

不動産調査

No.413 (2019/3/1)

平成 30 年 定例講演会

社会・経済の変化のなかでの不動産

第 1 部・研究報告

2019 年の不動産市場 3

一般財団法人日本不動産研究所 不動産エコノミスト 吉野 薫

第 2 部・特別講演

日本家族のゆくえと不動産業界の今後 15

中央大学 文学部 教授 山田 昌弘氏



一般財団法人
日本不動産研究所

平成 30 年 定例講演会

社会・経済の変化のなかでの不動産

第 1 部・研究報告

2019 年の不動産市場

プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 不動産エコノミスト

よしの かおる
吉野 薫

1978 年、石川県生まれ。東京大学経済学部卒、東京大学大学院経済学研究科修士課程修了。日系大手シンクタンクのリサーチ・コンサルティング部門を経て、一般財団法人日本不動産研究所にて現職。現在、国内外のマクロ経済と不動産市場の動向に関する調査研究を担当するとともに、わが国の不動産市場の国際化に関する調査等にも従事している。専門は都市経済学、経済政策。著書に「これだけは知っておきたい『経済』の基本と常識」（フォレスト出版）、「Q & A 会社のしくみ 50」（日本経済新聞出版社、共著）がある。

皆さまこんにちは。ただいまご紹介にあずかりました日本不動産研究所の吉野薫と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。本年もこのようにたくさんの方にご来場いただき、大変光栄に存じます。

「2019 年の不動産市場」と題して、今年の不動産市場の振り返り、そして、来年の不動産市場の見通しについて、私どもの考えを述べさせていただきたいと思います。昨年もこの場所でご説明させていただき、その振り返りからご紹介していきたいと思います。

昨年は、2018 年の不動産市場のメインシナリオとして、「緩やかな試算価格の上昇が続く」という見立てを立てていました。これについては、当時はやった言葉で「ゴルディロックス（適温相場）」などと申し上げていました。今から 2018 年の不動産市場についてご説明しますが、わねながらそれほど外していなかったかと思えます。

2018 年の不動産市場、緩やかな回復が続いたところですが、一番のトピックは、平成 30 年の地価調査（公的調査）の結果、全国平均で全用途平均が 27 年ぶりに

プラスになったことであり、不動産価格の上昇が地理的にも広がりを持っていることが、大きな点だったかと思っています。（スライド 6）

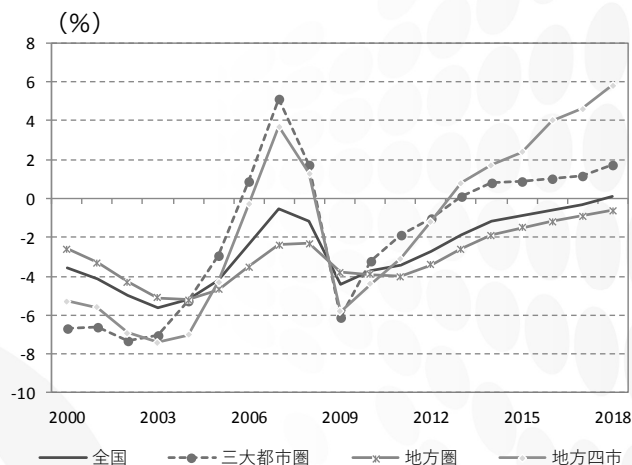
グラフの実線で示しているとおり、全国・全用途の平均変動率が、2018 年はわずかではありますが、ゼロを超えている状況になっています。これは前回の地価上昇局面でも起こらなかったことで、前回と比べても、地価上昇の広がりが地理的に広がってきたことが言えるかと思っています。

特に顕著なのが点線で示した地方 4 市です。札幌、仙台、広島、福岡の 4 市ですが、この辺りがかなり強めの地価上昇をしている。ここは前回の不動産市場の活況のころと様相が少し違っている点かと思っています。いわば、地方における拠点性の高い都市においても、不動産価格が見直される時代になってきたということですし、また、そのことが改めて意識されるような 1 年でした。

都道府県地価調査のデータをご覧いただきましたが、前回の地価調査のピークだったのが平成 19 年、11 年前の地価調査でした。そのころと比べて分析した表で見て

「全用途平均は（…）27年ぶりに下落から上昇に」

圏域別地価変動率の推移(全用途)



出所:国土交通省

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2018

6

みると、平成19年の地価調査と平成30年、最新の地価調査のうち、地番が同じところ、つまり、同じ調査地点のものをピックアップして、それがどの程度11年間で変化してきたかを示したものです。これを見ていくと、東京区部の住宅地とか、名古屋の住宅地などで、11年前と比べ結構高い水準にきているところはあるのですが、地方都市でも案外頑張っているところが多いということで、10年前の活況のころと比べても、地価の分布がだいぶ変わってきているのかなというイメージを持っています。

例えば東京区部で見ると、住宅地のうち、11年間で最も下がったところが▲11%ですし、東京区部の住宅地のうち、11年間で地価が最も上昇したところは29.1%の上昇であったということです。

ちなみに、東京区部で最も上がったところは千代田区三番町で、これはそれほど違和感がないと思うのですが、10年間かけて11%下がったところはどこかということ、意外かもしれませんが、世田谷区給田、三鷹市のすぐ近くです。鉄道駅から比較的遠いエリアが11年と比べ地価が下がっているわけです。

商業地も意外な結果で、最高の58.5%上がったところは足立区の北千住の駅の近く、一方、最低のところは何と渋谷区渋谷、青山通り沿い、宮益坂上の辺りです。

この辺りも大都市圏と地方圏との間での地価分布が変わったこともさることながら、大都市圏の圏域内においても、地価の分布がここ11年をかけ少しずつ変わってきているということです。私はこういった現象のことを「地価の二重の意味での二極化」と言っているわけですが、それがますます進行した1年だったかと思います。

「二重の意味での二極化」ということを如実に表すグラフがあります。都道府県地価調査で平成19年と平成30年を比べていますが、ここでは調査地点のうち、上昇した地点と下落した地点の割合を示しています。それぞれ住宅地のみに限っていますが、例えば前回の地価上昇局面、3大都市の中では8割ぐらいのところ在地価上昇していましたが、今やそれは6割弱となっています。一方で、地方4市においては、前回の地価上昇局面では、地価上昇ポイントが5割に満たなかったところが今は9割近くということで、ちょうどこれが逆転しているような印象になっています。

すなわち、前回の地価上昇局面は、いわば地価が大都市圏を中心に「富士山型」に上がっていた時代から、今は「多峰型」というか、拠点性の高い都市においては、その都市の圏域内でしっかりと地価が見直されている状況にあるかと思います。その中で、東京の中でも地価の分布が変わっていますし、また昨今は、特に東京の東の

ほう、北のほうの区での地価上昇が目立つ格好になっています。

グラフは人口の増加率を横軸に、住宅地の上昇率を縦軸にとったものですが、全国的に見ると、人口が増加しているところは地価が上昇しがちであり、人口が減少しているところは地価が下落しがちであるという、比較的明確な相関関係が見えます。ところが、東京は意外とそうになっていなくて、人口の増加率がマイルドであっても、地価上昇率の比較的高いところとして荒川区、北区などのエリアが挙げられます。この辺りも実質的な利便性、すなわち都心へのアクセスのよさとか、都市としての機能のよさなどが、地価の動向の背景になっているように推測されます。

こうした地価の分布を伴いながらということではありますが、全般的に申し上げると、やはり 2018 年は、不動産市場は活況であったと言えるかと思います。例えば、私どもが調査をしている不動産投資家調査、これは皆さまのご協力により長らく続けている調査ですが、この期待利回りを見ても、例えば主要都市のオフィスビルについては、下落傾向が足元でも認められるということです。

東京の丸の内、大手町のトップラインのほうは、このところ、少し横ばいになっていますが、これは下げ止まったというよりは、どちらかというとじわじわと下

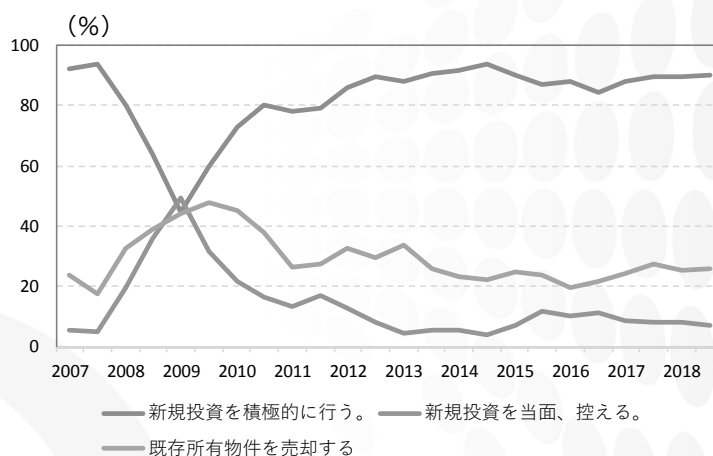
がっていることの表れかと思います。東京においては、オフィス 14 地区について期待利回りを調べていますが、このところ、下がったり、横ばいになったりという感じで、前回下がった地区は今回横ばいだったり、前回横ばいだった地区は今回下がったりという形で、徐々にではありますが利回りの低下が続いていて、その意味で不動産市場における投資意欲は、いまだに保たれていると言って差し支えないと思います。これはオフィスの関係ですが、ほかのアセットでもだいたい同様の傾向が見られます。

今年は遂に都心型商業、銀座の商業施設が、丸の内、大手町のオフィスよりも下に利回りがくることがあり、こういったことも都市へのアクセス性、利便性ということが評価されていることの一つの表れかもしれません。そんな中、投資家の投資意欲も高い状況が続いています。「今後、新規投資を積極的に行う」と答えている投資家は、回答者の 9 割を維持しており、現在もなお、不動産投資家の投資意欲は保たれていると言えます。（スライド 14）

実際に私どもが調べている取引の状況も、今のところ変動がありませんで、活況な状況が続いています。われわれがさまざまな情報ソースからとりまとめている投資用不動産の取引金額の推移を示すグラフで見ると、前回

投資家の物件取得意欲は高い状況が継続

今後1年間の不動産投資に対する考え方



注：複数回答あり。

出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査®」

の活況時、2000年代のころのように、取引が急に上がって急に下がるということではなく、ここのところは比較的安定的な水準で、具体的には半年に2兆円程度の取引が繰り返されているということで、緩やかな活況の状況が続いていると思います。

その中で今年の取引の主体として目立ったのは、国内勢の方々でした。2017年は、どちらかというと外資系の方々の取得が目立った1年でしたが、今年はそれに代わり日本勢の方々も不動産の取得を積極的に行われています。例えば港区内のオフィスビルとか、千代田区内のオフィスビル等が日本の投資家、日本の事業会社から投資されていることが確認されています。

このように、投資市場における投資家の意欲が前向きである中、実需、いわば不動産の床需要のほうもしっかり出てきた1年でした。三鬼商事のデータで東京、大阪、名古屋におけるオフィスの空室率と賃料の推移を示すグラフがありますが、それによると、賃料が上がっていることも重要なポイントですし、オフィスの空室率が下がってきている、つまりオフィスが埋まってきていることも注目に値するかと思います。

特に東京は、2018年も新規供給が多く、オフィスの床が余るのではないかと懸念されていて、私も3年ぐらい前はそれを懸念していましたが、実際のところ、それは杞憂に終わった感じです。この動きは、東京、大阪、名古屋などの大都市圏だけでなく、拠点性の高い地方都市においても、オフィス床が埋まる形で不動産の実需が引き締まっている。需給環境が引き締まっていると言えます。

その他の住宅の統計を見ても、しっかりとした足取りをたどっていると言えます。私どもがアットホーム、ケン・コーポレーションと共同で出している「住宅マーケットインデックス」のデータですが、ワンルームタイプのマンションの賃料などは底堅く推移しています。

住宅の価格のほうも足腰がしっかりしており、「住宅マーケットインデックス」のデータによれば、東京23区における新築マンション、中古マンションともに、これまでのところはしっかりとした足どりで価格が保たれています。また、私どもが公表している「不動産研住宅価格指数」、あるいは国土交通省でとりまとめている「不動産価格指数」を見ても、価格の上昇傾向が特に失われ

ていないということで、実需の面とか、賃貸市場の面からしても、2018年は比較的良好な状況で推移してきたと言えます。

このように活況になってくると、バブル的な芽があるのではないかと懸念されるわけです。例えば、不動産業向けの融資の残高などを見ると、実際のところ、その伸びは非常に高い状況が続いています。グラフのオレンジの線で不動産業向けの貸出残高の増え方を図示していますが、2016年をピークに、その残高の増え方こそ、やや落ち着きは見せていますが、例えば総貸出、経済全体に対する貸出の伸びが2～3%前後という状況に比べると、やはり不動産向けの融資の伸びは顕著であると言えるかと思います。

