
インバウンド実物不動産投資の動向

～中国本土・香港・台湾等の地域単位の動向等、マクロ的な話を中心に

2019年2月5日

一般財団法人日本不動産研究所 国際部

韓 寧寧

-
- **来日投資家（中華圏中心）の人物像**
 - 来日投資の背景

来日投資家（中華圏中心）の人物像

・ 香港・シンガポールから

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選択にすぎない。

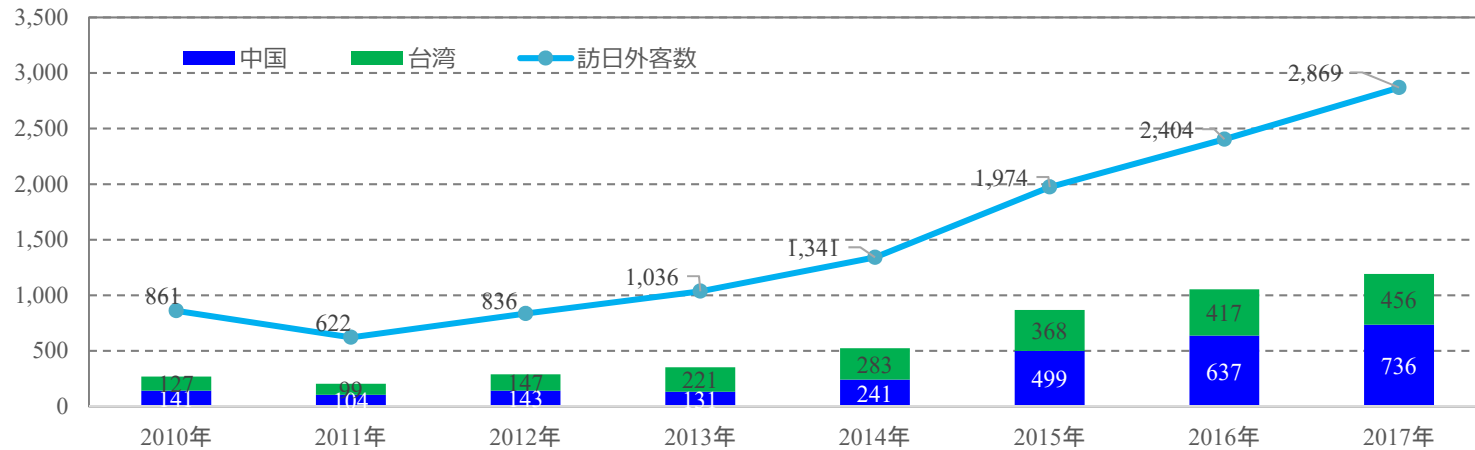
・ 台湾・中国本土から

職業等	サラリーマン、企業のオーナーさん、医者さん、資産家等
目的	純投資、自己用（子供の留学時やセカンドハウスとして）
投資物件	区分マンション、店舗（マンション1F店舗、路面店等）、区分オフィスがメイン
予算	数百万～数千万円、10億円以上の超富裕層も
エリア	東京都心から徐々に郊外化(東京近辺、大阪、京都、沖縄、北海道)
日本を選ぶ理由	漢字が読める、地理的に近い、割安感、ビザの緩和で来れやすい（本土）、不動産慣習に近い(台湾) 等

