

海外不動産業官民ネットネットワーク(J-NORE)を通じた 海外不動産の環境整備について

2023年3月

不動産・建設経済局

1. 海外不動産官民ネットワークについて

2. 過年度の取組み（分科会を通じた課題整理）

3. ベトナム現地での取組みと成果

4. 今後の取組み方針とタイのアプローチ

1. 海外不動産業官民ネットワークについて

概要

■名称

海外不動産業官民ネットワーク（J-NORE） ※英語名：Joint Network for Overseas Real Estate Business

■設立

2020年8月

■活動内容（会員募集時）

- ①海外での不動産事業に係るビジネストラブル・制度上の課題等の収集
- ②上記情報の整理・分析・検討
- ③官民共同による解決に向けた取組み
- ④各種情報の共有
- ⑤勉強会・ネットワーキング会の開催

■会員企業（2022年12月末時点）

①対象

- 海外で不動産業（開発・賃貸・管理等）を営む本邦企業。
- 今後、海外で不動産業（開発・賃貸・管理等）を営むことを検討している本邦企業。

②会員企業数：合計82社

- 不動産業の海外事業の環境整備に関する分科会：53社
- 不動産管理業の海外進出の推進に関する分科会：33社

※各分科会で重複加入あり。

J-NOREの設立背景・目的、活動内容について

設立の背景・目的

- ✓ 戦後復興から現在に至るまで様々な課題に対応してきた我が国不動産企業の知見は、東南アジア等の新興国を中心とする世界各国からの注目を集めており、我が国不動産企業の海外進出に向けた潜在的機会は拡大している。
- ✓ 一方、新興国では現地の法制度が未成熟であること等により、**事業の進捗に支障を来すケースがみられる**。また、現地政府の許認可遅延等、**個社では解決が困難なビジネストラブル**が発生。
- ✓ 上記課題の解決及びビジネス環境整備に向けた官民間の情報交換のためのプラットフォームとして「**海外不動産業官民ネットワーク**」を設置。

設立時想定活動

制度改善要望・ビジネストラブルの解決

二国間会議等、政府間のチャンネルを活用し以下に取り組むための、官民間の対話・情報交換のためのプラットフォームとして機能

- 実態に合わない法制度や事業の遅延につながる各種手続の改善等、我が国不動産企業が円滑にビジネスを実施できる環境整備に向けた協議
- 許認可に関するトラブル等、相手方が現地政府等となる事案で、個社では解決困難なトラブルの解決に向けた協議

