

中心市街地再開発のための 小規模連鎖再投資型 事業スキームの提案

A Study on Reinvestment Finance scheme for
Redevelopment in Central District

熊本大学工学部社会環境工学科
社会基盤計画学研究室
江川 太一 ・ 野田喬市

中心市街地の現況

中心市街地では...

居住者・商業活動の
郊外流出

•都市機能の衰退
•交通渋滞の悪化

悪循環

•土地の非効率的利用
•平面駐車場の増加

中心市街地の魅力・価値の低下

生活者にとって魅力ある街にするために...

•公的空間の確保と改善
•適切なテナントミックス
•まち並みの魅力の向上
•住宅の充実 など

再開発

再開発の問題点

1. 資金

- 初期費用、利回りなどのリスクが大きい
- 費用確保のため、地域に望ましくない景観・業種になる可能性

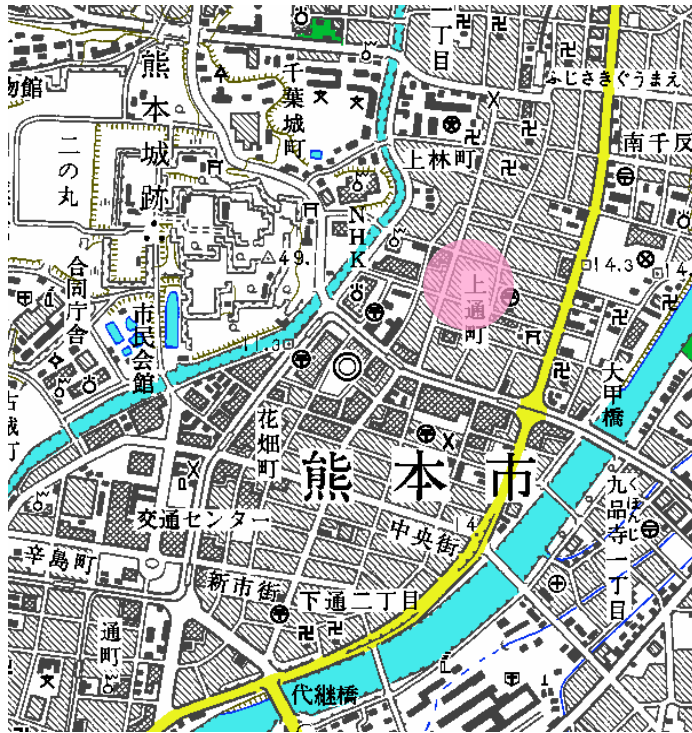
2. 管理・運営

- 利益優先の場合、地域に望ましくない業種になる可能性
- 儲からないと判断されるとすぐに撤退し、空ビルになる可能性

3. 地権者の合意形成

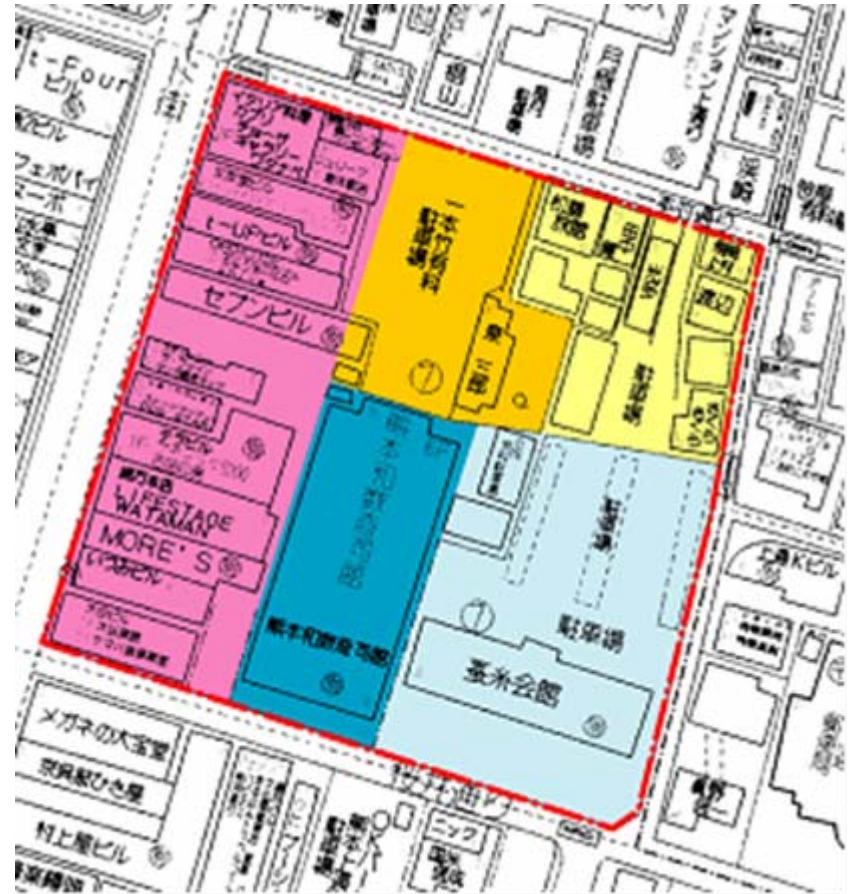
- 財産分与などで地権者数が多くなり、合意形成に時間がかかる
- 地権者により、リスクにバラつきがでる

フィージビリスタディの対象地域



熊本市中心市街地S街区

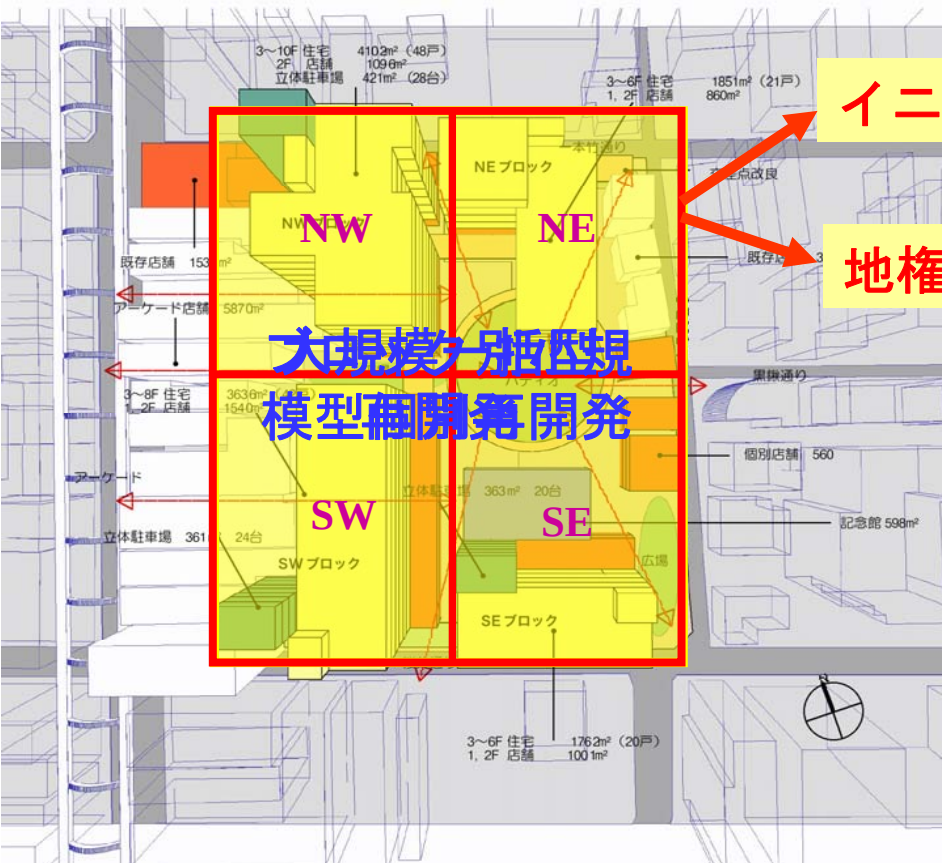
- 面積は約100m × 100m
- 駐車場が面積の約1/4を占め、地権者は有効活用の意向が強い
- 地権者の数が少なく、権利関係が複雑でない
- 住環境や景観にも配慮し、整備を行う



