

# BBLセミナー プレゼンテーション資料

2014年11月12日

「急増する空き家問題が語る  
我が国都市計画の将来」  
牧野 知弘

BBLセミナー御中

# 急増する空き家問題が語る我が国都市 計画の未来

2014年11月12日

オラガH S C株式会社 牧野知弘

# CONTENTS

---

1. 不動産マーケット概観
2. 好調マーケットの裏側で密かに進行する病
3. 空き家1000万戸の衝撃
4. 空き家が引き起こす問題
5. オフィス二極化問題
6. 解決のための処方箋
7. 東京五輪後に備えて

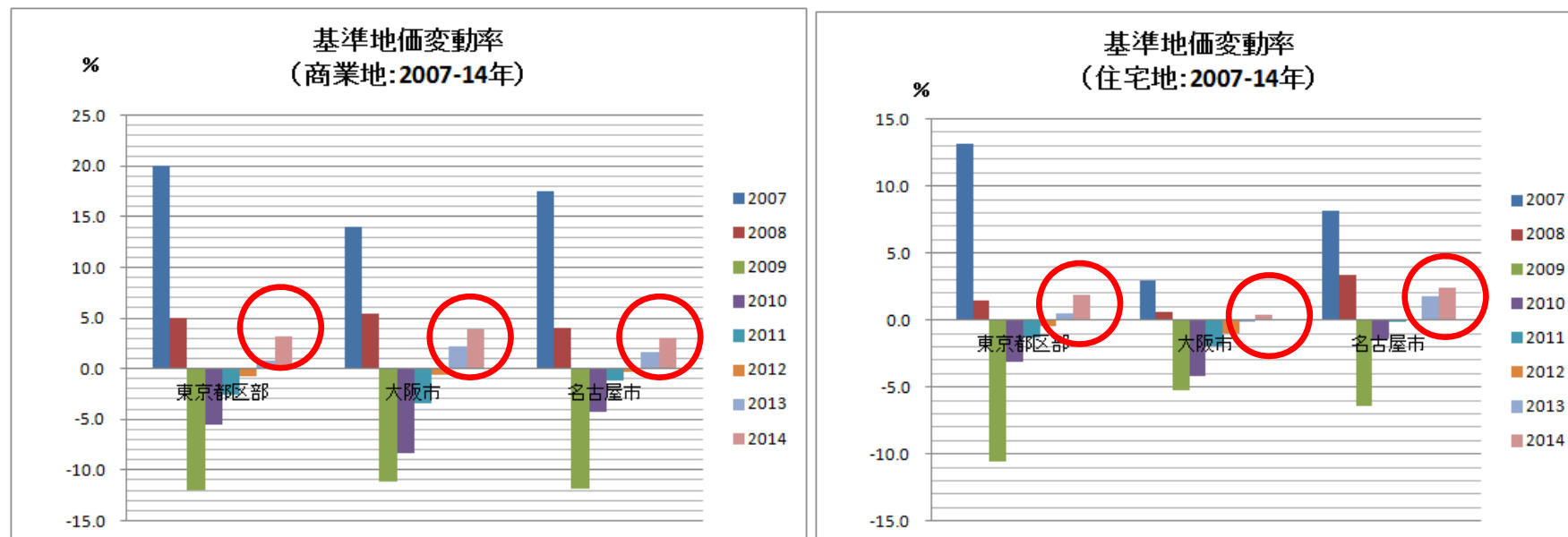
# CONTENTS

---

1. 不動産マーケット概観
2. 好調マーケットの裏側で密かに進行する病
3. 空き家1000万戸の衝撃
4. 空き家が引き起こす問題
5. オフィス二極化問題
6. 解決のための処方箋
7. 東京五輪後に備えて

# 都市部で地価は回復傾向

- ✓ 東京、大阪、名古屋の3大都市部では、商業地の地価は対前年比3%以上の値上がり
- ✓ 住宅地は都区部1.9%、名古屋市で2.4%の伸び
- ✓ 大阪市は回復度合いがにぶい（0.4%）
- ✓ ただし、全体としてリーマンショック前の水準にはほど遠い



出所: 国土交通省

# 2014年大型不動産取引

マーケットを主導するのは大手不動産や金融とつながるファンド系



目黒雅叙園

価格:約1300億円

取得:森トラスト

時期:2014年8月



PCP

価格:約1700億円

取得:GIC

時期:2014年10月



東京ベイ舞浜ホテル

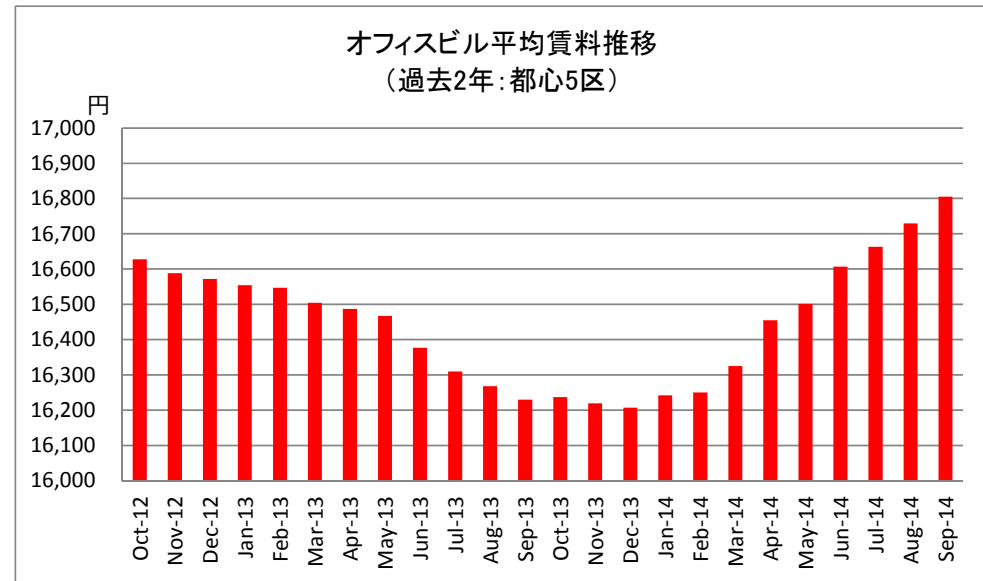
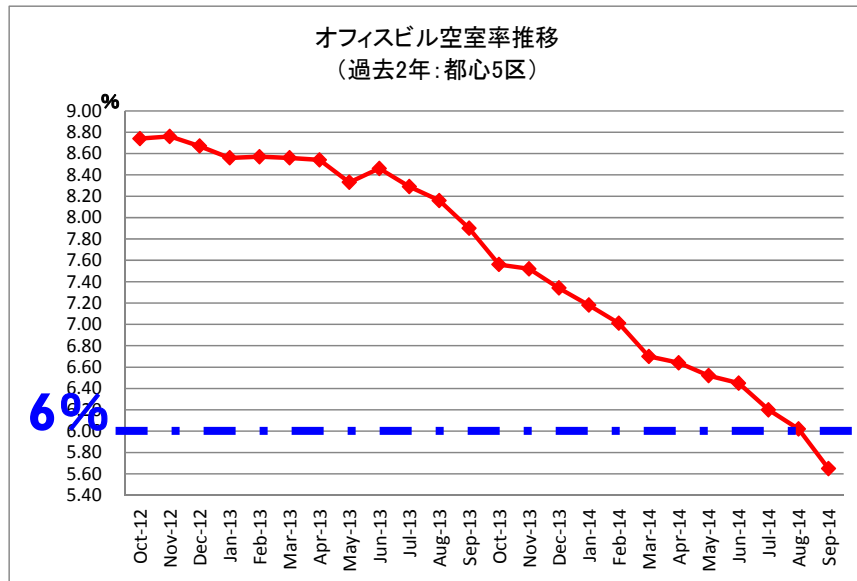
価格:約300億円

取得:ヒューリック

時期:2014年7月

# 東京都心オフィスマーケットの状況 (都心5区)

出所:三鬼商事



- ✓ オフィスビル空室率は、低下傾向が継続している。現在では6%を切る水準まで低下している
- ✓ 平均賃料単価についても下落傾向に歯止め (@16,000円台前半) がかかり、上昇傾向がでてきている
- ✓ ただし、データの素材が1フロア100坪以上の物件を対象としているため、中小規模ビルオーナーからみたマーケット感とやや乖離があるのが実態である

# 都心に大規模ビルが続々竣工

2014年6月



## 虎ノ門ヒルズ

73,919坪  
オフィス貸室30,000坪  
事務所、ホテル、飲食店

2014年2月



## トラストタワー京橋

15,872坪  
オフィス貸室8,560坪  
事務所、ホテル、飲食店

2014年3月



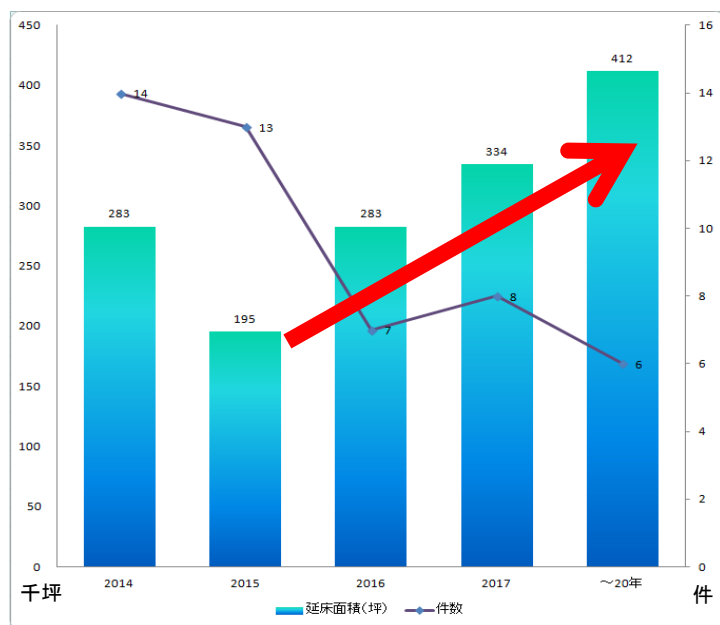
## コレド室町2

(室町古河三井ビル)  
19,058坪  
オフィス貸室5,929坪  
事務所、シネコン、飲食店、  
住宅

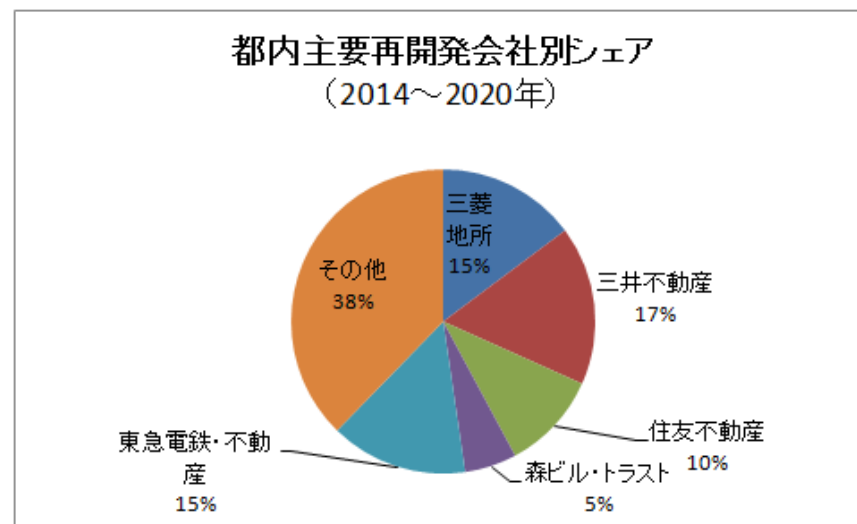


# オフィス大量供給の実態

- ✓ 都内主要エリアでのオフィス系大規模再開発だけでもこの4年間で110万坪に達する
- ✓ これらを主導するのは、「三菱」「三井」「住友」「森」「東急」等の大手デベロッパーである
- ✓ これに加えて都心オフィスビルの「建替え」計画が目白押しの状況



## 都内主要エリアでの今後の開発計画 (2014~2020年)



# まとめ

---

- ✓ 都市部を中心に「地価の上昇」「オフィスマーケットの順調な回復」で不動産業界においては「景気の回復」を実感できる状況になっているように見える
- ✓ 一方で中小オフィスビルはこうしたマーケットの回復をまだ実感できるまでには至っていない
- ✓ 大手不動産会社および金融マネーのパイプを持つREITに代表されるファンド、外資系マネー、一部事業法人がマーケットのプレーヤーとして活躍
- ✓ 特に東京のオフィスマーケットはあと『2年』は堅調な状況が続くと想定できる

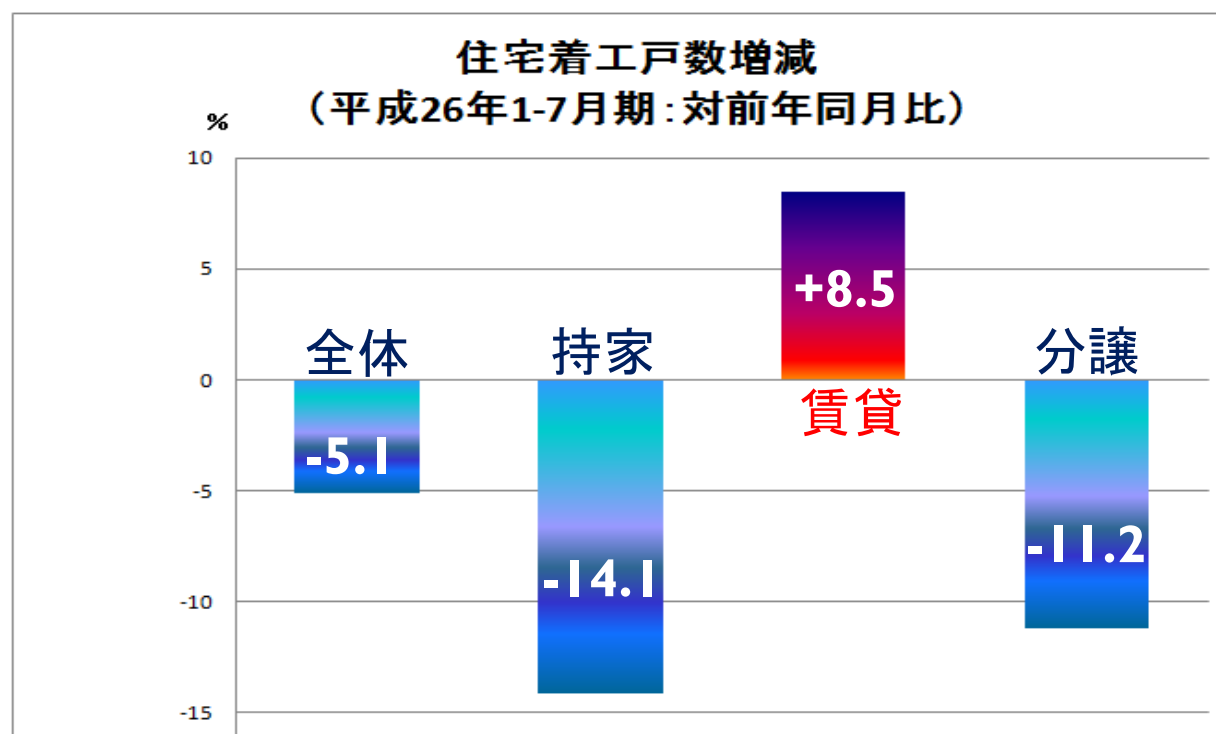
# CONTENTS

---

1. 不動産マーケット概観
2. 好調マーケットの裏側で密かに進行する病
3. 空き家1000万戸の衝撃
4. 空き家が引き起こす問題
5. オフィス二極化問題
6. 解決のための処方箋
7. 東京五輪後に備えて

# 消費増税により住宅着工戸数は激減

- ✓ 消費税増税は住宅マーケットを直撃
- ✓ 「持家」および「分譲」住宅の着工数は激減
- ✓ ただし、「貸家」のみ対前年同期比大幅な増加



# 貸家の増加は「相続税増税」

---

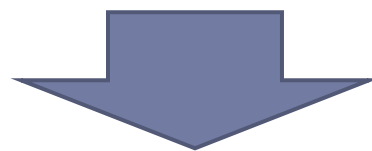
## 【現状】

相続税評価基礎控除額

『5000万円+法定相続人数×1000万円』

## 【将来】

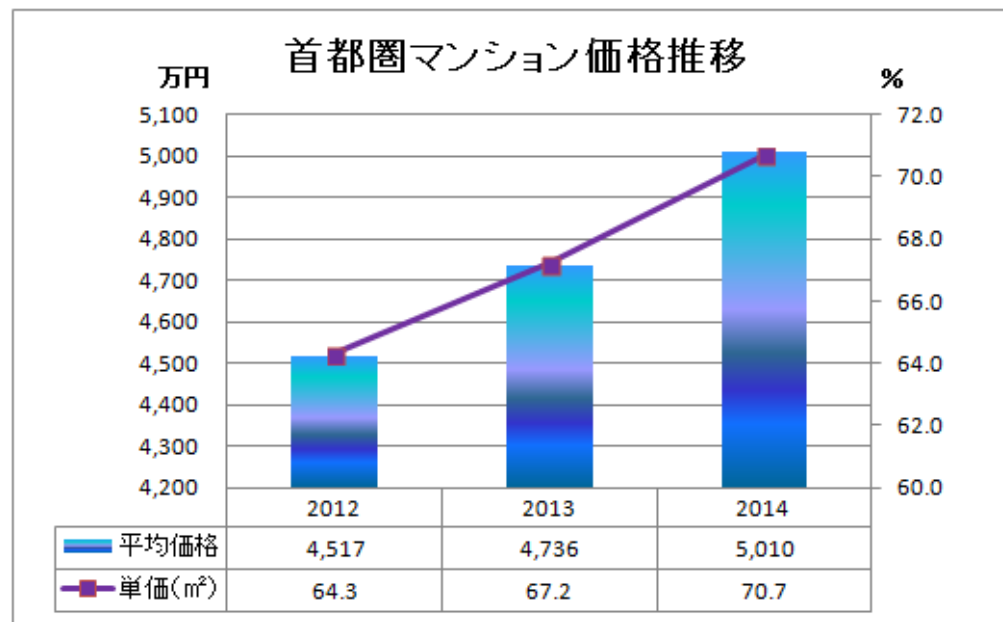
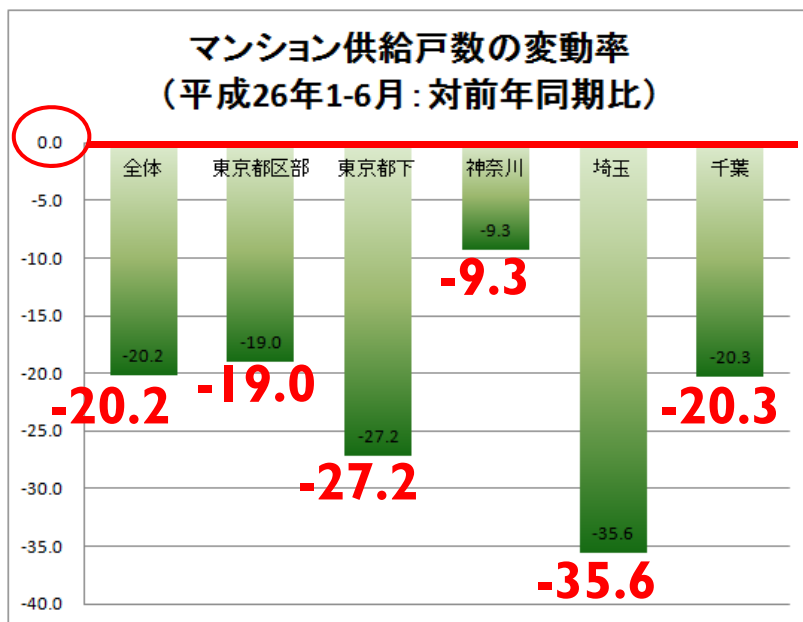
『3000万円+法定相続人×600万円』



