

超高齢化による人口問題と今後の不動産関連産業

改訂版 1

平成 23 年 2 月



株式会社リアルプロ・ホールディングス

目次

1. エグゼクティブ・サマリー	3
2. 日本の現状	4
3. 10年後の人口ピラミッド	6
4. 高齢化と少子化について	8
5. 現在の日本が抱える高齢化社会の諸問題と現状	13
6. 外国人誘致と不動産業	17
7. 女性のより一層の社会進出による消費力の拡大	20
8. 今後の住宅(不動産)需要について	27
9. 人口の変動に基づく今後の地価動向予測	32

1. エクゼクティブ・サマリー

日本はかつてどの国も経験したことがない超高齢化社会に突入します。特に生産年齢人口の落ち込みが激しく、消費活動が活発な世代の絶対数の減少により日本国内のGDPは減少せざるを得ない状況となります。

不動産においても都心部の一等地や収益を生み出す優良なビルやマンションを除き今後も値段は長期的に下落するものと思われます。

不動産の地価の変動は景気の波ではなく、一次取得者層の数によって決まると言えます。次回の不動産の大きな波は団塊ジュニアの子供が30代から40代になった際に起きる(不動産業界が起こす??)のではないかと予測します。

しかし、バブルやファンドバブルのときのような勢いはないものと思われます。

今後は一次取得者層の数には限界があるため、国外及び国内の投資ファンドや二次取得者層が魅力を感じる物件を開発、もしくはそのような物件にリニューアルする必要があります。

また、不動産業界には福祉利用サービスや建築業界、ネット業界、スーパー等の異業種が新たなサービスを武器に新規参入してくる公算が大きく、既存の手法のみでの対応では業界再編の波の中で淘汰されていく可能性があります。

不動産業は超高齢化社会におけるサービスと女性の社会進出を助けるサービスの二つをキーワードとしてハード面だけでなくソフト面をより充実させていく事が重要であると考えます。

以上

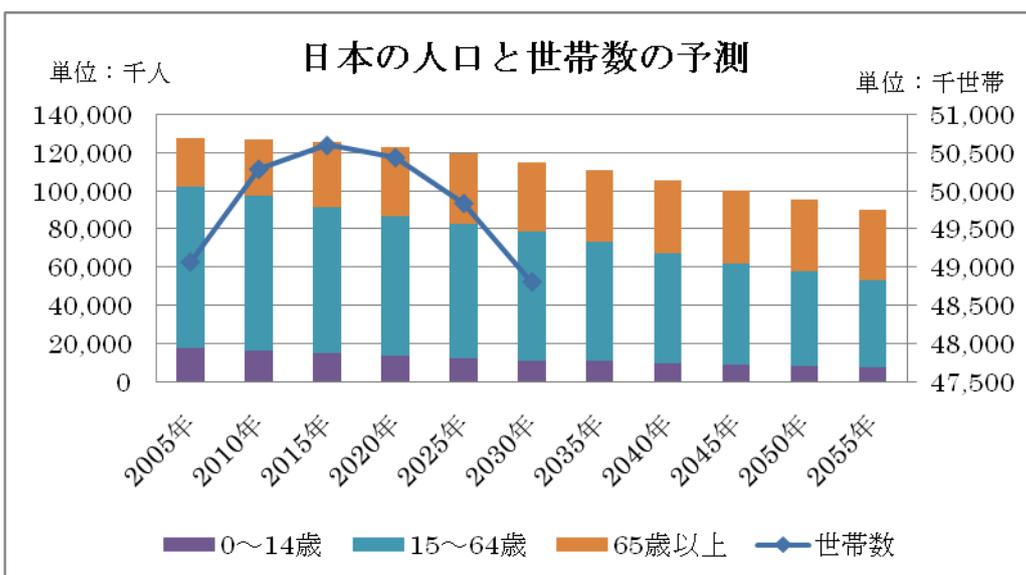
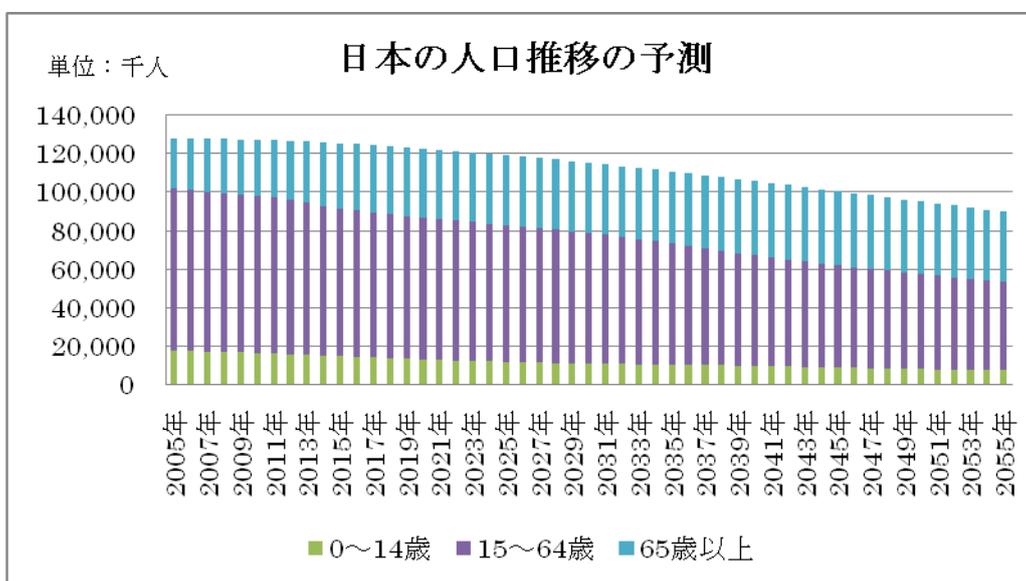
2. 日本の現状

日本の人口は2007年の127,771千人をピークに減少に転じています。総人口は減少する一方、世帯数はその後も増え続け、2015年には50,660千世帯まで達します。その後は総人口の減少を追うように急速に世帯数も減少していくものと思われます。

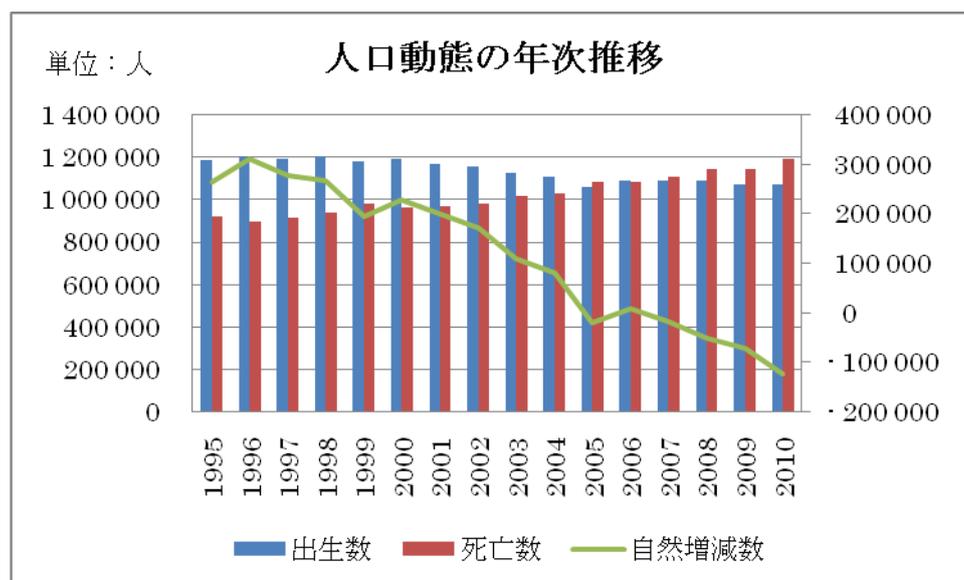
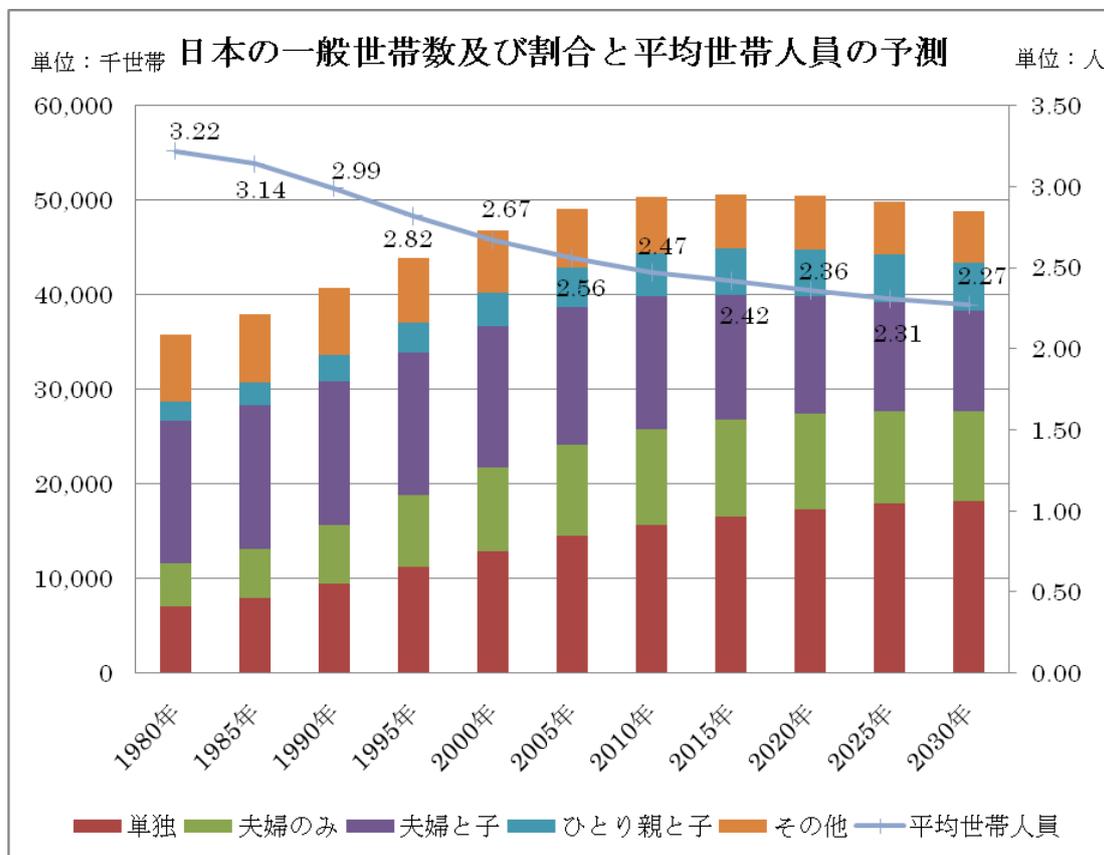
また生産年齢人口(15歳～64歳)は平成7年(1995年)の国勢調査の87,164千人をピークに既に減少が始まっています。

