

国土交通省の土地政策に関する最近の動向について

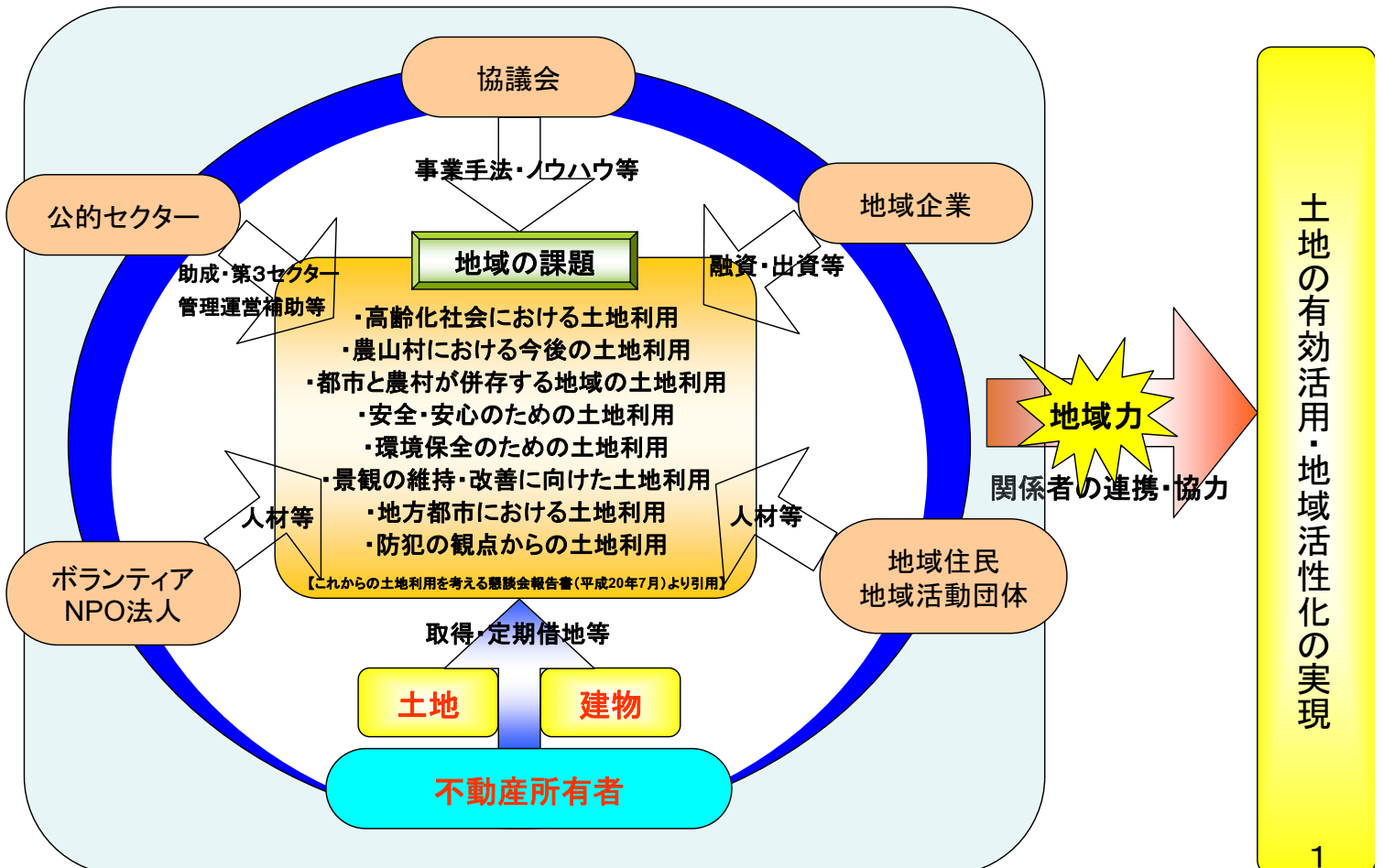
国土交通省 土地・水資源局 土地市場課長
麦島 健志



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



地域力を引き出す土地有効活用



「環境に配慮した土地活用」の事例

○ ヤマザキマザックオプトニクス株式会社フェニックス研究所(岐阜県美濃加茂市)

※土地活用モデル大賞受賞プロジェクト(20年度)

