



不動産都市／東京

平山, 洋介

(Citation)

住宅会議, 122:23-28

(Issue Date)

2024-10

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/0100492129>



総論

東京居住

いまとこれからを読む

不動産都市／東京

平山 洋介
(摂南大学)

■バブルスケープ

東京をはじめとする「世界都市」クラスの大都市における21世紀最大の変化は、それらが、不動産都市に発展したことである。ここでの不動産都市とは、不動産価値が上昇・下降をくり返しながらか、長期的には上昇し、そのことがマクロな政治経済力学を反映・形成するとともに、ミクロレベルでの個人、世帯あるいは個別企業などの経済上のセキュリティに決定的に影響する都市、いいかえれば、不動産の「支配力」が未曾有のレベルに上がった都市をさす。

世界の不動産価値の総和は、国連人権理事会の2017年のデータによると、217兆ドルに達し、それ

までに採掘されたすべての金の価値の約36倍におよんだ。不動産資産のなかでは、住宅資産が最も多く、およそ4分の3を示す。

世界の不動産資産は不均等に分布し、とくに「世界都市」に集中した。日本では、東京の不動産価値がきわだつて高い。小稿の関心は、不動産資産を切り口とし、東京を不動産都市として描きなおすことで、東京論または大都市論の前進に貢献しようとする点にある。

東京の不動産都市化を促進したのは、不動産バブルの発生・破綻のくり返しである。バブルが膨張すると、不動産価格の上昇を前提とする経済・金融が拡大する。不動産バブル

の破綻は金融危機と連動し、経済と社会をひどく停滞させる。不動産市場のアップ／ダウンが都市を支配する度合いが高まった。

東京の不動産開発はバブル形成の時期に大量の投資を引きつけ、メガコンプレックス、タワーマンション、オフィスタワーなどの建造からゴージャスなランドスケープを生み出した。都市は経済の「器」を構成すると考えられていた。しかし、不動産都市の建造環境は投資対象に転化し、経済を包んでいた「器」それ自体が市場で取り引きされる商品となった。東京のバブルスケープとは、投資商品としての空間の表層にほかならない(平山、2010)。

地価変動は全国均一ではなく、東京で先行し、より大きな振れ幅をみせる。この傾向は、経年にもない、より顕著になった。高度成長期の1961～62年、オイルショック直後の73～74年の地価高騰は、全国の多数の地域でほぼ同時にみられた。これに比べ、80年代後半のとてもない不動産バブルは、東京から発生し、他の大都市、さらに全国に波及し、そして90年代初頭の東京で破綻し、続いて他地域で崩壊した。

新しい世紀に入ると、不動産市場の動き方は、東京と他都市でより大きく差異化した。ポストバブルの景況は2000年代前半にようやく回復しはじめ、都

市地域の不動産市場では、ミニバブルが06～07年に発生した。このときの地価上昇は東京で先行し、とくに大幅であった。小都市および農村地域の地価は、ミニバブル期でさえ下がりがつづけた。ミニバブルは07～08年の世界金融危機とともに破綻し、短命に終わった。きびしい不況が続いた後に、東京の不動産価格は2014年に上昇に転じ、他の大都市がそれに続いた。東京では、他の大都市に比べ、地価上昇の幅がずっと大きくなった。東京の不動産価格は現在まで上がり続けている。地価変動のタイミングと程度に関し、

東京とそれ以外の大都市、そして地方小都市は分割され、東京の先行・突出の度合いがさらに高まった。これは、不動産都市の性質を東京がとくに色濃くもつことを意味した。

■都市再生と金融緩和

東京の不動産開発を推進する力があるとするれば、それは一面的である。不動産都市の形成において国家がどのような役割をはたしたのかをみる必要がある。政府は、前世紀末から新自由主義の政策改革を進め、経

済・社会の中心に市場をすえようとした。しかし、この改革は市場の野放しの自由化を意味せず、むしろ国家の主導と保護の枠組みのもとで進められた(Dardot and Laval, 2013)。この点で、新自由主義は過去のレッセフェールと異なる。不動産開発もまた、国策によってけん引された。

