

4/5

April / May
2006

不動産調査月報

No.336/337

Japan real estate institute

平成17年度

「土地月間」岐阜講演会

「都市再生と今後の動向」

早稲田大学 特命教授

伊藤 滋



当研究所は「不動産に関する理論的および実証的研究の進歩発展を促進し、その普及実践化と実務の改善合理化を図ること」を目的として、昭和34年に、各般の専門家を集めて設立された財団法人です。

【不動産に関する理論的・実証的研究】【不動産の鑑定評価】及び【不動産に関するコンサルティング】の3部門の調和のとれた有機体たることを目指し、本所のほか全国52支所が一体となって活動しております。

編集発行人／理事・調査企画部長 宮ヶ原 光正／財団法人 日本不動産研究所 調査企画部 © 2006

〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2 勤銀不二屋ビル TEL03-3503-5330 FAX03-3592-6393 2006年(平成18年) 5月10日発行

JREI Japan Real Estate Institute

不動産調査月報 No336 / 337 ISSN 1344-8765

JREI 財団法人 日本不動産研究所

CONTENTS

「都市再生と今後の動向」

早稲田大学 特命教授

伊藤 滋

- 1. 都市再生本部がスタートするまで 2
- 2. 都市再生本部の活動 2
 - ◆ 民間都市開発投資の促進
 - ◆ 「稚内から石垣まで」全国の都市再生の推進
- 3. 都市再生の今後の動向 4
 - ◆ 「稚内から石垣まで」プロジェクトの具体化
— 生活を中心にしたまちづくりを —
 - ◆ 全国都市再生モデル調査
— 地域が自ら考え自ら行動する都市再生活動を支援 —

「都市再生と今後の動向」

早稲田大学 特命教授

伊藤 滋 (ITO, Shigeru)



略 歴

生年月日

1931年8月20日

本 籍

東京都

専門分野

都市防災論、国土及び都市計画

学 歴

1955年 3月 東京大学農学部林学科卒業
1957年 3月 東京大学工学部建築学科卒業
1962年 3月 東京大学大学院工学系研究科博士課程建築学専攻修了
工学博士

略 歴

1963～65年 MIT・ハーバード大学共同都市研究所 客員研究員
1965年11月 東京大学工学部都市工学科 助教授
1981年 7月 東京大学工学部都市工学科 教授
1992年 4月 慶應義塾大学環境情報学部 教授
1992年 5月 東京大学 名誉教授
1994年 4月 慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科 教授
2000年 4月 慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科 客員教授
2001年 4月 早稲田大学理工学部 教授
2002年 4月 早稲田大学 教授

社会活動

(NPO) 日本都市計画家協会 会長
内閣官房 都市再生戦略チーム 座長

主な設計計画

千里ニュータウン中央地区センター設計 1963年
山形市都市基本計画 (三浦記念賞受賞) 1967年
浦安地区住宅地基本設計 1978年

主な著書

「提言・都市創造」 1996年 晶文社
「人間・都市・未来を考える」 1997年 PHP研究所
「市民参加の都市計画」 1997年 早稲田大学出版会
「東京のグランドデザイン」 2000年 慶應大学出版会
「東京育ちの東京論」 2002年 PHP研究所

「都市再生と今後の動向」

早稲田大学 特命教授 伊藤 滋

都市再生本部がスタートするまで

「都市再生」という言葉は、いまから6年前の平成11年頃からよく言われるようになります。そのころから都市再生本部立ち上げの動きがはじまり、平成13年5月に都市再生本部が設置され、関係省庁が総力をあげて取り組むこととなります。

この間、象徴的だったのは平成10年7月に第2次橋本内閣が解散し、その後小淵内閣が1年半続きますが、総理の急死により森内閣となります。宇和島水産高校のえひめ丸事件などで森総理は1年で退任し、平成13年4月から小泉内閣となります。この間は、橋本、小淵、森、小泉と総理が4人代わっています。

橋本内閣では、財政再建のために、政府補助金や投融资の政府歳出の削減として公共事業を減らしたことで、自民党基盤での不平不満が上がってきたことをマスメディアが取り上げています。

その原因は2つあり、一つは、バブルの崩壊過程で、日本の金融、銀行の体質が不良化したことです。不良債権の約8割を占める土地担保価格がバブルの崩壊と共に下落し不良資産が増えていきます。土地の値段が下がる限り、日本の金融はとめどもなく悪化して、金融恐慌でデフレが起き緊張感が高まり、橋本内閣が財政支出、公共事業支出などの政府支出を絞ることとなります。

二つ目としては、自民党は、今から42年前の昭和39年の東京オリンピック、昭和45年の大阪万博、東京と大阪の二つの土俵で国家威信をかけた仕事をして大都市に資金を入れますが、その後は、地方の仕事をします。

