

日本不動產的市場與政策

西元2014年4月

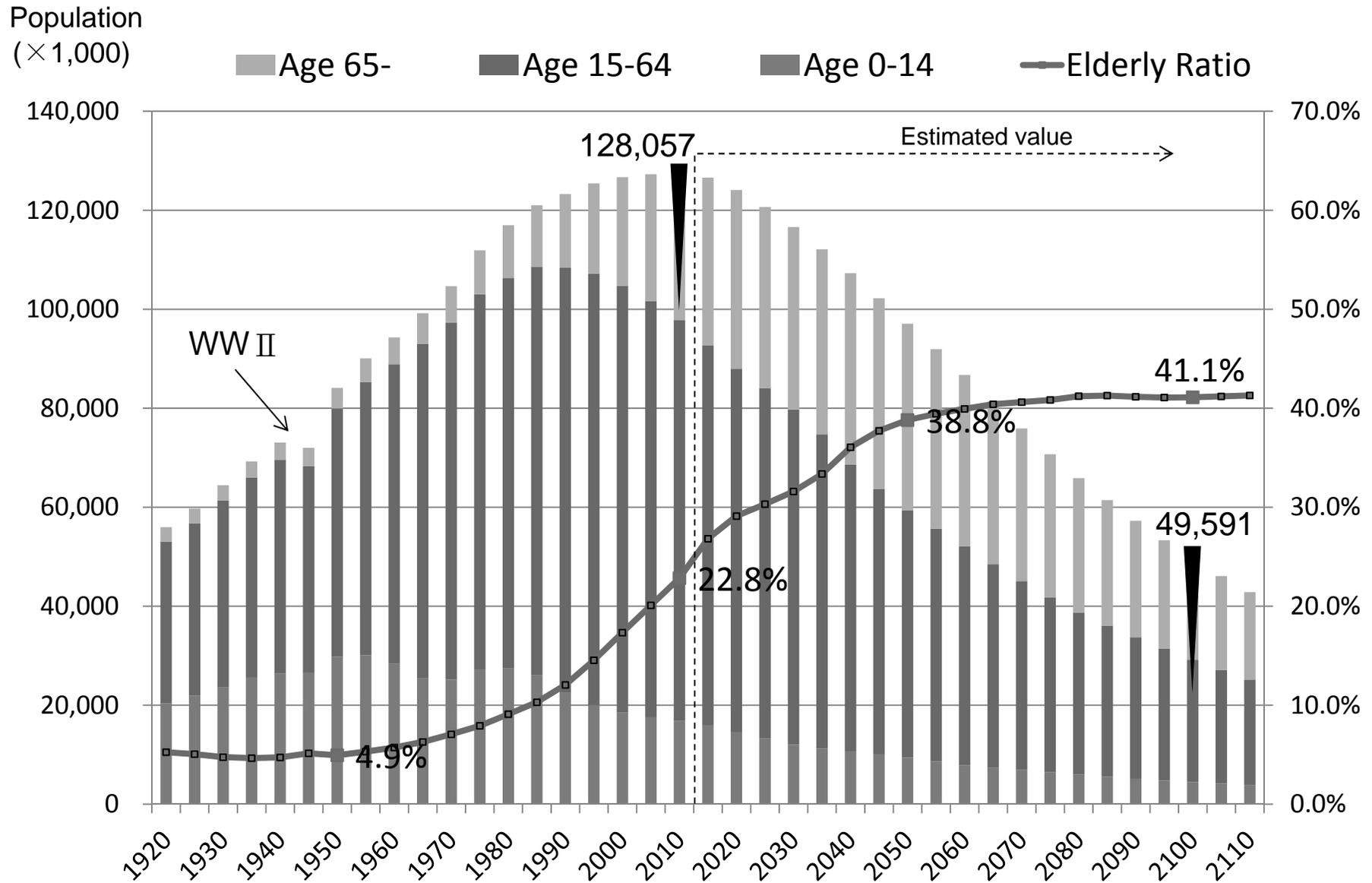
JARECO(日米不動產協力機構)

