

これからの時代の資産形成の在り方 守りと攻めのバランス

- 売ってはいけない不動産と
早いうちに売ったほうが良い不動産
- 生活設計のための不動産と
次世代対策のための不動産

TJK

公益社団法人 東京共同住宅協会

谷崎 憲一

これからの日本①

人口動態が国の未来を占う

人口減少・高齢化
地方の衰退

長期の経済
成長停滞

人口ボーナス
ゼロ (マイナス)

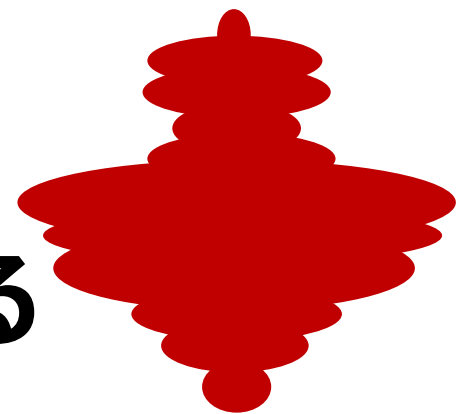
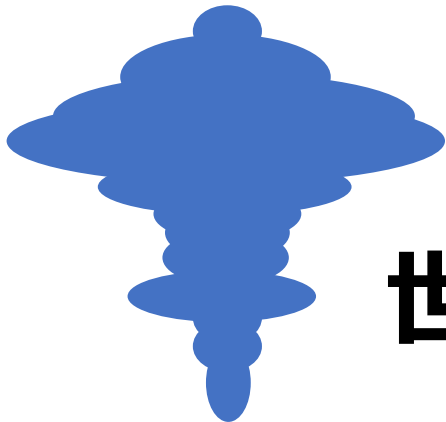
土地神話
崩壊



地方崩壊

勤労世代の
人口減少

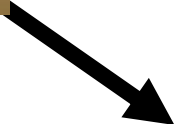
衰退 = 国力の低下
世界的に貧しい国となる



これからの日本②



情報・・・TVが変わる



これからの時代の 資産形成

昔は銀行預金！

今は投資の時代！

むかしの1千万円 (7%複利)

1年目	10,000,000
2年目	10,700,000
3年目	11,449,000
4年目	12,250,430
5年目	13,107,960
6年目	14,025,517
7年目	15,007,304
8年目	16,057,815
9年目	17,181,862
10年目	18,384,592
11年目	19,671,514
12年目	21,048,520
13年目	22,521,916
14年目	24,098,450
15年目	25,785,342

