

# 約100名来場



# 第11回 ビル経営サミット

## in北海道 紙上演

終了後には懇親会も開催された



モルガン・スタンレー証券 証券化商品部 エグゼクティブディレクター 篠田 勲氏

### 第一部 特別講演

最近の日本の不動産界の動きや今後の展開について、内外での経験を踏まえてお話しします。

今年1月に住信基礎研究所が発表したレポートによると、プライベートファンドの投資家として、2003年の調査ではほぼ拮抗していた国内機関投資家と海外機関投資家の間には、J-REITになるか、J-REITに



熱心に聞き入る来場者達

初開催となった北海道札幌での講演が無事終了した。湿度の少ない北海道ならではのリラックスとした好天にも恵まれ、会場には100名近くの来場者が詰めかけた。東京を起点として全国の不動産が金融市場に飲み込まれている今日、ビルオーナーはどのような経営の舵を切るべきなのか。豪華講師陣が語った。

の流れのプレゼンスの大きさを認めざるを得なくなっています。不動産証券化の実績の推移によると、平成16年度において、不動産証券化の対象となった土地、不動産またはその信託受益権の額は7兆5000億円であり、その額は年々増加している。また、平成16年度までの累計は20兆円となっている。とされており、信託受益権化されたもの、J-REITになったもの、要するに不動産ファンドの中に組入れたもの、全て含めて20兆円近くというところで、ここ2、3年で急増しています。このうち、J-REITが2兆4000億から10億程度の取得をしていますが、その地域別のポートフォリオ構成をみると、物件の値段が高い都心5区(港品川、中央)は非常に大きく、関西地方(神戸、京都、大阪)が意外と少なくなっています。対して九州72億円、札幌が1億5000万円、都市部の規模の割に金額が大きいのです。関西圏が意外に少ないのは、関西経済の不透明性という大きな問題もありますが、検査済証がなかったりあっても違法建築が多く、機関投資家の投資対象になることが少ないこともひとつの理由です。札幌や九州の物件は、一部を除いて検査済証があることが多く、きちんと法規を守っています。このことが意外に今後の不動産市場の大きなポイントとなってくるのではないのでしょうか。

化の流れのプレゼンスの大きさを認めざるを得なくなっています。不動産証券化の実績の推移によると、平成16年度において、不動産証券化の対象となった土地、不動産またはその信託受益権の額は7兆5000億円であり、その額は年々増加している。また、平成16年度までの累計は20兆円となっている。とされており、信託受益権化されたもの、J-REITになったもの、要するに不動産ファンドの中に組入れたもの、全て含めて20兆円近くというところで、ここ2、3年で急増しています。このうち、J-REITが2兆4000億から10億程度の取得をしていますが、その地域別のポートフォリオ構成をみると、物件の値段が高い都心5区(港品川、中央)は非常に大きく、関西地方(神戸、京都、大阪)が意外と少なくなっています。対して九州72億円、札幌が1億5000万円、都市部の規模の割に金額が大きいのです。関西圏が意外に少ないのは、関西経済の不透明性という大きな問題もありますが、検査済証がなかったりあっても違法建築が多く、機関投資家の投資対象になることが少ないこともひとつの理由です。札幌や九州の物件は、一部を除いて検査済証があることが多く、きちんと法規を守っています。このことが意外に今後の不動産市場の大きなポイントとなってくるのではないのでしょうか。

### 演題 不動産証券化の背景と今後の不動産市場

ローが読める状態になった。バブル崩壊で、銀行中心の間接金融が機能不全になり、不動産価値の大幅な下落など、不動産市場も急激な変化を受け、公的資金の注入と外資の活躍、ついで不動産証券化という直接金融が進展し拡大した。単純に言えば、実物の不動産から証券化のような形の「仕組み物」の世界になったわけだ。例えば、98年、99年に、外資であるモルガン・スタンレーが大株のマンションを1200戸購入し世間を驚かせました。98年5月には、ゴールドマン・サックスが大和生命のビルを購入しました。彼らの

ローが読める状態になった。30〜40年の古いビルが含年輪も関係ありません。1LDK、20〜40、50㎡の物件が、管理会社がついて安定して賃貸できる物件が、少ない。人口は増加していますが、少子化に伴い、人口は増加していません。また、結婚などを通じて世代が増えている。また、あと30年もすると団塊の世代が60歳を迎え、学生時代を送った思い出の地に住みたくありません。LDK、2LDKから3LDK、50㎡の物件へのニーズがこれらからどんどん減っていきます。その上、東京ほど都市インフラが整っていない、レストランや劇場がある場所が整っていない。アパートでも60歳以上の人が増えている。賃貸市場も、かつてのようには、なかなかいい物件は出てきません。札幌は、東京と比べると、かなりいい物件が多いです。札幌は、東京と比べると、かなりいい物件が多いです。



ファイバーゲート 代表取締役社長 猪又 将哲氏

### 第二部 ビルバリューアップセミナー

#### 「テナント獲得競争に打ち勝つ通信環境構築のポイント」

当社は、ブロードバンドやIPアプリケーションを提供するネットワーク専門のプロ集団です。これまでに2000棟を超えるビル・マンションをブロードバンド化してきました。多くのテナントビルでは既に光ファイバーを引き込み、ブロードバンド化されているとお考えかもしれませんが、実は多くのビルで、入口までしか引き込まれておらず、入居企業

