



不動産市場大改革

■団塊世代の相続時期

団塊世代の相続時期が始まってきました。

団塊世代が2022年に75歳を超えて後期高齢者の仲間入りすると現在、所有しているファミリー向け戸建てやマンションが不動産市場に賃貸物件として登場し始めてきます。

都心部ではファミリー向けマンションのかなりの数が賃貸物件として市場に出されてくることが予想されています。

これらの物件は「築年数」こそ経過しているものの、もともとファミリー向けに分譲された戸建てやマンション広さや構造もしっかりしている建物をリーズナブルな賃料で借りるチャンスが広がっていく予想

■生産緑地制度・・・「農地」が「宅地」へ

2022年以降の都市部において生産緑地が大量に不動産市場に出てきます売却する土地が増えると、地価は大幅に下がることとなります

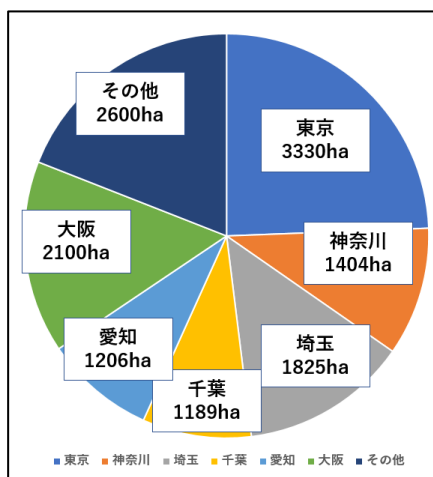
国では、そのまま農地として利用する場合固定資産税が1/6という施策も発表していますが消費者の声は「もういらない」

消費者にとっての選択肢は土地の有効活用が挙げられています

宅地並みの固定資産税をまかなう為に賃貸アパート等を建設して土地の有効利用を図るオーナーも激増

ストック循環事業については、土地・資産活用の相談が非常に多くなっていく見込み

生産緑地面積・・・割合



■郊外の単身者向けアパートは飽和状態

郊外では学生など若い年齢層の人口減り、今後は需要があまり見込めない
都市機能もコンパクト化・スマートウェルネスをゆっくりと徐々に進めていく中で
アパート建設を主力とする不動産会社も郊外部においては
子育て世代に適するよう十分に床面積を確保した賃貸戸建て住宅を建設する動きです
子育てに適した住宅づくりは、床面積だけではありません
不動産会社では提案出来ない部分を、住宅産業界ならではの提案で行うことが
今後カギを握るかもしれません

■資産所有の時代ではなくなる・・・？

資産所有から賃貸リースへという新しい動きも出てきています
これは自宅物件を売却後も居住するというシステム。
所有権が移る為、相続の手間も楽になる、ただし今のまま自宅に住み続けることが出来る
図では、対象は絞られたうえで売却・リースの流れが出来ています
不動産資産活用についても、住み方についても
全く新しい時代に入ってくるかもしれません

資産所有から賃貸リースという新しい時代へ

自宅物件売却後も居住

所有権が移る為
居住者は管理組合に
参加する必要がない
相続の手間も楽に！

新生銀行



子会社
昭和リース

売却



リース
貸出

売却後も
住み続ける

首都圏
50歳以上

自宅マンション