

E-Horizon新報制作

2019年12月よりE-Horizon新報という管理物件のオーナー様用に情報誌を制作することとさせていただきます。目的としては最新の不動産市場の動向や不動産賃貸運営に役立つ情報であるほかに当社の日々の活動をお知らせさせていただければという想いで制作に至りました。

2012年4月に創業し2013年5月から不動産管理業務を開始しておりますが、当初から比べると当社の業務の幅も広がり管理物件オーナー様へのサービス向上の為にも多方面にわたるサポート体制を目指しております。

直近ではE-horizon沖縄の設立や海外事業部の新設、民泊運営などの宿泊施設の運営も積極的におこなっております。皆様の大切な資産をお預かりしている不動産管理業務も盤石な体制を整え収益の最大化を目指しております。

昨今では建築単価の上昇や五輪特需後の不動産価格の値下がりリスクが懸念されており、金融機関の収益不動産への融資も近年の緩和状況からは一転して厳格化されており賃貸経営の適正化が求められております。

日本国内の人口減少も加速しており長期にわたる賃貸経営を考える上では管理物件のオーナー様にとっての懸念材料が少なくないです。

懸念材料が少なくない時代に収益の安定化を目指す上では“付加価値”と“創造”が欠かせないと当社は考えております。“付加価値”の意味とは物件単体の事を考えると室内設備や内装の充実と契約に関わる条件の優位性があげられると思います。“創造”を例えるのであれば投資エリアの開拓や賃貸物件を宿泊施設に変更することなど従来の発想を転換するようなことが考えられます。又、当社が進出している沖縄は出生率が高く人口減少の影響が少ないエリアであるために分散投資の選択の一つとして注目されております。

このように目まぐるしく状況が変化する中で当社としては、情報誌を通じて“有益な情報提供”という形の“付加価値”を提供させていただきます。

～E-horizon Group Corporate Profile～

- 【Group】**
E-horizon沖縄
エプリース
- 【業種】**
不動産業務全般
売買・賃貸・管理
管理組合設立支援
宿泊施設の運営
民泊代行
建物の建築と企画
内装業務
清掃業務
税務に関するサポート

- 【不動産仲介店舗】**
ピタットハウス琴似西区役所前店
ピタットハウス札幌イースト店
ピタットハウス山鼻店
- 【加盟団体】**
北海道宅地建物取引業協会
宅地建物取引業保証協会
全国賃貸管理ビジネス協会
日本賃貸住宅管理協会
マンション管理業協会
日本台湾不動産協会
日本香港協会
本部町観光協会
本部町商工会

躍動し共感し創造する

～未だかつてない領域を目指して～



(E-horizon北門山BLD本社)



改正民法が与える影響

120年ぶりに民法が改正されることが大きく注目されています。この改正民法は2020年4月から施行されます。

法定利率の改正や時効制度の改正など社会生活や事業などに関わる原則的なルールが変わっていき変化への対応を迫られています。

不動産業界への影響も大きく、賃貸借契約の保証人に関しても極度額を定めることが必須とされており定めのない契約に関しては効力を生じないとされています。これは際限なく滞納額（保証額）が膨らむ可能性があることから、保証した人の責任を限定する形で保護するための規定です。又、賃貸借物の一部滅失（設備などの故障で使用できない）に関しても減額請求に留めていたものが改正後は「当然に減額」となっています。例えば水が出ない、電気が使えない、との故障や不具合に関していえば賃料の30%の減額（免責日数2日間）などと定められており貸主にとっては厳しい改正となっています。免責日数に関していえば貸主が修理の発注などを行った場合に部品などの取り寄せ等で直ぐに修理できない場合もあるために一定の免責日数を入れることになっています。敷金の取り扱いに関しては「敷金を預かっている場合は賃貸借が終了し、かつ賃貸物の返還を受けた時は、賃借人に賃貸借に基づいて生じた債務の額を控除した額を返還しなければならない」と明記化されました。この部分の改正に関していえば大多数の不動産管理会社及び貸主が遵守しており、既存のものを厳しくするというよりは悪質な業者や貸主を淘汰するという意味合いが強いといえます。

