

# 大家さん大学

**経済指標・マーケットの  
基本から読み取る！**

**不動産と株、**

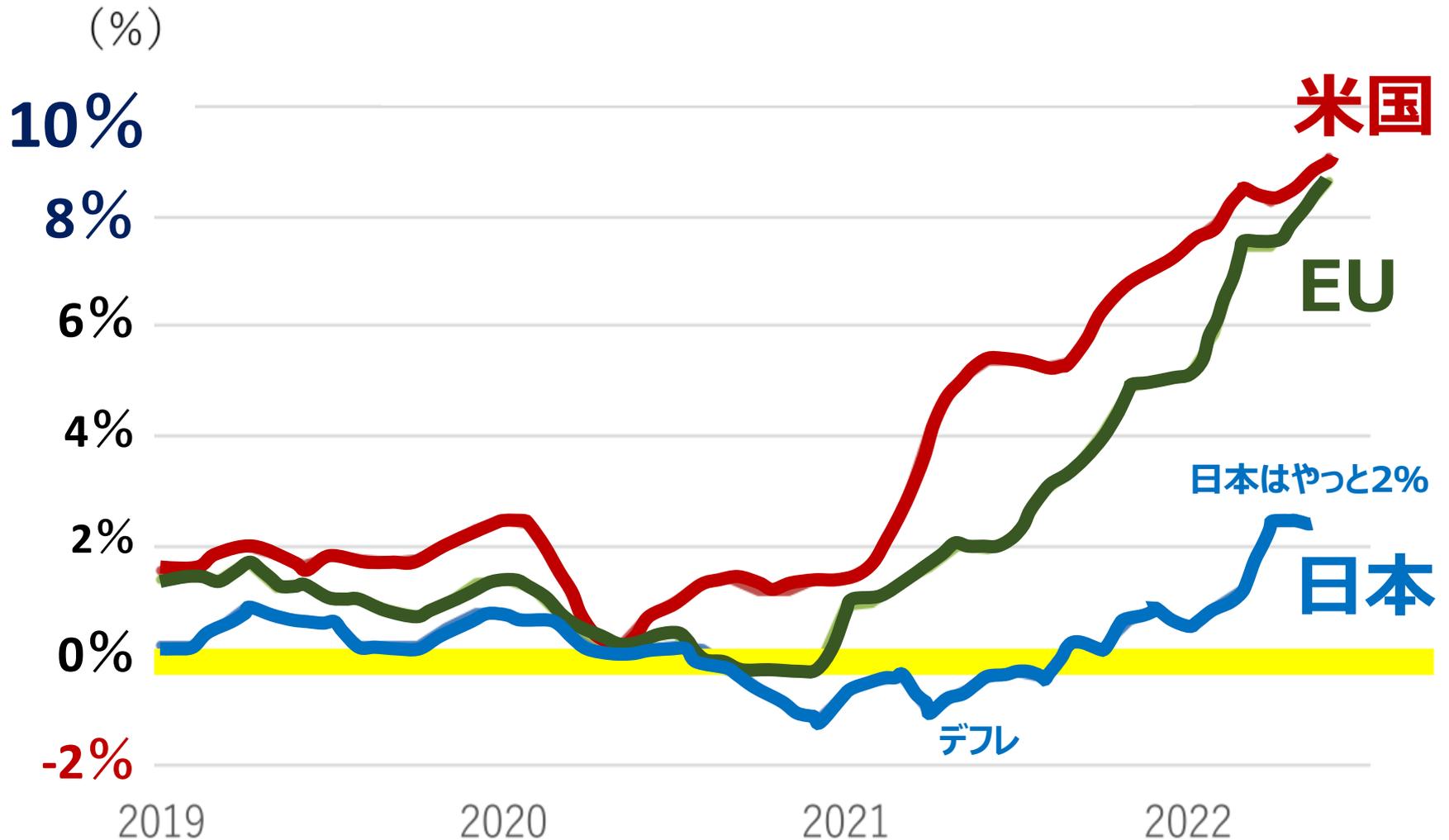
**賃貸経営か株式運用か？**

～不動産売買市場と賃貸市場の相関関係を解説します～

講師:公益社団法人東京共同住宅協会

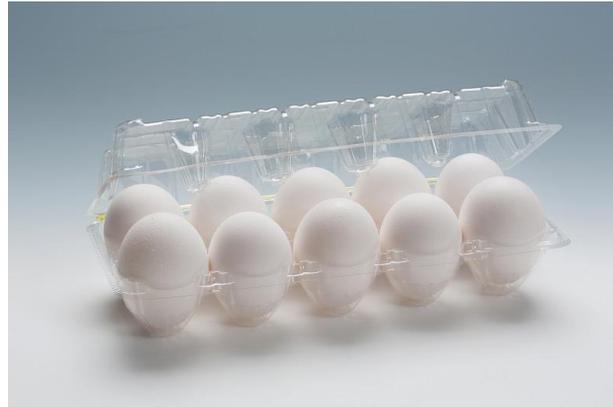
谷崎 憲一

# 不動産と株・・・世界の物価指数



# 不動産と株・・・日米の物価比較

日本  
200～250円  
1.5～1.8ドル



アメリカ  
6～7ドル  
900～1200円

日本  
650～950円  
4～6ドル



アメリカ  
20ドル  
3000円

# 不動産と株・・・世界の物価が日本に影響

アメリカ国内でも物価に差がある (都市別比較 NY100)

1	■ ニューヨーク, NY	100.00
2	■ ホノルル, HI	95.92
3	■ サンフランシスコ, CA	93.35
4	■ ワシントン, DC	84.39
5	■ ロサンゼルス, LA	81.92
6	■ オースティン, TX	63.04

## OECD加盟国34カ国の平均賃金 (Average wage)データ

	平均年収(ドル)	平均年収(日本円)
■ ルクセンブルク	78,310ドル	10,963,420円
■ <b>米国</b>	<b>77,463ドル</b>	<b>10,844,886円</b>
■ スイス	72,993ドル	10,219,023円
■ ドイツ	58,940ドル	8,251,646円
■ <b>韓国</b>	<b>48,922ドル</b>	<b>6,849,071円</b>
■ イタリア	44,893ドル	6,285,067円
■ <b>日本</b>	<b>41,509ドル</b>	<b>5,811,289円</b>
■ チェコ	33,476ドル	4,686,573円