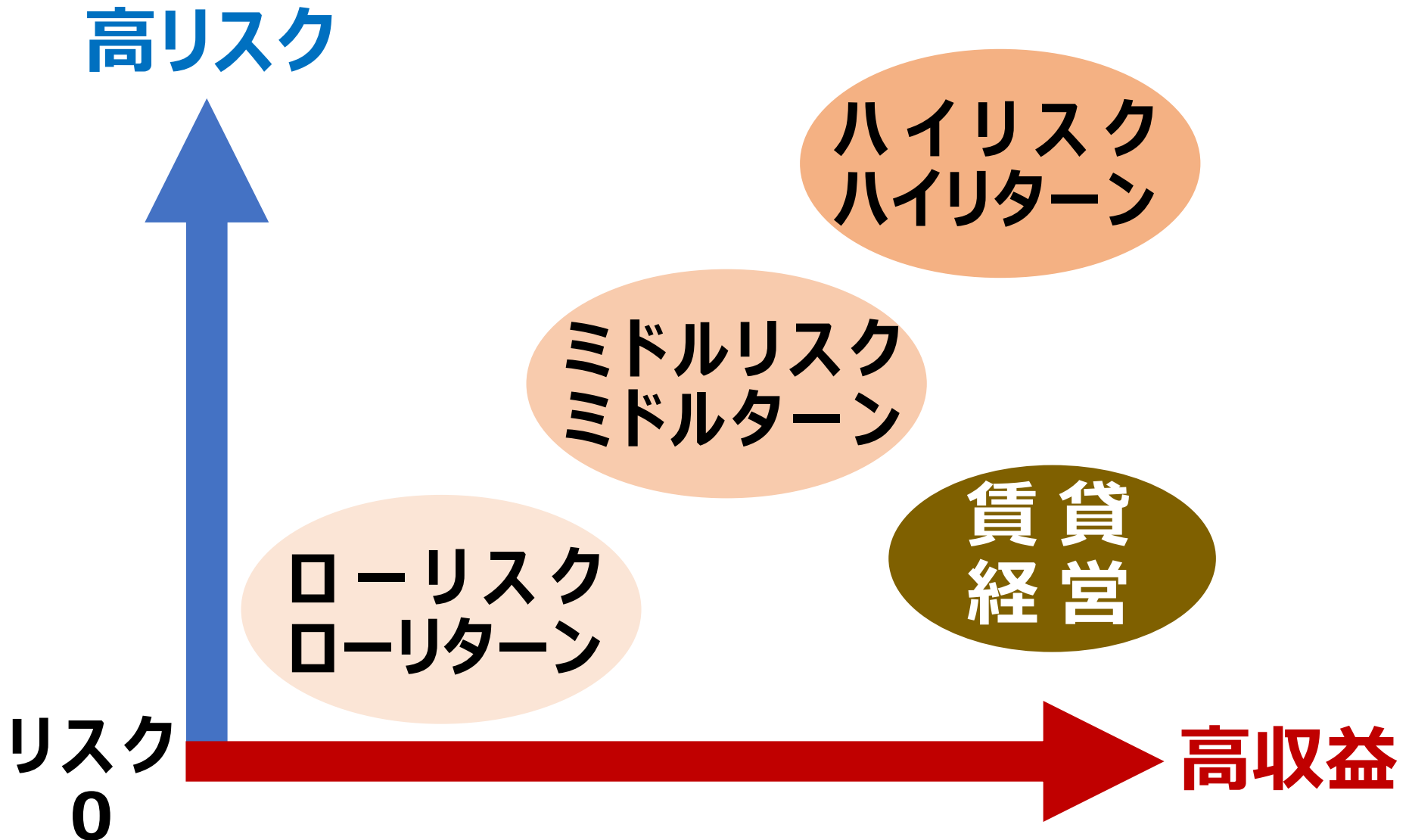
いまの1千万円 (0.01%複利)

1年目	10,000,000
2年目	10,001,000
3年目	10,002,000
4年目	10,003,000
5年目	10,004,001
6年目	10,005,001
7年目	10,006,002
8年目	10,007,002
9年目	10,008,003
10年目	10,009,004
11年目	10,010,005
12年目	10,011,006
13年目	10,012,007
14年目	10,013,008
15年目	10,014,009

TVでもやり玉に挙がった年金2000万円問題

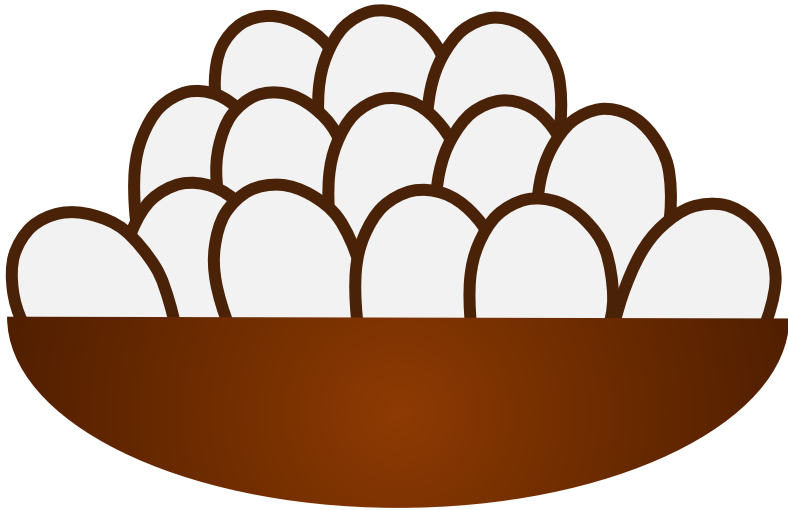
国が言いたかったのは・・・年金に頼っても老後は貧しくなる
だから・・・「投資」を促す意味での警鐘であった。

