

# 2020/04/23 ビフォーコロナ、アフターコロナ

今回のグループコンサルのテーマは、  
「ビフォーコロナ、アフターコロナ」です。

いま、この世界は新型コロナウイルスの  
世界的な大流行の真っ只中です。

恐怖と不安が渦巻いていますが、  
それに振り回されるのではなく、  
それを乗り切った後、どうなるか？を予測し  
いまから準備しておくことが、投資家としての資質を上げます。

今回のコロナウイルスの影響で  
世界恐慌になりつつあるのは、日々感じられると思います。

リーマンショックのレベルではない、  
人類が一丸となって戦う必要がある未曾有の危機です。

アフターコロナの世界は、  
恐らく、一変しているでしょう。

価値観や常識が大きく変わっているでしょうし、  
必然的に、もう元の世界には戻らないと考えた方がいいです。

個人的には、今は戦時中で  
焼け野原の戦後と同じような状況がやってくると  
覚悟しておいた方がよいとさえ考えています。

私は今回の危機が  
ここまで大きくなった根本的な問題は、  
「誰かがやってくれる」  
という意識。

つまり、  
「自分ひとりくらいズルしてサボっても分からない」  
と、【他人事】の意識か、  
「自分ひとりががんばっても、何もかわらない」  
という、【人任せ】な意識が根底にある気がします。

我々賃貸業は、まだあまり被害は出ていないと思いますが、このコロナウイルスの影響が長期化すれば、他人事では済みません。

当会には様々な業界のトップを走っている方が、参加しています。色んな方の意見を交え、議論し、可能な限り、予測し、備えていきたいと思えます。

今回のテーマに、答えはありませんが、みなさんとシェアした考えを聞いていただき、今後の活動に活かしてください。

## ■今回の音声を聞くメリット

- 世界恐慌になる中で、我々は何をしていけばいいのか？業界が淘汰され、ビジネスモデルが変わっていく今、もう元には戻らないという前提で、みなさんの考えをシェアしました。
- 我々は本当に「住居系」をターゲットにしてきて、よかったとわかります。もしテナントや飲食業をターゲットにしていたら、現在大変なことになっていました。
- 一部の金融機関は現在、コロナ融資の対応に追われているようですが、全く問題ない銀行も多くあることがわかります。
- リーマンショックの後と同様に、今から3か月～半年後には、すばらしい物件が、続々と出てくることでしょう。こんなことを言うのは不謹慎ではありますが、我々不動産投資家にとっては、10年に一度のチャンスです。
- 今回テレワークになり、自宅で仕事をする人が増えてきました。そうになると、会社に行かなくていいんじゃないか、無駄に大きな事務所は必要ないんじゃないか。そういう社会の風潮になる可能性があります。現在テナントには手を出さないほうがよいです。

- テレワークが進むと、お金を使うところがなくなります。  
例えば100万マイルあっても、使えない時代になりました。  
そうすると「本当に必要なものがあればいい」という世界が来ます。  
あなたの本当に大事なものは何ですか？見つめなおす時が今かもしれません。
- 現在は、共用部分を次亜塩素酸で毎日クリーニングしている、  
などのサービスをすれば、入居者さんに喜ばれる可能性があります。

## ■今回の感想

コロナが落ち着いた後、これまでとは違った世界・価値観の中で生きていくことになると思っています。

今日のGr コンサルで、それへの心構えができました。

(関東地方 KAZさん)

みなさん、同じようなことを考え模索していることがわかりました。

今後とも、アフターコロナを見据えてじっくりと活動したい。

(関東地方 カイサーさん)

コロナが落ち着いた頃には、以前とは違う世界が広がっているものと予想されます。

(関東地方 ケイスケさん)

住居系の不動産投資を選んで正解だったと再認識しました。

アフターコロナは元に戻るのではなく、これを機によりワクワクする世の中にしていきたいですね。

(関東地方 ダディさん)

新型コロナ騒動はそんなに早くは収束しなさそうな状況の中、  
個々人が生き方を見つめ直すチャンスとなっている気がします。  
社会も、個人も今までの常識を捨てて、全く違う価値観が  
生まれようとしているのでは？

