

**アセットブレイク仙台ネットワーク**

日本の不動産投資市場は、大胆な金融緩和と政策等により緩やかな回復基調が続いており、潤沢になつた資金が不動産投資に向かい、また、インバウンドの影響によるホテルや商業施設への需要の高まりが地方都市にも波及している。

このような状況下、資産活用をサポートするコンサルティング活動を展開しているアセットブレイク仙台ネットワーク(事務局・仙台市泉区上谷刈1の7の35 佐々木正之事務局長)は、11月24日(木)の13時30分から17時まで、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2016イン仙台」地方都市における地方創生セミナー」を開催し、「地方都市の

不動産証券化協会および日本不動産研究所、仙台商工会議所不動産部会、本紙などが後援する。フォーラムは3部構成で、第1部では佐々木事

省土地・建設産業局不動産市場整備課不動産投資市場整備室の伊藤夏生室長が、「地方都市における不動産証券化の役割について」として、先進事例に見る地域活性化事業の構築と不動産ファイナ

地方都市における地方創生セミナーを開催

**11月24日仙台商工会議所**

**本紙など後援 不動産ファンドフォーラム2016イン仙台**

不動産証券化ガイドブック」や「不動産投資市場政策懇談会」の提言の解説を中心に、日本の不動産投資市場の現状や今後の展望について、それぞれの専門家が講演する。

務局長が「仙台・東北圏の最新事業用・投資用不動産事情2016秋」と題して、物件の2極化が進む投資用不動産市場の状況を説明する。第2部では、国土交通

ンスのポイントについて解説する。第3部では、公立大学法人宮城大学事業構想学部キャリア開発センター長の田邊信之教授が「日本の不動産投資市場の現

状と今後の展望」と題し、マイナス金利が及ぼす不動産投資市場への影響と地方都市での不動産証券化の可能性について講演する。

定員は100人(申込者多数の場合は抽選)で、セミナーへの参加希望者は、企業名・部署・役職・参加者名、住所、電話・FAX番号、Eメールアドレスを記入の上、  
 ①FAX 022-371-6880または、  
 ②Eメール asset-b@acanone-net.jp、申し込む。

問い合わせは、アセットブレイク仙台ネットワーク事務局 ☎022-773-6685まで。

# 建設新聞

新春特集号（2017年1月6日）

アセットブレインズ仙台ネットワークが主催し、本紙などが後援する「不動産ファンドフォーラム2016イン仙台 地方都市における地方創生セミナー」が、昨年11月下旬、仙台市青葉区本町の仙台商工会議所で開催され、建設、不動産、金融関係者など約100名が聴講した。

Jリート市場は上場57社、資産規模約15兆円（いずれも昨年8月末現在）と拡大を続け、このうち仙台・東北圏は資産規模約2700億円（物件数114件）となり、東北6県の全ての都市に投資されている。Jリートが取得した不動産を用途別に見ると、人口規模が小さくなるにつれて、ホテルやヘルスケア施設、物流施設の占める割合が大きい傾向にある。これら施設運営の巧拙で施設から生まれるキャッシュフロー水準が変動するオペレーショナルアセットの証券化事業は、事業そのものの証券化投資に近づいているとの見方もできる。

間接金融から債権・株式市場を通じた市場型間接金融が主流となり、不動産と金融市場が密接に連動している状況にあって、クラウドファンディングを通じた資金調達などの新たな潮流も生まれている。

# 最新不動産事情

## 仙台・東北圏

アセット・アドバイザーズ仙台ネットワーク 正之 氏

2006年から開催している本フォーラムは、地方経済の活性化と地域特化型の当該ファンドの組成を目指しており、今回で11回目となります。

日本の不動産投資市場は、大胆な金融緩和政策等により堅やかな回復基調が確立しており、悪化に陥った資金が不動産投資に向かい、またインバウンドの影響によるホテルや商業施設への需要の高まりは地方都市にも波及しています。

リート市場は上場57社、資産規模約1兆6千億円、8月決算と拡大を続けており、対象不動産に物流施設、ホテル、ヘルスケア施設が加わったことで投資先も地方へと広がりを果たしています。仙台・東北圏のリート市場も資産規模2700億円を超え、東北6県の全ての都市に投資がなれ始めるに近いです。