資産の在り方

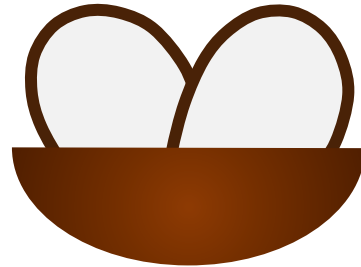


ポートフォリオを考える時代に！

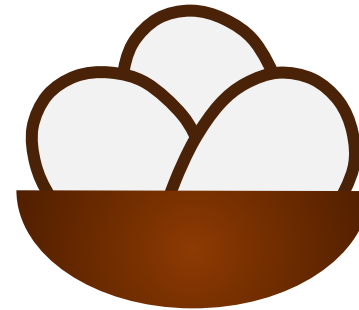
現金・預金・株式・債券・不動産などの組み合わせ



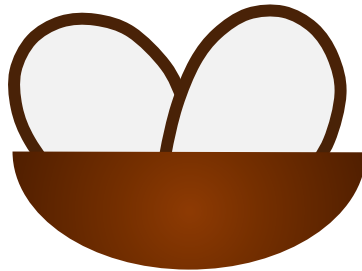
資産防衛のためには、 リスク管理がこれから問われます！



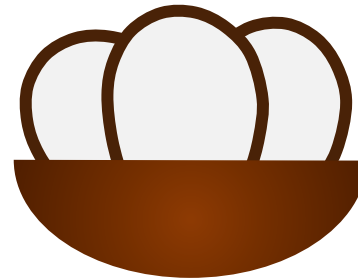
規模分散



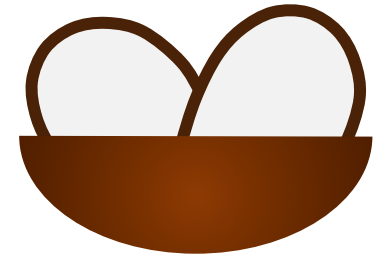
種類分散



地域分散



銘柄分散



時間分散

資産を分散投資することで、リスクヘッジを図る

理想的なポートフォリオ

分散投資 + 資産が資産を生むモデルを作る

