

人口成熟問題の本質と対処策

2005年9月22日

日本政策投資銀行

地域企画部 参事役 もたに 藻谷浩介

E-mail: komotan@dbj.go.jp



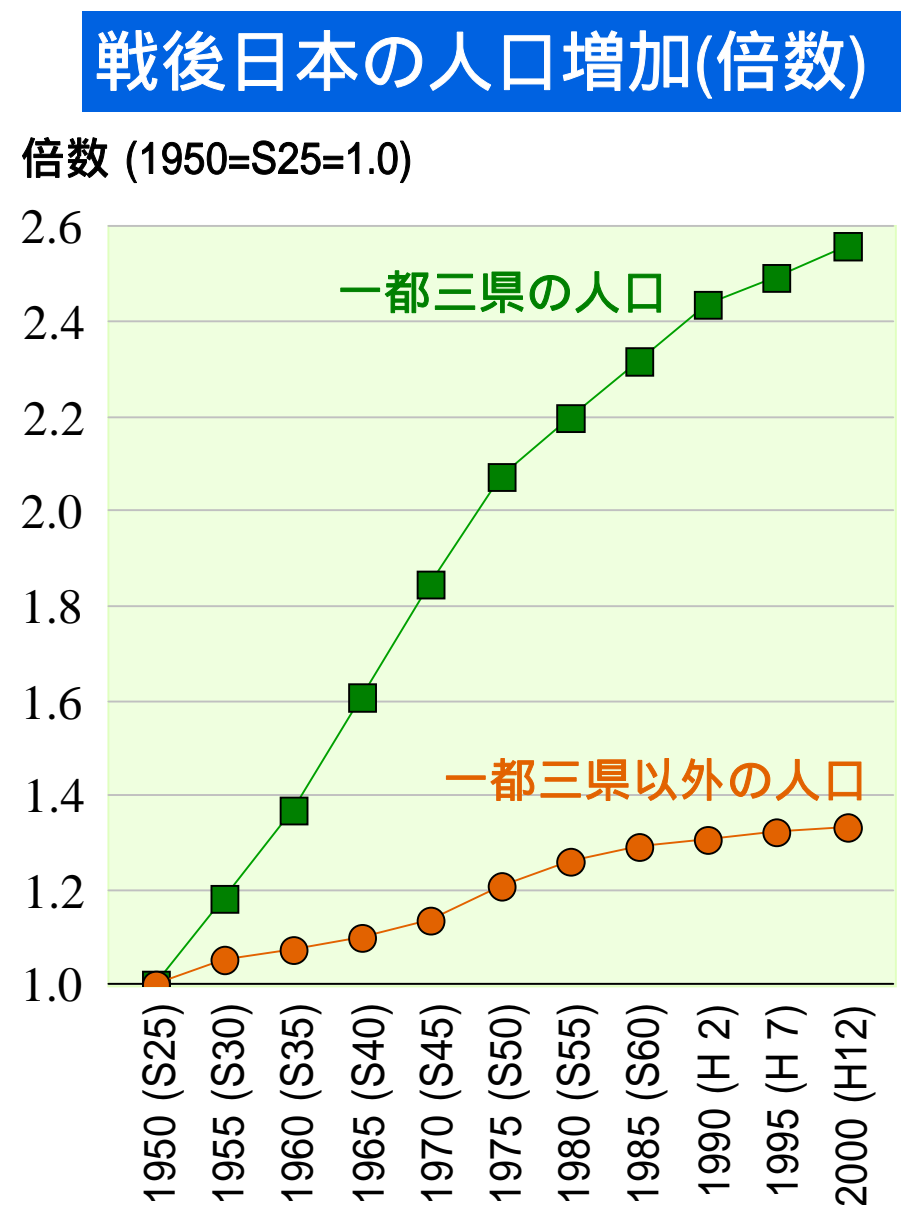
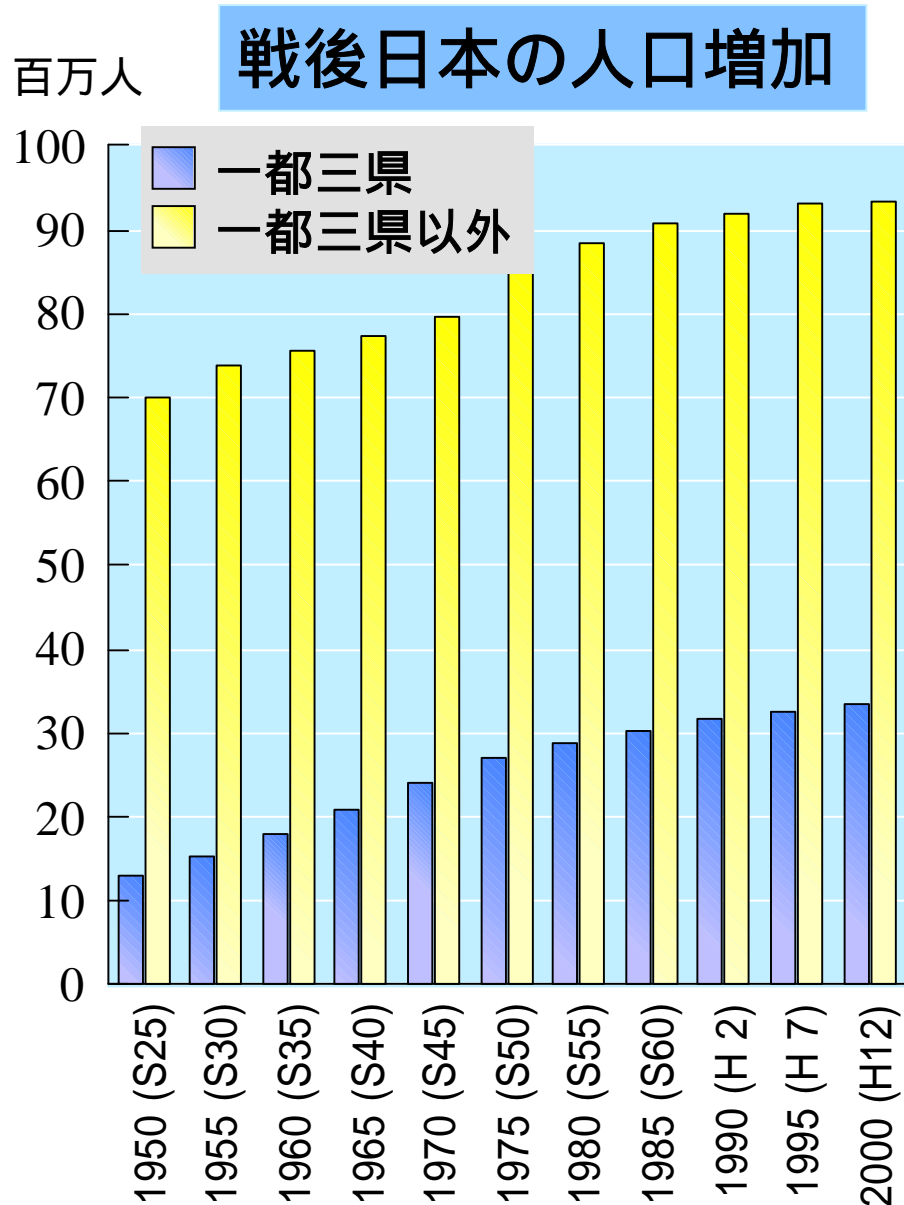
1. 日本が突き
当たっている
見えなしい壁の
正体は何か

正しいのはどれとどれ？...

- A: 日本の人口は明治維新から第二次大戦までに3千万人　1億人と3倍以上の伸びを示したが、戦後はそこから2割増にとどまっている
- B: 少子化が進んで、「失われた10年」といわれる90年代には毎年の出生者数が2割も減り、これが原因で年金の破綻が懸念される
- C: 2000年(5年前)の国勢調査と2020年(15年後)の政府予測値を比べると、わが国の総人口は2割減るのに、70歳以上人口はほとんど減らないと予測されており、深刻な高齢化が懸念される

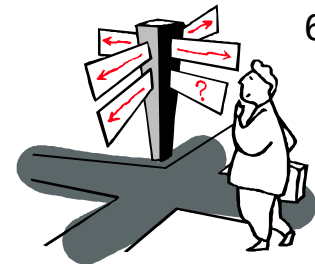
A. 日本史上最大の
人口増加期だった
戦後半世紀

戦後めざましく増加した首都圏の人口



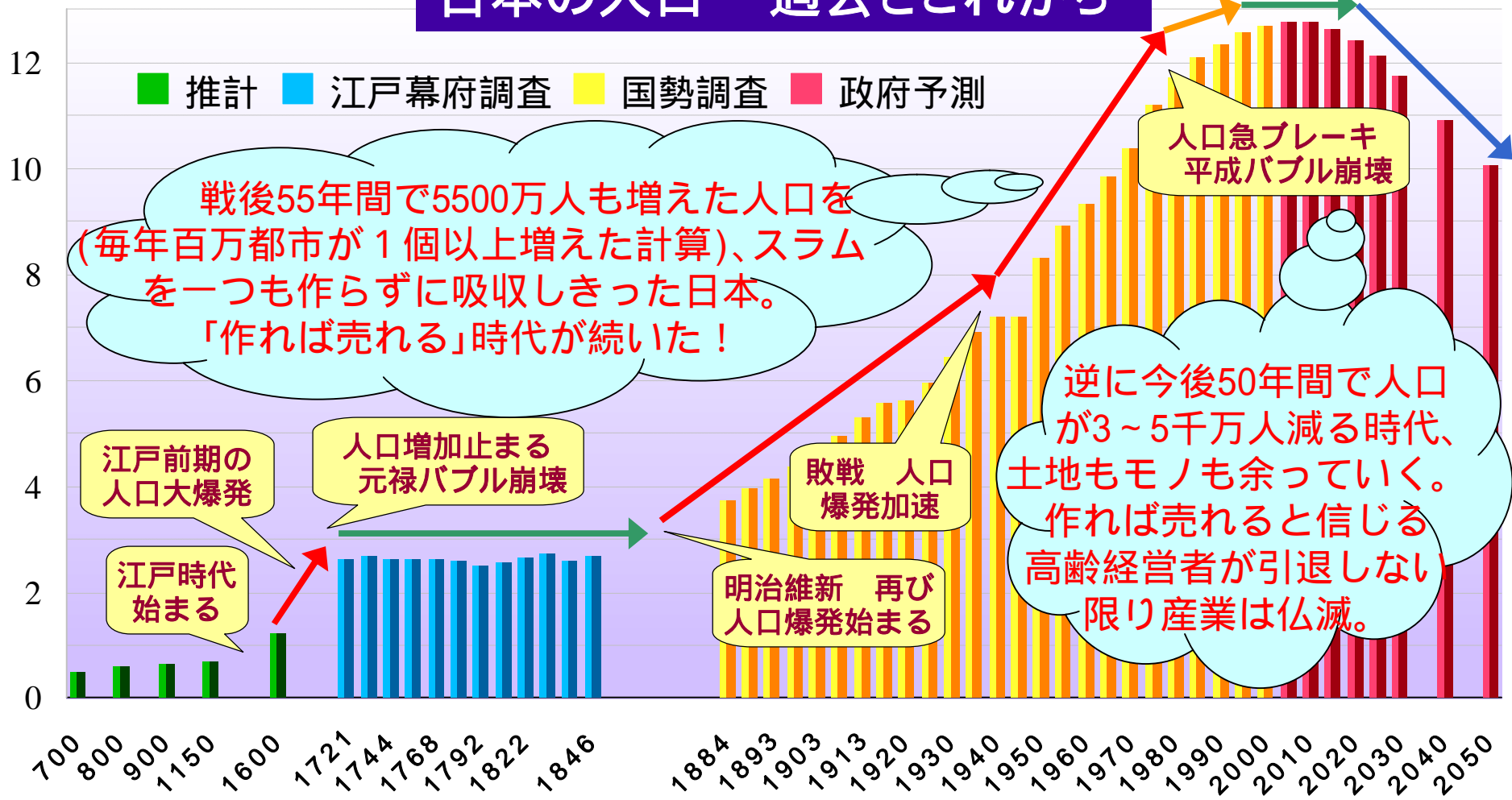
時代の根底がひっくり返った

戦後半世紀に儲けてきた世代を引退させねば活路はない



千万人

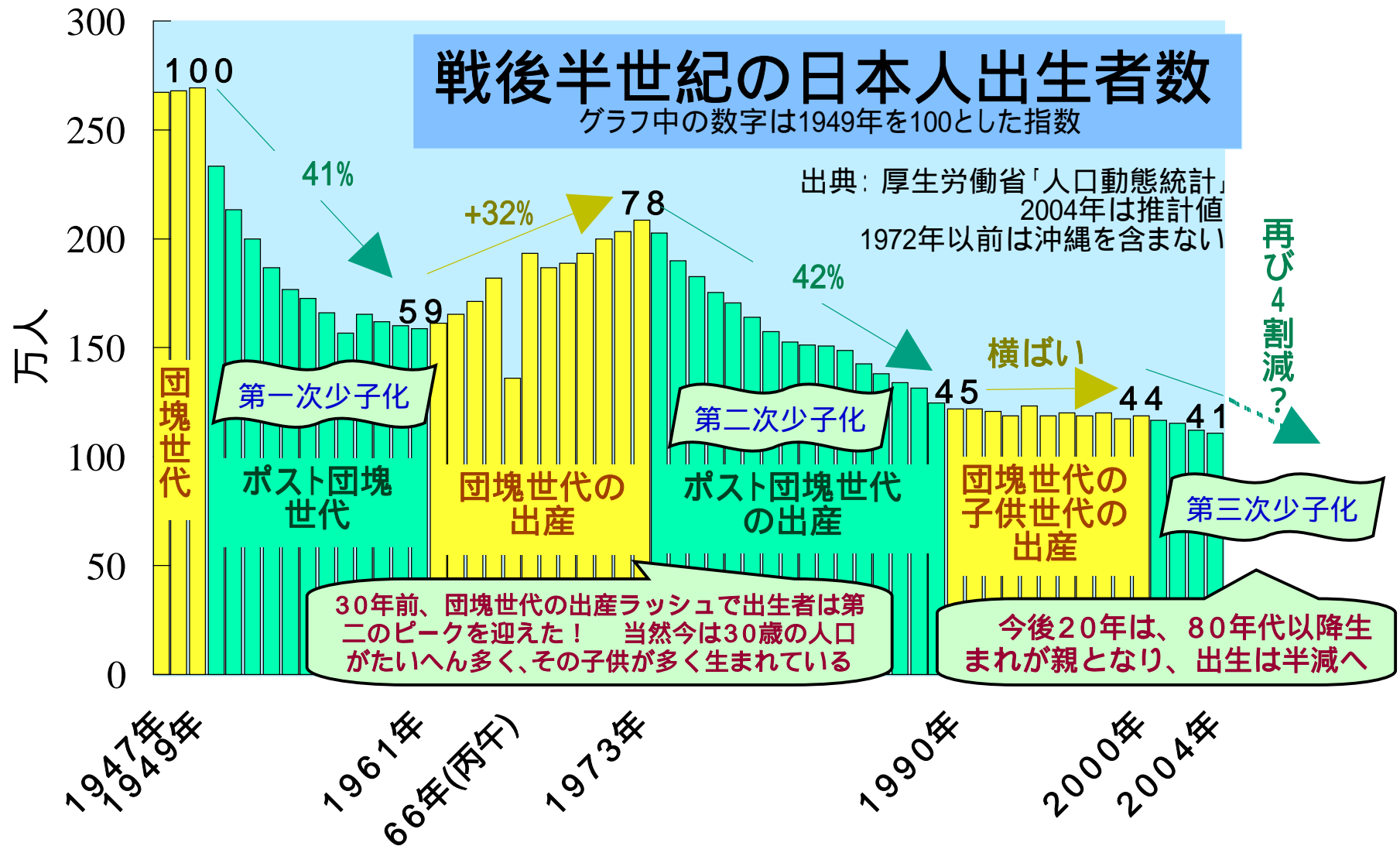
日本の人口 - 過去とこれから



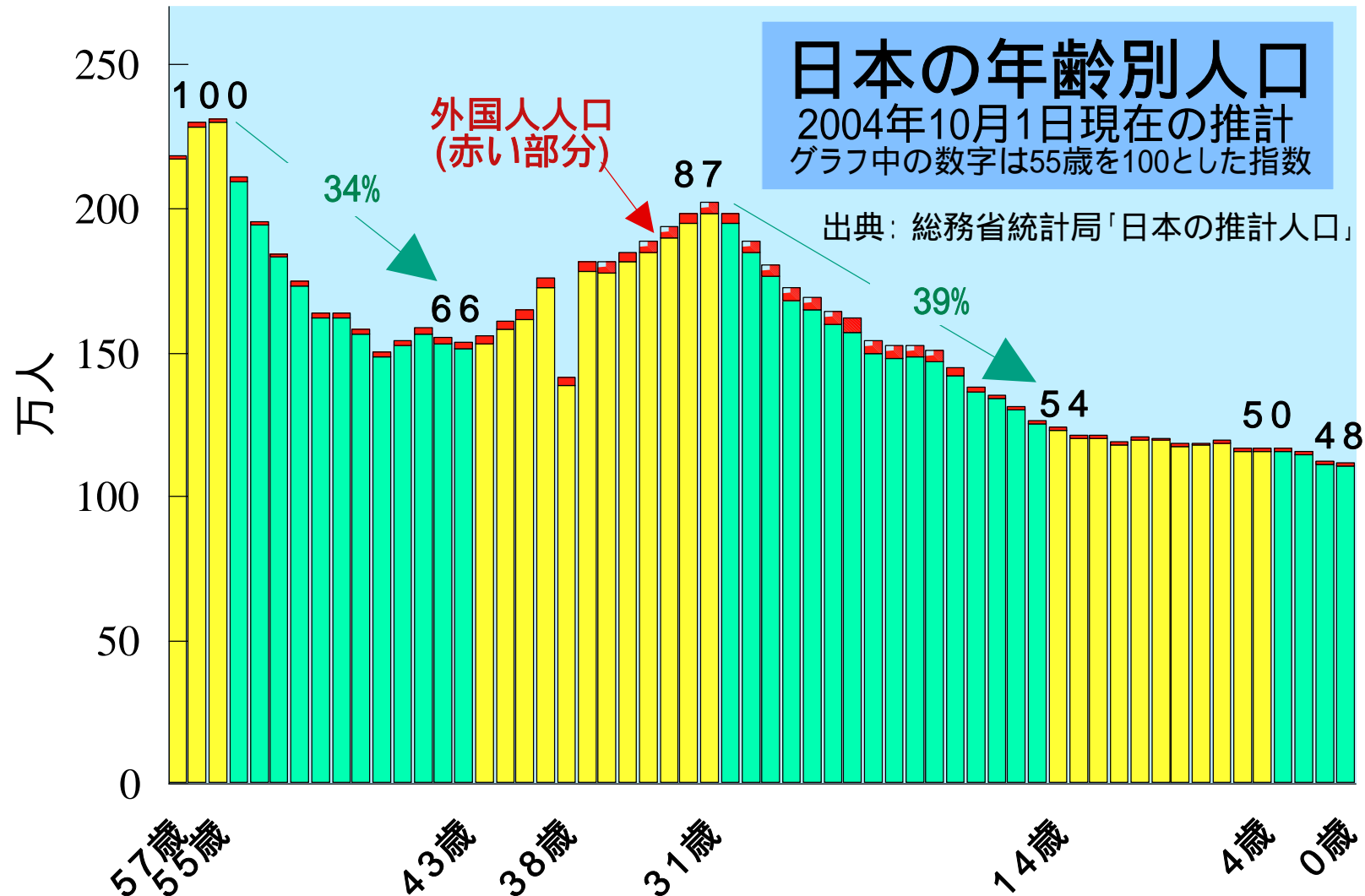
B. 少子化問題の真実

- × 90年代に入ってから、毎年生まれる子供の絶対数はほとんど減っていない(のに誰も知らないのは、出生率なる抽象的な「率」が下がっているからだが、重要なのは「率」ではなくて「絶対数」)
- × 逆に70年代後半～80年代には、毎年生まれる子供の絶対数はなんと4割以上も減った(のに誰も騒がなかったのは、社会全体のたいへんな怠慢)
- × 親の数=30年前の出生者数が向こう20年で4割減少　これから本格的な少子化が始まる
- × アジアNIESはいずれも日本よりさらに出生率が低く、中国でも20年後から著しい人口減少が始まる

出生率低下よりも「親の数」減少の方が重要変数 少子化が本格的に進むのはこれから



毎年生まれた子供はそのまま人口構成として固定 かくしてできた大きく波打つ世代別人口



毎年生まれた子供構成として固定

かくして

2020年には、子供を
生む年齢層は今より4割減
生まれる子供も普通は4割減

出生率をいくら上げても
団塊世代退場の穴を埋める
ほどの数は生まれない

0

57歳
55歳

4歳
0歳

東アジア全域で進む出生率低下

- 日本 1.29 (東京都1.00、最低は渋谷区の0.76)
- 台湾 1.24
- シンガポール 1.20
- 韓国 1.17
- 香港 0.94
- 上海 0.7 (中国人口問題専門家よりの聞き書き)
- 中国全体 1.3 ~ 1.8 (NYタイムズ記事にあった推定値)

儒教の影響で男尊女卑傾向が強いほど、出生率が低く、しかも男児ばかりを生もうとする傾向がある(中国では118:100)

東アジアの出生率低下

中国では2020年頃に
人口増加が止まり、2030年頃
から減少が始まるとも言われる

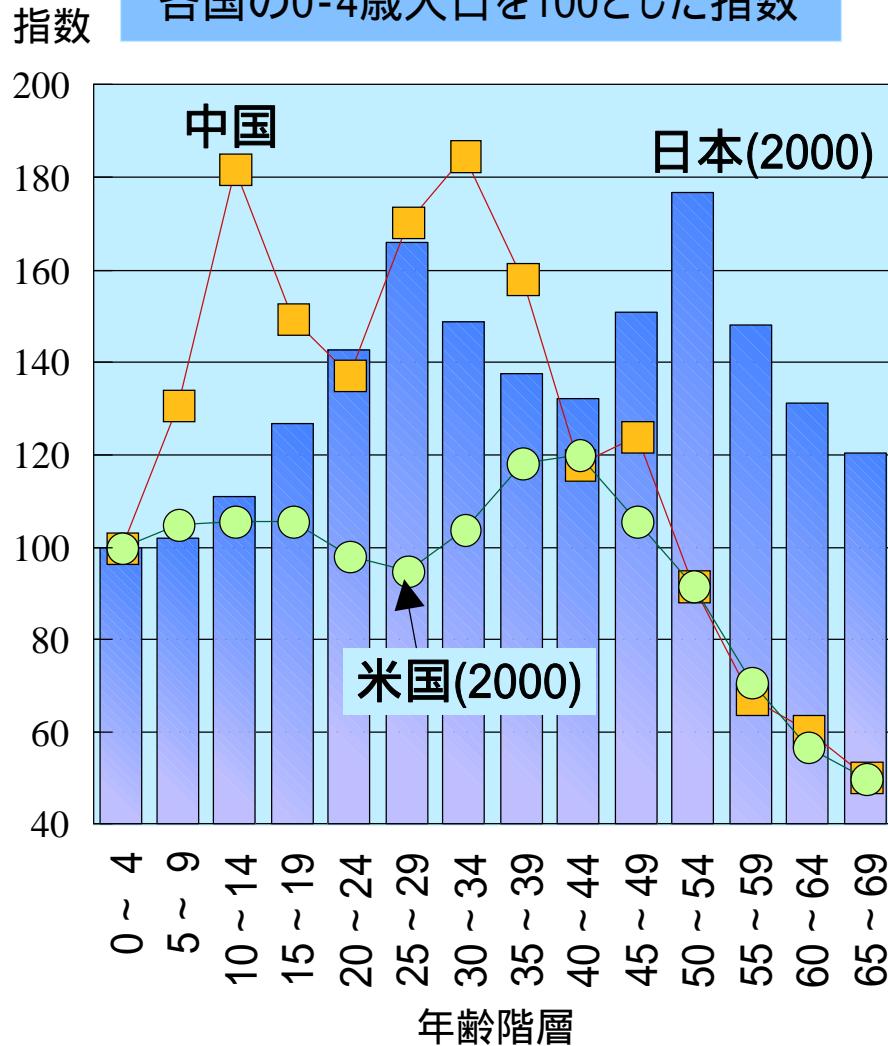
大量生産モデルは行き詰まり
低所得国からの移民は中国に
集中するのではないか？

• 中国 (推定値)

儒教の影響が強く、出生率が低く、しかも男児ばかりを生む傾向がある(中国では118:100)

