

株式会社日本不動産鑑定パートナーズ(RAP JAPAN)

- 全国の不動産鑑定士の共同出資により、設立された専門家集団
- 所属不動産鑑定士48名 全国に展開
- 不動産鑑定業、宅地建物取引業、不動産投資顧問業、第2種金融商品取引業の免許
- 代表取締役社長 山岸榮夫
- 払い込み資本金3,240万円

RAPJAPANの海外ネットワーク

- VPC グループ マレーシア、シンガポール、インドネシア、タイ、カンボジア、インドの不動産コンサルタント、不動産鑑定士のグループ
情報交換、ビジネスの紹介行う 年2回会議
- Cluttons LLP 1765年創業の英国の不動産評価、不動産管理、不動産仲介等を業とする専門家集団 約500名のパートナーを抱え、英国、中東、アフリカ、ヨーロッパに拠点持つ、英国の名門

RAP JAPANの特色

- 日本全国の不動産鑑定士のネットワークを活かした 統一的な、クオリティの高い不動産鑑定評価
- 不動産鑑定知識を活かした不動産コンサルタント業務、仲介業務、管理業務
- 海外とのネットワークを活かした海外不動産の評価、投資コンサルタント業務、仲介業務、海外投資家への日本不動産の紹介

世界の人口の推移

国連統計・予測 単位:百万人

	中国	インド	インドネシア	ベトナム	タイ	韓国	マレーシア	日本	米国	英国	世界
1950	545	372	77	27	21	19	6	84	158	51	2529
1960	646	448	93	34	28	25	8	94	186	53	3023
1970	816	553	117	43	37	31	11	105	209	56	3686
1980	981	697	147	53	47	37	14	117	229	56	4438
1990	1142	862	177	66	57	43	18	124	255	57	5290
2000	1269	1054	213	79	63	46	23	127	282	59	6113
2010	1341	1225	240	85	69	48	28	128	310	62	6896
2020	1388	1387	263	96	72	50	33	124	337	66	7656
2030	1393	1523	280	101	73	50	37	117	362	69	8321
2040	1361	1627	290	104	73	49	41	107	383	72	8874
2050	1296	1692	293	104	71	47	43	97	403	73	9306

世界の人口の推移

- 世界の人口は、1950年から2050年の100年間で、3.7倍増、93億人になる
- 日本の人口は、既に減少しており、1950年には、世界で4番目に人口が多く、世界人口の3%を占めていたが、2050年には、1%になる。
- 米国は、人口が増加し、2050年には、4億人を超える
- 中国は、2020年代に減少に転じる
- インドは、急増し、2020年には、中国を超え、世界1の人口大国になる
- インドネシア、マレーシアは人口が増加し続ける
- 韓国、タイ、ベトナムは人口は、2020－30年代に減少傾向になる

アジア、米国、英国の中位年齢の推移

国連統計・予測 赤字=30代

年代	中国	インド	インドネシア	ベトナム	タイ	韓国	マレーシア	日本	米国	英国	世界
50	23.9	21.3	20.0	24.6	18.6	19.0	19.8	22.2	30.0	34.9	24.0
60	21.8	20.0	20.0	22.2	18.4	19.8	17.6	25.6	29.6	35.5	23.2
70	19.7	19.2	18.9	18.0	17.7	19.0	17.5	29.0	28.2	34.2	22.1
80	22.1	20.2	19.4	18.2	19.5	22.2	19.7	32.5	30.1	34.4	23.0
90	25.0	21.1	21.7	20.0	24.6	27.0	21.5	37.7	32.8	35.8	24.4
00	29.7	22.7	24.8	23.2	30.2	32.1	23.8	41.5	35.1	37.7	26.6
10	34.5	25.1	27.8	28.5	34.2	37.9	26.0	45.1	36.6	39.8	29.1
20	38.1	28.1	31.4	32.3	38.2	43.2	28.9	48.9	37.9	40.4	31.5
30	42.5	31.2	35.1	36.7	41.8	47.6	31.7	52.7	39.5	41.3	34.2
40	46.4	34.3	38.5	40.3	44.8	51.0	34.6	54.9	40.8	42.4	36.6
50	48.7	37.2	41.6	42.4	46.6	53.7	36.9	56.0	41.7	42.9	38.4

