

1990年はバブル崩壊の年として、近年の歴史に刻み込まれている。バブル崩壊の中で株価が暴落し、少し時期をずらして不動産価格も下がり始めた。株価は89年の年末をピークに下がりはじめ、それから10カ月の間に日経平均はおおよそ半分になった。

これに対して不動産価格の下落の時期は遅れた。93年ごろまでは公示価格で見た地価が上昇を続けた地域もあったほどだ。ただ、株価の下落に遅れる形で不動産価格も大きく下がりはじめた。株や不動産の価格下落で債務超過になる企業も多く出てきて、倒産が続いた。そうした動きは金融機関にも大きな影響を及ぼし、巨額の不良債権を抱えた。こうした流れの中で97年末の山一証券の倒産をきっかけに、日本で金融危機がおき、日本長期信用銀行、北海道拓殖

東京大名誉教授(国際経済学)

伊藤 元重

### 論壇

## 不動産価格の動向に注目を

銀行など、多くの巨大銀行が破綻した。生き残った金融機関も経営を立て直すため合併や統合が続き、大手銀行の数は大幅に減少した。当時の苦しい状況を経験した私たち世代には、あまり思い出したくない時代である。ただ、株や不動産の価格が必要以上に高くなれば、バブルが崩壊するリスクも大きくな

る。バブル崩壊への対応を誤ると、経済は大きな痛手を被ることになる。日本の苦い経験である。さて今後、株価や不動産価格の暴落の可能性はないのだろうか。2020年に新型コロナウイルスが世界を襲った時、それまで2万3千円台だった日経平均の株価が一気に1万6千円台にまで下がった。バブルの崩壊の再来ではと、市場に緊張感が走ったが、日本銀行など世界の中央銀行の大規模な金融緩和政策によって、株価は戻り始めた。日本経済は新型コロナウイルスの影響で低迷を続けたが、株価は3万円近くまで上昇した。これをバブルと言っかはわからないが、金融緩和は株価を引き上げる効果があった。過去の失敗の

影響を受けている。また、1990年代の落ち込みのような激しいものではないが、今後の動きを見通すことは難しい。大規模な金融緩和が原因で形成された株価や不動産価格の高値は、金融緩和が世界的に見直されようとしている現在、その高値を維持することは難しいようにも思える。

る。バブル崩壊への対応を誤ると、

教訓が生きたとも言える。

経済は大きな痛手を被ることになる。

問題は今回の株の下落だ。米国での金利上昇が引き金になって世界的な株の下落が起きている。米国の中央銀行であるFRB(米連邦準備制度理事会)はインフレを抑えるために、資産価格に影響が出ることを覚悟して、金利を引き上げる動きを強めている。日本の株価もその

る。バブル崩壊への対応を誤ると、経済は大きな痛手を被ることになる。日本の苦い経験である。さて今後、株価や不動産価格の暴落の可能性はないのだろうか。2020年に新型コロナウイルスが世界を襲った時、それまで2万3千円台だった日経平均の株価が一気に1万6千円台にまで下がった。バブルの崩壊の再来ではと、市場に緊張感が走ったが、日本銀行など世界の中央銀行の大規模な金融緩和政策によって、株価は戻り始めた。日本経済は新型コロナウイルスの影響で低迷を続けたが、株価は3万円近くまで上昇した。これをバブルと言っかはわからないが、金融緩和は株価を引き上げる効果があった。過去の失敗の

影響を受けている。また、1990年代の落ち込みのような激しいものではないが、今後の動きを見通すことは難しい。大規模な金融緩和が原因で形成された株価や不動産価格の高値は、金融緩和が世界的に見直されようとしている現在、その高値を維持することは難しいようにも思える。

不動産市場などでも、歴史的な超低金利だからこそ成り立つ取引が少なからず見られる。住宅ローンの金利が低いので、その分、大きな額のローンを抱えられる。こうした人が多くいることが、不動産価格を引き上げる要因ともなっている。90年代のバブル崩壊のように、不動産価格は株価よりも遅れて動く。ただ、不動産価格の変化の方が一般の国民への影響は大きい。今後の不動産価格の動向に注目しなくてはならない。

\*この記事は静岡新聞社編集局調査部の許諾を得て転載しています。無断転載、複製を禁じます。