

Title	日本版REITの実現可能性と不動産会社における戦略上の意義
Sub Title	
Author	荒木克哉(Araki, Katsuya) 大林厚臣
Publisher	慶應義塾大学大学院経営管理研究科
Publication year	1998
Jtitle	
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	修士学位論文. 1998年度経営学 第1399号 可能
Genre	Thesis or Dissertation
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=KO40003001-00001998-1399

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the Keio Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

所属ゼミ	大林研究室	学籍番号	89728016	氏名	荒木克哉
(論文題名) 日本版REITの実現可能性と不動産会社における戦略上の意義					
(内容の要旨) <p>これまでの不動産会社の戦略は、右肩上がりの地価上昇を前提とした積極的なリスク・テイクによる事業規模拡大戦略であった。しかし、その前提が崩壊した現在では、リスク削減のための事業規模縮小が最優先され、新たなリスクは採り難い状況となっている。一方、依然として日本の住環境は十分なレベルにはなく、不動産会社には不動産開発に取り組む社会的使命がある。</p> <p>不動産事業を取り巻くビジネス・リスクには様々なものがあるが、本論文ではこれらを経時的に捉え、稼働前の開発リスクと稼働後の保有リスクに分類した。開発リスクは、不動産会社が自らの不動産事業に関するノウハウを活かすことによってリスクを圧縮できるので、積極的に採るべきリスクである。したがって、不動産会社は開発リスクを採り、小口投資家を中心とした新たな投資家層に保有リスクをシェアすることで、リスク・リターンを改善し、同じリスク総量で多くの不動産開発を行うことができる。</p> <p>本論文では、不動産証券化の一種である米国のREITと類似のスキームが、保有リスクのシェアに有効であると判断し、その実現可能性を検討した。検討にあたっては、REITに関する理論研究だけでなく、供給サイドである不動産会社と需要サイドである投資家双方に対するインタビューを実施し、できるだけ現実的な結論となるよう心掛けた。その結果仮にREITと同じ制度を導入したとしても、依然として情報開示、流動性等の問題点が存在し、短期的には日本版REITの実現可能性は低いことが明らかにされる。</p> <p>そこで長期的に日本版REITを実現させるべく、本論文では不動産の用途にまで踏み込んだ検討を通して、これらの問題をクリアする不動産会社の戦略を模索する。そして、収益不動産として一般的にイメージされるオフィスビルではなく、マンションから日本版REITに着手すべきことを提言する。</p>					