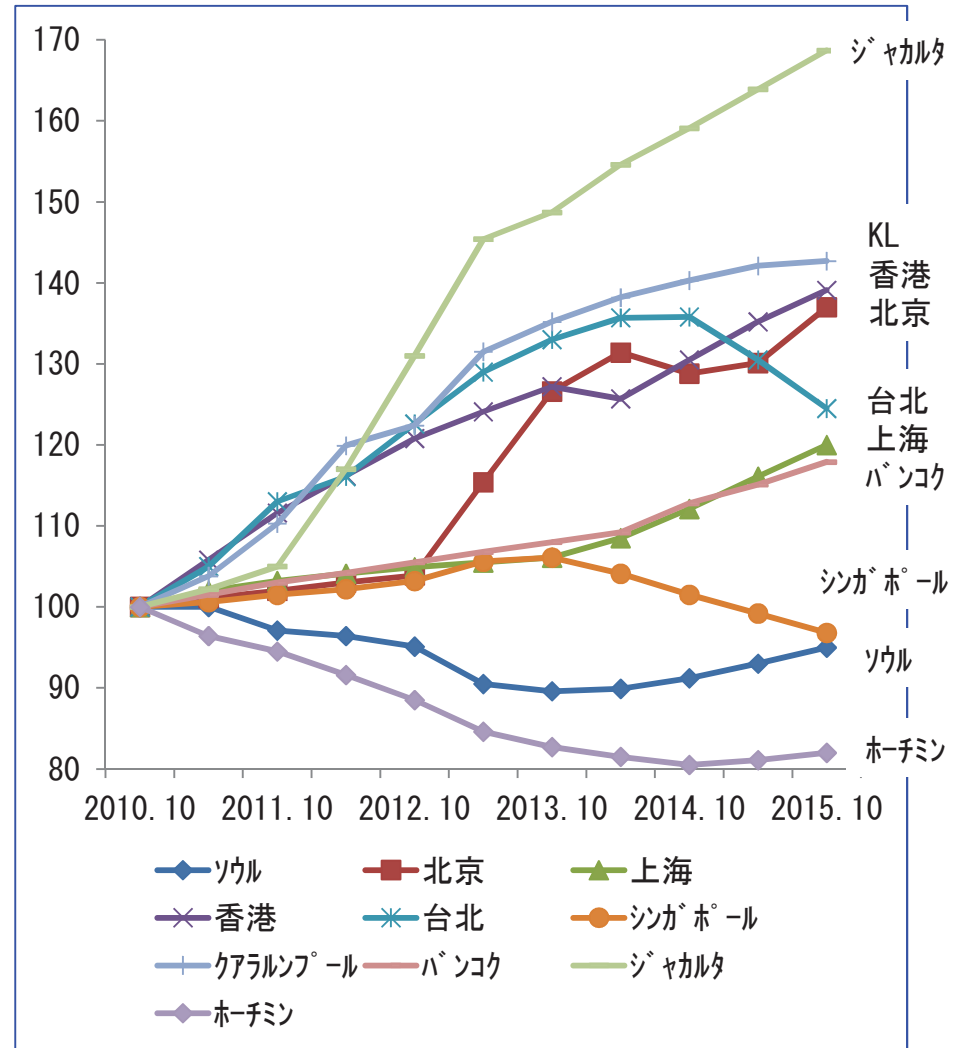
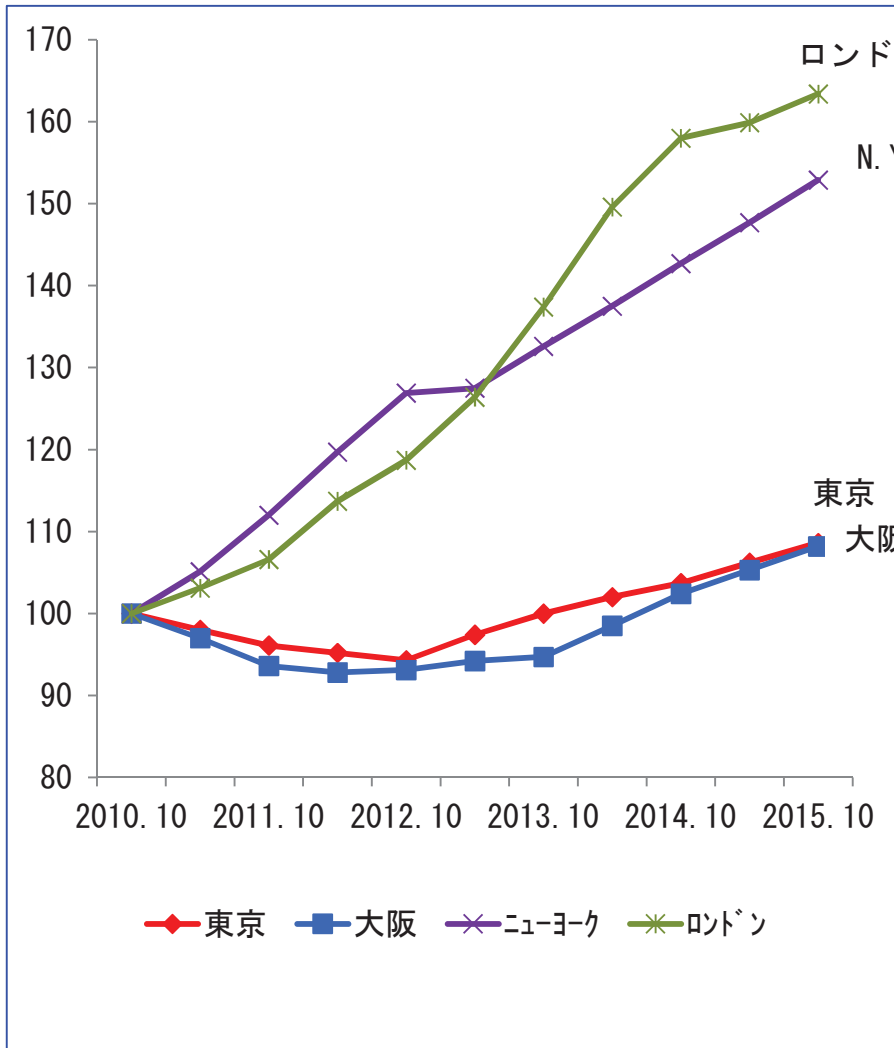
# 本日の構成

