



- 第1回 大河ドラマ「風林火山」をめくって 平成18年9月19日
講師/佐倉一徳さん NHK長野放送局企画総務部副部長
樋口 博さん 長野市産業振興部観光課課長
- 第2回 もっと楽しくて、元気な街づくりを 平成18年10月23日
講師/久米えみさん ながのクラッセ会長
樋口敦子さん ながのまちづくりカフェメンバー
- 第3回 スポーツによる街づくりを 平成18年11月21日
講師/鷺沢幸一さん アスレながの事務局長
室賀 豊さん 長野市アイスホッケー協会理事
- 第4回 写真で見る長野の街並み 平成19年1月23日
講師/清水隆史さん フォトグラファーほか
常盤昭二さん CMディレクター
- 第5回 健康と美容を保つために 平成19年3月22日
講師/虎羽里(トラバリ)セーラさん アーユルヴェーダ・健康セラピスト
- 第6回 環境と街づくり ばていお大門・TOiGOの設計に参画して 平成19年4月23日
講師/竜野泰一さん 株式会社エーシーエ設計 取締役副社長【一級建築士】
- 第7回 信濃グランセローズの挑戦 平成19年5月21日
講師/木田 勇さん 信濃グランセローズ監督
- 第8回 スポーツマンシップの大切さ 平成19年8月29日
講師/荻原健司さん 参議院議員・五輪金メダリスト
- 第9回 トウガラシの尽きせぬ魅力/「農」による地域活性を探る 平成19年10月24日
講師/松島憲一さん 信州大学大学院農学研究科 准教授
- 第10回 命のバトンを渡す「ピトープ」/長野市をピトープネットワークシティに 平成19年11月14日
講師/松岡保正さん 国立長野工業高等専門学校 環境都市工学科教授
- 第11回 簡単・おいしい・オシャレ/わたしのレシピができるまで 平成20年3月26日
講師/浜このみさん クッキング・コーディネーター
- 第12回 あなたのからだは「築何年」ですか? 平成20年7月14日
講師/角本浩二さん バランスアドバイザー 長野県健康管理士会会長
- 第13回 アメリカ生活で感じたあれこれー変化に対して前向きになることの大切さー 平成20年8月19日
講師/針谷友久さん 東京中小企業投資育成株式会社 主任(長野県担当)
- 第14回 市役所第一庁舎及び長野市民会館の在り方を考える 平成20年9月16日
講師/水野守也さん 長野市総務部次長 兼庶務課長
- 第15回 長野ハルセairoー優勝報告&JFL昇格への挑戦 平成20年10月29日
講師/バドゥ・ビエイラ監督、薩川了洋コーチ、真富信宏キャプテン
- 第16回 農業再生とブランド化 平成20年12月3日
講師/町田良夫さん 社団法人長野市農業公社 常務理事
- 第17回 地上の楽園は馬の背にあり 平成21年2月18日
講師/中山 修さん 中山法律事務所 弁護士
- 第18回 循環備蓄型の農業の実践ー宇宙のリズムにあった農業で一次産業の再生を試みるー 平成21年6月3日
講師/塩澤研一さん (財)いのちの森文化財団副理事長 (株)水輪ナチュラルファーム代表取締役
- 第19回 郷土を包む「おやき」 平成21年7月14日
講師/小出陽子さん (同)ふきっ子のお八起 代表/信州おやきブランド化委員会 研究会リーダー
- 第20回 信州の伝統から生まれる食文化ー漬物の新しい風ー 平成21年9月2日
講師/宮城恵美子さん (有)宮城商店専務取締役/木の花屋
- 第21回 飯綱高原を、もっと住みよく、おもしろく! 平成21年11月24日
講師/志村雅由さん NPO法人 飯綱高原よっころしよ/代表理事
- 第22回 JFL昇格に向けて 平成22年3月17日
講師/薩川了洋さん AC長野ハルセairo新監督
- 第23回 先人の知恵を受け継ぐ〜トチの実、雑穀、あんぼ〜 平成22年5月25日
講師/石沢一男さん (有)田舎工房 代表取締役
- 第24回 3度目でつかなだオリンピック出場 平成22年7月28日
講師/新谷志保美さん バンクーバーオリンピック代表 (株)竹村製作所 勤務
- 第25回 逃げないスケルトン ~夢と感動と勇気を~ 平成22年9月15日
講師/越 和宏さん スケルトン競技3大会オリンピック日本代表 (株)システックス所属
- 第26回 Go to J〜J〜を長野にーいよいよ地域決勝大会1〜 平成22年10月25日
講師/鈴木政一さん 長野ハルセairo・アスレチッククラブ強化本部長

