

グローバル化と日本の不動産業・不動産市場

明海大学不動産学部 教授 周藤 利一
すとう としかず

はじめに

TPP 交渉が昨年 10 月のアトランタ閣僚会合において、大筋合意に至った。今後、各国と連携しつつ、協定の早期署名・発効を目指すこととされており、これを受けて、TPP の発効により日本経済がどのような影響を受けるかが各方面で議論されている。政府が昨年 12 月 24 日に公表した試算によれば、GDP の押し上げ効果は約 14 兆円、2.6% と交渉参加前の試算より大幅に増加した一方、農林水産業への悪影響は 1,300~2,100 億円のマイナスにとどまると見積もられている¹。

そして、TPP による不動産市場への影響については、不動産や不動産業に関する事項が交渉の中で具体的に取り上げられたわけではなかったため、直接の影響はないものの、投資ルールの共通化や規制緩和により外国企業が日本への進出を加速化することが想定されるので、こうした動きに伴う居住用・業務用の不動産需要の増大を期待する向きが多いものと推察される。

他方、2020 年の東京オリンピック・パラリンピックを睨んだ投資を含め、現下の市場においても外国人による不動産投資が活発な状況が見られる。

そこで、本稿においては、このような日本の不

動産市場のグローバルな変化を見据え、課題と今後の対応を考察することとしたい。

1. グローバルな不動産取引と日本の法制度

そもそも、日本の不動産市場における基本的な諸制度がグローバルという視点から見てどのように対応しているのか、あるいは対応できていないのかという根本的な問題がある。これについては紙幅の関係もあり、網羅的に論じることはできないが、宅地建物取引業法を例に考えてみよう。

①不動産の所在地

国内法は、外国の領土に対しても適用することを明示的に定めている場合を除き²、国内においてのみ適用されるのが原則である。宅建業法も同様であり、同法にいう宅地建物とは日本国内に所在するものであると解されている。したがって、日本人同士の取引であって宅建業者が仲介する場合であっても、対象不動産が外国に所在する場合には、宅建業法は適用されない。

逆に、外国人同士の取引であって、両当事者がいずれも日本に居住していなかったり、日本に営業拠点を有していない場合であっても、以下に論ずるように、宅建業法が適用されることもあり得る。

②不動産の供給者の所在地

不動産が日本国内に所在する宅地建物であって、売主（所有者）が外国籍の個人又は法人の場合を

¹ GDP の押し上げ効果が当初試算の 3.2 兆円より増加したのは、投資ルールの共通化など関税以外の効果も織り込んだためであり、農林水産業のマイナスが当初試算の 3 兆円より大幅に減少したのは、関税がなくなる農産物は全体の 81% で、撤廃までの期間も最長 20 年とされたからである。

² 刑法の国外犯などが挙げられる。

考えてみよう。

まず、売主が不動産の売買や仲介を業とする者でない場合であって、宅建業者が仲介しない場合には、宅建業法の適用の余地がないことは、売主が日本国籍(日本に定住する外国人を含む。以下同じ。)の場合と同様である。そして、宅建業者が仲介する場合には、その業者に対して宅建業法が適用されるが、この点も売主が日本国籍の場合と同様である。

次に、売主が不動産の売買や仲介を業とする者である場合には、対象不動産が日本国内に所在する宅地建物であれば、その者の国籍の如何を問わず宅建業法が適用される³。したがって、売主(所有者)が外国籍の個人又は法人の場合であっても、業として行う取引に対しては、宅建業者の仲介の有無を問わず、宅建業法が適用されることになる。

しかし、ここで問題がある。売主業者が日本に居住する個人又は日本国内に営業所を置く法人である場合には、宅建業法を適用することは実務上は可能であるが、外国に居住する個人又は日本国内に営業の拠点を置いていない法人である場合には、宅建業法を適用することは現実には極めて困難である。このようなケースでは、宅建業者に仲介を依頼することが通例であると想定されるので、その宅建業者に対する規制を通じて宅建業法を適用できる。したがって、理論的な問題はあっても、現実的には杞憂に過ぎないと解することもできよう。ただし、あらゆる分野でインターネット取引が急速に進展しており、不動産取引においてもその導入が政策として進められている状況を踏まえると、法律上は適用範囲内にありながら、実際には適用を免れる取引が存在する余地があることは、現行の宅建業法が抱える問題の一つであると言える。