金融機関や商社会社や不動産会社の大手に勤めるサラリーマンのほとんどは大都会に住んでいますから、平成10年の選挙では、地方は生き残りますが、東京や大阪の自民党選出議員は大惨敗しています。

小淵さんが総理になってからは、大都会に一種のアナウンスメントをし、てこ入れをすることを考えたの

です。例えば、バブルの崩壊で、1坪2億円といわれた東京・銀座の土地が3000万円～4000万円に下落し、ゴルフ場は二束三文という話ばかり、銀行は三つ四つ簡単に潰れていったのです。

小淵総理は、この動きを食い止める知恵がないかと、経済・財政再建に向けて委員会をつくります。アサヒビール会長が小淵総理と森総理の間で経済のブレーンとして、民間で活性化していないお金を活性化させ、逆に経済が悪いときに土地取引を活性化させることを考えます。少なくとも東京と大阪の値段の高い土地を民間で土地取引の俎上に乗せて建築行為をすることについて、小淵総理と森総理の間で、経済や不動産の先生が集まり検討し報告書を出しています。

都市再生本部は、森政権下の政調会長の亀井静香氏に叱咤激励して、当時の内閣府の役人が原案を作り、小泉政権となってから都市再生本部を発足し、都市再生プロジェクトを推進したのです。

