

特集

持続的、安定的な 不動産市場の整備に向けて



近年、土地の利用価値を重視する意識が定着しているとともに、利便性・収益性に着目した不動産取引が活発化してきています。また、環境や景観、防災などに配慮した不動産の利用も重視されるようになっていきます。一方で、不動産の金融化の進展に伴い、金融市場と不動産市場の安定的な資金循環を確立し、優良な不動産ストックを維持・形成していくことが求められています。

このような中、国土交通省では、市場の透明性と信頼性の確保に向けた透明性の高い魅力ある市場を構築していくための取組みを行う「土地市場課」を設置するなど、市場システムを活用した土地市場の条件整備を目指すためのさまざまな施策を実施しています。

本特集では情報整備などを通じた、持続的・安定的な透明性の高い不動産市場の整備に向けた取組みや、地域や各主体の実情に応じた土地利用の推進などについてご紹介します。

座談会

持続的、安定的な不動産市場の実現に向けて

赤井 厚雄（モルガン・スタンレー証券㈱ マネージングディレクター）
檀野 博（三菱地所㈱ 代表取締役専務執行役員）
中井 検裕（東京工業大学大学院社会理工学研究科教授）
小澤 敬市（司会：大臣官房建設流通政策審議官（前土地・水資源局長））

寄稿

不動産 I D・E D I の整備に向けた取組み
土壌汚染地における土地の有効利用

浅見 泰司（東京大学空間情報科学研究センター副センター長・教授）
白鳥 寿一（東北大学大学院環境科学研究科地圏環境学分野教授 /
DOWAエコシステム㈱ ジオテック事業部浄化統括部長）

解説

透明性の高い不動産市場形成のための情報整備の取組み
海外投資不動産鑑定評価ガイドライン
CRE・PRE戦略の推進
都市部の地籍整備の促進に向けて

土地・水資源局 土地市場課 / 地価調査課
土地・水資源局 地価調査課
土地・水資源局 土地市場課
土地・水資源局 国土調査課

紹介

地方における不動産証券化市場活性化事業
「エリアマネジメント推進マニュアル」の策定

土地・水資源局 土地市場課
土地・水資源局 土地政策課

赤井 厚雄 (モルガン・スタンレー証券(株) マネージングディレクター)
 檀野 博 (三菱地所(株) 代表取締役専務 執行役員)
 中井 検裕 (東京工業大学大学院社会理工学 研究科教授)
 小澤 敬市 (同会・大臣官庁建設流通政策 審議官(前土地・水資源局長))

小澤 本日は「持続的・安定的な不動産市場の実現に向けて」というテーマでお話を伺います。

最近の土地をめぐる状況は「本格的な人口減少」「少子・高齢化」「内外経済の構造変化」「都市と地方の格差拡大」といったいろいろ難しい課題に直面しています。

その中で、地価については、バブル崩壊後の長い低迷から脱却して回復基調にある一方で、昨年の後半からは「オフィス賃料の鈍化」「マンションの契約率の低下」「Jリート」の物件取得ペースの鈍化といったような動きが出ています。

総じて我が国の不動産市場は利便性や収益性に着目し、それに呼応するような形で供給とのバランスが取られています。また、平成13年以降のJリートやファンドなどによる活発な不動産取得が地価の回復を牽引してきたという一面も評価すべきです。

ただ、そういう動きもサブプライムローン問題の影響などにより新し

い段階に入ってきているのではないかと感じています。

これからの我が国の不動産市場では、金融市場と不動産市場との間で安定的な資金循環を確立し、優良な不動産ストックを維持・形成していくことが重要になってきています。

皆様に、最近の不動産市場の動きを含めて、現状や課題についてお伺いしたいと思います。

赤井 バブル経済の崩壊とそれに続く不良債権処理に明け暮れたいわゆる「失われた十年」を経て、資産の価値に対する尺度としてキャッシュフローをベースにしたものが急激かつ急速に普及してきました。その結果、不動産に対する新しい買い手や担い手が生まれてきました。

それがこの数年間の回復基調を演出してきたわけですが、アメリカのサブプライムローン問題に端を発する国際的信用収縮のマイナスの影響が、周り回って我が国の不動産市場にも相当程度波及してきました。

ところが、信用収縮と言いつつも国内外を見渡しますと、短期の投機資金は収縮したかもしれませんが、1500兆円の国内の家計の金融資産や内外の年金資金、数百兆円単位と言われる政府系ファンドなど膨大な資金が存在しています。

これは、我が国の不動産市場が表面的な資金流入の増加に甘えてしまつて、長期安定的な資金にアクセスする努力を怠ってきたためと言えるかもしれません。

そういう意味で今の日本の不動産市場は、重要な過渡期にあると考えています。

檀野 この数年間、我が国の不動産投資市場がめざましい進展を遂げてきたことは、誰もが認めるところで。

平成10年に旧SPC法が施行され、翌11年から不動産の証券化が本格的に始まりましたが、その年度に証券化された不動産の資産総額は約1・1兆円、それが平成19年度には1年間で約8・4兆円に拡大しています。不動産投資市場の拡大

流動性の向上が不動産の価格を順調に回復させ、デフレ経済からの脱却に大いに貢献しているというのが、ここ数年来の実情です。赤井さんは重要な過渡期だとおっしゃいましたが、これからステップアップするためには、継続的に長期資金をいかにして呼び込むかという大きな課題があると思っています。

我が国の年金基金が実物不動産もしくはJリートなどの不動産証券化商品に投資をしている比率は徐々に高まっていますが、欧米に比べると非常に低い比率です。これからも不動産投資市場を拡大して流動性を高めていくことによって、長期資金、特に年金資金を市場に呼び込むことができるのではないのでしょうか。

また、Jリートは、非常にシンプルなスキームで、情報開示のレベルも高く透明度の高い金融商品です。しかし、原資産である不動産の賃貸市場は堅調なもの多くのJリートの投資口価格が低く評価されている状態です。Jリートの商品



モルガン・スタンレー証券(株) マネージングディレクター
 あかい 厚雄

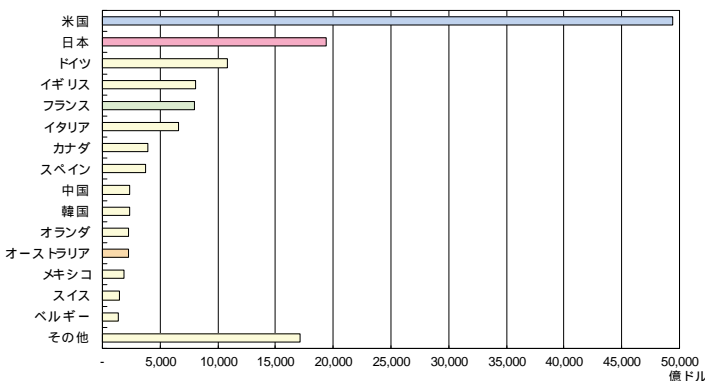
慶應義塾大学法学部卒業後、(株)三菱銀行などを経て、2003年より現職。国土審議会専門委員などを歴任。現在、日証協・証券化商品の販売に関するWG主査、CMSA理事、国土交通省・不動産投資市場研究会委員などを務める。早稲田大学大学院非常勤講師。

特性にマッチした投資家層をいかにして開拓していくかという課題に取り組んでいかなければならないと考えています。

中井 投資市場としての不動産市場については、私も皆さんと同じ印象を持っています。

バブル後、不動産に対する国民の価値観が「所有から利用へ」と大きく変化したのは事実ですが、投資の観点から見ると、不動産の中でも業務系のビルが大きな部分を占めていて、収益性を反映して地価や賃料が決定されていくことが利用促進の要因になっています。しかし、住宅は収益性を反映するタイプの不動産と違い、例えば地価は下がったものの家賃はそれほど下がらないということがあったように思います。

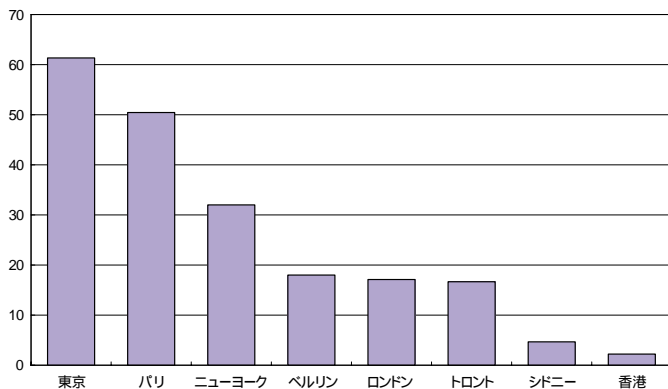
また、所有から利用へ価値観が進んだと言つても、東京のような大都市だけでなく、地方に行くと圧倒的に持ち家志向です。



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。

世界の不動産市場の規模

単位: 百万平方メートル



資料：COLLIERS INTERNATIONAL (Global Office Real Estate Review2008)

世界主要都市のオフィスビル市場規模 (床面積)

不動産ストックという資産市場と金融市場を適正に結びつけることが、不動産だけではなく日本の金融市場の競争力を強化する切り札の1つになるのではないのでしょうか。社会資本整備や都市インフラの更新にかかる資金ニーズと長期の資金を結びつけることにより、内需主導での金融市場の拡大、成長が不動産市場の成長戦略とも軸を二にしますので、今

つて安定的なリターンを求める長期資金があります。90年代の後半から始まった不良債権処理のプロセスのように、担保不動産を早期に売却処分して現金化するというニーズに対して、短期資金は非常に大きな役割を果たしたと思います。今後もそういったニーズが継続的に存在すること自体は否定しませんが、資金の出し手はヘッジファンドや銀行の短期の自己資金などです。しかし、長期にわたって維持・管理をしていくような不動産ストックが求めている資金は、長期資金だと思います。ところが日本では、資金の本来のニーズと運用者が提供する資金の性質の接続がうまくいっていない状況です。

局長のお話にもありましたが、我が国の不動産市場のストックは世界第2位で、東京のオフィス市場の賃貸の床面積を見ると、ロンドンやニューヨークと比べても実は大きいのです。つまり、日本はある意味で不動産資源大国であるにもかかわらず、宝の持ち腐れになっているので



三菱地所(株) 代表取締役専務執行役員 檀野 博

一橋大学経済学部卒業後、1973年三菱地所(株)入社。都市開発事業部長、資産開発事業本部長などを経て、2005年6月より現職。(社)不動産証券化協会運営委員会委員長として金融審議会金融分科会第一分科会専門委員を歴任。

不動産市場の成長戦略

地方圏では、賃貸住宅市場は依然としてあまり機能していません。良質なファミリー向け賃貸住宅をできるだけ供給していくことが、住宅市場の拡大という面からみると非常に重要な政策課題だったと思うのですが、どこまで進んだのかを検証してみる時期にあると思います。

小澤 次に、不動産市場の成長戦略についてお伺いしたいと思います。

日本の不動産市場は、資産規模に直して約2300兆円、そのうち法人所有が490兆円でアメリカに次いで第2位。不動産に対する投資利回りも他国と比較

して有利な状況にあります。世界的に不動産投資が増加している中でクロスボーダーの取引が急増しています。不動産市場の国際化が進展する中で、国内外の長期安定的な資金が、持続的、安定的に流入するような市場を構築し、成長させていくことが必要だと考えています。資金の流入という観点で、赤井さん、いかがですか。

クロスボーダー：国境を越えた海外からの不動産投資

赤井 不動産は作るだけではなくて、それを維持・管理して価値を高めていくことが非常に重要だと思います。そのためには資金が必要で、大きく分けて早期のリターンを求める短期資金と長期にわた

後行わなければいけないことが数多くあるのではないかと考えています。

小澤 不動産市場でストックを扱っておられる檀野さん、いかがですか。

檀野 資金の出し手側と、その資金を使って開発・運用するという我々プレーヤー側は、良質な不動産ストックを形成していくための車の両輪だと思っています。私どもは100年以上にわたって丸の内を開発して経営をしてきましたが、まちづくりの観点や個々のビルの運営管理の面からも、常に長期安定という視点を

持ち続けており、これが当社の経営ポリシーの根幹にあります。赤井さんがおっしゃったように、長期安定的な資金が不動産市場に投入されることが、良質な不動産を不動産投資市場に供給する1つの原動力になると思っています。

そういった資金の供給元として、長期安定的な利回り商品で、債券と株のちよ

つど中間的な「ミドルリスク、ミドルリターン」と言われる「リート」の商品特性を理解した個人投資家を開拓していく必要があると思います。長期安定的な配当を求める個人投資家が増えることによって、運用者側も長期的な視野で不動産の資産価値を向上させる施策を打っていかるといったことにもなります。

また、欧米の年金基金や大学基金、政府系ファンド、オイルマネー、資源マネーといったものが、今、世界の不動産投資市場に流入している状況ですが、最近日本においても比較的優良で安定的な運用が見込めるコア型の不動産に投資するケースが非常に増えてきています。これは日本の不動産投資市場が整備され、安定成長長期に移行してきたためではないかと思っています。