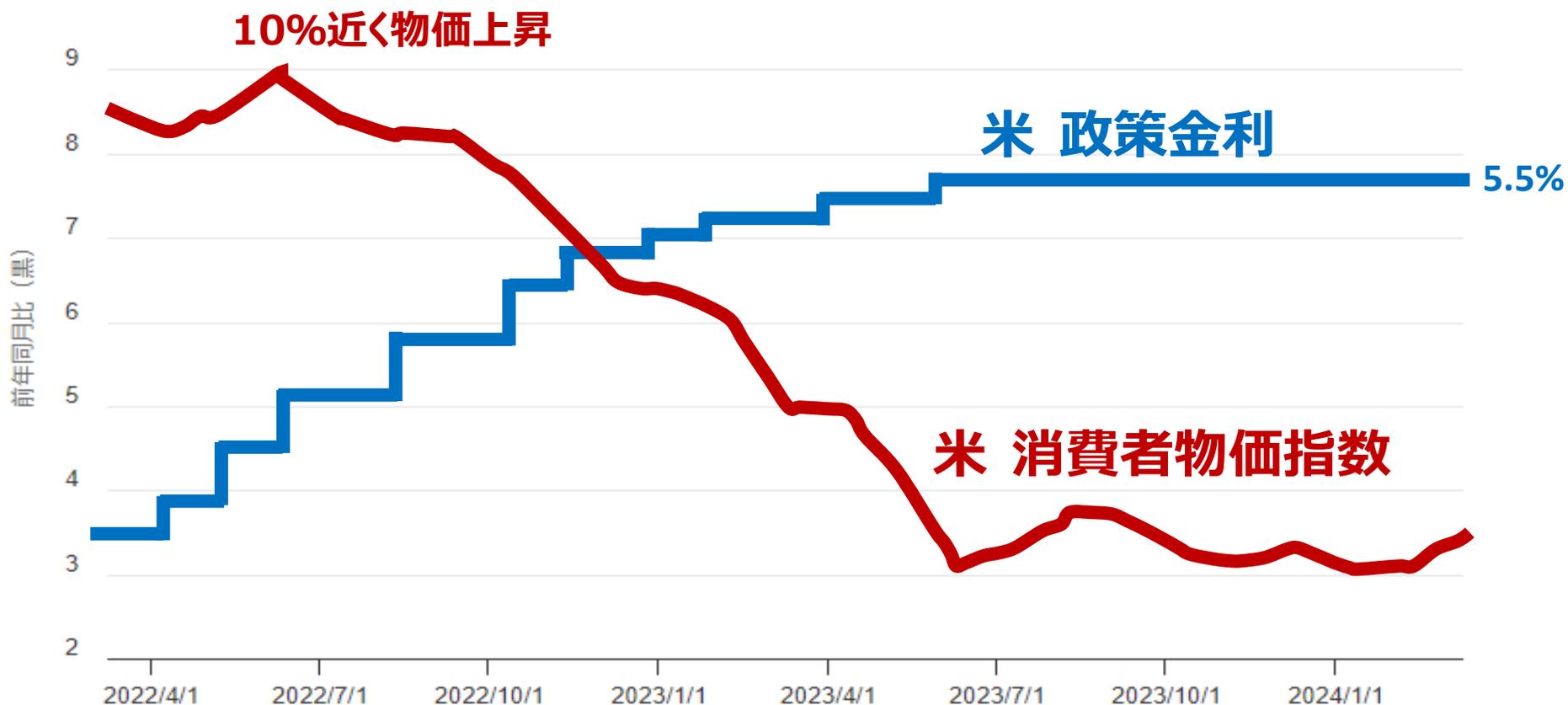
# 最新の世界ビッグマック指数

2024年1月発表 (ビッグマックインデックス: BMI)



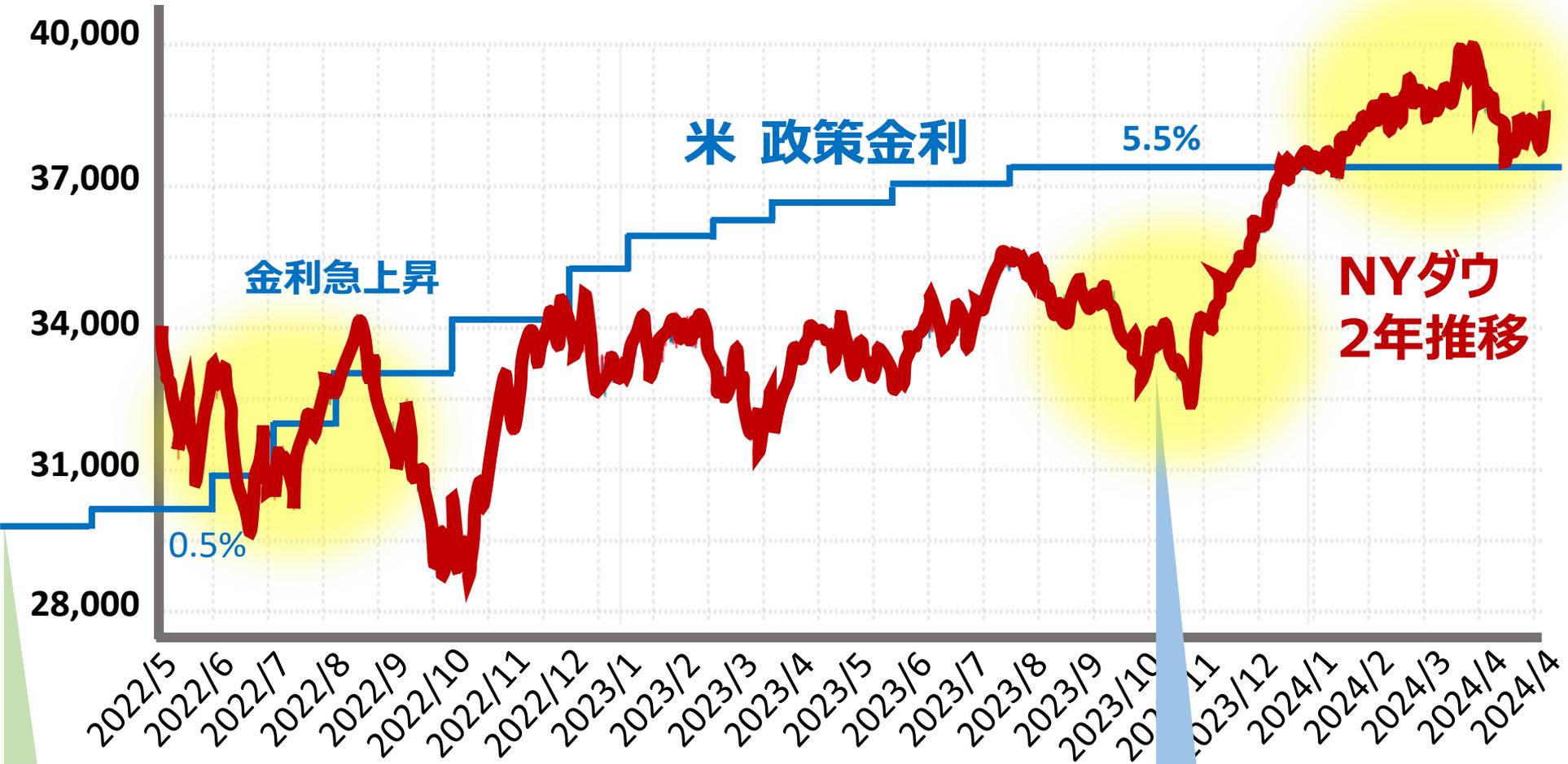
位	国・地域名	%	USDoll	円
1	■ スイス	43.50	8.17	1,207
4	■ ユーロ圏	3.10	5.87	<b>867</b>
9	■ アメリカ	0.00	5.69	<b>841</b>
14	■ オーストラリア	-10.80	5.08	750
18	■ シンガポール	-12.90	4.96	733
31	■ 韓国	-27.80	4.11	607
43	■ 中国	-39.00	3.47	513
45	■ 日本	-46.50	3.04	<b>450</b>
48	■ ウクライナ	-48.40	2.94	434

