

# 不動産調査

No.404 (2016/12/1)

平成 28 年度「土地月間」福岡講演会

## どうなる世界経済と日本の不動産市場

### 第 1 部・基調講演

これからの土地政策 ..... 2

国土交通省 国土交通審議官 毛利 信二 氏

### 第 2 部・研究報告

中国の経済と不動産市場の最新動向 ..... 19

一般財団法人日本不動産研究所 国際部次長 御旅屋 徹

### 第 3 部・特別講演

どうなる世界、アジア、日本の経済 ..... 33

株式会社三井住友トラスト基礎研究所 主席研究員 伊藤 洋一 氏



一般財団法人  
日本不動産研究所

平成 28 年「土地月間」福岡講演会

# どうなる世界経済と日本の不動産市場

第 1 部・基調講演

## これからの土地政策

### プロフィール

国土交通省 国土交通審議官

もうり しんじ  
毛利 信二 氏



1957 年生まれ。鳥根県出身。1981 年 東京大学法学部卒業。同年 建設省入省。国土交通省大臣官房審議官などを経て、2013 年 大臣官房総括審議官、2014 年 土地・建設産業局長、2015 年 総合政策局長、2016 年より現職。

皆さん、こんにちは。ご紹介いただきました国土交通省の毛利と申します。本日は日本不動産研究所ご主催によりまして、「土地月間」の行事に、こういった素晴らしい講演会を開催していただいたことを、心から感謝申し上げます。また、この講演会の趣旨にご賛同いただいて、後援をいただいた地元の福岡県、そして福岡市の皆さまにも感謝申し上げます。

先ほど、福田理事長から過分なご紹介を賜りましたが、私は 2 年ほど前に土地・建設産業局の担当局長をしております、そのご縁があって今日は福岡、今非常に日本の中でも注目されているこの都市にお招きをいただいたということで楽しみに参ったわけでありませう。

本題に入る前に一言申し上げておきたいことがありますが、今年の 4 月に九州は熊本を中心に非常に大きな地震が、震度 7 が 2 度も襲うという大変な災害を受けられました。あらためまして、被災された皆さまに、心からお見舞いを申し上げます。今日の資料の中にも最後のところに、ひと月前くらいの時点の数字になってますけれども、国土交通省の復旧、復興の取り組みを書かせていただいております。地元九州地方整備局

を中心に私ども一生懸命総力を挙げて復旧に全力を尽くしていきたいと思っておりますし、何よりもいまだに避難所にいらっしゃる方が相当数いらっしゃるし、さらには応急仮設住宅にこれから入られて、なかなか自分の住まいがままならないという生活をされる被災者の方が、一刻も早く復旧、復興を実感していただけるように頑張っていきたいと思っております。

今日の私の話は基調講演ということでございますが、後ほど、御旅屋先生や伊藤先生という専門の方々の極めて深い話が期待できますので、私は、今国土交通省が、足元不動産市場についてどのように考えているか、これから人口がますます減っていくわけでありませうけれども、人口減少下において、どういう観点から土地政策を考えたり、政策を進めていったらいいのかということを中心にご説明をさせていただければと思います。

今日私がお話するのは日本の不動産市場に関する話題として 5 点ほど取り上げたいと思っております。

1 つは地価であります。地価動向。それからもう一つは、土地・不動産の最適活用による生産性革命。少し聞き慣れない言葉がありますが、後ほどご説明させ

ていただきます。それから、不動産、とりわけ、投資市場の状況と活性化に向けた取り組みということ。また、人口が減ってきてストックが積み上がってますから、住宅の中でも、最近空き家が特に問題になっておりますけれども、それを含めた中古住宅、既存住宅の流通促進をするためにはどういうふうな取り組みをしたらいいのかという考え方とか、空き家・空き地の問題についても、それぞれ後ほど説明をさせていただきたいと思っております。

では早速ですが、最新の地価動向と土地政策上の課題であります。これは今日、ご専門の方がたくさんいらっしゃってますのでご承知と思っておりますが、いわゆる土地評価、公的な機関が行う公的な土地評価の体系をあらためて整理したものであります。地価公示法に基づく公示価格、これは毎年1月1日の価格を3月に発表しているものでございます。それから、後ほど内容を説明しますが、都道府県が行われる基準価格、都道府県地価調査、この2つがお互いに補完関係をもって、公的な評価として、年に2回行われているわけでございます。

かつては、この公示価格、あるいは、地価調査の価格と課税の標準というのがずれてる、公的土地評価がなんとか一元化できないかという議論が特にありましたけれども、今はこの課税評価、相続税、固定資産税におきましても、かなり連動性を強めております。相続税評価に

ついてはだいたい地価公示価格の8割を目途にして、固定資産評価税については7割を目途にして、一定の負担調整が行われているところでございます。

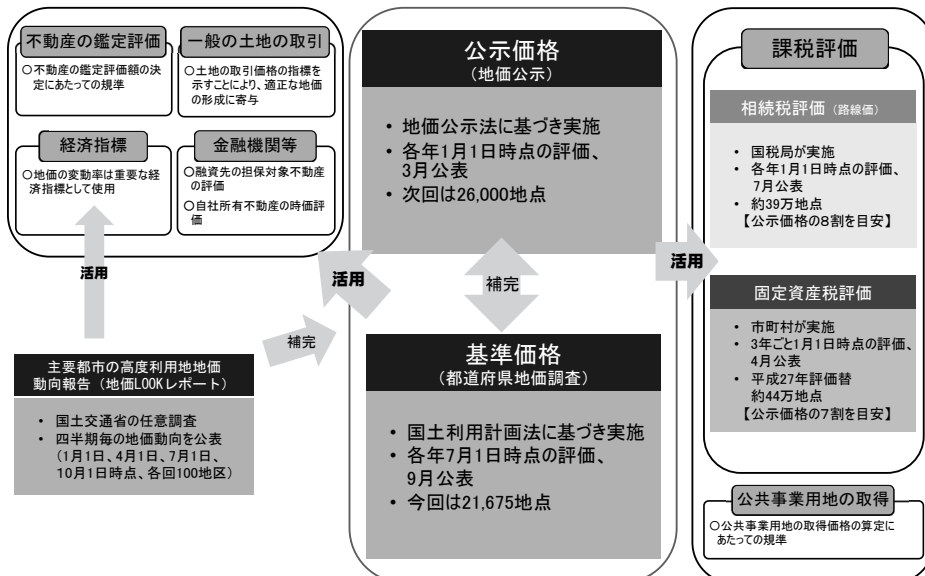
そのことが逆に、地価が下がっているけれども、固定資産税が随分最近高いなとお感じになる方も中にはいらっしゃると思います。私ももそういうところは、負担感というものを大事にしながら、税の制度について担当の財務省とか総務省と調整を重ねているところであります。

そういえば、来年ちょうど固定資産税、3年に1回の評価替えであります。ちょうど2年前の評価替えのときには、特に、商業地の固定資産税が7割目指して調整が行われています負担調整措置というのが廃止の議論になりました。消費税を先送りしたような経済状況下で、実質増税になるような固定資産税の評価替えをやることはいかなるものかと、負担調整措置を廃止するのはいかなるものかということで、実はここは見送っていたいて、来年もう一回言葉を選ばず言えば、勝負をしなければいけないということでございます。

固定資産税について申しますと、相続税もそうですけれども、いろいろな土地の利用について大きな影響を与えます。また、そこにずっと住まわれる方にとってみれば、大きな負担あるいは、生活に影響を与えますので、

## 公的土地評価の体系

国土交通省



平成28年都道府県地価調査(地点数21,675、基準日7/1、公表日9/20) 国土交通省

(1)1年間の地価動向

- 全国平均：全用途平均は、下落幅が縮小。用途別では、住宅地は下落幅が縮小し、商業地は昨年までの下落から横ばいに転じた。
- 三大都市圏：住宅地は前年並みの小幅な上昇。ただし、名古屋圏は、上昇基調の純化が見られる。商業地は総じて上昇基調を強める。
- 地方圏：地方四市では住宅地・商業地とも三大都市圏を上回る上昇。その他の地域では下落幅が縮小。

(単位:%)

	全用途				住宅地				商業地				
	24調査	25調査	26調査	27調査	24調査	25調査	26調査	27調査	24調査	25調査	26調査	27調査	28調査
全 国	▲2.7	▲1.9	▲1.2	▲0.9	▲0.6	▲2.5	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲3.1	▲2.1	▲1.1
三大都市圏	▲1.0	0.1	0.8	0.9	1.0	0.9	0.1	0.5	0.4	0.4	0.8	0.6	1.7
東京圏	▲1.0	0.1	0.9	1.0	1.1	▲1.0	▲0.1	0.6	0.5	0.5	▲0.9	0.6	1.9
大阪圏	▲1.1	▲0.3	0.4	0.6	0.8	▲1.0	▲0.4	0.1	0.0	0.0	▲1.0	0.4	1.5
名古屋圏	▲0.3	0.7	1.0	1.1	1.1	▲0.2	0.7	0.9	0.7	0.5	▲0.5	0.7	1.5
地方圏	▲3.4	▲2.6	▲1.9	▲1.5	▲1.2	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲1.5	▲1.2	▲4.1	▲3.1	▲2.2
地方四市	▲1.2	0.8	1.7	2.4	4.0	▲1.0	0.4	1.3	1.7	2.5	▲1.2	1.5	2.6
その他	▲3.5	▲2.8	▲2.1	▲1.7	▲1.4	▲3.2	▲2.6	▲1.9	▲1.6	▲1.4	▲4.2	▲3.3	▲2.5

※札幌市・仙台市・広島市・福岡市

(2)背景

用途	変動の主な要因
住宅地	継続する低金利環境や住宅ローン減税等の施策による需要の下支え効果もあって、地価は総じて底堅く推移。
商業地	以下の背景から、不動産需要は旺盛で、地価は総じて堅調に推移。 ・外国人観光客の増加などによる店舗、ホテル需要の高まり ・主要都市でのオフィス空室率の低下などによる収益性の向上

全国住宅地上位地点、上位10位				全国商業地上位地点、上位10位					
順位	基準地の所在地	都道府県	平成28年基準地価格(円/m)	変動率(%)	順位	基準地の所在地	都道府県	平成28年基準地価格(円/m)	変動率(%)
1	旭川市南2丁目	北海道	21,000	27.3	1	名古屋市千代田区椿町	愛知県	4,300,000	32.3
2	金沢市本町2丁目	石川県	185,000	15.6	2	名古屋市千代田区名取3丁目	愛知県	4,000,000	32.0
3	いわき市四倉町	福島県	36,500	12.3	3	大阪市中央区南船場3丁目	大阪府	5,350,000	28.9
4	福岡市南区高宮2丁目	福岡県	280,000	12.0	4	大阪市浪速区日本橋3丁目	大阪府	849,000	28.1
5	仙台市若林区裏栗田町	宮城県	143,000	11.7	5	名古屋市千代田区椿町	愛知県	1,280,000	28.0
6	千代田区六番町	東京都	3,630,000	11.3	6	中央区銀座六丁目	東京都	22,500,000	27.1
7	千代田区三番町	東京都	2,650,000	11.3	7	京都市伏見区深草稲荷御前町	京都府	270,000	26.2
8	仙台市若林区大和町1丁目	宮城県	121,000	11.0	8	金沢市広岡1丁目	石川県	495,000	25.3
9	いわき市泉ヶ丘1丁目	福島県	43,500	11.0	9	大阪市北区中之島5丁目	大阪府	1,210,000	25.1
10	福岡市早良区城基2丁目	福岡県	260,000	10.6	10	中央区銀座二丁目	東京都	33,000,000	25.0
					10	京都市下京区四条通御馬場西入立売中2町	京都府	3,750,000	25.0

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下を考慮による序列となっている。

私もとしてはしっかりその辺を踏まえて、制度に反映していきなと思っていますところでもあります。

直近の地価でございますけれども、これは9月20日に公表された、基準日が7月1日時点の地価調査の結果をまとめたものでございます。ご覧になってる方も多いかと思いますけれども、あらためて特徴だけ申しますと、全国で言えば、例えば住宅地は下落幅が縮小してきた。商業地は昨年までの下落から横ばいに転じたという大きな特徴があります。3大都市圏におきましては、住宅地は前年並みの小幅な上昇が続いている状況ですし、商業地は総じて上昇基調を強めるということですが、今回特に注目してましたのは、地方圏の中、この福岡市もそうですけれども、地方4市、札幌、仙台、広島、福岡、この4市の地価の状況が非常に注目されたところでもあります。住宅、商業地とも3大都市圏を上回る上昇を示しました。その他の地域でも下落幅は縮小ということで、長らく続いてきた地価についてのデフレの状況から、少し鎌首を持ち上げてきている感じが見られるところでもあります。

その背景につきましてはいろいろありますけれども、住宅地について言えば、長らく続いている低金利環境、あるいは、いろいろな施策、ローン減税の継続とか、そう

いった施策の効果によって需要が下支えされているということで、住宅地に対する需要が根強いということがあります。もちろん地域差がいろいろあろうかと思えます。

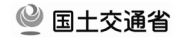
一方で、商業地につきましては、何と言ってもインバウンドの観光客が非常に増えております。そのことが直接的にそのエリアの商業面の売り上げの向上につながったり、あるいは、ホテルの需要を生んでるということで非常にホテル、オフィスを含めた収益性が向上しておりますので、こういったことで不動産需要は旺盛だということが全国的な需要の背景でございました。

都道府県別の地価変動率でございますが、住宅地と商業地に分けておまして、住宅地で言えば、実は住宅地の地価上昇をした都道府県の数というのは、去年は8団体あったのですが、今年は5団体になっておりました。

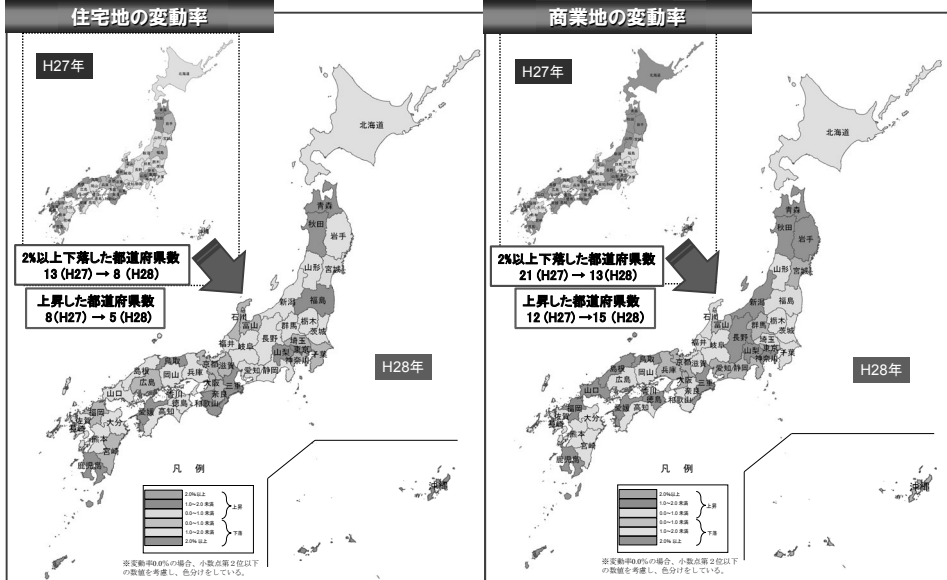
商業地について申しますと、今度は去年は12団体上昇しておりましたが、今年は15団体ということで、商業需要のほうにまだ引き続き強い需要傾向が見られるということでございます。

少し福岡県の状況についてご紹介いたします。これは私よりも皆さまのほうがお詳しいと思いますが、実感と合ってるかどうかということなんですけれども、県全体の平均変動率は住宅地で見ますと0.0%ということ

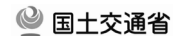
## 平成28年地価調査 都道府県別地価変動率



○地価が2%以上下落した都道府県数は、住宅地・商業地ともに減少（住宅地：13→8、商業地：21→13）  
 ○上昇した都道府県数は、住宅地では減少し（下落に転じた県：千葉県、神奈川県、大阪府）、商業地では増加（上昇に転じた県：奈良県、広島県、福岡県）



## 福岡県の地価動向



### 最近の地価動向

〔住宅地〕

- 県全体の平均変動率は、0.0%で、昨年の下落から横ばいに下げ止まり。
- 福岡市では、鉄道駅徒歩圏内の住環境が良好なマンション素地は需要が堅調で、上昇率が拡大。
- 福岡市以外の主要都市（政令市及び人口10万人以上の市）
  - ・福岡市近隣の市では、分譲地・マンション需要が堅調で上昇基調又は上昇に反転（春日市・筑紫野市・糸島市）。
  - ・その他周辺市は下落基調だが、下落率は縮小又は横ばいに下げ止まり（北九州市・大牟田市・飯塚市・久留米市）。

〔商業地〕

- 県全体の平均変動率は、+1.1%で、昨年の下落から上昇に反転。
- 福岡市について、博多駅周辺はオフィスのテナント及びホテル用地の需要が堅調のため、天神駅周辺は新規店舗需要が堅調のため、上昇率が拡大。
- 福岡市以外の主要都市
  - ・福岡市近隣の市では、駅周辺商業地のマンション素地需要等が堅調で上昇率は拡大（春日市・筑紫野市）。
  - ・その他周辺市は下落基調だが、下落率は縮小（糸島市・北九州市・大牟田市・飯塚市・久留米市）。

### 主要都市の平均変動率等

市町村	住宅地		商業地	
	平成27年	平成28年	平成27年	平成28年
福岡県	△0.8	△0.5	0.0	△0.2
福岡市	1.8	2.1	2.9	3.4
春日市	1.1	1.6	3.0	0.1
筑紫野市	0.5	1.0	1.0	1.3
糸島市	△0.8	△0.1	0.5	△1.3
北九州市	△1.2	△0.8	△0.4	△1.8
大牟田市	△2.7	△2.5	△1.8	△2.7
飯塚市	△2.5	△2.3	△2.0	△3.3
久留米市	△0.5	△0.1	0.0	△0.5

### 特徴的な地点の状況(住宅地)

福岡南-12【県内上昇率1位】  
 280,000円/㎡  
 +12.0% (+3.3%)  
 (福岡市南区高宮2丁目100番)

・西鉄天神大牟田線の高宮駅周辺は、博多駅・天神駅に近く、利便性良好  
 ・地価の割安感からマンション素地需要が堅調だが、供給過少により地価は上昇

### 特徴的な地点の状況(商業地)

福岡博多5-9【県内上昇率1位】  
 1,900,000円/㎡  
 +22.6% (+19.2%)  
 (福岡市博多区博多駅前4丁目156番ほか)

・博多駅前の再開発ビル(KITTE博多、JRJPビル)の開業に伴い拠点性が増大  
 ・ホテル用地需要が堅調

福岡中央5-3【県内最高価格地】  
 4,600,000円/㎡  
 +18.3% (+11.1%)  
 (福岡市中央区天神2丁目81番)

・新規テナント出店需要が旺盛  
 ・インバウンド消費の支えにより、店舗売上高は堅調  
 ・高値取引が見られる

で、昨年まで下落は見られましたが、横ばいに下げ止まったということが1点あります。特に福岡市では上昇率が拡大をしている。近隣の市でも分譲地とかマンション需要が堅調と伺っておりますが、上昇基調、また