最後に、外国籍の個人又は法人が日本国内に所在する宅地建物を賃貸する場合についてであるが、宅建業法は賃貸業及び賃貸行為をなす行為自体を対象としてはいないので、国籍の如何を問わず、

自己の所有又は賃借する宅地建物を賃貸する取引に対しては、宅建業法は適用されない。

③不動産の需要者の所在地

外国に居住する外国籍の個人又は日本に営業所を有しない外国法人が日本国内に所在する宅地建物を買う場合を考えてみよう。

売主が業者である場合に宅建業法が適用されることは、②で述べたとおりである。法制上は、売主に対する規制を通じて、全ての買主が宅建業法による保護を受けることができるのである。しかし、前述の如く、売主が日本国内に所在しない場合には、現実の行政実務として宅建業法を適用できないという問題がある。この場合、売主も買主も外国人なのだから、日本の国益には影響がないものとして問題視しないという考え方もあろう。これについては、宅建業法の目的である業者規制や消費者保護⁴は日本人のみを対象とした仕組みではなく、内外無差別原則に基づき外国人に対しても等しく適用されるべきものであるから、その趣旨が貫徹できないということであれば、宅建業法の問題の一つであると言えよう。

次に、売主が業者でない場合であって、宅建業者が仲介するときは、宅建業法が適用されるが、宅建業者が仲介しないときは、宅建業法が適用されないという点は、買主が日本人である場合と同様である。

最後に、外国籍の個人又は法人が日本国内に所在する宅地建物を賃借する場合についてであるが、宅建業法は賃貸の仲介行為を対象としており、その規定は、借主の国籍の如何を問わず、適用される。したがって、当該外国人の日本国内での居住の有無や営業所の有無にかかわらず、宅建業者が仲介する日本国内の宅地建物の賃貸借に対しては、宅建業法が適用される。正確に言えば、宅建業法が賃貸借契約を仲介する宅建業者に対して適用されることにより、全ての借主が国籍や所在地を問わず等しく保護されることになるのである。

³ WTOの二大ルールの一つである内外無差別原則による。

⁴ 正確に言えば、業者規制は宅建業法の直接目的であるが、消費者保護は究極目的に過ぎない。最高裁第二小法廷平成元年11月24日判決民集43巻10号1169頁参照。

これに対し、宅建業者が仲介しない日本国内の宅地建物の賃貸借に対して宅建業法が適用されないことは、貸主・借主の国籍・所在地の如何を問わず、同様である。

④不動産の仲介者の所在地

日本国内の宅地建物の取引を業として仲介する行為は、宅建業法の適用対象である。したがって、仲介業者の国籍の如何を問わないことは当然だとしても、所在地については問題となる。

まず、日本人業者（日本人たる個人業者又は日本法人の業者）が外国で日本国内の宅地建物の買主又は借主（これらの者の国籍や所在地は問わない。）を探して、契約を仲介する場合を考えてみよう。宅建業法が適用される以上、どこで実施するにせよ、重要事項を説明しなければならず、瑕疵担保期間や手附金などに関する規制も適用される。この点は、当該日本人業者が外国に営業所を置いている場合も、いわゆる出張営業をする場合も、インターネット仲介をする場合も、全く同様に考えるべきであろう。

次に、外国人業者（外国人たる個人業者又は外国法人の業者）が外国で日本国内の宅地建物の買主又は借主を探して、契約を仲介する場合であるが、その外国人業者が日本国内に営業拠点を置いていれば、そこを通じて宅建業法を適用することが可能である。

しかし、外国人業者が日本国内に営業拠点を置いていなければ、宅建業法の適用は事実上、不可能である。さらに、ここで問題となるのは、外国人業者と言っても、文字通りの外国人ではない場合も含まれるということである。即ち、日本人（個人・法人）が租税回避地（タックスヘイブン）など税金や規制の緩やかな外国に法人登記などの拠点を設置して、日本国内の宅地建物の取引を業として仲介する行為を行う場合、日本国内に営業拠点がなければ、外国人業者として宅建業法の適用は事実上、不可能なのである⁵。

⁵ 日本法人が外国に法人を設立したり、外国法人を支配下に置いた場合、子会社・関連会社として連結決算を通じて税法上あるいは会計上のコントロールを及ぼすこ

以上のように、グローバルな視点から見た宅建業法の適用問題については、解釈理論上は明確であるが、実際には課題があることが分かる。これは、宅建業法の制定経緯から明らかなように、立法当時は想定されなかったものである。ここで指摘した課題が今後現実化して紛争が発生しないように、日本政府が今後進めていく貿易自由化交渉などを通じて必要な措置を講じるべきであると考ええる。

