

講演録

第 206 回定期講演会 講演録

日時: 令和 2 年 1 月 29 日 (水)

会場: 日本消防会館

「国際的祭典の経済効果——不動産市場との関係も交えて」

(一財)土地総合研究所 研究顧問 妹尾 芳彦

ご紹介いただきました妹尾でございます。簡単に自己紹介させていただきますと、この研究所の研究顧問をしております。元々は経済企画庁という役所に入りまして、最後のほうは内閣府ということになりましたけれども、そちらのほうで仕事をしておりました。その後、民間に行きまして、現在はこの研究所のお仕事の他には、大学で、あちこち数校あったと思いますけど、教えていたり、あるいは公務員試験の希望者の面接とか、集団討論の指導をしたり、さまざま、いろんなことをしております。長いこと日本経済の勉強とか研究とか、あるいは他の役所がする公共政策の評価とか、そういう仕事をやってまいりましたものですから、今日でも大体そういうようなことをさせていただいている、ということでございます。

本日は、「国際的祭典の経済効果」ということで、不動産市場との関係で、言うまでもなく、こういった国際的祭典をするときに、さまざまな建設活動というのが必要になってまいりますから、そもそも一番大きなインパクトがあるのは、不動産の関係であると思うのです。競技施設あるいは商業施設を造ることでも不動産と関係があるということで、そもそも不動産とは切っても切れない縁があるのだらうと思います。

経済効果というのは、こういう何年に一度、何十年に一度の祭典についても、必ず付いて回るのでございます。皆さまご存じのところでは、いわゆる公共政策、政府の政策ですね。マクロ経済政策などをやりますと、これで GDP が何ポイント分上がるとか、何パーセントポイント上がるとか、そういう話が必ず付いてくるわけでございますけれども、ああいうのも経済効果でございます。

実際、経済効果というのは、どういうふうに測ら

れているのでしょうか。少し勉強してみますと、ポイントは二つぐらいあるのではないかと思います。話しながらまだ思い付くことがあるかもしれませんが、大体二つぐらいはある。

一つは、効果というのは多くの場合、経費を超える、つまり支出した必要経費を超える、企業でいえば利潤のようなもの。これを大抵、効果と思うのですね。さまざまな試算がございませぬけれども、後で出て来ますが、ある金融機関のシンクタンクの研究員が言っておられるところによると、効果というものの中に、何でも入っている、何でもあれの効果だというような批判をされているわけです。効果というのは、基本的には、かけた費用よりも何らかの新たな収入があったとか、そういうものを言うのだらうと思うのですが、その辺りが不分明なまま世に出ますと、過大な期待を与えることになります。この過大な期待というのは、不動産関係だと、かつては 1964 年の 10 月、最初の東京オリンピックのときも経済白書が指摘しておりました、やはりそういう動きが出ているということです。本来あるべき価格の機能というのが妨げられてしまいますので、経済学は大変警戒するわけでございます。今回そういう動きが出ているかどうかというのはまた別ですけども、というように、割と一緒に全部投入をしてしまうというか、経費も期待収益も一緒に投入してしまうという傾向が指摘されています。

それから二つ目のポイントとして、今、期待収益というのを挙げたのですが、その期待収益が上振れしがちだということは、どうも過去の例からしてもあるようだ、ということでありまして。外国人観光客の見積もりとか。そういうことについても、意外な落とし穴があるように思われます。

それと、よく産業連関表を使って、これは経済分析の一つの手段でございますが、インプット・アウトプット・アナリシスですね、産業連関表を使って計算すると、投入されたものの費用を引くと、こういう純益のような、付加価値のようなものが出る、というような計算の仕方がございますが、産業連関表自体が5年に一度、見直されていくわけですが、そういう類のものでありまして、産業連関表を使って計算するというのは、一つの指標ですけれども、気を付けなければいけないのは、一定時点での一般的な投入産出構造を前提にしている、というものなのです。おそらく皆さんもすぐお気付きになると思うのですけれども、これ、投資でございますので、今後5年間、あるいは今後10年間見通すと、どのような収益が上がってくるのかということ、まず見積もるわけです。そこから、内部収益率法とか、コスト・ベネフィット分析とか、そういうものをして、この投資を行うべきかというのを決定していくと思うのですけれども、そういう投資というのは、経済学でいう動学的なもの、ダイナミックな過程でありますので、そういうものをどこまで正確に見積もることができるかというのは、これはかなり難しいことでございます。もう何でもかんでも、後から見るとびっくりするようなものが入ってきているケースが見られることにお気付きになるかと思えますけれども、どうもそういうきらいはあるようだというふうに思われます。

その2点が、単に効果と言われても、どういうふうに計算しているのかということまで入っていないと、信用できないといっても過言ではないのだらうと思います。今、コスト・ベネフィット分析であるとか、産業連関表だとか、そういうことを申し上げました。これは経済学の範囲であります。一般に先行きを見通すということは至難の業でございます。それは経済学にとっても同じことでございます。

1. オリンピック等スポーツ祭典の経済効果と経済学

そういうスポーツ祭典等の経済効果をいろんな方が発表するわけです。論文で発表される場合もあるわけです。それをどう考えているか、ということからお話したいと思うのですけれども、経済学からは、かなり不信論が強いわけでございます。あ

れ、経済学ではなかったのかということでございますけれども、経済学の専門家というか経済学者は、あれは経済学とは考えられない、というような言い方になっている。これは意外かもしれません。先を見通して、何兆円だ、何十兆円だというのは、さすが経済学も役に立つなと思われる向きはあるかもしれませんが、現実には経済学者が非常に冷めている、ということのようでございます。

ミシガン大学のシマンスキー先生は、「スポーツイベントが経済効果を生むことを証明したまともな学術論文は一つもない」と言い切っておられます。逆のことを証明した論文ならあるという、なかなか厳しい先生だと思っておりますけれども、「それは、大きなスポーツイベントを開催したら、経済的な負担になると結論付けたものである」と。それはきちんと証明されているということのようです。つまり、新たに改修したり、過去のインフラを修繕したりするといっても、新たな費用が要るわけですので、大体、費用をかけているという認識が薄すぎる、ということなのだろうと思います。

ジンバリスト先生という、アメリカのスミス・カレッジという大学の先生ですが、この方は著書に「オリンピック経済幻想」という本がございまして、「オリンピックへの投資は、その価値は全くない」と言う。これも一般の人たちの常識と少し反するのかなと思います。おそらく投資というのは、経済学でもそうですし、皆さまの実際の実業、実務でもそうでしょうけれども、本来、動学的なものなのです。この投資をするかしないかという意思決定は、何期先か分かりませんが、10年、15年、20年先までを一応見通した上でやるはずなのです。すごく動学的な話ですね。昨日、今日100億円投入したから100億円はあるよねという、そういう話ではないということをおっしゃられるのだと思います。価値が全くないというのは、投資をする投資の費用がありますから、その投資の費用を日本円で言えば1円も上回らない。リターンがですね。全くないとはそういう意味ですよ。そういうことを言っておられます。

シカゴ大学のサンダーソンという、これは有名な先生なのですが、この先生が何を言っているか。「オリンピック向けに完璧な施設を建てても、大会が終われば邪魔者でしかなくなる」と言っている。仕方がないから、お役所が研修センターか何かに使っていたりする。これは、2016年のリオデジ

ャネイロの大会を思い出させる。あそこの施設もどうなっているのか全く聞きませんが、私が調べたところでは、半ば廃墟化しているということが出ていました。この目で見たわけではありませんけれども、そういうふうに関係者の方が言っておられました。

