

東京郊外からふと都心方向に目を向けると、東京スカイツリーが見えることがあります。意外と遠くからも見えますし、ライトアップされているので夜も目立っています。東京タワーの後継電波塔として、墨田区押上に新しい電波塔が建つことが決まったのが平成18年。平成20年には正式名称が「東京スカイツリー」に決定されて工事が始まりました。建築費は約400億円、総事業費は約650億円というビックプロジェクトで、東日本大震災の影響で建築資材の調達が遅れて竣工時期が少し延びるという一幕もありましたが、平成22年5月には開業に漕ぎ着けています。実はこれまでスカイツリーに足を運んだことがなかったので、良い機会と思って行ってきました。



隅田川から眺める東京スカイツリー。右隣りは墨田区役所。

銀座線で終点の浅草まで行き、東武スカイツリーライン（東武伊勢崎線）に乗り換えます。浅草駅の次がもう「とうきょうスカイツリー駅」で浅草からは目と鼻の先です。その日はちょうど日曜日でしたが「開業から既に3年半も経過して、何か月前には入場者数が伸び悩みというニュースも見たから適度に空いているだろう」と考えていました。しかし到着してみると結構な混雑ぶりです。海外からの観光客も多いようで、あちこちから外国語が聞こえてきます。スカイツリーといえば展望台ということで、当日入場券を購入すべくチケット売り場まで行ってみたところ、何と2時間待ちとのこと！事前日時指定券というチケットもあるとのこと、混雑しそうな日は事前にそのチケットを購入する方が正解のようです。

展望台に上るのはあきらめて、タワーの下にある商業施設「東京ソラマチ」に行ってみました。物販・飲食店舗を中心に300店舗以上が outlet しており、水族館やプラネタリウムまで揃っています。こちらも展望台に劣らず大変な賑わいぶりです。展望台と商業施設がうまく具合に融合していて、満喫しようと思えば一日では足りないかもしれません。展望施設である東京スカイツリーと

商業施設である東京ソラマチを合わせて、複合施設としては東京スカイツリータウンという名称になりますが、想像していたよりもずっと大きな規模です。ほとんど何もなかった場所が10年でこれだけ変貌するという事実を目の当たりにして、再開発の凄さに驚きしかありません。

施設内の賑わいにも驚きましたが、別に印象に残ったこともあります。それは隣接地域との分断、非連続性とも言えるのでしょうか。スカイツリータウンは、北側は東武スカイツリーラインの高架で、南側は北十間川によって隣接地域と物理的に分断されています。スカイツリータウンは複数路線の駅と直結していて非常に便利ですが、一方では来場者がスカイツリータウンの外側に足を運ぶ機会を少なくしています。もしスカイツリータウンが駅直結ではなく少し離れた場所にあれば、スカイツリータウンと駅との間に駅前町のような街並みができていたかもしれません。隣接地域を含めたスカイツリータウン一帯を見たとき、その賑わいは面としての繁华性ではなく、点としての繁华性です。高架や川を超えて面としての繁华性が生まれるのかどうか、今後の動きに注目です。

もっともこれは商業地としての話です。スカイツリー開業によって押上の知名度やイメージは間違いなく向上しています。不動産投資という観点から考えれば、スカイツリータウン開業で一番大きな恩恵を受けたのは、周辺に住宅や投資用マンションを持っていた方かもしれません。交通渋滞がひどくなったという声もあるようですが、さほど居住環境を損なわずにイメージアップできたのですから資産価値は上がっているはず・・・と考えながら混雑するスカイツリーを後にしました。次回こそは展望台に上ってみるつもりです。

