



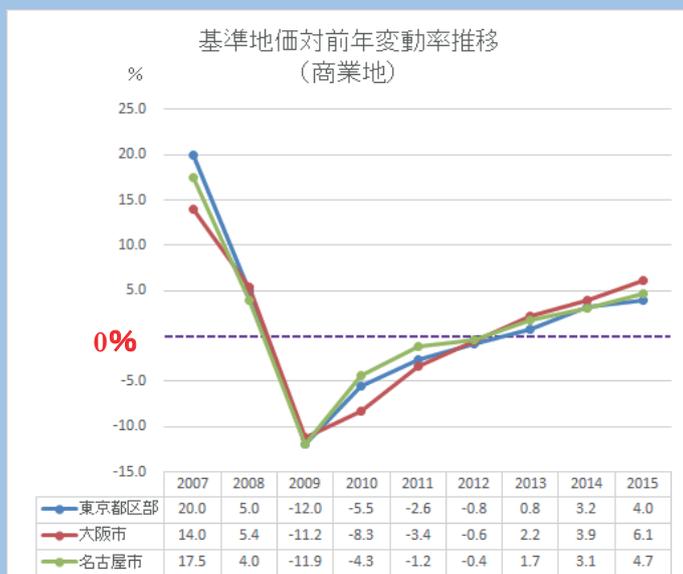
CONTENTS

1. 不動産マーケットの現況
2. マーケット変節の兆しを探る
3. インバウンド激増と日本の将来絵図
4. ディズニーとマクドナルドにみる不動産価値革命

CONTENTS

1. 不動産マーケットの現況
2. マーケット変節の兆しを探る
3. インバウンド激増と日本の将来絵図
4. ディズニーとマクドナルドにみる不動産価値革命

都市部の地価の状況（商業地）



- 東京、大阪、名古屋の3大都市部では、商業地の地価は穏やかに回復（対前年比4～6%の上昇）
- ただし、リーマンショック前の水準には戻っていない

商業地値上がり地点（東京圏）

東京圏・商業地						
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成26年基準地価格	平成27年基準地価格	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	港5-14	東京都	港区南青山五丁目25番 『南青山15-1-27』 南青山5丁目	9,650,000	11,600,000	20.2%
2	中央5-14	東京都	中央区銀座六丁目4番13外 『銀座6-6-3』	14,800,000	17,700,000	19.6
3	港5-1	東京都	港区虎ノ門一丁目1番34外 『虎ノ門1-3-2』	7,820,000	9,200,000	17.6
4	中央5-13	東京都	中央区銀座二丁目2番19外 『銀座2-6-7』	22,600,000	26,400,000	16.8
5	港5-5	東京都	港区新橋一丁目103番4 『新橋1-18-16』	7,830,000	9,020,000	15.2

- 東京南東部（港区、中央区）が目立って上昇（15～20%）
- 東京五輪関連の需要が見込めるホテルおよびオフィスの建替えが南東部で集中的に喚起されていることが原因

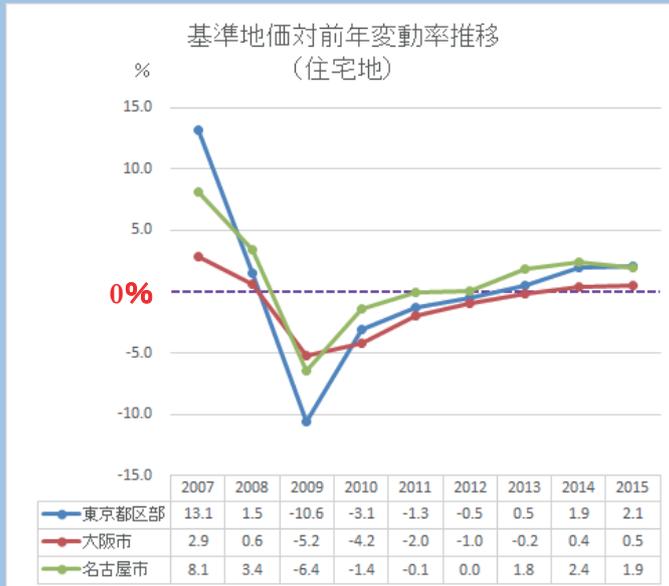
商業地の値上がりが「穏やか」な理由は？

- 都心商業地のCap Rate水準は低下（4%前後）
- 地価の値上がりはピンポイントで15～20%程度



オフィス賃料の値上がりが「小さい」

都市部の地価の状況（住宅地）



- 住宅地の回復は鈍い
(0.5~2.1%)
- 大阪市は「横ばい」、
東京の伸びが小さい

ORAGA Research Inc.

7

住宅地値上がり地点（東京圏）

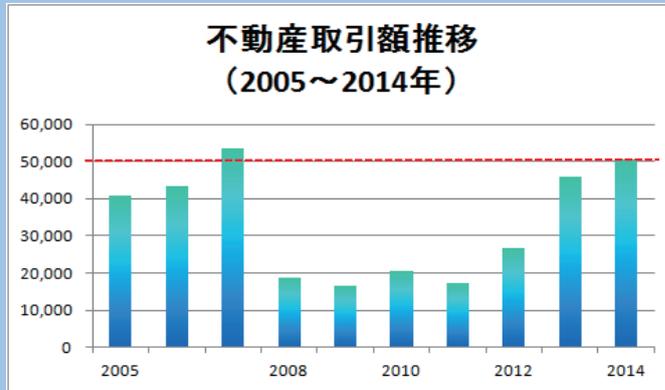
東京圏・住宅地						
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成26年基準地価格	平成27年基準地価格	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	中央-2	東京都	中央区月島三丁目2503番 『月島3-25-3』 月島3丁目	981,000	1,090,000	11.1%
2	品川-8	東京都	品川区北品川五丁目628番2外 『北品川5-9-28』	790,000	865,000	10.9
3	中央-3	東京都	中央区晴海五丁目1番4 『晴海5-1-9』	810,000	895,000	10.5
4	木更津-2	千葉県	木更津市清見台南3丁目10番4 『清見台南3-10-3』	35,800	39,000	8.9
5	港-4	東京都	港区南青山四丁目487番 『南青山4-26-18』	1,360,000	1,470,000	8.1

- 東京湾岸エリア（月島、晴海）で上昇が顕著
- 東京五輪関連の上昇期待が背景
- アクアライン通行料値下げ、商業施設等の開業を背景
とした住宅需要から木更津・君津で上昇が目立つ

ORAGA Research Inc.

8

不動産流通取引量は大幅に増加



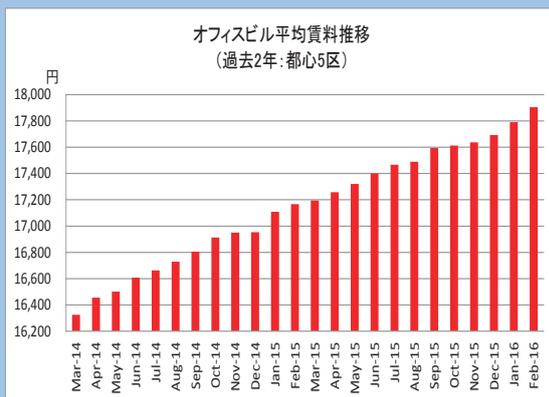
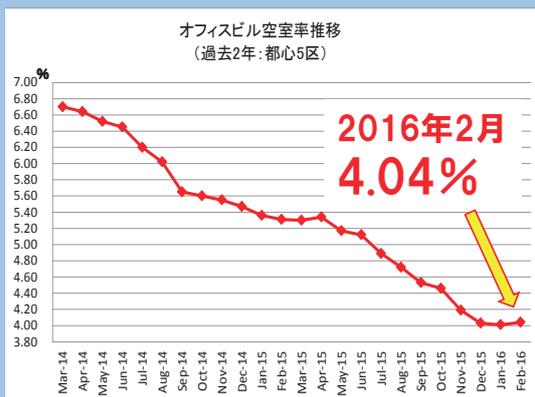
出所：都市未来総合研究所

- 2014年は7年ぶりの5兆円超え（5兆586億円）
- 海外企業、ファンドで9817億円（円安で活発に）
- REIT1兆5888億円（前年比▲25%）
- 事業法人、個人も参戦、マーケットは活発に

ORAGA Research Inc.

9

東京都心オフィスマーケットの状況



出所：三鬼商事

- オフィスビル空室率は、低下傾向が継続している。この2年間で3%以上も改善
- 平均賃料単価についても、ゆるやかに上昇傾向にある
- 一部オフィスでは継続賃料の値上げも検討

ORAGA Research Inc.

10

大規模ビルは今後も供給が続く

- 大規模ビル（延床面積1万㎡以上）の供給は、今後「安定的」に東京五輪に向けて続く（年平均119万㎡）
- この状況は平成バブル期の供給と酷似
- ただし1棟当たりの規模は2.5倍に（都心部に集中）

東京23区内大規模ビル供給推移（1986年～2019年）



ORAGA Research Inc.

出所：森ビル

11

マンション販売は絶好調？



ブリリアタワーズ目黒

- 販売価格：@6,000千円/坪台
- 完売
- 周辺相場：@4,000千円/坪程度

プラウドタワー立川

- 販売価格：@3,400千円/坪台
- 周辺相場：@2,500千円/坪程度
- 完売

湾岸タワーマンション

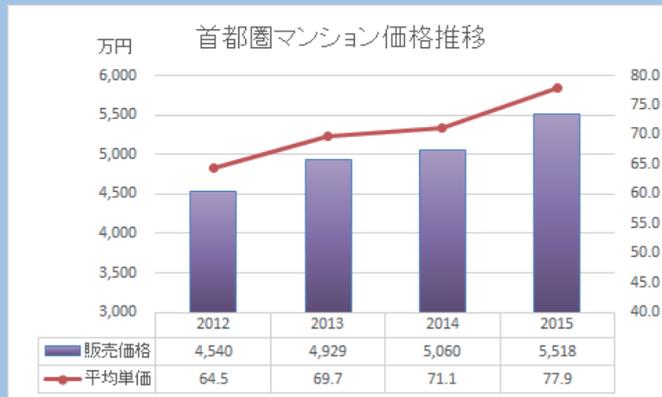
- 勝どきザ・タワー：@3,070千円/坪
- ドゥ・トゥール：@3,540千円/坪
- ザ・パークハウス晴海タワーズ：@2,940千円/坪

ORAGA Research Inc.

12

新築マンションは大幅な値上がり

- マンションは供給量を大幅に絞り、需要減に対応
- 販売単価は3年で約21%の上昇
- 今後の販売価格は更なる上昇が予想される

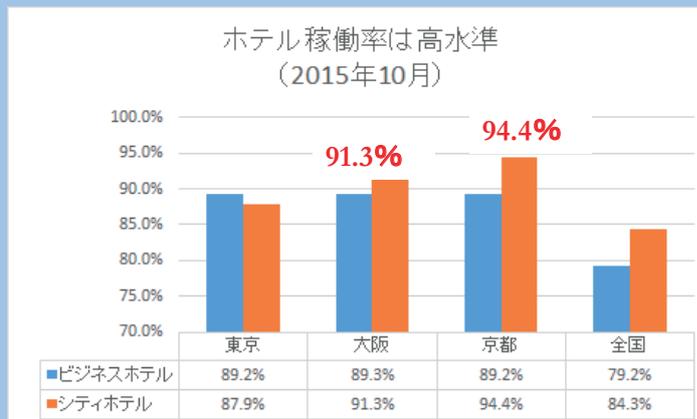


出所：不動産経済研究所

ORAGA Research Inc.

13

ホテルマーケットは絶好調



- 主要都市のホテル稼働率は高水準で推移
- 平均客室単価は3割から4割上昇
- 東京五輪では東京で約1万室の客室の不足を懸念

ORAGA Research Inc.

14

鉄道・航空とも旅客数が増加

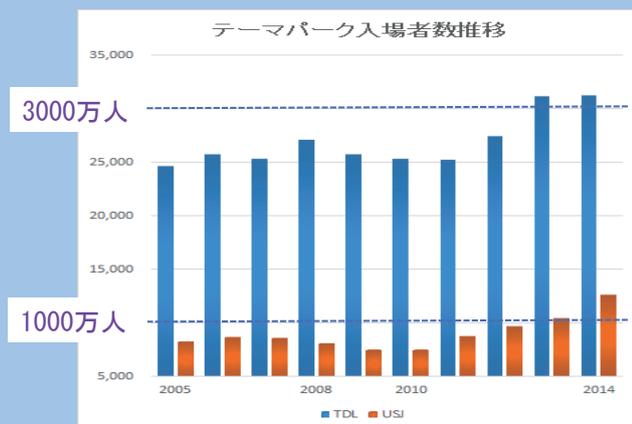


- 東海道新幹線、航空国内・国際便ともリーマン前の水準に回復している
- 羽田国際線は24時間化で大幅増加

ORAGA Research Inc.

15

テーマパークは大盛況



- 東京ディズニーランド（ディズニーシーを含む）は3019万人、ユニバーサルスタジオジャパンは1390万人に（2015年）
- テーマパークは国内客のみならず外国人客も増加し、宿泊需要の喚起を促した

ORAGA Research Inc.

