

我が国不動産市場の 国際化に関する施策について

土地・建設産業局 国際課
平成27年12月

1. 不動産市場の国際化に向けた施策の概要

- ◆インバウンドについて、不動産市場の国際化の促進のための方策を検討する。
- ◆アウトバウンドについて、現行の取組を継続しつつ、支援策の拡充を検討する。
- ◆また、日本のプレゼンス強化を図るため、国際会議等へ積極的に参加し、我が国不動産に係る情報発信を強化する。

～H26年12月 H27年1月 2月 3月 4月～

「不動産市場の国際展開戦略」
に係る有識者会議 (H25.8)

【インバウンドの課題整理】

- 投資家ニーズ・投資動向の把握
- 情報収集に係るネットワーク形成
- 法制度・商習慣、我が国不動産市場の優位性等の情報発信
- 国際会議等の誘致促進および積極参加
- 日本と海外の制度間インターフェイス機能の整備
- 鑑定評価基準の国際基準との整合性向上
- 不動産関連指標の情報発信

【アウトバウンドの課題整理】

- トップセールスの強化
- 相手国ニーズのくみ上げ
- グローバル人材育成
- 諸外国の不動産市場に係る情報収集
- 情報収集に係るネットワーク形成
- 海外企業等との連携強化
- 国際会議等の誘致促進および積極参加
- 在外公館や現地政府との連携
- 海外展開リスク管理体制の整備
- 法制度整備支援(ソフトインフラの輸出)

不動産投資に係る法制度・商習慣等の英語による情報発信(H26.8)

不動産鑑定評価基準の国際化への対応(H26.11)

海外投資家等に対して、日本への投資ニーズ、障壁についてのヒアリング

インバウンド投資促進に向けた戦略等検討業務(H26.6 - H27.3)

不動産市場の国際化に向けた懇談会の開催

- 不動産市場のグローバル化に対応した環境整備に向けた検討
- 国や政府機関が発信すべき不動産情報の整理

国際会議等への積極参加
(日本の不動産市場のPR等)

MIPIM JAPAN (H27.5)
AREAA 投資サミット(H27.4)
NAR総会(H27.11) など

日本の不動産市場の国際化促進のための方策を検討

民間企業の意向等を踏まえつつ、
アウトバウンドについても検討

海外・建設不動産市場データベースの拡充

在外公館による海外現地情報の提供(H27.4 -)

アドバイザリー事業

第三国(シンガポール、トルコ等)と連携した周辺国展開

ASEAN各国を中心とした法制度整備支援の実施

【不動産企業から国への期待】
・事業立上げサポート(FS調査、融資、許認可等)
・相手国政府機関等への紹介
・現地での情報交換会等の開催
・現地マーケット情報の拡充
・現地不動産トラブル事例集

2. 我が国不動産市場の国際化に向けた施策

政府目標

- ✓ **日本再興戦略**（平成25年6月閣議決定）：「日本産業再興プラン 5.立地競争力の更なる強化 ④都市の競争力の向上」にて、透明性・客観性の高い不動産市場を実現するため、各種の不動産情報やその提供体制の整備等を行うこととしている。
- ✓ **日本再興戦略 中短期工程表**：「立地競争力の更なる強化④ 都市の競争力の向上①」にて、日本の不動産市場の更なる国際化促進方策の検討及び実施を行うこととしている。

我が国不動産市場の国際化促進の必要性

- 海外投資家による日本の不動産市場への投資期待が高まっている好機を捉え、海外からの投資を日本全体の経済成長に寄与するものとする必要があるが、海外からの投資は東京等の大都市に集中している。そのため、不動産市場の国際化促進のための施策を実施し、地方都市の活性化や地域再生に繋がる海外資金の呼び込み方法や活用方法を検討する必要がある。
- 不動産市場の国際化は、それに起因する社会的課題発生させる可能性があるが、当該課題への対応など新しい不動産ビジネス分野を創出する機会でもあるため、可能性を追求することもあわせて必要。

今年度施策の概要

(1) 不動産市場の国際化の促進にかかる検討業務

- 国際化影響調査のための検討会の開催（全4回）
市場国際化等に関連した有識者を招聘し、市場国際化による影響の分析観点を整理
- 海外資金を活用した地域活性化事例の調査・分析
国内、海外(英国、韓国等)において、外国人投資家による投資による影響、政策効果等の調査・分析を行う
- 不動産市場の国際化促進策の検討、来年度実施事業の確定

(2) 不動産市場の国際化への対応調査業務

- 国際化に起因する社会的課題の実態把握
当該課題の未然防止策の検討、来年度実施事業の確定
- 国際化により生じる新しい不動産ビジネス分野
(例：管理費徴収・納税代行等)の調査、促進策の検討

