

平成 30 年度「海外不動産取引研究会」議事概要

1. 日本不動産研究所 国際部 専門役 中華圏担当／韓 寧寧氏の説明概要は以下の通り。

[対日投資家（中華圏中心）の人物像]

- 香港・シンガポールでは、基本英語も得意で、所得は比較的に高く、かつビザの制限もほとんどないことから、投資範囲はアジアに限らず、全世界可能。日本は彼らグローバル投資の1選択肢にすぎない。よって今回台湾と中国本土を対象に話をすすめる。
- 台湾と中国本土における対日投資家は、台湾や中国国内で不動産投資をして、富を積み上げてきた富裕層が中心である。
- 台湾と中国本土における対日投資家の購入目的としては、投資の面も大きいですが、中国内の食安全問題・空気の大気汚染問題などの懸念材料もあり、老後にセカンドハウスとしての利用方法を想定しての購入もある。
- 対日投資家が好んで投資する物件としては、主に区分所有マンションが多く、区分所有マンションの1階にある店舗なども台湾の人達が好んで購入している。
- 予算面においては、数百万円から1～2億円。麻布・青山周辺の豪邸希望であれば10億以上でも購入ニーズがある。
- エリアについては、都心5区を希望しているものの、利回り5%以上を求めると東京近郊の千葉・埼玉、大阪・京都、沖縄や北海道なども投資範囲に入っている。
- 中国や台湾における対日投資家が日本を投資先に選ぶ理由として、漢字が読めたり、地理的に近いということに加え、中国本土や台湾の不動産価格の高騰がある中で、日本の方が、割安感があるということがある。
- また、ビザの許可緩和において来日しやすくなったことや、台湾については、過去日本の植民地であったこともあり、日本の法律などをまねて制度が作られていることから投資しやすいということも理由にあげられる。
- 訪日観光者数が2017年時点で約3000万弱の中で、中国と台湾だけでも約4割を占めており、この背景としては、円安や日本政府の中国人に対してのマルチビザ政策の影響が考えられる。
- 訪日観光者の急増、企業のグローバル化、外国人人材誘致等により、中国人・台湾人の就職機会が急増し、日本で生活するための中国人による不動産購入の需要が増加している。

[対日投資の背景]

- 中国不動産マーケットについては、中国本土不動産価格の急騰が問題視され、不動産引締策として、限貸令（住宅ローンの頭金比率・貸出金利等の調節・住宅公積金ローンの貸出要件の調節）や、限購令（保有戸数に応じた住宅購入の制限・購入資格等の調節）などにより、中国国内の投資家も国内で物件が買えない状況となっている。
- 台湾不動産マーケットについては、2008年以降ほぼ10年間顕著な右肩上がりの価格上昇が続いていたが、不動産価格の高騰が国民の批判対象となり、政府による不動産引締政策として、奢侈税の実施（不動産を買ってから1年以内で転売すると、取引価格の15%を税金として課す政策）や、固定資産税の引き上げなどにより、現在転換期を迎えている。
- 日本不動産研究所で年2回公表している国際不動産価格賃料指数を見ると、中国・台湾からみた日本不動産価格の割安感や、日本の賃料水準相対的な高さがうかがわれ、投資対象として魅力的となっている。
- 上記に加え、中国本土から見ると、食安全問題・大気汚染への懸念から日本に移住する選択肢も考えられること、資本の移動を制限する政府への警戒感があることなどを背景として、投資が増加している面もあるのかもしれない。

2. 霞ヶ関国際会計事務所[東急リバブル(株)とも業務提携] 代表／鄭 武壽氏の説明概要は以下の通り。

[不動産の取得方法と税金]

- 不動産の購入手法としては、①個人で取得するやり方、②外国法人で取得するやり方、③日本法人を設立して取得するやり方がある。①は、所得税、②③は法人税となる。
- 所得税は、累進税率が、法人税は、固定税率が採用されているので、課税所得が少額であれば、所得税率<法人税率であるが、課税所得ある分岐点超えると法人税率<所得率となる。

※その他、不動産の購入、保有、売却時の税金の取扱いについては、別添資料「講演資料2 ゲストスピーカー：鄭 武壽氏」を参照。

[日本法人の設立]

- 保有形態として、一番多いのは個人、次いで日本法人、その次が外国法人であるが、国別では、中国は、日本法人、香港は、日本法人と個人、台湾は、個人の割合が高い。

- 日本法人を設立する場合、主に、株式会社を設立する場合と、合同会社を設立する場合があるが、コスト面等を踏まえ、合同会社を設立するケースが多い。

[直近の個人海外投資家の動向]

- ここ 10 年ほどの個人海外投資家の動向としては、①北海道、東京含めた首都圏、大阪・京都を中心とする近畿圏、福岡中心とする九州が主要投資先となっていること、②区分所有マンション・事務所用・店舗系商業が主要投資物件となっていること、③10 億円から 20 億円を上限として、5,000 万円未満の投資価格帯が主であること、があげられる。

3. 研究会主査 日本大学経済学部教授 中川雅之氏の質疑とそれに対する応答は以下の通り。

- 本日の講演では、日本へのインバウンド取引において、金融商品に近い形で投資が行われているという話がメインであった。我が国では、少子高齢化や人口減少の進展で空き家問題などが課題となっているが、中国・台湾の投資家は、東京の都心物件をはじめ、しっかりと管理されている物件のみに投資をしているのか、それとも郊外部、あるいは地方都市でも興味を持った不動産には投資しているのかについて伺いたい。
 - 資産価値や賃料の水準を保つという観点からは、地方の少子高齢化などは不安面と考えられており、基本的には、都市部の立地のいいしっかり管理された物件に投資がされている。他方、日本に移住を希望する者は、地方都市でも自分で住む目的であれば、管理の面において厳しく要求せずに購入する場合もある。
- 購入後の管理面でのサポート・コンサルティング体制はどのようなことが行われているか。
 - 購入後も管理や税金対応を含め、一定のサポート体制はある。今後は、海外の不動産会社などが日本に子会社をつくり、日本においてきめ細かいサポート体制を構築していくという動きもでてこよう。

4. 質疑応答

- 1,000 万円台の投資もあるが、そのような規模でも外国の土地に投資しようとするのか。
 - 台北・上海・香港などでは不動産投資の利回りは約 1%ほどの低水準であり、大きな金額ではなくとも日本の約 3%といった不動産投資利回りは魅力的に感じるからである。

- 外国人が地方の水源地等を買っているという報道等もあるが、何か所見はあるか。
→水源地等を買っている具体的な話は知らない。ただ、地方の田舎の土地であっても、将来の観光開発を考えて購入しようという動きはあろう。
- 日本と中国の各都市の住宅の価格の比較で、中国は非常に需要が高く価格が高騰しているとのことだが、それなら、それに応じて供給を増やせばいいようにも思われるが、どうしてそのようなことをしないのか。
→投資目的が多く、供給すればするほど、価格が高騰してしまい、実需が買えないようなマーケットになってしまうので、今、政府は供給を抑えている。不動産売買の供給と需要の両方抑える一方で、今、中国では、賃貸住宅のマーケットを発展させようと考えている。売買のマーケットを抑えつつ、賃貸のマーケットを発達させ、いずれはその賃貸と分譲のマーケットのバランスがとれるようにもっていこうとしているのが、今の中国の政策である。

以 上