

第12回タカラ塾セミナー

「パラダイム大転換時代の生き残りについて 及び足元の不動産市況分析と対策」

2009年3月28日

株式会社 タカラホーム
有限会社 アコールプロパティ管理 代表取締役
ファイナンシャルプランナー 宅地建物取引主任者
不動産コンサルティング技能登録者 賃貸不動産経営管理士

大野 哲弘

TEL 06-6772-7017

FAX 06-6772-0787

E-mail takara-h@axel.ocn.ne.jp

URL <http://takara-h.fudousan-joho.co.jp>

- I. パラダイム大転換とは・・・・・・・・・・・・・・・・ 1～5
- II. 生き伸びる（生き残る）には・・・・・・・・・・・・ 6
- III. 現下の不動産市況・・・・・・・・・・・・ 7～8
- IV. 足元はどうなっているか（大切なマイクロ分析）・・・・ 9
- V. 対策について・・・・・・・・・・・・ 10
- VI. まとめ・・・・・・・・・・・・ 11～12

参考：藤原直哉「新しい日本を建設する」、太田康夫「地価融解」、ジョージ・ソロス「ソロスは警告する」、橋本健二「貧困連鎖」、ジョン・K・ガルブレイス「大暴落 1929」、野口悠紀雄「世界経済危機・日本の罪と罰」、ロレッタ・ナポレオーニ「ならず者の経済学」、岩田規久雄「昭和恐慌の研究」、諸岡実磨「100年に一度の金融危機から資産を守る方法」、堀紘一「世界連鎖恐慌の犯人」、松浦民輔「マネーの未来、恐慌という連金術」、ラビ・バトラ「2010年資本主義大爆裂」、渡辺茂樹「ビッグ・クラッシュ」、苦米地英人「洗脳支配」、内田樹「昭和のエートス」、榊原英資「パラダイム・シフト」、内橋克人「ネオリベラリズム循環・悪夢のサイクル」、江副浩正「不動産は値下がりする」、子安宣邦「近代の超克とは何か」、「2009年1月 幸田セミナー」他

I. パラダイム大転換とは

その時代や分野において支配的規範となる「物の見方や捉え方」が、革命的かつ非連続的に変化する場合、そのような変化を「パラダイムシフト」「パラダイムの転換」などと呼びます。…（天道説から地動説への変化など）…三省堂辞書より

1. 不安の正体とは？

将来への不安。

この国（日本）への不安＝政治・社会の混迷、不安
喪失への不安。

● 不安の克服。・・・2つの情報

- ・新聞、雑誌、マスメディアの情報
- ・データ分析（トレンドをみる）と人からの情報

● なぜ日本の株価・実態経済が欧米より酷い（悪い）のか。・・・資料1参照

- ① 欧米への輸出主導型経済の破綻・・・遊休の人材・設備は？
- ② ネオリベリズム循環とは？…の破綻？また再生し循環か？…資料2, 2'
- ③ 日本は双子の「赤字」国へ。・・・資料3参照
 - ・経常収支 13年ぶりに赤字になった。…貿易赤字、家計の貯蓄率ゼロ%寸前に。
 - ・投資収支の赤字…外国人投資家は継続的に日本の株式や債券を売り越し。その結果、為替市場・・・円売り・ドル買いで円安へ

● 肝力とは・・・腹をくぐる。腹をすえる。

- ・損をする気分、意識の重要性。見切り千両、無欲万両。
- ・損と得の体積を考える。
- ・松下幸之助の教え・・・災いを防ぐ散銭（ちりせん）とは。

損をして得によって得たエネルギーを減らすこと。

1966年の達観・・・『道徳は実利に結びつく』…『暮らし向きは徐々に良くなってゆくが、それと反対に人々の精神生活というか、良識の面は徐々に貧困になっていっている。…このまま進んでゆくなれば、日本は近い将来において、必ずや行き詰ってくるに違いない。

