

第16回

わが国の不動産教育に関する一考察
～「からくさ不動産塾」のチャレンジ:次世代のリーダー育成～

中山 善夫

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
代表取締役社長
(ARES マスター M0600051)

はじめに

本稿のテーマである「教育」について、あらためてその定義を調べてみると、「①教え育てること。導いて善良ならしめること。人を教えて知識をつけること。②人間に他から意図をもって働きかけ、望ましい姿に変化させ、価値を実現する活動」（広辞苑）とある。歴史的にみても、教育は古くから重んじられ、あらゆる場面で重要視されてきた。その理由としては、教育が、個々人の能力を高めるばかりか、その集合体である企業や団体の組織力、そして国家の力にも影響するものであるからだ。南アフリカ共和国の政治家・活動家、ネルソン・マンデラ氏の有名な言葉に「教育とは世界を変えるために用いるこ

とができる最も強力な武器である（Education is the most powerful weapon which you can use to change the world）」がある。

われわれの不動産業界においても、人材育成や教育が大切なことはいうまでもない。しかし、現状は十分なものであろうか？本稿では、まず、不動産業界の特徴を把握し、次に国内外の不動産教育の実態について概観し、そのうえで、不動産業界の発展のために何が必要かを考えてみる。さいごにザイマックスグループが2016年度より実施している「からくさ不動産塾」について、その目的や特徴を紹介したい。

1. 不動産業界の特徴

産業としての「不動産業界」の
大きさや特徴

総務省の「日本標準産業分類」は、わが国の産業を分類しており、そのうちの1つに「不動産業、物品賃貸業」がある。「不動産業」の中には「不動産取引業」と「不動産賃貸業、管理業」の2つが含まれている。

公的なデータに基づき、企業数、従業員数等をまとめたのが【図表1】である。これをみると、不動産業の全産業に対する企業数シェアは7.5%、従業員数は1.9%である（2014年）。米国の企業数シェアは6.5%、従業員数は1.7%であり、日本と同じような割合となっている（2012年米国センサスに基づく）。わが国の他の業種の従

業員数シェアをみると、情報通信業が2.6%、金融・保険業が2.4%である。これらの数値と比較しても、不動産業は、産業として、相当程度の規模であることが分かる。

さらに、実際の不動産にかかわる仕事には、上記「不動産取引業」「不動産賃貸業、管理業」以外にも、不動産デベロッパー、不動産鑑定評価・調査、スポーツ施設や映画館・劇場などの賃貸業、講演会・展示会などの施設運営事業、不動産と金融の融合による不動産証券化ビジネス等、不動産に関連した仕事もあるが、これらは日本標準産業分類の「不動産業」には含まれず、別の区分として取り扱われている。したがって、われわれが通常、不動産業界として認識している規模は、上記「不動産業」よりも規模が大きく、広がりのある業界であるといえる。

また、日本標準産業分類の「不動産業」について言えば、他の業種と比較して、1企業あたりの従業員数が少なく、小規模なものが多いことが先述のデータからわかる。実際にも小規模な不動産業者や管理業者が全国的に数多く存在することから、実態を表していると言える。一方で、不動産開発や不動産金融の分野では、大企業を中心とした事業展開となっている。

日米における不動産業界の社会的な位置づけ、評価

日本とアメリカの比較でよく言われるのが、不動産関係の職業における社会的な位置づけや評価の違いである。米国では、不動産（Real Estate）は、

図表1 産業別の企業数と従業員数（2014年）

	企業数		従業員数	
全産業	4,098,284	100.0%	61,788,853	100.0%
製造業	417,932	10.2%	9,188,932	14.9%
非製造業	3,680,352	89.8%	52,599,921	85.1%
ー不動産業	309,008	7.5%	1,184,373	1.9%
ー建設業	456,312	11.1%	3,791,607	6.1%
ー卸売業、小売業	907,853	22.2%	12,032,863	19.5%
ーその他	2,007,175	49.0%	35,591,078	57.6%
ー電気・ガス・熱供給・水道業	1,127	0.0%	279,215	0.5%
ー情報通信業	46,398	1.1%	1,631,128	2.6%
ー運輸業、郵便業	74,854	1.8%	3,284,028	5.3%
ー金融業、保険業	32,200	0.8%	1,513,397	2.4%
ー農林漁業、鉱業、採石業、砂利採取業	28,165	0.7%	383,897	0.6%
ーその他	1,824,431	44.5%	28,499,413	46.1%

出所：総務省「平成26年経済センサス」

金融（Finance）や保険（Insurance）とともに、人々の資産を扱う専門性の高い職業と認識されており、これらの頭文字を取って、「FIRE」と呼ばれている。不動産は高額な財産であり、社会にとっても個人にとっても重要なものであるため、これを取り扱う職業人には、高い専門知識や倫理が要求され、その結果として、高い社会的な評価が生まれてきているのである。不動産は、商業用不動産（Commercial Real Estate）と住宅用不動産（Residential Real Estate）に分かれるが、前者の方がより複雑な知識や経験が要求されることから、社会的な評価が高い。

