

第三回 SATOU フォーラム

第三回 SATOU フォーラムを下記のとおり開催いたします。

フォーラム会員の他、多くの方々の参加を歓迎いたしますので、参加希望の方は申込みフォームよりお申し込みください。

- ・参加費：SATOU フォーラム会員 無料（社員の方は何人でも参加できます）
- ・一般：10,000円（リーサ会員 8,000円）

当協会のHP（<http://resanet.or.jp/notice/>）からも申し込み可能です。

記

日時：2019年2月6日（水） 13:15～16:30（受付開始は12:30より）

会場：アットビジネスセンター東京駅 305号室

中央区京橋1-11-2 八重洲MIDビル

- >12:30～13:15 受付
- >13:15～13:30 会員会社情報発信
- >13:30～15:00 [講演1]

2019年、日本と世界はようになる？

「減速しつつも細く長く、景気拡大が続く。だが、中国市場の動向次第！」

講師：北井 義久 先生

（日鉄住金総研(株)ビジネスソリューション部 チーフエコノミスト）

- >15:50～15:10 休憩、名刺交換・情報交換タイム



- >15:10～16:30 [講演2]

2019年、J-REITはまだ買いか？

「‘18年の高値圏が持続する否かは、外国人投資家の動向が鍵！」

講師：関 大介 先生

（アイビー総研(株) 代表取締役）

[会場地図]



東京駅八重洲地下街二番通り突き当たり24番出口を出て直進し、西日本シティ銀行の先の「肉のハナマサ」が1Fに入っているビルです。

【北井 義久先生 略歴】

昭和28年9月16日生

東京都出身

現住所 〒177-0051 東京都練馬区関町北5-14-21

学歴 昭和51年3月 東京大学経済学部経済学科卒

経歴 昭和51年4月 (株)日本長期信用銀行入行 融資第5部配属

54年 3月調査部配属

61~63年 調査部ニューヨーク市駐在

63年10月 調査部マクロ経済担当グループリーダー

平成 5年7月 (株)長銀総合研究所出向 経済調査部 主任研究員

11年2月 (株)日本長期信用銀行 調査部長

12年6月 (株)新生銀行 調査部長

13年5月 信用リスク評価部 経済調査室長

15年1月 伊藤忠マネジメントコンサルティング(株) チーフエコノミスト

18年4月 伊藤忠商事(株) 調査情報室 チーフエコノミスト

21年10月 (株)日鉄技術情報センター チーフエコノミスト

24年10月 日鉄住金総研(株) チーフエコノミスト

現在に至る

所属学会：金融学会、日本経済政策学会、産業学会

共著書 ・「金融がわかる事典」(平成5年2月、日本実業出版社)

・「どうなる…『ITバブル』崩壊後」(平成14年6月、学生社)他

【関 大介 先生 略歴】

早稲田大学法学部卒業。

不動産会社財務部、外資系生命保険会社経理部、シンクタンクを経て2007年2月に不動産証券化コンサルティング及び情報提供を行うアイビー総研 (<http://www.ibrc.jp/>)を設立し、代表取締役就任。

前職では、J-REIT市場創設前となる2001年2月から不動産証券化に関するポータルサイトを5年間運営。2006年5月よりJ-REIT情報に特化した「JAPAN-REIT.COM」

(<http://www.japan-reit.com>)の運営を開始し現在は運営事務局の責任者を兼任。

日経マネーやマネックス証券などの連載、その他エコノミストなどの経済誌や投資系雑誌にJ-REIT及び不動産市場に関する寄稿を多数行う。著作は、「J-REIT格付けデータブック」(秀和システム社)など。

2016年東京証券取引所におけるREIT有識者ミーティング委員。

＜事務局＞

一般社団法人 不動産総合戦略協会 (RESA)

理事長 村林 正次

〒104-0061 東京都中央区銀座1-13-1

ヒューリック銀座一丁目ビル7F

Tel:03-3561-0200 Fax:03-3562-6821

E-mail:info@resanet.or.jp

振込先：三菱UFJ銀行 京橋支店 普通0715225

口座名義：一般社団法人不動産総合戦略協会



RESA

一般社団法人 不動産総合戦略協会

<講演 1> 2019年、日本と世界はどうなる？

2019年は米中貿易戦争をはじめ、トランプ自身がリスクといわれる米国、BREITの英国、政権弱体化の仏・独更には朝鮮半島情勢等、どっちを向いてもリスクだらけ。これまでの米国一極覇権が崩れ、多極化へ移行しつつある過程だから起きているのか、もう既に多極化世界にいるのか。とすればこれが常態かも知れない。