当社ではガイドラインに沿って適切に、かつ適法に対処していき管理物件のオーナー様に対しても、わかりやすく説明できるよう改正民法への理解を進めております。

沖縄県は人口約145万人の内、約9割の人口が沖縄本島に集中しています。

近年ではインバウンド需要の恩恵もあり観光客数を伸ばしています。2018年度の観光客数をみると県内全体では過去最多の999万人に達しており今後の予測に関しても2030年には1,742万人としています。外国人観光客数についても大幅に増加しており2018年度は300万人の外国人観光客が沖縄県を訪れています。2011年度の外国人観光客数30万人から比べると10倍増加しており、航空機便だけではなく国際クルーズ船などで沖縄に寄港する外国人観光客が多く、有名観光地などは外国人観光客で賑わっています。

沖縄県は日本国内のみならずアジアのリゾート地としての認知度も高くハワイなどと比較されることが多いです。実際に2019年にはハワイの観光客数を超えることが確実視されておりリゾート地としての地位を不動のものとしています。

2020年3月には那覇空港の第二滑走路も完成しLCCなどによる航空機便の増加への対応もされています。空港近くでは大型商業施設の開業や建設が相次ぎ空港近くの豊崎エリアでは豊崎タウンプロジェクトと称して大型商業施設に美ら海水族館に次ぐ水族館（DMMかりゆし水族館）が開業する予定です。

中心地である那覇市の地価は著しく上昇しており数年前から比べて3倍程度になっていることも珍しくなく、有名観光地の国際通り周辺や国道58号線沿いは高額な取引がされている様子で現地の不動産業者も基準価格が読みづらい状況であるとの話もあります。

沖縄県は人口増加が著しく東京に次ぐ第2位となっています。要因としては出生率の高さがあげられます。沖縄県の出生率は44年間第1位（沖縄県医療政策課データ参考）で日本国内の人口統計は減少傾向にあるが沖縄県の計画では人口は減少ではなく2050年までに現在より17万人増加するという計画もあります。

現在の沖縄は魅力的な市場（インバウンド需要や人口増加）となっており国内や海外からの投資も多く実際に沢山の開発が各地で進んでおり当社としても今後の動向を注目しています。

北部エリアに宿泊施設がOPEN

E-horizon Groupである(株)E-horizon沖縄で運営を開始しているE-horizonResortコンドミニウム瀬底（全96室）に続き北部エリアにて宿泊施設の運営開始が続いている。（下記表）

詳細は(株)E-horizon沖縄のHPからもご覧いただけます。（<http://www.e-horizon-okinawa.com>）

名称	エリア	運営開始日
E-horizonResortコンドミニウム瀬底	瀬底島	2017年9月
E-horizonResortコンドミニウム読谷	読谷村	2018年9月
E-horizonResortコンドミニウム今帰仁	今帰仁村	2019年6月
E-horizonResort名護	名護市	2019年11月
山原の森ヒルズ	本部町	2019年11月
E-horizonResortコンドミニウム名護	名護市	2020年1月
E-horizonResort恩納村	恩納村	2020年2月
E-horizonResortプレミアム瀬底	瀬底島	2020年6月



沖縄県の市場情報

北部エリアの潜在能力

沖縄県北部エリアは大型ホテルの建設や国際クルーズ船の寄港（本部港：年間22万人規模）そして大型テーマパークの開業（オリオン嵐山ゴルフ場跡地）などが予定されており今後の動向が注目されている地域の一つとなっております。

有名観光地である美ら海水族館がある海洋博公園には年間500万人以上の来場があり北部エリアを賑わせてます。

（図の赤線から上が北部エリア）



美ら海水族館



～台湾活動報告～

当社、海外事業部で2017年から進出している台湾ですが今年1月の自社での単独セミナー開催を皮切りに現地業者様と共同で開催したTAIWAN TOUR、そして6月には管理組合の説明会も開催しております。

