

해외출장 복명서

「국내·외 부동산개발업 운영현황 및 개발방식 조사 연구」 관련 일본출장

2017.9

국토연구원 주택토지연구본부

I. 출장개요

1. 출장목적

- 한국의 부동산개발업은 개발업체의 영세성, 주거용부동산을 대상으로 단기적 수익창출을 위한 분양중심의 개발사업으로 인해 지속가능한 부동산개발에 한계
 - (개발업체의 영세성) 부동산개발업은 전체 부동산산업 매출액의 51.4%를 차지하고 있으나, 자본금 50억원 이하의 영세업체가 대부분
 - (주거중심의 부동산개발) 부동산개발업 매출액 중 주거용부동산의 비중이 48%수준으로 개발사업이 주거용에 편중
 - (분양중심의 부동산개발) 분양중심의 부동산개발로 인한 미분양등 위험요인에도 단기적 수익창출을 위한 일회성 사업 추진
- 따라서 부동산개발사업의 다각화 및 종합화를 추진하고 있는 일본사례를 조사하여 우리나라 부동산개발업의 발전을 위한 정책방향을 모색할 필요

2. 출장개요

- 출장기간: '17. 9.13(수) ~9.16(토) (3박4일)
- 출장지: 일본
- 방문기관: 일본 부동산연구소, 일본 도시부동산연구소(ULI), 국토교통성, 부동산협회, 니켄세케이
- 출장자: 총 4인
 - 원내: 김승중 토지정책연구센터장, 조정희 연구원
 - 원외: 이상훈 부동산개발정책과장, 김효은 주무관(국토교통부)

3. 출장일정

일자	국별	출발	도착	비고
9.13(수)	한국 일본	인천	나리타	도쿄 3박
	일본	(16:00) 일본 부동산연구소 방문 ※ 일본 부동산시장 및 부동산개발업 동향 파악		
9.14(목)	일본	(10:00) 일본 도시부동산연구소(ULI) 방문 ※ 부동산개발업 운영현황 및 금융조달 방식 파악		
		(14:00) 국토교통성 토지·건설산업국 부동산과 방문 ※ 부동산투자시장 성장전략 파악		
9.15(금)	일본	(10:00) 부동산협회 방문 ※ 부동산개발 운영현황 파악		
		(14:00) 日建設(니켄세케이) ※ 부동산개발 운영현황 파악		
9.16(토)	일본 한국	나리타	인천	

4. 출장경비

○ 여비 총액: 3,007,288원 (항공료 802,000원, 일비 및 식비 1,903\$)

II. 출장내용

1. 일본 부동산연구소 방문



一般財団法人
日本不動産研究所

○ 기관소개

- 다양한 조사·연구 활동을 통해 일본 부동산 정책이나 경제 활동에 기여하고자 1959년 설립 된 재단법인
- 택지, 전답, 산림의 가격 조사 및 전국 임대료 통계 · 부동산 투자 조사 및 그를 바탕으로 한 기초연구, 해와 관계 연구 기관과의 제휴 업무 수행

- (1) 일시 및 장소: 2017년 9월 13일(수요일), 부동산연구소 회의실
- (2) 참석자: 야마모토 히로히데(山本 博英) 연구부 이사/부장, 고토 켄타로(後藤 健太郎)차장, 신 아키히로(慎 明宏), 이순호 참사, 김동환 연구원
- (3) 주요 논의 내용

□ 부동산 개발업 운영현황 관련 논의

- 산업을 이끄는 대형 개발업체는 재벌계, 철도계 등 기업 내 소유 토지를 대량 보유한 업체들로, 소유 부지에 건축물을 건축하는 형태로 성장
 - 해당기업의 성장 및 산업 육성을 위한 별도의 정부 정책은 없음
 - 대기업의 경우 기업보유 부동산 개발을 통해 계열사, 자회사 등을 입주시키는 행태를 보이기도 함
- 자체 부지를 보유하지 않은 비재벌계 개발업체의 대표 사업자인 모리빌딩은 도시 내 재개발을 통해 성장
 - 시가지 재개발 관련법에 근거한 보조금, 용적률 증가 등 정책적

주택 존재

- 개발 이후 일부 층을 매각하여 사업비를 충당
- 중소규모 개발업체는 토지 소유자가 중소규모의 건물을 건축하는 형태로 사업 운영
- 주택개발의 경우에도 개발의 규모에 따라 다양한 유형이 존재하며 그 중 아파트 분양사업이 주택개발사업자의 주요 수입원
 - 아파트 분양 시 대규모 개발업체들의 브랜드를 활용하여 주요 개발업체별로 아파트 브랜드를 보유
 - 미쯔비시 지소는 교외지역 주택 개발과 상업시설 조성을 결합하는 대규모 개발 사업을 수행하는 경우가 많음
 - 재벌계 개발업체의 경우 개발 이후 관리, 청소 등의 업무를 자회사가 담당하는 시스템을 구축
- 개발업체들의 업역확장은 업체의 자발적 의사결정으로 그를 위한 정책적 지원은 없으나 관리업체의 성장에는 구분소유법이 기여
 - 개발업체의 업역확장은 매각 위주 성장의 한계를 극복하기 위한 업체의 전략적 의사결정
 - 구분소유법 이후 전문관리 업체에 대한 수요가 증가하였고, 부동산 관리 의무가 관리조합에게 부여되므로 주택관리 조합 발생
 - * 구분소유법에도 불구하고 호텔 등은 분양, 분할등기는 없고 회원권, 이용권 판매 위주 사업을 진행하는 점에서 한국과 대비

