

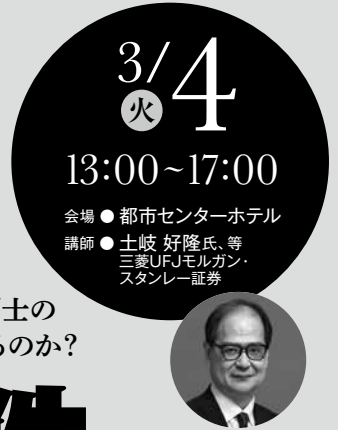
本邦トップの証券化実績(1,500件超)を誇り、私募REIT19銘柄を組成した**土岐好隆氏**(三菱UFJモルガン・スタンレー証券)が豊富な知見を開示。

金利上昇とインフレで、私募REIT市場に変調の兆し?!

プロ投資家を惹き付けるプラチナ金融商品であり続けるために。

# [私募REIT]の 優劣評価と 組成・運用の成功条件

58投資法人とJ-REITを上回る銘柄数に急拡大し、優劣も明らかに。私募REIT同士の合併や運用会社の売却など再編が始まるのか?



**銘柄** 数58投資法人とJ-REIT (57銘柄) を上回る急拡大をみせる私募REITですが、今後もプロの機関投資家を惹き付けるプラチナ金融商品であり続けていけるのでしょうか?

ゼネコン、鉄道、インフラなど異業種からの参入が相次ぎ、投資エリアを特定したご当地私募REITも登場するなど多彩な顔触れのプレーヤーとなり、資産規模は6兆6,800億円へと急拡大しています(2024年9月末時点、ARES調べ)。しかし、今後の外部成長をいかに図るのか、また財務戦略や運用戦略を駆使して内部成長できるのかなど、明確なエグジティストーリーを機関投資家に説明できている私募REIT運用会社は限られ、優劣の評価が明らかになりつつあると言われます。特に、昨今の金利上昇やインフレ局面の金融情勢にあって市場も変調の兆しがあり、私募REIT同士の合併や運用会社の売却など業界再編が始まるかもしれません。はたして、勝ち残っていける私募REITの成功条件とは何なののでしょうか?

本セミナーでは、本邦トップの1,500件を超える不動産証券化実績を誇り、しかも私募REITでも19銘柄の組成・取扱いを担当した**土岐好隆氏**(三菱UFJモルガン・スタンレー証券)等を講師に迎え、私募REITの課題や優劣評価の視点、これから私募REIT組成で成功するための条件など、同氏がもつ豊富な実務経験から得られた深い見識を存分に披露していただきます。

不動産・金融関連の皆様をはじめ、私募REIT組成・投資に関心をもつ幅広い分野の方々のご参加をお勧めいたします。

## FAX用参加申込書 [私募REIT]の優劣評価と組成・運用の成功条件

会社名(フリガナ)	貴社業種
所在地(〒 )	振込予定日( 月 日) 当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/> ご担当者名( )

TEL ( ) FAX ( )

出席者①	氏名(フリガナ)	所属部署・役職名
	E-MAIL	
出席者②	氏名(フリガナ)	所属部署・役職名
	E-MAIL	

開催日時 2025年3月4日(火) 13:00~17:00

会場 都市センターホテル  
東京都千代田区平河町 2-4-1 ☎03-3265-8211(代)  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 57,200円/1名様 ※消費税及び地方消費税を含む  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合  
49,500円/1名様につき ※消費税及び地方消費税を含む  
※テキスト代を含む

主催 総合ユニコム(株)/月刊プロバティマネジメント

ネットで申し込み 下記URLの弊社ホームページからお申込みできます。  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXで申し込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。  
☎0120-05-2560 [不通時はFAX.03-3564-2560]

お問合せ先/総合ユニコム(株)企画事業部 ☎03-3563-0099(直通)

- お申込み方法
  - ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
  - ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。
  - ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
  - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しく下さい。
- 参加費のお支払について
  - ・【インターネットでのお申込み】弊社HP経由でのお申込みは限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
  - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
  - ・【FAXでのお申込み】参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお申込み願います。
  - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
  - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
  - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
  - ・代理者にご出席いただけます。既述の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
  - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
  - ・お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。
  - ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
  - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮をお願いします。
  - ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
  - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
  - ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

# [私募REIT]の優劣評価と 組成・運用の成功条件



## 講師プロフィール



### 土岐 好隆

三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株)  
投資銀行本部 リアル・アセット・グループ  
シニアIBDアドバイザー

