

国際的な不動産政策研究の動向

国際不動産学会の枠組みと国際的な不動産研究拠点の動向

研究理事・調査研究部長 小林 正典

1. はじめに

我が国は生産年齢人口の減少、これまでどの国も経験しなかった超高齢化が進んでおり、この影響は不動産市場においても、都市・地方の市場の二極化への対応、ストックの有効活用の必要性、持続可能な社会の確立など経済・産業・文化の幅広い領域で相互に関連する複雑な課題を提起している。また、グローバル化により、国際競争力の強化、従来型の事業展開やビジネスモデルの見直しを迫られるだけでなく、国内外で不動産取引の安全の確保・円滑化に対する要請が高まっている一方、不動産市場の構造的変化をチャンスと捉え、将来に向けて、不動産業界におけるこれまでにない新しい雇用や産業の誕生に対する期待も高まっている。

こうした課題に対応するためには、個人・企業の活動や事業展開の変化と市場の国際化に応じた新たな価値観の創造と社会システムの抜本的見直しが必要であり、不動産政策研究の充実と21世紀の不動産市場の未来を担う研究者、リーダーの育成が期待されている。

不動産市場における広範で複雑な課題を解決するためには、法学、経済学、工学、建築学、国際関係論等を包括する新しい学問体系を築くことが求められる。そのような総合的学問体系である不動産政策研究が世界各国で

どのように展開されているのか、国際学会や研究機関の研究活動等の動きを整理する。

2. 国際不動産学会の動向

(1) IRES : International Real Estate Society (国際不動産学会)

国際不動産学会 (IRES) は各地域の国際不動産学会連盟として1993年に設立されて25年が経過しようとしている。IRESの目的は、国際的な不動産関係の研究・教育の協働・連携の促進、国際的な共通課題の不動産研究、研究者の国際間交流、不動産政策研究、不動産教育プログラムの確立と発展にある。2014年戦略プランでグローバルな不動産研究・教育における連携・協働を促進していくこと、会員へのサービス・リーダーシップをミッションとして各国・地域における不動産政策分野の研究の活性化を支援している。

IRES発足の背景は、1992年サンディエゴにおける後述するアメリカ不動産学会の国際委員会初会合の開催直後に数名の学会所属教授らによって、その理念や構想が提唱された。1993年フロリダ州キーウエストでの会合においてIRES理事会設立が認められた。学会のガバナンス・体制はアメリカ不動産学会が参考とされ、ヨーロッパ不動産学会の設立と共にIRESの設立が正式に決められた。1994年にカリフォルニア州サンタバーバラにて初

の理事会が開催され、1995年6月にスウェーデンのストックホルムにおいて第一回の国際不動産学会の大会が開催され、その後は姉妹提携する各国地域の学会が持ち回りで会議を開催している。

(2) AREUEA : The American Real Estate and Urban Economics Association (米国不動産都市経済学会)

米国不動産都市経済学会 (AREUEA) は1964年シカゴでの社会科学協会総会で発足された。その後AREUEAは不動産開発、都市計画・経済分野の情報分析のニーズから各会員の議論の場として発展した。その後も都市経済、不動産政策の課題に関心のある政府機関関係者、大学の研究者、実務家が情報収集・意見交換の活動を続けている。

AREUEAは、約55年もの歴史の中で、不動産研究、都市経済学研究の世界のリーダー的存在として研究の質的な発展に貢献している。

中でも不動産経済 (Real Estate Economics : REE) は、1973年に世界で最初に発刊された不動産政策課題にフォーカスした研究ジャーナルとして位置付けられており、以後様々な不動産市場の課題を分析している。このジャーナルは研究者と業界有識者とのコミュニケーションの充実を推進している。REEは、世界の8,000もの大学、金融機関、経済学研究者、図書館等で購読されてそのネットワークは世界に拡大し続けている。

(3) ARES : American Real Estate Society (アメリカ不動産学会)

アメリカ不動産学会 (ARES) は不動産関連研究者のリーダーが集まる学会として1985年に設立された。会員の多くは大学の研究者と実務家で、米国内と国際会員で成り立って

いる。不動産政策の政策判断につなげる知識や不動産市場を機能させるために必要となる情報・知識を普及する活動を展開することが当初の目的とされた。Journal of Real Estate Practice and Education, Journal of Real Estate Research, Journal of Housing Research, International Real Estate Review等の購読が可能となっている。