理事長

中川雅之

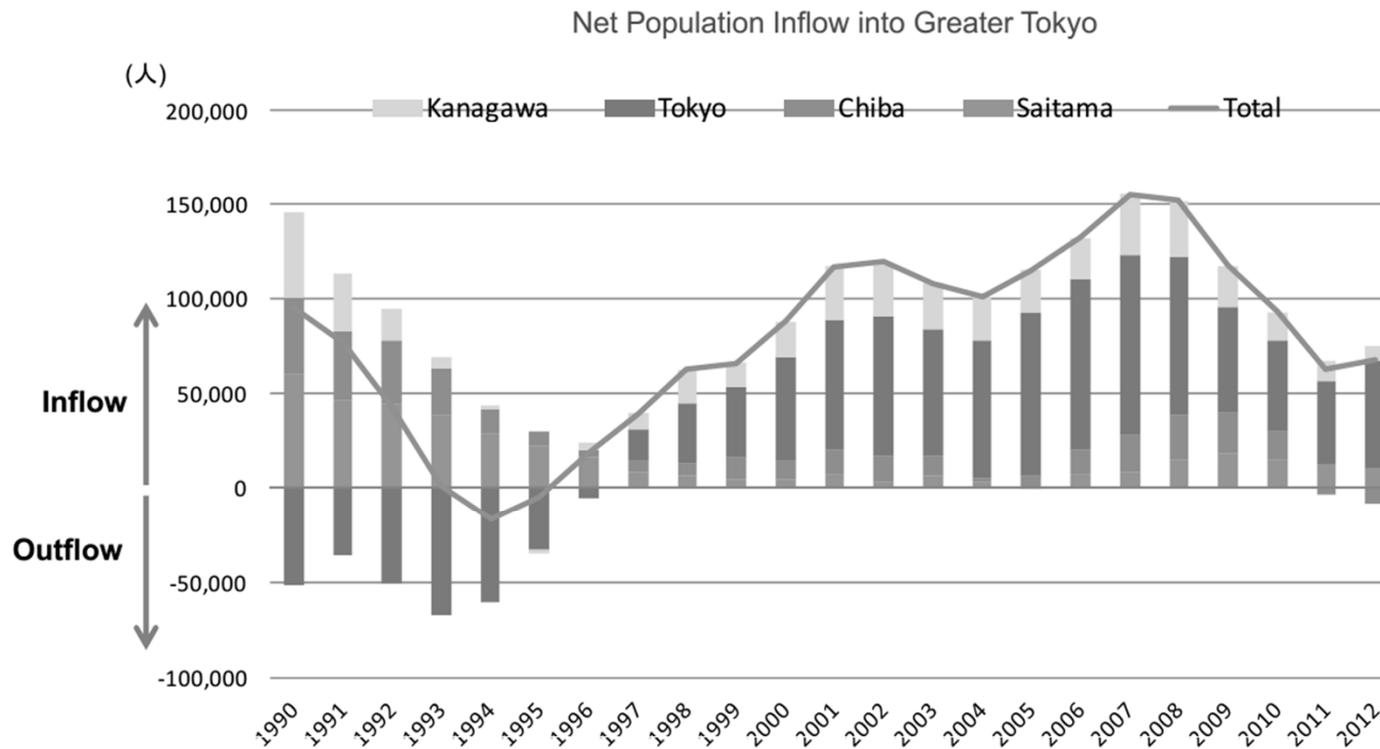
masayuki.nakagawa@jareco.org

人口改變與人口老化率



整體日本人口減少，但東京地區持續成長

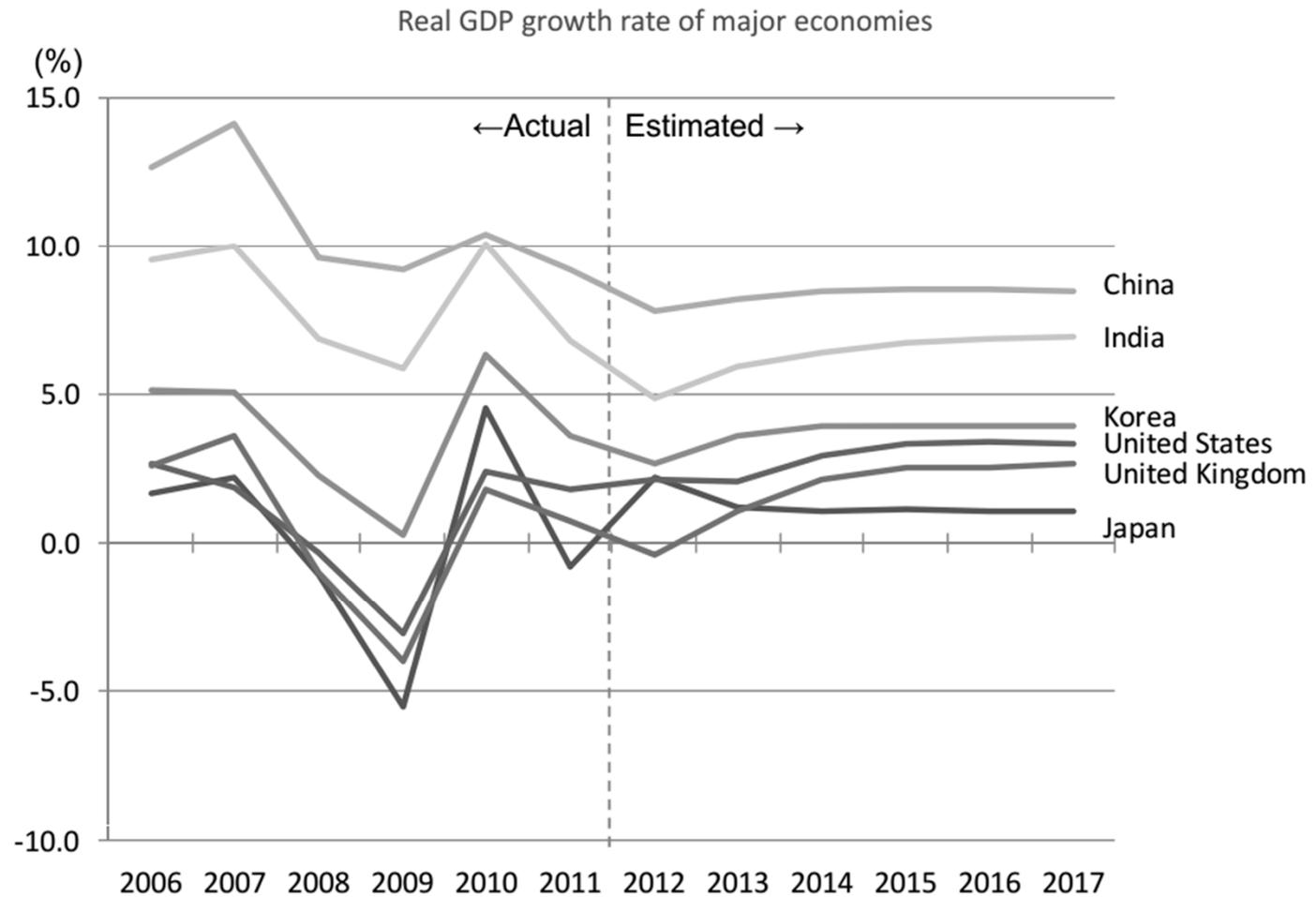
長期來說，預估東京的人口持續自然成長與社會成長。



Source: NRI based on Basic Resident Register Population Migration Report

日本未來的經濟成長預估與其他經濟體相較是最低的

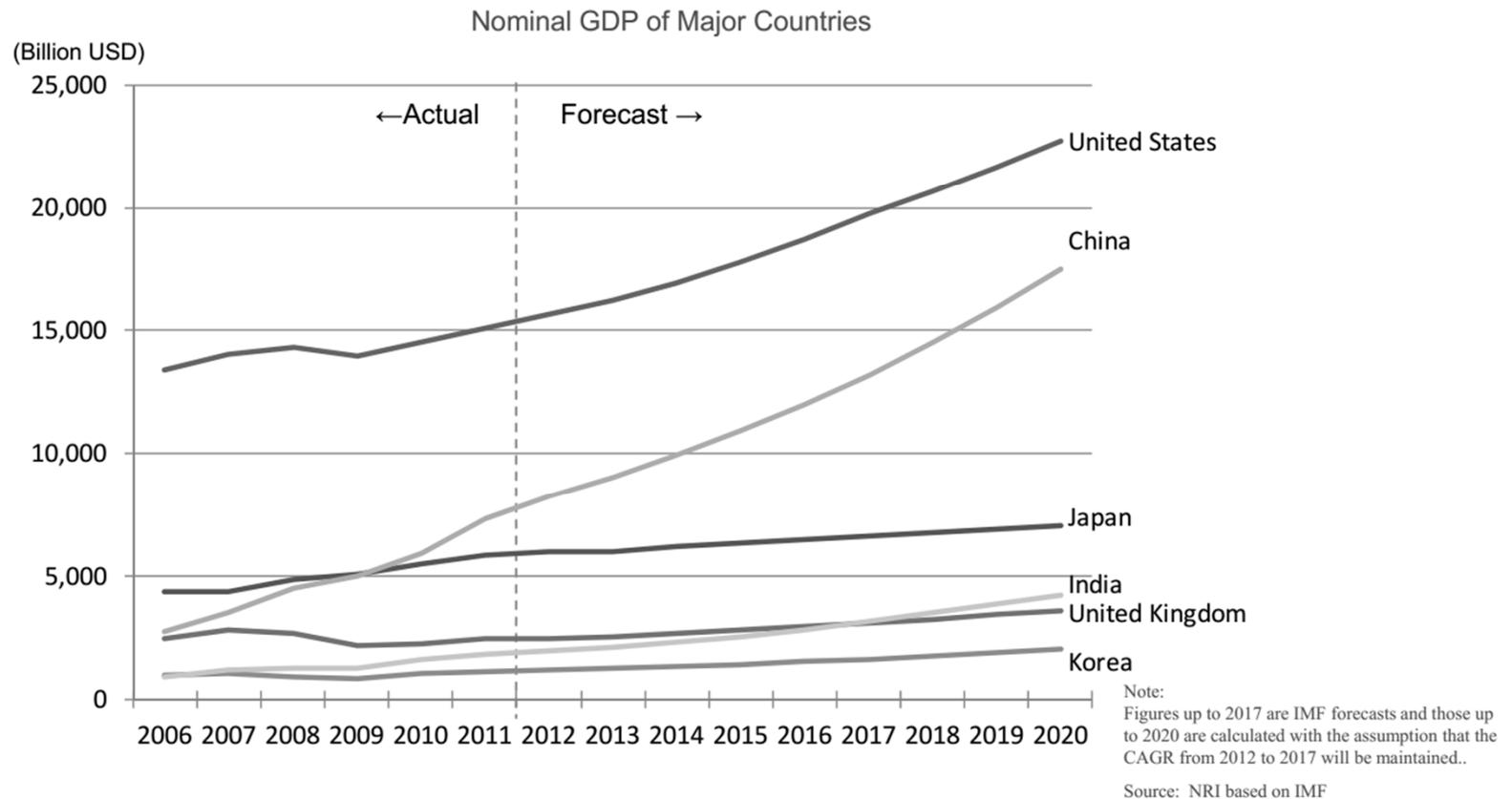