それでは、日本はどうであろうか？日本における不動産業は、アメリカと比較して、社会的に特別高い専門職と認識されてはいないであろう。国内各地の街づくりや都市開発における不動産の専門家の功績は大きいし、

不動産証券化の発展と共に、その役割や認知度が高まったことも事実であるが、不動産業界全般に対しては古いイメージも依然残っている。不動産業界の将来の発展のためには、優秀な人材がより多く入ってくる必要があり、より高い専門知識と倫理観を磨きながら、社会的意義のある事業を推進することが求められる。「不動産」のイメージアップと正しい理解を誘う努力が必要であり、そのための重要な要素の一つが、不動産実務に関する教育の枠組みと基盤であるが、現時点では、わが国でやや不足している領域であると思われる。

2. 海外の不動産教育の現状

不動産教育の実態として、まずは海外の事情について概観したい。「不動産教育」といっても、その目的と手段、対象者等により、①大学における

不動産教育、②不動産関連資格、③企業における教育・研修、④その他（例：各種セミナー）などが考えられるが、ここでは紙面の関係で、その中核である①大学における不動産教育について説明し、不動産関連資格等については、別の機会に譲ることとする。

米国の不動産教育の考え方

世界的にみると、数多くの大学が不動産教育を行っている。もっとも多いのは米国であるが、米国以外でもヨーロッパ、アジア、オセアニアなどの大学でも不動産教育が行われており、アジアでは、中国、韓国、シンガポールなどで活発である。以下、不動産教育の先進国である米国を中心に紹介したい。

米国には日本の約4.2倍の約4,700の大学があるが、数多くの大学が不動産教育を行っている。その背景として、まず、大学の役割と教授科目に関する日米の認識の違いを指摘したい。日本では、アカデミックな分野が大学で教えるべき内容であると考えられ、学部の構成も法学部、経済学部、工学部…などと昔から大きな変化はない。一方、米国では、実務界で要請される知識や技能がいち早く学問として捉えられ、大学も実社会で通用する知識や技能をいかに提供できるかに力点を置いている。各種学問分野の中でも特に「不動産」は、高い専門性が要求される実務分野であるとの認識があるので、米国では数多くの大学で教えられているのである。しかも、そのレベルとしては、学士

図表2 不動産科目を教える主なビジネススクール（米国）

大学名	場所
Cornell University	Ithaca, NY
Columbia University	New York, NY
Emory University	Atlanta, GA
Florida State University	Tallahassee, FL
George Washington University	Washington, D.C.
Georgetown University	Washington, D.C.
University of California, Berkeley	Berkeley, CA
University of California, Los Angeles	Los Angeles, CA
Harvard University	Cambridge, MA
Hofstra University	Hempstead, NY
Johns Hopkins University	Baltimore, MD
Longwood University	Farmville, VA (online)
New York University	New York, NY
Northwestern University	Evanston, IL
Pacific States University	Los Angeles, CA
Roosevelt University	Chicago, IL
University of Colorado	Boulder, CO
University of Connecticut	Storrs, CT
University of Georgia	Athens, GA
University of Miami	Coral Gables, FL
University of Missouri Kansas City	Kansas City, MO
University of North Carolina at Chapel Hill	Chapel Hill, NC
University of Pennsylvania	Philadelphia, PA
University of San Diego	San Diego, CA
University of Texas at Austin	Austin, TX
University of Texas at Dallas	Richardson, TX
University of Wisconsin	Madison, WI

（大学）のみならず、修士や博士課程と、より高度な専門職業家の育成が実現できるようになっている。そのうち、修士レベルが実務的に必要な知識及び技能を網羅的にカバーしており、米国の“不動産エグゼクティブ”養成に大きく貢献している。

歴史的にみると、米国の修士レベルでの不動産教育の始まりは、MBA

（経営管理修士）コースの選択科目として不動産関連科目が取り入れられたことによる。もともとMBAはビジネス分野でのリーダー養成を目指したものであるが、ビジネス分野の細分化に伴って、より細分化された分野の実務知識を併せ持つことが必要とされてきた。そこで、ビジネススクール（経営大学院）では、経済学、統計学、組織論等の経営全般あるいは基礎

に関わる科目の他、マーケティング、ファイナンス、不動産等の専門科目もカリキュラムの中に盛り込んで、数科目教授し、実社会のニーズに対応してきた。なお、MBAを修了した者は、不動産業界に限らず、幅広い業界へ巣立っていく。不動産科目を教えるビジネススクールの主なものは【図表2】のとおりである。

1980年代に入ると人々の不動産への関心がさらに高まるとともに、不動産関連ビジネスもより複雑化・高度化していくことになる。このような状況の中、社会は不動産ビジネスをリードする、より高度な専門職業家を要請し、これに応えるべくいくつかの大学で不動産に特化した修士課程が創設されることとなる。ニューヨーク大学（NYU）やマサチューセッツ工科大学（MIT）等はその先駆けである。1990年代に入るとREITやCMBS等の市場拡大等を通じて、「不動産」は「金融」とより密接な関係を持つようになってきた。これに伴って、カリキュラムに不動産ファイナンスの科目を充実させる傾向が強まった。またグローバル化に伴って不動産を国際的な視野で考えさせる科目を持つ大学も出てきた。全米では、40あまりの不動産に特化した修士課程があり、これらを修了した者の多くは不動産業界に就職し、中核人材として成長し、活躍していく（【図表3】）。

