

東京オリンピックと不動産業の関わり

平成 26 年度 報告書

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 全日東京アカデミー

2015 年 3 月 24 日



発刊にあたって

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部

公益社団法人 不動産保証協会東京都本部

本部長 中村裕昌

平成 25 年 9 月、国際オリンピック委員会総会で 2020 年オリンピック・パラリンピック競技大会（以下、「五輪」とします。）の開催都市が東京に決定されました。東京都民はもちろん、日本国中が喜びに沸いたことは記憶に新しいところですが。

これまで、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部は、調査研究機関として設立した「全日東京アカデミー」において、元東京都副知事で明治大学大学院教授の青山侑先生を学院長として、マンション政策や地域防災と都市計画についての調査研究とこれに基づく提言を行ってきました。

東京五輪開催決定後はこれを受けて 2 か年にわたり、「全日東京アカデミー」において「東京オリンピック開催と不動産業の関わり」をテーマとして調査研究を進めてきました。

五輪開催を控え、外国人による不動産取引がさらに増加していくと予想されますが、他方、少子化や人口減少により空き家が目立つようになり、社会問題化しています。「全日東京アカデミー」ではビジネスの面で繁栄する東京とともに、国際化しつつ、いつまでも安全安心で暮らしやすい東京を維持発展させることが重要との認識に立ち、議論が進められました。

実質的な調査研究を行う「調査・研究小委員会」メンバーには、学院長や東京都本部理事のほか、弁護士や行政、不動産業界に従事している方々等各界で活躍されている学識経験者に就任をお願いしました。この調査・研究小委員会では、開発現場の視察や各界の実務者や都市計画行政に携わっている方等をお招きしてのヒアリングや討議が活発に行われました。

調査研究を進めるにあたっては、五輪開催を契機にさらに国際化し、変化していく東京がどのような方向に進むべきか、どのような施策が求められているのかという視点で、少子高齢・人口減社会の到来という社会状況も踏まえつつ議論をしてきました。人口減少時代を迎え、新しいものを作るよりむしろ既存のものを活用すべきとの観点から、中古市場の成熟化を図ることが望ましいという方向性が見えてきました。

また、外国人の不動産取引の現状を把握するために、東京都本部の8千社を超える会員にアンケート調査を行ったところ、業務多忙の中で相当数の会員から回答を得ることができました。これによって見えてきた事実や課題もあり、大変興味深いものとなっております。

この報告書では、行政はじめ各機関に政策提言をするのみならず、私ども東京都本部としても取り組むべきことを議論し、まとめています。五輪を契機に変わりゆく東京の課題解決の一助になれば幸いです。

ぜひ、ご一読いただき、ご意見ご指導を賜りたいと思います。併せて、課題解決にご協力いただきますようよろしくお願い申し上げます。

結びに、調査研究活動に多大なるご協力をいただいた関係各位及び関係機関に対して心から感謝の意を表します。

政策提言に当たって



全日東京アカデミー学院長
明治大学教授・元東京都副知事
青山 侑

全日本不動産協会東京都本部は、東京都内の各地域で不動産事業を展開する中小事業者の立場から、急増する老朽マンションへの対策、防災のための細街路を拡げる対策などについて政策提言を行ってきました。

その後、東京都や区市町村そして関係者の努力や取り組みにも関わらず、事態は深刻化しつつあるように見えます。

そういう中で東京は、2020年の東京オリンピック・パラリンピック大会を控え、多くの外国人を迎えつつあります。その結果、東京の都心部を中心に外国人による不動産取引が増加し、一方、周辺部では空家が目立ちつつあります。

実際にこれらのビジネスを扱っている東京の不動産事業者の実感からすると外国人による不動産取得が増加していくと、納税や管理費の納付、修繕費用の積み立て、さらには管理組合活動への協力などの面において将来に対する懸念があります。これらが円滑に行われてきたからこそ、日本は世界一安全で安心な社会を築いてきたのに、不動産の維持管理に問題が生じると、老朽マンションの増加の問題と同様に地域社会にスラムができていくリスクが大きいと思います。周辺部の空家の増加についても同様の懸念があります。

全日本不動産協会東京都本部に集うメンバーは、東京が世界一暮らしやすい都市であることを誇りにして地域におけるビジネスを展開してきています。そういう立場から、今年度は、東京オリンピック開催と不動産業との関わりについて勉強会を重ね、関係者の意見を聴取し、現場を視察するなどしながら議論を重ね、今回の報告書をつくりました。

第三者的な立場ではなく、当事者の立場からの提言なので、行政に要求するだけでなく、全日本不動産協会東京都本部としては、あるいは加盟する事業者としてはこう取り組みたいという気持ちでこの報告書を作成しています。

言い換えれば、行政は、各地域で現実に不動産を扱っている全日本不動産協会東京都本部の事業者を十分に活用してほしいという気持ちもこの報告書には込められています。関係者の皆様には、この提言の趣旨をお汲み取り頂ければ幸いです。

目次

はじめに	8
1 東京オリンピック開催にむけた東京の都市づくり	10
1-1 東京オリンピック開催と経済波及効果の予測	10
1-2 国際都市ランキングにみる東京の位置づけ	14
1-3 東京オリンピック開催にむけた不動産業の関わり	18
2 東京における外国人不動産取引の動向	25
2-1 政府統計調査にみる外国人不動産取引の動向	25
2-2 全日会員調査にみる外国人不動産取引の動向	30
3 今日的な都市政策課題への取り組み	56
3-1 空き家・空き室対策の取り組み	56
3-2 所有者不明宅地の管理方法の検討	60
3-3 都市農地の位置づけの明確化	63
4 全日からの提言	70
4-1 提言	70
4-2 全日本不動産協会の今後の取り組み	74

はじめに

東京オリンピック・パラリンピックの開催決定を契機に、東京への国際的注目度が高まっている。東京は、成熟した国際都市としての地位を確立し、さらには世界最高水準の効率性を誇る交通システム、世界的な大都市にあって世界屈指の高い安全性と社会的信頼性、清潔で快適な街並み空間、最先端テクノロジーに支えられた都市建設による都市景観と歴史的文化遺産・空間の多様性、さらには Cool Tokyo にみられるポップカルチャーのユニークさやクリエイティブシティとしての魅力に溢れている。

一方で、昨今の国際経済市場のボーダレス化に伴うアジア諸都市の急速な経済成長を背景に、東京の相対的な国際競争力は、その地位が後退している側面もある。今後、益々加速化し激化する世界の都市間競争の中で、国際都市としてのプレゼンスを更に高め、世界の政治経済を牽引する都市として、世界中から様々な資源を惹きつける都市力の向上に、一層の取り組み強化が求められる現状にある。

この度の東京オリンピックの開催決定により、国際都市として東京が誇る優位性を世界中に伝える都市外交の機会が増え、さらには経済活動への波及効果や、新たなビジネスチャンスの機会が確実に高まっている。今後、三環状道路整備による広域交通体系の高度化や、旧市街地更新による新たな都市空間の資産価値増・魅力向上、オリンピック開催決定に触発された民間開発や湾岸部でのマンション建設など、民間資本によっても都市改造が進むことで、国際都市としての飛躍的な競争力向上に、大きな期待が寄せられるところである。

都市改造によって新しい都市空間が建設される一方、今後の人口減少を見据えたオリンピック後の成熟都市東京のためには、ストック重視の視点に基づく住環境整備も一層進められることが肝要である。2006年、戦後以来、住宅宅地の計画的供給政策基盤であった住宅建設計画と、大都市法宅地供給計画関係規定が廃止され、新たな生活者目線の住生活基本法が制定された。2011年3月改訂の現住生活基本計画では、中古流通・リフォーム市場の整備を基本的方向性の一つに掲げている。その実現を目指し、今一度、新築主義から、既存資産活用に重点を移すという、都市づくりの方向性を再認識し、生活者視点の都市づくり、ストック重視の都市づくりにおいても、一層の推進強化を図ることが

求められている。

今年度の当アカデミーでは、オリンピック後をも視座に、今、東京がオリンピック開催にむけて何をなすべきなのか、国際都市東京の不動産市場の更なる発展を目指して取り組むべき課題は何か、さらに都市生活の基盤である日常生活全般や住環境を省みて、これからの東京の都市づくりの方向性について、多様な視点で幅広い論点について議論を重ねてきた。結果、本報告書で紹介する議論は、特に取り組むべき次の3点に集約した。

まず第一に、首都東京は、世界政治経済のボーダレス化に伴って、国際的な都市づくりが益々加速化して求められていること、そのためには東京が世界的に誇れる国際都市であるという姿勢のもと、都市政策や都市外交を一層強力推進すべきこと、第二に、国際都市東京の不動産市場を踏まえ、外国人との不動産取引については新しい課題が顕著になりつつあり、その課題について早期に検討を始める必要があること、第三に、大都市における日常生活を考える時、東京全体で空き家・空き室対策が早急に必要であること、空き家のうち、とりわけ賃貸空き家・空き室への対策が急務であること、所有者不明宅地の管理を共有化するような仕組みが必要であること、都市農地の宅地化に伴う農地減少と土地の細分化をどう考えていくべきか、という点である。さらに最終章では、これからの東京の都市づくりに向けた具体的な提言を取りまとめ、全日が社会還元しうる取り組みについて言及している。

今や、成熟した時代の国際都市東京の都市づくりをめざして、土地利用の基盤となる都市計画法の方向性と、新築主義ビジネスモデルの双方の大転換を実現する時にある。東京オリンピック開催決定を契機とした都市改造の効果を一過性で終わらせることなく、人口減少時代に即した新しい東京の都市づくりが、早急に実現されることを期待している。本書が、そのための一助となれば、幸いである。

1 東京オリンピック開催にむけた東京の都市づくり

1-1 東京オリンピック開催と経済波及効果の予測

(東京オリンピックの開催概要)

2020年夏季五輪の開催が2013年9月に決定してから、約1年半が経過した。開催都市決定の国際オリンピック委員会総会（日本時間2013年9月8日投票）では、東京の大会運営能力の高さや財政力、治安の良さなどが評価され、56年ぶりの東京開催が決定した。72年札幌、98年長野の冬季大会を含めると日本で4回目のオリンピックで、さらには障害者スポーツのパラリンピック大会の開催も決まった。これまでに財源や競技会場計画の再検討が行われ、開催にむけた準備が加速する現状にある。2020年東京オリンピックは、「誰もが未来をつかみ（Discover Tomorrow）、世界で最も先進的で安全な都市の中心でダイナミックな祭典」を目指す（東京2020オリンピック・パラリンピック招致委員会、2013）。

表1 東京オリンピック・パラリンピックの開催概要

<p>【2020 東京オリンピック競技大会開催概要】</p> <ul style="list-style-type: none">・正式名称: 第 32 回オリンピック競技大会・開催期間: 2020 年 7 月 24 日(金)～8 月 9 日(日)・競技数 : 28 競技
<p>【2020 東京パラリンピック競技大会開催概要】</p> <ul style="list-style-type: none">・正式名称: 第 16 回パラリンピック競技大会・開催期間: 2020 年 8 月 25 日(火)～9 月 6 日(日)・競技数 : 22 競技
<p>【大会のコンセプト】—都市の中心で開催するコンパクトな大会</p> <ul style="list-style-type: none">・成熟し今なお進化を続ける大都市の中心で、かつてないほどコンパクトな大会を開催・選手村を都市の中心に配置、最短の移動時間が可能なコンパクトで集中した会場配置・85%の競技会場とすべての IOC ホテルは選手村から 8km 圏内に配置・1964 年大会のレガシーを語り継ぐヘリテージゾーンに新しい五輪スタジアムを新設・未来に向けて発展する東京の姿を象徴する東京ベイゾーン(臨海地区)には 9 つの恒久競技会場を新設

出典: 東京 2020 オリンピック・パラリンピック招致委員会(2013)「立候補ファイル第 1 巻」より作成

(東京オリンピックの波及効果)

東京オリンピック開催が決定して以降、その経済効果に期待が集まっている。

東京都スポーツ振興局（現：オリンピック・パラリンピック準備局）は、2013年～2020年の7年間の大会開催に伴う需要増額と、経済波及効果（生産誘発額）について試算を発表した。

東京都の試算では、2020年大会開催に伴う需要増額として、資本投資（競技会場や選手村等の大会関連施設のみで、オリンピックに関係なく遂行される都市開発やインフラ整備等は含まない）と、消費支出（大会運営費、大会運営関係者・観戦客の消費支出、オリンピック商品やオリンピックに関する家計消費支出）の第2次間接波及効果までを含むものとして、2005年東京都産業連関表に基づき算出している。

その結果、大会開催の需要増額では、東京都で約9,600億円、その他の地域で約2,600億円、全国総計で約1兆2,200億円の需要増額を予測している。

経済波及効果（生産誘発額）は、東京都で約1兆6,700億円、その他の地域で約1兆2,900億円、全国総計で約2兆9,600億円。雇用誘発数について、大会開催に伴う雇用誘発数が東京都で約8.4万人、その他の地域で約6.8万人、全国総計で約15.2万人を見込んでいる。

東京都が、第2次間接波及効果までを含む算出結果を発表しているのに対し、民間調査会社の多くは、日本全国での様々な産業分野における波及効果を推測する傾向にある。

例えば、森記念財団（2014）は、東京都による試算算定根拠との違いとして、都の試算事項・資産分野から視野を広げてロンドンオリンピックでの知見を加味した上で、①国民消費の拡大（ドリーム効果）、②東京を中心とした都市づくりへの影響（事業の前倒し等）、③企業活動の活発化と雇用増大等（新規産業の創出、MICE活発化や訪日外国人の増加・宿泊施設の建設投資等）、経済活動全般への幅広い波及効果を想定している。結果、生産誘発額総計は、約19兆4,000億円、雇用誘発総数は、約121万人（年平均で約12万人）と試算結果をまとめている。

オリンピックの開催前後の3時点（①準備期②開催時③開催後）の波及効果

に着目した予測によれば（日本総研，2013）、①準備期：需要創出額 3.4 兆円～6.1 兆円、生産誘発額 5.9 兆円～10.9 兆円、33.9 万人～61.7 万人の雇用誘発効果、②開催時：需要創出額 0.6 兆円、生産誘発額 0.9 兆円、5.8 万人の雇用誘発効果を見込んでいる。また、③開発後には、プラス効果（海外観光客の増加、再開発による都市機能の向上による成長力向上など）とマイナス効果（建設投資一巡による反動減の発生、債務増加による経済活動抑制のリスク）の双方が発生すると予測している。

産業別に経済効果を試算した結果（みずほ総合研究所，2014）では、過去のオリンピック開催国で開催を契機に観光政策を強化した成功事例をもとに、日本の訪日観光キャンペーンが功を奏した場合、2020年時点の訪日外国人客数は、2,169万人と現状の2倍、2030年には政府目標3,000万人も視野に入るとしている。その訪日外国人客市場は産業の裾野が広く、旅行消費から波及効果の恩恵をうける産業は多岐にわたっている。とりわけ、運輸（航空輸送、道路輸送）8,026億円、対個人サービス（娯楽、飲食、宿泊）8,301億円、製造業（繊維・紙、化学製品、石油・石炭、電気機械、精密機械等）6,839億円への生産誘発額が大きい結果となっている。

波及効果を受ける地域について試算した研究（谷山，2014）によれば、ロンドンオリンピックの場合、ロンドン隣接地では、ロンドンの半分から3分の1の波及効果があったことから、東京の場合も、関東圏で同程度の波及効果が見込めると予測している。

開催都市以外の地域への波及効果については、国内観光需要と海外からの観光需要予測に基づく研究知見が参考となる。

政策投資銀行によれば、訪日外国人客数は大きく伸びる（東京オリンピック観戦目的は20万人～40万人）予測の一方、国内ビジネス需要は最も早く減少が進むこと（生産人口減少のため）、国内観光需要の減少は緩やか（60代70代の旅行参加率や頻度が高いため）であることから、今後は、今まで以上に外国人観光客をターゲットとした観光戦略が重要であること、外国人の集客のためには、インターネットアクセスのよい宿泊環境（例えば、東京には1,900以上の

ホテルがあるが、各旅行サイトの登録宿泊施設数はそれを下回っている)、顧客の地域(国内、アジア、欧米)、クラス(エグゼクティブかエコノミーか)、目的(ビジネスか観光か)、旅行形態(個人か団体か)といったセグメント別の顧客対応がこれまで以上に重要であること、観光戦略が効果的に働いた場合は、ロンドンオリンピックの事例をもとに、オリンピックイヤーよりもその前後年において観光業が好調となる可能性があること、文化・歴史と一貫したイベント等の効果を図るなど、ターゲットに「刺さる戦略」を地域単位で立案・実践できることが大事であり、「東京一人勝ち」でない地域への波及効果についても、戦略によっては見込まれること、が予測されている(日本政策投資銀行, 2014)。

1-2 国際都市ランキングにみる東京の位置づけ

(国際都市ランキングにみる東京の評価)

東京都は、都政運営の新たな指針として、概ね 10 年間（2024 年まで）を計画期間とする東京都長期ビジョンを策定し、昨年 12 月に公表した（東京都政策企画局，2014）。その中で、東京の目指すべき将来像として「世界一の都市・東京」を掲げ、2 つの基本目標、政策の 5 つの視点、8 つの都市戦略をまとめた。東京オリンピック・パラリンピック開催を都市発展の起爆剤とすると同時に、従来からの都政方針である、東京の持続的発展の実現のため、人口減少社会において山積する社会課題の解決、世界都市東京の活力維持・強化、首都高速・インフラ老朽化対策推進、安全安心のまちづくりの更なる推進などを掲げている。特に、「世界一の都市・東京」の実現に向けて、観光政策面からは、観光プロモーションの強化による「東京ブランド」の確立、世界的な観光都市としての環境づくり（多言語案内の充実、Wi-Fi 環境の整備など）、魅力的な観光資源の開発などを政策展開する予定である。

都市ブランドの確立について、「東京都市白書 2013」（東京都都市整備局）では、「東京の国際的なステータスを一段と高めること」の重要性を指摘し、国際都市東京の持つ多彩な魅力についてまとめている。同白書では、東京の世界的評価の紹介として、4 つの世界的な機関等が公表した都市ランキングと、米国 PC ソフト会社のクリエイティブシティに関する調査結果を引用している。特に「Quality of Life Survey（世界で最も住みやすい 25 の都市ランキング）」（グローバル情報誌モノクル）では、東京は、世界有数の大都市でありながら、ヨーロッパの高アメニティ・高福祉国家の中規模都市と並び、住みやすい都市であると評価された。東京が高評価を得ている点は、「高い水準の公共交通」「公道の高い整備率」「レストラン・ショッピングの充実」「静かな裏通りと下町情緒溢れる市民性」「低い犯罪率」「羽田空港の国際線開港に伴う利便性の向上」「人々の勤勉性や礼儀正しさ」がある。また、森記念財団（2014）による「都市の感性価値」を加味したランキングでは、「公共の場における安心感」「住民の親切さ」「国際空港の定時運航率」「移動の快適性」についても評価が高い。東京への注目度が高まっていることは、国際的なメディア報道（図 1）や国際都市ランキング調査（表 2）にも現われている。



(▼右サイト・リード引用)

東京が世界一魅力的な都市である50の理由 2014.01.01 Wed posted at 09:46 JST

(CNN) 世界に誇る東京。国際オリンピック委員会 (IOC) 総会は2020年夏季五輪の開催都市に東京を選んだ。五輪開催決定のニュースに、東京中が歓喜に沸いた。今回は、東京が世界最高の都市である50の理由を紹介する。IOCの決定に納得できない人も、これを読めば彼らの選択が正しかったと確信するだろう。



<CNN があげる「東京が世界一魅力的な都市である 50 の理由」>

1. 世界最先端の鉄道: 2. 天皇陛下: 3. 見るだけでも楽しいデパ地下: 4. 映画「ブレイブハート」の戦闘シーンのようなスクランブル交差点: 5. 数百軒もの若者向けファッションブティック: 6. 世界一高い電波塔、スカイツリー: 7. 「土」が味わえるレストラン: 8. ミシュランガイドにも掲載の有名レストランの数々: 9. まるでテーマパークのような電器店: 10. 登山も楽しめる: 11. 世界最大の魚市場、築地市場: 12. 一風変わった博物館: 13. 繁華街に2つの球場: 14. アニメファンの天国: 15. K-POPブームも今は昔: 16. 哲学がテーマの公共公園: 17. おばあちゃんの原宿: 18. わずか数杯で年収が吹き飛ぶ最高級カクテル: 19. 何度も訪れたいくなるサービスエリア (高速道路): 20. 高級レストランの徹底した「おもてなし»: 21. 極上のラーメン: 22. 1日中マンガが読めるマンガ喫茶: 23. 神田川沿いに生息するコウモリ: 24. 世界最短のエスカレーター: 25. 猫たちに癒される猫カフェ: 26. SFさながらの高速道路: 27. モッズスーツの殿堂: 28. 超高級店がずらりと並ぶ銀座: 29. 招き猫生誕の地: 30. 思わず長居したくなる羽田空港: 31. まるでビデオゲームの舞台のようなアダルトショップ: 32. 東京の夜に輝くレインボーブリッジ: 33. 極小レストランで味わう創作料理: 34. 何とも小さなゴジラ像: 35. マウリッツ・エッシャーの絵のようなアパート: 36. 世界一安全な風俗街: 37. 苦勞の末に味わえる極上の天ぷら: 38. 世界最高のファッションチェーン: 39. 小さな飲み屋がひしめき合う街: 40. 新鮮な材料を使った季節限定カクテル: 41. 世界最高のサービス: 42. 日本酒の品揃えは世界一: 43. 風水をもとに作られた温泉: 44. 上空からしか見えない巨大マスコット: 45. カシ気分が味わえるちゃんこ屋: 46. 大勢の人々が集う江戸三大祭り: 47. 予算も美しさも桁外れの花火大会: 48. 肉好きの人も満足の精進料理: 49. すばらしいアートカフェ: 50. 隅田川の屋形船 (以上)

