

# 建設新聞

新年特別増刊号

2009年  
発行所

株 建設新聞社  
〒980-0821 仙台市青葉区春日町7番5号  
電話022(221)4601

©建設新聞社2009年



東北大学(川内)食堂・サブアリーナ  
■設計・施工／橋本店・盛総合設計共同企業体

(現地ルポ)

—東北中央道福島JCT～米沢IC間—

◇悠久の歴史を刻む新たな“萬世大路”

(新年インタビュー)

—春田謙国土交通省事務次官—

◇技術と経営に優れた企業が  
生き残れる構造づくりを

(記者レポート)

—岩手・宮城内陸地震で活躍した建設業界—

◇地域精通の地元業者が迅速対応

(資料編)

◇東北6県の公共建築物の

耐震診断・耐震設計委託状況

◇総合建設・電気・管・最新1年間の完工高・受注高  
中央・地元 県別ランキング

# 不動産ファンドフォーラム2008 イン 仙台

## “地方都市における不動産証券化セミナー”

平成20年11月19日 仙台商工会議所

アセットブレインズ仙台ネットワークと仙台商工会議所不動産部会の共催による「不動産ファンドフォーラム2008イン仙台」“地方都市における不動産証券化セミナー”が昨年11月19日、仙台市青葉区の仙台商工会議所で開催された。森トラスト株式会社と財団法人日本不動産研究所が協賛し、建設新聞社などが後援した。

講演では第1部で森トラストの吉田武取締役副社長が、現在開発中の仙台トラストシティの概要や同社の開発ポリシーを説明。第2部では日本不動産研究所の御旅屋徹証券化プロジェクト室室長が調整局面に入った不動産投資市場の分析と今後の展望を解説した。また、第3部では東北地方の不動産証券化プレーヤーを代表して東北不動産証券化協

議会事務局の小野寺俊博氏が各地での実践事例や国土交通省の支援制度の概略などについて説明するとともに、この中でプレーヤーの1人として紹介されたワンアイト・キャピタル・アドバイザーズの北村造常務取締役が現在注目を集める仙台市内に建設予定の新水族館の証券化スキームの概略を解説した。

当初、200名を予定したこのフォーラムには、定員を大きく上回る350名以上もの参加申込みがあるなど、混迷を極める経済環境下において、地域の未来に対する関心の高さをうかがわせた。なお、フォーラムの第2部と第3部は国土交通省の「地方における不動産証券化市場活性化事業」の講習会等支援事業の指定事業として開催された。

### 主催者挨拶

## 再編・淘汰の後の新たなモデル構築に期待

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

本日はお忙しい中、本フォーラムに多数の皆様方のご参加をいただきありがとうございます。また、開催にご協力いただきました関係者の皆様方にも厚く御礼申し上げます。

国土交通省の資料によると、2007年度に証券化された不動産の資産総額は約8兆4,000億円で、前年度と比べてほぼ横ばいとなり、不動産証券化市場も成熟期に入ったと言えます。しかし、現在、不動産市場は米

国発のサブプライムローンショックによる世界的金融危機の影響によって不動産融資の収縮を招き、さらに建築基準法改正や金融商品取引法の施行といった国内状況の変化と相まって不動産取引が停滞しており、昨年まで順調に拡大を続けてきた不動産証券化市場も調整局面にあると言わざるを得ません。

当面、国内経済情勢が大きく好転することは考えにくいところで



が、再編・淘汰を経て生まれる新しいファンドビジネスのモデル構築に期待が高まるどころです。本フォーラムの開催が地域振興に少しでも寄与することを願うところでは

<p>加美営業所 本社 仙台市若林区六丁の目元町二番一六号 電話 〇二二二二八六四八 FAX 〇二二二二八六四八 加美郡加美町下新田字地蔵車三二 電話 〇二二二九六四二二 FAX 〇二二二九六四二二</p> <p><b>皆成建設株式会社</b> 代表取締役 南 達也</p>	<p>代表取締役社長 庄司 一重</p> <p>仙台市宮城野区鶴巻二丁目三二一九 電話 〇二二二二五四〇五 FAX 〇二二二二五四〇五</p> <p><b>株式会社 庄司組</b></p>	<p>代表取締役 岩沢 秀紀</p> <p>仙台市宮城野区元寺小路二〇五番地 (高田ビル内) 電話 〇二二二九五七〇七二</p> <p><b>鈴紀建設株式会社</b></p>	<p>代表取締役 遠藤 徳重</p> <p>事務所 仙台市青葉区本町二丁目七番一三号 電話 〇二二二二二六六八八 FAX 〇二二二二二六六八八</p> <p><b>遠藤建業株式会社</b></p>	<p>代表取締役 菊地 幸郎</p> <p>仙台市青葉区国分町三丁目四番一八号 電話 〇二二二二二五七九 FAX 〇二二二二二六八三</p> <p><b>株式会社 菊新工務店</b></p>
---	--	---	--	---

