

「団塊世代の退職と日本経済に関する研究会（第2回）」議事要旨

（日時：平成 15 年 12 月 10 日（水）10:00～12:00）

1. <報告「団塊世代の退職と不動産市場への影響」松村徹 ニッセイ基礎研究所 上席主任研究員>

- ・ 日本の不動産市場は長期サイクルがないと言われるが、今後は長期ダウントレンドの中で中長期的周期変動となろう。「2003 年問題」で東京オフィス市場の空室率は上昇したが、地方主要都市はさらに悪化。地方経済の長期低迷に加えて、人口・企業の東京流出が背景。REIT(不動産投資信託)も、地方経済の悪化リスクの懸念から、東京都心に重点投資している状況。
- ・ 「2003 年問題」は大量供給という一時的現象であるのに対し、「2010 年問題」は団塊世代退職という、構造的な人口減少・高齢化が背景。弊社では、団塊世代退職の影響を、東京 23 区のオフィスワーカー数減少というオフィス需要の構造変化につながると予測。この一方、企業や公共団体などの強い土地供給圧力を背景に大型ビルの新規供給も止まらない。このようなシナリオは、供給が需要を産む市場構造の変化を指摘したため、不動産業界には大きなショックといえる。「東京一極集中の加速」、「オフィスワーカー率上昇、定年延長、女性・外国人ワーカーの活用」、「一人当たり床面積の増加」シナリオもあるが、最悪ケースは視野におくべき。ただ、団塊世代退職後の企業収益改善でオフィス需要増加というシナリオもある。
- ・ 住宅市場では、都心のマンション供給増加の中で、団塊世代の都心回帰も目立つ。背景には、都心の利便性評価に加え、世帯人数減や健康不安、含み益による資金的余裕などが考えられる。大都市圏の団塊世代は、退職後も地方に U ターンせず、大都市圏内に留まる可能性が高いと思われる。
- ・ 人口減少・高齢化による需要縮小で、不動産市場は超長期的な資産デフレ傾向が続くと予想される。不動産の需要や供給に関わる政策（開発規制強化等）次第でシナリオは変わり得るが。

2. <報告「団塊世代の退職の地理的偏在とその高齢化に伴う国土構造への影響」>

藻谷浩介 日本政策投資銀行 参事役

- ・ 首都圏には、団塊世代が全国から集まった一方、その親世代（70-80 歳）の多くは地方に残ったため高齢者は少ない。しかし、その分、団塊世代が高齢化すると急速に高齢化が進む一方で、地方では団塊世代が少ないため、相対的に高齢化が進展しない。
- ・ 人口の中位推計でも 2020 年の全国 70 歳以上人口比率は離島並に上昇し、その影響は大都市圏で大きい。例えば埼玉県は 2020 年に 70 歳以上人口が 2.5 倍に増える。
- ・ 首都圏では 2010 年に団塊世代が 60 歳以上となっても、団塊ジュニアが多いので実働世代はあまり減らないが、団塊ジュニアが 60 歳以上となる 2035 年以降は大問題。
- ・ 大都市圏は高齢者の少なさから福祉医療関係負担が少なかったが、今後は大きな問題とな

る。郊外に居住していた団塊世代の都心回帰の動きがこれを加速することとなる。

- ・ 20～59 歳人口は、首都圏の減少ペースは緩やかなのに対し、地方圏は団塊ジュニア及びその子供が少ないので相当下がる。2010 年段階では首都圏と地方圏では差は小さいが、団塊世代の孫が大きくなる頃に差が大きくなる。
- ・ 「雇用ある所に人が流れ込む」というが、首都圏でも 2000 年までの 5 年間で雇用が減少したのに、人口流出はそれほどない。退職後の人口移動の影響が大きくなっている。
- ・ 「首都圏は若者の流入で問題解決」というが、首都圏の出生率はとても小さい上に、地方圏でも少子化進展で東京に流入する地方の若者も激減するため、むしろ問題は深刻。
- ・ 首都圏でこのままオフィスビルが過剰に供給されれば、賃料は暴落して市場は崩れる。むしろダウンゾーニング（容積率低下）を行うべき。
- ・ 都心の経済活動の多くは郊外を商圈としているので、郊外がスラム化は都心にも打撃。

