

日本における不動産資本の地域的展開と主要都市の建造空間の形成について

松岡 恵 悟*

I. はじめに

日本の主要都市では、1960年代の中頃から進展してきた産業のサービス業へのシフトにともない、金融・情報関連の機能や企業の中核管理機能など中心地機能が都心部に集積した。その集積は都心部において大量のオフィス空間の需要を生み出すとともに、都心業務に関連するサービス業等の立地集積をも進展させた。また、こうした中心地機能の集積が、都市人口の増大、とくにホワイトカラー層の増加を通して消費基盤を強化したことにより、都心部には百貨店など高次の小売業が立地するようになった。そして、オフィス空間のほか、高次の小売業や都市型ホテルなどの商業・サービス業が占有する空間を含め、空間に対する需要が増すにつれて土地利用の高度化が進展し、都心部では高層ビルが林立する景観的特徴が生み出されるとともに、不動産市場が形成されてきた。

この不動産市場は、建造空間を需要者側が占有するために賃借し、供給者側が賃貸料収入を得るために賃貸する「不動産賃貸市場」と、建造空間を投資の対象として売買する「不

動産資産市場」の二つの市場により構成される。そして、これらの二つの市場は、不動産の利用を通して賃貸市場において決定される賃貸料水準が不動産資産に対する需要の主要な決定要因となること、そして開発が増加して資産供給が増えると資産市場における価格が下がり賃貸料の下落に繋がること、という二つの接点を持つ(ディバスキェル・ウィートン、1996)¹⁾。

この二つの市場からなる不動産市場は、需要と供給の関係における変動を通じて、都心部において地価や賃料の高騰・暴落、あるいは再開発地区や衰退地区の発生などをもたらし、常に都心部の空間を再編成している。とりわけ高次の中心地機能の集積とそれらの経済活動を主要な成長・存立の基盤とする日本の三大都市や、札幌・仙台・広島・福岡の地方中枢都市、あるいはそれに次ぐ中心性を持つ一部の都市などでは、都心部の業務空間として良質の空間が提供されることが、都市の成長・維持を図るうえで重要な課題となる。

ところで、その不動産市場において、建造空間の需要者に対して供給する役割を担う主体を、ここでは「不動産資本」として捉えて

* 立命館大学文学部非常勤講師

キーワード : 不動産資本、Capital Switching、都市システム、J-REIT、建造空間

Key words : Real Estate Capital, Capital Switching, Urban System, J-REIT, Built Space

議論を進めるが、実際の不動産への投資は、不動産の売買や賃貸を主な業務とする不動産業者に限られなくなっていることに注意が必要である。1980年代以降はいわゆる「民間活力導入」による都市開発の推進もあって、従来大手不動産業者による寡占傾向にあった賃貸オフィスビルや賃貸商業ビルの部門にも、多様な産業資本の参入が加速した（飯島、1986²⁾；蒲池、1986³⁾；小宮、1986⁴⁾；金倉、1994⁵⁾）。不動産以外の業種においては、本業から得た余剰資金や自有地などの有効活用を主な目的とした場合は投資コストを低く抑えられるため、不動産業者に比して競争上有利な位置にあることも、賃貸ビル市場参入の増加の一因と考えられる（林、1986）⁶⁾。さらに、このような資本の展開を通じての都心部における土地・空間市場の確立は、低金利政策のもとでの企業や家計のストック化（宮尾、1989）⁷⁾ともあいまって、結果として小地主（都心部において土地を所有する中小零細企業や個人）にもビル開発の機会を拡大した。さらに近年は、日本においてもJ-REITをはじめとして不動産証券化が普及しつつあり（矢部、2008）⁸⁾、不動産市場において多様な資本が展開するようになってきている。

不動産資本は、本質的には商品としての不動産を販売・賃貸することを通じて、オフィスビルや商業ビルあるいはマンションなどの形で個別に現れる都市空間を生産・維持する。また利潤の最大化を目指して不動産の構成を計画・整備し、他の産業資本の活動の効率を高めることを通して都市空間に対する支配力を拡大するとともに、土地・空間を商品化するために空間を開発して創り変える（金倉、1991⁹⁾、1994）。

また本来、不動産投資は原理的には需給バランスの操作や商品の希少性を創造することを通じて独占地代の獲得を目指そうとするものと考えられ、それを強く指向して展開・発展してきたのが大手不動産業者である。そして、そのような独占地代の形成を見込める都市は、実質的には三大都市や地方中枢都市のような都市システムの上層をなす都市に限られるため、結果として大手不動産業者による展開は地域的には限定される傾向にある¹⁰⁾（松原、1988¹¹⁾；Bryson, 1997¹²⁾；Charney, 2001¹³⁾）。