図1 CNN 報道にみる東京の魅力 50

出典: <http://www.cnn.co.jp/travel/35041240.html> 最終閲覧 2014年12月1日

表2 国際都市ランキングにみる東京の評価

評価主体	アドビ システムズ	モノクル	森記念財団	世界銀行	エコノミスト インテリジェン ス・ユニット
調査名称	Global Benchmark Study	Quality of Life Survey	世界の都市 総合力 ランキング	DOING BUSINESS 2015	Best Cities annual liveability index
評価年	2012	2014	2014	2014	2014
評価視点	創造性	生活者視点 からの暮らし やすさ	総合的 都市力	ビジネス環境 (規制緩和の 進捗評価等)	世界の都市 の住みやすさ (企業駐在員手 当算出根拠等)
1位	東京	コペン ハーゲン	ロンドン	シンガポール	メルボルン
2位	NY	東京	NY	ニュージー ランド	ウィーン
3位	パリ	メルボルン	パリ	香港	バンクーバー
4位	ロンドン	ストックホルム	東京	デンマーク	トロント
東京 日本	1位	2位 昨年4位	4位	29位 日本	該当なし 2012年6位
対象数	5都市	25都市	40都市	189の国地域	140都市
評価指標	設定なし	8軸	70指標	11指標	5分野
東京 日本の 評価 ポイント	国別では日 本>米>ドイツ> フランス>英。 日本・東京は 欧州回答者 から高評価	公共交通・公 道整備率、商 業施設の充 実、低い犯罪 率、国際線利 便性向上等	「文化・交流 分野」2013年 8位→6位へ。 「感性価値」 を加味した評 価は総合3位	日本:債務不 履行解消2位 契約執行26 位、高額納税 122位	City liveability index で住み やすさ 2009 年より減少 パリ>東京> ロンドン>NY

出典：

- ・ Adobe (2012) State of Create Global Benchmark Study
- ・ Monocle (2014) Film Affairs quality-of-life-survey
- ・ 森記念財団 (2014) 「世界の都市総合ランキング」
- ・ World Bank (2014) DOING BUSINESS 2015
- ・ The Economist (2014) Daily chart The best places to live, Aug 19th 2014

例えば、米国ニュース専門放送局 CNN は、東京オリンピック開催決定を契機として、2014年1月「東京が世界一魅力的な都市である50の理由」というタイトルで、東京の魅力について報道した（図1）。

（国際都市ランキングの特徴）

これら都市ランキングは、ランキング評価主体の評価視点がそれぞれ設定され、一概に比較できるものではない。そもそも、その都市で事業を営み、働き、生活をしている人の感性からは、都市をランキングし、比較評価すること自体に違和感をもつ人も多い。また、その多くがビジネス環境を中心とした視点となっており、東京のもつ清潔さ、安全さ、都市文化の魅力や成熟度、都市居住の利便性や魅力といった、生活者にとっての重要な視点の評価に欠けている。

例えば表2にみられるように、東京は、都市の創造性・暮らしやすさを評価するランキングでは、世界一位または二位となっている。

今後の都市では、都市の質が問われる時代であり、「快適性」が重要な視点（日経2014，青山）となる。その点においても、東京は、世界的にも極めて高次元の都市運営システムを有し、ビジネスのみならず総合的な国際都市としての優位性を誇る都市であり、さらに東京は安心して快適な世界的にも住みよい都市である。今後は、成熟した国際都市としての地位確立を強固なものとするとともに、東京の発展に寄与する都市政策や都市外交の推進強化に期待する。

1-3 東京オリンピック開催にむけた不動産業の関わり

(東京オリンピック開催に伴う宿泊施設需要)

東京オリンピックの開催に伴い、東京都長期ビジョン中間報告では、外国人旅行者数を2020年オリンピック開催時に年間1,500万人、2024年に年間1,800万人と、2013年の年間実績681万人の約3倍もの旅行者数を目標に掲げている(東京都都市整備局, 2014: 全日アカデミー第7回小委員会資料)。東京オリンピック開催を具体的に考えると、世界中から多様な層の旅行客が訪日すると予測される。いくつかの民間調査会社の試算では、ホテル充足に大きな不足はなく、極端に宿泊施設が足りなくなることはないという見解を公表している(日本政策投資銀行, 2014)。一方、東京都の観光調査や、日韓W杯以後の外国人観光客訪日実態についての報道(NHK, 2013)、外国人旅行客に関する学術調査(鈴木, 2011)を踏まえると、長期格安滞在型旅行を楽しむバックパッカーらの利用が見込まれる格安宿所については、供給が不十分となる可能性も指摘できる。

(外国人の訪都実態)

東京都の国別外国人旅行者行動特性調査(2013)によれば、一般に訪都目的は、ビジネス目的(32.3%)よりも観光目的(55.8%)が多い(図2)。また、集団旅行よりも、個人旅行(25.6%)から数名程度の小集団旅行(「夫婦」13.1%、「家族・親族」20.4%、「職場の同僚」21.3%、「友人」18.7%)がほとんどで(図3)、その多くは旅行代理店を経由せずに、インターネットなどを利用した個人手配(73.3%)(図4)の客が多い。宿泊数については(図5)、約1週間の宿泊が多く(32.4%)、次いで短期宿泊が多いが、7泊以上についても16.6%の回答がある。特に長期宿泊する傾向は、フランス38.0%、スペイン31.8%、英国28.9%、カナダ27.2%、ドイツ25.8%、イタリア25.7%など、欧米人において多く見られる。さらに、台湾、香港、タイ、シンガポール、スペイン、オーストラリア、カナダからの外国人旅行者においては、ビジネス目的よりも観光目的の訪都割合が7割前後と高い。また、先出の1週間以上長期宿泊する欧米人においても、ビジネス目的と観光目的とが半々程度であり、ビジネス目的の長期宿泊のみが極端に多いわけではなく、長期滞在型の観光にも更なるニーズが見込める。

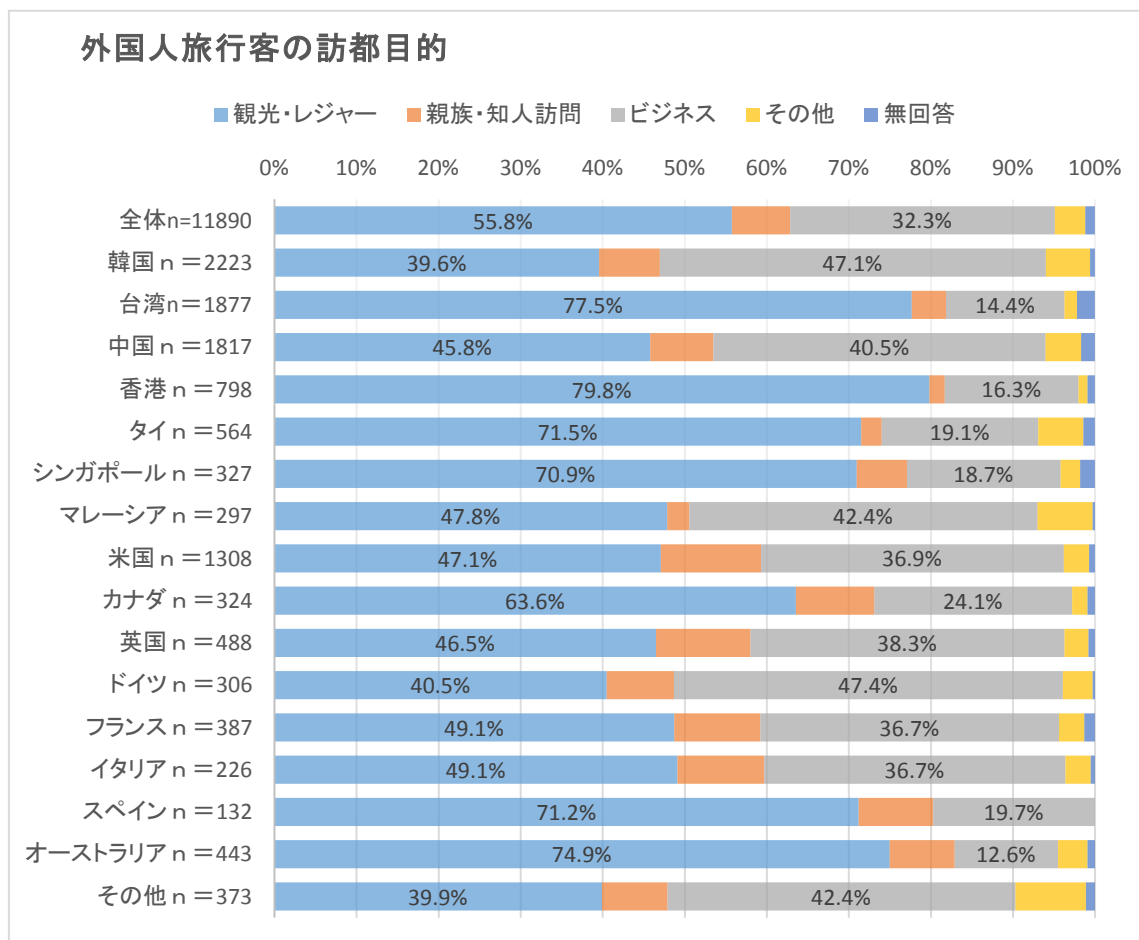


図2 外国人旅行客の訪都目的 東京都（2013）国別外国人旅行者行動特性調査より作成

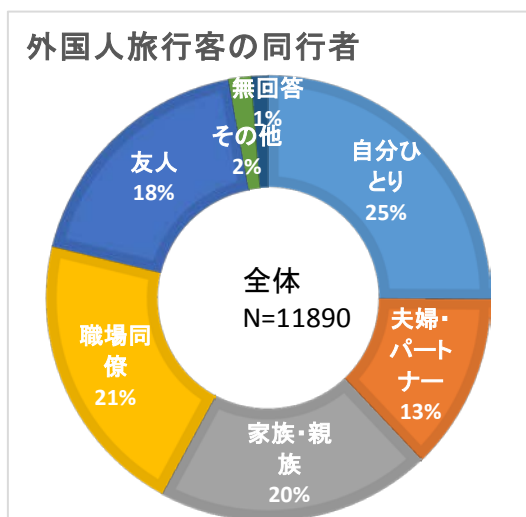


図3 外国人旅行客の同行者

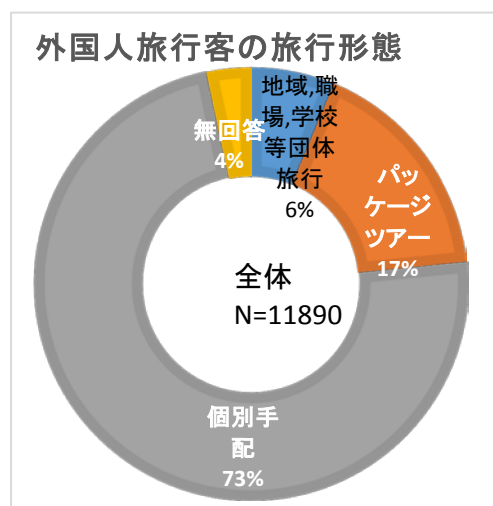


図4 外国人旅行客の旅行形態

図3・図4_東京都（2013）国別外国人旅行者行動特性調査より作成

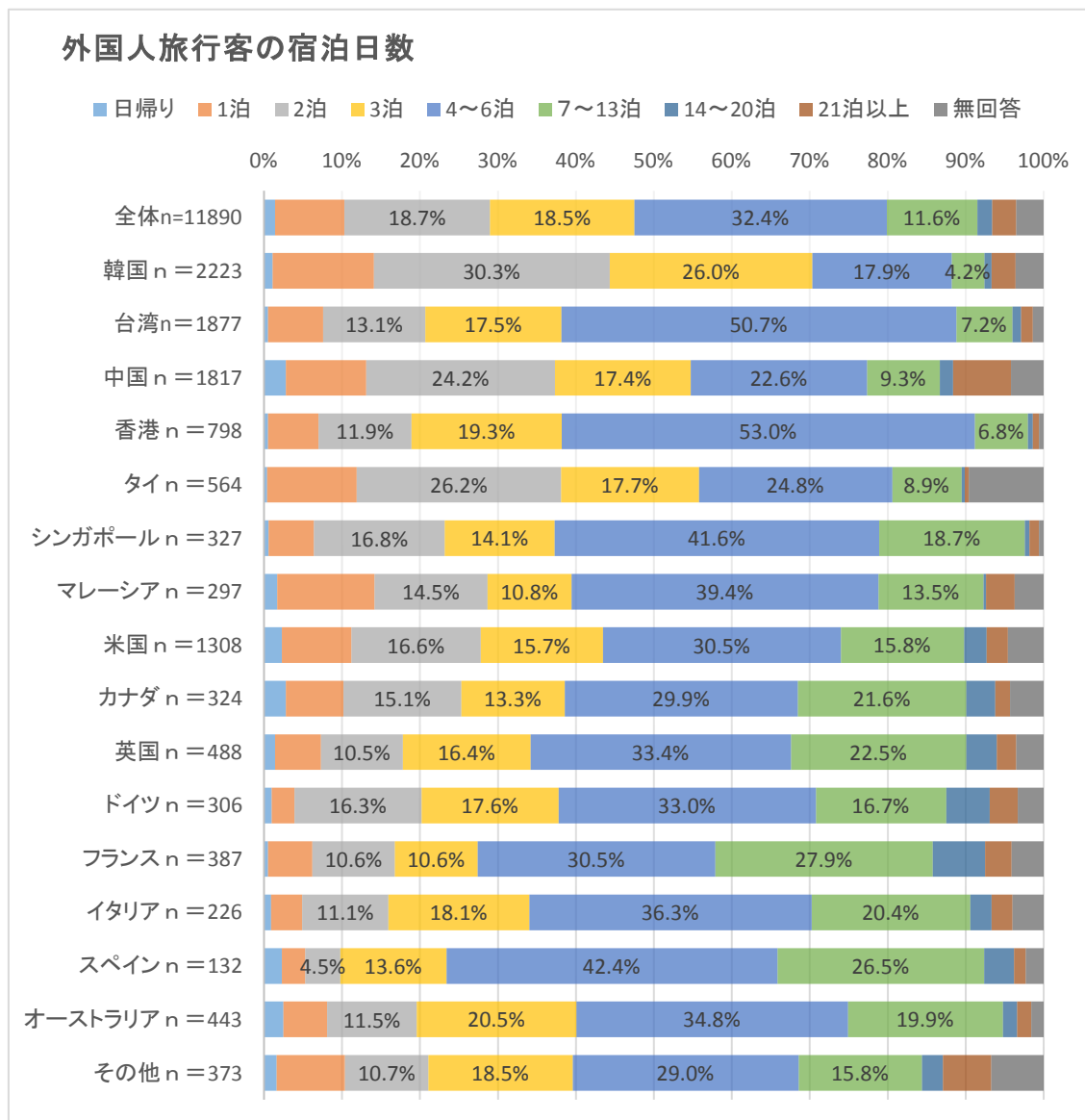


図5 外国人旅行者の宿泊日数 東京都（2013）国別外国人旅行者行動特性調査より作成

宿泊先（図6）は、これまではホテルステイが80.5%と圧倒的に多い。東京での観光を目的とする多様な旅行者を誘致するには、長期滞在型旅行を促進することも一案であり、そのためには、安全な格安宿所の選択肢の幅が広がることが重要である。

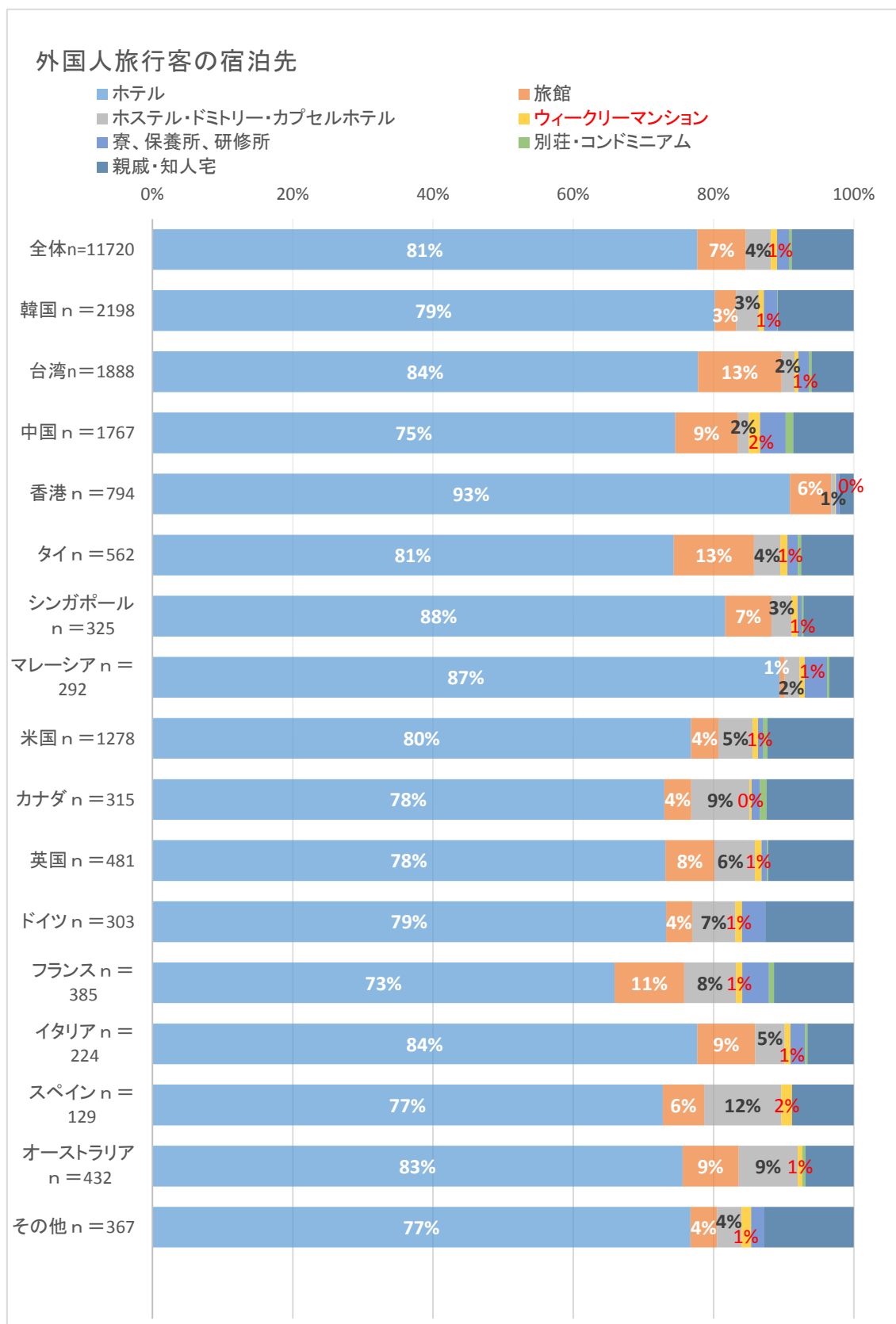


図6 外国人旅行客の宿泊先 東京都（2013）国別外国人旅行者行動特性調査より作成

（長期滞在型格安旅行者向け宿泊施設の供給）

安全で清潔・快適な格安宿所の選択肢を広げるためには、都内に多く存在する賃貸物件の空き室活用が考えられる。これら空き室を、一時的に長期滞在型旅行者の滞在先として供給することが有効である。とりわけ国家戦略特区においては、規制緩和の一つとして旅館業法の一部適用除外を認め、戸建て空き家やマンション等の空き室での宿泊施設利用が可能となった。さらにこの取り組みは、災害時の被災者住宅斡旋支援のこれまでの実績に基づき、特区外においても旅館業法等の規制緩和が進めば、東京オリンピック開催を支援する都内全体の取り組みとして、全日においては十分に実現可能な取り組みである。

昨今、外国人旅行者に、個人で空き部屋を開放し宿泊客を受け入れる事例が増加し、それに伴うトラブルや社会課題が浮上している（朝日新聞、2015年1月18日）。具体的には、旅館業法の抵触や、治安や安全面の課題・食品等感染症の問題、マンション等での宿泊の場合は管理組合とのトラブル、ホームステイ扱いの場合は「生活拠点を日本に移している」ことになり旅館業法の対象外で規制できない点などである。これら懸念事項について、全日にあつては、専門業者として安定的な宿泊施設の供給が可能である。

また、東京オリンピックが終了した後においても、オリンピック開催期間の経験を活かし、旅行者への貸部屋を供出する環境を整えていくことは可能である。これらの取り組みは空き家・空き室の有効利用にもつながり、ひいては中古市場の活性化の一例ともなり得るものである。

これらの取り組みには、物件所有者の賛同が不可欠であるが、仲介業者が所有者と借家人（この場合、旅行者）とを媒介することで、双方のニーズをマッチングさせるものとなり得る。

1 章 参考文献

- 東京 2020 オリンピック・パラリンピック招致委員会 (2013) TOKYO2020 立候補ファイル第 1 巻 (日本語版)
- 東京 2020 オリンピック・パラリンピック招致委員会 (2014) 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会招致活動報告書
- 東京都都市整備局, 加藤永 (2014) 東京の住宅政策の動向と国際競争力, 全日東京アカデミー第 7 回小委員会, 委員会配布資料
- 東京都都市整備局 (2013) 東京都市白書 2013—新たな魅力を生み出す都市づくり
- 東京都都市整備局 (2012) 2011-2020 東京都住宅マスタープラン, 2012 (平成 24) 年 3 月
- 東京都都市整備局 (2011) 東京の国際競争力の一層の強化に向けた都市再生の推進、平成 23 年 11 月
- CNN (2014) <http://www.cnn.co.jp/travel/35041240.html> 2014年 12 月 1 日
- 公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 (2014) 不動産東京 2014 年 8 月号
- 三輪恭之 (2014) 世界都市 TOKYO の可能性~東京の都市総合力と 2020 年に向けた都市戦略~, 全日東京アカデミー第 2 回小委員会, 委員会配布資料
- 日経新聞 (2014) 時事解析, 2020 年、東京の青写真③道路・鉄道計画相次ぐ, 都市の質向上課題, 青山侷インタビュー, 2014 年 2 月 26 日朝刊, 29 ページ
- 一般記念財団法人森記念財団都市戦略研究所 (2014) 世界の都市総合力ランキング
- World Bank (2014) DOING BUSINESS 2015
- The Economist (2014) Daily chart The best places to live, Aug 19th 2014
- Monocle (2014) Film Affairs quality-of-life-survey
- Adobe (2012) State of Create Global Benchmark Study
- 森記念財団都市戦略研究所, 三輪恭之 (2014) 2020 年東京オリンピック・パラリンピック開催に伴う我が国への経済波及効果, 2014 年 1 月
- 日本総研調査部, 山田久・村瀬拓人 (2013) 2020 年東京五輪の経済効果をどうみるか, Research Focus, No2013-027, 2013 年 9 月 13 日
- みずほ総合研究所経済調査部, 千野珠衣 (2014) 訪日外客市場への五輪効果、みずほインサイト, 2014 年 3 月 31 日

谷山智彦（2014）オリンピックの経済波及効果の検証，知的資産創造，2014年5月号，pp18-29.

