

不動産学の近未来

明海大学不動産学部 助教授 中 城 康 彦

第 1 章 不動産学の現状

わが国における不動産学の歴史は 15 年程度とかならずしも古いものではない。不動産学を研究と教育に分けて考えるならば、前者には、1984 年 11 月の日本不動産学会の設立が、後者には 1992 年の明海大学不動産学部の誕生が大きな軌跡として挙げられよう。

不動産学に関する研究

日本不動産学会はその設立趣意書で以下の様にその理念を掲げている。

今日重要な社会問題となっております住宅問題、土地問題、交通問題、環境問題等の諸問題は、いずれも不動産の利用や配置の効率化や適正化という共通項を有するものであり、これを解決するためには不動産の利用や配置をめぐる諸現象に関する科学的知見を基盤としなければならないことは明白であります。不動産の利用や配置をめぐる諸現象の解明に関わる学問領域は、法律学、経済学、商学、社会学、会計学、心理学、都市工学、建築学、土木工学、地理学等極めて多岐にわたっております。従来、これらの個々の領域において、不動産の利用や配置をめぐる諸現象について個別の研究や教育が行われてきましたが、学際的領域の問題に個別領域の知見で対応すれば、諸現象の真の解明は困難となるのは当然であります。このような現状を打破し、不動産の利用や配置をめぐる諸現象を真に解明するためには、不動産に関する学際的な研究や教育の推進を図ることが重要であります。（中略）ここに、不動産に関する学問の発展を図り、学術の進歩発展と国民生活の向上に寄与することを目的として、「日本不動産学会」の創設をしようというものであります。

日本不動産学会は、正会員約 1,200 人、特別会員約 200 社を擁し、春と秋に総会及び大会を開催するほか随時公開のシンポジウムや講演会を開催しており、近く社団法人化が予定されている。日本不動産学会所属の学者・研究者は、法律学、政治学、経済学、商学、会計学、社会学、歴史学、心理学、地理学、情報処理学、都市工学、建築学、土木学、農学、林学と広範囲に及び、社会科学、自然科学の別を問わず、わが国の学問の主要な分野を網羅しているといつてよい。

ところで、日本不動産学会は地価バブルに先立ち設立されたが、その後の地価バブルの発生と崩壊は、不動産研究にも少なからず影響をおよぼした。学会創立 10 周年の講演で、当時の稲

本会長は、「バブル現象はこの国とその国際的な環境における金融、証券、為替市場の異常が生み出したもの、いわば外部から土地投機を惹起し、不動産市場に激変をもたらしたがゆえに生じたものだ」とした上で、「地価バブル現象は不動産に関する従来の枠組み、または認識の枠組みの外からやってきたものではありませんけれども、結果としては、不動産に関わるこれまでの制度を、政策、思想、学術の全般にわたって見直しを求めるものとなったといえます」と述べ（注1）、具体的には、「初めのうちは、借地借家法の改正問題など、土地利用制度と都市計画制度、つまり、不動産の利用と配置に関する二大テーマがほとんどを占めていたと思いますが、これに加えて、次の二つのテーマが学会の重要な関心事になったと思われます。一つは土地税制、もう一つは不動産取引金融であります。」と研究課題の変遷を指摘した。

日本不動産学会誌は通巻49号（1999年2月18日発行）において、「不動産証券化の現状と課題」を特集し、研究課題としての不動産投資・不動産金融の今日性を認知したが、これは、稲本の指摘には含まれておらず、その後新たな課題が急激にクローズアップされたことを示している。

不動産学に関する教育

わが国で唯一「不動産」を学部名称に使用する明海大学不動産学部は設立9年目を迎えた2000年春、カリキュラムの見直しを行った。従来の5コース制を4コース制とし、それぞれ資格取得との関連を深めたのが特徴（注2）である。4コースとは、「経営ビジネス専修コース」、「金融・鑑定専修コース」、「環境デザイン専修コース」および、「環境・情報専修コース」で、図表-1は、「金融・鑑定専修コース」の授業科目の配当を示したものである。なお、不動産学部は不動産学科の単科であるが、フレックスA（昼主コース）とフレックスB（夜主コース）とがあり、定員はそれぞれ235人、100人である。