米国の不動産教育で首尾一貫しているのは、大学は実社会で要請される人材を輩出すべく、実務に必要な知識及び技能を理論的かつ体系的に提供していることである。また、それらはタイムリーな内容であり、同

図表3 不動産修士課程を持つ主な大学のリスト（米国）

大学名	場所
American University	Washington, D.C.
Arizona State University	Tempe, AZ
Auburn University	Auburn, AL
Baruch College	New York, NY
Clemson University	Clemson, SC
Columbia University	New York, NY
Cornell University	Ithaca, NY
DePaul University	Chicago, IL
Florida International University	Miami, FL
Georgetown University	Washington, D.C.
Georgia State University	Atlanta, GA
George Mason University	Arlington, VA
Harvard University	Cambridge, MA
Johns Hopkins University	Washington, DC
Massachusetts Institute of Technology	Cambridge, MA
New York University	New York, NY
Nova Southeastern University	Fort Lauderdale, FL
Portland State University	Portland, OR
REALTOR® University	Chicago, IL
Roosevelt University	Chicago, IL
Texas A&M University	College Station, TX
Tulane University	New Orleans, LA
University at Buffalo, State University of New York	Buffalo, NY
University of Arizona	Tucson, AZ
University of Central Florida	Orlando, FL
University of Colorado	Boulder, CO
University of Denver	Denver, CO
University of Florida	Gainesville, FL
University of Georgia	Athens, GA
University of Illinois at Chicago	Chicago, IL
University of Maryland	College Park, MD
University of Miami	Coral Gables, FL
University of Missouri Kansas City	Kansas City, MO
University of North Carolina at Charlotte	Charlotte, NC
University of Saint Thomas	St. Paul, MN
University of San Diego	San Diego, CA
University of Southern California	Los Angeles, CA
University of Texas at Arlington	Arlington, TX
University of Texas at San Antonio	San Antonio, TX
University of Utah	Salt Lake City, UT
University of Washington	Seattle, WA
University of Wisconsin–Madison	Madison, WI
Virginia Commonwealth University	Richmond, VA

時に実務界とのつながりを常に持っている。第一線で活躍している実務家が教授陣として教鞭をとることにより、教育と実務が相互に発展しているのである。

大学によっては、「不動産研究センター」を持ち、最新の不動産関連テーマや社会的な課題の研究・調査を推進し、セミナーやシンポジウムの開催を通じて社会とのコミュニケーションも活発に行っている（【図表4】）。

米国不動産大学院のプログラム紹介 （ニューヨーク大学）

前述のとおり、米国では数多くの大学が不動産修士課程を持っている。ここでは、筆者が学んだニューヨーク大学（NYU）の不動産プログラムについて紹介したい。ニューヨーク大学は1831年に設立された全米有数の私立大学であり、不動産関連の教育はSchool of Professional Studies（SPS）に属する。SPSはNYUの17ある学部の中でも最大規模で、様々な実践的な分野（例：不動産、ホテル経営、観光、スポーツ事業経営、グローバル情勢、公益事業経営、メディア、出版、デジタルアート、マーケティング、ファイナンス、リベラル&アプライドアート、語学など）の専門教育を統括し、不動産を含む14分野の修士課程、10分野の学士課程、100以上のジャンルで4,000のノンクレジットコース（注：修士や学士の履修単位とは関係のないセミナーや講義など）を提供している。

NYUの不動産教育の中心機関はSchack Institute of Real Estateである。同機関は、3つの修士課程

図表 4 主な不動産研究センター（米国）

名称	大学名
Center for Urban Real Estate (CURE)	Columbia University
Real Estate Academic Initiative	Harvard University
MIT Center for Real Estate	Massachusetts Institute of Technology
Fisher Center for Real Estate & Urban Economics	University of California, Berkeley
The Center for Real Estate and Finance (CREF)	Cornell University
Center for Real Estate Entrepreneurship	George Mason University
The Richard H. Pennell Center for Real Estate	Clemson University
NYU Schack Center for Sustainable Built Environment, NYU Schack REIT Center, NYU Stern Center for Real Estate Finance Research	New York University
The Graaskamp Center for Real Estate	University of Wisconsin-Madison
Lusk Center for Real Estate	University of Southern California
Burnham-Moores Center for Real Estate	University of San Diego
Colvin Institute of Real Estate Development	University of Maryland
Runstad Center for Real Estate Studies	University of Washington
The Center for Real Estate Education and Research	Florida State University
Bergstrom Center for Real Estate Studies	University of Florida

（不動産修士、不動産開発修士、建設管理修士）の他、実践的なセミナーやシンポジウムを数多く提供しており、不動産図書館も有している。3つのうちの1つ目の不動産修士課程（Master of Science in Real Estate）は、不動産・金融のエグゼクティブ養成を目指し、常時300人以上が学ぶ全米最大の不動産プログラムである。学生の特徴としては、社会人が多く、不動産会社、投資銀行などに勤務、弁護士、建築士、鑑定士等の専門家等、職業も様々で、既にビジネススクールやロースクールを修了した者もいて、年齢も20歳代～50歳代と幅広い。