第1部

「仙台トラスシティと  
森トラスの戦略」

森トラス株式会社 取締役副社長

吉田 武 氏

需要は自ら喚起の意気込みで開発



仙台トラスシティの概略をご説明する前に、昨今の不動産経済に関する状況をご説明したいと思います。6月ごろからファイナンスの環境がめっきり悪くなり、9月のリーマン・ブラザーズの経営破綻以後は、ほとんど不動産に対する新規融資は付かなくなっています。また、2007年6月の改正建築基準法施行によって“官製不況”ともいえる状況とな

り、これに実体経済の悪化が加わってマンションを造っても売れない状況です。

最近倒産が相次ぐ不動産企業に共通していることは、新たなビジネスモデルを導入したところということです。森トラスを含め昔からある不動産業者は間接金融を主体に、開発して、それを保有して、賃料をいただくというのが基本です。一方、新たなビジネスモデルを用いたところは直接金融を用いて開発しても保有せず、すぐエグジットする（出口を見付ける＝売却するの意）。なぜこのビジネスモデルが崩壊したのかと言えば、エクイティはあるのにノンリコースローンを引けなくなってしまっていることと、出口（＝売却先）がないという2点が大きな要因となっ

ています。米国サブプライムローンの証券化市場瓦解の影響によって、レンダーが銀行に限られている中で、銀行も特に3メガバンクを中心にBIS規制を気にして新規のローンファイナンスには慎重になっています。

ただ、この新たなビジネスモデルの崩壊は決して良いことではありません。世界中から資金を調達できるような環境に育ってきた直接金融は育てていかなければならないし、新たなシステムのもとでCMBS（商業用不動産担保ローン証券）を立ち上げ、新たな不動産証券化市場を作らなければいけないと考えています。このため、規制強化は（市場の透明性を高める意味で）もっとやるべきだと思えますし、我々プレーヤー側もローン比率を下げて極端なハイレバレッジを効かせないような自律が必要かと思えます。いずれにしても、ドメスティックだった国内の不動産金融のグローバル化を進めるため、直接金融を日本に根付かせるためにも不動産証券化はなくなるとはいけないビジネスモデルだと考えます。

世界的な経済悪化から立ち直るためにやらなければならないことがいくつもあります。まず一つはサブプライムローンの元凶ともなっている米国の住宅価格の低下を早急に止めることです。人口が今でも伸びている米国の消費は世界の消費です。だから超大国を沈ませることは世界経済を悪化させることとなります。住宅価格を反転させ、上昇させる政策を打ち出さなくてはなりません。二

 <p><b>山辰建設株式会社</b></p> <p>代表取締役 須田 修</p> <p>仙台市太白区砂押南町一番二号 電話 〇二二四八三三三 FAX 〇二二四八三三三</p>	 <p><b>株式会社 松浦組</b></p> <p>代表取締役社長 松浦 泰洋</p> <p>柴田郡柴田町船岡中央三丁目一番五号 電話 〇二二四五四二〇三 FAX 〇二二四五四二〇九</p>	 <p><b>株式会社 八重樫工務店</b></p> <p>代表取締役社長 八重樫 義男</p> <p>本社 柴田郡大河原町字新南二〇一五 電話 〇二二四七三六六 仙台支店 仙台市青葉区国分町二丁目七十五 (国分町KYパークビル五F) 電話 〇二二二二二五五七八</p>	 <p><b>株式会社 大慎組</b></p> <p>取締役社長 大沼 佑</p> <p>仙台営業所 電話 〇二二四八三二一五 仙台市青葉区八幡七丁目一八番八号 電話 〇二二二二六〇二〇六五</p>	 <p><b>野村建設株式会社</b></p> <p>代表取締役 野村 忠孝</p> <p>巨理郡山元町坂元字町六 電話 〇二二三三三八一一五</p>
---	---	--	--	--

