

巻頭言

『我々はどこから来たのか 我々は何者か 我々はどこへ行くのか』

「Best Value」前号の発刊から約2年、今世界は、コロナウイルス(COVID-19)の猛威の渦中で極めて不安定な状況にある。コロナに伴う社会経済の構造変化が如何なるものとなるのかはもちろん、流行収束の見込みすら掴み切れない。

しかしながら、いつの日か「コロナ後の世界」は必ずや到来する。余談ながら、表題に引用したゴーギャンの大作は、画家がフランスを逃れて辿り着いたタヒチにおいて、住居不動産投資の失敗や家族の死によりどん底の状態にある際に描かれた。これに倣えば、我々も渦中において疫病がもたらしうる変化を単に受容するのではなく、自ら「変わらないもの（変えないもの）は何か。変わるものは何か。さらに、コロナ禍以前に変えておくべきだったものは何か」を予想し、能動的に変化を実践していくことが強く望まれる。

今号において株式会社価値総合研究所は、「with コロナ、after コロナ」の社会・経済を洞察するにあたっての最初のテーマとして「不動産」を選んだ。

まず、実物（バリュー・チェーン）としての不動産に着目すれば、その価値はコロナ禍の影響を大きく受けるであろうことが容易に想像される。実物不動産の価値とは効用価値であり、効用は人々の暮らし方・働き方により規定される。そして、不動産の需要・価格は人々の生活・ビジネスの変化につれ大きく変動する。したがって、（個人・事業への活動規制等）COVID-19の直接の影響はもとより、パンデミックを経た人々の価値観の変化がもたらしうる不動産（市場）やまちづくりへの影響の調査・分析を渦中の現時点において実施しておくことには大きな意味がある（第一章、第二章）。

また、不動産は投資対象（インベストメント・チェーン）としての側面も有する。上質な不動産の形成及び良好なまちづくりの実現を図る上で、十分な投資資金の円滑な循環が重要なことは論を待たない。元来不動産投資は、資金運用の側から見て数ある投資対象の中で相対的に馴染みの深いアセットクラスではあるものの、今後高齢化社会の進行とコロナ禍に伴う負担増によって公的財政の更なる悪化と公的資金の先細りが予想される中においては、「公」・「民（従来投資家）」に加えて、市井の人々による言わば「共」からの投資参加・事業参画を大きく加速していくことが、不動産分野発展上の必須要件となろう。

ただし、新たな投資家層・事業参画者の誘引に当たっては、ハード・ソフト両面に亘る事業環境（インフラ）の一層の整備、及び誘引のための新たな「仕組み」やアイデアの導入が必要である。そこで本冊子では、まず投資対象となる市場の「厚み」の精確な把握が重要との認識から、従来過小評価の傾向があった不動産投資市場の規模把握につき、調査に基づく新たなアプローチを提示している（第三章）。加えて不動産投資・事業参画拡大の具体策として、①既存不動産の再生とまちづくりにおける官民連携エリアプロデュースの概念を具体化するとともに（第四章）、②地域投資家に対する金銭的リターン以外の投資価値（投資妙味）の向上に資する「共感投資」の普及を提案している（第五章）。

本冊子が、「コロナ後」の不動産分野、ひいては社会経済一般の構造変化を予想し、来る変化に対して自律的に対峙していく際の一助となれば幸いである。

令和3年5月 株式会社価値総合研究所 代表取締役社長 桐山 毅