

不動産政策学の体系化・不動産政策研究の具体化を目指した 4つの不動産政策研究会の開催について

不動産取引法務研究会、不動産経済分析研究会、不動産再生研究会、
海外不動産取引研究会の4つの自主研究会の開催・情報交換を通じた研究内容の充実

研究理事・調査研究部長 小林 正典

1. はじめに

これまで、不動産適正取引推進機構では、平成21年度以降、不動産取引法務研究会、不動産経済分析研究会、不動産再生研究会、海外不動産取引研究会の4つの不動産政策研究会を内々に開催し有識者からのヒアリング等を通じた自主研究を行って参りました。

人口減少、超高齢化社会、国際化の進展等を踏まえて、不動産市場における複雑化する様々な政策課題に対応し、持続可能な不動産市場の形成を実現するためには、今後、学際的・総合的な視点による不動産政策の体系化と将来必要となる制度設計に向けた産学連携による研究が必要であると考えており、全国の宅地建物取引業に関わる事業者、関係団体の皆様にも共有させていただきながら、調査研究を進めてまいりたいと考えています。

そのため、これまで実施してきた有識者からのヒアリング結果等も踏まえて、4つの研究会ごとに、今後研究すべきテーマや政策課題の設定を行うために、最新の研究内容や市場動向の共有を行うほか、大学研究者、民間事業者、関係団体等との連携により、今後の政策展開・制度的見直しの方向性の整理を行うことを目的として、4つの不動産政策に関する研究会をスタートすることとしました。

今後は、今年度末から来年度当初にかけて、

4つの研究会ごとに政策課題と来年度の研究テーマを整理・公表し、不動産政策学の体系化、不動産政策研究の具体化につなげていくことを目標として調査研究を展開していきますので、当機構ホームページ上の「不動産政策研究」に関する情報にも今後ご注目下さい。
http://www.retio.or.jp/research/kenkyu_top.html

2. 不動産取引法務研究会について

近年、従来型の一般的な土地・建物に関する瑕疵（物理的な瑕疵、権利の瑕疵）、虚偽の告知・説明、説明義務違反、公序良俗違反等の不動産取引上の問題に関する相談・紛争案件に加えて、現代型リスクに関するトラブル（例えば、工場跡地等の土壤汚染や東日本大震災の影響で多大な被害をもたらした液状化現象等の土地に潜むリスクのトラブル、宅地建物取引における物件調査では把握しきれないリスクに関する調査義務違反、瑕疵担保責任等のトラブル）が増加しており、判例の検証と併せて、これらの不動産取引における法的課題を把握し、今後の政策立案、制度設計に活かしていくことが重要になっています。

また、近年、政府においても中古住宅市場の活性化、マンション・団地等の大規模既存ストックの建替え・再生を推進することが示されている中で、不動産の既存ストックの活

用・取引をめぐる法律的な諸問題等についても検証しながら、政策の実効性を高めるための方策を改めて検討していくことが求められると考えられます。

このため、不動産取引法務研究会を開催し、不動産取引法務に関する有識者からのヒアリング・判例の検証等を通じて、安全・安心な不動産取引の確保、不動産市場の活性化を妨げる政策課題、改善策、研究テーマについて把握し、今後の研究につなげていくこととします。なお、本研究会は、慶應義塾大学大学院法務研究科松尾弘教授に主査としてご指導いただくこととしており、今年度第一回の不動産取引法務研究会は、昨年12月9日に開催されました。今年度末に研究会報告書の取りまとめ、公表を行う予定です。

3. 不動産経済分析研究会について

2007年のサブプライムローン問題、2008年のリーマン・ショック等、欧米諸国での不動産バブルは、長期の経済停滞に大きな影響を及ぼしましたが、この経験から、金融政策やマクロ経済政策の適切な運営のためには、不動産の取引価格の動向を迅速かつ的確に把握することが必要であるという認識が各国において共有されています。

こうしたことから、2009年にIMF（国際通貨基金）等からG20諸国に対して、不動産価格指数（住宅）を公表するよう勧告が出され、IMFやEurostat（欧州委員会統計局）を中心とする多数の国際機関や日本を含む各国の有識者が協力し、2011年5月に不動産価格指数（住宅）の作成に関する国際指針（Handbook on Residential Property Price Indices）が作成されています。

これを受けて、我が国においても関係省庁と連携した国際指針に基づく不動産価格指数

（住宅）の開発、本格運用が行われています。一方で、我が国の不動産市場の透明性、投資環境の充実に関する政策課題について様々な指摘が行われているのも事実です。

このため、不動産経済分析研究会を開催し、不動産経済分析に関する有識者からのヒアリングを通じて、安全な不動産取引の確保、不動産市場の安定を妨げる政策課題、改善策、研究テーマについて把握し、今後の研究につなげていくこととします。なお、本研究会はシンガポール国立大学不動産研究センター清水千弘教授に主査としてご指導いただいております。今年度第一回不動産経済分析研究会では、不動産経済分析の専門家・研究者を招いて昨年11月4日に開催し、本年1月26日の開催を予定しています。議事概要、ゲストの資料も公表しておりますので今後もホームページなどでご注目下さい。