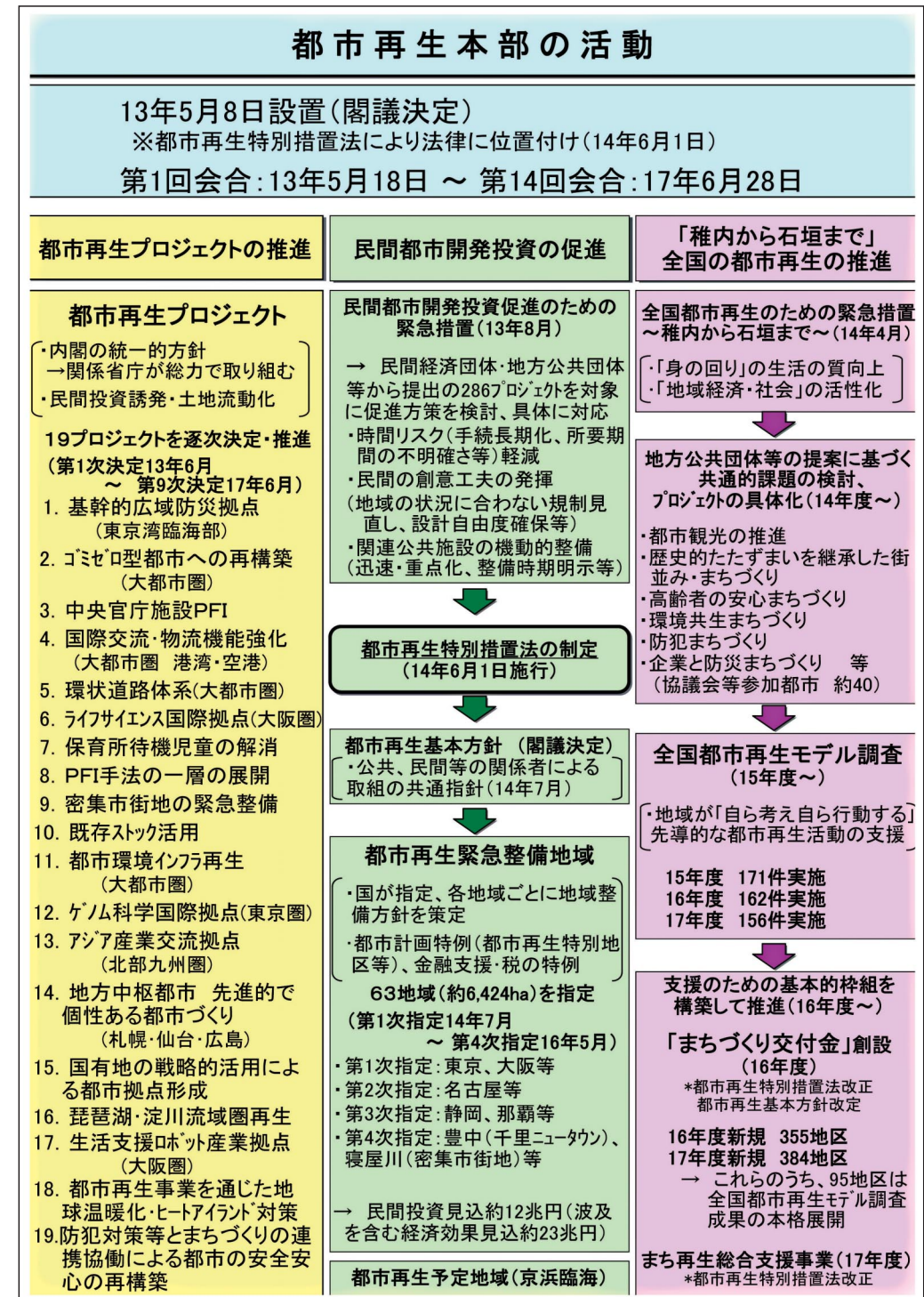
都市再生本部の活動

◆ 民間都市開発投資の促進

「民間都市開発投資の促進」のため、平成14年6月1日に「都市再生特別措置法」を制定します。「都市再生特別措置法」を一言でいうと、土地取引を活発にするために、国が大正時代から長年やってきた都市計画法の考え方を全部否定したといえます。容積率という言葉をここでとってしまったのです。

「都市再生緊急整備地域」は、図表1中央下にあるように「国が指定、各地域ごとに地域整備方針を策定」する。その下の「都市計画特例（都市再生特別地区等）」は、例えば、岐阜の場合は岐阜県庁が、民間の創意工夫が発揮できるように地域の状況に合わない規制の見直し等をラディカルに行い、例えば容積率400を撤廃し2000、3000とすることができるようになります。

容積率400のところを仮に1600とすると、土地の値段は4分の1、4倍にしていいいのです。容積率400で商売が成り立つ不動産ビルを容積率1600に



図表1

すると4倍作れるわけですから、例えば、家賃が1坪1万2000円/月の事務所を容積率400で6階建てにするのと同じ1万2000円/月で貸せるなら容積率1600にすると4倍作れるわけですから、土地の値段は4倍でもいいわけです。これは、国の予算を使わなくとも、都市計画の条文を変えるだけです。橋本政権から小渕政権に変わろうとした平成10年から11年に東京都心5区の取り引きをもう少し増やそうと努力をし14年、15年、16年に土地取引は少し上がっています。

都市再生特別地区の容積率は表向き野放しのようにですが、地方自治体の決定は、例えば、兵庫県神戸市は、平成14、15年頃、阪神淡路大震災の関係もあり神戸市役所が800を1600に、都市再生特別地区にした例では名古屋の駅前も1.8倍ぐらいで1500にしています。ところが、東京は3割程度となっています。

次に、時間リスクの軽減として、民間の人たちが土地を買う時には、都市計画の手続きと同時に環境アセスメントを行います。土地を買って工事をするときに出る騒音が隣近所の住宅に迷惑をかけないか、そこで出る泥水をいつも水で洗ってきれいになっているか、アスベストを持ち込まないかを環境アセスメントで全部チェックしてからでないかと都市計画、建築基準法までいかなのです。往々にして環境アセスメントは2年～3年かかりますので、都市計画で1年半、環境アセスメントで2～3年、建築基準法で1年、全部足すと6年から7年かかることとなります。

この都市再生緊急整備地域を作るときに、環境アセスメントと都市計画は平行で行うことが可能になり行政手続きが、2年あるいは1年半ですむようになっています。期間短縮は、民間が民間のお金を使って仕事をするときにも大事なことです。

◆ 「稚内から石垣まで」全国の都市再生の推進

図表1の右側にあります「稚内から石垣まで」、「全国の都市再生の推進」が平成14年4月とあります。平成13年5月に都市再生本部が設置され、一生懸命に大都会東京、大阪のために法律を作ったのは平成13年5月から平成14年6月です。その途中の平成14年4月に小泉総理大臣の承認の下に「全国都市再生のための

緊急措置～稚内から石垣まで～」が動き出します。

小泉総理は、平成15年、16年の施政方針演説で2回ほど「稚内から石垣まで、地方の皆様方のまちづくりに我が政権は一生懸命貢献します」ということを言っているのですが、この言葉は誰が言ったかという、僕が言ったのです。

小泉総理にとって、都市再生は得意分野ではないようでしたので都市再生本部ができると同時に、具体性のある段取りをして、それを行政の事務に流す介添え役、仲介役の補佐官に都市再生の専門家である牧野氏を選任したのです。

僕は、総理と会える資格を持っている牧野補佐官に付いて総理のところと一緒に行きました。平成13年10月頃が総理との初見で、総理も僕も少し硬くなっていましたが、話しているうちに口が滑らかになってきました。平成14年2月、2回目に総理に会う機会を得たときに、総理に「地方に対していろいろ考えているということを使うべきではないか」ということで、「全国草の根まちづくり市民運動」、副題で「稚内から石垣まで」と書いたメモを総理に渡しました。総理は「全国草の根まちづくり市民運動」には関心を持たないでサブタイトルの「稚内から石垣まで。これがいい、これでいこう」と言いました。

