

## 【研究ノート1】

### 海外調査報告（欧州）

牧野行佑 酒井守  
野中知之 道井美一  
岩永誠

当研究所では、自主研究の一つである「土地・住宅に関する法制・税制の国際比較」の一環として、下記調査を目的として、研究所スタッフを2回にわたり派遣し欧州と米国の現地調査を実施した。以下は、その中でも、往訪した主要な機関等でのヒアリング内容を中心として、その概要をとりまとめたものである。

- ・不動産市場の動向の情報・資料の収集
- ・土地利用計画、税制等の情報・資料の収集
- ・都市開発事業の現状
- ・土地問題に係る研究機関との情報交換 等

#### 1. 調査日程と調査都市

年月日	都市名	主要往訪先	
H5. 11.28~12.1	ロンドン (英)	ケンブリッジ大学 Jones Lang Wooton 三菱地所 (UK) ミルトンキーンズ 他	参考/対顧客電信売 為替レート(H6.5.18) イギリス 160.68円/ポンド ドイツ 63.08円/マルク フランス 18.62円/フラン
12.1~12.2	フランクフルト (独)	Healey & Baker	
12.2~12.4	ベルリン (独)	D I F U 他	
12.4~12.7	パリ (仏)	三井不動産(株)(パリ) A D E F 他	

#### 2. 調査内容

##### A. ロンドン

###### (1) ミルトン・キーンズ（ニュータウン開発事例）

／ ミルトン・キーンズ開発公社日本事業部長 デーヴィッド・ステーブラー氏

###### ① ミルトン・キーンズ 開発公社について

政府機関であり、州からミルトン・キーンズ・ニュー・タウン に関する計画・運営に関する権限を移管されており、その基本計画（ストラクチャー・プラン）を策定している。（1967～70年）

## ②ミルトン・キーツ・ニュー・タウン（データは92年末のもの）

イギリス全体にある35のニュー・タウンの内、最大、最新のものであり、職住近接を目指したものである。1950年代後半から州庁が計画を開始したが、その際意図されたのは、ロードの拡大の波及のコントロール、一部地域の景観保全、北部農業地域での農業の効率化であり、そのために北部の特定地域に開発を集中（新しい就業機会の創造、州施設の北部移転等）し、中南部の開発抑制・コントロールを行った。

位置：ロードの北西約80km

区域面積：約9千ha（多摩ニュー・タウンの約3倍）

開発期間：本格化は1967年ニュー・タウン法の指定以降。今世紀末頃完成予定。

居住人口：現在185,000人、計画人口22万人（開始時既存人口約4万人）

就業人口：95,400人、通勤による流出入は約5千人の入超

ロードへの通勤圏であるが、域外への通勤総数約2万人の内、ロードへの通勤者は僅かであり、独立した都市圏を形成している。

## (2)ケンブリッジ大学／土地経済学部教授（前学部長） デレク・ニコルス氏

### ①ウルフソン・カレッジの国際交流システム（ニコルス氏は同カレッジの理事）について

世界各国からの留学生を受け入れる長い伝統を持ち、日本を含む約50ヶ国からの留学生が滞在している。現在のコースは、例えばオーストラリア人学生対象とした英国政治経済コース、アメリカの実業家対象としたヨーロッパにおけるビジネス・コミュニティについてのコースがあり、今後は対象分野、対象国の双方を拡大予定である。（尚、94年にはマレーシアとの交流開始予定。）

### ②土地税制

#### ・開発利益（バクメット）課税：

1947年のニュー・プランニング・アクトによる開発利益に対する100%課税に始まり、過去約50年間に改廃を含め5回の制度改正が行われ、断続的に40～100%の税率で課税されてきたが、85年の廃止後現在まで行われていない。（但し、キャピタル・ゲイン税の課税がある。）

背景としては政権交代の影響が非常に大きく、労働党が公的セクターによる開発を推進するための政策として採用するが、うまく機能せず、保守党政権になると廃止される、という繰り返しであった。

