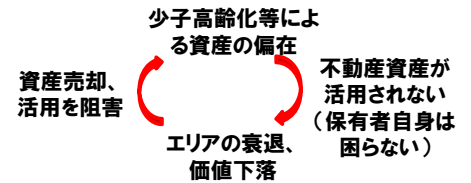


背景・課題

60歳以上の高齢者層が約530兆円の住宅・宅地資産(全体の約60%)を保有。特に、高齢者等が保有する不動産資産が有効活用されない状態となっている。**(高齢化とエリア不動産価値下落のスパイラル)**



高齢者が保有する資産有効活用の隘路(特に中心市街地)

- ① 「困っていない」資産保有者**
中心市街地等の不動産資産保有者は、郊外に自らの住居を保有している場合もあり、特段利活用されていなくても自らは困っていない。(開発リスクを負いたがらない。)
- ② 資産活用をコーディネートする者の不在**
高齢者が保有する不動産の活用について、行政と地権者の間に立ってコーディネートを行う主体が不在。
- ③ 資産評価におけるバブルの爪痕**
地方主要都市においては、バブル期と比較して大きく地価が下落している例があるが、その当時からあまり取引がない現状において、資産保有者と活用する側で希望する賃料、資産価格等に乖離がある。

対応策

- ① 資産保有者に対する適切なインセンティブ付け**
資産を保有する側にも作用しうる適切なインセンティブの構築
→不動産活用により良好な空間を形成し、エリアの不動産価値が高まることにより、自らにリターンが生まれるような形を支援
- ② エリアの不動産資産マネジメントのための枠組み**
行政と地権者の間に立って、一定の長期的コミットメントに基づくマネジメントを行う者を支援
- ③ 資産価値のとらえ方、指標の開発等**
エリアの不動産価値の向上を目指すような資産価値のシミュレーションや「歩きやすさ指標」の開発を検討

※ 世代間の資産移転・活用に関し、郊外住宅地等におけるストックの活用・再生方策を含め、さらなる検討が必要。

出石小学校跡地整備事業(岡山市)における不動産マネジメント

- 出石小学校跡地整備事業は、岡山市中心部の小学校跡地(市有地)において、岡山市が募集要項を公表して民間事業者から提案を公募し、中心市街地活性化・定住推進等に寄与する施設の整備をPPPで実現した事例。
- 本プロジェクトにおいては、不動産鑑定士等の不動産に関する専門家を有するシンクタンクが、民間事業者の公募から契約に至る業務全般について、岡山市を支援した。

シンクタンクが担った役割(市に対する支援)

- ① 事業者募集要項等民間事業者の公募に関する各種資料の作成支援
- ② 審査基準等の事業者選定に関する審査方法の提案
- ③ 審査・公表に関する事務局支援
- ④ 事業に関する法律・財務・その他技術的な検討、助言
- ⑤ 優先交渉権者との協定締結・契約交渉に関する支援
- ⑥ 地代、賃料の評価

整備後の様子



権利関係

	分譲集合住宅	賃貸集合住宅	駐車場/里丘	介護付有料老人ホーム	スポーツクラブ	コミュニティ施設	保育園
建物	住宅購入者	両備ホールディングス(株)運営	テナント/株式会社スズキクラブ	テナント/株式会社スズキクラブ	岡山市管理	岡山市建物所有	事業者建物所有
	区分所有	両備ホールディングス(株)建物所有			都市公園		市から無償貸与
土地	一般定期借地権住宅購入者	一般定期借地権: 両備ホールディングス(株)					
	土地所有: 岡山市						

※保育園については、この事業では既存施設の解体撤去及び整地工事を行うのみ。別途公募で決定した保育園運営者が施設を建設・所有・管理運営。

地域の不動産をマネジメントする主体に今後期待される役割の例

- 不動産の有効活用によって生じる適正な収益等の効果を予測(シミュレーション)し、不動産の適切な利用のあり方を客観的に判定
- 不動産に関する知識(権利関係等に関する知識)に基づき、客観的な立場で、交渉・契約締結を支援