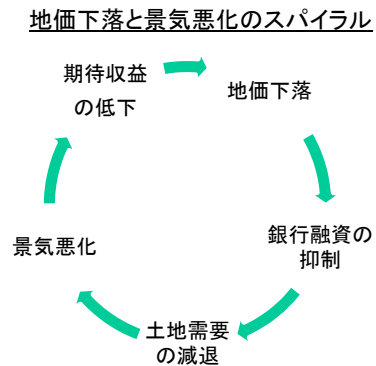


不動産協会の「資産デフレに関する研究会」では、以下の3名の有識者(*)を講師として招き、その講演をベースに意見交換を行う形式により検討を行った。

* 岩田一政 ((社) 日本経済研究センター理事長)、水上慎士 ((株) 内外政策研究会代表取締役)、柳川範之 (東京大学大学院経済学研究科准教授)

土地資産価格の重要性を認識すべき時代に

- 日本経済は、資産価格の下落がマクロ経済に深刻な影響を与えるデフレスパイラルを経験
- 欧米では、資産価格とマクロ経済の関係は、あまり認識されてこなかった。
- サプライム危機により、欧米諸国も資産価格が实体经济に与える重要性を無視できない状況に
- 我が国でも、資産価格の重要性を改めて認識し、土地資産価格上昇に何が必要か検討する時期にきている。



どのような視点が必要か

実体面、金融面、政策面の視点が重要に

- 不動産価格に影響を与える要素は様々
 - ✓ 土地利用でキャッシュフローがどれだけあげられるか(実体面)
 - ✓ 不動産価格の先行き期待は金融市場から(金融面)
 - ✓ 金融政策などの政策は不動産価格に影響を与える(政策面)
- ⇒ 地価の低迷・下落を止め、土地資産価格上昇の実現を目指すには、「実体面」、「金融面」、「政策面」を踏まえた検討が求められる。

資産デフレ回避には何が必要か

実体面 不動産の実質的価値を高める

- すべての土地が上がる時代ではない
 - ⇒ 人口減少時代では、より生産性の高い地域の開発を重点的に行う仕組みが必要
- 不動産開発の新しい組み合わせを探る
 - ⇒ 土地の上物について、新たな組み合わせを創造し、それらの相乗効果で不動産価値を高める。
- これからの官民連携は民主導で
 - ⇒ 官が事前に大きな絵を描くことは難しい時代であり、民間から官民連携のプランを提案することが不可欠になってくる。

金融面 不動産価格の先行き期待を高める

- 「期待」をつくるのは金融サイドから
 - ⇒ 不動産価値の上昇には将来に対する「期待」を上向きにすることが重要。期待に敏感に反応するのが金融。
- 「証券化」は有効な手段
 - ⇒ 不動産と金融をつなぐツールとして証券化は不可欠。新たな「まちづくり」に証券化を活用する余地は大きい。
- ファンドの重要性
 - ⇒ 我が国では、震災復興のためにもインフラファンドへの期待は大きい。資金の出し手としては年金基金が目される。

政策面 資産デフレに有効なマクロ政策

- 経済成長に資産価格上昇は不可欠
 - ⇒ 海外の政策当局も、資産価格上昇がマクロ経済の成長に不可欠との認識に
- 金融政策の役割
 - ⇒ 日銀による過去2回の量的緩和・信用緩和は土地資産価格に一定の効果があった。
- 税制の見直しによる効果
 - ⇒ 不動産に対する税負担を軽減することも効果的な方策に