設立30周年記念特集 不動産学の30年の成果と将来展望【論説】

英国、米国の不動産教育の変遷とこれからの視点

Past and Present of Real Estate Education in U.S.A and U.K.,
and Some Perspectives on Japanese Case

Tsuguo HAYASHI : Meikai University

Donghyun KIM : Meikai University

林 亜夫*
金 東賢**

Abstract : We consider development of real estate education at tertiary educations in U.S.A. and U.K., and examine issues on the two education systems by surveying literatures and researches to have been published over a long period of time. The two systems have run almost successfully, but not only the contents and the delivery methods, also the structures of program have been considerably different each other. Considering the strength and merit of two systems, we comment on the effective tertiary educational policies to adapt to Japanese changing real estate environment.

Keyword : real estate education, tertiary education, real estate discipline, RICS, NAREB, ARES, BOK, 不動産教育, 高等教育, 不動産原理

はじめに

今年2015年もARES¹の年次学会が開催されるが、そこでARES 7th Annual Educational and Research Seminar/Workshop が業界、学会の重鎮が集まり様々な組織、団体の協同のもとで運営される。英国の不動産教育の総元締めであるRICS²もこのセミナーの協援者として名を連ねている。またERES³も毎年不動産教育のセミナーを開催しており、昨年10回目のセミナーをイタリアで開催したところである。米国、英国が高等教育機関において不動産教育を開始して約1世紀にな

るが、その間、不動産教育行っている先進諸国でそれに関する調査、研究、コンファレンスが多数行われてきた。これは不動産に係る広範な知識を体系化することの困難さと高等教育との整合性、有効性への問題提起、そして職業・実務教育であるためにその社会的評価が厳しく求められてきたからである。

英国では、16世紀頃から不動産関係の実務に従事してきたsurveyor⁴らが後継者育成のために行ってきた教育を、約1世紀前に大学での不動産教育に発展させ推進してきた。米国でも英国とほぼ同時期に、主に大学教員・研究者が中心になり

林 亜夫* (はやし つぐお) 正会員・明海大学 名誉教授

金 東賢** (きむ どんひょん) 明海大学不動産学研究科博士後期課程

¹ American Real Estate Society. (<http://www.ARESnet.org>)

² The Royal Institution of Chartered Surveyors. (<http://www.rics.org/uk/about-rics>)

³ European Real Estate Society. (<http://eres.org/index.php/seminars/education-seminar>)

⁴ Surveyorと聞けば測量器械と地図を持って仕事をする人をイメージしがちだが大きな間違いである。この職業の実務と定義については註11, 12で簡単に説明してあるが、より詳しくはF.M.L.Thompson(1968)を参照されたい。

不動産教育を試行錯誤的に開始、普及させてきた。

英国と同様、米国においても当初は実務・職業教育としてはじめられたが、土地経済学、都市経済学の成立により大学における正規教育として発展していった。しかし実務教育の性格を色濃くもつと同時に広範な知識体系を包含する不動産教育は、様々な専門家、学界、そして実務家と不動産業界団体、ビジネス教育機関などの不動産教育のステイクホルダの間で、その発祥以来継続的に修正・変革を迫られて現在に至っている。

一方、英国では実務家自らが彼ら自身とその教育の社会的評価を得るために、また実務家の能力維持・向上、そして教育の水準確保のために能力認定組織：RICSを設立、大学に不動産教育とその認定制度の導入を行ってきた。この結果、一部例外はあるものの、RICSが高等教育委機関における不動産教育のかかなりの部分を管理し、米国に比べ安定した教育体制を発展、維持してきた。このように米国と英国の不動産教育はその原点から目的も、そして体制も大きく異なって発展してきた。

本論説の目的は、英国と米国の高等教育機関において行われてきた不動産教育の過去、現在について概観し、これからの不動産教育の目的や方向性、そして体制について検討し、今後の日本における不動産教育の有効な展開方向を考究してみることである。

