



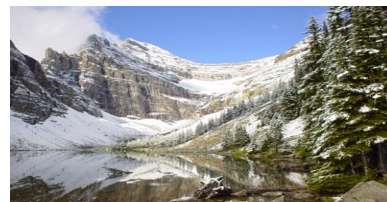
ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：不動産投資のリスクを考える

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一

花粉症は、今や日本国民の4人に1人とも3人に1人とも言われています。昨年花粉の飛散量は、統計を始めて最も少なかったようですが、今年は昨年の約35倍、例年と比較しても2倍以上の飛散量と予測されています。ここでも時代の変化を感じます。万全な対策を心掛けたいものです。

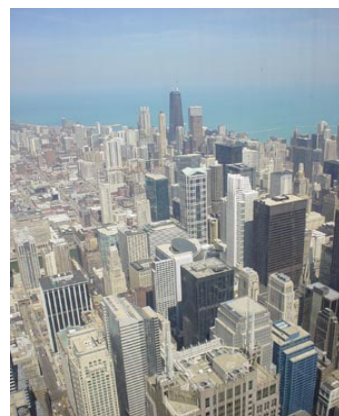


■ 不動産投資のリスクを考える（事業計画でリスク回避）

バブル崩壊後、不動産のリスクが顕在化してきた。簡単に言ってしまうと、高度成長期はインフレ率以上に不動産の価格が上昇し、不動産の所有期間がその価値を上げてくれたのである。よって、多

少割高で問題のある不動産を購入しても「時間」がその割高感や問題を解決したのだ。しかし、昨今は地下の連続下落により、不動産に潜むリスクが顕在化してきた。不動産をただ所有し時間の経

過を待つだけでは何の価値も産まないどころか、損をしてしまう時代になったのである。ここで、不動産に投資をするにあたって見逃してはならないリスクを具体的にあげてみる事にする。



■ 地価、建物等資産価値下落リスク	→ 景気、地域環境の影響
■ 地震、水害等による災害リスク	→ 予知はほとんど出来ない
■ 収入減少、支出増大リスク	→ 人口減少、需要飽和、金利上昇
■ 法改正リスク	→ 所有メリットが法改等によりなくなる

他にも考えられるが、十分にリスクを理解し、それに引き当てる対策を行えば、さして恐れる事はないと思われる。人はいざ事が起こると対応に戸惑ってしまうものであるが、「備えあれば患いなし」不動産もそこで果実を得れば立派な事業である。会社経営のように事業計画をたて、それを環境要因と合わせて毎年チェックし管理、運営することが、そこに潜むリスクと共存して行く秘訣である。

収益不動産であれば事前に事業計画をたてる。その初めの計画と現在の状況との違いを明確にし、将来起こるであろう再投資（修繕、改築、設備投資）等を予想する。さらに、その不動産のある地域経済等の動向にも注目する必要がある。入居者がそこで働いたり居住したりするメリットとは何であるかをよく考えるのだ。借入金がある場合は、金利の推移を予想する事も必要となるだろう。そ

れらを合わせて、毎年軌道修正をする。事業である以上、短期、中期、長期のビジョンを構築し不動産ごとに事業計画を作成することを提案したい。一般的に不動産投資は長期間所有を目的とした投資であると考えられる。投資は高額であり、物件にも愛着が深くなる事もある。しかし、収益不動産の一番の魅力は「利回り」であることを忘れてはならない。そこで、収益を確保するために、いかに

質の高い管理、運営をするかが重要なポイントとなる。ただ不動産を所有しているだけではリスクと上手く付き合えなくなり不安だけが残ってしまう。不動産投資を、今までの大家さん、地主さんという概念ではなく、事業者であると言うスタンスで捉えてみてはいかがだろうか。しっかりとした事業計画が不動産投資リスクに悩まされない秘訣であると考え。前田由紀夫

気が付くと、会社に電話が掛かってくる回数が減っている。すぐに携帯電話の普及によるものと気付かされた。担当者同士の打ち合わせは、携帯電話なしではやってられないのである。通勤電車の中では携帯に向かって親指を躍らせている姿が当たり前になった。先日、大阪へ出張したときである「携帯電話電源オフ車輦」などと言う車輦に乗り込んでしまった。そこでは、終日携帯電話の電源を切っておかなくてはならないのだ。マナーモードや、ドライブモードではなく、使うな！である。乗り込んだら、何でも電源まで切らなくてはならない。また、時間限定での女性専用車輦などもある。自然の成り行きでこうなるのは分かる

気もするが、少しおかしな社会構造になってきたようにも思える。便利になる反面害も出るというわけだ。しかし、どのくらいの人がそれを害と思っているのだろうか？



いっそ、携帯電話かけ放題車輦、男性専用車輦、鏡だらけのお化粧車輦なども作っては如何だろうか？などと、バカげた

事を考えてしまうが、根本はモラルではないだろうか？ITの普及により、人の価値観が大きく変わってしまい、それにモラルがついてこないのだ。モラルとは自然に出来て当たり前だが、それを紙に書くと、小学校の廊下の張り紙を見ているように幼稚な気になる。ITは革命的に年齢に関係なく急速に社会に浸透したのだから人によって価値観が大きく違う。しかし、電車は昔から走っているものでありさしてその利便性、快適性には変化は見せない。便利な時代にはなったが、大人には大人の価値観とモラルをもって行動すれば、おかしな車輦に幼稚な広告と言う張り紙もなくてすみそなものである。(e)