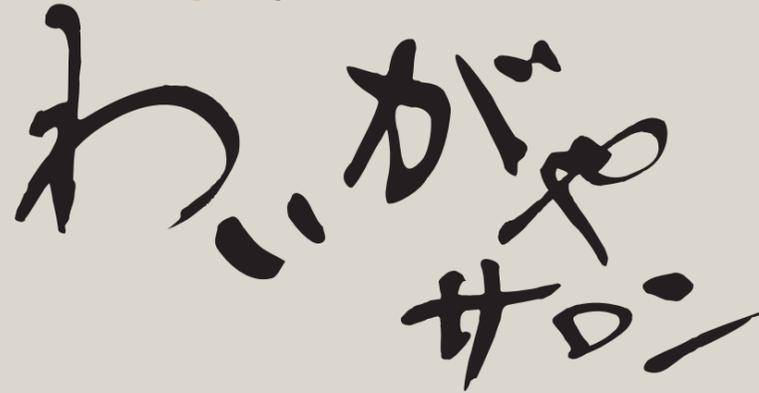
- 第27回 グランドデザインの視点で「信州の食」を考える 平成22年11月30日
講師/千村尚司さん 千村ブレイン代表・ソムリエ
- 第28回 ご利益のある町づくり 平成23年1月26日
講師/川崎史郎さん フリーライター・市民記者ネット代表
- 第29回 防災と危機管理 平成23年6月1日
講師/安藤長一さん 篠ノ井消防署署長、緊急消防援助隊長野県隊長(第二次派遣隊)
- 第30回 江戸のエコロジスト 一茶 平成23年8月30日
講師/マブソン青眼さん 俳人・比較文学者
- 第31回 Waを生かしたまちづくり 長野はもっと元気になる 平成23年9月28日
講師/井上裕子さん 信濃毎日新聞社編集局地域活動部長・編集委員
- 第32回 メディアから見た長野 平成23年10月19日
講師/田幸淳男さん 信越放送取締役相談役

- 第33回 旅の楽しさと長野の魅力で世界をむすぶ 平成24年1月31日
講師/飯室織絵さん 観光客向けゲストハウス「1166/バックパッカーズ」運営
- 第34回 神輿で街の元気を呼び覚ませ 平成24年2月28日
講師/相原 哲さん ながの町神輿連合会武睦会 会頭
- 第35回 長野とオリンピックレガシー 平成24年3月26日
講師/小林 亨さん 日本オリンピック委員会(JOC)勤務
- 第36回 すべてが一丸となって*ながのの宝もの。をJへ 平成24年4月24日
講師/薩川 了洋さん AC長野ハルセairo監督
- 第37回 信州の野鳥たち 平成24年8月31日
講師/小宮山義光さん 日本野鳥の会長野支部会員

- 号外 門前まち花遊歩 一牛に引かれて善光寺参りー 平成24年9月1日
- 第38回 見る 学ぶ 体験する 自然農法 平成24年9月27日
講師/塩澤研一さん 農業生産法人水輪ナチュラルファーム代表取締役/(財)いのちの森文化財団 副代表理事
- 第39回 善光寺参道と中心市街地のWi-Fi計画 平成24年10月25日
講師/俣田達男さん NTT東日本 長野支店長
- 第40回 しなの鉄道長野以北延伸と営業戦略 平成24年12月6日
講師/山田 隆さん しなの鉄道(株) 専務取締役
- 第41回 自然との共生 平成25年2月28日
講師/藤岡牧夫さん イラストレーター・絵本作家
- 第42回 花は人を育てる 平成25年4月9日
講師/矢澤秀成さん 園芸研究者/ながの花と緑そして人を育てる学校校長
- 第43回 人と組織の笑顔の創造 平成25年5月31日
講師/近藤京子さん カウンセラー/NPO法人「わくわく志事研究所」所長
- 第44回 信州の分水嶺 ~山と川と里~ 平成25年8月22日
講師/栗田貞多男さん 写真家



