

不動産調査

No.388 (2012/12/15)

最近の地価の動向と今後の土地政策

国土交通省 土地・建設産業局

次長 塚本 和男 氏

日本経済の潜在力

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

「土地月間」 広島講演会

基調講演

最近の地価の動向と今後の土地政策

プロフィール

国土交通省 土地・建設産業局 次長

つかもと かずお
塚本 和男 氏



Contents

1. 最近の土地市場の動向	2
2. 今年の土地白書のトピック	4
3. 今後の土地（不動産）政策	5

ご紹介いただきました国土交通省の土地・建設産業局次長の塚本でございます。今日は土地市場の動向と土地関係の政策についてお話しします。

1 最近の土地市場の動向

(1) 地価動向

まず地価の関係です。7月1日時点の都道府県の地価調査は、総じて言えば下落率は縮小傾向で、横ばいなり上昇している地点数も増えている。個別の地点でも、全国で2万2000ぐらい調査をしているわけですが、地価の上昇地点は増えてきていると言えます。

国が行う地価公示と県が行う地価調査で同じ地点のところが少なくとも1600ぐらいございます。それを23・24年の2年にわたり半年ごとに比べると、平成

23年後半は、ここの間に3月の震災が入っておりますので落ちているのですが、それ以降はその前の半期に比べれば上昇していると言えます。

東京駅周辺、丸の内とか大手町、名古屋駅、大阪駅、こういった場所においては耐震性に優れているようなところや大規模なオフィスはかなり下げ止まりにはなってきていると思うわけですが、他に中小ビルもたくさんあって、都心部全体としては下落しています。

一方で、商業地でマンションの需要ということもあって、従来の住宅地、商業地というのはきれいに区分けできないような感じにもなりつつある。スポット的なところだと、東京スカイツリーの周辺が非常に上がっています。これは一つの例で、大規模な商業施設とか再開発、新しい駅ができるといったことを契機に、そういった場所がスポット的には地価が上がっているわけですが、まだ今のところは点の場合が多くて、面までどの程度広が

るかということが言えます。

首都圏・東海・近畿という都市三圏が他の場所に比べると下がる率が少ないということが見てとれると思います。愛知県は住宅地だと横ばい、商業地が0.4%下落。高知の場合は住宅地が6.6%と商業地8.4%の下落ということで、三大都市圏の下げ幅がだんだん減ってきているのに対して、地方圏は依然大きいところもあるということです。

広島は大体全国平均並みだと思います。これは県全体ですので、広島市だと住宅地が2.3%下落、商業地も2.2%下落で、一つ前の期よりは下げ幅は減ってきているのですが、県全体よりは市のほうが少ない。また、特徴的なのは、宮城県が住宅地は0.6%下落ということで、これは震災復興の影響で非常に需要が喚起されています。

東北の被災地は、被害が甚大であったところは大幅に下がっている地点も見られる一方で、あまり影響がなかったところは移転需要などもあってかなり上がっているという、二極分化が見られます。

今回の都道府県地価調査の場合、住宅地の上昇した上から10番目までの地点は全部岩手と宮城だったわけです。上昇率が一番高かったのは陸前高田、2番目が宮古、3番目が石巻です。商業地だと上昇のトップが石巻で、3番目も石巻。2番目が先ほど申し上げたスカイツリー周辺です。次に広島市の中心部で特徴的な上昇・横ばい地点を載せております。広島市全体だと人口も増加傾向にあるわけですが、なかなか不動産市場の動きは緩慢です。中心商業地では本通商店街など交通が便利な平担部

は下落率が縮小しているということで、広島市全体だと-2.3%ですが、安佐南区は広島県の中では一番人口が増えているところですので。平均で住宅地だと-1.3%とか、商業地だと-0.6%ですが、上昇や横ばいの地点も見られます。あとは東区全体だと0.1%上昇していますが、再開発とか新しい駅ということが上昇の要因になっています。

国交省が地価LOOKレポートを四半期に1回ずつ出しております。下落の地点と上昇の地点というのは大体同じぐらいの数になる。広島市は3地点いずれも横ばいになっています。

(2) 土地取引と不動産の市場規模

ここまでの地価の話で、これから少し全体的な話を申し上げます。

土地の取引件数は、200万件を超えるようなオーダーだったのが、今や大体100万件くらいになっている。地価は平成2年、3年のバブルの辺りがピークで、現在は住宅だとピークの約半値、商業だとピーク時の3割ぐらいです。平成20年がリーマンショックで、ここからまた少し回復傾向が落ちています。取引件数というのは、先行指標に使えるという方もいらっしゃるようです。

