

## 平成28年度 第1回「海外不動産取引研究会」議事概要

1. ジョーンズ ラング ラサール(株)リサーチ事業部アソシエイトダイレクター  
大東雄人氏の説明内容は以下の通り。

### 世界の不動産透明度について

#### (調査の概要)

- ・ ジョーンズ ラング ラサール株式会社（以下「JLL」と略す。）は、自社のグローバルネットワークを活用して収集した情報を分析し、世界の不動産市場の透明度を数値化したレポート「グローバル不動産透明度インデックス」を1999年より2年に1度発行しており、本年7月に第9版を公表したので、その概要とアジア、日本の特徴を説明する。
- ・ 本調査では、回を重ねるごとに対象市場が増えてきており、今回は世界109市場が対象であった。139項目の異なる要素を取り入れて総合スコアを出しているが、担当者の主観は排除するよう工夫してある。
- ・ 今回の調査を通して世界的な流れとして分かったことは、「投資資金の増加」、「テクノロジーの進展」、「サステナビリティへの関心の高まり」、「透明度に対する更なる要求」の4つの要因が透明度の向上を牽引しているということ。また、総合スコアを構成する5つのサブ・インデックスのうち特に「市場ファンダメンタルズ」への需要が透明度を改善した。
- ・ 透明度の高い市場へ不動産投資や企業が集中する傾向が明らかであり、透明度「高」の10か国が世界の不動産投資の75%を占めている。
- ・ 2018年の予測では、透明度に対する市場参加者の更なる要求や、環境不動産の財務パフォーマンスへの要求などにより、透明度は引き続き高まっていくとしている。

#### (アジア太平洋地域の特徴)

- ・ 東京と上海の比較では、5つのサブ・インデックスのうち4つ（パフォーマンス測定、上場法人のガバナンス、規制と法制度、取引プロセス）では日本が上海を上回っているが、残りの「市場ファンダメンタルズ」では、上海の方が上回っている。これは個別不動産の売買・賃貸の取引データの開示状況について日本が劣っているということが要因。

#### (日本における透明度)

- ・ 日本の透明度は2014年の全校調査の26位から7位順位が上がり19位へ上昇した。これは透明度「中高」のグループに属する。
- ・ 我が国市場へ様々な投資家が参入し、情報開示を求めたことが透明度上昇の一つの要因であると考えられる。また、J-REITはもともと透明度が高いが、それがヘルスケア施設などへ広がっていることも貢献したと考えられる。
- ・ 日本の透明度を高めるために改善すべき項目は、「市場ファンダメンタルズのデータ」、「テクノロジー」、「価格情報の開示」、「サステナビリティ」、「テナントサービス」、「規制・監督」の6つがある。このうち「価格情報の開示」に関しては、一つのアイデアとしては、登記簿への価格の記載がある。台湾では既に取り組みまれており、台湾の透明度は向上した。共益費、借地借家などについて行政が取り組むことで透明性が向上できると考える。

- ・ 市場ファンダメンタルズの都市別ランキングでは、東京は 58 位、大阪は 84 位と出遅れている。オフィス以外のセクターのデータの充実、東京・大阪以外の都市との格差縮小も課題である。
- ・ 例えば、英仏では全て取引情報はオープン、誰もがアクセス可能となっている。台湾でもオープン化が進んでいる。ドバイでも国が開示を進めている。
- ・ 日本の商習慣では、特に共益費について指摘がある。多くの透明度「高」の国では内容が開示されている。テナントを誘致するためには内容の開示が必要である。また、借地借家法については、テナントが過度に守られているため、賃料の上昇期待が見えないという不透明さがキャッシュフロー算定を困難にしており、妨げとなっている。

