



# ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：どうなる日本の不動産

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一

「あづさ弓末野の草のいやおいに春さへ深くなりそしにける」 三月になり草木がますます生い茂る様子を歌ったものです。ようやく寒さも緩み、春に向かっての実感が湧いてきたのではないのでしょうか。社会的な締め切りの時期ともなるこの月は、年度末で数字合わせに奔走し、駆け込み仕事が多くなります。また、学生には卒業と言うイベントが待っています。皆さん、今年度はいかがな年でしたでしょうか？



## ■ どうなる日本の不動産

政治も経済もいよいよわからない時代に突入しました。今回は日本社会が抱える問題と不動産との関係について考えてみたいと思います。昨年の国勢調査の速報で人口は既に減少していた事が解りました。この人口減少は当然不動産にも影響してきます。賃貸物件であれば空室が増え、単純に考えれば供給過剰となるわけです。現在は700万戸以上の空室部屋があり、そのうち賃貸住宅の在庫は367万戸だと言われています（日本住宅総合センター）。しかし反面、マンションや貸家の着工件数は着実に伸び続けています。統計を読みますと、2015年まで世帯数は増加傾向とあります。これは、一世帯あたりの人口が減少し、日本全体の人口減少とは遅れて世帯減少が始まると考えられます。実態はどんな

のかと少し頭を働かせれば高齢者の一人世帯が増えると言うことが単純に想像できます。表面上の数字だけを追っていくと問題が起こりそうです。果たして、世帯数の増加は空き部屋の解消に繋がるのでしょうか？疑問です。次に、変化を起こすのが、団塊世代の大量定年です。この層の老後の暮らし方はかなり個性的であり、都心回帰や田舎暮らしと言った生活スタイルの変化を望む人も多いと言われています。沖縄県などは、大きな産業がありませんが、一部のリタイアした人が豊かな自然を求め、そこで生活することを望んでいるのも事実です。次に人口の偏りです。日本の人口は減少していますが、県単位で見ると東京、大阪、名古屋を中心とした都市のある都府県及び隣接府県（千葉、神奈川、埼玉、静岡、愛知、

岐阜、三重、京都、大阪、兵庫、福岡）は人口が流入しています。同じように土地の価格も過去に比べて上昇や横這いとなっている地域が多く見受けられます。一方、北海道、東北、北陸、四国では人口の流出や地価の下落に歯止めが利かない状態になっています。また、所得格差の拡大も見逃せません。政府は所得格差のない社会を目指していますが、自民党の一部や野党は所得格差の危険性を指摘します。ジニ係数（後述）をみても上昇しているのは高齢化の影響であるという考えと、所得格差が全体的に拡大しているという説に分かれます。パート労働者と正社員との賃金格差も拡大しており、ニートやフリーターの問題も顕著になっています。また「勝ち組」「負け組」などと言う言葉を耳にするたびに、所得格差は今後

大きくなると感じます。現在は高齢者が1,400兆円という家計貯蓄の大半を支えていると言われていますが、今後は高齢者がお金を取り崩し使う側に回ってくると急速に家計貯蓄は下がると予想できます。現在でも国の借金は恐ろしい数字で増え続けているわけですから、このままで行けば個人の金融資産の額を超えてしまい債務超過となるのではないかも不安です。さらに金利の問題も難しい要因です。企業業績が上がり、日銀の資金も潤沢にあり余っているようなので、近く金利が上昇することも想定できます。現在は長期金利の値上がりを見越して、銀行も積極的に融資をするようにしています。数えだせば限がありませんが、以上の問題を踏まえて不動産と向き合っていく必要があります。



現在、不動産、特に収益不動産は金融商品のように扱われています。時代の変化に合わせて収益利回りとその価

値を判断する訳です。自家用の住宅にはなじみませんが、投資用の不動産に関しては収益利回りをしっかりと考え、その価値を正確に判断することが求められます。そのため、あたかも金融商品のように価格、価値を計算されるようになりました。実際の土地や建物の値段ではなく、いくら稼ぐのかが投資の判断となるのです（DCF法：次頁コラム）。しかし、数多い今後の不安材料である少子高齢化、団塊定年、二極化、などの問題を長期的にリスクに織り込んでいかなければ

成功する不動産投資は不可能です。また、ここでは触れていませんが、自然災害のリスクも忘れてはなりません。悲観的な話となりましたが、裏を返せばチャンスとなることは言うまでもありません。今までのようにただ所有だけしていればキャピタルゲインを得ると言う単純な考えではうまく行きません。現在ある不動産を今後の経済や政治の動向を見据えて有効活用し、うまく不動産と付きあってゆくことが必要だと考えます。

前田由紀夫

### 社会問題における不動産に与える影響キーワード

- 人口減少・・・空き部屋増加、供給過剰
- 少子高齢化・・・単身世帯増加、住環境変化
- 団塊定年・・・家計貯蓄の減少、都心回帰、田舎暮らし
- 人口の傾向・・・二極化、所得格差

#### 【ジニ係数】

主に社会における所得分配の不平等さを測る指標。係数の範囲は0から1で、係数が大きくなるほど、不平等さが高いことを意味する。たとえば、0のときには完全な「平等」つまり皆同じ所得を得ている状態を、1のときには完全な「不平等」つまり1人が全所得を独占している状態を示す。一般的には0.5を超えると社会の歪みが許容範囲を超え（25%の人間が75%の富を保有している状態）、これを超えないよう経済政策などで是正することが必要とされる。