株式会社日本政策投資銀行企業金融第6部（2014）東京オリンピック期間中と期間後の全国のホテル需給環境を考える，2014年6月

NHK(2013)ドキュメント72時間・選 東京・山谷バックパッカーたちのTokyo, 2013年4月5日放映

鈴木富之（2011）東京山谷地域における宿泊施設の変容－外国人旅行者およびビジネス客向け低廉宿泊施設を対象に－，公益社団法人東京地学協会，地学雑誌，2011年120号3巻，pp466-485.

東京都（2013）国別外国人旅行者行動特性調査 平成25年度

朝日新聞（2015）我が家を「宿」に 急増 外国人に好評 法抵触の恐れも，2015年1月18日

国土交通省土地・建設産業局不動産課（2014）国家戦略特別区域法における国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業と宅地建物取引業法の関係について，2014年12月5日，国土動第87号

2 東京における外国人不動産取引の動向

2-1 政府統計調査にみる外国人不動産取引の動向

(海外投資家による不動産取引実態)

東京オリンピック開催を控えた都心部の地価上昇への期待を背景に、アジアの富裕層などが投資を目的に東京のマンションを買うケースが増えている（日経新聞、2014年11月27日）。新築物件が建設費の高騰で値上がりして契約率が低下する一方で、「外国人投資家などが購入に動き、都市部を中心に割安な中古物件を検討する人が増えている」（日経新聞、2014年11月21日）。

外国人投資家らが都心部で購入したマンションを賃貸して収入を得るほか、将来の売却を視野に入れた動きがみられる。為替円安で日本物件を買いやすくなったこと、台湾や香港では不動産の価格高騰で投資のチャンスが減少していること、これまで投資先だった中国も従来のような利回りは期待できないこと、などの経済事情が外国人投資家の都心マンション購入行動に影響している。

2014年8月に国交省が発表した「海外投資家アンケート調査」の結果によれば、海外投資家の投資先としての日本の評価は、「不動産市場の規模」（45.9%）「不動産投資関連制度の安定性」（41.5%）についての評価が高く、次いで「不動産投資リスクの水準」（40.2%）、「不動産市場の流動性」（39.9%）の順となっている。一方、「税制優遇等の不動産投資におけるインセンティブの充実度」（11.7%）、「不動産市場における商品（不動産）の多様性」（18.1%）については、低い評価結果となった。特に、日本を除くアジア諸国との比較では、「不動産投資関連制度の安定性」で日本の評価が高く、総じて市場成熟度への評価が高い結果となっている。

投資実態としては、投資対象は「実物不動産」（62.7%）が高く、以後「私募ファンドへの投資」（27.5%）、「不動産を裏付けとする債権」（23.5%）、「J-REIT」（17.6%）となっており、この結果からも、外国人投資家が実際に不動産を購入している実態がみえる。

東京の国際性が今以上に高まれば、外国人の不動産所有者・居住者の更なる増加も予見される。東京不動産市場における外国人不動産取引は、不動産業界

としての取り組みも経験が十分に蓄積されているわけではなく、外国人不動産取引の実態を適時適切に把握し、円滑にビジネスを進めるための環境整備や、起こりうるトラブルを予知し未然に防ぐ手立てについて、議論を深める必要がある。

(東京都における外国人居住実態)

不動産投資のみならず、東京での外国人居住者も年々増加傾向にある。政府が2013年7月に発表した成長戦略では、2020年までに東京の国際競争力を高める施策として、「国家戦略特区」を創設し、優先的に取り組むべき規制・制度改革項目には、「都心居住促進」や「外国人医師による外国人向け医療の充実」、「インタナショナルスクールに関する設置認可条件」などの見直しを図るとした。東京は「アジアヘッドクォーター特区」に指定され、今後は外国人の受け入れが一層促進されることになった。これらが実現すれば、都心部を中心として、東京における外国人居住者数が一挙に増加する可能性がある。

実際に、法務省が発表する在留外国人数に基づき外国人居住者数の傾向をみると、全国自治体では、新宿区において最も外国人数が多い(表3)(図7)(図8)(図9)。

年齢層に着目すると、新宿区の20~24歳人口の外国人比率は29.8%を占める。つまり、新宿区民の20代前半では、3割が外国人であるという実情である。東京都では、新宿区について、江戸川区、足立区、江東区、豊島区において外国人居住者数が多くなっている。国籍別(図10)にみると、中国約40%、韓国約20%、フィリピン約7%、米国約4%、台湾約3%となっており、特に長野五輪以降、在留中国人数が増加傾向にある(図11)(図12)(図13)。

以上の外国人居住者層は、不動産購買層や今後特区での受け入れが進むビジネスマン層と必ずしも重なるものではなく、実際には就労者や学生などを含む、多様な層の外国人像となっている。

表3 在留外国人総数上位100自治体(内東京都)法務省在留外国人統計(2014)6月値より

在留外国人総数上位100自治体(都内除出)			
都内順位	全国順位	区市	総数
1	1	新宿区	36,158
2	3	江戸川区	24,929
3	5	足立区	23,600
4	6	江東区	22,746
5	7	豊島区	20,801
6	8	港区	19,706
7	9	大田区	19,472
8	10	板橋区	17,763
9	12	荒川区	16,070
10	13	世田谷区	15,856
11	14	北区	15,441
12	16	葛飾区	14,770
13	19	練馬区	13,492
14	20	台東区	13,458
15	23	中野区	11,971
16	27	杉並区	11,325
17	28	品川区	11,068
18	33	墨田区	9,724
19	34	渋谷区	9,541
20	35	八王子市	9,472
21	46	文京区	7,606
22	51	目黒区	7,414
23	79	中央区	5,401
24	93	町田市	4,984

※千代田区は、2014年6月末時点で2,736人が在留。

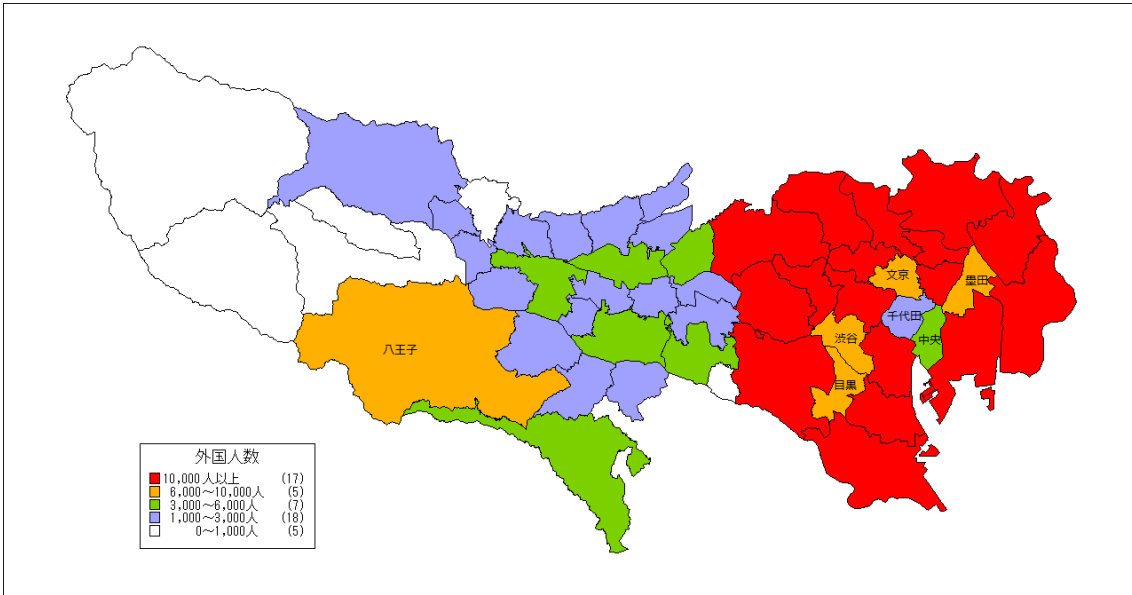


図7 東京都内在留外国人総数
法務省在留外国人統計（2014）6月値より作成

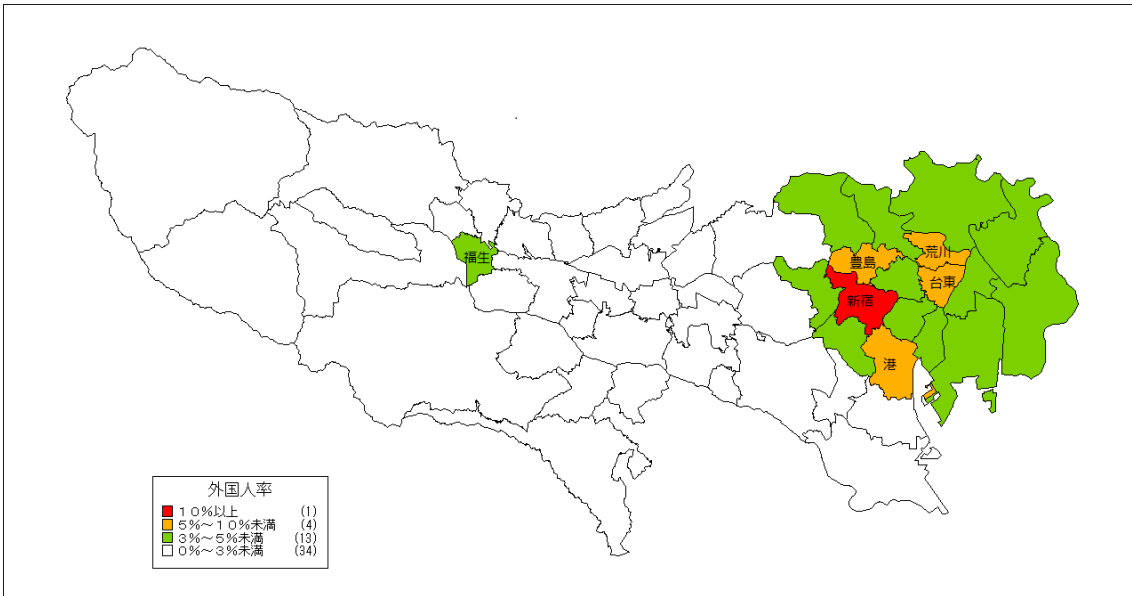
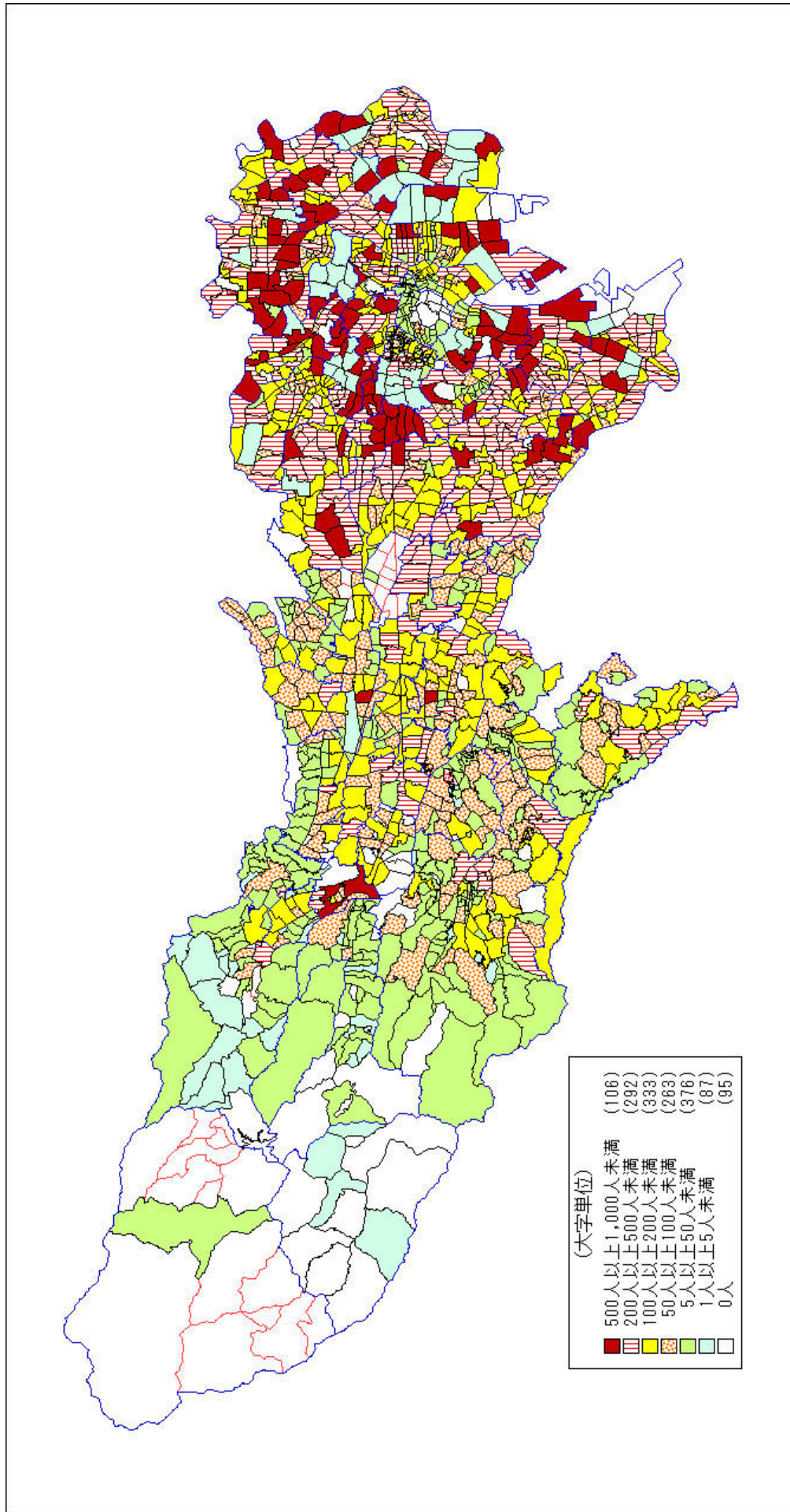


図8 東京都内在留外国人率(各自治体日本人に対する在留外国人割合)
法務省在留外国人統計（2014）6月値より作成



*平成22年国勢調査に基づき大字単位で集計した

図9 東京都内在留外国人居住地 国勢調査(2010)より作成

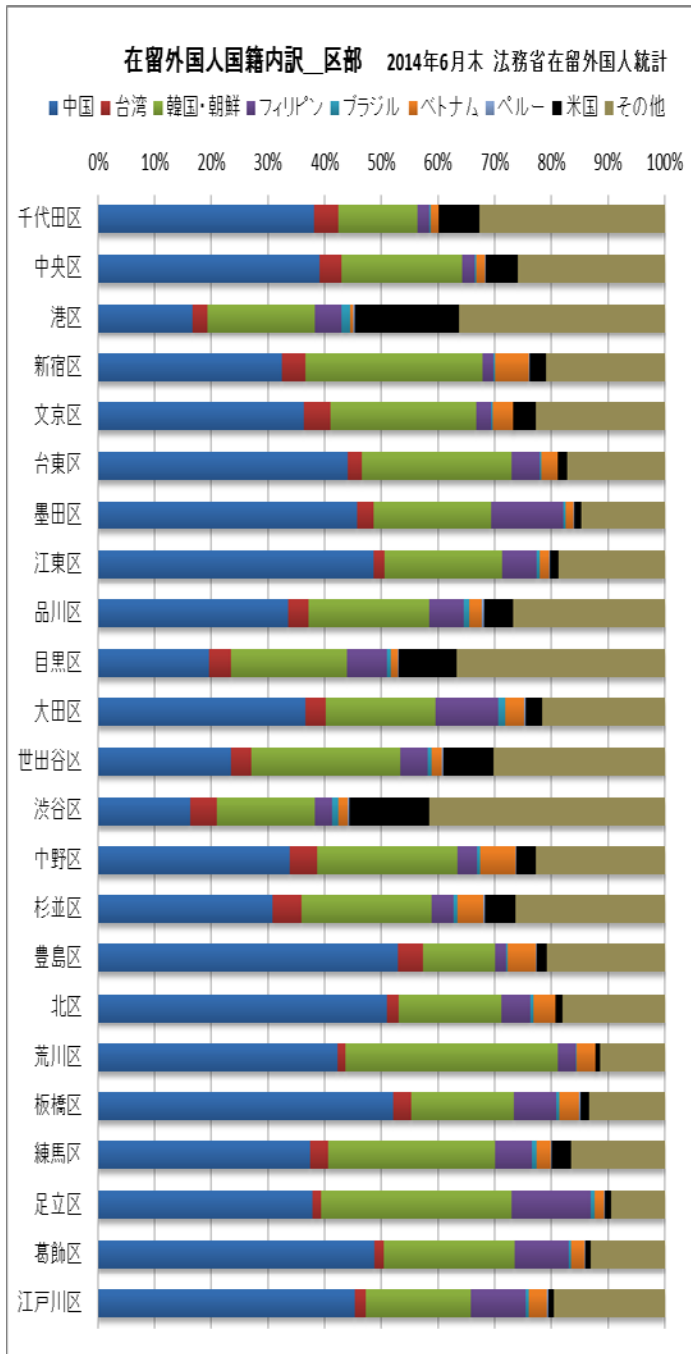


図 10 国籍別在留外国人数の内訳(23区)

図 10 図 11 図 12 図 13 はいずれも

法務省在留外国人統計 (2014) 6月値より作成

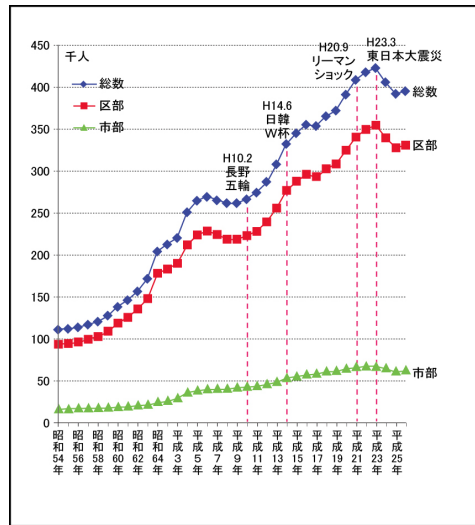


図 11 在留外国人総数の推移

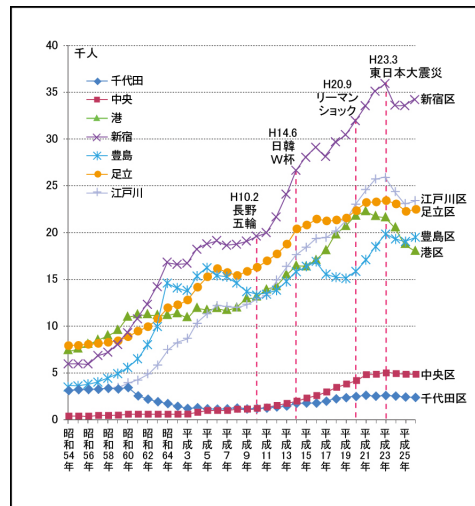


図 12 在留外国人増加自治体での推移

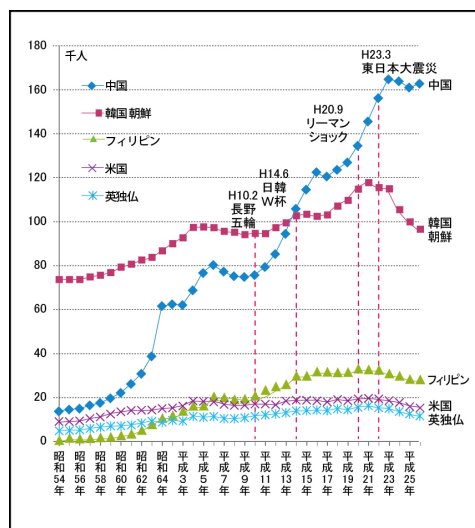


図 13 国籍別在留外国人の推移

2-2 全日会員調査にみる外国人不動産取引の動向

(全日会員アンケート調査)

