

# 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
- 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(長銀出身、星槎大学講師 国際経済、経済学)
- 日本全国の不動産鑑定士のネットワークを生かした統一的な質の高い不動産鑑定評価を行う
- 不動産の専門知識を生かしたコンサルタント業務を行う
- ホームページ <http://www.rap-japan.net/>  
Tel 03-3233-3733

# 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
- 昨年は4月シンガポール、11月インドネシアのバンドンで会議
- 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
- 中国、アメリカ等とも不動産鑑定ネットワークを持つ

# 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	フィリピン	世界
1950	545	372	77	27	21	19	6	84	158	51	18	2529
1960	646	448	93	34	28	25	8	94	186	53	26	3023
1970	816	553	117	43	37	31	11	105	209	56	35	3686
1980	981	697	147	53	47	37	14	117	229	56	47	4438
1990	1142	862	177	66	57	43	18	124	255	57	62	5290
2000	1269	1054	213	79	63	46	23	127	282	59	77	6113
2010	1341	1225	240	85	69	48	28	128	310	62	93	6896
2020	1388	1387	263	96	72	50	33	124	337	66	110	7656
2030	1393	1523	280	101	73	50	37	117	362	69	126	8321
2040	1361	1627	290	104	73	49	41	107	383	72	142	8874
2050	1296	1692	293	104	71	47	43	97	403	73	155	9306

# 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	フィリピン	世界
50	23.9	21.3	20.0	24.6	18.6	19.0	19.8	22.2	30.0	34.9	19.8	24.0
60	21.8	20.0	20.0	22.2	18.4	19.8	17.6	25.6	29.6	35.5	19.6	23.2
70	19.7	19.2	18.9	18.0	17.7	19.0	17.5	29.0	28.2	34.2	18.8	22.1
80	22.1	20.2	19.4	18.2	19.5	22.2	19.7	32.5	30.1	34.4	18.3	23.0
90	25.0	21.1	21.7	20.0	24.6	27.0	21.5	37.7	32.8	35.8	18.1	24.4
00	29.7	22.7	24.8	23.2	30.2	32.1	23.8	41.5	35.1	37.7	19.0	26.6
10	34.5	25.1	27.8	28.5	34.2	37.9	26.0	45.1	36.6	39.8	21.7	29.1
20	38.1	28.1	31.4	32.3	38.2	43.2	28.9	48.9	37.9	40.4	24.7	31.5
30	42.5	31.2	35.1	36.7	41.8	47.6	31.7	52.7	39.5	41.3	28.0	34.2
40	46.4	34.3	38.5	40.3	44.8	51.0	34.6	54.9	40.8	42.4	31.3	36.6
50	48.7	37.2	41.6	42.4	46.6	53.7	36.9	56.0	41.7	42.9	34.7	38.4

# 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	-2.0	2.4	-1.0	-5.5	4.7	-0.6	2.0	1.6	1.1	5930.2	152%
中国	1019.5	9.3	10.1	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8	8.0	8.5	14941.	1460%
タイ	111.86	-10.5	6.3	2.5	-2.3	7.8	0.0	6.4	5.8	4.7	612.17	547%
マレー シア	72.175	-7.4	6.8	4.8	-1.5	7.2	5.1	5.6	5.1	5.2	474.77	658%
インドネ シア	95.455	-13.1	5.0	6.0	4.6	6.2	6.5	6.2	6.3	6.5	1482.4	1553%
シンガ ポール	85.013	-2.2	9.2	7.4	-0.8	14.8	5.2	1.3	2.0	3.9	342.47	403%
米国	8793.5	4.4	3.5	-0.3	-3.0	2.4	1.8	2.2	1.9	2.9	21101.	240%
英国	1462.1	3.5	2.9	2.8	-1.0	-4.0	1.8	0.9	0.7	2.5	2990	205%
フィリ ピン	33.27	-0.6	6.7	4.2	1.1	7.6	3.7	6.8	6.8	5.5	421	1265%

# 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	2345	14850	8938	9704	9159	9141	9699	10389	9120	8548	9265	9748	92%
中国	8.3	8.27	8.27	8.19	7.97	7.60	6.94	6.83	6.83	6.49	6.31	6.21	133%
インド	35.43	42.47	45.31	44.10	45.30	41.34	43.50	48.40	44.96	44.70	53.84	54.79	83%
マレー シア	2.489	4.175	3.800	3.787	3.668	3.437	3.335	3.524	3.206	3.005	3.09	3.00	127%
タイ	25.28	42.31	40.22	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	1.40	1.70	1.69	1.66	1.58	1.50	1.41	1.45	1.39	1.23	1.26	1.24	136%
韓国	778.2	1385	1145	1024	954	929	1102	1276	1158	1085	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%