# 不動産と株・・・金利政策が物価に強い影響



インフレを警戒しアメリカ政策金利は上昇

# アメリカ政策金利と株価



金利急上昇

米政策金利

5.5%

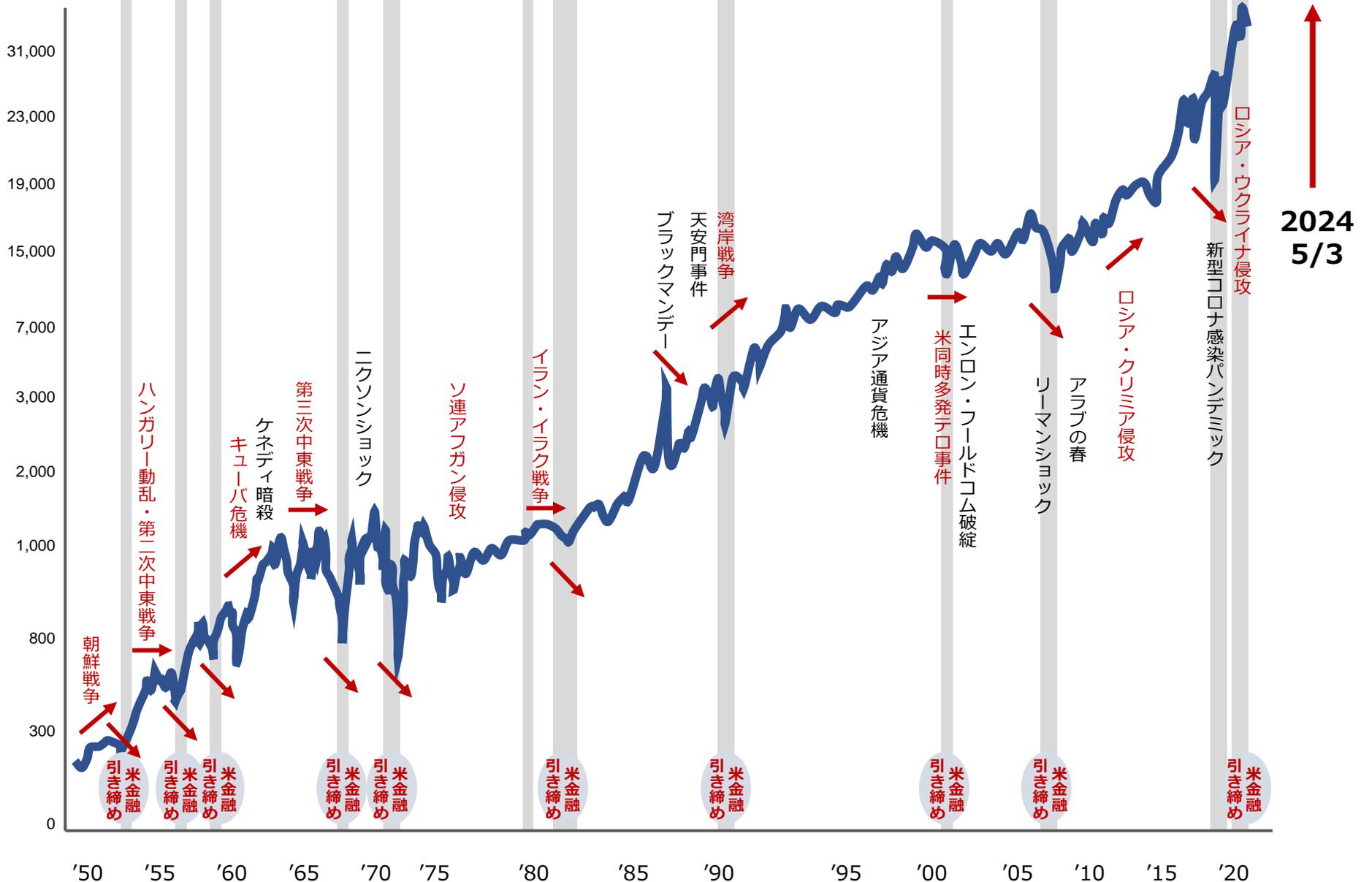
0.5%

NYダウ  
2年推移

2022.2.24～ ロシア・ウクライナ侵攻

2023.10.7～  
ハマス・イスラエル戦争

# NYダウと金利政策・有事の相関関係



(出所) Refinitiv, 全米経済研究所 (NBER)、各種報道・資料、フィデリティ・インスティテュート。  
(注) データ期間: 1980年1月1日~1994年12月31日、日次。

(出所) Refinitiv, 全米経済研究所 (NBER)、各種報道・資料・データ、フィデリティ・インスティテュート。  
(注) データ期間: 1995年1月1日~2022年2月18日、日次。