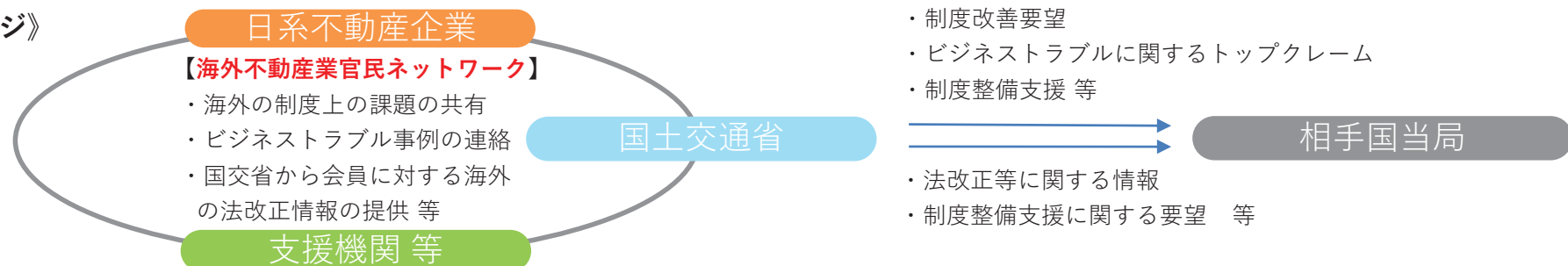


調査・情報提供

事業環境改善に向けた調査及び情報提供を実施

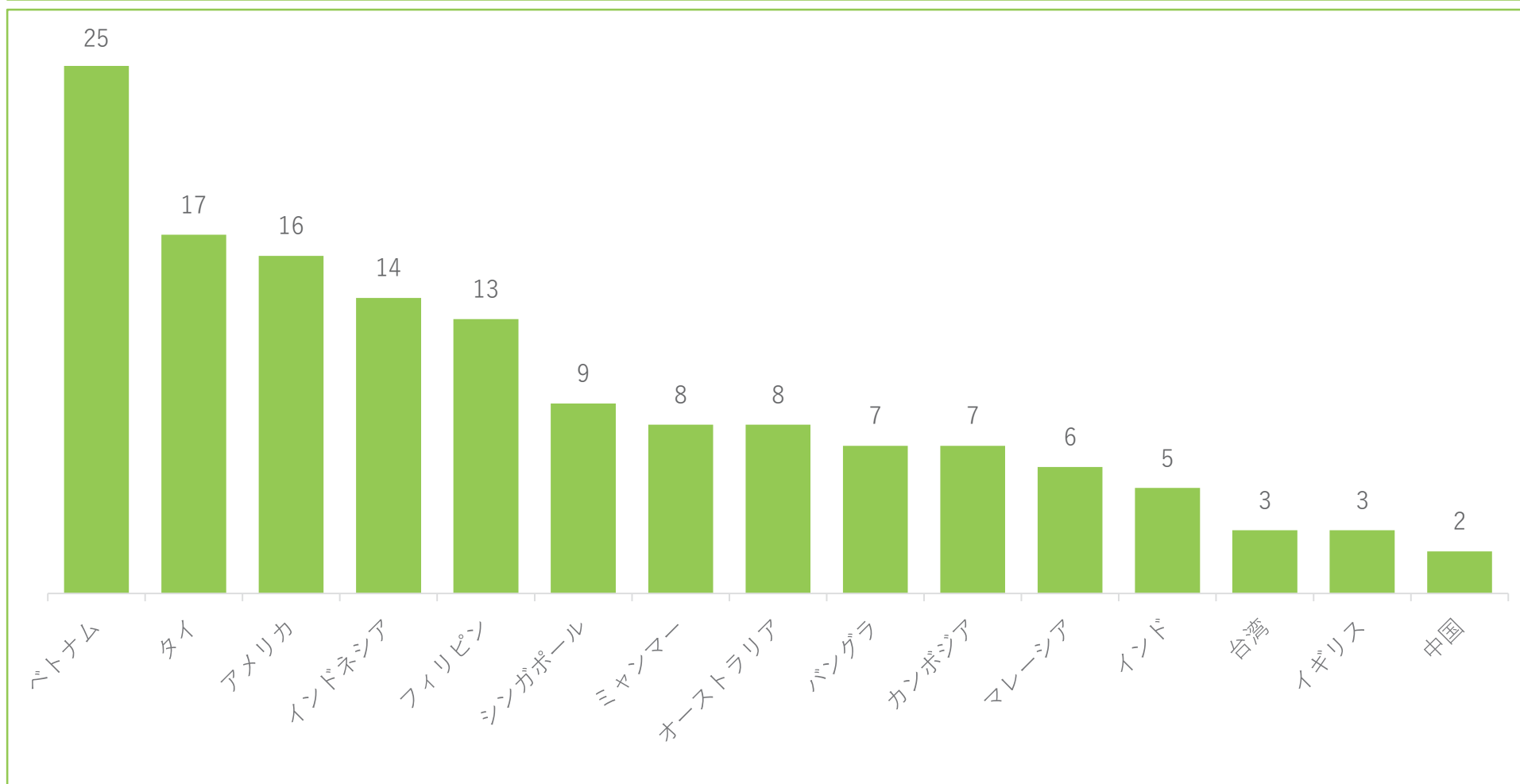
- (例) ・外国人の不動産所有を規定する法律の整備状況や不動産税制に関する調査
 ・不動産管理や不動産投資市場 (REIT等を含む) の整備に向けた調査 等

《イメージ》



会員企業の国別関心

- ✓ J-NORE会員より関心が高い国のアンケートをとった結果、ベトナム、タイに次いで米国と続く
- ✓ 既に進出企業も多く制度改善の余地が高い国としてベトナム、タイ、インドネシアが考えられる事から、当面のJ-NORE活動の対象として本3か国を取り扱う



※J-NORE加入時アンケート結果より作成

2. 過年度の活動(分科会を通じた課題整理)

活動概要 (2020年度、2021年度)

活動概要

2020年度

▶ 第1回年次会合 (令和2年10月)

第1回年次会合を紀尾井カンファレンスにて開催。朝日国土交通大臣政務官からの開会挨拶、在京インドネシア公使参事官による講演等を実施。

▶ オンラインセミナー (令和3年3月)