**都内で相続税の納税義務が生じる世帯数は、  
現行の9,400人～19,700人「倍増」  
することが予想されている（年間死亡者の2割）**

# マンションマーケットの変調

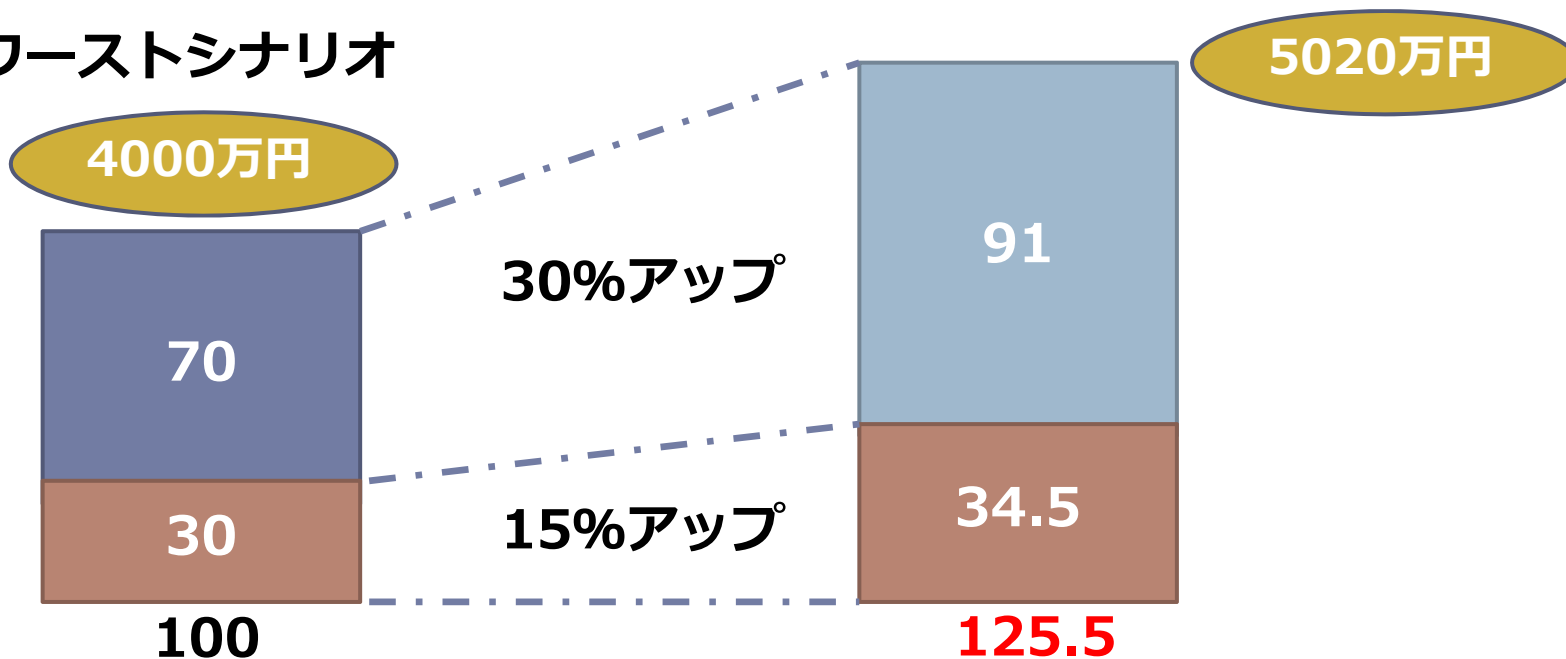
- ✓ マンションは供給量を大幅に絞り、需要減に対応
- ✓ 販売単価は2年間で約10%の上昇
- ✓ 来年以降の販売価格は更なる上昇が予想される



出所: 不動産経済研究所

# 建築費の高騰がもたらすもの

## ワーストシナリオ



- ▶ マンション新価格で販売
- ▶ 売れずに在庫、中小・中堅デベの倒産
- ▶ マンション価格の下落
- ▶ 用地取得意欲の減退
- ▶ 地価の値下がり

値上がりを克服できるだけの賃金の上昇、人口の増加が見込めない日本

## まとめ

---

- ▶ 企業業績の回復を背景に、オフィスビルを中心として不動産マーケットは順調に回復している
- ▶ しかし、消費税増税は「賃金引上げ」が追い付かない結果、消費者の実質所得を下げており、その影響は各種指標で鮮明になりつつある
- ▶ 不動産においては「マンション市況」に表れはじめている
- ▶ 地価上昇による「用地費」上昇、建設費の上昇による「建物価格」のアップにより、今後販売されるマンションについては価格が大幅に上昇せざるを得ない状況にある
- ▶ マンション販売に影響がでることから今後の地価の状況は「予断を許さない」状況に陥っている



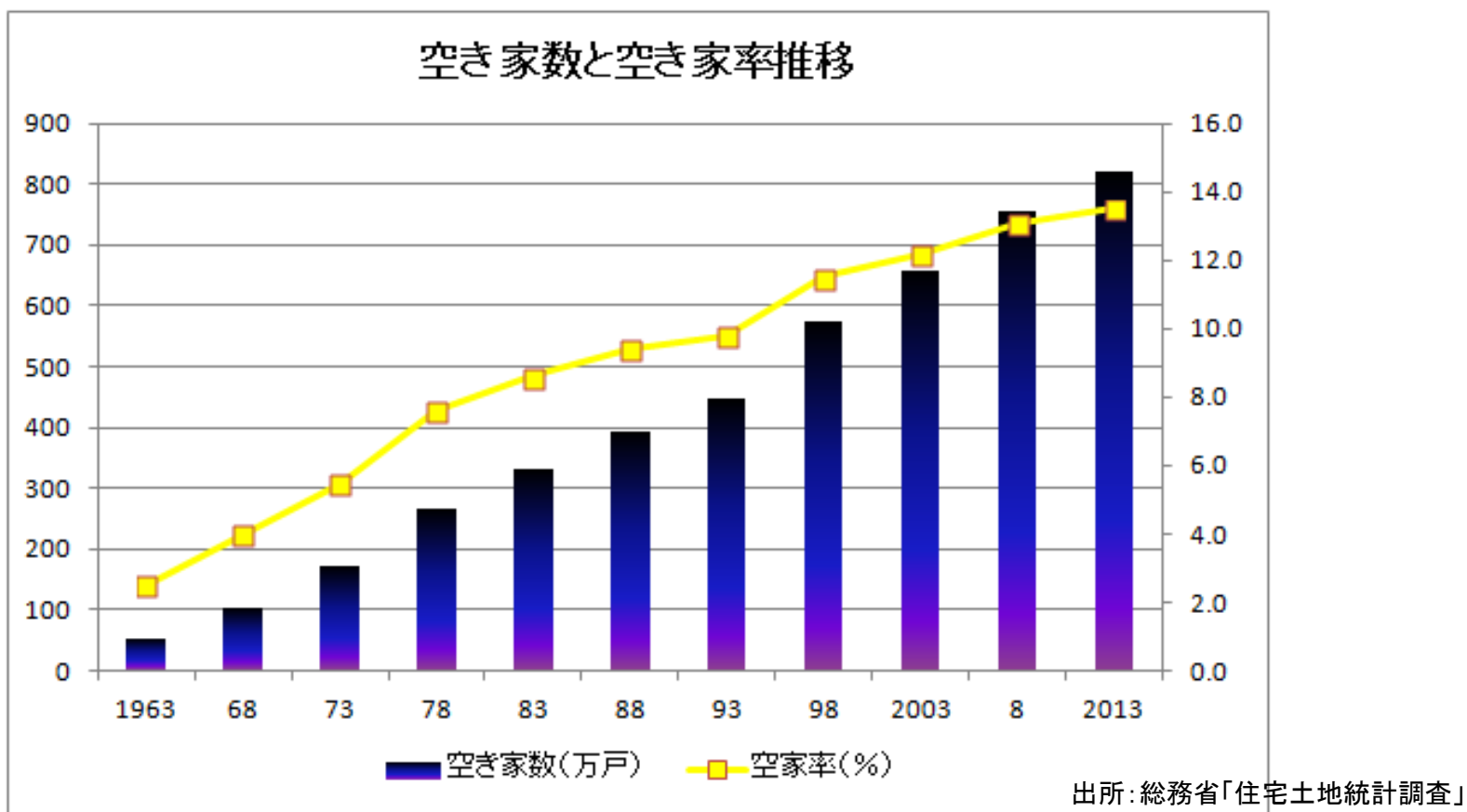
# CONTENTS

---

1. 不動産マーケット概観
2. 好調マーケットの裏側で密かに進行する病
- 3. 空き家1000万戸の衝撃**
4. 空き家が引き起こす問題
5. オフィス二極化問題
6. 解決のための処方箋
7. 東京五輪後に備えて

# 空き家は800万戸の大台へ

- ▶ 全国で820万戸の空き家が発生（前回調査比8.3%増加）
- ▶ 空家率13.5%に!!



# 山梨+四国・中国地方が空き家天国

- ✓ 大阪市の「空き家」問題はすでに深刻に
- ✓ 東北(宮城、山形、福島)は、震災の影響
- ✓ 東京・神奈川でも、実は10%を超える空き家率!!

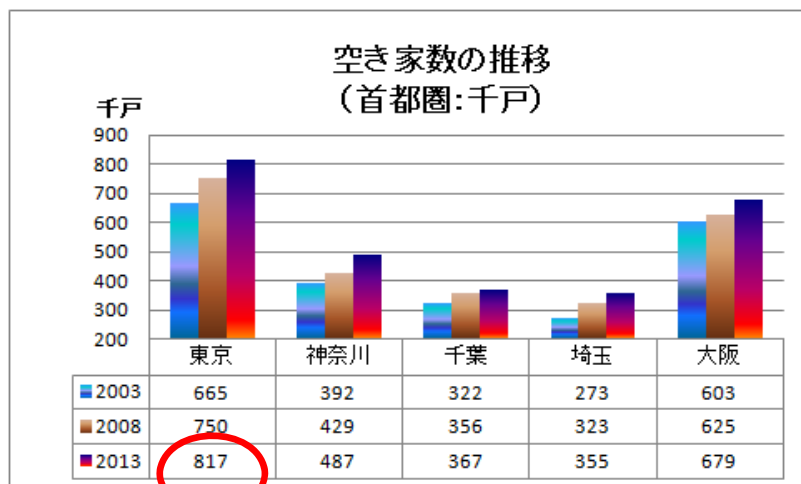
ワースト10		
1	山梨	17.2%
2	愛媛	16.9%
3	大阪市	16.9%
4	高知	16.8%
5	徳島	16.6%
6	香川	16.6%
7	鹿児島	16.5%
8	和歌山	16.5%
9	山口	15.6%
10	岡山	15.4%

ベスト10		
1	宮城	9.1
2	沖縄	9.8
3	山形	10.1
4	埼玉	10.6
5	神奈川	10.6
6	東京	11.0
7	福島	11.0
8	滋賀	11.6
9	千葉	11.9
10	愛知	12.0

