



# アジアの個人投資家による 日本不動産投資の実態

---

株式会社RJCリサーチ

平成28年度 第2回海外不動産取引研究会(2016/12/16)

## 弊社・事業のご紹介

---

RJCリサーチは東京を拠点とした市場調査会社として、約50年に及ぶ歴史がございます。  
近年、不動産管理事業を開始し、香港、台湾を中心とした海外投資家へ向けて、  
ITを活用した効率的な投資用不動産管理のサービスを提供しています。



## リサーチ事業

- 市場調査の企画設計、リサーチ・コンサルティングなど
- 主なクライアント(一部)



## ウェルスパーク事業

- 主に海外投資家をターゲットとして、ITと不動産管理を融合させたハイブリッドサービスを提供

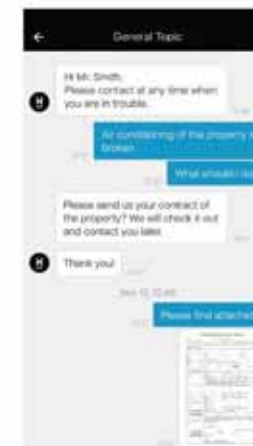
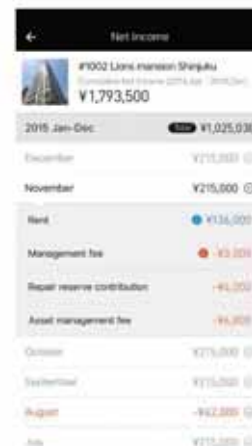
## 投資不動産のポートフォリオ マネジメントアプリ

- ✓ 不動産管理分野での 10 年以上に渡る経験
- ✓ 日本語、英語、北京語、広東語、台湾語で対応可能
- ✓ WealthPark ユーザーなら不動産担保ローンが利用可能<sup>1</sup>
- ✓ モバイルアプリを利用した高品質でタイムリーなサービス

注 1：現在は香港パスポートの所有者で、金融機関の審査・承認を通った方を対象としております。  
台湾とシンガポールのパスポート所有者向けのサービスは現在検討中、WealthPark ユーザーにはサービス開始次第お知らせいたします。



1. 保有不動産の価値が一目で分かる
2. 不動産、テナント、ローン情報が確認可能
3. タイムリーで分かりやすい収支報告
4. 独自の調査分析レポートの提供
5. どんな質問もチャットで対応可能
6. 書類や画像を保管可能



## マクロ視点で見た日本のインバウンド不動産投資市場

---

国内

海外

個人

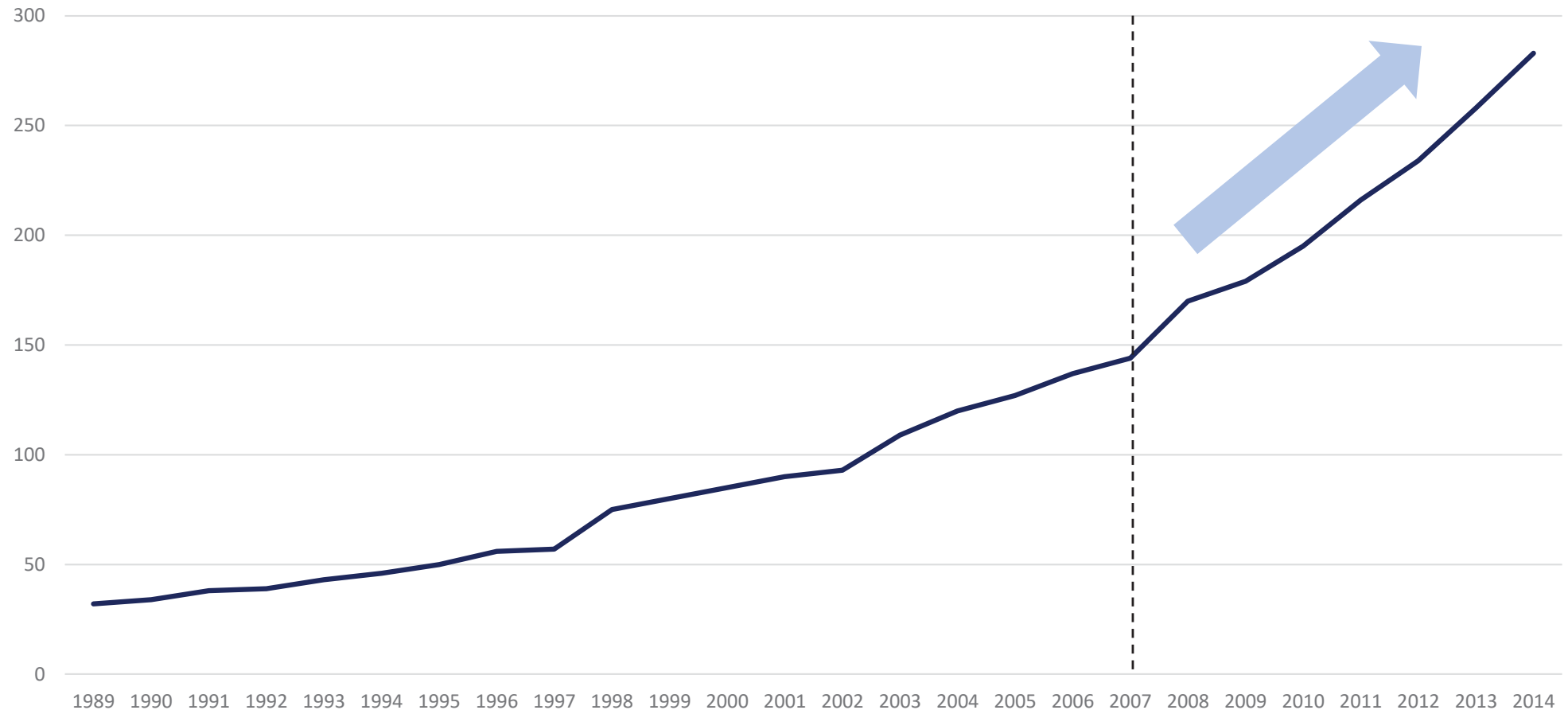
海外の個人投資家



法人

2007年以降、外国人不動産取引を始める不動産事業者(東京都内)が急増。

外国人不動産取引を開始した事業者数(東京都内)の推移



\* 全日本不動産協会東京都本部 全日東京アカデミー「東京オリンピックと不動産業の関わり」より弊社作成

# 不動産価格の高騰





アジア主要都市の利回りは相対的に低く、物件価格は上昇し続けている。

台湾

香港

中国(上海)