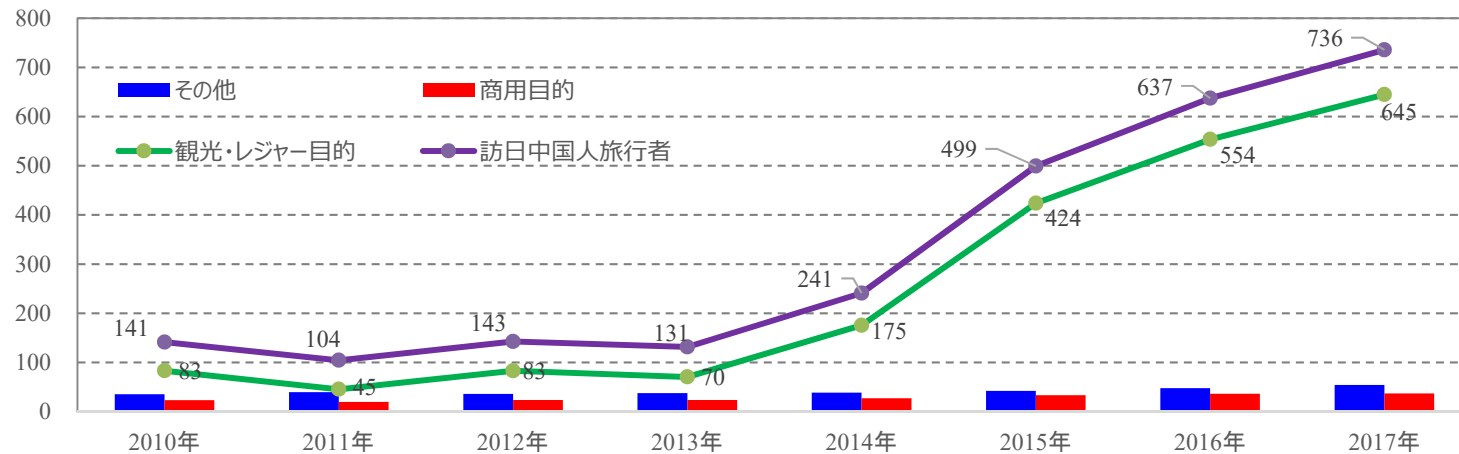
来日投資家（中華圏中心）の人物像

台湾・中国本土からの観光者の急増

訪日外客数の推移



訪日中国人旅行客数の推移

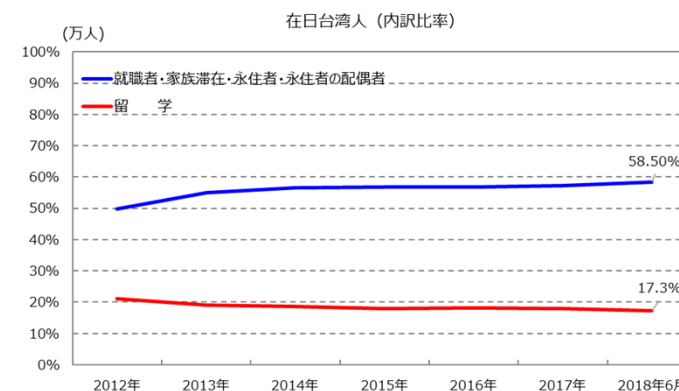
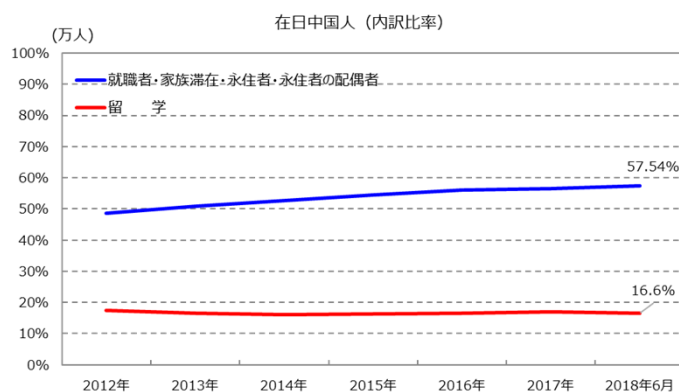
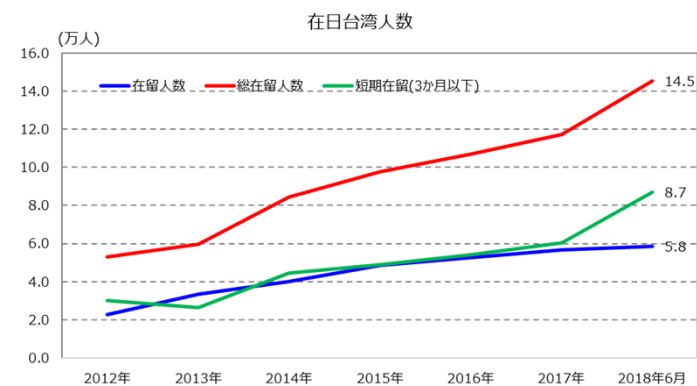
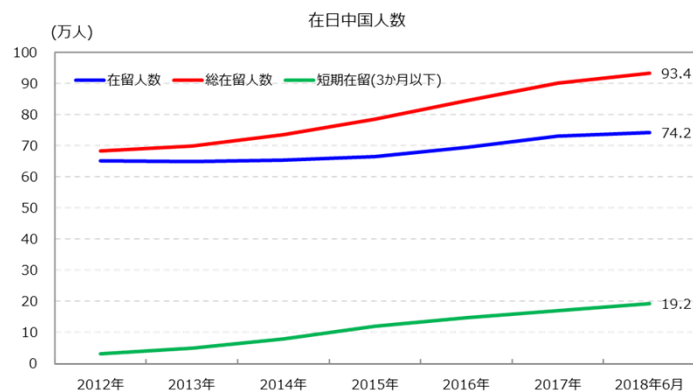