# 外国人の不動産投資規制

	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	1百万RM31百万円)以上のコンド可	10年間ビザ車無税購入可能	印紙税3%等	外国人 5年以内30% 6年以降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(公道価格)	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 1% 18万S\$ 2% 18-36万S\$ 3% 残りの額 追加印紙税15%	売却価格の 4年以内4% 3年以内8% 2年以内12% 1年以内16%	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
フィリピン	外国資本比率40%までの会社可	可	35歳まで2万\$、年金受給者月800\$以上、預金1万\$		所得税25% 不動産売却に対し、売却額の6%	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	逡増	高い	強い	少ない	有	◎
インドネシア	逡増	高い	やや弱い	有	やや無	△
シンガポール	逡増	安定的	強い	若干有	有	○
米国	逡増	安定的	やや弱い	無	有	○
英国	逡増	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%
- 基礎的貸出金利:6.6%
- 住宅ローン金利:4.3-4.6%
- 失業率:3%
- インフレ率:1.9%
- 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%	4.5-5%予想

# マレーシア 不動産に関する2014年の予算並びにその影響

- 不動産市況を鎮静化する 外国人の取得できる不動産の最低価格をRM50万から、RM1百万(約31百万円)2014.1.1施行
- 不動産売却益に対する課税を、外国人は、5年以内30%、6年以降10%に増税 (2013年までは、2年以内15%、3-5年10%、6年以降0%)
- 開発業者は、詳細な販売価格を、弁護士費用、印紙税、現金割引、ギフトを含め公開すること、並びに、開発業者が金利を負担するスキームは禁止された
- GST(消費税)6%が、2015年4月1日から実施されるが、居住系資産の購入、賃貸には、摘要されない
- 223千戸の経済的に購入可能な住宅を、政府及び民間で建設する
- 外国人は、クアラルンプール、ペナンでは、RM1百万以上のコンドを既に購入しており、影響はすくない マレーシア全体では、外国人の購入は若干減ることにはなる キャピタルゲイン税の増加により、青田買い、転売は、出来なくなる

# マレーシア不動産市況(居住系)

1sqft=0.0925m<sup>2</sup> 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の高級コンドの賃料は、RM670psf、7%アップ昨年626pmsf
- 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3.2-3.7%と予想 2012は6.2% 2013年後半は、輸出が弱かった 2012年は、洪水の反動で成長率は高かった
- タイバーツは弱くなっている (THB29/US\$ 2013年4月 THB31-32/US\$ 2013年11月)
- インフレ率は3%以下 失業率1%
- デモの影響は懸念される

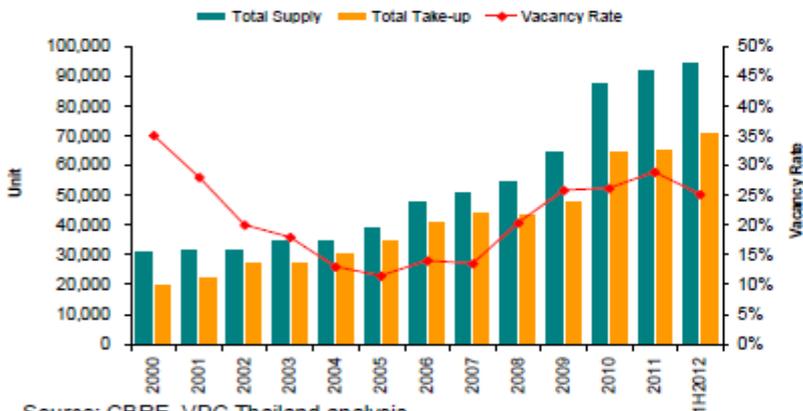
# タイの不動産市場

- タイの不動産市場は、弱含み 中央銀行は住宅ローンを引き締めている コンドの超過供給が懸念されている デベロッパーは、将来開設される予定の地下鉄に近い地域で、新しいプロジェクトを立ちあげている
- 一等地でのコンド市場は、外国人投資家の投資により、強い需要はある しかし、地元の購入力は弱くなっている 新規プロジェクトは減少し、居住系物件の賃料、価格は、上昇しないと見込まれる
- オフィスは、供給が限られていたので、占有率は89%に上昇  
A class 25us\$/m<sup>2</sup> B class 18us\$/m<sup>2</sup>
- 商業施設は好調 占有率は95%
- ホテルは、観光客が17.5%上昇 占有率は上昇 ホテルの客室は10%増加の見込みだったが、最近のデモによる影響で、落ち込む見込み
- REITが制定され、現在の不動産投資ファンドにとって代わる<sup>14</sup>

