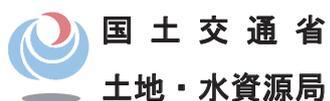


(財)土地総合研究所 第139回講演資料

平成20年版 土地白書

一 平成19年度土地に関する動向
平成20年度土地に関する基本的施策 一

説明資料



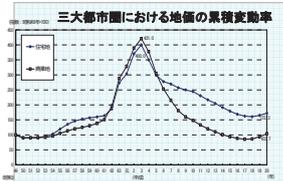
地価の動向等

(平成20年地価公示)

全国平均で2年連続の上昇、持ち直し傾向の広がり

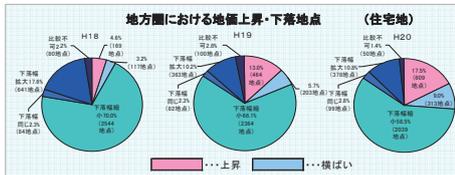
都市部

- ・三大都市圏では、住宅地及び商業地とも上昇幅が拡大
- ・都心のブランド力の高い地域や優良住宅地、高度に商業・業務機能が集積した地区で局所的に高い上昇



地方

- ・地方圏全体としては下落が続いているものの、4年連続で下落幅が縮小
- ・上昇や横ばいの地点が増加
- ・下落地点のうち半数以上が下落幅が縮小



地域における取組の進展

市街地整備、観光振興など地域活性化の取組により、上昇傾向が見られる地域が出現

地価上昇が見られたポイントの推移(地価公示)

地域	特種用途地	住宅地	商業地	工業地	平均
全国平均	△3.9	0.0	8.4	12.7	11.6
三大都市圏	0.0	0.7	1.4	9.2	19.1
地方圏	△12.5	△9.1	△5.0	△2.5	△4.0
都市部	△12.0	6.0	0.0	4.9	21.6
地方	△5.4	△1.9	2.9	6.5	7.9
大都市圏	△10.0	△5.6	0.0	5.4	7.7
中大都市圏	0.0	0.0	1.0	2.9	1.9
地方圏	△10.1	△3.0	0.0	4.7	5.9
大都市圏	△3.3	△4.1	△1.6	△0.7	4.7

平成19年度には調整の動き

- 都市部における地価上昇傾向が周辺地域へ広がりをみせたものの、昨年後半には上昇傾向は鈍化(地価動向についてはきめ細かく注視することが重要)
- オフィス賃料の上昇が鈍化
- 新設住宅着工戸数減少
- マンション価格上昇の中、契約率減少
- Jリート価格が前半に大幅な上昇、後半には下落
- Jリートの物件の取得ペースが鈍化

個人・企業の土地需要の動向

○実需に基づいた企業の堅調な土地需要

- ・企業の土地投資が継続的に増加しており、工場立地面積も増加
- ・企業の土地需要の活発化により、平成20年地価公示では、工業地において17年ぶりに全国平均で上昇
- ・今後の土地・建物の利用意欲も増加傾向が見られ、土地需要は堅調
- ・都心部の利便性の高い地域での旺盛なオフィス需要により空室率は低い水準が続いており、賃料についても上昇傾向

○利便性等を重視した住宅取得

- ・利便性の高い都心への居住志向の高まりと企業からの適地の放出によりマンション市場が活発化
- ・最近では、適地の減少による相対的に利便性の劣る地域での供給の増加や、用地の取得価格・建築費の上昇による分譲価格の上昇などの供給側の状況に対して、需要者が物件の利便性や価格を厳しく見きわめている状況

不動産投資市場の動向

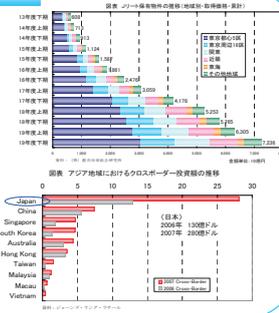
- 平成13年以降、Jリート、ファンド等による活発な不動産取得
- 国際間の不動産投資が増加する中で、アジア地域、特に日本への投資が急増

不動産投資市場の拡大の意義

- ・市場における新たな買い手の創出
- ・リスク分散による優良な都市ストックの形成
- ・情報開示による市場の透明化 等

【地方における活用】

不動産証券化の手法は、地方におけるまちづくりや地域の活性化に大きな役割を果たすことが期待

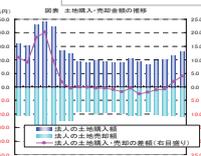


土地に関する意識の変化と取り巻く状況の変化に対応した計画的な土地利用の動き

企業

- ・土地神話の崩壊により取得行動が変化
- ・実需に基づいた土地購入
- ・借地・賃借を選択する企業が増加

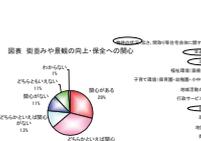
財務体質や経営戦略等を考慮した総合的な資産の見直しにより不動産を含む資産の入替等を行う動きが出現



個人

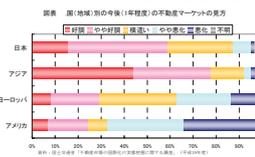
- ・世帯構造や意識の変化により住まい方が変化
- ・利便性、環境を重視した居住地選択
- ・街並みや景観、治安に関する意識の高まり

環境に配慮した地域の魅力を高めるための主体的な取組が出現



投資家

- ・日本を欧米より好調と見る投資家が多い
- ・不動産投資市場の発展のためには、情報開示や情報インフラ整備が必要との意識



【資産の見直しの観点からの不動産売却】 (東芝)

資産価値の最大化を図り企業価値の向上に役立てるため、旧本社ビルを売却

【良好な街並みを守る取組】 (青葉美しが丘中部地区)

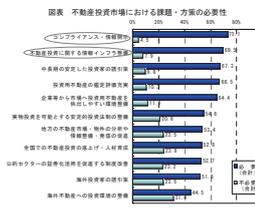
地区住民による自主的エリアマネジメントにより良好な街並み・住環境を守る取組

【地域の魅力を高める取組】 (高松丸電町商店街)

地域住民が中心となって立ち上げたまちづくり会社が全体をマネジメントし、活性化を推進

【環境共生型まちづくりの取組】 (小舟木エコ村)

NPO、企業、大学、地域住民等の多様な主体が協働する環境共生型のまちづくりの取組



個別の不動産がもつ収益性等の適正な評価や利便性・収益性の判断に資する情報の整備・提供を進めるとともに、企業等における合理的な不動産の所有・利用を支援していくことが必要

不動産に関する市況や値付け等の合理的な判断のための情報の提供などを進めるとともに、地域における良好な居住環境や価値の維持・向上、環境共生型のまちづくりなど環境に配慮した地域の主体的な土地利用等の取組を支援していくことが必要

国内・国外の長期安定資金が持続的に流入し、不動産市場の健全な維持・発展に資する安定的な資金循環を確立するためには、情報の整備・提供や不動産鑑定評価の充実等により透明性の高い、魅力ある市場を構築していくことが必要

今後の課題

視点: 利用価値が重視される不動産市場構造への変化 → 個人や企業などの主体的な選択と取組の進展

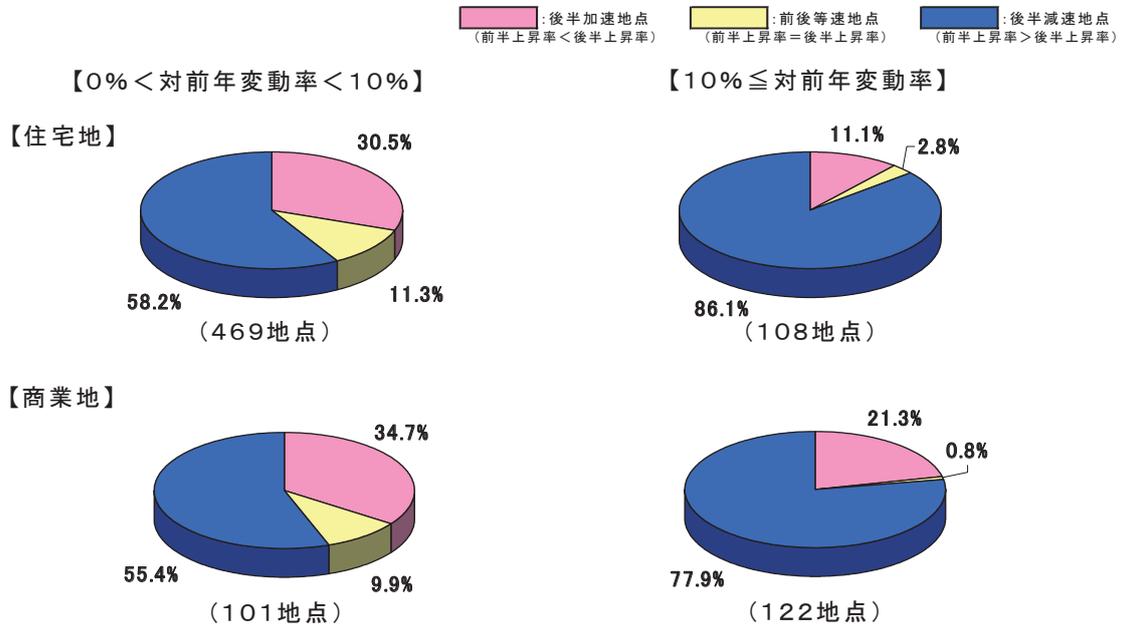
○適正な土地利用に資する透明性の高い市場整備

- ・不動産市場データベースの構築
- ・主要都市における高度利用地の地価分析
- ・不動産鑑定評価の充実
- ・土地の安全性に関する情報の提供 等

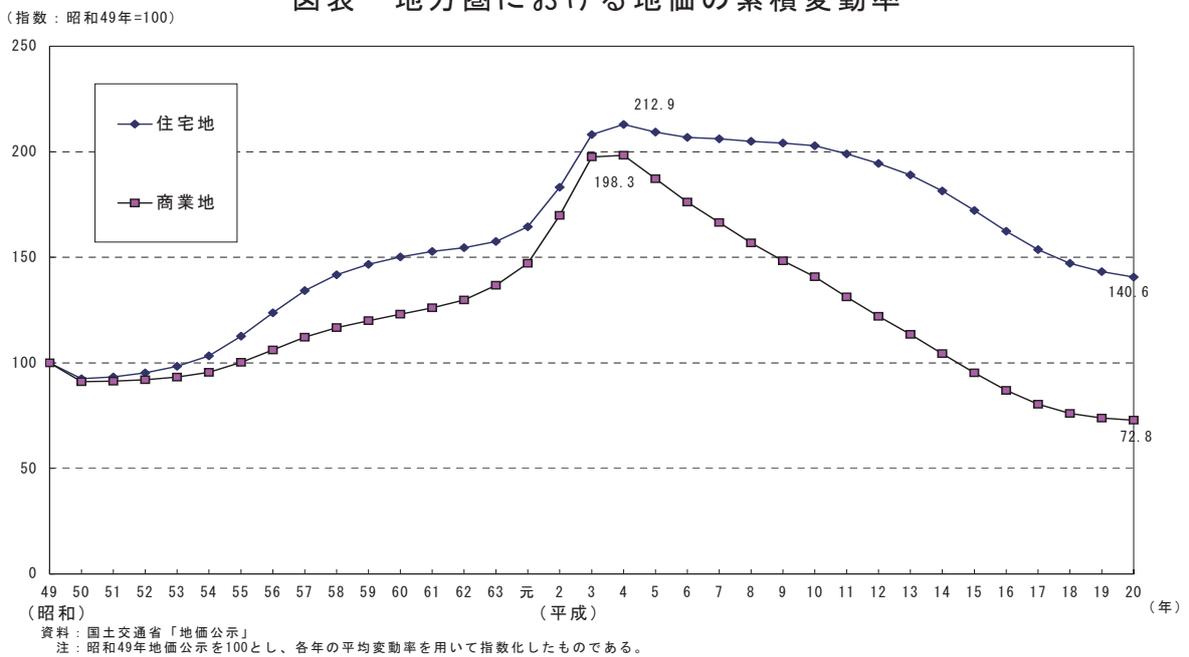
○地域や各主体の実情に応じた計画的な土地利用の推進と都市・地域の魅力増進

- ・エリアマネジメントの推進
- ・地方における不動産証券化市場の活性化
- ・合理的な不動産戦略の推進
- ・地籍調査の推進 等

図表 対前年変動率プラスの共通地点の年前半・後半の上昇基調(三大都市圏)



図表 地方圏における地価の累積変動率



図表 地価上昇がみられたポイントの推移（地価公示）

【交通基盤整備】

地点	地価上昇要因	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年
茨城県つくば市	TX開通（H17.8開業）	△ 3.9	0.0	8.4	12.7	11.6
鹿児島県鹿児島市	新幹線開通による周辺開発（H16.3開業）	0.0	0.7	1.4	9.2	19.1

【市街地整備】

群馬県高崎市	空中歩道等駅前ビル開発	△ 12.5	△ 9.1	△ 5.0	△ 2.5	4.0
静岡県浜松市	駅前周辺開発	△ 12.0	6.0	0.0	4.9	21.6
岡山県岡山市	バイパス、駅前開発	△ 5.4	△ 1.9	2.9	6.5	7.0

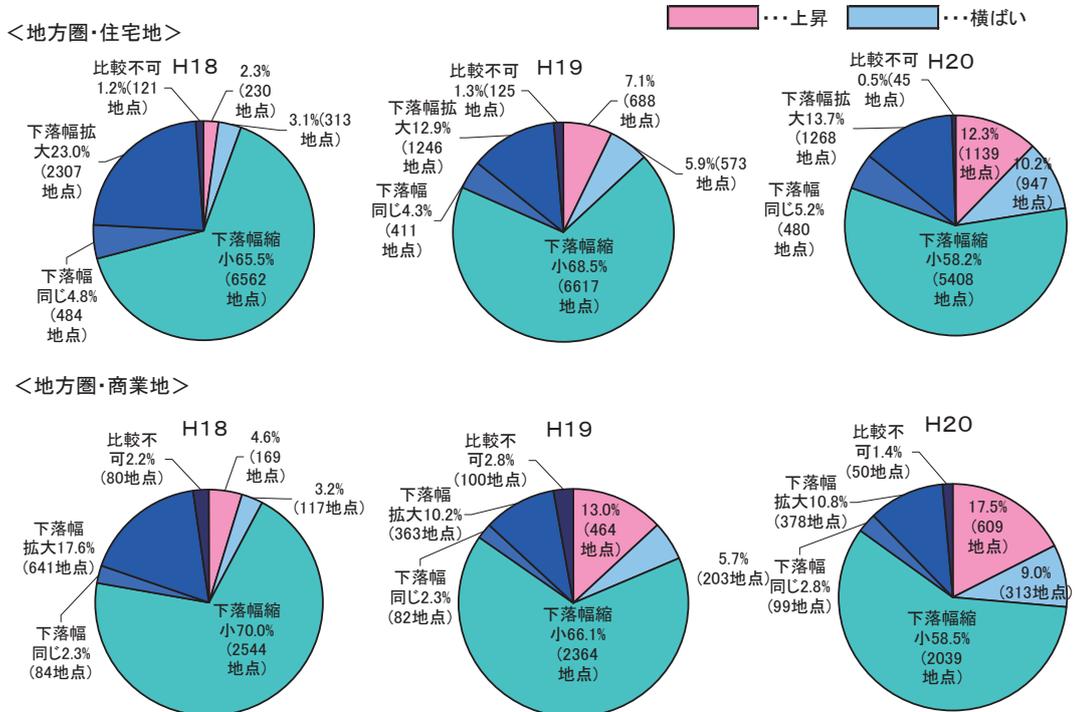
【観光振興】

北海道函館市	函館駅周辺ホテル集積	△ 10.6	△ 5.6	0.0	5.4	7.7
三重県伊勢市	おかげ横丁	0.0	0.0	1.0	2.9	1.9
沖縄県石垣市	観光向けの店舗の更新等	△ 10.1	△ 3.0	0.0	4.7	5.9

【企業立地】

北海道苫小牧市	企業立地	△ 3.3	△ 4.1	△ 1.6	△ 0.7	4.7
---------	------	-------	-------	-------	-------	-----

図表 地価上昇・横ばい・下落の地点数の推移



地価LOOKレポート(概括)

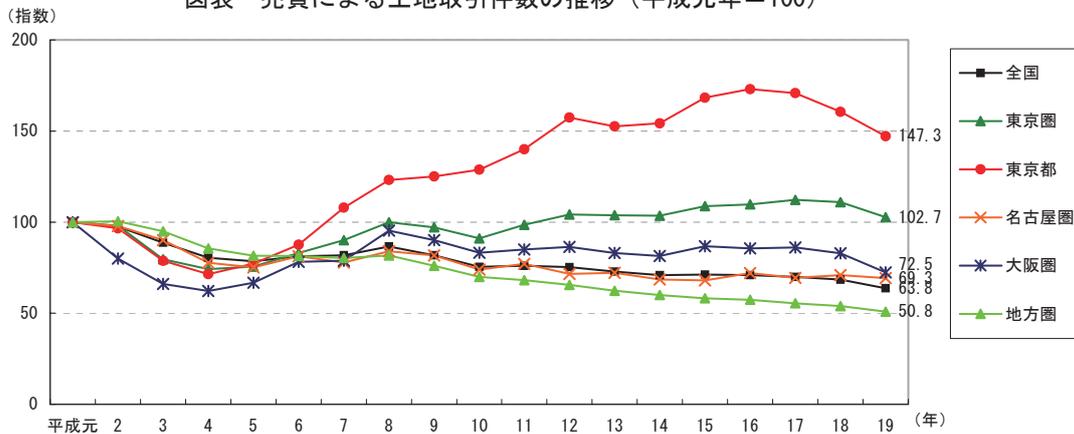
平成20年第1四半期(1/1～4/1)の主要都市の高度利用地の地価動向は、総じて見れば、三大都市圏及び地方圏ともに、上昇傾向の鈍化が顕著となった。
 三大都市圏の主要都市においては、都心部は堅調なオフィス需要等を背景として上昇傾向が続いているが、郊外部はマンション販売の不調等を背景として横ばい傾向が広がり又は下落傾向が現れた。
 地方圏の主要都市においては、前回調査で地価上昇が顕著であった都市は上昇傾向が鈍化した、その他の都市は緩やかな上昇傾向が続いた。
 今回の地価の鈍化傾向及び下落傾向は、地価LOOKレポートにおける判断を総合すると、これまでの取引価格、賃料等の上昇や投資環境の変化の中で、需給バランスの調整が進んだことが主な要因である。
 今後とも、景気動向、内外投資家の動向の影響などに留意しながら注視していく必要がある。

地価LOOK総合評価(変動率)地区数一覧

								計
		6%～	3%～6%	0%～3%	0%	-3%～0%	～-3%	
東京圏	19年第4	2	24	14	3	0	0	43
	20年第1	0	5	15	20	1	2	43
大阪圏	19年第4	0	11	6	7	2	0	26
	20年第1	0	0	6	15	5	0	26
名古屋圏	19年第4	0	6	5	0	0	0	11
	20年第1	0	0	2	8	1	0	11
地方圏	19年第4	3	6	10	1	0	0	20
	20年第1	0	0	13	7	0	0	20
計	19年第4	5	47	35	11	2	0	100
	20年第1	0	5	36	50	7	2	100

※19年第4…H19.10.1～H20.1.1、20年第1…H20.1.1～H20.4.1

図表 売買による土地取引件数の推移(平成元年=100)



資料：法務省「法務統計月報」

注1：土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている。

注2：地域区分は次による。

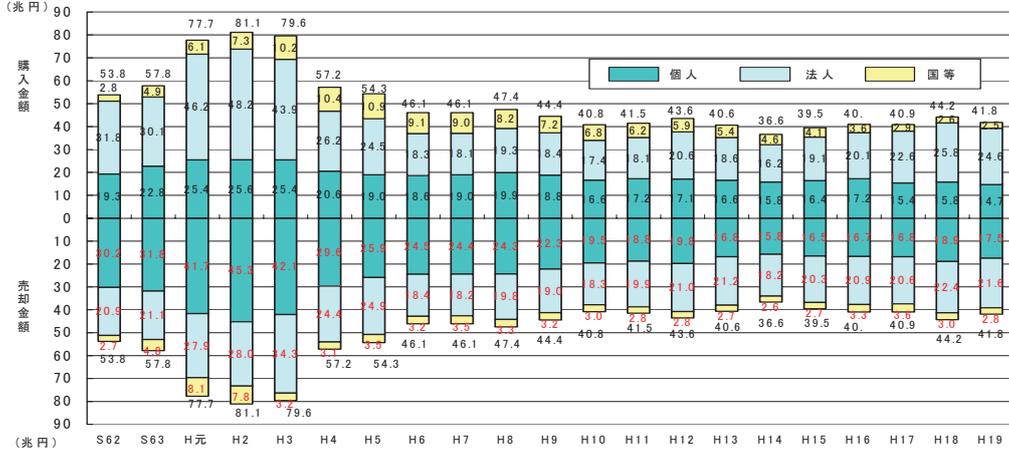
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県。