は、上昇に反転しているということが見られます。商業地のほうは、こちらも昨年の下落から県全体としても反転して、福岡市につきましては上昇率は拡大している。近隣においても上昇率が拡大しているといったよ

うな傾向が認められました。先ほどこへ来るのを楽しみにしてきたと申しましたけれども、やはり活力を目の当たりに今日もさせていただきまして、こういった人の流れとか、ものの流れの活発なところが、地価にも反映されているということだと思います。

もう一つ地価の資料でございますが、全国で見ると主な上昇地点の特徴を色分けして書いてあります。簡単に申しますと、商業地について、たとえば、全国的に言えば、北陸新幹線の去年の4月の開業で、金沢が去年と今年と非常に大きく上昇しております。これは言ってみればインフラの整備効果であろうと思います。また、東京にも限りませんが、東京の中央、5-22と書いてあり、これは銀座ですが、これも再開発が進んだり、インバウンドの観光客を背景にして店舗の売上高が増加しているといったような事情があらうかと思えます。

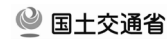
それから、これも東京の傾向として認められます住宅地のほうですけれども、オリンピック、パラリンピックの開催決定に伴いまして、マンションの分譲市況が非常に好調であります。ここでもやはり、一種の内需拡大といった背景によって地価が上昇している。全国的に見れば、震災復興需要もありますけれども、こういった大きな要因が各地の地価に大きな影響を与えている。特徴的

なところでは、北海道の倶知安。外資がリゾート開発に非常に熱心に乗り出していると聞いておりまして、それを背景にして非常に大きな上昇を示している住宅地もあります。

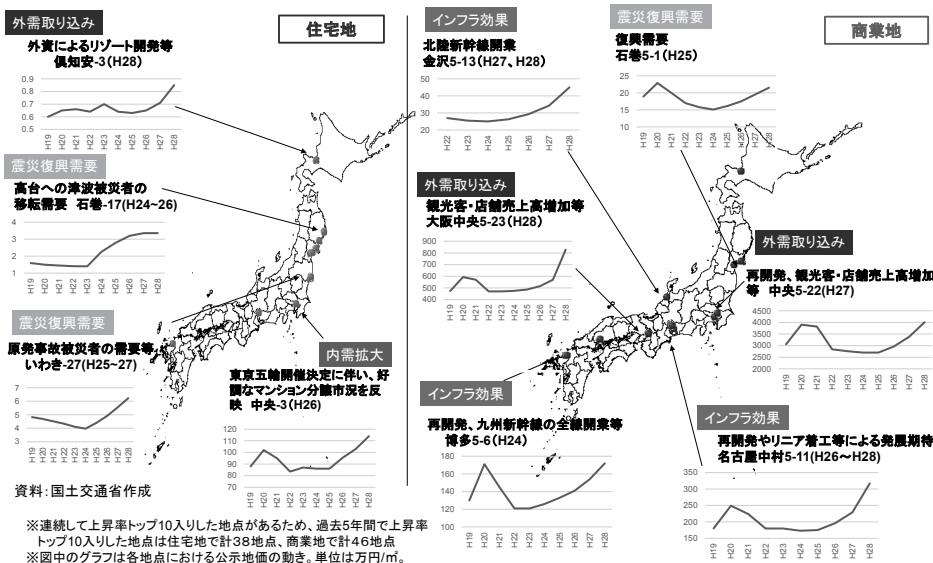
こういった今回の地価の上昇、あるいは、地価の状況の特徴、いずれも足元の状況でございますけれども、これから中長期的に見ればどうだろうかという点が少し気になるところであります。そこでややネガティブな感じの資料に移るかもしれませんが、次の資料をご覧くださいと思います。

よく言われますけれども、これから日本の将来人口はどのようになるのでしょうかということでもあります。これはいわゆる中位の推計を示したものであり、2010年に1億2800万人でございますけれども、40年たつて2050年には9700万人ということで、24%減ります。それから50年たつて2100年になると4771万人という推計になってます。こういうことで人口が減っていくわけですけれども、人口増減状況を地理的に見たものを詳細に見ていくと、要するに東京圏、あるいは、大都市と周辺都市、そういったところに人口が地域的に凝集、集まってくるという傾向を見せながら人口減少をしていく。こういう予想がされております。

地価の変動／主な上昇地点の特徴



- 過去5年間の地価公示において、各年の住宅地・商業地別の上昇率トップ10となった地点をプロット（重複あり）
- 地価が上昇した主な理由は、インフラ効果、震災復興需要、外需取り込み、内需拡大など



さらに言いますと、今度は人口規模別に見た人口予想ですけれども、2010年から2050年までに24%減ると言いましたが、これは一律に減っていくのではなく、人口規模の大きい小さいによって、これだけ人口推移に差があるわけでありまして、小さなところほどたくさん減るといことで、平均24%に対して人口が小さいところほど大きな減少率が認められるということでありまして。

こういった将来の人口推計、これは客観的なデータでありますから、このとおりになるかどうか。このとおりになっていくかどうかということとは全く別であります。そういう中で、これからどうなっていくんだらうかということなのですけれども、その中で1つ話題としてお耳に入っていると思いますけれども、コンパクトシティという話があります。

これは市街地が次第に低密度化する。人が減ってきて密度がだんだん下がってくることによってどんなことが起こるかということなのですけれども、何と言っても住んでいる方にとってみると、密度が低くなるということは非常に不便なことでありまして、生活サービスの維持が困難になる。ある統計によりますと、生鮮食料品販売業が立地するには、1万2500人くらいの人口が必要だ

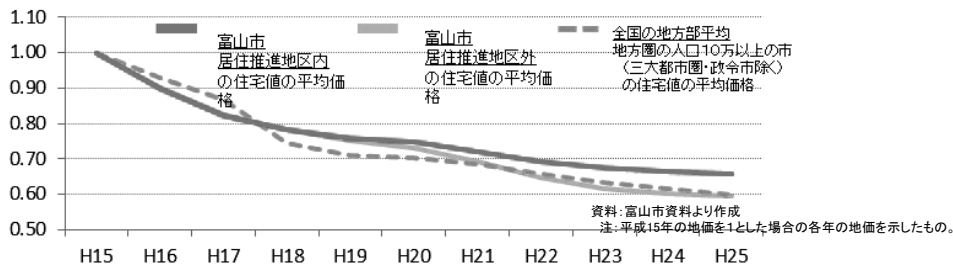
と。それから、病院は1万7500人以上だというデータもあります。これはすべて唯一のデータではありませんけれども、人口が減ってくると、こういった機能、サービスが維持できなくなるという問題があるわけでありまして。

もちろん、自動車の利用割合が高くなると二酸化炭素排出量が増加するという問題もあります。平成26年度調査をしましたところ、約3分の2の方々が一定の条件はあるだろうけれども、何らかの形で集約をしていったほうがいいんじゃないかというお答えをされました。その典型的に先駆的に進めてらっしゃるところが、次の富山市の例であります。

これは富山市のコンパクトシティはどういう取り組みをされているかは皆さんご存じだと思いますけれども、今の森さんという市長さんが廃線になりかけてたJR線の一部を使ってLRT化して、中心部とその駅のほうに、できるだけ住民を集めてくるためにいろいろな助成制度を定められて、支援をされてるわけでありまして。集めてくるエリアのことを居住推進地区と申しますけれども、平成19年に設定されています。グラフは富山市の居住推進地区内の住宅地の平均価格の推移と、それ以外の富山市の住宅地平均価格の推移と、全国の地方都市と

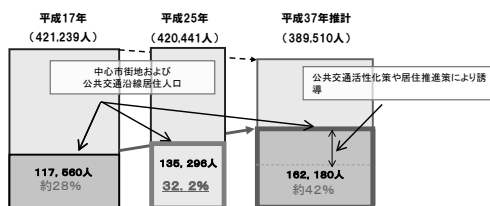
**富山市におけるコンパクトシティの取組目標と効果** 国土交通省

＜居住推進地区の設定に伴う公示地価の推移＞



平成19年に居住推進地区を設定。  
居住推進地区外の公示地価は全国の地方部平均と同水準だが、居住推進地区内では地価の下げ止まり傾向が見られる

＜公共交通沿線における居住人口の目標と進捗＞



中心市街地及び公共交通沿線居住推進ゾーンで、良質な住宅の建設事業者や住宅を建設・購入する市民に対して助成すること等により、居住の集約を推進

＜LRTの整備効果＞

平日 4,815人/日 (開業前2,266人/日)  
休日 3,645人/日 (開業前1,045人/日)  
※平成25年3月31日現在 (1日平均利用者数)

開業前と比較して、利用者数は平日約2.1倍、休日で約3.5倍に増加

の推移を比べたものであります。「何だ、みんな下がっているじゃないか」ということかもしれませんが、確かに全国的には下がってきてますので、すぐに上昇というわけではないんですけれども、明らかにブルーのライン、居住推進地区内の地価の動向と、それ以外の富山市の動向を比べていただくと、ほんのわずかですけれども青と緑の線で差が出てきております。具体的には緑のところ、居住推進地区外のところの住宅地の平均価格は全国の地方の動向とほぼ同じであります、人を集めようとした居住推進地区内にある地価については、ある意味では、低下傾向に少しブレーキがかかりつつあるのではないかということが言えると思います。

富山市では、公共交通沿線において利便性の高いところに居住人口を、さらに今後こういうふう集約しているという目標を定めているところであります、先ほども申しましたけれども、一定のそのエリアに住む方々に直接的な居住費の補助を行う。あるいは、先ほど言いましたLRTの利用料金を、特にお年寄りには100円に設定するとか、非常に利便性の高い取り組みを行うことでコンパクトシティを進めておられるということでもあります。

若干脱線しますが、最近ニュースで青森県青森市のアウガという第三セクターが経営していた施設が破たんをしたということで、残念ながらその市長さんが責任を取ってお辞めになるという話がありました。青森市は、今申しましたコンパクトシティの先駆的な取り組みを始められた有名なところでございました。前の市長さんでございましたけれども、これは基本的にだいたい4キロメートルくらいのエリアの中を中心部にして、その周辺部、4キロメートルから少し外のところをまた周辺部、最後一番遠いところをアウターとして、アウターに住んでいらっしゃる方が多いと、青森市の場合、除雪費が相当かかるので、これを減らしていきたいということで、できるだけ中心部に集めようという政策を標榜されて取り組みを始められました。

私も一度、1日かけて学生と一緒に視察に行ったことがあったんですけれども、残念ながらどうなっていたかと申しますと、そのアウガがあった場所、中心部で青森駅のすぐそばでありますけれども、そこはどちらかというとデパートが撤退して、行政機能が中心の町になりかけておりました。それから、実際に人がたくさん住んで

るのは、中心部から4キロメートル外であります。そこが一番、平面駐車場もあったり大規模なある程度郊外型の商業施設も立地して、実は皮肉にもそこが一番地価が上がっているところでありました。そのエリアのところちょうど青森駅から新青森駅から4キロメートルの距離にありますので、いろいろな政策が実は完全にミッドに向けて、一番中心部に向けて、集中されたかというところでもない面もあったように思います。それとアウガの経営自体についての収支見通しも少し課題だったのかもしれない。

ただ、個人的な意見で申しますと、コンパクトシティというのは、何も別に中心部に一カ所に集める必要はないわけでありまして、さっきの富山市もそうですけれども、居住推進地区、あるいは、誘導地区というのは、公共交通の沿線にお団子のような形で集約を進めていってもいいわけで、そういうところに利便性を高めてあげれば人が自然に住めるようになる。そういうことで公共交通をしっかりと維持していけば、その方々の利便性が確保されますので、自然とそこに人が集まるようになるということではないかと思えます。

国交省でもコンパクトシティを進めていく上で、こういった立地適正化計画と公共交通維持確保計画を両方作っていただくようにすすめております。ご理解いただいて、その方向で行けば、先ほど申しましたような集約によるメリット、密度の経済が働くと申しますけれども、その可能性があって、効率的に町が維持できるということではないかと思えます。

人口が減っていくとなると、都市のコンパクトシティの話の先にいたしましたけれども、今後総じてみれば、どういう方向に政策が進んでいったらいいのかということをしりどもで考えてみました。まずは過去の地価の動向とそれぞれの土地政策の変遷や役割をまとめたものであります。

過去においてバブルによる地価高騰期。これは基本的には、公共の福祉を優先するとか、あるいは投機的な取引を抑制する。こういったことに主眼を置いてきたわけでありまして。しかし、その後の長期的な地価の低落傾向においては、土地の有効利用をもっと促進しようといったような政策が中心になりました。

今後人口減少ということで、どういうふうに進めていったらいいかというのが、先ごろ8月でございまし



たけれども、私どもの専門の審議会で取りまとめたものが次の資料でございます。

国土審議会の土地政策分科会企画部会というところでまとめたものでございますけれども、方向性として3

つ出してあります。

その1つは、成長分野の土地需要を確実に捉えて、経済成長を支えるような土地利用を実現していこうということでもあります。たとえば、インフラを生かした不動

**国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめのポイント①** 国土交通省  
「土地政策の新たな方向性2016」～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～ 平成28年8月4日とりまとめ

<b>取り巻く状況</b>	<b>生産性向上や経済成長につながる動き</b>	<b>本格的な人口減少に伴う動き</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎観光、物流、ヘルスケア等新しい成長分野の土地需要の拡大</li> <li>◎リート市場の拡大(2020年頃までに資産規模を倍増)</li> <li>◎ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎生産性や社会コストを意識した戦略づくり(コンパクト+ネットワーク、「賢く投資・賢く使う」インフラマネジメント戦略)(宅地も放棄される時代に)</li> <li>◎空き家・空き地等の増(世帯が所有する空き地も10年で1.4倍)</li> <li>◎宅地の所有・利用意欲の減退(宅地も放棄される時代に)</li> </ul>
<b>方向性1</b>	<b>国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現</b>	
<p>国、地方による広域ビジョンづくり</p> <p>都道府県による産業立地戦略</p> <p>例)埼玉県田園都市づくりゾーン基本方針</p> <p>市町村による適地適定</p> <p>IC周辺の開発可能性のある土地のリニア沿線の有無(回答のあったIC数:206)</p> <p>200 168 38 0 ①あり ②なし</p> <p>出典:国土交通省調べ</p>	<p>不動産投資市場を通じた成長分野の不動産への投資促進</p> <p>観光先進国の実現に向けた宿泊施設の整備</p> <p>エコマスの発展等に対応した高機能物流施設の整備</p> <p>高齢者が安心して暮らせる住まいの整備</p> <p>リートの投資対象の年増と売却額の変遷</p> <p>2020年頃にリート等の資産規模を約30兆円に倍増</p>	
<b>方向性2</b>	<b>これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空き家数は約820万戸。特に、別荘、賃貸用・売却用住宅等を除いた「その他の住宅」が急増(約320万戸)。今後も相続に伴い加速度的に増加するおそれ</li> <li>○ そのうち利活用が望めない空き家は約272万戸。これが除却された場合、空き地化する可能性が高く、空き家問題の多くは「空き地問題」</li> </ul> <p>(宅地ストックを活用した豊かな土地利用の例)</p>	
	<p>移住者に売却・賃貸</p> <p>起業等の場として提供</p> <p>地域活動の拠点として活用</p> <p>隣地の一体取得</p> <p>菜園等として活用</p> <p>空き家・空き店舗等の再生</p> <p>新たな消費・投資の喚起</p> <p>地域コミュニティの活性化</p> <p>狭小住宅の敷地拡大</p> <p>緑や農の再評価</p>	

**国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめ案のポイント②** 国土交通省  
「土地政策の新たな方向性2016」～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～

**方向性3** 個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)を実現

**【施策展開】**

<b>需要の高い土地</b> 例)市街地、インフラ周辺等	<p>⇒ <b>最適活用</b></p> <p>成長分野※の需要に的確に対応し、時期を逸することなく、必要な調整を経て、円滑に資金や土地・不動産を供給</p> <p>※成長分野:観光、物流、ヘルスケア、国際ビジネス等</p>	<p>(施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>社会資本のストック効果を高める土地活用等を進めるための関係者の調整が円滑に開始できる場づくり</li> <li>リートによる成長分野の不動産への投資促進のための支援措置の継続・拡充</li> <li>耐震化、環境改修、成長分野関連施設の再生等を促進するための不動産特定共同事業の充実</li> </ul>
<b>低・未利用の土地</b> 例)空き家・空き地等	<p>⇒ <b>創造的活用</b></p> <p>活用の選択肢を増やし、隠れた需要を顕在化</p> <p>市場での取引・収益性 住宅や宅地の利用 等</p> <p>農や緑、空地等広大な土地利用 住宅以外の多様な用途(地域活動の拠点等)での利用 等</p>	<p>(施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を促進</li> <li>クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生に対応した不動産特定共同事業の枠組み検討</li> <li>広く豊かな土地利用の推進(マッチングの仕組みの検討、除却すべし空き家の除却の促進※等)</li> </ul> <p>※隣地取引の7割超が更地での取引</p>
<b>最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実</b>		
<p>(施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化などを通じた効果的なマッチングの実現</li> <li>行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類、提供方法の拡充)を促進</li> <li>不動産と一体となった動産も考慮した評価や農地評価ニーズに対応した鑑定評価の充実</li> </ul>		
<b>活用が困難な土地</b>	<p>⇒ <b>放棄宅地化の抑制</b></p> <p>周辺の土地利用への阻害要因や将来の土地利用のボトルネックとならないよう継続的に管理</p>	<p>(施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握</li> <li>活用が困難な土地の管理・帰属のあり方や、相続登記の更なる促進方策等について関係省庁が連携し本格的に議論</li> </ul>

産の円滑な供給をする。あるいは、都道府県の産業立地戦略に合わせた土地利用を実現していくといったことであります。

2番目としては、これまでに蓄積された宅地ストックというものをうまく使って生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現しようということでもあります。たとえば、空き家、空き店舗の再生をすることでにぎわいを取り戻すことができる。あるいは、地域コミュニティの活性化を図ることで、街がにぎわいを取り戻すといったことがあろうかと思えます。

方向性の3つ目。これが一番難しいのですが、いろいろな土地の個性があります。ご専門の方が多くと思いますが、土地の価格を決めるときには地域要因と個別要因があります。その個別要因をよく見て、それに応じた最適な活用管理をしていかなければいけないと思っております。

そこで3つあると思えますけれども、1つは需要が高いところであれば、市街地とかインフラの周辺などであれば、今までどおり最適な利用を促していくということになると思えます。

2番目は、現時点で需要がないわけではないものの、低・未利用の土地は2番目でありませけれども、ここは創造的活用と書いてあり、何かと言いますと、活用の選択肢を増やして、隠れた需要を顕在化させるということでもあります。

そして、さらに難しいのが3つ目でありませけれども、活用が困難な土地。これは人口が減ってきて、先ほどのように人を集約化していくことになりませると、どうしても活用していけないところが出てまいります。それに対しては、放棄されることを抑制していくということ。周辺の土地利用の阻害要因とか、将来の土地活用のボトルネックにならないような管理を最低限やっていくということではないかと考えております。

具体的にどのような施策を講じていくのかということについては、たとえば、最適活用で申しますと、これは後ほどご説明しますが、不動産の投資市場においてその市場の成長に向けて個々に活用していくということが考えられます。

