



不動産 調査 2012

No. 385

どうなる大震災後の日本経済

ジャーナリスト

キャスター

明治大学国際日本学部長

蟹瀬 誠一 氏

名古屋の不動産市場： 現在、過去、未来

一般財団法人 日本不動産研究所

研究部 次長

廣田 裕二



一般財団法人

日本不動産研究所

「土地月間」名古屋講演会 特別講演

どうなる大震災後の日本経済

Profile

ジャーナリスト／キャスター
明治大学国際日本学部長

かに せ せい いち
蟹瀬 誠一 氏



プロフィール

米 AP 通信社記者、仏 AFP 通信社記者、米『TIME』誌特派員を経て、91 年に TBS『報道特集』キャスターとして日本のテレビ報道界に転身。文化放送「蟹瀬誠一、ネクスト」のパーソナリティ、『経済討論バトル頂上決戦』（朝日ニュースター）『賢者の選択』（BS-11）『地球感動配達人 走れ！ポストマン』（TBS）などのキャスター・レギュラーコメンテーターを務め、カンボジアに小学校を建設するボランティア活動や環境 NPO 理事としても活躍。2004 年から明治大学文学部教授、2008 年から同大学国際日本学部長に就任。

Contents

1. 世界経済の大きなトレンド	2
2. 今後の世界経済の中心地はアジア	3
3. 資本主義経済の原動力	3
4. グローバリゼーションの動き	3
5. 日本経済の課題	4
6. 日本の再起力	5
7. 日本ブランドの再確立	7
8. 最後に	7

1 世界経済の大きなトレンド

日本の経済は、世界の経済と切っても切り離すことができないが、では、世界の経済はどうか。今、ヨーロッパはギリシャを発端とした財政危機、アメリカも失業率が9%を超え、オバマ大統領の再選も難しいという経済状況ですから、今後どうなるかわからないと、ほとんどの方がいいますが、実はわかると思います。

なぜかという、我々人間は目前のことを過大評価して、中長期的なトレンドを過小評価する傾向があるからです。これは私が言ってるのではなく、カリフォルニアにある未来研究所の創設者の1人アマラ氏が言っており、アマラの法則と言われています。

リーマンショックは100年に一度の大変な経済的な危機で、ひょっとしたら世界恐慌がまた起きるのではないかと、経済誌が書きたてたが、実際にはそういうことは

起きなかったのです。しかし、みんな恐怖感を持った。

世界大恐慌が起きた1929年は、ニューヨークの株式が暴落して、その後失業率は30%、世界の貿易が5年間で4分の1になってしまうような大変な状況でした。それと比べ、リーマンショックで動いたお金は量でいうと大きかったのですが、世界の経済はセーフティメカニズムによってもう少しうまく機能するように変わっているのです、実際には世界の経済が破綻するようなことはなかった。

では、世界経済はどうなるのか。一言でいえば、世界の経済はこれからも拡大し続け、インフレになるでしょう。なぜかという、経済活動は、別の言い方をすると消費ですから、消費の単位である人間一人ひとりが毎日休みなく消費をし、ものを買ひ、サービスを使って生きています。消費活動は止まることはなく、その消費の単位の人口は増え続けているからです。

中世のころ、世界の人口は5億人から6億人いたと言われています。20世紀の初めになると16億人くらいに増えました。現在、70億人くらいになっています。そして、2050年には国連の推計では100億人に到達する。つまり、消費の単位がこれまで以上に爆発的な量で増えていっているのです。経済は拡大する以外ないのです。

2 今後の世界経済の中心地はアジア

18世紀から現在まで、世界経済はおしなべて年率4%で成長してきています。これからはさらにそれよりも高い率で世界経済は成長していくと見て間違いありません。しかし、これまでと違って拡大の中心地が移ってきています。

最初に世界経済を仕切っていたのはチンギス・ハーンのころのモンゴル帝国です。それがヨーロッパに移り、大英帝国が世界の海を支配するようになり、Pax Britannicaと言われる時代が来た。そして、東西冷戦を経て、今度はアメリカが一国で強くなり、Pax BritannicaをもじってPax Americanaという呼ぶ時代が来た。今やアメリカ経済も疲弊し陰りが出てきており、次は東南アジアを含めて中国を中心としたアジアの時代となります。これが世界経済のこれからの拡大の中心地になっていくのです。

なぜインフレになるのか。これも人口と関係があります。人の数がどんどん増えたら、食料、水、エネルギー資源などあらゆるものが足りなくなる。ものが足りなくなり争奪戦が起きると、ものの値段が上がってインフレになる。ですから、私は世界の経済はこれからどうなるかと聞かれたら、成長し続けてインフレになると答えるようにしています。

3 資本主義経済の原動力

もう一つ、根本的なことですが、私たちは資本主義という経済の中で生きているということです。では、資本主義を動かしている原動力は何か。経済学博士のレスター・サロー氏は、資本主義を動かしている原動力は三つあるといました。

一つは「欲」です。私たち全員が持っている、もっといい生活をしたい、もっといいものを食べたい、もっと大きな家に住みたい、という欲です。この欲が消費へ回り、資本主義経済を動かす大きなエネルギーになっています。

二つ目は「楽観主義」です。今日より明日のほうがよくなる、買った株は上がる、宝くじは当たると思う。

三つ目は「群集心理」です。何か一つのトレンドが出てきたら、わりと自分で考えないでみんなそちらのほうへ流されてしまう。ヒット商品はそうやって生まれるのです。

私も投資をする時、この三つの物差しをいつも考えています。欲の皮が突っ張りすぎてないか。楽観的になり過ぎていないか。今の日本の経済で言うと、悲観的になり過ぎてないかと言ったほうが正しいと思います。あるいは群集心理に流されていないか。