オンラインによる情報提供セミナーを開催。コロナ禍における各国都市開発分野への影響、各国都市開発に関するクロスボーダー税制に関する情報提供等を実施。



2021年度

▶ 分科会設置

「不動産管理業の海外進出の推進に関する分科会」 「不動産業の海外事業の環境整備に関する分科会」を設置し、ベトナムを事例に課題整理を実施。

● 不動産管理業の海外進出に関する分科会

ベトナムの住宅管理市場を想定し、我が国不動産管理業の持つ強みや、現地不動産管理制度の課題等を整理を実施。

・ 開催実績

- 第1回 令和3年 5月28日 : 24社
- 第2回 令和3年 6月29日 : 19社
- 第3回 令和3年11月29日 : 19社

● 海外事業の環境整備に関する分科会

ベトナムでの不動産開発事業を想定し、我が国不動産企業の持つ強みや、我が国不動産企業が現地で事業を実施する上での制度的な課題等について整理を実施。

・ 開催実績

- 第1回 令和4年1月19日 : 41社
- 第2回 令和4年3月28日 : 38社

分科会活動

2021年度分科会活動

不動産管理業の海外展開に関する分科会

- ✓ ベトナム不動産管理における基礎的情報の共有及び、ベトナム進出済みの本邦企業からの講演を通じ、ベトナム現地の不動産管理における本邦企業が抱える問題や障壁について会員間で共有。
- ✓ ベトナム建設省（以下、MOC）及び現地不動産企業へのヒアリングを通じ、ベトナム側からの認識も踏まえた不動産管理における課題の整理を実施。

分科会	主なプログラム
第1回不動産管理分科会（2021年5月28日）	<ul style="list-style-type: none"> • ベトナムの不動産管理制度全般についての概要調査 • ベトナム進出済みの本邦不動産管理企業による発表
第2回不動産管理分科会（2021年6月29日）	<ul style="list-style-type: none"> • ベトナムの不動産管理制度についての概要追加調査 • 不動産管理業の海外進出を推進する上での論点整理
第3回不動産管理分科会（2021年11月29日）	<ul style="list-style-type: none"> • 本邦不動産管理企業の強みに関する分析 • 現地不動産企業へのヒアリングと結果について • ベトナム建設省へのヒアリングと結果について

海外事業の環境整備に関する分科会

- ✓ ベトナム不動産開発における基礎的情報の共有及び、ベトナム進出済みの本邦企業からの講演を通じ、ベトナム不動産開発事業における本邦企業が抱える問題や課題感について会員間で共有。

分科会	主なプログラム
第1回環境整備分科会（2022年1月19日）	<ul style="list-style-type: none"> • ベトナム不動産開発関連法令等及び不動産市場の概要調査 • J-NORE参加企業とJOINの連携による都市開発事業 • ベトナム不動産開発におけるトラブル事例の共有
第2回環境整備分科会（2022年3月29日）	<ul style="list-style-type: none"> • ベトナム進出済の本邦不動産開発企業による講演 • ベトナム不動産開発の課題整理及び今後のトレンド等に関する情報共有

活動成果①

分科会活動を通じた課題整理 - 不動産管理

- ✓ ベトナムの不動産管理業界は発展期にあり、法制度の整備も道半ばである。MOC及び業界関係者のヒアリングや業界情報より整理した、ベトナムにおいて生じている主な課題は以下の通り。
- ✓ 現状ベトナムでの建物管理業者の選定は、仮にプロポーザルがある場合もほぼ価格のみで決まり、日本の管理会社が得意とする建物の維持管理等における提案などは、現地にその土壌がないことで評価をされない。
- ✓ J-NORE会員との議論を通じ、先ずはMOCからも要望のある日本の長期修繕の枠組み等を官民で提案・促進する事から、将来的に日本の管理会社がベトナムで活躍しやすい事業環境の整備につながるものとする。

各段階において生じている諸課題

会社設立、 行政対応	物件引渡	管理業務			
		委託契約・管理費	管理業務・組合	維持管理	その他
住宅管理業の未成熟		紛争の増加	サービスレベルの低さ	維持管理の意識不足	将来的な課題
<ul style="list-style-type: none"> 参入障壁の低さによる管理会社の質の低下 	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合へ管理権の引き渡しに係る係争 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の値上げに伴う紛争 	<ul style="list-style-type: none"> 管理スタッフの質が低い 	<ul style="list-style-type: none"> 管理サービスの品質が低い 	<ul style="list-style-type: none"> 修繕積立基金の不足
		<ul style="list-style-type: none"> 住民からデベロッパーへの管理委託費の未納 	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の機能不全 	<ul style="list-style-type: none"> 住民の建物維持管理に対する意識の低さ 	
<ul style="list-style-type: none"> 法制度やガイドラインの未整備 	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の設立の遅延 	<ul style="list-style-type: none"> デベの管理会社に対する意識はコスト偏重 	<ul style="list-style-type: none"> 住民の防災意識が低い 	<ul style="list-style-type: none"> メンテナンス不足による設備事故 	<ul style="list-style-type: none"> 管理委託収入の収益性悪化
	<ul style="list-style-type: none"> 修繕積立基金の授受や管理に係る紛争の増加 	<ul style="list-style-type: none"> 議決権割合についての不満 	<ul style="list-style-type: none"> セキュリティ対策が不十分 	<ul style="list-style-type: none"> 建物リニューアルの制度不足 	<ul style="list-style-type: none"> 管理会社従業員と再委託先間でのキックバック