日本銀行は4月と10月に「金融システムレポート」を出しており、そこで「ヒートマップ」という分析を毎回行っています。これは14項目について、日本においてバブルの懸念がないかを計算しているものですが、そのうちの一つが不動産業向け貸出残高のGDP比で、これが、日銀が認識する上限値にだいぶ近づいています。恐らく来年のどこかの段階で、不動産業向け貸出残高の対GDP比は、日銀で言うところの赤信号がつく可能性が非常に高いと思います。その意味で、不動産をめぐるデットファイナンスの環境は極めて緩和的で、これは危険ではないかという懸念も考えられるわけですが、実際のところ、そのようなバブルの危機は今のところないというのが私たちの考えです。

その一例を後で、図表で示しますが、その前に気になる点があります。個人による貸家業、いわゆるアパートローンです。今年はさまざまな金融機関の不祥事のような形でアパートローンの問題がクローズアップされました。こういった事件があることにより、アパートローンがだめになるのではないか、このマーケットが一気につぶれるのではないかという議論がありがちでしたが、実際のところ、それは誇張で、個人による貸家業向けの貸出残高のほうは、伸びはだいぶ減ってきています。総貸出の伸びよりも下回っている状況で、実はそのブームは、今年のさまざまなニュースに限らず、去年辺りでずいぶん冷え込んでいたのかと思います。

GDPの統計で見ても、住宅投資のところは、今年の第2四半期まで、4四半期連続でマイナスであり、今回、さまざまなニュースがあったので、改めてこの問題がク

ローズアップされていますが、何か、これをきっかけとして不動産市場に悪影響が及ぶように見立てるのは、やや無理があるかと思います。

話がずれましたが、日本の不動産市場がバブル的でない理由、いくつかの傍証を挙げてみたいと思います。

まず、一つ目は、投資家の将来に対する見方が慎重になっていることです。再び不動産投資家調査の結果ですが、私どもは不動産投資家に、オフィスの賃料の水準が将来どうなっていくのかという予測を聞いています。その結果をとりまとめたグラフで見ると、例えば2007年ごろには、投資家は1年後には今より5%高い水準になるとか、5年後には10%高い水準になるというように、先行きの賃料の見立てを非常に強気に持っていました。しかし、リーマン・ショック、金融危機を経て、その見立てはだいぶ萎んでしまい、昨今はさらに落ち着いた動きになっています。(スライド 21)

ここからわかることは、不動産投資家がオフィスビルに代表される不動産投資を行うに当たり、過度な期待に基づいた投資の計画を立てているわけではないということです。投資家の期待が過度に楽観化していない。慎重さを保った形で不動産投資家は投資のことを考えているということで、これは一つ、バブルを防止する歯止めになっているかと思われます。

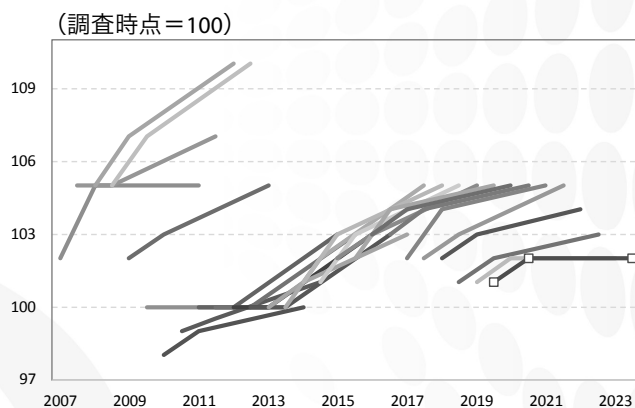
あるいは証券市場からの不動産の見立てということも、今のところ、慎重さを保っています。このところ、東証 REIT 指数がやや上昇気になっていて、2017 年が、REIT が不調であったのに比べると、だいぶ様変わりしたと思いますが、それでも青線で示した J-REIT の配金利回りを見ると、投資家は J-REIT に対し、かなり高めの水準の配金利回りを要求している状況が続いています。

これは取りも直さず REIT の方々の現物の不動産に投資するに当たっての価格目線の一つの歯止めになっているわけで、現在の投資市場の非常に大きなプレーヤーである REIT の方々が、過度に不動産を買い上がったらしいことの一つの重しになっている。このことも今の不動産市場がバブル的でないことの表れだと思います。

改めて振り返ってみてそうだったのだと思うのですが、このところ、不動産株もいまひとつというパフォーマンスです。右のグラフが昨今の動きを示していますが、2012 年の後半ごろから、日経平均で見ると、不動産株はかなり足早に上昇しましたが、その後は結構マイルドな動きをしている。青線で示した市場全般の平均に比べると、だいぶ低いところにいるわけで、前は全く違う絵姿でした。2006 から 2007 年の不動産市場の活況のところ、不動産株はグンと上がるという動きがあり、この辺

投資家の期待も穏当さを維持

東京(丸の内、大手町)の今後の賃料水準に対する投資家の予想
(調査時点から1年後、2年後、5年後)／2006年～2018年



出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査®」

りも前回の活況のころとファイナンス環境がかなり違っている一つの表れだと思います。

このようなことから、現在の不動産市場をバブル的な懸念が取り巻いていると結論づけるのは難しいことです。かなり穏当な不動産市場の活況が続いていると結論づけるべきだろうと思われます。

そんなわけで、2018年の不動産を振り返ってきたわけですか、不動産市場は今年も活況でした。投資家の投資意欲も活発でしたし、その背景として緩和的な金融環境も続いていました。そして、景気回復を背景にして不動産の実需、すなわち賃貸市場でしっかり床が埋まったり、あるいは実需で住宅の価格が保たれたりといった形で、不動産市場の回復基調が続いたと言えます。その一方で、不動産市場が過熱をしている、危険な上昇をしているような証拠は認められず、この意味で私は昨年この場で「適温相場」という言い方をして不動産市場を整理したわけです。

昨年のこの場でも、2018年の不動産市場も適温相場が続くという見立てを披露しましたが、そのときの見立てに沿って2018年も暮れていくようだというところで、私自身安心しているところです。

この後、2019年の不動産市場の見通しに入りますが、その前に皆さんにお礼を申し上げておきたいのは、この講演会への申込みを頂戴するに当たり、多くの方からさまざまなコメントをいただいています。励ましのコメン

トもいただきましたし、ご質問も頂戴しています。ありがとうございます。特にご質問について、一つ一つお答えできていないかもしれませんが、なるべく話に盛り込むような形で説明していきたいと思うので、この後、引き続きお聴きいただければと思います。

2019年の不動産市場を占う上で、ほぼ確実だと見て差し支えないことは、緩和的な金融環境、金融緩和政策が続くことです。2013年4月に現在の「量的・質的金融緩和策」が導入され、丸6年になろうとしています。ずいぶん長くなりました。その間、政策の変更がいろいろあり、実際のマーケットでも貸出金利が下がったり、国債金利が下がったり、昨今ではゼロに張りついたりといった形で影響があったわけですが、これを振り返ってみると、これまで約6年間の金融政策のうち、前半戦と後半戦で様子が少し違ったなと思います。

前半戦は何だったかという、2013年4月4日に導入された「量的・質的金融緩和」以降、2016年1月に導入された「マイナス金利」まで、この間は、どちらかという、できるだけ早期に物価目標を上げるために、サプライズの効果を使って金融政策を繰り広げてきたということです。これが前半戦の日銀のやり方でした。その後、2016年7月以降、このときに次の政策決定会合で総括的検証を行うことをアナウンスして、これはどちらかというとサプライズとは真逆のものでした。



金融政策の変更を予感させるようなメッセージになり、ここで日銀は態度がだいぶ変わったと思います。今年も7月に、「枠組み強化」といわれるもので、金融政策を粘り強く続けていくとか、持続可能なものとしていく形で、日銀自身が金融緩和を長期戦で臨もうという気持ちになっているということです。

実際に7月に枠組み強化をされてから、国債金利の変動幅が±0.1から±0.2%になることがアナウンスされ、実際に長期金利が上がったわけですが、これをもって不動産市場に何らかの影響があったということは言えないかと思っています。先行きも、2019年といった短い将来の間に金融政策の何らかの調整が起こる可能性は否定しませんが、それは不動産市場に何か大きな影響を与えるような形での政策変更が起こる可能性は、ゼロと見て差し支えないと思います。(スライド26)

日銀政策委員が見通す物価の見通しのグラフがあります。日本銀行は物価を2%に上げるため、これを唯一の目的として金融緩和を続けているわけですが、その導入当時の2013年のころは、日銀の政策委員は2カ年度後、あるいは3カ年度後になると物価は2%に近づいている、あるいは2%に近づいている、という見立てを立てていて、それが時を追うごとにずっと後ろ倒しになっていきました。それでも、それぞれの政策決定会合のころから、

2カ年度後、ないしは3カ年度後には2%に近づくのだという見立てを立てていたわけですが、今年7月に、遂に2カ年度後に至っても物価の見通しは2%に近づかないという見立てになってしまいました。

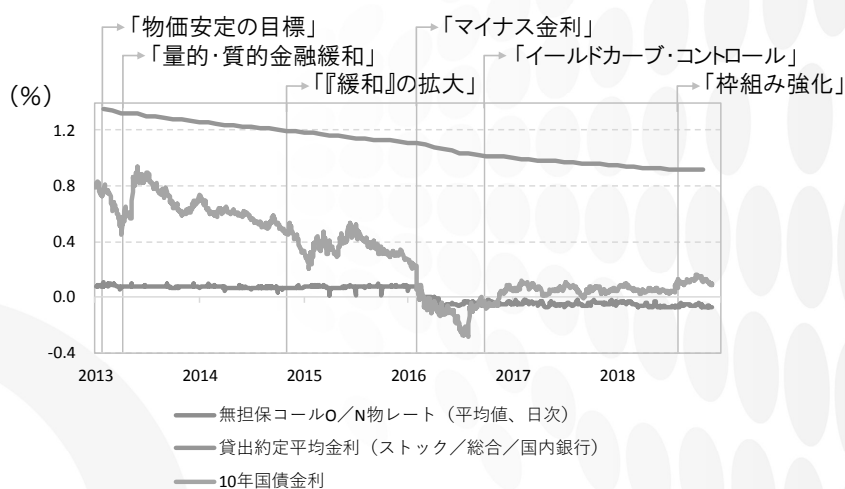
恐らく現実問題としても、例えば来年といった短い将来の間に物価が2%に到達するのは無理ですし、日銀の政策委員もそれを現実的だと思っていないということで、現在の政策の枠組みを前提とする限り、来年も緩和的な金融政策が続くと言って差し支えないと思います。

とはいえ、金利上昇のリスクが不動産投資家の頭の中に懸念として存在するのも事実です。不動産投資家調査によれば、投資市場の関係者が想定する不動産市場を取り巻くネガティブ要因を見ると、昨今増えているのが「偶発的事象」というものです。いわば地政学的リスクが不動産投資家の頭を悩ますリスクとなっているわけです。それでも金利上昇のリスクも少なからず存在するという事で、投資家の懸念は全くそのとおりだろうと思います。

ただ、これまでは不動産業の借入金利は下がり続けている状況にあり、今のところ、金利上昇の反転という機運は見られません。先行きの予測については、やや頭をもたげているので気にはかかるところですが、金利の上昇という形で不動産市場を取り巻くファイナンスのコス

マイナス金利政策導入からまもなく3年

これまでの金融政策の歩みと主な金利指標の推移



出所：日本銀行、Bloomberg

トが上昇することは、恐らく来年においては杞憂に終わるであろうと思います。

ここではコストの話ですが、実際のところはコストの上昇よりも、融資が滞ってしまう、融資のオペラビリティのほうが、本来はより重要なリスクだと思っていて、このことについては最後にお話ししたいと思います。

ファイナンスについてはこのような状況ですが、実体経済についても少し見ておきたいと思います。2016年の後半以降、日本経済は非常に好調でしたが、日本に限らず世界中で好調でした。新興国においても先進国においても、景気の足腰がしっかりしていて、そのことにより輸出が盛り上がったり、工業生産が盛り上がったりしており、その恩恵を日本もしっかりと享受する形で日本の景気が回復していた。ある意味、日本の景気回復の黄金パターンのようなものが、ここ1年半ぐらい繰り広げられていたわけです。

とはいえ、2018年は実体経済を損ねるようなタイミングもあり、具体的には悪天候が結構、日本経済の足を引っ張りました。とりわけ気になるのは輸出の金額、数量で、今年の9月、関西国際空港が高潮に浸かったことにより、輸出がかなり滞ったわけです。このことを懸念していたところ、10月は一転して輸出が再び盛り返しました。2018年の日本の経済成長は必ずしも好調とは言えませんでした、それでも景気のパラダイム、勢いのようなものは失われていないと思います。