ARESは世界の不動産政策研究をリードしており、25年に渡って世界中の政府関係機関、学者・研究者に影響を与えている。ARESは、約1,400人の職員・会員により運営されており、20人の部課長、15人のスタッフ、24人の任命委員、3人の国際理事会理事、そして14もの委員会での活動により支えられている。姉妹提携のある他の国・地域の学会3000人超のメンバーと連携しながら、不動産政策研究・教育水準の向上に寄与している。

(4) PRRES : Pacific-Rim Real Estate Society (環太平洋不動産学会)

環太平洋不動産学会 (PRRES) は1993年に設立されている。環太平洋地域の不動産研究者、不動産教育関係者、実務家に連携・共同研究の場を提供する組織となっている。豪州、ニュージーランド、ギニア、香港、タイ、中国、シンガポール、インドネシア、マレーシア、韓国、フィジー等各国の約130以上の会員が参加している。

PRRESの会員は、ARES等の他の国際学会との連携によって国際的な不動産政策研究を展開しており、アジア太平洋地域での不動産政策研究の活性化を促している。

(5) ERES : European Real Estate Society (ヨーロッパ不動産学会)

ヨーロッパ不動産学会 (ERES) は1994年に設立されている。欧州の不動産関連の研究

者と実務家らによる構造的・恒久的なネットワークの場を創ることが設立当初の目的とされた。欧州の不動産関連研究者や実務家に対し年次総会、出版物、データの提供を通じて、欧州における不動産関連政策研究の発展に貢献している。

The Journal of European Real Estate ResearchがERESの協力によって会員に提供されており、その内容は欧州各国の不動産政策に影響を与えている。

ERESは完全に非営利組織であり、不動産関連の学者、研究者、業界関係者との連携による不動産研究を推奨している。また、不動産、土地分野等の研究者との情報交換を促進し、コミュニケーションを活性化している。また、欧州の不動産関係の学者のみならず実務家との共同セミナー等のイベントを数多く開催しており、それにより不動産政策の質的な向上を目指している。

(6) AsRES : Asian Real Estate Society (アジア不動産学会)

アジア不動産学会 (AsRES) は1996年に設立されたアジア地域の国際的な不動産研究学会である。アジアにおける不動産関連の知識を共有する目的で設立された組織で、アジアの不動産市場を学びたい者に学習の場を提供し、アジアの不動産研究・教育関係、不動産事業者の交流の場を作っている。60名のメンバーからスタートし、その会員規模は急増している。香港、台湾、ハワイ、北京、東京、ソウル等でこれまで学会の大会が開催されており、毎年、年次総会開催により、アジア地域の国際的な不動産研究の発展に貢献をしている。2000年の北京での年次総会では、500名を超える参加者が256の論文を発表する等、世界の不動産政策研究の学会では最大規模の大会になってきている。1998年には、AsRES

は初の公式Journal (International Real Estate Review) を発刊している。

(7) AfRES: African Real Estate Society (アフリカ不動産学会)

アフリカ不動産学会 (AfRES) は国際不動産学会系列五番目の学会として1997年に設立されている。アフリカの不動産関連研究者、実務家とのネットワークの場を提供する。America (ARES)、Asia (AsRES)、Europe (ERES)、the Pacific Rim (PRRES)、Latin America (LaRES) の学会とは姉妹関係にあり、交流を行っている。

(8) Larsen : Latin American Real Estate Society (ラテンアメリカ不動産学会)

ラテンアメリカ不動産学会 (LARES) は2000年に設立されている。不動産研究者、不動産関連実務家の情報や知識を共有するため、出版物や会議の場を提供。南米地域における不動産関連研究のコミュニティづくりを展開している。不動産市場分析、不動産取引法務、不動産会社の課題、不動産開発アセスメント、都市開発、不動産金融、プロジェクト・マネジメント、国際的な不動産取引、環境不動産、研究手法の教育等に重点が置かれている。

(9) MENARES : Middle East North African Real Estate Society (中東北アフリカ不動産学会)

中東北アフリカ不動産学会 (MENARES) は2004年に設立されている。UAE・ドバイ不動産規制庁幹部らを中心に中東関係者で発足したのが特徴である。2009年に北アフリカの不動産研究・教育関係者も会員とする組織拡充を経て、ウェブサイトの構築・ジャーナル出版・セミナー開催等を実施している。