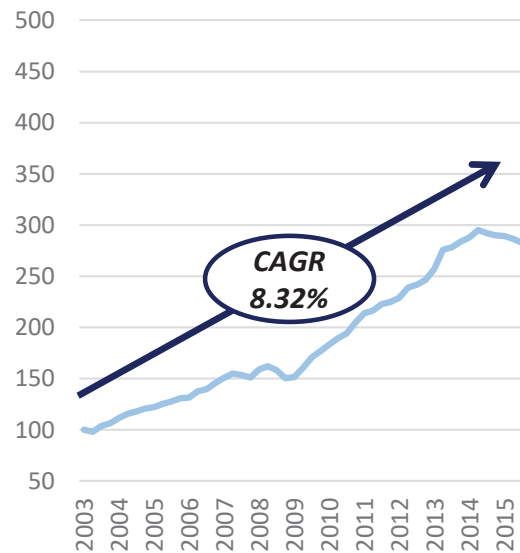
利回り

1.6%

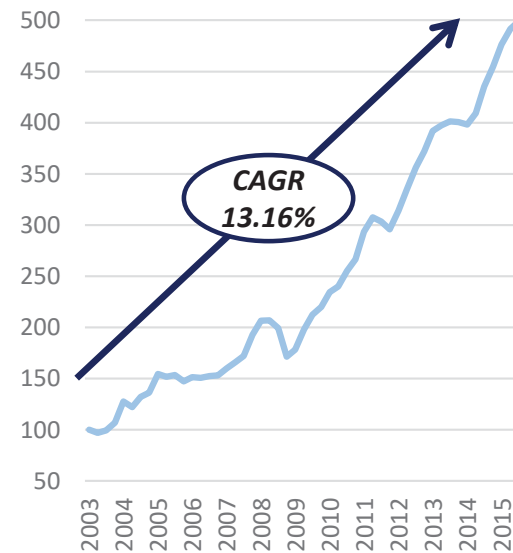
2.8%

2.7%

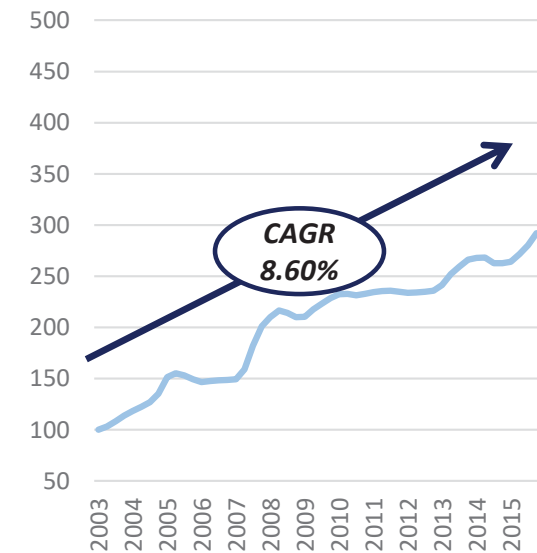
不動産  
価格推移  
(2003=100)



