

ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：不動産投資、成功の秘訣

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



2月17日、愛知県伊勢湾に人工島として建設されていた中部国際空港が開港しました。また、3月25日からは愛知県瀬戸市・長久手町周辺にて愛・地球博が開幕します。

これらに併せて、名古屋駅・栄といった繁華街の再開発が進んでおり、名古屋を中心とした中部圏の動きに全国からの注目が集まっています。



■ 不動産投資、成功の秘訣

不動産投資は事業である。前回のニュースレターでも触れたが、事業計画なくして事業は成り立たない。不動産は高額な商品、財産であるが、それを所有したからと言って、自動的にお金が生み出される装置だと考えるのは危険である。では、成功するための必要な条件を考えて行くことにする。投資であるがゆえ、入口と出口をおおよそ決めておくことから始まる。この部分を押さえておかないとこれから大きく変わるのであろう時代についていけなくなってしまう。例えば、人口減少高齢化問題である。既に労働人口は1996年にピークアウトし今年、来年には日本の総人口も減少することになる。また、国の債務の増加、家計貯蓄減少等々数えだせばきりが無い。今後、政府がどう対応し、経済にどう影響していくかは誰も教えてくれない。単純に言ってしまうと、人口が減れば不動産

の数もそれほど必要ではなくなる。ここで考えなくてはならないのは、不動産の投資、運営をもう一度、基本に立ち返り計画的に分析、検証することである。需給のバランスをよく考え、消費者至上主義を徹底する。簡単に言えば入居者、契約者に対する徹底したサービスだ。ホテルを例にとると解りやすいが、宿泊客にスペース+サービスを売っている。今後の不動産もこのサービス部分に重点が置かれると考えられる。それが、地域とのコミュニティーであったり、その不動産独自のサービスであったりする。次に、不動産の維持に欠かせない再投資を計画的に考え、対象不動産のパフォーマンス



を最大限にあげておく事である。そのためには計画的な修繕と突発的な修繕に備え、いつでも融資が実行されるように金融機関との情報交換を密にする、事故や事件に対応できる保険に加入しておく事等が大切である。また、そうした不動産が持つ個性を記録として残しておく事も重要なポイントである。不動産の流動化という言葉を目にするようになってから思うのだが、日本の不動産はあきれるほど過去の履歴が残っていない。過去に遡ってそれらを調べる事は大変な作業になってしまう。この、履歴が投資の出口でどれだけ役に立つのかはまだあまり知られていないのが現状だ。また、管理会社の能力によっても物件の価値が大きく変わる。残念ながら日本ではまだ不動産におけるプロパティーマネジメントと言う仕事が認知されていない。ただの管理は入居者を入れ、

日々の管理をどうするかを視点に考えるが、プロパティーマネジメントはその不動産の将来を考え管理及び管理コンサルティングをしてゆくのが仕事である。幅広い知識と経験が投資不動産の価値をあげるのである。ただ、管理を行うのではなく、戦略的な提案を行い、対象不動産の価値を維持し続ける事を考える仕事である。時代の変化に対応できるような不動産に投資し、信頼のおける専門家と共にその価値を見極め、先手を読んでハード、ソフトの両面から対応を考える事が不動産投資、成功の秘訣であると考えている。

前田由紀夫



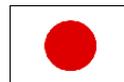
おつりや商品を投げてよこすこと

中国では、スーパー・デパート等で、店員やレジの人は結構態度が悪い。もし彼女たちがおしゃべりなんかしていようものなら、こちらがレジに商品を持って行っても無視されます。買い物をするとき、声をかけても、一回目は無視されたりします。何度か呼びかけると「ギロツ」と睨まれて「チッ」と舌打ちされて「こっちへ持ってこい」とか言われたりもします。中国では、「お客さんが神様」という精神は全くないのです。その後、お釣りと商品をポイッとこちら

に投げてくれます。こちらが手を出して受け取ろうとしても、わざとそれを避けてカウンターに落したりもします。



中国の常識
日本の非常識
その1



行列に並ぶ習慣がない

中国人は行列に並んで、順番を守る習慣がないのです。学校では一応教育されますが、日頃大人たちがやらないので、子供たちも自然にこのようになりまし

た。悪いこととはを分かっているけれど、実際には、やはり人に割り込まれたくないから…。管理の人間がいけないのも一つの原因じゃないのかなと思います。

トイレのドアがない

かなり昔は、確かになかったのです。ただ、この頃、上海や北京などの大きな町では、きちんと洋式のトイレになっていて、もちろん、鍵付きのドアもあります。しかし、田舎の観光地では、旧式のトイレもたくさん残っているのです。

つづく 中国人スタッフK

今、愛知が熱い!