活動成果②

分科会活動を通じた課題整理 - 不動産開発

- ✓ ベトナムの不動産開発市場は発展期にあり、法制度の整備も道半ばである。現地事業者ヒアリングや業界情報より整理した、ベトナムにおいて生じている主な課題は以下の通りである。
- ✓ J-NORE会員との議論を通じ、特に下記黒太字にあるような許認可における不透明性の改善や、親子ローン等の資金調達の柔軟性などG2Gによる改善要望を希望。

各段階において生じている諸課題

許認可、法制度の未整備	資金調達、税制	企画、土地取得	建設	分譲販売	管理・運営
IRC、ERC、開発許可の手続きが長期間に亘る	金融機関が不動産事業への貸し出しの規制強化	都市部の開発用地の不足	法定建築申請・検査の手続きを怠っている	資格のない販売・仲介ブローカーによるトラブル	柔軟性に欠けたREIT制度
行政の担当者によって、対応が異なる	デベロッパーの信用力が低い	不動産市場におけるデータの未整備	許可された設計・デザインと異なる	価格高騰により実需中間層が購入ができない	改修・建替え制度が整っていない
コンドテル等の新型不動産の法制度が不透明	公示地価の算定が不明瞭	エリア毎の市場調査に基づいた商品企画がされていない	建設直後に亀裂が入るなど品質が低い	不正な契約手法による脱税行為	共用部分の利用方法や修繕積立基金のトラブル
老朽化エリアにおける再開発等に対するルールが未整備	国外の親会社からの借入（親子ローン）等の資金調達方法に制限がある	土地用地の変更が困難	基準を満たさない建設材の使用	レッドブックが発行されない	住民の物件長期のメンテナンスの意識の欠如

3. ベトナム現地での取組みと成果

日越建設会議

- ✓ 2021年度のJ-NORE活動を通じ整理をした内容をベースに、2022年度はより少数のWGを作り、ベトナム政府側に向けた制度提案と課題打ち込みについて精査を実施。
- ✓ 第8回日越建設会議を活用し、ベトナム官民に向け日本側からは日本の不動産管理の優位性をアピール。
- ✓ 翌日にはMOCの住宅・不動産市場管理局長との事務方レベルのバイ会談を実施。ベトナム進出済日系企業が抱える課題の共有と、今後不動産管理等に関するワーキンググループを設置し、両国間で議論を行うことを確認。

第8回日越建設会議の概要

■日程 2022年12月20日（火）

■場所 ベトナム社会主義共和国ハノイ市 Hanoi Melia Hotel

■主な参加者

<日本側> 国土交通省 西田国土交通大臣政務官
 不動産・建設経済局 笹川大臣官房審議官
 日本の建設・不動産企業 ほか

<ベトナム側> MOC シン副大臣 タイン国際協力局長
 ベトナムの建設・不動産企業ほか

■内容（不動産パート）

<日本側> 国土交通省 日本の分譲マンション不動産管理市場の概要、
 不動産管理に関する主な制度と強み
 民間企業 日本の管理の特徴の紹介
 （東急コミュニティグループ・
 Leben Community Vietnam Co.,Ltd）

<ベトナム側> MOC 昨今の不動産に関する法改正動向
 民間企業 事業紹介 等



○会場の様子（第8回日本・ベトナム建設会議）



○開会挨拶（左：シン副大臣 右：西田国土交通大臣政務官）



○閉会挨拶（左：タイン国際協力局長 右：笹川大臣官房審議官）

1. 不動産管理における制度提案

提案：長期修繕計画のノウハウ提供

バイ会談資料を基に一部加工

【課題認識】

- ✓ 現在のベトナムにおけるマンション管理を取り巻く環境は、過去日本において建物老朽化という課題に対し、本格的な対応が迫られた時代背景に相当すると想定
- ✓ 今後ベトナムにおいても、現在の事後修繕から計画的に修繕を行う長期修繕計画の枠組みが有用と推察。

		量的充足 (1961～1980)	質的充足 (1981～2000)	ストックの維持・再生(2001～)
日本	課題・トレンド	<ul style="list-style-type: none"> 都市化によるマンションの急増 マンション管理業への新規参入の増加 	<ul style="list-style-type: none"> 生活水準の向上に伴う質の高い住環境ニーズへの対応 大規模・超高層マンションの増加による管理組合運営における合意形成の困難さの増大 	<ul style="list-style-type: none"> マンションの老朽化と建替えの必要性顕在化 建物長寿命化や修繕ニーズの高まり顕在化 管理組合口座の保全の必要性発生 修繕積立金の不足発生 管理人材の不足 人件費・建築コストの上昇 高経年化や空き家の増加による管理意識低下