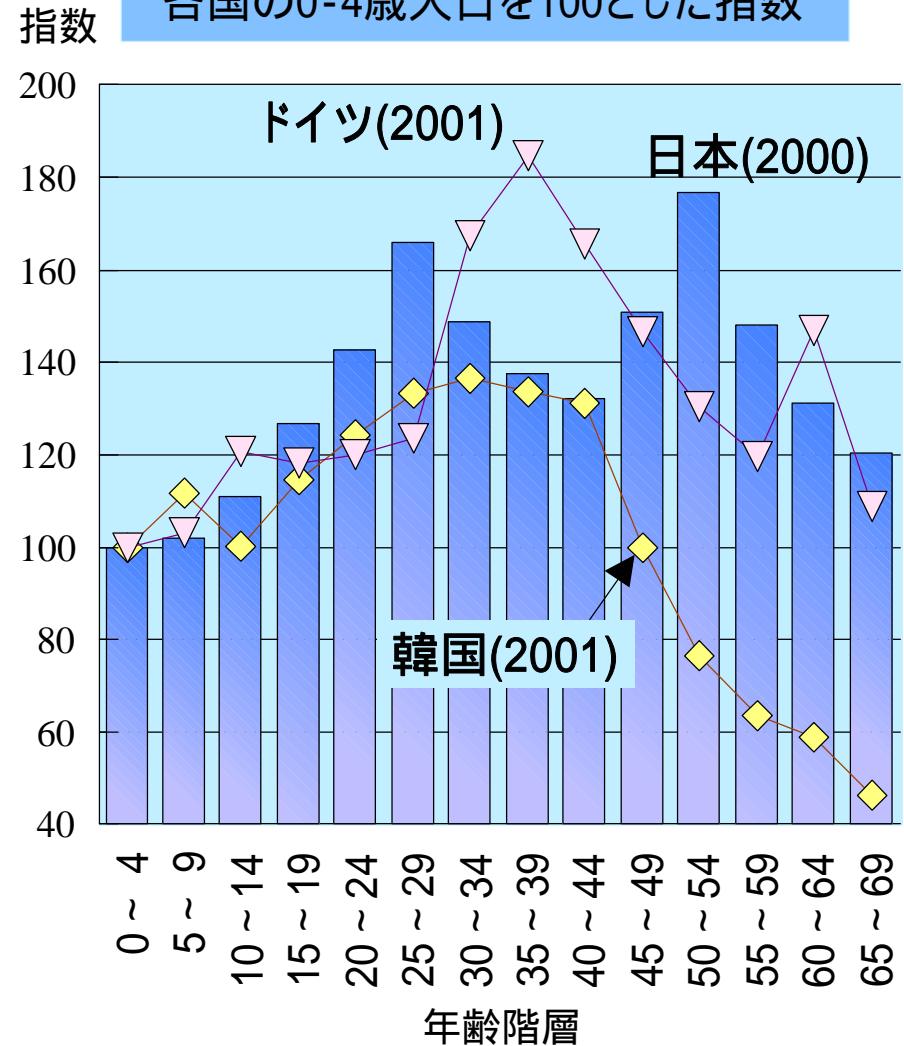
日独中韓と米国の人口構造の違い

人口ピラミッドの比較-日米中
各国の0-4歳人口を100とした指数



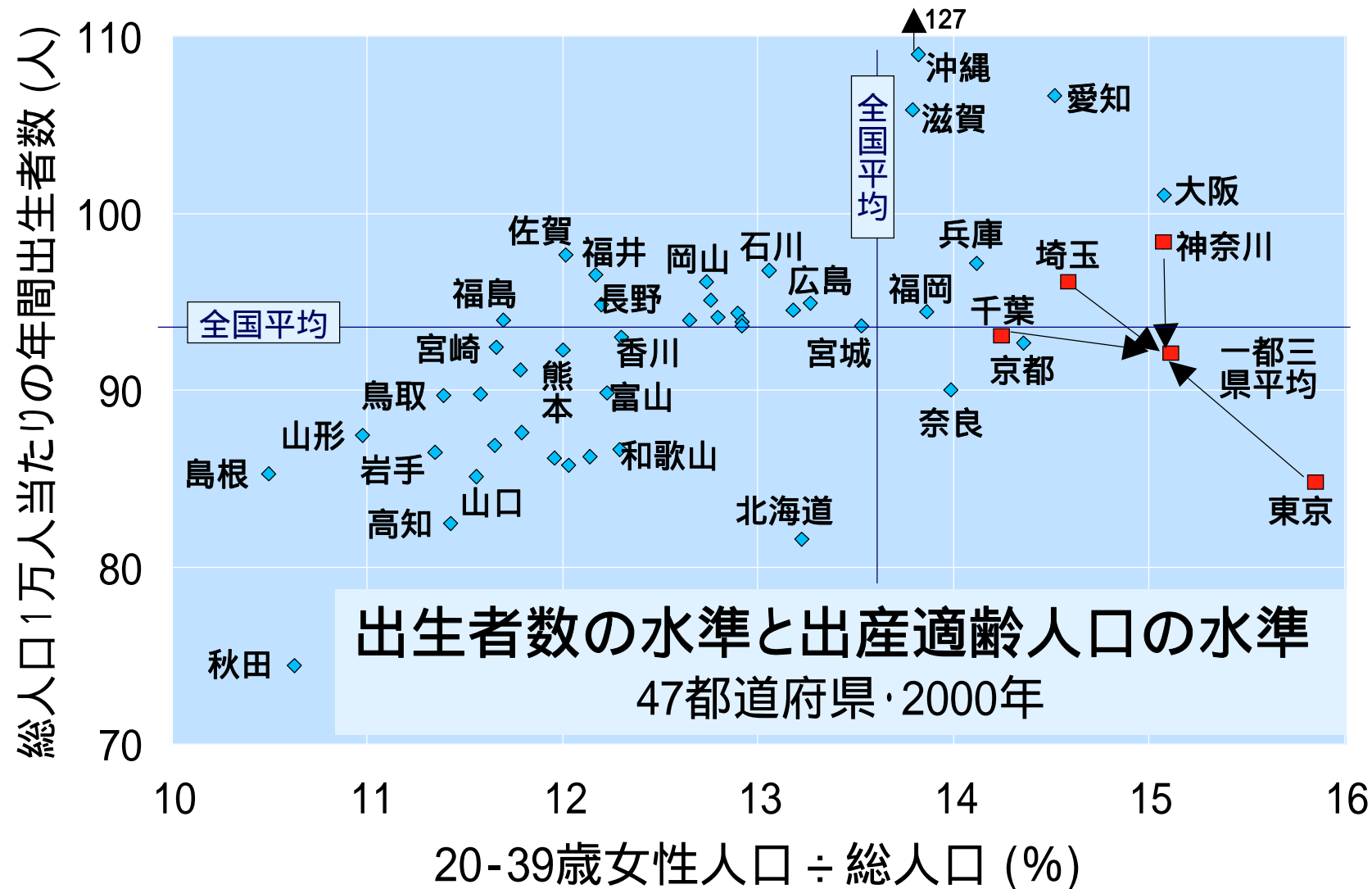
出典：国連 "Demographic Yearbook" 2001

人口ピラミッドの比較-日独韓
各国の0-4歳人口を100とした指数



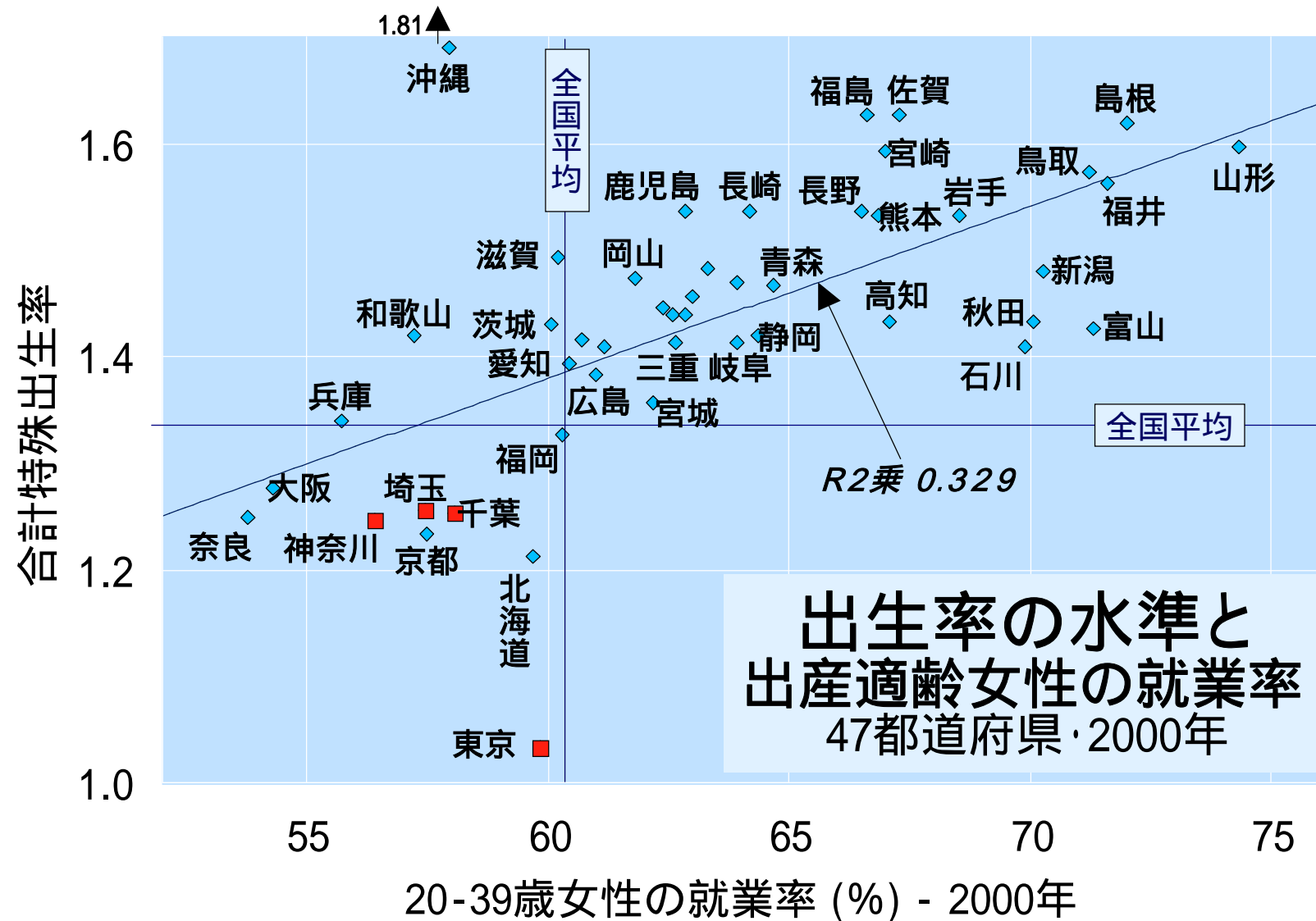
出典：国連 "Demographic Yearbook" 2001

若者集中・出生水準低レベルの首都圏



[資料] 国勢調査、住民基本台帳人口動態表より筆者が作成
人口は2000年国勢調査 / 出生者数は1999-2001年度の平均

女性就労率と出生率の相関関係

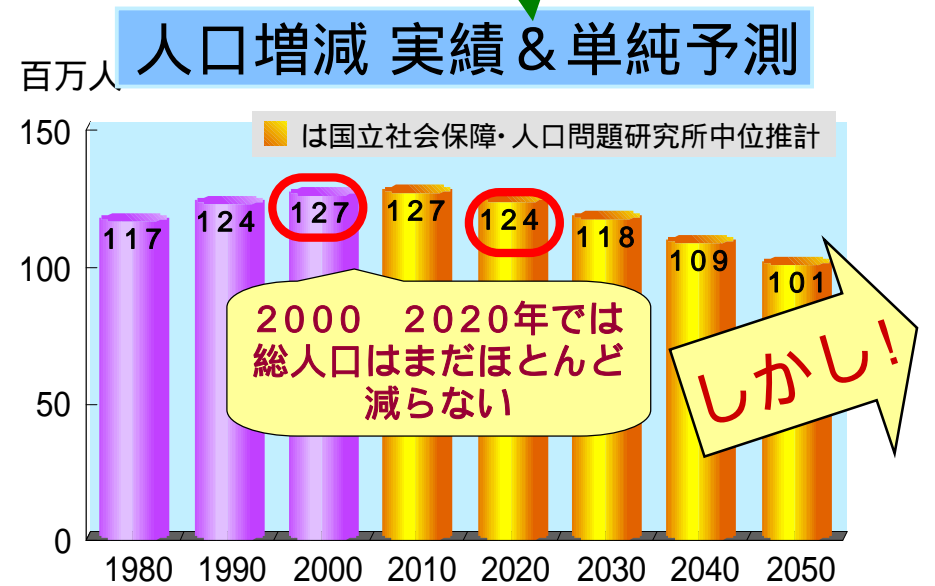
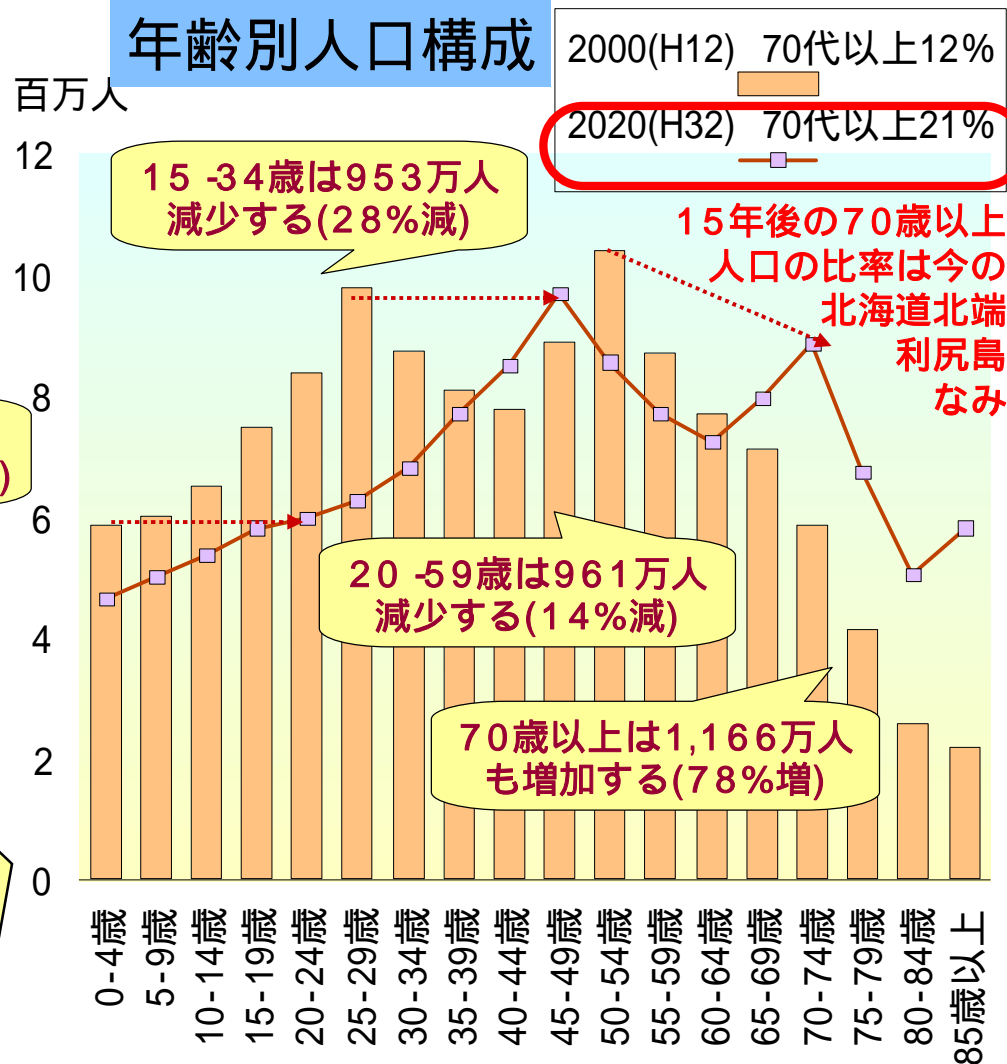
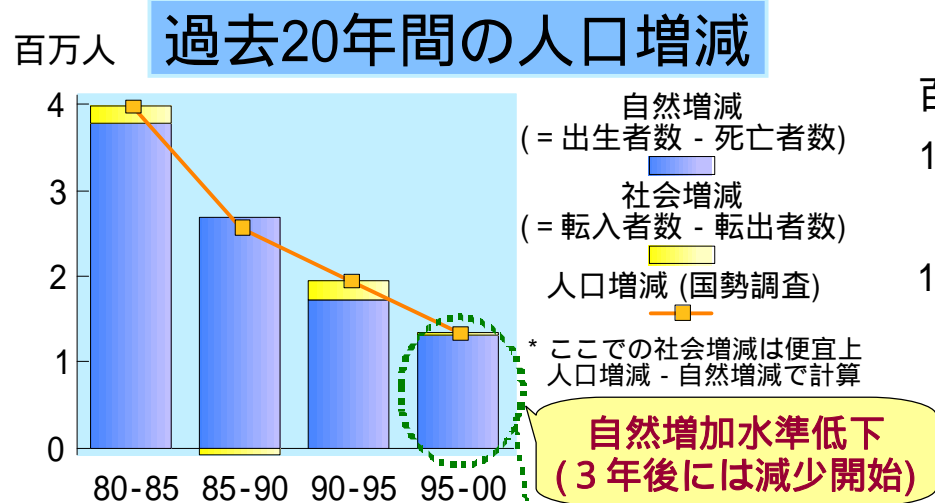


合計特殊出生率は1999～2001年の3ヶ年の単純平均 / [資料] 人口動態調査、国勢調査より筆者が作成

C. 高齢化率ではなく
高齢者の絶対数が
激増する今後20年

人口減少の前に来る2020年・日本の危機

- 国立研究所による日本全体の人口の中位推計



2020年は国立社会保障・人口問題研究所中位推計

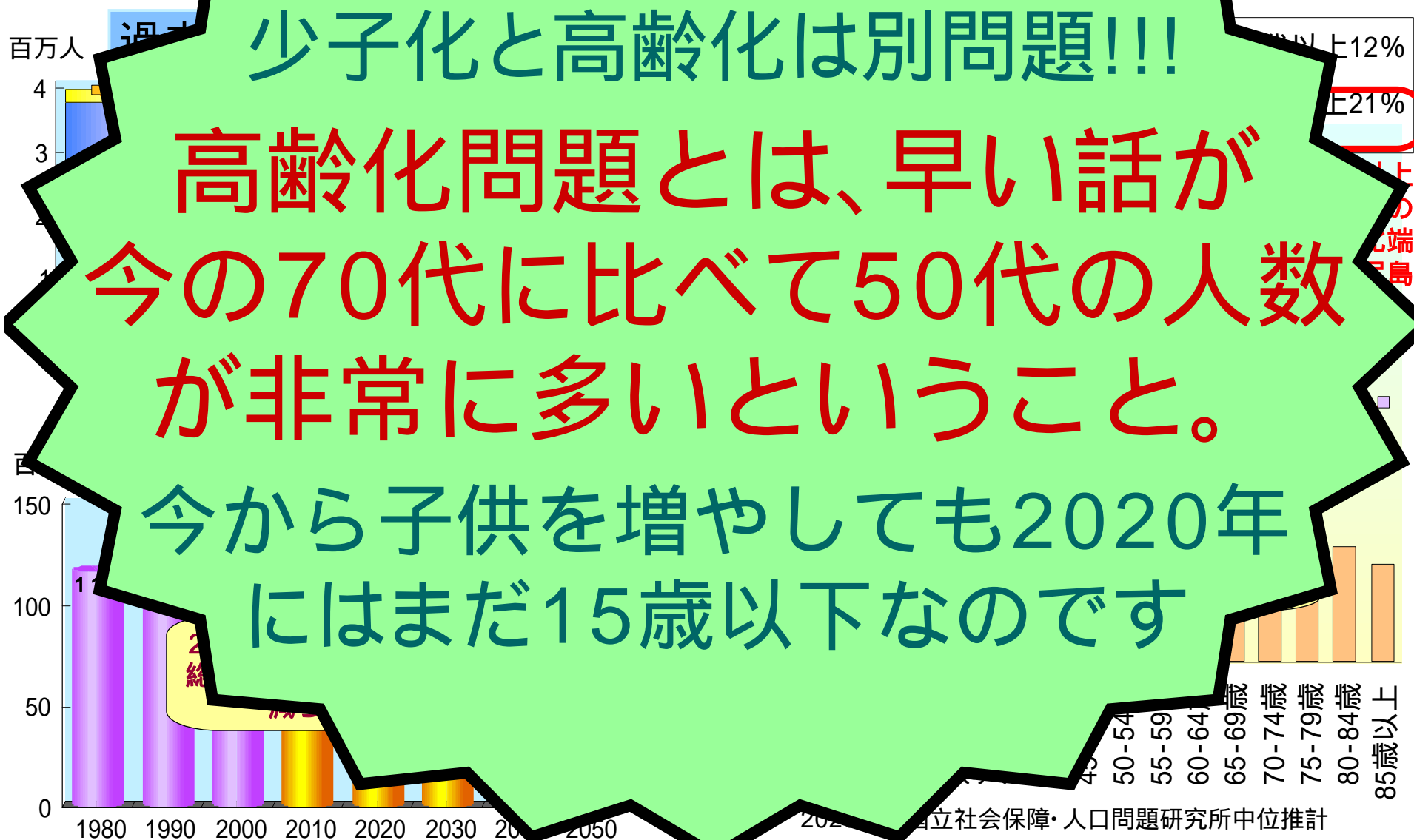
人口減少の危機

- 国立研究

少子化と高齢化は別問題!!!

高齢化問題とは、早い話が
今の70代に比べて50代の人数
が非常に多いということ。

今から子供を増やしても2020年
にはまだ15歳以下なのです



正しいのはどれとどれ？...

- D: わが国の戦後の曲がり角といわれたバブル崩壊により、90年代前半の5年間に全国で失業者数は50%も増加し、多数の雇用が失われた。しかし、90年代後半には失業は落ち着き雇用も持ち直している。
- E: とはいえ地域間格差は深刻で、東京や名古屋や福岡(都市圏ベース)ではまだ雇用が増えているが、大阪や地方都市のほとんどでは、バブル最盛期の90年をピークにその後15年間、雇用がどんどん減っている
- F: 70歳以上の高齢者が激増する2020年には、それでもなお若者が集中する都会と、高齢者増加幅が大きい田舎との間に、さらに深刻な経済力格差が発生し、後者では市町村の財政破綻が懸念される

D&E. 大都市の成長は 頭の中では続いて いるが、数字上は すでに終わっている

- × 世の中は「景気」が決めていると盲信する「景気教」信者は、「年齢階層別人口の変化」という景気と無関係な要因を見過ごしており、明確な数字の根本的な変化に気づいていない

以下の分析を貫く視点：

「都市の連結キャッシュフロー」の算定

- 単体決算ではなく連結決算
(市単体ではなくベッドタウンを含んだ都市圏)

(注) ここでの都市圏：2000年国勢調査による10%通勤通学圏
- 中心市に通勤通学している住民の比率が高い市町村を合算

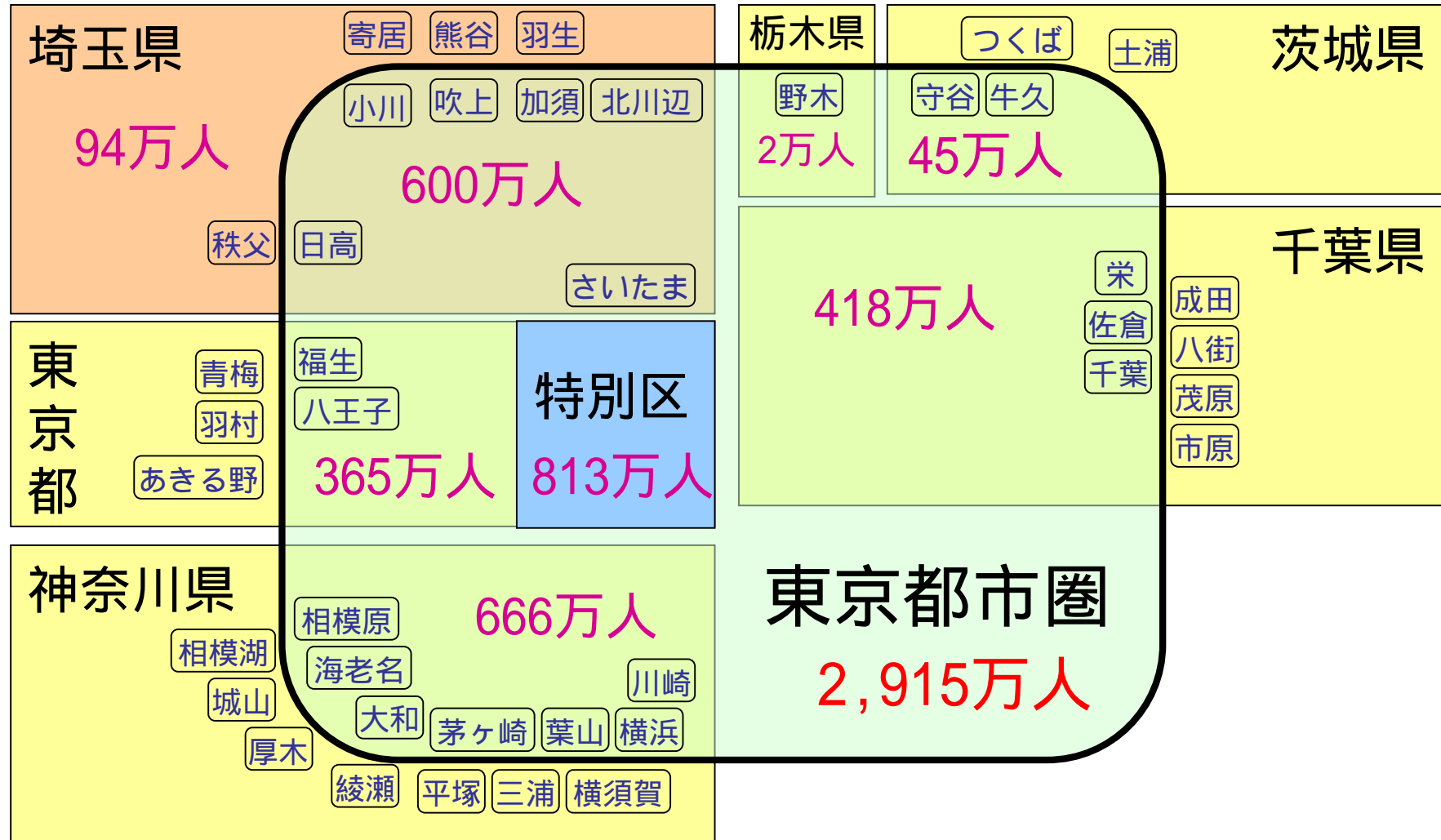
- 最終損益ではなくキャッシュフロー
(人口増減ではなく転出入超過数や就業者数)
- 単体最終損益ではなく連結キャッシュフロー
(市の人口増減ではなく都市圏の転出入超過数)

連結キャッシュフローをきちんと計算すると、世の先入観とは異なる真の姿が明確に見えてくる

日本の主要な大都市圏

- ・東京 人口2,924万人 (東京特別区+124市町村)
- ・大阪 人口1,214万人 (大阪市+81市町村)
- ・名古屋 人口 528万人 (名古屋市+67市町村)
- ・神戸 人口 273万人 (神戸市+9市町)
- ・京都 人口 256万人 (京都市+19市町村)
- ・福岡 人口 237万人 (福岡市+27市町)
- ・札幌 人口 231万人 (札幌市+9市町村)
- ・広島 人口 177万人 (広島市+21市町村)
- ・仙台 人口 158万人 (仙台市+22市町村)