次に、鉱工業の生産の動きを表すグラフで見ると、2018年の1月、2月は生産実績が落ち込みました。これは大雪の影響です。7月、9月の落ち込みは台風、大雨、地震の影響ですが、10月には盛り返す動きになっています。さらに安心材料となるのが生産予測です。こちらでも高い水準で推移しており、当面、製造業が生産の手を緩める、生産を手控える動きにはなっていない状況です。

さらに朗報を表すグラフですが、日本企業の業容拡大の動きを見ると、2018年はかなりしっかりした動きが見て取れます。企業の設備投資計画は、これまでの数力年度に比べ非常に高い水準にあります。企業の新卒採用の計画も、2019年の採用計画は、今年の夏時点ではかなり高い水準にあることがわかっています。このように、企業が業容を拡大するタイミングは、別の側面から見ると、企業のオフィスとか店舗とか物流施設の床への需要のタイミングと重なっているはずなので、このような企

業の業容拡大の動きというものが、これまで日本の不動産市場における実需を支えてきましたし、今後も当面、こういった良好な環境が続くと見て差し支えないと思います。

その意味で、私の結論を先取りして申し上げると、2019年においても、このような活況、いわゆる適温相場的な不動産市場が続くのが、今回の私のメインシナリオということになります。

昨今、われわれが不動産投資家調査で毎回調べている傾向ですが、アセット別の市況見通しで言うと、今年の春の段階でも、2020年ごろまでは現在の姿が続くだろうという見方が大勢を占めています。少なくとも2019年というタイミングが何か節目になるという見立ては、必ずしもコンセンサスとは言えない。今年の秋の時点では、さらに2020年ごろまではこの状況が続くだろうという見立てをする意見が多く、2019年が潮目であるという見立ては相当に後退していることがわかります。

その他、私どものオフィスの賃料予測とか、空室率の予測というものの、2019年にかけてしっかりした足取りになるかと思われます。緩やかにはなりますが、東京、大阪などの主要都市においては、来年も賃料の上昇は継続すると思いますし、空室率のほうは、特に東京については、これから数力年度、大量供給があるので空室率こそ上がるかもしれませんが、その市場への悪影響が顕在化するのとは来年ではなく、再来年以降になると思います。マンションの賃料や価格の見立ても同様です。2018年から2019年にかけて、ほぼ横ばい圏内ではありますが、価格は保たれるというイメージを持っています。

このような形で、来年度も底堅い実体経済を背景に実需の環境は整っている。そして、緩和的な金融政策が続く中で不動産投資家の投資意欲も保たれる。この結果、不動産市場は、緩やかではありますが、回復基調が続くというのが私の今回の結論です。

とはいえ、実はやや煮え切らない気持ちもあり、不動産市場を下押しするリスクは去年に比べ相当に増えていることも事実です。昨年この場所でVIX指数というデータを紹介しました。アメリカの株式市場のオプション取引から機械的に算出されるマーケットにおけるボラティリティの評価で、これは2017年1年間を通じて非常に低水準で推移したというトピックを紹介しました。グラフの赤い線で示しているものですが、2017年はざっ

と底ばいの状況であり、これは経験則的に 20 を超えると市場の不安が高まっている状況を示すと言われていますが、2017 年の間は一度も 20 を超えませんでした。

このことに対し、私はこの場所で、何となく不動産市場も含め、世の中の政治的リスクに対する感覚が鈍っているのではないかと問題提起をしたわけですが、それが杞憂に終わらなかったのが今年でした。VIX 指数が年初からいきなり上がり、その後も事あるごとに心理的な目安になっている 20 を超えるような状況になっています。幸いにして、このこと自体は、日本の不動産市場、もっと言うと世界の不動産市場に何か大きな影響を与えているわけではありませんが、それでもこの不確実性ということが不動産市場の潜在的なリスクであることを、改めて思い知らされた出来事であったと思います。

この不確実性に対する感覚の鈍さがどんなところに表れるかというと、一つには、デットファイナンスの安全性かと思います。マクロ経済全体が適温相場的な動きになる中で、朗報としては、企業の倒産件数が非常に減っており、その結果、銀行の貸出に対する貸し倒れもだいぶ減ってきていることがあります。倒産の件数は明確に下がり、今や底ばい状態ですし、負債額も、昨今も大型倒産があるので時折負債額が高まる状況はありますが、それでも歴史的に見ると金融機関の貸し倒れは減ってい

ます。

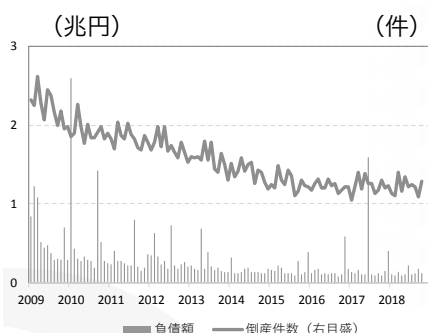
そうすると、どうなるか。金融機関が積み増す貸倒引当金がずいぶん薄くなってきたわけです。これは会計の問題なのでいかんともし難いのですが、金融機関の貸倒引当金の算定は当然ながら過去の貸倒れの実績に応じて積むもので、このように適温相場的な経済が長くなると、非常に低い水準の貸倒率を前提とした貸倒引当金が積まれているわけです。(スライド 38)

そうなった場合、そこで、もし何か企業の倒産が相次ぐような突発的な事象が起こるとか、あるいは景気の後退期に入り、企業の倒産が増えてくる状況になると、金融機関はバランスシートの中での貸倒引当金だけで処理できず、P/L、いわば銀行の収益にまで影響を与える可能性があることになります。これがもし顕在化すると、たとえ緩和的な金融政策が続いていたとしても、金融機関の貸し出し態度が引き締まってしまうことになりかねないのではないかと考えていて、ここは適温相場的な、心地よい経済が続くことに内在する一つの大きなリスクだと思います。

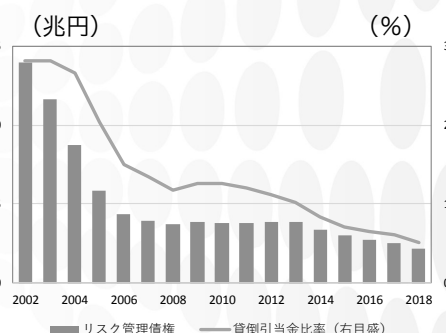
繰り返しになりますが、不動産市場を痛めつける原因は、貸出のコスト、貸出の金利もさることながら、どちらかといえば貸出のアベイラビリティ、例えば借換のタイミングできちんと借りられるかどうかということのほ

「デットのアベイラビリティ」

企業の倒産負債額、倒産件数



リスク管理債権額および引当率
(全国銀行)



注：右図は各年3月末時点。貸倒引当金比率は貸倒引当金残高を貸出金残高で除した値。
出所：企業共済協会、金融庁

うが重要であり、それが損なわれるとなると、不動産市場における価格形成機能が損なわれ、スパイラル的に不動産価格が下がってしまうことになりかねないということです。こういったところに適温相場が内在するリスクがあるのではないのでしょうか。

あるいは、地政学的リスクという意味では貿易摩擦の問題があります。日本の経済の好調を支えてきた一つの大きな重要な前提条件は、海外経済が好調であることで、これがあったからこそ日本の輸出や製造業が刺激され、日本の国内の景気がよくなったというシナリオでした。貿易戦争そのものはその前提条件を大きく覆すので、これがもし悪い形で顕在化するとすると、日本経済には当然悪影響となります。日本企業の操業環境にも当然悪影響を及ぼします。

アメリカと中国だけの問題だと思っておられる方があるかもしれませんが、なぜアメリカと中国で問題になっているかという、アメリカの貿易赤字のうちトップを中国が占めているわけで、その後はメキシコ、日本、ドイツなどが標的になりかねないという関係性もはらんでいます。さらには、中国から輸出されるものの付加価値がどこからきているのかというと、OECD が試行的に計算している付加価値額ベースの輸出額を示すグラフがあります。データが古いので、あくまでもの考え方としての話ですが、中国国内から輸出される電子機器の値段が 100 だったとすると、そのうち日本に由来する価値が

9.2%入っているということ。つまり、中国からの輸出が減退すると、取りも直さず日本にも間接的に影響するということです。こういうものもリスク要因となるので、貿易問題は政治問題であるため、ここでは祈るしかありませんが、あまり激烈な形で顕在化しないことを願いたいと思います。

さらに、世界経済の減速感も来年は強まってきます。IMF の成長率の見通しのグラフを見ると、2018 年から 2019 年にかけて、2 年ぶりに IMF が世界経済の見通しを引き下げました。秋に出したレポートの副題は“Challenges to Steady Growth”（持続可能な成長に向けてのチャレンジ）というもので、ここでは結構ネガティブなニュアンスを含んでいると思います。「持続的成長を阻害する要因」ぐらいのイメージかもしれません。トルコをはじめとする新興国の通貨問題で新興国の成長率が下がり、貿易戦争に代表される政治的な不透明性で先進国の成長率の見通しも下がりました。今年までは、1 年半ぐらい、世界経済は非常に好調でしたが、いよいよ来年からは、いずれ減速に入るであろうという感触がじわじわと広がってくるはずです。

このことは日本においても同様で、教科書的ではありますが、在庫循環で見る景気循環、いわゆる「キッチンの波」というものですが、キッチンの波も今や景気の入口の段階を既に終わっていて、景気の山に近づいているという動きになっています。その次に長い景気循環論が「ジュグラールの波」で、これは設備投資の波のことを言いますが、2012 年ぐらいを底に、ここまで 5 年間ぐらい、日本の企業は設備投資をぐっと積み増してきました。これが長くなればなるほど、今後、景気が後退期に入るときに、その調整局面もひょっとすると長くなるかもしれません。いずれにしても、景気後退への恐れがひたひたと近づいている 2019 年になるはずです。

ほかにもいろいろ気になるリスク要因があります。例えば、インバウンド観光客の動きもその一つです。2020 年に 4000 万人、2030 年に 6000 万人という目標を政府は掲げていて、これにはさまざまな課題があるわけです。地方空港の活性化、港湾の活性化など、いろいろな政策課題はあるにせよ、恐らくこれに近い形で日本の観光客は増えると思います。

ただ、これが一本調子でいけないところが気にかかります。早速、2018 年も、関空の問題もあり、9 月は 3 年



ぶりに観光客が前年同月比ベースでマイナスになることを経験しました。その後、10月は再びプラスになっているので、今回は大きな問題になっていませんが、例えば震災とか、世界的な経済危機、あるいは疫病のようなものにより、一時的に観光客が減ることは大いに考えられるわけです。そのときに、これまで観光客は一本調子で伸びることを前提としていた投資、融資が行われていたとすれば、それは心理的な悪影響を生み出しかねないということです。この辺もリスク要因として挙げられるかと思います。

人手不足の問題もあります。ここ5年ぐらいかけ、多くの産業で人手不足が意識されるようになりました。現在、有効求人倍率は多くの産業で1倍を超えています。日本は労働力不足が叫ばれていますが、私はこれには実は懐疑的です。そもそも私の原体験として、ちょうど私が就職活動をしていたころは就職氷河期の真っただ中でした。私はおかげさまで何とか就職することができ、今、ここで話をしているわけですが、私の周りでも優秀な友達が意に沿わない就職をしたりして、なかなかキャリアを形成できなかった事例を目の当たりにしています。それが20年弱前の話ですが、本当に日本は潜在的に、あるいは長期的に人材不足だろうかというのが、私の原体験から怪しいと思う点です。

改めて求人倍率を見ると、そもそも人手不足感は、人材のミスマッチにより起こっている側面が大いにあるわけです。いくつかの職業について、有効求人倍率の推移をグラフに示していますが、例えば販売、生産工程に関する分野では求人倍率は高く、今や人手不足ですが、事務的職業、いわゆるオフィスで働く人の分野では、求職者が多いわりには働き口がない状況が続いています。2017年は0.4倍でした。

つまり、そもそも人材不足感はこのミスマッチにより起こっているのではないかとマクロ的な課題意識もさることながら、私がより気になっているのは、いま人手不足感がある産業というのは、実はミクロ的な競争要因によっても押し上げられている可能性があるのではないかという点です。すなわち、企業側からすると、競合他社が採用を増やすと、自社も今すぐ人材は必要ないかもしれないが、競争上、募集を増やさなければ人材を確保できないような、ミクロ的な原理が働いてはいないかというのが、私の課題意識です。