		量的充足 (1987～2000)	質的充足 (2001～現在)	今後
ベトナム	課題・トレンド	<ul style="list-style-type: none"> 不動産市場が成長しはじめ、住宅管理も黎明期を迎える 住宅管理市場は形成されておらず、分譲住宅も少なく、自主管理中心 	<ul style="list-style-type: none"> 外資企業の参入が加速し、不動産市場も急成長を遂げる ベトナム人が独立系の管理会社を設立するケースも増加 人材不足・教育不足 法制度の整備が不十分であり見直しが必要 サービスの品質の低さ・バラつき 	<p>ベトナムにおいても建物老朽化に起因する各種課題や、修繕ニーズの高まりが本格化</p>

提案：長期修繕計画のノウハウ提供

バイ会談資料を基に一部加工

【日本における長期修繕計画の導入背景】

- ✓ 分譲マンションの普及と共に、建設済みマンションは経年劣化から適時適切な修繕工事の実施が必要不可欠なマンションが多数発生。
- ✓ 一方、修繕工事に必要な費用を積み立てられていなかったことから、一度に徴収しようとする区分別所有者の負担能力を超えてしまい、結果的に必要な工事費用が徴収できず、修繕工事がなされないままのマンションも散見。
- ✓ 適切な修繕工事が行われない事で、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生じる可能性のあるマンションも発生。



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



外壁、手すりが崩落した事例



長期修繕計画の仕組みが必要不可欠であった

出典：令和元年 マンション政策の現状と課題より（国土交通省）

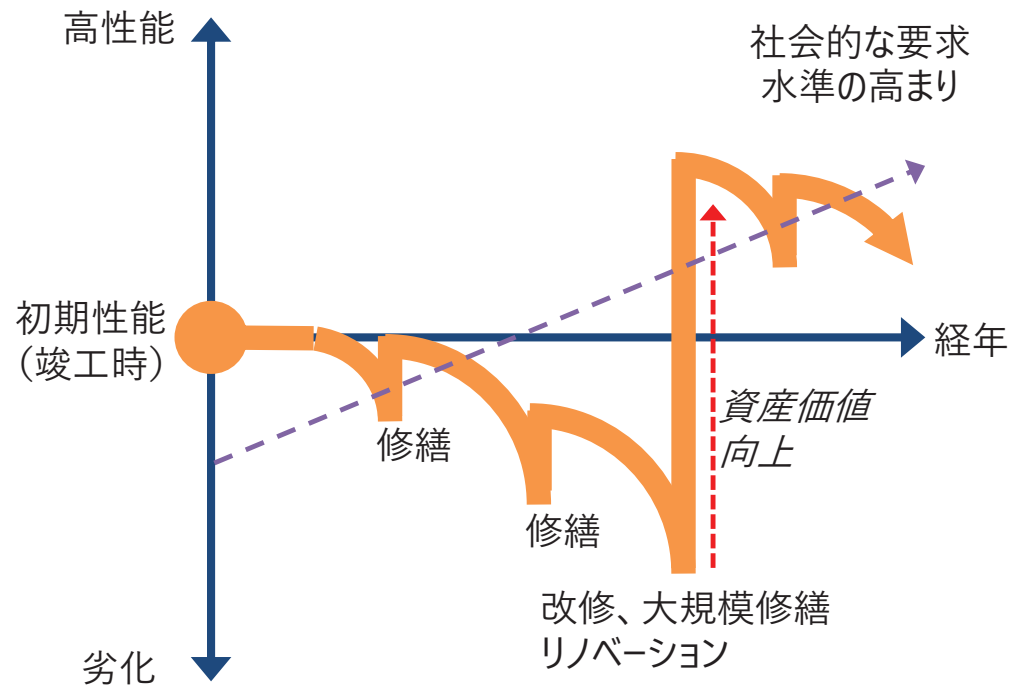
提案：長期修繕計画のノウハウ提供

【長期修繕計画と修繕積立金】

バイ会談資料を基に一部加工

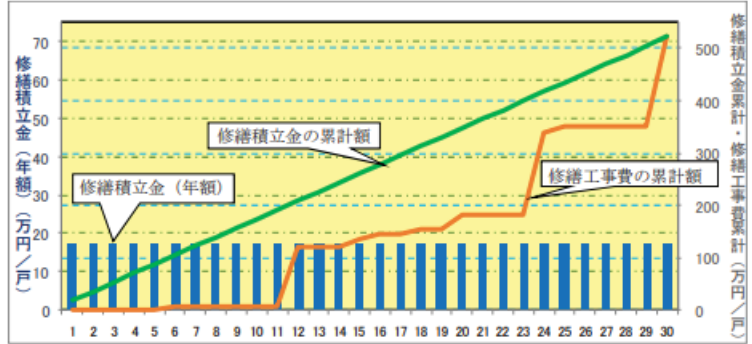
- ✓ 長期修繕計画とは、部位ごとの修繕方法等や時期をあらかじめ決めておく、定期的な大規模な修繕を織り込んだ長期の修繕計画。
- ✓ 同長期修繕計画に基づき、修繕積立金額を設定し、区分所有者から毎月徴収。適時計画の見直しを通じ、資金不足による修繕工事未実施のリスクを回避する事で、計画修繕工事を着実に履行、建物の長寿命化を実現する。

