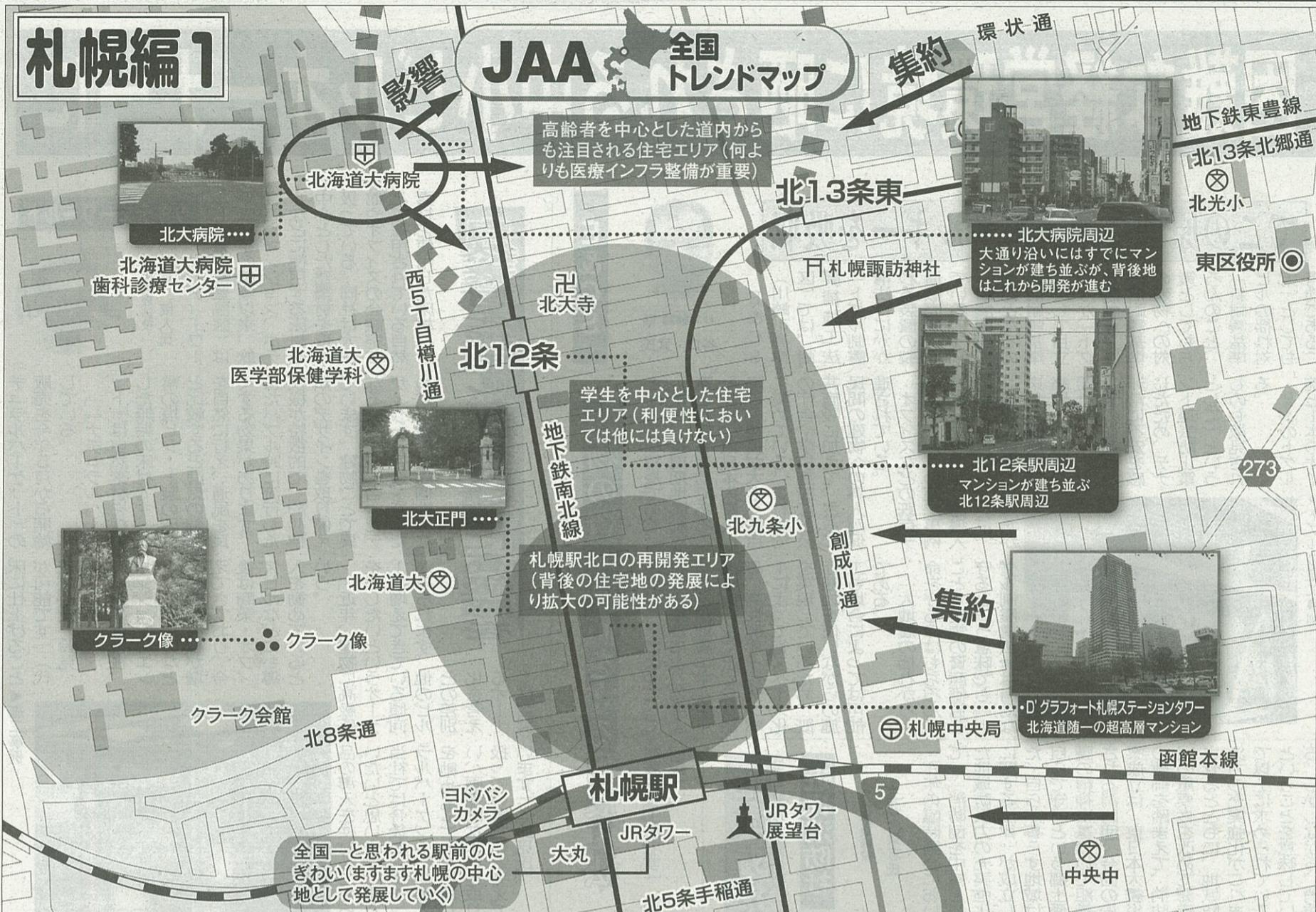


# 札幌編1



**首都圏への資産集中はリスクヘッジにあらず  
地方都市への投資を真剣に考える時期到来**

# JAA 全国 トレンドマップ

第1回 札幌編 1



ジャパン・アセット・アドバイザーズ  
代表取締役社長  
南 一弘

第1回

トレンドマップ  
作製にあたって

**札幌編1**

定して、投資家はどの様に考えるかというのがポイントです。それを受けた地元の皆さんには少しでも自分の資産の今後について考えて頂ければと思います。

弊社は今も進行中ですが地方都市で多くの取引をさせて頂いております。未だにスタッフが全く事務所にいらず、全員が出張で全国を駆け巡っています。小学生も全国から御声をかけて頂き、講演会やセミナーに走り回っております。御蔭でマーケットの流れがつかめる様になりました。投資家の皆様にアドバイスをさせて頂いております。今地方都市への投資を語る上で、弊社が語らずして誰が語るのかという自負心の下、又は地方都市の活性化の一役を担えればと今回の企画を考えてみました。弊社の意見がそのままマーケットだと畏れ多くとも思っていませんが、何かの参考にして頂きたいと思います。

**雪だるま型に発展する札幌  
中心軸が動き市場に変化**

この街の一番の驚きは、200万都市のわりには人通りが少ないということです。要は観光客

ますますコンパクトシティ化していく札幌

歩かない街になってしまったのです。その直後、と地下街にあります。それで、駅ビルでいよいよ歩くことになります。それには随する施設（デパートも含め）の繁盛ぶりは並みではありません。地下街もそうですが、一年の多くの雪に悩まされる事を要るならば、下街の発達は地元の皆さんの切望であったのでしょうか。でも、それが完全に街の導線を決定的に広がりのに広がりのない縦型「ンパクトミニマム」なつてしまつたのです。一方都市はどこも街の縮小化が進んでいますが、ただの縮れ街は崩壊してしまったのです。そのためもそれは生き残りますが、それが街の縮小化なのです。

がつて商業街に大き  
化が現れて来ていま  
す。これまで中心地の商  
業施設も再び移ってき  
るのです。

話を持ち、札幌に戻しました。  
と、ちょうど雪だるまの  
様な形をした街にな  
ります。頭の部分は札  
幌駅より北ですが、そ  
