



# ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：インフレと不動産（後編）

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

「あっ」と言う間に過ぎてしまった夏を惜しむ気持ちと、あのうだるような暑さから開放され、ほっとする気持ちとが交錯します。子どもの頃、夏休みが「あっ」と言う間に過ぎてしまい、学校生活に慣れるのに一苦労した記憶があります。最近では暑さも峠を越え秋の風を感じるようになりました。ほっとしますが、まだまだ暑い日は続きます。秋分の日あたりからは日照時間も減少し、秋の夜長を実感するでしょう。



## ■ インフレと不動産（後編）

今回はインフレに対応する不動産等の資産形成を考えることにする。毎年8月に国税庁は相続税や贈与税の算定基準となる相続税路線価格を公表する（毎年1月1日現在の価格）。今年、この価格に大きな変化が現れた。路線価は国土交通省が3月に発表する公示価格の8割を目安とするが、ピンポイントで価格決定する公示価格に対し、路線価は路線に決められた価格を合計して比較するので地価が高い都市部の価格が全体を押し上げた形となった。三大都市圏は軒並み上昇に転じ、東京圏3.5%、大阪圏0.7%、名古屋圏2.1%の上昇となった。一方、地方圏では5.7%の下落だったが、昨年よりは下げ幅は縮小している。一部下落幅の拡大した地点があるが、ほとんどの地域で地価回復が都心から地方へも波及した事が読み取れる。ここで、考えるべきはこの地価回復データの実態である。時間軸でことを考えれば、当然のごとく実態（取引）が起こってからデータとして現れるわけであるから、今年の1月1日現在では既に地価はかなり上昇していることになる。また、地方の地価もほとんどで下げ止まっているということは、不動産価格は既に上昇傾向にあるということを示している。ただし、この価格構成も二極化となっていることは見逃せない。全国的に見れば、収益物件を中心に不動産価格はバブルの様相を呈し



ているとも感じられるのだ。前編でも述べたが、量的緩和により余った資金は行き場を失い、不動産や株に流れた。今後は日銀のゼロ金利解除からも伺えるように、銀行の金利も徐々に上昇することが考えられる。安い金利で資金調達し不動産投資で長期に家賃収入を得る動きは、都市部から地方圏にも浸透している。まだインフレが実感できない状況ではあるが不動産に関しては既に動いているのは確かである。昨今は、原油高で石油関連商品が高騰し、あまり望ましくない姿のインフレに感じられる。資源インフレは日本経済に暗い影を落とすが、昭和47年のオイルショックのような状況にはなっていない。むしろ資材の高騰を織り込んだとしても緩やかで適正なインフレとして動いているように感じる。次に、不動産証券化取引、つまりJ-REIT、私募ファンド、リファイナンスである。1997年に9件620億円だったものが2005年では1,734件6兆9,000億円にまで膨れ上がっている。実に9年間の累計で4,350件、25兆円に達する実績である。不動産証券化は急速に拡大した結果となった。証券化された不動産の内容は、オフィス

ビル35%、住宅25%、商業ビル12%、残りはホテル、倉庫などである。市場の急速な拡大には危険を感ずるが、投資のリスク分散を考えれば今後の証券化取引にも注目すべきである。証券化商品のメリットは持分が小さくても不動産投資が可能であり、J-REITのような物件では換金性が高い。利回りが悪くても組み込まれている不動産の価格が上昇すれば売却益が見込まれる。一方、デメリットとしては一つの不動産を一人で持つわけではないので、どのような不動産物件が組み込まれ、どのように運用されているかが現物不動産投資より解り辛い所にある。また、面倒のない分だけ手数料が取られている。注意点としては、この組み込まれている物件をよく分析することにある。先にも触れたが不動産は二極化している。よって、悪い不動産、値下がりしそうな不動産が多く組み込まれているものは要注意である。おおよそどんな不

動産物件が組み込まれているのかは簡単に調べることができる。次に金利動向である。不動産証券化は投資家からお金を集める以外に金融機関からも資金調達をする。金利が高くなったときに購入したものや、変動金利で購入したものは、金利上昇による金利の支払いリスクが伴う。良い土地にある不動産が多く組み込まれており、資金調達金利が低ければインフレに対応した投資となる。最近、金融庁は某投資信託がREITに組み込む不動産をきちんと審査せず、違法建築物を取得し投資家に被害が出る可能性があるとして一部業務停止の命令を出した事件もある。急速に拡大した不動産投資市場の落とし穴である。

不動産投資は短期で考えるものではない。今までの説明からインフレに強い仕組みである事はお解り頂けたであろうか。また、株式市場とも連動し、長期的に安定した投資になると考えられる。デイトレードや土地転がしという言葉に耳にするが、短期ではなく短くても3年、私は5年から10年を目処に必ず変化があると考え。市場のデータをよく分析し長期で考えたい。今回14年ぶりに路線価が大きく変化したことは今後の投資に対するキーワードであり、5年後10年後の不動産市場ではこの時代が潮目となっていた事を認識するようになるであろう。

