

「不動産」と「テクノロジー」が融合することにより、  
新たなビジネスモデルが誕生しつつある。

不動産投資の世界的なトレンドを海外REITから読み解く!

# 海外REITに学ぶ不動産投資の最新ビジネスモデル事例研究

コロナ禍は世界のREIT市場にどんな影響を及ぼしたのか?

## ご案内

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大でREIT市場も大打撃を受けています。はたして世界のREITは、今後どのように推移していくのでしょうか。また、どのような分野が今後伸び、どのようなプロパティセクターへの投資が進む可能性があるのでしょうか。まずは、コロナ禍が世界のREIT市場に及ぼしている状況を分析した上で、REIT市場の今後について考察する必要があると言えます。世界のREITでは様々な用途のプロパティが投資対象となり、ことに米国ではプロパティセクターの多様化が急速に進むことで市場が拡大してきました。特にホテル、ヘルスケア、セルフストレージ、データセンター、通信基地局、特殊系アセットといった、いわゆるノンコアプロパティ特化型REITが過半を占めています。そこではセクター、サブセクター別に先進的なREITのビジネスモデルが確立していることが特筆されます。さらに米国不動産セクターでは、新たな潮流としてデジタルテクノロジーを活用した不動産ビジネスモデルが次々に登場するとともに、不動産のオペレーショナル化が進展しつつあります。

本セミナーでは、世界のREITに精通する専門家から、学ぶべきビジネスモデルを整理し、事例別に解説いただくとともに、日本における多様なプロパティ投資の可能性についても言及していただきます。次世代を見据えた国内外の不動産運用、投資等に関わる皆さまのご参加をお勧めいたします。

日時 2020年8月19日(水) 13:00~17:00

会場 東京ガーデンパレス

東京都文京区湯島1-7-5 TEL 03-3813-6211(代表)  
※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 46,200円(1名様につき)  
(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  
41,800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 総合ユニコム株式会社

Property  
management

東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館  
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご用件を記入の上、弊社企画事業部まで、FAX.03-3564-2560にてご返信ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。

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

## 参加申込書

### 海外REITに学ぶ不動産投資の最新ビジネスモデル事例研究

●会社名(フリガナ)

●貴社業種

●振込予定日( )月( )日

●当日現金支払い希望...

●ご担当者名( )

●所在地(〒 )

TEL ( ) FAX ( )

●出席者名①(フリガナ)

●所属部署・役職名

●E-MAIL

●出席者名②(フリガナ)

●所属部署・役職名

●E-MAIL

#### ●お申込み方法

- ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX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」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
- ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

#### ●参加費のお支払について

- ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・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。既送の「参加証」と「代理者のお名前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(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2,000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。
- ・会場内は禁煙です。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、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
- ・ご記入いただいた個人情報は、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。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

# 海外REITに学ぶ不動産投資の最新ビジネスモデル事例研究

## セミナープログラム

13:00~17:00 ※1時間ごとに休憩を挟みます。

### I. 世界のREIT市場の状況と最新動向

- 世界のREIT市場の過去と現在  
(コロナ禍前とコロナ禍発生後の状況を含む)  
・世界全体のREIT市場の時価総額および株価指数の推移と動向  
・主要各国のREIT市場の時価総額および株価指数の推移と動向  
・各プロパティセクターへの影響度合い
- 世界のREIT市場の今後(コロナ禍後のREIT市場の予測)  
・3つに大きく分かれる可能性があるREIT市場  
(①成長分野、②社会必需分野、③その他)  
・コロナ禍以降、伸びる可能性がある分野

### II. 世界のREIT市場におけるプロパティセクターの多様化の進展

- 世界のREITにみる特殊なプロパティ特化型  
インフラ系、農地系、教育系、ヘルスケア系、ホテル系、車ディーラー店舗、コンビニ・ガソリンスタンド、冷凍倉庫、銀行店舗、政府関連施設、等
- 米国REITにみるノンコアプロパティの拡大  
・コア、ノンコア比率の推移(ノンコアプロパティが過半超)  
・米国REIT上位銘柄(通信基地局、データセンターが上位を独占)  
・米国REITのサブセクター  
(80程度に細分類できる米国REITの強み)  
・最新米国REIT事例(郵便局REIT、デジタルREIT、等)
- 英国REITにみるノンコアプロパティ  
・英国REIT市場の強みとプロパティセクターの状況  
・住宅の主なサブセクター事例(公営住宅REIT、学生寮REIT、等)
- 投資対象の広がりとおペレーショナル化の背景・理由