3. 自由討議の概要

[松村上席主任研究員の報告に対するコメント]

- ・ 東京への集中加速論は、高齢化社会でコミュニケーション・コストの面から集中した方が良いので都市集積が拡大するという一般的なシナリオと思う。
- ・ ライフサイクルと人口移動では、就職時期以外に後期高齢者になる時期の移動が大きい。（身寄りを求めて Uターン）。団塊世代は違う行動をとる可能性もあるが。
- ・ 団塊世代の女性は、親を呼び寄せるべきか、自分が帰るべきかで迷っているのが実態。
- ・ 高齢期の移動は、都心回帰のようなポジティブな移動だけでなく、呼び寄せ介護など子どもと一緒に移動が多い。この点も人口移動の推計に勘案すべきと思う。
- ・ 介護サービス需要者増は、地方税収入等の増加要因か、逆に自治体の負担増要因か。基本的には圧倒的に出費の方が多い（有料老人ホームすら作らせない自治体もある）。
- ・ 資産デフレは中長期的に続く可能性があるとの話だが、日本経済全体、地域経済によって資産価値は変わるのでは。また、90 年代の地価は景気循環に反応していないか。90 年代は賃料水準急落による需要顕在化で、価格メカニズムが働いたように見えたが、その後は低価格が続き、需要喚起効果は小さかった。日本経済の回復によるマーケット良化は考えられるが、実需面で人口要因はかなり効くので、ワーカー減少、物件供給過剰でデフレ基調が長期的に続くだろう（ただ優良物件は値上がるか）。長期的に心配なのは、上海などアジアに勝てるのかという点。「東京一人勝ち」でも、アジアで地盤沈下してしまう。
- ・ 地価に関して、米国の先行研究で、人口年齢構成の変化に伴う地価、住宅価格の変化予測があり、日本でも同じ手法の研究がある。参考になるのではないか。「地価」という更地価格は、実勢を反映していない（収益還元法では土地と建物は一体でみる）ため、マーケットをミスリードする原因となる。投資サイドでは重視していない。

[藻谷参事の報告に対するコメント]

- ・ 価格調整メカニズムをどうみるか。人口面を重視した推計の方法になっているが、需要

面において、今後日本経済が潜在成長力まで戻る可能性も考慮する必要があるよう思う。

価格調整メカニズムは合成の誤謬によりうまく機能しないのでは。地権者が(容積率規制緩和を要望するように)個人利得を追求したり、人口を変数と考えず景気だけで土地需要が決まると考える結果、全体では供給過剰が起きる。使用する人口が減る中で、景気回復の効果が、希少性がなく使用価値が減価を続ける土地資産一般に回ってくるとは思えない。

- ・ 大都市で雇用減少という話は、労働力調査の 97 年と 2002 年の比較では首都圏の落ち込みは小さいが、関西圏の落ち込みは非常に大きいとの結果も出ている。
- ・ 首都圏には団塊の世代が親の世代の 2 倍以上いるわけで、団塊世代が高齢化するような 2020~2030 年には、逆に自分の足元での要介護者激増が大きな問題となるだろう。しかし、それでも団塊世代は既に現住所でのコミュニティに帰属意識を持っており、「高齢者が首都圏から大量にリターンし、首都圏の高齢化率が下がる」とはならないのではないか。
- ・ 少子化で土地取得の相続ウェイトが高くなると、新規取得需要減で売買に影響が出るか。
団塊世代は既に家購入率が高いため、相続した(地方の)土地は不要となるケースが多い(地方の商店街での店仕舞は、商売にならないからより、後継者不在による方が多い)。
- ・ 経済活性化の点でいえば、土地本位制から建物本位制に切り替えるべきであって、米国では、退職者は、建てた家を自らメンテナンスし、老人ホームに入るときの原資として価値を保つ。これなどは、高齢者の貯蓄、労働力活用の大きなきっかけとなるのではないか。

(以上)