

(不動産価格は上がるか?!)

昨年末から、円安、株高の流れが続いております。いったん調整局面も見られましたが、ここきてその流れは高まっております。日銀総裁の白川さんも任期を待たずに辞任を表明し、いっそう拍車がかかったようです。この状況を見ていると、前政権は何をやっていたのかなと思ってしまいます。もちろん、金融緩和、公共投資に悪の側面があることも事実ですが、少なくとも今の時点で安倍政策を批判するのは、如何なものかと思えます。シャープやパナソニックも業績予想を上方修正しておりますので、円高がいかに行き過ぎていたか、また円安になるだけでこんなにも簡単に黒字になるのかと驚きを感じてしまいます。有名な話ですが、1円の円安でトヨタの営業利益は350億円上昇します。韓国勢に大きく引き離されていた上記家電メーカーですが、韓国は逆にウォン高になっておりますので、復活が見えてきたような気がします。輸出中心の企業は、円安で実益を増やし、それに伴う株高でも潤い、今のところまでは順風満帆といったところだと思います。

そうは言っても日本経済は内需中心の経済であります。輸出に占めるGDPの割合は、10%位しかありません。その中で不動産が今後どうなっていくかというのは、不動産業を営む者にとっては注目していかねばならないところです。当たり前ですが、物の価格は需要と供給で決まります。不動産の価格の話をするときに切っても切り離せない話が、人口減少であります。単純に考えれば人が少なくなれば需要は減退するものと思われれます。日本のデフレを人口減少と結びつけた本が過去に相当売れたようですが、今では多くの識者が間違いだと言っております。人口減少は、インフレ要因にはなってもデフレの要因にはなり得ないというのが、今では通説です。例えば、今の人口が半分になったとしてもお金の量が変わらなければ、残りの半分の人が今までの2倍、お金を持つこととなります。非常に単純な考えではありますが、一人あたりの購買力は2倍になるので、価格は今と一定と考えられます。重要なのは、お金の量で、人口が半分になった場合でもお金の量を逆に2倍にすれば、間違いなくインフレになると思われれますので、市中に出回るお金の量の重要性が理解できます。人口減少は、そんなに悲観する必要はないと思っております。

現在の状況が続いていけば、今もそうではありますが、更にお金はジャブジャブですので、不動産にも資金は回ってくると思えます。まずは、REIT（不動産投資信託）にお金が回って都内を中心に上昇してくると思われれます。また、多少引き締められている収益物件に対する融資も緩和されてくると思うのですが、それらが実需の不動産の価格に反映されてくればいいと思っております。また、インフレターゲットなる言葉がありますが、本当に毎年2%の物価上昇率を維持できれば、不動産価値は上がります。

ただし、思い通りにいかないのも経済であります。人々は、常に合理的な行動はとりません。私生活においてもそう感じることもあるのではないのでしょうか。時にはそれが、大きな波となりバブルを作り上げることもあれば、その逆も然りです。経済学が科学には成りきれない理由の一つでもありますとも言えます。しかしながら、世の中全部、数学で計算できてしまうのは、おもしろくありません。生まれてから死ぬまで全て計算されたら、生きる意味を失います。ですので、私は不動産が上昇するのではと思っております、その逆もあり得ます。あくまで投資は自己責任です。

塩田 了丈