

関係各位

平成29年5月
一般社団法人 環境不動産普及促進機構
(Re-Seed 機構)

第17回 Re-Seed セミナーのご案内 (全3回)

～「シリーズA どうなる！2017年度の日本と不動産市場」～

平成28年度の当機構主催セミナーにつきましては、多数のご参加を賜わり、誠にありがとうございました。平成29年度につきましても、1シリーズ各3回の連続セミナーを計3シリーズ開催することを計画しております。

今回はシリーズの初回として

「シリーズA どうなる！2017年度の日本と不動産市場」

について、ご案内申し上げます。

日本経済は、一時の低迷から脱出し、内外に不安定要因を抱えながらも成長軌道に乗ろうとしています。日銀の金融政策、長短金利操作付量的質的金融緩和は変更がなく、しばらくこの低金利の金融環境は継続し、不動産への潤沢な資金供給もこれまでどおり変わらないものと思われまます。

海外に目を転じれば、日本経済への最も影響力がある米国経済は順調に拡大し、FRBは3月に引き続き年内にさらに複数回のFF誘導金利の利上げを行うのではないかとわれています。一方で、新大統領の政策は米国の貿易赤字解消にねらいを定めた米ドル安誘導など保護主義的な傾向を強め、新大統領の政策次第では日本に予想外のインパクトをもたらしかねません。

このような経済状況の下、国内の不動産市場に目を転じれば、2017年1月1日時点の公示地価は全国平均（全用途）で前年比0.4%プラスと2年続けて上昇しました。今回の特徴は、三大都市圏の上昇率に比べ、札幌広福の地方中核四市が全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示したことです。しかし、相変わらずその他の地方圏では全ての用途で下落が続いており、地方も2極化が進んでいます。

今後、三大都市の地価はピークアウトするのか 高騰した首都圏マンション市場はどうなるのか、オフィス賃料は強く上昇するのか、そして地方中核四市の今後の地価動向は？、等々、不動産投資に心配の種は尽きません。

そこで、このシリーズでは、先行きを見通すことが難しい今年度の不動産市場の動向を占う企画とし、

- ①日本各地の経済、地価動向から見た不動産市場の予測
- ②人口減少時代における住宅市場の見通し
- ③不動産投資市場の現状と展望

について、専門家に解説をしていただき、今後の不動産市場における投資機会を占います。

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17回 Re-Seed セミナー

「シリーズA どうなる！2017年度の日本と不動産市場」（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
A-1	不動産市場の最新動向と今後の有望分野 ～各地の不動産市場の動向を探る～	6月16日(金)	各回共通 14時30分 開場 15時00分 開講 17時00分 終了
A-2	金融緩和下における住宅市場の姿 ～住宅市場の現状・過去・未来～	7月7日(金)	
A-3	2017年の不動産投資市場と更なる成長の 方向性 ～国内外の投資家の着目点と課題認識～	7月14日(金)	

- 参加費 3万円(3回分)(消費税を含む)(初回の6月16日に、受付にてお支払い
 ください)

※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

A-1 不動産市場の最新動向と今後の有望分野

～各地の不動産市場の動向を探る～

講 師 みずほ証券(株) 市場情報戦略部
上級研究員 石澤 卓志 氏

講師略歴 昭和 56 年 慶應義塾大学法学部卒、日本長期信用銀行入行。調査部などを
経て長銀総合研究所主任研究員。
平成 10 年 第一勧銀総合研究所 上席主任研究員。
平成 13 年 みずほ証券に転じ、金融市場調査部チーフ不動産アナリスト。
平成 26 年 7 月から上級研究員。
主な著書に「東京圏 2000 年のオフィスビル 需要・供給・展望」(東洋経
済新報社 昭和 62 年)、「ウォーターフロントの再生 欧州・米国そして日
本」(東洋経済新報社 昭和 62 年)、「東京問題の経済学(共著)」(東京大
学出版会 平成 7 年、日本不動産学会著作賞受賞)などがある。
国土交通省「社会資本整備審議会」委員など省庁、団体などの委員歴多数。