今後団塊世代の高齢者層への移行と本格的な退職に伴い、日本の生産年齢人口は急速に減少し、代わりに65歳以上の高齢者が急増していきます。

今後の日本は老後の保険として、お金を消費しない高齢者が急増し、消費の原動力となる生産年齢人口が急減するために、国の体力は急速に衰える可能性があります。

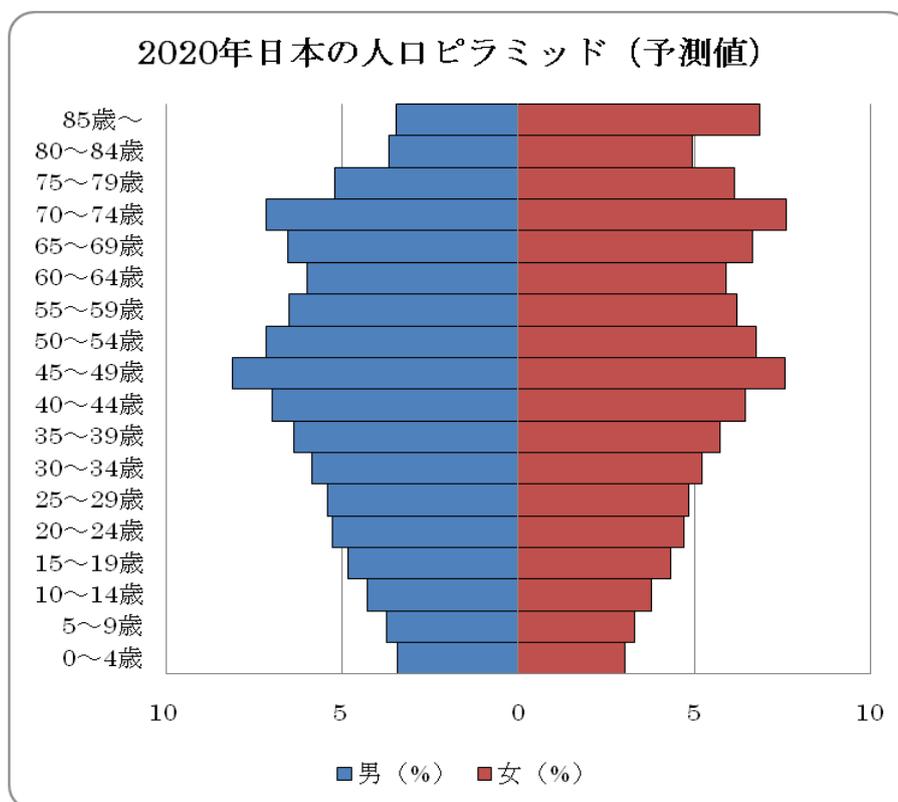
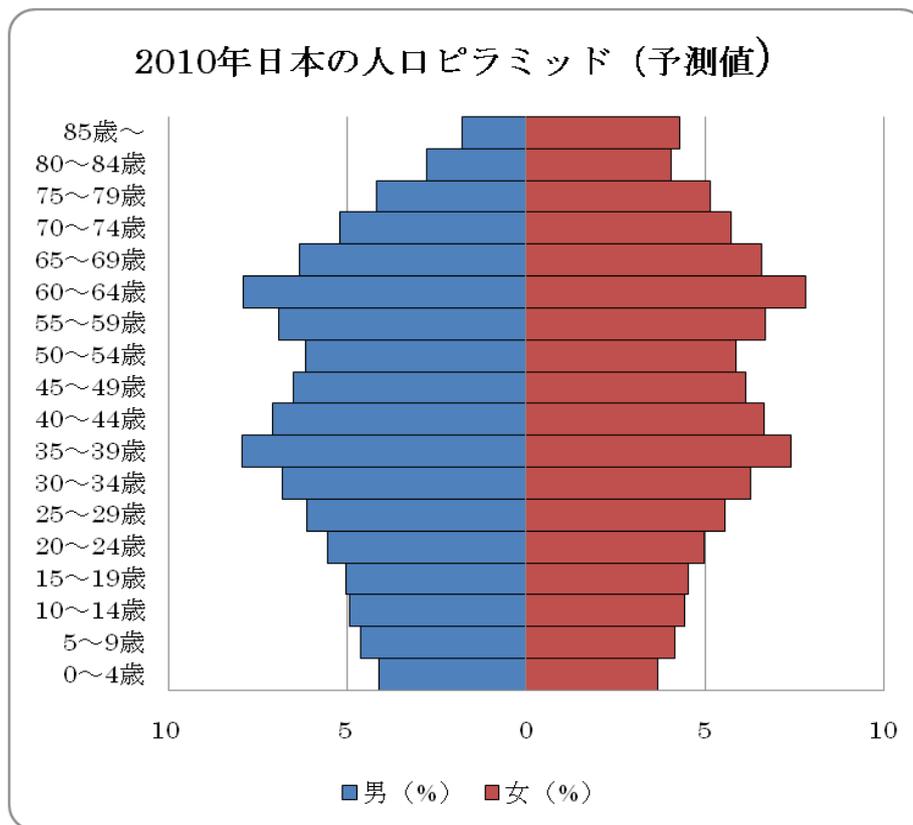


また一人暮らしの高齢者が急増し、社会保障費は急増すると考えられます。また一人親と子供の世帯の高齢化も同時に進むものと想定されています。



日本の人口の自然増減者数は2007年から減少し、2010年は123,000人(推計値)となり自然減少者数が初めて10万人の大台に達しました。

3. 10年後の人口ピラミッド



2010年の国勢調査の結果が2011年1月末日現在公表されていないため、推計値で示しますが、既に現在の日本はつぼ型※と言われる将来人口の減少が予想される人口ピラミッドの構造になっています。

2020年までのわずか10年間の間に約580万人も高齢者が増加することになります。生産年齢人口の減少は約720万人と推定されており、この現象が消費の減少を加速させ、日本のGDPを下落させる根源となります。

※人口ピラミッドの型

ピラミッド型……多産多死の段階にある発展途上国に良く見られる型。

つりがね型……人口が増減しない状態で人口が停滞又は安定している型。

つぼ型……出生数の減少によって自然増加率がマイナスになり将来人口の減少が予想される型。一般的に経済成長が進むと、人間の本能である性欲、出産子育てよりも他に、趣味や娯楽で自身の自己満足を優先させる事により、出生率が低下する。成熟した経済構造から高齢化社会構造に入る型。イタリアはこの型の典型で既に高齢化社会に突入している。

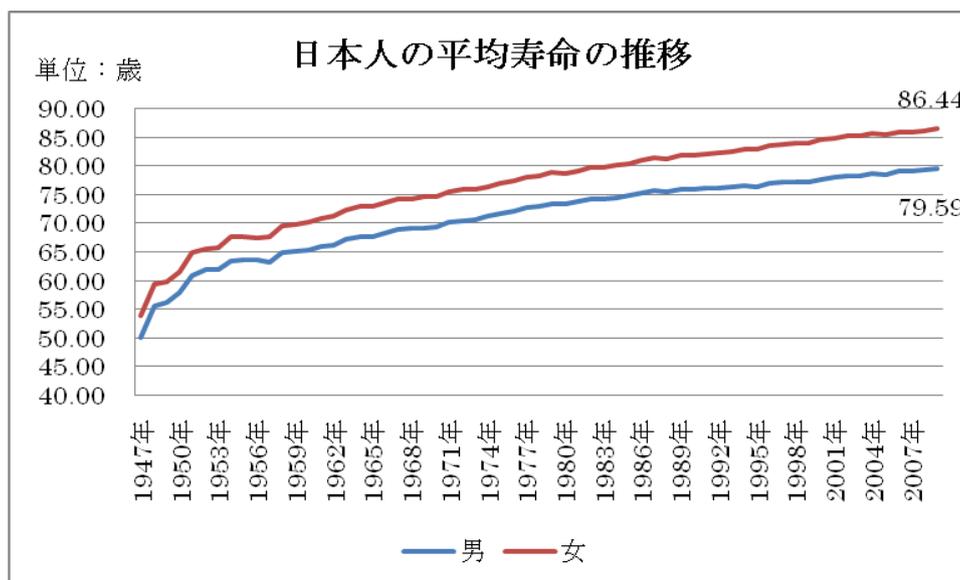
星型(都市型)……つぼ型が出生率の回復によって再び裾野がひろがった型。都心部や地方の政令指定都市等は周辺地域から労働者が流れ込む事により就業人口が増加し、20代～40代とその子供の増加により星型が形成される。

ひょうたん型……星型から再び出生数が減少した型。労働人口が都心部や政令指定都市等の大都市に流れ込み、高齢者と弱年齢層が残され農村型とも言われる。

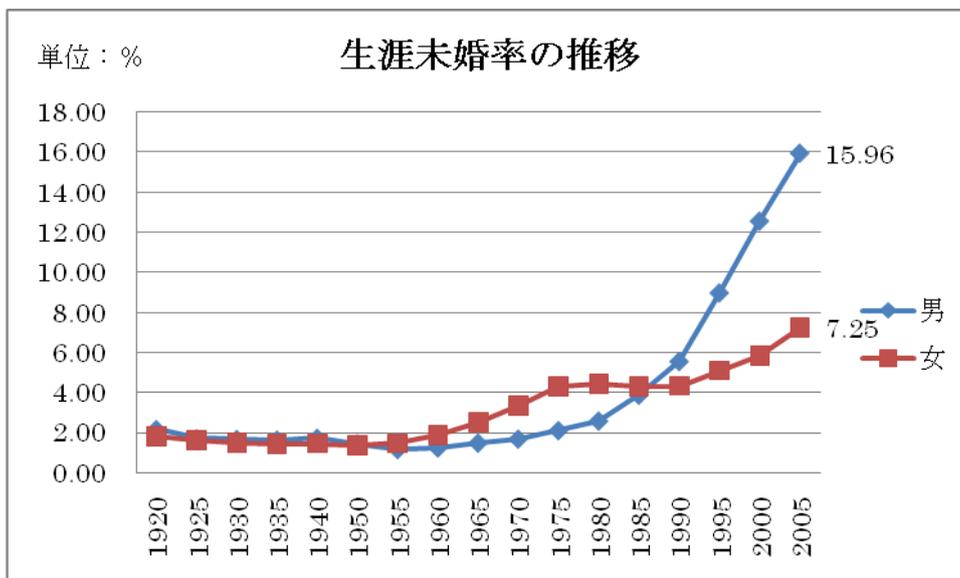
逆ピラミッド型……この型は未だ形成されていないが、医療技術の進化に伴い、死亡年齢が上がり、初婚年齢の高齢化や生涯未婚率の上昇が続き、出生者数が減少し続けた場合に、この型が形成される可能性がある。高齢化社会の型と言われるつぼ型から更に進んだ超高齢化社会の究極の型であり、国家や地方の経済破綻の危険がある。但しこの状態が続けば、結果的に手が回らなくなり、高齢者になる程、死亡率が上昇し、人口の絶対数が減少した後、再びなだらかなピラミッド型が形成されると想定されるとの見解もある。

4. 高齢化と少子化について

日本人の平均寿命は確実に伸びています。これらは医療技術の進化や高齢者の健康意識の向上とスポーツジム等の普及によりますが、一方で食の欧米化や不規則な生活、また一人暮らしの増加(平均世帯人員数の減少)により、団塊の世代を境に平均寿命が縮まるとの予測もあります。



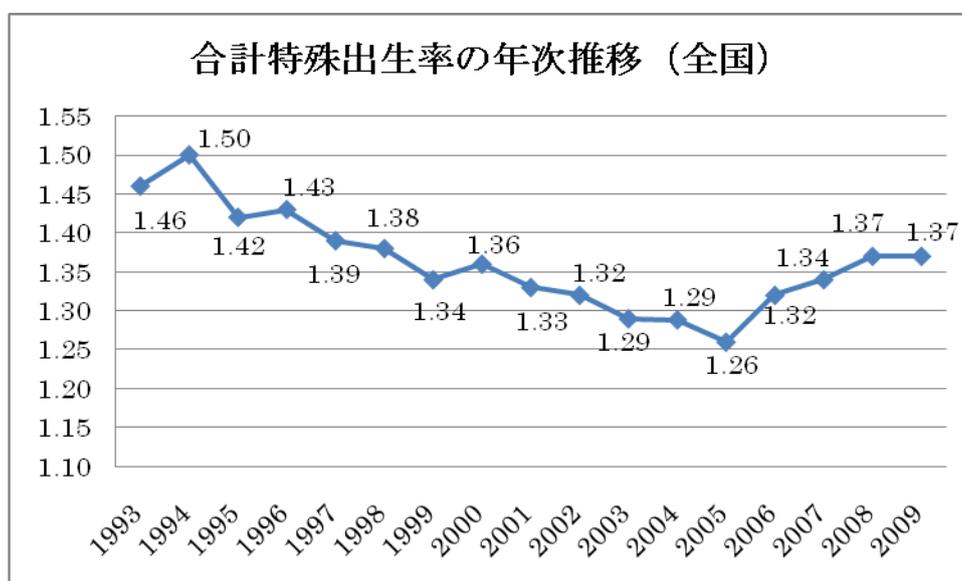
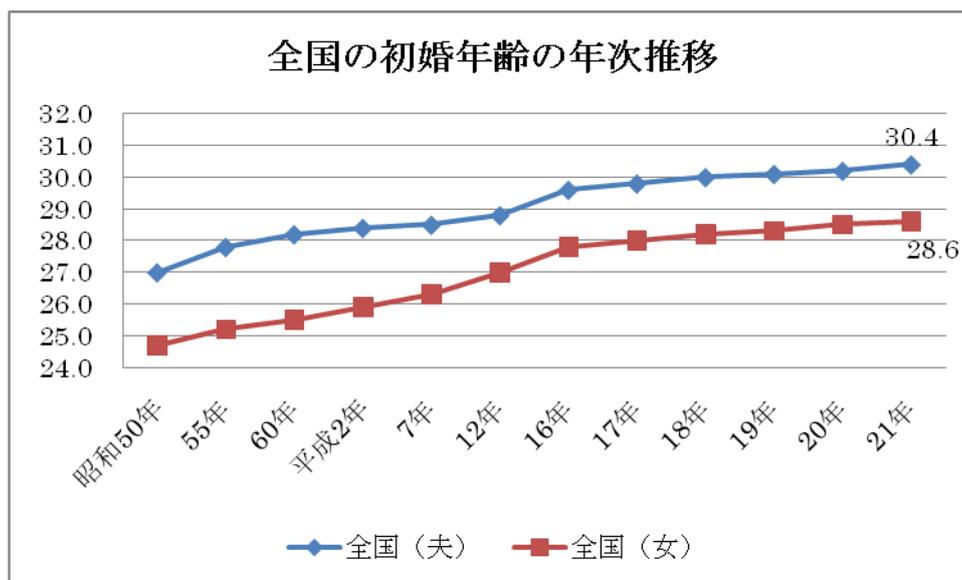
以前のような職場結婚やお見合いという慣習の減少、個性社会と言われるように考えの多様化を許容する社会になり、その結果として、生涯未婚率が上昇しています。