東京を不動産都市に変えた政策の一つは、都市再生への投資集中である。ポストバブルの1990年代は、長い停滞におおわれた。グローバル経済が拡大し、そこでの競争関係が熾烈化するなかで、政府は「世界都市」東京の再開発を推進し、それを起爆剤として日本全体の競争力を回復しようとした。中曽根政権の実施した1980年代のアーバン・ネサンス政策では、東京だけではなく、多くの大都市の再開発がめざされた。これとは違い、バブル破綻後のグローバル競争に挑戦するうえで、「世界都市」東京への投資集中が必要と考えられた。都市再生の大規模な再開発事業では、容積率規制が大胆に緩和され、国有地が提供されるケースも目だった。

第二に、金融緩和によって不動産

バブルが拡大した。プラザ合意(85年)に続く円高不況に対処するために、公定歩合が引き下げられ、不動産セクターに流入した大量の資金がバブルを生んだ。ポストバブルの都市再生は、不動産証券化の制度整備をともなつた。増大した不動産ファンドは、国内だけではなく、海外の資金を「世界都市」東京の再開発に導いた。ミニバブルの別名は、ファンドバブルであった。世界金融危機に続く不況への挑戦として、安倍政権は金融緩和を柱とする「アベノミクス」を展開した。日本銀行はこれに同調し、金利引き下げが限界に達していたことから、資金供給量を増大させる量的緩和、さらに長期国債、上場投資信託などのリスク性資産を大量に買い入れる質的緩和に踏みこんだ。この非伝統的金融緩和は膨大な資金を東京の不動産に向かわせた。くわえて、2022年から続く円安によって、海外資金が「安価になった東京」に引きよせられた。

再開発促進と金融緩和の組み合わせから、不動産バブルの発生・破綻がくり返され、それは、バブルに対する評価を変化させた。バブルが1980年代後半に拡大したとき、

それを終わらせ、地価を下げるのが課題とされた。だから、金融引き締め策がとられ、バブルは潰された。これに続く不良債権の堆積は、経済・社会を荒廃させた。ここから地価をふたたび上げる方策が求められ、撲滅の対象であったバブルは、少なくとも急に破綻させるべきではなく、不動産市場の維持・拡大は経済と金融、ひいては社会の安定にとって不可欠との言説がつくられた。単純ないい方をすれば、80年代後半では「悪いニュース」であった地価上昇は、21世紀ではおおむね「良いニュース」となった。

■住宅価格高騰

東京23区の新築マンション平均価格は2014年度で5994万円とすでに高かったが、そこから17年度に7089万円、21年度で8236万円と急増し、23年度には対前年比34・1%も上昇し、1億1483万円という異様なレベルに達した(不動産経済研究所調べ)。ただし、23年度の中央値は8200万円で、平均値より3283万円も低い。これは超高額物件の存在が平均値を中央値から引

き離すためである。しかし、東京都心のマンションが前代未聞の水準にまで高額になったことに変わりない。その市場は「一般人」にはほとんど無縁になった。新築マンションの23年度平均価格は、都下で5411万円、神奈川県では6069万円、埼玉・千葉県では5000万円弱であった。マンション価格は東京都心できわだって高く、その周辺では、東京都心に比べ、半分程度または半分以下となっているが、しかし「一般人」の所得水準からすれば、決して低くない。

不動産価格の上昇が東京で突出することは、述べたとおりである。価格1億円以上のマンションの2022年における供給は、全国で3411戸であった（東京カンテイ調べ）。そのうち東京23区での供給が73・4%、2503戸におよんだ。

東京都心のマンション価格を押し上げた一因は、建設コストの上昇である。建築材料、工賃などの人件費が上がった。しかし、高額住宅の市場を成立させるには、それへの需要の存在が不可欠になる。この需要を支えたのは、金融緩和による超低金利である。かつてのバブル期では、

マンション価格は現在より低かったが、金利は7〜8%と高かった。住宅ローンの2023年の金利（変動型）は0・4%を下回っていた。だから、マンション購入に必要な負担は、価格の高い現在の方が重いとは必ずしもいえない。銀行は、住宅ローンの金利自由化（1994年）とそれにともなう販売競争の激化のなかで、借入条件を改善する商品開発に取り組んできた。

