

流動化と証券化

(本当の価値が見えてくる流れ)

ある外人が「今日職がないのに明日の退職に備える必要がどこにあるのか」と喝破した。なるほど、良いことを云う。私達が自身も含めて現在演じているドラマは、観客から見れば、明日の退職のことはかり心配していて現下の危機には鈍感な者達によって演じられているように見えるのかもしれない。これはある程度裕福になってしまった者(日本人)の辿る避けられない道とも理解されるが、外から見ていると経済大国の鈍行にイライラするのであろう。

しかし、外から見れば鈍行かも知れないが危機意識は確実に変化している。その一つは人材の流動化である。

数年前未だ銀行にいた頃、私は債権や株式市場の最前線にいた。そんなこともあってか「自分の価値」を測定したいという欲求が生じ、色々情報を集めてみた。その結果、自分の価値は当時の年収の半分以下との結論を出さざるを得ずショックを受けた。社外に放り出されたら自分は何が出来るのか、そう考えると暗然とせざるを得なかった。私は自分を変えなければならぬと思った。そしてそうした思いがやがて外へ出る(退職)ことにつながった。

現在失業率が4%台に乗って雇用問題が論議されているが、この統計の中で自発的失業もかなりあると云う。また人材登録斡旋事業が活発化する中で、私と同じように「自分の価値」を客観的に計測したいという希望者が急増していると伝えられている。

一種雇用の流動化、人材の流動化が始まっていると考えていい。そして、この流動化は、流動化するものの価値を露にする。つまり、人の価値を明確化する。

我が国の雇用形態を特色付けるのは、教科書的に云えば終身雇用・年功序列・企業内組合の3つである。こうした雇用形態の中では、個別就業者の価値は勤務先の就業条件によって決定される。就業者はその企業外に出ることを想定していないから、その価値は企業内固有のものとなる傾向が強く、「外へ出たらなんぼ」という考えは育ちにくい。だが、雇用の流動化はそんな考え方を育て、そんな考え方が逆に人材の流動化を促進する。

そして、動かないものが動き出すと本来の価値が見えてくる。

話は飛ぶが、不動産の証券化という言葉聞く機会が増えている。この「不動産の証券化」スキームは、その仕組みを言葉で説明しても解りにくいが、単純化して云えば不動産を利回りで測定し投資家に販売する方策である。それは、個別不動産を誰かが投資し所有するというものではなく、収益を上げる不動産をパック化(証券化)して希望する投資家複数に販売する手法である。ここで決定的に重要になるのは、証券化された商品の利回り(金利)とその流動性(値付け)である。

「利回りがなんぼ」だから証券化された不動産を買う投資家が現れ、売る投資家が出てくる。そして妥当な価格が形成される。

不動産価値を利回りで求める方法を収益還元法という。この評価方法はかなり一般化してきたが、我が国の公式評価方法には採用されていない。公示価格にしろ基準地価にしろ、その価格測定は取引事例比較法と呼ばれるもので、あくまでも取引事例によって決まる。

市職員による我が家の固定資産評価には馬鹿げた価格が設定されているが、これなども付近の住宅販売価格を参考にして決めているのだろう。しかし、不動産を証券化して流動化する場合、取引事例比較法は全く役立たない。そして、不動産の証券化こそ、我が国の不動産流動化の切り札になるのだと思う。

だが、不動産証券化による流動化は、不動産本来の価値を露にする。長い間価値ある物だと思い込んでいた保有地が、ビックリする程低い価値しかないことが頻繁に起ってしまう。銀行等金融機関が取得している不動産担保も、その評価がかなり低下し更なる担保割れが発生する。本来の価値が見え出すことによって、取引事例法に依拠してきた現在のやり方に疑問が出てくる。

人材は証券化出来ないが流動化が起ってきた。不動産は証券化されることによって流動化が加速する。それぞれ流動化が進むことによって本当の価値が見えてくる。

今まで価値あるものがその価値を下げるのは忍びないが、しかし時代のキーワードは流動化と証券化であると思う。