財産 評価

のすすめ

財産には色々なものがある。代表的なものは、預貯金、株式、不動産だと考えられる。また、最近では生命保険や株式投資信託などもよく売れているようだ。ここで、提案したいのは、そういった財産の評価を見直す事である。意外にも眠っている財産があったり、上手く運用されていなかったりするものだ。例えば不動産。自分で利用していれば気にならないが、もし人に貸したら幾らの収益が見込めるのか？また、事業用の物件であれば、適正な価格で賃貸されているのか？空いたスペースを賃貸利用出来ないか？などがあげられる。また、相続対策と称して保険を購入した場合なども、現在の法律、状

況に即して適正かどうかを検証する必要が出てくる。

さて、このような案件をご自身で検証可能であれば良いのだが、上手く評価できない事もある。そういった場合、各種コンサルタントに相談するのが得策であると思われる。一般の方は財産を評価してくれる人を見つけるのに苦労するかもしれないが、金融資産や株式のことならば、公認会計士、税理士、ファイナンシャルプランナー、不動産のことなら不動産コンサルタント（不動産投資顧問業）に相談する事をお勧めする。しかし、看板にはあっても、そういった類の仕事を取っていない場合もあるので事前に問い合わせる必要がある。その時気を付けたいのは、あくまでも第三者の立場で判断してもらい、成果物であるレポートを出してもらう事である。また、そういった評価を取り扱っている業者には予め、目的をはっきりと伝え、費用はどのくらいになるのかの見積もりをしてもらう必要がある。世の中が大きく変わり行く中、時々ご自身や会社の財産のあり方を見直してはいかがだろうか。

時代“ing”

去年だったか一昨年だったか記憶にないが、正月、携帯メールに「アケオメ」「コトヨロ」というメールが飛び込んできた。一瞬なんの事やら？と考えたが内容はすぐに理解できた。ある意味進化かあ～とも思った。その頃からか今時の日本語が気になり始めてきた。「なにげに」使っているのだが、明らかに違和感を覚える言葉が多い。「っていうかあ～、ですよえ～」いきなり話の途中からはじまったり、人の言葉を勝手に取って使っている感じが。「私的には・・・」私としては・・・ですよ。 「一個年上」一つじゃないのかなあ～。加えてイントネーションの変化まで出したらきりが無い。私自身、正しい日本語を使えるわけではないが、この違和感はいったい何だろうと考える。ひよっとしたら年をとった証？などと思ってみるが、言葉が時代と共に変わってくるのは必然だ。今時、私のことを「拙者」とか、感謝の気持ちを「かたじけない」等と言うのはお笑いか、時代劇でしかない。学者でもない小生がとやかく言うことではないが、これも素早く変わる時代変化だと感ずることは「全然良い」のだろうか？(e)

財産評価に必要な業者

金銭、株、投資信託 保険各種、自社株評価	公認会計士、税理士 ファイナンシャルプランナー等
不動産	不動産コンサルタント、不動産鑑定士、不動産業者
書画骨董	美術商、骨董品店等
自動車	カーディーラー、中古車流通業者、インターネット等
特許等	弁理士、特許コンサルタント等
その他	弁護士、司法書士等

ホットスポット【六本木ヒルズ（都市の空で暮らし、働く）】

1986年アークヒルズが複合都市として完成。当時学生だった私も新都市空間に憧れ、当地を訪れた。2003年、また新たなプロジェクトが完成した。巨大なメタリックの鎧姿の森タワーと二本のレジデンスが空に向けて突き抜けている。六本木ヒルズだ。六本木六丁目の市街地再開発は、アークヒルズが完成した1986年、東京都の「再開発誘導地区」の指定を受けてから始まった。民間企業が、バブル期を乗り越え、都市の再開発を完成させた成功例である。

緩やかな起伏のある地形に、事務所、共同住宅、ホテル、店舗、美術館、映画館、テレビスタジオ、庭園までもが、その空間に縦横に配置されている。無機質になりがちな巨大な空間も、自然素材を利用しアースカラーの石やカーブを使ったデザインで見事にまとめられている。このプロジェクトは、東京に「文化都心をつくる」という従来の都市開発にはない発想からスタートしている。今では、東京の観光名所ともなった六本木ヒルズだが、その空間に



いると東京の喧騒な街の中に居るといふ感覚はなく、なぜか心地が良い。さすがに大きなプロジェクトだけあり、見所をツアーで案内してくれる企画もある。私は、オープン当時「建築ツアー」に参加し、その規模の大きさと、綿密に計算された完成度の高さに感心させられた。今後の都市のあり方を考えさせられる空間である。

六本木ヒルズ ホームページ
<http://www.roppongihills.com/>

人として・組織として成長を目指す ENSHOW Corporation が「変化から進化」をモットーに毎月「ENSHOW Newsletter」を発行しております。

あるときは世界経済の視点で、又あるときは身近な視点で、皆様にわかりやすく情報提供出来ればと思っております。

同様のメールマガジンも発行しておりますので、ご希望の方は mail@enshow.com までご連絡ください。（メールの内容はテキスト形式となります。）

株式会社 円 昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町 3-4-2

TEL : 052-841-2701

FAX : 052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>