

日経MJ 2017年 7月31日付

世界で不動産価格上昇

最近、いろいろなセミナーで世界の不動産価格が危機的に高い水準であるという話を聞く機会が増えた。不動産価格のインデックスで見ると、リーマンショック前のような高水準にまできているようだ。こうした数字だけでなく、不動産投資を行っている実務家の方々の話からも、不動産価格は高くなりすぎているというような警戒の声を聞くことが増えている。



伊藤元重の

エコノウオッチ

つていけば、価格が暴落するリスクは増えるが、一方でだからこそさらに価格が上昇していくということだ。経済学のバブルの理論の中に、バブル崩壊で株価や為替レートが暴落する直前は、株価や為替レートはむしろ急上昇することがある、というものがある。仮にこの先に価格調整が起きる流れとしても、不動産価格の下落がすぐに起きるとは限らない。

「バブル」見極め必要

あるのかは精査すべきだろう。日本の不動産価格の上昇は出遅れているのか、それとも海外のトレンドに乗ったものなのか。専門家ではないので私の手元に分析結果があるわけではないが、重要な論点である。海外の投資資金の動きが影響するからだ。ある外資系の投資家が言っていたが、円安ということも考慮に入れると、ドル評価での日本の不動産価格はまだ安い、という見方もあるようだ。

不動産価格が高すぎるかどうかはさておき、気になるのは不動産価格高騰の理由である。常識的に考えれば、主要国が超低金利状態であり、資金が潤沢なので、それが不動産価格を引き上げていくということがある。過去の歴史を見ても、低金利の下で巨額の資金が不動産市場に流れ込んだことが、バブルを引き起こしているケースが多い。それでも超低金利が当分続くのであれば、不動産価格が高値で推移するということもあるだろう。

縁とは考えられない。仮に欧米の長期金利が上昇トレンドに乗れば、日本の長期金利だけを0%近くに抑えることは可能だろうか。日銀が目指す物価上昇はなかなか実現していないが、仮に物価が上昇を始めればそれは金利上昇につながる。経済学者はバブル崩壊とか、財政危機とか騒ぎすぎると叱られることがある。大地震が来ると言い続ける地震研究者に、地震予知は当たらないではないか、と批判の声が浴びせられるのに似ている。それでも異なるを感じれば声を出すのが研究者の役割。不動産市場の動きに注目すべきである。

（学習院大学国際社会科学部教授）