11月には台湾国際不動産展示会に出展し沢山の台湾人オーナー様から反響をいただいております。

台湾国際不動産展示会



(台湾国際不動産展示会出展ブース)

2019年11月8日(金)～11月11日(月)の期間で台湾の台北市にある台北世界貿易センターで開催された“第5回台湾国際不動産展示会”に当社も出展を致しました。4日間で約2万人が来場しており会場は大変活況しておりました。

当社は昨年に続き2度目の出展で、昨年は新光三越(台北市内のデパート)での開催でしたが今年は台北世界貿易センターでの開催となり会場の規模も大幅に変わった為に来場者数は昨年と比べ大幅に増えました。昨年は“台湾国際不動産展示会”単独の開催でしたが今年は建築の展示会との合同開催となったことも来場者数が大幅に増えた要因になりました。会場では当社専務取締役の工藤が日本の不動産や観光状況に関するセミナーをおこない沢山の来場者の方々が日本の不動産や観光に興味を持っている様子でした。

当社の出展ブースでは北海道と沖縄の不動産を中心に収益物件や居住用不動産そしてリゾート物件などの情報を提供させていただきました。

台湾では北海道の観光の人も高く今後の移住を考えての物件の購入などの相談が多数ありました。

アジアの人気リゾート地としても有名な沖縄に関しましては別荘などのリゾート物件などに興味を持っている人も多かったです。

台湾では国のトップを決める総統選挙が2020年1月11日にあり台湾独立志向の強い民進党と中国との関係を改善した経済政策を優先する考えの国民党とのせめぎ合いが続いています。国民も選挙への関心が高く選挙の結果次第では、経済政策の根幹が大きく変わることも理解しており、不安定な国内事情が海外への投資を後押ししている結果になっている側面があるようです。

このような状況から安定的な経済情勢と治安状況である日本が注目されていることは間違いなく今後も台湾人投資家が日本に注目していくことでしょう。



(台北101タワー)

TAIWAN TOUR開催

2019年4月17日(水)、18日(木)、23日(火)の期間で台湾の台中・台北・高雄、合計3ヶ所で日本の沖縄に関する不動産セミナー・TAIWAN TOURを現地業者様(禮安社)の協力を頂き開催いたしました。

本セミナーではE-horizonGroupの(株)E-horizon沖縄にて企画・運営予定のE-horizonResortプレミアム瀬底(沖縄県本部町瀬底島)の概要をご紹介させて頂いた他にも、沖縄県北部エリア(沖縄県名護市・今帰仁村)におけるコンドミニアムタイプの収益系別荘の概要のご紹介もさせていただきました。

台湾は沖縄県の直ぐ隣に位置しており沖縄本島までは飛行機で1時間程度の時間で行き来することが可能です。

沖縄県の外国人観光客数が2018年度のデータによると300万人になっており、その内台湾人観光客数は91万人に達しており外国人観光客の3分の1が台湾人で、沖縄県へ訪れている外国人観光客のランキングでも第1位になっております。(第2位:中国人69万人)

不動産セミナー当日は台湾の人気アナウンサー石怡潔さんが司会進行を行い、淡江大学 財務金融学系 嘯建中教授による日本不動産における税務に関する講義もおこなわれており、ご来場の皆様も真剣な眼差しで講義に耳を傾けておりました。

現地業者様や協力会社様に沢山のご協力を頂き本セミナーは多くのご来場者様にお越し頂き大盛況に終わりました。

E-horizonGroupでは一昨年より台湾において定期的にセミナーや展示会を開催しており、今後も定期的に開催や参加を予定しております。



(セミナー会場)

E-horizonGroup E-lease-エブリース-

民泊運営本格化!

