

## 論点6 「収益不動産への投資市場整備」

1998/1

200X年、とあるOLの会話である。A子「冬のボーナスで西新宿の超高層ビルを20万円分買おうかしら！」B子「20年前に完成したCビルね。でも大口のテナントが自社ビル建てて移転するそうよ！」A子「後のテナントがうまく決まらないと7%の投資利回りは確保できないかもね！リニューアル費用もかかりそうだし。」B子「それなら日本橋の建て替えビルの証券はどう？マネジメントはD不動産だし最新のビルだから家賃収入も安心よね！利回りも7%見込めそうだし一緒に買おうよ。」A子「そうね、アメリカの社の株を売って100万円くらい投資しようかな！東京の街が再生される資金になるなら、私もうれしいし。」...日本でこんな会話が聞ける時代はくるのだろうか。

アメリカでリート(REIT)と呼ばれている不動産投資信託が代表的なビルやホテルを所有し、小口化された証券がその投資資金源になるという仕組みがある。日本版の実現モデルである。そのためには、値上がりだけに期待する“不動産投機”や節税を目的とする投資方式から、欧米のような不動産収益(利回り)に投資をする体質転換が求められる。年金基金や生命保険の運用先として賃貸のオフィスビルやマンションに投資が行われる環境が整えば、庶民の資金が機関投資家を經由して日本の建物に投資されて、その収益が庶民にダイレクトに還元される仕組みとなる。かつては預金の利息として銀行を通じて行われてきた仕組みだが、超低金利になすべが無い庶民にとって、小口化を始めとする多様な仕組みと選択肢の存在が切望されているのではないだろうか。1,200兆円といわれる日本国民の金融資産や外国の投資家の資金がわが国の建物(住宅やオフィス・商業施設)に投資される環境を整えるためには、賃料収益に見合った価格(土地・建築費)の形成が不可欠であり、また、不動産の流動化を阻害している税制や賃貸借契約が不透明になってしまう借地借家法の抜本的改革やさまざまな情報の開示であろう。

冒頭のOLの会話が現実となり、我々の資金が我々の豊かさに還元される循環の一つとして収益不動産の投資市場が形成されるよう、一歩ずつでも前進したいものである。