

不動産経営虎の巻

不動産

ソリューション BOOK

Vol. **8**

巻頭特集 **トップインタビュー** 仙台トラストシティ グランドオープン!

次なる一手は大手デベとのJV 虎ノ門周辺一体開発による 東京の復権

森トラスト 代表取締役社長 森 章氏

特集 **デベロッパー都市開発**

満を持して放つ 新興エリアの新ビルにより テナントの新たな需要喚起

三菱地所 / 東京急行電鉄 / 三井不動産 / 住友不動産 /
新築オフィスビル開発マップ

特集 省エネ・省コスト・エコビル
逆転の発想が生み出す
資産のバリューアップ術

梓設計・INAX / 若藤 / 誠ビル / アラキエステイト / 日新工業 /
shiba-san company / しんわ経営グループ /
3331 Arts Chiyoda

特集 **トレンドの企業探訪**
不動産新時代を先取りする
ユニーク会社

大光ビルサービス / 日本照明器具工業会 / アヴァンセリーガルグループ /
ユーホーケミカル

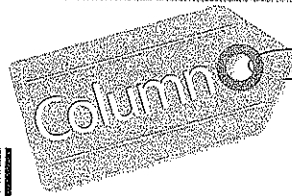
特集 **不動産業界データ・ノウハウ集**
少ない投資で大きな効果
最新レバレッジビル・
経営ノウハウ大全集

COLUMN コラム
不動産の現場から

各分野のプロフェッショナルが
独自の視点で業界を斬る

Focus Around Real Estate

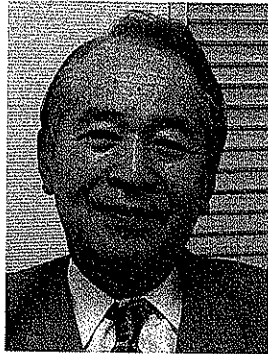




不動産の現場から

不安渦巻く今こそ

取り組むべき資産運用



代表
佐藤 一雄氏
(株)サタスイングレイト

profile プロフィール

早稲田大学法学部卒。1964年三井不動産入社。1986年三井不動産販売不動産運用部長。1988年三井不動産レゾナンス事業部部長補佐。1993年不動産シンジケート協議会専務理事。1999年サタスイングレイト設立、代表取締役就任。主な著作に『不動産証券化の実践』(ダイヤモンド社)等。

高齢化が進行する中で老後への不安は、さまざまな事件に形を変えて表れ、大きな社会問題となっている。こうした不安に対するセーフティネットとなるのが投資による資産運用だが、リーマンショック以降株価は低迷し、J-REITも神話が崩壊して不動産投資の関口も広がらないまま。なぜ、不動産投資は進まないのか。そこに横たわる問題は何かということ、われわれ一人ひとりが漠然と感じている不安を取り除く方法を、不動産証券化業界の第二線で活躍し続ける佐藤氏に問うた。

不安の上位3つは「老後の生活設計」「年金」「親の介護」

全国の30代以上49才までの男女を対象とした最近の調査で、「生活するうえで現在および将来について困っていることや不安に思うこと」は、1位に「老後の生活設計」、2位に「年金」、3位に「親の介護」と共通して老後の問題がクローズアップされました。

一方、4位以下に「日常の家計管理」、「病気、ケガ、死亡への備え」、「子供の教育費」、「職の確保」と続き、厳しい現実に対する不安が出ています。「資産運用」は、やっと8番目に顔を出し、その比率も18%と関心を向ける余裕は一般的には乏しい。

仕事は、生活の糧という側面と自己実現の側面の2つの側面がある。秋葉原の「誰でもよかった」の無差別事件と同様な事件が平成22年にマツダの広島工場で起きた。元期間工の動機はまだわからないが、心が重くなる事件だ。英国のケン・フォレット氏は次のように言っている。

「人は誰でも、自分自身への誇りを、自分に課された仕事を果たしていくことで確かなものにし

ていく。だから職を奪うということとは、その人から自尊心を育む可能性さえも奪うことになる」

調査によれば、「将来有望する住宅」は、約50%が「自分の持家」戸建てで、「自分の持家・マンション・アパート」は16%でした。「賃貸マンション・アパート」派は6.7%。以上は全国レベルなので、東京だけに限れば、比率は変わると思われます。ちなみに都心のコンパクトマンションがアラフォー単身女性に売れています。

購入者像は「大手企業勤務、年収600〜700万円、貯金500万円〜1000万円」。老後一人暮らしになることに備えつつ、先行き不安だから住宅だけでも確保しようという動きかもしれません。

〈5年後の賃金、現在より高くなるか〉

連合が行った調査で「5年後の賃金が現在より高くなるか」について、「高くなる」34.4%に対し、「変わらない、低くなる」55.3%となっている。

男性の20代、30代では、「高くなる」が60%近いのに対し、女性20代では44%、女性30代では30%に減る。40代となると、男性39%

女性25%と大きく減少する。年功序列賃金制が崩壊しているという点も影響しているようだ。

賃金上昇期待がもてない理由は、「景気や会社の業績の回復が望めない」が40%強を占めています。成長戦略なき政治では、元気が出ない。海外との関係では、近隣アジア諸国との連携が重要であることはだれも異論がないであろう。国内では、地方分散を金をかけても進めるのか、東京への集中をより進めるのか、少子高齢化の中で選択を迫られている。