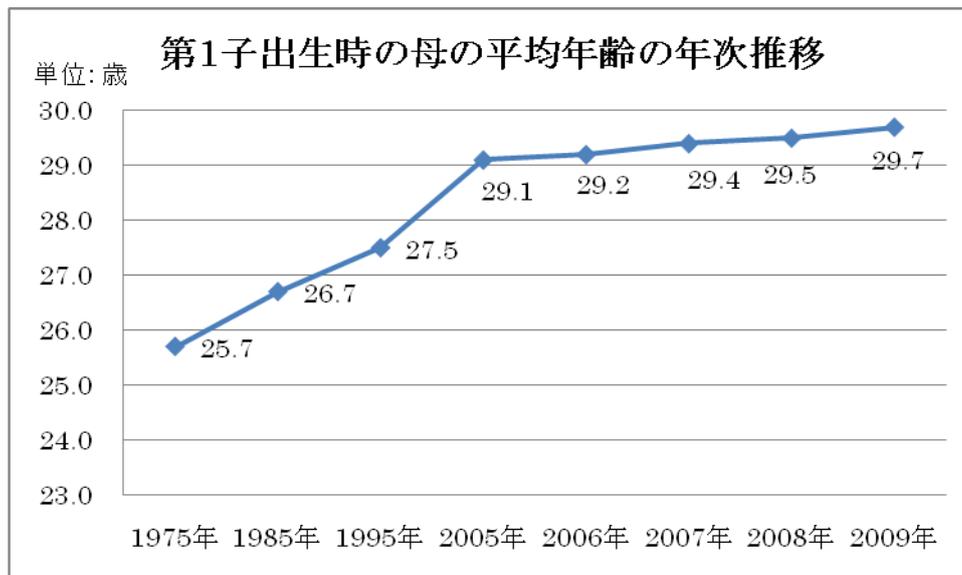


生涯未婚率は50歳を平均値として採用

データ元：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(人口統計資料集 2009)

初婚年齢は男女ともに高齢化しており、それに伴い、第1子出生時の母の平均年齢も上昇し、結果、合計特殊出生率の低下が起きています。全体の子供の出生数は減少していますが、母親の年齢別では35歳を境に子供の出生数は増加しています。合計特殊出生率は2005年に1.26を底として上昇傾向にありましたが、2008年と2009年は1.37と上昇率に歯止めがかかっています。

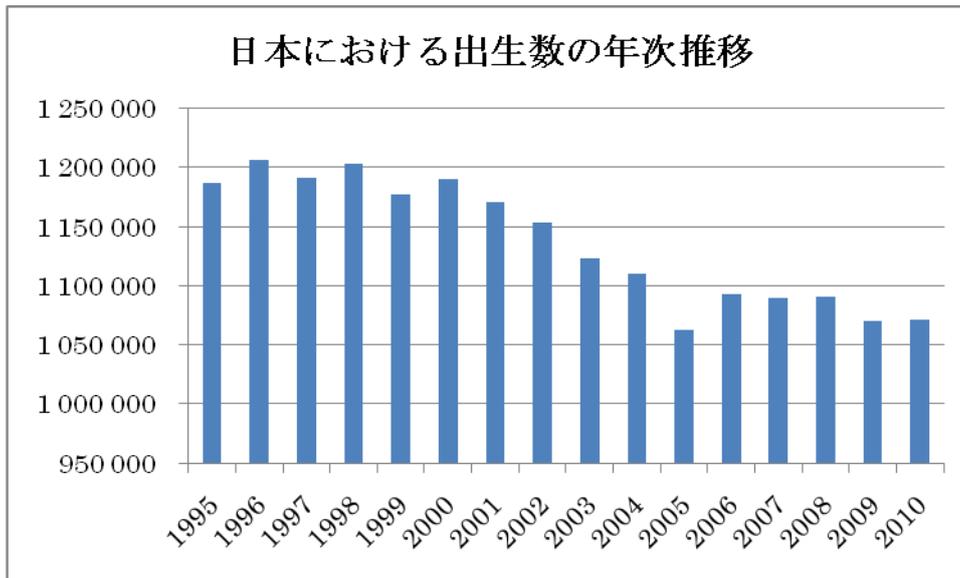




【母の年齢別(5歳階級)にみた出生数の年次推移】

	2006年	2007年	2008年	2009年
～14歳	41	39	38	67
15～19	15,933	15,211	15,427	14,620
20～24	130,230	126,180	124,691	116,807
25～29	335,771	324,041	317,753	307,764
30～34	417,776	412,611	404,771	389,788
35～39	170,775	186,568	200,328	209,703
40～44	21,608	24,553	27,522	30,566
45～49	522	590	594	684
50歳以上	9	19	24	20
総数	1,092,674	1,089,818	1,091,156	1,070,025

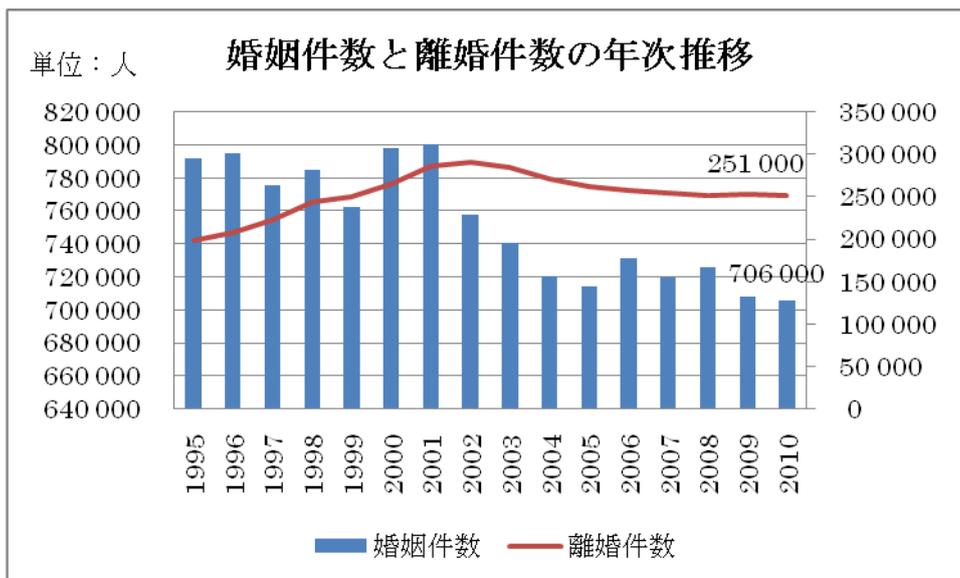
※総数には母の年齢不詳も含む



現在、団塊ジュニア世代の出産により、一時的に出生数は増加傾向にありますが、母親の絶対数の減少と生涯未婚率の上昇により、出生数は長期的には右肩下がりになるものと思われます。

【近年の出生者数の推移】

2006年	1,092,674人
2007年	1,089,818人
2008年	1,091,156人
2009年	1,070,035人
2010年	1,071,000人



婚姻件数は適齢期の絶対数の減少と生涯未婚率の増加により右肩下がりとなっています。離婚件数は2002年の289,836件がピークでその前後の年を境に減少傾向にあります。

◆高齢化と住宅市場

核家族化と高齢化、更には生涯未婚率の増加により単身世帯が急増します。またこれらの社会現象に伴い、賃貸住宅や有料老人ホームでは、子供や親族がなく、保証人や身元引受人がいない高齢者が急増すると予測されます。そのため現金や有価証券がない高齢者を救済する仕組みが必要不可欠となります。また今後はローン返済が終わった自宅(不動産)をリバースモーゲージする仕組みも急増すると思われます。現在は東京スター銀行が先駆者となっています。また高齢者の住宅をサブリースして、子供が結婚するまでに戸建に住みたい30代～50代に賃貸し、その家賃を高齢者の生活費や高専賃(高齢者専用賃貸住宅)等の家賃にあてる方式のサブリースも急増するものと思われます。これにより、住宅を購入しても、その住宅に一生縛られる事無く、家族形態(独身→結婚→出産→家族の増加→子供の独立→夫婦二人)により、家を移り住む(マンション→広い戸建て→利便性の良い家)というスタイルが日本にも浸透する可能性があります。

◆初婚年齢及び出産の高齢化と住宅市場

初婚年齢の上昇に伴い、不動産の取得時期も必然的に遅くなる傾向にあります。また団塊ジュニアの住宅取得は2000年から2007年前半まで続いていましたが、金融危機による冷え込みと金融危機による供給側の抑制による住宅不足も影響し、一旦ペースダウンしましたが、2011年は2010年後半の流れをそのまま引き継ぎ、比較的好調に推移すると思われます。

住宅市場の売れ行きは、心理的には景気の回復の影響も大きいのですが、日本国内の住宅市場は団塊ジュニアの初婚年齢や出産の高齢化による、なだらかな供給サイドの絶対数による影響が大きいものと思われます。このなだらかな住宅需要の波は今後2～3年は持続すると思われませんが分譲マンションであれば、値段がはっても都心部の駅近大規模マンション、戸建ては、価格重視の傾向が強く、特別な仕様でなければ郊外で3,000万円程度の価格帯がベースになると想定されます。但し、郊外物件で徒歩20分以上の立地では2,000万円台後半の戸建ても多くみられるようになり、4,000万円以上の物件は既に苦戦する状況になっています。

完売マンション販売事例

・野村不動産プライド池袋本町

JR 埼京線板橋駅徒歩2分、総戸数785戸、4,080万円～8,380万円、専有面積58㎡～87㎡、最多販売価格約5,500万円、2010年9月27日完売

・総合地所ザ・ヒルトップタワー高輪台

都営浅草線高輪台駅徒歩1分、総戸数225戸、3980万円～1億7,300万円、専有面積37㎡～130㎡、最多販売価格約4,400万円、2011年1月5日完売

その後は、一次取得者層の絶対数の減少の影響を受け、需要は減退するものと思われます。これらを踏まえた場合、今後は圧倒的な利便性を持つ分譲マンションかエコ住宅等の高機能次世代住宅を二次取得者層にアピールする必要があると思われます。但し、既にパワービルダーはフラット35S適応で太陽光発電やエコキュート等を備えた商品を建築コスト坪45万円程度から販売しており、価格競争に巻き込まれないためには独自のブランディング化が必要であると考えます。

5. 現在の日本が抱える高齢化社会の諸問題と現状

以下に日本が抱える諸問題と現状、またそれを取り巻く中国等の状況を羅列します。一見何の関連性もないようにも感じる事項もありますが今後の日本の不動産並びに建設業界には直接間接を問わず、影響を与える重要な内容です。

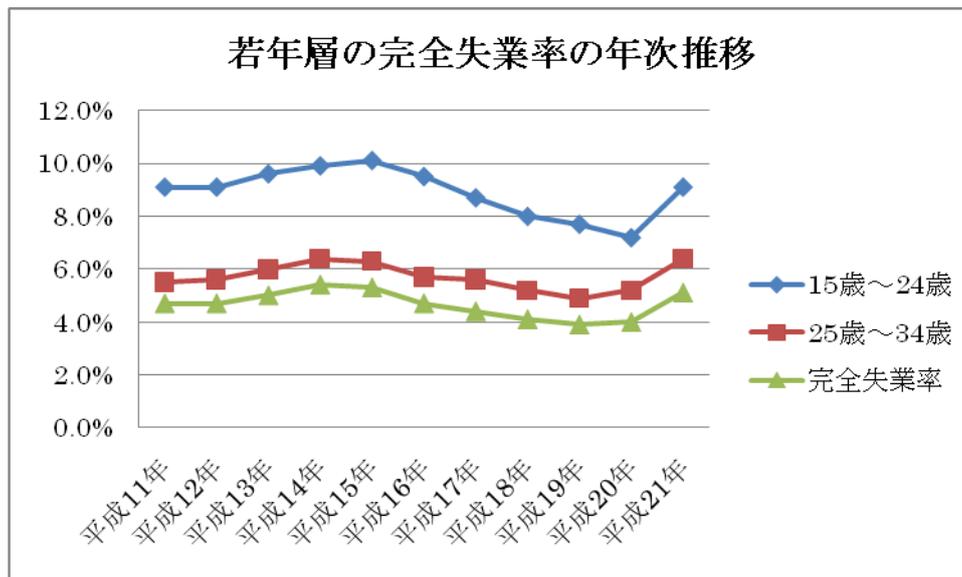
現在の日本は、高齢化した親と同居しない子供が世代を通して増えており、親は老後に不安を感じ、お金を使わず、貯金し、投資信託や債券、株を購入して運用しているため、お金が消費に回りません。

金融危機により、一時的に独身や若い夫婦が支出を抑えるために、都心部の賃貸マンションから親の家に避難(同居)した動向が顕著に見られ、一時的に核家族化が減少傾向に向かいましたが、2010年には都心部の空室率の上昇に伴う家賃の下落により、再び都心部での一人暮らしや若い夫婦の世帯が増えつつあります。

