



# ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：景気と不動産投資

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

「七夕の物語」とはなんと夢のある話でしょう。ロマンチックな感じがします。しかし皆さん、この物語しっかりと覚えているでしょうか。織姫星（織女星）は機織上手な娘でした。また、彦彦星（彦星）も働き者で、牛を追って暮らしていました。二人は恋に落ち、神様は二人の結婚を認め夫婦となります。その結婚生活があまりに楽しかったので、二人は働かなくなってしまいました。そこで怒った神様は二人の間を天の川で隔てて引き裂いたのです。しかし年に一度の7月7日だけ会うことを許しました。あらためてこの物語の確信を思いだし、澄んだ夜空を見上げると何か感慨深いものがあります。



## ■ 景気と不動産投資

いつの間にか長く続いている景気はその先行きが懸念されるようになったようだ。そもそも昨今、景気が良いと報道されるものの、私の周りではそれほど良いとは感じられない。1965年から1970年まで続いた「いざなぎ景気をしのぐ勢い」という新聞記事が気になる。当時の日本は、混乱こそしていたが、高度成長期の真っ只中でもあった。目に見えて、肌を感じた様々な出来事があった。佐藤栄作内閣が政界をリードし、東京オリンピック、東海道新幹線、大阪万博、反戦、安保、学生運動等、国民総動員で時代の変化の中にあった。あの活気のあった時代の中で、今が長期にわたる好景気だと感じたのだろうか。小泉純一郎内閣は、聖域なき構造改革を旗印に、三位一体の改革を押し進めた。「地方に出来ることは地方に、民間に出来ることは民間に」と大きな変化を遂げている。不良債権処理から道路公団民営化、年金問題そして郵政民営化は最大の公約である。まだ、小泉内閣が



終焉した訳ではないので全体評価は明らかとは言えないが、景気の問題を捉えてみるとかなり構造的な違いが感じられる。いざなぎ景気の頃は物や情報が不足し未成熟な社会構造の中、作れば売れ、声をあげれば人は集まった。何をやってもぐんぐん伸びた時代である。もちろん労働と言うことでは公共投資、いわゆる箱物が経済発展の軸にあり、そして民間住宅もところ狭しと、あちこちで建設ラッシュとなった。しかし、昨今の景気動向は全ての物事が満たされ、危機感も比較的少ない中、肌で景気を感じないまま時間が過ぎてしまっているように感じる。さて、現在の住宅投資はどのようになっているのだろうか。最近では、プチバブルと言われ、土地の価格も都心や一部地域では上昇に転じた。特に東京、大阪、名古屋等の再開発は地価上昇に影響を与えている。また、住宅着工統計を注意深く見ていると経済全体を映し出す鏡のようにも感じられる。この統計は国土交通省が、持ち家や分譲、貸家など住宅の種類や地域ごとの新設戸数を毎月公表する。通常マイホームを購入するとそれに合わせて家具や家電製品、自動車などの耐久消費財を購入するため、個人消費を占む指標としても重視される。直近の新設住宅の着工件数はなんと平均で年率130万戸という勢いで加速している。借家やマイホームが飛ぶように売れているようだ。し

かし、これは企業部門中心の投資である。低い金利を利用して、不動産ファンド、分譲マンションが相当数の伸びとなっている。さらにこの流れは、人口や世帯構成にも大きな変化を見ることが出来る。借家の着工では大都市圏が約70%を占め、地方から大都市へと人口流入が増加していることが伺われる。これを分析すると投資用の単身向けワンルームマンションや高級賃貸住宅が受け皿となっている事がわかる。また、分譲マンションにおいては団塊ジュニアがマイホーム取得できる年代、所得層に入ってきたことも大きく影響している。しかし、半数以上が借家の投資物件であることを考えると、現在の住宅投資を支えているのは「終の棲

家」や「憧れのマイホーム」ではなく、一時的な賃貸物件であると言うことだ。着工件数の内訳を良く見ると、戸建住宅に関しては二年連続でマイナスである。今後の金利にも注目したいが、地価の上昇と低金利を背景に企業や投資家が振り向けた不動産投資マネーが今後採算割れを起し減速してゆくという可能性も考えられる。日銀のゼロ金利政策解除の動きが今月の半ば頃に判明しそうだが、今後の不動産投資と景気との関係は一層複雑なものになると思われる。政府も景気と不動産の関係が日本の将来を占うことは承知しているわけである。今後その分析から対策をしっかりと導き出して頂きたいものである。 前田由紀夫

### ご挨拶【おかげさまで20年】

ENSHOW® Corporation 20th anniversary

弊社におきましては、1986年7月1日設立以来、無事に20年が経過致しました。この間におきましては、不動産、建築業界もその様相が大きく変化してまいりました。また、今後の経営への見通しも予断は許されず、取巻く経営環境は依然不透明です。しかし、この20年という時間を経まして、ささやかながら仕事の手法、蓄積されたノウハウなどで自信めいたものも湧いてまいりました。もちろん、こうして設立20周年を迎えられましたのは、ひとえにご支援を頂いておりますお得意様および関係各位の皆様のお蔭と深く感謝しております。この機会に、関係スタッフ、役員一同心を新たにして、変化に対応し進化する組織を目指し、今まで以上に一生懸命努力する覚悟でございます。何卒、倍旧のご支援、ご協力をくださいますよう心よりお願いして20周年のご挨拶に変えさせていただきます。