東京不動産市場における外国人不動産取引の実態をさらに把握するため、当アカデミーにおいて、2種類の調査を行った。まず全体傾向を把握するため、会員に対するアンケート調査「外国人との不動産取引の実態アンケート」(全日東京アカデミー, 2014)を実施し、424社から回答を得た(2014年12月調査実施)。さらに個別具体事例を把握するため、台湾資本で近年日本会社を設立し、台湾客を中心とした不動産取引を行っている会員から、外国人取引の現状についてヒアリング調査を行っている。加えて、外国人不動産取引業務に携わる司法書士に、外国人不動産取引の現状や課題と今後の留意点についてヒアリングを行った。

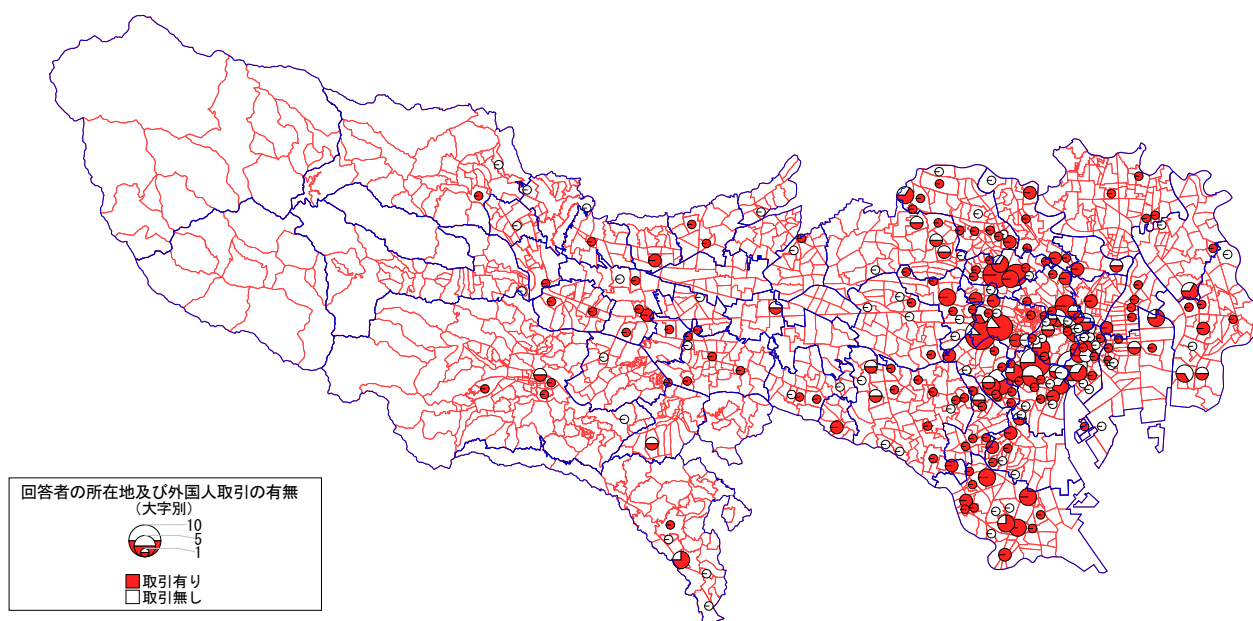


図 14 アンケート回答事業者の分布状況

全日東京アカデミー(2014)外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

会員アンケート調査の結果に基づくと、約 68%が、外国人との不動産取引（売買・賃貸の仲介、売り主、貸主）に関わっており（図 15）、2008 年（平成 20 年）以降、取引開始業者数が増加する傾向にある（図 17）。取引内訳（図 16）は、外国人が物件買主となる取引が 31%、借主となる取引が 47%であり、物件用途は売買・賃貸ともに住宅が 7 割（売買）から 6 割（賃貸）と最多である。取引物件住宅の内訳は、売買の場合（図 18）、戸建よりマンションが 2 倍程度多く、賃貸の場合（図 19）、戸建よりマンションが 5 倍程度多くなっている。取引物件の所在地（表 4）は、新宿区>港区>世田谷区・大田区>豊島区>渋谷区>中央区・板橋区>文京区>中野区>江戸川区>千代田区・墨田区・品川区の順に取引件数が多く、区部における取引が集中している。

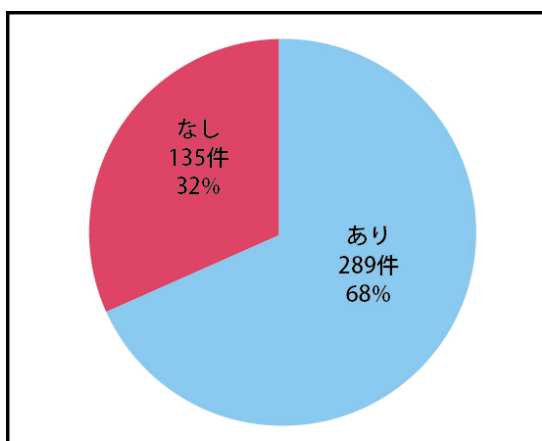


図15 会員の外国人不動産取引の有無

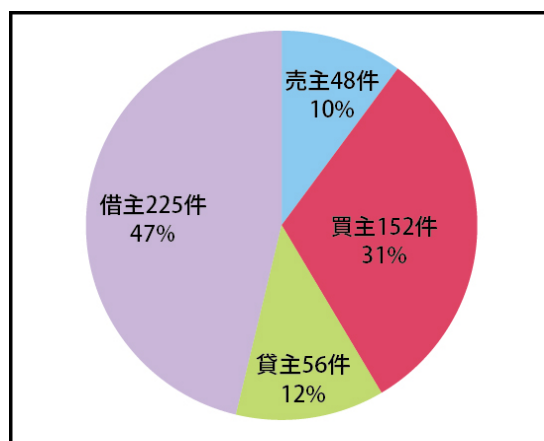


図16 取引外国人の属性

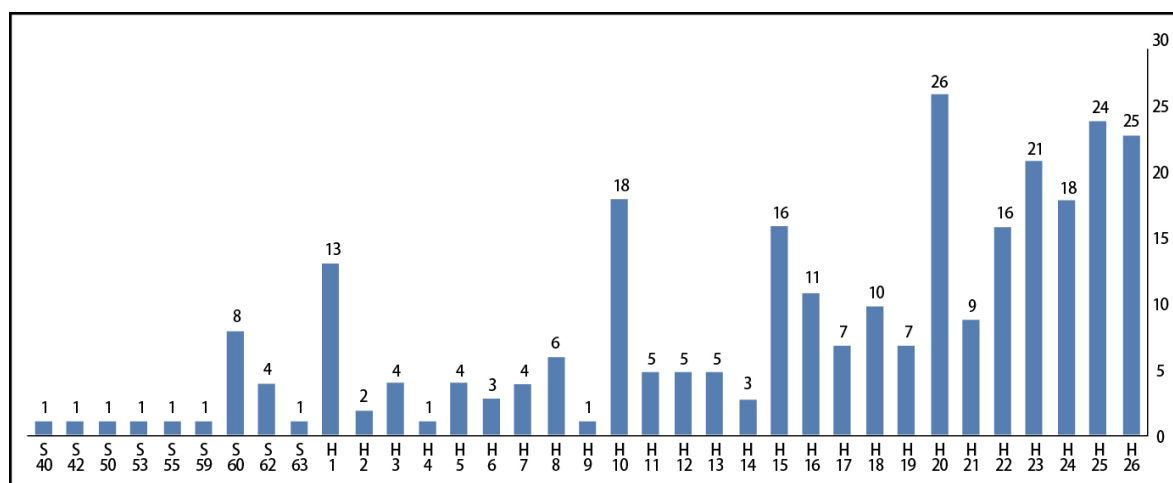


図17 会員の外国人との不動産取引を開始した年

図 15 図 16 図 17_全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

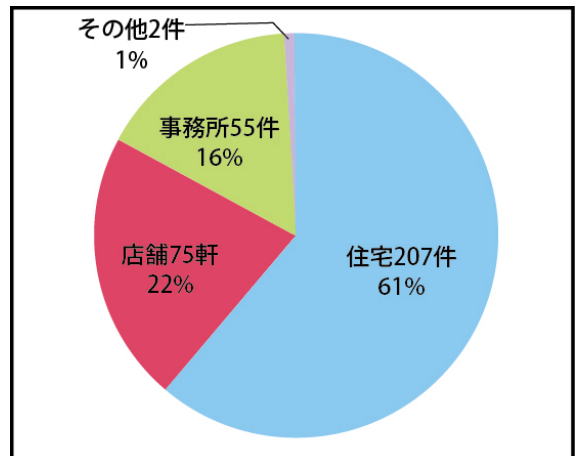
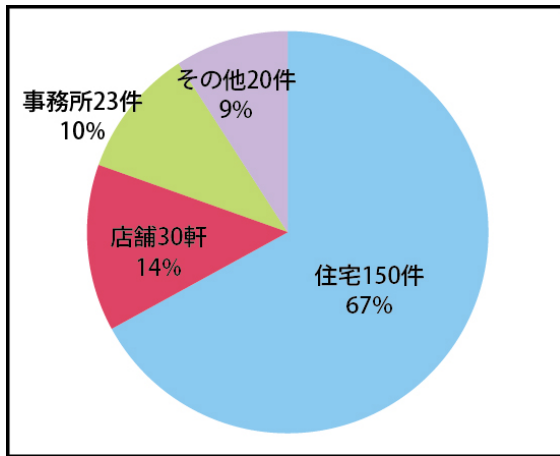


図18 外国人取引物件の内訳（売買）

図19 外国人取引物件の内訳（賃貸）

図18 図19_全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

表4 外国人との取引物件の所在地

41社	新宿区	17社	中央区 板橋区	9社	台東区	4社	町田
37社	港区	14社	文京区	8社	葛飾区 杉並区 北区	3社	調布市 武蔵野市 府中市 武蔵村山市
27社	神奈川県	12社	中野区 江戸川区 千葉県				
24社	東京都			11社	千代田区 墨田区 品川区		
22社	世田谷区 大田区	2社	国分寺市 多摩市 東大和市				
21社	豊島区						
20社	埼玉県						
18社	渋谷区						

*1社 国分寺市、狛江市、西東京市、立川市、東久留米市、昭島市、青梅市、西多摩郡、羽村市、福生市、北海道、福岡県北九州市、茨城県水戸市、新潟県、長野県、静岡県、三重県津市、京都府、大阪府

※参考※

東京都以外の主な物件所在地

千葉：柏市、松戸市、我孫子市、千葉市、成田市、市川市

埼玉：戸田市、狭山市、和光市、浦和市、さいたま市、新座市

神奈川：横浜市、大和市、箱根、相模原市、川崎市

全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

取引外国人の国籍（図 20）は、アジア系が 65%を占め、その内訳は中国＞台湾＞韓国の順で多く、それ以外のアジア系外国人もみられる。

直近 2 年以内の外国人取引件数（図 21）について、取引件数が増えていると回答する業者は 41%と半数を下回るが、今後、外国人との不動産取引件数は増加すると見込んでいる業者は 78%にのぼる（図 22）。

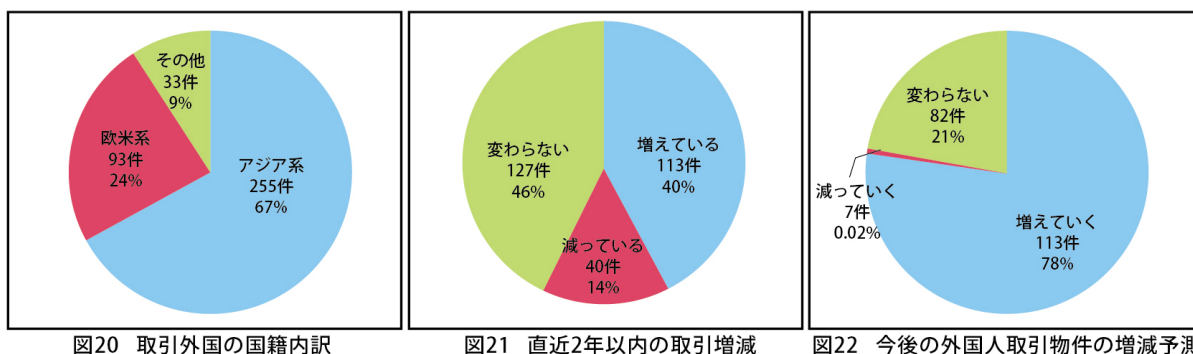


図 20 図 21 図 22_全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

今後、取引が増加すると考える理由や背景には（表 5）（表 6）がある。

具体的には、「A 実務での実感」から、

- ①問い合わせ件数が増加：例えば、外国人の来店件数や問い合わせ件数が増加、飲食店開業希望者からの問い合わせが増加、収益物件購入希望者からの問い合わせが増加している実態、
- ②成約件数が増加：商談数が増加し、日本不動産の所有により資産形成を図る外国人客がいること、日本で就労する外国人が将来の生活を見据えて、賃貸物件から所有へ切り替えていること、
- ③業務上の経験から：アジア系同業者が増えて、同系同士（業者・顧客双方が同国籍）の取引が増えていること、賃貸保証システムの導入により、保証人確保のハードルが緩和され、外国人の賃貸契約が増えたこと、
- ④同業者から外国人との取引増加について具体的な情報を入手していること、などの理由があげられている。

表5 外国人との不動産取引が「増加していく」と考える理由・背景(1)

理由		主な回答例	
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者	外国人との取引「無」業者
A 実務での実感	①問い合わせ件数の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・来店件数、問い合わせ件数が増加 ・投資用物件を探している ・収益物件購入希望者がいる ・実務を通して外国人増加を感じる ・留学生も含めて外国人客が増えている、飲食店開業希望者が増えている ・現在、留学生(学校)との取引がある ・中国・韓国・タイの方の来客が増えた 	<ul style="list-style-type: none"> ・問い合わせ件数は増えている ・契約には至らないが問い合わせがいくつかあった
	②成約件数の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・商談・成約数が増えている ・日本不動産を所有し資産形成を進めている ・問い合わせ含め中国人貸主が多い ・将来も日本での就労を希望する外国人が、住宅賃貸から所有に切り替えている ・現に増えている 	
	③日常業務上の経験	<ul style="list-style-type: none"> ・アジア系業者が増え、同系同士の取引が増えている(ルールを守れないのではないかと) ・仲介業者に勤務する外国人が増加、借主を紹介させる場合も多くなると感じている ・賃貸保証システム導入で、身元保証人がいなくても契約できるようになったため、賃貸契約が増えた 	
	④同業者からの具体的な情報を入手	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺業者で取引が多いと思う 	<ul style="list-style-type: none"> ・中国、東南アジアの資産家が収益物件取得した話を周辺同業者からよく聞く ・投資目的で、外国人が戸建て・マンションを購入した話をよく聞く ・他社にて契約成立事例を見聞きすることが増えた ・取引先のディベロッパーや販売会社から取引増えたと聞く ・外国人買主が増加している話を大手仲介会社から聞く
	⑤その他	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人は日本の法制度をよく知って商売している ・中国・台湾以外の顧客が増えている ・高値で取引できる ・外国人労働者とは安い物件の取引が増える ・賃貸に関しては受け入れ大家側の体制が整ってきている ・中国は借地なので所有権をほしがる ・日本への憧れがある 	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人の日本不動産購入が増加 ・グローバル化社会の進展のため
B 国内事情	①東京五輪開催の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・五輪開催で国際化が進展 ・五輪開催決定で、株・不動産投資が増加 ・五輪で移住者が増加すると思う ・海外からの注目度向上 ・五輪影響で、工事就労者や語学指導人材などの外国人が増加すると思われる 	<ul style="list-style-type: none"> ・五輪を控え物件価格の上昇が見込まれる ・五輪契機に外国人が増加すると予測 ・五輪によって投資機会が増す ・五輪と円安による価格値上がりへの期待から投資する
	②円安で投資増加	<ul style="list-style-type: none"> ・投資目的購入が増えている ・円安で外国人の自己資金が増えた又は自己資金力が高い ・日本は買いやすい(安い)と思われる ・外国資本も、もっと入ってくると思う 	<ul style="list-style-type: none"> ・円安で、外国人の日本不動産投資が増加

全日東京アカデミー (2014) 外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

表6 外国人との不動産取引が「増加していく」と考える理由・背景(2)

理由		主な回答例		
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者	外国人との取引「無」業者	
B 国内事情	③日本不動産市場の安定性への高評価	<ul style="list-style-type: none"> ・日本は安心してかつ商売になると聞いている ・日本は他国に比べて安全でマーケットも大きい ・日本不動産の安定性、価格帯、為替から自国不動産より購入しやすい ・日本の不動産には魅力があり投資に最適で積極的投資がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・日本不動産市場は安定し、優良で魅力的と思われている ・安全な日本で優良資産が円安で安く購入できる 	
	④日本金融機関や市場への高い評価		<ul style="list-style-type: none"> ・外国人へ融資する金融機関が増加 ・日本投資環境が整ってきた 	
	⑤政府の観光立国政策などの影響	<ul style="list-style-type: none"> ・日本への観光、事業進出も増え、住居所有希望者が増えている ・日本(文化・歴史)に興味のある外国人が増えている ・訪日外国人数が増えているので取引も増加するのではないか ・観光客が増え、定住者や長期滞在者も増えるのではないか 	<ul style="list-style-type: none"> ・観光立国政策のため ・日本文化・産業に関心ある外国人来日が増加 	
	⑥訪日外国人・在留外国人数の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者が増えている ・日本が外国人戸籍に認める権利が魅力 ・日本は安全で住みやすいと思う ・新宿区で外国人居住者が多い ・商売地域にアジア系外国人が多く居住 ・中国人の定住化が進んでいる ・国際結婚が増えている 	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人定住者、短期滞在者が増加 ・政府が外国人来日・投資を推進させるから 	
	⑦外国人労働者や留学生の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・就労就学での居住者が増えた ・中国、バングラディッシュ、ネパールなど就労による定住者が増加 ・ワーキングホリデー、留学生の増加 ・東南アジア系が増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化で外国人労働者確保のため 	
	⑧ビザ発行の規制緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・円安とビザ条件緩和のため ・ビザ条件緩和で確実に訪日外国人が増えていると感じる ・入国条件が緩いため 	<ul style="list-style-type: none"> ・移民は認めていないが不動産は購入できるので、狙い目と思う外国人が多い ・定住者の増加、査証緩和等でアジア圏投資家の来日が増加 	
	⑨日本企業の海外進出	<ul style="list-style-type: none"> ・日本企業の海外進出で外国人個人客が日本不動産を購入しやすくなった 		
	⑩その他	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化 ・政策の国際化、日本のグローバル化の影響 		
	C 海外事情	①海外の経済事情	<ul style="list-style-type: none"> ・中国マネーの増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・中国バブル
		②外国人購入者の経済事情	<ul style="list-style-type: none"> ・自己資金力の高い人が多い ・日本人富裕層より外国人富裕層が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・中国経済崩壊への懸念から資産を日本に移すため ・アジアの富裕層が海外投資先として日本を考えている ・アジア圏の購買力の増加 ・東南アジア富裕層の投資増加
③海外不動産市場(日本市場との比較)		<ul style="list-style-type: none"> ・アジア・中国・台湾は日本より不動産価格が高騰 ・中国人などは、自国不動産より日本の収益物件への志向性高い ・中国・台湾不動産市況の下降 	<ul style="list-style-type: none"> ・中国・台湾や東南アジア諸国より日本不動産が利回り高く割安感がある ・日本は他国に比べて土地相場に安定感があり投資に向く ・海外の不動産価格の上昇(上海・香港・台湾・シンガポール等) 	

全日東京アカデミー(2014)外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

「B 国内事情」による理由として、

- ①東京五輪開催：五輪開催を契機とした不動産投資の増加、海外からの注目度が向上し、訪日外国人数の増加予測と日本社会のさらなる国際化が進展すると思われること、
 - ②円安による投資の増加：外国人の自己資金が増加し、日本不動産への投資が増加している現状があること、
その背景に、
 - ③日本不動産市場の安定性への高評価：外国人からは、日本不動産市場の安定性への評価が高く、外国人にとっては、自国の不動産よりも安定性、価格帯、為替の影響からも、日本の不動産が魅力的であると思われること、またそのような話を実際に聞く機会があること、
 - ④日本金融機関においても、外国人へ融資する金融機関が増えつつあること、
 - ⑤政府の観光立国政策の影響があると思われること、
 - ⑥訪日外国人数・在留外国人数の増加している現状、
 - ⑦外国人労働者や留学生が増加している現状、
 - ⑧訪日・在留外国人数の増加背景として、ビザ発行の規制緩和、
 - ⑨日本企業の海外進出、
- といった点が回答としてあげられた。

「C 海外事情」を背景とする理由として、

- ①他国の経済事情の悪化、
- ②購入者の経済事情（富裕層が多い）、
- ③海外不動産市場の影響として、アジア各国の不動産価格の高騰、
などへの回答が見られた。

とりわけ、実際に外国人と不動産取引を行っている業者において、外国人の就労者・就学者が増え、不動産業者への来店者数・問い合わせ数が確実に増え、さらには、外国人による仲介業者も増えていると回答している。

<今後、外国人との不動産取引が増加していくと考える理由・背景のポイント>

A 実務での実感

- ・外国人からの問い合わせや来店件数、商談・契約件数などが増加している
- ・外国人の仲介業者が増えており、今後は同系同士の取引が進むと予測される
- ・賃貸保証システム導入で、保証人確保のハードルが下がり、外国人の賃貸借が増加している