都市再生の今後の動向

◆ 「稚内から石垣まで」プロジェクトの具体化

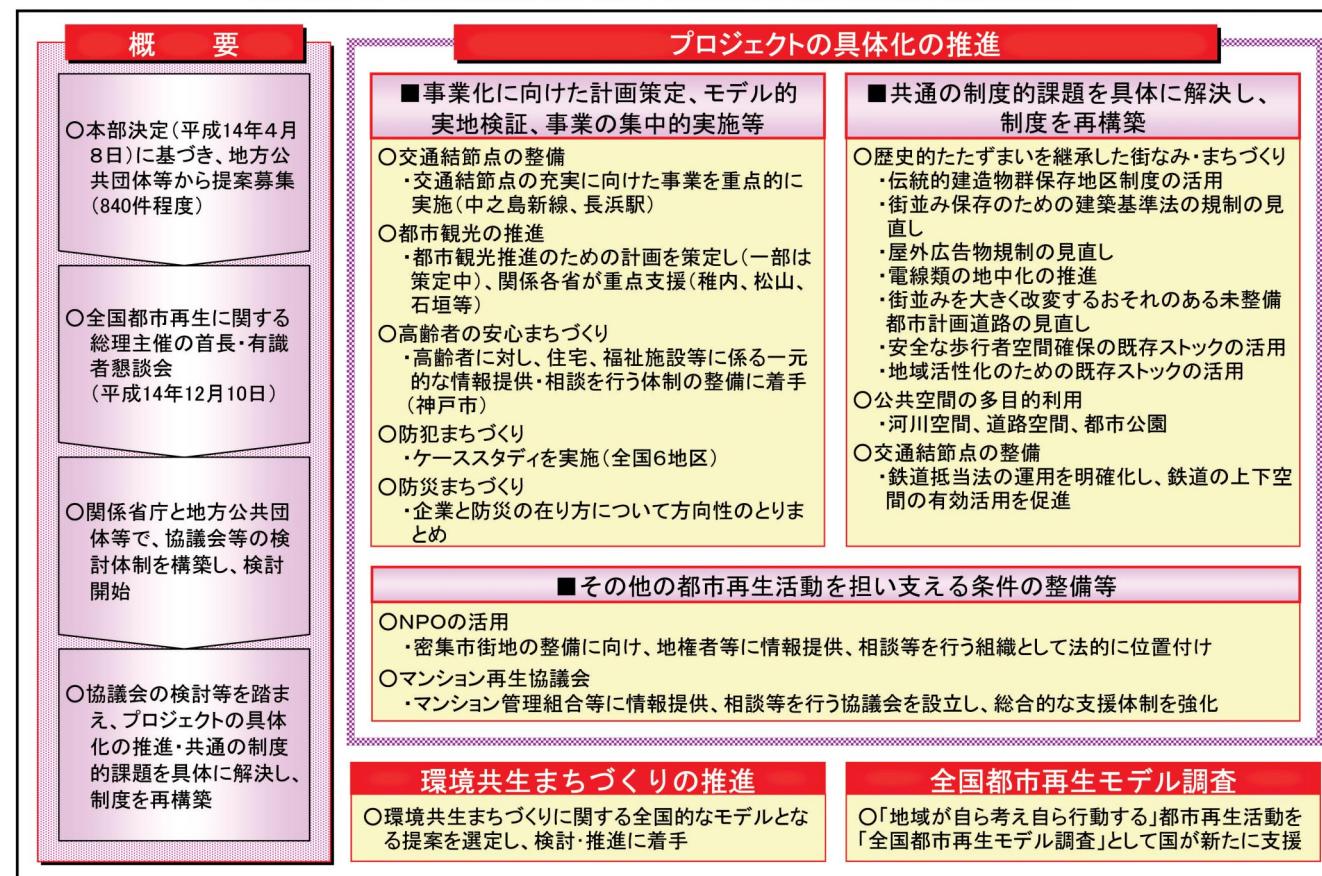
— 生活を中心にしたまちづくりを —

「稚内から石垣まで」は平成14年から4年間、いろいろな形のバリエーションで動いています。

図表1右の「稚内から石垣まで」全国都市再生の推進について、その後総理に会っている話をしていきます。図表1右にある「地方公共団体等の提案に基づく共通課題の検討、プロジェクトの具体化（平成14年度～）」がいま、一つひとつ動いています。

従来のまちづくりは、どうしても道路、公園、会館をつくる、あるいは駅前広場をよくすることがまちづくりの中にあつたのですが、今の時代、もっと重要なことがあるということに思い至りました。