名古屋圏：愛知県、三重県。

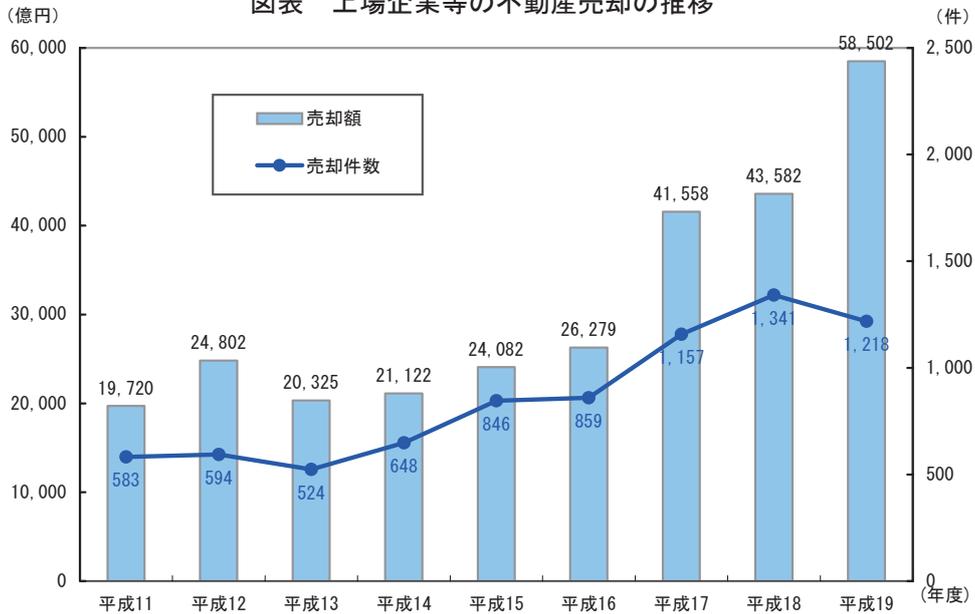
地方圏：上記以外の地域。

図表 土地購入・売却金額の推移（購入・売却主体別）



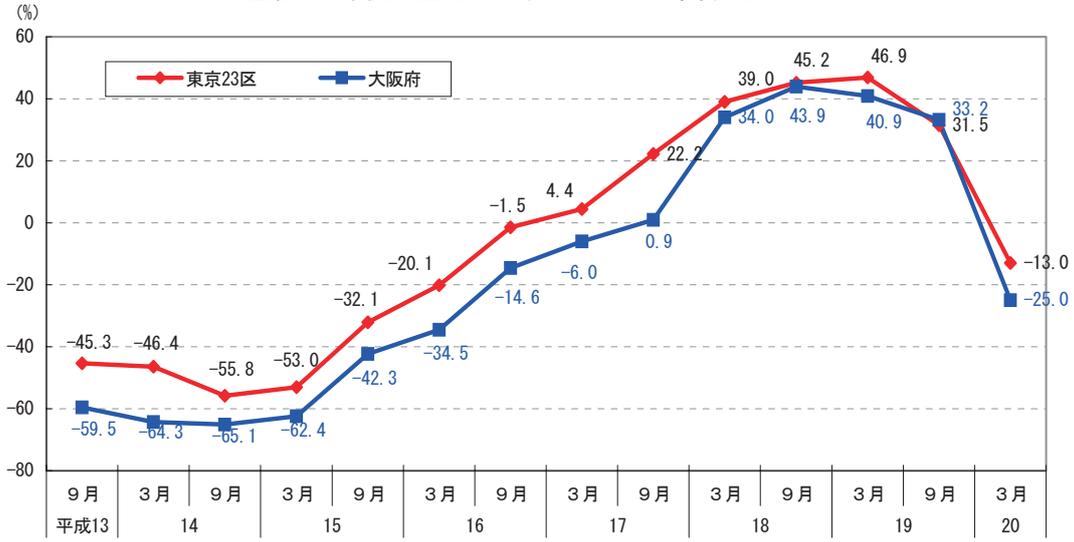
資料：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」、「都道府県地価調査」等により推計。
 注1：土地取引の規模を金額ベースでみるために、種々の前提において行った一つの試算であり、実際の取引価格を用いたものではないことに注意する必要がある。
 また、推計手法の概要は以下のとおりである。
 (1) 推計値は、基本的に、法務省から得られる登記申請データを基に作成される「土地取引規制基礎調査概況調査」の全国市区町村の地目・地域区別の土地取引面積に都道府県地価調査等から得たそれぞれの平均価格を乗じ、積み上げたものである。
 (2) 平成17年より取引面積のデータが抽出調査から全数調査に変更になったため、平成16年以前と平成17年以降の数値を単純に比較することはできない。
 (3) なお、平成3年以降の国等の取引金額に関しては、各団体資料からの積み上げ値を用いて補正を行っている。
 なお、平成19年の国等の取引金額は推定値（暫定値）である。
 注2：国等には、国、地方公共団体、公社、公団等を含む。
 注3：四捨五入の関係で各内訳の合計が全取引総額に一致しない場合がある。

図表 上場企業等の不動産売却の推移



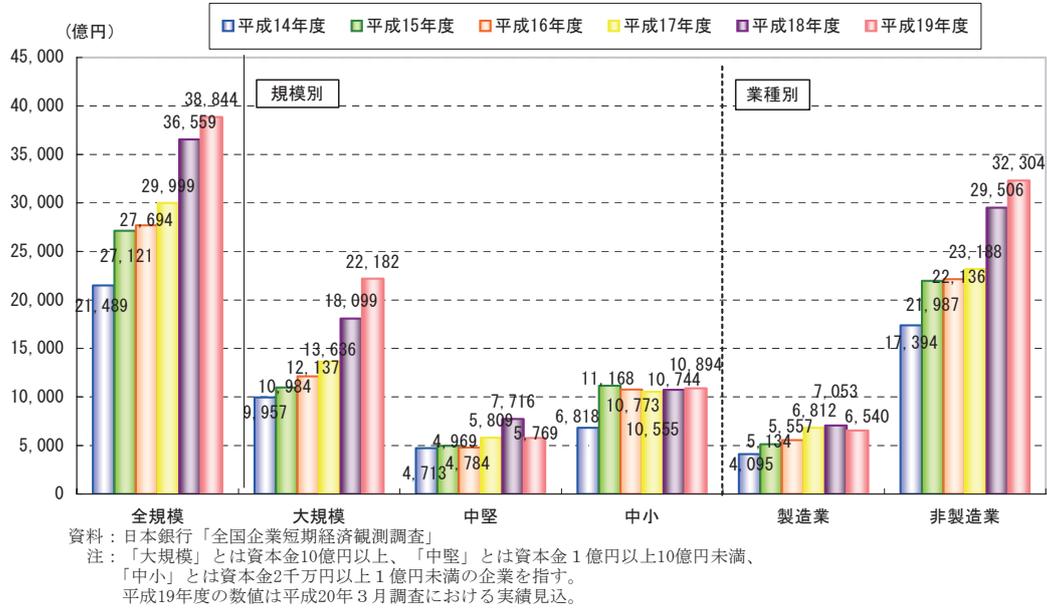
資料：(株)都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

図表 1年後の土地取引状況の判断に関するD I

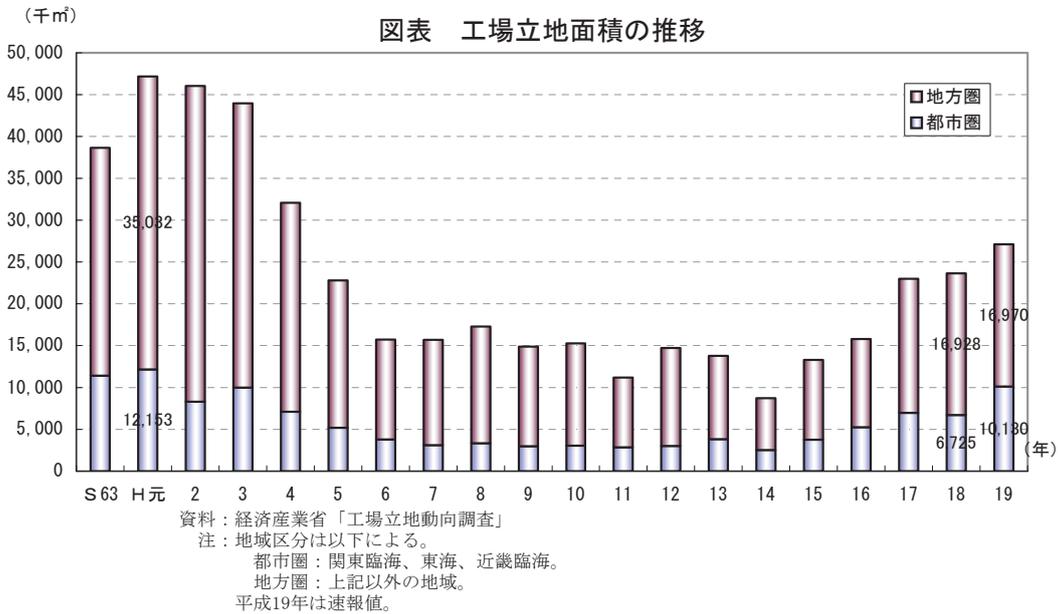


資料：国土交通省「土地投資動向調査」
 注：D I=(活発)-(不活発)の割合。単位はポイント。

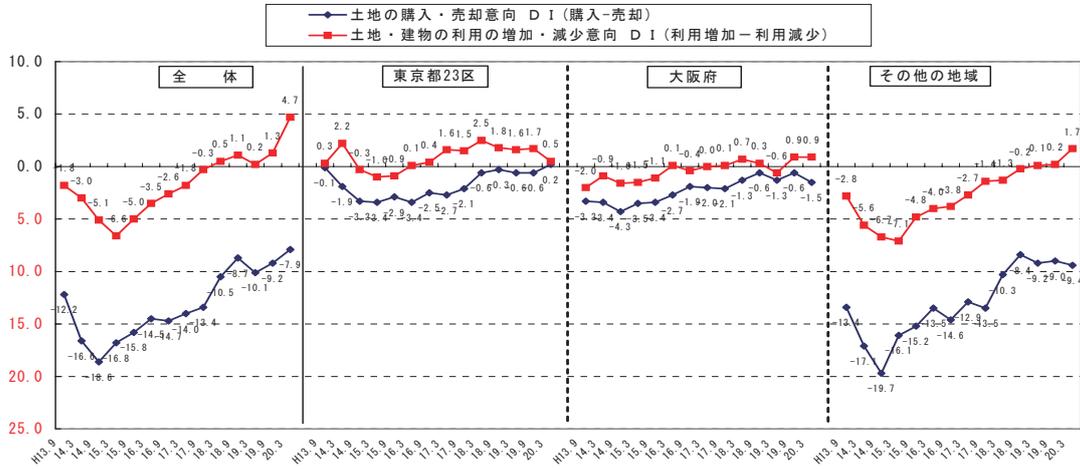
図表 設備投資における土地投資額の推移



図表 工場立地面積の推移

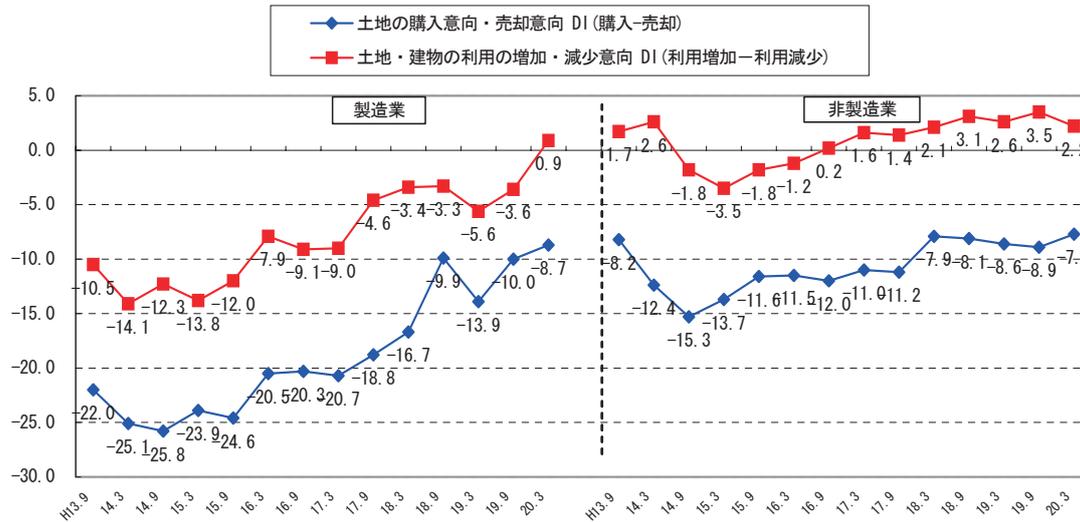


図表 今後1年間の土地の「購入・売却」及び、
今後1年間の土地・建物の利用の「増加・減少」意向 (物件所在地別)



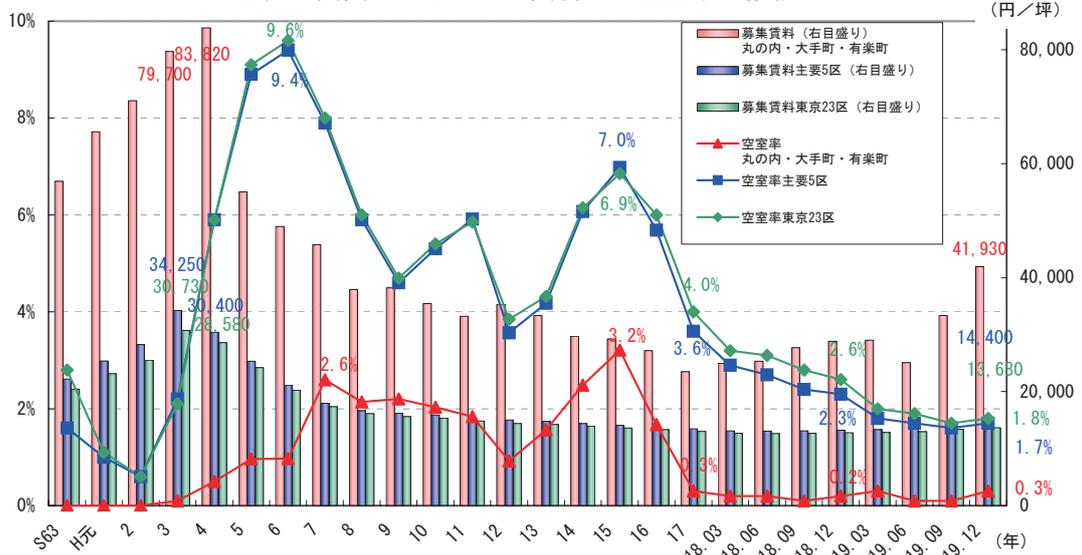
資料：国土交通省「土地投資動向調査」
 注1：DI = (購入、利用増加) - (売却、利用減少)の割合。単位はポイント。
 注2：「購入」意向、「売却」意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。
 ここでは全有効回答数を母数として集計した。
 注3：自社で利用する土地・建物面積の増減意向については、以下による。
 ・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
 ・建物のみ利用も含む(賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する)
 ・購入・売却に限らず、「賃貸する」または「賃貸をやめる」場合も含む
 ・「賃貸から所有に切り換える」又は「所有から賃貸に切り換える」場合に、その前後で土地・建物の利用面積に増減がないものは除外する
 ・現在、利用していない土地・建物の処分は、利用面積の減少には該当しない
 注4：「利用増加」意向、「利用減少」意向の数値は、土地・建物利用の増加意向が「ある」と回答した企業、土地・建物利用の減少意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。
 ここでは、全有効回答数を母数として集計した。

図表 今後1年間の土地の「購入・売却」及び、
今後1年間の土地・建物の利用の「増加・減少」意向 (業種別)



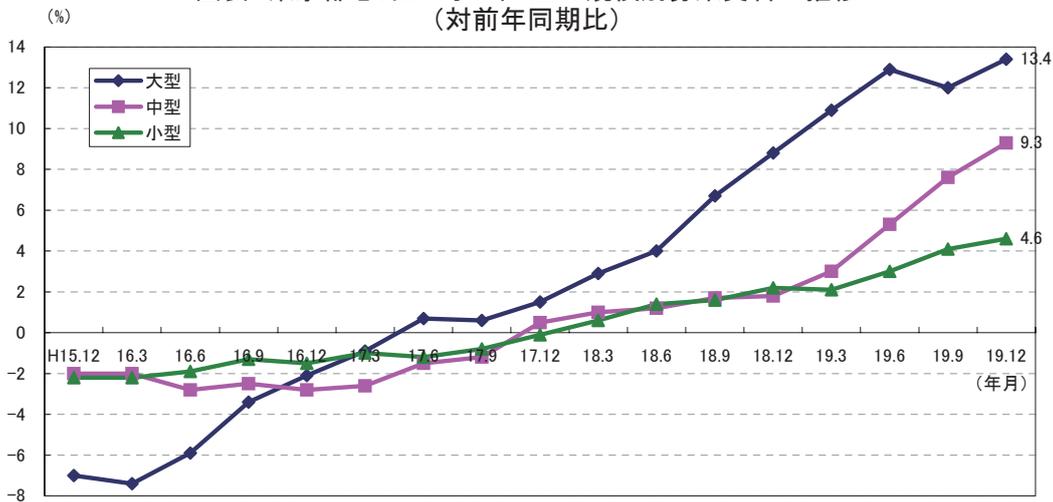
資料：国土交通省「土地投資動向調査」
 注：DI = (購入、利用増加) - (売却、利用減少)の割合。単位はポイント。

図表 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移



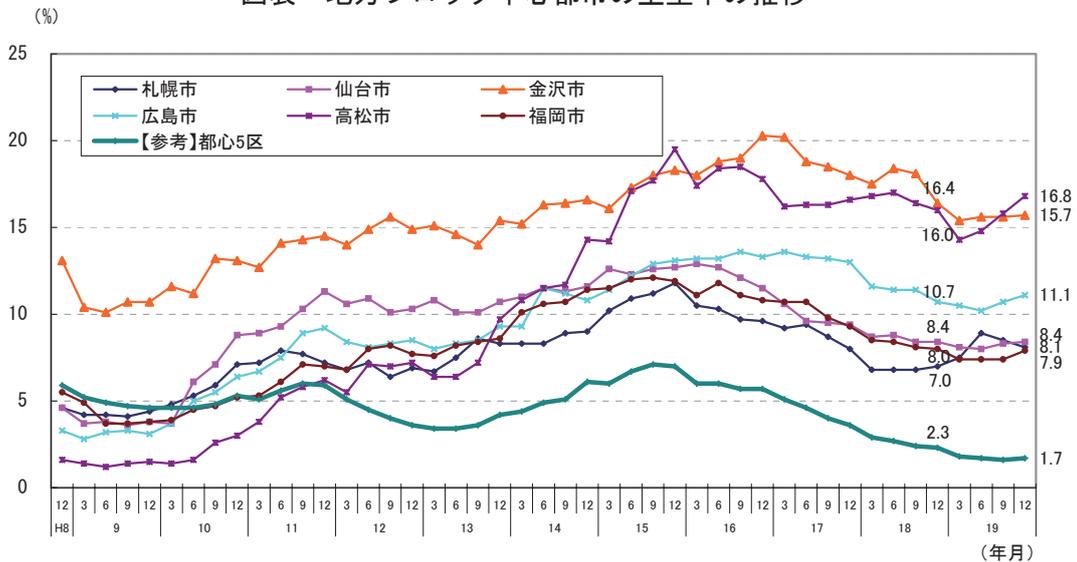
資料：シービー・リチャードエリス（株）「オフィスマーケットレポート」
 注1：空室率は、各年12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合。
 注2：賃料は、各年1～12月の募集賃料の平均である。
 注3：主要5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

