

# 海外不動産業官民ネットワーク (J-NORE) を通じた不動産業 海外展開支援について

国土交通省 不動産・建設経済局 国際市場課 国際連携調整官 よねたに かず き  
米谷 和記

## 1. はじめに

人口減少・少子高齢化の進行により国内市場の縮小が懸念される我が国において、アジアを中心とする成長市場に向けて不動産分野の国際的なビジネス展開を拡大することは、我が国不動産業の持続的な発展を図り、もって我が国の経済成長を牽引していく上で極めて重要である。

「インフラシステム海外展開戦略 2025（令和 5 年 6 月追補版）（令和 5 年 6 月 1 日 経協インフラ戦略会議決定）」では、「官民連携の下、新戦略に掲げる各種施策を強力に推進しつつ、我が国企業が 2025 年に 34 兆円のインフラシステムを受注することを目指す」との目標を掲げている。

これを踏まえ、国土交通省が令和 5 年 6 月に策定した「国土交通省インフラシステム海外展開行動計画（令和 5 年版）」でも、都市開発・不動産開発等の分野において官民連携の下に海外展開に取り組むことの必要性が示されており、不動産企業等の一層の海外展開が求められている。

また、「2030 年を見据えた新戦略骨子（令和 6 年 6 月 5 日 経協インフラ戦略会議決定）」でも、我が国が優位性を持つ技術等の紹介や我が国と相手国双方に裨益する案件の創出に努め、相手国に対し、ビジネス環境の改善や案件への支援を継続

的に働きかけることの重要性が示されている。

一方で、各国特有の規制等の存在や各種法制度の不備、海外事業の知識・ノウハウ不足により、海外事業に取り組む我が国不動産企業等の裾野の拡大が十分に進んでいない。そのため、海外不動産事業に関する制度上の課題やビジネストラブルの解決に向けた調査、国内セミナーの開催等を通じた調査結果の情報提供、二国間会議を活用した相手国政府に対する制度改善要望等の実施を通じて、海外展開の環境整備を図る必要がある。

## 2. J-NORE とは

海外不動産業官民ネットワーク（Joint Network for Overseas Real Estate Business：J-NORE、事務局：国土交通省 不動産・建設経済局 国際市場課）は、2020 年 8 月に国土交通省が立ち上げたプラットフォームで、我が国企業が海外で不動産業を展開する上で、各国の許認可や土地関連制度等が異なることに起因して発生する制度的なトラブルに対し、官民共同で取り組むことを目的としている。

活動概要として、①海外での不動産事業に係るビジネストラブル・制度上の課題等の収集、②前記情報の整理・分析・検討、③官民共同による解決に向けた取組（原因や課題を整理・分析、事案

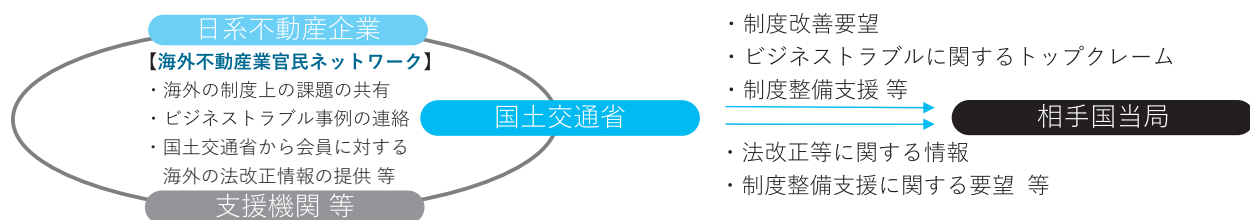


図-1 J-NORE 活動のイメージ

の性質に応じて解決に向けた取組)、④各種の情報共有、⑤勉強会・ネットワーキング会(年次会合等)の開催を定めている(図-1)。2024年8月末現在で、会員企業69社・支援機関17機関が加入している。

### 3. 各国の主な活動状況

J-NORE 会員を対象にしたアンケートで海外進出に関する関心が高かった、ベトナム・タイ・インドネシアの順(図-2)に、制度改善活動を開始している。

各国の活動状況は表-1のとおりである。なお、会員の関心が高かったものの、制度が成熟しており改善の余地が少ないと推測される北米については、現状として改善活動の対象外としている。

