

混迷した世界情勢からひも解く、 これからの不動産取引

PM編集部

「JAAフォーラム」(主催:ジャパン・アセット・アドバイザーズ)が、2012年2月3日、阪急ターミナルスクエア17(大阪市)で開催された。地方でも儲かる不動産投資、地方発信の不動産取引の考え方など「地方」が強調された同フォーラムの様態を掲載する。

地方不動産事業者のビジネス機会に着目したフォーラム

混迷した世界情勢が日本の不動産ビジネスにどのような影響を与えるのか、そのなかで不動産プレーヤーは、いかにビジネスチャンスを掴むのかをテーマに、ジャパン・アセット・アドバイザーズ(JAA)が、全国主要地方都市でフォーラムを開催する。初回となった大阪大会では、越純一郎氏(せおん代表取締役社長)を迎えたゲスト講演と、JAA南一弘社長による講演のリレー形式で行われたが、定員50名の会場は地元不動産事業者で満席となった。

同フォーラム開催の背景には、「流れが大きく変わってきた」(南氏)ことがある。同氏によれば、特に外資系プレーヤー等はキャピタルゲインを獲得しにくい経済状況であっても、やはりキャピタルゲインの可能性を追求しているという。しかし、高く売れないと儲からないビジネスモデルではなく、キャピタルゲインを獲得するためにこそ、いかに安定的なキャッシュフローを稼ぎ出すかということで地方物件に注目していると指摘。全てが東京基準であった不動産取引から、地方をベースとしたローカルスタンダードが再発見される今こそ、地方不動産事業者はチャンスと捉えるべきではないかと訴える。



左—満席となった会場の様子
上—懇親会も積極的な交流が行われた

開催概要

◎開催地
大阪、名古屋、札幌、仙台、広島、福岡
◎開催スケジュール
2月 3日(金): 大阪
4月 19日(木): 福岡
6月 14日(木): 広島
8月 9日(木): 仙台
10月 11日(木): 札幌
12月 6日(木): 名古屋
◎会費
5,000円(一般)
◎タイムテーブル
18:00~18:30: 受付
18:30~19:30: ゲスト講演
19:30~20:00: 南一弘氏講演
20:00~22:00: 懇親会

参加者の声

◎地元一般事業会社(投資家)

御堂筋の賃料も厳しい。今後北ヤードが本格稼働してくるなかで、本当にキャッシュフローが安定した価値ある不動産はどこにあるのか、見極めたい。

◎地元不動産仲介

大阪の不動産を四国や九州の投資家に紹介している。大阪の投資家は儲かれればこの都市にでも投資しますから、意外と地盤は薄いかもしれませんね。

◎地元デベロッパー

地方発信ということだが、自信もっていいのかわるか、正直どこかでまだ半信半疑です。他の都市の地元不動産事業者の声を聞いてみたいところです。

...etc

地方事業者同士のネットワークが 新しいスタンダードをつくる

なお同フォーラムでは、地方不動産事業者同士の全国的なネットワークが構築されることを期待して、最終的には全国大会を開くことも構想中だという。売買仲介の現場では、大手でも全都道府県に支店を構えているのは一

部に限られるのが現状であり、まして各地方の仲介事業者単独では、福岡の投資家に札幌の物件を紹介するといったこともにも限界がある。これをサポートしたいという想いもあるようだ。「東京を向いて仕事をする時代は終わりました。それぞれの地域でどういった情報発信をしていくか、一緒に考えていきましょう」(同氏)。

NEWノーマル時代の不動産取引 人口動態と金融政策の変動を読み取る

越純一郎 氏

せおん
代表取締役社長 CEO

日本では「人口ボーナス」が終了しているのに、二度と高度経済成長はやってきません。人口ボーナス期とは、「生産年齢人口の増加率が総人口増加率を上回る時期」のことで、この時期には経済が高度成長しやすいのですが、いったん終了すると二度と来ません。なぜなら、高度成長によって医療水準が向上し、年金制度が充実し、平均寿命が延びるため、人口構造は高齢化・少子化となるためです。いったん伸びた平均寿命は、元に戻りません。だから、人口ボーナスは、終わってしまうと二度と来ず、そのため、少子高齢化は半永久的に続くのです。これは、別に私の意見ではなく、世界の専門家は全て同じ考え方で。

日本は既に90年代半ばに人口ボーナス期を終えたので、今後も、「キャピタルゲイン指向型」の投資モデルは有効ではない状態が続くことを認識して下さい。しかし、がっかりする必要はありません。新しい時代には、新しい時代の投資モデルを開発すればいいわけで、実際に私はそれで儲けています。そして、新しい時代に気付かない方々が自滅して倒れていくので、それを買い集めるといったチャンスにも恵まれるのですから。もうひとつは「金融政策の変動」です。昨年4月、OECDは「対日審査報告」のなかで、日本の金融政策の枠組み（＝日銀法）自体が間違っているとまで断言しました。確かに世界の先進国のなかで、20年間もデフレが続いているのは日本だけです。それは、日銀の政策の結果です*。日銀には金融政策の目標値を示す義務が無く、結果についての説明責任もありません。デフレ指向体質である日銀は、リーマンショック以降