國際貨幣基金(IMF)預估日本未來五年的國內生產總值(GDP)成長率為1%



Source: NRI based on IMF data

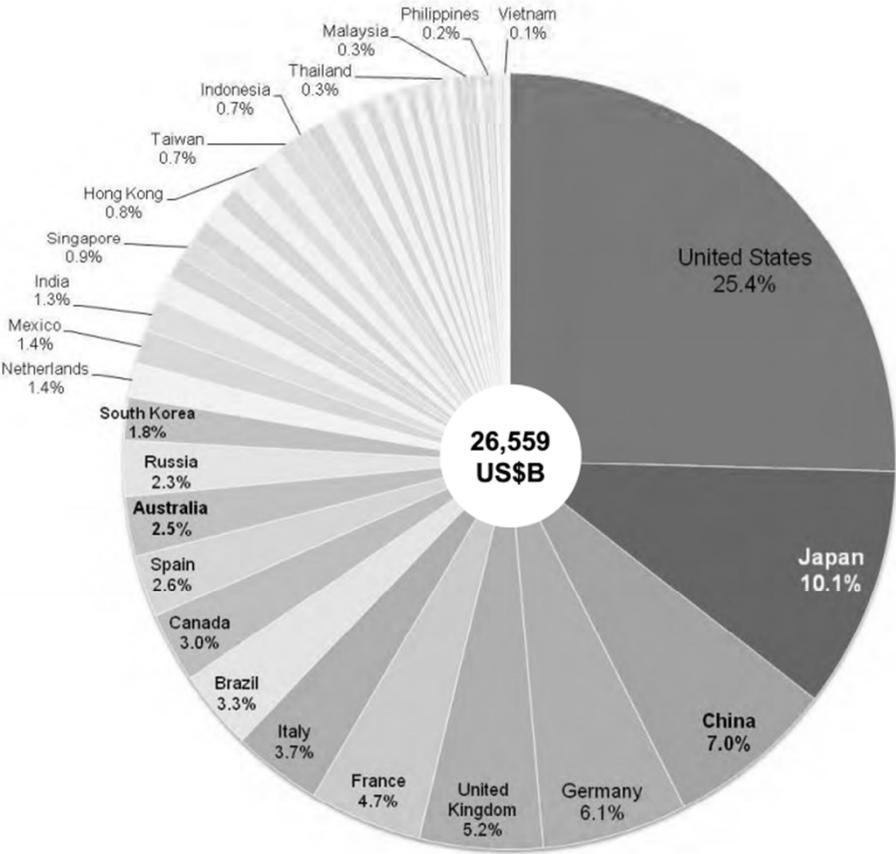
雖然低成長，日本仍然是世界上最大的經濟體

- 雖然已被中國超越，日本的名目國內生產總值掉至世界第三，以現在的成長率來看印度、巴西還有俄羅斯在西元2020年以前仍然難以追上日本。

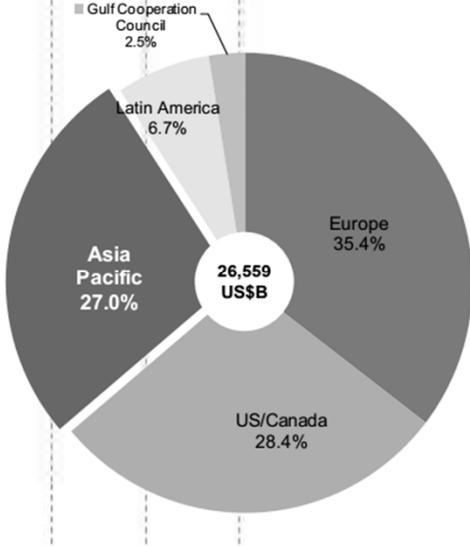
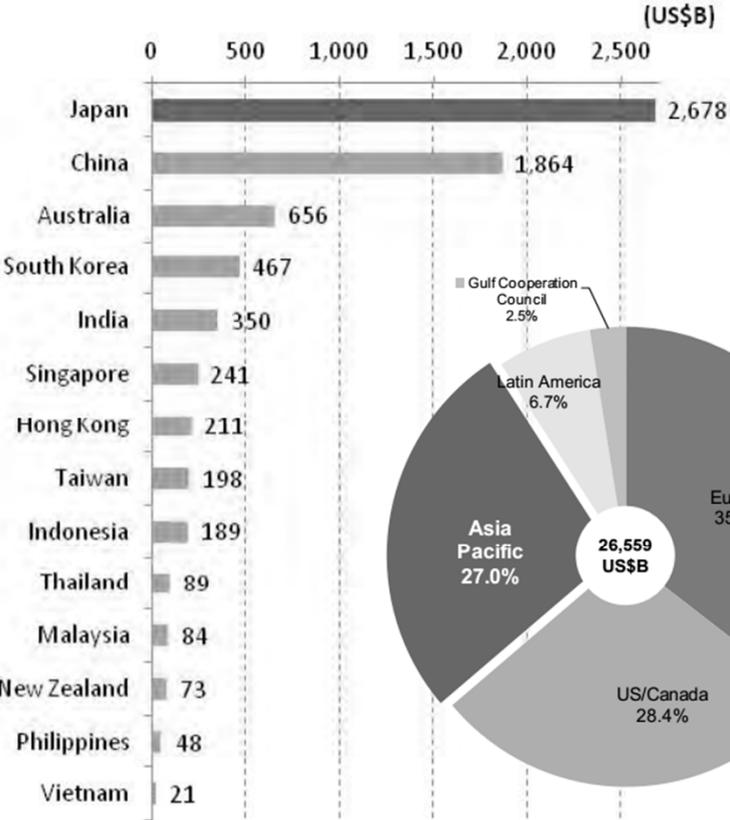


