



ENSHOW® Newsletter

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

今月のトピックス：不動産投資を考える

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一

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。)



■ 不動産投資を考える (不動産投資信託の構造)

長く続いている低金利と地価の下落により、投資不動産に資金が回ってくるようになった。しかし、不動産は流動化することにより金融商品化し、その現物である姿を失いかけているようにも感じられる。株式投資は、ある企業が事業で利益を上げ、その会社の価値(株価)が時間をかけ上昇してゆく姿が健全であり、企業の成長を期待して投資されるのが常道である。しかし、不動産単体(例えば、一棟の建物)を見ると、建築された瞬間から物としての減価が始まり、長い期間をかけ、何れはその価値を失う時が来るのである。

最近流行の不動産投資信託(REIT)では、不動産のもつリスクを軽減するため、多くの不動産を束ね、その不動産を所有、運用している期間中に収益を上げる。一定の時間が経過したらまたその不動産を処分する。と言った流れを繰り返す、

時間的な価値の低下(減価)をカバーするように仕組みられている。これが、色々な特色を持ち合わせた株式等を、一つにまとめて販売されている投資信託とは根本的な構造の違いである。不動産投資信託に投資するには、この根本的部分を十分に理解する必要があると考えられる。(不動産投資信託と投資信託は、言葉は似ているがまったく違う構造であることに注目したい。)最近では新聞の証券欄に10以上の不動産投資信託が上場している。もちろん証券会社でお願いをすれば誰でも簡単に買うことができる。当たり前だが、「投資をし、その物件の所有期間中に配当を得、売却をし、投資資金(資本)を回収する。この流れが本来の投資の意味であるから、大した違いはない」と言ってしまうまでもだが、一般の人が、不動産単体に投資をする場合はどうであろう。当然その

不動産の持つリスクが直接的に影響してくる。その不動産に付加価値があり、安全かつ健全に管理がなされていて、その地域が活性化しているか、等のポイントをしっかり見定めてから投資をする訳である。束ねられて運用されている不動産投資信託にも同様に各不動産のリスクが存在していることを忘れてはならない。

前田由紀夫

(つづく：不動産のリスクを考える)



■ 不動産投資信託 (REIT)

不動産を主な運用対象とする投資信託 REIT (Real Estate Investment Trust) であり、多数の投資家から資金を集め、その資金を、テナントビル・オフィスビル・賃貸マンションなどに投資をし、その賃貸料や売却益を投資家に分配する投資商品。



成功の秘訣

仕事柄、経営に関する本を読む機会が多い。

特に、成功した人の本はつい買ってしまふ。その中で、ある一定の法則があることに気が付いた。それが「願えば夢か

なう」である。子供から大人まで共通した法則である。例えば、大きな夢の実現には、その夢を実現するための小さな目標設定→可能な行動→検証作業 さらに次のステップでの小さな目標設定→可能な行動→検証作業(方向転換等)を細分化し、より達成しやすい流れを作り繰り返し行うことのようにだ。

これだけ多くの成功本が出てベストセラーになっているのになぜ私は…?

っという疑問はあるが、やはり目標が明確に定まっていなかったり、行動してなかったり、行動してもやりっぱなしだったり、簡単そうで中々これが難しい作業である。目標！行動！検証！後は繰り返しなのだが…。

成功の法則の裏側は解った気がするが、本当に成功するには、あと少しの行動と知恵が必要にも感じられる今日この頃である。(e)

■ 個人情報保護法

近年、経済・社会の情報化の進展に伴い、官民を通じて、コンピュータやネットワークを利用して大量の個人情報が処理されています。こうした個人情報の取扱いは、今後ますます拡大していくものと予想されますが、個人情報は、その性質上いったん誤った取扱いをされると、個人に取り返しのつかない被害を及ぼす恐れがあります。

また、国際的には、1980年のOECD（経済協力開発機構）理事会勧告において、「プライバシー保護と個人データの国際流通についてのガイドライン」が示されており、既にOECD加盟国の大多数が個人情報保護法制を有するに至っています。

こういった状況の下、個人情報の有用性に配慮しながら個人の権利利益を保護することを目的とした個人情報保護法が平成15年5月に成立・公布されました。

法は、官民を通じた個人情報保護の基本理念等を定めた基本法に相当する部分と、民間事業者の遵守すべき義務等を定めた一般法に相当する部分から構成されており、平成17年4月1日より全面施行されることとなっています。

ホットスポット【セントレア（中部国際空港）】

いよいよ平成17年2月17日に開港である。日本で5番目の一種国際空港となる。一種国際空港と言うのは、成田、羽田、関西、伊丹で東京と大阪にしかなかったわけだが、今回はじめて中部圏に国際空港が開港する（名古屋や福岡のように国際線が飛んでいるからと言って国際空港となるわけではないらしい）。この5番目の空港に期待が寄せられる。

なんと言っても株式会社である。最終的には利益をあげることが求められ



るわけであるから、企業努力である知恵と努力で開港までこぎつけた裏話は数多くあるようだ。特に、今までの規制との戦いには苦戦を強いられたと聞いている。さて、どんな空港かを簡単に説明しておこう。

初めに、24時間空港であり国際線と国内線がうまく乗り入れる。また、貨物便の利便性のよさから中部経済にも大きな変化が期待される。空港ターミナルは駅から搭乗までバリアフリー、男性女性の各トイレには車椅子での利用が可能になっている。

さらに、あの有名レストラン、クイーンアリスでは、ウエディングパーティーも行われる。

空港だというのに温泉まで付いているのには驚きだ。これは名古屋らしい発想ではないか？！派手な結婚式、高級レストランでの宴会、そして温泉で新婚カップルがハネムーンに飛び立

時代“ing”

学生時代に憧れた企業の代表が西武だった。小学生の時、ダイエーで母にねだってレコードを買ってもらった。ミサワホームの社長のアイデアは天才的だと思った。本誌編集人の中村君は雪印の牛乳で元気に育ったそうだ。

具体的な時代の変化は、失望感と言う心の痛みと供にやってくるものだ。我々も変化し進化しなければ社会の役にたつ前に埋没してしまう。

ここのところ世の中が音をたてて変わって行くのを感じている。きっと、数年たつと歴史の教科書にも、「2005年、このころから社会が大きく変わった」などと書かれるような気がしてならない。

(e)

時代の変化を感じる話題について
連載していきます。



つを見送る。まさに計算されつくした国際空港である。

名古屋駅からは28分、名古屋市中心から車で40分くらいのアクセスとなる。利便性も言うことなしである。

名古屋市内に住む筆者も、今のところ海外に出かける予定は無いが今から開港が待ち遠しい心持である。

中部国際空港ホームページ

<http://www.centrair.jp/index1.html>

年末年始休暇のお知らせ

12月30日（木）～1月4日（火）

1月5日（水）より営業致します。

2005年もよろしくお願い申し上げます。

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>