

株価や不動産価格が高すぎ
る。今後、こうした価格が下落
していく可能性に備える必要が
ある。こうした指摘を内外のい
ろいろな論考で読むことが多
い。確かに、米国でも欧州でも

うか。答えは難しい。税金、人
々の予想、不動産への需要な
ど、さまざまな要因が影響を及
ぼすからだ。ただ、単純な経済
計算によれば、金利が1%から
2%に上がれば、不動産価格は
1%の金利で毎年120万円の
利子収入が入る。同じ金額をア
トは、1%という低い金利だ
と、その利回りで回る不動産の
価格は相当に高いものになると
いうことだ。

数字が続いて申し訳なかった
が、言いたいことは明確だ。金
利が倍になれば、不動産価格が
半分になってもおかしくないとい
うことだ。さらに重要なこと
は、通常では金利が短期間に倍
になるということは考えにくい
が、元の金利が非常に低いと倍
になることは十分にありうると
いうことだ。3%の金利が6%
になるのは難しそうだ、1%
の金利が2%になることはもっ
と簡単に起こりそうだ。

日本の 未来を 考える

学習院大教授 伊藤元重



金利2%なら不動産半額？

金利上昇の局面にあり、金利上
昇が続けば、不動産や株の資産
価格下落の原因ともなりうる。
では、仮に金利が1%から2
%に上昇したら、不動産
価格はどれだけ変化するのだら

半分になってもおかしくないとい
う結論が出てくる。これは少
し考えれば難しい話ではない。
例えば、毎月10万、年間で1
20万円の家賃を生み出すアパ
ート想定してほしい。1%の
に投資すれば、やはり同
じだけの家賃収入が入るのだ。
もちろん、この計算では税金
も不動産価格の変化も維持費も
計算に入れていないので、現実
の収益はもっと複雑な計算にな
るだろう。ただ、重要なポイント
は、2%の金利で毎年120万
円収入が入る。これとアパート
の投資が同等の利回りをあげる
ためには、アパートの価格は6
千万円という計算になる。

世界に高い水準であるというの
は、世界的に超低金利が続いた
ということ無縁ではない。そ
の超低金利が修正されるとした
ら、不動産や株の価格への影響
は非常に大きいだろう。誤解が
ないようになりたいが、バブルが
弾けるといいうことではない。も
し今の状況がバブルであれば、
価格の下落はもっと大きくなる
かもしれない。
欧米と違って、日本ですぐに
金利が上がるといいうことではな
いかもれない。ただ、超低金
利が不動産価格を異常に押し上
げていることは気になる。低金
利で資金調達ができることが、
高い価格の不動産への投資を促
進させているからだ。これはプ
ロの投資家も、相対策で不動
産投資する個人でも同じだ。

(いとう もとしげ)

*この記事・写真は産経新聞社の許諾を得て転載しています。無断転載、複製を禁じます。