

先が読めない今だからこそ安定収入！持って安心の収入源とは？

昨年からのコロナ禍で、日本経済は大きな打撃を受けています。こういった中での安定した収入源は非常に心強いものです。

ここ最近、安定収入の代名詞とも言える「不動産収入」の強さを再認識され、当社商品をご購入される方が増えています。

しかし、不動産収入は賃料があつてこそその安定収入源です。最近の飲食店等は閉店も多く、募集中のところも多いのに大丈夫なのか？と思う方もいらっしゃると思います。

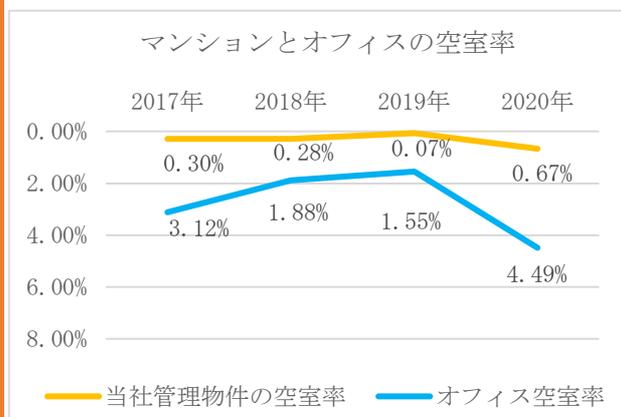
どういったモノを選ぶべきでしょうか？3つの観点から考察します。

①住居系不動産『入居率・家賃が安定』

住まいの入居率や家賃はオフィスや商業施設のそれに比べて、景気や社会情勢の影響を受けにくい特徴があります。既に新型コロナウイルス感染症が日本で流行し始めてから1年が経過しましたが、当社物件は入居率、家賃ともそれほど変化はありません。

(当社は、「一口家主 iAsset」「コンシェルシア JAsset」あわせて21部屋を運用中ですが、賃料が下がったものや「入居者退去時の入れ替わり期間が1か月を超えた」ものは1つありません。)

反面、オフィスは良くも悪くも景気の影響を受けます。



左記グラフは、当社グループが個人オーナー様と管理契約を結んでいるお部屋の空室率と、東京エリアのオフィスの空室率をグラフにしたものです。(各年12月のデータです)

住居の安定性の高さを見ることができます。

(出典：三鬼商事 HP オフィスマーケットデータ)

②東京23区『世帯数増加』

下記はコロナ前と2021年1月の東京23区の人口と世帯数のデータです。東京都心の人口はおおよそ横ばい(日本人人口は増加)ですが、世帯数は引き続き増加傾向です。

	2020年1月	2021年1月	増減
東京23区人口	9,570,609名	9,572,763名	+2,154名
東京23区世帯数	5,236,103世帯	5,258,484世帯	+22,381世帯

(出典：東京都人口推計 HP 各年1月のデータを抜粋)

人口に比べて世帯数が明らかに増加していることが見て取れます。これを見る限り、

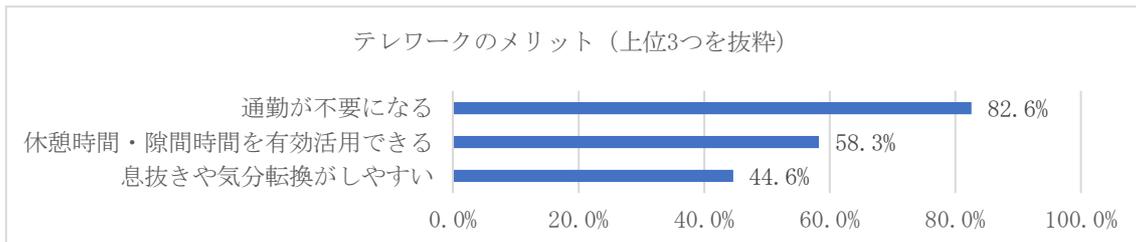
- ・世帯人数が少ない世帯が増加している（単身者、DINKS など）
- ・夫婦+子供等の、家族世帯は増えていない（減少傾向の可能性も）

といったことが考えられます。

単身もしくはそれに近い形態の世帯用の住宅は、これからも旺盛な需要が見込まれます。

③多くの需要に応えられる『テレワークに対応でき、通勤の方も安心できる』

昨年、テレワークを新たに導入した（または推進した）企業のニュースは多かったです。



【出典】内閣府 第2回 新型コロナウイルス感染症の影響下における

生活意識・行動の変化に関する調査 令和2年12月24日

内閣府の調査によると、時間を有効活用できることをメリットに挙げる方が多いようです。一方、課題点としても、在宅では仕事に集中しづらい、仕事と生活の境界があいまいになってしまう、コミュニケーション不足などが挙がっていました。

また、業務上テレワークができない仕事をされている方や、全部の日をテレワークとはできない方もいらっしゃいます。

こういった多くの観点/需要に対応できるのが、都心の新築/築浅物件ではないでしょうか。都心の新築/築浅物件は、

- ・通勤時間が短時間で済み、空いた時間を有効活用しやすい
- ・大型施設が周辺に林立しており、気分転換や息抜きにもなる
- ・インターネット環境等も新しい設備があり、整備が容易

といった特長があります。

さらに、当社の「一口家主 iAsset」「コンシェルシア JAsset」で現在販売している『コンシェルシア品川南 THE GRAND RESIDENCE』は1LDKタイプの部屋のため、

- ・生活空間と別の場所で仕事ができ、集中できる環境が比較的作りやすい

というメリットが加わります。

「一口家主 iAsset」と「コンシェルシア JAsset」は、“安定収入源”、“予算に合わせて持てる”、“インフレ対策になる”をあわせ持つ、先の見えない時代に強い運用方法です。預貯金代わりやリスク分散にお考えになってみてはいかがでしょうか。