図表 東京都心5区のオフィスビル規模別募集賃料の推移 (対前年同期比)



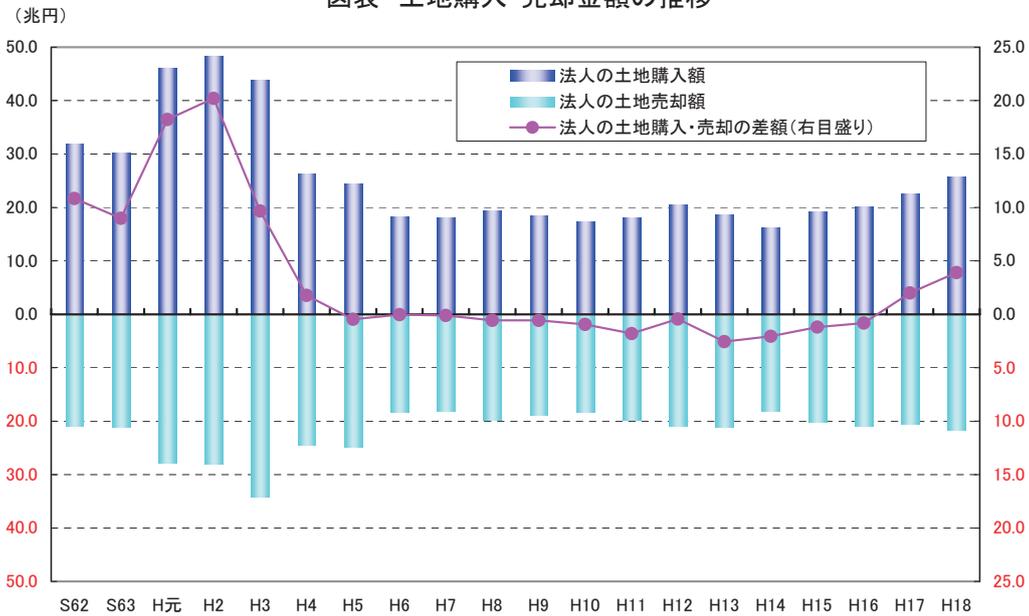
資料：(株)三鬼商事「MIKI OFFICE REPORT」
 注：規模の区分は以下のとおり。
 「大型」：基準階面積が100坪以上。「中型」：基準階面積が50坪以上100坪未満。「小型」：基準階面積が50坪未満。

図表 地方ブロック中心都市の空室率の推移



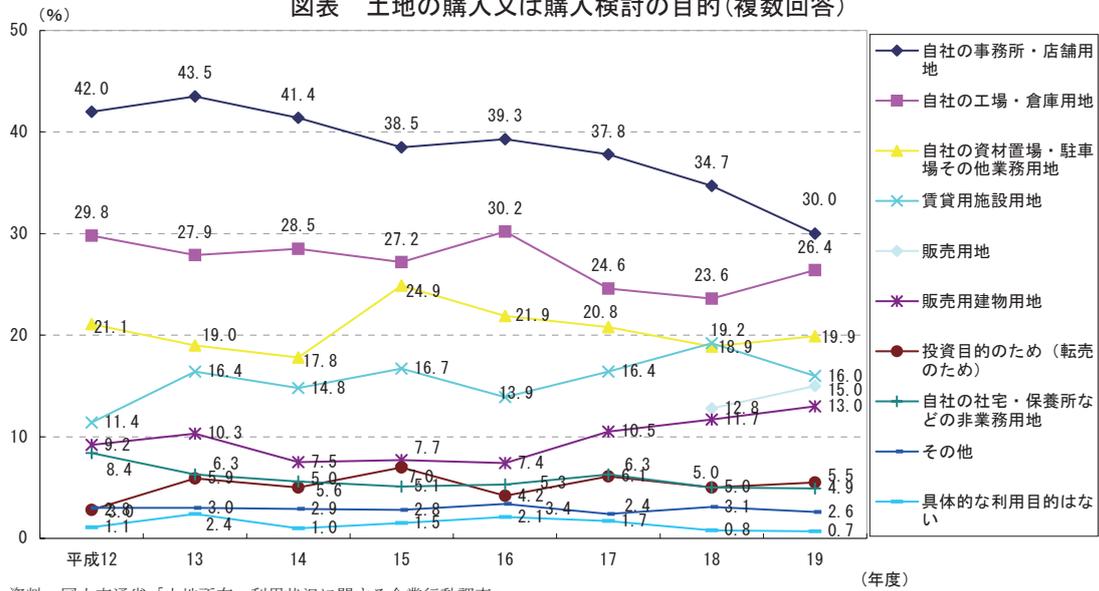
資料：シービー・リチャード・エリス㈱「オフィスマーケットレポート」

図表 土地購入・売却金額の推移



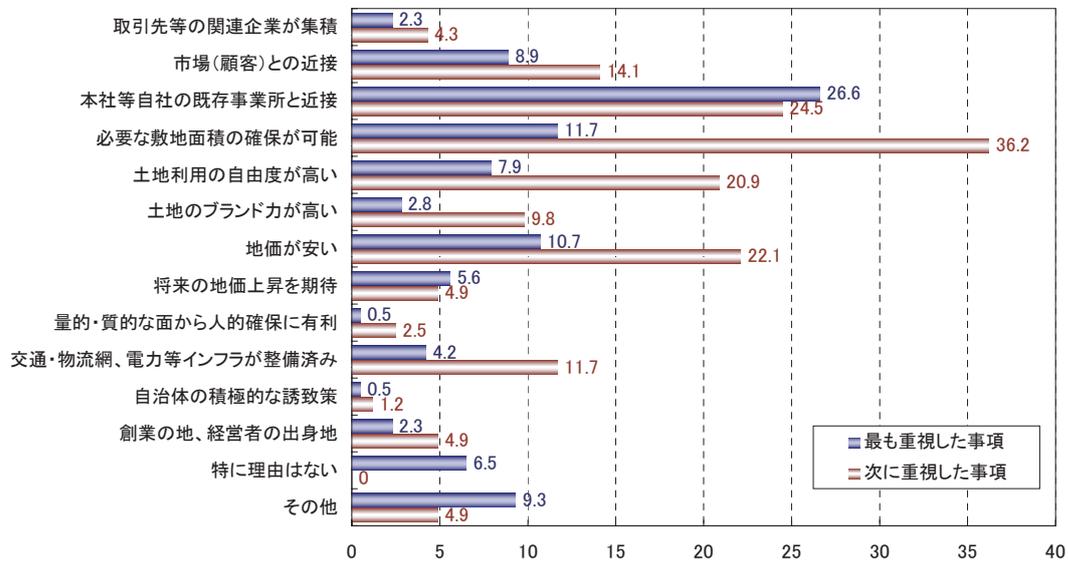
資料：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」、「都道府県地価調査」等により推計。

図表 土地の購入又は購入検討の目的(複数回答)



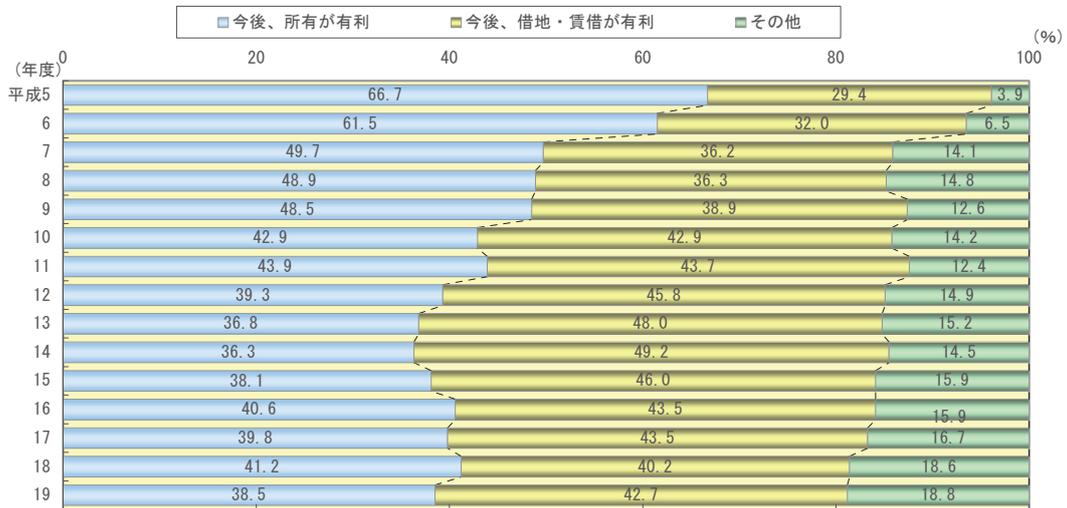
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」
 注：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地購入又は購入の検討を行ったと回答した社が対象。
 「販売用地」の選択肢は18年度調査より追加。

図表 購入土地の選定に際して重視した事項



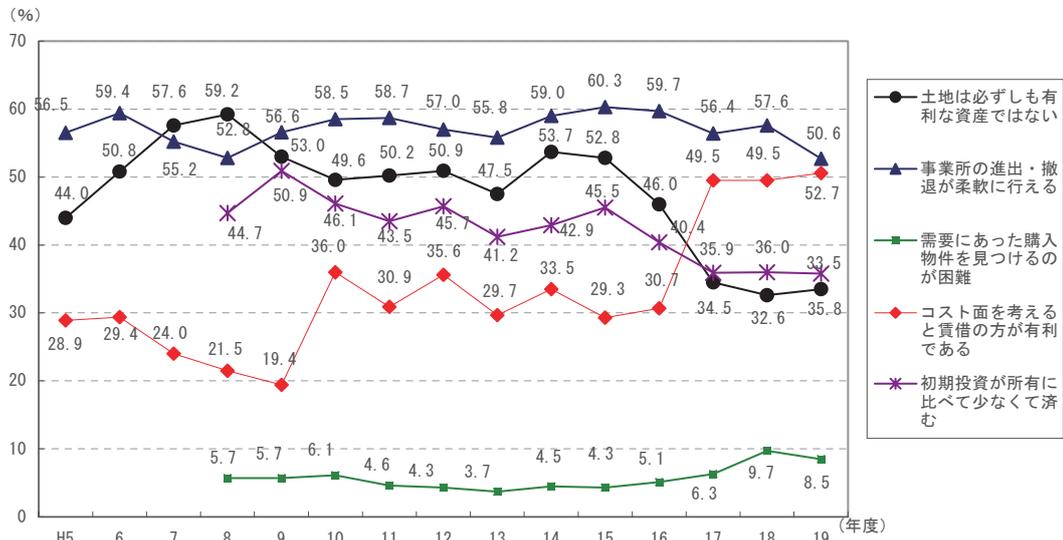
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表 今後の土地所有の有利性についての意識



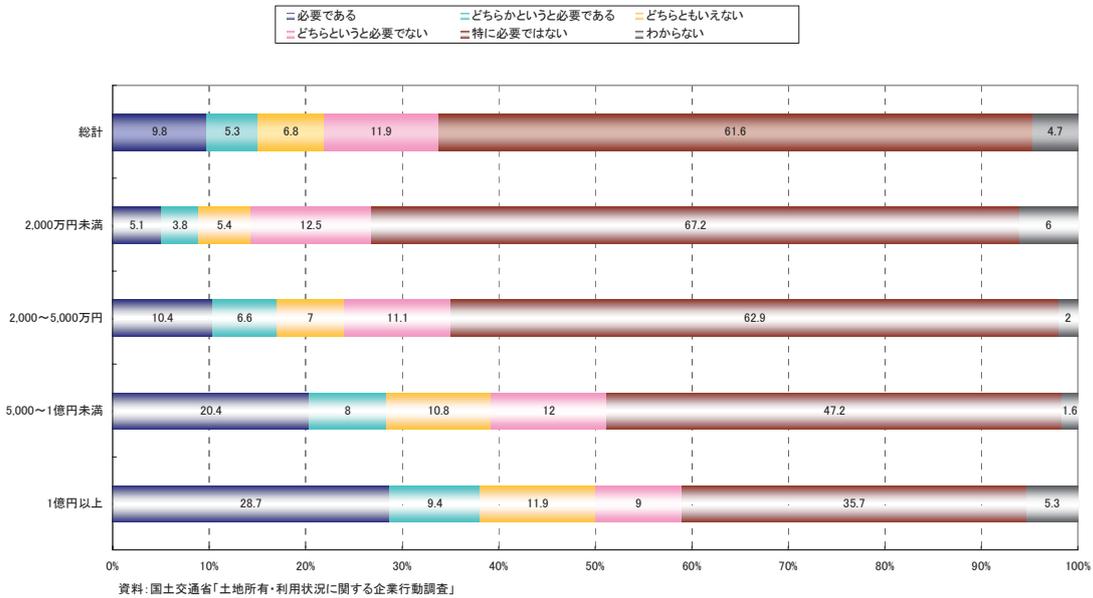
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表 今後、借地・賃借が有利となる理由（複数回答）

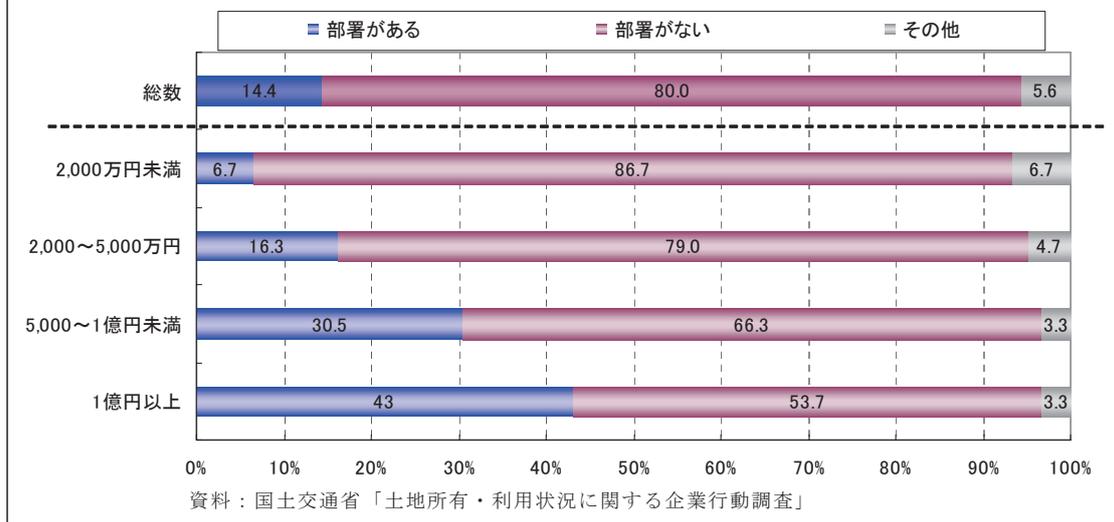


資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

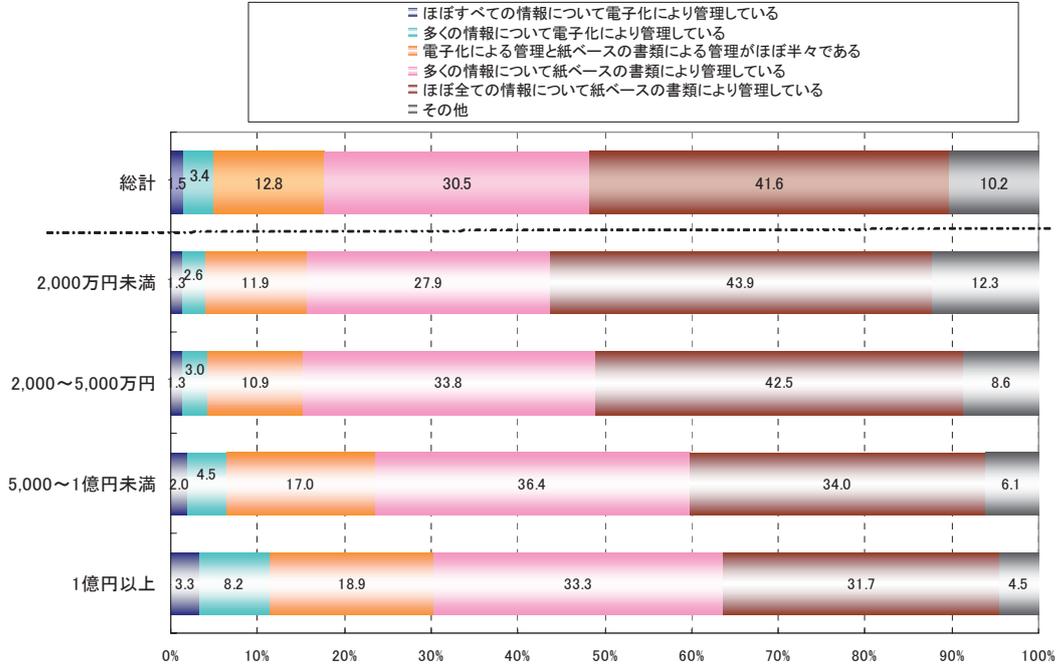
図表 所有・利用する不動産を集中的に管理する部署の必要性
(資本金別)



図表 所有・利用する不動産を集中的に管理する部署の有無
(資本金別)



図表 所有・利用する不動産に関する基礎的な情報の管理方法(資本金別)



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

事例

研究開発機能強化の方針に沿った立地選択（キヤノン）

キヤノン（株）は、この数年で積極的に土地取得を行ってきたが、その大半は本社（東京都大田区下丸子）の隣地や周辺（川崎市）など、これまで不足していた首都圏の物件に注がれている。これらの土地取得は将来の事業拡大を見据えたものであり、本社周辺の用地では基礎研究機能、インクジェットプリンタの開発部門、生産技術部門などの集結を図るべく、研究開発拠点の整備が行われている。本社との近接性は、企業の将来成長を左右する研究開発機能にとって重要である。例えば、平成17年6月に同社の本社敷地に完成した先端技術研究棟では、最先端の研究設備においてコア技術の強化や新技術の研究が行われるとともに、経営陣、研究者同士、社外研究者との交流の場としての位置付けがなされている。

同社では、「技術」を自社の原動力としており、研究開発機能の強化を重視する経営方針に沿った立地選択がなされている。



事例

資産の見直しの観点からの不動産売却（東芝）

（株）東芝は、半導体等の重要分野への積極的な投資を進める一方で、資産の売却や次世代DVD事業からの撤退を発表するなど事業の選択と集中を進めている。

銀座東芝ビルは、東芝の前身である東京電気株式会社が本社建設用地として購入・建設し、昭和9年の同ビル竣工時に入居してから昭和59年の現本社ビル竣工までの間、東芝の本社が入居していたが、その後は主に商業・オフィス用の賃貸ビルとして利用されてきた。

同社では、従来からグループでの所有不動産について、資産価値の最大化とグループ全体での利用のあり方を吟味し、継続利用、処分、多目的での活用を峻別して不動産施策を進めてきており、同ビルについても売却による資産価値の最大化を図り企業価値の向上に役立てるため、同ビルの敷地・建物を東急不動産株式会社が組成する合同会社へ売却することを決定した。また、その1ヶ月後にはソニーから高性能半導体の生産設備を購入することを発表している。

企業の経営戦略としての「選択と集中」の観点から、不動産を含む積極的な資産の入替が行われており注目される事例である。



事例

都市開発における「緑」の積極的な位置付けPART I (東京ミッドタウンプロジェクト)

東京ミッドタウンプロジェクトは、東京の都心、港区六本木にあった旧防衛庁跡地について三井不動産(株)を中心とする企業グループが入札によって取得し、オフィス、商業施設、住宅などの複合施設整備を行ったものである。

国、東京都、港区は土地売却に先立って協議会を設置して売却後の土地利用に関する一定の規制・誘導とその対価のあり方などを検討し、「赤坂九丁目地区地区計画」を都市計画決定、これを条件の一つとして入札を行った。この結果、跡地に隣接する区立公園と公開空地が一体的に整備され、開発者側・周辺地域の双方にとって大きなメリットをもたらした。緑が豊富でゆとりある空間の確保により、施設自体の魅力が高まるとともに、地域のうるおいと安らぎの拠点となり、災害時には防災活動拠点としての活用が期待される。



