

## 【振り子の大きく振れた2012年】

2012年は世界中で選挙イヤーでした。春にはロシアでプーチン大統領3期目、フランスで現職破れオランド大統領誕生。10月には中国で習近平体制誕生。11月には米大統領選挙でオバマ大統領再選。そしてこのJAA通信が皆様に届く頃には日本の衆議院選挙(および東京都知事も)と韓国大統領も決まっているでしょう。2013年はこれら政治の変化が実経済に影響を与える事に、間違いはないでしょう。又、2012年に振り子が大きく振れた現象の反動現象も、2013年の特徴となりそうです。では2013年マーケットを中心にトレンド予測してみましょう。

## 【2013年金利・為替動向】

2012年末より円高修正の動きがマーケットに現れ始めました。これは日本の貿易収支赤字転落や経常収支黒字大幅減少などのファンダメンタル要因と、安倍自民党総裁等の日銀法改正やさらなる量的緩和等、政治主導によるデフレ脱却が期待されているためです。仮に自民党を含む連立政権が誕生しているとすれば、2013年は日銀金融政策に任せるだけでなく国を挙げてのデフレ脱却年になるかもしれません。そうなった場合は、目先84円程度で跳ね返されたとしても、中長期での円安トレンドの始まり(円高の終焉)となるでしょう。そして金利はインフレ期待で超低金利時代の終焉と金利上昇局面を迎えるでしょう。私の希望的観測を含めて、衆院選挙後の政治主導によるデフレ脱却を予測します。

## 【2013年トレンド変化】

円高とデフレ経済で疲弊した電機会社(家電・半導体)は、韓国の選挙によるウォン為替と「財政の崖」後のドル為替に大きく影響されそうです。しかし、為替トレンドが変化した場合には景色が急変すると考えています。今まで駄目に見えた民生家電、半導体その他が息を吹き返してきます。又、2011年から続くiPhoneブームですがNASDAQ市場のapple株はiPhone5が売れているにも関わらず株価が下落基調です。OSシェアもAndroid(google)に圧倒的差を付けられています。逆にスマホにやられっぱなしの任天堂Wii-Uが意外と人気が出そうです。ゲーム、ネットにカラオケ、何でも大型テレビでできるホームエンターテイメントとしての完成度に期待します。又民主党の「コンクリートから人へ」のスローガンの元、政権末期に中央高速で天井版落下という惨事が起きたことはとても鮮烈な記憶です。東京オリンピックや大阪万博等に象徴される高度成長時代に構築された社会インフラが次々更新時期を迎えます。日本は真剣に年間8兆円必要と言われ

る社会インフラ(コンクリート)の更新をしなくてはなりません。この様に今まで駄目だったものの再評価と今まで人気だったものの陰りが大きくなるうねりとなるかもしれません。

## 【2013年国際関係】

欧州財政危機の継続、米国は「財政の崖」、中国など新興国の景気減速等、厳しい状況が継続されていきますが、ここにも「行き過ぎの修正」が起こるのではないのでしょうか?まず日中関係と日韓関係ですが、日中韓全ての国でリーダーが変わりました。人が変わった時ほど関係改善のチャンスはありません。この機会を日中韓三か国とも逃さないように願わずにはいられません。中国経済の底打ち期待と円安転換による日本デフレ脱却が同時に起これば、新しい互惠関係の始まりになりそうです。又2013年は財務力が重視されるでしょう。財政危機は欧州だけの問題ではありません。リーマンショック以降に大幅に膨らんだ中央銀行バランスシートは各国共通の悩みです。世界に広がる国家財務問題こそが、2013年国際社会の共通キーワードです。何故なら1929年からの世界大恐慌もニューディール政策に代表されるば撒き政策で一時的に回復し、そのば撒きを回収するために金融引き締めを行ったことが更なる危機への入り口だったのですから。そして自由経済が縮小しブロック経済化が進み、結果として第二次世界大戦へと続いてしまったのです。世界経済自由化の流れを止めないためにFTA、TPP、東アジア共同体構想等を進めなくてはなりません。2013年は重大な国家決断を迫られるでしょう。