もし、企業側が本当にこういう動機で採用を増やしているとなると、今後、景気が減速していく中で、その人余り感が顕在化してきて、その調整に時間がかかることになるのではないかと。こちらのほうも、私は日本経済を取り巻くリスクとして気になっているところです。

一方で、来年の消費税についてはあまり気にしていません。消費税により住宅の市場が大きく変動するのではないかという見立てがあります。実際に前回の消費税率引き上げのときも、駆け込み需要とその反動が見られたわけですが、主に起こっていたのは持家の戸建てと貸家の共同住宅で、自建ての一軒家とアパートの数量に変動があったわけです。その間、住宅価格や住宅賃料に大きな変動がありませんでしたので、量の意味では何らかの変動があると思いますが、市場に大きな影響を与えるかというと、そういうものでもないかと思っています。

むしろ、私が消費税率の引き上げの影響として気にしているのは、どちらかというと一般景気への影響です。消費税は最終需要者に転嫁されるものなので、中間財としてモノを買っている企業の部門は、消費者ほど大きな影響を受けないはずだと思っていましたが、前回の消費税率の引き上げの後、何が起こったかというと、企業部門においても、駆け込み需要と、その反動のようなものが見られたわけです。

日本人の消費税に対する忌避感は結構著しいと思います。今後、政府がさまざまな景気対策をするのでしょうが、それでも心理的な影響は避けられないと思います。どちらかというと、私は、住宅市場などに対する直接的な影響よりも、企業の活動を通じて一般景気が押し下げられる影響の度合いに注目しているということで、これも確かに来年に向けたリスク要因と言って差し支えないかと思っています。

最後に、来年はオリンピックの前年です。2013年にオリンピックの招致が決まると、こんなことを言う人がいました。オリンピックを目当てに外国人が投機的な動機で日本の不動産を買い、それにより不動産価格が上がり、かつオリンピックを目の前にして彼らが日本の不動産を売り浴びせるから、日本の不動産市場は暴落するだろうというわけです。私たちは決してそうは思っていませんでしたし、今でもそう思っていません。そんなことは諸外国のどこでも観察されないからです。

シドニーとアテネとロンドンのオリンピック招致時か

ら開催5年後までの住宅価格を示したグラフで見ると、確かに住宅で足踏みするような動きもありましたが、どちらかというと、オリンピックが終わった後のほうが、住宅価格が強めに上昇しているのが過去の経験です。日本においてもオリンピックが終わった後に住宅価格が単純に上昇するとは私は思っていませんが、それよりも、オリンピックを当て込んで住宅価格なり不動産価格が上がるのではなく、オリンピックを契機に都市の機能がさまざまに更新、発展、強化されるという文脈において、住宅市場、不動産市場にも、よい影響が出てくるのだろうと私は解釈しています。

その意味で来年、あるいは再来年、オリンピックが開催されることを理由に不動産価格が暴落することは考えられませんし、また、今後、持続的に東京の不動産市場が発展していくとか、2025年の大阪万博を経て大阪の不動産市場が持続的に発展していくためには、イベントそのものではなく、それにまつわる都市づくりをゆるがせにはいけない、というのがこの教訓であると思います。

日本で過去3回オリンピックがありましたが、「オリンピックが来た」という掛け声の効果だけで不動産価格が上がることは、特に観察されていません。日本の不動

産市場は、これまで5年間ぐらい活況ではありましたが、それをオリンピックの効果だと単純化してとらえるのは適切ではないと思います。

結論を申し上げますと、基本的なメインシナリオは来年も適温相場が続くということです。それが結論ではあるのですが、やや悩ましいのは、それを下押しするダウンサイドのリスクも相応に高まっていることです。ただ、これまで見える経済指標、さまざまな現象を総合的に勘案すると、景気後退、あるいは不動産市況の節目が差し迫っていることを証拠立てるようなデータなり痕跡なりは、今のところありません。それゆえに、やや悩ましいところではありますが、来年も、メインシナリオとしては、このまま緩やかな活況が続くことを掲げておきたいと思います。(スライド47)

来年また、ここでご説明する機会をいただけるとすれば、2019年も何とか乗り切ったとはご説明できると思います。ただ、その後、2020年に向けてどうなのかということでは、私が明るい顔をしているか、青い顔をしているか、それはわかりませんが、いずれにしても、来年もそれなりに活況が続くと思っているので、皆さまもビジネスの発展にお役立ていただければと思います。ご清聴、誠にありがとうございました。

総括：「適温相場」の継続がメインシナリオ、だが・・・

2019年の不動産市場の見通し

リスク要因

- ✓ 実体経済を毀損する可能性のある事象が散見される中、不動産市場をとりまく下押しリスクは相応に高まっている。
- ✓ リスクの顕在化に対するデットファイナンスの耐性が低下している可能性が否めない。

メインシナリオ

- ・ 緩和的な金融政策を背景に、投資家による投資意欲は高い状況が続く。
- ・ しかし、過度な楽観が蔓延し市況が過熱化する可能性は低く、利回りの低下はごく緩やかなペースを維持する。
- ・ 我が国の景気後退が差し迫っている兆候は見当たらず、当面は不動産の賃貸需給が引き締まった状態が継続する。
- ・ そのため、不動産価格の緩慢な上昇基調が続く公算が大。
- ・ かりに市況の調整局面が早期に訪れるとしても、現在の不動産市場がバブル的とはいえない以上、調整のプロセスは秩序だったものとなる。

※本稿は、平成30年12月7日に開催された平成30年定例講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

平成 30 年 定例講演会

社会・経済の変化のなかでの不動産

第 2 部・研究報告

日本家族のゆくえと不動産業界の今後

プロフィール

中央大学 文学部・教授
やまだ まさひろ
山田 昌弘 氏



1957 年東京生まれ。1981 年東京大学文学部卒。1986 年同大学院社会学研究科博士課程退学。東京学芸大学教授を経て、2008 年より中央大学文学部教授。内閣府男女共同参画会議専門委員など公職を歴任。読売新聞人生案内回答者。

専門は家族社会学。愛情やお金を切り口として、家族関係を社会的に読み解く試みを行っている。パラサイトシングル、格差社会、婚活の名付け親でもある。著書に「家族ベッタリ」（文春文庫、2004 年）「少子社会日本」（岩波新書、2007 年）「家族難民」（朝日新聞出版、2014 年）、近著に「底辺への競争」（朝日新聞出版、2017 年）、共著に「婚活時代」（ディスカヴァー 21、2008 年）など多数。

こんにちは。ただいまご紹介にあずかりました中央大学の山田昌弘です。今は大学の先生も卒論の時期で、泣きついてくる学生がたくさんいて本当に忙しいのですが、それはおいておき、お話しさせて頂く機会をいただき、本当にありがとうございます。今日は「日本家族のゆくえと不動産業界の今後」という話をさせていただくのですが、私は大学で授業をしていて、生徒から「山田先生の授業の後はみんな暗い顔をして帰っていますよ」と言われます。

「家族」という私の授業では約 200 人の学生が受けているのですが、私は「きみらのうち、結婚するのは 150 人。若い人の生涯未婚率が男女込みで 25% なので、きみらのうち 4 人に 1 人は一生独身だよ。結婚した 75%、150 人も安心してはいけない」と言っています。いま離婚確率が 37～38% です。結婚している皆さん方ではないです。今年、結婚した人が、人口学の予測によると、離婚に終わる確率が約 3 分の 1、つまり 50 人は、1 回は離婚する。2 度目、3 度目と結婚する人もいますが、1 回は

離婚する。「つまり、結婚して離婚しないで一生を送る人は、この授業を受けている人のうちの 2 人に 1 人しかないのだぞ」と言うと、みんな、エッという顔をします。

それは当たり前で、大学までたどり着いている人ですから、ほとんどの人はご両親が結婚して、離婚しないでずっときている人が多いでしょうから、みんな驚いたような顔をします。今日はその話を少し詳しくしてみようと思います。

1. 人口減少社会の誤解

経済の基礎には人口があります。人口が増えれば労働力、需要ともに増えるし、人口が減れば労働力、需要ともに減少します。しかし、それだけではなく、家族のあり方も影響しています。家族のあり方により、労働や消費のあり方が違ってきます。一人暮らしが増えたといっても、その一人暮らしが 20、30 歳代の若い一人暮らしなのか、40、50 歳代の一人暮らしなのか、70、80 歳代の一人暮らしなのかで全然違うのです。

報道では一人暮らし世帯が増えたと言うと、みんなイメージする中身が違うわけです。若い20歳、30歳の一人暮らしが増えたのだったら、ワンルームマンションが売れるだろうという話になるのですが、現実には高齢者の一人暮らしです。そこで不動産を持つ意味も大きく違ってきます。

従来の経済学もそうです。経営の前提としてあったのは、マクロ的に言えば、人口はどんどん増えていくはずであり、増えていった人口はみんな同じような家族をつくり、同じようなライフコースをとることを前提に産業が組み立てられていたわけです。夫は主に仕事を、妻は主に家事をし、子どもを育て、育て終わったら、子どもは結婚をして、また新しい家族をつくる。そのサイクルがどんどん回っていき、人口も増えているのだから経済は拡大していくはずだという形で組み立てられていたわけです。しかし、現在はそうはなっていないで、人口は減少し、減少するだけではなく、家族やライフコースが多様化し、リスク化する状況が起こっています。

先ほどの講師の話でも、政治リスクとか、不確実性があるということで、経済や不動産市場がマクロ的にどうなるかという不確実性も増していると思いますが、個人一人ひとりの人生においても不確実性が増している時代に入っている。そこは社会学が得意とする分野ですが、

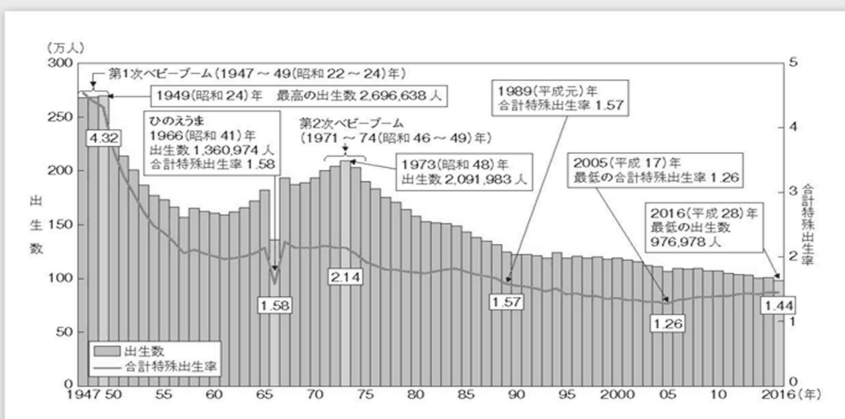
まず人口から見てみると、人口は減少している。2010年には1億2800万人だったのが、2015年には国勢調査ベースで1億2700万人となっている。外国人が増えていながらもかわらず日本の人口が減っているわけですから、日本で生まれた人口に関して言えば、もっと減っています。

ただ、家族が平均的に減少するわけでもないし、家族の構成員数が平均的に縮小するわけでもない。合計特殊出生率、女性が1人当たり産む子どもの数が1.4ぐらいですが、では2人子どもの家と1人子どもの家が増えるだけかということ、そういうわけではない。2人産む家族と1人も産まない家族に分かれているのが今の状況です。ですから、マクロ的に見れば平均で見べきですが、個々の状況を見てみると、あまり平均では語れない時代になってきました。

出生数の推移を見ても、1949年には1年で260万人の子どもが生まれていました。それが昨年は94万6000人ですから、ピーク時の3分の1近くまで減っているわけです。最近、社会学、経済学、人口学等ではなく、いろいろな産業の分野から講演に呼ばれることが多くなっていますが、特に医者さんの業界から呼ばれることが多くなっています。

戦後すぐは産婦人科がとにかく儲かったわけです。小

1. はじめに 日本の出生数の推移 2017年 94.6万人



資料：厚生労働省「人口動態統計」

児科も商売になっていた。毎年出産が260万組あり、さらに、当時は人工妊娠中絶が多かったため、毎年、公式的でも50～60万件はそういう手術も行われていた。今はそれが少なくなっていますが、当時は産婦人科の関係が年間300万件ありましたから、それは、産婦人科は忙しくて大変だという話です。しかし、今は94.6万人になってしまったので、医者業界の中でも産婦人科、小児科の占める位置は低下していくということです。

この前、呼ばれたのは老年脳神経外科学会、いわゆる脳卒中などの関係の学会に呼ばれ、似たような話をしたのですが、産婦人科と違い、こちらの科は結構賑わっているという話になりました。もちろん、賑わっているからいいということではないですが、そういう話をしました。

