



ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：日銀・量的緩和政策の解除

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一

三寒四温と言いますが今年は極端です。春を感じさせる太陽と穏やかな風を感じる日があるかと思うと雪がちらつく日もありました。春一番も、春の嵐と言うよりも冬の嵐のように寒風が吹き荒れました。この季節は、梅が色をつけた後、桜の開花が楽しみです。新たな年、皆が新鮮な気持ちで春の訪れを心待ちにしていました。しかし、昨今、街ではマスク姿の人をよく見かけます。せめて春の空気を目一杯吸い込めるような環境であってほしいものです。



■ 日銀・量的緩和政策の解除

日銀が量的緩和策を解除しました。ゼロ金利政策はしばらく続けるようですが、不動産業界に与える影響はどのようになるのでしょうか。現在人気のあるJ-REIT（不動産投資信託）は借入れ金利の上昇により、今までになく正確な投資判断を迫られることとなります。J-REITは低金利時代にミドルリスク、ミドルリターンを構成する不動産投資商品として人気が沸騰しました。今では30もの法人が運用しています。また利回りは3%前後となり、資産規模は3兆円にまで膨らみました。しかし、長期金利の上昇懸念は明らかにマイナス要素として顕在化すると思われる。今後ファンドマネージャーや投資家は、組成される不動産の内容をしっかりと見極める能力が必要となってきます。つまり投資不動産がどのような種類、種別の不動産であるか、たとえば商業施設や事務所、住宅等であり、将来も入居や利用が期待できるのか。そして、投

資した場合に運用利回りが安定しているかなどが重要となり、その組み合わせを工夫する能力や情報が必要となります。今までは超低金利に支えられ、利回りの差益で魅力が出ていたのです。さらに、昨今ブームでもある私募のファンドも同様だと考えられます。だぶついたお金が少しでも利回りの高い不動産へと流れたのはJ-REITだけではなく、一般の収益不動産も同じです。最近では、投資利回りが低くてもファンドが郊外の物件をも買い進めています。落ち着いて考えてみますと、今後の人口減少や金利の問題は収益不動産にも大きな影響を及ぼすこととなります。現在、箱物である不動産の空き部屋は12%に達していると言われています。実に1割以上が空室となっているわけです。今後、さらに建物を建て続けられ、一時的な高齢化による世帯数の増加現象の後に、空き部屋が増加し、深刻な事態となることが予想されます。一方では日本経済の景気回復により賃料の上昇や、地価の上昇への期待感もあります。確かにこここのところの日経平均を見ても堅調に伸びてきているように思われます。しかし、いくら「ゼロ金利はしばらく続く政策である」と言っても、長期で見れば金利の上昇は避けられないのですから、長い目で見れば相対的にネガティブな影響は避けられないと思われる。



本当に景気が回復基調であり、各企業の業績が良いのであれば、市場のマネーは不動産に流れなくとも、株式や投資信託に流れる可能性が高くなります。また、住宅ローンにも将来的に影響が出るものが予想されます。好景気の構造が所得格差を生んでいないとすれば、住宅を買う人は増え、多少の金利の上昇は気になりません。しかし所得が二極化し、所得構造が

いびつになれば、多くの住宅購入者、マイホームを手に入れた人にとってはこの長期金利の上昇傾向は過酷なものとなります。もちろん政府も国債の暴落が起こっては経済のバランスが取れなくなるため、急激な変化が起こらぬような対策がとられると思われる。今回の量的緩和策の影響を速報で見ると、株式市場や為替市場は落ち着いていたようです。

また債権は金利上昇を見越して売る動きになりましたが、全体的には穏やかな動きとなったように思われます。政府のみならず、企業、一般の人達が、いつ来るか、いつ来るかと心配をしていた金融の量的緩和解除ですが、長期金利の行く末と、株式市場の安心要素であるデフレ脱却は不動産マーケットにどのような作用をもたらすかはまだ見えてきません。

前田由紀夫

日銀の量的緩和策

日本銀行は、平成13年（2001年）3月、金融市場調節の主たる目標を、それまでの「金利（無担保コールレート・オーバーナイト物）」から、「資金量（日本銀行当座預金残高）」に変更しました。この新しい金融市場調節方式の下では、「日本銀行当座預金残高が〇兆円となるよう金融市場調節を行う」といったかたちで金融市場調節方針が定められることになりました。このような金融市場調節方式は、金融の量的な指標に目標値を定め、それを増額することによって金融緩和を行うことから、しばしば「量的緩和」と呼ばれています。