< 計画的な修繕を活用した資産価値の維持・向上サイクル >

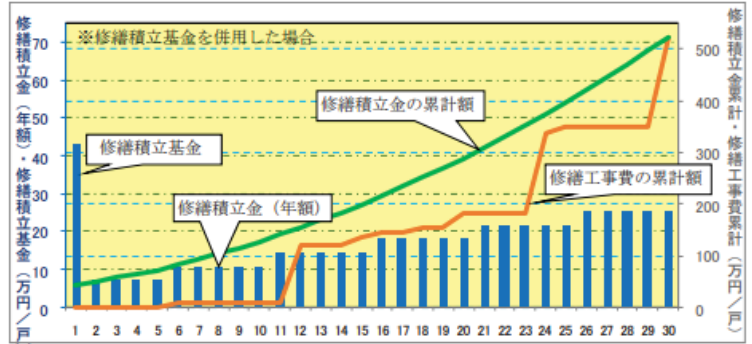


< 修繕積立金の積立方法 >

●均等積立法式



●段階増額積立法式



提案：長期修繕計画のノウハウ提供ご提案

バイ会談資料を基に一部加工

【ご提案】

- ✓ 貴国の現状分析と、それを踏まえた当該国の制度整備の在り方について、2か国共同で勉強会・WG等の開催を通じ下記支援を提案したいと考えております

【主な支援内容】

- 長期修繕計画標準様式の作成支援
- 修繕積立金の保全方法検討や提案
- 上記導入の為の付随する提案(管理組合の前倒しでの設立等)
- 業界団体の設立支援

※必要に応じ貴国への人材派遣支援や、貴国担当者の日本での法制度学習や民間施設視察等を実施

2. 不動産・建設における制度改善要望

【不動産開発における改善要望】

《商業住宅開発における親子ローン活用の要望》

2015年の住宅法改正以降、商業住宅開発の資金源として親会社貸付が利用できないものと承知。

現在、進出・未進出を問わず日本の不動産開発事業社がベトナムの商業住宅開発案件を検討するにあたり、商業住宅開発を手がけるプロジェクト会社に対し、親会社貸付が利用できない事で、資金効率の観点から案件参画を断念するケースが多々生じている。

また、現法においては内外資を問わず親会社貸付が出来ないにもかかわらず、事業提案を行うベトナム企業側からは、本規制を無視したキャッシュフロー提案がなされるケースもあり、最終的に日本企業側からの出資に至らないなど、ベトナム側にとっても機会損失に繋がっていると考える。

- ✓ 日本企業がよりベトナムへの進出・拡大がはかれるよう、商業住宅開発におけるプロジェクト会社への親会社からの貸付を容認いただきたい

【不動産開発許認可における日本企業が抱える課題】

バイ会談資料を基に一部加工

《一般的な許認可の手続き》

投資登録証明書(IRC)の承認

企業登録証明書(ERC)の承認

Investment Policyの承認

都市計画(1/2000,1/500等)の承認

環境評価報告書(EIA)の承認

PJの基本設計の承認

土地利用認定の承認

建築着工許可の承認

建築確認済証の発行

「Investment Policyの承認」における課題

Investment Policyは敷地規模に応じて申請先が異なると理解をしているが、スケジュール短縮を図る事を目的に敷地を分割して申請をする事で、本来一敷地で申請をする際の申請先より下位の申請先にて申請をし、それが承認されるケースも中にはあるなど、基準があいまいであると考えます。

日本企業の中には、当初分割で申請承認が可能であると事業パートナー側から提案を受け、それを前提とした事業計画を立てていたものの、結果として申請が認められず、当初事業計画から大きく崩れた事で、ベトナムへの進出を当面凍結した日本企業も存在する。

「都市計画(1/2000,1/500等)の承認」における課題

建築計画の1/500承認を申請した際に、行政にて上位計画のマスタープランの見直しが始まった事で、申請の審査業務が2年以上の長期にわたり止まってしまっているケースが多々発生しており、本邦日本企業の中にも、同様のケースに該当している企業があり、大変困惑をしている状況である。