(3) 我が国不動産市場のプレゼンスの拡大

- 海外向けツールによる情報発信
- 不動産国際会議（MIPIM JAPAN等）での情報発信

①地域特性に応じた不動産投資の呼び込み

②社会的課題への対応、未然防止

③情報発信による不動産市場の透明性向上

多様な資金による不動産投資を活用し、地方都市も含めた我が国不動産市場の安定的な発展を目指す

国際化影響調査のための検討会（国際化促進検討会）の開催（全4回）

市場理論、国際経済学、都市経済学、外国人投資による産業活性化の実証をテーマに、有識者（不動産分野に限定しない）を招聘し、市場国際化による影響の分析観点を整理

海外資金を活用した地域活性化事例の調査・分析

日本：北海道二セコ地区における海外資金を活用した地域のブランド化、活性化の取組みに関する調査等

韓国：済州島における不動産投資移民制度による地域活性化に関する調査

英国：海外投資家による不動産投資を通じた地域活性化に関する調査

米国：EB-5投資永住権プログラムの資金を活用した不動産開発による地域活性化に関する調査



不動産市場の国際化促進策の検討

業務のポイント

- ◆ 社会的課題の実態把握
- ◆ 社会的課題への官民が連携した対処・未然防止方法の検討
- ◆ 新ビジネス分野の調査、促進策の検討

具体的内容

- (1) アンケート調査(平成27年9月～10月)
 - デベロッパー、販売・仲介会社向けアンケート
対象:(一社)不動産協会、
(一社)不動産流通経営協会の加盟企業
 - 賃貸マンション管理会社向けアンケート
対象:(公財)日本賃貸住宅管理協会の加盟企業
 - 分譲マンション管理会社向けアンケート
対象:(一社)マンション管理業協会の加盟企業
- (2) ヒアリング調査(平成27年11月～12月頃)
 - ヒアリング候補先
アンケート回答企業、海外仲介会社、
マンション管理組合、海外投資家・居住者向け
新ビジネス展開企業
- (3) 有識者による検討会の開催(平成28年1月～)
 - 社会的課題の未然防止方法の検討
 - 新しい不動産関連ビジネス分野の促進

不動産市場の国際化の進展

- 海外投資家による国内不動産への投資増加
- 外国人居住者の増加

問題・トラブルの発生

新しい不動産関連ビジネス

- 業界団体、デベロッパー、販売会社、管理会社などから
情報収集
- 民間事業者と国土交通省の官民連携

対応策の情報共有
社会問題の未然防止

新ビジネスの促進

さらなる不動産市場の国際化を目指す

3-3. 我が国不動産市場のプレゼンスの拡大

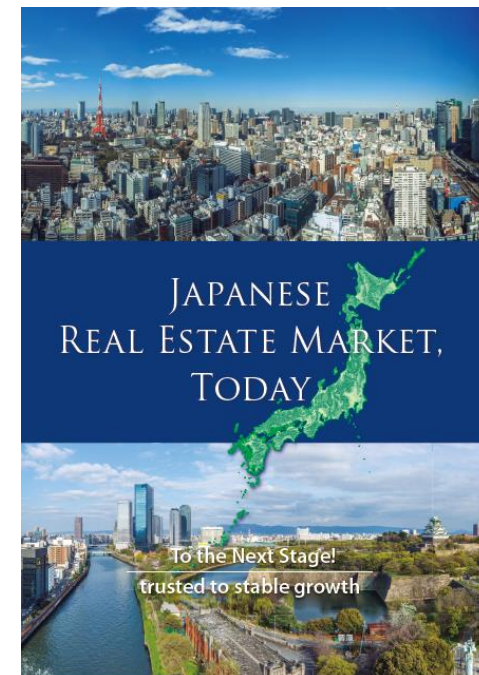
日本の不動産市場の透明性向上を目的に、日本の不動産市場を英語で紹介するパンフレットを公開
(平成27年10月1日プレスリリース)

パンフレットの構成

- ①日本全体の経済政策
- ②国土交通省の政策
- ③今後のインフラ整備
- ④都市開発プロジェクト
- ⑤不動産市場全般
- ⑥環境性能の高い不動産
- ⑦不動産市場の透明性

ダウンロードURL

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000357.html



日本の不動産市場に関する基礎的な情報を公表(平成26年8月8日プレスリリース)にて公表

- | | |
|------------------|----------------|
| ①日本の不動産取引に関連する法律 | ④主な不動産証券化スキーム |
| ②不動産登記制度 | ⑤不動産投資に関する主な税制 |
| ③住宅取得・賃借に関するフロー | ⑥都市計画に関する制度 |

ダウンロードURL

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000057.html

4. 建設産業の海外展開に向けた3つの視点と6つの施策

政府目標

- ✓ 日本再生戦略（H24.7閣議決定）：2020年までに建設産業の新規年間海外受注高2兆円以上の実現【2014年度実績：約1.8兆円】
- ✓ インフラシステム輸出戦略：2020年に約30兆円（上記2兆円は内数）のインフラシステム受注を達成【2010年実績：約10兆円】（H25.5経協インフラ戦略会議決定）