人口ボーナス

- 人口ボーナスとは、一国の人口構成で、生産年齢人口(15-65歳)が多い状態で、豊富な労働力で高度成長が可能となる 不動産に対する需要が強くなり、バブルが発生しやすい 日本では、1990年代の頃で、アメリカ2008年頃と言われる。東南アジア諸国は、2020-30年代にこの時期を迎える
- 人口オーナスとは、一国の人口構成で、高齢者が多くなり、生産年齢人口の割合が低い状態で、経済成長は期待できず、不動産市況には、好ましくない

GDPの推移、見込(2018) by IMF

	1998 GDP US billion \$	1998 前年 比伸 長率 (%)	2004 前年 比伸 長率 (%)	2008 前年 比伸 長率 (%)	2009 前年 比伸 長率 (%)	2010 前年 比伸 長率 (%)	2011 前年 比伸 長率 (%)	2012 前年 比伸 長率 (%)	2013 前年 比伸 長率 (%)	2018 前年 比伸 長率 (%)	2018 GDP US billion \$	2018/ 1998 伸長 率 (%)
日本	3914.6	-2.003	2.361	-1.042	-5.527	4.652	-0.569	1.996	1.584	1.13	5930.2	152%
中国	1019.5	9.297	10.085	9.635	9.214	10.447	9.295	7.8	8.038	8.464	14941.	1460 %
タイ	111.86	-10.51	6.315	2.484	-2.33	7.811	0.0077	6.435	5.833	4.7	612.17	547%
マレー シア	72.175	-7.359	6.783	4.832	-1.513	7.154	5.084	5.613	5.1	5.2	474.77	658%
インドネ シア	95.455	-13.127	5.031	6.014	4.629	6.224	6.49	6.226	6.3	6.5	1482.4	1553 %
シンガ ポール	85.013	-2.17	9.159	7.37	-0.787	14.781	5.16	1.319	2.012	3.931	342.47	403%
米国	8793.5	4.355	3.468	-0.337	-3.069	2.391	1.808	2.211	1.851	2.916	21101.	240%
英国	1462.1	3.515	2.908	2.774	-0.968	-3.974	1.799	0.915	0.688	2.472	2990	205%

GDPの推移

- 1998年から2018年(予想)までの10年間で日本のGDPは152%の伸長で、米国240%、英国205%に比べ劣る
- 中国のGDPの伸長率は、1460%で日本の10倍のスピードである
- インドネシアは、1998年はアジアの通貨危機の影響で、低かったなので、伸長率は高い
- タイ、マレーシア、シンガポールは安定的に成長

日本の公示価格の推移(住宅地)(%)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
東京圏	-5.6	-4.7	-3.2	-0.9	3.6	5.5	-4.4	-4.9	-1.7	-1.6	-0.7
価格指数 2003基準	100	90.0	87.1	86.3	89.4	94.3	90.2	85.8	84.3	82.9	82.4
大阪圏	-8.8	-8.0	-5.2	-1.6	1.8	2.7	-2.0	-4.8	-2.4	-1.3	-0.9
価格指数 2003基準	100	83.9	79.5	78.3	79.7	81.8	80.2	76.3	74.5	73.5	72.9
名古屋圏	-5.6	-4.9	-3.3	-1.3	1.7	2.8	-2.8	-2.5	-0.6	-0.4	0.0
価格指数 2003基準	100	89.8	85.4	82.6	81.5	82.9	85.2	82.8	80.7	80.3	79.9
地方平均	-5.1	-5.7	-5.4	-4.2	-2.7	-1.8	-2.8	-3.8	-3.6	-3.3	-2.5
価格指数 2003基準	100	89.5	84.7	81.1	78.9	77.5	75.3	72.5	69.9	67.5	65.9
全国平均	-5.8	-5.7	-4.6	-2.7	0.1	1.3	-3.2	-4.2	-2.7	-2.3	-1.6
価格指数 2003基準	100	88.8	84.7	82.5	82.5	83.6	80.9	77.5	75.4	73.7	72.5

