

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-1 NEOX新宿7階

TEL 03-3225-5301(代表) FAX 03-3225-5330

URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>

購読料:月額15,960円(税込、本体価格15,200円)

月3回発行

●Opinion	不動産は資産か、それとも負債か～負の遺産動機～	1
●Deal Information	ファンクリが「豊洲」161戸を30.75億円で売却	2
●J-REIT Benchmark	全体のトータルRが年4.00%に改善、個別分析:HRI、NRF	4
●Interview	中田昌孝—ザイマックス・サガーシア社長	8
●Retail	ステテコからテーマを連想する—「トーキョーズ トーキョー」	11
●Focus	BEMSで中小ビルの節電・省エネは魁のか—導入へ補助金制度、テナント意識も後押し?	12
●Fund of Funds	資産総額194億円増の3.32兆円	14

Opinion

不動産は資産か、 それとも負債か ～負の遺産動機～

清水 千弘

麗澤大学経済学部・
ブリティッシュコロンビア大学経済学部教授

人口が大きく減少していく中で、とりわけ地方都市や大都市の郊外部の住宅の価値が大きく低下するといったことがささやかれるようになった。そうした中で、そのような不動産は買い手がつかず、価格そのものが低下するだけでなく、無価値化してしまうリスクにさらされていると言われる。無価値化するだけではないが、大きな負債となって押しかかるうともしていると考えた方がいいといったことも言われている。そのような負の遺産動機が働いてしまう社会では、不動産の価格は本源的な価値を超えて下落してしまうこととなる。

果たして本当に、地方都市や大都市の郊外部の不動産は資産ではなく、将来世代において負債化してしまうのであろうか。経済学では、不動産は利用によって効用をもたらす側面と資産としての側面を持つと考える。価格が大きく上昇しているような時期には、人々は、その資産性を重視し、キャピタルゲインを目的として不動産を保有する。また、そのようなときには、将来の世代に対して、遺産として不動産を残す動機が強く働く。

しかし、不動産価格の上昇が大きく見込まれなくなったときには利用によって効用をもたらす側面が強くなると考える。不動産を資源としてとらえ、それを利用することによって生産活動を行い、また、家族の営みをするによって幸せを実感する。

そのような中で重要なのは、その資源をどのように活用していくのかとすることである。経済が急速に拡大した時期のように、生産といった意味でその稼働率を最大化しようと考えなければ良い。むしろ住宅などは、実は我々は長い労働時間によって十分に活用すらしていなかったのではないのか。住宅をただ、休息をとるためだけのシェルターとしてしか位置づけていなかったのではないのか。利用価値は著しく低かったのではないのか。むしろ、高齢化社会の進展によって、社会全体で住宅の中で過ごす時間が長くなる。それは、住宅の稼働率、利用率が高くなることを意味する。そうしたときに、都市の中心部に通勤を前提としない人々が住宅と向き合ったときに、地方都市や大都市の郊外部の住宅の利用価値は、実は大きく改善され、本源的な価値は高まる可能性すらある。

不動産を投資の対象としての資産から利用を前提とした資源へと位置づけを変更したときに、空間的には経済価値の相対的な分布の変動がもたらされることになる。狭くて、環境の悪い都市中心部よりも、自然環境が豊かな地方都市や大都市郊外部でゆったりと過ごすことの方が、高い効用を得ることができるのかもしれない。

不動産または住宅の定義を変更したときには、国富としての不動産の規模も大きく変動する。過度な期待によって膨れあがっていた部分も消滅するかもしれないが、本源的な価値は残る。それは、利用する我々がどのように利用するのかによって大きく変化するのである。

不動産を正しく利用することによってその価値を高め、次世代に正しく継承していくことが問われているのではないのか。(スコットランドにて)