日本是世界上第二大的不動產投資市場，占世界總值的百分之十

Estimated Size of Institutional-Grade Real Estate by Country



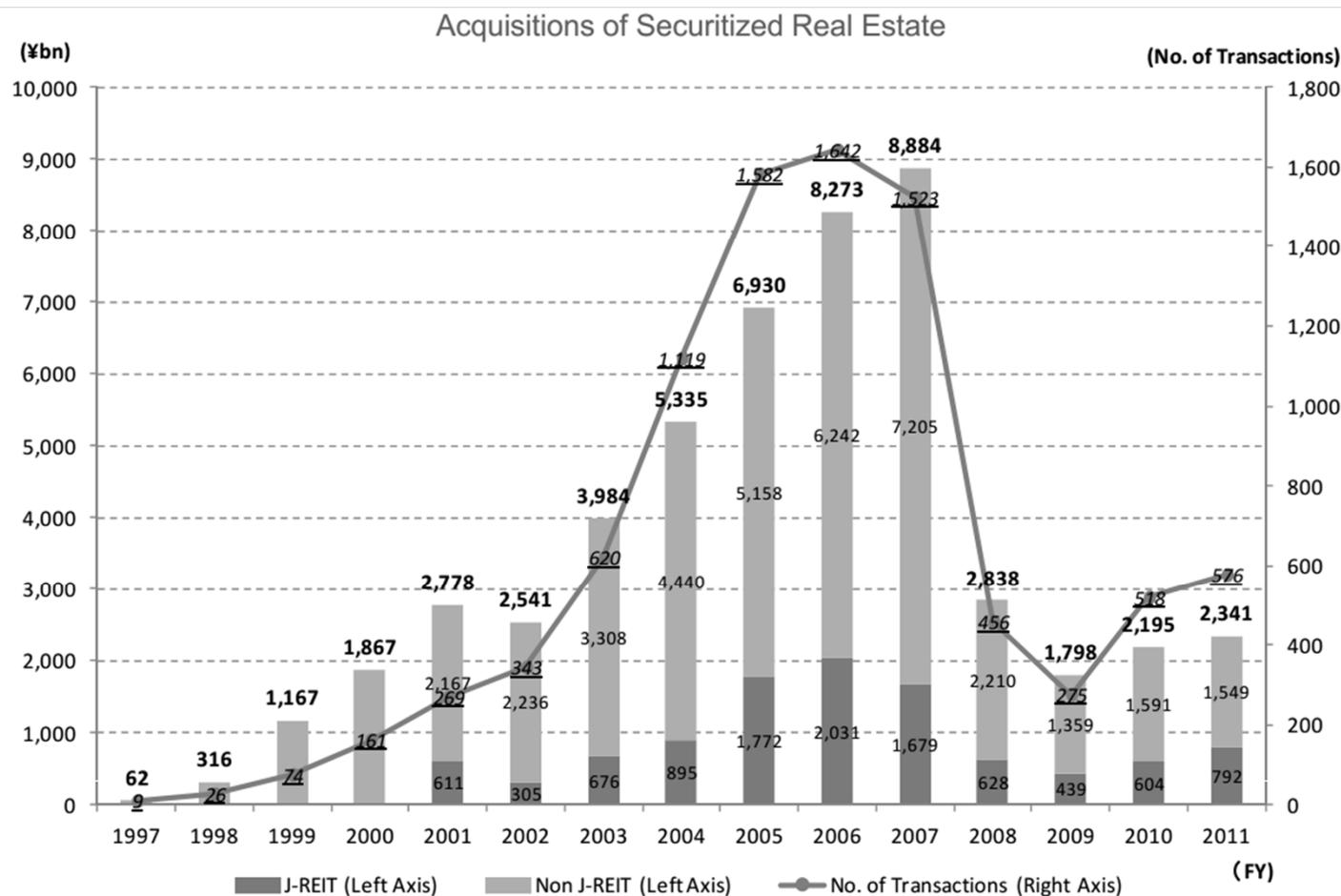
Estimated Size of Institutional-Grade Real Estate by Country in Asia-Pacific



Source : Pramerica Investment Management "A Bird's Eye View of Global Real Estate Markets: 2012 Update"