それから、低・未利用地等創造的活用のところにおいては、空き地の流動化スキームを構築してそれを使う。あるいは、篤志家の資金を投入することで、空き店舗、

空き家をよみがえらせるということが考えられると思えます。

放置宅地化のところが一番難しいですけれども、所有者情報を確実に把握していくためのいろいろな環境整備がまだまだ日本では十分ではないと思えます。あるいは、新たな管理システムということも、これも在り方を抜本的に検討していく必要があるだろうというふうに思っております。

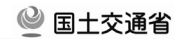
若干抽象的で分かりにくい面もありますが、こうした基本的な方向性を踏まえて、少し具体的なテーマをお話させていただきたいと思えます。生産性革命であります。

急に不動産市況の話と関係のなさそうな話になっておりますけれども、最初のグラフはわが国の長期的な労働生産性と、折れ線グラフは日本のGDPの上昇率であります。もちろん明らかに低下してきてるわけでありませけれども、生産性のほうもかなり下がってきてるというのがお分かりいただけると思えます。労働生産性だけですけれども、IoTの活用といった新たなIT投資を行って生まれる効果のことを全要素生産性と申します。この全要素生産性を加えてみても同じような傾向が見られます。すなわち日本の生産性が落ちてきたことがGDPと大きな関係があるだろう。まして、これから人が減ってくる。人が減ってくる中でどうやって活力を維持して経済成長を実現したらいいのかとなると、生産性を上げていくしかないというふうな考え方でありませます。たとえば、ここで言う生産性というのはいろいろな意味がありまして、トラックドライバーの方の人手が足りない、若い人が入ってこないということで、苦勞を業界のほうでされてませます。そのくせ、実際にはトラックの積載率は全国平均で見ると、いま41%であります。59%は空気であるわけでありませます。

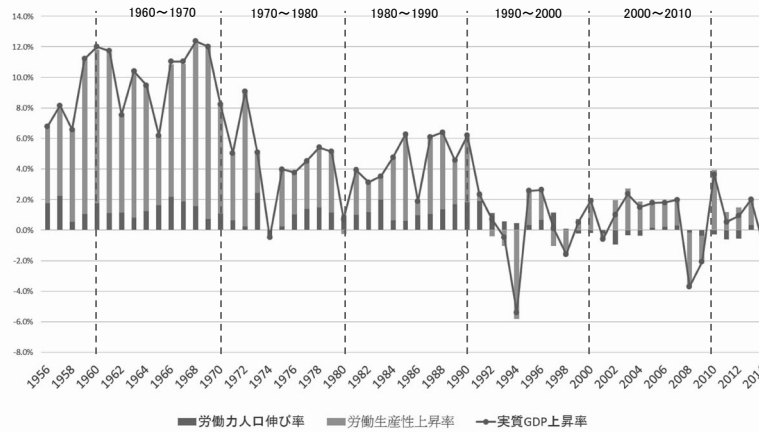
あるいは、道路の全国民の移動時間の中で、日本の場合約4割が渋滞にはまっている時間だという統計があります。欧米の都市ではこれが2割でありませまして、その2倍であります。これは別にグラフはありませんけれども、大都市だけでなく地方都市にもおいても渋滞はかなり発生しますし、ピンポイントにおいてはかなり深刻な状態だと思えます。平均して4割ということになります。

こういった世の中の非効率を少しでも改善していくと

## 長期的に低下してきた日本の生産性

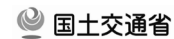


実質GDP、労働生産性上昇率、労働力人口伸び率の推移

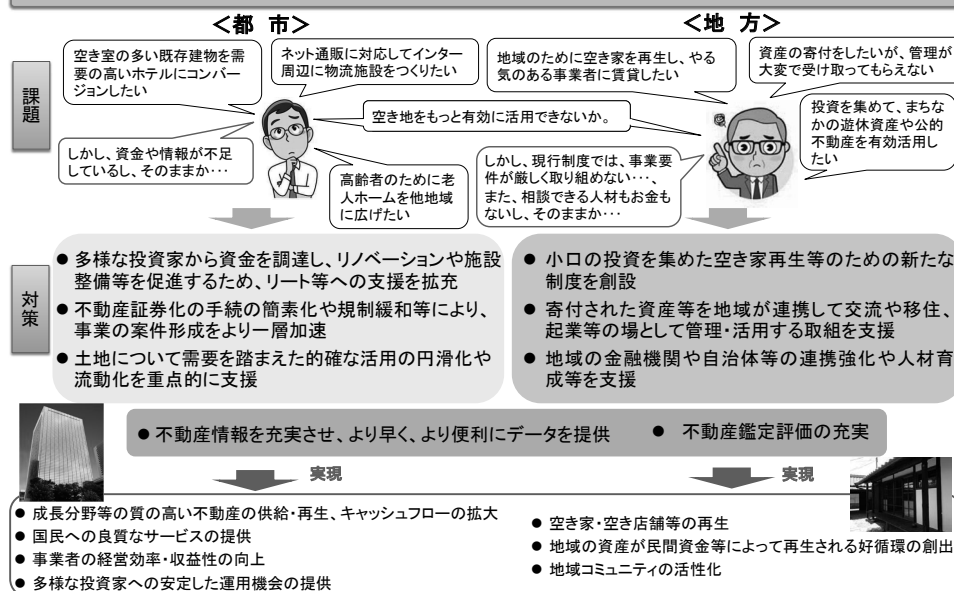


(出所)内閣府「国民経済計算」、総務省「労働力調査」より作成。実質GDPは、1955年～1979年は68SNA(平成2年基準)、1980年～1993年は、93SNA(平成12年基準)、1994年～2014年は、93SNA(平成17年基準)による。このため、直接接続しないことに留意が必要。

## 土地・不動産の最適活用による生産性革命



○ 我が国経済の生産性向上には、土地・不動産について流動化等を通じた有効活用を図り、国民サービスの向上や需給のミスマッチの解消、新たな需要の創出等を進めることが不可欠。



いうことを、私どもは社会のベースの生産性を上げることだというふうに考えております。もちろん、たとえば、旅館、トラック産業、建設業、こういった産業別の生産性を高めるプロジェクトもやっていかなければいけ

ませんし、あるいは、先ほど申しましたIoT、あるいは、AIを活用するような未来型の投資新技術で生産性を高めるプロジェクトもやらなければいけません。この3つを同時並行的に展開していくことで、社会全体、産

業、未来、生産性が向上していくんじゃないか。そのことでわが国の経済成長が実現できるんじゃないかと国交省は考えておられて、実はそのためのプロジェクトを第1弾13選んで、今取り組み始めております。たとえば、ピンポイントの渋滞対策と申しますのは、ビッグデータの活用が可能になってきましたので、どうしてこの部分だけ渋滞が起こるのか、構造的に起こるのかという原因がはっきり分かるようになりました。上り線と下り線で原因も違う。ということで、それに応じた対策をたとえば高速道路で申しますと、サグと申しますが、構造的に一度下ってまたグッと上るところが目に見えない形でもあります。そのサグのところではブレーキを踏んで渋滞が起こるケースというのがデータを見ますと分かるようになりました。その部分だけ少し付加車線を付ける。少ない投資でも効果的な渋滞対策をすることができる。これが1番目のピンポイント渋滞対策であります。

この中に土地・不動産の最適活用による生産性革命もあるだろうということで、13の1つに私どもは位置づけております。

自身は少し抽象的になりますが、どのようなことを考えているかということですが、これは都市部と地方部というように簡単に分けておりますが、さっき申しましたように、土地の需要には地域的な要因がありますので、たとえば、課題として空き家、空き室の多い既存の建物を、いま外国人の観光客が多いから需要の高いホテルにコンバージョンしたい。あるいは、ネット通販がはやっているけれども、ネット通販に対応して小口の物流を実現していくためのインター周辺の物流施設をつくらなければいけない。都市部においてはこういう課題があるかと思えます。あるいは、高齢者のための老人ホームをもっとたくさんつくらなければいけないとか、また、中央部でも空き家が増えてきて、活力が落ちてきているけれども、なんとか再生して新たな拠点にしたい。いろいろなニーズがあります。それぞれの土地の、あるいは、不動産のニーズを把握して、それに応じた、たとえば、都市で申しますと、いろいろな投資家から資金を調達して、その施設のリノベとか整備を促進するためにリート、いわゆるJリートですけれども、証券化不動産手法を活用する。そして、その支援を拡充することが必要ではないか。

あるいは、空き家再生。1人の力ではなかなかできま

せんし、行政も再生して旅館にしたり、店舗にするというお金はどこにもありませんので、これは小口の投資を集めてきて、篤志家の投資を集めてきてそのお金で新たな制度を作ってはどうかと。こんなことを実はこの生産性革命として進めようと、この分野では考えているところであります。

今申しましたこの2点、リートへの支援の拡充や空き家再生の話については、もう少し突っ込んでご説明したいと思えます。

まずはJリートのことであります。

これはJリートの上場銘柄数と時価総額の推移でございます。Jリートはあらためて説明する必要はないと思えますけれども、投資信託法に基づいて取引をして不動産の収益をめぐらして投資をする商品でございます。ちょうど2001年9月の9.11の直後に2銘柄で日本ではスタートいたしました。当時の時価総額は0.2兆円ございましたけれども、その後リーマンショック等いろいろありましたが、現時点では銘柄数は55銘柄、時価総額も11.8兆円とそろってまいりました。日本のJリート市場はだいぶ拡大してきましたが、アメリカなどでは仕組みは多少違いますけれども、かなり規模が違います。70兆円、80兆円と言われているようなアメリカのリート市場の規模に比べると相当小さいわけでありまして、まだまだ伸びる余地があるかと思えます。

Jリートで取得する不動産というのは、住宅やオフィス、あるいは、せいぜい商業施設が中心であろうと思われがちですけれども、最近はホテル、物流施設、あるいは、地方の施設についての投資がかなり進んでおります。それから、今後、病院、ヘルスケア施設一般ですけれども、病院にもかなり投資が進み始めております。

来年度の税制改正要綱の中で、私どもとしてはヘルスケア施設とその敷地についてはJリートの特例税制の対象に加えてもらうよう要望いたしているところであります。ヘルスケア施設につきましては、病院経営と不動産の収益ということについて、なかなか相入れない面があるのではないかとということで、病院の関係団体との調整を相当行ってまいりまして、結果的にガイドラインを作って、こういう形であれば病院経営にも健全性を確保しながら、その資金をしっかりと確保できるものを用意しましたので、このガイドラインに則って、Jリートの対象にヘルスケア施設をどんどん加えていって、市場を育

ていただければということに期待をしているところがあります。

それからもう一つ、先ほど小口のお金を集めてくるという話をしましたが、これは不動産特定共同事業法という法律で、今から約20年前にできた法律であります。先ほどのJリートというのは流通性が非常に高い商品であります。一方で、その場にある不動産を開発して、付加価値を付けていく。そのお金を投資家から集めていく形というのは、Jリートには安定的な配当をしていかなければなりませんので、なかなかなじまない面があります。この20年前にできた不動産特定共同事業法は、一定の不動産の開発、あるいは、売買等を行って、その収益を投資家に配分していくのですけれども、基本的にはその収支配当する権利というのは譲渡しないでいただいて、特定の方々と一緒に事業をやっていくという意味で、特定共同事業と呼ばれているものであります。

これは資本金要件がありまして、自ら事業をやる方については1号事業者として1億円とか、なかなか厳しい資本金要件が課せられております。これはやはり投資家を保護するという観点で定められた規制でありますけれども、従いまして、たとえば、いま小さな都市に、小さな村に結構立派な空き家があって、ここにいろいろな投資家のお金を入れて、クラウドファンディングと言いますが、お金を入れて再生をしてその収益を全投

資家の方に返していこうという仕組みをやらうとしますと、これは実は不動産特定共同事業法に抵触をしてしまいます。そういうものをこの不動産特定共同事業法では、実は投資家保護を図るためにこういうものが作られましたので、今となってみれば随分制約になる場合があります。

そこで、実は次の通常国会めがけて検討しているものとして特定共同事業の見直しの方向性として考えておりますが、たとえば、小規模な不動産特定共同事業法にかかる特例を設置しようと。小規模と言いますのは、たとえば、空き家、空き店舗を再生して、そして活用していく。そこに投資家のお金を入れていって、みんなでそういう事業をやっていこう。1件でも2件でもできるようにするためには、これまでですと1億円という資本金要件が必要ですが、そんな資本金を持ってこういう事業をされる方はいらっしゃいませんので、今はできないということになってますから、この規制を緩和して資本金要件を思い切って引き下げようということを考えております。

それから、クラウドファンディングということで、これを普及させていくためにはいろいろな投資家に対する情報提供の在り方とかを法規制も行いながらも、やはりインターネットを通じて事業を行うケースが多いですから、それに対応する規制に変えていこうといったような



こと。こういう特定共同事業制度を見直すことで、先ほど申しましたが、その土地の個性、不動産の個性に応じて需要を新たに作っていく。言ってみれば、先ほど方向性をお示した様に、低・未利用地の土地、あるいは、空き家、空き店舗の活用を創造的に促していくための手法として、これが1つ使えるのではないかと思っております。

今ノウハウは各地を見ますとかなり進んできていると思いますので、今ある規制を適切に見直して使っていれば、投資家の保護も図られながら資金が集まりやすくなるということを期待しております。

特定共同事業全体に税制の特例措置を創設拡充ということで、こういった要望もいたしているところであります。

次の活用のための手段ということで、中古住宅のお話を少しさせていただきたいと思っております。

ご承知と思いますが、わが国の住宅市場というのは全住宅流通量、中古住宅も新築住宅も含めて、それに占める既存住宅の流通シェアというのはわずか14.7%。欧米に比べますとかなり低いという状況にあります。シェアとしてもまだまだ低いということでございます。

これはどうしてかということをもう少し探ってみたほうがいいと思っております。次に図解をしてみました。負の連鎖。住宅を求めるといのは、いい住宅が欲しいに決まっています。ところが何がいい住宅なのか、なかなか分からない。マーケットに行くと、専門の宅建業者の方から説明を聞くけれども、なかなかいい物件かどうか比較もできませんし、その物件の情報がまだまだ少ない。したがって、質の不安が大きいし、質の不安を解消するリスクヘッジもよく分からない。瑕疵保険とありますけれども、まだまだ中古の場合普及いたしていません。

それから建物評価についても、基本的にはわが国では木造の住宅は20年たつと価値が0というふうによく言われます。実際にはそこに住んでる限りは利用価値があるんですけれども、なかなか評価されないということがあります。これまでに住宅投資をしてきたわが国の投資額というものと、今あるストックを鑑定士の方々に評価していただいた総計とを比較するとかなりの差がありまして、これまでの投資額の累計は2013年で893.3兆円あるんです。これは私どもの試算ですから、絶対的な数字として覚えていただく必要はないんですけれども、

一方で、今の住宅を評価した現況の評価額を合わせますと、349.8兆円しかない。その間、約500兆円の差がありまして、それはどこへ行ってしまっているのかという問題であります。

アメリカと比較しますと今の評価額の総計のほうが、累計投資額よりも高いです。上に行きます。それはつまりマーケットで、住宅や上物が評価されてる証拠だろうと思います。日本の場合それは評価されない。それはやはり、従来からの建物価値、20年たつと0という慣例があったからだと思っております。

もう一つ、売り主、所有者のほうも自分の家ですから、どうせ売れるかどうか分からないから、きちんと維持管理するという気持ちがなかなか働きません。戸建の場合は特にそうで、マンションの場合は修繕計画に基づいて、半ば強制的に修繕積立金を積み立てており、大規模修繕のときには一時金を取られるということもありますけれども、戸建ての場合、そういう計画すらありません。それから、自分の物件が実はこういう物件なんですよということを情報を提供すればするほど高く売れるかということではありません。昔シロアリがあって駆除しましたと言うと逆になるかもしれません。物件情報というインセンティブがありませんから、逆に買い主側は物件の情報は無いということになります。

それから、そもそも担保評価だってもともと上物は見えてくれない。今ある住宅を担保にして住み替えができないという問題もあります。それから、先ほど申しましたが、資産価値が結局維持できない。こういったようなおそらく負の連鎖が日本のマーケットにはあったんだろうと思います。

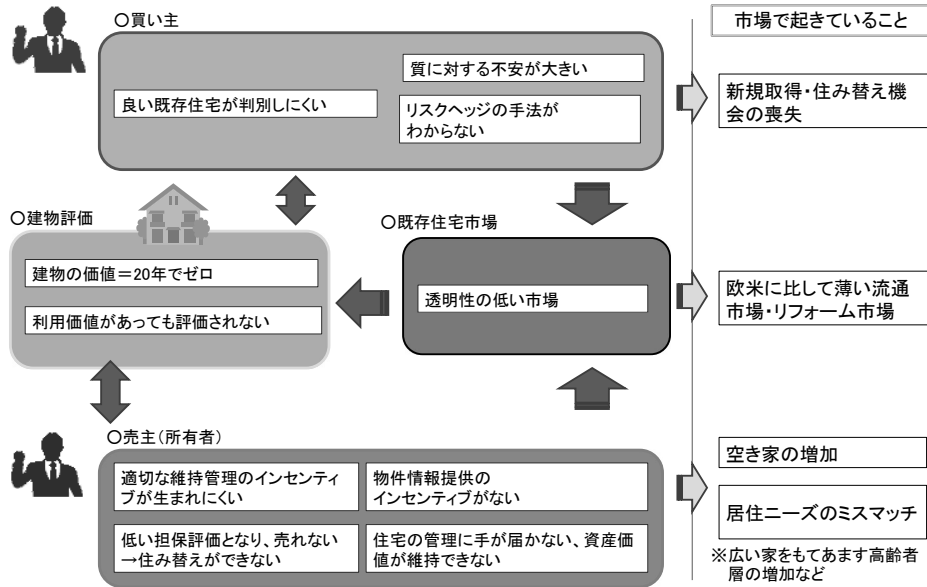
そこで私どもが考えております望ましい姿は、理想を申しますと、インスペクション、建物検査によって、安心して住宅の質が分かって、安心して住宅を売買できるという環境が、そこにまた自分の家を売って居住できるように住み替えることができる。そのためには自分の資産がきちんと評価されるように適切な維持管理を行う。負の循環をこういう正の循環に変えていかなければいけないのではないかと考えております。

そのためにどうするかということで、大事な点を何点か申します。

1つは建物評価でございます。今日は専門の方がおられますので、こういった話を踏み込んでさせていただき

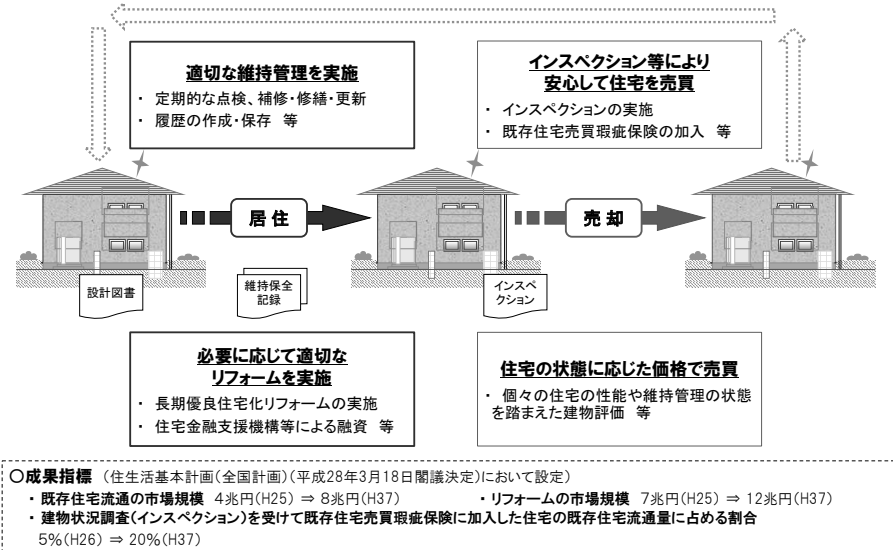
## 既存住宅市場における負の連鎖

国土交通省



## 既存住宅市場の活性化に向けた施策

国土交通省



ますが、いわゆる鑑定評価基準の中の原価法の問題でございませう。これまでの通常原価法では、必ずしも上物の各部位ごとに耐用年数や、再調達価格を厳密に計算して評価するということが行われてないと思ひます。それはある意味では、評価しても仕方ないというところがこれまじゅうあったと思ひます。どうせ担保評価ではお金がか

