

都市再生ファンドにおける支援業務を経験して

都市再生ファンド運用株式会社 業務部次長
芳賀 勲

1. はじめに

都市再生ファンド運用株式会社(以下「当社」という。)は、全国で都市再生プロジェクトが進行する中、都市再生特別措置法の認定事業者等の発行する有価証券等の取得により、プロジェクトに対して円滑に資金を供給することなどを目的として、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づき、2003年6月に「都市再生ファンド投資法人」の運用会社として設立された(図表1参照)。

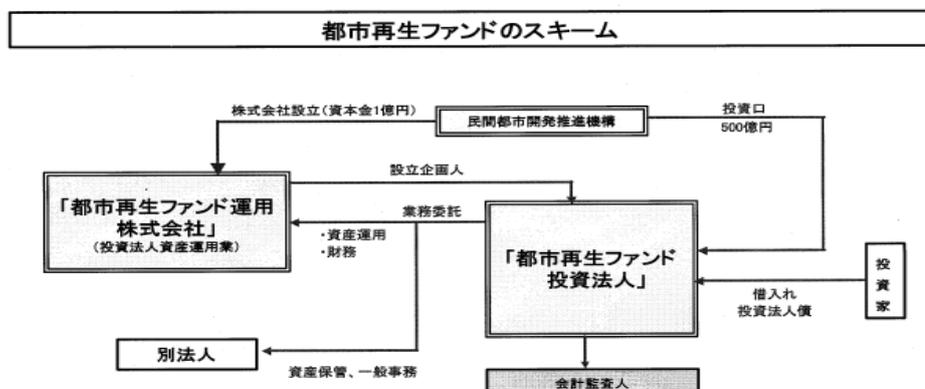
当社の設立以来、8年余が経過しているが、現在までに9つのプロジェクトに出資または社債取得という形で参画している。最近の主な参画プロジェクトとしては、「虎ノ門・六本木再開発」、「歌舞伎座建替計画」、「大阪北地区プロジェクト」等があり、いずれも都市再生に資する優良なプロジェクトである。これら3案件については、2009年度に支援したものであり、既にその概要を(社)不動産証券化協会の広報誌「AR

ES」や(財)民間都市開発推進機構発行の「MINTO」等において紹介しているので、本稿ではこれら以外の3プロジェクトについて、事業の経緯、概要、支援実施に際して発生した問題とその対応等についてファイナンス面を中心に記述していくこととする(「ARE S」での記載記事については、末尾に掲載しているので参照されたい)。

なお、本稿においては、記述にかかるプロジェクトの事業者が必ずしも公表を望むものではないことから、敢えてプロジェクトの特定が出来ないような形で書き進めることとしており、読者の皆様には少々分かりづらい点もあるかと思料されるが、何卒ご理解を賜りたい。

また、文中では都市再生ファンド投資法人と当社で一連の投資を行うことから法人を区別せず、「当ファンド」と記載している。

図表1



資料：国土交通省

2. 地方都市案件への支援

東京以西の地方都市での中心市街地（商店街）活性化を狙ったもので、成功事例としてマスコミ等にも取り上げられ、連日、公共団体や商店街等からの視察が現在も多数行われている。

本プロジェクトの特徴は開発区域をいくつかのパートに分け、大きな区画は再開発を用いて先行させ、順次ミニ開発を進めていくというもので、土地も取得ではなく、定期借地として開発費用を抑えている。

開発主体は地元の商店街によって出資された会社である。当ファンドは2006年及び2008年の2回に分けて区画を分けた別の会社にそれぞれ資金実行を行った。その概要は以下のとおりである。

①2006年に行った最初の支援は、再開発組合から商業床等を取得するSPC（有限会社）を設立し、メザニン部分に匿名組合出資を行うというものであった。地元から当ファンドとの交渉の一任を受けたという再開発のコンサルタントを中心とする専門家の方々が来られて、毎週のように東京で会議を行った。具体的にスキームを構築する段になって、弁護士・会計士・アレンジャー等を名乗る方々に知識が必ずしも十分ではないことが判明した。当方からの要望で先方のメンバーの一部入替えは行われたが、出資契約等もドラフトから当ファンドで作成することとなり、非常に手間がかかった。

当初予定していたシニアローンレンダー（地元の地銀）が、本プロジェクトが証券化のスキームで行われることを察知すると、態度を硬化して撤退してしまった。幸い、地元の第二地銀がローンを出してくれたか

ら良かったが、ローンがつかなくなる危険性もあった。

また、出資先となるSPCの設立作業が計画よりもかなり遅れていた。SPCの設立は何とか出資前に完了したが、本来であればSPCよりも前に出来あがっていなければならない倒産隔離を図るために必要な中間法人（SPCへの出資者）の登記がSPCの後になるという事態が発生。止むを得ず、商店街の保有する既存の会社からSPCへの出資を行い、その後で設立された中間法人に権利を委譲する形で正常化の作業を行った。証券化そのものの仕組と中間法人の必要性を地元商店街、司法書士、アレンジャー等が理解していないために発生したハプニングであった。