自1997年以來，過去15年間，日本證券化的不動產市場已經成長至51兆日圓

- 雖然自2008年，收購總值迅速下降，於2011年會計年度，相當於2.3兆日圓的資產被收購用於證券化



Source: NRI based on MLIT

早期日本證券化的市場主要集中於辦公用地，但是近年來越來越多其他類型的不動產被證券化了。

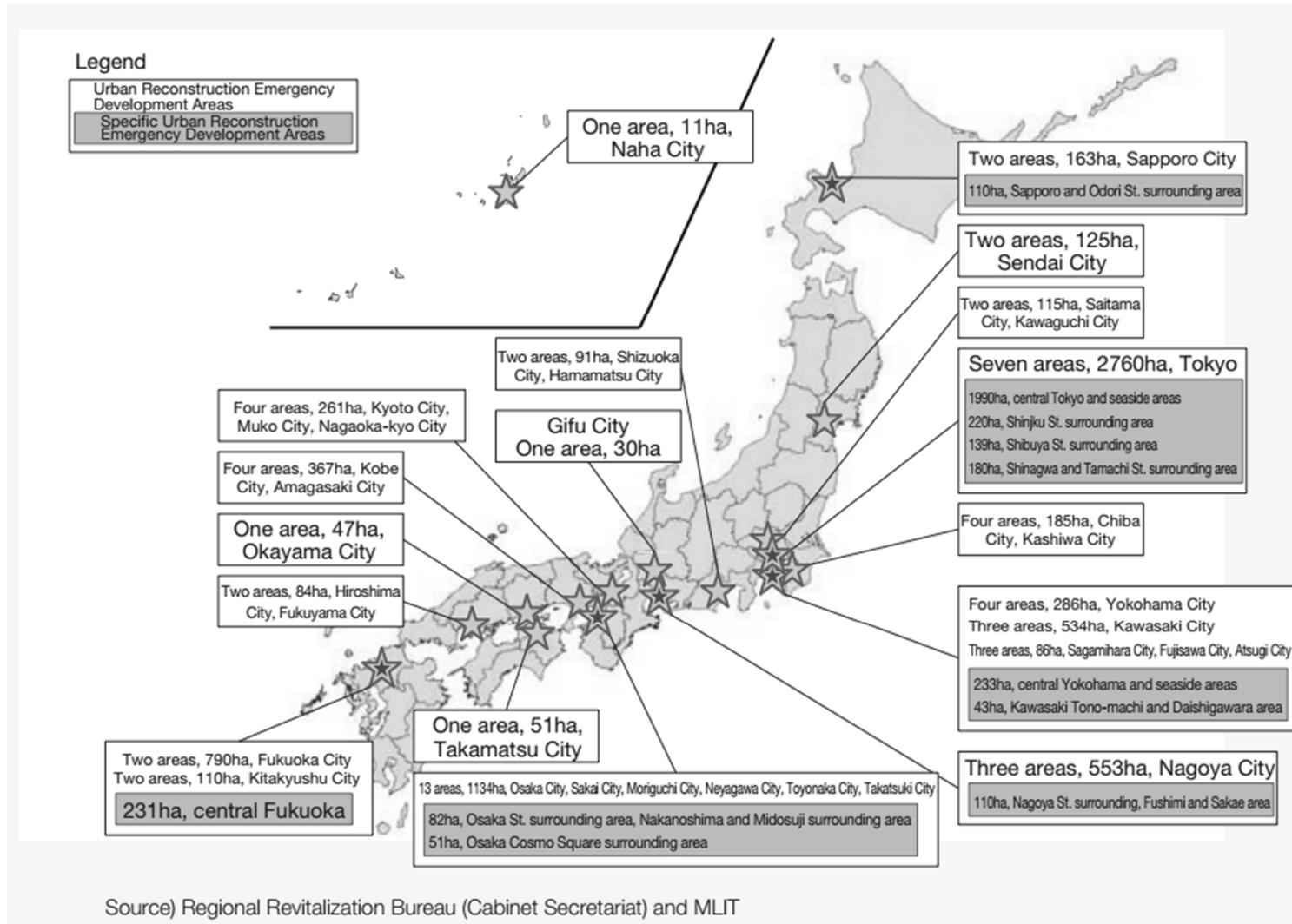
- 除了辦公用地、住宅區、零售業用地以外，工業用地、物流廠房以及旅館也都開始證券化。



Note: Because the utility of securitizations that require actual TMK is unclear, they have not been included after 2001.
 Source: NRI based on Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism's "Survey of the Current State of Real Estate Securitization"

政府推動都市重建計畫

- ➔ 11 都市重建緊急發展區域
- ➔ 63 都市重建緊急發展區域



銀髮族住屋供給

■ 2011年4月28日，保障銀髮族住屋穩定供給的法案修訂，老人安養公寓系統開始建立。

老人安養公寓大綱

建造標準：

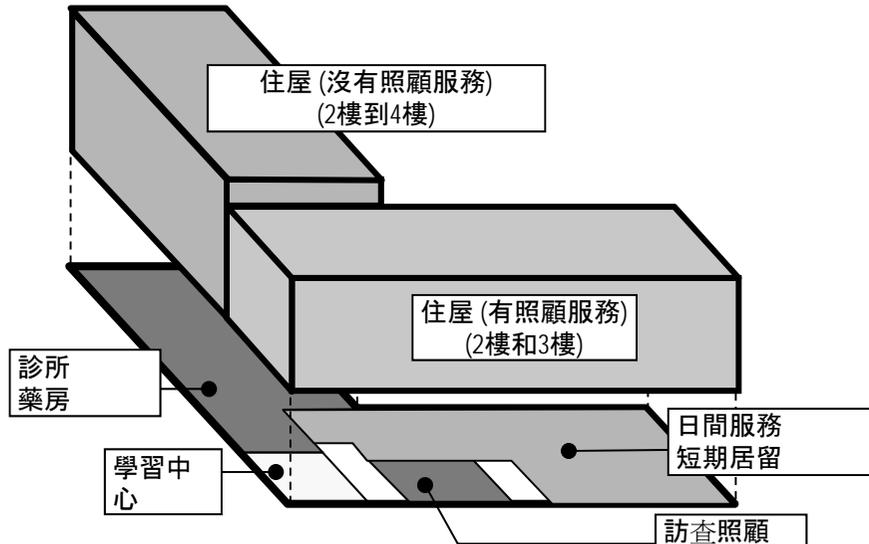
- 準則上，每個單位的面積是25平方公尺以上。
- 無障礙設施（提供足夠走道寬度；無樓層高度差異；供應扶手）

服務標準：

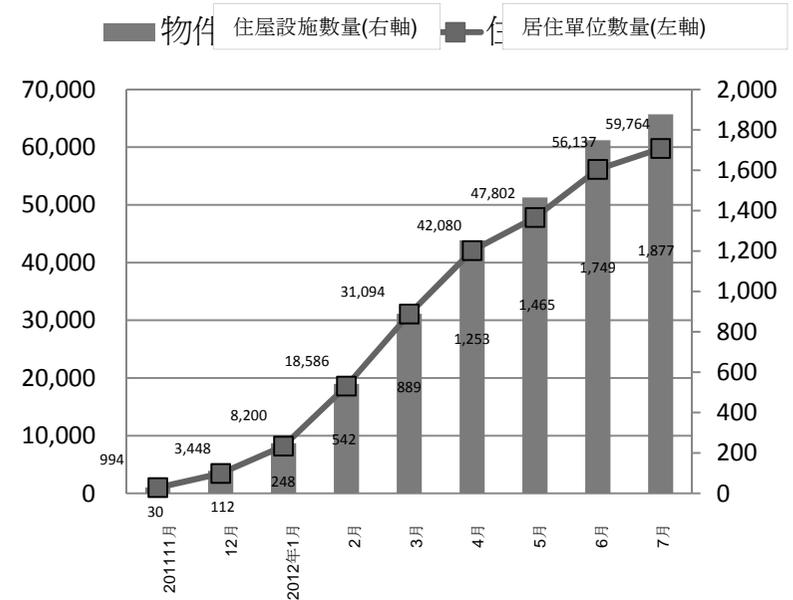
- 生活上的協助，像是提供餐點以及協助整理打掃（每天的安全確認以及生活諮商是最基本的服務）