・・・経済的な利益と道徳心を不可分とする思想の普及。

● 現在の社会で、何が崩壊し（破綻し）、何が起ころうとしているのか？

トンネルの出口の景色とは。

- ・金融の混乱→産業の混乱→生活の混乱
- ・今の延長線上の景気循環はない。構造（価値）の転換が起こっている。

● 凍る地価・・・日本版サブプライム問題と戦後の政策（特に住宅・不動産・建設）と指導育成・リーダーシップの破綻

- ・2000年から始まった金融・不動産・証券の融合…CPM・APMとは

- ・ 現下の金融情勢。…LTV（銀行融資に対する不動産価値）のマニュアルとは・・・1億円の融資で不動産の価値が2億円の場合、LTVは50%
- ・ 90%以内なら正常先
- ・ 100%超で工事が進捗していれば破綻懸念先
- ・ 100%超で工事が頓挫していれば実質破綻先貸し剥がしのマニュアルになっている。

2. 危機について

●『非本来的絶望』について

サブプライム危機から始まった世界金融危機は、わが国、日本にも相当なダメージを与えつつあり、実体経済のすみずみまで影響を与えながら進行中といえます。よく「100年に一度の危機だ」とか「1929年の世界大恐慌以来だ」という声がそこかしこで聞こえていますが、そういった意味よりも、現行の枠組みのまま、対処療法的な方策を講じるだけでは問題解決せず、もっと根本的に、この資本主義経済を見直す時期が来たといえます。又、世界の政治的枠組みを始めとするあらゆるシステムの見直しがいま、迫られているものとみまます。「・・・以来」と定義づけるのなら「資本主義始まって以来」の状況だというのが正しいかもしれません。

『愚者は体験に学び、賢者は歴史に学ぶ』といえます。世界はこれから大きく変わります。このような激動する世界情勢の中、日本は、わが国のあり方について根本的に見直す時期が到来しているといえます。廻りを見ましても、目先のことに大変だ大変だといいいながら

しかしながら、この危機感のなさはどうでしょうか？それは、日本が『我々』づくりをしなくては、国際社会で生き残れなくなるという危機感をもっていないからだと思えます。

時代の転換に伴うアイデンティティの危機とか、アイデンティティの再形成という課題を、日本人が不問にできるのは、隠れた形で日本の安定が維持されているためだと思えます。それは一面においてとてもありがたいことなだけけれども、別の面では国際社会の厳しさを皮膚感覚で理解できない要因にもなっている。実は、いま、国際政治における日本の立場を理解する上でも大きなテーマなんじゃないかと常々考えています。そうでなければ、なぜこの状況で、日本人が安心していられるのか不思議でならない。

国家の指導者がこれほどまでに払底し、総理がティッシュペーパーのように消費されても危機感が希薄なのはなぜか。最大の理由は、戦後の日米同盟にあります。アメリカの傘に身を寄せているうち、世界の秩序をともに担っていく指導者が姿を消し、政治は狭い利害の調整に墮していった。

キルケゴールは、絶望的状况であるにもかかわらず、そのことを自覚していない人を「非本来的絶望」に陥っていると仰いました。なぜ危機的的状况なのに我々は危機的だということ皮膚感覚でわからないのか。それをどうやって説明すればいいのか。

3. サブプライム問題の深層

● 問題の本質は、世界中で積み上った過剰流動性と、リスク資産を供給するニューキャピタリズム（脱工業化、新資本主義経済）というシステムが生み出した高レバレッジ構造のアンワインド（巻き戻し）、つまりデレバレッジ現象（レバレッジを外す、負債を減らす）に市場が直面していることである。

● 流動性及び時価は幻想である。必要でないときは常に存在し、本当に必要なときにはほとんど存在しない。政策当局、市場参加者の今後の継続的な努力で今回の危機を克服できたとしても、過剰流動性と投資機会のグローバルなアンバランスが解消されないかぎり、“第2のサブプライム問題”が生み出される可能性は残されるといえるだろう。

金融資本主義は、幻想だったのか?・・・金融ビジネス 2008 SPRING号より

● ハイリスクハイリターンとは何のことはない。昔からある高利貸しのことである。金融革新として脚光を浴びる金融業界では、「ハイリスクをいかに多くの人に分散してしまうか」という技術が競われる。CDO（債務担保証券）という商品が、まさにそれである。

つまり、高利で貸した瞬間、返済される元金と利息を受け取る「権利」を、他者に売却してしまえばいいのである。これが昔風の高利貸しと異なるところである。返済される権利は債権と呼ばれる。この債権を証券化して、売却してしまうのだ。これが、金融の世界ではリスクに価格が付けられて証券化されるという理路で説明される。そしてこの価格付けを後押しする存在こそが、格付け会社である。

