

## 2016年夏学期「都市経営基礎第3 都市再生・不動産開発事業とファイナンス」

水曜 7 限(20 時 10 分-21 時 35 分)

担当 遠藤 薫、和良地克茂

### □講義の目的

実際の都市再生プロジェクトを通して、不動産開発事業、ファイナンスという観点からの理解を深め、最近の状況を踏まえた上で、今後の課題を捉え、解決策を見出すための視点、考え方を養う。

講義は1回85分間（講義に偏らず、十分な質疑応答の時間を確保）、16回行う。

### □講義項目

1. 都市再生プロジェクト・不動産開発プロジェクト概論 ……遠藤・和良地① (4/06)
2. 市街地再開発事業を通して、都市経営・社会的な投資という観点から最も事業性が高い都市再生事業の在り方を考える
  - 2-1 都市再開発法制度の運用と市街地再開発事業の実績・傾向 ……遠藤② (4/13)
  - 2-2 高度利用の理念 ……遠藤③ (4/20)
  - 2-3 地価負担力の最大化と最適土地利用計画 ……遠藤④ (4/27)
  - 2-4 開発利益の配分問題 ……遠藤⑤ (5/11)
  - 2-5 市街地再開発事業のリスクマネジメントと都市経営 ……遠藤⑥ (5/18)
3. ファイナンスという観点から、不動産開発事業、都市再生事業を考える
  - 3-1 都市と不動産ファイナンス概論 ……和良地⑦ (5/25・6 限)
  - 3-2 都市再生事業に対する公的金融支援制度 ……佐藤守孝先生⑧ (5/25・7 限)
  - 3-3 不動産価格形成の構造とキャップレート ……小松広明先生⑨ (6/01)
  - 3-4 公共施設改革と社会資本ファイナンス その1 ……内藤伸浩先生⑩ (6/08)
  - 3-5 公共施設改革と社会資本ファイナンス その2 ……内藤伸浩先生⑪ (6/15)
  - 3-6 世界の不動産投資家の視点とわが国の不動産投資市場 ……小夫孝一郎先生⑫ (6/22)
  - 3-7 社会資本整備とインフラファンド ……福田隆之先生⑬ (6/29)
4. 都市再生プロジェクト・不動産開発プロジェクト ケーススタディ
  - 4-1 物流施設投資の実際 ……辻貴史先生⑭ (7/06)
  - 4-2 オフィス開発投資の実際 ……和良地⑮ (7/20・6 限)
  - 4-3 地方都市再生と身の丈再開発 ……遠藤 ⑯ (7/20・7 限)

※5月25日と7月20日は6限・7限の2限連続となっていますので、ご注意ください。

## □理解すべき事項

都市再生を実際に進めるためには、様々な課題に直面することになる。

本講では、まず都市再生のために頻繁に導入されている市街地再開発事業等の事業を題材として、実際の課題とそれを克服する方策、立場を異にする多くの関係者間の合意形成のあり方を考える機会とする。

また、実際に課題を克服するためには、単に公的支援を拡充するという方向での取り組みには大きな限界があり、不動産ファイナンスという観点からの創意工夫が必要になる。このファイナンスに関する最新の知見、理論も踏まえ、実際の場面で、どのように都市再生を進めていくかについて独自の見識を確立する。

## □成績評価

レポート