#### ・土地保有課税

93年4月にカウンシル・タックスが導入されたが、価格の下降局面のため、評価が現在価値より高いという問題が生じている（現在の評価の評価時点は91.4）。

### ③不動産市場

#### ・回復の兆し

現在では、オフィス空室の問合わせが増加し、回復の兆しがでてきている。また、投資機関（年金基金等）の投資用資産の購入姿勢が積極化しており、契約物

件の利回りは、1年前には最優秀物件で6～7%であったが、最新の契約には5%のものがある。

・投資市場について

投資家の関心は一部の優良物件に集中・競合しており、彼らの希望ほど購入できていない状況にある。また、オフィス市場全体としては依然として供給過剰であり、要求される条件は厳しいものと考えられる。

92年には、ロンドンの商業用不動産市場は底を打ったという見通しに基づき、非常に多数のドイツの投資家が、ロンドンの市場に投資した。ドイツの投資市場は、衰退傾向であり投資には適さないといわれているが、おそらく来年が底なので投資すべき時期ではないかとのことであった。

(3) ジョーンズ・ラング・ウートン（不動産コンサルティング会社）

／取締役 マーク・スリム 氏、副取締役 山田孝氏

① 再開発事業事例

・ロードゲイト（成功例）

シティのはずれに位置するBRの駅を中心とした再開発事業であり、金融自由化により発生した金融機関の大量のオフィススペース需要が、シティ中心部で処理しきれずにあふれ、それに対応し成功した。オフィス総面積は約10万坪であり、現在、空室は3千坪弱にとどまる。

・ロードゲイト（失敗例）

ロードゲイト完成後に着手され、供給過剰状態から苦戦した。約17,000坪の延べ床面積の内、現在の空室は約5,600坪にのぼる。但し、最近はロンドン中心部に残されたベスト・スペースとして関心は高い。

② シティの市況回復状況

この市場最悪の不況は、世界的な不況によるよりも、80年代後半の建設ブームによる空前の供給過剰によるものであった。ここ3年程新規ビルへの供給がなく、93年初夏に底打ちしており、テナントサイドは金融セクターを中心として、供給が殆どない最新式のビルへの移転欲求を強くもっている（ロンドンのオフィス・ストックの2/3は老朽ビルといわれている。）。

93年後半には賃料の回復がみられ、またフリートも短縮化に向かっている。空室率は20%から15%に低下し、内ロンドンなオフィスについては5%程度である。93年になって、新規ビルオフィスに対する企業の需要が劇的に増大しており、新規契約面積は91、92年には約8万坪であったが、93年には11万坪を超えると予想される。

商業用不動産に対する投資は、現在が底とみて積極化している。その中心となるのは、かつて中心であった外国投資家（ドイツ、中近東等）ではなく、日系の機関投資家である。なお、機関投資家の希望する利回り水準は、ビーク