不動産教育の世界的傾向

K-W. Shulte et al(2002)によれば、不動産教育は2000年当時37カ国および地域で様々な教育体制、制度のもとで行われている。この文献は、各国・地域の不動産および関連領域の専門家を通じて、不動産教育だけでなく不動産研究・学会、そして不動産業界と業態、制度について世界的に調査したものである。この調査の目的は世界の不動

産教育と不動産学研究の展開と実情を明らかにし、将来の不動産学（原理）の基礎を提供することにあるとしている。

この後K-W. Shulte et al(2005)は世界の不動産教育の潮流を、

- ・サーベイング（Surveying）アプローチ
- ・投資・金融アプローチ
- ・学際的アプローチ

の3つに分類している。この分類は単なる教育アプローチの分類法を超えて重要である。なぜならサーベイングアプローチは英国と英連邦諸国・地域、投資・金融アプローチは主に米国、そして学際的アプローチは主にヨーロッパ諸国といったようにその普及地域分類にもなっており、不動産教育が地域ごとの不動産をめぐる文化的、歴史的の影響を強く受けており、その結果として教育目的、内容、方法、体制が大きく異なっているからである。ただし、K-W. Shulteによる3番目の分類：学際的アプローチは、「学際」の意味が曖昧で、その他を寄せ集めた感があり適切な分類とは言い難い。

本論説では学際的アプローチに関する分析、考察は別稿にゆずり、まずは米国と英国を中心にした主要な2つの不動産教育の発祥と変遷について概観する。

サーベイングアプローチ

英国においては16世紀以来、荘園の土地、施設管理そして農業経営、小作人管理など荘園のいわば不動産経営管理者として働くsurveyor⁵が活躍、これらの家業を引き継がせるための後継者養成教育をsurveyorやauctioneerらが私塾的に実施してきた。1918年にauctioneerであったSir William Wells⁶がLondon Universityの席を借りる形でB. Sc.の学位を授与するCollege of Estate Managementを設立する。一方、翌年1919年にはCam-

⁵ 前頁脚注4を参照。

⁶ 当時のオークショナ・エステートエイジェント協会会長であった。

bridge大学のSir William Dampier⁷がSir William Wellsとは独立に農学部に設立した。F.M.L. Thompson(1968)によれば、前者はsurveyorやauctioneerらの同業者クラブから発展するRoyal Institution of Chartered Surveyors(RICS)の職業認定試験をパスさせることに重きを置いたものであった。一方、後者は単に認定試験の予備校でなく、当初からそれ以上の教育を目指すものとされている⁸。

サーベイングアプローチの特色の第一は、広範な不動産実務教育を多数の専門コースに分割することでカバーしていることであり、第二は教育の質を確保、維持するためのRICSによる大学コースの認定制度にある。昔はRICSが直接認定試験実施していたが、現在は大学のコースを認定することで大学を通じて間接的に認定する体制に移行した。第三は実務教育(e.g. SWR⁹)の制度的導入と卒業後の高度実務能力認定制度(APC¹⁰)により実務研修教育を制度化、実務者の能力、質の向上と維持管理に努めていることである。

K-W. Shulte et al(2002)から、英国内でRICSの認定しているコースの種類をリストアップしてみると、伝統的なBuilding Surveyor¹¹、Quantity Surveyor¹²から、海岸・海洋資源管理、鉱物資源管理、農業経営と農地管理、環境土地管理、都市不動産管理、住宅政策、住宅管理、都市計画と開発、リモートセンシング、GPS、鑑定、水文学…となり、これらが約56の大学等および大学院に設置されている。平均1大学・大学院当たり3コース程度が設置されている。国土だけに限らず周辺の海洋資源から、山林、農地、都市、・・・、住

宅まで含む不動産実務教育をカバーしている。

これらの中でケンブリッジ大学とアバディーン大学のみが土地経済学を設置している点は興味深い。土地経済学はその名前からは直接具体的な専門実務家をイメージできないという意味で他のコースと区別でき、その意味ではサーベイングアプローチには分類できないかもしれない。ケンブリッジの農学部は土地経済学が設立される前にRICSの認定は受けていたが、設立者が大学人であること、F.M.L. Thompson(1968)によれば当初から認定試験のための教育でないことをうたっており、アカデミックな、あるいはインターディシプリナリな教育指向を持っていたといえる。