そんな変革の時代に生きててラッキーだと思います。

時代を跨いで人生を2度も3度も楽しめている気がします。

(関西地方 Freeさん)

アフターコロナで、人の価値観や世界観が変わるのではないかと  
いう点にとっても共感しました。どこかで今の世の中は発達しきって  
いるというか、世界中がとてつもなく混乱するような  
映画の様な事は起きないと信じきっていた気がします。

私も外に出なくなり、いかに周りの目を気にして  
生活していたかまさに今感じています。  
既に価値観が変わろうとしています。

見えないものが相手なだけに、慎重になっている部分もありますが、  
これだ！という物件に出会えた時には迷いなく動けるよう  
準備をしておきたいです。

(関東地方 ほしこさん)

コロナの、緊急事態の情勢下で、このように皆が集まれる場を  
開催して頂けるのはとてもありがたいと思いました。  
世の中が変わる潮目になると思います。いろいろな意見を聞いて  
楽しかったです。ありがとうございました。

(関東地方 パンダさん)

コミュニティの話が出ていたが、質が高い人達と  
安心・安全・ポジティブに話ができるこの会に所属している  
有り難みを改めて感じました。

(関東地方 ともきさん)

コロナの影響下、共同住宅が安定していて、  
テナント系が厳しいことが良くわかりました。  
また、客付けも難しいこともわかりました。  
周りの働きからも変わってきていることが実感できました。

(関東地方 ダビンチさん)

不確定要素が多い中での現時点での融資状況を伺えたこと、  
上級ステージの方の情勢分析や展開予想を伺えたことは  
大変参考になりました。

トレーナー総括の「経営とは変化対応業、変化あつての下克上」、  
「焼け野原から再出発だが、アドバンテージを活かしチャンスにできる」  
のコメントは我が意を得たり、の思いでした。  
(関東地方 うなをさん)

会に出会えて、会で勉強して不動産投資を始められて、本当によかった！  
仕事場では大変な話が多いので、前向きな話をできる場が  
とてもありがたく、力になります。  
(関東地方 GOさん)

テレワークの可能な仕事に就いている人が結構多い。  
テナントの影響は想像どおり大きい。  
レジの影響はまだ想像したほどではないと感じた。  
(中部地方 とみやさん)

戦後の焼け野原という村田さんの表現が意味するところが、  
まだはっきりと理解できていないと思っています。  
なぜなら、何を準備すべきかがわかっていないからです。

今後は、何を準備する必要があるかを探していきたいと思います。  
(関東地方 みやびさん)

皆さんの今の状況を聞いて大変参考になりました。  
つつい悪い状況ばかり気にしてしまいましたが、明るい将来にむけて  
自分のやれることは精一杯頑張っていきたいと思いました。  
(中部地方 うっしーさん)

コロナをチャンスに変えるという捉え方と、  
また、人々のモノへの気持ちの変わり方がわかった。  
(関東地方 ケンケンさん)

不動産においては、20室中6部屋がコロナによる  
事業縮小の法人契約が解約になりました。  
今から埋めていくのが大変そうです。  
皆さんのお話の通り、変化しながらより精神満足度の高い世界に  
いくように感じました。

私自身、リーマン・コロナと経験し、同じ場所をグルグルと永遠に回っている感覚になっていましたので、見つめ直す良い機会になりそうです。

(関東地方 Birdさん)

様々な職業の方のリアルな影響を聞いて、世の中の動きがわかった。おっしゃる通り、不動産以外のことで悩んで不動産のことが疎かになっていたので、それでもいいと頂けて心強かった。

逆に不動産も含めてモチベーションが上がったので、コロナが終わるまで待ちつつ、買える状況を整えたいと思う。

(関東地方 いざわさん)

社会が大きく変わる事、価値観が変わる事を目の当たりにできることに不安でもあり期待でもあることです。

(関東地方 Mさん)

村田先生が言われたような、米国ですでに何十年も前から始めている、自給自足が正当に評価される時代が来ると思いました。

(関東地方 エリヤさん)

