

社会経済動向からみた不動産市場の現況と 今後の展望 (9) 【最終回】

—不動産価値革命と不動産業界—

牧野 知弘

オラガ総研株式会社代表取締役／
不動産事業プロデューサー

さて、2018年7月号から連載してきました「社会経済動向からみた不動産市場の現況と今後の展望」は今回が最終回となりました。これまで不動産市場について「日本社会の25年周期説」を皮切りに、「空き家や空き地に悩み始めた土地問題」、「活況を続けるオフィスビルマーケットとその死角」、「住宅マーケットの今後の変化の方向性」、「ホテル・民泊の快進撃と成長可能性」、日本でようやく始まった「本格的リゾート社会の行方」、国内外の投資マネーに支えられる「不動産投資マーケットの現状と今後」、不動産の可能性を大きく変革する可能性がある「不動産テックの未来」など、不動産業界を構成する各分野についてお話ししてきました。いかがでしたでしょうか。

最終回の今回は、今後大きく変わることが予想される、人々の「価値」に対する考え方についてです。

世界の多くの国々は民主主義という政治価値、資本主義という経済価値を基本として存在しています。しかし世界の歴史を紐解くならば、私たちが現在当たり前のようになっている民主主義あるいは資本主義という価値観はごく近代になってから採用された考え方にすぎません。チャーチルが喝破した「資本主義は最悪の政治といえる。これまで試みられてきた、民主主義以外のすべての政治体制を除けばだが」という言葉に代表されるように、世界にはいまだ多くの価値観が存在し、そして人々の考え方も時代の変化とともに移ろいゆくものです。

世界はすでにグローバリズムの時代が終焉を迎え、米国トランプ大統領が唱える「アメリカファースト」の考え方は明らかに米国孤立主義への方向性を危惧させるものです。EUからの離脱で揉める英国、移民政策や富裕層優遇を巡って政権維持が険しくなっている

【まきの・ともひろ】 東京大学経済学部卒業。第一勧業銀行（現みずほ銀行）、ボストンコンサルティンググループ、三井不動産、日本コマース投資法人を経て2009年オフィス・牧野設立、2015年オラガ総研設立、代表取締役就任。著書に『空き家問題』『2020年マンション大崩壊』等。

フランス、右翼思想が蔓延しはじめたドイツなど、現代でも既に社会体制変革の芽は世界中のいたるところに見ることができます。

日本はどうでしょうか。日本の社会や政治経済体制もいろいろところで綻びが目立ち始めました。アベノミクスはリーマンショック以降の沈んだ経済を再生するのに一定の役割を果たしましたが、この政策は平成バブル時代の「焼き直し」の側面もあります。すでにこれ以上の金利引下げは不可能となり、中央銀行としての日銀が果たす役割は限界を超えています。今後の世界経済のリセッションに備える楯も鎧もない状態の日本はモルヒネを打ち尽くした患者に例えられるかもしれません。

国を支えるはずの官僚組織も政治家に媚び、数値を改竄することに何らの罪悪感もなくなり、ただ自身の地位の維持や出世のみを考える輩の巣窟になってしまいました。罪の意識も恥を知る感性も失った政治や官庁の在り方に多くの国民が失望し始めています。

2020年の東京五輪も2025年の大阪万博も、2012年に完成した東京スカイツリーとともに「昭和時代の焼き直し」にすぎません。時代は繰り返すとも言いますが、人々が昭和時代のようにこうしたイベントに熱狂しないのは、もはや人々が社会に抱く価値観が変わり、ステレオタイプな発想の政治家や官僚ではすでに社会システムを維持できなくなっていることの証左ともいえるのです。

さて、不動産の世界はどうでしょうか。最もIT化が遅れ、ドメスティックな色合いが強い産業と言われる不動産でも人々の価値観は着実に変化しています。その変化の内容を追ってみましょう。