超低金利のもとで、東京都心のマンションを、誰が買ったのか。第一に、富裕層による、超高額物件の購入が目だった。金融資産1億円以上の富裕層は、2021年に148万5000世帯、05年比で7割増となった（野村総合研究所調べ）。富裕層に向けて、たとえば10億円を超えるような値段のマンションが売られた。アベノミクス以来の株価上昇は資産効果を生み、不動産購入を促進した。とはいえ、超高額物件は、住宅市場の全体からすれば、多いとはいえない。これに比べ、第二に、いわゆるパワーカップルを中心とする「高所得一般世帯」——高所得ではあっても「一般」の範囲内の世帯——の増大から高額マンション

の市場が形成された。カップル共働きの普及にともない、カップルそれぞれが個別に住宅ローンを組み、借入額を増大させるペアローンの利用が増えた。首都圏での2023年度新築マンション契約の33・9%がペアローン利用で、この数字は過去最高であった（リクルート調べ）。労働市場での女性の地位上昇にともなう収入増は、住宅ローン市場にいわば吸いとられ、住宅価格を押しあげる効果を生んだ。住宅ローンに限らず、商品の開発は収入の上がるグループをターゲットにする。第三に、海外からのマンション投資需要が増えた。東京のマンション価格は、高騰したとはいえ、香港、ロンドンの半分以下で、台北、ニューヨーク、シンガポール、上海、北京、シドニーより低い。この価格差に円安がくわったことで、インバウンド・マンション投資が「割安」の東京物件に引きつけられた。マンション価格の2023年10月〜24年10月の上昇率は東京、大阪が世界首位となった（日経新聞24年5月31日）。

■住まいのハイパーリスク

住宅価格の変動は、住宅と住宅

ローンの市場を不安定にし、さまざまなリスクをつくることで、そこに参加する人たちのセキュリティを左右する。それが、不動産都市における不動産の「支配力」の一端である。バブルは、破綻してはじめて、バブルであったことがわかる。東京都心でのマンション価格高騰がバブルなのかどうかは、いまのところ不明である。しかし、マンションの値段の異様な上がり方や、短期売却益を追求するマンション投機が多い点は、バブルが拡大している可能性を示唆する。東京の住宅価格上昇がバブルなのかどうかにかかわらず、住宅・住宅ローン市場の変動が多種のリスクを生むことに変わりはない。

メガバンク3行は短期プライムレートに約17年ぶりに引きあげると発表した。金利変動型の住宅ローンは、固定型に比べ、金利が低いため、広く購入されたが、金利上昇のリスクをともなう。住宅金融支援機構が23年4月〜9月に供給した住宅ローンのうち、変動型の割合は過去最高の74・5%におよんだ。変動型の住宅ローンは、短プラに連動するため、その返済負担はこれから重くなる可能性がある。

カップルのペアローン利用によって、高額マンションの購入が可能になった。しかし、買った住宅を維持するには、カップルはずっと働きつづける必要がある。ペアローンの借入額を単独ローンの場合と比べると、40歳代以上では少し多い程度であるのに対し、20歳代では1.9倍におよぶ（日経新聞24年4月28日）。このデータは、若い共働き世帯ではフルタイム就労の高収入女性が多く、中年共働き世帯ではパートタイムなどの低収入女性が多いことを示唆する。これまでの既婚女性は、フルタイムで働いていても、子育てなどのために労働市場から出る場合が多かった。現在の若い女性がこれから長くフルタイム就労を続けられるのかどうかは不透明なままである。ペアローンという商品は共働きカップルに高額マンションを買う力を与えたが、しかし同時に、その利用はカップル双方が高収入を維持できるかどうかに関する新たなリスクをもたらした。