16

USJ近隣のホテル稼働率が90%に

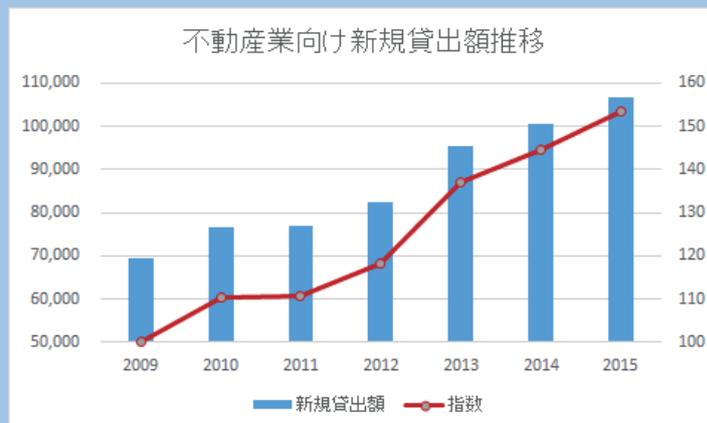
- USJの来場者数の伸びにより、USJ近隣ホテルは稼働率が軒並み90%超え
- ADRで夏休み期は各ホテル@20,000円超え
- 滲みだし需要で梅田近辺のホテルの稼働も好調
- 梅田近辺の主要ホテルも軒並み90%台へ



ORAGA Research Inc.

17

不動産業向け新規貸出額はバブル期並みに急増



- 2015年不動産業向け新規貸出額（国内銀行勘定）は10兆6730億円に
- 平成バブル（1989年）、ファンドバブル（2007年）に匹敵する水準へ

ORAGA Research Inc.

18

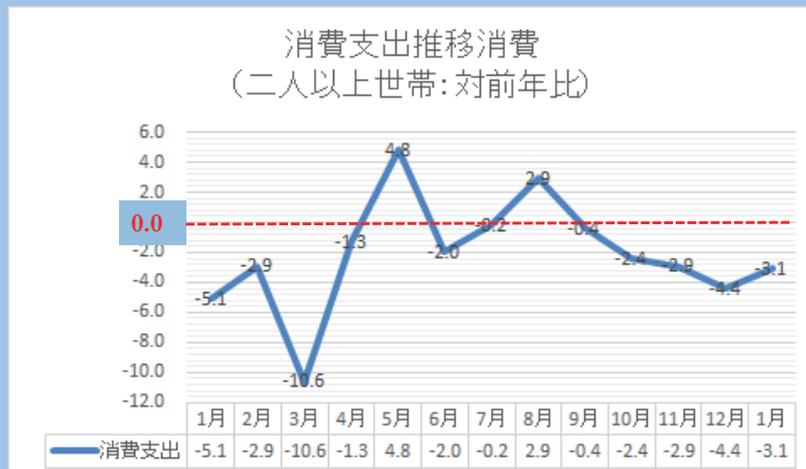
まとめ

- 都心の地価は上昇傾向に入り、中心部の一部では大幅な上昇を開始している
- 不動産取引量は活発に推移。主役は為替を主因とした外資系マネー、潤沢な資金供給を受ける大手不動産会社およびその傘下で物件を受け取るREITである
- オフィスマーケットは2年間で空室率が3%以上改善、一部で賃料引上げの動きも顕在化
- マンションはタワーマンションを中心に高額帯の物件が好調な売れ行き
- ホテルマーケットは稼働率、宿泊平均単価とも好調になり、一部エリアでは客室が払底する状況に

CONTENTS

1. 不動産マーケットの現況
2. マーケット変節の兆しを探る
3. インバウンド激増と日本の将来絵図
4. ディズニーとマクドナルドにみる不動産価値革命

消費税増税後の消費支出の低迷



2016年2月
+1.2%
(うるう年)

出所：総務省

- 二人以上の世帯の実質消費が大幅な落ち込み
- 2016年になっても消費支出回復の足取りは重たい

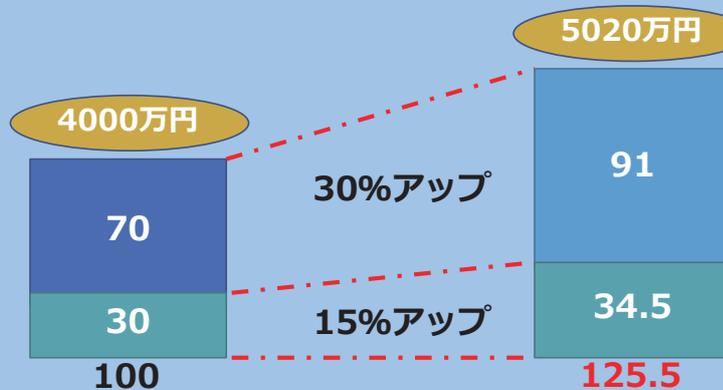
首都圏マンションの供給動向



出所：不動産経済研究所

- 首都圏マンションは、2015年は4万戸ぎりぎりに落ち込み（40,449戸、▼10%）
- 消費増税後2年連続で減少

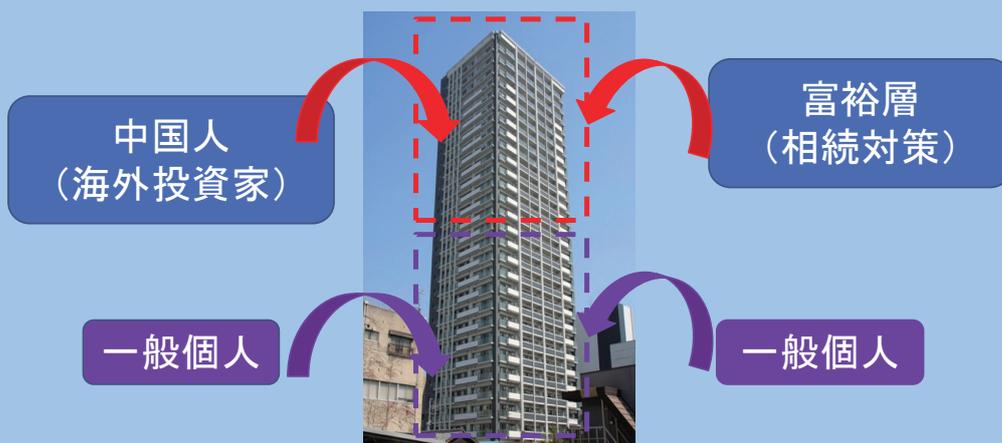
マンション価格の高騰はコスト高



- マンション新価格で販売
- 売れずに在庫、中小・中堅デベの倒産
- マンション価格の下落
- 用地取得意欲の減退
- 地価の値下がり

値上りを克服できるだけの賃金の上昇、人口の増加が見込めない日本

需要急減を補ってきたのが外国人と節税



- 中・上層階は中国人投資家および相続税対策を目的とした個人富裕層が取得
- 低層階は一般個人が住宅ローンを組んで取得
- 物件によっては取得者の半数以上が外国人投資家というマンションが出現

今後の2大不安要素

中国経済の減速

日立建機、中国経済の減速直撃 4～9月期最終利益が48.3%減 通期も下方修正

ブログに書く 0 ツイート 13 おすすめ 1 G+ 0

日立建機が27日発表した平成27年4～9月期連結決算は中国経済の減速による建設機械の需要減が響き、最終利益が前年同期比48.3%減の68億円だった。売上高は6.2%減の3650億円、営業利益が44.7%減の160億円。4～9月期の中国の売上高は4.1%減の245億円だった。

28年3月期連結決算予想も下期の需要回復が見えないと判断し、売上高を4.4%減の7800億円（前回予想は8100億円）、営業利益を52.5%減の300億円（540億円）、最終利益を50%減の130億円（270億円）に、それぞれ下方修正した。

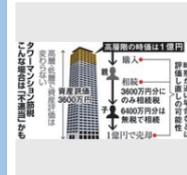
桂山哲夫執行役常務取締役は27日に都内で開いた会見で「（中国の）地方政府が疲弊しており、（建機の）購入意欲が乏しい。不動産投資も動いていない」と述べ、今後の中国経済の先行きについて厳しい見方を示した。

節税策封じ込め

タワーマンション使った節税、国税庁「チェック厳しく」

朝日新聞デジタル 11月3日(火)5時0分配信

ツイート 228 シェア 859



タワーマンションを使った相続税の節税をめくり、国税庁が行きすぎた節税策がないかチェックを厳しくするよう全国の国税局に指示したことがわかった。「著しく不適当」なケースは個別に評価し直す、という通達の規定があり、全てのタワーマンションの相続について適用するかどうか検討する考えだ。

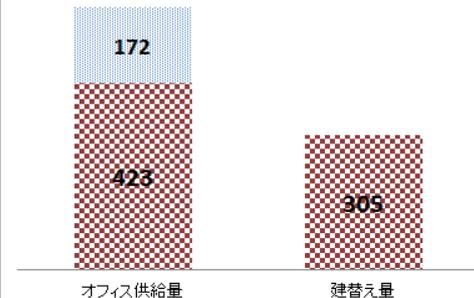
タワーマンション節税、こんな場合は「不適当」かも

相続税を算出するための「財産評価基本通達」によると、マンションは土地と建物を分けて評価。土地は、敷地全体を戸数で分けるので各戸の持ち分は小さくなる。一方で建物は、同じ床面積なら階数が違っても評価は変わらない。人気の高層階ほど価値と評価額の開きが大きくなり、差額の節税効果を狙ってタワーマンションを買う富裕層が増えているという。

都心3区に集中するオフィスビル供給

都内大規模ビル供給予定量
(万㎡:2015年～2019年)

✕ 都心3区 ■ 3区以外



- 今後5年間で都内では約595万㎡（約180万坪）の新規供給が予定されている
- そのうちの7割≒423万㎡が都心3区で供給予定
- さらにその7割≒305万㎡が「既存ビルの建替え」

オフィス空室率が改善している理由は 既存ビル建替えの「退避需要」

建替えによる新規供給床面積: 305万㎡
容積割増分: 300% (推定)
建替え対象既存ビル床面積: 234万㎡



大規模ビル(延床面積: 1万㎡)
234棟分のテナントが「賃貸需要」として顕在化した

- 都心3区の新規大規模ビル供給の7割が既存ビルの「建替え」によるもの
- 「建替え」のためには既存ビルのテナントは他ビルに移転することが必要。移転面積はほぼ空室率の改善した面積に匹敵
- オフィス空室率改善の原因はこの「建替え」に伴う「退避需要」

オフィスマーケットは壮絶な 生き残り戦争へ



- 東京五輪までに急速に都心部再開発が進行する中、新築ビルおよび既存の大型ビルを多数所有する大手不動産会社間での「生き残り」に向けた戦いがスタートする
- 都内に大型ビルを保有する準大手クラス、ビルオーナーは大手不動産会社から優良テナントを引き抜かれるリスクあり

中小ビルオーナーの悩み

建物老朽化

オーナー高齢化

建設費高騰

賃料低迷



稼働率低下

- 建替えがすすむ大手資本のビルに全く対抗できない
- 「耐震補強」「BCP」「環境」に対応できない
- 建設費の高騰、後継者難で「放置」するオーナーが続出

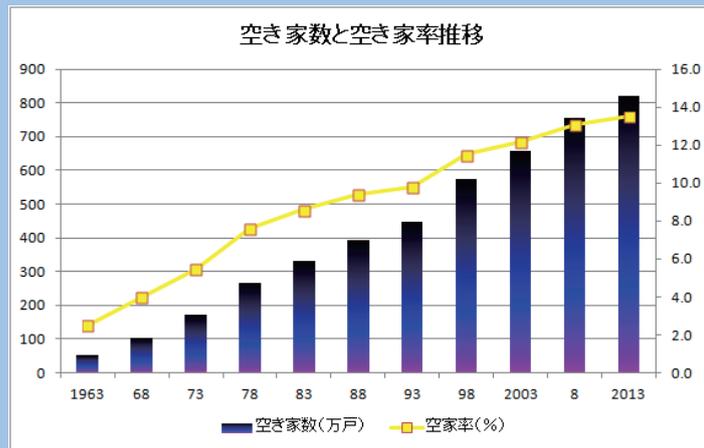
オフィスビルテナント「ドミノ倒し」の危険性



- 新築大規模ビルは既存大型ビルから、既存大型ビルは中型ビル、中型ビルは小型ビルから「テナントを奪う」構造が顕在化へ
- オフィスビルに対する大きな需要増がないかぎり、オフィス賃料は今後『下落』することが予想される

空き家は800万戸の大台へ

- 全国で820万戸の空き家が発生（前回調査比8.3%増加）
- 空き家率13.5%に!!



ORAGA Research Inc.

出所：総務省「住宅・土地統計調査」

31

山梨+四国、中国地方が空き家天国

- 大阪市の「空き家」問題はすでに深刻に
- 東北（宮城、山形、福島）は、震災の影響
- 東京・神奈川・埼玉でも、実は10%を超える空き家率!!

ワースト10			ベスト10		
1	山梨	17.2%	1	宮城	9.1
2	愛媛	16.9%	2	沖縄	9.8
3	大阪市	16.9%	3	山形	10.1
4	高知	16.8%	4	埼玉	10.6
5	徳島	16.6%	5	神奈川	10.6
6	香川	16.6%	6	東京	10.9
7	鹿児島	16.5%	7	福島	11.0
8	和歌山	16.5%	8	滋賀	11.6
9	山口	15.6%	9	千葉	11.9
10	岡山	15.4%	10	愛知	12.0

* 「二次的住宅」
= 別荘等を除く

出所：総務省「住宅・土地統計調査」

ORAGA Research Inc.