中央政府負擔部份的建造成本：

- 新建工程：中央政府負擔十分之一的建造成本
- 修繕工程：中央政府負擔三分之一的修繕成本



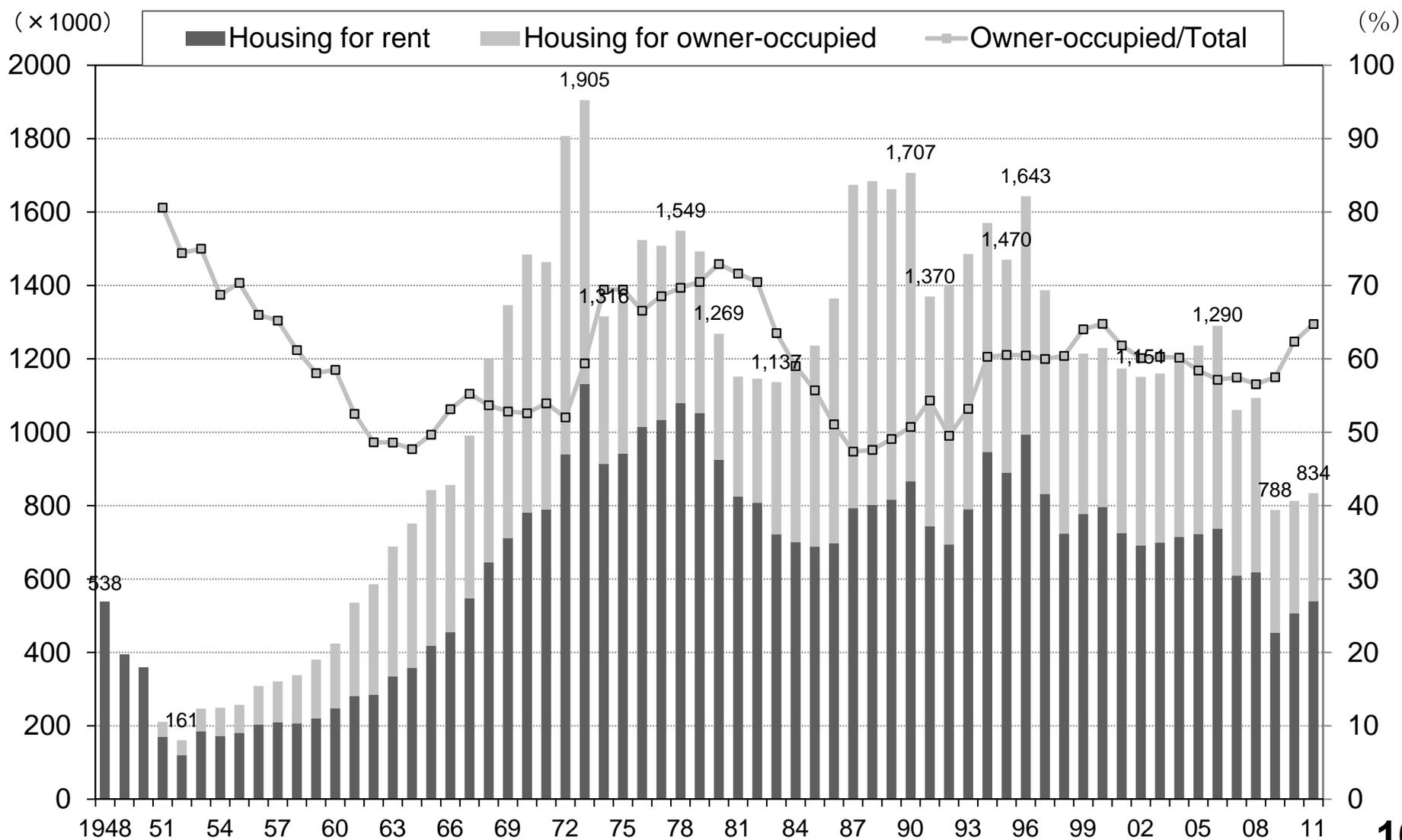
登記有案的老人安養公寓數量



住宅動工率的改變

1980年代後期，雖然有些波動，但是整體住宅動工率開始下降。

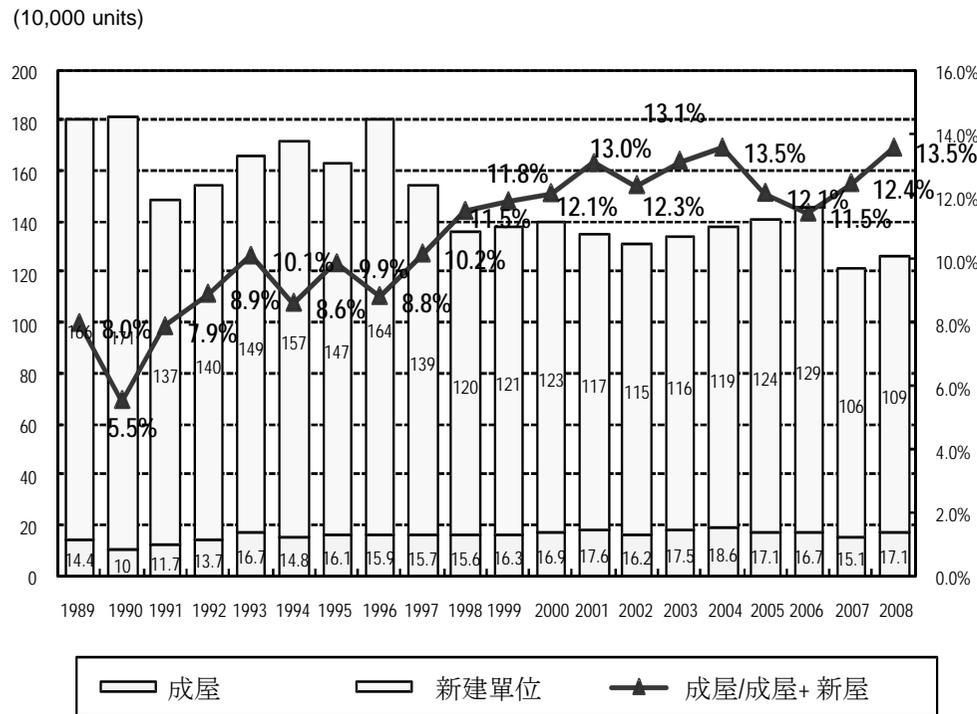
2000年之後幾年，住宅動工率的數值大約在一百二十萬的水準之間。但是2006年開始突然下降，到了2009年，經濟蕭條，跌至谷底。



