

視点(2335)

平成バブルと選択と集中!!

(流通経済編)

2014年(2013年の6月のアベノミクスの3本の矢の日本再興戦略が実質的にスタートし、効果が出始めた年)からの平成バブル(2019年・平成31年・令和元年)が崩壊ぎみであったのが、コロナショック(新型コロナウイルスが経済に悪影響を与える現象)により本格化しつつあります。ここで、過去の昭和バブルと平成バブルを比較すると次の通りです。

名 称		昭和バブル		平成バブル	
バブル期	スタート	1985年(昭和60年)	6年間	2013年(平成25年)	6年間
	終 焉	1991年(平成3年)		2020年(令和2年)?	
要 因		プラザ合意と前川論文の国内需要喚起提言 金融緩和による金余り現象 ①円高圧力へ対応するための金融緩和 ②国内産業の振興のための金融緩和		アベノミクスの3本の矢による日本再興戦略 異次元金融緩和による超金余り現象 ①量的金融緩和は通常の5倍のマネタリーベースの資金量 ②質的金融緩和は長期ゼロ金利、短期マイナス金利の通常の3分の1以下の金利	
結 果		①供給過剰と需要過剰によるバブル経済を引き起こし崩壊 ②企業・個人の投資・消費旺盛による企業・個人の負債の過剰増加 総国民・企業参加のバブル経済 インフレ経済 ①資産(株式、債券、不動産)インフレ ②消費財インフレ モダン消費の終焉		①特定の分野(オフィス、宿泊施設、都心住宅、都心商業施設)の供給と需要の拡大 ②所得の二極化による消費の二極化、かつ少子化・高齢化・パーソナル化、マーケットのダウンサイジングにより経済低成長 勝ち組企業・国民のみ参加のバブル経済 資産インフレ・消費デフレ経済 ①資産(株式、債券、不動産)インフレ ②消費財はデイスインフレ(デフレ) ポストモダン消費の終焉	

昭和バブル経済(昭和の末期にバブル化して平成の初期に崩壊)も平成バブル経済(平成の末期にバブル化して令和の初期に崩壊?)も奇しくも元号(和暦)の移行期に起こっています。

昭和バブル経済は、国民・企業の全員参加のバブル経済ですが、平成バブル経済は、国民・企業の全員参加ではなく「**選択と集中のバブル経済**」です。

すなわち、昭和バブル経済を形成したモダン消費経済(モノ離れする前の消費経済)は、全ての国民・企業の底上げ経済ですが、平成バブル経済を形成したポストモダン消費経済(モノ離れした後の消費経済)は、新陳代謝(ニューフェイスとオールドフェイスの激しい入れ替わり現象)の激しい経済です。この新陳代謝による勝ち組グループと負け組グループの中で、選択と集中が起こり、そのキーポイントは次の通りです。

- ①**旺盛な都心エリアと飽和状態の郊外エリアとの選択と集中**
- ②**勝ち組企業と社員と負け組企業と社員との選択と集中**

また、施設単位の平成バブル経済の要因形成は次の通りです。

	状 況	内容とポイント
オフィス施設	オフィスは分散化しているが、次世代オフィスは都心に集中	勝ち組企業(ICT・金融・不動産・ニュービジネス企業…等)の都心の中心エリア志向と次世代型オフィス志向がオフィスの新需要を牽引(日本全体では±ゼロ)
宿泊施設	宿泊施設は分散化しているが、中・高級ホテルは都心に集中化	勝ち組企業やインバウンド(ビジネス&観光)ニーズに対応した都心の中・高級ホテルが都心立地で旺盛化。また、オリンピックニーズも期待ニーズとなっている。
住宅施設	都心の利便性の高い高層住宅は都心に集中化	勝ち組社員、夫婦共働き社員、シニアの買い替え、都心への移住、財産の節約…等のニーズに対応した都心での高層マンションの旺盛化。(日本全体では±ゼロ)
商業施設	郊外の飽和状態と都心の商業の再生化	2011年頃から郊外立地は飽和状態となり、郊外のあぶれニーズの対応や都心の再開発ニーズによる都心商業の旺盛化(リアル店舗とEコマースによる±ゼロ)

今後のポスト平成バブル期の人口移動は、郊外から都心へ逆流、さらに企業からホームへ進みます。

(株)ダイナミックマーケティング社⁺

代 表 六 車 秀 之