「今後の不動産投資市場のあり方について」 (第一次報告)への意見提出

2006/7/31

土田あつ子

所属:(社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会 消費生活研究所 主任研究員(消費者問題研究者)

「今後の不動産投資市場のあり方について」(第一次報告)を拝見し、以下のように意見を申し述べたい。

1. 最近の個人投資家向け不動産投資商品における金融庁の行政処分が相次いでいる。 特に投資法人の法令違反が目立ち処分となっており、投資法人の法令遵守の姿勢が問われ ている。金融庁が指摘したような持ち回り方式の役員会など、法令遵守の姿勢がみられな い事態は金融業として大きな問題と考える。二度と処分を受けない社内体制を早急に図る 必要がある。投資法人の法令遵守の社内体制の確立を望みたい。

2. (3運用業務について)

今回、アセットマネジメント会社にも行政処分が課せられたことは、業界としても重く 受取るべきである。特に善管注意義務違反は不動産投信の根幹にかかわる問題で、商品の 適正さに疑念を起こさせる問題といえる。

購入者にとって不動産金融商品の購入に瑕疵が発見されたときに、運用責任として投資法人の責任を問える。しかし、投資法人会社とアセットマネジメント会社が親会社と子会社の関係や役員の兼任など何らかの影響下にある推察されるときには、果たして責任追及は厳格に行われるのであろうか疑問をもたざるを得ない。

一般購入者として投資運用商品の透明性と情報公開は当然であるが、法令違反には厳 正な対処を希望する。不動産投資商品が適正に運営されているのか、金融庁ならびに国土 交通省の厳正な監督、監視と悪質事例には罰則を課すことは当然と考える。

3. (4不動産管理業務のあり方について)

不動産投資に関して、アセットマネジメント会社やプロパティマネジメント会社、宅地 建物取引業者など様々な立場の人が関与することになっているが、不動産管理をめぐり利 益相反になりかねない状況は否定できない。利益相反を避ける為には双方代理の原則禁止 などを設けるべきではないだろうか。

統一マニュアルやモデル約款は早急に作成する必要があるが、マニュアル違反や約款違 反には監督官庁の厳正な処置が必要ではないか。

3. (7新たな不動産投資形態への対応)

多様な不動産投資商品が勘案されているが、新しいビジネスチャンスを見出して金融商品として販売されようとしている。地域の活性化、地域の格差解消などが全く考慮されない金融だけの論理が先行することが危惧される。従来不動産投資は手堅い投資であったはずであるが、金融の論理が先行されるようなことがあってはならないと考える。金融事業者の節度ある運用を望みたい。

4. 不動産投資商品として運用のために、投資対象物件に居住する住民に理不尽な対応が起こるのではないか懸念される。例えば住民の知らないうちに不動産の所有者やサービス業者が代わり、従来受けていたサービスが受けられないか大幅な条件変更が要求されるような事態が懸念される。居住者が一方的な条件の変更を要求され、居住者にとって安心して居住できない状況も考えられる。

このような居住者の知らないところでの条件変更が起こりえた場合に、居住者が安心して住める居住環境が奪われることのない、つまり一方的な不利益を蒙らないような対策は 講じられるべきではないか。

また、不動産に限らず有料老人ホーム、医療機関などを投資商品として販売するに当たり、居住者への配慮は考えられるべきではないだろうか。

以上