

今月のテーマ

不動産投資、魅力とリスク  
リスク回避の能力を身につけていくことが、今後の不動産経営には必須

## 不動産投資には魅力もリスクもあり。 これから時代は、その質を落とさないようにし、戦略的に行うことが必須

### ■景気低迷から抜け出せない日本

いよいよ中国のGDPが日本を上回りました。強い経済発展を続ける中国、景気低迷から抜け出せない日本、世界経済の地図は塗り替えられてゆきます。日本の個人消費・住宅は不振が続き、デフレから抜け出せない状態が続いています。また、このような状況の中、円は強く日本の輸出産業を苦しめています。最近では、中国人が強い自國の通過一元で日本の観光消費を伸ばしているようです。割安となつた安定している日本の不動産に魅力を感じ、投資をする姿もみられるようになります。昨今、我が国の不動産の価格は下落しています。リーマンショック以降の不況により、企業や個人が不動産を手放すケースが多くなりました。さて、今回はこのような経済状況での不動産投資の魅力とリスクを考えたいと思います。経済が不安定な時期だからこそ、不動産と真剣に向き合い考える必要があるのです。

### ■不動産投資の魅力とは

最近は、不動産の価格が下がっているから投資は不安だと考える方もいれば、下がっている今だからこそ割安な不動産に投資しようと考える方もいると思します。また、老後の不動産収入を年金にプラスして得られるとか、サラリーマン大家さんとして副収入を得る話もよく聞かれます。では、不動産に投資することの魅力とはなんでしょうか。不動産を土地の活用を中心に考えればインフレ時には大変心強い資産と言えます。高度成長期はこれまで蓄財をした人や企業も多いのです。現金を持っているより、土地に変えておいた方が有利だった時代です。そのような時代では建物は減価してしまうのであまり価値が認められませんでした。不動産、特に土地が値上がりするので建物の潜在的価値である利回りはあまり注目されませんでした。土地の値上がり率よりも不動産そのものが持つ建物等の投資利回りが注目されるようになったのは最近のことなのです。投資と言う観点からみますと、昨年の日経平均は1年間で40%以上下がりました。しかし、乱高下の大きい中古

マンション等が東京都エリアでも7%の下落で止まっています。土地も下落を続けていますが一年で40%以上下げる事はありません。株式と不動産を同じに語ることはできませんが、居住用の賃貸マンションの賃料等はあまり景気に左右されず、入居者がいることを前提とすれば安定した収入が得られる投資と考えられます。また、銀行預金に比べると高い利回りが期待できるのも事実でしょう。もちろん、一戸の部屋だけに投資をすれば入居者がいないと収入はゼロになってしまい、利回りは0%となってしまいます。多数の部屋や一棟複数戸を所有していくれば、そのようなリスクは低くなります。

### ■不動産投資のリスクとは

不動産は売りたくてもマーケットが冷え込み買い手が付かない、購入時よりも価格が下がってしまう等の換金性に対する即効性や値下がりも大きなリスクとして考えられます。売却経費がかさんだり年間の固定資産税が思わぬ負担となつたことが必須となつてきました。

動産の購入時の注意点は、利回りの標記にあります。利回りはすべての経費を差し引いて表すべきですが、必要な経費が記されていないものもあるので注意したいところです。所有期間中の経費としては、固定資産税はもちろん、管理費、修繕費、火災保険などがあります。また、金融機関から長期に借り入れをして事業を行う場合は、その金利の上昇や、少子高齢化、人口減少、一人世帯の増加、地震などの天災など、日本や社会構造が抱える問題が今後も不動産経営にも大きく影響してきます。これらの要因を踏まえ、経費を抑えながらも質を落とさないようににするのがオーナーとしての能力となる訳です。

不動産投資には魅力もリスクもありますが、これから時代、不動産投資はその有期間中の経費、金利や天災、社会構造を考えることは重要な要素となります。

9

2010 September

社会問題・環境問題  
に目を向けよう!