表-1 J-NORE の主な活動実績

| 年度            | 活動内容                                                                                                                           |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020          | 【情報提供】年次総会                                                                                                                     |
| 2021          | 【情報提供】ベトナム不動産管理分科会(3回)<br>【情報提供】ベトナム不動産開発分科会(2回)<br>【情報提供】年次総会                                                                 |
| 2022          | 【情報提供】タイ不動産開発ワーキンググループ<br>【情報提供】タイ不動産開発分科会(2回)<br>【情報提供】年次総会<br>【対ベトナム】建設省個別会議<br>【対ベトナム】建設省ワーキンググループ<br>【対タイ】内務省土地局個別会議       |
| 2023          | 【情報提供】インドネシアセミナー(2回)<br>【情報提供】年次総会<br>【対ベトナム】建設省ワーキンググループ(2回)<br>【対タイ】内務省土地局個別会議(2回)<br>【対タイ】証券取引所・証券取引委員会個別会議(各2回)            |
| 2024<br>※9月現在 | 【情報提供】フィリピンセミナー<br>【対ベトナム】建設省ワーキンググループ<br>【対タイ】内務省土地局個別会議<br>【対インドネシア】公共事業・国民住宅省個別会議<br>【対インドネシア】証券取引所個別会議<br>【対インドネシア】金融庁個別会議 |

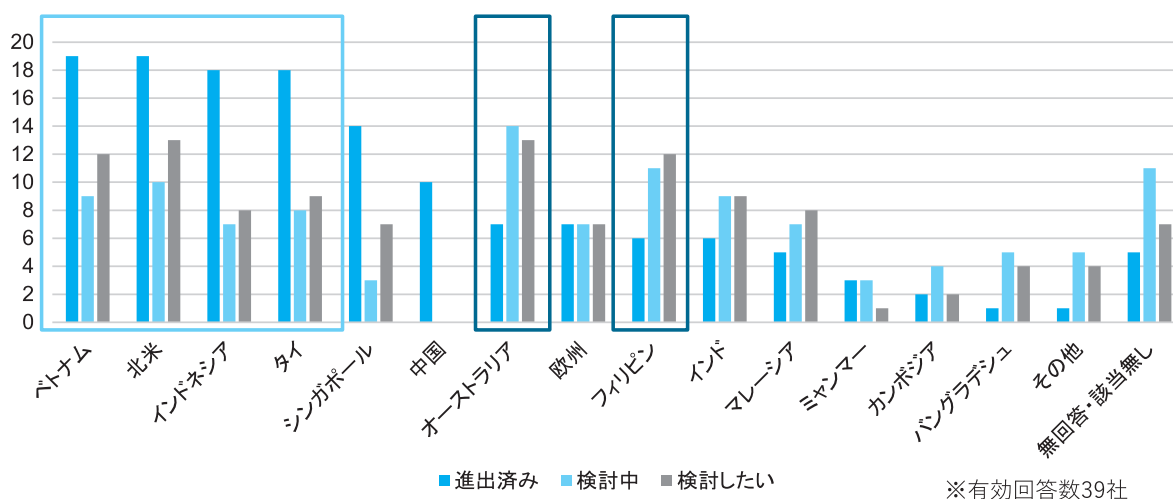


図-2 国別の関心のある企業数 (J-NORE 会員対象アンケート結果)

(1) ベトナム

■ 建設省（MOC）との不動産管理ワーキンググループ（WG）

2022 年 12 月に開催した第 8 回 日本・ベトナム建設会議で、両政府間の合意により日本・ベトナム不動産管理 WG が設置された。ベトナムでは、マンションの修繕積立の考え方が浸透していない状況で、老朽化マンションの増加が社会課題化している上、管理組合理事会の運営に課題も抱えていることから、2023 年 3 月から現在まで計 4 回の WG を実施。

