

テーマ▶北陸ファンド～地域文化と経済成長～  
協賛/エステックホールディングス

投資家から集めた資金や借入金をもとに不動産に投資し、賃貸収入や売買益を配当する不動産投資信託（REIT）が注目を集めています。エステックホールディングス（金沢市）の中核企業で、不動産投資を通じた地域活性化に取り組むエステックアセットマネジメント社長の芝垣知明氏と、金沢の老舗料亭「金城樓」5代目の土屋兵衛氏が、地域文化と経済成長について話し合いました。



エステックホールディングス株式会社  
取締役社長  
エステックアセットマネジメント株式会社  
代表取締役社長  
芝垣 知明氏

1997年成（年）に東京大学卒業後、三和銀行現職（三井UFJ銀行）に入社。2006年3月に「エ・オー・ダブリュ」に入社し、地方を中心とした不動産活性化などの業務全般を統括。15年2月からSOW（フィンランディア）の代表取締役を務め、19年2月にエステックアセットマネジメントの代表取締役社長に就任。

コロナ禍でも期待  
金沢・石川の底力

**手島**▶北陸新幹線が開業してから今年3月で5周年を迎えました。私もちょうど同じころにふるさと金沢に戻ってきたのですが、この5年で石川県は大きく様変わりしましたね。

**土屋**▶新幹線効果は想像以上だったと言えるでしょう。金城樓から近いひがし茶屋街は、いつも観光客であふれています。

**芝垣**▶地価や不動産価格にも新幹線効果は色濃く表れています。特に、金沢市中心部は跳ね上がりました。ただ、建設ラッシュが続いたホテルも現在は飽和状態となり、昨年あたりからは、落ち着きを見せています。

**手島**▶そこに新型コロナウイルス感染症が追い討ちをかけているのが、今の状況でしょうか。

私はそこまで悲観していません。地価や不動産価格がぐんと下がるのは、金融が関わる時です。現在のところ、2008年のリーマンショックのようなあらゆる業界を巻き込む金融危機にまでは落ち込んでいません。しかし、業界ごとに目を向ければ、大きな打撃を受けているところがあります。

**土屋**▶その一つが金城樓が身を置く飲食業や宿泊業です。自粛が求められた時は、かつてのにぎわいがうそのように街中から人がいなくなりました。

**手島**▶その状況は今も続いていますか。

**土屋**▶徐々にではありますが、明るい兆しが見え始めています。10月25日に兼六園周辺文化の森に移転開館する国立工芸館の見学と金城樓での食事をセットにしたパッケージツアーのお話をいただくなど、業界内でも少しずつ動きがはじまっていると感じています。

**手島**▶新型コロナの影響で、海外への行き来ができなくなり、インバウンド消費がゼロにまで落ち込んだのも気になるところです。

豊かな食を発信し  
世界中から誘客を

**芝垣**▶インバウンドの影響は、地域差も大きいですね。エステックアセットマネジメントは、日本と東アジアの架け橋を目指し、台湾や香港、シンガ

**土屋**▶金沢と能登、それぞれの特色を掛け合わせることで、より魅力的な旅行になるはずですよ。少しでもそのお手伝いになれば、私も金城樓に宿泊いただいたお客様に、付き合ひのある能登の生産者を紹介することがあり、ワインの醸造現場の見学やお米の収穫体験などのパッケージプランを企画しています。

**芝垣**▶まずはコロナ前の状態に戻すことが目標になると思います。七尾市出身の私としては、もっと能登にスポットが当たってほしいですね。金沢から足を延ばし、能登にまで観光客を呼び込む取り組みに期待しています。

**土屋**▶観光が主産業です。新型コロナウイルスで観光客が激減し、沖縄経済には深刻な影響が出ています。

**手島**▶北陸新幹線開業後、金沢にも海外からの観光客が増えています。コロナ禍でその動きが止まりましたが、大都市圏や沖縄などでは、県内を大きく上回る影響が出ているのですね。

**芝垣**▶実際のところ、金沢という日本有数の観光地がありながら、海外における北陸の認知度はまだ高くありません。前向きに捉えれば、コロナ収束後を見据えたと伸び代があり、とりわけ北陸の「食」は世界から人を引き付ける魅力があると信じています。

**手島**▶私は飲食店などのPRに関わる仕事をしていて、先日、YouTubeを県内に招いて石川の発酵食に触れていただきました。すると、「こんなに奥深い食文化があったのか」と、皆さん、感動していました。アピールしていく余地は大きそうですね。

ファンドで事業者を主役に

9月の4連休でにぎわいを見せるひがし茶屋街。ウイスクロナをキワードに少しずつ日常が戻りつつあります。



ただく上でも、「食」は重要です。なぜなら、料理を盛り付けるには器が欠かせず、九谷焼や輪島塗などを利用すれば、石川の豊かな伝統工芸の発信につながるからです。当館のような料亭では、芸妓さんをお座敷を開くこ