を買った人たちは、その資産価値の不安定さに関するリスクをかかえる。住宅バブルの90年代初頭の破綻とそれに続く住宅価格の急落は、経済・社会を陰気な混乱に陥れた。東京都心の現在の住宅高騰がどのように限界に達するのか、その価格が下がり始めるのであれば、ソフトウェア・デザインをどう設計するのが問われる。インバウンド・マンション投資は、その大半が投機であるがゆえに、円安、相対的に低い価格などの東京市場の有利さが失われ、短期利益の条件が消えるとき、いつせいに引き揚げられる可能性がある。タワーマンションを資産とみなし、買った人たちが多い。しかし、住宅市場が反転すれば、戸数が増え、稀少性を失ったタワーマンションは値崩れに見まわれるリスクをとまなう。

東京都心の住宅価格高騰は、富裕層投資、インバウンド投資などの「目新しい要因」だけで続くのかどうかの問題になる。住宅市場を動かす力の中心を占めるのは、「一般人」の厚みのある住宅需要である。住宅価格の高騰は、住宅市場から「一般人」を閉めだすことから、持続することなく、必然の結果として、市場縮小をまねく。住宅市場を拡大すると同時に、その破壊を予定する点に、住宅価格高騰の矛盾がある。しかし、この矛盾とは無関係に、不動産都市の中心部は、すでに「一般人」とは無縁の投資対象でしかない空間に変貌し、「目新しい要因」だけで成り立つ住宅市場をつくっているとみるべきであろうか。あるいは、パワーカップルなどの「高所得一般世帯」の増大によって、高価格住宅の市場形成は常態になったと考えるべきであろうか。

■住宅資産階級と世襲社会

広範な注目を集めたトマ・ピケティの不平等論の要点は、労働所得と資本所有の比較にある（Piketty, 2014）。ピケティによると、住宅を含む資本の所有に起因する不平等が労働所得のそれより大きい。この傾向は、成長率が下がると、より顕著になる。日本は長い経済停滞にとらえられ、労働所得が増えず、他方で、持ち家の大衆化した社会となった。そこでは、すでに蓄積した住宅資産の分布のあり方が不平等を拡大する中心的なドライバーになる。

東京が不動産都市に発展したの

は、社会階層構成を決定する因子として住宅資産がより重要な役割を担ったし、不動産の「支配力」が上がったからである。ここでは、東京または大都市一般の「住宅資産階級」をどうとらえるのが新たな問いになる（平山、2024）。持ち家は、それを所有する「世帯」の資産であるだけでなく、遺産相続によって次世代に承継され、「家族」の資産を形成する。だから、複数世代にまたがる家族の住宅資産形成を分析する必要がある。

東京の上層社会には、親世代から子世代にかけて、住宅資産をさらに増やす「蓄積家族」が存在する。このグループでは、東京出身家族の割合が高い。東京育ちの高収入の子世帯は、親の援助も得て、価値の高い持ち家を取得し、さらに投資のために不動産を買ひ、そのうえで東京立地の親の持ち家を受けつぐ。豊富な住宅資産の一部は、賃貸住宅として市場に出され、家賃収入を生む。不動産市場と金融・税制に関する知識と情報をもつ家族は、住宅資産の売買から利益を得る。

下位の階層では、住宅資産がしだいに目減りする「食いつぶし家

「族」が多い。収入がそれほど高くない子世帯は、良質とはいえない住宅を買い、その資産価値はしだいに減る。東京に住む彼らが地方出身の場合、実家を相続しても、売却・賃貸のための市場はほとんど存在せず、その不動産の多くは遠隔管理の負担をとまなう空き家にしかない。親の持ち家にとどまる成人未婚の「世帯内単身者」が増えた。ここには、低収入のままで年齢の上がる人たちが含まれる。彼らが住み続ける家の一部は修繕されず、老朽するに任される。親の住宅が世帯内単身者に受けつがれると、その物的状態と資産価値は保全されないことがある。

社会のより低い階層には、親・子世代ともに持ち家を取得せず、したがって、住宅資産をいつさいもたず、賃貸住宅に住み続ける「賃貸家族」がいる。持ち家が大量化し、住宅資産所有を「標準」とみなす社会では、賃貸セクターに対する政策支援は、最小限にとどめられる。新自由主義の政策改革によって、持ち家重視と賃貸住宅軽視のコントラストはさらに強まった。そこでは、持ち家と無縁の家族は、複数世代にわたって住宅困窮を経験させられる。

