




**Daiwa Lease**<sup>®</sup>  
大和ハウスグループ

資料 6 - 1



# 「空き地等の新たな活用に関する検討会」 民間の取組み

大和リース株式会社

新規事業推進室

2017年1月23日

# 不動産活用グループ

人・街・暮らしの価値共創グループ



# 170社※

「事業を通じて人を育てること」  
「近代化設備と良心的にして誠意にもとづく労働の生んだ商品は社会全般に貢献すること」<sup>2055</sup>

大和ハウスグループ企業理念（社是）より



## 「共創共生」

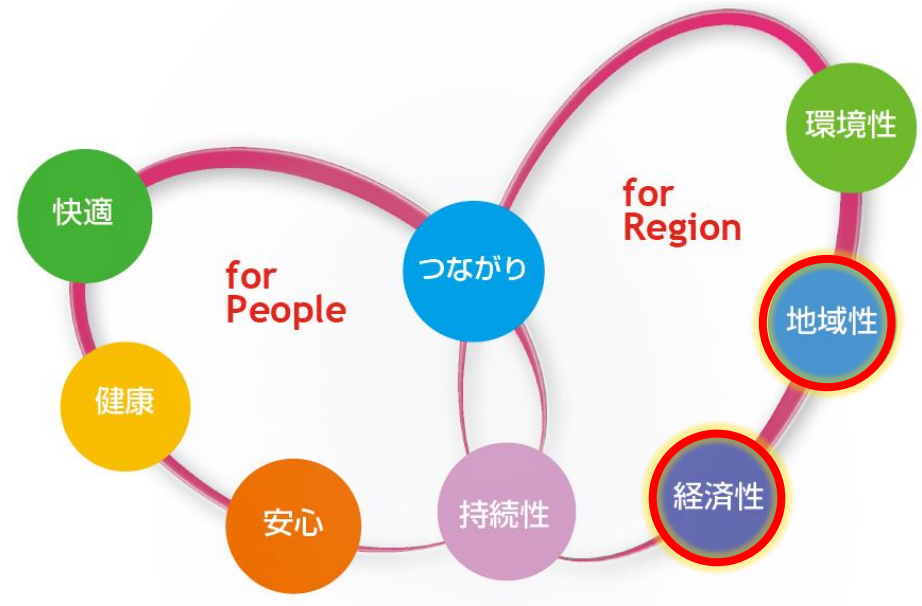


## 「公の精神」

# 【大和ハウスグループ まちづくりビジョン】

Creating Dreams, Building Hearts

## まち未来設計図



## 共に創り、共に育む

-Design & Management-