今度は資産全体ですが、資産総額は8000兆円台で推進している中で、不動産が平成2年のピーク時が3000兆円ぐらいですが、今は2500兆円ぐらいです。

2500兆円という不動産全体の中で、法人が持っているのが470兆円です。そのうちで収益不動産と言われ



る賃貸ビルとか商業施設が 200 兆円、そこから証券化されているのは 30 兆円、J-REIT は 9 兆円ぐらいと試算されています。

アメリカの REIT は 40 兆円を超えています。収益不動産は、日本はアメリカの 4 割です。ところが、REIT になっている不動産がアメリカの規模で言うと 1 割ぐらいなので、まだまだこの分野というのは、伸ばす余地があるのではないかと考えています。日本の再生戦略でもこのような取り組みを考えています。

日本の REIT とアメリカの REIT を比べると、日本の場合はオフィス、住宅、商業ですが、アメリカはかなりバラエティに富んでいます。特に日本にあまりないヘルスケアがアメリカの REIT でかなりの割合を占めている。日本の場合は医療関係の各種規制もあって、純粋な経済活動だけで乗るわけではない面もありますが、アメリカの場合、施設を REIT へ売却して、もう 1 回リースバックを受けて設備投資とか経営資金を調達していくといったことになり有効な機能を果たしていると聞いていますので、日本でもそういう仕組みがとれないか探っている状況です。

2

今年の土地白書のトピック

(1) 不動産価値の向上

今年の「土地白書」によりますと、法人、個人、いずれも新しい耐震基準より前の昭和 55 年以前に建てられ

たものが大体 3 割あります。

不動産投資をする投資家にアンケートしたところ、築 30 年以上のビルはあまり投資対象と見ていないので、今後は改修とか建て替えを進めていくことで、不動産価値の向上を進めていくことが大事です。

震災の影響もありますが、企業はどんなことを不動産の選定基準にしているかということ、耐震性能や事業継続を選択しています。

環境の面ですが、環境不動産という言葉があるように、省エネ性能といったことを不動産の投資の判断にすることが今後増えていきます。ビルの入居者に聞くと、コスト削減効果の理由が増えているのが特徴的です。

(2) 中古住宅の流通

日本は流通戸数に占める中古の割合は 13% ぐらいです。アメリカだと 8 割ぐらい、イギリスに行くと 9 割ぐらい。住宅構造が違ふとかいろいろな面はありますが、外国に比べると非常に低い。

また、別の観点から見た数字ですが、全体の住宅のストックの中で 1 年間にどれぐらい中古住宅が出てくるかというデータがあります。イギリスやアメリカは 1 年間に各々 6.7%、3.3% 中古住宅として取引されている。日本だと 0.3% で、ほとんど中古のものは出てこないという数字も出ております。

アメリカとの比較ですが、日本の場合はどうしても注文建築が多いということです。7 割以上が注文住宅です。注文住宅は住む方には非常にいいのですが、売るとなる



と個人の趣味が出てきて、次の方が買うときにはどうかという問題もあるということです。

中古住宅に抵抗がある理由のアンケートをとったものがあります。当たり前といえば当たり前ですが、気持ちがいいからという理由です。また、なかなか買う側にいろいろな情報が行き届かない、かなり買い手と売り手とで情報の格差があるといったことが言われています。ここを埋めていく必要があるのではないかとということです。これは関係業者がたくさんいらっしゃいますので、そういったところからのいろいろな提案が必要だということです。不動産会社からリフォームの案内や提案があった場合に中古を買ったかどうか、実際買った人はどうだったかというのを聞くと、案内があると結構中古を買ったりしているのです。ですから、提案とか案内があれば別段買う側というのは拒んでもいないのではないかと気がいたします。

3 今後の土地（不動産）政策

7月の終わりに閣議決定された日本再生戦略の中に、土地や不動産の関係のものが大きく三つあります。一つ目が情報や流通システムの問題です。二つ目がJ-REITを含めた不動産の投資市場の問題です。三つ目が流通市場の活性化です。

流通市場の活性化については、不動産流通システム改革によって、消費者にとって必要な情報の整備・提供

と、不動産事業者のコンサルティング機能の向上を目指しています。こういった中で不動産の価格指数の話とか、次に出てきますが鑑定評価基準も見直していこうということも考えている次第です。

(1) 不動産鑑定評価制度の見直し

不動産鑑定評価は法律の下に鑑定評価基準という事務次官通達があり、それに基づいて実際の鑑定評価がなされています。

この不動産鑑定基準の見直しを今検討しております。見直しの背景には、ニーズの変化と、国際化の進展への対応があります。

証券化不動産、企業会計の中での資産評価、中古住宅とか建物のコンバージョン・改修、といったものを資産評価としてどう考えていくかということがあります。こういう民需を掘り起こしていかなければいけないのではないかとというのが業界の全体の考え方にあります。

