

[書 評]

企業不動産取引法

評者

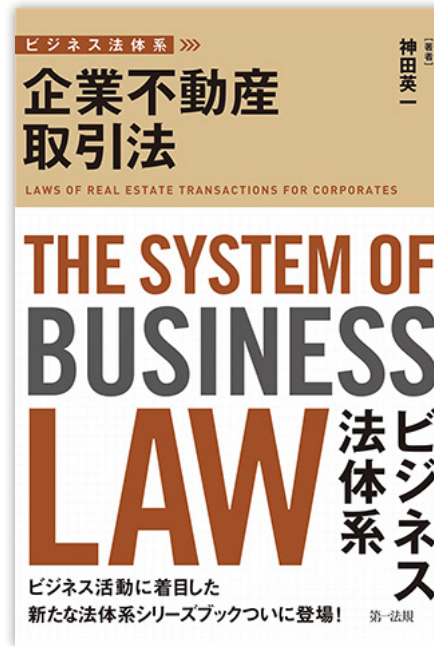
村上 徹

一般社団法人不動産証券化協会
市場基盤ディビジョン 主査
(ARES マスター M1003370)

不動産投資及び不動産アセットマネジメント業務に携わるには、数多くの法律分野に跨る横断的な知識及び契約実務への通暁が要求される。それらは多くの法律書や実務書を読み、かつ実務経験を積むことでしか習得することはできない。適切な法律実務書があれば効率的なのだが、一冊で十分な範囲と深度をカバーする著作はこれまで見られなかった。本書はそのような需要に応じるものである。

著者は、リーマンショック以前から今日に至るまで不動産投資を担当してきた外資系法律事務所¹に所属する弁護士で、海外の不動産ファンドによる投資を数多く支援してきた。本書では、海外投資家による不動産投資に触れる部分が多くあり、またコラムの多くでは実務での経験や示唆が述べられ、平板になりがちな内容を避け全体に奥行きを与えている。著者によれば「不動産ファンドによる投資及び不動産アセットマネジメント業務に関する法律実務について教科書的な書籍を執筆したかった。」とのことであるが、本書は著者の執筆意図が十二分に達成された充実した内容を有している。

本書の概要を述べると、まず不動産取引における基本概念・制度を概説したうえで、不動産投資ストラクチャーを解説し、さらに不動産取引に必要な主要契約について適宜契約条項を示しつつ解説している。法律や政省令といった法令に留まらず、行政庁の通達やガイドライン、パブコメ、実務慣行に至るまで丁寧に説明されているほか、投資ストラクチャーを選択する際の重要な要因である税務の視点にも目配り



発行：第一法規
著者：神田 英一
発刊日：2024年12月10日
定価：8,580円（本体：7,800円）

がされている。教科書を意図した書籍なので、必要な部分を適宜参照するのもよいが、通読すれば相当な知識を獲得できるだろう。

最後に評者が面白いと感じた点を二点指摘する。一つは、215頁のコラムにある「準消費貸借方式」である。TMKの特定社債に担保を付けるには担信法の制限があるが、それを回避する面白い提案が記載されている。もう一つは、287頁以下に述べられている規制緩和についての提言である。この種の実務書では珍しく立法論に踏み込んでおり、実務家ならではの論述である。

本書は「ビジネス法体系」シリーズの各論編の一つとして刊行された経緯もあってか、タイトルこそ『企業不動産取引法』と題されているが、その内容は不動産アセットマネジメント業務における重要項目を広く（そして深く）カバーしたものとなっている。不動産投資にかかわる人々に是非お勧めしたい有益な一冊である。