・・・「格付け洗脳とアメリカ支配の終わり」本山美彦著より

● サブプライムの地獄の連鎖とは・・・ローンが焦げ付くと、末端の証券購入者がボロクズを掴む。そもそも実体のある商品ではないので、価格自体が、市場の売買で決められなくなる。金融業者は貸し金が返済されないために、バタバタと倒産する。その結果、幅広い業界で、「連鎖破綻」が生じる。連鎖していた金融機関は、お互いに疑心暗鬼となり、信用の連鎖は切れてしまう。

● 今日の日でも、米国に押し付けられた金融制度によって、まさに富の流失が続いている。しかも、本来、米国の金融機関が負うべき損失も押し付けられている。1990年代半ばから、金融の自由化、規制緩和という、抽象的な言葉のムードに酔い、自由な経済活動を導入しなければならないという観念に支配されて、日本の為政者は、日本の金融制度を根底から変えてしまった。

これは、デリバティブ、金融先物、債権の証券化、M&A（合併・買収）の資金調達のためのCP（コマーシャル・ペーパー）発行など、米国で生まれた新しい金融商品のマーケットを拡大するために、米国がとてつもなく大きな圧力を加えて、日本市場をこじ開けさせた結果である。

富の流失とは、カネを含む資産が流失するだけではない。損をしなくていいものが、宗主国の圧力によって損をさせられてしまうことも、富の流失の一つとして数えられるべきだろう。

サブプライム問題は、まさに後者に属する。

円キャリー取引で、日本から膨大な円が流失した。それが、サブプライム・ローンを仕組んだ証券を買わされることによって、日本の金融機関も大きな痛手を被った。本来、自己のものであったカネが、米国経由で日本の金融機関に牙をむいて襲いかかってきたのである。円キャリー取引というのは、ゼロに近い異常な低金利水準の円を、年利0.1%で借り入れて、それをドルに換えた後、年利5.1%の米国債に投資して5%の収益を得、その増えたドル資金で円を買い、それでもって円を借りた相手の金融機関に返却する行為である。

ドルから円に転換する際にも、円安が往々にして進行しているのでさらにたくさんの円を得られ、さらにそれをドル投資の資金源にするという繰り返しが、この円キャリー取引の実態でもある。

ただし、それがあある限界点を超えるとドルから円に換える逆キャリー取引が円買という激しい円高要因となる。これが、2008年で進行する深刻な事態である。つまりこれは、円安を導いた円キャリー取引の引き起こした当然の帰結なのだ。このような事態に、なに一つ歯止めをかけようとしなかった日本の当局は、日本の産業を発展させ、雇用を増やすための金融政策であるべきだという基本線すら守ることができなかった。

「エコノミスト」(2007. 7. 21)は、2007年初頭の段階で、1兆ドルもの資金が、この円キャリー取引に張り付いていたと推計している。日本のGDPの約五分の一だ。これはもはや、正常な金融取引の範囲を逸脱している。

・・・「格付け洗脳とアメリカ支配の終わり」 本山美彦著より

●米国のサブプライムローン問題を深刻化させた米国の為政者も悪いが、サブプライム・ローンの膨大な資金を提供し続けた日本の金融当局の罪は、もっと重い。1997年時点でIMF(国際通貨基金)の報告書は、円キャリー取引の危険性に警鐘を鳴らしていた。しかし、その当時も、日本政府はそれに対応しなかった。そのIMF報告では、大手ヘッジファンドが、円ドル間の大きな金利差で大もうけしているとレポートされている。日本の銀行は不良債権問題で苦しんでいる。1996年から97年にかけて、日本銀行は国内の銀行を救済するために、超定金利と円安を指向するだろう。

金利の安い円を借り集めてドルを買い、それで金利の高い米国債を買えば大きな利益が出る。

「これはいったい何ということだろう。バブルのときにでたらめな経営をして膨らませた不良資産に苦しむ銀行を救済するために、日銀公定歩合を空前絶後の低さに長く据え置いてきた。それは本来、私たちがもらってしかるべき利息のはずであった。それを我慢してきたのは、一刻も早く健全な経営に立ち戻ってほしいという思いからに他ならなかった。なのに、その銀行が世界一安い金利で調達した円を海外に持って行って、投機的取引を主たる業務とするノンバンクに貸しているとは」