単に減っているわけではなく、格差を伴って多様化、リスク化、不確実化していつているのが今の家族の状況です。横の多様化と縦の多様化に分けると、まず横の多様化。例えば40年ぐらい前までは、30歳といたらどういふ家族が多いかというと、半分以上の人が、特に女性の場合ですは7～8割が結婚して、子どもを1人、2人育てている。これが40～50年前の典型的なあり方であり、量的にも大多数を占めていました。しかし今は、30代といっても、一人暮らしの人で、最近スルガ銀行

で話題になったシェアハウスに入っている人もいれば、親同居で未婚のままの人もいれば、夫婦でいる人もいれば、親同居でひとり親の人もいれば、ひとり親で暮らしている人もいます。

一方、縦の多様化も進んでいます。10年ほど前に、離婚調査といって、人はどういうプロセスをたどって離婚するのかということを調査するために、離婚した人に片っ端からインタビュー調査をしたことがあるのですが、そこでこういう人に出会いました。

親と同居して暮らしていて、結婚するまで一人暮らしをし、社内結婚で彼と一緒にになり、夫婦二人になった。だけど……、と言うのです。「先生、結婚式の1週間ぐらい前に夫がリストラされてしまったんですよ。それで何が困ったと思いますか？」と言うので、将来の生活とかが心配だよねと言うと、そうではない、結婚式の招待客を1週間で全取っ替えしなければいけなかったというわけです。仲人を上司に頼み、「〇〇君は優秀だったのだけど辞めてもらいました」と言ってもらわなければいけなかった、社内結婚だから招待客もほとんど社内の人だったので困ったと言う。

それでどうなったかということ、結局、夫はなかなか就職できず、子どもが生まれて私も働くことができず、経済的にやっていけなくなり、彼のことが別に嫌いではな

今の若者の家族状況の多様性



かったけど、離婚をして親の元に戻ったというのです。離婚して戻ったら、引退していたお父さんが私と孫のために頑張って働いてくれるようになったという話で、私は「パラサイト・シングル」という言葉をつくりましたが、「パラサイト・ディボース」という言葉もつくろうかと思っただけです。そして、1年後ぐらいに再就職をして、子どもを自分の母親に預けて働きに出て、めどが立ったので子どもと2人で暮らし始めたら、ボーイフレンドができ、今度再婚する予定ですと言うわけです。

つまり、2年ぐらいの間に親同居、未婚者1人暮らし、夫婦世帯、子どもが生まれて3人家族になり、離婚して親同居のひとり親になり、ひとり親世帯になり、そして次は再婚世帯になるという、1人でそのような多様な家族を順番に経験する人たちが現れてきたということです。これは5～6年ほど前の国土交通白書のデータですが、昔に比べれば30代で結構多様化しているということです。

21世紀の日本家族はどんなのかというと、トルストイの『アンナ・カレーニナ』をよく引用するのですが、「幸福な家族はどれも似たようなものだが、不幸な家族はどれもそれぞれ不幸なものである」という状況が、日本でも訪れているのかもしれない。いわゆる典型的な家族をつくり、保てる人がいる一方、そうでない人が増えて

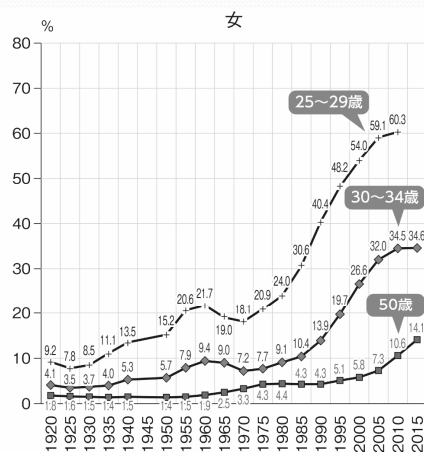
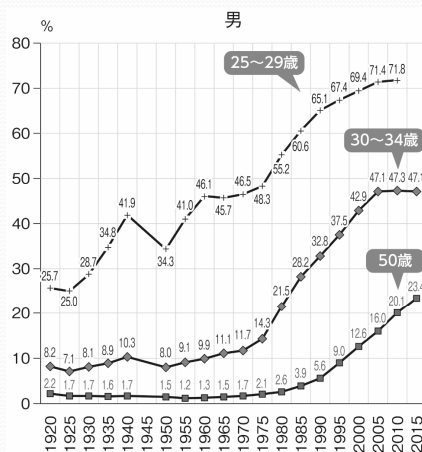
くる。そして、事前に予測が不可能である。ここがポイントです。

まず、多様化であるということ。生涯未婚確率25%、無子率40%、離婚経験率35%です。中高年の人に対する教養講座のようなもので講演するときには、学生と違い、皆さまにはたぶん2人ぐらいのお子さんがいると思いますが、1人は結婚して離婚しない人生を送るけれども、もう一人は一生結婚しないか、離婚して戻ってくるかのどちらかですよ、と言って脅すことにしています。

その話をいろいろなところでしているのですが、元大臣の方と話をする機会があったときにその話をしたら、その方が「山田君、うちの娘は離婚して戻ってきているのだけど、息子は大丈夫かね」と言われるのです。そればかりは保証できませんと言いましたが、そういう状況がいま起こっているということです。

今の70代の方は未婚率3%、離婚経験率10%ということですが、それも若いうちの離婚で、再婚率は昔のほうが高かった。再婚者は今のほうが増えています。離婚が増えていますから。しかし、離婚した人が再婚する確率は40～50年前のほうがはるかに高かったわけです。一人暮らし高齢者でも、今の高齢者は、一人暮らしであっても、どこかにいざとなったら駆けつける子どもがいる人が多いのですが、今後は、未婚・離別・子どもなしで、

1. はじめに 未婚化の進展



配偶者が亡くなってしまうと、家族が全くいない高齢者がどんどん増えてくる時代が予測されます。

1975年以降、未婚率はどんどん増えていき、高止まりしています。国勢調査では、50歳男性で、ほぼ4人に1人は結婚していません。女性でも14.1%がそうになっています。数年前にテレビの番組で未婚率の話をしたときに、あるキャスターから、どうして男性と女性で未婚率がそんなに違うのかと聞かれたので、男性の再婚率のほうが女性よりも高いのは、離婚した男性は初婚の女性と再婚する確率が高いからで、一部の家族社会学者の間では「時間差一夫多妻制」と呼んでいるという話をしたところ、後ろでディレクターの女性が生放送中にクスクスと笑ったのです。

番組終了後にキャスターがディレクターに「お前、笑たろう」とディレクターの女性に文句を言ったのですが、後で話を聞いてみたら、そのキャスターはまさに離婚して若い女性と結婚した直後だったらしい。ただ、そのキャスターが、では離別した独身者は女性のほうが多いのですねと言いましたが、その指摘は正しく、結婚しないで60歳を迎えるのは男性が多いが、離別して配偶者なしで60歳を迎える割合は女性のほうが多いということです。

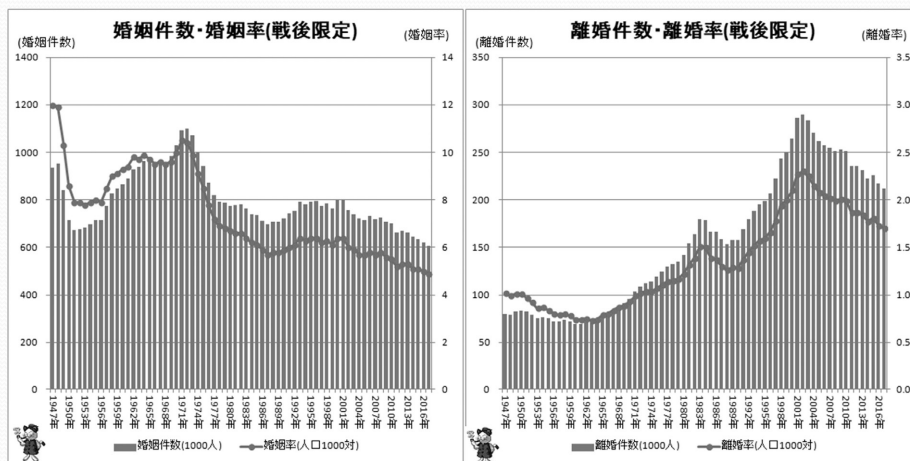
離婚率で見ると、ここ20年ぐらいは結婚3組、

離婚1組という割合はほぼ変わっていません。離婚は減るが、そのもととなる結婚も減っているの、いま結婚した人が将来離婚する割合は、人口学で難しい計算をするのですが、だいたい30%台というのが予測値になっています。問題はそれがリスク化しているということです。リスク化というのは予測が不可能だということです。つまり、自分の将来に関して、来るか来ないか、いつ起こるか、それが予言できない。マクロ的に言えば、全体的な予測はできるが、果たしてそれが自分になるのか、自分に来ないのかが予測できないのが、社会学的に言うリスク化の意味です。

例えば、結婚確率が75%となっています。これもいろいろな研究が行われていて、どういう男性が結婚しやすいとか、どういう女性が結婚しやすいというデータもあるのですが、男性は学歴、収入、外見等、いろいろ属性があります。男性の外見は意外に重要です。女子学生に聞くと、「だって、女の子は父親に似るというじゃないですか。かわいいか、かわいくないかで、小さいときの扱いは全然違うんですよ。だから、私はハンサムな男性と結婚しないと子どものために申し訳ないと思うんです」と言うわけです。

これに対し、女性は全く属性で有意差は出なかったのです。私の友人がルックスと結婚確率の関係を研究して

1. はじめに 離婚の増大



いるのですが、これは本当です。今は、男性はルックスがいいほうが、結婚確率が高く、これが結構結婚に影響するのですが、女性のほうは、意外と結婚確率で属性は有意差なしだったのです。ルックスのいい女性はえり好みをしているうちに婚期を逃すとか、男性は、あまりにも美人だと自分にはもったいないと思い、敬遠してしまうとか、ルックスに自信のない女性は早めに積極的に手を打つとか、いろいろな説があるようです。

私は「婚活」という言葉をつくった人間ですが、美人が婚活するとうなるというエッセイ漫画がありました。それを読んだところ、美人がパーティーとか、1対1のお見合いに行くと、必ず「お前、サクラだろ」と言われるのだそうです。つまり、こんな美人がサイトに登録して、俺と会はずはないだろうと言われ、怒られて帰ってきてしまうという話です。

不動産と関係のない話をしましたが、だいたい事前に離婚を予測する人はいないと思います。最近、あるマスコミの記者から、最近結婚する際にさまざまな契約をする人が増えていると聞か、どう思うかというコメントを求められました。アメリカやヨーロッパの中流階級以上の方は、結婚する際、離婚するときお互いに財産分割の契約を交わすケースも結構あるようですが、日本でそれをやったら、言い出したほうが、離婚するのを前提

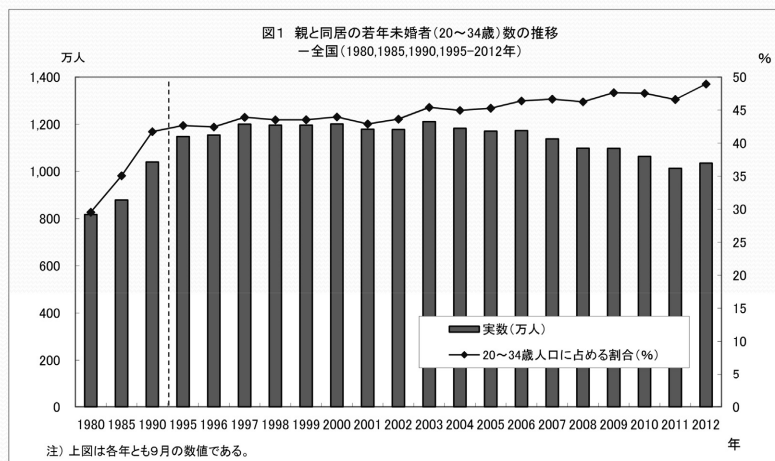
に結婚するのと言われてそうなので、あまりはやらないわけです。離婚する人の大多数は予期せぬ出来事だということです。

今の30代、2040年に60歳前後より若い人は、自分が高齢を迎えるときにどのような家族をつくってきたか、どのような家族がいるかということは予測できません。結婚しているのか、していないのか。25%の人は未婚で終わっているはずですし、離婚しているのか、していないのか、再婚も含め、少なくとも25%の人は1回以上離婚して60歳を迎えている。

子どもがいるかいないかという、今の若者で子どもを持つ人は60%台と言われているから、今の若い人の3分の1は、自分の子どもがいないまま高齢を迎えることになるわけです。今の60代の人でも他人事ではないわけで、自分の子どもが果たして結婚するのかわからないのか、予測しないまま80歳、90歳を迎える。結婚したとしても、自分の息子や娘が自分の生きているうちに離婚したり、再婚したりする確率もどんどん高まっています。