「第3の金融」で  
利益の地産地消を

**芝垣**▶土屋社長のように、地域を支える事業者の皆さんを応援するため、エステックアセットマネジメントでは「北陸ファンド」を創設したいと思っています。北陸ファンドは、「アセットファイナンス」のコンセプトを取り入れた日本初の「地域特定期」のファンドとなります。

**手島**▶アセットファイナンスとは、どういった手法でしょうか。

**芝垣**▶アセットファイナンスは、「第3の金融」と考えております。例えば、土屋社長が新しいエリアに飲食店の進出を計画するとしても、従来ならば、金融機関から借入れるか、株式や社債を発行するか、どちらかの方法で出店にかかる資金を調達していたと思います。私たちが進めるアセットファイナ

ともあり、金沢の伝統芸能を楽しむ場にもなっています。料亭は、食を通して地域と深く関わっています。伝統文化を守り育み、次の世代に受け継いでいくためにも踏ん張っていかねばならないと感じています。

にも違いがあります。投資家の皆さんから集めた資金を活用して当社が不動産を取得し、それを事業者に貸し出します。土屋社長は不動産を購入しなくても賃料を支払うだけで出店でき、投資家の方々には安定した賃料収入をもとに配当を行います。

**土屋**▶同業者の中には、先行投資による負担が大きく、そこに新型コロナの影響で売上減に苦しむ方々がたくさんいます。アセットファイナンスならば、経営にかかる資金をスリム化でき、万一時でも事業継続に向けた道が開けるかもしれません。

**芝垣**▶おっしゃる通りです。さらに、当社の場合、出口戦略も特徴的です。不動産業と聞くと利益を上乗せして売買益を得ているイメージを抱く方もいるかもしれませんが、私たちのファンドは、運用期限を迎えたら簿価で譲渡します。このアセットファイナンスの手法を取り入れ、地元企業・団体の方から投資していただくなど、地域限定で資金運用するのが北陸ファンドです。

**土屋**▶誰か一人が得をしようとするのではなく、ファンドに関わる全員がWin-Winの関係で結ばれることを目指しているのです。

**手島**▶不動産投資信託（REIT）としては、地域の名称を付けたものは既に存在しますが、上場して誰でも投資できます。

**芝垣**▶これらの上場REITは、確

かに投資対象こそ地域の不動産ですが、中身を見るとファンドは決して地元根づいたものばかりではありません。その点、北陸ファンドは北陸の投資家に支えられ、当社が運営を担うことで北陸の事業者を応援します。ファンドの利益を着実に地元還元する、地産地消のコンセプトです。現在は民間企業が営業する施設・店舗の運用が中心ですが、今後は自治体所有の施設にも投資対象を拡大していきたいと考えています。

**手島**▶北陸ファンドを核とした取り組みは、これから本番ですね。最後に、地域に活力を吹き込むには、どのような視点が必要だと思われませんか。

**土屋**▶芝垣社長のお話を聞き、県外や海外と同じくらい、足元に目を向ける大切さを感じています。特に、新型コロナの影響が拡大した今年は、長年ご利用いただけた地元の常連客の皆さんにお店を支えていただきました。飲食店はややはり地域に愛されてこそ。その思



聞き手

手島シークリンデ氏

金沢市出身。ドイツ人の父と日本人の母の間に生まれる。学生時代、三菱東京フロンティアを受験。その後、アパレル業界で広報などを手がける。結婚・出産を経て2015年成（年）4月にUターン。18年に株式会社オアシスコミュニケーションズを設立し、コミュニケーションやブランディングに携わる。

いをより強くしています。

**芝垣**▶地域が発展するには、人が増えることが必要不可欠です。観光などで足を運ぶ人、その土地で実際に暮らす人、それぞれを見据えた取り組みが欠かせません。そして、地域経済を引っ張っていく主役は事業者一人一人です。金融はあくまでも脇役であり、これからは北陸を舞台に主役の皆さんが存分に活躍できるように、北陸ファンドなどの受け皿づくりに全力を注いでいきます。



株式会社金城樓  
代表取締役社長

土屋 兵衛氏

1997年成（年）に明治大学商学部卒業後、東京・銀座のフランス料理店「シェ・イ」や、東京・吉兆・西洋銀座店にて修行。2009年に金城樓に入社し、06年から専務取締役を務め、11年に代表取締役社長に就任。創業20周年を数える老舗料亭金城樓（金沢市橋場町）の5代目主人を務める。



老舗料亭として金沢の食文化を堪能できる金城樓。対談は風情ある日本庭園に面した梅の間にて実施しました。

エステックホールディングス（金沢）

金融と不動産を融合し、時代が求めるビジネスモデルの構築を目指す企業グループ。不動産の売買、不動産取引全般に関するアドバイザーや企画・提案などを担う。エステック不動産投資顧問（金沢市）とアセットマネジメント（東京）を擁する「Only One」の投資銀行の実現を目指すエステックアセットマネジメント（株）（沖縄県名護市）を中核に、2019年2月に設立。

食を通して文化を支えたい