

不動産コンサルティングに 関わる海外調査

報告書（概要版）

2013年3月

公益財団法人 不動産流通近代化センター

はじめに

平成 24 年は、不動産コンサルティング技能登録制度発足 20 年の節目の年にあたり、これを機に名称を「公認不動産コンサルティングマスター」へ変更し、受験資格の拡大、更新制度の見直し等を行った。同時に、世界各国の不動産コンサルティング事情、教育制度の実態についての最新情報の蓄積を図り、今後の我が国の不動産コンサルティングの発展に向け、当センターに求められる役割を展望したいと考えた。

本報告書は、以上の趣旨を踏まえ、下記概要にて実施した調査の成果を取りまとめたものである。

【調査概要】

1. 目的

- (1) 海外各国の不動産業態と日本との相違点、不動産流通の仕組み、不動産流通業に必要な資格、制度に取り込める項目、不動産流通業に対する行政の関与などを把握する。
- (2) 上記の調査の中で、今後の不動産コンサルティング技能登録事業において、当資格の位置づけの向上を目的としたコンサルティング業務の実態調査および当制度に取り込める項目・ビジネス形態等の調査を行う。
- (3) 調査結果は今後の不動産コンサルティング技能登録事業の方向性検討に活かすものとする。調査結果は報告書として取り纏め、広く周知する。

2. 調査対象国

アメリカ（ロサンゼルス・ラスベガス・ニューヨーク・ハワイ）・イギリス・ドイツ・台湾・上海・シンガポール・韓国

3. 調査方法

既存文献を収集し、各国別に調査事項の内容を整理し、不明分を現地調査にて補完する。

【調査体制】

- ・全体統括： 明海大学中城康彦教授
- ・エリア統括 欧米： (株)ニッセイ基礎研究所 篠原二三夫室長
アジア： 日本大学周藤利一教授（肩書は当時）
- ・調査項目と方法： 主に既存資料中心の調査の後、現地調査を通じて調査事項を確認し、併せて現地不動産の視察、現地業界団体等とのミーティングを行う。

①各国の不動産市場の動向	(株)ニッセイ基礎研究所(一般状況、住宅市場の現状等)	
②各国の不動産関係制度	韓国(ソウル)、台湾(台北)、中国(上海)、シンガポールの4カ国4都市を調査。	日本大学周藤利一教授 アジア各国の現地調査に参加。主に各国の不動産関係制度、業界団体、仲介業の資格・開業・研修制度、不動産コンサルティング・ビジネスの状況について調査を担当。特に韓国(ソウル)の取引の仕組み、シンガポールにつき詳しく調査。
③不動産流通団体等と資格・研修制度	アメリカ(ニューヨーク、ロサンゼルス、ホノルル)、ドイツ(デュッセルドルフ)、台湾(台北)、中国(上海)、シンガポールの7拠点にて調査。	スターツ・コーポレーション株式会社 主に7拠点の住宅取引の仕組みと業界団体、資格・開業・研修制度について調査を担当。また、現地事務所を通じて、現在の市況について情報を提供すると共に、7拠点で物件視察に協力。
④不動産コンサルティング・ビジネスの現状と今後	アメリカ(ニューヨーク、ワシントンDC、ロサンゼルス、ラスベガス、ホノルル)、イギリス(ロンドン)、ドイツ(ベルリン、デュッセルドルフ)の3カ国8都市を調査。	(株)ニッセイ基礎研究所 欧米各国の現地調査に参加。主に各国の不動産関係制度、業界団体、仲介業の資格・開業・研修制度、不動産コンサルティング・ビジネスの状況について調査を担当。ワシントンDCとロンドン、ベルリンの物件視察に協力。加えてアジア各国を含めて追加調査と全体のまとめを担当。

現地調査においては、不動産流通業に必要な資格、人材育成・能力開発の仕組みの調査に加え、現地の流通物件視察も精力的に行った。税制の違い等のため、我が国で行われている「相続コンサル」はあまり行われていなかったが、各国とも様々なコンサルティングを行うことにより、顧客の信頼を掴む努力を行い、多くの場合は仲介手数料の形でフィーを収受している。