小澤 不動産ストックの質の向上という点では地域づくりやまちづくりといったことも重要であると思いますが、中井先生、いかがですか。

中井 地域づくり、まちづくりというのは比較的時間がかり、短期に結果が出てこないことを考えると、長期安定的な資金を地域やまちにどっ引きつけてくるかが大事な課題だと思います。

投資家の観点からするとグローバルスタンダード的なところのみ関心がいきがちですが、必ずしもそれだけではないと感じています。例えば銀座は東京で一番商業力が高く、海外からの投資が多くありますが、銀座には銀座に合った開発

の形があるので、そういう地域性を強調していくことが、結果的にはグローバル競争の中で非常に優位な地位を占めることになるのではないのでしょうか。銀座では老舗の方々が「銀座まちづくり会議」というものを作って銀座で開発をするときのルールを自発的に決めており、投資をする方もそれを尊重して投資をするほうが、リスクが少なく最終的なリターンが大きいのです。

このように、地域性をうまく発揮することでグローバル競争にも勝ち残っていくということに投資家に気づいてもらうことが、まちづくりの視点からは大きな課題だと思います。

ロンドン、パリ、ニューヨークにしても、グローバル競争がありそうな場所というのは、地域性を大事にした地域づくりやまちづくりをした結果、そこに長期安定的な資金が血液のように循環して入ってくる、そういう状況なのではないかと思っています。

小澤 おもしろいご指摘だと思います。グローバル競争を勝ち抜くにはグローバルな水準に合わせるのではなく、地域性を重んじるほうがかえって優位に立てることがあるということですね。

中井 例えばニューヨークのソーホーやグリニッジビレッジなど、地域性が非常に高いところこそが都市全体の競争力をものすごく高めています。単なる商業不動産だけではなく、文化やまちとしての楽しさが全部集積しているといった地

域性を大事にすることは、都市間競争と
いう中で非常に大事なことだと思います。
檀野 中井先生がおっしゃったように地
域ならではの、今風に言えばオンリーワ
ンの特性を持った開発をしていけば、市
場にマッチしたものを供給でき、収益性
を高めることができるのだらうと思っ
ています。

一方で、キャッシュフローを生まない
ことには、投資対象にはなりませんし、
特に地方ではどうしても事業規模が小さ
くなるというハンディキャップがありま
す。証券化手法を使う場合、あまりコス
トがかからずシンプルなスキームが整備
されれば、もっと資金を呼び込むことが
できるのではないかと思っています。

赤井 資金を呼び込む際には、ある一面
標準化しなければならぬ部分もあるの
ですが、コアの価値の部分を一緒につづ
してしまつと、逆に東京や海外の人から
見て魅力のないものになってしまい、そ
れが一層キャッシュフローに結びつか
なくなっていくという部分が出てきます。

地方がそれぞれの歴史と文化を持ち自信
を持って何かができる、それを支えてい
くような形でまちづくりがあれば、非
常にプラスになっていくのかなと思いま
す。

中井 ここ数年間、中心市街地活性化の
仕事を手伝っており、いろいろなところ
を見ていますが、政令指定都市や県庁所
在都市ぐらゐまでのところは、中心市街
地にマンションが建ち並ぶようになって



東京工業大学大学院
社会理工学研究科教授

なかい
中井 検裕
のりひろ

1986年東京工業大学大学院理工学研究科博士
課程満期退学。ロンドン大学研究助手、東京
大学助手、明海大学助教授、東京工業大学助
教授を経て2002年より現職。博士（工学）、都
市計画とまちづくりを専門とする。社会資本
整備審議会臨時委員。

きました。そういう意味では中心市街地
活性化の中で「まちなか居住」と言われ
ているものは、だいぶ進んできたとい
う印象を持っています。

一方で、地方はそれほどマーケットが
大きくないので、例えば中心市街地で比
較的大規模なマンションの需要があると
なると、一度に開発が始まってしまい、
ある程度の規模を作らないと事業として
採算性が取れないので、大きなものを作
ってしまつ。しかし、その後の連鎖がう
まくいきません。

中心市街地では少しずついろいろな変
化を起こすことが大事で、開発をどうマ
ネジメントしていくか、つまり「まちを
どうマネジメントしていくか」というこ
とと、開発のタイミングや立地、資金の
投入を一連のプログラムとして考えない
と、本当に自力のある再生はできないの
ではないかと思っています。

もう一つローカルな事例として、京都に「町家の証券化プロジェクト」(27ページ図中参照)というものがあり、私はこれに大変注目しています。これはいわゆる商業不動産の証券化から比べると非常に小さなスキームなのですが、町家というものが京都の大変貴重なストックとしての不動産であると位置付け、そこに持続的に資金を注入していくシステムです。このシステムは1軒や2軒では成立は難しいので、そういう物件がたくさん集まれば、証券化の固定コストが下がったり、いろいろなヘッジの組み合わせが可能になってきます。このような歴史的な資産を活用した地域づくりも、資金流入の1つのモデルなのではないかと見えています。

不動産市場の透明性向上

小澤 今、地方の不動産市場の活性化も含め資金の呼び込みの話が出ましたが、その前提として、不動産市場の透明性は、国際的な投資家のアンケートを見ても依然として低いという指摘もあります。一方で、不動産取引価格情報の提供や不動産市場データベースの構築などいろいろな政策の構築にとりかかりつつあるところですが、市場の透明性という観点から見て、まず金融の立場から赤井さん、いかがでしょうか。

赤井 サブプライム問題で金融市場の混乱が起こりました。日本では金融庁が証券化商品の追跡可能性、トレーサビリティ

の確保を行い、同じような問題が起こらないように金融商品取引業者向けの総合的な監督指針の一部改正を既に行っています。これを受けて、今年の3月から日本証券業協会が不動産の証券化を含む証券化商品の原資産の内容やリスクに関する情報を定型化・標準化するための検討を行っています。

この官民あがりのイニシアティブが、海外でも高く評価されています。こうしたプロセスを経て証券化商品自体の情報開示が標準化された形で進んでくれば、証券化商品のさらに裏付けとなるローン契約などのさまざまな手続きの標準化が進み、地方も含めてビジネスの新しい担い手が参入しやすくなってくるのではないかと思います。

今般の信用収縮で一番大きな被害を被っているのは、実は東京以外の地方の優良な不動産ではないかと思っています。いわゆる投資マネーの動きの中には「選択と集中」ということで地方の不動産から全面撤退して、東京一極集中を是とする動きもあります。例えば、新幹線が停まる駅の周辺にあるビルや中心市街地に代表されるように、地方には安定的に稼働する優良物件がまだまだたくさんあります。特に最近では、地方の物件というだけで資金が集まりません。従来は東京での競争が激しいので、外資系のファンドの資金の一部が地方に出ていた部分があるのですが、そういった資金が途絶えてしまいました。

一方で、地方銀行に資金がないかと言うと、慢性的な資金余剰に悩んでいるところもあり、そこをつまつくつなげないかということだと思つたのです。

今般の標準化の推進の動きは、地域内の資金循環を再生する手助けにもなる部分もあり、その結果、地方の資金需給を安定させて地方の不動産投資市場をいわず「地産地消」という形で、地方自らの資金で活性化させていくことにもつながっていくと思います。

また、日本の不動産市場の透明度は、国際的には必ずしも高い評価を受けていないという残念な事実があります。ただ、昨年、国土交通省で証券化対象不動産の鑑定評価に関する基準の改定が行われ、収益費用項目の統一などが行われたことで、この点はこれから大きく前進すると考えています。

あとは、この延長線上にある証券化商品の標準化と不動産の現物の情報開示ないしは評価に当たつての見方をどこまで整合性がとれたものにしていくのかが、今後の運用面も考えた上での1つの課題になると思います。

最後に、日本の不動産についての信頼に足るマクロの情報がなかなか手に入らないということが海外の年金運用者などと話をしているとよく出てきます。これは言葉の問題もあるかもしれませんが、東京の不動産情報でさえも実際にはあまりなく、地方に行つたら全くありません。情報開示の標準化が進めば、データを蓄

積することが実務的に可能になるわけですから、標準化した鑑定基準に基づいて今度はそこで得たパフォーマンスに関する情報を蓄積して市場で活用できるように枠組みづくりの議論をすることが極めて有効だと考えています。

小澤 事業者のお立場ではどうですか。

檀野 証券化スキームが整備され、Jリート市場が急速に成長してきたことで、日本の不動産投資市場の透明度は飛躍的に高まっていると思います。世界の不動産市場の透明性に関する「不動産透明度インデックス」というレポートでは、日本の不動産の透明度が格段の成長を遂げている、透明度が向上したと示されていますが、まだ不十分な項目もあります。Jリートでも投資法人や運用会社が工夫しながら開示をしていますが、開示の項目や言葉の定義、貸付面積の範囲といったものが微妙に違っているところがあ



大臣官房建設流通政策審議官
(前土地・水資源局長)

あざわ
小澤
けいいち
敬市

東京大学法学部卒業後、1976年建設省入省。大臣官房審議官、大臣官房総括審議官、土地・水資源局長などを経て2008年7月より現職。

ます。開示項目や言葉の定義を統一し、いろいろな投資商品の比較を容易にしていくことが、これから先の課題の1つだと思っています。

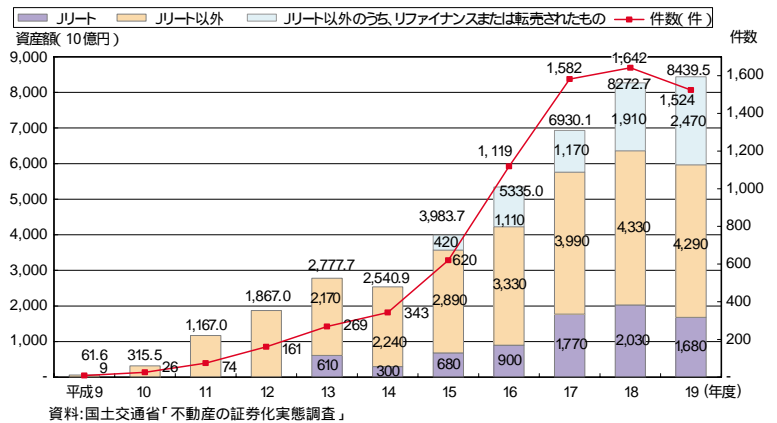
それから、「英語による開示」です。世界中の不動産に共通している言語は英語なのに、日本では外国の資金を呼び込むための準備として英語での開示資料がまだ十分ではありません。この点も透明度という評価からするとマイナスになっているので、これを可能にする仕組みと事業者の努力が必要です。さらには、いかにいろいろな項目を速く市場に伝達するかという速報性についても工夫が求められるでしょう。

また、日本の不動産投資市場を成長させていくためには、的確なデータの整備が必要です。開示内容のあり方は非常に大事なことです。プレーヤーの事業活動を阻害するような形でデータ収集とかならないよう注意していかなければいけません。不動産の賃貸業や売買業に従事している者からすると、情報を出したほうが不利益にならないような制度を整備していく必要があります。

透明度を高めることは必須のことですので、いろいろな障害を取り除きながら、官民一体で環境整備に努めていく必要があると思っています。

ジョーンズラング ラサール「不動産透明度インデックス(2006年)」を指す。日本はランキング23位。

小澤 いろいろな意見が出ましたが、国



不動産証券化の実績の推移

民の目からご覧になっていかがですか。

中井 国民が不動産に直接触れるのは住宅を買うときです。地価や住宅の価格に対する情報は、インターネットを使えばどこにいくらのものが出ているかはわかりやすい。しかし、住宅は値段と場所がわかっても、どういう住宅なのかの値段がついているかがブラックボックスになっており、価格だけ出されても判断できないのが現実です。価格や立地は圧力的に重要な情報ですが、ストックとしてどういった質を持ったものなのかという情報が必要です。耐震偽装などの問題

もあり、消費者の観点から見ると質の情報が必要に重要だと思っています。もう一つは、地籍調査をきちんとやることで市場の透明性以前に情報整備として非常に重要なことではないでしょうか。特に大都市、中山間地域などでは地籍整備は進んでいません。商業不動産の情報はそれなりに透明性を持っていると思いますが、国力の1つとして、国でしっかり地籍調査を進めてもらいたいと思います。

環境、安全・安心に配慮した不動産利用

小澤 地籍調査は確かに国の基盤です。特に大都市、中山間地域を意識しながら重点的にこれからも取り組んでいきたいと思っています。

今、ストックの質の問題などの話が出ましたが、住宅、あるいは居住地を選択するときに、最近では利便性だけではなくて街並みや景観、治安などが重視されてきています。環境に配慮した地域の魅力を高めていくような取組みが展開されていますが、そういう動きについて、中井先生からお願います。

中井 景観や街並みがいいとか、防犯上の安全性が高いというのはその地域の価値の1つです。それが地域の不動産市場を通じて不動産の価値に反映されていけばよいのですが、まだ直接そこまできていない状況です。

ヨーロッパなどでは、街並みのいい

ところはオフィスの賃料も高くなっています。高いからこそ開発コストもよくなりますが、事業者にもインセンティブが当然出てくるわけで、日本でも市場が反応して高い価値をつけてあげることがとても大事ではないかと思っています。