不動産修士課程の修了に必要な単位数は42単位（注：1科目は3単

位）であり、全ての学生はまず「コア」と呼ばれる必須科目を履修し、その後、「不動産投資・ファイナンス」又は「アセットマネジメント」から各学生の希望により専攻を選択し、専門科目の選択履修と“キャップストーン”と呼ばれる卒業プロジェクトの提出が必要である（【図表5】）。

もともとNYU自体が設立時（1831年）から実践的な学問の普及を指向し、「不動産」及び「金融」も極めて実践的な学問分野であることから、NYU不動産修士課程では、実際に指導する教授の大部分において第一線で活躍している実務家を起用している。このことで、実務で実際に必要とされる知識が直接かつタイムリーに伝授され、また教材（ケーススタ

図表 5

コア必須科目：第一分類（12 単位）	コア必須科目：第二分類（12 単位）	コア必須科目：第三分類（3 単位）
・ 不動産会計と税務 ・ 不動産ファイナンス ・ 不動産経済学と市場分析 ・ 不動産法と実務	・ 不動産評価とフィージビリティ分析 ・ 不動産開発プロセス ・ コーポレートファイナンス ・ 交渉術と問題解決法	・ 不動産キャピタルマーケット

専攻区分	専攻別必須科目（9単位）
不動産投資・ファイナンス	・ 不動産投資・ファイナンス分析 ・ リスクとポートフォリオマネジメント ・ 卒業プロジェクト
アセットマネジメント	・ アセットマネジメント ・ 商業不動産の賃貸借分析 ・ 卒業プロジェクト

選択科目（6 単位）	
・ アフォーダブル住宅へのファイナンスと開発連邦税（上級） ・ 不動産プライベートエクイティ ・ CMBS ・ REIT の分析 ・ 建物システムや運営のマネジメント ・ 共同住宅の開発 ・ ARGUS ソフトウェアを使った不動産取得手続と分析 ・ 不動産投資分析における統計分析 ・ ディストレス環境における不動産投資 ・ 国際不動産マーケットと投資	・ 都市における経済的な開発 ・ 大災害後の復興 ・ コミュニティ開発 ・ 高度な不動産開発・投資案件 ・ 不動産および開発における起業・イノベーション ・ 建設コストの予測 ・ 官民共同開発 ・ グリーンビル、サステナブル開発 ・ インフラと都市開発 ・ 国際不動産比較 ほか

ディ等)についても現実性の高いものが採用されるメリットがある。一方、受講する学生の方も実社会で働く社会人が多いことから、クラスでは教授から学ぶだけでなく、学生同士から学ぶことも多い。

NYUの修士課程の全体的な方向性やプログラムの妥当性については、アドバイサリーボード（顧問委員会）が評価し、助言を行う。ここには、アメリカ、特にニューヨークの不動産・金融業界の主立ったプレイヤーが数多く含まれており、教育内容をより良いものにしていくために関わっている。また、学生が不動産業界で活躍する実務家と交流する機会も多く、定期

的にセミナーも行われている。筆者が在学していた頃には、ドナルド・トランプ氏（現米国大統領）、サム・ゼル氏（著名投資家）、ワールドトレードセンターを保有していたシルバースタイン氏などの講演があった。卒業生のネットワークも強く、同修士課程の卒業生は2千人超で、毎年秋に開催されるパーティーには、数多くの卒業生が集い、懇親を深めている。

英国の不動産教育の考え方

米国では、不動産ビジネスの発展・変化に呼応する形で、不動産大学院が増加し、そしてそのプログラム内容も、不動産投資・ファイナンス・開

発などを中心に行われてきた。米国に次ぐ、もう1つの不動産教育の先進国が英国である。英国では不動産を中心に幅広い分野の専門家の集まりであるRICS（Royal Institution of Chartered Surveyors）が1868年に設立され、古くから資格保有者、後継者の育成のために、様々な教育プログラムを開発・実施して、その社会的地位と名声を保持してきた。一方、英国の大学では、RICSの認定を受けることで、RICSが開発したプログラムを提供したり、該当コースの修了者にはRICS資格の受験要件の一部免除の特典を与えたりと、RICSと大学とでWin-Winの関係

を培ってきた。RICSが認定する大学のコース数は全世界で約500あり、英国以外にも数多くの国の大学と提携している（日本にはまだ提携している大学はない）。なお、米国以外の不動産修士課程を持つ主な大学のリストは【図表6】のとおりである。

3. わが国における 不動産教育の現状

次にわが国における不動産教育の実態を概観したい。ここでも前項に従い大学における不動産教育を中心に説明を行う。

大学における不動産教育

わが国において、不動産に特化した専攻を持つのは、日本大学と明海大学のわずか2校のみとなっている。日本大学は、1992年に不動産関連の大学院専攻（修士課程と博士課程）を理工学部の中でスタートさせ、明海大学は、同年に不動産学部を立ち上げ、6年後の1998年に修士課程、2000年に博士課程を開設した。