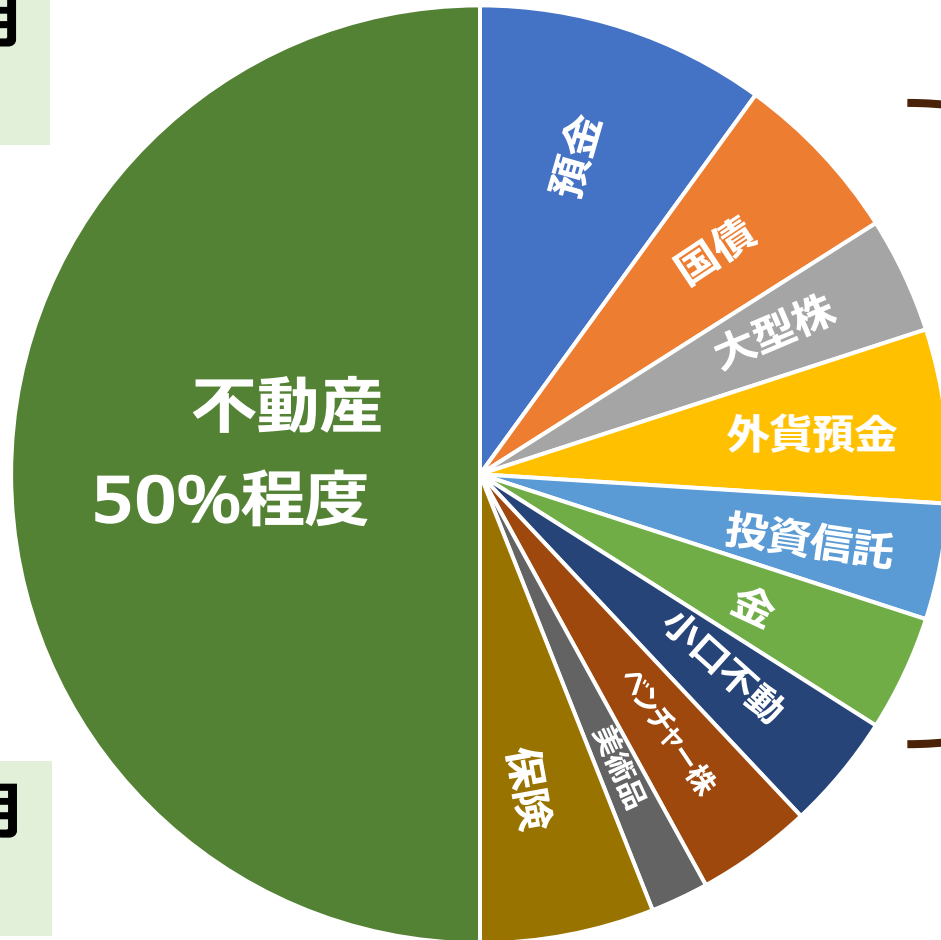
次世代
用物件

納税用
物件

土地活用
or
収益物件
購入

生活用
物件

節税用
物件

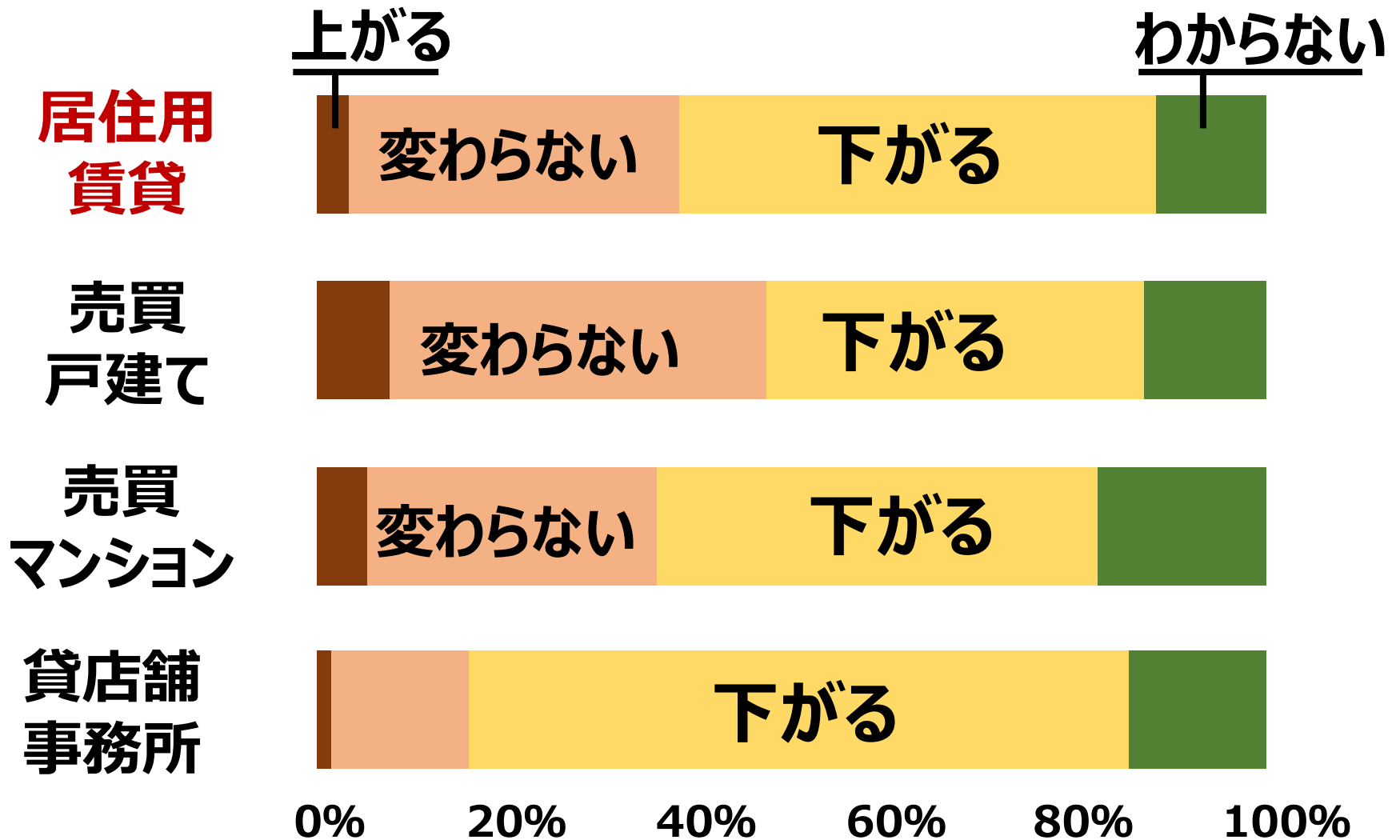


流動性

金融商品
組み合わせ

リスク

一般人のコロナ後の不動産の見通しを調査！ 消費者心理の変化…



アパート単身向け〈狭小〉 2~3F木造・軽量鉄骨

広さ	築年数	駅規模 立地 <small>乗降者数</small>	駅から 距離 <small>徒歩</small>	賃料トレンド		
				コロナ前	現状	先行き
13㎡ ~ 21㎡	築浅 10年 以内	5万人 以上	8分以内			
			以上			
		都下	8分以内			
			以上			
	老朽 進行	5万人 以上	8分以内			
			以上			
		都下	8分以内			
			以上			