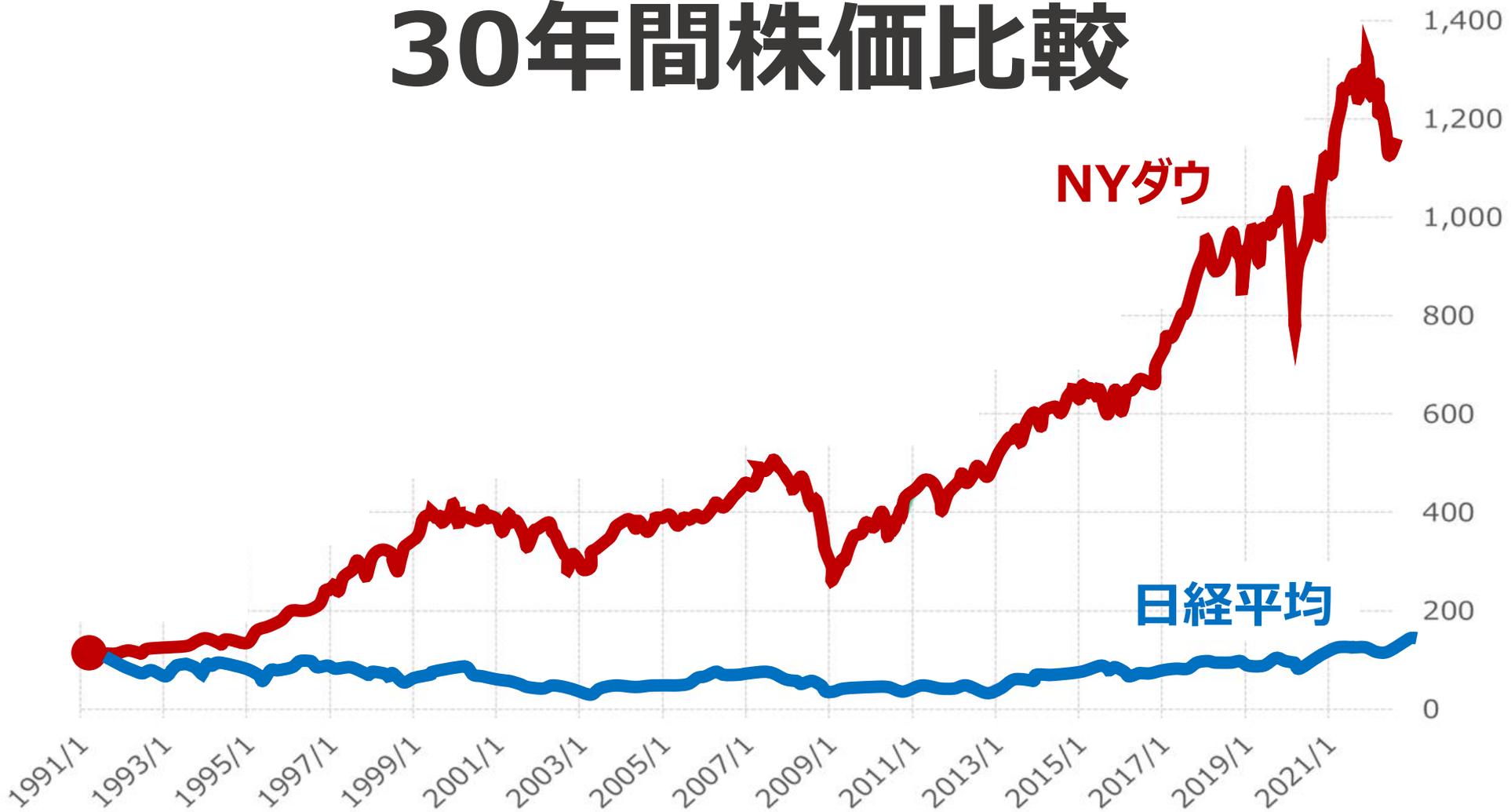
(出所) Refinitiv, 全米経済研究所 (NBER)、各種報道・資料・データ、フィデリティ・インスティテュート。  
(注) データ期間: 1995年1月1日~2022年2月18日、日次。