このように都市の不動産市場では、多様な資本が展開するが、その構成は各都市の性格によって異なることが予想され、またそのような差異が不動産市場に特徴を与えると考えられることから、都市空間の構造や形成プロセスを把握するうえで都市の性格と不動産資本の地域的展開との関連を理解することが重要である。そこで本論では、次にこれまで都市空間の開発と不動産資本との関連についてのどのような理論が展開されてきたのかについて概観し（Ⅱ章1節）、続いて不動産資本による投資の地域的展開についての理論をもとに、主要都市の空間市場の性質について整理し（Ⅱ章2節）、さらに統計的資料に基づいた日本の主要都市における不動産所有の特徴の考察（Ⅲ章・Ⅳ章）を通じて、不動産資本の国内における地域的展開と主要都市の建造空間の形成との関連について確認することを目的とする。

II. 不動産資本の展開と都市空間開発

1. 都市空間開発と不動産資本論について

日本において不動産資本についての議論は、1960年代後半以降、主に大都市における住宅・土地問題の激化を背景とした市街地地価の上昇を対象としてなされた。それらの議論では不動産資本の土地投機、買い占めを主要因として認定して地価論争を展開し、建築地代論の独占価格論を発展させたが、不動産資本の概念規定や運動法則の解明は課題として残されてきた(宮野、1987)¹⁴⁾。

都市経済学における都市空間開発の議論では、新古典派のアロンゾによる『立地と土地利用』やミューズによる『都市住宅の経済学』が代表的であるが、都市の住宅市場における住宅立地の決定者を家計(消費者)としており、付け値競争における不動産資本の役割は論じられていない。宮尾(1995)¹⁵⁾ではそれら新古典派の理論の解釈において、実際にはデベロッパーが地代決定者となることを述べているが、不動産資本の性質や展開についての議論はない。また、これらの議論では、都市の成長と開発において住宅の供給が主要な課題とされてきたことから、郊外住宅地や新市街地開発がベースとなっている。

一方、欧米の都市社会学では、ラマルシュ(1977)¹⁶⁾が商業およびオフィス空間の開発における不動産資本の活動にも目を向けた研究を通じて、不動産資本を都市に集中する他業種資本の活動(商業活動、金融活動、管理活動)の効率を高め流通コストを減じるため都市空間を計画し整備するという機能をもつ唯一の特殊資本と規定した¹⁷⁾。しかしこれに対しては問題点も指摘されており、宮野

(1987)は、不動産資本による流通コスト削減はその資本が開発したビルに立地しうる特定企業の生み出す超過利潤に帰するもので、他の資本全体の利益とはならないと述べた。

また、都心空間における資本の投資と空間の独占化については、早川(1973)¹⁸⁾の『空間価値論』による説明がある。早川は、日本の大都市において、企業(中枢管理機能)や人口の集中とそれともなう地域圏の支配が利潤創出という観点からみた都市の空間価値を大きくしており、「大都市における高地価は、こうした大都市に立地することによって得られる超過利潤、いわばこれらの大都市空間が資本に対して保証するところの空間価値の経済的反映である」と述べている。そして、その超過利潤の要因として、位置の差および個別資本の追加投資という二つの差額地代の形態に加え、第3の形態として公共投資による都市構造の変化を指摘している。しかし、この第3形態に対しては、矢田(1978)¹⁹⁾がそれを特別にとりあげて新しい概念として構築する必要を認めず、「位置」概念の矮小化に繋がると批判している。

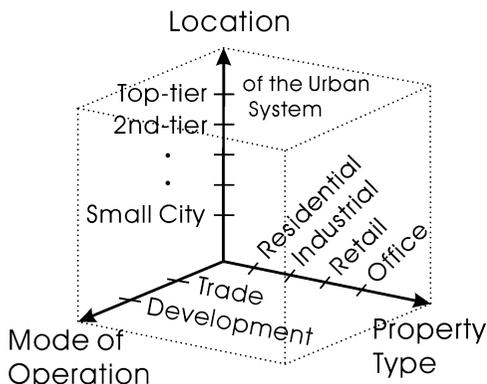
この早川の理論では、個別資本による追加投資の形態として、高層ビル開発による土地利用の高度化や地下利用による集積効果にもとづく支配地域の拡大をあげている。その追加投資による超過利潤は大規模なビル開発によってはじめて生じるものであるが、同等の投資が繰り返されることにより超過利潤は平準化される。その結果、資本間の競争が続くかぎり、新たな資本投下によってはじめて生じる超過利潤であっても、しだいに土地所有に転化され、その資本と土地所有の対抗関係における結節点として地価が形成される。そ

して、この土地利用変化の過程で、土地利用のイニシアティブは大資本に掌握され、弱小資本は都心部から駆逐されて行く。

このように早川は、大企業が集積する大都市の都心空間において、不動産資本が空間を変容させる過程を理論的に説明したが、それは松原（1988）が、1980年代の東京について世界都市とのネットワーク化のなかで機能が強化され（東京一極集中）、そのなかで不動産資本が開発を活発化して空間を変容させ、その結果が地価の高騰に現れたと説明したことで裏付けられた。では、このような理論を不動産資本の地域的展開の過程で、どのように都市システムにそって下位都市に拡大できるのか、考えてみたい。

