

関係各位

平成29年12月
一般社団法人 環境不動産普及促進機構
(Re-Seed 機構)

第20回 Re-Seed セミナーのご案内（全3回）

「シリーズC 2018年の日本の不動産市場を考える～不動産投資を巡る新たな着眼点～」

当機構主催セミナーにつきましては、毎回多数のご参加を賜わり、誠にありがとうございます。

今回は平成29年度のシリーズの3回目として

「シリーズC 2018年の日本の不動産市場を考える～不動産投資を巡る新たな着眼点～」
について、ご案内申し上げます。

日本は、2017年7～9月期の実質GDPが前期比0.6%増となりついに8四半期連続のプラス成長を達成しましたが、これは16年ぶりのことだといえます。また、11月の政府の月例経済報告も国内の景気判断を「緩やかな回復基調が続いている」としましたが、こちらも6か月連続だといえます。人口減少・高齢化などの課題を抱えつつも、日本経済は緩やかで息の長い拡大が続くものと見込まれています。

一方で、日銀の2%の物価目標は達成のめどが立たず、当面金融政策の変更はなく、低金利の融資環境にも変化はないものと思われまます。

日本の地価は、こうした良好な経済、金融環境と、増大する訪日外国人旅客のインバウンド需要もあり、三大都市圏や地方中核都市、外需をうまく取り込めた地域などではしっかりと上昇しています。しかし、経済成長の恩恵にも浴せず外需も取り込めていない地域の地価は回復が遅れており、地域間の格差は拡大の一途を辿っています。

ところで、米国のサイバーマンデー、中国の独身の日のeコマースの記録的な売上に関するものや、米国のトイザラス破産、地方の大規模ショッピングモール閉鎖などリアル店舗がeコマースに敗北を喫したことなど、eコマースに関するニュースを耳にしない日はありません。日本の不動産業界にとっても、eコマースの急成長はテナント需要の縮小、賃料低下・空室増につながり、対岸の火事とは言ってられません。

このシリーズでは、地方やeコマースの台頭などの不動産が直面する課題を取り上げます。

まず、地価の動向を占ううえで前提となる2018年の日本経済の動向について、経験豊富な経済の専門家から解説していただきます。

次いで、拡大を続けるeコマースに対して、“リアル”・エステイトは“バーチャル”にどう対抗していくべきでしょうか。eコマースに負けないリアル側の対抗策を探ります。

最後は、地方創生を基本理念に掲げるJリートのスポンサー企業と運営会社が、地方での再開発、リノベーションと活用、不動産投資の経験について、事例中心に語ってもらい、

個々の不動産に対する丁寧な魅力づくりが個性的な街づくりや地域起こしにもつながることを紹介したいと思います。

各回の内容及び講師を含むセミナーの概要は、別紙のとおりです。

皆様お誘い合わせの上奮ってご参加下さいますようお願い申し上げます。

Re-Seed セミナーの特徴

いずれも各地の不動産業者・不動産オーナー様、地方自治体様等にお役立ていただける不動産市場の最新動向について情報を提供するものです。地域の金融機関や不動産関係の実務者様に聴講いただければ、不動産関連案件の発掘・促進にご活用いただけます。

また、このセミナーは、講師への質問、意見交換を行いやすい少人数形式で実施します。最新の不動産市場の動向について、講師とのやりとりを通じて知識と理解を深めていただくことが可能です。

第20回 Re-Seed セミナー

別紙

「シリーズC 2018年の日本の不動産市場を考える～不動産投資を巡る新たな着眼点～」 (全3回) 開催概要

■ 主催 一般社団法人 環境不動産普及促進機構

■ 会場 東京都港区虎ノ門1-16-4 アーバン虎ノ門ビル2F
一般社団法人 環境不動産普及促進機構 会議室
(→ [地図](#))

