

- ・大量相続と生産緑地からの離脱という 2 大要因から、東京 23 区内では今後多くの土地が住宅用として抛出
- ・今後の新築マンションでは、各住戸に書斎スペースを設ける
- ・街にコミュニティーが形成されていない
- ・人が逃げる街
- ・CASE
- ・横浜のだいぶ奥のほう——金沢区

#### ◆第 4 章ライフスタイルが変わる

ポスト・コロナ時代には、都心部の賃貸住宅は「よりどりみどり」になってきます。

理由は 2 つです。1 つが今後大量に発生が予測される相続です。東京 23 区内には約 202 万人の高齢者がいます（2019 年現在）。そのうち 75 歳以上の後期高齢者は 106 万人。なんと 23 区内では後期高齢者のほうが、74 歳以下の高齢者よりも人口が多いのです。日本人の平均余命は男性 81 歳、女性 87 歳ですから、おおむね 85 歳くらいで多くの高齢者がお亡くなりになります。つまり今後は東京 23 区内では大量の相続が発生することは、生物学上も避けることができないのです。

相続が発生すれば、彼らの持つ家は相続人に引き継がれるわけですが、相続人のほとんどはすでに家を所有しているケースが多いものと想定されます。相続人が住むことがないとなれば、賃貸に抛出するか売却することになります。

いっぽうで東京都の予測によれば、2020 年に 959 万人である 23 区の人口は、10 年後の 2030 年で 979 万人と加万人、毎年平均で 2 万人しか増加しないとされています。つまり東京 23 区内の住宅においては今後、需給バランスが大きく崩れることは容易に予測ができるのです。

2 つめが生産緑地問題です。92 年に制定された生産緑地法で定められた営農 30 年を条件に農地として利用する宅地、いわゆる都市農地の固定資産税を農地並みに扱う規定が 22 年、多くの都市農地で満期を迎えます。

国は制度延長や農業生産法人による借上げでも同制度を適用するなどさまざまな激変緩和措置を施していますが、農家の多くが高齢化と後継者難にあえぐ中、かなりの都市農地が宅地化されるのではないかと懸念されています。この生産緑地、23 区内だけでも 425 ヘクタールもあります。このうち練馬区が 185 ヘクタール、世田谷区 91 ヘクタール、杉並区でも 34 ヘクタールにも及びます。

**大量相続と生産緑地からの離脱という 2 大要因から、東京 23 区内では今後多くの土地が住宅用として抛出されてきます。**当然それらの土地は分譲マンションや戸建て住宅、賃貸マンションやアパートとして供給されてきます。このことは、買い手や借り手にとってはひじょうに有利な環境になるわけです。人口が伸びない中、たとえば賃貸マンションなどはエリアにもよるでしょうが、かなり「借りやすく」なることだけは間違いないでしょう。

また以前は高齢者に対して、大家は貸したがるらないというのが定説でしたが、需給バランスが崩れてくれば、家賃収入確保が大前提のアパート、賃貸マンションでは、逆に高齢者対応を充実させた物件も登場してくることでしょう。

こうした環境が実現するポスト・コロナ時代は、これまでの世代ではありえなかった、**都心と郊外の 2 カ所に家を持つ**、あるいは都心部では賃貸マンション、郊外には戸建て住宅を所有して 2 つの拠点を住みこなす、などといったライフスタイルが定着してくる可能性があります。

おそらく今後の新築マンションでは、**各住戸に書斎スペースを設ける**などの新しい間取りが生まれるはずで。たとえば 31DK プラス書斎として夫婦 2 人用の個室仕

様の部屋やスペースの確保などが考えられます。トイレや浴室のように個室にして防音環境などが準備できればベストですが、可動式の扉で覆うなど間取りにもいろいろな進化が生じるはずで

#### ◆第5章「街」が変わる

こうした状況の背景は、街にコミュニティが形成されていないことにあります。形成されるはずがないと言い換えてもよいかもしれません。ただ寝るための街、あるいは塾に通っただけの街に子供が愛着を感じることは稀です。また、親自身がもともとこの街で育ったわけでもなく、会社に通勤するために買った家にすぎないので、いざ定年退職をして自由な身となっても、さてどこに行ったら何があるのかさえもよくわからないという、情けない状況になるのです。街の良さも悪さも実際には一年中どっぴりと生活してみないと、何もわからないものです。

テレワークからリモートワークに。

~~~~~

「テレワーク (teleworking)」に「リモートワーク (remote working)」。よく似た概念ではありますが、単に「オフィス以外の場所で働くこと」を広く意味するリモートワークに対し、テレワークには「ICTを活用した柔軟な働き方」の意味が含まれます。

~~~~~

人が逃げる街の典型が、街のコミュニティが硬直化することです。人の出入りが少なくなり、いつも同じメンバーだけが集まって生活する街は、みんなが同じように考え、同じように行動するようになるので、一見すると居心地の良さそうなコミュニティに映ります。ところが同じメンバーが何度集まったところで、新しいアイデアはなかなか生まれません。年を経るごとに、メンバーも高齢化していきます。高齢になると多くの人は現状を維持するだけでよい、新しいことを考えるのは面倒くさいというパターンに陥ります。こうしたコミュニケーション能力の低下が街に停滞を招くのです。

