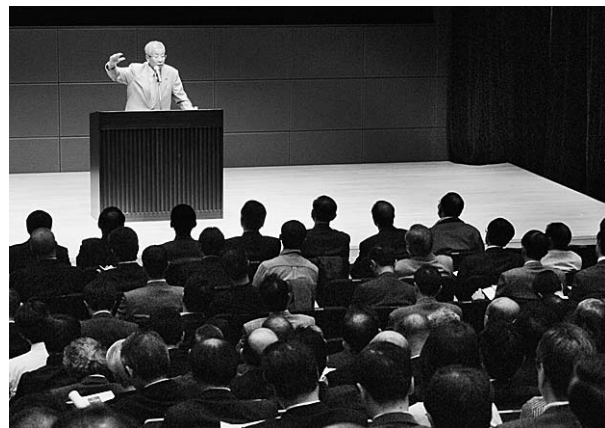




日本経済の先行きがまだまだ不透明な中、世界の不動産市場においては、底値を打ったとの見方から、新たな動きも見え始めている。日本経済新聞社は11月19日、東京・丸の内丸ビルホールで日経産業新聞フォーラム・企業経営者クラブ VOL.2

「2010年のマーケット展望~マクロ経済と不動産市況の観点から~」を開催した。第一線で活躍する識者が、それぞれの立場から、金融危機後の多極化した世界における日本の進むべき方向性について語った。

この特集は日経アドネットからもご覧になれます。

<http://www.nikkei.co.jp/adnet>

基調講演

新政権に期待される経済改革



早稲田大学教授
榊原 英資氏

は、事実上のゼロ金利政策と、補助金などの財政出動で必死に支えているからにすぎない。米国の企業は収益を改善するために人

景気が悪いからという面もあるが、おそらく景気が回復しても、元のところには戻らないだろう。モノは

そういう意味で、鳩山政権が掲げる東アジア共同体構想や、モノから人へといった考え方は間違っていない。しかし需要を創出する効果だけをみれば、ダム建設のほうが高く、子ども手当は低い。そういうことをきちんと考えた上で、どうやってモノから人へ移行するかを考える必要がある。農家への戸別所得補償にしても、日本の農業をどう活性化するかといったビジョンを示し、ひいては地方経済の活性化につなげていくべきだ。

ばらまきとか、財源がないという批判があるが、景気が悪いときに国債を発行するのは、日本には家計の貯蓄残高が1500兆円ある点に充てられているわけで、発行残高が870兆円とい

最後に、ロンドンやパリなどのように、開発規制が厳しく、新しいビルや高いビルが建たない地域では、市場が収縮に推移するというメリットもある。私が仕事をしているニューヨークでは、リーマン・ショック以降、今年の夏まで、市場参加者がほとんどいなかったが、そろそろボトムだということ、動きがはじめてきた。過去の日本の例でいうと、バブル崩壊後、日本企業がリストアップで大量に保有不動産を売却したことがある。東京のAクラスのビルで利回りは5〜6%、日銀のゼロ金利政策によってスプレッドが高かったため、外国人投資家が不動産を買って、日本経済が回復した後、売却されて利益を上げた。それと同じような状況が、米国にある。ボトムで買ってピークで売って、海外の動向を注意深く見ていたきたい。たぶんそこが先行指標になって、日本の市場が追いかわかる形になるのではないかと

国債外国人保有5%以下

追加発行は全く問題ない

戦後初めての本格的な政権交代によって誕生した新政権に期待されているのは改革だ。この国の形をどう変えていくかである。そのためには無駄な事業を切ることも必要だろう。ただ、事業仕分けは予算を有効に査定するはいい手法だが、この発想だけで突き進むと、経済は縮小均衡になってしまう。今の問題は、

マクロ経済を全体でマネジメントするメカニズムが存在しない点にある。日本経済の状況は良くなっている。このままでは、来年の初めから夏にかけて二番底を打つ可能性が出てくる。日米ともに、景気が若干戻しているの

われている。日本の場合、継続的に賃金の下がり、今年のボーナスは前年比で15%減っている。このままでは、景気の回復をけん引しているのは中国やインドだ。製造業が今後成長を続けるためには、新製品市場に打てる力がない。成長も成長を続けるためには、新製品市場に打てる力がない。成長も成長を続けるためには、新製品市場に打てる力がない。

景気が悪いときに国債を発行するのは、日本には家計の貯蓄残高が1500兆円ある点に充てられているわけで、発行残高が870兆円とい

景気が悪いときに国債を発行するのは、日本には家計の貯蓄残高が1500兆円ある点に充てられているわけで、発行残高が870兆円とい

景気が悪いときに国債を発行するのは、日本には家計の貯蓄残高が1500兆円ある点に充てられているわけで、発行残高が870兆円とい

変化のシグナルは新興国から

特別講演

2010年の経済と不動産を読む



早稲田大学大学院
ファイナンス研究科教授
川口 有一郎氏

同じパターンが繰り返され、このパターンでいくと、20年代に、また大きな外需の波がくると予想される。もう一つ紹介したいのは、国土交通省の委託によって早稲田大学が試作した住宅価格指数を用いたグラフである。これは株価が