## 8HEARTS

-人と地域に、ハートの価値を-

## 建設

## 自社事業（不動産）

## リース

規格建築



事務所

工場

高齢者施設

公・民

事務所、庁舎、倉庫、福祉施設

自社商品（プレハブ）、設計施工



学校

庁舎

研究施設

仮設住宅

仮設庁舎

公

学校、催事、体育、研究施設

PFI/PPP

割賦（賃貸借）

公・民

庁舎、学校

資材レンタル+請負工事

流通建築リース



コンビニエンス

ドラッグストア

カーディーラー

民

単独・複合店舗、事業施設

LOC, 設計施工



都市型店舗

郊外型店舗

時間貸駐車場

民・公

単独・複合店舗、事業施設

定期借地、LOC、不動産売買

環境緑化



壁面緑化

屋上緑化

環境機器

公・民

建物・公共緑化、オフィス

自社商品、設計施工 特許技術



メガソーラー

メガソーラー

公・民

空地、屋上

固定買取/FIT



蓄電池

発電設備

公共街路灯

公・民

官公庁、道路、施設内

オペレーティングリース、固定買取/FIT

ソリューション



立体駐車場

立体駐車場

立体駐車場+駐輪場

公・民

単独、施設敷設

自社商品、設計施工



カーシェア

公・民

企業、官公庁

管理・運営システム



ハイブリッド車

ロボットスーツ  
HAL  
Hybrid Assistive Limb  
福祉用リース

メンタルロボット

カーリース

介護支援ロボット

公・民

官公庁、道路、施設内

ファイナンスリース、オペレーティングリース

# 【都市施設】藤枝市複合商業施設

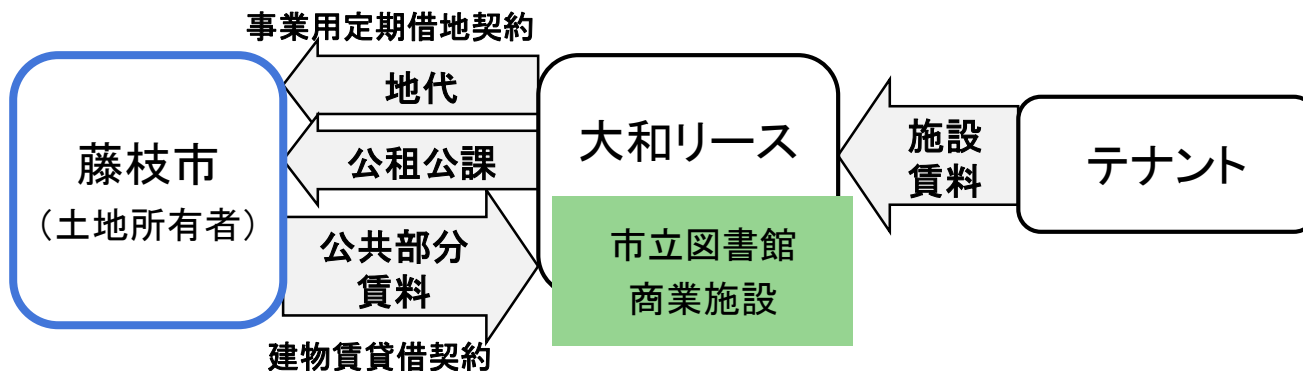
公有地を賃借し、にぎわい施設と市立図書館を整備

定期借地方式

## 公共 × 民間商業



PPP  
【定期借地】  