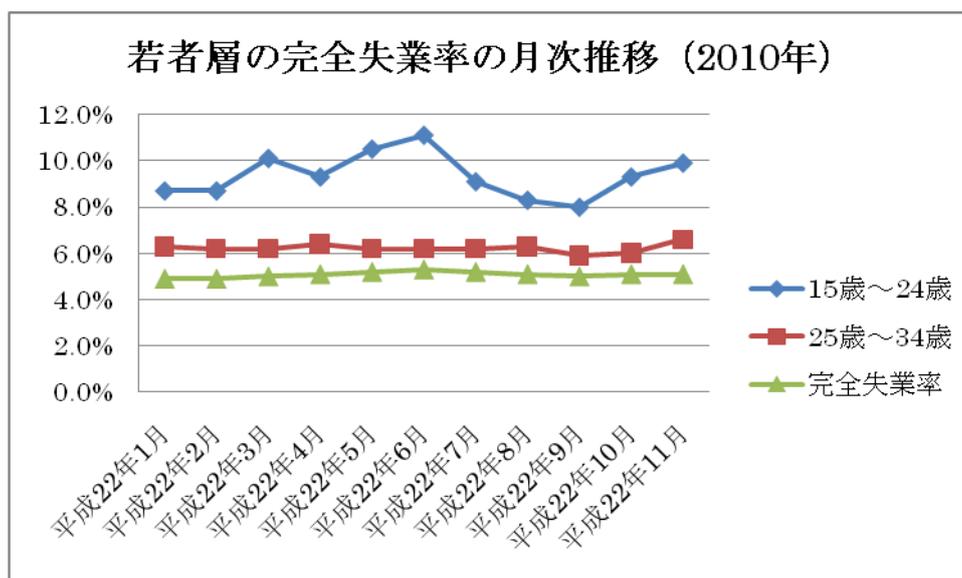
日本の企業は、その優れた技術と効率化により、利便性が良く耐久性の高い商品を過剰に生産する世界的な企業を多数輩出してきました。しかし現在、それが逆に仇となり、狭い日本国内での市場争いにより、携帯電話に代表されるようにガラパゴス化し、世界レベルでは、その地位を大きく落としています。そして、国内生産年齢人口の急減により、内需関連産業が縮小を続ける消費市場に商品を大量供給する結果となり、デフレを引き起こすという悪循環になっています。

近年はリストラ等により、サラリーマンにも厳しい社会情勢になっていますが、企業は基本的には年功序列制度を維持しているため、若者にお金が回りません。さらに企業効率を高めるために人員採用を抑制するため若者の失業者が増加しています。仮に採用しても、現在の厳しい情勢の中では、大半の企業には、社員を育てる余裕はなく、即戦力として使える30代~40代前半までを採用するケースも多く、そのため若者程失業率が高く、消費が旺盛な若い世代にお金が回りません。

高度経済成長期に現役であった世代は比較的裕福であり、その裕福な高齢者は物を買わずに貯蓄に励んでいます。金融危機で個人の金融資産は減りましたが、何かを買って消費したわけではなく、資産が腐るという状況に陥っただけです。更に金融危機が教訓となり、高齢者はお金を定額預金や比較的安全性の高い債券に投資し、一向に消費行動に走りません。再び経済が上向いてきた2010年後半には、再び、投資信託や株の購入を再開しています。



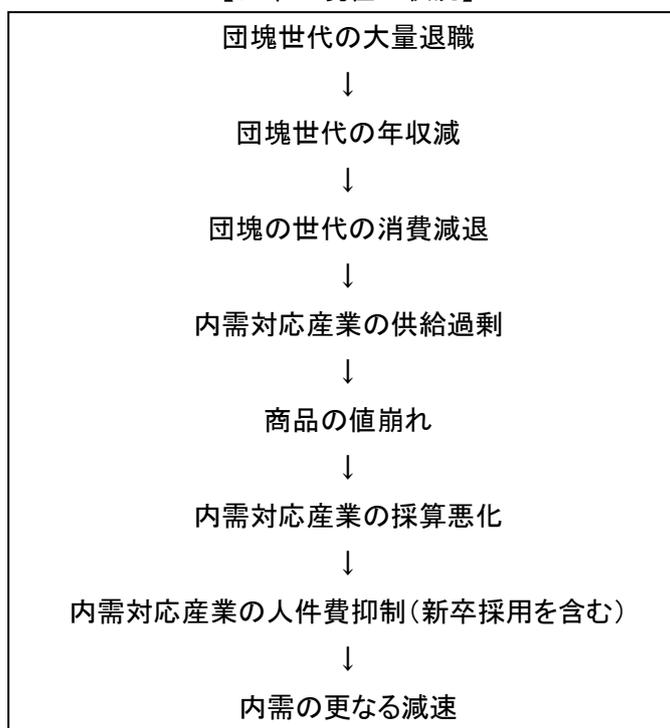
若者の雇用は企業の都合による弁としての臨時的な雇用の側面もあるため、他の世代と比較して失業率の変動が激しいのが特徴です。



日本は高齢者が元気なうちは働き続け、生産性ばかりでなく、高い付加価値を付けた商品を海外に販売する体制をとる必要があります。但し高齢者は働いても貯蓄性向が強いため消費に直接つながらないというマイナス側面も含有します。そのため単に、50代を過ぎたら「肩たたき」を単純にするのではなく、給料が減っても、違和感なく働く環境を整える必要があると考えます。また、高齢経営者や会社役員の給料はある程度抑え、若者の賃金をあげる政策や企業努力が必要であると思われれます。

消費が減速すればGDP(国内総生産)も必然的に減少します。

【日本の現在の状況】



最近ではようやく政府も危機感を感じ、現役世代への富の分配(所得移転)を促すため、住宅取得資金の贈与の特例等、「相続の場合は税金が高いが、生きているうちに現役世代に回せば税金は安くしますよ」つまり、生前贈与という政策に舵を転換しています。

2010年春頃より都心立地で利便性の高い分譲マンションの売れ行きが好調を維持しています。また金融危機直後から、資金を長期間寝かせる分譲マンションやファンド事業が急速に力を失っていくのを尻目に、土地の下落と資金回収力の早さを武器にパワービルダーと言われる建売業者が台頭し、3,000万円台という手頃な値段を武器に郊外を中心とした建売事業で順調に業績を伸ばしています。これらは住宅エコポイントや生前贈与、金利優遇政策等も深く影響していますが、この現象は、団塊ジュニアの世代で住宅購入に慎重であったり、出遅れた人々の潜在的な需要が表面化したものであり、団塊ジュニアによる一次取得の波が終わった後には再び住宅需要は低迷するものと思われます。

住宅需要を活性化させるためには、省エネ対応かつ環境配慮型であり、二世帯、三世帯対応の次世代マンション並びに住宅を開発し、高齢者が圧倒的な魅力を感じ、欲しいと思う「言い訳」と「動機づけ」を促す必要があります。そしてそこで得たノウハウをブランド化して海外に販売していく必要があります。例えばお金を使わない高齢者が「言い訳」と「動機づけ」に合致した商品とは

- ・任天堂のWIIは高齢者でも体を動かし健康に良く運動になる
- ・東京ディズニーリゾートは孫といける
- ・フェアレディズやオープンカー、ハーレーダビッドソンは若いころの憧れ
- ・ユニクロのヒートテックはお洒落で機能的
- ・太陽光発電、ハイブリットカー、薄型TVは省エネで環境に良い
- ・有機栽培は高いけど健康に良い
- ・誕生日や結婚記念日は特別だから自分たちへのプレゼントは豪華に
- ・プロではないけどデジカメでは物足りないという世代や女性に合わせた使いやすい一眼レフ
- ・マラソンは健康に良いし、環境に負荷をかけずにお金もかからないといいながら、実はどんどん高額なマラソンシューズやウエアが売れている。皇居付近ではランナーのための簡易ロッカー貸出という新たな需要につながった。
- ・ベンツはいかにもだけど、レクサスはハイブリットで環境にも良いし、年配が乗るのにふさわしい品格を持っているし、日本製だから壊れないのが安心。(お洒落ではBMWとアウディが躍進)

東京都八王子市の駅前平成22年8月に完成した住友不動産が開発したサザンタワーは、公共施設とスーパーや飲食店が一体化した総戸数390戸41階建てのタワーマンションです。

販売価格が5,000万円程度と高額にもかかわらず売れ行きが好調でした。その中には住宅二次取得者層である60代以上が多く存在しています。購入理由の多くは、「八王子市周辺の戸建てに住んでいたが子供が巣立ち、庭の手入れも大変になってしまった。今はまだ健康だが、老後の生活と利便性を考えて購入した。」です。庭付一戸建てには未練はあるが、その未練を打ち消すような圧倒的な利便性が高齢者に「動機づけ」と「言い訳」を与え、新たな需要を見出しています。

中国は現在、世界経済をけん引する圧倒的な存在となっていますが1979年に始まった「一人っ子政策」により生産年齢人口は、2025年前後には減少し、経済が縮小すると言われていました。2020年には中国の介護ビジネスは6兆円市場と言われていました。

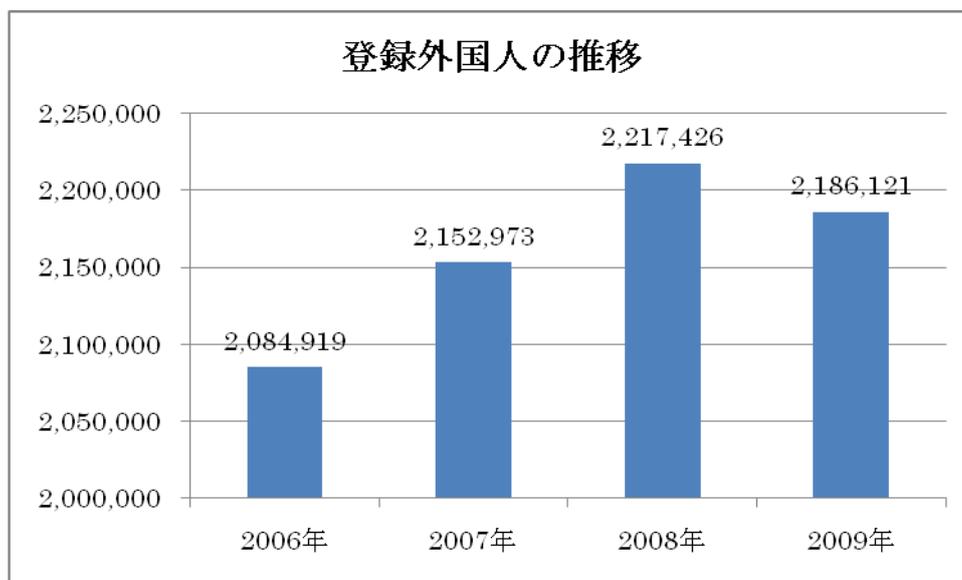
経済が発展し国が豊かになると出生率が低下するという原則から考えるとインドは日本の高度経済成長期と同じような人口ピラミッド構造となっており、50年後には日本と同じ超高齢化社会になるとも言われています。

中国やインドに対して超高齢化社会にいち早く突入した日本の住宅ノウハウをブランド化して供給していく事も不動産業界としてはあらたな成長戦略になると思われます。

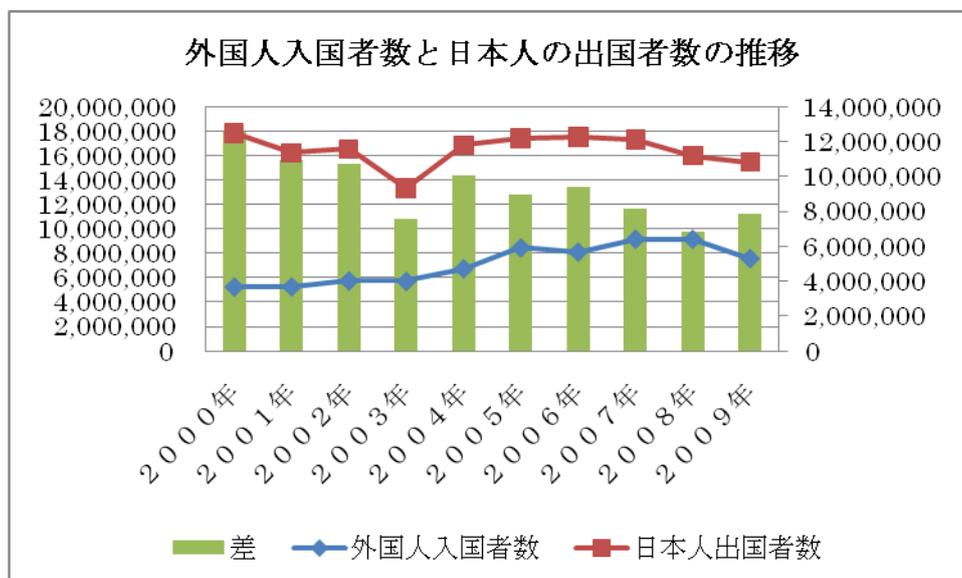
6. 外国人誘致と不動産業

生産年齢人口が急減する以上、外国人労働者の受け入れは重要ですが、閉鎖的な日本の社会では現実問題、言葉の壁もあり、飛躍的な増加は望めない状況です。そのような中で単民族国家である日本では、たとえ日本語が喋れても金融危機により愛知県ではブラジル系日系人も自動車関連工場を解雇され母国に帰国せざるを得ないという状況がおきました。

