



—2011年の不動産市場—

1. デフレと人口減少

第一生命経済研究所の永浜利廣氏は、日本経済低迷の要因はデフレと人口減少に尽きる、と指摘します。金融の緩和が小さいため、資金の供給量が少なく、円高となり、企業は海外へ出て、結果として雇用が減少しているといいます。加えて財政赤字の債務残高の対GDP比は先進国中で群を抜いて高く、200%に迫っています。

物余り状態と心理的閉塞感から、投資や需要のマインドが乏しいのです。いずれにしてもグローバル時代、中小企業、農業も生き残りをかけ、自社の技術力・ノウハウをもって需要のある海外へ向かって奮闘努力しています。

日本の将来推計人口（人口問題研究所、平成18年12月発表）によれば、2005年時点、1億2777万人の人口は2046年に1億人を割り、2055年には8993万人となります。これは、2005年現在より、約3800万人の減少となり、この50年間に3割の人口を失うことになるというものです。直近の2010年代後半には、年間50~60万人が減少、2030年代では年間100万人の減少です。毎年都市が一つずつ消えていくイメージです。

2. 中国人の不動産買い

2月14日内閣府発表では、2010年の名目国内総生産（GDP）は中国を下回り、今後20年以内で中国は米国を超えて世界トップになる見通しを示しています。GDPが全てではありませんが、足元の財政赤字は国民的課題です。国債のランクが下がりました。日本各地で中国人の不動産購入が伝えられます。各観光地では中国人の顧客誘致合戦が始まり、海外から日本へ医療顧客を招致する医療ツーリズムのビジネスも始まりました。

三井不動産販売では、中国人顧客を日本の不動産市場につなげるため、北京市大手の仲介会社と提携し、日本の不動産物件の販売が始まろうとしています。

資料によれば、中国人が米国で不動産を買う理由として、1に米国のインフラが良いこと、そして米国は不動産購入に一定額を投資することで永住権が得られることであるといいます。日本も永住ビザなどへ向けた国民の合意、改革が迫られています。韓国では、既に移民を認める政策を決定しています。不動産は価値をつけて活用されてこそ、キャッシュフローを産みます。

3. 不動産証券化に再生の兆し

2008年のリーマンショックでは、金融機関の影響を受け、証券化の実績では、前年度に比較して、壊滅的な状況となります。行政指導もあり、中小の起業的ファンドは整理・買収されました。2010年以降、貸し出し姿勢が改善され、J-REIT(*1)市場は活力を取り戻しつつあります。

日本銀行は2010年、量的緩和の一環として、500億円の枠でJ-REITを購入することとしました。これを受け、市場は設定が増加するなど、明るさが見え始めてきました。キャッシュフローをもたらすJ-REIT市場が、健全に発展して内外のマナーを活用して経済再生へプラスとなるよう、期待をするものです。

4. 国有地に定期借地権の活用が始まる

独立行政法人が、不動産を国に返納し始めたことを受けて、国有財産を活用する手法として、ようやくにして、定期借地権を活用します。第一弾として東京大手町を想定、再開発とともに中長期的な税外収入の確保を目的とします。財務省は国有地の有効活用として、地方自治体や、地域の商店街と一体的な開発計画を作成する定期協議会を立ち上げます。地方の財政再生と経済活性化へ寄与することになると思います。

*1 J-REIT：不動産投資信託。不動産を証券化することによって創られた金融商品。