□ 기타 논의 사항

- (부동산에 대한 인식) 버블기 이전에는 일본에서도 투기 등 부정적 이미지가 강했으나 지가 하락 추세는 보이는 현재는 많이 약화
- (임차인 보호 제도 발달) 임대주택과 관련한 다양한 규제로 주택을 소유하지 않더라도 충분히 효과적인 주거 생활 영위 가능
- (개발 시 기존 토지 소유권 양도) 기본 원칙은 소유자 전원 합의를 바탕으로 진행하나 재개발 인가를 획득하면 소유자 퇴거 의무 발생

- (관리, 임대업 자격제도) 인력구성, 자본금 등에 대한 기준을 바탕으로 국가의 허가를 받아야 사업 수행 가능

일본 부동산연구소 방문



2. 일본 도시부동산연구소(ULI) 방문



- 기관소개
 - 토지 이용과 부동산 개발 분야의 참여자들이 지원하는 비영리 연구기관
 - 회원사는 개발자, 투자자, 소유자, 디자이너, 기획자, 컨설턴트, 금융서비스 전문가, 정부 공무원, 학자 등을 포함
 - 산업에 영향을 미치는 동향 및 이슈에 대한 객관적인 정보 제공, 모범 사례 소개 등을 통해 산업의 지속적 성장 여건 마련에 기여

- (1) 일시 및 장소: 2017년 9월 14일(목요일), ULI 회의실
- (2) 참석자: J. Michael Owen
- (3) 주요 논의 내용

□ J-REIT와 부동산 개발업

- 부동산의 증권화를 통한 일본 부동산개발업의 근대화는 버블 붕괴 이후부터 시작됨
 - 버블 붕괴 이전에는 근대화된 부동산 평가방식이 부재하여 체계적 가격 결정이나 의사결정이 이루어지지 못함
 - 버블붕괴 이후 국토교통성, 금융성과의 협조로 부동산증권가협회 (ARES) 설립, J-REIT 등장 등 부동산 유동화 진행
- J-REIT 등장으로 인해 부동산 개발업이 활성화 됨
 - 부동산 유동화 이전에는 외국 자본에 의한 개발이 많이 이루어졌으나, J-REIT가 개발 물건의 안정적인 수요자로 기능하면서 개발투자 증가
 - 개발의 기획 단계부터 리츠와 투자계획을 약정하면 은행 대출이 용이해져 재원조달의 부담이 감소하는 효과도 발생
 - 지역의 주요 업체가 리츠의 공동 스폰서가 되어 리츠를 통한 지역 개발이 이루어지기도 함
 - * 후쿠오카 시 사례
 - 리츠가 부동산개발업 활성화에 기여하고 있으나 안정적인 임대수입 위주의 개발을 유도하여 개발업자의 창의성이 사라지는 부작용도 존재
- 일본 리츠는 위탁관리 중심으로 미츠이, 미쯔비시 지쇼 등 대형 개발사가 스폰서가 되어 자산운용회사의 전체 또는 부분을 소유하는 구조
 - 스폰서는 부동산 관리뿐만 아니라 자금 조달이나 투자 정책에도 영향을 미치고 있으며, 리츠에 부동산 공급자(pipeline), 자산보관자, 자산 관리전문가로서 도움을 줄 수 있음

- 개발업자가 동시에 스폰서가 되는 구조로 인해 이해상충 문제 (Conflict of interest)가 발생할 가능성이 있으나 평가 회사를 통해 이러한 문제를 해결
 - * 미츠이, 미쯔비시 지쇼 등 재벌계 개발사는 은행을 계열사로 소유하여 리츠를 설립, 운용하기 용이
- 글로벌 금융위기 이후 사모리츠가 증가하고 있으며 상장리츠는 기관투자자 중심, 비상장리츠는 지자체나 연기금이 주요 투자자
 - * 일본의 경우 사모펀드가 오히려 안정적인 작은 규모의 수익을 추구
- 최근 일본 은행이 J-REIT 주식을 구매 하였는데 이는 리츠 시장 활성화, 유동성 공급 등의 효과를 목적으로 하지만 공적자금 투입에 따른 부작용과 형평성 문제 발생 가능

□ 전문인력 양성 필요성

- 개발업의 활성화를 위해서는 전문인력 양성이 필요하며 전문적인 교육과정 마련이 중요

일본 ULI 방문



3. 국토교통성 방문



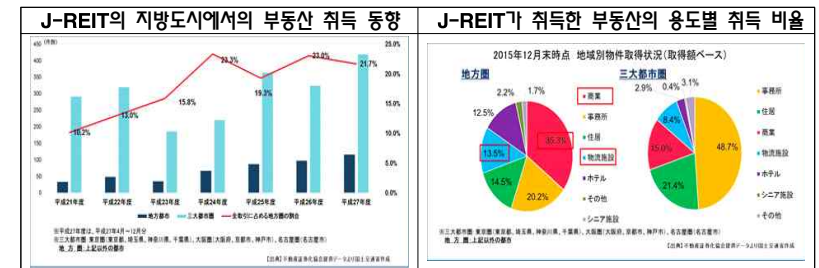
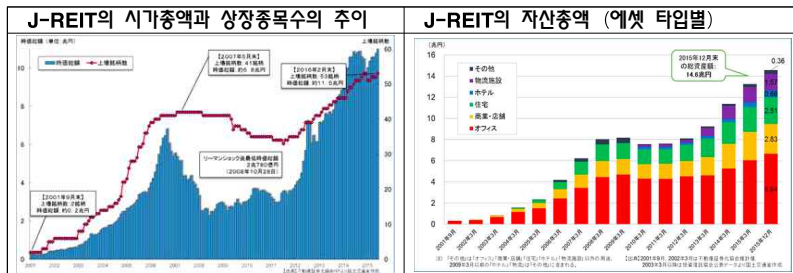
○ 기관소개