また、グローバルスタンダードというか、日本の鑑定評価制度と国際評価基準との適合性の問題を今検討しています。

平成22年から価格調査のガイドラインも出しましたが、要件がわかりづらいので、もっとわかりやすく整理します。

建物評価では、リフォームと中古住宅の評価をどう考えるべきか、といったこともあります。

基準の検討は、3月から始めて、6月に方向性をまとめたわけですが、今ワーキンググループで専門家が検討を



しています。その後、見直し内容を取りまとめて、具体的に評価基準の改定作業に入っていきます。現時点では平成 25 年度頃の改正を検討しております。

(2) 環境不動産への取組み

エネルギー使用の全体の 2 割ぐらいがオフィスなどの業務用だと言われています。その他、大きく分ければ産業用 4 割と運輸関係 4 分の 1、それから一般家庭が 14% で、業務用と家庭を合わせた建築物関係が 3 分の 1 となり、エネルギー分野では非常に大きなものです。

先ほどのアンケートにもあるように 7 割以上の人が省エネ性能を重視している。アメリカで LEED という基準があります。日本でも CASBEE という名前で、レーティングという S、A、B、C というランク付けをしています。これは新築とか大型ビルが中心でお金もかかるそうです。

ビルのオーナーにしてみれば、あまり金をかけてもお客が来なければメリットがない。媒介する人は何をうたい文句に言ったらいいかわからない。何かわかりやすいベンチマークのようなものを作ろうと、今検討し始めています。CASBEE は大きな新築ビル中心ですが、今検討しているものは中小で、既存のビルが中心です。

ベンチマークは、稼働率や入っている業種などによる補正の仕方をどのようにするかなどを今考えているところです。

(3) 不動産情報の整備

国交省のホームページから入っていくと土地総合情報システムがあって、取引情報などが載っております。年間 30 万件ぐらいのデータが載っているのですが、これを使って、今年の 8 月から住宅版ですが不動産価格指数の試験運用をしております。

これはどうやっているかという、不動産売買の登記情報を元に実際に買った人にアンケートをします。登記には値段が書いていないので、いくらで買いましたかと聞いて、年間 100 万円の登記移動のうち 30 万件ぐらいご回答いただいている。そのデータを基にこういう価格指数というのを弾いたわけです。

これは二つぐらい経緯があって、一つは 2500 兆円と

いう不動産の資産を測るバロメーターとなる不動産版の物価指数というようなものを作っているいろいろな経済対策を考える。

もう一つはマクロの動きですが、金融危機が不動産から始まったということもあって、これを的確にとらえるようなことができないかと。これは IMF が中心になって各国で作ろうということになり、順次できているわけです。

二つの大きな要請を受けて国として現在は住宅版をやっています。来年から商業用不動産も考えていきます。

住宅版は、全国とブロック別・三大都市圏別に更地と土地付きの建物とかマンションに分けています。システム化などによって、作成期間を短縮することが課題です。

これは試験実施ということで 2 年間ぐらいやって様子を見ていきます。毎月の初めに 5 カ月前のものが出ます。

今日主催されている日本不動産研究所の市街地価格指数が一番古いものだと思いますが、他にもいろいろな指数があるかと思えます。その中でも、全国にわたり実際の売買に基づく指数を出しているというのが、国交省の指数の特徴だと思います。

最後に地籍調査を簡単に説明します。これは震災が起きたりすると非常に有意義というか、復旧するのに役に立ちます。被災地の場合 9 割ぐらい地籍調査が済んでいて、災害復旧のために非常に役に立っています。

全国で地籍調査が終わったところは 50% です。昔から土地の権利が輻湊していると言われるのですが、一つ例を挙げれば、兵庫県は震災があって、地籍があると復旧が非常に進むということもあり、それから非常に力を入れて率が上がってきている。広島県の場合は大体全国平均並み、51% ということになっています。

地震とか被災の予想されるようなところでは重点的に取り組んでいこうということでやっております。進んでいない市町村におかれましては、財政的な面とかいろいろな面があるかと思えますが、考えていただければというお願いを最後にいたしまして、私からの話とさせていただきます。今日はご清聴ありがとうございました。(拍手)

※本稿は、平成 24 年 10 月 30 日に開催された「土地月間」広島講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