【施設賃貸】

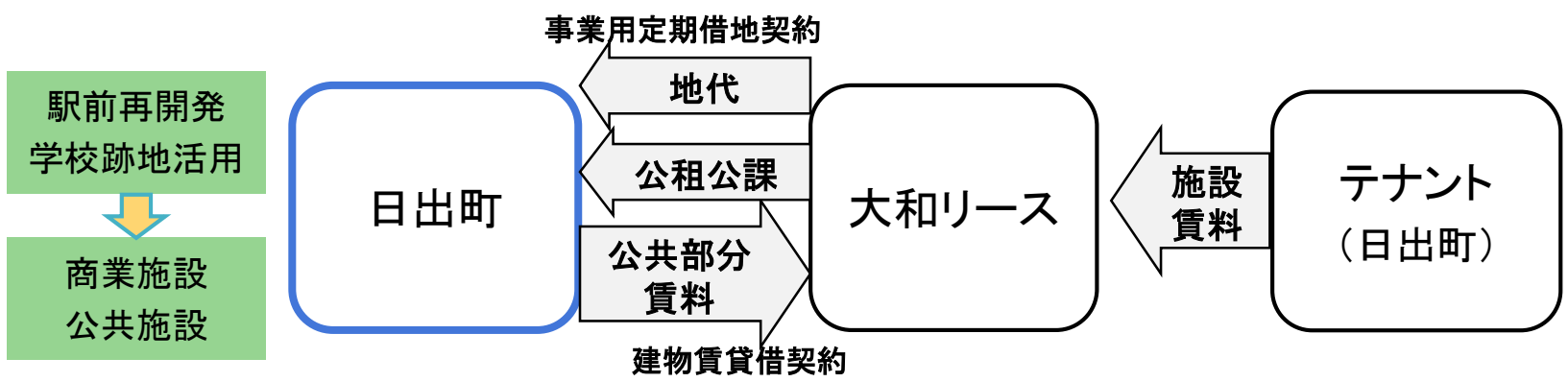


# 【都市施設】日出町複合施設

## 公共 × 民間商業



PPP  
【定期借地】  
【施設賃貸】



# 【小規模土地活用】店舗、オフィス、住宅



コンビニエンス店舗



保険販売店舗



デイサービス、サービス付高齢者住宅



スポーツクラブハウス



学童保育施設



観光案内所



仮設保育所



時間貸し駐車場



仮設店舗



# 【エリアマネジメント】岩手県大船渡市(キャッセン大船渡)

大船渡駅周辺地区の復興まちづくりに係る  
エリアマネジメントの推進に関する協力協定書調印式



<土地利用方針図>

# 【まちづくりNPO】まちスポ：地域連携、地域協働

## まちスポ飛騨高山



## まちスポ稲毛



## まちスポ恵み野



## まちスポ神戸

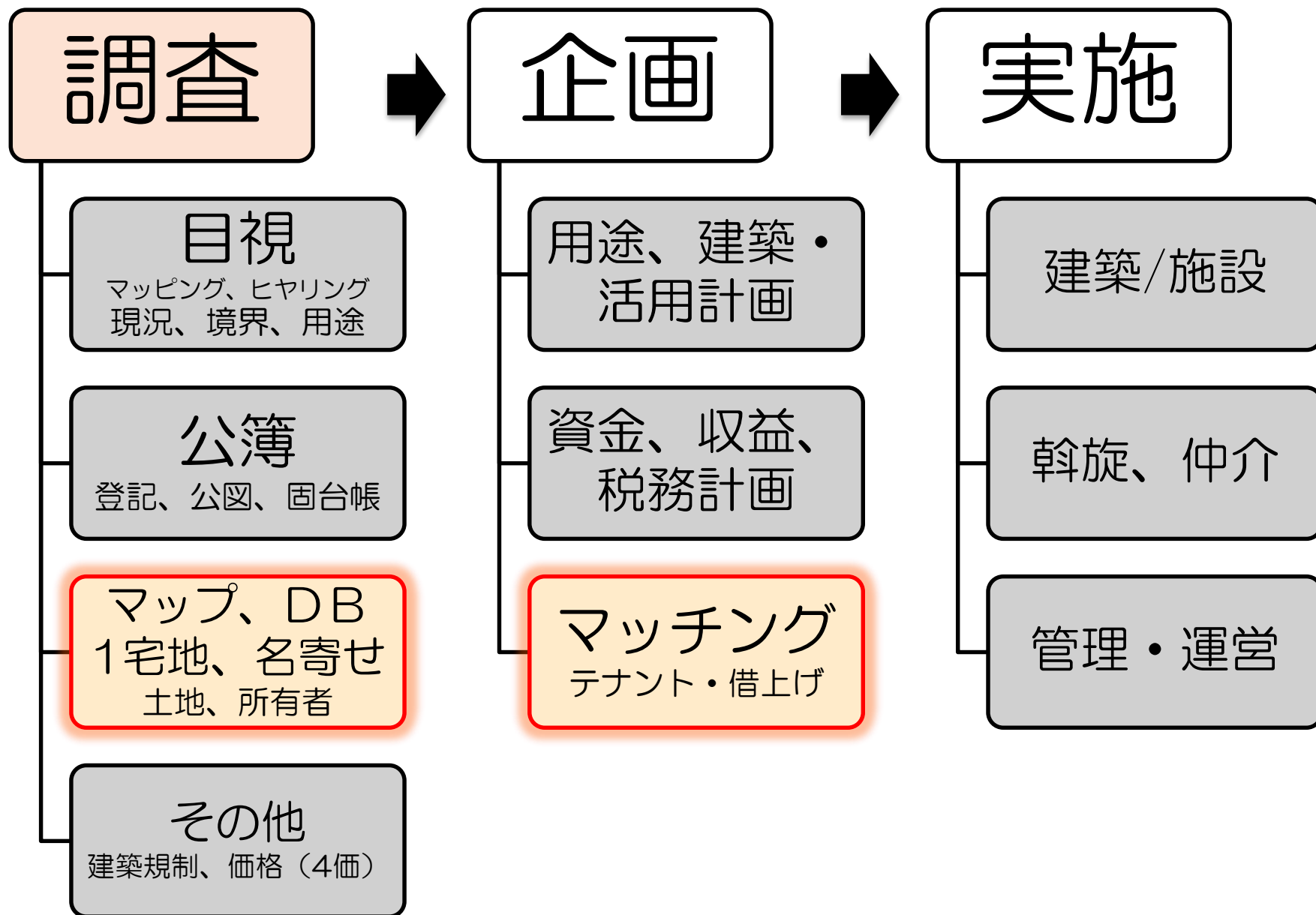