②次に、再開発事業地の隣接地にミニ開発で商業施設・住宅を建設するプロジェクトへの支援を2008年にも行った。この開発の主体は既存の第三セクター会社である「まちづくり会社」である。もともとSPCではなかったが、定款を改正して本事業の専任会社の体裁にした。途中、本プロジェクトに補助金を出している経済産業省からクレームがついたために、商店街の商業振興を請け負う機能を残す形となった。当ファンドはプロジェクトのメザニンというミドルリスク、ミドルリターンの部分に資金を出しているのだが、その上位債権者であるシニアローンレンダー（地元3行）は債務者からの個人保証と物件への担保をもとにしたローンを実施。レンダーは証券化スキームの組成に強い抵抗を示したため、実質的な債権者間での協定書のないまま、支援（社債取得）をすることとなった。

開発は当初より竣工時期が遅れ、工事代金等が増え、保留床の売却やテナントリーシングで苦戦をしている段階で本年の秋に竣工した。

地方の中小案件は、事業者や金融機関、アレンジャー等が証券化実務に不慣れな場合があるので、案件の選定及びプロジェクトメイキング時には細心の注意が必要である。当ファンドとの約束を遵守させること、支援はデッドであり補助金ではないことを繰り返し伝えていくことが重要である。

特に今回のように商業施設の場合には、現在の経済環境下で確実に客を呼べるテナントリーシングが行えるのか、また、施設自体が顧客の導線を考慮した運営を行っているのか等よく見定めていくことが大切である。地元の人々が熱意のあまり非常に凝った建物を建設しても、そこを訪れる顧客の導線等を考えていなければ販売促進のための施策等を実施しても、実際の売上増加には結びつかない例が非常に多い。小売業の落ち込みが進行中の現在、モニタリングの質と密度を上げていかないと債権保全は難しい局面に入っている。

3. 首都圏での賃貸住宅物件の売却

2006年、2007年の2回に分けて資金実行したのが、首都圏でのタワー型賃貸住宅マンションである。スポンサー企業2社でTMKをつくり設立し、竣工後はスポンサー系列のREITに売却する予定であった。場所も首都圏であり、審査の段階では問題はないとの判断で支援（特定社債の取得）を実行したが、2008年秋のリーマン・ブラザーズの破綻で不動産マーケットが一変した。

TMKに出資をしているスポンサー1社について格下げが行われ、連日同社の株価も下落していった。系列のREITが本物件を購入する予定であったが、ファイナンスがつかずに違約金を払って断念した。

金融機関の硬化はさらに進み、とうとう資金繰りがつかなくなってスポンサーが破綻をしてしまうという事態にまで直面。幸いにして本物件は竣工していたが、当ファンドの取得していた社債は予定償還期日を迎えても買い手が見つからないまま、6ヶ月のテール期間へと突入。この期間に買い手が現れなければ、ローン・社債はデフォルトして、強制売却となる切迫した事態になった。いざ強制売却となればメザニン社債権者である当ファンドの資産が棄損する可能性は極めて高い。

当時はリーマン・ショック後の金融不安で金融機関による不動産ローンが非常につきにくい状況であり、特に100億円を超える物件の購入できる投資家が皆無という状態であった。

レンダー、スポンサー等が連日のように集まって協議が進められる中で、関係者に我々の債権が棄損しない金額で購入していただけることになった。社債がデフォルトになる直前のタイミングで物件売却がなされ、当ファンドの取得した社債についても2009年5月に無事に償還を行うことが出来た。

図表2は、みずほ証券が作成した建設、不動産及び投資法人発行の社債（BBB以上の格付を取得したもの）の対日本国債利回りとのスプレッドを表示したものである。各セクターともにリーマン・ブラザーズ破綻後の2008年12月30日以降でスプ

レドが拡大しているのが分かると思う。多くの既存社債で格下げが行われ、新規社債の発行が困難になっていた時期である。ローンについては公表でのデータを手でできなかったが、多くの企業や不動産ファンドで金利を上げても金融機関からの新規借入が出来ないという状態が、1年くらいは

続いていたと記憶している。日本国債を担保に入れて行う当ファンドの民間金融機関からの借入も信用不安から金利が高騰、借入の際の基準金利からのスプレッドが以前の2倍以上となっていた。

図表 2 業種別発行社債のJGBスプレッドの推移

(国内格付BBB以上、残存3-7年発行量加重平均、単位はbp)

	建設	不動産	投資法人
2003/3/31	76	30	#N/A
2003/6/30	46	26	#N/A
2003/9/30	55	32	#N/A
2003/12/30	47	29	#N/A
2004/3/31	36	23	#N/A
2004/6/30	34	21	#N/A
2004/9/30	26	18	#N/A
2004/12/30	24	15	#N/A
2005/3/31	22	15	20
2005/6/30	23	15	18
2005/9/30	23	15	27
2005/12/30	23	14	33
2006/3/31	32	38	54
2006/6/30	35	37	60
2006/9/29	35	42	59
2006/12/29	32	40	54
2007/3/30	32	36	52
2007/6/29	35	36	49
2007/9/28	39	40	53
2007/12/28	37	44	56
2008/3/31	69	70	84
2008/6/30	55	148	117
2008/9/30	66	117	175
2008/12/30	160	204	244
2009/3/31	189	194	270
2009/6/30	158	142	389
2009/9/30	126	101	269
2009/12/30	176	72	171
2010/3/31	57	58	117