「生産力の衰えたアメリカが、その立て直しに努力するよりも、他国の民が汗して生み出した富を、金融という手段で自国に還流させようとしているのではないだろうか。そのためにアメリカはノーベル賞級の頭脳を動員して、自らの金融システムを世界基準にしていっていったのではないだろうか。」

・・・「格付け洗脳とアメリカ支配の終わり」 本山美彦著より

4. 日本の平成バブル崩壊とは何だったのか。

● 少し前、日本には**金融危機**が起こった。大銀行は収益性を回復したというニュースがあったから、もう「危機は脱した」のかもしれない。昔は、大銀行はつぶれないものだったのに、今度は大銀行がばたばた倒れた。いや倒れたのではなく姿を変えたらしい。銀行国有化とか公的資金注入などという言葉もとびかった。何だ、何が起きているのだ、と世間は騒然としたように見えたが、喉元過ぎればなんとやらで、最近ではあまり話題にもならない。だが、あれはいったい何だったのか。なぜよく知っていた銀行が勝手に名前を変えたのか、あれほど大騒ぎしたけれど、いったい誰が何をやって危機が起こり、誰がどうやって「危機を救った」のか、それ

は納税者、一般国民であるわたしたちとどういう関係があるのか。

…「マネーを生み出す怪物」G・エドワード・グリフィン 訳者後書き

- バブル経済には、一般の日本人が知らない隠れた目的があった。大蔵省は、内々に銀行に貸し出しを増やすことを勧め、不動産の価値を3倍、4倍と膨らませることでマネーを創出する方法をとったのだ。結局、日本の主要企業の投資資金は、保険会社や信託銀行を経由して株式市場に流入した家計部門の貯蓄によって賄われた。企業の手元には投資された資産が残ったが、官僚がバルーンの空気を抜くことに決めて、市場が崩壊した。

家計部門と金融機関から何兆円もが消えた。つまり、このとき富が家計部門から産業部門に一拳に移転したのだ。こうして世界史に前例のない、メーカーによる大規模な設備投資が可能となったのだ。

…カレル・ヴァン・ウォルフレン アムステルダム大学教授

- 「実体経済」から「紙の経済」が生まれた。世界中の人々が「紙の経済」で儲ける方法を知るにつれ金持ちになっている。とりわけアメリカと日本が群を抜いている。アメリカではマネーゲームによって一部の企業経営者と投機家に大金が転がり込んだが、日本では違った。「紙の富」の操作は、多少はあったにせよ個人を金持ちにするものではなかった。土地が金の役割を果たした。土地本位制だ。この利点は、不動産は海外へ流出しないことだ。そして相場が海外の市場に影響されない点だ。日本の官僚たちは世界中のエコノミストたちが到底不可能だと思ふことをやってのけた。全くの無と見えるところから有を生じるという神業に近いことを実現させたのだ。

5. パラダイムシフト（不動産関連その他）

1. 土地本位主義から建物（土地を含む）本位主義への転換
2. 新築建物→中古建物へ（増改築リフォーム・リメイク・リノベーション）
3. ものづくり大国（輸出大国）からの転換→欧米への輸出からアジア諸国への輸出へ→国内一層の空洞化→家賃の下落・滞納→空室の増加
4. 日本含む中流層の没落・・・貧困層の増大と中間層の崩壊からの転換
とって今さら終身雇用は無理なので、産業構造の転換、第一次産業（農業・林業・水産業・牧畜業）等へのシフト等。
第2次産業（鉱業、工業、建設業）、第3次産業（商業・運輸通信・金融保険・公務・自由業・その他サービス業）
5. 貧困社会からの転換
 - ・ 見えない貧困（見ようとしないと）
 - ・ 非正規雇用者（パートタイマー、アルバイト、派遣労働者）・・・1,732万人を超える。…2007年度。その中の最下層に位置するアンダーグラス」は、1381万人。平均年収は150万円前後。平均月收入…11～13万円。（月額家賃3万円～4万円の賃貸住宅に…しか住めない）
 - ・ 中流層の没落…2LDK 7万円～9万円の「賃貸需要」増加