コロナでダメージを受ける入居者層、空室も増加傾向

アパート単身向け〈広め〉2~3F、木造・軽量鉄骨

広さ	築年数	駅規模 立地 <small>乗降者数</small>	駅から 距離 <small>徒歩</small>	賃料トレンド		
				コロナ前	現状	先行き
22㎡ ~ 30㎡	築浅 10年以内	5万人 以上	8分以内	↗	↘	→
			以上	↗	↘	→
		都下	8分以内	↗	→	→
			以上	↘	→	↘
	老朽 進行	5万人 以上	8分以内	↘	→	↘
			以上	→	→	↘
		都下	8分以内	→	→	↘
			以上	↘	↘	↓

比較的安定的だが、老朽化進行・駅遠い物件苦戦

アパートファミリー40~70m² DINKS含む

広さ	築年数	駅規模 立地 乗降者数	駅から 距離 徒歩	賃料トレンド	
				コロナ前	現状
築浅 10年 以内	5万人 以上	8分以内			
		以上			
	都下	8分以内			
		以上			
老朽 進行	5万人 以上	8分以内			
		以上			
	都下	8分以内			
		以上			

広さの差異は認められないが、DINKSは比較的堅調

マンション単身 3F~高層、鉄筋コンクリート・鉄骨

広さ	築年数	駅規模 立地 <small>乗降者数</small>	駅から 距離 <small>徒歩</small>	賃料トレンド		
				コロナ前	現状	先行き
20㎡ ~ 35㎡	築浅 10年 以内	5万人 以上	8分以内	↗	→	→
			以上	↗	→	→
		都下	8分以内	↗	→	→
			以上	→	→	↘
	老朽 進行	5万人 以上	8分以内	→	→	↘
			以上	→	↘	↘
		都下	8分以内	→	↘	↘
			以上	↘	↘	↘

単身者の勤先に明暗、物件力・立地で二極化進行

首都圏不動産流通機構・東京共同住宅協会・アットホーム株式会社・株式会社パワーコンサルティング平均値から推定

マンションファミリー〈小型〉 DINKS含む

広さ	築年数	駅規模 立地 <small>乗降者数</small>	駅から 距離 <small>徒歩</small>	賃料トレンド		
				コロナ前	現状	先行き
35m ² ～ 50m ²	築浅 10年 以内	5万人 以上	8分以内	↗	→	→
			以上	↗	→	→
		都下	8分以内	↗	→	→
			以上	↗	→	→
	老朽 進行	5万人 以上	8分以内	↗	→	→
			以上	→	→	↘
		都下	8分以内	→	→	↘
			以上	→	↘	↘

DINKSを中心に落ち着いている、先行きも安定的

マンション ファミリー（中～大型）

広さ	築年数	駅規模 立地 <small>乗降者数</small>	駅から 距離 <small>徒歩</small>	賃料トレンド		
				コロナ前	現状	先行き
50m ² ～ 80m ² 超	築浅 <small>10年以内</small>	5万人 以上	8分以内	↗	→	→
			以上	↗	→	→
		小駅	8分以内	↗	→	→
			以上	→	→	→
	老朽 進行	5万人 以上	8分以内	↘	→	↘
			以上	→	↘	↘
		小駅	8分以内	→	↘	↘
			以上	↘	↓	↓

ファミリー層の持家派増加、中古マンション戸建て売買堅調

貸ビル小中型20~100坪店舗オフィス向け

最寄り駅	カテゴリ	階層	賃料トレンド		
			コロナ前	現状	先行き
ターミナル 都心5区	店舗系	1F	↑	↘	↘
		上層階	↗	↘	↘
	事務所	基準階	↗	↘	↘
23区 ターミナル 以外	店舗系	1F	↘	↘	↓
		上層階	↘	↘	↓
	事務所	基準階	→	↘	↓

先行き収益減少により投資的ビルの価格も下落予測

これから、売ってはいけない不動産

大都市・好立地
人気の駅・街

人口が伸びるor安定している
若い人が増えている、開発される

リノベーション効果高い
土地活用の効果高い

賃料アップ・伸びしろアリ物件
最新ニーズを具現化できる土地

節税・納税対策に
使える土地

生前対策・所得税対策に使える
物納や金納に備える物件

収益が健全に
上がっている物件

老後安定収入＋次世代感謝
(但し、最高の状態での売却も定石)