前田由紀夫



# 保険を考える

その10 公的遺族年金について Part. 1

妻子ある男性が生命保険に加入する場合、はたして保険金額はいくらにすればよいのでしょうか？必要保障額を算出するためには、公的遺族年金を考慮する必要があります。

妻と18歳以下の子供を持つ一家の大黒柱（夫）が、万が一亡くなった場合に、遺族に対して公的遺族年金が支

給されます。受給権者は「子のある妻」または「子」で、「子」が18歳に達する年度末まで支給されます。

この遺族に対する公的年金はいくら支給されるのでしょうか？まず、遺族である「子のある妻」または「子」は、遺族基礎年金を受給することができます。（下表参照）  
FP タダシ

公的遺族年金の支給額（平成18年現在）

子の数	子のある妻への支給額	子のみの場合への支給額
1人のとき	1,020,000円	792,100円
2人のとき	1,247,900円	1,020,000円
3人以上	1人につき75,900円を加算	

## お勧めの一冊

滅びゆく国家（日本はどこへ向かうのか）  
立花 隆（著）  
日経BP社 ¥2,200[税込]



知の巨人・立花隆が、いま歪んでいる日本を鋭く斬り込みます。ライブドアショック、靖国論、憲法論、小泉改革、イラク問題、メディア論まで鋭くえぐります。筆者の情報量と取材力、そして考え方に驚きます。日本はどこに向かおうとしているのかを考えさせられる一冊です。

# 軌跡

Vol.03

プロパティマネジメント

プロパティマネジメント（PM）というとなんだかカッコが良いですが、10年くらい前に不動産の証券化が行われるようになってから良く使われるようになりました。簡単に説明しますと不動産物件の「管理」をする仕事です。集合住宅や商業施設、工場に病院と多くの不動産がありますが、その不動産がある限り誰かがそれを管理しなくてはなりません。不動産だけを単体で見るのではなく、地域の特徴も考え、長くお付き合いをする前提で仕事をします。現在、この仕事は弊社の売上における四分の一を占めています。スタッフの数も多くかかりストレスの溜まる仕事です。物件の日々の清掃から大掛かりなメンテナンス計画、テナントさんからのクレーム、時には人生相談のような仕事にまで発展します。しかし、この仕事には色々なタイプの人や状況と遭遇することから、人間模様が浮き彫りになる非常に興味深い側面があります。また、この部分がしっかりと出来ないと、我々の世界では一人前になれません。取り次がれる電話がいきなりクレームだったりする訳ですから気も減入ります。しかし、どうしたらクレームや事故がなく、テナントさんに満足して頂き、良い環境を維持し長期的な運用が出来るかがこの仕事の基本です。このプロパティマネジメント（PM）が計画的に行われていなければ現時点だけでなく、将来の不動産価値に大きく影響してくるわけですから責任重大です。今後も時代の先読みをしながら色々な人々と関わってゆく事を楽しみにしてゆきたいと考えています。



セントレアを定刻通り飛び立ったC航空のサービスはまるでタイムマシンに乗ったような気分だった。飛行時間が短いのは幸いだったが食事と飲物はあきらかに「いまどき」ではない。

上海・浦东（フートン）空港から世界最速の列車リニアモーターカーで時速431kmを体験。ふわりと浮いたドイツ製の車両は、僅か7分20秒で市内に到着。ホテルにチェックインした後に向かったのは新天地。これから毎日が中華料理であろうことを予想し、最初のランチはあえてイタリアンで豪華にする事にした。芳醇なシャンパンで喉を潤し、ピザとパスタでお腹を満たした。



新天地は上海でも新しい高層ビルが立ち並び中、あえてレトロな感じで造られた低層階の小さな街を構成している。いつも地元の若者や外国人で賑わっている。このあたりは元々フランス租界の時代からの石造りのアパートがあった地域であり、香港の不動産業者が中国政府と手を組み再開発を行った。目論見は見事に当たり、オープンカフェやバーはシックに仕上げられ、どの店も洒落ている。中国の街イコール巨大と言うイメージが私の中にあっただけども、ここはコンパクトで雰囲気がとても新鮮だ。もちろん上海の若者の間でも人気のスポットとなっている。スターバックスコーヒーやコーヒービーンズには外国からの人も多く見受けられる。夜は様々なジャンルのライブで店は賑やかにになり、アジア独特の泥臭さのようなものはまったくない。懐かしい街の雰囲気だが、現代風にデザインされた建物には少しだけ租界時代の歴史を感じさせる空間である。ここには、ほかのエリアでは見ることのできない笑顔やサービスも存在する。外国人にとってはなぜか落ち着く場所である。



裏千チャイナレポート ~上海訪問 その巻~

株式会社 円昭（enshow corporation）では20周年企画として平成18年7月1日から平成19年6月30日までの一年間、関係業者様とも協力し、様々なイベントに取り組みでゆく所存です。皆様のご意見ご要望もお聞かせ頂ければ幸いです。

また、メールマガジン、ホームページでも情報を発信致しますので今後ともご指導、ご鞭撻を頂けましたら幸いです。よろしくお願ひ申し上げます。



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