\* Source: Sinyi Real Estate Planning and Research



\* Source: Rating and Valuation Department



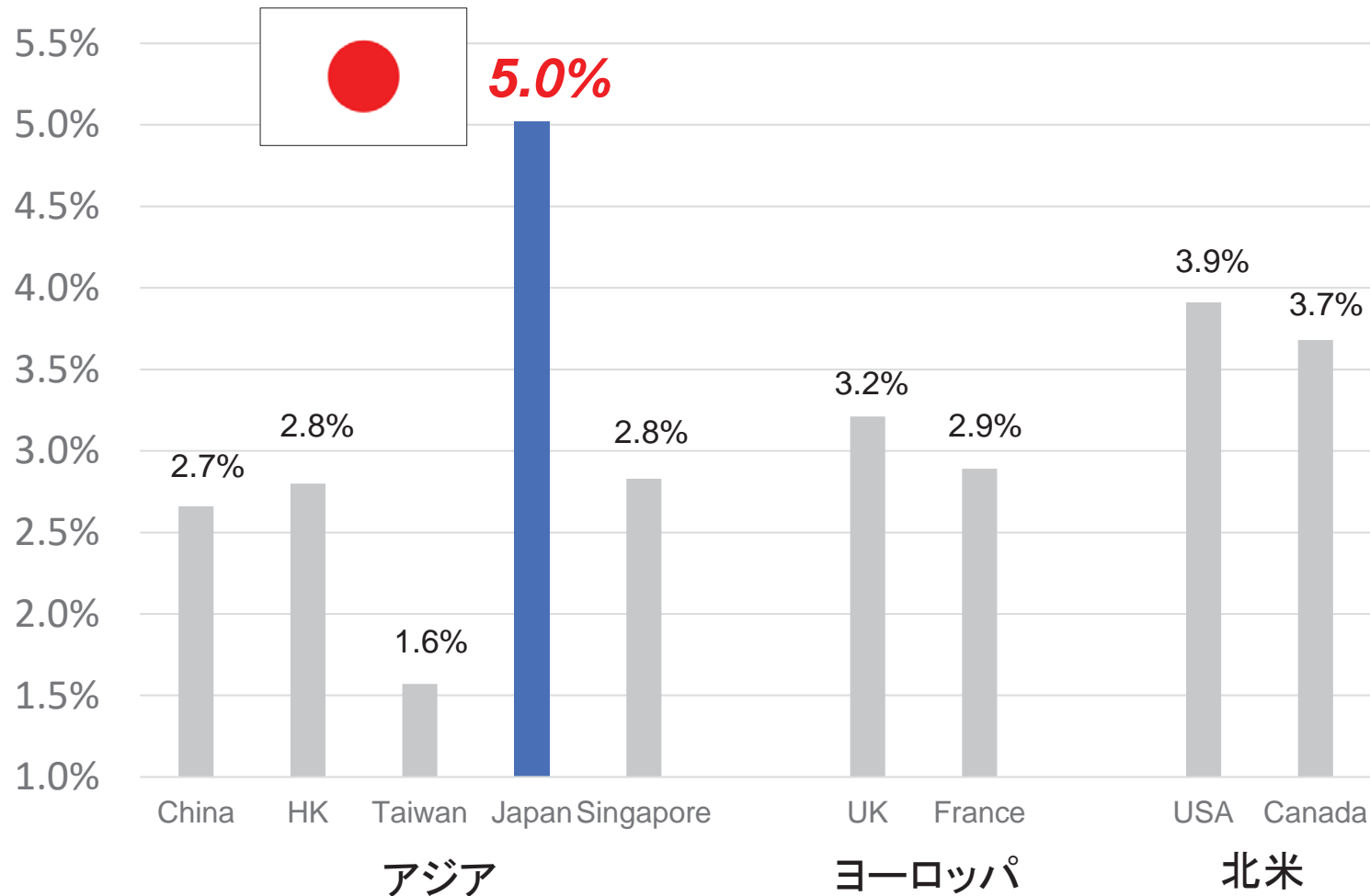
\* Source: eHomeday

# 日本の不動産=安全資産



## 日本不動産の利回りは、世界各国と比較して高い。

世界各国の利回り比較

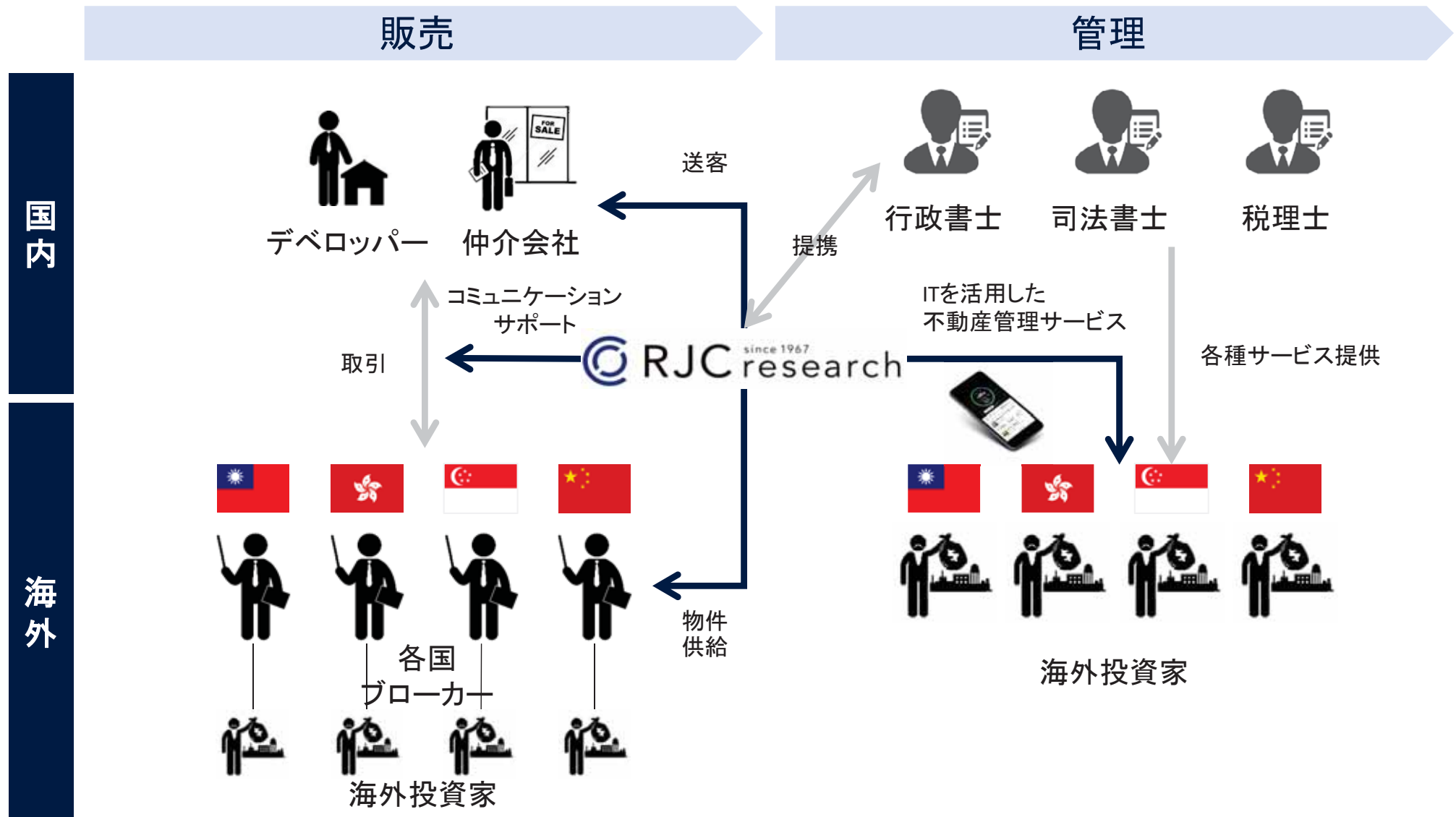


出典: Global Property Guide

## ミクロ視点で見た日本のインバウンド不動産投資市場

---

海外投資家向けの販売サポートから、購入後の管理サービスまでワンストップで提供。



香港・台湾・シンガポールを中心に海外エージェントとのネットワークを構築  
国内事業者様に対して、弊社ネットワークを通じたマーケティングサポートをご提供

提携社数: **97社**  
提携エージェント数: **244人**  
(2016年12月現在)

主要大手 (抜粋)

提携社数



香港



**27社**



台湾



**27社**



シンガポール



**29社**

その他: 14社

