

新マーケットからのメッセージ

有限会社アッシュインベストメントテクノロジー
ストラテジスト 萩原 淳

株式マーケットのネクスト・ステージ

covid-19感染拡大の最中で無観客中心の東京オリンピック・パラリンピックを開催、終了後に菅首相はコロナ対策に専念したいと退陣を発表した。皮肉なことに、その後covid-19は関係者も驚くペースで減少して今日に至っている。自民党総裁選を制した岸田新政権が始動し、10月31日には衆議院議員総選挙が行われる。安倍政権とその延長線上にあった菅政権が終わり、防戦に次ぐ防戦を続け恐怖に慄くばかりのcovid-19もワクチン接種が進み、ワクチン証明など新しい展開に移ろうとしている。そして米国は10月の雇用および経済指標の推移を見極めて、今まで進めてきた量的金融緩和策を早ければ

11月にも終了させる(テーパリング)。

約7年間続いた安倍・菅リレー政権が終焉し、米国の金融政策もテーパリングと言う大変化の時を迎えていた。この変化を冷静に捉えることが重要である。この変化を敏感に感じ取った東京株式市場は、9日連続安というメッセージを発信した。その原因としては①米テーパリングと金利上昇②原油1バレル80ドル台の高騰③中国の不動産大手、恒大集団のデフォルト④岸田政権のマーケット評価、以上が考えられる。しかし世界の動きと重ね合わせると、どうも日本だけが過敏に下げているようだ。そうすると⑤番目に考えられるのは、オリパラ開催時のcovid-19感染拡大で大量にショート(売り)ポジションが作られ、そのポジションの救済のために、証券会社とヘッジファンドが売り仕掛けを行ったことが考えられる。

その答えは、米雇用統計発表後の米金利および商品価格動向で見えてくるだろう。10月中には中国不動産最大手の恒大集団デフォルト結果も分かるだろう。そして10月末の総選挙結果で、岸田政権の市場評価もはっきりするだろう。11月は、日本の総選挙、米テーパリングも見え、株式市場はネクスト・ステージに突入するだろう。

自然災害と不動産

株式会社秋葉原不動産研究所
代表取締役・不動産鑑定士 千葉 健一

今回のテーマは自然災害です。毎年のように発生する自然災害の被害を見せつけられるたび、人間の無力さや限界を痛感せずにいられませんが、その一方では災害リスクの可視化が急速に進み、自然災害の危険性を容易に確認できる環境が整いつつあります。

今年7月の熱海での災害が記憶に新しいですが、自然災害の中でまず注目すべきは土砂災害でしょう。2000年に公布された土砂災害防止法に基づいて都道府県知事が土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域を指定していますが、これはイエローゾーン、レッドゾーンと呼ばれます。土砂災害は山の災害だと思いがちですが、市街地でも坂や擁壁の多い地域にはイエローゾーンやレッドゾーンが相当あるので油断は禁物です。イエローゾーンは注意喚起を促す区域で建築規制はありませんが、土砂災害があった土地を調べてみると結構な確率でイエローゾーンに指定されており決して侮れません。レッドゾーンでは開発行為が許可制となり建物の構造も制約されるため、これに指定された土地は相当安くあります。相続税や固定資産税の計算においても、レッドゾーンに指定されれば評価減となる運用が始まっています。

鑑定コラム

もちろん津波にも要注意です。都道府県により進捗にはらつきがありますが、津波浸水想定や津波災害警戒区域の指定が進んでいます。他にも堤防決壊による洪水、排水能力の不足で生じる内水氾濫に関するデータの開示が進んでいます。今年5月には流域治水関連法が公布され、今後は浸水被害防止区域の指定が可能になります。指定された場合は開発や建築が許可制となるので不動産価格に影響があるでしょう。災害に関する全情報が集約されたウェブサイトはまだないようですが、お勧めは国土交通省の「重ねるハザードマップ」です。ぜひ一度アクセスしてみてください。足を使う調査も大切です。役所に行くとウェブでは公開していない浸水実績図を見てくれる市町村も多くあります。また、現地に行ってみて道路よりも地盤が高い古い住宅が散見されるようであれば、そこは過去に水害が多発した地域かもしれませんから注意が必要です。

災害リスクの可視化が進むということは、不動産の良し悪しの基準も変わるということです。物件選びの際には災害リスクをしっかりチェックしたいところです。

このニュースレターのバックナンバーはホームページでご覧になれます。 <http://www.j-a-a.com/>

©Japan Asset Advisors Co.,Ltd. All Rights Reserved.