# 株・・・日経平均チャート

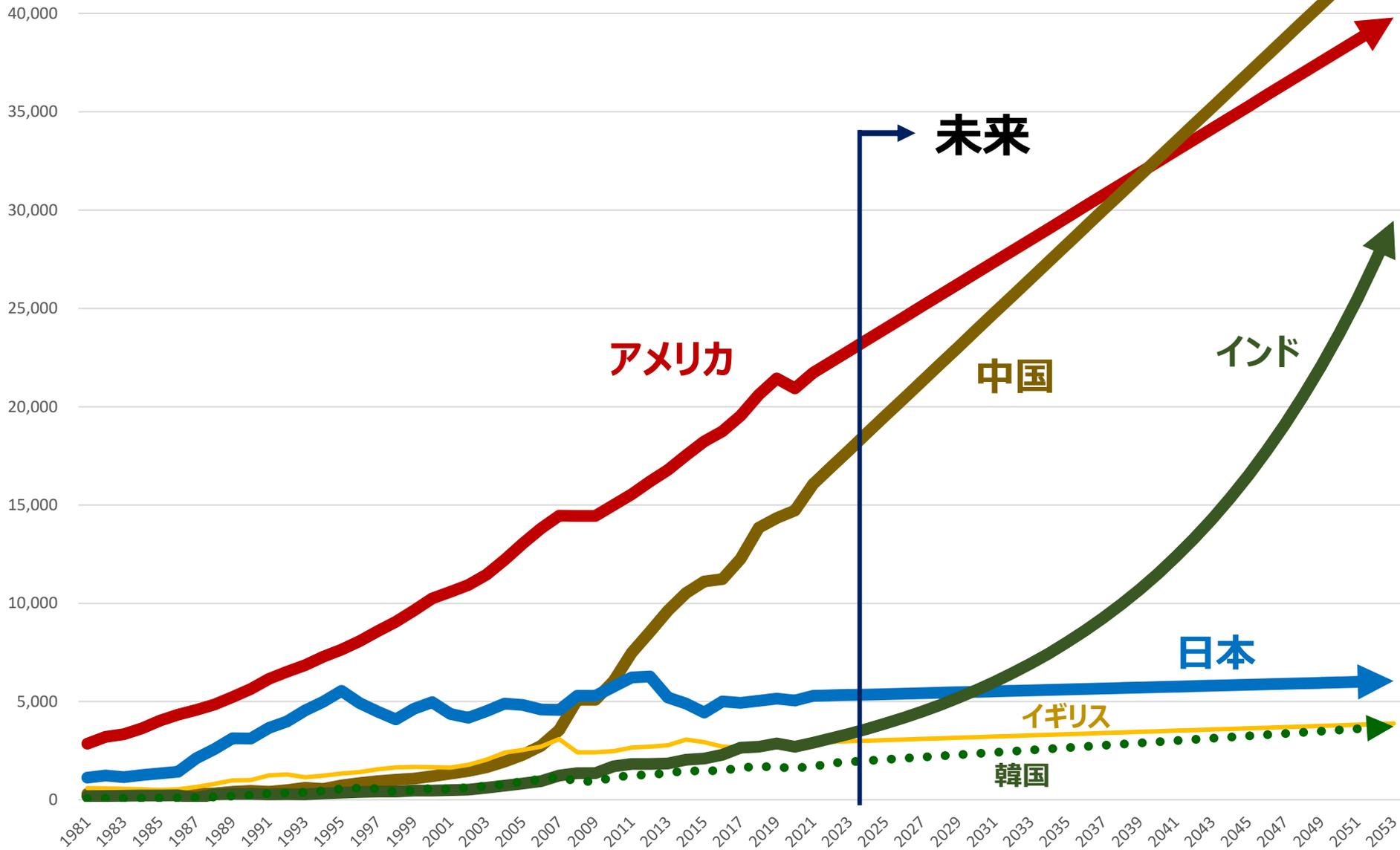
表示期間 1914/01/01 ~ 2024/05/02



# NYダウと日経平均の 30年間株価比較



# 世界GDP過去と30年先のトレンドライン



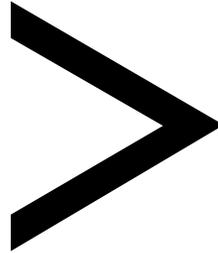
# 世界GDP 各国の推計・・・2100年は？

2017		2030		2050		2100	
1	米国	1	米国	1	中国	1	米国
2	中国	2	中国	2	米国	2	中国
3	日本	3	日本	3	インド	3	インド
4	独	4	インド	4	日本	4	日本
5	仏	5	独	5	独	5	独
6	英	6	英	6	英	6	仏
7	インド	7	仏	7	仏	7	英
8	ブラジル	8	ブラジル	8	ブラジル	8	豪州
9	伊	9	伊	9	トルコ	9	ナイジェリア
10	ロシア	10	カナダ	10	カナダ	10	カナダ
11	カナダ	11	ロシア	11	豪州	11	トルコ
12	豪州	12	豪州	12	インドネシア	12	インドネシア
13	スペイン	13	トルコ	13	ロシア	13	ブラジル
14	韓国	14	インドネシア	14	メキシコ	14	ロシア
15	メキシコ	15	韓国	15	韓国	15	メキシコ
16	インドネシア	16	メキシコ	16	伊	16	イスラエル
17	トルコ	17	スペイン	17	ナイジェリア	17	スウェーデン
18	オランダ	18	オランダ	18	スペイン	18	フィリピン
19	サウジ	19	サウジ	19	オランダ	19	オランダ
20	スイス	20	スイス	20	サウジ	20	韓国
21	イラン	21	ナイジェリア	21	スウェーデン	21	イラク
22	スウェーデン	22	イラン	22	スイス	22	マレーシア