\*「二次的住宅」  
=別荘等を除く

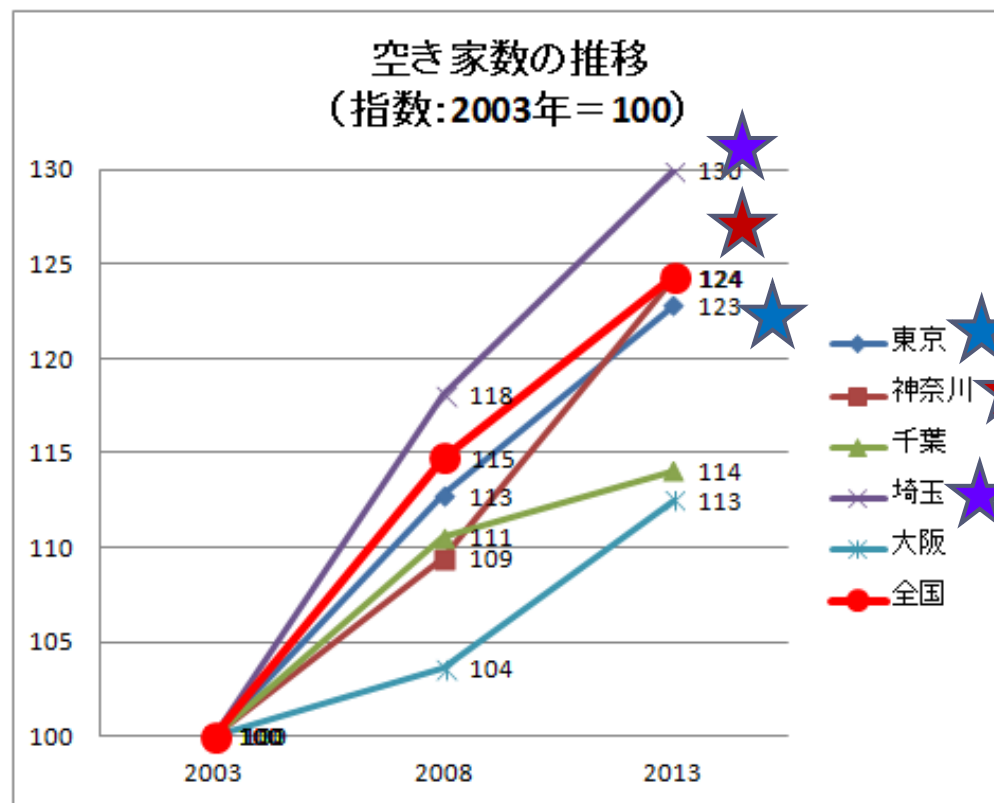
# 首都圏でも空き家はどんどん増えている

- ✓ 東京の空き家数は、80万戸越え(ダントツ1位)
- ✓ 全国の空き家の増加と同一歩調



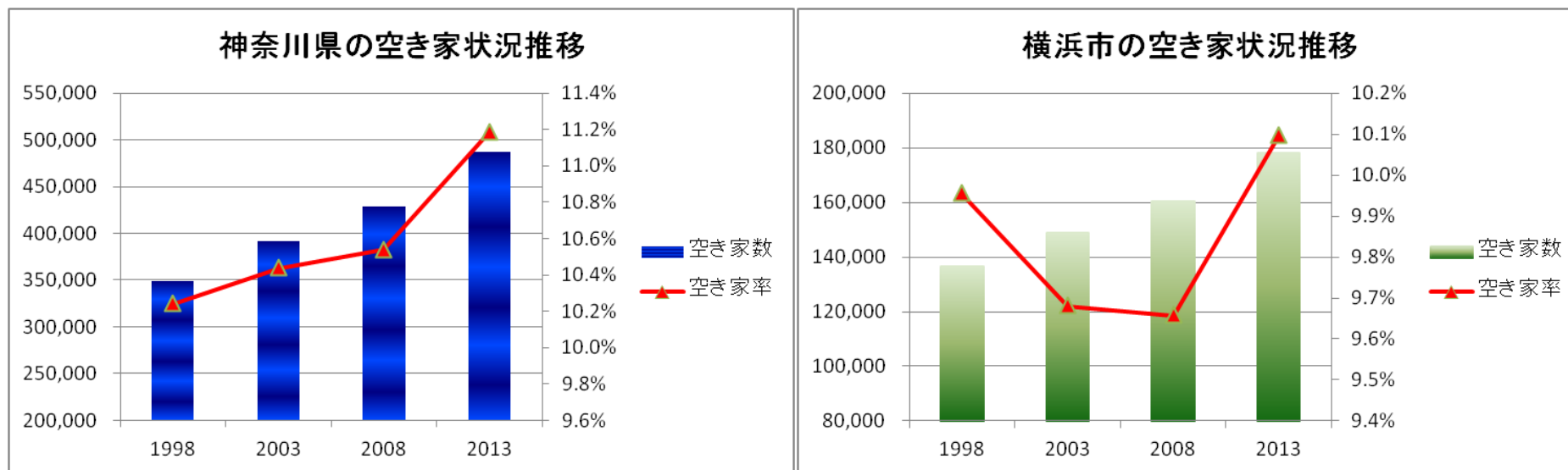
817千戸

出所:総務省「住宅土地統計調査」



# 神奈川県や横浜市でも空家率が急増

出所:総務省「住宅土地統計調査」

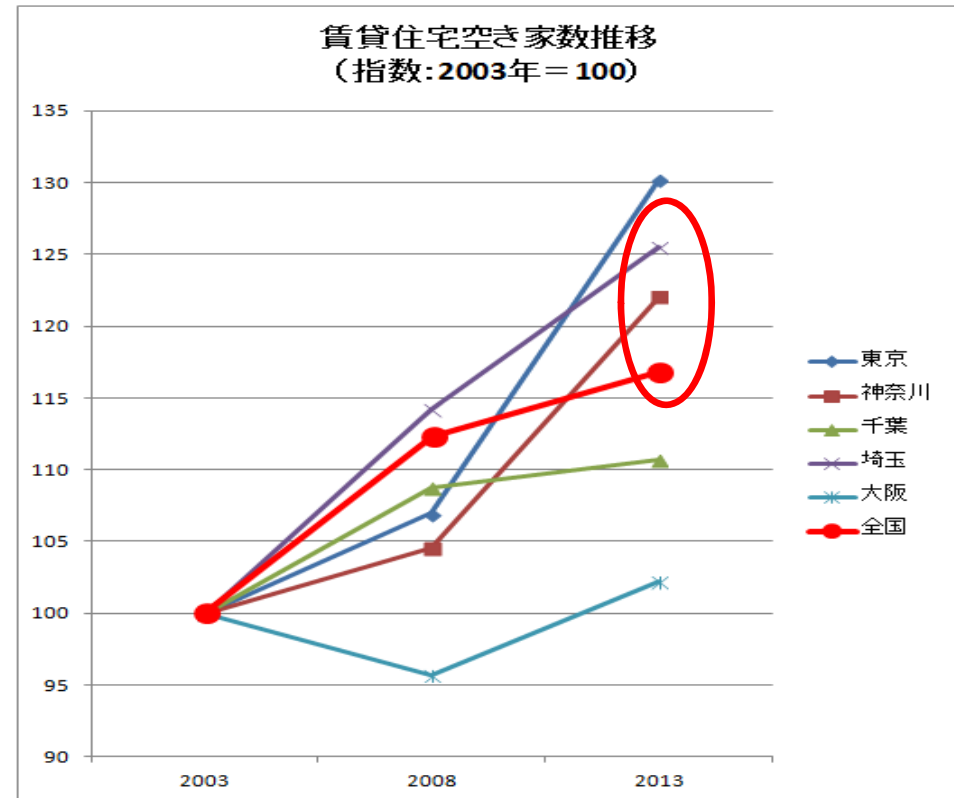
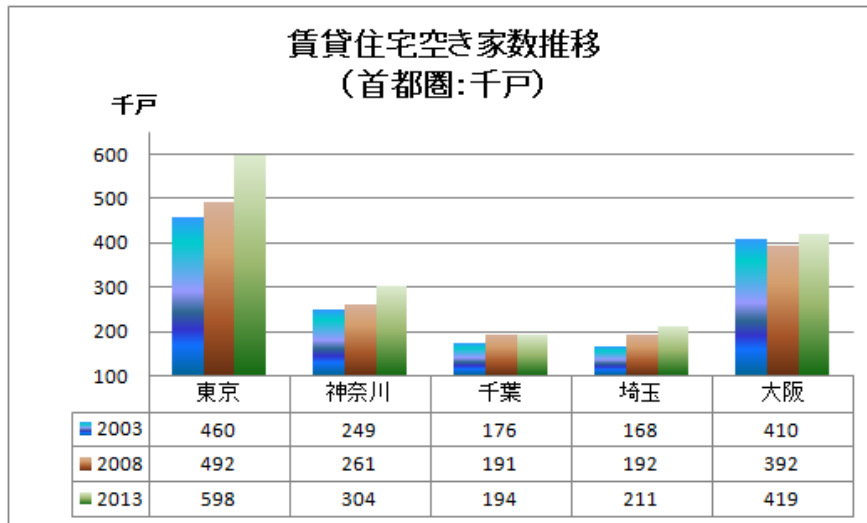


- ▶ 空き家は「地方の問題」ではなくなり、首都圏＝都会の問題へ
- ▶ 神奈川県は486千戸、横浜市内でも178千戸の空き家が存在

# 賃貸住宅の空き家が増える東京、埼玉、神奈川

- ✓ 賃貸住宅の空き家は、最近10年間、首都圏で全国を上回る勢いで増加を続けている
- ✓ 特に東京の空き家が急増+30%
- ✓ 神奈川+16.8%増
- ✓ 埼玉+25.6%増

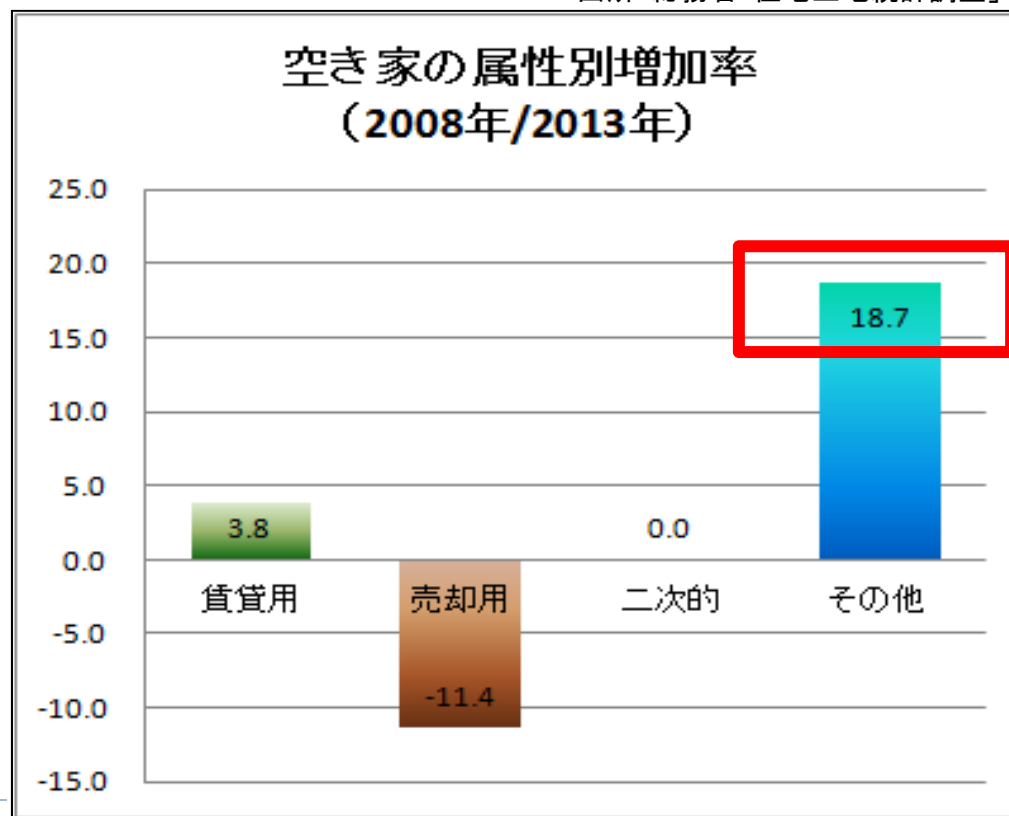
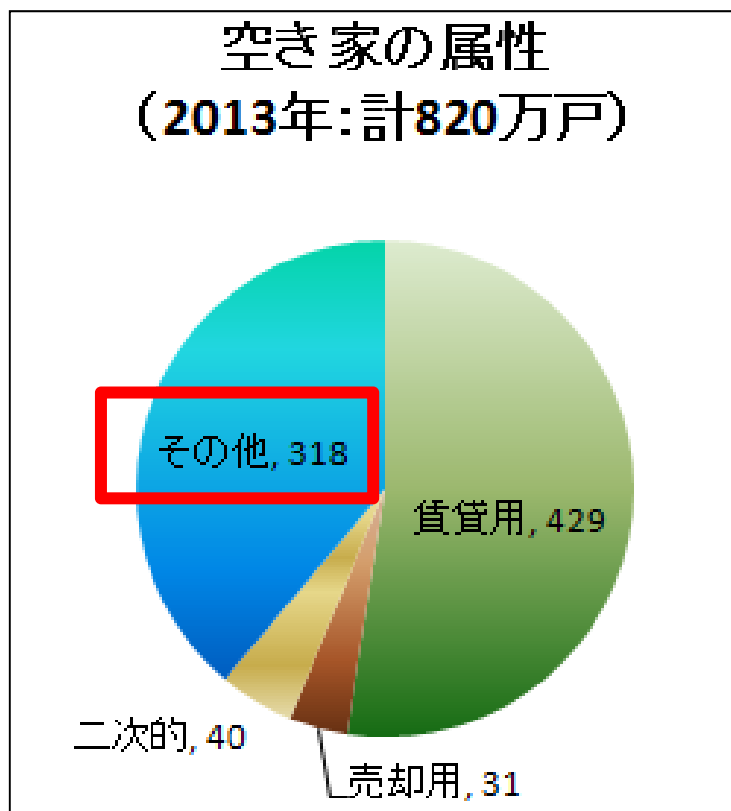
出所:総務省「住宅土地統計調査」



# 個人住宅の空き家が急増している

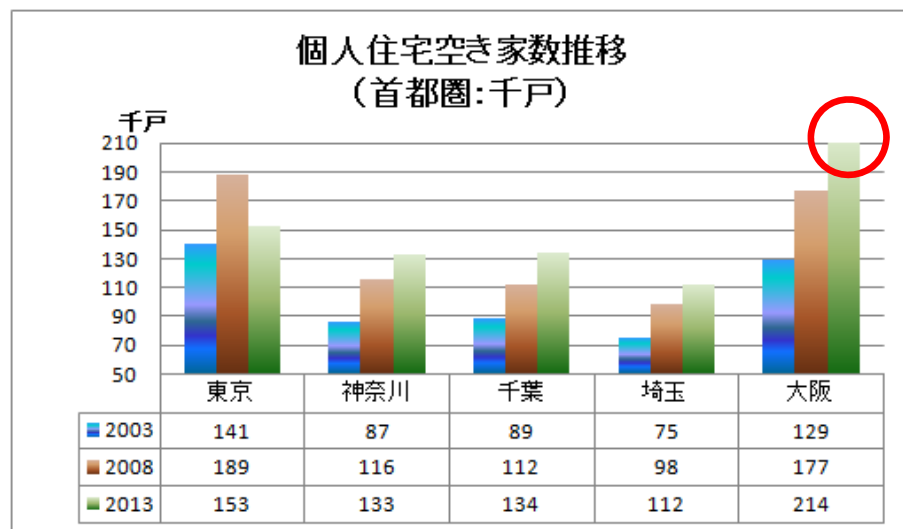
- ✓ 空き家のうち「個人住宅」の空き家が急増(318万戸)
- ✓ 全体の増加率を上回る18.7%の増加(全体8.3%)
- ✓ 今後、日本の「社会問題」に発展の恐れ……………

出所:総務省「住宅土地統計調査」

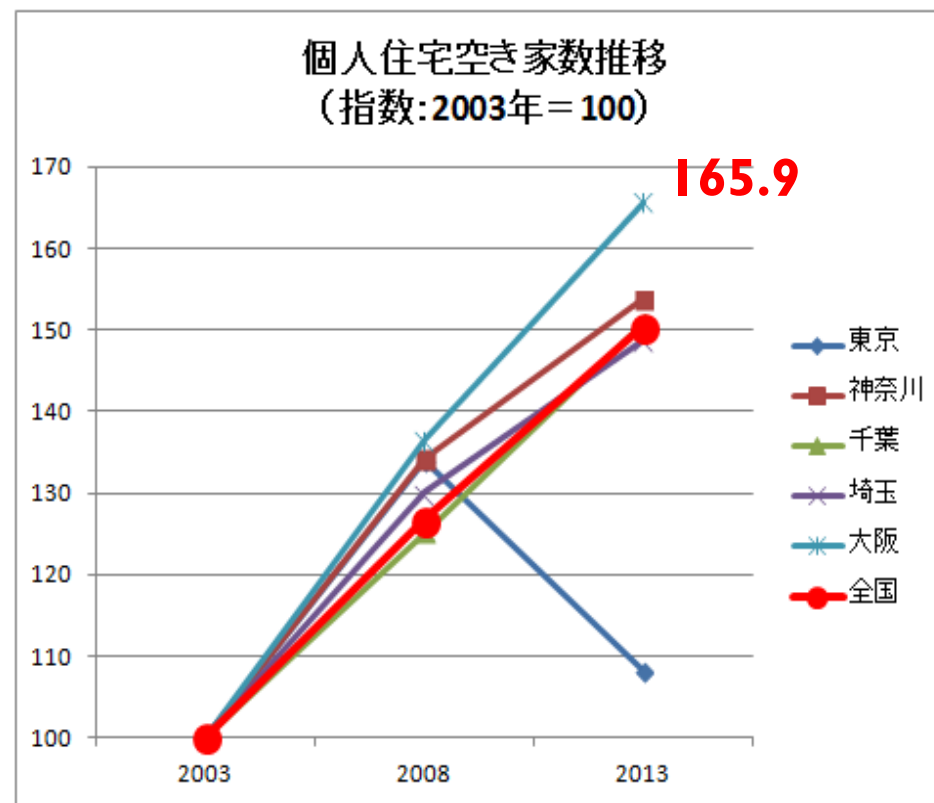


# 個人住宅の空き家は首都圏郊外で急増中！

- ✓ 首都圏郊外での個人住宅の空き家が猛烈な勢いで増加中
- ✓ 大阪でも深刻な問題に(全国1位!!)

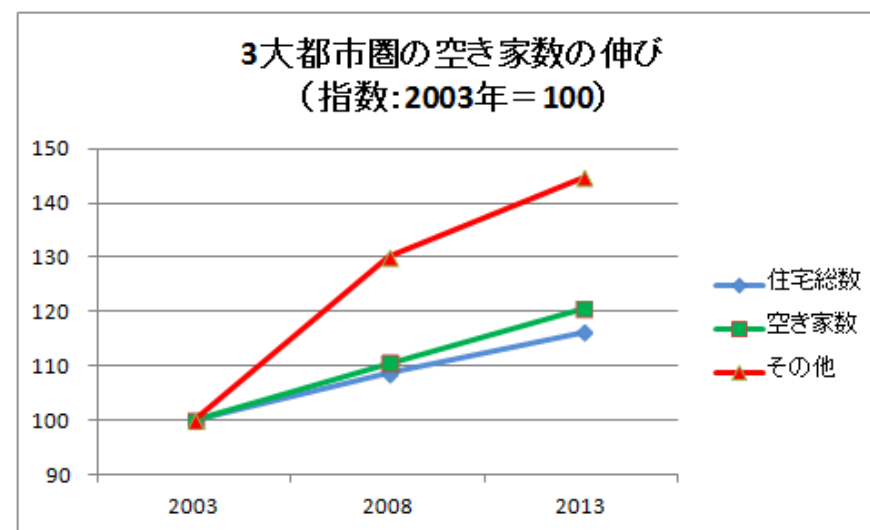
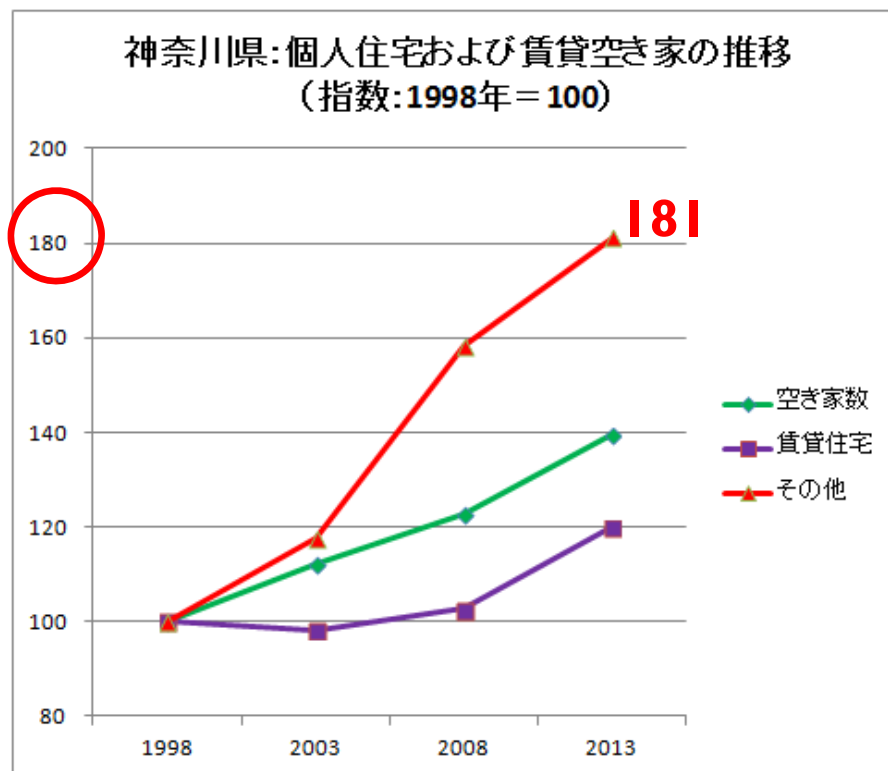


出所:総務省「住宅土地統計調査」





# (例) 神奈川県個人住宅の空き家は急増



出所:総務省「住宅土地統計調査」

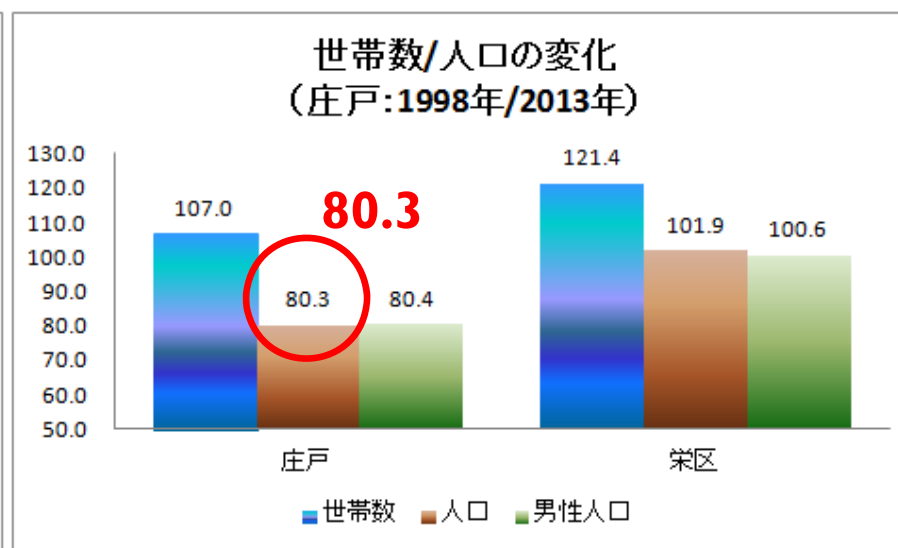
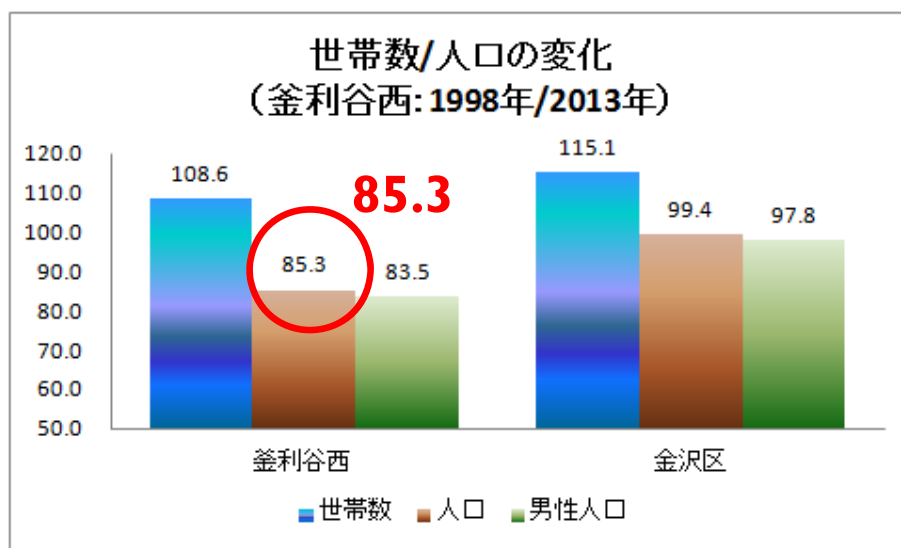
- ▶ 空き家増加の中でもとりわけ「個人住宅」の空き家が急増している
- ▶ この傾向は3大都市圏共通の現象
- ▶ 「賃貸住宅」中心だった都会の空き家問題が個人住宅の問題にも

