

「不動産コンサルティングのポイント Vol2 ～少子高齢化社会における不動産投資、 価値が下がりにくい不動産の条件を考える～」

株式会社 ZUU の富田和成です。今回は、長期間のデフレ時代からインフレ時代にシフトしたアベノミクス時代において、不動産投資をどのように考えていけばよいか、それを株式や外国為替への投資との比較から解説しました。



第二回目の今回は、少子高齢化社会だからこそその不動産投資の考え方について見ていきたいと思っています。

日本では選挙の度に少子高齢化対策、子供のための支援策が声高に叫ばれます。これは、日本だけの話でなく、先進国となった国は皆、少子高齢化の時代を迎えています。それでは、人口構造が継続して変わって行く今必要な「価値を保つ不動産の条件」とはどのようなもののでしょうか？

◎高齢化社会における不動産

2011年3月11日に発生した、東日本大震災は、不動産に対する概念を変えました。

それまで高級住宅街としてもはやされてきた場所が、地震に対する強度という評価尺度で見ると必ずしも価値が見出せるとは言えないと認識されたからです。

特に、高齢者が気をつけなければいけない不動産の条件が明確になったことは特筆すべきです。以下に、高齢者が気をつけるべき3点を整理します。

- ・埋立地のマンションや戸建てであって、駅から10分以上離れた場所は避ける。
- ・マンションの場合、10階より上の階は避ける。
- ・車がすれ違える道が整備されていない場所の不動産は避ける。

一つ目は、生活になんらかの支援が必要になった場合、支援の手が届きにくならないように気をつけるというポイントです。災害時でなくても電車で移動が難しい場所に住居を構えると、受けられる支援が限られてしまいます。地盤の強さは、建物の脆弱性だけでなく、道路やその他のインフラの脆弱性ともリンクします。

二つ目は、震災によって明らかになった点でしょう。一時的であれ、断続的であれ、エレベーターが使えない状況で避難できない、外に出られないという状況に陥ってしまうのはおおよそ10階より上の階です。

三つ目は、支援や救助が届きやすいインフラが整っているかの目安になります。団塊の世代が後期高齢者になる数年後、戸建からマンションへと住み替える人たちも増えるでしょう。

◎20年～30年後に価値が見出せる不動産、住環境の条件

少子高齢化の中で都市開発が進むと、これまで戸建にこだわっていた層の住み替えや、相続による住み替えが発生します。少子高齢化社会となった社会で価値が残る不動産の条件は、次の4点です。

- ・地盤が強い(埋立地でない)こと。
- ・駅から10分以内であること。
- ・車がすれ違える幅の道路が整備されていること。
- ・24時間365日チーム体制で動いている医療機関が地域内にあること。

この4つの条件は、高齢者であっても、子育て世代であっても共通して望ましいとされる条件です。新築物件の広告に惑わされることなく、20年後、30年後に人がどう暮らせるかをイメージして不動産を選ぶことが必要とされています。

これまでは、駅に近くその地域でランドマークとなる物件が良いとされていた時代もありました。

しかし、人間の暮らしに目を向けると、本質的な利便性と華やかさは必ずしも一致しません。

そして、地震がいつ起こるかは、誰にもわかりません。仮に災害に見舞われても揺るがない価値を忘れずに、不動産選定を行うことが求められます。

今後、不動産市場の需要は、団塊の世代に再び目を向けることになるでしょう。今の団塊の世代の特徴は、自発的な情報収集能力に長けており、前提知識が一切ない分野に関しても様々な視点から比較／検討し購買判断をしている点です。目の肥えた彼らの御眼鏡に適う物件もまた今後価値を見込むことができる物件と言えるでしょう。

アベノミクスやオリンピックなど、不動産市場においてプラス要因は出てきていますが、今後の不動産投資を考える上で最も重要なのは、これらのことを念頭において不動産選定を行えるかどうかではないでしょうか。



<著者プロフィール>

富田和成 株式会社 ZUU 代表取締役社長兼 CEO

http://zuu.co.jp/company/ceo_message

大学在学中にソーシャルマーケティングにて起業。2006年に一橋大学を卒業後、野村證券株式会社に入社。支店営業にて同年代のトップセールスや会社史上最年少記録を樹立し、最年少で本社の超富裕層向けプライベートバンク部門に異動。その後シンガポールへの駐在とビジネススクールへの留学やタイへの駐在を経て、本店ウェルスマネジメント部で金融資産10億円以上の企業オーナー等への事業承継や資産運用・管理などのコンサルティングを担当。その後、野村證券を退職し、富裕層・準富裕層向けに金融を切り口としたZUU onlineや不動産を切り口とした不動産onlineを運営する株式会社ZUUを設立。また、エグゼクティブ向け資産アドバイザーの検索・比較サイトZUU Advisorsを運営している。」

参考：ZUU Advisors：<http://zuuadvisors.com/>

：ZUU online：<http://zuuonline.com/>

◇今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP実務研究会事務局では、FP実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP実務研究会事務局【㈱日税ビジネスサービス 総合企画部】までご連絡ください。TEL 03-3340-4488