本誌に含まれる将来の予想に関する記載内容は現時点における情報に基づき判断したものであり、今後の動向や法改正により変動することがあります。
従って、数値、条件等の真実性、正確性を保証するものではありません。

禁無断転載



JAA通信

No.45 Oct.2021

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ

〒101-0045 東京都千代田区神田鍛冶町三丁目3番地4 サンクス神田駅前ビル2階
TEL. 03-5207-9231 FAX. 03-5207-9232 <http://www.j-a-a.com>





南一弘の視点

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
代表取締役 南一弘

必要な無駄と本当に無駄な事をしっかりと考えないと、明日は無いですよ

この一年半、考えさせられることばかりでした。かといって何も変わらず、良い習慣や結果が現れたというわけでもありません。実際何をしていたのか、使える時間は膨大にあったのに、何も残せていないというのが現状です。生き方や考え方を見直せたことは収穫ですが、それが実行されてはいないのです。全く何も変わっていないじゃないかと反省するだけで、コロナに怯え何もできないのもコロナのせいしていたのは事実かもしれません。これは小生だけの話ではなく、読者の方もそうではありませんか。政府を批判してはいたものの、それに立ち向かい何か協力的な行動はしましたか。まるで野党の様な動きしかできなかったのです。何時も政府や与党を批判するだけの野党を見てうんざりしている方も少なくはないと思いますが、自分自身が野党現象になってしまっています。これって最も簡単な生き方ですよね。これまでの自分の無力さに愕然とはしていますが、しかしその中でも唯一出来たことは自分自身の分析でした。

私にとって生活の中で一番大事だと思っていることは、人との触れ合いです。事実、これが大好きなのです。仕事でもプライベートでも身近にいる人とはすぐに触れ合いたくなるのです。話がしたい、色々な事を聞いてみたい、もっと知ってみたい。私の好奇心は恐れを知らずに膨れ上がって行きます。迷惑だと思っている方も多いいらっしゃるでしょうが、小生もそこまでは馬鹿ではありませんので、状況判断をしっかりとしながら好奇心という名のアンテナを張り巡らせています。

この好奇心がWEB会議やZOOMの様なネット媒体では満足できないのが厄介な点です。ごく最近もWEB会議を通して相手の事を誤解し、実際に会ったらすぐに打ち解けて相手の良さを見直すことになりました。相手を知るには雑談の中でその方の歴史を知ることが一番ですね。その歴史の中に、お互い共感できるものを沢山見つけ出すことが出来ます。同じ時代をどの様に生きたか、訪れた場所をどの様に感じたか、どの様な人に出会ったか、羅列するときりがないほど色々な事が浮かび上がります。この経験のキャッチボールこそが雑談の本骨頂なのです。本論に入る前の無駄な会話と時間の浪費でしかないのですが、ここに相手を知るヒントが沢山隠されています。この無駄な時間を浪費すればするほど、相手との距離が縮まって行きます。フィーリングだけで処理してしまいがちなネット媒体においては限界を超えていく部分かもしれません。優秀な方ならそんな無駄な事はせずに本論だけで良し悪しを判断できるのでしょうか、小生の様な凡人で時代遅れな者にとってはこの無駄が財産にもなっているのです。

決してネット媒体を否定しているわけではありません。今後あらゆる分野で益々主役の座を勝ち取るのは目に見えていますし、世の中が推進しているのですからしょうがない事です。しかしある一度、無駄がどれほど大事かを考えてみてください。無駄な事をしない対策も重要なのですが、その為には何が無駄なのかをしっかりと把握しなければなりません。