・・・資料7

・雇用助成金のデータから読み取るもの

・・・資料8

6. グローバリズム資本主義→ローカリズム（地方主義）を含んだグローバリズムへ
7. 企業倒産件数 15,000 社超（2008 年）の衝撃 →失業者の「増大」
8. 競争社会から共存的緩やかな競争へ（機会の平等）
9. 縮小均衡へ向かう世界市場（日本含む）…すべての『過剰』の調整局面
10. これから本格化する不動産オーナー倒産時代（2 極化）の意味するもの。今までのノウハウでの土地有効活用時代の終焉。パターン化のマンション経営の終焉。
 - ・今あるもの（建物）をいかに有効活用し、満室経営にするか？あるいは業態を変えるか？・・・高齢者向きマンション等
11. 日本の不動産価格本格的調整へ…株価下落より恐ろしい。
 - ・・・資料4, 5, 6, 6´参照 公示地価の読み方。
 - 10 年前の不動産価格への収斂…平成 11 年（99 年）～平成 12 年（2000 年）の価格に修練（バブル後最安値）。金融危機の再到来。

II. 生き伸びる（生き残る）には

- 「地獄は一定（いちじょう）すみかぞし」・・・親鸞
 - ・地獄・極楽は自分が今、生きているところにあり。
 - ・元来は、死んだらまちがいなく地獄へ落ちるこの身、という意味であったが、五木寛之がベストセラー『大河の一滴』にて、「一定」とは、いま、たしかにここにある現実のことと読みかえた。
 - そして「地獄」とは、救いがたい愚かな自己。欲望と執着を絶つことのできぬ自分。その怪物のような妄執にさいなまれつつ生きるいま現在の日々のことと読みかえた。
 - 信じてはならない。疑うべし。しかし、陰に陥ってはならない。
 - ・・・状況判断は悲観的に、行動は楽観的に。
 - 最悪を想定し、備え、最善を尽くす。危機（試練）に直面したとき、普段隠れていた人間の本性が現れる。
 - 世界同時不況（恐慌）の後に残るもの・・・新しい常識と環境の中で生き残り生き延びる。
 - ・何がなくなるのかよりも、何が残るのかを考える。
- ① 相手の満足、顧客の満足を第一に考える価値観への転換。…利他の価値観と行動。
 - ② 成功の法則が変わる。…短期のゲーム的経済取引ではなく、長期の安定的、

問題解決型経済取引を重視する。

- ③ デフレ経営からの脱却。…中国からの仕入れコスト半減。人件費派遣社員に切り替え一人分のコストで二人を雇用。支払金利は超低金利、ゼロ金利。…経常利益のかさ上げ。本業はだめでも、資産運用で利益を出すという会社の破綻。
- ④ 身の丈にあった規模の経営しか成り立たない。…大きくなると破綻するようなビジネスモデルは大不況の時代には成り立たない。
- ⑤ タテ型リーダーシップからヨコ型リーダーシップへの転換。
外交もアメリカの下について属国になっていけばよいというタテ型の発想では、アメリカがガタガタになると、何も行動できなくなる。

Ⅲ. 現下の不動産市況（トレンド）

1-① 不動産市場急変の流れ・・・2009年1月幸田セミナー

日本の住宅・不動産市場では、既に2~3年前から市況は下降局面に入っていた。住宅やオフィス・店舗の大量供給が続き、需給状況は悪化していたが、まだ顕在化するところまではいっていなかった。

その背景には、輸出産業の好調さが続き、雇用情勢の良好さが維持され、国民の生活不安が少なかったことがあった。

しかし、米国発のサブプライム問題が起きて、世界的な金融不安が大きくなり、顧客心理が冷え込み、その結果、日本の実態経済にも影響を与えるようになってきた。

特に、株価の急落は日本の金融機関に思いもよらぬ打撃を与えたため、金融機関は自己防衛上、不動産への貸し出し姿勢を転換し、急激な融資規制を行うようになった。住宅・不動産市況は、金融緩和と超低金利政策によって、これまで需要が喚起され、拡大を続けてきたが、その幕が下ろされた。