時代を振り返ってみると、1980年代半ばからバブルが始まり、1990年代始めにバブルが崩壊し、日本経済が不動産により大きな痛手を被ることとなった。この経験から、その後、公的評価の充実など、各種の土地政策が拡充されることとなる。一方、大学の方でも、不動産を体系的に学ぶことの重要性が提起され、不動産に特化したコースの立ち上げ機運が盛り上がった。その流れでできたのが上記2校である。その後は、いくつかの大学で立ち上げを試みたものの、大幅

図表6 不動産修士課程を持つ主な大学のリスト（米国以外）

欧州

国	大学名
英国	University of Westminster, London, England
	University of Salford, Greater Manchester, England
	University of Reading, Reading, England
	University of Greenwich, London, England
	University of Glasgow, Glasgow, Scotland
	University of Aberdeen, Aberdeen, Scotland
	University College London, London, England
	Oxford Brookes University, Oxford, England
	Northumbria University, Newcastle upon Tyne, England
	London South Bank University, London, England
	London School of Economics, London, England
	Kingston University London, London, England
	Cass Business School, London, England
	Cambridge University, Cambridge, England
	Birmingham City University, Birmingham, England
フランス	Université Paris-Dauphine, Paris
	University of Paris 1 Pantheon-Sorbonne, Paris
	HEC, Paris
	ESSEC Business School, Paris
	Bordeaux école de management, Bordeaux
ドイツ	University of Stuttgart, Stuttgart
	Technical University Munich, Munich
	IREBS International Real Estate Business School / University of Regensburg, Regensburg
	HAWK Hochschule Hildesheim/Holzminden/Göttingen / HAWK University of Applied Sciences and Arts, Holzminden
	Europäisches Institut für postgraduale Bildung / Dresden University of Technology, Dresden
	EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Oestrich-Winkel
	Berlin University of Technology, Berlin
	Anhalt University of Applied Sciences, Dessau
イタリア	University of Turin, Turin
	University of Rome Tor Vergata, Rome
	Sapienza University of Rome, Rome
	Politecnico di Milano, Milan
	Bocconi University, Milan
オランダ	University of Tilburg, Tilburg
	University of Amsterdam, Amsterdam
	Hanze University of Applied Sciences, Groningen, Groningen
	Eindhoven University of Technology, Eindhoven
	Delft University of Technology, Delft

な進展もなく、現在に至っている。両大学の大学院の入学者数は毎年、概ね10名前後であり、学部から進級してくる学生が中心となっている。なお、日本大学については、現状での募集は本年度までで、2018年4月から新規募集を停止することが決定されている。

一方、MBA（経営管理修士）のコースの中で、科目として不動産を学べるものがある。これには、早稲田大学大学院経営管理研究科、明治大学大学院グローバル・ビジネス研究科がある。なお、参考までに、周辺分野のプログラムを紹介すると、PPP（公民連携、Public / Private Partnership）に特化した東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻、まちづくりの政策のプロフェッショナル育成を目指す政策研究大学院大学まちづくりプログラムや東京大学まちづくり大学院等がある（【図表7】）。

わが国における不動産教育の考え方

既にみたように、海外においては、大学は不動産教育の中心的な存在であり、社会的にもこれを推進・発展することが期待されているが、わが国では、残念ながら、不動産教育を実践する大学の数や学生数が極めて少ない状況である。

それでは、なぜわが国では、大学での不動産教育が普及・拡大してこなかったのでしょうか？約25年前にわが国で初めて不動産の大学院を作ろうと大学が文部省（現文部科学省）に申請に行った際に、担当者から「貴校は、学問から一番遠いところをやるのですね」と言われたというエピソード

スイス	University of Zurich / Center for Urban & Real Estate Management, Zurich Swiss Federal Institute of Technology in Lausanne, School of continued education
オーストリア	Vienna University of Technology, Vienna University of Applied Sciences Kufstein, Kufstein
ベルギー	University of Antwerp, Antwerp
フィンランド	Aalto University, Helsinki
ノルウェー	Norwegian University of Life Sciences, Oslo
ポルトガル	Technical University of Lisbon, Lisbon
スペイン	Polytechnic University of Valencia, Valencia, Spain
スウェーデン	Royal Institute of Technology, Stockholm
アイルランド	Dublin Institute of Technology, Dublin
リトアニア	Vilnius Gediminas Technical University, Vilnius

北米・中南米(米国以外)

国	大学名
カナダ	York University
ブラジル	University of São Paulo, Brazil
ペルー	Escuela de Administracion de Negocios (ESAN), Lima
グアテマラ	Escuela de Negocios / Universidad Francisco Marroquín, Guatemala

アジア・オセアニア(日本を除く)