出所：観光省公開データよりJREI作成

来日投資家（中華圏中心）の人物像

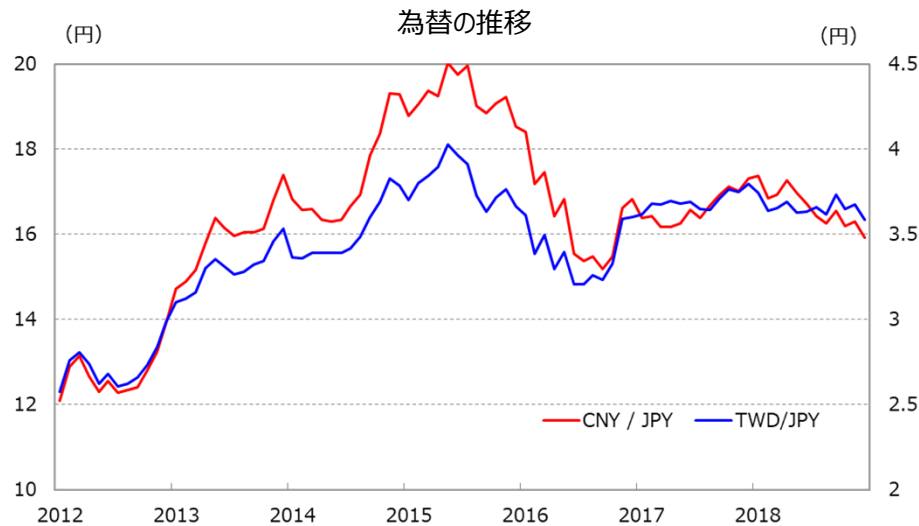
・在日中国人

来日観光者の急増、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、日本で生活する中国人による不動産購入需要の増加。

