

# Nakayama Letter

VOL.6  
2024.1.17



# 新年のご挨拶



## あけましておめでとうございます

2023年4月26日、当社は東京証券取引所が運営する TOKYO PRO Market に株式を上場いたしました。これもひとえに、お客様、ステークホルダーの皆様、協力会社各社の皆様、そして社員の皆さんとご家族の皆様の温かいご支援の賜物です。心から御礼申し上げます。上場会社の自覚と責任を持ち、皆様のご期待に応えていく所存です。引き続きご支援のほど、よろしくお願いいたします。

さて、この度の上場を機に当社はビジネスモデルを変更し、投資物件、いわゆる収益不動産販売に注力するよう、舵を切りました。収益性の高い区分所有マンションや、バリューアップ可能な一棟マンションやビルなど、多様化するニーズに応えるべく、お客様の資産形成や資産保全をサポート。2023年はこの第1歩を踏み出した年でした。

そして2024年以降は今後の更なる事業拡大に向け、社会的信用や認知度を今まで以上に高めたいと考えています。物件の選択肢を広げ、資金調達、物件管理、税金面から修繕保全や売却までの資産運用をワンストップで支援できる体制を整備することが目標。将来に不安を抱える地域住民に向けて、不動産を通じて親身に寄り添う活動に注力してまいります。

そのために、まずは古い収益物件をバリューアップして資産価値を高める活動を実施。さらにコンサルティングも行うことで、運用面での安心感向上やリスクの軽減もお手伝いします。そしてこれらの活動をベースに、将来的には「総合資産コンサルティング事業者」を目指して励んでいく所存です。

また、2026年8月にはスタンダード市場へのステップアップ上場も目標にしています。そして新たな取り組みとしては、2024年から新卒採用も開始。2024年卒は5人、2025年卒は15人を採用したいと考えています。今までは不動産業に携わる経験者のみで構成してきましたが、若手の活躍できる環境づくりにも注力。企業としての結束力を高め、当社独自のカルチャーを生み出すための起爆力となることも期待しています。

お客様にご満足いただけるサービスの提供のため、より一層尽力してまいります。  
本年も中山不動産をどうぞよろしくお願い申し上げます。

代表取締役社長

なか やま こう いち  
中山 耕一





# 2024年 Real Estate Industry Spotlight 不動産業界の注目ポイント

2024年の不動産業界で注目すべきことを「マクロな(大きな)視点」と、それよりも狭義な「ミクロな(小さな)視点」からピックアップ。今後の資産運用の参考になれば幸いです。

## マクロな視点 ~世界の中の日本~

### Point 01 金利

2012~2013年を起点に10年以上続いている不動産価格の高騰。この主因が「低金利」です。1990年のバブル当時の住宅ローン金利は7%以上だったのに対し、現在は変動金利の場合で0.3~0.4%。たとえば、1億円借りた際の月々の返済額は前者が60万円超に対し、後者は約25万円に抑えられる計算。これほどまでに「低金利」の効果は絶大であり、**金利動向を見逃すわけにはいきません。**

### 固定金利は上昇傾向の予測

固定金利は10年物国債利回りに連動するため、日本銀行(以下「日銀」)は直接コントロールできません。ただし、次のような考えから、日銀は強引な方法でコントロールしてきました。10年物国債利回りは債券市場で国債の価格が高くなると利回りが下がるな……。

=国債の利回りを下げれば、固定金利も下げられるぞ!

=債券市場で売買される国債の価格を高く維持して、債券の利回りを下げよう!

=日銀が債券市場で売られている国債を高く買えば、国債価格は高い水準になる!

=国債の利回りを低く抑えて固定金利も低金利にできるぞ!

これが**イールドカーブ・コントロール(YCC)**です。ただし、このYCC、日銀が国債を高値で買い続ける必要があるため、いつまでも続けるには無理があり、実はすでに限界に達しつつあります。したがって、**固定金利は2024年以降、上昇傾向が予想されます。**

### 変動金利は低いままの見込み

変動金利は、日銀が決定する政策金利と連動するため、日銀が直接コントロールできます。2023年も日銀は超低金利政策を継続しており、住宅ローンの変動金利も日銀の意向を反映して低金利のままです。そして、**日銀は現状、低金利政策を継続する姿勢を貫いており、2024年も低金利政策はしばらく継続することが見込まれます。**

### Point 02 為替

日本が低金利なのに対して、アメリカをはじめとする主要国は「インフレ抑制」を目的に軒並み金利を引き上げています。その金利差が影響して、急速に為替の円安が進行しています。具体的には、通貨は高い金利で運用した方が有利なため、金利の低い日本円が売られ、金利の高いアメリカドルが買われ、結果「為替は円安・ドル高になる」という流れです。

### 2024年も円安が続く可能性がある

もしも日本を除く主要国が金利を下げた場合、金利差が縮まり、円高に振れることも考えられます。しかし、**2024年もインフレ傾向が続くことが予想されるため、欧米諸国の金利引き下げと結果的な金利差縮小は考えにくい状況です。つまり、円安が続く可能性があると言えます。**



### インフレ傾向 = 物価上昇が続くと予想される3要因

- ①ロシアとウクライナとの戦闘長期化
- ②中東情勢不安とそれに伴う原油価格上昇
- ③新型コロナウイルス収束後の世界的な資源・原材料需要の漸増

## ミクロな視点 ~日本の中の地方~

### Point 01 インバウンド需要

円安の影響に伴って、不動産に関連する2つの需要が増加しました。その1つが「インバウンド需要」です。言い方を変えると「海外からの訪日客が増加した」ということ。この**インバウンド需要が増加した地域の地価が上昇した**ことは、不動産関係者にとっては注目ポイント。たとえば、大阪府中央区の道頓堀地区、岐阜県高山市、東京都浅草地区、鎌倉市、長野県白馬村、京都府京都市、沖縄県那覇市などの観光地です。今後も、円安に伴うインバウンド需要の好調で、観光地の地価上昇が期待されます。



### Point 02 工場進出のための用地需要

もう1つ、円安に伴って増加したのが工場新設のための用地需要です。「円安ならば日本国内で工場を建てた方が有利」と判断する傾向が強くなったことから、たとえば大手半導体メーカーのRapidusが北海道千歳市、台湾のTSMCが熊本県菊陽町に工場を進出。周辺地域に大きな地価上昇をもたらしました。また、2023年の都道府県地価調査では、**再開発エリアよりも工場進出エリアの方が高い上昇率を示しました。**工場の進出は周辺に従業員の住宅需要も生むため、住宅地や商業地へと地価上昇を波及させます。今後も円安で工場の国内進出が進み、地価が上昇する地方都市が増加する可能性があります。

