

## REITは地価反転の起爆剤か

資産デフレの両横綱は、土地と株である。後者は平均株価が1万円を覗くなど反転の兆しがあるが、前者は東京のごく一部の商業地価に下げ止まりが見られるものの、平均では12年連続の下落で、底値も見えない泥沼状態にある。これは、右肩上がりの土地神話が崩壊した今日、需給悪化を反映した結果ともいえるが、より大きな理由は、市場の閉鎖性と不透明さにあるのではなかろうか。

公表されている公示地価・路線価・固定資産税評価額などの土地価格は、いずれも公平性・連続性を重視するあまり速報性を欠き、実勢価格と大きく乖離している。これでは、不良債権処理の遅れとも相俟って、内外から広くリスクマネーを市場に呼び込むことは不可能であろう。

しかし、昨今、「日銀の買いオペ対象に」と提言され、高利回りで人気のあるREIT（不動産投信）は、既存の上場不動産会社と比べると情報開示が格段に充実している。これは、不良債権ビジネスで来襲した黒船がそうであったように、不動産取引市場に風穴を開け、市場全体の透明性向上に役立つことが期待できそうである。

### 《目次》

- ・ (年金会計) : 会計基準と企業年金 (1)
- ・ (証券市場) : 実物資産に偏る日本人のリスク
- ・ (年金運用) : 最適資産配分に影響を与える証券市場以外の要因