そこで不動産への影響を私なりに考えると、まず、いつ結婚するか分からない。私の知り合いに70代の母親と40代の未婚の息子が2人で住んでいる家庭があります。家がどんどん古くなり、大丈夫かと思って見ているが、なかなか建て替えない。漏れ聞くところによると、

若年未婚者の推移



「総務省統計研究所 西文彦研究官の計算による」

結婚したら二世帯住宅を建てるつもりで我慢して頑張っていたらしいが、結局のところ、しょうがないからと建て替えたようです。逆のケースもあります。結婚しないと思っていてそういう造りにしたら、突然結婚することになり困ってしまったという話もあります。

女性でマンションを取得するという話がよくあります。30代の女性が正社員であるうちに一人用のマンションを持たないと、ゆくゆく借りられなくなりますよと言われ購入したところ、それが運を呼んだのかもしれないが、めでたく結婚することになり、困ってしまった。2人、もしくは子どもができて3人で住むにはあまりにも狭い。売ろうとしたら、昔だったら1年、2年で、右肩上がりで中古でも価値は上がったのですが、不動産屋に相談したら、買った金額よりもかなり下回る額でないと売れない。どうしようというわけです。

今度は逆に、子どもが生まれ、無理してぎりぎりのローンを組んで一戸建てを買い、赤ちゃんも一緒に一家で住み始めた途端に夫婦仲が悪くなり、夫は実家に帰ってしまった。そのときに、すぐ離婚が決まれば処分もできますが、離婚の手続きがなかなか進まない。その間、夫は払ってくれないし、ローンはあるし、処分するには許可が要るし、どうしようというケースもあるわけです。

このように、買ったときはこういうライフコースをたどるだろうと思って買っても、そのとおりに進む確率は少なくなっていて、それがリスクになってきているのが

不動産業界に与える影響と言えるのではないのでしょうか。

だいたい家族はこういうものだというアウトラインで示すと、戦前というか、1950年ぐらいまでは、日本のほとんどが農家でした。都市にいる人も、かなりの部分が小さい店、家業としてやっている商店とか大工さんといった家族がほとんどでした。戦後、経済の高度成長期から企業、産業が勃興したおかげで、サラリーマン・主婦の時代を迎える。これは家族消費の最盛期と言っていると思います。

そして、1990年代半ばから格差の時代が訪れます。中流家族が衰退していき、消費が漸減していきます。家族については、マクロ的に見れば中流家族をつくれな人が増えていく。ミクロ的に見れば、中流家族をつくれな人ではないかとか、いま中流生活を送っている人でも、そこから落ちてしまうのではないかという不安を抱える人たちが増えてきます。

2. 戦後型家族の形成

家族は、自分を必要とし、大切に存在であるわけです。私は15年ぐらい前に『家族ペット』という本を書き、自分を必要としてくれるのはペットしかいないと思って暮らしている人たちをインタビュー調査したことがあります。ある社長さんは、もちろん妻も子どももいるのですが、子どもが小さいころはよかった。仕事を終



えて帰宅すると、ドアまで小さい子どもが2人走ってきて「パパ、きょう、こんなことがあったの」と報告してくれた。子どもが中学生になると、「ただいま」と帰っても、息子や娘は自分の部屋にこもったままである。

ただ、自分には犬の〇〇ちゃんがいる。ドアを開けると走ってきて、かまってくれとすり寄ってくる。もちろん、子どもだって父親を必要と思っているとは思いますが、それを実感する場が減ってくるということです。ある独身男性は「ペットは裏切りません。女の人は裏切りますから……」としみじみ語っていました。

もちろん生活を保障する面で言えば、家族はお互いに生活保障を行うはずであり、家族がいれば人並みに生活が送れるはずですし、家族がいればいざとなったときに助けてくれるはず。また、家族がいれば寂しくないし、プライドが保てるはず。こういうのが今の家族の役割であり、機能であります。

1955年から1990年ぐらいまでは、主に夫は仕事、妻は家事で、豊かな生活を目指すのが幸せの中身であったわけです。そこにはもちろんLDK住宅というものが、幸せの中核として存在していました。家計を男性に依存しながら、中流生活を家族一緒に築き上げていくことこそが家族の幸せだというふうな考え方が広がったのが、戦後高度成長期です。

メディアは、どういう生活が中流かというときに、1950年当時のアメリカ家族のドラマを描き、それを典

型としていた。いま「平成30年を振り返る」という特集をいろいろなところでやっていて、私のところにも「天皇陛下の歴史を振り返る」という話がきましたが、今の平成天皇の皇太子時代の姿が庶民の憧れだったわけです。自分の手元で子どもを育て、家族と一緒にレジャーをする。昭和天皇が平成天皇を連れてレジャーに行くなどという姿は見られませんでした。戦後になると、今の平成天皇は皇太子たちをはじめお子様たちと家族だんらんをする。そこはLDKの部屋である。それが憧れとして戦後形成されたわけです。

では、どうしたら中流になれるかということで、メディアは、これをそろえると中流生活だという気分になれるものをコマーシャルでどんどん注入していったのです。私の知り合いの元電通の人は、家庭とコマーシャルの関係を分析していますが、あるインスタントコーヒーのメーカーが、有名人が家でくつろいでインスタントコーヒーを飲んでいる姿をテレビで映し出すと、インスタントコーヒーを家で飲めば中流生活だなという気分を持つように、ああいう広告を出したというのです。

その条件には二つありました。一つはライフコースが予測可能であること。ほとんどの人が30歳までに結婚し、離婚せず、子どもを育てた。だいたい1965年の平均初婚年齢は女性25歳です。つまり、25歳までに半分以上の女性は結婚していたということです。今の70、80の人は、生涯未婚率3%の時代ですから、ほとんどの



人が結婚していたし、その中のほとんどが30歳までに結婚し、離婚せず、子どもを育てる形であった。結婚相手がいなかったら見合いで結婚相手を見つけて結婚していく。そして、男性の収入は安定して、上昇する見通しがある。ほとんどすべての男性が定職に就いていた。収入が上がる正社員か、地方でも農家をやっていたり、自営業の酒屋さん、米屋さんという職を持っていたのです。

今の学生は昔のことを知らないのです、米は米穀通帳を持っていないと買えなかったのだよとか、お酒やたばこはコンビニに売っていなかったのだよと言うと、「はあ？」とか言いますが、そのように自営業も保護されていたので、自営業の跡継ぎと結婚したとしても、豊かな生活を築けるぐらいの収入はみんな稼げた。それが前提としてありました。そこで戦後型家族の消費の黄金時代が訪れたと思います。

戦後、1950年生まれの人たちまでは、平均きょうだい数が4.1人ですから、きょうだいは平均3人以上いるわけです。私ぐらいの時代になると、それが2人まで減ります。つまり、長男は実家を継いだとしても、外に出ていき、仕事を見つけ、どこかに住まなければいけない人たちが、少なくとも世帯の倍の規模があったわけです。若い人自体がどんどん増えていき、結婚して新しい世帯を構えなければいけない時代に高度成長期はなっていたわけです。

そこで家族生活を豊かにするために一生懸命働き、中流家族を形成するために三種の神器とか、車などをそろえていく。私の小さいころは、テレビは白黒でしたが、カラーテレビが入ると、家族みんなでバンザイをして、お父さん、ありがとう、となるわけです。つまり、これが中流だという商品を提示してつくれば、羽が生えて飛ぶように売れたのです。みんな同じ種類のものをそろえたいし、どのグレードでも売れたのは、将来豊かになるという期待を持っている中では、最初買ったものがグレードの低いものであっても、収入が上がったときにもっといいものに買い替えようと思いながら、安いものでも買ったわけです。最初は軽自動車でも、お父さんが部長になったらこういう車に買い替えようねと、グレードの高い中流生活に向かって進んでいったのが高度成長期であり、それを前提にして消費産業が組み立てられたのです。

不動産でいくと、一番わかりやすいのが持家です。持

家が、家族が中流になった証しという意識がこの時期に形成されました。「住宅すごろく」を不動産の昔の方で見たことある人、いますか。住宅協会で講演したときに「住宅すごろく」の話をしたら、昔、見たことがあるという人が1人いましたが、まず一人暮らし、借家から始め、サイコロを振っていくと、公団とか、社宅とかに進んでいき、最後は庭付き一戸建てで「上がり」というすごろくがあったという話です。つまり、庭付き一戸建てに向かっていく一里塚として今の消費があるという考え方です。逆に言えば、どんなグレードの住宅であっても、そのグレードの途中を消費したいという人があるわけですから、売れたのはこの時代です。

3. 戦後型家族の変質

それが変質していくのがオイルショック後です。1973年がオイルショックで、73年ごろから男性収入の伸びが鈍ってきます。晩婚化が進み、女性で、パートで働く人が増えてきます。結婚をしない人が増えてくるところには、いろいろな要素が絡まっているわけですが、基本は女性が生活への期待水準よりも男性の収入が下回ってきたことが大きいと思います。

このころから、知り合ってから結婚するまでの期間が徐々に伸びてきました。昔は知り合ってから結婚するまでの期間が2～3年だったのが、3年、4年というふうに伸びていっています。男性の収入が高くなるまで待つのならいいけれども、高い収入の男性が現れるまで待つという人も増えてきます。待てるのは親と同居しているからです。

女性の社会進出といって、パートで働く女性が増えます。男性の収入が増えない中で女性が働かざるを得なくなったのがこの時期です。「パラサイト・シングル」という言葉は、90年ごろの若者を調査する中で付けた呼び名ですが、本人も社会も、一時的に親と同居しているが、いずれは結婚し、子どもを持つものだと思っていた。既婚女性のパート労働者は中流生活を維持するために、住宅ローン返済と子どもの教育費のために働く。既婚女性は自分のために働いたわけではなく、夫の収入が増えない中、住宅ローン返済が残るし、子どもの教育費が高騰して進学率が高まっている中、夫の収入だけでは無理だという人が働き始めたということです。

このころから、不動産も含め戦後型消費が徐々に陰っ

てきます。まず、マクロ的理由は、若い人の量的減少と未婚化です。高度成長期に生まれた人を250万人とすると、団塊の世代は1年250万人、かつきょうだい4人です。きょうだいが結婚して一緒に住むわけにいかないから、それだけ不動産需要は増えるわけです。ところが、1973年からの低成長期に至ると、きょうだいは2人になります。きょうだい2人になったということは、すべての人が親と同居する生活をするのだとしたら、新しい住宅、不動産は要らない。そのまま住めば済むことです。幸いなことに、少なくとも結婚してしばらくの間は親と別居して住むという若者が増えたために、不動産需要はまだ維持できました。

一方、ミクロ的理由は、これは不動産だけではありませんが、既に豊かになってしまい、中流家族に必要なアイテムもそろえてしまったので、これ以上何をそろえなければいけないのかという家族が増えました。だから、バブル経済では、家族ではなく個人の消費を伸ばそうとしました。それまでは、車にしても、テレビにしても、冷蔵庫にしても、あらゆるものが家族で一つ消費するものだったのが、個人の消費の時代に移行する形になってきた。ソニーのウォークマンに代表されるように、個人がお金を使う時代に入ってきます。

不動産への影響で言えば、とにかく量的に減少し、結婚しない若者が増えてくる。ヨーロッパでもイタリアやスペインなど南欧は別ですが、西ヨーロッパ諸国やアメリカ、オーストラリアといった、いわゆるプロテスタント諸国は、成人したら親から離れて住むのが当然という社会です。日本をはじめ東アジア、イタリア、スペインなど南ヨーロッパの国々では、結婚するまでは、特に女性も親と一緒にいるという社会です。

前者は、子どもが成人すれば必然的に住む場所が必要になり、アメリカやヨーロッパでは同棲する若者やシェアハウスをする若者が増えてきます。しかし日本では、結婚するまでは原則として親と一緒に住んでもいい社会なので、住宅の需要は増えない。親がずっと抱え込む状況が続くわけです。

また、持家を既に持っている中高年は、これ以上は要らないのではないかと考える。そして、そこに子どもがパラサイトしているわけです。だから、バブル経済のときには、自分の住んでいる家以外にもう一つ家を持ったほうがいいのではないですか、などと言われてセカンド

ハウスとか、投資用住宅を持つという話が出てきました。

そして1995年ぐらいになると、私は「格差社会」と呼んだのですが、格差社会が始まり、家族が衰退してきます。豊かな社会になり、かつ職が二極化しています。職業を研究している社会学者の話によると、30年、40年前までは、大卒であっても、非大卒の短大卒、高卒、中卒であっても、学校を出たら正規雇用の職があり、望めばそこにずっといられる保証が得られたのです。