の様になつていてく  
しょうか。住宅街とい  
ば円山周辺のステート  
はそうは簡単に変わ  
はないですが、今後各  
各地から更に多くの人  
の移り住んできます。  
なに高級な物ばかりの  
要ではないので、新  
住宅マーケットが出来  
ます。それは何時  
出來るのか?最大のタ  
ミナルである札幌駅の  
街の特色です。これば  
とは違う、この町な  
いのコンパクトシティ  
を形成しています。へ

な変更が構成され、後は商業地で構成される。街では、円山地区とは少し違った特徴のある地域へと変貌しそうです。この構成によって、高齢者住宅街では、北大病院を中心とした地域は医療の最先端となつていて、少しずつ離れていくことがあります。商店街では、施設が増えて来るでしょう。高齢者に対する町も最も重要な点で来ますし、これを疎かにしては町の発展はないかも知れません。施設といつてもバリエーションが整つたマンションが増えてゆくのですから、その周りは落ち着いた住宅街として発展する見込みが大きいです。札幌駅を基準とした導線は新しいマーケットを作りだす可能性が大きいです。これまで南北に伸びて、大通りを超えてすすきの迄に至る導線は背骨の役目をしてきました。それは札幌駅と唯一つながる繁華街です。そこから南北に重要な導線だったからです。しかし札幌駅周辺が繁華街としての大きな軸が動くことによってマーケットがかわっていくのです。導線のスタート地点で有った札幌駅が中心地としての役目を持ち出しました。

三井不動産販売（ニューヨーク駐在も含めて）を経て、1998年ハドソン・アドバイザーズ入社。日本における同社の不動産マネジメント体制を構築。2000年ローンスター・ジャパン・アクリジションズへ不動産投資統括責任者として転籍。大手生命保険会社、大手小売業など数多くの不動産ポートフォリオを担当。2001年エートス・ジャパン・エルエルシーを設立。同代表に就任。バリューアップを基本とした不動産再生案件を中心にコーポレート案件も手がける。2005年4月M-D都市開発株式会社（日松下興産）の代表取締役に就任。2006年株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズを設立。同代表取締役社長に就任。コンサル仲介のみならずコーポレートのリストラクチャーを実践する傍り、不動産エコノミストとしてセミナー・講演に全国を飛び回っている。