32

空き家の種類

賃貸用

賃貸用住宅で「空き室」となっているもの

売却用

売却活動を行っているため空き家となっているもの

二次的

別荘などで利用されているもの

その他

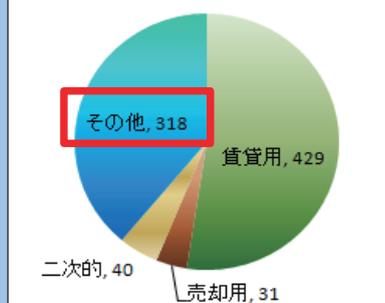
個人住宅等で空き家になっているもの

- ひとくちに「空き家」と言っても内容により判断が異なってくる
- 統計として重要なのは「賃貸住宅」と「その他住宅」

個人住宅の空き家が急増している

- 空き家のうち「個人住宅」の空き家が急増（318万戸）
- 全体の増加率を上回る18.7%の増加（全体8.3%）
- 今後、日本の「社会問題」に発展の恐れ……

空き家の属性
(2013年:計820万戸)

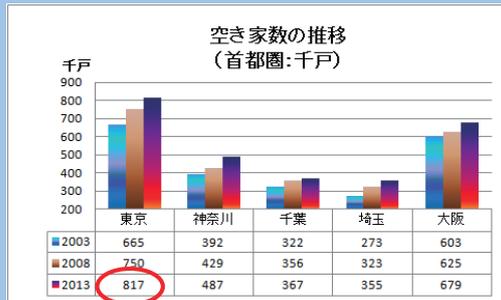


空き家の属性別増加率
(2008年/2013年)



首都圏でも空き家は急激に増加

- 東京の空き家数は、80万戸越え（ダントツ1位）
- 埼玉県・神奈川県でも全国平均を上回る伸び率



817千戸

出所：総務省「住宅・土地統計調査」

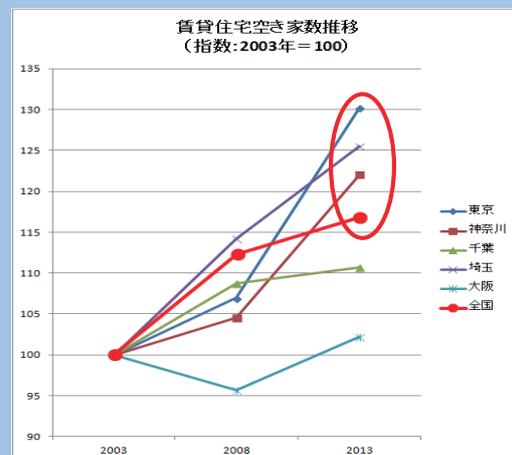
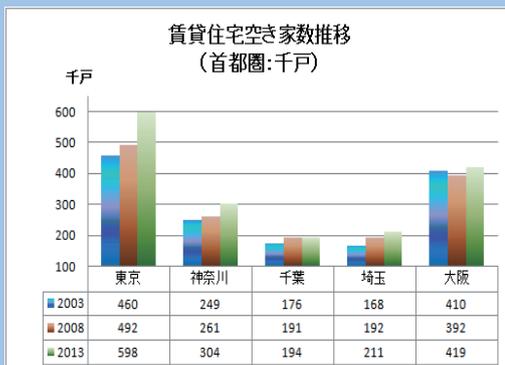


ORAGA Research Inc.

35

賃貸住宅の空き家が増える首都圏

- 賃貸住宅の空き家は、最近10年間、首都圏で全国を上回る勢いで増加を続けている
- 特に東京の空き家が急増+30%
- 神奈川+22.0%増
- 埼玉+25.6%増



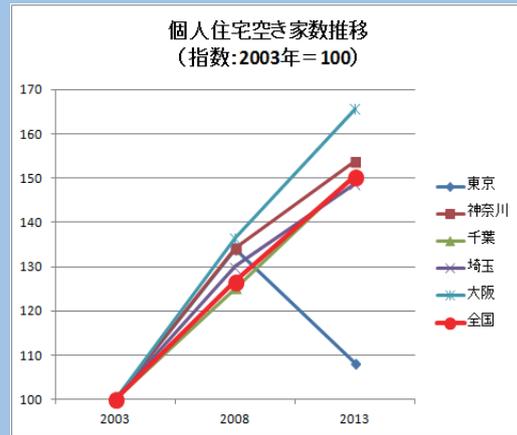
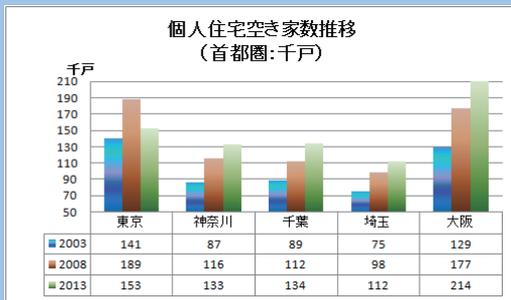
ORAGA Research Inc.

出所：総務省「住宅・土地統計調査」

36

個人住宅の空き家は首都圏郊外で急増中！

- 首都圏郊外での個人住宅の空き家が猛烈な勢いで増加中
- 大阪でも深刻な問題に
(全国1位!!)



ORAGA Research Inc.

出所：総務省「住宅・土地統計調査」

37

【事例】横浜市郊外ベッドタウン

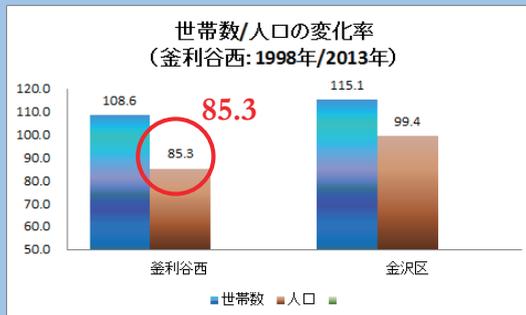
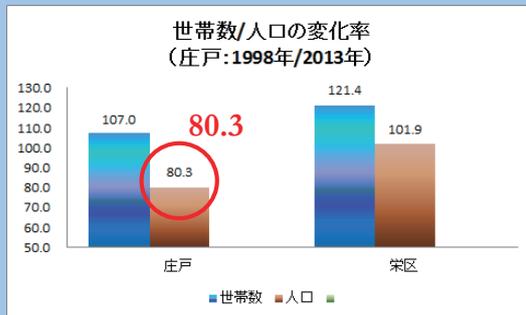


- 釜利谷西：1-3丁目夏山団地、4-6丁目野村不動産金沢文庫住宅
- 庄戸：三井不動産が中心で開発

ORAGA Research Inc.

38

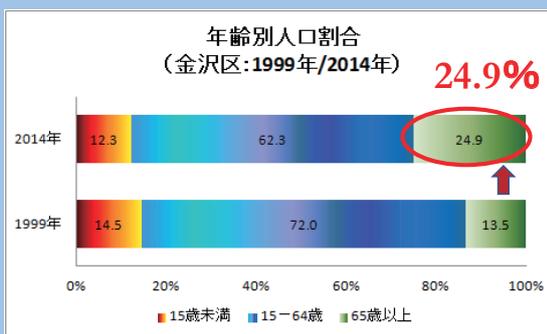
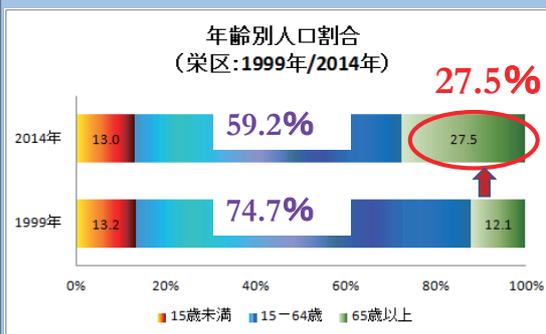
横浜市内の郊外住宅は人口が急減している



出所:横浜市

- 釜利谷、庄戸：昭和50年代に大手デベロッパーが中心となって分譲した典型的ベッドタウン
- 最近15年でエリア内人口は急減している（▲15～20%）
- 駅からバス物件は「競争力」を失い高齢化が進展

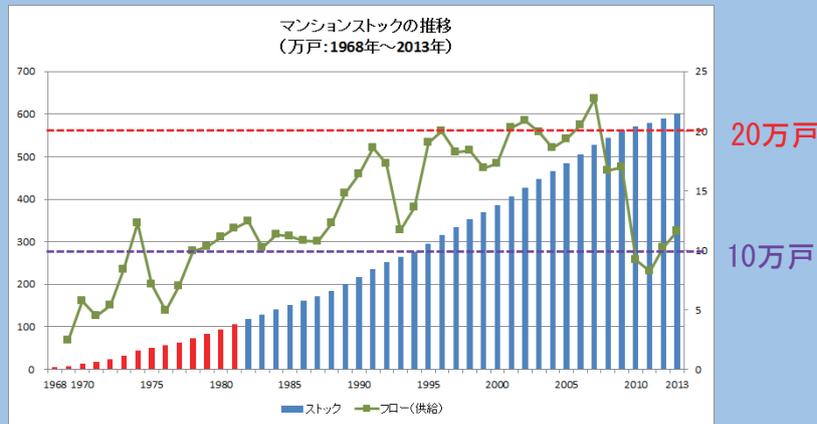
横浜市郊外は急速に高齢化が進展している



出所:横浜市

- 横浜市郊外エリアでは高齢化が著しい
- 特に生産年齢人口（15～64歳）の減少が顕著に
- 今後高齢者人口は加速度的に増加することが想定される

マンション600万戸時代を迎えて



- 2013年でマンション累計、全国で約601万戸
- リーマンショック後、年間平均供給戸数は全国で10万戸へ

マンションの6分の1が旧耐震基準マンション

築34年

- 旧耐震基準マンション（1981年6月以前建築確認申請分）：約106万戸
- 築30年超：約140万戸

大規模修繕、建替え対象物件へ

マンション10万円時代の到来

物件 選択	画像	物件種目 物件価格	間取り 専有面積	マンション名 交通	築年数 方位	所在階 構造素材
<input type="checkbox"/>		中古マンション 10万円	1K 42m ²	西武ヴィラ苗場7号館 J R 上越新幹線 越後湯沢駅 最寄バス停より徒歩5分	S60/10 南東	9 / 13 SRC
<input type="checkbox"/>		中古マンション 10万円	1R 26.9m ²	西武ヴィラ苗場3号館 J R 上越新幹線 越後湯沢駅 最寄バス停より徒歩5分	S53/11 南西	5 / 6 RC
<input type="checkbox"/>		中古マンション 10万円	2DK 39.6m ²	西武ヴィラ苗場3号館 J R 上越新幹線 越後湯沢駅 最寄バス停より徒歩5分	S53/11 北東	2 / 6 RC
<input type="checkbox"/>		中古マンション 10万円	1K 23.69m ²	西武ヴィラ苗場1号館 J R 上越新幹線 越後湯沢駅 最寄バス停より徒歩5分	S52/11 北西	4 / 6 PC
<input type="checkbox"/>		中古マンション 10万円	1LDK 64.55m ²	西武ヴィラ苗場クリスタル1号館 J R 上越新幹線 越後湯沢駅 最寄バス停より徒歩1分	H4/8 北東	14 / 15 SRC
<input type="checkbox"/>		中古マンション 10万円	1LDK 43.41m ²	西武ヴィラ苗場クリスタル1号館 J R 上越新幹線 越後湯沢駅 最寄バス停より徒歩1分	H4/8 北東	9 / 15 SRC
<input type="checkbox"/>		中古マンション 10万円	1LDK 43.41m ²	西武ヴィラ苗場クリスタル1号館 J R 上越新幹線 越後湯沢駅 最寄バス停より徒歩1分	H4/8 北東	6 / 15 SRC
<input type="checkbox"/>		中古マンション 10万円	1LDK 43.41m ²	西武ヴィラ苗場クリスタル1号館 J R 上越新幹線 越後湯沢駅 最寄バス停より徒歩1分	H4/8 北東	8 / 15 SRC

越後湯沢リゾート マンション

- 住戸面積、階数に関係なく戸当たり10万円の販売価格
- ただし、購入にあたり、未納分の管理費、修繕積立金等の納入を求められるケースが多い

43

首都圏郊外でも200~300万円台 マンションが登場

自動車並み？

中古マンション 小金原第3コーポラス

交通所在地	構造/階数(築年数)	総戸数
J R 常磐線 北小金駅 バス10分 栗ヶ沢小学校 下車 徒歩1分 千葉県松戸市小金原6丁目	鉄骨造 / 7階建 (築42年)	46戸

階 **380万円** 間取り 専有面積 お気に入り 詳細

5階 **380万円** 3DK 44.7m² [追加](#) [詳細を見る](#)

中古マンション 高塚団地 2街区10棟

交通所在地	構造/階数(築年数)	総戸数
J R 武蔵野線 市川大野駅 徒歩20分 千葉県松戸市高塚新田	RC(鉄筋コンクリート) / 5階建 (築45年)	-

階 **295万円** 間取り 専有面積 お気に入り 詳細

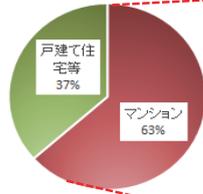
5階 **295万円** 2LDK 52.03m² [即入可](#) [追加](#) [詳細を見る](#)