B 国内事情

- ・東京五輪開催決定で日本経済への期待や、円安による影響で、外国人の不動産投資が増加している
- ・外国人からの日本不動産市場の安定性や金融機関への信頼性の評価が高く、金融機関においても、外国人向け融資の整備が進んでいる
- ・観光政策やビザ発行の規制緩和等により訪日外国人数が増加している
- ・日本企業の海外進出により、海外にしながら日本不動産への投資に関する具体情報に接する機会がふえ、個人での不動産投資や購入がしやすくなっている

C 海外事情

- ・アジア各国の経済事情の悪化や不動産市況の下降
- ・アジア各国の富裕層の増加

表7 外国人との不動産取引が「減少していく」と考える理由・背景

理由		主な回答例	
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者	外国人との取引「無」業者
A 実務での 実感	①所有者の意向	・日本人が借りてくれることに越したことはない ・借主が外国人入居を好まない、入居可能物件が限定的	
	②仲介業者の意向	・信頼できる相手が少なくなった	

表8 外国人との不動産取引は「変わらない」と考える理由・背景

理由		主な回答例	
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者	外国人との取引「無」業者
A 実務での 実感	①その他	・日本の取引について外国人が法を理解しようとしていない ・近くの大学から定期的に問い合わせがある	・たまに来店があるくらいで、増減予測は不明
B 国内事情	①国内の経済事情	・2011年半減した顧客が戻りつつあるが、2010年頃並みになるのはもう少し先か ・日本から撤退する外資系企業がある反面、東京五輪に向けた外国資本参入も期待できる	
	②日本風土が影響	・日本は地震大国なので外国人の長期永住者は増えない	・日本風土が違い、外国人との取引は難化
C 海外事情	①海外の経済事情	・中国の経済発展が今後も高水準で維持できると思われないから	

表7表8_全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

一方、今後は外国人との不動産取引は「減少していく」または「変わらない」への回答は、（表7）（表8）の通りである。具体的な回答をみると、まず外国人との不動産取引は「減少していく」と考える理由や背景には、

「A 実務での実感」に基づき、

①貸主の意向②仲介業者の意向で、取引相手の日本人志向が強いことがある。

外国人との不動産取引は、今後も「変わらない」と考える理由や背景には、「A 実務での実感」から、大学等から既に定期的な取引があり、さほど増減がないと考えられること、

「B 国内事情」を背景とした①経済事情や②地震や日本風土（生活風習など）の観点から、そもそも外国人数の増減に大きな変化はないとの見込みがあった。

外国人との不動産取引で、現在、困っている点（表9）（表10）には、次の回答が見られた。

表9 外国人との不動産取引において、現在困っている点(1)

課題事項		主な回答例
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者
A 言語面の課題	①契約書・重要事項説明書の説明・理解が困難	・日本語が理解できず、重要事項や契約書など大事なことが伝わらない ・重説の読み合わせが困難
	②会話・口頭説明が困難	・説明や会話にとっても苦勞する ・賃貸申し込みで契約書に漢字記載ができない ・日本語の微妙なニュアンスが伝わらない
	③書類作成が困難	・外国語の契約書の作成に時間がかかる ・会話ができないので口頭説明できず、全て外国語で文書化するのは大変
B 契約時等の手続き・慣習の違い	①不動産問い合わせなど	・不動産用語や不動産慣習の違い
	②礼金支払い	・礼金の説明が難しい、理解せずに疑念をもたれる ・礼金は、うまく伝えられない、敷金より説明が難しく理解してもらえない
	④退去時精算・敷金精算	・契約書を十分には理解せず、退去時にトラブルになる ・退去時の解約や明け渡し時に、敷金精算でもめる
	⑤更新料支払い	・更新料の説明が難しい、理解せずに疑念をもたれる ・更新料を理解しない、支払わない
	⑥保証人の不在	・連帯保証人・身元保証人の確保が難しい
	⑦価格交渉慣習	・値引き交渉に応じるのが大変
	⑧不動産登記慣習	・不動産慣習の違いを理解してもらえない
	C 生活マナー・慣習の違い	①物件や設備の使用状況・清掃状況
②ゴミ出しルール		・ゴミ出しルールを理解せず管理組合や近隣ともめた
③騒音等		・日常生活で何かと物音が大きい
④入居人数や出入り人数の極端な増加		・入居人数を守らない(4人入居に実際は40人いた) ・友人の出入りが極端に多い
⑤時間や約束事への遵守		・時間の概念(待ち合わせ時間、〆切、支払い期日など)がない人がいる
⑥商習慣の違い、コミュニケーションの違い		・頻繁に帰国する、などで交渉やコミュニケーションが難しい ・印鑑のない人が多い(各種日常生活での手続きで利用) ・仲介業者を通さず、オーナー・売主に直接交渉する
⑦支払いの滞納・未払い		・賃料支払いがずれる、滞納する ・公共料金を滞納する、支払わずに帰国する

全日東京アカデミー (2014) 外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

表 10 外国人との不動産取引において、現在困っている点(2)

課題事項		主な回答例
大分類	詳細項目	取引「有」業者
D 費用面の課題	①取引銀行の選定	・売買の際、相手国取引銀行の選定が難しい
	②海外送金時の高額手数料や手続き所要日数の長期化	・海外への送金時には高額手数料が負担 ・海外銀行から送金の場合、送金手続きが大変、送金に所要日数がかかる
	③資金出所	・資金出所が明確でなく、代理のものが多い
	④税金・諸費用への認識	・納税意識・費用支払いへの認識が低い、理解が困難
	⑤印鑑の有無	・印鑑のない人が多い(銀行での利用など)
E その他	①転貸	・いつの間にか転貸された
	②建物用途外・契約外での無断利用、違法利用	・個人に貸したら社宅利用された

全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

まず「A 言語面」での問題として、

- ①契約書や重要事項説明書を理解してもらうことが困難であること：日本語が理解できない場合が多く、不動産契約において重要な、重要事項説明書の読み合わせが難しいこと、
- ②会話や口頭説明が困難なこと：契約書のみならず、契約に至るまでの段階や基本的な情報のやり取りにおいて、口頭でコミュニケーションがとれないこと、少し日本語を理解する場合でも、詳細な事項については伝わりにくいこと、外国人自身の都合が悪い場合に、日本語がわからないと言う場合があると思われること、等のコミュニケーションの問題、
- ③書類作成が困難なこと：契約に係る書類を外国語で準備するコストがかかること、会話ができない場合、多くの事項を文書化することが必要で、その文書準備が大変なこと、

続いて「B 契約時等の手続きや慣習の違い」では、

- ①不動産問い合わせなど：不動産用語や慣習が違うこと、購入や賃貸意思に関係なく不動産をみたがること、
- ②礼金支払い、③仲介手数料支払い、④退去時の精算、⑤更新料支払いの各種支払いについては説明が難しく理解が得られず、支払ってもらえないこと、
- ⑥保証人の不在：連帯保証人や身元保証人の確保が難しい（保証会社の審査基準にクリアしない場合や保証会社への支払い費用がない場合も含む）、
- ⑦価格交渉慣習や⑧不動産登記慣習の違い、といったことがあげられた。

「C 生活上のマナーや慣習の違い」では、

- ①物件や設備の使用方法・清掃状況において、よくない場合があること、
 - ②ゴミ出しルールや、③騒音などの生活ルールやマナーの問題、
 - ④入居人数や出入り人数の極端な増加、
 - ⑤時間や約束事を守らない等のケースが見られる。
 - ⑥商習慣の違いやコミュニケーション方法の違いからくる問題（取引が大雑把、頻繁に帰国する、印鑑のない人が多い、仲介を通さず直接所有者へ掛け合うなど）
 - ⑦支払い滞納、
- などの例があるとの回答があった。

また、「B 契約時等の手続きや慣習の違い」で敷金支払いや退去時精算で理解を得ることが困難な一方、「C 生活上のマナーや慣習の違い」で物件使用方法や清掃状況が極端に悪い場合、原状回復のための費用捻出が困難になる、という回答が見られた。

「D 費用面」の問題には、

- ①売買の際の取引銀行の選定が難しいこと、
 - ②海外からの送金には手数料が高額になることや手続きに要する日数が長期化すること、
 - ③資金出所が不明確で、代理支出が多いこと、
 - ④税金・諸費用への支払いについて、特に納税意識や各種費用の支払い意識が低いこと、支払い義務への理解や履行を促すことが困難であること
 - ⑤銀行での手続き時等に利用する印鑑を持っていない人が多いこと、
- があった。

「E その他」には、

- ①転貸や、②建物用途の契約外利用、無断利用、違法的な利用（個人賃貸部屋が社宅として利用されていた等）の回答があった。

<外国人との不動産取引において、現在、困っている点のポイント>

A 言語面

- ・契約書や重要事項説明書の説明や読み合わせなど契約上重要なやり取りが困難
- ・会話や口頭説明が困難で、一般的な事項や手続き等の説明が難しい
- ・外国語の契約書や関連文書の作成、口頭で説明できないために発生する諸事項の説明のための文書作成が大変

B 契約時の慣習の違い

- ・不動産用語や慣習の違いから、諸事項の説明が大変。特に、不動産登記の説明と礼金・仲介手数料・敷金や退去時精算・更新料の各種支払いや支払い履行が困難
- ・保証人の確保が難しい(保証会社の審査が厳しい場合など)

C 生活マナー・慣習の違い

- ・物件や設備の使用方法、清掃状況、生活マナーの違いからくるトラブルの発生など
- ・社会的モラルの違いからくる問題(支払い滞納、時間や約束の遵守、など)
- ・物件利用方法が悪く、敷金や退去時精算を支払ってもらえない場合、原状回復のための費用捻出が困難

D 費用面

- ・取引銀行の選定が困難
- ・銀行手続き上の高コスト(送金時の高額手数料、手続き所要日数の長期化)
- ・代理支出が多く、資金出所が不明な場合が多い
- ・税金や諸費用の支払い認識の違い(支払い意識が低い)

E その他

- ・契約外の建物利用や無断利用・違法利用(転貸、社宅化など)

これら課題に対して、今後、外国人との不動産取引を円滑にすすめるために求められる環境整備点(表11)(表12)については、次の回答が見られた。

表 11 外国人との不動産取引において、今後環境整備を望む点(1)

環境整備点		主な回答例	
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者	外国人との取引「無」業者
A 言語面の課題への対応	①多言語による契約書類等の書式作成	<ul style="list-style-type: none"> ・全日として英文(中国語・スペイン語)契約書を作成 ・契約書類の多言語化、標準化 ・英文和文が対の契約書類 ・英文等外国語契約書ひな形の無料配布 ・重説等の専門用語の誤解なく伝わる詳細な複数言語での訳文、外国人への説明方法のマニュアル整備 ・原状回復要綱や東京都賃貸住宅紛争防止条例の具体的説明書の多言語資料のダウンロード配信 ・シンプルな取引形態・手続きが可能となる法整備や国際標準の契約手続き 	<ul style="list-style-type: none"> ・英語版契約書、多言語契約書の書式作成 ・取引や契約に係る手続きの訳文の整備
	②通訳サービスの派遣	<ul style="list-style-type: none"> ・言葉が一番重要、通訳があれば少しは円滑になる ・諸々の説明の言語サポート ・通訳の無料派遣など、行政による通訳支援 ・日本語英語が理解できない方への行政通訳サービス 	<ul style="list-style-type: none"> ・そもそも言葉が通じないので通訳サービスが必要
	③サイン・パンフレットによる案内作成		<ul style="list-style-type: none"> ・多言語のパンフレット案内の充実化 ・窓口での中国語や韓国語のサイン表示
	④生活ルールを学ぶ冊子等の作成	<ul style="list-style-type: none"> ・「入居者のしおり」多言語書類のフォーマット配布 ・生活ガイドライン、特にゴミ出し・騒音ルールの説明 	<ul style="list-style-type: none"> ・日本の習慣について、顧客向け及び業者向けの詳細なガイドラインの作成 ・生活マニュアル、日本の暮らしや生活習慣について詳しくわかりやすい冊子の配布
B 契約手続き・資金調達方法の検討	①金融機関の融資緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行ローンも外国人も借りやすくする ・賃貸における保証会社の審査が外国人に対し緩和されると助かる ・外国人向け融資の充実、外国人向け(永住権ない場合含む)住宅ローン取扱金融機関の増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・日本金融機関での融資緩和 ・外国人が住宅ローンを組みやすくする、外国人への融資緩和
	②低融資割合の設定による銀行リスクの低減		<ul style="list-style-type: none"> ・融資割合を低くし銀行のリスクを減らす
	③金融機関手続き	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人による銀行口座開設の緩和 ・入出金手続きの簡素化 	
	④諸経費支払い	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費・修繕積立金支払いでのクレジットカード払いを可能にする ・支払い全般でクレジット利用を可能とし貸主の未払い不安を軽減 ・管理会社として、突然帰国する連絡を受けることが多く、退去時の清算金を支払わず帰国されるので対策が必要 ・決済資金、資金移動の日本への送金手続きの簡素化 	<ul style="list-style-type: none"> ・手数料の統一、減額

全日東京アカデミー (2014) 外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

表 12 外国人との不動産取引において、今後環境整備を望む点(2)

環境整備点		主な回答例	
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者	外国人との取引「無」業者
B 契約手続き・資金調達方法の検討	⑤不動産登記	・登記制度の簡素化(外国人の場合) ・証明書類の統一化(特に、住所証明のための公証人認証による宣誓供述書)	・売却時の本人確認(登記上)の簡素化
	⑥身元保証方法の拡充	・保証人確保が困難な場合(なり手がいない、保証会社への支払金がない)への対応 ・保証会社の審査条件の緩和 ・外国人賃貸借の身元保証サービスへの行政支援 ・賃貸借契約時点での行政による保証金確保の仕組み	・身元保証方法・制度の拡充で、安心して取引できること
	⑦本人確認の真偽方法の検討	・外国人の身分証明・本人確認の真偽が不明確で判断困難な場合の対応方法の検討 ・外国人身分証明のための信用会社の利用	
	⑧身分証明書類の発行・書式統一化	・外国人への速やかな住民票発行 ・証明書類作成での印鑑は不要、署名による書類作成への変更	・身分証明書類(相手国発行)の書式統一化
	⑨その他	・保証人について行政による相談窓口設置 ・行政による保証人サービス ・外国人取引における貸主の保護 ・日本で売却益には課税なしを希望 ・外国人購入の不動産では、不動産取得税を高額にし、相続税をなくすべき ・簡素な取引が可能となるような法整備や国際標準化を進める	
C 習慣や意識、物件利用方法の改善	①生活マナー	・外国人が日本の生活習慣に馴染んだら売主・貸主も積極的になる ・日本の生活習慣、不動産に対する基本的考えをよく説明すること ・日本風の人付き合い、ルール、相手を尊重することを守ってもらう ・都合が悪いと、日本語がわからないふりをする、母国語で話し出すことへの対処 ・各国大使館(特にアジア)等は、日本の生活習慣や年中行事等の慣習の説明サポート(文書のみでない)が益々必要	
	②社会的モラル	・納税義務や社会的義務を遵守する ・契約無視や、お金を払えば何をしてもよいという借主姿勢の改善	
	③物件の利用方法	・賃貸保証の充実、特に原状回復費用への支援	
D その他	①相談窓口の整備	・借主や取引相手の信用調査の整備 ・トラブル発生時の調停・解決機関の設立、公的保証機関の設立	・相談窓口の整備が必要
	②国防上重要な土地の取得制限	・土地取引は円滑にしないでよい、規制すべき面もある ・外国人への土地所有権は認めない、または所有は規制すべき	・水源地等、国防上重要な土地などの外国人取得制限 ・自社の利益より、未来の日本の利益を考え、売却よりは借家・借地を進めるべき
	③法整備	・法整備の進捗が遅すぎる ・居室違法利用など風俗店の取り締まり強化 ・契約違法利用等における、強制退去要件の明確化と執行力の強化	・ある程度、規制を強化する方向に進むべき ・外国人取引の増減に係らず法整備必要 ・外国人との取引では、エスクロー制度を取り入れるのがよい
	④日本人の理解	・外国人受け入れ物件が少ない、所有者理解を促す ・宗教観への理解促進	

全日東京アカデミー(2014)外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

具体的な環境整備点には、「A 言語面の課題への対応」として、

- ①多言語による契約書類等の書式作成：重説等の専門用語が誤解なく伝わる詳細な多言語での訳文、外国人への説明方法のマニュアル、これら多言語資料のダウンロード配信やひな形無料配布、
- ②取引のどの段階においても会話が重視される傾向にあることから、通訳サービスの派遣、
- ③近年の外国人出身国の多様化に伴う多言語によるサイン・パンフレット案内の充実化、
- ④日本での生活ルールを知るための多言語によるガイドラインの整備、

「B 契約手続き・資金調達の方法検討」では、金融機関への要望として、

- ①金融機関の融資緩和：永住権のない場合でも外国人が銀行ローンを借りやすくすること、外国人向け住宅ローンの取り扱い金融機関の増加、賃貸における保証審査の緩和、
- ②低融資割合の設定による銀行リスクの逓減、
- ③金融機関手続きの簡素化、
- ④諸経費支払いについて、クレジットカードによる支払いを可能とすること、そのことで、貸主の未払い不安を軽減すること、クレジット以外にも支払い方法の多様化や手数料の減額や統一化、

不動産契約手続きにおいては、

- ⑤不動産登記方法の簡素化や、証明書類作成の効率化・統一化（特に、住所証明のための公証人証書の宣誓供述書の標準化など）、
- ⑥身元保証方法の拡充として、特に保証人のなり手がいない場合や、保証会社の審査要件が厳しい場合または保証会社への支払い費用がなく保証会社が利用できない場合は、行政による身元保証サービスへの支援が求められること、
- ⑦本人確認方法の検討として、身元確認が難しい場合、信用会社利用のための環境整備や行政支援、
- ⑧身分証明書類の発行効率化（特に外国人への住民票の速やかな発行）と、相手国が発行する身分証明書の書類形式の統一化、
- ⑨その他、貸主保護や保証人についての行政による相談窓口の整備、国防上重要な土地等の外国人取得制限の検討、

「C 生活習慣・物件利用方法の改善」については、

- ①日本の生活マナーの理解促進、特に通訳サポートを利用した説明機会の拡充、
- ②物件利用では、賃貸保証内容の拡充、特に原状回復費用への支援

「D その他」として、

- ①行政による相談窓口の設置、
- ②国防上重要な土地取引の取得制限、
- ③違法利用時の強制退去のための要件明確化や執行力強化、法整備による対応、
- ④日本人所有者の外国人居住への理解促進、があげられた。

<外国人との不動産取引において、今後環境整備を望む点のポイント>

A 言語面の課題への対応

- ・近年、アジア諸国からの外国人来日が増加している現状を踏まえ、多言語による各種文書やサイン・パンフレット・マニュアルの作成と、ひな形の無料配布、ダウンロード配信
- ・契約時や日常管理では、口頭説明が重要なことから、通訳サービスの拡充

B 契約手続き・資金調達方法の検討

- ・永住権のない外国人でも利用可能な住宅ローンの設定や融資緩和
- ・管理費や修繕積立金等のクレジットカード支払いを可能とする
- ・不動産登記手続きや身分証明書発行の効率化、身元保証方法の拡充

C 生活習慣

- ・物件や設備の使用方法、清掃状況、生活マナーの理解促進の徹底(文書配布や掲示のみに留まらない、直接説明の機会を設定する)
- ・賃貸物件利用における保証内容の拡充、特に原状回復費用への支援

D その他

- ・国防上重要な土地取引の取得制限についての検討
- ・違法利用時の強制退去執行のための退去要件の明確化や執行力の強化などの法整備など、その他貸主保護のための行政による相談窓口の設置

(全日会員ヒアリング調査)

外国人との不動産取引について、台湾資本で近年日本法人を設立した全日会員企業からヒアリングを行い、台湾からの顧客を中心とした取引実態について調査を行った。

調査対象となった企業は、台湾不動産仲介業界において、30年以上の実績を有し、近年は台湾不動産仲介業者のトップの地位にある。

台湾国内での直営店は420店舗、加盟店は509店舗を有し、さらに、上海、蘇州、杭州、青島、北京、成都などの中国大陸地域に694店舗を設置している(店舗数、2014年4月現在)。

2009年には日本法人を設立し、東京に店舗を設置、翌年には台湾における東京不動産投資説明会の開催や、日本の物件の最新情報紹介のための独自サイトを公式に開設している。

グループ企業の本社事業は、物件紹介・契約・賃貸管理を中心とした不動産仲介業のみならず、中華圏を主な顧客とした海外投資環境・情報サービスの提供、中国での建設事業(大規模住宅開発事業等)、文化基金設置や不動産研究調査事業、社会福祉事業・教育出版関連事業などの文化公益事業と幅広く、不動産仲介業を主軸としつつ暮らしのサービスに至るまで、包括的な事業展開を行っている。

日本法人は、不動産の売買・仲介・賃貸借・管理及び鑑定、不動産の管理・賃貸借及び売買の受託、不動産に関する調査研究及びコンサルティング業務を行っている。とりわけ、日本での不動産投資を希望する中華圏の顧客と、中華圏で不動産投資を希望する日本顧客への専門コンサルティング・不動産仲介サービスに特化した事業を展開している。

具体的には、「顧客発生から引渡し後の全般的なサービスを提供」する事業として、台湾投資家に日本の不動産への投資機会を提供するアセットマネージャーとしてのコンサルティングや、売主・買主間のコミュニケーション協力及び取引時の各種サービスを行っている。

また台北本社では、毎月平均4回、台湾投資家を集めて東京不動産投資説明

会を開催し（過去4年間で125回開催）、その他座談会の開催や、400以上の店舗からの物件紹介を行っている。

個人・法人名義による日本の不動産の購入をサポートする事業では、住宅ローンの申請及び関連手続きサポート（ローン手続き、登記書類認証作業、内装見積もり、最終金明細作成、引渡日時調整、振込指示など）や、購入後の物件管理・メンテナンス等のサービス（納税対応：提携税理士、賃貸募集・管理、管理費支払いサポート、公共料金支払いサポート、日常生活サポート：家電・家具の購入、リフォームサポート、引っ越しサポート、設備説明のサポート）を行っている。

