

不動産市場調査のご案内



STASIA CAPITAL HOLDING LIMITED

2007年11月

不動産市場調査は、不動産投資のフロンティアである。

(2007年5月号『Whenever China』投稿記事より)

- 中国・ベトナムにおける不動産市場調査とは
- 不動産市場調査の内容
- 調査実績紹介
- 調査基本料金

- 近年、日系機関投資家やデベロッパーを中心に、中国における投資案件が急増し、不動産投資が加速化
- 世界的な中国およびベトナム不動産市場への注目にあわせ、ファンド組成の動きが活発化
- 中国株式市場(含む香港)の活況から、不動産関連株への投資に注目が集まっている



実際に投資するには、どうすればよいのか？
投資にあたり、どのような問題点が出てくるのか？

- 投資案件があるものの、その案件が市場の中では、どのような位置づけをされるのか？
- 日本人向けの物件を開発したいが、どのようなリスクがあるのか？
- 投資スキームを検討したいが、どのような方法がいちばん合理的なのか？
- 中国やベトナムの鑑定基準では、投資の判断を下せないで、日本の基準に合わせた鑑定評価はできないか？
- 投資案件の想定利回りを算出するのに、日本人が理解できるような方法で提案してもらえないか？
- 特定地域の不動産市場の概況を知り、今後の投資の方向性を検討したいが、日本語で読めるものはないか？



日本人が理解できる市場調査の必要性

- 日本人に多い統計や数値のみの調査ではなく、現場での調査(＝フィールドワーク)が必要
- 現場に即した分析をおこない、投資の方向性を的確に描く
- 確かなデータと分析に対する先行的な投資



不動産投資に先行する投資＝不動産市場調査

- 該当エリアの概説

該当エリアの地理、歴史、経済概況(GDPやFDIなど)、経済開発区の概況、日系企業の進出状況、都市計画など

- 不動産市場の概説

土地市場、住宅市場(分譲、賃貸、中古)、オフィス市場、商業店舗市場、ホテル市場など

- 現地での聞き取り調査

該当エリアにて、現況の不動産価格や賃料の調査、デベロッパーからの聞き取り調査、該当エリアに暮らす人びとからの聞き取り調査、現地での聞き取り調査を踏まえたエリア分析など

- 投資スキームの提案

投資のさまざまな方法を提案(入口、出口)、想定利回りの算出、キャッシュフロー表の作成、想定運営コストの算出など

- 物件評価、鑑定

特定の物件に関して、市場動向と周辺案件、デベロッパーなどを調査、分析し鑑定

調査実績紹介①

- 2005年8月 日系不動産会社T社(東証一部上場)より、『中国不動産に関する開発・取引マニュアル』受託
- 2006年3月 日系不動産会社T社(東証一部上場)より、『上海不動産市場に関する調査報告書』(本編163ページ、付録500ページ)受託

(主な項目)

1. 住宅市場(分譲、賃貸)
 2. オフィス市場(分譲、賃貸)
 3. エリア別分析
 4. 不動産関連政策の概説・分析
 5. 上海の533物件の詳細情報(所在地、竣工年、デベロッパー、設備、価格動向など)
- 2006年6月 日系投資会社S社(東証一部上場)より、北京商業・オフィス複合物件購入(約18億円)に際してのマーケット調査、鑑定調査受託
 - 2006年6月 日系投資会社F社(非上場)より、上海商業・オフィス複合物件購入に際してのマーケット調査、簡易鑑定調査受託
 - 2006年7月 日系企業T社(一部上場)より、上海のオフィス購入に関する意見書(簡易鑑定)

調査実績紹介②

- 2006年9月 日系企業H社より『広州サービスアパート市場に関する調査報告書』(全81ページ)受託

(主な項目)

1. 広州の概況(地理、経済状況、日系企業の進出状況など)
2. 不動産市場の概説
3. サービスアパート事例分析
4. 投資スキームの提案
5. 日本および中国の不動産制度の比較

- 2006年11月 日系企業A社より、『杭州における日本人の状況報告書』(全43ページ)受託

(主な項目)

1. 杭州の概要(地理、経済状況、日系企業の進出状況など)
2. 不動産市場の概説(土地、新築住宅、中古住宅、オフィス、商業店舗)