為替相場の推移

1米ドル当たり各国通貨：IMF統計各年5月中旬現在

	1997	1998	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2004/ 2013 (%)
インド ネシア	234 5	148 50	8938	970 4	915 9	914 1	969 9	103 89	912 0	854 8	9265	9748	92%
中国	8.3	8.2 7	8.27	8.1 9	7.9 7	7.6 0	6.9 4	6.8 3	6.8 3	6.4 9	6.31	6.21	133%
インド	35. 43	42. 47	45.3 1	44. 10	45. 30	41. 34	43. 50	48. 40	44. 96	44. 70	53.84	54.79	83%
マレー シア	2.4 89	4.1 75	3.80 0	3.7 87	3.6 68	3.4 37	3.3 35	3.5 24	3.2 06	3.0 05	3.09	3.00	127%
タイ	25. 28	42. 31	40.2 2	40. 22	37. 88	34. 51	33. 31	34. 28	32. 35	30. 19	31.37	29.73	135%
シンガ ポール	1.4 0	1.7 0	1.69	1.6 6	1.5 8	1.5 0	1.4 1	1.4 5	1.3 9	1.2 3	1.26	1.24	136%
韓国	778. 2	138 5	1145	102 4	954	929	110 2	127 6	115 8	108 5	1149	1109	103%
日本	104. 8	140. 8	108, 1	110. 2	116. 2	117. 7	103. 3	93. 5	92. 7	80. 6	79.87	102.2	106%
英国	1.64	1.63	1.77	1.86	1.85	1.98	1.94	1.52	1.44	1.62	1.60	1.52	116%

アジアの通貨危機（‘97—’98）

- 1997年以前は、東南アジア各国、韓国、台湾などは、米ドルペッグ制（固定相場制）を採用、国内金利を高め維持し米ドル資金を積極的に導入し、高成長を続けていた。
- ‘92年の中国の開放政策により、日本、欧米の企業は中国に工場を移しはじめた。
- ヘッジファンドは、まずタイが米ドル借入が過大で、固定相場制は維持困難と判断し、大きくバーツの空売りを仕掛けた。タイ政府は、維持できなくなり変動相場制に移行した。
- インドネシアは、90億ドルの貿易黒字、外貨準備200億ドルを超え、当初ルピアを買い支えていたが、米ドル借入も大きく固定相場制を維持できなくなり、変動相場制に移行した。切り下げ率は7分の1位になり、ドル調達をしていた政府、企業は大きな打撃をうけた。多くの日本企業は、ドル資金を調達し、ルピアで運用していたため、大打撃を受けた。スハルト政権の打倒につながった。
- 現在は、変動相場制採用のため、自国経済の動向を基本に、資本の流出入に影響は受けるが、固定相場制のような大きなリスクはない。

為替相場の推移

- 過去10年間(2004-2013)でドルに対し弱くなったのは、インド、インドネシア
- 中国は、管理フロート制であるが、徐々に切り上がり、25%強くなっている
- マレーシア、タイ、シンガポールは、20-25%位切り上がっている。
- 日本、韓国は若干強くなっている
- 英国は、15%位強くなっている

外国人への不動産投資規制

	土地	建物	インセンティブ	取得費用	売却益税金	金融	外国送金
マレーシア	一定の居住系可 他は許可必要	百万RM(30百万円)以上のコンド可	10年間ビザ車無税購入可能	印紙税3%等	5年以内5%	外国人可	自由
タイ	原則許可必要	コンド総戸数の49%まで所有可	無	登録税2%印紙税0.5%等(公定価格)	5年以内3.3%(評価額)	外国人可	自由
シンガポール	原則許可不要	オフィス、コンド原則自由戸建不可	無	印紙税10%	3年以内8% 2年以内12% 1年以内8%	外国人可	自由
インドネシア	インドネシア人(自然人)だけ可	25年間の使用権更に20年延長可	無			外国人可	自由
カンボジア	カンボジア人 カンボジア人51%超保有会社	1階、地階以外は所有可能	無				
インド	インド人、もしくはインドオリジンの人		無				
英国	自由	自由	無	印紙税4-5% その他含め6-8%	Tax アドバイザーが好ましい	外国人可能	自由

