

TPP 協定案における不動産業の扱い

2015年11月30日

TPP交渉の参加12カ国は、11月5日、協定案の全文を公表した¹。協定案には、関税や知的財産など21分野の合意内容が、前文、30章および附属書にまとめられ、関税・貿易だけでなく、国境を超えた経済活動に関する幅広い基準を定めている（図表1）。

不動産業に関連するTPP協定案の章は「10章 国境を超えるサービスの貿易章」であるが、今回のTPP協定の合意では、不動産業に関する現行法が留保された。具体的には、宅地建物取引業法、不動産特定共同事業法、マンション管理適正化法により、TPP参加国の日本国内への市場アクセスが制限された（図表2）²。なお、「TPP協定交渉に関する関係団体等への説明会」（2013年8月5日開催）において、各業界団体の意見が募集されたが、不動産業に関しては、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会から下記の2点の意見が提出されている³。

- [1] 他国の資格・免許の相互承認がテーマとなっているが、これにより例えば、アメリカの不動産資格等（セールスパーソン・ブローカー）と日本の資格制度等の相互承認が進む可能性がある。結果的に我が国においてもアメリカの制度がスタンダードになってしまうなど日本の取引制度が壊されてしまうことを懸念する。（分野：越境サービス）
- [2] 国家と投資家との紛争処理解決（ISDS）手続きにより、投資家等が相手国政府から不当に差別され不利益を被った場合に、相手国政府を相手取って訴訟を起こすことが可能になることについて懸念している。訴訟の結果、日本の取引慣行や法制度が不当であると指摘され、例えば我国の不動産取引に以下のような影響を及ぼさないか懸念する。
 - ①日本語が海外投資家にとって参入障壁なので、契約書は全て英語化にする
 - ②礼金や更新料などの日本独自の習慣が否定される
 - ③借地借家法の禁止
 - ④日本独自の資格である不動産鑑定士の有名無実化
 - ⑤建築基準法の緩和
 - ⑥賃料上げのための訴訟続出
 - ⑦賃料や売買価格の全面公開
 - ⑧不動産仲介における仲介手数料の自由化（分野：投資）

なお、「越境サービス」の分野において、上記の他、弁護士、公認会計士、建築士等のいわゆる士業について、関係団体から資格の相互承認に関する問題を懸念する意見書が提出されており、不動産業と同様に、TPP協定において留保されることとなった。

近年の国内の不動産業界の動向をみると、ホームインスペクションの普及、インターネット上での様々な不動産情報の公開（例えば、個別のマンション物件価格の試算値）、仲介手数料のディスカウント等、従来の不動産仲介業の商慣習にとらわれない、アメリカ型の不動産取引が日本国内にも浸透し始めている。今回は、不動産業については留保となったが、今後、グローバル化の潮流は避けられないだろう。

¹ [「環太平洋パートナーシップ協定（TPP協定）の全章概要」内閣府](#)

² [「環太平洋パートナーシップ協定（TPP協定）の全章概要【別添・附属書等】」内閣府](#)

³ [TPP協定交渉に関する意見書（2013年9月6日現在）（（公社）全国宅地建物取引業協会連合会）](#)

図表1. TPP条文の構成

前文	
第1章	冒頭規定・一般的定義章
第2章	内国民待遇及び物品の市場アクセス章
第3章	原産地規則及び原産地手続章
第4章	繊維及び繊維製品章
第5章	税関当局及び貿易円滑化章
第6章	貿易上の救済章
第7章	衛生植物検疫（SPS）措置章
第8章	貿易の技術的障害（TBT）章
第9章	投資章
第10章	国境を越えるサービスの貿易章
第11章	金融サービス章
第12章	ビジネス関係者の一時的な入国章
第13章	電気通信章
第14章	電子商取引章
第15章	政府調達章
第16章	競争政策章
第17章	国有企業及び指定独占企業章
第18章	知的財産章
第19章	労働章
第20章	環境章
第21章	協力及び能力開発章
第22章	競争力及びビジネスの円滑化章
第23章	開発章
第24章	中小企業章
第25章	規制の整合性章
第26章	透明性及び腐敗行為の防止章
第27章	運用及び制度に関する規定章
第28章	紛争解決章
第29章	例外章
第30章	最終規定章

図表2. 国境を超えるサービスの貿易章 日本の留保 (不動産業)

分野	不動産業
関連する章	国境を超えるサービスの貿易
留保の種類	市場アクセス現地における拠点
留保する措置 (法令名 (略称))	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅地建物取引業法 ・ 不動産特定共同事業法 ・ マンション管理適正化法
措置の概要	<ol style="list-style-type: none"> 1 宅地建物取引業を営もうとする者は、日本国内に事務所を設置し、国土交通大臣又はその事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。 2 不動産特定共同事業を営もうとする者は、日本国内に事務所を設置し、かつ、主務大臣若しくはその事務所の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受け、又は当該主務大臣に届出を行わなければならない。 3 マンション管理業を営もうとする者は、日本国内に事務所を設置し、国土交通省に備える登録簿に登録を受けなければならない。

(大越 利之)