小澤 企業の取組みという点では檀野さん、いかがですか。

檀野 2001年9月11日のアメリカ同時多発テロ事件以降、テナントが災害時に企業活動を継続できる、もしくはいつたん中断しても早い時期に回復できるのか否かがオフィスを構える際の1つの大きな判断要因になってきています。

私ももはや従来からいろいろなバックアップ体制を作ってきており、現在、丸の内ではそれをエリア全体に広げ、お互いに連携し、災害時の対応をしていくことに取り組んでいます。東京駅周辺エリアの企業で組織する「防災隣組」において中心的な役割を果たし、ビルのオーナー、テナントが一体となった取組みをしています。

さらに、積極的な環境に対する意識の醸成が必要で、「省エネ」に加え、最近では地球温暖化対策としての「CO₂削減」が大きな課題だと認識しています。私どもでは、エネルギー使用効率の高い機器の採用といったハード面での取組みはもちろんです。エネルギーの大半がテナント室内での照明・コンセント・空調消費される賃貸ビルの場合、テナント・オーナー一体となった対応が必要不可欠で



二番町ガーデン

すので、空調設定温度の適時見直し、クールビズの奨励など、ソフト面での対策にもテナントの協力を得て積極的に取り組んでいます。

もつ「二番町ガーデン」という建物が千代田区二番町にあります。2005年に屋上・壁面・特殊緑化技術コンクールで国土交通大臣賞を受賞し、これがビルのオーナーやテナントの企業イメージを向上させるという効果をもたらしています。環境と収益性は相反するものと思われがちですが、ゆくゆくは資産価値・企業価値の向上に寄与するものだと思いますので、今後とも積極的に取

り組んでいくつもりです。

小澤 環境に配慮した投資という観点ではいかがですか。

赤井 景観や環境に配慮した不動産の価値は、短期の投資リターンを尺度とした観点からは必ずしも高く評価されないという面があります。ただ、そういったものは、長期的な視点での投資運用を行うと初めて、その物件の価値が長期にわたって維持されたり、エネルギーその他に対する効率が高いという意味で長期的なリターンが安定的に維持されるという点で投資価値の認識が出てくると思います。

ただ儲かればいいというのではなく、環境への配慮という社会的な責任を踏まえた投資という観点からは、公的年金のような資金をいかに導入していくかを考えていかなければなりません。そういう枠組みの中で市場システムのいい面も生かしつつ、市場だけでは取り組んでいけないが社会にとっては必要な部分を国なり地方公共団体がいかにして補完して誘導していくのが、これからあるべき方向性なのではないかと考えています。

今後の土地政策への期待

小澤 官民がそれぞれの立場から、特に長期的で安定的な資金システムをうまく活用し、市場整備を行っていくことが重要になっていくと思います。国土交通省では市場システムの活用を推進する土地政策を実施する組織として、7月1日か

ら「土地市場課」を設置します。

最後に、国民、企業、地域の自主的な取組みの今後の展望や土地政策への期待についてコメントをいただきたいと思っています。

赤井 日本の不動産市場に内外の金融市場から適正な資金を呼び込むためにどのような政策を推進していくべきなのか。特に金融市場とどのように付き合っていくのか。ここが非常に力ギになると考えています。先ほど、金融市場と資産市場を適切に結びつけることが日本の金融市場の競争力強化の切り札になると申し上げましたが、同時に、アセットファイナンス市場に裏打ちされた不動産市場の存在は、優良な不動産ストックを生み出し、維持していくための必要条件とも言えるのではないかと考えています。そうした意味で、市場と対話をし、金融当局とも緊密に連携をしながら適正な市場運用をしていく、産業政策的なビジョンを持った政策官庁としての役割を期待しています。

檀野 不動産投資市場というのはどうしても金融マーケットの動きに影響されてしまいます。これは不動産と金融の融合が進む結果、必然のことなのですが、優良なストックを形成するという根本的な命題を我々は忘れてはいけないと思います。不動産証券化商品というと、どうしても証券化や金融商品としての側面がクローズアップされるといいますが、あくまでもその原資産である不

動産をいかに良質なものとして作りそれを維持していくかに力点を置いた政策が必要ではないかと思っています。

もつ「二番町ガーデン」は、今、地方での不動産証券化はなかなか普及しにくく人材育成の面からしても非常に難しい状況です。もつとシンプルで使い勝手のいい実物不動産を対象とした集団投資スキームというものが制度化されれば、ある程度事業規模が小さいものでも取り組むことができるのではないかと思います。

中井 不動産は国民の生活基盤であり経済活動基盤であるので、市場で活用していく部分と、政策的に介入する部分があり、それを国がきちんと誘導していくことが重要だと理解しています。生活基盤という点では、極度に混乱することを避けて安定的に提供できる市場整備をしていくことが非常に大事ではないかと思っています。

環境や景観などは都市の文化の1つの側面だと思えますが、不動産が持っている文化性は市場に反映されるまでには時間がかかりそうです。しかし、そういうことを先取りして市場を政策的に国が誘導していくことが大事だと思います。

小澤 非常に示唆に富むご指摘をいただき、私も土地政策を進めていく上で十分生かしていきたいと思えます。きょうは、どうもありがとうございました。

この座談会は平成20年6月19日に実施されました。

不動産ID・EDIの整備に向けた取組み



東京大学空間情報科学研究センター
副センター長・教授

あさみ やすし
浅見 泰司

スクとして判断され、リスクプレミアムが無駄に高くなって、正当な投資がなされないという問題も発生する。このように、不動産情報を整備する社会的意義は大きい。

この現状を打破するには、不動産ID (Identifier) を整備して、同じ不動産であるかどうかの判断を容易にする(ユニークなEDI (Electric Data Interchange : 電子的データ交換) 書式を標準化して、相互に比較可能で変換の手間が不要な情報として整備することが望ましい。これによって、不動産投資判断の適正化、不動産情報の流通費用の低減、不動産管理や不動産比較、不動産情報を用いた政策判断・事業評価などの容易化など多くのメリットが生じる。

海外における不動産ID・EDIの検討・整備状況

内閣府の国民経済計算によれば、平成18年末における日本の国富(正味資産)のうち約45%を土地資産が占めている。地価下落により、近年そのシェアは下がってきているものの依然として大きなシェアを占めていることは間違いない。不動産の価値を正しく評価できることは、国富の健全な運営に極めて重要である。

ところが、日本における不動産情報は意外なほど不正確であり、また、相互比較が難しいという現状がある。不動産価格が不正確だと、正しい資産運用判断ができず、さまざまな局面で非効率性が発生する懸念がある。また、情報が不正確であることが、そのまま不動産運用の

PG (Local Land & Property Gazetteer) が管理している。

不動産EDIについては、実務上も整備がメリットとなるために、やや検討が進んでいる感がある。OSCREでは可能な分野から基準作成にあたり、民間企業や政府機関が参加してEDI基準を提案している。アメリカのMISMO (Mortgage Industry Standards Maintenance Organization) は不動産金融分野でのデータ交換の効率性を高めることを目的にEDI基準を作成し、現在ではOSCREとも連携をとしている。NCREIF (The National Council of Real Estate Investment Fiduciaries) は、不動産投資の合理化をねらいとして不動産情報基準 (REIS : Real Estate Information Standards) を作成し公表している。そして、住宅流通市場の情報標準化を目的に作成された不動産取引標準 (RETS : Real Estate Transaction Standard) が、MLS (Multiple Listing Service) 用に作成されている。

国内における不動産ID・EDIの検討・整備状況

日本でも不動産の標準的なデータコーポ体系的整備はなされていないが、ある程度の進展はみられる。例えば、不動産物件管理システムの一貫として、不動産EDIを整備し、アセットマネジメント(資産管理)とプロパティマネジメント(物件管理)で共通して利用できるようにする動きがある。不動産のEDIについては、今のところ各社が独

立に設定している状況であり、同一物件を特定することも簡単ではない。例えば、指定流通機構のレイズでは、物件番号として年と連番で管理しているが、同一物件を複数業者が登録した場合には、別の物件番号が付されてしまう。

総じて、アメリカで先んじているものの、まだ国や業種を網羅して普及しているような不動産ID、EDIの開発には至っていないのが現状である。ただ、例えば、アメリカやヨーロッパで統一すると国際標準化する可能性もあり、海外の状況を踏まえつつ、日本の不動産慣行にも適合したID、EDIの早期整備が待たれている(不動産ID・EDI研究会、2008)。

不動産IDの提案例

浅見ほか(2007)は不動産IDとして空間IDを用いることを提案している。空間IDに求められる条件としては、利用容易性(利用者が利用しやすい)、発見容易性(空間IDの場所が現地でも発見しやすい)、一対一対応性(不動産物件とIDが一対一対応になる)、空間位置の適切性(例えば空間IDの位置が当該物件の対象空間から大きく逸脱することがない)、安定性(空間IDを頻繁に変える必要がない)、代表性(何らかの意味で空間IDの位置が物件を代表する位置を示している)があげられる。これらの条件を満たすものとしては、

不動産投資分野において、不動産運営・管理に関する情報を交換する場面

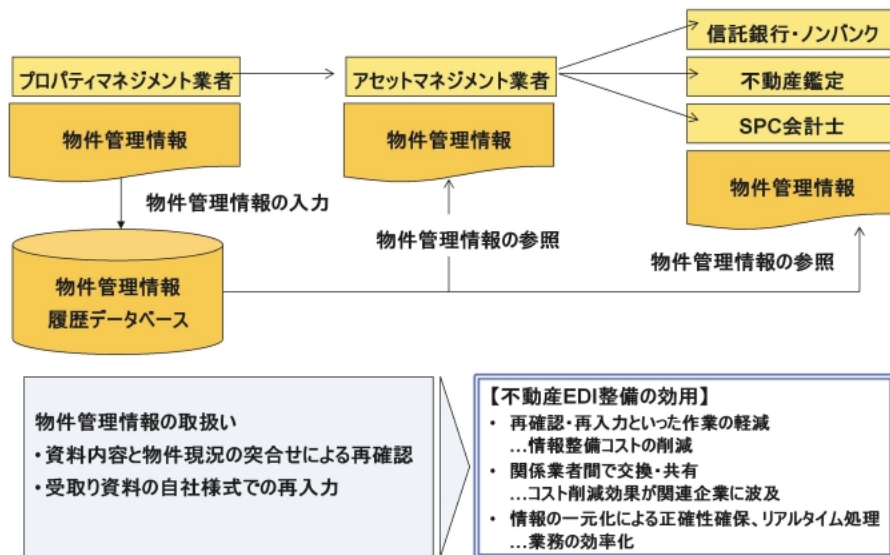


図1 不動産EDIの整備の効果 (物件を運用する側から見た効果)

不動産投資分野において、複数の物件の費用収益項目などの情報を比較する場面

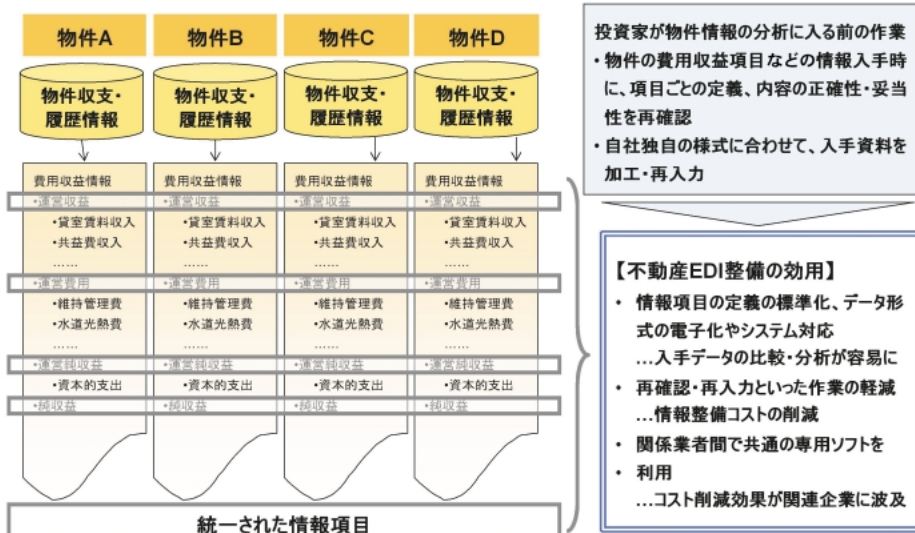


図2 不動産EDIの整備の効果 (投資家側から見た効果)

メインエントランスの中心位置および入る方向性を点座標として入力する方法がある。2点をとり、1つの点はエントランスの中心点、もう1つの点は物件内側法線方向へ1m程度行った点の位置座標である。1点ではなく2点を入力するという面倒はあるものの、内側の方向と内点を明確に示すという意味で実用性も備える。これをXML (Extensible Markup Language) 形式で記述すると次のようになる。