事例

都市開発における「緑」の積極的な位置付けPART II (なんばパークス事業)

なんばパークス事業は、大阪ミナミのターミナル拠点、南海電鉄難波駅に隣接する位置にある大阪球場の跡地について、南海都市創造(株)(平成16年に南海電気鉄道(株)から分社)と(株)高島屋が複合商業施設の整備を行ったものである。

本事業のコンセプトの一つとして都市と自然の二つの楽しみを同時に体験できる場の実現を掲げている。具体的には段丘状の屋上公園に緑化を施し、来場者が緑に囲まれてゆったりと過ごせる憩い・くつろぎの場を提供している。これにより、施設の魅力を向上させるとともに、ヒートアイランド現象を緩和するなど周辺環境の向上の役割も期待される。



事例

工場跡地を産業遺産公園として設備・公開（ノリタケの森）

陶器メーカーであるノリタケが、創業の地である名古屋市中心部の本社・工場のある地区から工場機能が移転したこと、創業100周年を迎えることを期に、工場跡地約11haのうち約4.5haを「ノリタケの森」という産業遺産ミュージアム公園として整備し、公開している。

コンクリート煙突や煉瓦窯など歴史的な産業資源を保存するとともに、工場解体で発生した煉瓦塊を用いて新しい構造体としてデザインし、その他の工場関連施設は、ショップ、レストランやギャラリーなどに用途を変更し再利用している。工場として利用されていた煉瓦施設群を残し、新たな植樹などを施して全体を広大な緑地環境として再生している。

この「ノリタケの森」は、企業文化・歴史を伝える空間として産業観光の促進と、市民に開放された緑の拠点として環境への寄与・地域への貢献が期待されている。



CRE戦略の推進

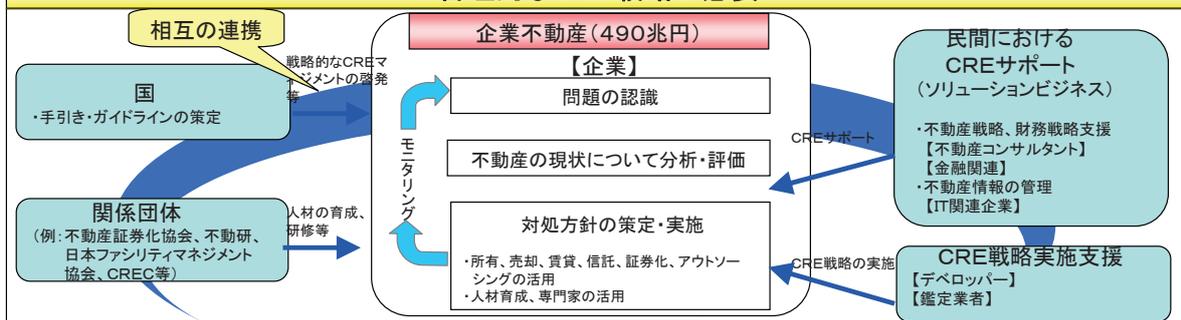
土地政策上の課題

- ・土地のリスク資産化
- ・投資目的での不動産購入を検討する企業の増加
- ・企業所有の低・未利用地の増加

企業経営上の課題

- ・企業価値の最大限の向上
- ・企業会計制度の転換、内部統制制度の導入
- ・土地のリスク資産化、耐震、アスベスト、土壤汚染等への対応

合理的なCRE戦略が必要



適正な地価形成

土地の有効利用の促進

バブルの再発・拡大の抑制

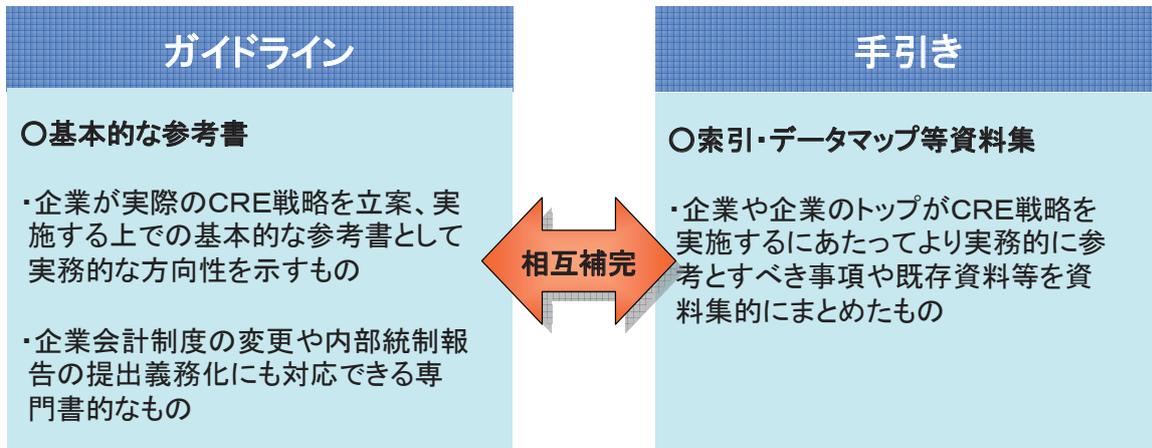
平成19年度の取組

- <ガイドラインの作成>
 - ・ CRE戦略を立案、実施する上での基本的な参考書として実務的な方向性を示すガイドラインを作成
- <手引きの作成>
 - ・ CRE戦略を実施するにあたって、より実務的に参考とすべき事項や既存資料等を資料集的にまとめた手引きを作成

今後の取組

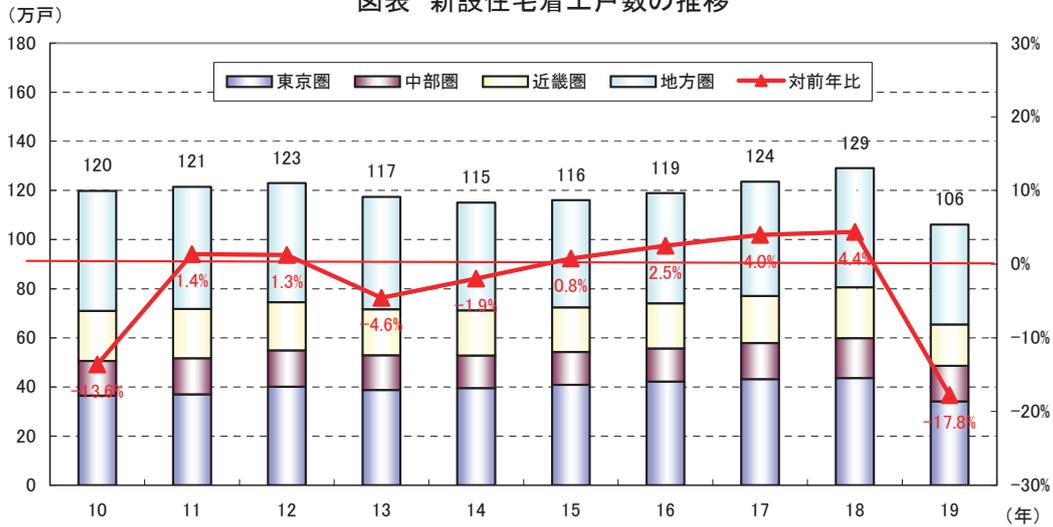
- <CRE戦略の実践の環境整備>
 - ・ CRE戦略を普及・啓発するための環境整備を行う

「ガイドライン」と「手引き」の関係



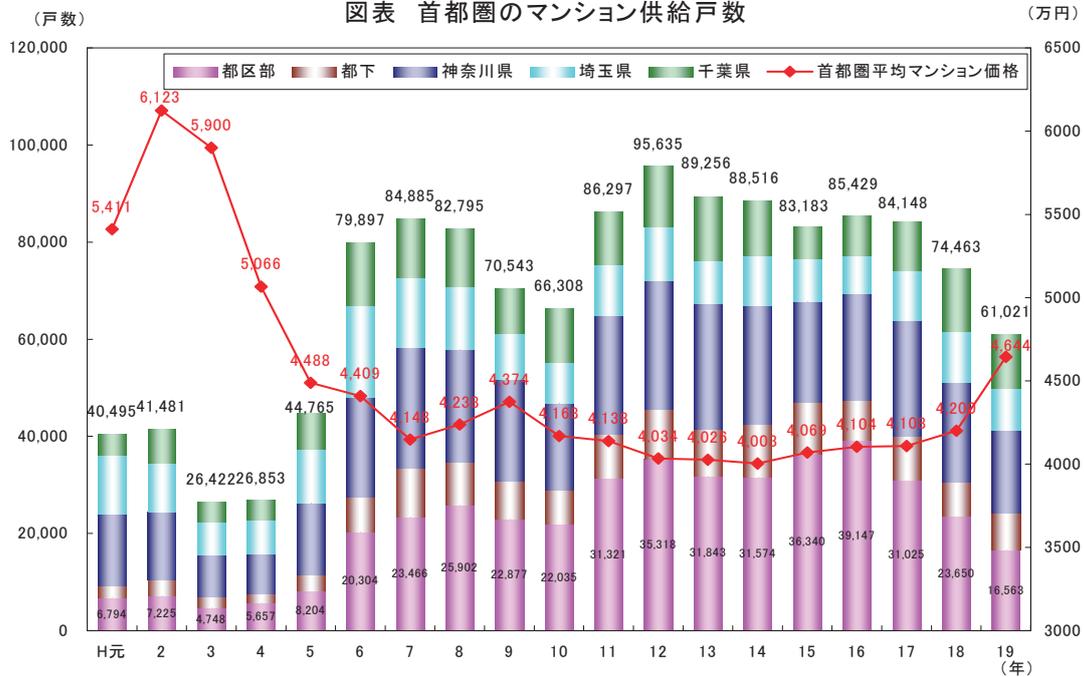
「ガイドライン」と「手引き」はともに補完し合い、「CRE戦略」の概念の現状を理解し、企業としての今後採るべき行動の羅針盤となるものとする。また、「手引き」、「ガイドライン」を活用することにより、CRE戦略を担う複合型の専門的な人材育成にも資するものとする。

図表 新設住宅着工戸数の推移



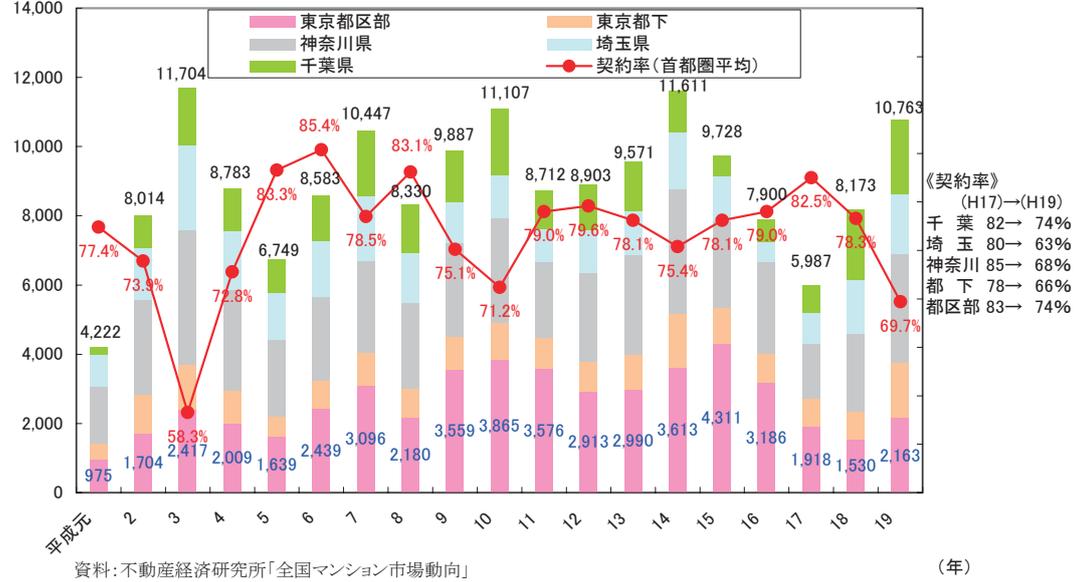
資料：国土交通省「住宅着工統計」
 注：地域区分は以下による。
 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
 中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県。
 近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。
 地方圏：上記以外の地域。

図表 首都圏のマンション供給戸数

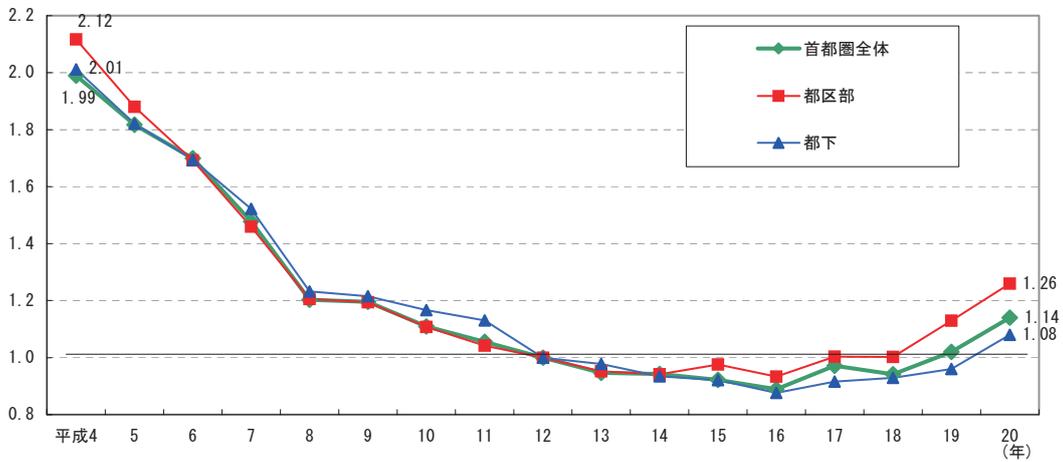


資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

図表 新築マンション供給在庫戸数と契約率の推移（首都圏）

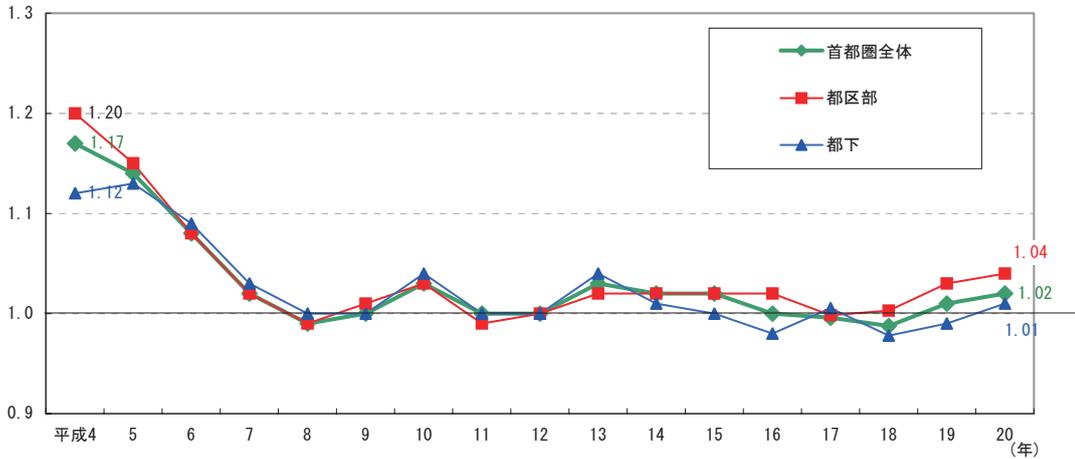


図表 首都圏の既存マンション価格指数



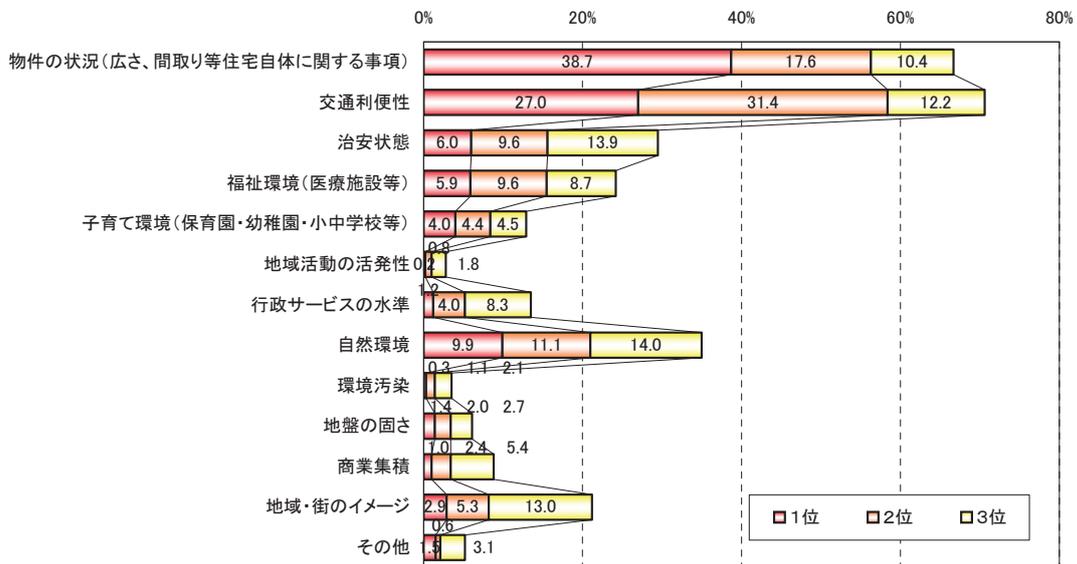
資料：(株)リクルート住宅総研「リクルート住宅価格指数」
 注1：平成12年1月を1.00とした各年1月の指数である。
 注2：専有面積40㎡、駅までの距離が徒歩5分、築後年数5年、南向き、バルコニー面積10㎡のマンションを想定している。
 注3：首都圏は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県。
 東京都下は、区部以外の東京都。

図表 首都圏のマンション賃料指数



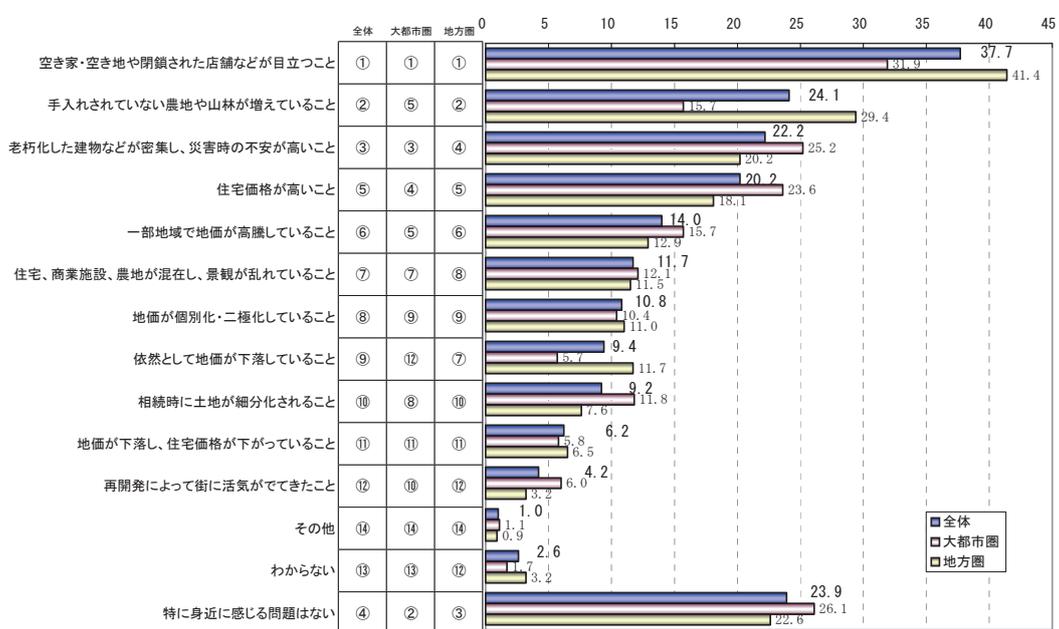
資料：(株)リクルート住宅総研「リクルート住宅価格指数」
 注1：平成12年1月を1.00とした各年1月の指数である。
 注2：専有面積40㎡、駅までの距離が徒歩5分、築後年数5年、南向き、バルコニー面積10㎡のマンションを想定している。
 注3：首都圏は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県。
 東京都下は、区部以外の東京都。