- 국토교통성 부동산과는 토지·건설산업국 소속으로 주차장업을 제외한 표준산업분류상 부동산 산업 및 시장, 투자 관련 정책을 집행
- 2016년 국토교통성 토지·건설산업국 주관으로 도시국, 금융청 총무기획국과 함께 2020년 대비 부동산 투자시장 성장전략을 마련
- 현재 부동산 산업 및 투자시장 활성화를 위한 구체적 세부 계획을 수립, 시행 중

- (1) 일시 및 장소: 2017년 9월 14일(목요일), 부동산연구소 회의실
- (2) 참석자: 카쿠야 다이소케 사무관
- (3) 주요 논의 내용

□ 2020년 대비 부동산투자시장 성장목표와 구체적 대응전략

- 경제 성장의 주요 동력인 부동산투자시장의 지속적인 성장을 실현하기 위해 2020년 대비 성장목표와 그를 위한 구체적인 대응전략 제언
 - * 부동산투자시장 성장목표: 2020년 경 리츠 등 자산총액 약 30조엔 수준 달성
- 현재 일본 부동산투자시장은 리츠 에셋타입 다양화, 지방도시 부동산 취득 확대 등 리츠 시장 성장세가 나타나고 있으며 비상장 개방형 투자법인 중심의 사모리츠, 사모 펀드 역시 성장 중



자료: 일본 국토교통성 내부자료

- 부동산 투자시장 저변확대를 위한 전략은 i) 성장 중인 부동산투자시장 확대와 국제경쟁력 강화 ii) 지역을 활성화하는 부동산 스톡의 재생, iii) 자금 공급처의 다양화 iv) 부동산시장의 투명성 강화로 구분

<부문 별 주요 전략>

- 성장 중인 부동산투자시장 확대와 국제경쟁력 강화
 - 국제비즈니스, 관광, 물류, 헬스케어 등 성장 중인 부동산에 대한 투자 촉진, 환경·내진성 등 성능이나 품질이 우수한 부동산에 대한 투자 촉진, 공적부동산(PRE)·기업부동산(CRE) 등의 활용 추진, 부동산투자시장의 국제경쟁력 강화
- 지역을 활성화하는 부동산 스톡의 재생
 - 투자목적에 공공성 증진을 포함하고 있는 자금 등을 활용해 지역의 빈집·빈점포 등을 재생시키는 ‘고향 재생투자’사업 정비, 지역 금융자산 지역활성화에 기여하는 부동산사업 대상 지역펀드 형성추진, 지역 활성화에 기여하는 PRE의 민간 활용의 추진 등
- 자금 공급처의 다양화
 - 연금금 등의 기관투자자에 의한 투자 촉진, 개인투자자 자금 활용 촉진, 해외투자자에 의한 인바운드 부동산투자 촉진
- 부동산시장의 투명성 강화
 - Real Estate Tech의 발전을 지탱하는 부동산정보 개발이나 “보다 빠르고, 보다 편리한”데이터의 제공, 시장의 성장에 대응한 감정평가 내실화

□ 부동산 투자시장 성장을 위한 구체적 실천전략

- 중고 부동산시장에 대한 이미지 개선을 통한 신규 투자 창출이 실천 전략 마련의 기본방향
- 리츠 성장 추진계획은 크게 i)건축물 용도 다양화 ii)리츠시장 활성화 위한 기반정비(투자대상 확대, 클라우드 펀딩 활용을 위한 규제 완화 및 부동산 투자시장에 대한 평가지표 개발 및 정비 등) iii) 인재육성(대학과의 연계, 외부전문가 활용 등)으로 이루어짐
 - 용도 변경을 통한 건축물 용도 다양화
 - 양질의 투자 대상 확충과 투자 유형의 다양화, 규제 완화를 통한 리츠 활성화 유도
 - 소유와 운영을 분리하여 부동산 투자 활성화 유도하며 그 일환으로 지자체 소유 등 590 조엔 규모의 국공유 자산에 대해서도 민간 개발이 가능하도록 제도 정비
 - 헬스케어 시설에 대한 리츠 투자도 가능하도록 정책을 마련 중이며 노인요양시설의 경우 거주권을 함께 제공할 수 있도록 제도 구축 중
 - 증권화를 위한 면허, 투자자보호 제도 등 다양한 현재 규제 완화 방안을 고려 중
- * 부동산특정공동사업법 제정하여 클라우드 펀딩의 경우 해당 규제를 완화할 수 있도록 함

★ 부동산특정공동사업법

- (1) 소규모 부동산 특정 공동 사업의 창설
 - 빈집·빈 점포 등의 재생 사업에 지역의 부동산 사업자 등이 폭넓게 참여할 수 있도록 출자 총액 등이 일정 규모 이하의 '소규모 부동산 특정 공동 사업」을 창설
 - 사업자의 자본금 요건을 완화하고, 5년 마다 등록을 갱신하여 투자자 보호를 보장
- (2) 클라우드 펀딩에 대응 한 환경 정비
 - 계약 성립 이전 투자자의 서면 교부 등 인터넷에서의 투자 모집 절차에 관한 규정 정비
 - 인터넷을 통해 자금을 모으는 사업자의 업무 관리 체제에 관한 규정정비

(3) 양질의 부동산 주식의 형성을 추진하기 위한 규제의 재검토

- 특례 투자자 (전문 투자자) 대상 사업의 약관 규제 폐지
- 기관 투자자 등 초대형 전문 투자자만을 사업 참가자로 하는 경우 허가를 필요로 하고, 신고만으로 사업을 할 수 있는 '자격 특례 투자 제한 사업'의 창설
- 건물 수선 등 위험이 낮은 소규모 사업의 경우 특수 목적 회사를 활용한 특례 사업 참가자의 범위를 일반 투자자까지 확대