2. 世界の貿易・投資ルール

現在の世界市場における貿易や投資に関する基本的なルールは、1995年に発効したWTOルールであり、このルールを運営している組織が国連の傘下にある世界貿易機構（WTO：World Trade Organization）である。WTOルールは、「内国民待遇」（内外無差別とも言う。輸入品を国産品と同等に取り扱うこと）と「最恵国待遇」（すべての加盟国に同等の貿易条件を与えること）という二つの原則に基づき、製造業製品の関税の引下げだけでなく、農産物の一定程度の貿易自由化⁶、紛争処理手続きの導入などを実現した。特に、モノの貿易だけでなくサービスの貿易も初めて自由化の対象としたことが大きな成果である。建設業や不動産業の国際取引は、このサービス貿易に含まれる⁷。

その後、先進国を中心として自由貿易推進を掲げる国々は、WTOルールで完全に自由化されなかった分野（農業など）や、取り上げられなかった分野（環境など）についても世界市場のルールを作るべきだとして、2001年に新たな世界の貿易・投資ルールを交渉する枠組み、いわゆるドーハ・ラウンドをスタートさせた。しかしながら、現在、主として先進国と途上国の対立によりドーハ・ラ

とは可能であるが、宅建業法の適用の有無は別途の問題である。

⁶ 例えば、コメについては輸入数量を制限することは禁止され、代わりに高い税率の関税を課すことが認められている。

⁷ なお、WTO協定の附属協定として政府調達協定（国や地方自治体が購入する物品、公共工事の対外開放を約束したもの）も締結されているが、参加国は日本や欧米など21ヶ国に過ぎない。

ラウンドは交渉が中断状態にあり、事実上、交渉成立は断念された状態になっている。

そこで代わって推進されているのが、特定の国々の間で WTO ルールよりも進んだ内容の取り決めをして、それらの国々の間では一層の貿易自由化を実現しようという二国間協定である⁸。これには、自由貿易協定 (FTA : Free Trade Agreement) と経済連携協定 (EPA : Economic Partnership Agreement) がある。FTA は、物品の関税、その他の制限的な通商規則、サービス貿易等の障壁など、通商上の障壁を取り除く自由貿易地域の結成を目的とした 2 国間以上の国際協定である。EPA は、自由貿易協定 (FTA) を柱として、関税撤廃などの通商上の障壁の除去だけでなく、締約国間での経済取引の円滑化、経済制度の調和、サービス・投資・電子商取引等のさまざまな経済領域での連携強化・協力の促進等をも含めた条約である。いわば、EPA は、FTA の発展・拡大版であり、貿易だけでなく、投資も含めた幅広い経済関係の拡大を目指していて、関税撤廃だけでなく、投資やサービス面でも幅広い効果が期待できるメリットがある。

日本は EPA のメリットを理由に、FTA は EPA として締結することを軸に推進しており⁹、また、日中韓や EU などと 8 つの EPA (FTA) を交渉中あるいは交渉が妥結し、署名を待っているところである¹⁰。そして、このような枠組みを利用してもっと自由化を推進しようというのが TPP なのである。

3. TPPの経緯

TPP とは、Trans Pacific partnership または Trans-Pacific Strategic Economic Partnership Agreement の略称で、環太平洋経済連携協定や環太平洋戦略的経済連携協定と訳される。当初はブ

ルネイ、チリ、ニュージーランド、シンガポールの 4 ヶ国が参加した自由貿易協定であり、2006 年 5 月に発効した。その内容は、例外品目がなく 100%自由化を実現する質の高い FTA であると同時に、物品の貿易、サービス貿易、政府調達、知的財産権、協力など投資を除く幅広い分野を対象とする包括的な FTA であり、労働と環境も補完協定として協力が規定されている。

これを拡大発展させるため、太平洋を囲むシンガポール、ブルネイ、チリ、ニュージーランド、米国、オーストラリア、ペルー、ベトナムマレーシア、メキシコ、カナダという 11 ヶ国の国々が協定に参加し、鉱工業品や農産物などの関税の撤廃や貿易・投資に関する規制その他の障壁の撤廃、モノやサービスの基準や認証などの非参入障壁を撤廃した自由経済圏を目指す交渉が開始され、日本は 12 番目の交渉参加国としてこれに加わったのである。