- I. 日本不動産研究所について
- II. 不動産市場の国際化に向けた取組みの紹介
- III. 国際的な不動産市場動向  
～国際不動産価格賃料指数の調査結果より～
- IV. 日本の不動産市場の国際化  
～不動産投資家調査・特別アンケート～

# 1. 新たな国際比較指標 — 国際不動産価格賃料指数 —

■ マンション価格指数／各都市2010年10月＝100.0

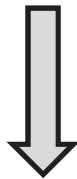
(注) 各都市現地通貨で評価した価格を指数化



(資料) 日本不動産研究所「国際不動産価格賃料指数」

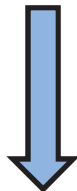
## 2. 国際不動産価格賃料指数の企画背景(2013年当時)

### 1. 不動産市場・国際化の潮流



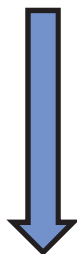
- ・日本企業の海外進出の動きは、拡大の一途
- ・国内の不動産市場においては、海外投資家の重要性がさらに高まっている (ex. 香港・台湾投資家の台頭など)

### 2. 現状における課題



- ・各国により、それぞれ異なる不動産制度・不動産慣習 (ex. 賃料支払形態や賃料単価の基準面積の違いなど)
- ・国毎にデータ公表者が異なるので、定義の微妙な違い等により、統一基準での横並びの比較検討が困難
- ・結果、海外不動産に関して「情報不足」や「データ不足」などのイメージが浸透
- ・「情報不足」がインバウンドやアウトバウンドの動きに対する阻害要因となっている

### 3. 日本不動産研究所の強み



- ・1959年の創立以来、一貫して不動産の評価・コンサルティングに従事 (国内・海外不動産含む)
- ・「市街地価格指数」をはじめ、豊富な定期調査の実施実績  
→ 「市街地価格指数」(1936年)、「全国賃料統計」(1995年)、「不動産投資家調査」(1999年)
- ・海外の鑑定機関や学術・政府機関との国際交流の歴史 (PPC、日韓会議、日中韓シンポジウム等)

日本不動産研究所「らしさ」を全面に打ち出した国際不動産に関する新たな調査の企画

## 3. 国際不動産価格賃料指数のコンセプト

### 基本コンセプト

国や地域によって異なる不動産慣習を、日本不動産研究所の不動産鑑定士が、実際に現地に赴き調査の上、日本の不動産実務に即して補正し、評価し、指数を作成



### (※) 国や地域によって異なる不動産慣習の例

#### 1. 賃料の支払形態

・韓国では、住宅賃貸にあたって、賃借人が賃貸人に多額の保証金を預け入れるチョンセが一般的。

#### 2. 単価表示する際の基準面積の違い

・韓国・中国・台湾において、価格・賃料単価を表示する場合、単価は専有面積基準ではなく、共用面積も含めたいわゆるグロス面積基準で計算表示されることが一般的  
・さらに、オフィスの場合、有効率(駐車場やEVホール面積を除いた実際の使用率)は、日本よりも格段に低い。

