地方交遊録　第一回

これまで仕事や取材で北海道から沖縄まで、国内の隅々までよく訪れたものです。ピーク時は外資のファンドで不良債権を扱っていた頃。担保物件はあらゆるジャンルの案件が含まれていて、地元の方々の協力なくしては進まない状況でした。お話すれば驚くような物が担保になっており、バブル期の融資の凄さがうかがい知れました。不動産では接道（道路に面していない）が無いなんて当たり前、進入路の無い山なんてものもありました。人の紹介で地元の方と会えるのはラッキーな方で、人伝えに飛び込みの様な形で訪れたこともしばしばです。いきなり東京から、それも名刺を見れば訳の解らない外国の会社、その上に株式会社でもなく「エルエルシー」と書かれています。相手にしてみれば、あたかも宇宙人が訪れて来た様なものです。胡散臭そうな目で見つめられながらも丁寧に「不動産スタンダード」について話していくと、絡まった糸のような話が次第にほぐれてきます。そのうち打ち解け出し始め、お互いに不動産屋として認めあった後はスムーズに話が展開して行きます。もし小生が不動産屋で無ければここまで話は進まなかったでしょう。その根底には、「不動産」という共通の言語があったからです。グローバルなスタンダードだけでは駄目で、そこにはローカルなスタンダードを受け入れる気持ちがなくては駄目です。

仙台では伊達政宗氏にお会いし

小生の人見知りをしない、人との出会いが何より好き、という性格も幸いし、今思えば本当に多くの方々に助けてもらいました。交遊を広めていくには相手を理解しなければなりませんが、初めは良く理解できませんでした。愛想が無い、調子は全く良くない。たまにはこちららの話に合わせてくれよ、と思ったものです。

不良債権の後はもっぱら地方での不動産投資という点で、投資家の方と接する事が増えました。多くは小生の講演会やセミナーに来ていただき、それが縁で永いお付き合いが始まります。小生のお土産は何時もグローバルな観点からのマーケット感で、海外出張の後は投資家の皆さんと会うために全国行脚を行っています。その際には投資家の方からも、ローカルな観点からのマーケット感を教えて頂いています。これは海外に行った際には現地で話をさせて頂きますし、東京でも大手不動産会社や機関投資家さんに説明しています。考えて見ればこの交遊録が小生のビジネスのベースになっていました。お陰様で業界では「地方に強い」と言っていただいていますが、それは取りも直さず地方の方を沢山知っているという事でしょう。この財産を胆に命じ、今年も全国（実際は全世界）を歩きまわります。歩きまわった後は地元推薦の名物を地酒とともにたらふく頂いています。本当は夜の交遊録の為に頑張っているのかもしれません。

業界誌に地方の街を訪ねる記事を四年にわたって連載していますが、限なく全国の街を連載すると何年かかるでしょうか。訪れたい街はまだまだたくさんあります。この記事を読まれている方で小生でも良いと思って下さった方、連絡をお待ちしています。出来る限り会いに行きます。

鹿児島では西郷隆盛氏と愛犬ツンにお会いしました

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

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得ます。
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。

ＪＡＡ通信　　***2014 年 1 月号　vol.10***

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
〒101-0045　東京都千代田区神田鍛冶町三丁目３番地４サンクス神田駅前ビル２階
TEL：03（5207）9231　FAX：03（5207）9232　http://www.j-a-a.com

南一弘の視点

今年生き残れるかが将来を決めますよ

新しい年を迎えて「今年も頑張るぞ！」と意気込みを入れて過ごしていますが、昨年も色んな事がありました。オリンピック招致の立役者が不明瞭な借入で要職を辞職。驚きました！スキャンダルに一番縁遠いと思っていた方ですから。息子の問題でキャスターを降板した方は、奥さんを亡くされてからの出来事。やはり奥さんは山の神なのですかね。小生も胆に銘じておきます。