# 日本の現状



経済力・購買力・国力

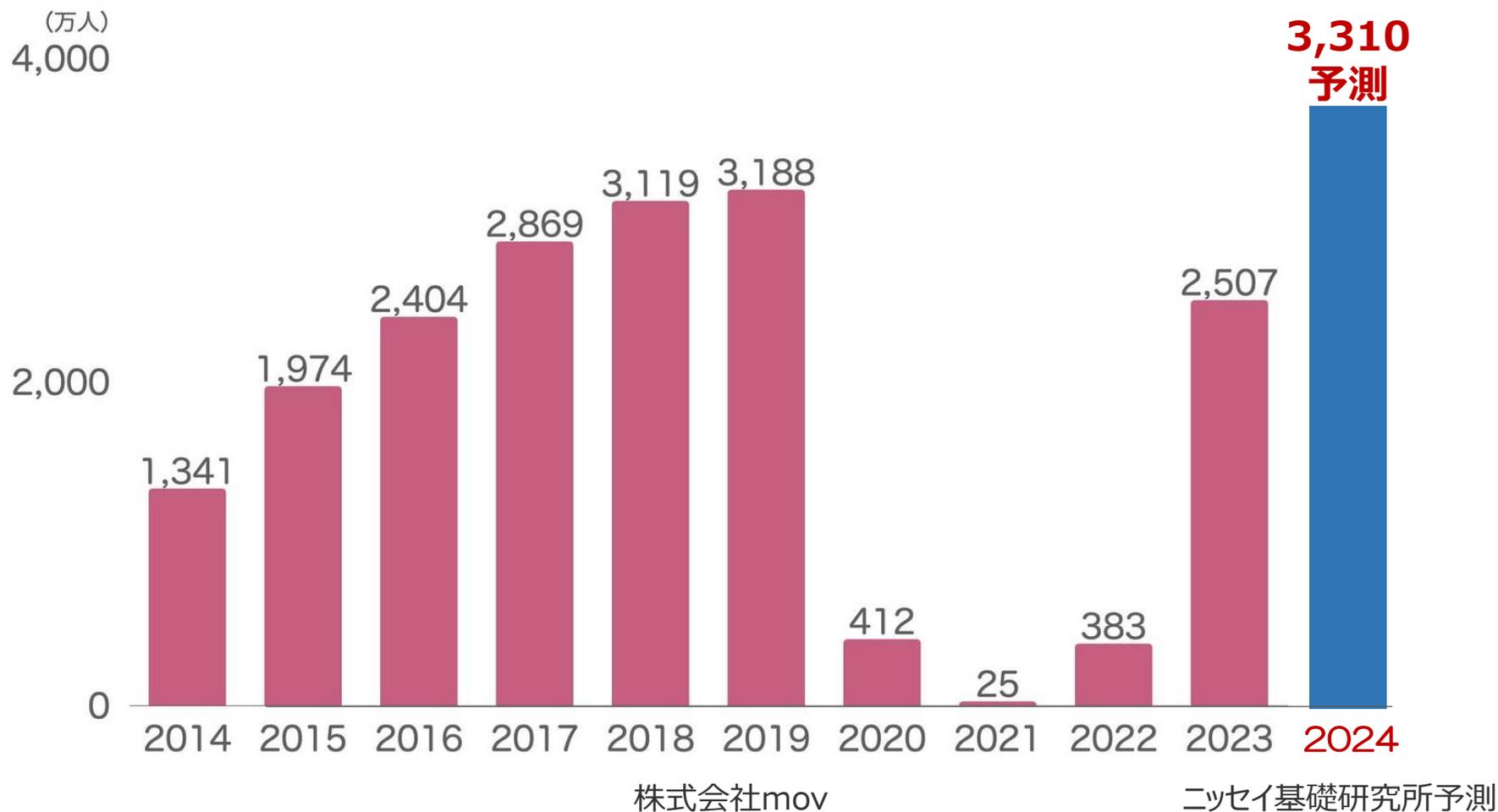


日本は経済力  
購買力変わらず

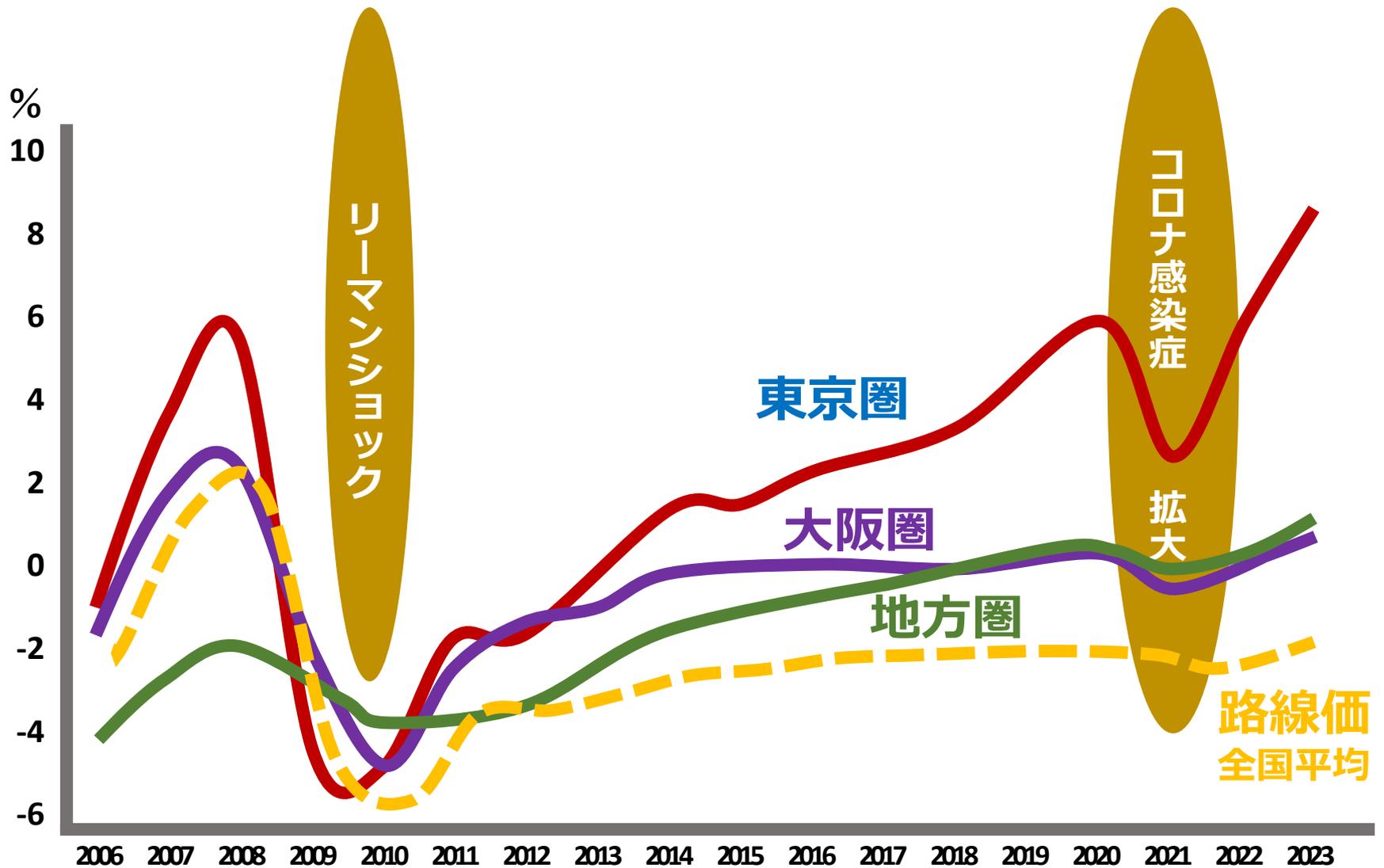


相対的に  
国力は低下

# 訪日外国人客数の推移

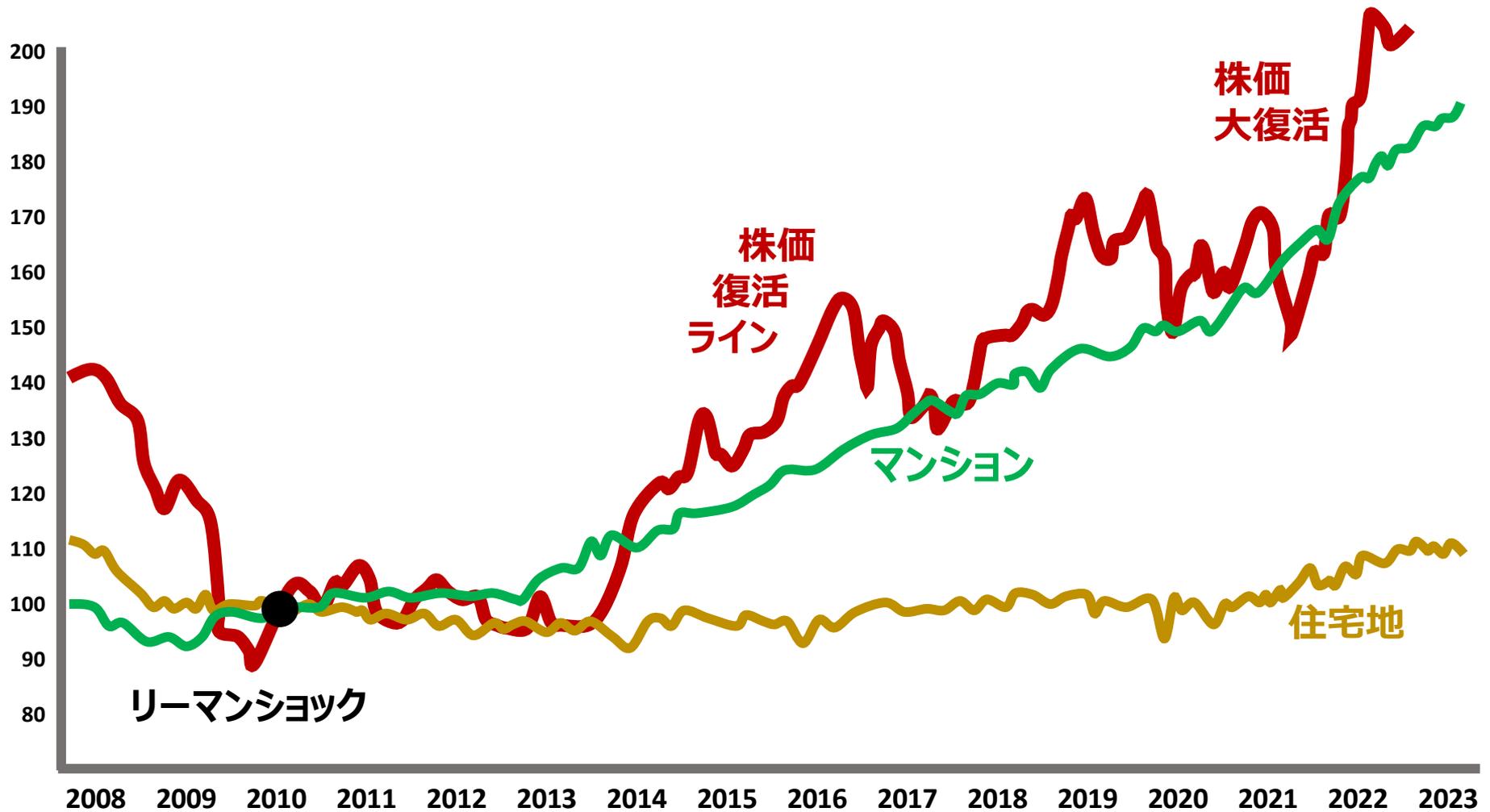


# 公示地価 前年平均変動率 (住宅地)



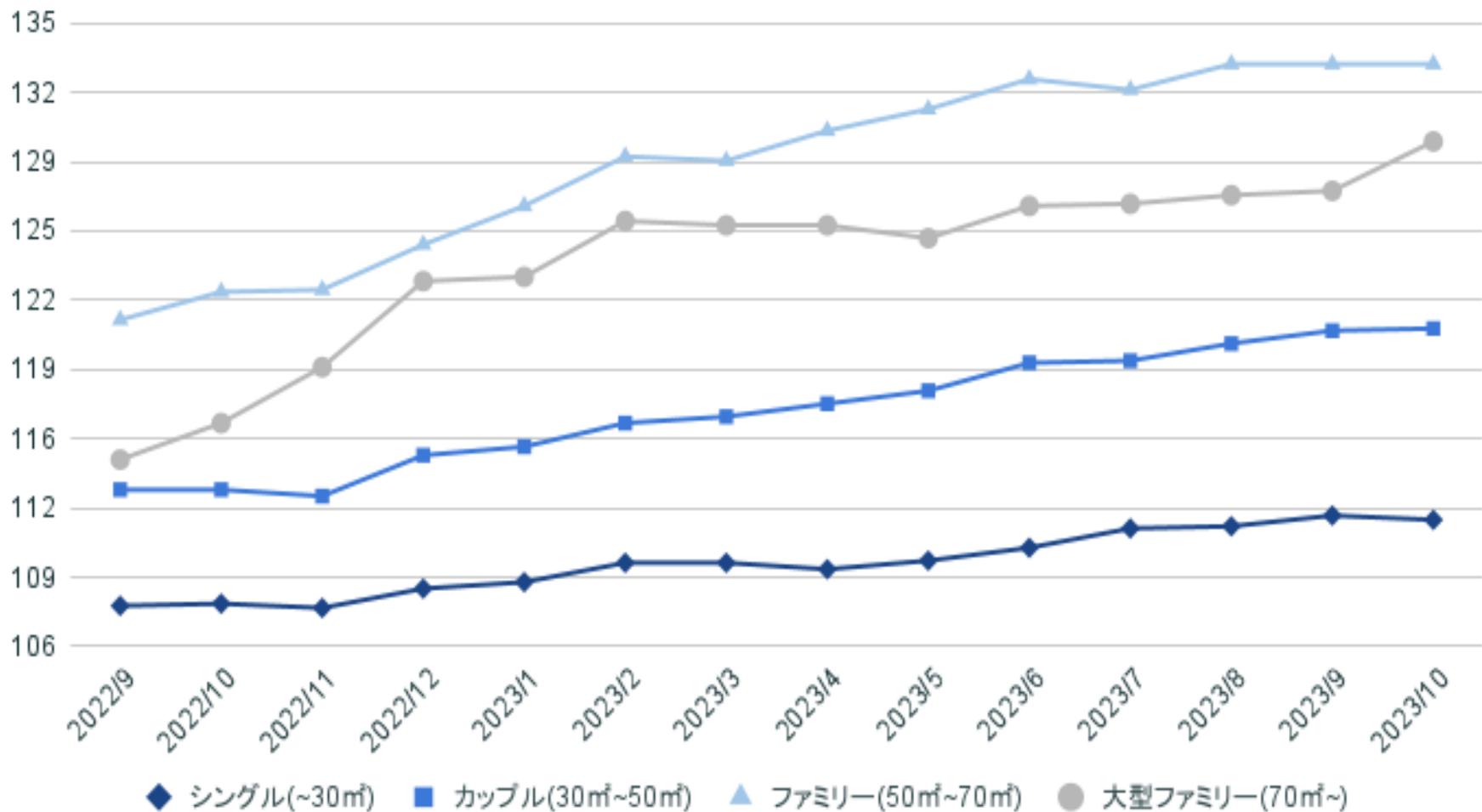
# 不動産価格指数 住宅R5.4分・季節調整値

2010平均 = 100



# 不動産価格の上昇・物価上昇と家賃の関係

## 東京23区 マンション賃料推移

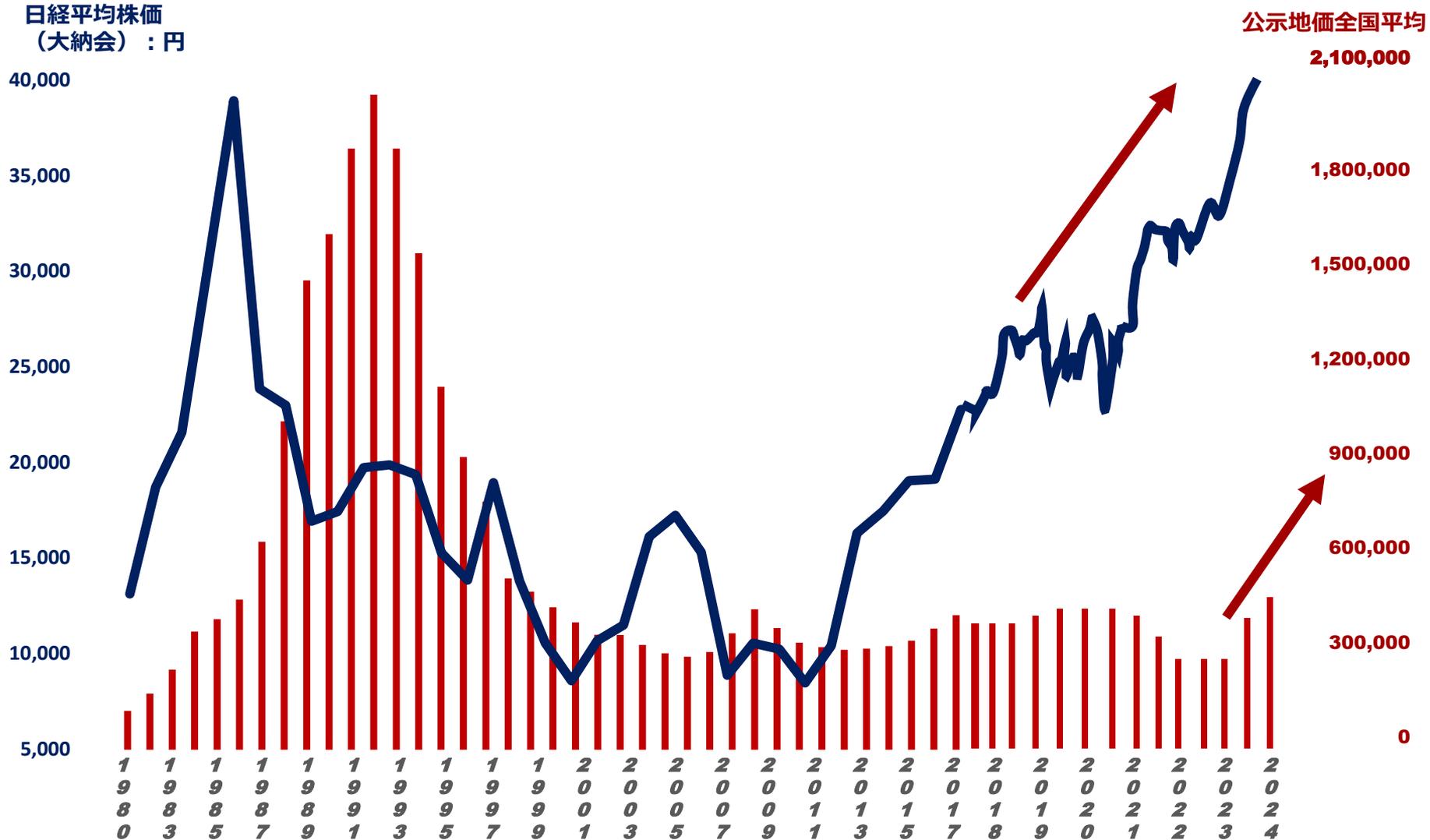


# 家賃動向

- 2022年から物価上昇が顕著になってきたことを考慮し、タイムラグを鑑みると
- 2024年は賃料が物価上昇に連動し始める年に入ったと考えられる
- 雇用状況と賃金アップの伸びにも遅行して連動する傾向にあるため、
- 2024年以降の賃貸住宅の家賃はさらに上昇する可能性が高い（※選別上昇）

# 地価と株のメカニズム

## 公示地価・株



# 日本の賃貸マーケット

- コロナ中・・・テレワーク浸透によって住む街の魅力やロケーションも重要視  
いま→賃貸は都内回帰、売買マーケットは都内高く隣接県や郊外へ逃避
- コロナ中・・・賃貸は影響受けていないが、低所得向けアパート厳しく深刻に  
いま→築浅DINKS、ファミリー上昇牽引、老朽単身向けは引き続き苦戦