皆さんも新たな投資を判断される場合、この三つの物差しを知っておくことは大事です。

4 グローバリゼーションの動き

さて、日本経済は、失われた20年などという言葉もできたくらいの長くて暗いトンネルの中をずっと来て、今年3月11日に東日本大震災が起きました。それだけではなく福島原発事故。これが人類史上、初めての大変深刻なメルトダウンという状況が起きた事故です。

この東日本大震災を大きな転機にして、日本の国家モデルというものを変えなければいけないところにきています。そのことは恐らく皆さんも、直感的に感じているらっしゃると思います。しかし、日常生活の中ではまだ大丈夫だろうと思っている方が多い。特に、私のような過去の高度経済成長期というものを経験している世代は、頑張ればうまくいくという気持ちがまだ残っているのです。

ところが、世界経済を含め、日本の経済もそういう過去の経験則がもう使えない時代に入ってしまった。これはパラダイムシフトというものです。そのことにどうやって対応していくのか。これをいち早く気が付いた方は生き延びれます。なぜかという、グローバリゼーションという世界の構造を変える大きな流れが、もう始まっており、これは100年、200年のオーダーで続くからです。

具体的な例で言うと、日本の製造業は海外へどんどん出て行っています。労働コストが10分の1で同じ仕事をしてくれるのであれば、当然のことながら移っていきます。

この流れは、景気がよくなったとしても止まりません。日本の企業が、特に製造業を中心に海外へ出て行くのは、グローバリゼーションの中で生き延びるためにやらざるを得ないことです。資金力がある大手企業が、まず最初にスタートしましたが、今は中小企業も生産拠点を海外へ移すようになってきました。

企業が海外に出て行ってしまうと、日本での仕事が減り、働く場所がどんどん減ってとても苦しい状況になっています。グローバリゼーションは、長い時間かけると世界で働く人の給料が同じになる方向へ動きます。つまり、労働力の高い日本や先進国では給料がどんどん下がって、仕事が減っていく。一方の開発途上国では、給料がどんどん上がっています。

中国などは典型的で、この5年間で3倍以上に給料が上がっている。これでは高すぎるということで、企業はバングラデシュへ、ベトナムへ、カンボジアへ移ったりしています。これはグローバルなトレンドなのです。

5 日本経済の課題

人口という大きな経済、消費を引っ張るトレンドは、残念ながら日本は急速に減っていつている。1億2700万人をピークとして、2055年に9000万人くらいに、2080年では5000万人、100年後の2180年になると1000万人以下になるという予測がある一方、人口減少はだいたい6000万人くらいで止まるというのです。なぜかという、そのくらいになると、生活が楽になって、子どもを持つという傾向が出てきて、だいたい6000万人の江戸末期くらいところで止まるのではないかという見方もあります。実際にはわかりませんが、ただ、このように消費の単位が急速に減ってくるのは間違いない。

それから、医療・介護の問題です。2050年には2006年の3.6倍という予測があります。お金にすると102兆円です。日本の税収は40兆円しかない。それを無理やり90兆円の予算を組んで赤字を増やしているわけですので、状況としては好ましいことではない。

しかし、日本には貯金があるじゃないかという指摘もあります。70年代までは日本人は非常に勤勉で、貯蓄をするのが好きな国民でしたので、貯蓄率は20%もあった。ところが、現在は1.6%です。アメリカ並みですから、もう日本人は貯蓄が好きだというのは幻想ではない。

これまでの日本経済は輸出主導で成長してきたので、今のように円高になると日本の経済は大変なダメージを受けている。これは事実ではあるのですが、かつての輸出依存度は大変高かったが、現在の輸出依存度はわずか17%しかない。つまり、円高のインパクトはかつてよりもはるかに少ないのです。

マスコミで円高不況とかニュースで大きく取り上げますが、日本を代表するトヨタ、ソニー、松下といった輸出産業がダメージを受けているからに過ぎません。

それに耐える力がかつてよりも十分あると思っていますし、1ドル60円くらいが今の適正為替レートだと私は思います。ですから、これから円安になるということ期待するよりは、1ドル60円、70円くらいの状況でやっていけるビジネスモデルを考えていったほうが、はるかに賢明だと言えます。

日本のGDPは今500兆円で、個人消費は6割と言われていてから、毎年300兆円というお金が日本をグル

グル回っており、こんなキャッシュフローの豊かな国はない。また、世界同時不況でも貿易黒字です。さすがに最近少しへこんできましたが、貿易黒字で、対外資産も外貨も持っている。日本は数字で見えていくと豊かな国です。しかも対外債務はないです。ですから、こうやってヨーロッパの経済が危ない、アメリカの経済が危ないと言った時に円が買われるわけです。投機的な動きがあるにせよ、そのくらい日本の経済の底力はあるのです。ですから、この底力があるうちにきちんと日本という国をつくり直していかなければいけない。

民主党は「コンクリートから人へ」などと言い出した。公共投資がまるで悪のような印象を与えましたが、とんでもない間違いです。この国の未来の姿をつくり上げていくのが公共投資で、今、こうやって私たちが暮らせるのは過去に公共投資があったからです。

経済学者のなかには、政府のお金の使い方はもうからなければいけないようなことをいう方がいますが、とんでもない話です。もうかるビジネスは民間が、もうからないビジネスをやるのが政府の仕事です。ですから、公共投資はものすごく大事だと私は思っています。

