

国際金融センターとしての都市インフラの整備について



社団法人 不動産証券化協会（ARES）
制度委員会委員長 檀野 博

社団法人不動産証券化協会（ARES）について

I 社団法人不動産証券化協会の目的

不動産証券化商品の社会的信用確保と投資家保護活動

II 事業内容

1. 不動産証券化および不動産証券化商品に関する調査研究
2. 調査研究を踏まえた関係機関への各種提言および意見の具申
3. 会員に対する法令遵守および商品販売の適正化、その他投資家保護に関する指導、勧告等
4. 会員の営む不動産証券化業務に関する投資家からの苦情の解決支援
5. 一般投資家等に対する不動産証券化に関する情報の提供、知識の普及ならびに広報活動

III 会員数（平成19年4月）

正社員95社、賛助会員181社

IV 沿革

1988年 「不動産証券化研究会」発足

1990年 不動産シンジケート協議会（CRES）設立

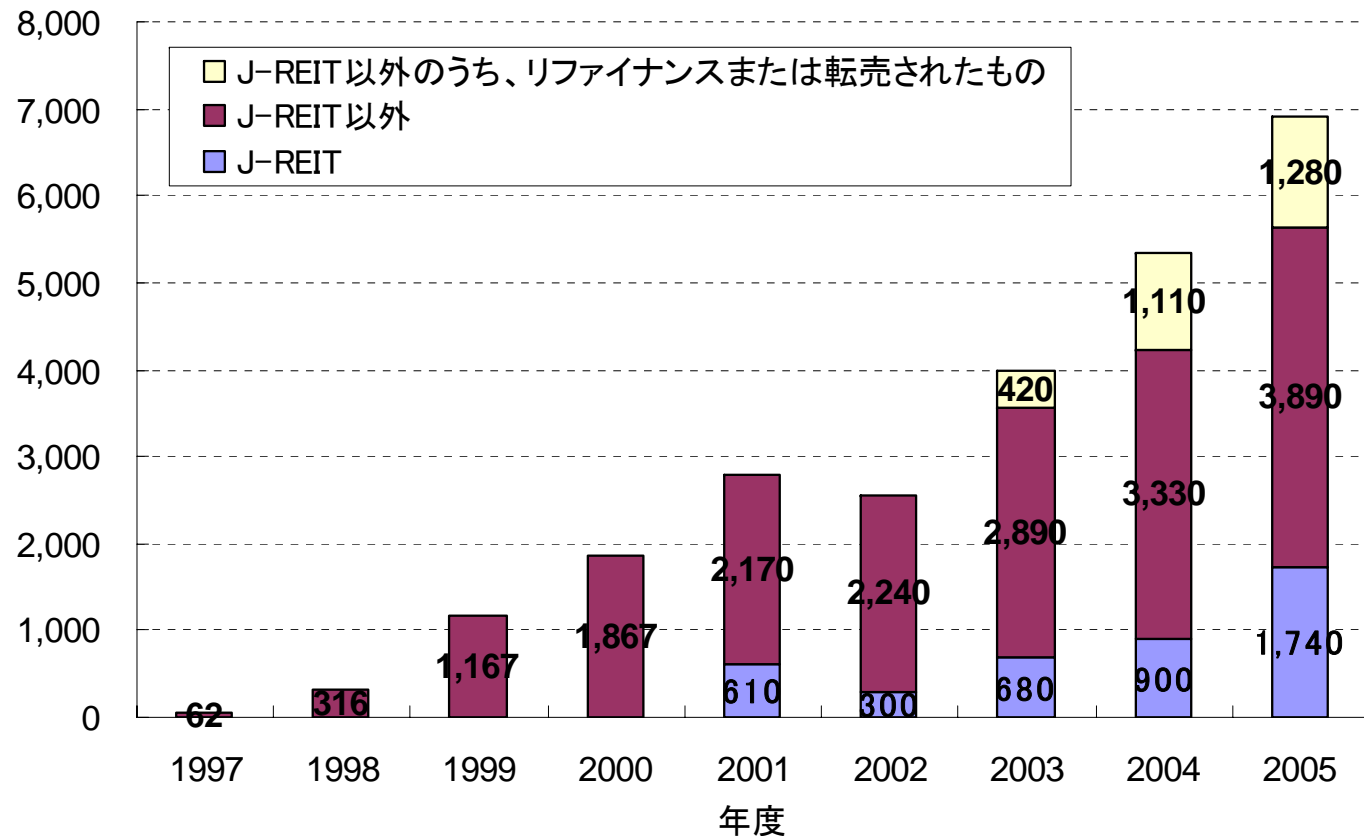
2002年 社団法人不動産証券化協会（ARES）許可

不動産証券化市場規模の推移

- ✓ 2005年度中に証券化された不動産資産額は約6.9兆円
- ✓ 不動産証券化市場規模は2005年度までに累計約25兆円

資産額(10億円)

不動産証券化の実績の推移



(資料) 国土交通省/平成17年度 不動産の証券化実態調査

東京の国際競争力の向上

◇日本の競争力ランキング

国際競争力ランキング
(主要61の国・地域が対象)

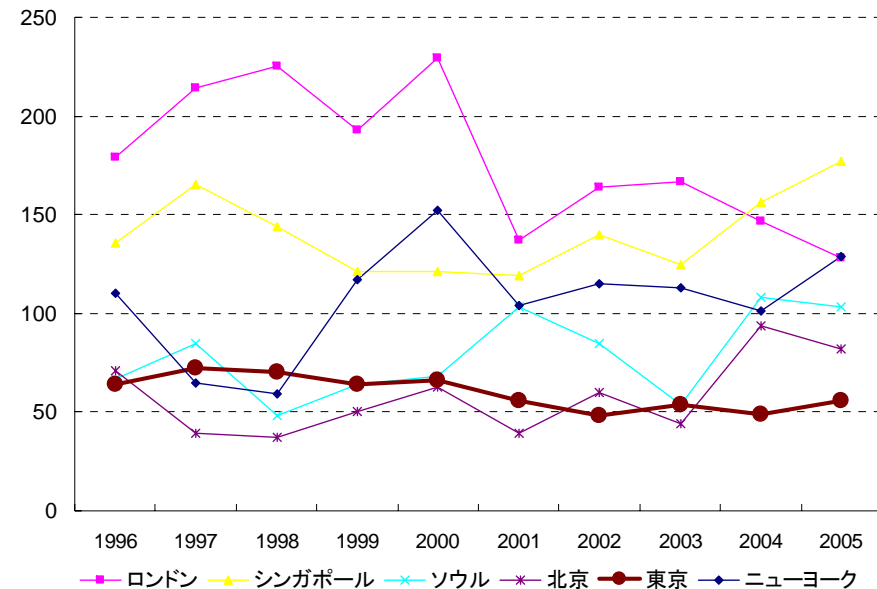
