



ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：不動産の再生を考える

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

そろそろ桜前線が気になってきました。気象庁の発表によれば、今年は冬の前半が暖冬だった影響で、全国的には“やや遅咲き”の傾向だそうです。

染井吉野に代表される「さくら」は、日本人にとって特別な思い入れがあるようです。眠りから覚めたようにつぼみが膨らみ、花が咲き、美しく空を彩る。そして華麗に散り過ぎる短い時間は、新たなる年に移る合図にも感じます。



■ 不動産の再生を考える

「儉約と吝嗇(りんしょく)は水仙と葱」という言葉がある。要するに儉約することとケチとは似ているようだが、まったく違うという意味である。最近、不動産業界においても儉約することが注目されている。儉約と言っても不動産では、再生と言う大きなものから、電気や水道料金等の節約などの小さな事まで含まれる。不動産の証券化などは一種の流動化絡みの仕組み再生だと言えよう。さて、今回は賃貸不動産を取りまく環境から、この再生を考えてみる事にする。現在ある不動産の価値をいかに高めるか？現存する不動産を壊してもう一度建て替える事、これを一番「もったいない」と仮定した場合、他にどのような選択肢があるのか考

えてみたい。但し、必ずしも建て替えが一番もったいない事となる訳ではないので、あくまでも仮定の話である。初めに考えられるのがリフォーム。建設当初の様相を再現すべく、壁紙を張り替えたり色を塗り替えたりする。出来る限り減価してゆくものに対して出来る限り価値を下げないように修繕し機能維持をする作業である。次に、リモデル。似たような言葉であるが、現在の価値をある程度向上させるため、意匠を凝らしたり、設備を最新の物に変えたりと、今までに



ない価値を付加してゆく。オフィスビルから住宅へのコンバージョンもこれに類する。また、ハード部分だけではなく、ソフト部分でも考える必要がある。お年寄りの集まる場として利用する。短期での賃貸に対応する。企業等の研修用施設として利用する。いずれにせよ、現在の状態から見てその不動産を壊さずに再生してゆくことは、これからの不動産処分の選択肢の中でしっかりと考える必要がある。それはすなわち環境に配慮される地球規模の儉約である。そして今、エコ社会が当たり前の時代となる事は誰もが感じている。これからの日本経済は人口減少を生産性の上昇で補わなくてはならない。知恵と工夫が必要となる事は明ら

かである。地域と個人が連携して生きてゆけるコミュニティをうまく形成し、もったいない事は極力さげ、儉約し、現在あるインフラや可処分時間を有効に使えるようにしなければならない。「質素儉約」は昔よく聞いた言葉だ。物を壊したり、捨てたりするのはなく、いかにうまくそれを利用するのかを考えるのが重要課題である。これらの考え方は、エコやリサイクルと名前を変えて我々のマインドに刷り込まれている重要な価値観である。ケチケチしては新時代に取り残されてしまう。マクロな視点で知恵を搾り、儉約して新たな不動産の可能性を追求する時代に「再生」は欠かせない問題である。

前田由紀夫

内閣府が2030年までに日本経済の目指す姿として「日本21世紀ビジョン」の最終案を明らかにした。25年は不動産事業にとって、決して遠い将来では無い。バブル崩壊後、負の遺産の処理に追われて過ぎた、我が国の次の一手となるビジョンである。少子高齢化、中国の台頭など、避けられない経済的影響を鑑みて描かれている。参考までに要点を記すことにする。

- ◆2030年の経済の姿：人口減少を生産性の上昇で補い、1%台後半の実質成長率を確保する。また、一人当たりの実質GDPは2%程度の伸びとなり、高い生活水準を保つ。
- ◆文化創造国家の実現：メディア・ソフト市場が拡大する。再生医療、人口臓器など技術革新を基点に成長の波が広がる。
- ◆持ち増え充実の暮らし：健康で自立した生活の出来る年齢が75歳から80歳となり、人生の可処分時間は21年から23年強となる。働く、学ぶ、遊ぶの選択肢が広がる。関東圏の借家面積は100平方メートル(4人家族)となる。
- ◆豊かな公・小さな官：公共サービスは企業、NPOに拡大、官は縮小する。地域社会再生へ住民、企業、行政が連携する。



中国の常識 日本の非常識 その2



赤信号でも車が動く

日本では、赤信号になると車がすべて止まるのに対して、中国では、赤信号でも車が右折します。中国では、通行方向が日本と逆で、右折は日本の左折と同じ感覚です。また、中国の交通のモラルは無いに等しく、歩行者・自転車は信号を守らない。バスの時刻表がないなど、改善が期待されています。