ところが、いま公共投資に使っているお金は30年前の規模です。これは未来に対する投資を怠っています。

我々の子ども、孫、ひ孫は大変苦勞することになることをぜひ永田町できちんと考えていただきたいと思います。

資金に余裕のある時に、国家モデルを新しいものにガラリとつくり上げる。これがいま求められています。

6 日本の再起力

歴史を見ると、日本人が持つ再起力 resurgence はすごいものがある。何がすごいかというと、第二次世界大戦の時、310万人の方が亡くなり、人口の半分の3000万人の方が家を失っている。そのわずか23年後に、日本はGDPで世界第2位の経済大国になっているのです。いま失われた20年といっていますが、同じくらいの時間の間に廃虚から世界第2位の経済大国に、これはすごいことです。

日本国民は非常に忍耐強く、こつこつ頑張る、素晴らしい国民性を持っているのです。世界第2位になろうと思ってなったわけではなく、みんなが自分のために、家族のために、会社のためにこつこつ働いて、気が付いたら世界第2位になっていた。それもわずか23年の間に。

我が国ではしばしば大震災がありました。1855年、



安政の大地震が起きています。これは八丈島沖でマグニチュード6.9。当時の世界の大都市の一つ、江戸が壊滅的にやられて、死者1万人。この1カ月前に、実はペリーの黒船が来航していました。

教科書では黒船が来航して日本の近代化、つまり明治維新が始まったという書き方をしていますが、実はこの安政の大地震からの復興が日本の近代化のエネルギー、礎になっています。

その後、関東大震災が起きています。1923年、相模湾沖でマグニチュード7.9、死者・行方不明14万2800人。被害総額は60億円。当時日本のGDP100億円の6割の被害から立ち直ったのです。なぜ立ち直れたかという、当時の内務大臣の後藤新平という人が、大変な英断と素晴らしい行動力で、震災直後に復興院をつくり、わずか3週間後に復興プランを立てて、消失した地域を



全部、国が買い上げた。そして、これからは自動車の時代が来ることを予見して広い道路を整備したおかげで、今の日本の首都の基礎をつくったのです。

それから、1995年の阪神・淡路大震災。マグニチュード7.3。死者6,534人。30万人以上の方が家を失い、被害総額は10兆円です。この時、ほとんどの専門家が、日本が、神戸が復興するには少なくとも数年はかかるだろうとっていました。ところが、1年後に神戸港の貿易額はほぼ正常に、工業生産は震災前の98%と、わずか1年で復興を成し遂げています。まさに再起力 Resurgence です。

大震災からの復興が可能だった要素は二つあります。一つは、日本が裕福な国で、復興への資金が調達しやすかったこと。もう一つは、日本は統制が取れているということです。地震が起きた時にコンビニエンスストアなどでも、皆さん整然と並び、パンや牛乳を持って、レジでお金を払い、お釣りをもらって出てくる。統制がとれていないとこんなことあり得なくて、だいたい略奪して逃げるのが危機の時のあり方です。

経済にも同じように、この再起力を発揮する能力を日本人は持っているはずですが、今その方法をうまく見つけられていない気がします。

◆再起力の三つの要素

ハーバード大学の論文集「ハーバードビジネスレビュー」にこの3.11の震災後、過去の再起力に関する論文をまとめています。

再起力には三つの要素が必要だと書いてあります。一つは、現実をしっかり受け止める力。二つ目は、強い価値観によって支えられた信念。三つ目が面白いことに、超人的即行力。英語ではbricolageと言います。これは、その場で想像力を働かせその場にあるものを集めて問題を解決する能力のことです。

松下幸之助は、不況だからもうけると言ったといいますが。優れた経営者は自分の企業の業績を、不況だから仕方ないなどと外部要因を理由にするのは、経営者としては問題があるという指摘です。こんな時でも大変もうかって着実に成果を上げている企業はたくさんあります。

7 日本ブランドの再確立

日本全体として、真剣に何を考えなければいけないかという、日本ブランドというものの再確立です。

日本は大変な技術力を持っておりまして、世界で十分勝負をしていけます。しかし、それをジャパブランドとしてきちんとマーケティングができていないのが課題なのです。

具体的な例では、愛媛の今治はタオルで有名ですが、中国製のタオルは1/10のコストで製造され日本へ安い値段でどんどん入ってきますから、あっという間に斜陽になりました。そんな時に若い経営者の1人が、これではいかんということで、新しいブランドを立ち上げようと、それまでノーブランドで製造して他の企業へ納品し、その企業のブランドで売っていたタオルを、コンピューターを導入して、中国がまねできないすばらしいデザインと高い吸水性の織り方を研究した。さらに七福神にあやかり「七福タオル」というブランド化し、これを世界の展示会に出したのです。そうしたら、ハリウッドのセレブがこのタオルを気に入ってしまい、いきなりグローバルブランドとなったのです。

もう一つの例、高崎にだるまがあります。だるま産業も完全な斜陽産業です。これも同じく若い経営者が、これではだめだと、外部からデザイナーを呼んできてアイデアといいデザインをもらい、だるまをつくる技術を使って、非常に縦長のデザイン性の高い招き猫をつくった。いろいろな展示会に出したら大ヒットし、グローバルに売れています。

ここから学べることは、業界の中だけで考えていてもアイデアは枯渇するということです。新しい時代に対応するためには外部から、全く別のアイデアを導入する、あるいは人材を導入して、そこからシナジーを起こし、グローバルに勝負できる商品、技術を売り出していく。日本はそういう資源はたくさんあるのです。