#### 3. マンションの分譲スタイルの違い

・中国・台湾でのマンション分譲は、内装を含めないスケルトン販売が一般的  
・内装は、オーナーが個人の趣味嗜好に合わせて独自で行うのが通常

## (ご参考). 各国によって異なる不動産慣習

(日本以上に有効率の低い韓国のオフィスビル)



建築年	2003年
土地面積	2,874㎡
構造/階層	S・SRC造 B6/27F
延べ面積	43,298.10㎡
賃貸可能面積	19,934.44㎡ (有効率 46.0%)
基準階面積	533.88㎡

(中国・台湾の一般的な分譲形態「スケルトン売り」)



## 4. 国際不動産価格賃料指数の調査概要

### (Ⅰ) 定義

国際的な主要都市の不動産市場動向を調査するため、対象都市の調査物件について、日本不動産研究所の不動産鑑定士が評価した価格・賃料を指数化したもの。

### (Ⅱ) 第5回調査の概要（2015年10月現在）

#### (1) 対象都市

東京、大阪、ソウル、北京、上海、香港、台北、シンガポール、クアラルンプール、バンコク、ジャカルタ、ホーチミン、ニューヨーク、ロンドンの14都市

#### (2) 対象用途

オフィス・マンション

#### (3) 物件数

1都市あたり6物件（オフィス3物件、マンション3物件）

#### (4) 調査内容

価格時点（各年4月1日、10月1日）において、対象物件の新築・新規契約を前提とした1㎡あたりの価格・賃料を評価し、指数化

### (Ⅲ) 問い合わせ先

一般財団法人 日本不動産研究所 研究部

電話：03-3503-5335

担当：愼・平井・吉野・田口

## 5. 2015年10月調査の結果概要

### 【オフィス市場】

■ オフィス価格は、前回調査に引き続き、14都市全てにおいて上昇した。今回調査でオフィス価格上昇率が最も大きかったのは、「東京」(+5.8%)で、次いで「大阪」(+4.0%)、「ロンドン」(+3.4%)の順であった。「東京」と「大阪」は、国際的な主要都市と比べても価格上昇が大きく、金融環境の緩和等を背景とした旺盛な投資需要によるところが大きい。

■ 一方、オフィス賃料は、上昇した都市と下落した都市の二極化の兆候が見え始めた。今回調査でオフィス賃料上昇率が最も大きかったのは、「東京」(+2.3%)で、次いで、「ニューヨーク」(+2.2%)、「バンコク」(+2.2%)、「ホーチミン」(+2.2%)が並んだ。その他多くの都市で賃料が微増となったが、需給環境の悪化で「シンガポール」(-4.5%)と「ジャカルタ」(-2.5%)では下落した。「シンガポール」では2016年にオフィスの大量供給を控えており、今後の動向がさらに注目される。

### 【マンション市場】

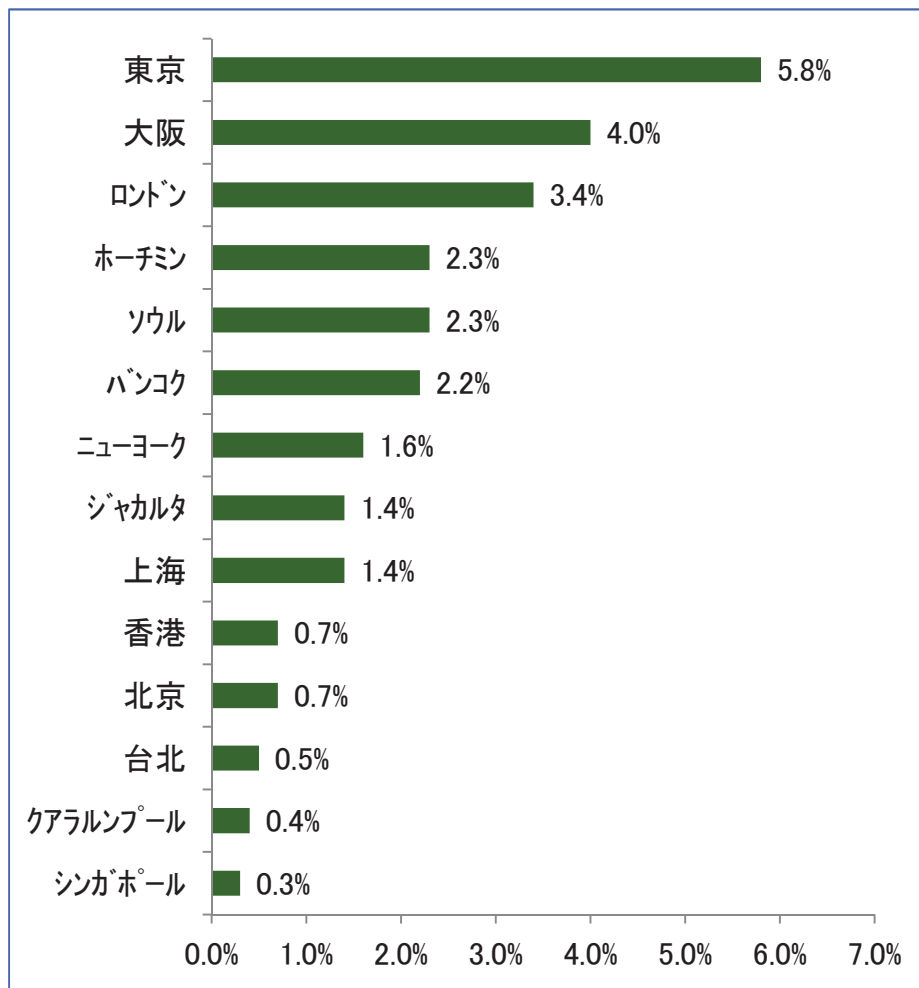
■ マンション価格については、上昇と下落の二極化がより進んだ。価格上昇率のトップは「北京」(+5.3%)で、次いで、「ニューヨーク」(+3.5%)、「上海」(+3.4%)の順であった。「北京」は2014年10月以降の不動産取引活性化策等により都心部を中心に大きく回復した。一方、変動率がマイナスとなったのは、前回調査と同じく「台北」(-4.6%)と「シンガポール」(-2.4%)であった。「台北」と「シンガポール」はともに市況過熱を懸念した当局による住宅価格抑制策が影響した。

