

# 崩壊するまで気づきにくく

# 不動産バブル

## 主な不動産バブル

- ▼1980年代後半～90年代初め  
日本…株式・不動産バブル  
日銀の金融緩和や「土地神話」を背景に、投機マネーが株式や不動産市場に流入
- ▼2000年代半ば  
米国…住宅バブル  
サブプライムローンの普及で信用力の低い個人の住宅投資が活発に
- ▼2006～07年ごろ  
日本…不動産ミニバブル  
ファンド勢による借入金（レバレッジ）を膨らませた不動産投資が拡大

▽…不動産の価格が本来持っている利回りや収益性を大幅に上回る形で高騰している状態を指す。中央銀行の金融緩和などをきっかけに金融機関が低利の融資を供給し、借入金を膨らませた不動産投資が過熱してくと発生しやすい。バブルは英語で「泡」を意味し、膨らんで消えるのが特徴。バブル崩壊後は資産価格が急落し、企業や家計の投資・消費行動が鈍るほか、不良債権を抱えた銀行も融資をしにくくなる。实体经济や金融システムに深いダメージを残す。

▽…日本では1980年代後半に政府の積極財政や日銀の低金利政策で、株式や不動産の価格が急騰するバブルが発生。土地の価格は下がらないとする「土地神話」を背景に銀行も土地担保型の融資を膨らませた。日銀の金融引き締めや大蔵省（現財務省）の不動産融資規制でバブルは崩壊、日本経済は長期低迷に陥った。2000年代半ばにも国内外の不動産ファンドが投資を活性化する「不動産ミニバブル」が起きたが、欧米発の金融危機の余波で崩壊した。

▽…海外では2000年代前半から半ばに米国で「住宅バブル」が起きた。信用力の低い個人向けの住宅ローンであるサブプライムローンが伸び、購買力に見合わない住宅市場の活況が演出された。現在の中国も不動産バブルとの指摘がある。バブルは崩壊するまで人々が認知しにくく、政策対応が難しい面もある。

4/21