水などは典型です。日本ほど、おいしい水がとれる国は世界でも少ないのに、世界の高級なレストランはエビアンやサンペレグリノとか、フランスかイタリアのミネラルウォーターが置いてあります。日本のミネラルウォーターはない。それはブランド化していないからです。ジャパブランドとして世界で勝負すればいいのですが、そのマーケティング技術がない。

G8の国で日本が赤字なのは3カ国しかない。一つはカナダ。カナダは資源国で石炭や石油やいろいろな資源を輸入するから日本が赤字になるのは当たり前です。残り2カ国はフランスとイタリアです。なぜかという、ルイ・ヴィトンや水やワイン、洋服、靴などのブランド品を買っているから赤字になってしまう。

日本の将来に関して、日本はハイテクで頑張らなければいけないと思っている方が多いのですが、それだけでなく、もっとローテクなところで勝負ができるかもしれないのです。イタリア、フランスより世界のマーケットで勝負していける優れたものを日本はたくさんつくれるのです。しかし、マーケティングを怠ったせいで勝負できていない。いろいろな意味で日本のブランド化は、これから日本が生き延びていく上ですごく大事なことだと思っています。

8 最後に

あの震災が起きた直後、皆さんはものすごい危機感を持ったと思います。しかし、その危機感は薄れていく。この危機感を本当に強く持ち続けることが大事です。

特に、福島原発事故の放射能汚染の危機感というのは、本当はしっかり持たなければいけない。危機感を表す方法として、核シェルターの普及率を調べてみました。

スイス、イスラエル、スウェーデンは100%で、国民は全員逃げる場所がある。ノルウェーが98%、アメリカが82%、ロシアが78%と、国民の大半が逃げられる。何かあった時とは、当初は核戦争が想定されていたわけですが、こういう原発事故が起きた時も同じ状況だと思います。唯一の被爆国、日本はたったの0.02%という状況です。危機感はこの数字にも表れると思います。

今後、日本の場合は原子力発電は政治的にも減らしていくしかないでしょう。では、それで危機が減るかという、とんでもない。

隣の中国は10年で原発を100基つくとっています。100基もできてしまったら、日本に原発がなくなったとしても、リスクはさらに高まるでしょう。

そういう危機感をどのようにして共有しながら、日本という国を再構築していくのか、これには政治の強いリーダーシップが求められます。高い支持率を武器にし

て、自分のやりたいことをきちんと国民に提示し、了解をしてもらって進める。こういうリーダーシップがないと、なかなか変わっていけないです。小泉元首相のようなカリスマ性をもったリーダーシップについては賛否両論ありますが、私はこういう危機の時に必要なリーダーシップの一つの要素だと思っています。残念ながらそういう方がいま登場してきてないのが非常に問題です。

もう一つ、税制の改革については真剣に国民が考えないといけない。税制改革は、いま消費税をどのくらい上げるなどと議論していますが、これは改革ではない。税制はそのままで、数字を変えているだけです。年金もそうです。問題の解決になっていない。

税制も、今の所得税、法人税、相続税、消費税といろんなものをやめてしまい、ヨーロッパやアメリカでやっている付加価値税、消費税と同じようなものですが、こ

れを20%徴収する。一つだけの税金にして、これで試算すると100兆円の税収が上がるのです。そうしたら借金も返して、税金は一つしかない。

これは非常に単純な話ですが、発想としてそういうドラスティックな改造をやっていくことにより、この日本という国をいい国に、海外の人が日本に住んでみたいと思う国に変えることは可能です。

最後に、チャールズ・ダーウィンの言葉を紹介します。この人は「進化論」を発表した方ですが、このようなことを言っています。「最も強い者や最も賢い者が生き残るのではない。最も変化に敏感な者が生き残るのだ。」このチャールズ・ダーウィンの言葉は今の日本にぴったり合っていると思います。今日はどうもありがとうございました。(拍手)



※本稿は、平成23年10月18日に開催された「土地月間」名古屋講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

「土地月間」名古屋講演会 研究報告

名古屋の不動産市場：現在、過去、未来

Profile

一般財団法人 日本不動産研究所
研究部 次長
不動産鑑定士

ひろた ゆうじ
廣田 裕二



プロフィール

慶応義塾大学商学部卒業後、昭和 58 年日本不動産研究所入所、システム開発部、調査企画部等を経て現在に至る。現在は、不動産投資家調査（国内・海外）、環境不動産、環境リスク（土壌汚染・アスベスト・原発事故等）が不動産市場に与える影響等を担当。

Contents

1. はじめに	9
2. 地価の過去から現在	9
3. 賃料及び利回りの過去から現在	10
4. 名古屋の未来について	12

日本不動産研究所研究部の廣田と申します。今日は名古屋にフォーカスして名古屋の不動産マーケットについて、お話しします。

当研究所で独自に実施しています8つの定期調査のなかから名古屋市に係わる4つの調査結果のデータを使って、まずは過去から現在に至る推移を復習し、未来について、具体的な数値のお話はできませんが、市場の動向や方向性についてお話しします。

1 はじめに

まず、本日使用する定期調査を簡単に紹介します。最初に土地の値段に関する指数の市街地価格指数です。2番目に賃料に関する指数の全国賃料統計。それから、不動産投資家の利回りに関する調査。最後にオフィスのス

トック量に関する全国オフィスビル調査です。また、名古屋のデータだけを見てもなかなか位置付けがわからないので、東京と大阪を比べながら進めたいと思います。

まず基礎となる人口や面積、人口密度を見てみると、東京はもちろん断トツの存在ですが、大阪と名古屋は人口はほぼ同程度ですが、面積で名古屋が広いことから人口密度はやや低く、少し余裕がある状況です。