## 建設新聞

つ目は、サブプライムローンを現実に処理することです。先に米国政府は銀行などに対し最大7,000億ドルにも及ぶ資本注入を行う準備があることを明らかにしていますが、資本注入するだけでなく、サブプライムローンを買い取って、これをやることで銀行が資本不足になったら、ここにお金を投入すべきではないかと考えます。

次に国内にあっては株価を上げることで、これには財政出動しかない時期にきています。ただしこの時、将来のための公共投資とか減税などを考慮しなくてはなりません。将来のためとは例えば、環境技術の向上であるとか、農業再生、電線地中化、はたまた道州制の推進などということです。さらには資金を流通させるため証券化市場の復活が不可欠です。会計基準の見直しや銀行の自己資本比率の見直しも必要でしょう。

いずれにしてもあまり目先の波動に惑わされずに、私たちの業界であれば中期的に不動産経営を見ることが大事です。分譲事業は1年1年が区切りですが、賃貸事業は例えば仙台トラストシティでも40~50年はそこに存在することとなります。目先の事だけで動かないことも大局的には必要なスタンスとなります。

### ピンからキリの ピンを仙台で創造

さて、私どもが開発中の大規模複合開発「仙台トラストシティ」についてですが、将来的に道州制が施行されても、その中心となる仙台のさ

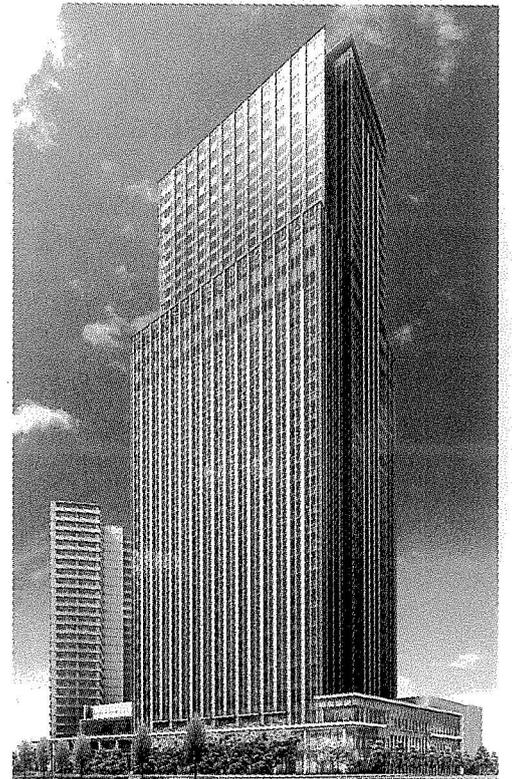
らなる国際化も見据えて建設しています。よく皆様から「オフィス賃料も、ホテルの設定宿泊料も、分譲マンションの販売価格もそんなに高く大丈夫か」と聞かれるのですが、確かに現時点では高いと思われるかもしれませんが、国際化の中ではこのレベルのものはない方がおかしいと思っています。

すでにオフィスビルへの誘致営業は開始していきまして、おかげさまで全国規模の企業様の支店支社からのお引き合いや、現在、市内に分散している企業様からの集約のご相談などもいただいています。このオフィス部分にはコールセンターの誘致などにも対応できるよう造っていますが、今後、行政側にも企業誘致をいっそう促進していただきたいと願っているところです。

ホテル部分は東北初の外資系ラグジュアリーホテルとなる「ウェスティンホテル仙台」を2010年夏に開業させることが先に決まりました。当社のホテル事業としては近年では、東京の汐留で運営委託方式による「コンラッド東京」を設けたほか、2009年3月開業予定で丸の内に賃貸方式による「シャングリ・ラ ホテル東京」も開発中ですが、仙台でのホテル事業は当社初の子会社を通じたフランチャイジー方式となります。宿泊料金は一泊3~4万円となりそうです。外資系のホテルは日本のホテル業者と違い、運営の中心

を部屋に置いています。ホテル全体の約5割を部屋のスペースに充てていますが、これは部屋から得られる粗利益が運営次第で高く見込めるため、バーやレストランは宿泊者のために設けられているという発想です。

よく街には“ピンからキリまで”あった方が活性化すると言われますが、今回私たちは仙台でそのピンを造ろうというつもりで開発しています。今までないものを造るのですからあえて通常行う市場調査などは行っておりません。需要は私たちが喚起させようというつもりで開発にあたっているのです。



