



経営ワンポイント情報「不易流行」

by 目加田博史

不動産バブルが沸騰中

今年に入って、明らかに異常といえる不動産の高騰が顕著です。一昨年の2017年4月6日付のメルマガ「バブル再来か、それともトレンドか」でアベノミクス景気について考察し、2017年8月23日付のメルマガ「1988年のバブルの本質」を分析しました。アベノミクスに伴う好景気の結果として起きている今のバブルは、明らかに今までのバブルとは異なっています。

特に不動産については、異常ともいえる環境にあるように思います。その道のプロも手を引くぐらいの異常値がまかり通っています。きっかけとして、インバウンドが好調で宿泊施設の案件が多数あり、東京一極集中に伴い都心部の需要が高まっているのは間違いありません。施設が足りない、人が足りない、住居が足りない。富裕層の求める施設が足りない。それを満たす動きがあります。

一方、地方はあまり良い話は聞きませんが、沖縄は東京と同じような現象が起きています。買える土地が無いのです。有っても商業ベースに乗らないほど高く、利回りも悪い土地です。ところが、価格が上がり続けるのです。一体誰が買っているのか？ その資金はだれが出しているのか？ 取得目的は何なのか？ 疑問点だらけのカオス状態です。カオスになると噂に出てくるのが彼の国ですが、今回はこれも出ていません。金融機関の知人に確認すると、「地銀レベルとは思えないし、メガバンクがかかわっているとも聞かない」というのです。金融機関はマイナス金利になって冬の時代に入っており、本来業務の融資がうまく回っていません。かといって、88バブルで公的資金を注入された苦い経験があるので、積極的では

ありません。高い土地に、建築資材高騰の折、職人不足の上に、公共工事が目白押しの状態で、工期が延びている今は、とても高い投資になります。そのような建築物を販売すると、相場以上の高額になり、売れるとも思えません。しかし、「竣工したら、倍の値段で売ってほしい」と言ってきていると話す業界関係者もいます。

30年前の88バブルは財テクバブルでしたが、今回のバブルは、金融機関が関与していないので、財テクとはいえません。不動産研究は必要だが、投資は慎重にならないと、大やけどをしそうです。1兆円の自由資金のある企業が100億円損失を出しても1%にすぎません。しかし、1000億円企業が同じミスを犯すと10%の損失となり消滅するでしょう。

その一方で、難地、狭隘地、変形地、事故地はバブルどころか、価格が下がっている状況にあります。

中小企業は、これらの難物件情報を入手するルートを大事にして、これを活かすアイデアを研究し、身の丈に応じた投資をするべきだと思っています。楽して儲かりそうな物件には手を出してはいけません。それは、価格高騰の道具にされるか、高値つかみさせられるか、トラブルに巻き込まれるのがせいぜいだと思います。

今まで経験したことの無いような異常なバブルだと認識しています。

株式会社目加田経営事務所

<http://21cmc.jp>

那覇 〒900-0014
那覇市松尾 1-18-22 8階
TEL098-864-0331
FAX098-860-3416
Email : mec@mekata.co.jp

京都 〒603-8478
京都市北区大宮釈迦谷 4-10
TEL075-334-5105
FAX075-493-8305

好きなもの「えがお」
得意ワザ「見える化」技術
嫌いなもの「現状維持」

2日間の「マルミエ診断」受付中！！
お電話ください。 098-864-0331