実務家が始めた大学教育は本来の目的以外に、実務教育自体と実務家自身の社会的認知度とプレスティジの向上のため、さらに大学の教育資源(教員、知識体系そして物理環境)の有効利用といった側面もあった。大学が利用された感もあるが、これは悪い意味ではなく大学にとっても教育機会の拡張と社会的評価の向上という面で有意義であった。

投資・金融アプローチ

約100年にわたる米国の不動産教育はJ. Dasso and L. Woodward(1981)によれば、大学だけでなく、学会、教育関係団体、財団そして業界といった不動産教育をめぐる多くのステイクホルダの協力・支援関係、場合によっては対立と圧力行使によって紆余曲折を経て、「形を変えながら知識の海で浮き沈みを繰り返す…」¹³状態であった。

P.J. Davies(1985), H.O. Nourse(1995)によれ

⁷ 当時のCambridgeの電気と農業の権威とされた大学人。

⁸ 教育プログラムにいち早くUrban Issueを取り入れている。

⁹ 通常英国の大学は3年制であるが、Sandwich Routeは4年制で在学期間中、中1年は実務研修を受ける制度である。

¹⁰ The Assessment of Professional Competence: 卒業後2年間、サーベイヤオフィスなどで特別な実務訓練を受け、認定試験合格後職務を完全に実行できる実務者と認定される。

¹¹ 住宅に限らず商業、産業、農業、観光の資産としての不動産管理、そしてこれらの新築、リニューアル計画コンサルタントなど総合的な不動産コンサルが主要な仕事である。

¹² 建造物の建設コスト積算から費用計画管理そして契約管理を主に行う。最近では費用のリスク管理も重要な仕事になっている。

¹³ 当該論文の要約部から抜粋翻訳。

ば、米国大学における不動産教育は1905年Wharton School of Finance and Commerceなど、複数の金融・商業系の大学で開始されたとある¹⁴。そして当初からNAREB¹⁵をはじめとした業界団体、AACSB¹⁶などのビジネス教育団体組織が教材の作成への支援や人事交流などを通じ不動産教育の発展、拡大に寄与してきた。その後不動産教育を実施している大学数は増加し、1927年には52大学に及び、関連団体の関心も大きくなっていった¹⁷。しかしこのことは、コースの名称から教育指針や目的、内容：既存・新興の学問分野と不動産教育原理の関係、そして職業教育等、これらがどうあるべきかといった議論が巻き起こり、不動産大学教育を揺れ動かすこととなった¹⁸。

第二次大戦後の飛躍的な経済成長と豊かな社会の到来、そして大学の大衆化により大学に多種多様なビジネス専門コース、専攻が多数創設されるようになった。例えば美容院経営コースやペットショップ専攻といったものまであったそうである。これに対し、大学の教育・研究の基金や財政面で多大な支援を行い、大学の発展に貢献してきたカーネギ財団、フォード財団は危機を感じ、このような教育体制の有効性と問題を明らかにする調査研究をGordon, R.A. and J. E. Howell(1959)に委託した。3年を費やした調査結果は、不動産教育コースやプログラムを持つ大学とファカルティのメンバーには非常に厳しいものであった。

この報告書において、大学で行われるビジネス教育は分野で左右されないマーケティング、ファイナンス、経営管理といったコア教育に集中すべきで、マイナーな不動産や保険といった部門はコ

アにはなりえず、大学教育からは削除されるべきとの勧告がなされた。H.O. Nourse(1996)に不動産教育に対する「攻撃」と言わせるほど厳しく、多くの大学の不動産コースは全米で転向、縮小、撤退を余儀なくされた。

このような状況のなかで、1966年代AREUEAで不動産教育における都市計画、地域科学、都市・土地経済学をその学問的権威向上のために再構成すること、また不動産原理を明確にするためには地域科学や都市計画から一線を画すべきだといった議論が盛んに行われた(J. Dasso and L. Woodward(1981))。