東京は、いわばハイパーモダンな装いをもつ。大規模かつグラマラスな再開発、グローバル経済への接続、競争に立ちむかう新自由主義の勇ましい姿勢、バブル拡大・破綻の喧噪、最先端の文化、ファッショナブルなライフスタイルなどが「世界都市」東京のランドスケープに投影された。しかし、その社会階層形成は、無差別平等な個人による公平な競争の結果ではない。それを構築する主因の一つとして重要さを増したのは、すでに蓄積した持ち家資産の家族という閉じた経路のなかでの分配である。東京生まれなのか、それとも地方出身なのか、親が富裕なのか、貧しいのか、といった出自と来歴が住宅資産階級の決定因子になった。成長率の下がった社会では、人びとがどういう位置を獲得するのかが、労働所得だけではなく、親世代の蓄積した住宅資産をどう承継するのにかにかかっている。この意味で、ハイパーモダンな東京の景観の背後にひそむのは、プレモダンまたはポストモダンの世襲社会である。

■ マスメディア／不動産

不動産都市では、不動産に依存で

きるかどうか、個別企業の安定の程度に影響する。その例として、マスメディア企業の不動産依存をみる。新聞・テレビを中心とするマスメディアを運営する企業は、ソーシャルメディアの発達などによって、苦境に立たされた。新聞発行部数は2000年の5371万から23年の2859万に激減した。広告費の内訳を、23年のデータからみると、テレビメディア広告費は1兆7347億円（23・7%）、新聞広告費は3512億円（4・8%）であったのに対し、インターネット広告費は3兆3330億円（45・5%）におよんだ（株式会社電通「2023年日本の広告費」）。

その一方、都市再生では、マスメディア・セクターの再開発参加が目だった。大手新聞社とテレビキー局は東京をはじめとする大都市に好立地の不動産を所有し、その再開発から利益を得る傾向を強めた。マスメディア企業に限らず、古くから存立する企業は、その創業時あるいは活動初期に土地および建物を取得し、都市の拡大にしたがい、所有不動産が中心地化するというケースが多い。企業所有の大型不動産の再開発に

は、ほぼもれなく容積率規制の大幅緩和などの恩恵が与えられた。不動産都市では、「本業」が危機に陥っても、所有不動産に依存し、存続する企業がある。その典型の一つがマスメディア企業である。

数例をあげる。東京都心の大手町に立地し、読売新聞東京本社が所有する33階建ての読売新聞ビルは、旧社屋の再開発によって2013年に竣工し、読売新聞グループ本社および同東京本社のみならず、多目的ホール、テナントフロアをもつ。朝日新聞社は、不動産事業を重視する方針を明示し、大阪都心の中之島では、大阪本社にくわえ、大空間ホール、オフィスフロア、商業フロア、高級ホテル、美術館などが入った39階建て中之島フェスティバル・タワー（12年開業）、40階建て同ウエスト（17年開業）のツインタワーを再開発から誕生させた。

テレビ朝日は、本社建て替えを一つの契機とした再開発の成果物である六本木ヒルズ（03年開業）を拠点とする。このメガコンプレックスは都市再生のいわばフラッグシップで、54階建てオフィスタワー、43階建て富裕層向け超高層住宅、高級ホテル

などを擁する。日本テレビもまた、都市再生を象徴するメガコンプレックス、汐留シオサイトのなかに32階建て日本テレビタワーを03年に竣工させた。TBSホールディングスは不動産事業に注力し、旧社屋跡地の再開発などから08年に竣工した赤坂サカスには、TBS放送センターのほかに、おもにオフィス用途の39階建て赤坂Binzタワー、赤坂AC Tシアター、21階建て高級賃貸マンションなどがある。

