

ロシア・ウクライナ問題が与える土地活用業界への影響 建築費高騰が避けられない中でのオーナーの注意点とは？

2022年2月、ロシアがウクライナに侵攻し、世界に激震が走った。連日騒動の報道がされ、世界中の人々が注目するニュースであるだろう。北方領土問題など抱える日本でも対岸の火事ではないと危機感を募らせている人も少なくないだろう。

そんな中、今回土地オーナー様に知っていただきたいことは、この問題が与える「経済的な影響」である。日本国民としてももちろん政治的な問題から目を背けられないが、土地オーナー様に直接的に、そして短期的に影響を与えるのは経済的な影響だ。

その影響を結論から申すと、「建築費の高騰に拍車がかかる」ことである。



※日本経済新聞「ロシアのウクライナ侵攻」

ここ2年間を振り返ると、新型コロナウイルスの拡大により、アメリカでの木材需要が急騰し、日本国内での木材不足が起こった。それにより国内の建設会社は木材の仕入れが困難になり、建築費が高騰した。いわゆる、ウッドショックである。

そして今回のロシア・ウクライナ問題によりさらに建築費が高騰すると見られている。理由の1つ目は、建設会社の木材や建築資材の原料不足。日本の建設会社ではロシア、そして資源が豊富なウクライナからも木材の輸入を多く行っている。そして純粋な木材だけでなく、建築資材や建築に関わる原料関係の輸入も厳しくなり、結果的に建築費という部分に跳ね返ってくるであろう。理由の2つ目は、世界経済の流通網の鈍化。アメリカやEU諸国を中心に、ロシアに対しての厳しい経済制裁が行われている。建築の部材関連の高騰だけでなく、流通関連のコストの高騰によっても結果的に建設会社は建築費の高騰という形でしか対応できなくなってくるだろう。

新型コロナウイルスの影響によるウッドショック、さらに今回のロシア・ウクライナ問題によって日本国内の建設会社は建築費の高騰を強いられている。現在遊休地を所有していて、何かを建築して土地の有効活用したい、という土地オーナー様にとって、平気で利回り10%を超えるような時代はもうこの先こない可能性もある。その中でできるだけ質の良い建物でも、建築費が安い建設会社を探すことも必要だが、それ以上にオーナー様自身で土地活用についてよく勉強し、考える必要性が高まっているだろう。これからの時代の土地活用で重要なのは、単純に利回りを求めるのではなく、利回り以外の要素をしっかりと考慮することである。例えば、賃貸物件では入居が長期間見込めるのか、法人にテナント貸しする場合は長期間安定して運営することが見込まれるのか、単純な表面利回りではなく最終的なオーナー様の手残りとなる実質利回りは安定して確保できるか、などといった要素である。

土地の活用の際に、よりあらゆる要素を考慮すべき時代に突入してきている。以前のように建築費が安く、アパートバブルの時代のように、賃貸物件を建てれば無条件で利回り10%以上の収入が手に入る、というのは難しくなっている。そんな中、土地オーナー様の土地活用の相談役として弊社にご相談いただくと幸いです。

次ページでは、不況期にも強い土地活用の商品として今最も注目されている商品をご紹介します。是非ご参考にして下さい。