

平成17年12月5日

社会資本整備審議会産業分科会  
不動産部会部会長 平井宜雄殿

(社) 全国宅地建物取引業協会連合会  
専務理事 福 士 正  
(社会資本整備審議会産業分科会  
不動産部会 臨時委員)

### 投資家が安心して参加できる不動産投資市場の整備 への対応に関する意見

投資家が安心して参加できる不動産市場の整備への対応に関しまして、下記事項につき意見を取りまとめましたので、ご対応方お願い申し上げます。

#### 記

#### 1. AM・PMの定義付け、役割（業務内容等）を明確に

実物不動産を管理運営しております業者（宅建業者）にとりまして、投資不動産の運営管理のあり方、特に、アセットマネジメント会社（AM）・プロパティマネジメント会社（PM）の役割を明確にすることが重要だと考えます。

昨今の不動産証券化市場では、AM会社・PM会社が、信託銀行とテナント間の宅建業法上の代理・媒介的な業務を実質的に行っている状況もあるやに聞いております。こうした業務と宅建業とがどう整理されるのか。また、実質的な代理・媒介行為と思われる行為に報酬が発生しているとして問題はないのか。そもそもAM・PMといった業務は、宅建業とは明確に区別される業務なのか、それとも包含されるものなのか、そこを明確化していくことが肝要であります。

また、実体のないペーパーカンパニーであるSPC等が形式的には証券化の事業主体となっておりますが、実質的にはAMが事業の主導権を握っており、重要な役割を担っているにも関わらず、その定義付けや役割が曖昧なのは非常に問題があるのではないのでしょうか。

各々の業務が明確化されれば、市場全体の透明性も増すこととなり、不動産証券化市場にとって、いわば「血液」ともいえるべき賃料収入の払い手である入居テナントも安心・安全に入居していただければ、安定した賃料収入につながるるとともに、結果として投資家保護が図られるものと考えます。

## 2. 適正な管理事務の実行性の担保として「管理業法」の制定を

不動産の管理状況の説明事項として、投資家側への情報開示・定期報告や投資家側からの求めに応じた随時説明を行うことを義務付けることは必須と考えます。管理事務を適正に実施し、入居テナントが安全に物件を利用することができるようになるためには、例えば、当該物件の物理的安全性等を確保し維持していくことが管理事務を行うものにとって要求されるものと思われます。

しかし、一口に物理的安全性等を確保するといっても、安全性を担保するための法規制には様々なものがあり、それらを全て熟知し、規制を完全に遵守して、徹底した管理事務を行うためには、高度な専門知識と法令を遵守する高い倫理感が必要であることは言うまでもありません。

こうしたことから、管理事務を適正に行っていくための実行性の担保として、新たな法律及び職能制度の創設を要望いたします。新たな法律では、管理事務の定義付けや役割を明確化するとともに、管理事務を行うものへの登録制度を創設し、そのなかに、例えば、国土交通大臣認定のビル経営管理士や不動産業界団体が認定する賃貸不動産管理士等の制度を取り込み有効活用していくことを内容とする、いわば「管理業法」の創設を検討していただきたいと考えております。

これにより、管理事務を行うものの水準を維持するとともに、不動産投資市場における最も重要かつ基本的な事項である、テナントの安心・安全な入居についても同時に確保され、本部会の主な議題となっております投資家に対する説明責任の実効性も担保でき、結果的には投資家保護になるものと確信いたします。

以 上