2. 不動産投資の地域的展開について

ここでは、不動産資本の地域的展開のなかで、都市システム内の都市の土地・空間市場がどのように位置づけられるのか、第1図に示した投資先選択（Capital Switching）の三つの軸による捉え方をベースに、援用に有効な研究の蓄積が進んでいる欧米の例をもとに考



第1図 不動産資本の地域的展開における投資先選択の三つの軸

出典：Charney(2001)の Fig.1 The three dimensions of capital switching を改変

えてみたい。これは、都市の建造物に投資する不動産資本はそれぞれの資産ポートフォリオを、図中の三つの軸（Mode of operation ; 新規開発または既存物件の売買、Property type ; オフィスビル、商業ビル、マンション…、Location ; いずれの都市に投資するか）の組み合わせにより形成し、資本増殖をはかるといものである。そしてポートフォリオにおける各タイプの資産の構成比率は、当該企業の資本力、国家レベルの景気変動やローカルな経済情勢、税制、不動産タイプ別の収益率の変動、都市システムにおける変化、ビルにおけるイノベーションなどに反応して変更される。その過程で投資資金が異なる不動産タイプの間を移動（Capital Switching）するのである。

この考えは、ハーヴェイが提示した資本移動のフレームワークに根ざしたものである。それは不動産開発を引き起こす力として資本の供給に着目したもので、資本の流れを長期的にみると、最初の資本循環回路（製造業）において有利な投資機会が不足すると、資本は第2の循環回路（不動産市場）に供給され、都市におけるビル開発となって現れるというものである（ハーヴェイ、1989²⁰、1991²¹）。その後、これに続く議論が多くの研究者によって展開され、不動産投資部門は他の資本循環回路との関係においてよりもその独自性が注目されるようになり、不動産部門内に備わる複数の投資チャネル（第1図の各構成要素）について論じられるようになった（Feagin, 1987²² ; Haila, 1991²³ ; Beaugard, 1994²⁴ ; Fainstein, 1994²⁵ など）。なかでもFainstein (1994) は、具体的な開発事例の観察にもとづき、不動産開発は空間需要者側の

需要動向よりも資本の供給動向をより強く反映して起こることを裏付けた点で興味深い。

不動産投資を都市空間に引きつける個々の要因と空間開発との関連については、次のような個別の研究が行われてきた。まず、Edgington (1995²⁶)、1996²⁷) は北米を対象に、1980年代から1990年代初頭にグローバルなスケールで大都市のネットワークが形成される過程において、海外直接投資としての不動産開発や取得がニューヨーク、ロサンゼルス、シカゴのような金融・貿易センターにおいて行われたことを説明した。そして、そのプロセスにおいて、海外投資機関にとって当該都市の認知度やイメージが重要になると述べた。この都市についての認知度、言い換えるとその空間特性あるいは市場特性についての理解度の重要性は、一方で個々の都市に深く根ざしたローカルな資本（多くの場合は中小業者）に優位性を与える (Cox and Mair, 1988²⁸) ; Charney, 2001)。また、Leitner (1994)²⁹ は1970年代から1980年代中葉にかけての合衆国都市における建設サイクルを調査し、その動向は国家レベルの景気変動に影響される一方で、個々の都市レベルでの経済動向とも関連していることを示した。

Charney (2001) は、以上のような研究成果を整理して、第1図のようにまとめたが、さらにカナダの大手不動産企業の投資行動に着目した事例研究により例証を試みた。そして大手不動産資本が諸条件をにらみつつ資産ポートフォリオの再編成をくり返し、それが都市の空間に反映されることを示した。そのなかでも不動産資本の地域的展開における各都市の位置づけと空間市場の特徴の理解につながる知見として、以下のようなものが

示された。

① 各都市における大手不動産資本の資産総量は、時期的な変動はあるものの、それぞれの都市におけるサービス業（とくに生産者サービス）部門の雇用規模に対応している。日本では、1970年代から1980年代にかけて産業構造のサービス化が進展するなかで、主要都市ではオフィス・ワーカーが増加した。それにとまって中央資本がビル投資において地方の主要都市へも参入した可能性を想起させる。

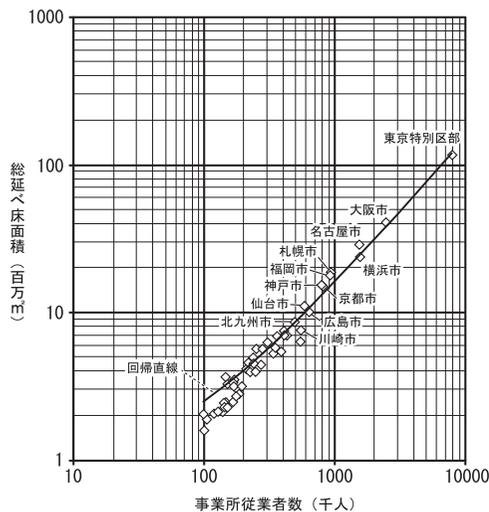
② ①の関係が存在しつつも、大手不動産による投資は、都市システムの最上位にある都市に集中する傾向が強く、中位の都市ではその割合が低下し、さらに小規模都市は投資対象とみなされなくなる。