本調査が、不動産業界、不動産コンサルティングマスターの方に対し、ビジネスチャンスのヒントを提供できれば幸であり、当センターも更なる教育研修システムの充実を図り、不動産コンサルティングの発展に尽力していきたい。

最後に、中城教授、周藤教授、篠原氏、スターツ・コーポレーション株式会社の皆様をはじめ、現地でご協力いただいた沢山の方々に心からの御礼を申し上げます。

平成 25 年 3 月

公益財団法人 不動産流通近代化センター

目 次

はじめに

I－海外調査の実施状況

01 欧米調査.....	3
02 アジア調査.....	4

II－各国の不動産市場の動向

01 各国市場と視察物件.....	9
02 各国の不動産に対する考え方.....	28

III－各国の不動産関係制度

01 アメリカ.....	37
02 イギリス.....	41
03 ドイツ.....	44
04 シンガポール.....	47
05 台湾.....	50
06 中国(上海).....	52
07 韓国.....	55

IV－不動産流通団体等と資格、研修制度

01 代表的な流通団体等.....	61
02 不動産流通業等の資格・研修制度.....	67

V－不動産コンサルティング・ビジネスの現状と今後

01 不動産コンサルティング・ビジネスの現状.....	95
02 不動産コンサルティング・ビジネスの今後.....	103

むすびにかえて～不動産コンサルティングの発展に向けて～.....	107
----------------------------------	-----



Ⅰ ー 海外調査の実施状況

01 欧米調査

(1)調査1:アメリカ(ロサンゼルス・ラスベガス・ホノルル)

- 2月10日(日) 15:45 成田発・同日 08:45 ロサンゼルス着
11:45 ロサンゼルス発・12:58 ラスベガス着
- Sanwa Enterprise, Inc. 藤本章氏と打ち合わせ
 - RSVP社 Ms Tomoe Tajima 氏 (Realtor) と面談、市内物件視察を実施。
- 2月11日(月) 13:45 ラスベガス発・14:54 ロサンゼルス着
- Bank of the West, Mr. Hidemi Noguchi, Vice President 面談
 - McIntire Real Estate 訪問、Mr. Joshua W. McIntire 及び Ms Alice Fujimoto と面談、Pasadena の物件を視察
- 2月12日(火)
- スターツ・パシフィック社訪問、丸尾智子氏と面談、物件視察。
 - カリフォルニア・リアルター協会 (CAR) 訪問、Mr. Oscar Wei, Senior Research Analyst 及び Ms Fatima Sogueco と面談
- 2月13日(水) 08:40 ロサンゼルス発・12:40 ホノルル着
- スターツ・インターナショナル・ハワイ社代表、畑華子氏と面談
市内コンドミニアム物件を視察
 - Fidelity National Title & Escrow of Hawaii 社、Ms Izumi Sawa, Assistant Vice President, Escrow Officer 及び Ms Alicia Kinoshita, Escrow Coordinator / Sales Associate と面談
- 2月14日(木) 10:25 ホノルル発、5日(金) 15:25 成田着

(2)調査2:アメリカ(ニューヨーク・ワシントン DC)、イギリス(ロンドン)、ドイツ(デュッセルドルフ・ベルリン)

- 2月27日(水) 11:00 成田発・同日 09:30 ニューヨーク着
- スターツ・ニューヨーク・リアルティ社、植木邦夫氏 (国際事業部営業企画室室長、ニューヨーク担当) 及び山本紗帆氏、Sales Assistant と面談、マンハッタンの物件を視察
- 2月28日(木) ニューヨーク 10:00 発ワシントン DC 12:45 着 (AMTRAK 利用)
- 全米リアルター協会 (NAR) 訪問、Dr. Jed Smith, Managing Director, Quantitative Research 及び Ms Scholastica (Gay) D. Cororaton, Research Economist と面談
- 3月1日(金)
- 佐藤ロミ氏 (Realtor) 案内により DC 市内の物件を視察
18:40 ダレス DC 発
- 3月2日(土) 06:55 ロンドン着
- ロンドン市内西部テムズ河岸、Fulham Reach の再開発物件 (コンドミニアム) 及び市内三菱地所の再開発物件等視察
- 3月4日(月)
- 英国王立チャータード・サーバイヤーズ協会 (RICS) 訪問、Mr. Peter King, Global Residential Director と面談
 - Savills (不動産業者) 訪問、Ms Yolande Barnes, the Head of Savills World Research 及び Mr. Paul Tostevin, Associate, Residential Research, Ms