図表-2はわが国の大学、および、不動産の研究・教育で著名な米国の大学のカリキュラムを比較したものである。なお、1999年那須大学に都市経済学部が創設され、都市問題の専門的な教育を開始した。

第2章 不動産の変容（IT時代の不動産）

不動産および不動産概念の変容が著しい。その背景として、2点を指摘することができる。1点は、地価バブルとその崩壊であり、他の1点は産業革命とも比せられる情報技術の急激な進展（情報改革）である。前者は、いわばわが国独自の地域的な環境変化であり、後者は、地球規模のグローバルな環境変化である。いずれも、重大な変化であるが、その両者が同時に進行していることが、より大規模な変化として知覚されている原因でもあろう。さらには、経済低迷から急速に回復した唯一超大国アメリカの直近の成功体験もこの変容を促している遠因と指摘することもできる。

地価バブルとその崩壊

経済の右上がり成長の終焉という基礎的条件はあったにせよ、地価バブルとその崩壊は土地神話を崩壊させ、土地概念を大きく変容させた。バブル前およびバブル期には、そのキャピタルゲインのゆえに資産として土地を保有することの優位性は他を圧倒していたといえた。バブル崩壊後10年間の地価の続落は一転、土地保有の危険性をいやがうえにも認識させた(注3)。この間、土地価格に左右されにくい事業手法としての土地信託制度の充実、定期借地権制度の創設、定期借家権制度の創設など、主として私法の分野で成果が認められる一方で、都市計画・建築基準関係を中心とする公法の分野では、課題の取り違えによる多くの理念亡き変更が見られ、今後課題を残した。換言すれば、公法分野のより大きな枠組みでの再編成が不動産学の将来的課題として指摘できる。

地価バブルとその崩壊を経て、土地は保有するものから利用するものへと変容したとはよく指摘されるところであるが、ここでは、土地は資産から資源へとその位置付けを変えたと言いたい。

IT 革新と不動産(業)

20世紀は工業化社会であった。消費は美徳とされ、大量生産大量消費が標榜された。わが国においては、20世紀後半は敗戦からの復活の半世紀であり、先進国のキャッチアップを国是として工業化に邁進し、世界史上でも稀有な復活をとげた。この間、人口は1.7倍に増加した。明治時代の電鉄会社による沿線開発をその揺籃期とするわが国の近代不動産業も再出発から再興を遂げ、社会的認知度を高めたといえるが、この時期、増大する総需要を受けて、主として量的増大への対処が優先的課題であったといえる。

現在の急速な情報技術の革新がもたらす社会経済の変容は18世紀末の産業革命にも相当する歴史上の事象として情報革命ともいわれ、来るべき21世紀は情報化社会とされる。時期を同じくして、わが国は人口の減少・高齢化を迎えようとしており、今後の不動産業は質的变化への対処が優先課題とされよう。いずれにせよ、わが国不動産業の現構造そのものをアンシャンレジームとしかねないほどの革新が進んでいるとの認識が必要であろう。

20世紀後半におけるわが国の不動産業は流通のうち媒介(売買仲介・賃貸仲介)を主業態としてきたといつてよい。不動性・個別性という不動産の宿命的属性のために、そしてまた、断片的・散発的な需要供給情報の不連続性のために、情報を仲立ちし、成約させることが不動産業者に求められた役割であった。不動産の相対的希少性、つまり、需要に対して供給物件が少ないことも重要な背景と指摘できよう。そこでは長らく、情報の独占こそが優位性を保持するための重要事であり、業として成立するためのキーワードであったと言える。