「土地月間」 広島講演会

特別講演

日本経済の潜在力

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



Contents

1. 日本経済の現状	7
2. 最先端に行く高齢化社会対策	8
3. 世界の財政危機と国家戦略	10
4. 日本の製造業の失敗と今後の展望	11
5. 世界経済の先行き	12
6. 対中関係と日本経済への影響	12
7. 変革を求められる日本のビジネス	13

1 日本経済の現状

「江南スタイル」という韓国のヒット曲が、アメリカのヒットチャートで最高で2位になって坂本九の「上を向いて歩こう」以来の1位になりそうだった曲です。韓国の特にさえない感じの中年の歌手ですが、この歌が世界的に大ヒットしているという状況です。日本シリーズに出ていた内海哲也選手が登場する時の音楽が、これです。江南というのは、日本で言えば東京の赤坂の一等地、という感じです。韓国の不動産価格で最も高い地区

にあたります。

韓国の人口は5000万人強ですが、大体4分の1がソウル近辺に固まっています。その江南で不動産価格が下がり始めているのです。それは、どういうことかと言うと、不動産価格は、やはり人口の伸びと非常に密接な関係があるというのが、私の従来からの意見です。

韓国は最近、こういう喜び方をしています。韓国もいよいよ人口が5000万人になったと。韓国はウォン安にもかかわらず、国民1人当たりのGDPが今2万ドルです。GDPが一人当たり2万ドルを超えて、人口が5000万を超えた国は世界で8番目とか9番目でしょ

う。それが彼らの自慢です。

僕が人間はけっこう浅はかだなと思うのは、自分の国で実際に現象が起きなければ理解できないことがいっぱいある。例えば不動産バブルもそうです。リーマンショックが起きるまでは、アメリカの投資家は不動産が下がることなんて信じられないとずっと言っていました。でも、リーマンショックになって初めて不動産が下がることに気づきます。

日本人が1992、1993年ぐらいに感じたことを、アメリカはだいたい17、18年遅れで経験していて、たぶん今韓国はその入口にあるのだと思います。これは別に悲観的に見ているわけではないのです。客観的事実として、不動産価格が一番上昇するのは、その国の国民の数が増えるということです。ニューヨークのマンハッタンや日本で言えば六本木とか赤坂は特別ですが、それでもまだ不動産が下がったりしている。そういう観点で見ると、これから人口が増える国の不動産のほうが、上がる確率が極めて高いということが言えると思います。

そういう意味で言うならば、私見ですが、日本でも不動産価格が上がりそうなのは人が集まる、例えば東京だと赤坂とか港区とか、品川区に上昇の余地があります。そういう意味で言うならば、格差が付いてくる時代に明らかに入ったと思います。

2 最先端を行く高齢化社会対策

大まかなところで、いろいろな数字を今日皆さんに覚えていってほしいと思います。戦争が終わった1945年の日本の人口は7300万人です。今1億2700万人です。つまり5000万も増えたという現実を踏まえた時、皆さんがこれまで頭の中に描いていた日本経済に対する図式を劇的に変えてもらおうと思って、私はこういう数字を言っているのです。

日本の人口は、江戸時代の末期まではずっと3000万人でした。それが明治に入って増え出して8000万程度です。

戦争が終わって7300万人からスタートしたのが戦後の日本で、そこから70年弱たってピークを迎え、今は120万人ぐらいが亡くなって、104、5万が生まれるという時代に入っている。これは明らかに大きな転換期です。それよりずっと前に、日本では生産年齢人口が減り始めたのです。

生産年齢人口とは何かと言うと、働けて、子どもとかおじいちゃんとか、おばあちゃんを支えられる人間の数です。それが日本は、たぶん7、8年前にピークを迎えています。今韓国がまさにそこにあります。中国は、もう15年ぐらいたつとそうなります。





日本のマスコミは、世界で最先端で日本が高齢化社会を迎える、とか言っています。それはどういうことかと言うと、日本が世界に先駆けて高齢化社会を迎えるということです。どこの国も全部高齢化を迎えるのです。アメリカだって、ヨーロッパもそうです。

ということは、皆さん方が今経験していることを、逆にこれをプラスにとらえることができるのです。他の国でも必ず起きるので、日本で皆さんが今経験していることは、もしかしたら他の国に行けば役立つ、使える、そういうナレッジ（認識）になっている可能性が非常に高いです。

話の核心に入っていきますが、何かあると日本が最初に高齢化社会に向かって行くので悲観的にならざるを得ないと言いますが、世界で最初にそういう社会を経験して、実際に例えば皆さんがいる業界などで何が起きたかをノウハウとしてため込めば、それが他の国でも利用できるということです。

