韓国・仁川における国際不動産流通会議（第二回）INTERNATIONAL REALTOR CONFERENCE EXPO 2016の開催について

アジア太平洋地域における国際不動産取引の情報交換と連携に向けた動向の報告

研究理事・調査研究部長　小林 正典

1．はじめに

2016年８月31日～９月３日の四日間、韓国仁川の経済開発地区において、第二回国際不動産流通会議（INCHEON INTERNATIONAL REALTOR CONFERENCE EXPO: IIRCE 2016）が開催された。

昨年のフィリピン・マニラでの初会合に続き今回が二回目の開催ということであったがASEAN加盟国をはじめ全米不動産協会：NAR（National Association of Realtors）幹部のほかインド、台湾、モンゴル、中東、欧州諸国の不動産流通関係事業者、地元韓国仁川経済界、仁川行政関係者、不動産関係の研究者等が多数集まり、各国の不動産取引の現状・課題、国際間不動産取引の最新動向の発表・情報交換、交流会の開催等が行われた。

2．ＡＳＥＡＮ諸国等からの報告

特に今回はASEAN加盟国のうちタイ、マレーシア、インドネシア、シンガポール、フィリピンの不動産事業者、不動産流通協会から各国の市場動向や国際取引の最新情報が提供されたほかベトナム、カンボジア、ミャンマーの出席者からは不動産流通協会の設立のほか国内の不動産取引の仲介のみならず国際間の不動産取引・投資ビジネスを支援する動きが活発になっていることが報告された。

⑴　カンボジアの事業者教育

特にカンボジアでは2008年８月にCambodian Valuers and Estate Agents Association（CVEA：カンボジア不動産鑑定流通協会）が、カンボジア経済財務省（Ministry of Economy and Finance）の副大臣（Mr. KEAT CHHON）主導により設立されて９年目を迎え134の不動産事業者のうち86の会員企業が所属するまで発展し、1000人を超える従業員がカンボジア流通市場で働く等、不動産取引関係の雇用が急激に拡大しているとの報告が行われた。

しかしながら、カンボジアの不動産会社の社員の99％が資格取得できていない状況であり一部の資格取得者による従業員教育には限界があることから、CVEAが３か月間の不動産鑑定制度の教育訓練プログラム、不動産取引制度の教育訓練プログラムを始めており、その際にマレーシアと韓国からの支援を受けていることが報告された。将来的には英国をベースに活動しているRICS（Royal Institution of Chartered Surveyors）との提携により、カンボジア不動産事業者の教育の充実により市場拡大を目指していることが分かった。

⑵　インドの不動産取引の拡大

13.3億人の人口を抱えるインドでは、1900万戸の住宅不足が深刻な社会問題となっており、政府主導で賃貸住宅の供給が進んでいる。また、The Real Estate Act 2016（RERA）成立を受けてReal Estate Regulatory Authority（RERA）が2016年から各地方で設立され、

不動産事業者は当該法律の規定に基づいて開発案件のあらゆる情報を買主側に提供しなければならいない等、消費者保護のための不動産取引制度が施行されたほか、REIT（不動産投資）の新たな制度が導入され需要の急拡大に対応できるよう投資家保護と土地開発が同時に進んでいる。インド政府主導で73.4億米ドルのスマートシティプロジェクトを100か所で推進しており、現在、急激にインフラ整備、大規模都市開発が進む中で、海外からの投資をどのように促進するかが今後の課題であるとの報告が行われた。

⑶　その他各国の連携の充実

インドに限らず、ミャンマー、タイ、フィリピン、マレーシアの不動産事業者・協会からは急激な不動産市場拡大と海外投資家へのアピールが同様に行われた。東南アジア諸国連合ASEANに加盟する10か国が域内の貿易自由化や市場統合などを通じて成長加速を目指す広域経済連携の枠組みであるASEAN経済共同体（AEC）が発足し域内総生産が２兆5000億ドル（約300兆円）に達する巨大な経済圏が本格始動したが、各国不動産協会も連携を充実させている様子が伺われた。

急激に拡大するASEAN諸国の市場のみならず、インド、中国、韓国、香港等アジア太平洋地域の各国の不動産市場関係者との連携をどのように行い、共通課題に対してどのように対処していくかが今後の課題であるように思われる。