- 부동산투자기반 정비를 위한 평가지표를 개발 및 부동산투자시장 환경 정비를 위한 평가방법론을 정리 작업 진행 중
- * 환경, 거주환경, 건강에 대한 고려 환원이율과 임대료의 관계 등을 반영한 지표 개발
- * 투자 환경 개선을 위한 지수 개발 및 가이드라인 제작

○ 인재육성을 위하여 CRE 포럼 등 민관협력 강화

- CRE 포럼은 다양한 참여자가 함께하며 기존 부동산의 효과적 활용 방안에 대한 자문 제공

□ 주택관리 관련 환경 변화에 대응한 주택 정책

- 고령화 진전으로 빈집문제가 대두되고 있으며 인구 감소로 세대수가 지 감소하는 현상이 발생하여 빈집 등 중고주택에 대한 관리 필요
 - 빈집이 계속 증가추세이며 노후화로 인한 안전, 경관, 위생상의 문제로 중고 부동산 관리 필요성이 증대
- 빈집의 유형에 따라 차별화된 정책 마련 중
 - 시장에서 유통가능한 상품성을 지닌 빈집은 빈집은행 등 정보 접근성 제고 중심 정책 시행
 - * 빈집 거래 활성화를 위해 지자체 보유 정보를 활용하여 중개업자와 연계하는 프로그램 시범 사업 중
 - * 모바일을 이용한 부동산 물건에 대한 정보 공유 데이터베이스 시스템 내년 까지 구축 예정
 - * 중고주택 관리 내용을 정보화하기 위한 법률 개정
 - * 건물매매 시 인스펙션 의무화, 인스펙션 여부와 결과를 중개업자 설명의무에 추가하도록 법 개정

- 철거가 필요한 경우 지자체가 구매하는 등 정부가 적극적으로 개입
- 리모델링을 통해 건축물 가치를 지속적으로 상승시키는 평가방식 마련 중
- Air BNB에서 발생 가능한 문제를 다루도록 법안 개정
 - 호텔업 등록 대신 신고로 법 개정하여 절차 간소화
 - 절차간소화에도 불구하고 의무사항은 규정하여 관리
 - * 주변인의 소음 등에 대한 민원대처, 숙박업 실제 수행여부 증명의무 등

국토교통성 방문



4. 부동산협회 방문

一般社団法人 不動産協会
The Real Estate Companies Association of Japan

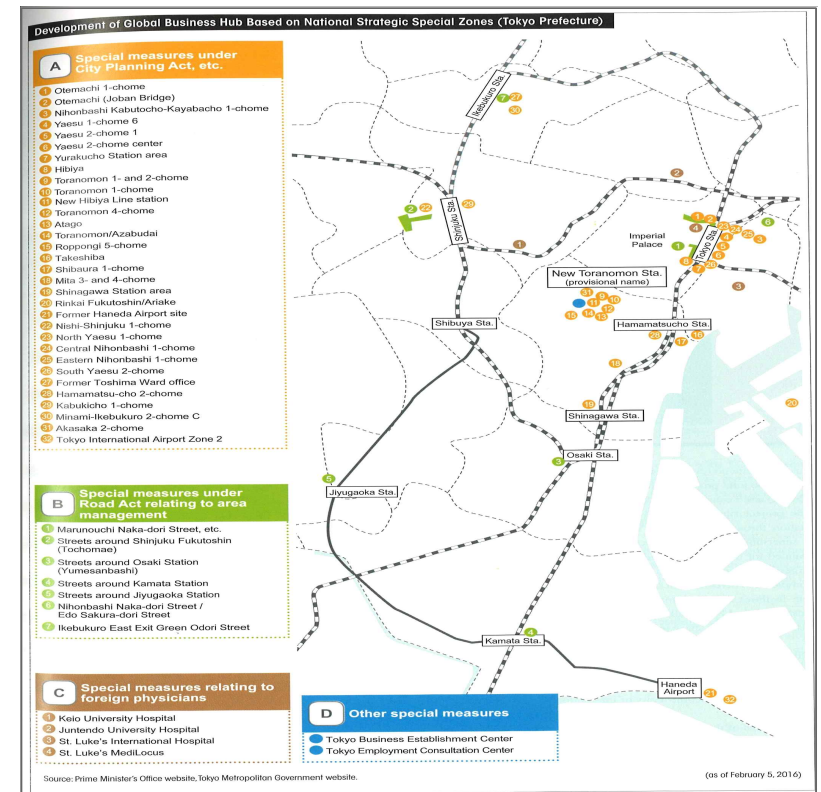
- 기관소개
 - 150개 개발사를 회원으로 보유하고 있으며 정책제안, 업계 현황 조사 및 정보 제공, 해외 기관과의 교류 등의 역할 수행
 - Real estate in Japan 등 개발사업, 지가, 주택 등 부동산 시장 관련 정보 제공

- (1) 일시 및 장소: 2017년 9월 15일(금요일), 부동산협회 회의실
- (2) 참석자: 마코토 모리카와 사무국장, 타쿠유키 스다(사무국 대리), 아츠시 히가시다(사무국 대리)
- (3) 주요 논의 내용

□ 일본 부동산 시장 현황

- 도쿄 역과 시나가와 역 부근, 신주쿠 등을 중심으로 32개 국가전략특수 지정 사업 진행 중
 - * 국가전략특구로 지정되면 용적률 등 규제 완화 가능, 국가전략특구사업 중 도시재생사업의 경우 도쿄에 가장 많이 분포

특구사업 현황



- 사무용 시설을 중심으로 다수의 재개발사업 추진 중으로 현재까지는 공실률이 하락하는 추세이나 향후 과다공급 우려

* 신규재개발 공급 사업은 2017년에서 2020년까지 2배 가까이 증가 예상

* 현재 사무용 시설 공실률은 약 3.7% 수준

- 주거용 건축물의 경우 아파트 위주의 공급이 이루어지고 있으나 2016년 이후 공급 감소추세이며, 지가 및 건설원가 상승으로 최근 가격 증가
- 지가는 꾸준히 상승 중이며 국가전략특구사업 등으로 인력과 원자재 비용 상승으로 아파트 평당 가격이 약 287만 엔 수준까지 증가