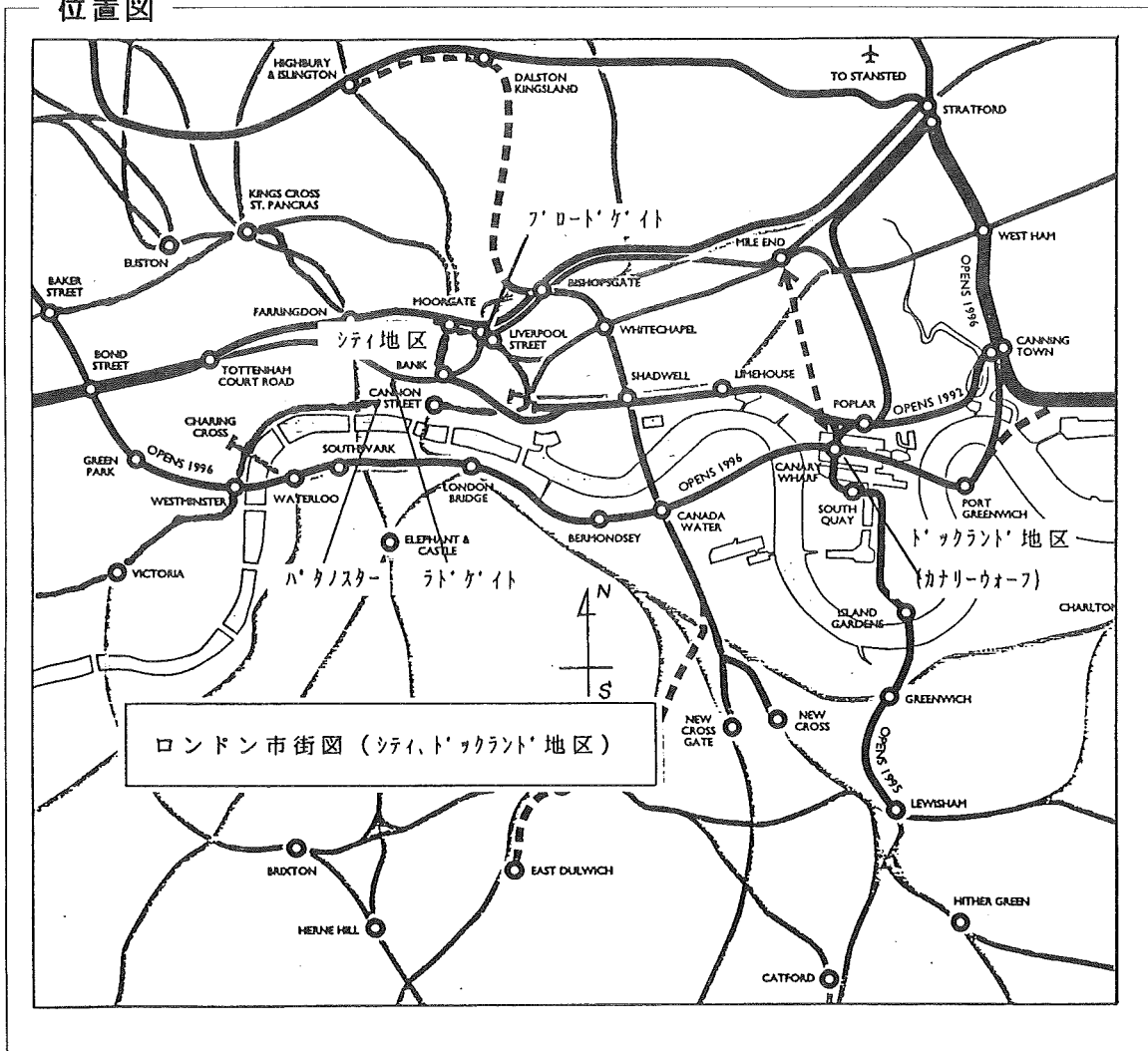
時は7.5%、料A時は4.5%であったが、現在は7.5%程度である。

### ③今後のオフィス市場見通し

賃料の上昇はまだ緩やかだが、供給不足が深刻化する94年末に向って劇的なものとなり、その後95～97年の間に、50%またはそれ以上の劇的な上昇がみられるであろう。銀行等の近代的機関にとってシティのオフィス不足は深刻化し、95年にはロンドン郊外、特にカナリー・ウオーフ（ドックランド再開発事業の中心地区）といった所のビルが大量の床供給を始めるであろう。

今後のオフィス供給の時期としては、賃料水準の顕著な回復がみられるであろう96年がベストと考えられる。但し、金融機関が開発業者に融資するかどうかは疑問であり、まず建設に着手するのは保険会社等の機関投資家であろう。

位置図



## シティの賃料（ネット）、空室率の推移

出典：ジョンズ・ラング・ウートン資料

（最高4分位平均賃料）

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
賃料（£/SF）	27.8	38.8	46.5	59.3	54.5	51.8	49.0	37.0	31.0	31.0

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
空室率（％）	5.6	4.8	2.3	2.4	4.4	7.9	11.2	18.0	18.7	17.5

\* 1993年は第1四半期末

### (4) メック・ユーケー（三菱地所現地法人）／副支配人 田島穰氏

#### ① パナスター再開発事業

三菱地所を中心としたデベロッパーグループが推進中の再開発事業。位置は、シティの一隅であり、セント・ポール寺院に隣接している。当初は、モダンな高層オフィスが計画されていたが、チャールズ皇太子の発言（伝統あるセント・ポール寺院の景観に相応しくない）を受け、計画を根本的に見直しすることとなり、かつての街並みの復元をコンセプトに周辺と高さを調和させた伝統的な外観の中層オフィス計画に変更し、開発許可の見通しが立った。

#### ② 計画許可（プランニング・パーミッション）

- ・日本の開発許可に相当するが、対象は日本よりも広く、大規模な改装（リファブリケーション）、用途変更も含まれる。
- ・計画案に対し各種団体が意見提出する機会を持ち、例えばリストド・ビル（歴史的保存建築物）については、申請者はイグニッション・アクトの指示に従わなければならない。
- ・行政当局の指導内容が、あまり日本のように文書化されておらず、担当官やプランニング・コミティの考え方に左右される部分が多い。

