



先月のことですが、東京の知り合いが「仕事で名古屋に行くので、仕事終わりにどう？」という連絡が入りました。もう年賀状だけのやりとりになって、10年近く経っていたのですが、携帯に情報が残っていたので、連絡をくれたということ。

それで夜、名駅近くで会ったのですが、新幹線での帰り際、そびえ立つJRセントラルタワーズをスマートフォンでパチリと撮っていました。個人的にはこういうビル、東京にはいっぱい

アベノミクスを考える —トリクルダウンと資産としての土地—

そこで思い出したことがあります。大学生のころ、私のゼミの先生は土地・住宅の専門家でしたので、話を聞いて、土地を資産取引の枠内で考えるというのはとても新鮮に思えました。ただ土地は、預金や金融資産と異なり、利子は付きません。

いまから25年以上も前の話ですが、当時、ストック経済という考え方が広がりました。ストックというとは、分かりにくいですが、資産取引と考えると良いです。これ、どうしてこのような考え方が広まったかと言つと、経済学は財やサービス取引を基本に考えますが、現代においては資産取引が経済社会に与える影響を考えなければ、いまを説明することができないと理解されたからです。

資産取引は金利水準を軸として、瞬時にあらゆる資産の収益率が均等します。この理由は簡単で、差があれば低いものを売って、高いものを買う取引が行われるからです。

リスクの大きい資産は、リスク程度に応じた収益が付加された率になります

バブルとかいろいろありますが、基本は金利と家賃の相対関係で土地に対する需要が出る、これを理解してから、いつでもどこでも地価の動きを気にするようになりました。

いま東京はタワーマンションやオフィスビルの建設ラッシュで、地価も良い動きを見せています。もちろん低金利がそれを後押ししているのは間違いないですが、東京圏一律ということではありません。鉄道の乗換駅近く、有力なオフィス街周辺に限られ、不便な所はいわゆる「売れない資産」になっています。

新規のビル建設は、資材需要も大きく、雇用効果もあります。アベノミクスのトリクルダウンはこういうことを言っていない気がしますが、日銀をはじめめ政策関係者のプロフを見ると、土地を動かしたいのではないかと思えます。ストック経済とはそういうことではないかとあらためて思いました。

基本は金利と家賃の相対関係

いあるのになあと思ったのですが、どうも東京から来ると、名駅前のビル群が相対に印象に残るようです。



名古屋市立大学大学院
経済学研究科准教授

澤野 孝一朗

さわの こういちろう 応用ミ
クロ経済学。大阪大学大学院修了
・博士（経済学）。1971年生
まれ。