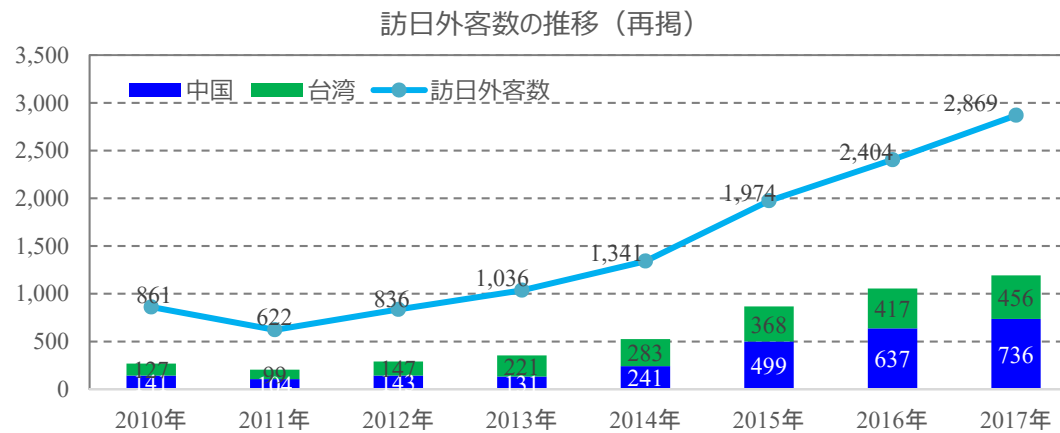


-
- 来日投資家（中華圏中心）の人物像
 - **来日投資の背景**

来日投資の背景－ビザの緩和（中国本土）＋円安の影響



出所：bloombergデータよりJREI作成

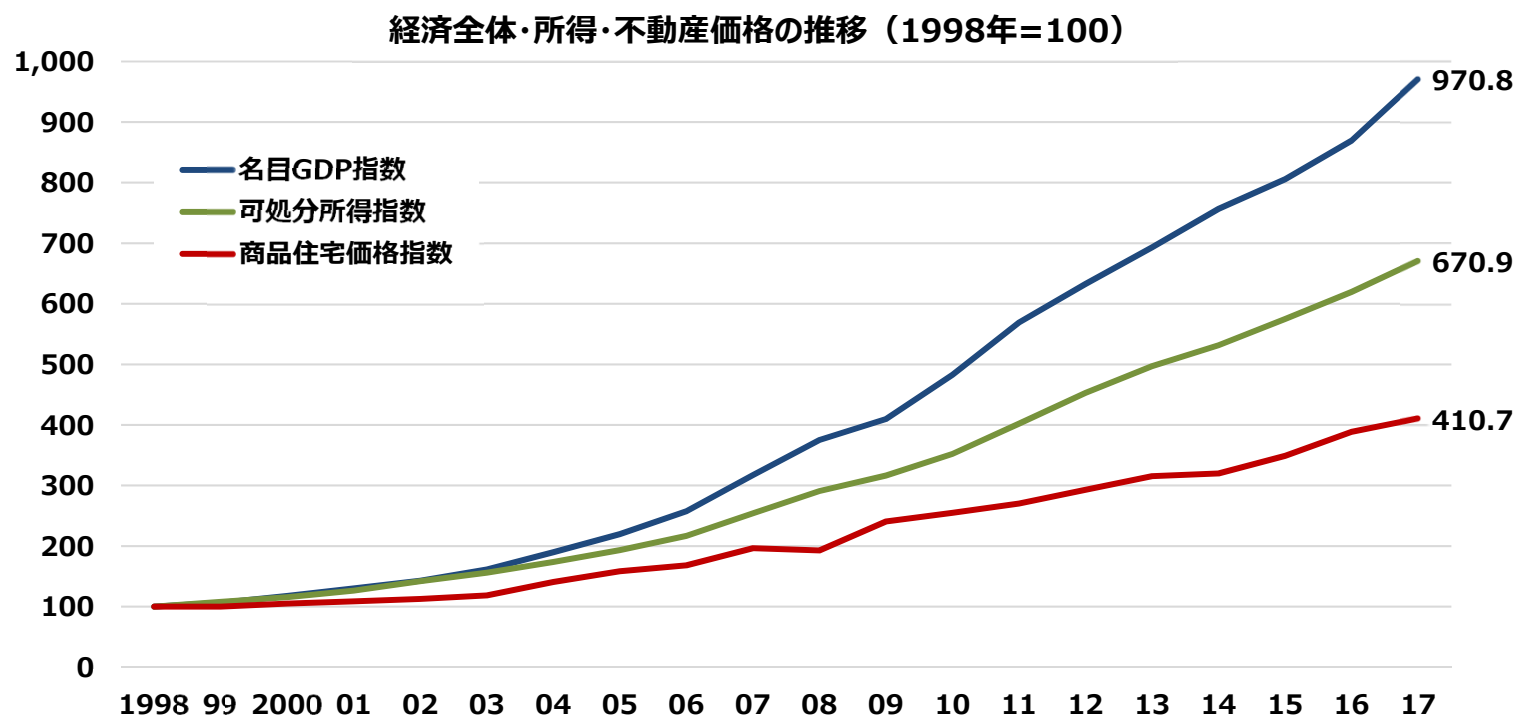


