

不動産マーケティング志田塾第13期募集 インフレ下の不動産マーケティング力を磨く

管理費・修繕費・税・金利が上がる全面インフレに資産が飲みこまれる前にすべきこと

期待が先行している高市相場

高市政権の発足で内閣支持率は82%に上がり株式市場は5万円台に高騰している。この高騰は①自社株買いによる企業の操作的要素②海外勢の買い越し③個人の逆張り志向が順張りに変換した「積極財政期待」の3要素だとされている。企業はトランプショック後も不安対策としての守りの姿勢が強く、海外は米国動向との比較で日本の低い金利と為替を利用する割安投資だ。国内個人投資は新NISAでオルカンインデックスなどでリスクを取っていた「逆張り」主義が、5万越えの高市トレードに乗って国内投資に回帰している。企業の縮み志向と海外の割安による投資は企業の成長力期待ではないことから、この先に調整される可能性がある。個人の追随投資は慎重さが必要だ。

単年度PB黒字化外し、日本成長戦略会議軸に17分野の成長戦略示す

政府は從来から財政基礎収支(PB)の単年度黒字化を予算の基本としてきた。新政権は複数年度で結果を出す、つまり財政出動による財政赤字拡大もあるという姿勢に転換。野党からの財政出動や減税要求に対して赤字国債発行は「ギリシャより悪い財政状況」からできないとしてきた内閣の姿勢を一変させた。これによる円安の進行と国債価格の下落予想に対する姿勢は示されていない(執筆時点)。要するに、一層のインフレの進行と円の下落をも辞さない積極財政で新供給システムを作りあげようということだ。インフレが継続拡大する政策に向かっているということになる。さらなるインフレと金利高を予想することが必要だ。

引き続く全面インフレの中の不動産マーケット、PER増大、収益率の低下傾向に

不動産マーケットは2013年の異次元緩和以降線形に上昇を続けてきた。志田塾では不動産マーケットの特性を踏まえ、政策効果を詳細に見てゆくことで不動産市況の趨勢は予測し得るとし的中させてきた。異次元緩和策は不動産マーケットを引き上げ続けたのである。しかし、2021年からコロナ禍に対する世界の過剰なマネー供給(世界のアベノミクス化)と供給制約によって全面インフレに突入した。モノもサービスも人件費も上がる

「全面インフレ」は、不動産のキャピタルゲインの増加に対して上昇には時間がかかるインカムゲインの特性から、不動産PERが増大し、収益率の低下をもたらす。インフレ下の「金よりモノ」という不動産に向かうマネーがあげる価格と、収益による支えが停滞する。期待利益率の低下が生じ収益還元価格の低下をもたらす傾向がある。いかにして全面インフレ下で収益率を維持し不動産価格を支持してゆくかが問われている。

現インフレの本質はどこから来ているのか

現在のインフレの本質を考えるにはこの前のインフレを考えてみる必要がある。それは約50年前のオイルショック時のインフレだ。このインフレがもたらしたものは①スタグフレーション(インフレ+不況)②実質賃金低下・企業収益圧迫・設備投資鈍化③金利上昇と債券・株式市場の混乱④マクロ政策論争(ケインズ主義からマネタリズム重視へ)⑤失業や格差拡大などだ。まさに現在と共通するものがある。対策が奏功する場合は落ち着き、新たな問題が出て再び景気が失速する。社会不安の増大と混乱が10年程度続いたのだ。

原因をたどると、ドル価格の維持ができなくなった米によるドル金兌換の停止(ニクソンショック71年)が起き、それに伴う国際的な通貨価値の調整局面で原油の高騰や中東紛争などの変動が起きたことによる。基軸通貨の動搖は国際紛争や通貨価値の混乱を生み出す。これに対して日本は消費者物価の上昇に合わせ賃金も上昇、所得のインフレで敗戦以来の大インフレという調整局面をしのいだ。まだ高度成長後の力があった。そうした、ドルの価値変化に伴う日本経済への大きな影響という意味で、今日の2021年以降のインフレ局面と50年前のインフレは同じ本質を有している。

第13期不動産マーケティング志田塾の課題とは

日本の投資層は、キャピタル利得が得られた時代から、管理費・修繕費・税・金利が上がる全面インフレに資産が飲みこまれる事態に移行しつつある。ハイリターンを得る新領域の開拓や中長期の家賃の値上げ戦略を確立してゆくか、経済変化の中から生まれる新ニーズを発見して収益源化してゆく不動産経営力が求められてゆく。同時にニーズ発見のマーケティング力が問われてゆく。第13期の不動産マーケティング志田塾の課題は、「インフレ下の不動産マーケティング力を磨く」だ。

- 年5回のリアルセミナー(2時間+懇親会(6千円))
- リアルセミナーの動画視聴(会員・FBグループ)
- PDFテキスト(約60ページ)送付
- 13期とともにYOUTUBE開始、視聴可(メンバーシップ・月会費5千円予定・会員無料)
- 参加費用年額5万円(継続参加は4万5千円)

申し込みcabinet@abelia.ocn.ne.jp

不動産マーケティング志田塾13期日程			
		セミナー	懇親会
第1クール	12月2日(火)	17:00~19:00	19:00~21:00
新年会	1月20日(火)	17:00~19:00	
第2クール	2月17日(火)	17:00~19:00	19:00~21:00
第3クール	4月7日(火)	17:00~19:00	19:00~21:00
第4クール	6月16日(火)	17:00~19:00	19:00~21:00
納涼会	8月4日(火)	17:00~19:00	
第5クール	9月15日(火)	17:00~19:00	19:00~21:00