## 【2013年投資】

2013年注目の株式マーケットは日本です。又穀物相場にも注目が集まっています。トレンド変化の着目点は為替と債券市場。特に日米の金利動向は大きなうねりを起こすかもしれません。政治の変化が株式市場に与える影響に特に注目です。



## 著者紹介

有限会社アッシュ インベストメント テクノロジー  
代表取締役 ストラテジスト 萩原 淳



## 南一弘の視点

## マーケットに合った特効薬を見つけてください

新しい年になりました。昨年は皆さんにとってどの様な一年でしたか。「いや、本当に良かった」という人がいたら、かなりジェラシーを感じます。それは小生だけでは無いはず。本当に厳しかった一年でした。

では何がそんなに厳しかったのかを検証してみます。一番は、混沌として何も見えなかった事です。政治が悪いからと民主党や政治家を非難したいのですが、それではあまりにも悔しいので自分の反省も込めて考えます。考えながら行き着いたのは、これまでの常識が通用しなくなったという点です。では非常識で異常な年であったのかというとそうではなく、物の価値判断が大きく変わってしまった年だったのです。

我々の業界で考えると、不良債権の処理が始まってから15年が経過し、もはや不動産を安く買おうとするマーケットが主流ではなくなりました。解り易い例としては「利回り(キャップレート)」の考え方に変化があった事です。これまでは「いかに不良資産を安く買うか」という一つの指標で利回りが使われてきました。本来の利回りとはその地域の物件を適正価格で買う為のものです。我々は物件をディスカウントで買う事と適正価格で買う事の違いがあまり解っていないのかもしれませんが。それはマーケットの変化をきっちりと捉えていないからです。自ら開拓するのではなく常に受け身の立場にいる国民性に依る処かもしれません。農耕民族ですから誰かに仕掛けられるのを待っているのであって、自らマーケットを見ようとはしていないのです。15年前のディスカウントレートで考えられた利回りが今も主流である事自体、おかしいと思いませんか。言い換えれば、あの不良債権特需の恩恵を未だに受けようとしているのです。不良債権処理は日本国中が血を流してバブルの清算をした事なのですが、皮肉にもそれで多くの不動産取引が行われマーケットが活気づいた事も事実です。しかしその流れは既に終わっていて、次の局面が大きく現れていません。

その局面とは、安定したマーケットになったという事です。オフィス賃料も低いまま、空室率も高いまま、何が安定だとおっしゃるかもしれません。しかし賃料は低い安定していますし、空室率もそれなりに改善しています。海外から見て日本の不動産は安定した良いマーケットになってきているのです。でも安定しているだけでは簡単に海外からの資金が流れ込んで来ません。良いマーケットなのに海外からは注目されず依然元気がない事も事実です。これ以上この様なマーケットが続けば益々元気がなくなり混沌さも深まり、ついには崩壊してしまいます。

今欲しいのは、元気のいいメッセージなのです。それも成長戦略がしっかりと込められたものです。これを一番待っているのは海外の投資家かもしれませんよ。そしてこのメッセージを誰が発するのかポイントです。小生が発した位では誰も動かないでしょうから、やはり政府、即ち日本国が動かなければなりません。デフレを脱却してインフレに向かう国家的な経済成長戦略そのものです。時間がかかるのは当たり前で、誰も来年急に良くなるとは思っていません。長期で良いですからしっかりと粘り強い戦略を、メッセージという形で国内外に堂々と発して下さい。それが一番の特効薬なのです。

特効薬が出たならば、次に大切なのは使い方です。使用説明書を読んでしっかりと考えなければなりません。考えずに直ぐ服用するのが我が業界の悪い体質です。不良債権処理の特効薬を未だに飲んでる方が多く、何処に行っても効かない・効かないと愚痴をこぼしています。効かないのは当たり前ですよね、違う病気の薬を飲んでいたので。間違いを見つけたならば、後は反省と前進です。

今年こそはしっかりとマーケットを見て、一番合っている特効薬を試してください。小生も良い年にする為に、必ず特効薬を見つけますので。

## 筆者紹介

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ  
代表取締役 南 一弘

# TOPICS

JAA トピックス

## JAA不動産ゼミナール開催報告（第9回、第10回）

11月12日に第9回、12月10日に第10回のJAA不動産ゼミナールが開催され、両日ともに定員を上回る出席者の方々をお迎えしてお陰さまで無事に終了いたしました。

第9回は「不動産のプロフェッショナルにマーケットは何を求めているのか」と題し、不動産のプロとしてマーケットで生き残るために一人一人に必要なものは何なのかを、最新のビジネス現場を独自の視点で分析したお話をさせて頂きました。