対象地域における整備計画案

CASE-TO-01

小区画の開発モデル--ブロック連結



ブロック別小規模型個別再開発では

イニシャルコスト削減によるリスク軽減

地権者合意の取れた地区からの開発

仮定条件

テナント家賃：10,000円/月坪ネット

ネット率：70%

必要資金：20%を金融機関、80%を投資家

金融機関の金利：3%

事業評価：投資家配当利回り

整備計画案の試算結果

NW	NE
SW	SE

	大規模一括 型再開発	ブロック別小規模型個別再開発			
		NW	NE	SW	SE
敷地面積	6,840	1,250	1,030	1,730	2,330
延床面積	5,057	1,096	860	1,540	1,561
保留床処分額	1,727,000	222,000	220,000	693,000	592,000
収益額	128,498	27,849	21,840	39,144	39,655
費用	58,213	7,907	6,766	19,417	18,482

小規模連鎖再投資型事業スキームの提案

投資家配当金	53,145	17,841	12,938	12,752	15,269
配当利回り	4.0	10.9	7.8	2.4	3.3

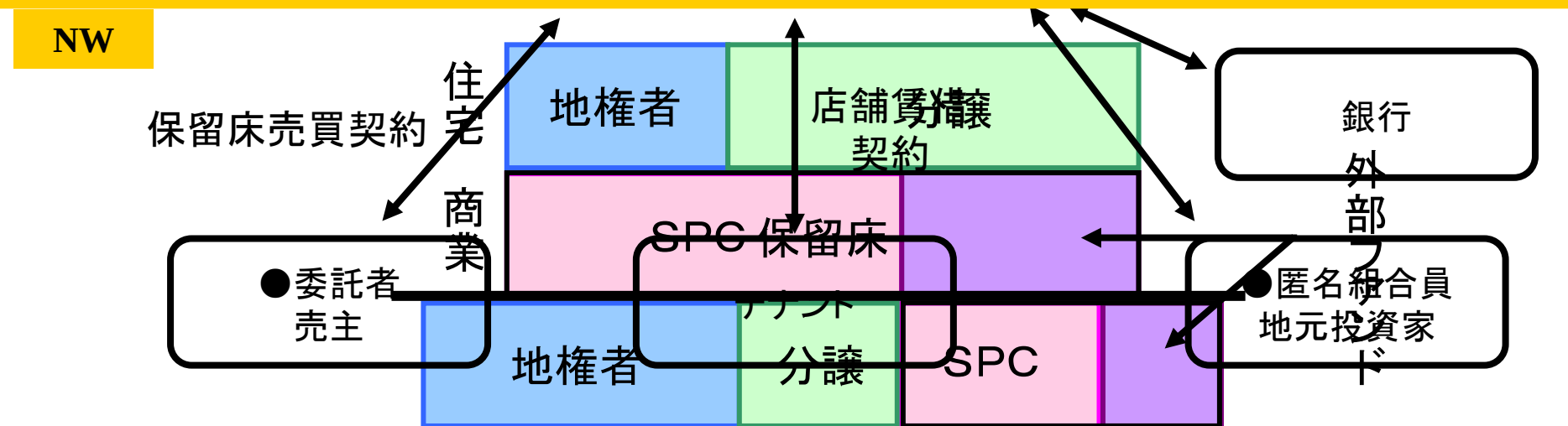
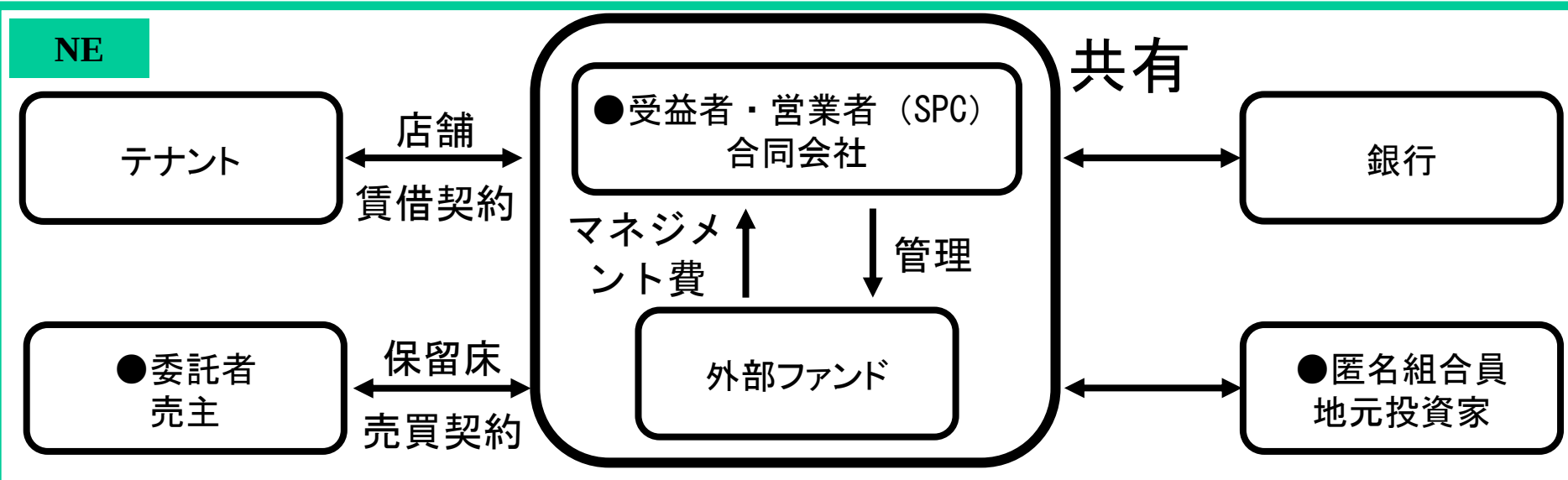
注) 単位: 額はすべて千円、面積はm²、率・利回りは%である

配当利回りが低く、事業に参加しない可能性がある