出所：観光省公開データよりJREI作成

来日投資の背景－所得の上昇（中国本土）

■ 経済成長、可処分所得の推移

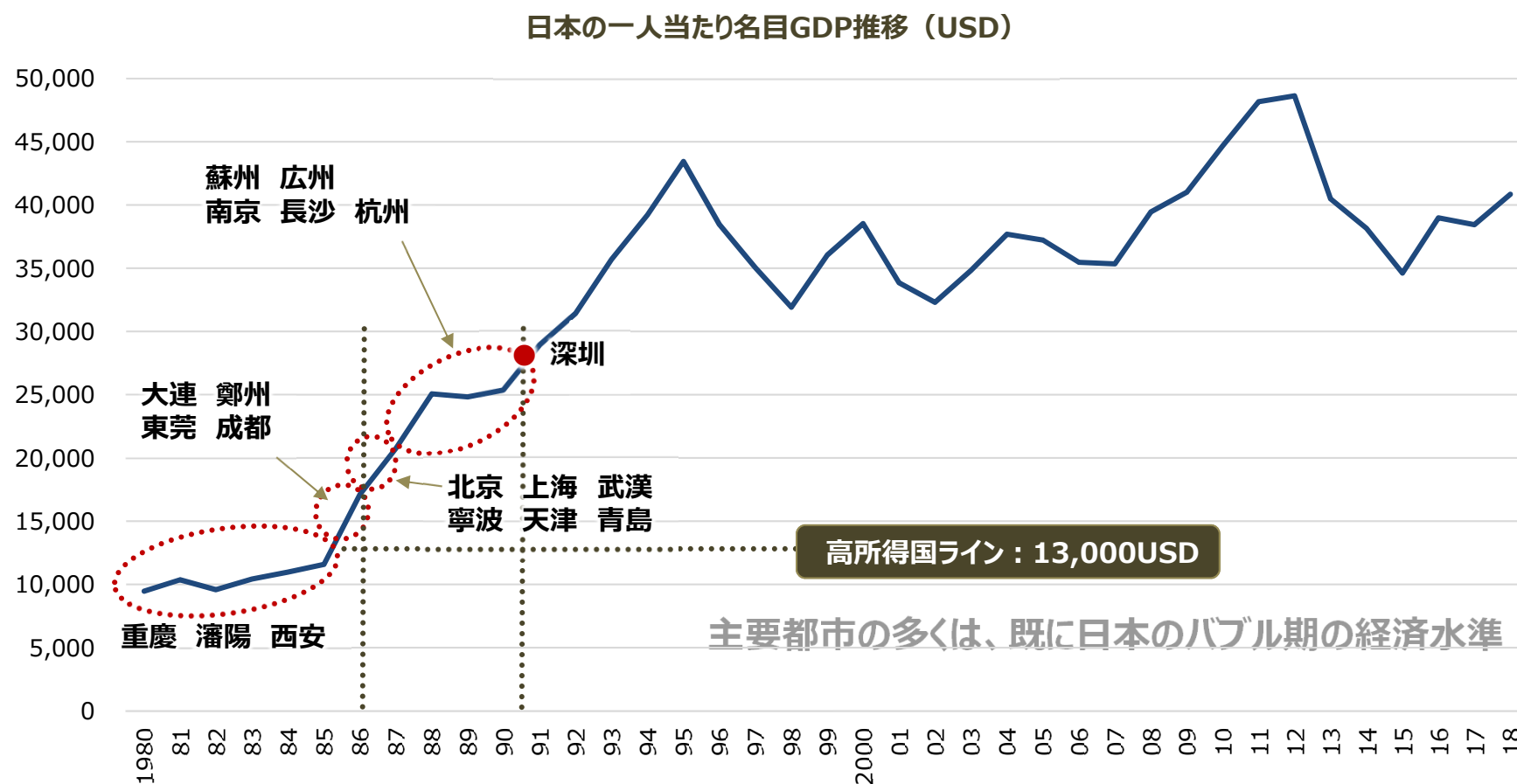
- ・ 1998年以降19年間の経済成長・可処分所得の上昇は、住宅価格の上昇を圧倒