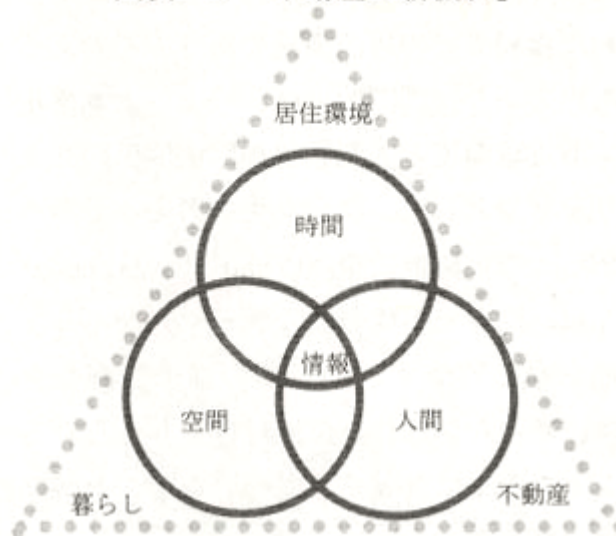
顧客の消費行動において、そして、扱う商品としての不動産価格において工業化社会の生産性向上の恩恵に浴しながら、提供するサービスにおいては、工業化社会の規範になじまない部

分として時代の先端とはやや距離をおいてきたのが 20 世紀後半の不動産の実態とすれば、情報化社会において情報伝達が質量ともに劇的に変化することは重要である。不動産の不動性・個別性、情報の断片性・散発性といった不動産のボトルネックを新たなテクノロジーで解決できるとすれば、その業態も当然に変化せざるを得ない。情報化社会の眼目が消費者の機会ロスの低減にあるとするならば、進んで需要サイド重視のシステムに変革を遂げることによってのみ、21 世紀において引き続き必要な業種として社会から認知を受けることが可能であろう。

消費者の機会ロスをなくすとの情報化社会の視点から、不動産においてもバーチャル店舗におけるネットショッピングが重要な手段となろう。バーチャル店舗においては、音声や動画といったビジュアル情報とともに、不動・個別・断片・散発した情報を新たな情報技術を用いることによって、可動化して集約し、よって消費者の情報ロスと時間ロスを低減する。つまり、情報伝達の効率化が第 1 のキーワードとなろう。

情報伝達の効率化によって、情報ロスを生じさせることでチャンスを得ていたビジネス規範は反転する。情報は広く消費者の入手可能なものとなる結果、情報仲介の役割は相対的に重要性を低下させ、消費者が入手した情報の信頼性の判定と消費者ニーズとの適性判定が重要性を高める。つまり、伝達情報の適性評価が第 2 のキーワードとなる。適性評価は、開発・投資・流通・管理といった不動産のあらゆる局面において、専門的ソリューションを提示できる程度の高さで求められることとなり、消費者の機会ロス発生させないための幾多の新業態が創出されよう。つまり、伝達情報の適性評価は、当事者の合意とともに止揚されていた従来の成功報酬型、媒介型のビジネスモデルを、専門的真理の開示まで行う手数料型、エージェント型のビジネスモデルに代えるものといえる。そこに創出される多くの新業態が個々に、そしてその総体が 21 世紀の不動産として認識されるようになるものと予測される。

図表-3 不動産に新機軸



IT 革新により、情報は時間と空間を越えて流動する。流動する情報が時間・空間・人間を融合させて 21 世紀の暮らしを演出することとなろう。暮らしとはいうまでもなく、居住環境であり、今日的には不動産と枠組みされることもある。不動産とはある時空を区切ってそこにあり、流動することのできないことをもってその最大の特徴とされてきたが、この根底が今後溶解する。今後の不動産（業）は、この時空の区切り方のいかんにより、その多様な展開があろう。ありていに言えば、不動産の四次元化であり、不動産は空間（注4）（学・業）と、時間（学・業）を新機軸として整理されることとなろう。一方で、ひきつづき人間（学・業）を切り口とした努力がなされることはいうまでもない。