不動産流通のための不動産EDIの提案例

値「空間ID GATE: [E]東経値」N「北緯値」N: [E]東経値」N「北緯値」値「空間ID」

エントランスは人が入らねばならないため、人の大きさ程度での誤差については吸収して同定できる利点がある。

標準書式を検討する上で重要なのは、不動産の単位である。不動産取引では、土

地、建物、住戸などが標準的な取引単位となっている。日本の不動産取引の特徴として、土地と建物の権利が一体化していないことがあげられ、建物は所有だが土地は借地であるというような取引形態が存在する。このため、土地・建物それぞれの権利形態を記述できるものとしなければならない。不動産取引内容は多岐にわたり、不動産物自体が同じでも、契約内容はさまざまなので、取引関連の情報を物件情報とは別に保持しておく必要がある。また、物件情報では、物件の位置情報、地域情報、各種図面や画像など参照すべき重要な情報がいくつあるかを考慮して、浅見ほか(2007)では不動産EDIとしてXML形式の書式を提案している。

不動産ID・EDIの展望

不動産ID・EDIの整備については、ニーズの高い分野・業種から先導的に取り組むのが現実的と思われる。例えば、さまざまな物件の比較量を行わねばならない不動産投資分野は有力だろう。そのために、合理的な標準のあり方の研究や開発普及の促進など産官学の連携した取り組みが必要であろう。

例えば、すでに使われているコードとの併用方法、不動産ID認証制度、正確性の担保手段、情報の正確性情報の付加方法、用語・概念の統一化、タイムシェア型不動産など新たな権利形態への対応など、今後精力的に検討し、不動産ID・EDIの導入による不動産市場の活性化に期待したい。

参考文献

- 浅見泰司、有川正俊、大目晃弘 (2007) 「不動産情報の標準化：空間IDと標準書式」『社団法人日本不動産学会平成19年度秋季全国大会(第23回学術講演会)論文集』23, 151-156
- 不動産ID・EDI研究会 (2008) 「不動産ID・EDI研究会報告書」国土交通省

プロフィール

1987年ペンシルヴァニア大学地域科学専攻博士課程修了。東京大学工学部都市工学科助手、講師、助教授を経て、2001年より東京大学空間情報科学研究センター教授。主な著書に、『住環境・評価方法と理論(編著)』など。

寄稿

土壤汚染地における土地の有効利用



東北大学大学院環境科学研究科
地圏環境学分野教授
DOWAエコシステム株式会社
ジオテック事業部浄化統括部長

しらとり としかず
白鳥 寿一

土壤汚染地における土地の有効利用の検討

国土交通省土地・水資源局による「土壤汚染地における土地の有効利用等に関する研究会」が昨年度実施された。これは、土壤汚染の判明した土地において、土地取引が忌避されたり、土地の有効利用やまちづくりの観点から支障が出ていると言われることや、会計のコンバージョンス（収束）といった中で時価会計の一本化などが進められ、土壤汚染地における鑑定評価の重要性も高まってきていることを背景としたもので、土地政策の観点から土壤汚染地を改めて検討することが目的であった。

その中では、いわゆるブラウンフィールド（BF）の問題や、土地取引に関する種々の事例や問題点について精力的に情報収集や意見交換がなされた。主たる内容は、ウェブ上の公開資料を参考にしてもらうこととして、ここでは、土壤汚染地における土地の有効利用を目指す上で、筆者が重要と考える点を中心に記載する。

ブラウンフィールド問題の整理

ブラウンフィールドとは、我が国では「浄化費用が土地費用を上回ることが原因で土地取引ができない土地」のようにその定義が費用面のみで定着してしまった感もあるが、海外では、処分場、堆積場やその跡地（ドイツ）、スーパーファンド（信託基金）で対策が行われない汚染地（アメリカ）なども解釈されている。「汚染の原因が公共的である」「現在では汚染管理をできるものがない」などで、放置することにより拡散が懸念されるといふ、責任所在と汚染拡散防止の点に大きなウエイトがある。

土壤汚染の問題には、健康被害の防止と、それに関連して国土自体を守る視点があることは間違いない。特に、BFのような問題を考える場合には、国土を守るために行政の関与が必要と考えられる。実際に海外の事例では、行政がリーダー

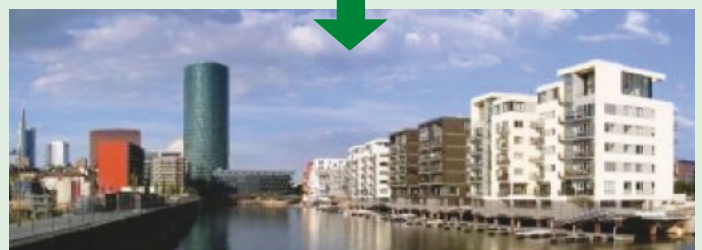
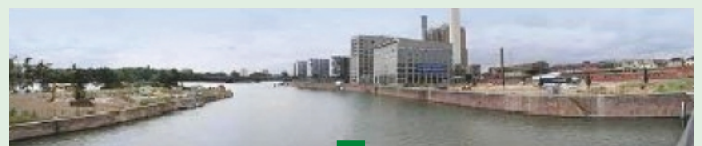
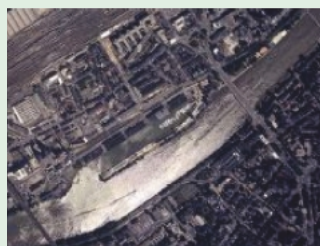
シップをとって、民間活力も利用しながらBF問題の解決を図ろうとしており、成功例も多く報告されている（写真参照）。このようなことができるのは、地下水汚染の問題などは、汚染者責任原理（PPP）は当然ある上で、場合によっては費用も含め行政的に対応できることや、都市計画の中に土壤汚染の対策が組み込まれていることで関与や指導がしやすいという我が国との相違点があるためではないか。

土壤汚染対策に関する各国の違いは当初から行われてきた土地政策や、根本的には文化の相違にも起因する。我が国では、欧米のようなゾーニングや土地利用の制限が少なく、土壤・地下水汚染のコントロールを法とガイドラインに沿って主に民間が実施しているケースが多いため、このままではその先にある土壤汚染地の土地の有効利用を達成していくことが難しい。本来BF問題は、最も行政の関与が必要な分野であり、これに関わっていくためには考え方の整理が必要である。例えば、「処分場や廃掃法以前の工場内の堆積」「公共的に行ってきた埋め立て地」「予防および修復ができる『管理者が現存しない』あるいは全く資力がない』で放置することが、『健康被害の防止上あるいは周辺の開発を大きく阻害している』と判定されるもの」というように、行政の関与が必要であり、民間活力だけでは

写真 West Hafenプロジェクト
(Frankfurt am Main市)

フランクフルト西港開発（1993年～）において、総面積12haの旧港湾地帯を、オフィス、住宅、店舗の機能を備えた新街区として整備（居住人口2000人、労働人口3000人規模）現在も逐次整備中。公共事業として汚染の掘削除去を実施（住宅地としての開発）

（日本政策投資銀行 竹ヶ原氏の研究会発表資料より）



動かないものという定義をはつきりさせることが、我が国での対策・政策を考える上で重要ではないか。いわゆる土地の有効利用が行政が助けなくてはいけないものは何かという部分を明確にすべきであるということである。

データと公開とリスクコミュニケーションが重要

国土のさまざまな開発や土地取引において、土壌汚染が問題となる場合がある。これらを回避する目的で、一般に土地履歴調査や「Phase 1調査」と呼ばれる資料調査が行われることもあるが、我が国では、諸外国と比較し、いくつかの運用上の課題があるといわれる。

1つ目は、一般に履歴調査情報が広く公開されている諸外国と比較し、それらの蓄積がないことから、入手情報にばらつきが生じるため、調査時での汚染の可能性判断が、実施者により差が出やすいことである。

2つ目は、土地利用用途に関して大きな縛りがなかったため、都市計画や建設時に土壌汚染の存在可能性を意識しないまま進むことが多いことや、前述のような事前の調査による汚染可能性判断のばらつきから、工事開始後に問題を招いていることである。

土壌汚染の問題が、これらの課題に起因して社会問題となることで、土地取引

に関するトラブルは懸念され続け、土壌汚染に対する国民の不安（ステイグマ）をいつまでたっても払拭できないこととなっている。

本来、土壌汚染には、それが起こった理由があるはずであり、既存の情報を整備することにより、調査の不確実性や、計画時に考慮できない問題は改善されるはずである。また、何より、「あるはずがない」から始める土地利用や取引などから、利用箇所によっては、「ある可能性」から対応する姿勢が浸透することが、不安を払拭させるために最も有効なものとなる。

現実を見れば、自然的原因で環境基準を超過する土壌は我が国にも多く存在し、また、狭い国土に人口が密集し多くの生産活動が行われてきたことを考えれば、汚染物質によるダメージを受けた土地も多く存在する。今後、土地を有効に利用するためには、これらの理由や原因をなるべく早く認識し、それに適切に対処することが重要なことであり、その際に、国土情報システムの担う役割は大きい。

そこで、研究会では、いわゆる「要調査マップ」の作成を提案した。これは、新たな土地利用や取引の際に、土壌の調査を要すべきエリアを国土の基本情報や利用状況とともに、共有情報として提示することにより、事前の検討や具体的調査の実施を促し、その後のトラブルを防止することを目的とするものである。

さらに、土壌汚染の概念を徐々に一般化することにより、土壌汚染に関する不安を払拭するための端緒とするとともに、既存の汚染調査や対策情報を蓄積していくことで、土地利用計画や土地取引において、調査の重複防止や調査の精度の向上に資することができると思われる。

この「要調査マップ」の作成によって、計画後の汚染発覚などを少なくできるはずであるが、土壌汚染に対する不安をなくすためにはもう一つリスクコミュニケーションが必要である。特に、リスクを定量評価して判断することに慣れていない我が国において、この実行は、根拠と時間が必要になるだろう。なぜならば、我々が、リスクという言葉を見た場合に、例えば、交通事故は起こるけれども車は便利、という思考のように、心の中では何らかの「便益」と天秤にかけている。しかし、土壌汚染の場合に「健康リスク」という言葉に対する「便益」は通常出てこないため悪い面ばかりが残る。これに対応するため、海外での事例でもあるように、「サクセスモデル」を社会に見せることはキーだと考える。汚染地について行政の関与で再開発を目指すコンセンサス会議などをやりながら開発後の便益と汚染の話を最初から一緒にやっていく、リスクアセスメントはこの中で行っていき、そこに公共のお金を使いながら民間活力も利用しつつしっかり利益を

あげることができれば、便益も感じることもできる。

汚染に対するステイグマの克服

土壌汚染地の有効利用を行うための大きな障害でもあるステイグマをなくそうという意見は多いが、多くは総論賛成・各論反対である気がする。

まず、現実を知り、コミュニケーションすることが第一歩であり、データの共有化や行政主導による話し合いなくしてはステイグマの排除はできない。これが進まないのは、それを行ったときの社会の悪い反響や苦情のようなものの発生が可能性として想定されるからである。しかし、それ自体が既にステイグマであり、これを乗り越えない限り、社会を変えることは難しい。現在、土壌汚染対策法の見直しが行われようとしているが、土地利用の問題は単なる規制では解決しない。

今後も議論を深めていく問題と考える。

プロフィール

東北大学大学院環境科学専攻教授（工学博士）兼 DOWAエコシステム（株）勤務。古くから土壌汚染に関わり各種委員を歴任。大学では、地圏インフォマティクスの開発と全国展開などのインフォメーションシステムのほか、小型家電品からの金属リサイクルに関する研究（東北大学SOS研究会）などの活動も行っている。

透明性の高い不動産市場形成のための情報整備の取組み

土地・水資源局 土地市場課
地価調査課

不動産投資市場整備の背景

個別の不動産がもつ収益性などの適正な評価や利便性の判断に資する情報の提供などにより、市場の透明性、公正性を向上させていく必要があります。

ここでは、市場の透明性を高める情報の整備・提供の取組みについて紹介します。

国土交通省における取組み

不動産取引価格情報の提供

国土交通省では、地価公示などの提供に加え、平成18年4月から不動産の取引価格などの情報をインターネットを通じて公表しています（土地総合情報システム <http://www.land.mlit.go.jp/webland/>）。平成17年度から、三大都市圏の政令指定都市を中心に不動産の取引価格などの調査を開始し、19年度からは、全国の地価公示対象区域にまで調査対象区域を拡大しました。

調査方法は、法務省から売買による不動産取引の異動情報の提供を受け、不動産の購入者に対して取引価格などに関するアンケートを実施し、回収されたアンケート結果について地価公示の鑑定評価員（不動産鑑定士）

が現地確認を行い、前面道路の状況、最寄り駅からの距離、都市計画の用途地域などを調査しています（図1）。これらの調査によって得られた情報は、標準地の公示価格の判定に役立てるとともに、個別の物件が特定できないよう配慮して、取引された不動産の種類（住宅地、工業地、商業地など）や内容別（更地、土地・建物一体の取引、マンションなど）に、住所（大字または町名まで）、取引価格、取引時点、面積、建物の構造、最寄り駅からの所要時間などの情報を四半期単位ごとにとりまとめています。平成18年4月の公表開始から20年7月までに約33万件の取引価格情報を提供するとともに、アクセス数は約5千7百万件となっており、本制度に対する国民ニーズの高さが伺われます（図2）。また、近年、指定流通機構（レイズ）