どんな状況であっても住まいは必要なので、レジ系はあまり影響を受けていないことがわかりました。改めてレジ系の強さを感じました。これから買い時が到来しそうなのでしっかりと準備していきたいと思います。

(四国地方 Takahiroさん)

アフターコロナ。そこにある世界は、どのようなものなのか。神ならぬ身なれば、その答えは持ちえないですが、少なくとも僕たちの主戦場であるレジのご入居者にとっても厳しい二極化が発生していくことは間違いないでしょう。

世間の人から見れば、目の飛び出るような借財を抱える身なれば。ノブレス・オブリージュを率先して行えるような立場でもありませんが、それでも入居者の方の真摯な”困った”という声には、自分に出来る範囲で応えていきたいと思います。

その上で、今後、どんな地平を目指していくのか？についても考えるきっかけをいただくことができました。

かつて、ただひたむきにワンベスターという高みを目指してきました。そこに到達できた今。そこから見える景色は、アフターコロナという全く違うカラーで塗り替えられようとしています。

これから、どこ迄目指すにせよ。ただ無邪気に、闇雲に規模を目指す時代は終わりを告げ、自分にとっての最適解はどこなのかを探していくことになる。

それが、” 足るを知る ” ということなのかなと思います。

それにしても。そうした思考を持つことができるのもまた、不動産に、そしてこの会に、そこで出会えた人たちに出会えたお陰と感謝しています。ありがとうございます。  
(関西地方 MOLTA さん)

さすが、不動産投資を行っている方は視野が広く、より高い視点から社会の流れを見つめていることに気づかされた。

アフターコロナを生きる価値観として、ただ闇雲に効率や、資産の拡大を求めるだけでなく、人や社会のあるべき姿を踏まえることの大切さを感じた。  
(関東地方 Nao さん)

安全で安心な空間が今まで以上に求められるとのコメントがありました。非常に実感しました。これから賃貸業で何ができるのか考えていこうと思いました。

また、アフターコロナは焼け野原、ビッグチャンスがあるとの話もありました。投資家のみんなが感じている事だと思います。ただ、実行に移すのはわずかだと思います。ビッグチャンスを捕らえられるように行動して行きたいと思います。  
(関東地方 えだまめさん)

アフターコロナでは世界の価値観が変わる事を実感した。都心よりちょっと地方が良い、安全・安心な空間で暮らすことが大切になるなど、なるほどと思うことが沢山あった。

不動産事業は、歴史の長いビジネスなので世の中が変化する中でも比較的安定していると思うが、時代に合わせ意識することを変えていきながら、うまく不動産事業を続けていきたい。

宮川さんのお話を聞いて、テナントビルだけは止めておきたいとあらためて思いました笑。宮川さんすいません。教訓にさせていただきます。  
(関東地方 九州出身ひろさん)

足るを知るという価値観になっていくという、村田さんの言葉が印象的でした。今後価値観が徐々に変わっていく中で、どのように先を読んで動いていけるか、アンテナを立てていこうと思いました。

まずは、現在保有しているマンションのメンテナンスを含め、今できることを丁寧に行い、入居者を大切にしていこうと思いました。  
(関東地方 ジョージKさん)

実際にテレワークを実践して価値観が変わってきたという声もあり、私自身もテレワークをしており同じ思いですが、一方でパソコンがあれば済む仕事ばかりでもなく、リアルな価値を生んでいる「現場」の方々の仕事は、そうも言ってもらえないと思います。

私たちの賃貸マンションも、それを建設してくれるリフォームしてくれる職人がいなければ成り立ちませんし、入居者様が使う電力・水道・下水はそのインフラを24時間支える現場の方々に成り立っていますし、そもそもインターネットやクラウドサーバーの稼働を守っている方々も見えないところでご尽力いただいていると思います。

そのような方々が、満身に報われる社会にしていかなければならないですね。

ちなみに一方で、テレワークが可能な知的労働者が地方に分散して住むことにより、地方創生が進むとよいですね。  
(関東地方 のりのりさん)

不動産投資で経済的自由を手にする会  
代表 村田 幸紀