日本法人のサービスの強みとしては、

- ①日本で正式登記を行っていること、
 - ②東京都の「宅地建物取引業者」ライセンスを取得し、安全な取引が保障できること、
 - ③日本語・中国語・英語に堪能なスタッフによるコンサルティングが可能であること、
 - ④日本物件に関する独自サイトによる最新情報提供と、日本物件の見学により顧客に確実な情報提供と情報収集等のためのコスト削減が可能であること、
 - ⑤日本法令の理解サポートや契約・引渡し等のサポートが可能であること、
 - ⑥日本・台湾の2拠点サービスにより東京の不動産への投資を効率的に実現できること、
 - ⑦不動産取引におけるすべての手続きに対応し、すべての過程できめ細やかなサービスを提供していること、
- をあげている。

2012年6月には東京オフィスを拡張し、日本法人の社員数も51人まで増員している。

日本法人創立以降、成約件数は毎年増加し、2010年51件、2011年123件、2012年173件、2013年上半期で450件の成約数となっている。

成約地区は、都心3区と新宿区において多く、近年成約件数の多い地区を順に挙げると、2010年は港区、渋谷区、新宿区、中央区、文京区、千代田区、2011年に新宿区、港区、中央区、文京区、千代田区、渋谷区、2012年に新宿区、港

区、中央区、千代田区・渋谷区、文京区、2013年に港区、中央区、千代田区、渋谷区、新宿区、文京区となっている。

賃貸管理代行件数も増加傾向にあり、2013年1月168件が、2014年4月時点では392件まで増加している。

物件紹介にあたっては、日本企業と提携し、共同で中華圏の顧客に対するマンション販売を強化している。また日本の不動産の購入においては、中華圏顧客が利用可能な金融機関として、台湾銀行、第一商業銀行、兆豊国際商業銀行、中國信託商業銀行、彰化銀行を紹介している。

ヒアリングの結果、これまでの不動産取引の特徴をまとめると、

- ①取扱い物件は、マンションが中心であること、
- ②日本の不動産の資産性・利回り性・相場観の安定性、日本不動産のブランド感・ステータスへの評価が高いこと、
- ③成約物件所在地は西新宿エリアと都心3区に人気集中していること、成約地区は都心3区と新宿区が中心で、年によって成約件数割合が変化するものの、これはあくまで新築物件が販売される年・地区に影響されるため、この4区における人気の差異が特別あるわけではないこと、
- ④東京オリンピックの影響としては、湾岸エリア・晴海エリアも人気が高く、晴海エリアはオリンピック開催以外に、築地市場の移転による人気傾向もあること、
- ⑤リスク回避のために都心の賃貸しやすい物件が人気であること、
- ⑥東京での首都直下地震を懸念する客層からは、臨海部ではなく山の手エリアの取引がほとんどであること、
- ⑦東京以外の地方物件購入には取引が慎重であること、
- ⑧不動産購入者は富裕層が多く、億単位の物件取引が中心であること、
- ⑨台湾において、マンションの区分所有は社会的に定着しているが、マンション管理については整備が進む段階にあり、顧客の管理への意識や理解が浅いため、日本におけるマンション管理の仕組みについて、説明会や売買等の機会を通じて丁寧な説明を行っていること、
- ⑩特に管理組合総会欠席の場合の委任状提出や修繕積立金について、契約成立

前に説明を繰り返していること、これら説明に基づき、日本の管理方式について、契約前に顧客から理解を得られるようにしていること、

⑪日本における税制度や公共料金などについても、説明会や売買の機会において丁寧な説明を重ねていること、日本における税金・公共料金諸費支払いの履行について、丁寧な説明を重ねていること、
が知見として得られた。

取引を進める上での留意すべき点や今後の課題については

①税金支払い遵守の意識が日本人とは異なるため、購買者には台湾本国での説明会においても日本での納税について説明を重ねているが、実際の理解や支払い意識の定着については不十分な場合があること、

②台湾本国においては、区分所有マンションは定着しているが、管理についての経験が浅く、管理組合や修繕積立金の仕組みへの理解をさらに促す必要があること、

③修繕積立金の支払いに理解が得られない場合は、売買を中止しており、管理についても慎重に説明を重ねているが、今後は管理面についての説明や購入後のフォローが不十分な業者が出てくる可能性があること、

④管理組合総会への出欠席・委任状の提出についても説明を重ね、さらに理解を促すことが重要であること、

⑤固定資産税や管理費、積立金支払いのトラブルを未然防止する手立てが必要であること、

⑥今後は台湾本国でも、マンション管理の適正化が進む傾向にあり、修繕計画の作成が進み、日本の物件取得後の管理方法についての理解も浸透しやすくなる可能性があること、
があげられた。

続いて、外国人不動産取引を手掛ける司法書士から、不動産売買での取引における、手続き上の重要事項と今後の課題についてヒアリングを行った。

外国人の不動産売買における手続きの重要事項として、

- ①個人が不動産を購入・売却する時には、住民票に該当する書類が重要であるが、各国によって制度や形態が異なるため、それに類する証明書類が重要であること、
- ②例えば、住民票に該当する書類として、韓国では固有番号によって管理される住民登録証明書、台湾では戸籍謄本が利用できるが、中国や欧米では住所証明が発行されないため、中国人との取引では、本人による住所証明に政府機関または公証人による証明文（公証書）を添付していること、欧米人では国所属の公証人や大使館の宣誓供述書を住民票に類する書類とみなしていること、
- ③住民票に加えて印鑑証明書が必要だが、韓国・台湾においては印鑑証明書が存在するが、中国や欧米では印鑑証明書がなく、中国人との取引では、本人による印鑑押印と押印証明文を作成すること、欧米人との取引では、官公署や公証人によるサイン証明書を作成することで代用していること、
- ④海外法人が不動産を購入・売却する時には、各国所轄官庁が発行する法人登録証明書によって住所証明を行っていること、
- ⑤海外法人が法人登録していない場合は、代表者の宣誓供述書に所轄官庁・公証人の認証文を添付すること、
- ⑥2007年の犯罪収益移転防止法により、所有権移転手続きは特定取引とみなされ、本人確認が義務付けられた結果、本人確認が重要であること、
- ⑦本人確認では、パスポートによる確認と、代理人による手続きにおいてはパスポートコピーの提出と、コピー書類のみならず、本人との電話連絡や本人限定受け取り郵便等の受け取り可否などの確認作業を通じて、本人確認の精度を高めることが重要であること、
- ⑧各種書類は、本国による母国語記載から、全て日本版に合わせた書式・日本語で修正することが必要であること、
があった。

外国人との不動産売買手続きにおける、今後の懸念事項には、

①売買取引においては、売買当事者の住所確認と本人確認が重要であるが、不動産取引に際して本人確認が困難な場合があり、確認の精度を高める方法の検討が必要であること、

②今後、特に懸念される事項は、外国人所有者の相続時における手続き（相続人の特定と精度の高い身元確認等）であり、外国人相続については国内市場を通して経験が浅く、諸制度の整備が早急に望まれること、が指摘された。

<会員ヒアリング調査結果のポイント>

◇台湾企業仲介業者のヒアリング調査結果

- ①中華圏顧客に不動産事業を展開する台湾大手企業が、2009年東京に日本法人を設立、東京の不動産の仲介・投資環境情報サービス、管理等の事業を展開している
- ②台北本社で、東京の不動産投資説明会を、平均月4回(過去4年間で延125回)開催、サイト運営から東京での物件見学まで、東京ー台北2地点において効率的な仲介・投資環境の情報サービスを行っている
- ③「顧客発生から引渡し後の全般的なサービス」として、物件紹介から住宅ローンや各種手続き(登記書類認証、内装見積もり、最終金明細作成、引渡し日時調整、振込指示など)のサポート、購入後の物件管理・メンテナンス等(納税対応、賃貸募集・管理、管理費支払い、公共料金支払い、日常生活:家電・家具購入、リフォーム、引っ越し、設備説明)のサポートを行っている
- ④不動産取引の主軸は、マンション売買で、物件紹介では日本企業と提携し、共同で中華圏顧客へのマンション販売を強化している
- ⑤東京の不動産購入での住宅ローン借入時には、5つの台湾系の銀行を紹介している
- ⑥成約件数は、日本法人設立当初の2010年51件から2013年上半期時点450件、賃貸管理件数は2013年1月168件から2014年4月時点392件と、増加傾向にある
- ⑦中華圏の投資家からは、日本の不動産の安定性(資産性・利回り性・相場観)やブランド感・ステータスへの評価が高い
- ⑧成約物件は、都心3区と新宿区に人気集中している
- ⑨東京オリンピック開催決定や築地市場の晴海移転による影響から、湾岸エリア・晴海エリアも人気が高い
- ⑩リスク回避のため、都心の賃貸に出しやすい物件が人気である
- ⑪東京の首都直下地震を懸念する客層は、臨海部ではなく山の手エリアでの取引がほとんどである
- ⑫不動産購入者は富裕層が多く、億単位の物件取引が中心である
- ⑬台湾において区分所有マンションは定着し、東京の不動産の購入においても人気が高いが、マンション管理については台湾本国での経験が浅く、東京におけるマンション管理についても意識や理解が浅い傾向がある

- ⑭マンション売買では、日本のマンション管理方法(管理組合方式、管理組合総会への出欠席・欠席時の委任状提出、積立金支払い等)について、契約成立前に、仲介業者より購入者へ丁寧な説明が行われている
- ⑮マンション売買契約時に、マンション管理方法(特に修繕積立金)について理解を得られない場合、契約を中止している
- ⑯固定資産税や管理費・積立金支払いについて等、日本の税制度やマンション管理の仕組みについて、引き続き説明と理解を促すことが重要である
- ⑰ヒアリング対象業者は、購入後の円滑なマンション管理に相当の配慮を行い、物件仲介を行っているが、今後は、管理面についての説明や購入後のフォローが不十分な扱いを行う業者が出てくる可能性がある
- ⑱固定資産税や管理費・積立金支払い等について、トラブルを未然防止する手立てを検討する必要がある
- ⑲今後は、台湾本国でも、マンション管理の適正化が進む傾向にあり、物件取得後の適正な管理についての理解も浸透しやすくなる可能性がある
- ⑳税金支払いについては、日本人とは異なる意識・社会モラルを有するため、固定資産税等の納税については、引き続き理解促進を強化する必要がある

◇司法書士のヒアリング調査結果

- ①外国人の不動産売買における手続きにおいては、本人の所在地確認のため、日本の住民票に該当する書類の提出が求められる、または、該当書類が不在の国では、公証人等の承認を得た文書を作成し、住民票の代用としている
- ②住民票以外に、印鑑証明書が必要だが、印鑑証明書のない国や、印鑑を用いない国の外国人との取引の場合、住民票に類する書類等と同じく、印鑑またはサインの証明として、公証人等の承認を得た文書を作成し提出することが必要である
- ③2007年犯罪収益移転防止法により、所有権移転手続きは特定取引となったことから、本人確認が義務付けられ、場合によっては、本国への電話や郵便物の本人受け取りによって本人確認を行うが、本人確認の真偽判断が難しいことがある
- ④各種手続きにおける書類は、本国による母国語記載から、全て日本版に合わせた書式作成・日本語への翻訳修正が必要である
- ⑤今後の懸念事項として、特に、外国人所有物件の相続時における各種手続きや、相続人の特定と身元確認等、外国人による物件相続の仕組みの検討が必要である

2 章 参考文献

国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課（2014）「海外投資家アンケート調査」の概要について，平成 26 年 8 月公表

日経新聞（2014）中古マンション値上がり 新築高騰、割安感で人気，2014 年 11 月 21 日朝刊 3 ページ

日経新聞（2014）アジア富裕層に都心マンション 円安追い風 五輪で地価上昇期待，2014 年 11 月 27 日夕刊 3 ページ

日経新聞（2014）CHECK & CLIP 東京の不動産にアジアマネー，2014 年 12 月 3 日朝刊 3 ページ

法務省（2006）在留外国人統計

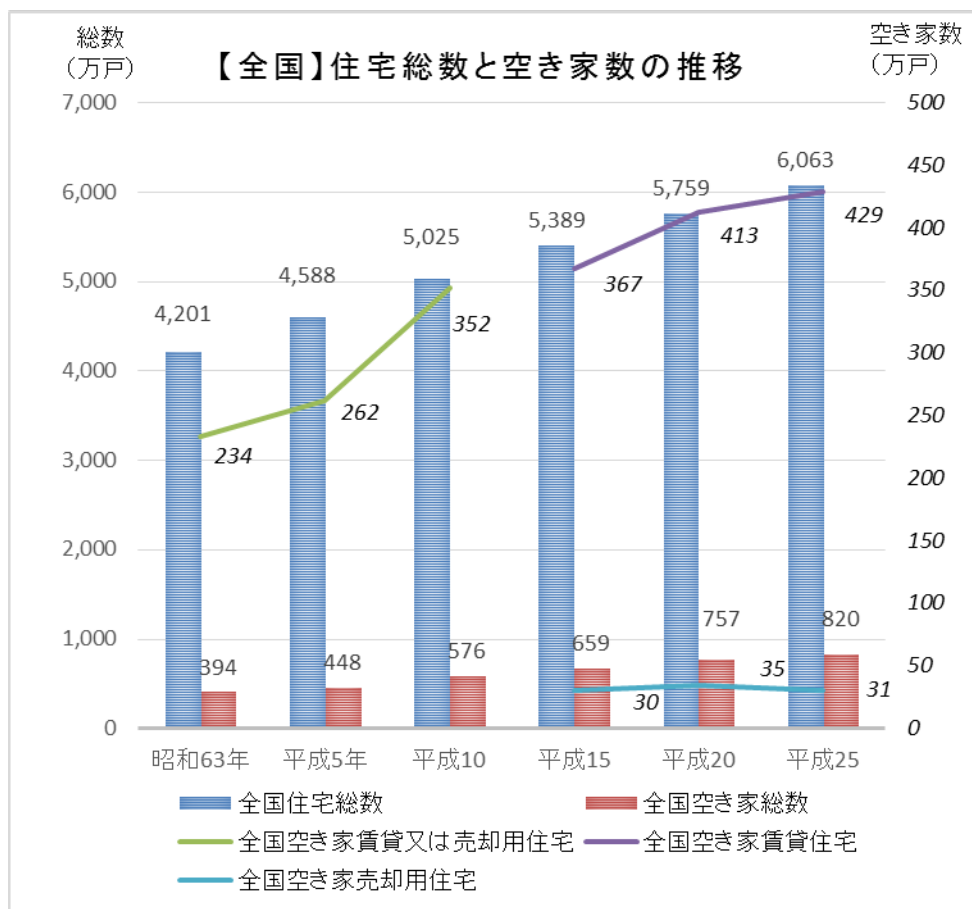
全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート調査，2014 年 12 月

全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引事例のヒアリング，第 7 回委員会，第 8 回委員会において実施

3 今日的な都市政策課題への取り組み

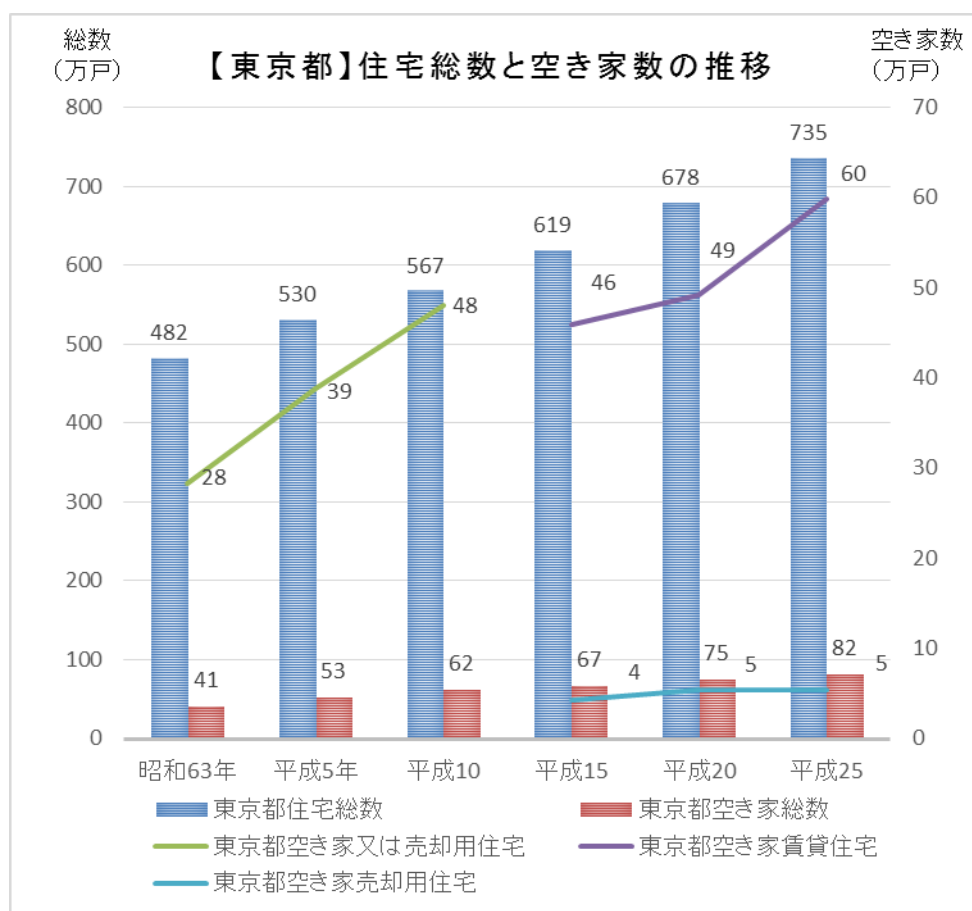
3-1 空き家・空き室対策の取り組み

総務省「住宅・土地統計調査」によれば、2013年（平成25年）の総住宅数は6,063万戸で（図23）、前回調査に比べ305万戸（5.3%）増加している。空き家総数は820万戸、空き家率は13.5%と、前回調査に比べ63万戸（8.3%）増加し、過去最高値となった。東京都では、2013年（平成25年）の住宅総数は735万戸（前回調査から8.4%増加）、空き家総数は82万戸で（図24）、空き家率は11.1%の横ばいとなった。東京都の空き家率は全国平均（13.5%）を下回っているものの、空き家戸数では全国最多となっている。全国的に、住宅総数も空き家率も増加率そのものは低下傾向にあり、空き家率の増加速度は鈍化しているものの、2020年の5,305万世帯をピークに、世帯数が減少する社会情勢に応じて、住宅総数や空き家数を減少する等の対策を講じていく必要がある。



（国交省）昭和63年住宅統計調査 全国編・都道府県編，平成5年～25年住宅土地統計調査，平成5年～20年確定値，平成25年速報値 S63年～H10年は「空き家賃貸又は売却用住宅」の数値。

図23 全国の住宅総数と空き家数の推移



(国交省) 昭和 63 年住宅統計調査 全国編・都道府県編, より作成

(国交省) 平成 5 年～25 年住宅土地統計調査, 平成 5 年～20 年確定値, 平成 25 年速報値より作成

*S63 年～H10 年の調査では空き家賃貸と売却用住宅の区別はなく「空き家賃貸又は売却用住宅」の数値。

図 24 東京都の住宅総数と空き家数の推移

東京都の空き家内訳に注目すると、「賃貸用の住宅」(59.84%)、「売却用の住宅」(5.41%)、「二次的住宅」(別荘など)(1.22%)、「その他の住宅」(転勤・入院などで居住世帯が長期的に不在の住宅や建替えなどの取り壊し予定の住宅)(15.25%)である。

老朽空き家の危険性については、本アカデミーの過去の委員会においても、議論を重ねている都市課題の一つである。空き家の増加に伴う治安や防災性の悪化、景観上の問題など、空き家増加による周辺環境への影響を懸念し、空き家対策を条例化する動きが進展している。

2014年11月14日には、「空家等対策の推進に関する特別措置法案」が可決され、同年11月27日「空家等対策の推進に関する特別措置法」公布となった。空き家除去適正管理促進のため、管理が不適切で放置された空き家に対し市町村長が必要措置の勧告をした場合は、固定資産税の住宅用地特例（固定資産税減額）の対象から除外されることとなった。

また、本立法に先だって、各自治体ではすでに空き家対策が進んでいる。

東京都内の対策状況は、

①実態調査の実施（7区8市2町）

文京区、台東区、渋谷区、杉並区、豊島区、北区、荒川区、三鷹市、青梅市、府中市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、福生市、奥多摩町、大島町、

②空き家管理条例の制定（9区2市）

新宿区、台東区、墨田区、大田区、渋谷区、中野区、杉並区、豊島区、足立区、八王子市、小平市

③空き家バンクの設置（1区4町村）

豊島区、檜原町、奥多摩町、新島村、三宅村

となっている（以上、米山、2015参照）。

空き家対策において根本的な課題とされる点は、①空き家所有者の特定が困難な場合があること、②所有者不明の場合の取り扱いが難しいこと、③空き家を自主撤去した場合の固定資産税の緩和特例がなくなること、などが空き家撤去の主な障壁となっている。また、行財政の視点からは、今後の世帯数減少に伴い、空き家が増加する可能性にたつと、全ての個人所有の空き家を公金で撤去することは財政上難しく、財源確保の点でも課題がある。

また所有者は、たとえ空き家であっても、税控除額が最大となる相続時点まで空き家物件を所有し、相続時点で売却する傾向があり、従って相続が行われる時点まで空き家が保有されることがある。所有者が空き家物件であっても維持管理がなされている場合は、周辺環境への悪影響の不安も少ないが、相続時の取り壊しや建替えを前提に、空き物件の管理が徹底されない場合、地域環境への影響も懸念される場所である。