4. 格差社会と家族の衰退

いま違っていることは、二極化が起きていて、大学にとっては望ましい話で、内定をたくさんもらえる学生が増えていますが、高卒、短大卒以下では世界がだんだん違ってきました。高卒、短大卒クラスで正社員として就職できる人の割合は今や一握りです。30年前、40年前のデパートにいる女子販売員は、高卒、短大卒がほとんどでしたが、今は一流デパートの場合、正社員の販売員は大卒女子しか採らないところがほとんどになってきています。大卒でない人の職が損なわれていく時代になってきました。

進学率が高まったといっても、全人口で見ると、大卒以上の割合は3割程度で、今の若い人で見ても、大卒以上の割合は5割強ぐらいです。私はいつも文句を言っているのですが、世間で就職状況がいいとかという報道がされるといきなり、常に大卒が対象になっているわけです。マスコミも官庁の人も研究者も周囲にいるのはほとんど大卒だから、大卒でない人がどういう考えを持っていて、どのように就職しているのかという実態があまりわかっていない。しかし、若者の人口の半分は大卒以下であり、そういう人たちの職がまず崩れていったわけです。

男性の収入の二極化と予測不可能性が高まってくる上に、さらに大卒でない人の行く先であった自営業の跡継ぎが衰退している。農業はまだいいのですが、商売のほうは、町から豆腐屋さんや魚屋さんがどんどん消えていき、その跡継ぎの男性はなかなか結婚できないことになり、いつの間にか廃業に追いやられる。保護が外された自営業が衰退していく時代になりました。

結婚しない人が増え、一方で離婚が増えるという最大の要因は、男性1人の収入では妻子の豊かな生活を支える見通しが立たない男性が増えるところにあります。そ

れは男が稼ぐ形にあまり変化がないということであるし、結婚していない人は親と同居し、比較的豊かな親の元でとりあえず暮らせる。つまり、理想の相手ができるまで待てるわけです。

明治安田生活福祉研究所の10年ぐらい前のデータを見ても、実態はほとんど変わっていません。「年収いくらぐらいの人だったら結婚しますか」と未婚者に聞いたところ、男性の6割は「こだわらない」と回答しているのに対し、女性のほうは、200万円以上、400万円以上、600万円以上でないと、と回答している。それに対し現実の男性の収入は、未婚男性の38%は年収200万円未満、年収200～400万円の人が36.3%ということです。不動産を購入する対象からは外れている人たちかと思いますが、とにかく未婚男性の4分の3は年収400万円未満です。一方、400万円以上でないと結婚したくない女性は3分の2以上いる。これではなかなか結婚は進まないわけです。

3年前にイギリスで私がこのデータを発表したところ、イギリスの大学の教授から、日本ではそんな失礼な質問をするのかと言われてしまいました。イギリスの女性だったら、付き合った男性の収入が高いほうがいいと心の中で思っていたとしても、結婚は相性ですのであり、年収で決めるものではないと答えるだろうと言って

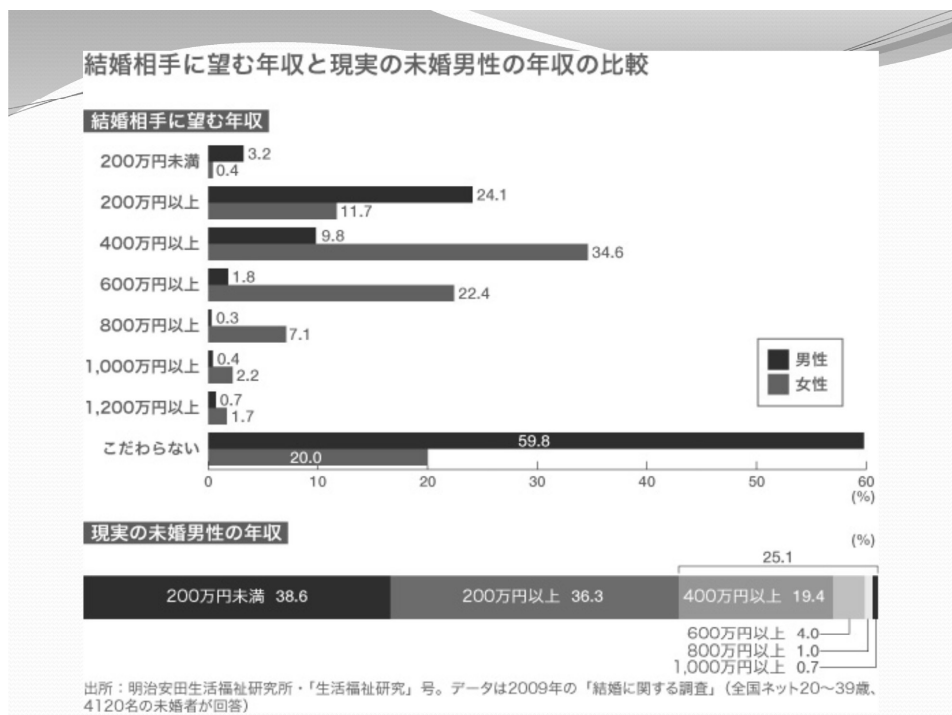
いました。

中国はどうか。中国でも少子化問題が深刻で、中国では女性が全員結婚しても、若い男性が3800万人余ると言われています。その辺りで私が呼ばれたのかもしれませんが、中国に呼ばれて行ったときにこの話をすると、中国は相手の年収ではなく、男性の親の職業や資産を聞くというのです。中国では中流以上の人たちは、結婚するときに相手の男親が不動産を用意しなければ女性は結婚しないし、女性の親も結婚させないそうです。

私の教室に中国から留学して、中国の婚活を研究している女子大学院生がいますが、1対1のお見合いをしたときに相手の収入を聞いたりするのかと聞いたところ、最初にそれを聞くと言っていました。さらに、相手の収入だけでなく、中国の場合、親の職業とか住んでいる場所を聞けば、だいたい経済力がわかるから聞くのだそうです。

もし相手の親が地方で農業をやっていることがわかったらどうするのかと聞くと、時間の無駄だから次にいきますと言っていました。だから、中国で不動産が売れるかということ、無理をして買う人もいるかもしれないが、息子に不動産を用意できなくて結婚させられないケースが増えているということです。

さすがに日本ではそこまではいっていませんが、とも

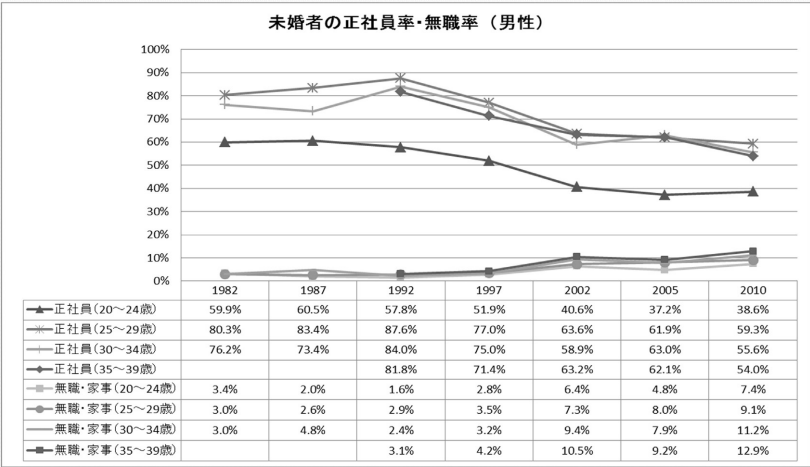


かく社会的に男女とも未婚の非正規雇用者が増大している状況があります。そういうことで、今の若い人は結婚したくてもできない可能性が高まり、結婚していても別れる可能性も高まっている。さらに、夫が非正規になったり、無職になる可能性も高まっている中で、未婚化や

離婚の増大が起こっているわけです。

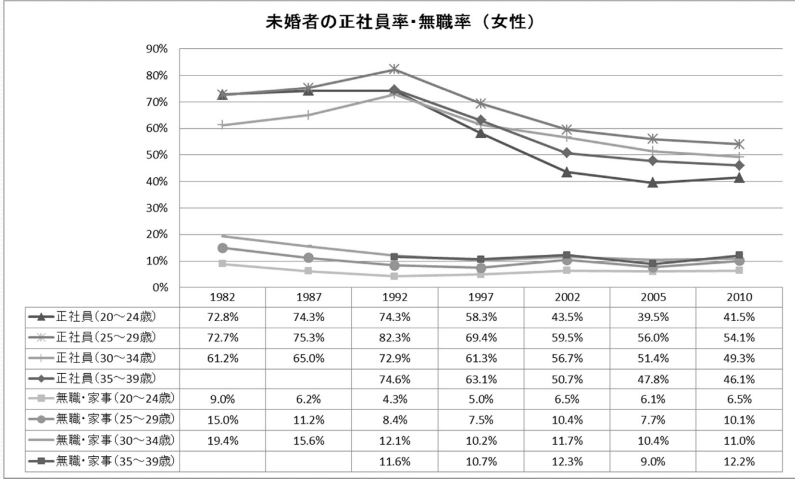
今の若者の状況はだいたい三つぐらいに分けられるようです。一つは、典型的家族をつくり、維持する層です。ただ、こういう家族はだんだん減少しています。二つ目は、典型的以上をつくれる層です。夫婦フルタイム

男女とも未婚の非正規雇用者が増大(男性)



出典：出生動向調査(国立社会保障・人口問題研究所)

男女とも未婚の非正規雇用者が増大(女性)



共働きとか、高収入男性とセレブ主婦で構成される層です。マーケティングではパワーカップルと呼ばれる層ですが、実はこれは少ないし、増えないのです。

三つ目は、夫は不正規で、子どもがいる層。今、できちゃった結婚率はほぼ2割で、結婚したら5組に1組は女性が妊娠している。沖縄の場合はこれが4割です。一番少ない県が神奈川県で十数パーセントですが、沖縄は5組のうちの2組はできちゃった結婚と言われています。あるいは親同居の未婚層とか、さらには親にパラサイトできない人たちが増えています。つまり、典型的家族をつくれる層は減っていくし、典型的家族以上の家族をつくれる層は少数のままで、典型的家族からはみ出る層は増えていく傾向にあるということです。

5. 現役家族の消費動向

こういう状況で、従来の消費産業の対象である若者はどんどん減っていきます。生活が十分だから、新しいものを買おうというような人は少ないままです。そもそも家族消費が出来なかったり、家を買えない層が増えてきているということです。マクロ的に言えば、中流生活を示すアイテムの消費が徐々に減少していき、ミクロ的には、今ある家族が維持できるかということで、だんだんお金を使わなくなるし、冒険をしなくなるのが今の状況

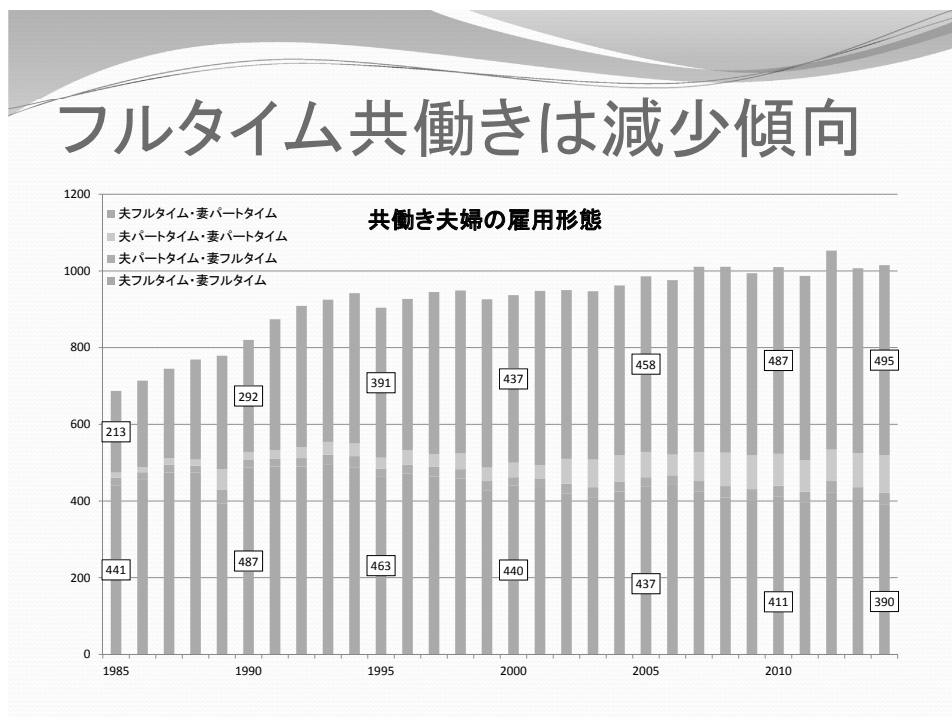
です。

いわゆるパワーカップル、夫婦共働きで正規雇用という夫婦は減っています。男女雇用均等法で共働きが増え、育児休業もできるから、夫婦共に正社員の家族が増えているだろうと常識的には思うのですが、実は減っています。一番増えているのは、夫が正社員で、妻がパートタイムというケースで、これは増え続けています。昔は夫婦共に正社員のほうが多かったのですが、地方ではパワーカップルが減りました。昔の正規職員共働きのかなりの部分を占めているのが公務員夫婦、教員夫婦だったからです。今は少子化により教員採用が減る上に、お役所では非正規職員が増えていますから、特に地方では収入が高いパワーカップルはどんどん減少しています。