## まちスポ茅ヶ崎



## まちスポ鳥栖

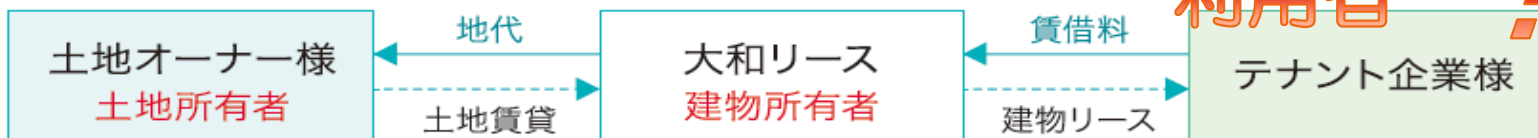




## 3つのバリエーション

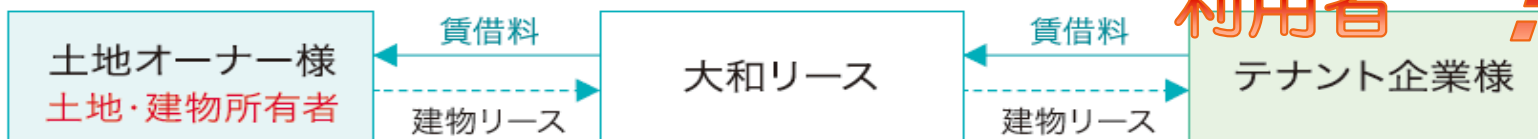
### 借地 LOC

当社が土地オーナー様から土地を借用し、その土地にテナント企業様の希望に沿った建物を当社が建築し、リース。



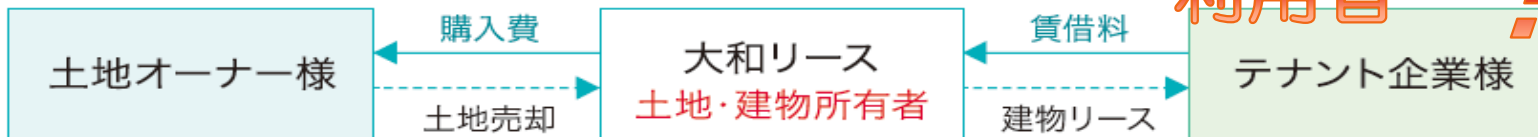
### 転貸 LOC

土地オーナー様にテナント企業様の希望に沿った建物を建築していただき、当社がその土地・建物を一括して借り上げてリース。



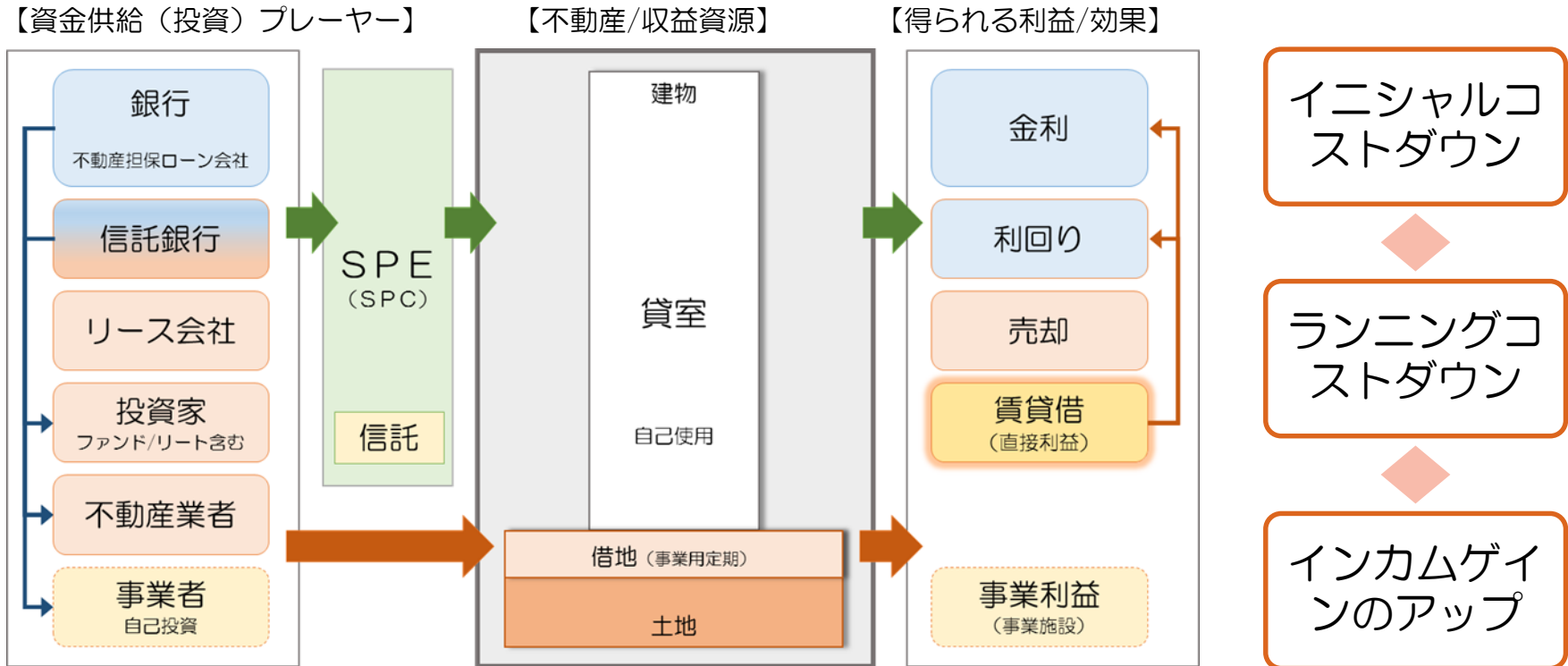
### 自社 LOC

当社が土地オーナー様から土地を購入し、その土地にテナント企業様の希望に沿った建物を建築し、リース。