老朽化し取り壊しが前提となる危険な空き家について、前出の「空家等対策の推進に関する特別措置法」や各自治体での対策が進む現状にあるが、合わせて、中古市場へ流動化しうる空き家の利活用もさらに進める必要がある。

地域まちづくりの観点からみると、空き家は、集約された土地に表出するのではなく、点在して出現するため、まちづくりとしての利用が難しいことが多く、建築用途が制限される。

空き家の適切な管理と有効活用のためには、公共や公益的団体・NPO等によって、これらを一括して集約管理する仕組みの検討が求められる。より良好な環境を育むまちづくりや、コミュニティにも資する空間利用のあり方を具体的に模索すべきであり、まずは、そのための官民一体となった物件情報の共有化を進めることが望ましい。

また、空き家物件の有効利用として、東京オリンピック開催決定を契機とした簡易宿泊所としての利用や、近年若者を中心に支持されるシェアハウスとしての利用も十分に可能である。

空き家物件の管理を適正化するとともに、人口減少社会の背景を踏まえ、空き物件減少のための根本的な取り組みが必要である。具体的には、新築至上主義から中古市場重視へと、不動産ビジネスモデルの大転換が必要である。空き家・空き室を有効活用する中古市場マーケットの成長を強力に推進するための環境整備が一層望まれる。

なお、今回は、いわゆる空き家問題を取り上げたが、今後は、老朽マンションも急増することから、いわゆる老朽マンション問題への取り組みも益々重要となる。「東京のマンション2009」（東京都都市整備局）の推計によれば、東京の築40年以上のマンションは、2018年に24万5千戸、2023年に42万8千戸にまで増加する。この問題については、全日東京アカデミーは、2011年1月に報告書をまとめて提言を行っており、空き家問題と共に、早急な対策が望まれる。

3-2 所有者不明宅地の管理方法の検討

空き家・空き室の建物管理、中古市場の成熟化のほかに、まちづくりの観点からは所有者不明宅地の管理方法の検討に着手すべきである。具体的には、市街地更新を進める中で、所有者が不明の宅地や、境界確認が行われていない土地がある。さらに、とりわけ既成市街地における民有地内道路において所有者が不明の場合は再開発上の課題となっている。これらの存在は、新たな境界確認業務が必要な場合、多額の費用と時間がかかり、市街地更新を進展する障壁となっている。

1951年から始まった地籍調査の進捗状況は、2014年末時点で全国では51%、東京都区部では9%にとどまっている。荒川区、八王子市、小平市は、2014年度から地籍調査に着手し、調布市は2014年度から地籍調査を再開しているが、渋谷区ほか、10市町村では未着手の状況にある(表13)(国交省「地籍調査webサイト」2015年1月時点)。

地籍調査の進捗阻害要因としては、一般的には、①土地境界が土地資産の基礎となる重要情報であり、土地所有者など関係者双方の合意に基づく境界確認が必要で、そもそも調査実施そのものに高いハードルがあること、②土地境界の確認は、土地取引を行う場合に実施されることが多いが、一般に一つの宅地において土地取引の機会そのものが少なく、取引の場合であっても、地籍調査が実施されなくても取引されている実態があり、調査実施への理解が浸透していないこと、③以上のような理由から、地籍調査の実施には、多くのコストがかかるが、昨今の財政状況や行政ニーズの多様化により、自治体の予算や職員確保が非常に困難になっていること、特に都市部においては、④一筆ごとの土地が細分化され、狭小土地が多く、権利関係が複雑な場合や土地売買に伴う所有権移動回数が多く、境界確認をさらに困難なものとしていること、⑤都市部での都市資産価値が高く、土地所有者の権利意識も高く、双方の意向調整の上での境界確認が非常に困難であること、⑥都市住民には、近隣とのトラブルを避ける意識から、立会に基づく地籍調査への協力が得られにくい状況にあること、がある(以上、国交省地籍調査課、2015参照)。

所有者が不明の宅地については、最終的には、空き家同様に、公共または公益的団体等によって、または民間と連携しながら、最終的には一括管理・集約が可能なような管理の方法論が議論されるべきである。所有者が不明の宅地の取り扱いについて、従来より踏み込んだ具体的方法論の検討が進められるべきである。

境界不明の土地については、専門家や不動産業者への公的業務としての支援を求める等、境界確定のための諸策を講じるべきである。とりわけ、木密地域においては、権利者複数による慎重な調整が必要な場合が多く、同時に、今後発生すると想定される首都直下地震に備えるという視点からも、土地の境界確認や所有者確定を急ぐべきである。現在は、その方法論が欠如していることから、早々に、取り組みスキームの具体像についての議論が必要である。

民有地内道路において土地所有者が不明な場合、道路は非課税扱いのため、相続発生時においても相続人が自ら相続の対象であることを認知していない場合があり、その場合は法定相続によって所有権が細分化されるが、その際の権利者を探すことが非常に困難で、再開発事業の妨げとなっていることがある。

一般に、土地建物の相続人が不明な場合、財産は国庫に入ることが原則で、管財人を立てるなどの裁判所での手続きが必要だが、その手続きを始める人がいなく、手続きが放置される場合もある。また、国交省の推計によれば（国土交通省国土審議会，2011）、相続人不在の場合の財産管理人選任件数（裁判所，司法統計に基づく）は、今後も急増すると見込まれている。

また、とりわけ木密地域等の既成市街地においては、民有地内道路の整備と合わせて、東京都無電柱化推進計画（東京都建設局，2014）の推進を強化することが防災上も望ましく、区市町村道路の建設と並行して早急に無電柱化を推進することが必要である。そのためにも各区市町村においても、無電柱化を推進する計画の策定検討が求められる。なお、国土交通省のまとめでは、各国諸都市の無電柱化率は、ロンドン・パリ・香港 100%、台北 95%、シンガポール 93%、ソウル 46%、ジャカルタ 35%、となっており、欧米においては 1970 年以前より電柱地中化が標準であったのに対し、アジア諸都市では 1970 年代以降、顕著に無電柱化が進展している。一方日本は、東京 23 区 7%、大阪市 5%と、無電中化は遅れたままである（国土交通省，2014）。

表13 東京都各自治体の地籍調査進捗率

区部	進捗率	市部	進捗率	町村部	進捗率
千代田区	9%	八王子市	4%	瑞穂町*3	55%
中央区	4%	立川市*3	3%	日の出町	54%
港区	1%	武蔵野市*3	0%	檜原村	0%
新宿区	12%	三鷹市*4	0%	奥多摩町	1%
文京区	3%	青梅市	8%		
台東区	11%	府中市	0%	島部	進捗率
墨田区	42%	昭島市*3	0%	大島町*1	99%
江東区	2%	調布市	2%	利島村*1	100%
品川区	5%	町田市	9%	新島村*1	97%
目黒区	3%	小金井市	10%	神津島村*1	98%
大田区	10%	小平市	0%	三宅村*1	100%
世田谷区	15%	日野市*2	16%	御蔵島村*1	100%
渋谷区*3	0%	東村山市	28%	八丈町*1	94%
中野区	3%	国分寺市	5%	青ヶ島村*1	100%
杉並区	35%	国立市*3	3%	小笠原村*2	4%
豊島区	4%	福生市	6%		
北区	6%	狛江市*3	0%	【凡例】	
荒川区	0%	東大和市*3	2%	完了*1	8
板橋区	7%	清瀬市*3	0%	着手	38
練馬区	2%	東久留米市*3	0%	休止*2	2
足立区	2%	武蔵村山市*4	57%	未着手*3	11
葛飾区	23%	多摩市	26%	着手準備*4	3
江戸川区	5%	稲城市*3	6%		
		羽村市	29%		
		あきる野市	34%		
		西東京市*4	0%		

国交省地籍調査課（2015）国交省地籍調査 Web サイトより作成，閲覧 2015 年 1 月 20 日

【補注】*地籍調査に未着であっても、進捗率 0%ではない場合がある。他の測量成果が、地籍調査と同等以上の成果と指定され、国土調査法第 19 条第 5 項指定された地域が存在するため。*完了地域で 100%に達していない場合は、緊急調査地域は完了している場合である。

3-3 都市農地の位置づけの明確化

(都市計画法における都市農地の位置づけ見直し)

都市農地について、1968年施行の都市計画法による位置づけを、根幹的に変える再検討が国レベルで進展している。2009年7月から2012年9月までに、計18回開催された社会資本整備審議会都市計画制度小委員会では、今後の都市計画制度全体の見直しや目指すべき都市の方向性を議論し、その中で、市街化区域内農地と都市計画法制について言及している。同委員会は、2011年2月に「審議経過報告」を、2012年9月3日には「中間とりまとめ」を公表した。その中で、都市農地の多機能性を高く評価し、これからの市街化区域には農地があつて当然であるとの視座に基づき、都市と緑・農の共生が、今後の目指すべき方向性であることを述べている。

また軌を一にして、農水省都市農業の振興に関する検討会においても、都市農業の振興を内容とする「中間とりまとめ」(2012年8月9日)をまとめた。

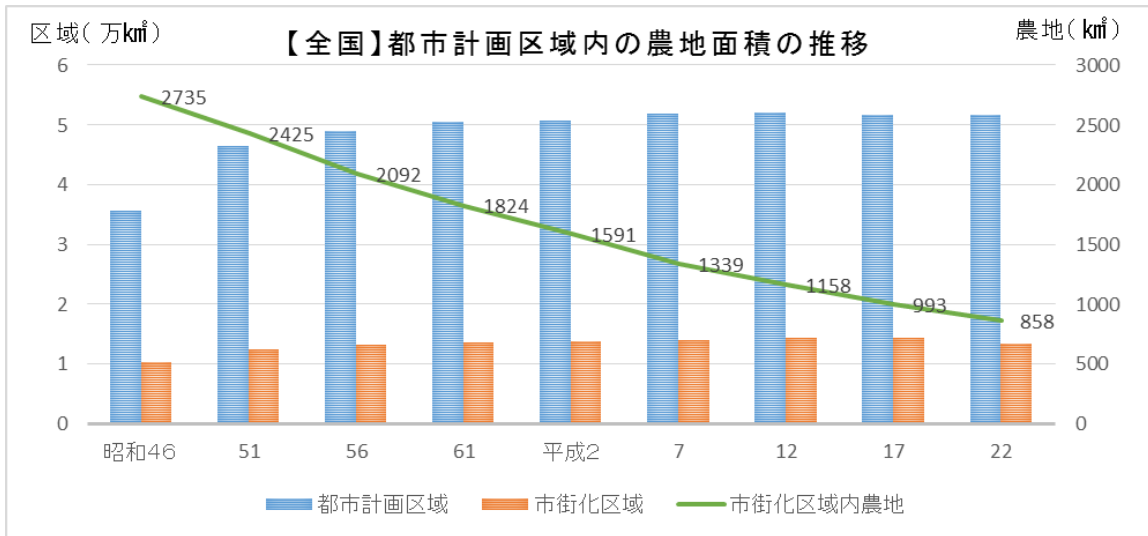
いずれも、農地の土地利用を根本的に規定する都市計画法への議論が及んでいる点で、従来の都市農地に関する議論や施策検討より、さらに踏み込んだ議論が進んでいる。

(都市農地の実態)

総務省「固定化資産の価格等の概要調査」に基づく市街化農地面積の推移(図25)(図26)をみると、宅地化農地面積は、平成4年時点と比べて半減しているのに対し、生産緑地面積は、ほぼ横ばい状態にある。

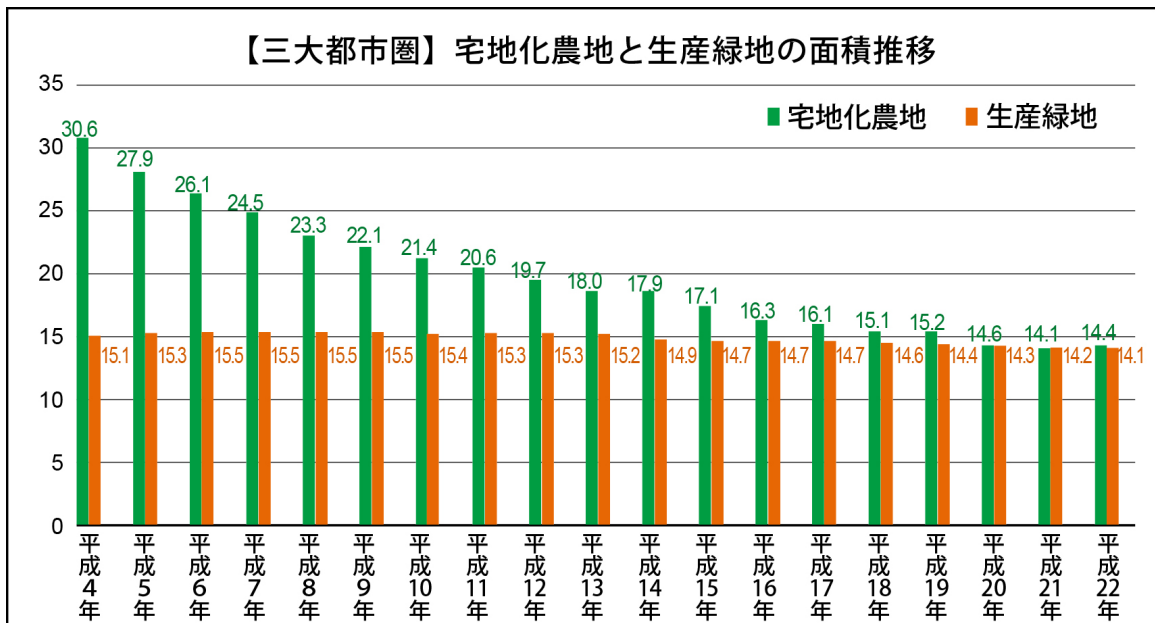
また、東京都において、宅地化農地と生産緑地の増減をみると、三大都市圏特定市と同様に、農地が減少し、生産緑地は横ばい状態にある(図27)。

先出の社会資本整備審議会における首都圏20キロ圏域都市のケーススタディ(第14回都市計画制度小委員会2011年11月9日開催資料5)によれば、過去20年間で市街化区域内農地の宅地化が進む一方、使われない土地(空地)も多く、転用後の土地利用の2割は、暫定的な土地利用と考えられる駐車場や資材置き場となっている。



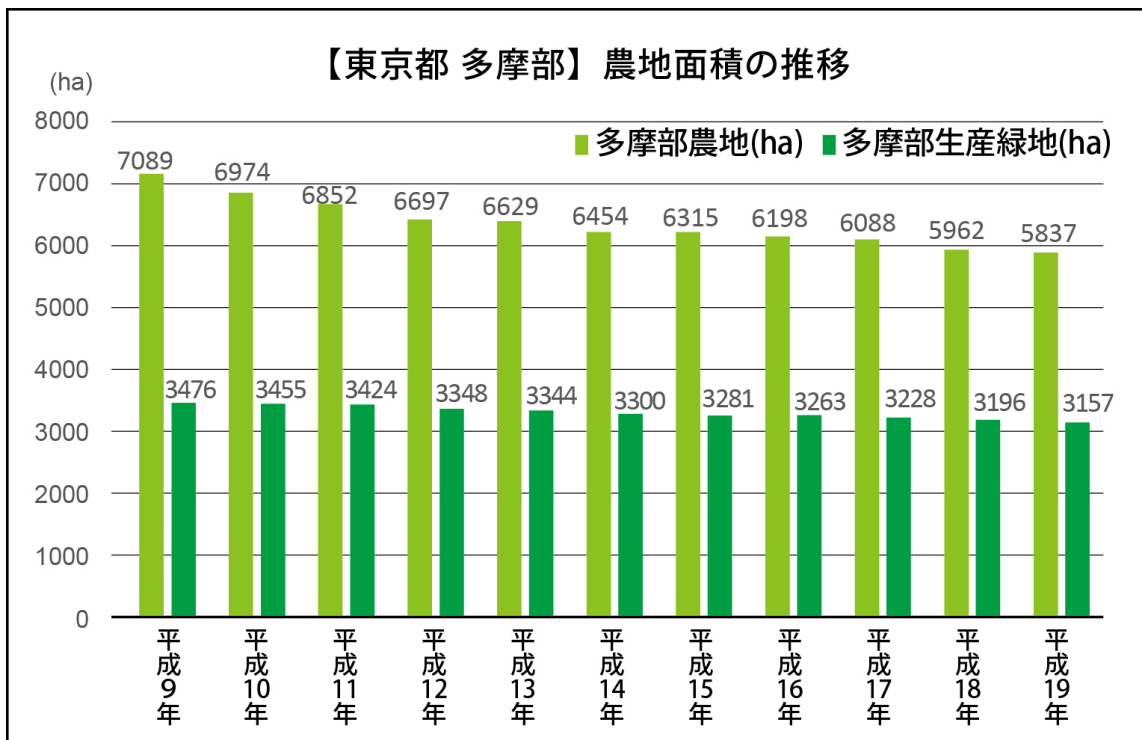
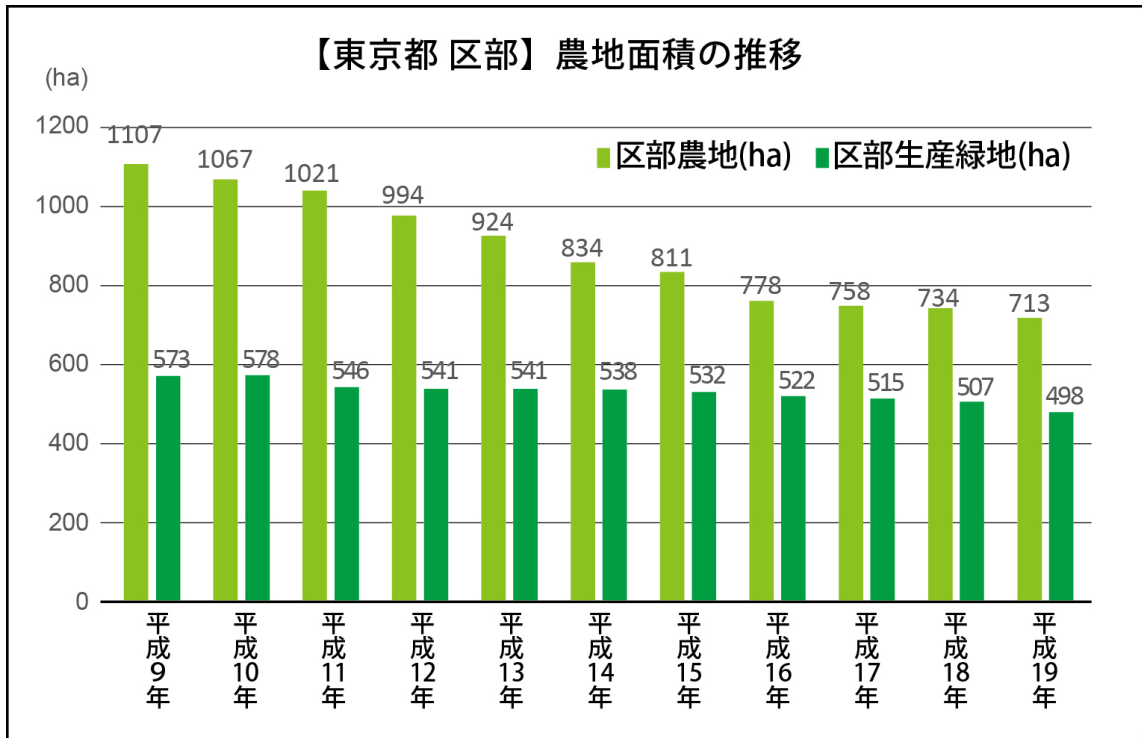
都市計画区域・市街化区域，都市計画年報，市街化区域内農地，総務省固定資産の価格等の概要調査による，古澤（2012）参照により作成

図 25 都市計画区域内の農地面積の推移



宅地化農地，総務省固定資産の価格等の概要調査，生産緑地，都市計画年報による
 総務省「固定資産の価格等の概要調査」宅地化農地，生産緑地；国交省調べ，古澤（2012）参照により作成

図 26 三大都市圏特定市における市街化区域内農地面積の推移

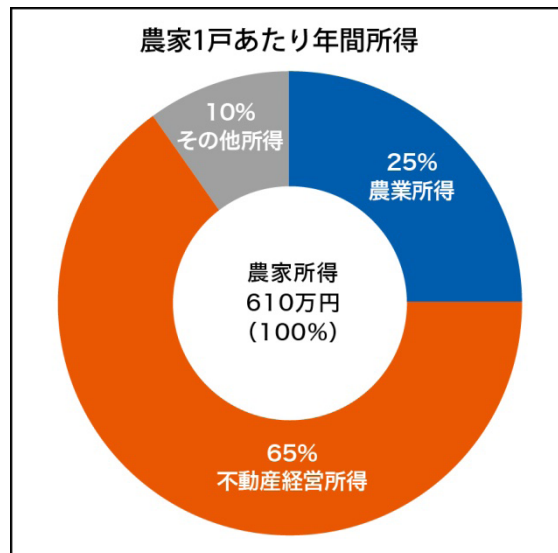


東京都・特別区・市町村（2010）緑確保の総合的な方針，平成22年5月より作成

図 27 東京都における市街化区域内農地面積の推移

(都市農業経営の実態)