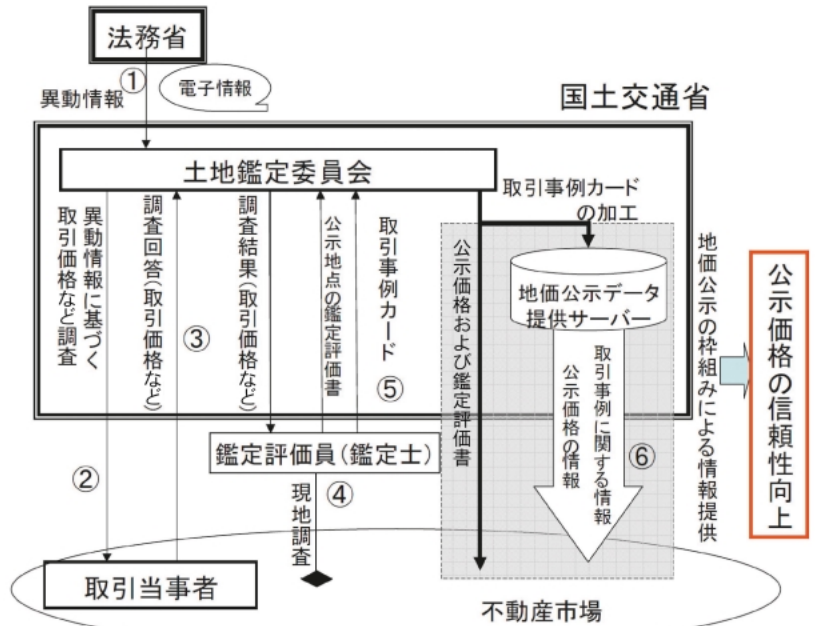


図1 取引価格の収集・提供スキーム

が保有する不動産取引の成約価格に関する情報やJ-リポート、東京証券取引所の適時開示などを通じた投資用不動産に関する情報など、国民が入手できる取引価格情報は充実してきており、今後は、既に開示されている情報の特徴を活かしたかたちで、不動産取引価格情報の提供を充実していくこととしています。さらに、取引価格情報は、適正な地価を形成するという目的のみならず、本制度に対する国民の理解と協力の状況などを踏まえつつ、個人情報管理の徹底とあわせて、各種政策での利活

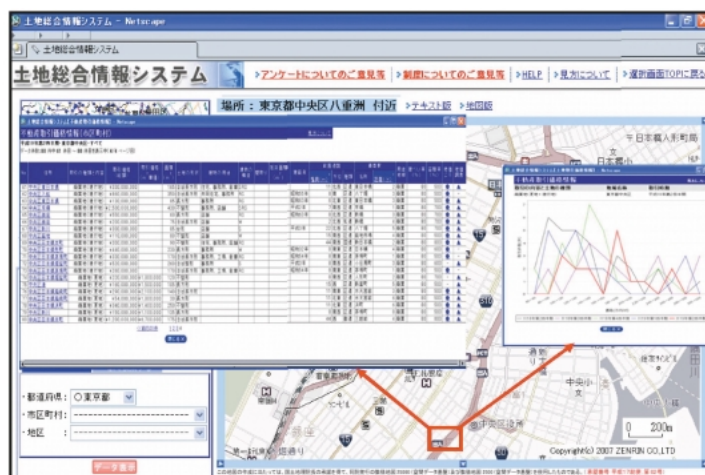


図2 不動産の取引価格情報

- 調査対象エリア
H17年度 三大圏の政令指定市等
H18年度 全国の政令指定都市等
H19年度 全国の地価公示対象区域
- 提供件数
330,144件(平成20年7月24日現在)
- Webアクセス数
約5千7百万件(平成20年6月末現在)

不動産市場データベースの構築

国土交通省ではこれまで不動産取引価格の公表などにより不動産市場の透明性、信頼性の向上を促進してきたところですが、平成20年度より、安心な不動産取引の実現

用方策についても検討していく必要があると考えています。

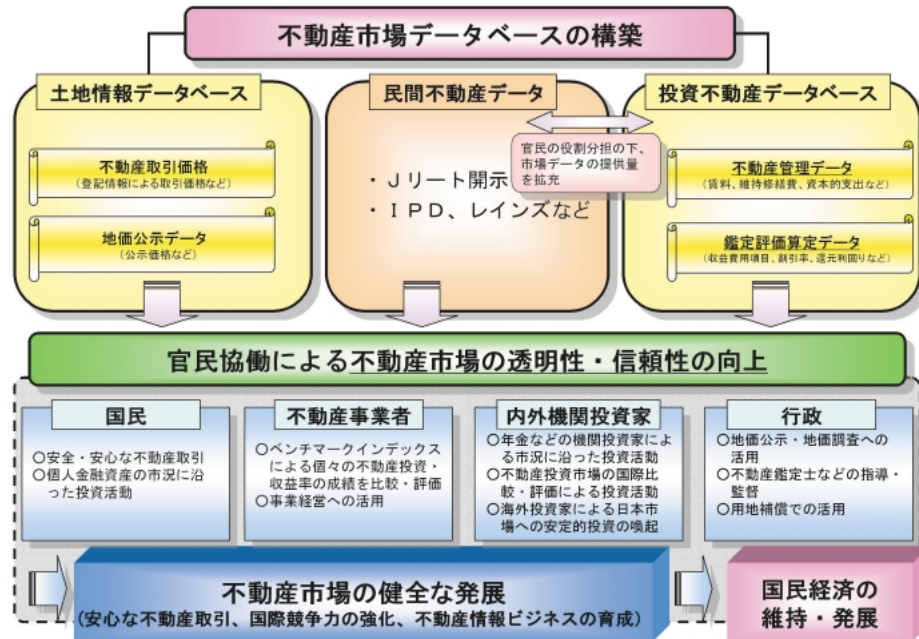


図3 不動産市場データベースの構築

不動産市場の国際競争力の強化、不動産情報ビジネスの育成の観点から、賃料、維持修繕費など、オフィス・マンションなどの不動産管理に係る収益費用の価格情報を収集してデータベースを構築し、不動産取引の指針となるような指標をインターネット上で公開することとしています(図3)。

今後、オフィスやマンションの所有者や管理者などにアンケート方式により情報提供の協力を求めていく予定です。収集した情報に基

づいて、不動産市場の安定的な収益力や良好な需給関係を示す指標やインデックスを広く提供することとしています。

このような指標により、国民や企業にとつては安全・安心な資産運用、機関投資家にとっては市況に合った投資活動や不動産投資市場の国際比較による投資活動を行うことができるようになると考えられます。

また、このような指標などを国内だけでなく、海外に向けて発信することにより、海外投資家による日本の不動産市場への安定的投資を喚起することも狙っています。

主要都市における高度利用地の地価分析

近年の地価動向は、地域によってさまざまな動きが見られており、その地価動向をきめ細かく注視することが重要となっています。このため、平成19年度より主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地などの地区について四半期ごとの地価動向や市場分析に関する調査を開始したところです。

具体的には、高層住宅

平成20年3月より主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地などの地区について四半期ごとの地価動向や市場分析に関する調査を開始。各地区の取引価格の動向、賃料の動向などのデータを踏まえた地価動向を分析し、あわせて、不動産鑑定士の特徴的なコメントをとりまとめ、土地総合情報ライブラリーを通じて四半期ごとに公表。

【地価LOOKレポート表紙】

国土交通省地価調査課
平成20年5月

**主要都市の高度利用地地価動向報告
~地価LOOKレポート~**

- 調査目的**
主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地などの地区について、四半期ごとに地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにする。
- 調査内容**
鑑定評価員(不動産鑑定士)が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価手法による地価動向の把握を行い、その結果を国土交通省において集約する。
- 対象地区**
三大都市圏、地方中心都市などにおいて特に地価動向を把握する必要性の高い地区。

図4 地価LOOKレポート概要

などにより高度利用されている住宅系の地区や店舗、事務所などが高度に集積している商業系の地区について100地区程度選択して、各地区の取引価格の動向、賃料の動向などのデータなどを踏まえた地価動向を分析し、あわせて、不動産鑑定士の特徴的なコメントを「主要都市の高度利用地地価動向報告『地価LOOKレポート』」としてとりまとめ、インターネット(土地総合情報ライブラリー(<http://tochi.mlit.go.jp/tochi/lookreport.html>))などを通じて公表しています(図4)。

海外投資不動産鑑定評価ガイドライン

土地・水資源局 地価調査課

背景

世界の不動産市場においてクロスボーダー投資が拡大していることから、国内不動産事業者も海外に投資をしてリスクの分散を図るといふ動きがあり、不動産市場がグローバル化しています。また、現在、世界のリート市場は18カ国で開設されていますが、そのうち海外の不動産を組み入れられないのは日本、タイ、韓国、ブルガリアの4カ国だけとなっています。残る14カ国では、基本的には海外不動産を組み入れることができる仕組みとなっています(図1)。

経緯

Jリートが海外の不動産を組み入れることができない要因として、日本の不動産鑑定士が海外の不動産の鑑定評価を行う手法が確立されていないことがありました。こうした背景から、平成18年7月の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の最終報告と19年5月の経済

財政諮問会議のグローバル化改革専門調査会において、ガイドラインを策定してJリートの海外不動産組み入れを早期に実現すべきであるとの提言がなされました。

これを受けて、国土交通省では海外投資不動産鑑定評価ガイドラインを策定し、本年1月に公表しました。また、本ガイドラインの策定を受けて、東京証券取引所が平成20年5月に上場規程を改正し、Jリートへの海外不動産の組み入れが可能となりました。

ねらい

Jリートによる海外不動産投資が可能となった場合のメリットとして、日本

企業の海外不動産事業における資金調達手法が多様化すること、海外不動産市場動向の多様性によるリスク分散が可能となり、投資家に対する不動産証券化商品の魅力が向上すること、海外投資家からの資金流入に寄与し、日本の不動産投資市場の国際競争力の強化につながるなどが考えられます(図2)。

世界各国のリートは、日本など4カ国を除き、海外不動産の取得が可能である。

連番	国	REIT制度の略称	海外不動産の取得	制度の成立年	上場銘柄数	株式時価総額(億円)	比率	規模比較
1	米国	REIT	可	1960	172	495,700	51.72%	7.825
2	豪州	LPT	可	1971	72	128,250	13.38%	2.025
3	英国	UK-REIT	可	2007	9	80,952	8.45%	1.278
4	フランス	SIIC	可	2003	37	80,179	8.37%	1.266
5	日本	J-REIT	事実上不可	2000	41	63,348	6.61%	1.000
6	オランダ	FBI	可	1969	8	32,367	3.38%	0.511
7	カナダ	C-REIT	可(クローズドエンド型は制限あり)	1994	31	30,300	3.16%	0.478
8	シンガポール	K-REIT	可	1999	15	20,434	2.13%	0.323
9	香港	PFPO	可	2003	6	10,444	1.09%	0.165
10	ベルギー	SICAFI	可	1995	12	7,755	0.81%	0.122
11	台湾	T-REIT	可	2003	7	2,136	0.22%	0.034
12	トルコ	REIC	可(総資産の49%を限度)	1995	11	2,047	0.21%	0.032
13	タイ	T-REIT	不可	1997	13	1,582	0.17%	0.025
14	マレーシア	H-REIT	可	1986	13	1,552	0.16%	0.024
15	韓国	M-REIT	不可	2001	7	817	0.09%	0.013
16	ブルガリア	-	不可	2003	29	491	0.05%	0.008
17	イスラエル	-	可(25%未満)	2005	1	83	0.01%	0.001
					484	958,437		

(2007年3月31日現在(社)不動産証券化協会調べ)

上記の他、本年10月11日、ドイツで1銘柄が上場しているが、制度上、ドイツリートも海外不動産の取得は可能である。

図1 世界各国のリート

を行う際の標準的手法を定めたものであり、不動産鑑定評価基準と同等の位置付けとなっています。以下、同ガイドラインの内容について概要を説明します。

【基本的な鑑定評価の実施方法】

不動産鑑定士は、海外現

地で認定・公認された不動産鑑定評価基準に基づき現地鑑定人との連携・共同作業により、鑑定評価を行います。この場合の現地鑑定人との役割分担の方法として、主に「現地鑑定補助方式」と「現地鑑定検証方式」の2方式を考えています(図3)。

海外投資不動産鑑定評価ガイドライン(平成20年1月25日国土交通事務次官通知)は、Jリートやプライベートファンド、国内企業による海外不動産の取得その他海外不動産への投資を行う場合において、日本不動産鑑定士が、海外不動産の鑑定評価