人口、GDP、為替、投資規制から見た投資適国

	人口動向	GDPの伸び率	為替動向	投資規制	透明性	投資適国
日本	減少	低い	やや強い	無	有	
中国	普通	高い	強い	有	無	×
タイ	普通	高い	強い	無	ほぼ有	○
マレーシア	遡増	高い	強い	少ない	有	◎
インドネシア	遡増	高い	やや弱い	有	やや無	△
シンガポール	遡増	安定的	強い	若干有	有	○
米国	遡増	安定的	やや弱い	無	有	○
英国	遡増	安定的	やや強い	無	有	◎

マレーシア

- 人口:29.3百万人
- 中央銀行公定歩合:3%
- 失業率:3%
- インフレ率:1.5%
- GDP:3,065億US \$
- 一人当たり国民所得:5,364US \$ (2012)
- 実質GDPの推移

	2010	2011	2012	2013
成長率	7.2%	5.1%	5.6%	5.0-6.0%予想

マレーシア不動産市況（居住系）

- 新規売出し物件売却率（第1 4半期2012）

タイプ	新規売出し数	売却数	売却率
テラスハウス	16,744	6,249	37.3%
コンドアパート	8,515	4,113	48.3%
サービスアパート	9,963	4,487	45.0%
その他	8,515	2,395	28.1%
	43,737	17,244	39.4%

- 新規物件の売却は、さほど好調ではない

マレーシア不動産市況(居住系)2

1sqft=0.0925m² 1RM=31.1円

- 高級コンドは、超過供給 5,682戸完成予定
- 狭いコンドの方が広いコンドより売れ行きよし
- 超高級コンド、面積4,025sqftから6,913sqft、価格5.8百万RM以上、RM1,300-1,500 per sqft は、54%が即売し、好調
- KLの高級コンドは、RM670psf、7%アップ
昨年626pmf
- 平均賃貸収入は、3.9%上昇RM3.65psf/月

タイランド

- 経済成長率2013は5.3-5.5%と予想 2012は6.4%自動車産業並びにインフラプロジェクトによる
- タイパーツは強くなっている
- インフレ率は3% タイ中銀公定歩合は2.75%
- 電気料金の値上げ 最低賃金300パーツ(約1,000円/日)アップ
- 不動産バブルの懸念

