

買われる日本！ 世界から見た日本の不動産！

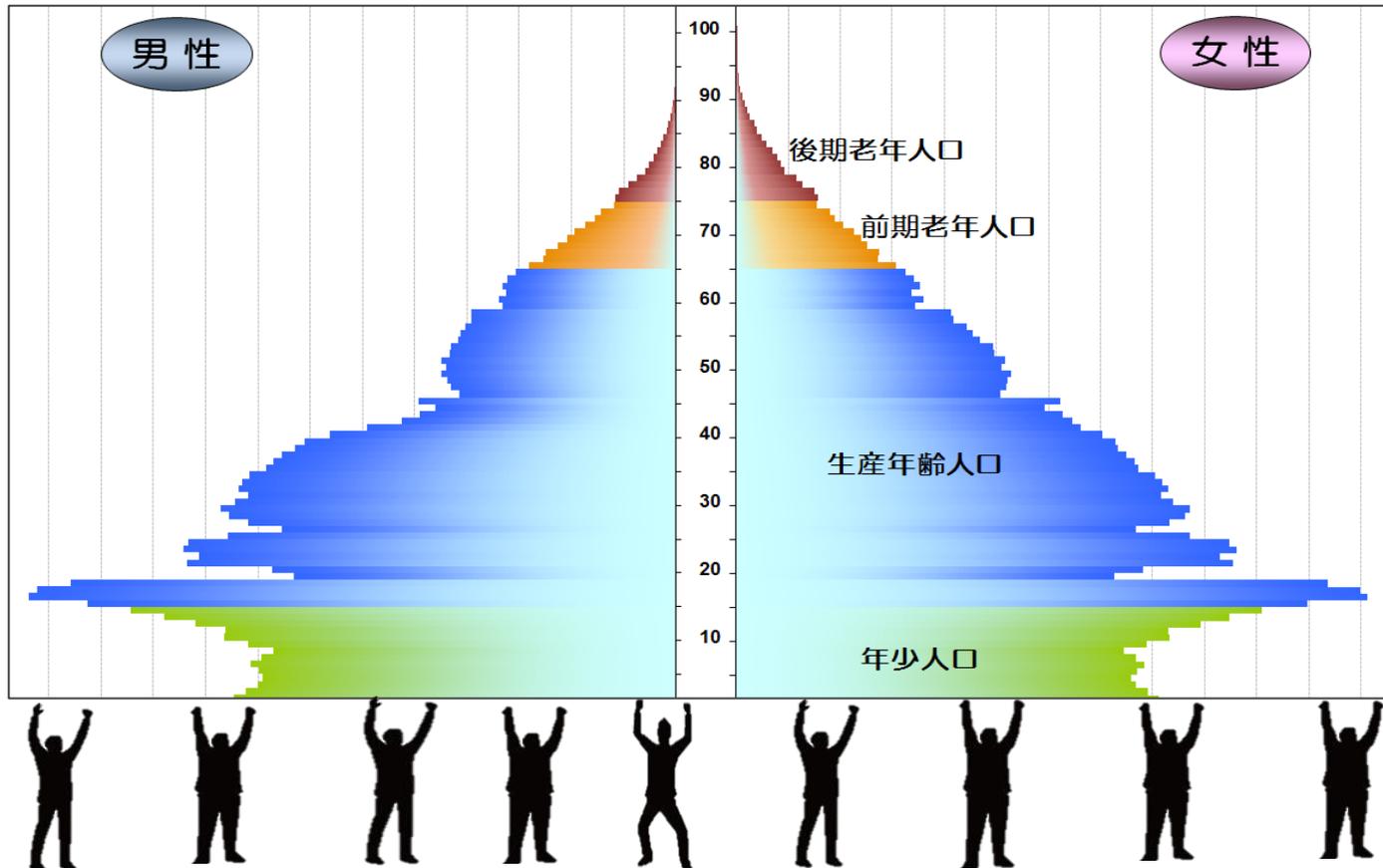


これからどうなる？

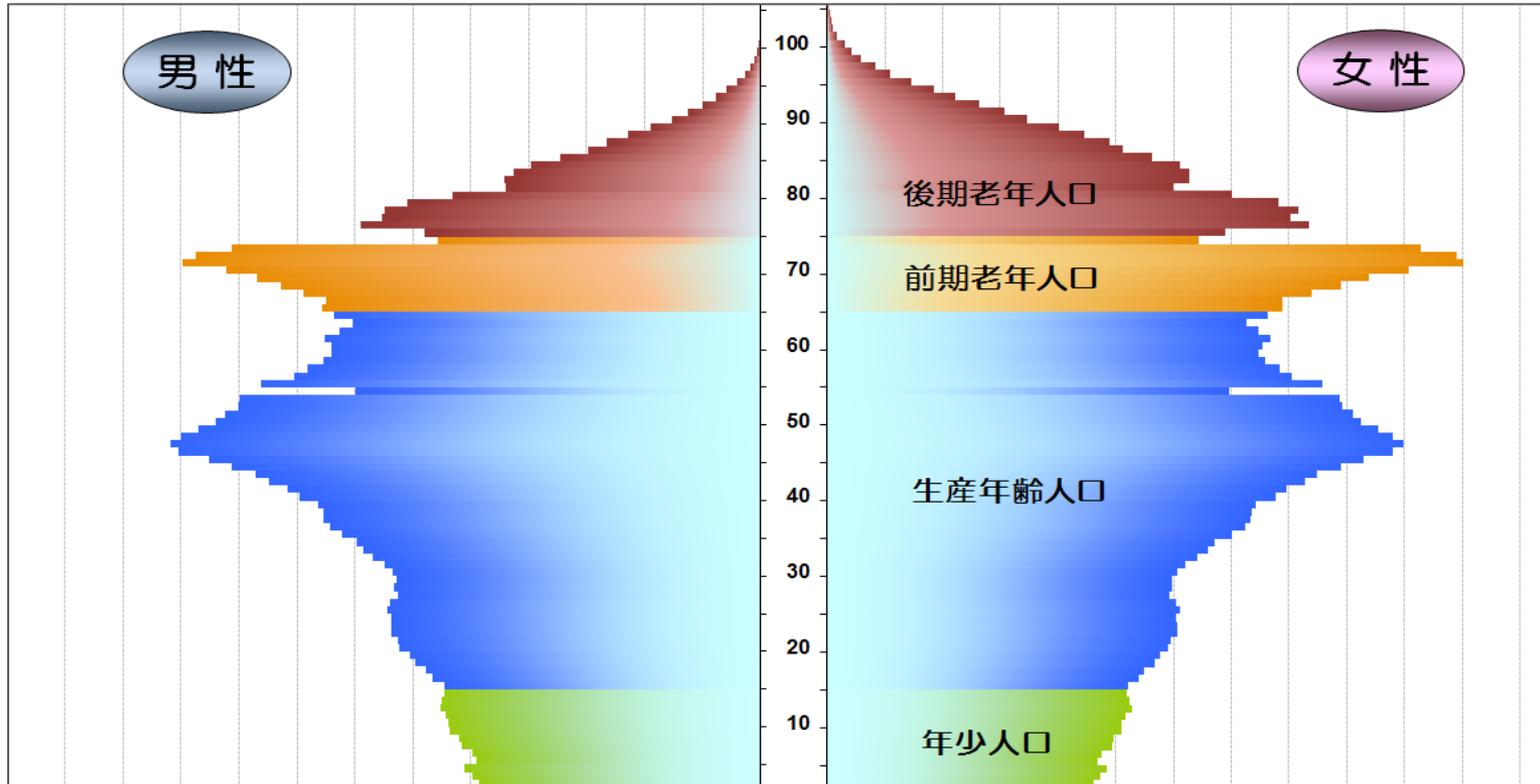