暦の上では秋。セミは鳴りひそめ、赤んぼの群れが現れ、秋の虫達が鳴き始めます。この季節は夏の暑さが遠くの事もあって、読書やスポーツが楽しくなる季節です。しかし、昨今ではなかなか暑さから逃れられることができません。これも地球温暖化が影響しているのでしょうか。気候変動により昔から続いている季節の諸事象を肌で感じられなくなっている気がします。

2010年9月発行  
発行：前田由紀夫  
編集：(株)パビルス  
株式会社円昭HP  
<http://www.enshow.com>



# 知識の泉

今号のテーマ  
“新耐震基準”



建物をどのようにつくるかは建築基準法、建築基準法施行例、建設省告示などによって定められています。地震に対して建物をどのようにつくるかもこれらの法律などによって定められ、それらをまとめて「耐震基準」と呼びます。現在の耐震基準は、1981年にできたもので、以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれていて、現在建物はこの新耐震基準にそって建てられています。

この新耐震基準では、まず、よく起こる強さの地震に対しては建物の被害は軽くてすむことを目標にしています。しかし、建物の寿命の内に一度起こるかどうかという強さの地震に対してはかなり違ってきます。この場合は、建物にある程度の被害がでてもいいが、建物の中もしくは周辺にいる人に被害がないようにすることを目標にしています。そのためには、建物が倒れたりしないようにしておくことが必要になります。つまり新耐震基準の目標は、地震によって建物がこわれないようにすることではなく、「建物を使う人の安全を確保すること」と言えます。

普通に考えると「こわれるような建物では困る」と思われます。しかし、どんな地震に対しても軽い被害でおさめるのは難しいことです、経済的にも割り合いません。町中を見回した場合に100年前の建物で残っているものはそうたくさんありません。そうすると、100年間に一度来るか来ないかの地震で全くこわれないほど強く建物を設計することは、不経済と考えられます。

また、新耐震基準では、地震によって建物にかかるであろう力の大きさの算定方法も変わりました。建物の設計で使う建物にかかる地震力を算定する場合に、地震時の建物の揺れ方の性質や建物の建っている地盤の性質を加味するようになったのです。そのため、実際に建物にかかる地震力に近いものを算定して建物の設計を行うことが出来るようになりました、設計するにあたって旧耐震基準よりも正確に地震による力を見積もることができます。

さらに、バランスの悪い建物は地震の力を受けると変にねじれてこわれることがあります。

そのため新耐震基準では、ねじれが起こらないように建物のバランスをとった設計するという配慮もとられています。

以上のようなところが新耐震基準の特徴ですが、建物に関する研究も昔に比べるとはるかに進んで、建物は確実に耐震的に「進化」していると言えます。

参考：日本建築学会



木造の耐力壁実験

## コ・ラ・ム ユニバーサルデザイン（Universal Design）

デザイン思想の一つで、「できるだけ多くの人が利用可能であるようにデザインする」という考え方をいいます。ロナルド・メイス（ノースカロライナ州立大学）が提唱したもので、文化や言語の違い、老若男女の差、障害・能力の如何を問わずに利用することができるよう施設・製品・情報をデザインすることをめざしています。その原則として：1. 公平に使えること、2. 高い自由度で使えること、3. 使い方が簡単ですぐにわかること、4. 必要な情報がすぐ認識できること、5. 誤った使い方が危険につながらないこと、6. 身体への負担が小さいこと、7. 接近・利用のための十分な大きさ・空間を確保すること、これらユニバーサルデザインの7原則が提示されています。また、バリアフリーは障害者を想定したデザイン原則ですが、ユニバーサルデザインはこれを含むより広い概念となります。

## お勧めの一冊 即答するバカ

著者：梶原しげる  
出版社：新潮新書 ¥735（税込）

著者はアナウンサーと言う言葉を操る仕事から、言葉の「すごい力」にせまります。また、話し方を少し意識するだけで人生が変わってしまうように感じます。最近の若い人は（若い人に限りませんが）すぐに即答してしまう人が多いようです。効率が求められる時代ですが、ただ即答すればよいと言うものではありません。ちょっとした工夫で言葉がすごい力を発揮します。しゃべりの高感度指数は、親しみやすく、ユーモアがあり、誠実で、気配りと分かりやすさにも優れ、元気で、適度な知的を持ち合わせていること。これでしゃべりの高感度アップとなるわけです。マスコミの世界で働く筆者の体験話から、即実践で活躍する技術まで身に付く一冊です。



チャレンジ 25 キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1  
エコな生活スタイルを選択しよう  
Challenge2  
省エネ製品を選択しよう  
Challenge3  
自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4  
ビル・住宅のエコ化を選択しよう  
Challenge5  
CO<sub>2</sub>削減につながる取り組みを応援しよう  
Challenge6  
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円 昭

〒466-0031  
名古屋市昭和区紅梅町3-3  
TEL : 052-841-2701  
FAX : 052-841-4301  
mail@enshow.com  
<http://www.enshow.com>