ない。住宅金融支援機構なども、上物の評価は松竹梅くらの3段階くらいしか実際にはやっておられませう。それでいいのかという問題意識で少し既存住宅の建物評価手法を改善しようということを取り組んだわけございませう。

簡単に申しますと、いまある評価をもう少し部位ごと

に再調達原価と、いまの状況を見定めて、あるいは、途中でリフォームをすれば、手掛けた分だけ少し耐用年数が延びる方向に持っていけないかということによって、原価法の算定の仕方を全く変えてしまおうということがあります。

実は、不動産鑑定士協会連合会のほうではいち早くこれに取り組んでいただいて、JAREA HASという仕組みを、既に作っていただきました。これは、まず精度の高い再建築価格（再調達原価）の査定を可能にいたします。建設物価調査会の再調達原価査定システムを組み込んで、建物の性能やリフォームの状況を個別の部位において反映した精度の高い再調達原価の査定を可能にしております。部位は11に分けて、部位ごとに原価を把握する。さらには、リフォームを行った場合については、価値の減耗について一定の配慮をする。少し需要が積み上がっていると思いますが、当初できたときには500くらいのサンプルをもとにして、このリフォームの影響等を加味したシステムを構築されて、これを使っただけならば、いままでの20年たって0というような乱暴な評価にはならないということになります。

宅建業者の方も、ここまで精緻ではありませんけれども、価格査定システムというのがあります。その中にこのような考え方を反映して、宅建業者の参考価格として出していただく査定のほうにも反映していただけるように改善いたしました。

と言いますと、皆さんのよく分かってらっしゃる方の中には、そうは言っても、マーケットは変わらないよねとお考えかもしれませんが、そのとおりでありまして、マーケットが先か、システムが先かという議論をしだした時に、マーケットが変わらないのであれば、まずはシステムを変えてしまおう。もし求められて担保評価等に活用されれば、そこからマーケットに一矢報いることができるんじゃないかという考えのもとに、こういった制度に改善をいたしました。これが普及していくことで、中古戸建て住宅の評価も上物についても価格が正当に出てくるんだろうと思います。

もう一点、今度は建物検査、インスペクションでございます。これについて中身は説明いたしませんけれども、こういうものを組み込んで、通常のプロの取引宅建業者の方の取引におきまして、業法の一部を改正いたしまして、インスペクションを組み込んだ新しい流通の仕

組みを取り入れております。

重要事項説明の時に、インスペクションを義務付けるというわけではございませんが、インスペクションをした結果があれば、それを必ず買い主に対して説明するように求めています。買い主のほうがよく勉強した場合、インスペクションをしていなければ、その住宅については信用をおけないということで、取引が見送られると。つまり、情報が豊富に出るほうが取引が活発になるような流通市場になるように日本も変えていこうと、こういう法律改正をやったわけでありまして。インスペクションの標準的なやり方、それに伴って瑕疵保険がきちんとフォローされるような仕組み、これも併せて講じて日本の中古住宅市場を少し変えていくことで、私どものせっかく持っている資産を正当に活用して、また住み替えが進むように考えております。

1点だけ、人口が減少している中で中古住宅かと、新築がますます減るのかということをおっしゃる方がいます。これについては正確な学術的な論文があるわけではありませんが、私どもの考えでは、日本の場合、アメリカの住み替えに対して3分の1くらいの回数しか住み替えが進みません。これはなぜかと言うと、自分の住んでるところを担保に次に住み替えていくようなマーケットがないからという気がしております。この住み替えが促進されれば、新築市場の選考も増える可能性がある。中古住宅市場を活性化させれば、住み替えが促進されて、それによって新築住宅を施工される可能性が上がるんじゃないか、両方にいい影響があるんじゃないかというふうには考えております。これはぜひ学者の方に実証していただきたいなと思っております。

もう一つの話題でありますけれども、この空き地、空き家の問題を最後に簡単に触れたいと思います。残念ながら、空き家数は大幅に増加してまして820万戸。よく820万戸と言われますが、これには賃貸用で今入っていないで空いてるところとか、売却中でまだ売れてないといったところ、あるいは別荘とか、こういった統計も入ってますから、実は、見る時に本当に空いて困っているというのは「その他の住宅」の空き家で320万戸であります。ただそこは、耐震性ですとか、あるいは、実際に使えるような物理的な状況にないとか、あるいは、立地関係が非常に劣るとかを踏まえて、実際にその中で活用可能性があるのは48万戸あるだろうと私ども



は推計いたしました。残りの利活用がまったく望めないものについては、272万戸ということですので、この空き家は除却をしていく。これについては、県や市の方、私も社会資本整備交付金を使っていただくと、この除却に対して補助も出る仕組みになっておりますけれども、残念ながら、除却されたままにすれば、空き地化するというので、有効活用や適正な管理を本来は進めていくことが本質的な課題であろうというふうに思います。

どうして空き家が発生するのかということについては、相続に伴い空き家が発生ということが非常に多いということでもあります。これはあらためてご説明する時間ありませんし、必要もないと思いますけれども、空き地ストックも非常に増えてきているという状況にあります。

そこで空き家問題、空き地問題にどういうふうに対応していくかということを最後に少しお話しますが、まず空き家につきましては、おかげさまで議員立法で「空家等対策の推進に関する特別措置法」というのが制定されました。それまでは、全国の自治体の方は非常に苦労されて、条例でもっていろいろな手段を定められました。本来はいろいろな手続きを法的に踏んで所有者を確定して了解を取って強制的な手段、取り壊しとい

うことをやらなければいけないところ、あえて自治体のリスクを冒す判断もされて、簡易に除却できる仕組みを作られていたり非常に苦労されてたと思いますが、この法律によって、市町村の方々が空き家の対策計画を策定する。そして、所有者の特定等も取り組んでいただく。財政支援措置といたしまして、空き家の活用、除却等を促進するような公共団体の取り組みについては、先ほど申しましたが、社会資本整備総合交付金のほうで一定の支援をさせていただく。活用したり、外観を整備したり、除却をするということまで含めて、支援させていただくことができるようになっております。税制も一定の空き家の有効活用について特例措置を講じているところでもあります。

何と言っても、空き家の情報が課税当局でないと分からないということがこれまで多くのネックになっておりました。どこが空いていて、実は使用者がよく分からないといった情報が、今までは課税当局だけが独占する仕組みでございましたが、この法律によりまして、その情報をほかの担当部局と共有できるということになりました。

まだ限界はあります。それを使って、どこまでその情報を表に出していけるかといった問題はありますので、

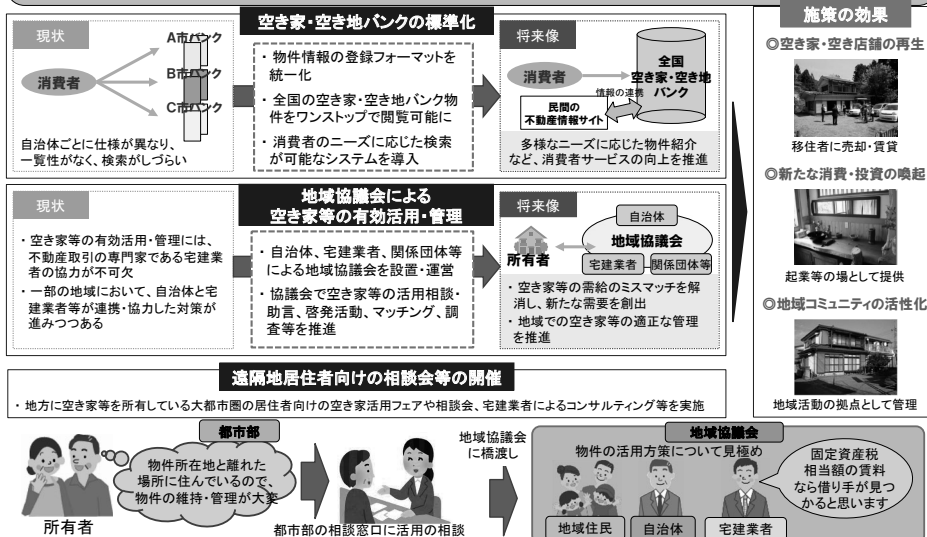
## 空き家等の再生・流通促進

国土交通省

H29年度予算要求：1.4億円（新規）

### （概要）

- ・需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進。
- ・具体的には、全国の空き家等の検索が可能な標準的な空き家・空き地バンクシステムを整備するとともに、地方自治体と宅建業者等が連携・協力した地域協議会による空き家等の有効活用・管理等を支援。



これについてはまだまだ国の法律では十分ではないものがあります。京都市のほうでは情報を上手に活用して、市が空き家の情報を持ったら、直接空き家の所有者に活用を働きかけるとか、あるいは、専門の宅建士に取り次いで、活用を促すといったようなことで取り組んでおります。また、最大の課題としては所有者の同意を得ないとなかなか先に進めないというネックがありますので、ここは私どもいろいろな先進事例を調べてみますけれども、ここはかなり進んでおられますので、この問題点を伺いながら私どもが制度改正をしていかなければいけないだろうというふうに思っております。

いずれにしても、空き家の発生は、やはり人口が減少する、相続が起こって子どもが少ない中でどうしても発生する面がございます。発生した時に、あるいは、発生する前からできるだけ有効活用する仕組みを用意しておくことが必要かなと思っておりますので、専門の宅建業者の方にも空き家バンクという自治体の行政情報へのアクセスを可能にしていくということも重要だと思います。専門の方の情報でもってマッチングをして、なんとか有効活用していくことが重要ではないかと思えます。

いろいろとお話をいたしました。土地政策に関する話題ということで取りとめなくお話をしましたけれども、こういった課題を持って今国交省では土地政策において様々な面から取り組んでおるところでございます。

もう時間がありませんので、最後に熊本地震の対応について少し数字のみご紹介して終わりたいと思っておりますけれども、冒頭に申しましたが、被災地の方の生活が取り

戻せるように頑張っているところであります。居住環境につきましては、応急的な住まいの確保ということで、今16市町村で4303戸の建設に着手をさせていただいてるところであります。民間住宅の活用ということも、随分と宅地建物取引業者の方のおかげで進んできておまして、今熊本県内では1万476戸が活用決定いたしております。全国の公営住宅の空室提供につきましても、1830戸、九州の中でも1664戸進んできております。

一方で、大規模なインフラの被災がございます。阿蘇大橋地区が特に大きな被害を受けておりますけれども、これにつきましても国が復旧工事を代行する形で、工事を進めてきているところでございます。土砂災害による2次被害の防止につきまして、立野川地区におきまして、今50カ所実施を決定しているところであります。

交通関係では熊本、大分、宮崎県内の国道・県道・市町村道の通行止めが、今は72カ所にだいぶ減少することができました。大分につきましても、9月15日に4車線で復旧を遂げたところでございます。観光の風評被害対策なども行いながら、被災地の復旧を全力で進めていきたいと思えます。

お話ししようと思ったことは、以上でございます。十分なお話になったかどうか分かりませんが、少しでも皆さまの日常業務にお役に立てば幸いです。ちょうど時間ではありますが、何かご質問があれば伺いしますが、ございますでしょうか。よろしゅうございますか。それでは、1時間ご清聴、皆さまにはありがとうございました。これで終わらせていただきます。(拍手)

平成 28 年「土地月間」福岡講演会

# どうなる世界経済と日本の不動産市場

## 第 2 部・研究報告

# 中国の経済と不動産市場の最新動向

### プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 国際部次長

おたや とおる  
御旅屋 徹



1992 年 神戸大学経営学部卒業。信託銀行、都市銀行での勤務を経て、2002 年 一般財団法人日本不動産研究所入社。証券化室長、中国事業室長等を経て、2012 年 4 月より上海に駐在し不動産研(上海)投資諮詢有限公司を開設(総経理)。2016 年 7 月より現職。

こんにちは。一般財団法人日本不動産研究所国際部で中華圏を担当させていただいております、御旅屋でございます。皆さま方にはいつも大変お世話になっておりまして、この場を借りてあらためて御礼申し上げます。

中華圏とありますが、われわれのチームでは中国本土のほかに香港と台湾も対象としております。また、ビジネスとして結実してはおりませんが、モンゴルなども担当の範囲となっております。

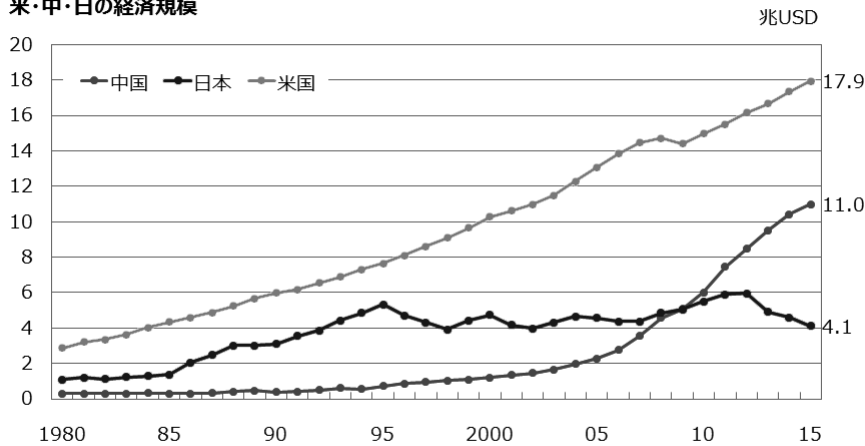
先ほど、弊社の理事長からも紹介ございましたが、日本不動産研究所は上海に現地法人を持っております。2014 年の 5 月に開業いたしまして、今 2 年半ほど経過したところでございますが、私はその設立準備も含めて 2012 年から上海に赴任いたしまして、4 年ほど生活をさせていただきました。その期間中、中国の不動産については「価格が高いのではないか」「バブルなのではないか」という話があったり、あるいはこのあとお話ししますけれども、2014 年の段階では住宅の市場が低迷したことをもって「バブルが崩壊したのではないか」といった話もございました。ただ、またここにきて住宅のマーケットは活気を呈しているような状況でございます。

中国国内でも、バブルなのかバブルではないのか、といった議論が多数なされていることもございますので、今回、短い時間ではございますけれども、最近の中国の経済と不動産について、簡単に皆さまにご報告させていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

中国に行って強く感じることは、中国についてのいろいろな出来事の日本のメディアでの報道のされ方というものにかなりバイアスがかかっているということです。これはもう皆さんお気づきというか、日本でもいろいろ言われているところかと思いますが、どうしても日本のメディアで取り上げられる中国の情報は悪いことばかりです。ですが、当然のことながら物事に負の側面があれば、その反対側の正の側面もあって、経済規模もそうですし、面積も人口もそうですけれども、あれだけ大きな中国についてはいろいろな正の側面と負の側面が隣り合っている状況にある。なのに、なかなかその正の側面が伝えられずに負の側面だけが伝えられているということで、せっかく中国という巨大なマーケットの隣にありながら、その地の利を生かせないような、あまりマイナスの方向だけの情報だけを伝えるというのは、日本

1-1. 中国経済の成長

■ 米・中・日の経済規模



- ・ 中国のGDPは2010年に日本を抜いて 世界第2位の経済大国へ
- ・ 2000年に日本の4分の1だった中国のGDPは 2015年には日本の2.5倍に

Copyright (C) 2016 Japan Real Estate Institute All Rights Reserved.



にとってのビジネスチャンスという点でもったいないのではないかと、いうことを常々感じておりました。

ということもあって、できるだけニュートラルにお話しをしようと思うのですが、ニュートラルに話せば話すほど、話はずまらなくなっていくので、そのへんはご容赦をいただきたいと思います。

まず簡単に、中国経済の概観を確認しておきたいと思います。こちらのグラフは、中国とアメリカと日本の経済規模、名目GDPの推移を示したものです。アメリカについては、ずっと世界で一番大きな経済規模というのが続いている状況にありますけれど、日本と中国の関係についてはご承知のとおり、2010年に中国のGDPが日本のGDPを抜きまして、中国が世界第2位の経済大国になったということになります。

この2010年近辺では、日本が中国に抜かれたということで、非常にセンセーショナルに伝えられたわけですが、その後順位が1番、2番、3番と米、中、日というところが変わらないこともあって、今どのぐらい差があるのかというところは、あまり認識されていないような気がします。

今、中国と日本の経済規模の間にはいったいどのぐらいの差があるか、中国については2010年以降も経済成

長、少し流れが鈍化しているということも伝えられておりますけれども、そのなかでも順調に経済規模が拡大しておりますので、米ドル換算で2015年が11兆ドルということになります。これを日本円に直すと2015年の為替レートだと1300兆円ぐらいの規模になります。

転じて日本につきましては、米ドルに換算すると4.1兆ドルということになりまして、日本円に直すと500兆円ということになります。つまり、中国の1300兆円に対して日本の500兆円、2000年には日本の4分の1に満たなかった中国の経済規模が、昨年の段階では日本の2.5倍の規模にまで拡大している、非常に大きな規模になっているというものであります。

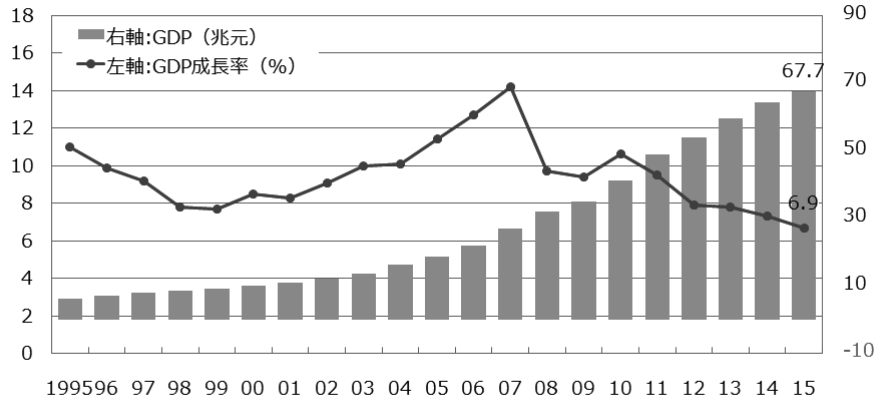
ただ、赤い線で示しております中国の経済のところの傾きが徐々に緩くなっているところを見ていただけますように、経済の成長速度というところでは鈍化が取りざたされているところであります。

こちらは棒グラフのほうで経済規模の推移を示しております。一方で折れ線グラフのほうで成長率を示しております。折れ線グラフのほうで徐々に成長の速度が鈍化しているのを示しております。

ちょうどおとといですけれども、2016年第3クォーターの数字も出ておまして、2016年に入ってからは

## 1-2. 中国経済の減速

## ■ 中国のGDP推移



- ・ 経済成長の鈍化：2010年を最後に 以降は一桁成長へ
- ・ 「高速の経済成長」から「中高速の経済成長」へ / 「新常态」

Copyright (C) 2016 Japan Real Estate Institute All Rights Reserved.