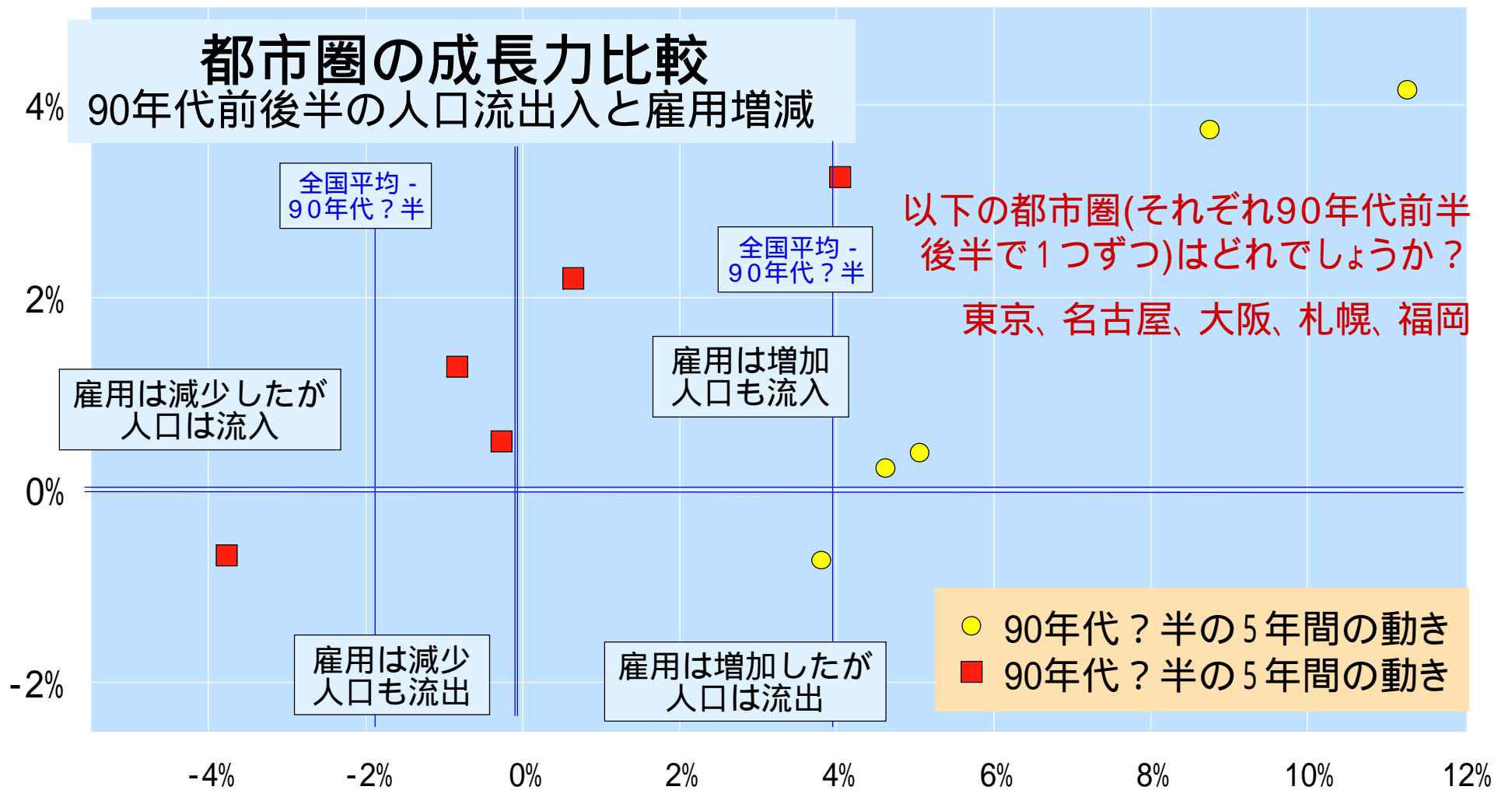
例示：以下でいう東京都市圏の範囲



雇用減少 可処分所得減少の追討

90年代から起きた構造変化とは？

人口社会増減率 = (転入者数 - 転出者数) ÷ 人口

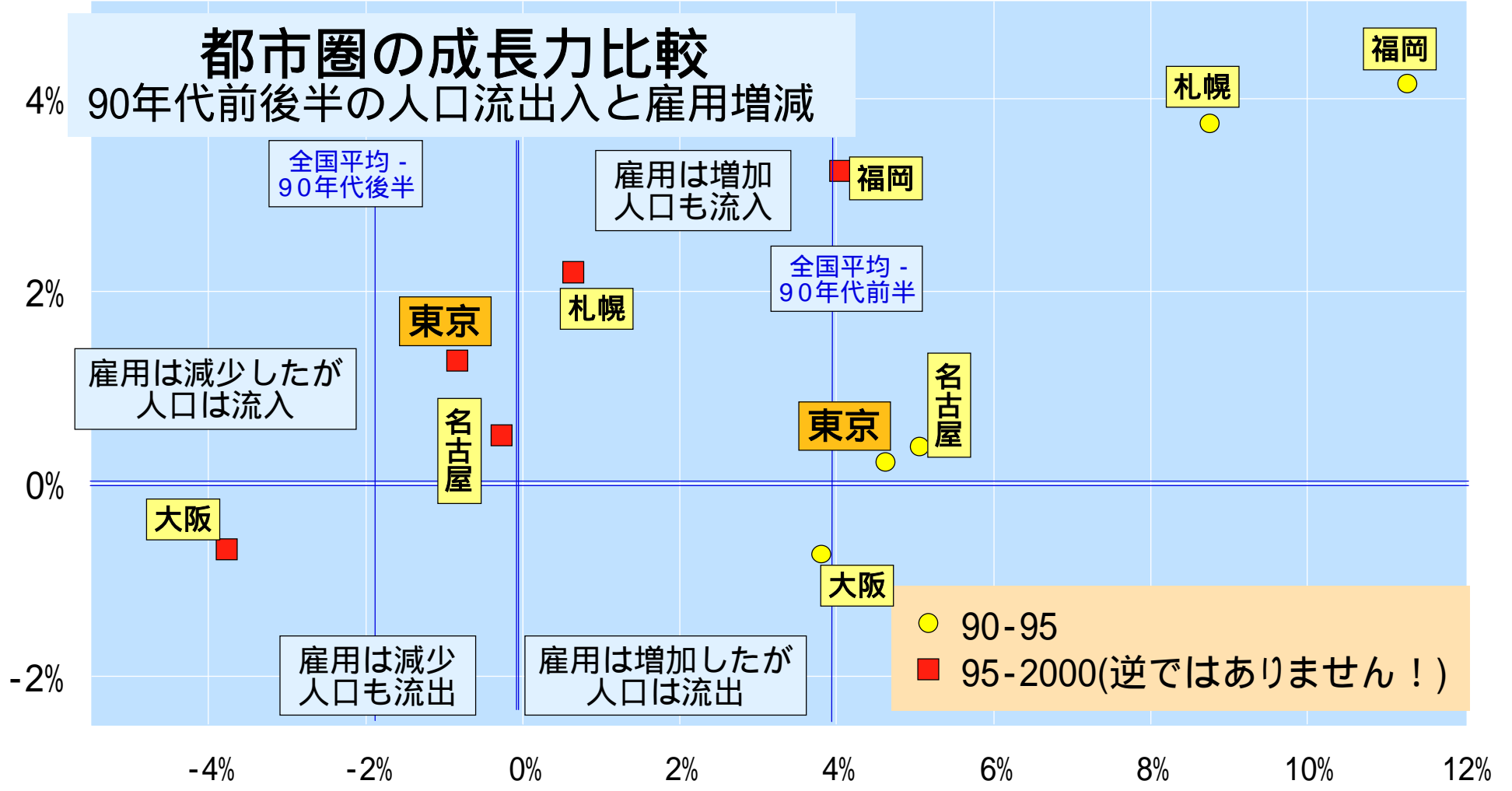


全産業就業者増減率 = 国勢調査で「職業あり」と回答した人の数の増減 ÷ 人口

雇用減少 可処分所得減少の追討

90年代から既に起きている構造変化とは？

人口社会増減率 = (転入者数 - 転出者数) ÷ 人口



全産業就業者増減率 = 国勢調査で「職業あり」と回答した人の数の増減 ÷ 人口

90年代後半の全国をみると

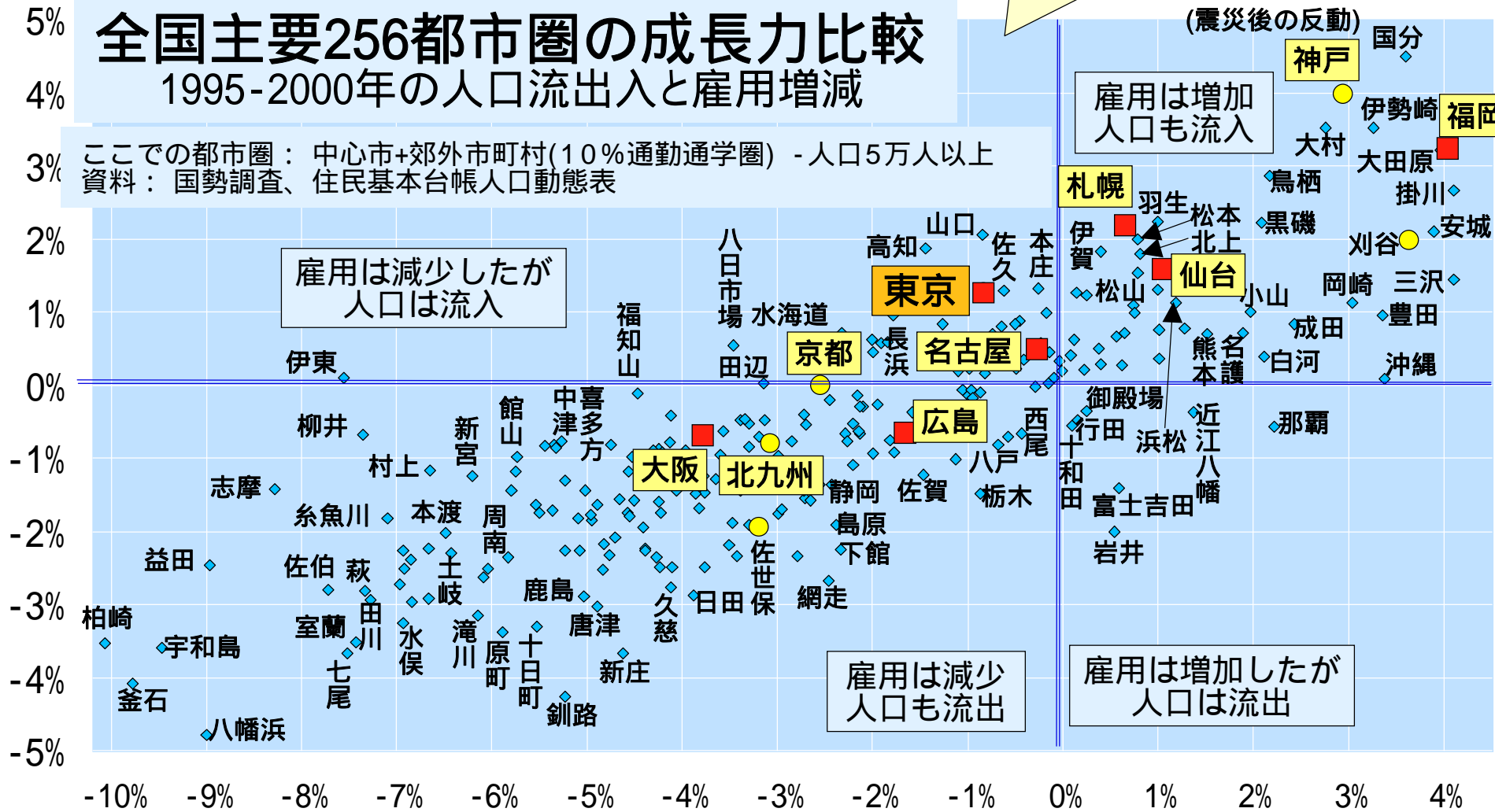
人口社会増減率 = (転入者数 - 転出者数) ÷ 人口

人口の流入する東京でも名古屋でも雇用は減り続けている！

全国主要256都市圏の成長力比較

1995-2000年の人口流出入と雇用増減

ここでの都市圏： 中心市+郊外市町村(10%通勤通学圏) - 人口5万人以上
資料： 国勢調査、住民基本台帳人口動態表

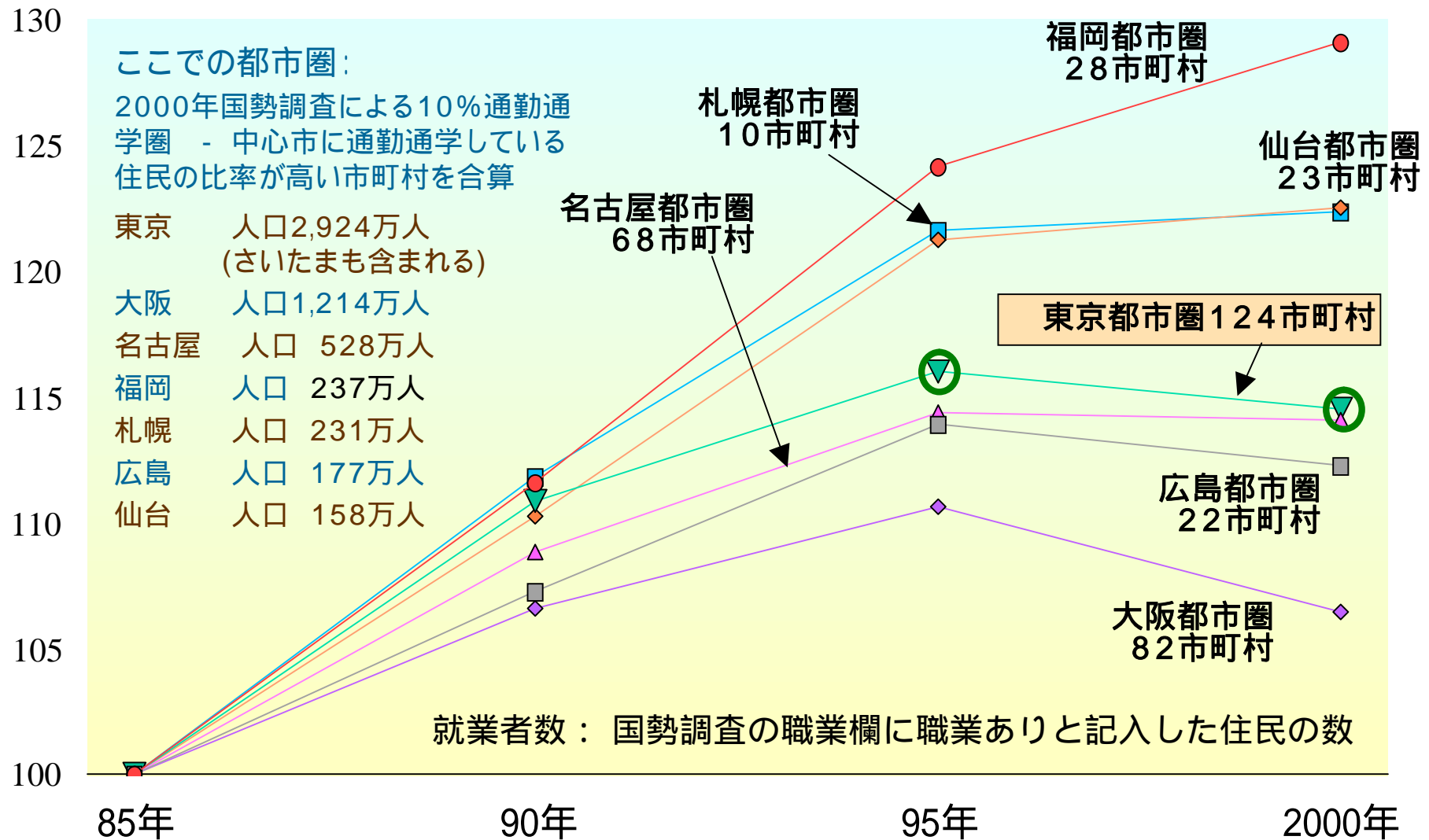


全産業就業者増減率 = 国勢調査で「職業あり」と回答した人の数の増減 ÷ 人口

減少し始めた大都市圏の雇用

就業者数(85年=100)

日本の7大都市圏の就業者数

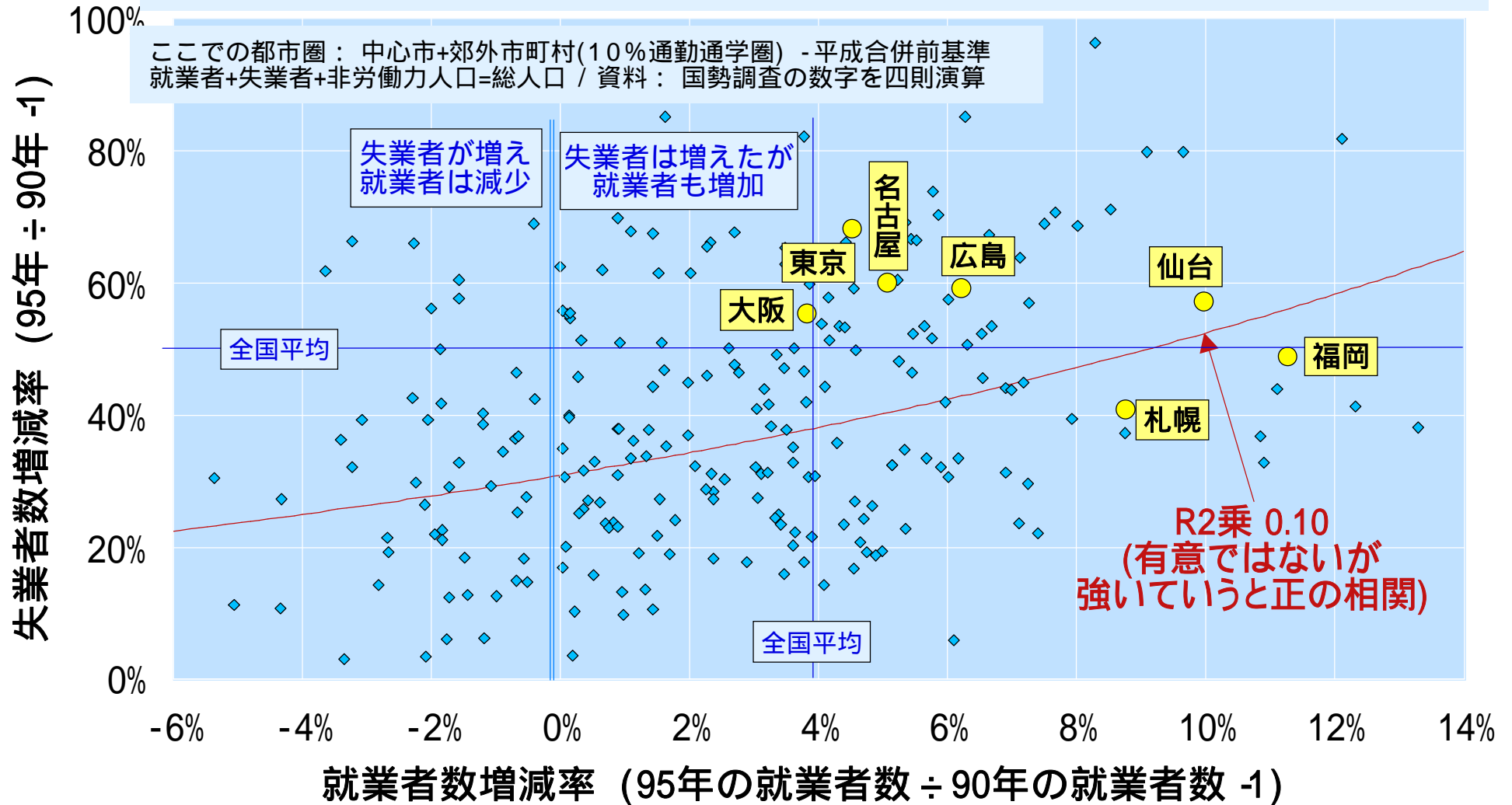


就業者増減と失業者増減は別物!?

90年代前半の場合

1990(H2)/10-1995(H7)/10 (バブル崩壊期の5年間の変化)

人口5万人以上の全国256都市圏

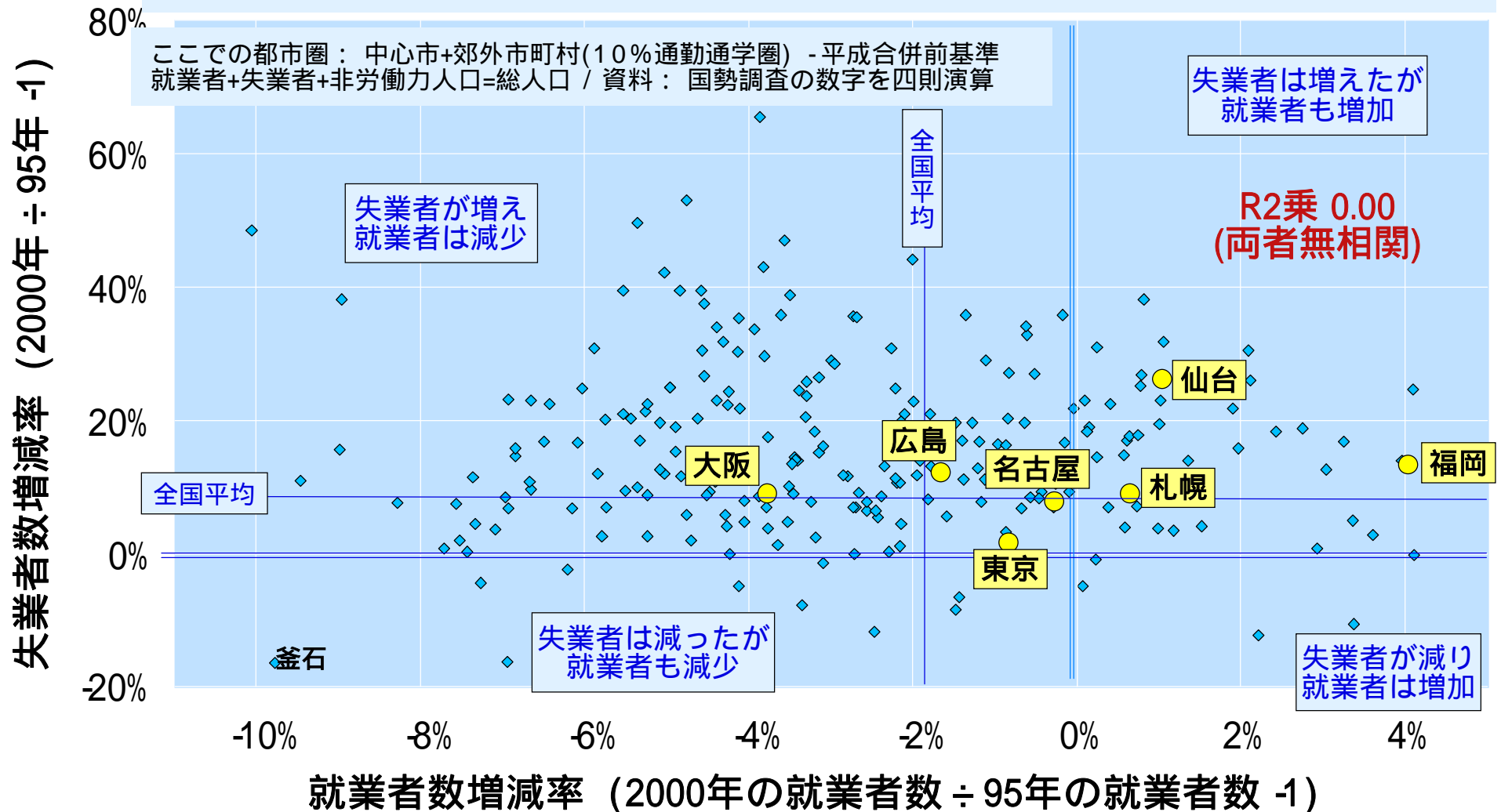


就業者増減と失業者増減は別物!?

90年代後半の場合

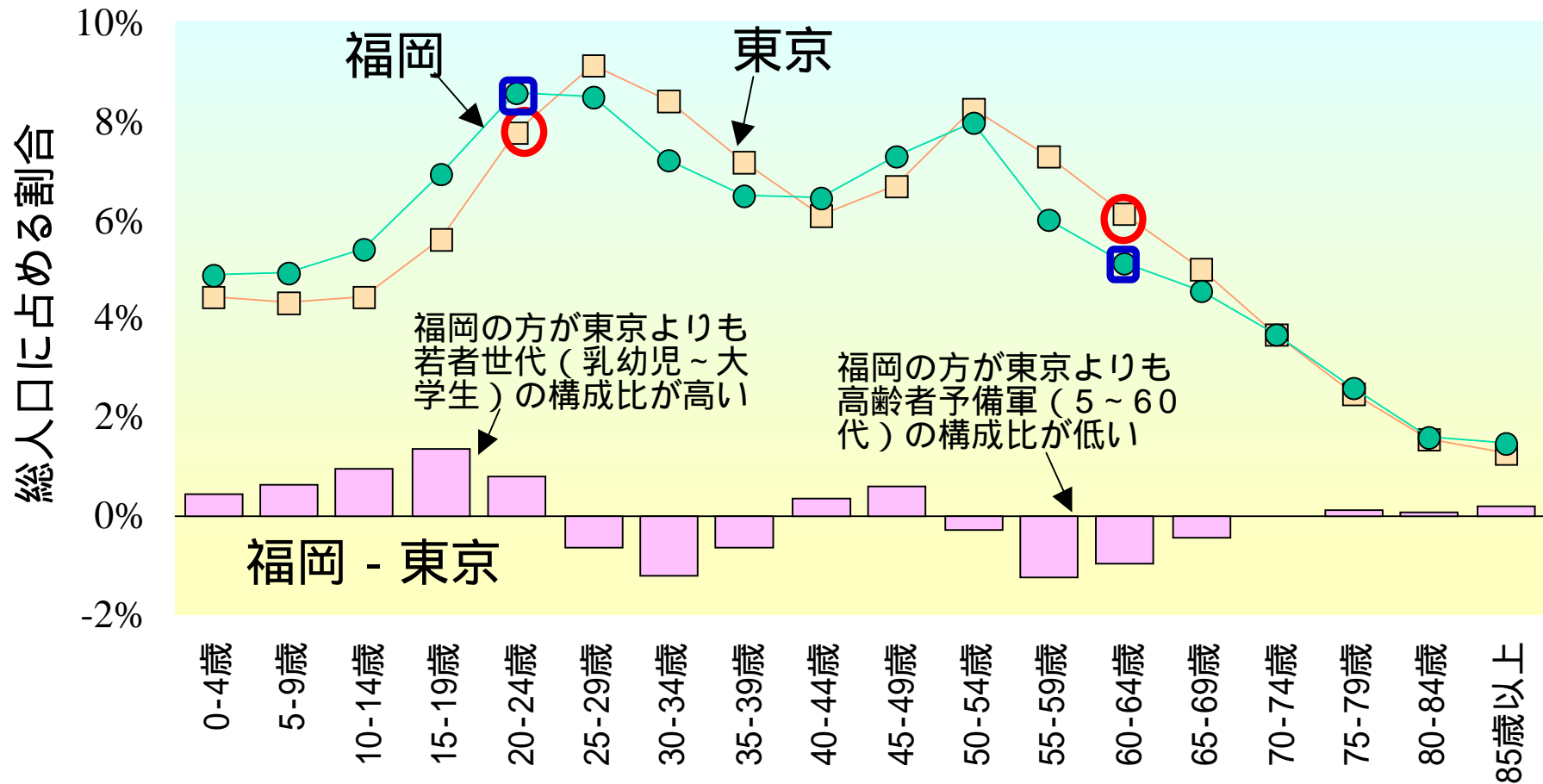
1995(H7)/10-2000(H12)/10 (景気回復 下降 ITバブル)

人口5万人以上の全国256都市圏



退職年代の多い東京・少ない福岡³⁰

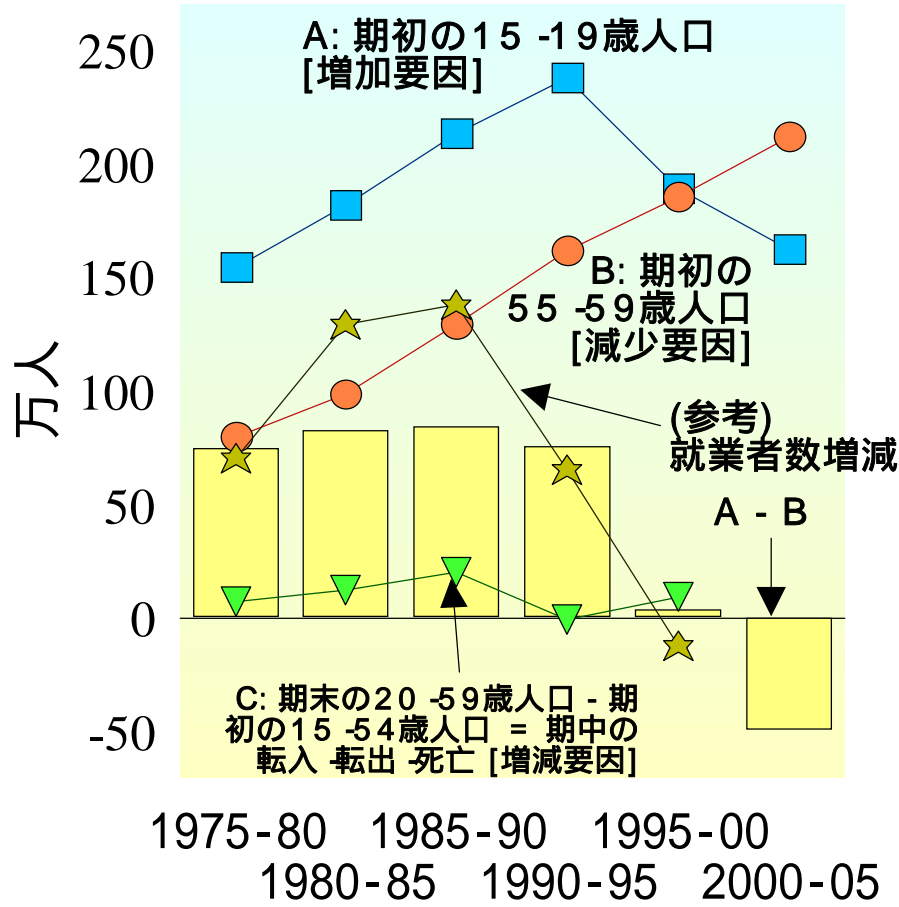
都市圏の年齢階層別人口構成(人口ピラミッド)



年齢階層別人口構成: 2000年国勢調査より計算
 都市圏: 中心市+周辺ベッドタウン(2000年国勢調査に基づく中心市の10%通勤通学圏)

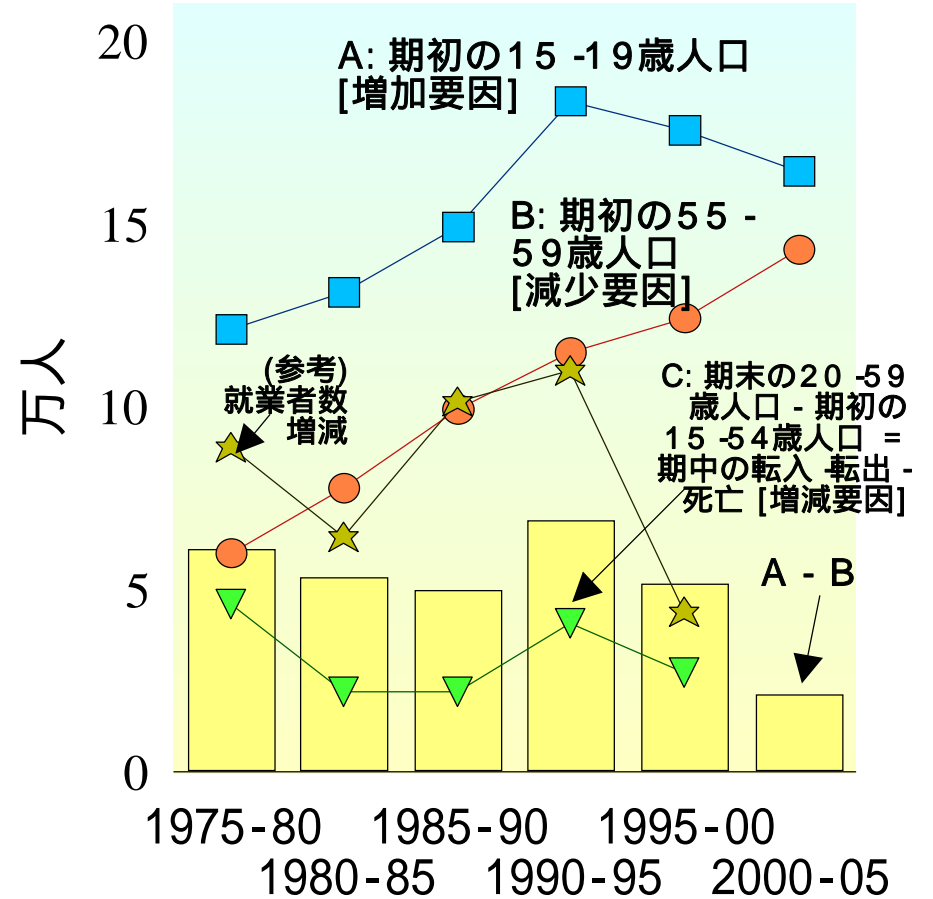
退職年代の多い東京・少ない福岡

20-59歳人口変動の要因分解 東京都市圏



資料:国勢調査、国立社会保障人口問題研究所中位推計
20-59歳人口増減 = A - B + C

20-59歳人口変動の要因分解 福岡都市圏



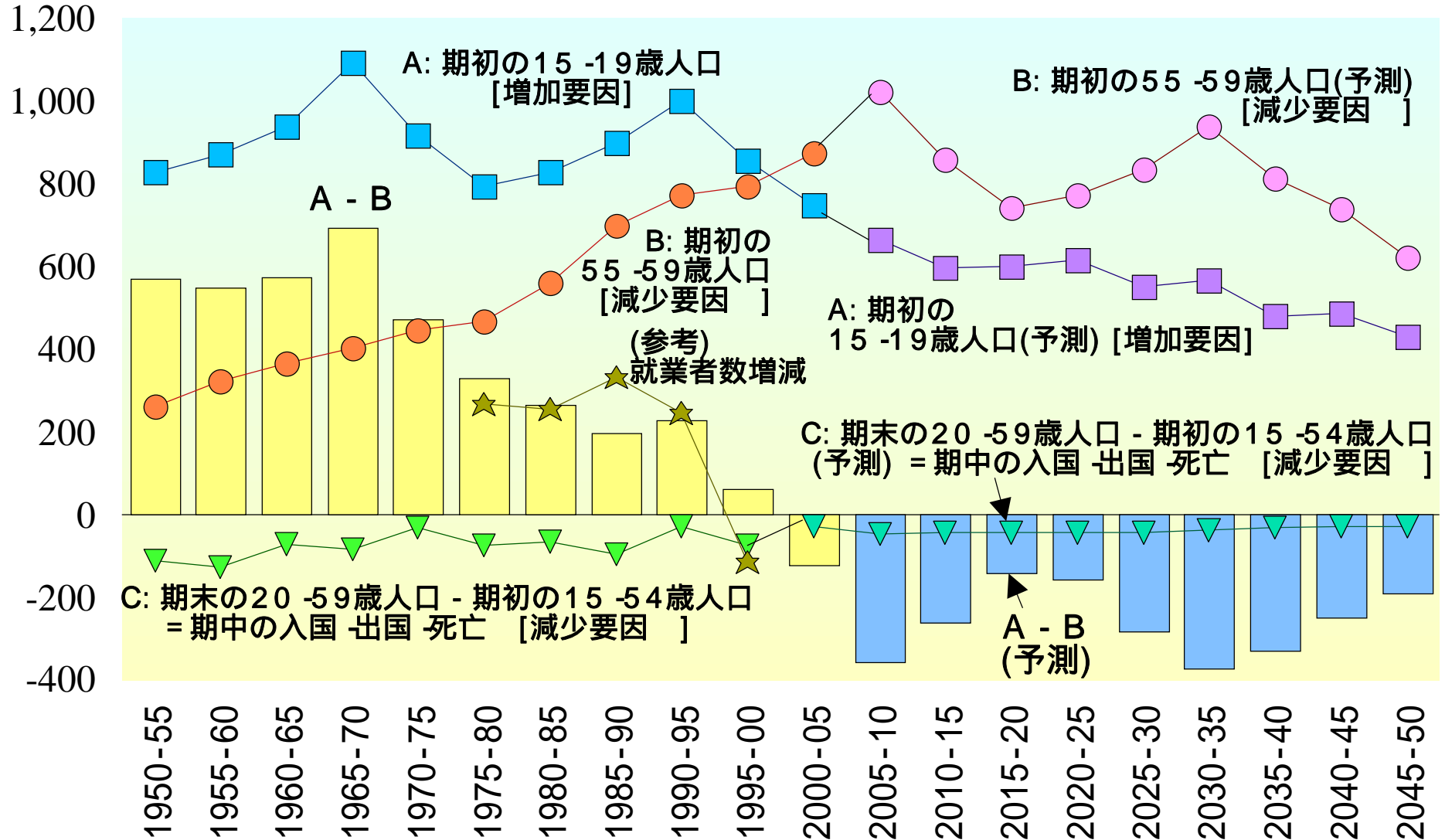
資料:国勢調査、国立社会保障人口問題研究所中位推計
20-59歳人口増減 = A - B + C