この TPP が戦略的協定とされているのは、APEC のモデル協定として作られ、APEC 諸国の加盟を企図し、APEC の FTA 協定への発展性を内包している点にある。そこで、米国や日本も参加して当初の TPP を拡大しようとしたわけである。

4. TPPの主要内容

TPP の交渉分野ごとの協定文の主要内容は、以下のとおりである。

(1) 物品市場アクセス

物品の貿易に関して、各国の譲許表に従い関税を撤廃等することを規定するとともに、内国民待遇、輸出入の制限、再製造品の取扱い、輸入許可手続、輸出許可手続の透明性、行政上の手数料及び手続、輸出税等、物品の貿易を行う上での基本的なルールを規定する。

(2) 原産地規則

関税の減免の対象となる「締約国の原産品 (= 締約国で生産された産品)」として認められる基準や証明制度等について定める。

(3) 繊維及び繊維製品

TPP 域内における繊維又は繊維製品の貿易に関

⁸ 北米自由貿易協定 (NAFTA) のようにカナダ、米国、メキシコ 3 ヶ国の場合もある。

⁹ 現在、シンガポール、メキシコ、マレーシア、チリ、タイ、インドネシア、ブルネイ、ASEAN 全体、フィリピン、スイス、ベトナム、インド、ペルー、オーストラリア、モンゴルという 15 ヶ国・地域との間で EPA (FTA) を締結し、発効している。

¹⁰ このほか、GCC、日韓については交渉中断中にある。

する原産地規則及び緊急措置等を規定する。

(4) 貿易円滑化

貿易規則の透明性の向上や貿易手続きの簡素化等について定める。

(5) 貿易上の救済

輸入急増による国内産業への重大な損害を防止するため、一時的に緊急措置（経過的セーフガード措置）をとることができる旨を規定するほか、ダンピング防止措置及び相殺関税措置に関する規定を置いている。

(6) SPS（衛生植物検疫）

人、動物、植物の生命・健康を保護しつつ、各締約国が実施する衛生植物検疫措置が貿易に対する不当な障害をもたらすことのないようにすること等を規定する。

(7) TBT（貿易の技術的障害）

安全や環境保全等の目的から製品の特質やその生産工程等について定める規格が貿易の不必要な障害とならないように、強制規格、任意規格及び適合性評価手続を作成する際の手続きやその透明性の確保等を規定する。

(8) 投資

投資財産の設立段階及び設立後の内国民待遇及び最恵国待遇、投資財産に対する公正衡平待遇並びに十分な保護及び保障、特定措置の履行要求（現地調達、技術移転等）の原則禁止、正当な補償等を伴わない収用の禁止等を規定するとともに、投資家と国との間の紛争解決（ISDS: Investor State Dispute Solution）手続も規定する。

(9) 国境を越えるサービスの貿易

国境を越える取引、海外における消費の形態によるサービスの提供、自然人の移動によるサービスの提供に関し、内国民待遇、最恵国待遇、市場アクセス（数量制限の禁止等）等の義務について規定する。

また、原則全てのサービス分野を対象とした上で、内国民待遇、最恵国待遇、市場アクセス等の義務が適用されない措置や分野を附属書に列挙する方式（いわゆるネガティブリスト方式）を採用している。これは、WTO・サービスの貿易に関する

一般協定(GATS)が採用している上記の義務について約束する分野のみを列挙する方式（いわゆるポジティブリスト方式）と比較して規制の現状が一目でわかるため、外国の事業者にとって透明性が一層向上し、法的安定性や予見可能性が高まる。一般的に自由化度も高い。

本章の附属書として、自由職業サービス附属書及び急送便サービス附属書を規定する。

(10) 金融サービス

締約国の金融機関に投資する他の締約国の投資家及びその投資財産並びに越境での金融サービスの提供に関するものについて、内国民待遇、最恵国待遇、市場アクセス制限の禁止、行政における透明性の確保といった WTO 協定と同種の規律のほか、経営幹部等の国籍・居住要件の禁止、支払・清算システムへのアクセス許可、保険サービス提供の迅速化等の貿易自由化の促進のための規律を定めている。