■ 賃料の上昇率トップは「上海」(+2.9%)、次いで「北京」(+2.7%)、「ジャカルタ」(+2.3%)であった。

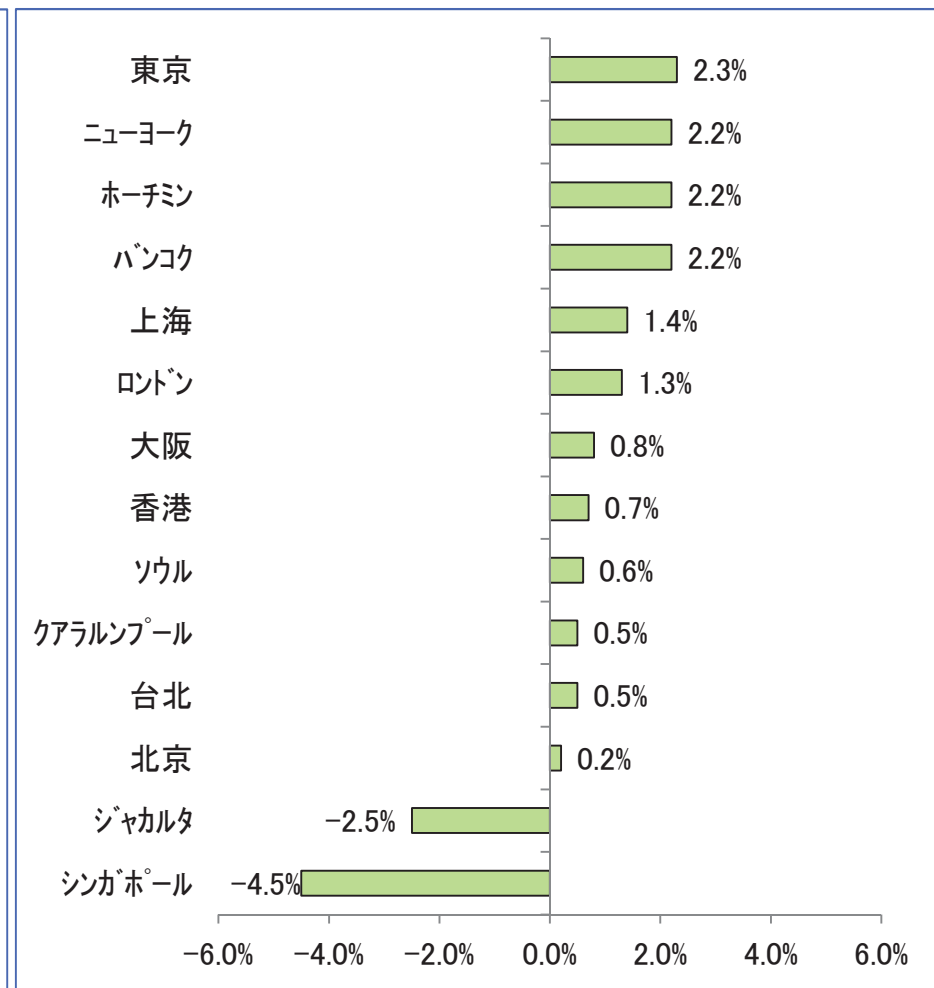


## 6. オフィスの変動率ランキング（2015年4月から10月まで）