# タイのコンド市場 1バーツ=約3円

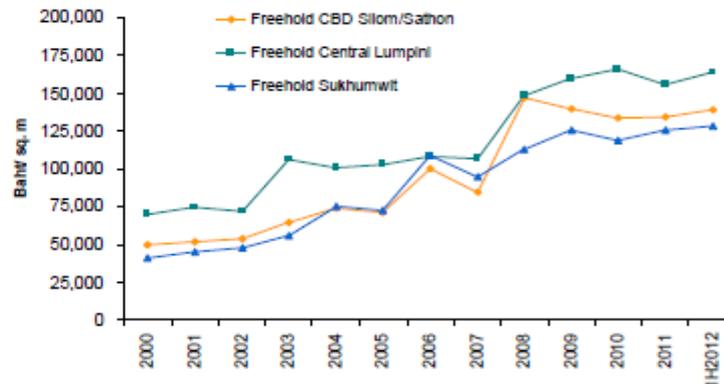
- 超過供給が懸念されている
- 地下鉄駅に近いワンルーム(31-45m<sup>2</sup>)供給増
- 地下鉄駅に近い土地価格の上昇が著しい
- 大手デベは、豪華コンド20万バーツ/m<sup>2</sup>を販売

Supply, Demand and Vacancy Rate in Downtown Bangkok



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

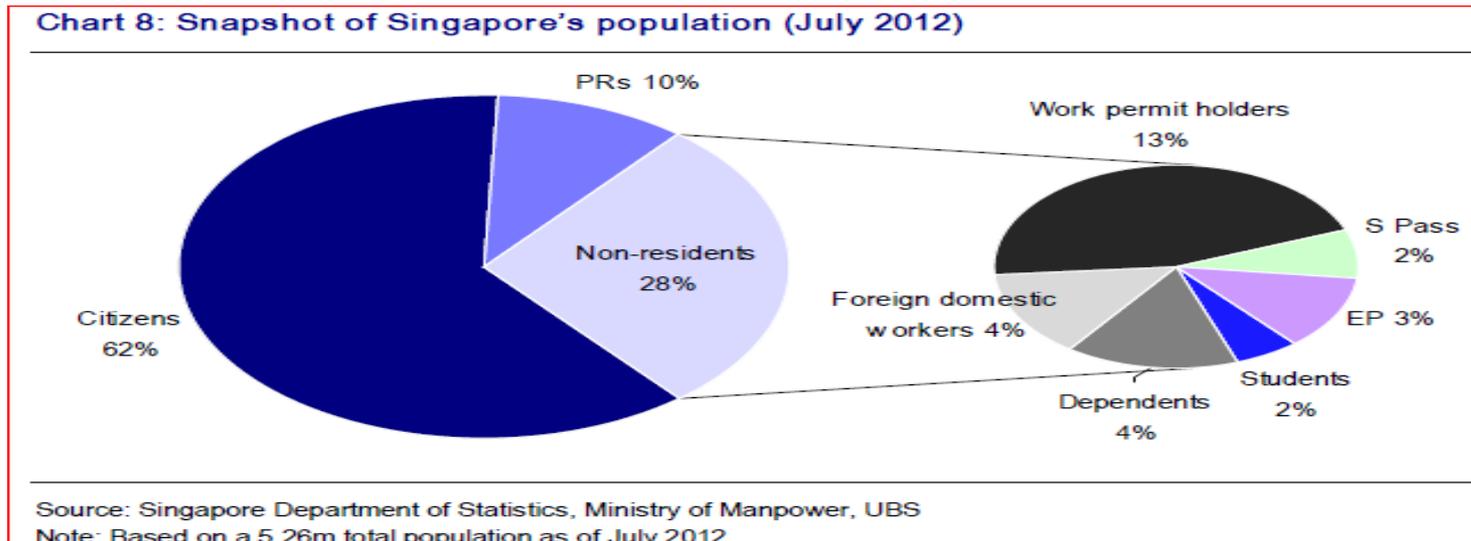
Average Price by Area in Downtown Bangkok (Freehold)



