

学生と教員の見方



【アピールポイント】
「商業地域における客
積率の地価弾力性に関す
る都市間比較分析」とい
うテーマで卒論に取り組
んでいます。

的な成功事例として知られ
ている。商店街の活性化を
単なる商業施設の再整備と
して捉えるのではなく、
「所有と利用の分離」や不
動産証券化といった企業不
動産戦略の視点から分析し
ている点が評価できる。従
来の商店街では、個々の地
権者が独立して土地や建物
を管理するため、商業集積
全体として最適な店舗配置
や計画的な更新を進めるこ
とは容易ではなかった。

【学生の見方&考え方】
(4年 武田大空)

昨年度、ゼミの視察で訪
問した高松丸亀町商店街
は、地方商店街再生の先進
事例として広く知られてい
る。郊外型大型店の進出に
よる来街者の減少という課

物を一体的に運営すること
で、土地取得に伴う初期負
担を抑えつつ、地域のニー
ズに応じた柔軟なテナント
誘致を可能にした。従来の
個別管理では実現しにくか
った商店街全体の最適化が
図られ、地
域の魅力向
上につなが
っている。

事者として事業に参画して
いる点に特徴がある。
さらに近年は、商業機能
だけでなく住宅や生活利便
施設の整備を進め、地域内
で人や消費が循環する持続
可能なまちづくりへと発展
する。

は制度や資金調達手法だけ
で決まるものではなく、危
機感を共有した地権者や商
店街、行政、専門家が連携
し、将来像を共有しながら
取り組むことの重要性であ
る。企業不動産戦略は、地

優れた制度や資金調達の
仕組みがあっても、それだ
けで地域再生が実現するわ
けではない。地権者、商店
街、行政、金融機関、専門
家が共通の目標を持ち、継
続的に協働することが成功
の前提となる。多くの地方
都市では新規開発だけでなく、既存ストックをいかに
活用し、地域価値を高める
かが重要な課題となってい
る。丸亀町商店街の実践は、
所有権を維持しながらも、
一体的なマネジメントを可
能にしている。これは、企
業不動産戦略で重視される
「不動産を経営資源として
最適化する」という考え方
を、地域全体へ応用した先
駆的な取り組みといえる。
また、この事例で注目す
るべき点は、事業手法そのも
のではなく、地域の関係者
が将来像を共有し、長年に
わたって合意形成を積み重
ねてきたことである。

高松丸亀町商店街を支える

証券化とエリアマネジメント

題に対し、不動産の証券化
やエリアマネジメントを組
み合わせた新たな仕組みを
導入し、地域の活性化を実
現してきた点が印象的だっ
た。

また、事業
資金の調達には特別目的会
社（SPC）を活用した不
動産証券化の手法が取り入
れられた。地権者は事業収
益にに応じた配当を受ける一
方で、一定のリスクも負担
する仕組みとなっており、
地域の将来を自ら支える当
んだのは、地域再生の成否
本

している。単に来街者を増
やすだけではなく、「住み
めの経営戦略として、今後
重要になると感じた。

【教員の展開】
（山本卓教授）
高松丸亀町商店街は、日
本

この取り組みの特徴は、
「所有と利用の分離」とい
う考え方である。地権者は
土地の所有権を維持したま
ま、まちづくり会社が定期
借地権を活用して土地や建

企業不動産戦略と地域再生①

益に
する仕
地域の

は、人口減少時代の地方都
市にとって重要な示唆を与
えている。この事例から学
んだのは、地域再生の成否
本

【教員の展開】
（山本卓教授）
高松丸亀町商店街は、日
本

また、この事例で注目す
るべき点は、事業手法そのも
のではなく、地域の関係者
が将来像を共有し、長年に
わたって合意形成を積み重
ねてきたことである。