

仙台リートの設立を

『仙台・東北圏の最新不動産証券化事情』

(講演の内容から一部を抜粋)

アセットブレインズ仙台ネットワーク 事務局長 佐々木正之 氏



東北の資産規模も
成長の可能性大

不動産証券化市場は 今後ますます拡大へ

私たちは仙台都市圏を中心に資産活用をサポートするコンサルティング活動を行っております。今年1月の第1回目に続いて開催しました不動産証券化セミナーも今回が2回目となりましたが、前回同様多くの方にご参加いただき、このテーマについての関心の高さに改めて驚いているところです。今日は「仙台・東北圏の最新不動産証券化事情」という内容で話を進めてまいります。

まず、国内の状況を見ますと「平成18年版土地白書」の中で平成17年度不動産の証券化実態調査という項目がありますが、この中で9年度から17年度までの不動産証券化資産の累計総額は24兆9,000億円強となっています。果たしてこの金額について皆様はどういう感想をお持ちになりますでしょうか。今、国民の個人資産の総額だけでも1,400兆円と言わ

れ、この他にも不動産資産や国債・株式などがあり、この総額たるや相当大きな資産規模になります。この中で不動産証券化資産はまだわずか約25兆円ですから、私はまだまだこの数字は大きく伸びる可能性を秘めていると感じています。

特にこの25兆円の資産の積み上がり方を見ても、15年度が約3兆9,000億円、16年度が5兆3,000億円、17年度が約6兆9,000億円とこの3年間で一気に拡大してきたことが手に取るようにわかります。

次に証券化不動産の用途別(オフィス、住宅、商業、ホテル、その他)資産額割合を見ると、当初は圧倒的にオフィス系が多かったのですが、これがだんだん変化して最近では住宅系の伸びが目立っています。実はその他の項目の中には住宅系と複合化されたものが多いことから、これを合わせた住宅対象の不動産証券化は全項目の中でも非常に高いウェイトを占めることとなります。

一方、不動産証券化実績をスキーム別に見ると、日本版不動産投資信託つまりJリートが9~17年度までの合計で約4兆2,000億円、不動産特定共同事業が同約1兆2,000億円、SPCを含むTMK方式が同約3兆4,000億円、YK方式とTK方式を合わせたその他が同約14兆8,000億円となっており、信託受益権を有限会社・株式会社を通じて証券化するYK・TK方式が全体の約55%を占めています。さらに、特徴的なのは開発型証券化案件が近年着実に増えていることで、14年に76件で4,000億円だったのが17年には170件で6,500億円にも達しています。

この中にあるJリートは上場公開されていて、インターネットなどでもポートフォリオの資産総額や時価総額などのデータを見ることが出来るのですが、17年で28銘柄約3兆3,000億円規模の資産総額だったのですが、直近の6月上旬には33銘柄ですでに4兆円を突破したと見られ、さらに拡大傾向が続いていくことは間違いありません。

空調・給排水・石油・LPGプラント・特殊空調設備

省エネルギー・クリーン熱源システムに お応えします。

熱研プラント工業株式会社

〒980-0804 仙台市青葉区大町一丁目1番6号
☎(022)262-7340(代表) FAX(022)262-6038