３．米国の国際不動産取引の動向

全米不動産協会（NAR）から米国不動産市場（住宅分野）の海外からの直接投資（Foreign Direct Investment :FDI in US residential real estate）が2015年４月から2016年３月までの一年間に1026億米ドルを記録したことが報告された。住居系以外の不動産に関しては、中国人富裕層がホテル施設に投資していることが傾向として顕著となっているが、外国人購入者はこの一年で 214,885戸の住宅を購入しており、昨年同時期の208,947戸から３％の増加となっている。

米国不動産のどのセクターにおいてもこの五年間は中国がリードしており、住宅分野では930億米ドル、オフィス・ホテル等の事業系不動産には170億米ドルの投資を行っている。この五年間で3000億米ドルを超える投資規模になっているとの報告があった。

米国住宅市場への投資家の多い国別の平均購入金額でも中国人が平均約83万２千米ドルでインド人、英国人、カナダ人より二倍近い金額の購入・投資を行っている（図１参照）。

また、昨年の米国の住宅市場への投資国については、割合としては中国（14%）、カナダ（12%）、インド（７%）、メキシコ（８%）、英国（４%）となっている（図２参照）。なお、金額換算では中国が他国の３～４倍の投資を行っている。

図１：外国人による米国住宅の購入価格

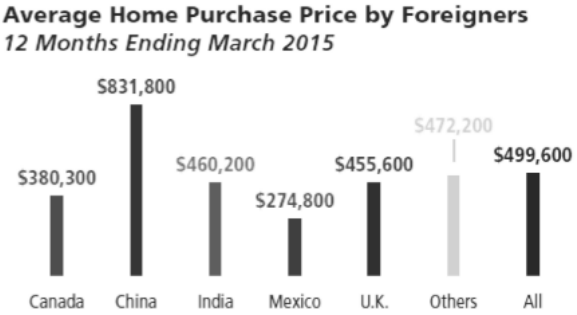


図２：米国住宅の購入・投資国割合

Total Dollar Value

1. China ($27.0B)
2. Canada ($8.9B)
3. India ($6.1B)
4. United Kingdom ($5.5B)
5. Mexico ($4.8B).

米国住宅市場への投資は上位五か国の割合が減少し投資参加国が多様化しており、様々な国の購入者が増えていることが分かるが、英国、カナダからの購入割合・投資金額が減少傾向にある中で中国だけがこの五年間は特に増えている（図３参照）。これらの海外投資家が米国のどの地域において投資・購入しているかであるが、近年、フロリダ州、カリフォルニア州、テキサス州が人気で、ニューヨーク州、アリゾナ州も購入割合が高い（図４）。このうち約半数以上の購入者が現金による購入となっている。

一方で、米国人が他国の不動産購入先として考えている国の割合はメキシコが最も高く(13%)、コスタリカ、フィリピン、カンボジア、カナダと続いている（図５参照）。

米国人は約８割が住居系の投資に関心があり、事業用不動産の１割に対して大幅に高い割合を示している（図６参照）。

海外不動産購入・投資を行う米国人の46%が休暇用と投資目的の双方の目的を持っており、主に自己居住のために海外の住宅を購入する割合は９％に過ぎない（図７参照）。

全米不動産協会（National Association of Realtors）は世界46カ国の不動産物件情報を整備提供するRealtor.com Internationalを通じて米国内の全不動産取引をデータベース化しており、米国のインバウンド（国内投資）、

図３：米国住宅購入上位五か国の購入推移

Dollar Volume of Sales to Foreign Buyers from Top Five Countries (in Billion Dollars)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Canada	$17.1	$13.0	$15.9	$11.8	$13.8	$11.2	$8.9
China	$11.2	$7.0	$12.0	$12.8	$22.0	$28.6	$27.3
India	$5.0	$5.1	$5.2	$3.9	$5.8	$7.9	$6.1
Mexico	$6.5	$4.2	$6.5	$3.6	$4.5	$4.9	$4.8
United Kingdom	$12.1	$6.5	$4.4	$4.2	$5.8	$3.8	$5.5
Total International Sales	$65.9	$66.4	$82.5	$68.2	$92.2	$103.9	$102.6

China includes buyers from the People's Republic of China, Hong Kong, and Taiwan.
Estimates from 2010 thru 2015 include some commercial transactions. The 2016 estimate includes only residential transactions.
Source: NAR

Share of Top Five Countries to the Total Dollar Volume of International Sales

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Canada	25.9%	19.6%	19.3%	17.3%	14.9%	10.8%	8.7%
China	16.9%	10.6%	14.5%	18.8%	23.9%	27.5%	26.7%
India	7.6%	7.7%	6.3%	5.7%	6.3%	7.7%	6.0%
Mexico	9.8%	6.3%	7.9%	5.2%	4.9%	4.7%	4.6%
United Kingdom	18.3%	9.8%	5.3%	6.1%	6.3%	3.6%	5.3%
Share of Top Five	78.6%	54.0%	53.4%	53.2%	56.2%	54.3%	51.3%

