

<2021 年度出版助成>

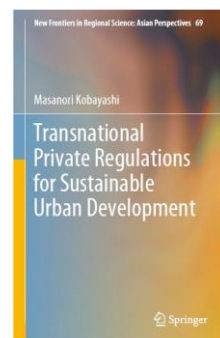
◆小林正典

『A Study on Transnational Private Regulations for Sustainable Urban Development』

Springer、2023 年

<https://link.springer.com/book/10.1007/978-981-99-1451-7>

国境を越える不動産投資・取引が拡大し、政府・国際機関によるルール形成のみならず、民間企業・NGO 等の民間が主導する国際ルール形成が顕在化している。本書は、国境を越える民間規制 TPRs (Transnational Private Regulations) のルール形成メカニズムに関して、国際不動産投資のルール形成について、経済・環境・社会の三領域に分類しながら、ルール形成の仕組み、効果、課題を分析している。



経済領域では、市場の透明性の評価指標である GRETI (Global Real Estate Transparency Index) が、JLL による民間主導の指標として市場で活用されている。また、RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) が国境を越える投資における統一的な国際不動産鑑定評価基準 (IVS: International Valuation Standard) の導入を政府・関係団体との連携により進めている。環境領域では、環境不動産の認証基準である LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) や ESG 投資を行う企業評価基準である GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) が普及している。社会領域では、土壌の安全性基準の規制 SURF (Sustainable Remediation Forum)、高齢者施設の認証基準である JCI (Joint Commission International) が導入されている。

本書では、TPR の実効性確保には、規制する民間主体 (Regulator) が、国際機関等の調整役 (Orchestrator)、国際業界団体 (Intermediary I)、国内業界団体 (Intermediary II)、規程の対象者 (Target)、政府 (Organizer) との連携により、運用状況・課題を共有し、改善を図っていくことの重要性を検証している。国際不動産市場の拡大に伴い、本書が市場関係者の理解を得ながら更なる成長に向けた一助となることを期待する。