

Article of Newsweek U.S.

"Towards the Olympics, many hotels are going to be established in the city, so we want to take that project and be responsible for that"

Mampei Ohmoto,
President, Ohmoto Gumi



Meanwhile, commercial property is on an uptick. The vacancy rate for prime office space in Tokyo was just 2% in 2016, and income from rental property grew by about the same amount over the previous year, registering its first significant gains since the macro upheavals of the early 1990s.

That counts as good news in the current environment of sluggish growth and low interest rates, and even more so in a country recovering from two decades of runaway deflation that produced an enormous bubble of inflated assets. Until it popped late in 1991, the price of quality land in Osaka had shot up by 33%, and in one Tokyo district increased 122% in 1988. Two years later, prices had plunged by 13% to 18% across the board in Japan's six largest cities, marking the start of the "lost decade" of painful recovery.

As failed banks closed their doors, loans went unpaid and GDP seeped through the floorboards, while the Tokyo skyline underwent changes. The Bank of Japan kept on pumping money into the system and some of that liquidity went into property acquisition. Now the office blocks and shopping centers built back then are to be retired, replaced or removed.

Why is this happening just now? During the deflationary decades, Japanese people clung to their savings in the certain knowledge it would appreciate in value inside their mattresses. Companies avoided capital expenditure like the plague. This accounts for the slightly dated look at the headquarters of certain corporate giants dating from the 1970-1990 period, many of which are earmarked for an upgrade.

This Japanese approach to urban renewal is known as "scrap and build" and there is more latent opportunity in their paradigm than just a chance to bid for demolition tenders, insists Mampei Ohmoto, President of the civil engineering and construction firm Ohmoto Gumi.

"Unfortunately, compared to other countries, we do not have all that many big and beautiful buildings and monuments. I hear that the roads in Paris were designed mainly by Napoleon III. Establishing a beautiful city is a priority, as it contributes to the economy," says the head of the 108 year-old firm that posted record profits in 2015.

"Many European companies have a long-term vision, instead of looking at the short-term benefits, and I want this company to be like that. I want to be humble, but at the same time, be challenged by new projects," adds Mr. Ohmoto.

※ We excerpt from Newsweek U.S.

「オリンピックに関連して多くのホテルなど(商業施設・物流施設、インフラ整備)が建設される予定なので、そのような事業に携わっていきたい。」

大本 万平
大本組代表取締役社長



商業用建築は、しばらくの間、需要が高まる方向だ。東京における主要な建築物の空室率は2016年ではたった2%、賃貸物件からの収入は、1990年初頭以来最大の利益を記録して、前年とほぼ同じ数字だが、さらに超えた。

現在の日本経済の低成長と低金利、そして膨れ上がった資産価格が巨大な幻想を産み出した20年間のデフレから脱却しようとしている国だということを考えれば、なおさらその数字は良い兆候といえる。

バブルは1991年の後半に弾けたが、特に1988年に東京、大阪の土地価格が急上昇し、二年後には、日本の6大都市の全体でその価格は大幅に落ち込み、その後、回復が非常に難しい「失われた10年」と呼ばれる時代に入った。

経営が厳しくなった幾つかの銀行などの引き締めを一因として、GDPは徐々に減少した。東京の眺望が変化している間も、日本銀行は公的資金を金融システムに流し込み、そしてその流動性資金の内のいくらかが不動産資産の取得に充てられたといえるだろう。

高度経済成長期からその間に建てられたオフィス街やショッピングセンターなどが、使われなくなったか、新しい建築物に取って代わられるか、もしくは取り壊されている。

なぜこのようなことが今起こっているのだろうか。不景気が続く何十年の間、日本人は、資金を貯蓄に回し続け、使うことをためらった。複数の企業は資本的支出を避けていたのである。1970年代から1990年代に建てられたいくつかの某大手企業の本社は、より優れた建築への建替が決定しているようである。

この日本の都市再構築へのアプローチは「スクラップ・アンド・ビルド」として知られており、そのパラダイム(在り方)において「(よい建築は残しながらより優れた建築へ建て替える)好機を得られる」と主張するのは、2015年に創業以来の最高益を創出し、創業109年を超える建設企業、大本組の代表取締役大本万平氏だ。

「他の国々と比較して日本には大きく、そして美しい建造物やガーデン等は大変多いとは言えません。現在の美しいパリの街は主にナポレオン三世の構想のもと改良された結果と聞いています。

美しい(災害に強い)街づくりは、街を活性化し、魅力を向上させることができ、その結果として経済に貢献できると思っています。」

「ヨーロッパの多くの企業は目先の利益を追い求めるのではなく、長期的なビジョンを持っています。そして我が社もそのような企業でありたいと思います。また堅実・謙虚さを忘れることなく、同時に新しいことにも果敢に挑戦していく企業でありたいと思います。」と大本氏は言う。

※ Newsweek U.S.より
抜粋したものを和訳致しました。