# 【事例】横浜市郊外ベッドタウン



- ▶ 釜利谷西：1-3丁目夏山団地、4-6丁目野村不動産金沢文庫住宅
- ▶ 庄戸：三井不動産が中心で開発

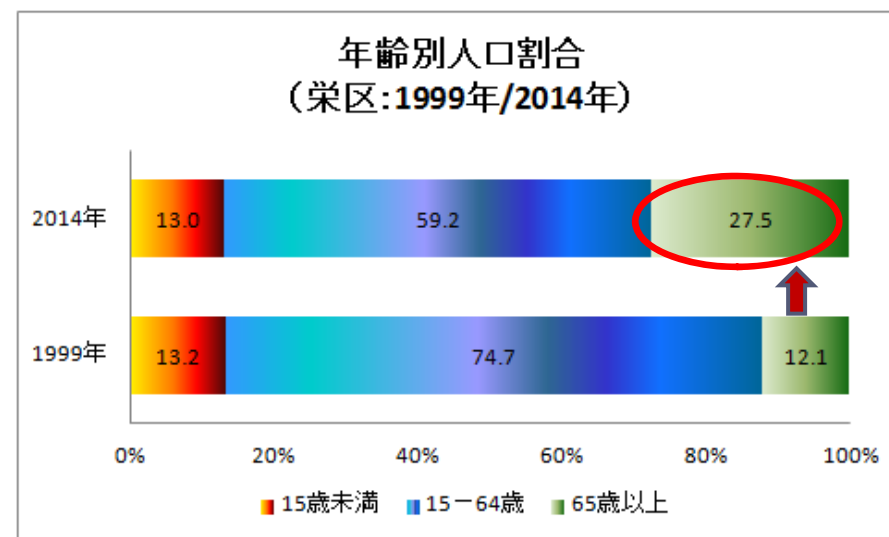
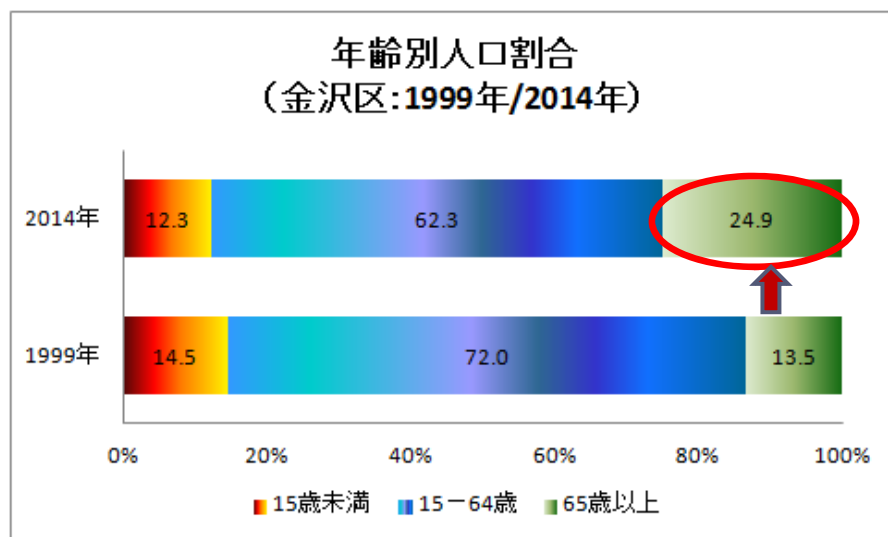
# 横浜市内の郊外住宅は人口が急減している



出所: 横浜市

- ▶ 釜利谷、庄戸: 昭和50年代に大手デベロッパーが中心となって分譲した典型的ベッドタウン
- ▶ 最近15年でエリア内人口は急減している(▲15~20%)
- ▶ 駅からバス物件は「競争力」を失い高齢化が進展

# 横浜市郊外は急速に高齢化が進展している

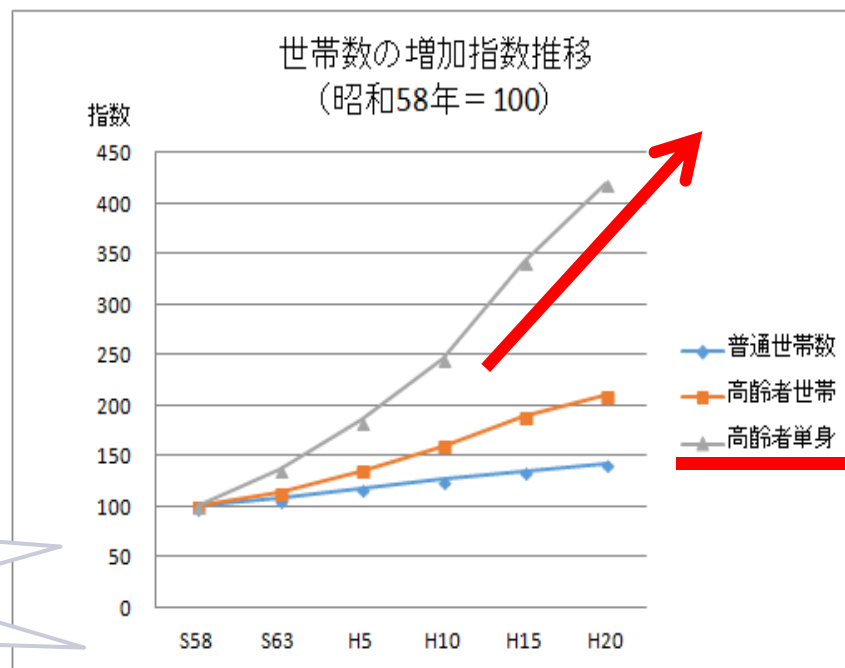
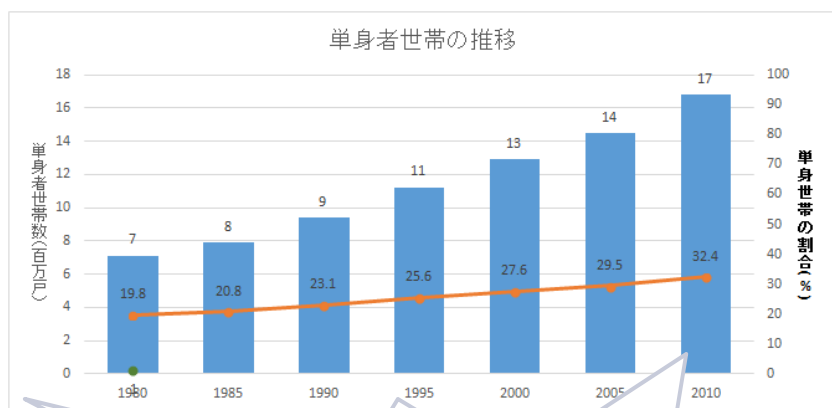


出所:横浜市

- ▶ 横浜市郊外エリアでは高齢化が著しい
- ▶ 特に生産年齢人口(15~64歳)の減少が顕著に
- ▶ 今後高齢者人口は加速度的に増加することが想定される

# 単身者世帯増加は高齢者（全国）

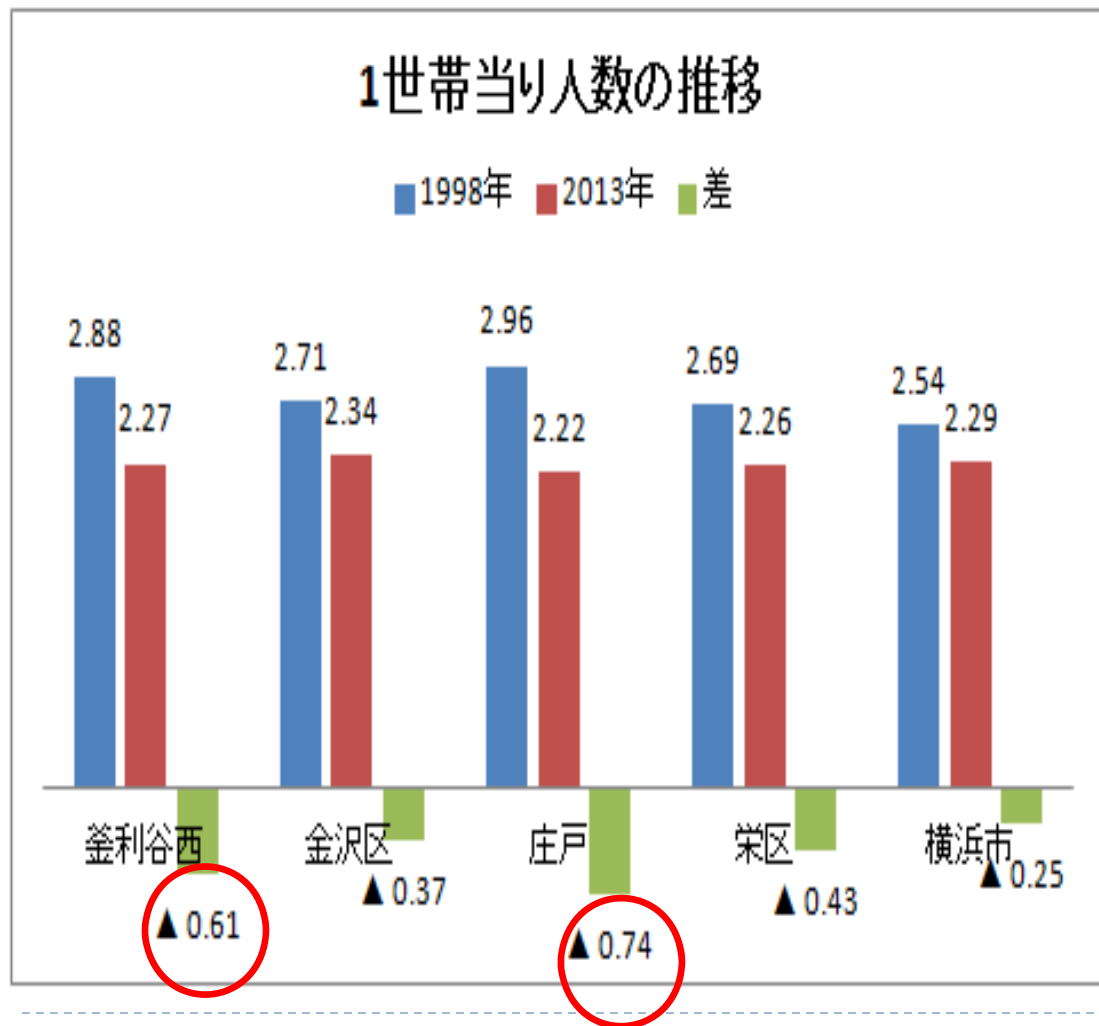
- ✓ 単身者世帯は全世帯の3分の1に(1700万世帯)
- ✓ 高齢者世帯、高齢者単身世帯の激増が世帯数増加の要因
- ✓ 特に高齢者**単身**世帯はこの30年で4.2倍に



膨大な  
空家予備軍の存在

出所: 国立社会保障・人口問題研究所

# 横浜市郊外は世帯人員の減少が激しくなっている

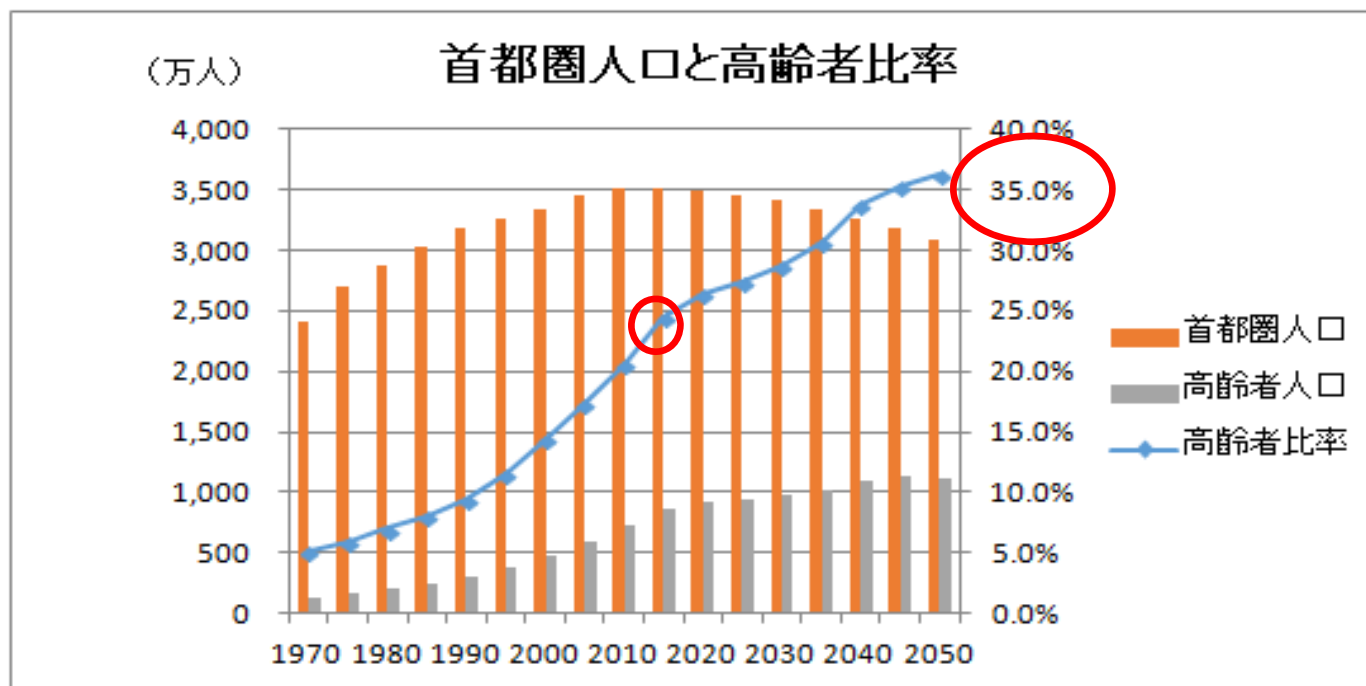


- ▶ 世帯当り人員でも横浜市郊外は市平均の減少幅を大きく上回って減少中
- ▶ 特に昭和期に分譲された駅バス郊外住宅地は単身者(高齢)世帯が急増しているものと推定される

