

# Monthly Report

2017.5

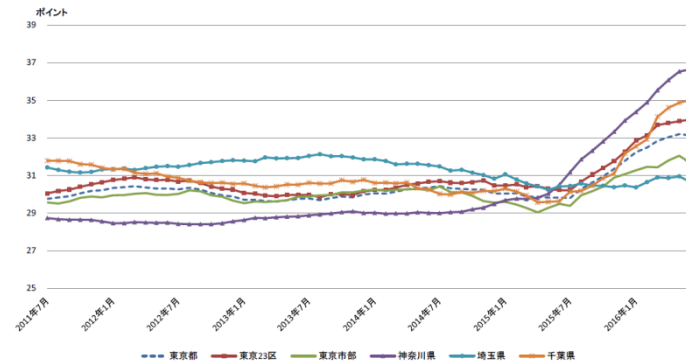
## 今月のトピックス

### その数字 ホント？

2015年の税制改正後、相続税対策として、不動産投資が注目され続けています。現預金の残高が多い人はタワーマンションに換価し、低未利用地を保有する人はアパート建設することで、相続税評価の圧縮を狙うのです。さらに、マイナス金利下で融資先に困る金融機関が不動産融資に傾倒したため、一棟アパート・マンションは供給過多状態に陥り、結果、空室率が急上昇、賃貸収入を期待していた土地オーナーは困窮し、社会問題として取り上げられるまでになりました。特に相模原市などはその典型例としてハイライトされることが多く、ちょっと気の毒です。ところで、この「空室率」の算出根拠をご存知でしょうか。トヨタ系の不動産シンクタンクの公表数字「空室率インデックス」が採用されることが多いのですが、「民間住宅情報会社の募集データ」をサンプリングし、【募集戸数÷募集物件の推定総戸数】で算出するのだそうです。この場合、満室稼働中の物件は含まれないので、結果ミスリードになってしまうことが懸念されるのです。



図-2 1都3県アパート系(木造、軽量鉄骨)空室率TVI



中古マンションの売買マーケットのトレンドを測るとき、掘りどころとされるのが、レインズ（不動産業者間ネットワーク）の売出登録数と成約数です。実はこの信頼性もそれほど高くないのです。

というのも、売出登録において、実際は削除と再登録を繰り返す手法がよくとられ（不動産会社が所有物件を売出登録するときに、新規物件であるかのように装うため）、それがそのまま新規物件としてカウントされてしまうと、マーケットボリューム、成約率が誤って出てきてしまいます。売出登録がダブルカウント、トリプルカウントされる一方、成約は登録されない場合が多いので、実際の成約件数はかなり少なく反映します。レインズ側も成約登録を促すために、報酬制度を設けているものの、一件あたりの登録報酬は30円ではなんとも…。

もし、データ自体の裏側を読み解く能力があれば、AI投資を尻目に、「逆張り不動産投資」ができるかもしれませんね。

## 今月のコラム

### カタチから入る

中高生の部活のとき、死ぬ気で頑張れ！的なことをよく言われました。いかにも昭和の根性論なんだろうけど、最近では「歯を見せろ」というんだそうです。そもそも「頑張っている」ときに「頑張れ」と言われても仕方ないんだけど、「歯を見せろ」のように具体的な指示をもらうと、確かに分かりやすいし、実践しやすい。苦しいときに歯を見せると、スムーズに「笑顔を作って」「声をだして」「頑張れます」よね。このカタチから入るアプローチは、空手の型にも、五郎丸のルーティンにも、通じるものがあります。ときにデジタルアートの先駆者である新進気鋭の某経営者、部屋の中に電球のモニュメントを置いているのだそう。何かをひらめくときには、電球がピカッとする…あのイメージを現実にするために、カタチから入るんだって。さすがです。

おおばやし