戦後最大の景気といわれた2002年～2007年でも毎年6万人～7万人程度しか登録外国人は増加しておらず、逆に2009年は金融危機の影響により31,305人の減少となりました。外国人労働者への門戸開放が進めば、住宅需要にもつながります。



景気の影響をあまり受けずに高齢者が確実に増え、人手が慢性的に不足している福祉関係では語学の壁で資格取得も難しい状況下です。いまや共通語となっている英語を実際にどこでも話して通じる社会にするにはかなり長いスパンがかかります。



◆外国人中長期宿泊者を受け入れる施設

日本が政府を含めて、真剣に外国人観光客の誘致を行い、外国人の旅行者が増加した場合には、一度登録すれば日本国内であればどこでもある程度長期宿泊可能な、外国人向けマンスリーマンションのフランチャイズ化等の可能性があります。

現時点では、不動産業界よりもホテル及び旅館業界が外国人観光客の受け入れに積極的です。しかしながら利回り商品として見た場合には、ホテルへの不動産投資はひとつの市場を形成しています。金融危機後はホテルへの投資は減退していますが、現在日本のリート市場でもジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人、日本ホテルファンド投資法人の2つがあり、いずれも複数のホテルを保有し、外資主導で運営がなされています。これ以外の投資法人でもホテルを取得しているケースが散見されます。

海外ではレストランや農家が宿泊施設を提供しています。特に農村宿泊としてはイタリアが有名でアグリツーリズムと言われており、農業を体験しながら自家製ワインと料理が食べられる事で世界的にも人気があります。

近年では日本でも一般化しつつありますがフランスではオーベルジュと言われる、宿泊施設を備えたレストランが複数あり、これらの中にはミシュランガイドにも掲載されているものも多数あります。いわゆる旅行してでも食べたいレストランです。

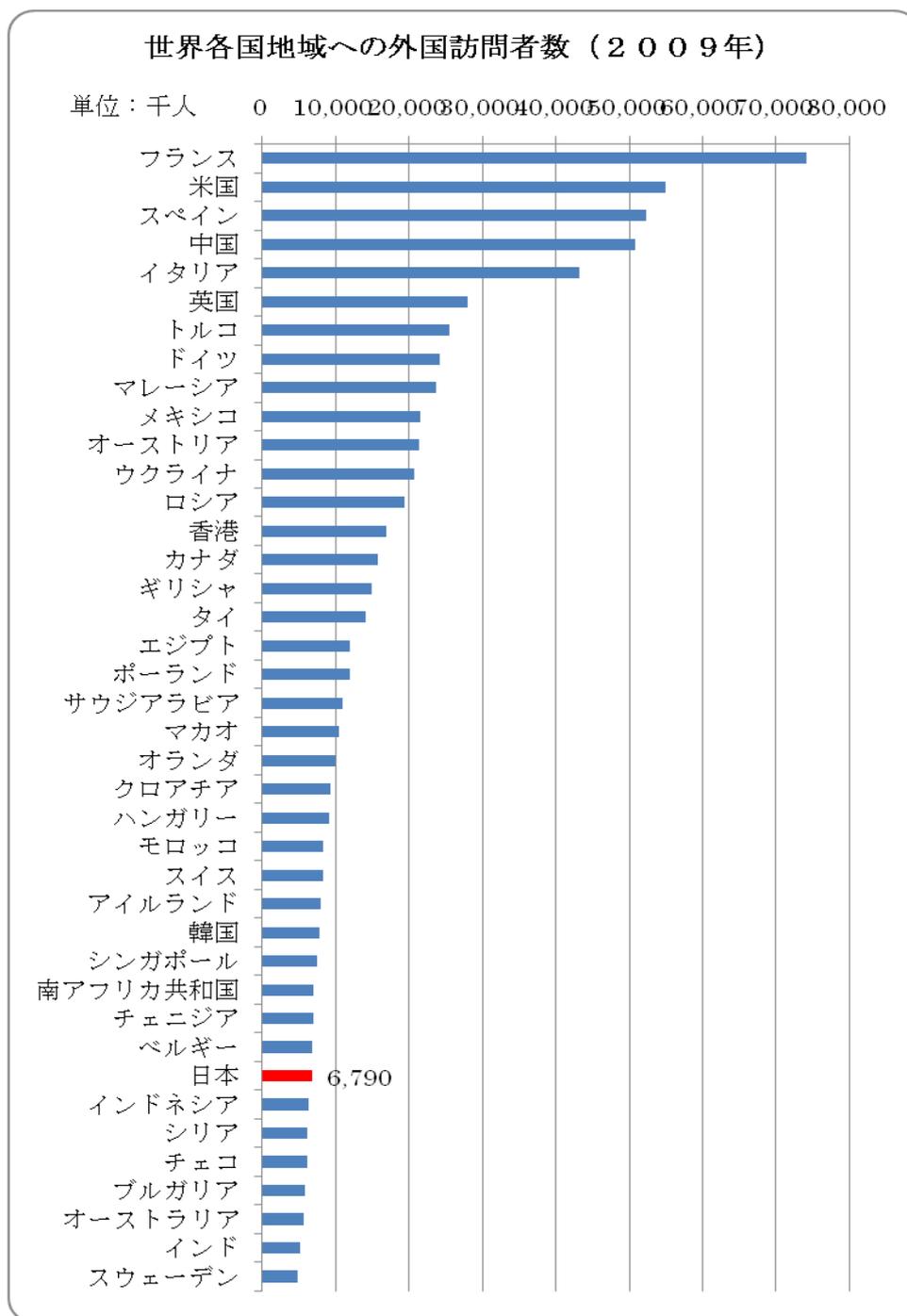
スペインではパラドールと言われる歴史的建造物を宿泊施設として提供するシステムがあり、これも旅行者には絶大な人気があります。

これらの仕組みをモデルとして新たな不動産ビジネスの構築が出来れば、右肩下がりの特に地方や郊外の不動産賃貸業界にとっては新たな需要が見込まれます。

観光客を誘致し外貨を得る事も必要です。外国人訪問者数の上位を占めるフランス、スペイン、イタリアにも勝るとも劣らない文化遺産(神社仏閣等)を持ち、自然遺産としては知床半島から沖縄に至る豊かな自然環境そして世界最高水準の伝統とサービスと食事、これら世界に十分通用する資産を存分に活用すべきであり、成熟社会に突入した日本は観光による外国人誘致をもっと積極的に行なう必要があります。2009年現在日本は外国人訪問者数では世界第33位と非常に低い位置にいます。

季節労働者の街とも言われた東京都台東区山谷は現在台東区が既存の簡易宿泊所を観光客やビジネスマン向けのホテル等に転換させるために助成金を出しています。今回はその助成金を受け、96人収容の外国人観光客向けホテル「パレスジャパン」が平成23年2月中旬に開業しました。相部屋で一泊2,700円、シングルで3,300円という設定になっており、コインランドリーや簡易なキッチンも設け、受験生や出張ビジネスマンにお利用も期待しています。

参考資料



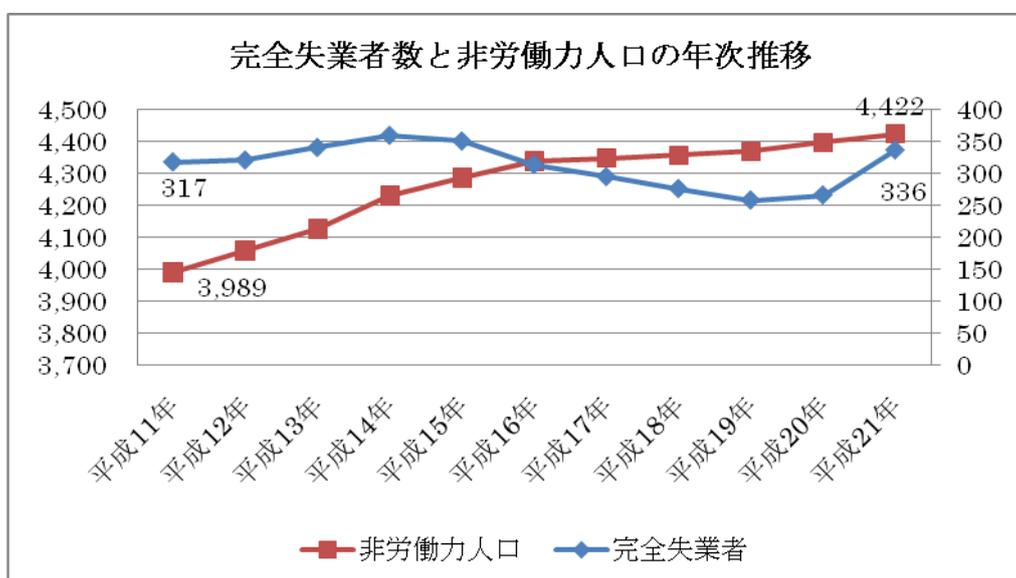
観光立国を目指したビジットジャパンの目標「訪日外国者数を2010年までに1,000万人にする」は金融危機とその後の円高により達成できない状況ですが、成果はそれなりにあがっています。現在は2013年までに1,500万人、将来的には3,000万人とすることを目標にしています。特にアジアの国々を重要拠点と定めています。

現状では観光収支では日本は日本人の出国者数の方がはるかに多く、赤字が続いています。

7. 女性のより一層の社会進出による消費力の拡大

非労働力人口となっている女性の半分が働く事により、新たな消費が生まれます。これは団塊の世代が清算年齢人口から高齢人口へと移行する強烈な生産年齢人口の急減による消費の減少を抑える程のインパクトがあります。

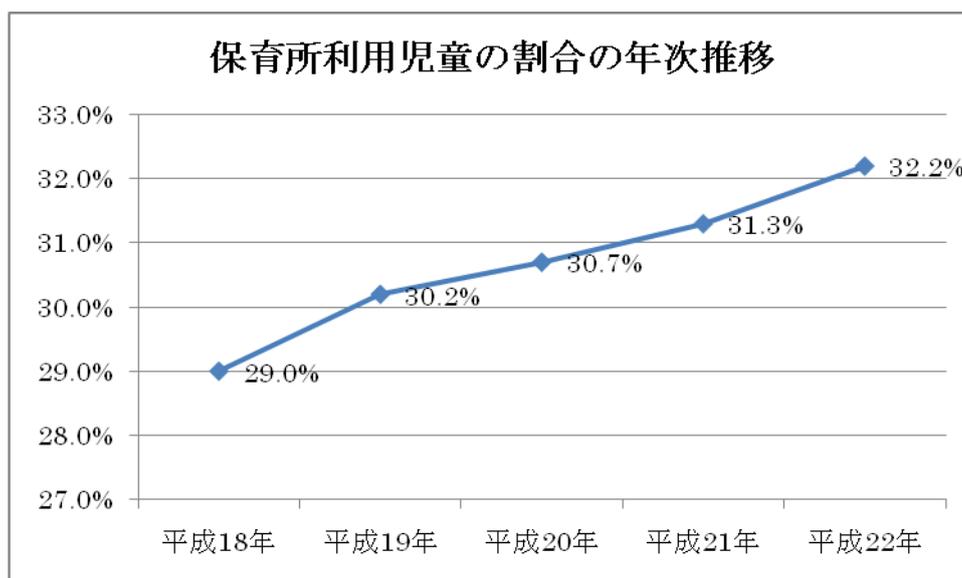
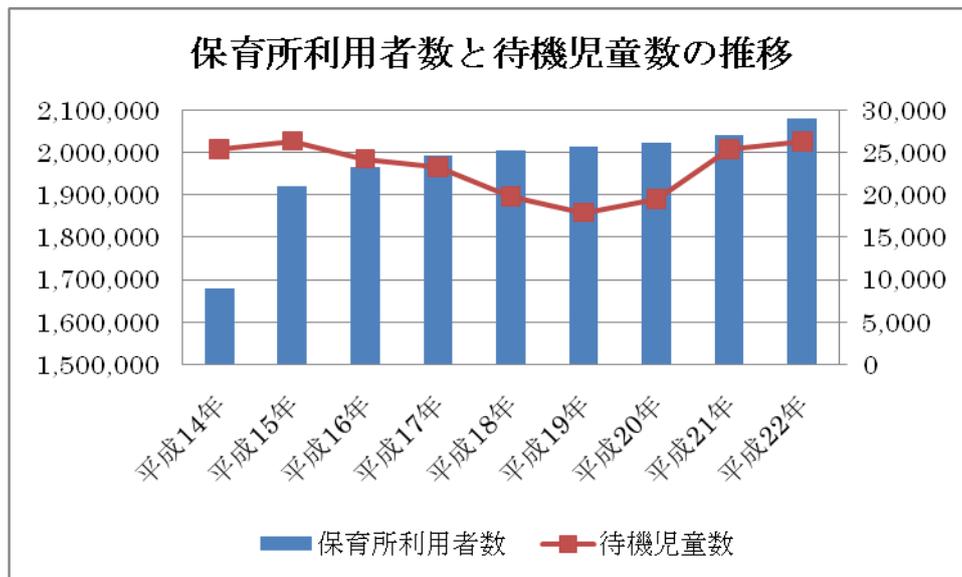
女性の社会進出を助けるための子育て支援のための一層の環境整備が必要です。非労働力者に含まれる専業主婦の数は以前に比べ減り、女性の社会進出は目覚ましいと言われていますが、実際には生産年齢人口の女性で、非労働力人口となっている方は多く、これらの半分の女性が労働力人口に加わった場合には、団塊の世代の大量退職の数を凌駕する経済効果があります。実際には都心部に近い程専業主婦の割合が高く、これらの女性の社会進出による消費力を、いかに見出すかが大きな課題といえます。