仙台トラストシティ完成予想図

<p>ISO9001:2000 認証取得</p> <p><b>株式会社 佐藤建設</b></p> <p>代表取締役会長 佐藤 健一 代表取締役社長 栗野 昭治</p> <p>本社 岩沼市下野郷字出雲屋敷八〇 電話 〇二二三(三四)〇五四五(代) 仙台支店 仙台市太白区大野田字皿屋敷二六番二一 電話 〇二二(四九)二八三一</p>	<p>ISO9001:2000 認証取得</p> <p><b>株式会社 齋藤工務店</b></p> <p>代表取締役 齋藤 孝一</p> <p>多賀城市明月一丁目五番二一〇一 電話 〇二二三(三四)二三四一〇四 FAX 〇二二三(三四)二三四一〇四</p>	<p>ISO9001:2000 認証取得</p> <p><b>MURATA</b></p> <p><b>株式会社 村田工務所</b></p> <p>代表取締役 村田 秀彦</p> <p>本社 大崎市古川江合錦町二丁目六番二 電話 〇二二九(二四)一五〇六(代) 仙台営業所 仙台市青葉区五橋一丁目五番五八号 電話 〇二二(二六六)二九九八</p>	<p>ISO9001:2000</p> <p><b>KANAHARA</b> civil engineering &amp; architecture</p> <p><b>株式会社 金原土建</b></p> <p>代表取締役 金原 知宏</p> <p>大崎市古川南町一丁目六一一 電話 〇二二九(二二)一六六六(代) FAX 〇二二九(二二)一六六五</p>	<p>ISO9001:2000</p> <p><b>丸か建設株式会社</b></p> <p>輝く未来をたしかな技術で……</p> <p>代表取締役 佐々木 浩章</p> <p>本社 加美郡加美町字赤塚三〇七 電話 〇二二九(六三)一〇一〇 仙台支店 仙台市青葉区花京院二丁目一番六二号 (花京院ビル4階) 電話 〇二二(二二)四四一</p>
---	--	---	---	--

第2部

「日本の不動産投資市場の  
現状分析と未来予測」

財団法人日本不動産研究所 証券化プロジェクト室

室長 御旅屋 徹 氏



市場拡大期においても2006年4月のJPモルガン信託と新生信託の業務停止、12月に金融庁が金融検査マニュアルに不動産ファンド向けの融資リスク管理注視を付記したことによる地銀のノンリコースローンからの撤収、翌2007年6月の建築基準法施行、2007年後半の外資系CMBSレンダーによる融資急減と国内CMBS大量発行によるポジション解消の動きなどといった環境変化の兆しが実はあったわけです。