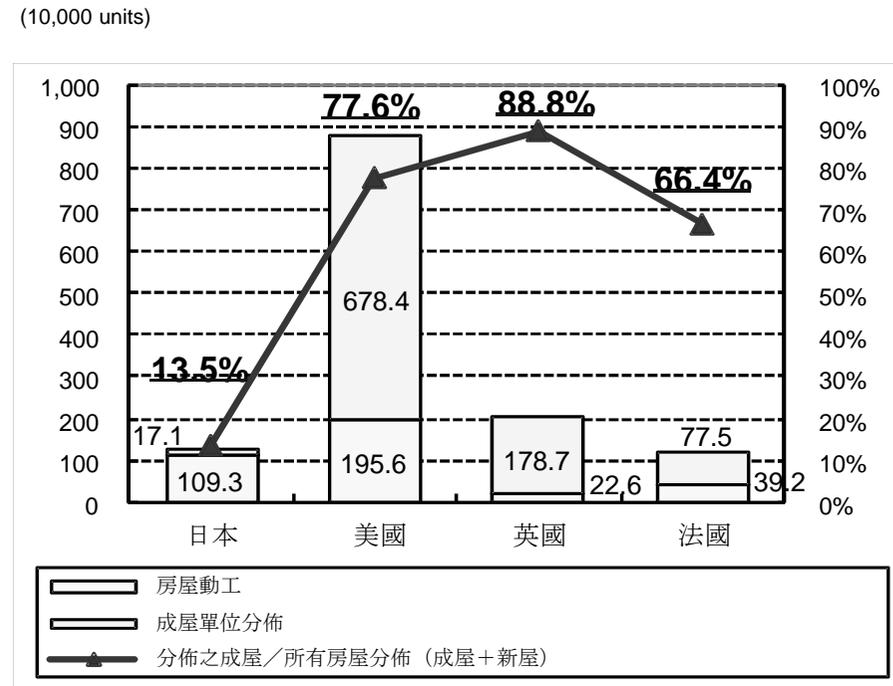
國際成屋交易市場的比較

- ◇ 市場中的成屋市場占整體房屋交易市場（現有庫存加上新建房屋）的比例提高，但是2008年時成屋的交易比例是13.5%
- ◇ 西方主要國家的成屋市場交易比例是大約介於70%到90%

[成屋的交易率]



[國際成屋交易的比較]



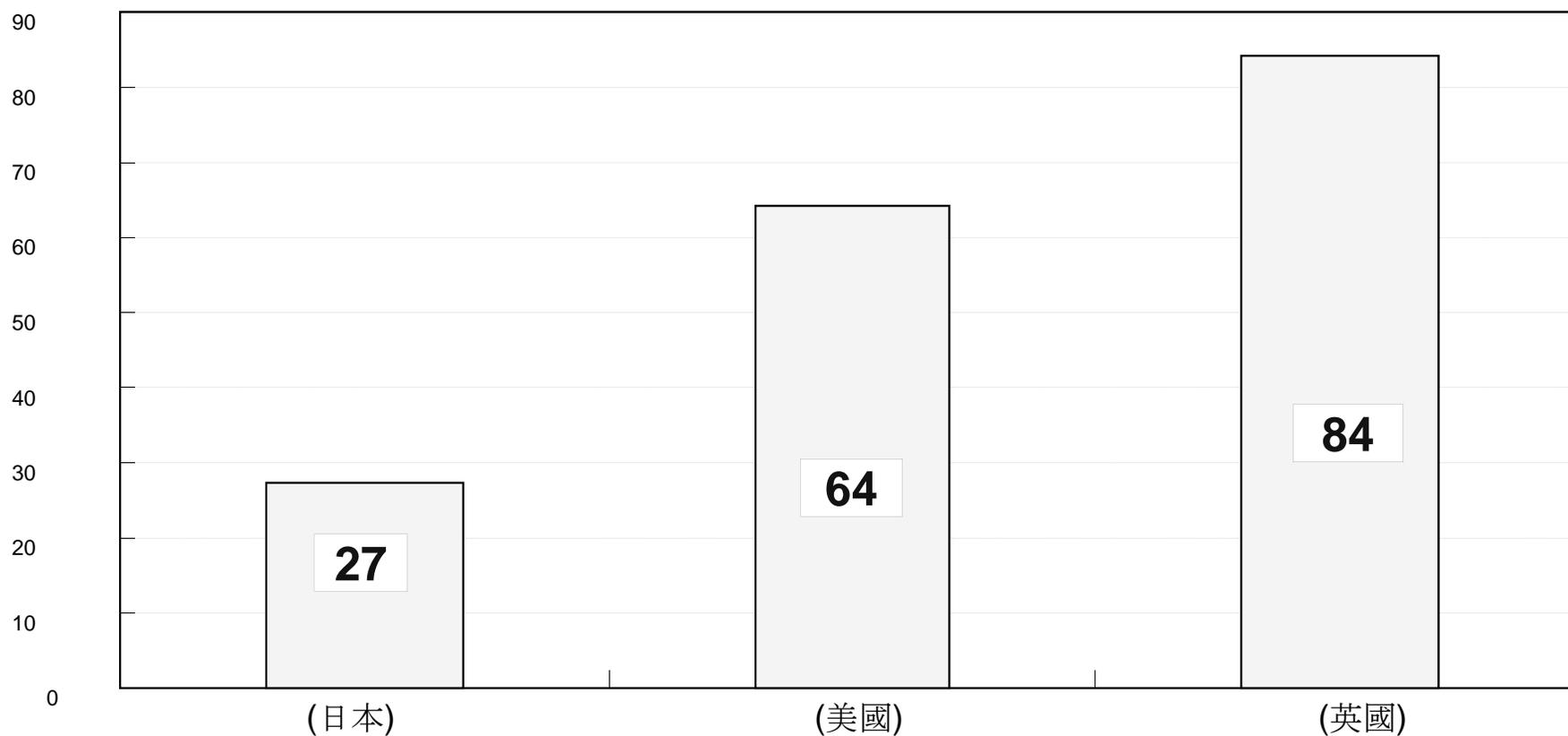
國際毀損房屋的平均屋齡比較

◇ 日本房屋被拆除前的年份中位數是27年，遠低於大部分的西方國家。

*房屋自建造至廢棄的年數是估計的。

(year)