③ そして、中位都市では、リージョナルあるいはローカルな中小規模の不動産企業の役割が大きくなる。

④ ただし、中位都市であっても、その都市固有の経済状況や他都市との間の相対的な成長への期待度の差に起因して、大手不動産資本による投資を引きつける可能性がある³⁰)。このような動きは、相対的に規模が小さい中位都市の空間市場においては需給バランスに重大な影響を及ぼす危険性を孕んでいるといえよう。そしてその結果、ローカルな資本の展開を圧迫し、急速に空間構造を再編成する可能性を示唆する。

III. 日本の主要都市における建造空間の所有者

ここでは、日本の主要都市において形成されている建造空間について、統計的データに



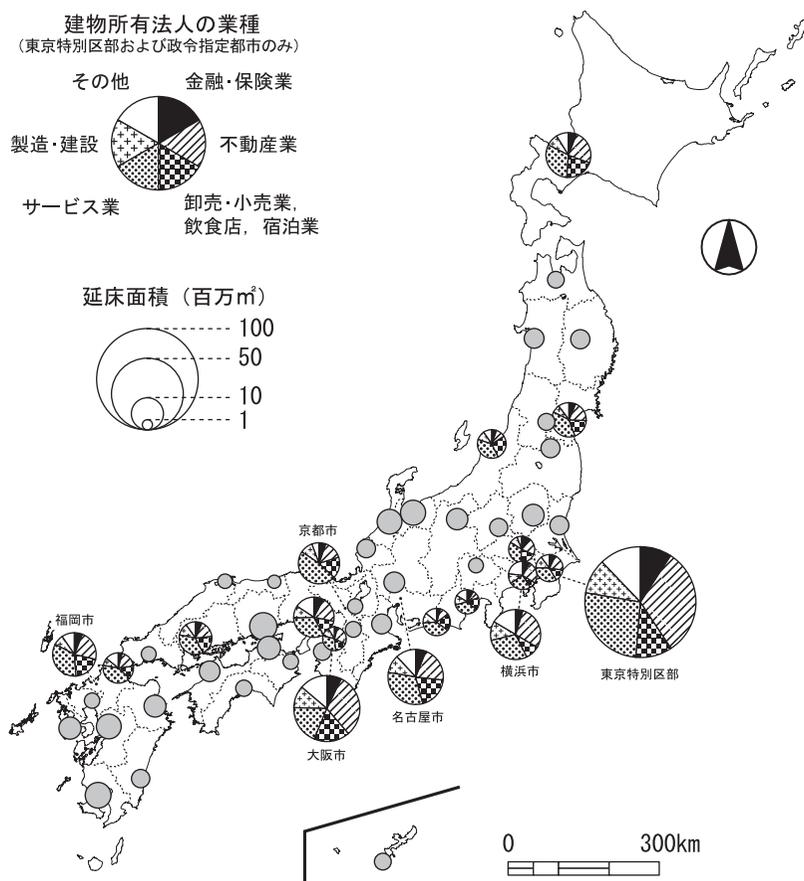
第2図 日本の主要都市における法人所有建物床面積と民営事業所従業者数との相関
「経済センサス活動調査(2009年)」・
「法人建物調査(2008年)」より作成

もとづいて考察する。

まず、各都市の空間市場においてどのような資本が展開し、どのような市場が形成されているのかについて把握するため、国土交通省所管の『平成20年法人建物調査』³¹⁾のデータにもとづいて考察する。第2図は、各都市の民営事業所従業者数(2009年)と非木造の建物床面積(資本金1億円以上の企業の工場を除く)との相関を表したものである。前章で紹介したCharney(2001)の知見①では、大手不動産資本の資産量とサービス業雇用数との関係が言及されたが、ここで用いた建築面積のデータは全企業が所有するものであるため、全業種の民営事業所従業者数との対応関係を示した。これによると両者の相関は高く、都市における業務機能の集積量と空間市場の規模との間には明瞭な対応関係があることがわかる。

次に、第3図には各都市について所有法人

の業種別に非木造の建物床面積規模を示した。なお、この業種別の統計が得られるのは政令指定都市と東京特別区部(23区の合計)に限られるため、県庁所在市については全体の床面積のみ示した。それらの業種別建物床面積のうち、不動産業や金融・保険業のものを除くと投資的 성격の強いものがどの程度含まれるのかについては判断しにくい。また、業種別の構成割合はそれぞれの都市の機能的特徴を反映する。顕著な例をあげると、港湾機能が卓越する横浜市、神戸市、川崎市などでは運輸・通信業(「その他」に集計)の割合が他都市に比して2倍程度の水準となる。これらは港湾に立地する倉庫が多く含まれる結果と推測される。日本の産業分類では、流通業者に商品保管スペースを提供する倉庫業は運輸業に含まれるが、空間を提供するという意味においては不動産業の性格を帯びていると言える。また、国内の主要観光地である京都の場合、ホテルなど宿泊施設のスペースが比較的多く含まれる。とくにシティ・ホテルなどの空間に関しては、不動産投資の対象になっている可能性が高い。金融や不動産業以外の業種においては、このように個別の都市の性格により不動産投資との結びつきの度合いが異なるため注意が必要である。しかし、それぞれの都市の建造空間が、どの程度の投資市場としての性格を帯びているのかということについては、不動産業や金融・保険業の所有面積の構成割合とその絶対量に端的に表れていると考えられる。金融・保険業と不動産業をあわせた構成割合からみると、最も高いのは東京特別区部(40.7%)であり、大阪市、横浜市、川崎市、さいたま市など大都市圏の都市が続く。一方、新潟市、静岡市、浜