財団の勧告以降、それまで繰り返されてきた教育を巡る議論の方向が絞られたということはあるが、これがさらに進むのはARESの設立後である。AREUEAが厳密な経済分析や方法論に集中しがちであったのに対し、様々な不動産ビジネスにおける意思決定問題研究に重きを置くARESが設立された(H.O. Nourse(1996))。その後不動産教育への志願者数の復活とともにARESの主導する意味での投資、金融に重きを置く教育が浸透していったものと考えられる。そしてH.O. Nourse(1995)は、このような傾向はそもそも不動産学の泰斗と評されるR.T. Elyの創設した土地経済学¹⁹の発展の延長線上にあるとしている。

現在米国では学部で主専攻とする不動産教育はそれほど多くないが、それらのほとんどはビジネス経営管理系の専攻におかれている。投資・金融アプローチは不動産教育を狭い専門領域に閉じ込め、本来の不動産教育の趣旨から外れているとの批判がある。しかし、ARESや不動産教育研究の

¹⁴ 日本においては米国における不動産教育の開始は1892年に前述したWisconsin大学でR.T. Elyが始めたとされてきたが、H.O. Nourse(1995)により正しくは本文の記述とおりであり、修正されている。

¹⁵ National Association of Real Estate Board. 現在のNARの前身。

¹⁶ Association to Advance Collegiate School of Business. 1916年創設、現在は世界500以上の教育機関が所属するマネジメント教育の評価、認証機構。

¹⁷ J. Dasso and L. Woodward(1981), pp. 414-415からの引用で原書はMertzke A.J.(1927), "Status of Real Estate Education in the United States" National Real Estate Journal, June 27.である。

¹⁸ J. Dasso and L. Woodward(1981)やH.O. Nourse(1995)によりこれらの混乱を詳しく知ることができる。

¹⁹ 1920年ウイスクンシン大学に、The Institute for Research in Land Economics and Public Utilitiesを設立、The Journal of Land and Public Utility Economicsの刊行、土地経済学の創始者とされる。

動向をみるとこの批判は妥当でないと思われる。その理由として現在でも引き続き不動産教育についての研究や提案がARES、研究者、教育者により多くなされており、よりよいアプローチを継続的に求めている。例えば不動産教育に用いられる知識全体体系（Body of Knowledge）を構成しようという試みが、研究者の個人研究として、あるいはARESの委員会での研究として行なわれている（D.R. Epley(1996), R.T. Black and J.S. Rabinowski(2003) など）。さらに投資、金融一辺倒ではなく、これらをめぐる意思決定問題を出発点として不動産の多岐にわたる領域を勉強させることを指向していることが、「不動産原理」として編纂されている多くの教科書から読み取れる。

米国では大学での不動産教育開始後それほど時間を経ずして不動産原理の教科書が編纂され、版を重ね多くのそして多彩な著者により出版されてきた。その一つ、P.A. Benson and N. L. North Jr. (1922) の初版とその第13版であるJ.D. Shilling (2002) の教科書の内容を比較すると、確かに「法と不動産制度そして取引」といった伝統的教育内容から「投資、金融」内容に重点が移っているといえる。しかし、初版版にも経営管理、評価理論、そしてmortgageについて詳しい記述があり、また最新版の教科書にも伝統的な「不動産に係る法と取引制度」に関してそれなりのページを割いている。

日本では教科書とおり授業を行うことはないのが大学の常識ともいわれるが、D.C. Ling and W.R. Archer(2010) の教科書の序文には、不動産教育の基本的方針が示されている。不動産の勉強はその内容も担当教員の専門も多岐に渡り統一した原理がないので、この教科書では不動産の統一概念を「価値」に置き、統一原理を「価値の創造と維持と転換のための健全な投資意思決定原理」とし、まずはこれを学ぶものとしている。そ

の後この知識を土台にして個々の不動産領域の勉強をするとしている。これら教科書の編纂意図や内容からは、不動産教育は独自のものであり、投資と金融のビジネス教育の下請け的教育として位置付けられることには甘んじないという不動産研究者、教育者の意気込みも感じられる。