食品ロスの問題が起ころるもの、なぜ無駄が生じるのかを真剣に検討しないからです。最近、オリンピックでの大量のお弁当や選手村の食事の破棄が問題になりましたよね。どうしてこのような馬鹿げた事が起こるのでしょうかね。それは無駄をなくすという事を考えていないからです。関係者の考えの中には無駄という意識がないのです。どうせ要領よく無駄のない人生を送ってきた方の集まりだったのでしょうか、オリンピック自体を振り帰っても無駄な事の連続だったのですね。その無駄に大金と時間と労力(これらは全て税金ですが)を注ぎこんだのですから、怒りを通り越して笑ってしまいます。うわべだけでの処理と判断では一向に改善しないという事実を突きつけられました。

コロナの問題もそうですが、無駄な事をしないから有事の対応に遅れるのです。有事とは普段思いもよらないことが起ころる事ですから、それを想定内に入れることはかなりの凄技です。そんなに凄技がタイムリーに出せるわけはないのですから、普段からあらゆる事を想定すべきなのです。想定すること自体が費用と時間と労力の無駄遣いです。でもこの無駄遣いは将来的に考えて必要な無駄遣いなのです。無駄遣いという言葉は的確ではなく、必要経費ですね。何が無駄で何が無駄でないかは、将来に対してのビジョンの描き方によって変わってきます。ビジョンを描くのが苦手な国民性ではありますが、最も苦手なのがこの国のリーダー達です。誰も初めから素晴らしいビジョンなんて描けるわけはありません。今描けることを精いっぱい描き、何かに直面した時に素早く軌道修正すればよいのです。軌道修正する事が失敗を認める事だという慣習も良くないですよね。それでは勇気をもってビジョンを描く人は生まれて来ません。もう減点法で人を評価するのではなく、勇気で評価して行きましょう。その為にはドンドン無駄な事をする機会を与えてあげて下さい。本当に無駄な事と必要な無駄を判断するぐらいの能力は、誰しもあるはずです。それはいつも正義を考えていれば当たり前の様に答えが出てきます。こう考えていると不正や忖度は全く必要のない無駄だとお分かりいただけます。

今回この様なテーマで書かせていただいたのは、何をするにしてもぎくしゃくして伸び伸びとした事があまりにも少なくなっている我が国の状況があるからです。これは、最近ノーベル賞を受賞する日本人が生活拠点を海外に移している事でも明白ですよね。スタートアップ企業やアントレプレナーが中々生まれない理由もあります。そろそろ本気で変わらないと、本当に日本はやばいですよ。これに気づきながら何もせず長年放置してきたのですから、残念な事にもう手遅れかもしれません。でも、諦めたくはないですよね！

GUEST
COLUMN

コロナに負けない心と身体作り

医療法人社団好日会 南赤坂クリニック 院長 安岡 博之

コロナウイルス感染拡大防止のための緊急事態宣言が2021年10月1日にやっと解かれました。早速、遠出をしたり、飲み屋で宴会をやる方々が一斉に出ております。そのため、冬を待たずして第6波の感染拡大も起こるでしょう。コロナウイルスは変異を続け、ワクチン注射後のブレークスルー感染も増えています。そこで今回はコロナに罹りにくい生活習慣と心のストレスマネジメントについてお話しします。

コロナに負けない身体作り

まずは、マスクの着用についてです。換気の悪い狭いところでは、例え人がいなくてもマスクをした方が良いでしょう。公共のトイレや洗面所が意外と感染現場になっています。窓のない狭い部屋でのミーティングはマスク無しだと、あっという間にコロナに感染します。同じミーティングに出ていてマスクをしていた人達だけが感染しなかった例も多数見られます。またマスクは不織布の方がウレタンよりも感染を予防します。