2 地価の過去から現在

最初は、市街地価格指数の最も地価の高い地点である最高地（2000年3月を100とした指数）について、名古屋と東京と大阪を並べてその推移をみます（図1）。これによると、バブルのころは東京が最初に上がり始めて、かなり高原状に地価の高い時代が続きました。大阪

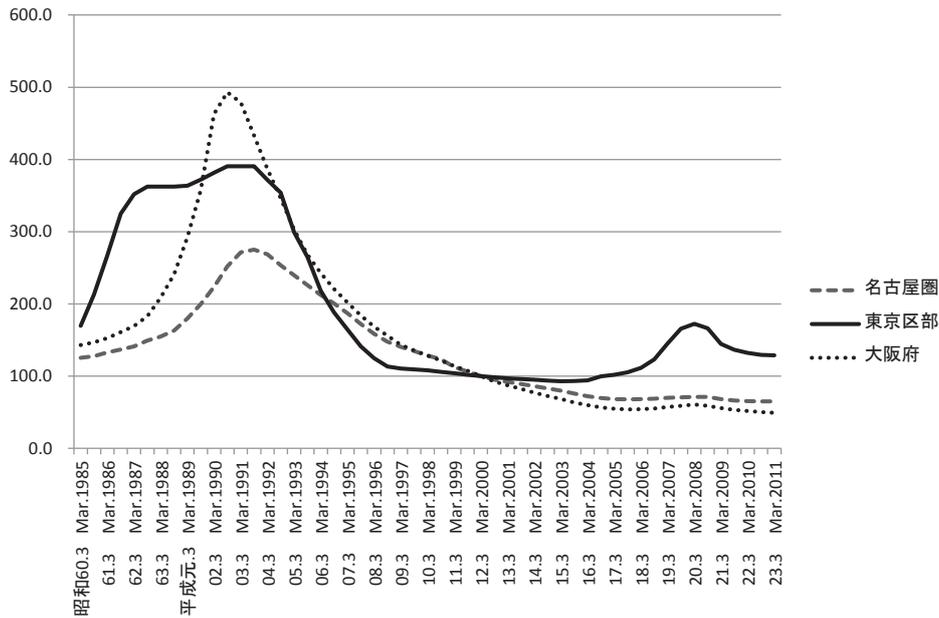


図1 市街地価格指数：最高地（100 = 2000年3月）

は東京に3年程度遅れましたが、その上昇の過程は東京よりも上昇率は高く、大きく跳ね上がった後、バブル崩壊後一気にズドンと落ちました。名古屋もそれなりに上がり、2倍半くらい上がりました。東京や大阪に比べて、上昇率も下落率もその程度は緩やかで、しかも時間的に遅れていたこともあり、全国的には大きな話題になることはありませんでした。

最高地ではなく商業地平均の指数をみると、先ほどの最高地に近い形で変動しますが、最高地と違って大阪が東京より抜けていない、すなわち商業地平均では大阪は東京より上昇率は高くなかったというところです。住宅地平均についても、今の商業地と同様で、東京、大阪、名古屋の関係が同じような形で読み取れます。

皆さんの関心のあるところで、相続税の最高路線価です。東京の最高路線価の推移をみると、バブル期のピークが平成4年で、その後落ち込んだ一番底が平成9年、ミニバブルのピークが平成20年でした。同様に、大阪、名古屋のピーク、ボトムピークは若干のずれはありますが、三大都市のピークとボトムはかなり似ていることがわかります。ただ、大阪と名古屋のボトムピークは東京が平成9年に対し5～7年も遅れ、ミニバブルの上昇も小さくなった点が似て非なるところです。

名古屋で一つ特筆すべき点として、相続税の最高路線

価は、ご承知のように平成15年までは栄3丁目の広小路通り、平成16年に同じく大津通りだったのですが、平成17年から名駅1丁目の名駅通りに移ったことです。今後はしばらく名駅が最も地価の高いエリアであり続けるかと思いますが、栄の回復にも期待したいところです。

3 賃料及び利回りの過去から現在

私どもの全国賃料統計というものは、1995年から調査を開始したもので、新築、新規のオフィス及び住宅の賃料を鑑定評価の手法を用いて査定し、その価格を指数化して公表しています。注目される点は、他のいろいろなデータでは大阪と名古屋は極めて似た動きをしているのに対し、オフィス賃料の推移に限っては大阪は名古屋と違う変動を示し、しかも東京とも違う動きをしていることです（図2）。

名古屋の全国賃料統計のオフィス賃料指数と、最高地の市街地価格指数を、同じポイントではありませんが、元本と果実の関係として、同一グラフ（図3）に書いてみますと、賃料と地価が同じ動きをしていないことに一目瞭然と気付くと思います。地価の変動幅に比べ賃料の変動幅が小さいこと、また下落から上昇への転換期は賃料が先行していること、逆の下落への転換期は両者にズ