この30年で世界から見た日本や不動産業界も大きく変わりました。

50年ほど前の日本の人口ピラミッド

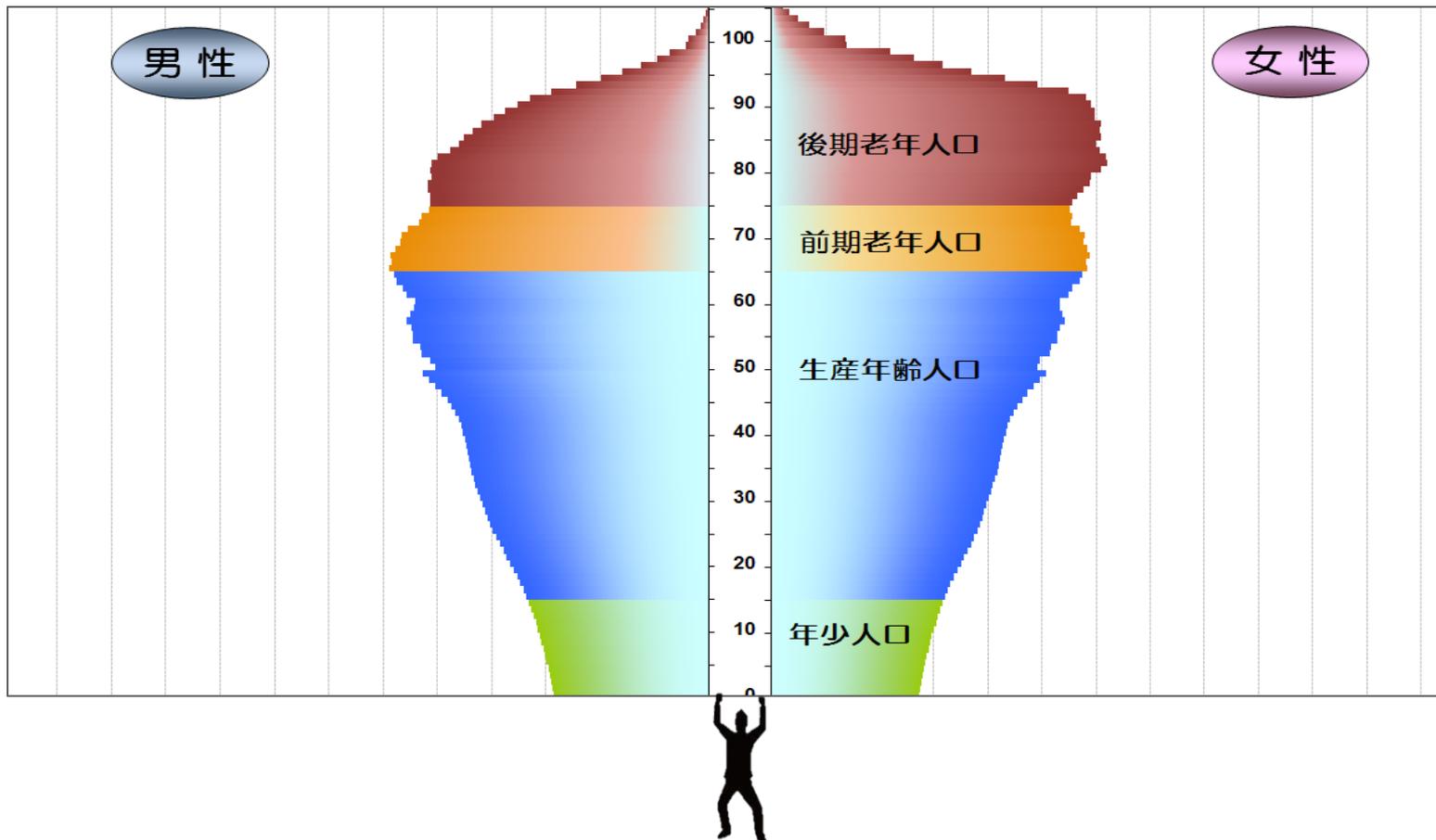
1965年



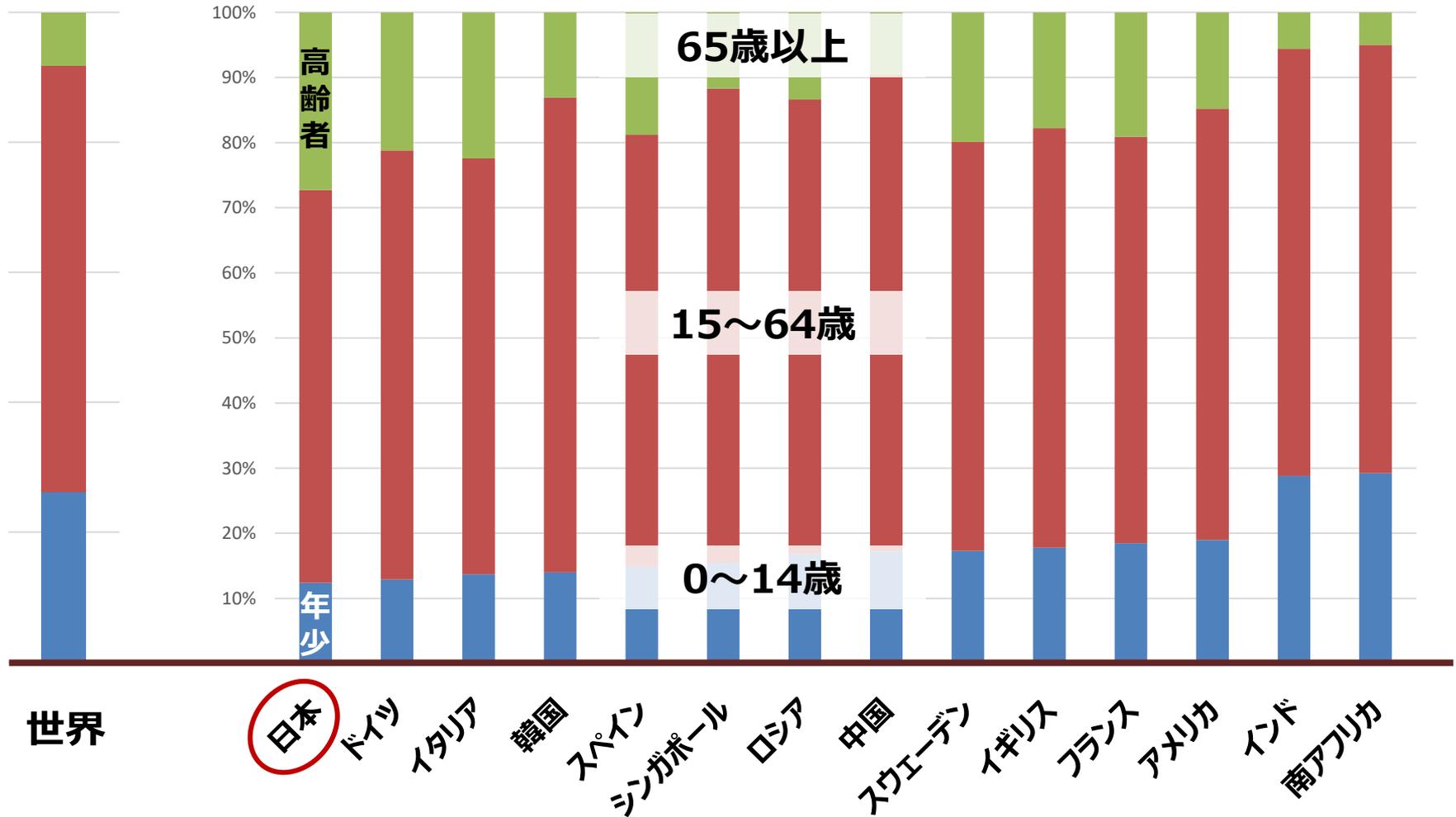
2020年 現状



2065年 近い未来



国連調査 各国の年齢層分布



日本の年金や保険など社会保障制度

若い世代への負の財産・・・国の借金は、どうして膨らんだか？

- 税収（国の収入）と歳出（国の支出）
- 働き世代減り、税収減る一方、年金などの歳出増加
- いまは国債発行を続け、借金払いを先送り
- 将来も借金返済に更に公債を発行、自転車操業に
- 国は“お金を刷る”ことで乗り切るが・・・
 - 日本銀行の株主は55%が日本政府
 - やりすぎると、“インフレ”が発生
 - 世に出回るお金が増えれば増えるほど、お金の価値は下がる