安定した賃貸収入が見込める東京都心、関西の中心部から、距離的に近い九州の福岡、旅行地として人気のある北海道まで、幅広いエリアの物件に投資。



## 新築

## 中古

区分

### 新築 x 区分

- 初心者/ベテラン、また国を問わず人気。
- 同じ建物内の区分物件に友人・夫婦で投資することがある
- 2LDK、3LDKの広めの区分物件はセカンドハウス用途としても人気。

### 中古 x 区分

- 価格帯が安い物件は初心者の1軒目として人気。
- ベテランが利回り重視で郊外の物件を購入するケースもある。

一棟

### 新築 x 一棟

- 現地ブローカーが一棟で購入し、区分登記をした上で自社で販売を行うケースも(営業の教育効率が高い)。

### 中古 x 一棟

- 現地ブローカーが一棟で購入し、区分登記をした上で自社で販売を行うケースも(営業の教育効率が高い)。
- 2軒目、3軒目で本格的な投資を始めるベテランが購入。



## 新築

## 中古

### 投資用

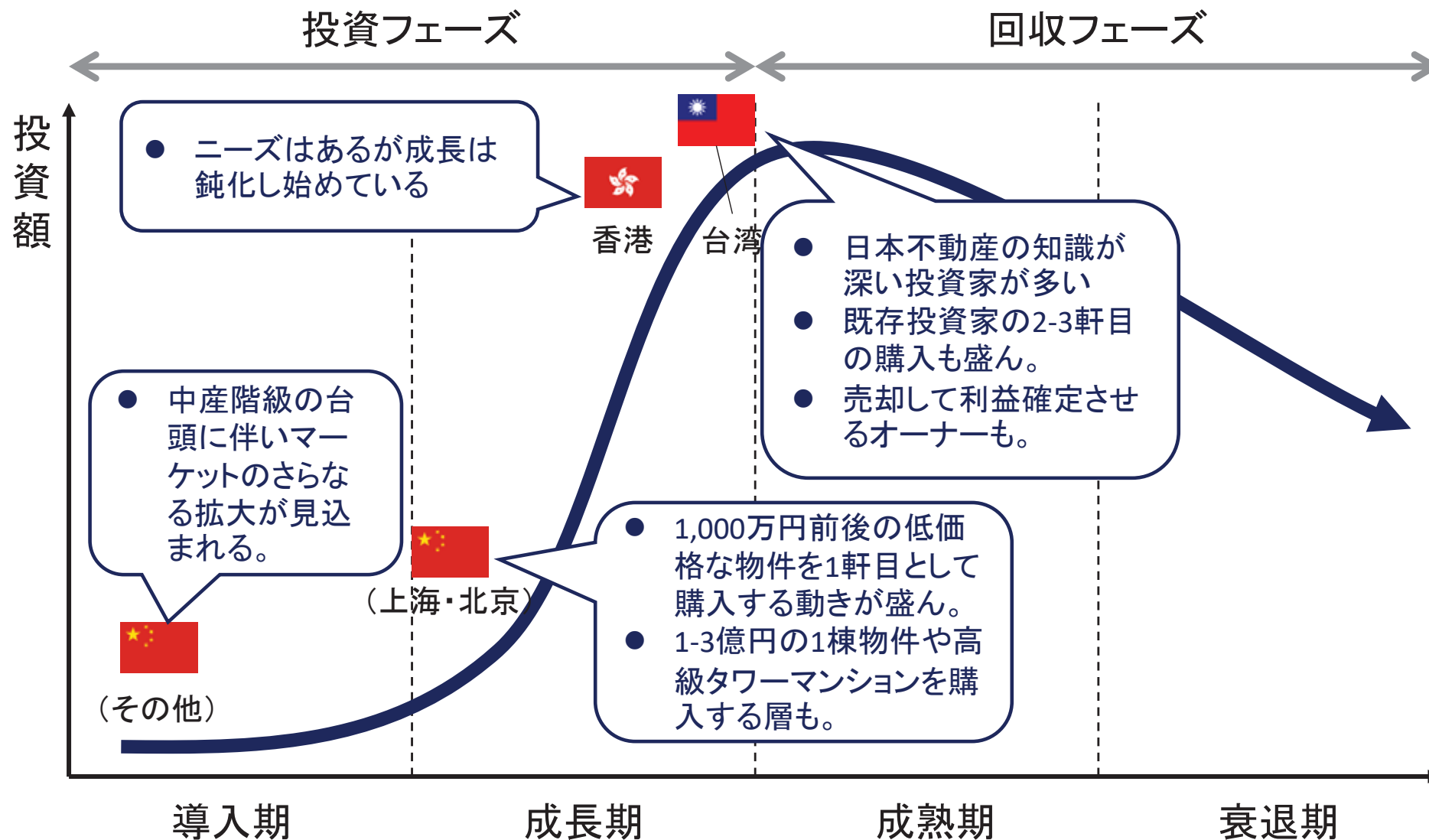
- タイプ：マンション
- 価格帯：3,000～4,000万円
- 表面利回り：4%～
- 間取り：1K～1LDK
- 平米：30～40m<sup>2</sup>