どき・よしたか ●東京大学経済学部卒業。  
1990年大和証券(株)入社。新設された証券  
開発部で本邦証券化の第一号案件を開発  
し、証券化の礎を築く。米国で不動産証券  
化商品を多数組成。その後、住友海上火災  
保険(株)にて証券化商品の保証、投資、新  
規事業立上げを担当、(株)東京三菱銀行でも  
多数の不動産証券化案件を手掛ける。  
2002年に三菱証券(株)(現・三菱UFJモルガ  
ン・スタンレー証券(株))に入社し、不動産  
投資銀行部長を経て現任。証券化黎明期から  
実務に携わり、証券化取扱い実績は1,500  
件を超えて本邦トップ。本邦私募REITの創設  
にも携わり、ホテル特化型私募REITの組成  
や海外不動産を資産対象に組み入れた私  
募REITの組成など、19銘柄の私募REIT組成  
を担当した。セミナー講師や協会委員など  
も多数務める。



### 大串 健太郎

三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株)  
投資銀行本部 リアル・アセット・グループ  
エグゼクティブ・ディレクター

おおぐし・けんたろう ●リース会社での不動  
産ファンド向けノンリコースローン融資業務  
に約3年間従事。2007年に三菱証券(株)(現・  
三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株))に入  
社し、現任。私募ファンドおよび私募REITの  
組成ならびに販売サポートに従事し、数百億  
円規模の資金調達に関与。私募REIT黎明期  
から組成に携わっており、地域特化型私募  
REITやホテル特化型私募REITの組成など14  
銘柄の私募REIT取扱いを担当。

## PROGRAM

※15時前後にコーヒーブレイクを挟みます

### I. 私募REIT市場拡大の経緯と概観

※不動産証券化協会(ARES)調査を元に

- 長期保有で価格変動リスクがないプロ向けの不動産金融商品として2010年に誕生
- 2024年9月時点で58投資法人と、銘柄数ではJ-REIT(57銘柄)を上回る
- 資産規模では6兆6,800億円とコロナ禍にあっても急成長
- 組成主体は近年、ゼネコンや鉄道、インフラなど異業種の参入が目立つ
- 保有物件の構成比はオフィス37%、賃貸住宅21%、物流施設21%、商業施設15%、ホテル5%、ほか
- 投資家の内訳は地域金融機関33%、中央金融法人28%、年金21%、事業会社等19%
- 市場の変調局面にも強い商品設計が強い  
安定したインカムゲイン/低いレバレッジ/  
資本市場の影響を受けにくい不動産鑑定評価に基づく基準価額

### II. 私募REITが抱える課題と「優劣評価」の視点

〈課題〉

- 新規参入や公募市場停滞にかかる大手不動産会社系AMの大型発行により需給逼迫
- 金利上昇やインフレといった外部環境の変化に伴う投資家ニーズと投資行動の変化への対応
- 外部環境の変化を反映しきれない現物市場への対応

〈評価の視点〉

- 外部環境を反映した運用戦略と内部成長の実現
  - ✓ 資金調達と財務戦略(キャッシュフローを踏まえたLTV、長短、固定変動等)
  - ✓ 減価償却費の活用とバリュアップ戦略
  - ✓ 機動的な物件の入替えによる含み益の実現
- 資産規模拡大のための外部成長戦略
  - ✓ 投資家から共感を呼ぶビジョン、エクイティストーリーとその実現性
  - ✓ 市況悪化局面での流動性対応も意図した投資家層の拡大
- スポンサー企業のサポート体制(ヒト、モノ、カネに加えて“位置づけ”)
  - ✓ 内部管理態勢とコンプライアンスの強化
  - ✓ 投資家への情報開示と説明責任

### III. これから私募REIT組成で成功するための条件

- 今後組成が見込まれるネクストプレーヤーは?
- 私募REIT組成を成功させるための条件
  - ✓ 足元の投資家特性と投資スタンス
  - ✓ 私募REIT組成に向けたオファリング戦略
- 強い私募REITに向けた検討事項  
投資口の流動性/運用会社の運用力/成長しない勇気?/新たなアセットタイプ/  
流動化型(レシー特化型)/投資家とのリレーション/  
物件取得戦略と外部成長の考え方/1+1が3になるような事業連携の勧め

### IV. 私募REIT市場の今後の展望

〈改めて問う〉

- 調達サイドから見た私募REITの役割
- 投資家サイドから見た投資の目的

〈展望の視点〉

- 私募REIT同士の合併や運用会社の売却で、再編が始まるのか
- 不動産金融商品が多様化するなかでも私募REITは勝ち抜き、成長できるのか