

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-1 NEOX新宿7階

TEL 03-3225-5301(代表) FAX 03-3225-5330

URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>

購読料:月額15,960円(税込、本体価格15,200円)

月3回発行

●Opinion	不動産価格は再び上昇するのか?	1
●Deal Information	JRFが「浦和パルコ」を261億円で売却	2
●J-REIT Benchmark	商業特化型のトータルリターンが引き続き改善、個別分析:IIC,MID	4
●Interview	慶長聖人—GCM社長	8
●Retail	萌え業界の最先端を走る—鉄道居酒屋「リトル・ティー・ブイ」	11
●Focus	「ニセコ」に流れ込むアジアマネー—財閥系、国策大手資本から個人富裕層まで	12
●Fund of Funds	FOF純資産3.54兆円に拡大	14

Opinion

不動産価格は
再び上昇するのか?

清水 千弘

麗澤大学経済学部准教授

日本では、戦後3度の不動産バブルを経験した。最初の不動産バブルは、昭和30年代の高度経済成長期であった。日本が第二次産業を中心とした産業構造へと転換していく中で、全国の工業用地が高騰したのである。その時には、中学を卒業した生徒たちは「金の卵」と呼ばれるほど、大量の若年労働力も合わせて必要とされ、不動産需要を創造したのである。2度目の不動産バブルは、列島改造時である。都市化が一気に進められる中で住宅用地を中心として価格高騰が見られた。3度目が、世界的に見ても20世紀最大の不動産バブルと言われた昭和の終わりから平成にかけて発生した不動産バブルである。東京が国際金融都市の中心になると言われ、国内産業が第二次産業から第三次産業へとシフトしていく中であった。そのような中で、旧・国土庁によるオフィス床が不足するといった予測の下で将来に対する商業用地への期待が大きく形成され、さらに、プラザ合意後の円高による景気後退を抑制するために採られた金融緩和と、団塊世代が住宅取得適齢期となる中で戦後最大の住宅需要が発生するといった現象が重なった。東京の商業用地の高騰に端を発した価格上昇は、関西圏、中部圏、そして地方の中核都市にまで拡大するだけでなく、住宅用地にまでも飛び火した。この時には、就職協定などといった言葉があったように、大学を卒業したオフィスワーカーが大量に求められたのである。しかし、先の不動産バブル崩壊後には、いわゆる「土地神話」が崩れ、「失われた10年」と揶揄されるように、長期的な経済停滞と不動産価格の持続的な下落局面を迎えることとなった。21世紀に入ると不動産証券化市場が誕生し、「ミニバブル」または「ファンダバブル」と言われたが、一時的な不動産市場の回復の兆しが見られた。住宅市場においても、団塊ジュニア世代が住宅取得適齢期となり、数年間に亘り活況を呈した。このような市況の一時的な変化は、住宅市場においては需要に支えられたものであったが、その他の市場では、企業の生産性が必ずしも上昇していない中で価格上昇であったために、いわゆるファンダメンタルが回復していたわけではなかったのである。また、学生の「就職氷河期」が長く続いていることから分かるように、現在、将来の不動産需要は確実に低下しているのである。それでは、今後、不動産価格が高騰するようなことはあるのだろうか。もし、それが起こるとしたらそれはどのような時か。これは、先に見た歴史が物語っているように、新しい産業に向かって構造変化が起こる時である。しかし、その時に、その産業特有の不動産需要が発生しなければならぬ。戦後には、工業用品を生産するために、都市部で集中して生活するために、人を1箇所を集めてサービスを生産するために、不動産需要が創造された。産業構造や国土構造が変化する狭間で不動産バブルが起こってきた。人口が減少局面に入り、既存の産業の労働生産性が低下する中で、日本はどのような方向に向かって産業構造を変化させていくのだろうか。その時に、どのような不動産需要が発生するのであろうか。