人口ピラミッド要因による構造的な就業者減少

わが国の20-59歳人口変動要因分解

資料：国勢調査、国立社会保障人口問題研究所中位推計
20-59歳人口増減 = A - B + C

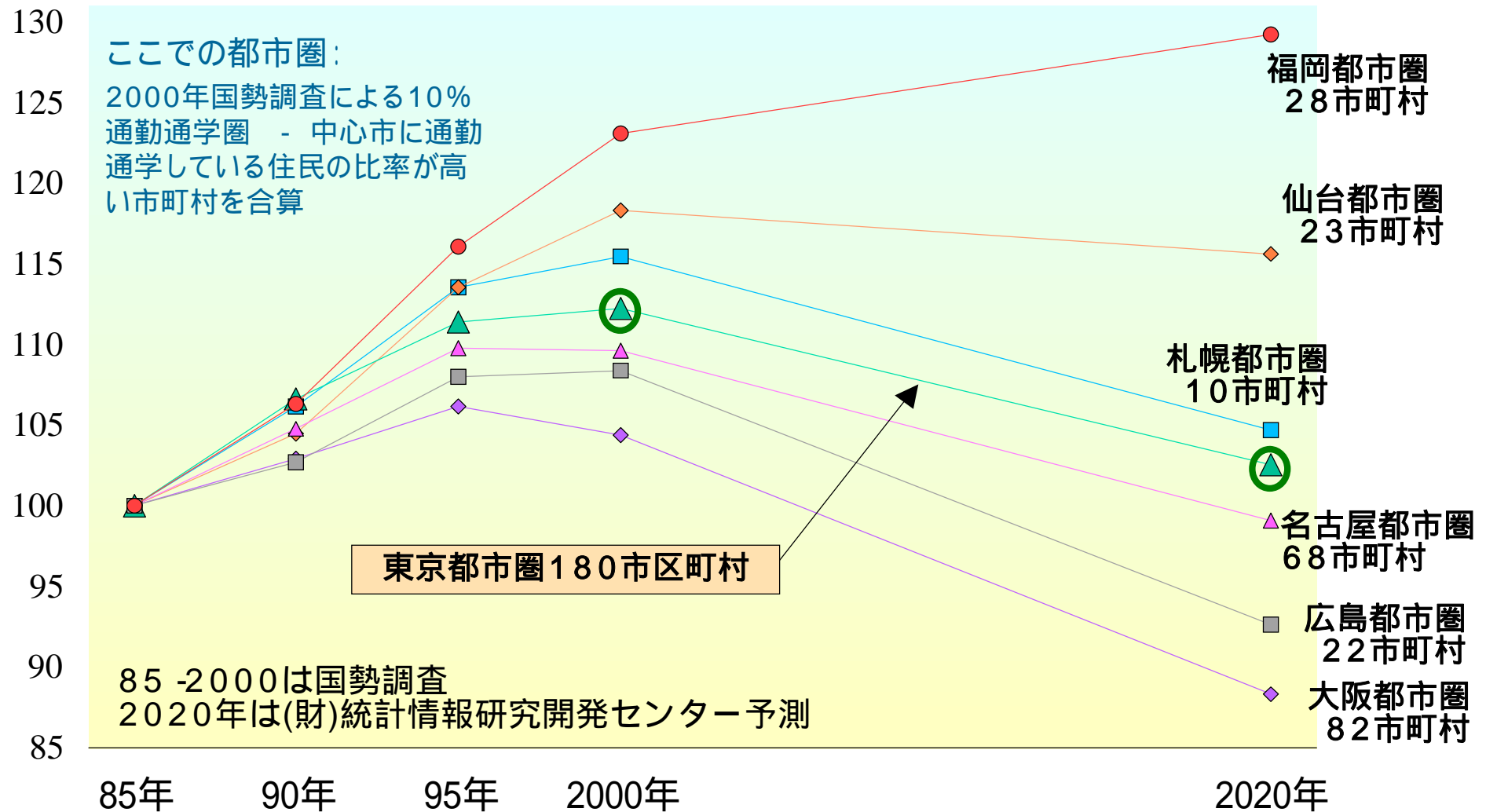
万人



減少に転じる首都圏の20-59歳

人口(85年=100)

日本の7大都市圏の20-59歳人口

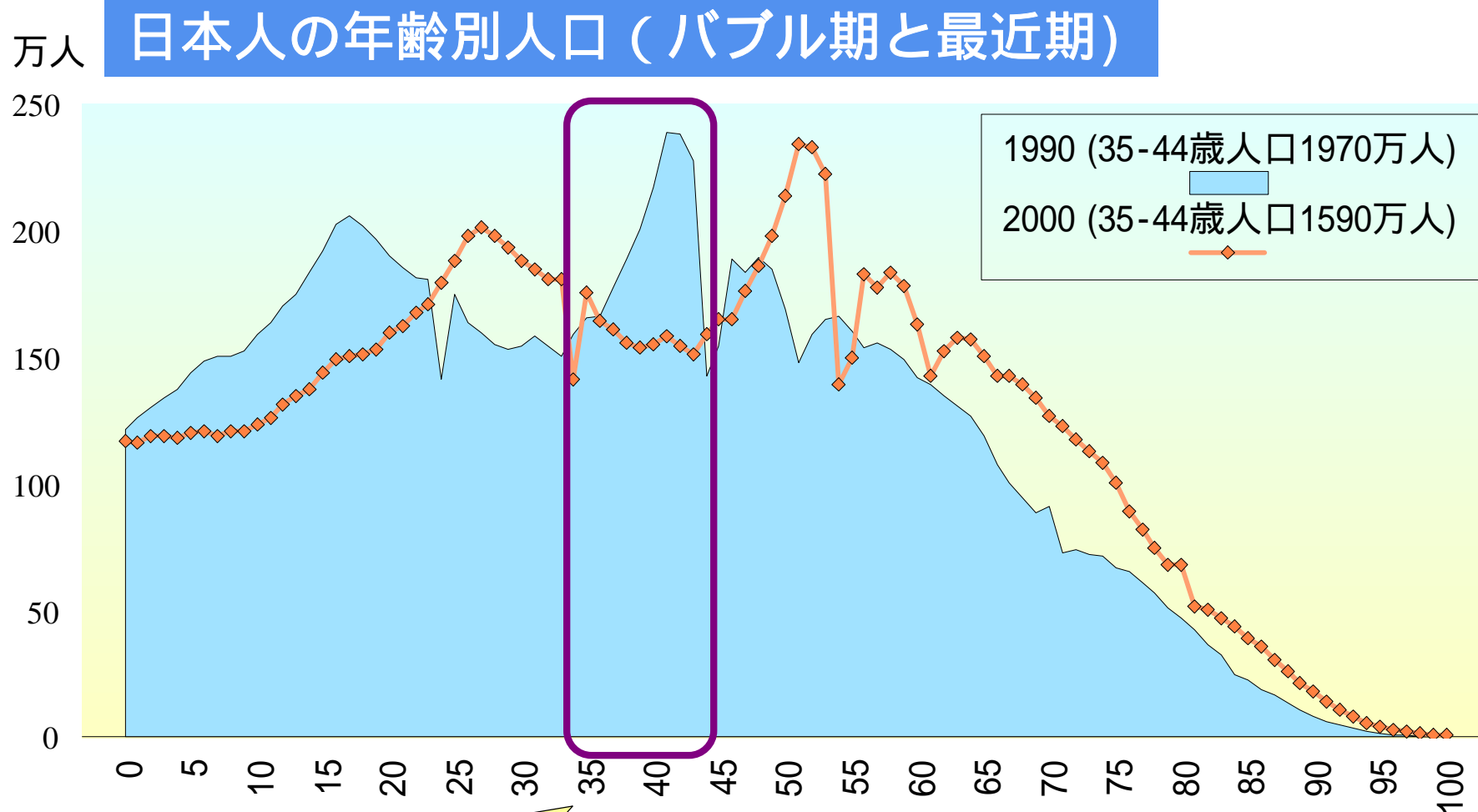


構造的な就業者数減少の帰結

- ・ 少なくとも今後半世紀、わが国の20-59歳人口は構造的に減少を続け、連動して就業者(職を持つ人)も減少していく
- ・ 20-59歳人口減少は10年で700万人というようなペースであり、これを移民受入れやいまさらの出生者数増加努力で補うのは不可能
- ・ 就業者数の減少は生産性向上 企業収益向上をもたらして数字上の「景気」を改善させる
- ・ しかし就業者数の減少 = 可処分所得の減少であり、多くの商品の消費は年々冷え込んでいく

理由のあったバブル期住宅ブーム

- 親から不動産を相続できなかった団塊の世代の住宅取得が地価高騰の原因



バブル期には、親より2倍近く人数の多い団塊の世代が35-44歳で、大都市周辺を中心に旺盛に住宅を買っていた

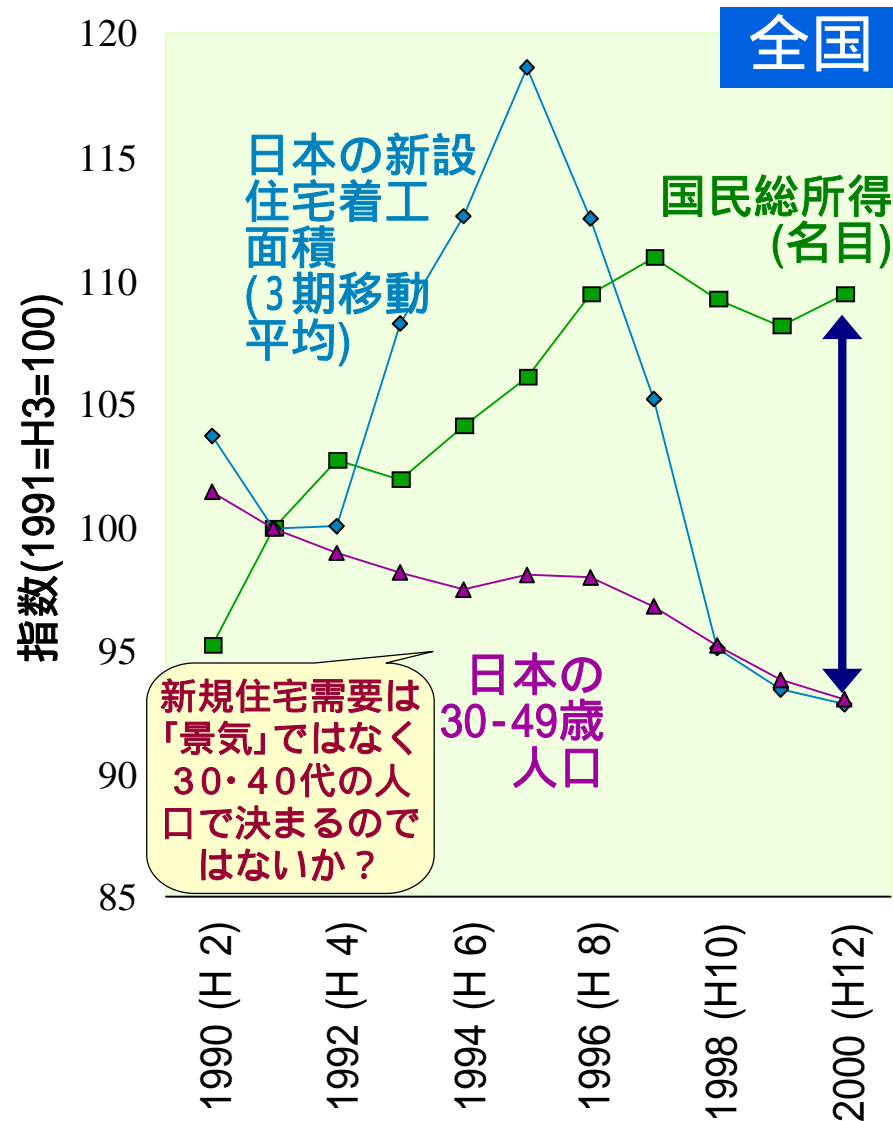
年 齢

35-44歳はこの10年間で2割減少

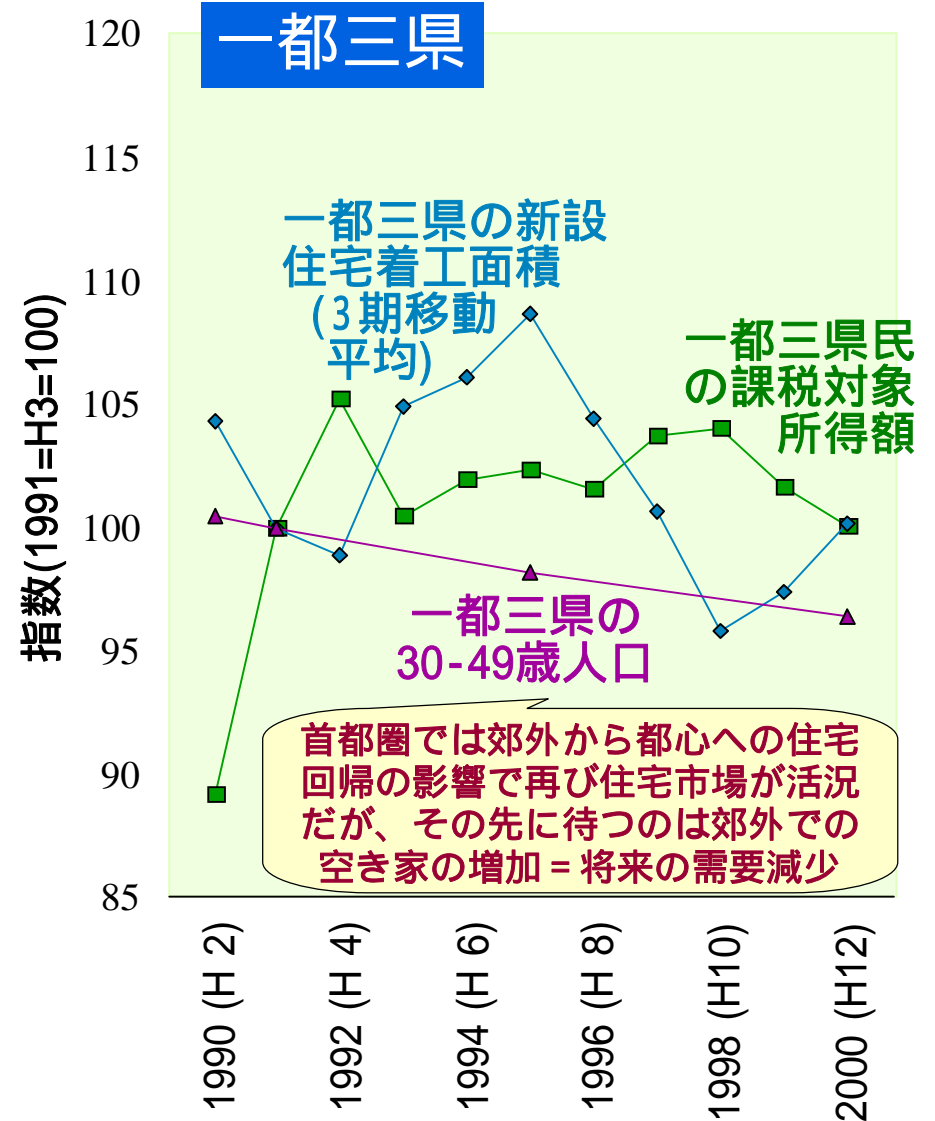
団塊ジュニアは親より人数が少なく多くが不動産を相続できる立場

取得適齢人口減少で住宅不況に

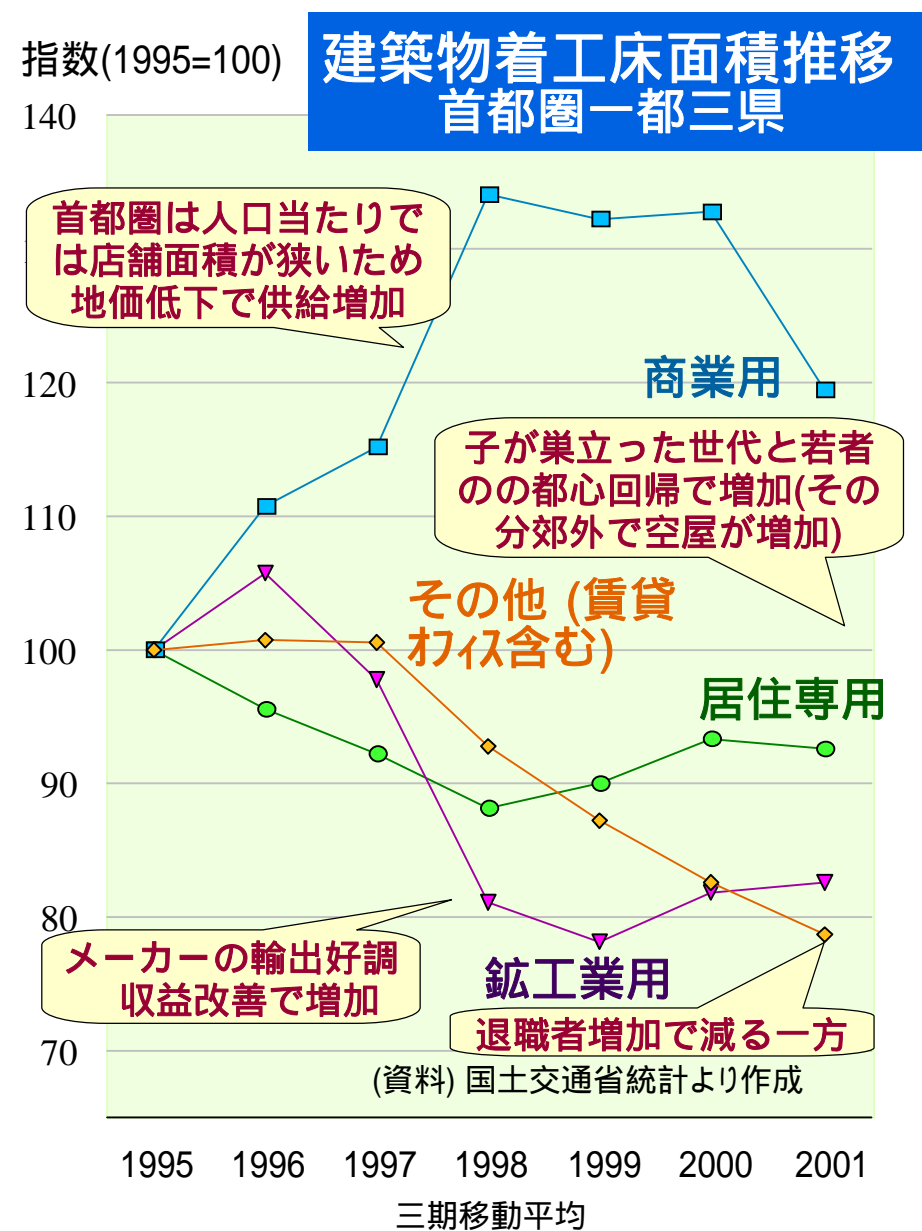
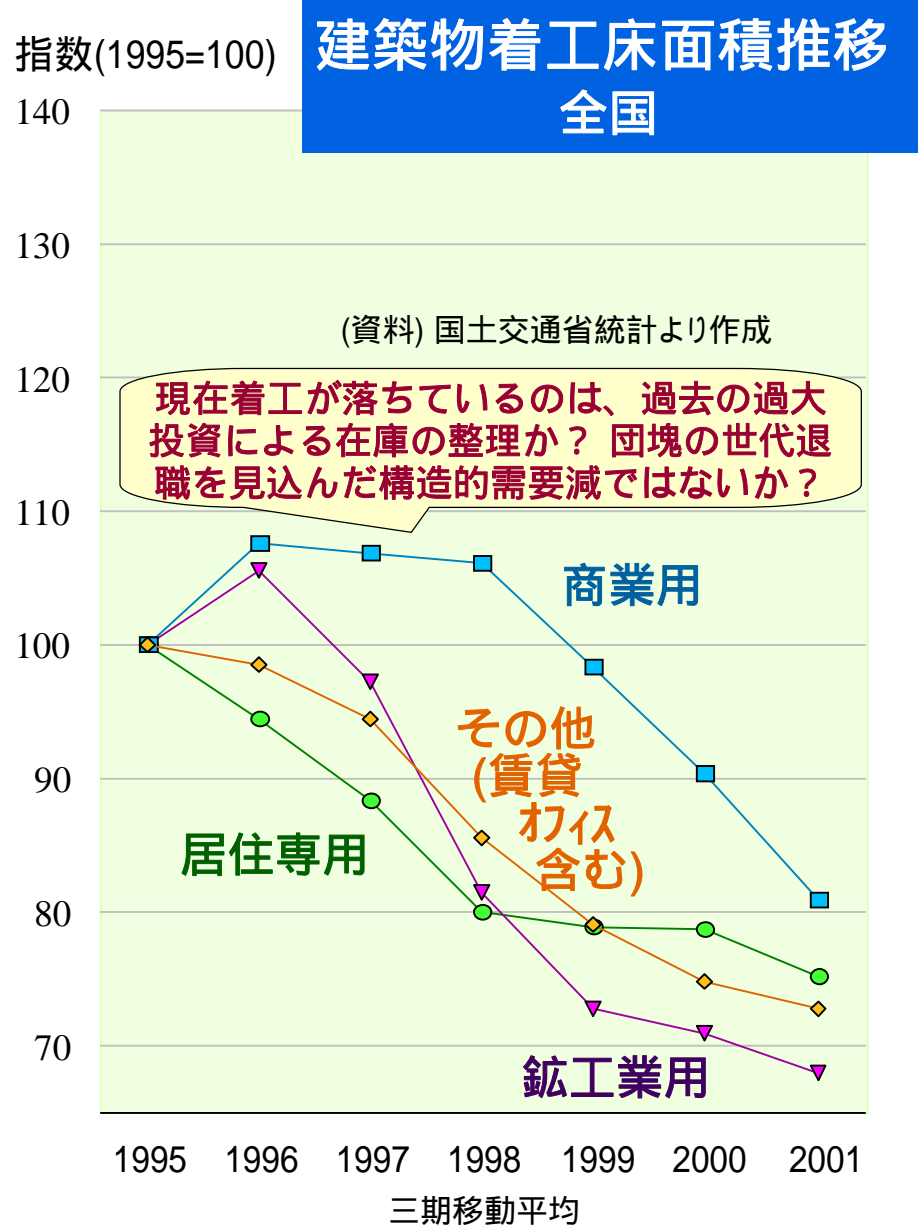
新設住宅着工・所得・人口の関係



新設住宅着工・所得・人口の関係



就労者減少で減るオフィス着工



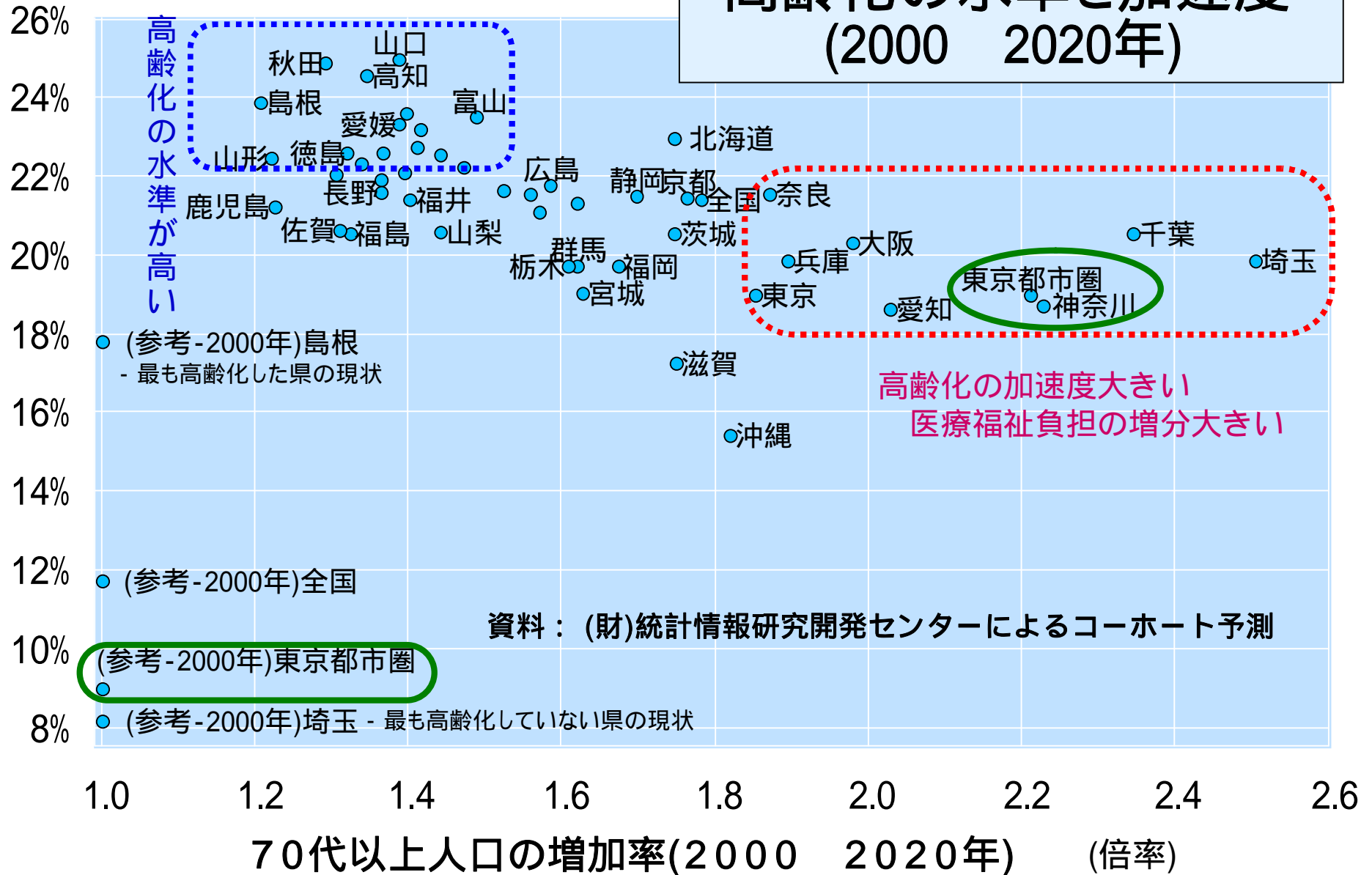
F. 首都圏を襲いつつある劇的な高齢化

- × 今後の高齢者の中心は今の50代(団塊世代周辺)
- × 今の50代が若者の頃に流れ込んだ大都市圏、特に首都圏では、これから劇的に高齢者が増加する
- × 首都圏の中でも、団塊世代が80年代に家を購入した地域(特に埼玉県南部)で事態は最も深刻
- × 家と店と土地は余り、病院と福祉施設は足りない