- 松戸市近郊でも駅バス、徒歩20分以上の物件を中心に価格が急激に下落
- 通勤圏の郊外マンションに大きな価格変動が発生

都内は空きマンションだらけ

東京都内の空き家に占めるマンションの割合
(2013年)

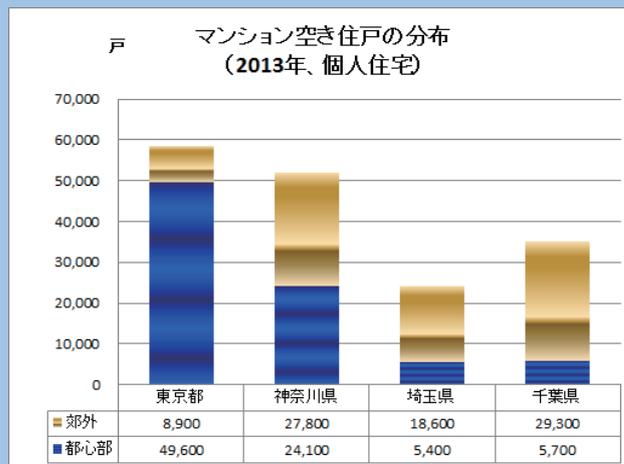


マンション空き住戸の内訳



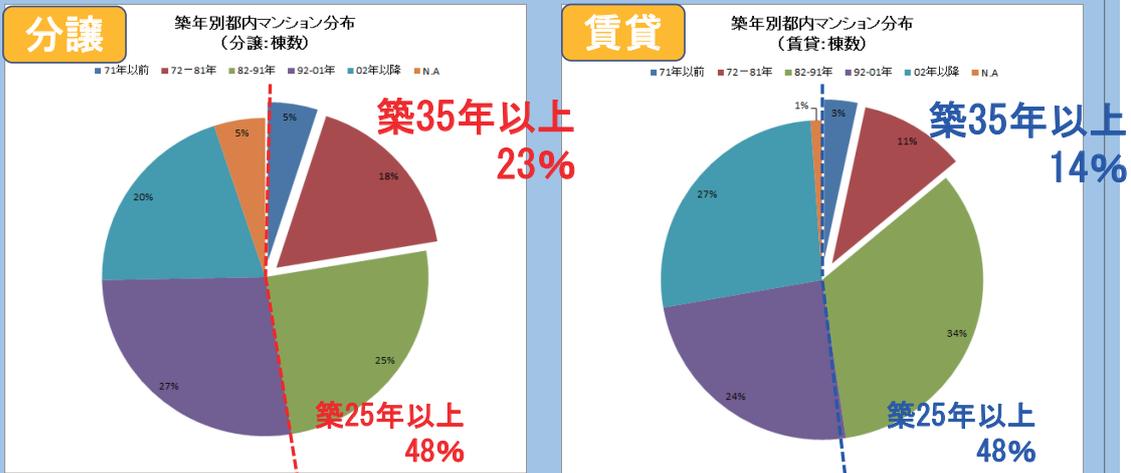
- 東京都内の空き家の63%が「マンション空き住戸」
- 都内では「賃貸マンション」の空き家化が深刻な事態に
- 個人所有マンションの空き住戸も5万8千戸に

首都圏個人マンションの空き住戸は都心部にも集中している



- 個人所有マンションの空き住戸も東京、神奈川で深刻化
- 老朽化したマンションを中心に「空き住戸」が顕著に

都内マンションは今後急速に老朽化

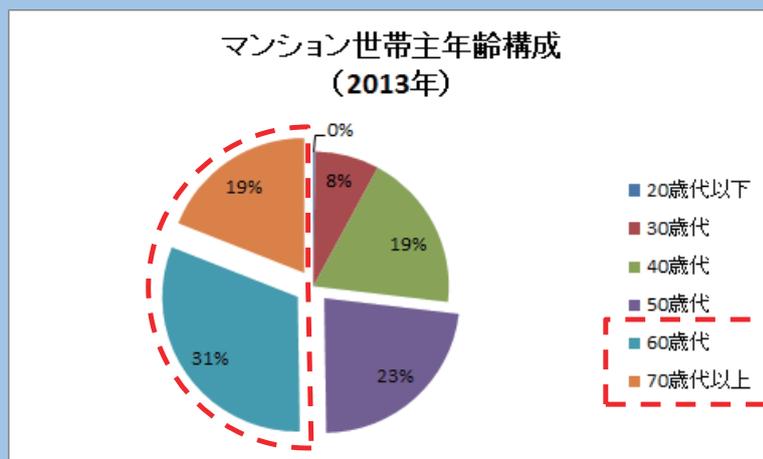


- 築25年以上のマンションは分譲・賃貸とも48%
- 東京五輪後はこれらのマンションすべてで大規模修繕・建替えが課題に（大量の「予備軍」の存在）

ORAGA Research Inc.

47

マンション住民も急速に高齢化

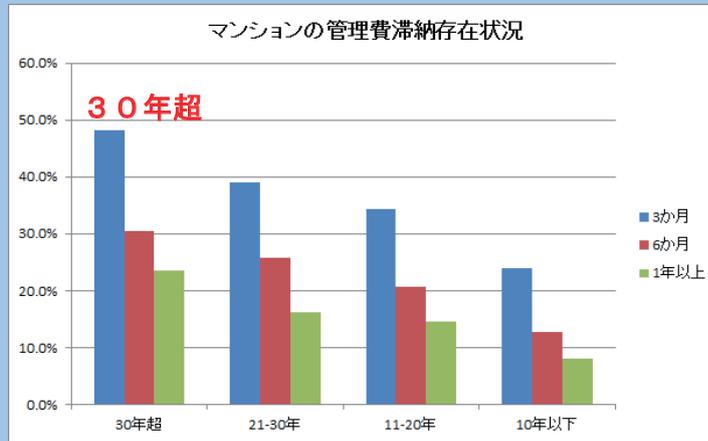


- マンション世帯主の半数が「60歳以上」
- 73%が「50歳以上」
- 今後10年ほどで3割以上のマンション世帯主が「後期高齢者」へ

ORAGA Research Inc.

48

マンション管理費の滞納は徐々に深刻化



出所：国土交通省「マンション総合調査平成25年度」

- 築年数が経過するほど、管理費滞納のある管理組合が増加
- 30年超のマンションは4分の1に「1年以上滞納者」があり

ORAGA Research Inc.

49

追加修繕費が負担できないマンションの行方

- 老朽化マンションの多くで「修繕費用の積み立て不足」が顕在化
- 大規模修繕実施のための「追加負担」に耐えられない高齢者世帯が増加（10年後、世帯主の3割程度が「後期高齢者」に）
- 50歳代以下の世代は「年金受取額の減少」および「住宅ローン返済額の高額化」により「懐に余裕のない」世代
- 老朽化マンションに「子供・孫」が「代替わり」する可能性は低く、マンションは「一代限り」の「永住住居」としての位置づけに変化



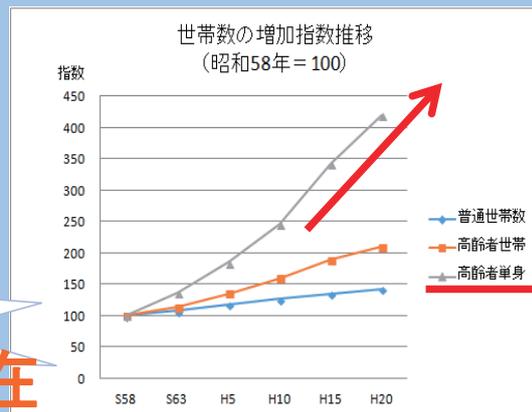
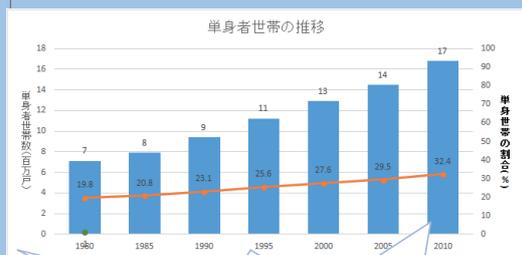
多額の修繕費用を負担しづらい境遇へ

ORAGA Research Inc.

50

単身者世帯増加は高齢者（全国）

- 単身者世帯は全世帯の3分の1に（1700万世帯）
- 高齢者のいる世帯は2242万世帯（全世帯の44.7%）
- 特に高齢者**単身**世帯は573万世帯



**膨大な
空き家予備軍の存在**

出所：国立社会保障・人口問題研究所

ORAGA Research Inc.

51

まとめ

- マンション供給は一般実需の減少を「外国人投資家」「節税対策富裕層」が支えてきたが、両者に暗雲が
- オフィスの空室率低下要因は大型ビルの建替えに伴う「テナント退避需要」によるものでしかない
- 今後の大量供給に追いつく需要が今後の日本で発生するか予断を許さない
- 日本は大量の空き家が発生しつつある。空き家は地方の問題ではなく、都市部のマンションでも深刻化している
- また高齢者単身世帯が激増する中、都市部郊外でも大量の「空き家予備軍」が眠っている状態にある

ORAGA Research Inc.

52

CONTENTS

1. 不動産マーケットの現況
2. マーケット変節の兆しを探る
3. インバウンド激増と日本の将来絵図
4. ディズニーとマクドナルドにみる不動産価値革命

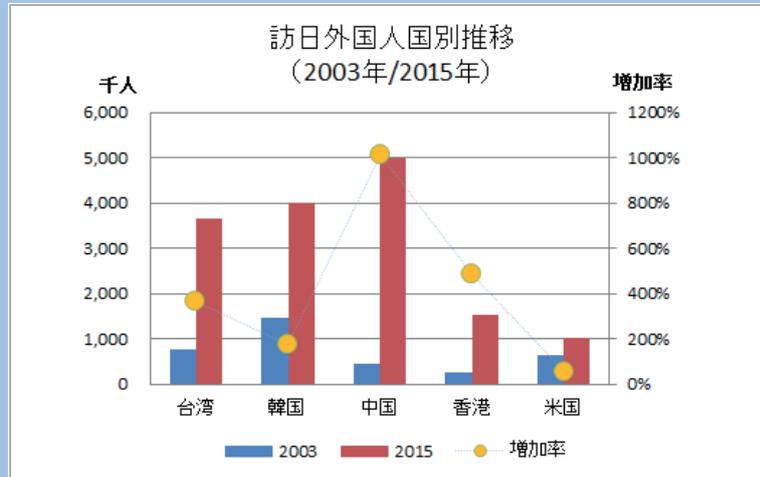
訪日外国人は2000万人へ



- 訪日外国人数が年間1974万人（2015年）
- 対前年比47%増、5年前に比べて2.3倍に
- 政府目標2020年4000万人に大幅「上方修正」

2016年1-2月
374万3200人
(前年同期比
44%増)

訪日客増加の原動力は中国 & ASEAN



- 増加の要因は、①為替（円安）②訪日ビザ要件の緩和
③中間所得層の増加
- 中国は2003年比10倍の伸び

アジア系で80%を占めるインバウンド

2003年訪日外国人地域別動向

2015年訪日外国人地域別動向

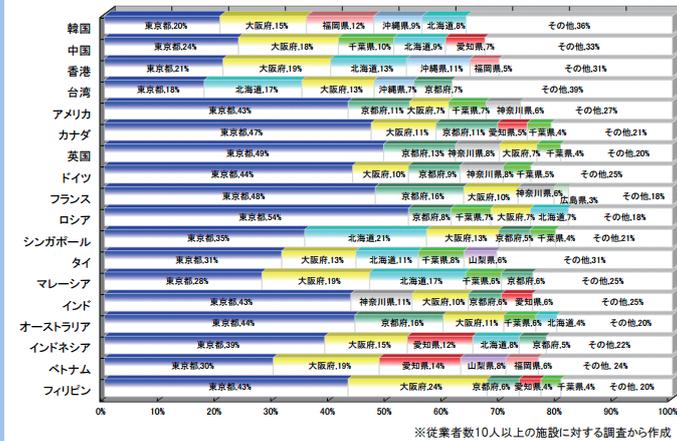
地域名	人数(人)	全体比率(%)	地域名	人数(人)	全体比率(%)	増加率(%)
アジア計	3,511,513	67.4%	アジア計	16,642,418	84.3%	373.9%
うち東アジア	2,953,708	56.7%	うち東アジア	14,197,151	71.9%	380.7%
うち東南アジア	441,602	8.5%	うち東南アジア	1,764,353	8.9%	299.5%
ヨーロッパ計	648,495	12.4%	ヨーロッパ計	1,248,395	6.3%	92.5%
アフリカ計	19,015	0.4%	アフリカ計	31,918	0.2%	67.9%
北米計	798,358	15.3%	北米計	1,310,606	6.6%	64.2%
南米計	25,987	0.5%	南米計	74,198	0.4%	185.5%
オセアニア計	206,994	4.0%	オセアニア計	429,026	2.2%	107.3%
無国籍	1,363	0.0%	無国籍	848	0.0%	-37.8%
総計	5,211,725	100.0%	総計	19,737,409	100.0%	278.7%