これからの不動産教育

S. J. Wilkinson and M. Hoxley(2005) によれば、英国では1994～2001年にかけて surveyor志願²⁰の学生が半減し、RICSによるその原因調査と教育改善の試みが報告されている。その原因等については別稿にゆずるが、大学への調査結果の一部にRICSの認定から離脱しようとする動き、さらにRICS認証よりABE²¹といった認証に移行したいとする大学の存在が認められる。前者は学生の質保証を求めるRICS認定基準の厳しさが大学の学生募集・教育成果の達成困難さを、また後者はS.E. Roulac(2002) らの指摘する不動産ビジネスの国際化と多様化に対応するために、米国式不動産教育の必要性を大学側が少なからず認識していることである。

このような状況下RICSは従来の認定制度のほかに認定基準が若干ゆるいPartnershipという制度を立ち上げている。これは認定という「上から目線」の制度ではなく、大学と共同協力して教育を発展、推進する体制の構築を目指したものである。また、Yu Shi-Ming(2001) のようにサーベイングと投資・金融アプローチとの融合が必要であるという主張も出てきている。

米国においては不動産教育に関して継続的に研究、検討がされていることは前述のとおりであるが、投資・金融アプローチにおいても、C. Manning and D. Epley(2006) らは教育側と需要者（卒業生を採用する不動産ビジネス側）との行き違いを指摘し、教育側が教育内容、方法の研究、

²⁰ ここで問題になったのは特にBuilding Surveyorの学生数である。

²¹ Association of Business Executives in U.K.

そして努力することを勧告している。

日本では不動産学会創設期に前後して高等教育機関における不動産教育の必要性が提起され、学会を中心に多くのシンポジウム、調査、研究がなされた²²。そして数校で不動産教育プログラム(学部、コース等における)が立ち上がり、その後若干の退出例と体制の縮小、変革を経ながら現在に至っている。その間不動産をめぐる問題は増大、変質している。マンションの建替え、空き家や登記制度の空洞化、公共施設の老朽化、耕作放棄地、迫りくる災害と防災政策等々、日本の存立さえも危うくしかねない問題が山積している。

これらの解決のためには何らかの形で不動産の知識を備えた(その量や深さはいろいろあっても)人材が大量に必要なのは間違いない。そのために不動産の教育のさらなる充実・普及と発展が求められていると考える。

大学の不動産教育は専門実務教育と考えるが、日本の大学教育では医学部(医療系)や工学部等一部の専門性の高い専攻を除いて、専門実務教育はあまり評価されていない。企業側は何の専門知識と技術を身に着けたか不問で、ビジネスにとって好ましい人間性(協調性や人間力?)が採用の条件になっているケースも多い。また実務専門教育は企業内教育・研修そしてOJTによって行うのが一般的である。このような状況では英国型教育は日本では短期的には有効ではないであろう。むしろ専門実教育だけに不動産教育を限定すべきではなく、教養教育として、またビジネス基礎教育、周辺教育に広げるべきであろうと考える。簡単に言えば国民全体の不動産インテリジェンスの向上を図ることである。以下にその方向と展望についてまとめる。

- ① 現在社会の市民として身につけるべき不動産教養教育のプログラムを高等教育体制に提供する。単なる消費者教育の域を超え、不動産

の保有、利用に伴う社会的責任：モラル教育も含む教育を大学の一般教養教育として行う体制を構築すべきである。

- ② 専門実務教育を有効なものにするために、教育のマーケティングをおこなう。不動産実務はその種類も多岐に及び業種の範囲も広い。これら実務ごとが必要とする知識やスキルが何であるか、そのうち大学で教育すべきものはなんであるか検討すべきである。英米と同様にこの検討は業界、学会等と大学が連携して実施する。
- ③ ①より一步踏み込んだ副専攻的不動産教育プログラムを専門横断的に提供すべきである。この目的は自分自身または他の専門家と不動産専門実務家との橋渡しができる人材の育成である。さしあたり不動産関係の資格取得試験プログラムやインターンシップ・プログラムがこれに代わるものとして有効であろう。