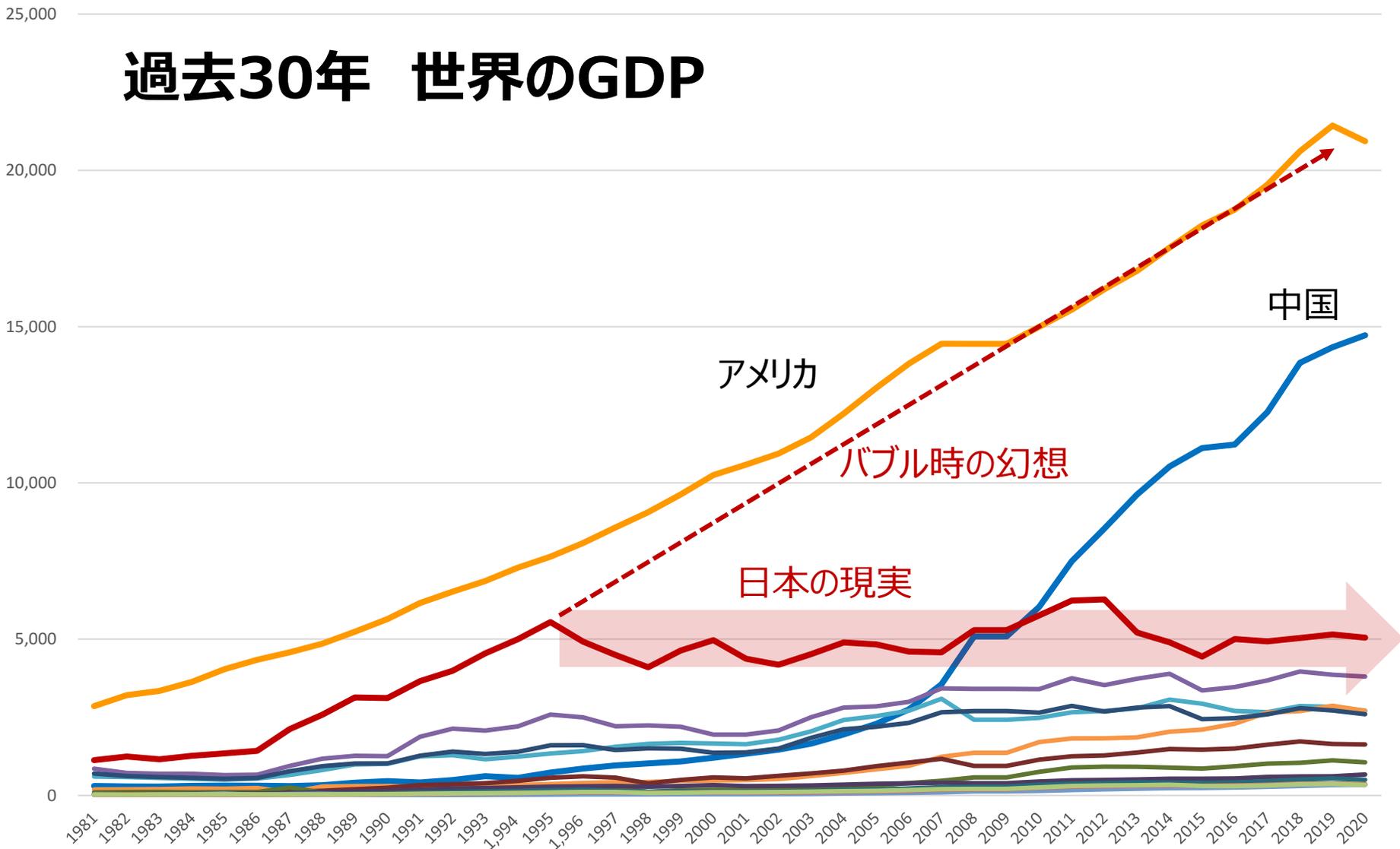
日本の対外純資産残高は364兆5250億円
（29年連続で世界最大の対外債権国）