私は、BS ジャパンの7チャンネルで科学番組もやっています。この取材でGE（ゼネラル・エレクトリック）に行ったことがあります。GEとは、福島第一原発をつくった会社です。福島第一原発を作った時は、原発メーカーでした。今何をやっているかと言うと、CTなどの医療機器を作っています。世界でも有数のシェアがあって、その会社に取材に行った時はものすごく面白かったです。日野市に研究センターがありますが、日本は世界で最初に高齢化する社会で、高齢化は医療費の増大につながる。つまり医療の世界でいったい高齢者がどういう機器を使ってどういう検査をすればいいのかは、日本で研究するのが一番いい、と言うわけです。

僕が行ったのは2年ぐらい前ですが、GEの日本支社長は、老人向けの機器は全部ここで開発し、生産するのだと言っています。これは日本人が絶対発想しないことだなと思いました。世の中にはびこっている悲観論は、今まで自分たちが経験した何十年のやり方が通用しないから、自分は悲観的にならざるを得ないという意識がものすごく強いのです。でも、そうではありません。

だって、人口が5000万も増える70年間なんて日本は経験したことがないでしょう。江戸時代3000万人で、それが徐々に増えて7300万人になって、ポーンと増えて1億2800万人になったわけです。1950年生まれのもそうですが、我々のほとんどが、その時代に人生の大部分を過ごしているわけです。だから自分が人生を過ごした期間が世の中のトレンドのすべてだと思っているけども、それは大きな間違いです。

どこかで変節点がある、たぶんそういう時期に日本は来ているのだろうと思うのです。そのことを理解しないものだから、日本に対する悲観論が根強いのだと思います。

例えば高度成長時代には、毎年6%、7%、8%も成長した。それは当たり前です。なぜなら人口が増えるから。人口が増えるというのは、絶対的なファクターです。人口が増えるということは、おむつを買わなきゃいけないし、ランドセルを買わなきゃいけないし、その次は自転車を買わなきゃいけないし、その次にはバイクを買わなきゃいけないし、その次には自動車を買わなきゃいけないし、その次には冷蔵庫を買わなきゃいけないし、ベッドを買わなきゃいけないし、ということが延々と続くわけでしょう。

僕の生まれた1950年は、生まれた子どもの数は237万人でした。今は104万人しか生まれないので、考えてみれば豊かになったけど、絶対的な物はそんなに伸びなくなります。これはごく自然のことで、しかも世界中の人口トレンドがそういうふうになっています。韓国も同じです。生産年齢人口は、今韓国も減少しています。中国はもう7、8年で生産年齢人口は減少に向かいます。

そういう意味で言うなら、まず皆さんの今までの自分の成功体験にかかわる考え方を捨てていただきたいと思います。広島不動産価格は、昔はこうだったとか、あそこはこうだったとか、全部忘れたほうがいいです。

もちろん、例えば紙屋町は、広島の中心的な商店街だというみんなの固定観念は変わらないだろうから、紙屋町は市の中心部から10キロ先の田舎の土地よりは下がり方が鈍いだろうなみたいなことは成り立つけれども、絶対的な土地を必要とする人たちの数は少なくなっているわけです。

僕が一番注目している最近の統計は空き家率です。日本で一番家が空いている県は山梨県で、全家屋の17%は空き家です。東京でもその数は12%に達しています。これは、結構すごい数字です。

だけど住宅ローンは、銀行の最大の取り組み案件です。銀行員に何でもうかっているの、と聞くと、政府が住宅ローン減税をやっているから住宅ローンです、と言います。

これは一種のゆがみです。政府が補助金を出すことは一種のゆがみなわけで、エコカー減税だって、地デジ化だって同じです。でも、ゆがんだ後は、必ずゆがみのつげが回ってくると思います。

3 世界の財政危機と国家戦略

今日は日本経済の話をするつもりで来たのですが、日本経済も大きく言って、そういう大きな曲り角にあるというのが、大前提です。だから今は不況だとか、不況じゃないというのはほとんど関係ありません。もっと大きなところで経済活動の水準は決まっているということです。

以前は、例えば国家財政が余裕がある時は、公的資金

を注ぎ込んでいました。でも、今の政府はそんなことはできません。なぜなら公的資金を注ぎ込んだら今度は金利が上がって、スペインやギリシャみたいになるわけです。

いま重要なことは、ギリシャにしろ、ポルトガルにしろ、世界中の民主主義国家が大衆に満足を得てもらうために政治家が脇を甘くした結果、財政が行き詰ってきていることです。

国家財政の借金が膨らむという意味では、社会主義は崩壊したけれど、民主制資本主義も行き詰っているということが言えます。でも、民主制資本主義では、財政を健全化するための手段は各国で講じられているし、健全な国もあるわけです。