地方経済が低空飛行の中、いま愛知や名古屋が熱く語られる。愛知万博、中部国際空港、少し先になるが、トヨタ自動車本社の名古屋駅前移転による効果は絶大だと思われる。マスコミも少し過剰とも思えるほど、愛知や名古屋を取り上げている。ここにきて急激に経済発展を遂げるのかのごとく注目され、知名度が上がったようにも感じられる。実は、筆者は名古屋生まれの名古屋育ち、生粋の名古屋っ子である。ゆえに、この熱さには少々違和感を覚える。はじめに、この尾張と言う土地柄は三大將軍に代表される・・・などと言うくだりは常套句だが、今の経済とはあまり関係ないと思っている。昔から、大いなる田舎、ダサイ等と言われ、閉鎖的でケチ。しかし、結婚式だけはど派手。名古屋弁は面白い方便の代表格。JRなどは、のぞみ号で名古屋飛ばしをしてしまった事もある。確かにこの地域は派手ではない。モノ作りの企業が多く、コツコツと地道に成長してきた結果で今があり、バブルの後遺症も東京、大阪に比べれば少ない地域でもある。そこには、製造業を中心に地味ではあるが、頑張る事があたりまでだと教えられた底力のようなものを感じる。例えば名古屋港。横浜港や神戸港を抜いて輸出総額一位。名古屋

屋税関も日本の貿易黒字（輸出総額の対全国比）の約70%を占めている。まさに日本の貿易黒字の拠点と言っても良いだろう。さらに製造品出荷額においては26年連続でトップ。別に激しく競争意識をもってここまで成長したと言う感覚はなく、堅実にやってきた結果である。現在は万博、空港等でマスコミ各社も取り上げているが、実は愛知県民はそれほど熱く感じていないように感じられる。そもそも万博パビリオンの工事を受注している企業もほとんどが東西からやってきた企業であり、ただ場所を貸してプレーをして頂いているのが現状だ。インフラもトヨタ中心に整備され、一部の人は新たに開通する東海環状自動車道、伊勢湾岸自動車道をトヨタ道路と呼び、中部国際空港はトヨタ空港と呼んでいる。別に良いではないか？これからも、マイペースで地元の業者と共に堅実に歩んでゆくの愛知、名古屋流の生き方ではないだろうか。2007年、名古屋駅周辺に3本の巨大なビルが竣工する。最近ですら高層ビル（ツインタワー）が出来たが、以前は新幹線で「まもなく名古屋～」と放送され、列車が低いビルと大きな看板しか見えないプラットホームに滑り込むと安心感を覚えた。熱しても冷めないのが今までの愛知であり、これからもじっくりと熱くなるのが名古屋の姿だと考える。

時代“ing”

「IT革命」とよく言われるが、革命と聞くと、かつて歴史の教科書で産業革命を習ったことを思い出す。資本主義経済が確立し、大量生産・大量消費の時代となる。人々は工場で働くために出勤と言う行動が常となった。機関車が作られ、車が作られ人々の動きは変わった。社会構造の一大変化だ！さて、IT革命はどうだろう。身近な所では、SOHOというビジネスライフスタイルをつくり、インターネットは世界を繋ぎ、情報収集、コミュニケーションを可能にした。そして、社会インフラとしてはなくてはならないものとなった。ここでも社会構造が大きく変わった。まさに「革命だ！」しかし、便利になれば問題も起こる。個人情報をめぐる問題や容易に出来るコピー、技術などの知的所有権の問題。悪質な犯罪。これから、どうやってこれらの問題と付き合っていくのだろうか？革命の共通点は「スピードを伴う大きな変化」と考えられる。しかし、今回の革命は現代人が持ち合わせたスピードと言う感覚を大きく超える速さで動いているような気がする。今後、我々人類は、このスピードと言う脅威に対応できるだけの能力を持ち合わせているのだろうか？ (e)

ホットスポット【愛・地球博】

愛知万博が3月25日、いよいよ開幕です。テーマは「自然の叡智 (Nature's Wisdom)」サブテーマも紹介しておきましょう。

1. 宇宙、生命と情報 (Nature's Matrix)
2. 人生の“わざ”と智慧 (Art of Life)
3. 循環型社会 (Development for Eco-Communities)

用地の調整、オオタカに代表される自然保護の問題、交通網の整備、開催に漕ぎ着けるまでに色々な事がありました。私も、万博会場になる海上(かいしよ)の森に出かけ、開発される前の瀬戸の里山を散策しました。そこには昔

懐かしい、のどかな自然があったのを覚えています。昨年から多くの自然災害をみると、今、地球が悲鳴をあげているように感じます。是非この万博をきっかけに、地球上の総ての「いのち」が持続可能に共生できることを願

います。期間は9月25日までの185日間、会場へのアクセスは会場近くに駐車場を設けないパーク&ライド方式(駐車場でシャトルバスに乗り換えるシステム)と主要な駅、空

港からは、シャトルバスやリニモを使って入る事が出来ます。最後にみどころとしては、次世代の乗物や、ロボット、最新技術とマンモスや未来の地球環境との調和が興味深いところです。

愛・地球博 公式ウェブサイト <http://www.expo2005.or.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>