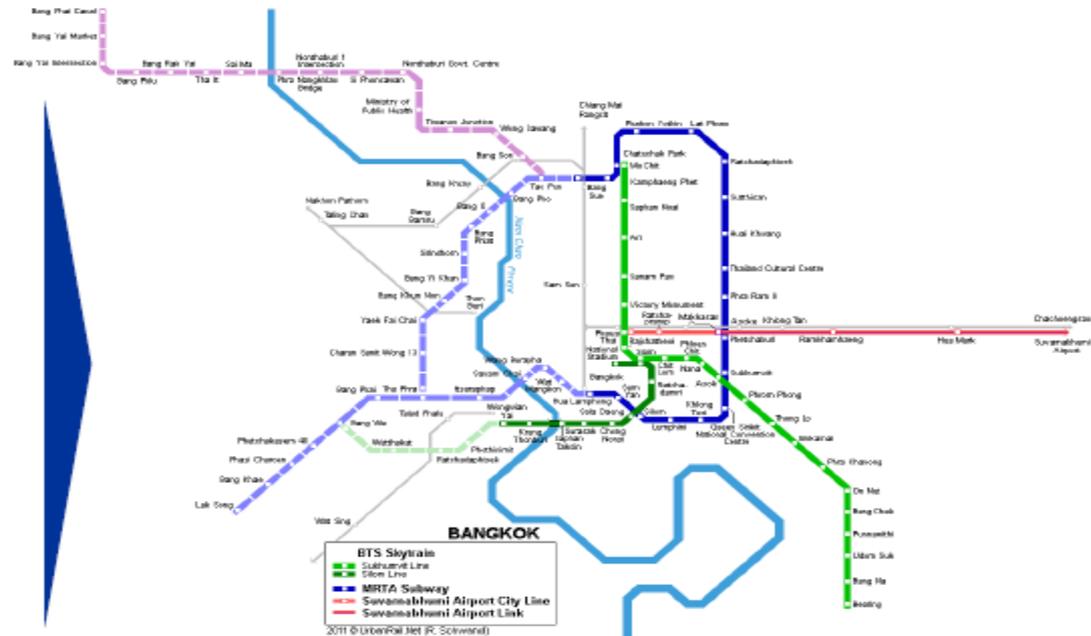
タイのインフラプロジェクト 760億 \$ 投資2020年までに

Bangkok Mass Rapid Transit Map
Current and To-be (5 years from now)

Current



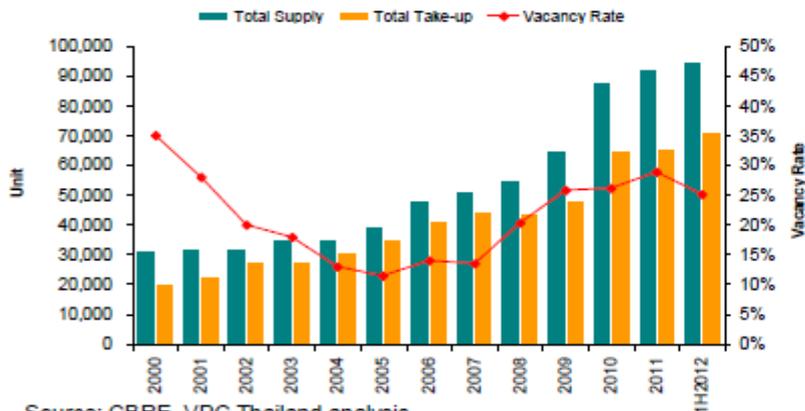
To-be



タイのコンド市場 1バーツ=約3円

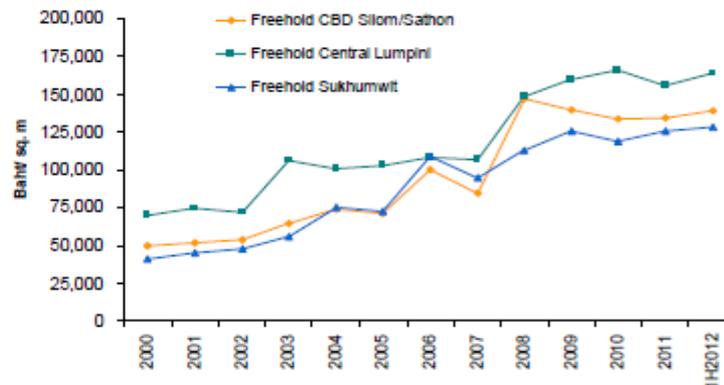
- 超過供給が懸念されている
- 地下鉄駅に近いワンルーム(31-45m²)供給増
- 地下鉄駅に近い土地価格の上昇が著しい
- 大手デベは、豪華コンド20万バーツ/m²を販売