◇日本企業の海外不動産事業における資金調達手法の多様化

◇海外不動産市場動向の多様性によるリスク分散が可能となり、投資家に対する不動産証券化商品の魅力の向上

◇海外投資家からの資金流入に寄与し、日本の不動産投資市場の国際競争力の強化

図2 Jリートの海外不動産組み入れが可能となった場合のメリット

主な役割分担の方式

	現地鑑定補助方式 (overseas appraisal support)	現地鑑定検証方式 (overseas report review)
方式	現地鑑定人の資料提供・支援を受けて不動産鑑定士が鑑定評価を行う	現地鑑定人の鑑定評価を検証(レビュー)して不動産鑑定士が鑑定評価を行う
価格の決定	不動産鑑定士が決定	現地鑑定人の鑑定評価に同意する(同意しない場合は修正して決定)
鑑定評価書の構成	○鑑定評価書 ・現地基礎資料などの添付	○現地鑑定評価検証報告書 ○現地鑑定報告書の原文 ・現地鑑定報告書の日本語訳の添付

〔連携・共同作業のイメージ図〕

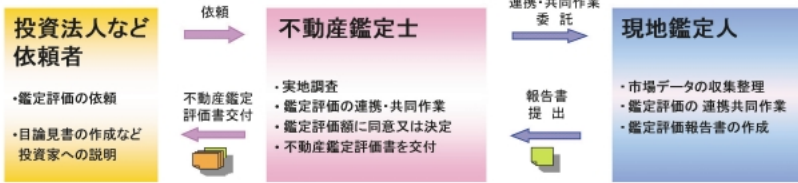


図3 日本の不動産鑑定士と海外鑑定人との役割分担

【海外不動産の鑑定評価を行うことができる条件】
鑑定評価を行うことができる国の要件として、次の3つがあり、ガイドラインでは、これらの要件を備える国を別表に図4のとおり例示しています。

事例資料、対象不動産の物的確認・権利確認の資料および不動産市場の動向を示す資料といった、鑑定評価をするための基礎的な資料が存在すること。

別表に掲げる国または地域以外においても、不動産鑑定評価制度が十分に整っている国

今後の取組み

	アメリカ合衆国	英国	オーストラリア	シンガポール	台湾	大韓民国	ドイツ	香港
資格・称号	①州公証・公認鑑定人 ②MAI(商・住・工), SRPA(商・住・工), SRA(住)	MRICS(member) FRICS(fellow)	CPV Certified Practising Valuer	SIV Singapore Institute Of Valuers	不動産估價師	鑑定評価士	Property Valuation Expert	MHKIS(member) FKIS(fellow)
登録機関	①州不動産鑑定評価委員会(50州) ②不動産鑑定協会(Appraisal Institute)	RICS Royal Institution of Chartered Surveyor	①州不動産鑑定評価委員会(API memberから登録) ②API Australian Property Institute	Singapore Institute of Surveyors and Valuers	市(地政局など)	国(建設交通部)	IFS-ZERT	Hong Kong Institute of Surveyors
所属団体	同上	同上	同上	同上	台北市(台北市・高雄市・台中市)不動産估價師公會・中華民國不動産估價師公會全國聯合會	韓国鑑定評価協会	BVS(地方商工会議所・裁判所指定鑑定人協会) BDGS(ミュンヘン)など	同上
鑑定評価基準(基準作成団体)	USPAP(Appraisal Foundation)	RICS Appraisal and Valuation Standards(RICS)	Professional Practice Standards(API/PINZ)	SISV Valuation Standards and Guidelines(SISV)	不動産估價技術規則(中央政府内政部地政司)	不動産価格公示および鑑定評価に関する法令鑑定評価に関する規則(建設交通部)	WERTV(IFS-ZERT)	the HKIS Valuation Standards on Properties(HKIS)

図4 ガイドライン別表(例示)

現地鑑定検証方式では、現地鑑定人が価格の決定をし、これを検証した結果が妥当だと判断する場合には、その価格に同意する形の鑑定評価書を出す仕組みとなっています。

【契約】
現地の鑑定人との連携・共同作業を行うための契約内容に盛り込むべき事項としては、業務委託の範囲、担当者の専門職業家としての資格、報酬と費用、日程、現地鑑定人の責任範囲などが考えられます。

【鑑定報告書の記載事項】
原則として、日本の不動産鑑定評価基準

に照らして、必要な記載事項をできる限り記載することとしています。しかし、海外現地の不動産市場では重視されず、鑑定評価書に記載されないことが通常である場合は、記載しないこととして差し支えありませんが、その合理的理由を記載することとしています。

また、不動産鑑定士と現地鑑定人が連携・共同して鑑定評価を行うことや現地の不動産市場の動向について日本の投資家が十分に把握していない場合が多いと考えられることから、国内不動産の鑑定評価書と比べて、不動産鑑定士及び現地鑑定人の連携・共同作業の役割分担、海外現地の不動産市場の動向に関する事項等、現地鑑定検証方式における検証内容等、海外現地及び日本の通貨単位による鑑定評価額、を追加的に記載する事項としていきます。

不動産鑑定人の資格・称号の付与や不動産鑑定人に対する指導育成を行う不動産鑑定人団体が存在していること。

認定または公認された不動産の鑑定評価基準があり、不正な鑑定評価が行われた場合には、不動産鑑定人の資格・称号の使用停止・剥奪などの指導監督が行われること。

ただし、また

が十分に整っていない国または地域においても、これらの要件が整った他の国または地域の資格・称号を持つている者が鑑定人となる場合には、本ガイドラインに基づく不動産鑑定評価の連携・共同作業を進めることが可能です。

または地域があることも想定されることが、今後、海外不動産投資の需要動向などを勘案しつつ、海外の鑑定評価制度について調査・検討し、これらと同程度の水準の制度が整っている国または地域を追加していくこととしています。

CRE・PRE戦略の推進

土地・水資源局 土地市場課

我が国の不動産を取り巻く環境

我が国の不動産は金額規模で約2300兆円と推計されており、そのうち企業が所有する不動産（CRE（Corporate Real Estate））は、約490兆円（国土面積の約14%）、国と地方公共団体が所有する不動産（PRE（Public Real Estate））は約454兆円（国土面積の約40.7%）を占め、その動向は、適正な地価の形成や土地の有効利用の実現などに非常に大きな影響を及ぼすものとなっています（図1）。

バブル崩壊以降、土地神話が崩壊し、土地は価格変動のリスクにさらされる状況になっているとともに、耐震やアスベスト、土壌汚染など、不動産固有のリスクをきちんと管理しなければならぬという社会的要請も強くなっています（図2）。

CRE戦略推進の取組み

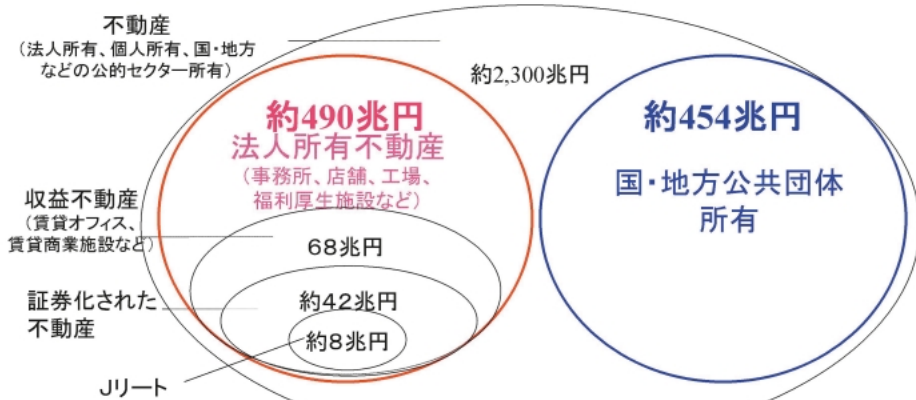
近年、地価の動向や市場競争の激化、固

定資産の減損会計や棚卸資産（販売用不動産）の低価法の適用などの企業会計制度の変更、金融商品取引法などの内部統制の義務づけ、日本の会計基準をより時価を反映する国際会計基準へ取れん化していく国際会計基準とのコンバージェンスなどを背景として、「企業価値の向上」の観点から経営戦略的視点に立つて不動産の所有・利用の見直しを行うCRE

戦略を実践する動きが見られるようになってきます（図3）。

CRE戦略の実践は、企業価値の向上に資するとともに、合理的な土地利用と土地取引を促進させ、その結果、土地の有効活用の促進、地域経済の再生、地価の安定化などにも寄与するものと考えられます。このため、国土交通省では、平成18年度より

○我が国の不動産の金額規模は約2,300兆円、そのうち企業所有は490兆円（国土面積の約14%）、国・地方公共団体は454兆円（国土面積の約40.7%）。



資料：国民経済計算年報（平成17年版）、土地基本調査総合報告書（平成18年）、不動産の証券化実態調査（平成19年）
 （「不動産」、「法人不動産」、「収益不動産」の資産額は平成15年1月1日時点、「証券化された不動産」、「Jリート」の資産額は平成19年度末時点）

図1 我が国の不動産の資産規模

土地神話 土地有効活用促進 不良債権処理 不動産会計の時価会計化

- 迅速な不良債権処理のため、証券化手法が活用された。
- 不動産証券化では、約8割が信託受益権化されていると推定され、信託受益権まで含めた不動産概念が必要。
- 決算対策上、価格変動に応じて、迅速に不動産処理が行えるようにしておくことが求められる。
- 実物不動産だけでなく株式形式での不動産所有なども考慮する必要。

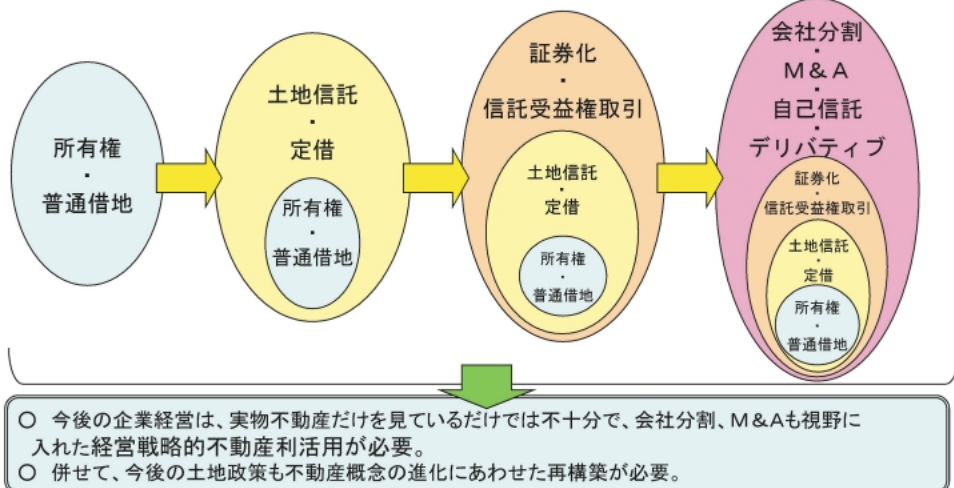


図2 不動産概念の進化...「実物」から「金融と融合した資産」へ

CRE戦略に関する研究会を設置し、19年度に官民連携してガイドラインと手引きの作成作業を行ってきました。その成果物として、20年4月に「CRE戦略を実践するためのガイドライン」と「CRE戦略を実践するための手引き」を国土交通省のホームページに掲載しています。

<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/03>

[/030428.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/03/030428.html)

また、5月には「CRE戦略実践のためにガイドラインと手引き」が市販されています。

ガイドラインは、企業が実際の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ものであり、企業会計制度の変更や内部統制報告の提出