## B. フランクフルト

### (1) HEALEY & BAKER（英国系不動産会社）

／ERNST-DIETER HOFFMANN 氏、DAVID SASVINSON 氏

#### ① フランクフルトの概要

国際金融都市として有名なフランクフルトは人口約64万人、ベルリン、ハンブルグ、ミュンヘンといった百万人都市につぐ大都市である。

欧州第一のフランクフルト国際空港を擁し、また、ヨーロッパの各都市を結ぶ道路、鉄道が集まる等交通の要衝として優れた立地条件を備えている。

ヨーロッパ中央銀行の招致が決定する等、国際金融都市としての地位はよ

り不動のものとなりつつある。

## ②事務所市場の動向

フランクフルトの事務所面積は、全体で1100万㎡（市街中心部で800万㎡）である。ドイツの事務所需要の大部分は金融機関、特にDeutsche Bank、Dresdner Bank、Commerzbankの三大銀行を始めとする国内銀行である。これらの銀行は、自社あるいは子会社を通じてビルを保有している。

国際金融都市として発展が期待された90、91年には日本と同様に事務所需要が逼迫したが、その後の不況、大量のビル供給によって需給バランスは一転弱含みとなっている。

現在、事務所賃料の水準は、市街地中心部で70 DM/㎡/月前後である。過去数年を振り返ると、87年には45 DM/㎡/月程度であった事務所賃料は、上昇を続け、91年には90 DM/㎡/月とピークを迎えたがその後は下落が続いている。空室率は、需要の逼迫した91年には1.5%（面積にして10万㎡以下）と極めて小さい水準を示したが、その後の需給バランスの緩和によって現在は5%前後となっている。ドイツには、幾つかの大都市があるが、フランクフルト、ベルリン、ミュンヘンといった国際都市は、不動産市場も国際経済の動向を大きく受けているとのことである。

92年に大量の供給があった要因として、需要の逼迫したことのほか、①高さ規制がなく、ビルの高層化が容易であったこと②歴史的建築物が戦争で破壊されたため、再建築にあたって制約が少なかったこと③保守党政権（89年まで）下では、経済発展のため建築許可が比較的容易にとれたこと等が指摘された。

## ③投資の動向

主要事務所の利回りは、不動産価格の高騰した90年には4%前後にまで低下したが、現在では不動産価格の低下を反映し、5%前後にまで上昇してきている。ドイツ国内の投資家（ドイツファンド）は、7%前後の利回りを求めていることから、特に利回りの低下した90年頃はスウェーデン、オランダ、フランス、アメリカ等諸外国の投資家が中心であったとの指摘があった。なお、日本からの投資は必ずしも多くはないようである。

## C. ベルリン

### (1) D I F U（ドイツ都市研究所）

／所長 H. メーディング教授、A. ブンチェル博士、D. ヘンケル博士

#### ①D I F Uの活動内容

- ・都市開発・建築計画に関する制度、法律等の研究
- ・経済・財政に関する研究
- ・環境問題に関する研究

- ・都市会議の運営、地方自治体向けの研修
- ・出版

## ②ドイツの土地問題

1950年代に土地需要が全ての用途において増大したが、これは、個人の所得が増え、住宅需要水準が高まり、都市に人口が集中したことに要因があると思われる。そして、それ以降、地価の高騰が都心から郊外へ広がっている。これは、地方から都市へ人口が集中した結果、都市機能の分散化によるものと言える。ドイツ統一後にベルリン（特に、東ベルリン）や旧東ドイツ側において投機的な土地取引が行われ、地価が高騰したが、現在は鎮静化している。ドイツにおいて、日本のような地価の高騰が起きないのは、日本のような東京への一極集中ではなく、地方分散体制のためであろう。しかしながら、この都市機能の郊外化が、環境保護という点で問題になってきており、郊外の農地や保護すべき土地の利用が変わって、環境の悪化を招いている。