日本銀行 ホームページ
<http://www.boj.or.jp/>



保険を考える

その5 ～「終身年金」と「確定年金」～

老後資金を貯めるために使える「生命保険」といえば、「個人年金保険」があげられ

ますが、その他に「養老保険」や「終身保険」など貯蓄性の高い保険を利用することも

できます。「養老保険」は満期保険金を、「終身保険」は解約返戻金を年金として支払ってくれる保険会社もあります。その年金の受け取り方はおもに次の4つがあります。



終身年金	被保険者が生きている限り、一生年金を受け取ることができます。10年、20年といった「保証期間」を設定することができます。短期間で亡くなったとしても、その期間は遺族が代わりに年金を受け取ることができます。
確定年金	被保険者の生死に関係なく、10年、20年、等の決められた期間だけ年金が受け取れます。
有期年金	10年、20年、等の決められた期間だけ年金が受け取れます。受け取り期間が決まっている点は、確定年金と同じですが、被保険者が死亡した時点で年金がストップする点が異なります。「保証期間」を付けた「保証期間付有期年金」もあります。
夫婦年金	被保険者、またはその配偶者のいずれかが生きている限り、年金を受け取ることができます。

上記のように「終身年金」と「夫婦年金」は、一生受けとれる年金で、「確定年金」や「有期年金」は、ある一定期間だけ受け取る年金です。積立金額が同じ場合、受け取れる期間が10年、20年等と決まっている「確定年金」の方が一生年金を受け取

ることのできる「終身年金」よりも、毎年受け取る年金額は多くなります。しかし、長生きした場合には、「終身年金」の方が年金の総受取額は多くなります。自分の寿命は分かりませんので、「確定年金」と「終身年金」どちらがたくさん受

け取ることができるかは契約時点では分かりません。しかし、「終身年金」であれば、生きている限り永遠に一定額の年金が受け取れるという安心感があります。一方、「確定年金」は、長生きした場合には年金が受け取れな

くなるという不安感がつきまといまいます。このような不安感をなくし、老後に毎年安心してお金を使っていく方法として「終身年金」を利用してみてはいかがでしょうか。
FP タダシ



契約自由の原則

2人以上の人の「申込」と「承諾」という相対立する意思表示が合致したことを「契約」と言います。このような契約が成立する事によって債権、債務が発生する事になります。さて、この契約ですが、契約自由の原則とってどんな契約を結ぼうが自由であり、世の中には無数の契約が存在します。しかし、民法ではその中でもよく結ばれる13種類の契約を定めています。贈与、売買、交換、消費貸借、使用貸借、質貸借、雇用、請負、委任、寄託、組合、終身定期金、和解です。原則と言うわけですから例外もあります。いくら契約自由といっても契約が社会的に認められないものもありますので十分に注意をしなければなりません。



お勧めの一冊

マネーロンダリング
橘 玲 (著)
幻冬舎文庫
¥760[税込]



あのライブドア幹部も読んでいたという「金融裏社会」が垣間見られる一冊です。金融を取り上げた小説にしてはストーリーもしっかりとしていてスピード感もあり解り易い。ホリエモンの引き起こした事件もこの本を読むことで見方が変わるかもしれません。

裁判員制度

最近、裁判員制度が新聞やニュース等で話題になっています。この制度は、殺人等の重大な刑事裁判の審理に我々市民が参加し、裁判官と共に刑の有無や重さを決めるものです。陪審と聞くとアメリカの裁判を想像しますが、実は昔日本でも陪審制が実施されていました(1928年～1943年)が、戦後は職業裁判官だけで行われてきました。しかし、昨今裁判に対する国民の直接関与を認める必要が出てきたため、裁判員法が制定され、2009年までにこの制度が実施されることとなりました。制度は原則として、裁判官3名、裁判員6名で構成されます。候補者は選挙管理委員会が、選挙人名簿からくじによって候補者予定名簿を調整し、裁判所がさらにくじにより候補者を選定します。後に、公判への立会いと評議、表決への参加をして、判決宣告がされると終了します。この裁判員に選ばれた場合、よほどの理由がない限り辞退できないようです。ただし、学生や70歳以上の者は辞退できます。なお、裁判員に選ばれた場合、仕事は休業することが認められています。人の刑を決定したり、その重さを決めたりする訳ですから責任重大です。もし、あなたが選ばれたらどうしますか？



人として・組織として成長を目指す ENSHOW Corporation が「変化から進化」をモットーに毎月「ENSHOW Newsletter」を発行しております。あるときは世界経済の視点で、又あるときは身近な視点で、皆様にわかりやすく情報提供出来ればと思っております。

同様のメールマガジンも発行しておりますので、ご希望の方は mail@enshow.com までご連絡ください。(メールの内容はテキスト形式となります。)



株式会社 円昭
〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町 3-4-2
TEL : 052-841-2701
FAX : 052-841-4301
mail@enshow.com
http://www.enshow.com