（オフィス価格／対前回変動率）



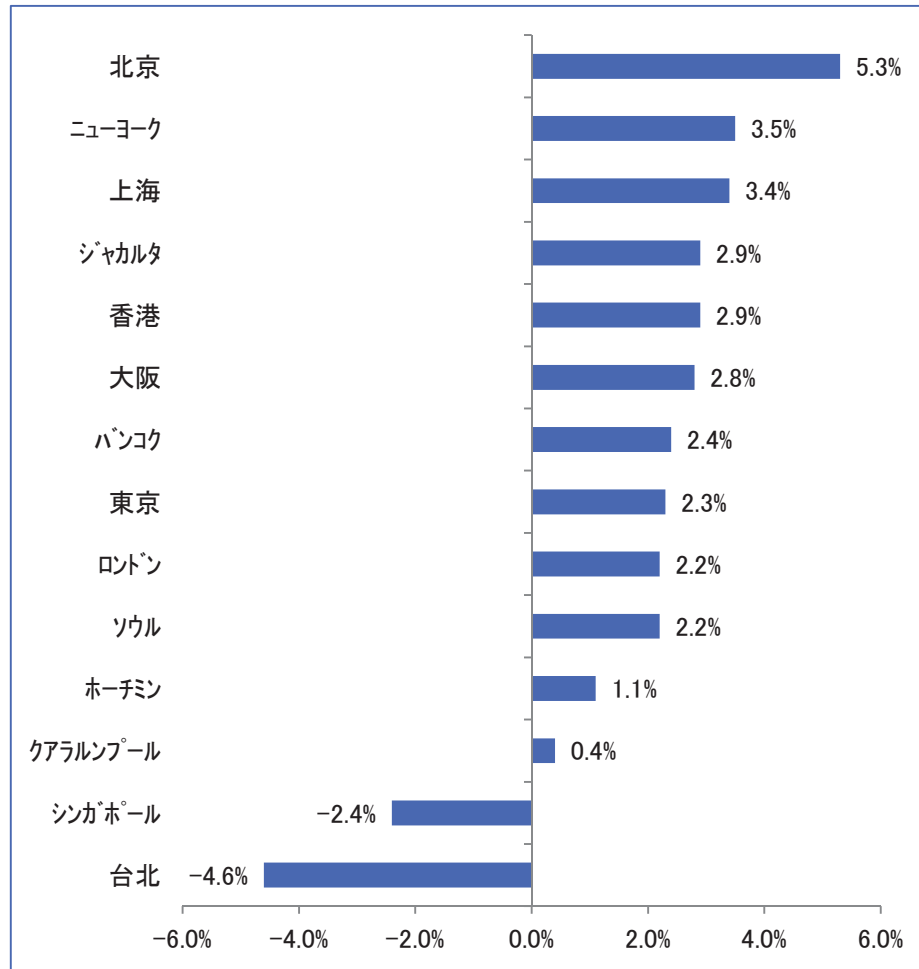
（オフィス賃料／対前回変動率）



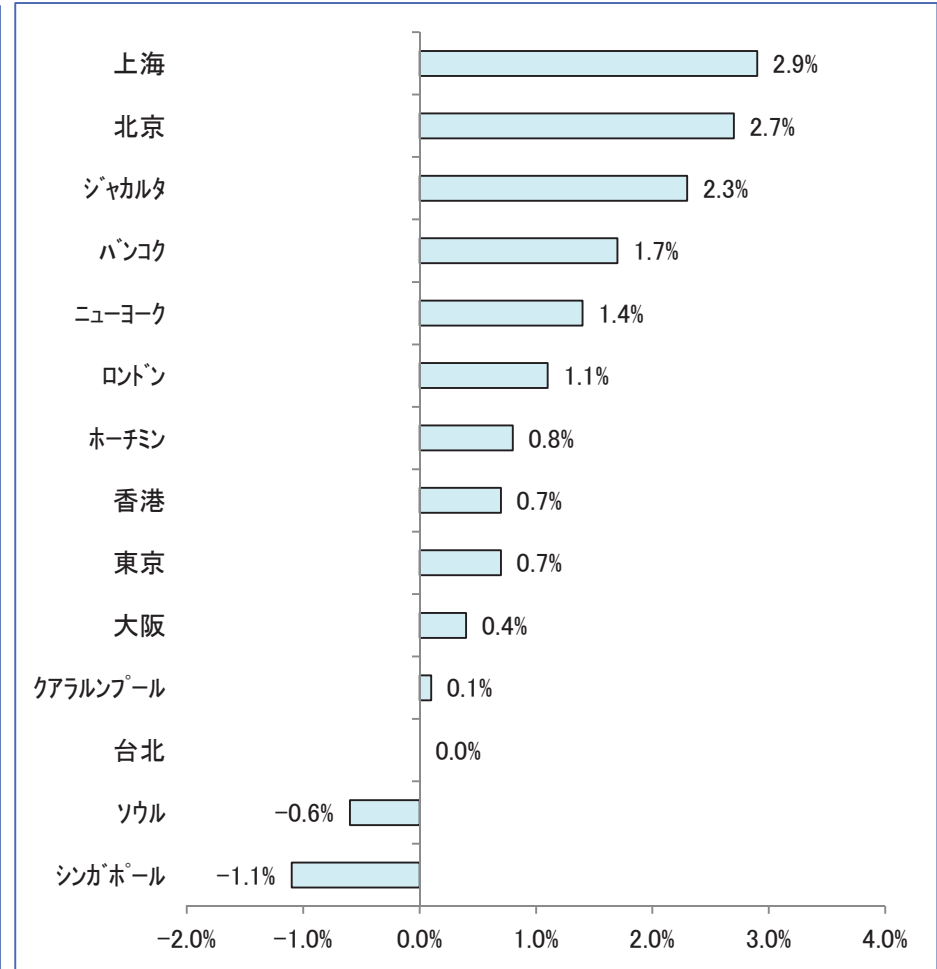