最近では、実態経済の悪化が一段と進み、雇用状況は悪化し、失業率が上昇するなど、社会不安が高まっており、消費の買い控えなど、生活防衛に走る国民の姿が鮮明になってきている。住生活のコスト抑制に厳しい目が向けられている。

1-② 最新動向

【分譲市場】

- 1) 業界の淘汰が一段と進行中・・・資料9参照
 - マンションデベロッパーの倒産相次ぐ
 - 供給量は抑制、減少へ
- 2) 販売状況は厳しく、キャンセルも増加
 - 特に高額物件は動かず、在庫は高水準に
 - 最高の販売先であったファンドが消滅
- 3) 値引き合戦となっており、大手も水面下で2割前後の値引き中古住宅との差が大・・・資料10、10'参照

【賃貸市場・賃貸管理市場】

- 1) 人の移動は少なく、賃貸仲介件数は減少
- 2) 借り上げ寮・社宅の解約が増加

- 3) 大都市中心部などの「高額家賃」の需要は急減
 - 家賃の下落が、一段と進行
- 4) 不況により、家賃・管理費の滞納が増えている
 - 家賃保障その他（2ヶ月以上支払い）で持ち出しになる例も増加
 - 敷金、保証金の低下（ゼロゼロ物件の増加）やフリーレントが常態化
- 5) 賃貸物件を売却する家主が増えている
 - 空室増加と家賃の下落が止まらない
- 6) オフィス・店舗需要が減退し、オフィス不況が本格化
 - ・・・資料 11、12 参照
 - オフィスの縮小や、安いオフィスへの移転が始まった
 - 企業の倒産・廃業などで、退去も急増

【その他】

- 1) 不動産価格の調整が本格化
 - 大都市中心部の商業地などは、従前の 1/3～1/4 といった価格になる事例も
 - 価格の下落で収益物件の利回りが急上昇・・・年利回り 15～20%といった物件も
 - 地方では 20～30%といった物件も
- 2) 不動産ファンド窮地へ・・・ファンドの破綻が始まった。転売できず苦境へ。
- 3) 企業の不動産需要は低迷。再び、人員削減や、資産リストラも
 - オフィス・店舗の縮小が続き、企業のもつ資産の売却も増加
 - 法人の賃貸需要は低迷（住宅・オフィス）
 - 企業の建築需要（オフィス・店舗・工場）も低迷へ
- 4) 個人のローン破綻増え、競売・任売市場は再び拡大へ
- 5) 住宅・不動産全体の市況回復への「道程は長い」との認識が大事。

【不動産の鉄則】とは

不況によって資金が必要になったり、借金の返済を迫られた人たちが次々と不動産を手放すことが多く、不動産の所有者が交替しており、戦後の農地解放に匹敵する交替劇を演出している。

不動産の本格過剰時代到来という認識をもち、対処することと、不動産も「質」が問われる時代になりつつある。日本の社会や経済構造の急激な変化は、不動産の対応も変えている。価格の急落、収益力の低下など不動産を取り巻く事業環境が速いテンポで移り変わる時代となり、不動産収益は長期的視野に立って計画を立てても意味がなくなっている。

速いスピードで世の中が変化していく時代、すなわち方向性の見えにくい時代は、ビジネスチャンスに満ちたときでもある。不動産という側面で、このチャンスを生かすには社会の変化、地域の変化などを正確に見抜き、正しい判断できる優れた「不動産エキスパート」としてお客様のよき相談相手になれるかどうか重要な時代が到来した。

- ① 地価下落の現実の中で、どのように生活設計・人生設計を再構築していくのか？
- ② 不動産市場にモノがあふれ、不動産の「質」が厳しく問われる時代には、基本的な勉強をしっかりした者だけが勝ち残れる。
- ③ 不動産新時代の対応ポイント
 - ポイントその1…不動産市況より社会の変化を観察しよう
 - ポイントその2…所有不動産の評価と整理をしよう
 - ポイントその3…まだ「下落する」を前提に考えておこう
 - ポイントその4…不動産は、必要なときに、必要なぶんだけを取得しよう
 - ポイントその5…同じ不動産でも利用価値の高いものへ
 - ポイントその6…借金をしての投資、「有効活用」は控えめに
 - ポイントその7…不動産投資は「超低金利」を前提としない
 - ポイントその8…空室問題の解決に用途転換を考える
 - ポイントその9…不動産に関して信頼できる相談相手を持つ
 - ・人生で必要とされる三人の友人、医者、弁護士、銀行家。そこにもう一人、不動産のエキスパートを加えること。
 - ポイントその10…不動産の投資計画は10年を目安に

