特集「金融商品取引法施行と不動産投資」にあたって

The enactment of the Financial Instruments and Exchange Law and real estate investment in Japan

Takashi UEMATSU

2007年9月30日から「金融商品取引法」(以下「金商法」)が施行された。金商法の下では、新たに不動産証券化商品も有価証券の範疇に組み入れられることとなり、そのためこれらの投資運用業を営む者に対しては体制整備等のために経過措置が設けられたが、その経過措置期限も来る3月31日をもって終了する。

不動産市場は証券化によって初めて金融市場と直接的なかかわりを持つこととなった。証券化が行われるまでの不動産に対する金融は、「不動産は金融商品とは別物だから」あるいは「不動産はビジネスのやり方が異なるから」といった理由で、金融市場では特異に取り扱われてきたのであるが、今後は特別扱いがなされなくなったことを意味する。

このことの不動産市場に与える影響は、今後不動産市場の構造そのものを大きく変える可能性がある。

本特集では、金商法と不動産市場との関わりを考えるための第一歩として企画したものである。

最初に企業倫理あるいはビジネス倫理の専門家であり、かつ不動産証券化協会の規律委員長を務める高論説を掲載した。サブプライムローン問題を題材にして、金商法の求める「信認義務」と不動産証券化ビジネスプレイヤーの倫理について論じている。

2番目の神田論説は、金商法による監督業務を行う立場から、不動産証券化ビジネスプレイヤーが金融商品取引業者として整えるべき基準を論じている。

3番目の田村論説、5番目の杉本論説、最後の植松論説は、不動産証券化黎明期から一貫して証券化にそれぞれ法律、会計・税務、実務の立場から牽引的役割を果たしてきた者たちによる論説である。それぞれの立場から、金商法の不動産ファンドへの適用にあつてのビジネス上の問題点を具体的に指摘して論じている。

4番目の清水論説は、長らく不動産情報と不動産市場を研究している経済学者の立場から、法の経済効果について論じている。

6番目の佐竹論説は、金商法の下での不動産投資顧問業の役割について論じている。

7番目の小町論説は、今後のわが国の不動産市場の担い手として大きな地位を占めるであろう年金基金を運用する立場から、金商法による不動産市場の変化への期待と希望を述べている。

不動産証券化は、金商法によって第2の黎明期を迎えたといえる。本特集が金商法施行後の新しい不動産市場のあり方を示唆するものとなれば狙いは成功である。

早稲田大学国際不動産研究所客員教授

政策研究大学院大学客員教授

植松 丘