

顧問先への提案・アドバイスにお役立てください。

# 不動産レポート



発行:(株)イー・エム・ピー

〒102-0073千代田区九段北3-2-1神戸田中ビル5階

TEL03-5276-6775 FAX03-5276-9329

URL <http://www.empnet.co.jp>

## 市況レポート

(今回は年初ですので、視点を変えてグローバル経済から日本の不動産市況を推測してみたいと思います。私的な見解ですので「こんな見方もあるのかな」という感じで読み流していただければ結構です)

### ●”THE WORLD IN 2019”

年明け早々世界の経済界を襲った「アップルショック」。日米をはじめ世界中の株価が急落しました。

為替も米ドル/円がわずか5分で一時104円まで下落するという事態になりました。

英国の著名な経済誌「ザ・エコノミスト」は毎年年末に”THE WORLD IN”という「世界はこうなる」というシリーズを出版しています。

2019版では今年の世界経済の展望を【経済の変調とリスクの顕在化】としました。

### ●リスク＝過剰流動性資金の肥大化

今年最初の株価と為替の乱高下はアップルの業績悪化が原因(根底には米中貿易摩擦)と報道されていますが、これは単なる引き金に過ぎず、真の原因は”過剰流動性資金の肥大化”にあります。

IMFの報告(2018.3)では、世界の債務残高は247兆ドル(2.8京円)で世界のGDPの3.9倍まで膨らんでいます。(リーマンショック時は2.9倍)

リーマンショック以降の金融緩和が、实体经济の動きを超えた株価を形成しています。

トランプの減税効果の息切れ、米中貿易戦争の影響など、今年は世界経済を取り巻く環境に不透明感があります。

ちょっとしたナーバスな情報で、リーマンショックの時のように世界中のマネーが瞬時に消え去る事態が起こらないとも限りません。

(引き金は、過剰マネー創造の大元である日銀の政策転換か?)

### ●IMFの世界経済見通し

昨年10月発表のIMFの世界経済見通しによれば、'19年の世界の成長率が3.7%と予想されている中、日本の実質GDPの伸びは0.9%と予想されています。

(ちなみに、オリンピックイヤーである'20年の予想成長率は0.3%。それでも消費税引き上げはあるのか?)

一方、日経平均株価は昨年、年初から約20%も上昇しました。实体经济(IMFの予測は1.1%上昇)と比べ異なる状況です。

余剰マネーは株価だけでなく、世界の不動産市場にも流れ込んでいます。

日本のここ数年の不動産価格の上昇もこの余剰マネーが要因です。株価と同様、实体经济の成長を伴わない上昇です。

(有り余った資金が、ゼロ金利政策で収益低下に見舞われた銀行一特に地銀一を通して不動産市場に流れ込みましたが、金融庁の指導により昨年その流れが止まりました)

### ●TAGの影響

1月から始まる日米物品貿易協定(TAG)で「円高」が決定されるので、輸出産業を中心に業績が悪化し、株価も下落するでしょう。インバウンドも減ります。

※米国は日本を為替操作国と認定しています。トランプ大統領はTAGにおいて円安の是正を求めてきます。日本は車の輸出台数制限回避と引き換えに円高を飲まざるを得ないでしょう。

### ●そして日本の不動産は・・・

いま、不動産市場(特に投資市場)のメインプレイヤーは株式市場と同じく外国人です。日本の不動産を買っているのは台湾、香港などの外国人です。資金を調達できない日本人は全く影がありません。

円高に振れた場合、外国人の買いは止まり、逆に売って資金を米国、カナダ、英国などの不動産に振り分ける流れが出てくると思います。

すでに不動産価格の上昇は止まっていますが、今年は下落に転じ、それが顕著化する年になると思います。

### EMPの弁護士・司法書士サポート業務

**売却のお手伝い  
承ります。  
お気軽にご相談ください。**

※首都圏の住宅地、戸建、マンションに限らせていただきます  
※その他、不動産に関するご相談も承っています。

**ご相談のアポイントは FAX03-5276-9329まで(後ほど担当者よりご連絡致します。)**

御社名			ご担当者様
ご連絡先	※ご希望の連絡方法をご記入ください。		
	TEL	FAX	e-mail
ご相談内容	※簡単な内容をご記入ください。(例)借地借家の解消について。クライアントの資産売却。など		