



リーサオピニオン（2019年11月）にて、地球環境問題もさることながら地球規模のパンデミックが世界の脅威として危惧されることを指摘しました。この状況下で日本の島国という独立の立地そして社会の安定性等は国際的な優位性があり、不動産の資産価値も相対的に高いものであると思われます。

さて、昨年来の新型コロナウイルスの感染問題はこれ自体が重大な課題ですが、その対応は日本の優位性を再考する意味でも重要です。下手すると優位性が真逆になる可能性も危惧されます。

■ 新型コロナウイルスとワクチン

感染症を起こすヒト-コロナウイルス (human coronavirus : HCoV) は6種類知られています。これらの内、重篤性のあるものがSARS-CoV、MERS-CoVの2つです。今回の新型コロナウイルスは感染力が強いものの、重篤性は低いと言われてはいますが、SARS-CoVのDNA塩基配列と79.5%一致しているためSARS-CoV2（感染した肺炎症者をCOVID-19）と称しています。

昨年12月に中国の武漢から発生し、世界中に広がりつつあり、パンデミックかと危惧されています。

各種対策が講じられていますが、検査が大量に、短期間に出来ないこと、また、感染者を隔離しても治療のワクチンが無いこと等が大きな課題です。死亡率は各国の正確な情報が無い（特に中国・アメリカの二大国が不正確）ため、正確に算定できないようです。

このコロナウイルス問題は過去にもありました。近いところでは2009年にWHOがパンデミックと誤った宣言をしたため大騒ぎになったこともあります。ウイルスは形を変えるためワクチンが間に合いません。ハシカは50年経っても変化しないため同じワクチンが使えます。このため万能ワクチンの開発が期待されていますが、理論的には可能のようですが、開発コスト（1,000億円以上）と収益とのアンバランスから薬業界は消極的のようです。

■ 感染者等実績とこれまでの対応策

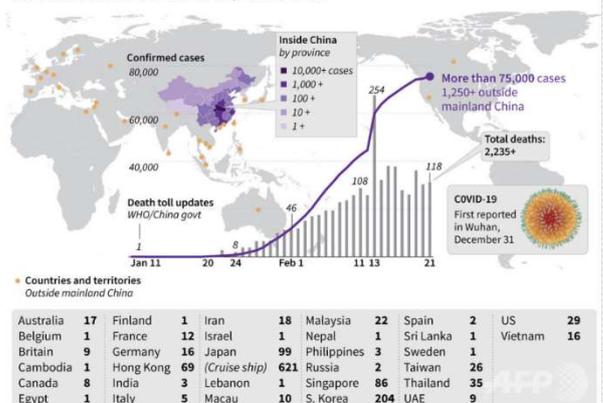
現時点ではパンデミックとなるか不透明なので疑心暗鬼状態が続いています。対策については25日に政府が基本方針を決定し、28日には全国すべての小中学校等に対する臨時休校を要請しました。これらの評価が分かっていますが、パンデミックに強いはずの日本が叩かれ、本来の優位性が逆転することを危惧しています。

日本は平和で社会が安定していますが、政治家も国民も危機意識が希薄すぎます。不慮の事態への対応、所謂、「リスクマネジメント」が脆弱です。外交も同様です。これまでのインフルエンザ、災害、金融危機の度にリスクマネジメントが叫ばれますが、対処療法が中心であり本質的なマネジメント体制が出来ません。米国の

■ 世界の感染者数・死亡者数(2020/2/21 現在)

The global spread of the coronavirus

Confirmed cases of COVID-19 as of February 21, at 13:40 GMT



出典:(c)JOHN SAEKI, LAURENCE CHU / AFP

https://www.afpbb.com/articles/-/3269603

CDC (Centers for Disease Control and Prevention: アメリカ疾病管理予防センター) 等のような組織の必要性も随分主唱されましたが、実現しません。とにかく、正確な情報をタイミング良く発信できていません。特に世界に対しては正確性とともにもどう見られるかを考慮する必要があります。今回のクルーズ船の対応も諸事情を考慮すると決して悪い対応ではないと思います。すぐに下船を許可し、数千人がバラバラになっていたらより大変ですし、すべて収容可能な陸上施設はすぐに用意できないと思います。ただ、船に隔離した中での対応は問題があったように思います。それにしても船の構造、船籍と国籍、検閲手続き等々について状況と課題を明確に発信して欲しいものです。後になって、やむを得ないと分かってもすでに非難された後では意味がありません。

国内の発信についても TV 等での専門家は果たしてこの問題のプロなのか不明ですし、いずれにしても視聴者が納得いく説明がありません。これは不動産関連でも同様であり、これまで何度もオフィス〇〇年問題等と警鐘を鳴らしては外してはいます。今度の TOKYO2020 後のオフィス需要や景気への影響についても筋違いの否定論が流されています。

■総合的なリスクマネジメント体制の構築

不動産の価値に関してこのパンデミック騒ぎの教訓は何かと言えば、国際的に相対的に安全で安定している社会であるとの評価が日本の国土の価値のバックグラウンドであることが壊れる可能性があることです。

パンデミックは指摘したように地球環境や国際的内戦（もちろんこれらも重大課題ですが）より、さらに深刻な国際的課題です。人類は何度もこれにより存続に係る人口の大幅な減少や地域の間関係が変化してきました。医療の進歩を超えた甚大なパンデミックの可能性が十分あります。その際に最も安全な地域が国際的な視点での価値のある空間と評価されますが、その一つが日本列島でしょう。インバウンドの面で地方等が世界的に評価されつつありますが、さらに安全な居住そして資産保有の面からも大きな評価を受けて多くの外国人資産家等が移住・不動産保有等が始まります。そしてこのような評価は国際的地位も高めますし、大都市圏のみならず日本全体の資産価値をさらに高めます。この意味からも、パンデミック対策は非常に重要です。今回の対応はこれまでのように現場力や対処方策は高いものの、非常時での総合的なリスクマネジメント体制が構築されていないことが露呈されましたので感染面はもちろん、日本の社会的地位そして不動産価値の面で大きなダメージを受ける可能性が出てきました。日本が唯一劣後する自然災害対策とともにこのパンデミック対策を含めた総合的なリスクマネジメント体制を早期に構築することが日本の将来像を明確にし、国際的信用を確固たるものにするためにも喫緊の課題と言えます。

以上

一般社団法人 不動産総合戦略協会
理事長 村林正次