岸 博幸が語る

2020年以後の東京 そのポテンシャルを見極めろ！

～どうする？将来不安。「何もしない」は最大のリスク～

日本経済が直面する2025年問題。

2025年には団塊の世代が75歳を超え、高齢者人口は約3,500万人に達し、3人に1人が65歳以上となる超高齢化社会が到来します。これまで国を支えてきた団塊の世代が社会保障等の給付を受ける側に回るため、社会保障財政のバランスが崩れ、社会を支える若者にも多くの負担と不安が生まれてきているのです。1人の高齢者を一人の若者が支えなければならなくなる時代はすぐそこに迫っています。給料は上がるのか？退職金は？転職の是非は？医療費は？そして老後に年金などの社会保障は確実に受けられるのか？と、年齢を問わず、多くの人がぼんやりとした不安に覆われている状態です。結論から言うと、経済的に将来は非常に厳しい状況にあると言わざるを得ません。

国民が抱える漠然とした将来不安。

欧米などの先進国では所得格差が拡大しており、社会における問題の一つとなっています。日本はまだ深刻な状況ではありませんが、あと10年もすれば今よりも一層社会問題化してくるでしょう。加えて、国の借金をどうするのか。財政再建できるのかできないのか。先送りになった消費税増税ですが、ある試算では、消費税を30%まで引き上げなければ、維持することはできないと言われているのです。あるいは、消費税は15%程度に据え置き、他の税収で賄うといった方法も考えられます。もしくは社会保障のレベルを落とさざるを得なくなるかもしれません。いずれにせよ、所得格差が拡大する中で、給料も上がらず、課せられる税負担が拡大し、受けられる保障が減少していく・・・。このような状況の中を私たちはどうやって生き抜いていけばよいのか。今から真剣に考え、行動していかないと手遅れになります。

Profile

現・慶應義塾大学大学院
メディアデザイン研究科教授

岸　博幸 氏
(きし　ひろゆき)

1986年　一橋大学経済学部卒業
　　同　通商産業省入省
(産業政策局、通商産業研究所等を経て)
1990年　コロンビア大学ビジネススクール留学
(機械情報産業局、通商政策局等を経て)
1995年　朝鮮半島エネルギー開発機構
　　(KEDO)出向
1998年　通商産業省資源エネルギー庁に復職
2000年　内閣官房IT担当室に出向
2001年　経済財政政策担当大臣補佐官
2002年　金融担当大臣補佐官を兼任
2004年　経済財政政策担当大臣
　　郵政民営化担当大臣秘書官
2005年　総務大臣秘書官
2006年　経済産業省退官
　　慶應義塾大学DMC統合研究機構
　　助教授に就任
2008年　慶應義塾大学大学院
　　メディアデザイン研究科教授に就任

身を守るための資産運用は不可欠。

かつては老後の保障は国に頼るものでしたが、経済状況からしてそのような時代はもう終わりです。これからの時代、自分の身は自分で守るもの。そのひとつが収入アップのためのスキルアップ。今はもう終身雇用の時代から転職などのキャリアアップが当たり前の時代になっています。そして、もうひとつが欧米などでは常識的ですが、資産運用です。自身の生産性を上げるためにはお金に働いてもらうことも考えなければなりません。日本で特徴的なことは金融資産が預貯金に偏っている点。お金を運用することをリスクと考える人が多いですね。ですが実際は正しい知識さえ身に付ければ誰でもできることなんです。資産運用といっても株式や国債、不動産など様々ありますが原則は分散投資。それぞれに特徴があるのでバランスよく運用することが最も大事なことですが今注目したい一つが不動産投資。インフレになりつつある経済状況の中で長期に渡って安定収入を得られるという点で、非常に魅力的な投資法であると思います。

ポートフォリオにおける不動産投資の重要性。

資産運用において、不動産投資は当然、ポートフォリオに組み込んでおく必要があると思います。長期の安定収入を生む不動産は欧米などでは、不可欠の運用方法です。特に大切なのはエリア選び。再開発や交通アクセスなども含め、好立地の不動産であればある程度のリスクヘッジになると思います。また不動産投資の利点として、金利動向やエリアの将来性など、経済やまちづくり、政策など様々な情報を得ることになります。結果、その知識は自身の資産運用の考え方に大いに貢献することになります。そういった観点からも、重要な投資法と言えます。近年、海外投資家が日本の不動産に積極的に投資しているという話をよく聞きます。世界的に見れば日本の不動産は割安で利回りも高い。国内不動産市場だけでなく海外の不動産市場との比較を行うことで海外投資家の目線や考え方、国内不動産投資の本当の魅力を捉えることができると思います。

2020年以後の東京の姿。

東京は2020年までは良いが、それ以後は下火になると言う人も多くいます、本当にそうでしょうか？私はむしろそれ以降に大きな期待をしています。羽田空港は拡張工事が完成する2020年以降に本格的に国際空港として機能していきますし、2027年にはリニア中央新幹線も開通し、中京圏が東京圏に加わることで世界でも類をみない巨大都市圏が誕生します。現在すでに人口3,700万人超の世界最大規模の都市圏ですが、国内だけでなく今後は外国企業の誘致やそれに伴う外国人居住者の増加なども視野に入れていく必要があります。治安や食事のクオリティなども含め、東京は世界から注目を集める類まれなるポテンシャルを秘めた都市と言えます。資産運用においてこういった魅力的な都市に投資する価値は十分あると思いますね。

