



## 経営ワンポイント情報「不易流行」

by 目加田博史

### 土地バブルの行方

先週はメールマガジンをお送りできず申し訳ございませんでした。

非常に強い大型台風 24 号の被害はございませんでしょうか？ お見舞い申し上げます。

今回の台風の目の大きさを見て思い出しました。沖縄本島がすっぽり入った 1996 年 8 月 12 日の台風 12 号です。その時の台風の目の大きさは直径が 100Km 以上あり、那覇市は昼から 15 時ごろまで台風の目に入り、まるで台風一過のようなさわやかな快晴だったことを印象的に記憶しています。

さて、沖縄・那覇にある当社が入居しているビル（1986 年築）の土地の値段を聞いて驚きました。立地は、沖縄県庁や沖縄県警の東対面に当たり、国際通りまで歩いて 3 分、モノレール県庁前駅まで 5 分の位置にあり、好立地な割には静かな官庁エリアに属します。条件的には悪くはないと思いますが、人通りは少ないので、商業的価値が高い場所とも思えません。

この土地が、なんと、坪 800 万円です。敷地面積は約 100 坪ですので、土地だけで 8 億円！ワンフロア 30 坪の 8 階建です。20 年前に入居した時は、立体駐車場がありましたが、老朽化と維持費が高いため、最近になって撤去されました。入居時の土地は坪 50 万円程度だったと記憶していますので、なんと 16 倍です。

しかし、10 年ほど前に、沖縄県内の A 社が購入された時は土地・建物で約 4.5 億円、数年後に北海道の B 社に売却された時は 4 億円未満だったように思います。さらに広島 of C 社に売却されました。

先日の土地価格調査を見ても、日本の主要都市

の土地が軒並み値上がりしており、日本全国、バブルの再来かと思える様相を呈しています。この土地バブルの主役は外国人と言われてはいますが、定かなことはわかりませんが、名義は日本企業でも、真の金の出し手は誰かわからないのが実態です。取引の現場に行って外国人が同席していたので、その時初めて外国人がオーナーだということが分かったという話をよく聞きます。取引が合法であれば、とやかく言う必要はないでしょうが、やはり心配なところですね。

話しを戻して、当社が入居しているビルの利回りを計算してみました。建物の価値はそれほどないでしょうが、2 億円程度見込んだ場合、土地・建物で 10 億円になります。家賃収入は、年間で約 3300 万円ですので、利回りで見れば 3.3% となります。購入費を長期変動金利 0.3% で借りた場合は、年間で 3000 万円のテナント収入になりますので、他の物件と抱き合わせで考えた場合、維持費を年間 2000 万円で見ても十分採算があうのかもしれませんが、通常、アパートや事業物件の利回りは 10% と言われてはいます。最近は競争が激しくなり 7%、5% でも成立するようですが、危険な領域に入っているように思います。金融緩和の出口として、アメリカの FRB が利上げを発表し、来年中には 3% 程度になるようです。日銀の黒田総裁は、物価上昇率 2% を達成してから金融緩和の出口を探ると言っておられますので、ここ数年は大丈夫でしょうが、いつ何時高金利になっても何ら不思議はありません。史上最低の金利が、何年も継続しているのですから、明らかに異常です。日本の長期金利が 2% 台にでもなれば、この物件は利息と維持費で一気に赤字物件に転落します。なんとも、怖い話です。

沖縄では、土地バブル真っ最中ですので、庶民の手が届かない価格になりつつあります。立地にもよりますが、土地代だけで 1 億円以上する物件になってしまっています。ホテル需要が著

しく、建てても建てても足りないようです。住宅やアパートを建築するより、ホテルを建てたり、アパートでもマンスリー、ウィークリータイプが増えていきますし、民泊専用アパートも案件が多くなっています。ほとんどが一棟売りですので、金額が桁違いに大きくなっています。投資から投機に変わりつつあるのかもしれませんが。

当然のように、様々な業種の大手企業が本土からどんどん沖縄に進出してきています。毎日のように、「沖縄営業所を作りましたのでよろしく」という案内が来ます。

沖縄の人口は、7月末現在で約145万人。米軍の兵士と軍属で5万人。季節移住者は10万人（？）ぐらいでしょうか。それに、観光客が約950万人です。内、インバウンド観光客は約250万人です。観光客を住民換算すると約10万人。合計では、約170万人が住んでいる計算になります。

沖縄のレンタカー台数は観光大国の北海道のそれを超えており、東京について、全国2位の台数があり、日々増加しています。

1990年の土地バブルは、橋本大蔵大臣が発令した「総量規制」により、弾けました。悪質な地上げが横行し、社会問題化したことも影響しています。しかし、今回の土地バブルは、オリンピックを成功させる意味でも、国が後押ししているような印象もあり、インバウンド観光客を4000万人まで増やす計画ですので、さらに過熱化することは間違いありません。しかし、インバウンド観光客は一本調子で伸びることはありません。どこに行っても混んでいたり、行列しなければならなかったり、言葉が通じな

かったりすると、一時的にせよ減少に転じる可能性が高いです。総数は伸びるでしょうが、地域の増減は激しいものがあるでしょう。

うまい話に乗らない。大きな話に乗らない。周囲の声に惑わされず、規模の大きさに麻痺することなく、身の丈に応じた経営を心掛けることが大切です。経営者の信念や考え方が重要な局面にきています。「環境は変わった」「潮目は変わった」と認識して、自社に合ったやり方に変えてゆくことが大事です。

私の経験則「人はその時々々の力量に応じて難題が与えられる。その難題はその人が必ず解決できる難題である」

## 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