ドイツの多くの街では、用途別には住宅地が一番高い。（但し、ミュンヘン、シュツットガルトでは、商業、工業用地の価格は住宅地に近い水準である。）土地利用の用途を住宅地、商業地等に区分をしているが、街の発展のために住宅地から商業地への用途の変更を許可することもある。また、住宅地、商業地の中間的な地区も設けてあり、市場の状況によって土地利用が変化することとなる。土地利用の変更については、都市計画法に基づくものというよりは、環境の問題が優先している。住宅地と工業・商業地が混在することは問題ではなく、それによって、環境が悪化することが問題であり、環境保護規制が土地利用の決定要因になっている。

## ③ドイツの住宅政策

ドイツでも地価が上昇しており、その結果として、特に大都市周辺での低所得者層向けの一戸建て用地不足が問題となっている。そこで、この問題に対処するために1990年に住宅建設奨励法、1993年に投資奨励・住宅建築土地法が制定された。

歴史的にドイツでは、第2次大戦後、政府が住宅対策を実施し、民間が自由に住宅を売買することができなかったが、戦後15年経ってようやく自由な住宅市場が成立し始めた。しかし、その後も国、自治体の援助は続いてきたので、住宅市場は公的資本の入ったものと民間のものと2つに分けられる。ただし、ここで問題になってきたのは、公的住宅に高所得者が入っていたり、低所得者が入れない状況が生じてきたことである。そこで「住宅建設奨励法」を制定し、低所得者層向けの住宅を確保するために、自治体はその用地を収用も含め先買いすることができるようになった。その際、地価を制限し、開発計画前の地価を基準に自治体が土地を買うことにより、低所得者層向けに安く土地を供給できることとした。土地の価格については、自治体が特別権を持

っている場合には、売買の時点での開発計画の熟成度によって価格が違ってくる。例えば、ビースバーデン市を一例に挙げると、都市計画が定められていない土地は20マルク/㎡くらいだが、都市計画が定められると400～500マルク/㎡くらいになってしまう。さらに、高質の地価を上げるような建物の建築計画が公表されると1,200～1,400マルク/㎡に上昇した。

「投資奨励・住宅建築土地法」では、建築主が一定の期間内に建築すること、インフラ整備費や幼稚園などの公益施設整備費の負担のほか、建築物の一部を公共住宅にするなど自治体が条件を付けることもできることとなった。なお、1980年代に既に南ドイツ地方において自治体が地主とこのような契約を結んで都市開発を行っており、都市開発計画策定前に、地主が特定の者にしか土地を売れないなど条件付けを行い、条件付けられた土地しか開発できない契約がなされていた。但し、これは、住民が都市に協力的なことが前提であった。

ドイツでは、大都市で一戸建ての住宅を取得する場合、約50万マルクであり、年収の5倍くらいになっている。戸建ての面積は、120㎡程度であり、一人当たりの平均住宅面積は38㎡である。ドイツの場合は、住宅の価格というより、持ち家取得でも賃貸でも住宅にかかる費用の月収における割合を目安にしており、それは約25～30%で、年々その比率が高くなってきている。ドイツは賃貸住宅が多く、持ち家率が約1/3である。

#### ④都市開発と環境保護

1980年代初めに、ドイツの建設省が環境保護の観点で、試験的プロジェクトが多く、多くの街で実施された。ベルリンにおいても、エコロジカルな都市更新として、クロイツベルク地区で、古い建物をエコロジカルな側面から整備・緑化し、生態学的な下水処理を実施している。1980年代当時の都市についての考えは、都市は、外側に拡がるべきではなく、中心部の質を向上させていくことが大切だという考えが主流で、一般的にはともかく、都市開発に関与している人達には賛同を得ていた。ベルリンでは、国際建築コンクールが行われ、多くのエコロジカルな建物が建てられており、中水や太陽エネルギーなどが取り入れられている。シュツットガルトでも工業用建築を建築生物学的に建てる事も試みている。また、他の街では、車の乗り入れをさせない地区を作るなどの実験を行っている。

#### ⑤土地情報

ドイツの土地のデータは「ドイツ不動産グループ」が一年に一回用途別（住宅、商業、工業など）、地形別の売買価格を公表している。政府も「建築用地報告書」で地価の発表をしているが、商業用地の地価データが少ないため、D I F Uで、商業用地の市場動向、条件付け、需要、立地等について調査している。また、地方自治体に土地問題についての監査委員会があり、土