	2006
アメリカ	1
香港	2
シンガポール	3
日本	17
イギリス	21
中国	19
韓国	38

出典: IMD World Competitiveness Yearbook 2006

- ・90年代初頭は1位。2002年の27位からは回復傾向が見られる。
- ・インフラ面に限ると、日本は総合2位。(ブロードバンド・コスト1位、中等教育1位、高等教育2位、国内航空網2位などが上位。)
- ・その他、評価が低い項目としては、政府部門の効率性(総合)31位、大学教育49位、固定国際電話価格52位、海外からの直接投資額20位など。

◇集客力という観点からの競争力

都市別国際コンベンションの開催件数



出典: 独立行政法人 国際観光振興機構 「コンベンション統計2005年」

≫世界レベル、とりわけ東アジア圏における都市間競争において、東京の競争力向上は急務
 ≫金融市場の活性化のみならず、街づくり・都市再生という観点からも問題認識は共通

日本（東京）の現状

東京の国際金融センター機能

◇エマージングエコノミーとの近接

ニューヨーク、ロンドンよりも、今後成長が見込まれる
中国や東南アジアと物理的な距離が近い

◇国際競争力あるメーカー等本社の集積

香港、シンガポールと異なり、多様で世界的な企業の本社
機能が既に集積している
とりわけ大丸有地区には、日本のGDPの約20%の企業
本社が集中している

◇金融に加え、法律・会計事務所が集積

国際金融センターとしての基礎的機能は近年ますます集
積が進んでいる(床面積ベース)