人に対しては忠実であるが、会社に対しては忠実ではない

中国では、日本みたい終身雇用制度がなく、年功序列制度もないのです。より給料のいいところへ転職することが当たり前で、転職もしやすい環境です。また、人間関係を大切にす中国人は、組織への忠誠よりも、自分に目を掛けてくれる人、自分の立場や地位を左右するような人、なにかと便宜を図ってくれる人などへの忠誠を重視する傾向があります。

謝ることを嫌う

たとえ自分に非があると分かっている、なにかと理由をつけて謝らない。頭をさげるなどという教育を受けたせいかもしれません。

中国人スタッフK



投資のカラクリ

時代“ing”

もし、あなたに宝くじで1億円が当たったとし、不動産投資をしようと考えたとします。さて、どの様に投資しますか？収益ビルを一棟買う、新築でビルを建てる。小口に分散して投資を考える？色々な夢が膨らみます。

さて、今回は簡単な不動産投資のカラクリ！をご紹介します。

1億円そっくり収益不動産に投資したとしましょう。利回りは5%。単純に考えて年間の収入は500万円となります。これを1億円借り入れて、2億円の不動産（利回りは5%）に投資したとしましょう。借入金の利回りは3%とします。すると、収入は1,000万円-300万円（1億円の金利）=700万円となります。初

めの投資金額から考えると利回りは7%です。単純な計算ですが、借入金を組み入れたほうが利回りは良くなります。当然リスクを考えると簡単には行きません。これを多数の不動産や投資商品に組み合わせることでリスクを回避できるというわけです。多くの金融商品はこういった仕組みが使われています。しかし、これが「投資のカラクリ」だと解っていても実際に行うのは大変です。借入金の割合と手持ち資金の利回りを表にしてみました。ただ、単純に自己資金を少なくし、高額の不動産に投資すればよいと言うわけではありません。また違ったりリスクも現れます。さて、あなたならどのような投資をしますか？

収益不動産への投資シュミレーションの例（単位：万円）

a	投資資金	自己資金	借入金	想定利回	想定収入	借入金利息
	10,000	10,000	0	5%	500	3%
	20,000	10,000	10,000	5%	1,000	3%

b	支払い利息	単純収益 (a-b)	総合利回 (%)
	0	500	5%
	300	700	7%



なぜこんなに電話やメールが届くのだろうか？と疑問に思われる方は多いのではないのでしょうか。電話やメールの相手は、どこからか情報を入手しているようです。IT化が進むにつれて加速度的にそんな経験も増えています。個人情報保護に関する法律（個人情報保護法）がいよいよ4月より施行されました。この新しい法律は、高度情報通信社会の進展に伴い生まれました。名刺一枚、病歴の記載のあるカルテ、個人の遺伝子情報までもが対象となります。今まで当たり前のようにやり取りをしていた名刺や、名簿が法律で決められたルールによって管理されます。今までの概念に法律と言うルールをはめ込み、新たな概念を植え付けなければなりません。悪気がなくても個人の情報を漏洩してしまうことも多くあると思います。これではうかつに人の連絡先を聞いたり、名刺を受け取ったりするのもためらいます。確かにイタズラ電話や迷惑メール、犯罪等がこの新法によって減ることは嬉しいことです。しかし、今まで考えもしない、余計な心配も抱えなくてはなりません。厄介な時代を象徴した法律が出来たものです。そう考えると、携帯電話などは個人情報の塊です。これからは頭に入るだけの交友関係で終わらせないと…携帯電話を落としたり一大事です!?

(e)

ホットスポット【愛・地球博 Vol.2】



いよいよ EXPO2005 が開幕されました。1970年に行われた大阪万博とは、日本国民、世界の人々の捕らえ方は大きく違います。開幕前から、混雑や安全性の問題が騒がれていました。賛否両論はありましたが世界の博覧会がいよいよ始まったのです。この世界的イベントには、是非行

ってみるべきだと思います。小さな子供以外はこの博覧会が、また日本で開催されるチャンスはありません。そこで、この万博をうまく楽しむのに欠かせないのが IT の利用です。言い方を変えると、この情報ツールをうまく使えないと楽しめないとも言えるのです。イベント予約、

混雑状況、各国パビリオンの予備知識などを詳しく調べてから足を運ぶのが得策です。簡単ですが、万博の関連サイト、楽しむのに役立つ情

報提供をしてくれる Web サイトを紹介します。今回の万博は IT なくして楽しめない自然と未来が融合したイベントだと感じます。

愛・地球博 公式ウェブサイト <http://www.expo2005.or.jp/>
 トヨタグループ館 <http://expo.toyota-g.com/>
 日立グループ館 <http://hitachi-pavilion.com/>
 JR東海 <http://jr-central.co.jp/>

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>