



RESA
REAL ESTATE STRATEGY ASSOCIATION

一般社団法人 不動産総合戦略協会 RESAレポート 2019年1月号

～ 3つのRが不動産投資のキーワード～

〒104-0061 東京都中央区銀座1-13-1 TEL:03-3561-0200 HP:<http://www.resanet.or.jp>

■不動産投資の3つのR (RESA, RESAM, RESAS)

2019年亥年に入りました。今年は年号が変わり、消費税の増税等があり、大きな節目を迎えますが、さらに世界の地政学的リスクの増大等も懸念されます。

建設・開発分野は堅調が続きますが日本の景気動向も予断を許しません。その中で安定した不動産投資による資産形成はますます重要性を増してきます。昨年は何と云っても「かぼちゃの馬車」事件が不動産業界のみならず、一般社会の関心を集め、結果的には不動産投資への資金供給が大幅に抑制されました。リーサではいち早く、今後の不動産投資への影響や対応についてアンケート調査を実施（2018年7月発表）しましたが、改めて、投資家自らの勉強の必要性が認識されました。

http://resanet.or.jp/questionnaire/image/201807research_report.pdf

今年は、昨年来の不動産投資を巡る不安感を払拭して、資産形成のための適切な不動産活用と不動産投資を促進する活動をさらに推進したいと思います。

そのためのキーワードが3つのRです。3つのRとはRESA, RESAM, RESASの頭文字です。

■RESA (不動産総合戦略協会：リーサ)

当協会RESAです。国民の資産形成を図るための第三者的団体であり、適正な不動産投資を推進するための協働のプラットフォームです。

設立して以来、リーサレポート、設立フォーラム、記念出版、不動産コンサルタント養成講座、不動産総合戦略マスターの認定、優良プロジェクト・企業視察ツアー、SATOUフォーラム等の事業を実施してきました。今年は更に拡充した活動、例えば、建設業の人材不足への対応や資産価値のある建物を建築する新たなRC工法である「無足場両断熱工法」の普及や「次世代地方創生を実現する官民連携」をテーマとするセミナーやフォーラムや不動産投資に関する多様な見識を有する論客によるリーサ・オピニオンの発信等を実施します。

特にリーサ・フォーラムでは講師の講演を拝聴するのみではなく、参加者と講師さらには参加者同士でディスカッションし、新たな政策やプロジェクトを創生する協働のプラットフォームとして運営します。今年は多様な媒体を通じて活動を発信する等により協働者を増やしたいと思います。

■RESAM (不動産総合戦略マスター：リーサム)

当協会が主催する不動産投資コンサルタントの登竜門であるリーサム (RESAM) です。

人口減少時代の中で資産価値のある不動産投資を図り、アンケート調査結果にもある不動産投資家が必要と自認している自らの勉強・情報提供を支援するためにも第三者的な不動産投資コンサルタントが重要な役割を担うこととなります。

資産価値を有する不動産投資には幅広い専門的な知見と経験が必要とされますので、若い時代にその素地を作っておくことが重要です。

当協会による不動産総合戦略マスター養成講座はこのような要望に応じたプログラムを用意して、これまでに多くの人材が履修してきました。そして、この講座の履修者がリーサムとして認定されます。来期からは世の中の要請に対応して、さらに履修分野を拡充していきます。リーサムの認定者が継続的な知見の蓄積と経験を得て活躍することにより、不動産投資の信頼性を高め、多くの不動産投資家が安心して投資ができると考えられます。

■RESAS（地域経済分析システム：リーサス）

内閣府によるリーサス(Regional Economy Society Analyzing System)です。

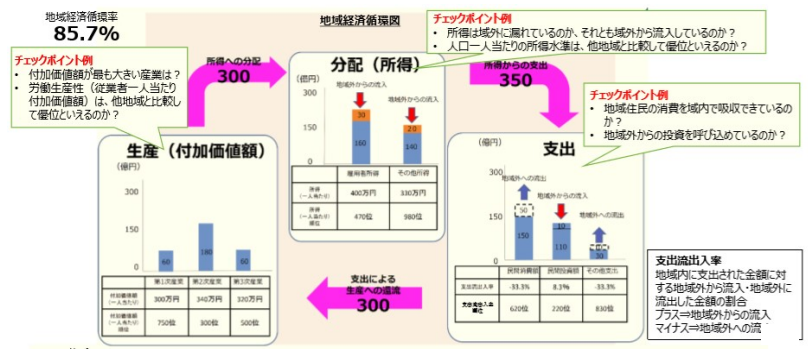
人口減少・過疎化が構造的に進み、疲弊する地域を真の意味で活性化させていく際には、まずは対象地区の評価をし、その立地する都市や地域の分析をすることが不可欠です。地域の現状・実態を正確に把握した上で、将来の姿を客観的に予測し、その上で、地域の実情・特性に応じた施策の検討とその実行が不可欠です。経験も重要ですが、まずは多くの関連データ等から基礎的な分析をします。しかし、人口、経済、産業等の多くのデータを個々に集め、分析することは難しく、時間を要します。これを簡便に誰でも可能とし誰にでも分かるようにした支援システムがRESAS（リーサス）です。

人口・地域経済循環・産業構造・企業活動・観光・まちづくり等8分野81メニューで構成され、地域経済に関する様々なビッグデータ（産業の強み、人の流れ、人口動態など）を地図やグラフで分かりやすく「見える化（可視化）」したシステムです。「インターネットで誰でも利用可能」「誰もが直感的に使える」、「分かりやすい画面操作」等、「データに基づいて、地域の実情を把握・分析できる」こと等が特徴です。

これを活用すれば例えば、簡単に地域経済の循環構造が把握できます。地域が景気に左右されやすいか、どの産業が強みなのか等が分かります。

もちろん、このような分析・情報だけでは開発スキームやテナント導入を決められるものではありませんが、これらを基にして、経験値を反映させて、不動産投資を行うことが重要です。このような簡便なツールでも初めてだと困惑するものですので、リーサスでは初心者の方の不動産投資コンサルタント向けのRESASのセミナーを開催したいと思います。

地域経済循環図



出典：地域経済分析システム（RESAS）のデータ一覧（平成30年11月、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局内閣府地方創生推進室）

■信頼される不動産投資に向けて

ページックな知見やノウハウを習得しつつ、さらに長い経験と深い洞察力を有する不動産コンサルタントにより、資産価値の高い、信頼性の高い不動産投資の実現を目指したいと思います。

一般社団法人 不動産総合戦略協会
理事長 村林正次