出所：日本政府観光局 * 増加率：2003年実績値に対する増加率

- アジア、とりわけ東アジアで高い伸びを示すインバウンド
- 総数では伸びるも全体比率で欧米系はシェア縮小

国によって行きたい場所は異なる

国籍(出身地)別、都道府県別外国人延べ宿泊者数構成比(上位5都道府県)

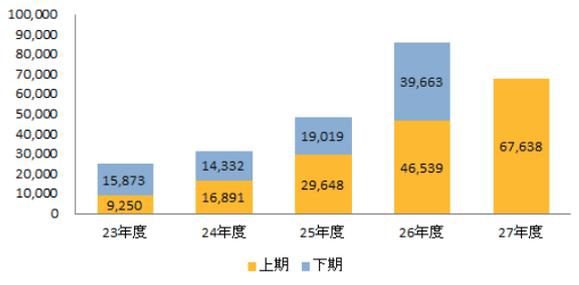


- 東アジア、ASEANは「地の利」の大阪、九州
- 欧米は京都など文化・歴史系が好み
- 中国系は「大自然」を好む傾向

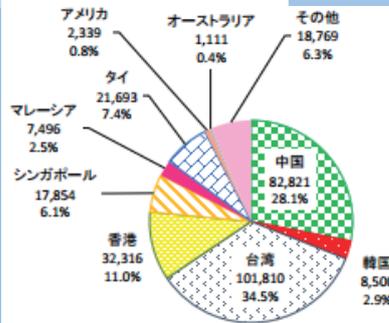
旭川が脚光を浴びる異変！？



旭川市外国人宿泊者数推移 (上期、下期:人)



上川管内国別外国人宿泊者数 (平成27年上期)



- 夏の旭川は稼働率90%超
- 顧客は外国人、2014年度は8万6200人が宿泊
- 主客は「台湾」「中国」からの観光客
- 旭川の観光資源は「大自然」「雪」

旭川ではあらたに3棟のホテルが開業

JRイン旭川



2015年4月OPEN
198室

ホテルラッソ
グランデ旭川



2015年7月OPEN
120室

ルートインGrand
旭川



2016年3月OPEN
342室

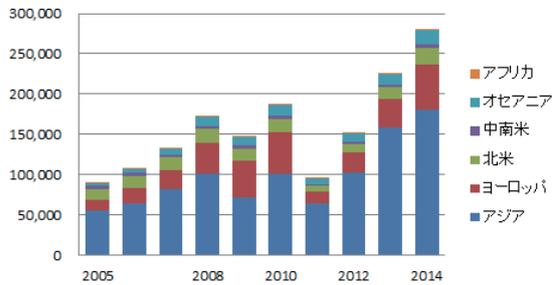
富士急行下吉田駅がタイ人の観光スポットに



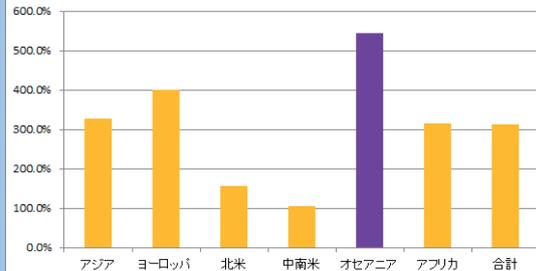
- タイ人カップルが偶然発見した、富士急行「下吉田」駅から徒歩20分の新倉浅間神社から眺めた富士山
- SNSを通じて爆発的な人気スポットへ

飛騨高山の事例

高山市外国人宿泊者数推移



高山市外国人宿泊者国別増加率 (2005年/2014年)



- 外国人(西洋人)に的を絞ったマーケティング
- 外国人の「街歩き」、自転車による周遊
- 近年オセアニア・ヨーロッパからの観光客が激増
- 日本の歴史的・文化的魅力を「ルート」化(「かたち」化)
 - ・松本～高山
 - ・名古屋～高山～金沢

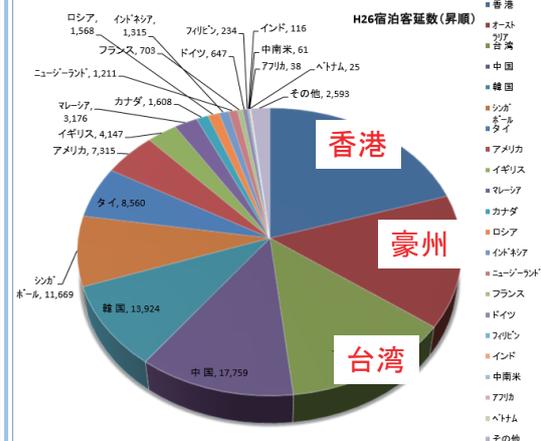
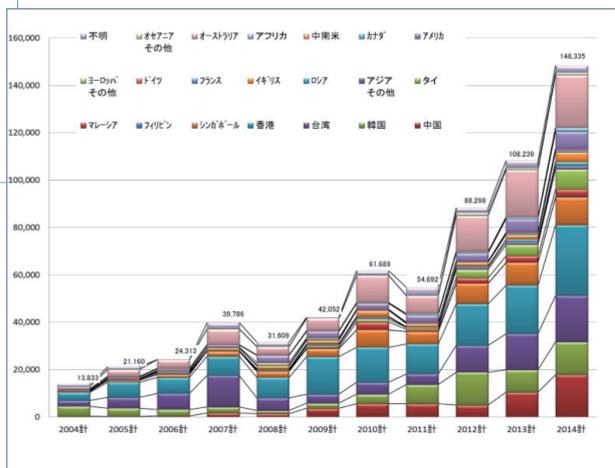


ORAGA Research Inc.

61

北海道ニセコ町の成功

訪日外国人宿泊客延数(推移)



- ニセコ町の訪日外国人は5年で3.5倍に
- 香港、オーストラリア、台湾などの「富裕層」の取り込みに成功

ORAGA Research Inc.

62

意外な人気スポット



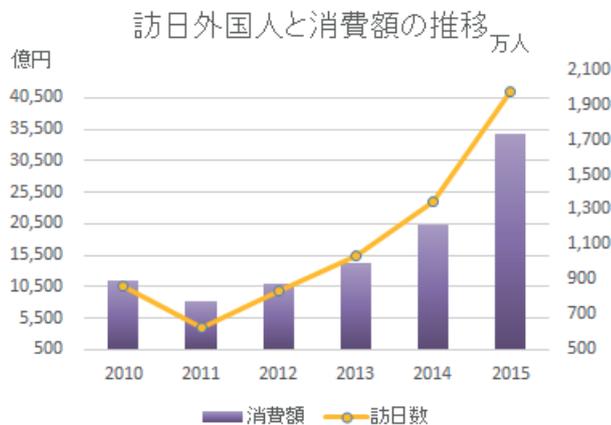
外国人が選ぶ日本の観光地TOP30

- | | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| 第1位 伏見稲荷神社 (京都府京都市) | 16位 ロボットレストラン (東京都新宿区) |
| 第2位 広島県平和記念資料館 (広島県広島市) | 17位 二条城 (京都府京都市) |
| 第3位 厳島神社 (広島県廿日市市) | 18位 長崎原爆資料館 (長崎県長崎市) |
| 4位 金閣寺 (京都府京都市) | 19位 森美術館 (東京都港区) |
| 5位 東大寺 (奈良県奈良市) | 20位 明治神宮 (東京都渋谷区) |
| 6位 高野山奥之院 (和歌山県高野町) | 21位 地獄谷野猿公苑 (長野県下高井郡) |
| 7位 清水寺 (京都府京都市) | 22位 奈良公園 (奈良県奈良市) |
| 8位 新宿御苑 (東京都新宿区) | 23位 道頓堀 (大阪府大阪市) |
| 9位 箱根彫刻の森美術館 (神奈川県足柄下郡箱根町) | 24位 渋谷センター街 (東京都渋谷区) |
| 10位 新勝寺/成田山 (千葉県成田市) | 25位 浅草寺 (東京都台東区) |
| 11位 沖縄美ら海水族館 (沖縄県国頭郡本部町) | 26位 海遊館 (大阪府大阪市) |
| 12位 松本城 (長野県松本市) | 27位 ビデオゲームベーススペースステーション (大阪府大阪市) |
| 13位 三十三間堂 (京都府京都市) | 28位 トヨタテクノミュージアム産業技術記念館 (愛知県名古屋) |
| 14位 嵐山モンキーパークいわたやま (京都府京都市) | 29位 京都錦市場 (京都府京都市) |
| 15位 兼六園 (石川県金沢市) | 30位 心齋橋 (大阪府大阪市) |

出所:トリップアドバイザー調べ

●日本人とは必ずしも一致しない観光スポット

訪日外国人の消費額は激増

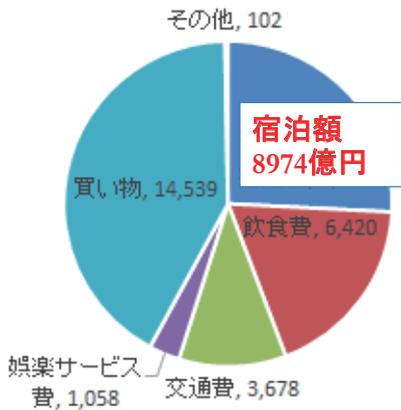


●2015年の消費額は前年比70.9%増の3兆4771億円

●1人当たり支出は@176,188円前年比16.5%増

宿泊需要は約9000億円

費目別訪日外国人旅行消費額
(2015年)



- 2015年の訪日外国人の旅行消費額は3兆4771億円、うち宿泊費用は8974億円と急増
- 今後この宿泊需要の倍増が見込まれるのがホテル業界
- 訪日外国人消費の恩恵はホテル・観光・小売り業界へ

インバウンドの取り込みには「明暗」が

都道府県別外国人延べ宿泊者数(千人泊)
2014年

ベスト10			ワースト10		
1	東京都	3,810	1	福井	7
2	大阪府	1,601	2	島根	8
3	北海道	1,087	3	福島	11
4	京都府	861	4	徳島	11
5	千葉県	699	5	山形	12
6	沖縄	564	6	高知	13
7	愛知	439	7	秋田	13
8	福岡	418	8	山口	14
9	神奈川	345	9	鳥取	16
10	山梨	247	10	青森	19
	静岡	226		埼玉	20

- 首都圏でも埼玉県はほとんど取り込めず
- 東北および山陰地方が苦戦

訪日外国人客数1000万人増の インパクト



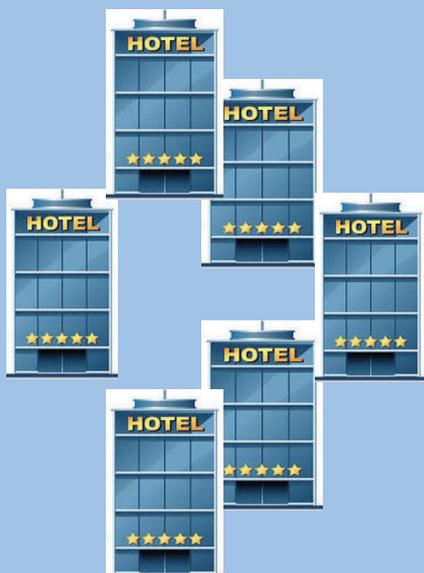
- ① 都内容室数：140,000室（旅館込）
- ② 平均空室率：30%（想定）
- ③ うち外国人対応可能：40%



- ①140,000室×②30%×③40%×365日
=6,132千室（年間）
- 6,132千室-9,500千室=
▲3,368千室

現状での提供可能室数：6,132千室
東京宿泊数：9,500千泊（2013年実績）
不足客室数：3,368千室

年間3,368千室を確保するためには



- 不足客室数：3,368千室
- 1日不足客室数：9,227室
- 平均稼働率：80%



- 必要客室数：約11,534室

200室のホテル
×
50棟

都内ではホテル新設および建替え計画がラッシュに



- 大手不動産会社による新規開発
- 老舗ホテルの建替え
- 東京五輪を目指して大型ホテル開発計画が目白押し

ORAGA Research Inc.

69

主要都市でホテル開発用地の獲得合戦が勃発

ホテル開発のメリット

- 中長期にわたって「一棟貸し」
- 空室リスクが少ない（オペレータークレジットのみ）
- 変形地、路地裏でも開発が可能

高水準賃料の提示

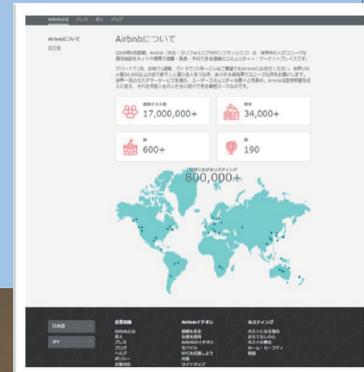
- 延べ坪20,000円台の賃料提示
- 積極的に「変動賃料」を採用するオーナーも増加
- オフィスよりも「優位」な開発メニューとなる立地も出現

ORAGA Research Inc.