- オフィスは厳しく、企業撤退により、空室を抱えるビル増加、全グレードで下落  
いま →ビル大量供給で空室率改善せず（企業業績好調により若干改善）
- 店舗物件は深刻な不況時代に突入、空室率や賃料が戻るのに丸2年  
いま→店舗の助成金打ち切りにより真価が問われる、人手不足・入れ替え激化



賃金安定的上昇につれ、家賃はじわじわ上昇（選別され多極化）  
多極化とは・・・立地・賃貸品質（建物の状態・管理）  
建築費・リフォーム・修繕費用の上昇を飲み込めるほどの  
賃料上昇はまだ先になる

変化

# 不動産の価値・評価・・・収益物件の利回りが変わった！

新築・築浅	最高立地	利回り 3%	グレード高	管理良好
		利回り 4%		
		利回り 5%		
		利回り 6%		
		利回り 7%		
		利回り 8%		
		利回り 9%		
老朽進行	不便・地方	利回り 10%	安普請	放置



新築・築浅	最高立地	利回り 1.5%	グレード高	管理良好
		利回り 2.0%		
		利回り 3.0%		
		利回り 4.0%		
		利回り 5.0%		
		利回り 7.0%		
		利回り 9.0%		
老朽進行	不便・地方	利回り 12.0%	安普請	放置

# 本題・・・不動産か株か？

そもそも、お金は何のためにあるのか

- 老後のため？
- 次世代のため？

大きく分けて4通り

不動産

金融商品

事業をする

貯めておく

	株式	不動産
インカム ゲイン	配当や株主優待がある	家賃収入がある
キャピタル ゲイン	売却益・売却損	譲渡益・譲渡損
流動性	高い（現金化しやすい）	低い（現金化に時間かかる）
参入	数千円からでも始められる	資金力が必要