その前後を時系列的に見ると、日

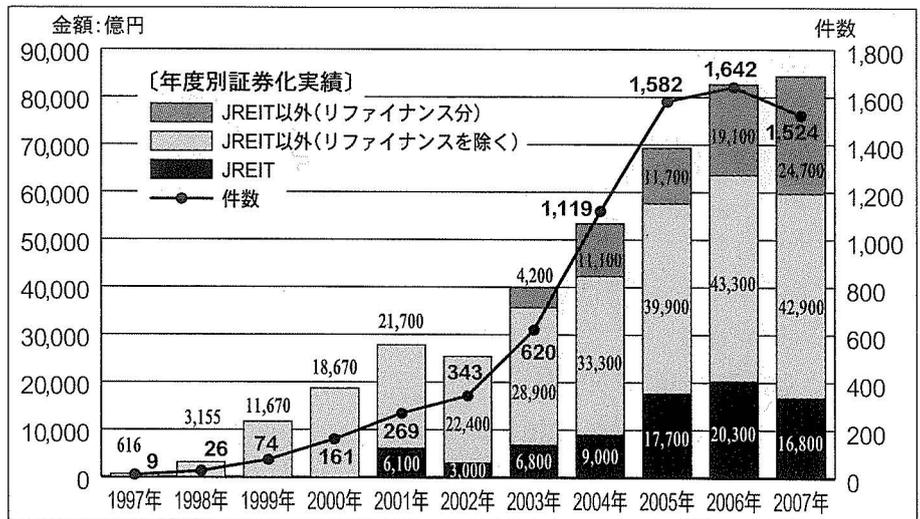
投資市場拡大後、初の下落局面

近年の国内の不動産投資市場の変遷や今後の動向見通しについてお話しさせていただきます。

実績数が2006年度で1,642件、2007年度で1,524件と成熟期に入った感のある国内の不動産証券化市場ですが(図①参照)、日本の不動産証券化はバランスシート型とアキュジション型の大きく2つの類型に分けることが出来ます。バランスシート型の不動産証券化のキーワードは、▽証券化案件を「組成する」▽売手主導案件▽売却の外形を整えながら・・・「買い戻しの可能性」といったスキーム上の付加価値を付けられるか、あるいはいかにファイナンスコストを抑えるかーということで、一方のアキュジション型のキーワードは▽証券化の仕組みを「利用する」▽買手主導案件▽不動産を購入するにあ

り、いかに求めるリスク・リターン・プロファイルに変更するかーということになるかと思えます。

一方、昨今の不動産投資環境の状況ですが、2007年後半までの証券化



図① 日本における不動産証券化市場の拡大 (国土交通省「平成19年度不動産証券化の実態調査」より)

<p>総合建設業</p> <p><b>株式会社 佐々木組</b></p> <p>代表取締役 佐々木 寛</p> <p>本社 栗原市若柳字川北原畑二番地一 電話 〇二二八(三三)三二二一 FAX 〇二二八(三三)六五九五</p> <p>登米市東和町米谷字元町一の一の二 電話 〇二二〇(四二)二一三七代</p>	<p>UJDB</p> <p><b>上田建設株式会社</b></p> <p>代表取締役社長 上田 徹</p> <p>ISO 9001 ISO 14001 認証登録</p> <p>本社 宮城県石巻市八幡町一丁目七番一 電話 〇二二五(九六)二二二二 仙台支店/仙台市青葉区米町通千自番一四号 電話 〇二二(二七)一四四四</p>	<p>MARUHOH</p> <p>総合建設業</p> <p><b>株式会社 丸本組</b></p> <p>代表取締役 須田 輝夫</p> <p>宮城県石巻市清水町二丁目三番三号 電話 〇二二五(九四)一一一一代</p>	<p>ISO 9001 14001 認証登録</p> <p>地域の未来と環境を考へる</p> <p><b>若生工業株式会社</b></p> <p>本社/宮城県石巻市大街道南二丁目九一三 電話 〇二二五(九五)八三三三三三</p>	<p>総合建設業</p> <p><b>遠藤興業株式会社</b></p> <p>代表取締役 遠藤 信義</p>
--	---	--	--	--

本の不動産投資市場には七つの局面があったように思います。それは、  
 ①三菱地所連合が新宿6丁目の日本テレビ跡地N街区を2,300億円で落札するなどした2007年9～12月にかけての国内不動産市場の力強さを確認した時期  
 ②Jリートへの上場断念が相次いだ2007年末ごろの国内不動産市場に様子見感が広がった時期  
 ③2008年3月のレイコブ・グループや5月のグローバンスの破綻などにより、国内でも一部企業への影響を意識し始めた時期  
 ④同年6月のスルガコーポレーション、8月のアーバンコーポレーション破綻で邦銀に不動産業向け融資のリスクを印象付け、さらに新興系不動産会社間の勝ち負けを認識せざるを得なくなった時期  
 ⑤同年8月中旬のオークツリーによるリプラス・レジデンシャル投資法人へのTOB発表や、9月上旬のオリックスによるジョイント・コーポレーションへの資本参加などにより国内不動産投資市場に底打ち観測が出始めた時期  
 ⑥同年9月下旬のリプラス破綻や、大和証券グループによるパシフィック・マネジメント・グループへの支援策の不成立などが起きて、再び新興系不動産企業の経営深刻化に対する意識が強まった時期  
 ⑦10月初めのニューシティ・レジデンス投資法人破綻や、10月下旬のメガバンク3行による大規模資本増強策検討開始などといった最近の動き—というものですが、この間、投資市場に出入りする人々のセンチメント(感情)も刻々と変化してきたわけです。