70

『民泊』の増加

- 住宅所有者が、国外からの旅行者向けに宿泊させる
- マンション等のゲストルームを借り上げて運用



Airbnb

『民泊』は継続的に行うと業法違反に

- 民泊を「継続・反復」して行うと旅館業法違反に
- 旅館業法では、宿泊者の安全、衛生管理、部屋の大きさ、消防設備の設置などを詳細に規定
- 既存のホテル旅行業界から大きな反対

マンション民泊業者聴取へ 京都、旅館業法違反疑い

京都市右京区のマンションで中国人観光客用の宿泊施設を営んだとして、京都府警生活経済課と右京署が6日にも、旅館業法違反(無許可営業)の疑いで、東京都千代田区の旅行会社の顧問の男(52)＝東京都葛飾区＝と、山形市の旅行代理店の役員の男(48)＝山形市＝の2人を任意で聴取する方針を固めたことが、捜査関係者への取材で分かった。容疑が固まり次第、書類送検する方針。

■規制緩和に一石

国は2020年の東京五輪・パラリンピックを見据え、国家戦略特区で外国人観光客の宿泊先確保を目指し、マンションの空き室などを活用する「民泊」への規制緩和を打ち出している。

観光地・京都でも近年、民泊が広がる一方、衛生面や防火対策、営業形態などの課題が指摘されており、府警の捜査は法的整備が整っていない民泊ビジネスに一石を投じようだ。

捜査関係者の説明では、山形市の旅行代理店は、右京区のマンション(全44室)のうち36室について、伏見区の不動産管理会社と賃貸借契約を結んだ。2人は旅館業の許可を市から受けず、7～10月、千代田区の旅行会社が集めた観光客290人を宿泊させ、旅館を営んだ疑いが持たれている。管理会社も民泊の広告を出していたといい、府警は同社の関与の有無も慎重に調べる。

■住人「勝手にホテルに」

右京区のマンションでは、部屋に宿泊した観光客が深夜に騒ぐなどし、住民から苦情が市などに寄せられていた。府警が10月2日、同マンションを同法違反の疑いで家宅捜索したところ、36室は満室で中国人観光客64人が宿泊していた。捜査関係者によると、1室当たり1泊6千円程度で提供され、各部屋ではベッドソートの取り換えや宿泊客用に朝食が用意されるなどしていたという。



「民泊」狂騒曲の勃発

マンション
空き住戸

空き家

民泊投資用
マンション



- 通常の賃貸住宅よりも利回りが高いマンションも出現
- 空き家の有効利用対策として脚光
- 利回りの高さに着目して新規の「民泊マンション」を投資商品として売り出す動きも
- 特にラグビーWC、五輪選手団合宿地などで突発的なニーズも出現

ORAGA Research Inc.

73

米国選手団の合宿先、世田谷区 大蔵運動場に

- 各国の東京五輪用の選手合宿地に全国都道府県が立候補
- 長期合宿のための「宿泊施設」が喫緊の課題に

世田谷：大蔵運動場



- ① 特区による特例ではない省令の改正による「民泊」の合法化
- ② 新法制定による管理体制強化の引き換えに民泊の「自由化」

民泊の全国化

ORAGA Research Inc.

74

旅館業法との兼ね合い

	ホテル	旅館	簡易宿所	下宿	国家戦略特区内
設備	洋式	和式	多人数共用	部屋貸し	一定制限
室数制限	10室以上	5室以上	なし	なし	なし
面積制限	10㎡/室	7㎡/室	延床面積33㎡	なし	25㎡/室
旅館業法適用	○	○	○	○	×
滞在日数制限	なし	なし	なし	1か月以上	7~10日
名簿設置	氏名、住所、職業等	氏名、住所、職業等	氏名、住所、職業等	なし	氏名、住所、職業等
玄関帳場設置	○	○	×	×	×

- ホテル、旅館などでは室数、面積、玄関・帳場（フロント）設置、消防設備、保安設備、保健衛生など様々な制約
- 国家戦略特区内での適用除外を狙う動きが顕著に

「民泊」の方向性

特区・条例によるもの

- 東京都大田区、大阪府など特定自治体の中で認める
- 宿泊制限7~10日
- 区が事業者を認定
- 部屋面積25㎡以上
- 区による立ち入り調査（衛生・設備など）
- 近隣住民に事業内容を周知

省令改正によるもの

- 旅館業法上の「簡易宿所」での営業許可を義務付け
- 義務付けの見返りに申請手続きを簡素化
- 1泊でもOK
- 客室延床面積33㎡規制などを緩和（部屋当たり面積規定に）
⇒1人/3.3㎡（坪）
- 一般住宅地での民泊許可へ

「新法」による幅広く「民泊」を拡大しようという動きが基本

今後の方向性 **新法の行方**

- 「ホームステイ」タイプの許可
 - * 一般住宅でのホームステイはオープンに
- 「登録」または「許可」「届出」
 - * 限定的な法人等に運営を集約
- 「管理責任」の明確化
 - * 管理者の責任・権限の明確化
 - * 災害、事故等に対する保険
- 自治体、管理組合等との連絡体制の整備（本人確認等）
- 必要設備の設置義務

マンションにおける「民泊」の課題

安全・安心

- 多数の外国人の出入りによる防犯上の問題
- オートロック等の無意味化

生活・コミュニティー

- マンション共用廊下にスーツケース等を放置
- 屋内での騒音
- ゴミ出し
- 共用部ロビー等の占拠



**管理規約・管理細則との
整合性が課題**

マンション管理規約の問題

- 現状の標準管理契約では「所有者は専有部分を専ら住宅として使用し、他の用途に供してはならない」と規定
- しかし、規定は区分所有者が第三者に貸与する場合に規約の遵守を求めたものとも解釈される
- 規定の解釈が問題となる中、実際の対応には「規約の改正」の必要性が論じられている
- 改正の場合、総組合員総数の4分の3の賛成が必要

マンションにおける『民泊』対策の2つの流れ

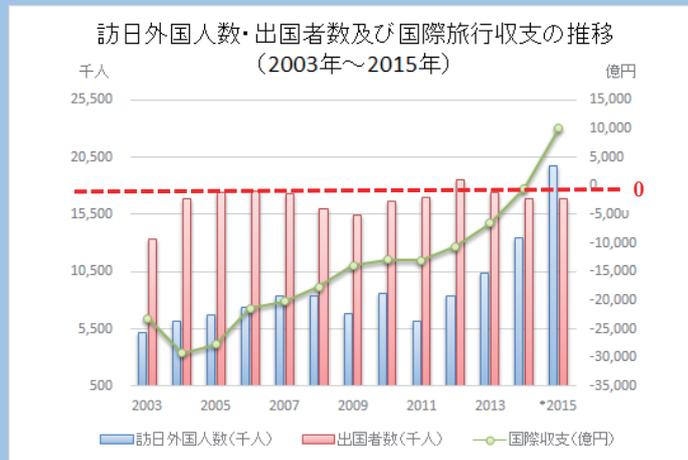
民泊禁止マンション

- 管理規約内であらかじめ「民泊禁止」を盛り込んだマンションの発売（住友不動産）

民泊専用施設

- 「民泊」専用の施設開発（大京）
- 「民泊マンション」の利回りは賃貸住宅の数倍？
- 民泊マンション（戸建住宅）で運用、一定期限経過後に分譲等に転換

旅行者数・国際収支は逆転へ



- 訪日外国人数と日本人出国者数は逆転
- 国際旅行収支は1兆円の黒字に（15年10月時点）

ORAGA Research Inc.

81

2016年のインバウンド

訪日外国人数

- 年間2500万人が視野に（対前年比約30%アップで達成可能）
- 中国、ASEAN経済の減速が課題

民泊

- 都心部での圧倒的なホテル不足が顕在化
- 空き家などの「民泊」活用の道が開ける

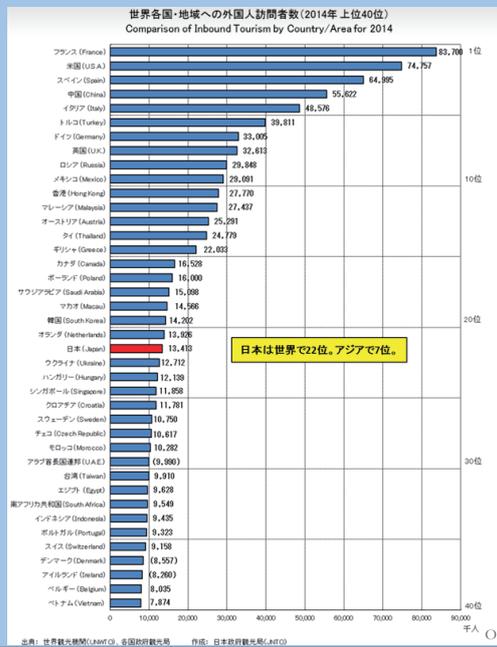
消費

- 年間5兆円、一人当たり消費額20万円を視野に
- GDPに占める割合は1%程度に

ORAGA Research Inc.

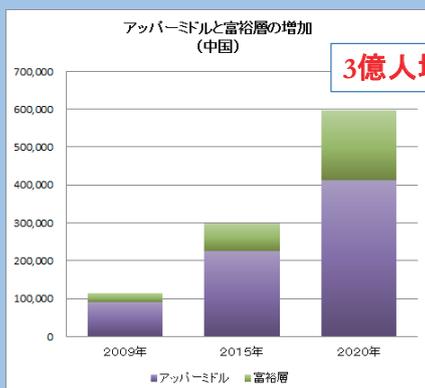
82

それでも日本はインバウンド後進国



- 2014年、日本は「外国人訪問者数」で世界22位、アジアで7位
- 1位はフランス8300万人超
- アジアは中国5560万人、香港、マレーシア、タイの順
- 2000万人に達したとしてもギリシャ、カナダと同じ15位前後

急速に伸びるアッパーミドル・富裕層



- 中国は2020年には旅行や教育に投資できるアッパーミドル(年収15,000ドル超35,000ドル以下)および富裕層が6億人に、ASEAN諸国は1億8000万人に
- 現在の日本の総人口を大きく超える強力な「消費者」が出現することとなる

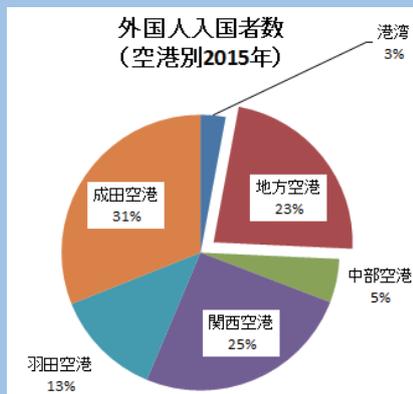
ＬＣＣ就航数の増加は地方経済を潤す

- 外国人観光客は東京・大阪から地方へＬＣＣを利用して気軽に地方都市へ
- 全国に展開する97空港が外国人受け入れ窓口として絶大な機能を発揮する可能性が
- リピーターおよび個人観光客の増加によりＬＣＣによって直接地方都市に来日する外国人の増加が予想される



日本の空港マップ
 ●拠点空港(会社管理空港) ●拠点空港(国管理空港)
 ●特定地方管理空港 ●地方管理空港
 ●その他の空港 ●共用空港

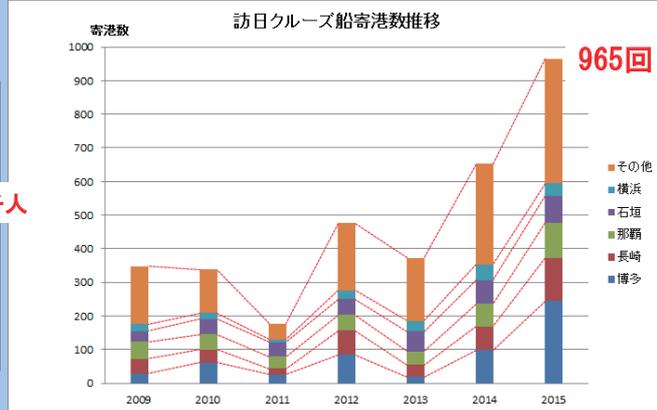
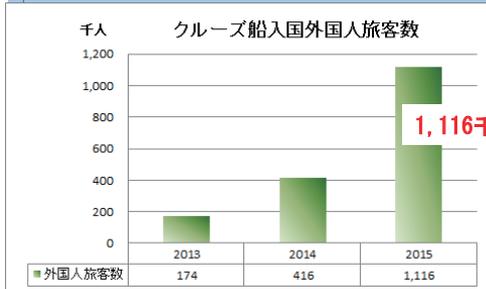
今後は地方空港が外国人受け皿としておおいにポテンシャルを持つ



空港名	千人
港湾	572
地方空港	4,496
中部空港	1,009
関西空港	5,008
羽田空港	2,486
成田空港	6,118
計	19,688

- 地方空港の外国人利用は4分の1に達している
- 福岡空港1,393千人、新千歳空港948千人、那覇空港1,078千人、富士山空港169千人

クルーズ船による訪日客が激増している



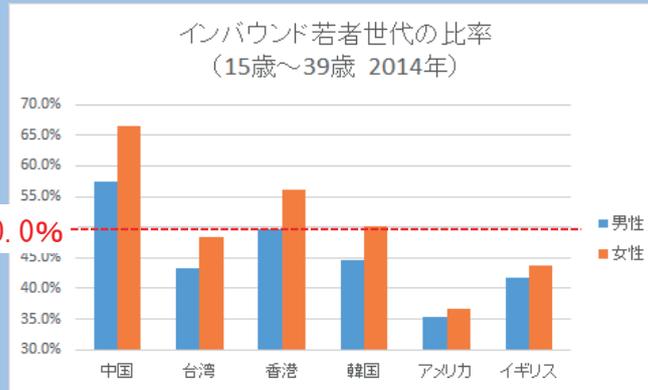
- クルーズ寄港数は965回（前年比48%増）
- クルーズ訪日外国人数は1,116千人（前年比2.7倍）