## 2. RICS 駐日代表 小嶋肇氏の説明内容は以下の通り。

### ロイヤル・チャータード・サーベイヤーズ協会 (RICS) の活動について (RICS の活動について)

- ・ ロイヤル・チャータード・サーベイヤーズ協会 (以下「RICS」と略す。) が策定した「RICS Futures : Our Changing World」は、RICS の近未来予測報告書である。報告書は 74 ページだが、23 ページダイジェスト版もあり、いずれも RICS のサイトからダウンロードできる。2015 年 4 月に公表され、我が国では 2017 年 2 月に一般公開を予定している。
- ・ 報告書では、8 つの主要動向として、「大規模な都市化の進行」、「経済力のシフト」、「中産階級の飛躍的課題」、「投資先としての不動産の認知度の向上」、「格差の拡大」、「資源の枯渇と持続性」、「国境を越えた組織の統合と職住環境の大幅な変化」、「データとテクノロジーの飛躍的な革新」を取り上げている。
- ・ また、「次世代の人材の獲得」、「高い倫理観を持ったビジネスの遂行」、「新たなテクノロジーの積極的な導入」、「優れた持続可能な都市の構築」、「新たなビジネスチャンスの獲得」、「より強固なリーダーの育成」の 6 つの領域で提言をとりまとめている。
- ・ RICS は 150 年近くにわたり活動しており、また、グローバルに活動を展開している、英連邦だけではなく、米国などとも連携している。アジアでも活動が広がっている。
- ・ プロフェッショナルの質を高めるためグローバルな基準作りを行っており、マニュアル類も充実している。不動産鑑定分野だけではなく、不動産や建設に関わる様々な分野にわたっている。
- ・ RICS で一番大切にしているのは、倫理 (ethics) である。日本国内では性善説に立っており、倫理は維持されていると思われがちだが、海外で仕事をするときには重要になる。RICS が中心的な立場で国際的な統一基準の策定や普及を行っており、信頼できるブランドを提供していると自負している。

### (国際基準策定の最近の取り組みについて)

- ・ 国際基準策定の最近の取り組みについて紹介する。まず、IVS (国際評価基準) があり、動産を含め諸々の資産評価のための基準を既に策定している。

- IPMS(国際不動産面積測定基準)は、国内ではビル協と鑑定士協会が日本語訳を作り、インターネットで公開し、ダウンロードできるようになっている。現時点ではオフィスビルを対象とした測定基準ではあるが、今後は住宅、商業施設(店舗)、物流などの分野でも測定基準の策定が進む予定である。
- ICMS(国際建築コスト基準)は、現在準備委員会によって作成された草案について一般からの意見聴取中であり、来年には策定される予定である。
- IES(国際倫理基準)は、同じく別の準備委員会によって草案が策定されており、今後一般からの意見聴取を行う予定である。
- FRS(国際会計基準)導入のためにはIVSが必要であり、そのためにはIPMSが必要となるという関係であり、(スライドのように)ピラミッド構造に例えられるが、IPMSの普及が急務と考えている。
- 貸付面積に何を入れるのか入れないかで世界中で最大24%の開差が生じるといわれている。世界共通の「測り方」であれば、紛争の防止、透明性の向上にもつながる。IPMS導入により、特に外国企業との意思の疎通を向上し円滑なテナント誘致にも繋がると期待されている。
- また、米国では、資本市場監督官庁(SEC)からの要請により進展している事業評価統一基準策定にRICSとしても協力して取り組んでいる。このような米国での動きは早晩日本にも影響があるだろうと考えている。

### 3. 研究会主査 日本大学経済学部教授・日米不動産協力機構代表理事中川雅之氏の説明内容は以下の通り。

#### 本研究会のまとめについて

- 透明度についてはJLLの調査がデファクトスタンダードとなっているが、より広い概念としてはMaturityというものもある。
- そもそもなぜグローバル化しなければならないのか、改めて整理しておくことが必要ではないか。
- 行政への提案はいろいろとあるが、実施するためにはコストを伴うので、何がベネフィットになるのかを併せて分析することが必要である。
- 例えば、ファンダメンタルズ情報の充実のため、不動産登記に価格情報を掲載するということは過去から議論はあるが、導入のハードルは高いようである。企業間で価格情報の交換の場を設けているというフランスでのイモネットなどの事例のように、相互企業間で取り組む、業界の統一基準を促すという方法がむしろハードルが低いかもしれない。

以上