(11) ビジネス関係者の一時的な入国

締約国は、出入国管理に関する申請を受領した後できる限り速やかに当該申請に関する決定を行い、当該決定を申請者に通知すること等、円滑な出入国管理を確保する旨を規定する。

(12) 電気通信

競争条件の確保のためのセーフガード、主要なサービス提供者との相互接続等、電気通信分野に係る貿易促進のための規律等を規定する。

(13) 電子商取引

電子商取引を阻害するような過剰な規制が導入されないよう各種規律を規定する。また、消費者が電子商取引を安心して利用できる環境の整備についても規定する。

(14) 政府調達

特定の調達機関が基準額以上の物品及びサービスを調達する際、公開入札を原則とすること、入札における内国民待遇及び無差別原則、調達の過程の公正性及び公平性、適用範囲の拡大に関する交渉等について規定する。

(15) 競争政策

各締約国は、競争法令を制定し、又は維持する

こと、競争当局を維持すること、競争法令の執行における手続の公正な実施、締約国間及び競争当局間の協力、消費者の保護等を規定する。

(16) 国有企業及び指定独占企業

締約国は、国有企業及び指定独占企業が、物品又はサービスを購入又は販売する際に、商業的考慮に従い行動すること、及び他の締約国の企業に対して無差別の待遇を与えることを確保すること、いずれの締約国も国有企業に非商業的な援助によって他の締約国の利益に悪影響を及ぼしてはならないこと、締約国は国有企業及び指定独占企業に関する情報を他の締約国に提供すること等を規定する。

(17) 知的財産

知的財産の種類毎の保護水準及び権利行使手続等について規定する。

(18) 労働

貿易や投資の促進のために労働基準を緩和すべきでないこと等について定める。

(19) 環境

貿易や投資の促進のために環境基準を緩和しないこと等を定める。

(20) 協力及び能力開発

協定の実施のための協力及び能力開発の活動であって、経済成長及び開発を加速させることを目的とするものを行い、強化する旨を規定する。

(21) 競争力及びビジネスの円滑化

競争力及びビジネスの円滑化に関する小委員会を設置し、経済統合及び開発を促進する競争的な環境を形成する努力を支援するための取組を行うこと等を規定する。

(22) 開発

開発を支援するための福祉の向上、貧困の削減、生活水準の向上及び新たな雇用機会の創出を目指す開かれた貿易及び投資の環境を促進、強化するという約束を確認するほか、女性の能力の向上、開発に係る共同活動等について規定する。

(23) 中小企業

中小企業に関する小委員会を設置して中小企業が本協定による商業上の機会を利用することを支

援する方法を特定すること等を規定する。

(24) 規制の整合性

規制の影響評価、締約国間の協力等について規定している。

(25) 透明性及び腐敗行為の防止

協定に関する法令等を公表すること、意見提出のための合理的な機会を与えること、行政上の行為の審査及び是正のための司法裁判所等を採用、維持すること等を規定する。また、国際的な貿易又は投資に影響を及ぼす事項に関連する腐敗行為等を除去するために必要な措置を採用、維持すること等を規定する。

(26) 運用及び制度に関する事項

協定の実施、運用等に関する問題の検討等を行う環太平洋パートナーシップ (TPP) 委員会の設置及びその任務、協定に基づく義務に関する経過期間を有する締約国による義務の実施に向けての進捗状況についての報告等について規定する。

(27) 紛争解決

協定の解釈又は適用に関する締約国間の紛争等を解決する際の手続について規定する。

5. TPPにおける不動産業の位置づけ

サービス業の国際貿易、即ちサービス貿易の自由化を初めて導入したのは1995年のWTOであり、その後、FTA、EPAにおいてもサービス貿易は重要な分野として位置づけられており、この点はTPPも同様である。そして、不動産業はサービス業に含まれるので、前記の項目のうち越境サービス(サービス貿易)が最も重要である。

表に示すように、サービス貿易には4つの形態があるが、日本人が海外の不動産を取引する場合、これらすべての形態によって行うことが可能である。例えば、1 類型は日本人がハワイの別荘をインターネットで買う場合、2 類型は日本人がハワイに行って現地で別荘を買う場合、3 類型は米国の仲介業者が日本に設置した店舗で、日本人が紹介を受けてハワイの別荘を買う場合、4 類型は米国のセールスパーソンが日本にやってくるハワイの別荘の営業を行う場合が代表的なケースである。