クルーズ船は『宝船』

船名	船型<総トン数>	船幅	乗客定員
飛鳥II (邦船最大のクルーズ船 *13年137回寄港) 初就航:1990年	<60,142トン> マスト高 49m 必要岸壁水深 9m程度 満載喫水 7.8m	29.6m	872人
Sun Princess (*13年より日本発着クルーズに配船 *13年46回寄港) 初就航:1995年	<77,441トン> マスト高 50m 必要岸壁水深 9m程度 満載喫水 8.1m	32.3m	1,990人 (2,250)
Diamond Princess (*14年より日本発着クルーズに配船 *13年7回寄港) 初就航:2004年	<115,875トン> マスト高 54m 必要岸壁水深 10m程度 満載喫水 8.5m	37.5m	2,670人 (3,286)
Voyager of the Seas (*13年より日本発着クルーズに配船 初就航:1999年 ※2014年改装)	<138,194トン> マスト高 64m 必要岸壁水深 10m程度 満載喫水 9.1m	38.6m	3,288人 (4,000)
Queen Mary 2 (日本に寄港した最大のクルーズ船 *12年2回寄港) 初就航:2004年	<146,528トン> マスト高 62m 必要岸壁水深 12m程度 満載喫水 10.3m	41.0m	2,592人 (3,056)
Oasis of the Seas (世界最大のクルーズ船 寄港実績なし) 初就航:2009年	<225,282トン> マスト高 65m 必要岸壁水深 11m程度 満載喫水 9.1m	64.0m	5,400人 (6,380)

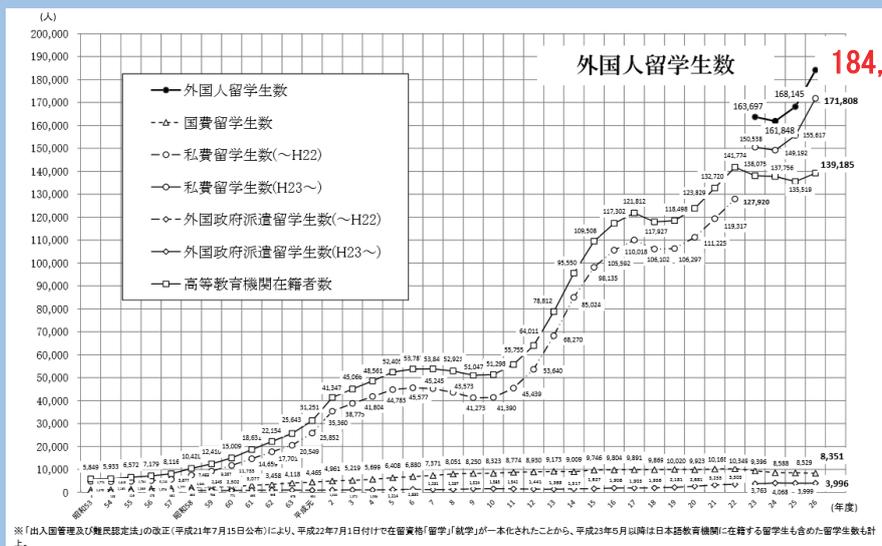
- クルーズ船の寄港地への経済効果は@ 3～4万円/人
- 1回の寄港で1億円の売上も見込める

アジアからは「若者」が多数来日



- 欧米に比べ、アジア圏からは「若者」が多数来日
- 若者が地方に直接来日することが増加している
- 日本に対する理解が深まり、将来的なビジネスフィールドに日本を選択する可能性が

外国人留学生数は急増



出所：日本学生支援機構

- 外国人留学生は近年急増している

日本発の外国人留学生の輩出

立命館アジア太平洋大学

国際教養大学（秋田）



- 外国人留学生を積極的に受け入れ、日本発の卒業生が世の中に輩出されている
- 彼らの多くが日本での就職・起業を希望している

国土の発展軸が変わる



- 「鉄道」と「道路」で発展してきた日本の発展軸が今後は変化
- 需要の多くが「空」と「海」からやってくる時代に
- 空港が「ひと」および「もの」のゲートウェーに

空港から先を考える（広域連合の考え方）



- 既存の「鉄道」「高速バス」「連絡船」からもう一歩先へ
- たとえば「水上飛行機」「水陸飛行機」で近距離航空ルートを確認する

空港から一歩外へ

水上飛行機を活用した近距離輸送



- 地元だけでない有名観光地に空港から直接アクセス
- 「水面」の多い日本の国土の特徴を利用した優位性の確保

空港からの情報発信

- 空港は「ひと」「もの」の単なる通過点となっていないか
- 空港という「ハコ」から何を発信すればよいのか？
- 空港に必要な「ソフトウェア」「コンテンツ」は何か？

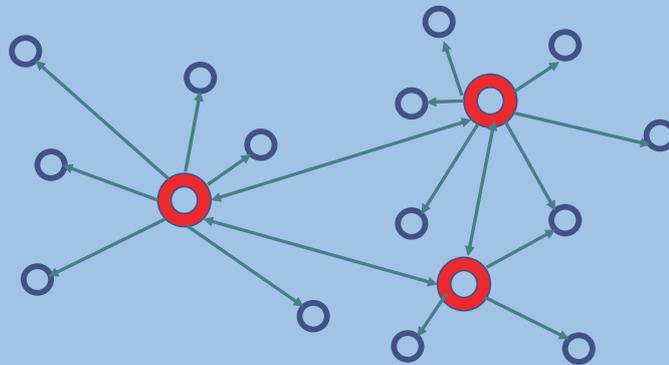


地方空港を『空の駅』として農水産物の輸出基地へ



- 「道の駅」に運ぶ農水産物を地方空港へ
- 地方空港にC I Q体制を整え、東アジア、東南アジアへ直接輸出を
- 国際競争の激しくなる農業分野でTPP対策の切り札に

ハブ空港の必要性



- 日本の地方空港には「ハブ」機能を持つ空港が少ない
- 近中距離輸送の充実がインバウンドの国内での浸透を促進し、ハブ空港に宿泊機能や物流機能を注入することで「新たな街づくり」が可能となる
- 地方空港が「地方創生」の切り札となる可能性がある

まとめ

- 訪日外国人は2000万人時代、観光宿泊需要は大幅な伸び
- 国際旅行収支はついに逆転、日本は『入超』の国へ
- 今後のポイントは「地方空港」「クルーズ寄港地」「教育」
- 作りすぎてしまった地方空港は訪日外国人の迎え入れゲートとして、「ハブ機能」も備え、新しい街を形成する可能性がある
- TPPで競合激化の日本農業も地方空港を輸出基地に、アジアに販路を広げるチャンス

CONTENTS

1. 不動産マーケットの現況
2. マーケット変節の兆しを探る
3. インバウンド激増と日本の将来絵図
4. ディズニーとマクドナルドにみる不動産価値革命

マクドナルドからディズニー型 不動産への転換が勝利へのカギ

- オフィス、住宅が「量的充足」を終え、多くの建物が「コモディティ＝汎用品」に成り下がる中、従来通りの発想では需要を捕まえることはできず、マーケットの中での「敗者」になる
- 歴史的に「マクドナルド」は汎用品としての「量的充足」をする役割を終え、これからの社会は「ディズニーランド」型の「演出」する不動産に需要が集中する時代になる
- 今後の不動産のカギは「ホテル」「商業施設」「高齢者施設」といったオペレーショナルアセットに重点が移りソフトウェアの勝負になる
- 既存のオフィス、住宅も「立地」のみならず、日常の生活の演出、各種サービスの提供などのソフトウェアが勝負の時代となる



「投資マネー」を後ろ盾とした オフィス、マンション事業の限界

予測されるリスク

米国利上げ

中国減速

欧州危機

シリア・中東

影響を被る事象

株安・円高

景気後退

税制改正

不動産を支える主体

投資ファンド

REIT

事業法人

富裕層

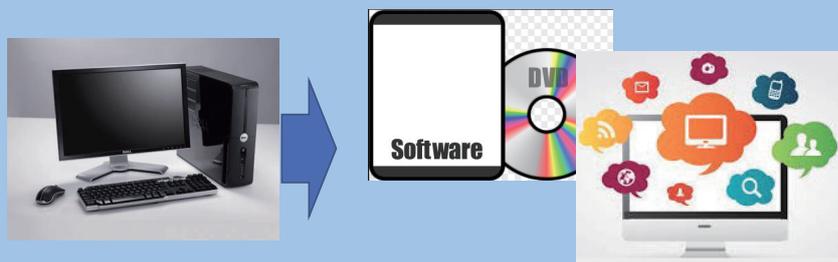
相続対策客

- 「金融」のパイプを失うと一気に崩壊するのが日本の不動産の現状
- マネー需要による「事業継続」にはおのずと限界があることに注意が必要

ORAGA Research Inc.

101

ディズニー型不動産は「ひと」がテーマ



- 不動産は単なる「ハコ」でなく、ハコの中にどのようなソフトウェア、コンテンツを導入するかがカギ
- ハードで儲けてきた不動産デベロッパーは業態を大幅に転換しなければ生き残れない時代に
- 鍵となるのは「企画立案能力」を持った人材の育成！

ORAGA Research Inc.

102

2020年以降の日本の不動産



- 「ハード＝ハコ」を作れば「ひと」が集まるという発想からの「脱却」
- 「ソフト＝知恵」を企画・構成できる不動産が「勝利」する時代へ

タワーレコードの業態変化

90年代まで

- 「同じ曲」をレコード、CDで繰り返し聞く
- 「アルバム」に価値
- ミリオンセラー続出

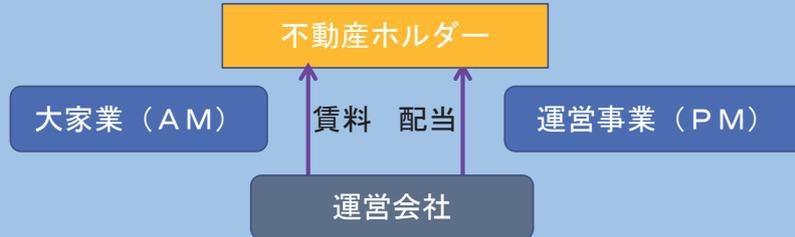


現代

- CD販売は激減
- 曲は一曲単位で販売
- 「ライブ」「コンサート」が収益源に



オペレーショナルアセットへの投資



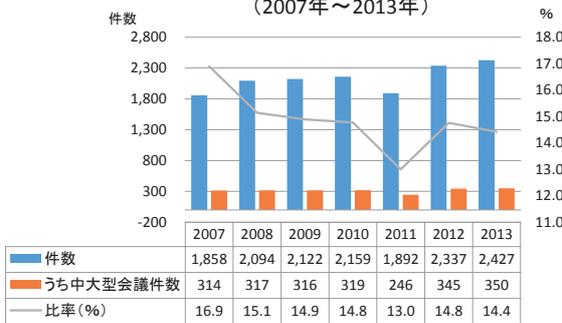
- 通常の家賃収入だけではなく、当該不動産での運営についても自らが行うことで、「大家業」としての収益と「運営事業」としての収益の両方を収受する
- そのためにはより消費者マーケットに近づき、エンドの顧客のニーズを把握した「サービス」業を展開することで、オペレーショナル部分の収益を享受できるようになること
- 施設運営にあたっては高度なノウハウが必要なものは積極的な外部との連携も視野に入れて事業を展開する

事業展開の方向性

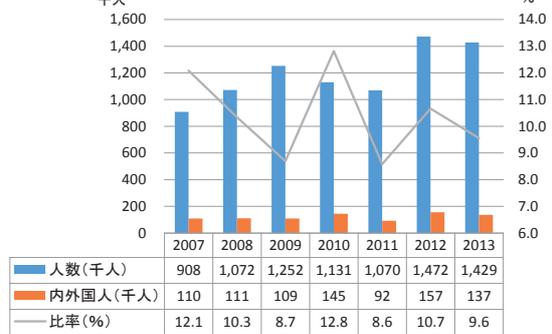


MICEが伸び悩む日本

MICE開催件数推移と中大型会議比率
(2007年～2013年)



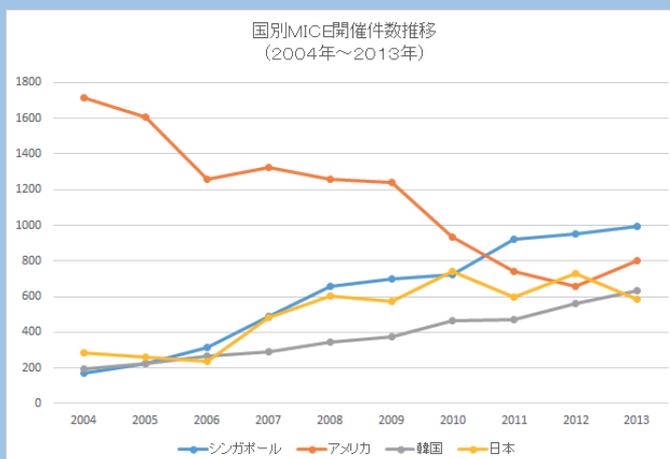
MICE来場者数と外国人比率



- 中大型のMICE開催件数が伸び悩む日本
- 来場者に外国人が占めるのはわずか136千人、10%程度

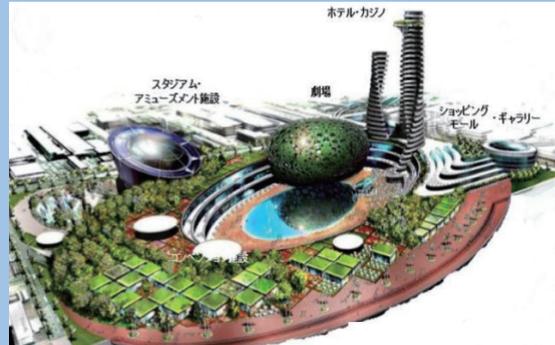
世界は大型施設による誘致合戦へ

国別MICE開催件数推移
(2004年～2013年)