国	大学名
中国	Shanghai University of Finance and Economics, Shanghai
	Tsinghua University
	Renmin University of China
	Zhejiang University
	Chongqing University
	Tongji University
	University of Hong Kong, Hong Kong
シンガポール	National University of Singapore, Singapore
韓国	Konkuk University, Seoul, Korea
	Dankook University, Yongin-si, Gyeonggi-do, Korea
	Myongji University, Seoul, Korea
台湾	National Chengchi University, Taipei
タイ	Thammasat University, Bangkok
オーストラリア	University of Newcastle, Newcastle
	University of New South Wales, Sydney
	University of Melbourne, Melbourne
	RMIT University, Melbourne

ソードがあり、また、当初は大学側も「不動産」という名称を専攻に付けるかどうかを迷ったという話がある。このエピソードの背景には、「不動産」の学問としての捉え方や「不動産」に対するイメージが影響しているのかもしれない。

わが国では、例えば、「法律」「経済」「工学」…などが大学で教える「学問」であり、アカデミズムであるという考え方がある。つまり「不動産」は、実務的な色彩が強いので、そもそも大学や大学院で教えるべきものであるのかについての疑問が投げかけられるのであろう。

公益社団法人 日本不動産学会「日本不動産学会誌」Vol.28 No.4 (2015年3月)中の「設立30周年記念特集～不動産学の30年の成果と将来展望～」を見ると、随所に不動産は「学際的」という言葉が使用されている。つまり、わが国の「不動産」は、独立した1つの学問領域として捉えるのではなく、あくまでも「法律」「経済」などの基礎教育の個別分野であることを出発点としており、これらにまたがる分野という認識がされているといえる。これに対して、海外では、「不動産」を中心に据えて、1つの専門領域と認識し、これを理解する上で必要な科目をコースに取り入れ、プログラムを構築している。

わが国では、大学で法律、経済…などの基本的な知識を学んだ上で卒業し、仕事上で必要とされる知識や技能については、もっぱら就職した組織（団体、企業等）が行う研修、外部セミナーやOJT（オン・ザ・ジョブ・トレーニング）により習得することが一般

図表7 わが国における不動産関係科目を持つ大学院とまちづくり大学院など

名称	ホームページ
日本大学大学院理工学研究科不動産科学専攻	http://www.cst.nihon-u.ac.jp/graduate_school/course/real/
明海大学大学院不動産学研究科	http://meikai-re.jp/realestate_gs/
早稲田大学大学院経営管理研究科	https://www.waseda.jp/fcom/wbs/
明治大学専門職大学院グローバルビジネス研究科	http://www.meiji.ac.jp/mbs/
東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻	http://www.pppschoo.jp/
政策研究大学院大学まちづくりプログラム	http://www3.grips.ac.jp/~up/
東京大学まちづくり大学院	http://www.due.t.u-tokyo.ac.jp/mps/

的となっている。しかしながら、充実した研修をタイムリーに実施することは大企業でも難しく、多くの者はOJTで手探りの中で仕事をしているのが現実であろう。その結果、知識にムラや偏りができて、時代の大きな変化に対応できない可能性が高くなる。複雑化するビジネスの現場においては、高い倫理感を持ちながら、高度な知識と利害調整能力を備えた人材が求められており、このような人材を育成するのはOJTの積み重ねだけでは不十分になっている。

4. これから必要な人材とは？

われわれを取り巻く状況は、常に変化しており、その変化のスピードも加速している。また、今後ともグローバル化が進展することが予測されている。一方で、不動産は専らローカルなビジネスであるため、とかく保守的になりやすい傾向がある。このような中、今、何が求められているのであろうか？不動産業界が今後とも発展していくためには、グローバルな視点やマクロ的な視点を持ち、時代の変化を察知し、業界をリードできるような人材、

いわば、次の時代を担う、行動力のあるコア人材、リーダーの養成が必要と考えられる。

幕末維新期はわが国にとって大きな変革の時期であったが、吉田松陰が開いた「松下村塾」はこの時期に活躍する人々を数多く輩出した。情報の必要性を感じていた松陰は、塾のモットーを「飛耳^{ひじちようちく}長目」とし、見聞を広め、物事を鋭敏に観察することの大切さを教えた。このことは、現代社会においても同じく重要であり、これからの時代に求められているのは、物事の動きに敏感で、かつ、先を見て、考え、行動できる人材ではないかと思う。つまり、これからの時代は、今まで以上に変化のスピードが加速するので、時代の先を読み、不動産をどのように使うかがポイントとなるのである。

5. からくさ不動産塾の紹介

不動産業界は、わが国の産業の中でも重要なものの1つと言え、この業界が持続的に発展し、不動産を通じて将来の社会を豊かにするためにも、この業界をリードするコア人材の

育成が急務となっている。しかしながら、わが国には不動産を「体系的に勉強」したり、次の時代を担えるような人材に「志」や「実行力」を伝えるような場が殆どない。具体的には、日本の大学は、アカデミック志向であり、実業界とはやや距離感があり、一方、業界団体では、業務に必要となる専門資格の付与やそのための教育は積極的に実施しているものの、会員全般ではなく、特定少数をターゲットとしたものについては実