建設産業への支援の必要性

- 建設産業の海外展開は、産業全体の海外進出の下支えとなるなど社会経済的意義が大きい。
- 建設産業の海外展開の特性上、民間の自助努力だけでは対応できない高いリスクと厳しい競争環境が課題となっており、それらを軽減し、ビジネス機会を拡大するためには、国としての支援が必要。

3つの視点

第一の視点：ビジネス環境の改善

課題：市場閉鎖性、市場脆弱性、制度的課題、情報不足、片務契約、契約の効力、支払遅延トラブル 等の解決

第二の視点：海外展開支援策の強化

課題：知見や経験が無い中堅・中小企業支援、進出国で強みを持つ国・企業との連携 等

第三の視点：新市場への売り込み

課題：潜在的経済成長国（東アフリカ・南米・中央アジア等）への進出支援、早期事業機会の獲得、人脈・ネットワークの形成 等

6つの施策

(1) 国際交渉の活用

- 経済連携交渉(EPA)・投資協定の活用
- 二国間の定期的対話の枠組みの活用 等

(2) 情報収集・提供

- 海外建設・不動産市場データベース
- セミナー・アドバイザー事業 等

(3) プレゼンス向上・トラブル対応

- トップセールス・トップクレーム
- 建設会議の開催・ビジネスマッチング
- 競争力醸成(PPP対応、知的財産活用) 等

(4) 建設関連制度整備・普及支援

- アジアを中心とした新興国政府と専門的意見交換
- 政策研究大学院大学(GRIPS)等との連携 等

(5) 拠点国(米国、星国、トルコ)政府との連携

- スタディー・グループ、セミナーの開催
- 進出国での案件形成 等

(6) 中堅・中小建設企業等の総合的支援

- 市場調査、海外進出戦略策定
- 現地ミッションの派遣、人材確保・育成 等

国際交渉： 多様なチャンネルで、相手国政府等と協議

- ビジネス環境の改善(会社設立規制、雇用許可制限、出資制限など)
- トラブル対応
- 我が国のプレゼンス強化を図るトップ・セールス

国際交渉の主なツール

1. 経済連携協定(EPA)／投資協定の活用

RCEP(東アジア地域包括的経済連携)

TPP(環太平洋パートナーシップ協定)(市場アクセス分野、投資分野、知的財産分野など)

2. 二国間政府間対話

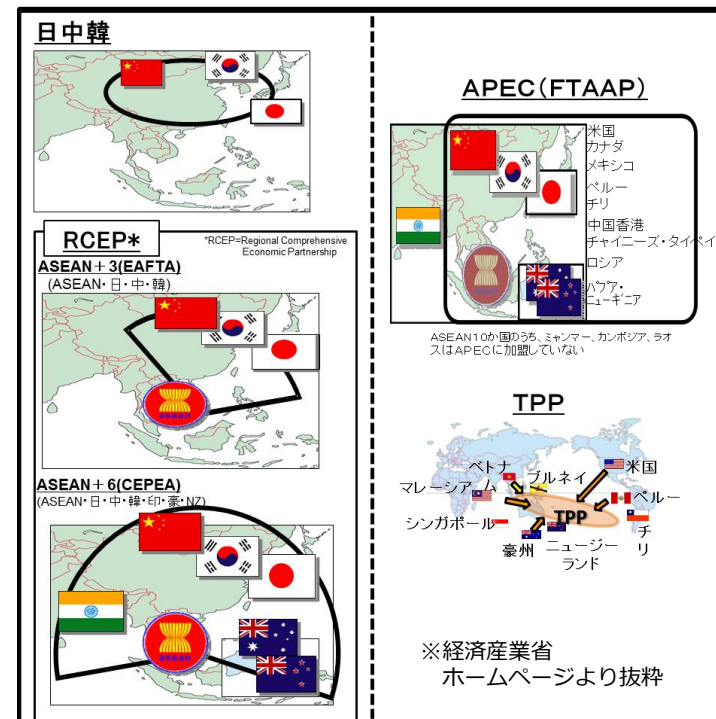
各国政府との間で設けられている定期的な二国間の対話枠組みを活用

- ・日中経済パートナーシップ協議
- ・日緬建設次官級会合 など

3. 個別対話

課題に応じた取組みを各企業、外務省、経済産業省と連携して実施。現地大使館、JICA等とも随時連携。

広域的な経済統合に向けた動き



5-2. 建設・不動産業関連情報

データベースの概要

- 国土交通省のホームページに、関連情報のワンストップサイトとして「海外建設・不動産市場データベース」を設置。
- ①ASEANを中心とした30カ国・地域別の基礎的な情報、②在外公館からの提供情報及び③現地事情に詳しい民間人材(民間アタッシュ)による情報を掲載。