■「全国都市再生のための緊急措置～稚内から石垣まで～」の対応状況



図表2

それは、観光、歴史、高齢者、京都議定書のCO2問題、それから防犯、犯罪、地震に対して市民が、「人ごとじゃない。役所には任せてられない。自らかかわりながら身の回りの点検をしようじゃないか」という課題が地方にはたくさんあります。そのことを総理に会うたびに話し続けたのです。

ところがこれをよく考えますと地方だけの課題ではないことに気づいたのです。例えば岐阜市の郊外で犯罪問題を議論するということは、東京の世田谷区、杉並区という住宅地の犯罪問題を議論することと同じことです。それから、例えば岐阜では明治24年に濃尾地震がありましたが、地震対策を岐阜で考えることは、地方都市、大都市で地震、防災を考えることと同じことです。

高齢者の安心まちづくりについても、例えば、道を閉じるシャッター通りにお年寄りが来て座るベンチも、お年寄りが必要な店もないという話は大都会でも

あるわけです。それから、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（ハートビル法）も、例えば、車椅子でエレベーターに入ったときに、車椅子が中でグルッと回転できるようなエレベーターにすることについても、岐阜の恵那の話でもあるし、同時に横浜の郊外の話でもあるということです。

これはまさに今の社会において、「生活を中心にしたまちづくり」はもっとも強く訴える重要なことです。生活をより安全、快適、健康にするには、どうすればよいかをソフトとハード、両方から考えることが小泉政権、それから住宅に住む皆さんの課題です。

都市再生本部では、図表2～6にあるように、全国都市再生としていくつかのテーマを設定しています。

平成14年10月に全国都市再生のテーマに「防犯まちづくり」を設定し、平成14年11月に関係省庁協議会を設置し、モデル地区においてケーススタディを実

防犯まちづくり

(全国都市再生)

本部での位置づけ等

- 平成14年10月に、全国都市再生で「防犯まちづくり」をテーマ設定
- 平成14年11月に、防犯まちづくり関係省庁協議会(都市再生本部事務局、国土交通省、警察庁、文部科学省)を設置し、モデル地区(全国6地区)においてケーススタディを実施

施策の展開

- 平成15年7月に、防犯の観点から公共施設等の整備・管理に関する留意事項等とりまとめ(都市再生本部事務局、国土交通省、警察庁、文部科学省)
- 平成16年4月に、防犯性能試験を踏まえ、防犯性能の高い建物部品目録を公表(防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議:国土交通省、警察庁、経済産業省、民間業界団体)



実験用ドア、窓、扉、シャッター等の建物部品について、防犯性能試験を実施し、5分以上侵入を防ぐ性能を有するものを防犯性能の高い部品として目録に掲載、公表

地域における防犯まちづくりの進展

【東大阪モデル地区の例】

- 関係者(警察、市、自治会、PTA等)による地元協議会活動を踏まえ、住民による防犯ボランティア組織の結成(平成15年5月)、パトロール等のソフト活動や、通学路の見守りの確保等、ハード面での改善を推進
- これらの取組を通じ、モデル地区の犯罪件数が減少する効果(平成15年 前年比2.2%減)

22 図表3

歴史的たずまいを継承した街並み・まちづくり

(全国都市再生)

本部での位置づけ等

- 平成14年10月に全国都市再生で「歴史的たずまいを継承した街並み・まちづくり」をテーマ設定
- 平成15年1月に地方公共団体、関係省庁からなる「歴史的たずまいを継承した街並み・まちづくり協議会」を設置し、平成15年5月に地方公共団体から提案された課題等への対応策をとりまとめ(都市再生本部事務局、総務省、文化庁、経済産業省、国土交通省、函館市、会津若松市、松本市、岐阜県古川町、大山市、京都市、奈良市、秋田市、愛媛県内子町、臼杵市)

国における施策

- 前面道路が4m未満でも条件を付して建築更新ができる措置を導入(建築基準法改正平成15年12月施行)
- 違反の広告看板や直接塗装の立看板について、即時除却が可能となるよう、手続きを簡略化(平成15年6月構造改革特別区域法改正)当該特例措置の全国化及び景観法の制定(今国会提出)
- 歴史的たずまいを継承した更新等を可能とするため、木造の軒裏や土塗壁の防火性能について実証実験し、その結果を踏まえ基準化予定
- 電線類の地中化について、遮断埋設方式の標準化の導入や、トランスのコンパクト化などによる低コストのシステムの開発を検討(16年度予算で計上)

地方公共団体における取組

- 臼杵市等で街並みを保全するまちづくりが進展
 - ・中心市街地において、商店街のアーケードを撤去し、もともとの街並み景観を活かした趣のある空間に整備
 - ・高速道路インターチェンジ整備(平成13年12月)の効果もあって、観光客が増加(市全体観光客数 平成12年:4.5万人→平成14年:5.8万人(約3割増))
- 大山市で歴史的街並みを大きく改変するおそれのある、長期未整備の都市計画道路の見直しを検討中