3 四半期連続で6.7%の成長というところが、統計で報告されております。

2010年を最後に中国の経済成長率というのが一桁成長に転換されているわけなのですが、非常に図体が大きくなっているのが、実際の年間の増分という意味ではかなり大きな成長が続いていると言えます。かつ、中国政府についてもこれまでのような高速の成長を、これだけの大きくなった体で続けていくことは難しいという認識の下で、これまでの高速の経済成長から、中高速の経済成長へと転換していくのだと、要はここでの経済の成長率の減速という部分は、もともと経済運営として意図したものなのだというような位置づけをとっています。そこでの新しい経済運営の姿というのを「新常态」というふうに彼らは言っていますけれど、これまでの成長のモデルを続けていくというのは不可能であるけれども、現状に応じた堅調な成長推移をこれからモデルとして築いていくのだというように進めているわけです。

経済全体としては成長速度が減速しているような形になるのですが、産業別に見てみますと、もう少し様子が違って見えてまいります。

こちらのグラフ、左側は第二次産業と第三次産業の成長の推移を示しています。今中国政府が企図していると

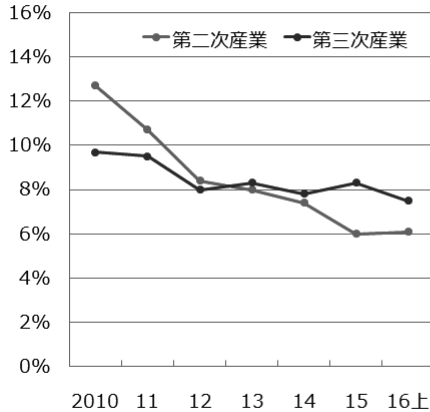
ころは、古いエンジンから新しいエンジンへの切り替えというところでございます。まさに古いエンジンというのは、これまでの重厚長大産業に象徴されるような第二次産業で発展していくモデル、ここからサービス産業のほうに軸足を移していくというものでありまして、その産業の構造転換、あるいはこのあとのスライドでお示しますけれども外需から内需への転換、それから投資主導の経済運営から消費主導へと変えていくという、そういった三つの構造転換を進めていく過程にあります。

グラフを見ていただければお分かりのように、赤い線で示された第二次産業のほうは鈍化の度合いが比較的大きなものになっている一方で、第三次産業、サービス産業のほうにつきましては、比較的堅調な推移が見られています。ここの差をあまり考えずに中国の全体的な減速というところだけを取り出してしまうと、ビジネスチャンスとして見誤ってしまう部分もあるのではないかと思います。

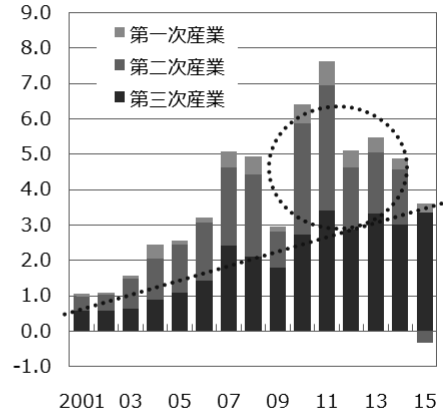
なお、中国政府としても今この状況というのが決してやさしい経済運営の状況にあるという認識ではいけません。「三期叠加」と言いますが、まさに中国政府の認識も、今経済運営上難しい問題になっているのは、三つの局面が一つに重なっているからだというように言い方を

1-3. 産業構造の転換

■ 産業別GDP (対前年伸び率)



■ 産業別GDP (年間増分) 兆元



- ・「古いエンジン」から「新しいエンジン」への切り替え
- ・三期叠加：成長速度のギアチェンジ期 構造調整の陣痛期 過去の刺激策の消化期

Copyright (C) 2016 Japan Real Estate Institute All Rights Reserved.



しています。

一つは成長速度のギアチェンジ期ということで、先ほど申し上げました経済成長の速度をこれから変えていって、安定的な経済の成長につなげていく、その転換期であるということ。それからもう一つは、その手段として経済構造、産業構造を調整していくのだと。どうしてもその調整に係る停滞の時期というのが生じてしまいますので、その生みの苦しみ、陣痛期にあるのだというような言い方もしています。

最後にもう一点。過去の刺激策の消化期というような言い方もしています。2008年にあのサブプライムローン問題に端を発しまして、象徴的な出来事としてはリーマン・ブラザーズが破たんしたりということで、日本だとリーマン・ショックという言い方のほうが一般的かもしれませんが、リーマン・ショックを契機として世界経済に不透明感が広まった中で、中国は2008年の年末に4兆元、当時の為替レートだと70兆円ぐらいになると思うのですが、非常に大規模な財政出動を行った、これが過去の刺激策です。世界経済が停滞感を強める中で、中国が一人気を吐いて経済が順調に成長を続け、世界経済をけん引したといった形で、当時はヒーローのような扱いを受けたわけですが、一方ではや

はりそういった政策の実施によるひずみが、ここに来て過剰生産・過剰供給、あるいは過剰な債務、国有企業への依存度の高まり、といった形で中国経済の運営に対する負の側面として出てきていることも確かです。そういった形で経済上出てきている負の側面というのを消化して、次の発展へとつなげていく難しい運営の時期にあるという、そういう話になっております。

右側の棒グラフは、産業別のGDPが年間でどのぐらい増分があるのかを示したものです。もともと青い棒グラフで示していますように第三次産業が堅調に推移していく、その上のところで第二次産業、赤で示した部分ですけれども、この部分ときれいにスイッチがなされていくような、そんな流れができていたように見えます。当然、経済はそんなにうまく流れるものではないのですけれども、そこに2009年の大規模な財政出動によって第二次産業の部分で非常に大きな投資が生まれて、本来予定されていたような経済成長に比べると、その部分にひずみが、過剰な生産設備等が発生しているように見える訳です。

当然のことながらこの無理をした部分が、そのまま経済の中での役割を担っていくというような形にはなりません。今その部分が過剰生産能力として急速にしばん

でいっている状況にあります。この部分が中国経済全体で見たときの成長の重しになっている、というようなグラフでございます。

先ほど産業のところを見ていただきましたけれども、もう一つ申し上げた投資から消費への転換といったところも、中国経済全体で見ていくのに比べますと、それぞれの部分でもう少し動き方が違うところが見ていただけます。

赤い線で示しているのが投資の部分でありまして、2010年以降、先ほどの2009年の財政出動もありまして、高い伸び率で成長を続けていたわけですが、それがここにきて急激に鈍化をしているという状況です。

また、緑の線が輸出入を示していますけれども、これまでのように国内外から資源を集めて、世界の工場として加工して外に売っていくというような形のモデルが崩れていく状況の中で、輸出入が急激に減速しているという様子を表しています。

一方で、必ずしもその成長のエンジンを代替できているかという点、そうではないのですが、消費のほうは投資や輸出入と比べると、比較的堅調な状況にあります。青い線で示している部分ですが、そういうような形になっております。

経済全体として見ていくと、そういった状況が見てとれるわけなのですが、一方ではこうした構造の転換をとらえて、うまくビジネスとして成功している会社もございます。

皆さん、ニュース等でご覧になられたことがあるかもしれないのですが、もうあと20日ぐらいで今年も11月11日がきます。中国で11月11日というのは、「1」というのを単身者、独身者とみたまして、それがちょうど四つ並ぶということがあって、「独身の日」と言われています。「光棍節」というもともとあった祝日ではあるのですが、そんなに目立つ日ではありません。ただ、この日をとらえてアリババ集団という、中国で最大のeコマース、ネットショッピングのプラットフォームを運営している会社がネット販売上の特大セール日というプロモーションを行っています。

各年11月11日のアリババの売り上げを、2012年から2015年まで示しているのですが、2012年に191億元、日本円に直すとだいたい3000億円くらいでスタートして、非常に大きなものだとということで当時

脚光を浴びました。それが3年たって、昨年11月11日には、912億元、約1.5兆円の売り上げを1日で上げるに至っているということで、中国の巨大な消費をうまく取り込むことによって、巨大なビジネスの成功に導いているというものです。

ちなみに1.5兆円というのは、日本でいうとセブン&アイ・ホールディングスさんのグローバル・ベースでの売り上げがほしい5.7兆円ぐらいだったと思いますので、その丁度四半期分の売り上げをたった1日で売り上げている。当然、これがずっと継続するものではなくて、この特定の日ということではありますけれども、そのぐらいの規模になるものであります。

ここまで、産業の内訳であるとか、あるいはそれぞれの分野で少し温度差がありますというようなことを申し上げましたけれど、もう一つ、中国は日本の25倍の国土を持っている大きな国でもありますので、当然その国の中で一律に状況が変化しているというものではない、というものを示しているのがこちらの地図になります。

これはどのように色分けしているかといいますと、中国全体での経済成長率というのが昨年1年間で6.9%と先ほど申し上げましたけれども、それとほぼ同等の6~7.9%の成長をしている省にグレーの色をつけています。それから一方で、そこに満たない5.9%以下の成長となった省については赤色で示しています。全体の中国全土での経済成長よりも高い成長率、これを達成した場所については青で示しておりまして、さらに10%以上の成長を昨年の段階でも維持している所については、さらに濃い青色で示しています。

これで見ますと、グレーや赤い所、中国全体で見たときの経済成長で比較的成長の劣る所、減速の激しい所というのが、北のほうに集中していることが見ていただけると思います。この北のほうは何かというと、資源や第二次産業をこれからの成長モデルの中心に折り込んでいこうという形で動いていた省になります。ですので、先ほどの産業構造の内訳のところでも見ていただいたとおり、やはり中国全体として投資から消費、それから第二次産業から第三次産業へと切り替えをしていく、ちょうどその古い部分がこれまであるいはこれからの発展モデルの中心的な位置づけにあった北のほうに厳しい状況にあるというような形になっておりまして、エリアによって随分状況が違っているというものが、地図のほうで表

されていると思っています。

非常に簡単ではありますが、経済全般のところをここまでで説明させていただきました。ここから不動産に関する話をさせていただきたいと思います。

こちらのグラフは中国での商品不動産の販売面積の推移を示しています。中国では販売用の不動産のことを商品不動産というような名前と呼んでおります。

2015年の販売量というのは全体で12.8億m<sup>2</sup>ということになります。このうち、グレーで示しているところが住宅の販売面積でして、住宅以外の部分というのが赤で示した部分になっています。つまり、全体で12.8億m<sup>2</sup>のうち、住宅の販売が11.2億m<sup>2</sup>という形になりまして、これまでの推移で見ていただいてもそうなのですけれども、おおむね中国での販売用不動産の9割が住宅であるということになります。

また、住宅というのは国民の生活にも大きく影響するものですし、中国の場合にはすべての土地が原則として国のものですので、それを払い下げることによって地方財政がまかなわれている、そういったところにも影響してくるということもありまして、中国で不動産のマーケットを語るときに特に範囲を限定しない場合には、住宅のマーケットについて話しをしていることが多くなっ

ています。

ちなみに、この11億m<sup>2</sup>という販売面積の大きさ、日本では住宅の販売面積というのがなかなか統計として取っていけない部分があるのですが、例えば年間の着工量を見てみると、日本だとだいたい貸家を除くと5千万m<sup>2</sup>から6千万m<sup>2</sup>というような規模になると思います。それでいくと、中国での現在の住宅の販売量というのは、面積ベースでだいたい日本の20倍ぐらいに相当しているということになります。

2-2は商品住宅市場について、主要な指標について、ここ数年の推移を示している表になります。下から2番目のところに販売面積を書いております、先ほど申し上げましたとおり、2015年は11億m<sup>2</sup>が販売されているわけなのですけれども、その前の年、2014年の段階では10.5億m<sup>2</sup>で、さらに前の2013年との比較でいうとマイナス9%の販売面積にとどまりました。

基本的に中国全体で見たときには、2014年に住宅マーケットの大きな停滞の時期を迎えていたというような整理になるのですけれども、まさに販売面積からそういった状況ははっきりと分かります。

ただ一方で、それが2015年には6.9%の増加となりまして、さらに2016年の上半期で1年前と比べると

## 2-2. 商品住宅市場の概観

### ■ 商品住宅市場の主要指標

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016上
開発投資額 億円 (前年比)	34,643 -	44,308 27.9%	49,374 11.4%	58,951 19.4%	64,352 9.2%	64,595 0.4%	31,149 5.6%
着工面積 億m <sup>2</sup> (前年比)	12.9 -	14.6 12.9%	13.1 -10.5%	14.6 11.6%	12.5 -14.4%	10.7 -14.6%	5.3 14.0%
施工面積 億m <sup>2</sup> (前年比)	31.5 -	38.8 23.4%	42.9 10.4%	48.6 13.4%	51.5 5.9%	51.2 -0.7%	45.9 3.4%
竣工面積 億m <sup>2</sup> (前年比)	6.3 -	7.2 13.0%	7.9 10.3%	7.9 -0.4%	8.1 2.7%	7.4 -8.8%	2.9 19.2%
販売額 億円 (前年比)	44,119 -	48,619 10.2%	53,467 10.0%	67,695 26.6%	62,396 -7.8%	72,753 16.6%	41,802 44.4%
販売面積 億m <sup>2</sup> (前年比)	9.3 -	9.7 3.9%	9.8 1.5%	11.6 17.5%	10.5 -9.1%	11.2 6.9%	5.7 28.6%
販売単価 元/m <sup>2</sup> (前年比)	4,725 -	5,011 6.1%	5,430 8.4%	5,850 7.7%	5,932 1.4%	6,472 9.1%	7,322 12.3%



28.6%の増加というような形で、販売面積のほうは急激に増大、現在のマーケットは活況を呈しているというような状況です。

それから一番下に販売単価を示しておりますが、こうしたマーケットの活況を受けまして、販売単価も2016年上期は前年同月比で12.3%増加です。これは国全体で見ているところで、非常に大きな価格の上昇が見られているところです。

ただ一方で、こうしたマーケットの活況が投資に結びついていない、というのが一番上の行になっております。開発投資の推移を見てみると、2014年から2015年にかけて住宅マーケットが停滞していった影響もありますけれども、2015年の段階では投資の増分というのが0.4%という形で、その前のマーケットの停滞を受けたような形になっています。

ただ、2015年から2016年にかけてマーケットは活況を呈しているわけなのですが、開発投資のほうは5.6%の上昇にとどまっています。これまでは住宅のマーケットが活況を呈して、開発の投資がどんと増えて、それがまた中国の成長のエンジンになっていたわけなのですが、そこの動きというのが少し変わってきているというような捉えられ方をしていると認識しています。

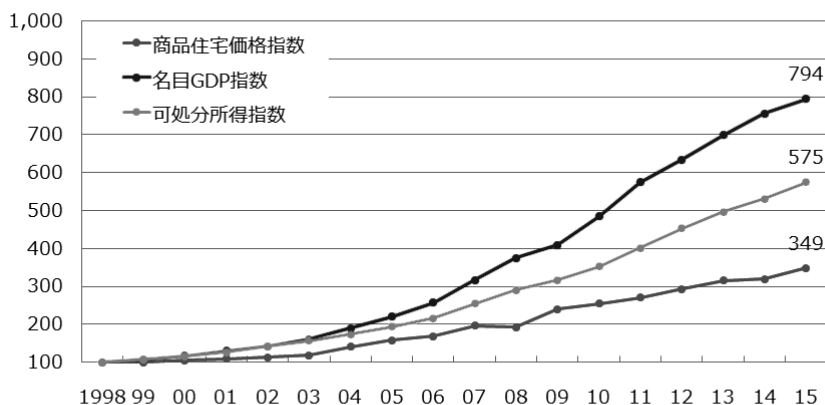
先ほど申し上げましたとおり、ここにきて価格の上昇というのがいろいろと中国国内でもニュースで取り上げられるようになりまして、日本に限らず実際に中国国内でも、「今の状況というのはバブルが発生しているのではないか」といった議論が頻繁になされています。では実際に中国の不動産価格というのがどのぐらい上がっているのかというのをもう少し長い目で見てみたものが、次の2-3のグラフになります。

赤い折れ線で示しているのが住宅の平均販売価格を指数にしたものです。中国の住宅市場というのは、実はそんなに歴史が長いわけではありませんが、土地の国有の制度がきちんと整備されて、その後商品住宅としてのマーケットが整備されたのは1998年と認識されることが多いです。そうすると1998年から現在まで約17~8年。その期間中にこれだけ大きな、11億m<sup>2</sup>を販売するようなマーケットにまで成長してきたということになります。

その期間中にどのぐらい価格が伸びたかということ、1998年の数字を100とした場合、2015年に349、17年間で3.5倍になったという計算になります。もちろんこれは小さな数字ではないのですが、その期間中に経済規模がどれぐらい膨らんだのかということ、名目

## 2-3. 住宅価格の推移

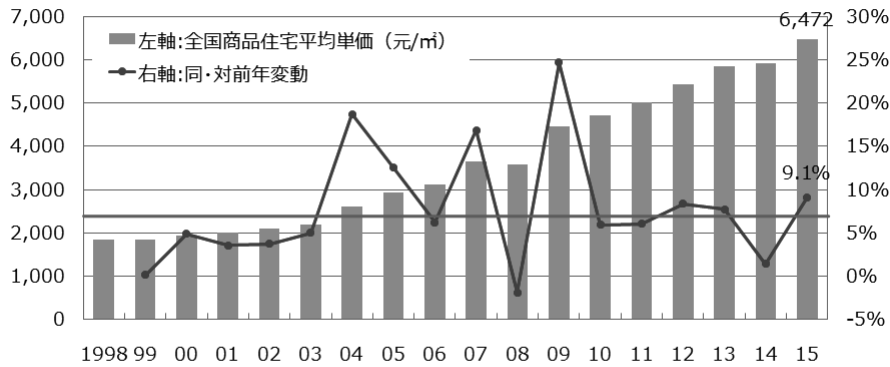
### ■ 住宅価格とGDP・可処分所得の対比（1998年=100とした指数）



- ・ 中国（全国）の商品住宅の価格は17年前の3.5倍  
この間の経済成長や所得の伸びを大きく下回る

2-4. 住宅市場と市場コントロール (1)

■ 全国住宅価格の変動



- ・ 2008年末の4兆元の財政出動を経て 2009年は不動産市場が過熱
- ・ 2010年以降は断続的な「引締め」方向での市場コントロール：限貸令 限購令 限価令
- ・ 2014年後半からは「緩和」方向での市場コントロール

Copyright (C) 2016 Japan Real Estate Institute All Rights Reserved.



