

# 不動産市場の動向とURの取り組み

## 金融不況にどう立ち向かっていくか

サブプライムローンを震源地として、世界的に広がった金融不安。その波は日本の不動産市場にも容赦なく降りかかってきました。この世界的な金融の流れのなかで、UR都市機構はどのような取り組みをしていけばいいのか。理事(経理資金・業務企画担当)の飯原一樹が、不動産投資の専門家である株式会社都市未来総合研究所の平山重雄さんをお迎えして、対談を行いました。



対 conversation 談

飯原 一樹 いいはら かずき

独立行政法人都市再生機構理事。昭和49年3月東京大学法学部卒業。昭和49年大蔵省入省。以後、熊本県企画開発部長、同省大蔵大臣秘書官事務取扱、主計局総務課長などを経て、平成12年名古屋国税局長、平成15年防衛庁防衛局長、平成17年同庁人事教育局長、平成19年防衛省経理整備局長。平成19年7月より現職。

平山 重雄 ひらやま しげお

株式会社都市未来総合研究所研究第二部長兼首席研究員。昭和56年早稲田大学政治経済学部卒業。平成元年みずほ信託銀行の不動産専門調査研究機関である株式会社都市未来総合研究所に入社。シルバービジネスおよび商業施設の事業開発、オフィスの開発計画やリ・マーケティングを中心に、不動産投資、一般企業の不動産戦略に関する調査・コンサルティングを主幹している。

### 世界的な金融危機をどう乗り越えるか

**飯原**——私どもUR都市機構は、不動産市場に極めて関わりの深い存在でありまして、約77万戸の賃貸住宅の家主であるとともに、平成19年度で見ると、約7000億円の土地を市場に供給しております。そこで、不動産投資の専門家としてのお立場から、バブル以降、平成19年度までの不動産の状況をご教示いただけますか。

**平山**——バブルの頃は、不動産に対する投資環境があまりできていない時代でした。賃料水準などの市場情報がほとんど開示されておらず、主に近隣の取引価格を参考に、値上がり期待で価格が決まられていきました。投資というよりも投機の色が強かったのではないのでしょうか。ご存じのようにバブル以降は、不動産市場の低迷期を迎えました。そして、金融機関などのリストラや不良債権処理などを経て、平成9年頃から収益額に基づいて価格を評価する収益還元法という考え方が、不動産投資に入ってきました。ちょうどその頃に、不動産証券化の受け皿となるSPCに係る法整備や改正が行われ、投資がしやすくなりましたね。

**飯原**——日本の不動産投資信託であるJリートが始まったのもこの頃ですね。

**平山**——そうですね。平成13年にJリートの上場が始まりました。このあたりから日本における投資事情が変わって

## C O N T E N T S

02 [特集対談]  
不動産市場の動向とURの取り組み  
金融不況にどう立ち向かっていくか

平山重雄 株式会社都市未来総合研究所研究第二部長兼首席研究員  
飯原一樹 独立行政法人都市再生機構理事

07 UR Project Digest  
▶ 都市再生 ◀ 連鎖型都市再生による  
国際ビジネス拠点の再構築  
▶ 都市再生 ◀ ウォーターフロント開発のモデル  
「豊洲」のまちづくり

11 都市の景観に四季を愛でる 3—冬—  
白を纏う街……蔵王みはらしの丘(山形県山形市・上山市)

13 倉本聰の 地球に暮らす自然と住まう 3  
五感と自然の関係を知ること

15 ル・コルビュジエの描いた『輝く都市』Section 3  
大地に屹立する立体都市 梁谷正弘(建築家)

17 Message 進化し続ける東京都心部。都市再生事業に寄せて  
大手町事業の本質と次の展開  
岸井隆幸(日本大学 理工学部土木工学科教授・博士)  
もう一度帰りたくなる街へ  
重信裕之(角川クロスメディア 首都圏ウォーカー統括部長)

19 取手アートプロジェクト2008に行ってきました

21 UR TOPICS  
編集後記