- 2006年12月 日系投資会社S社(東証一部上場)より、『青島不動産市場に関する調査報告書—立ち退き用物件を中心に—』(全69ページ)受託

(主な項目)

1. 青島の概況(地理、経済状況など)
2. 分譲住宅市場の概説
3. 立ち退き用物件事例の分析
4. 青島の立ち退き用住宅に関する政策のまとめ(法令全訳を含む)

調査実績紹介③

- 2007年1月 日系大手商社(東証一部上場)より、『天津におけるサービスアパートに関する調査報告書』(全230ページ)受託

(主な項目)

1. 天津の概要(地理、都市計画、経済状況、主要開発区の概要、日本人の状況など)
2. 不動産市場の概説(土地、住宅(サービスアパート、高級分譲住宅、分譲住宅、賃貸住宅)、オフィス、ホテル)
3. 主要サービスアパートの事例紹介
4. 天津に暮らす日本人からの聞き取り調査(直接聞き取り調査、アンケート調査)
5. 天津各エリアの分析
6. 投資スキームの提案(入口・出口、キャッシュフロー作成および分析)
7. 日系企業進出状況調査(ほぼすべての日系企業を網羅)
8. 土地取引事例調査(ほぼすべての土地取引事例を網羅)

- 2007年3月 日系大手商社(東証一部上場)より、『杭州におけるサービスアパートに関する調査報告書』(全130ページ)受託

(主な項目)

1. 杭州の概要(地理、都市計画、経済状況、主要開発区の概要、日本人の状況など)
2. 不動産市場の概説(土地、新築住宅、中古住宅、賃貸住宅、オフィス、商業店舗、ホテルの各市場、日本人の住宅事情の報告)
3. 杭州に暮らす日本人からの聞き取り調査(直接聞き取り調査、アンケート調査)
4. 杭州各エリア分析
5. 日系企業進出状況調査(ほぼすべての日系企業を網羅)
6. 土地取引事例調査(ほぼすべての土地取引事例を網羅)

調査実績紹介④

- 2007年5月 日系大手商社(東証一部上場)より、『蘇州におけるサービスアパートに関する調査報告書』(全148ページ)受託

(主な項目)

1. 蘇州の概要(地理、都市計画、経済状況、主要開発区の概要、日本人の状況など)
2. 不動産市場の概説(土地、住宅(サービスアパート、高級分譲住宅、分譲住宅、賃貸住宅)、オフィス、ホテル)
3. 主要サービスアパートの事例紹介
4. 蘇州に暮らす外国人からの聞き取り調査(直接聞き取り調査、アンケート調査)
5. 蘇州各エリアの分析

- 2007年6月 日系機関投資家(東証一部上場のグループ会社)より、『中国・ベトナムの不動産市場および不動産投資スキームに関する調査報告書』(全275ページ)受託

(主な項目)

1. 中国の概況
2. 中国の経済概況(中国全体、上海、北京、広州、天津)
3. 中国の不動産市場概況(中国全体、上海、北京、広州、天津各都市の住宅、オフィス、商業店舗)
4. 中国の不動産投資スキーム
5. ベトナムの概況
6. ベトナムの経済概況
7. ベトナムの不動産市場概況(ハノイ、ホーチミン各都市の住宅、オフィス)
8. ベトナムの不動産投資スキーム

調査基本料金

調査項目	料金（人民幣元）
該当エリアの概要（地理、経済状況など）	30,000
不動産市場（下記4つすべてを含む場合）	140,000
—土地市場のみ	50,000
—住宅市場（新築、中古、賃貸）のみ	40,000
—オフィス市場（賃貸）のみ	30,000
—商業店舗市場のみ	30,000
具体的事例紹介	50,000
該当エリアの分析	50,000
現地での聞き取り調査（アンケート調査も可能）	100,000
投資スキームの提案	100,000
想定利回り試算・キャッシュフロー作成など	50,000
物件地図プロット	30,000
物件簡易鑑定	70,000
物件詳細鑑定	100,000

※上記には、調査にかかる諸費用（交通費、宿泊費、謝礼など）は含まれておりません

※他の項目につきましては、別途ご相談ください