China includes buyers from the People's Republic of China, Hong Kong, and Taiwan.
Figures from 2010 thru 2015 include some commercial transactions. Figures in 2016 includes only residential transactions.
Source: NAR

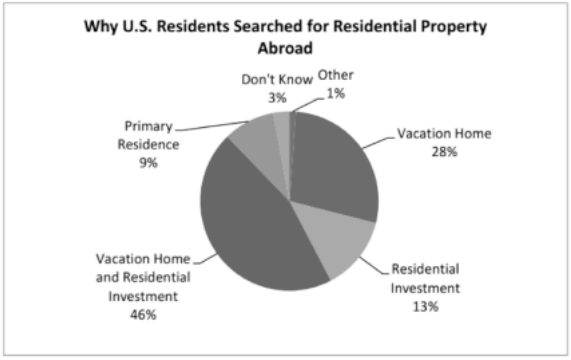
図４：米国における住宅購入先割合

1. Florida - 22%
2. California - 15%
3. Texas - 10%
4. New York - 4%
5. Arizona - 4%

図５：米国人の不動産購入国の割合

図６：米国人の不動産購入国の割合

図７：米国人の海外住宅購入の目的



アウトバウンド（海外投資）の金額・地域割合をほぼ完全に把握している。

国際不動産取引が活発に進んでいく中で、我が国においてもその実態、市場への影響等についてこのような客観的・定量的な整理・分析が可能となる環境整備を進めることが望まれる。なお、米国ではNARが外国人不動産購入者の情報管理・データ分析を行い、オーストラリアはForeign Investment Review Board（FIRB）、ニュージーランドはOverseas Investment Office（OIO）の政府機関が一定金額以上の外国人購入者の取引を事前確認し管理しており、今後の制度検討の参考になる。なお、シンガポールではResidential Property Act（RPA）1973 が2005年７月に改正され、外国人投資家は空き地や戸建開発用地には投資・購入規制が設けられる等国内投資家保護を優先している。

４．国際不動産取引拡大に備えて

今回の第二回国際不動産流通会議（INCHEON INTERNATIONAL REALTOR CONFERENCE EXPO: IIRCE 2016）では、ASEAN諸国のみならずインド、中国、台湾等も、インフラ・不動産開発を国家の競争力を強化するための戦略的手段と位置づけており、不動産制度の確立により、国際不動産取引の安定と積極的な国際不動産市場づくりに向けて連携を強化していることが明らかになった。例えば、モンゴル不動産協会関係者は、全米不動産協会（NAR）との協定を締結し、モンゴルの不動産取引制度の充実を進めていくことが確認されたほか、韓国も積極的に各国協会関係者との関係構築に取り組んでいた。また、シンガポール不動産流通協会（IEA）からは、国際不動産取引の活発化を踏まえて、不動産鑑定評価、測量基準、事業者倫理規程の国際標準化を目指していくことが各国出席者に対して提案された。

なお、次回の第三回INTERNATIONAL REALTOR CONFERENCE（IRC）は、2017年７月25～29日に、タイ・バンコクにおいて開催されることが決定され、発表された。また東京オリンピック・パラリンピックが開催される前年2019年７月に東京での開催も内々に調整が進められた。

今後、我が国不動産関連企業とアジア太平洋地域各国事業者・購入者との取引業務が増えていくことが予想される中、INTERNATIONAL REALTOR CONFERENCE（IRC）の重要性が益々高まっていくと考えられる。また、各国企業にとって相互に競争力強化が見込める参加国企業・協会との連携・交流は、不動産流通市場の国際化、新たなビジネスチャンス拡大のための有力な情報収集、新たな関係構築のための有意義な契機になり得る。

アジア太平洋地域の各国の不動産取引制度の研究、市場の最新動向の把握、各国関係者との連携、各国政府関係者・協会の意向や問題意識の共有を進めるため、INTERNATIONAL REALTOR CONFERENCE（IRC）の充実と我が国関係者の参加が期待される。　（以上）

＜参考情報＞

第二回国際不動産流通会議（INCHEON INTERNATIONAL REALTOR CONFERENCE EXPO: IIRCE 2016）

http://www.iirce.com/conference-expo/conference/