

## 論点 18 「不動産の構造改革から学ぶもの」

2001/5

新生小泉政権に期待される“ニッポンの構造改革”とは、政界や行政、金融システムにはじまるあらゆる産業構造、そして税制、福祉など“新しい時代に不可欠な改革の断行”といえる。バブル崩壊後の“失われた10年”の体験で、我々はすでに既存のシステムを変えなければならないことに気づいているからだ。

不動産の分野に目を転じてみよう。“土地神話の崩壊”によって、否応なしに構造改革を突きつけられた格好となったことは、誰もが認めるところである。選択の余地はなく“収益価格への収斂”へと、マーケットが導いたのである。それはやがて資産価値の下落というデフレスパイラルの原因となり、土地神話と二人三脚で歩んできた土地担保主義金融システムの崩壊を決定付けた。行き過ぎた土地神話こそ、“経済成長”の陰に隠れた悪性の腫瘍であり、経済成長の鈍化とともにその“癌細胞”は、ニッポンを命取りにしようとしているのである。そもそもわが国の土地神話の異常性は“皇居一周とカナダ一国が同じ地価！”という当時の例えに代表されるとんでもない事態だったのである。マーケットから突きつけられた“収益価格主義への構造改革”は、多方面に多大な痛みを伴いながらも健全な方向に進んでいるのは確かなようだ。

収益とリスクの計量的なアプローチによる欧米式の不動産投資は、わかりやすく合理的であり、グローバルマネーや年金基金、J-REITなどの投資の受け入れには必要不可欠な仕組みである。さらに、これらの投資家からも、取引マーケットやビル運営の透明性や合理性を要求されており、無駄をなくそうという精神は地球環境への配慮にもつながることから、関連業界の体質改善が急速に進んでいる。否応なしに突きつけられた不動産の“構造改革”から学ぶものは、恐れずに断行あるのみ！---そして、その先にあるのは“透明性と合理性”のある社会全体の構造。