図表 8 からくさ不動産塾の概要

目的・狙い	不動産教育を通じて、次世代のリーダーを養成し、不動産業界と社会の発展、人々の幸せに貢献することを目的とする。	
プログラム	全体は1年間、4月～ 翌3月（講義10ヶ月＋ゼミ2ヶ月）、月2回 隔週水曜日の夜2時間	
	・ 講義…(1)不動産と社会のこれからを考える講義、(2)スキル・素養を磨く特別講義（詳細は以下参照）	
	・ ゼミ…3人一組のグループで、テーマを決めて発表し、みんなで議論し深める	
	・ 特別講演…西村清彦先生（政策研究大学院大学教授、元日銀副総裁）	
	【不動産と社会のこれからを考える】 ※敬称略	
	不動産を見る目、価値の考え方	中山善夫 / ザイマックス総研代表取締役社長
	ビッグデータに見る不動産市場の未来	清水千弘 / 日本大学スポーツ科学部教授
	ストック化社会における建物の考え方	吉田淳 / ザイマックス総研取締役・主幹研究員
	企業における不動産戦略	板谷敏正 / プロパティデータバンク代表取締役社長 中山善夫 / ザイマックス総研代表取締役社長
	変化するオフィスマーケット	山方俊彦 / ザイマックス総研マネジャー
	人口減少時代における住まい	関 俊彦 / リクルート住まいカンパニー執行役員
	高齢化社会とヘルスケアビジネス	大割慶一 / KPMG ヘルスケアジャパン代表取締役 / パートナー
	消費者行動の変化と小売業のあり方	藤原真 / ザイマックス商業不動産サポート事業部 事業推進部長 山田賢一 / ザイマックス総研マネジャー
	深化するロジスティクス不動産ビジネス	辻俊昭 / 日本ロジスティクスフィールド総合研究所代表取締役
	グローバルホテルマネジメント：4つの視点	田中勝 / 日本ホテル教育センター「ホテル産業経営塾」名誉塾長、 元東京・横浜インターコンチネンタルホテル総支配人
	不動産ファイナンスと PRE・PPP/PFI	内藤伸浩 / 東京大学公共政策大学院客員教授
	世界都市間競争とこれからの成長を考える	内田要 / 不動産協会副理事長専務理事
	都市計画と不動産	宇於崎勝也 / 日本大学大学院不動産科学専攻教授
	不動産資本市場発展の25年を振り返って	富川秀二 / 三井不動産投資顧問代表取締役
	不動産ビジネス10年の計	榎本英二 / 野村不動産アーバンネット代表取締役兼副社長執行役員
	グローバルな視点：米国の不動産事情	山本みゆき / サンポップインターナショナルマネージング・ディレクター
	グローバルな視点：中国・台湾の不動産事情	菱村千枝 / 不動産鑑定工房株式会社取締役
	「デザイン」と不動産	林厚見 / 株式会社スピーク共同代表 / 「東京 R 不動産」ディレクター
	創造的過疎から考える地域イノベーション	大南信也 / NPO 法人グリーンバレー理事長
	【スキル・素養】 ※敬称略	
	IT 革命の激流 - 「ギャップをチャンスに変え、イノベーションを起こす企業文化とは？」	有馬誠 / MAK コーポレーション代表取締役社長兼 アドロール株式会社取締役会長（前グーグル日本法人代表取締役）
	自分を知る・他人を知る・ユーザーを知る・チームワークに生かす	くらたまなぶ / あそぶとまなぶ代表取締役
プレゼンテーション力＋落語から学ぶビジネスへの扉	立川談慶 / 落語立川流真打ち	
先を読むための「アナロジー思考」	細谷功 / ビジネスコンサルタント	
募集人数	15名程度	
受講料	無料	
募集時期・手順	毎年12月上旬から募集開始、第1次選考（書類）、第2次選考（面談）を経て塾生を決定	
ホームページ	「からくさ不動産塾」 https://karakusajuku.xyamax.co.jp/	

施が難しいと考えられる。さらに民間企業は、通常、研修やOJTなどを通じて、それぞれの社員の育成を行っているが、これらは、当該企業の人材戦略上のものである。

そこで、弊社は、特定の組織が音頭を取って事務局となり、カリキュラムの作成や運営を行い、一流の講師と優秀な受講生を集め、「場」を提供することで、実現可能になると考え、準備を始めた。このことは、いわば将来に対する「種まき」と言える。

不動産を通じて社会などに未来貢献を果たすという「志」を持った人たちが集い、互いに刺激し、学ぶ場として、また対話や議論を通じて、これからの不動産や社会について考える場として、「からくさ不動産塾」を2016年4月から開校。プログラムの作成にあたっては、当塾の趣旨にご賛同いただいた西村清彦先生（政策研究大学院大学教授、元日銀副総裁）、清水千弘先生（日本大学スポーツ科学部教授）をアドバイザーとしてお迎えし、内容の検討及び講師選定を行った。第1期生が2017年3月に卒業し、現在は第2期生が同年4月から学んでいる。なお、本塾は、不動産業界の発展に資することを目的とした社会貢献であり、志のある優秀な人に広く集ってもらいたいという趣旨から、受講料は無料としている（参考：松下村塾も無料だったという）。第1期生および第2期生の人数はともに18名で、不動産会社、デベロッパー、建設会社、商社、保険会社、リース会社、不動産マネジメント会社、投資ファンド、コンサル会社、一般事業会社のCRE担当、行政機関