20 図表5

高齢者の安心まちづくり

(全国都市再生)

本部での位置づけ等

- 平成14年10月に全国都市再生として「高齢者の安心まちづくり」をテーマ設定
- 平成14年11月に高齢者の安心生活協議会を設置(メンバー:内閣府都市再生本部事務局、厚生労働省、国土交通省、地方公共団体)
- ※なお、都市における既存ストックの活用として、建物のバリアフリー化に係る制度強化を決定(平成13年12月都市再生プロジェクト決定)

施策の展開

- 高齢者向けの住宅・福祉施設について、検索、比較が可能となるよう、神戸市において、一元的な情報提供と相談体制を整備(平成16年10月本格始動)




図:神戸市の事例「すまいるネット」

○建築物のバリアフリー化について、一定の新築建築物等に対する義務付けの創設と努力義務対象の拡大(ハートビル法改正 平成15年4月施行)

23 図表4

環境まちづくり

(全国都市再生)

本部での位置づけ等

- 平成14年10月に全国都市再生で「環境まちづくり」をテーマ設定
- 環境共生まちづくりの全国的なモデルを募集の上、平成15年6月に7つの提案を決定、関係省庁からなる「環境共生まちづくり関係省庁連絡会議」を設置するとともに、各地域において協議会を設置し、推進体制を整備(都市再生本部事務局、総務省、農林水産省、経済産業省、国土交通省、環境省、富山市、飯田市、山形市、近江八幡市、京都市、北九州市、日南市)

国における施策

- ヒートアイランド対策大綱を策定(平成16年3月)
- 都市再生の観点から先導性の高い地球温暖化対策関連の技術開発・実証に対する支援措置を創設(環境省:平成16年度石油特別会計予算)
- 大規模な敷地の建築物を対象とした緑化率規制を導入(都市緑地保全法の改正:今国会提出)

地方公共団体における取組

- 飯田市の天竜峡においてモデルプロジェクトを推進
 - ・環境関連産業企業の立地(ペットボトルリサイクル工場、新聞紙を断熱材にリサイクルする工場等が稼働)
 - ・太陽光発電を導入し、地元産材を活用した環境共生住宅地の整備(太陽光発電設置数(住宅用)は全国1位(平成15年3月末:578戸))
 - ・地元産材を利用したバイオマス・水素等の再生可能エネルギーの普及・活用等の推進

21 図表6

施しています。ここで重要なことは、都市再生本部で観光、歴史、高齢者、環境共生というプロジェクトは、国土交通省、警察庁だけではなく、「防犯まちづくり」については、各省庁が集まって協議をして、これに向けてみんな努力しようという硬い言葉で省庁連携をしています。

例えば、国土交通省住宅局が中心に建設した公営住宅団地の空き地で悪いことをする子どもが増えていきます。簡単に言うと、四角い公営集合住宅は北と南に窓があり、東と西のつま側に窓はついていない集合住宅が三〜四つ並びと東側のつまの窓のないところは、両親に見えない場所になるということが犯罪が起きる原因の一つとなっています。

イギリスでも、30年くらい前に設計し建築した公営住宅団地の目に見えない場所で子供の犯罪、環境の悪化が起こっているため、エレベーターにガラス窓をつけて人の目に見えるようにする等の防犯対策をとっています。建物の建て方によって犯罪が起きやすい、あるいは起きにくい環境になることがわかってきたと国土交通省では話しています。文科省が子どもの教育、国土交通省が建物の建て方、それから警察官と一緒に防犯対策を講じていく際に、都市再生本部が仲介役になり具体化しています。

「高齢者の安心、安全」については、厚生労働省、国土交通省、そして地方公共団体が連携します。

「歴史的たずまいを継承した街並み・まちづくり」については、総務省、文化庁、経済産業省、国土交通省の四省で推進します。都市再生本部は、総理大臣が本部長、副本部長が官房長官と国土交通大臣、本部員が全部大臣です。そこでの決定事項は、例えば防犯でいこうと決めると、一種の閣議決定と同じように国土交通大臣、文部科学大臣も、これに従って役人を指導、命令し、まさにすぐ動くわけです。

◆ 全国都市再生モデル調査

一 地域が自ら考え自ら行動する都市再生活動を支援
全国都市再生モデル調査が決まったのが平成15年4月でした。

総理とは何回かには昼食でライスカレーを一緒に食べたことがあります。僕と牧野氏の向こう側に総理と官房副長官と秘書官と参事官、役人と並んでいました。ライスカレーを食べ終わる頃に、僕は何となく今日の会議はいけると思ったので、総理に突然「総理、僕と補佐官に10億円くれませんか」と言ったのです。総理はポカーンとして「伊藤さん10億円ってなんだ」。僕は「10億円を330万円で割ると、300個くらいになります。300個袋を作って、そこに330枚入っているとってください。それを僕と牧野補佐官が150個づつポケットに入れて、僕は稚内から、補佐官は石垣から歩き始める。そして県庁ではなく市役所とNPOに配ります。」と聞いたのです。