第3章 不動産学の近未来

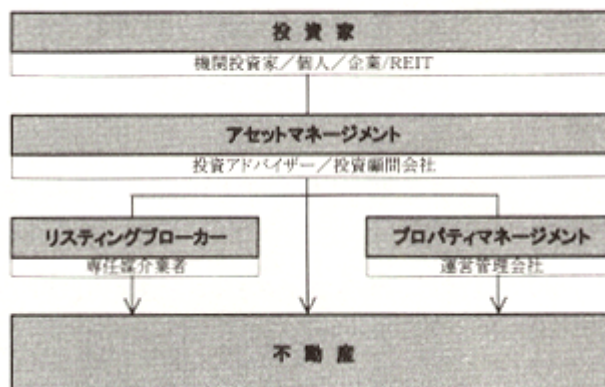
日本国民は熱しやすく醒めやすい国民といわれることがある。恵まれた気候と日常的な緊張を必要としない地理的条件によるところが大きいと思われ、このこと自体かけがえのない恩恵であった。ところで、この国民性は一方で、時間に対する執着を薄れさせる。いわく、水に流す、後の祭り、喉元過ぎれば…。

情報革新による時空の超越はしかしながら、地理的条件から恩恵を奪取しようとしている。島国でありながら日常的な緊張関係を余儀なくされ、従来必ずしも必要性が高くなかった、時間についての洞察力、分析力を高めざるを得ないこととなった。わが国の不動産学は当面の間、時間をキーワードに、投資、証券、金融を主たる課題として展開されるものと考え（注5）、不動産投資分析、リスクマネジメント、不動産投資インデックス、リアルオプションなどがそ

の例である。また、不動産投資市場を支える職能に関する研究・提言も重要なテーマとなろう。アセットマネジメント、プロパティマネジメントといったものがその例である。

不動産教育の現場においては、不動産投資の理論的習得とともに、アセットマネジメント、プロパティマネジメントなど、新たな職能を意識した人材を育成する必要がある。

図表－４ 不動産投資に関連する職能



アセットマネジメント（Asset Management）分野での教育内容は、米国の例では以下のようものがあげられる。

- Investment Analysis
- Risk Management
- Portfolio Financing
- Tax Planning
- PMC Supervision
- Portfolio Cash Management

プロパティマネジメント（Property Management）分野での教育内容は、米国の例では以下のようなものがあげられる。

- Marketing Building Space
- Tenant Relation
- Lease Negotiation
- Cash Activity
- Vendor Relation
- Maintenance Programs
- Energy Management

上記、いずれもわが国において早急を実施しなければならない内容であるが、その学問的レベル、不動産教育に対する国民的理解の普及度からして、当面は大学院において実施することが妥当であろう。

第4章 おわりに（不動産学の将来展望）

わが国における当面の2つの課題、バブルの清算および不動産投資市場の整備、がクリアされたあとの不動産学のキーワードは、居住環境にシフトしていくものと考えられる。国内的には、少子高齢化、場合によっては外国人労働者の受入れを背景とした、新たな局面での居住環境のあり方を考えるものであり、国際的には、いよいよ本格化する地球環境と人間居住の緊張関係の高まりを背景とした、環境共生を考えるものである。都市環境政策（Urban Environment Policy）などが代表的なテーマとなる。理念なく漂流するわが国の都市計画などは、新たな切り口と位置付けを与えられることで未来に貢献するものとなることが期待される。

居住環境に関する研究・教育をもって、不動産学と言い続けるかは自明ではない。むしろ、“不動産”という概念自体がすでに時代錯誤となるほどに進歩した今日の実態を考えれば、不動産学という枠組みでありつづけることは困難であるというべきかも知れない。金融・投資の面に振れすぎた不動産—金融としての不動産—への注目が資源としての利用・配置—環境としての不動産—に再び注がれるとき、より広範な人類への貢献が可能となるものであり、そのための礎として今日があると思いたい。