図表 居住地の選択時に重視する事項(上位3つを順に選択)



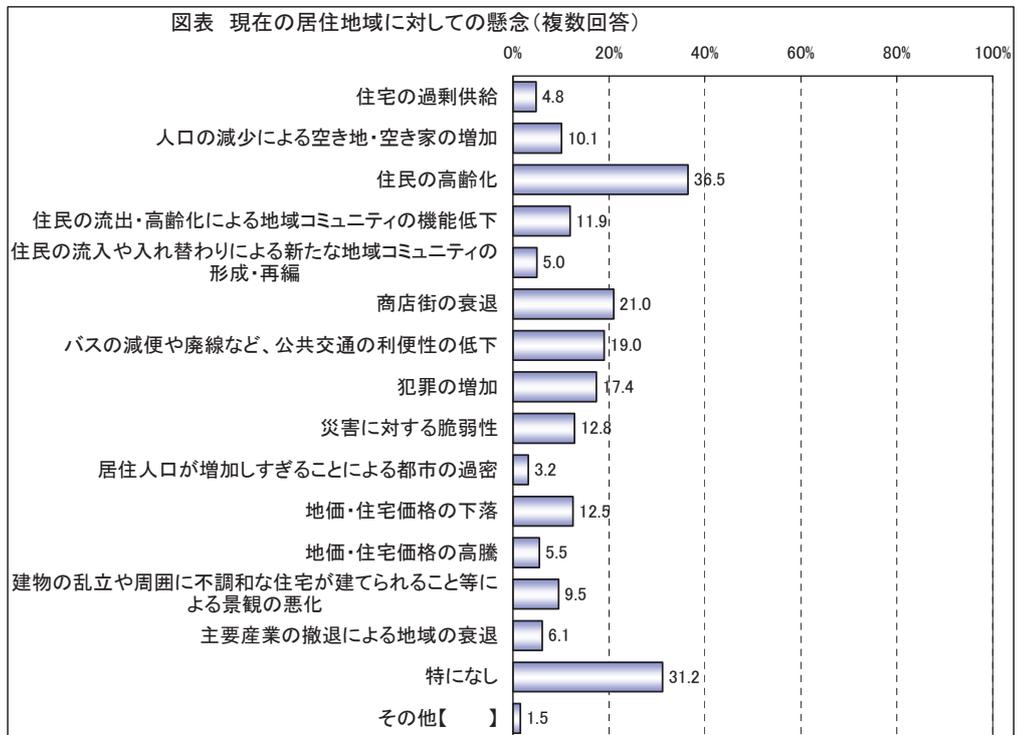
資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

図表 日頃、身近に感じる土地問題（複数回答）



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（平成20年1月）

図表 現在の居住地域に対する懸念（複数回答）



資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

事例

高松丸亀町商店街（香川県高松市）

高松丸亀町商店街は、高松築城に起源を持つ約400年の歴史を持つ商店街であり、長く高松市を代表する商店街として栄えてきたが、1980年代以降は衰退の兆しが見られるようになり、今後100年持つまちづくりが提唱され、再開発の検討が始まった。

同商店街は全長約470mの路線型商店街であるが、これをAからGまでの7街区に区分し、全体の方針と各街区ごとのまちづくりの方針を合意して整備を進めている。全体方針として消費者のニーズに適切に対応できるよう、商店街全体を一つのショッピングセンターとして再構築すること、新たな業種業態の参入など商店街の新陳代謝が可能な条件を整えること、そのために土地の所有と利用を分離することなどが打ち出された。この中で商店街の両端に位置するA街区とG街区では、市街地再開発事業により商店街の中核となる施設の整備を図り、B～F街区では共同建替などによって漸進的にまちづくりを進めることとしている。

A街区プロジェクトは商店街全体の再開発を目指す事業の第一弾であり、その整備計画は、2棟の再開発ビルを計画し上層部には分譲マンションを配置するものとなっている。事業スキームの最大の特徴は、商店街としての最大価値を引き出すために土地の所有と利用を明確に区分したことにある。このために、地権者の全員同意による定期借地権導入、出店者による共同出資会社設立、第3セクターであるまちづくり会社による運営受託、証券化スキームを導入するなどの様々な手法を導入し地区の実情に適合させる創意工夫がなされている。また、この再開発の特徴として、地域住民が中心となって立ち上げたまちづくり会社が全体をマネジメントし、町全体の活性化を推進する中心的な役割を担っていることが挙げられる。



事例

からほり長屋再生プロジェクト（大阪府大阪市）

本プロジェクトは、大阪市の都心に近い空堀商店街周辺にあって、空襲を免れて残された老朽長屋群を再生して、商業施設や文化施設、住宅などとして活用し、地域の新たな魅力をもつ施設としてよみがえらせるプロジェクトである。地元の専門的集団（建築設計事務所や不動産会社など）が協力して、行政や多くの支援者の協力を得つつコミュニティビジネス的手法を導入して土地の有効活用・地域の活性化を図っている。

空堀商店街界隈は庶民の暮らす住宅地として形成されてきた町で、商店街をはさみ南北に長屋が密集する形で残されている地域である。古くからのコミュニティの残る地域である一方、老朽化した長屋の建替え・機能更新や防災上の課題を抱えていた。

本プロジェクトは、企業や個人が活動に参画する企業組合「長屋すとおくばんくねっとわーく」をコーディネーターとする、地域の長屋の店舗への再生や住居等への活用、コミュニティ活動を推進する取組である。

まちのカラーといえる長屋などを地域資源と考え、改修した上で飲食店や物販店といった新たなテナントをコーディネートし、新しい価値を付加して再生・活用を進めている。当初は任意組織として立ち上げられたが、事業を継続していく過程で法人化の必要性が高まり、企業や個人が活動に参画し協働がしやすいことをメリットと考えて企業組合として法人化した上で活動が継続されている。



事例

ヤマガタ蔵プロジェクト（山形県山形市）

ヤマガタ蔵プロジェクトは、山形市の中心市街地にある、老朽化・遊休化して消えつつあった蔵を地元の大学と地域の協働事業で再生・活用する取組である。

山形市内には約400、中心市街地だけでも150あまりの蔵が残されているが、多くは老朽化し維持管理が問題となっている。東北芸術工科大学の学生が行った研究活動をきっかけとして、平成15年にヤマガタ蔵プロジェクト実行委員会が立ち上がった。学生、市民、蔵の所有者等が協働して蔵をカフェとして改装し、当初は期間限定で各種のイベントが開催された。本プロジェクトによって再生された蔵は、現在、カフェ・バーとして運営されながら、定期的なライブを行ったり、地域内外のアーティストの作品を展示するなど、地域に対して開かれた活動の場となっている。また、本プロジェクトとして、市内の蔵を調査し、蔵を通して交流を広めようと、映画の上映会やフリーマーケット、蔵体験ツアーなど様々な企画が行われるなど継続的な活動がなされている。

今後も市内に現存する蔵を地域資源として新しい視点で捉え直し、学生や市民が主体的に利活用の提案や事業を行うことで地域の活性化へとつなげていくこととしている。



事例

アグリス成城（東京都世田谷区）

本事業は、住宅街の駅前で、線路上空を緑地・菜園化し、作物を育て、収穫し、料理して皆で食べるという一連のプロセスを楽しむ空間として全体をプロデュースする土地活用事業である。

地区周辺は緑の映える閑静な街並みがひろがっており、地元住民の環境や緑への関心が高い地域性を踏まえ、小田急線の複々線化・連続立体交差化事業により駅ホーム等が地下に移設したことで生まれた人工地盤の遊休スペースを貸菜園として活用している。事業採算性は低いものの地域環境と共生できる都市型会員制貸菜園事業（レンタルファーム事業）を選択したものである。

このような新しいライフスタイル提案は、多くのメディア（テレビ、雑誌等）の注目を集め、地域の価値や企業グループ価値を高めることに寄与している。



事例

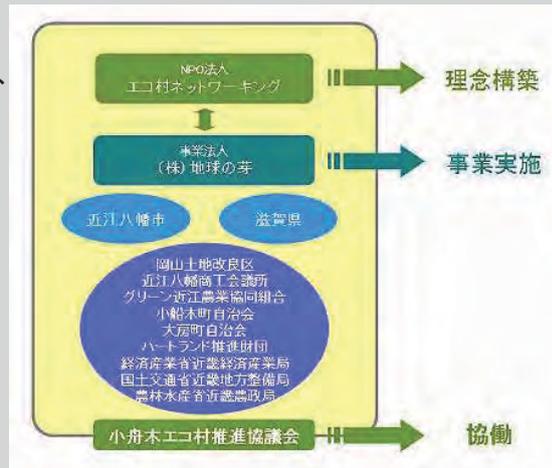
小舟木エコ村プロジェクト（滋賀県近江八幡市）

市の中心市街地の西端に位置し、市街地と農村部の双方の特色・蓄積を活かした良好な環境が形成されている地域において、持続可能な社会のモデルとして環境共生型のまちづくりを行うプロジェクトが進められている。

産学連携によるNPOエコ村ネットワークの構想を受けて、事業会社として株式会社地球の芽が平成15年3月に設立された。同年4月には、地元行政、団体、自治会、企業等から構成される小舟木エコ村推進協議会を設立し、事業の実現性を高めるとともに、住民参加型プロセスを通じた意見・情報交換が行われた。平成19年1月に造成工事着工、同年10月から第1期販売が開始された。

具体的には、菜園付き環境共生型住宅を配置し、周辺地域の風景と調和したゆとりと潤いのある生活環境を形成し、さらに、居住者同士の交流と持続可能な社会づくりに関する研究・交流のため、地区中央部には、公園、集会所用地などの公共性の高い施設と、菜園付きの研究者向け住宅、農産物販売所などを配置している。また、当該地域に地区計画が決定され将来にわたって一定の環境が維持されるよう図られている。

NPO、企業、大学、地域住民、行政等の多様な主体ネットワークによって、地域資源の特性を活かした良好な生活環境の形成と地域の魅力を高める取組がなされている。



エリアマネジメント推進マニュアル

本マニュアルは、エリアマネジメント(地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み)とは何かを広く理解していただくとともに、エリアマネジメントに取り組んでいる方々が次のステップへ進むための手助けとなることを目的とする。

■マニュアルの内容

◆マニュアル目次

【本編】

1. 「エリアマネジメント」とは
2. エリアマネジメントの進め方と要素
 - ・基本的な進め方とその解説
 - ・活動の要素とその解説
 - ・重層的な展開に向けた要点
3. エリアマネジメントの仕組み
 - ・エリアマネジメントの組織
 - ・活動資金の確保
 - ・行政や他の組織との関わりあい
4. 代表的事例における推進の要点
 - ・住宅地の事例、業務・商業地の事例
 - ・海外事例

【資料編】

- ・任意組織の内部規約
- ・任意組織の会計処理細則
- ・支援策
- ・参考文献・参考情報

◆マニュアルの対象者

- ① エリアマネジメントに取り組もうとしている住民等
- ② エリアマネジメントの発展的展開を模索している住民等
- ③ 民間事業者、地方公共団体等
- ④ アドバイザー(専門家等)

エリアマネジメント活動の要素を13に大別して解説

- 例) ①地域の将来像・プランの策定・共有化 ⑤地域のPR・広報
 ②街並みの規制・誘導 ⑥空家・空地等の活用促進
 ③共有物等の維持管理 ⑦生活のルールづくり
 ④地域の防犯性の維持・向上 ⑧コミュニティ形成 など

エリアマネジメントの要素に適した組織形態として、11の組織形態につき検討

- 例) A.自治会・町内会 E.認可地縁団体 I.商店街振興組合
 B.任意のまちづくり組織等 F.団地管理組合法人 J.合同会社
 C.協定運営委員会 G.一般社団法人 K.株式会社
 D.有限責任事業組合 H.NPO法人

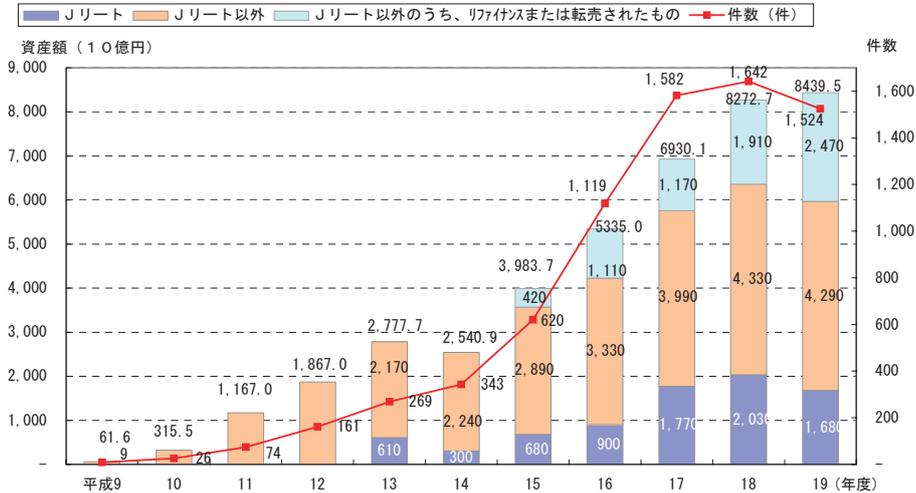
住宅地について8事例、業務・商業地について4事例の紹介

- 例) ・コモシティ星田HUL-1地区 ・大手町・丸の内・有楽町地区
 ・青葉美しが丘中部地区 ・天神地区
 ・雲雀丘山手地区 ・秋葉原地区
 ・アイランドシティ照葉のまち ・高松丸亀町商店街 など

■検討委員(役職は、マニュアル検討会開催(H19年度)当時)

- ◆座長: 小林重敬(横浜国立大学大学院 工学研究院 教授)
- ◆座長代理: 齊藤広子(明海大学 不動産学部 教授)
- ◆委員: 石垣吉朗(千代田区 まちづくり推進部 建築指導課 住環境整備主査)
 鈴木恭智(多摩市 暮らしと文化部 市民活動推進課 市民活動事業担当主査)
 中村陽介(都市再生機構 ニュータウン業務部 事業計画チーム)
 廣野研一(NPO法人 大丸有エリアマネジメント協会 理事)
 藤浪洋介(藤浪会計事務所 所長)
 吉田昌治(積水ハウス 株式会社 不動産部 部長) (敬称略・五十音順)

図表 不動産証券化の実績の推移



資料:国土交通省「不動産の証券化実態調査」

注1:ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したものの(狭義の証券化)に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。

注2:「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

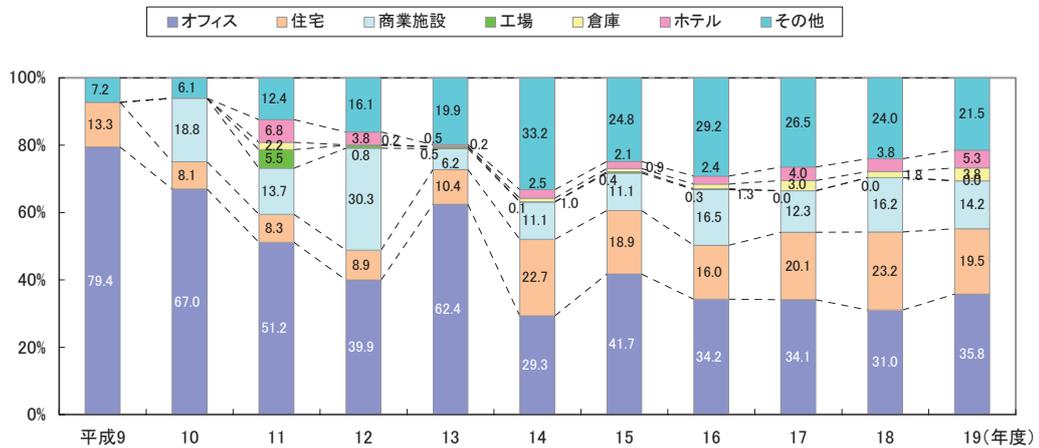
Jリート以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

注3:Jリートについては、投資法人を1件としている。

注4:内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

注5:平成19年度分の値は速報値。平成18年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。

図表 証券化された不動産の用途別資産額の割合



資料:国土交通省「不動産の証券化実態調査」

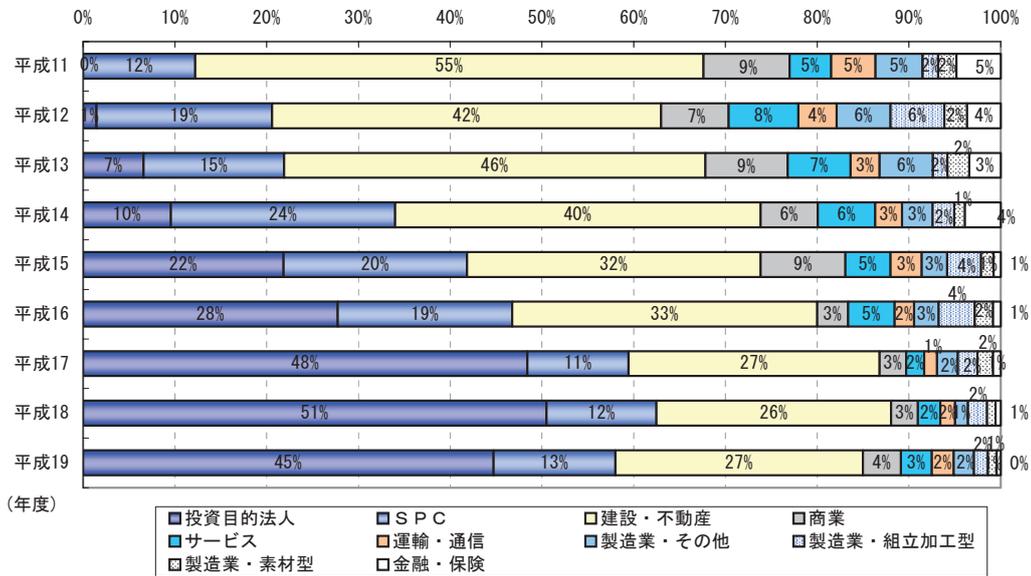
注1:「その他」に含まれるものは以下のとおり。

- ・オフィス、住宅、商業施設、工場、倉庫、ホテル以外の用途のもの(駐車場、研修所等)
- ・対象となる不動産が複数の用途に使用されているもの
- ・用途の異なる複数の不動産を対象としているもの