資料：みずほ証券金融市場調査部

4. ヘルスケア・病院物件の出口

次は、ニュータウンを抱える関西地区の中堅都市での有料老人ホーム・病院の建設プロジェクトである。2008年秋の段階での資金実行であったが、折しもリーマン・ブラザーズの破綻が聞こえてきた直後。本件への支援を検討する段階では、金融環境が激変するとは想像もしておらず、施設完成後、一定期間の運営を経た後にはREITに売却をする予定であった。本物件を保有するTMKのスポンサー企業が、ヘルスケア施設専門のREITを立上げる計

画であったが、経済環境の変化によって白紙撤回され、本物件も新たな出口探しに奔走することになる。

今後の日本の高齢化が進展していくことを考えれば、有望なマーケットではあったが、先述した賃貸住宅マーケット同様にヘルスケア部門での大型投資家が国内不在の状態、海外の投資家探しがスポンサー企業を中心になって行われた。

有力な売却先は中国系のファンドに絞られてきたが、交渉をするスポンサー企業との条件面での話し合いは難航した。当フ

ファンドとしても、社債償還後に原資を国と民間金融機関に繰上げ償還をしなければならぬのだが、その償還日がなかなか決まらず、また一旦は決定したと思っても中国投資家の都合で条件が変更される事態がたびたび発生した。

当ファンドからも中国系のファンドに接触し、今後の業務展開を考慮して、日本でのビジネス慣行に従うべき旨を伝えた。その後、TMKのスポンサー企業と中国系ファンドの両方からの売却情報を得ることで、以降の物件売却交渉についてのブレは少なくなり、本物件についても本年8月に無事出口を迎えることが出来た。

5. おわりに

当ファンドでの8年間の間には、アメリカに端を発したサブプライム問題、リーマン・ショックと言う事象によって、我が国の不動産ファイナンスに激震が走ったわけであるが、実務の担当者としてその大きな変化を目の当たりに出来たことは、今となっては良い勉強になったと思えてくる。

2000年の当初位から、我が国でもアングロ・サクソン流のビジネスモデルを引っ提げた不動産ファンドが隆盛を極めるようになった。

不動産ファンドの多くが、目先のリターンの極大化を目指し、借入コストを低減するために担保なしの短期ローンを長期間ロールオーバーしていた。銀行等の融資環境が厳しくなれば、ローンの延長が難しくなることは想像できたのではないかと思うのだが、彼らは貪欲さの故に投資のIRR（内部収益率—投資のバロメーター）

を自らのファンドの健全性よりも重視してしまっていた。

結果として、読者の皆様もご存じのように、多くの不動産ファンド等がリーマン・ショック後には資金の目処が付かずに消えていった。彼らの破綻が原因で不動産プロジェクトに関与するゼネコン、金融機関、PM、テナント等多くの関係者が迷惑を被った実例を見て、私は日本でのファイナンスには、やはり日本流のやり方がある、欧米流のスピード等のメリットは認めながらも、プロジェクトへの良識的な関与を通して、信用を積み重ねていく手法が大切なのだと痛感した。

当ファンドにおいては、「和魂洋才」を胸に、日本の国土において切に求められる優良な都市再生プロジェクトの創出に今後も努めて参りたいと思う。

[参考資料]

- ① 「虎ノ門・六本木再開発」について

虎ノ門・六本木再開発プロジェクトへの 金融支援について

都市再生ファンド運用株式会社

大谷 聡 (業務推進部部长)

太田 正孝 (業務推進部次長)

芳賀 勲 (業務推進部リーダー)

1. はじめに

都市再生ファンド投資法人（以下、「当ファンド」）は、平成21年11月16日に虎六開発特定目的会社（再開発への参加組合員TMK）の発行する150億円の特定社債を取得した。本年度の補正予算を活用しての支援であり、本案件の概要は当ファンドの親法人である財団法人民間都市開発推進機構（以下「民都機構」と表示）の下記HPを参照いただきたい。http://www.minto.or.jp/city_r09.htm

当ファンドの資産運用を行う都市再生ファンド運用株式会社（当社）が虎ノ門・六

本木再開発案件（以下「虎六案件」と略す）の相談を森ビル（株）（以下、敬称は略）から正式に受けたのは、平成17年7月8日であり、4年以上も前の話である。

その当時は、まだ再開発組合も出来上がっておらず、準備組合の段階であったが、クリアしなければならない問題は多く、再開発案件では並々ならぬ時間と労力が必要であることを痛感しながら、事業者と毎回のミーティングを行ってきたことが今も強い印象として残っている。

2. 当ファンドのしくみ

当ファンドは、都市再生特別措置法に定める民間都市再生事業への金融支援を実行するための仕組みとして、平成15年6月に設立。我が国の活力の源泉である都市を再生し、都市機能の高度化、居住空間の向上等を図ることを目的とした都市再生制度の3つの金融支援策のうち「出資・社債等取

得業務」を担当する（他の2つのメニューである「債務保証業務」及び「都市再生無利子貸付業務」については、民都機構の支援制度であり、本稿での説明は割愛する）。平成14年度の補正予算のうちの500億円が民都機構経由で投資法人の出資金に充てられ、これを国債等で運用している。事業者

への支援は、国からの無利子借入れと、当ファンドの所有する国債等を担保にした民間金融機関からの借入れをミックスして行われる（図1、「都市再生ファンドのしくみ」を参照）。平成21年12月末現在で、虎六案件をはじめ、8件の都市再生案件に対し、SPCの社債取得等で約380億円の支

