

## 論点2 「不動産か土地かに揺れる日本人」

1997/6

日本では不動産といえば「土地」のことを指していた。経済先進国の多くは「収益がある建物」を不動産と呼んでいる。その代表的なスタイルはイギリスでは何百年・何十年という長期の借地によって、アメリカでは土地の広大さによって、土地そのものだけでは価値が見込めない。つまり欧米では更地の土地は資産価値が評価されない仕組みになっている。

サンフランシスコ郊外のシリコンバレーではハイテク企業のオフィス需要が旺盛で賃料も大都市並みに上昇している。にもかかわらずハイテク企業の多くはシリコンバレーの土地を買って自社ビルを建てようとしなない。なぜなら不動産投資の利回りはせいぜい10%前後、ハイテク事業への投資利回りは20%をはるかに超えるそう。ロサンゼルスダウンタウンに大きな空き地がある。今は日本の企業が所有しており青空駐車場に利用されている。現地の専門家に土地の評価を頼んだら、青空駐車場の収益をベースに低い価格がはじき出された。今ここにビルを建てても賃料が安くて建築投資金額が回収できないし、テナントも決まるかどうか分からない...納得のいく理由である。このような事例をみるまでもなく、更地の土地は不動産の代名詞になり得ないことがわかる。

土地神話の崩壊で反省しきりの日本人が「利用収益を基準にした欧米型の不動産」に抛り所を求めていた矢先に、汐留の入札が行われた。専門家の予想を二分した1坪当たり2千万円を超える価格でも、オフィスビルを建てて収益を還元できる「収益不動産」であった。しかし、1坪当たり5千万円を超えた八重洲の入札で驚いた人は少なくない。やはり「土地だ!」と実感した人は多いはずだ。今、日本は「不動産」と「土地」の間を大きく揺れ動いている。そもそも外国人からは「土地本位の金融・経済構造を脱しきれない日本」を見抜かれており、再び土地神話に走るであろう日本人をターゲットに先行投資をしているのかもしれない。今度は海外ではなく、東京で吊り上げられた土地に再び殺到して高値掴みをしないことを願うばかりである。そのためにも収益を基準にした不動産評価を片時も忘れないことが肝要だ。