注2:平成13年度以降は、SPC法に基づく実物不動産の証券化について、内訳が不明のため除いてある。

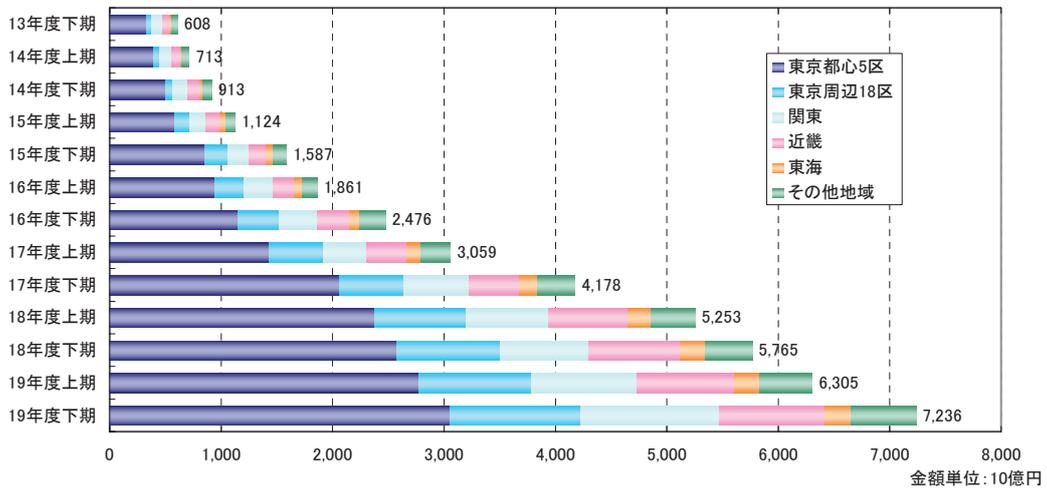
注3:平成19年度分の割合は速報値

図表 上場企業等の不動産売買における買主別割合（件数）



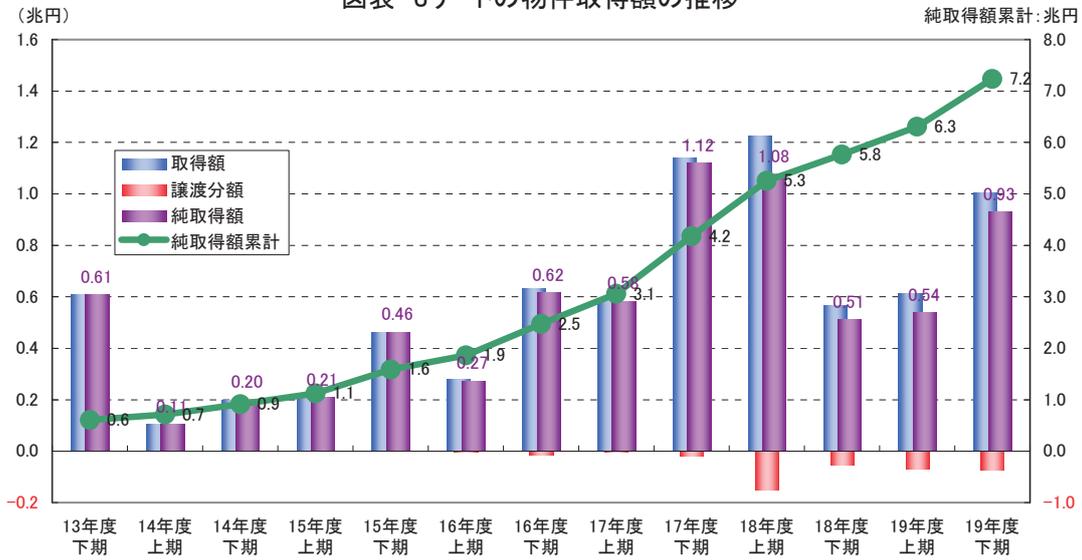
資料：（株）都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

図表 Jリート保有物件の推移（地域別・取得価格・累計）



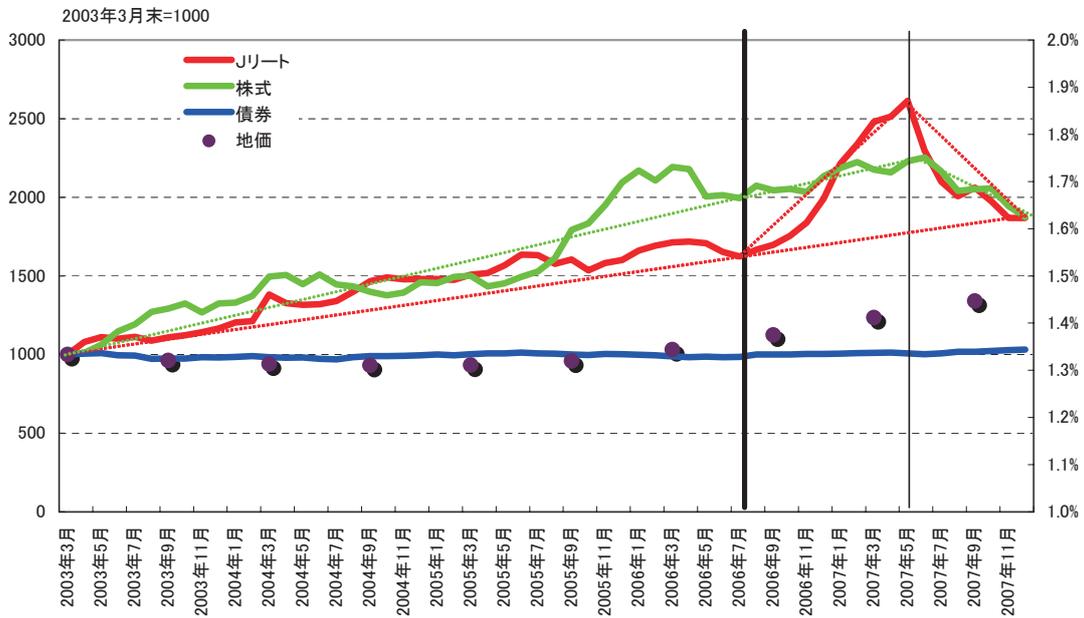
資料：（株）都市未来総合研究所

図表 Jリートへの物件取得額の推移



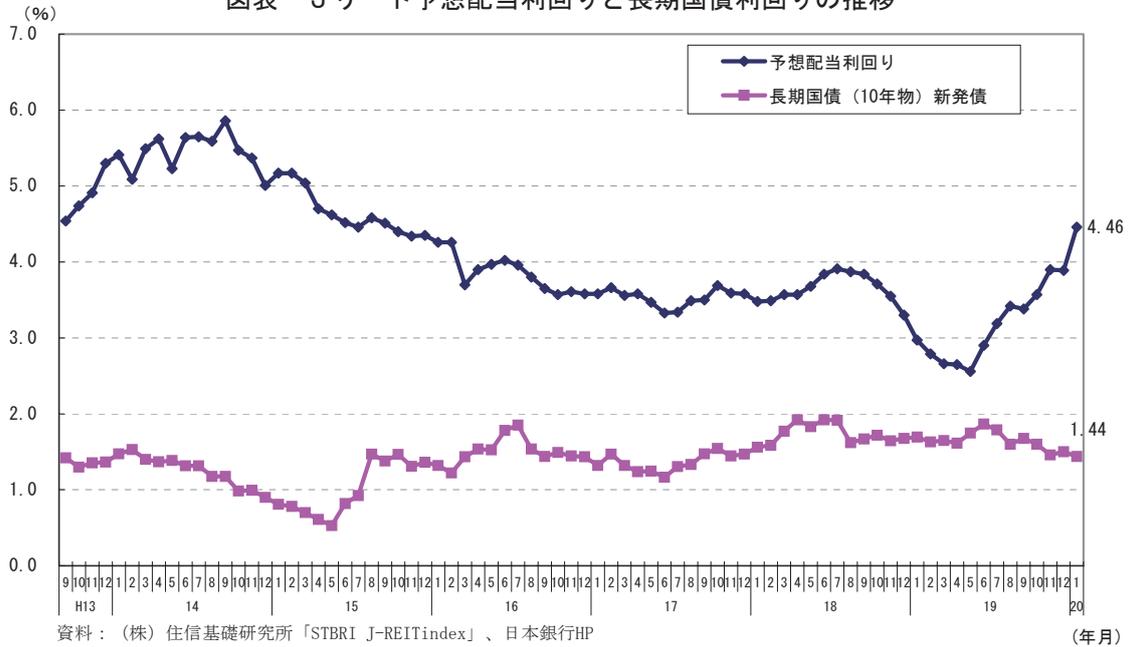
資料: (株)都市未来総合研究所

図表 Jリートと他の金融商品の価格の推移(月次)

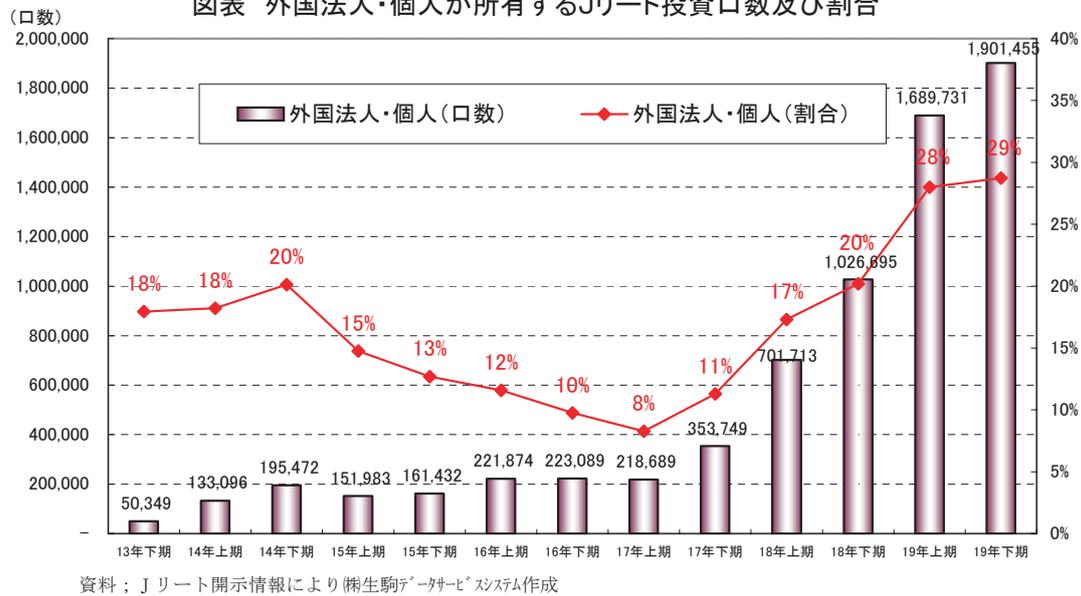


資料: Jリートは東京証券取引所「東証REIT指数」、株式は東京証券取引所「TOPIX」、
債券は野村証券金融工学研究センター「野村BP」、地価は財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数」

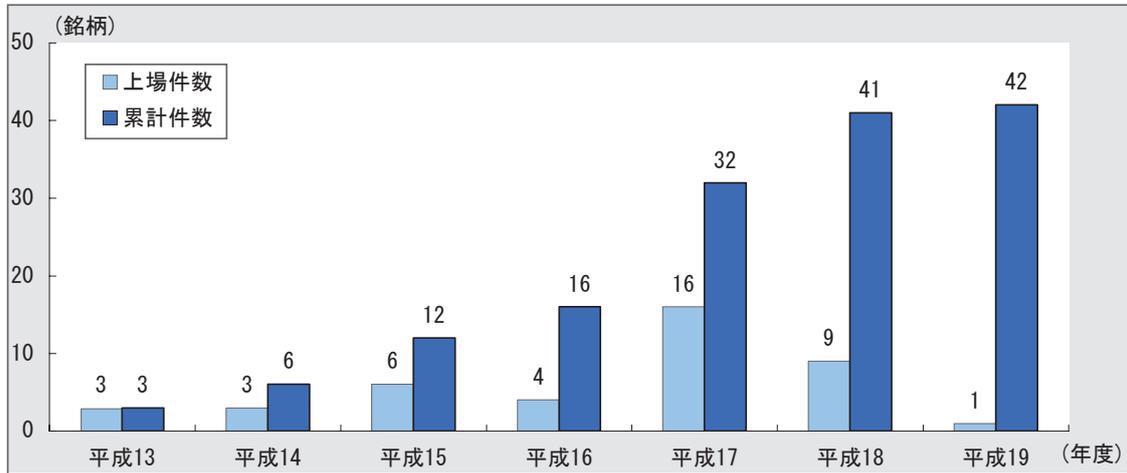
図表 Jリート予想配当利回りと長期国債利回りの推移



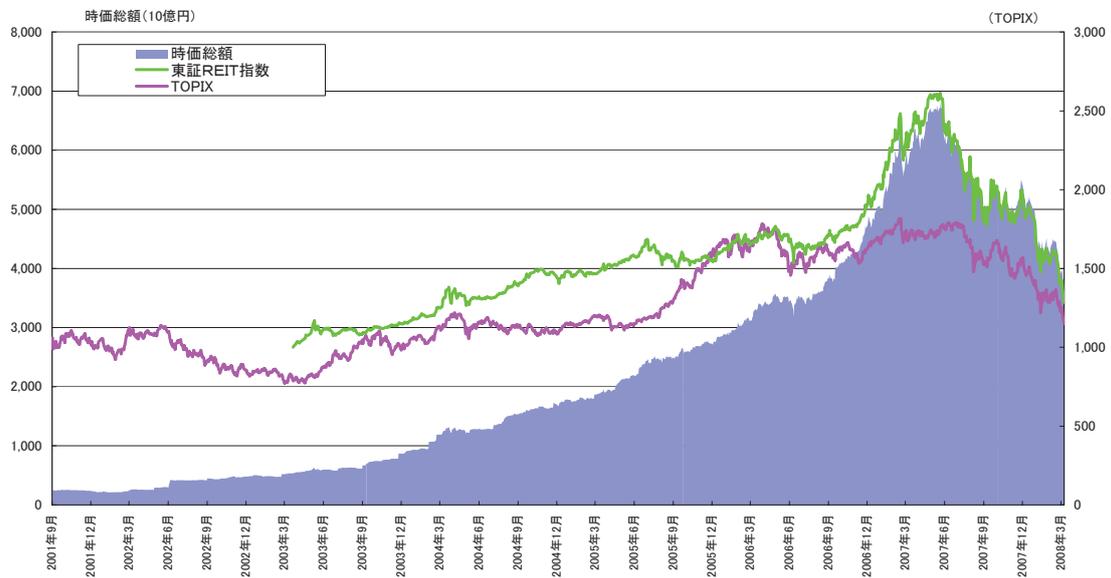
図表 外国法人・個人が所有するJリート投資口数及び割合

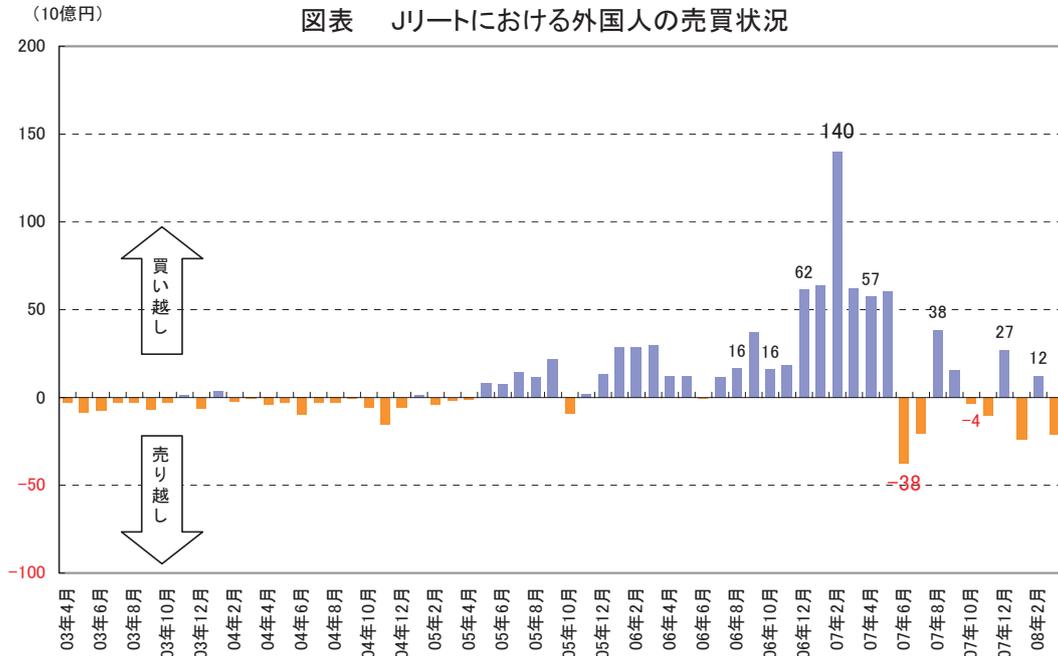


図表 Jリート上場銘柄数の推移

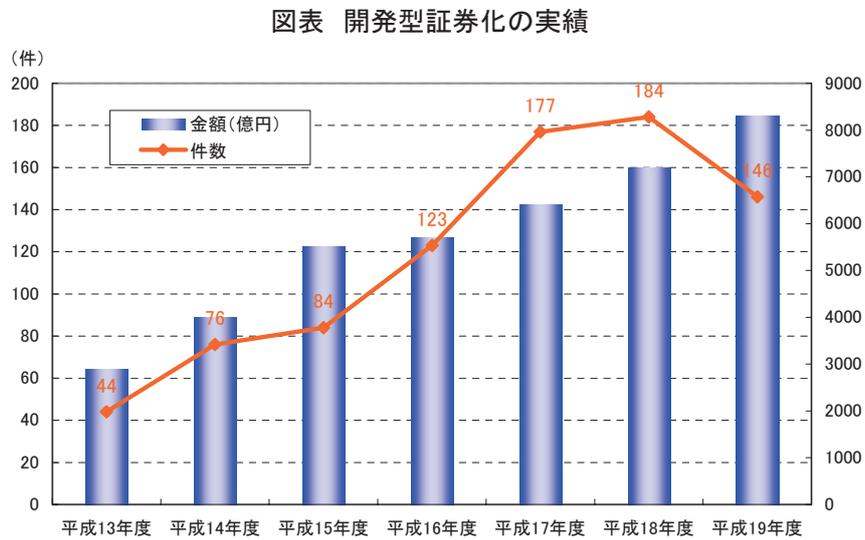


図表 東証リート指数と時価総額の推移



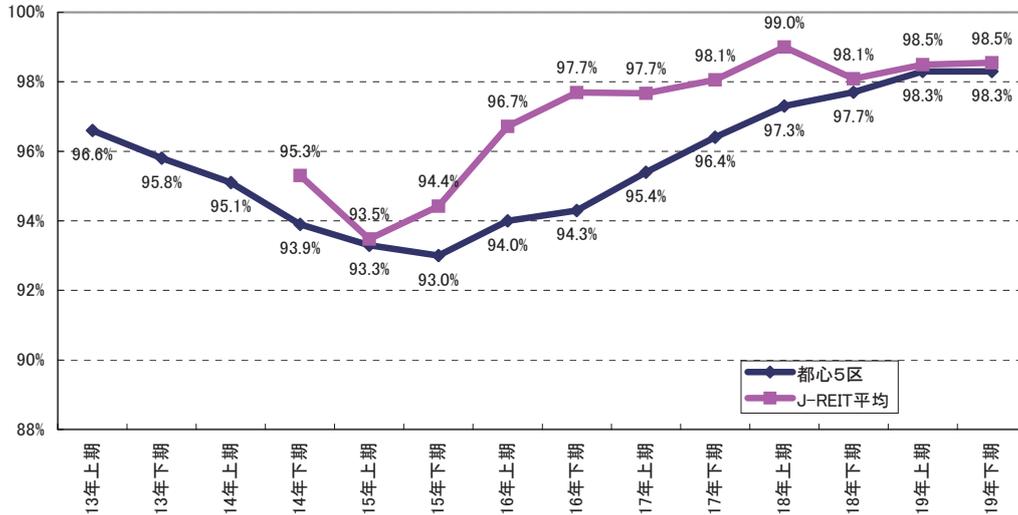


資料：東京証券取引所公表資料より (株) 生駒データサーチシステム作成



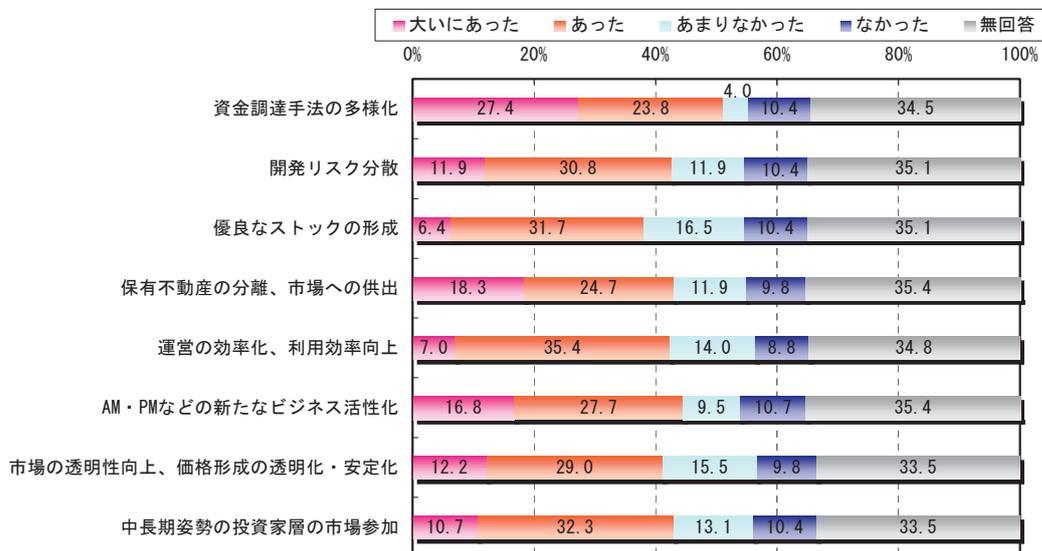
資料：国土交通省「不動産の証券化実態調査」

図表 オフィスビルの平均稼働率の推移(東京都心5区)