二分線見極めまで続く  
 厳しい市場環境

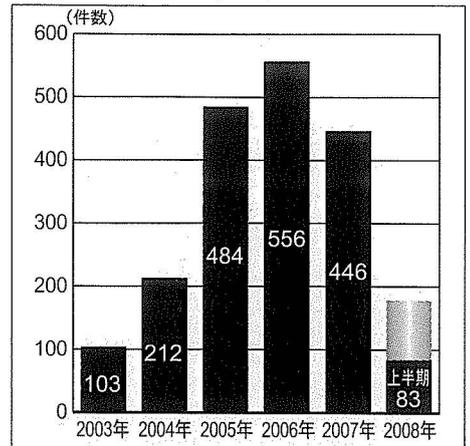
話題を変えて少しJリートについてお話ししたいと思います。

2008年度上期のJリートによる取得物件数は83件で、前年度の3分の1程度のペースにまで落ち込んでいます。このうち3大都市圏は75件であるのに対し、地方圏はわずか8件です(図②参照)。リート指数の動きを見ると、2006年夏からリート指数と株価の連動性が高まっていることに気が付きますが、このことはリートに関してキャッシュフロー狙いではなくキャピタルゲイン狙いの株への投資と目的が似てきている、さらにはキャッシュフローに着目した中長期の投資家が少なくなっていることの裏返しと言えるかと思われます。

さて、11月に入った今現在の不動産金融状況を整理してみましょう。現在の不動産投資市場参加者のセンチメントは、市場における最優等生であったはずのリート破綻のサプライズ等を受けて急速に悪化し、残念ながら信頼回復には長期間が必要となりそうです。当初、大方が予想していた「金融機関の混乱が实体经济に波及する前に収束すれば、本邦不動産投資市場への影響は限定的」という見方とは逆に、グローバル企業の株価下落が邦銀の融資スタンスに影響し、混乱を長引かせる可能性が高まっています。

一方、欧米金融市場の混乱は金融資本主義に対する疑心暗鬼に起因すると思われますが、これはさらに原

図② JREITによる物件取得件数



因を追及すると、時価万能主義や過度のレバレッジによる信用創造、金融技術の進歩による金融機関経営のブラックボックス化の3点が大きくクローズアップされます。これらの原因と世界の金融当局による流動性供給と強調利下げとがかみ合っていないため、パニック的な状況が落ち着いても、根本的な問題解決は容易でなく現状のファイナンス環境は少なくとも量的側面ではしばらく続くだろうと予測されます。

今後はファイナンスサイドによる物件選別が続き、これまでのマーケットに残れる不動産と残れない不動産に二分され、前者は比較的早く落ち着きを取り戻すが、後者は当分の間、別のマーケットのものになってしまうでしょう。二分線の見極めがつくまでは全体的に厳しい市場環境が続くと思われますが、不動産投資市場の拡大後、初めて迎える価格下落局面を経て循環が形成された時、新たなステージが誕生するものと予想しています。

ISO9001  
 ISO14001 認証  
 OHSAS18001



株式会社 武山興業

代表取締役 武山徳藏  
 F 石巻市中野字牧野果前一  
 A 電話 〇二二五(八二)三三七九  
 X 〇二二五(八二)三三七九  
 〇四〇八

謹賀新年

# 第3部

## 「東北地方における不動産証券化市場活性化事業」

東北不動産証券化協議会 事務局 小野寺 俊博 氏

## 事例紹介「仙台新水族館と証券化スキーム」

株式会社 ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ

常務取締役兼アセット・マネジメント部門 ディレクター 北村 造 氏



ジャーをはじめとしたプレーヤーの絶対数が少ないことも克服すべき大きな課題と言えるでしょう。

さて、不動産証券化の基本的効果とも言えることですが、東北地方にも1億円の不動産を購入できる投資家はたくさんいます。しかし、もっと大きな額のものを購入するとすれば数名が共同で投資しようかということになります。しかし、その共同投資したものを所有権化する場合、これまでは共有持ち分化する選択肢しかなく、これを処分する場合の全員同意の必要性など煩わしい問題が多数発生してきます。不動産の証券化はこれを解決する一つの方策であり、特に地方でこの仕組みを用いる場合、私は社会性とか公共性とかいったキーワードが絡むことがより大きな効果を生むのではないかと感じています。地域と社会への貢献を地方の不動産の活性化とともにに行うに当たり不動産証券化という手法は不可欠です。このため、すでに証券化に取り組んでいる東北各県のプレーヤーの方々とともに、東北不動産証券化協議会を組織しようと考えているところです。

### 社会・公共性が地方証券化のキーワード

実際に地方で不動産証券化に取り組む者の1人として、その課題と目的などについてお話しさせていただきたいと思います。まず、最大の難問と言えのが地方において取り組む対象物件は小規模なものが多いため、証券化組成費用を吸収すること