<http://www.re-seed.or.jp/outline>

■ 各回のテーマ・開催日時

	各回のテーマ	開催日	開催時間
C-1	どうなる、北朝鮮、トランプ、 激動の2018年世界経済の見方	平成30年 1月26日(金)	各回共通
C-2	商業施設の過去・現在・未来 ～構造変化を踏まえた投資機会の模索～	2月9日(金)	14時30分 開場 15時00分 開講
C-3	地方圏における不動産投資の展開 ～その課題と着眼点とは～	2月23日(金)	17時00分 終了

■ 参加費 3万円(3回分)(消費税を含む)を初回の平成30年1月26日に、
受付にてお支払い下さい。
※3回シリーズを1単位として聴講を受付けいたします。

■ 定員 24名

■ 申込方法 メールでお申し込み下さい。
メール到着順で受講票を発行(メールで送信)させていただきます。
<送付先アドレス> 「information」に「@re-seed.or.jp」をつけてご送信ください。
※迷惑メール防止のため、上記のように記載しております。
<記載事項> 件名欄に「セミナー申込」と記載の上、本文に「お名前」、「会社名」、
「電話番号」、「メールアドレス」を記載して下さい。

■ 各回の内容

C-1 どうなる、北朝鮮、トランプ、激動の 2018 年世界経済の見方

講 師 豊島逸夫事務所
代表 豊島 逸夫 氏

講師略歴 一橋大学経済学部卒（国際経済専攻）。三菱銀行（現 三菱東京 UFJ 銀行）
入行後、スイス銀行にて国際金融業務に配属され外国為替貴金属ディーラ
ーとなる。平成 23 年 9 月までワールド・ゴールド・カウンシルで日本代表
を務め、金の第一人者となる。

独立後は、活動範囲を拡大。自由な立場から、チューリッヒ、NY での豊富
な相場体験をもとに、国際金融、マクロ経済動向を斬る。日経電子版マネ
ー面「金のつぶやき」は株・為替・金の最新情報を語る名物コラムとして
定着。日経マネーには「世界経済深層真理」日経ヴェリタスには「逸’ s OK!」
連載中。2014 日経マネームック「豊島逸夫が語り尽くす、国際経済・為替・
金」では、2013 年ノーベル経済学者エール大学シラー教授や友人で著名投
資家のジム・ロジャーズ氏との対談を掲載。

講座概要 米朝軍事衝突があれば 99 円の円高になるのか。トランプ大統領はロシア疑
惑で弾劾されるのか。習近平権力集中の中で中国経済はどうなるのか。英
国 EU 離脱という前代未聞の「離婚交渉」の行方は。イスラエル首都エル
サレムに移転で IS は再び攻勢を強めるのか。日本では黒田日銀総裁は続
投するのか。株上昇は続くのか。さまざまな 2018 年の問題を吟味します。

C-2 商業施設の過去・現在・未来 ～構造変化を踏まえた投資機会の模索～

講 師 (一財)日本不動産研究所 証券化部
主任専門役 有岡 良祐 氏

講師略歴 平成15年 一橋大学経済学部卒、同年 中央三井信託銀行（現 三井住友信託銀行）に入行し、不動産仲介業務を担当。
平成22年 一般財団法人日本不動産研究所に入所し、横浜支所を経て、現在は証券化部にて主にREITやファンド向けの鑑定評価業務を担当。
不動産鑑定士、不動産証券化協会認定マスター、公益社団法人日本証券アナリスト協会検定会員。

講座概要 平成29年9月、米国の Toys R Us が破産を申請しました。主な要因として、アマゾン・ドット・コムなどネット販売との競争が取りざたされています。このeコマース、商品価格が安いいため物価が上昇しない原因ともいわれていますが、米国にとどまらず、日本でも、地方百貨店などの実店舗（リアル）が、eコマースとの競争激化や人口減少で、相次いで店舗閉鎖に追い込まれています。これまで独り勝ちといわれていた郊外の大規模モールも、eコマースとの競争激化によるテナント撤退が発生し、今後、苦戦を強いられる可能性が十分あります。eコマースは、地域の雇用・経済にとどまらず、買い物難民の発生ともいわれる社会問題も引き起こし、地域の生活にも影響を及ぼし始めています。
現在の地価日本一は東京銀座の商業地ですが、インバウンド需要がある一方で、今後eコマースがさらに成長すれば、引き続き地価日本一の座を維持し続けられるでしょうか。インバウンドの恩恵が少ないと言われる日本国内の郊外型商業施設はどうでしょうか？
このセミナーでは、eコマースの台頭により、今まで経験したことのない厳しい課題を突き付けられた実店舗の魅力と未来について、過去と現在の考察を交えながら、考えていきます。