全国の都市、市町村の10市町村に一つぐらいずつ僕と補佐官が公私を問わず面白い都市再生活動を計画している所に置いていき京都に着いたときにはポケットは空っぽになっているということです。これまで農林水産省や国土交通省が地方に対して行ってきた土木を中心にした補助金や直轄の仕事に対して、全国から一種のアレルギーがあります。このごろはPFI、PPPの導入により、国や地方公共団体の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供ができるようになっていきます。

僕は「お役所も民間のお金を使いながら、例えば公会堂の運営などをみんなで考えるための資金を、ちょうど井戸水の呼び水のように落とすと、300配れば250駄目でも50はもしかすると生き残り、実を結ぶかもしれません。実を結ぶというのは、県庁がこれは面白いと乗り込むかもしれないし、あるいはこれは面白いと農林水産省が次の費用をつけるかもしれないし、例えば岐阜の銀行と都市銀行、それから農林組合の銀行がお金を融資してベンチャーを育成するかもしれない」と総理に言うと、総理のそばにいた官房副長官が、「畑に新しい種をまくのと同じですね」と言って助けてくれたのです。「確かに芽が出る種と出ない種がありますが、まかなければ芽が出ないのです」と僕は言ったのです。都市再生本部において10億円を限度として都市再生プロジェクト事業推進費(国費)を活用し実施することが決定したのです。

国の補助金は、例えば国から500万円の支援を受けると、市役所は2分の1の500万円手当てをして1000万円にしないと国の補助金は出ないという性格ですが、都市再生プロジェクト事業推進費は100%国の補助金を活用して活動ができます。図表1にあるように平成15年度171件、16年度162件、17年度156件と3年間で約500件の支援を実施しています。来年もやはり150件ぐらいになります。

都市再生本部の活動は、ホームページ (<http://www.toshisaisei.go.jp/>) を見るとわかると思いますが、「なるほど、これも都市再生か」というすばらしいアイデアがあります。例えば石垣で考えたことが稚内でも生きるといことがわかれば稚内でやればいわけです。みんなが知恵を出してやりますから学習をすることも重要です。

一例として、神奈川県では、生態系に影響を及ぼす外来種の魚から在来種の魚を守るために、水生植物の「マコモ」を植えて在来種の魚を、そこに避難させることによって在来種を増やし外来種を駆逐することを都市にある池で実験したいというプロジェクトに、都市再生本部の600万円の事業費を活用しています。これもソフト面での一種のまちおこしです。

図表7にある有名例では、福島市でデパートの空いた1フロアに仮想の店を20軒ぐらいつくり、そこに農協の福島市支所、あるいは本屋、薬屋、セブンイレブンなどの仮想店を開き、1週間程度、福島市の小学生の5年、6年生が交代で放課後2時間ぐらい店員あるいは支店長を体験します。レジのたたき方、会計の貸方、借方の複式帳簿のつけ方、それから本屋の本の

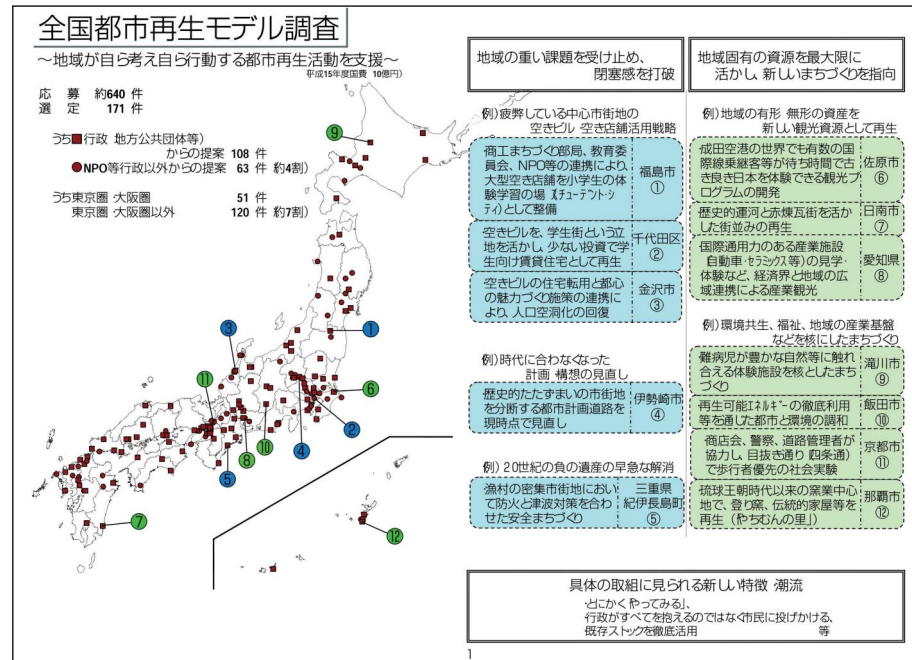
整理の仕方を学習することで、両親、兄弟が外で働くというのはどういうことかを体験することでお父さん、お兄ちゃんの大変さを実感できるということです。この子供たちが、社会の仕組みや経済活動について体験して学習する「スチューデント・シティ」に事業推進事業費を活用しています。