（注1）稲本洋之助「不動産学とは何か」日本不動産学会『日本不動産学会誌』1995.7VOL.10No.1.2 合併号 p.20

（注2）「経営ビジネスコース」は宅地建物取引主任者、「金融・鑑定コース」は不動産鑑定士、「環境デザインコース」は建築士（一級・二級）、「環境・情報コース」は測量士の取得が想定されている。

なお、文系の入試科目で建築士の認定を受けることは極めて稀なケースである。カリキュラム改編に際し、このような古典的な業種・資格を念頭においたものではなく、今日的・近未来的な課題への対応を試みるべきとの考え方もあった。

（注3）もっとも、その対応が十分であるかは別問題である。

（注4）連担建築物設計制度による容積移転、特例容積率適用区域制度による容積移転、都市施設の立体的計画決定など、公法と私法が統合されるべき先行事例がある。

（注5）いまだに終わらないバブルの清算のための方策についての研究は引続き大きな流れとして存在しよう。

図表-1 金融・鑑定専修コースの授業科目

(第三系列)

2009年度版(不食編-00)

授業科目の名称	必修 科目	単位数	配当年次				卒業要件単位数 (単位)
			1	2	3	4	
不動産学基礎演習	X	4	○				4
A							8
不動産民法	X	2	○	○			
財産法総論	X	2	○	○			
物権法	X	2	○	○			
担保物権法	X	2	○	○	○		
債権総論	X	2	○	○			
債権各論	X	2	○	○			
B							8
ミクロ経済学I	X	2	○	○			
マクロ経済学I	X	2	○	○			
ミクロ経済学II	X	2	○	○			
マクロ経済学II	X	2	○	○			
経営学総論	X	2	○	○			
C							6
簿記論	X	2	○	○			
建築一般概論	X	2	○	○			
建築設計論	X	2	○	○			
地区概論	X	2	○	○			
都市計画	X	2	○	○			
D							6
数値解析	X	2	○	○			
統計解析	X	2	○	○			
情報処理基礎演習	X	4	○	○			
憲法(総論)		2	○	○			
憲法(人権)		2	○	○			
都市法		2	○	○			
開発行政法	◎		○	○			
土地政策関係法		2	○	○			
不動産税法	◎		○	○			
環境法		2	○	○			
土地法制度		2	○	○			
比較不動産法		2	○	○			
家賃法		2	○	○			
相続法		2	○	○			
民法総論		2	○	○			
会社法		2	○	○			
民事訴訟法I		2	○	○			
民事訴訟法II		2	○	○			
不動産金融法	◎		○	○			
不動産契約法	◎		○	○			
債権総論	◎		○	○			
区分所有法		2	○	○			
土地経済学		2	○	○			
土地経済学各論		2	○	○			
都市経済学		2	○	○			
資産経済論	◎		○	○			
公共経済学		2	○	○			
経済政策論		2	○	○			
地域開発論		2	○	○			
地域政策論		2	○	○			
都市経営		2	○	○			
西洋土地経済史		2	○	○			
日本土地経済史		2	○	○			
不動産取引論	◎		○	○			
不動産市場論	◎		○	○			
不動産流通論		2	○	○			
不動産投資論	◎		○	○			
不動産経営計画	◎		○	○			
不動産金融論	◎		○	○			
不動産金融各論	A	◎	○	○			
不動産金融工学	A	◎	○	○			
財政論		2	○	○			
会計学		◎	○	○			
不動産会計論	◎		○	○			
不動産鑑定論	◎		○	○			
不動産鑑定各論	◎		○	○			
建築計画I		2	○	○			
建築計画II		2	○	○			
建築環境計画		2	○	○			
空間デザイン		2	○	○			
建築構造計画	A	2	○	○			
構造力学I	A	2	○	○			
構造力学II	A	2	○	○			