そこで何が起きているか。民主主義国ほとんどすべてで、アメリカ以外は、ドイツでもイギリスでもフランスでも人口は伸びを止めています。そうすると、戦後のような急成長は続かないことが明らかになります。生産性が上がればいい、ということもありますが、社会全体で生産性を上げることはけっこう難しい。生産現場だったらいくらでも生産性が上がるかもしれないけれども、サービスとか社会の人間と人間の間の微妙な関係を揺るがすような生産性の向上はなかなかできない。そうすると、やはり人口に支配されている部分が非常に大きいわけです。

そうすると、10年前、20年前の成長率は1回忘れて、日本の人口の伸びが止まって減少に転じているのだから、日本の国全体としては成長率は横ばいでいいのではないか、という考え方もできます。その中で、例えば知恵のある業者とか、知恵のあるメーカーが利益を得ているという構造になると思います。

アメリカの成長率もよく見ていると、アメリカは先進国の中で非常に例外的な国です。毎年250万人人口が増える国です。そういう意味ではアメリカはまた住宅が大きく値上がりする。実はもうアメリカの住宅市場はかなりよくなっています。

でも世界全体を見れば、人口はまだ増加傾向にあります。例えばインドネシアとか、ベトナムとか、アフリカとか、南アメリカですが、日本の経済が過去10年間でうまくいかなかったのは、その新しく台頭してきた国々に対する商品の供給があまりうまくなかったからです。それを韓国がうまくやったということです。

4 日本の製造業の失敗と今後の展望

韓国は国が小さいから、芸能人は日本に来て稼ぐ構造になっているのです。韓国にしてみれば、あれは国家戦略です。つまり5000万人の国でスターを育てるよりも、日本の1億3000万人の国でスターを育てたほうが儲かるということです。日本でステップを踏んだら、その次は13億人の中国で儲ければいいじゃないかという考え方で、国全体がそういうことに徹底しています。海外に出ていけなくなると、日本で1億2800万人も豊かな消費者がいるのだからその豊かな消費者を相手にして稼げばいいじゃないというのが、今までずっと日本のメーカーがやってきたことです。

日本に対する悲観論は幾つか誤解があります。それは、日本の技術力が低下したのではないかという誤解です。これは、皆さんにはっきり申し上げておきますが、台湾や韓国や中国のメーカーが台頭してきたのは、日本の技術者が流出したからです。大阪では、家電メーカーを辞めた人が、自分の会社を起こしたり、コンサルタントをします。コンサルタントをやるということは、例えば自分があるメーカーで得たノウハウでコンサルする。新興国メーカーが強くなったのは、ほとんどのケースにおいて日本の技術者が向こうに行って教えたからという

のが定説です。

また、ウィークエンド・アルバイターというのがいたのをご存じですか。土曜日の朝飛行機に乗ってソウルに行って、日曜日の夕方帰ってくるのです。僕は、そういう技術者を流出させた日本の企業に問題があると思います。こういう状況ですから、液晶にしても、有機ELにしても、いまだ日本の製品を技術的に上回っているものを作れません。

テクノロジーはまだ日本の企業にあると思いますが、ターゲットの置き方を間違ったということです。日本のメーカーはけっこう高い商品を買ってくれる豊かな相手だけを見ていればいいと思って、新興国メーカーが相手にしていた年収の人たちをターゲットとしなかった。方法論の失敗だと思います。そこが一番重要なポイントだと思います。

ですから、僕は日本経済には決して悲観論を持っていません。なぜなら、そもそもトレンドが世界の先頭を行っていることです。バブルを経験したのは日本が最初。皆さんが経験したことは、世界の人たちに先だって経験していることであると理解していただければいいかなと思います。世界に先だって転換期が来ているので、それを生かすことが重要だと思います。



5 世界経済の先行き

ベトナムは今中国、インドに次ぐ新たな成長国として世界の注目を集めています。世界にはベトナムのような場所がまだまだいっぱいあるということが重要なことです。先進国は成長率がだんだん下がってきましたが、こういう国がまだいっぱいあって、こういう人たちが比較的中程度の豊かな消費者になり、その次に豊かな消費者になる段階では、世界経済は拡大します。ただし、それは、今成長しつつある国をどの位うまく自分のマーケットにできるかということが、一つの大きな要素だと思います。

世界の現状は、あまり景気がよくないと言われていますが、先進国の経済の低迷は、人口の伸びが世界全体で止まっていったことがありますし、ずっと続けてきた景気刺激のための財政支出が、借金となって重荷になっているというところに原因があります。

これだけ世界的な金融緩和があると、そのお金がいつか動き出すこともあるかもしれないし、マーケットが非常に強力な牽制ファクターとなって、借金を徐々に減らして、経済活動を正常化させる方向に行くのではないかなと思います。

