

## 平成 27 年度 第 1 回「不動産再生研究会」議事概要

1. 早稲田大学大学院ファイナンス研究科 川口有一郎教授の説明内容は以下の通り。

### **[不動産再生市場整備に向けて]**

- ・新アベノミクス 3 本の矢の中で、不動産再生は、一億総活躍と介護離職に密接に関連していて、それを考える視点は二つある。
- ・一つ目は不動産ストックの活用であり、新しい労働機会が生まれるチャンスと期待している。例えばマンション管理士を受験する人の中には、この資格を取るとパートのチャンスが増えるという声が多い。マンションストックが増えるとそこに新しい労働の機会が増える。これは個人のプロパティマネジメント（PM）だが、不動産証券化マスターというプロパティマネジャー（PM）は今日本に 6 千人もいる。2500 兆円、インフラを含めれば 3 千兆円とも言われる我が国の不動産資産が再生されて、新しい管理の仕組みができていくと、労働機会の創出によって、一億総活躍社会とリンクすることが期待できる。そのとき、担い手は従来の宅建業や賃貸管理業なのか、それとも新しいプロパティマネジャーなのか。管理のあり方も、一方ではビジネスとして自立できるものもあれば、ビジネス化が難しいものもある。前者については、各地域で地域リートができないだろうか。地方創生の試金石として地域リートが生み出せる地域かどうか、仮にそれができなくても、様々な不動産プレーヤーが不動産再生市場に入って来るだろう。リートに乗らないアセットは、官民連携により管理していくことも考えられる。
- ・二つ目は高齢化に伴う新しいニーズだ。高齢化は前向きに捉える必要がある。介護ニーズが増える中で、まちづくりと介護を一体化させる取組みはすでに始まっている。日本のまちはアメリカの近隣住区論がベースになっていて、コアが小学校区だ。その小学校がケア付き住宅に変わっていく例もある。介護離職ゼロを目指すには近隣住区の中に自然な形で介護施設が存在することが一つの方向ではないだろうか。

### **[不動産再生研究会の今後の抱負]**

- ・今ある建物や土地の所有形態のままでは利活用が難しいこともあるだろう。その場合には、流動化の中でオーナーチェンジして、これまでは難しかったものが利活用可能になることも期待できる。自分の推計では日本の家計資産の中の約 100 兆円分がこれから 5 年で流動化するだろう。また、CRE・PRE については 10 兆円が流動化するだろう。市場メカニズムに乗るものだけでなく、様々な新しいニーズを確認しながら、それに合った不動産に再生させて行くためのマッチングについてこの研究会で勉強していきたい。

## 2. 東京大学公共政策大学院 内藤伸浩客員教授

(一般社団法人不動産証券化協会専務理事) の説明内容は以下の通り。

### 【公的不動産の生産性向上について】

- ・バブル崩壊以降、鹿児島県の面積に匹敵する 92 万ヘクタールもの土地が公的主体の保有となった。その結果、今では価値ベースでも面積ベースでも我が国の不動産市場の 1/4 を公的主体が所有していて、その生産性を上げることが重要だ。自治体の PRE 戦略の核心は 3 点ある。一つは行政の意識改革—最小の経費で最大の効果を、二つは住民の意識改革—受益者の意識と同時に負担者の意識も持つこと、三つはまちの構造改革—人口減少に伴い、公共施設の需要量も減っていくので、まちの将来的な在り方と一緒に考えるべきである。

三つ目に関しては、各地の事例でも、学校や施設の統廃合を考える際に、行政の意向と住民の意向は対立しがち。それを長期的なまちの在り方を一緒に考えることで、すり合わせを図っていくことが大事だ。

- ・公共サービスに民間の知恵を導入するために PPP、PFI があるが、民間資金を入れることで、民間が真剣になるという効果も期待できる。自治体関係者の中には民間資金はコストが高いので PPP、PFI はしないという考え方も一部にあるが、最終的に公債の元利償還には税が投入されるので、その機会費用まで含めれば、コストは同じと考えるべきである。

### 【税額控除と証券化の利用について】

- ・条件不利地域等での民間資金活用のために、ギャップファンディングという考え方がある。ソフトな予算制約の問題点をハードな予算制約に転換して克服しようとするものだが、民間に任せただけの場合の持続可能性を見極めるという難しいハードルもある。
- ・そこで税額控除権と証券化を利用して、巧みに資本市場の機能を使いながら問題をクリアする方法が米国にある。その代表的なものが LIHTC (Low Income Housing Tax Credit) という制度であり、これによって公営住宅の代わりとなる低所得者向け住宅の整備・再生を民間デベロッパーに任せている。2007 年時点で累計 167 万戸が供給されていて、公営住宅ストック 110 万戸よりも多くなっている。投資家の眼鏡にあったプロジェクトにのみ補助金が投下される仕組みであり、日本でも検討する価値があるのではないか。

### 3. 名古屋大学大学院環境学研究科 松岡利昌特任准教授の説明内容は以下の通り。

#### **[名古屋大学にみる PRE 戦略と課題]**

- ・自分の勤める名古屋大学は名古屋市内にあって、もう一つの都市と考えるべき規模の大きさがある。そのため、キャンパス・マスタープランを作って PRE 情報の見える化を進め、統合化されたデータベースを作った。施設も老朽化しているものが多いが、この統合化されたデータベースによって、学部ごとの分散管理ではあるものの、全体最適のシナリオを模索しているところである。

#### **[英国による公共施設マネジメント事例]**

- ・昨年、英国の二都市（リバプールとマンチェスター）の調査を行った。どちらの都市も人口が減少し、日本の地方自治体と同じ状況にあると言える。リバプールは海運業が衰退し、人口は 435 千人でようやく下げ止まった。海辺エリアに住民を誘導してまちを再生しようとしている。

図書館の再生プロジェクトを見学したが、スケルトン・インフィルで古い躯体を残しながら、中はまるでショッピングモールのようになっている。リバプールでは SPC の組成も行い、地域限定のリージョナル成長ファンドなども活用して、PPP、PFI として地元の民間活力を使いながら企業投資に近い形で戦略的に推し進めている。

- ・一方、マンチェスターの場合にも繊維産業が衰退し、人口はようやく下げ止まっている状況だ。やはり図書館を見学したが、「ボランティアセクター」、日本で言えば第三セクターのような地域のコミュニティ団体に運営を委託していて、マンチェスター市から委託費が出費されている。リバプールが民間へのアウトソーシングモデルであるのに対して、マンチェスターは市民によるインソーシングモデルであり、市民が一緒になって利活用を考えるソーシャルビジネスモデルといえる。

#### **[企業不動産再生に向けて]**

- ・企業不動産の再生に向けて必要なものは、グランドプラン。何故そこに必要かということだ。我が国では再生の場として企業不動産の中では建物が無くなって、空き地が増えている。その場から何を産み出せるか。何か目的を持って人が集まる処にイノベーションが生まれる。コ・ワーキングスペースを作ることが重要だ。シリコンバレーではコ・ワーキングスペースが急成長しており、社会的にそのような場を作ること自体がイノベーションにつながると考えられる。