授業科目の名称	必修 科目	単位数	配当年次				卒業要件単位数 (単位)
			1	2	3	4	
建築材料学I	A	2	○	○	○		
建築材料学II	A	2	○	○	○		
建築設備	A	2	○	○	○		
建築施工	A	2	○	○	○		
建築史	A	2	○	○	○		
都市開発計画		2	○	○			
都市再開発計画		2	○	○			
不動産管理論		2	○	○			
集合住宅管理論		2	○	○			
区域不動産論		2	○	○			
プロジェクト管理論		2	○	○			
プロジェクト研究		2	○	○			
都市防災論		2	○	○			
宅地造成工学		2	○	○			
地域生活システム		2	○	○			
測量学		2	○	○			
応用測量学		2	○	○			
不動産登記法		2	○	○			
都市史		2	○	○			
地域社会論		2	○	○			
住宅政策論		2	○	○			
住宅政策論		2	○	○			
土地政策論		2	○	○			
土地政策史		2	○	○			
都市環境政策		2	○	○			
社会心理学		2	○	○			
図解関係論		2	○	○			
応用情報処理演習	X	A	2	○	○		
データベース演習	X	2	○	○			
インテリアデザイン演習	A	2	○	○			
不動産鑑定実習	A	◎	○	○			
不動産特別演習I	N	2	○	○			
不動産特別演習II	N	2	○	○			
不動産特別演習III	N	2	○	○			
不動産特別演習		2	○	○			
鑑定特別演習(民法A)	A	◎	○	○			
鑑定特別演習(経済学A)	A	◎	○	○			
鑑定特別演習(会計学A)	A	◎	○	○			
鑑定特別演習(不動産鑑定A)	A	◎	○	○			
鑑定特別演習(行政法A)	A	◎	○	○			
鑑定特別演習(民法B)	A	◎	○	○			
鑑定特別演習(経済学B)	A	◎	○	○			
鑑定特別演習(会計学B)	A	◎	○	○			
鑑定特別演習(不動産鑑定B)	A	◎	○	○			
鑑定特別演習(行政法B)	A	◎	○	○			
不動産金融演習		4				4	
不動産学研究		4				4	
卒業研究		6				6	
第三系列計						94	
第三系列の履修方法 次のとおり合計94単位以上履修しなければならない。 1 不動産学基礎演習 必修4単位 2 不動産学基礎科目のAから8単位、Bから8単位、Cから6単位及びDから必修4単位 を含む6単位、計28単位 3 専修コース科目(単位数も○で囲んでいる科目)から28単位 4 不動産中絶演習 必修4単位 5 1から4によるもののほか、第三系列から30単位以上							
合計卒業要件単位数(単位)						124	

(「専修コース科目」(単位数も○で囲んでいる科目) から計単位選択必修)

(第三系列から30単位選択)

第三系列から30単位選択

図表-2 大学・大学院不動産教育カリキュラム

		1	2	3	4	5	6	7	8	9
		Real Estate Law	Real Estate Analysis	Real Estate Finance	Real Estate Appraisal	Real Estate Development	Real Estate Investment	Real Estate Principle	Current Real Estate Topics	Real Estate Income Property Appraisal
		不動産法	不動産分析	不動産金融	不動産鑑定	不動産開発	不動産投資	不動産原論	最新不動産トピックス	不動産収益還元法
米国	アリゾナ州立大学 経済学系	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	フロリダアトランティック 大学 金融不動産科	○	—	○	○	○	○	○	—	—
	テンプル大学	○	—	○	○	—	○	○	○	—
日本	明海大学 不動産学部	○	○	○	○	○	○	○	○	—
	明海大学大学院	○	—	○	○	○	—	○	—	—
	日本大学理工学部 建築学科経営企画 コース	—	—	—	○	○	—	○	○	—
	東洋大学建築学科 建築経営コース	—	—	—	○	○	—	—	—	—
	証券アナリスト (証券分析)	—	—	—	—	—	○	—	—	—

出典：日本不動産カウンセラー会『不動産投資顧問業務の開発』2000年1月 p.32