岐阜県美濃加茂市の郊外の丘陵地の一角において、最新鋭の精密機械工場を完全地下化。地下化により、①地熱を利用した空調に頼らずに年間を通して安定した室内環境を得ることに成功し、大きな省エネルギー・CO2削減・地球温暖化防止対策が図られ、②市民公園である周囲との調和が取れ(地表部緑化率48%)、③精密機械工場として要求される極めて高い防塵性能を確保した。

→ CO2削減・地球温暖化防止対策と土地活用、景観調整などを両立した先進的な事例である。



※ 土地活用モデル大賞

土地有効活用の模範的事例(成功モデル)となる事例を募集し、優れた事例について、「国土交通大臣賞」等の表彰を行い全国に紹介することで、全国的に多く発生している低・未利用地の有効活用方策の参考となることを目的として実施。

主催:財団法人都市みらい推進機構 後援:国土交通省

2

「環境に配慮した土地活用」の事例

○ なんばパークス事業(大阪市浪速区)

土地活用モデル大賞受賞プロジェクト(19年度)

低利用であった難波地区南端において、旧大阪球場を大規模複合商業施設へと再開発。民間企業が自社所有地の資産価値を高めるために、面的整備手法をベースとして、多機能複合施設による上物整備と大規模な屋上緑化による新しい都市景観形成手法を組み合わせることで、大規模な土地利用転換を図った先駆的事例であり、難波地区の南への拡張とかつてのイメージを一新。

約11,500m²の屋上公園、階段状のテラスや壁面の緑化に加え、会員制の都市型菜園(アーバンファーム)を開設し、都市の新たなランドスケープ空間を創出。屋上空間が作る都市の新たな生態系環境としての役割、ヒートアイランドの緩和効果を期待。



3

平成18年度

CRE関係

PRE関係

平成18年12月 平成18年度企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（CRE研究会） 設置（計4回）

平成19年03月 平成18年度企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（CRE研究会）報告書 公表
今後検討すべき政策：CRE戦略の指針となるガイドライン、参照すべき手引きを官民協力して作成

平成19年度

平成19年09月 平成19年度合理的なCRE戦略の推進に関する研究会（CRE研究会）設置（計4回）

平成19年09月 「ガイドライン」作成ワーキンググループ 設置（計4回）

平成19年09月 「手引き」作成ワーキンググループ 設置（計5回）

平成20年01月 平成19年度公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（PRE研究会）設置（計4回）

平成20年03月 CRE戦略を実践するためのガイドライン（案）・手引き（案） 公表

平成20年度

平成20年04月 CRE戦略を実践するためのガイドライン・手引き 公表

平成20年05月 平成19年度公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（PRE研究会）中間とりまとめ作成
今後調査研究を行うべき事項：手引書の作成、モデル的取組への支援 等

平成20年05月 平成20年度公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（PRE研究会）設置（4回開催予定）

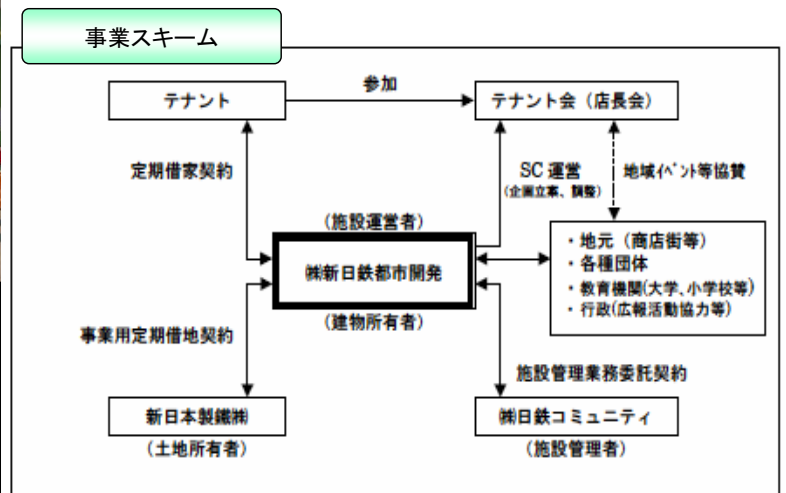
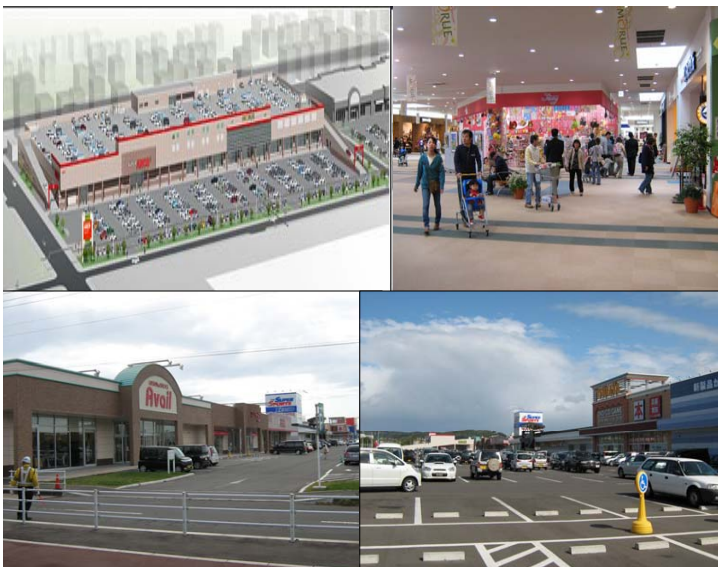
4