家計の金融資産も1900兆円以上ある

少子高齢化問題と共に、世界のGDP、30年の軌跡

単位: 10億USドル		30年前	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	30年の成長		
1位	米	6,158	9,631	10,252	10,582	10,936	11,458	12,214	13,037	13,815	14,452	14,449	14,449	14,992	15,543	16,197	16,785	17,527	18,238	18,745	19,543	20,612	21,433	20,933	アメリカ	3.4倍	
2位	中国	413	1,088	1,206	1,334	1,466	1,657	1,949	2,290	2,754	3,556	5,089	6,034	7,492	8,539	9,625	10,524	11,114	11,227	12,265	13,842	14,341	14,723		中国	35.6倍	
3位	日本	3,657	4,636	4,968	4,375	4,183	4,520	4,893	4,831	4,602	4,580	5,289	5,759	6,233	6,272	5,212	4,897	4,445	5,004	4,931	5,037	5,149	5,049		日本	1.4倍	
4位	ドイツ	1,876	2,197	1,949	1,946	2,077	2,501	2,813	2,848	2,995	3,426	3,408	3,408	3,402	3,749	3,529	3,734	3,890	3,358	3,469	3,681	3,966	3,862	3,803		ドイツ	2.0倍
5位	イギリス	1,248	1,683	1,661	1,639	1,783	2,053	2,413	2,536	2,710	3,095	2,421	2,421	2,484	2,661	2,705	2,785	3,067	2,933	2,703	2,665	2,861	2,833	2,711		イギリス	2.2倍
6位	インド	275	467	477	494	524	618	722	834	949	1,239	1,365	1,365	1,708	1,823	1,828	1,857	2,039	2,104	2,294	2,651	2,701	2,871	2,709		インド	9.9倍
7位	フランス	1,274	1,495	1,366	1,378	1,500	1,844	2,119	2,198	2,321	2,661	2,698	2,698	2,647	2,865	2,685	2,812	2,857	2,439	2,472	2,594	2,791	2,717	2,599		フランス	2.0倍
8位	イタリア	1,235	1,254	1,147	1,168	1,276	1,577	1,806	1,859	1,950	2,213	2,198	2,198	2,138	2,295	2,088	2,142	2,163	1,837	1,877	1,961	2,093	2,005	1,885		イタリア	1.5倍
10位	韓国	331	497	576	548	627	703	793	935	1,053	1,172	944	944	1,144	1,253	1,278	1,371	1,484	1,466	1,499	1,623	1,725	1,647	1,631		韓国	4.9倍
16位	インドネシア	155	169	179	175	213	255	280	311	396	470	578	578	755	893	919	917	891	861	932	1,015	1,043	1,120	1,060		インドネシア	6.9倍
21位	台湾	187	304	331	299	307	317	347	374	386	407	391	391	444	484	496	513	535	535	543	591	609	612	669		台湾	3.6倍
26位	タイ	101	127	126	120	134	152	173	189	222	263	281	281	341	371	398	420	407	401	414	457	506	544	502		タイ	5.0倍
32位	フィリピン	52	86	84	79	84	87	95	107	128	156	176	176	208	234	262	284	297	306	319	328	347	377	362		フィリピン	7.0倍
38位	ベトナム	10	36	40	41	45	50	63	73	84	98	129	129	143	171	195	213	233	237	252	277	304	330	341		ベトナム	35.1倍
39位	シンガポール	45	86	96	90	93	98	115	128	149	181	194	194	240	279	295	308	315	308	319	343	376	374	340		シンガポール	7.5倍
40位	マレーシア	54	86	102	101	110	120	136	150	170	203	212	212	259	302	319	328	343	301	301	319	359	365	338		マレーシア	6.3倍