どうしてもウレタンのマスクを使いたい場合には、ウレタンマスクの下に不織布のものをすれば安全性は高まります。またアルコールは極力飲まない、飲ませないというのも大切です。特に疲れている時にアルコールを飲むと免疫力が下がります。タバコは1本吸う度に肺を痛めます。肺の炎症が主に起ころるコロナには絶対に禁忌です。アイコスでも同様な炎症を起こしますので、コロナ禍を機会に禁煙しましょう。免疫力を上げる食事としては、肉系よりも魚介類を多くとり、1日あたり7、8種類以上の野菜、果物類を摂ることがお勧めです。余分な動物性脂肪を抑えて血管と内臓を休め、適量のタンパク質と多種類のビタミンで免疫力はアップします。過度なタンパク質や塩分摂取は腎臓を痛め、透析の可能性も出てくるのでお気をつけ下さい。



コロナに打ち勝つ心のケア

ここからは、コロナウイルスに対する心の対処法のお話です。現在日本人の多くがコロナワクチンを打っております。どうして、まだ安全性の確立していないワクチンを我々日本人は、我先に打とうとするのでしょうか？それは、当然、コロナ死や肺炎などの重篤化を避けたいからという方が真っ先に考えられます。ところが我々日本人の場合、自分が感染源になりたくない、自分の仕事場の仲間や家族にコロナをうつしたくないからという理由が圧倒的に多いのです。つまり他人への思いやりの気持ちが強いため、危険かもしれないワクチンを打たなければと思うのです。

当院の患者K氏がコロナに感染し、病院に入院しました。その時、奥様も検査を受けコロナに感染していました。つまりK氏が奥様にうつしたのです。ただ幸いなことに症状の軽い奥様は自宅待機でした。ところが呼吸困難の症状の出ていたK氏は、安静にしていなければならぬに拘わらず、入院先から何度も当院に電話してきました。掠れた声で頼んでくるのは、妻が心配でいたたまれない、何とかしてくれないかというものです。奥様もPCR検査陽性で当院に来るどころか、公共機関を使えない状況です。こちらから携帯にお電話を伺い、何とかコロナが悪化しないようにサポートしました。抗生物質や抗ウイルス薬、免疫力をあげるビタミン剤などありとあらゆる薬を出し、それを宅急便で送り、身体の具合に合わせて、薬の処方を変えて飲んで頂きました。最初は怠くて食事の用意もままならなかったのが、当院からの指導でみるみる良くなり、10日目にはPCR検査も陰性化し、無事にコロナから生還しました。K氏は病院を退院するのにPCR検査がなかなか陰性化せず、3週間かかったことを思えば、当院からの治療とアドバイスが効いたのは明らかです。

コロナに罹らないようにするのは、とても重要なことです。でも問題なのは、実際に罹ってしまった、またそれを他の方にうつしてしまった時にどのような気持ちでいるかということです。平静を保てと言っても無理な話です。その時には、決して焦らず、これはただの風邪であり、しっかり静養すれば治るものだと前向きに捉えることが大切です。さらには一緒に住んでいる家族は勿論ですが、発熱した3日前から接触した人達に必ず連絡し、その方々にもPCR検査を受けてもらうことです。恐らく、その連絡は保健所の方もやってくれるかもしれません、山積みのコロナ対応でてんてこ舞いで、手が回っていません。連絡を受けた殆どの方がそのことに感謝されるでしょう。また自分なりにどこが感染源になったかを思い返し、そこの場所にも連絡しておいた方が良いでしょう。飲み屋さんだけでなく、先程も申し上げたように換気の悪いところで多数の人達が出入りするところは要注意です。ただし感染予防をしっかりやっていたのに感染する例も多くあります。そんな時、自分自身を責めても何の解決にもつながりません。いくら責めてもコロナは治るどころか、余計にストレスが溜まり、病状は悪化するだけです。1週間ほどの骨休めと考え、ゆっくりした気分で静養しましょう。また必ず治るもの信じ、どっしり構えていた方が、治りも早いのは確かです。