平成21年現在、非労働力人口4,422万人のうち66.4%の2,936万人が女性の非労働力です。男性の非労働力人口が1,487万人であり、かなり乱暴な計算ですが男性の非労働力人口を高齢者や学生以下とみなし、

「女性の非労働力人口－男性の非労働力人口＝生産年齢人口の女子」

とした場合、1,449万人という数値が出てきます。これに男性の就業者割合68%よりかなり低めの50%の女性が社会進出したと仮定した場合、その数は724万人にも上り、人口ピラミッドの章(7頁)で説明した2020年までに消える生産年齢人口の720万人の減少を打ち消す程の効果となります。

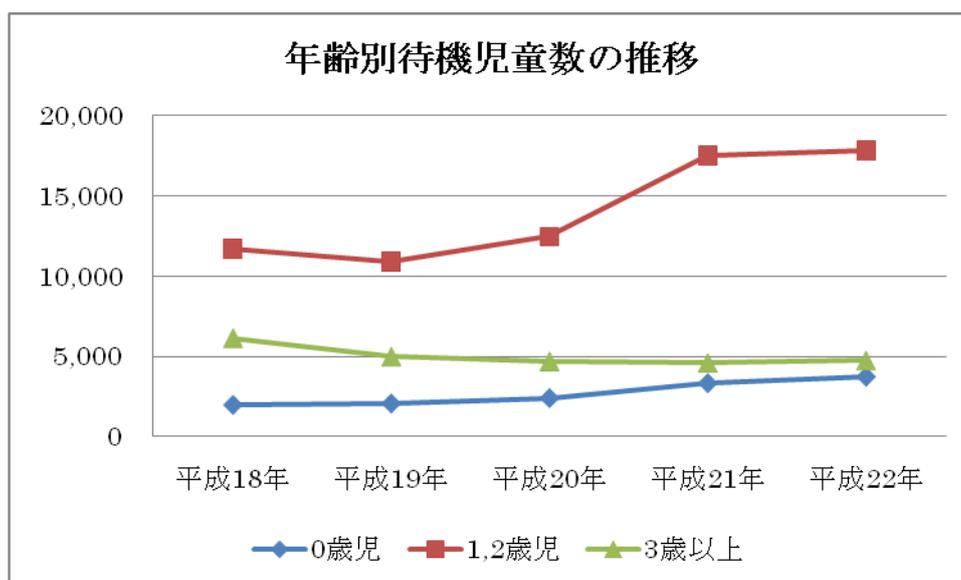


待機児童数は平成19年を底に上昇しています。特に平成21年は前年比に比べ急増し、社会問題として取り上げられました。不景気による世帯主の収入減少に伴う、共働き世帯が増加したもののと思われます。

保育所利用児童の割合(当該年齢の保育所利用児童数÷当該年齢の就学前児童数)は年々増加傾向にあります。

【保育所利用児童の年齢別推移】

	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年
0 歳児	78,420	84,297	88,189	92,606	99,223
1,2 歳児	561,873	570,457	588,401	616,793	642,862
3 歳以上	1,363,317	1,360,628	1,345,583	1,331,575	1,338,029
全年齢児計	2,003,610	2,015,382	2,022,173	2,040,974	2,080,114



保育所の年齢別利用状況を見ると1歳時並びに2歳時の利用が平成20年以降急増しており、同時に待機児童数も増加しています。

これは育児休暇を取る女性の社会復帰による需要と思われます。しかしながら現在は大手企業の育児休暇制度はかなり充実していますが、大半の中小企業ではまだまだ整備されているとは言い難い状況であり、出産により会社を退職し専業主婦にならざるを得ない女性が多数おり、緊急整備が重要です。しかも女性の社会進出をより進めるのであれば保育所利用児童の割合を少なくとも50%程度まで引き上げる程度の大規模な社会整備が必要です。

日本のGDPの押し上げを本気で考えた場合には、既存の保育所施設の増加ペースでは機会が奪われ、更なるGDPの減少になります。不動産業としてもこれら保育所施設の普及は空室対策にもなり有効であり、早急な取り組みが期待されています。

参考資料

【待機児童数が増加した市区町村】

	都道府県	市区町村	増加数
1	神奈川県	横浜市	1,199
2	北海道	札幌市	720
3	神奈川県	川崎市	611
4	東京都	世田谷区	390
5	東京都	足立区	376
6	宮城県	仙台市	350
7	東京都	練馬区	298
8	鹿児島県	鹿児島市	293
9	神奈川県	藤沢市	249
10	東京都	板橋区	245
11	奈良県	奈良市	203
12	東京都	町田市	183
13	福岡県	福岡市	170
14	愛知県	名古屋市	167
15	沖縄県	那覇市	142
16	神奈川県	相模原市	134
17	沖縄県	沖縄市	132
18	広島県	広島市	130
19	東京都	八王子市	122
20	静岡県	浜松市	119

【待機児童数が減少した市区町村】

	都道府県	市区町村	減少数
1	神奈川県	横浜市	-837
2	大阪府	堺市	-519
3	大阪府	大阪市	-505
4	宮城県	仙台市	-336
5	奈良県	奈良市	-306
6	神奈川県	川崎市	-275
7	鹿児島県	鹿児島市	-252
8	大阪府	東大阪市	-209
9	福岡県	福岡市	-185
10	神奈川県	相模原市	-161
11	静岡県	浜松市	-157
12	京都府	京都市	-155
13	沖縄県	那覇市	-149
14	北海道	旭川	-138
15	東京都	足立区	-135
16	東京都	町田市	-135
17	沖縄県	南風原町	-135
18	東京都	江東区	-133
19	大阪府	吹田市	-133
20	沖縄県	沖縄市	-122

※平成17年4月1日～平成22年4月1日で各年で100名以上待機児童数が増減した市区町村の6年間の合計

待機児童数が増加している市区町村は東京都、神奈川県が多く、その他は多くが地方の政令指定都市となっています。注目すべきは沖縄県で沖縄県は失業率が高いと言われていますが、実は働きたい人が大勢いるため必然的に失業率が上昇しているという側面もあります。

待機児童数を大幅に減少させている事に比較的成功的なものが大阪府とされます。横浜市、川崎市とも保育所を増設していますが、未だ不足状況が続いています。川崎市は特に大型再開による川崎駅周辺や武蔵小杉駅周辺の大型マンションの相次ぐ完成による共働き世帯の増加も大きく起因しているものと思われます。

◆女性の社会進出や高齢者を助ける不動産業

現在ネットスーパーが共働き世帯や子育てママ、買い物に出かけるのが不自由な高齢者等に指示を受けています。独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）、NTT東日本（株）、セブンイレブンジャパン（株）、イーソリューションズ（株）は「集合住宅における在宅高齢者向けサービスに向けたプロジェクト」を2011年2月4日よりスタートさせます。これはネットによる地域情報の配信や商品の配達、食事配達、クリーニング、洗濯サービス等多岐にわたっており、高級賃貸住宅の一翼を担うサービスアパートメントとサービスの面でかなり重複している部分があり、住宅業界の垣根を越えたサービス争奪戦が始まっています。これらの要素は人件費の問題が重くのしかかりますが、今後賃貸住宅にとおいても必要不可欠な要素となりつつあります。

【UR都市機構が試験的に開始する物件とプロジェクトの内容】

- ・リバーシティ21地区3団地（中央区佃島5棟、新川1棟）
- ・恵比寿ビュータワー（目黒区三田1棟）の約500世帯

◆プロジェクトの目的

高齢者が住み慣れた地域で自分らしく生きる（Aging in Place）ことができるよう、都市圏を中心に顕在化しつつある高齢化者社会問題（地域のつながり、買い物弱者、見守り等）を、複数企業が連携することにより解決することを目的とする。

- ①都市圏で高齢化比率が高い住宅に対して地域のつながりを醸成していく
- ②住宅周辺に商店街がなく、外出が困難な高齢者に対して買い物の問題を解決する
- ③一人暮らしをされている高齢者向けの見守りの仕組みを整備する

◆従来型アプローチの問題点

- ①ファシリティやインフラのみの整備
- ②部分的に最適な問題解決による個別課題及びニーズのみの充足
- ③社会的課題を事業として解決しようとする視点の欠如

◆本プロジェクトの解決提案

- ①ファシリティやインフラのみだけでなく、ソフト面からサービスを設計
- ②複数企業が連携することで、全体最適な視点で社会的課題を解決
- ③事業として成立することに挑戦し、サービスの継続性を担保

上記のような基本方針が発表されています。高齢者の絶対数では都市圏の高齢化が急速に進むためと説明していますが、物件の規模が大規模で超都心立地で比較的裕福な高齢者の住んでいる物件を対象にしており、現時点では、金銭面でゆとりのある高齢者向けのサービスであると想定されます。

今後は比較的裕福な高齢者並びに共働き世帯をターゲットとした住生活関連の企業が既存の住宅産業と連携、若しくはライバルとなって進出してくる可能性が非常に高いと想定されます。既に介護事業では介護事業者が住宅改修の元請けとなって建設業界に進出しており、水面下での争奪戦は激しさを増しています。

現在、明治乳業等の大手が牛乳配達網で様々な商品の販売や高齢者の安否確認サービスを始めます。牛乳配達市場単体では2010年度見込みで0.6%減の1,041億円ですが、ネットスーパー(09年度推定で500億円超え)を含む食品を自宅に運ぶ食品配達市場総額は2010年度見込みで前年度比3.2%増の1兆6,800億円と予想されており、これらの企業との連携により、これらのサービスを不動産管理業者等が自ら行なう事無く、サービスを提供する事が可能となる可能性もあります。明治乳業顧客数約255万世帯、森永乳業約180万世帯、乳業各社が契約している販売店は約9,000店。対してネットスーパー最大手イトーヨーカ堂は会員数約82万世帯と現状では、ネットスーパーの会員数を大きく上回っています。牛乳配達の顧客は中高年、親子世帯、都市部の一人暮らしの高齢者が多く含まれており、配達料も不要でネットに不慣れな人も手軽に他の商品も頼めるというメリットもあります。

(データ元:2011年2月5日土曜日日本経済新聞夕刊、矢野経済研究所)

東京建物、新日鉄都市開発、中央不動産(旧第一勧業銀行系)等は子育て世帯向け賃貸マンションを相次いで投入しています。主に1階部分に保育園等の施設や小児科を併設したり、緑地スペース等を敷地内に設けています。

中央不動産が小田急線駅「経堂」駅徒歩11分に建設中の「アンビエンテ経堂は」総戸数142戸(内1戸は事業用施設)の賃貸マンションで、烏山緑道の緑を生かし、敷地の外周を木々で囲い、30タイプ以上の間取りを設定し、様々な家族スタイルを提案、1階には保育施設が入る予定です。また環境配慮型住宅として、敷地内の道路沿いのコーナーには、地域の人達ともコミュニケーションがとれるポケットパークを設置し、そこに太陽光発電の表示パネルを設置して、CO2の削減量を知らせるといった新しい試みに取り組んでいます。

東京建物が手掛ける「アパーツメントタワー勝どき」は都営大江戸線「勝どき」駅徒歩2分、地下2階地上45階建て、総戸数536戸の分譲と賃貸が共有している大型タワーマンションですが、その中に「グロースレジデンス」と名付けた子育て世帯向けの賃貸マンションスペースを100戸設けています。募集資格は「小学校就学前の乳幼児を扶養している世帯」になっています。賃料は132,000円～154,800円。専有面積は55㎡～64.5㎡、管理費は月額15,000円。賃貸借契約は定期建物賃貸借契約で原則10年以上という設定になっています。主な仕様としては高層階に子供が遊べるラウンジや低層階には認定保育園、クリニック、敷地内に「プレイホール・じゃぶじゃぶ池」等の施設を設けています。

