

都市形成・交通経済循環 人の生活活動循環 ～不動産の価値が見い出される仕組み～

右でみたように、人の生活・活動により付加価値が生成され、それが貢献した人や物に適切に分配される好循環が認められるケースでは、より大きな付加価値の生成・分配・支出を求めて、その基盤となる土地や建物を求める動きが出てきます。その動きは、グルグルと拡大する方向へ循環しています。これが都市形成・交通循環、生活・活動循環です。日本の高度経済成長期は、正にこの循環の真っただ中にありました。ところが、現在はどうか？人口は減少し、国際競争の中で薄利の業務活動が行われる結果として付加価値の生成も弱いため、その分配額も小さくなり、支出できるお金も限られてしまっています。そうすると、新たに土地や建物を取得しようという動きも全体としてみれば弱くなってしまいます。そういった中で、高い付加価値の生成が期待できる限られた土地・建物に人々が集中するので、そういった土地・建物の価格は高騰していきます。東京の都心3区の土地建物がその例です。そうではない土地・建物は見向きもされず、価格がズルズルと下落していきます。このようにして、競争力のある土地・建物とそうではない土地・建物との二極分化が進んでいきます。これが現在の日本国内の土地・建物が置かれた状態といえます。