「建築着工許可の承認」における課題

建築着工許可の承認について遅延しがち。法令上は行政からの回答期限が記載されているが、審査を担当する地方行政で適切に運営されておらず回答が遅延するケースも多い。上司が不在等の理由で回答を得られないこともあり、日本企業が手がけている事業の事業計画に大きく影響うけた事業もある。




✓ ベトナム政府側にはベトナムに進出する本邦企業が抱える課題についての理解と、本課題解決に向けた定期的な意見交換をお願いしたい

4. 今後の取り組み方針とタイのアプローチ

今後の取り組み方針(令和5年度)

- ✓ ベトナムにおいては、MOCとのWGを通じJ-NORE会員が抱える課題の打ち込みを定期的を実施。
- ✓ タイにおいては、ベトナム同様の枠組み構築に向け活動。
- ✓ インドネシアにおいては、課題整理を実施。

R5年度活動(案)

対象国	R5年度上期	R5年度下期	備考
 ベトナム	<ul style="list-style-type: none"> ・ G2Gワーキンググループ (現地：1～2回) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ G2Gワーキンググループ (現地：1～2回) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 定期的なWGを通じ長期修繕計画導入に向けたサポートを継続 ✓ J-NORE会員が抱える課題等の打ち込みを実施
 タイ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現地政府へ不動産制度等紹介 ・ 接点の構築 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現地政府への提案 ・ 課題打ち込み 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ タイ政府カウンターパートとの接点構築 ✓ 日本の制度の紹介・提案等を通じ、ベトナム同様、定期的な接点構築を模索
 インドネシア	<ul style="list-style-type: none"> ・ J-NOREセミナー(第1回) (進出基礎情報提供) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ J-NOREセミナー(第2回) (課題整理) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ J-NOREセミナーを通じ、インドネシア未進出企業向けの基礎情報提供 ✓ 合わせてインドネシア不動産開発の課題整理とアプローチを模索

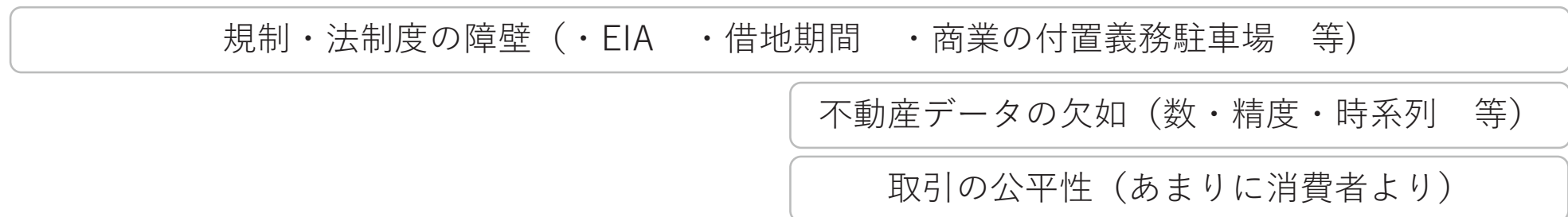
タイ: 日本不動産企業の現状課題及び事業拡大へ向けた課題

- ✓ タイでの日本不動産企業の現状課題と更なる投資拡大へ向けた課題について、J-NORE会員からの声を取りまとめ整理を行った。
- ✓ 現状事業推進上の課題は、主に現行法制度及びその運用上の問題が指摘された。
- ✓ 将来的な事業拡大に向けての課題は、法制度上の障壁といった問題にとどまらず、不動産データそのものの数、精度といった問題や、取引の公平性といった要素が解決すべき問題としてあげられた。

日本不動産企業の抱える課題



課題に対する問題（ヒアリングから抽出）



- ✓ 広く市場透明性を高める事が、現状の課題解決のみならず、日本企業の更なる事業拡大にもつながる事で、タイ不動産市場の更なる発展につながるもの
と考える

タイ:市場透明性について

- ✓ 不動産分野の市場透明性を語る上で、グローバルで不動産サービスを提供するJLL社とラサール社が、各市場の透明度を数値化した不動産透明度インデックスが一般的に用いられる。
- ✓ タイと日本を比較すると、J-NORE会員からタイ不動産市場での将来拡大に向けた問題として上がった点同様、不動産データの充実を含む「パフォーマンス測定」の項目や、取引プロセスの透明性などを評価した「取引プロセス」の項目といった点が、大きく乖離をしている。
- ✓ 上記2つの項目は、不動産透明度インデックスを構成する40%を占めており、その40%を高める事で、日本をはじめとしたより外資を呼び込む土壌が形成されると思慮。