- タイプ：マンション、アパート
- 価格帯：～2,000万円
- 表面利回り：6%～
- 間取り：1K～1LDK
- 平米：～40m<sup>2</sup>

### 自己 使用

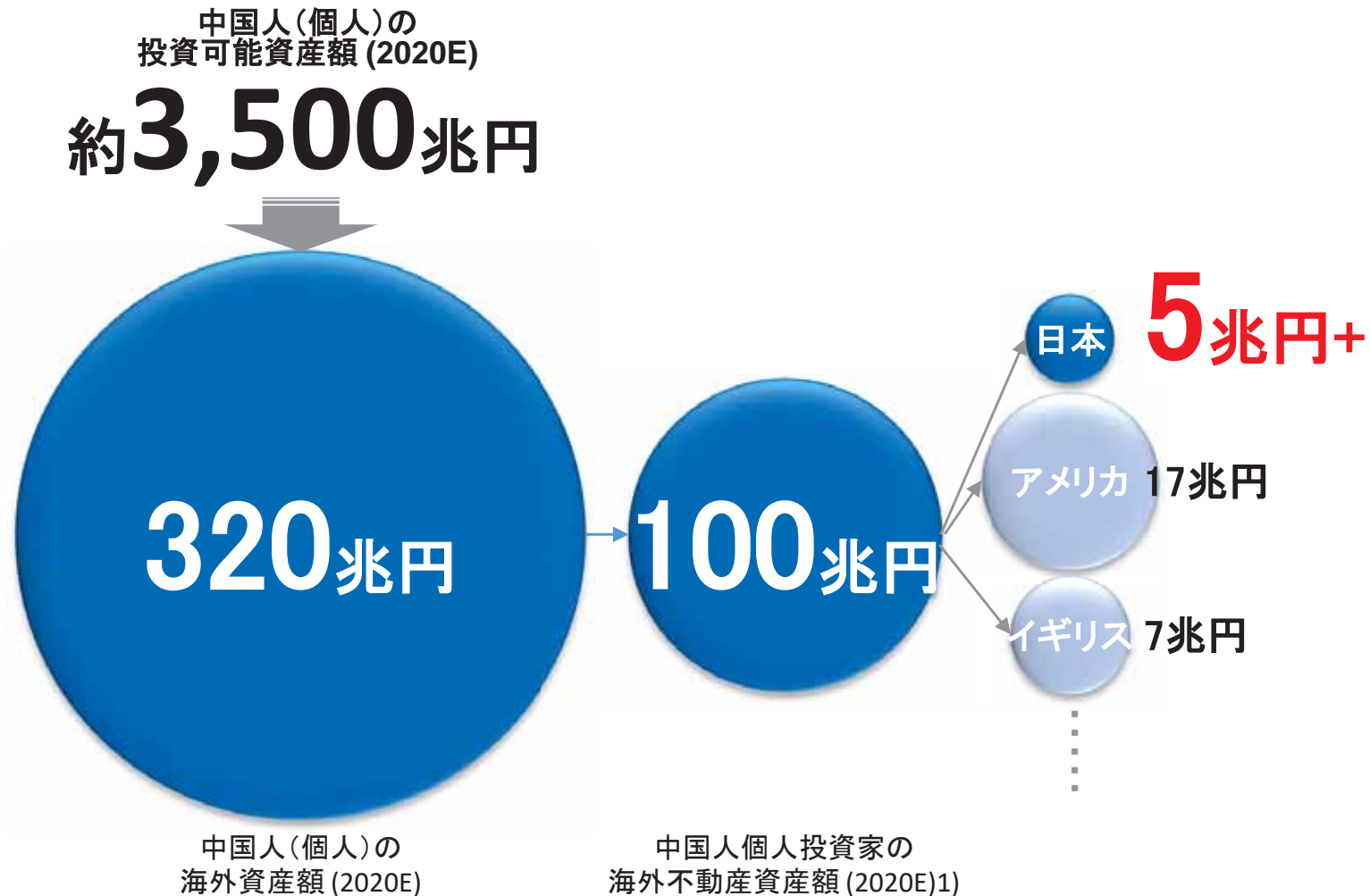
- タイプ：マンション
- 価格帯：5,000万円～1億円
- 間取り：2LDK～3LDK
- 平米：60～100m<sup>2</sup>