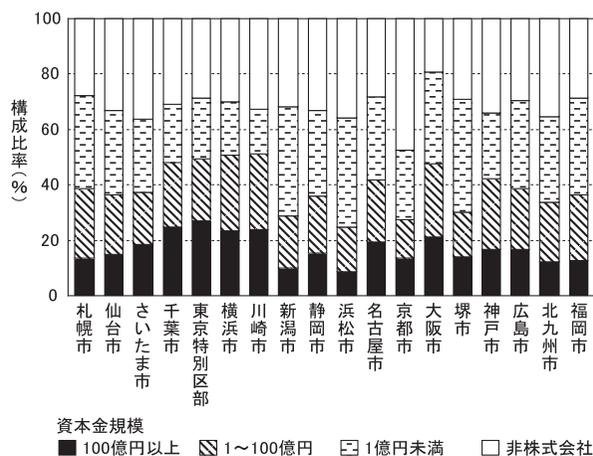
第3図 日本の主要都市における業種別みた法人所有建物床面積
「法人建物調査 (2008年)」より作成

松市の地方圏の非地方中枢都市では15～19%と相対的に低い割合となる。

ところで、第3図の業種による区分のみでは、業者がどの地域を地盤としているのか判断しにくい。とくに不動産業者の場合、前章②および③の観点からも、それが中央企業であるのか地元のローカルな企業であるのかの違いが重要である。しかしながら、この法人建物調査の集計表では、法人の所在地別の集計値が提供されていない。そこで、法人を資本金規模別にみることにより、それが大資本なのか、あるいは中小資本なのかという観

点から、各都市の空間市場におけるそれら資本の影響度について見てみる。ただし、この場合でも、業種と資本金規模との間のクロスができないため、たとえば不動産業者についてそれが大手なのか中小なのかというような判断はできない。しかし、このような見方でも、おおまかな傾向を把握することは可能と考えた。

第4図は、その資本金規模別にみた各都市における建物床面積構成割合を示すものである。まず資本金100億円以上の大資本についてみると、その占有比率がもっとも高い水準



第4図 政令指定都市における建物所有者の資本金規模別みた建物床面積割合
「法人建物調査（2008年）」より作成

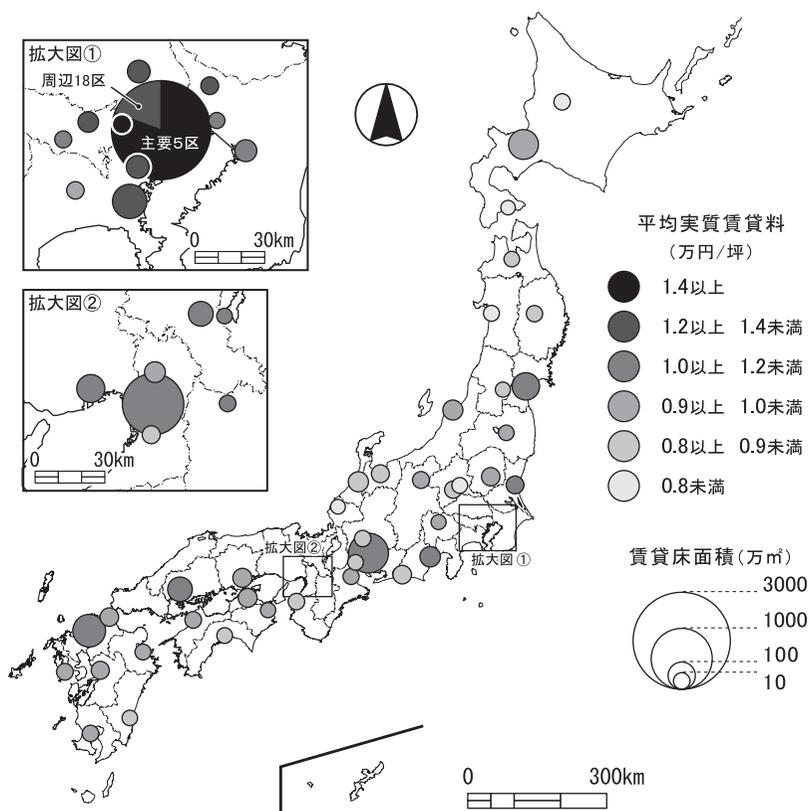
にあるのは東京特別区部と千葉市で、これに横浜市や川崎市が肉薄する。その次の水準にあるのが、大阪市、名古屋市、さいたま市である。地方中枢都市についてみると、既にあげた大都市圏に比べて10%程度低い値となるものの、新潟市、浜松市、北九州市といった非大都市圏の都市と比べるといくらか比率が高く、これらの都市の空間市場が地方中枢都市としての性格を反映した位置にあることの示唆と見ることもできる。