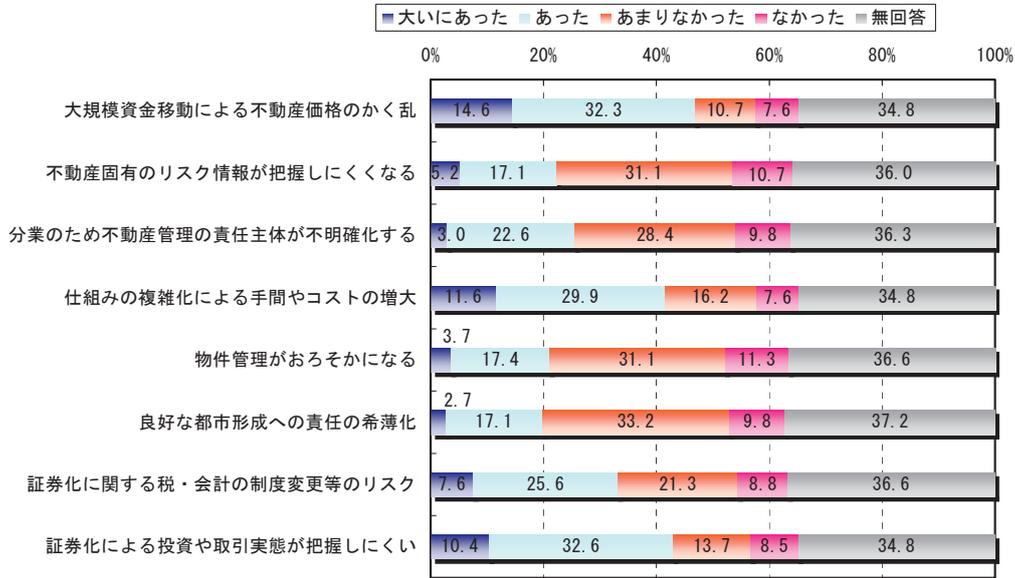
資料:シービー・リチャードエリス(株)「オフィスマーケットレポート」、(株)都市未来総合研究所

図表 不動産証券化の意義・役割



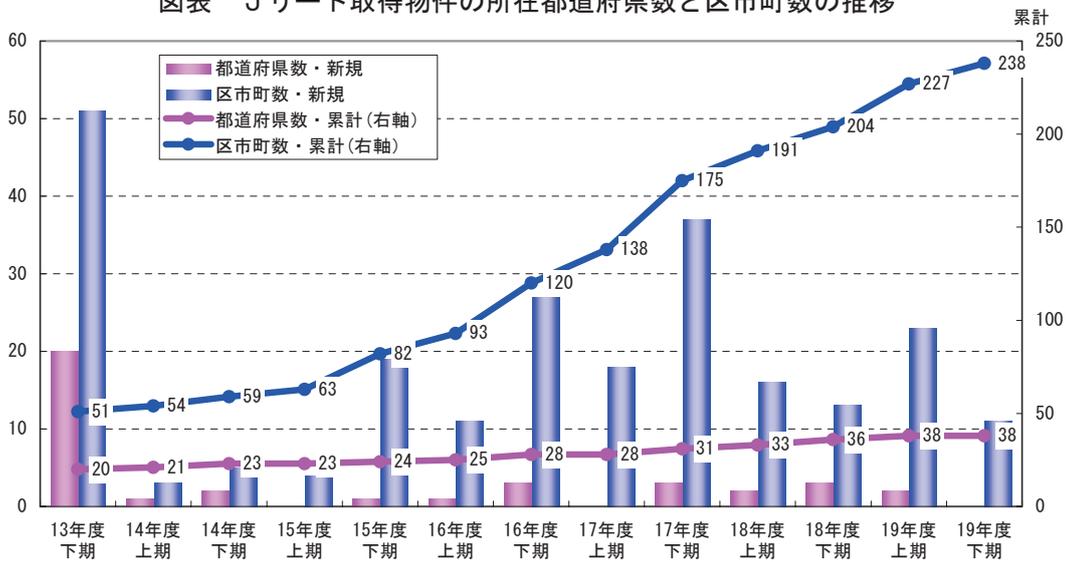
資料:国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度)

図表 不動産証券化の問題点・課題



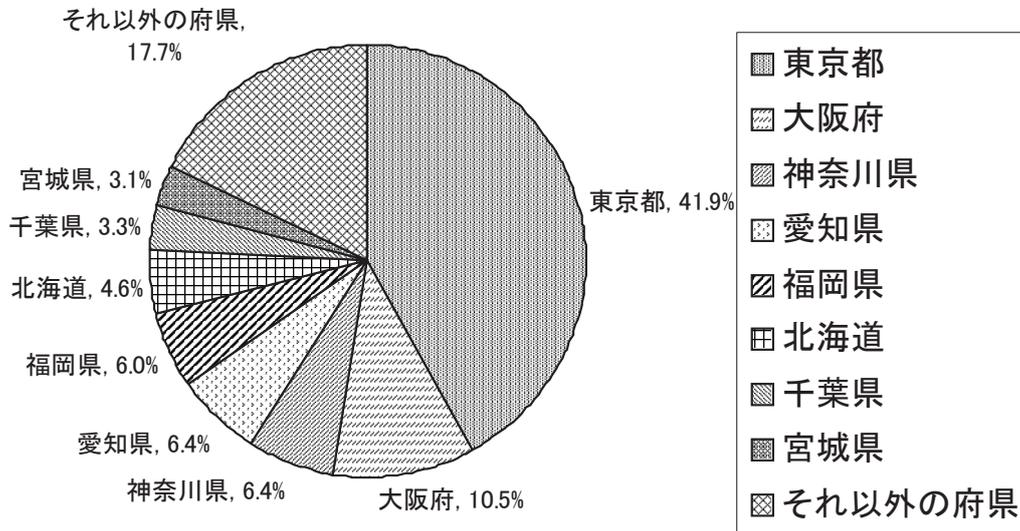
資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」（平成19年度）

図表 Jリート取得物件の所在都道府県数と区市町村数の推移



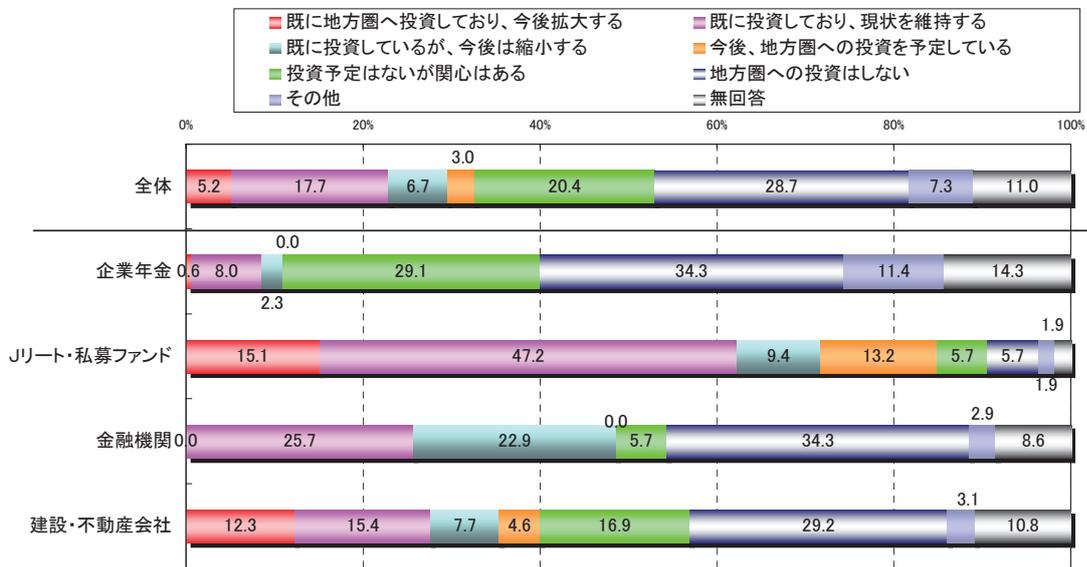
資料：(株)都市未来総合研究所

図表 都道府県別の実績(件数)



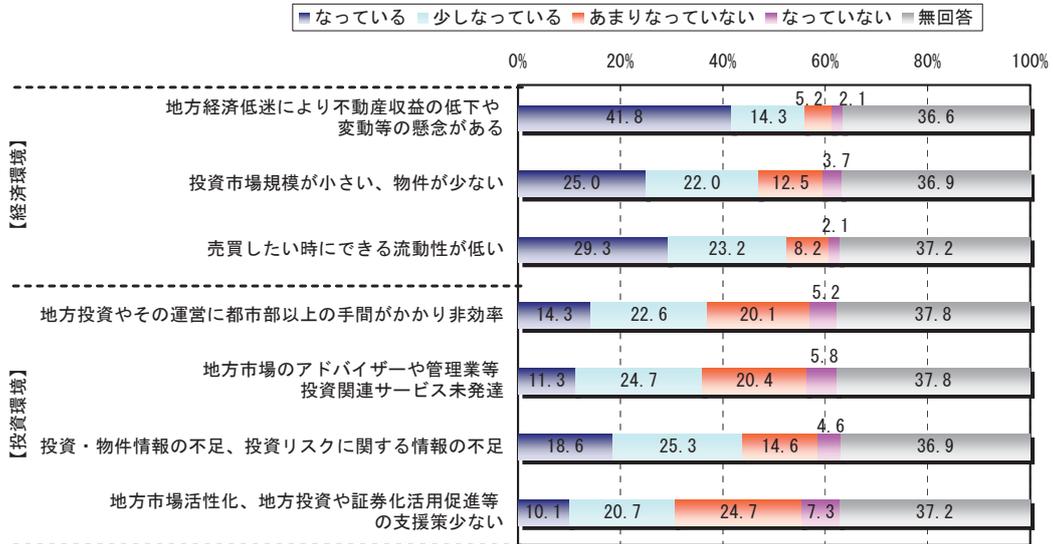
資料：国土交通省「不動産の証券化実態調査」

図表 地方圏への投資意向



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度)

図表 地方への不動産投資の阻害要因



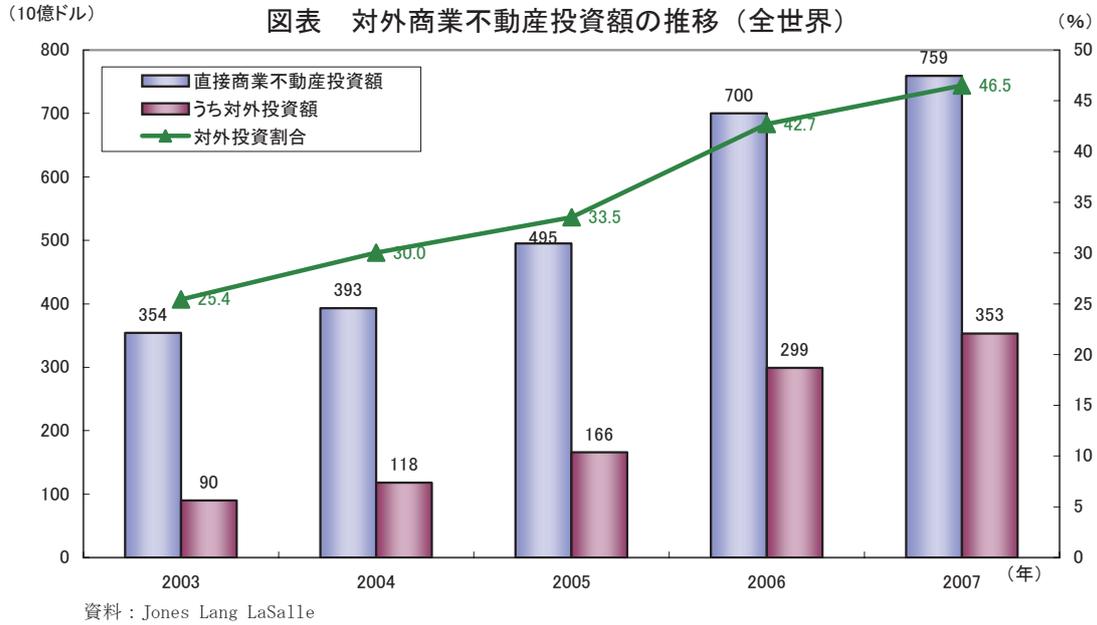
資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」（平成19年度）

事例**地方における不動産証券化（静岡県浜松市）**

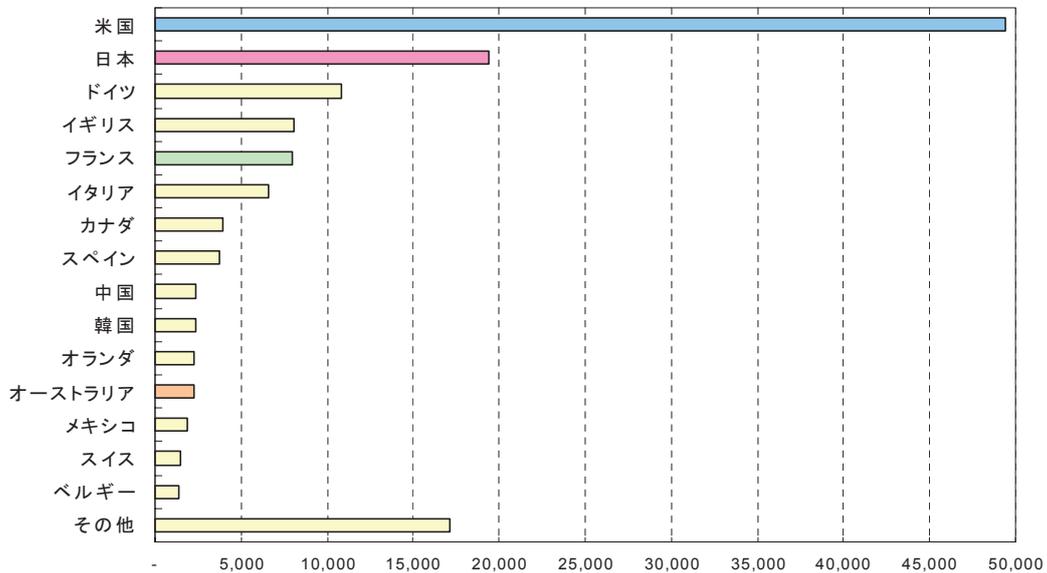
浜松市の不動産会社である丸八不動産（株）は、国土交通省が実施する「地方における不動産証券化市場活性化事業」による支援を受け、不動産証券化スキームを用いて浜松市のマンションに投資するファンドを初めて組成した。

ファンド組成に当たっては、関係者（投資家、弁護士、公認会計士、金融機関等）は可能な限り地元の専門家で構成することとしている。これにより不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成が図られ、今後さらに地域の活性化につながることを期待される。



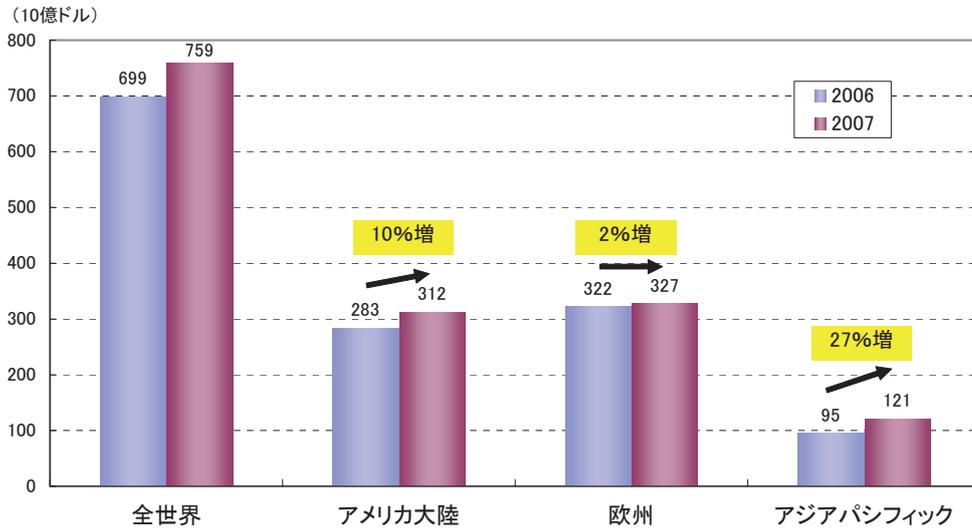


図表 世界の不動産市場の規模



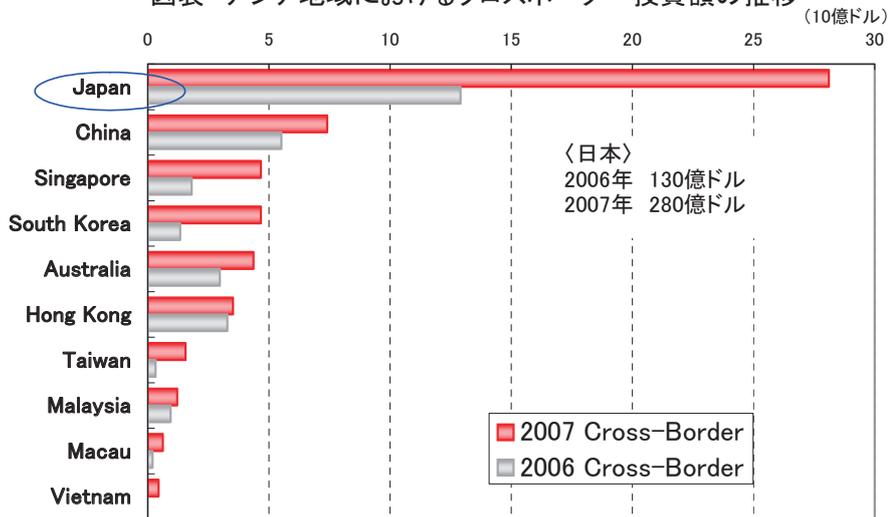
資料：国土審議会土地政策分科会企画部会不動産投資市場検討小委員会最終報告（平成18年7月）
 出所：Prudential Real Estate Investors, "Global REITs: A New Platform of Ownership,"
 2005/1/26をもとに国土交通省で作成。

図表 商業用不動産直接投資額(地域別)



