

第2回 日経 不動産投資・活用フォーラム

ニーズ多様化で選択肢もより

あらゆる投資の鉄則は、良いものを割安で買

米国の著名投資家、ウォーレン・バフェット氏は、株式市場で徹底してこの手法をとり、大きな利益を得ています。

不動産投資についても同じことが言えるでしょう。まずは現状を正しく認識し、状況が今後どのように推移していくのかを、自分の経験や知識によって、冷静に判断しなくてはなりません。

言葉では簡単ですが、実行するのは難しいと思います。都合の良い面に目を奪われがちで、多様な現実の一部しか見ることができていないからでしょう。特に最近では、ネットなどから実に多くの情報を簡単に入手できるので、かえって真実にとどまることが難しくなっている面もあるような気がします。

不動産投資は経済動向に大きく左右されます。日本経済は世界と密接につながっており、その全体の流れを見極めることが重要でしょう。様々な事実をつなぎ合わせながら考える、現在の世界

米国のトランプ大統領誕生など、事前に予想できなかったことが次々と起こりましたが、経済指標をみると2016年以降、緩やかな回復基調に入ったことが感じられます。

日本でも構造改革を進めた企業が、相次ぎ過去最高益を更新するなど、業績に明るさが出てきています。一方で存続の危

大きな変化見極める 現場からの発想が力

機に立たされている企業があるのも事実です。苦しんでいる会社に共通するものが、過去の成功体験を捨てられず、従来型の縦割り組織からの転換が進んでいない。情報通信技術(ICT)の活用が進んでいない点もあるでしょう。

供給側の理念先行型の商品開発やマーケティングではなく、市場の声をしっかりと耳を傾けて、必要とされる製品やサービスを提供するオープンな体制に移行できた企業は、総じて好調だと思います。多くの企業を取材してきましたが、オフィスの雰囲気や成長しているかどうかは判断できません。



さらに人工知能(AI)

う。オフィスで長時間働くのが当然という社会から、テレワークなどを利用した在宅勤務など、働き方も多様になるでしょう。それでもチームワークや勤勉さなど日本人の強みを失うことなく、ムダを無くして成果を上げるべき時代が来ているのです。

日本人の生活スタイルは大きく変わるはずですが、こうした視点から、今後10年、20年のスパンで不動産を取り巻く環境がどうなるのかを、判断していかなければならないと思います。確かに日本は過去に例がない人口減少、少子高齢化という課題に直面しています。

しかし、不動産全体に未来が描けないというところではないはず。ある地域や物件の価値が下落したとしても、新たな需要が生まれ、逆に成長していくエリアも出てくるでしょう。そうした夢のある将来像をイメージしながら、投資を考

えていくスタンスが重要になります。見えないものを判断するヒントは現場にしかありません。一見、デジタル時代に逆行するようですが、現場で真実に迫ろうとする姿勢が、今こそ求められているのだと感じています。

講演②

これからの日本社会が求める高齢者向け賃貸経営とは

アセット不動産代表取締役 佐藤 雅典氏



人口減少社会に入り、賃貸住宅の空室率は上昇しています。しかし、シニア向け住宅に関しては、高齢者の進展もあって需要は拡大しています。介護などの公共サービスに対するニーズは拡大し、財政負担は重くなっています。特別養護老人ホームなどの公的施設は、入居希望者の急増には追いついておらず、民間の役割

に対する期待が高まっているのが現状です。ただし、一般的な民間の有料老人ホームは、利用料金の高さから、すべての高齢者が利用できるわけではないのが現実です。要介護者向けの施設づくり、居室内の有効

入居者とオーナーにメリットある仕組み

入居者とオーナーにメリットある仕組み

入居者とオーナーにメリットある仕組み

入居者とオーナーにメリットある仕組み

講演③

失敗しない超低金利時代の資産づくり

RIG代表取締役 八木 剛氏



投資には株式や国債、為替など、様々な形態があります。株式相場をここ30年のスパンで見ると、それほど意味がある投資とは思えません。特にアップダウンが激しいので、株価が下落しても耐えられる人でないと、失敗するリスクがあるのではないのでしょうか。債券、例えば国債はご存知のように極めて金

利が低い状態が続いているので、安定はしていますが、資産づくりという観点では妙味はありません。まずは、自分の目的に合った投資手法を考えることが大切でしょう。

足元の利回りは有利 家賃下落率に着目

不動産投資関連では、不動産投資信託(REIT)は、現金で投資するに比べて、高い利回りが見込めます。最近の不動産投資は環境としては悪くは

不動産投資関連では、不動産投資信託(REIT)は、現金で投資するに比べて、高い利回りが見込めます。最近の不動産投資は環境としては悪くは

不動産投資関連では、不動産投資信託(REIT)は、現金で投資するに比べて、高い利回りが見込めます。最近の不動産投資は環境としては悪くは

講演⑤

不動産投資のプロが教える分

アセットブレイ



不動産投資では物件購入時に様々な観点から分析すると思いますが、実はその分析結果が年々どのように変化しているのかを捉えることがもっとも重要です。自身の投資を客観的に分析し、売却やリフォームなどの意思決定を行うべきです。一口に利回りといいますが、金融機関の融資を受けて物件を運用してい

資本効率的確かな

資本効率的確かな

資本効率的確かな

講演⑥

今だからこそ考える。ワンルームマンション

創



区分所有のワンルームマンション一部屋を購入したいという相談が増えています。一棟物件に比べて低価格で、金融機関の融資を受けやすいです。好立地の物件を選ぶチャンスが広がります。結果として収益が安定しやすいのではないかと考えています。目的も様々ですが、老後の収入源の確保という

好立地 安定

好立地 安定

好立地 安定