というように、実はあまり、経済学的手法を使っている、使っていると言ってもらいたくない世界のような気がします。それでは、どのようなものを経済効果と言っているのか、ということでございますが、代表的な経済効果というのは、これも文章に書いてあるとおりでございます。「競技施設の建設、会場への道路建設などに関連する効果としては、直接効果はもちろんのこと、マクロ経済学でいう『乗数効果』がある」。こういう効果を普通見込んでおられるのだろうと。こういうような建設では、民間からもお金を出されるかもしれませんが、大体、国とか東京都とかから、こういうお金というのが結構出ているものでございます。公共投資に他ならないわけです。従ってこれは、GDPをどれだけ押し上げるかという、いわゆる乗数の問題になるわけです。ケインズで有名なことでございます。

この有名な乗数効果というのは、高度経済成長期の乗数は、これは私の出身の役所が何回も何回もはじき直しているのですが、大体2.5~2.7、民間だと3を超えているものもあったと思います。日本で最初に大規模なマクロ計量経済モデルというのを開発した私の役所がやったら、2.5~2.7あったと。2.5~2.7あるということは、1兆円公共投資を致しますと、それが2.5~2.7兆円のGDPとして返ってくるということでございます。一義的には名目値でございますが、それだけの効果がある。これはすごいですね。これだと、はっきり申し上げまして、減税するよりも公共投資のほうが良いということになる。理論的には減税する乗数よりも、公共投資のほうが、乗数が大きいというのは覚えておられる方もおられるかもしれませんが、これだけ効果が出てくるなら、公共投資をやれやれと言って、これがご承知のとおり戦後の日本経済を形づくった話でございます。公共投資に次ぐ公共投資という根拠はこれでございます。ところが、今世紀初めの試算結果と書いているのですけれども、割と最近、今の内閣府の研究所が改定されたのでございますが、私の後輩がいろいろ計算し

てくれたわけでありましてけれども、実質ベースでGDPをどれだけ増やすかということで、これはほとんど1にへばり付いております。というのは、さっき私が冒頭に言いましたけれども、これ、公共投資は経費です。もちろん1兆円公共投資をして、1兆円需要が経済に付け加わったという言い方をすることも一応できると思うのですが、それは国民のお金なのです。1円残さず全てそうなのです。これは経費でございますので、1兆円の経費を使って、1兆円の効果ということでございますので、冒頭で申し上げましたように、経済的な負担になると。それにほぼ近い。投資をする以上は、何らかの投資をするための費用を上回るだけの収益がないと、これは本来投資をするべきではないということになるのではないのでしょうか。そういうことでございます。このように、乗数でもって公共投資の部分についての効果をはじけば、実は実質GDPのベースでは効果がほとんどないのでございます。

そういうやり方もありますし、産業連関表から付加価値の増加を推計することもあると言っておりますが、もちろん先ほど申し上げましたけれども、産業連関表というのは基本的には動学的なものではなくて、例えば2010年版の産業連関表といったら、その2010年時点での投入産出に関する計算です。何が出てくるかということ、例えば最終需要になって消費が増えたら、それがどの部門の生産をどれだけ誘発するか、何単位誘発するかというのが分かる。それでおしまいです。それが、今後それではどうなるかということ、それは産業連関表だけではできない。その視点が抜けているということです。ジンバリスト先生みたいに、オリンピックへの投資は、その価値は全くないというような、経済学者が酷評するような、それは経済学の使い方が間違っているというか、解釈が間違っているということなのでしょう。

それから(3)ラグビー・ワールドカップ、大阪万博の経済効果でございますが、ここでちょっと具体的に、ラグビーのワールドカップ、終わりましたけれども、大阪万博は2025年でしたか、その経済効果を公表したものがございます。

ラグビー・ワールドカップ2019年の経済効果。これは組織委員会が公表されたものでございます。期間は、準備段階と大会期間中の二つに分けてございます。経済効果を、直接効果、第一次間接効果、ますが、結論は、総効果4372億円で、GDP増加分

2166 億円。産業連関表によって GDP 増加分、これは付加価値の増加分を計算したものでございます。以降は私の計算ですが、2018 年度国民経済計算による名目 GDP 一次推計値の 0.04 パーセントに相当するものということになっております。これを大したものかどうかという判断でございまして、通常 0.04 パーセント、四捨五入致しますと 0.0 パーセントというぎりぎりの話でございまして、四捨五入するのも失礼な感じがするのですけれども、小数点以下第一桁以上では、この場合新聞は 0.0 パーセントと言うと思います。ということでございまして、これは効果がほとんどないということで、皆さん受け取るのでしょうか。どうでしょうか。

直接効果とは何でしょうか。これはスタジアム整備費 400 億円、大会運営費用 300 億円、国内客による消費 160 億円、訪日外国人による消費が 1057 億円ということでございます。この中で直接といえば整備費とか、運営費用という合計 700 億円ということになるわけなのですけれども、本当に大会が行われなければ無かった消費であるとか、大会をしたから来たのではないかとということで、その人たちがやった消費活動を、160 億円、1057 億円を直接効果というふうに言っておられます。これを合計したら 1917 億円になるということです。

第一次間接効果が 1565 億円で、二次が 890 億円。この計算ですけれども、これはもはや産業連関表ではなくて、何か乗数効果か何かで計算したということなのではないでしょうか。この辺りになりますと、ちょっと明らかではないのでございます。二次とは何なのか。もちろん乗数効果が頭にあるとすれば、このように所得が増えるわけですから、その所得がさまざまな消費に向かうということでございます。外国の方は存じませんが、日本で消費といいますが、こういう状況かと思えます。つまり、収入がほとんど実質的に増えておりません。それどころか、減少の過程にございますものですから、経済学ではこの場合、ある消費に、特別なエクストラな消費を行った場合は、おそらく予算制約がございまして、他の消費は減るはずだと考えるのですね。日本の消費は、今そういう状況になるのではないのでしょうかということです。そこがまず引っ掛かります。

従って、この直接効果はともかくとして、第一次、第二次の間接効果がこんなに行くかどうかというと、ちょっと考えただけで疑問だと気付くこと

は気付くわけです。

これらの他にも、税収増が 216 億円。これは直接効果で GDP が増えるとおっしゃっているのですが、税収の弾力性、弾性値を掛けて税収を計算すれば分かるかもしれません。

雇用創出効果。これが「開催後も継続する」だろうと言っておられますが、これが 25000。大会目的外国人客 40 万人ということですが、開催後も継続するかどうか、どういう種類の雇用かにもよります。外国の方、帰られますよね。消費は増えないです。皆さんも覚えておられるかもしれませんけれども、ギリシャもそうでしたが、それ以前に、大昔に東京オリンピックが 1960 年代にありましたけれども、あその後、大きな不況になりまして、日銀の特別融通が出るくらいの不況になりました。終わった後というのは、華々しくやり過ぎて、その反動というのはあるのでしょうかけれども、今回それが華々しいかどうかというのは、はなはだ疑問があるわけなのです。それにしても、25000 人というのが開催後もどういう形で継続するのか、ちょっとよく分かりません。

この大会ですが、もう終わったわけなのですが、開催期間 40 日ちょっとだったようです。全国会場の数、これはそういうふうに言っておられるので、12 会場だったのでしょうか。私は関心がなかったので全然分かりません。12 会場というふうに書いてありました。