CRE事業のモデルケース

○ MORUE(モルエ)中島(北海道室蘭市)

土地活用モデル大賞受賞プロジェクト(20年度)

CRE事業のモデルケースとして、新日本製鐵株式会社が北海道室蘭市に所有する社有地の有効活用を検討し事業化。中心市街地が空洞化・衰退化している中、市街地に多くの所有地を保有する同社としては、市街地部の活性化を図ることが保有土地の価値向上につながると判断し、土地の売却ではなく、自社グループによる企画開発によって遊休土地との活用を図った。本開発が大きな契機となって、市街地全体の空洞化・衰退化の傾向に歯止めがかかり、地域全体の賑わい、活力が増加した。



- ・第Ⅱ章～第Ⅲ章は、CRE戦略の概念と導入の必要性を具体的な状況に応じて整理し、経営戦略としてCRE戦略が必要なことを記述
- ・第Ⅳ章は、CRE戦略実施体制の構築の方向性を記述
- ・第Ⅴ章～第Ⅵ章は、CRE戦略を実践する段階に応じた検討すべき項目・指針を記述

I. はじめに

1. 企業不動産とCRE戦略
2. ガイドラインの目的及び位置付け
3. ガイドラインの全体概要

II. CRE戦略導入の必要性

1. 企業にとってのCRE戦略導入の意義
2. CRE戦略導入の目的とその効果
3. 企業活動とCRE戦略
 - (1) 企業の社会的責任(CSR)とCRE戦略
 - (2) 会社法制とCRE戦略
 - (3) 不動産市場の変化とCRE戦略
 - (4) M&AとCRE戦略
 - (5) 中小企業の事業承継・資産承継とCRE戦略
 - (6) 企業の税制とCRE戦略
 - (7) 不動産に関するコストとCRE戦略

III. CRE戦略における企業会計制度・会社法制への対応上の留意点

1. 内部統制環境の整備
 - (1) 会社法、金融商品取引法と内部統制への取組
 - (2) 金融商品取引法における内部統制報告制度への対応
2. 国際会計基準への対応

IV. 企業におけるCRE戦略実施体制の構築

1. CRE戦略のための業務プロセス再構築
2. 組織体制の検討
3. CRE情報の整備
4. CRE戦略検証方法の確立
5. リスク管理体制の構築
6. ITの活用推進

V. CRE最適化マネジメントの実践

1. CREマネジメントサイクルの実践手法
2. 標準的なCREマネジメントサイクル全体図と作業項目内訳
3. Reserch(リサーチ)
4. Planning(プランニング)
5. Practice(プラクティス)
6. Review(レビュー)
7. 「3. Reserch(リサーチ)」へのフィードバック(Act)

VI. CRE戦略と不動産分析

1. CRE戦略における不動産評価・分析の必要性
2. 投資価値の比較によるCRE分析
3. 所有・賃借の性質の比較によるCRE所有形態の選択
4. 財務指標を用いたCRE評価
5. ファシリティコスト分析によるCRE評価
6. CRE戦略と税務シミュレーション