- タイプ：マンション
- 価格帯：1億円～
- 間取り：2LDK～3LDK
- 平米：100m<sup>2</sup>～



# 中国人投資家の日本不動産への投資需要

中産階級の台頭に伴い、中国の個人資産の約100兆円が海外不動産へ、その内5兆円が日本不動産に投資されるポテンシャルを秘めている。



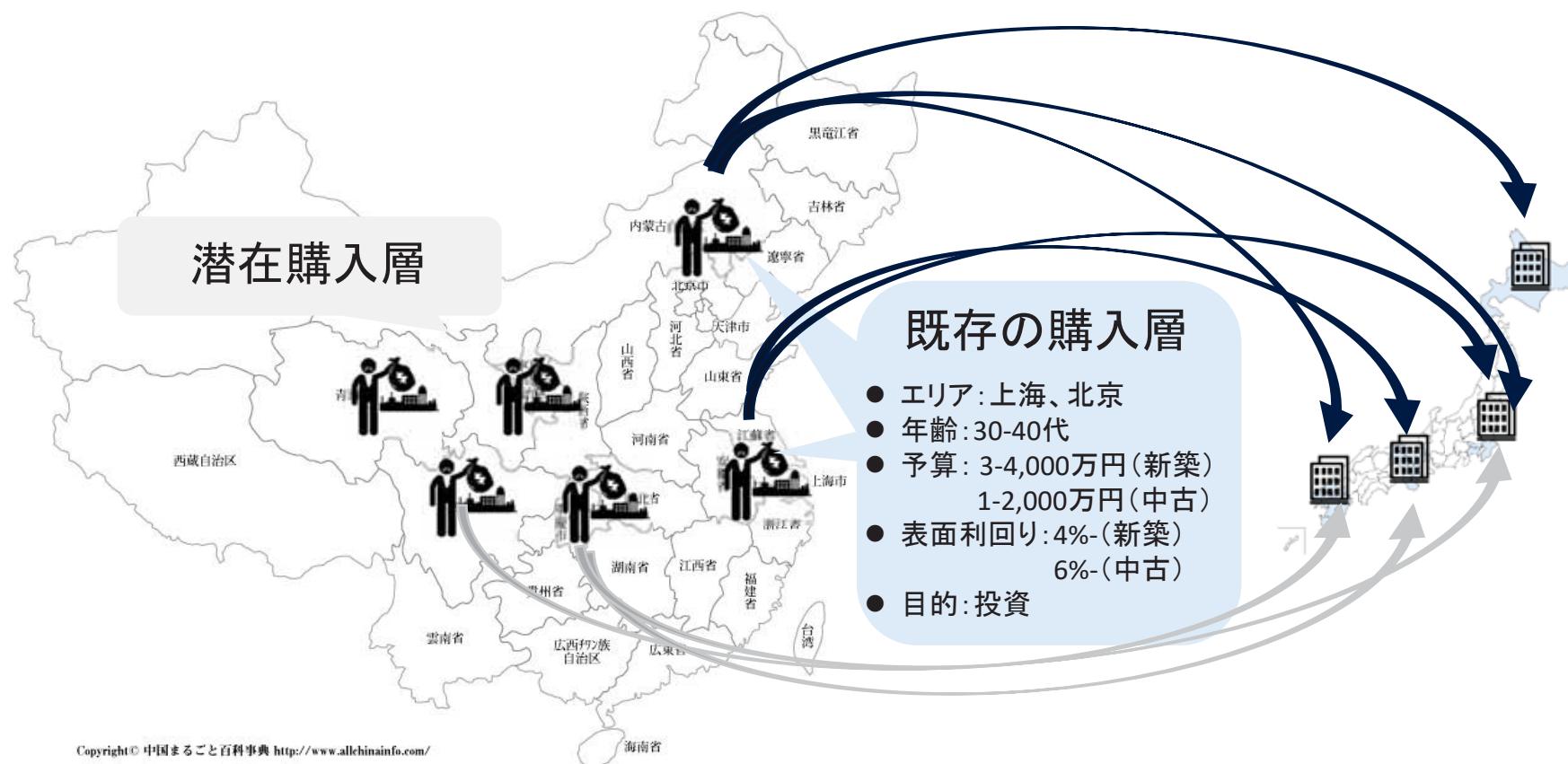
Source: 2016 China Wealth Report (Boston Consulting Group) 1) 中国人(個人)の海外資産の30%が不動産に割り当てられると想定

中国国内  
プラットフォーム

海外特化  
プラットフォーム

新興  
プレイヤー

現状は東京、大阪などの大都市の安価な物件に投資をする、上海・北京の投資家が主な購入層だが、今後はより投資規模を拡大していく。また、中産階級の台頭に伴い、内陸部の潜在購入層による投資も増え、今後さらなるマーケット拡大が見込まれる。



