



リーサの設立後、毎月リーサレポートを公開してきました。これまでに25本となりました。まだまだ、少ないのですが幅広いテーマを扱ってきましたので、設立以来の2年間を概観してみます。

## ■リーサレポートの意味

不動産は非常に広い概念です。土地や建物の取引から土地の有効活用、再開発、住宅やオフィス等の建物・施設の供給、各種の関連法制度、事業手法、法人関係から個人関係業務、相続等を含む資産管理等であり、業界もそれぞれの専門業態毎に多様な様相です。さらに職種も調査・研究、開発や仲介実務、維持管理、建設等々多様です。

従って、不動産に関わる業務に携わっているといってもすべての分野に精通しているわけではありません。しかし、これらの多くの分野は相互に関連していますし、多くの分野や業態についての知見を有していることが必要とされます。

特に不動産コンサルティングは幅広い知見と経験が必要とされます。

このような観点から、不動産業界の方々にも有効と思われる分野等で最新的话题を従前の状況も踏まえて扱っており、その分野の方々にも知っておくべき事項を選定してきました。

テーマとしては無限にあります。私の経験や昨今の課題となっているもの、そして、これまでに何かしら調査やコンサルティングなどで実際に扱ってきたものを逐次リリースしてきました。事業主体として事業には直接関わっていませんが、逆に広範な知見を得る機会がありました。例えば、国の不動産関係の制度改正関連の業務では業界動向、代表的企業の詳細調査、改正の背景や改正内容の構築、海外視察等による海外関連法制度の把握、他の業界やユーザ等への影響等が検討事項となります。また、住宅関連では、需給動向、関連業界の実態、ライフスタイルの実態・将来予測、住宅プラン、木材調査、国内外の公的支援動向、資産価値の背景、相続を含む資産マネジメント等々が検討事項となります。

2018年4月号 住宅資産化へのシナリオ	2019年5月号 市街地の再生と市街地再開発事業
2018年5月号 国土政策を100年先を見据えて考える	2019年6月号 すでに始まっている大阪の逆襲
2018年6月号 日本にカジノは必要か	2019年7月号 人生100年時代への備えとは
2018年7月号 土地余り時代でのクラインガルテンの再考	2019年8月号 不動産ビジョン2030
2018年8月号 新世代PPPへの取組	2019年9月号 SDGsの読み方
2018年9月号 海外のサイエンスパーク	2019年10月号 インバウンドの行方
2018年10月号 オフィス需給と今後のオフィスのあり方	2019年11月号 横浜現市庁舎活用事業と関内エリアの行方
2018年11月号 リバースモーゲージの現状と行方	2019年12月号 渋谷駅周辺再生
2018年12月号 もうひとつの団地再生	2020年1月号 池袋の逆襲
2019年1月号 3つのRが不動産投資のキーワード	2020年2月号 マンション建替えの行方
2019年2月号 ベルリンのアーバンセンター	2020年3月号 パンデミックと国土の資産価値
2019年3月号 官民連携プラットフォーム:英国のLEP	2020年4月号 パンデミック下での金融資産と不動産資産
2019年4月号 固定資産税評価:再評価と今後の方向	

出典：個々の内容は <https://resanet.or.jp/report/> 参照。

## ■ 不動産分野の捉え方

これまでのレポートから不動産分野の捉え方を見てみます。第1号は「住宅価値へのシナリオ」でした、何といても用途別の床面積で最大であり、国民の最大の資産であるはずですので、不動産はまずは住宅が基本という意味合いを強調したかったのです。残念ながら日本の住宅は資産ではないので、設計、建設、ローン、仲介、建替え等のすべてを改善する必要があります。空き家が多いのも需給のアンバランスではなく価値が無いものは流通しないからです。

事業者はその分野では専門家であり優れていますが、短期的な収益が重要であるため、長期的な予測や他の分野についてはどうしてもおろそかになります。国土計画レベルの話は個々の土地活用では関係無いと考えがちです。不動産証券化はバブル崩壊の金融引き締めに対応した資金調達手段ですが、当時は金融と不動産との協調が出来ませんでした。しかし、何とか両者により証券化の法制度やJ-reit等が成立しましたが、普及した現在は関心が薄れている感があります。

オフィスはマスコミの不動産関連ではトップ記事になりますが、常に「〇〇年問題」と叫ばれてオフィス市場が壊れるとの趣旨となりますが、これまで一度もそのようになったことはありませんし、そもそも、オフィス需要をきちんと推計されていけませんので需給バランスも怪しいものでした。仲介物件の空室率や賃料の推移だけでは不十分であり、オフィスワーカー数の推計には経済分析や所有・賃貸比率、働き方等を総合的に解析する必要があります。大手のデベでもここまでやりません。

SDGsは国連の総論として適切な目標ですが、国内で他を差し置いて企業等が目標にするようなものでもありません。持続性は不動産の価値の基本ですので今更ですし、地球温暖化問題も重要な課題ですがCO2排出を0にしても不動産の資産価値とは関係ありません。環境負荷を最小限にする努力は総論として必要条件です。個々の資産マネジメントも不動産が重要ですが、相続コンサルの税理士やファイナンシャルプランナー等は不動産に弱く、逆に不動産関係者は未だに家族信託等には弱い面があります。このように不動産に関わる分野は多様で複雑ですし、目の前の仕事に追われているとつい失念してしまいがちです。その意味で月に1回ですが、不動産の専門家そしてマスコミ関係者に不動産の広範な世界を再認識していただきたいと思って投稿してきました。

## ■ 不動産コンサルタントの心構え

不動産コンサルタントは各業態に存在していますし、不動産への理解は一般マスコミの方々そして政治家等にも浸透して欲しいものです。

リーサ設立時にカボチャの馬車事件がありその後も不動産業界関連の不祥事が続きました。多くの国民からは不動産業界だから当然と受け止められており、残念なことです。一部では金融機関が関与したものもあり、これにはまさか金融機関がと驚きを持たれました。不動産は国民の資産であり、不動産業界は高い信頼性を得ていかなければならないと思います。

個々の業務を深掘しつつ、多様で幅広い知見を保有して、持続的に高い資産価値を創造すべく、すべての不動産関係者が尽力することを期待しています。不動産の資産価値向上のために、多くの関連分野に関心を持ち、広く深い知見の下にそれぞれの業務に携わって欲しいものです。

コロナショックによる不動産への影響等も話題になっているこの時期に、改めて、第1号から通読していただければと思います。

以上

一般社団法人 不動産総合戦略協会  
理事長 村林正次