- MICEは大型化（シンガポールは8000人以上収容の施設が3カ所）
- MICE誘致予算（シンガポール：12億円、韓国：8億5000万円、日本：4億9500万円）

統合型リゾート（Integrated Resort）の必要性



- 日本ではカジノは刑法（185条～187条）で禁止
- 世界では120か国で合法
- 観光振興、地域活性化、雇用創出、税収増加などのメリット
- ギャンブル依存症、反社会勢力の介在などの問題点も

超高級リゾートは成立するか？



- 日本のリゾートでは欧米系を中心とする超富裕層を取り込むことに成功していない
- 今後滞在中に数百万円を使うような超富裕層がエンジョイできる施設をどれだけ作れるかも課題の一つ
- 宿泊数を増加させ、かつ高級な宿泊施設、リゾートを用意することで外国人消費額を増加させることが課題

医療ツーリズムの課題

バムルンロードインターナショナル病院（バンコク）

- 専門科：30
- ベッド数：538床
- 年間利用者：約100万人
- うち外国人利用者：約4割
- 日本人医師：常駐



- 医療と観光を結びつける医療ツーリズムは今後インバウンド誘致の有力な手段
- シンガポール、タイなどでは中東などの大富豪を相手とした医療ツーリズムが確立されている
- 外国人医師・看護師の在留、言語サービス、ホテル並みのサービスなど日本の医療機関の課題は多い

今後やっかいものとなる不動産とは

- 今後需要が減少し続ける不動産
⇒ 地方アパート、郊外マンション
- 競合に負ける可能性が高い不動産
⇒ 中小ビル、立地難のビル、マンション
- 郊外戸建住宅
⇒ 「住まない」「貸せない」「売れない」
- 海外等に代替される不動産
⇒ 工業団地

なぜ、価値観が変質するのか？

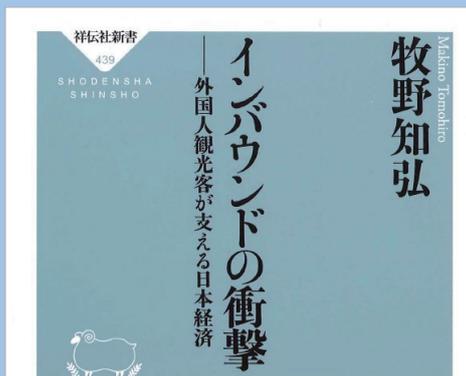
- 日本全体の「少子・高齢化」現象は新たな住宅やオフィスの需要を大きく喚起することはない
- 建設需要の多くが「建替え」需要に収斂する中、建設費の高騰は「開発」のニーズを冷やす可能性がある
- 社会インフラが整う中で「新築」に偏った需要から、リノベーションやコンバージョンを含めた資産の組み替えが生じる可能性がある



不動産の「利用価値」に重点が置かれる
新たな価値観の創出(不動産価値革命)

新しい不動産事業創出の可能性

- 不動産事業が「立地」に根差した価値創造ビジネスであることは「不変」
- ただし、今後は「ハードウェア」だけに立脚した事業収益には大きな限界が生じる
- 不動産についていかなる「ソフトウェア」を注入するかが今後の不動産事業のカギ
- 投資についても、従来のハードウェアオンリーから、「運営・運用に対する投資」に価値軸が移ることが想定される
- ソフトウェア投資の中心は「ひと」である
- 「ひと」への投資から新しい「不動産価値」を創出していくことが今後の日本の不動産事業の主流へ



日本を救うのは、やはり
彼ら、なのか!

日本経済の救世主の動向を
徹底レポート

溢れかえる訪日外国人客。
ホテルを満室にし、土産物屋をカラにし、
不動産を買い漁る。

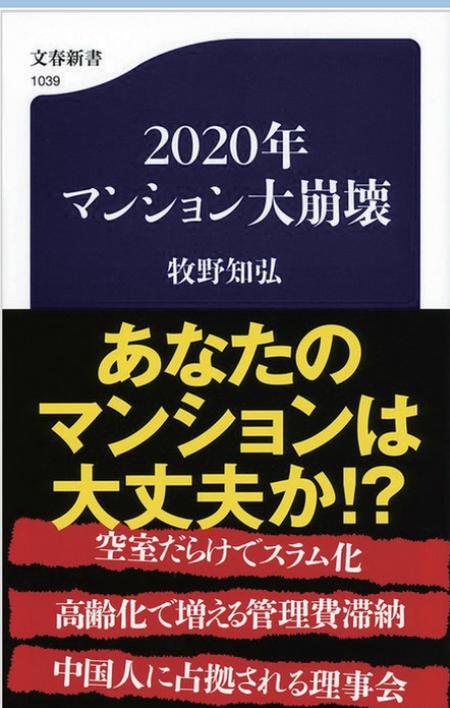
祥伝社新書

2015年10月発売

牧野知弘著
最新刊

「インバウンドの衝撃
外国人観光客が支える日本経済」

出版社：祥伝社新書
価格：¥800（税別）



2015年8月発売

牧野知弘著
既刊

「2020年マンション大崩壊」

出版社：文春新書
価格：¥780（税別）



2015年7月発売

牧野知弘 著
既刊

ボスコン流
どんな時代でも食っていける
「戦略思考」

出版社：SBクリエイティブ
価格：¥1,300（税別）

ORAGA Research Inc.

117



2014年発売

牧野知弘 著
既刊

「空き家問題
1000万戸の衝撃」

出版社：祥伝社新書
価格：¥800（税別）

<既刊>

- ・2011年 「なぜ、町の不動産屋はつぶれないのか」 (祥伝社新書)
- ・2011年 「それでもあなたは新築マンションを買いますか」 (中央公論新社)
- ・2012年 「なぜビジネスホテルは、一泊四千円でやっていけるのか」 (祥伝社新書)
- ・2013年 「だから、日本の不動産は値上がりする」 (祥伝社新書)

ORAGA Research Inc.

118

弊社のご案内

- 会社名：オラガ総研株式会社
- 所在：東京都港区新橋3-15-8 精工ビル3階
- 代表取締役：牧野知弘
- 連絡先：☎ 03-6452-9009 ✉ tm-mak@silk.plala.or.jp
- 業務内容
 - ①不動産開発・投資コンサルティング
 - ・オフィスビル、レジデンス、ホテル等の買収に関する提案・助言
 - ・不動産単独・共同開発計画策定における事業性の検証、開発運用計画の提案・助言
 - ・老朽化建物の建て替えに関するコンサルティング ・物件選定仲介業務
 - ②不動産運用アドバイザー
 - ・オフィスビル、レジデンス、ホテル等の運用（アセットマネジメント・プロパティマネジメント）に関する提案・助言
 - ・ホテル等の業務改善に関する提案・助言
 - ③土地有効活用コンサルティング
 - ・土地の有効活用策の提案、助言
 - ④不動産リノベーションコンサルティング
 - ・オフィス、ホテル等の効果的なリノベーションの提案、助言
 - ・建物老朽化対策の提言（戦略コンサルティング）
 - ⑤リーシングコンサルティング
 - ・オフィステナントの移転に関する提案・助言 ・物件選定仲介業務
 - ⑥ファンド組成、不動産証券化に関わるアドバイザー業務
 - ・ファンド組成 ・証券化を中心としたファイナンス業務
 - ⑦不動産全体に関わる執筆、講演

代表略歴

- 1983年 東京大学経済学部卒業
- 1983年 第一勧業銀行入行
- 1986年 ポストンコンサルティンググループ入社
外資系金融機関、大手国内金融機関等の経営戦略立案業務に従事
- 1989年 三井不動産入社
レッツ事業企画部にて事業法人資産有効活用の企画立案業務、不動産小口化商品企画立案、販売業務、不動産証券化企画立案業務に従事
- 1994年 同社ビルディング営業部にてアセットマネジメント業務、プロパティマネジメント業務、テナントリーシング業務に従事
- 1998年 同社ビルディング事業企画部にて「ジャパンエナジー本社ビル」買収、証券化、「日本橋コレド」土地買収（民間都市開発推進機構利用）、「六本木ティーキューブ」開発、証券化、「中目黒GTタワー」の買収、「虎の門琴平タワー」の開発など数多くの不動産買収、開発、証券化業務を手がける
- 2002年 同社グループ会社ガーデンホテルズ社（現三井不動産ホテルマネジメント）に出向、多数のホテルリノベーション、経営企画、収益分析、コスト削減、新規開発業務に従事、同社の収益改善に貢献
- 2004年 同社ビルディング営業部にて高層ビルディングのテナントリーシング業務に従事
- 2005年 パシフィックマネジメント（現パシフィックホールディングス）入社
パシフィック・コマーシャル・インベストメント（現パシフィックコマーシャル）代表取締役社長に就任（転籍）
- 2006年 日本コマーシャル投資法人執行役員に就任（兼職）
- 同年9月 同法人をREIT史上2番目の資産規模（1917億円）史上最大規模（約1200億円）の資金調達をグローバルオファリングにより調達して東京証券取引所REIT市場に上場
- 2008年 パシフィックコマーシャル代表取締役退任
- 2009年3月 株式会社オフィス・牧野設立、代表取締役に就任
- 同年9月 オラガHSC株式会社設立、代表取締役に就任
- 2015年8月 オラガ総研株式会社設立、代表取締役に就任

メディア出演など（主なもの）

<テレビ・ラジオ出演>

- マネーの羅針盤（テレビ東京） 特集「東京が危ない！日本を蝕む空き家問題」
- くいまるジャパン（文化放送） 「新発見・再発見！くいまる“空き家問題”塾」
- 大竹まことゴールデンラジオ（文化放送） 「大竹メインディッシュ 空き家問題」
- 中居正広のミになる図書館（テレビ朝日） 「旅行業界の裏側SP」
- 新報道2001（フジテレビ） 「“空き家”徹底討論！」
- NHKスペシャル日本新生（NHK） 「ニッポン“空き家列島”の衝撃」
- スーパーニュース（フジテレビ） 「リアル！ 空き家問題」
- 新報道2001（フジテレビ） 「空き家 実家の上手な片付け方」
- 中西哲生のクロノス（TOKYO FM） 「追跡 首都圏郊外の空き家問題」
- 久米宏 ラジオなんですけど（TBSラジオ） 「スポットライト！！ 空き家問題」
- 報道特集（TBS） 「特措法全面施行で空き家問題は・・・」
- 羽鳥慎一モーニングショー（テレビ朝日） 「欠陥以外も・・・マンション2020年問題」
- 新報道2001（フジテレビ） 「検証 マンション傾斜問題」
- 報道特集（TBS） 「どうなる！？傾いたマンション問題」
- マネーの羅針盤（テレビ東京） 特集「なぜ相次ぐ？欠陥マンション問題の核心」
- 日経プラス10（BSジャパン） 「トークプラス マンション崩壊の危機！？」
- 久米書店（BS日テレ） 「2020年マンション大崩壊」 ほかに多数

<寄稿・インタビュー記事など>

- 新潮45（新潮社） 「首都圏で広がる危機」
- 文芸春秋SPECIAL（文芸春秋） 「『負資産』時代の価値観革命」
- 週刊エコノミスト（毎日新聞社） 「実は悲惨な郊外住宅と都心マンション」
- 週刊東洋経済（東洋経済新報社） 「都市部で急増 売れない実家」
- SankeiBiz（産経新聞社） 「日本で増え続ける空き家」
- 読売新聞（読売新聞社） 「家計の知恵～中古住宅 細やか仲介」
- 週刊ダイヤモンド（ダイヤモンド社） 「高く売れる家 売れない家」
- 文芸春秋編「21世紀の日本最強論」（文芸新書） 「激増する空き家を活用すべし」
- PRESIDENT（プレジデント社） 「企業の活路 東横イン」
- 共同通信47NEWS（共同通信社） 「空き家対策特別措置法 全国の対策」
- 週刊東洋経済（東洋経済新報社） 「これからの相続 実家の片づけ 不動産売却」
- AERA（朝日新聞出版） 「きょうだいはリスクか資産か 実家を『空き家』にしない」
- The New York Times（ニューヨークタイムズ社） 「A Sprawl of Ghost Homes in Aging Tokyo Suburbs」
- 週刊ダイヤモンド別冊（ダイヤモンド社） 「この秋“買い”の住宅 空き家問題と“バ”外資化」
- AERA（朝日新聞出版） 「傾きマンション 元請け・三井住友建設の法的責任は？」
- 2016年の論点100（文芸春秋） 「高齢化、格差、人口減が招くスラムマンションの恐怖」 ほかに多数