



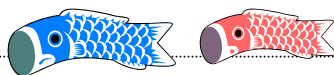
# ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：投資と消費とスピードと！

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

五月の鯉の吹流し。最近では大きなものを見なくなりました。昔は、家族に男の子のいる目印でもあり、五月晴れの空で威勢よく泳ぐ姿が季節を感じさせてくれました。最近ではベランダサイズの小さなものが多くなり、ゴールデンウィークに主役を奪われてしまいました。どこへ出かけても混雑するので気が晴れないお父さんも多いようです。しかし、この新緑の季節は清々さとエネルギーを感じます。体も自然に動き出しそうです。



## ■ 投資と消費とスピードと！

経済的観点から見ると、お金の使い方には大きく分けて二種類があると考えられる。消費と投資である。安定した日本社会ではあまり気にされなかったが、いま、時代の変動のなかにそれらが深く認識されるようになった気がする。

なぜか？ 経済は生き物である。刻々と変化するその形に惑わされてはいけない。バブルエコノミーはその典型的な例である。すべてをうまく方法に導くことは困難であるが、何時の日にもチャンスは必ず存在する。その感性を磨くためにも、あるものにお金を使った場合、その行動が結果として消費なのか、投資なのかを見極める考え方が重要となる。

例の、「金持ち父さん・・・」（ロバート・キヨサキ）には不動産に投資をしてその対価で消費をするというストーリーが考え方としてあったと記憶する。この考えは素晴らしいと思う。なぜなら投資から収益を生み、それを消費に回せばその時点での損は発生しないからである。そして、収益を投資部分に組み込み、その割合を増やしくり返せば雪だるま式にお金は増える理屈である。

さて、不動産は安全な投資なのだろうか？ 疑問である。当然、リスクが付きまとう。日本では特に、人口減少、天災地変、需要飽和など、数えればきりが無いほど問題を抱えている。だが、魅力的な金融商品が少ない時代においては不動産の利回と所

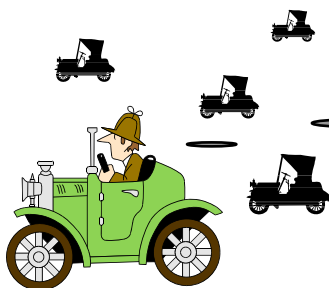
有に憧れ、それに投資することは当たり前の投資行動である。



反面、最近ではその不動産リスクが顕在化したことにより、不動産から他の金融資産等に変える投資家も多くなってきている。しかし十分に気をつけるべきは、大勢が動いた時にはもう既に遅いという事である。これは株価や地価の変動から見ても歴史からも学ぶことが出来る。そういった投資行動におい

て、ここ数十年で大きく変わったのは「スピード」ではないだろうか？ 高度成長期は急激に経済を押し上げた。多少判断が遅れても損はあまりしなかったのだ。バブル経済崩壊後は、高度成長期よりも速い速度で資産価値を落としていった。そして、今なお不良債権の問題は解決されていない。

経済変化の動きは長い目で見なければ解らないが、いま、我々が直面している経済動向の裏側には今までに経験したことのない「スピード」が隠されていると思う。つね日ごろから、今の行動が消費なのか、投資なのかを考えスピード感をもって選択をしなければならぬ時代である。 前田由紀夫



しらない土地に行くとタクシーに乗ることは珍しくない。シアトルのタクシーは主にイエローかオレンジのボディだ。親切な人もいれば、いい加減な輩もいる。こんな事情はどこでも同じような気がする。

アメリカの都市のタクシーで面白いのは、ドライバーが世界各国から来ていることだ。アフリカ、インド、フ

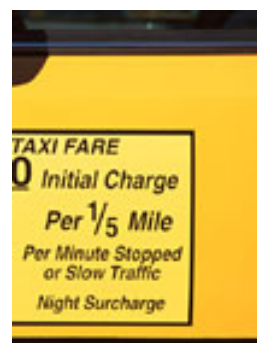
ランス、そしてイラクの人までいたのには驚いた。ホテルから多くの荷物を持って車に乗り込むと、ドライバーは日本から来たのか？と聞く。こちらは「Yes」と答え、「で、あなたはどちらから？」と聞き返してみたり・・・。

さらに、日本のどこから？と聞かれる場合もあるが、なぜかトヨタの隣の名古屋と言ってしまう。意外に話の弾むこともあったりして楽しい事もあるし、ローカルな情報を教えてもらうこともある。