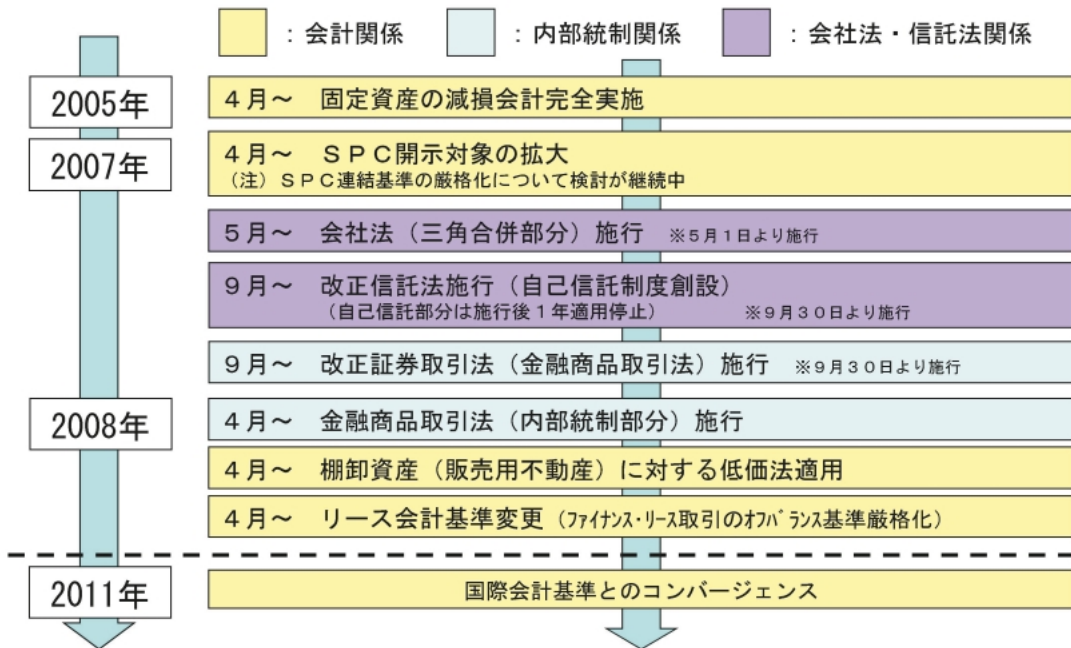


図3 CRE戦略に影響を与える各種制度改正

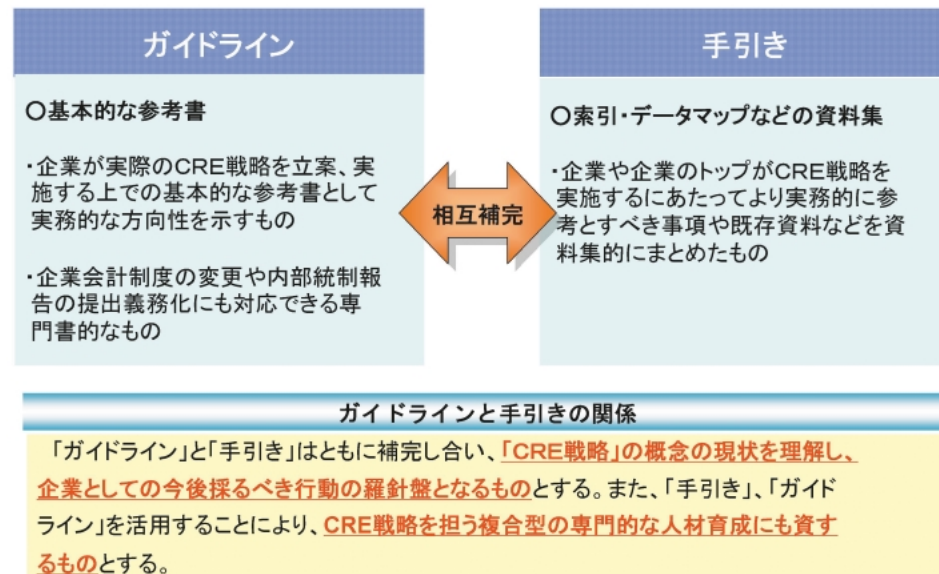


図4 「ガイドライン」と「手引き」の関係

積まれてきてい

一方、不動産市場では、民間における不動産の有効活用のため、ノウハウが蓄積されてきてい

CRE戦略の概念についての理解を助け、企業として今後探るべき行動の羅針盤となるとともに、CRE戦略を担う複合型の専門的人材育成に資することを目標にしています。

PRERE戦略推進の取組み
公的不動産を取り巻く環境は、土地のリスク資産化や厳しい財政状況の中での資産・債務改革への取組みに加え、少子・高齢化などの社会経済状況の変化や、市町村合併などの動きなどにより大きく変化しています。

また、地方公共団体などでは、資産・債務改革を背景に、財務諸表の作成・活用などを通じて情報開示と適正な管理を進め、未利用財産の売却促進や資産の有効活用などを内容とする資産・債務改革の方向性と具体的な施策を平成21年までに策定することが求められています。

このような中で、地方公共団体などが所有する不動産について、自治体サービスを提供するための限られた貴重な資源と捉え、自治体の政策運営の方針に基づいて、自治体の価値を最大限に高めるために戦略的にマネジメントすることが、今後一層必要になると考えられます。

これらを踏まえ、平成19年度に「公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会」を設置し、公的不動産の現状と課題を整理し、引き続き調査研究を行うべき事項などを中間報告としてとりまとめたところです。

当該中間とりまとめを踏まえ、20年度も引き続き研究会を設置しており、公的不動産の合理的な所有・利用戦略を推進するため、必要な調査を行います。さらに、CRE戦略を推進するために作成した当該ガイドラインと手引きを参考に、PRE戦略の優良事例を集めた手引書の作成や、実際にPRE戦略を行うおとして地方公共団体の取組みを支援することなどを検討しています。

都市部の地籍整備の促進に向けて

土地・水資源局 国土調査課

都市部における地籍調査の必要性

地籍調査は、土地の正確な面積や境界などを確定させることを目的に実施しており、その効果として、土地境界紛争の未然防止や土地の有効活用の促進が期待されていますが、平成19年度末現在、地籍調査の進捗率は、全国で48%、都市部では20%に止ま

っています(図1)。

土地の最も基礎的な情報の1つとなる地籍調査の遅れは行政・民間にさまざまな悪影響を及ぼしますが、特に「土地取引に係るリスク」と「都市再生への支障」といった課題を抱える地域で地籍調査を促進することは重要なテーマとなっています。

しかし、公共測量の基礎となるべき公共基準点などが不足し、また土地ごとの位置関係を見取り図的に示している公図は、明治時代の地租改正時に作成されたものもあり、現在の現地の状況とどの程度整合しているのかもよく分かっていませんでした。

都市再生街区基本調査の実施

こうした都市部における地籍整備の状況を改善するため、平成15年6月の都市再生本部会合において、「民活と各省連携」による地籍整備の推進の方針が示され、全国の都市部における地籍整備を強力に推進することとされました。

これを踏まえ、後続の地籍調査の円滑・迅速な実施を支援するため、全国のDIED(人口集中地区)のうち、地籍調査が未了の

地域などを対象として、国が地籍整備に必要な基礎的データなどを収集・整備する「都市再

生街区基本調査」が創設され、平成16年度から18年度にかけて実施されました。

本調査は、街区基準点の整備、街区点の調査、公図の数値化、データベース化を行い、都市部における地籍調査の進め方策全体の基礎となるものです。

現在、地籍調査の実施主体である各市区町村などにおいて、その成果を活用し、公図と現況のずれの程度に応じた地籍整備の効率的な推進が図られています(図2)。

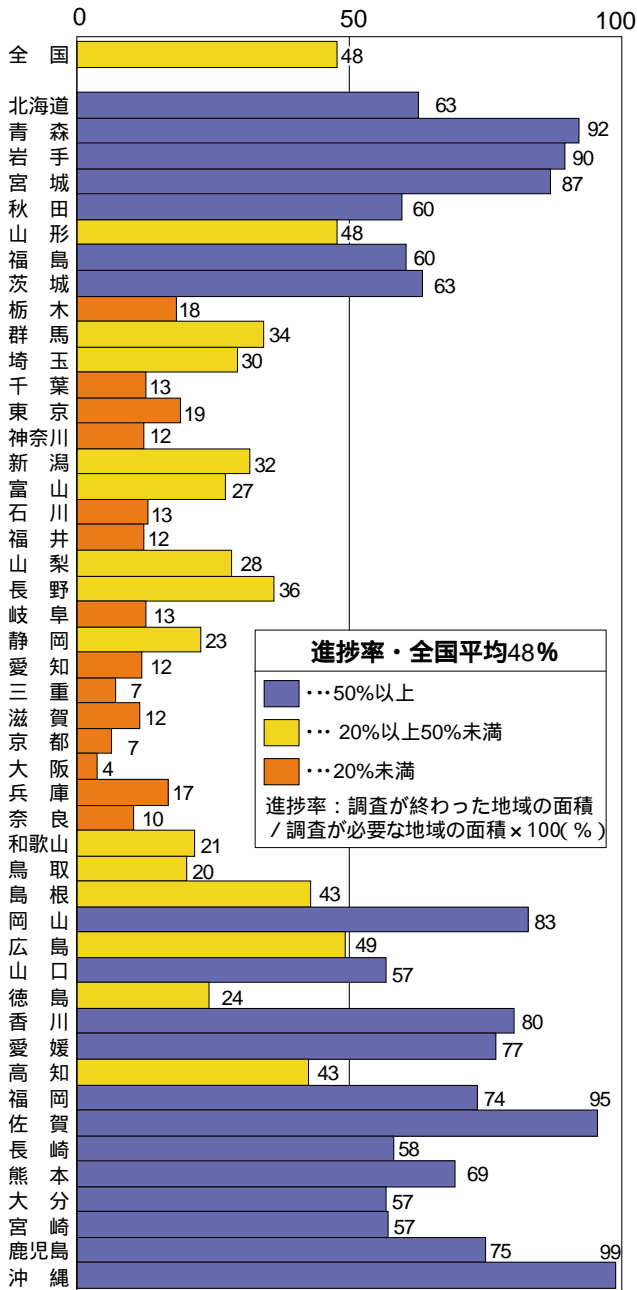


図1 都道府県別の進捗率



図2 公図と現況のずれの程度をホームページ上で公開 (http://www.kouzu-zure.mlit.go.jp/Kouzu_zure/)

都市部における地籍整備の推進

しかし、都市部で通常の地籍調査を実施し、すべての筆（登記上の土地の単位）を調査した場合、完了までには極めて長期間を要します。

このため、より早期に一定の成果を得られるよう、都市の骨格をなし、境界に関する問題も多い官民境界に集中して情報整備を進めることとし、施策を具体化してきました。

現在実施しているものは、「都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）」と地籍調査費負担金制度により支援がなされる「官民

境界等先行調査」に大別され、都市再生街区基本調査と併せて一層効果が発揮されることが期待されています。その概要は次のとおりです。

（1）都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）【平成19年度～】

都市中心部などで無計画に市街化が進んできたような地域では、境界確認資料の蓄積が乏しいことなどにより、都市再生街区基本調査の成果のみでは直ちに街区外周の位置を把握することができません。そのため、これらの地域のうち、密集市街地、中心市街地など重点的な対応を講ずる必要がある地域などで地籍調査の前提となる街区外周の位置に関する基礎的データの調査を行うものです（図3）。



図3 土地活用促進調査イメージ

本調査は、都市再生街区基本調査で得られた基礎的成果を前提として、既存の境界確認図面などを可能な限り活用しつつ現地踏査を行い、屈曲点などを選定、設置済みの街区基準点を利用して高精度の測量を行い基礎的情報として取りまとめる調査となっています。この調査により、潜在的に高度な土地利用が可能であるにもかかわらず

ず、境界問題が大きな要因となって開発が停滞している地域において、地籍調査の円滑な実施が促進されるとともに、土地の有効活用が期待されています。

（2）官民境界等先行調査【平成14年度～】

民境界を含め、すべての筆界を確認する通常の地籍調査に先行して、都市地域において、官民境界および官民境界の筆界点の調査・測量を実施するものです。官民境界などの筆界点を確認する際には、土地所有者などの立会が必要となります。官民境界等先行調査の成果としては、街区の外枠を示す街区調査図（図4）が作成

今後の課題

都市再生街区基本調査では全国の都市部における基盤整備を行い、調査成果の一部である公図と現況のずれの程度に応じた効率的な促進策を提供することに主眼がおかれていたため、個々の地域ごとの事情を踏まえつつ統一的な対応を行うことは比較的容易でした。

しかしながら都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）は、都市再生街区基本調査によって整備された一定の基盤の上でもなおかつ地籍調査の促進が困難な地域のうち、国として重点的な対応を講ずる必要がある地域について実施するものです。その内容は地域ごとの事情に大きな影響を受けざるを得ません。

地域ごとのさまざまな事情を抱える地籍調査の困難さを効果的に軽減し、地籍の促進に関して各種施策との連動に資する成果を提供するため、今後とも関係機関同士の密接な連携を図っていく予定です。

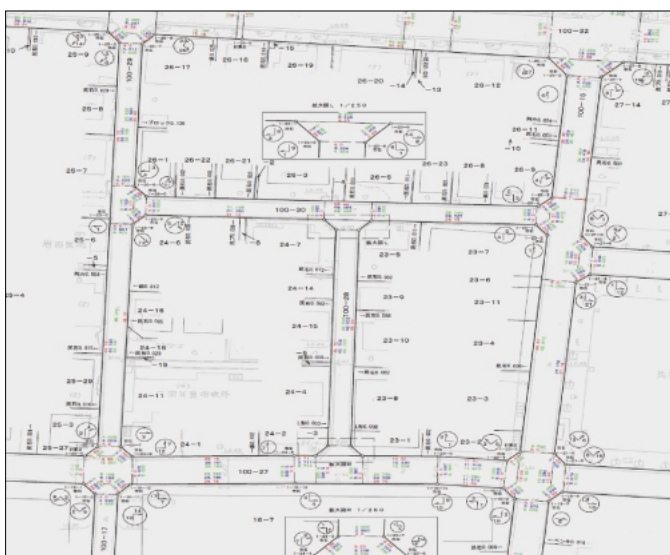


図4 街区調査図（イメージ）

紹介

地方における不動産証券化市場活性化事業

土地・水資源局 土地市場課

事業の目的

不動産証券化は、土地の流動化と地域経済の活性化などを実現するための有効な手法ですが、地方においては、不動産証券化の実績が乏しく、そのノウハウが蓄積されていないため、不動産証券化に自ら取り組みつつも困難な状況にあります。