借入金を減らし、配当利回りが低いブロックを
配当利回りが高いブロックが補うスキームが必要

小規模連鎖再投資型事業スキーム

5. 借入金返済後、次のエリアを再開発する



提案スキームでの試算結果

年	1～5	6～10	11～15	16～20	21
開発ブロック	NW	NW,NE	NW,NE,SW	NW,NE,SW,SE	
収益	18938	33797	60407	87379	87379
費用	4795	9383	21073	31374	31374
返済	5055	5129	16465	13958	0
元利金返済率	20	20	20	20	0
元利金返済残額	20219	20515	65861	55831	0
配当金	9087	19285	22868	42048	56005
配当利回り	9.3	9.8	4.4	5.3	7.1
個別再開発配当利回り	10.9	7.8	2.4	3.3	

注)単位:額はすべて千円、面積はm²、率・利回りは%である

加重平均による事業評価(重み:年数)

	大規模 一括型再開発	ブロック別小規 模型個別再開発	小規模連鎖再投 資型再開発
加重平均	3.99	6.10	7.19
分散	0.00	11.95	5.49

ご清聴
ありがとうございました

TEL 356 8117
松藤旅館

8:00~20:00
800円
20:00~8:00
500円
45分 P
100円

軽専用
P
昼 50分
夜 90分
¥100
24h
無人パーキングシステム
FLAT PARK

P
時間貸
100円パーク

001
カーナビ