지가 현황

History of Year-on-Year Changes in Published Land Prices																			(unit: %)				
Study Year		1985	1990	1995	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Residential	Usage, etc.																						
	Tokyo metropolitan area	1.7	6.6	-2.9	-3.0	-6.4	-6.8	-5.8	-5.9	-5.6	-4.7	-3.2	-0.9	3.6	5.5	-4.4	-4.9	-1.7	-1.6	-0.7	0.7	0.5	0.6
	Osaka metropolitan area	3.0	56.1	-1.9	-1.5	-5.2	-6.1	-6.7	-8.6	-8.8	-8.0	-5.2	-1.6	1.8	2.7	-2.0	-4.8	-2.4	-1.3	-0.9	-0.1	0.0	0.1
	Nagoya metropolitan area	1.6	20.2	-4.0	-0.8	-3.3	-1.8	-1.9	-4.4	-5.6	-4.9	-3.3	-1.3	1.7	2.8	-2.8	-2.5	-0.6	-0.4	0.0	1.1	0.8	0.8
	3 major metropolis average	2.0	22.0	-2.8	-2.2	-5.7	-5.9	-5.6	-6.5	-6.5	-5.7	-3.7	-1.2	2.8	4.3	-3.5	-4.5	-1.8	-1.3	-0.6	0.5	0.4	0.5
Commercial	Local average	2.4	11.4	-0.3	-0.6	-1.9	-2.3	-2.8	-4.0	-5.1	-5.7	-5.4	-4.2	-2.7	-1.8	-2.8	-3.8	-3.6	-3.3	-2.5	-1.5	-1.1	-0.7
	National average	2.2	17.0	-1.6	-1.4	-3.8	-4.1	-4.2	-5.2	-5.8	-5.7	-4.6	-2.7	0.1	1.3	-3.2	-4.2	-2.7	-2.3	-1.6	-0.6	-0.4	-0.2
	Tokyo metropolitan area	7.2	4.8	-15.4	-8.2	-10.1	-9.6	-8.0	-7.4	-5.8	-4.5	-2.5	1.0	9.4	12.2	-6.1	-7.3	-2.5	-1.9	-0.5	1.7	2.0	2.7
	Osaka metropolitan area	5.0	46.3	-15.3	-6.8	-9.6	-11.3	-11.0	-11.3	-10.2	-8.8	-5.0	0.8	8.3	7.2	-3.3	-7.4	-3.6	-1.7	-0.5	1.4	1.5	3.3
	Nagoya metropolitan area	2.7	22.4	-12.7	-6.2	-11.2	-7.3	-5.6	-8.1	-8.0	-6.0	-3.3	0.9	7.8	8.4	-5.9	-6.1	-1.2	-0.8	-0.3	1.8	1.4	2.7
All usage	3 major metropolis average	5.8	18.6	-14.8	-7.5	-10.2	-9.6	-8.3	-8.5	-7.1	-5.8	-3.2	1.0	8.9	10.4	-5.4	-7.1	-2.5	-1.6	-0.5	1.6	1.8	2.9
	Local average	2.6	15.4	-5.5	-5.1	-6.8	-7.0	-7.0	-8.1	-8.7	-8.7	-7.5	-5.5	-2.8	-1.4	-4.2	-5.3	-4.8	-4.3	-3.3	-2.1	-1.4	-0.5
	National average	3.8	16.7	-10.0	-6.1	-8.1	-8.0	-7.5	-8.3	-8.0	-7.4	-5.6	-2.7	2.3	3.8	-4.7	-6.1	-3.8	-3.1	-2.1	-0.5	0.0	0.9
	Tokyo metropolitan area	2.4	7.2	-5.0	-3.9	-7.1	-7.4	-6.4	-6.4	-5.9	-4.9	-3.2	-0.7	4.6	6.7	-4.7	-5.4	-1.9	-1.7	-0.6	0.9	0.9	1.1
	Osaka metropolitan area	3.2	53.9	-4.0	-2.3	-5.9	-6.9	-7.4	-9.1	-9.1	-8.3	-5.4	-1.4	2.7	3.4	-2.3	-5.3	-2.7	-1.5	-0.9	0.2	0.3	0.8
All usage	Nagoya metropolitan area	1.7	19.9	-5.6	-1.9	-4.9	-3.0	-2.8	-5.3	-6.1	-5.3	-3.5	-1.0	2.8	3.8	-3.5	-3.3	-0.8	-0.6	-0.1	1.2	0.9	1.3
	3 major metropolis average	2.5	22.1	-4.8	-3.2	-6.4	-6.6	-6.1	-6.9	-6.8	-5.9	-3.9	-0.9	3.8	5.3	-3.8	-5.0	-2.0	-1.5	-0.6	0.7	0.7	1.1
	Local average	2.3	11.7	-1.2	-1.7	-3.0	-3.4	-3.8	-5.0	-6.0	-6.5	-6.0	-4.6	-2.8	-1.8	-3.2	-4.2	-3.9	-3.6	-2.8	-1.7	-1.2	-0.7
	National average	2.4	16.6	-3.0	-2.4	-4.6	-4.9	-4.9	-5.9	-6.4	-6.2	-5.0	-2.8	0.4	1.7	-3.5	-4.6	-3.0	-2.6	-1.8	-0.6	-0.3	0.1

Source: Public Notice of Land Prices, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism.

Notes: 1. For each year, the change rate is the simple average of standard land price change rates since the previous year.