一方、資本金規模1億円未満の中小資本による占有率をみると、川崎市で16%と最も低く、東京特別区部、横浜市、千葉市では20%前後ではほぼ同水準である。地方中枢都市については30%~35%の水準にあり、東京大都市圏の諸都市と比べると、これら中小資本の役割が大きくなっていることがわかる。また新潟市、浜松市、堺市では資本金1億円未満の所有者による占有率が40%前後となる。

IV. 日本の主要都市における空間の価値

1. 賃貸オフィス市場の概観から

前章で用いた資料では建物の用途別の分析が難しいため、都市成長を牽引する中枢管理機能の立地と関連の深い賃貸オフィスビルについて、賃貸オフィス仲介業者が提供しているデータ³²⁾を使用して、都市別にどの程度の規模の市場が形成されているのかを見てみる(第5図)。図中にはオフィスビルの総賃貸床面積規模と平均実質賃貸料³³⁾とを都市別に示した。最も規模が大きいのは東京(23区)のオフィス市場であり、貸室面積にして約3,100万m²、次位の大阪市の約3倍の規模である。さらに、それら大都市圏では周辺都市にも比較的大きな市場が形成されている。とくに東京圏では1980年代を通じて横浜市、千葉市、大宮市、立川市などの業務核都市の成長がみられた(山下, 1993)³⁴⁾。それらの都市では東京の機能を一部分担することにより空間価値を増し、大手資本がビル開発を通じて空間市場における影響力を強めており、そ



第5図 日本の主要都市における賃貸オフィスビル市場の概要

注：拡大図①中の「主要5区」とは東京特別区のうち千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指す。
生駒データサービスシステム『不動産白書2006』より作成

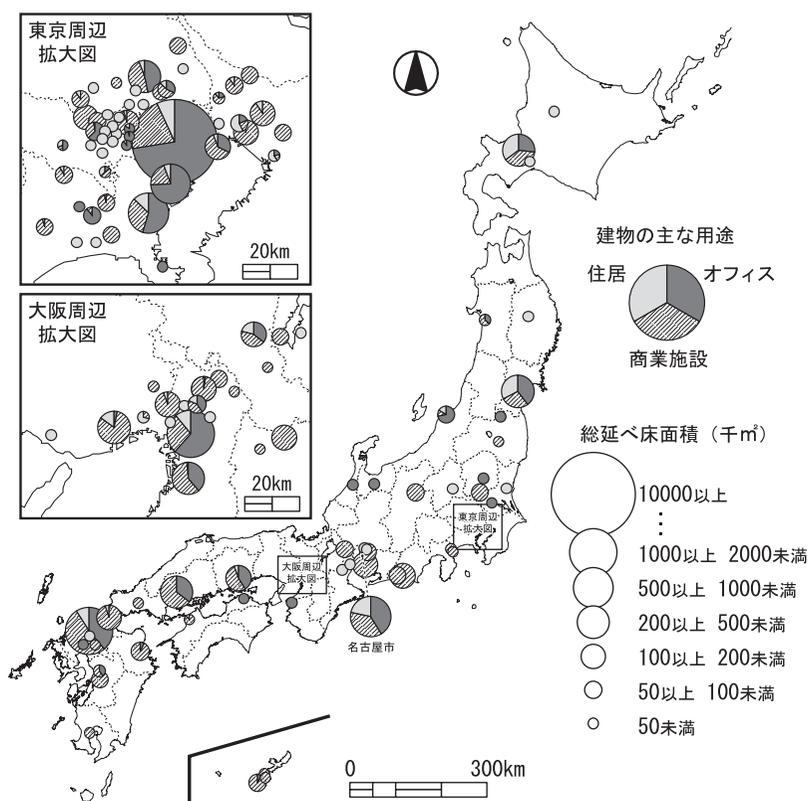
のことが全国レベルでみて高水準の賃賃料に反映していると考えられる。

一方、札幌・仙台・広島・福岡の地方中枢都市は、三大都市に次ぐ水準の市場規模を有するが、そのなかでも規模に差がみられ最大の福岡市（横浜市に次いで全国5位）と最小の広島市との間には3倍弱の開きがある。賃賃料に関しては東京の7割程度でほぼ同水準となっている。非大都市圏で地方中枢都市に次ぐ市場規模を有するのが、静岡市、金沢市、新潟市、岡山市、高松市で、その規模は広島市の5割弱から3分の1程度である。それらの賃賃料は岡山市を除くと、地方中枢都市の