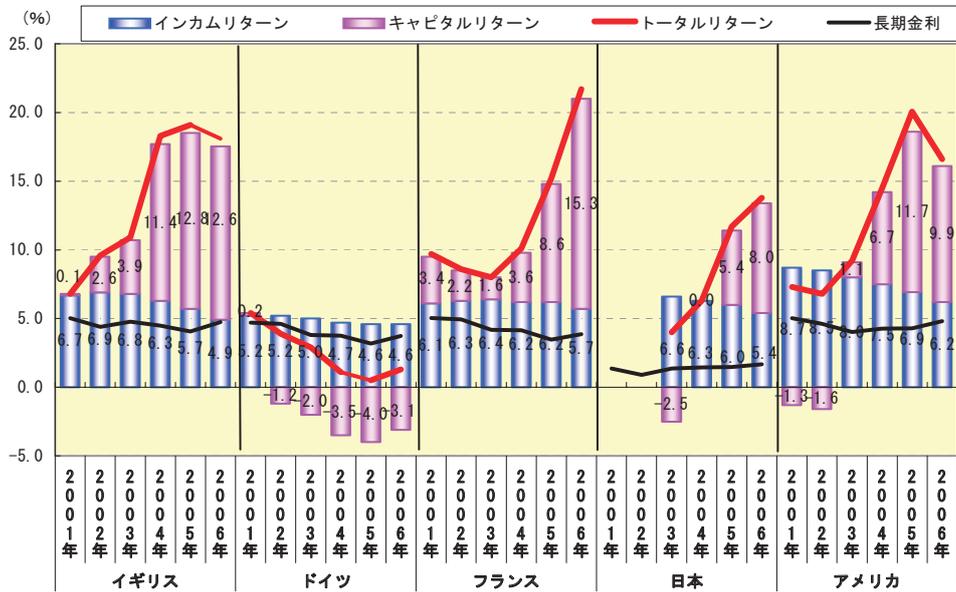
資料：ジョーンズ ラング ラサール

図表 アジア地域におけるクロスボーダー投資額の推移



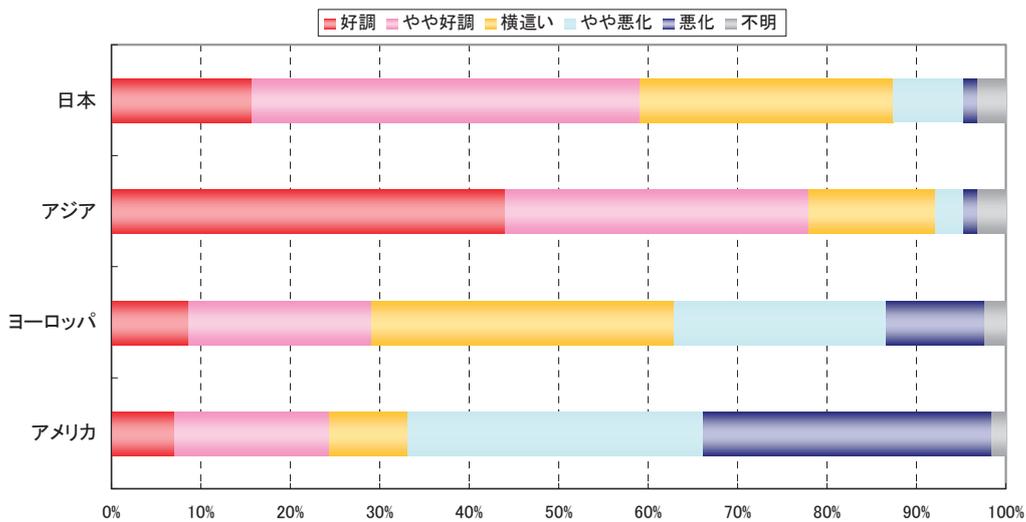
資料：ジョーンズ・ラング・ラサール

図表 主要国のキャピタルリターンとインカムリターンの推移



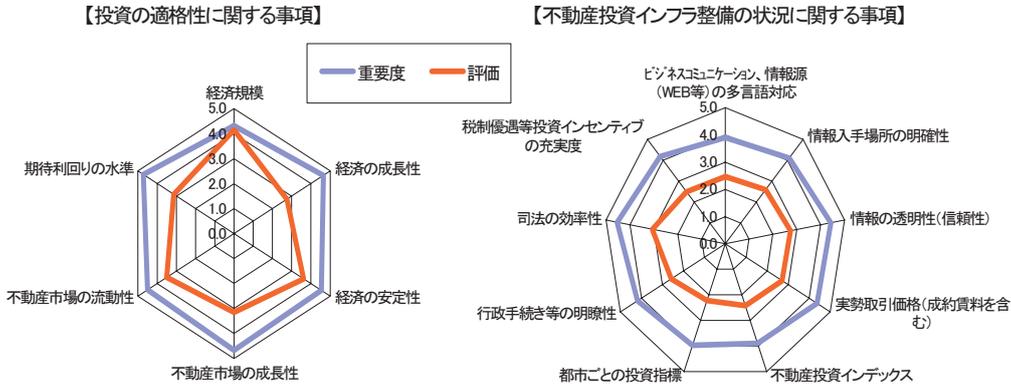
資料：IPD (Investment Property Databank) 社 (イギリス、ドイツ、フランス、日本)、NCREIF (全米不動産受託者協会) (アメリカ)、日本銀行「金融経済統計月報」、IMF「International Financial Statistics」より調生駒アキラ・ヒラシタが作成
 注1：アメリカについては、NCREIF四半期データをNCREIFが実施する方法にて年次データに変換（四半期毎複利計算）してあるもの。そのためインカムリターンとキャピタルリターンの合計値は総合収益率（トータルリターン）とは一致しない。
 注2：表中の数字は各国通貨建ての収益率を表している。
 注3：トータルリターンについては、各国自国通貨ベースで算出。日本については2003年よりデータ公表されている。
 注4：長期金利については以下のとおり。
 イギリス：10年国債利回(期末)、ドイツ：国債利回(期中平均)、フランス：償還期限5年以上国債の毎週金曜日の加重平均利回り
 日本：10年物国債新発債流通利回、アメリカ：米10年国債利回(期中平均)

図表 国(地域)別の今後(1年程度)の不動産マーケットの見方



資料：国土交通省「不動産市場の国際化の実態把握に関する調査」(平成19年度)

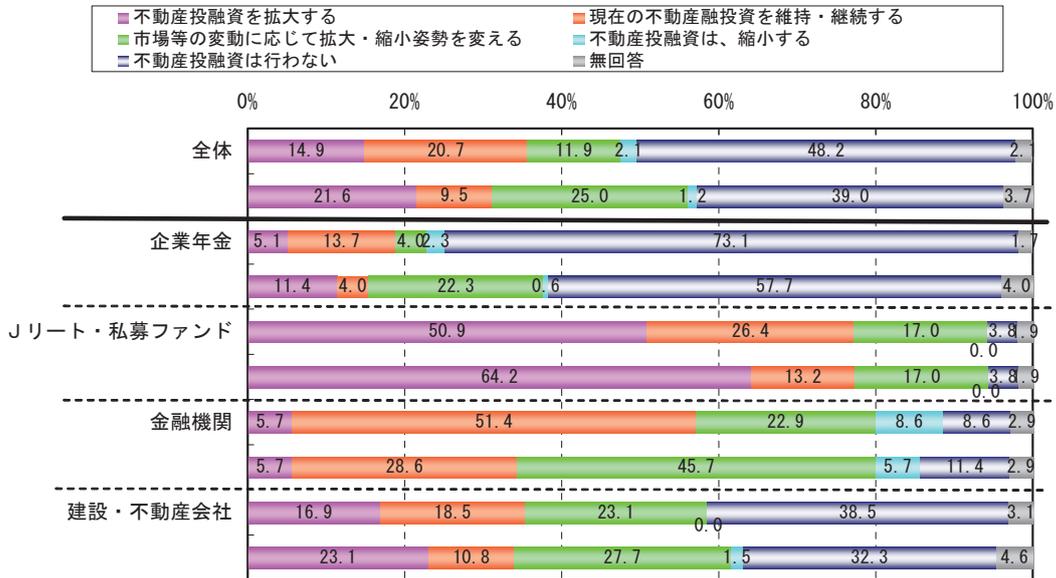
図表 投資決定に際しての重要度と日本の評価



資料：国土交通省「不動産市場の国際化の実態把握に関する調査」

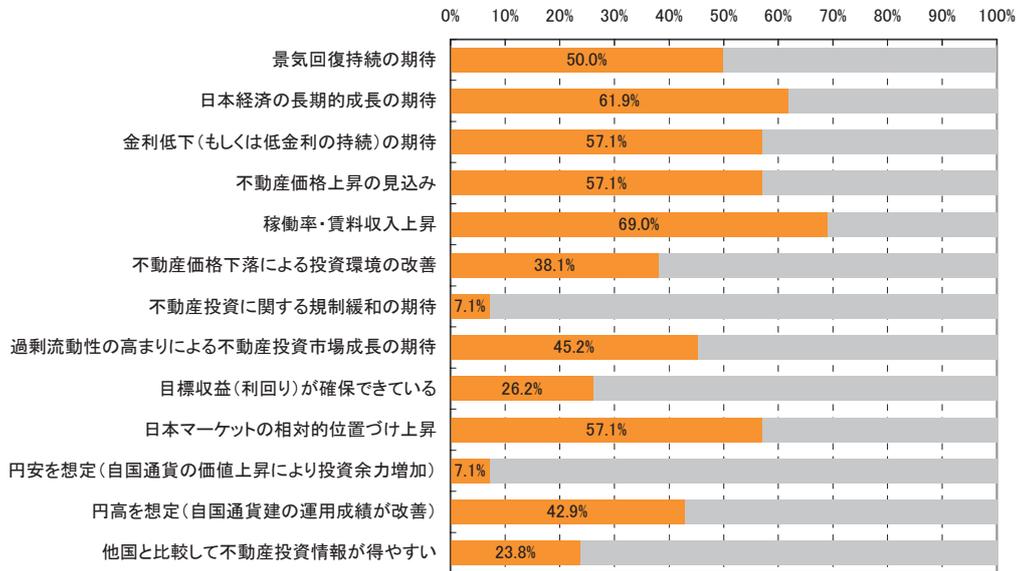
注：各項目について、「投資決定上の重要度」と「日本の評価」について5段階で尋ね、その回答を5ポイントから1ポイントまでで点数化し、回答数に応じて加重平均して求めた数値をグラフに表した。

図表 今後の不動産投融资姿勢(上段:1年後、下段:中長期)



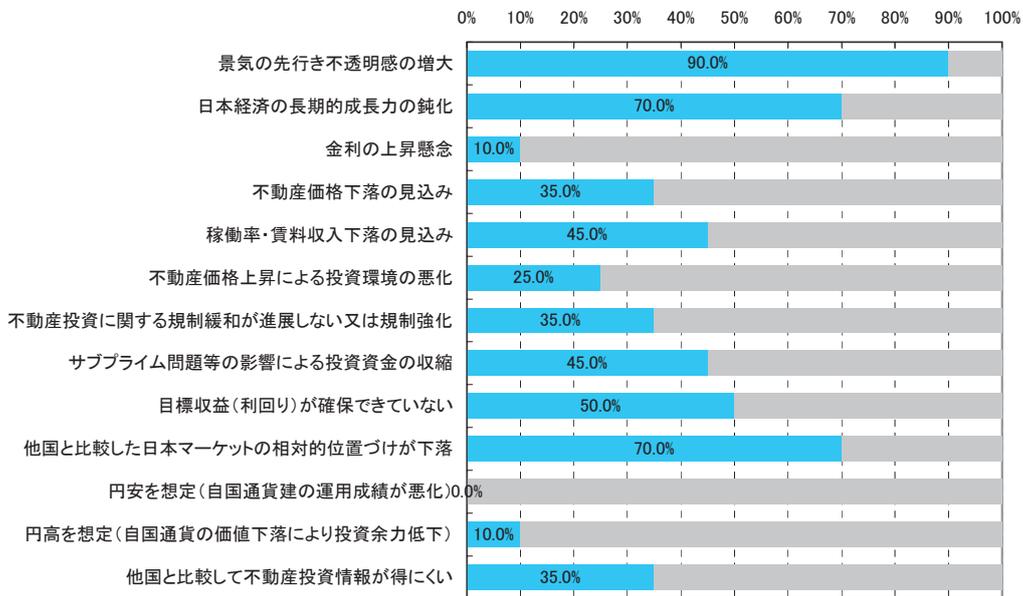
資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度)

図表 投資姿勢の理由(強気と見る要因)



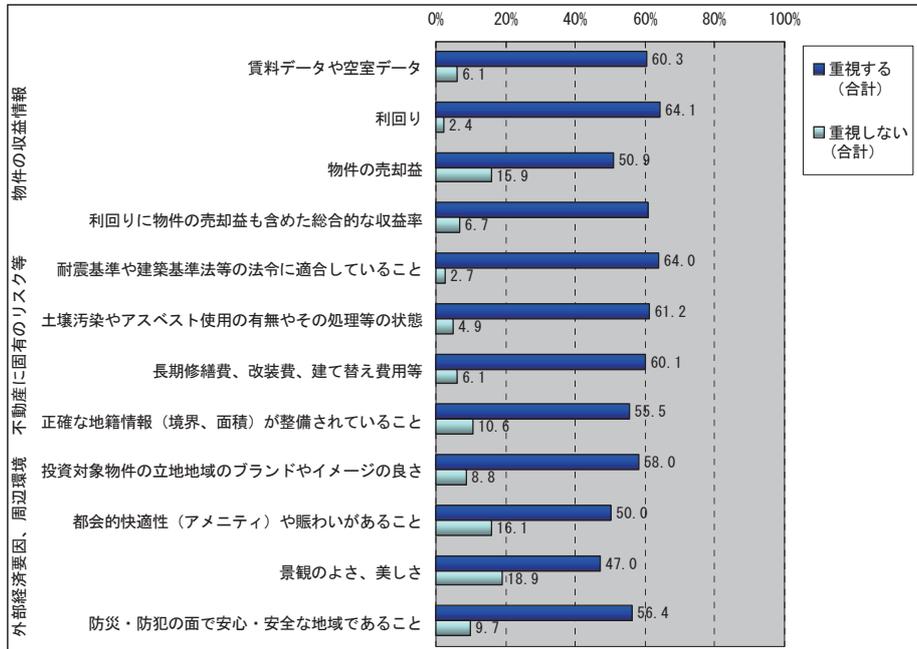
資料：国土交通省「不動産市場の国際化の実態把握に関する調査」

図表 投資姿勢の理由(.弱気と見る要因)



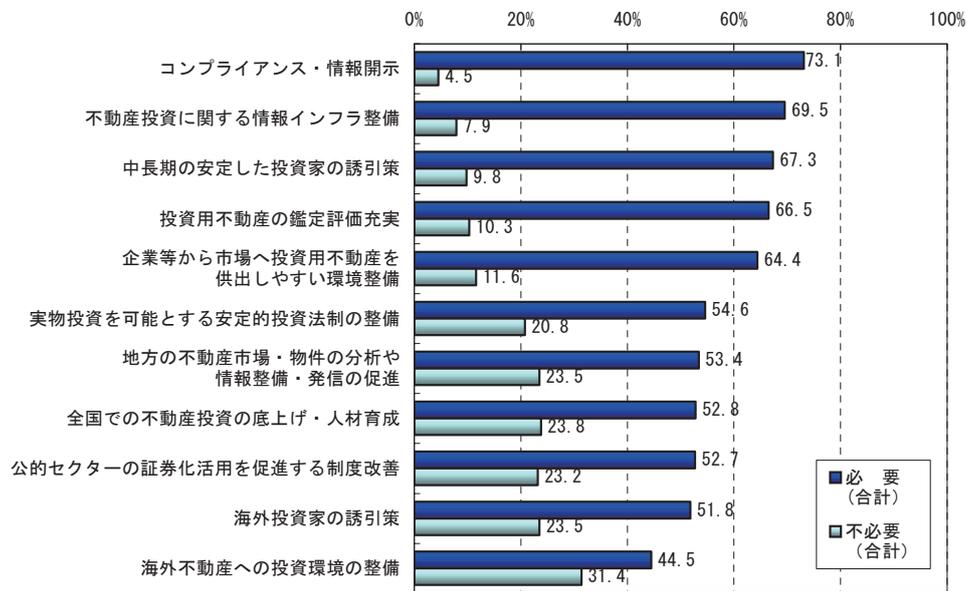
資料：国土交通省「不動産市場の国際化の実態把握に関する調査」

図表 不動産への投資判断で重視する事項



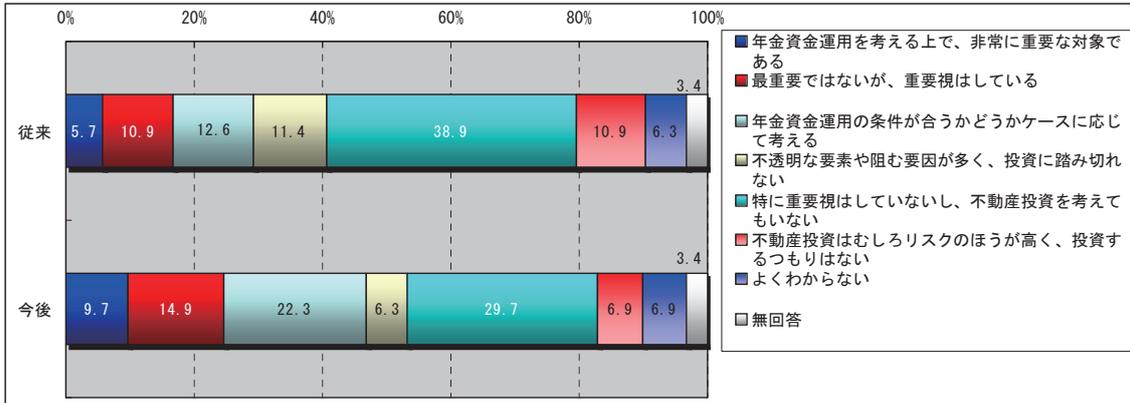
資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」

図表 不動産投資市場における課題・方策の必要性



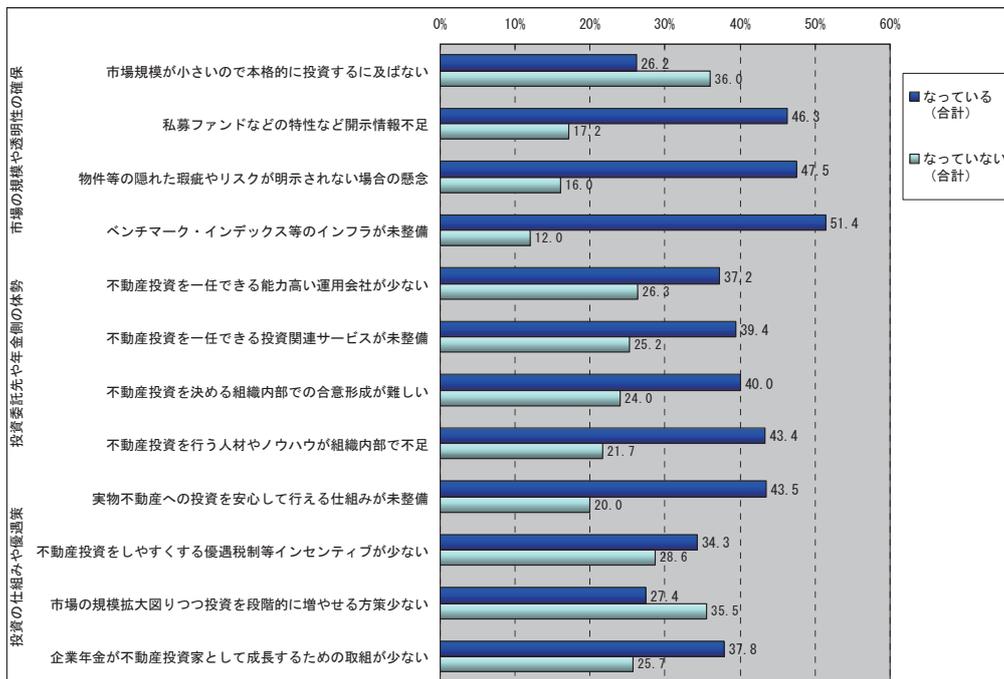
資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」（平成19年度）

図表 年金資金運用における不動産投資の重視度



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」

図表 不動産投資にあたっての阻害要因



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」

補足**各調査の概要****① 土地問題に関する国民の意識調査**

全国の20歳以上の者3,000人を対象として、平成5年度より、毎年度1月に実施。有効回答率は、平成19年度調査（平成20年1月実施）で62.1%。

② 土地所有・利用状況に関する企業行動調査

8大都市（東京都区部、名古屋市、大阪市、京都市、札幌市、仙台市、広島市、福岡市）に本社のある株式会社9,000社を対象とし、毎年度1月に実施しているアンケート調査。有効回収率は平成19年度調査（平成20年1月実施）で32.4%。

③ 土地投資動向調査

上場企業（約3,500社）と非上場企業で資本金が10億円以上の企業及び生命保険相互会社（約3,500社）の合計約7,000社を対象として、3月と9月の年2回実施。平成20年3月に実施した調査では、有効回答率22.0%。

④ 不動産投資家アンケート調査

不動産投資・融資に関係すると考えられる、①Jリート・私募ファンドの運用機関、②不動産会社・建設会社、③銀行、保険会社、④企業年金、などの機関を対象として、平成20年2月にアンケート調査を実施。有効回答数は328件

⑤ 不動産市場の国際化の実態把握に関する調査

米国、欧州などの投資家（不動産マネージャー、不動産ファンド運営マネージャー、年金基金等）に対して、インターネットを利用して実施。有効回答数は127件。

⑥ 不動産の証券化実態調査

証券化された不動産の実績規模を総体的に把握するため、平成9年度から毎年度3月に実施。資産流動化法に基づく特定目的会社（TMK（一部推計））、不動産特定共同事業、不動産投資法人の実績に、信託銀行による証券化の実績を加えている。

⑦ 居住地域に関する意識調査

全国の20歳以上の者を対象として、平成20年3月にインターネットを通じて実施。回収数は2,063件。