日本の政治を見ていると、必ずしもそうとは限らないような気もしますが、ギリシャやスペインはその方向で



いろいろ一生懸命やっている。そういう点で見ると、先進国はしばらくそんな感じかなと思います。

6 対中関係と日本経済への影響

一方、途上国はどうか。途上国は、今までの先進国からの投資だけで成長するというペースが鈍ってきた段階だと思います。

中国問題にもちょっと触れようと思います。今何が起きているかと言うと、去年から日本以外の海外企業は中国に対する投資を減らしています。アメリカやヨーロッパの企業は3%ぐらい対中投資を減らしています。ただ、日本だけは16%増やしていました。

ところが今回尖閣問題があって、これから何が起きるかと言うと、日本の対中国投資は一部を除いて工場はあまり進出しなくなる。

そうすると、中国は日本との対立を導くことによって、自分の成長の糧を止めつつあるということが言える。なぜなら、中国は投資中心の成長の国です。国民消費はふつうGDPの6割から7割を占めます。日本は6割、アメリカは7割です。GDPはほとんど国民が消費することによって成り立っているけど、中国はその比率が4割でしかありません。

なぜかと言うと、中国の人たちは中国に住んでいる国



営企業の一部の人たちを除いて、年金はほとんどないのです。年金がないと、みんな将来や子どもの教育のために貯金することになります。

そうすると、消費中心の経済にはならなくて、いつまでも国が財政投資したり、海外の企業が投資したりすることによって成長していくわけです。でも、海外の企業が中国に投資することをやめ始めた中では、中国は尖閣問題で日本を脅しているつもりになっているかもしれませんが、実は成長そのものが大きく傷つくのは中国である、というのが私の意見です。

それはけっこう顕著に表れてきていて、7～9月の中国の成長率は7.4%です。これは過去13年間で一番低いのです。7.4%と言ったら、すごく高いと思うかもしれませんが、中国の場合はまだ若年層、つまり生産労働人口が増えている段階なので、7%を下回る成長率だと失業者が大量に発生する構造になっています。

そうすると、尖閣で日本と中国が対立することによって、日本が最大の輸出市場である中国を失って、日本経済は大変なことになるという意見もあるけれども、実は中国の方がより打撃が大きいと私は思います。

日本車が、例えば日産で38%、9月にトヨタで40%減少しました。では、日本車を買うのをやめた人たちがすぐドイツ車を買ったり、中国の車を買ったりしているかということ、そうではないというのが一般的な答えです。全員ではありませんが、日本の車がいいから買い控えています。中国の7.4%という成長率も細かく見ていくと、日本車が売れなかったからかなりの部分が落ちたというのが統計として出てきています。そうすると、少なくとも習近平が登場するまでは、中国の指導部は我慢して日本との対立を長引かせようとしています。振り上げた旗を降ろす場所がないからです。

旗を揚げたけれど降ろす場所がないので、領海侵犯などをして、中国の国営テレビに報告させるということを繰り返しているのです。

でも、そんなことをしたって何にもなりません。尖閣の領海に中国の海監、漁船が入ったというのは日本ではだんだん小さいニュースになってきています。

中国は感情的なルートを選んでしまったというのが私の見方です。なぜ胡錦濤国家主席が感情的になったかと言うと、ウラジオストクでAPEC（アジア太平洋経済協力）首脳会議がありました。その時、野田首相と胡錦

濤が15分間立ち話をしたのが、私の記憶では9月9日です。その時、胡錦濤が、尖閣は絶対にやらないでくれと言った次の日に、閣議で尖閣を購入しようかと決定し、かつ地権者と契約してしまいました。

これは大変なことになるなと思いましたが、まさにその日から、中国の報道姿勢が大きく変わった。日本はけしからんと感情的になったから、尖閣の国有化を撤回しろという高い旗を掲げてしまったのです。高い旗を掲げちゃったものだから降ろせなくなっているのが、今の中国です。だから習近平が国家主席になってどうするか知りませんが、そこまで中国は旗を降ろせません。

尖閣の問題は、胡錦濤が院政を敷けば敷くほど長引きます。でも、日本企業に働いている中国の人たちもそうだし、日本製品に対する憧れを持っている中国の人たちもそうだし、間違いなく折れてくるのです。そういう意味では、日本と中国で政局が変われば、状況は変わってくる。

でも、よく考えてみると、そんなに心配することはありません。中国は日本とほとんど同じ経済規模です。日本の10分の1の国民1人当たりの経済しか持たないのが中国の現状です。今の中国で起きていることを非常に注意深く見れば、中国のほうがピンチに立たされているということが言えると思います。