出所:横浜市

# 首都圏は超高速高齢化地域へ

- ✓ 首都圏人口は、2015年頃をピークに減少へ
- ✓ 高齢者人口は伸び続け、2040年には35%程度に



首都圏は「老人が溢れる街へ」

出所: 国立社会保障・人口問題研究所

## 今後も空家が増加する理由

---

- ✓ 単身高齢者の死去
- ✓ 住宅ストックの飽和
- ✓ 若年人口の急減
- ✓ 個人のライフスタイルの変化  
「郊外より都心」「戸建よりもマンション」

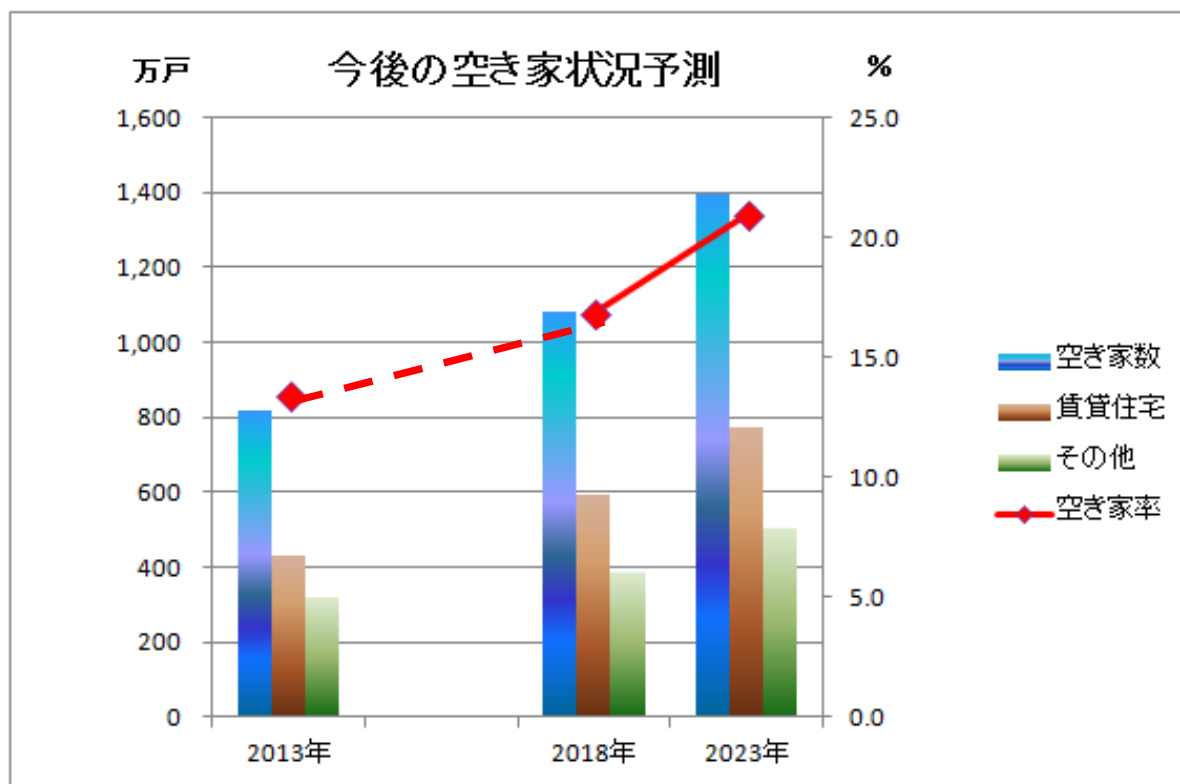


今後も新築マンションはおおいに  
売れつづけるのか？



## 今後、空き家数は1000万戸へ

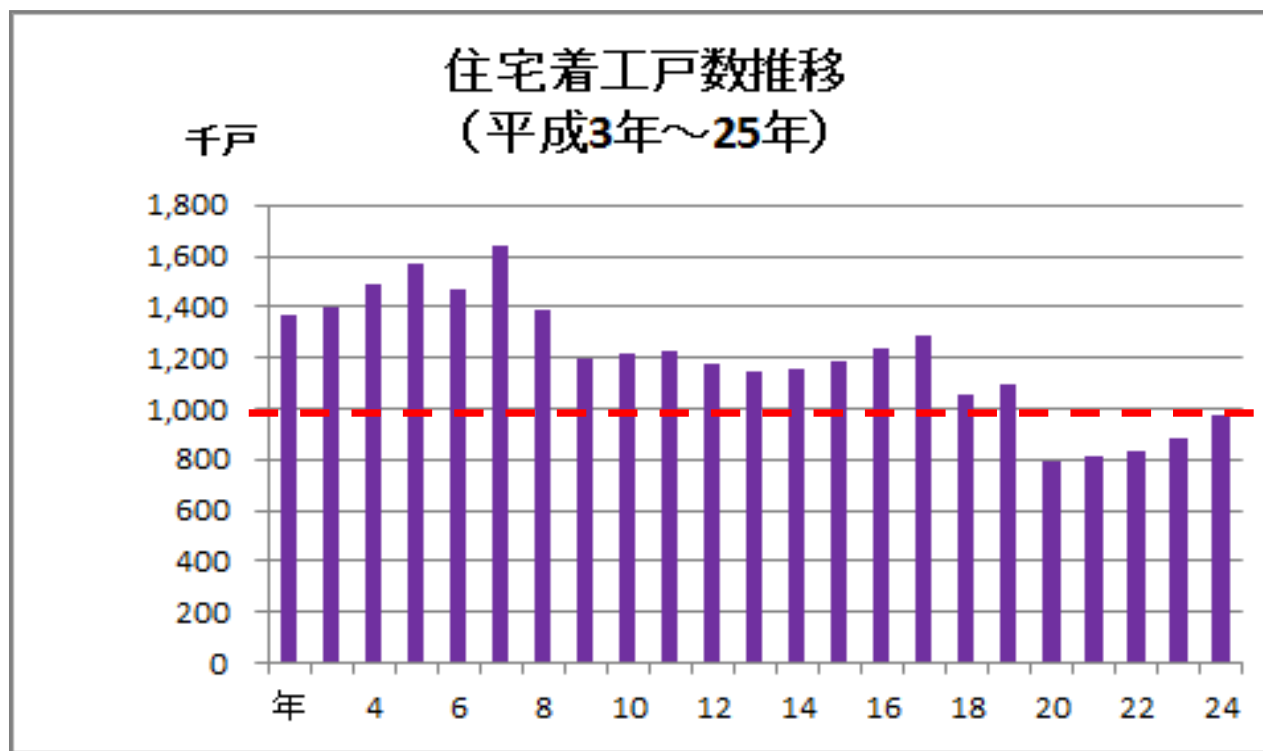
- ✓ 住宅の除却・滅失が進まないと空き家数は、2018年：1079万戸となり、2023年には空き家率は21%の水準へ!!
- ✓ さらに深刻化する「個人住宅の空き家」は500万戸時代へ



出所:野村総研

# 毎年作り続けられる住宅

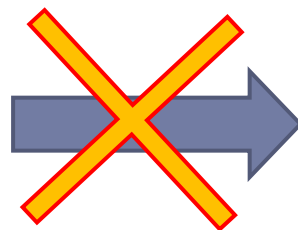
- ✓ 住宅は毎年100万戸があらたに供給されている
- ✓ 新規住宅の供給は人口が減少していく中では、空き家が増加する要因の一つとなっている



出所:国土交通省

# 「買い替え」がきかなくなる日本の住宅

- ✓ 郊外戸建住宅を売却してマンションに買い替えできない事例が続出
- ✓ 郊外戸建住宅のステータス = 不動産価値の減少



ORAGA HSC Corporation

## まとめ

---

- ▶ 空き家は「地方」の問題から「都会」=首都圏の問題、なっている
- ▶ 特に首都圏郊外を中心に「個人住宅」の空き家が急増している
- ▶ 背景には首都圏における「超高速高齢化問題」があり、今後さらに首都圏では空き家が激増することが予想される
- ▶ 現状のままで新規住宅の供給を続けると、「買い替え」が成立せずに空き家に住まざるを得ない高齢者も急増することが懸念される

# CONTENTS

---

1. 不動産マーケット概観
2. 好調マーケットの裏側で密かに進行する病
3. 空き家1000万戸の衝撃
4. **空き家が引き起こす問題**
5. オフィス二極化問題
6. 解決のための処方箋
7. 東京五輪後に備えて

## 空き家は地域の嫌われ者？

---

景観

- ✓ 「見た目」が悪い
- ✓ 環境悪化
- ✓ 不法滞在

治安

- ✓ 不良のたまり場
- ✓ 不審火

災害

- ✓ 台風、豪雨等による周囲への損害
- ✓ 倒壊による避難路の障害



「不動産問題」の観点からはもっと深刻な問題が...

## なぜ空き家は放置されるのか？

---

- ✓ いつか住むかもしれない
- ✓ 親の実家の「片づけ」が面倒くさい
- ✓ 他に活用方法がない
- ✓ 解体すると解体費がかかる
- ✓ 「更地」にすると固定資産税が6倍になる！



**地方では放置できても、首都圏の住宅を放置すると維持管理費および固定資産税・都市計画税の負担は膨大な金額に!!**

# 相続した親の家が「やっかいもの」に？

- ▶ 「売れない」「貸せない」「住む予定がない」= 三重苦の資産の行方は？



相続税

固定資産税

都市計画税

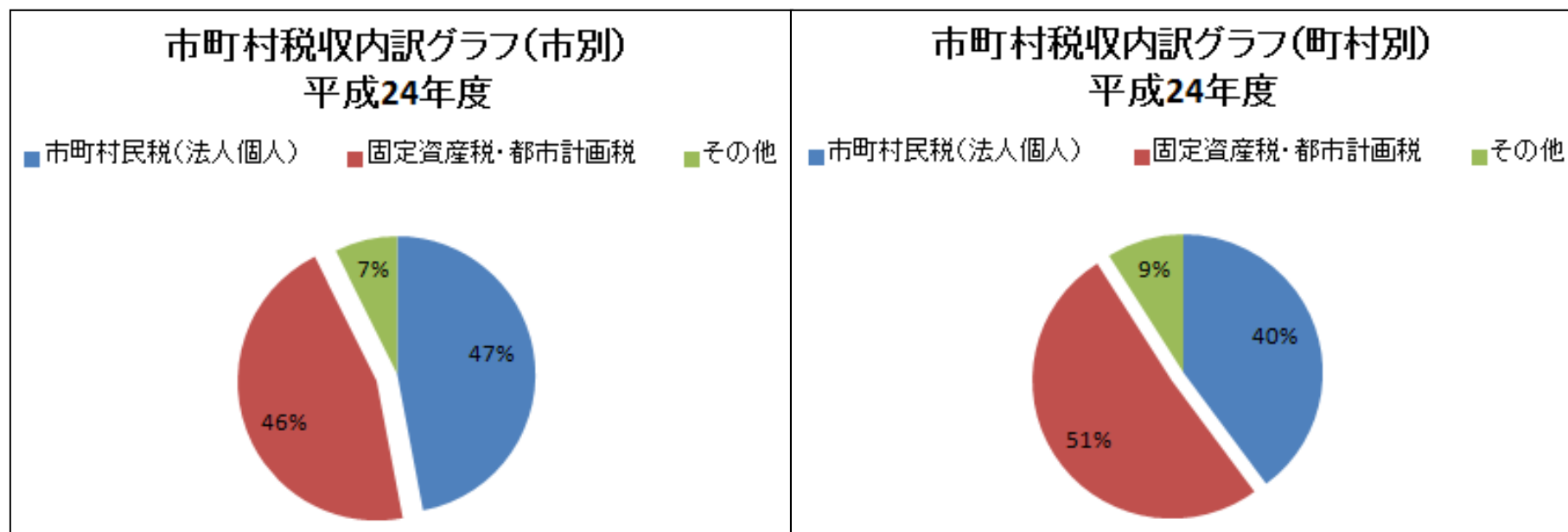
譲渡税

負動産



# 容易に減額できない地方自治体

- ✓ 固定資産税は地方自治体の税収の柱
- ✓ 空家となった所有者に、固定資産税の評価減をする可能性はない



# 「住宅」の価値が二極化へ

## 資産としての住宅

- ✓ 常に「ブランド」として憧れとなる立地にある住宅
- ✓ 投資対象として国内外のマネーが集まる立地にある住宅

## 利用としての住宅

- ✓ 「住む」ための道具としての住宅
- ✓ 土地としての価値は低く、家屋の劣化とともに資産価値が低減していく立地の住宅



今後多くの日本の住宅が少子高齢化現象の中で「利用」するための住宅に、価値軸が転換していく

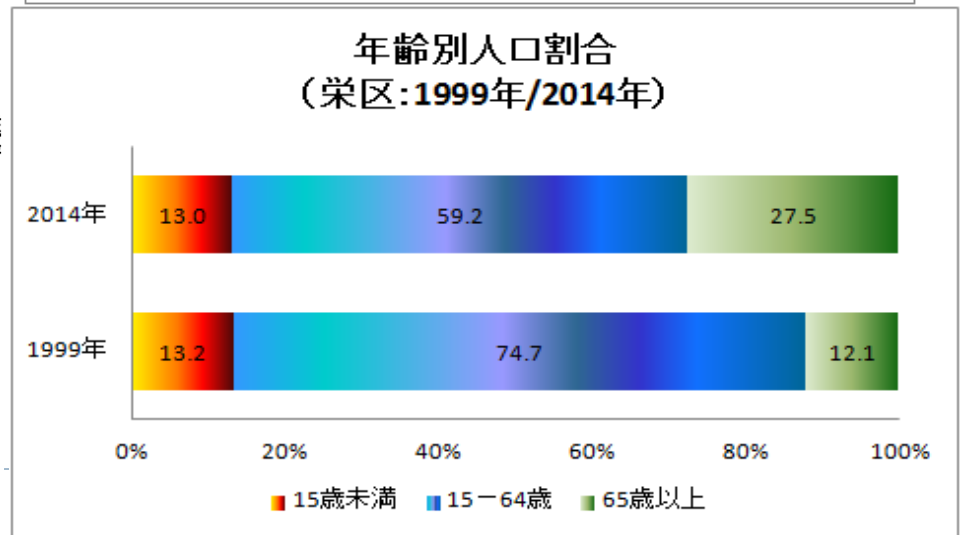
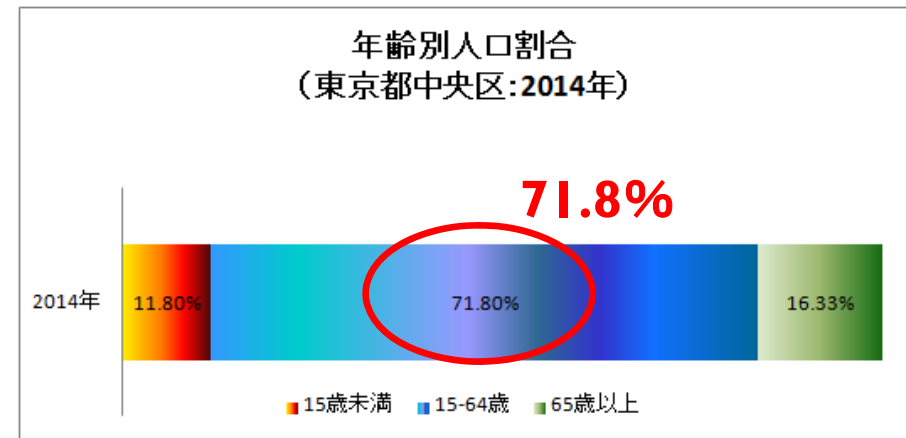
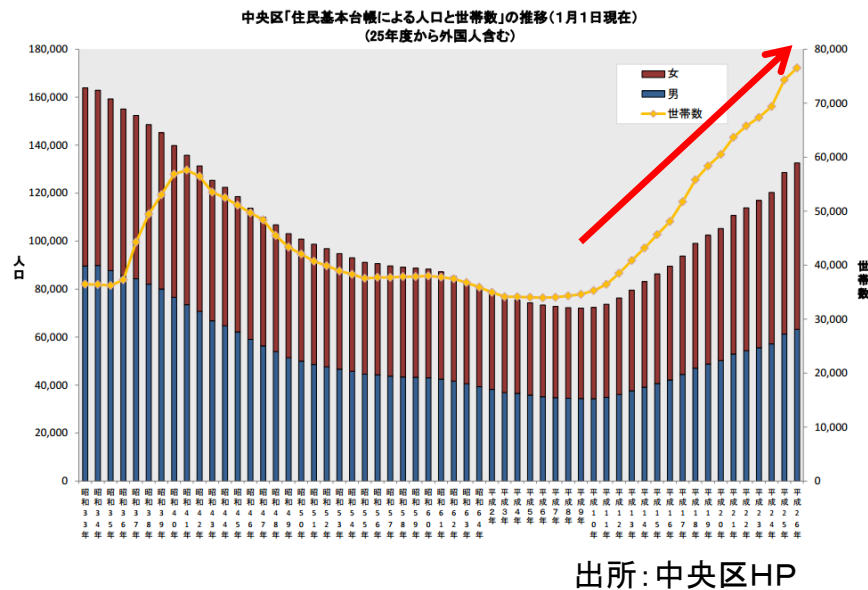
# 価値を維持し続けるエリア

- ✓ 都心『ブランド』住宅地  
(麻布・広尾・六本木・青山)
- ✓ 東京中心部にアクセスの良い  
主要鉄道(JR)の駅前  
(中央線沿線、東海道線、京浜東北線、  
京葉線)
- ✓ 一部の湾岸エリア  
(豊洲、晴海、台場)
- ✓ 国家戦略特区(品川田町)



# 東京都中央区の人口は激増

- ▶ 中央区の人口は13万7000人(平成26年11月1日)
- ▶ 生産年齢人口割合も高い
- ▶ 人口の都心回帰の象徴



## 価値を生み出さなくなるエリア

---

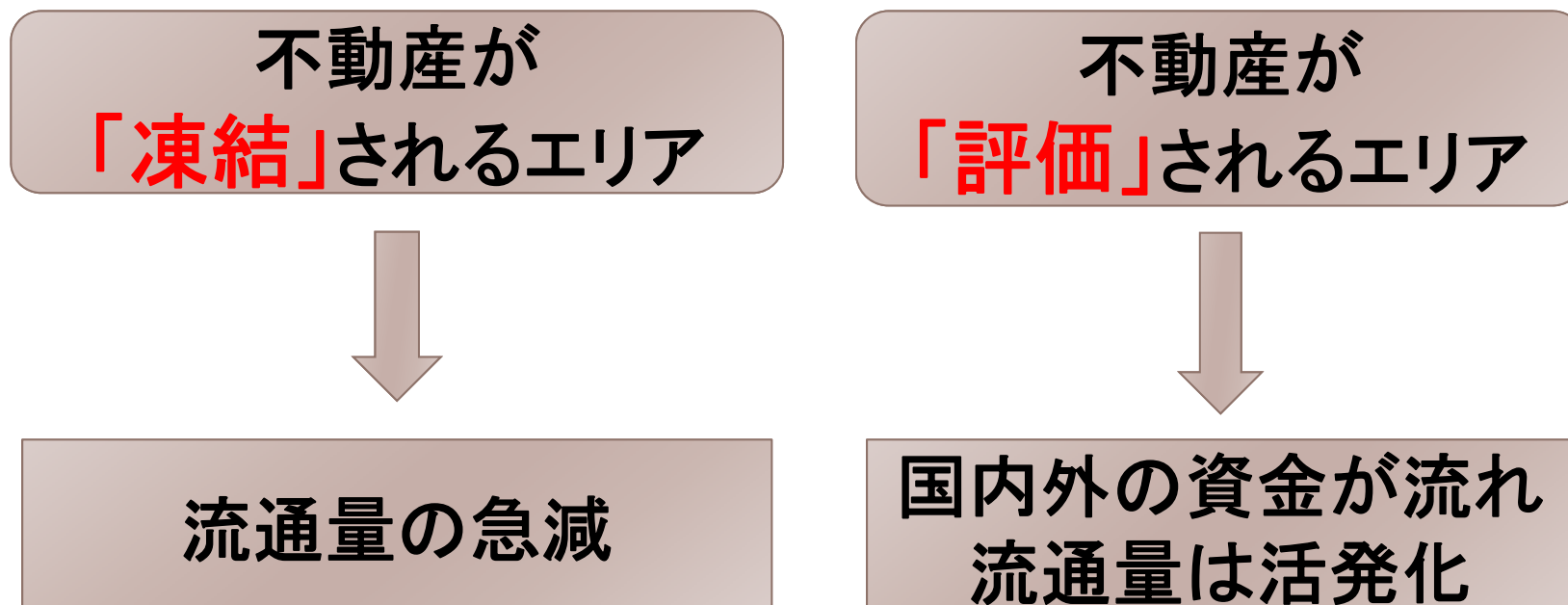
- ✓ 郊外駅バス戸建て住宅
- ✓ 主要駅から乗り換え私鉄沿線マンション
- ✓ 新興住宅地、首都圏郊外の住宅地
- ✓ 中小老朽化ビル、商店街などの市街地
- ✓ 「老舗」都内住宅地（練馬、杉並、世田谷）