## 弊社 不動産管理サービスについて

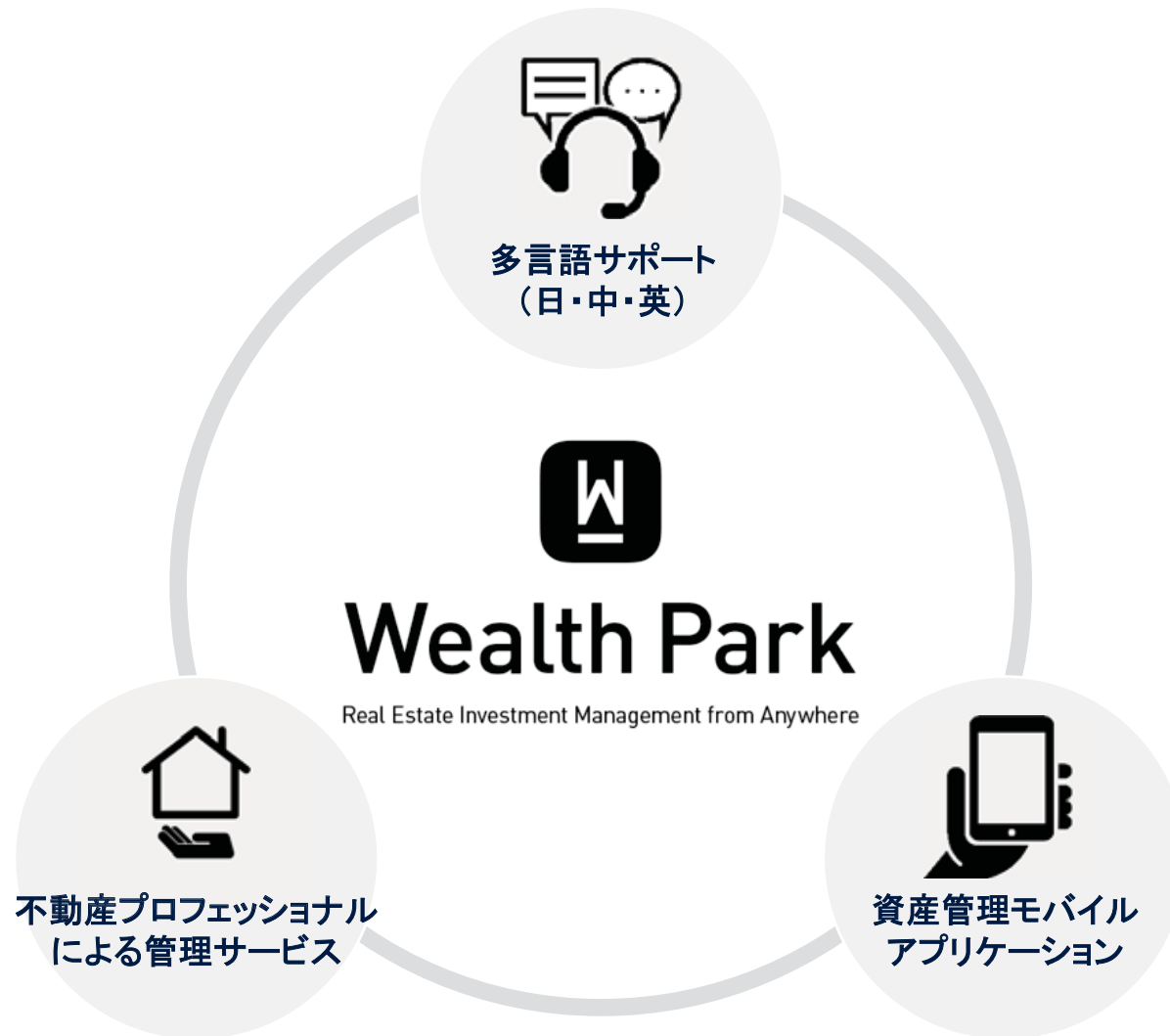
---



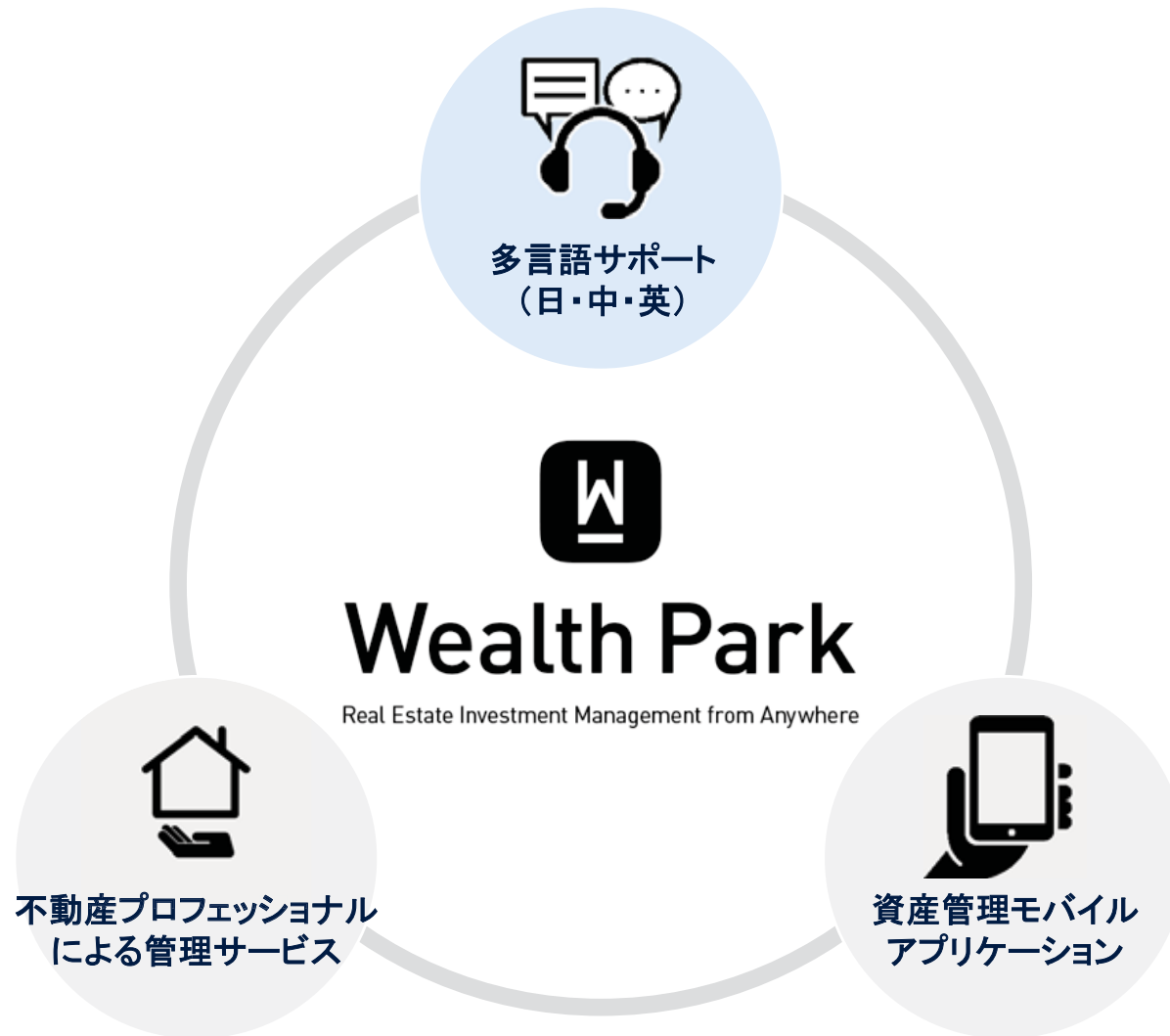
# Wealth Park

Real Estate Investment Management from Anywhere





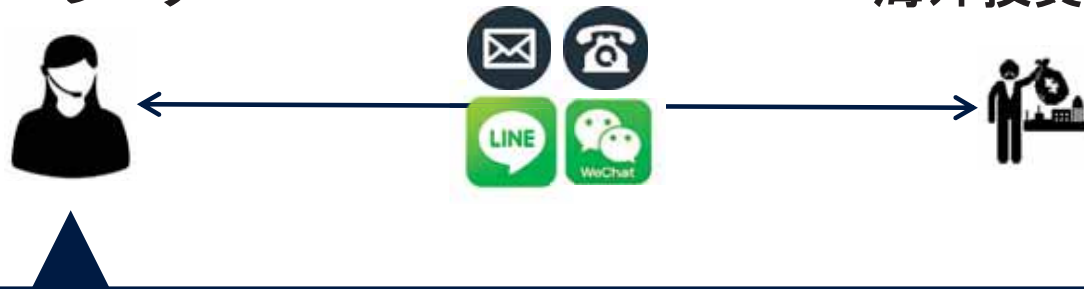




日本語、中国語（北京語・広東語）、英語のネイティブスピーカーによるサポート。オーナー様も安心してお問い合わせいただけます。

RJCオペレーター

海外投資家



## RJCオペレーター紹介



Sales & Transaction

★ Vivian Tam

Japanese, English,  
Mandarin, Cantonese



Sales & Transaction

★ Kini Choh

Japanese, Mandarin



Sales & Transaction

★ Michiko Inazu

Japanese, Mandarin



Asset Management

★ Linda Wu

Japanese, English, Mandarin



Asset Management

★ Deirdre Yam

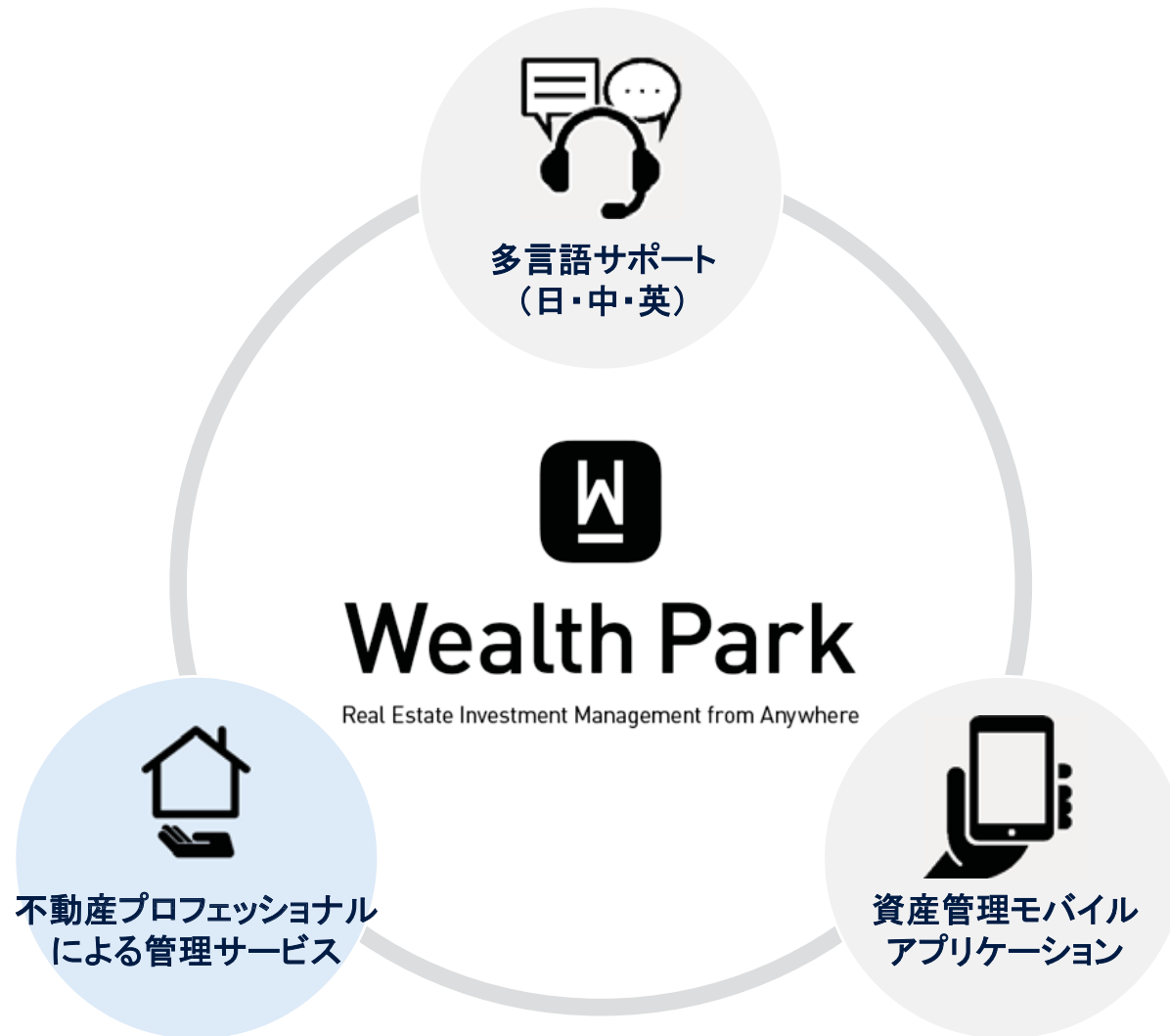
Japanese, English,  
Mandarin, Cantonese



