

関係各位

平成30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22回 Re-Seed セミナーのご案内 (全3回)

「シリーズA 2018 不動産投資市場の潮流
～転換点を迎えた不動産投資市場と新しい投資対象を考える～」

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30年度のシリーズの初回として

「シリーズA 2018 不動産投資市場の潮流
～転換点を迎えた不動産投資市場と新しい投資対象を考える～」

について、ご案内申し上げます。

日本の不動産市況は、日本経済の活況を背景に、主要都市の地価は上昇を続け、オフィス、ホテル、物流など、どの分野をとっても好調さが伝えられています。

しかし、人手不足が深刻となり、賃金の上昇から、工事費の高騰、分譲マンション価格の上昇などマイナスの影響が出始めています。

また、東京・大阪のオフィスビルは、足下では好調な需要に支えられていますが、特に東京では2020年にかけてオフィスビル大量供給が控えていますし、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの後の景気の不透明感から、将来の賃料や稼働率が見通しにくくなっています。

好調な不動産市場はいつまで続くのか？ ピークアウトするとしたらそれはいつごろか？ などなど、心配の種は尽きません。

一方で、最近では、PPPによるインフラ投資の拡大や、IRという新しい投資先が注目され、あるいはリノベと中古マンション市場が活況を呈したりと、新たな動きも見え始めています。新たなビジネスチャンスとして、今後の有望な不動産投資にはどのようなものがあるのだろうか？ といった点も気になるのではないのでしょうか。

今回のシリーズは、転換点を迎えた最近の不動産投資市場を読み解くための、3つのテーマを取り上げました。

1番目は、不動産市場の動向です。昨年に引き続きみずほ証券の石澤氏に日本の不動産市場の潮流を解説していただきます。(A-1)

2番目は、オリパラ後のインバウンド経済の起爆剤ともなり、日本の成長戦略や地方創生にも大きな貢献が期待される“IR”を取り上げます。(A-2)

最後は、長期・安定的なキャッシュフローの獲得を目指す新たな投資対象として脚光を浴びるインフラ投資を取り上げます。(A-3)

今シリーズも、各界の専門家に解説をお願いしていますので、どうぞ奮ってご参加ください。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22回 Re-Seed セミナー

「シリーズA 2018 不動産投資市場の潮流～転換点を迎えた不動産投資市場と新しい投資対象を考える～」(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	2018 不動産市場の最新動向と今後の有望分野 ～日本各地の不動産市場の動向を探る～	6月15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	カジノ、そしてIRとは？ ～日本のIR制度から今後の動向・事業性を考察する～	7月6日(金)	
A-3	新しい投資対象としてのインフラの魅力と課題を考える	7月20日(金)	

- 参加費 3万円(3回分)(消費税を含む)(初回の6月15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 2018 不動産市場の最新動向と今後の有望分野

～日本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 現在の不動産市場は、オフィスビルの空室率は低下し、店舗賃料も徐々に
上昇し始め、インバウンド効果によりホテルの稼働率も高水準を維持する
など、概ね堅調と言えます。

しかし、足下では、人手不足と賃金上昇に伴う建築コストの上昇、新築マンション価格の上昇による売れ行きへの悪影響、2018 年の東京の新築オフィスビル大量供給問題などが懸念され、さらには、2020 年オリンピック・パラリンピック後の景気動向、2022 年の生産緑地の指定解除問題なども気になるところです。

一方で、テレワークや「働き方改革」の進展、外国人オフィスワーカーの増加、民泊制度の整備などが従来とは異なるオフィス、物流施設、ホテルなどの需要を生み出す可能性も高まっています。新築マンションの価格高騰を背景に住宅需要の中心地が移動する動きも見られます。

このセミナーでは、2016年、2017年のシリーズAで登壇いただいた講師から、この1年間の綿密なリサーチに基づき、今後の不動産市況の展望や有望分野を探っていただきます。

A-2 カジノ、そしてIRとは？

～日本のIR制度から今後の動向・事業性を考察する～

講師 EY Japan 統合型リゾート（IR）支援オフィス サブリーダー
新日本有限責任監査法人
シニアマネージャー 渡邊 真砂世 氏

EY Japan 統合型リゾート（IR）支援オフィス 主要メンバー
新日本有限責任監査法人
エグゼクティブディレクター 前田 泰宏 氏

EY Japan 統合型リゾート（IR）支援オフィス 主要メンバー
EY トランザクション・アドバイザー・サービス（株）
マネージングディレクター 山田 聡 氏

講師略歴

・ 渡邊 真砂世 氏

慶應義塾大学大学院法学研究科修士課程、東京大学法科大学院修了。金融系シンクタンクを経て、平成25年に新日本有限責任監査法人に入所。外資系企業のFDI支援、政府インセンティブ関連政策調査研究、地方創生関連事業支援等の案件に数多く従事。特に、国内外の法制度・規制の調査研究を行い、企業の規制対策支援や、わが国における新しい法制度導入・改革の支援実績を多く有する。