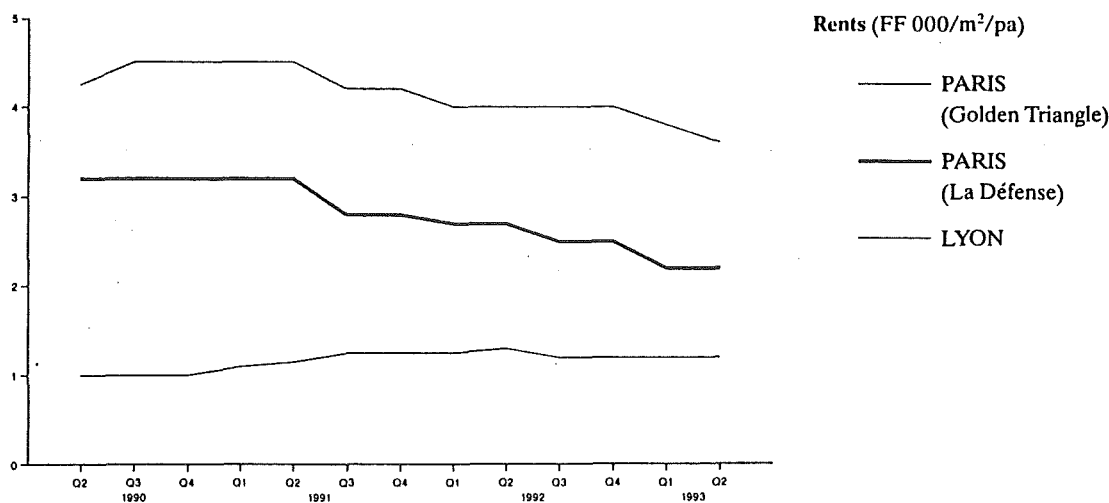
地の売買の価格を調査を年1回行っており、土地の標準地図で地価が分かるようになっている。

D. パリ

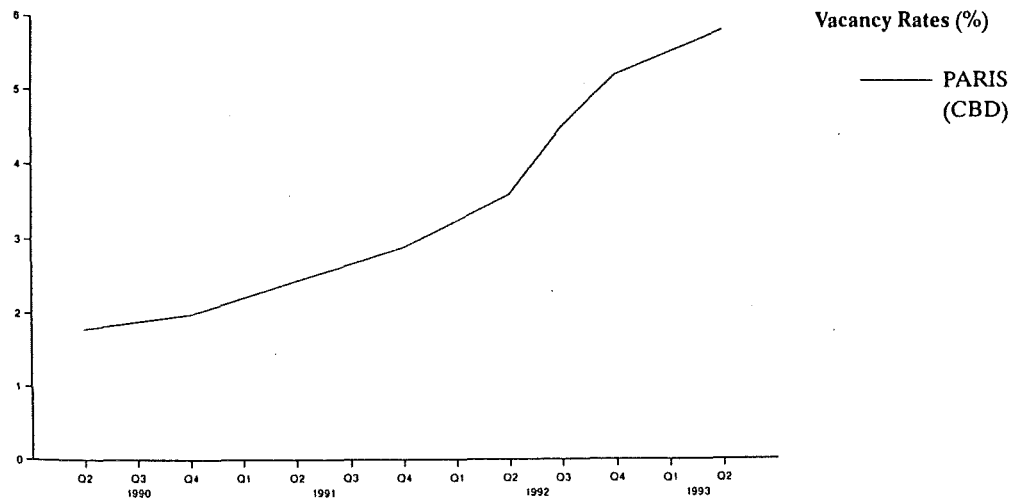
(1) 三井不動産(株) (パリ) / Directeur 志方雅人氏

①パリにおけるオフィス市場の現状

パリ、リヨン地域の賃料の推移 (プライムオフィス)



パリにおけるプライムオフィスの空室率



出典：ジョーンズ・ラング・ワートン資料

パリのオフィスビルは、アメリカやイギリスに比べてテナントとの契約期間が短い。通常、契約期間は9年間で3年おきにテナント側から解約できることになっている。保証金敷金は3ヵ月賃料相当額であり、賃料は最初に決