GDPで見ると7.94倍です。また、可処分所得の推移を見ると5.75倍になっているということで、必ずしもその経済の成長、あるいは所得の上昇といったところと比較したときに、不動産の伸び方が非常に高いというようなことは言えない状況になっています。

ただ、もともと比較している1998年の水準というのがどうなのか、よく年収倍率などで計算されますけれども、その時の住宅価格が国民全体の所得と比べたときに高いのか低いのか、あるいはその住宅を購入して貸した場合の収益率といったことを個別に見ていったときに、中国の住宅が高いか安いのか、あるいは世界の各国と比べたときにどうだといったところは議論があるかもしれません。けれども、ただ価格の推移といったものをほかの指標の変動との関係で見えていくと、必ずしも不動産の価格の上昇が突出しているわけではないとは言えます。

先ほども申し上げましたとおり、住宅については不動産市場に占める割合が大きくて、経済に与える影響も大きい。また国民の生活に直接影響する部分でもありますし、地方経済にも影響するというので、政府も非常に注目しておりますし、神経質に関与しているマーケットということが言えます。

こちらのグラフ、折れ線で示しているところはそれぞれの土地の価格の上昇率を対前年比で見ておきまして、一方で真ん中に横に少し太めの棒を引いていると思うのですが、こちらのほうが7%の線になります。17年間を複利で価格の伸び率を見ていくとだいたい7%になるのですけれども、それよりも上か下かというのを一つの目安として置いています。

これで見ますと、2004年あるいは2007年、2009年といったところに大きな山が見られるということになっています。この2009年、前回大きな価格の上昇が見られたところなのですが、これはまさに先ほど申し上げました2008年末に財政出動が行われて、住宅のマーケットにも緩和政策が打たれていたところであり、この時に非常に大きな価格の上昇が見られて、国民からも不満の声が数多く上がったということがありまして、その後の政策運営としては2010年以降断続的に引き締めの政策が取られてきた経緯にあります。

そうした中で2014年に、住宅マーケットの停滞というものが見られてきたというところで、今度は逆にその価格が低下すると、それはそれでまた今度は国民から「上がると思って買ったのに、上がらないじゃないか」ということで不満があがるということもありまして、緩

和に転じたのが2014年の後半というような形になっております。

そういった形で中国の住宅マーケットは市場性を持った形で運営をされているのですけれども、政府が政策で関与する部分も非常に大きいため、官製マーケットというような言われ方が国内外でされているところです。

参考までに、どんな形で住宅の市場コントロールがなされているかというような代表的なものを紹介します。中国では、住宅市場をコントロールするときに、「三つの限」と言われるものですが、三つの制限令を多用しています。

一つが「限貸令」、これは貸出の制限令なのですが、こちらのほうは住宅ローンの頭金の比率を強制的に国のほうで決めていく。あるいは住宅ローンの金利を変えていく。あるいは不動産市場に流れる貸出を、直接窓口規制のような形で管理したり、そういったものも含めて貸出関連のコントロール政策のことを限貸令と広く呼んでいることが多いです。

二番目に「限購令」、これは購入制限令の略として中国で使われている言葉ですが、こちらについては保有戸数、その世帯として1戸目の購入なのか、それとも2軒目の購入なのか、3軒目の購入なのか、というような形に応じて、住宅購入を直接制限していく。需要

を直接制限するという非常に厳しい政策運営であります。ただ、この部分については、一世帯当たりで買える戸数というものに制限を加えるということでもありまして、世帯で1軒しか買えないのであれば夫婦が離婚して世帯が別ればよいというような形で、「購入制限令がかかる」というわさが流れると都心部では一気に離婚が広がるというようなことが起きています。

日本でも結構報道されたかと思うのですが、実際に上海でも昨年3月末ですとか、あるいは今年の9月の末にかけて購入制限令が発令されるだろうということで、各市役所のそういった生活の届出をするところでは離婚の列ができました。中央銀行が出す正式文書の中でも「偽装離婚に対しては厳しく管理をするように」ということが書かれたりしています。中国でよく言われることですけれども「上に政策あれば、下に対策あり」ということで、一つの枠組みの中でいかにその中をうまく対応していくかというのが、中国で尊敬される生活態度なのかと思います。

そのほかの政策対応としましては「限価令」、これは価格制限令の略になりますけれども、実際にその販売を行おうとするデベロッパーに対して、住宅の販売価格自体を制限してしまうというこれもまた非常に厳しい政策になります。



あるいは、国有地を払い下げられる場合の土地の価格の上限を設定することも限値令と言います。土地の払い下げは必ず入札でなされるのですけれども、その上限というのを内側に隠しておいて、みんなが買い上がっていく過程で、一定の上限を超えると、逆に「入札は不成立」というようにして流してしまうようなことも行われています。

ほかにもいくつかありますけれども、例えば短期転売の該当年数を調整。短期転売を5年とするのか、2年に緩和するのとかといったことです。あるいは外国人による購入の資格を調整したり。あるいは各種の金融政策、これは不動産だけを対象としたものではありませんが、金利を低下させたり預金準備率を変えたりということも、不動産に対しては非常に大きな影響を与えるところとなっています。

こうした形で政策運営がなされているのですけれども、最近の住宅価格の変動について、もう少しエリア別の部分も含めて見てみたいと思います。中国では毎月主要な70都市の住宅価格が前月に比べて上がったのか下がったのか、さらにそれがどのぐらいの水準なのかというのを発表しています。1カ月ごとです。

中国には市といわれる単位が300ぐらいあり、そのうちの70都市を取り上げた統計になっています。直近

2015年の8月のデータとして発表されているものにつきましては、70都市のうち64都市で価格が上昇しました、というような発表になっています。かつ、価格水準は7月から8月にかけて1.26%の上昇となっています。これは月の数字ですので、単純に12カ月を掛けると、中国全土で年間約15%価格が上昇していますというような統計結果になっています。

ここに至る価格上昇の一つの大きな特徴としては、各都市のグレードによって少し温度差が大きい、都市のグレードだけではなくて、さらに各都市ごとに少し温度差が大きいということが特徴として挙げられます。

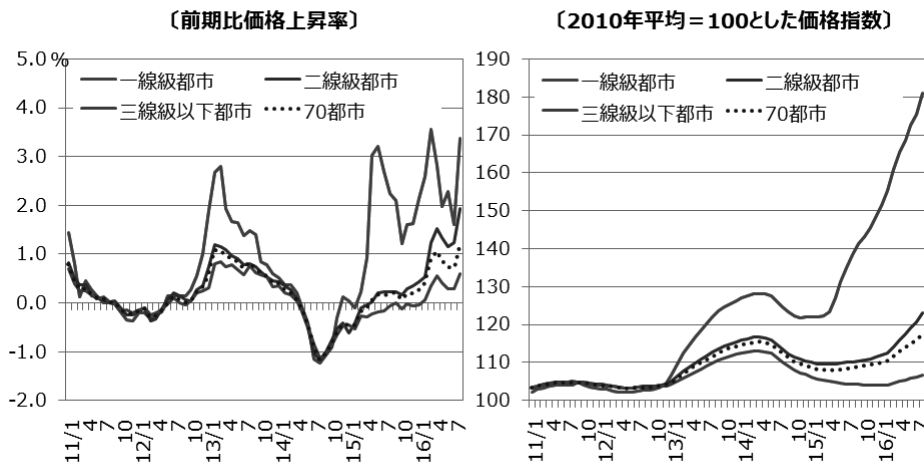
2-7の折れ線グラフは、赤い線で示しているのが一線級都市といわれる超大規模な都市です。中国だと四つ挙げられることが多く、北京と上海と広州と深圳なのですが、こちらの価格の変動を示しています。

左側が前期比で比べた価格の上昇率、右側が2010年を100とおいた場合の価格の推移となっています。

赤い線がここに来て、ぐんぐん価格が上昇しています。この一線級4都市に次ぐ規模の都市ということで、経済的にも大きな規模を持っている、あるいは各省の省都というふうな形で定義されるときもあるのですが、そういった二線級都市が青い線になっています。

2-7. 最近の住宅市況 (2)

■ 70大中部市の住宅価格 (2)



・都市グレードによって動きが異なる

ここにきて価格の上昇が顕著にはなっているのですけれども、一線級の都市と比べるとその度合いというのはまだそれほど大きな数字とはなっていません。ただ、二線級都市の中にはここにきてものすごく価格が上昇している所、南京ですとか、あるいは武漢ですとか、蘇州ですとか、そういったいくつかの都市があるのですが、一方でこのあとに説明します、たとえば瀋陽とか大連とか、先ほど地図の中で見ていただいたわりと北側の都市、こういった所で在庫の多い所では価格が伸びないというような形で、非常にばらつきが大きいものが、総括して二線級都市の中に入っているのです、こういったグラフになっているということが言えます。二線級の中でも都市によっては赤い線と同じような形で価格が伸びている所もあります。

一方で三線級都市です。都市の規模としてはそれほど大きくない都市が多いのですけれども、それについて折れ線の中では緑で示しておりますが、こちらのほうについては2010年と比較したときにも、それほど価格は伸びていないというような形になっています。

こうした形で、特にここ最近、2014年後半、2015年、2016年というところでの価格の上昇局面については、特にその都市によってその上昇の度合いといったものに

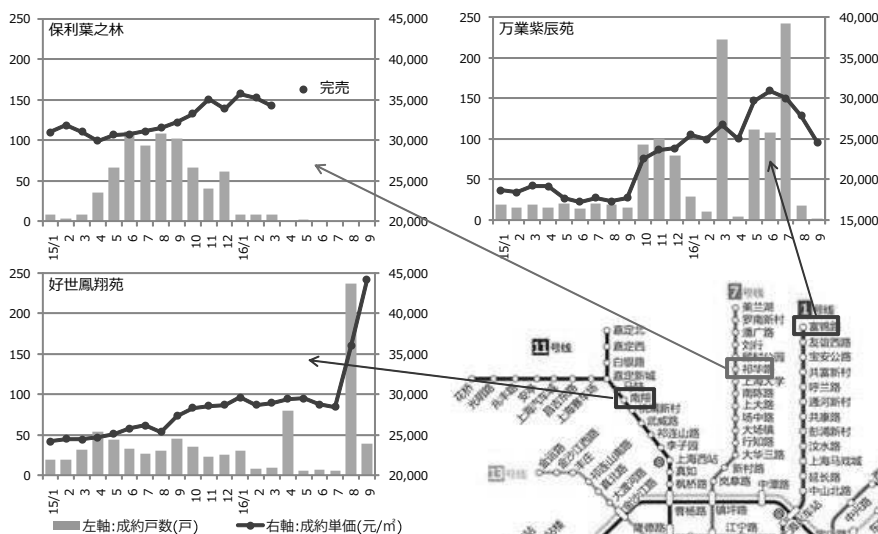
差が出ている、というのが一つの特徴になっています。

一線級の大きな都市の中で、特に価格が上昇している所というのはどんな所かというのを2-8で示しています。上海では、これはほかの北京や深圳なども似たような状況でありますけれど、郊外部、これまで大都市の中で実需層といわれる人達が購入と言われていたところの価格の上昇が非常に大きくなっています。

下のほうで示しているのが地下鉄の路線図でありまして、円形になっているところの上半分だけが少し出ているのですが、市の中心部はこの南側のほうにあります。そこから地下鉄でずっと延びていった終点に近い所、中心部から行くと地下鉄で40分から45分ぐらいの所。この三つの駅の近辺のプロジェクトを引っ張り出したものになっています。

この中で左下の「好世鳳翔苑」と書いているものがあると思いますが、この左下のずっと2万5000元/m<sup>2</sup>近辺のところから赤い折れ線の価格が推移していったものが、最後は3万5000元越え、9月の段階では一気に4万5000元まで伸びています。こちらのプロジェクトは、丸紅さんと三井不動産さんと三菱地所さんの日系の三つの会社のJVで作られているプロジェクトになっています。ちょうど第一期販売から第二期へ切り替わるタ

2-8. 郊外プロジェクトでの価格上昇が目立つ（上海）



2-10. 在庫の急減

■ 主要都市の在庫消化期間

	南京	合肥	惠州	鄭州	上海	武漢	杭州	蘇州	南昌
14年末時点	6.9	7.1	12.6	15.9	8.1	8.5	9.6	9.6	8.0
16年上期末	1.7	1.9	2.8	3.5	3.7	4.3	4.5	5.0	5.0
変化	-5.2	-5.2	-9.8	-12.4	-4.4	-4.2	-5.1	-4.6	-3.0

	厦門	済南	広州	無錫	寧波	北京	重慶	長沙	常州
14年末時点	12.8	11.5	9.4	16.2	13.3	10.8	7.5	10.9	14.7
16年上期末	5.1	5.8	5.9	6.1	6.4	6.9	7.3	7.6	8.0
変化	-7.7	-5.7	-3.5	-10.1	-6.9	-3.9	-0.2	-3.3	-6.7

	福州	青島	成都	天津	長春	深圳	大連	瀋陽
14年末時点	14.3	23.3	11.5	30.9	19.7	8.5	28.7	22.8
16年上期末	8.6	9.1	9.2	9.3	12.5	18.6	19.7	19.9
変化	-5.7	-14.2	-2.3	-21.6	-7.2	10.1	-9.0	-2.9

\*上表：在庫面積÷月当たり販売面積（月）

・ 市場の活況を受けて在庫消化が急速に進展 → 一部都市では需要逼迫の状況

Copyright (C) 2016 Japan Real Estate Institute All Rights Reserved.



イミングというところも作用していますが、急激に価格が上がって、この2カ月ぐらいで4万5000元ぐらいまで上がっているというような状況になっています。

この2万5000元/m<sup>2</sup>とか4万5000元/m<sup>2</sup>というのは、当然「元」で示されていますし、あと中国の場合にはグロスの面積表示になっているので、ちょっと分かりにくいのですが、円に直すとだいたい2万5000元/m<sup>2</sup>で175万円/坪あたりというような水準になります。

それが一気に4万5000元/m<sup>2</sup>になったということで、これはだいたい坪あたり315万円ぐらいの水準まで急激に上昇したということになります。上海でプロジェクトに関わられているデベロッパーの方々とお仕事させていただきますが、当然価格が上がって利益も増大してうれしい反面、これまで上海の実需層をしっかりとプロジェクトの中に取り込んでいくのだと、まさにその実需層が欲しているところがこの地下鉄で中心地から40分ぐらい行った所だというような説明をしていたものが、ここへきて急激に価格が上がってしまったもので、本社への説明がしにくくなったと、ある意味うれしい悲鳴なのかもしれませんが、そういった声も聞かれておりました。

こうした形で、上海でも郊外部のほうで価格の上昇が

著しかったわけなのですけれども、それが周辺都市にも流れています。上海を出発点としまして、概ね50キロメートル西に行ったところに蘇州、また50キロメートル行ったところに無錫という都市があります。

実際にこれらの都市でそれぞれ相互に通勤していくというのは、新幹線にでも毎朝乗らない限り難しいところではあるのですけれども、今までの蘇州の水準よりも高い水準で上海人が買いに来て、今度は蘇州で買えない人が無錫のほうに流れているというような形で波及している状況もあります。

あとは、上海からの流れというだけではありませんで、たとえば南京ですとか、合肥ですとか、杭州、寧波といった大きな都市については価格の上昇が波及する、それが今年に入っての大きな流れになっています。

背景としましては、在庫の急減があります。2-10の表は2014年の末と2016年上期末の在庫の水準です。在庫の面積を直近1年間の平均を取った月の販売面積で割ったものです。要は在庫が何カ月経てば全部売り切れるのかというのを販売面積で割って出しているということになります。

その在庫消化期間というのを見ると、急激に各都市で期間が短くなっています。一番トップに書いている南京

でいきますと、14年末の在庫は、6.9カ月間の販売ですべて売り切るといふものなのですけれども、それが16年の上期末では1.7カ月まで短くなっているということです。よく中国でこの指標については、「15カ月を超えると少し供給が過剰ではないか」といふような警戒で、あるいはそれが「5カ月を切ってくると非常に需給がタイトである」といふような形で認識されることが多いのですが、5カ月を切っている都市がかなり増えてきている状況です。

それから、土地の払い下げの段階でも、価格の上昇というのが非常に顕著になっておりまして、ここで示しました二つの例では、隣に立っているマンションの床1m<sup>2</sup>あたりの単価とほぼ同等の土地の一種あたりの単価で払い下げがなされています。

例1、これは上海郊外の宝山区という所なのですが、隣で売っているマンションの床単価が2万8000元～3万5000元なのですが、その例1の楼面地価、楼面地価というのは容積100%あたり（一種あたり）の土地の単価になりますが、それが3万6900元ということで、隣のマンションの床よりも高いという状況で売られています。

この土地を仕入れたデベロッパーは、実際に利益を出して販売をしようとする、7万円位で売らなければなりません。つまり、現在3万5000円でマンションを売っている隣で、概ね1年半～2年後には7万円で販売されるだろうといふようなことが、容易に予測できるわけです。

現状、非常に住宅価格の上昇が著しいと言われていますけれども、さらにこの状況が続くという前提の下で、デベロッパーのほうでは土地の購入を進めているということになります。

ただ、一方で都市によって温度差が大きいというところも先ほど申し上げたとおりです。

例えば北の都市の一つ、瀋陽では取引量は非常に増えているのですが、価格の上昇はそれほどでもありません。こうした状況に対し、これまで中国での住宅市場のコントロールは全体の大きな方向感がある中で、その強弱やタイミングを地方細則で調整するというスタイルを取っていることが多かったのですが、ここにきての調整では、大きな方向感とは逆の方向でも、都市ごとに細分化して調整をかけていくといふようなことが、もう一つの特徴になっています。



最後に、ここまで瀋陽という都市を特に上海と比べることで都市ごとの温度差のようなことをお示してきたのですが、実は瀋陽のプロジェクトが全てうまくいっていないわけではありません。瀋陽で住宅価格の上昇の重しになっているのは、これまでにたくさん投資があって、住宅の在庫が膨らんでいたということが背景にあります。

ただ、在庫というのは市全体にまんべんなく広がっているわけではなくて、市の中心部とそれから北と南に新しく作った新区という所に集中して在庫が存在しています。大東区とか鉄西区といった一部の区では、在庫の量も適正な水準にあって、こういった所で実需に向けて販

売した不動産については、それほど大きな負のインパクトがありません。マクロでの見え方とミクロでの見え方というのは、冒頭の産業構造等の内訳もそうなのですが、不動産の分野でも非常に大きな差があります。大きな経済の動向みたいなものを全体として把握するのももちろん大切なのですが、特にビジネスの観点では細かくミクロで見ていくことが重要なのではないかというふうに考えています。

丁度時間になりましたので、これで私のご報告を終了させていただきます。ご清聴どうもありがとうございました。(拍手)

※本稿は、平成 28 年 10 月 21 日に開催された「土地月間」福岡講演会の内容をもとにとりまとめたものです。



平成 28 年「土地月間」福岡講演会

## どうなる世界経済と日本の不動産市場

第 3 部・特別講演

# どうなる世界、アジア、日本の経済

### プロフィール

株式会社三井住友トラスト基礎研究所 主席研究員

いとう よういち  
伊藤 洋一氏



1973 年 早稲田大学政経学部卒業。金融市場からマクロ経済、特にデジタル経済を専門とする。現在、BS 朝日「いま世界は」、フジテレビ「直撃 LIVE グッディ!」、TBS ラジオ「森本毅郎スタンバイ」、ラジオ NIKKEI「Roundup World Now」・「マーケット・トレンド」などに出演中。著書に『情報の強者』（新潮社）、『ほんとうはすごい! 日本の産業力』（PHP 研究所）、『日本力アジアを引っぱる経済・欧米が憧れる文化!』（講談社）などがある。