ホームページで閲覧可能な情報

①国別基礎情報

建設・不動産企業が海外に進出するにあたり必要となる基礎的な情報を掲載(建設関連情報:2013年4月～、不動産関連情報:2014年4月～)。対象国はアジア、中東、欧州、北米等の30カ国・地域。

②在外公館提供情報

外務省と協力し、我が国建設企業の関心が高い国・地域について、現地の在外公館職員が、建設産業に係る基礎的な情報や最近の動向に係る情報を収集し、月1回程度のペースで報告(2012年12月～)。対象国は全65カ国・地域。

③民間アタッシュ提供情報

海外在住の弁護士や日系ゼネコンOBなど、現地事情に詳しい民間人材を通じた情報を提供(2014年12月～)。

◆「海外建設・不動産市場データベース」URL

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu_database/index.html

海外建設・不動産市場データベース Overseas Construction And Real Estate Market Database

海外建設・不動産市場データベースサイトは、海外国における建設業に関する情報を提供しています。

文字サイズ 小 中 大 サイトマップ



②在外公館提供情報

■アジア インド インドネシア カンボジア シンガポール スリランカ 韓国 タイ 中国 香港 ネパール バングラデシュ フィリピン ベトナム マレーシア ミャンマー モンゴル ラオス	■欧州 イギリス イタリア オランダ スペイン チェコ ドイツ ハンガリー フランス ブルガリア ベルギー ポーランド ルクセンブルグ ロシア EU	■中東 アラブ首長国連邦 ドバイ オマーン カタール サウジアラビア トルコ バーレーン	■北米 アメリカ カナダ
---	---	--	---------------------------

③民間アタッシュ提供情報



海外在住の弁護士や日系ゼネコンOBなど、現地事情に詳しい民間人材を通じた情報を提供しています。



地方・中小建設企業のための海外進出ガイドンスをPDFで閲覧できます。

建設・不動産企業向け海外展開支援セミナー、個別相談会を開催します

実施内容(セミナー)

時期: 東京会場 2016年1月15日(金)
 大阪会場 2016年1月22日(金)
 参加人数: 80名程度
 参加費用: 無料
 対象者: 建設・不動産企業
 講師: 建設・不動産企業の海外進出に詳しい専門家
 (弁護士、コンサルタントなど)
 プログラム案:
 第一部: セミナー(4テーマ)
 1) 国土交通省の支援施策について
 2) 東南アジア進出での法的留意点
 3) 東南アジアでの建設企業進出戦略
 4) 東南アジアでの不動産企業進出戦略
 第二部: 質疑応答(パネルディスカッション形式)

実施内容(個別相談会)

時期: 2016年2月上旬～2月下旬
 対象者: セミナー参加者
 アドバイザー: セミナー講師等
 相談方法: Webでの相談を想定
 相談費用: セミナー参加者による相談は2回まで無料

申込状況

東京会場

申込開始3週間で、86社120名の参加
 申込(現在キャンセル待ち)
 申込者のうち不動産企業: 約40%

大阪会場

26社、34名の参加申込
 申込受付中

主催: 国土交通省 土地・建設産業局 国際課
 ～東南アジア進出に向けて建設・不動産企業の不安・悩みを解決します!～

建設・不動産企業 海外ビジネスフォーラム 2016

建設・不動産企業海外ビジネスフォーラム2016は、建設・不動産企業の海外展開をより一層後押しするためのものです。
 今回は、過去何年とて関心が高い東南アジアに主眼を置いての開催となります。
 本フォーラムは、東南アジアへの進出にあたり、相手国に合ったアプローチ方法や日本企業の強みをどのように生かすか、フォーラム参加者同士の情報交換を行います。また、彼らの企業が抱える海外展開に関する相談への対応のため、フォーラム参加者同士の個別相談会も実施します。
 海外展開に関心を持つ企業様の経営戦略の一助として、是非ともこの機会をご利用ください。

東京会場	大阪会場
開催日 平成28年 1月15日(金)	開催日 平成28年 1月22日(金)
浜離宮建設プラザ 10階 大会議室 (東京都中央区浜離宮5-5-12) ※ 新橋駅徒歩10分、都営大江戸線 浜離宮駅徒歩5分	AP梅田大塚 4階 A+B (大阪府北区東梅田2-21 axビル) ※ 大塚駅徒歩5分、地下鉄2号線 梅田駅徒歩1分
	
13:00～17:30 (受付開始12:30) 建設・不動産企業の経営者層、海外事業部長等 80名 (申込費には参加費も含まれます。申し込み後参加費の納入を要することがあります) 画面申込書、またはインターネットからお申込下さい 平成28年1月8日(金)	参加費 無料