NUPRI
Nagano Urban Policy Research Institute
NPO法人 長野都市経営研究所
〒380-0834長野市大字鶴賀問御所町1289-1丸本ビル2F
TEL.026-235-7911 FAX.026-235-6166
www.nupri.or.jp
e-mail: nupri@nupri.or.jp



通信

Vol.45
2013.12



第45回

長野市の魅力と不動産取引の発展性

平成25年11月20日(水) 18:00~20:00

講師／鴨志田 明弘さん

野村不動産アーバンネット株式会社 企業不動産部専任部長

■座長 岩野 彰

場所／NUPRI事務所 TEL.026-235-7911



かもしだ あきひろ 1960年生まれ、福島市出身。慶応義塾大学法学部卒。野村不動産株式会社入社。現在、野村不動産アーバンネット株式会社アセット営業本部 企業不動産部専任部長。宅地建物取引主任者、不動産証券化協会認定マスター

初雪から1週間、晩秋の風情のサロンに東京からお越しくださったのは大手不動産会社の企業不動産専任部長として全国各地をまわり、幅広い視座で活躍されている鴨志田明弘さんです。事業用・投資用不動産取引事例から見た首都圏と地方都市の違いについて(長野市の方向性を探る)お話をお聞きました。

高校を卒業する18歳まで福島市で過ごし、大学から東京です。不動産仲介のセクションに異動して11年となりますが、途中4年間の大阪勤務を除くとずっと東京を中心に全国の不動産を扱ってきました。

今どういうエリアが元気か、地方はどうなっているか不動産市況の話の前半に、後半は街なか再生事例をご紹介しますと思います。こんな考え方もあるのかというヒントになったら幸いです。

不動産取引の傾向・ 不動産マーケットの状況

従来からの住宅用不動産・事業用不動産に加えて今から15年位前に(不動産の流動性を高め不良債権処理を進める過程で)収益用不動産というマーケットが誕生しました。——収益不動産の取引事例を比較すると東京と地方の違いや景況感が見えてきます。

● **首都圏事例** 最初の事例は2012年9月(アベノミクスの4ヶ月前)の銀座の物件です。昨年夏の時点までは外資系投資会社の動きは、撤退・縮小の方向にありましたが、この事例あたりから外資系投資会社が東京都心の土地は将来上がるだろう、持っていれば誰かが買いにくるだろうと、いわゆる「大人買い」を再開しました。このころを機に都心では投資が再燃し、オフィスビル・レジデンシャル(1棟もの)に加えてゲストハウス・保育園・リハビリ病院など特殊な不動産にまで投資対象が広がっています。

● **地方都市事例** オフィスビルは事例の通りテナントリスクを考慮して高利回りを求められますが、レジデンシャルの取引は地方都市でも成立します。取引が活発な福岡市の事例をご紹介します。今年の6月頃までは売主/(東京の)ファンド、買主/(地元)の一般事業法人という取引が主流であったのが、夏頃からは売主/(地元)の一般事業法人・資産管理会社・個人に対して、買主/(東京の)ファンドや不動産会社に変化してきているのがお分かりいただけると思います。東京より高い利回りを求めて、福岡市に投資資金が入ってきています。また、私が弊社担当にヒアリングした地方主要都市の不動産市況をみますと、例えば、仙台は震災を受けた当初は先を争って拠点を構えた人たちが建築費高騰のため復興事業への参入をあきらめ、潮が引くように撤退の動きが出ています。対して天災リスクが低く、学生数が多く安定稼働が見込める京都、トヨタが業績回復している名古屋、そして福岡の景況感は上昇しています。

● **J-REITの動き** 地方経済に対する見方は厳しく、地方におけるREITの物件取得はレジデンシャル、クレジットの高いテナントが入居する商業施設・物流施設に限られます(注:Real Estate Investment Trustの略。アメリカに対する日本版が2001年に創設。投資家から資金を集めた投資法人J-REITが不動産を運用し、得た賃料収入を元に投資家に分配する。条件を満たせば

法人税が課税されない)。2008年のリーマンショックにより、投資口価格(注:株式市場での株価に相当)の下落によりREITは増資ができず、停滞が続きましたが、長期国債の低金利・日銀の買い入れ等により、リーマンショック時の水準に戻ってきました。今年7月には、星野リゾートもREITを立ち上げ、旅館業界初REITとして注目を集めています。