イギリスで開催の同じ大会の経済総効果が 4000 億円というふうに日本円で報告されておられましたが、それとちょっと似ているのですかね。合計 4372 億円。何か似ていますね。これは結果の推計なのですが、確固とした実績ではない。推計で終わってしまっている。なお、約 40 万 6000 人が 14 日間イギリスに滞在しておられたそうです。これも似ていますね。評価として考えられるのが、イングランドと似た効果であって、これは大変失礼な言い方ですが、無難というふうに考えたのかな、という気がします。経済としても資本主義で、比較的というか先進国でございまして、こんなものではないのかというふうに計算したのかもしれない。それでも 0.04 パーセントという名目 GDP の効果はほぼ無視できるほど小さい。

日銀の横浜支店が計算しておられますので、紹介しておきますと、横浜市内の経済効果に関して同様の計算をしておられます。98 億円という計算

をされていました。全48試合のうち7試合が行われると書いてありました。これは組織委員会の数値の7分の1として、625億円となるのですが、日銀試算は極度に小さいと思われませんか。これだけ差があるのですよね。何だろう。これは付加価値なのかなという気もするのですが、日銀の数字がGDP増加分だとしても、これは同様に小さ過ぎます。日銀試算が直接効果だけだとすれば2分の1弱。間接効果は、経済活動が停滞する日本では、期待しないほうが無難なのかなという感じもする。政策的には手堅いとは思わなくても、こういう計算をするときは、彼らは手堅いですよね。手堅い彼らの計算がこれだけ少ないというのは、ちょっと疑問だというふうに思います。何なんだろうかということになる。この大きく出ているのはどういうことだろう。

費用がかかりますので、総効果では誤解を生じる。それはそうだと思います。かなりの費用が入っているわけです。企業や行政の負担があります。GDPあるいは付加価値のほうが適切だということは言えるかと思えます。消費の考え方についても、特に国内の場合は、日本人の場合、大会で余計な消費をしたなと思ったら、あとは財布の紐を締めると思われます。実際日本の消費はそういう形になっていると思うのですね。後で大阪万博すぐお話ししますが、そこでも何か書いているのではないかと思います。

あと、雇用創出効果が継続していくと考えるのは楽観的だという考え方ですね。一時的なアルバイト、パートの増加に過ぎないのではないかと。それは続くのかといたら、疑問があります。

それから続いて、大阪万博2025年の経済効果。これについて調べてみましたが、よく取り上げられているのは、りそな総合研究所の試算です。この試算がよく取り上げられております。開催期間が半年間にわたるといって、ちょっと長いですがね。関西に域内総生産が大体1.3兆円だそうでございます。これはGDPベースですね。そのうち0.3兆円が建設による効果で、その効果は数年にわたるといふふうに言っております。1兆円が開催による効果、これは消費などを開催による効果というふうに考えている。ただ、これは開催年に限るといふふうに切っておられます。継続はしないと。関西地域だけで1.3兆円ですが、全国に効果が広がるというふうに見れば、2.2兆円のGDPの引き上げ効果がある

のではないかと、ということでございます。関西以外で消費が0.7兆円増加するということになっている。関西に関しては、付加価値ベースでは建設効果が0.1兆円ですね。これは地域総生産の0.2パーセントにあたる。開催効果が0.6兆円で、同0.7パーセントにあたっている。開催効果というのは消費のことでございます。

万博による消費効果のうち、万博に吸い寄せられた消費で、他の消費にブレーキをかけるものを控除した効果を建設効果に加えれば、正味0.5パーセントの押し上げ効果となる。これは緻密です。現在の日本の消費の状況と、所得と消費の関係を勘案された予測になっていることは十分に評価して良いものであると思います。

ところが、この試算を「まやかし」であると、堂々と評価しておられる別の金融系シンクタンクの研究者がおられまして、収入も支出も投資もごちゃ混ぜのグロスの数字にすぎない、と切って捨てておられます。こんなものは参考になりませんということ、はっきり言っておられます。

そもそも会場の大阪夢洲の建設費が1250億円。そのかなりの部分を国、地方、それからもちろん企業も負担しております。数年にわたる建設の付加価値押し上げ額は、それを下回るはずだということです。フランスが、実は辞退したそうなのですが、その公然の秘密というのは、効果が見込めないからやめたということをおられます。効果というのは、繰り返し申し上げますけれども、かけた経費を上回る収益、付加価値的な部分ですね。それを効果と言うということでございますが、この研究員の人は、費用も支出も投資もごっちゃ混ぜだということをおっしゃっているわけですね。1250円使って、1000円のリターンだから、この研究員のおっしゃるように、消費増というのが出てこなかったら赤字になるという意味なのだろうと思うのです。

想定来場者数というのがあって、2800万人を想定されているというのですが、これにも批判が結構あります。この研究員だけでなく、そもそも過大だという見方が強い。根拠は、これだけネット社会化してグローバル化が加速したというのに、新しいものといって、わざわざ日本にまで来る人が多くない、というのが理由にあるらしい。それから、今、日本に何か技術革新が、技術水準が非常に高い先端というのですけれども、日本はもはや最先端とは言えないですね。これが問題なのだろうと。魅

力はそれほどないだろうと考えなければいけないというのが、結構有識者の考え方のようです。

2005年に愛知万博、愛・地球博、これが2200万人だったのです。これは環境をテーマにしている、当時の日本は、実は環境技術に関してはまだ最先端と言われていました。従って、世界各国も関心があったと思われまゝ。これは事実そうだったと思うのですが、循環型社会とあって、それを日本が言うと、随分と関心が強かったのだと思います。だから万博への来場者数は、実は予想を上回ったはずなのです。面白いことに195億円という、収支バランスが公表されておまして、195億円程度の黒字を記録しました。これは赤字、黒字というところの黒字でございますので、儲かったということでございます。経費を全部計算して、それを上回る収入があったということ。従って、そこに収益、利潤が生まれたということなのだと思います。効果というのはどうも、黒字かどうかということらしくて、そこを見なければ効果があったとは言わないのだけれど、往々にして、この研究員の人がおっしゃるように、ごちゃまぜの数字で、総効果というもので、20兆円だ30兆円だと言われると、やっぱりすごいと思ってしまうという傾向が強い、ということですね。

これをまとめると、先行きの見通しを経済学的に行くと見誤ることが多い。だからといって、この種の試算に関して批判的な姿勢を取らねば存在意義もないわけでございます。ただ、この種の試算を行うのが経済学の役割ではないのです。そういうものではないのですけれども、一つの利用先ではあるとは思いますが。このシンクタンクの研究員は非常に冷静なので驚きます。一般的に、今の我が国で国際的な行事を行っても、その効果というのは、それほど大きく見積もるのは難しい経済の状態になっている。それが1960年台の高度成長期とは、はっきり申し上げて雲泥の差である。問題は、経済規模が拡大するスピードであって、現時点での規模ではありません。規模の拡大のスピードが問題なのです。そういう経済でなければ、賃金や所得は増えないことになっておまして、これはアダムスミス以来の、経済学の基本的な考え方でございます。

2. オリンピックの経済効果としては何があるか オリンピックの経済効果としては何があるかと

ということです。これは先ほどから話しておりますけれども、単なる効果を直接効果、付随効果、レガシー効果、こういう効果に分ける場合がございます。よく言うレガシー効果という言葉も出てまいります。

直接効果。競技会場の新設・整備・観戦に伴う消費とそこから派生する需要です。派生する需要をどう推計するのかという問題は当然あります。

2番目は付随効果。オリンピックを契機として整備される都市インフラ、開催都市としての知名度向上に伴う観光需要。こちら辺になってまいりますと、都市インフラ整備はされるのですけれども、その辺りの計算の仕方ですね。これはどうなのか。