分散投資は、
資産運用のスタンダード。
正しい知識を身につければ
投資は怖くない！

クレアスライフ協賛セミナー
特別ご招待

不動産投資A to Z
特別セミナー開催！
～経済と不動産の今を知る～

9/24日(土)
池袋サンシャインシティにて
13:00開演
15:20(終了予定)

第1部 **岸 博幸**氏
スペシャルトーク
「日本経済の行方、投資、
そして不動産を語りつくす。」

第2部 クレアスライフ
代表取締役 **尾池雄二**
「不動産市況の最新情報
＆都市不動産の魅力」

セミナーのお申込はこちらまで
0120-428-588
[受付 10:00～21:00]
※定員(200名)になり次第、
受付終了となります。
お早めにお申込み下さい。

「資産運用型不動産」に特化
CLEARTH LIFE GROUP
クレアスライフ グループ

■創業31年
■供給戸数18,840戸
■東京23区供給率:98%
都心8区　供給率:75%
※2,000年以降の供給棟数より算出 ※8区:千代田区・中央・港・新宿・豊島・渋谷・文京・品川区
■国内外オーナー数 9,000人超
＜台湾オフィス 今秋10月上旬 開設決定＞
■賃貸入居率 99%
※管理戸数:7,886戸の99.1% ※30日以上の空室を元に算出 ※平成28年8月末時点
■賃貸管理戸数・建物管理戸数
延べ 30,000戸超
※賃貸:7,886戸、建物:23,115戸 ※平成28年8月末時点

平成28年9月現在

将来のために何か始めたい方へ
不動産投資を始める前に知っておきたい9つのこと
初めての方にもよくわかる
「不動産投資」の冊子プレゼント！

都心を極める
THE MASTER
— 資産運用なら東京都心で —

全154邸
大規模プレミアムレジデンス
※図面を元に描いた完成予想図であり実際とは異なります。

CONCIERIA
コンシェリア池袋
MASTER'S VILLA
第2期 新発売

JR「池袋」駅徒歩4分(310m)
《1K／20～26m²台》

MIRAI AREA IKEBUKURO
東京三大副都心の一つ「池袋」駅周辺は、新しい街づくりが
加速し益々魅力的に。今ここに、資産組替えへの理想形が完成。

9/17日(土)・18日(日)・19日(祝・月)現地にて内覧会＆運用相談会開催
【開催時間】9:00～19:00

東京都知事(2)第88219号 (一社)全国住宅産業協会会員 (公社)全国宅地建物取引業協会会員 (公社)東京都宅地建物取引業協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

CLEARTH LIFE GROUP
トウキョウ・ライフ・コンシェルジュ
都心でくらす、都心をもつ。
株式会社 クレアスライフ
東京都港区六本木5丁目1番3号 ゴトウビルディング1st.

お問い合わせ　資料請求
現地内覧会・運用相談会の予約は
0120-551-760
【受付時間】平日 9:00～21:00/土日祝 9:00～19:00
※時間外でも留守番電話で資料請求の受付を24時間行っています。

ホームページからも資料請求できます。
クレアス池袋

【物件概要／第二期分譲】●名称／コンシェリア池袋 MASTER'S VILLA●所在地／東京都豊島区東池袋一丁目38番7(住居表示)●交通／JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線、西武池袋線、東武東上線「池袋」駅徒歩4分●用途地域／商業地域●地域・地区／防火地域●敷地面積／551.31㎡(実測)●構造・規模／鉄筋コンクリート造 地上15階建●検査済証番号／BNV完合14-1260H号(平成28年6月14日付)●総戸数／155戸(事務所1戸含む)※他に管理室1戸●販売戸数／52戸●間取り／1K(52戸)●専有面積／20.92㎡(5戸)～26.90㎡(5戸)●バルコニー面積／2.27㎡(5戸)～3.99㎡(5戸)●販売価格／2,880万円～3,470万円●最多価格帯／3,000万円台(19戸)●管理費(月額)／5,700円～7,300円●修繕積立金(月額)／2,090円～2,690円●管理基金(一括)／11,400円～14,600円●修繕積立基金(一括)／209,000円～269,000円●駐車場／10台【建物内に設置／2台(平置き)】、屋外に設置／8台【平置き、内1台は身障者用】<月額使用料40,000円>●自転車置場／78台【建物内に設置／24台(2段式ラック)・34台(2段スライドラック)・2台(平置き)、屋外に設置／18台(平置き)】<月額使用料500円>●竣工／平成28年6月竣工済●引渡し予定／平成28年10月上旬●売主／株式会社クレアスライフ●設計・監理／長岡建築設計事務所●施工／住協建設株式会社●建物管理会社／株式会社クレアスコミュニティー●管理形態／管理者管理方式とし、区分所有者全員で管理組合を結成し、管理業務を管理会社へ委託●先着順受付／先着順受付につき、ご成約済みとなる場合がございます。予めご了承ください。※価格には消費税が含まれております。※ご提供いただいたお客様の個人情報に基づき、物件情報・弊社主催のセミナー開催案内等の各種情報や弊社提携先から各種サービスの情報を、お電話・FAX・E-mail・DM等でお知らせする場合がございます。予めご了承下さい。●広告有効期限／平成28年10月末日