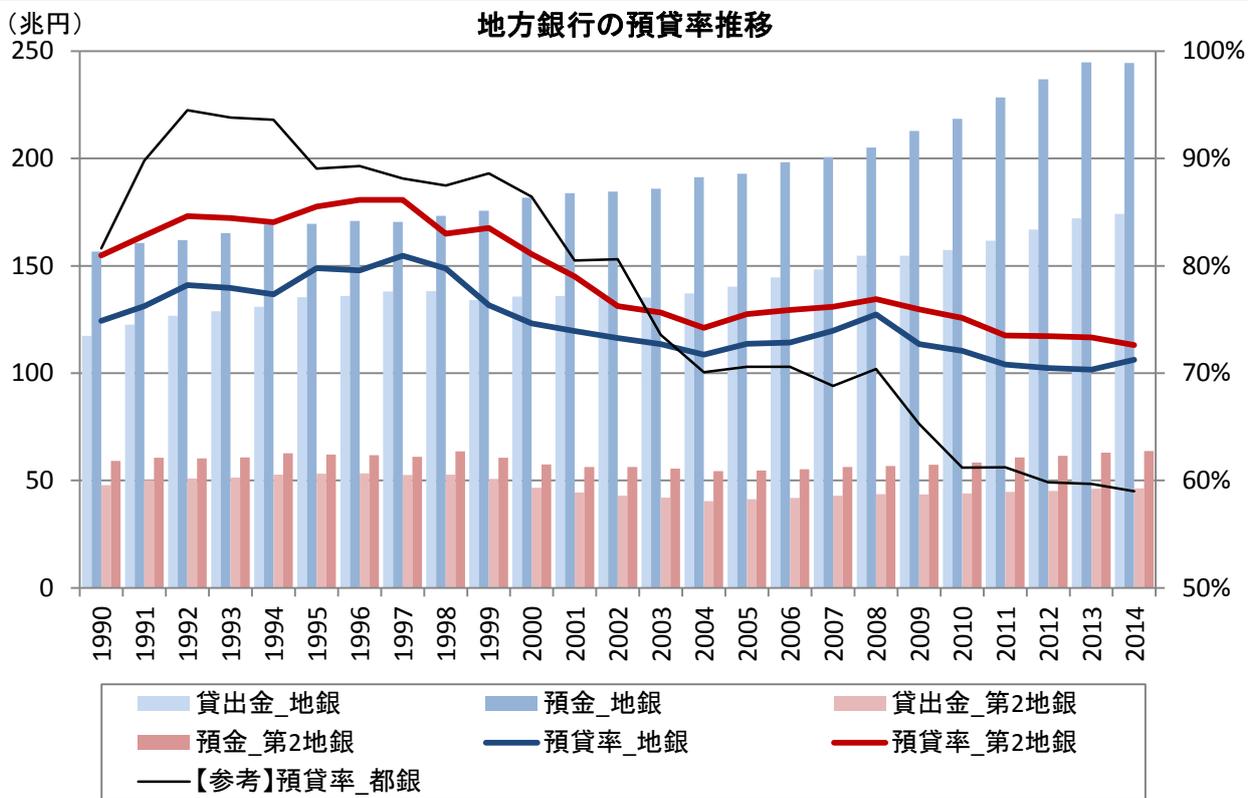


● 不動産市場に「地銀マネー」

地方銀行の資金が大都市の不動産に流入しているという。2014年12月17日の日本経済新聞（朝刊）によると、地域金融機関による私募 REIT への投資額は、市場全体の 30%を超えているようである。

地方部では、人口減少の影響もあり、地元へ優良な貸出先を発掘することが困難になってきており、近年では、特に第二地方銀行の預貸率が低下の一途をたどっている（下図）。また、市場部門の運用手段も、これまでは国債一辺倒という状況であったが、金融緩和により国債の利回りが低下していることから、運用手段の多角化・拡大が図られている。2014年10月29日のロイターの報道によると、2014年度上期の業績を上方修正した京都銀行は、投信や REIT など売却益を上げているようであるが、このように一部の地方銀行では REIT のエクスポージャーを拡大している。



注1. 預貸率=貸出金/(預金+譲渡性預金)；預金は譲渡性預金を含む。
 2. 日本銀行公表のデータを基に土地総合研究所作成

2000年代半ばに都心部の不動産価格が上昇した、いわゆる「ミニバブル」は、海外不動産の割高感、新興国における高貯蓄を背景とした、外国資金の流入による過熱感の高まりが引き金になったといわれているが、昨今の都心部における不動産価格の上昇の要因の一つには、地方金融機関の資金流入があるのではないだろうか。今後も「地銀マネー」の動向が注目される。

● 虎ノ門一丁目地区における都市再生の取り組み

国家戦略特別区域法に基づき東京圏国家戦略特別区域会議の下に設置された「東京都 都市再生分科会」の第2回が12月10日に持ち回り開催され、虎ノ門一丁目地区の都市計画（素案）が提出、公開された。

計画は、港区虎ノ門1丁目の外堀通りと虎ノ門ヒルズに挟まれた約6.6haを対象とした「虎ノ門駅南地区計画」（全域が再開発等促進区に指定）と、当該地区内の2か所における再開発事業区域を対象とした都市再生特別地区からなる。

具体的には、虎ノ門ヒルズ北側隣接地（A街区）にて、地上階にバスターミナルを備えた地上36階地下3階の事務所棟を建設する。公園、コージェネレーション、帰宅困難者支援機能、ビジネス支援施設等も整備され、虎ノ門ヒルズとは歩行者デッキで連結される。

地下鉄銀座線虎ノ門駅南側（B街区）では、駅直結の地上23階地下3階の事務所棟を建設する。こちらもコージェネレーション、帰宅困難者支援機能が整備され、民間敷地の一部は虎ノ門駅の拡張、地下駅前広場の整備に利用される。

また、A街区とB街区を結ぶ地下歩行者通路も整備される。これにより、今回あわせて決定された地下鉄日比谷線の虎ノ門新駅から虎ノ門ヒルズ、A街区、地下歩行者通路、B街区を通じて地下鉄銀座線虎ノ門駅までが一続きとなり、新たなネットワークを形成することとなる。

なお、いずれの再開発事業も2017年着工、2019年竣工を予定しており、2020年の東京五輪開催に間に合わせることを目標としている。

計画の内容は、再開発事業が具体化した地区以外については、今のところ白紙状態である。今後、東京五輪という当座の目標を達成した暁には、虎ノ門地区全体をどのような街にしてゆくか、その将来像を描くことが求められるだろう。



[東京都 都市再生分科会（内閣官房・内閣府ホームページ）](#)

[東京都都市整備局 「東京圏 国家戦略特別区域会議（第2回 東京都 都市再生分科会）の開催及び資料の閲覧について」](#)