が大変だということです。また、投資判断に必要なインデックスが十分に整備されていないことや、これに必要な情報を得ようとしても中央ではスムーズに進む情報のやり取りも地方では意外に難しい場合も多々あること、さらにアセットマネー

#### 東北地方の不動産証券化プレーヤーと事例

青森県不動産証券化協会 (青森県)	2007年11月に不動産会社を中心に19名で設立。事務局は青森県が務め、青森市、弘前市、八戸市を含め官民共同で証券化を推進
東日本不動産 (青森県)	青森県弘前市の不動産業者。2007年8月にスタンダードアンドブアーズの格付け・シングルAを取得。青森県初のREIT物件の売却を果たすなど、地方発の不動産ファンド事業に着手
秋田資産総研合同会社 (秋田県)	2008年2月に秋田市低未利用地活用方策研究会が中心となって設立。地方都市の再生と都市競争力向上を目指す地域有志結集型不動産アレンジャー法人として設立
不動産情報バンク(岩手県)	岩手県奥州市の不動産業者。岩手県内で不動産証券化の啓蒙活動を推進。地方都市の再生と東北地方における不動産証券化市場活性化事業推進のため、「東北不動産証券化研究会」の設立を目指している
カナヤマコーポレーション (福島県)	福島県郡山市の不動産業者。投資助言・代理業登録。郡山市を中心に地方での不動産証券化を次々に実施し、常にファンドの新しい形態を模索している
ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ (宮城県)	仙台市のAM・PM会社。東北初の投資助言・代理業登録。「マリニピア松島水族館」の移転に伴う新水族館の証券化をアレンジャーとして受託

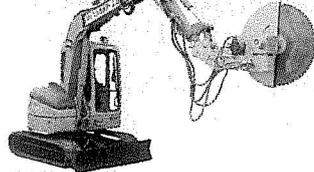
# マッスルカッター工法協会

〒980-0871 仙台市青葉区八幡二丁目3番6号 事務局：株式会社 洪彰建設内 TEL(022)301-6590 FAX(022)271-0212

油圧ショベルでの切断工法

## マッスルカッター工法

建物の壁や柱等の縦横、斜め方向から切断。厚さ1.0mまでのコンクリート切断が可能です。



「みやぎものづくり大賞」  
機械器具等製品部門 特許 第2700244号  
特許 第3044375号  
U.S.PAT. 6257551 B1  
優等賞受賞 役務商標 第4793944号

国土交通省 新技術情報提供システム  
NETIS 登録No.TH 020055

安全  
低コスト  
低公害

マッスルカッター工法協会会員

ちば重機運輸株式会社  
宮城県利府町利府字新福橋50-1 TEL (022)767-2185

株式会社 洪彰建設  
仙台市青葉区八幡2-3-6 TEL (022)271-8559

株式会社 橋本建機  
名取市高柳字上北田27-4 TEL (022)385-2331

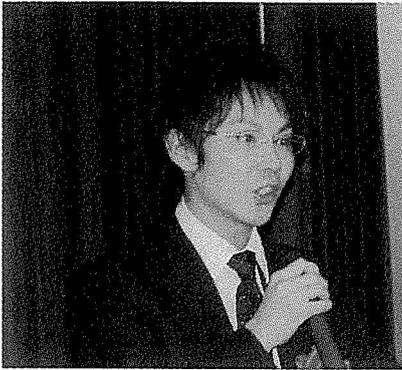
大興物産(株)東北営業所  
仙台市青葉区上杉6-2-17 大興上杉ビル3F TEL (022)219-6861

日本フレキ産業株式会社  
西東京市富士町2-13-17 TEL (0424)61-5171

東北村山建設株式会社  
寒河江市元町3-12-1 TEL (0237)84-3885

本田精機株式会社  
仙台市宮城野区扇町4-6-7 TEL (022)284-3077

# 証券化は手法、地域活性化が真の目的



以前、外資系金融機関に勤務していたのですが、縁あって仙台に参りまして現在、証券化アレジメントやアセット・マネジメント、不動産投資業務に携わっております。

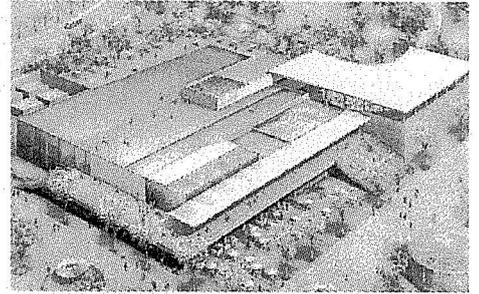
今回、国土交通省の「不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業」にエントリーさせていただきました仙台港背後地エリアを候補地とした仙台新水族館とその証券化スキームについてご説明させていた