（資料）日本不動産研究所「国際不動産価格賃料指数」

## 7. マンションの変動率ランキング(2015年4月から10月まで)

(マンション価格／対前回変動率)



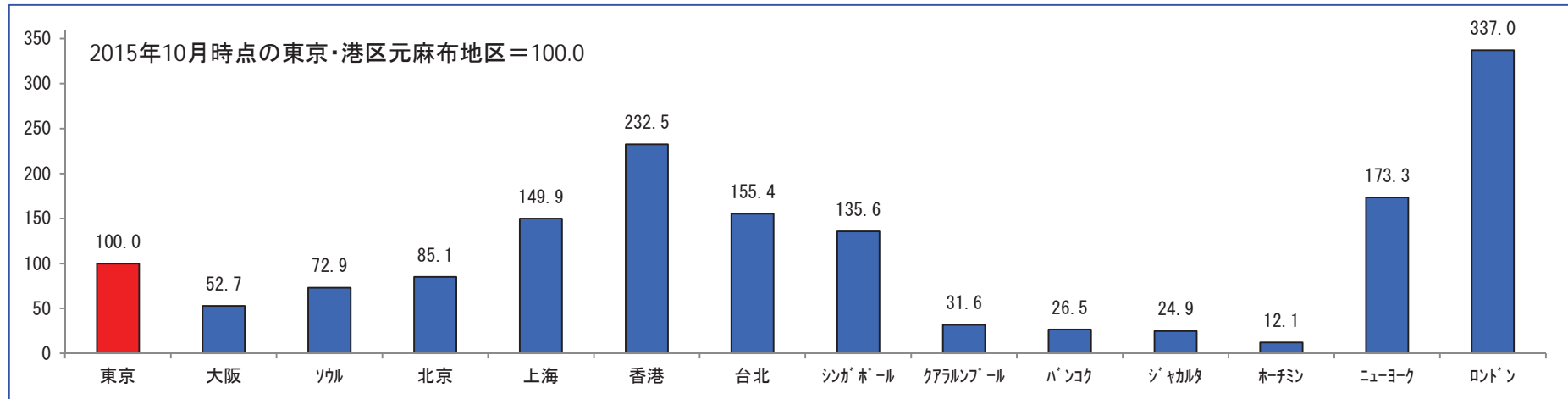
(マンション賃料／対前回変動率)