でさえマネーサプライを増やそうとしなかったため、日本だけが超円高になり、そしてデフレ、不景気を引き起こしました。不動産業界もこの影響を大きく受けて、多大な苦しみを味わってきました。このため、日銀法改正の声は全主要政党に共通化し、11月には鳩山由紀夫、安部晋三、渡辺喜美が呉越同舟して一緒に日銀法改正を訴えるシンポジウムが衆議院議員会館で行われたほどです。

現在の日銀のデフレ政策が転換されると、マネー供給が増え、そのため円高是正、景気浮揚、雇用増加、輸出増加（円安になるため）、税収増加（デフレからマイルドインフレになるため）などが実現します。日銀では内部の用語として、景気を回復させる金融緩和を「負け」と呼び、景気を後退させる金融引締めを「勝ち」と呼んできました。不動産会社の倒産が続くような状態を自分たちの「勝ち」と言うような考えを改めてくれると、不動産業界にも大いにプラスになるでしょう。

人口ボーナス終了後の新時代（ニューノーマル時代）における適切な不動産投資モデルには様々なパターンがあるでしょう。私はキャピタルロスができるもの、それを上回るインカムゲインがある投資で儲けています。ちなみに、戦後一貫して人口が減少してきた秋田県でも、カーライル・グループ、ローン・スター、ゴールドマンなどの外資が不動産投資を行っています。彼等は決して馬鹿ではありません。これは、停滞経済下でも、少子高齢化でも、不動産投資が可能であることを良く示しています。

★編集部注—2012年2月14日、日銀は追加緩和策を決定

講演 2

混迷したマーケットの中でもできる 不動産取引 流れは東京発信から地方発信へと

南一弘 氏

ジャパン・アセット・
アドバイザーズ
代表取締役社長

現在のような混迷したマーケットとなったのは、どのような変遷があったからなのか。まず、バブルが崩壊して土地神話が崩れました。不良債権ビジネスで収益還元法という考え方が生まれ定着しましたが、リーマンショックで金融商品が崩壊してしまいました。そこに東日本大震災やEU経済圏の崩壊、円高、デフレが襲い掛かり、ファンダメンタルズは崩壊したと呼べる域に達しています。マーケットにおけるこれまでの成長戦略は限界を迎えたと言えるでしょう。

具体的には、グローバルスタンダードの限界ということ。不動産を金融商品とみた場合、東京もニューヨークもハワイの不動産も1つの物差しで捉えられます。日本だと東京が基準とされますから、東京からマイナスプレミアムをみる分、地方物件の利回りは高く設定され、東京発信で世界中の金融マーケットで売られていきました。グローバルスタンダードの物差しで作った金融商品をグローバルスタンダードのマーケットで売るビジネスを行っていたリーマンが倒産したわけですから、もはやその物差しは通用しないのです。

ではどうするか。不動産を金融商品ではなく本来の不動産として捉えよう、すなわち地域の特性を考慮しようという至極当たり前の考え方に再び注目が集まっています。東京の不動産はニューヨークやハワイとは根本的に違うというローカルスタンダードをきちんと押さえて、商品として売る出口のマーケットはグローバルスタンダードというわけです。ただし、この出口のグローバルスタンダードもかつての東京発信とは異なります。現在は地域発信、地域の基準を東京基準に引き直して、そこか

ら世界のマーケットにいくというように、まず地方がベースとなっているわけです。

なぜこのようになったかということ、マーケットが求めているのは安定性だからです。価値観が変わったのです。不動産は金融経済から実体経済に戻りました。実力に見合った賃料を取っているビルこそリスクが少なく安定していると評価されているのです。かつて坪7万円といったビルが4万円切っています。そうしたなかで、4万円のビルを5%で買えたと喜んだところで、1年後に3.5%にならないとも限らない。これはハイリスクとみなされます。しかし2万のビルが1万円になることはまずありません。1万5,000円になる可能性はあるでしょうが、現状では下げ幅が小さいのです。

世界の不動産の不安材料が見え過ぎるぶん、消去法で日本の安定性に注目が集まっています。だからキャピタルゲインではなく、キャッシュフローの安定性なのです。東京が安定しているという話ではありません。かといって大阪のほうが東京より安定しているということでもない。大阪であれどこの地方都市であれ、それぞれの地域のなかで、多少利回りが低くてもいかに安定した不動産を探してくるかなのです。東京の利回りより地方主要都市の利回りが近づいてきているのは東京を意識しているからではなく、先程申し上げたように、東京発信から地方発信の時代だということ。それぞれの地域のなかで、いかにその物件が価値を含んでいるかというように、今までの考え方と大きく変わってきたことを認識していただければ、チャンスはあると思います。