など、幅広いジャンルで不動産に関わる人材が集まっている。概要は【図表8】のとおりである。

おわりに

不動産業は、産業としても一定規模を誇り、社会的にも必要なビジネスの1つと認識されるので、今後とも不動産業が発展していくためには、「人材育成」が重要となる。

不動産業に従事する者は、もっぱら、宅建試験の勉強を通じて、不動産の入門的な知識の習得を行い、不動産証券化に従事する者は、不動産証券化協会が行うARESマスターの勉強を通じて、不動産と金融の基本的な知識の習得を行っているのではなかろうか。このように資格試験は、多数の受験者に対して、その資格業務に必要な基本的な知識を習得させるためには効果的であると言える。このことは、諸外国においても同様であり、資格に向けた知識の習得に加え、継続研修を通じた知識のブラッシュアップは有効な手段である。

企業によっては、社内研修が充実しているところもあれば、そうでないところもあるであろう。一般的には、会社規模が大きい方が充実している可能性が高いが、不動産業のように、一企業あたりの人数が少ない業種では、十分な社内研修を行う時間的、経済的な余裕がない場合も少なくないであろう。

諸外国においては、米国に代表されるように、多くの大学で不動産が科目やコースとして教えられ、これ

らが不動産業界の知識レベルの維持・向上や将来のコア人材の育成に大いに貢献している。大学側も教育を通じて、社会に役に立つ人材育成を行うことが彼らのミッションだという考えがある。一方、日本では、不動産を教える大学が極めて少ないのが現実である。

「不動産学」の捉え方についても、いくつもの学問領域にまたがる学際的領域という認識の日本と、1つの専門領域として認知される海外とは違いがある。米国においては、歴史的に、不動産投資ビジネスの拡大に伴って、大学での不動産教育が拡充されてきた経緯があることから、そこで教えられる内容もどちらかといえば、不動産キャピタルマーケットを中心としたものになっている。不動産大学院やビジネススクールで不動産を勉強した人たちが、不動産キャピタルマーケットで活躍し、リードしてきたことも事実である。

わが国においても、過去約15年あまりで、不動産は金融との結びつきを急速に強め、不動産キャピタルマーケットが拡大してきた。これを支えたのは、プレイヤーであり、彼らの多くがARESマスターを取得し、共通の知識や分析手法等を持つことができたのは、とても幸運なことだと考える。日本ではアメリカのような不動産大学院などはなかったが、結果的に、ARESマスターにより、不動産証券化を教育的な側面より推進することができたのである。

不動産は人々が働くところ、住むところ、学ぶところ、遊ぶ・楽しむとこ

ろ…などと、いつの時代にも"重要な基盤"としてわれわれの生活と活動を支えている。このことは、今まで、そしてこれからも変わらない。不動産の概念や使われ方は、時代と伴に変化しているが、「投資」の側面ばかり強調されることなく、不動産本来が持つ「利用」の側面を見過ごしてはならない。最近では、ESG投資に代表されるように、中長期的なサステナビリティを重視することが、投資における世界的な潮流となっている。われわれが不動産をどのように使い、どのように次世代に残していくかは、極めて重要なテーマであり、不動産の利用を軸にした研究調査の推進と新しい「不動産学」の確立が求められるところである。

本稿の後半で紹介した「からくさ不動産塾」は、私塾であり、大学院のように学位（例：修士号）を与えないものではない。むしろもう一段上の目標で、次世代の不動産業界のリーダー養成を目指した集まりであり、学びあう場である。実際、塾生の半分以上は既に大学院を修了しており、高いレベルの知見共有と、議論や交流が行われている。「からくさ不動産塾」の試みは、業界全体からすると小さなものかもしれないが、毎年これを続けていくことで、卒業生の数もだんだんと増え、不動産と社会のこれからの大きく貢献できる人材が輩出されると信じている。

筆者は、日系及び外資系企業において不動産実務を約30年にわたり経験し、その間、不動産教育を考

える機会を数多く得た。例えば、資格取得のための教育指導（不動産鑑定士、ARESマスター）、社内研修制度作り（日本不動産研究所）、継続教育の制度設計（不動産鑑定士の資格取得後の研修制度）、大学院での教育指導（日本大学院、早稲田大学院）のほか、米国不動産大学院への留学や海外不動産資格の取得などである。本稿は筆者のこのような経験に基づく一つの考察であり、現段階での私の考えでもある。本稿をきっかけにわが国の不動産教育についての議論が活発になり、よりよい教育が提供され、将来にわたる不動産業界の発展につながれば幸いである。

※図表2～7は、すべて各種公開情報（平成29年4月時点）を基に筆者作成。

なかやま よしお

1985年一般財団法人日本不動産研究所に入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ証券にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。12年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループのPR等を担当。不動産鑑定士、CRE、FRICS、MAI、CCIM。不動産証券化マスター養成講座「102不動産投資の実務」及び「201不動産投資分析」の科目責任者。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。からくさ不動産塾塾頭。