大丸有のテナント構成	2000年	2007年
金融	22%	28%
法律・会計等	4%	11%

◇充実した既存インフラ

地域内移動手段(電車、バス)、都市間移動手段(新幹線、
飛行機)、光ファイバー網の整備

オフィス市況の概況

東京23区の需給バランス動向

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
新規供給面積	147,719	126,783	344,355	176,361	134,681	201,887
新規需要面積	104,677	-40,743	258,719	220,531	283,306	314,919
空室率(%)	4.3	6.1	6.9	6.0	4.0	2.6

主要5区の需給バランス動向

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
新規供給面積	134,922	113,013	328,174	147,106	125,534	165,033
新規需要面積	91,473	-26,657	241,326	207,830	248,830	244,754
空室率(%)	4.2	6.1	7.0	5.7	3.6	2.3

新規供給面積【坪】: 各年1月～12月に竣工したビルの貸室面積の総和

新規需要面積【坪】: 稼働床面積(t年) - 稼働床面積(t-1年)

実際にテナントが使用している面積の純増減値

出典: 生駒データサービスシステム

オフィスストックの構成

	都心5区(割合)			
	小規模	中規模	大規模	合計
築31年以上	7.7%	23.1%	26.9%	57.7%
築30年以下	11.0%	14.1%	17.2%	42.3%

出典: 社団法人東京ビルディング協会 「ビル実体調査のまとめ
(東京版)」(社)東京ビルディング協会会員が所有するビルの調査
大規模は延床3千坪以上、中規模は1千坪～3千坪、
小規模は1千坪未満

≫大丸有地区を中心に、東京には国際金融センターとしての基礎的機能は既に集積している

≫オフィス市況がタイトな状況下、さらなる金融センター機能の拡充のためには、

既存の集積の活用・発展を促進する都市機能の更新が重要

ユーザーが望むオフィス環境

エリアへの要望

◇「集積」したエリア

- ・クライアントへのアクセスが良い
- ・移動に伴う時間（コスト）がかからない（交通至便なエリア）
- ・リクルーティング活動に有利な立地
- ・ネームバリューがあり会社のブランド力を向上可能な場所
- ・フォーマル・インフォーマルに利用できる飲食施設が多数ある
- ・弁護士・会計士などのプロフェッショナルへのアクセスが容易
- ・ビジネスに付随して必要となる様々な機能が、コンパクトに集積している利便性



◇災害時の充実したバックアップ体制

- ・災害（震災）時における電源、通信手段などの確保＝**Business Continuity Plan (BCP)**
（新しいビルほど対応策を立てやすい）
- ・エリア防災という概念＝**District Continuity Plan (DCP)**
（官公民一体となった取り組みの必要性）

ユーザーからも、「集積」がもたらすビジネス上の優位性・利便性をさらに向上させつつ、
エリアとして都市機能を高める取組みが求められている

ユーザーが望むオフィス環境（主に外資系金融機関）

オフィス内環境への要望

◇高いセキュリティ

- ・ 特定テナント専用のセキュリティゲート
- ・ 入り口ドアのセキュリティカード化
- ・ 災害時も電源が落ちない

◇広大な無柱空間

- ・ ディーリングルームの一体性
- ・ 監督者から各ディーラーの動きを確認する必要性
- ・ 天井から大型モニターを吊り下げる必要性
- ・ 通常のオフィススペースとしても、開放的で快適な執務空間



◇グローバルで統一されたオフィス仕様

- ・ 金融機関をはじめとする外資系企業では、世界基準で統一されたオフィスの仕様を求められるケースが多い
- ・ 標準的な仕様、内装が基本となっている既存ビルに入居する場合は大幅な内装の変更を実施することが多い