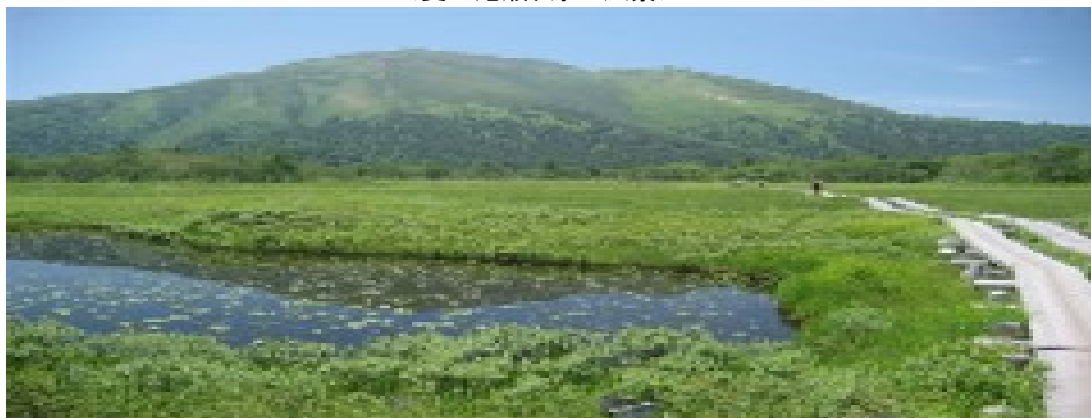
VII. 今後に向けて

6

CSR(企業の社会的責任)と不動産管理

- 公共性の高いエリアに広大な不動産を所有する一般企業も存在し、その場合には、CSRの観点からも適切な不動産管理が求められる。

<夏の尾瀬ヶ原の風景>



資料:東京電力HP「尾瀬と東京電力／尾瀬の写真館」より引用。

東京電力は、ミズバショウの群生で知られ、国立公園および特別天然記念物に指定されている尾瀬のうち群馬県側のほぼすべて、尾瀬全体(尾瀬ヶ原、尾瀬沼を含む特別保護地区)の7割に当たる6,096万㎡の土地を所有している。また尾瀬に連なる戸倉山林も所有しており、これらの面積を合わせると山手線の内側の約3倍に相当する広さになると言う(東京電力ホームページ)。仮に山手線の内側の面積を約6,000万㎡とすれば、約1.8億㎡と推定され、同社の社有地全体の敷地面積(単体ベースの2004年度末で約2.64億㎡)のほぼ三分の二に達する。

同社は群馬県内の所有地を中心に約20kmの木道を湿原に敷設し維持管理を行うなど、尾瀬の自然保護に長年取り組んでいる。また首都圏の水がめでもある戸倉山林では、尾瀬の自然を守る緩衝地帯として、より水源涵養機能の高い理想的な森林とするため、ブナ植林ボランティア活動も行っている。

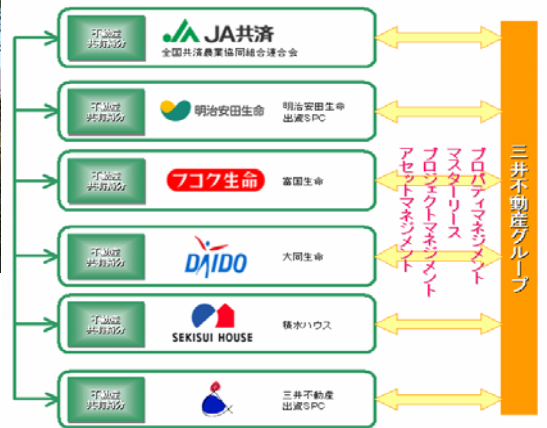
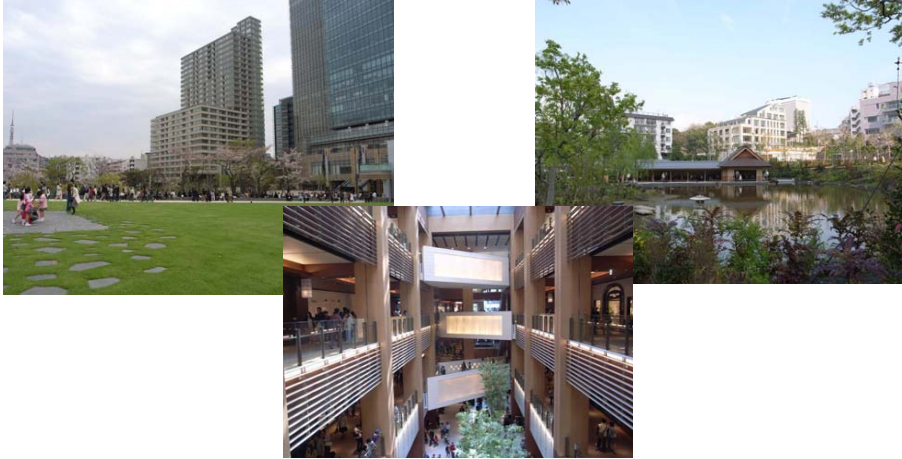
土地活用と証券化