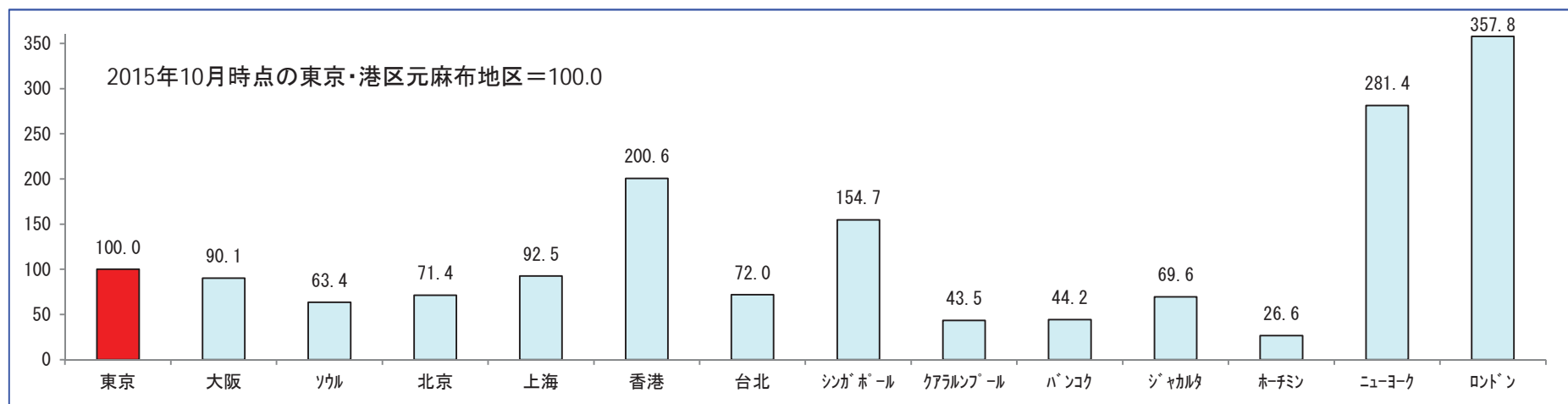
(資料) 日本不動産研究所「国際不動産価格賃料指数」

## 8. 東京と海外主要都市の価格・賃料の比較(マンション)

### ■高級住宅の価格水準相对比较指数



### ■高級住宅の賃料水準相对比较指数



(※) 比較指数の作成にあたっては、価格時点において現地通貨等で評価した価格・賃料をその時点の為替レートで円換算したうえで指数化

# 本日の構成

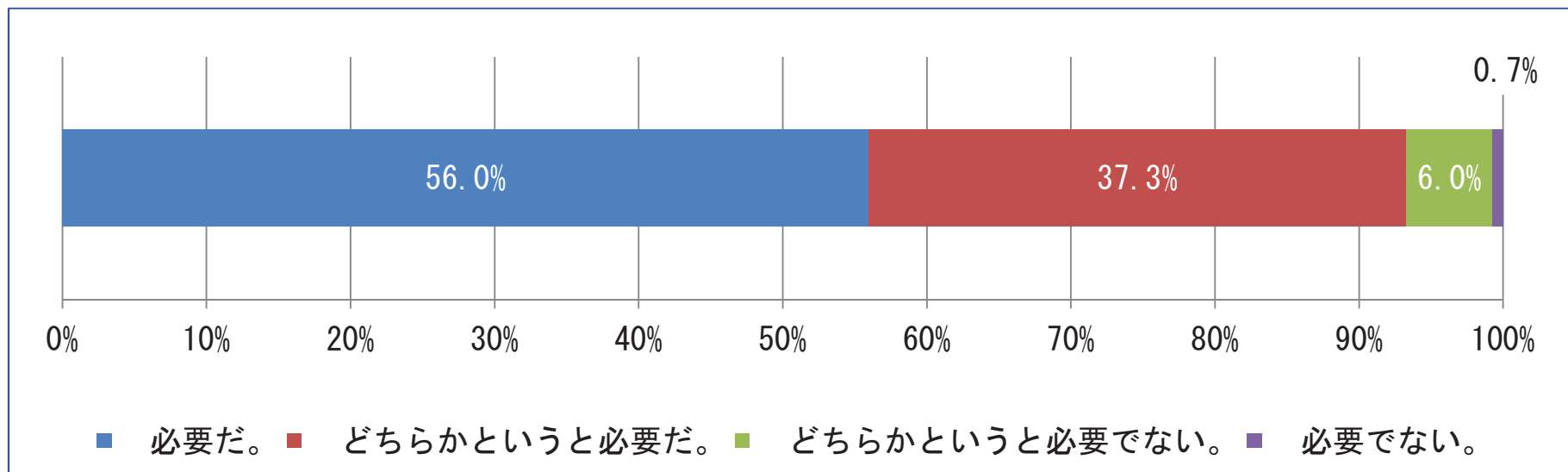
- I. 日本不動産研究所について
- II. 不動産市場の国際化に向けた取組みの紹介
- III. 国際的な不動産市場動向  
～国際不動産価格賃料指数の調査結果より～
- IV. 日本の不動産市場の国際化  
～不動産投資家調査・特別アンケート～

# 1. 不動産投資家調査・特別アンケート

## ■第33回不動産投資家調査・特別アンケート／日本の不動産市場の国際化（インバウンド投資を中心に）

- (Ⅰ) 調査目的：本調査は、日本の不動産市場の国際化（インバウンド投資を中心に）に関する不動産投資家の意識や現状における課題等を明らかにし、不動産市場の持続的で安定的な発展のための検討材料とすることを目的とする。
- (Ⅱ) 調査方法：日本不動産研究所「第33回不動産投資家調査」の特別アンケートとして実施
- (Ⅲ) 調査対象：アセット・マネージャー、アレンジャー、開発業（デベロッパー）、生命保険、銀行等
- (Ⅳ) 調査時点：2015年10月1日
- (Ⅴ) 回答社数：134社