1. で述べたように、宅建業法は日本国内の宅地建物を対象としているので、上記の例の場合はいずれも宅建業法の適用外である。

表 サービス貿易の4つの形態

	形態	例
1	消費者が自国にいながら、外国にいるサービス提供者から直接にサービス提供を受ける場合	国際電話、国際通販サービス
2	消費者がサービス提供者のいる国に移動し、現地でサービスを消費する場合	旅行先での宿泊・飲食、外国での手術
3	サービス提供者が消費者のいる国に商業拠点を設け、それを通じてサービスを提供する場合	外国の金融機関の支店、外国の的外食チェーン店
4	サービス提供者が消費者のいる国に移動し、自然人としてサービスを提供する場合	外国人弁護士の法律サービス、外国人アーティストの公演

6. TPPと日本の不動産市場

TPP 交渉において不動産取引分野については、どの国からも特段の言及はされず、日本側からも問題提起をしなかったため、現行のルールが変更されることはない。

とは言え、TPP の発効により日本の不動産市場や不動産業に対し、間接的な形であれ何らかの影響を及ぼすことが想定される。それは、次のような点が挙げられる。

まず、日本⇒TPP 相手国の関係では、日本企業の投資の拡大により、関連ビジネスとしての不動産業のチャンスも増えていくと予想される。既に海外で事業展開をしていたり、これから海外展開しようとしている日本の不動産業者にとっては、ビザ発給や送金などの手続きが簡便になり、TPP 参加国内での邦人向け・外国人向けビジネスが行いやすくなる。

次に、TPP 相手国⇒日本の関係では、相手国企業や外国人が日本への投資拡大により日本国内に

進出してくるため、外国企業向け投資物件や外国人向け賃貸住宅などのビジネスが拡大するチャンスになる¹¹。

7. TPPの先の自由化による影響

理論的に言えば、貿易の自由化は一切の障壁がなくなるまで進められるものであり、その意味でTPP は極めて大きな前進ではあるが、終着点ではない。事実、前述のとおり日本は現在8つの貿易自由化交渉を進めているが、その中で最大規模のものは2016年末の妥結を目指して交渉中の東アジア地域包括的経済連携(RCEP)である。参加国は図に示すとおりであるが、RCEP が実現すれば、人口約34億人(世界全体の約半分)、GDP約20兆ドル(世界全体の約3割)、貿易総額10兆ドル(世界全体の約3割)を占める広域経済圏が出現することになる。

そうなれば、日本はTPPとRCEPを通じてアジア及び太平洋地域において自由貿易を享受できることになる。そして、APECの自由貿易圏が完成すれば、その効果がさらに拡大することは、図を見れば理解できよう。

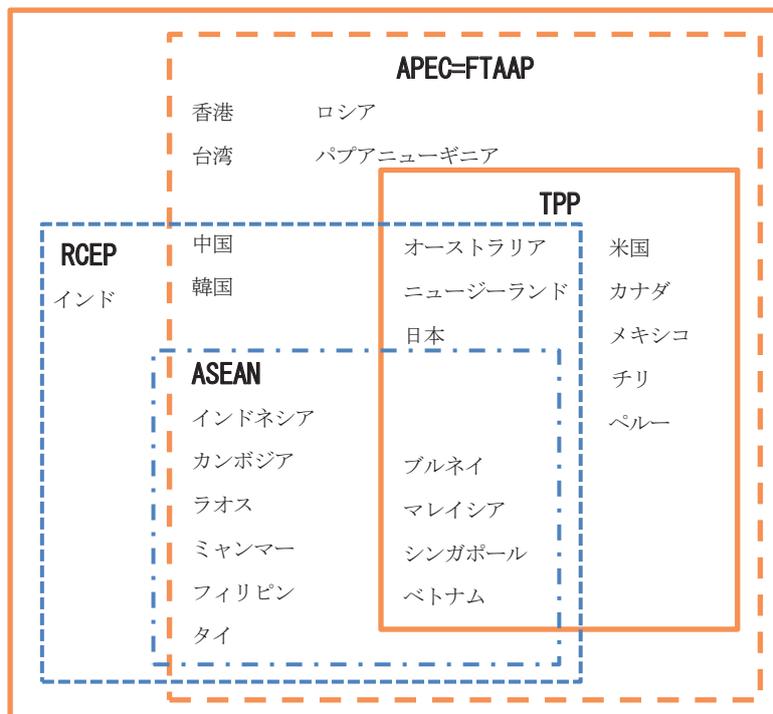
このように、TPP 発効後もさらに貿易自由化が進んでいくことを見通した場合、中長期的な観点から日本の不動産市場や不動産業に対する影響を考える必要もある。