皆さん、こんにちは。福岡は日本の都市の中でも一番好きな都市の 1 つでして、きょうもこのセミナーでお話するのを楽しみにしていました。さて、世の中いろいろ起きています。この講演会の当日の午前 2 時 33 分には鳥取で震度 6 の地震がありました。結構大きな地震でしたよね。揺れているものといえば、きのうのトランプとクリントンの第 3 回テレビ討論です。僕はそのを見てから、フジテレビへ行って安藤優子さんの「グッディ!」という番組に出演したのですが、木村太郎さんがトランプ支持で、私は木村さんとスタジオで激論を交わし、非常におもしろかったです。

それもこれも、すべていろいろなことが不動産価格とつながっていると思います。世の中全部つながっていますから。先ほどの国土交通省の毛利さんの講演資料の将来人口推計なども景気動向にもものすごく影響しますし、不動産の価格も将来の人口推計に密接に関わりがあります。であるがゆえに、都市政策との関係も非常に強いです。また、土地・不動産の最適活用における生産性革命のお話もありましたが、アメリカでも生産性は結構頭打

ちになってきていて、1 人の人が生み出せる富の量は頭打ちになっています。そのような話も含めて不動産市場を取り巻くいろいろな事情に触れていきたいと思います。

先ほどの中国の不動産価格の動向も結構おもしろいです。不動産業者に聞きますと、中国では基本的に不動産はみんな国のものなので本当の意味では不動産は持てません。60 年と 40 年だったでしょうか。長期借地の契約になっています。そのため、東京などでは中国の人たちが不動産を買っています。オーストラリアの人たちはニセコなどへ行くときすごいですし、新潟でも少し不動産にお金が入ってきています。福岡もちろんそうですね。福岡はアジアの交差点で、半径 200 キロの円を描くと、上海も韓国もほとんどその円の中に入ります。

あと、誰かが福岡を中心に円を描くとアジアの自動車生産のかなりの部分が入ると言っていました。それはそうですね。熊本にもトヨタの工場がありますし、ヒュンダイの工場が韓国にあって、中国にも東に位置している自動車工場がたくさんあります。

## 1. 低成長に移行する世界経済

私の講演テーマは「どうなる世界、アジア、日本の経済」となっています。「どうなる経済」本当にどうなるのでしょうか。フィリピンのドゥテルテ大統領がアメリカと決別して中国と手を結びます。中国も信用していませんよ。どうせ3兆円ぐらいのお金が欲しいだけだろうとか、顔では従っているように見えて腹は離反しているのではないかという警戒心がありますが、アメリカは困惑しています。今までのいろいろな経緯から見て、フィリピンが離れたら南シナ海の自由航行にも支障が出かねません。自由航行は国際法に基づいているので、アメリカとしてはフィリピンと協力して南シナ海の問題を解決していくシナリオでした。

しかもハーグの国際仲裁裁判所はフィリピンの訴えを受けて判決を下していますので、フィリピンが「もうあんなものはどうでもいい」と言い出したら、アメリカはその判決を理由にできないこととなります。ベトナムと組むにしても、ハーグの国際仲裁裁判所の判決は援用できません。そのドゥテルテさんが日本に来ることになっています。国際的にはほとんどない男なのですが、国内では圧倒的な支持を得ています。

一方、アメリカを見ますと、トランプ候補とクリントン候補とのきのうの討論会で一番おもしろかったのは、選挙結果を受け入れるとは保証しないと、受け入れることを明言しなかったのです。どういうことかといいますと、たとえばフロリダとか、一番はオハイオですね。接戦州になりそうなのは接戦州が14あるうち9つが減ってあとはクリントンが有利なのですが、そうしますと、ゴアとブッシュが戦った2000年の大統領選挙のように大統領がなかなか決まらないという異常な事態になります。

トランプはもちろんめっちゃめっちゃ男なのですが、重要なのは、彼には非常にコアとなる支持者がいるということです。これはだいたい37%と見積もられていて、37%は非常に固い支持層であると言われていています。なぜそんなことになってきているのかという問題があります。

順番に従って説明していきますと、まず、最近の世界経済の変化に関してという点で言うならば、非常に特徴的なのは世界的に成長率が下がっていることです。日本は最近、四半期ごとのGDP統計を発表するとプラスだったりマイナスだったりを繰り返しています。要するに横ばいです。これは世界的な現象で、アメリカでも潜

在成長率はだいたい2.2%になったと言われていています。そしてヨーロッパは日本と同じような状況になっていきます。なぜでしょうか。

われわれが生まれ育った時代は成長がすごく早く、それゆえに皆さんの関心である金利が高かった。うちのおばあちゃんによく「洋一、お小遣いやるよ」と。この人はなんでこんなにお金を持っているのだらうと思いましたが、金利が6、7%あると6、7年で倍になるのです。この中には財団の人がいると思いますが、財団の運営もほとんどそれでやっていっているわけです。いま一番困っているのは日本相撲協会だそうです。あそこは運用難のため結構大変のようです。

日本中に財団がありますが、日本中の財団が今なにをやっているかといいますと、債券相場に等しい株式相場へ投資しています。債券相場に等しい株式相場とはなにかといいますと、株価が安定していて配当利回りが比較的高い株。今は駄目ですが、昔でしたら東京電力とか、そういう株を買うわけです。債権と同じですから。

債権はあまりにも高くてもう買えませんよね。そして日銀の黒田さんが長期金利までコントロールできると言い出しましたから、コントロールされてしまうかもしれないという懸念もあります。ですから、擬似債権としての株式にお金が入っているのが今の世界的傾向です。そのため、株は高すぎるよねと感じつつ、世界の株価水準を見てもなかなか落ちません。

そのような傾向が典型的に現れているニューヨークの株です。リーマンショック後の回復局面が続いていますが、こんなに長くニューヨークの株が上がり続けたことは過去、一度もありません。みんな不安になっていますが落ちません。それはなぜかといいますと、投資をする人たちが債権を買えないのでお金を株式市場に流している現実があります。日本もそうです。株価が少し落ちると買われるという状況です。

市中にお金はたくさんあるわけです。皆さんの年金にしろ、あるわけです。これが重要で、あるお金はどこかで運用しなければいけません。なぜかといいますと、運用しますよと預かっている人たちがいっぱいいるわけです。ジョージ・ソロスも含めて。年金もそうです。日本の公的年金を運用している GPIF も大量のお金を株式に投入し始めています。

それでは、それに見合う世界の経済成長があるか、つ

まり株価をファンダメンタルズから経済的に正当化するような経済成長があるかといいますと、ありませんよね。ですからみんな不安になるのです。不安になってときどき下値を試しますが、そのたびにラッキーと思って買っている投資家の人たち、または運用担当者がいるというのが今の状況です。

不動産もそういう面があります。なぜかといいますと、インベストメント・ツール（重要な運用手段）だからです。つまり、投資対象としての不動産という存在があるからです。もちろん株と不動産の性格はまったく違います。すぐ売れる、すぐ処分できるという点では株のほうがはるかに流動性が高いという表現を使うこともできると思います。

不動産は個性があって、同じマンションでもそれぞれ東向きと南向きと西向きと北向きでは価格が違います。流動性は低いですが、福岡の天神だったらいいんじゃないか。または有名ゴルフコースの近くだったら買い手がつくんじゃないか。そういう見方もできます。

「世界的に株や不動産が上がっているが経済の成長率そのものは各地で下がり気味。世界的な低成長プロセスが始まっている」というのはこういう意味合いです。たとえば日本を考えてみましょう。1945年に第二次世界大戦が終わったときの日本の人口を皆さん知っていますか。これは結構おもしろいです。これを当てられる人がいたら相当すごいです。わずか7200万人でした。国の統計でそう出ています。または7300万という説もあります。統計がしっかり作れませんでしたから、7200か7300です。1億総玉砕というのがいかにいいかげんなスローガンだったか分かりますが、それがピーク時で、1億2860万人だったでしょうか。そしていま伸びがとまって、だいたい124万人死んで105万人生まれるという国になっています。ということは、今は毎年20万減っています。けれども、この減り方は大きくなっていきます。日本の出生者数はもうすぐ年間100万人を割ります。

NHKは少子高齢化をここぞとばかりに日本の抱える大問題のように言うのですが、これは日本だけで起きていることではありません。世界で起きていることです。たとえばOECD加盟国全体の生産労働人口は今年ピークを迎えています。つまりアメリカもヨーロッパも日本もお隣の国の韓国も入ったOECDで生産労働人口が頭

打ちになり、今年から減少に入ります。

GDPの構成要因である労働人口の数が成長要因ではなく成長抑制要因になるということです。GDPというのは人口と投下資本と生産性の3つのファクターを掛け合わせたものです。そうしますと、明らかなのは世界中で成長率が低くなる時代が既に始まっているということです。ドイツでも直近の出生率は1.38だったでしょうか。日本は1.42ぐらいで韓国は1.2ぐらいでしょうか。上海でも最近の出生率が香港並みの0.89ぐらいに落ちてきています。中国は本来は一人っ子政策ですから出生率は1でなければいけないのですが、1を少し上回っている程度です。田舎の隠れた村では登録されていない子どもがいますが。

そうしますと、非常にはっきりしているのは、われわれが頭の中身を変えなければいけないということです。われわれが生きた時代はなんだかんだ言って、日本の歴史を振り返っても例外的に人口が増えた時期でした。これは明らかですよ。江戸時代の終わりには日本の人口は3000万ちょっとだったわけですから。それが1億2300万、2680万になり、今だんだん1億に近づいていっています。

そうなりますと、潜在成長力は日本ばかりでなく世界で頭打ちになります。これはもう仕方のないことです。世界の統計を見ますと、いいことや悪いこと、悲しいことやうれしいことではなく、客観的事実としてそうなのです。OECDの生産労働人口が増えなくなったわけですから。そうするとなにが起きるかといいますと、政治家の希望する成長率が達成できない時期が長く続くことになります。

たとえば安倍さんがアベノミクスで600万の雇用を生み出したと言いますと、どこで雇用が生まれているのかという話になります。なぜトランプとかドゥテルテとかいう過去には想像もできないような政治家が生まれてきたのかはそこに1つの要因があります。政治家が夢を売りすぎたがゆえに国民から、こいつらうそつきだ。信じられない。ブッシュ？ クリントン？ ぜんぜん信じられない。オバマもです。

これは非常に重要なことです。政治家は自分がやれば成長率は高くなって雇用は増えると確実に言います。言わないと選ばれませんから間違いなく言いますよね。けれども、1人あたりの生産性が劇的に上昇することはあ

りません。なぜかといいますと、成長率を上げることが非常に難しいということはアメリカでも立証されています。最近アメリカの生産性はかなり落ちてきています。あれだけITがふんだんに使われ、ITが企業の中に入ってくると思われているアメリカでも、生産性はあまり上がりなくなってきました。

人口が増えるか、生産性が向上するか、投下資本が増えるかすれば、GDPは増えるはずですよ。なのに横ばいということは、3要素をよく見てみたらどれもあまりよくなっていないということになりますよね。そうするとなにか起きるかといいますと、人々の欲求不満がたまりまます。政治家があれだけ約束したのにこれはなんだ。俺の生活はちっともよくなるじゃないか。そのイライラがアメリカの特に工場がメキシコなどへ出ていっている州の貧しい白人層に固まって生まれていて、それがトランプの非常に根強い支持層になっているわけです。

## 2. 政治的に重要性を増す金融政策

フィリピンの事情はアメリカほど僕は知りませんが、たぶん既存の政治家に対する不信が世界的に非常に高まっています。たとえばドイツではメルケルさんが、もちろん難民問題もありますが、約束したのに実現できていない。ドイツはヨーロッパで一番有利な立場にいま

す。なぜかという、産業力は強いのにフランスやイタリアやポルトガルがくっついていてくれるからユーロが安いという状況があり、それが製造業の国際競争力に役立っているわけです。

そうするとなにか起きるかといいますと、政治家はこう考えます。ちょっと待てよ。財政政策や構造改革をやっても駄目だったら金融政策もやらせよう。金融政策もあるじゃないか。これはみんな考えています。ですから安倍さんは黒田さんを選んだのです。白川さんと違って黒田さんだったら、たとえば量的金融緩和にしろやってくれと。黒田さんはやりましたよね。2回、バズーカをやりました。世界各国でそういうことが起きています。

日本人はまだ安倍さんやアベノミクスに対する期待が強いかもしれませんが、本音ではマジックはないと思いつながら、でも安倍さんがアベノミクスと言っているからやらせておけばいいじゃないかと考えているのでしょうか。一応支持率は高いですから、少なくとも3期、何年だったでしょうか。任期延長の話が出ていますよね。そういう状況にあります。

今どういう状況になっているのかといいますと、成長率が低く債権が投資対象でなくなった今の世界で、株と不動産にはお金が入り続けている事態が続いています。中国も金融緩和をしていますし、預金の準備率を下げています。



トランプはなぜピリオネアになれたのでしょうか。これはおもしろい話です。なぜかといいますと、彼は大部分のケースにおいてニューヨークの不動産を相手にしています。ラスベガスでホテルをやって大失敗しましたし、アトランティックシティでも失敗していますが、ニューヨークで不動産業をやったときに、または不動産投資をしたときになぜそんなにもうかるかといいますと、思いついたままに言いますと、世界の不動産におけるブランドだからです。

不動産も明らかにブランドが重要です。たとえば、自分がめちゃくちゃお金のあるアラブの王様になったとして、ヨーロッパのトップと話をしている「俺さあ、福岡の天神に不動産買ったんだよ」と言ったとき、「俺さあ、ニューヨークのマンハッタンの42丁目と5番街の角に不動産買ったんだよ」と言ったとき、どちらがバリューがあると思いますか。これは明らかにマンハッタンに不動産を持っているということが彼らにとってのブランドなのです。

そしてニューヨークの不動産価格をずっと調べてみますと、全米の不動産価格の値動きとまったく違った値動きをしていることが分かります。値下がりしても遅れて下がりだし、上がり始めるときには一番はじめに上がるのがニューヨークの不動産の特徴です。そして、それと同じような現象が起きているのはロンドンのテムズ川の周辺やパリの一角、東京では都心部です。このあいだ3Aという言葉を見ました。青山、赤坂、麻布を東京の不動産業者は3Aと言うそうですが、そのようなエリアです。

そして、今そのお金がブランドである不動産に向かっている。先ほど天神や名古屋など、都市別の不動産価格の上昇についての説明がありましたよね。天神の一角はもう値上がりしているのではないかと思います。ですから不動産には個性があって、ブランドかどうか非常に重要です。

たとえばオーストラリアの人間が日本の不動産を買うときには非常に合目的に買います。もうかるか自分の趣味に合致するか、この2つです。ニセコのさらさらした雪が好きなオーストラリア人はニセコに不動産を買います。日本の不動産価格は底値でだんだん上がるかもしれないと思っている人は、3Aの不動産はもう高いからいま再開発が進んでいる名古屋のトヨタが新しいビル

をつくった裏側とかに投資しようというわけです。そして、それを間接的に後押ししているのが金融政策です。

金融政策は別に不動産業者のためにやっているわけではなく、任命された政治家、黒田さんだったら安倍さんのために、なんとか経済を活性化しようということを目指しています。日銀にはデフレから脱却しながらまっとうな経済成長を図るというマンデートがあります。いま世界的にそういう現象になっているということが重要です。

生産性を上げれば成長率は上がると安倍さん周りのエコノミストはみんな言うのですが、私はこれほうそだと思います。生産性はそんなに上げられないというのが私の意見です。なぜかといいますと、生産性をどんどん上げることがはたして人間的なことかどうかという議論をしてみましょう。

きのうまでパソコンをやっていなかったおじいちゃんに「おまえパソコンをやれ。郵便は廃止して全部メールでやれ」。それって強要できませんよね。今だって企業の幹部の中にはパソコンは下の連中にやらせているという人もいます。人間が生産性の上昇に耐えられるのには限度があるというのが私の意見です。

そうしますと、人口が頭打ちで、投資資本も企業もなかなか日本に投資しない。それはそうですよね。だって、人口がどんどん増えているときは作れば売れますが、今は競争が厳しくて作れないわけですから、設備投資もあまり増えません。設備投資が増えないということは、日銀がいくら金融緩和をしてもそのお金が生産的設備には回らないということです。

そしてなにか、生産性はあまり上がりません。上がってもゆっくりしか上がりません。われわれの経験からみますと「これ、遅くない？」という成長率が今の世界経済、日本経済にとっての巡航速度になるということです。

これは非常に重要なことで、巡航速度を上げようとすると、たとえば黒田さんのバズーカ2発とか、これは最初は効きます。なぜかといいますと、黒田さんがやっていることは彼が財務省で成功した為替介入と同じだからです。突然、債権をどんと買うと言って債券相場を劇的に下げる。それによって為替相場が円安になり企業の収益が上がるという構造になっているわけです。

けれども、バズーカを2発やっても、株が上がって為替が円安になっただけで、日本経済が本当に強くなっ

たのかという議論をしてみるならば、そうとはいえません。なにをやったかといいますと、マイナス金利をやりました。マイナス金利というのは考えてみれば非常に危ない政策です。この2発のバズーカがなぜ成功したかという、為替介入と同じだからという話をしましたよね。債権をどーん、どーんと、マーケットが予想しない形で買って相場を動かしました。それが彼の実績になって、黒田さんすごいねという話が出てきた。けれども、マイナス金利をやった瞬間、証券業界、または金融界の彼に対する評判は劇落ちしたわけです。

それは当たり前です。バズーカで債権を買うときはタイミングと規模が重要です。けれども、金利は体系ですよ。金利体系という言葉がありますが、それをバズーカでぶち抜いたらどうなるか。金利体系がめちゃめちゃになるわけです。ですから、東京三菱UFJがもう国債のプライマリーディーラーなどやらないと怒っているわけです。証券業界からも散々文句を言われています。

最近は何んだかよく分かりませんが、長期金利もコントロールできますよと、イールドカーブ・コントロールとか言っていますが、世界の中央銀行でこんなイールドカーブ・コントロールなんて話は聞いたことがありません。長期金利はコントロールできないというのが経済学の常識でしたし、今はお金が余っていて長期金利が少しでも上がれば買う人がいるからコントロールできるように見えるだけで、本当は長期金利のマーケット、長期債のマーケットは膨大であり、日銀がコントロールできるようなものではないと私は思っています。

この前、日経におもしろい記事がありました。もう黒田日銀も死に体かと日銀内部でささやかれていると、マーケットのところにそう書いてありました。実際そうなのでしょうか。まあ安倍さんの任期が長くなれば黒田さんにもっとやってもらおうという話になるのですが、そういうふうになっていくと思います。

不動産価格の値動きが非常におもしろいですね。バブルのときに大きく上がりましたが、長期ラインを見てみるとあまり変わりません。つまり重要なことは、日銀がガタガタ、ガタガタ動いたけれども、政策でごちゃごちゃいじってもあまり変わらないということです。

先ほどの国土交通省の資料のなかに日本の地価の推移があります。これを少し遠目に見ますと、この出っ張っているところが異常なだけであとはだいたい横ばいに

なっています。そしてこの東京の地価動向がおもしろくて、東京だけ右肩上がりに2003年のところに近づいてきています。つまり、実は政策で動かせる相場には限界があるということを示しているのだと思います。