バブルのころ、1991年の調査では、サラリーマンの夫の小遣いは7万6000円もあったのです。それが今は3万8000～9000円で昼飯込みですから、最初に夫の小遣いが削られるという話です。正社員同士の共働きだと結構使えるが、そうではないと財布のひもは締められるということです。

6. 高齢者の消費

では、高齢者はどうかというと、昔、堺屋太一さんと対談したときに、これからは高齢者の消費の黄金時代が



正規共働き家族は消費も活発

家族の就労形態による年収(2009年消費生活実態調査)

図表1-5-1① 家族就労形態別世帯年収(万円) 中央値

	正規共働	非正規共働	専業主婦	自営共働	その他
中央値	900	674	620	560	450
(平均値)	1001	722	685	707	521

家族形態別(中央値)

	子なし	子一人	子二人	子三人以上	子あり平均
夫40未満	573	504	531	543	521
夫40以上	707	764	750	743	752

くると言っていました。堺屋太一さんは夫婦仲が良く、子どももいなかったため、自分がためたお金は全部使える、楽しいぞということで、そう言われたと思うのですが、普通だとそうはうまくいかなくて、日本は75%、妻が家計を握っていて、夫に使わせません。夫が自分の好きなことにお金を使おうとすると、妻は絶対反対します。基本的に夫婦仲もあまり良くなく、共通の趣味もない。

欧米の家計調査では、夫婦間のプレゼントで結構消費している。共働きが多いこともありますが、夫婦で誕生日や結婚記念日にプレゼントし合ったりするが、日本ではその習慣はほとんどありません。その上、子どもに捨てられるかもしれないという不安もある。私は読売新聞の人生案内の回答者をやっていますが、不動産を子ども名義にした途端に邪険にされ、つらい思いをしているという相談がありました。自分の子どもは大事にしてくれるだろうが、その配偶者が自分を大事にするかどうかは別問題ですから、そういう不安があり、子どもに財産を全部譲り渡すケースは多くない。

なおかつ日本の社会保障は、いざというときに不十分です。病気で介護が必要になったときに、中流生活が送れるようにはできていないので、自分で用意しなければいけない。北欧の社会福祉が整っている国では、自分の

お金を全部使ったとしても、公的に結構いい生活が送れるから安心して消費もするし、それで経済が回ります。日本はいざというときのためにお金や不動産はとっておかないと不安である。ただ、いざというときがいつくるかというのもリスクである。つまり、日本の家族はリスクにとっても弱いだけれども、そのリスクに対処する方法がないので、自分で持っておくしかないというのが高齢者の動向です。

7. 若者消費の動向

若者の消費の動向ですが、未婚者成人の75%は親と同居しています。昔はそれでよかったが、今は若者の就職状況が厳しいので、家族を形成するつもり若者は、将来に向かって貯蓄します。5年前に貯金が趣味だという学生がいて驚きましたが、個人年金に入っている学生もいます。日本の年金制度は不安だと言われているから、学生時代から個人年金に入っていると言う。だからお金は消費には回らず、将来の不安解消に回っていくわけです。家族を形成できない若者はそもそも消費をしない。昔はブランドものを持てばみんなから尊敬してもらえたが、今はちょっとした差をインターネット等に投稿して、「いいね!」をもらって幸せだというふうに、若者の幸せのあり方が30年前とは変わってきている。

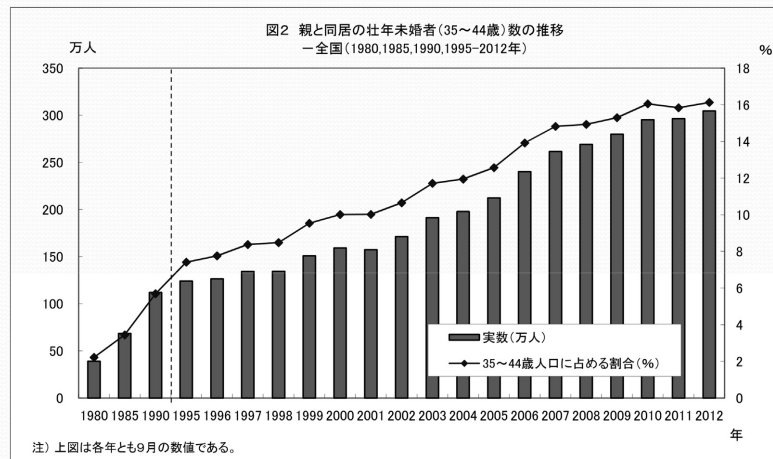
7. 若者消費の動向

(図表) 生活に満足している人の割合(%)
→ 生活満足度高い若年世代

	18-29	30代	40代	50代	60代	70代以上
女性	84.8	75.2	70.4	67.5	70.4	69.6
男性	82.7	70.7	63.9	64.7	68.1	69.2

(内閣府国民生活に関する世論調査 2016年8月)

壮年親同居未婚者の増大



「総務省統計研究所 西文彦研究官の計算による」

今の日本の若い女性は世界の中で最も幸福な人たちです。何を幸福だと思うかと学生に聞いたら、1人の女子学生が、ハーゲンダッツの新製品を食べたときに幸福を感じると言ったので、280円で幸福になれるなんていいなと思いましたが、収入が一番少ないはずなのに世界で

最も幸福な理由は、親と同居したままアルバイトでもしていれば、珍しいものが買えたり、体験でき、それをインスタグラムにあげ、「いいね!」「幸せ」だと感じる。そういう回路が今の若者の間で回っているわけです。

そういうことで、若者の間で恋愛は少なくなったと言

われていますが、将来は親にとっても大変だということです。20 年前に『パラサイト・シングルの時代』を書いたときから、これがくると言っていたのですが、今は「中年パラサイト・シングルの時代」です。40 歳前後で、70 歳の親と同居したまま、未婚・非正規という人が増えています。約 300 万人ぐらいだと思います。その人たちが結婚して、新しい世帯をつくれば、150 万戸の住宅が必要になるのですが、親と同居しているので吸収され

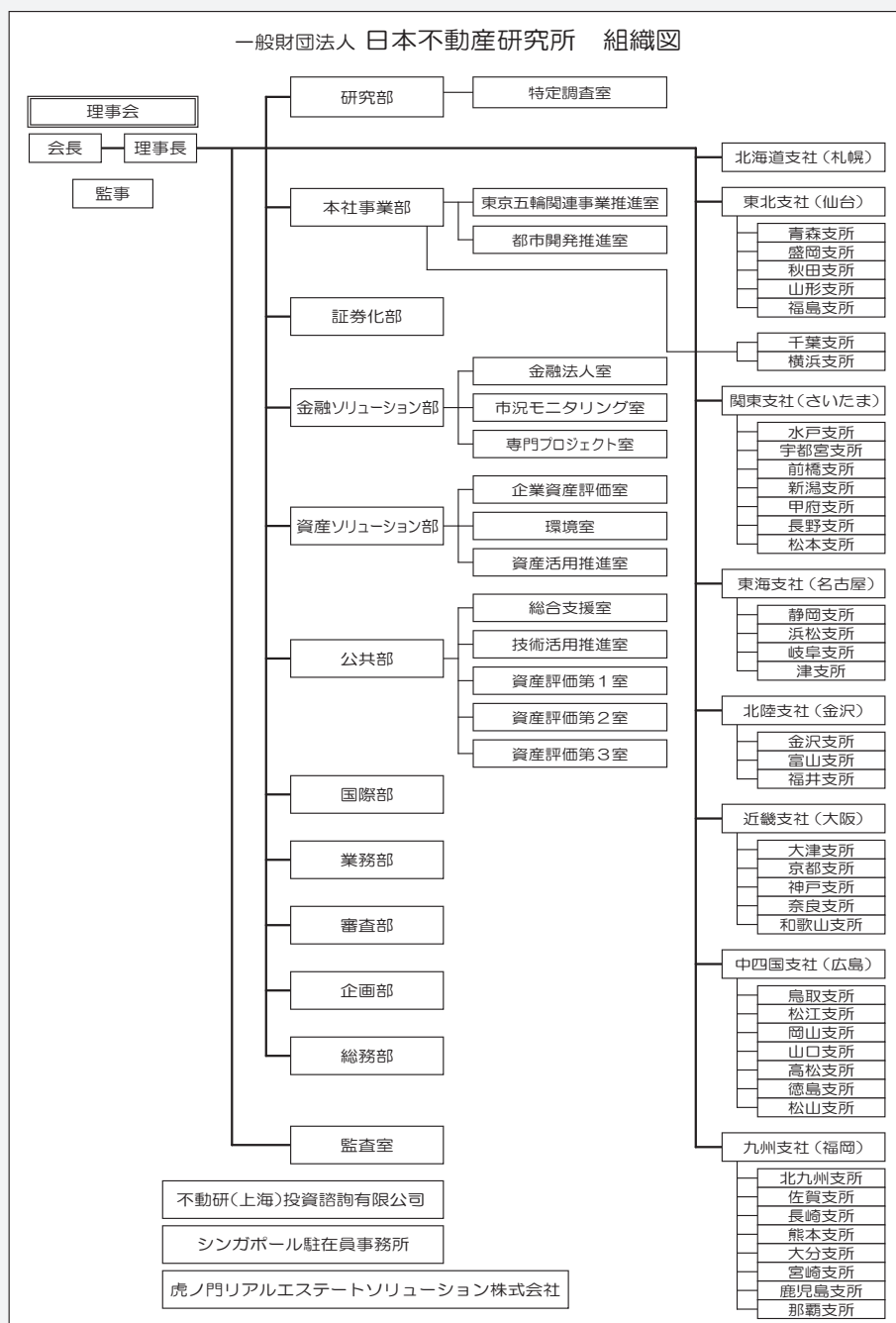
てしまっています。では、将来はどうなるかわからないということですが、今後は高齢で、家族がいない人が増えていくわけで、その人たちがどこに、どのように住むかという問題が今後起こってくると思います。

これは不動産業界だけで解決することはできないと思いますが、社会全体で解決していかなくてはならない問題だと思います。私の話はこれで終わりたいと思います。ありがとうございました。

※本稿は、平成 30 年 12 月 7 日に開催された平成 30 年定例講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

不動産の新しい可能性のために

弊所は「組織力」「研究・開発力」「情報力」の3つの力を融合し、社会の更なる発展に向けて、不動産を見守り続けています。



ホームページ

<http://www.reinet.or.jp/>

フェイスブック

<http://www.facebook.com/jrei.jp>



一般財団法人

日本不動産研究所（JREI）

〒105-8485

東京都港区海岸 1-2-3 汐留芝離宮ビル

お問合せ先：03-3503-5330（企画部）

業務内容のご案内

評価・ソリューション業務

不動産鑑定評価

- ・独立した審査体制（審査部）
- ・客観的・中立的な全国 49 拠点を擁する機関鑑定評価
- ・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
- ・減損会計対応支援
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価
- ・M&A に関する評価

証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・投資リスクを適切に分析した評価
- ・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（英文評価書等）

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

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
- ・建物環境性能評価（GB 認証）

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
- ・不動産利活用支援

固定資産税評価支援

- ・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

再開発ビル事業・まちづくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業支援

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（米国・英国・中国・韓国・台湾・タイ・その他）
- ・中国現地法人（不動産（上海）投資諮詢有限公司）
- ・シンガポール駐在員事務所

不動産市場に関する投融資リスク管理等支援

- ・不動産市場の予兆管理等支援
- ・将来予測市況モニタリング
- ・オフィス投資インデックス作成

防災・減災関連事業

- ・復興事業設計支援
- ・防災集団移転促進事業等・復興事業関連土地評価
- ・各種災害影響評価

各種調査・基礎研究

各種調査

- ・「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）
- ・「国際不動産価格賃料指数」（年 2 回）

基礎研究

- ・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

編集発行人／一般財団法人 日本不動産研究所
常務理事・企画部長 岡 淳二 ©2019
〒105-8485 東京都港区海岸 1-2-3
TEL 03-3503-5330／FAX 03-3592-6393

2019 年（平成 31 年）3 月 1 日発行 不動産調査 NO.413 ISSN 1882-6431
本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。