過去30年 世界のGDP



— アメリカ
 — 中国
 — 日本

— インド
 — フランス
 — 韓国

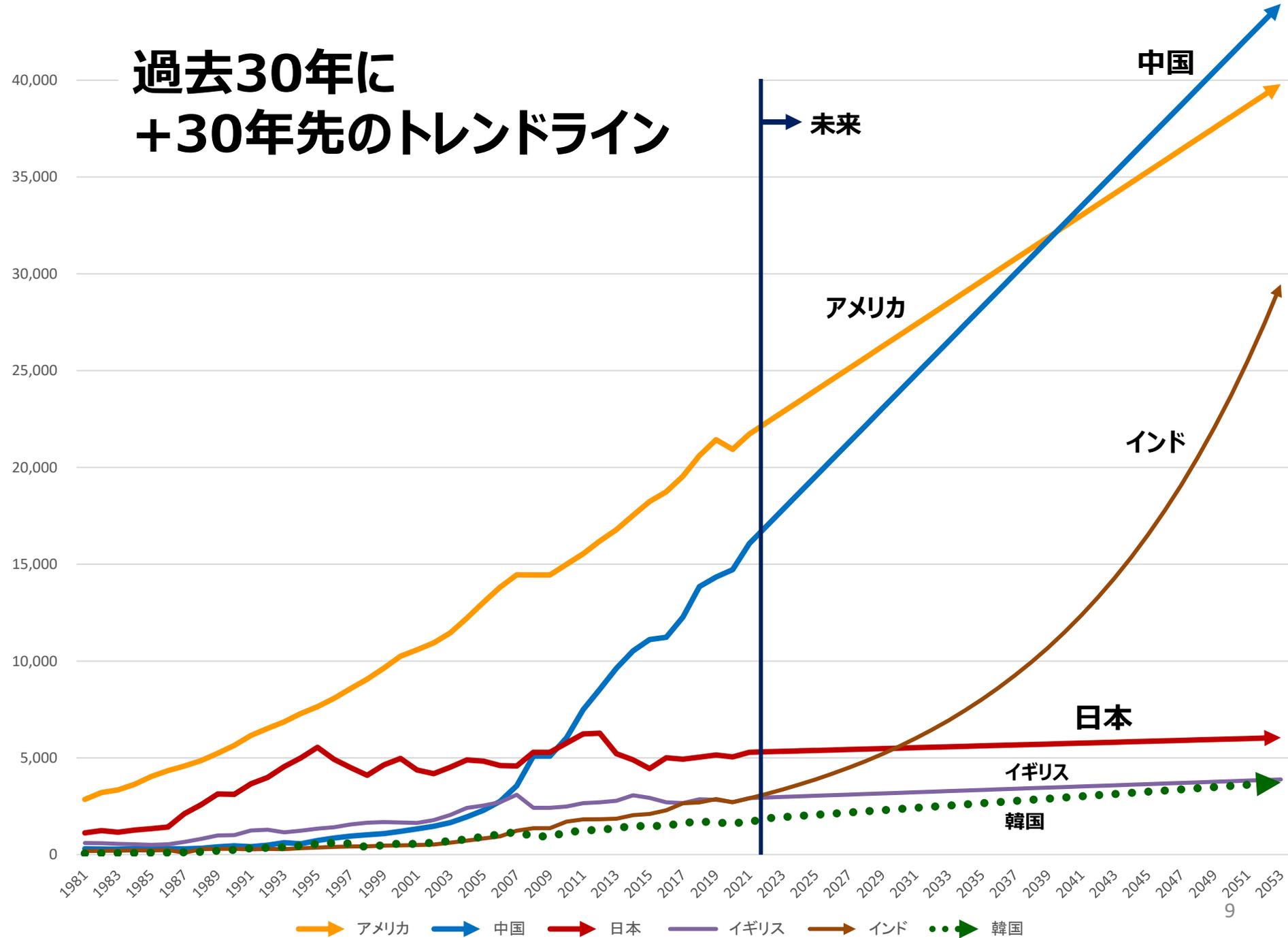
— タイ
 — フィリピン
 — ベトナム

— ドイツ
 — イギリス

— インドネシア
 — 台湾

— シンガポール
 — マレーシア

過去30年に +30年先のトレンドライン



日本は30年でどれほど置いて行かれたのか？

- アメリカの30年間の経済成長は、3.4倍
- 中国30年間の経済成長は、35倍
- ASEANは、6～7倍、大きいのは人口ボーナス
ベトナムに至っては35倍
- インドは5年後には先ずは、中国の人口を抜き、
30年以内に日本やアメリカを抜き、世界2位の経済大国に
- 停滞は、日本・伊・独・仏（その中でも日本が一番低迷）
- 30年前、日本の1/10以下だった韓国は、30年で5倍に成長
- 30年前の日本は、中国・ASEAN・インド・韓国すべての合計
GDPよりも大きかった・・・今は、中国一国の1/3

日本は世界的に貧しい国となり
先進国の仲間から外れる勢い





海外セレブ御用達！高級天ぷら〇〇 超貴重な職人技！
The Art of Tempura Time! Japanese food, Kyoto Endo chef's skill!



海外セレブたちが行くTOKYOのレストラン・・・〇〇



成長の原理原則

例えば・・・社員が10人になった時

A社長さん

もう、これでいい

売上も利益も、このままいきそうだし、
これからは維持することで楽しんでいこう！

B社長さん

まだまだ、成長させていこう！

社員も売上も3倍、5倍を目指そう！

成長とは、若い人たちに夢と希望、チャンスを
渡せる環境が作れるということ

国家戦略本部「2030年の日本の姿」整理・抜粋

人口の変化

- ◆ 今後日本の人口は、100年間で100年前の水準に戻る
- ◆ 高齢者は2040年代に4000万人ピークを迎える
- ◆ このままでは高齢化率は2030年に30%、2060年に40%になる
- ◆ 人口減少止まらず、高齢化は今後首都圏で大きな問題となり
地方は高齢者すら減っていき、若年人口が半減する自治体は全体の50%
243の自治体は消滅という、地方崩壊が始まる
- ◆ 特に東京一極集中により地方と大都市の二極化が顕著
- ◆ 2050年には世界の都市人口の4分の3がアジアとアフリカに集中する
- ◆ アジア・アフリカ地域の人口が激増するが、多くの国でも高齢化社会を迎える
- ◆ 世界の人口は、現在の70億人から、2030年には84億人になる

