

## 第20回 Re-Seed セミナー

### 「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～

### 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～

■開催日時：2018.2.9（金）15：00～17：00

■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

<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、お話いただきました。