不動産証券化は、不動産を再生する際に有効な資金調達方法であるものの、地方都市では証券化の経験がノウハウを身につけていないと、国士交通では、地方都市の不動産証券化が「ブック」や「公的不動産(PRE)」の民間活用の手引きの策定を通じて、地方都市における不動産証券化の担い手の育成を図っているところですが、また不動産証券化手法を活用した地方創生を一層推進するために、この9月に不動産投資市場政策協議会において、不動産等共同投資に関する制度の在り方について提言をまとめる予定です。

本フォーラムでは、地方都市の不動産証券化事業の推進をテーマとして、地方都市の不動産証券化投資のブックや、不動産投資市場政策協議会の提言の解

説を中心に、日本の不動産投資市場の現状や今後の展望について、さらに地方都市での不動産証券化ビジネスの可能性について、専門の講師の方々から解説をいただきます。

**取引対象が3層化**  
きて、宮城県を中心とした東北圏のリート市場で、9月実績で資産総額268億3千万5000万円、物件数114件で、平均単価は2億3500万円です。これはリート全体の資産平均単価4億4000万円に比べると約半分

です。リーートの資産規模が全国で15兆円、物件数3381件の中で東北が占めるのはそれぞれ17%、3.9%ですが、いずれも5割前後にはなっており、と以前から感じていました(参考)。

また、アセット・アドバイザーズが独自調査した仙台圏の事業用不動産取引状況ですが、1件あたり3億以上、かつ取引は昨年が約70件の約1200億円で、このうちリートが9件の3億1億円、今年は10月実績で60件の約854億円で、リートがこのうち9件

が持っていると推測します。リートが取得した不動産の用途別割合を見ると、三大都市圏は事務所が48%、住居が21%、商業が14.9%などとなっていますが、地方圏においては、新築建物を空建屋化などDPOやDMOなどの観光施設への注目が、必須な施設でもありますが、物流施設は近年日コマインが著しく目立って注目を集めています。周辺市街地や高層ビルなど、交通施設への投資も目立って増加しています。さらに公共施設の証券化の動きも今後、顕著化してきます。この動きは公共施設整備促進法の施行により、自治体が所有する公共施設の運営化の動きが加速していることが挙げられます。自治体がテナントとして入居する、公共施設を売却したり、公共施設を運営するなどの民間への連携が、いち早く進んでいます。

地方都市で不動産証券化をいかに進めたい、既成のものは少ないのが現状です。まず、国士交通では、証券化手法は、証券化事業を行うにあたっては、それぞれの地域の社会経済状況の分析を踏まえながら、地域で拡大が見込まれるニーズを捉え、安定した収益を生む運営スキームや、公的資金、クラウドファンディングなどを活用した多様な資金調達方法を用いた柔軟性の確保が重要になってきます。

また、証券化スキームについては地方自治体に合ったスキームの構築も重要です。国士交通では、地方創生をテーマとして、地方都市の不動産証券化投資のブックや、不動産投資市場政策協議会の提言の解

説を中心に、日本の不動産投資市場の現状や今後の展望について、さらに地方都市での不動産証券化ビジネスの可能性について、専門の講師の方々から解説をいただきます。

取引対象が3層化  
きて、宮城県を中心とした東北圏のリート市場で、9月実績で資産総額268億3千万5000万円、物件数114件で、平均単価は2億3500万円です。これはリート全体の資産平均単価4億4000万円に比べると約半分

です。リーートの資産規模が全国で15兆円、物件数3381件の中で東北が占めるのはそれぞれ17%、3.9%ですが、いずれも5割前後にはなっており、と以前から感じていました(参考)。

また、アセット・アドバイザーズが独自調査した仙台圏の事業用不動産取引状況ですが、1件あたり3億以上、かつ取引は昨年が約70件の約1200億円で、このうちリートが9件の3億1億円、今年は10月実績で60件の約854億円で、リートがこのうち9件

が持っていると推測します。リートが取得した不動産の用途別割合を見ると、三大都市圏は事務所が48%、住居が21%、商業が14.9%などとなっていますが、地方圏においては、新築建物を空建屋化などDPOやDMOなどの観光施設への注目が、必須な施設でもありますが、物流施設は近年日コマインが著しく目立って注目を集めています。周辺市街地や高層ビルなど、交通施設への投資も目立って増加しています。さらに公共施設の証券化の動きも今後、顕著化してきます。この動きは公共施設整備促進法の施行により、自治体が所有する公共施設の運営化の動きが加速していることが挙げられます。自治体がテナントとして入居する、公共施設を売却したり、公共施設を運営するなどの民間への連携が、いち早く進んでいます。

