



# 年始特別号 2017.1



明けまして  
おめでとう  
ございます

毎年恒例となっています今年も漢字、昨年2016年選ばれたのは「金」のひと文字でした。特にリオオリンピックでの日本人選手の活躍が印象深く、大いに盛り上がった五輪となりました。

その勢いのまま、いよいよ2020年の東京オリンピックにむかいます。

これより4年間の経済効果から景気の先行きにも楽観的な見方が強く期待感も高くなっています。

この景気の先行きに関して、不動産市場に目を移すとどうでしょう。特に収益不動産の現状は、楽観的な見方はできず、先行きは不透明だと言われています。

現在の売買取引事例を見ると、極端な売り手市場となり、収支計算度外視のありえない利回りの取引が目立ちます。「収益の最大化」を目指すべき当社の様な立場から見ると【借入金利、期間、減価償却】の数値は異常値に映ります。近い将来キャッシュアウトのリスクがはらんだ賃貸経営に危機感が募ります。

こうした状況は、バブル期、リーマンショック期と同じ状況だとの指摘もあり、バブル崩壊後、リーマンショック後と同様の混乱を予測する見方があります。

賃貸経営には、こうした混乱期、また混乱の前に予防できる手法、その影響を最小化にする対処が必要で。

資産の将来性をみる管理会社として今後そうした対処、解決手法を持つておく必要があると考え、知識の習得、より専門的なノウハウが必要になったときのためのパートナーシップがとれる専門家とのチーム作りも行ってきました。

これは管理業務を補完するという従来の枠組みでの動きではなく、専門性の高いパートナーと共にチームとしてオーナーさまへの提案内容を作り込める状況となりました。

こうしたチームづくりは、事業ビジョンに「資産運用のパートナー」とある通り、当社が目指すべきあるべき姿です。

本年は、より一層資産運用に係る情報提供、問題解決の提案の動きを進めます。提案内容がオーナーさまにとって最適であるかどうかも重要ですが、情報の発信量も必要です。これから更なる知識の蓄積も進め、今まで積み上げてきたノウハウを更に深化させ発信をまいります。

〈当社が深化させるノウハウ〉

- \* 不動産売買取引情報
- \* 相続対策
- \* 保険活用
- \* 節税対策
- \* ファイナンス
- \* 銀行折衝、借換え提案
- \* リフォームローン
- \* 高齢化対策

賃貸運営面においても同じく予測できる未来への対処が必要です。ここ近年お伝えしていますが、少子高齢社会による更なる空室率の上昇は深刻な問題です。

その対策として、昨年の2016年、チャレンジとして取り組みを行った3つのチャレンジのうち、外国人の住まい提供チャレンジと法人等への住まい提供チャレンジの二つは、当初の思惑とは形が変わったものの動き始めています。外国人では、就労ビザ取得のハードルが高く苦戦しつつも、台湾だけではなくインドネシア人の受入れの機会を模索。法人では、地方から首都圏へ就職する新卒内定者に対する社宅などの住まい提供が可能になり始めています。

三つ目の高齢者の住まいの提供チャレンジに関しては、昨年ゆっくりながらも着実に課題をクリアし、受け入れの体制がほぼ完了。今年の春のシーズン後から本格稼働の準備が整いました。

これは既存のマンションを高齢者マンションに変換しようとするものではなく、今ある空室の一部を元気な高齢者に賃貸するもので、オーナーさまが安心して高齢者に貸せるようなりリスクを排除したスキームとなりました。

- \* 24時間駆けつけ安否確認機能
- \* 原状回復、事故対処保険
- \* 認知症予防検査
- \* 介護施設入所の導線確保

やはり、今後も空室のリスクを最小化する手立てが必要です。オーナーさまにはなにもしないことでプラスに動くことはまずありえないことであると認識いただき、当社は最適な対策を選択いただけるよう仕組み構築、情報発信を続けてまいります。

2017年は、管理運営を軸にしながら、「資産運用の最良のパートナー」としての役割を存分に発揮する一年にしようとする社員全員でスタートしました。積極的にご提案に伺いますのでどうぞ今年一年よろしく願います。

株式会社 エスタス管財  
代表取締役 由木正伸



株式会社  
エスタス管財

住所 〒530-0038 大阪市北区紅梅町1-18 電話 06-6242-8460 FAX 06-6242-8462 URL <http://www.s-tus.co.jp>

※エスピリとは…フランス語で“魂”“機知”を意味する言葉です。毎月一回の接点に心をこめて、また機知に富んだ情報をお届けしたいという想いを込めました。