Supply, Demand and Vacancy Rate in Downtown Bangkok



Source: CBRE, VPC Thailand analysis
Note: US\$ 1 is about Baht 29

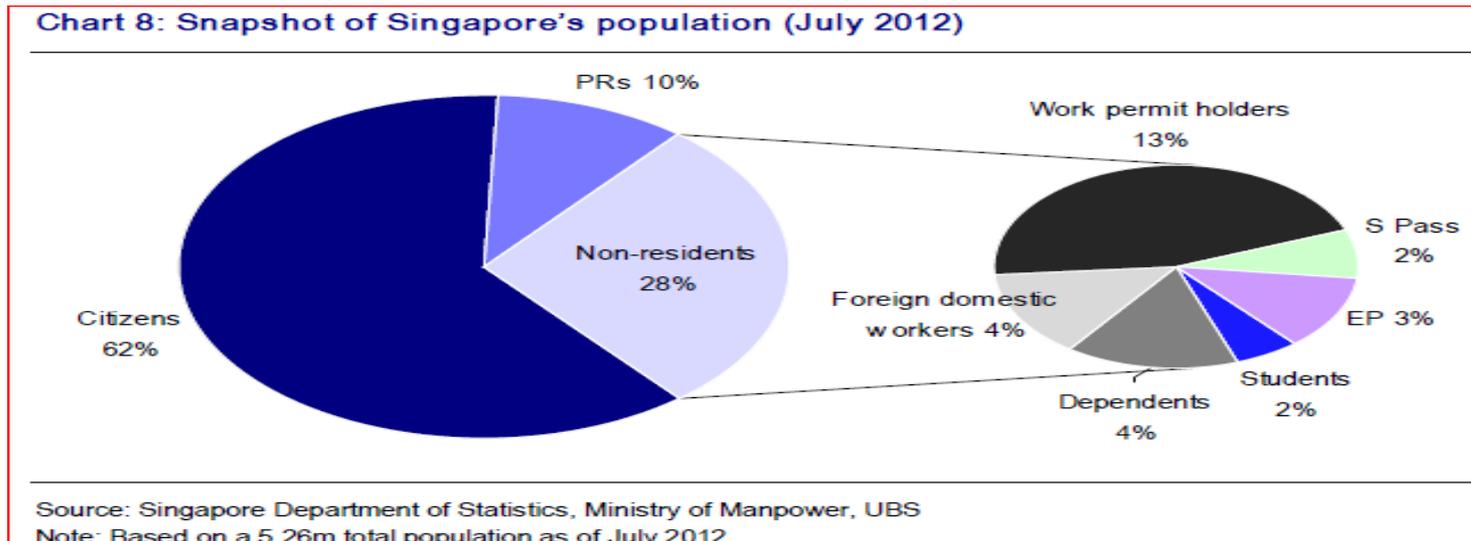
Average Price by Area in Downtown Bangkok (Freehold)



Source: CBRE, VPC Thailand analysis

シンガポール

- GDP 1.3%2012 1-3%予想2013
- インフレ率 3-4%
- 失業率 1.8%
- 人口 5.5百万人 2030年6.9百万人(計画)



シンガポール居住系不動産市場

- 2012年 コンド、22,197戸（過去最高）を売却
- 個人住宅価格は、2.8%上昇 コンドは、6.5%上昇
- 当局の価格沈静化手段は奏功していない
- 即売率は、70-80%である
- 新規販売分の価格は、S \$ 1,000-1500psf（土地は賃借権）
- 外国人購入者割合は、6.3%（17.6%減）
- 価格は、5-8%の上昇が予測される

英国並びにロンドン

- 英国の人口は、現在の62百万人から、72百万人に2030年までに増加する見通し
- 弱いポンドが、海外投資家を魅了する
- ロンドンの雇用、人口は、直近20年間で15%増
- ロンドンは、世界のフィナンシャルセンター
- 安全な投資先 国際都市 外国人所有権の制限はない 税金の不利な取り扱いはない

ロンドン(2)

- 流動性が高い 2008年のリーマン危機の際も他のヨーロッパ諸国などに比べ市場は機能した
- 透明性が高い 法律、緩やかな税金制度
- 供給が制限されている

都市計画、使用方法の変更、ビルの高さ、地方政治等参入障壁が高い

ロンドン不動産（居住系）市場

- Cluttonsは、ロンドン市内に9店舗あり、更に、4店舗開設予定
- 警戒感はあるが、供給が緩やかなので、価格上昇期待
- 取引量は、供給不足で低い
- ロンドン成長の強い期待が需要を支える
- 昨年1年間で、価格は7.1%上昇
- 賃料は、昨年来上昇している

