

(金融緩和と収益物件)

4月の増税以降、停滞気味になっていた日本経済ですが、10月31日に日銀が追加の金融緩和を発表し、株価は、2日間で1,000円を超える上昇となりました。驚いた方も多かったのではないかと思います。私もたまたまネットで株価が目に入ってきたのですが、31日に700円以上上昇しており、何かの間違ひではないかと思いましたが、ニュースを再度見直すと間違ひはなく、その理由が日銀の追加緩和策ということで腑に落ちました。ドル/円も115円まで円安になっており輸出企業の業績には大きなインパクトをもたらすことは間違ひないと思います。実際、トヨタも過去最高益予想を発表しております。来年の消費税増税のための金融緩和との声もありますが、一大イベントであったことだけは間違ひありません。

10月に2億7100万円の収益物件の売却を依頼されました。収益物件市場は相変わらずの活況で、特にRC、鉄骨の建物に対する需要が高いです。賃貸市況は良くないので、おかしな現象だとは思いますが、積極的にリスクをとる動きが続いております。賃貸市況は悪いとは言いつつ、毎月の賃料収入は企業にとっては魅力的であります。また、転売業者におきましては当然借入れをして購入するのですが、例えすぐ売れなくても賃料収入で利払いが出来ますので、単純な土地建物を転売するよりは、リスクが低いと言えます。

以上のような点からも活況な収益物件市況ですが、取引に最も影響を与えるのは、金融機関の融資姿勢です。現金で買える人は殆どおりません。逆に金融機関が融資してくれれば、いくらでも買うという人もいます。もちろん、物件のキャッシュフローをきちんと精査しての話ではありますが、金融機関が融資を行わなければ、取引はピタリと止まってしまいます。90年代のバブル崩壊期は、まさしくこの融資が完全に止まってしまい多くの方が憂き目にあいましたが、それだけ不動産市況は融資に左右されます。上記金融緩和は、市中にお金をジャブジャブにする政策でありますので、金融機関はそのお金を貸し出しに回さなければとの動機づけにはなりません。もちろん不動産バブルの可能性も孕んではおりますが、収益物件市場におきましては非常に良いニュースと言えます。

銀行預金には、ほとんど金利がつかえません。株は紙切れになるリスクがあります。しかしながら、不動産は無くなりません。そんな中で表面利回り10%前後の収益物件は魅力的な商品なのかもしれません。そうはいっても最後に売却できなければ何の意味もありませんし、建物取り壊し費用が土地価格を上回ってしまうケースもあるので注意は必要です。いずれにしましても、上記金融緩和で収益物件市場は更に活況となる事が予想されますので、所有されている方は一度売却を検討してもいいのではと思っております。価格にご興味があれば是非お問い合わせいただければと思います。

話は変わりますが、11月に入りまして新入社員を2人迎え入れることになりました。また、私が基本的には『リ・エルダ』に常駐しておりますので、川島不動産の店長が小石川君になりました。私も川島不動産の人間でなくなったわけではないので、何かありましたらお気軽にお問合せください。今後ともご指導、ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。

塩田 了丈