出席者の皆様からは「話が具体的で分かりやすい」「体系的に整理されていてとても勉強になった」などの感想を頂戴いたしました。



（第10回セミナーの様子）

続く第10回は12月開催ということもあり、今年一年を振り返っての感想を講師と出席者の皆様とで語り合うフリーディスカッション形式で進められました。対面式のレイアウトをとり一方的に講師の話聞いて頂くだけでなく、出席者の皆様からも今年の感想や現在抱えていらっしゃる課題などをざくばらんに話して頂いた、能動的なセミナーとなりました。

軽食とお飲み物を片手に最後は自然に名刺交換・情報交換の流れとなり、本年のセミナー締めくりにふさわしい充実した時間となりました。

（第9回セミナーの様子）



## 「JAAコンサルティングビジネスのご紹介」

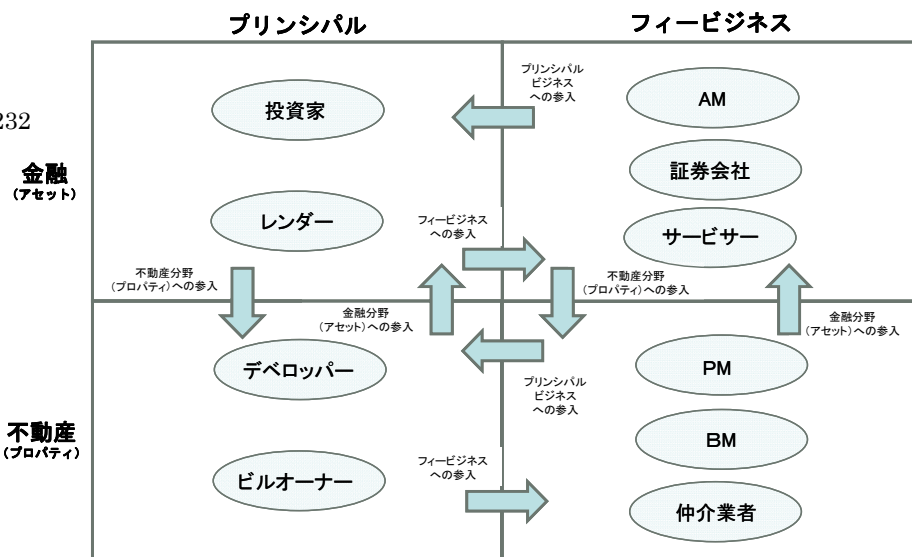
当社サービスの一つであるコンサルティングビジネスについてご紹介させて頂きます。最近ご依頼いただくコンサルティングには物件のご相談は勿論ですが、事業のリストラクチャリングに関する案件が増えています。現状だけでは先細りであるという事への不安から、何か新しい事業はないものかと皆様が模索されています。世の中とマーケットが混迷する時代ですから当然の事とします。

一度、下の図から貴方の進むべき方向を考えてみてください。いつでも相談に乗りますので、当社代表・南までご連絡下さい。

### 【ご連絡先】

TEL : 03 (5207) 9231 FAX : 03 (5207) 9232

E-mail: [info@j-a-a.com](mailto:info@j-a-a.com)



このニュースレターのバックナンバーはホームページでご覧になれます。http://www.j-a-a.com/ 禁無断転載 ©Japan Asset Advisors Co.,Ltd. All Rights Reserved. 本誌に含まれる将来の予想に関する記載内容は現時点における情報に基づき判断したものであり、今後の動向や法改正により変動することがあります。従って、数値、条件等の真実性、正確性を保証するものではありません。