■批判から依存と賛美へ

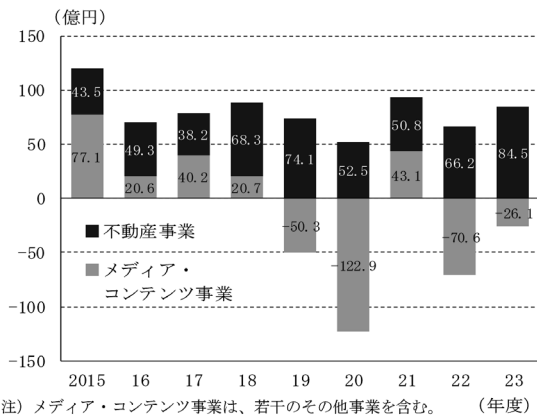
これらのマスメディア企業のいくつかについて、売上高と営業利益を調べたところ、売上高では「本業」のメディアコンテンツ事業が中心を占める一方、営業利益では不動産事業がより重要で、「本業」を上回るケースさえ多いことがわかった。これは、「本業」より不動産事業の利益率が高いことを意味する。

朝日新聞社のデータをみると、2023年度におけるメディアコンテンツ事業の売上高は、総売上高の83・9%におよんでいたが、15年度に比べて、41・5%も減少していた。これに対し、23年度の不動産事業の

売上高は、総売上高の15・1%と小さな割合しか示していないが、15年度より106%も多く、ほぼ倍増となっていた。さらに、メディアコンテンツ事業の営業利益は小さく、不安定で、19年度以降ではマイナスになる年度が多かったのに比べ、不動産事業のそれは順調に増加し、16年度からメディアコンテンツ事業を上回った(図)。メディアコンテンツ事業の営業利益がマイナスとなった年度では、営業利益の全部が不動産事業からあげられた。定年間近のベテラン新聞記者は「公式見解ではなく、筆者との雑談での発言にすぎないが」「不動産屋が趣味で新聞を出しているようなもの。年金を払ってくれるのは、新聞ではなく、不動産」と話していた。

マスメディア企業の不動産依存は、再開発に関する論調に影響した。バブル期では、たとえば、三菱地所が88年に発表した通称「丸の内マンハッタン計画」(丸の内再開発計画)は、容積率2000%で40〜50階建て約60棟のオフィスタワーを建てるという壮大な構想を示し、景観と環境を激変させ、バブルを煽る可能性に

関し、広範な論争をまねくとともに、世論と建築界から批判を浴びせられた。この構想はバブル破綻によって消えた。しかし、都市再生の時代に入り、丸の内では、「丸の内マンハッタン計画」が生き残っていたかのようになり、あるいは甦ったかのようになり、2002年の丸の内ビルディングの完成を皮切りとして、多数のオフィスタワー、商業コンプレックスなどが開発された。その特徴の一つは、バブル期と異なり、社会的批判をほぼまったく受けなかった点にある。



注) メディア・コンテンツ事業は、若干のその他事業を含む。
資料) 株式会社朝日新聞社の有価証券報告書より作成。

図 朝日新聞社の営業利益

それどころか、都市再生を称揚する報道が増え、たとえば、大手新聞紙上では「都心の再開発―仕事も買い物も―街に活気」(読売夕刊、06年1月31日)、「東京の競争力復活を、多機能都市へ都心再開発―新産業へ対応、魅力ある街に」(日経朝刊、00年1月31日)、「都市の魅力、未来へつなぐ―進む再開発、戻る住民―新東京物語」(朝日be、08年3月20日)といった記事が目立った。容積率規制緩和などの恩恵を受けた再開発事業から莫大な収益をあげ、不動産事業に依存する傾向を強めたマスメディア企業は、不動産都市を賛美する言説しか生産しなくなった。ここにも不動産の「支配力」の発展が認められる。

引用文献
Dardot, P. and Laval, C. (2013) *The New Way of the World: On Neoliberal Society*, Verso.
平山洋介 (2010) 「東京バブルスケープ」『都市問題』101巻1号
平山洋介 (2024・7・1) 「経済教室―住宅不平等の是正を最優先」『日経新聞』
Piketty, T. (2014) *Capital in the Twenty-first Century*, The Belknap Press of Harvard University Press.