今年こそはグローバルに目を背けないで　不動産マーケットは異常なまでの活況を呈しています。バブルは弾けて初めて「バブルだった」と言いますが、今はバブルと言っても良いのではないでしょうか。このバブルは米国ではもっと顕著で、マーケットはリーマンショック以前、いやそれ以上の賑わいです。特にマンハッタンのオフィス賃料はミッドタウンもマンハッタンも異常なほどの値上がりで、これまでオフィスビルとは程遠いソーホーやチェルシー地域（ＩＴ起業に人気のあるエリア）にまでその波は広がっています。少し脱線しますが、ＩＴ関係者は背広軍団とは一線を画したライフスタイルを好みます。その一例として、オフィスも背広軍団とは同じにしたくない様です。金融ビジネスを中心としたダウンタウンや、メーカーやサービス産業が中心のミッドタウンは好まず、自分たちの文化で仕事ができる地域を選びます。以前は倉庫や工場が立ち並んでいた地域が、彼らの手によって新しく蘇りました。妥協を一切しないところなど、彼ららしいですね。日本も今にこの様になって行くのでしょう。

話を元に戻しますと、この様な街の拡がりが「ドーナツ現象」で、近年ではニューヨークだけに見られる現象です。本来都市は発展と共にドーナツの様に輪が拡がって行くのですが、近年世界の主要都市は逆にこの輪が段々と中心に向かって縮んできています。これが「逆ドーナツ現象」です。東京ではこの現象が顕著に現れていますし、地方の大都市ではドーナツ自体が移動しています。この現象も少子化問題と関連するのですが、早く手を打たないと取り返しのつかない事になるのは目に見えていますね。予想屋ではないので無責任な事は言えませんが、今年はこのまま行くのは間違いないでしょう。巷では株価は１７，５００円、為替は１ドルが１１５円と見ている人も少なくありません。これも予想屋では無いので解りませんが、ポイントは「米国の景気が何時まで続くのか」というところです。日本もそうかもしれませんが米国も行くところまで行く国民性ですから、もう後戻りはできないでしょう。これが２０２０年の東京オリンピックまで続くとは誰も思ってはいないでしょうが、意外と早いところでの崩壊も考えておく必要がありますね。グローバル化が進むにつれて国内だけの現象ではなく、海外特に米国の景気が日本に影響を及ぼしてきます。日本に海外の莫大な資金が流れ込んでいて、それがマーケットを左右しているのですから当然の事です。靖国問題で日本が独自の道を切り開いて行く強気の姿勢、これは当然必要です。ですが外交と経済は別でしょう。経済において何も米国一辺倒である必要は無いのですが、マーケットのトレンドを見るために米国から目が話せないのも事実です。

今後どの様になって行くのか　実際のところ、この業界ほど保守的なところはありません。その証拠にアントレプレナー（新しい企業家）が最も育たない分野なのです。目を見張るような新しい分野がある訳でもありません。新規上場企業の新しい戦略を聞いても、既存分野のアレンジだけです。大きなマーケットを作るのは多かれ少なかれ、新しい金融商品の開発ぐらいです。一定リズムでバブルがやって来て、天井まで行くと弾け始めます。誰もが解っているのに、虚しく繰り返されるのです。マーケットはこの繰り返しで成り立っているので仕方のない事ですが、各自がそれでは困ります。

今回の流れは「土地神話」の一億総バブルでも、リーマンショックまでの「信用バブル」でもありません。デフレに飽き飽きした後の気分転換だったのですが、意外と内容も伴っているのです。それに、以前に比べてお利口で冷静である事も忘れないでください。きっちりとその案件毎に考えられており、総てが無防備で走っている訳ではありません。これまでの学習効果は結構出ています。ですからしっかりと個々の特異性を考えられたものは投資商品として益々その価値が認められ、強気のマーケットでもきっちりと受け入れられるでしょう。言わば真のプロの間でのマーケットなのです。ですから生き残る道はただ一つ、流されずに得意分野でのスキルを磨き続け、それをどの様に発信していくかです。今年はよりグローバルな観点からマーケットを見て行きます。