出所：中国国家统计局データよりJREI作成

来日投資の背景－所得の上昇（中国本土）

● 中国主要都市の経済水準



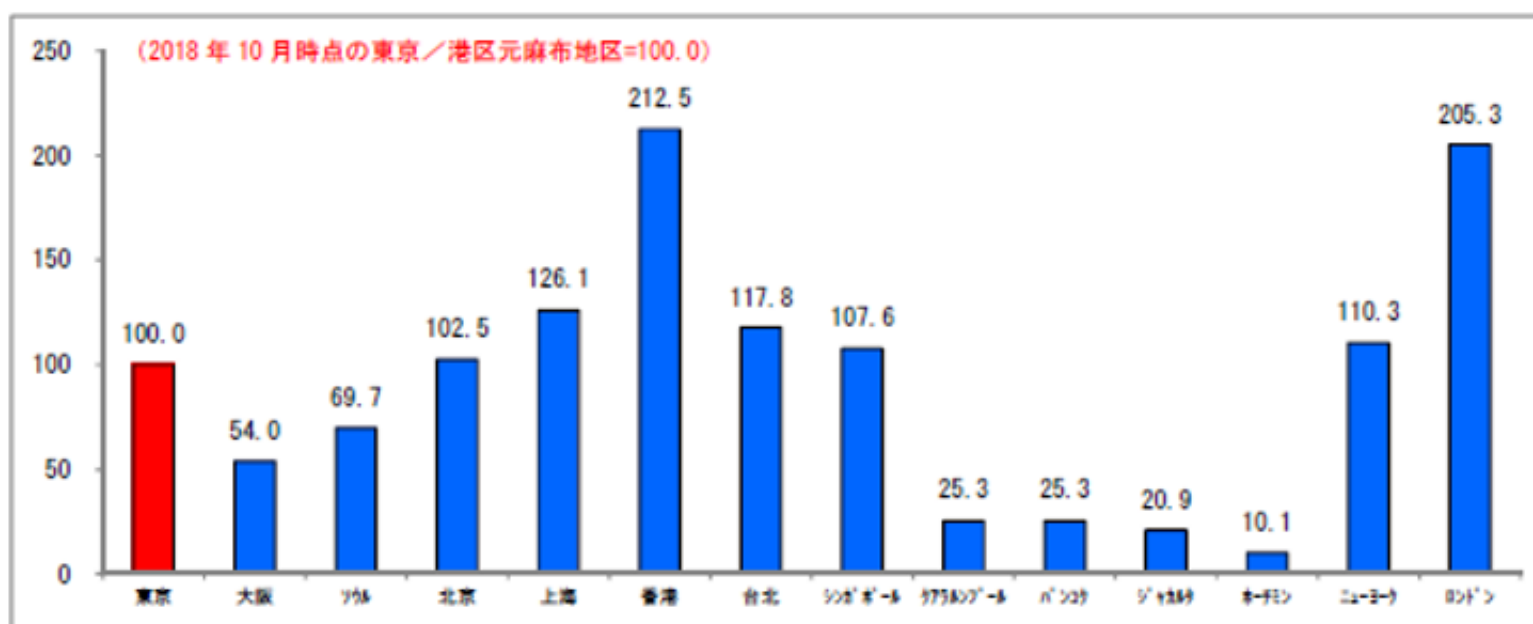
出所：中国各統計局・日本総務省公開データよりJREI作成 9

来日投資の背景－中国・台湾からみた日本不動産価格の割安感

● マンション／高級住宅（ハイエンドクラス）の価格水準比較

東京／港区元麻布所在／高級住宅（ハイエンドクラス）のマンション価格（1戸面積あたりの分譲単価）を100.0とした場合の各都市との比較指数である。

【マンション／高級住宅（ハイエンドクラス）の価格水準の比較】



(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2018年10月の東京・元麻布地区=100.0）