援実績がある。

実際に、当ファンドの金融支援を受けるためには、図2に掲げる5つの要件すべてのクリアが必要になるが、当ファンドからの支援額上限は、公共施設等の整備費ないし全体事業費の半分のどちらか少ない方となる。

3. 虎六プロジェクトの概要

図1 都市再生ファンドのしくみ

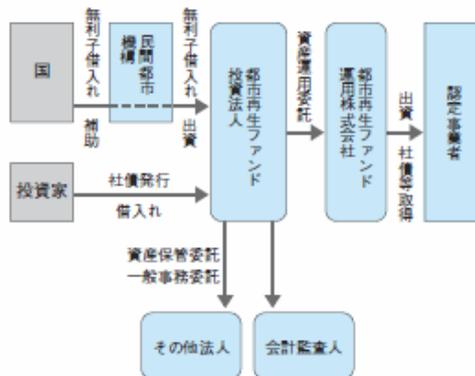


図2 金融支援の要件

都市再生ファンド投資法人の「出資・社債等取得」又は民間都市機構の「債務保証」・「都市再生無利子貸付」による支援を受けることのできる事業は、次の1～5の要件を満たすことが必要です。

- 1. 都市再生緊急整備地域内の事業であること

都市再生緊急整備地域とは、都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地を整備すべき地域で、都市再生本部が立案し、政令で指定されます。

【イメージ例】

 - ・大規模な土地利用転換、駅等交通結節点周辺での拠点形成、広域交通基盤整備との一体的な沿道開発、防災上危険な密集市街地での再開発などが見込まれる地域
- 2. 民間事業者が行う都市開発事業であること

民間事業者が行う建築物等の整備に関する事業のうち、道路、公園、広場、緑地等の公共の用に供する施設（広義の公共施設）の整備を伴う事業であることが必要です。
- 3. 事業の区域面積が1ha以上であること

ただし、隣接または近接して一体的に都市開発事業が施行され、これらの事業区域の面積の合計が1ha以上になる場合は、0.5ha以上となります。
- 4. 事業計画について国土交通大臣の認定を受けた事業であること

【認定基準】

 - ・都市再生の観点からみた事業の効果、地域整備方針への適合、事業の施行計画等の妥当性、事業者の事業遂行能力 等
- 5. 金融支援を行う者が、その実行について適当と判断した事業であること

4. 本件における支援の意義

本プロジェクトは、虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合を事業者、森ビル及び虎六開発特定目的会社を参加組員とする再開発事業である。

当ファンドは虎六開発特定目的会社の発行する特定社債（メザニン部分）を取得したわけだが、支援にあたってTMKが参加組員としての認可を得る必要があった。

東京都ではTMKでの参加組員認可をした実績がなく、都庁内での審査に当たってはTMKの資力・信用力が重視された。

当ファンドからは虎六開発特定目的会社宛のLOI等を出状するとともに、都の再開発担当と当方とで面談を重ね、無事に都の参加組員TMKの第1号としての認可を得ることが出来た。

また、不動産へのファイナンスがタイトで、かつメザニン投資家不在の状況下、当ファンドがメザニン部分への期間10年の投資（社債取得）を行ったことで、シニアローンと呼び込むための強いサポートになったとの確信もある。

5. 本案件の概要

虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業

1. 都市再生特別措置法第21条第1項に基づく民間都市再生事業認定日
平成21年10月21日認定
2. 民間都市機構 及び 都市再生ファンド支援額
(ファンド) 社債取得 150億円 (民間) 債務保証 49.8億円
合計支援額 199.8億円程度 (TMK事業費の約40%)
3. 事業概要
 - (1) 事業者 虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合 (平成20年7月設立)
(認定事業者) ・平成13年12月 準備組合設立～平成21年2月 権利変換計画認可
・参加組合員 森ビル株式会社
支援対象者 虎ノ門再開発特定目的会社 (平成21年1月設立)
・資産流動化法に基づく特定目的会社 (TMK)
・参加組合員の認可を取得
・都市再生特別措置法第29条第1項第2号による支援
 - (2) 所在地 東京都港区虎ノ門5丁目18番地18他、六本木1丁目113番地17他 (従前)
 - (3) 交通 東京メトロ 日比谷線「神谷町」駅 徒歩5分
南北線「六本木一丁目」駅 徒歩4分
 - (4) 都市計画 第2種住居地域・第2種中高層住居専用地域/防火地域
(容積率300%・400% 建蔽率60%)
※六本木・虎ノ門地区地区計画【容積率720% 建蔽率60%】
 - (5) 敷地面積 15,880㎡ (事業施行区域 約2.0ha)
 - (6) 前面道路幅員 北西側 約12m区道 南西側 約2.6～3.4m区道 (従前)
 - (7) 建築面積 7,438㎡ (建蔽率47%)
 - (8) 延床面積 143,724㎡ (※容積対象部分110,094㎡ 容積率694%)
 - (9) 構造・規模 RC造一部S造 (混合棟)地下4階地上47階建
(住宅棟)地下2階地上6階建
 - (10) 用途 事務所、共同住宅、店舗、駐車場、備蓄倉庫
 - (11) 工期 平成21年10月～平成24年10月 (予定)

4. 計画の位置付け

(1) 当事業の意義

都市再生緊急整備地域「環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域」内に位置する。

(地域整備方針)