なかでも、とりわけ**中国リスクが要注意**のようだ。

一説によると、このところの経済発展の結果、いわゆる「中国のワナ」に陥っており、経済的に苦境で、突破口と期待されている「**一対一路**」も「**AIIB**」も行き詰まりかけているのが実態だという。

貿易戦争90休戦空けの3月、習近平は直後に全人代（国会）を控える。妥協の選択肢は少ない。2018年12月18日の改革開放40年のスピーチで「**我はいま急流に差しかかり、進むほど危ういが進むしかない**」と語った。

トランプに冷たくされて安部に作り笑い？で近くづく習近平には、安部も米国の反発を気にしせいぜい作り笑いで応じるしかないだろう。

ところで、2018年の**年間訪日観光客が3100万人**達成が確実になった。全体の35%が中国・香港の中国人でダントツのトップだ。わざわざやってくる個々の客人には心から笑顔で迎えたい。

わがくに**観光大国をめざすことは大賛成**だ。少なくとも軍事大国よりは。

<講演 2> 2019年、J-REIT はまだ買いか？

米国経済の景気拡大は、既に天井を打ち、2019年半ばから～2020年にかけて景気拡大は止まる。中国経済の減速はより強まり、そのマイナスの影響が増加し、株式は**2018年12月25日に11月以来の下げを一挙に年内確定売りを含め、2万円を割った**。

2008年のリーマンショックの2年前の秋口から、米国住宅指標は悪くなっていた。今回も2018年春から米国住宅市場は、変調の兆しを指摘されている。日本でも**新築マンションの高価額化により、売れ行きに疑問符が付きだした**。オフィスは今のところ好調である。

考えようによっては、株価の底を見きわめ、数年来の絶好の買い場かも知れない。

ところで、J-REITは株と同様に**外人投資家の影響が一段と高まりつつあるが、長期の投資家はどうのような考えで資産配分を決めているのか**。何か株と異なるJ-REIT特有なものがあるのだろうか。

話は変わるが、米国で長・短のイールドスプレッドが逆転したが、過去の知見では悲観的見通しになるが、J-REIT的にはどう考えるか。

(文責 佐藤)

<2019年 スケジュール>

1月：通常国会開会

4月：統一地方選

：4/27(土)～5/6(月) 10連休

5月：改元

6月：G20大阪開催

7月：参院選（衆参同日選？）

10月：消費税率10%引き上げ



RESA

一般社団法人 不動産総合戦略協会

SATOU フォーラムへの申し込みとともに SATOU フォーラム会員への加盟もご検討下さい。

第三回 SATOU フォーラム 申込フォーム

下記に記載して、参加費をお振込みください。

(申込フォームは FAX あるいは PDF にてメールで送付ください)。

HP (http://resanet.or.jp/2018/10/27/satou_forum-3/) からでも申込できます。

参加費の入金確認の上、参加証をメール致します。

参加費: 10, 000円(税込) (リーサ会員は8,000円)

お名前			
企業名			
部署名・役職			
電話番号		FAX 番号	
メールアドレス	@		

SATOU フォーラム会員 申込フォーム

下記のフォームに記載の上、会費をお振込みください。社員の方は何人でも参加できます。

(申込みフォームは FAX あるいは PDF にてメールで送付ください)。

HP (http://resanet.or.jp/2018/10/27/satou_forum-3/) からでも申込み出来ます。

会費: 259, 200円/年(税込)

法人名		法人代表者名	
業態・事業内容			
登録代表者名		部署名・役職	
メールアドレス	@		
電話番号		FAX 番号	
会費支払い方法	①年間一括払い 25.9 万円/年(税込) ②月払い 2.16 万円/月(税込)		
住所	〒		

<振込先>

取り扱い銀行	三菱 UFJ 銀行 京橋支店
口座番号	普通 0715225
口座名	一般社団法人不動産総合戦略協会

<事務局>

一般社団法人 不動産総合戦略協会(RESA)

担当 山口

〒104-0061 東京都中央区銀座 1-13-1

ヒューリック銀座一丁目ビル7F

Tel:03-3561-0200 Fax:03-3562-8821

E-mail:info@resanet.or.jp



RESA

一般社団法人 不動産総合戦略協会