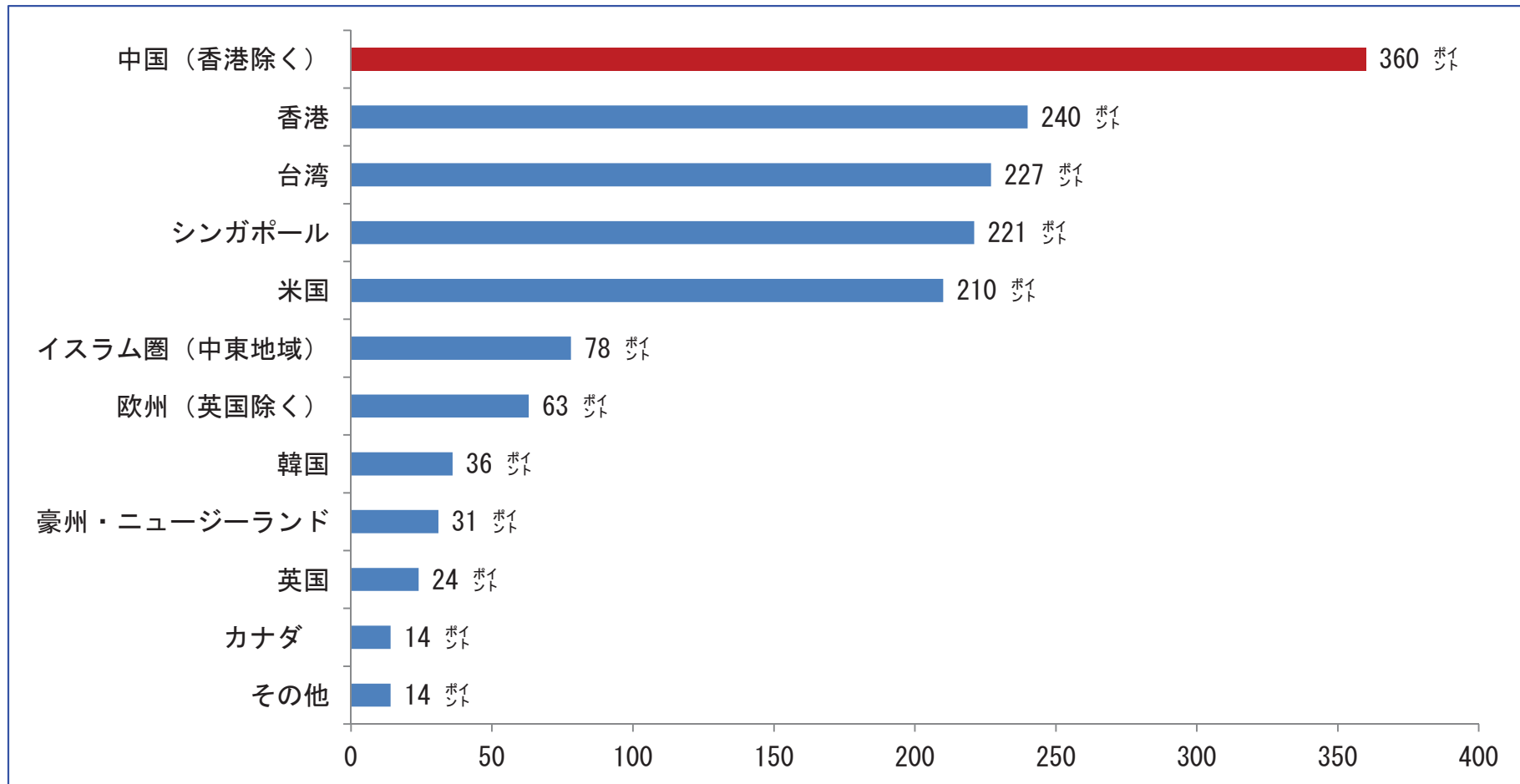
### Q. 日本の不動産市場において、インバウンド投資促進の必要性について（有効回答134社）



（資料）日本不動産研究所・第33回不動産投資家調査・特別アンケートより

## 2. 不動産投資家調査・特別アンケート

Q. 今後、日本への不動産投資が拡大すると思う外国人投資家の国・地域について（有効回答114社）



（※）質問は1～5位までのランキング方式で実施（複数選択可）。各ランキングに右のとおり配点し総合得点を集計（1位：5ポイント、2位：4ポイント、3位：3ポイント、4位：2ポイント、5位：1ポイント）

（資料）日本不動産研究所・第33回不動産投資家調査・特別アンケート

## 日本不動産研究所の国際業務の取組みなど

ご清聴、ありがとうございました。

慎 明宏(しん あきひろ)  
一般財団法人 日本不動産研究所  
研究部 兼 国際部 参事  
不動産鑑定士  
E-mail: akihiro-shin@jrei.jp