2. Land areas are divided as follows

Tokyo metropolitan area: All existing city areas and suburban improved areas according to the Tokyo Metropolitan Area Improvement Law.

Osaka metropolitan area: All existing city areas and suburban improved areas according to the Kinki Metropolitan Area Adjustment Law.

Nagoya metropolitan area: All city improvement areas according to the Chubu Metropolitan Area Adjustment Law.

Source: Public Notice of Land Prices, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism.

Notes: 1. For each year, the change rate is the simple average of standard land price change rates since the previous year.

2. Land areas are divided as follows

Tokyo metropolitan area: All existing city areas and suburban improved areas according to the Tokyo Metropolitan Area Improvement Law.

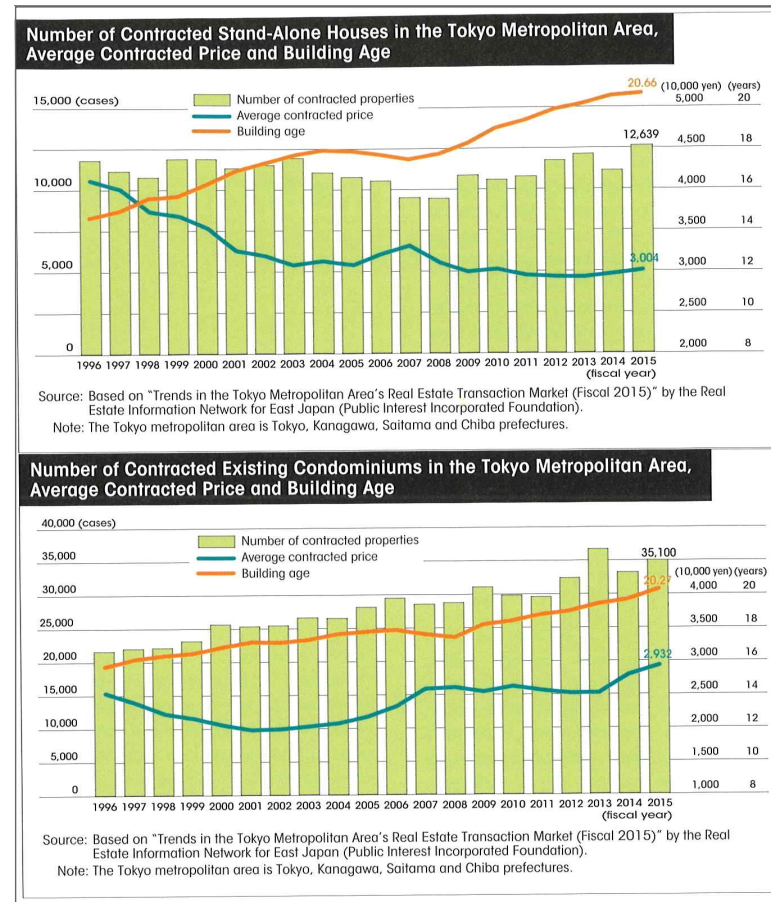
Osaka metropolitan area: All existing city areas and suburban improved areas according to the Kinki Metropolitan Area Adjustment Law.

Nagoya metropolitan area: All city improvement areas according to the Chubu Metropolitan Area Adjustment Law.

- 아파트 가격상승으로 청년층 아파트 구입이 어려워 협회에서 대규모 주택공급사업 추진 중

- 준공 이후 40년 이상 경과한 노후 건축물의 내진 보강 등 안전 문제도 주요 이슈

노후건축물 현황



□ 개발업 운영 현황

- 부동산개발업만을 운영 중인 업체는 1000개 미만으로 추정되며 협회 회원사 150개 업체는 대규모 회사 중심

- 면허 등 개발업을 하기 위한 자격요건은 없으며, 거래에 대한 규제만 존재 거래에 대한 규제만 존재
 - 사무용 건축물 개발 및 임대인 경우에도 면허나 자격 등록이 요구되지 않음
 - 개발 이후 임대업을 영위하는 개인사업자 역시 별도의 규제는 없으며 과세를 위한 임대소득 신고의무만 존재
- 대규모 기업은 분양과 임대를 동시에 수행하는 경우가 많지만 중견기업의 경우 한 분야에 특화하여 전문성을 확보하고자 함
- 컨설팅, 임대 등 개발과 관련한 다양한 업무들의 아웃소싱 여부는 업체별로 상이
- 공모를 통한 안정적 수익제공을 위해 개발리츠는 운영되고 있지 않음
- 최근 소규모 개발사업 활성화를 위한 부동산 특정공동사업 제도가 마련됨

□ 협회관련 이슈

- 임대료, 공실률 등 정보와 관련하여 특별히 회원사의 정보를 수집하지는 않지만 전문적인 정보 조사 업체를 활용하여 업계 및 시장 정보를 제공
 - * 정보지 발간사, 중개회사
- 협회 운영과 관련하여 별도의 정부 지원은 없으며 회원사가 보직에 따라 회비를 차등 납부하여 협회가 운영됨
- 회원사 교육은 제도 개정, 토지주택거래사 갱신이 의무화 관련 교육 위주로 진행