C-3 地方圏における不動産投資の展開 ～その課題と着眼点とは～

講 師 (株)マリモ 不動産開発本部 再開発事業部
執行役員 部長 根岸 一英 氏

(株)リビタ
代表取締役 社長 都村 智史 氏

マリモ・アセットマネジメント(株)
代表取締役 北方 隆士 氏

講師略歴

・ 根岸 一英 氏

昭和 63 年 芝浦工業大学工学部建築学科卒、同年 (株)長谷川工務店 (現 (株)長谷工コーポレーション) 入社。分譲マンションの企画設計を担当。
その後、(株)大京、(株)新日本建物、(株)フレグインターナショナルを経て、平成 19 年 (株)マリモ入社、第 2 技術部長。平成 22 年より市街地再開発事業に進出し、再開発事業部部長、現在に至る。
一級建築士、設備設計一級建築士、一般社団法人再開発コーディネーター協会個人正会員。

・ 都村 智史 氏

昭和 63 年 上智大学卒、同年 京王帝都電鉄(株) (現 京王電鉄(株)) 入社。
同社 関連事業部を経て、平成 9 年 (株)京王プラザホテル出向 副支配人、平成 13 年 同社支配人。
平成 18 年 京王電鉄(株) 経営企画部戦略担当課長、平成 24 年 同社沿線価値創造部長。
平成 27 年 (株)リビタ出向、代表取締役社長就任。

・北方 隆士 氏

平成 10 年 蝶理入社。分譲マンションの開発から販売まで担当。

平成 16 年 (株)ファンドクリエーション入社後、公募型投資信託のレジデンス・商業施設・ホテル・オフィスの取得・運用・売却業務全般、ビジネスホテルの開発にも従事。FC レジデンシャル投資法人の東証 J-REIT 市場への上場準備や、中国不動産（上海・北京・広州）を収益源とする公募型投資信託の運用及び売却業務に携わる。平成 24 年ヘラクレス・プロパティの代表取締役として、バリューアッド案件・任売案件を中心に仕入れ、資産価値を向上させて売却するなどの業務を執り行う。

平成 27 年マリモ・アセットマネジメント(株) 代表取締役就任。

平成 28 年よりマリモ地方創生リート投資法人執行役員兼任。同年 7 月 29 日東証 J-REIT 市場上場を果たす。

講座概要 マリモ地方創生リート投資法人は、「地方の創生」に貢献し、地方から日本を強くしていくことを基本理念として設立された総合型の J-REIT です。国による地方創生が進められる中、魅力的な投資エリアと期待される地方の不動産に投資することで、収益性と安定性の実現を目指しています。そのため、地方での市街地再開発やマンション開発に多くの実績を有するマリモ、リノベーション事業を数多く手掛けているリビタ、地域金融機関からサポートを受けて事業を展開しています。

このセミナーでは、同リートのスポンサーであるマリモ及びリビタ、そして同リートを運用するマリモ・アセットマネジメントを講師に迎え、

- ① マリモからは、市街地再開発事業や分譲マンション事業で培った地方での不動産開発の実績・事例等
- ② リビタからは、遊休不動産のリノベーションやシェア型複合ホテルへの再生・運営を通じて得た地方不動産の価値創造
- ③ マリモ・アセットマネジメントからは、マリモ地方創生リートの全体概要及び地方の不動産投資事業の現状と課題

についてお話しいただき、実際の経験に基づきながら、地方不動産への投資が果たす地方経済の活性化の可能性について考えます。

〈お問合せ先〉

一般社団法人環境不動産普及促進機構

電話：03-6268-8015

以 上