IV. 足元はどうなっているか（大切なマイクロ分析）

1. 単身者向け賃貸市場・・・別紙資料（単身者向け賃貸マンション一覧表）
 - ・谷町九丁目徒歩7分以内
 - ・平成7年新築以降の物件
 - ・平均床面積・・・28㎡～32㎡
 - ・平均月額賃料・・・共益費込み75,000～79,000円
 - ・空室率12%～30%
 - ・ゼロゼロ～敷金ゼロ礼金1ヶ月が多い
 - ・完全に供給過剰
 - ・限りなく、込み家賃7万円前後～7万円を切る状況に
2. ファミリー向け賃貸市場・・・別紙資料（ファミリー向け賃貸マンション一覧表）
 - ・谷町九丁目徒歩7分以内 ・S58年～H18年新築
 - ・床面積・・・53㎡～65㎡
 - ・平均月額賃料・・・共益費込み92,000～120,000円
 - ・敷金1ヶ月 ・礼金3ヶ月に収斂していつている。…そこから交渉（家賃も敷き礼金も）に。
 - ※ 2,500万円～3,000万円前後の分譲中古マンションと競合
 - ・古くて（昭和の築）高いファミリー賃貸マンションは共込み11～12万円→約20%DN→9～9.5万円に
 - ・平成築で、64㎡～69㎡、家賃共込み12～13万円空室率25%…長期にわたる空室（6ヶ月～1年）→約20%DN→10万円前後に

- ・床面積・・・75～90 m²
- ・平均月額賃料・・・共益費込み 140,000～230,000 円
- ・敷金 1 ヶ月 ・礼金 3 ヶ月に収斂していつている。そこから交渉（家賃も敷き礼金も）に。
- ・4,000 万円前後の分譲マンション及び分譲賃貸マンションと競合。
- ・分譲並みに設備対応で家賃は、分譲賃貸より 10%以上DNに。

V. 対策（対応）について

1. ありのままの現実を受け入れる。（収益構造の厳しさ。構造不況業種に。）
 - ・1994 年以降の新築住宅（マンション・戸建て）の大量供給と、その後の賃貸住宅の大量供給の現象は『住宅バブル』であった。今回（2003～2007 年）の住宅バブルは『供給量の多さ』を顕著に現している。
 - ・2003 年からの大都市の地価上昇は、超低金利と金融緩和による一過性のものであった。
 - ・超高層マンション・・・評価定まらず、投資で購入した人も多く、将来居住者は賃借人が多くなる可能性
2. 所有不動産を年に 1 回は、評価する。
 - ① 課税評価額。
 - ② 収益・・・賃料の推移や増減とその要因を知る。
 - ③ 保有コスト。
 - ④ 換金価格。今、売却したらいくらで売れるのか？売るとき（換金）のときに本当の価格がわかる。
3. 家賃（店舗・事務所）の値下げを言われたとき…の対応。
4. 自分の所有物件の部屋に泊まってみる。
5. その窓から何が見えますか？
6. 購入者の側に立って自分の物件をチェックする。
 - ① 購入する場合、適正な家賃はいくらか？
 - ② 満室にするために、敷金、礼金はいくらか？
 - ③ 広告料はいくらが相場か？
 - ④ 近隣の競合状況を知るには。
 - ⑤ 家賃を下げる場合、いくらか？
 - ⑥ 同地域で業者 A 店と B 店のいうことは、なぜここまで違うのか？
 - ⑦ 良い管理会社と悪い管理会社との違いとは？
 - ⑧ 結局、満室経営は可能なのか？
7. お客様の声を聞く
8. 入居しない人の声を聞く
9. 分譲マンションを見に行く・・・分譲貸しとの競合