4. 不動産再生研究会について

我が国は成熟社会を迎える中、約2500兆円もの不動産ストックを有しておりますが、その有効活用、特に耐震性に劣る建築物の建替え・改修や、高齢者人口の急激な増加に対応した高齢者向け住宅の整備、地方の老朽施設の再生等、老朽化・遊休化した不動産の再生が喫緊の課題となっています。

しかしながら、駅近の低未利用地の再開発や老朽化した建築物の建替え、改修に代表される不動産再生事業は、多額の先行資金が必要となり、テナント退去等のリスクも大きく、新規開発に比べ手間がかかり、既存のデベロッパー等が参入しにくい分野でもあります。

一方、改正耐震改修促進法施行、改正不動産特定共同事業法施行、耐震・環境不動産官民ファンドの発足、地方公共団体における公共施設等総合管理計画の実施等、不動産再生

を進める各種施策が展開されておりますし、買取再販事業、分譲マンション建替え事業等不動産再生ビジネスに参入する事業者も拡大し始めています。

このため、本研究会を開催し、不動産再生に関する有識者からのヒアリングを通じて、安全な不動産取引確保、不動産再生市場の整備における政策課題、改善策等について整理し、今後の研究につなげていくこととします。

なお、不動産再生研究会は、早稲田大学大学院ファイナンス研究科川口有一郎教授に主査としてご指導いただきながら、今年度第一回不動産再生研究会を昨年12月7日に開催したところです。公的不動産（PRE）・企業保有不動産（CRE）の再生・活用を推進する方策、団地・マンションの再生・建替え、まちなかの空き家・空きビル等の不動産ストック再生市場を拡大するための政策提言ができるよう研究会を進めて参りたいと考えています。

5. 海外不動産取引研究会について

我が国の不動産市場は本格的なグローバル化が進展しつつあり、また同時に、人口減少、超高齢化の影響等が顕在化しつつある中で、オフィス・住宅等の新たな需要を獲得するため、海外の需要・成長力を取り込むことが求められています。

一方で、日本市場の不動産取引のプレイヤーが、グローバル市場に参加する上で必要となる知識・経験・ノウハウ等の蓄積、共有が未だに不十分であり、さらに、日本企業がアウトバウンド・インバウンド投資の展開を図る時に求められる日本と諸外国の不動産取引制度や商慣行の違いへの対応も今後益々重要になってくるものと思われます。

このため、本研究会を開催し、海外不動産取引に関する有識者からのヒアリングを通じ

て、特に国際取引が増加しつつあるアジア太平洋地域を中心に、欧米、アジア、中東諸国の不動産取引制度（業規制、資格、教育制度、不動産契約、資金調達・住宅金融、保険、税制、都市計画・建築・土地利用規制、紛争処理機関、行政窓口、市場規模、事業者数、関係団体等）の実態・課題の把握のほか、国際不動産取引における現場の実態等について整理し、国際不動産取引における政策課題、改善策等をまとめて、今後の研究につなげていくこととしています。

なお、本研究会は、日本大学経済学部中川雅之教授に主査としてご指導いただき、毎回国際不動産ビジネス最前線の担当者、専門家を招いて情報交換を行うとともに、諸外国の海外不動産取引制度についても調査します。来年は、海外不動産取引ガイドライン（仮称）とも呼べる諸外国の不動産取引に関する基本情報のほか、それぞれの国・地域の市場動向、不動産取引の留意点・関係機関等が網羅的に把握できる成果物の取りまとめを予定しております。今年度第一回海外不動産取引研究会は昨年12月16日に開催し、本年1月15日にも国際不動産市場の専門家を招いての研究を続けます。グローバル化時代の政策課題について不動産関係事業者の皆様と共有できる場を共に創っていきたいと考えております。

6. 最後に

当機構は、人口減少、超高齢化社会、国際化の進展等を踏まえた不動産市場の様々な政策課題に対応し、持続的に発展可能な不動産市場の形成を実現するための新たな学術知の体系、すなわち不動産政策学の体系化、確立を目指しています。これまで不動産取引に関する判例研究を中心とした調査研究を展開して参りましたが、将来的には、総合的・学際

的な不動産政策の研究拠点を不動産関連の研究者、民間事業者、関係省庁・公共団体との連携により整備することを目標としています。今回、新たにスタートしました4つの不動産政策研究会をベースに、不動産開発、管理、流通、投資、評価、経済分析等に関わる国内外の研究者・事業者とともに、質の高い研究・教育環境を提供することにより、本拠点で連携・共同研究した研究者・実務家が将来の不動産市場の活性化、良好な都市空間・住環境の整備・発展に貢献していくことを目的として取り組んで参りたいと思います。

今後も、皆様のご指導とご協力をどうぞ宜しくお願い申し上げます。

(以上)