土地の価値の「値上がり」だけに頼ってきた住宅地は、  
需要の減少が招く  
**「貸せない」「売れない」**  
住宅地に変貌していく

## 不動産流通量の構造変化

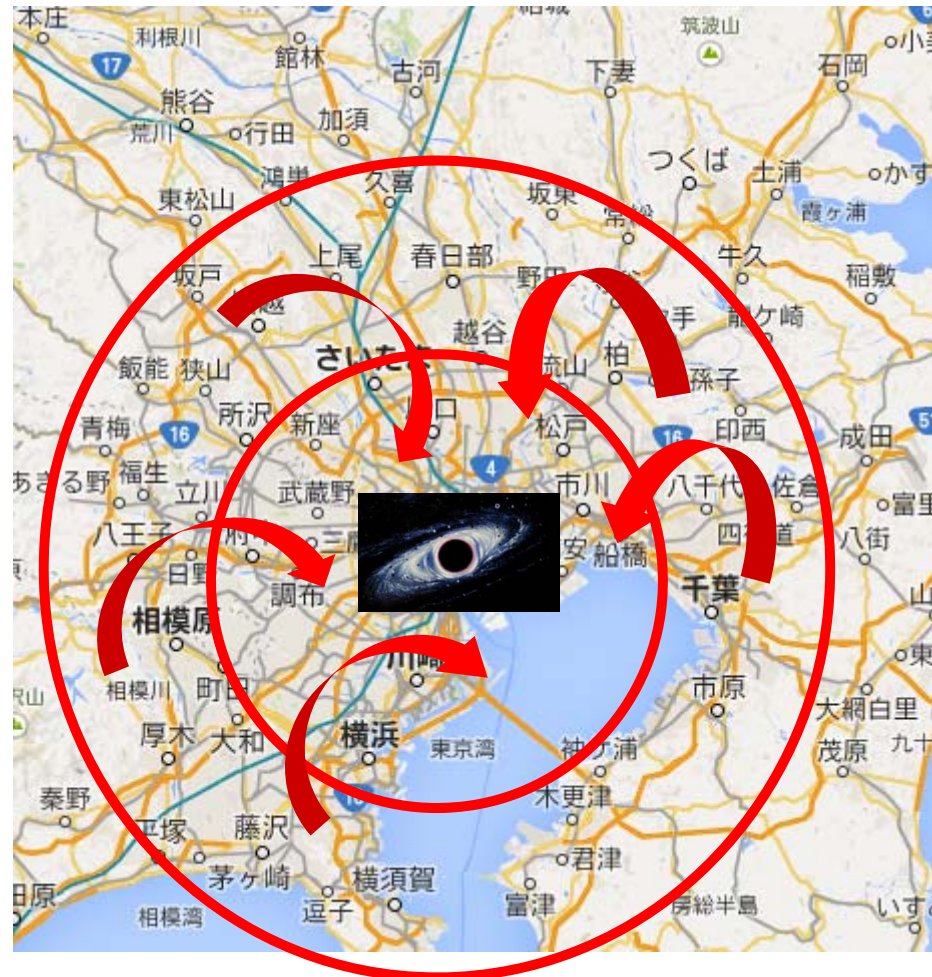
- ✓ 郊外・地方などの「凍結」エリアの不動産仲介は、「廃業」の危機へ
- ✓ 都心部の不動産の流通は地元密着から国内外の資金を扱う大手が席卷する時代へ





# 郊外から都心部へ、 ブラックホール化が続く首都圏不動産

- ✓ 人口は地方からのみならず、首都圏の中でも今後都心部への大移動が始まる
- ✓ 都心部の不動産は活発に動くが、郊外は「売れない」「貸せない」不動産が大量に発生する



## まとめ

---

- ▶ 空き家は「景観」「治安」「災害」だけでなく、今後固定資産税等の税金問題、エリア間格差を生み、不動産価値を二極化させていく危険をはらんでいる
- ▶ 今後、不動産価値がますます上がるエリアと下落するエリアに不動産は分かれてくることが予想され、不動産は都心の一部ブランドエリアに限定して価値のあるものとなる可能性が大きい
- ▶ 首都圏でも東京にすべての機能が集まり、人々がますます都心に居住することで、郊外住宅を中心にその価値が大幅に下落する可能性がある
- ▶ 一方で「ブラックホール」化する東京は高齢者が溢れ、地方自治体は半減すると予測される



# CONTENTS

---

1. 不動産マーケット概観
2. 好調マーケットの裏側で密かに進行する病
3. 空き家1000万戸の衝撃
4. 空き家が引き起こす問題
- 5. オフィス二極化問題**
6. 解決のための処方箋
7. 東京五輪後に備えて

# 中小ビルオーナーの悩み

建物老朽化

オーナー高齢化

建設費高騰

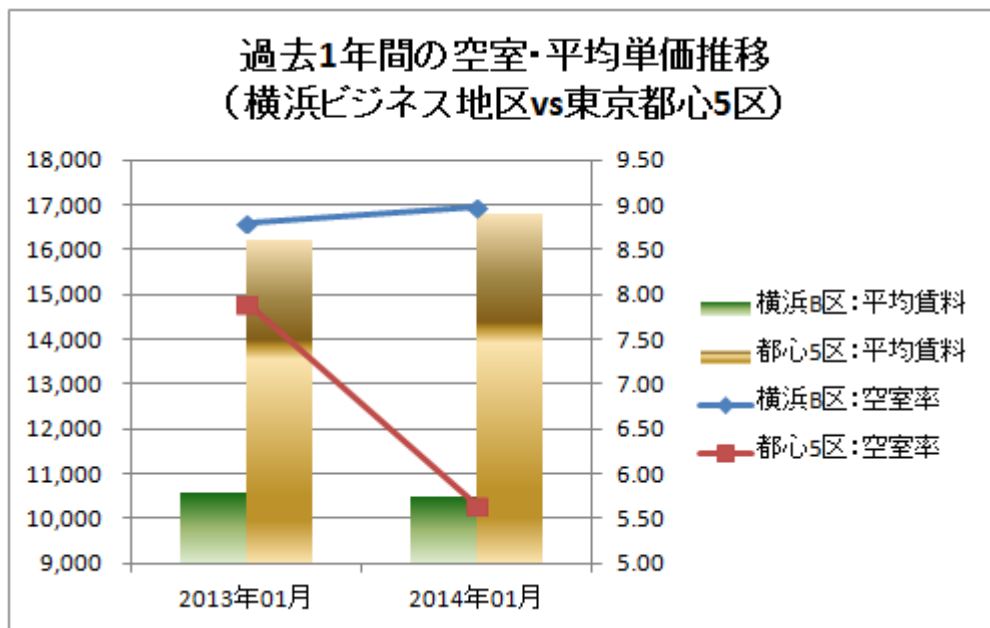
賃料低迷



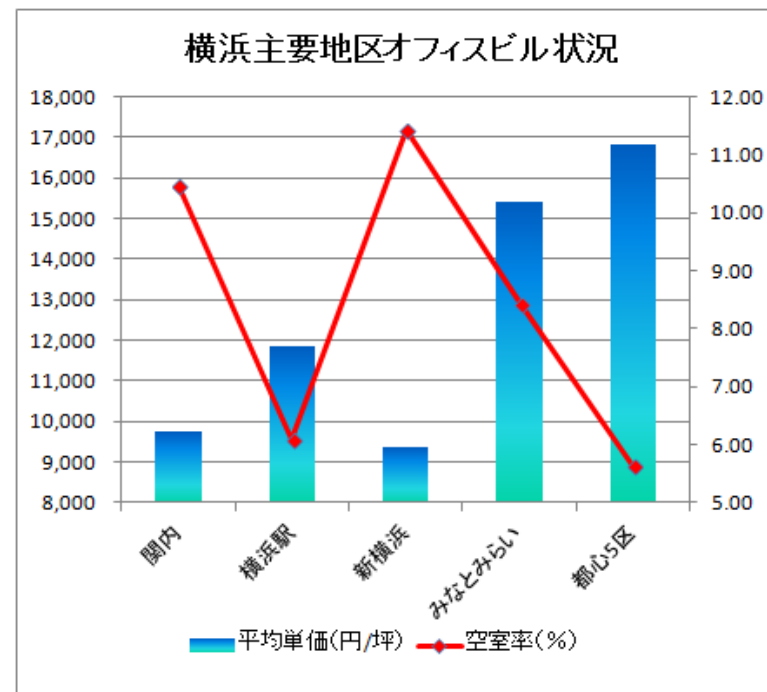
稼働率低下

- ▶ 建替えがすすむ大手資本のビルに全く対抗できない
- ▶ 「耐震補強」「BCP」「環境」に対応できない
- ▶ 建設費の高騰、後継者難で「放置」するオーナーが続出

# 横浜は空室・平均賃料ともに回復に「もたつき」



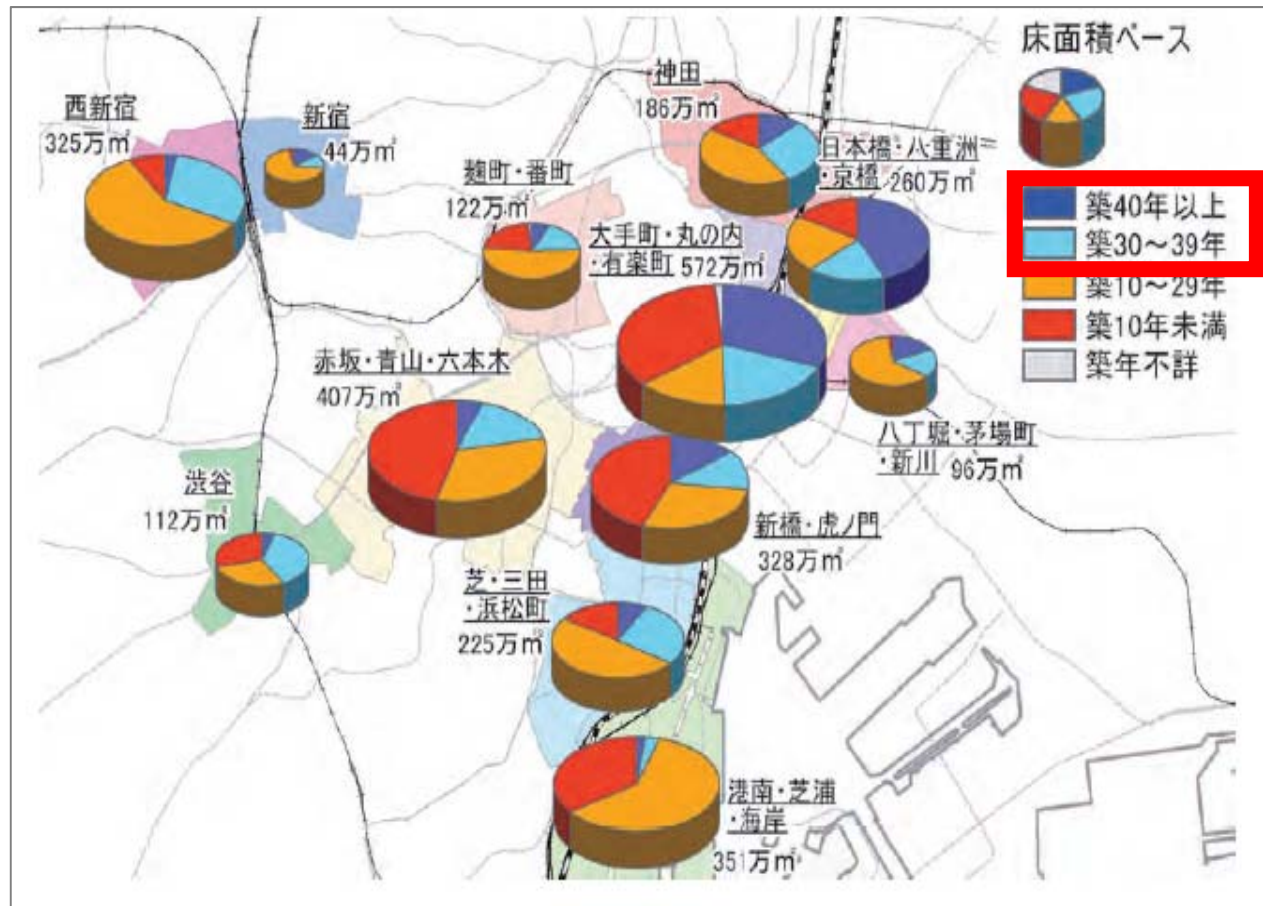
出所:三鬼商事



- ▶ 横浜エリアは空室率が高止まり、平均賃料の下落が止まらない状況が続いている
- ▶ 特に老朽化物件が目立つ関内・新横浜エリアは空室率、賃料ともに改善がみられない

# 都心のビル老朽化は着実に進展

東京都区部主要地区別築年数経過状況（2008年）



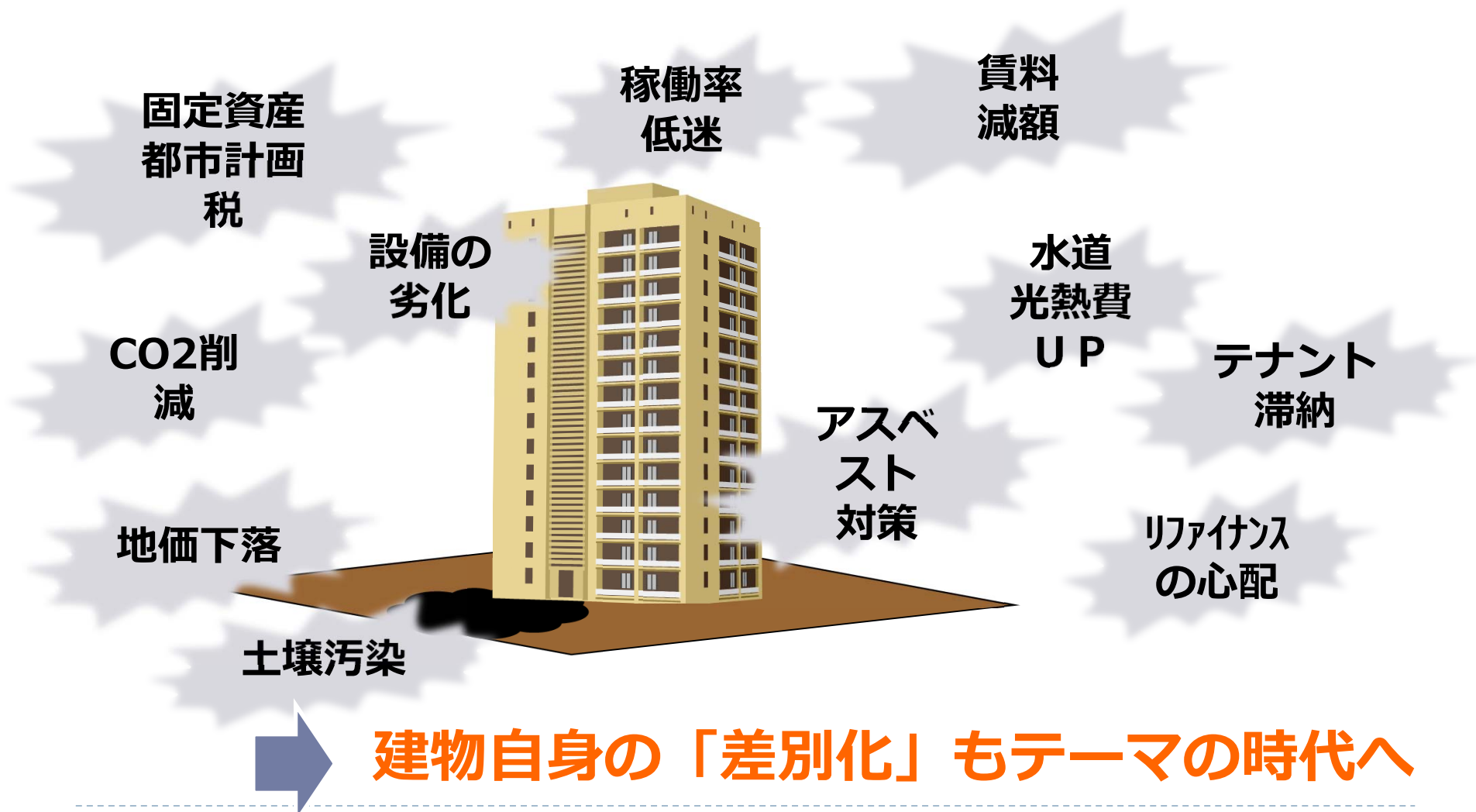
築30年以上経過が34%  
(床面積5,000㎡以上)



実態はもっと深刻

出所:国土交通省

# 建物オーナーの悩みは深刻に



# 建て替えができるのは？

- ▶ 建て替え資金が確保できる物件
- ▶ 建て替えによる賃料上昇が見込める物件
  - ・新築物件と既存物件に乖離が大きいエリア
  - ・あらかじめ新規テナントと良い条件で契約ができる物件
- ▶ 容積率等のボーナスが得られる物件
  - ・総合設計等の適用が可能
- ▶ 隣地との共同開発等により物件の大型化が見込める物件



## プレーヤーは限定される

大手不動産会社による自社保有物件の建て替え市街地再開発等の大規模開発

# 中小ビルオーナー、茨の道は続く

- ▶ オフィスビルマーケットは、「新築vs既存」「大規模vs中小」の二極化構造が鮮明に!!
- ▶ 今後の新築ビルの供給も建て替えが主体であり、既存中古ビルのポジションはますます厳しくなる
- ▶ 新築ビルが柔軟な価格提示（FR等）、安全性のアピールをすることでテナントの引き剥がしが常態化している



## まとめ

---

- ▶ オフィスマーケットでは大手資本により「建替え」「新規開発」が進み、一方で既存中小ビルはマーケットから淘汰される物件が増える
- ▶ 中小ビルオーナーにとって「建物老朽化」「オーナー高齢化」「建設費高騰」「マーケット軟調」などネガティブな要素が多く、マーケット全体の回復に望みを託するしかない状況下にある
- ▶ オフィスマーケットは大規模ビルの供給ラッシュが続く中、2年ほどは堅調なマーケットが予想されるが、五輪前の供給過剰から大規模物件から徐々にテナント争奪戦がはじまる模様
- ▶ 競争力に欠ける中小ビルオーナーにとって今後は「茨の道」が続く