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
事業戦略部長 不動産鑑定士 千葉 健一



東京ソラマチ。水族館も備えている。

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。



フィリピン・マニラにて。

写真上：現在開発途中の、ボニファシオグローバルシティ。

フィリピン経済の中心地マカティを超える国際的ビジネス街となることが予定されている。

写真下：昔から続く、マニラの古い町並み。

南 一弘 2015年10月撮影。



老後。この文字が最近小生の頭の中でクローズアップされてきました。今までは遠い将来の事と漠然と聞き流していたのですが、ふと考えると遠い将来ではなく近い将来の事になっていました。一番の問題は「何をするか」です。よく街には初老の方がリュック背負ったりショルダーを肩にかけたりして出かけている姿を見かけます。この方たちがどうのこうのでは無いのですが、失礼にも生き活きしているとは感じられません。では小生は何をするのか、と聞かれても何か計画があるわけではなく、具体的な目標はありません。自然と、自分探しの様に街へ出かけて行くのかもしれない。

これではいけない、何か目標を持ってそれに向かって準備して行こうと考えはじめています。実現のためには三の重要な要件があります。時間とお金と仲間です。リタイア後ですから、時間はあり余るほどあります。でもお金はそれまでに蓄えておかななくてはなりません。しかし夢の様な資金計画を立てても入ってくるものは決まっているので、現実と向き合うしかありません。最後の仲間ですが、これは具体的な目標が決まらないのに今から探しても仕方ありません。そうは言っても、簡単に何時でも見つけられるものでは無いのは解っています。ではあるのは時間だけで、残りの二つはどうすれば良いのか？まさしく八方塞がりの状態です。何れにせよ、肝心な事は自分が楽しいかどうかです。楽しいからこそ人も集まり、充実した時間の使い方ができます。無理やり自分を追いこんでまで探す必要は無いでしょう。長年忍耐と戦ってきた人生で、リタイアしてまで我慢するのではやっていられませんから。本当に自分がしたかった事は何だったのか。考えれば考える程、迷路にはまり解らなくなってきました。

よく考えると一番足かせになって邪魔をしているのは、プライドと見栄ではないでしょうか。もう好きに生きて良いのですから、過去は振り返らずに前だけ見て楽しく考えましょう。これまでの生き方に拘って「人生の集大成」などと思うと、肩に力が入りすぎて何も出来なくなってしまう。リタイアは第二の人生の出発点であって、引退では無いでしょう。これまでは、子や孫に引き継ぐことによって「引退」という形がとられてきました。それは何かを成し遂げて人生が完成し、後は完全な老後、というものだったのでしょうか。でも時代や社会・家庭の構造が変わった現

代では、引き継ぐというよりも「自分自身の新たなステップの始まり」と言えるようになったのではないのでしょうか。だから何のこだわりもなく、新しい出発なのです。極端に言えば、年齢さえも考える必要はありません。若い人に交じって一から踏み出しても良いのです。若年の先輩に教わることも有りでしょう。小生も最近では、全く違った世界の経験も良いかなと思っています。日々の生活の中で自然に自分の人生経験から何かアドバイスをあげてあげる。それも堅苦しく無く、説教臭くもなく、友達関係の様な付き合いからでてくるメッセージの様に伝えてあげたいのです。

少し厳しい話になりますが、小生は家内の両親も加えると4人の高齢者を抱えています。今は元気で暮らしていますが、何時介護が始まるのかもしれない。老いることを身近に見ていて、どの様に老いるかがこれからの大きなテーマになってきました。両親は戦前に教育を受けて高度成長のど真ん中で生きてきました。生きることと家族を育てることだけで必死だったのです。この点においては我々もそうなのですが、一番大きな点は年金の問題です。有りがたくも長年勤めあげたので、食べていくだけの年金は貰っています(この点では非常に恵まれているとは思っていません)。しかしこれからの我々は、年金さえも期待出来ません。財政が貧窮している政府は、今後も無い袖は触れないでしょうから。そう考えて行くと、第二の人生はゆとりの中だけでなく生活の為にも必要なものなのです。前段でお話ししたことが趣味の世界ではなく、生活の世界へと変わって行くのかもしれない。

