週刊住宅
2018年（平成30年）1月22日号
NO. 2797　（毎週月曜日発行）

CFネッツ流
新・大家実践塾

1

今後、どうなる不動産事情

地域・資産・所得の二極化加速
不動産ビジネスの分業化を

昨年の8月に「都市農地はこう変わる」（プラチナ出版）という生産緑地解除による2022年問題をテーマにした本を出版させていただいた。

お陰さまで各地で講演させていただいたが、ハウスメーカーなどではタブー視されたテーマだっただけに、どちらかというと不動産会社や業界団体や研究会が中心となった。

ここでは3大都市圏だけではなく、日本全国の地価などが二極化を迎えるストロー現象なども解説した。

私としてみれば、本来、チャンスと捉えられる現象も解説したつもりだが、建設業界や不動産業界では、あまりにもネガティブに捉えられてしまったらしい。

しかしながら医療業界や飲食業界、その他、異業種の方々が本書を読んで問い合わせをいただき、今後、この22年問題を踏まえて、今から準備をしておきたいという相談が増えてきた。

また地方の地主さんから、今から資産の組み換えを行い、相続対策や事業継承などを準備したいという話も多くなってきている。

ここには多くの不動産会社、しかも地域密着型の中小不動産業者が独壇場で商売につなげられる話なのに、あまりにも情報が少なすぎるためか、不動産業界や管理業界で話題になることは、今のところない。意外にこのテーマでの講演依頼が少ない。

生産緑地解除の問題は農地の話だと理解されているようだが、本来、これらの解除に伴う大量な優良宅地の供給は全国の不動産に影響をもたらす大きな問題であると理解してほしいのである。

世界的な視野で考えると、北朝鮮問題などによるカントリーリスクや仮想通貨の広がりによって、本来の通貨の概念が変わり、資産の安全性の高い優良な不動産にシフトする動きが出てくると考えられる。

併せて東京オリンピックの開催によって、日本の安全性が見直されることになれば、ニューヨークやロンドンなどと比較して、まだキャップレートが高い都心部の土地価格は上昇すると考えられる。

その半面、労働力、サービス力が低下する地方において金融システムも不動産需要も二極化の波に押され、過疎化が進むことが懸念される。

人口減少と最低賃金制度、インターネット普及により、地方の労働力は都心部の稼げる場所に集約し、あらゆる産業でリストラが進むと考えると、さらに日本全体の二極化が進むことになる。

では、そんな環境の中で、今後の不動産ビジネスはどうなるのか。

それは外国人向けの不動産ビジネスがポイントである。訪日外国人旅行者の数は20年には2000万人を超えると言われていたが、昨年9月の時点で2000万人を超え、今後も成長する分野である。

最近では「民泊」が注目され法整備が進んでいるが、外国人向けサービスはホテル、旅館、飲食店、旅行業など幅広く開拓できる分野である。

賃貸住宅においても、いまだ外国人を入居させないという人もいるが、それは時代に合っていない。二極化が進む社会は、自然に階級層ができ上がる社会である。それにはセグメンテーションが必要である。

日本人にも外国人にも富裕層、高額所得層、一般大衆層、そして貧困層という所得階級の発想によるサービスが必要となる。例えば、同じ民泊でもバックパッカー向けのサービスと家族旅行を楽しむ高額所得者向けのサービスは同じものではありえない。

我われの行っている相続対策や法人向けの不動産投資などは富裕層、高額所得層向けのサービスであり、一般大衆向けの住宅サービスと同じものではありえないのである。

今後、不動産ビジネスもセグメンテーションが必要な時代である。どの顧客層に対して、どのようなサービスを行うのか。それぞれビジネスの見直しが必要なのだろう。

（CFネッツ・グループ代表　倉橋隆行）
ホームページ　http://www.cfnets.co.jp