

## 第42回 SATOU フォーラム

第32回から新会場（八重洲）です。下記の地図参照

URL: <https://satou-forum.jp> (右 QR コード)

あるいは「SATOU フォーラム」で検索してください（過去の講演内容の概容又は資料もご覧になれます）



記

日時：2024年9月10日（火） 16:00～19:00（受付開始は15:50より）

会場：イオンコンパス東京八重洲会議室 RoomD  
中央区京橋1-1-6 越前屋ビル4階

フォーラムの講演そして交流会も併せて、出欠票に記載の上、ご返送ください（FAX 又は PDF にてメールで送付ください）。

- > 15:50～16:00 受付
- > 16:00～16:15 会員情報発信
- > 16:15～18:00 [講演] (質疑応答時間含む)

「2024年不動産はどう生きるのか？～変化できる者だけが生き残れる時代の始まり

講師と一緒に考えてみませんか。瞬時に乱高下する株式に比し、永い間にそれなりに様変わりしているのが、不動産マーケット、変化に対応できなければ置いていかれる。」

—講師は、部長になったいまでも、「朝5時半出社」を「淡々と」（趣味？）日常的にこなしている。なかなかできることではない。（小生は心ひそかに尊敬を込め「女性ナポレオン」と呼んでいる。）マーケットにも精通し、「不動産業界を、そこに働く人々を元気にする！」をモットーとする。著名講師の定評ある読み解きをぜひ伺ってみたい—

講師：石井 裕子先生（不動産コンサルタント&心理カウンセラー）

- > 18:00～19:00 交流会 ビールと軽いつまみで情報交換タイム

[今後のSATOUフォーラムの予定] 第43回 2024年10月8日（火） 演題・講師未定



東京駅八重洲中央口徒歩4分  
（東京メトロ銀座線京橋7番出口徒歩3分）  
八重洲地下街24番出口出て  
すぐ右側のビル4階です

## 石井 裕子 (いしい ゆうこ) 先生 プロフィール

早稲田大学法学部卒。東急不動産、野村證券を経て、有楽土地(現大成有楽不動産)勤務。

人事、総合企画室長、マーケティング室長、販売推進部長、合併時の成長戦略推進部長ほか不動産マーケット全般に従事。

ワークライフバランスの小室淑恵さんと「ママサポプロジェクト」を組成し、TV等11回出演。

心理カウンセラー名はわくわく裕次郎。不動産メルマガ毎週配信(8月19日現在563回目)。

現在 不動産事業統括本部 部長。

《有資格》宅地建物取引士、相続診断士、賃貸不動産経営管理士、ITパスポート合格、FeelWorks働きがいを育む講師、日本メンタルヘルス協会公認心理カウンセラー、WCI新リンパ療法師・長命整体師師範、認知症予防支援相談士、終活カウンセラー、日本元気シニア総研・元気シニアビジネスアドバイザーほか

### 《講演等歴》

#### <予定>

2024年9月「2024年不動産業はどう生きるのか?」講演(明治大学ビジネススクール/企業活動と不動産基礎セミナー)

#### <実施済>

2024年7月「2024年不動産業はどう生きるのか?」講演(株式会社東京アセットソリューション)

2024年6月「2024年不動産業はどう生きるのか?」講演(一社 REAGENT 定例会)

2024年5月「2024年不動産業はどう生きるのか?」講演(工業市場研究所さんもく会)

2024年3月「セキュリティトークンを中心とした不動産投資の新しいカタチ」講義&モデレート(国公立不動産〇の会)

2024年2月「2024年不動産マーケット～不動産業はどう生きるのか」講演(MBクラブ)

2023年7月「不動産DXの動向と行方」講義&モデレート(国公立不動産〇の会)

2023年5月「2023年マンション市場はどうなる!?～マーケットのプロが読み解く、今買うべきか～」講演(女性のための快適住まいづくり研究会)

2022年11月「賃貸オフィス市場における新型コロナウイルスの影響について」講義&モデレート(国公立不動産〇の会)