それから、レガシー効果。競技施設、跡地の再利用などです。昨日ですか、都知事の小池さんが、レガシーという観点でやはり考えなければいけないとおっしゃっていました。その効果。競技施設、跡地の再利用、開催後のまちづくりに絡むものです。交通インフラ、バリアフリー対策、スポーツ振興、障害者スポーツの振興、ボランティア活動の振興、経済の活性化、最先端技術の活用などです。こういうものを全部入れる場合があるようですが、後で触れますが、これらの中には首を傾げたくなるのも当然あります。大方の見方ではそうですね。途方もなく大きいと思われた場合は、こういう効果が含まれていると考えなければならぬというふうに思われます。

直接効果の試算例が、みずほの研究所の『オリンピック経済効果シリーズ』というものに載っていたものを紹介しますと、1.3兆円で、これが2020年まで分散して投下されるという。この場合、影響は大きくないと言っておられます。

計算の仕方が次にありますが、過去の計算例から見ると、開催前、開催中、開催後に分ける場合というのがございます。開催前、これは言うまでもないことですが、各種のインフラが整備され、それに伴って建設業の雇用などに影響が出る場合。期間中はオリンピック関連グッズとか、観戦中の清涼飲料とかの消費とか、交通費ですね。オリンピックをしたから売れたというもの。そういう意味では特需だと思われまゝ。開催後、これはスポーツ支出の増加、開催地の知名度向上で観光客数増加というのですが、この辺りになりますと、特に冬期のオリンピックでも見られますが、カーリングですとか、ああいうのも一時的に盛り上がり真似をし

ようというのがあるのでしょうか、割とすぐ沈静化するということで、熱しやすく冷めやすい、ごくごく一時的な現象のようだというのが、これは一般論的には是認されているところだと思います。どこまでそれを見込むのかというのは、読む方がどれだけそれを期待しているのか、楽観的であって欲しいと思う人は、そうだそうだと思うかもしれませんが、冷静に見ると怪しいと思えば、怪しいものだという事だと思います。

一般型として、第1図というのが参考資料の1ページ目の冒頭に出ております。ロンドン大会を念頭に置くと、おおむね開催の4年ほど前から効果が出始めるという。今次の東京オリンピックの開催が決まったのは2015年9月でした。だから大体4年ぐらい、その辺りから効果が出始めて、開催2年前から効果が一段と大きくなって、開催後は急速に低下して、4年後にはほとんどなくなる。が、一定の効果がその後も持続するというふうに見ておられる関係者の人が多い。この、みずほの研究員の人はそうは見えていないのですけれども、関係者はそういうふうに見ている場合が多い、という意味であります。

それから試算例。これは今次のオリンピックの試算です。誘致委員会が2012年6月段階、誘致活動中に推計した2013~2020年、今年までの経済効果は、合計3兆円ということでありまして、付加価値誘発額が1.4兆円、雇用誘発が約15万人ということでありまして、産業連関表的ですね、この計算は。ところが、開催決定後に公表された試算を見ますと、約3兆円から100兆円まで広がりがある。これはちょっと変ですね。誘致活動中というから、ここでこれだけ効果があるんだよとあって、日本に効果があるということだから、あまり大きく言わないのかもしれませんが、その辺りの心理というのは、世界にこれだけ恩恵があるというのではなくて、日本に効果があると言っているからあまり大きく言わないのかと思ってしまうぐらい小さいのが誘致委員会の試算です。試算の中では最低なものです。ところが、それ以外にいろいろと周りの方がおっしゃる中で、100兆円近いものも出ているという、驚きの結果であります。これは何なのでしょう。3兆円というのは、東京都で1兆6700億円で、その他の地域で約1兆2900億円ということでありまして。その他の地域は、札幌でマラソンするから行く人はいるのかもしれませんが、

その他の地域が大き過ぎませんかという感じはします。直感的には、東京以外がこんなに大きくなるのかという、やっぱり批判があるのです。3兆円のベースでも、こんなに批判がある。1964年オリンピックの経済効果は、当時の1兆円でした。これは大会運営及び競技場建設の直接経費で265億円。街路、上下水道、新幹線等の間接経費が9600億円。当時のGDPは30兆円弱しかない中の1兆円が直接効果。経費も含めていますが、こういう状況でした。一般会計の規模が3.4兆円ですので、これはちょっと規模があまりにも大き過ぎるという感じが致します。間接経費が大きいのは、オリンピックというのは単に今回みたいな限られた範囲に押し込めたオリンピックをやりますということではなくて、戦後の復興ですね。戦争には負けましたけど、ご覧なさいというのが背景でした。私は覚えておりますけれども、小学校5年生か6年生のときに、日の丸の国旗を振って登校していました。最後のひと月前からですね。大変な盛り上がりようで、とにかく全然比喩物になりません。そういう時代のオリンピックがあったということです。ちょっと国家事業というにしても、あまりにも大規模な事業だった。新幹線の開通も、開会式の辺りに合わせた。東海道新幹線というのは、とにかく早い、全然違うものでございました。それと比べてはいけないと思いますが、どうでしょう。

4番目、大きく異なる試算値が出てくる。ここが問題でございます。どういう効果を言っているのでしょうか。

まず付随効果。みずほ総合研究所の試算には、2014年から2020年までの効果として、直接効果が約1.8兆円ある。付随効果は約28.4兆円で、計30.3兆円というものが出てまいります。この付随効果には疑問を呈する向きが多い。乗数効果といたっても、今は現にマクロ計量モデルの計算では、実質的な効果はありません。付随効果がなければ、取り立てて言うほどの経済効果というのは見込めないはずでございます。

投資乗数が駄目でも、「ドリーム効果」と称する効果があるのだそうです。例えば森記念財団都市戦略研究所が2014年1月にレポートを発表しておりますが、この「ドリーム効果」が7兆5000億円ほど計上されている。それは、気分が高揚して、財布の紐が緩んで、消費が増加するというものなのだそうです。これは、私はちょっと賛成できません。

そうならば良いなとは思いますが、ひょっとしたらその効果はあるのかもしれない。思わず関係するグッズを買うというはあるかもしれませんが、おそらくその後で財布の紐を締める人が多いかと思います。はっきりしているのは、日本の収入、所得環境は非常に厳しくて、年々厳しくなっているわけです。その中でこれは、そういうことがあれば良いですね、ということで終わりだと思います。

それから、レガシー効果と言っておられる。自分もあのスポーツをやってみたいという人が増える。これは中にはおられるかもしれませんが、長続きするのでしょうかということはあるかだと思います。それから「水素社会」とか「バリアフリー」とか「ボランティア」など、大会の遺産として促進・成長するというのですが、そういうことがあれば良いと思いますけれども、希望的観測というふうに私は考えざるを得ないのですが、皆さんはいかがでしょうか。「ロボット産業の拡大」。何らかの関係があれば良いのですが、具体的にどういう関連を見込むのかというのが私はよく分かりません。専門家に言わせると何かあるのかもしれないというぐらいのことです。一般的に言うと、果たしてこういうの見込むのが適切かどうかということです。「ドリーム効果」、大変魅力的な命名かと思えますけれども、ドリームはドリームですので、カム・トゥルーかどうかは別ですから、なかなか難しいところではないかと思うわけでございます。

2番目の論点として、過去の大会開催国のGDPの上振れが、今回も発生するという前提に立つ試算であるということでございます。過去の外国で行われた大会で、大会の前後で観測されたGDPの上振れ。これが我が国の大会にも適用されているということが、典型的には、みずほ総合研究所の試算にも登場しています。大体その開催5年前からそれ以前の、ここでは10年前から6年前のトレンドを上回る実質GDPの推移が見られる。そして過去の例並みに上振れたときの効果を見ているということで、その効果をそのまま適用致しますと、2020年までの年平均成長率が0.3パーセントポイント押し上げられる計算だというふうに見るわけがあります。このレポートに掲載されている図表を見ましたところ、ロサンゼルス、アトランタ、ロンドン、これはいずれも過去のトレンドを下回っているというふうに見られるわけですね、逆にですね。上回っておりません。米英といえれば最先進国で、こ