そのため、講習会などを通じて不動産証券化について学ぼうとする事業者や、実際に不動産証券化ファンドを立ち上げることを通じノウハウを身につけようとする事業者に対し、専門家によるアドバイスなどの諸々の支援を行うことで、地方における不動産証券化のノウハウの蓄積と人材育成を図り、地方不動産証券化市場の裾野を拡大することにより、土地の流動化と地域の活性化を促すこととしています。

事業の内容

本事業は、次の2事業から構成されています。

(1) 不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業

不動産業者団体などが自主的に行う不動産の流動化・証券化に関する講習会などについて、講師の謝金・旅費の支援、講習会のカリキュラムや使用テキストその他の相談の受付などの不動産の証券化に関する講習会を実施するための支援全般を行う事業です。

平成19年度は、(財)不動産流通近代化センターに委託して行われ、全国26道府県の39団体により66件の講習会が開催され、延べ1万954人が参加しました。

平成20年度は、(財)土地総合研究所に委託され、現在、講習会の開催希望者を随時募集しているところです(平成21年2月28日〆切)。平成20年度事業においては、平成19年度事業を受け、次項(2)の実施過程検証等事業で各事業提案者が提出した報告書を取りまとめた全体報告書や、TMKスキームにおける契約関係などの標準的な実務手順を取りまとめた報告書をテキストとして使用することができ、直近の実例に則したケーススタディと具体的実務の修得により、より実践的なノウハウを身につけることができます。

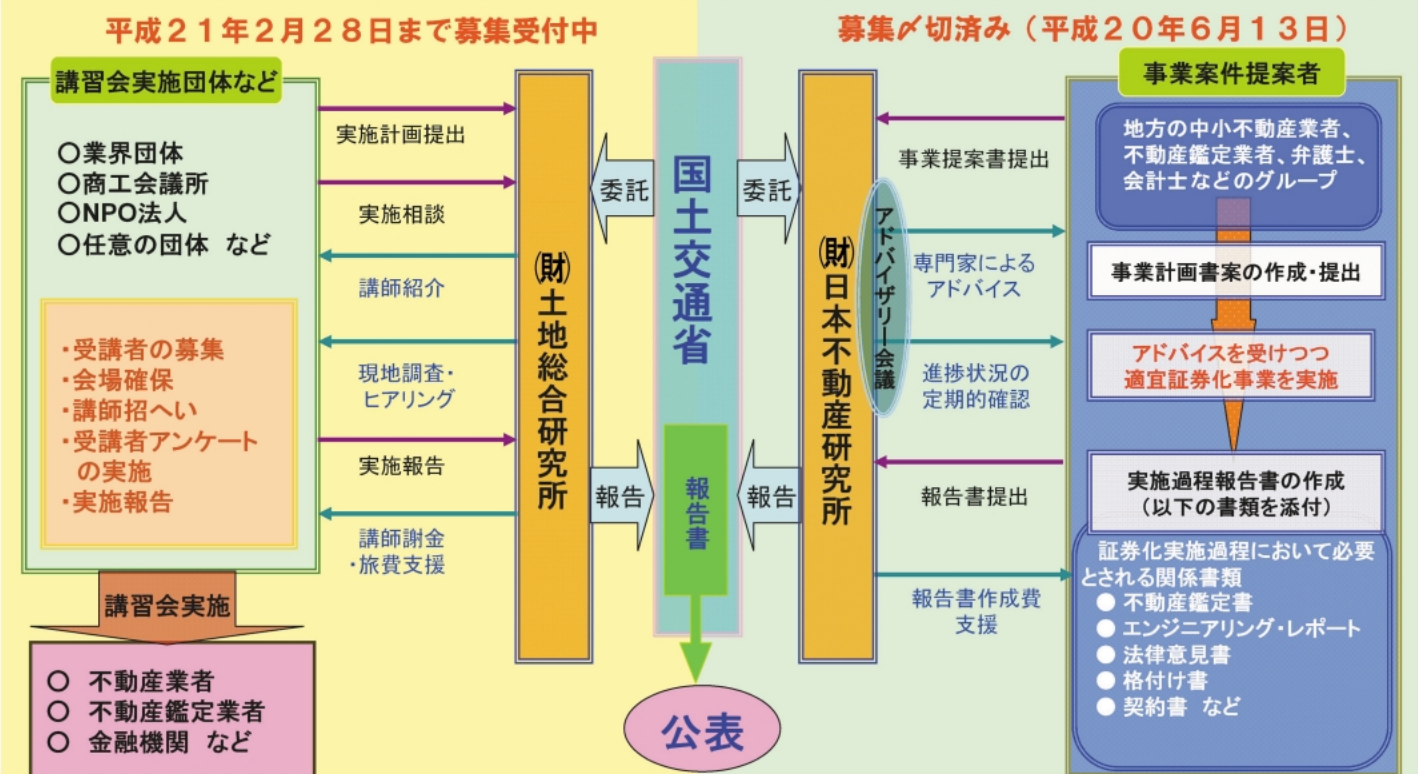
TMKスキーム…不動産証券化を行う際に使

地方における不動産証券化市場活性化事業

地方における不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成を図ることにより、地方不動産業者などの新分野への進出や地域の新たな雇用創出を促す。

不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業

不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業



われるスキームの一つで、証券化対象不動産を保有する主体（ビークル）として、「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社を使用するスキームのこと。「Tokutei Mokuteki Kasha」の頭文字を取って「TMKスキーム」と呼ばれる。

(2)不動産の流動化・証券化に関する

実施過程検証等事業

実際に不動産証券化に取り組み意思のある者から不動産証券化に係る事業提案を募った上で、彼らが円滑に提案事業を実施できるよう、専門家による個別・具体的なアドバイスを行います。その上で、今後不動産証券化スキームの組成を検討する事業者が参考にできるよう、一定期日までに提案事業の不動産証券化が完了した者からは、実施過程に係る報告書と不動産証券化を実施する過程で作成した各種意見書や契約書、エンジニアリングレポートなどを提出してもらい、それら一式をインターネットなどで公開するその代わりに当該報告書などの作成費用の一部を支援する事業です。

平成19年度は、(財)日本不動産研究所に委託して行われ、10事業者から事業提案があり、そのうち1事業者が組成を完了したほか、応募者ではないものの3事業者から契約書など一式の提供を受け、合計4事業に係る契約書など一式を公開しています。

平成20年度も引き続き(財)日本不動産研究所に委託され、6月13日で事業提案の募集を締め切っており、12事業者から募集提案

がありました。これらの事業者に対し、適時・適切なアドバイスを実施し、必要に応じて実地でのアドバイスも行いつつ、地方における不動産証券化に係る人材育成やノウハウの蓄積を図っていく予定です。

地方における不動産証券化の可能性

不動産証券化手法は、リスク・リターンを小口化し、不動産への新たな投資機会を創出することから、遊休不動産の稼働化と不動産経営の効率化による良質な不動産ストックの形成に資するとともに、地域経済への資金流入を促進するための有効な手法となりうるものです。

特に地方都市における再開発・まちづくりなどで中心市街地の空き店舗と遊休地の活用のため不動産証券化を活用することは、「所有と経営の分離」により、土地の流動化を図り、やる気と能力のある者に経営を委ねることで不動産の価値増進を図ることができただけでなく、地域に貢献する意欲のある資金の受け皿になりうるものとして、問題解決に向けた大きな役割を果たすことが期待できます。

地方において不動産証券化に関するノウハウを蓄積し、人材を育成することは、前記のような意義を有し、地域経済の自立的な発展が実現されることにつながります。

地域活性化における証券化の意義

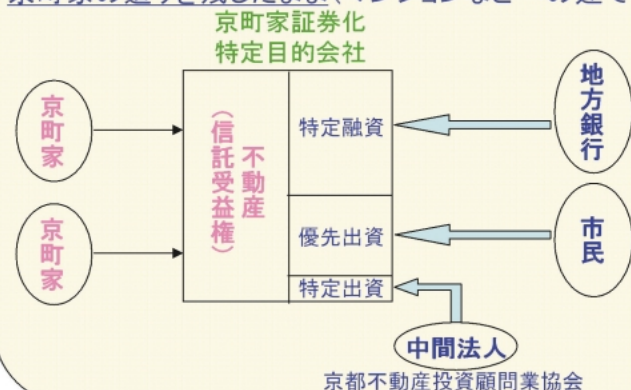
◇まちづくりの資金調達

証券化することによって、資産が小口化される

- ➡ 広く薄く出資者を募ることが可能になる
- ➡ 地域に貢献する意欲のある資金の受け皿になる
- ➡ 地域内で資金循環が生じ、地域活性化につながる

<京町家証券化の事例>

京町家の造りを残したまま(マンションなどへの建て替えを防いで) 飲食店、衣料品店などとして賃貸



紹介

「エリアマネジメント推進マニュアル」の策定

国土交通省 国土政策課

近年、成長都市の時代から成熟都市への移行に伴い、まちづくりは、「つくってこく」だけでなく、「育てる」ことを重視するようになってきています。また、多くの地方公共団体が財政的なゆとりがなくなる中、安全で快適な地域環境を求める住民の方々の要望の高まりや、商業・業務地の方々の地域間競争への対応の必要性などを背景に、地域住民等関係者の主体的な参加と活動に必要な費用を関係者で負担するといった特徴をもつ「エリアマネジメント」によるまちづくりの取組みが行われるようになってきています(図1)。

エリアマネジメントは、例えば地域の防犯活動や緑化活動のように、それぞれの地域の環境の維持・向上などのため、そこに住んでいる方々が中心となって行われる活動や、商業・業務地で行われる地域活性化活動などを広く指します。しかし、多くの

方々にとって、「エリアマネジメント」という言葉は、まだ馴染みの薄いものかもしれません。

こうした現状を踏まえ、国土交通省として、エリアマネジメントの普及・取組みの支援の一環として、平成19年度に武蔵工業大学(策定時:横浜国立大学工科大学院教授)の小林重敬教授を座長とするエリアマネジメント推進マニュアル検討会を設け、このたび、エリアマネジメントの仕組みや進め方を豊富な事例と共に広く紹介する「エリ

アマネジメント推進マニュアル」(平成20年3月)を取りまとめました(図2)。

特に、エリアマネジメントによるまちづくりにおいて多くの方々が悩む「NPO法人が良いのか、株式会社が良いのか?」といった組織形態のあり方に関して規約案を示して詳しく解説するとともに、活動資金確保方策についても全国各地のさまざまな取組み例から事例を紹介しています。

なお、本マニュアルの策定を記念して、土地月間である10月に「エリアマネジメント

シンポジウム2008(仮称)を都内で開催することを予定しており、「エリアマネジメント推進マニュアル」の普及を図るとともに、全国で展開されているエリアマネジメントの現状と課題、今後の展望などについて幅広く議論することとしています。

国土交通省では、エリアマネジメントの取組みをさまざまな形で支援をしているところですが、本マニュアルが各地でエリアマネジメントに取り組みされている皆様の活動の一助になれば幸いです。

エリアマネジメントの取組みと成果

I. 快適な地域環境の形成と持続性確保

(美しい街並みの形成・維持や公開広場でのイベント開催など)

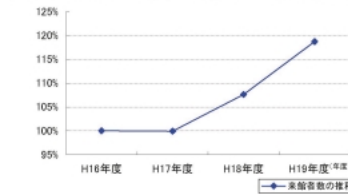


線と調和した美しい街並みの形成
(シーサイドもちろ(福岡県糟屋郡) 岡本市)



公開広場におけるイベントの開催
(汐留地区(東京都港区))

II. 地域活力の回復・増進 (来街者の増加や空き店舗の減少など)



H16年度の丸の内ビルディングの来館者数の推移 (月平均来館者数を100%とした場合)
資料:三菱地所データ

III. 資産価値の維持・拡大 (街のブランドイメージの形成など)

IV. 地元の地域への愛着や満足度の高まり (地域活動への参加意識の一層の高まりなど)

図1

エリアマネジメント推進マニュアル (平成19年度策定)

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・地権者などによる主体的な取組み)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】**
- 「エリアマネジメント」とは
 - 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
 - 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
 - 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

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

- エリアマネジメント活動の要素を13に大別して解説
- ①地域の将来像・プランの策定・共有化
 - ②街並みの規制・誘導
 - ③共有物などの維持管理
 - ④地域の防犯性の維持・向上
 - ⑤地域のPR・広報
 - ⑥空家・空地などの活用促進
 - ⑦生活のルールづくり
 - 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
- A. 自治会・町内会
 - B. 任意のまちづくり組織など
 - C. 協定運営委員会
 - D. 有限責任事業組合
 - E. 認可地縁団体
 - F. 団地管理組合など
 - G. 一般社団法人
 - H. NPO法人
 - I. 商店街振興組合
 - J. 合同会社
 - K. 株式会社
- 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
- ・コモンシティ星田HUL-1地区
 - ・青葉美しが丘中部地区
 - ・雲雀丘山手地区
 - ・アイランドシティ照葉のまち
 - ・大手町・丸の内・有楽町地区
 - ・天神地区
 - ・秋葉原地区
 - ・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 課長(環境整備担当))
- 鈴木恭智(多摩市くらしと文化部 市民活動推進課 市民活動事業担当)
- 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2