【日本語文献リスト】

- 青山吉隆、林良嗣(1987)，“英国における不動産学の教育と研究”：論説，JJRES²³，Vol. 2，No. 3。
- 石原舜介et al(1987)，“不動産学概論”リクルート。
- 黒沢泰(1989)，“大学における不動産教育のあり方の研究”：論説，JJRES，Vol. 4，No. 3。
- 玉田弘毅et al(1991)，“不動産に係る研究教育のあり方”：シンポジウム，JJRES，Vol. 6，No. 4。
- 中島康典(1985)，“アメリカにおける不動産教育”，不動産研究，第26巻3号。
- 成田頼明 et al(1987)，“各国の不動産教育について”：研究報告，JJRES，Vol. 3，No. 1。

【引用文献リスト】

- Benson, P.A. and N. L. North Jr. (1922), “Real Estate Principles and Practices”, Prentice-Hall, Inc., Kessinger Legacy Reprints.
- Black R.T. and J.S.Rabianski(2003), “Defining the Real Estate Body of Knowledge: A Survey Approach”, J. R.E.P.E²⁴, Vol.6 No.1.

²² 本論末「日本語文献リスト」参照。

²³ JJRES：日本不動産学会誌：The Japanese Journal of Real Estate Sciences.

²⁴ J.R.E.P.E：The Journal of Real Estate Practices and Education.

- Dasso, J. and L. Woodward(1981), "Real Estate Education : Past, Present, and Future-The Search for a Discipline", The Appraisal Journal, July 1981.
- Davies, P.J.(1985), "Real Estate in American History", Public Affairs Press, Washington D.C.
- Ely, R.T. and Morehouse, E.W.(1924), "Elements of Land Economics", THE MACMILLAN COMPANY.
- (1938), "Ground Under Our Feet - An Autobiography", THE MACMILLAN COMPANY.
- Epley D.R.(1996), "The Current Body of Knowledge Paradigms Used in Real Estate Education and Issues in Need of Further Research", J.R.E.R.²⁵, Vol. 12, No. 2.
- Gordon, R.A. and J. E. Howell(1959), "Higher Education for Business", Columbia Univ. Press .
- Ling, D.C. and W.R. Archer(2010), "Real Estate Principles : Value Approach, 3rd Edition, McGraw-Hill.
- Manning C. and D. Epley(2006), "Do Real Estate Faculty Teach the Skills and Competencies Needed by Corporate Real Estate Executives ? ", J.R.E.P.E, Vol. 9, No. 1.
- Nourse, H.O.(1995), "A Note on the Origin of Real Estate in Collegiate Schools of Business Administration", J.R.E.R. Vol. 10, No. 2.
- (1996), "The Promise of ARES : A Past AREUEA President's Perspective", J.R.E.R. Vol. 12, No.2.
- Ratcliff R.U.(1961), "Real Estate Analysis", McGRAW-HILL BOOK COMPANY, INC.
- Roulac S.E.(2002), "Requisite Knowledge for Effective Property Involvements in Global Context", Shulte, K-W.(2002) : Chapter 1.
- Shilling J.D.(2002), "Real Estate", CENGAGE Learning.
- Shulte, K-W. et al.(2002), "Real Estate Education Throughout the World", ebs & ARES.
- et al.(2005), "Internationalisation of Real Estate Education", FIG Working Week 2005 and GSDI-8 Cairo, Egypt, 2005.
- Thompson, F.M.L.(1968) "Chartered Surveyors : The growth of profession", Routledge & Kegan Paul, London
- Yu Shi-Ming(2001), "New Paradigms in Real Estate Education", Pacific Rim Property Research Journal, Vol. 7, No. 2.
- Wilkinson Sara J. and Hoxley, Mike(2005), "The Impact of RICS education reform on building surveying", Structural survey, Vol. 23, No. 5, pp. 359-370

²⁵ J.R.E.R : The Journal of Real Estate Research.