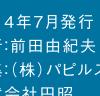


持続可能な社会を考えます!

おかげさまで会社設立から28年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理・不動産調査・不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化と変化で、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2014年7月発行  
発行:前田由紀夫  
編集:(株)パピルス  
株式会社円昭



4月から8%に上がった消費税にもそろそろ慣れてきました。しかし、次の経済対策を上手く舵取りしなければ、消費税を10%に引き上げるまでに失速の可能性も出てきます。最近では、長引くデフレの経営体質からか急激な需要に供給が追いつかず、人手不足となる業種も出てきました。住宅やマンションも好調に売れ建設費用も上がっています。アベノミクスが将来に与える影響が気になるところです。

先日、総務省が発表した人口動態調査によりますと、日本の人口は5年連続の減少、24万3,684人減り1億2,643万人となりました。65歳以上の人口の割合は24.98%と過去最高を更新し、15歳～64歳の生産年齢人口は61.98%、14歳以下の年少人口は13.04%と減少傾向が続いています。また、東京、名古屋、関西の三大都市圏に居住する人の割合は50.93%と過去最高となり、8年連続で50%を超しています。一方で、人口減少率が高いのは秋田、青森、山形等であり、大都市圏から離れた自治体からは人がいなくなっています。

今回は、そのまま人口減少が進むと不動産がどのように変化してゆくのかを考えて見ましょう。

少々古いデータですが、国土交通省が「国土の長期展望に向けた検討の方向性についてより抜粋」

て」(平成22年12月)というレポートを出しています。これは、出生率・死亡率・人口移動率などといった統計的データを解析し作成されたもので、人口減少がこのまま進んだ場合、2050年に日本の国土がどのように変貌していくかを克明に示しています。このレポートでは、北海道や東北圏、四国圏、中国圏が大きくなり人口減少し、誰も住む人がいなくなる無居住化の地域ができると指摘しています。これらの地域では、人口が30%～50%消えると言うことです。もしそのような事態となれば、もはや人のいない地域の不動産の価格が付かなくなります。都市部には人が集中しますので、ますます二極化が激しくなると予想されます。これらの影響はすでに地方から始まっているのです。では、都市部ではどうでしょう。東京郊外のベットタウン、埼玉や千葉でも高齢化のドーナツ現象がおこっています。いわゆるニュータウンでは高齢化が激しくなり、次の世代を支える若者が減少し、その地に住まなくなり、空き家が増えてきます。では、都心部ではどうでしょう、やはり人が集中すれば高齢化も進みます。都心部の高齢化の勢いは予想以上に深刻です。東京圏の65歳以上の人口は、2005年の599万人から、2050年には1,122万人と約2倍になります。

で312万世帯、大阪圏で156万世帯、名古屋圏で80万世帯と2.5倍～3倍にまで膨らみます。ここで不動産はどんな物件が必要となるかを考えると、高齢者が安全に暮らせ、面積は小さめで価格もリーズナブル、交通等の利便性の良い物件となります(マンション)。一方、巨大な邸宅や郊外のニュータウンは価格を落すことになるでしょう。もう既に、都内では利便性のよい小振りのマンションの人気は高く、中古リノベーション物件も飛ぶように売れてています。また、高齢化の影響は都市に財政等の負担をかけ続けます。このままにも対策をしなければ、行政サービスは悪化し、都心部の富裕層が利便性の良い地域に流出することも考えられます。都市は多くの貧困層を抱えることになり、人口減少による税収悪化に陥ります。こうなると都心部であっても、不動産価格が大幅に下落する危険も見えてしまいます。2050年までにまだ30年以上ありますが、このレポートから人口減少が不動産にもたらす影響を考えると恐ろしくなります。今後の政策が不動産の将来を決めるわけです。人口減少局面の何らかの対策を今すぐにでも打つ必要があると感じます。

○【地域における人口減少及び少子高齢化の特徴】  
○これから生じる人口減少は、地域的な集

積を伴いながら生じる。いわば「地域集約的人口減少」の状況。すなわち今後の人口減少という状況下においても、東京一極集中、過疎の問題が継続。そして、集中が進む東京圏でも人口そのものは減少し、かつ年齢構成も生産年齢主体から高齢主体へと変化。過疎の問題は、5～10万人以下の小規模市で平均を超えて人口減少するなど、エリア的な広がりをみせ、多くの地域で顕著に密度が疎くなっていく、または、無居住地域が増加していく。

○国土全体での人口の低密度化と地域的偏在が同時に進行するという、これまで経験したことがない新たな現象が進行することにより、その過程で、これまで維持されてきた人と国土の関係性の限界が見えるような新たな局面が生じる可能性がある。

○例えば、国土管理の観点からみた場合、今まで人間が関与することにより管理・利用されてきた農地・林地等で無居住・低密度居住化が進むことで、いわば「人と土地との関係の希薄化」ともいうべき状況が生じることとなる。