9割程度の水準となっている。つまり地方中枢都市では、三大都市圏に次ぐ規模のオフィス集積によりビル開発投資を呼び込み、それに応じた一定度の価値が空間に付与され、賃賃料の水準に現れていると考えられる。

2. J-REIT 物件の全国分布から

日本では、バブル経済崩壊後に長らく停滞した不動産市場に資金を誘引し、流動化を促進する目的で不動産証券化が進められた。現在、証券化³⁵⁾は、日本版の不動産投資信託である J-REIT や、機関投資家などを主な対象とした私募ファンドによって具体化されている。とくに J-REIT については証券市場を



第6図 J-REIT 所有物件の都市別分布 (2011年)

注：建物の一部分のみが証券化されている場合も、その建物全体の床面積値を使用して集計した。
各投資法人の『有価証券報告書』および『資産運用報告書』より作成

通じて広く資金を公募するため、より収益率が良く投資価値の高い不動産によりポートフォリオを構成するとともに、各投資法人が所有物件の情報を公表している³⁶⁾ことから、その物件の分布から各都市の不動産市場の性格について分析するのに都合が良い。

第6図は2011年6月時点のJ-REIT物件の主な用途別の床面積を都市単位で集計して、分布を地図化したものである。全国の物件の総床面積は約2,200万㎡であり、その約49%が東京特別区部に分布している。東京に次いで物件が立地するのは大阪市であるが、その総床面積は東京の7分の1程度である。そ

他、都市単位でみると名古屋市や、札幌市、仙台市、広島市、福岡市（都市別では大阪市に次ぐ）の地方中枢都市にも比較的多くの物件が存在するが、全国的に見ると大都市圏の郊外都市に物件が多く存在していることがわかる。なお、建物の主な用途別の構成を見ると、東京特別区部やそれに隣接する川崎市、三鷹市など、そして大阪市といった大都市圏の中心的地域においてはオフィスビルの割合が高く、郊外では商業施設や物流施設、および住居の割合が高くなっていることがわかる。また、地方中枢都市においてはオフィスビルの割合は3～4割にとどまり、商

業施設や住居も同等以上の構成割合となっており、多様な用途の物件が投資対象となっている。一方、他の地方都市については J-REIT 物件が著しく少なくなるうえ、金沢市や高松市など一部の都市でオフィスビルの割合が高くなるものの、一般的にはショッピングモールやホテルなど商業施設が投資の対象となっている。

V. まとめ

本稿では、日本国内の主要都市における不動産資本の地域的展開についての理論を整理したうえで、統計的なデータを用いてその理論的説明の確認を試みた。その結果、II 章末に示した Charney (2001) の知見に照らして、III 章では①都市の建物総床面積は雇用規模に対応していることが示され、②不動産への投資的性格が強いと思われる金融部門や不動産部門の建物所有は、都市システムの上位都市であるほど割合が高くなる傾向があること、③中位都市ではよりローカルな企業と推測される資本金規模の相対的に小さい所有者の比率が高まることが確認できた。さらに IV 章では、賃貸オフィスビルの賃料を指標にして捉えた結果、都市システムの上位になるほどその都市の賃貸料水準が高く、より高い価値の空間が形成されていると考えられ、そのようなより上位の都市には不動産投資信託のような収益性を強く志向する資本が集中して都市空間の形成により大きな影響を及ぼす傾向が確認された。

しかし、この研究では都市システムにおいて階層の異なる都市相互の相対的な差異についてはある程度確認できたものの、個々の階

層の都市内において性格の異なる不動産資本がどのように展開して空間を形成しているのかについては、データの制約からも全く考慮していない。とくに Charney (2001) も指摘したように地方中枢都市のような中位都市では、状況に応じて大手不動産資本による投資が変動し、相対的に規模が小さいその空間市場において需給バランスに大きな影響を及ぼし、急速に空間構造を再編成する可能性がある。そうした個々の階層の都市内における不動産資本の展開と空間形成との関係の把握については今後の課題としたい。

注

- 1) ディバスクエル D・ウィートン W.C. 著、瀬古美喜・黒田達朗訳『都市と不動産の経済学』、創文社、2001、477 頁。
- 2) 飯島充男「都市開発・再開発と不動産資本」、都市問題 77-11、1986、33-56 頁。
- 3) 蒲池紀生「都市の不動産市場と不動産資本」、都市問題 77-11、1986、3-18 頁。
- 4) 小宮昌平「土地・住宅問題と不動産資本」、都市問題 77-11、1986、19-32 頁。
- 5) 金倉忠之『都市経済と地域政策』、東京市政調査会、1994。
- 6) 林 上「CBD における事務所立地とビル賃貸業」、都市問題 77-11、1986、57-69 頁。
- 7) 宮尾尊弘『「ストック経済」の時代』、日本経済新聞社、1989。
- 8) 矢部直人「不動産証券投資をめぐるグローバルマネーフローと東京における不動産開発」、経済地理学年報 54、2008、292-309 頁。
- 9) 金倉忠之『都市経済と空間理論』、東京市政調査会、1991。
- 10) 松原 宏「大手不動産資本によるオフィス空間の形成」、地理学評論 57A、1984、455-476 頁によると、日本の場合、大手不動産業者による賃貸オフィスビルへの投資は東京・大阪・名古屋の三大都市に集中し、生命保険会社は豊富な資金を背景に地方都市へも展開をはかっている。また、竹田 汪「生命保険会社の不動産投資の現状と展望」、生命保険経営 53、1985、59-85 頁によると、生命保険会社の地方都市への展開は、各地の都市に営業拠点を配置していることも深く関連している。

