

第三回海外不動産取引研究会

海外機関投資家による インバウンド不動産投資の現状について



三井不動産投資顧問株式会社

MITSUI FUDOSAN INVESTMENT ADVISORS INC.

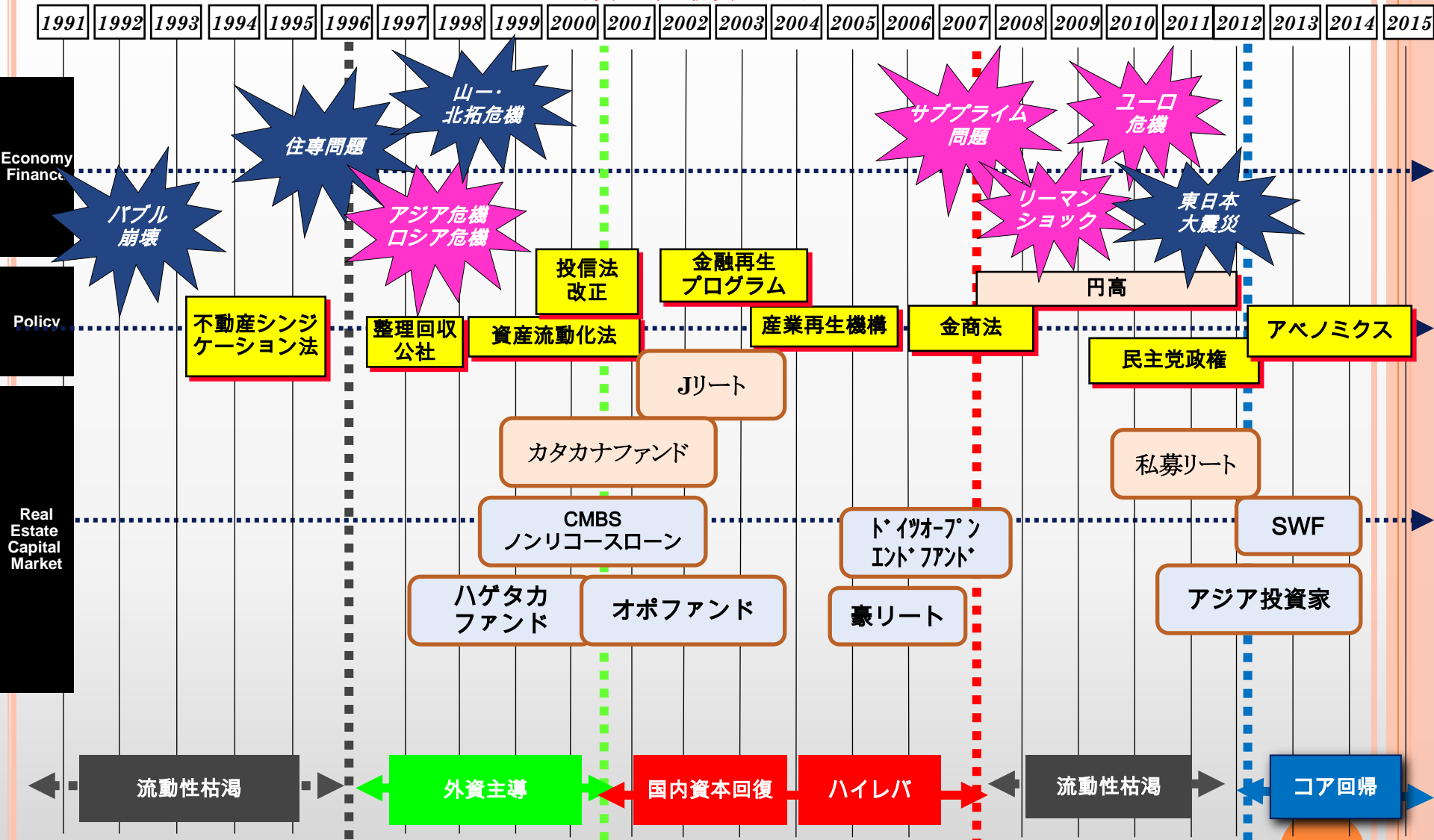
高 浜 浩 章

HIROAKI TAKAHAMA

03/03/2016

Historical Review of Foreign RE Capital in Japan

外資の対日投資の歴史



- 90年代後半、米オポファンドは流動性を供給。金融危機後は華僑やオポファンドが同様の役割。
- 2000年代ブームでは豪やドイツのコア投資家が参入。
- 近時ではアジア機関投資家やSWFなど長期コア投資家の対日投資も増加。

Background of Current Foreign Capital Investments in Japan

外資による対日不動産投資の理由



対日投資意欲が高まっているのは、短中期的な理由が多い。

政策的・制度的な課題

なぜインバウンド不動産投資促進が必要か？

- 日本は国内資本が分厚いっぽうで「**リスクをとれる資金**」が相対的に少ない。
- ①異なるタイミング ②ハイリスク物件 ③地方 ④オペレーショナルアセット ⑤新規アセットタイプ(インフラ・PREなど) にインバウンド投資家が期待できないか。

制度的な課題や障壁は？

- **法人実効税率**は低下しているもののいまだ**高い**と言われる。TMKは使い勝手に制約が多く、GK-TKは匿名組合出資の匿名性を嫌がる投資家が多く、信託受益権の煩わしさも含め、**シンプルなストラクチャー**を望む声は多い。(特例が多すぎることに起因？)
- テナント退出リスクの大きい**普通借家**を嫌がる投資家は多い。(住宅は理解されやすい)

「透明性」はどうなのか？商慣習上の課題は？

- 「透明性ランキング」は低いと言われるが、大きな**投資阻害要因とはなっていない**。むしろアジアの中では優位と考えられる。
- **言葉の壁・文化の壁**は大きい。翻訳・通訳のコスト・時間が負担。地方の不動産情報は日本語以外では不足気味。
- 開発許認可など**制度の壁**もあるが、基本は**ローカル企業との連携**で克服。外資日本拠点スタッフのローカル化も大きく進展している。

外資を優遇すべき分野はあるか？

- 基本的には**優遇も差別待遇も不要**と考えるが、**資金を要するのに国内投資家が敬遠する分野**や**新たなアイデアやネットワーク等でエンド需要をもたらす投資家への優遇策**は検討を要する。