# CONTENTS

---

1. 不動産マーケット概観
2. 好調マーケットの裏側で密かに進行する病
3. 空き家1000万戸の衝撃
4. 空き家が引き起こす問題
5. オフィス二極化問題
- 6. 解決のための処方箋**
7. 東京五輪後に備えて

## 不動産の『二極化』をどう解決するか

---

- ▶ 多くの業界で生じている『二極化』(富める者vs駆逐される者)構造が不動産でも着実に進行している
- ▶ 世の中の「新陳代謝」という意味で二極化は避けられない部分である
- ▶ ただし、不動産の場合以下の2点で一般製品と異なる側面がある
  - ①「家」=住宅として国民生活の基盤となる貴重な資産
  - ②製品の多くは償却されていくが、土地はなくなる
- ▶ 「なくなる」不動産の価値が大きく変容する時代に国および自治体が背負う役割は大きい



**「負動産」問題は国家的問題として考察する必要あり**

## 処方箋の考え方（これまで）

### 空き家の撤去

- ▶ 自治体による強制代執行
- ▶ 解体費の補助
- ▶ 解体後の更地に対する固定資産税の一定限度での減額措置
- ▶ 「空き家税」の導入

### 空き家の再利用

- ▶ 空き家バンクの設置
- ▶ 再利用のための補修、修繕工事への補助金
- ▶ 芸術家等への無償提供
- ▶ 自治体による買い上げ、借り上げによる再利用（移住者向け改装）



今後の急増する空き家の対策には不十分

# 問題解決に向けての処方箋の描き方

---

1. 「人」を呼ぶ
2. 「用途」を変える
3. 「所有権」を溶かす

# 問題解決に向けての処方箋の描き方

---

1. 「人」を呼ぶ
2. 「用途」を変える
3. 「所有権」を溶かす

## 「人」を増やす方法は「外」から呼ぶしかない

---

- ▶ 訪日外国人の取り込み
  - \* 訪日外国人3000万人時代(2030年)への対応
  - \* 訪日外国人2000万人で東京のホテルは10,000室が不足
- ▶ 外国人の長期滞在者の規制緩和
  - \* 外国人在留者の増加
  - \* 「移民」政策を導入できるのか？

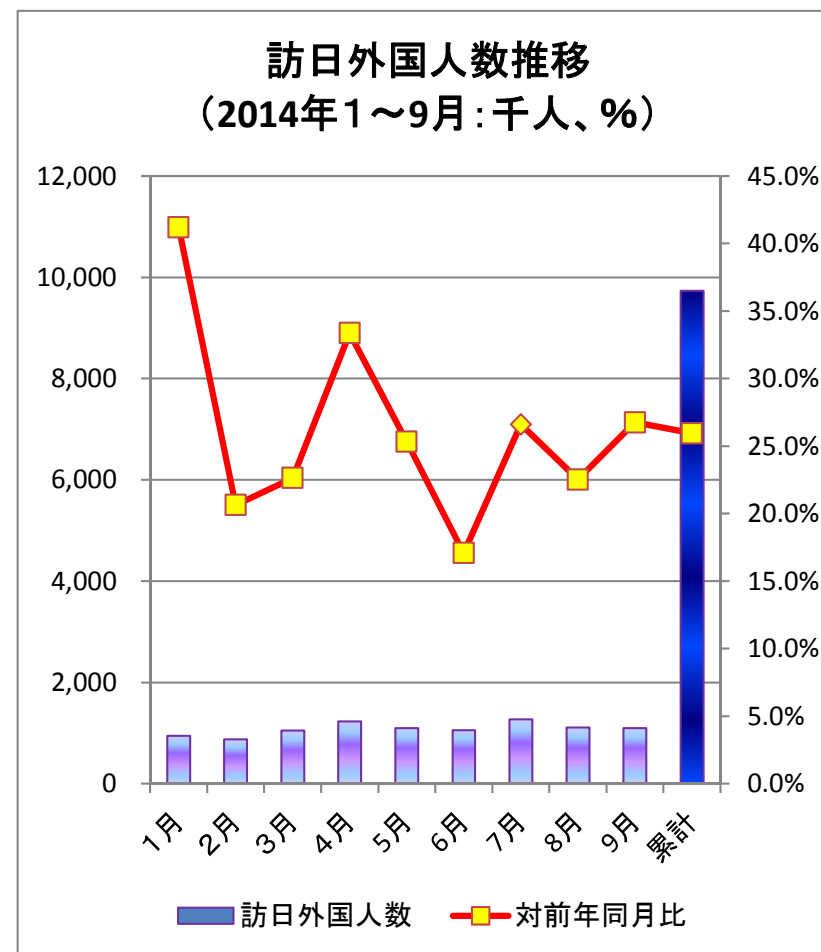
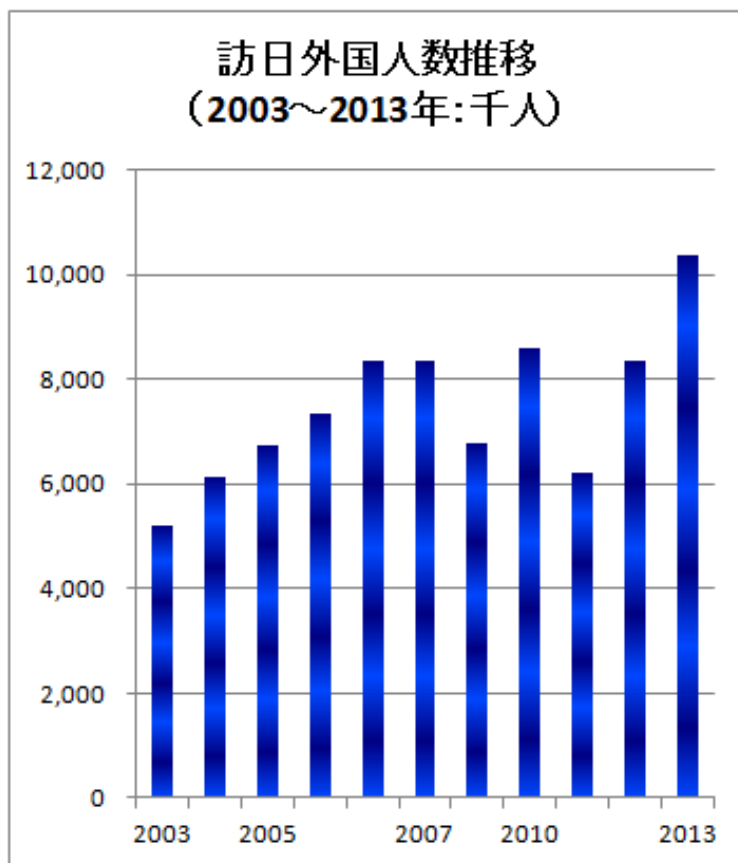


空き家の効率的な提供

# 訪日外国人数は1300万人超えへ

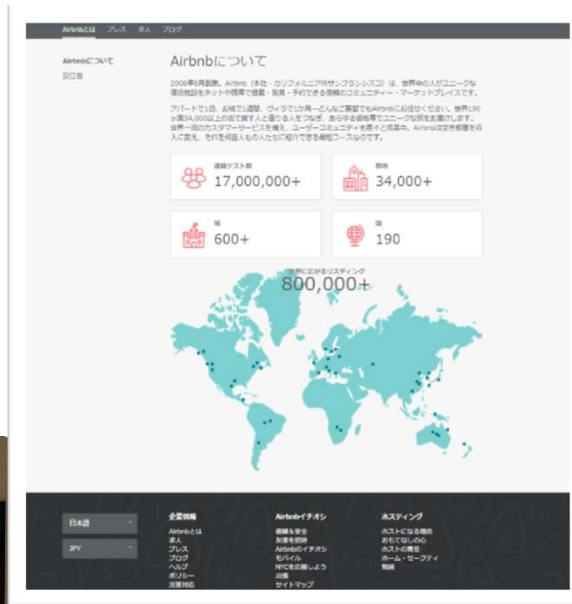
- ✓ 2014年も対前年比(累計)で26.0%増
- ✓ 年間1300万人が視野に

出典: 日本政府観光局



# 訪日外国人への空き家の提供

- ✓ 空き家を借り上げ、訪日外国人用に中長期で賃貸するシステム
- ✓ 世界192か国、34,000都市
- ✓ 五輪期間中のホテル不足に対する処方箋としても、注目される



**Airbnb**



# 問題解決に向けての処方箋の描き方

---

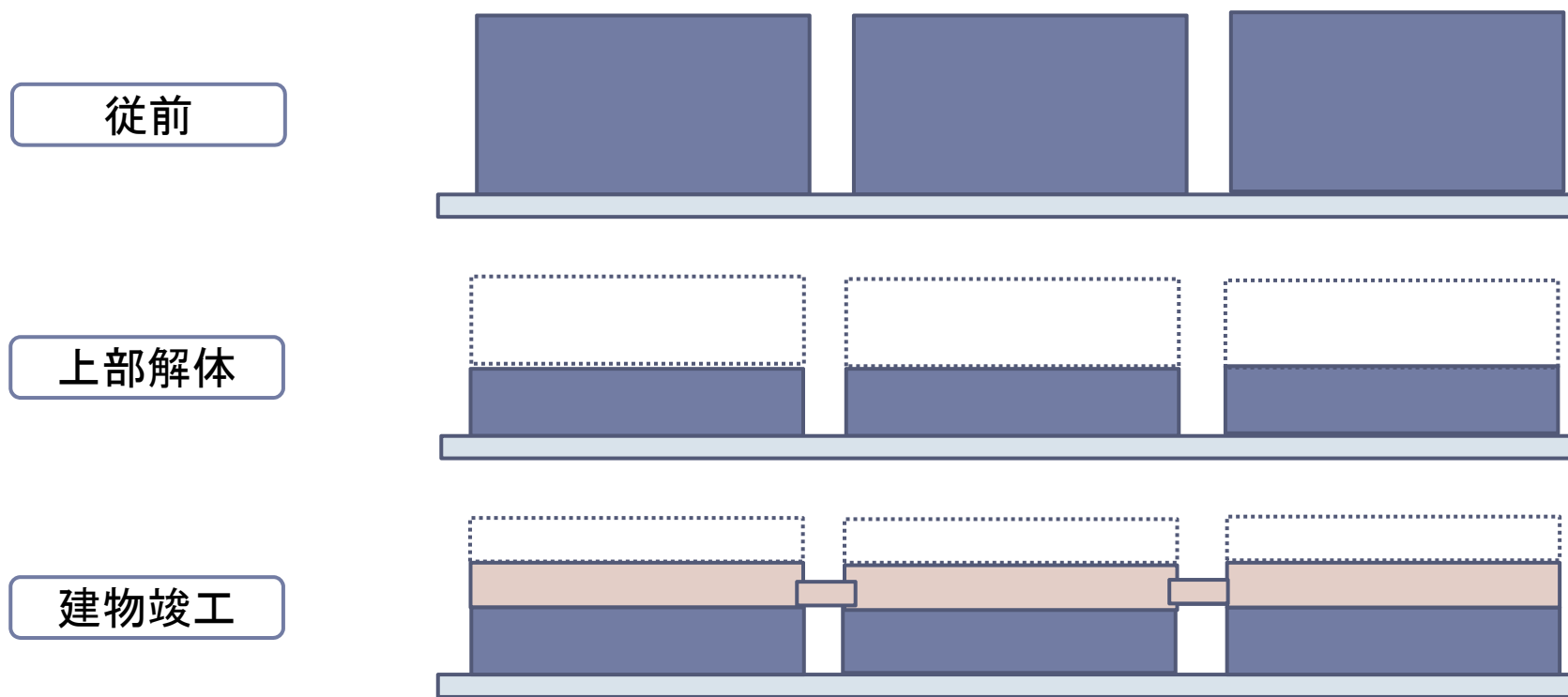
1. 「人」を呼ぶ

**2. 「用途」を変える**

3. 「所有権」を溶かす

## 「建替え」せずに建物を「減築」によって再生

- ✓ 耐震性に欠ける物件の賃貸住宅部分を解体
- ✓ 「減築」したうえでケアホームに
- ✓ 低層部「商業階」は3世代が集える「美容・健康モール」に一新

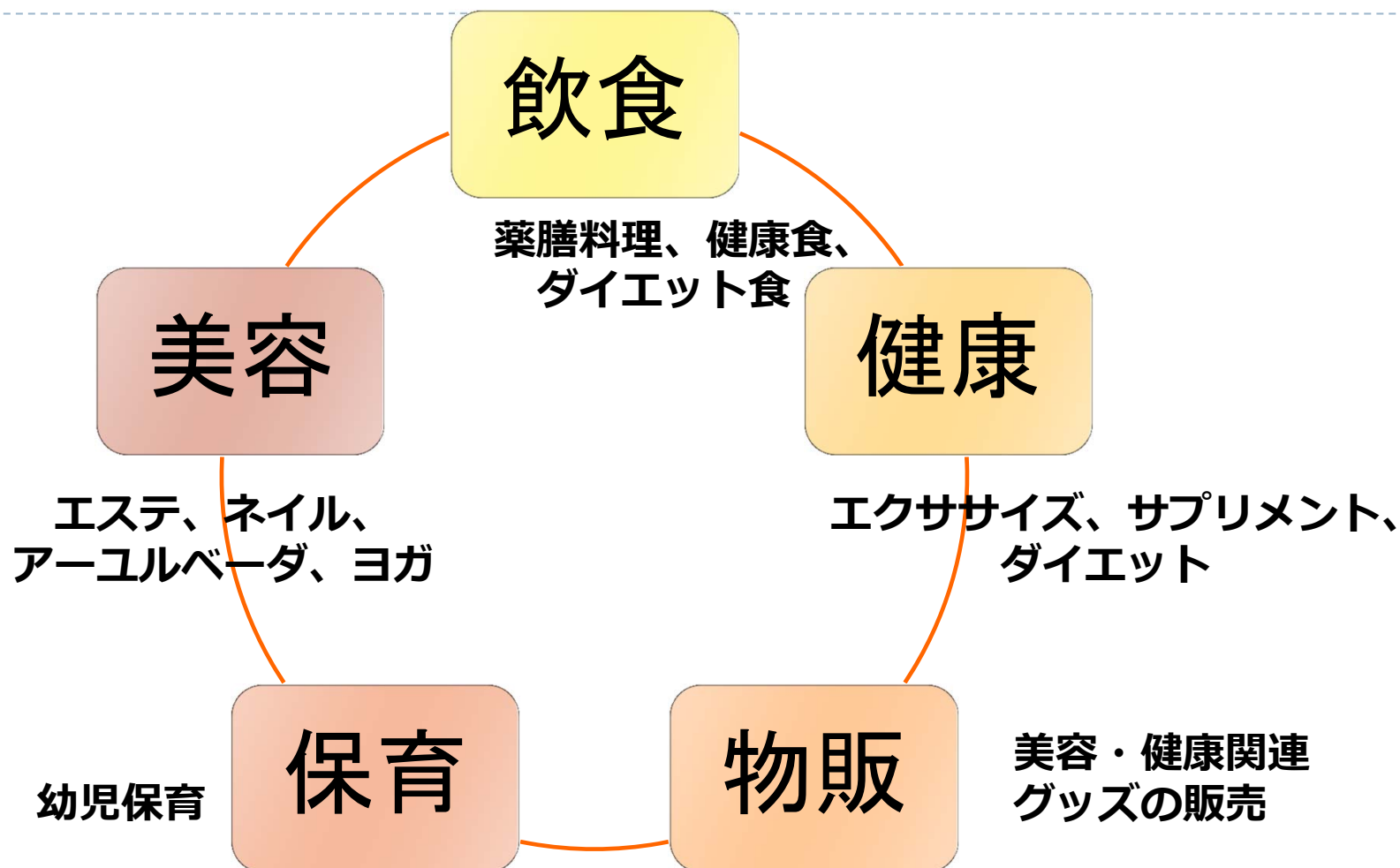


# 開発の狙い

---

- ① 現状の賃貸住宅は耐震性に問題があり、建て替えが急務
- ② 単純な建て替えでは採算が厳しいため、駐車場部分に高層マンションを建築
- ③ 低層の商業部分を残して解体、減築したうえで上層部を高齢者専用住宅として改修、低層部を「美容・健康モール」としてお年寄りから孫世代の集まる三世代交流の拠点とする
- ④ 開発期間中に入居者は完成された高層マンションに一時移転、建物改修後に再入居

# 施設構成イメージ（新しい商業モール）



# 『合築』という考え方

---

- ▶ 高齢者世帯を合築
- ▶ 複数の高齢者が「ひとつの家」に共同で生活
- ▶ 医療・介護を一箇所で実施
- ▶ こうした合築の推進のために補助金、低利融資等を実施
- ▶ 医療機関との提携を仲介



# 空き家を地域コミュニティの拠点に



- ▶ 空き家を改装して、地域住民のコミュニティスペースに改装、地域で運営を行う
- ▶ 事業運営者に対して一定の補助金、融資等で支援

地域貢献	regional contribution
異文化交流	cross-cultural exchange
ホームパーティー	home party
英会話教室	english conversation class
ホビー	hobby
読書	reading
楽器演奏	music
勉強	study

人種を問わず、地域住民がそれぞれの目的で  
自然に集まることのできる場所  
教養を身に付け、誇りを持ち  
優雅な人生を謳歌する



# 問題解決に向けての処方箋の描き方

---

1. 「人」を呼ぶ
2. 「用途」を変える
3. 「所有権」を溶かす

# 「家」に対する所有権＝価値観の転換



過去



現在



- ▶ かつては「家」は家族が集う大切な財産だった
- ▶ 現在は「おばあちゃん」の一人暮らし
- ▶ 人口減少を背景に「売れない」「貸せない」「住む予定がない」＝三重苦の「負動産」の時代に