れをどう見るのか。長期停滞の日本で、過去のトレンドより上振れると前提することは、私は困難だと思いますが、いかがでしょうか。

過去の大会の効果の試算例というのが、法政大学の熱心な学生の人を中心としたものがありまして、参考図表の第2表にかかっていますが、こういう形で整理をされているわけです。ここで言いますと、大体先進国であるロサンゼルスとかアトランタとかシドニーとか、そういう所では、実はあまり大した効果が出ていないというのが分かるわけです。ソウルとか、雇用創出効果が一桁違います。バルセロナも結構大きいですが、アトランタは小さいです。ロサンゼルスも小さい。先進国であればそれほど大きな効果が期待できないというのは、どうも過去の例からあるようでございます。

3番目の論点、観光客数を過大に見積もる傾向があるのではないかという指摘も結構ございます。インフラとか整備とか、そういうのは建設業には好影響があるわけでございますが、その他の業種の影響というのは、開催時とその前後の来日観光客数に依存するところが大きいようでございます。ロンドン大会は、2012年の7~9月期が開催期でございますが、少なくとも1回以上はオリンピック関連のイベントに参加した観光客数を数えておまして、約83万人だったそうです。この時期というのは、実はロンドンへの観光客数というのが、前年比で大きなマイナスになったということが注目されています。嫌気を感じたというか、混む所に行くのは嫌だということがあるのでしょうか。それかテロの懸念とか。これは今年の東京大会にもあると思いますけれども。ああいう所へ行って爆弾テロとか、そういうことなのでしょう。どうしてもファンみたいな人は来るのですが、2012年全体で見ますと前年比で29万人増加ですが、開催期を見ますと、前年比でマイナスになっていることが観測されています。本来は訪英する夏に開催されたということで、イギリスの夏はよろしゅうございますね。一番いいときだと思います。オリンピックが開催されたので、それを避けたということが言える。これは、文化・メディア・スポーツ省という、イギリスの役所が発表していますが、「事後評価レポート」というのを出しておられまして、オリンピックだからこそ訪英したという人が約46万人、開催時は避けたというのが83万人おられて、結局約37万人がクラウドアウトされたというふう

いてあった。はじき出されたというよりも、自発的に来なかった。オリンピックがあるならばやめておいた、ということになるという計算だそうです。数字はともかくとして、オリンピックだから来る一方ではなくて、特に日本というのは猛暑でございまして、そのときに東京という大都市で混み合った所に行くというのを喜ばない人は多々いると思いますから、これは他所事ではないかもしれません。そこから辺、観光者数の見込み、流入数の推計というのが過多になっているのではないかと。細かいですけどね。ただ、結果的には、消費は3億ポンド、特需的な要因で増えたとおっしゃっております。これはよかったですね。訪英した人たちが消費して特需的な要因で増えたということです。

まとめですが、関連施設、関連インフラの直接的経費や関連グッズの消費はともかくも、宿泊需要などはオリンピック目的とそれ以外を区別できるかどうかという問題がございまして、レガシーに期待し過ぎると、ホテルを始めとして、稼働率低下で苦しむことになるのではないかと。

こういうような期待感で上がる例として、最近ではホテルの最上の部屋というのを1泊200万円ぐらいで出している所があったというように聞いています。お泊まりになるかもしれませんが、そういうのははっきり申し上げまして、その後、全部剥落するわけでございまして、でも一時的でもいいのでしょうか。本当に泊まるのかなと思えますけれどもどうなのでしょう。

ですから、見込みといっても、まともに計算すると、経費というようなものを考えないといけません。経費を超えた収入が見込めるのか。収益ですね。利潤があるのかどうかというバランスシート的なことを念頭に置くと、ちょっと厳しいと思うようなことが、近年の先進国における開催事情のようであると思えます。特に、こういう祭典はお祭りでございますので、あれもこれもと欲張って効果のほうに入れがちなんですけれども、先ほど言った「ドリーム効果」、「レガシー効果」、それにつきましては、なかなか制約の大きい見通しではないかと考えるわけでございまして。はっきり言って、もう心配されているのは、ホテルなどを造っているけれども、後で、稼働率低下で苦しむことになるのではないかと。これは、一般にも心配されている方がおられるかと思えます。

3. オリンピックだから異変が発生しているのか

それから、オリンピックだから今次の東京のオリンピックだから何か異変が発生しているのかというのを、少しデータで見てみたものが以下のものがございます。異変が発生して何でも上振れしているというふうな前提としているのですが、それはどうかということがございます。

細かいところの説明は省きますが、(1)GDP、これは第5図ですね。第3図、4図、説明を飛ばしましたがイギリスのGDPで傾向ですね。趨勢を見ておりますが、格別前後でトレンドに大きな影響がないということ、少し計量経済学的手法、統計学的手法で見ているものでございまして。結論は、そんなに大きく見るべき傾向の変化というものはないのではないかとございまして。

それから、今言った日本の実質GDPの推移でございまして。大体2015年辺りから今日まで傾向線を引いてみますと、格別目立って上に行っているわけでも、目立って下に行っているわけでもございませんが、傾向線の近くを上がったたり下がったりしているということでありまして、これも特筆すべきトレンドの変化と言うことはできないかと思えます。

それから、東京都につきまして、鉱工業生産指数の建設財というものが取れますので、これを見てみますと、誘致決定後、多分その効果だと思っておりますけれども、2015年辺り、ちょっと上に跳ねていますが、すぐその後下がっていますので、これを貫いてみますと、格別これもどンドンみんなが建設財、建設活動に使われる財でございましてけれども、これについても上振れな動きというのが、つまりトレンド線が上に上がっている、ぐっと引き上げられているということではないというふうに思えます。むしろ最近になりまして、2018年以降、横ばいが少し下のほうに向いてきているということが見てとれるわけでございまして。

それから為替レートでございまして、これは大分前に打ち切って、点線のところで示しているわけですが、為替レート、大体110円ちょっとぐらいのところ動いていたわけでございまして、何か特に円高になったり、円安になったりしているという感じではないわけでございまして。円安の方向にあったのは金融政策の影響でございまして、近年、何か格別どちらか一方の方向にトレンドが変わったとは言えないかと思えます。

第8図は、消費者物価指数の長期推移でございますが、消費者物価指数もこのようなものでございまして、2015年辺りからほとんど横一直線でございます。デフレではございませんけれども、ディスインフレと申しますか、超低率の物価上昇率になっていまして、この状態が続いているということでございます。ですから、これで何か変わったか、つまり消費者と企業の間取引が活発化して、消費者の財布の紐が緩んでいるかということではないのだろうということでございます。

それから、長い表が6ページの第9表以降にあるわけでございます。その表は後に飛ばします。

4. 不動産市場への影響

これから不動産市場への影響というものに入ります。2020年、東京大会の特徴というところから重要というふうにされているはずでございます。この特徴でございますけれども、都市の中心部で開催するコンパクトな大会というのが、大体一般的な認識でございますが、これはロンドン大会と似ております。8年前のロンドン大会。都市の中心部で開催するという、これはロンドン大会と同様ということになっております。