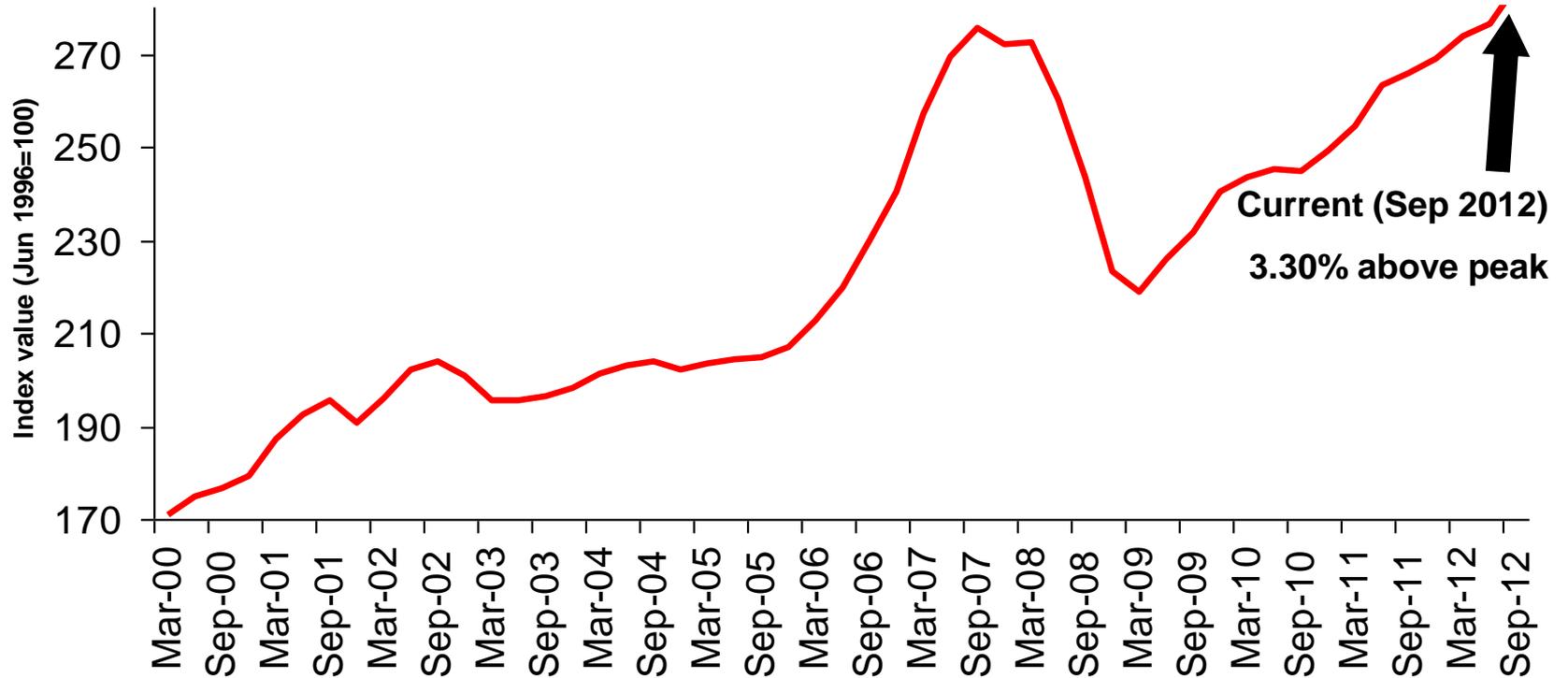
ロンドン不動産（居住系）市場2

Cluttonsの最新レポートによる 第一4半期,13

	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012
粗利回り	3.69%	3.72%	3.83%
価格上昇率	2.30%	0.3%	3.10%
賃料上昇率	1.70%	-2.30%	1.50%

	粗利回り	価格上昇率	賃貸価値上昇率
Belgravia(中南西部)	3.52%	0%	-2.5%
Paddington(中西部)	4.20%	2.1%	-1.3%
Rotherhithe(中南西部)	5.30%	2%	6.3%
Maida Vale(中北西部)	5.88%	4.7%	2.8%

ロンドンの高級住宅価格動向



Source: Cluttons