



報道関係者各位

2016年4月20日

株式会社トータルエージェント

## 「2025年問題」に次いで「2050年問題」も 高齢化率40%の社会が、資産形成にもたらす影響 ～ 神奈川県川崎市の場合 ～

株式会社トータルエージェント（本社：神奈川県川崎市宮前区、代表取締役社長：高木優一）が提供するラジオ番組「ラジオ版・不動産・相続お悩み相談室（かわさき FM 79.1MHz 毎月第1・2木曜日、第3・4金曜日 15:20～16:00 かわさき DOWNSTREAM 内放送）」では、毎回各分野の専門家を招き、不動産と相続問題を中心に地元に着目した情報をお届けしています。News Letter では、これまで放送した内容のなかで、特に反響をいただいた放送回の内容をご紹介します。

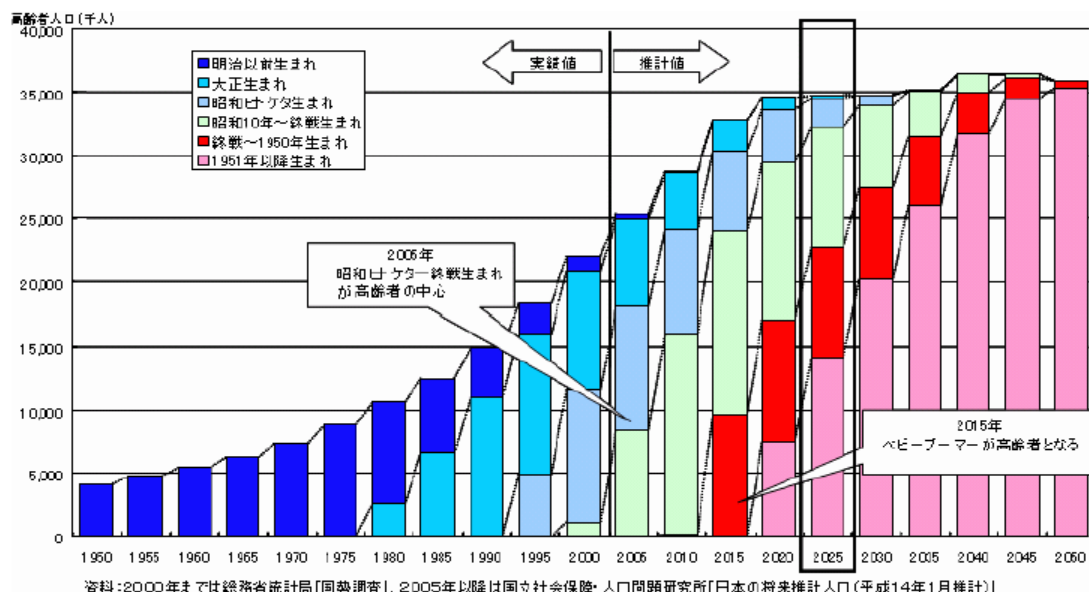
### ● 超高齢化社会に突入する日本。高齢化率40%の社会は目前に迫っている

ゲスト：浅野 文直氏（前川崎市議会議員：川崎市宮前区選出）

テーマ：川崎市の今後の人口推移、高齢化社会における諸問題

国勢調査からもわかるとおり、日本は超高齢化社会に向かっています。2025年には女性の平均寿命は91歳、男性は85歳まで伸びると言われています。

「2025年問題」とは人口に占める高齢化の率が急速に高まる見通しを示すもので、団塊の世代が75歳を迎える2025年以降は、2200万人、4人に1人が75歳以上（後期高齢者）という超高齢社会が到来します。人口の急激な高齢化にともない医療、介護、福祉サービスへの需要が高まり、社会保障体制のバランスが崩れるとも指摘されています。さらに、第二次ベビーブーム世代が75歳を迎える2050年には高齢化率が40%に突入するとも言われています。



出所：厚生労働省

## <川崎市の場合>



川崎市全体の人口動向に関しては、全国の調査結果から 7-8%遅れた割合で高齢化が進むと予想されています。2015 年の時点で高齢化率は 17%、これは 2020 年には 21%に推移する予想です。これらの現実を踏まえて行政の在り方、民間においては経済活動を考慮する必要がありますと浅野議員は指摘します。

実際、川崎市中部に位置し再開発が著しい武蔵小杉駅を含む中原区のような平地は人口が増えているものの、山や坂の多い北部の多摩区、麻生区では、2015 年をピークとして人口が減り始めるという予測がでています。例えば、多摩区の人口増加率は 0.2%に留まっています

