

# 2018年6月号 FP武蔵野グループ



清水 博史(AFP認定者)

## 「私の仕事とFPとして進みたい道」

わたしは、現在、鹿島建設グループの管理会社で、不動産の資産価値を高める仕事、具体的には、ビルメンテナンスや投資物件運用管理などの業務をしています。この業務の一部分を障害者が担当しており、その部門で働いています。

また、障害者等の方々が、社会復帰・リハビリテーションするための生活設計のお手伝いをFPとして行っています。

私が働く部署は、不動産価値の維持を図る管理部門と高付加価値を創造するシステム開発をするところです。最近、集合住宅や商業ビルを持つ個人の意識が変わり始めています。理由としては、リートなど不動産の証券化による不動産価値の高騰が原因です。不動産価格は、東京都内でも東側中心部に開発が集中し、逆に、同じ東京都でも西部地区では、開発が遅れ、従って不動産価格に差が出てきています。これはロケーションというより、不動産の機能性やブランド性などの影響が大きいと思われます。このような傾向は、名古屋、札幌、仙台、福岡でも見られます。

私の会社では、ビルオーナーが新しいビルを建てる時、資金調達手段として、少数の投資家からリート形式によりにより資金を調達する手法、不動産を証券化することにより流動性を高め、高付加価値で売却を可能とする手法など諸々の提案を行っています。機会があれば、このような手法をFP視点で見直して、ご紹介していきたいと思います。

不動産管理分野でも、最近 ESG（環境、社会、ガバナンスを重視する企業）投資の重要性が掲げられています。ESG投資は、公的年金運用機関である年金積立金管理運用独立行政法人が、投資先企業にコーポレートガバナンスを投資家と企業との話し合いで守らせるスチュワードシップコードと呼ばれる手法を用いて ESGを守る企業に投資する方針を打出し注目されました。

私の会社でも、不動産を管理する組合との会議で話題になります。建築会社での中長期経営計画にも自社が ESGを守っているかが再々度出てくるよう

になりました。こうした企業が提供するリートでないと個人投資家から資金を集められないからです。今後、ESGを重視する企業でなければ、建設会社でも受注は難しくなり、ブランド価値が下がっていくことになると思われます。この分野でも、機会があれば、様々なケースをFP視点で見直して、お話ししていきたいと思ひます。

私は、ESG投資の新たな動きとして、マイノリティへの投資にも期待しています。今、日本では多くの共同生活体が生まれつつあり、障害者や生活弱者の共同で生活する施設への投資などが進んでいくと考えています。また、アニメの「サザエさん」や「クレヨンしんちゃん」の家族とは異なる、多国籍の方々と単身者が集まる共同体の生活空間が築かれつつあります。

「家は家族で住むもの」という考えは、まだ主流ですが、人口減少時代になり海外からの人も増え、人口構成が変化する中では不動産分野、事業継承分野でも新しい流れが生まれてくると思ひます。FPの世界でもこうした環境に対応していく必要を感じています。

不動産資産設計やマイノリティのライフプランなどの観点で、FPとして数多くの知恵を得て、資産設計ができるように日々努力していきます。ご興味ある方々と一緒に学んでいければ幸いです。

以上