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得ます。
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。

TOPICS　JAA トピックス

昨年 12 月、当社代表の南が企画、1 年間講師を務めた『青山不動産金融アカデミー』において、「年末特別講演会＆懇親会」が東京・神保町の学士会館を会場に開催されました。

この日は 2013 年の総まとめとして、第一部が特別講師による講演会、第二部が日頃お世話になっているお客様との懇親会、の 2 部構成で行いました。

第一部講師には日鉄住金総研株式会社チーフエコノミストの北井義久氏をお招きし、独自の視点から 2013 年のまとめと 2014 年の展望を解説して頂きました。

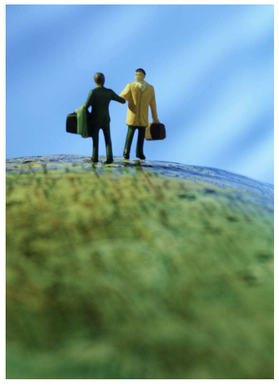
第二部の懇親会では当社メンバーとお客様、またお客様同士が親睦を深める時間を持ちつつ、会の途中には景品をご用意したじゃんけん大会も行い、楽しく盛り上がりのある時間を過ごすことが出来ました。

今回は総勢 90 名のお客様にお集まりいただき、大変賑やかで華やかな会となりました。今年も当社主催で同様の会を企画しておりますので、詳細決定の際には本誌および HP 等でお知らせいたします。ぜひふるってご参加ください！

旧耐震ビルのコンサルティングを始めます！

不動産マーケットが活況を呈している中においても、中小の築古ビル、特にいわゆる旧耐震建物は取り残されています。旧耐震物件のテナント募集は厳しい状況であり、建替えや耐震補強を行うための資金を確保することもまた困難です。さりとて歯抜け状態のままでは売却することも容易ではなく、大変な苦労をなさっているオーナー様もいらっしゃいます。

昨今の法改正、税制改正、助成金制度などが旧耐震案件への取り組みを後押ししている今、当社では**マーケットで最も高く評価されるための旧耐震ビル再生コンサルティング**のご提供をスタートいたします。オーナー様の目線に立ち、ソフトでのバリューアップを中心に、個々の不動産にとって最適なプランのご提案をご期待ください。



現在お悩み中のオーナー様、旧耐震ビル再生に関心をお持ちの方、その他ご興味をお持ちのすべての方、ぜひお気軽にご相談ください。

お問合せ先：　コンサルティング事業部ビル再生チーム　03-5207-9231

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得ます。
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。

新・マーケットからのメッセージ

2014 年マーケット展望

（マーケットキーワードとテールリスク）

昨年の日経平均株価は 10604 円に始まり 16291 円で終わり、年間上昇率「50%強」と先進国中で最も高パフォーマンスでした。この原動力はアベノミクスに代表される政権の強い意思表示とそれに伴うセンチメントの改善。そして何よりも日銀による大胆な金融緩和政策です。この流れを受けた本年は昨年 2013 年からの延長線上にあるように見えますが、テールリスク（ブラックスワン）にも注意が必要です。

【2014 年キーワード①「消費増税」】

今年 4 月には消費税が 5%から 8%に引き上げられます。そして更に来秋には 10%に引き上げられる予定です。我が国の消費税導入は 1989 年 3%、そして 1997 年に 3%から 5%に引上げました。過去 2 回とも増税後の景気は悪化しています。しかも以前は 5%消費税を上げるのに 8 年かけました。今回は 2 年です。現在マーケットでは消費増税の影響は軽いとの共通認識になっていますが、それは本当でしょうか？