- 11) 松原 宏『不動産資本と都市開発』、ミネルヴァ書房、1988。
- 12) Bryson, J. R.: Obsolescence and the process of creative reconstruction. *Urban Studies* 34, 1997, pp. 1439-1458.
- 13) Charney, I.: Three dimensions of capital switching within the real estate sector: a Canadian case study. *International Journal of Urban and Regional Research* 25, 2001, pp. 740-758.
- 14) 宮野雄一「不動産資本論序説—マルクスの理論の整理を中心に—」、経営研究(大阪市立大学) 38-1、1987、89-99頁。
- 15) 宮尾尊弘『現代都市経済学 第2版』、日本評論社、1995(初版1986)。
- 16) ラマルシュ、F. 著「不動産開発と都市問題の経済的基礎」、C.G. ピックバンス編、山田 操・吉原直樹・鯉坂 学訳『都市社会学—新しい理論的展望—』、恒星社厚生閣、1982、137-188頁。
- 17) 前掲11)の松原(1988)もこれをベースに不動産資本論を展開している。
- 18) 早川和男『空間価値論—都市開発と地価の構造—』、勁草書房、1973。
- 19) 矢田俊文「スプロール地帯形成のメカニズム／大都市における地帯構成と地価形成」、山崎不二夫・西山卯三・島崎 稔・新井信男・森滝健一郎編『現代日本の都市スプロール問題 上巻』、大月書店、1978、69-110頁。
- 20) ハーヴェイ、D. 著、松石勝彦・水岡不二雄監訳『空間編成の経済理論 上・下』、大明堂、1989。
- 21) ハーヴェイ、D. 著、水岡不二雄監訳『都市の資本論—都市空間形成の歴史と理論』、青木書店、1991。
- 22) Feagin, J. R.: The secondary circuit of capital: office construction in Houston, Texas. *International Journal of Urban and Regional Research* 11, 1987, pp. 172-192.
- 23) Haila, A.: Four types of investment in land and property. *International Journal of Urban and Regional Research* 15, 1991, pp. 343-365.
- 24) Beauregard, R. A.: Capital switching and the built environment: United States, 1970-89. *Environment and Planning A* 26, 1994, pp. 715-732.
- 25) Fainstein, S. S.: *The city builders: property, politics and planning in London and New York*. Blackwell, Cambridge (U.S.), 1994.
- 26) Edgington, D. W.: Locational preferences of Japanese real estate investors in North America. *Urban Geography* 16, 1995, pp. 373-396.
- 27) Edgington, D. W.: Japanese real estate investment in Canadian cities and regions. *The Canadian Geographer* 40, 1996, pp. 292-305.
- 28) Cox, K. and Mair, A.: Locality and community in the politics of local economic development. *Annals of the Association of American Geographers* 78, 1988, pp. 307-325.
- 29) Leitner, H.: Capital markets, the development industry and urban office market dynamics: rethinking building cycles. *Environment and Planning A* 26, 1994, pp. 779-802.
- 30) たとえば、バブル崩壊後の不況にあえいでいた1990年代後半の日本国内にあって、九州地方の経済は相対的には好ましい状況とされた。この時期、九州地方の中心都市である福岡市において、ビル建設投資は比較的堅調であった。とくに2000年のサミット開催地指定への期待は、ホテルをはじめとするビル開発を刺激したと言われる。
- 31) 平成20年法人土地基本調査に附帯して行われた。建物調査については平成10年以降3度目の実施である。全国の法人が所有する土地・建物の状況について、政令市および県庁所在市別に集計したもので、調査対象の法人は、資本金1億円以上の会社法人については全数調査、それ以外の法人は標本抽出によるものである。
- 32) 生駒データサービスシステム『不動産白書』、2006年による。2007年以降は都市ごとの総賃貸床面積データが公表されていないこと、2007年～2008年にはいくつかの主要都市の都心部で地価が上昇し(いわゆる不動産ミニバブル)、短期的に賃貸料が変動したケースがあることから、この年のデータを使用した。
- 33) 対象となるビルは、資料提供会社が設定した調査区域にある一般公募によりテナントを募集している物件に限られる。実質賃貸料とは月々に支払う賃貸料に保証金や敷金の利子を加算したものである。
- 34) 山下博樹「東京大都市圏における周辺中核都市の成長」、地理科学 48、1993、1-19頁。
- 35) 証券化のスキームの種類については前出8)の矢部(2008)において説明されている。
- 36) 各投資法人のホームページからダウンロードできる『有価証券報告書』および『資産運用報告書』を使用した。