経済面・革新技術

- ◆ 新技術は2030年頃に次々実用化、次元の異なる技術革新の時代へ
- ◆ 特に、遺伝子工学、再生医療と新薬、ゲノム解析が主役に
リモートによる遠隔医療や在宅医療・健康管理が普及
- ◆ データ処理の高速化とコストダウンが飛躍的に進み、デジタル化・高速化する
蓄積されたビッグデータと人工知能の時代が来る
- ◆ 宇宙開発競争の時代が来る。（衛星、宇宙空間移動、宇宙輸送の時代に）
- ◆ 省エネ化進み、再生技術と新エネルギー（水素・バイオ等）実用化飛躍
- ◆ 全自動運転の車が公道を走り、農業も金融・医療・事務処理までロボット化
- ◆ ロボットスーツを着用することで高齢者でも重作業がこなせるようになる

環境の変化

- ◆ 地球温暖化は確実に進行、今世紀中盤から後半は温暖化の中での生活に
- ◆ 平均気温が上昇し、真夏日や熱帯夜が増加、気候帯が400km程度北に
- ◆ 降水⇒大雨や短時間強雨の発生頻度が増加
- ◆ 逆に雨が降らない日も増加するなど、異常気象は当たり前となってくる

不動産マーケットを見据えた日本の景気の流れ

外的要因

- 世界的な好景気・カネ余り
- 中国・ASEANの台頭
- 海外目線で安くなった日本

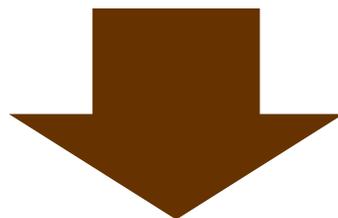
内的要因

- アベノミクス・超低金利
- 企業業績・株価好調
- 雇用安定・賃金上昇



+ α

都心部を中心としたバブル越えの不動産大ブーム



日本の不動産価格はこれからどうなる？

- コロナ禍で融資を受けた企業の金余り
- 好調企業のリスク回避の不動産投資
- 不動産投資・土地活用は相続税対策の「王道」変わらず
- 年金問題、将来不安、低金利を背景に住宅取得ブーム
- 菅政権と日銀の低金利政策変わらず
- 企業明暗分かれたが、業績好調が多く、株価安定
- 金大幅上昇、原油も復調・安定上昇
- アフターコロナは、インバウンド復調予測（ミニバブル想定）
- 世界的カネ余り変わらず、相変わらず安い日本買いへ



日本の不動産は選別

コロナ前のトレンドを踏襲したまま、

大きく上昇する地域・物件と下落する地域・物件の二極化進行

日本の賃貸マーケットはこれからどうなる？

- 賃貸住宅は「立地重視型」が加速
- 「立地」・・・コロナ前は都心や駅からどのくらい近いか
・・・コロナ後はテレワークの浸透によって



住む街の魅力・ロケーション重要視

賃貸の通常物件

- 単身向け、DINKS、ファミリー向け
すべてにおいてコロナの影響は受けていない

重要・・・

**低所得者向けのアパート需要が相当厳しく
なってきており、空室率、賃料下落率が深刻**

■ オフィス

企業の縮小、部門撤退により、纏まった空室を抱えるビル増加
新築も複数のビルがまとまった空室を抱え竣工
今後空室率上昇、賃料は全てのグレードで下落していくと予測

■ 店舗物件

これからの1年で解約相次ぎ深刻な商業ビル不況時代突入
繁華街のビルから駅前商業施設、飲食店・アパレル・小売業
美容院などすべての分野で撤退や再編が行われる
空室率や賃料水準が戻るのにこれから丸2年はかかる

シナリオ

- ワクチン効果が出る、来年2022年から回復基調
- それから売り上げ回復や新規出店など出始めるのに1年かかる
- 再来年の2023年ごろから予測される好景気の波に乗り始める

**日本が安くなり、
貧しい国になっていくという予測はあるが・・・**



豊かさとは何か？

最後までご視聴ありがとうございます。

いつも、公益社団法人東京共同住宅協会をご支援いただきまして、誠にありがとうございます。

このような形で、「大家さん大学」チャンネルを見ていただけることも支援になっております。

- 東住協は地主さん、家主さんに有益な情報を常に発信する会員制の団体です。
- 年会費12,000円で、セミナーや相談会、機関紙の発行など様々な特典がございます。
- 相談員も専門分野の方が常に90名以上登録しておりますので、ご相談がございましたら、何なりとお寄せください。

☎03-3400-8620