リスク 特徴 メリット デメリット	世界動向、政治・経済指標など、 タイムリーな予測が必要に… 価格変動が大きい、 一般的にはハイリスク・ハイリターン 暴落リスク	1日で大きな価格変動通常ない サービス・工夫でリスク回避可能 震災・賃貸トラブルリスク 維持経費がかかる
メンタル	株価の動きに一喜一憂	入居者クレームなどストレス あるが精神的には安定
老後	安心できない	健全経営により安定収入
相続	時価にそのまま課税	様々な税制メリットあり

# 長時間のご静聴、誠にありがとうございました。



これを機会に、公益社団法人東京共同住宅協会に  
どうぞご入会くださいませ。

賛助会員様の会費で成り立っている協会です。お役立ち情報のお届けとともに  
どのようなご相談にも、専門の相談員が誠心誠意お応え致します。  
皆様の強い味方として、健全な賃貸経営をサポートさせていただきます。  
(ご入会は、任意でございます。)

入会金なし、年会費12,000円 会員特典についてはお問い合わせください。

空室対策

借地・底地

老朽物件

土地活用

リノベーション

共有物件

相続税

境界問題

税務・法律

不良入居者

資金計画

近隣問題

ご相談内容によって、90名以上の相談員の中から人選し丁寧にご案内いたします。  
機関紙の発行やセミナーなどお役立ち情報も随時お届けいたします。

公益社団法人 東京共同住宅協会 事務局 ☎03-3400-8620

平日：午前10時～午後6時まで受付

# YouTube 「大家さん大学」チャンネル登録 どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座 (169テーマ収録)