不動産の皆様が専門家の立場からサポートして下さっている土業の先生方からメッセージを頂きます。

# 不動産の皆様へ

第二回目は前号に続きコンビニエンス法律事務所の市川尚弁護士です。

# 不動産の皆様へ

## 弁護士が契約に立ち会うということ・その②

前回は、「契約締結の際に弁護士が立会人となることについては、基本的には賛成できない。しかし立会人になってもいい例外的なケースが実は二つある。」というところまでお話ししました。今回はその例外的なケースについて、詳しくお話ししてゆきましょう。

弁護士が立会人になってもいい例外的な二つのケース。その1は、そのお客さんが将来的にも契約は無効だなどと主張しない絶対的な保証がある場合です。たとえば、その契約が100パーセントお客さんにとって有利な内容である場合です。ただ、双方の当事者が対等な立場で締結するべき契約が、どちらかの当事者にだけ100パーセント有利ということはほとんど考えられないでしょう。

例外のその2は、まさに現金な話ですが、上記のようなリスクを背負ってもよしといえるような、つまり、そのようなリスクに値するほどの立会手数料がいただける場合です。バブル華やかなりし頃は、ただ契約に立ち会うだけで天文学的な手数料報酬を得た弁護士も少なくなかったそうです。…もともと、そういった弁護士がそういうリスク計算のうえで報酬を受けていたのか、それともただの『濡れ手に粟』だったのかは知る由もありません。

他方、前回の例（すなわちAさんとBさんの契約でAさんの顧問C弁護士が立会人となった場合）で、Bさんの方が契約は無効だと言い出し、有効だと主張するAさんと裁判になったとします。C弁護士はこの裁判を顧問先であるAさんから引き受けることはできるでしょうか。

まさにそれは、中立であるべき立会人の使命と真っ向から衝突する事態であり、いくら顧問先のAさんの頼みでもC弁護士はその裁判を引き受けてはならないというべきです。

もちろん、Aさんに頼まれて、裁判所で証人として「契約は有効だった」と証言することはなんら問題ありませんが、C弁護士は、立会人を引き受けたばかりにそういう裁判を弁護士として引き受ける“ビジネスチャンス”を失ったということにもなるわけです。Aさんとしても、せっかく顧問弁護士がいるのに別の弁護士を探さなければなりません。どうせなら、最初から顧問弁護士でない、文字通り中立的な弁護士を立会人にしてあげればよかったのです。

結局、本稿で私が何を言いたいかというと、顧問弁護士など親しい弁護士に契約の立会人を依頼し、まして高額の手数料を払うことなど、まったくお勧めできないということです。



ではどうすれば契約の効力をより間違いないものにできるかですが、たとえば、公正証書にするとか、「訴え提起前の和解」（いわゆる即決和解）を申し立てるとか、あるいは、立会人としてではなく、むしろ自分の代理人として弁護士に契約締結に臨んでもらうとかといった方法が考えられます。その詳細については、もしまた機会に恵まれれば本誌にてご説明させていただきたいと思っております。

### 筆者紹介

コンビニエンス法律事務所 弁護士 市川 尚

事務所HP: <http://www13.ocn.ne.jp/~clf/index.html>

## 2013年JAA不動産ゼミナールのご紹介

本年も昨年に引き続き、2月より毎月第二月曜日の19時から「JAA不動産ゼミナール」を開催いたします。

第一回目は2月18日（第二月曜日が祝日にあたるため）に、「今年のマーケット予測」と題してスタートする予定です。

今年は全員参加型のゼミナール方式をとり、ディベートも織り交ぜてより内容の深いものに仕上げたいと思います。「このゼミに参加して本当に良かった」「実際の仕事に役立った」と言って頂けるように、実践に基づいた不動産MBAを目指します。

一年間で8回の勉強会と2回の情報交換会を予定しておりますので、ぜひ通年で参加してみてください。第一回目に年間カリキュラムをご説明致します。セミナーの詳細及びお申込は当社ホームページ内「セミナー・講演」ページよりご確認ください。

→ <http://www.j-a-a.com/seminar.html>

このニュースレターのバックナンバーはホームページでご覧になれます。http://www.j-a-a.com/ 禁無断転載 ©Japan Asset Advisors Co.,Ltd. All Rights Reserved. 本誌に含まれる将来の予想に関する記載内容は現時点における情報に基づき判断したものであり今後の動向や法改正により変動することがあります。従って、数値、条件等の真実性、正確性を保証するものではありません。