# 所有権を溶かして「利用権」に転換



所有権



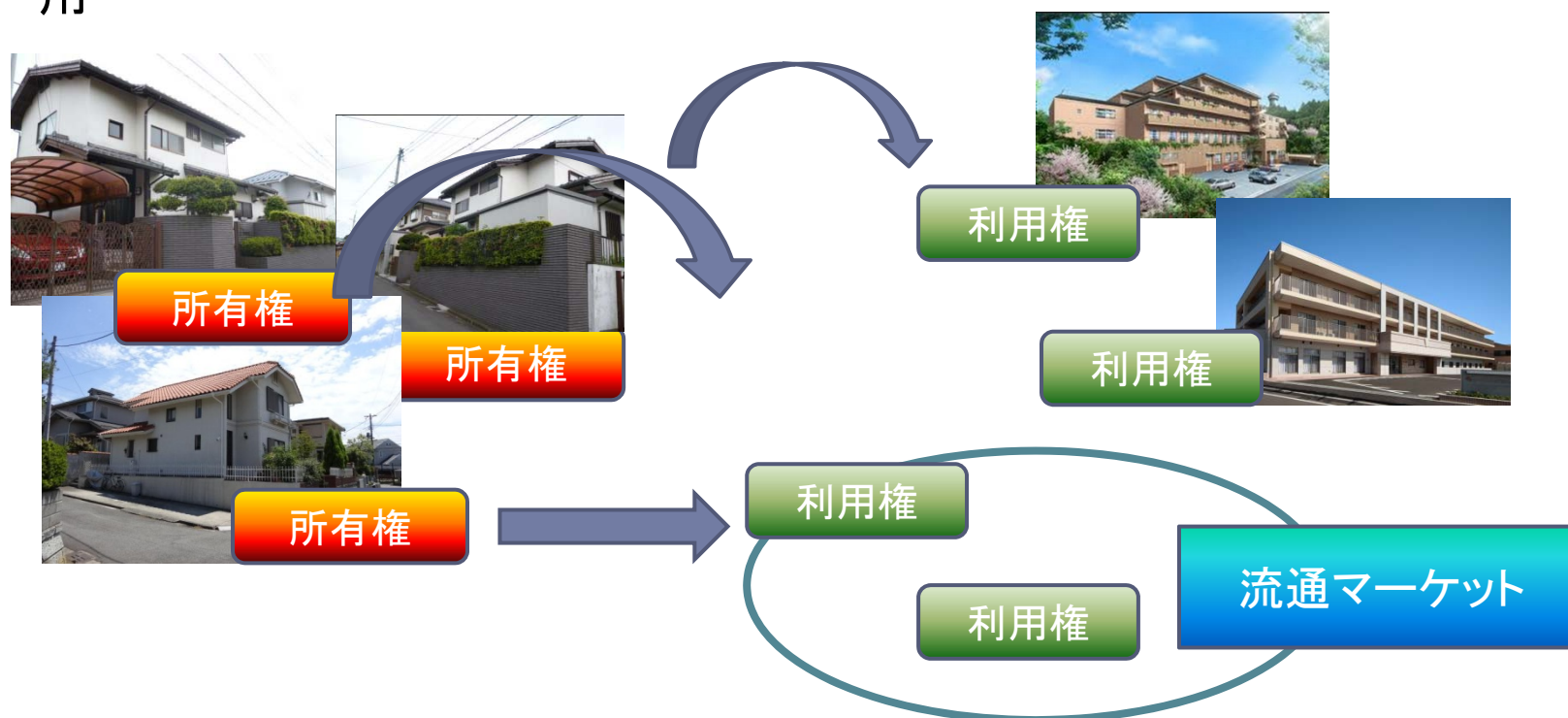
利用権



- ▶ 資産価値を失った不動産はこのままでは所有権が貼りついたままに
- ▶ 今最も必要な高齢者施設等の利用権に「転換」を促す仕組みに
- ▶ 自治体等は集めた所有権を束ねて新規の高齢者施設等を建設、供給する

# 利用権を流通させるマーケットの創設

- ▶ 高齢者施設の利用をしない権利者のために利用権の流通マーケットを創設
- ▶ 相続した相続人が利用権に交換して流通マーケットで売却できるようにすれば「資産価値」の実現が図れる
- ▶ 利用権と交換して得た住宅地は束ねて新規の高齢者施設等の建設に利用



## 市街地再開発制度「住宅地版」

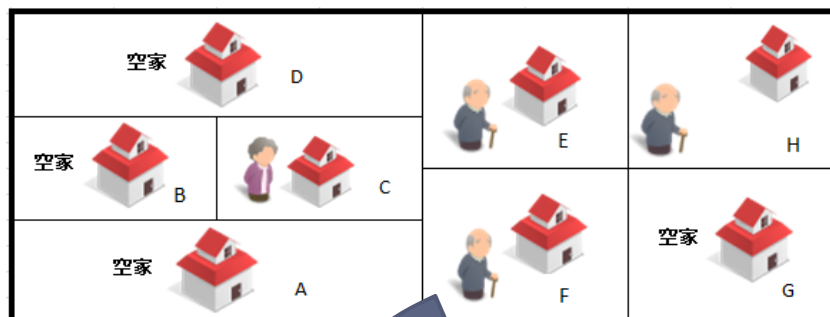
---

- ✓ 市街地にある低利用地区の開発のための制度
  - ・第一種市街地再開発制度
  - ・第二種市街地再開発制度
- ✓ デベロッパー、ゼネコンなどが地権者を整理、容積率緩和や斜線緩和を受けて高層建築物を建て、土地の高度利用を促進
- ✓ 地権者は権利床を自らの持ち分に応じて取得
- ✓ 保留床をデベロッパーやゼネコンが取得することで地権者が新たな負担なく再開発建物に入居できる制度

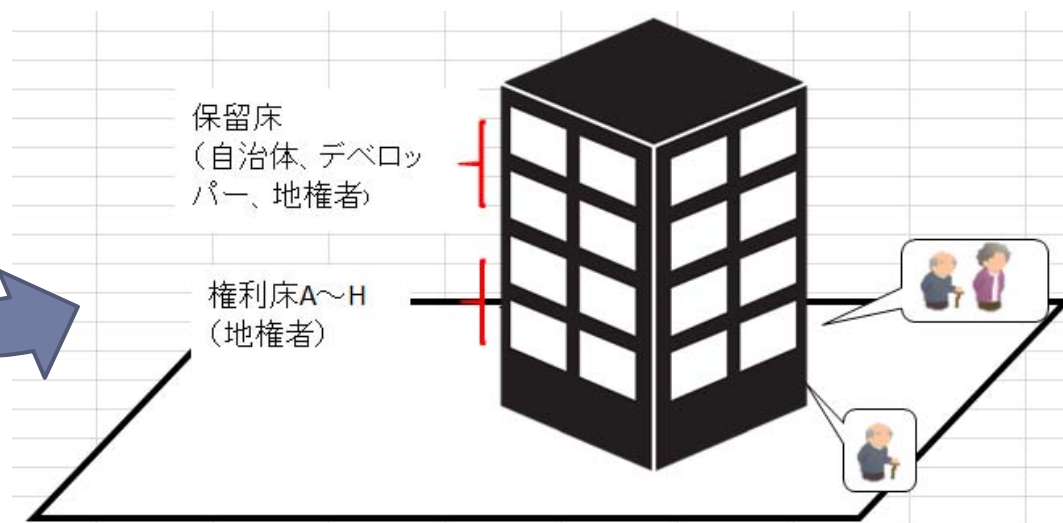


住宅地に適用し、不足する老健施設の供給になげられないか

# 『所有権』から『利用権』へ



- ▶ 容積率緩和、斜線緩和
- ▶ 保留床をデベ、ゼネコンに売却することで資金をかけずに土地建物所有権を老健施設の「利用権」へ



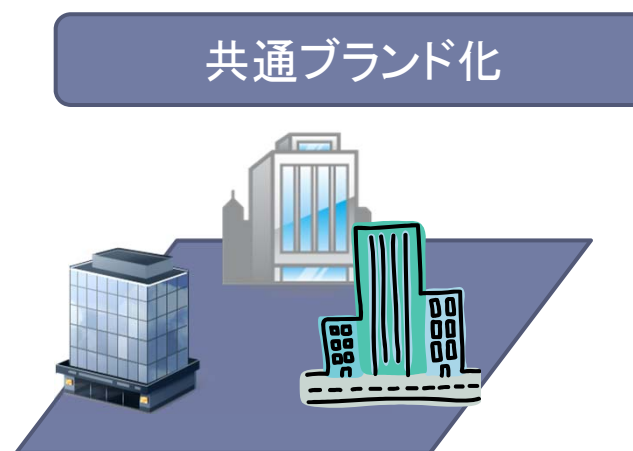
## 所有権の流動化を促す

---

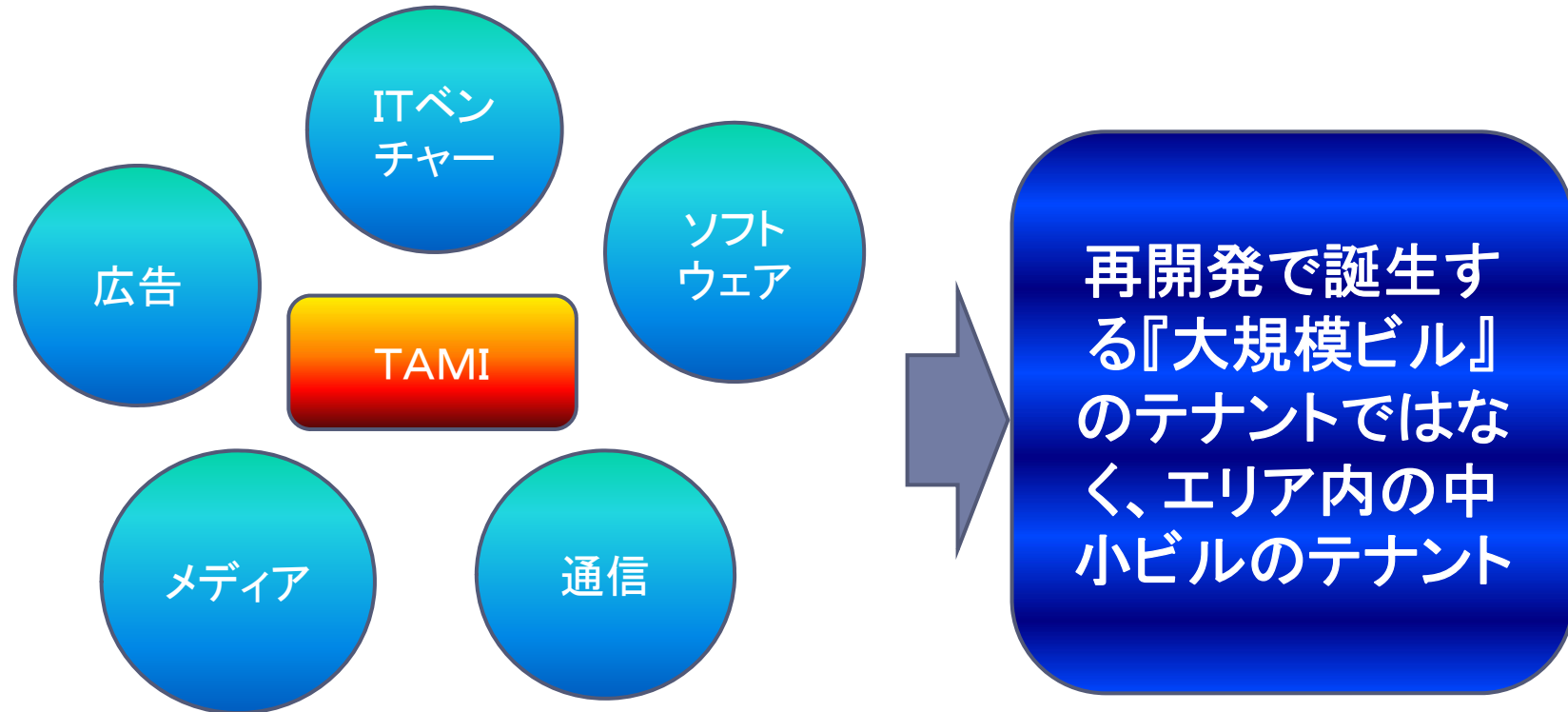
- ▶ 本来「価値」があったはずの住宅の「所有権」は「貸せない」「売れない」=「負動産」になっている
- ▶ もう使わない、価値のない所有権を現在必要な施設建設のために流動化し、当該施設の「利用権」に変換することで、所有権を新たに活用することができる
- ▶ この手法は従来からある「市街地再開発制度」の住宅版であり、この権利を証券化することで幅広い活用手法が出てくることが期待される

# 中小オフィスビル問題の解決に向けて

- ▶ 老朽化して「建替え」がままならない物件を放置するのではなく、「利活用」を目指す
- ▶ 今までは「ライバル」だった同じエリアに存する中小ビルを「合従連衡」する
- ▶ エリア共通の「エリアブランド」を確立。共通の賃貸条件、建物条件を整える



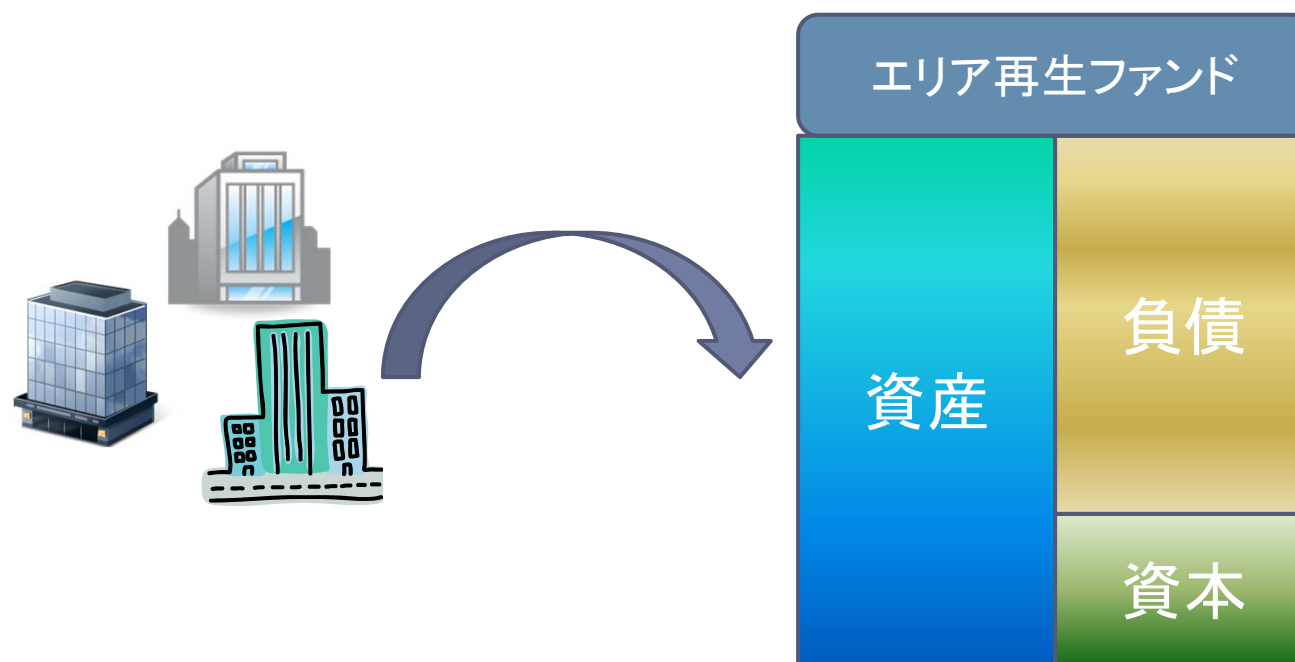
## 中小ビル集結エリアで新たに狙うテナント像



- ▶ 上記テナントはほとんどが中小・ベンチャー系
- ▶ 少人数、年齢層が若い
- ▶ 勤務時間・形態が自由
- ▶ 賃料負担力が乏しい(資金がない＝敷金、保証金負担ができない)

## 事業承継・相続に困った中小ビルをファンド化

- ▶ オーナーは資産をファンドに「現物出資」
- ▶ エクイティとして所有し、配当収益を得る
- ▶ 従来の所有権を「株式」あるいは「投資口」として流動化





## 「中小ブランド」ビルの提唱

- ▶ 古くてもレトロでモダンな外壁
- ▶ 完璧なネット環境の提供  
⇒地域専用ネット
- ▶ 24時間滞在を前提としたサービス  
(デリバリーサービス、シャワー  
ブース等)
- ▶ スケルトン貸しOK
- ▶ ビル1階に駐輪場設置、貸室への  
持ち込みOK
- ▶ 賃料支払条件の個別相談OK
- ▶ 屋上やビル内共用部でのサービ  
ス提供(カフェ、軽食の提供)



# CONTENTS

---

1. 不動産マーケット概観
2. 好調マーケットの裏側で密かに進行する病
3. 空き家1000万戸の衝撃
4. 空き家が引き起こす問題
5. オフィス二極化問題
6. 解決のための処方箋
7. 東京五輪後に備えて

# 東京五輪後の不動産新時代に備える

---

- 地価は都心の一部の「ブランドエリア」で上下動する「マネーマーケット」の世界へ
- 大手不動産および金融不動産の独壇場のマーケットが形成される(都心オフィスビルおよび都心タワーマンション)
- 国内の多くの「コモディティ化」した不動産は人口減少社会の中で「資産価値」を急速に失っていく
- 特に一般国民にとって唯一の資産であった「住宅」はその価値を大幅に毀損させる可能性が極めて高い
- 価値の暴落は「空き家」という形で不動産の所有者を苦しめる時代が到来する

# 「空き家問題」は、新しい不動産価値を創造する絶好の材料

---

- 一見なんの価値もなくなったように見える「空き家」を整理し、「利用価値」に着眼した「事業」を起こす「舞台」とすることが成功への近道
- そのためには土地・建物に対する従来から根深く存在する『所有権』という概念の根本的な転換が求められる
- この権利を「利用権」という形で「ソフトウェア化」「証券化」することが、問題解決への第一歩となる
- 現在の証券化では「制約事項」が多すぎて担保価値のなくなった不動産を証券化することは極めて困難
- 従来の「担保価値」が崩壊する日本でこの「利用権」に根差した新しい不動産価値の創造が求められる

## 中長期での都市計画の全面見直しを

- 「人口増加」「不足する不動産(住宅・オフィス)」を前提とした都市計画を見直すことが喫緊の課題
- 「市街化調整区域」を大幅に増加させ、市街地の範囲を限定し、域内での施設再生を図ることがこれからの自治体、日本の国家的課題
- 整理した都市計画、地域計画の中に今一度、「ひと」の再配置、産業の「再配置」を行うことが重要
- そのためには不動産の「所有権」に対する考え方がかわらなければならない
- 今の「空き家問題」はこの道に近づくための大いなる「示唆」を与えている

**国家的課題として、この問題を取り扱うことで  
「日本の未来」が切り開かれていくと確信する**

# 「所有権」はブランドエリアのみ、その他は全部「利用」へ？

利用権

所有権



未来



新しい都市計画のもとでの「再編・再生」へ



牧野知弘著

「空き家問題 1000万戸の衝撃」  
祥伝社新書 ¥800(税別)