

2025 年 9 月 16 日

明海大学浦安キャンパス同窓会 緑風会

不動産学部卒業生によるパネルディスカッション

＜日本不動産市場をめぐる海外資本 — 投資の実態と仲介の役割＞

1. 概要と目的

近年、日本の不動産市場では海外資本による投資が活発化し、不動産価格上昇の一因として注目されています。しかし、報道で語られるイメージと実際の市場動向の間には乖離が存在するのが現状です。本パネルディスカッションでは、明海大学不動産学部卒業生であり、海外投資家向け不動産取引に携わる研究者・実務者 4 名をパネリストに迎え、実際のデータ分析と現場の実務経験に基づいて投資の実態を明らかにします。そのうえで、海外投資家を対象とする仲介業務の特徴や課題を明らかにし、今後の日本不動産市場の展望を多角的に探ることを目的とします。

2. パネルディスカッション参加者（いずれも不動産学部出身）

- ・（一財）日本不動産研究所 曹 雲珍 様（アジア圏不動産市場専門家、緑風会評議員）
- ・三菱地所リアルエステートサービス(株) 呉 佳玉 様（仲介業、緑風会評議員）
- ・JTM ホールディングス(株) (JTM 不動産) 東京支店長 崔 大軍様（仲介及び観光業）
- ・司法書士行政書士法人 サインポスト代表 中山 直彦様（登記の専門家、緑風会理事）
- ・進行コーディネーター：(有)カスガ企画取締役 檜崎 剛様（海外駐在豊富、緑風会理事）

3. ディスカッション内容 ※「3 億円程度までの国内在住外国人の実需売買」、また「3～5 億円程度の準富裕層外国人による利回り志向の不動産投資」を、今回の議論ではスポットをあてます。

日本不動産をめぐる海外資本（中華系を中心とする）の投資実態

- ・ 中華系を中心とする海外資本の投資実態
- ・ 外国人移住者・留学生増加が不動産市場に与える影響
- ・ 多様化する外国人ニーズに応じた仲介業者の対応

当該ケースにおける我が国仲介業者が注意すべきポイント

- ・ 日本の仲介業者の現場対応での課題、注意点、国際取引上の強み・弱み
- ・ 外国人投資家との取引で直面する法務・言語・文化・商慣習の課題
- ・ 海外も含む複数銀行を経由する資金（送金）デリバリー（着金確認の長時間化）
- ・ 司法書士が語る、本人確認や法人の実態確認、買主の意思確認の方法について
- ・ 今後必要となるスキル・体制

以 上