都市農地を確保するためには都市農業の持続性が担保されることが肝要である。しかし都市農業の経営実態は、三大都市圏特定市における 2011 年から直近 3 年間の農家所得の内訳（図 28）をみると（農水省, 2011 年「都市農業に関する実態調査」による）、「農業所得」約 25%、「不動産経営所得」約 65%、「その他の所得」約 10%と、所得構成の約 7 割を不動産経営が占めている。また、「不動産経営」による所得割合は、「農業所得」割合が高い場合に下がる傾向にあるが、「農業所得」の「販売金額」が最高区分の 700 万円以上（「農業所得」は 1,250 万円以上）であっても、所得内訳の約 55%が「不動産経営所得」となっている（表 14）。つまり、販売収入が 700 万円以上あっても、所得構成からすれば、不動産経営所得が販売金額を上回っている。



農水省（2011）都市農業に関する実態調査より作成

図 28 都市農家 1 戸当たり年間所得

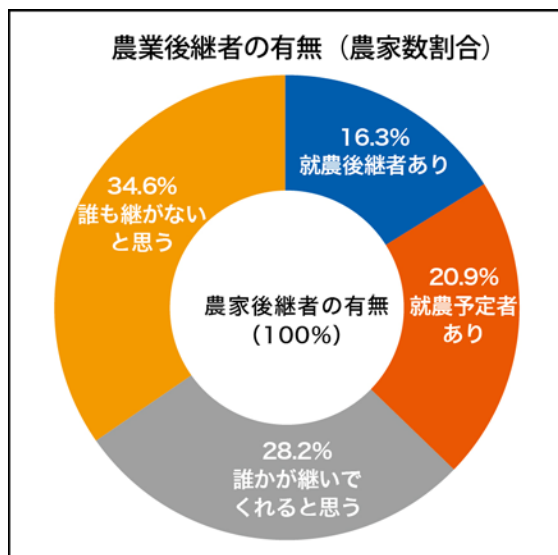
表 14 都市農家 1 戸当たり販売金額区分別の所得内訳
1 戸当たり農家所得

区分	農家所得				
	農業所得	不動産経営所得	その他の所得		
全体	610万円(100%)	約25%	約65%	約10%	
販売金額	100万円未満	260万円(100%)	約5%	約75%	約20%
	100万円以上	800万円(100%)	約30%	約65%	約5%
	300万円以上	940万円(100%)	約35%	約60%	約5%
	700万円以上	1250万円(100%)	約45%	約55%	0%

農水省（2011）都市農業に関する実態調査より作成

農業後継者の有無（図 29）（表 15）については、「農業後継者・予定者がいる」割合は、全国三大都市圏特定市で販売金額の多い方が高い（66.5%）傾向にあるものの、現実問題としては、相続税の納付等を契機として農地が売却され、個別の開発・建築需要に充てられている実態がある。その結果、都市の空き家率が上昇しているにも関わらず、市街化区域内において「年間 3,000ha~4,000ha 台の農地が宅地などへ転用され続けている」（農水省，2012，都市農業の振興に関する検討会中間とりまとめ）。

さらに、現状は、高齢者人口の増大により、年間の死亡者数は増加傾向にある（内閣府，2011，平成 23 年版高齢者白書による）ことから、相続による農地売却の機会が増える傾向にある。相続によって、農地の宅地化が進み土地が細分化される機会が増える現状にある。



農水省（2011）都市農業に関する実態調査より作成

図 29 都市農家の後継者有無の状況

表 15 都市農家の後継者の有無（販売金額区分別）

農業後継者の有無_農家数割合

区分	農業後継者・ 予定者がいる	農業後継者の有無		誰かが継いで くれると思う	誰も継がな いと思う	
		就農後継者あり	就農予定者あり			
全体	37.2%	16.3%	20.9%	28.2%	34.6%	
販売金額	100万円未満	30.7%	8.9%	21.9%	28.8%	40.5%
	100万円以上	48.1%	28.5%	19.6%	29.7%	22.2%
	300万円以上	53.3%	37.0%	16.3%	27.4%	19.3%
	700万円以上	61.8%	49.5%	12.4%	20.4%	17.7%

農水省（2011）都市農業に関する実態調査より作成

(宅地化農地の利用調整策・誘導策の検討)

都市農地の保全のためには、宅地化農地の減少を緩和し、市街化区域に農地を必要とした場合に利用調整をはかる仕組みが必要である。しかし、現実的には、土地評価に伴う税が連動していることから、建物利用していない空閑地については、税負担感が高くなり、農地の維持が難しい状況にある。

民有地である農地を行政が介入して残すとなると、土地利用制限を課すこととなり、協定のような緩やかな合意のもとで行うなどの仕組みが考えられる。さらに、補助金による支援や、個人資産の買取という話になると、根幹には憲法 29 条の財産権の保障と行政の財源確保の問題が浮上する。

また、緩やかな制限では、実態としては土地利用の変化は不可避で、農地確保の確実性が低くなる。一方で、農地確保の確実性を高めようと利用制限を厳しくすると財政措置が必要だが、現実的には財源確保が困難であるというジレンマがある。現実的には、残すべき農地に優先順位をつけ、その度合いに応じて制度選択できるような仕組みを検討することが望まれる。市街化区域内農地においては、農地としての安定的な土地利用が図られる必要がある。

また、土地所有者である農家にとっては、多くが、不動産経営所得に依拠する経済事情にある実態や、市街化区域内農地の税負担が大きく、特に相続時において、都市農業の継続が困難になっている現状に十分に配慮しつつ、都市農地の一定の確保を誘導するような仕組みが必要である。

都市計画上、都市に必要と認められる農地については、土地利用を明確に農地として位置づけることが必要である。市街化区域において農地を一定程度確保することは、低密度で豊かな都市住環境の維持につながり、既存の未利用・低利用宅地や中古市場の活性にもつながるものである。

さらに、都市農地についてのあり方や今後の時代に合った施策を検討することは、市街化区域と市街化調整区域のあり方について議論を深化することにつながり、ひいては、成熟都市東京の今後のあり方へ還元しうる知見をもたらすものとなり得る。

3 章 参考文献

- 公益社団法人全日本不動産協会東京都本部（2014）不動産東京 2014 年 10 月号
- 国土交通省国土審議会（2011）「第 3 回長期展望委員会資料」2011 年 2 月
- 裁判所（2015）司法統計，家事審判事件の種類別件数（財産管理者の選任その他の財産の管理に関する処分データ等）参照、(加えて、東京都統計年鑑 司法・警察・消防_20-5 家事審判事件の種類別件数を補足的に参照している)
- 米山秀隆（2015）急増する空き家の実態と空家対策特別措置法の果たす役割，2015 年 2 月 20 日，富士通総研経済研究所
- 国土交通省地籍調査課（2015）国交省地籍調査 Web サイト，2015 年 1 月
- 東京都建設局（2014）東京都無電柱化推進計画《概要》高度防災都市の実現と首都にふさわしい風格ある都市景観の形成をめざして，平成 26 年 12 月 25 日
- 国土交通省（2014）ITS 推進・道路調査会無電柱化小委員会中間とりまとめ参考資料集，各都市の無電柱化率の推移，2014 年 9 月
- 農水省都市農業の振興に関する検討会（2012）中間とりまとめ平成 24 年 8 月
- 東京都・特別区・市町村（2010）「緑確保の総合的な方針」平成 22 年（2010 年）5 月
- 「緑確保の総合的な方針」学識経験者等検討委員会（2009）「確保の総合的な方針」学識経験者等委員会報告書 平成 21 年 12 月
- 農水省農村振興局（2011）都市農業に関する実態調査
- 佐藤啓二（2013）都市農地の新局面と多面的機能，土地総合研究 2013 年夏号，pp33-42.
- 日本農業法学会（2012）日本農業法学会 2012 年度年次大会シンポジウム，報告古澤達也（国土交通省都市局都市計画課）1 都市計画制度における市街化区域内農地の取り扱いの現状と課題について，pp12-26.，総合討論，pp94-114.

4 全日からの提言

4-1 提言

これまでの議論をまとめ、提言とする。

(国際成熟都市東京の都市づくり)

これまで国際機関などによって行われている国際都市ランキングは、主にビジネス環境を中心とした視点による評価となっており、東京が有する社会的信頼性の高さやそれに基づく高度な都市システム、清潔さ、安全さ、都市文化の魅力や成熟度、都市居住の利便性や魅力といった生活者にとって最も重要な視点からの評価に欠けている。東京は、世界的にも極めて高次元の都市運営システムを有し、ビジネスのみならず総合的な国際都市としての優位性を誇る都市であり、さらに東京は安心して快適な世界的にも住みよい都市である。成熟した国際都市としての地位を確立し、さらに強固なものとするとともに、東京の発展に寄与する都市政策及び都市外交の推進強化に期待する。

(国際観光都市・東京としての環境整備の充実化)

成熟した観光都市の実現のためには、多様な外国人旅行者の招致に積極的な姿勢を示すとともに、幅広い観光ニーズにかなう観光資源や宿泊先の選択肢を拡充する必要がある。そのための環境整備が望まれる。これまでに政策で進められている多言語化やインターネット環境の整備に加え、長期滞在格安旅行者向けの簡易宿所の一層の整備が必要である。簡易宿所の整備においては、都内の空き家物件 82 万戸にも着目し、とりわけ賃貸物件空き室活用が有効である。

東京オリンピック開催時においては、これら空き室の宿泊施設としての利用拡大を進め、多様な観光客層の安定的な受入環境整備が求められる。

さらに、外国人投資家の投資動向や外国人不動産所有者・在留外国人が増加傾向にある現況を鑑み、外国人を対象とした不動産取引を円滑化するためのビジネス環境の整備を急ぐ必要がある。とりわけ、外国人による契約関係書類や重要事項説明書の多言語化、通訳人材の確保、契約慣習や生活慣習の違いへの対応相談窓口や対応パンフレット等の多言語化による充実、外国人による契約手続きや資金調達方法の簡便化、銀行融資割合の低減・低リスク化、身分保証方法や保証人確保方法の拡充、外国人入居者の契約時や賃料支払い時の社会モ

ラル遵守のための啓発、外国人入居者への生活ルールについての情報提供とルール遵守のための啓発、取引時の身分保証方法拡充の検討、外国人不動産所有者の納税義務の理解浸透や納税の徹底、マンション所有の場合、管理システムについての理解浸透、管理組合への出欠席や欠席の場合の委任状提出の理解促進と義務履行の徹底、管理費用や積立金支払い、各種公共費用等の支払いの徹底、外国人所有者の相続時の手続きや課題について、検討が求められる。

（空き家・空き室の管理方法の検討）

東京都 82 万戸の空き家・空き室をめぐる問題は、今日的な都市政策課題であり、早急に対策を進めるべきである。その中で、空き家等の所有者が特定されない場合、所有者不明の場合の取り扱いについて、より踏み込んだ政策対応を検討するべきである。

2014 年 11 月 14 日には「空家等対策の推進に関する特別措置法案」が可決され、管理が不適切で放置された特定空家については、必要措置の勧告とそれに伴う固定資産税の住宅用地特例対象の除外が決まった。一部自治体では、強制撤去を含む空き家条例を制定し、実績を上げ始めているが、未だ対応できていない自治体も多い。各自治体の空き家対策の積極的取り組みを促す必要がある。

また、空き家所有者は、税控除が最大となる相続時点まで空き家のままで保有する傾向があり、管理についても疎かになりがちであることから、所有者の同意や協力を得ながら、地域コミュニティや NPO での空き家活用を進める等、より多様なメニューによる空き家利用の推進が求められる。実際の利用に至る前段階で、空き家の情報を一括管理し、空き家所有者や物件と、多様なニーズに基づく利用者層とのマッチングを図るような情報環境の整備が求められる。さらに、所有者不明の空き家については、公共や公益的団体等によって集約的に物件を管理し、都市において点在する空き家・空き室の有効利用や流動化につなげる手立てを検討することが望ましい。

これらの取り組みと並行して、中古市場の成熟化の強化推進を望む。新築物件の供給が続く中で、空き家も増加する現状のねじれに解決の端緒を見出すべく、官民一体となった取り組みの強化が必要である。ビジネス戦略としても、新築至上主義から中古市場重視へと戦略モデルの大転換を図る時にきている。

(所有者不明宅地への対応と土地境界の確定)

首都直下地震の発生可能性の高さを踏まえても、とりわけ都心部において、所有者不明宅地や土地境界の確定に一層尽力すべきである。所有者不明宅地の取り扱い方法や地籍調査の進捗率向上のために、官民一体となった取り組み体制の確立強化が望まれる。

所有権確定をめぐることは、所有者や近隣住民とのトラブルを未然に防ぐ手立てについても十分な配慮と検討が必要である。既存の専門家による支援のみならず、多様な分野の専門家や公益団体、民間に公的業務として支援を依頼し、更に地域に根差した取り組みが可能となるような仕組みの検討が必要である。

また、木密地域などの既成市街地における民有道路の所有者確定や土地境界確定の際には、権利確定と連動して区市町村道路の整備を進め、その際に無電柱化を推進することが、防災上の観点からも望ましいと言える。

(都市計画法上における都市農地の位置づけ明確化)

人口減少時代の都市においては、緩やかで低密度の土地利用へのニーズも見られ、また農地の多機能性が高く評価される今日、今後は、市街化区域にあっても一定割合の農地を確保することが求められる。都市農地の保全や、都市農業の存続については、これまでも行政や専門家らによって議論が蓄積され、それに基づく施策が講じられてきたところだが、根幹的課題は、憲法 29 条の財産権の保障と、行政の財源確保の問題に行き着く。都市計画法上において都市農地を明確に位置づけ、都市にとって必要な農地を優先的に保全し、土地利用規制と財源投入のバランスをはかりつつも、保全の度合いに応じた制度選択ができるような仕組みについて、さらに議論を深めることが望まれる。

また、都市農地を農地として都市計画上明確化することは、宅地化農地を所有する農家にあっては、生産緑地法制定以来、再び農業継続の選択を迫るような厳しい状況になり得るため、農家の所得や税負担にも配慮しつつ、都市農地を一定程度確保するための調整・誘導策の早期実施が望まれる。

(人口減少時代の国際都市・東京の実現)

上記の提言以外にも、これまでの都市政策として進められる三環状道路の整備や木造住宅密集地域の防災都市づくり、インフラの老朽化対策、老朽マンシ

ヨンの建て替え推進、高次元な防災システムの構築、国際経済都市の創造、それを支える都心部の機能強化は、いうまでもなく、現状を強化して早期に推進されることを望む。加えて、人口減少時代に、余剰不動産が多く市場に蓄積され、放置される物件も多く、さらに新たな都市課題誘因となりうる現状を鑑みて、中古市場の成熟化に、官民連携した一層の取り組みを期待する。中古市場成熟化のための、ビジネス環境整備への公的支援の強化を強く望む。

4-2 全日本不動産協会の今後の取り組み

全日東京都本部は、東京都のパートナーとして2020年東京オリンピック・パラリンピック開催を契機とした「世界一の都市・東京」の実現に協力していく。そのためにハード、ソフトの両面から下記のような取り組みを行う。

(1)「世界一の都市・東京」実現に向けた都市基盤の充実

三環状道路などオリンピック開催を目指した主要幹線道路の着実な整備が望まれるが、多くの狭隘な道路の整備も求められている。また、老朽・狭隘な建物の多い木造住宅密集地域の不燃化等の整備や特定緊急輸送道路沿道の建築物耐震化など防災性の向上が求められている。

地域の実情に詳しい不動産業者は用地の買収やそれによる移転先確保、さらに賃借物件の斡旋など多様な形態で道路整備や再開発事業に大きな貢献をすることができる。行政が民間事業者と協働してこれら事業に取り組む仕組みを作るよう求め、都市基盤の充実に貢献していく。

(2)「安全・安心で清潔な住みやすい都市・東京」の維持・発展

民間シンクタンク等による国際都市比較は、往々にしてビジネス環境の視点から行われ、生活者の視点からの東京の魅力が見落とされがちである。しかし、東京を訪れた外国人は大都市でありながら「安全・安心でクリーンな街・東京」に感銘を受けている。このような面での東京の魅力を維持・発展させるために、次のような取り組みを行う。

①空き家対策

空き家は防災、防犯、景観等の観点から見過ごせない問題である。東京都は全国平均よりも空き家率が低いとはいえ、戸数としては全国一であり、市街地での空き家発生は周辺環境への影響が大きい。空き家については売却や賃貸をする場合、改修して何らかの施設等住宅以外の用途に転用する場合、さらに除却して土地を売却したりする場合などがありうるが、いずれも不動産業者が関与することによって適正に処理することが可能となる。

地域に密着した不動産業者であれば、空き家活用のニーズを把握しており、それに応じた提案も可能である。

空き家活用の選択肢として、例えば改修して居住支援が必要な高齢者の賃貸住宅やグループホームとして利用することも考えられる。行政はこのような場合に建物所有者に大幅な助成を行い、結果として低廉な家賃で高齢者が住むことを可能にする方法もある。利便性が高い地域ならば今後増加が予想される外国人旅行者への宿泊施設に転用することも考えられる。

建物所有者が判明すれば、改修や賃貸あるいは売却の相談を受けて支援することができる。

行政は個人情報保護の観点から建物所有者を明らかにできないという問題を抱えているが、公益法人である当本部を仲立ちとして情報交換の場を設け、空き家及びその土地を利活用することが考えられる。

空き家対策推進特別措置法において危険性があるなどの「特定空き家」とされたものについては、住宅用地に係る固定資産税減額の特例措置から除外し、建物所有者にいわばペナルティを科して適切な措置を講じるように誘導しているが、所有者に改修への補助などインセンティブを与えて積極的な利活用を図ることも必要である。

当本部は空き家の利活用に貢献し、併せて中古住宅市場流通活性化への取り組みも行っていく。

②無電柱化への取り組み

海外の先進諸国と比べて都市景観上、好ましくないものとして道路上の電柱がある。狭隘道路上の電柱は通行に不便だけでなく、防災上からも問題がある。東京都の調査（平成 25 年度末）では都内の電柱の本数は都道・区市町村道合計で約 75 万本以上であり、そのうちの 9 割以上、約 69 万 5 千本は幅員の狭い区市町村道上にある。セットバック等による道路幅員の拡大とともに、関係機関に無電柱化を働きかける活動を実施していく。

(3)国際化に応じた不動産取引・不動産管理の円滑化

外国人富裕層による投資目的の不動産売買が増加している。また、今後就労や留学のために来日して賃貸住宅に居住する外国人も増えると予想される。すでに賃貸アパートでの外国人居住に関して言語・習慣の違いによるトラブル事例などが報告されている。これら外国人との不動産取引や管理が円滑に行われるように賃貸借契約書を補足し、説明する外国語表記の契約書類等を作成し、

普及を図る。

また、当本部会員が契約を巡り、外国人との協議が難しくなった場合などに、サポートする法律事務所を紹介するなど、外国人との不動産取引が円滑に行われる仕組みを構築する。

(4)地域に密着した事業者としての社会貢献

不動産は国民生活の基盤であるとの考えのもと、当本部はこれまでも行政と連携し、震災被災者への住居のあっせんや不動産に関わる街頭無料相談等様々な社会貢献事業を行ってきた。引き続き、これら事業に取り組むとともに今後は次のような課題の解決に積極的に取り組んでいく。

①子育て支援への取り組み

世界の国々と比較しても急激な少子高齢化の進むわが国にあって、安心して子育てができる環境作りは重要である。特に東京は出生率が低いことが指摘されており、子育て支援の充実は安全・安心で住みやすい都市・東京の実現にも役立つ。区市町村や各種団体との連携・協働も視野に入れながら社会貢献を果たしていく。

②危険ドラッグ等の対策

東京は安全な街として海外にも知られてきたが、危険ドラッグを吸引して自動車事故を起こすなど、危険ドラッグを巡る問題が発生している。

また、繁華街では強引な客引きが問題となっている。

区市や警察署でこれらの問題に対処する動きが活発になっており、当本部においても支部が中心となって自治体、警察署と覚書を交わし、防止に向けた取り組みを始めている。

安全・安心なまちづくりのために、地域に根ざした事業を展開する当本部会員の果たす役割は大きい。今後とも地元区市町村、警察署と連携して取り組みを拡大していく。

③都市農地・都市計画区域のあり方に関する調査・研究

すでに見たように人口減少時代の中で都市農地のあり方をどのようにとらえるかは重要な課題である。さらに根本的な都市計画の市街化区域・市街化調整区域のあり方も含め、引き続き調査・研究していく。

以上

◆調査・研究小委員会メンバー

委員長	青山	侑	(全日東京アカデミー学院長、元東京都副知事)
委員	今井	克治	(東京都本部顧問弁護士、今井法律事務所)
	中村	裕昌	(東京都本部本部長)
	荻原	武彦	(東京都本部理事)
	木ノ	内諭	(東京都本部理事)
	風祭	富夫	(東京都本部理事)
	石川	康雄	(東京都本部理事)
	松本	太加男	(東京都本部理事)
	山川	恒生	(東京都本部理事)
	石原	孝治	(東京都本部理事)
	高木	良明	(東京都本部理事)
	荒川	満	(株式会社建築資源広域利用センター 代表取締役)
	金井	聡	(森ビル株式会社 都市開発本部 計画統括部 計画企画部 担当部長)
	河上	牧子	(明治大学都市ガバナンス研究所客員研究員)
	成田	隆一	(明治安田生命保険相互会社 顧問)
	西本	龍生	(三菱地所株式会社 開発推進部副長)
	藤岡	英樹	(株式会社コスモスイニシア 住宅分譲本部 住宅事業部長)
	三輪	恭之	(森ビル株式会社 都市政策企画室 技術士)

「東京オリンピックと不動産の関わり」報告書

[発 行 人]

中 村 裕 昌

[企画・編集]

全日東京アカデミー運営委員会 調査・研究小委員会

[発 行]

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部

東京都千代田区平河町 1-8-13 全日東京会館

Tel. 03-3261-1010 / Fax 03-3261-6609

[発 行 日]

平成 27 年 3 月