室内は「KIDS SPECIALSPEC」として

- ・ 指はさみ防止用の扉、備え付け家具の扉はソフトクローズレールを採用し、子供の怪我防止に配慮。
- ・ スイッチの高さを1mと子供でも届く位置に設置。逆にベランダに出るアルミサッシのカギの高さは1.2mとして子供の手が届かないように配慮。
- ・ 床スラブ厚を280mmとし重量伝搬音を低減、軽量伝搬音には二重床で対処。
- ・ コンセントのつまづき防止として外れやすいマグネット式を一部に採用。
- ・ 子供を入浴させやすい「たまご型浴槽」
- ・ 子供の成長にあわせて部屋の大きさや間取りを変化できる「可動式間仕切り扉」を採用等のスペックを装備しています。

新日鉄都市開発はホームページ上に「ワーキングママ・支援プロジェクト」を開設しており、そこでのアンケートを基に、JR 亀戸駅徒歩6分、総戸数457戸の「ザ・ミッドランドアベニュー」を三井不動産レジデンシャルとNTT 都市開発と共同で建設中です。入居時期は平成24年3月予定です。

東京都では子育て世帯を支援するために、若年世帯だけが申し込める都営住宅への入居の申し込みを2011年～1018年の8年間で約12,000戸用意します。都営住宅は入居者の高齢化が進んでおり、2009年3月時点で名義人が65歳以上の世帯が56%に達しており、入居者の入れ替わりが少なく、子育て世帯等が入居しにくい状況となっています(募集倍率は都内平均で30倍超え。)

募集要件は

- 所得制限
- 同居親族全員が40歳未満
- 世帯構成が夫婦のみか、夫婦及び子

となっています。同時に都営住宅の再整備に伴い、介護施設や保育所が併設した住宅を建設する方針も表明しています。

8. 今後の住宅(不動産)需要について

今まで取り上げてきた内容から考察した場合、今後の不動産に対する需要としては以下の事が考えられます。

- ・高齢者対応の住宅(生活サービスを充実させた高専賃等の賃貸住宅)の増加
 - ・太陽光発電、風力発電や電気自動車の充電が可能、また地震に強い等の次世代高機能住宅(スマートハウス)
- に注目が集まります。

新耐震前の住宅等は今後、急速な人口減少と世帯減少に見舞われ、住み手がいなくなる可能性もあります。但し、高齢者対応のワンルームへのリノベーション等による対応は十分可能と思われます。実は老人の一人暮らしでは広い住宅は不要で、家事をおこなう際に、手が届く範囲やトイレにすぐにいける大きさで十分です。梁や壁、水周り等の制約もありますが、おおよそ30㎡以上あれば風呂場は広めのバリアフリー対応に変更し、その他はコンパクトにおさめる等が可能であれば十分に勝算はあると考えられます。

首都圏は団塊の世代の次男坊以下を最も多く引き寄せた地域であり、今後最も高齢化が進み、高齢者の絶対数が飛躍的に増える事が確実視されている地域です。これらの世代の住み替え需要として、先述した利便性が高い大型マンションや、新耐震後の平成以降のマンションの高齢者対応のリノベーションによる中古マンションの売買並びに賃貸が活性化するものと思われます。

景気のサイクルにより、都心回帰やニューリッチの登場により、都心部や高級住宅地への需要がなくなる事はありませんが、今後の生産年齢数の減少に伴い、供給戸数はかなり抑えられる形になると考えられます。

新築マンションの供給一辺倒ではデベロッパーも生きていけない状況になるものと思われ、事業の主体を海外進出若しくはリニューアル、建替え事業へと方向転換せざるを得ない状況になると推定されます。

野村不動産は地下鉄「高輪台」駅から徒歩3分の白金台マンション(築41年)と隣接するクラウン白金台(築28年)を解体し、地上34階のマンションに建て替える事を発表しています。築年数の違う全く別個のマンション2棟を解体し総戸数98戸から総戸数190戸のマンションに共同で建て替えるという手法で注目を浴びています。単体ではデベの収益源となる増床分が確保出来ない場合が多いのですが、今回は共同建て替えにより約1,600㎡の敷地が確保でき、総合設計制度を活用したため採算性が合う状況になりました。完成予定は2014年末の予定です。

競争力のない築年数が経過した中小ビルは生産年齢の人口減少に伴い、経営が成り立たなくなり(経済的劣化)、それらの土地建物を資金力が豊富なデベロッパーが再開発用地として取り込んでいき、雑居ビルが減少していくものと思われます。特に好立地の開発用地は減少傾向にあるため、これらの雑居ビルは再開発用地のターゲットとなる可能性があります。但し、前面道路等の関係で局地的には土地の値があがるケースも必然的に起こりますが、一般論的には今後は地価の上昇はあまり期待できないため、バブル期のような、地上げ時のネゴ得的な価格交渉は減り、土地は利用して初めて価値が生まれるという発想が日本にもより定着していくものと思われます。

今後はビルや住宅も環境配慮型(CASBEE対応)である事が購入や投資、また入居の重要なファクターとなる事が予想されます。また更なる環境規制も導入される可能性があります。

外国人労働者と留学生等が増加した場合には、外国人向けの住宅の需要も見込まれます。また、訪日する外国人向けのマンスリーマンション等のニーズも高まる可能性があります。コストの問題がありますが過疎化しつつある農村の家屋を外国人向けに開放する等も期待されます。

資源不足による原料高の高騰と環境規制により建築単価は上昇していくものと思われますが、一次取得者層の所得水準が上昇しない限り、この建築費の上昇分を価格転嫁できずに、結果、地価が更に下落していく要因となる可能性があります。

人口減少により、過疎化した村の一部は廃墟と化し、ある程度の人口が確保された地区が生き残ります。これにより人口規模により採算性が保たれ、スーパーやガソリンスタンド、病院は維持されます。逆に廃墟と化した村へ通じる道路の修復は除雪作業等は必要なくなり、税金の削減にもつながります。また、宅地開発が減り、自然環境の再生等新たな取り組みが始まる可能もあります。

人口が一定数確保された村は、農作業の効率化を行い、コシヒカリやササニシキのように高いブランド力を持った製品を世界に送り出すことも可能となります。現在の農業は環太平洋経済連携協定(TPP)や経済連携協定(EPA)の問題で日本の農業はこのままでは死滅すると言った根深い議論がありますが、日本米のブランド力は既に中国等で認められており、イタリアやフランスのワインに匹敵するようなブランド競争力をつければ十分に通用します。将来的には世界人口の増加により現在、農作物を輸出している国々が輸入国になり世界的な食糧不足が起きるとも予測されており、そのうえでも自給率をイタリア並みの70%程度まで引き上げる事が重要です。

金融危機後の急落による反動でマンションの価格帯は上昇するものと思われますが2013年を過ぎた頃より徐々に下落していくものと推定されます。

戸建ての需要は2011年に入っても堅調であると思われませんが、首都圏の地価の上昇に伴い値段が既に上昇しています。また千葉や埼玉では在庫数が若干上昇傾向にありますので今後の動向には注意が必要です。

築年数の経過した投資用物件である分譲賃貸マンションの需要は低迷しています。また投資家は都心部の立地が良い物件でも築年数が経過していれば投資に慎重になっています。これらの築年数が経過した分譲賃貸マンションを保有しているオーナーは建て替えを見越しての保有ではない場合には、多少安くても、不動産市況が好転に向かい、物件も不足しているこの時期に売却した方がリスク軽減が図れる可能性が高いと思われれます。

バブル期に建設された投資用分譲賃貸マンションは現在大規模修繕の時期を迎えています。投資用分譲賃貸マンションはサブリース方式を採用している所が多く、オーナーに支払われる家賃と実際の家賃との間には、比較的大きな乖離(業者の利ざや分)があり、解約時に違約金が発生する条項になっていることが多いのが特徴です。長期修繕積立金は利回りを良く見せるために安く設定されているため、大規模修繕の工事費が増加すると持ち出しになる場合がほとんどです。また工事業者の選定等も分譲を行ったデベロッパーの関連会社が関与する事が多く、管理会社サイドの言い値で工事が行われ、家賃の1年分～2年分が持ち出しになるケースもあります。自分自身で済む分譲マンションの場合には、所有者の意識が高く、大規模修繕の実施時期や工事業者の選定等に管理組合が主体的に関与するケースが多いのですが、分譲賃貸マンションの場合には、業者任せである事が一般的です。これらの分譲賃貸マンションの築年数が20年以上経過した中古市場は今後クラッシュする可能性も高いと想定されます。

現状では耐震強化や高齢者対応へのリニューアル等の手法を取らないままでは、空室のまま放置せざるを得ないという最悪の状況下に陥る可能性もあるため、人口動態の状況をいち早く見極め、対応策を検討する事が重要と思われれます。物件を保有し続けるには、改修工事+大規模修繕の費用負担、売却する場合には損切りが求められ、いずれにしろ後、5年も経過しないうちに、厳しい状況下が顕在化してくるものと想定されます。

近年は家庭菜園が定着し、郊外の賃貸マンションで敷地に余裕のある物件や畑等を他に持っている地主は、自分の土地を家庭菜園の場として入居者に無料又は定額で貸しています。これらの需要は底堅く、郊外型マンションの空室対策の一環として定着しつつあります。現在、若者の車離れも進んでおり、敷地内駐車場の一部を家庭菜園に変更する等でも対応可能な場合もあります。

1階部分に診療所を設ける高齢者専用住宅(高専賃)が増加していますが、実態はそうたやすくはありません。高専賃の1階部分に入る先生は、あまり評判が良くないケースが散見されています。入居当初は必ず1階の診療所に行くそうですが、先生の対応が悪く、結局、腕の良い先生の所に電車賃等をかけても通うそうです。病気に対する対応はかなりメンタルな部分もあり、優しくて面倒見の良い先生は人気がありますが、無愛想な先生には患者は集まらず、結局うまく運動し

ないケースがあるので診療科目や先生の人柄等の選定も重要となります。また診療所と入口が異なる調剤薬局が入るスペースも必要であり、既存建物では診療所の誘致に物理的に不可能なケースもあります。

UR 都市再生機構が人知れず次世代への行動を起こしています。オリックス自動車と「カーシェアリング」において業務提携を行います。2011 年 4 月に首都圏の UR 団地 12 か所にカーシェアの車両を配置して順次拡大していく予定です。オリックス自動車は駐車場代として UR に月額 5,000 円～40,000 円を支払い車両を置き、利用状況により、拡大する予定です。

住宅金融支援機構は一般賃貸住宅の事業者向けの新規融資を打ち切り、

- ①高齢者向け賃貸住宅(24 時間対応、専門知識を持った職員の常駐等)
- ②一定の省エネ基準を満たした住宅
- ③中小企業のみ「まちづくり融資」

の方針を打ち出しています。政府の行政刷新会議が求める非効率経営を見直す独立行政法人改革の一環ではありますが、世の中の主流が「高齢者」対応のソフトサービスと「省エネ」対応と言うハードの双方を必然的に求め始めています。

生産年齢数の絶対的な落ち込みと住宅の空家率の上昇を鑑みた場合に、最も有効な手法は、経済的また物理的に陳腐化した建物は放置せずに解体し、ある程度まとまった区画にして、再開発を行い、1 住戸当たりの面積を広くする手法です。坪あたり換算では、賃貸にしろ、分譲にしろ価格は下落しますが、住環境の向上と大幅な床面の増加が見込まれます。耐力壁で囲われた部屋の壁を壊す事は出来ないために、広さだけはリニューアルでは解消されません。

現状のデベロッパーは販売価格を売却しやすい価格帯を最優先としたプランニングを行うため、不景気になったり、土地の価格が上昇すると販売面積や賃貸面積を狭くして対応します。長期的な生産年齢数の絶対的な減少とそれに伴うデフレの状態が常態化する今こそ、ウサギ小屋と言われた日本の住宅の現状を変化させ、欧米並みの住宅の広さを確保させる事が不動産業における生き残りの分岐点だと思われます。

例えば、都市部の分譲ファミリーマンションについては、100 m²を基準とすれば、少なくとも現状の 2 倍の床面積が必要となります。土地の売買、解体工事、建設工事も増え、かなりの経済効果が期待出来ます。