中央官庁街に近接し、大使館等が数多く立地する地域において、環状二号线の整備とその沿道土地利用の促進を図るとともに、国際金融・業務・商業・文化・交流機能や生活・業務支援機能など多様な機能を果たしにぎわいにあふれた国際性豊かな交流ゾーン並びに緑豊かな地域特性を生かしたうまいのある都市空間を形成。

(都市機能増進、公共施設整備等の目標)

- ・向好的住環境を備えた回住継続のほか、国際金融をはじめとする業務・商業・文化・交流
- ・宿泊等の多様な機能の誘導及び高度な専門性を有する業務支援機能の強化
- ・都市開発事業に関連した道路整備により、地域内道路網を強化

(当事業の意義)

都市緊急整備地域「環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域」内において、周辺は、大規模開発事業を主体とした街づくり進められ、大使館も数多く立地する国際性豊かな地域であるが、現状、当地区内には旧地に狭隘道路で構成された木造住宅密集地が残るなど脆弱な都市基盤となっているため、本事業の施行により、健全な土地の高度利用により都市型住宅・業務・商業施設を備えた新たな拠点となる複合的都市機能の整備を図り、地域内道路網の強化など都市基盤を整備し、防災性の向上を図るとともに、広場や緑地、歩行者道路の整備により、緑と潤いのある、安全

(2) 公共施設等の整備

道路	区画街路2号	幅員 10m	延長約 5.5m
	区画街路6号	幅員 6m	延長約 11.5m
	区画街路8号	幅員 9m	延長約 30.0m

広場 約4,000㎡

緑地 約1,200㎡



5. イメージ図

■位置図

【広域図】



【周辺図】



6. おわりに

当ファンドが支援を行えるのは、国土交通大臣の事業認定を受けたプロジェクトに限定されることは先述したが、国交省への認定申請の締め切りが都市再生法によって定められており、平成23年度末までとなっている。

制度の延長については、今後、国へ要望していくことになるだろうが、都市再生の更なる推進と、優良なる民間都市開発を支援していくべく、事業者の方々の意見・要望等を聞きながら、さらに使いやすい制度にしていきたいと思う。

② 「歌舞伎座建替計画」及び「大阪北地区プロジェクト」について

「歌舞伎座建替計画」及び「大阪駅北地区 先行開発区域A地区・B地区開発事業」 への金融支援について

都市再生ファンド運用株式会社

蘭牟田 典秀 (常務取締役)

大谷 聡 (業務推進部部长)

太田 正孝 (前業務推進部次長、
民都機構 企画部主任調査役)

芳賀 勲 (業務推進部リーダー)

1. はじめに

都市再生ファンド投資法人(以下、「当ファンド」)は、平成22年3月30日及び31日に本年度の補正予算等を活用して標記2案件の支援を行った。本案件の概要は当ファンドの親法人である財団法人民間都市開発推進機構(以下「民都機構」と表示)の下記HPを参照いただきたい。<http://www.minto.or.jp/>

当ファンドの支援の仕組み等については、本誌44号に記事として掲載しているのが割愛させていただくが、ともにTMKの発行する劣後特定社債の取得を行ったものである。いずれも日本を代表する大型案件であり、ファイナンスに関与することが出来たのは当社一同の誇りとするところであるが、少ない人数の中、ドキュメント、バックファイナンス、ファンディング等の一連の作業を2案件並行でこなしていくのは非常に大変であった。それも、今となっては良い思い出である。

2. 「歌舞伎座建替計画」

本年4月末まで歌舞伎座でのさよなら公

演が行われていた。公演の終了を待って、解体に入り、本格的な工事に着手するのは本年の10月の予定(竣工は平成25年2月)。従前の歌舞伎座は純日本風であったが、実は鉄筋コンクリート造であり、大正13年(1924年)に建築されたものである。

築後85年を過ぎ、建物の老朽化が著しくなっていたが、加えて第二次大戦時の空襲で屋根が焼け落ち、昭和20年から4年間は屋根がなく雨ざらしの状態であったため、昭和24年に当時の資材で改修はしたが、建物の基本構造である躯体部分に傷みがあったことも今回の建替の大きな理由になったと聞いた。

現在の歌舞伎座は平成14年には国の登録有形文化財となっている。今回の建替計画でも、見えそうな部材を使って現在のファサード部分を再現、劇場の奥には29階の近代的なオフィスビルがそびえ立つ複合施設となる予定である。

今回の開発により、隣接する「木挽町通り」等の整備のほか、地下通路・地下広場等の公共施設を設けることにより地下鉄東銀座駅からのアクセスはよりスムーズになる。

当ファンドは、歌舞伎座の劇場部分では

なく、オフィス部分を施行・管理するKSビルキャピタル特定目的会社の発行した特定社債100億円を取得した。社債の期間は約10年となっている。

●事業概要

(仮称)銀座四丁目12地区建設事業【歌舞伎座建替計画】

1. 都市再生特別措置法第21条第1項に基づく民間都市再生事業認定日

※平成22年2月24日認定

2. 都市再生ファンド投資法人による支援額

社債取得 100億円 (下記TMK事業費の22.2%)

3. 事業概要

(1) 認定(予定)事業者

【オフィス部分】

KSビルキャピタル特定目的会社(平成21年12月設立、松竹(株)100%出資)

・資産流動化法に基づく特定目的会社(TMK)

