

法定通貨と似た機能から広がりを見せる「暗号資産」

来年にかけて加速しそうな運用スピード

デジタル社会形成の司令塔となるデジタル庁がスタートしました。そうした折、不動産市場において存在感を見せ始めた「暗号資産」の問題点や最新の傾向をまとめてみました。



不動産・賃貸市場にも、「暗号資産」の波がひたひたと迫りつつあります

賃貸市場では、ここ1、2年の間に「不動産とテクノロジーの融合」が急速に進み、最先端の技術を活用して、不動産に関するサービスが展開されています。AIを利用した物件提案やIoTを利用したスマートロック、防犯カメラ、VRを利用した内覧システムなど幅広く、高機能化のスピードには目を見張るものがあります。

とくに、スマホを利用したカギの管理が進んできたところに、コロナ禍による消費者の非対面ニーズの高まりによって、IT化、VR、IT重説等の本格運用に拍車がかかったものです。また、データとデジタルを総合的に活用するDX(デジタル・トランスフォーメーション)

暗号資産に関するトラブルにご注意ください! 金融庁・財務省での登録の有無など、暗号資産交換業者の信頼性を確認しましょう。マッチングアプリ等で知り合った人から投資の勧誘を受けても安易に投資しないようにしましょう。

暗号資産を利用する際は登録を受けた事業者が確認してください、と注意喚起されています

の急速な広がりや役割にも大きな期待が寄せられています。こうしたハイレベルなテクノロジーの実用化とともに、不動産市場においては、暗号資産が広がりを見せています。

利用者の需給関係などで価格が大きく変動

仮想通貨は令和2年5月1日より、「暗号資産」へ呼称変更され、支払い・資金決済ツールとして利用されるケースが見られます。インターネット上で自由なやりとりや通貨のような機能を持つ電子データで、法定通貨と似た機能を持っていることから広がりを見せているものです。実際の運用についてはまだハードルがあつて、システムの開発を待たなければならず、現状では投資対象のトーンが強くなつてい

ます。

暗号資産について日本銀行は、インターネット上でやりとりできる財産的価値で、「資金決済に関する法律」において、不特定の者に対して、代金の支払い等に使用でき、かつ、日本円や米ドル等の法定通貨と相互に交換できる。また、電子的に記録され、移転できるが、法定通貨または法定通貨建ての資産ではない、と定義しています。

日本円や米ドルなどのように、国家やその中央銀行によって発行された法定通貨ではなく、裏付け資産を持っていないことなどから、利用者の需給関係などの様々な要因によって、暗号資産の価格が大きく変動する傾向にある点には注意が必要、としています。

賃貸市場における暗号資産の実際の利用状況ですが、ごく一部で家賃として支払われたり、手数料に充当といった事例がありますが、今の段階はまだ限られた範囲となつています。今後、来年にかけて運用のスピードは加速しそうです。

市場の実態、足下の賃貸経営の全体像を客観的に捉えて、「出口戦略」を講じます

賃貸経営ワンポイントアドバイス

賃貸経営の発展のために、現況をチェックして常に次に備えることが要となります。



そのためにも出口戦略を「損切り」と見立て、攻めの経営として次のステップ

ポイントが大きく3つに集約より効率的な賃貸経営を目指す「出口戦略」について、2回にわたってポイントをもとめてきました。しかし、いかがでしょうか。「出口」と付けば何となく後ろ向きに聞こえますが、安定的

を狙うオペレーションと捉えてもいのではないのでしょうか。市場の実態、足下の実情など全体像を見据えて最上の手段を講じることも重要だと思えます。これまでにご紹介しました出口戦略のポイントは、次の①②③に集約されます。

①物件を「売却」して現金を得る。処分して得た資金で、高収益が見込まれる物件に「買い替え」たり、金融資産や不動産投資などに「資産を分散」化して、収益の多様化を図り、不動産収益の向上を果たします。

②市場が活況を呈している時のノウハウが必要とされ、物件の転売、新規購入には慎重に事業パートナーを選ぶことが求められます。賃貸経営は多くの人に住居を提供するビジネスです。軌道にさえ乗れば安定した定期収入が



のノウハウが必要とされ、物件の転売、新規購入には慎重に事業パートナーを選ぶことが求められます。賃貸経営は多くの人に住居を提供するビジネスです。軌道にさえ乗れば安定した定期収入が

見込まれ、当節の経済問題として浮上している物価上昇・インフレにも強いのですが、ビジネスだけにやはり競争は避けられず、消費者(入居者)ニーズに的確に答えていかなないと、アツという間に取り残されることにもなりかねません。

出口戦略はあくまでも一つの選択肢で、要は市場の実態、足下の賃貸経営の全体像を客観的に捉えて、的を射た時勢に乗った経営を運営することが何よりも求められるのです。

ちよつと一服



東京都は今年で47回目となる「東京の土地2020(土地関係資料集)」を公表しました。それによりますと、令和3年1月1日時点の住宅地の地価は、東京都全体で前年のプラス2.8%からマイナス0.6%と大幅な下落となりました。

東京23区内の住宅・アパートの平均築後年数は26.9年

また、令和2年1月1日時点の23区の建物全体の平均築後年数は、平成31年に比べて0.3年増加して27.3年で、うち住宅・アパートは同0.4年増の26.9年、住宅・ア



え、やはり気分転換のために散歩等の需要が高まったと考えられるものです。

このほかに、「行政サービスが充実している」「防災対策がしっかりしている」「徒歩や自転車での移動が快適だ」「公園が充実している」「物価が安い」などが続き、生活環境の利便性を求めているのがよく分かります。

を、より重視するようになったと回答しており、やはり医療施設が高い関心事となっています。

「行政サービス」「防災対策」「防犯対策」の充実を求める

また、「歩ける範囲で日常のものはひとつとおり揃う」「1回の外出で複数の用事を済ませられる」もそれぞれ約15%、12%の人がより重要視するようになったと答えています。

これは密を避ける、不要不急の外出を避けるということで、交通機関を利用することなく日用品の買い物などを行える生活利便性が、より求められるようになったと考えられます。

さらに、「散歩・ジョギングしやすい」も約13%の人がより強まったと答えています。家で過ごす時間が増

情報パック

新型コロナウイルス感染症拡大後の「住み続けたい街の魅力」

やはり、「医療施設」の充実に高い関心そして、生活環境の利便性を求めています

かつてない2年に及ぶコロナ禍を体験した、人々の住居に対する価値観の変化を調査したデータが、(株)リクルートの住まい領域の調査研究機関、SUUMOリサーチセンターから発表されました。

回答者が1都4県、4万3千人に及ぶ調査の「住まいの街の魅力に関する実態調査」(複数回答)で、それによると、「新型コロナウイルス感染症拡大後に、より重視するようになった街の魅力項目」の1位は「強まった条件はない」。そして、2位に

全回答者の約23%の人が病院や診療所などの「医療施設が充実している」こと



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。