大都市圏ほど高齢者が増える

70代以上人口の比率(2020年)

高齢化の水準と加速度 (2000 2020年)



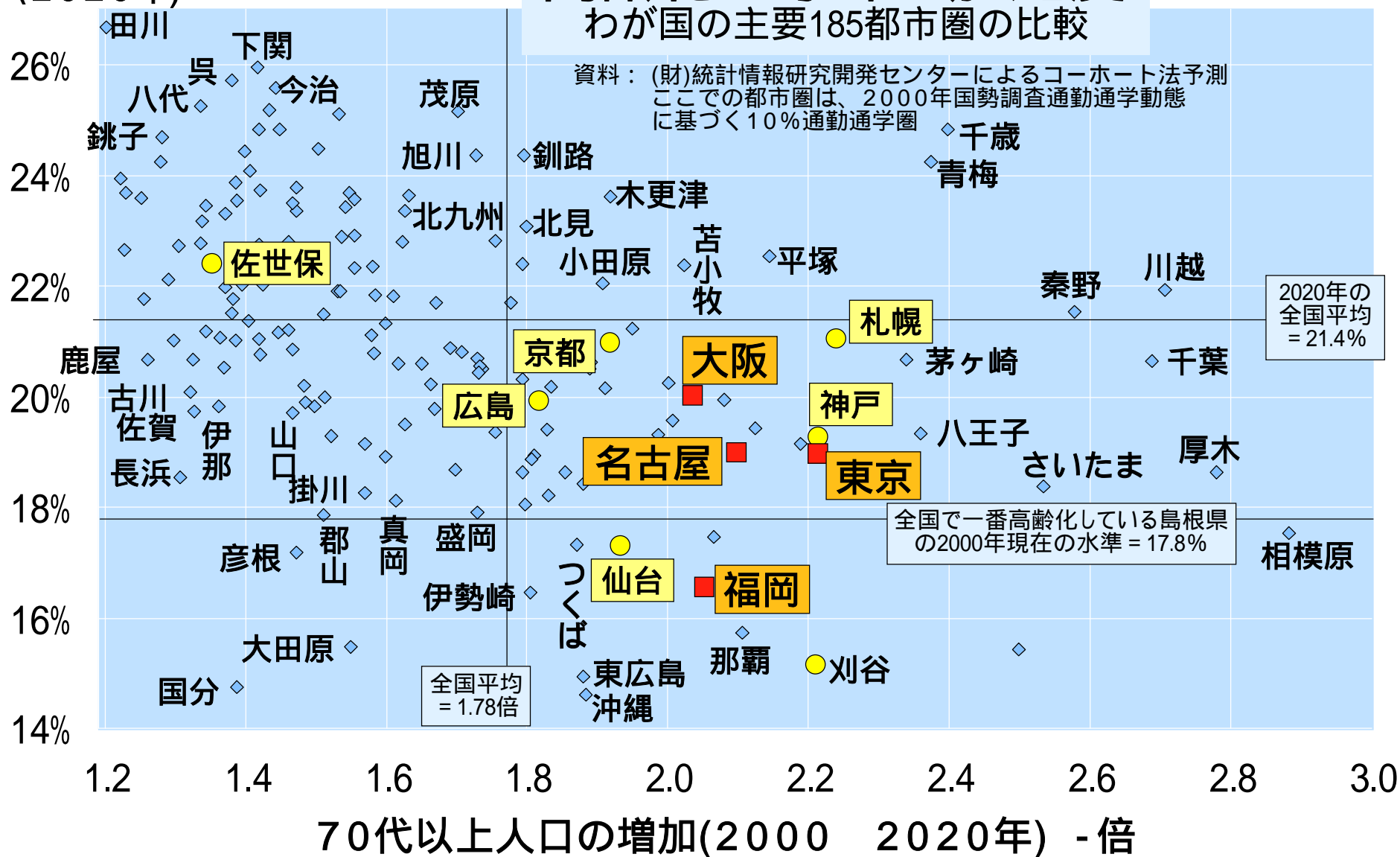
主要都市圏の2020年高齡化状況⁴⁰

70代以上人口の比率
(2020年)

高齡化の水準と加速度

わが国の主要185都市圏の比較

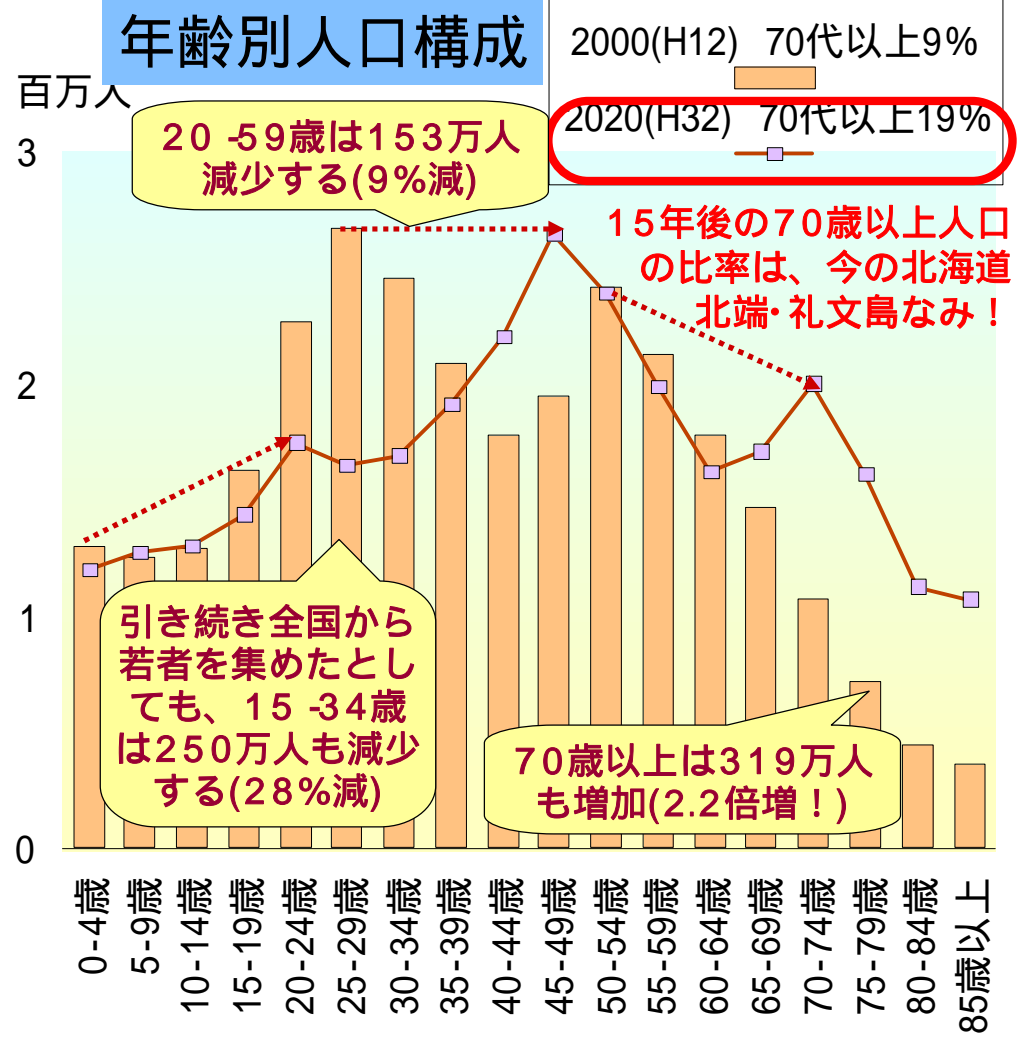
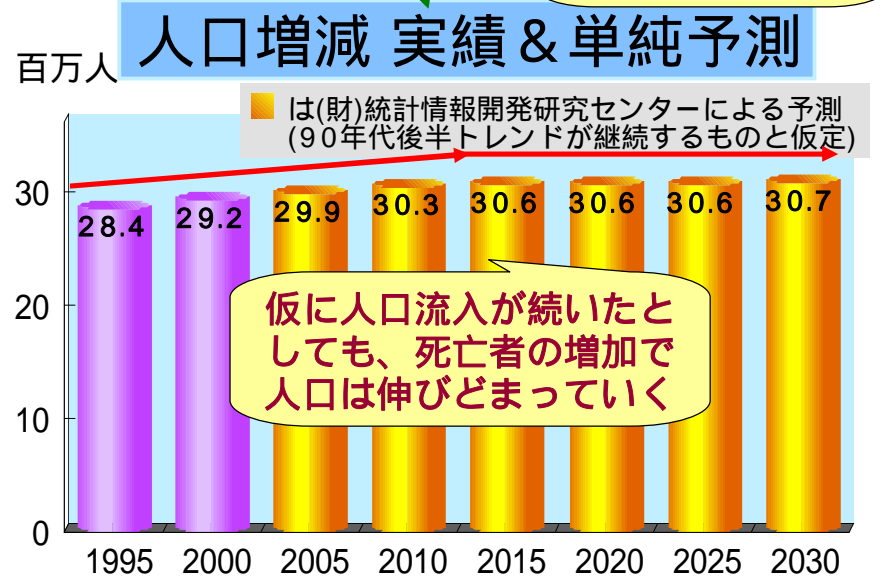
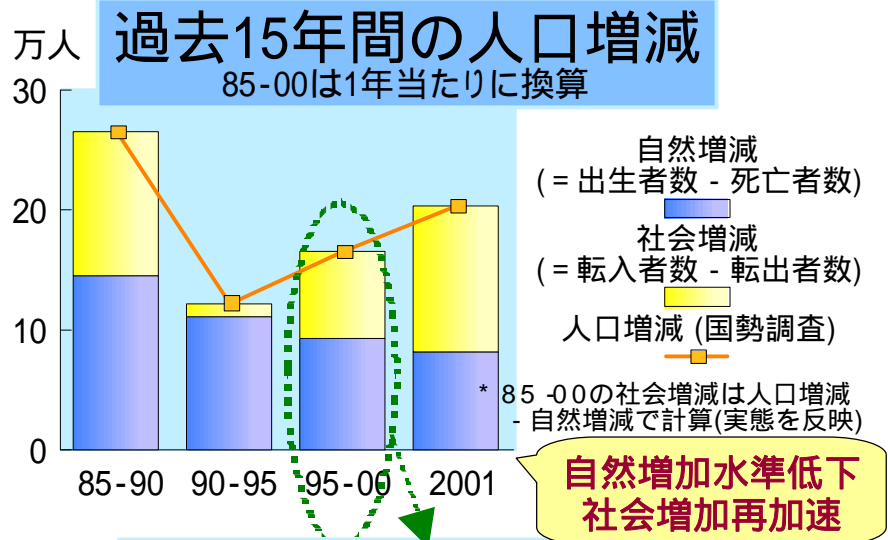
資料：(財)統計情報研究開発センターによるコーホート法予測
 ここでの都市圏は、2000年国勢調査通勤通学動態
 に基づく10%通勤通学圏



深刻に高齡化する東京大都市圏

(90年代後半の転出入のトレンドが続くと仮定したコーホート予測)

東京大都市圏：東京特別区 + 都下の大部分・埼玉南半・千葉西半・神奈川東半・茨城西南部にまたがる124市町村

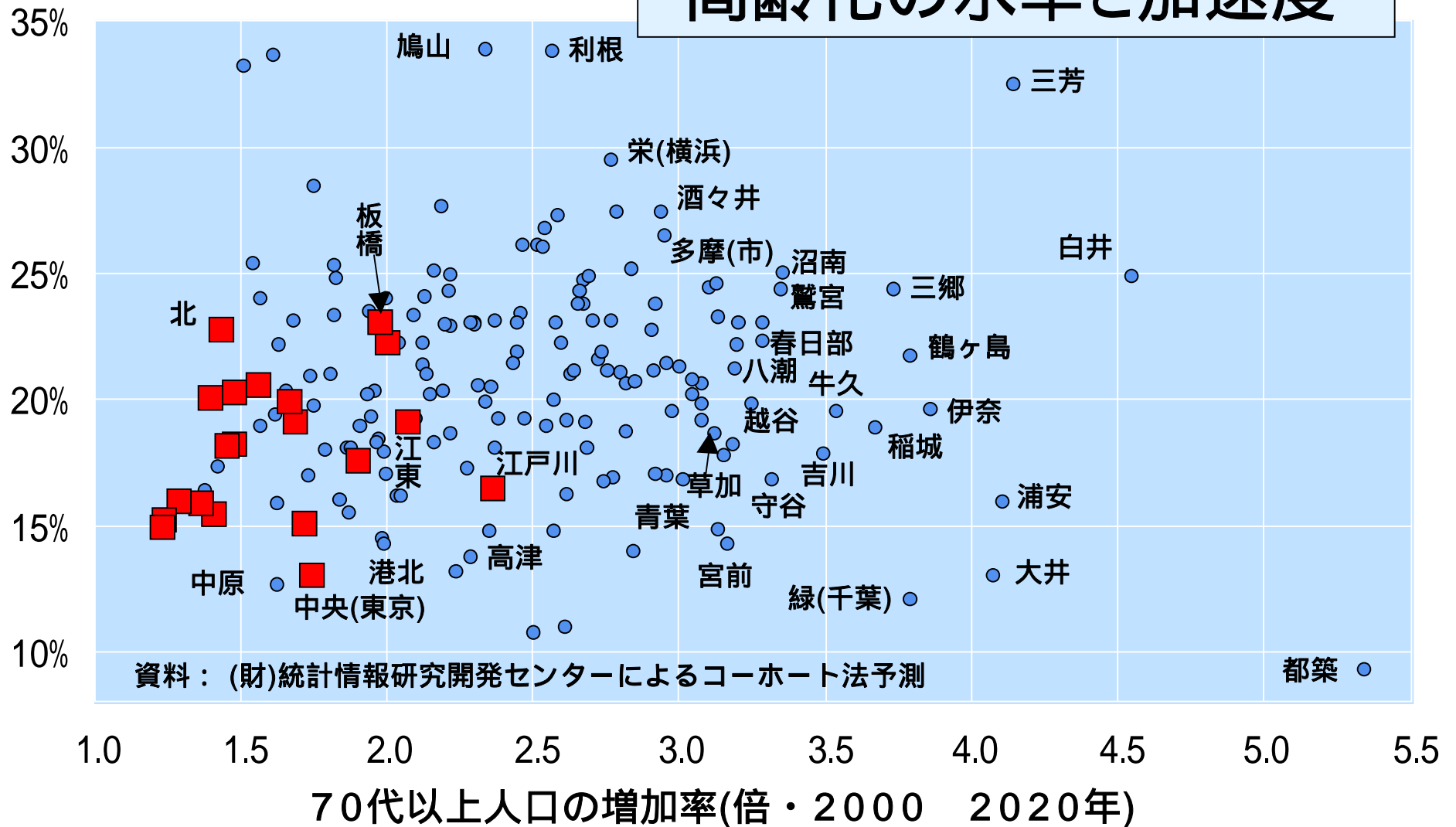


2020年は(財)統計情報開発研究センターによる単純予測値

急速に高齢化する首都圏各自治体

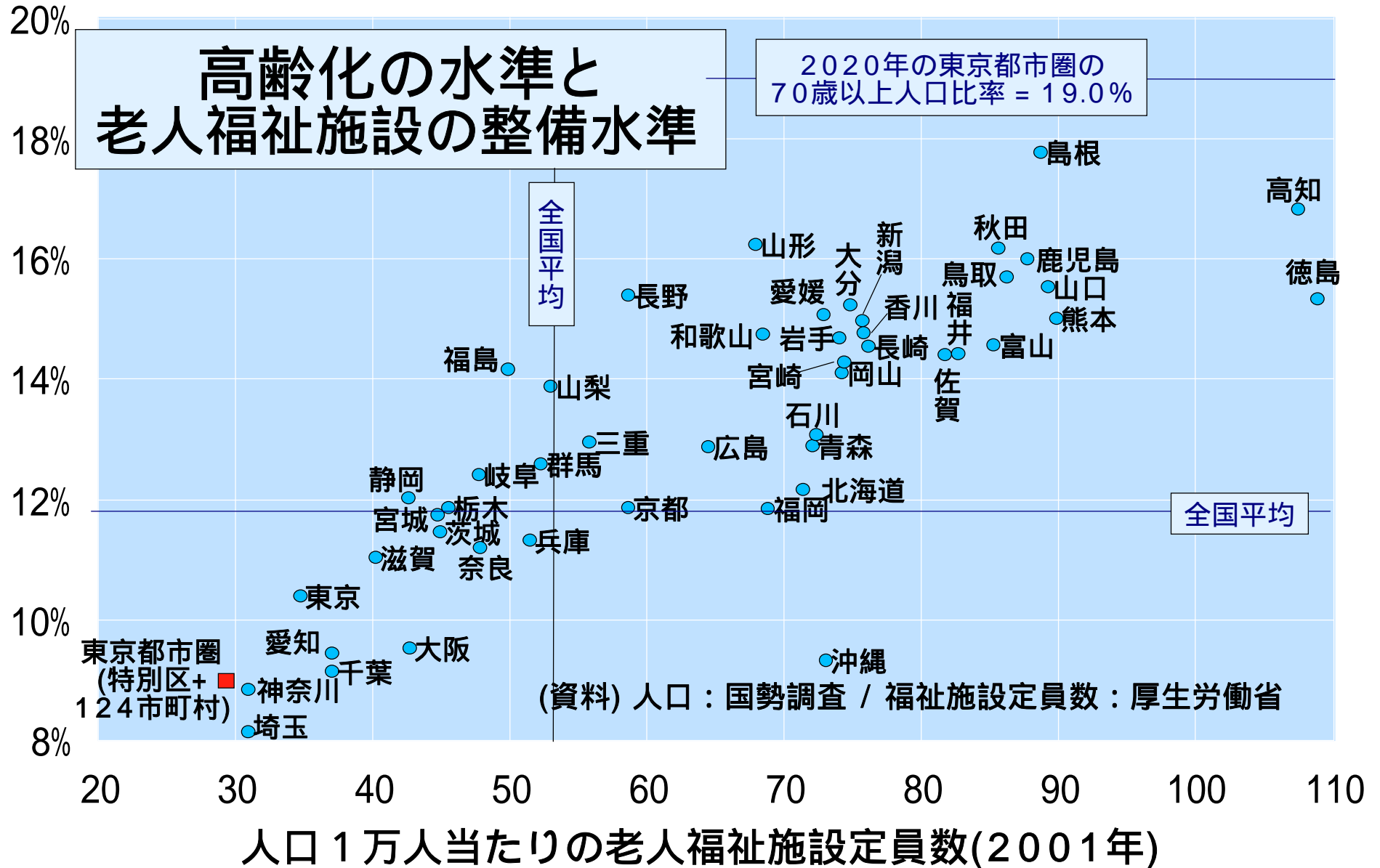
70代以上人口の比率(2020年)

高齢化の水準と加速度

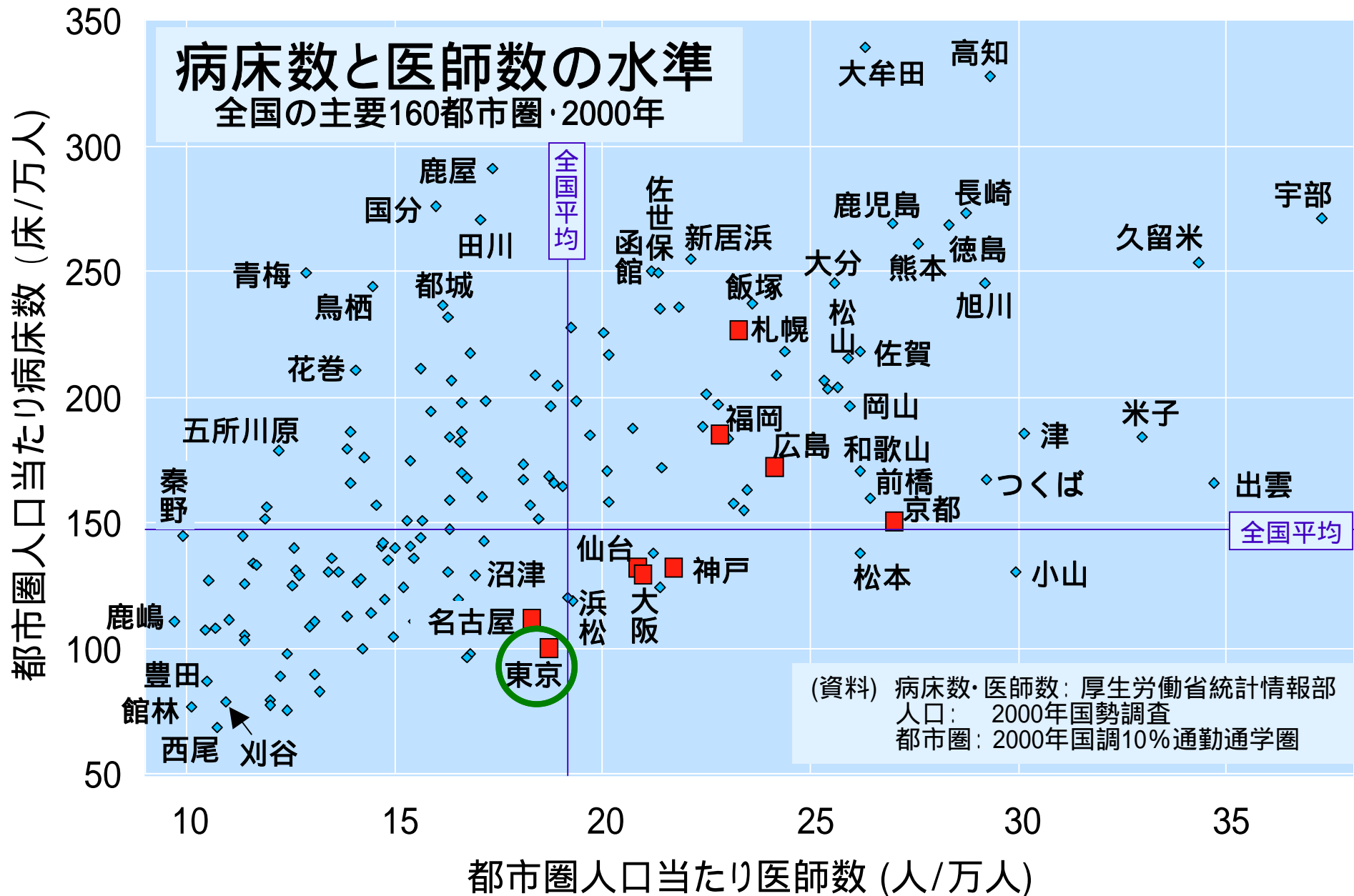


福祉医療が置き去りの首都圏

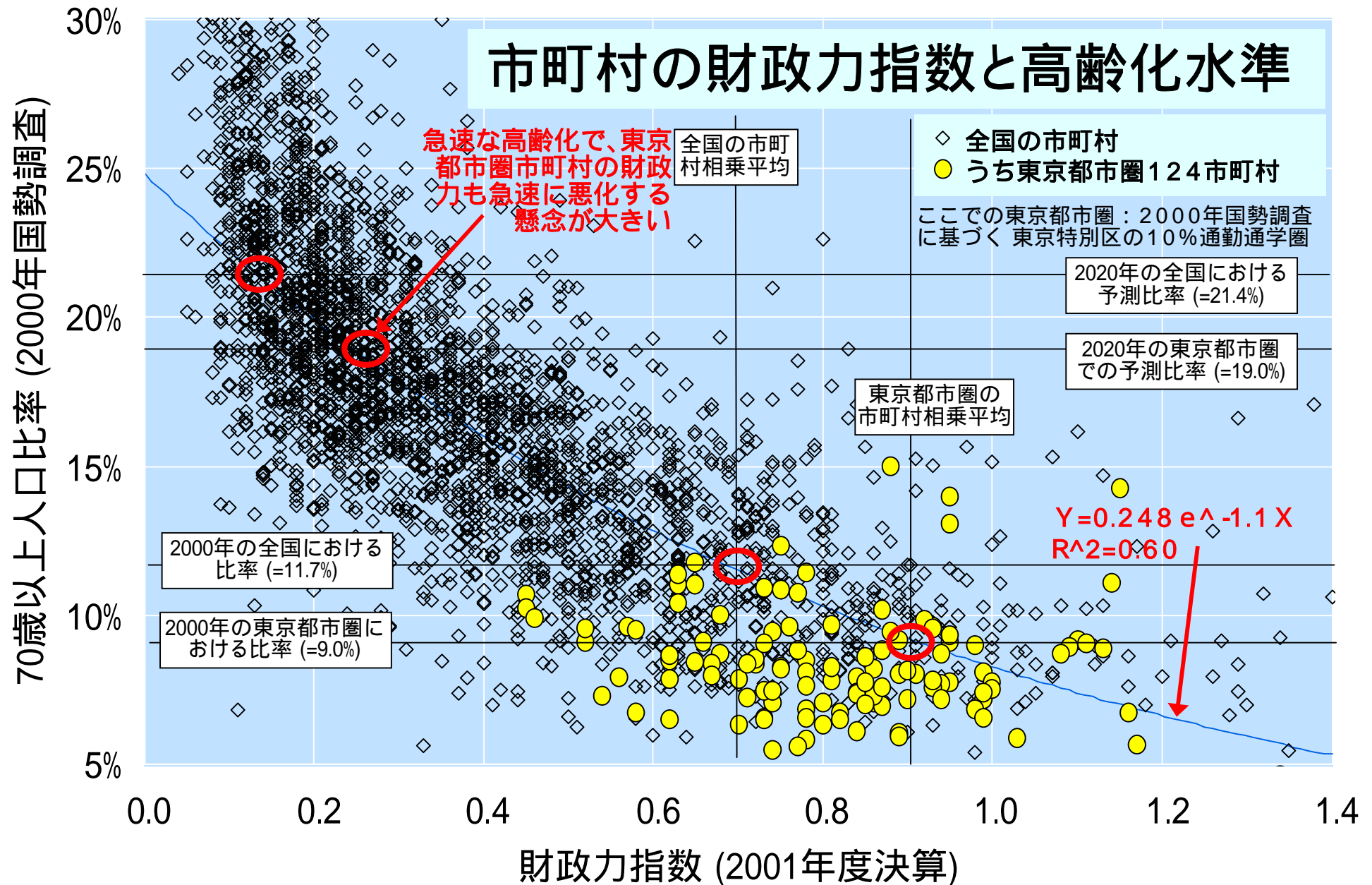
70歳以上人口の比率(2000年)



福祉医療が置き去りの首都圏



悪化必至の首都圏自治体財政



大都市高齢化問題を考える際に避けるべき3つの「バカの壁」

壁1. 若者の流入が問題を解決ないし緩和する

出生率1.00の首都圏では、従来ペースの流入では今後の若者減少は埋めきれない
加えて地方圏の少子化(団塊ジュニアの絶対数が少ない)が若者のベースを減らす
人口増加時代の発想はまったく通用しなくなることを自覚せねばならない

壁2. オフィスワーカー増・面積増が需要を支える

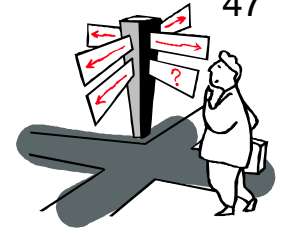
オフィス需要はワーカー数や面積には関係なく、「賃料」(金額)で計算される
床面積が過剰に供給されれば、それだけで単価低下 需要減少が起きる
しかも床の過剰供給の種は、過剰容積率という形で既に蒔かれている!