## 【土地活用の考え方】

# 結局は活用収益（利便性）に支配される インカムゲイン

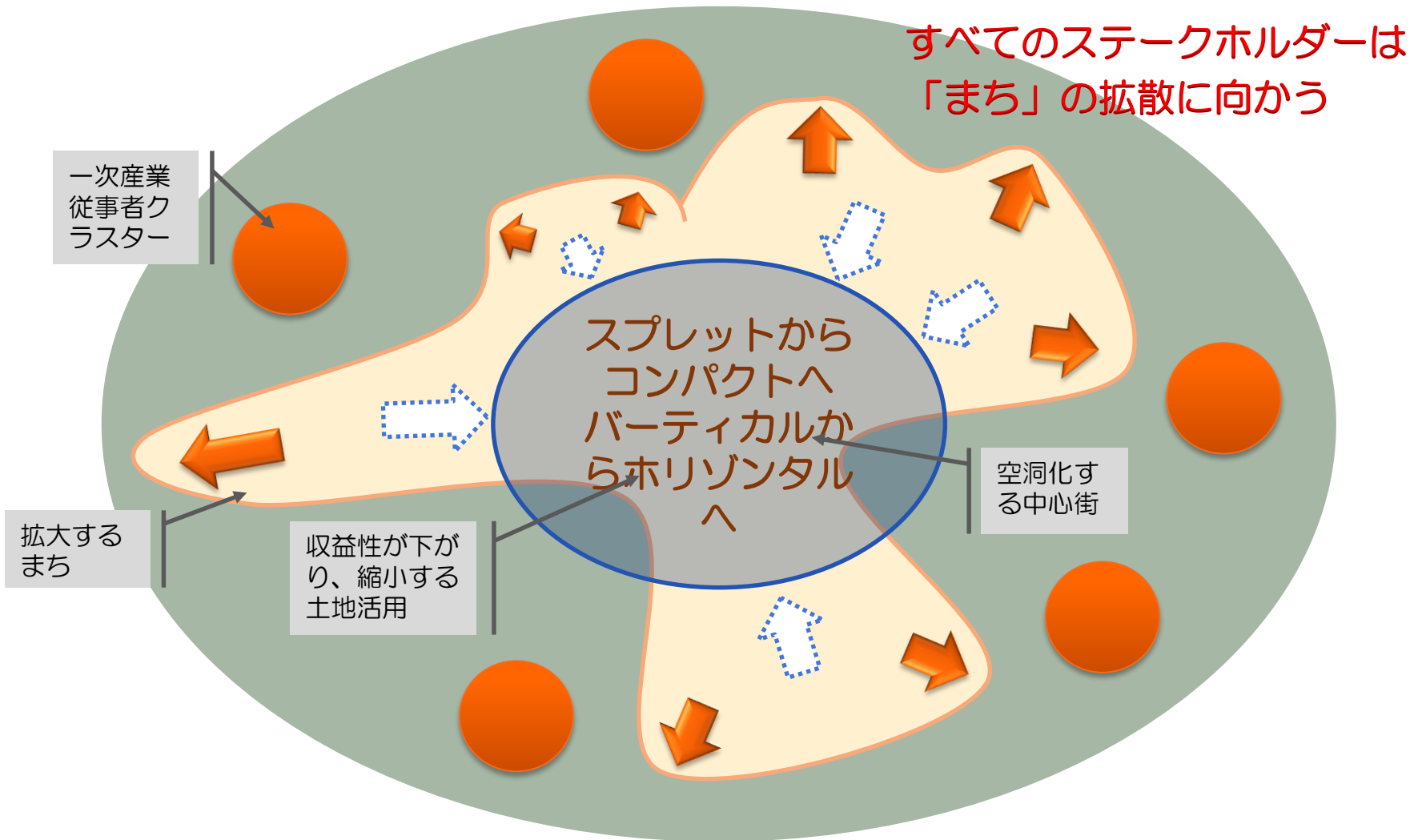


## 【不動産投資における利益の源泉】

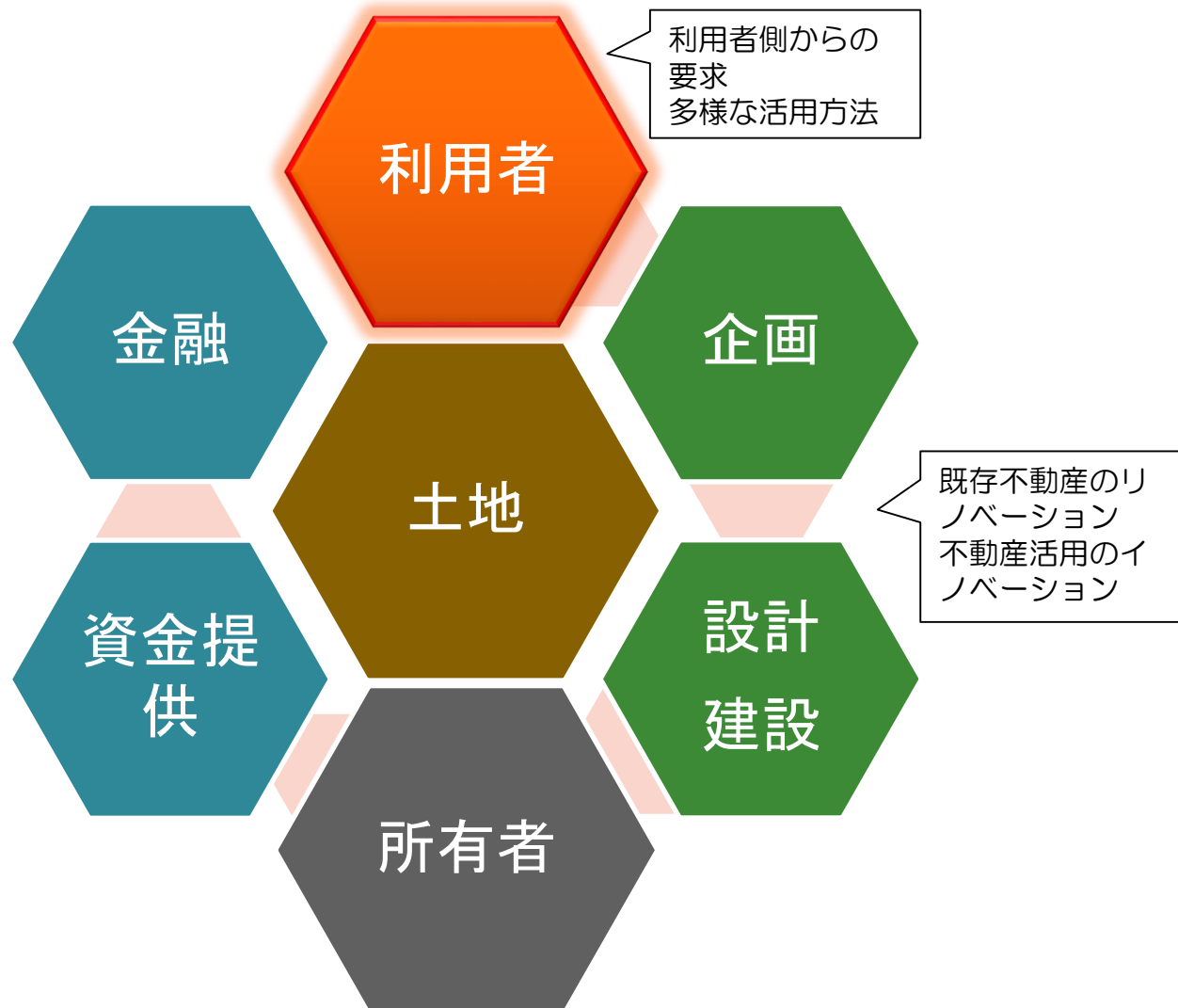
不動産事業には、様々な手法が考えられるが「利益の源泉」は

- ①建物（土地）直接投資によって得られる『賃貸利益』
- ②建物（土地）直接投資によって得られる『売買利益』
- ③土地（建物）の値上がりによって得られる『価格上昇益』（資産価値増）
- ④不動産証券投資・信託（間接投資）によって得られる『利回り益』（例：REITなど）
- ⑤不動産証券投資・信託（間接投資）によって得られる『証券売買益』（例：REITなど）
- ⑥自己事業用建物によって得られる『事業利益』（事業を行うための器への投資）

