

## 特集にあたって

小泉 允圀 (明海大学不動産学部学部長)

土地や建物といった不動産は、われわれの日常生活や経済活動を支える基本的な財であり、それをどのように所有し、利用するかによって財の価値は大きく異なる。すなわち、不動産の多くは、個人あるいは法人が持つ私的財であるが、その土地の一筆や一区画、あるいは建物の一棟を“点”と見なしたとき、その“点”としての不動産の所有は、それ自体資産としての価値を持つものの、それをいかに有効活用するかによって得られる効用はその所有者ばかりでなく地域社会全体にとっても大きく異なるものである。従って、“点”としての不動産を単なる私的財として扱うばかりでなく、社会的、公共的な財として扱う配慮も必要となってくる。

一方、“点”としての土地や建物も、社会的に見れば、単独に存在しているわけではなく、点が集まり“面”や“空間”として、ある地区や街区、コミュニティを構成し、さらにそれが広がって都市空間を、最終的に都道府県や国土全体の空間を構成しているわけで、まさに、不動産がわれわれの日常の生活環境や経済活動の場を提供していることになる。

それ故、私的財としての不動産も、“面”や“空間”としてコミュニティや都市空間を構成することになれば、より社会的、公共的な性格を強めることから、何らかの社会的ルールや社会的合意のもとで、合理的な有効活用策を考えていかなければならないことになる。

ところで、“点”や“面”としての不動産の所有や利用とその維持、管理に関わる業務を対象とした不動産業の多くは、バブル崩壊後そのあり方が大きく問われている。具体的には、いわゆる「土地神話」が崩壊し、所有価値から利用価値への転換といった大きな潮流の中で、不動産に対する消費者ニーズの的確な把握、不動産業にも進展しつつある情報化への対応、透明で公正な不動産市場への脱皮、資産デフレに対応したりリスク管理の強化と新たなフィージビリティへの展開、金融ビッグバンに伴う健全な不動産投資市場の育成、土

地の有効利用とまちづくりへの積極的参加、等々これまでの不動産業のあり方を見直し、その再生に向けた課題が山積しているのが現状である。

こうした課題を着実に解決していくためには、不動産を対象とした総合的な学問の体系づくりも重要なポイントの1つであろう。

不動産を対象とした不動産学は、欧米先進国で約100年の歴史を持つと言われているが、わが国においてはその歴史は極めて浅く、学問の一分野として認識され、大学の学部・学科で組織的かつ体系的に教育・研究を実施し始めたのはごく最近のことである。

著者が勤める明海大学不動産学部および大学院不動産学研究科(修士課程)は、わが国初の学部(平成4年4月)、大学院研究科(平成10年4月)として誕生したばかりで、今なお唯一の存在といえる。

もちろん、これまで、経済、法律、建築、土木といった従来の学部・学科の中で不動産に関する研究・教育が個別に行われてきたことも少なくない。欧米で古くから盛んであった不動産学が、わが国でなかなか育たなかった理由の1つとして、実学重視に支えられた学問観が必ずしも主流になり得なかった状況があり、その結果、経営学部を設置するのでさえ強い抵抗があったと言われ、ましてや不動産学部などは論外と見なされていたことは容易に想像されよう。

しかし、いつの時代にあっても、実社会が直面する様々な社会的問題を解決するための学問の構築は不可欠で、とりわけ国民生活や国民経済に密接な関連を持つ土地問題、住宅問題、都市問題、環境問題等は、学際的かつ総合的な不動産学の中心的な関心事で、その解決に向けた実学ベースの不動産学の確立こそ、今社会的にも強く求められていて、それがまた、今後の不動産業の再生を促していくことになるだろう。特集にあたり、本学会の会員の方々の不動産学へのチャレンジを大いに期待するとともに、人的ネットワークの輪を拡げたいものである。