地方都市で不動産証券化をいかに進めたい、既成のものは少ないのが現状です。まず、国士交通では、証券化手法は、証券化事業を行うにあたっては、それぞれの地域の社会経済状況の分析を踏まえながら、地域で拡大が見込まれるニーズを捉え、安定した収益を生む運営スキームや、公的資金、クラウドファンディングなどを活用した多様な資金調達方法を用いた柔軟性の確保が重要になってきます。

また、証券化スキームについては地方自治体に合ったスキームの構築も重要です。国士交通では、地方創生をテーマとして、地方都市の不動産証券化投資のブックや、不動産投資市場政策協議会の提言の解

説を中心に、日本の不動産投資市場の現状や今後の展望について、さらに地方都市での不動産証券化ビジネスの可能性について、専門の講師の方々から解説をいただきます。

取引対象が3層化  
きて、宮城県を中心とした東北圏のリート市場で、9月実績で資産総額268億3千万5000万円、物件数114件で、平均単価は2億3500万円です。これはリート全体の資産平均単価4億4000万円に比べると約半分

取引対象が3層化  
きて、宮城県を中心とした東北圏のリート市場で、9月実績で資産総額268億3千万5000万円、物件数114件で、平均単価は2億3500万円です。これはリート全体の資産平均単価4億4000万円に比べると約半分

です。リーートの資産規模が全国で15兆円、物件数3381件の中で東北が占めるのはそれぞれ17%、3.9%ですが、いずれも5割前後にはなっており、と以前から感じていました(参考)。

また、アセット・アドバイザーズが独自調査した仙台圏の事業用不動産取引状況ですが、1件あたり3億以上、かつ取引は昨年が約70件の約1200億円で、このうちリートが9件の3億1億円、今年は10月実績で60件の約854億円で、リートがこのうち9件

が持っていると推測します。リートが取得した不動産の用途別割合を見ると、三大都市圏は事務所が48%、住居が21%、商業が14.9%などとなっていますが、地方圏においては、新築建物を空建屋化などDPOやDMOなどの観光施設への注目が、必須な施設でもありますが、物流施設は近年日コマインが著しく目立って注目を集めています。周辺市街地や高層ビルなど、交通施設への投資も目立って増加しています。さらに公共施設の証券化の動きも今後、顕著化してきます。この動きは公共施設整備促進法の施行により、自治体が所有する公共施設の運営化の動きが加速していることが挙げられます。自治体がテナントとして入居する、公共施設を売却したり、公共施設を運営するなどの民間への連携が、いち早く進んでいます。

地方都市で不動産証券化をいかに進めたい、既成のものは少ないのが現状です。まず、国士交通では、証券化手法は、証券化事業を行うにあたっては、それぞれの地域の社会経済状況の分析を踏まえながら、地域で拡大が見込まれるニーズを捉え、安定した収益を生む運営スキームや、公的資金、クラウドファンディングなどを活用した多様な資金調達方法を用いた柔軟性の確保が重要になってきます。

また、証券化スキームについては地方自治体に合ったスキームの構築も重要です。国士交通では、地方創生をテーマとして、地方都市の不動産証券化投資のブックや、不動産投資市場政策協議会の提言の解

説を中心に、日本の不動産投資市場の現状や今後の展望について、さらに地方都市での不動産証券化ビジネスの可能性について、専門の講師の方々から解説をいただきます。

取引対象が3層化  
きて、宮城県を中心とした東北圏のリート市場で、9月実績で資産総額268億3千万5000万円、物件数114件で、平均単価は2億3500万円です。これはリート全体の資産平均単価4億4000万円に比べると約半分

取引対象が3層化  
きて、宮城県を中心とした東北圏のリート市場で、9月実績で資産総額268億3千万5000万円、物件数114件で、平均単価は2億3500万円です。これはリート全体の資産平均単価4億4000万円に比べると約半分