日本では、中国との今の対立関係は日本にとって打撃になるという見方が強いのですが、私は必ずしもそうは思わないし、中国の景気が若干鈍化してもアメリカがその分回復して、日本がまっとうな経済政策を取れば、これは乗り切れるものだと思います。

7 変革を求められる日本のビジネス

最後にもう一つ、人口の伸びが止まったということは、商売の形が変わるということです。

人口がグリーンと増えた時、主流の商売は、買う方が歩くのです。つまり買う方が圧倒的に人口が多いので、あそこに行こうと歩くわけです。その典型がデパートでしょう。

でも、人口の伸びが止まると、売るのが歩かなければならないことになります。江戸時代の商売を調べてみると、全部、売るのが歩くのです。

江戸時代は、人口が1720年ぐらいから最大3000万人、130年間ずっと人口が動かなかった。例えば江戸時代の江戸の町で物売りといったら、売の方が歩いていました。豆腐、小魚、物干しざおでしょう。戦後になっても売の方が歩いてるのは物干しざおだけです。なぜならあんなのを買って電車に乗るわけにいかないし、車に乗せるわけにもいきませんから。

全部、買う方が歩く商売になったのは、人口が急増したからです。7300万人から1億2300万人になったので、人口が急増した過程では、若い人がまず増え、街を歩く。ゆえに、店をきれいにすれば客が来るというプロセスをたどったわけです。

でも、これは大きな間違いです。商売の基本は、売の方が歩くのです。よく覚えておいてください。絶対にそうなります。そうなっている人が何人もいます。ジャパネットたかたの高田さん。あれは立派な売り歩きです。

僕は10何年前からデパートやスーパーは絶対だめになると言っていた。それは、身の回りでそういうことがあったからです。母が80歳を超えた時、もう外に出歩かなくなった。スーパーにも行けなくなった。僕は絶対にまずデパートはだめになって、スーパーもだめになると思いました。魅力的な商品を売らなくなったからではなくて、出歩ける人が少なくなったという絶対的な理由です。コンビニは、スーパーのファクターを取り入れて、近所にあるからまだ儲かっているわけです。

地方の町に行ったら、昼間でも人は歩いていません。人が歩かなければ店舗を構えても物が売れるわけありません。だから売るほうが歩かなければ絶対だめです。これは人口の絶対的な伸びを止めたことに伴って、絶対的に来る商売の変化です。景気というと、何か人為的に動くように見えるけど、世の中の景気を決めていた絶対的なファクターは人口構成であるというのが私の信念です。若い人が人口構成の中で多ければ、その国の経済は成長します。でも、さっき言ったように、日本は世界の先端を行って、最初に高齢化しているわけですから、大きな経済成長は見込めません。

例えば去年、老人用のおむつの売上高が、赤ちゃん用のおむつの売上高を上回りました。これを悲しいと考え

るのか、それはチャンスだと考えるかは、商売の心持ちの違いです。

最近僕はあちこち旅行しますけど、各高級旅館から予約が埋まるのです。退職金が残っている団塊の世代が山ほどいるのです。

要するに世の中の金の所在と、使う人たちの所在が今までとは大きく違ってきています。我々が生きてきた何年か全然違う時代が始まっていて、それは景気とかそういう言葉で短期的に評価しようとするのは間違いで、もっと大きな「うねり」だということを理解してほしいです。この大きな「うねり」を取らなければ、ビジネスはできません。

過去60年の常識を捨てなければいけない変化が起きている。でも、チャンスはいっぱいあるし、それをどう使うかがポイントである。商売の仕方も、買う方に歩かせるよりは、売の方が歩いたほうが早いという時代に入るのだということは重要だと思います。(拍手)

お知らせ

セミナー当日の配布資料・映写資料は、日本不動産研究所の会員専用サイトからダウンロードできます。WEB会員登録は無料です。

会員専用サイトの案内
<http://www.reinet.or.jp/membersiteopen.html>

会員専用サイトトップ画面－ダウンロード（不動産関連情報）－セミナー（テキスト・資料）

※本稿は、平成24年10月30日に開催された「土地月間」広島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では

会員専用サイトを新設し、新しい情報提供サービスがスタートしています。
維持会員にご入会頂くか、WEB 会員（無料）にご登録の上、会員専用サイトをご利用ください。



WEB 販売サイト JREI ショップがオープンしました。
WEB で簡単に刊行物購入のお申込みができます。便利なクレジットカードでのお支払いが可能になりました。是非、ご利用ください。



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部による対応
- ・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
- ・不動産利活用支援

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