2022年10月「コロナ禍における不動産動向」講演(女性ビルオーナー様のためのセミナー&カフェ/大成建設グループ)

2022年4月「2022年のマンション市場感～マーケットのプロが読み解く、今買うべきか～」講演(女性のための快適住まいづくり研究会) ほか

以上

## ◆住宅・オフィスマーケットの今後をどう考える？

激動の時代、不動産業をあらためてもう一度大きくとらえ直してみるの、必要なことかもしれない。それは不動産業にとって、たとえば「住宅」と「オフィス」といわば**基本財が今後どうなるか**を考える上でも無視できない。

- 住宅・オフィスを、
- ①この首都圏に的を絞ったとしても
  - ②新築と中古での変化
  - ③ニーズが若手か高齢か、普通のサラリーマンか富裕層か、自己使用か投資目的か等々多様なマーケットがある

最近、住宅分野では、“介護住宅、や“シニア住宅、”、オフィスでは“サードプレイスオフィス、や“在宅勤務、が定着しつつあるが、将来的な売価・賃料、住宅・オフィスの供給戸数や面積、なかでも質（DXやGX含め）は、どう変化するのか。

とくに供給面では、宅地の仕入れコスト、建築コストをどう予想すればよいのか。需要面では、今後の金利上昇が、個人の住宅ローン、事業者の借入金利にどう影響してくるのか。**給与が上がって日本経済が“脱デフレ、を実現することを祈るしかない。**

ここで日本の少子化時代の影が、やがてこの首都圏の人口にも現れてくることを忘れてはならない。首都圏の人口増は転入者、人口減は転出者と少子化である（外国人居住者を除く）。この首都圏では、まだ地方から転入する人のほうが、転出する人を上回っているが、やがて（そう遠くない将来）地方からの転入者が減少し、0（ゼロ）になってしまう。そうすると、首都圏居住者の少子化（人口減）がモロに出て、“**首都圏大動乱、**の時代に突入する。

ここまでは、日本居住者に限って増減を議論してきたが、外国人居住者を入れると異なった議論となりそうだ。

全国で約332万人いる外国人居住者は、現在東京だけでもその2割が居住している。首都圏のこれまでの人口増を支えてきた一翼は、**外国人居住者**だったのだ。たぶん今後の可能性としても、その傾向は続くと思われる。経済界の労働者確保の視点もあるが、日本国内に不用な分断化とマサツを持ち込まないような、**総合的な移民政策**を政府は早急に策定してほしい。

## ◆ドツポニハマッテドツピンシャン

日経平均4,451円安にはビックリ。日銀は政府の子会社だから親会社の岸田首相の意図に従わざるを得なかったのでは？ 岸田のタカの背に乗せられた植田ハトに「日銀の独立性はどこへ？」と問うのはムダだ。岸田政権は国民に背を向け、金融機関に顔を向け「金利ある世界」を念じたが、たちまちドツポニハマッテドツピンシャン。利上げによる脱デフレへの道程は、まだ遠いようだ。

以上

(文責：佐藤)

## 第 42 回 SATOU フォーラム 参加申込書

下記に記載して、参加費をお振込みください。(申込書は FAX 又は PDF にてメールで送付ください)  
よろしくお願い申し上げます。

フォーラム参加費:6,000円(税込)(交流会費 1,000円含む)

交流会参加       交流会不参加

お名前			
企業名			
部署名・役職			
電話番号		FAX 番号	
メールアドレス	@		

\*お忙しい中恐れ入りますが、**9月5日(木)頃まで**にご返信をお願いできればと存じます。

\*\*\*\*\*

### <事務局>

プラチナ出版株式会社  
〒104-0031 東京都中央区京橋 3-9-7  
京橋鈴木ビル 7F  
事務局：今井 090-1701-7108  
[Tel:03-3561-0200](tel:03-3561-0200) Fax:03-6264-4644  
E-mail:info@pulatinum-pub.co.jp

振込先：三菱 UFJ 銀行 虎ノ門中央支店 普通 5384697  
口座名義：佐藤 一雄