だきます。私たちはスキーム組成にあたり水族館を都市ストックの一つととらえ、経済合理性や投資妙味の議論だけでなく、証券化スキームを用いて民間の知恵と力で地域活性化を図るといふ、そのストラクチャリング手法のモデル化に本プロジェクトにとっての最大の意義があると考えます。これまで公共機関が建設する例がほとんどだった水族館を民間が主体となりPFIではないスキームの中で公共性の高い施設を整備しようとしています。

私たちが考えている不動産証券化とは、目的なのではなくて技術の一つです。証券化の先にある地域活性化こそが真の目的なのです。

現段階での事業スキームの概略ですが(別表参照)、開発事業体(SPC)と運営事業体を新たに立ち上げ、それぞれ動物の移転と従業員・運営

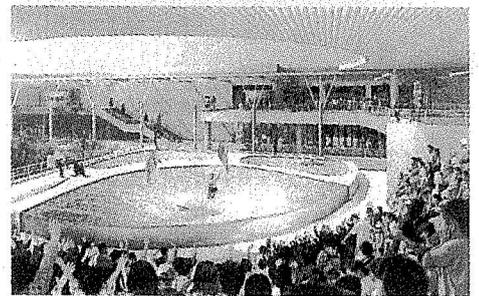
機能を移転しリスクヘッジを図るほか、現在松島水族館の運営主体となっている仙台急行様にはSPCへの劣後エクイティ出資を、投資家の方々にはエクイティ出資を、金融機関にはプロジェクトファイナンスの拠出を要請することを想定しています。また、設備面では大水槽や国内では最北となる屋外イルカショーの会場などの仕掛けが考えられているところです。



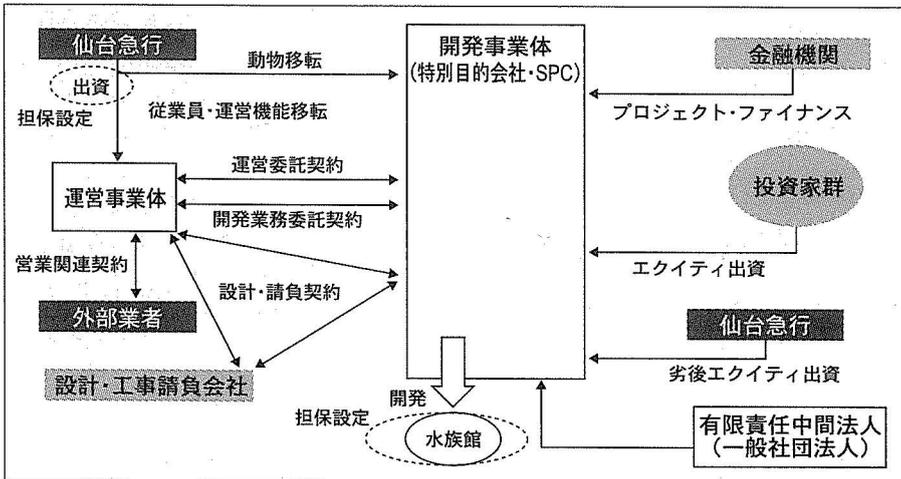
新水族館のイメージパース



みちのく大水槽イメージパース

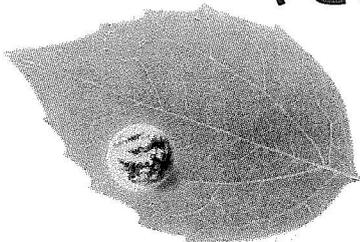


日本最北の屋外イルカショーのイメージ



新水族館の事業スキームイメージ

— 自然に近いと、やさしくなれる。 —



●空気調和・給排水衛生設備

<http://www.taisei-oncho.co.jp>



人の呼吸にもっと優しく

大成温調株式会社

東北支店

取締役上席執行役員支店長 但野光吉

〒983-0856 宮城県仙台市宮城野区東九番丁93番1号

TEL.022-742-5055

FAX.022-742-5056