

3月5日中長期ビジョンレジメ

三井不動産株式会社 企画調査部長 尾崎昌利

住宅・不動産が経済成長見合いで健全に上昇することの重要性は、国民各階層にどこまで共有されているのか。

国民財産である住宅・不動産は、どのような性質の資金に支えられるべきか。所有と利用・運営はどこまで分離し、または一致していることが適当か。(参考資料1-1、2)

特に、住宅・不動産が長寿命化すればするほど収益価値・利用価値が継続する期間とファイナンスの期間のミスマッチが拡大する。この問題をどのように解消していくか。

いずれにしても住宅・不動産をうまく活用できなければ、内需創造型・内需主導型の日本経済は構築不能と思料。

合わせて、高度成長期以降構築された社会インフラが集中的に更新期を迎える今後に対し、大きな財政制約の中、どのように必要インフラの更新投資を賄うのか。(参考資料2-1)

日本各地で真に必要なインフラとは何か。少子化対策が今後急速に奏功しても20年くらいは人口減少社会が続く。大都市部、地方圏どちらにおいても、コンパクトシティー化を念頭に集約的に都市構造を変

革していく施策と実行が官民に問われている。(参考資料 2 - 2、3、4)

また、これを効果的、効率的に再整備していくには新たな官民連携を模索することが重要。加えて不動産投資市場、不動産証券化市場を上手に使わずしてこの達成は無理と思料。(参考資料 3 - 1、2、3)

この文脈に沿えば、良好なハードの設置とソフトの付加を前提に、それを支える住宅・不動産をめぐる良好な国内資金循環を再構築することの重要性に着目し、その推進に向けた創意工夫が不可欠。(参考資料 4 - 1)

公的金融も含み、新たな住宅・不動産融資のあり方を模索すると共に、個人金融資産 1,500 兆円の内、NIRA の試算による家計の余剰貯蓄 100 兆円でも良いから、これを先の国内資金循環の出発点に据える試みも必要になってくると思料。(参考:NIRA 研究報告書 2008.11「家計に眠る過剰貯蓄」)

そのためには、一般的な収益不動産に対するミドルリスク・ミドルリターン投資資金に加え、不動産の持つ固有性、地縁・血縁性を活かし、篤志的な資金を含み、それを支えるに相応しい性質の資金を上手に収集する必要があるのではないか。(参考:西村清彦・山下明男編「社会投資ファンド」(2004.3 有斐閣))

この問題を金融・経済のグローバル化が今後も進展・継続する中で、国内で安定的に構築するのはなかなか難しいが、様々な試行錯誤により、挑戦する価値は大いに高いと考える。(参考資料 5 - 1、2、3、4、5、6)

以 上