市街地活性化の事例

● **佐世保市四ヶ町アーケード商店街** 日本最長級のアーケードをもつ商店街です。郊外大規模ショッピングセンター出店に対抗するかたちで取り組んだ再整備は、地元の方々の努力が実を結んで、今の地方都市では一番人が歩いていると思います。具体的には病院など公的施設が商店街周辺に集中、中心市街地にマンションが増え人口が増加、地域ブランド(佐世保バーガー、レモンステーキ)強化、元気なイベント実施、空き店舗は賃料を下げてでも若い人を入れる等の努力を地域一丸となって実施しています。

● **高松市丸亀町商店街** 高松出張のたびに確認している商店街です。地価が高騰した時期は現在の約10倍にもなり、住民が減り、通行量は1/2に。商店街は人間中心の再開発「楽しく、美しく、豊かな」ライフスタイルの創出/コンパクトシティを目指しました。長野市でも採用しているかもしれませんが、土地の所有者は変えずにビルの床をまちづくり会社が取得し建物全体を一体的に運営。高松市のフォローアップによると通行量は増えデパートの売上は減少していますが、地元商店の売上は大きく伸びています。

● **東京都高島平団地** 昭和47年に生まれ、わが国を代表する大型団地は高齢化待ったなしが現状。URへ出向し団地マネージャーとなっている1年後輩にヒアリングしたところ産学官交えての再生化事業を進めていることが分かりました。独居高齢者も住み続けられる方策を真剣に探った結果、サービス付き高齢者向け住宅制度を団地内の空き住戸に活用/電力供給方法の見直しにより差益を生み温浴施設を整備する計画(地元銭湯組合の反対にあうもデータによって説得)等、住民と真剣に向き合ったからこそ、活路を見出しつつあるようです。

長野市の方向性を探る

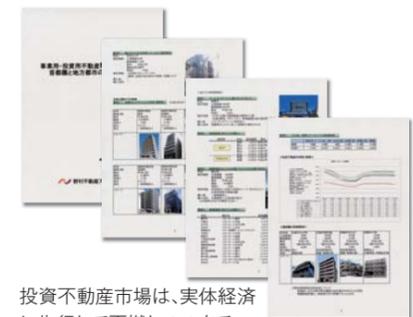
長野市の今後を考えるうえでのヒントを幾つかご紹介させていただきます。

● **見直されるジェイン・ジェイコブス** アメリカが郊外都市開発をした1960~80年代に『発展する地域・衰退する地域』『アメリカ大都市の生と死』を著したジェイコブスの考え方が見直されています。経済活性化には地域・都市単位の多様性が必要/一つの地域がオフィス街や住宅街のような単一機能でなく2つ以上の機能が必要/人間あつての街などの論々は、少しも古びていないというより、今むしろ大いに参考になると思います。

● **若手企業家の活動パターン** 街の活性に欠かせないのは佐世保の例でもお話したように若者です。最近の若者はどんなことを考えているか垣間見れるのがシリコンバレーをもじった「カマコンバレー」。鎌倉のカマ、コンは魂、自分たちが好きな鎌倉で働くことを選び、鎌倉市民や行政と手を取り合って鎌倉のために活動しています。『絶望の国の幸福な若者たち』を著した社会学者古市憲寿氏の分析を待つまでもなく最近の若者の活動パターン、考え方は地元志向が強いなど昔とは随分違ってきています。

長野は、福島出身で東京に住む私にとってはあこがれの地。来ると何となく落ち着きます。豊かな自然、歴史、スポーツなど観光客をひきつける資源がさまざまあるうえ、環境のよさなどから「ふるさと回帰を希望 全国3位」。そして、長野は東京からの距離も案外近い。(ちなみに私の家から車で鎌倉に行くのと軽井沢への時間はほぼ同じです。)住むによく、国内外から観光に来るにも便利なことをもっとアピールすべきではないでしょうか。

人通りが寂しいアーケード街や高齢化が目立つ住宅団地を有する長野市にとってタイミングよいお話に感謝。多くの聴講者には投資用不動産取引は耳新(か)しい存在で、終了後「実体経済」「土地の所有権・空洞化」「ネット社会の利害(か)ん」と侃侃(か)諤(か)の議論が行きかいました。



投資不動産市場は、実体経済に先行して再燃しつつある



平日の昼間でも通行人が多い佐世保市四ヶ町アーケード商店街(鴨志田さん撮影)