## タクシー【TAXI】

以前、ダウンタウンのホテルから空港近くのホテルに移動するときに、リムジンサービス（タクシーの高級版）を頼んだことがある。この時の運転手はイタリア人で、ラテン系のノリでとにかく良く喋る。彼は三人の子供と美しい奥さんが自慢で、五カ国の言葉が操れるようだ。ヨーロッパ七カ国を転々と引っ越して、なぜかこの街に流れてきたという。まるでイタリア・マフィアのようなサングラスに黒のスーツという外見は、誰もタクシードライバーとは思わないだろう。こんないでたちで黒のリムジンに乗っていたら、普通の

人に見えないのは無理もない。色々話を聞かされたが、なぜ五カ国も喋ることができるのにタクシードライバーなのかは謎。しかし、自国の事を誇りをもって話しているのは頼もしく感じるひと時であった。



## 遊休地

最近、原っぱを見なくなった。昔は、誰の土地だかわからないが子供の遊び場としての原っぱがたくさんあった。私も、キャッチボールをしたり、鬼ごっこをしたりして遊んだ記憶がある。しかしいつの頃から宅地開発されその姿を消してしまった。遊休地と聞くとあの少年時代の原っぱを思い浮かべるのは私だけだろうか？

遊休地とは、利用されずに遊んでいる土地の事である。遊休地を見つけても、最近では柵で囲われているか気が付けば月極め駐車場になっている。

遊休地が減った一つの要因は、地価の上昇や税制だと考えられる。利用していない土地に

とって日本の税制は厳しい。バブル時代に高騰した固定資産税や都市計画税の評価額は高止まりし、遊ばせておいても税金や草むしりなどの土地所有者として維持管理費用がかかってくる。今や土地は遊ばせる訳にはいかない時代となったのである。しかしこの税金をコストと考える発想で遊休地の利用を促進させる事は可能である。住宅で利用する場合は、必要以上に大きな自宅を建てる事を除いて遊ばせておくよりも税負担は軽くなる。また、賃貸住宅などの収益物件を建設する場合は固定資産税や都市計画税は事業を運営していく上でのコストとして計上できる。遊休地が減った二つ目の要因は、地価の下落により所有から活用、つまり投資へと土地の概念が変わった事が挙げられる。

バブル崩壊後、土地をただ所有していても負担が多くなるだけとなった。かといってむやみに投資目的にアパート経営や駐車場経営を試みるにはリスクが付きまとう。不動産は他の金融商品への投資とは別物だと考えるべきである。当然だが同じ土地は二つと無く、そこで事業を起こしてみても近隣に競争相手が現れたり、当てが外れたりする場合も当然あり、リスクを覚悟しな、



なくてはならない。遊休地を持っている方は、ただでさえ活用方法に悩んでいるのに加えて



活用して損を言うとやうリスクまで負うのは割に合わないと思うのが普通であろう。



### 時代 "ing"

「世の中いったい何が起るのかわからない！」  
「一寸先は闇」いつの時代も使われるフレーズです。しかし、ここのところ特に身近な言葉になったように感じます。先日も100人以上の死者を出したJR西日本。国鉄が民営化されてからの最大の鉄道事故となりました。福岡や新潟では地震による脅威がまだ続いています。さらに昨年暮れのスマトラ沖の大地震と津波は地球規模での大惨事となりました。また、中国、韓国ではせっかく文化的に友好な関係が築き上げられ、雰囲気は良くなっていた矢先に、デモや暴動で両国の関係を揺るがすような事態となりました。時代はあきらかに節目にきています。これは他人事ではありません。自分の身にいつ何が降りかかってくるのか解らない時代を生きているのだという事です。いざと言う時に後悔しないよう、腹をくくって生きよう！と、言う心境になる今日この頃です。(e)

## ホットスポット【西梅田再開発“なにわの底力”】

大阪梅田に新スポットが完成しました。阪神電鉄グループが昨年11月に開業した「ハービス・エント」は女性客に人気のブランドショップの充実したエリアとしていま話題を呼んでいます。ハービス・エントのコンセプトは、「アーバン・エンタテインメント・コンプレックスーあたたかいおもてなしのこころでお客を迎える思い出に残る街」「大人の舞台」です。この、再開発の裏には第一期工事の時期の震災による影響、バブル崩壊によるダメー

ジ等でテナント誘致に苦労しました。今回は第二期工事の完成で、既存のビルの基礎を完全には取り除かず、廃棄物を出さないよう工夫して建設されました。このように、時代の変化に対応した数多くの裏話もあるようです。更に同地区では阪急百貨店の建て替え、大丸百貨店の増床、JR 新北ビルの建設も控えており 2011 年には商業施設の面積では新宿を抜き、日本一の流通地区と進化します。関西人底力を感じさせるエリアです。



ハービスエント外観

既存ビルの基礎を利用した建設法

ハービスエント 公式ウェブサイト <http://www.herbis-ent.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](mailto: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](mailto:mail@enshow.com)

<http://www.enshow.com>