スプレット（拡散）した都市を縮めることにより、社会システム維持コスト（インフラ整備）だけではなく、利便性（客/販売数増加）を向上し土地活用収益を向上させ活用をしやすくする。



実際の利用者を定めた（想定した）土地活用企画と、ステークホルダーを結びつけるシステムが必要。



## 【空き地利用促進】 提案③土地利用のパラダイムシフト

- 適切に管理された空き地は「空き地ではない」
- 「土地利用者は決まっていない」 土地利用者の多様化、多数化
- 「資金供給者は決まっていない」 土地利用方式の多様化

新しいプレイヤーの創出  
利用者ファーストの制  
度・企画

地域を越えた利用者の探  
索（全国の情報集約）  
地域情報の発信

住民による共同管理  
住民による建築：「結」「普  
請」～連帯感、愛着～イニシ  
ヤルの抑制、特区

新たな資金供給者の創出  
地域ファンド/地域リート

産官学民金を連動させた  
土地活用  
産官学民の複合使用（施  
設）

シルバー人材の活用  
※今しかない

建設しない土地活用の創  
出  
農園、ガーデニング、マル  
シェ・フリマ、運動場、イベ  
ント etc

簡易建築による暫定的活  
用：イニシャルの抑制  
小屋ビレッジ、カルチャー教  
室、学習塾、文化教室※



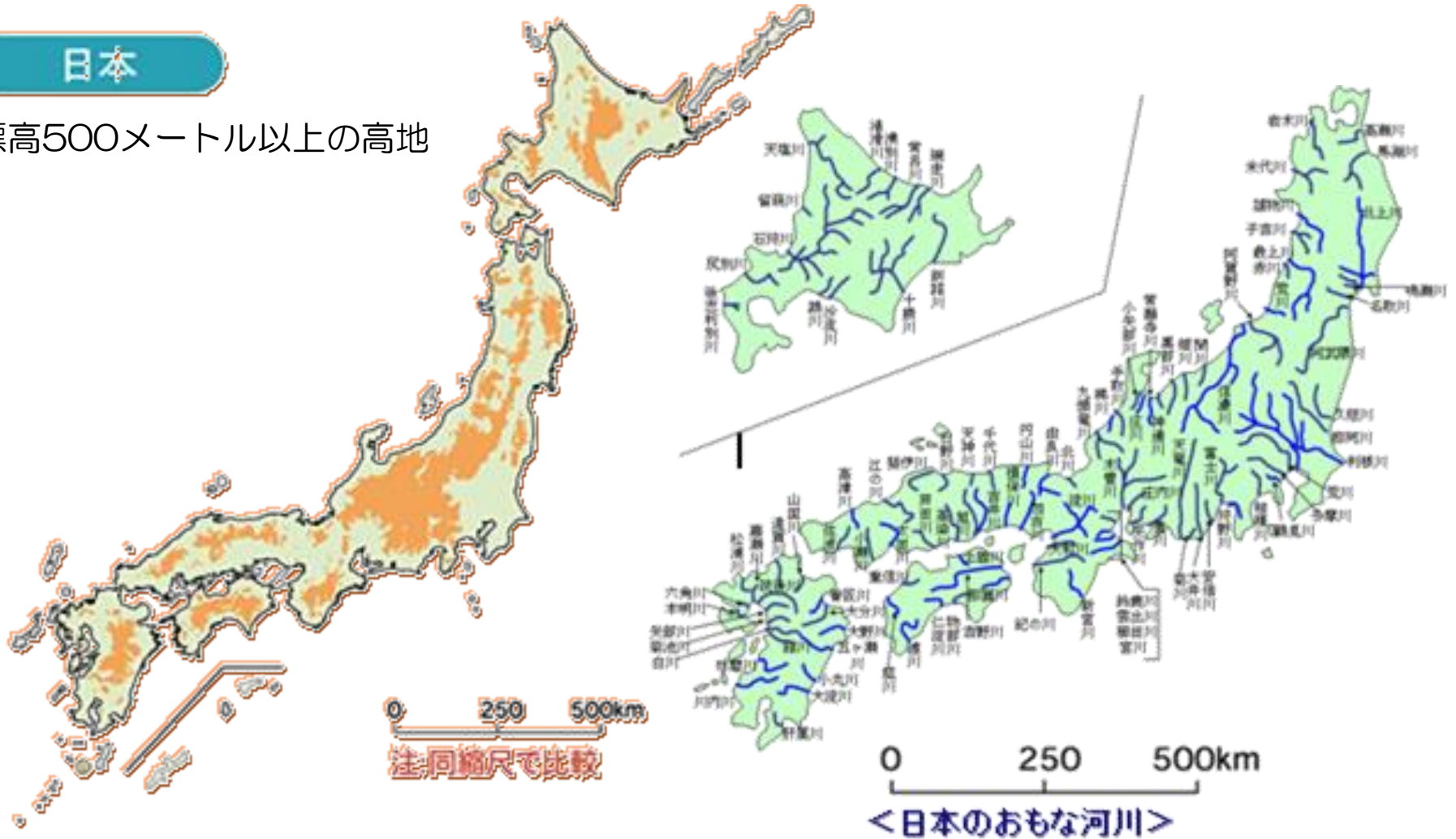
【空き地利用促進】 提案④空き地を少なくするためには

地方創生 ⇒ 地域性の再生 日本の風土

地形・気候が「日本の文化、社会、経済」形成に大きく影響

日本

標高500メートル以上の高地



