

## 「不動産コンサルティングのポイント Vol3 日本と東京、真逆のトレンドを歩む 2つの不動産市場の今後～」



株式会社 ZUU の富田和成です。日本のバブル崩壊やリーマン・ショックなど、投資した時期によって、不動産を購入してもなかなか結果を出しにくい時代が存在します。つまり、不動産への投資時期は重要です。また、その一方で、今後の日本では、不動産投資をするエリアも重要となってきます。時期が良く、値段が安ければどのエリアを買ってもよいというわけではありません。人が集まるような魅力的な街でなければ、不動産の価値の維持又は上昇を期待できないのです。

### ◎東京の人口流入はまだ続く

人口減少が続いている日本において、最も魅力的なエリアは東京と言えるでしょう。もっと範囲を狭めていけば東京 23 区内、山手線の内側もしくは外側の一部地域が投資エリアとしてはとても魅力的です。なぜならば、東京の人口数は増加を続けているからです。総務省の統計データによると平成 24 年の東京都への人口流入数は 56,497 人で、平成 25 年は 70,172 人と流入ペースは加速しています。一方で、近隣の埼玉県は 10,298 人、神奈川県は 8,602 人の人口流入数ですが、千葉県では 8,188 人の人口流出になっています(総務省「住民基本台帳人口移動報告 統計表」より)。このように、東京都の人口流入が圧倒的であることがわかります。また、東京都特別区部に限れば、平成 24 年は 49,655 人、平成 25 年は 61,281 人です。つまり、両年とも東京都へ流入している人口の 87%が東京 23 区に集まっているわけです。

人口が増加すれば、それだけ住居も増え、百貨店や飲食店なども「商機あり」とみて集まってきます。商業施設などの建設が積極的に行われ、オフィスビルなどもどんどん建て替えられ、高層化していきます。これらの動きにより更に街の利便性が向上していくわけです。

## ◎利便性の高い交通網

東京都には9路線の地下鉄が走っており、最近では私鉄との相互乗り入れを積極的に行っています。また、JR東海は2027年の開業に向けてリニア中央新幹線を建設中です。これらの動きにより、東京都心部にはさらに人が集まりやすくなります。

いくつかの大学では、交通の利便性を重視し、郊外に建設した大学を東京都市部に移転させています。このような動きも東京に人が集まってくるという動きを見越してのことだと考えられます。

## ◎人口減少で東京の価値が高まる

日本では2008年に人口の減少が始まっています。長らく続いた不況が晩婚化や少子化を推し進め、その結果、人口の増加がストップしてしまったのです。この人口減少の流れはすぐに解消できるようなものではありません。しかし、人口減少時代の中、東京都の人口流出入で確認したように、人口が増加しているエリアもあるのです。

東京都23区内であれば、交通網の発達に加えて、大きな病院や公共施設、娯楽施設、商業施設も沢山あります。日用品や雑貨を買うことができる小売店も続々と進出しています。

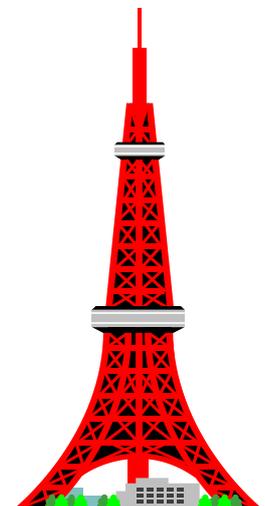
そして、生活環境の向上を求め、より利便性の高い東京にさらに人が集まってくるのです。企業も人・モノ・情報が集まってくる東京に集まります。

人口が増加している時代はじわじわと郊外へと広がっていきましたが、人口が減少していく時代はこの逆のことが起こる可能性があるわけです。

## ◎世界的にも魅力的な街

住んでいる人たちにはあまりピンと来ないかもしれませんが、東京には観光名所も多く、外国人観光客も多く訪れています。昨年度は外国人旅行者が過去最高の1000万人を突破しました。また、2020年には東京オリンピックが開催されます。

引き続き、東京の不動産市場としてのポジティブ要素は多く、日本国内での不動産投資を検討する方々には魅力的な市場であると考えられます。皆様が担当されているお客様とのコミュニケーション時に参考にして頂ければと存じます。



## <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](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、野村証券株式会社に入社。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、野村証券を退職し、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【(株)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