**CASE** というのはまだ耳慣れない単語ですが、**Connected, Autonomous, Shared & Service, Electric** を表わします。**Connected** とは自動車が外部のさまざまな情報と「つながる」ことを意味します。**Autonomous** とは自動運転、**Shared & Service** はライドシェアやタクシーの配車サービス、**Electric** は電気自動車です。

世田谷や杉並といった山の手地区でも、意外と交通の便の悪いところはたくさんあります。杉並は鉄道路線が東西にしかないですし、世田谷でもバスしか交通手段がないところはいくらでもあります。毎日バスで最寄り駅まで通勤するのは苦痛ですが、週の半分くらいであれば、それほどの負担ではありません。こうしたエリアは、やはり世田谷、杉並ブランドです。環境も良いです。ところが交通の便が悪いところは、賃貸価格が目に見えて落ちます。狙い目といってよいのではないのでしょうか。

...

こうした衛星都市は、多くは都心まで通勤で1時間を超え1時間半程度はかかるところが多く、都心居住の進展で家選びの基準から徐々に外されてきました。ところが通勤に費やす時間は大幅に減り、生活ファーストを前面に出しての家運びとなると、ポイントは高くなります。

まずは不動産価格が安いということです。平成バブル期にはこうした衛星都市の不

動産価格も高騰しました。横浜のだいぶ奥のほう、たとえば栄区や金沢区、泉区といった住宅地でも1億円を超える物件がごく普通に出回っていましたが、現在は中古物件であれば1000万円台でも手に入ります。都市機能の多くは横浜に揃っていますので、平常時は横浜に遊びに行く生活を堪能できます。

しかしいっぽうで、私はポスト・コロナの東京を楽観しています。というのも、人々の働き方が根本から変わることが東京を良い方向に持っていくと確信しているからです。なぜなら、働く人々が通勤に多くの時間を割くことなく、ゆとりのある生活を楽しめるようになれば、おのずと人は遊ぶようになるからです。また自分の生活スタイルを発見し、そのスタイルに合わせた消費をし、楽しむようになるからです。

東京はそうした意味で今よりももっと文化や芸術の香りがする都になるのではないかと、想像しています。今までの会社ファースト、会社のためにすべてを捧げる生活から多くの人々が解放され、増えた自由時間を、東京を楽しむことに費やすようになれば、東京はもっと深みのある都市に成長を遂げるはずですよ。

## ◆第6章「不動産」が変わる

ポスト・コロナの不動産を語る場合、私から見て最も大きな影響を被るのが、ホテルや商業施設ではなく、実はオフィスビルマーケットではないかと思っています。

...

オフィスの空室率は一般的には4%が貸手、借手の分水嶺と言われます。つまり4%を超えると賃貸借の条件交渉などでは俄然テナント側が優位に立てる、4%を切るとビルオーナー側が強気になる、そんな水準が4%です。

...

日本総研の予測では企業従業員の1割がテレワークになった場合、東京都心5区の空室率は15%近くに急上昇し、平均賃料も約2割下落するとしています。これはやや極端な予想にも見えますが、少なくとも分水嶺の4%は意外に早い時期に突破してもおかしくないと思ったほうがよさそうです。

私から見れば、自宅として買ったマンションで、値上がりを期待して、どこのエリアのマンションが値上がりするのだの、これからは下町が良いだの、思惑で買い求めるよりも、自宅ではない投資案件として不動産をよく勉強して買うほうが悪くない選択だと思っています。

理由は、自宅マンションはフローでは何の収益も生み出さないからです。自宅投資などという考えは、プロの不動産アドバイザーである私から見れば、まるで理屈に合わない危険な投資です。

理由は簡単です。自宅では家賃収入がありませんので、この投資は売買時のキャピタルゲイン（売却益）のみを狙う投資となります。

...

不動産投資は本来そんなに甘いものではありません。それを自宅で実現しようなどというのは、特にポスト・コロナでは相当難しい挑戦になると思われまふ。それでは、これまでの王道だった、借入金をしてアパートやワンルームマンションに投資するのはどうでしょうか。

...

アパート投資もワンルーム投資も、築年数が経過するにしたがって競争力が落ちまふ。つまり賃料が下落していきまふ。理由は次から次へと同じような魂胆で新しい物件が登場してテナントを奪い合い始めるからです。

そうなると同じような企画のアパートやマンションであれば、「新しいもの」のほうが良いという単純な論理で、競争から脱落してしまうわけですよ。そして築年が経過するにつれて、建物の維持管理コストは膨れ上がり、建物原価が下がるにしたがって、減価償却費の計上などによる節税効果も弱くなっていきまふ。ところが賃料のほうは下落するので収支はあつというまに暗転してしまうのです。