2022年度版 不動産透明度インデックス：アジア太平洋地域

透明度	順位	市場 (国名)	総合スコア	パフォーマンス測定	市場ファンダメンタルズ	上場法人がハブ	規制・法制度	取引プロセス	サステナビリティ
			(左記配点)	25.0%	16.5%	10.0%	23.5%	15.0%	10.0%
高 (1.00~1.96)	4	オーストラリア	1.38	1.18	1.64	1.00	1.41	1.13	2.10
	10	ニュージーランド	1.77	1.83	1.96	1.01	1.59	1.00	3.63
	12	日本	1.88	1.60	2.67	2.05	1.47	1.80	2.20
中高 (1.97~2.65)	14	シンガポール	1.96	2.17	1.95	1.70	1.87	1.77	2.20
	16	香港	1.98	2.01	1.77	2.28	1.62	1.73	3.20
	28	韓国	2.49	3.15	2.18	2.20	1.90	2.33	3.23
	29	台湾	2.52	3.10	2.42	2.28	2.06	1.48	4.07
	30	中国 (上海・北京)	2.54	2.69	1.96	2.53	2.41	2.38	3.70
	33	マレーシア	2.61	2.69	2.57	1.99	2.27	2.23	4.50
	34	タイ	2.63	3.06	2.39	2.04	2.20	2.33	4.00
中 (2.66~3.50)	36	インド	2.73	3.53	2.24	2.07	2.54	1.67	4.20
	39	インドネシア	2.86	3.26	2.21	2.46	2.58	2.65	4.27
	42	フィリピン	2.91	3.79	2.52	2.24	2.66	2.47	3.33
	52	ベトナム	3.36	3.99	3.00	2.58	3.08	2.87	4.53
	55	マカオ	3.46	4.25	3.24	5.00	2.17	2.68	4.50
中低 (3.51~4.16)	64	スリランカ	3.67	4.61	2.90	5.00	2.79	2.83	4.53

出典：JLL,LaSalle「2022年版 グローバル不動産透明度インデックス」

タイ：今後の提案と制度改善要望の打込み

- ✓ 国土交通省とJ-NORE会員の官民共同で、タイ側にとり有益と考える「パフォーマンス測定」や「取引プロセス」における透明性向上の為に、各種制度や民間企業の実施を提案したい。
- ✓ 同時にJ-NORE会員が現事業推進上課題と考える事象について制度改善の要望を打診したい。
- ✓ 本提案及び制度改善要望をしかるべきタイ政府カウンターパートへの打込みを実施していく。

不動産透明度に対する日本側官民提案と打込み先イメージ

サブインデックス	トピックス	要素	提案
パフォーマンス測定 (25.0%)	現物不動産 インデックス	現物不動産インデックスの有無 インデックスの信頼度とベンチマークとしての普及度 インデックスの種類 (鑑定 v s 取引価格) 国レベルの現物不動産リターンインデックスの時系列の長さ 不動産投資市場の規模 現物不動産インデックスの市場カバレッジ 都市レベルの現物不動産リターンインデックスの時系列の長さ 都市レベルの非上場不動産インデックス公表頻度 都市レベルの不動産投資市場の規模	証券化制度の紹介 REIT制度の紹介 事業会社による取組紹介
	上場不動産 ファンドインデックス	主な上場不動産証券 (長期不動産保有、建設業者やコングロマリット等) 不動産市場における上場不動産証券データの普及度 不動産会社が初めて上場してからの年数 上場不動産会社の時価総額のGDP に対する比率 国内上場不動産インデックスの有無とベンチマークとしての普及度 海外上場不動産インデックスの有無とベンチマークとしての普及度 上場不動産インデックスの時系列の長さ	
	非上場不動産 ファンドインデックス	国内ファンドインデックスの有無とベンチマークとしての普及度 海外ファンドのベンチマークとしての普及度 非上場ファンドインデックスの時系列の長さ 投資戦略別の非上場ファンドインデックスの有無 (コアとハイリターン等)	
	不動産鑑定評価	第三者鑑定人の独立性と質 市場性に基づいた鑑定評価 鑑定評価サービスを巡る市場競争 第三者による不動産鑑定の頻度 入手可能な鑑定評価の前提条件	
取引プロセス (15.0%)	売買取引	売買の事前情報の量と質 入札プロセスの公正性 入札プロセスの秘密性 不動産業者の職業・倫理基準の有無 不動産業者の職業・倫理基準の強制力 反マネーロンダリング法の有無 反マネーロンダリング法の執行	宅地建物取引業法の紹介 不動産管理会社による取組紹介
	テナントサービス	専門的な第三者ファシリティ及びプロジェクト管理会社の有無 テナントによるプロパティマネジメント (PM) 会社の認識 テナントに対するPM 会社によるサービス内容の明確化 テナントとPM 会社の利害一致 共益費見直しの頻度 共益費内訳の正確性と詳細度 テナントによる不動産所有者への会計監査・異議申立の機会の有無 不動産測定基準の一貫性	

ご清聴ありがとうございました