壁3. 衰えるのは郊外部であり都心は衰退しない

都心の経済活動の相当部分は、郊外部を商圈として成り立っている
郊外の衰退やスラム化、過疎地化が起きれば、当然打撃は大きい
都心マンションへの団塊世代回帰が、都心の力を殺ぐことも懸念される

「方向」だけで「量の裏づけ」なき先入観を捨てよう

人類史上空前絶後に最大の 都市集積・東京の近未来は？



- オフィスのミニバブルが早々に崩壊
 - ✓ 団塊の世代退職で就業者大幅減 優勝劣敗が深刻化
- 企業収益は向上するが、消費不況は年々深まる
 - ✓ 団塊の世代退職で企業はコスト減 / 購買力も大幅減少
- 安普請マンションが老人ホーム化して社会問題に
 - ✓ 共益費払い込みが不足し、修繕積立金も絶対的に不足へ
- 福祉施設・病院飽和、ゼロモビリティ老人激増
 - ✓ 都心回帰した団塊の世代が高齢者となり、対応は後手後手に

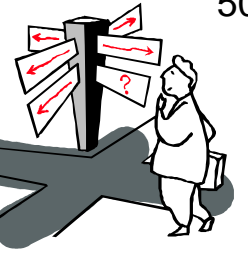
要するに、NYやロンドンで起きたこと、大阪で起きつつあることが、東京でも同様に起きるというだけのこと....。

正しいのはどれとどれ？...

- G: 中国への工場流出で、今世紀に入って日本の対外黒字は縮小しつつあり、特に対中国貿易収支は赤字基調に転じてしまった。このような趨勢が続けば、長期的には食料・資源を輸入する資金に事欠いていく懸念がある。
- H: トヨタ系企業群が活況を呈している愛知県東部のように「ものづくり」で雇用も増え町も賑わいを増している地域もある。しかし、「観光振興」や「都市型サービス業振興」など掛け声だけに終わったスキームにかかずらって、何ら振興の実が上がっていない地域も多い。

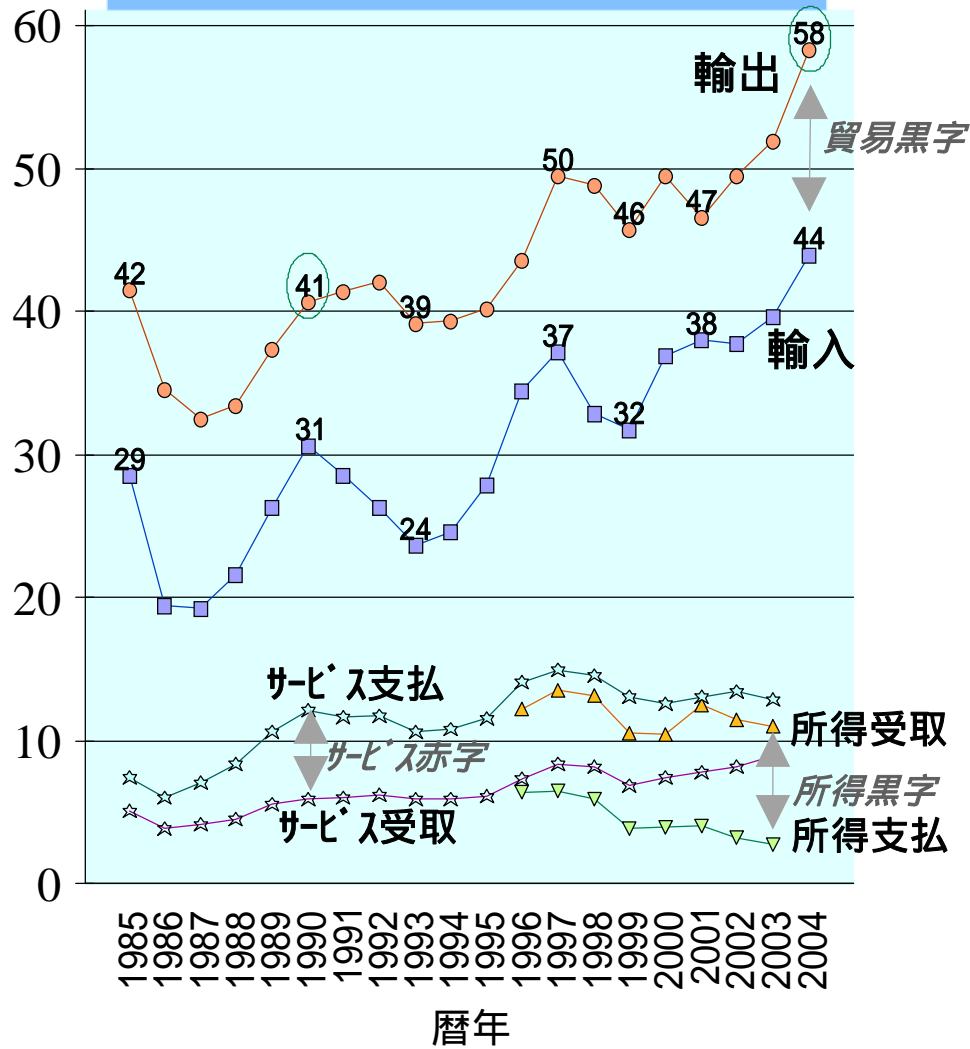
G. 金余り日本の実態

- × 貿易黒字は年々拡大(対中国も1.3兆円の黒字)
- × 所得黒字(金利・配当・パテント)もバブル期の3倍の9兆円　これだけで食料や資源は買える
- × 資源・食料の輸入資金はもう100年分以上貯まっている　世界平和と安定が続く限りは大丈夫
- × 問題は、なのにそのお金が国内に循環しないこと

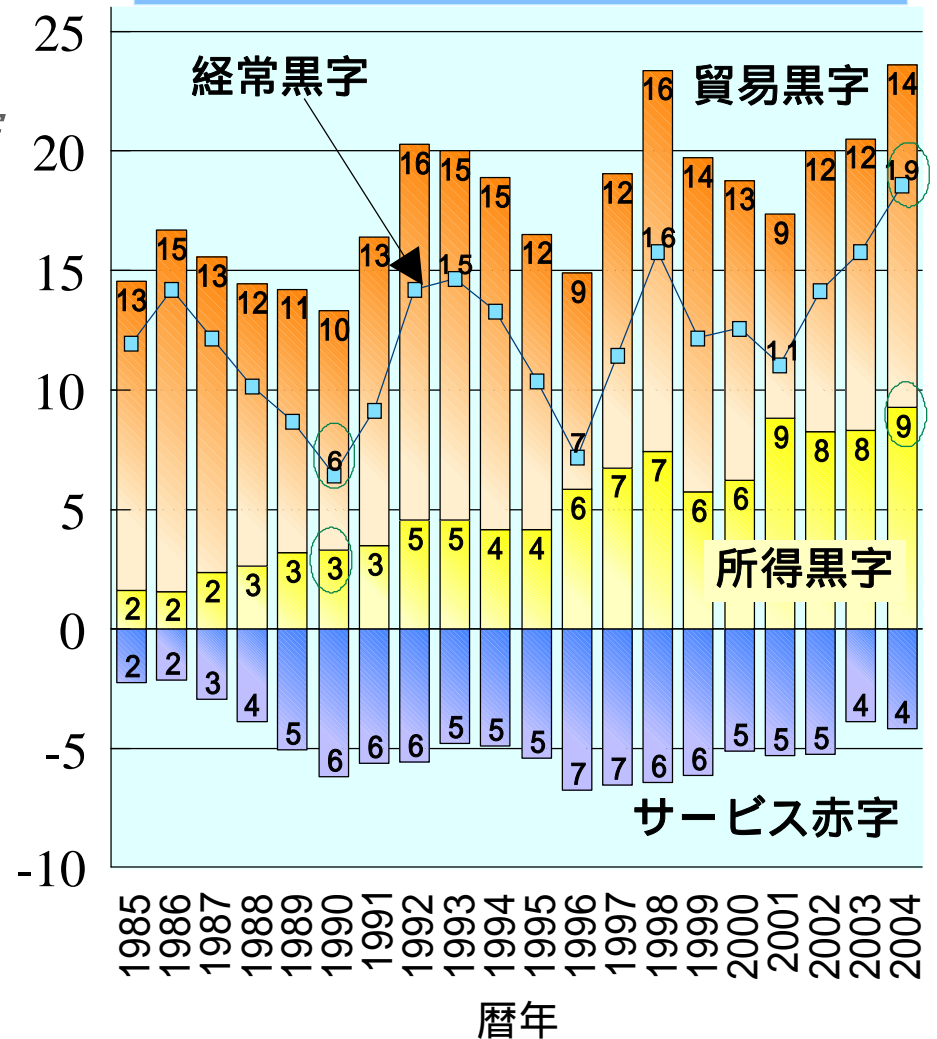


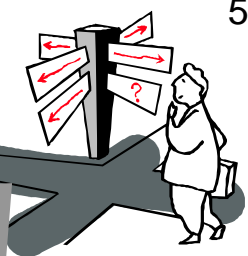
外国から金を稼ぎ続ける日本

兆円 **増え続ける日本からの輸出**



兆円 **経常黒字はバブル期の2.5倍に**





外国から... 日本

日本の「食べ方」の大変化！

兆円 増え続

2.5倍に

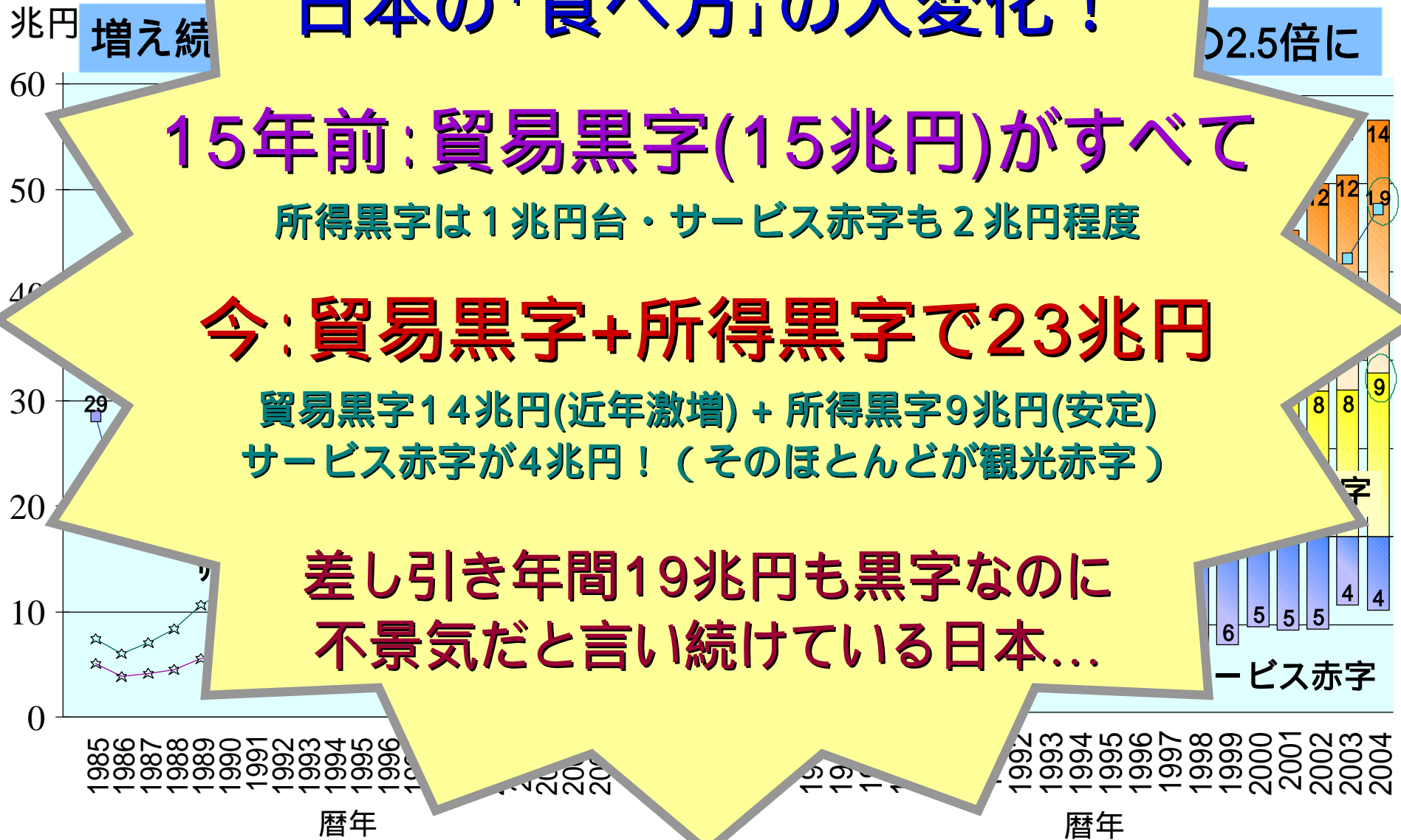
15年前：貿易黒字(15兆円)がすべて

所得黒字は1兆円台・サービス赤字も2兆円程度

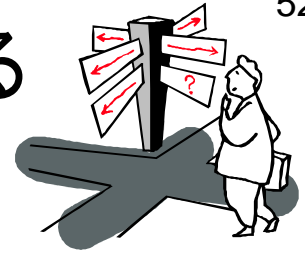
今：貿易黒字+所得黒字で23兆円

貿易黒字14兆円(近年激増) + 所得黒字9兆円(安定)
サービス赤字が4兆円！(そのほとんどが観光赤字)

差し引き年間19兆円も黒字なのに 不景気だと言いつけている日本...



このままでは国際競争に勝てても己に負ける
日本の本当の最重要課題は**内需の不振!**



■ 本当に差し迫った危機は「内需崩壊」

日本のGDPの9割は内需：内需が不振だと経済は大幅に縮小する
内需型産業を軽んじるのは、日本人の多くに死ねと言うのと同じ

■ 重要なのは外貨を稼がぬ内需型産業の振興 国内経済の循環器系の再構築

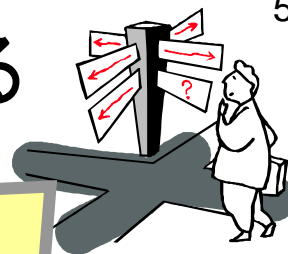
貿易黒字を稼ぐ「消化器系」産業がいくら健在でも、国内の経済循環を担う「循環器系」産業が不健全では、国はつぶれてしまう(ロシア化)
地域内経済循環を活性化する地域内産業(マイクロビジネスを含む)が最重要

■ 幾ら外貨を稼いでも内需は拡大しない

人口成熟 内需不足 デフレ 投資回収できない 投資できない 輸出で稼いだ金は貯蓄へ 外国への投資で雲散霧消 国内経済は沈滞

このままでは国際競争に負ける

日本の



今の日本を喩えるなら：

1. 「リスの呪い」状態

リスは冬眠しないので、木の実を貯めて冬を乗り切る
たまたま木の実が大豊作の年はついつい集め過ぎる
貯めすぎた木の実が発酵して病気になってしまう

2. 「循環器障害者の過食症」状態

人間は何万年も飢えてきたので、食べ物があれば食べ過ぎる
循環器障害でも、消化器系が元気ならつい食べる
肝臓に栄養が蓄積し、皮下脂肪も厚くなる
栄養状態良好のまま、成人病で死んでしまう

■ 幾つか

人口成熟 内需

出で稼いだ金は貯蓄へ

外国

投資で雲散霧消

投資できない 輸

国内経済は沈滞

最重要

へいはい

H. 景気絶好調の地域 で消えていく賑わい

- × トヨタ系企業の絶好調で人口が流入する西三河は日本でも特に市街地が壊滅している地域
- × 景気絶不調の地方にこそ突然にたいへん市街地のにぎわっている町が残っている
- × 景気と市街地の活気、所得と市街地の活気、人口増加と市街地の活気はまったく無関係
- × 公共交通の利用者が多い少ないも関係ない

景気・人口動態・賑わいのずれ

財政力指数1.36、愛知県刈谷市(商圏人口28万人)の中心街

商店も建物もなく空地だらけの駅前通り(15分おきの快速で名古屋へ17分、毎時上下24本の電車が来るというのに...!)



日曜朝10時半、唯一残ったアーケード街に人影なし(正面は昭和35年竣工の防災街区)



大型店跡地は商業者の夢=無料平面駐車場になったが肝心の商店がもはや存在せず、車庫と化している



工場労働者に満ち満ちた町なのに、飲み屋街らしきものはこの一角くらいしかない???



3~40年代には市内随一のアーケード街だった刈谷銀座商店街に、次々と未舗装の空地が発生

景気・人口動態・賑わいのずれ

主産業軒並み不振の佐世保(商圈人口32万人)の中心商店街

1階が切れ目なくつながり、人が雑踏を消費しに集まる、7ブロック・全長1kmのアーケード

商店街の休日歩行者数がH12-14の2年間で25%も増加し、空店舗は2つまで減少



福岡・天神・博多駅	
6:30	8:00
10:11	12:30
12:30	14:30
14:30	16:30
17:30	19:30
19:30	21:30

名古屋	
6:30	8:00
10:11	12:30
12:30	14:30
14:30	16:30
17:30	19:30
19:30	21:30

大阪	
6:30	8:00
10:11	12:30
12:30	14:30
14:30	16:30
17:30	19:30
19:30	21:30

20分おきに高速バスが出ている福岡とは厳しく競争

郊外6km先のジャスコティ(2万8千㎡・無料駐車場2,500台)



商店街に8階建の昔ながらのジャスコ(駐車場なし)が健在

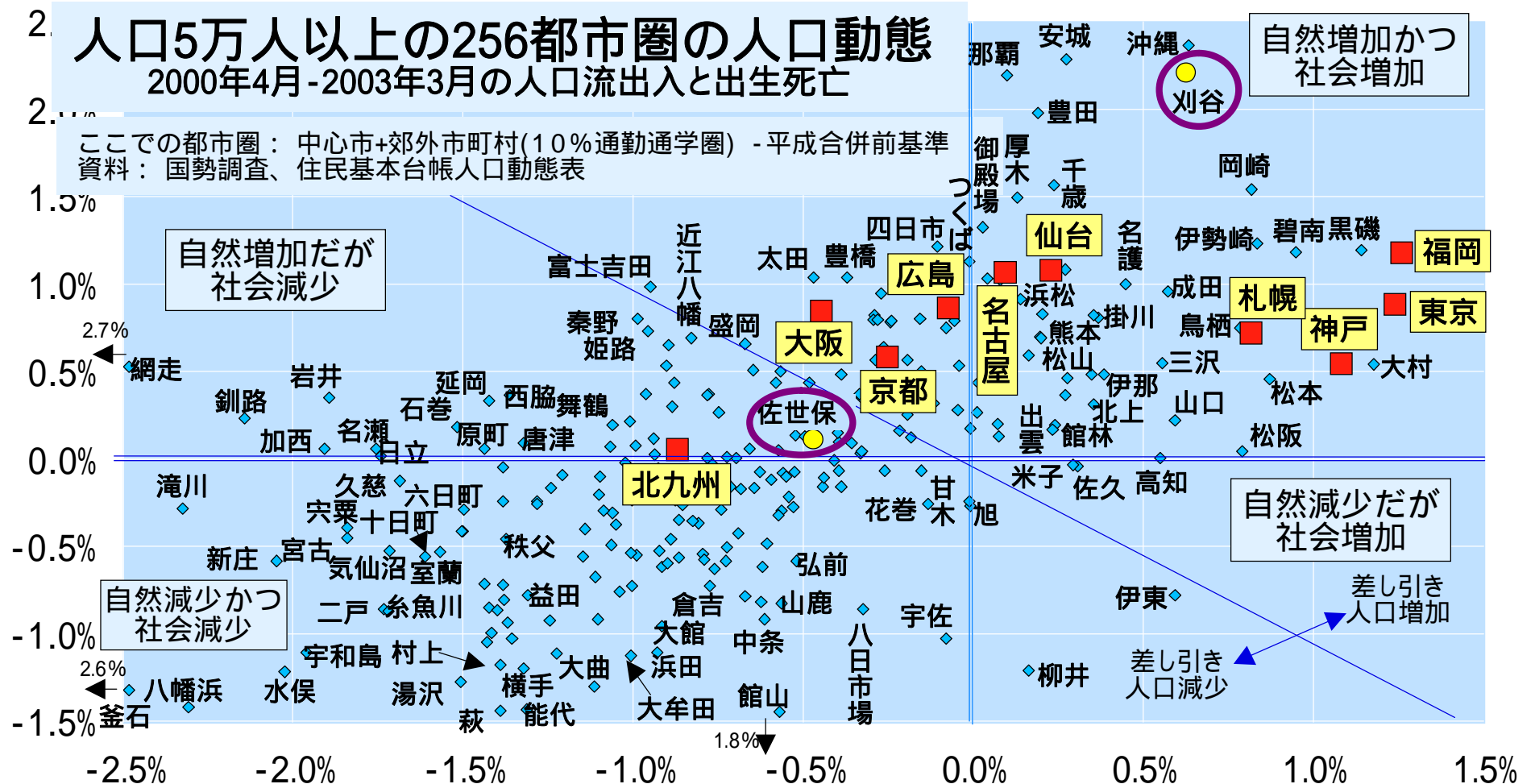
商店街に隣接する飲屋街は土曜日深夜でも元気!