・都市再生特別措置法第29条第1項第2号ホ及び同法施行規則第5条第1項による支援

【劇場部分】

(株)歌舞伎座(松竹(株)の持分法適用会社 東証2部上場)

(2) 支援対象者

KSビルキャピタル特定目的会社

(3) 所在地

東京都中央区銀座四丁目203-5他

(4) 交通

東京メトロ 日比谷線・都営 浅草線 「東銀座」駅 徒歩1分

(5) 都市計画

商業地域/防火地域

・容積率800%・600%:加重平均670% 建蔽率80%+耐火=100%

・銀座地区地区計画【容積率約1,220%】

(6) 敷地面積

6,800m²(事業施行区域 10,398m²)

(7) 前面道路幅員

南側36m(現況33m)東側11m 北側4m 西側44m

(8) 建築面積

5,931m²(建蔽率87%)

(9) 延床面積

93,912m²(※容積対象部分82,961m² 容積率1,220%)

(10) 構造・規模

地下SRC造・地上S造 地下4階・地上29階建

(11) 用途

事務所、劇場、交流施設、教育施設、店舗、駐車場

(12) 総事業費

全体事業費 60,000,000千円

TMK事業費 45,000,000千円

(13) 工期(予定)

解体工事 平成22年5月～

本体工事 平成22年10月～平成25年2月

4. 計画の位置付け

(1) 当事業の意義

都市再生緊急整備地域「東京駅・有楽町駅周辺地域」内に位置する。

(地域整備方針)

東京都心において、老朽建築物の機能更新や土地の集約化等により、歴史と文化を生かしたうまいと風格ある街並みを形成しつつ、国際的な業務・金融・商業機能や高度な業務支援機能・生活支援機能等が適切に調和した魅力ある複合機能集積地を形成

(都市機能増進、公共公益施設整備等の目標)

○業務・金融・商業機能等の高度化と、これらを支える多様な機能の導入

建築物の低層階に商業・文化・交流機能等の導入など

○建築物の更新により整備される敷地内空地や地下歩道などのネットワーク化等により安全・快適な歩行者空間を確保

(当事業の意義)

日本を代表する古典芸能である歌舞伎の殿堂として国内外から文化的価値を評価されている歌舞伎座が、老朽化により耐震性能や防災性能の確保、バリアフリー化への対応など諸機能の更新が急務となっている。この機能更新を行い、あわせて業務機能及び文化・交流機能等を導入し、多様な機能が集積した、賑わいのある市街地の形成に資する。さらに、地上・地下における歩行者ネットワークの強化、駐車施設の集約整備、防災支援機能の強化などの都市基盤整備、緑化の推進、CO2排出量削減への積極的な対応など公共及び環境貢献を果たす。

(2) 公共施設等の整備

道路、地下広場、歩道状空地等

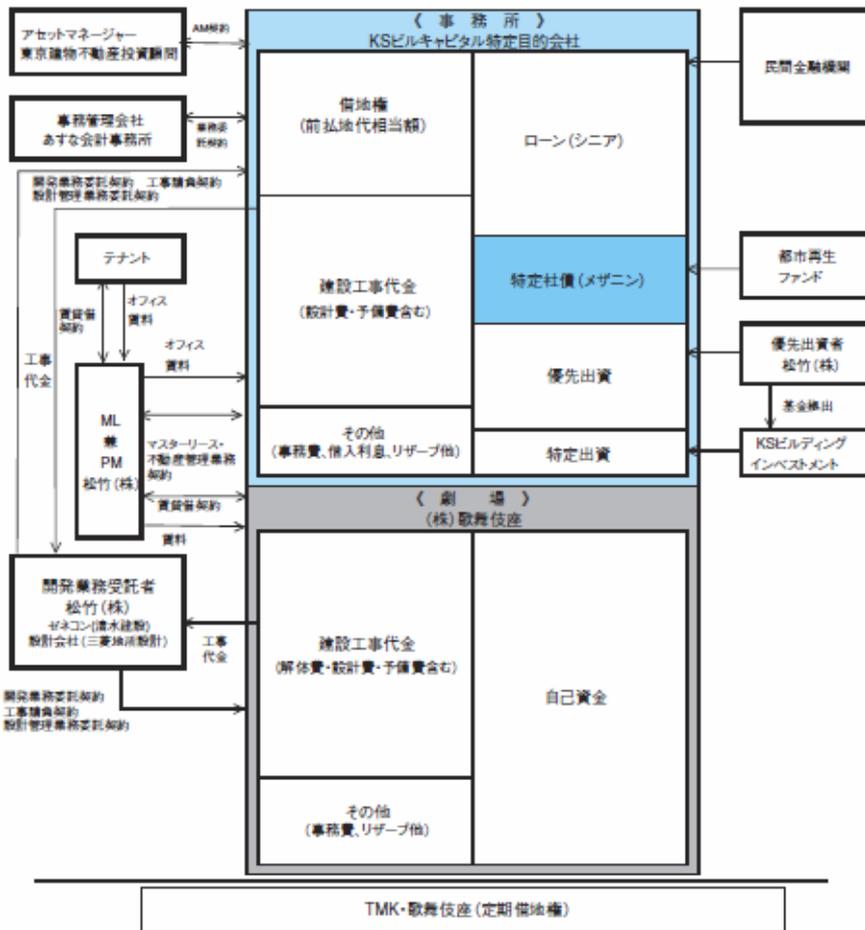
5. イメージ図



●位置



●スキーム



3. 「大阪駅北地区先行開発区域 A地区・B地区開発事業」

JR大阪駅北側で行われる北ヤード開発計画は全体で約24ヘクタールと広大なものであるが、本年3月31日に着工となったのは、今回の先行区域での開発である（竣工は平成25年3月）。3.3ヘクタールの敷地にオフィス、分譲住宅、商業、ホテル等からなる4棟の高層ビルが並ぶ。総延床面積が約556,700m²におよぶ超巨大プロジェクトである（Cブロックは分譲住宅）。