その為にも生き活きとした生きがい、言いかえれば我慢しない前向きで楽しい人生観が重要となって来ます。「最近の若い者」と



か「昔は」とか人生の上がりのような考えではなく、自分にとっての今を大切にしたいものです。

趣味に生きるのは難しいかもしれませんが、日々を流して生きていくのは非常に勿体なく思うのです。楽しく考えましょうよ！

【米利上げタイミングに翻弄された2015年】
2015年は、2014年10月29日のFOMC(Federal Open Market Committee, 連邦公開市場委員会)によるリーマンショック以降行っていたQE(Quantitative Easing, 量的緩和政策)の終了を受けて、年初から「米利上げ」に翻弄された1年であった。しかし、10月米雇用統計発表(失業率5.0%、非農業車部門雇用数27万1千人増)を受けて、マーケットはFRBによる利上げを完全に織り込みに入っている。マーケットの世界では米利上げは既成事実であるべきものとして、米債券及び為替も水準を訂正した。6年間続いた低金利政策が変更された時、何が変り何が起るのか、マーケットは不確実性として受け止めている。2016年のマーケットに関わる者は米利上げが継続するのか否か、又利上げ局面で何が起るのかを如何に読み解くかに懸かっていると看做す。過言ではないだろう。

【日銀追加緩和効果の2015年前半と追加緩和期待の後半】
一方日本も、2014年10月31日発表の日銀の追加量的緩和効果による株高・円安マーケットは、中国株式市場の急落により一つの波動が終了した。年後半は、中国経済変調の動向とその影響に対処するための日銀再追加緩和期待とマーケット関係者は見ているが、実際は違う。年80兆円にも及ぶ日銀による国債の買入れ額は、GDPが2倍以上の米と並ぶ水準だ。しかも、消費税10%増税時の対処策として2017年には追加緩和をすることが既定路線である。強気で臨む黒田日銀総裁のカードは我々が見るよりも遥かに少なく、又弱いのだが、正にポーカージェイスで凌いでいる状態と推察する。

【効果はこれから出る中国経済】
2015年の大波乱要因と言え中国株式の急落を象徴とする中国経済の減速が世界(日本)に与えた影響であろう。しかし、中国の経済運営能力を軽視してはならない。中国は2010年に我が国を抜き世界第2位の経済大国であり、間違いなく近い将来米国を抜き去ることになる。つまり世界最大の経済大国になるのである。これは、多少経済成長率が下振れした程度では変わらないシナリオなのである。そのシナリオを前提に現在の中国経済成長率低下を鑑みると、6.5%程度への減速は許容の範囲内なのである。成長率減速に対処するための施策の効果が出るためには、1年程度のデイレージョンがあることはむしろ当然なのである。我々は、近隣

の世界最大(になる予定)の経済大国である中国とどのように付き合うのかを意識しなくてはならない。

【2016年東京株式市場マーケット展望】
2016年のマーケットは、ゴールこそ一緒だが、そこに至る道程が二つあることを知らなくてはならない。ここで言うゴールとは「デフレ脱却による日本経済の活性化」であり、日本は世界中で相対的に有利であると確信している。理由は次の4点である。
①政治的に見て世界の脅威であるイスラム原理主義者によるテロの脅威が相対的に少ない点
②経済的には米国が利上げ局面に対し、日本が量的緩和継続局面という相反状況が脱デフレの追い風になる点
③金利低下局面から上昇局面に変化した初期が一番株価が上昇し易い点
④マーケット的に、主要国で株価の低迷期間が一番長く、日柄調整が最も進んだマーケットである点、である。

二つのゴールに向かう道の一つは、米金利上昇により円安がさらに進行し、株高が持続し中国経済の施策効果も出て恩恵を受ける。結果としてバブル崩壊後の高値日経平均22,666円を越し、新しい長期上昇サイクルに入っていく道程である。二つ目の道は、米利上げが短期金利の急騰を引き起こしヘッジファンドなどの運用環境を激変させ、金融不安が起る事態を経て、その荒波の洗礼を受け後に、一つ目と同じバブル崩壊後の最高値を目指すシナリオである。歴史は、石油ショックを乗り越えた日本株式の経験とブラックマンデーの洗礼の両方の経験を持ち合わせている。

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



年末恒例、丸の内のイルミネーションも始まっています。