Asset Management

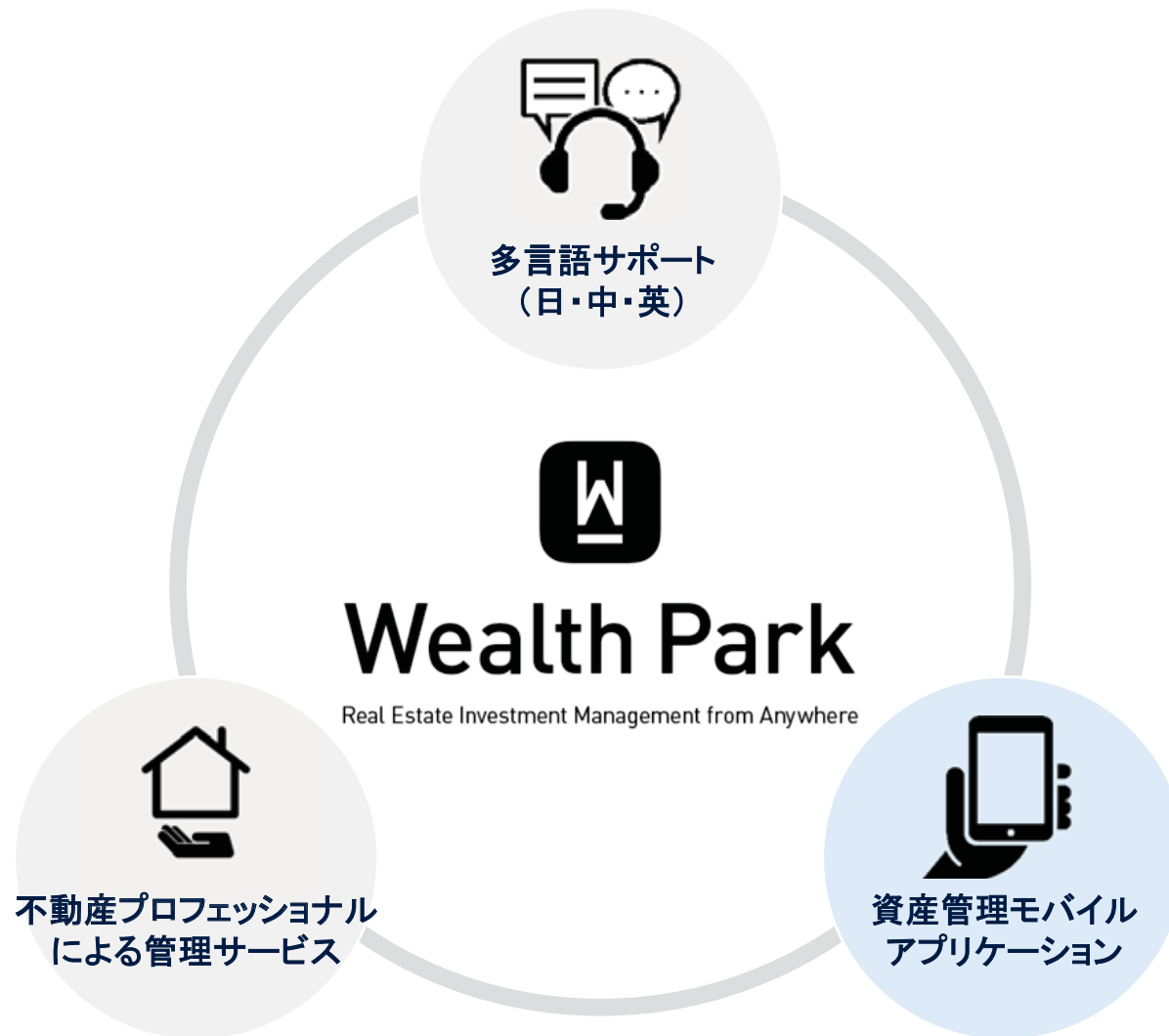
★ April Miura

Japanese, English,  
Mandarin, Cantonese



不動産管理チームは、日本において10年以上の経験を持つメンバーを始めとする、不動産のプロで構成されています。

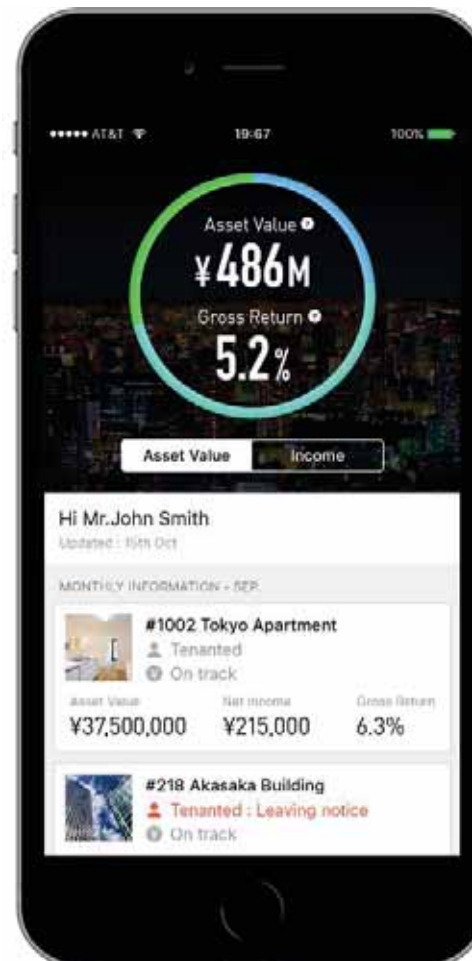




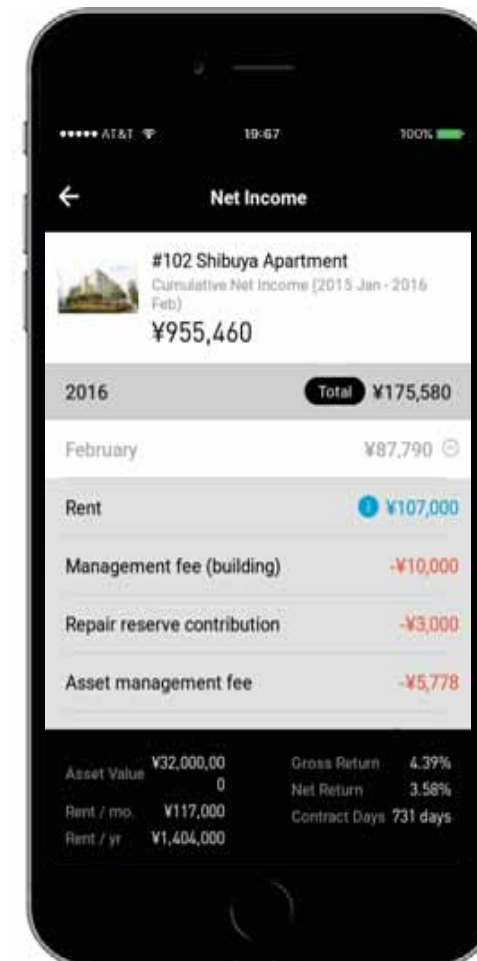
## 資産情報の一元管理

物件、テナント、ローンなど資産に関するあらゆる情報を一元管理できます。

保有不動産の価値  
が一目でわかる



タイムリーでわかり  
やすい収支報告



## 契約書・画像の保管

# 契約書・画像 の保管

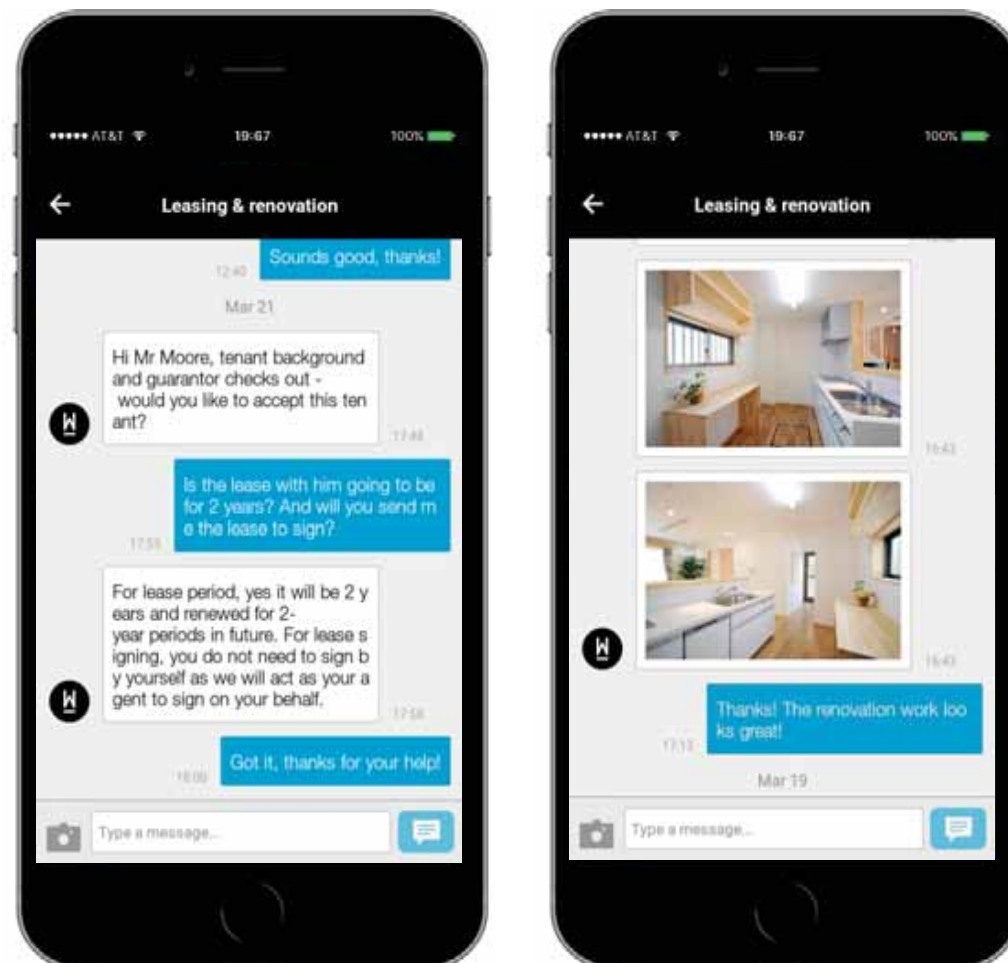
物件に紐づく契約書や修繕・リフォーム実施時の写真など関連ファイルを保管できるので、紙の契約書や過去のメールを探す手間がありません。



## チャット画面イメージ

# チャットで気軽に 質問・相談

手軽でリアルタイムなチャットにより、いつでも、どこでもお問い合わせが可能です。お問い合わせの際には、日中英の3ヶ国語に対応したネイティブスピーカーが丁寧に対応いたします。





既にWealthParkを利用されているオーナー様から高い評価を得ています。

WealthParkを使い始めてから、管理会社の方と**いつでもどこでも気軽にコミュニケーション**ができるようになりました。チャットなので**すぐに反応がある**し、重要なメッセージがスマートフォンでの通知で**すぐに確認ができる**ので便利です。



WealthParkでは、月毎の**収支やキャッシュフローが手軽に確認**できます。投資レポートは大変興味深く、資産の運用を考える上で**有効な情報源**となっています。

WealthParkは、まさに**資産運用アドバイザー**のようなサービスです。



## 現状の課題と解決案

---

社会的なリソース(時間、お金)の効率的な活用を通じて、海外投資家へより低コストかつ効率的に、日本の不動産への投資機会を提供し、インバウンド投資を最大化。

## 課題

## 解決案

- 取引コスト  
物件見学や契約のたびに来日の時間・費用がかかっている。

- IT重説の普及
- VRなどよりリッチな物件情報の提供

- 郵送コスト  
契約書等の書類の郵送する時間・費用がかかっている。

- 電子サイン
- 契約書面の電子化

- 不動産情報の管理コスト  
各物件情報の取得・登録・変更などの作業工数が多い。

- 不動産情報のデータベース化
- API開放