

JAT 不動産・ファンド ニュースレター

第17回 2010/04/16

タイトル名：景気はどうですか？

ジャパンアセットトラスト株式会社
代表取締役 諫山 哲史（不動産鑑定士）

不動産・ファンドの総合コンサルタント ジャパンアセットトラスト（株）（<http://www.j-atc.com/>）が不動産、金融、ファンドに関するニュースレターを提供させていただきます。

■景気は回復しているのか。

昨今、新聞では景気指標の回復や個別企業業績の改善に関する記事が多く見受けられるようになった。マクロ経済で見ていくと、2010年3月末で日経平均株価が11,000円を超え3年ぶりに前年度末を上回った。株価の回復は、銀行や保険会社、企業や個人に至るまで「資産効果」を生じさせ、設備投資や消費に対して良い影響を与える。

東証指数マンスリーインデックスレポート（2010年3月末）を見ると、TOPIX Core30（上位30銘柄）で2009年末対比7.4%上昇、TOPIX Large70（上記30社を除く大型株70銘柄）で9.59%の上昇と、全体平均は7.85%上昇であり、大手企業の株価回復が市場を牽引していることが分かる。

広告最大手の電通は、広告収入の回復により連結最終損益が275億円の黒字となったそうだ。新聞とTVの減収率が縮小したことも一因とのことである（2010年4月10日 日経新聞 15面より）。

REIT市場においても明るいニュースが出た。

3つの不動産投資法人（J-REIT）が公募増資を実施し、約340億円の資金を集め物件取得を行っていることが発表されている（2010年4月15日日経新聞一面及び都市未来総研発表より）。さらに、J-REIT2社、プロスペクトR、日本コマーシャルも官民共同で設立された「不動産市場安定化ファンド」から投資法人債の借り換えを行うとの発表が行われ、セーフティーネットが機能し始めている。

しかし、明るい話題ばかりではない。

平成22年2月の全国百貨店売上高概況を見ると、2月度売上高は4,364億円と前年同月比-5.4%、24か月連続でマイナスが続いている。総従業員数も前年同

月比-3.1%。地区別では、仙台・大阪・中国地方の落ち込みが厳しく、商品別では家具が特に苦戦している。

同じ傾向は、68社で構成される日本チェーンストア協会発表のチェーンストア販売統計（月報）でも見受けられる。店舗数は8,201店と前年同月比で585店も減少している。売上も前年同月比-2.4%である。

平成22年2月に総務省が発表した労働力調査（基本集計）では、就業者数は6,185万人で、前年同月に比べ80万人の減少。全国で毎日2,200人が離職している計算となる。これも25か月連続の減少。完全失業率は4.9%。雇用の傾向として、「製造業」で減少し、「医療・福祉」が増加している。

明るい兆候の一方で、依然として厳しい雇用環境。本格的な経済回復には、もう少し時間がかかりそうだ。

■ ■ ■ セミナーのご案内 (株)金融財務研究会 主催
2010年4月23日(金) 13:30~16:30 茅場町
TMK（特定目的会社）活用による
不動産流動化実務と最新トピックス

来週末に、TMK実務のセミナー講師を担当させていただきます。テーマは、資産流動化法の特定目的会社（TMK）に関する不動産流動化実務と最新の証券化に関するトピックスです。3時間の内容ですので、TMKの基礎編をしっかりと押さえ、その後、最近トピックである「ダブルTMK」や「TMKに関する税制改正」についても解説いたします。詳しくはこちら↓

<http://www.kinyu.co.jp/cgi-bin/seminar/220773m.html>

■代表諫山のランニング日記

最近の気温の変化と気の緩みで、珍しく風邪をひきました。体重もかなり増加（前年対比+7.6%）。越冬用のエネルギー蓄積と考え、春から体を絞ろうと思います（笑）東京マラソンは参加できず、残念でしたが、応援中に墨田新タワーを見て感動しました☆