最近10年の投資商品と不動産の価格

2000年以降はや10年。10年ひと昔と言うが、株や不動産がどうなっているのか。

株は、平成20年のリーマンショック後の世界不況のあおりを受け、平成18年の直近ピーク時の6割、J-REITは4割程度とまったくひどい状況になっています。J-REITのミドルリスク・ミドルリターンという神話は崩壊したままです。

マンションは、直近のピーク時に比べ、数%の下落でおさまっている。首都圏の一部では、10年に入り供

給不足による価格上昇も見られます。10年間で、GDPの伸びを上回り指数で112と大健闘しています。

株価と連動性が高いゴルフ会員権は、ピーク時の5割を切り、株より値下がりしています。法人の経費節約等で処分売りが止まらないためです。名目GDPは、パッとせず平成21年は、10年前を割込み94と最悪の状態となっています。ちなみに、もうひと昔前のバブル時と比較すると株は、平成元年のピーク時3万8916円に對

図表1 最近10年の投資商品と不動産の価格

	株価(円)	REIT(指数)	マンション(万円)	建売(万円)	ゴルフ会費(万円)	GDP(10億円)
2000年	13,785	-	4,034	5,233 ⁽¹⁰⁰⁾	435 ⁽¹⁰⁰⁾	502,989
2001年	10,542	-	4,026	4,820	302	497,719
2002年	8,578	-	4,003	4,732	252	491,312
2003年	10,676	1,166	4,069	4,590	212	490,294
2004年	11,488	1,479	4,104	4,534	229	498,328
2005年	16,111	1,601	4,108	4,532	264	501,734
2006年	17,225 ⁽¹⁰⁾	1,990 ⁽¹⁰⁾	4,200	4,723	316	507,364
2007年	15,307	1,868	4,644	4,867	331	515,520
2008年	8,859	900	4,775 ⁽¹⁰⁰⁾	4,682	277	505,114
2009年	10,546 ⁽⁸⁾	893 ⁽⁸⁾	4,535 ⁽⁸⁾	4,678 ⁽⁸⁾	197 ⁽⁸⁾	474,218
バブル時ピーク ⁽⁸⁹⁾	38,916	-	5,809 ⁽⁸⁹⁾	7,071 ⁽⁸⁹⁾	4,050 ⁽⁸⁹⁾	-

し平成21年は3割弱。マンションは同様に計算すると概ね8割、建売は、7割弱の水準に留まっています。

自立自助のために必要なこと

いつの時代もそうかも知れないが、いまは特に働き過ぎの30代、40代が将来に對し大きな不安をかかえています。

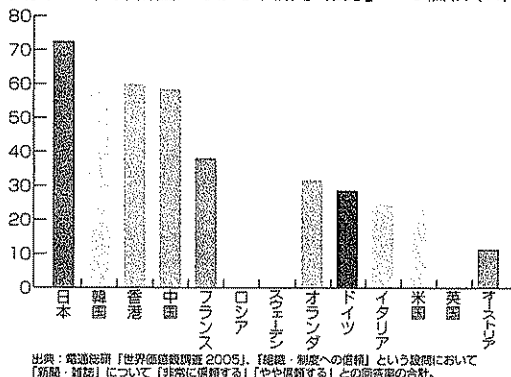
成熟化経済とは派手さはなくとも、もつとゆつたりと落ち着いたものなのであるうと思っていたが、どうも現実とは違う。

今後の日本がどちらに向いて歩むのかについて十分な議論がなされていない。足元では「少子高齢化」、「財政赤字」、「増税」の3大不安にあおられる日々です。自分の勤める企業がいつでも存続するか、それ自体わからない。給料も今後の上昇を期待できず、管理職になっても若者の減少で部下はゼロということになる。いずれにしろ、不安を減ずるようなセーフティネットの構築が必要だ。一方、それだけで、生き活きた社会が実現するわけではない。福沢諭吉先生の「自立自助の精神」が必要とされる。これからの時代は、明

治時代と同様そうあらねばならぬし、そうありたいと思う。自力でこの難しい時代を渡って行ければ、本当にすばらしいことだ。そのために次のようなことを検討すべきである。第一に、不動産を含めた多様な投資商品が、供給されるべきである。バブル崩壊20年間で価格が大きく値下がりしてしまった株式市場だけでは、投資対象が不足だ。第二に、国も個人を投資主体として二人前に法人の税制と同じレベルに認める方向へ税制等を変える必要があるだろう。