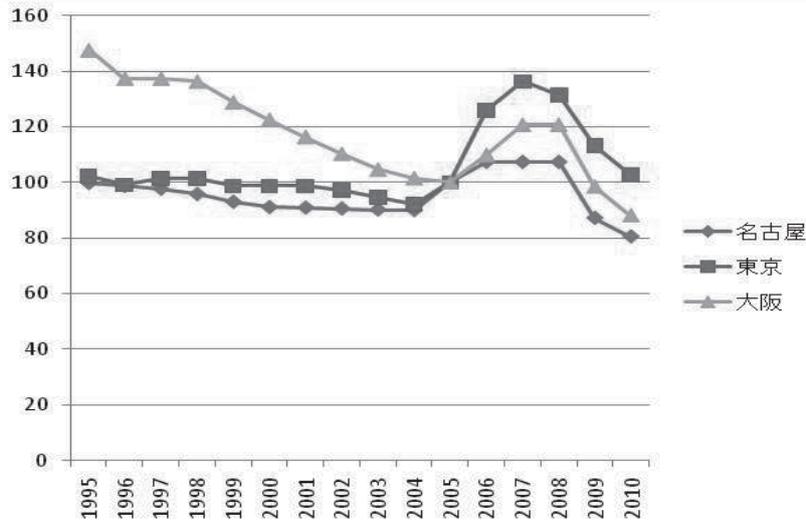


図2 全国賃料統計

主要な地点におけるオフィス賃料 (2005年 = 100)

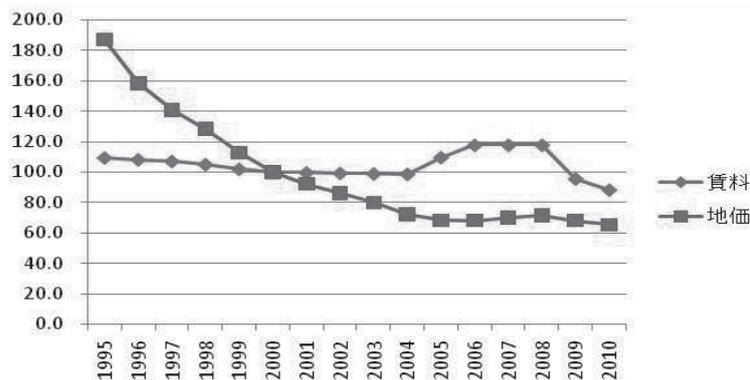


図3 名古屋の地価と賃料

2000年 = 100 市街地価格指数・全国賃料統計より

レがないことも読み取れます。このことをどのように解釈するかは非常に難しい問題で、本日の短い時間では説明できませんが、事実として賃料と地価の関係がわかります。

次に、私どもの定期調査の中で、1999年からスタートし、業界内で注目されているとともに広く活用していただいている不動産投資家調査から利回りについて報告します。この調査は、投資対象不動産に対する市場参加者の期待利回りいわゆる Cap Rate の調査を中心に行っています。

名古屋の期待利回りを東京と大阪と比較しながら見て

みます。各都市の最高地付近のオフィスの期待利回りを表すデータだとお考えください。東京、大阪、名古屋のすべての3都市は、ほぼ平行に上がったり下がったりしていますが、注目すべき点は、平成8年10月調査時点から名古屋と大阪に若干の差が出てきて名古屋の利回りが大阪を上回るようになったということです。利回りが低いほうが不動産価格が高いことになるので、若干ですが、この辺から大阪と差がついてきたというのがオフィスの特徴です (図4)。

次に、住宅の中でファミリータイプのマンションの利回りをみると、オフィスのそれと違って、名古屋と大阪

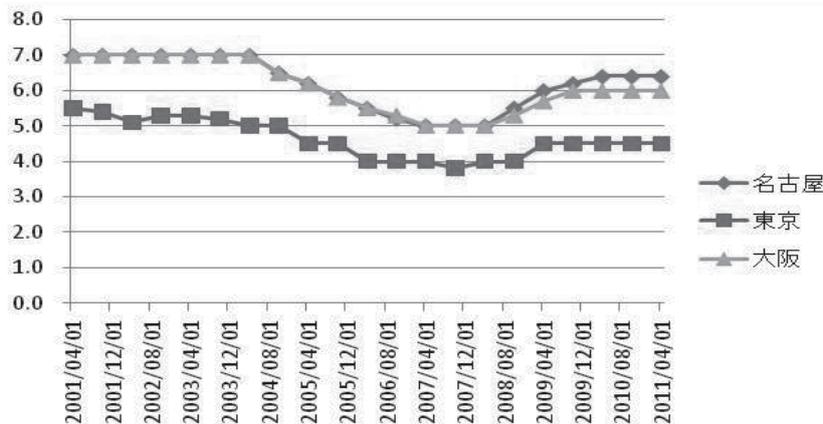


図4 東京・大阪・名古屋のオフィスビル Cap Rate
(不動産投資家調査)

は微妙に名古屋が高い部分は何カ所かありますが、ほぼ完全に一致していると言えます。さらに、都心専門店の Cap Rate をみると、ファミリータイプの利回りよりも大阪と名古屋の差（名古屋の利回りが高い）が平成 16 年以前と 21 年以降に認められます。

不動産投資家調査の調査結果から、共通して言えるのは各利回りは上がって下がってというのに多少のずれはあるものの、マーケットサイクルの観点からするとピークからボトムに来て、またピークというサイクルを示し、この期間で一巡しているのかと読み取ることができるのかもしれませんが。

不動産投資家調査では、賃料水準の予測もお聞きしています。大阪と名古屋は今年の 4 月 1 日時点の調査では全く一緒の結果が出ており、5 年後には今の賃料水準に回復しているという結果が出ています。一方、大震災の影響が大きい仙台は 4 月 1 日現在の調査では、2 年後まで賃料の回復は見込めず、10 年後でも今の賃料水準に戻らないという予測結果となっています。

最後に全国オフィスビル調査から名古屋のオフィスビルのストックをみることにします。オフィスビルの集積するエリアを対象に調査対象ビルの規模を、東京、大阪、名古屋は延床面積 5000㎡以上とし、その他主要都市は 3000㎡以上を対象として調査しています。