高いスペックを有するオフィスは絶対的に不足しており、国際金融センター機能の拡充を促進するためには、スピード感のある老朽ビルの建替え・機能更新が急務

国際金融センターとしての都市インフラ整備の方向性

ビル単体としての機能

◇耐震性能

地震リスクの高い我が国においては、いわゆる“新耐震基準”にとどまらないハイレベルな安全性が要求される

大都市の災害危険度ランキング(2002年)

第1位 東京・横浜	[リスク指数: 710.0]
第7位 香港	[リスク指数: 71.0]
第38位 シンガポール	[リスク指数: 3.5]

出典: ミュンヘン再保険会社アニュアル・レポート

◇セキュリティ

専用の動線（エレベーター等）の確保、セキュリティゲートの設置、警備員の配置等、社員、ゲスト双方にとって安全性の高い設備が求められる



◇BCP等への対応

停電時にも機能を停止しないための非常用発電機、オイルタンク等のハード面での機能に加え、ビルのマネジメント面での対応も不可欠

エリア（街）としての機能

◇様々な機能の集積

ビジネスに付随して必要となる様々な機能が、コンパクトに集積している利便性が求められる

- ・フィットネス、シャワー
 - ・高級ホテル、レストラン、パブ
 - ・医療施設 等
- (英語対応が可能なもの)