# 保険を考える

その4 ～今、変額保険が売れる理由 Part. 2～

少子高齢化、超低金利の影響により、公的年金を取り巻く環境は非常に厳しくなっています。「自助努力」なしでは、老後の生活資金確保が不可能な時代が近づいています。そんな中、生命保険会社の個人年金保険の契約高が伸びてきています。なかでも注目を集めているのが「変額個人年金保険」です。この「年金保険」は、運用したいで高いリターンが期待できる反面、元本割れのリスクもある「投資型」の年金保険です。

変額個人年金保険の運用対象（ファンド）は、複数用意されていて、契約者はその中から、いくつかを自由な割合で選択できます。ファンドは、多くの場合、「国内株式」「国内債券」「米国株式」「米国債券」「ヨーロッパ株式」「ヨーロッパ債券」・・・等の分野に分かれています。各ファンドはそれぞれの分野で実績のあるプロフェッショナルなファンドマネージャーが運用していきます。す

なわち、契約者はこの商品に加入することによりプロの行う国際的な分散投資の恩恵が受けられるわけです。また、契約時に決めたファンドを途中で変更することもできるので、それぞれの分野の金融情勢に応じた効率的な運用ができます。

私の会社の社員 A さん（45 歳）、B さん（49 歳）が、A 生命保険会社で変額個人年金保険に契約しています。以下、それを参考にしてこの保険を説明します。なお、A さん B さんとも、リスク軽減のために運用ファンドを、国内外の株式、債券に分散しました。

長期で運用する商品です

が、自分の積立金が現在どのよう運用されいくらになっているか気になると思っています。この保険会社からは、年に数回、「契約内容のお知らせ」が送られてくるので、それを見れば自分の積立金の運用状況や解約返戻金が変わります。

それによると、2001 年 10 月に一時払い保険料 1,000 万円に契約した A さんの 2006 年 1 月末の解約返戻金は 1236 万円です。変額個人年金保険は、契約から一定期間内（7 年以内、10 年以内、等）に解約した場合、年数に応じて解約手数料を取られます。上記はそれを差し引いた額であり、4 年 3 ヶ月で 236 万円の増加、すなわち 23% 以上増えたこととなります。

一方、B さんは、2004 年 4 月に一時払い保険料 50 万円、それ以後月払いで 2 万円の保

険料を払っています。2006 年 1 月末時点で 90 万円支払っていますが、解約返戻金は 114 万円です。最近の日本株の上昇影響を受けて、契約後 21 ヶ月で 24 万円も増えました。現在、この保険を解約した場合、年利 15% 以上の利息がついたこととなります。

「変額個人年金保険」の契約を考える場合には、現在の運用状況がどうなっているかを知ること大切なことです。多くの保険会社では、運用状況をホームページで情報公開しています。ぜひ、参考にしてみてください。日本の金融資産 1,400 兆円の多くが、利息のほとんどない預貯金の中で眠っています。契約者が、運用先を選択でき、増やす楽しみのある変額個人年金保険、今後もどんどん契約高が増えていくことは間違いありません。

FP タダシ

## コラム

### DCF 法 (Discounted Cash Flow Analysis)

賃貸建物などの不動産収益物件に利用し、価格を導き出す手法。本来ならば土地の価格と建物の価格を積算したものを不動産価格とします。しかし、DCF 法では収益不動産を一定期間が経過した後には転売し投下資本と転売差益を得ることを前提として価格を導き出します。

転売までの賃貸収益の現在価値 + 転売価格の現在価値 = 収益価格  
つまり、一定期間に収益不動産が生み出すキャッシュフローを予想し、その価値を現在価値に割り戻す方法です。



### 地域環境

実際に物件の周辺を歩いてみればその雰囲気はわかります。駅からの距離や、通勤時の渋滞、電車の込み具合も考えたいところです。また、町並みや歴史も検討材料となります。



フロアパティーマネージャーがチェックする

### 物件環境

死角となるところに防犯装置等が設置されているかをチェックします。しかしオートロックや防犯カメラがあるだけで選ぶのは危険です。また、ゴミ集積所や集合ポストの状態、既入居者のマナーや管理の状況がわかります。



### 室内環境

ピッキング等の犯罪に耐えられる鍵が取り付けられているか？また、鍵は新品であり、外部に面する窓の鍵もしっかりしたものか？補助錠がついているか？等を調べます。次に、ガラス面には防犯フィルムが貼られているか？ベランダへの侵入が可能かどうか調べます。

安全に暮らすためには

周辺地図や物件の図面・資料だけで決めるのではなく、時間帯を変えて現地に足を運んでみることも大切です。

PM 古田土 広行

安全な住処とは？

人として・組織として成長を目指す ENSHOW Corporation が「変化から進化」をモットーに毎月「ENSHOW Newsletter」を発行しております。あるときは世界経済の視点で、又あるときは身近な視点で、皆様にわかりやすく情報提供出来ればと思っております。

同様のメールマガジンも発行しておりますので、ご希望の方は mail@enshow.com までご連絡ください。(メールの内容はテキスト形式となります。)



株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町 3-4-2

TEL : 052-841-2701

FAX : 052-841-4301

mail@enshow.com

http://www.enshow.com