例えば、日本の独自の制度(都市計画、建築基準、耐震基準など)や市場慣行が、海外の制度や慣行などと比較して内外差別であると指摘される問題は発生しないだろうかという論点が考えられる。

これら論点のうち、都市計画については、日本の制度は海外の都市計画と比較すると全体的に規制が緩いので、参入障壁として問題となることは

¹¹ 日本政府の成長戦略に盛り込まれた国家戦略特区では、外国人のビジネスや居住の環境を整える構想がある。さらに、成長戦略の一環として優れた能力を持つ外国人を呼び込むため、新しい永住権の制度を創設し、配偶者が就労することや、親や家政婦を呼び寄せることも検討されている。これらが実現すれば、外国人向けの住宅需要は大きく増加することが見込まれる。

図 アジア・太平洋地域での広域経済圏の仕組み



考えにくい。ただし、TPP において日米間の大きな問題であった自動車について、二国間の特別なルールとして自動車の貿易に関する日本国とアメリカ合衆国との間の付表が設けられたが、その中に、ゾーニング（土地利用規制）として、日米各国は、自動車関連施設の設立に関する土地利用規制について中央政府機関のレベルで法令を維持し、適用する場合には、その法令を透明性のある方法でかつ無差別に適用するという規定が盛り込まれた。このように、特定の国との間で特定の製品等に関連して土地利用規制が取り上げられることはあり得る。しかし、その場合には、今回の如く、相互主義に基づく解決が図られるので、日本が一方的に制度変更を求められるような事態にはならないと考えて良いだろう。

他方、日本の規制が諸外国に比べて厳しい事例の代表としては耐震基準がある。この点については、日本は地震国なので世界で一番厳しいと言えるほどの耐震基準があるわけであるが、そもそも地震で容易に壊れるような建物に投資したり、そのような住宅に住もうという外国人はいないはず

であるから、日本の耐震基準などの建築規制に対しては外国人も十分に理解してくれるであろう。

次に、資格制度に関し、相手国の資格所持者は自国の該当する資格を持っているとみなすことをお互いに認めるという相互認証の問題が考えられる。例えば、米国やシンガポールなどのセールスパークソンの資格者を日本で宅建士の資格者とみなすことである。もちろん、不動産取引のプロセスにおいて類似する役割を果たすといっても、資格に求められる知識、経験などの要件が各国で異なるので、相互認証は容易に認められるものではない。しかし、貿易の自由化が進展すれば、人の移動が活発になるのは当然の事象であり、それに伴い、いわば資格の自由化である相互認証も将来のいつかの時点で取り上げられることは、念頭に置いておくべきであろう。

さらに、市場慣行・業態に関して、賃貸アパートの外国人忌避、両手仲介、手数料規制といった日本独自の事情が問題視されないかという点がある。これらは、グローバリゼーションが進展する中で外国人の投資家や居住者・テナントに対しど

のように説明して納得してもらえるかという問題でもある。

おわりに

以上述べてきたように、日本の不動産市場や不動産仲介業者にとっては、TPP やさらなる貿易自由化により直接的に影響を受けるものはあまり想定できないが、間接的に影響を受ける可能性があるものに着目して、今後の市場運営や事業展開を図っていくべきであろう。

例えば、外国人や外国企業とのさまざまなコンタクトが増えることをビジネスチャンスと捉え、相手国や日本国内で積極的に事業の拡大を狙うことなどが考えられる。外国人の来日や外国企業の投資が増えれば、外国人・外国企業向けの新しい不動産ビジネスモデルが海外から入って来ることは容易に想起されるが、同時に、そうしたビジネスモデルを日本人向けにもアレンジして普及させていくことも想定できる。

そうなった場合、やや厳しい言い方をすれば、これまでの不動産ビジネス手法だけにこだわっている不動産業者の業域が狭くなってしまのおそれもある。したがって、日本の不動産業者として外国人に積極的に提供できるサービスを考えていく必要があると考えられる。そうした取り組みの中で、外国人にも日本人にも通じる新たな不動産サービスが生まれてくることを大いに期待したい。