◇エリアのブランド・マネジメント

世界的な観点でオフィス立地を選定するにあたっては、エリアとしての品格、ブランド力、マネジメント力が必要

◇災害等への対応

震災だけでなく犯罪やテロ対策を含め、地区としての活動継続計画（District Continuity Plan）にも関心が高い

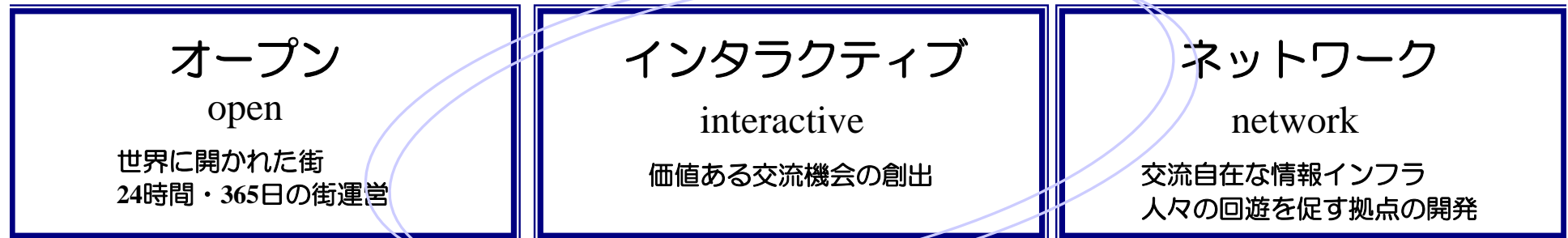


≫新築ビルには空室がなく、老朽化したビルでは彼らのニーズを満たすことは難しい状況にあっては、高スペックの新たなスペース（床）の供給が不可欠

≫企業単体としてだけでなく、主要な関係者（パートナー）・取引先を含めたエリア全体としてのいっそうの機能集積や都市機能更新への官民一体の取組みが求められる

エリア全体での取り組み事例（丸の内再構築のコンセプト）

都市機能の集積のメリットを最大限発揮する



オープン・インタラクティブ・ネットワーク

《経済・社会・環境、官民協力による持続的発展》

『オープン・インタラクティブ・ネットワーク』をキーワードに、
『世界で最もインタラクションが活発な街』を実現させる

エリア全体での取り組み事例（コンセプトの具体化）

オープン



宿泊施設整備



商業ゾーン整備



美術館整備



熱狂の日音楽祭関連イベント

インタラクティブ



東京21cクラブ



丸の内シティキャンパス

ネットワーク



丸の内シャトル



地下ネットワーク構築

Marunouchi

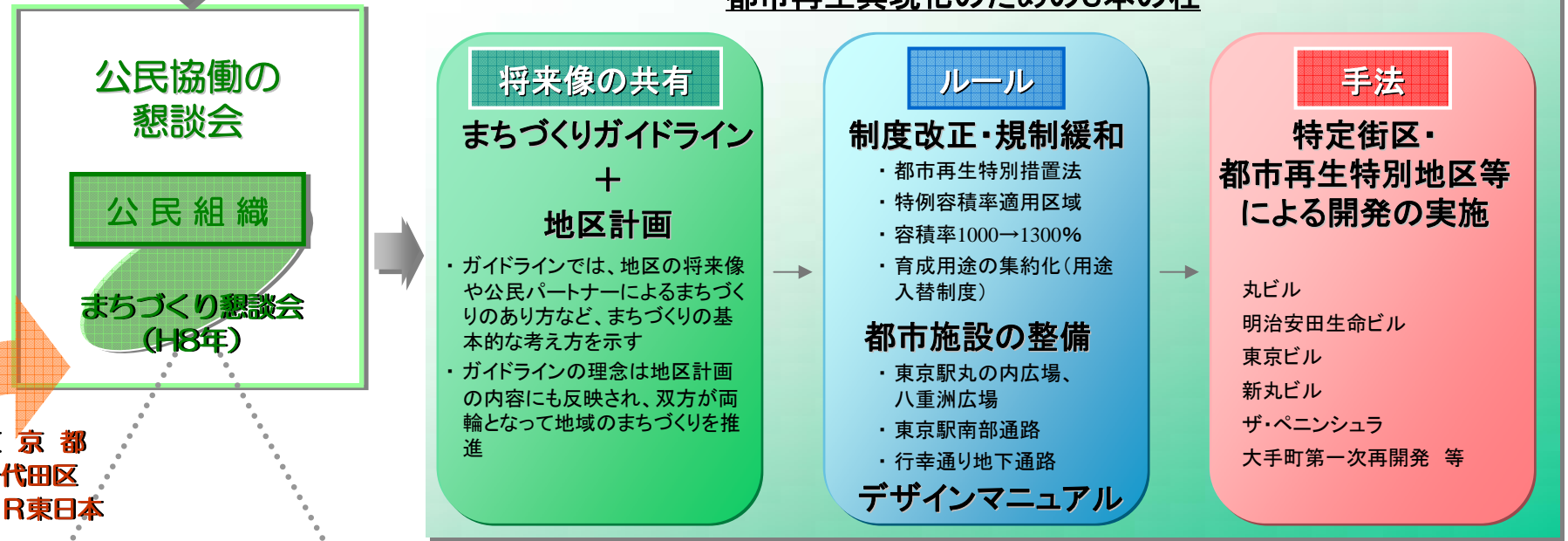
丸の内が従来のビジネス機能のみならず、商業・文化・情報発信などの多機能都市へと進化

大丸有における官民協働の都市再生事業の推進

政策・上位計画

- H6 業務商業施設マスタープラン（東京都）
- H7 東京都心のグランドデザイン（国土庁）
- H8 21世紀の都心（千代田区）
- H9 区部中心部整備指針（東京都）
- H13 東京の新しい都市づくりビジョン（東京都）
- H14 都市再生緊急整備地域指定（都市再生本部）
- H15 都市再生プロジェクト第五次決定（都市再生本部） 等

都市再生具現化のための3本の柱



- + 東京都
- + 千代田区
- + JR東日本

民間組織
再開発計画推進協議会 (S63年)

NPO法人
エリアマネジメント協会 (H14年)

エリアマネジメント

スピード感のある都市再生のために

国際金融センター機能のさらなる拡充のための都市インフラ整備には、
官民一体となったスピード感ある取組みが必要

◇官民でのビジョンの共有

◇エリアを絞った集中的な取組み

国際金融センターとしての機能の向上に向けて、
国、地方公共団体、エリア民間地権者の間でビ
ジョンを共有し、エリア全体として集中的な取
組みを実施

ビジョンを共有した 官民一体の取組み

◇国公有地の有効活用

国際金融センター機能の施設の用に直接的に供
するほか、民間オフィスビルの建替えを連鎖的
に誘発する種地として活用

◇民間の取組みへの支援

スピード感のある再開発やエリア全体での取組
みの加速のための規制緩和やインセンティブ