

平成28年度 第3回「海外不動産取引研究会」議事概要

1. 国土交通省土地・建設産業局宮坂国際課長の説明概要は以下の通り。

【「不動産取引における国際対応の円滑化に関する検討会」の開催について】

- ・ 「不動産取引における国際対応の円滑化に関する検討会」を中川教授に座長をお願いして今年度3回開催した。昨年度の調査で不動産事業者における外国人取引対応状況やそれに起因して生じる問題やトラブルの実態を把握するためにアンケート調査・ヒアリング調査を実施した。この調査の結果を踏まえ、国土交通省としてトラブル防止のための事業者向けマニュアルの整備を行っており、近く公表できる予定。

【不動産事業者のための国際対応実務マニュアル（案）の概要について】

- ・ マニュアルを作って終わりではなく、引き続きフォローしていくことにしており、一元的・体系的な情報発信、取引等において使用する法的資料の英語参考訳の整備、国際的な取引対応ができる人材の育成、外国において営業活動を行う際の現地の法規制に係る情報の収集などに引き続き取り組んでいきたい。

2. 一般財団法人日本不動産研究所研究部兼国際部慎参事の説明概要は以下の通り。

【日本の不動産取引市場の動向】

- ・ 不動産取引市場の規模としては、2007年上期に3兆円を超えていたが、リーマンショック後に急速に市場取引が縮小し、ピーク時の約3分の1程度になり、1兆円を割り込んでいた。その後、2013年上期にはアベノミックスなど影響もあり2兆円を超えて堅調に推移していたが、2015年以降は物件の価格上昇、利回りの低下、取引物件が少ないことなどのため最近は減少傾向にある。
- ・ 取引主体別で見ると、買い手としてはREITが圧倒的であり、ほかにSPCや一般事業会社など様々である。投資需要は引き続き旺盛だが、最近取引物件が減ってきている。

【日本におけるインバウンド投資の動向について】

- ・ 日本におけるインバウンド投資の動向を見ると、2007年、2008年は2割を超えていたが、2015年には15%程度となっており、2割超えは難しい状況。
- ・ インバウンド投資を投資国別に見ると、2007年には米国、豪州、シンガポールが多かった。米国が引き続き第一位ではあるが、中国や香港等のアジア系の割合が増える傾向である。
- ・ 投資エリア別に見ると、2007年は大阪も比較的大きな割合を占めており、全国的な広がりも見られたが、近年は東京中心となっている。
- ・ インバウンド投資例では、ホテル、リゾート、ヘルスケアなどへ投資が広がってきて

ている。

[海外調査の概要について]

- ・ 海外の諸都市と比較した調査では、プライムオフィスの価格水準は香港を除くと東京は高い水準にあるが、マンションの価格水準では東京は必ずしも高い水準ではなく、これがこの数年続いているマンション投資に繋がっていると思われる。
- ・ 外国人による不動産取引円滑化のためにどのような取り組みを行っているかを韓国、台湾、香港、シンガポールで調査したので、その概要を報告する。
- ・ 韓国では、1997年のアジア通貨危機前までは外国人による土地取得を原則として禁じていたが、その後は規制する政策をとっていない。(韓国人・外国人の区別なく)全ての取引は事前申告が必要とされており、その集計結果を用いて国別の取引を把握している。外国人からの問い合わせの窓口を日本のJETROに当たるKOTRA(大韓貿易投資振興公社)に一本化しており、国土交通部から職員を派遣して対応に当たっている。
- ・ 韓国の自治体レベルの興味深い取組として「グローバル公認仲介事務所」がある。「公認仲介事務所」は日本の宅地建物取引業者に相当するが、ソウル市では一定の語学力を有し、外国人との不動産取引実務にたけた公認仲介事務所に対して「グローバル公認仲介事務所」の認証を行っている。現在は、日本語、英語、中国語、スペイン語、ロシア語の5つの言語で運用されている。このような取り組みは、ソウル市の他には、釜山市、仁川市等の大都市に限られており、全国一律ではない。
- ・ 台湾でも外国人による取引を規制・抑制する政策を採っていないが、天然資源や安全保障上の重要拠点及びその周辺の土地については原則禁止されている。台湾政府の内政部のホームページでは英語による情報提供を行っている。
- ・ 香港でも外国人の不動産投資に対して規制や抑制はしていない。また、英語が公用語であり、英語の情報提供は非常に充実している。英語以外でも7か国語で情報提供を行っている。
- ・ 最後にシンガポールであるが、政府による全ての情報提供は英語で行われている。
- ・ その他詳細は資料を参考して頂きたい。

3. 東急不動産キャピタルマネジメント長谷川投資企画部長の説明概要は以下の通り。

[海外投資家の視点について]

- ・ 海外機関投資家の視点についてお話する。先ほど話があった通り、海外投資家の購入比率は2割弱で増加していない。海外機関投資家からよく聞くのは、投資したいが物件が少ないということ。
- ・ 海外機関投資家に対して日本の特徴を説明する際、人口100万人上の都市が12もある先進国は他にあまりないということをよく言っている。

- ・ 長期的にインフレになっていけば不動産価格も上昇していくと思われる。
- ・ 日本はイールドスプレッドが大きいとよく言われる。東京と海外の大都市を比較すると、かつては東京の方が大きかった。しかし、直近ではニューヨークも同じ水準にあるなど差が縮まっているので、イールドギャップだけで日本の不動産をアピールするのは難しい。
- ・ 投資見通しランキングの時系列を見ると、2016年まで東京はアジアで連続第一位であったが、直近の2017年は第12位となっている。物件が買えずキャップレートも下がっている状況が、ランキングの順位低下につながっているのではないかと。
- ・ 日本では不動産会社が優良大型物件を抱え込んでおり、海外機関投資家等が投資したくてもなかなか買えない状況がある。不動産会社の経営判断に依るところが大きいが、海外機関投資家と共同投資する案件等が増えていけばと思っている。

[MIPIM 2017 について]

- ・ MIPIM について話をすると、日本の参加者も徐々に増えてきたが、全体に占める比率からするとまだまだ多くはない。MIPIM はヨーロッパ中心のイベントではあるが、アメリカからの参加者も増えている。また、企業レベルだけでなく、都市としても参加してアピールをしている。
- ・ 海外機関投資家は引き続き日本の不動産を注視している。以前に比べ、コア又はコアプラスのニーズ、すなわち比較的安定的なインカムリターンを求める投資が増えてきている。
- ・ 日本は買いたと思っているが、なかなか買えない状況にあり、投資可能な物件の供給により投資不動産マーケットが拡大していくことが重要であると考える。

4. 研究会主査 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氏の説明内容は以下の通り。

[まとめ]

- ・ 三者の説明を聞いていて、インバウンド投資の意義を改めて整理することが必要であると感じた。この中で国土交通省が行っているマニュアルの整備の位置付けも明確にすることが重要。
- ・ インバウンドの傾向を見ていると、東京以外については十分に説明できていない、アピールできていないのではないかとと思われる。東京だけを見ていると価格が高い、物件が少ないなどの制約面が目につくが、東京以外の都市、特に地方のブロック中心都市（札幌、仙台、広島、福岡等）のポテンシャル、投資の魅力を説明することが必要であると感じた。

以上