

# 建設新聞

K  
発行所  
建設新聞社  
〒980-0821 仙台市青葉区春日町7-5

## 不動産ファンドフォーラム09 イン仙台

アセットブレインズ仙台NW・仙台商工会議所

### まちづくりの小口化を理念に スキームの必要性を確認

約150人が参加

資産活用をサポートする  
コンサルティング活動  
を行っているアセットブ



アセットブレインズ仙台NW(事務局・仙台市泉区上谷刈1丁目7の35)佐々木正之事務局長は、仙台商工会議所不動産部会との共催で24日、仙

台市青葉区本町の仙台商工会議所で「不動産ファンドフォーラム2009イン仙台」地方都市における不動産証券化セミナーを開催した。建設新聞社や不動産証券化協会などが後援。同セミナーの第1部は国土交通省の「不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業」の指定事業。

化の目的は、地域活性化とご当地ファンドの組成であると考えている。また、地方においては投資の合理性を目的とする証券化の成立は難しく、まちづくりの小口化を理念に事業を立ち上げなくてはならない。地域に密着した地元企業や個人富裕層の投資を促して、地域内のお金を地域に循環させる官民一体地域特化型不動産ファンド事業の立ち上げの必要性を感じている。本日のセミナー開催を機に、証券化ビジネスに対する理解を深めていただくとともに、参加者皆さんのビジネスチャンスの創出に役に立てればと願っている」とあいさつした。

で、第1部では、ジャバエンクセレントアセットマネジメント取締役企画管理本部長を務めていた経歴を持つ宮城大学事業構想学部の田邊信之教授が「日本の不動産投資市場の現状分析と将来展望」と題して、地方都市における不動産証券化ビジネスの取り組み方などについて解説。この中で田邊教授は、今後の不動産投資市場について「不動産投資市場はよみがえるのかと問われたら、結論はよみがえると答える。それは、世界には潤沢な資金があり、年金資産が増加し、政府系ファンドが投資残高を伸ばしているからだ。今は投資リスクが高まっているので、一時的に安全資産へ

逃げ込んでいるが、この世界マネーは必ずどこかに投資している。問題は、日本にこれが入ってくるかどうか」と語り、これを阻害する国内の不動産投資市場のリスク要因として「金融危機の再燃、日本経済の長期低迷、CMBSの償還問題、REITの投資法人債の償還問題」の四つが挙げられるが、最後の問題については不動産市場安定化ファンドの創設などにより、償還問題はほぼ解決し、J-REIT市場の再編という次のステージへ進みつつある。このため、短期的な資金は国内にも入ってくるが、中長期的なものには現段階では予断を許さない状況だ」と解説した。

#### 地域金融と証券化の可能性テーマに

第2部では仙台新水族館のアレンジャー業務を受託しているワンアイド・キャピタル・アドバイザーズの北村浩アセットマネジメント部門ディレクターが「地域金融と証券化ファイナンスの可能性」として、金融技術の駆使と地域経済活性化・各地方都市の事例研究などについて解説した。北村氏は仙台新水族館の金融スキームについて「最長50年間の運用期間を設定し、施設の所有と経営と運営を分離することで、元本の安全性を追求した前衛的なスキームを構築している。この間、施

設運営会社となる合同会社マリニピア仙台水族館のパフォーマンスが悪ければ、関東地方にある水族館にバックアップオペレーターになってもらうことも想定している」と説明し、特に、今回の事業にシンジケートローンを提供する予定となっている金融機関については「地元の金融機関が中心となってローン組成をすることができそう。事業に理解を示していただき大変感謝している」と述べた。また、今後、地域金融を用いて証券化が可能と思われる分野として「観光事業の証券化による観光資源の積極有効活用、東北地方の上場企業の株価を対象としたインデックスファンドの組

成」などを例に挙げ、今後魅力ある金融スキームを構築することで地方活性化に貢献していく気概を示した。

セミナーには、不動産建設業界関係者など約150人が参加し、本来、景気動向に左右されるべきでない不動産証券化スキームの本質について学び取るうと熱心に聞き入っていた。