○ 東京ミッドタウンプロジェクト(東京都港区)

土地活用モデル大賞受賞プロジェクト(19年度)

旧防衛庁の跡地開発を民間企業グループが主導し、地区計画を基に、拠点制の高い複合都心空間と港区の檜町公園を取り入れた広大なオープンスペースを創出。本事業及び六本木ヒルズにより、従来の六本木のイメージは一新され、近接する美術館などとともに新たな商業文化軸形成を先導。

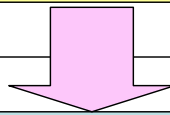
都心の中に形成された広大な緑地ゾーンは、人々の憩い空間のみならず、ヒートアイランド対策等、環境保全への寄与も期待される先導的取組。



本事業は都心に位置する国有地の売却・有効活用にむけて、民間企業グループ6社による証券化スキームを組み立てて入札に応じ土地を取得した。全ての床を一元的に運営するため、専門の運営会社を設立し、入居する企業やテナント、居住者等の賃貸収入から生まれる利益から事業に参画した6社がリターンを受け取るというスキームで事業全体を組み立てている。

証券化を通じた不動産の質向上

- 信託受益権化(受託審査 善管注意義務) ⇒ 適法性
- 鑑定評価(ERによる建物の物的・法的状況の診断) ⇒ 建物の現況把握 将来の改修コスト把握
- 運用不動産の内部成長(競争力強化 テナント満足度アップ) ⇒ リニューアル、管理の質向上
- 新たな投資機会(バリューアップ、不動産再生) ⇒ 最有効利用、権利関係整理
- コンプライアンス(機関投資家の運用会社・資産に対する選択基準) ⇒ 適法性



ハード

- 多様なニーズを満たす賃貸住宅市場の形成
- 利用価値の向上(内外装リニューアル、部分用途変更)
- 安全性向上(耐震補強、構造・設備の安全性の確認・開示)
- コンバージョン(最適用途への転換)
- 老朽ビルの建替え

ソフト(管理の質)

- テナント向けサービスの質向上
- エネルギーコスト(水光熱費)の削減
- テナントにおける反社会的勢力の排除(入居テナントの信用調査厳格化)

社会性(リーガル等)

- 違法状態の是正
- 敷地境界確定
- SRI(社会的責任投資)の拡大による建物環境性能の向上

証券化を通じた不動産の質向上

安全性向上の事例(名古屋伊藤忠ビル全面改装)

【目的】

スペック向上

- 耐震性能強化
- セキュリティ向上
- ダブルスキンの窓による省エネ&遮音性向上



- ・耐震性能向上
- ・テナント満足度向上



【想定効果】

テナント満足度向上・物件競争力強化
→将来にわたる高稼働率維持

【見積費用・期間】

総工費:約15億円(設計監理料含む)
期間 :約24ヶ月

環境に配慮した不動産投資市場の形成に向けた検討

市場メカニズムの中で環境配慮型不動産に対して投資を呼び込むための評価のあり方や情報提供方策などの条件整備に向けた検討が必要。

- ・現状では、企業の社会的責任(CSR)の観点からの取組としての環境対策が実施されている。
- ・省エネや緑化等の技術開発は進められているが、それらの評価のあり方や情報の不足等により、市場での評価が伴っていない。

不動産市場 (REIT・ファンド)