まちづくりというのは、多様に動いているので、こういうノウハウが全国から1800件きています。

都市再生本部のスクリーニングしている若い役人たちにとっても役に立つ貴重な情報です。ぜひ、少なくとも受かった約500件についての報告書で、どんなことをやっているのかを見て頂きたいと思います。これからのまちづくりに大変意味があることではないかと思えます。

都市再生活動の支援を受けることになった稚内から石垣までの全国約1400人が2005年8月7日に日比谷公会堂に集まってアジテーションをする決起大会が行われ、小泉総理にごあいさつをしていただきました。

以上、抽象化した言葉で失礼しますが、これで話を終わらせていただきます。



図表7

・本稿は当研究所主催「平成17年度 土地月間講演会」における伊藤滋氏の講演内容を録音テープをもとにとりまとめたものです。
 ・図表出所：都市再生本部事務局

【新刊書のご案内】

不動産マネジメント入門

近年、不動産をめぐる社会・経済・行政の諸環境が目まぐるしく変化しており、従来の視点では不動産の諸課題に対処することは難しくなっています。特に不動産の流動化・証券化、さらに金融との融合化等は予測をはるかに超えたスピードで進展しており、一方で、わが国の高齢化率は世界でも最高レベルに達し、すでに人口減少社会に突入したことから、今後は、これまで直面したことのない種々の課題が顕在化してくることは必至です。

本書が、不動産・金融業界関係者、政府・自治体・企業の資産管理・運用担当者等、幅広い方々の実務の参考になれば幸いです。



(財)日本不動産研究所 編著
 (東洋経済新報社・2,600円+税)

本書では、不動産市場の構造的変化を背景に、現在発生している、あるいは今後発生するであろう課題とニーズに応えるために、100テーマを設定し、次の5ジャンルに分けて編集しました。

- 第Ⅰ部「企画立案」
- 第Ⅱ部「各種事業手法」
- 第Ⅲ部「不動産投資・売買」
- 第Ⅳ部「不動産賃貸借」
- 第Ⅴ部「リアルトピック」

会計担当者のための不動産評価の実務

減損会計をはじめ、会計実務の中で不動産評価に関わる場面が増えています。バブル期の地価の高騰と、その後の長期にわたる地価の下落局面のなかで、企業の保有する不動産の帳簿価額と時価の間には大きな乖離が生じました。バブル期以前も乖離はありましたが、それはおしなべて含み益を生むものでした。

固定資産にせよ、たな卸資産にせよ、企業の保有する不動産の収益性が低下し、帳簿価額が過大に表示されたまま、損失を先送りしているという状況は、これまで未経験のものだったといえます。

最近の地価の動きは大都市圏と地方圏で異なる傾向を示しています。また同じ都市のなかにあっても、立地条件や用途によって、価格が上昇している不動産と下落している不動産があるなど、不動産価格の形成はますます個別化の傾向を強めています。

不動産に関わるリスクが増大し、ますます予測が困難になっている状況のなかで、企業内で不動産の市場価格を常時把握するような動きがでてきたのは、ある意味で当然のことといえるでしょう。

本書は、企業内で不動産の時価を把握する必要がある経理担当者の方の実務を助けることを目的に、会計実務の中で不動産評価が必要となる場面ごとに、評価方法および鑑定評価書の見方を解説するものとして企画されましたが、第三者が評価して算出した数値の妥当性を監査する公認会計士や、担保評価を行う金融機関の担当者の方にも、参考にしていただければ幸いです。



(財)日本不動産研究所 編著
 中央経済社 3000円+税

- 第1章 会計実務と不動産評価の接点
- 第2章 不動産評価の手法
- 第3章 減損会計における不動産評価
- 第4章 販売用不動産等の強制評価減における不動産評価
- 第5章 合併・企業買収における不動産評価
- 第6章 担保評価
- 第7章 民事再生・会社更生における不動産評価
- 第8章 流動化・証券化における不動産評価
- 第9章 鑑定評価書の読み方