です。リーートの資産規模が全国で15兆円、物件数3381件の中で東北が占めるのはそれぞれ17%、3.9%ですが、いずれも5割前後にはなっており、と以前から感じていました(参考)。

また、アセット・アドバイザーズが独自調査した仙台圏の事業用不動産取引状況ですが、1件あたり3億以上、かつ取引は昨年が約70件の約1200億円で、このうちリートが9件の3億1億円、今年は10月実績で60件の約854億円で、リートがこのうち9件

が持っていると推測します。リートが取得した不動産の用途別割合を見ると、三大都市圏は事務所が48%、住居が21%、商業が14.9%などとなっていますが、地方圏においては、新築建物を空建屋化などDPOやDMOなどの観光施設への注目が、必須な施設でもありますが、物流施設は近年日コマインが著しく目立って注目を集めています。周辺市街地や高層ビルなど、交通施設への投資も目立って増加しています。さらに公共施設の証券化の動きも今後、顕著化してきます。この動きは公共施設整備促進法の施行により、自治体が所有する公共施設の運営化の動きが加速していることが挙げられます。自治体がテナントとして入居する、公共施設を売却したり、公共施設を運営するなどの民間への連携が、いち早く進んでいます。

地方都市で不動産証券化をいかに進めたい、既成のものは少ないのが現状です。まず、国士交通では、証券化手法は、証券化事業を行うにあたっては、それぞれの地域の社会経済状況の分析を踏まえながら、地域で拡大が見込まれるニーズを捉え、安定した収益を生む運営スキームや、公的資金、クラウドファンディングなどを活用した多様な資金調達方法を用いた柔軟性の確保が重要になってきます。

また、証券化スキームについては地方自治体に合ったスキームの構築も重要です。国士交通では、地方創生をテーマとして、地方都市の不動産証券化投資のブックや、不動産投資市場政策協議会の提言の解

説を中心に、日本の不動産投資市場の現状や今後の展望について、さらに地方都市での不動産証券化ビジネスの可能性について、専門の講師の方々から解説をいただきます。

取引対象が3層化  
きて、宮城県を中心とした東北圏のリート市場で、9月実績で資産総額268億3千万5000万円、物件数114件で、平均単価は2億3500万円です。これはリート全体の資産平均単価4億4000万円に比べると約半分



取引対象が3層化  
きて、宮城県を中心とした東北圏のリート市場で、9月実績で資産総額268億3千万5000万円、物件数114件で、平均単価は2億3500万円です。これはリート全体の資産平均単価4億4000万円に比べると約半分

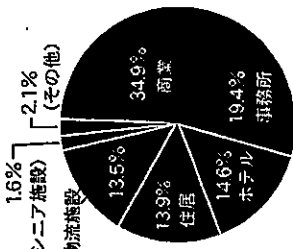
です。リーートの資産規模が全国で15兆円、物件数3381件の中で東北が占めるのはそれぞれ17%、3.9%ですが、いずれも5割前後にはなっており、と以前から感じていました(参考)。

また、アセット・アドバイザーズが独自調査した仙台圏の事業用不動産取引状況ですが、1件あたり3億以上、かつ取引は昨年が約70件の約1200億円で、このうちリートが9件の3億1億円、今年は10月実績で60件の約854億円で、リートがこのうち9件

が持っていると推測します。リートが取得した不動産の用途別割合を見ると、三大都市圏は事務所が48%、住居が21%、商業が14.9%などとなっていますが、地方圏においては、新築建物を空建屋化などDPOやDMOなどの観光施設への注目が、必須な施設でもありますが、物流施設は近年日コマインが著しく目立って注目を集めています。周辺市街地や高層ビルなど、交通施設への投資も目立って増加しています。さらに公共施設の証券化の動きも今後、顕著化してきます。この動きは公共施設整備促進法の施行により、自治体が所有する公共施設の運営化の動きが加速していることが挙げられます。自治体がテナントとして入居する、公共施設を売却したり、公共施設を運営するなどの民間への連携が、いち早く進んでいます。

地方都市で不動産証券化をいかに進めたい、既成のものは少ないのが現状です。まず、国士交通では、証券化手法は、証券化事業を行うにあたっては、それぞれの地域の社会経済状況の分析を踏まえながら、地域で拡大が見込まれるニーズを捉え、安定した収益を生む運営スキームや、公的資金、クラウドファンディングなどを活用した多様な資金調達方法を用いた柔軟性の確保が重要になってきます。

表① Jリートが取得した地方圏の不動産用途別割合



表② 空き家率の高い都道府県

Table with 10 columns: Rank, Prefecture, Vacancy Rate (%), and another percentage. Lists prefectures like Aomori, Iwate, Miyagi, etc., with their respective vacancy rates.