めた賃料をもとに、統計を扱う省庁が公表する建築物価指数に比例して、毎年更改されている。

パリのオフィス市場は、1990年～91年にかけてピークとなった。パリ中心部では賃料が年間4500フラン/㎡、中心部から5キロほどのラ・デファンスでは3000フラン/㎡であったが、現在では中心部で3000フラン/㎡、ラ・デファンスで1800フラン/㎡まで下がっている。また、90年頃のピーク時から3年を経過する頃にあたっているため、テナント側から解約し安い賃料のビルに移るなどの現象が起きている。そのことに対処するため、元来パリでは行われていなかったフリー・レント（賃料を一定期間無償にする）やテナント・インブループメント（オーナー側の改修費用負担）が93年夏頃から行われ始めている。

フランスの場合には、英米と違って、用途区域を明確に分けておらず、業務推進地区というものはあるものの、基本的に住宅、商業が混在しており、戦前に住宅として利用されていたものは住宅に、オフィスであればオフィスとして利用しなければならない。但し、一時的な転用許可を得ることは可能であるが、その取得は難しく、またいつでも取り消されるという条件が付けられる。古い建物は、現在の指定容積率を越えて建てられているものが殆どであり、古い建物を取り壊して新しい建物を建築することは基本的にできなかったが、80年代に規制緩和がなされ、外壁を修復すれば既存の容積率での建物が建築できることになり、供給が増加しているという状況にある。

## ②パリの住宅価格について

パリ市内においては更地の取引がほとんどないため、土地そのものの値段よりも、建物の価格が問題とされる。パリでは古い建物を取り壊して新しい建物を建築することは出来ないため、日本の中古マンションの売買のような取引が一般的であり、それも非常に古いものが取引されている。

パリの住宅価格は、日本の土地と同様に、1986年頃から急激に上がった。85年までは住宅価格と消費者物価指数の伸びはほぼ同じような動きであったが、86年以降消費者物価は年3%程度の伸びに対して、住宅価格は16%を越え、88年89年は20%を上回る伸びを示した。現在パリ市内で住宅を購入するとすれば、地域にもよるが3LDKのタイプのもので日本円に換算して5000万円程度であり、日本の首都圏で購入するのとほぼ同じである。

## (2) A D E F / 所長 ジョセフ・コンビ氏 他

### ① A D E F の活動内容

日本の運輸省建設省に相当する施設住宅運輸空間省系の研究機関。A D E F は各種研究開発のセミナーを開催したり、都市開発や不動産関係の著書の

出版を行っている。最新の主な出版物の内容は「発展途上国の土地政策」「アフリカの都市開発」「東ヨーロッパの不動産問題」等があり、国際的な研究活動を展開しており、日本の土地問題についても関心が高い。尚、コンビ氏は土地政策に関する造詣が深く、日本でも翻訳され出版されている「フランスの土地政策1945～1990」（住宅新報社・平成4年）の著者でもある。

## ②パリにおける不動産市場の現状

イル・ド・フランス地方（パリ市およびその周辺を含めた地域）では大量にオフィスビルが供給された結果、現在400万㎡のオフィスが余っている。空室率は、パリ中心部で6%程度、ラ・デファンスで15%程度となっている。この地域の不動産の半分以上はオーギュスト・トワールとジョン・クロード・ブデという2つの不動産会社によって押さえられておりこの2社のデータから割り出した数字でありほぼ正確なものと認識している。

住宅に関しては、1991年頃までは価格が上がり続けたが92年になると日本で言っているバブルがはじけたと同様の状況がパリでもあり、価格が下がった。それに対して、賃貸のほうは住宅価格が上昇するにつれ賃料も上がり、現在も上がったままである。その結果、高い利回りが期待できるようになってきており不動産投資のやりがいがある状況になってきた。

## ③不動産価格の調査について

フランスは日本の公示地価制度のように、官公庁が行う不動産価格調査の制度はない。一般的に、不動産の取引が行われる場合は公証人の面前で公正証書を作成することから、公証人事務所には取引事例が集まることになる。そのデータが3ヵ月ごとに公表されるようになっている。

最後に、今回我々が往訪し情報・資料等を提供していただいた各社、機関、ならびに往訪にあたりご尽力いただいた方々に改めて感謝申し上げたい。

まきの こうすけ  
土地総合研究所主任研究員  
さかい まもる  
土地総合研究所研究員  
のなか ともゆき  
土地総合研究所研究員  
みちい よしかず  
土地総合研究所研究員  
いわなが まこと  
土地総合研究所調査役

\*なお、酒井研究員は3月末日付けで、岩永調査役は4月末日付けで土地総合研究所を離任しております。