名古屋のオフィスビルのストックは 518 万㎡でした。それは、大阪 1,364 万㎡の約 38%に過ぎませんし、東京 5,007 万㎡の約 10%です。次いでオフィスストックのある

横浜は 475 万㎡で名古屋に迫るストックですが、調査対象のビル規模が異なるため単純な比較はできません。恐らく、このストック差は相当あると思われます（図 5）。

名古屋のオフィスビルは、竣工年別にみて築 30 年以上（新耐震基準以前）のビルが全体の約 35%程度と大阪と大差はないものの、規模別にみると 1 万～3 万㎡のビルが全体の 46%と大阪の 36%に比べ、比較的中規模なビルが多いことがわかります。

名古屋の主要地区別にみますと、名駅地区は、最近、新しい超高層のオフィスビルがどんどん竣工しています。平成 20 年以降だけで 8 棟、合計の延床は 14 万㎡と、地区内のオフィスビルを若返らせています。一方、栄地区は築 40 年以上の割合が 26.4%と、古いビルの建て替え等が進んでいないこともあって築年の古いビルの割合が最も高くなっています。

4 名古屋の未来について

名古屋の不動産市場の未来についてお話します。

まず、前提となる日本全体の話をしていただくと、不動産の場合は、人口が基本になりますが、海外で日本の不動産のマーケットはどうですかと聞くと、「日本は人口が減るよね」という反応がかえってきます。

したがって、日本の不動産について積極的に投資をどんどんしていこうという気にはならないという暗い話になってしまいますが、一方、日本は非常に手堅い市場で

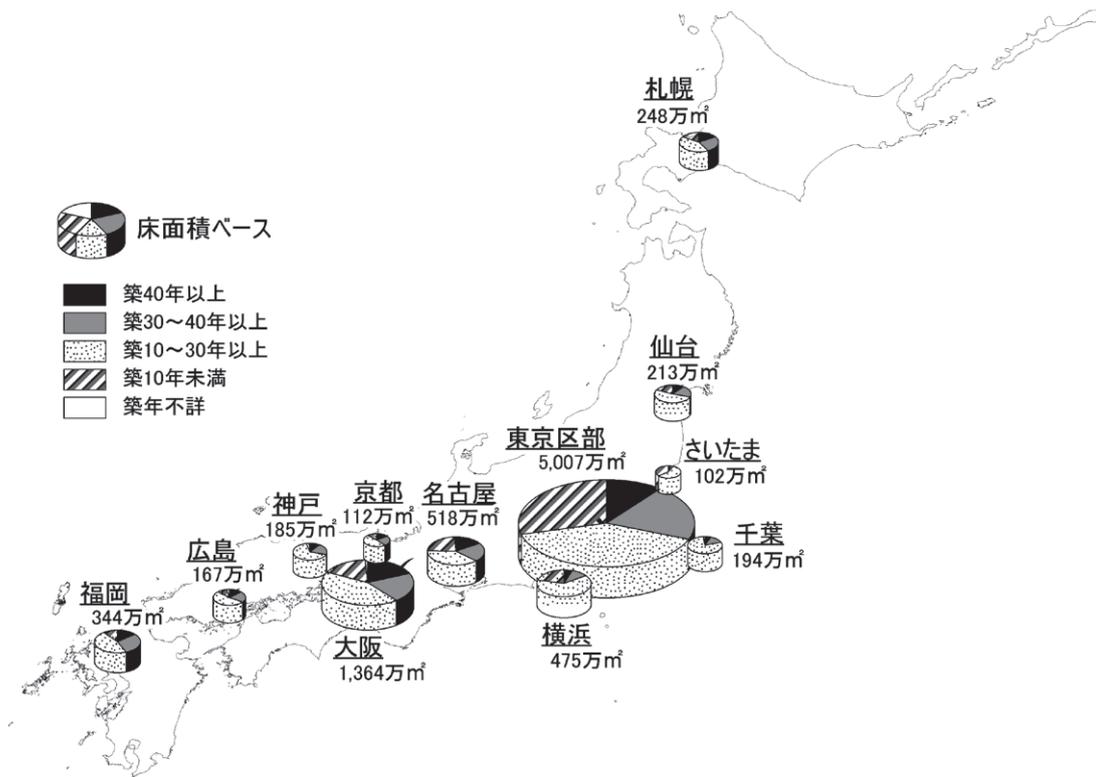


図5 全国オフィスビル調査 主要都市の集計

あるという話も聞くところです。

不動産情報の透明性が日本は必ずしも高くないという調査結果もあります。あれは英語の情報が少ないということで、私に言わせると、日本語の情報も入れれば決して日本の不動産の透明性は低くはないといえるのではないと考えています。

我が国では東京、大阪、名古屋が三大都市ですが、海外からはせいぜい大阪までくらいしか一般の方はご存じないのが残念なところです。もちろん、それは日本に投資した経験のない方のレベルですが、残念ながら断トツは東京で、次は大阪だけれど名古屋まではということが冷静な見方かと思います。一方、ストックのデータで申し上げたように、名古屋以下の都市とは、やはり名古屋はそれなりの優位性があるというか、大きな位置付けにあると言えます。

元本価値、土地価格や不動産の価格、利回り、賃料、収益面の話の他に、もう一つ、空室率が重要な点だと思っています。空室率は、去年から今年の最初くらいがいちばん悪い時期で、若干回復基調にはありますがまだまだ厳