早いうちに売ったほうが良い不動産

今、
負の不動産である or 負の不動産になる**かもしれない**

地方
物件

老朽
物件

共有
物件

旧耐震

借地
底地

瑕疵
物件

事故
物件

不良
入居者

道路
問題

再建築
不可

近隣
問題

境界
問題

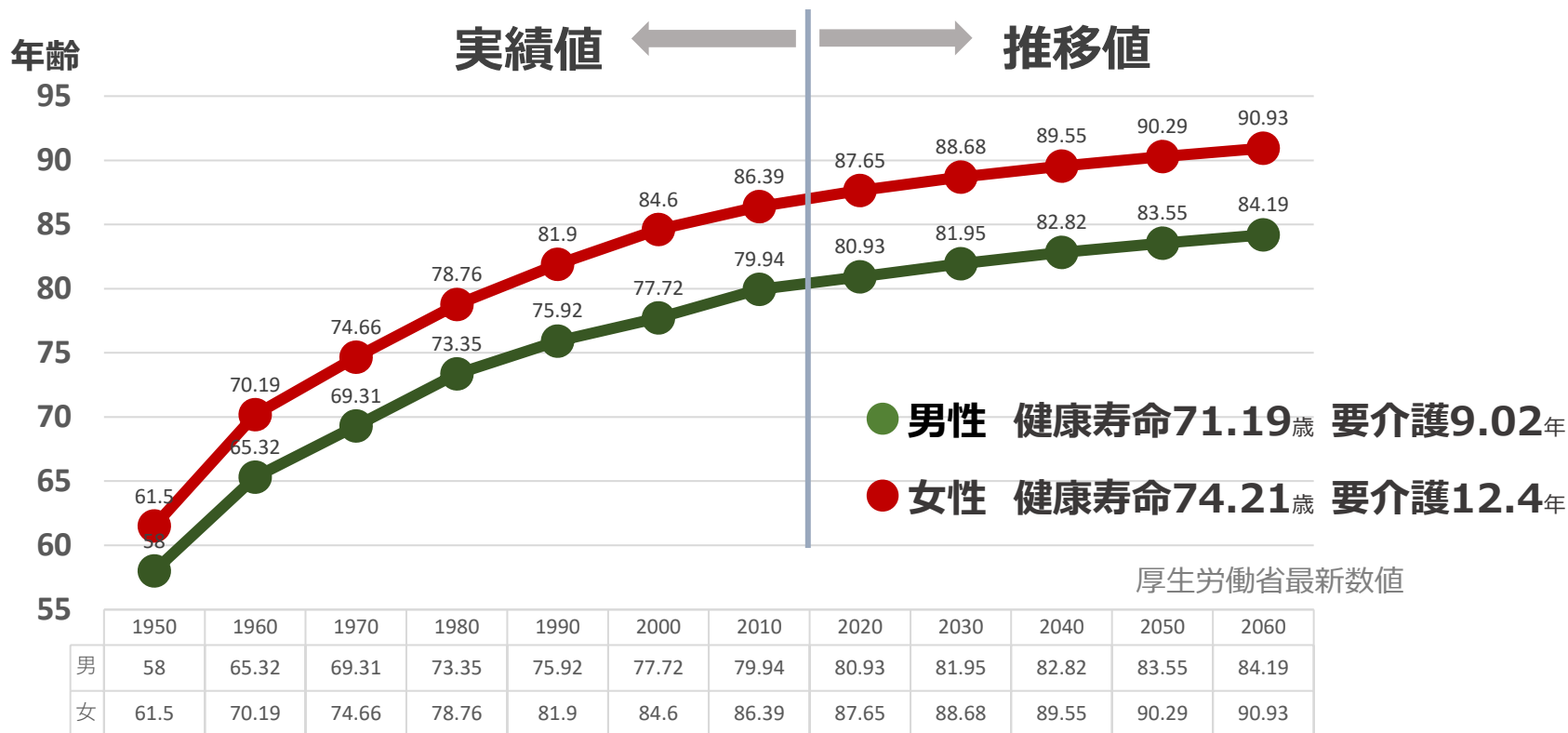
次世代が
背負う？

マネジメントできるか
どうかが鍵！

断捨離

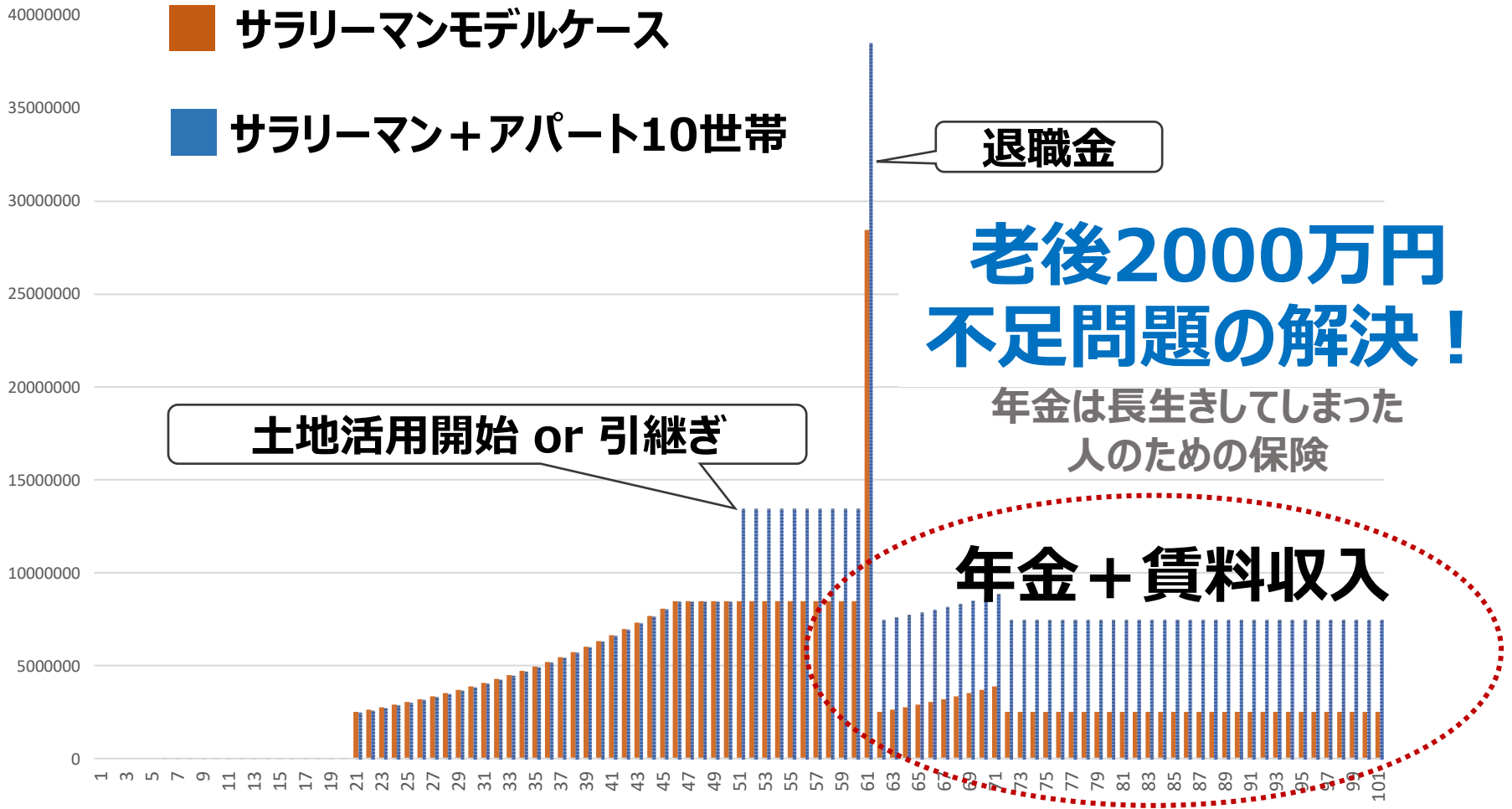
生活設計のための不動産とは

日本の平均寿命 ● 男性**81.41**歳 ● 女性**87.45**歳



長生きがリスクとなる時代に！

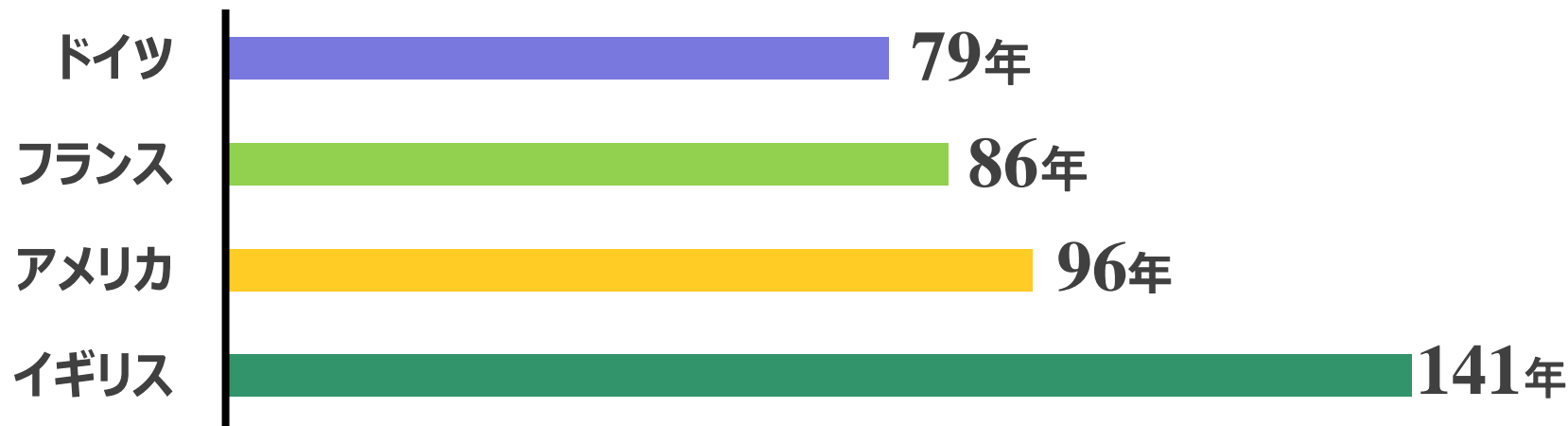
長生きのリスクは、不動産収入で補う



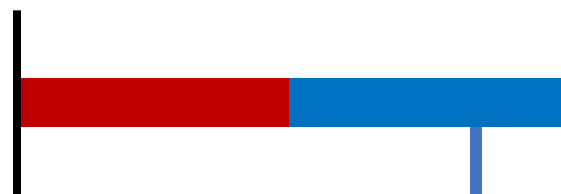
賃貸経営の安定収入により豊かさが実現できる

長生きのリスクは 建物の良好なメンテナンスで回避する

■ 先進国の住宅ストックの定期周期



■ 日本の建物寿命は現状30~40年



欧米先進国のメンテナンス技術