代表取締役 前田 由紀夫

代表取締役 古田 土 広行

# 保険を考える

その8 学資保険について Part. 2

某保険会社の営業マンは、学資保険に加入するのであれば、普通の終身保険に加入した方が良いと言って参考プランの設計書を持ってきました。例えば、30歳男性のA氏が0歳の男の子を被保険者として15年満期、500万円の学資保険に加入した場合

の月払い保険料は28,900円です。15年間の保険料支払総額は5,202,000円となりますので、配当金が無かった場合の満期保険金は支払い保険料総額の約96.1%となり、支払い保険料総額を下回ります。一方、某保険会社で30歳のA氏が1,000万円の終身

保険に保険料払込期間15年間で加入した場合の月払い保険料は28,340円、15年間の支払い保険料総額は5,101,200円です。この保険を15年後に解約した場合の返戻金は4,943,000円で支払い保険料総額の96.9%、18年後に解約した場合の返戻金は5,101,200円で支払い保険料総額の102.4%となり支払い保険料総額を上回ります。しかも、万が一保険料払込期間中にA氏が死亡した場合には

1,000万円の死亡保険金が支払われることとなります。平成15年厚生労働省「国民生活基礎調査」によると母子家庭1世帯当たりの平均所得金額は233万6千円しかありません。お子様の教育費のために親を被保険者とした生命保険に加入しておくことも重要なことです。以上の話を聞くと、学資保険よりもこの終身保険を選択したほうが有利のようです。

FP タダシ

## 内部統制

最近、「内部統制」という言葉を耳にする。業務の適正を確保するための体制として、会社法で定義された用語である。簡単に説明すれば、社内不正が起らないように管理・監視する仕組みとでも言おうか。昨今ではこの内部統制の整備に追われている企業も多い。カネボウ、西武、ライブドアや村上ファンドもこの内部統制の仕組みがうまく機能していなかったのだらう。私のような一市民には良くわからない話だが、まともにあるべき企業倫理がどこかおかしな方向に向かっているのではないかと疑念を抱く。村上ファンドの村上代表の逮捕から日銀の福井総裁の関与まで問題となる訳であるから、驚きを越して呆れてしまう。さて、この内部統制だが、所詮、人のやることである。時代が変わり、世の中が進歩してゆく中で、その仕組みも改良・進化させなくてはいけないと感ずる。ある意味、終わりのない改良である。経営者や管理職が不正を見逃さないよう、時代の変化に敏感になり、正義感をもって経営にあたらなると企業の不祥事は後を絶たない。またこれらは、特に大企業が問題となるが、経営トップが今までの慣習で内部統制を無視するケースも後を絶たない。監査法人に勤める会計士いわく、これらの不祥事は絶対になくならない企業が生み出す問題点の一つだと言いつける。やはり専門家でも、人のやることに絶対性は求められないという限界を突きつける。全てを監視、管理するのは不可能なのだ。我々はいったい何を信じて投資をすればよいのか解らなくなる。今まであまり耳にしなかったこの「内部統制」と言うキーワードは企業への投資判断に今後、重要な要素となる事は言うまでもない。しばらくするとライブドアの堀江被告の裁判が開始される。「カネがあればなんでも買える」と豪語した彼が被告席で何を発言するのかが注目される。健全な企業経営は、業務の適正を確保するところから始まるはずなのだ。



## 軌跡

Vol.01

バブル再燃

不動産業を20年やっていますと色々なことに気づきます。私どもが起業をした時はまさにバブル経済の真っ只中、当時はなんでもやれると思っていました。しかし、残念ながら我々には資金がなかった。これが幸いしてか今までなんとか事業を続けてこられたのかも知れません。ただ、最近思うのですが、当時のバブル期と似た現象が昨今起っています。例えば、日経平均です。この記事を書いているときは外資系の投資家が売りに転じて既に15,000円を割り込んでいますが、7,000円代からの回復はバブル期の38,919円を彷彿させます。また、日銀の量的緩和と政策こそ正常に戻りつつありますが、バブル期も市中にはお金が溢れていました。地価は一部ですが下げ止まりから上昇に転じ、原油も当時と同じように高い水準で推移しています。また、景気回復で有効求人倍率が13年ぶりに回復し、倒産件数も減少しました。銀行も不良債権処理が終わり、中小企業や不動産への貸し出しに積極的になっています。なぜか私自身実感がありませんが、経験的な不安を感覚的に覚える今日この頃です。

## お勧めの一冊

ハイコンセプト

「新しいこと」を考え出す人の時代

ダニエル・ピンク (著) 大前研一 (訳)

三笠書房 ¥1,900[税込]



一億総中流社会から次の時代への新たな発想方法、右脳を生かした思考力で今までの概念をぶち壊します。デザイン、物語、全体の調和、共感、遊び心、生きがいの六つの感性(センス)がこれからの時代を切り開きます。ビジネスや生き方のヒントがたくさん盛り込まれた一冊です。

株式会社 円昭 (enshow corporation) では20周年企画として平成18年7月1日から平成19年6月30日までの一年間、関係業者様とも協力し、様々なイベントに取り組んでゆく所存です。皆様のご意見ご要望もお聞かせ頂ければ幸いです。

また、メールマガジン、ホームページでも情報を発信致しますので今後ともご指導、ご鞭撻を頂けましたら幸いです。よろしくお願ひ申し上げます。



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