環境配慮型不動産

- ・省エネ型不動産
- ・緑地・屋上緑化活用不動産
- ・太陽光、バイオマス等自然エネルギー活用不動産
- 等

期待される効果

- ・環境配慮型不動産の増加
- ・不動産市場における環境対策の促進
- ・環境に配慮した土地利用の実現促進
- ・環境・エネルギー技術の向上

条件整備

不動産市場における環境配慮型不動産の評価のあり方等の検討

必要な情報の提供

不動産投資市場における環境投資の意識向上

長期安定的な資金の導入

良質な物件の供給

利用の促進

【投資家】

- ・国内機関投資家
- ・個人投資家
- ・海外投資家 等

【不動産関連企業】

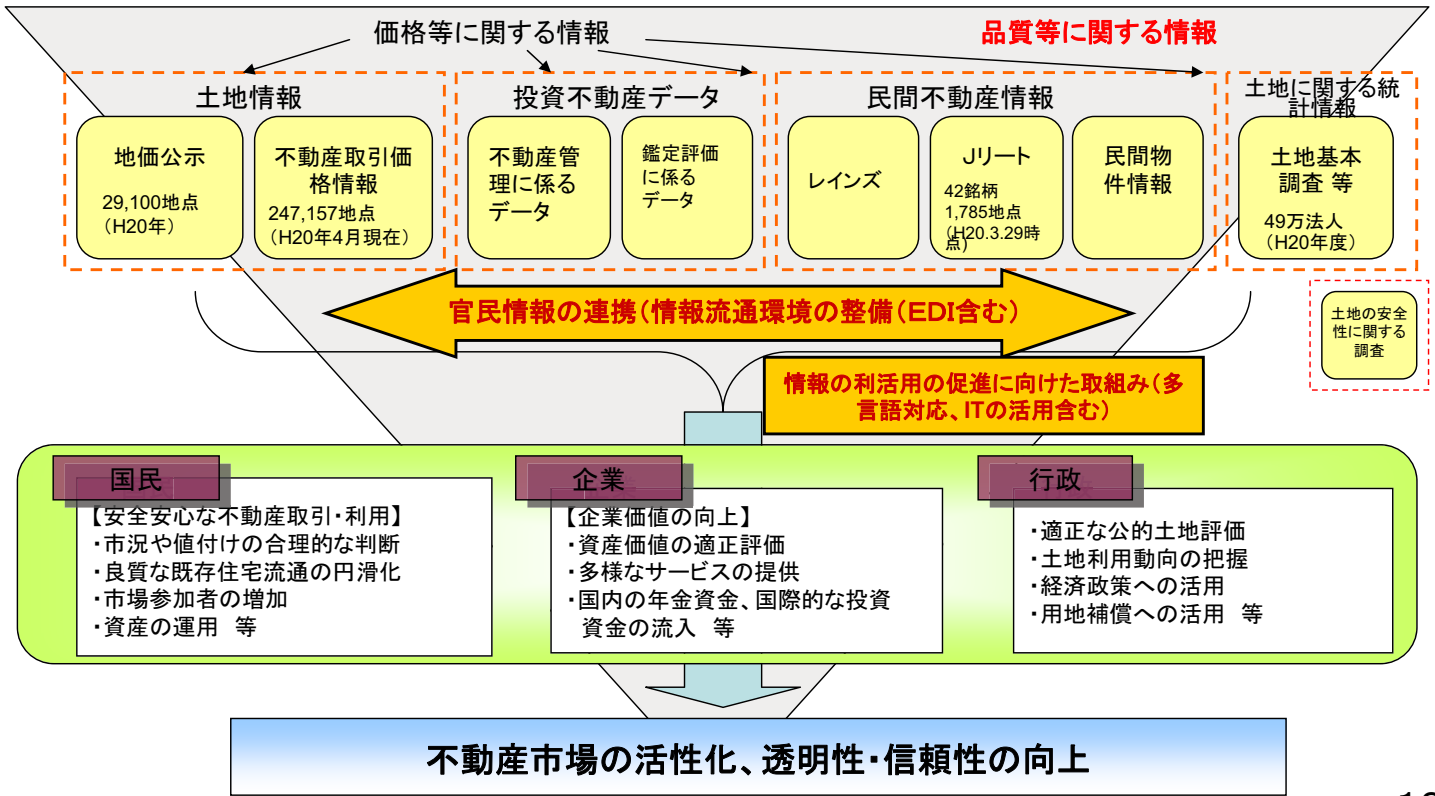
- ・不動産業
- ・建設業 等

【テナント企業】

- ・一般事業法人
- ・地方公共団体 等

土地に関する情報政策の体系

市場メカニズムが適正に発揮されるための環境を整備するため、個別の不動産がもつ収益性等の適正な評価や、利便性や収益性の判断に資する情報の提供が必要。



新たな鑑定評価分野における技術基準の策定のための研究経費(平成21年度概算要求中)