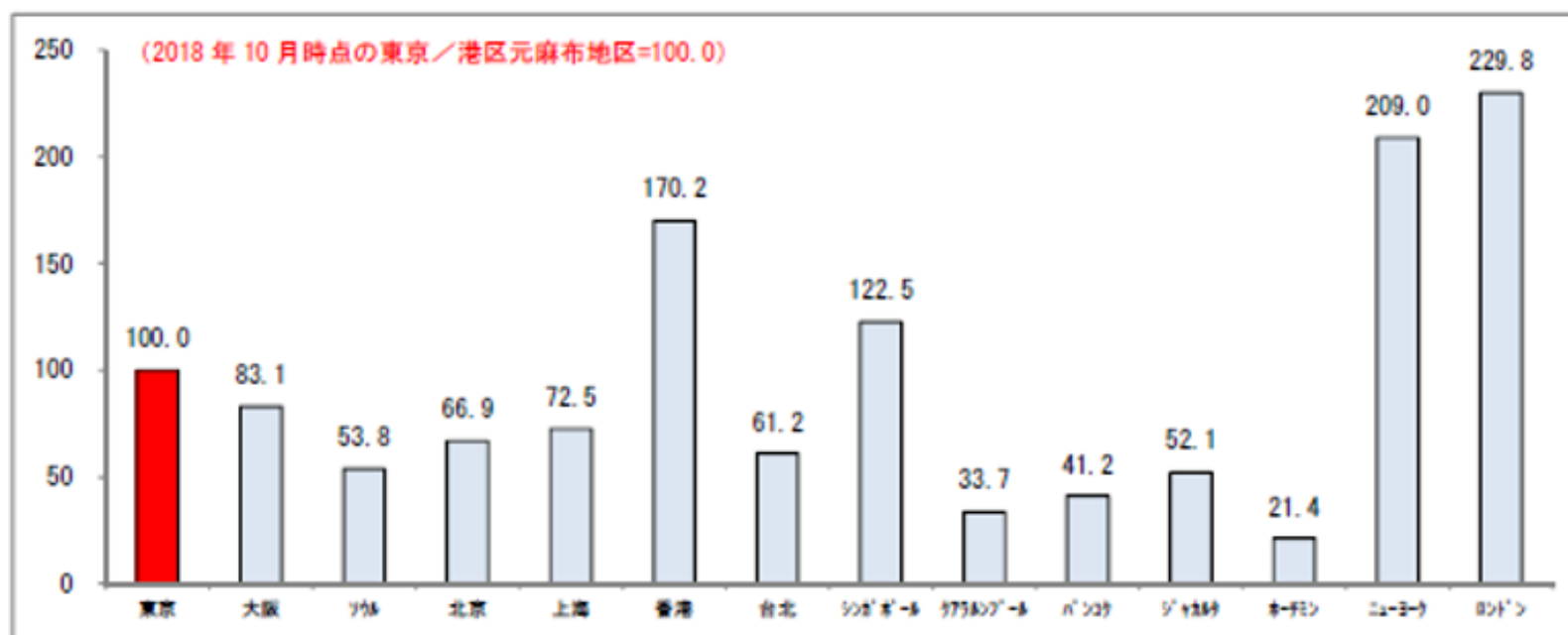
出所：JREI「国際不動産価格賃料指数」

来日投資の背景－日本の賃料水準は比較的高い

● マンション／高級住宅（ハイエンドクラス）の賃料水準比較

東京／港区元麻布所在／高級住宅（ハイエンドクラス）のマンション賃料（1戸面積あたりの分譲単価）を100.0とした場合の各都市との比較指数である。

【マンション／高級住宅（ハイエンドクラス）の賃料水準の比較】



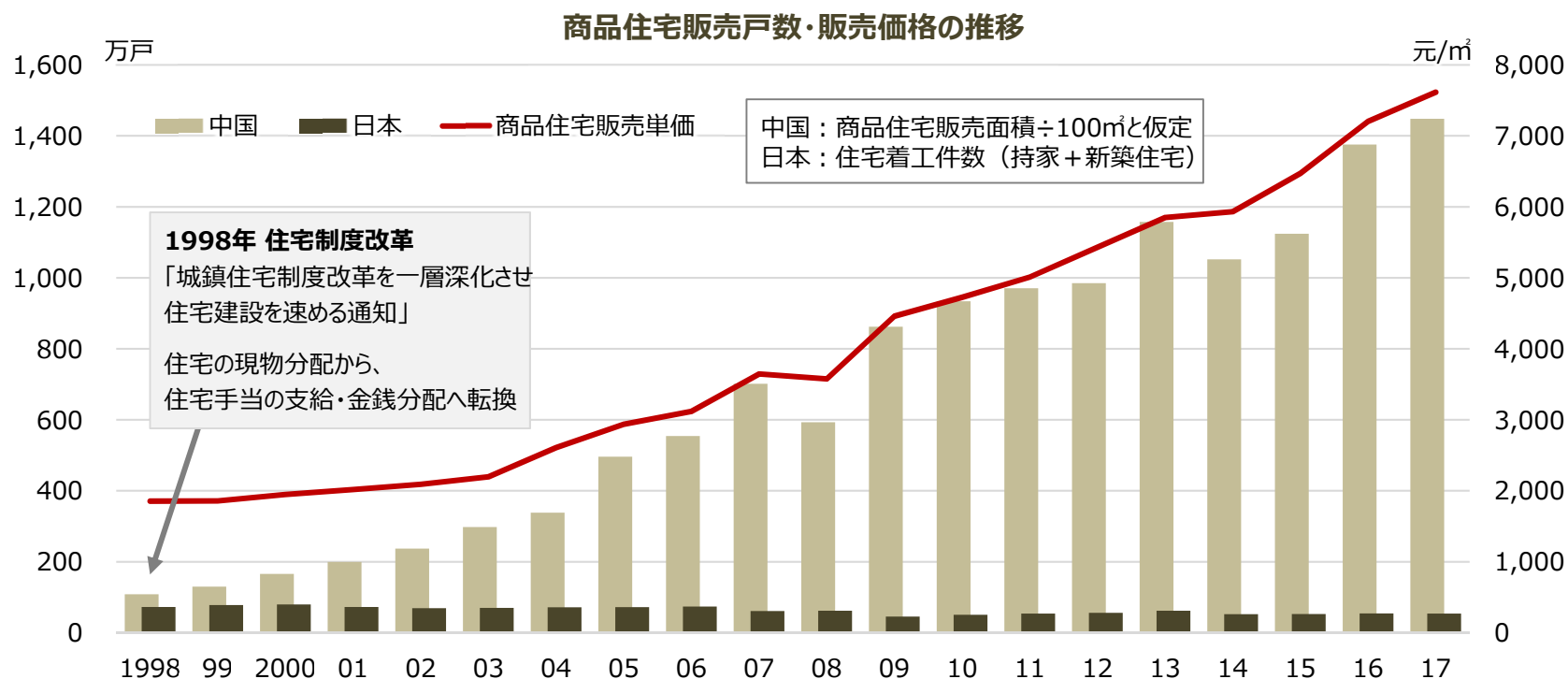
(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2018年10月の東京・元麻布地区=100.0）