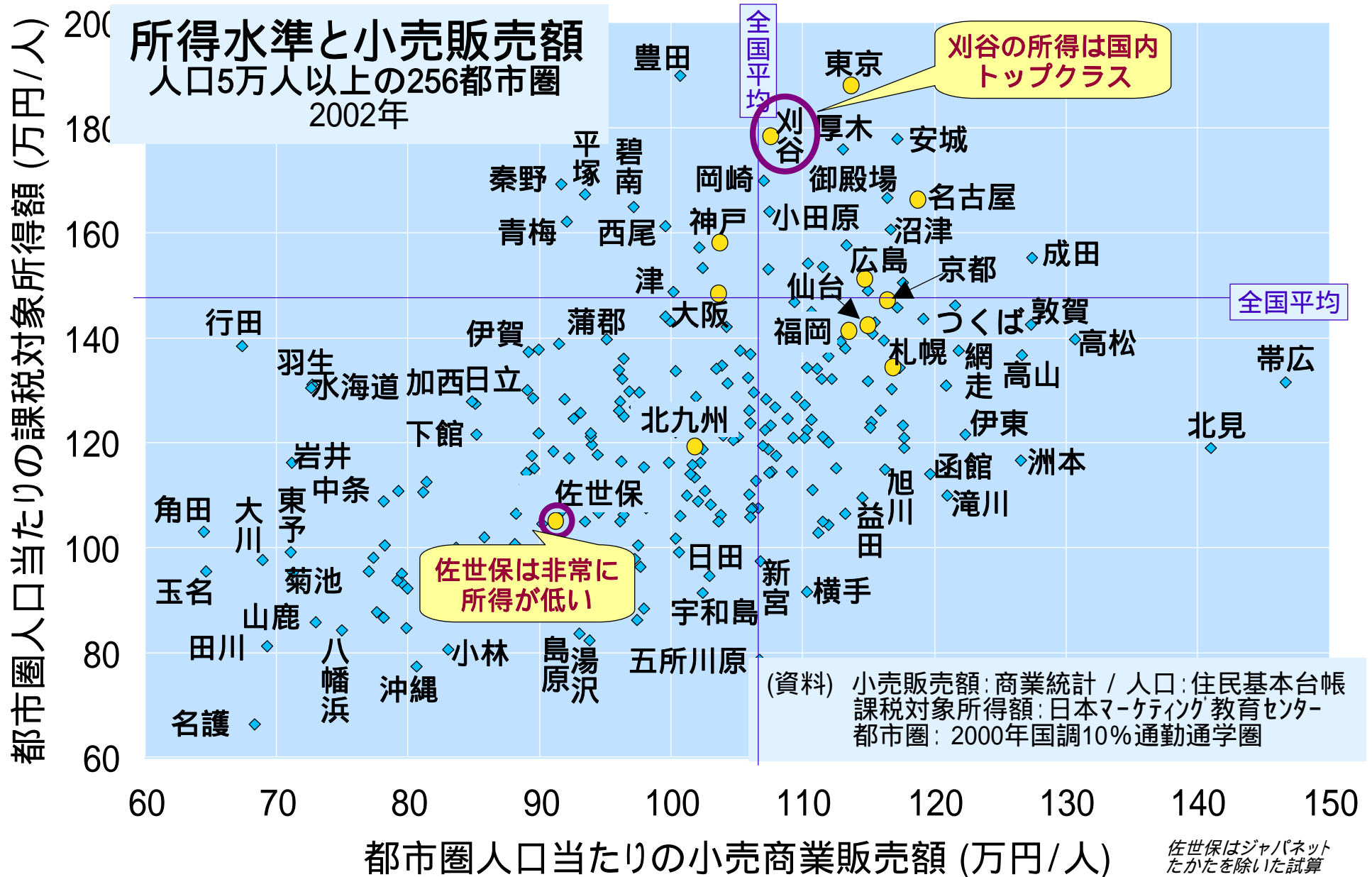
景気・人口動態・賑わいのずれ

人口社会増加・自然増加の刈谷と不振の佐世保

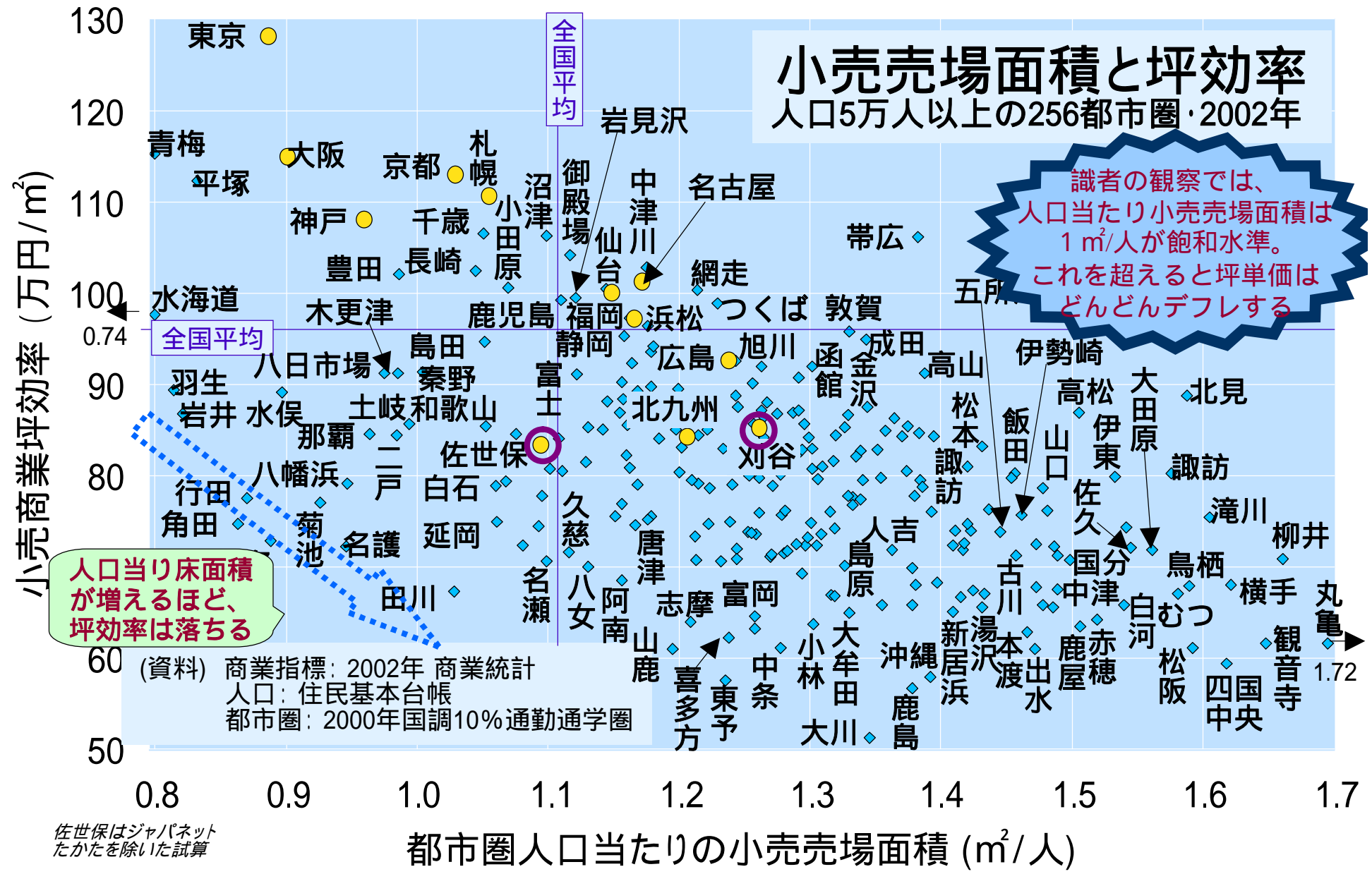
人口自然増減率 = (出生者数 - 死亡者数) ÷ 人口



景気・人口動態・賑わいのずれ

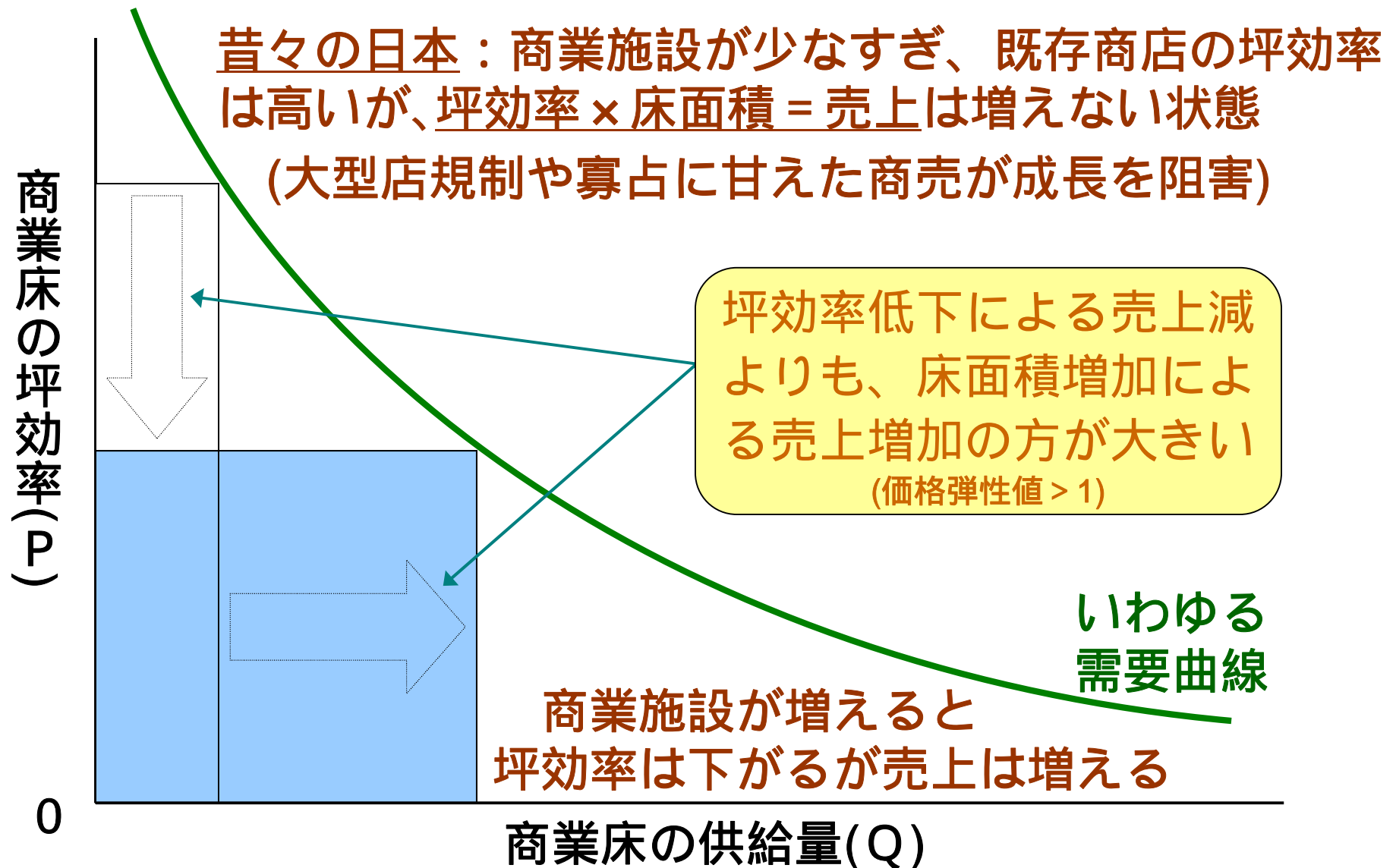


商業床の過剰が坪効率を落とす



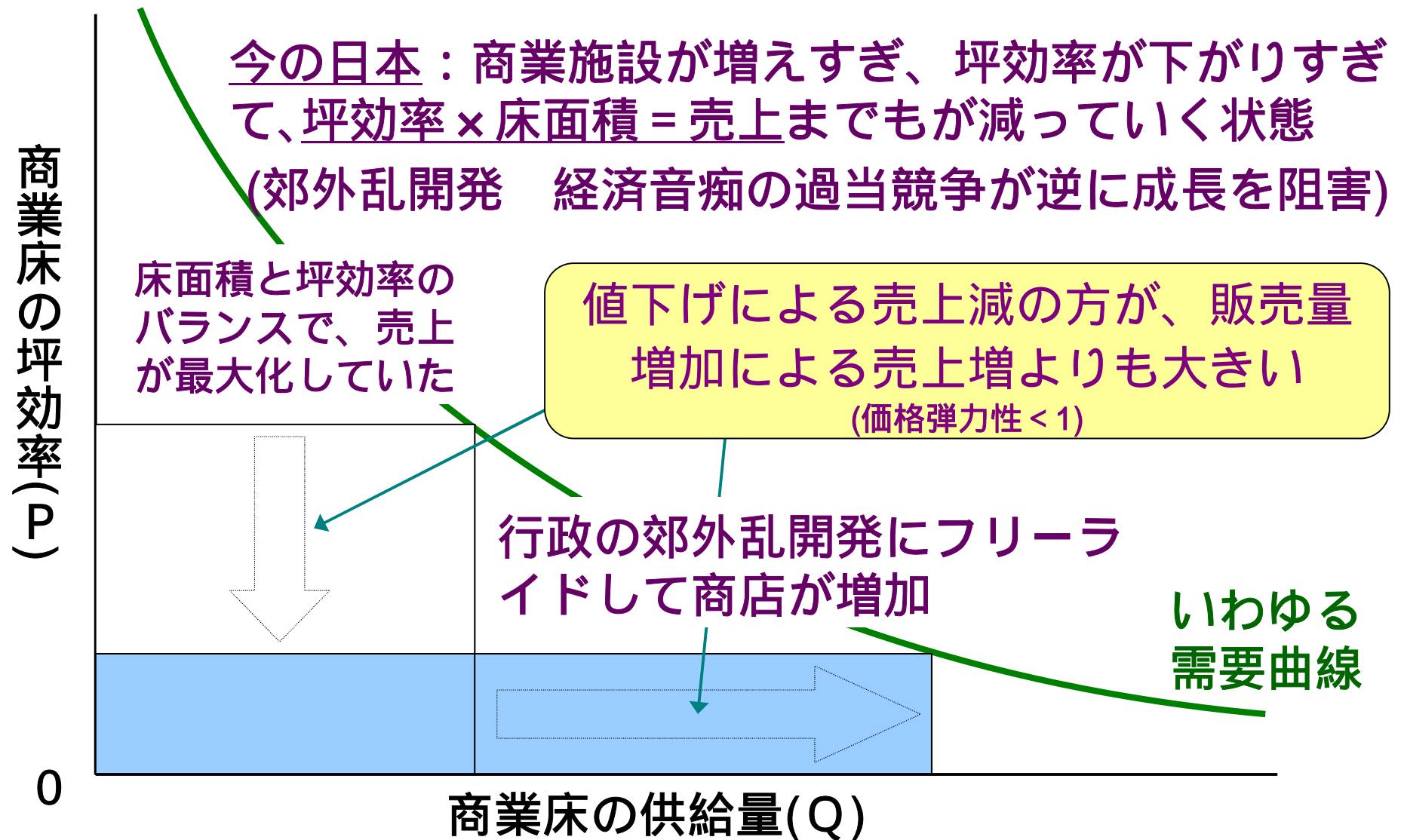
デフレではなく商業床の過剰

— 「いい品をどんどん安く！」が経済を成長させた幸せな時代の成功体験 —

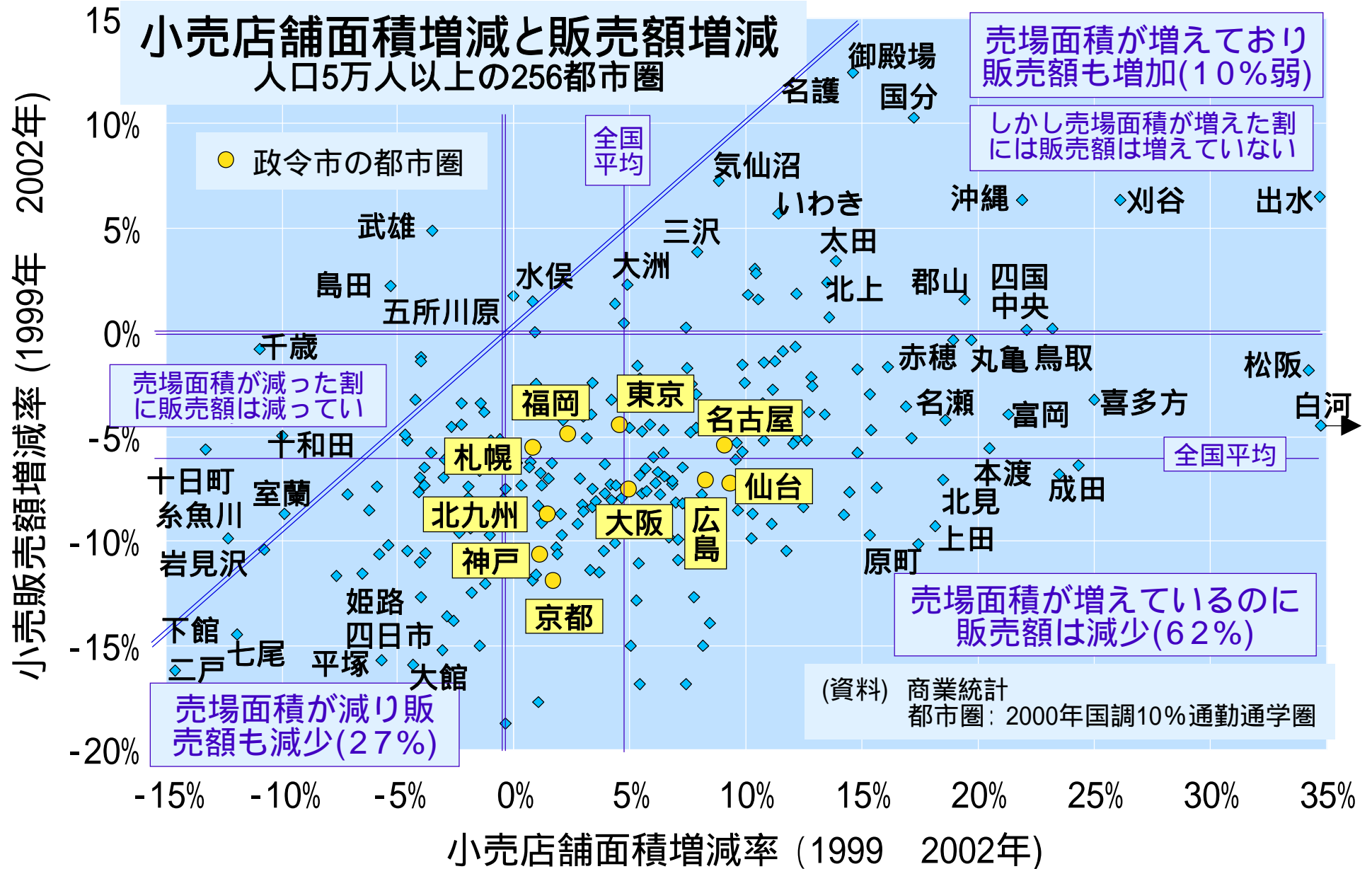


デフレではなく商業床の過剰

— 価格弾力性 < 1 の状況下で新規店舗増設を続ければどうなるか —



商業床過剰が総販売額を減らす

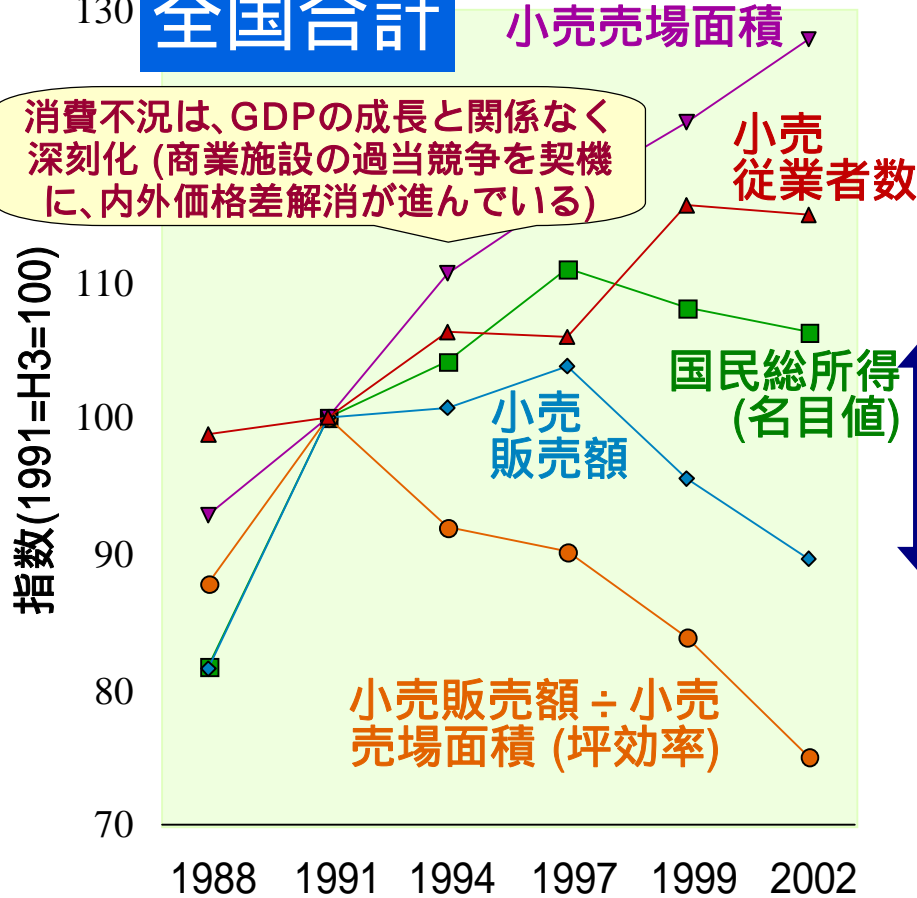


所得低下+過剰床で商業は不振

乱開発が招いた「消費不況」

過剰床 坪効率低下 販売額減 雇用減

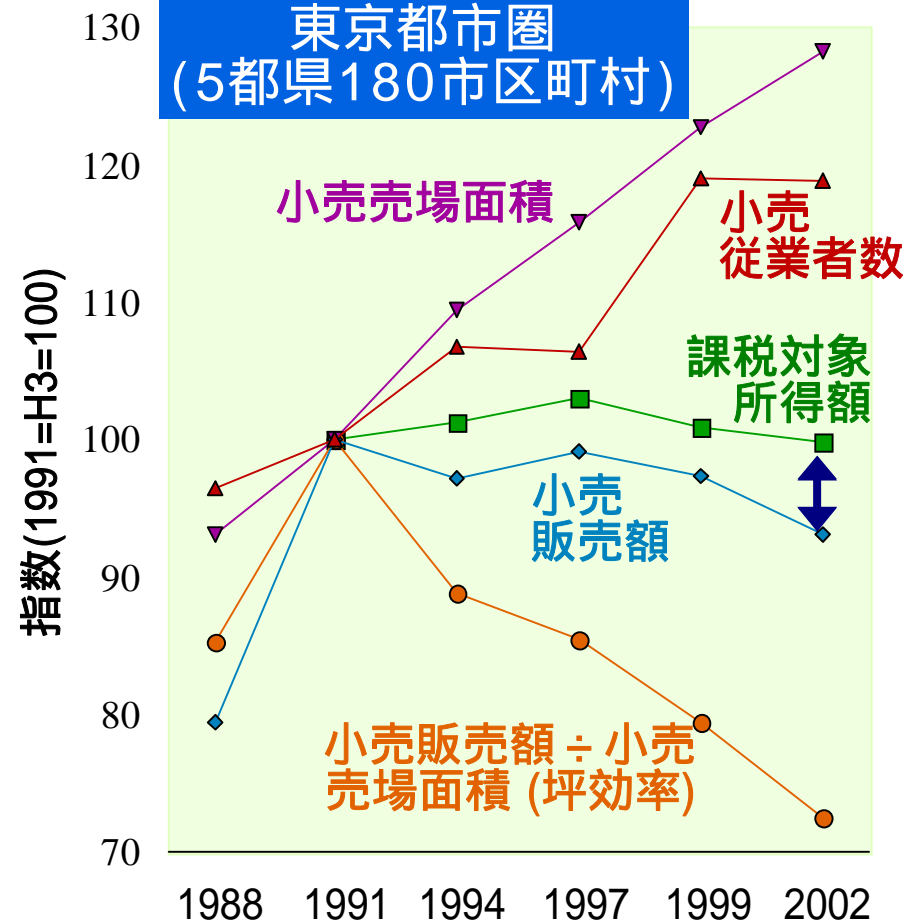
全国合計



首都圏でも同様の傾向

過剰床 坪効率低下 販売額減 雇用減

東京都市圏 (5都県180市区町村)

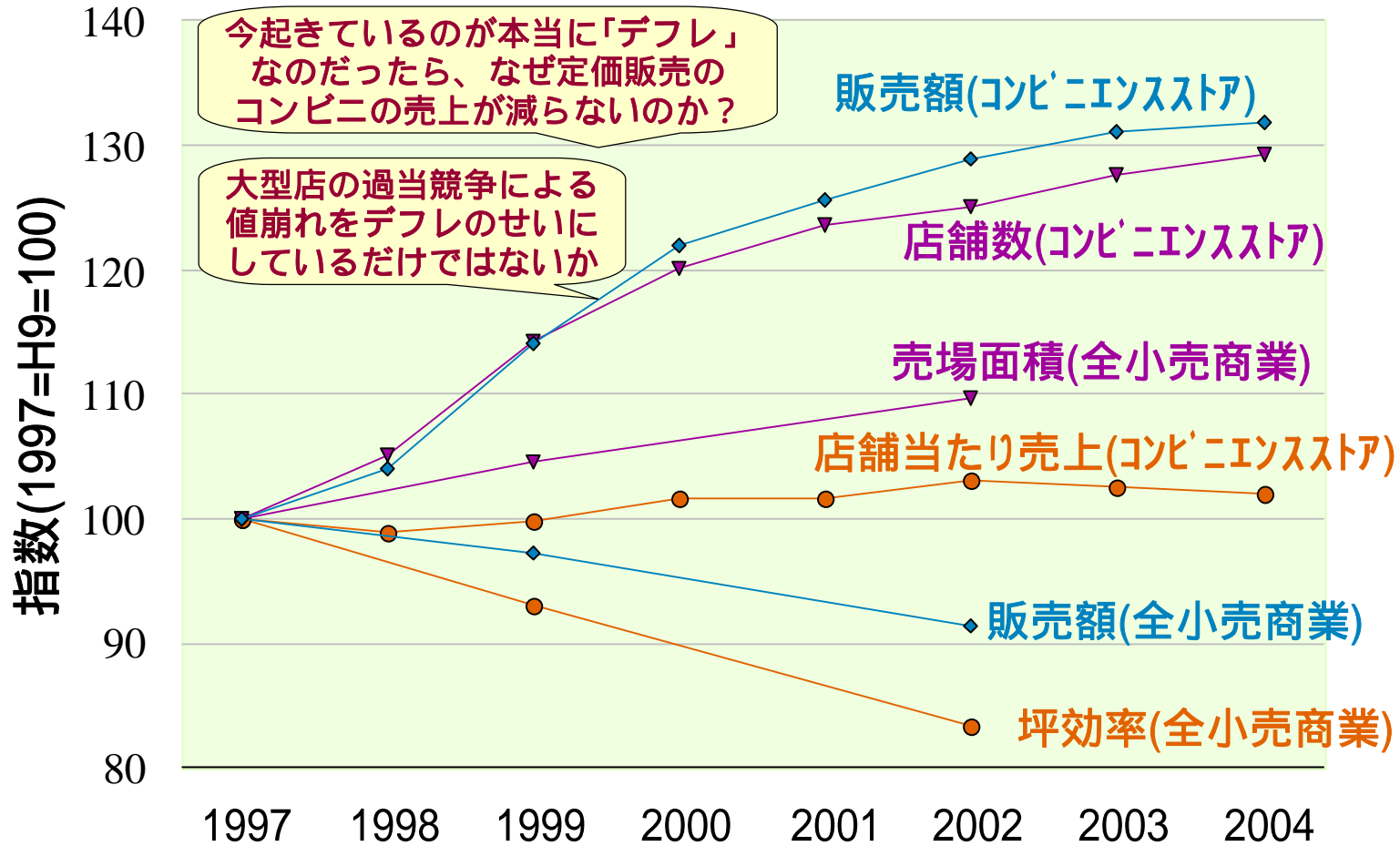


97-99年の間に調査対象店舗が増強され、また99年は中間年の簡易調査、02年は本調査なので、データはこの間連続していない(対象が2回拡大)。にもかかわらず販売額や従業者数がこの間減少傾向であることは注目される

全国と同様、調査対象は2度拡大しているが販売額は減少している

定価販売のコンビニだけは成長

店舗飽和の縁に立つコンビニエンスストア
既に過剰床 デフレに陥っている小売商業全体との比較



全商業データは商業統計より、コンビニエンスストアデータは日本フランチャイズチェーン協会統計より作成
商業統計では、97-99年の間に調査対象店舗が増強され、また99年は中間年の簡易調査、02年は本調査
なので、データはこの間連続していない(対象が2回拡大)。にもかかわらず販売額は減少した。



なぜ佐世保の商店街は栄えているのか？ 佐世保パラドックスとは！？

■ 不景気の極みなのに空店舗がほとんどない

これだけ長く不景気が続けば、空き店舗が2割くらいあってもおかしくないところがバブル期には無数にあった空店舗が、最近10年間年々減っているそれは、大地主が家賃を柔軟に上下させ、新規参入を誘っているから！

■ 郊外や福岡との激烈な競争に負けていない

郊外に2万8千㎡のSCを持つジャスコが、市街地の老朽店舗も閉めていない福岡行き的高速バスが20分に1本も出ているのに、市街地にも多数若者がいる休日の歩行者数は3万2千人と、H12 14の2年間に25%も増加したそれは、商圈人口32万人の1割=ニッチ市場を、グリップできているから！

■ 新規再開発投資がないのに、個店中心に集客

核施設（佐世保玉屋と佐世保共済病院）は真ん中にあるのに、端まで人が歩く石油ショック以降、目立った再開発投資は玉屋の増床くらいしかないのに...

人が歩くのは、1階が切れ目なく店でつながり、空間に華やきがあるから！

佐世保の客は、モノではなく「雑踏」を消費しに集まってきている!!

刈谷に露呈する全国共通の問題

弁護1：刈谷は中国との競争に勝利した「超」経済活性化都市だ！

⊗ トヨタ系ものづくり企業群が技術で国際競争に勝利し、失業率は極小、税収は極大、所得は最高

弁護2：刈谷は少子化問題のない出生率国内最高水準の町だ！

⊗ 極めて所得が高いのに、沖縄並みの出生率で、子供が多い素晴らしい町 (道を歩いてないけど)

弁護3：町はつまらなくても市民は誰も困っとらんじゃないか！

⊗ 郊外型S Cや名古屋で遊べるし、東京にも海外にも行けるお金はあるし、なんも問題ないよ

暮らしの質の問題：所得相応の豊かさが実感できない

- ⊗ 中心商業地という選択肢がなく、高感度な消費アメニティを決定的に欠く
- ⊗ 多世代が憩える屋外賑わい空間が皆無 / 文化活動やNPOが著しく不活性

集客交流の問題：通勤者・出張者が全く金を落とさない

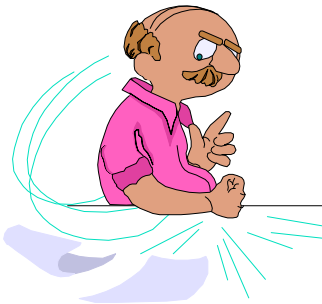
- ⊗ 飲屋街が皆無！で地元名物は全く育たない / 出張者の宿泊が極端に少ない
- ⊗ メーカーに勤めればともかく、生活者相手のサービス業の雇用は振るわない

財政の問題：仮に工場がなければ低収益・超高コスト

- ⊗ 市街地の固定資産税収は激減 / 全方位郊外開発でコスト激増、高齢化に無防備

何よりも富蓄の問題：所得が街並みに投資されていない

- ⊗ 空き地がどんどん増加し、建物は老朽化もしくは安普請の極み、住宅も貧しい
- ⊗ 貯蓄は域外に投資されて債券化 　いずれは紙切れになってしまう危険大



富を街に蓄積できなかつた先例

刈谷が今のまま行った場合の50年後を暗示する旧産炭地・夕張



街路だけが残るかつての郊外高台住宅街

当時でも安造り、今はぼろぼろの炭住



10数kmにわたり6ヶ所に点在する老朽化した市街地

いずれも商圈規模小さすぎて商売成り立たず



ここまで行つてもまだやめられない、諸施設の市街地の外への分散新設



市営住宅



老人福祉施設



夕張高校



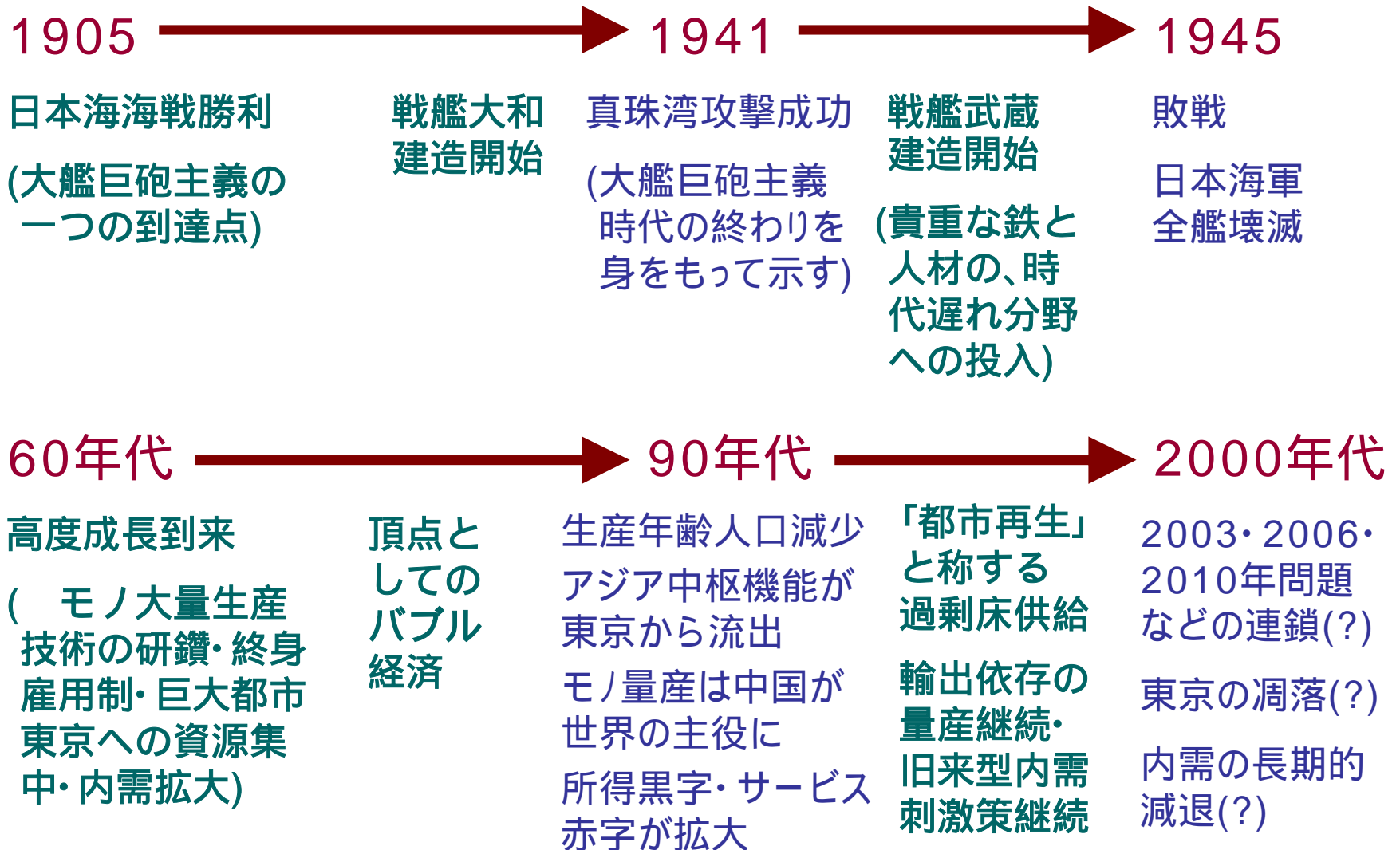
2大移出産業を持つ夕張は、人口1万5千人の山村と考えれば、本当はわが国でもたいへんに恵まれた地域である
札幌が商圈の2つの大規模スキー場
地質・気候を活かした夕張メロン生産(地元産果汁限定使用の加工品も非常に多く開発されている)



2.人口成熟時代 の新ルール

第二次大戦の愚を繰り返す日本

帰納(実情報のフィードバック)ができない結果の惰性的失敗



頭さえ白紙に戻せば対処可能

出生増加：「男性の育児分担は当たり前」に戻す

人間は男女共同で働き子育てする生物 (人口激増への対処で近時分業していただけ)
江戸時代以前の農民のように、男性も子育てという重労働を分担するよう戻せ

労働力確保：移民受入の前に女性と高齢者を活用

女性就労率の2割上昇で労働力は1千万人以上増える / 元気な高齢者の活用も当然
女性就労率が37割上昇し出生率が0.5ポイントも上がったオランダに学べ！

福祉・年金：同じ世代の貯金での互助で問題消滅

年金不安は、減り行く年下世代に高齢者を養わせるという「賦課方式」の産物
年金福祉の費用を生年別に分割・完結させれば、日本人は全員左団扇になれる

諸産業：安価大量生産販売 高価少量生産販売へ

貯蓄を消費に回させるには、規格品の安価大量生産販売にオサラバすることが不可欠
高度成長で感覚が狂ってしまった高齢経営者の世代交代こそ最重点の課題

まちづくり：土地減反 (開発停止 / 市街地再集中)

日本人一人当たりの土地面積は年々増える 地価は暴落、インフラ維持管理コストは爆発
この事態を避けるには、土地亡者どもを切り捨てる政策大転換が必要

頭さえ白紙に戻れば対処可能

日本の新たな使命！

明治期：欧米植民地主義打破の先鋒

産業革命・近代軍創設・国民教育水準向上

戦後高度成長期：平和産業振興の旗手

技術革新・平和産業振興・民生安定による内需拡大

石油ショック以降：脱工業化社会の先駆者

大衆文化の創造と世界発信・世界文化多様化への貢献

21世紀：成熟化社会のモデル

福祉と環境と経済の両立・少子化の軟着陸

中央集権から地域自立への転換

(地再集中)

日本人一人当たりの土地... 維持管理コストは爆発
この事態を避けるには、土地亡者とも... 捨てる政策へ転換が必要

出生増

人間は男3
江戸

労働
女性

年金

諸

貯蓄を消費
高度

まちづくり

日本人一人当たりの土...
この事態を避けるには、土地亡者とも...