### III. セクター別REITのビジネスモデルの事例分析

- REITにおけるビジネスモデルとは(REITの仕組み X 収益モデル)
- 各セクター概要およびビジネスモデルの事例分析  
・各セクターの市場規模、配当と株価の動向、等  
通信基地局REIT、データセンターREIT、セルフストレージREIT、インフラ系REIT、リテールREIT(ショッピングモール、商業店舗)、住宅REIT(公営住宅、学生寮、戸建賃貸住宅)、農地・森林REIT、カジノ・MICE REIT、政府関連施設REIT、モーゲージREIT(住宅系、商業系)

### IV. 先進的な不動産ビジネスモデルの事例分析

- デジタルテクノロジーを活用した先進的な不動産ビジネスモデルの事例分析  
リテール(ショールーム型ストア、ポップアップストア、コリテール)オフィス(コワーキングオフィス、会員制オフィス)、倉庫(貸出ストレージ)ホテル(民泊、シェアリング型ホテル)、レジ(ショートステイ型)、等
- 不動産とテクノロジーが融合した新たなビジネスモデルの価値創造メカニズム  
・新たなビジネスモデルを検討する際の視点  
・不動産とテクノロジー企業の評価の違い  
・機能別ビジネスモデル(業務効率化/信頼創造/決裁機能/マッチングユーザー数に基づく付加価値創造、等)
- 不動産のおペレーショナル化の進展とその未来像——ITと不動産の融合による影響  
・不動産で分業化が進み、不動産のサービス化が進む  
・不動産スペースの細分化、契約期間の短縮化でおペレーショナル化が容易に  
・不動産がサービス化、細分化されることで、より収益性が高まる可能性も

### V. 日本における多様なプロパティ投資の可能性

- 新たなアセットタイプでJ-REITを組成する際の着眼点と検討事項  
・日米の運用および運営形態の違い(外部・内部運用と課税REIT子会社の有無等)  
・日本で組成する際の実務的検討事項(日米の制度上の差異への対処方法、リース契約形態の検討等)  
・米国REITでの成功事例をそのまま導入できるプロパティタイプ  
・海外で成功しているビジネスモデルを加工して日本型モデルを創る  
・複数モデルを組み合わせて、新たなビジネスモデルを構築する

### VI. 質疑応答

※本セミナーは、今年2月25日に開催したセミナーをベースに、コロナ禍以降の世界のREIT市場の状況をアップデートして開催してまいります。

## 講師プロフィール



### 四釜 宏吏

(しかま こうじ)

株グローバルREITリサーチ  
代表取締役

30年以上にわたり米国および日本にて不動産、不動産証券化、REITのコンサルティングに従事。米国サンフランシスコでは12年間、米国不動産投資、パートナーシップ、LLC等の不動産証券化の組成に関与。最後の3年間はシリコンバレーにて、テクノロジーVCの設立、スタートアップ企業の支援にも関与。2000年以降は日本で初期のノンリコースローンおよび不動産証券化の組成、J-REITの上場、そしてシンガポールREITの上場等に関与。また、不動産証券化協会(ARES)の委員としてJ-REITの制度改正要望に関与し、「不動産投資法人設立と上場の手引き」(初版)、「不動産証券化ハンドブック(世界のREIT市場の章)」の作成を担当。19年6月末にEY新日本有限責任監査法人を退職し、独立。世界のREIT市場の調査、研究、コンサルティングに特化した法人を設立。

主な論文として「欧州のREIT制度及び市場の概要と動向」(「不動産研究」20年4月)、「米国REITにおける新たな潮流——プロパティセクターの多様化と新たなプロパティタイプのビジネスモデル」(「不動産研究」19年4月)、「テクノロジー 不動産xデジタルが変える投資領域とビジネスモデル」(「月刊プロパティマネジメント」20年5月号)、「世界のREIT市場2019-2020」(ARES)、著書に「不動産投信Q&A」(共著、中央経済社)がある。19年夏、トルコ・欧州12か国のREIT市場を視察し、「月刊プロパティマネジメント」19年12月号から「四釜宏吏の世界REIT紀行」を連載中(総集編、トルコ編、ギリシア編、ブルガリア編、ハンガリー編、ベルギー編、オランダ編等)。早稲田大学政治経済学部卒業。

#### 前回セミナー(2020年2月25日開催) 参加者の主な声

- ・直近の海外REIT市場についてお伺いできて良かったです (不動産投資)
- ・情報量がとても豊富でよかった (総合商社)
- ・米国の事例を網羅的に吸収できました。ありがとうございます (不動産)
- ・自分の知見が乏しかったが、丁寧な説明で分かりやすかったです (コンサルティング)
- ・海外の豊富な事例や米国REITの仕組みなどが伺えて、とても良かった (不動産AM)
- ・多くのノンコアREITを知ることができて大変勉強になりました (不動産開発)