【2014 年キーワード②「米量的緩和（QE）縮小」】

米国は昨年 12 月 FOMC にて月額 850 億ﾄﾞﾙ（約 8 兆 8 千億円）の量的緩和（QE）を月額 750 億ﾄﾞﾙに 100 億ﾄﾞﾙ縮小すると発表しました。リーマンショック以降に行った大規模な量的緩和政策の大転換が始まったのです。米国経済の復調は実態なのか？量的緩和によるバブルだったのか真価が問われそうです。この量的緩和は史上経験の無い規模で米金融政策担当者も本当のところ結末は分かっていないのです。その証拠が昨年 9 月の QE 縮小の開始の中止事件です。米 10 年国債金利が 3%超と急騰し FRB は驚き縮小を中止しました。その FRB が驚いて慌てたことを目の当たりにして私は驚き慌てました。

【※補助キーワード「FRB 創設 100 周年」】

米連邦準備員会（FRB）は JP モルガンが所有するジキル島で JP モルガンとロックフェラー家等少数のエスタブリッシュメントが集まって 1913 年ウィルソン大統領が署名し誕生しました。英国の手形信用不安、世界大恐慌、ブルトンウッズ体制を経て米国の金融政策を執り行う民間企業です。QE を 3 年以上続けた FRB の金融政策が本当に 100 年に一度の世界大恐慌を防いだのか？新たな危機に直面するのか？FRB 誕生 100 年を経た 2014 年に結果が出るものと思われます。

【2014 年キーワード「自動車運転革命」】

Google が googlemap の持つ莫大な地図情報とビッグデータを駆使して、自動車の自動運転システムの開発に着手します。GPS 機能と融合して自動車の運転が根本から変わっていく可能性があります。又、自動車自体も衝突回避システムの実用化が進み、動力もクリーンディーゼルやハイブリッド車の普及が進みました。しかし、これは最終形ではありません。この次には EV 車や燃料電池車が待機しています。これらの車はガソリンエンジンではなくモーターが使用されます。

燃料電池自動車

こうなると全く新しい企業の参入が考えられます。Panasonic 等は筆頭候補なのかもしれません。

【2014 年キーワード「TPP 関連戦略」】

TPP 参加を日本政府が決定しましたが、妥結にはまだ 1 年以上かかる見込みです。一番の障害は、実は推進役とも言える米国自身なのです。米国の交渉の軸は「米国の利益」で非常に分り易いのですが、他国の不利益を強要するので反発が収まりません。医薬品特許、遺伝子特許、著作権等知的財産を筆頭に、遺伝子組み換え作物の購買も強要等あからさまです。その TPP 関連の中で過去にない浮き沈みが起こると思われます。注目は①農業②金融③士業です。我が国で戦後一貫して行われてきたのは農業政策ではなく農協対策だった結果、国際競争力の無い農業ができてしまったのです。しかし米の収量を倍にする品種開発も既にできていますし、負けるとは限りません。金融は電子マネーや保険のネット加入など国境を越したサービスが当たり前になってきます。米国の対日政策の目玉は金融開放ではないでしょうか？そして国家資格業務も TPP の影響を受けそうです。会計、法務、医療等の域内業務自由化が進めば、ピンチとチャンスの表裏一体でしょう。投資の世界において変化は大歓迎なのです。

【2014 年キーワード「テールリスク（ブラックスワン）」】

テールリスクとは起きる確率は低いが発生すると影響の大きなリスク（不確実性）。一部には「損失」として扱われる場合がありますが、時に収益機会でもあります。認識論学者で元ヘッジファンド運用者ナシーム・ニコラス・タレブの著書「ブラック・スワン」で紹介され有名になりました。氏によると確率論や従来からの知識や経験からでは予測できない極端な現象が意外に数多く表れ世界に影響を与えているそうです。

筆者紹介　有限会社アッシュ インベストメント テクノロジー
ストラテジスト　　萩原　淳

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得ます。
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。