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

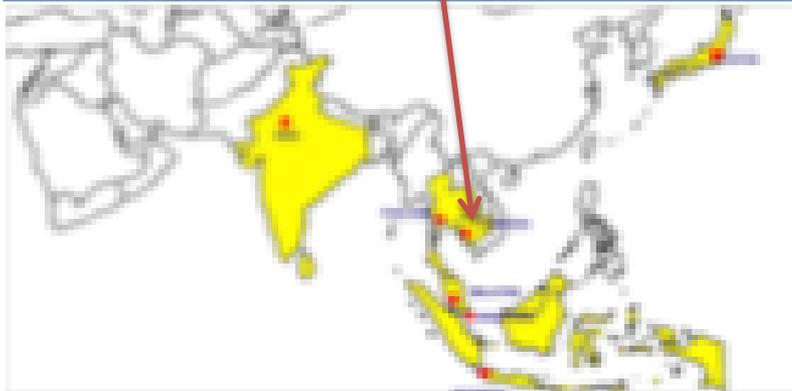
- 2012年 コンド、22,197戸(過去最高)を売却
- 個人住宅価格は、2.8%上昇 コンドは、6.5%上昇
- 当局の価格沈静化手段は、あまり奏功していないが、外国人の投資は大きく減少する
- 即売率は、70-80%である
- 新規販売分の価格は、S \$ 1,000-1500psf(土地は賃借権)
- 外国人購入者割合は、6.3%(17.6%減)
- 価格は、5-8%の上昇が予測される

# インドネシア

資源価格の下落により、2013年4月以降貿易収支が赤字となり、ルピアが大幅に下落している 遅れていたインフラ投資を大規模に行う計画であり、経常収支の赤字が続く見込み 資源輸出だけに頼ることなく、他のASEANの国のように、製造業の輸出に転換したい意向である 不動産価格は、上昇を続けている

経済指標	2009	2010	2011	2012	Q32013
GDP(%)	4.5%	6.2%	6.5%	6.2%	5.62%
インフレ率(%)	4.9%	6.5%	3.79%	4.32%	8.32%
公定歩合	6.5%	6.5%	5.75%	5.75%	7.5%
貸出金利	13.0%	12.5%	10.5%	10.5%	12%
定期預金金利	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	9%
ジャカルタ証券取引所指数	2537	3701	3857	4316	4486
為替相場(US\$)	9300	9100	9000	9600	11350

# カンボジア概況



- 土地面積 : 181,035 sq.km.
- 人口: 14.2 百万人
- 労働力(若い) : 7,053,398 (女性: 3,608,345)
- 年齢構成: 0-14 才: 31.9%; 15-24 才: 21.9%; 25-54 才: 37.5%; 55-64 才: 4.9%; 65 才以上: 3.8%
- 人口増加率 : 1.54%
- 経済成長率 (2012) : 7.30%
- 経済成長率 (2013p): 7.60%
- 国民総生産(2012) : 14.038 USD billion
- インフレ率(2013) : 5%
- 為替レート: USD 1= 4,020 Riels

# 2013-2014 市場動向(カンボジア)

- オフィスの需要は強い 一戸建てのオフィスから、多層階のオフィスに需要が変わっている
- 小売のためのスペースはもっとも高い需要がある 大規模な複合商業施設が2-3年のうちに完成する
- コンドミニアムは、2013-14年に沢山の新しいプロジェクトが着工する 外国人所有を認める新しい法律によって外国人の需要は増加する
- 産業用地は最も魅力的な投資対象である 日本の会社が、製造工場を活発に探している
- 2013年の第3四半期は、政局の混迷により、低迷したが、2013年の第4四半期、2014年は、市場は活発になる

# 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
- 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 用途変更が困難

# ロンドン不動産(居住系)市場 Cluttons レポート 2013.12による

- GDPは、2013年1.3%、2014年1.4%上昇見込
- 給料は、0.7%上昇なのに、物価は2.2%上昇
- Cluttonsロンドン高級住宅価格指数は、過去12か月間で9.7%上昇 過去のピーク時より9%高い
- ロンドン中心部の価格は、12%以上上昇するが、高すぎるので、2014年は3.5-4%の上昇になる
- 賃料は、2014年は3.5%上昇、2017年まで、毎年4%強上昇する
- Cluttonsは、ロンドン市内に9店舗あり、更に、4店舗開設予定

# フィリピン

- 人口:1億572万人
- 面積:29万9404km<sup>2</sup>(日本37.8万Km<sup>2</sup>)
- 政治体制:立憲共和制(現大統領:ベニグノ・アキノ3世)
- 首都:マニラ(首都圏人口約1,155万人)
- 言語:共通語→英語・タガログ語
- 宗教:国民の83% カソリック 他のキリスト教10%
- インドに並ぶビジネス・プロセス・アウトソーシング
- 全人口の約1割1050万人が海外就労 220億ペソ送金2012年

# フィリピン(2)

- 経済成長率が高い 不動産価格は上昇を続けている
- GD通貨ペソ 1ペソ≒2.2円
- P成長率 6.59%(2012年)
- インフレ率 3.5%
- 名目GDP 250,182百万\$
- 一人当たりGDP 2614\$(2012年)
- ピラミッド型の人口構成 2050年1億7000万人
- 観光産業
- 2003年以降経常収支は、黒字が続く 海外就労者の送金
- 格付けは投資適国 BBB-に上昇