Text discussing the real estate market, mentioning J-REITs and the impact of interest rate changes on investment and asset prices.

日本の不動産投資市場の現状と今後の展望

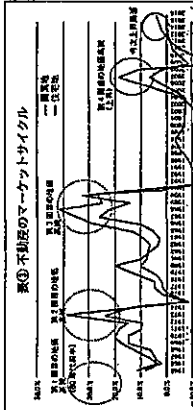
氏 信之 田 健 長 一 田 健 信 之 氏

日本の不動産市場はこう... 景気低迷にあると思われていますが、一方で金融市場が少し変化している状況下で、不動産投資市場の現状と今後の展望についてお話しさせていただきます。

国交省の不動産価格指数によると、全国の住宅地価格の中で上昇が目立つのはマンション地価だけで、その他の住宅地価格、戸建住宅価格などが軒並み上昇しているわけではおぼろげながら見えてくる状況が...

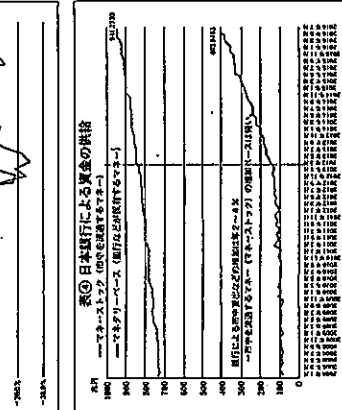
これら不動産価格が上がるか下がるかは投資用不動産市場に注目すべきでしょう。では、投資用不動産価格が上がるか下がるか、という点で、収益が上がる、つまり不動産が生み出すキャッシュフローが増加する、か、利回りが下がるかのどちらかとなります。

これは不動産価格が上がるか下がるかは投資用不動産市場に注目すべきでしょう。では、投資用不動産価格が上がるか下がるか、という点で、収益が上がる、つまり不動産が生み出すキャッシュフローが増加する、か、利回りが下がるかのどちらかとなります。



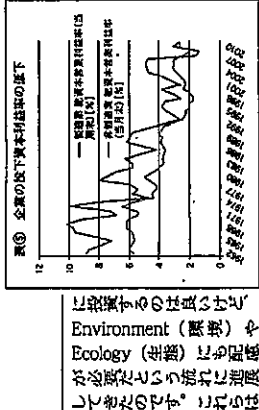
日本も金利を上げざるを得なくなる。こうした展開が出てくるかも知れません。

これは不動産価格が上がるか下がるかは投資用不動産市場に注目すべきでしょう。では、投資用不動産価格が上がるか下がるか、という点で、収益が上がる、つまり不動産が生み出すキャッシュフローが増加する、か、利回りが下がるかのどちらかとなります。



これは不動産価格が上がるか下がるかは投資用不動産市場に注目すべきでしょう。では、投資用不動産価格が上がるか下がるか、という点で、収益が上がる、つまり不動産が生み出すキャッシュフローが増加する、か、利回りが下がるかのどちらかとなります。

これは不動産価格が上がるか下がるかは投資用不動産市場に注目すべきでしょう。では、投資用不動産価格が上がるか下がるか、という点で、収益が上がる、つまり不動産が生み出すキャッシュフローが増加する、か、利回りが下がるかのどちらかとなります。



これは不動産価格が上がるか下がるかは投資用不動産市場に注目すべきでしょう。では、投資用不動産価格が上がるか下がるか、という点で、収益が上がる、つまり不動産が生み出すキャッシュフローが増加する、か、利回りが下がるかのどちらかとなります。

これは不動産価格が上がるか下がるかは投資用不動産市場に注目すべきでしょう。では、投資用不動産価格が上がるか下がるか、という点で、収益が上がる、つまり不動産が生み出すキャッシュフローが増加する、か、利回りが下がるかのどちらかとなります。