3. 米国内の不動産研究拠点

米国における不動産研究拠点は主に不動産業界、各大学の卒業生が主なスポンサーとな

【表1】米国における不動産研究拠点

Name	University
Guthrie Center for Real Estate Research	Northwestern University
Center for Urban Real Estate (CURE)	Columbia University
Real Estate Academic Initiative	Harvard University
MIT Center for Real Estate	MIT
Fisher Center for Real Estate & Urban Economics	University of California, Berkeley
The Center for Real Estate and Finance (CREF)	Cornell University
Center for Real Estate Entrepreneurship	George Mason University
The Richard H. Pennell Center for Real Estate	Clemson University
NYU Schack Center for Sustainable Built Environment, NYU Schack REIT Center, NYU Stern Center for Real Estate Finance Research	New York University
The Graaskamp Center for Real Estate	University of Wisconsin-Madison
Lusk Center for Real Estate	University of Southern California
Burnham-Moores Center for Real Estate	University of San Diego
Colvin Institute of Real Estate Development	University of Maryland
Runstad Center for Real Estate Studies	University of Washington
The Center for Real Estate Education and Research	Florida State University
Bergstrom Center for Real Estate Studies	University of Florida

って形成されている各大学の不動産研究機関が中心的な役割を果たしている。不動産市場分析、法規制、不動産投資スキーム等の研究が行われている。各研究拠点では学者のアドバイスのもと様々な研究が展開され、研究拠点での学生、行政、業界関係者の共同研究による理論と実務との情報交換により、新たなイノベーション創出の場として機能している。

不動産関係の知識の共有、理論と実務とのギャップの理解は不動産政策研究の発展に不可欠な要素と考えられている。

表中の大学が、全米において関係者に浸透している主な不動産研究拠点である（表1参照）。これで全てではないが、卒業生や業界関係者による寄付、研究資金の確保・支援が上手く展開され、様々な不動産市場分析や研究の質的向上により、研究成果が出始めているところである。

4. 米国大学院の不動産教育研究

米国の大学院レベルにおける不動産教育は、総合的な不動産学の学位（Master of Real Estate等）が付与されるだけのレベルの総合的な教育カリキュラムがどの大学院でも体系化されており、不動産投資、市場分析、契約、意思決定手法論、不動産開発、建設市場、デザイン基礎、不動産管理、アセットマネジメント等のプログラムが充実している。

大学院によっては、ワークショップによる具体的なプロジェクトへの参画を義務付けてより実務的な研究、政策提言、インターンシップ等が行われるようになってきている。

5. 米国の不動産教育研究の歴史

歴史的に、米国の不動産教育は、ビジネス、建築、都市計画の領域ではマイナーな教育分

野であった。しかし、ビジネススクールにおける不動産教育水準の問題、MBA卒業生の不動産ビジネスにおける体系的な知識不足、不動産ビジネスの理論と事業プロセスの重要性が指摘され始め、またこの数十年における米国社会での不動産業界の地位の飛躍的な向上と各大学の研究拠点の形成が、不動産教育レベルの質的改善の必要性についてのコンセンサスにつながっていった。

1967年にニューヨーク大学のThe NYU Schack Institute of Real Estate（シャック不動産研究所）が初めて体系的な一年・二年の不動産教育コースを開始してから、1983年にはマサチューセッツ工科大学（MIT）のCenter for Real Estateがこれに続き、Harvard University（1983）、Texas A&M University（1984）、Columbia University（1985）、The University of Southern California（1986）、Johns Hopkins University（1989）、Cornell University（1996）等が単独の不動産教育課程を導入していった。1990年代に特に不動産教育への関心が高まり多くの学生が集まって教育が盛んにおこなわれたが、2008年のリーマンショックを契機とした不動産市場の停滞は多少の影響を与えたが、それでも2000年代後半も各大学のMBAプログラムに不動産教育は展開され続けている。

6. 代表的な他国の不動産研究拠点

(1) シンガポール国立大学（National University of Singapore : NUS）は1905年に設立されたシンガポールの総合大学で、アジアで最も高い評価を受けており、東南アジア諸国、中国、欧米、アフリカなど100ヶ国以上から留学生を迎え、非常に国際色豊かな大学として成長を続けている。11の学部とスク