当ファンドは先行開発区域をA・B・Cに3分割した中のBブロック、具体的には敷地中央部に位置する北タワー・南タワー部分の開発事業者の一つである「ナレッジ・キャピタル開発特定目的会社」の発行する特定社債300億円を取得した。社債の期間はこちらも約10年である。敷地内には水と緑あふれるオープンスペースを設置すると

もに、道路やデッキ等の整備によってJR大阪駅等からのアクセスは容易となろう。当ファンドは公共施設等の整備費用の範囲内での支援を行っている。

当ファンドの支援するBブロックには本計画の目玉とされている「ナレッジ・キャピタル」と呼ばれる施設が入る。約80,000m²の床において、ロボットテクノロジー、ユビキタス・ITデジタルコンテンツ等の「先端技術がもたらす未来生活」をテーマに創造・展示・集客・発信・交流の5つの基本機能に沿って「感性」と「技術」が融合し、新たな知的価値を生み出すための試みが行われるというものである。

現在は、有識者からなるアドバイザー会議において、鋭意具体的な内容等についての討議が行われている。関西圏活性化の起爆剤としての役割が求められているだけに、当ファンドとしても大成功をしていたきたいと考えているところである。

●事業概要

大阪駅北地区先行開発区域 A地区・B地区開発事業

1. 都市再生特別措置法第21条第1項に基づく民間都市再生事業認定日
※平成22年3月9日予定

2. 都市再生ファンド投資法人による支援額

社債取得 300億円（下記TMK事業費の40.8%）

3. 事業概要

- | | |
|-----------|--|
| (1) 認定事業者 | ナレッジ・キャピタル開発特定目的会社（8社出資）
大阪駅北地区開発特定目的会社（7社出資）
ノースアセット特定目的会社（大林組出資）
メックデベロップメント有限公司（三豊地所出資）
三豊地所株式会社
阪急電鉄株式会社
積水ハウス株式会社
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 |
| (2) 支援対象者 | ナレッジ・キャピタル開発特定目的会社（B地区の約40%を所有） |
| (3) 所在地 | 大阪府大阪市北区大深町1番15棟 |
| (4) 交通 | JR「大阪」駅 徒歩1分、阪急電鉄「梅田駅」徒歩3分 |
| (5) 都市計画 | 商業地域/防火地域
・都市再生特別地区計画【容積率1,600%(A地区)、1,150%(B地区)】
・100%(隔蔽率80%+耐火) |
| (6) 敷地面積 | 33,251m ² (A地区、B地区合計) |

- (7) 前面道路幅員 A地区 (北側) 40m (東側) 18m (西側) 20m
B地区 (北側) 14m (東側) 17m (西側) 20m (南側) 40m
- (8) 延床面積 約482,900m²
- (9) 構造・規模 SRC造・RC造・S造 地下3階・地上38階建(高層棟3棟)
- (10) 用途 事務所、物販店舗、飲食店舗、ホテル、集会場、劇場、自動車車庫
- (11) 工期(予定) 平成22年3月～平成25年3月

4. 計画の位置付け

(1) 当事業の意義

都市再生緊急整備地域「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」内に位置する。

(地域整備方針)

大阪都心地域において、鉄道の交通結節点として大阪の北の玄関口たる大阪駅、水の都・大阪のシンボルである中之島、大阪のメインストリートである御堂筋沿道を中心とし、既存の都市基盤の蓄積等を生かしつつ、風格ある国際的な中枢都市機能集積地を形成。特に、大阪駅周辺においては、梅田貨物駅を早急に移転し、その跡地の土地利用転換により先導的な多機能拠点を、形成する。

(都市機能増進、公共施設整備等の目標)

○大阪駅北地区の交通拠点性、南北・東西方向の交通機能の強化を図るため、幹線道路を整備するとともに、大阪駅北側の駅前広場を新設
○大阪駅周辺における回遊性を高めるため、南北連絡通路の整備等、多車分離を基本とした快適な歩行者空間の形成について検討

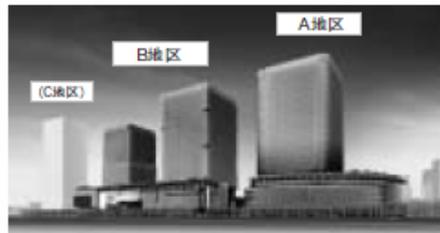
(当事業の意義)

平成16年に策定された「大阪駅北地区まちづくり基本計画」に基づき、知的創造拠点(ナレッジ・キャピタル)を中心に知識、文化、交流を創出する質の高い都市機能の集積や快適で活力とにぎわいにあふれ、美しく風格を備えた都市空間の創出を図る都市再生事業の実施により、関西の再生に寄与することを目的とする。

