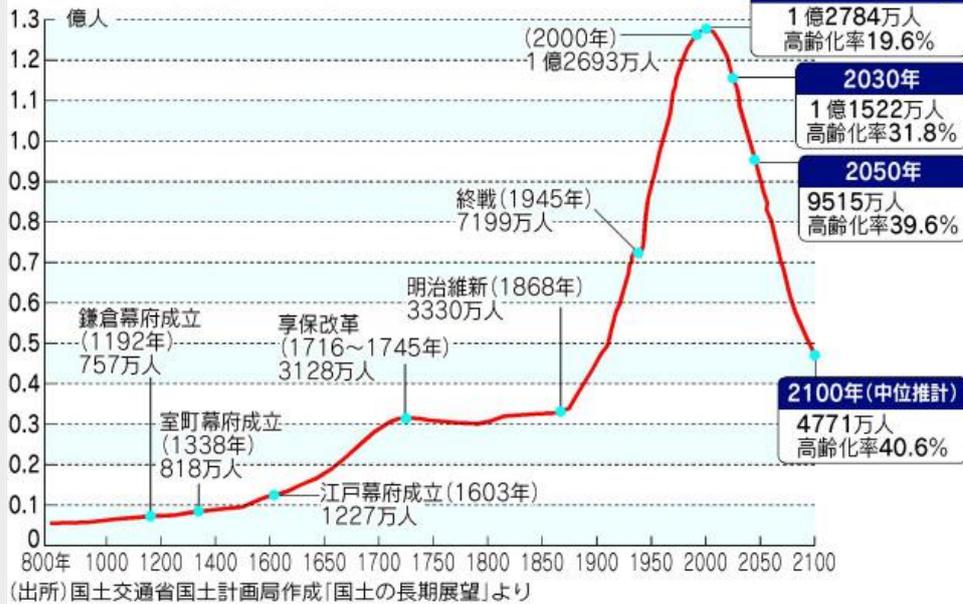


(人口減少と不動産の価値)

12月7日の日経の記事に人口減少への備えが載っておりました。もう何年も前から言われていることではありますが、改めて考えさせられます。下記表を見ると2004年12月が人口のピークで、約9年前

日本の人口は長期的には急減する



から人口減少は始まっております。そして2030年にはピーク時より1262万人減少し、2050年には3269万人減少します。単純に2030年から2050年の年間の減少数を計算すると約100万人となります。あくまで予測ではありますが、残念ながら人口予測は相当に確度が高いようですので、現実になる可能性が高いと思われます。それに加えて高齢化率も約40%となりますので、5人の内2人は高齢者となります。当然、社会保障費の負担も同様に増していきます。

経済的な問題で考えれば、人口減少により需要不足が懸念されます。人が減れば物を買う数量は確実に減少します。供給面であれば、労働力不足があげられますが、需要が減少すればそもそも供給も減少せざるを得ません。輸出依存型の企業であれば労働力不足は深刻にはなりますが、今では、現地生産が当たり前になっております。しかしながら、内需型の企業ですと人口減少がそのまま大打撃になります。我々が営む不動産業も典型的な内需産業ですので、将来への備えを考えなければなりません。人が減れば当然賃貸住宅への需要は減っていきますし、不動産にしても今以上の需要は望めません。

不動産は同じものがありません。また価値基準も人によりけりです。収益物件でしたら賃料収入と投資金額との兼ね合いで、ある程度の価値判断はできると思いますが、居住用ですと幾分難しいと思います。人の価値観は様々です。都会のマンションで暮らしたい方もいれば、田舎暮らしをしたい方もおります。その不動産の価値は単純に言えば都会の方が高いのですが、あくまで相対的な価値であり、絶対的な価値ではありません。絶対的な価値が見いだせれば、相対的な価値はどうでもいいものとなります。

有価証券と同様に不動産の価格も上下します。上がるか下がるかは経済学の巨人であるケインズがいうように美人コンテストで基本的には分かりません。しかしながら、居住用不動産に関して言えば上がるか下がるかというよりは、そこに基本的には住み続けるわけですから、個人として絶対的な価値が見いだせればそれでいいのではという気がします。そうでない人もいるとは思いますが、それも人それぞれの価値観でありますので、弊社におきましては、お客様の価値観に基づいたご提案が出来ればよいと思っておりますし、そういうことが今後ますます必要になるのではと思います。

塩田 了丈