ール、研究所、図書館、学生寮、食堂、病院、プールなどのレクリエーション施設などの建物が広大な敷地内に集まる。多くの卒業生がシンガポール政府、金融セクター、グローバル企業に就職する。アメリカのコロンビア大学、英国のロンドン・スクール・オブ・エコノミクス、フランスのパリ政治学院の三大学とともに、グローバル・パブリック・ポリシー・ネットワーク（GPPN）を形成しており、大学間では、行政修士（MPA）のデュアル・ディグリー（ダブル・ディグリー）制度がある。また、2009年11月に東京大学公共政策大学院との間でダブル・ディグリー制度の導入に関する覚書を締結した。不動産研究所（IRES : Institute of Real Estate Studies）は国際的なトップレベルの研究拠点として名高く、国際的な不動産研究を続けている。

(2) 香港大学（The University of Hong Kong : HKU）は、中国の公立大学である。1911年に設置され、香港島西部にメインキャンパスを有し、新界にも研究所がある。名誉総長は行政長官が務め、行政長官が欠けたときは行政長官代行が名誉総長代行を兼ねる。大学の略称は港大で、香港最古の大学として、世界大学ランキングでも上位にある。慶應義塾大学と韓国の延世大学の3大学合同で東アジア研究プログラム（Three-Campus Comparative East Asian Studies Program）を行っているほか、不動産研究にも熱心に取り組んでいる。

(3) レディング大学（英国）は、1892年にオックスフォード大学のカレッジの一部として設立された。1926年に独立した教育機関となり、現在のUniversity of Readingとなり、2011年のthe Times Higher Education World University Rankingsによれば研究型の大学

としてイギリス国内でトップ10にランクインし、研究の質が高く評価されている大学である。レディング大学には約17000人の学生が在籍し、そのうちのおよそ15%は140ヶ国以上からやってきた留学生で国際色豊かな大学として有名である。不動産研究拠点としても有名で、Henley Business SchoolにはReal Estate & Planningのスクールが置かれ、学際的・国際的な不動産研究が展開されている。2018年にヨーロッパ不動産学会（ERES）の25周年を記念する学会の年次大会がこのレディング大学で開催される予定（2018年6月）で、英国のみならず、欧州の代表的な不動産研究拠点になりつつある。

7. おわりに

不動産政策研究の確立と体系化のためには、不動産市場の様々な諸課題に対して有効にかつ柔軟に取り組めるよう、学際的なチームで研究プロジェクトに取り組む必要がある。そのためには、不動産市場における重要な課題に対して産学官の知を結集して取り組み、いまだ形成期にある不動産政策学を確立するとともに、エビデンス・ベースの政策・施策提言、世界トップ水準の不動産政策研究・不動産政策教育を進めていくことが期待される。

例えば、金融教育研究の領域では、既に、東京大学金融教育研究センター（Center for Advanced Research in Finance, CARF）が金融研究・教育のアジアにおける世界的拠点となることを目的に、2005年4月東京大学に設置されている。CARFは、2005年4月に開設された大学院経済学研究科金融システム専攻、2007年4月開設の経済学部金融学科と一体となり、世界トップ水準の金融研究・金融教育を進め、21世紀の金融を担う研究者・リ

ーダー育成を行っている。文部科学省から産学連携施設に認定され、運営資金は政府支出のほか、産業界・金融界からの支援を受けて賄われている。

金融システム研究のアジアにおける最高・最大の拠点となることを使命として、①世界から第一線の研究者を招聘して、金融経済学の先端理論研究を推進、②質・量ともに充実した金融データセンターを構築し、アジアの金融・資本市場に関する実証研究を推進、③アジア経済のバランスのとれた発展を支援するために、日本型金融システムの成功・失敗の経験を理論・実証の両面から分析し、健全な経済発展のためにあるべき金融システムのデザインや政策提言、④産業界・金融界と連携して研究開発を行い、最先端の資金運用・資金調達・リスク管理手法の開発を行い、21世紀の金融を担う研究者、リーダーの育成を行っており、参考となる。

不動産市場の政策課題の複雑化・国際化はグローバルな現象であり、これまで通りの国内の政策課題に取り組むとともに、今後、不動産研究の先進国である米国、英国、環太平洋の不動産研究拠点と積極的にネットワークを築きながら研究・教育活動を展開していくことが将来的に求められるようになると思われる。

（参考文献）

世界不動産学会の歴史と近年の展開（2014）

http://www.iresnet.net/IRES_MONOG/IRES20_year.pdf

国際不動産ジャーナル

<http://www.iresnet.net/journals.htm>