こういうことです。日本の不動産価格は長期的には長期トレンドの中で動く。ただし、いま日本に大量に来ていた観光客がもたらしている消費と同じように一時的なぶれはある。そこをどう考えるのかということです。それぞれの皆さんが担当している、または皆さんが見ている町の不動産的なバリューも、たとえば福岡で、天神はいいけれどもグランドハイアットのあるキャナルシティはどうなのかという議論ができますよね。そういう長期トレンドと政策のぶれです。

たとえば、黒田さんが登場したときに株を買った人が大もうけしているのは当たり前です。でも、それはいつか長いトレンドの中でまた巻き込まれることとなります。リーマンショック前に買った人はひどい目に遭っています。民主党政権下では、民主党が政権をとったことであきらかに金が動きたくないと言っていますよね。安倍さんと黒田さんが登場して回復した、これは評価できると思います。妥当なところまで来ているのかなという感じがします。いま世界でなにが起きているかといえますと、そういうことだと思います。



### 3. 低成長の背景にある「人口動向」と「消費横ばい」

この低成長の背景には、人口の動向と消費の横ばいという二つの要素がありますが、世界的に今のテクノロジーの流れの中でいくと消費が劇的に増えることはないような気がします。たとえば私が子どものころは、東京オリンピックのとき私は中学生でしたが、どの家でもテレビを買って、その次は冷蔵庫、その前は洗濯機でした。今、みんなが一律に欲しがるものってありませんよね。若い人は車離れしていますし、スマホもそんなに高くなくてもいいと。ドコモが690円だったでしょうか。格安スマホを出しましたよね。

それは別に悲観することではありません。人口が7300万人から1億2800万になり、世界の人口も、私が記憶しているのは、私が世界の人口を意識したとき32億かなにかでしたが、もう100億に近づいています。ですから世界経済は、日本は特にそうですが、巡航速度経済に移行したと思っています。

巡航速度経済とはどういうことかといいますと、江戸時代の中期から後期にかけての非常に安定した成長率の世界を指します。ちょっと余談になりますが、江戸時代の後期は日本の商売の基礎が築かれたときで、御用聞きと出前が商売の原則でした。人口が増えませんが自分の家にある家は変わりませんし、数も変わりません。消費者も変わりません。商売人がみんな一人一人、家の周りにある消費者の属性、あの家は何人家族だとか子どもが何歳になるとかを全部知っていて、今よりもはるかに厳密に顧客管理をしていた時代だと思います。

私が小学生のときには富山の薬売りが来て、去年、伊藤さんの家はこれとこれを買いましたが今年はどうですかという商売をしていました。これ、すごいですよね。今、伊藤さんはこの前これとこれを買いましたから今度これどうですかと勧めてくれる薬局は一つもありません。それはなぜかといいますと、人口が増える時代は顧客管理などする必要がなかったのです。どうせあいつら来るだろうと思っていますから顧客管理などまったくしないわけです。店を作れば人が増えたわけですから。

いま地方のデパートが次々に閉店している事態はよく分かります。なぜでしょうか。デパートは顧客管理をしていません。ごく一部の優良顧客を管理しているだけです。ですから、商売の形はものすごく変わります。江戸時代の後期を見習ったほうがいいです。これからは御用聞きと出前が主流になります。その出前をネットで行う。つまり宅配業者を使います。それほどいま変わってきています。

その結果なにが起きるかといいますと、世界的なインフレ率の低下が起こります。これはもう本当の意味で世界中で起きています。だって、原油価格が上がらないからね。60ドルになるとアメリカのシェールオイル業者が一生懸命生産してあまり値段が上がらない状況になってきています。ということは、一般物価については低インフレが定着するということです。

そして、一般物価とは別物で上がる可能性があるのは投資対象になるものです。これは今ですと株であり不動産であるということになります。なぜかといいますと、世界中の中央銀行が山ほどお金を吸って、そのお金が行



き場を探しているわけですから、どこかへ行くことになりますよね。そしてその結果、長期金利は持続的に下がりに気味になっています。

イールドカーブ・コントロールといいますが、イールドカーブと言えるほどイールドカーブは立っていません。昔はイールドカーブ・コントロールといえば短期金利が4%で長期金利は8%でした。いまのイールドカーブというのは「これ、なだらかな上り道か？」みたいな、その程度ですよ。

ということは、これからは皆さんの目利きが試されることになります。つまり美人投票と一緒です。不動産投資でも、利回りはものすごく重要になりますが、ここだったら借りてくれる人がいるだろうか。ここだったらほかの人がどう考えるだろうか、ケインズが株式市場について言ったのと同じように一種の美人投票のトレンドが出てきます。

ニューヨークでトランプがビリオネアでいられるのは、彼がニューヨークの不動産をお父さんから相続したからです。彼はニューヨークのクイーンズ出身で、僕は4年間住んだことがあるのですが、クイーンズで不動産をやっているトランプがなにをやったかといえますと、クイーンズからマンハッタンに進出しました。マンハッタンは世界の不動産市場における超ブランドです。下がってもすぐに上がります。ですから、彼は2回か3回倒産しているのですが、そのたびにあの意固地さで不動産を買い続けてビリオネアになっているのです。

それでは、日本ではそこがどこになるのかという話です。結構おもしろいですよね。3Aかもしれませんし、福岡の天神かもしれません。中国人はいったいどう考えているのだろうか。習近平が権力闘争に負けて中国が動乱になったらどうなるのだろうか。オーストラリアは倒れることはないけれども、オーストラリア人は天神のどこに魅力を感じるのだろうか。マンハッタンが上がりすぎたときにそのお金はどこへ行くのだろうかとか、非常に複雑なファクターが絡んできます。これは結構おもしろいゲームだと思います。どこで運用し、どこにどれだけお金を投じて分散を図るかです。

不動産市場を取り巻く要因はもちろん非常に複雑です。税制も絡んできます。けれども1つ言えるのは、7大都市、今ですと3大都市を中心に展開するということが、人・物・金が集まるところが不動産マーケットとし

て非常に大きいということだと思います。それはどこでしょう。世界ではやはりニューヨークですし、ロンドンです。けれどもロンドンはEUを離脱したので、今パリとフランクフルトがロンドンにあった国際機関やヨーロッパの出先機関の取り合いをしています。ですから、今パリやフランクフルトの不動産は動いているはずですよ。

そのときにアジアはどうなるのでしょうか。アジアはやはり成長マーケットの1つだと思います。成長率がまだ比較的高いこともありますし、ミャンマーのように国を開いたばかりでこれから成長する国もいくつかあります。そういう意味でいうならば、日本がいま置かれている不動産市場の状況はそれほど暗くありません。つまり、人口が横ばいで成長率も上がらないわりには、東京の不動産はこのようにスパイクしていますよね。展開する可能性があるということだと思います。

#### 4. 今後の日本経済の見通し

最後にまとめることを言うということだと思います。もう戦後われわれが経験した成長率がリピートするとは思わない。繰り返すとは思わない。4%とか5%という成長率を約束する政治家がいたらそれはうそつきです。人口が増えないのに成長率を上げようとしたら投下資本を増やすか生産性を劇的に上げるしかなく、それは今の日本の出生率からいって無理です。

トランプが俺がやったら4ないし5%の成長率にするとうそを言っていますよね。2500万人の雇用を生み出すと言っていますが、それはまったく無理です。クリントンは賢いからそこは言いません。クリントンは歴代の大統領をずっと見ていますからちゃんと知っています。安易な成長を約束したら国民からあとで指弾されると。

ただ、トランプが言っていることにも一理あります。クリントンが政権の一翼を担っていましたから、クリントンがトランプを生んだとも言えます。安易に国民に約束したことが裏切られた、そのしこりがトランプに対する支持、つまりもう我慢できないという不満感につながっています。ですから、彼女が大統領になってもものすごく苦しいです。これからの政治家はみんなものすごく苦しいです。安易な成長を約束したら必ず裏切られますから。

われわれビジネスマンはどう考えるかといえますと、



政治家が成長神話にとらわれている間は中央銀行はずっと緩和圧力を政治から受け続けるということです。そうですね。「日銀さん、もう成長しなくていいから緩和気味の政策やめてもいいですよ」という政治家は、おそらくあと10年は現れません。そうしますと、そういう仕組みの中で政治がどう動くかを考えて、経済や投資の流れをどう考えるかです。

私はこれを暗い時代だとも明るい時代だとも思いません。成長率が低下し、インフレ率が低下して一部にデフレの兆しがあるのは、80%以上は人口の動きによって説明できると考えています。日本の出生率が突然フランス並みに2ぐらいになったら成長率は上がります。インフレになるかもしれません。けれどもそういう兆しがない間は政治家の言葉と現実との乖離は続き、その政治家によって任命されている中央銀行の総裁がやることはだいたい目に見えます。そういうことが続くと思います。

そういうことを念頭に置いて、「どうなる世界、アジア、日本の経済」というタイトルになっているのでそれに結び付けますと、世界は比較的低い巡航速度成長のプロセスに入ったと私は思います。G7でなにを決議しようが、G20でなにを決議しようが、成長率は過去の政治家が当時夢見たような高さにはなりません。そして、それを劇的に変える可能性があるとしたら、著しいテクノロジーの変化です。テクノロジーは人々の需要を変え

ますから。

そしてアジアはどうなるかといいますと、世界で比較的高い成長率を維持する地域になると思います。たとえばこの前ミャンマーに行きましたが、国民1人の収入が月に1000円ぐらいしかなく、そこに工場がどんどんできています。日本の工場もいっぱいできています。ミャンマーの人たちはものすごく手先が器用でよく働きます。そして仏教の国です。もちろん国境地帯にはイスラム教徒の不穏分子がいて民族問題を抱えています。所得は間違いなく上がります。それはラオスにも言えますし、ベトナムにも言えます。インドもそうだと思います。そのような成長の核がアジアにはまだたくさんありますが、ヨーロッパにはもうほとんどありません。

そして、その中に位置する日本は、別にアジアの国だからということではなく、非常に精度の高い部品を作ることができます。そして、もしそれを製品として組み合わせることができるなら十分にチャンスはあります。たとえば、サムスンのギャラクシーノート7がきょう国内の空港でも発火したそうですね。でもサムスは日本のメーカーを大事にしなければいけないと思ったのか、部品メーカーには全額支払うと言っています。ですから、村田製作所などはサムスンに収めた部品の代金を全部回収できることになっています。

はっきり言えることは、アップルのiPhone7にも山



ほど日本の部品が入っていますし、世界のメーカーが決して無視できない存在感を日本の企業が持っているということだと思います。そうしますと、一時よりは落ちましたが、世界の成長プロセスの歯車の中にきちんと入って行けるというのが日本のいいところだと思います。

韓国の話をしますと、韓国経済がいま急激に落ちてきているのは、文化もありますが、世界経済とのかみ合わせが浅いからです。韓国は今ひどい状態になっていますよね。サムスはギャラクシーノート7の回収で7000億円ぐらいの減収になります。しかもサムスは洗濯機の爆発問題もアメリカで抱えています。そしてヒュンダイは、いま一般労働者の年収は800万円ぐらいですが、それをまた20%上げろと言ってストをやっています。こんな会社はいまつぶれるでしょう。

それは一生懸命早く、早く、サムスのノート7も早く早く作ったからああいうふうになったそうですし、北朝鮮のビルが倒壊したのも早く、早くとつくったからだそうです。それは戦後の成長プロセスの中で早く日本に追いつけと言って、部品を日本任せ、設計も

ヨーロッパ任せにしたツケがきているわけです。ですからある意味、世界経済にうまくかんでいないのです。

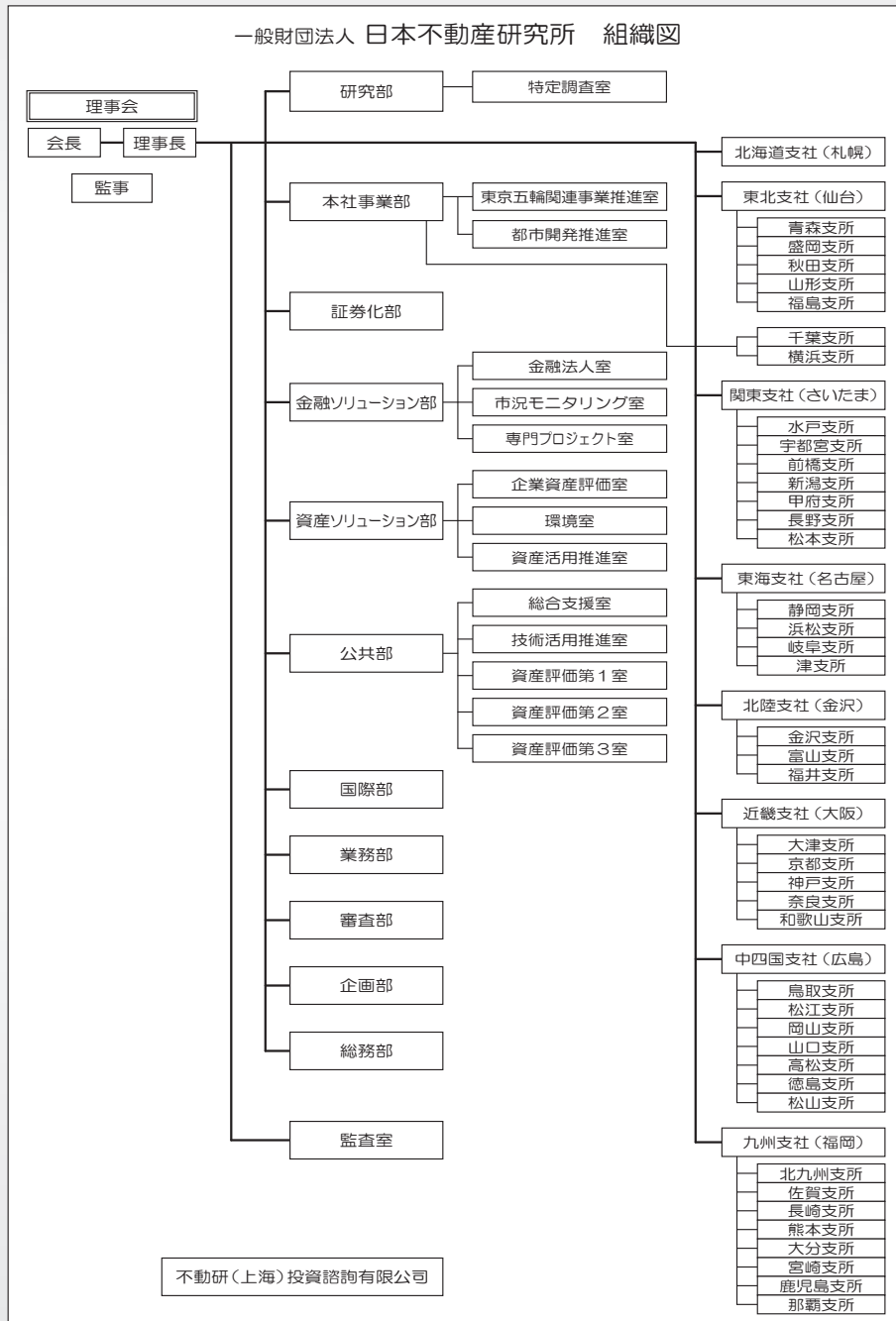
日本はそういう意味では、スマホではアップルに破れサムスンに負けましたが、部品のところでは存在感を保っています。部品を作ることが美しいとは僕は思いません。いくらボーイングの飛行機に東レの炭素繊維が使われていても製品はボーイングのもので。けれども、どこへ行っても日本の製品がしっかり世界経済の中に歯を食い込んでいるという点では日本経済は大丈夫だと思います。隣の韓国のような悲惨なことにはならないと思います。

そういう意味でいうならば、成長率が全体に下がった世界経済においても日本経済の強さは変わらないと思います。全体的に考えていきますと、われわれが過去の幻想を追わなければ、これからも続くであろう世界経済の中でゆっくりは成長するでしょうし、その成長に日本経済はきっちり足場を置いていける。そういう展開になるのではないかと思います。

※本稿は、平成28年10月21日に開催された「土地月間」福岡講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

# 不動産の新しい可能性のために

弊所は「組織力」「研究・開発力」「情報力」の3つの力を融合し、社会の更なる発展に向けて、不動産を見守り続けています。



ホームページ  
<http://www.reinet.or.jp/>  
 フェイスブック  
<http://www.facebook.com/jrei.jp>



一般財団法人  
**日本不動産研究所 (JREI)**  
 〒105-8485  
 東京都港区海岸 1-2-3 汐留芝離宮ビル  
 お問い合わせ先：03-3503-5330 (企画部)

# 業務内容のご案内

## 評価・ソリューション業務

### 不動産鑑定評価

- ・独立した審査決裁体制
- ・客観的・中立的な「全国ネットの機関鑑定評価」
- ・特定専門分野別のスタッフ（専門チーム）の配置

### 時価会計支援

- ・「賃貸等不動産」の時価開示支援
- ・減損会計
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価

### 証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・投資リスクを適切に分析した評価
- ・物件の用途、特性に応じた適切な処理
- ・海外投資家に対する適切な対応（評価のグローバル化）

### CRE（企業不動産）戦略支援

- ・CRE 戦略策定支援
- ・不動産有効活用事業支援
- ・不動産運用相談

### 環境不動産調査

- ・不動産の環境デューデリジェンス（DD）
- ・環境リスクを反映した不動産鑑定評価、価格調査等
- ・建物環境性能評価（GB 認証）

### PRE（公的不動産）戦略支援

- ・PRE 戦略策定支援
- ・公会計制度関連支援
- ・不動産利活用支援

### 固定資産税評価

- ・固定資産税のための土地評価システム
- ・土地価格比準表の作成、画地計算法・所要の補正調査
- ・家屋評価の支援

### 再開発ビル事業・まちづくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業支援

### 海外不動産評価

- ・海外に所在する不動産の鑑定評価
- ・海外の不動産市場調査・コンサルティング
- ・海外提携機関とのネットワーク

### 不動産市場に関する投融资リスク管理等支援

- ・不動産市場の予兆管理等支援
- ・将来予測市況モニタリング
- ・オフィス投資インデックス作成

中国現地法人  
不動研（上海）投資諮詢有限公司

### 防災・減災関連事業

- ・復興事業設計支援
- ・防災集団移転促進事業等・復興事業関連土地評価
- ・各種災害影響評価

## 各種調査・基礎研究

### 各種調査

- ・「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」（年2回）
- ・「田畑価格及び賃借料調」（年1回）
- ・「山林素地及び山元立木価格調」（年1回）
- ・「全国賃料統計」（年1回）
- ・「不動産投資家調査」（年2回）
- ・「国際不動産価格賃料指数」（年2回）

### 基礎研究

- ・土地政策・制度に係る調査研究及び提言
- ・不動産評価に係る調査研究及び提言
- ・不動産利活用・事業推進等に係る調査研究及び提言
- ・中国、韓国等の関係研究機関等との連携による調査

編集発行人／一般財団法人 日本不動産研究所  
理事・企画部長 岡 淳二 ©2016  
〒105-8485 東京都港区海岸1-2-3  
TEL 03-3503-5330 / FAX 03-3592-6393