線が使用できる状態を提供すべきでしょう。当社はそのお手伝いをいたします。また、新たな取り組みとして、当社のユーザーに向けて、物件を映像化して動画でインターネット上に配信するサービスも開始しました。これは原則的に当社が映像製作費を負担し、ブロードバンド化されたビル・マンションをPRするものです。こうした取り組みによって入居したテナント企業間ともビジネスを展開していくことで、当社としても事業拡大を図ることができます。

が光回線を使う場合、ビル内を自前で引っ張ってこなければならぬといった現実があります。その際には、平均45日程度の日数が掛かります。この情報化が進んだ時代に45日待たされるのです。これは、とても大きなストレスで、ビルに対する不満につながります。ビル側としては、ビル内各所まで光ファイバーを引き込み、1週間から10日程度で光回



# 証券化等最新事例解説するセミナーに

## 第三部 パネルディスカッション



議論が繰り広げられる



いち丸代表取締役  
齋藤 元謙氏

### 組織の連携でビル・街の魅力を上

垂澤 垂澤 本日は地元

札幌の老舗ビルオーナー

御二人と共に、札幌工リ

アのビルオーナーが抱え

ている問題や、今後の展

望について意見交換を行

つていきたいと思いま

す。まずは、藤井さんか

ら自己紹介を宜しくお願

いします。

藤井 はい。当社は昭和

34年に創業し、以来、こ

れまでに約60棟のビル・

マンションの賃貸・管理

などを手がけています。

創業当時、昭和33年の住

宅課の推計によると、本

道の住宅不足は9600

戸、同年の道営住宅15

0棟の募集に、2065

の申し込みがあり、競争

率13・8倍という激戦で

した。札幌市営住宅でも

需要が同じで、昭和32年

た戦時中、丸井令井の

陣地があり、分譲マンシ

ョンの隣だった

垂澤 ありがとうございます

ため、高射砲陣地を守る

ことを理由に、国の命令

で強制破壊になり、更地

になりました。昭和25年

に薦められて360坪ほ

どの5階建てのビルを建

てました。札幌の人口が

22、3万人だった当時、

戦後初めて、エレベータ

ー付きの鉄筋コンクリ

ー建物「丸一ビル」を竣

工して、ビル経営を開始

し、現在に至っていま

す。

垂澤 御二人も現在、

好調な経営を続けていま

すが、ここに至るまで景

気の好不調も幾度となく

経験されてきたと思いま

す。

垂澤 御二人も現在、



藤井ビル代表取締役  
藤井 英勝氏

丸井令井の陣地があり、分譲マンシ

ョンの隣だった

垂澤 ありがとうございます

ひきとつてもいい、資本

出資して、役員も私ども

の会社から何人か出ると

いう形で卸業からは撤退

した。昭和40年に藤井ビ



いち丸代表取締役  
齋藤 元謙氏

ります。商

ウを注いで21世紀に相応

しい都市型マンションの

資産税の税収は95%の残

りから徴収している額と

同じという状態になって

います。心配なのは、

今後金利が上がること



ビル経営研究所  
代表取締役社長  
垂澤 清三氏

歌舞伎町のように札幌の

市条例を改革して、警察

取り締まりができるよう

な状態にしようと思っ

ています。ススキノの寄

り配りといった類の迷

惑防止が対象です。本日

(8月1日)から駅前周



パートナー  
代表取締役  
広瀬 直哉氏

た、今問題

から、オーナー同士はラ

イバルということもあ

り、連携を図るのは難

しかったと思いますが、街

が安全であるとか、テナ

ントが来る要素がある程

度街で盛り上げていかな



日本サブ  
代表取締役  
荘司 泰元氏

私、札幌市内で不

動産の売買仲介、コン

サルをしていいますが、

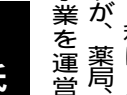
昨今は外資により札幌

のビルの買いが進んで

おり、パブル以来の大き

な動きがあります。物

件に注目が集ま



外資の勢いを実感

ることは嬉しい

ですが、いつ外

資が離れていく

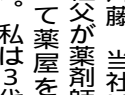
かには不安があ

ります。篠田氏

の話には勢いが

感じられて、少

なくともあと1



ノンリコースローン活用を予定

は篠田

氏と直

接情報交換し、資金調

達に関してより具体的

なスキームをイメージ

でき、実りのある場

になったと思います。

きたいと思い、今回ビ



当社では建築デザイン、

企画設計、コンパニ

ョンプロイデューズを

手掛けています。地元

札幌のビルオーナー達

が今、どのような状況

にあるのか生の声を聞

きたいと思い、今回ビ

ル経営サミット



札幌市場の今がわかり有意義

に参加しました。

札幌不動産市場

の現状がわかり、

また懇親会にも

参加して情報交

換することがで

きましたので、

大変有意義な時



間となりました。

来場者の声

の動向をつかみにきま

した。金融商品として

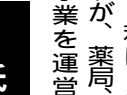
の不動産という見方が

進む中、各オーナーの

経営者意識の高まりも

感じました。投資家層

からのビルを見る厳



当社では築年数の古

いビルなどのバリエー

アップを手掛けており、

サミットには不動産業

界や札幌ビルオーナー

しよつかむ

不動産業界の動向をつかむ

不動産業界の動向をつかむ

不動産業界の動向をつかむ