長期修繕計画等をはじめとする我が国の不動産管理制度の紹介等を行い、ベトナムへの制度導入に向けた検討を促している（図－3）。

制度導入により、ベトナムの社会問題の解決につながる他、我が国企業のプレゼンス向上や進出のハードルが下がることを期待して、活動を行っている。

(2) タイ

■ 内務省土地局（DOL）との情報交換会議

2023 年 12 月に DOL と情報交換会議を開催し、両国が進める不動産施策を紹介するとともに、

タイに進出した我が国企業が抱える課題として、借地期間やマンション解約率の改善を要望した（写真－1）。

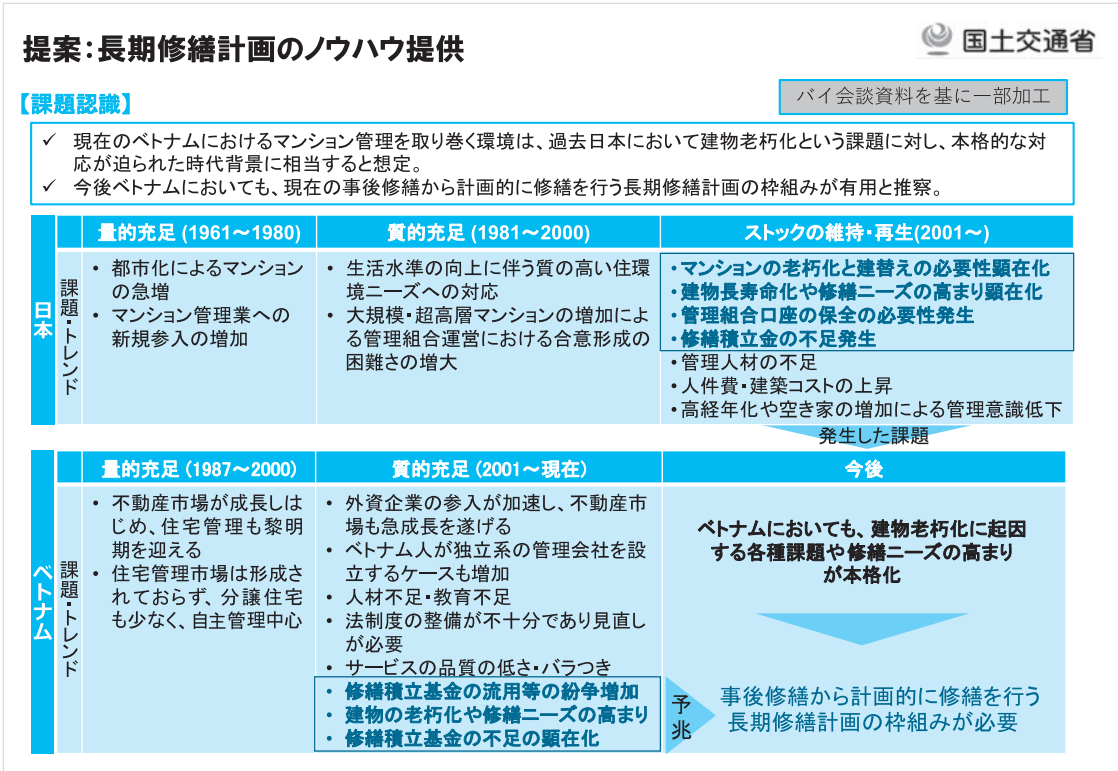
また、年 1 回をめぐりに情報交換を実施していくことを合意しており、継続して我が国のプレゼンス向上と制度改善要望を行う予定である。



写真－1 タイ DOL との情報交換会議（2023 年 12 月）

■ タイ証券取引所（SET）、タイ証券取引委員会（SEC）との情報交換会議

我が国企業から、中・長期の課題として市場透明性の向上が挙げられたことを受け、同国の REIT 制度に着目し、同制度の活性化に向けて、



図－3 ベトナム MOC への説明資料（和訳）

SET 及び SEC と我が国の専門家を交えて情報交換会議を実施した。会議では、J-REIT の概要に関する情報提供、英語での法定開示の重要性等を中心に意見交換を行った。今後も合意に基づき、継続して意見交換を行う予定である。

### (3) インドネシア

#### ■ 公共事業・国民住宅省（PUPR）との情報交換セミナー

2023 年度に、我が国企業向けに 2 回の情報提供セミナーを開催し、不動産市況・課題の情報提供や同国での不動産投資の可能性について、会員間の議論の共有を図った（写真－2）。



写真－2 情報提供セミナー（2024 年 2 月）

今年度より同国関係省庁へのアプローチを開始した。本年 9 月には PUPR と情報交換セミナーを実施、ジャカルタ特別州等の地方自治体の関係者も参加する中、我が国の不動産管理制度や強みを紹介し、団地管理組合等の制度整備、外資法人の管理組合役員への選任可否の明確化を訴えた。

今後も継続して協議を行うことで合意している（写真－3）。

## 4. おわりに

今年度は、新規国を対象として現地不動産マーケットの情報提供を目的としたセミナーを実施している。本年 7 月にはフィリピンを対象とした不動産概況、JV の留意点や関連法制度、及び進出企業の事業実情をテーマにしたセミナーを実施、同年 11 月にもオーストラリアを対象としたセミナーを実施予定である。今後も、会員企業等の関心が高いテーマを設定して情報提供を継続していく。

既存対象国との協議については、2022 年度から開始したベトナム MOC を皮切りに、制度改善要望先となる各国の中央省庁等とも定期的に協議ができる関係性の構築を進めている。今後、我が国企業のニーズにマッチした精度の高い制度改善要望をさらに行っていきたいと考えている。そのためにも、海外展開に意欲のある企業や専門家との連携が不可欠であり、本支援を含め J-NORE に関心がある場合は当課までご連絡いただけると幸いです。

#### 【連絡先】

J-NORE 事務局  
国土交通省 不動産・建設経済局 国際市場課  
メールアドレス：hqt-kokusai01@gxb.mlit.go.jp  
電話番号：03-5253-8280



写真－3 PUPR との情報交換セミナー（2024 年 9 月）