日本国内の外国人観光客数は2011年度の621万人から2018年度には3,119万人と5倍程度増加しています。(日本政府観光局調べ) 今後の見通しとしては2030年には6,000万人を超えるともいわれ、外国人観光客=インバウンド需要は更に増えることが予想されています。

北海道の外国人観光客数においても2011年度の56万人から2018年度の311万人へと6倍程度増加しており日本全体の伸び率よりも若干上回る結果となっています。そんな中でインバウンド需要に伴うホテル不足の解消を目的として2018年6月には民泊新法が施行されました。

民泊新法は宿泊日数の上限を180日に限定しており日数制限は各自治体の権限により設定されており市町村の中でも宿泊日数の上限が変わります。又、消防設備の設置などが建物の規模や面積によって限定されるため専門的な知識が必要とされる側面も多く見受けられます。

見切り発車で安易に事業を開始し知識やリサーチ不足により廃業に追い込まれる業者も最近では少なくなく注意が必要ともいえます。

民泊はインバウンド需要に伴うホテル不足の解消が目的とされている側面もありますが、不動産業界では入居率の改善や一部屋辺りの収益の向上を目的とする物件所有オーナー様も多いです。

当社E-horizonGroupである(株)エブリースではオーナー様のニーズに合わせて民泊運営を開始しており今年から活動を本格化しています。

民泊運営をおこなうケースとしては①自社保有物件②物件所有オーナー様とサブリース契約をする③物件所有オーナー様の空室の民泊運営代行をおこなう④第三者がサブリース契約をしている物件に対して民泊運営代行をおこなうの4つのケースに対応しています。依頼があった場合は営業日数の上限や消防設備等の物件確認をおこない、居室に必要な設備(家具家電等)の見積もりや運営シミュレーションなどを作成してお客様に提供しています。

現在札幌市内だけでも25ヶ所の運営をおこなっており今後も益々契約件数が増えていくことが予想されており注目を集めています。



(民泊運営居室)

2019年E-horizonGroup総括



(2018年年末会議集合写真)

2019年も終盤戦に突入しておりますが一足先に2019年を総括したいと思います。今年のスローガンは“原点回帰”ということでサービス業の原点ともいえるホスピタリティ精神を大切にすることを誓いスタートいたしました。

今年には新規事業の開拓より既存の業務に対し効率化を徹底し、サービスの質を上げることに重点をおいておりました。管理部門でいうと通常業務をITによる自動化を進め、業務効率を改善し各オーナー様のサポート体制の強化を図りました。自動化することにより、ミスや漏れに関しましては大幅に減少したものの管理会社としては依頼主である物件所有オーナー様との信頼関係の構築が一番重要だと感じました。なぜ当社に管理を委託したのか?という物件所有オーナー様の動機や想いが“原点”であり、その動機や想いに対して答えをだすことが“原点回帰”の答えになると思いますので、来年に向けて更なる強化をしていきます。

沖縄の事業に関しましては今年までの活動してきた成果が、今年には具体的に見えてきた一年となりました。具体的な活動としては現地で講演会をおこない会社の認知度や方針を理解してもらい、更には地元業者への訪問や挨拶回りを徹底し、地域に寄り添い密着した活動を重視しております。そういった活動の中から新築の企画(リゾート物件)や宿泊施設の運営依頼などがあり今年はその結果として色濃く反映された年でした。

札幌の宿泊事業に関しましては市内のホテル運営を中心に民泊事業の拡大を進めて参りました。民泊は営業日数の上限が180日であるために苦戦が予想されておりましたが近年のインバウンド需要の流れに沿って収益を拡大できたと思います。しかし民泊運営は物件の選定、内装、価格、180日の効率的な消化、が重要であり今後もそういった点を強化しながら進めていきたいと思っております。Groupで運営している学生会館エタージュ29は入居率の底上げには苦戦しているものの学生向けのデザイン内装を採用しているほかにも食事のメニューを大幅に刷新し学生たちの間では大変好評なので引き続き継続し来年の繁忙期に向けた準備をしております。

各部門を総括いたしました業務は概ね好調ではあるものの“原点回帰”から繋がるホスピタリティ精神を重視した業務にあたれているのか?と問うと課題が残ります。

“原点回帰”については来年も引き続きスローガンに掲げて、想いを共感するというを大切に2020年も謙虚に精進して参りますので関係者各位の皆様には2020年もよろしくお願ひ申し上げます。

(文=株式会社イーホライズン 専務取締役 工藤 幹)