しいと思います。

ストック調査でお示したように、名古屋は大阪や東京に比べ全体のストック量が少ないということで、ちょっとしたことがあると空室率が大きく動きます。そういうところをとらえて流動性が非常に東京に比べて劣るという表現をすることがあります。一時的な大きな動きに対し、一時的なぶれが、名古屋は三大都市ですが、東京、大阪に比べると少し注意をすべき点、将来を考える時に頭に入れておかなければいけない点だと思います。

将来を予測する考え方として、マーケットサイクルというものがあります。これ(図6)は、世界の主要都市に関して、4月1日現在で海外の主要なマーケット、オフィスについてマーケットサイクルを示しています。

東京は、残念ながら半年前ですが、ボトムから少しボトムアウトするくらい、底にあるということです。名古屋もたぶんいま聞けば、それほど変わらない位置付けかと思っています。

先ほどらい、いろいろなグラフで、上がって下がって上がるというようなところ。高さもそれぞれ、5倍に

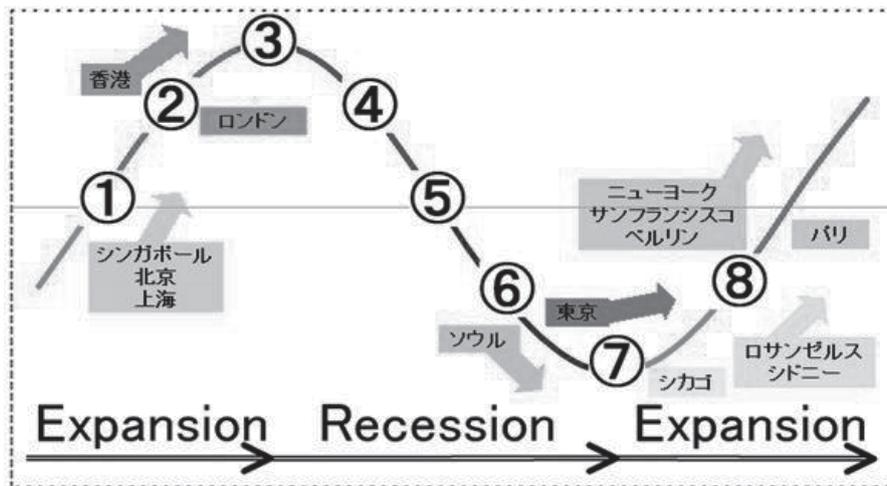


図6 マーケットサイクル

なったり3倍になったりと、いろいろあります。

長さも5年くらいでワンサイクル回るケースと、20年くらいかけてやっと戻ってくるケースなど、いろいろあるので、複雑です。サイクルを賃料で見るのか、土地の価格で見るのか、利回りで見るのか、空室率で見るのかというような、議論も必要です。いま私ども研究部を中心に、何かそれで将来を語れないかということに、取り組んでいます。

少しずつ基礎データである定期調査を充実させていき、皆さま方の関心がいちばん高い将来予測といったものにつなげていきたいと思っています。

名古屋の特性から、一つは、栄と名駅の話をしました。今は名駅が優位だと思いますが、栄は、オフィスの築年が40年以上のものが26%くらいということで、多い。逆に言うと、それをいつか新しいものにするという動きが、今も始まっているのかもしれない。それが更新されるたびに、もしかしたら栄が名駅に少しずつ近付いていくようなこともあり得るのではないかと、一つの見方としてあると思います。

3.11以来、名古屋も東海地震といったものが確率的にはいちばん高いという話があります。いま不動産のマーケットでは、安全・安心、防災ということについて、最優

先でいろいろな方が検討されているところかと思っています。

環境不動産という側面があるのですが、環境と不動産の中で、特に節電の関係だけが突出して関心が高くなっているところでは、いま申し上げた地域、地区のデータに加え、将来予測をする場合に、個別物件のそういった、これまでにあまり見られてこなかった品質というものが注目されるようになってきているところかと思っています。

まとめさせていただくと、日本全体の不動産のマーケットは人口等々の問題からかなり厳しいということは否定できないと思いますが、大阪やそれ以外の地方都市に比べ、名古屋は製造業が非常に有望なものとしてあります。製造業を中心として、所得や雇用や設備投資のようなものが他の地区よりも優位な予測が出ています。

総合すると、名古屋は日本全国、全体の中では優位な位置にあると思っています。

近い将来、具体的に不動産のデータや、マーケットサイクルなどを用いて、皆さま方にとって納得性の高い話をさせていただけることを目的として、定期調査の充実を図り、情報提供を、今後も努力をしていきたいと思えます。今後とも、東海支社ともども日本不動産研究所をよろしくお願いいたします。

どうもありがとうございました。(拍手)

※本稿は、平成23年10月18日に開催された「土地月間」名古屋講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

**一般財団法人日本不動産研究所ホームページは
不動産情報サイトとして
様々な情報を提供しております
<http://www.reinet.or.jp/>**

各都道府県に所在する支社支所が毎月地価の動向を「全国地価動向マップ」で更新していますので、是非、ご覧下さい。



また、公表資料、記者発表資料等の更新を、メールでお知らせする「無料メルマガ」会員も募集中です。ご登録をお待ちしています。



業務内容のご案内

評価・コンサルティング業務

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

- ・専門スタッフを配した証券化事業室による対応
- ・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
- ・不動産運用相談業務

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

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業務
- ・不動産有効活用事業支援

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

再開発ビル事業・街づくり支援

- ・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

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

投資リスク管理等支援

- ・不動産価格の予兆管理等支援
- ・将来予測に基づく投資分析
- ・最大損失額等算定業務

基礎研究・各種調査

基礎研究

- ・「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）

各種調査

- ・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