(2) 公共施設等の整備

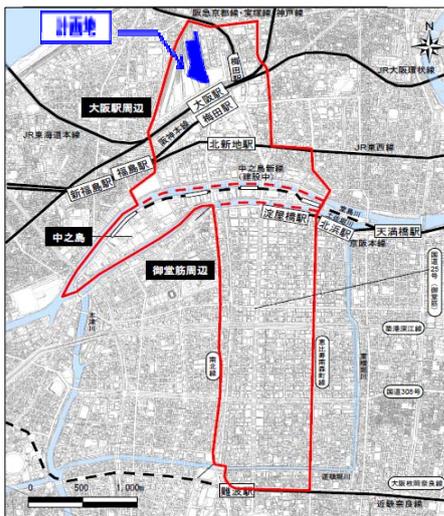
広場、通路、空地

5. イメージ図



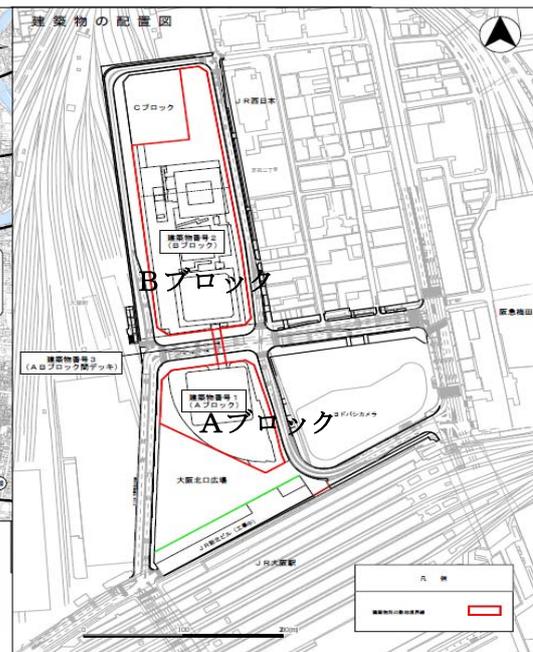
●位置

【広域図】

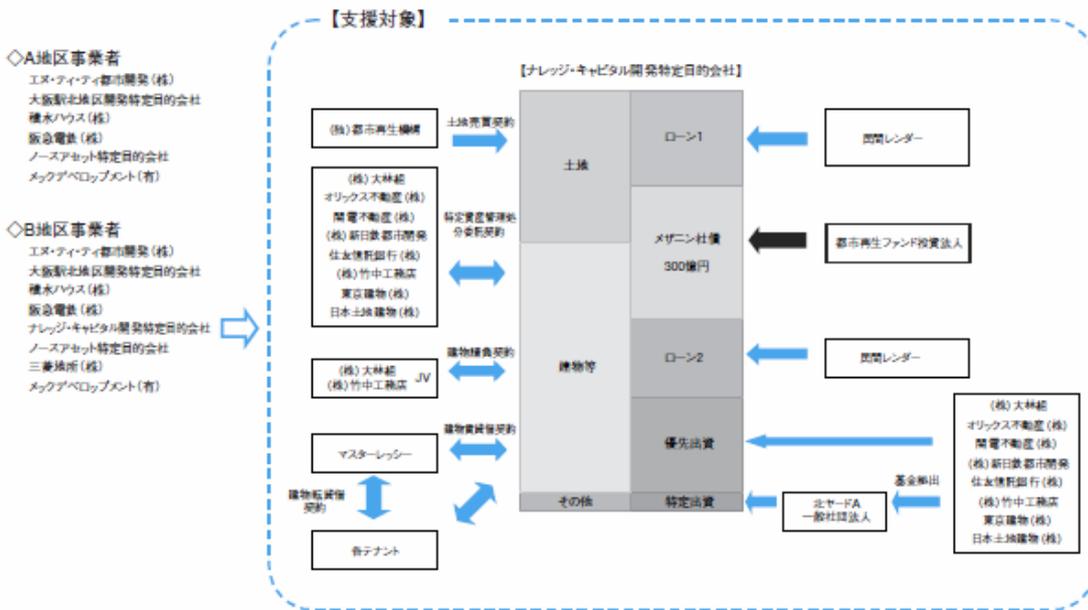


●都市再生緊急整備地域
「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域
(約485ha)」

【計画地周辺地図】



●スキーム



4. おわりに

不動産開発に資金が回り始めたとの声を耳にする今日この頃ではあるが、当ファンドに期待を寄せられる民間開発事業者は多く、プロジェクトへの投資相談を受ける機会が多い。メザニンと言われるポジションへのレンダーがほとんどいないというのが主な理由であろうが、特に最長10年という長期資金の出し手が当ファンドくらいしかないというのが、我が国不動産マーケットの現状である。優良なる都市開発がメザニンレンダー・投資家が不在というだけで着工できないという状況は非常に残念であると思う。

本誌44号にて既に述べたことの繰り返しになるが、当ファンドが支援を行うためには、プロジェクトが国土交通大臣の事業認

定を受けなければならない。国交省での認定申請の締め切りが都市再生法によって平成23年度末までとなっている。

支援制度の延長については、今後、国へ要望していくことになるが、都市再生の更なる推進を図るべく、民間事業者の方々の意見・要望等を聞きながら、さらに使いやすい制度にしていきたいと思う。