「ためる」を優遇するこれまでの税制から、「投資する」を優遇する税制に変えるべきである。バブルつぶしのため導入された、「不動産金利の不参入制度」を即刻廃止すべきでしょう。年金において、米国の401kのように従業員が自己責任で運用し、その運用実績にもとづいて年金が給付される、いわゆる「確定拠出型年金」は、企業の運用リスクはなくなる反面、個人が運用責任を負うこととなる。若いときから、税制を含めた投資運用環境を整え、それを前提とした自立自助の精神を養わない限り、60才で荒野に放り出される、戸惑うのは当然だろう。第

図表2 世界各国における「新聞・雑誌」への信頼 (%)



出典：電通総研「世界価値観調査2005」。「総論・制度への信頼」という設問において「新聞・雑誌」について「非常に信頼する」「やや信頼する」との両者の合計。

三に、われわれ国民が、官僚とマスコミの支配から如何に脱却するかである。小生の友人が、「日本には民族問題がある」と日頃から主張している。その意味は、明治以来の官僚による政治支配を指しており、官僚からなる「官民族」が、民間人の「民々族」を支配する構造が続いていると言うのだ。確か民主党は、「脱官僚支配」を掲げていたと思うが、今後どこまで切り込むことができるのだろうか。

一方マスコミ(テレビと大新聞)は官僚と手を結び、実は民間人をマインドコントロールしている主犯であり、失望させられることが多い。

「パリは治安が益々悪くなって、レストランで食事をするとともに、少しでも油断できない。シオルダーバックは、常に両足の間にはさんでいないとひたたくられる。電車の中で、いびきをかいてグッスリ寝られる日本は、すこいよ！「天国」を実現しているのだ」

確かにこの「安全」こそなにもにも代え難い。もう一つは、コンビニでもレストランでも、日本の質の

電通によると世界において、日本は、「新聞・雑誌」の信頼が70%を超えて世界一という調査がある。マスコミが官報の役割を果たしている現実からは、世界一、報道にだまされやすい国民の証明と考えるべきであろう。

。気をつけよう暗い夜道とマスコミ報道

日本とは？そんなにちっけけでもなく、世界一好ましい国

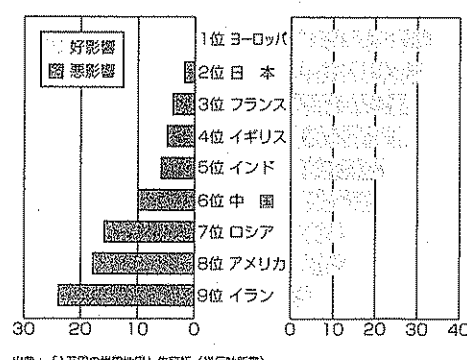
最後に、もう一度客観的に日本という国を見てみよう。そう思ったのは、フランス人と結婚し、パリに居を構えコンサルタントとして国際的に活躍している友人のA君が、夏休みで里帰りしたので、話をする機会があったからだ。

「パリは治安が益々悪くなって、レストランで食事をするとともに、少しでも油断できない。シオルダーバックは、常に両足の間にはさんでいないとひたたくられる。電車の中で、いびきをかいてグッスリ寝られる日本は、すこいよ！「天国」を実現しているのだ」

高いサービスは、来日外国人にとつて魅力がある。そこで質問ですが、「世界に193の国があるが、日本の国の面積はその中で何番目でしょうか」。答えは62番目で上位3分の1に入っているのだ。ヨーロッパで日本より大きいのは、ロシア、ウクライナ、フランス、スペイン、スウェーデンだけで、ほかのヨーロッパ諸国はすべて日本より小さい。第2の質問ですが、「人口では何番目でしょうか」。意外にも10位なんです。人口の多い上位5カ国は、中国、インド、アメリカ、インドネシア、ブラジルである。かつてのヨーロッパから見て、確かに東の果ての島国という地理的、歴史的要因によつて、つい「ちっけけな日本」と自分自身思いがちであるが、そろそろ日本という国を我々自身で冷静に見たいものです。経済力、歴史力、文化力等、世界の中でそこそこ重要な位置にいるように思います。特に平和を愛する国民として、世界で大きな責任を果たす努力を続ける必要があります。英国のBBC放送が世界33カ国、約4万人に国際調査(2005年10月〜2006年1月)をした。「世界に好影響を与えて

いる国・地域」をあげてもらったところ、「地域」では「ヨーロッパ」、「国」としては日本が1位だった。その後の継続調査でも3年連続第1位に選ばれています。もし、日本の主張が国際社会で理解されたと、選ばれているのであれば、素直に喜んで良いのではないのでしょうか。世界一好ましい国、将来もそうありたいものです。

図表4 世界に好影響を与えている国(BBCによる33カ国の集計結果)



出典：「1万円の世界地図」佐藤洋(祥伝社新書)

図表3 諸外国の犯罪率 2005年

国名	犯罪率 (犯罪件数/人数)	殺人/ 10万人	窃盗/ 人口
日本	1.776%	1.1件	1.350%
アメリカ	3.899%	5.6件	3.430%
イギリス	10.405%	3.2件	4.966%
フランス	6.235%	3.5件	7.256%
ドイツ	7.747%	2.9件	3.305%

出典：「日本はヤバくない日本経済」三橋貴明P192(幻冬舎)