<日本のおもな河川>

【参考】

# 日本の住宅「風土の意匠」

Daiwa Lease®



青森県黒石市 屋根付歩道「コミセ」



高知県安芸市 「水切り瓦」「鎧壁」



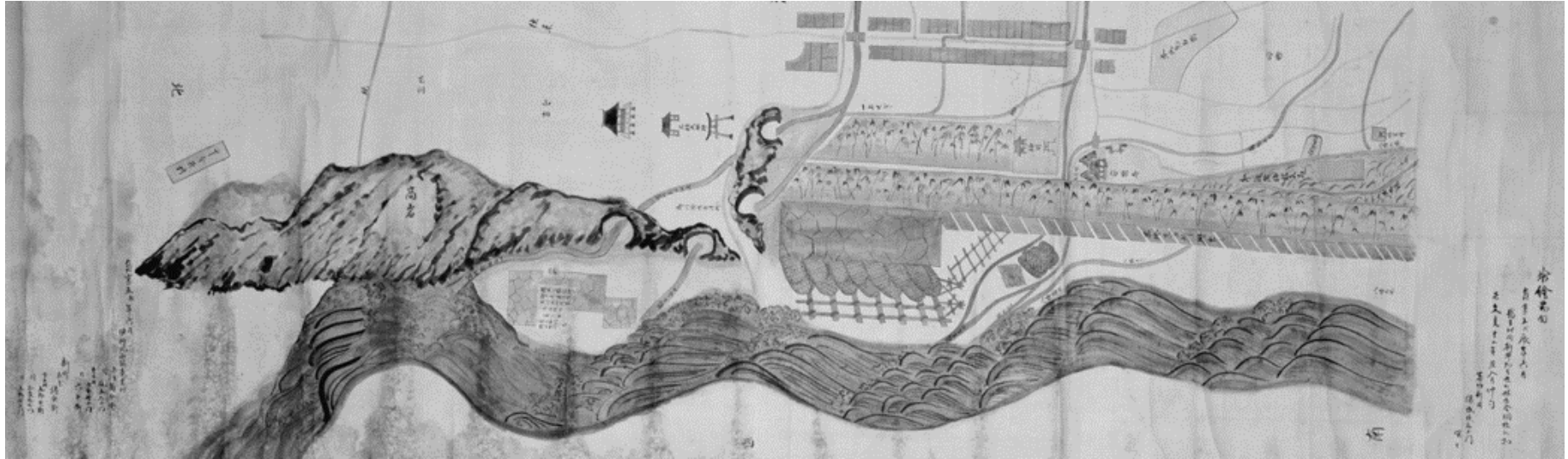
愛媛県西海町 石垣集落



山梨県 押し上げ屋根

【参考】

# 江戸時代の市民協働「普請」



# 江戸時代の自治組織（共助）

## 「組」「衆」「講」「結」



現代も続く白川郷の「結」

# 江戸時代の公民の役割

<p>官 役人</p>	<p>大名 奉行(町奉行、勘定奉行、普請奉行など) ● 旗本 ● 与力 ● 同心 など</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 首長</li> <li>● 行政官</li> <li>● 判事</li> <li>● 警察官</li> <li>● 駅長 など</li> </ul>
<p>民 町人 百姓</p>	<p>町役人 町年寄 町名主 家主 など 代官</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住民登録</li> <li>● 不動産登記</li> <li>● 紛争調停</li> <li>● 水道管理</li> <li>● 防犯・防火 など</li> </ul>





**Daiwa Lease**®

大和ハウスグループ

ありがとうございました。

---

[www.daiwalease.co.jp](http://www.daiwalease.co.jp)