Lucy Greenwood, Analyst, Residential Research と面談

- Cluttons LLP 訪問、Mr. Bill Siegle, the Senior Partner, 及び Mr. Ross Owen, Chief Executive and the Head of the Investment & Fund Management team、Mr. James Hyman, Partner, Residential Sales, Mr. Malcolm Chumbley, the Head of the UK Development Agency と面談

3月5日(火) 12:40 ロンドン発・15:00 デュッセルドルフ着

- スターツ・ドイツ会社訪問、岡田敦所長、太田利奈氏、斉藤愛一郎氏と面談

3月6日(水) 10:30 デュッセルドルフ発・11:40 ベルリン着

- Engel & Völkers (不動産業者) 訪問、Ms Anne Riney, Office Manager と面談、同社案内により市内投資物件を視察

3月7日(木) ● ドイツ不動産連盟 (IVD Bundesverband) 訪問、Ms Sun Jensch, IVD 連邦事業部長 (Bundesgeschäftsführerin) 及び Center for Real Estate Studies, Mr. Peter Biegler 氏と面談

15:05 ベルリン発・16:30 ウィーン着

3月8日(金) ● ウィーン市内視察、9日 13:10 ウィーン発、10日(日) 08:25 成田着

02 アジア調査

(1)調査3:シンガポール

1月20日(日) 成田発・シンガポール着

- 1月21日(月) ● スターツシンガポール訪問、井上真弓代表と面談、物件視察
- The Institute of Estate Agents (IEA) 訪問、Mr. Jeff Foo, President Chairman, International Affairs 及び Ms Wong Treacey, Executive Director と面談

1月22日(火) ● Jpore Estate Pte Ltd 訪問、高橋一匡氏 Senior Marketing Director、小引順子氏 Sales Manager と面談

- Singapore Accredited Estate Agencies (SAEA) 訪問、Mr. Sunny Lee, Chief Executive Officer と面談

1月23日(水) シンガポール発・成田着

(2)調査4:台湾(台北)

1月27日(日) 10:45 羽田発・11:30 台北着、市内視察

- 1月28日(月) ● 台北市不動産仲介經紀商業同業公會訪問、理事長、郭子立氏、公共關係委員會主任委員、張欣民氏、副總幹事、許秀如氏と面談

- スターツ台湾社訪問、総経理、金井由起子氏、副総経理、桜井俊平氏、日系営業部、沈暉燁氏と面談、物件視察

1月29日(火) ● 市内視察(台北101他)

16:00 台北発・19:50 羽田着

(3)調査5:中国(上海)

2月21日(木) 09:15 羽田発・11:45 上海着、市内視察

- 2月22日(金)
- スターツ・コーポレーション上海支店訪問、中国統括執行役員、松田茂之氏、法人営業部、沈剛氏、社宅代行部、矢野数馬氏と面談、物件視察
 - 上海市房地產經紀行業協會訪問、常務副会長、方晨(Fang Chen)氏、副秘書長、孟昭国(Meng Zhaoguo)氏、主任、楊玲娟(Yang Ling Juan)氏と面談

2月23日(土) ● 市内・物件視察
13:05 上海発・16:45 羽田着

(4)調査6:韓国(ソウル)

2月27日(水) 09:45 羽田発・12:15 金浦着

- カンナム不動産コンサルティング訪問、ナム・ジョンウ社長と面談
- 崇実サイバー大学、金学煥(キム・ハクファン)教授動向(27日及び28日)

- 2月28日(木)
- 韓国公認仲介士協会訪問、李会長、チュ教育部長、パク秘書室長、チェ研究課長と面談
 - レオパレス21訪問、西片海外営業部長他と面談

3月1日(金) 16:30 金浦発・18:35 羽田着