それから、選手村を都市の中心部に配置しておりますが、85パーセントの競技会場とIOCの関係のホテル、これを選手村から8キロメートル圏内に配置致しましたということだそうです。新たなスタジアムは、旧スタジアムの跡地に再開発をしているということです。この場合は、土地代は基本的にはいらぬのですか。整地するとかそういう費用は要るのでしょうか、大体自分の持ち家ですと、上物を壊して解体して更地にする費用は要りますが、それ以外、新たな土地は買わないです。だから、その上にまたスタジアムを建てるのであれば、常識的には土地代は要らないと考えるわけです。これは特にそういうことを言っているから、そういう意味で言っていると思うのですけれども、どうでしょう。

臨海地区に九つの恒久競技場を新設することになっております。ですから、「東京ベイゾーン」と言われるのですが、その限られたゾーンに押し込まれた感の強い大会である。これは事前に予想可能で、臨海地区には何らかの影響があるでしょうね。臨海地区に建てているマンション、あれには影響があるだろうとか、地価には影響があるだろ

うなというのは、想像に難くないわけでございます。

(2)から定性的な考え方として、これは割ときちっとした論文を見つけましたので、その論文に沿ってご紹介をします。不動産市場へどう影響があるというふうに考えているのだろうか。中山さんという方が、日本不動産学会誌に2014年5月の時点で書かれています。結構みんな誘致に燃えていたときなので、楽観的というか強気かと思ったら、非常に冷静なのでびっくりします。それで引用しているわけです。「オリンピックがもたらす不動産市場への影響」ということで書いておられます。

まず住宅でございますが、東京ベイゾーンでは、もともと高層マンションなど大型開発が進行していると言っている。こういうふうなオリンピックの施設の建設とか交通インフラにも整備されるものがあるはずで、実際あるわけですが、期待が既に先行して、既にその価格は上昇しつつあるということをおっしゃられる。マンションなどでも期待が入っていて、期待はおそらくどんどんファンダメンタル、本来のあるべき水準を上振れしていくということが既に見られているということなのだろうと思います。これは期待が先行してはいけないのかということ、そんなことはありません。期待は先行するものでございます。例えば消費税率が引き上げられるとすれば、今回も発生しましたけれども、駆け込み消費、駆け込み需要が発生するということです。何ら不思議なことではございません。特にこの場合と違うのは、消費税率の引上げは確実なので、起こった後は、確実に消費は減るわけでございますが、この場合は、取引の当事者同士が分かっているわけですね。期待というのは、共有されて、それで売れば、それはそれで取引としておかしいわけでも何でもありません。ただ結果として、マンションの価格としては上がるのでしょうかけれども、取引として成立すれば仕方のないことです。2020年に向けて、こういう傾向は続くというふうに言われております。当時ですね。期待が先行して、高層マンション価格は上昇するのではないかとおっしゃっています。

新規の物件は高い物が出てきて、あまり高くなり過ぎて中古のマンションというのが売れている。健全な話ですよ。選択の問題ですけども、安くてもいいと思えば、それは安いほうを買うという

のは別に、消費者の健全な選択でございますから、それをとやかくは言えません。今のマンション、少なくともベイゾーンの地域のマンションの値段というものは、これまで数年間のマンション価格には、期待の部分が上乘せされているのではないかとこのを予言されていたということでございます。ただし、あくまでも期間限定のイベントで、20日間あるかないかぐらいだと思っておりますけれども、極めて短期間です。これが重要なのだということを言っておられる。東京の広いエリアに影響が及ぶことはないかと断言しておられました。2014年の段階から。従って、先ほど出ましたが、東京以外で1兆3000億円強の経済効果があるというのを、私が、これはちょっと過大な見積もりではないかと言ったのは、これもあります。非常に押し込められた地域で行うものでありますので、各地方にお金が行くというのが、ちょっと想像がつかなかった。直感的には、おそらくは来たついでに京都、大阪、あちらの方面に行かれるということもあるでしょうから、全くないとは言いませんけれども、少し過大かもしれません。一番暑いときですから大変だと思います。移動だけでも大変ですね。

それから第9表というのが、先ほどの6ページから記載しております、細長い表でございます。これ平成19年の第4四半期からずっとデータを記載してきています。四半期の東京圏の高度利用地地価動向。完全にベイエリアと一致するわけではありませんが、割と近い地域。これをずっと見ていきます。さすがにマイナスというのは、6ページに関する限り無い。一番膨らんで、0~3パーセント。3パーセント以内の上昇率のパーセンテージですが、これが平成24年、2012年辺りから2013年、2014年、2015年と、結構高かったのですけれども、それよりも高いゾーン、3~6パーセント高くなり出したのは、平成29年のQ2の三カ所から、同第三四半期の4カ所。6カ所、8カ所、その辺りですね。平成27年というと、今からいうと4、5年前だから、ちょうど2015年のことですね。27年というのはそうですね。オリンピックの開催が決まった後ですか、Q4というのはそういうことです。あれは9月に決まった。だからその辺り、6カ所、8カ所というのが、3~6パーセントという、かなり高い上昇率に記録されているということです。だからやっぱり、中山さんの論文に書いてありましてとおり、期待、そこでも先行しているわけです。期待

先行で地価が上昇しているという形跡はなくはない。そういう辺りが上がっている。その後どうかということですが、その期待は長く続いているわけではない。そんなに期待が盛り上がっているというわけではない。むしろ総合的に言うと、その後もほどほどのレベルはあるのですけれども、ご覧のように、3~6パーセントが3カ所とか4カ所というのが横ばいで、0~3パーセントが30カ所台の後半で横ばいということです。しかもこれは、今や最近になればなるほど、オリンピックの関係なのかどうかというのはよく分かりませんが、ホテルといっても早くやらないと間に合わないわけで、この時期になって何か期待先行というような状況でもないと思うのですけれどもどうでしょう。こういう感じになっておまして、比較的、沈静化した動きだということは言える。東京都のベイエリアですから、全国各地に比べても地価は上がりやすいのではないかと。あそこで高いマンションを建てると、比較的高い値段で売れるということかもしれません。それから、日本人が買うというだけではございません。香港とか中国辺りからお金が入ってくるわけですから。場合によっては、そういう人たちが投資目的で入ってくるというのものもあるわけで、そういう人たちがどう見ているかということも反映していると思うのですが、もしそういう人たちによってベイエリアの地価が形成されている割合が結構高いとすると、彼らはあまり期待をしていないということが言えるのではないかと、ということになるのではないかと思います。冷静なのでしょうか。これを見ていると、そんなに驚くほどのものではない。どう考えても影響は見えない。ついで見ると、0~マイナス3パーセントなんてほとんど消えちゃっています。あんまりないです。ゼロカ所になっている。ゼロパーセントというのものない。ほとんど2カ所ぐらいしかないという感じ。一時的に、かなり目立つ上昇はしたことはしたのですが、その傾向がずっと続いているということではなさそうです。ただ、以前に行われたオリンピックのときには、経済白書まで明らかに期待先行で、当事者同志の仲介を通じて地価が上がっているというのを断言していたわけですから、そういうことは起こり得る話です。ただ、今回の場合は限定的かな、という感じが公の統計から見て取れます。地価動向の統計では、そういうような感じが致します。

住宅ではないオフィスはどうでしょうか。オフ

イスはどういうふうに見られていたのか。「賃貸するという意思決定は、そもそも中長期的な計画を有しており、超短期的なイベントの効果は及ばない。ベイエリアのオフィスはもともと非常に限定的」だというふうにこの人は言うておられます。この意味は、ベイエリアで供給されているオフィスというのは、もともと数量的に限定的だというふうに、私には読めます。だけれども、限定的だからすごく上がるのか、賃料がすごく上がるのかといえば、そうでもないのではないかと。つまり、もともと賃貸借契約というのが中長期的な今後の動向を踏まえて行われるはずなので、オリンピックが開催されるというだけで賃料が引き上がるということはないだろうし、どんどんベイエリアにオリンピック向けにオフィスが建つということはないのではないだろうか、というふうに読めますけれども、これは実際の動向と合っているでしょうか。これは皆さまのほうがお詳しいかと思えます。