講座概要 このセミナーでは、昨年のシリーズA・第2回で登壇された講師に再度登
壇をお願いし、現在の安定感を増しつつある日本経済の下で、日本の不動
産市場について分析します。
オフィスビル市場では、空室率は低水準で推移しているものの、賃料が伸
び悩み、2018年以降はビル供給量の増加が見込まれるなど、不安要因がふ
えています。分譲マンションは価格の高騰によって販売が低迷し、節税対
策で供給が増加した賃貸マンションは空室率が上昇しています。インバウ
ンド需要の伸びが鈍化する中で、ホテルの新・増設計画は過去最大を更新
し、さらには民泊など競合施設もふえています。
不動産市場が回復するカギは何なのか? 昨年からの1年間の不動産市場の
変遷を踏まえた疑問に答えながら、今後の動向及び有望分野を探ってい
きます。

A-2 金融緩和下における住宅市場の姿

～住宅市場の現状・過去・未来～

講 師 住宅金融支援機構 調査部
主席研究員 松家 真一 氏

講師略歴 昭和61年 大阪府立大学経済学部卒、住宅金融公庫(現 住宅金融支援機構)入庫。平成6年 埼玉大学大学院政策科学研究科修了。
財団法人住宅金融普及協会調査部、建設省住宅政策課出向、大阪支店、融資第一部、人事部、企画部、経理部、福岡支店、住宅総合調査室、監査部を経て、平成29年4月から現職。

講座概要 昨年度の当セミナーにおいてホテル、物流を取り上げたことに引き続き、今回は住宅にスポットを当てます。
キャッシュフローの安定性が優れている住宅は、市況悪化時に投資対象として選好されやすいと考えられてきました。低金利が長く継続し、相続対策などからアパート向け融資が盛んになるなど、住宅投資は活発な状況が続いていますが、このような活況が長く続くものなのか気になるところです。
このセミナーでは、現在の住宅市場についてこれまでの歩みを振り返り、人口減少社会に突入した日本の住宅を取り巻く環境を踏まえ現状の課題と今後の住宅市場について展望します。

A-3 2017年の不動産投資市場と更なる成長の方向性

～国内外の投資家の着目点と課題認識～

講 師 (株)ニッセイ基礎研究所 金融研究部
不動産市場調査室長 竹内 一雅 氏

講師略歴 北海道大学大学院環境科学研究科修士課程修了後、野村総合研究所入社。都市計画研究部、関西支社等で、地域産業振興計画の策定や都市開発プロジェクトの実行支援などに携わる。その後、ニッセイ基礎研究所に入社し、

現在は不動産の市場分析・投資分析を担当。オフィス賃料指数やオフィス・住宅のコスト分析システムを開発。オフィス市場、住宅市場、商業施設市場、ホテル市場などの市場分析・将来予測とともに、人口動向、管理コスト、投資利回りの分析などを主に行っている。平成 25 年より現職。主な著書に「【最新】事業用ビルのコスト管理実務資料&コスト算定シミュレーション」(共著、平成 24 年、総合ユニコム)、「不動産ビジネスはますます面白くなる—成熟市場で成長の芽を見いだす」(共著、平成 25 年、日経 BP)、「不動産力を磨く—Q&A で“手ごわい客”になる知識を身につける」(共著、平成 26 年、日経 BP)、「未来がみえた! —10 人のメンバーがみた地域発「チーム力」」(共著、平成 28 年、プレジデント社)

講座概要 わが国においても不動産証券化はすっかり定着し、不動産投資市場の拡大と成熟に寄与してきました。とりわけ J-REIT は、同じ物は二つとない個性ある不動産に共通のものさしを導入することにより、不動産投資市場の透明化に大きな功績を果たしました。

そうしたプロセスを経て、投資家にとっての不動産投資の位置づけも変化してきました。昨今では、金融緩和がもたらした低金利の環境下、不動産は有望な投資領域として捉えられることが多くなりました。機関投資家による私募 REIT 投資も拡大するなど、かつてのファンドバブル期とは異なった展開を見せています。

そこで、このセミナーでは、REIT、不動産ファンド、流入する投資資金など、不動産投資市場をとりまく現状と最新の動向を解説してもらいながら、不動産市場全般の見通しについて俯瞰してみたいと思います。

〈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