は、日本の先をいっている

建物の高寿命化が豊かさの鍵！

ウィズコロナ アフターコロナ時代の 賃貸経営

最も重要なのは
「ホスピタリティ」

この時代だからこそ、 入居者目線で自分の物件をチェック！

室内チェック項目

- | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 間取り | <input type="checkbox"/> ドア、窓 | <input type="checkbox"/> キッチン |
| <input type="checkbox"/> 内装の汚れ、傷 | <input type="checkbox"/> 水回り | <input type="checkbox"/> バス・トイレ洗面台 |
| <input type="checkbox"/> 設備、動作、汚れ | <input type="checkbox"/> ブレーカー | <input type="checkbox"/> 収納スペース |
| <input type="checkbox"/> 天井 | <input type="checkbox"/> 洗濯機置き場 | <input type="checkbox"/> ベランダ・バルコニー |
| <input type="checkbox"/> 日当たり | <input type="checkbox"/> スマホの電波状況 | <input type="checkbox"/> ロフト |
| <input type="checkbox"/> カビ、結露 | <input type="checkbox"/> コンセント・TV端子 | <input type="checkbox"/> 近隣の騒音 |
| <input type="checkbox"/> 窓からの眺望 | <input type="checkbox"/> 玄関 | <input type="checkbox"/> 匂い |

共用チェック項目

- エントランス
- ポスト
- ゴミ置き場
- 駐輪場



- セキュリティ環境
- エレベーター
- 宅配ボックス
- 建物前の道路



**長時間のご視聴
ありがとうございました。**

**賛助会員様で成り立っている公益法人です。
不動産でお困りの場合、
どんなことでも、いつでもご相談ください。**

**公益社団法人 東京共同住宅協会
☎ 03-3400-8620**