法学修士、法務博士（専門職）

在日米国商工会議所統合型リゾートタスクフォース副委員長

・前田 泰宏 氏

平成 12 年太田昭和センチュリー監査法人（現新日本有限責任監査法人）に入所。企業監査等の業務を始めとして会計監査業務に従事した後、主に公的機関に対する株式会社化・民営化支援業務、政府・自治体による新制度導入時の各種コンサルティング業務に従事している。また、民間企業等に対しても M&A 関連、企業再生業務、事業計画策定支援等の各種サービスを提供している。

公認会計士、東京都官民連携インフラファンドに関する専門委員、横浜市民間資金等活用事業審査委員会 臨時委員、原子力規制庁契約監視委員会委員、国土交通省航空局コンプライアンス・アドバイザー委員 等。

・山田 聡 氏

日系金融機関を経て平成 12 年に EY グループに参画。

現在は不動産アドバイザー部門のリーダーを務め、またキャピタル・トランスフォーメーション・グループのリーダーとして、M&A／インフラストラクチャーアドバイザー、バリュエーション、事業再生、統合アドバイザーチームを統括。国内外の不動産プロジェクトのフィージビリティスタディ、評価、デューディリジェンス業務を多数手がけ、不動産／貸付債権購入や売却における FA 経験も豊富に有する。

日本証券アナリスト検定会員

講座概要

今、“IR”が、オリンピック・パラリンピック後の地方創生・インバウンド経済の起爆剤として、注目され、期待されています。

IRは“Integrated Resort”（統合型リゾート施設）の略であり、カジノ、国際会議場・展示場、劇場・映画館、ホテル、ショッピングモールなど、さまざまな観光・娯楽機能を総合した施設のことをいいます。法律上は「特定複合観光施設」と呼びます。中でも一番注目されているのが、IRの施設

の中で最大の稼ぎ頭である“カジノ”です。

しかし、アジアにはすでに多くのカジノがあり、カジノ間の競争が激化しています。ラスベガスがカジノだけから MICE（会議、報奨旅行、コンベンション、展示会などのビジネス）や家族向けに軸足を移して成功を維持しているように、我が国の IR も、カジノ以外の魅力づくりが必要であり課題となるでしょう。

このセミナーでは、グローバルにカジノ・IR 業界のアドバイザー・監査を行っており、健全で信頼性の高い安定した IR 制度の整備・運用に関する専門的知見を有する EY Japan 統合型リゾート（IR）支援オフィスのご担当の皆様から、日本の IR 制度とその議論の背景、今後の事業者選定・区域認定の見通し、IR の収益性などについて解説していただきます。

A-3 新しい投資対象としてのインフラの魅力と課題を考える

講師 (株)三井住友トラスト基礎研究所 PPP・インフラ投資調査部
部長 主席研究員 福島 隆則 氏

講師略歴 早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了（MBA）。
内外の投資銀行でデリバティブやリスクマネジメント業務に従事し、現職ではインフラ投資に係るコンサルティング、アドバイザー、リサーチ業務、自治体向けの公的不動産（PRE）や PPP コンサルティング業務に従事。
内閣府「民間資金等活用事業推進委員会」専門委員、経済産業省「アジア・インフラファイナンス検討会」委員、国土交通省「不動産リスクマネジメント研究会」座長、国土交通省「インフラリート研究会」委員、国土交通省「不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会」委員など。早稲田大学国際不動産研究所招聘研究員、日本証券アナリスト協会検定会員（CMA）。
著書に「よくわかるインフラ投資ビジネス」（日経 BP 社・共著）、「投資の科学」（日経 BP 社・共訳）など。

講座概要 長く続いた低金利で運用難という環境の中、世界では、特に年金基金や保険会社といった長期スタンスの投資家にインフラ投資は選好され、既に一

定のポジションを確立するに至っています。日本の投資家もこうした動きに同調し、インフラ投資を始めたところも少なくありませんが、ほとんどが海外のインフラへの外貨建ての投資で、国内のインフラへの円貨建ての投資は一部の再生エネルギー投資を除き限定的となっていました。

しかし昨年末に、国内のエネルギー、交通、通信・ユーティリティ分野のインフラ案件に円貨建てで投資する大手商社系の総合型インフラファンド（LPS）が誕生するなど、新たな動きも出始め、今後の国内インフラ投資市場の発展と確立に期待が高まってきています。

このセミナーでは、PPP を含むインフラ投資ビジネスに詳しい講師から、インフラ投資の概要と魅力、そして主に国内インフラ投資市場の将来性と課題について解説していただきます。

〈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