

約100名来場



第11回 ビル経営サミット in北海道 紙上再現

終了後には懇親会も開催された



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。

第一部

特別講演



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

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

のウエイトが、2004年の調査では国内機関投資家がほとんどになっていいます。日本にも浸透してきたプライベートエクティファンドは、この札幌にも随分色々な不動産を買っています。プライベートエクティファンドの出口はJ-REITになるか、J-REITに

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20兆円近くということになります。このうち、J-REITが2兆4000億くらい、不動産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)が意外と少なくはなっています。対して九州72億円、札幌仙台が51億円、都市の規模の割に金額が大きいのです。関西圏意外に少ないのは、関西経済の不透明性という大きな問題もありませんが、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不動産が少ないこともひとつの原因です。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。

の流れる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20兆円近くということになります。このうち、J-REITが2兆4000億くらい、不動産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)が意外と少なくはなっています。対して九州72億円、札幌仙台が51億円、都市の規模の割に金額が大きいのです。関西圏意外に少ないのは、関西経済の不透明性という大きな問題もありませんが、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不動産が少ないこともひとつの原因です。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。

の流れる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20兆円近くということになります。このうち、J-REITが2兆4000億くらい、不動産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)が意外と少なくはなっています。対して九州72億円、札幌仙台が51億円、都市の規模の割に金額が大きいのです。関西圏意外に少ないのは、関西経済の不透明性という大きな問題もありませんが、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不動産が少ないこともひとつの原因です。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

街並みも美しい。安全性も世界一です。もう一つのポイントは、通信機器が発達すればするほど、

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、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・スタンレーが大株主のマンシオンを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。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、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・スタンレーが大株主のマンシオンを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

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」



ファイバーゲート代表取締役社長 猪又 将哲氏

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

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

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制作費を負担し、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。

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

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ト建物「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 御一人も現在、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せんか。御一人と現職の垂澤 御一人も現在、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せんか。

垂澤 御一人も現在、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せんか。

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、札幌エ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っていきたくと思っております。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150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

垂澤 御一人も現在、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せんか。

垂澤 御一人も現在、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せんか。



藤井ビル代表取締役 藤井 英勝氏

丸井今井の陣地がありまして、当隣地が丸井の隣だった。垂澤 ありがとうございます。

丸井今井の陣地がありまして、当隣地が丸井の隣だった。垂澤 ありがとうございます。

丸井今井の陣地がありまして、当隣地が丸井の隣だった。垂澤 ありがとうございます。



ビル経営研究所代表取締役社長 垂澤 清三氏

丸井今井の陣地がありまして、当隣地が丸井の隣だった。垂澤 ありがとうございます。

丸井今井の陣地がありまして、当隣地が丸井の隣だった。垂澤 ありがとうございます。

丸井今井の陣地がありまして、当隣地が丸井の隣だった。垂澤 ありがとうございます。

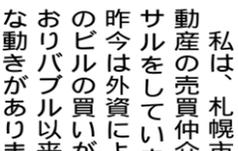
来場者の声



岩倉建設 執行役員 犬養 大介氏

当社は築年数の古いビルなどのバリエーションを手がけており、サミットには不動産業界や札幌ビルオーナーの動向をつかむ

不動産業界の動向をつかむ



岩倉建設 執行役員 犬養 大介氏

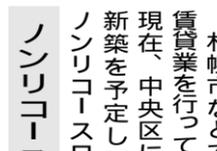
当社は築年数の古いビルなどのバリエーションを手がけており、サミットには不動産業界や札幌ビルオーナーの動向をつかむ

外資の勢いを実感



岩倉建設 執行役員 犬養 大介氏

当社は築年数の古いビルなどのバリエーションを手がけており、サミットには不動産業界や札幌ビルオーナーの動向をつかむ



岩倉建設 執行役員 犬養 大介氏

当社は築年数の古いビルなどのバリエーションを手がけており、サミットには不動産業界や札幌ビルオーナーの動向をつかむ



岩倉建設 執行役員 犬養 大介氏

当社は築年数の古いビルなどのバリエーションを手がけており、サミットには不動産業界や札幌ビルオーナーの動向をつかむ



岩倉建設 執行役員 犬養 大介氏

当社は築年数の古いビルなどのバリエーションを手がけており、サミットには不動産業界や札幌ビルオーナーの動向をつかむ