



URBAN SYSTEM

URBAN TIMES

「不動産運用の中長期的視点で認識しなければいけないリスクは6つあります。」

謹んで新春のお慶びを申し上げます

旧年中は格別のお引き立てを賜り厚く御礼申し上げます。

今回のアーバンタイムスでは、不動産の運用をする上で解決すべき課題を紹介したいと思います。

不動産を長期運用する上では、将来キャッシュフローを中長期（10～20年間）に渡り安定化させることを目標に運用戦略をたてる必要があります。

安定した将来キャッシュフローを確立させるためには、キャッシュインを安定的に増大させ、キャッシュアウトを安定的に減少させる必要があります。このキャッシュフローマネジメントをする上で、認識しなければいけないリスクは以下の6つです。

1. キャッシュインに対する3つのリスク

①流動性リスク

空きリスクをヘッジし、賃料収益を得るためのリスク

②信用リスク

テナントの与信状況を踏まえたリスク

③インフレリスク

今後の不動産インフレの動向に関するリスク

2. キャッシュアウトに対する3つのリスク

④スペックリスク

不動産のスペックがニーズと合わないことに関するリスク

⑤法制度リスク

法制度の変化（現行の法律と20年後の法律の変化）に関するリスク

⑥地政学的リスク

経済・技術・哲学の3つの角度から考えた、今後の賃貸運用への影響に関する政治的・社会的・経済的リスク

しかし、この6つのリスクを全て同時に完全にヘッジできることは稀です。例えば、あるリスクをヘッジすれば別のリスクをヘッジ出来なくなる等のトレードオフ関係になるケースがほとんどです。その為、最終的には総合的な観点からこのトレードオフ関係を熟慮した上でリスクマネジメントを行う必要があります。

詳しい内容は、お問い合わせをいただければ、各担当者が説明にお伺いいたします。

本年もより一層のご愛顧のほど 宜しくお願い申し上げます。

筆者：坂田

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* 先月の問い合わせ件数 204件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(イベント設営会社)1棟希望	1000坪	800坪位	湾岸エリア	相場	即検討
倉庫・工場(車両整備会社)	400坪	300坪	千葉・東京湾岸エリア	相場	即検討
倉庫・事務所(海外輸入品の配送)	-	300坪位	湾岸エリア	坪/7000円位	即検討
倉庫(保冷倉庫)平屋物件	300坪位	200坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫(金属加工)	-	50~100坪位	江東湾岸エリア	相場	即検討
倉庫(電気メータ保管)	400~500坪位	300坪	江東区内	250万円台	即検討
倉庫・工場(印刷物保管)	400坪位	200坪位	墨田区から湾岸	相場	有れば検討
資材置き場(工事車両置き場)	200坪	-	浦安・江戸川区湾岸	50万円位	有れば検討
事業用地・駐車場(レンタカー)	300~400坪位	-	江東・墨田・江戸川	120~200万円	即検討
駐車場(資材置き場)	100坪位	-	新木場・豊洲周辺	坪/5000円	有れば検討

防災 その6

ハザードマップは各自治体から公表されています。インターネットで自治体のホームページへアクセスすれば閲覧が可能です。被害の想定や避難場所、避難経路等も示されているので、普段から見ておくことが大切です。

ハザードマップには以下のような種類がありますが、自治体によって直接関係がない災害についてのハザードマップは作成されていないものもあります。

- 「洪水ハザードマップ」 河川の氾濫による浸水を想定したもので、浸水の深さを予想して各自治体が浸水想定区域図を作成したものです。避難場所も記入されています。
- 「内水ハザードマップ」 下水道の処理容量を超えた大雨によって浸水する被害を想定した地図で、浸水の範囲や深さなども掲載されています。
- 「土砂災害ハザードマップ」 土石流やがけ崩れの危険がある場所等が示されています。
- 「地震災害ハザードマップ」 地震による液状化現象や大規模な火災が発生する可能性が高い範囲等が示されています。
- 「火山防災ハザードマップ」 火山の噴火による溶岩流や火砕流、火山灰の降下する可能性がある範囲などが示されています。
- 「津波ハザードマップ」 津波の高さ、第一波が到達するまでの時間、避難場所や避難経路が示されています。
- 「高波ハザードマップ」 台風などの高波による被害の想定とともに、高波時に通行止めになる道路の箇所などが示されています。

管理物件のテナント紹介 第175回

株式会社 ユニマットライフ 様

ユニマットライフは「おいしいコーヒーをオフィスでも」との願いからオフィスコーヒーサービス事業を始めました。

1970年当時、オフィスでは一般的でなかったレギュラーコーヒーを提供しました。現在では、オフィスコーヒーサービス事業は国内トップシェアを獲得しています。最近では、女性の社会進出の進展や働きやすい職場など、働く人の要望は清潔で快適なオフィス環境を目指すようになりました。また、オフィスニーズも多様化しています。そのようなお客様のニーズに応えるべく、オフィスの環境美化用品レンタル事業（マット、モップ、空気清浄機等）に参入し、OA機器関連事業等を含めたトータルオフィスサービスを展開しています。現在ユニマットライフでは、ファーマシー事業（薬局）、ケアサポート事業（介護）などオフィスにとどまらず、日々の暮らしのシーンにも広がり「ヒューマンライフサービス」を目指しています。

◆江東区辰巳3-20-25（住居表示）◆2019年3月入居 ◆03-5534-6738 渡邊