戸建て住宅であれば最近の売れ筋は郊外で延べ床面積が 100 m²～120 m²程度ですが、これを最低でも 200 m²以上を基準とする等です。

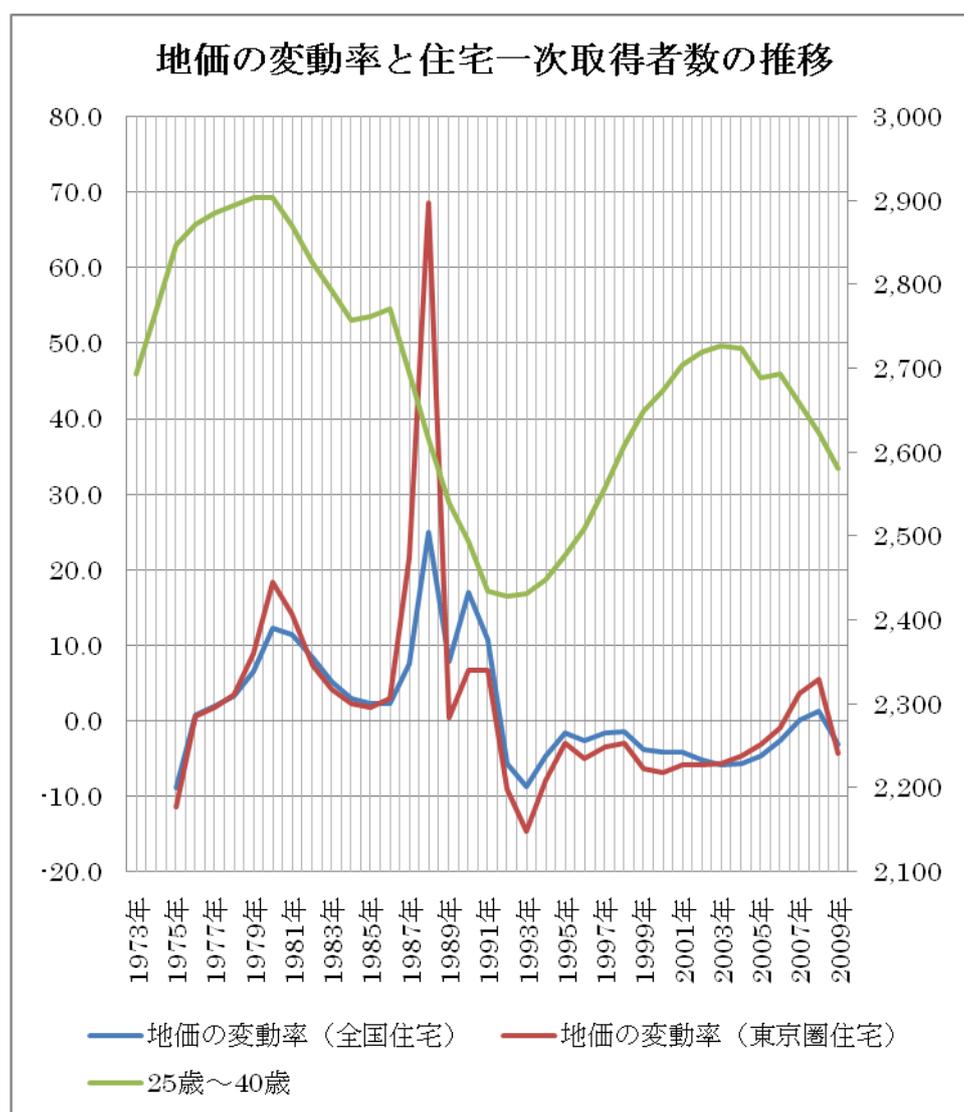
但し、現状では面積が増えればその分、価格も賃料も上昇するため、土地代は低く評価せざるを得ません。その代わりに、最高の省エネ基準を満たし、快適な住環境を整備すれば、それにふさわしい家賃や値段設定も可能となります。すなわち土地に価値があるのではなく、良い立地とそこに建つ建物の質に価値があるという考え方へのチェンジです。

本来建物は長期保有すべきものであり、単に解体するといっても解体費やその間の収入機会の喪失等は大変大きな問題ですが、欧米の一流都市に引けを取らない都市の再整備を行うにはやはり、先進国の義務として、世界的な温暖化現象抑制のためにも乗り越えなければならない大きな課題と言えます。

上記については当然、基準床面積の狭いオフィスビルについても当てはまります。

9. 人口の変動に基づく今後の地価動向予測

地価は実は景気により上昇下落するのではなく、生産年齢人口のうち、特に住宅を一時取得する人の数によって変動します。バブル期、2007年春までの分譲住宅の好調な売れ行きは、一見すると好景気によるものと思われていますが、実は最も住宅を購入したい層の数によって地価の上昇や販売数の増加が引き起こされます。



住宅を購入する年代が多い数年後に地価がピークを迎え、その後、一気に下降します。その後はその急激な下降の反動により、地価は再び上昇に転じます。しかしながら長期的視野を見た場合、現在の日本の人口状況では短期的には上昇下降を繰り返すものの、人口減少と比例して地価も長期的には右肩下がりとなると想定されます。

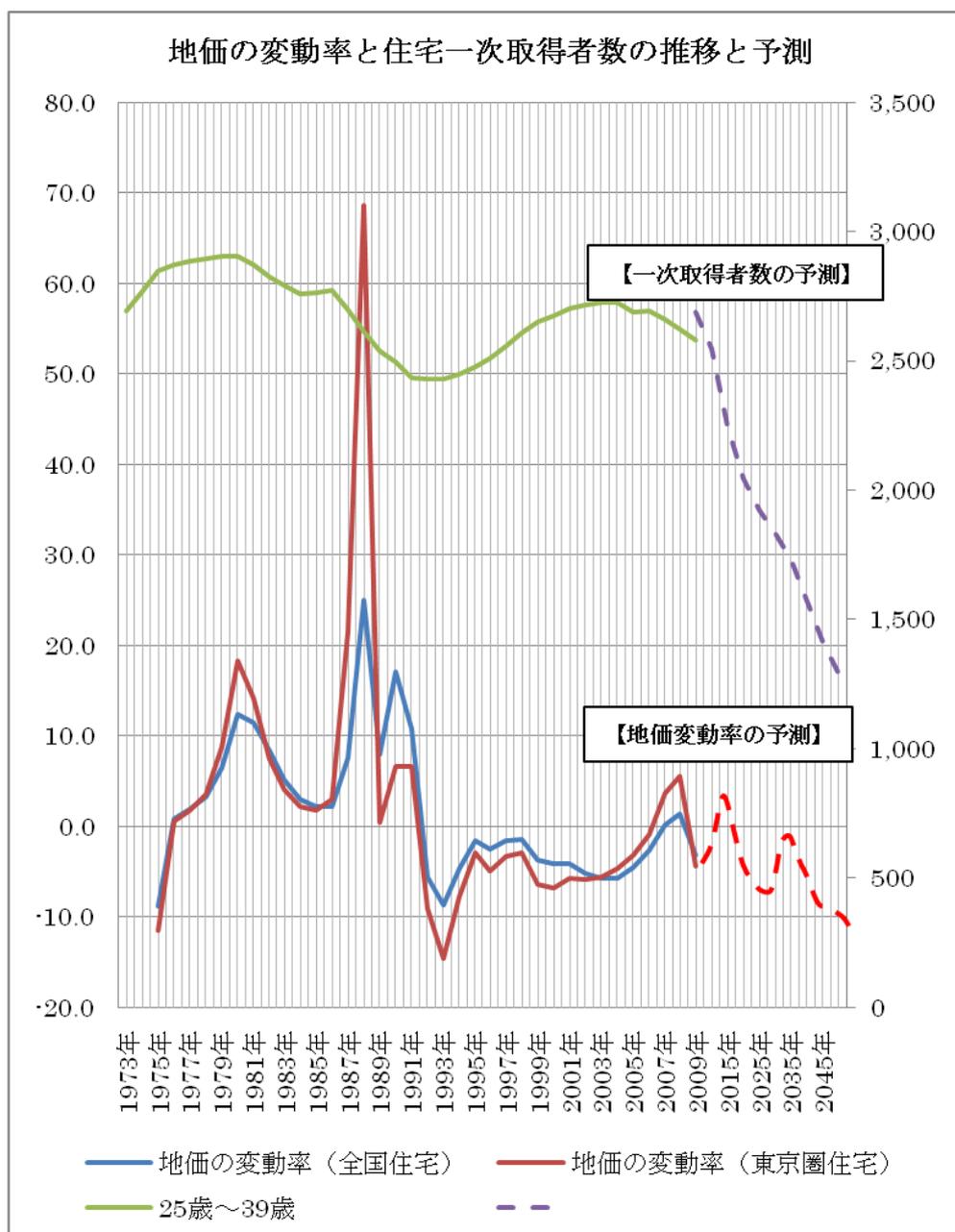
◆地価の変動率と住宅着工戸数

バブル以前は住宅の着工戸数増加に伴い、地価が上昇していましたが、バブル崩壊以降は住宅着工戸数の増加後に地価の上昇が起きています。いずれの場合もその後、住宅着工数並びに地価は大幅に下落します。



近年は中国人による日本国内の不動産購入の話も日常的になり、国内のデータのみで不動産の波を判断できない状況になっており、相関関係を見出しづらくなっていますが、中国は生産年齢人口の減少により2025年には高齢化率が約13%にも達し、経済力が衰え日本買いどころではなくなると考えられます(2010年時点で既に推計で約1億1,100万人が高齢者)。

2030年前後には団塊ジュニアの子供達が住宅の一次取得者層となるため、三度大きな地価上昇が起こる可能性もありますが、絶対的な生産年齢人口数の減少による長期的な地価の下落は収まらないものと考えられます。



以上

用語解説

◆ネットスーパー・・・インターネットで注文を受けた商品を顧客の自宅に配送するサービス。現在、イトーヨーカ堂、イオン、西友等の大手が最も力を入れているサービスのひとつ。一定金額以上であれば配送料は無料になります。全国で約600万人といわれる買い物弱者の支援策としても注目されている。共働きや育児に追われる母親に絶大な支持を得て急成長しています。

◆合計特殊出生率・・・人口統計上の指標で一人の女性が一生に産む子供の平均数を表します。

◆パワービルダー・・・住宅一次取得者層をターゲットとして建物面積が100㎡程度の車庫付1戸建て住宅を同じ規格により低コストで販売する建売業者を主に指します。飯田産業、アーネストワン、東栄住宅、タマホーム等が有名です。

◆サービスアパートメント・・・一般的には都心で交通利便性の高い家具付高級賃貸マンションを指します。最低1カ月単位での定期賃貸借契約を結び、ホテル並の朝食サービスや寝具の取り替え(リネンサービス)、クリーニング、ハウスキーピング等があり、フィットネス施設等も併設されている事が多く、主に外資系企業の幹部職をターゲットとしています。世界的には「オークウッド」が有名。日本では東京ミッドタウンがトップランナー的存在となっています。

◆GDP・・・Gross Domestic Productの略で、国内で、ある一定期間に生み出される付加価値の総額であり、GDPは労働が生み出す付加価値が大きいため、GDPの増減は給料総額の増減といえます。またその付加価値を買う人が必要不可欠です。つまり

$$\text{「GDP(国内総生産) = 消費(民需) + 投資(民需) + 政府支出 + 貿易収支」}$$

という算定式で表す事ができます。

◆生産年齢人口・・・国の統計調査で使われる指標で経済学的に定義された「現役世代」を指します。最も消費意欲も旺盛なため消費年齢人口とも言われています。

◆CASBEE・・・建築物総合環境評価システムの略称で、建築物の環境性能により建築物を5段階に格付けする手法です。省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面や室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

◆環太平洋経済連携協定・・・正式には環太平洋戦略的経済連携協定(TPP: Trans-Pacific Partnership、または Trans-Pacific Strategic Economic Partnership Agreement)と言います。加盟国間の経済制度、即ち、サービス、人の移動、基準認証などに於ける整合性を図り、貿易関税については例外品目を認めない形での観世撤廃を目指しています。

◆経済連携協定(Economic Partnership Agreement: EPA)は、経済条約のひとつで、自由貿易協定(FTA)を柱として、関税撤廃などの通商上の障壁の除去だけでなく、締約国間での経済取引の円滑化、経済制度の調和、及び、サービス・投資・電子商取引等のさまざまな経済領域での連携強化・協力の促進等をも含めた条約です。

◆スマートハウス…太陽光発電システムや燃料、家電等を一元管理(情報ネットワーク化)してエネルギー消費を最適化するというスマートグリッド構想の底辺としてスマートハウスやスマートビルの開発が大手住宅メーカーや大手デベロッパーで行われています。大枠で次世代高機能住宅に含まれます。

参考文献等

デフレの正体—経済は人口の波で動く—、角川書店

日経新聞の数字がわかる本、日経BP社

国立社会保障・人口問題研究所の各データ

国土交通省「住宅着工統計」「昭和50年以降の地価変動率の推移」

厚生労働省「平成21年人口動態統計月報年計(概数)の概況

厚生労働省「保育所の状況(平成16年～平成21年)」、「保育所状況関連取りまとめ平成22年」

総務省「労働力調査」

法務省出入国管理統計、登録外国人統計等

日本政府観光局(JNTO)

掲載企業のホームページ

国連統計2008年版「中国の高齢者人口(65歳以上)の推移」

(2010年2月15日日本経済新聞夕刊1面掲載記事)

本報告書は、官公庁の公的資料や経済情勢、比較的信頼度の高い統計資料等に基づき、作成しておりますが、一部弊社の主観的な見解も含まれています。

従いまして、本報告書の内容につきましては、弊社独自の見解に過ぎず、本報告書に記載された内容について、弊社が何なら責任を負い又はその内容を保証するものではありません。

本報告書に基づいて、投資や経営判断を行った結果、損害を被ったとしても弊社はその責を一切負いません。本報告書に記載されている内容については、必ず、自社並びに自身の自己判断と責任に基づいて行ってください。