

# 儲かるマンション経営の秘訣 既存のエレベーターで 50万円以上の利益が 上がる方法教えます！

皆さんは、お持ちのビルやマンションに設置されているエレベーターで収益を上げる方法があることをご存じでしょうか？おそらくほとんどの方はご存じないでしょうし、そもそもそんなことを考えたことすらないと思います。一体どんな仕組みなのでしょう。

ビルやマンションに設置されているエレベーターは、人や荷物を載せて上階や下階へ運ぶための設備です。建物の付加価値と見なされることは



マンションオーナーが既存のエレベーターで収益を上げられるスキームを考案

しかし、実際は減価償却が完了してもその役目が終わることはなく、エレベーターその後、何年、十年もメンテナンスを受けながら使われ続けます。故障などが原因で交換されることもあります。例えば、京都・四条大橋にある東華彩館に設置されたOTIS社製のエレベーターは1924年に製造されたものですが、驚くべきことに、100年以上たった今も現役で稼働し続けています。矛

あつても、それ自体が収益を生むことはないというのが、これまでの一般的な認識でした。しかし、この常識を覆し、エレベーターの収益化を実現した会社があります。今年3月に設立されたベンチャー企業、エレベーターアセット(東京都新宿区)です。

盾する言い方になりますが、税法上価値がなくなっても、稼働し続ける限り、あるいはそれを利用する人がいる限り、エレベーターの価値はなくなるわけではありません。エレベーターアセットの創業者である上野高広社長は、まさにこの点に注目しました。実用的な価値がなくならないのであれば収益化できる。と考へ、銀行や自動車関連のファンド、不動産デベロッパーなど、さまざまな畑を歩いて身に付けた金融・不動産・不動産の知識を生かし、日本で初となるエレベーターの流動化スキームを完成させました。

その画期的なビジネスモデルを解説します。建物の所有者であるオーナーはいったん、エレベーターアセットにエレベーターを売却し、その上で改めてエレベーターをリースする契約を同社との間で締結します。なお、この契約にはリース期間終了時に、エレベーターを買い戻すかどうかを選択できる権利が付帯されているため、所有権が半永久的に同社のものとなることはありませ



エレベーターアセット 上野 高広社長

ならないことは一切ありません。エレベーターの所有権を一時的に同社へ移してリースにするだけです。これほど手軽かつ簡単に収益が上がる方法は、他を探してもなかなか見つかりません。画期的なスキームだと言っても過言ではないでしょう。

10年間のリース料は、1万円×12カ月×10年＝120万円

- エレベーター売却契約  
売却価格237万6千円
- エレベーターのリース契約  
リース期間10年
- リース料月額1万4千円
- リース期間終了後の購入選択権行使額  
17万3280円

4千円×12カ月×10年＝120万円



エレベーターアセットは基内広告を収益源とする

68万円となり、これに購入選択権行使額17万3280円を足した185万3280円が総支払額となります。オーナーの収益は、237万6千円からこれを差し引いた52万2720円となります。エレベーターの査定価格は所在地や築年数、階数、戸数等によって変動するもの、200万〜250万円がおおよその目安になるようです。この額が多いか少ないかは、オーナーによって判断の分かれるところですが、少なくともこの収益を得るためにオーナーが新たに負担しなければならぬことは一切ありません。エレベーターの所有権を一時的に同社へ移してリースにするだけです。これほど手軽かつ簡単に収益が上がる方法は、他を探してもなかなか見つかりません。画期的なスキームだと言っても過言ではないでしょう。

ただとエレベーターアセットには何のメリットもありません。それどころか、リースで得られる金額よりもエレベーターを買い取る金額の方が上回っているため赤字です。一体、どこで収益を得ているのでしょうか。その秘密はリース期間中のエレベーターの活用法にあります。

現在、日本国内には約90万基ものエレベーターがあるそうです。同社は今後、月10基ペースで買い取りを進め、3年から5年のうちに1千基まで増やす計画だそうです。対象エリアは東京、大阪、名古屋、福岡。エレベーター付き物件をお持ちの方は一度検討してみてくださいいかがでしょうか。お問い合わせはカラースジャパン(050-013786-11005)まで。

## 住生活新聞 購読会員入会のご案内

業界最多の20万部発行

### ●住生活新聞の発行

一般社団法人 優良リフォーム支援協会は、「住まいと暮らしの新しいご提案を通じて、より豊かで快適な暮らしの実現を目指す」ことを掲げ、業界最多の20万部を発行する住生活新聞の発行をしています。当新聞の発行を通じて、広報、経営計画、運営や集客コンサルティングなど様々な角度からビジネスを創り出し、社会貢献に向けた土台作りには貢献しています。

### □会費

【入会金】なし 【会費】年額4,800円

住生活新聞購読料(年12回)含む12,000円相当



### 会員特典

- 1 住生活新聞の購読(年12回)…毎月郵送でお届け
- 2 優良リフォーム業者ポータルサイトの利用
- 3 認定制度利用・各種セミナーへの無料参加
- 4 起業・承継・M&Aのビジネスマッチング
- 5 苦情・相談窓口の利用

### 【申込方法】

住生活新聞 検索

購読申込バナーをクリック

購読申込について

詳しくはこちら

必要情報を入力して申し込み

一般社団法人 優良リフォーム支援協会

TEL 050-5835-1823

info@y-reform.or.jp