ます

いだけ)
よう戻せ

当然

べ!

る

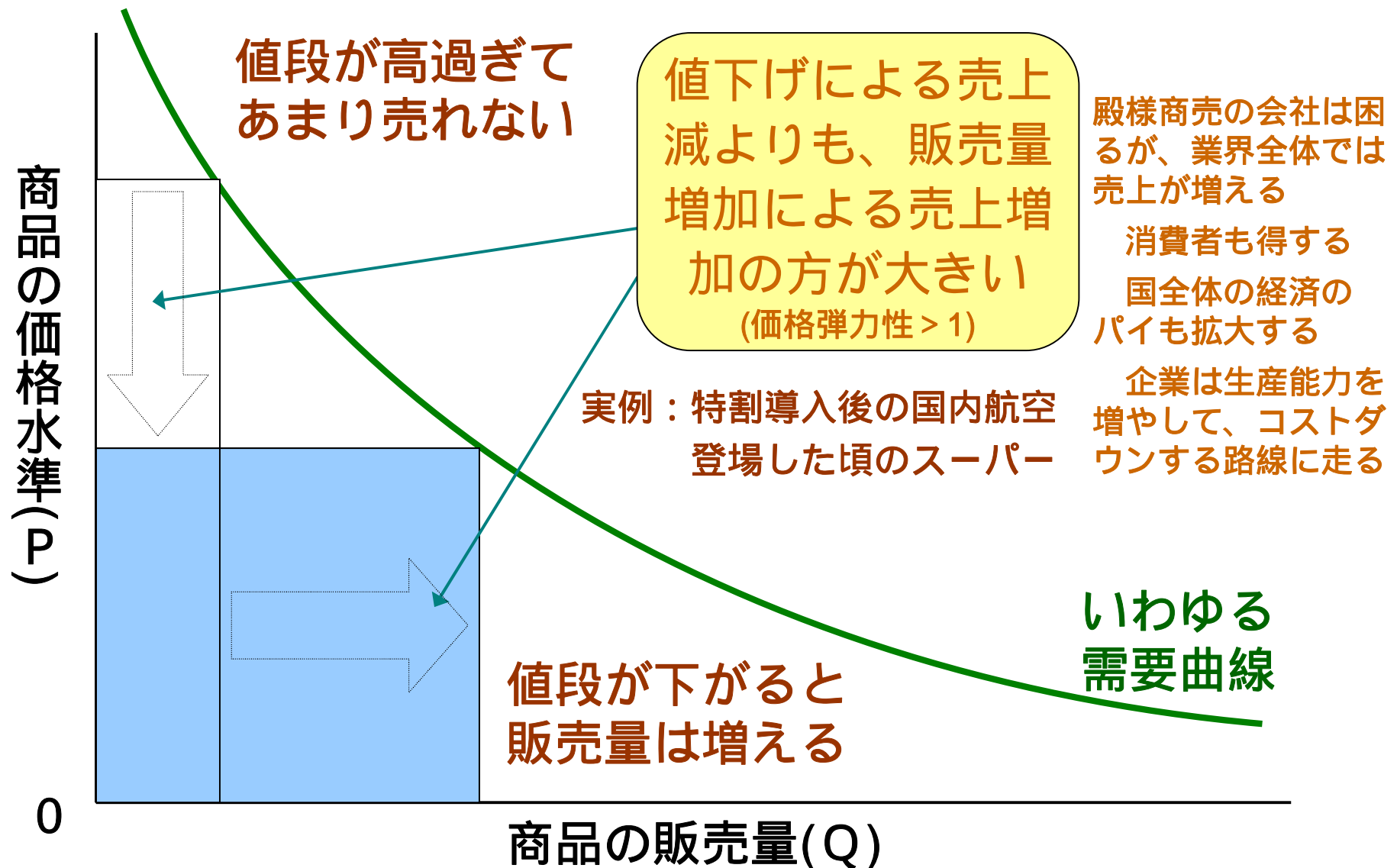
とが不可欠
の課題

(地再集中)

維持管理コストは爆発

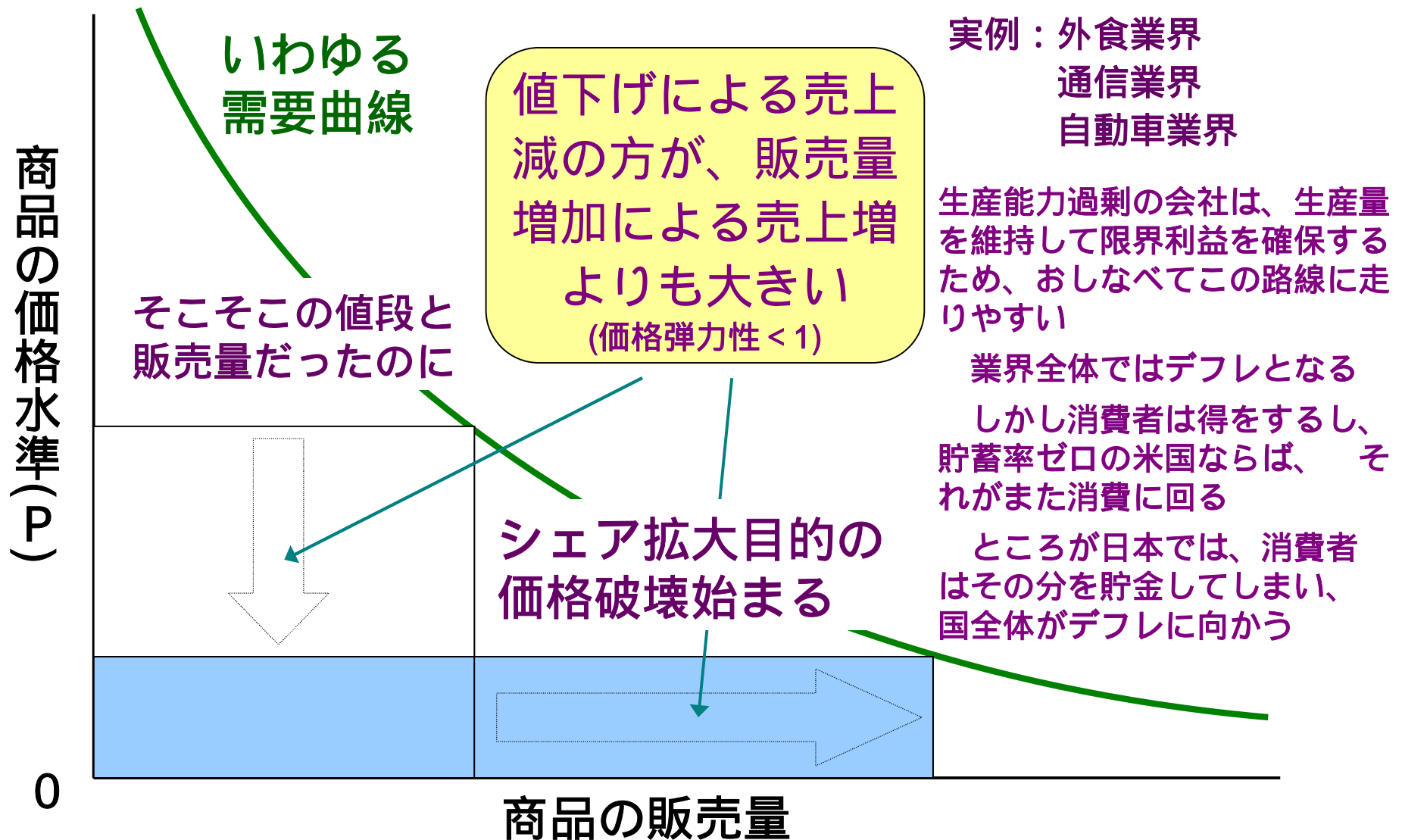
モノ大量生産特化型経済の限界

— 「いい品をどんどん安く！」が経済を成長させた幸せな時代の成功体験 —

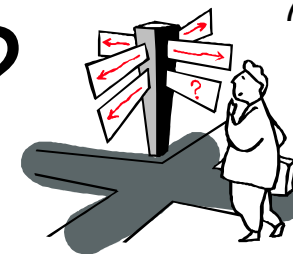


モノ大量生産特化型経済の限界

－ 成功体験に溺れ、量と価格での勝負を続けていることの帰結 －



競争力 (=生産性) とは何か？ どうやったら向上するのか？



こっちしかカウントしない資本市場絶対主義は、
長期平均的な付加価値の低下を必然的に招く

こっちをも一定程度評価する経済
システムの構築が求められる

付加価値額

= **利益** + **地域に落ちるコスト**
(人件費や、設備投資の一部)

本当はこっちを増やす
ことこそが、求められる
生産性向上だ!!

生産に携わる人の頭数

直接部門+間接部門
ものづくり and/or 情報生産

生産技術の切磋琢磨で
こっちを減らす方ばかり
が注目される。

しかし実は、分子の方
の人件費も減るので、
効果は減殺される...

それでは付加価値額は どうやったら向上するのか



付加価値額 = f (売上)

利益を稼げ、「地域に落ちるコスト」をふんだんに使えるのは結局、売上の上がっている企業！



売上アップの方法は、数量増加か単価上昇かどちらか

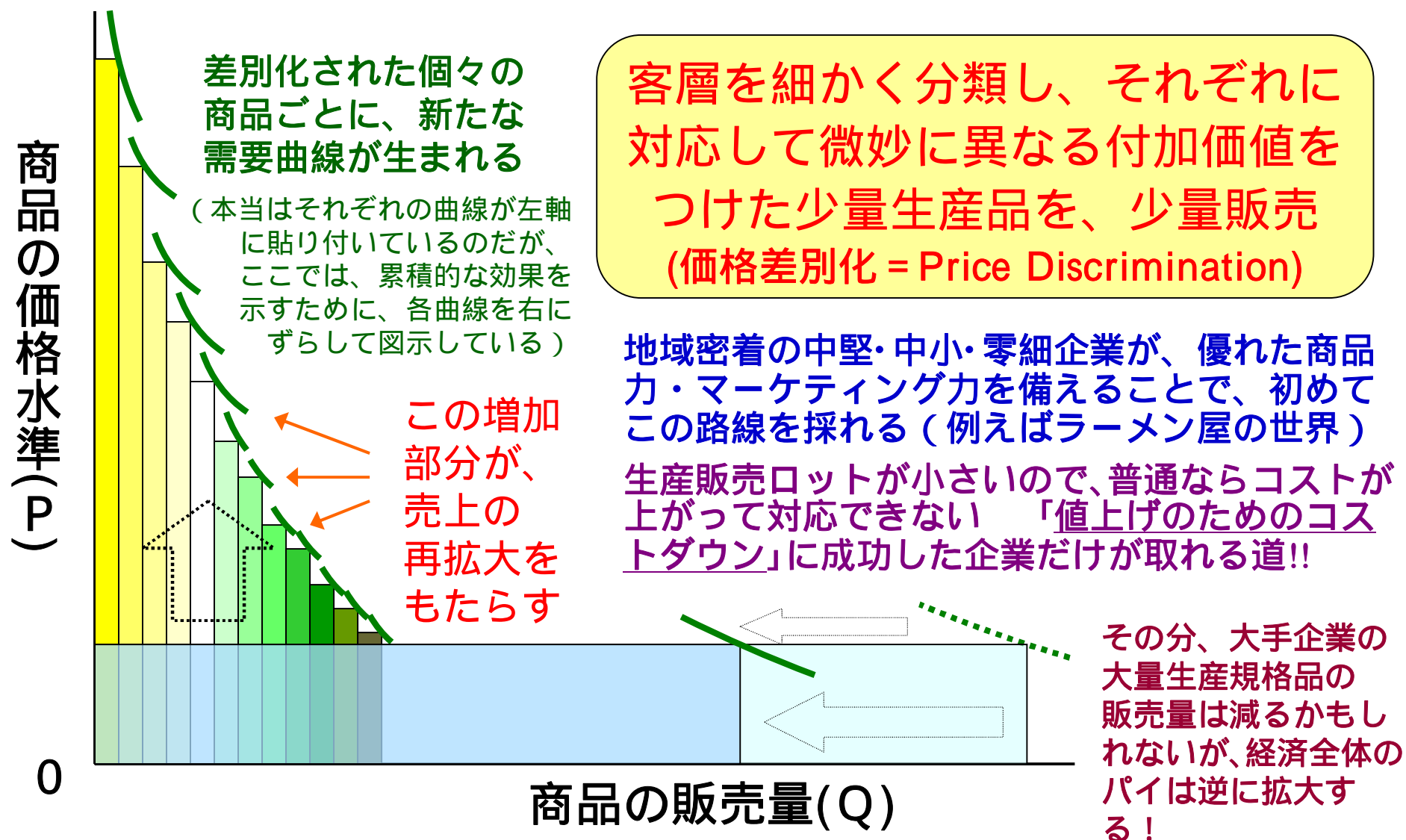
高度成長時代には、大量生産技術の切磋琢磨で数量拡大を追求できたが、今はもう限界

需要成熟で数量が伸びない今後は、こっちの追求しかない(需要創造！)

- ✓ 結局、商品単価上昇こそが、付加価値向上 生産性改善の王道
- ✓ ものづくり技術の切磋琢磨と商品単価の相関関係は限りなく薄い
- ✓ 単価上昇に直結するのは、経営技術、特にマーケティングの改善！

値下げ競争を脱するための革新

– 各産業を「ラーメン屋業界」の構造に近づけよう！



過去30年にわたる少子化の避けられない帰結 構造的な土地デフレ



■ もう増えない住宅需要

少子化で、もはや計算上はどちらかの親から持家が来る時代に

■ これから下がる一方のオフィス需要

団塊の世代と団塊ジュニアの両方が働く今、オフィス人口は史上最高
団塊の世代の退職で、今後のオフィス需要はどうしても減っていく

■なのにこれから増える「土地供給」「床供給」

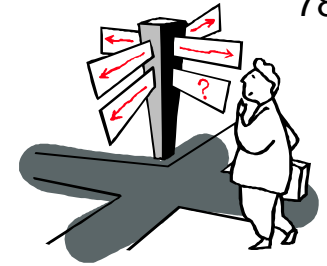
これから親と同居していない世代の土地相続が増える 売地が増える
土地がまとまるようになり中高層開発が進む 床供給量が増える

■ 不可避な土地デフレ 土地本位制崩壊

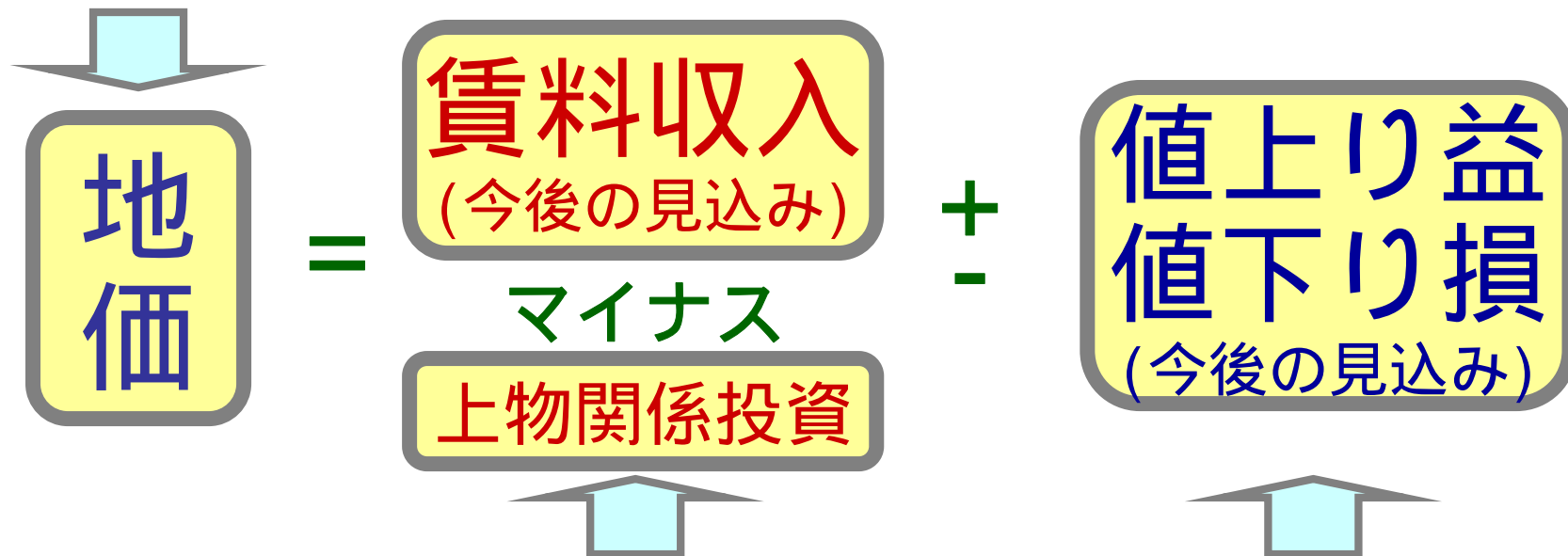
土地もコメと同じになる 供給し過ぎたら値段は下がるのが当たり前
土地は安全な貯蓄手段ではなくなる

地価はどうやって決まるのか

日本古来の(世界共通の)原則: 収益還元法



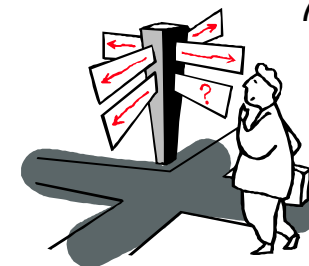
値段 = 使用収益 + 保有収益



バブル期には無視されていた
今は床の供給過剰で年々低下
建物取り壊し・改修・新築費用
が大きければ逆にマイナスに

バブル期には非常に大きく、
地価はこれだけで決まった
超長期的な賃料収入見通し
と、短期の投機需要で上下

小手先の策では 避けられない土地デフレ



× 容積率緩和で地価を維持せよ

東京を含め、容積率はまだほとんど有効利用されていない(東京で5割)
実需の裏打ちのない供給拡大(=容積率引上)は、後の暴落の種を蒔く

× 金融の量的緩和 調整インフレで地価上昇

インフレ下での地価上昇は、一時起きるだろうがIT株バブルのようなもの
投資収益(賃料/キャパ外ゲイン)が上がらない限り、いつかは下落(ババ抜き)
それを見越して、最初から外貨預金にお金を回す向きも多いはず

× 少子高齢化対策で外国人労働者を増やせ

外国人労働者は、「供給」能力を維持するには有効だが、土地需要は増やさない
単純出稼ぎ労働者は日本車を買うか？ 自宅を買うか？ オフィスで働くか？

× 一人当たりの床面積需要は増えるはず

確実にそうなるだろうが、金額換算ベースの需要は増えない(単価が下がる)

戦後ニッポンの常識だった 土地本位制の終焉



× 旧常識 1 : 空地は資源 空地はいつまでも空地

生産年齢人口がどんどん増える時代には、空地はいずれ埋まっていくものだった
しかし生産年齢人口が年々減少する今後、既開発地は年々供給過剰になっていく
住宅地、オフィス用地、工場用地、商業地... 自然体ではいずれも空地だらけに

× 旧常識 2 : 土地は投資先 土地は含み損の塊

生産年齢人口がどんどん増える時代には、土地は需要超過の有効な投資先だった
しかし生産年齢人口が年々減少する今後、需給バランスは年々崩れ続ける
これまで地価が上昇したのと同じ原理で、地価は長期的に0になっていく

× 旧常識 3 : 規制緩和万能 規制強化で地価防衛

生産年齢人口がどんどん増える時代には、土地高度利用のための規制緩和が有効
しかし生産年齢人口が年々減少する今後は、逆に「土地減反」が求められる
土地の総供給量削減こそ、国全体の総地価を維持するための不可避の道
規制強化による質で勝負の時代へ（例：国立市の地価は底堅い）

これからの不動産価値の決まり方

■ 建物と切り離された「地価」は原則として消滅

欧米には「不動産価格」はあるが「地価」はない（日本では学者さえ誤訳している）

それは、欧州は人口微減、米国は土地無尽蔵で、土地自体にもう希少性がないから（きちんと造られ運営されて金を稼いでいる建物の上に底地一体の値段がつく）

人口減少の今後の日本でも普通の土地は希少性がなくなり価値が0になる

■ 逆に一部の良好な中古建物資産の評価が向上

欧米では、築年数に関係なく評価額の高い建物が存在する

それは、現実に金を稼いでいる中古建物に投資する方が新築より安全確実だから土地自体の価値が消滅しゆく今後の日本でも、一部建物の評価は逆に上がる

■ 中低容積・高建蔽率の街並みにこそ価値がつく

修繕積立金と共益費が著しく低い高層マンションは、将来のスラム化が危惧される

高層化ではなく、建蔽率フル利用で周囲と連担した中層化こそが先進国の道（マンハッタンでも超高層地区は全体の数%しかないという事実を直視しよう

NYのビレッジや、パリのような街並みをつくることが東京の本当の目標

病院や福祉の充実、便利な商店街など、暮らし易さと安心こそが鍵

戦後ニッポンの常識が逆転する

人口減少時代のまちづくり



■ 需要の裏打ちのない「高度利用」は中高年の幻想

中高層の建築物への需要は今やマンションくらいしかない (×商業施設)

しかし今後団塊の世代の相続が増えると、特に地方で開発可能地が増える

そこで高度利用をすると、床が過剰供給になり、土地デフレに拍車がかかる

(容積率緩和の大合唱は、土地神話を復活させたい向きの自滅のマーチ)

■ 土地利用方策の抜本的な見直しが必要

供給を増やせば増やすほど値段が下がる (経済的に当たり前) 時代になった

税収増を狙った都計区域増加・容積率引上は、自分の首を絞める禁じ手

■ 唯一のデフレ対策: 「市街地の建蔽率の向上」

1階部分に店が切れ目なく連続すれば、歩行者数が増え賃料水準が下げ止まる

土地供給削減 = 開発面積の縮小+中心部密度の向上、だけが地価暴落を防ぐ手段

数十年越しに、住民と事務系事業所を市街地周辺に誘導していく必要がある

福祉・医療・学習・交流などの公共機能も建替えの際に市街地集中を!

人口増加の米国で実践される Smart Growth に対して Smart Decline (賢い縮小) の提唱

■ 要素 郊外の再編集(拠点集中+再田園化)

郊外地では、駅前などの拠点への人口諸機能再集中と、外延部の再田園化を進める
中途半端な郊外開発地を、長期的に山や海や田んぼに戻していくことが必要
バブル期の地価想定で行った土地開発は、地権者が損切りする以外に道なし
遠郊外戸建地区は、農地規制緩和で、田畑付の豪邸街に変えていくのが一番

■ 要素 容積率削減 都心空間の原則中層化

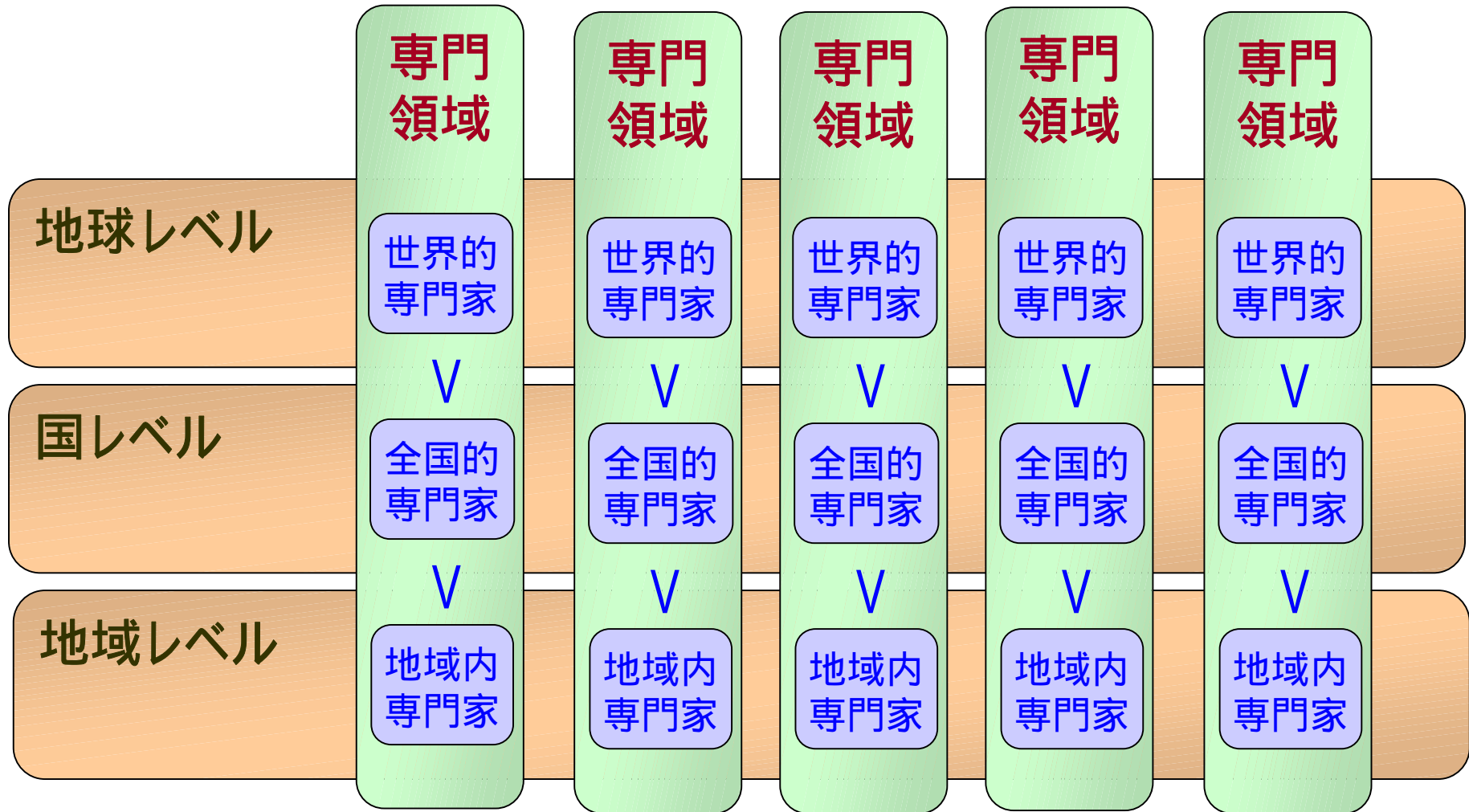
高層マンションは、著しく低い修繕積立と共益費の下、将来的にスラム化が必至
高層化ではなく、建蔽率フル利用で周囲と連担した中層化こそが先進国の道
マンハッタンでも超高層地区は全体の数%しかないという事実を直視しよう
NYのビレッジや、パリのような街並みをつくることが東京の本当の目標

■ 要素 次世代に残せる質の建物ストックの形成

有名建築家の自己拡張欲求に迎合した、インスタレーション建築はもう増やすな
将来建て替えるときも同じデザインが選ばれる、良質で汎用的な建築を増やせ
国の産業が栄えているうちに住宅と街並みを残すのは、今の世代の使命！

地域経営専門家の新世代へ

これまでのモデル：マイナーリーグ



地域経営専門家の新世代へ

これからのモデル：地域経営 国家経営