부동산협회 방문



5. 니켄세케이(Nikken Sekkei LTD) 방문



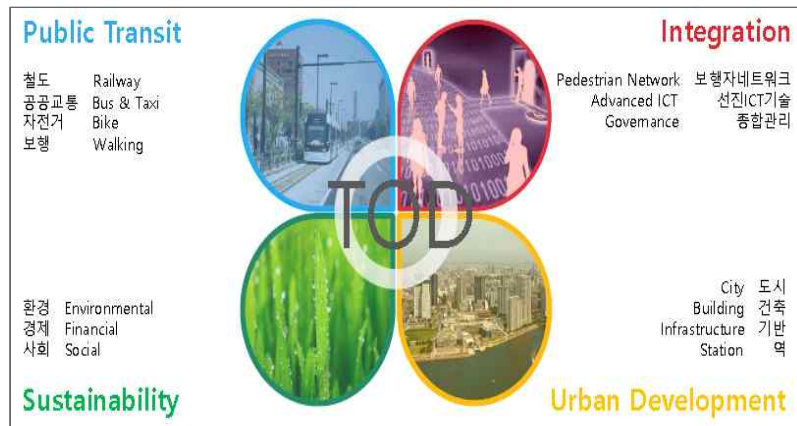
- 기관소개
 - 세계 최대의 디자인 회사 중 하나인 건축 그룹 Nikken Sekkei는 일본 스미토모 대기업을 일원으로 1900년에 설립
 - 건축, 엔지니어링, 도시 계획, 인테리어 디자인 및 컨설팅 및 관리 서비스를 제공, 40여 개국에서 20,000개 이상의 프로젝트를 완료
 - Dubai의 마스터 계획도시인 Saitama Super Arena와 Jumeira Gardens, 도쿄 국제공항터미널 설계 등이 주요 사업

- (1) 일시 및 장소: 2017년 9월 15일(금요일), 부동산협회 회의실
- (2) 참석자: 심민정 설계사
- (3) 주요 논의 내용

□ 현재 일본 도시 개발 특징

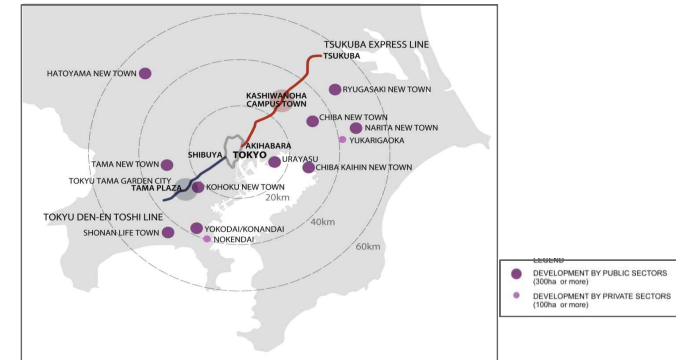
- 일본에서 현재 이루어지고 있는 도시재생, 도시개발·재개발은 철도 등 “마스트라(Mass Transit)”와 관련된 TOD(Transit Oriented Development) 중심
 - TOD는 대중교통과 ICT 기술을 활용한 종합적 도시 개발이며 환경, 경제, 사회 등을 고려한 지속가능성을 추구

TDO 구성요소



- 일본의 경우 해외 도시에 비교해 압도적으로 철도의 교통 분담률 높아 철도 등을 중심으로 대규모 개발이 이루어지는 경우가 많음
- 현재 일본형 TOD는 개발지역 및 특성에 의해 도심형 개발과 연선형 개발로 분류
 - 도심형 개발: 도심의 주요 역을 중심으로 이루어지는 역사 자체의 개발 및 역 주변의 복합 개발
 - * 주요 사례: 도쿄역, 신주쿠역, 시부야역등 주요 역 개발 및 주변 개발
 - 연선형 개발: 교외로 확장되는 철도를 따라 주거기능 중심으로 개발
 - * 주요 사례: 도큐 전철 연선(데엔도시선), TX연선 카시와노하 캠퍼스타운 등

도큐전철 연선개발



□ 카시와노하 스마트시티 개발 사례

- 도심형 고속철도역을 중심으로 한 교외형 TOD 연선 개발사업으로 스마트시티 등 시스템 도입, 민·관·학 연계를 바탕으로 개발 프로젝트와 지역 전체의 가치 향상을 도모
- 미즈이 부동산이 소유한 골프클럽이었던 부지를 도시 고속철도 정비와 동시에 개발

개발 추진 과정

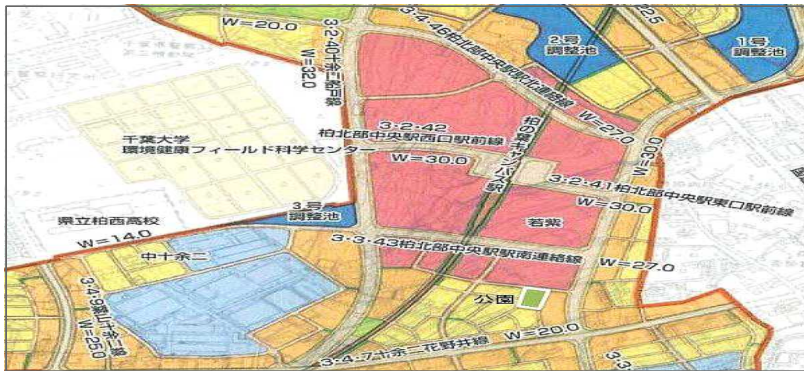
2000년-진행중: 토지구획정리사업(273ha)
 2005년8월: TX 카시와노하 캠퍼스역 준공
 2006년11월: UDCK 및 역 앞 상업 시설 ‘라포르트’ 오픈
 2008년: 치바 현, 카시와 시, 도쿄대학, 치바대학이 참여하는 「카시와노하 국제 캠퍼스타운 구상」 발표

* 카시와노하 국제 캠퍼스타운 구상

- UDCK/TEP이라는 민·관·학 연계 플랫폼을 활용한 자립형 도시경영을 목표로 함
- SMART CITY, 건강장수도시, 신산업창조도시라는 도시의 비전을 제시

- 카시와노하캠퍼스타운중심블록은 미즈이 부동산이 중심이 되어 카시와노하 캠퍼스역 앞 일대(약23ha, 2기 포함 54ha)를 복합용도로 개발
 - 용도구성: 주택, 상업, 업무, 호텔, 대학 등
 - 부지면적: 33.9 ha (구역면적: 약54ha)
 - 역앞가구 연면적: 510,000㎡
 - 총인구수 (500m권내, 2km권내) : 3,300명, 43,700명

