

SMC金融・経済マーケットレポート

Reporter Your Financial Brain SMC 豊島 健治

世界同時住宅価格高騰 (お金の流れの帰結として)

.....バブルについては3つのことがわかって
いる。第一にバブルは破裂する。第二に、いつ破
裂するかは誰にもわからない。第三に、どれほど
はっきりした証拠が目の前にあっても、多くの人
がバブルの存在を否定する。.....

上記は、新聞に出ていた米金融トップの言葉で
あるが、つい十数年前東京バブルを経験した私達
は「そうだよな」と率直に頷かざるをえない。し
かし、その後もネットバブルが起こったし、最近
では中国バブルも囁かれている。日経ビジネス先
週号は「マンションバブル」と題し、投資ファ
ンドの集中投資による首都圏のマンション価格急
騰を特集している。そう見ると、私達人間の経済
活動には、大なり小なりバブルは付き物と考えた
方がいいのかもしれない。ただ、「分かっている
ことは3つ」しかないことを前提にして。

最近、住宅価格が世界的に高騰している。そう
いう記事を目にした方も多いと思う。それを直ち
に住宅バブルと云う積もりもないが、一体、何故、
世界的に、住宅価格が上がるのか、には関心を持
たざるをえない。

日本不動産鑑定士協会が6月公表した「世界地
価等調査結果」には興味深いデータが出ていた。
その中から、「東京を基準とした主要都市の住宅
価格の推移(購買力平価による)」と「1995
年を基準とした主要都市の住宅価格推移(為替レ
ートによる)」を転記したものが下表である。

(東京を100とする)

	00年	02年	03年	04年	05年
ロンドン	92	122	143	151	163
NY	35	42	41	49	59
SFシスコ	61	68	68	81	84
パリ	26	54	63	71	81

(95年を100とする)

	00年	02年	03年	04年	05年
ロンドン	205	265	269	345	371
NY	142	163	163	217	261
SFシスコ	189	211	211	278	289
パリ	104	200	174	279	319
東京	85	80	74	78	78

さすがに東京では住宅価格上昇は見られないが、
他都市では凄まじい勢いで住宅価格が上昇して
いるのを見て取れる。そして、ここには出ていな
いが、オーストラリア、スペイン、中国、その他
の国でもかなりの勢いで上昇していると聞く。住
宅価格も需要と供給で決まってくるとすれば、住
宅需要が供給を上回るから価格が上昇する、ので
あろう。それは否定しないが、問題は需要と供給
の内容である。そこにバブルの臭いがする。

日本の80年代後半のバブル膨張は、85年の
プラザ合意後の円高不況に対応した低金利政策
による過剰流動性が主因だったことが定説とな
っている。今起こっている「世界同時住宅価格高
騰」も、世界的な過剰流動性が底流にあるとみて
間違いない。それを背景に長期金利が低下する。
長期金利が低下すれば、ローンが借りやすくな
ると同時に利回りで換算する賃貸住宅が上昇する。
すると担保価値が上がり更に借りやすくなる。要
は、かつて日本で起こったことが世界的に起こ
っているのだ。

既に、年収倍率(住宅価格を年収で割る)は米
国では9倍に達し日本のバブル期をしのぎ、英国
やオーストラリアのこの10年の平均住宅価格
上昇率はかつての日本を上回っているのが実態
だと云う。

世界的過剰流動性供給のトップを走るのはお
そらく日本である。歴史的にも類例を見ないよう
な質と量を兼ねた超金融緩和は、お金を国内だけ
ではなく国外にも向かわせた。そしてデフレ・ス
パイラルを怖れた先進国の中央銀行が日本に続
き大胆な金融緩和を断行した。溢れたマネーの向
かう先に住宅があった。

先進国に大量にお金を使う重厚長大産業が
成立しにくくなって久しい。そうした大型設備を
必要とする産業は低賃金国に移転する。その結果、
法人の資金需要が停滞する。資金余剰に陥る金融
機関は個人に活路を見いだすことになる。日本の
金融機関はリテール(個人)重視等と云っている
が、それは当然の帰結だ。リテールに活路を見
いだす他ないのである。

この先どうなるのか。国債暴落等がなければ世
界的低金利はかなりの期間に渡って続くような
気がする。お金の流れや産業構造の変化はそう云
っているような気がする。

Weekly Fax Report

《複製・転載等はこちらへご連絡下さい》

URL: http://www.hi-ho.ne.jp/smc_toyo/

2005.9.10(第477号)

TEL.0438-53-6092 FAX.0438-53-6096

Email: smc_toyo@hi-ho.ne.jp