(前回：平成 22 年度の国勢調査比。川崎市全体では 3.5%増)。また、宮前区と麻生区では女性の人口が男性の人口を上回りました。

これらの人口動向をふまえ、弊社代表の高木は、住む人が減り始めたエリアにおいて不動産の資産価値を維持することは難しくなることが予想されると警鐘を鳴らします。人口減は空き家問題にもつながり、また資産管理においては「昔の常識は非常識」ともいうべき事態を引き起こすため、不動産の価値について適切に見直す必要があると指摘します。

さらに浅野議員は、行政を担う立場から、以下の取り組みに注力するというお話をされ、ラジオ番組を締めくくりました。



▲浅野文直川崎市議会議員と代表の高木優一  
(川崎市議会 議長室にて 2015 年 5 月撮影)

- 一番の高齢化対策は市民の健康を促進する：健康寿命と実際の寿命のギャップを埋める
- 地域コミュニティーの更なる充実：自分の周りだけでなく、自己防衛の範囲を広げる
- 海外からのゲストの誘致：羽田空港からの近さ（臨空都市）という優位性を活用した施策

## ■かわさき FM「不動産・相続お悩み相談室」の過去の放送は Youtube でも配信中！



浅野文直川崎市議会議員が登場した回の放送は、以下のリンクよりご覧いただけます。

前半：<https://youtu.be/00b7H-r5Vt0>

後半：<https://youtu.be/0fu64M-v0UU>

ラジオ版「不動産・相続お悩み相談室」 <http://www.fudosan-consulting.jp/radio/>

## ■ 和而不同（わじふどう） ～代表高木の視点～

浅野文直前川崎市議会議長をお迎えして繰り広げた第15回目の「不動産・相続お悩み相談室」は川崎市の人口統計を元にお話頂きました。川崎市の人口は全国の政令市では全国で7位、増加数・増加率は福岡市に次いで第2位と全国的には人口が増えている街ですが、地形上縦に長く7区に分かれている川崎市の中でも多摩区・麻生区に関しては2015年がピークで今後は減少の一途であり、統計上高齢化が進みます。理由は丘陵地が多く、これから益々高齢化夫婦には生活し辛いことにより定年後は他都市に移住する傾向にあると言われてます。



しかし相続対策といえば“土地の有効活用”と称してゼネコンやアパート建築会社が地主に賃貸物件の建設を提案しているのが現状ですが、果たしてこれが真の相続対策と言えるのでしょうか？確かに素地に建物を建築することによって税額を抑える効果があることは百も承知です。しかし全く入居者が集まらず、家賃ばかり下降線をたどる賃貸物件を相続して将来の相続人は喜ぶのでしょうか？

居住用の住宅と異なり、賃貸物件は団体信用生命保険が利用出来ない為、借入金も相続する形になります。私も相続コンサルタントとしていろいろなご相談を受けて参りましたが、意外と多いのは賃貸物件を相続したものの、賃貸人のクレームや家賃の下落、リフォーム代の出費が予想以上に嵩んで財政を逼迫しているといった相続人からの声でした。

これから日本は今までに経験したことのない少子高齢化時代に突入します。今回浅野議員のお話は「これまで同様の相続対策をしていると子や孫に借金だけを相続させることになるよ。」という意味が含まれていたような気がします。

### 和而不同（わじふどう）

人と仲良くするが、いたずらに同調するようなことはしない、ということを表す四字熟語  
出典は『論語』子路篇 「子曰く、君子は和して同ぜず。小人は同じて和せず」

### 【会社概要】

社 名： 株式会社トータルエージェント  
代 表： 代表取締役 高木優一  
本社所在地： 神奈川県川崎市宮前区野川 1085 グリーンフィールド石川 1 階  
U R L： 株式会社トータルエージェント <http://www.totalagent.jp/>  
事業内容： 不動産コンサルティング（売買・仲介） 免許番号 神奈川県知事（2）第 27213 号  
専門家一覧： 弁護士、司法書士、公認会計士、税理士、行政書士、ファイナンシャルプランナー、宅地建物取引士 など

### 本件に関するお問い合わせ先

株式会社トータルエージェント 担 当：代表取締役 高木優一 電 話：044-982-0228 携帯：090-2741-5403 E-mail：takagi@totalagent.jp	株式会社トータルエージェント PR 事務局 担 当：岩田千秋 電 話：03-5411-0066 携 帯：090-3529-0593 E-mail：pr@real-ize.com
--	---