出所：JREI「国際不動産価格賃料指数」

来日投資の背景－中国本土不動産価格の急騰

● 中国全国商品住宅の販売面積・価格

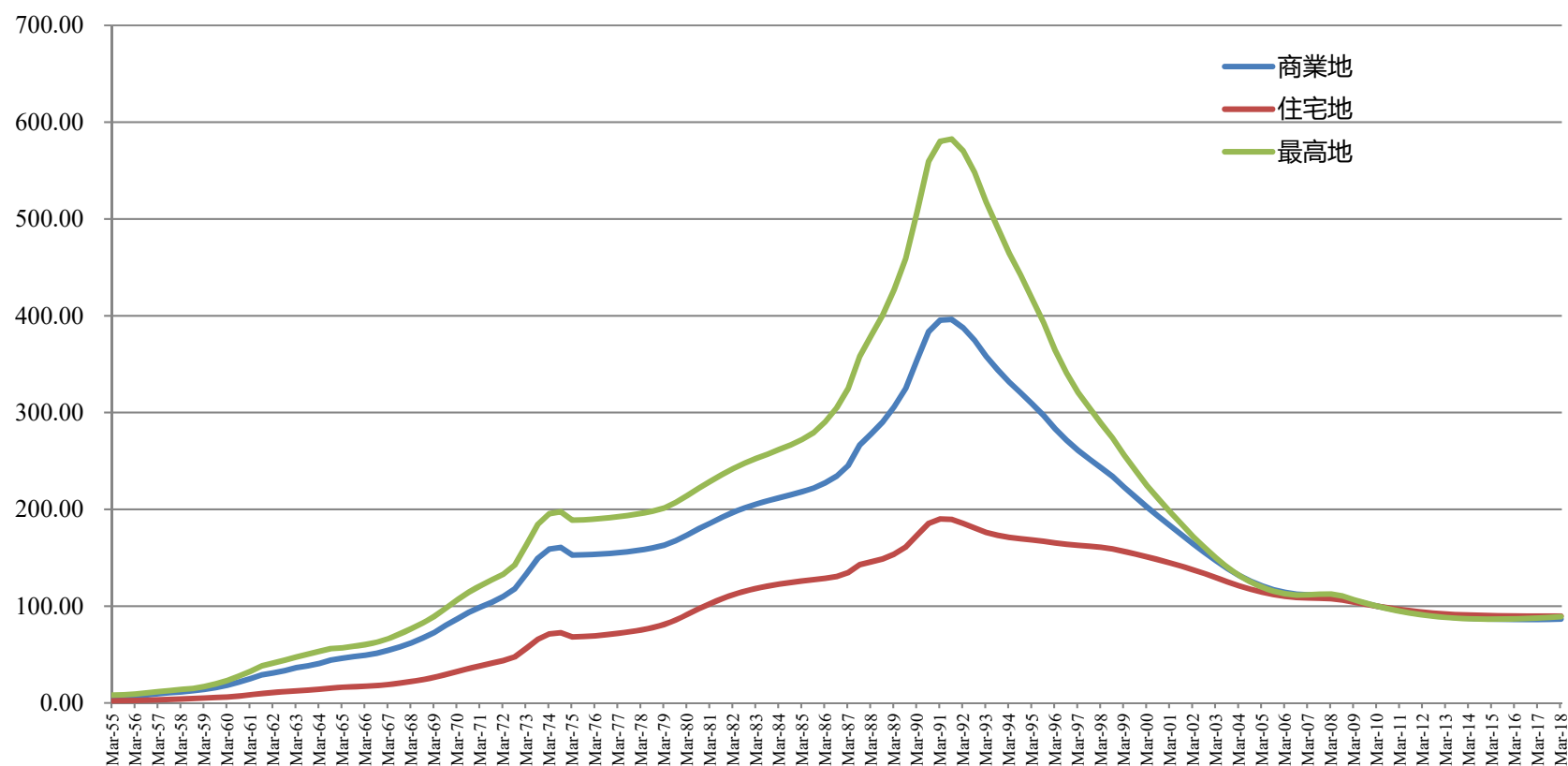
- 2017年の年間販売面積は14.5億㎡：戸当たり100㎡とすると約1,450万戸



出所：中国国家统计局公開データよりJREI作成

来日投資の背景－（参考）日本の地価動向

● 日本の市街地価格指数（2010年3月末＝100）



出所：JREI「市街地価格指数」

13

来日投資の背景－中国本土における不動産引締策（購入制限）

- 主なコントロール政策

- **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
(住宅ローン、不動産業向け貸出に対する指導等を含んで呼称する場合も)
- **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 (ex. 該当都市での社会保険料納付期間等)
- **限価令** 地方政府による住宅価格目標の宣言
該当PJや近隣PJの過年度販売実績に応じた販売価格上限の設定
(予約販売許可の調整＝供給の制限)
土地払下価格の制限（入札上限価格の設定等）
- **限売令** 購入後一定期間の転売制限
- **その他** 各種の税制・補助金等の調整、各種金融政策
外国人購入制限の調節（限外令）
土地供給量の調整

来日投資の背景－その他

● 日本国内要因

- ・ アベノミクスによる経済回復
- ・ オリンピック開催による経済効果、不動産価格の上昇
- ・ 成熟かつ安定な不動産市場で、不動産管理品質が高く
- ・ 治安がよい、完全所有権等

● 中国本土からみて

- ・ 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
- ・ 資本の移動を制限する政府への警戒
- ・ 土地の私的所有が認められないとする国の制度と個人の財産所有に矛盾→「資金の逃避」等

来日投資の直近のトピックス

● 中国本土からの送金の厳格化（外貨管理への強化）

- 2016年以前、中国政府は個人に対する年間5万米ドルの外貨両替規制を行っていた。
- 富裕層はありとあらゆる抜け道を探し：
 - ①外貨建て保険ならそれには該当しない、
 - ②ビットコインなら1日の送金上限は200ビットコインで約15万ドルにもなる、
 - ③地下銀行の利用もある、
 - ④札束をスーツケースに入れて運び出すという最終手段、等によって資金を海外に持ち出していた。
- これらの不正手口への監視を強化するため、2016年末に、当局は個人が海外で**不動産、有価証券、保険商品**（特にドル建ての投資向けの保険）の購入のために人民元を両替することを原則禁止し、ビットコインなどの仮想通貨も標的にした。
- 当該政策の実施により、中国人による日本不動産の購入は一時減少がみられたが、中国以外の口座（香港、台湾、マカオ、シンガポール等）からの送金や、一部業者は中国国内において、日本の不動産を直接人民元で販売するなど、新たな対策により日本の不動産を購入し続けている。

ご清聴ありがとうございました！