同じパターンが繰り返され、このパターンでいくと、20年代に、また大きな外需の波がくると予想される。もう一つ紹介したいのは、国土交通省の委託によって早稲田大学が試作した住宅価格指数を用いたグラフである。これは株価が

同じパターンが繰り返され、このパターンでいくと、20年代に、また大きな外需の波がくると予想される。もう一つ紹介したいのは、国土交通省の委託によって早稲田大学が試作した住宅価格指数を用いたグラフである。これは株価が

同じパターンが繰り返され、このパターンでいくと、20年代に、また大きな外需の波がくると予想される。もう一つ紹介したいのは、国土交通省の委託によって早稲田大学が試作した住宅価格指数を用いたグラフである。これは株価が

同じパターンが繰り返され、このパターンでいくと、20年代に、また大きな外需の波がくると予想される。もう一つ紹介したいのは、国土交通省の委託によって早稲田大学が試作した住宅価格指数を用いたグラフである。これは株価が

日本経済は今後も外需依存

輸出の構造転換問われる

来年あるいは数年先、10年先を見通す場合、我々ができるのは過去を振り返ることだ。例えば、日本経済を株価の変動で見ると非常に興味深いことがわかる。多くの人が、1980年代後半に日本で起こったバブルは特殊で、もう二度と同じようなことは起こらないと思われたのではない

来年あるいは数年先、10年先を見通す場合、我々ができるのは過去を振り返ることだ。例えば、日本経済を株価の変動で見ると非常に興味深いことがわかる。多くの人が、1980年代後半に日本で起こったバブルは特殊で、もう二度と同じようなことは起こらないと思われたのではない

来年あるいは数年先、10年先を見通す場合、我々ができるのは過去を振り返ることだ。例えば、日本経済を株価の変動で見ると非常に興味深いことがわかる。多くの人が、1980年代後半に日本で起こったバブルは特殊で、もう二度と同じようなことは起こらないと思われたのではない

来年あるいは数年先、10年先を見通す場合、我々ができるのは過去を振り返ることだ。例えば、日本経済を株価の変動で見ると非常に興味深いことがわかる。多くの人が、1980年代後半に日本で起こったバブルは特殊で、もう二度と同じようなことは起こらないと思われたのではない

来年あるいは数年先、10年先を見通す場合、我々ができるのは過去を振り返ることだ。例えば、日本経済を株価の変動で見ると非常に興味深いことがわかる。多くの人が、1980年代後半に日本で起こったバブルは特殊で、もう二度と同じようなことは起こらないと思われたのではない

来年あるいは数年先、10年先を見通す場合、我々ができるのは過去を振り返ることだ。例えば、日本経済を株価の変動で見ると非常に興味深いことがわかる。多くの人が、1980年代後半に日本で起こったバブルは特殊で、もう二度と同じようなことは起こらないと思われたのではない

広告

企画制作
日本経済新聞社
クロスメディア営業局

金融危機後のグローバル不動産市場について ~米国における事例を中心に~

スポンサーセッション

三菱地所というところ、丸の内のビル事業というイメージが強いと思うが、米国をメーンに海外で事業を始めて約40年になる。20年前にM&A合併・買収で買収した1000社の子会社のロックフェラーグループが米国での事業の中核を担い、マンハッタンやフェニックスでAクラスのオフィスビルを保有・管理することにも、米各地で物流や複合施設の開発を手がけている。英国に進出したのは約25年前。昨年はシンガポールにオフィスをオープンし、海外3拠点で事業を展開している。

グローバル不動産投資のメリットは、何と云っても市場規模が大きいことだ。2つ目はいろいろなタイプの投資ができ、リスクを分散できること。3つ目は日本に比べて、投資利回りが高いこと。そして4つ目に挙げられるのが、オーナーに有利な賃貸借契約だ。リース契約は市場によって大きく異なる。日本は通常2年契約で、テナントの権利がとて守られている。ところが米国の賃貸契約は10〜15年。その間、テナントは出て行けない。賃料も最初から決まっておき、確定利回り債券のような契約になっている。ロンドンの場合、契約期間はさらに長く、20〜25年。賃料は5年ごとに更改されるが、ダウンサイドリスクがない。上方改定のポテンシャルだけがある有利な投資というところで、世界中からマネーが流れ込んでいる。

グローバル不動産投資はメリット大 米国はじめ海外動向が先行指標に

最後に、ロンドンやパリなどのように、開発規制が厳しく、新しいビルや高いビルが建たない地域では、市場が収縮に推移するというメリットもある。私が仕事をしているニューヨークでは、リーマン・ショック以降、今年の夏まで、市場参加者がほとんどいなかったが、そろそろボトムだということ、動きがはじめてきた。過去の日本の例でいうと、バブル崩壊後、日本企業がリストアップで大量に保有不動産を売却したことがある。東京のAクラスのビルで利回りは5〜6%、日銀のゼロ金利政策によってスプレッドが高かったため、外国人投資家が不動産を買って、日本経済が回復した後、売却されて利益を上げた。それと同じような状況が、米国にある。ボトムで買ってピークで売って、海外の動向を注意深く見ていたきたい。たぶんそこが先行指標になって、日本の市場が追いかわかる形になるのではないかと



ロックフェラーグループ社
バイスプレジデント兼CIO
三菱地所ニューヨーク社社長
小林 政裕氏