③商業施設というのがありまして、競技観戦に伴う宿泊であるとか、飲食であるとか、関連グッズの売り上げのことです。つまり消費の増加は、これは良い影響があるでしょう。ただ、その効果が持続するかは、その後の観光客数にも依存するというふうに言うておられます。これはどう考えるのか。良い影響があることは当然でございます。必ず観光客数、それから国外からも来ますので、東京オリンピック関係だけを見れば、当然増えるはずでございます。ただ、国内のその後の消費については、楽観は禁物だろうと思えます。これはもう冒頭から言うておりますが、楽観は禁物ですね。それから、外国の方は、オリンピックは一時的なものでございますので、さらにオリンピック以外の目的ですべて日本に来てくれて、消費し続けてくれなければいけないわけで、オリンピックが原因で、外国の人たちがどれだけ消費してくれるかということについては、これは、過去のロンドンなどの状況を見てみると、そう大きく影響はないのではないかと。好影響を見積もるのはちょっと危険かもしれません。むしろ、外国人客のこれからの動向を期待したいわけですが、現在、大変不穏な状況もございまして、感染症というのも出てきているような状況でございますので、楽観はできませんが、そもそもそれでもって抑え込まれてしまう。夏になったらああいふものは消えるのだと思えますけれども、それまでのダメージがあるわけです。

それから、さらに言いますと、景気のほうですけれども、私はこれも一つの専門でございますが、いかなる指標を見ても確実に悪化しております。開催前に確実に悪化しているわけでございます。ここを、この辺りどう見るのかということでございます。私は個人的には盛り上がりていただきたいのですが、感染症でまた悪化が後押しされるのが確実でございます。その後、生き返って皆さんオリンピックで張り切っていただければいいのですが、どうなのでしょう。張り切るのでしょうか。そこら辺は、私は見通せません。

ホテルのことです。200万円という話を喜ぶべきかどうかという話がありますが、これはなかなか景気がいいのですが、「過去のケースでは、開催後も外国人観光客数が増加することが多い」というふうに言うておられます。開催都市以外でも増加しているケースがある。日本は別にオリンピックに関わらず、これまで数年間を見ますと、観光客数は増えてきております。それは事実でございます。ただ、ちょっと短期的には今年は困ったことが起こるかもしれません。ホテルも、先ほど言いました懸念を示す向きがあります。あまりたくさん造っていると、稼働率が落ちる可能性があるわけでございます。東京も観光名所はございますが、やはり日本の観光名所というのは、関西に多くございますので、東京よりも京都・奈良とか、最近では人気がありますけれども大阪辺りとか、非常に人気が高いですから、東京にどれだけ来てくれるかなど、私は不安がある。それほど思ったほど人気があるわけではないですね。

次の8ページのアスタリスク。これは、その国の観光事情にもよりましょう。治安とかは関心事でしょう。もちろん東京もそうですが、日本は治安では比較的評価の高い国でございます。あと為替レートとか物価、そういうものにもよる。物価はデフレが長引かまして、今日、内外価格差という、かつて華やかであった物価、世界一物価水準が高いのではないかとというようなことも巷では言われていた時代がございましたけれども、今は昔でございまして、相次ぐデフレで日本の物価水準は今や決して高くないそうでございます。安ければ安い程、観光客は喜ぶわけでございます。為替レートも同様でございますが、為替レートはあまり動きませんね。110円前後から動きません。

観光庁の資料で「過去のオリンピック・パラリン

ピックにおける観光の状況」というものがございます。これはシドニー、アテネ、ロンドン、これを調べたものがございます。これを見ますと、開催後は限りなく元のトレンドに戻っております。従って、先ほど申し上げました元のトレンドに戻るなら、日本の場合は足元も増加していかなければいけないのですが、それこそ足元でちょっと感染症の問題、騒動が出てきたものですから、これがどれぐらい尾を引くかということでございます。それはいつまでも続くものではないとは思いますが、ただ、パルセロナとか北京大会というのは、オリンピックで人気が出たようでございまして、過去のトレンドを超えて増加していったようでございます。

それから不動産取引市場について言っておられますが、オリンピックに関連して、不動産への需要は継続的に増加して期待収益が増加すると言っているのではなく、増加するか、キャップレートが低下すれば、取引価格は上昇する。それはそうです。ただ「地価は、東京、札幌、長野での過去の経緯を踏まえれば、一時的なイベントではなく経済情勢をより強く反映」したものではないかという見解を引用しておられます。当時の東京オリンピックの経済情勢、特に地価が東京オリンピックで上がったというのではなく、地価というのは根強い土地神話というものを背景にして、経済の好調を背景にして上がり続けていたところに、東京オリンピックが起こったわけでありまして、東京オリンピックで上がったということではなくて、当時の盛んであった不動産取引の結果上がっている。その中に、経済白書が言うように、おそらくは期待効果というものも入っていたのではないだろうかと思うわけです。今回の場合、大体、華々しく効果があったのか、そんなに効果があったのか、先ほど言ったように100兆円というのが出てきたことがあったわけです。オリンピックの効果、これは3兆円から100兆円にまで試算値が広がっているわけです。効果というのは、夢を膨らませればどれだけでも出ていくのですが、某シンクタンクの研究員の方がおっしゃるように、全部起こり得るといのは期待先行で、起こり得ることを起こらないのではないかと考えると、大したことはないということと、バランスシートではなくて、経費を中心にした試算がなされていて、本当にその後の費用、もちろんオリンピックが行われている最中にも費用がかかっているわけですが、その後の施設、レガ

シーを守っていくのにも費用がかかるわけでございますので、その後の費用なども計算しているのかというような批判だったと思います。

実は不動産のコンサルタントの方々が、私は大分前から見ていて、どういうことをおっしゃっているのか見ていたのですけれども、やはり強気な見方をされる方というのが比較的多かったということではないかと思うのです。要するに、不動産関係のコンサルタントの方で、自分のブログであるとか会社のホームページで書いておられるのを私は随分拝見してきたのですけれども、大体期待を盛り上げるようなことを書かれておられました。おそらくはああいうのを見て、経済白書も前回のオリンピックのときに、期待効果が大きいのではないかということ、それは経済の言葉で言うならば、大体私たちがファンダメンタルズと呼ぶのですけれども、基礎的条件ですね。代表的なものはGDPだと思えるのですけれども、例えばGDPの動向に沿った動きであると、ではそういうことかという、どうなのでしょう。要するに期待先行というのは、ファンダメンタルズの動きよりも上振れする動きが出やすいということはよく言われることです。これは消費税のときと似たような関係ですね。良い悪いの問題ではなくて、そういう傾向があるので、昔のオリンピックのときと比べてどうかということを見る必要があるのです。

それでは過去のオリンピックのときは、マクロ経済の環境で説明できないようなことが起こっていたのかということなのですけれども、これは私の研究成果を、土地総合研究に載せたことがございます。そこから引用しているのを簡単にご紹介してみます。経済白書の指摘というのがございますが、先ほど言いましたように、当時の地価高騰というのが設備投資であるとか、住宅投資とか、消費というような、経済の実物変数の動向だけでは説明できません。予備的な需要、今のうちに手当しておく、もっと高く転売できるということなのか分かりませんが、そういうような予備的な需要とか、思惑などによる値上がりの部分もあるということになっている。これは経済白書の言葉でございます。その背景として、需給の、需要供給の媒介者としての一部の不動産業者の行動も、その要因であると白書は明言しているわけです。関係者というのは、そういう行動に走るということが予想されるということ、当時から言っておら