- 1 0. 3ヶ月空室なら家賃を下げる
- 1 1. クリーン（清潔）は当たり前、ビューティフル（美しく）でなければ
- 1 2. この市況においては、リフォームには最小限の費用で賃料下げのほうが効果的。
- 1 3. 最大のセキュリティーとは？
- 1 4. 減収増益体制を
- 1 5. 財務体質（借入金）のリストラを考える
- 1 6. オーナーは経営者になれ
 - ・ 2極化時代・・・なぜあそこは満室で、こちらは空室が多いのか。
 - ・ オーナーは勉強し、研究する経営者にならないと、この大競争時代に生き残れない
 - ・ 賃借人とは、大切な顧客である。家賃を払って頂き、ありがとうございますという姿勢があれば、成功することは間違いありません。

VI. まとめ

日本人に迫る選択（欧米主導型の市場経済の破綻？後の我々の選択とは？）

● 欧米継受法の時代は近代化の方便として確かに一時期必要だった。しかし、いまや右肩上がりの成長は終わり、わたしたちに富をもたらした近代産業は、生産コストの安いアジアの国々に次々ととってかわられている。経済神話が色褪せてもなお、わたしたちが国際社会で生き残り、なおかつ敬意を払われる存在であるには、日本人しか生み出せないものとは何か、日本のオリジナリティとはユニークネスとは何なのかがますます問われるだろう。

これからのわたしたちに必要なのは、真の個性と創造力だ。そのために「内にこもれ」ということではない。「日本的なるもの」を開花せしめる土壌となった日本固有の「法」を復興せよ、あるいは武家文化の原理に回帰せよ、などと短絡するともりもない。

だがかってわたしたちを真の創造性に開眼せしめた源泉が、固有法の時代の日本人の精神、すなわち他者にとらわれず、徹底的に自己と向き合い、内発的な価値に導かれながら、おのれの頭で悩み考え続ける精神の営みだったという、わたしたち自身の歴史経験をもっと思い出そうではないか。日本人自身の未来のために、日本人自身の頭で考え、日本人同士で意見をぶつけ合う。その千載一遇の機会が、ついに今めぐってきているのだから。

・・・関岡英之著「拒否できない日本」アメリカの日本改造が進んでいる

● 歴史は繰り返すのか。バブル崩壊後、日本の不動産市場は健全な姿に戻る歩みをしてきたが、「金余り」と「超低金利政策」によって、その歩みを止められ歪んだ市況をつくっている。しかし、現在の市況は一時的な現象に過ぎない。いずれ、人口減少、高齢化社会の到来、さらに経済のグローバル化など社会構造、経済構造の変化によって新しい価格体系が形成されていくものと考えられる。不動産市場にモノがあふれ、不動産の「質」が厳しく問われる時代には、基本的な勉強をしっかりとした者だけが勝ち残れる。

…「不動産の鉄則」幸田 正則著 より

● ドイツのシュペングラー「西洋の没落」1922年・・・より
世界都市的な(即物的ともいえる)文明ができることで、人間の魂の形成力はかえって失せ、非宗教的、非倫理的で実用的な傾向が加速され、民族体は解体して無形式の大衆となり、無機質的で世界主義になる。そして終末を迎える・・・。

● 結論から言うと、危機、つまりクライシスには2種類あるのです。克服した後に更なる繁栄に結びつく危機と、何をやってももはや効果のない危機がある。

…塩野 七生 「改革が衰退に結びつくとき」

● 21世紀の現代における『方法としてのアジア』とは、人間の生存条件を全球的(グローバル)に破壊しながら、己の文明への一元的同化を開発と戦争とによって進めてゆく現代世界の覇権的文明とそのシステムに、アジアから否(ノン)を持続的に突きつけ、その革新への意思を持ち続けることである。現今の文明の否定を通しての文明の再建である。もはやナショナリズムの再生によってアジアが再生するわけではない。だが、間違っただけではない。アジアの再生が目的ではないのだ。・・・いわゆる『東アジア共同体』の構想ではない。・・・アジアを創生させるには、殺し、殺される文明から共に生きる文明への転換の意思として再生させることによって可能性が生まれる。だが、日本にその抵抗線を引く資格はあるのか。それが最後の最後として残された問いである。

・・・『「近代の超克」とは何か』子安宣邦

● 見渡せば花ももみじもなかりけり浦のとまやのあきの夕ぐれ・・・藤原 定家

● 花の香はかをるばかりを行方とて風よりつらき夕やみのそら・・・藤原 定家