

11

Nov 2005
no.064

月刊プロパティマネジメント

PROPERTY MANAGEMENT

不動産証券化時代のビル・不動産マネジメント情報誌

地方の投資環境を整備するには
ご当地ファンドをつくるのが最適です



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

「アセットブレインズ仙台ネットワーク」は、不動産・建設部会、金融部会、法務マスコミ部会など、第一線で活躍中の専門家約50名で組織された研究会を通じ、ローカル版不動産証券化の実現に向けて活動しております。

早い段階から不動産証券化の研究を行っていたため、ファンド企業から相談を受ける機会も多くありますが、「投資環境をつくってもらいたい」とよく言われます。投資環境とはつまり不動産インデックスを整備してほしいということで、これがないとファンドは買いたくても買えないわけです。しかし、地方には東京とは異なる慣習があります。仙台の

業者にキャブレードを尋ねてもむずかしいでしょう。PMフィーも東京のような低い料率では引き受けるところはないと思います。

このため実際にいい物件取得ができているのは、早くから仙台に関心をもち、個人的なネットワークを築いているファンドに限られます。飛び込みで地元金融機関を訪れてもいい案件は出てこないし、入札になると高値買いせざるを得ません。

私は、地方の投資環境を整備するにはご当地ファンドをつくるのが最適だと考えています。地元の有力企業から出資を募り、できれば地元の金融機関にも参加してもらおう。物件は、安定した利益が得られることが前提ですが、地域の発展に貢献できるものを選びたいと思います。商業施設や高齢者住宅、PFIによる公共施設などを対象としたご当地ファンドができれば、地域も活性化するだけでなく、ファンドも参入しやすくなりますし、地元投資家の育成にもつながります。

特集 投資マネーが期待する地方事業者の能力

地域不動産業 成功の秘訣

地域不動産の「収益価値」を下支えする
ローカルプレーヤーの容貌と実力を検証する

VIEWS 企画実行力を備えた“フィーデロッパー” 池田不動産研究所

VIEWS GIS技術を活用した不動産情報サイト「e-PRAGA」