れたのです。いわゆるバブルという言葉を手軽に使うことがあるのですが、それは経済学でいう、経済学的バブルのことをごさいますて、ファンダメンタルズを外れますと、それは経済学的バブルであります。かつての恐ろしい1980年代後半を中心とする、恐ろしいバブルのことではごさいますせん。あれは経済学的バブルではごさいますせん。経済学的バブルというものは、割とよく発生する。土地などの不動産に、そうした経済学的バブルはもちろんのこと、真正のバブル、恐ろしいバブルが発生したことは結構多うごさいます。

キンドルバーガーという大変有名な経済学者が「金融恐慌の歴史」という本を書いていまして、大変面白い本でございまして、これが1618年から1998年までの金融恐慌の事例というものを、最後のほうに載せておられます。それに例のサブプライムショックを引き起こしたアメリカの住宅バブル、これを加えたら39の事例が載っているのですが、実にそのうち15までが、不動産関係に発生しているわけでごさいます。これは、やはり不動産というのは気を付けて見ていかないと、バブルになりやすいものなのでございまして。これは間違いないというのは分かるわけでごさいます。経済白書が以前から言っておられるのは、地価が上昇するときは、場合によってマクロ経済変数のみでは説明できないような状況が発生するということをおっしゃられるのだと思います。

第10表は私の研究結果で、ややこしいので細かいことは省かせていただきます。厳密にやっただけお話しします。これは6大都市の商業地、工業地、それから最高地点の価格、地価、これを市街地価格指数から取りまして、それをマクロ経済環境の代表的な変数であります名目GDPというもので説明した回帰分析をやっているのですが、このような単純な回帰分析ですと、うまくいきません。そこで、いわゆる計量経済学の出番になるわけですが、ここではややこしいので細かいことは省きますけれども、まともな数値、係数が出ないわけなので、少しテクニックを労しまして、時系列分析の一つの手法でやっただけが、ここでの手法でございまして。

その結果なのでございますけれども、まずマクロ経済変数を名目GDPで全て代理してしましまして、それで地価動向を説明できるかどうかということをや

っております。単回帰分析です。説明変数というのが名目GDP一つしかございせん。これは通常の最小二乗法で回帰分析をやった結果でございまして、これは地価動向と名目GDPの間に有意な因果関係を見いだせない、というか全く使えない係数しか取れなかったということです。つまり、この回帰分析は無駄だったということです。トレンドで後になるに従って、データの分散値、分散の値がばらつき出して、大きくなってまいりますので、通常の方法ではうまくいかないでございまして。ちょっとテクニックを労しまして、そういう時系列データが将来にわたって散らばり、分散が漸増するようなことがない形に戻しまして、計算し直して。ベクトル自己回帰モデルという、難しい用語が出てきますけれども、そこでGDPがあるのとなないと、どれだけ説明力が違うのかという計算を致しました。そうしますと、結論として言いますと、いずれの場合も、やはりマクロ経済変数のみでは、有意に地価の動向は説明できませんということになっております。これは、大きな動きをしていました当時について、そういうことが言える。逆に言うと、マクロ経済変数以外の力が働いていたということになるわけでごさいます。それは何かというと、おそらくは上に書いた予備的な需要とか思惑による値上がり働いているのではないかとということになるわけでごさいます。

ただ、6大都市の最高地点価格だけは、それでも統計的に有意な関係とは言えませんが、かなり比較的良好な関係が出ております。そこら辺になりますと、東京オリンピックですから、東京、新幹線の建設ですと、名古屋、大阪辺りですね。あの辺り、代表的な大都市の辺りでは、やはり建設活動の直接的な効果が大きかったということもあって、経済白書がおっしゃっているほどマクロの経済活動が無関係だったとは言えないのではないかと、これを、ちょっと検証してみたわけでありまして。

これは、今に当てはめてみるとどうということかでございますが、都内のベイエリアも含むと思われまますが、結構中枢的なところの地価の動向で、やっぱり何というか、先立った時期ですね、誘致が決まった直後辺りで、地価の動きがぱっと大きく高くなっているところ。その辺りは、おそらくはマクロ経済の動向を超える何か、やはり取引の結果上がったという要因は見られるのではないかと予想しております。もちろんそれがどうということ

はないのですけれども、ただ、今回の場合は、それは、データを見る限りは軽微であるということになるわけです。

先ほども申し上げましたように、マンションにつきましても、新築の価格はかなり高くなりまして、中古のマンション市場に需要が流れているということになります。そちらの方に流れますと、経済のあり方としては、また時を置かずして、売れなければまた値段を下げられるのではないかなと思うのですが、そういうことはないのでしょうか。新築のマンションのほうですね。売れが悪ければ、やはり少し値段を下げなければいけないかなというのが、通常の行動だと思いますので、経済学というのはいまよく働くものではないかと思うわけでありまして。

全般的に、特に日本の経済というのは長期停滞的な状況でございます。それを反映致しまして、収入環境なども厳しいので、消費に期待するといっても日本国内、日本人では期待はなかなかできない。そのときの特需的なものは出るにしても、その後、その分だけ減るだろうというふうに見られることから、あまり長いこと消費の、国内だけでの消費の需要に期待するのは、私は危険かなと思います。それからやはり気になるのは、オリンピックもそうなのですが、足元の景気と、それから今まさに足元の景気に対して、おそらくはさらに下振れ要因になるであろう感染症もある。中国の状況も、そもそも春節で輸出などの通関も滞るわけでございますけれども、それにプラス感染症などの影響が広がれば、日本からの輸出にも悪影響が出ます。私は、オリンピックは盛大にやっていただきたいと思うのですけれども、むしろ足元の景気が完全に下のほうに向いてしまって、オリンピックが消し飛ぶかもしれません。経済の話としてはですね。

いろいろ言ってきましたけれども、オリンピックの後の景気が心配だとか、オリンピックの後の景気以前に、今の景気が心配だということのほうが、まともではないですか。政府は確かに緩やかな回復と言っていますが、景気が緩やかに回復をしているとは、どう考えても思われません。考えてもではなくて、幾多のデータがございますし、どのデータを見ればいいかは明らかでございます。消費を見るのではございません。消費は結果でございますから。景気というのは非常に超短期な現

象でございます。超短期というのは期間的なものだけじゃなくて、ショートテンパーとか、気が短いわけでございます。だから悪くなったらどんどん悪くなります。これのほうが、私は非常に気になっているところでございます。

とはいえ、何度もあるわけではございませんので、どんどん外国人の人が来まして、つつがなく行われて、賑わって、良い効果を与えればいいと思うのですけれども、基盤に我が国の超低成長という実態があります以上は、そんなに楽観的になることは難しいのではないかなとは思っています。今のところオリンピックの反動として景気がということ、それもあるのかもしれませんが、反動以前の問題がありまして、そもそもオリンピックに向けて景気が上昇しているという認識は、少なくとも私は持っていないわけでございます。

今後も、さまざまな折に触れて、こういう経済効果を見るときに、これをどう見たらいいのかなということは大切なことだと思います。そのときに何らかのご参考にでもなれば、私の今日のお話がお役に立ったと自己満足する次第でございます。大変長時間にわたりまして、ご清聴いただきましてありがとうございます。