【國際被報廢房屋的平均屋齡比較】

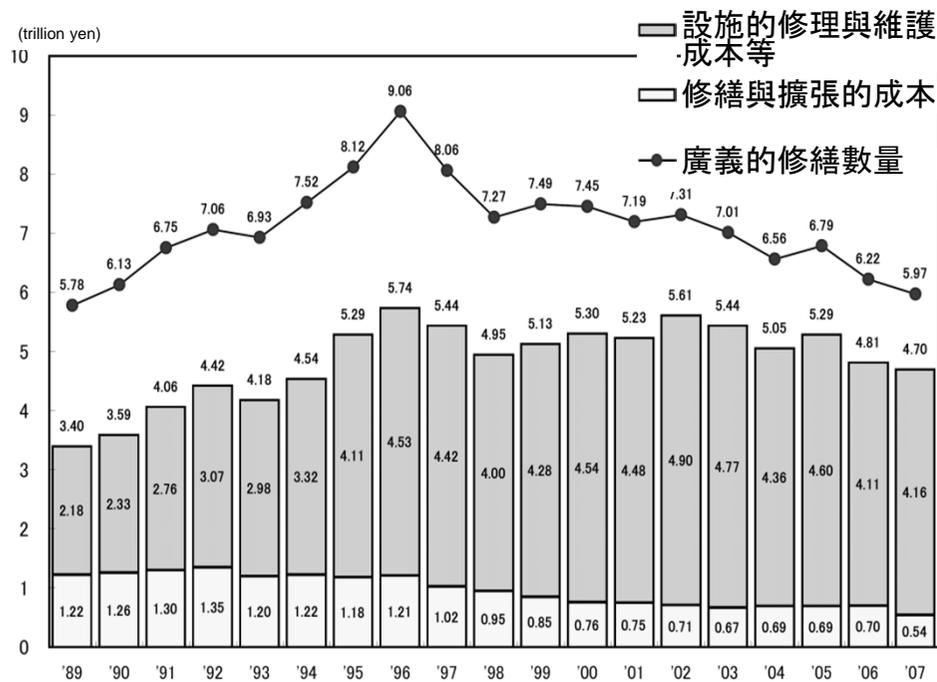


(來源) 日本: 房屋與土地調查 (2003, 2008)
美國: 美國房屋調查(2003, 2007)
英國: 房屋與建造工程統計(2003, 2008)

國際修繕市場的比較

- 2007年日本修繕市場的規模估計是4.7兆日圓
- 日本房屋修繕占房屋投資的比率小於西方主要國家

[房屋修繕市場規模的改變（估計值）]

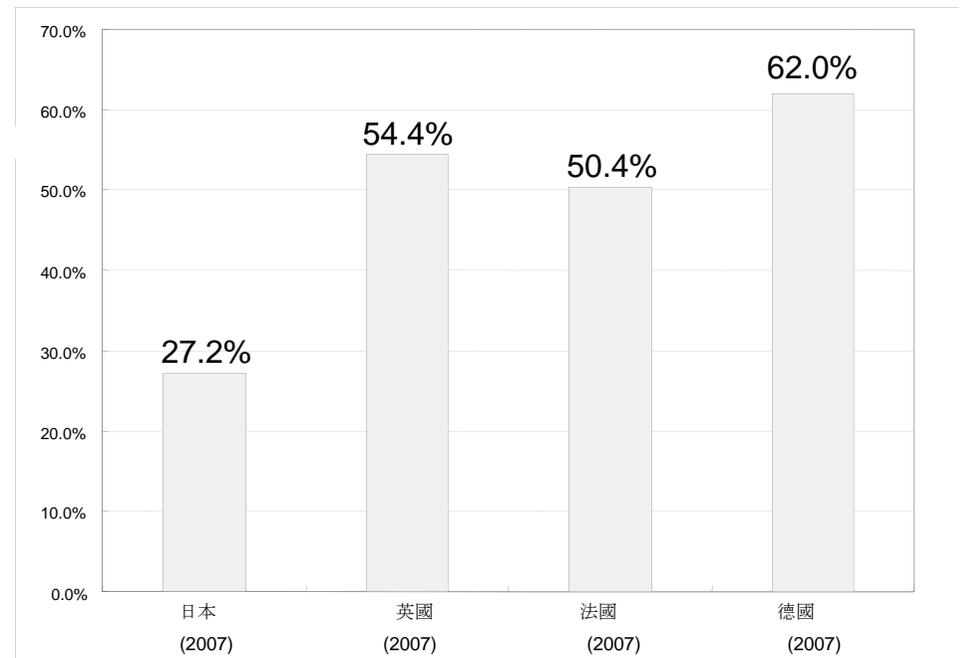


來源: 房屋修繕與爭議協調支持中心的估計

註1: 不涵共管式公寓的修繕、公共區域的整修、租屋屋主所作的整修以及外部區域的外部整修

註2: “廣義的市場大小”與房屋的修繕成本有關，會造成房屋單位的增加，以及消費者固有財以及房屋修繕相關產品的採購成本增加。

[國際房屋修繕投資占整體房屋投資比率的比較]

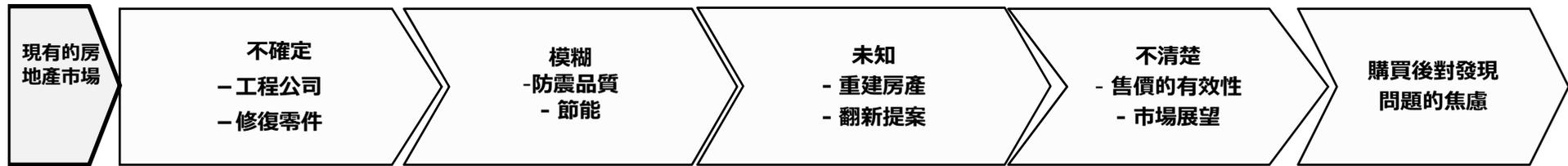


來源: 日本資料是日本房屋修繕與爭議協調支持中心的估計

英國、法國及德國的資料是來自Euroconstruct

活化不動產市場的不動產交易系統改造

【2012年六月MLIT論壇中的不動產活化提案（摘要）】



<兩個關鍵方針問題>

收集與透露不動產資訊 <為消費者提升透明度與效率>

+

加強不動產經紀人的能力 <發展社交網絡及提案能力> = 雙倍市場規模



五個評估不動產交易系統改造的方針

1. 為消費者做房地產市場情報的資料蒐集與揭露

- ① 強化資料內容
- ② 完成不動產資料庫

2. 藉由估價方法修訂來提升透明度 – 檢討房屋建屋的估價方法以及提升與金融機構的相互了解

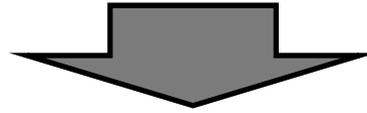
5. 藉由引進房屋檢測系統以及其他方法來提高不動產交易

準確的支持消費者需求
藉由強化不動產經紀人的諮詢能力來建立新的不動產交易系統

3. 藉由擴展不動產經紀人的社交網絡來提供訓練與支持高階不動產交易的商業模式

4. 提升不動產經紀人與相關工作人員的層次 – 加強訓練課程與持續教育系統

一個簡單的模擬存量－流量模型



高價格彈性的消費者反應會導致房價、房屋資產以及房屋投資的上漲，因此，為交易者增加活化房屋市場的誘因而改變他們的行為與策略

