

2017.1.19 (木) 9:30



東京出張、  
のぞみ車中から

## 当社スタッフの相談活動を紹介します

### 1月15日(日) 京町家・空き家相談会 京町家等継承ネット主催 (市景観まちづくりセンター)

当日は15組の相談者が来場。雪が降り続く中、御池通烏丸東入のしまだいにおいて開催。店主岡本が出向し3件の相談を建築士・司法書士と共にお受けしました。3件とも実家の町家を改修して賃貸したいという話でした。



雪の嶋基邸(元酒屋)

### 1月20日(金) 高齢者の住まい相談会 京都市住宅政策課主催

烏丸御池の市消費生活総合センターにおいて開催。荒川社員が出向し7組来場の内2組の相談を地域包括支援センター職員と市職員の3名で実施。2件とも高齢女性で賃貸住宅の住み替えと更新の相談。保証人がネックとなり困まっている様子。

### 2月3日(金) 京町家専門相談 京都市景観まちづくりセンター主催

中京区の大型町家(空家)の利活用について相続人からの相談。町家専門の工務店と一緒に現地調査後面談。屋根躯体部は所有者(貸主)にて負担、造作は借主の利用計画と調整して施工と話す。(費用は借主負担が一般的です) 相続手続きの先行処理が必要と助言。店主岡本が出向。

### 2月5日(日) 住まいの相談(日管協受託事業) 京(みやこ)安心すまいセンター主催

京都市の市民向けの施策として長く続いている相談会です。2件とも賃貸マンションの退居時における原状回復費用の負担問題でした。貸主と交渉したが、調整がつかないので相談に至ったようです。西田社員が出向。

### 2月11日(土・祝) 京都宅建ハトマーク相談会 京都府宅地建物取引業協会主催

八条口のイオンモール京都にて開催。空き家相談4ブースと田舎暮らしPR1ブースの設営、協会の相談委員として店主岡本が出向予定。

### 2月26日(日) 京都市主催 京町家の心豊かな暮らし講演会&相談会

東京の八重洲において開催。京都の町家に関心のある方や、町家所有者向けのイベントでベテラン相談員3人の1人として店主岡本が出向予定。

# REIT（リート）を知る！

## I. REITってなんだろう？

2017年1月に第45代アメリカ合衆国大統領としてドナルド・トランプ氏が就任しました。日本でもその発言や影響について、さかんに議論されています。経済がグローバル化している今日においては、日本への影響も避けられないものと思われます。当然、株などの金融商品で資産運用されている方には、注意が必要です。

さて、金融商品の一つとしてREIT（リート）というものをご存じでしょうか？REITとは、Real Estate Investment Trustの略で、日本語でいうと不動産投資信託です。不動産投資信託とは、公募又は私募により多数の投資家から集めた資金を、会社又は信託形態で複数の不動産への分散投資を行い、運用利益を投資家の持分に応じて分配する仕組みのことです。

不動産への投資を行い、そこから上がる利益を分配することになりますので、投資される不動産はオフィスビルや賃貸マンションなど、いわゆる収益物件と呼ばれるものが中心となります。最近では、老人ホームやホテル、倉庫なども対象となってきています。

2001年9月に日本で最初のリートが東京証券取引所に上場されました。その後、市場規模は順調に拡大を続け、今やアメリカにつぐ世界第2位となっています。2016年10月時点で上場している銘柄数は56、時価総額は約11.8兆円です。世界全体での規模は、代表的な指数の時価総額で約134兆円、日本の占める割合は約9%です。

## II. 京都にもあるリート物件

当然、京都市内にもリートが保有する物件が多数あります。伏見区内では、まだありませんが上京区・中京区・下京区を中心として50件程度が組み込まれています。その用途もオフィスビル、マンション、ホテル、商業施設、スーパーなど多岐にわたっています。一番近隣で身近な物件としては、イオンモールKYOTOでしょうか。イオンリート投資法人が所有しています。半年毎の決算で、鑑定評価を行っており、2016年7月時点での鑑定評価額は22,200百万円です。さらに、河原町オーパ・コトクロス阪急河原町などもそうです。



## III. リートのメリット

このように見てくると、新しい商業施設やホテル、マンションなどはリートの資金によって建設・運営されている可能性が大きくなってきています。日本のみならず、世界からの投資家の資金によって新たな不動産開発が行われる時代に突入してきたようです。では、なぜこのように活発な動きとなってきたのでしょうか。それにはいくつかのメリットが考えられます。

主なものとしては、以下の通りです。

- ①資金調達：証券化する不動産が優良な物件であれば、有利な条件で資金調達が可能となります。
- ②不動産への流動性の付与：実物不動産の売買において買い手を見つけることはなかなか容易ではありません。しかし、証券化することにより流動性が付与され、投資家を呼び込むことができます。
- ③不動産に係るリスクの移転：不動産を保有するということは、同時にそれに係るリスクを負担することです。たとえば賃貸料の低下や稼働率の低下などの収益性リスク、地震・火災等による建物の損害などの災害リスクなどが挙げられます。これら不動産の保有に係るリスクを多数の投資家に移転することにより分散させることができます。

不動産市場が今までとは違う側面からですが、活況になることは悪いことではありません。ただ、その活況が市場全体にまで影響を与えるものなのかを判断する分析力が今後は必要となってくると思われます。

（監査役 不動産鑑定士 田邊文昭）