

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	都市はEntertainment Machine?	1
●Deal Information	JEIが赤坂「第35興和ビル」など2物件取得	2
●J-REIT Benchmark	全体のトータルリターンのプラス基調が定着、個別分析:NRF,HFR	4
●Interview	織井涉—いちごリートマネジメント社長	8
●Retail	世界に拡がれ! 野菜懐石—八彩懐石 長峰	11
●Focus	すでに目前のメガソーラー—川崎で国内最大級が稼働、投資ファンドも	12
●Fund of Funds	純資産9カ月振り減の3.88兆円	14

Opinion

都市はEntertainment Machine?

清水 千弘

ブリティッシュコロンビア大学経済学部客員教授、麗澤大学経済学部教授



都市はどのように成長していくのかといったことに関しては、古くから多くの研究が蓄積してきた。古典派経済学の代表的な経済学者であるアルフレッド・マーシャルは、都市には様々な「集積の利益」が存在していることを示した。産業革命を経て、多くの国々で新しい産業が出現し、そこにより高い賃金での就労機会を求めて人々が集積していった。その集積は、新しい文化や新しい技術を生出すと正の循環をもたらした。しかし、東京を始めとする日本の多くの都市は、産業の空洞化、人口の減少、人口構成の高齢化、都市インフラの老朽化といった問題に直面する。とりわけ、第二次産業に高い比較優位性を持つわが国においては、産業の空洞化に対する危機感が強い。その背後には、近接するアジアの諸都市との競争において、廉価で良質の労働力の調達が可能となり、産業関連のインフラの老朽化が進む日本に対して、アジア諸国都市においては、国際的な課題として急速に浮上してきた「環境配慮」を前提とした産業インフラの整備が急速に進んできているためである。このような競争の中では、日本の都市の衰退は必至であろう。それでは、多くの国際都市ランキングで、つねに上位に位置付けられているバンクーバーはどうであろうか。この都市には、これといった産業はなく、世界的な企業の本社機能が存在するわけでもない。それでも、人口はつねに増加し続け、都市としての魅力が増加し、そして成長を続けている。その背後には、何があるのだろうか。私の共同研究者の1人であるシカゴ大学社会学部のTerry Clark教授は、都市は「Entertainment Machine」であるという。自然環境、魅力的な公園やパブ、劇場、美術館、大学、ショップなどの集積が人々を呼んでいくという。そして、海外に住んだ時に感じるのは、その国の国民性である。つまり、生産性とは異なる評価軸で見た人的資本である。世界の魅力的であると言われる都市の背後には、産業の集積だけでなく、広義のアメニティが存在しているのである。戦後、わが国においては、急速な経済成長を実現させる過程の中で、より高い経済成長を求めて国土全体を産業国家として再設計し、国土軸を作り、そして、そのペースとして都市を位置付け、都市政策を進めてきた。しかし、そこに限界が見え始めた今、どのような視点から都市の再生を図っていくべきであろうか。都市の評価軸を「Entertainment Machine」として捉え直し、都市のランキングを作った時に、日本の都市、アジアの都市の序列は大きく変化するであろう。日本の多くの都市には、長い歴史の中で育まれてきた文化と豊かな自然を残すところが多くある。礼節を重んじる国民性は、先の震災の時にも国際社会から高く再評価されたところである。わが国には、評価軸を変えた時に、世界の都市の中で、上位を占める魅力的な都市が多い。GDPに代表されるフローに限界が見え始めた今、都市に綿々と蓄積されてきたストックを生かした都市の再生と新しい評価軸の下での都市評価と情報発信が求められているのではないだろうか。（バンクーバーにて）