○こうした人口に係る変化に加え、気候変動や国際環境の変化が重なりあって、様々な分野に大きな影響を与えていくことが想定される。

（国土の長期展望に向けた検討の方向性についてより抜粋）



# J-REIT不動産投資信託の仕組み

もうすっかり安定したREITですが、アメリカでは1960年に導入されました。日本では40年以上遅れて2001年9月に二つの銘柄が上場しました。

J-REITは、多くの投資家から集めた資金で、オフィスビルや商業施設、マンションなど複数の不動産などを購入し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する商品です。不動産に投資を行いますが、法律上、投資信託の仲間です。もともとは、Real Estate Investment Trustの略でREITと呼ばれています。これに日本では頭にJAPANの「J」をつけて「J-REIT」と呼ばれています。J-REITは、株式会社でいうところの株式に当たる、投資証券(投資法人が発行する投資口を表示する有価証券のことであり、一般的の株式会社の株券に相当)を発行し、J-REITに投資する投資家は、この投資証券を購入します。投資家から預かった資金をもとに、J-REITは不動産などに対して投資し、購入した物件の賃料収入や、物件の売買で得られた収益を投資家に分配します。またJ-REITは、金融機関から融資を受けたり、株式会社でいうところの社債に当たる投資法人債を発行して、資金調達をすることもあります。J-REITは会社ですから、意思決定をするための役員会が設置されています。ただし、J-REITは法律によって、運用などの実質的な業務を行うことが法律によって禁止されているので、資産運用の業務は「運用会社」に、資産保管の業務は、資産保管会社<sup>\*1</sup>に、一般事務は、事務受託会社<sup>\*2</sup>にそれぞれ委託されています。

また、J-REITには役員会だけではなく、株式会社の株主総会にあたる投資主総会があり、役員の選任などについて、投資家が意思を示すことができる仕組みになっています。

## ■運用会社の役割

運用会社は投資する不動産の選定を行ったり、不動

産をどのような条件で賃貸するのかなどの戦略を決定します。また、不動産の価値を維持するための修繕計画を立案し、実行します。加えて、財務戦略を立案し、必要な資金調達を行います。

## ■資産保有会社の役割

保有している不動産などの資産の管理を行います。通常、信託銀行が資産保管会社になります。

## ■事務受託会社の役割

会計に関する事務、納税に関する事務、投資法人債に関する事務などを行います。それぞれの業務ごとに専門の会社が選ばれます。

**\*1 資産保有会社** 投資法人の資産の保管に関する業務を行う法人のこと。こうした会社は投資法人から預かっている資産と自社保有の資産を分別して保管することが義務付けられている。

**\*2 事務受託会社** 投資証券・投資法人債の募集、発行、名義書き換え等の事務を行う法人のこと。投資法人は使用人を雇用することができないため、資産の運用及び保管に係る業務以外の事務で発行する投資口の募集や名義買い替え等に関する事務については外部に委託しなければならないが、事務受託会社はこれらの業務を行う。

## ■J-REITの分配金

J-REITの決算が行われる際に投資家に対して支払われるお金、「分配金」といいます。株式会社で言えば、配当金に相当するお金です。J-REITの多くは、年に2回決算を行います。つまりこの場合、運用が順調であれば年に2回分配金を受け取ることができるということです。(年1回決算のJ-REITもあります)

通常の株式会社や有限会社などであれば、会社があげた税制上の所得に對して法人税がかかり、また次の事業に向けた「内部留保」も差し引かれ、その残りを原資として配当金が支払われます。

一方J-REITの場合は、収益の90%超を分配するなどの一定の条件を満たせば、実質的に法人税がかからず、「内部留保」もないで、収益がほぼそのまま分配として出されます。

つまりJ-REITは、一般的の株式などに比べると、投資家に分配金を出しやすい金融商品、といえるでしょう。

参考:一般社団法人投資信託協会



## ■J-REITの価格

J-REITは、投資証券という、一般企業の株式に相当する証券を、証券取引所に上場しています。その投資証券の価格は、投資家の需要と供給によって決まります。証券取引所の立会時間中は市場でJ-REITの取引が行われ、価格も刻々と変動していきます。価格の決まり方や、取引の仕方は、上場株式と同じです。

## お勧めの一冊

### グーグル、アップル、フェイスブックなどが実践する世界でいちばん自由な働き方

著者：天野雅晴

出版社：日本経済新聞出版社 價格：1,620円-(税込)



日本では、職につくパターンとして大学在学中に就職活動を行い、内定をもらい、入社後はひたすら組織の歯車として働き続けることが安心、安全であるとされてきました。動機はどうであれ、まだまだ海外に飛び出して仕事をする機会は少ないのでないでしょうか。本書は、著者である天野氏自らの体験から、新たな働き方「自由な働き方」を提唱しています。シリコンバレーで活き活きと働く多くの日本人の具体的な事例を紹介しています。しかし、働くカタチには様々なパターンがあり、目的を持って、勇気をだして自分の可能性を開花させた人や、新たな地で思いもよらぬ偶然のチャンスを掴んだ人など、この体験談は面白く興味深いものです。読み進めると、「組織」ではなく「個人」、「大手」ではなく「ベンチャー」、「タテ社会」ではなく「ヨコ社会」、「継続」ではなく「変化」という意味がよく解ってきます。

既成概念を壊し、自分の可能性を試し「自由な働き方」に興味のある全ての方の背中を押す一冊です。



## 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>