역 주변 중심 개발 지구(미즈이 부동산 개발)



- 역 앞의 23ha중 특히148가구 1.7ha는 상업, 업무, 대학, 호텔, 공공시설이 융합된 복합개발(게이트스퀘어)

- 카시와노하 캠퍼스 타운 전체를 총괄하는 스마트시티 센터와 에너지동이 배치되어 있으며 전기차의 셰어링 센터 등도 위치
- 중심지역은 신산업 시설 유치를 위한 오피스 공간으로 개발
 - 효과적인 업무 환경 마련을 위한 공간 설계와 업체 간 교류, 협력을 통한 시너지 효과 도모
 - * Co-working 스페이스 영역: 인테리어숍과 같은 다양한 디자인의 가구로 구성된 170석 공간
 - * 3D 프린터, 레이저 커터 등의 장비 보유
 - * 기업 경영경험과 폭넓은 전문성을 가진 멘토가 상주
 - * KOIL 스튜디오를 통한 교류, 정보발신, 논의 유도
 - * 대기업의 조직 규모에 따라 입주할 수 있는 다양한 크기와 스타일의 사무실 설계
- 일본 최초의 본격적인 “스마트시티” 개발이며 지역 전반에 대한 강력한 관리(Area Management)를 병행
 - UDCK(Urban Design Center, Kashiwanoha)를 중심으로 도쿄대학·치바대학(대학), 카시와시(행정), 민간 디벨로퍼(미즈이부동산), 시민들이 함께 지역 관리(Town Management)
 - 이벤트와 클럽 활동 등을 통해 거주자, 직장인들의 커뮤니티 형성을 위한 소프트 지원도 병행

지역관리 조직과 UDCK



- 개발 성공에 힘입어 개발 대상지를 북부로 확대하여, 연구 기능과 주거, 공공시설이 결합된 자연 친화적인 개방형 공간과 생활 맞춤형 상업업을 중심으로 한 캠퍼스타운의 확장을 구상
- 대학과 연계된 창조적인 연구 기능을 중심으로 저밀도의 미래형 이노베이션 타운을 목표로 함
- 민간자본을 활용(민관협력)하여 프로젝트의 중심 공간인 저수지를 정비하여 중앙의 개방형 공간을 마련하고, 이를 중심으로 각 블록을 개발

이노베이션 타운



□ 시부야 역 및 주변지역 재개발 사례

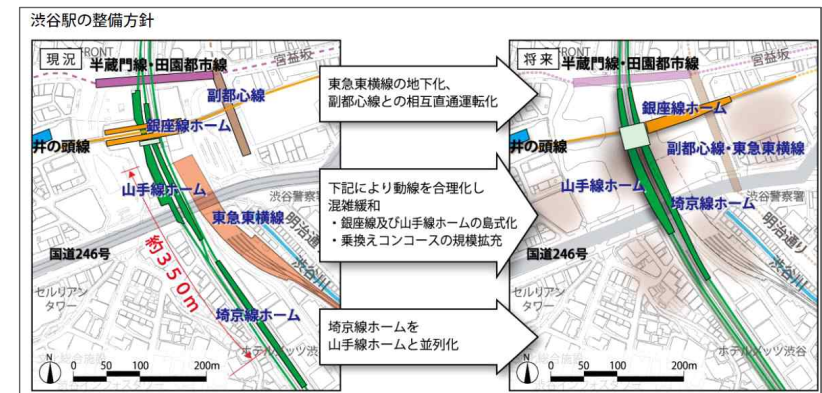
- 시부야 역 근처의 혼잡성, 건축물 노후화, 공공공간 부족 등의 문제를 해결하기 위해 철도사업자, 공공(행정), 민간개발자가 함께 진행한 재개발사업
- 공공(행정), 민간개발자, 철도사업자 모두 상호 이익 증진

참여주체별 이익

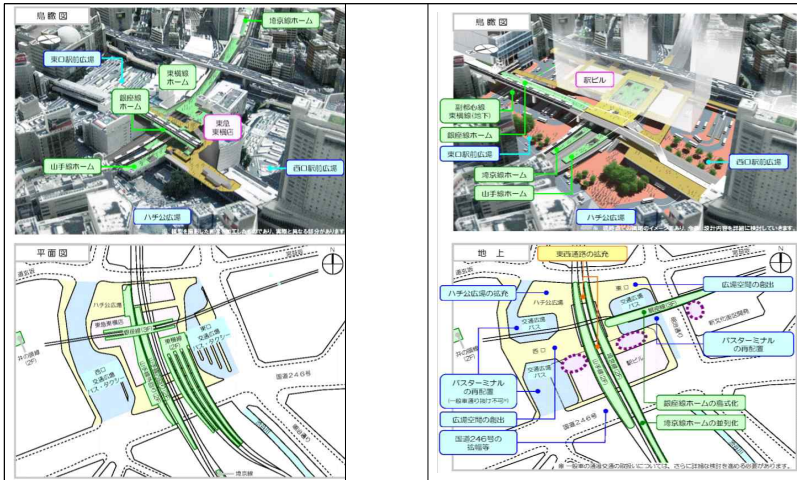
행정/공공	· 도시 환경 개선 · 교통량 억제 · 도시기반정비 촉진 (배리어프리 개선 등)
×	
민간개발자	· 편리성, 집객력 향상 · 자산 가치 증진 · 사회적 이미지 향상
×	
철도사업자	· 역 정비 비용 효율화 · 철도 이용객 증가 · 여객 서비스 향상

- 2001년 도시계획 결정 이후 철도 노선 개량, 역사 빌딩 재개발, 주변 지역 재개발 등이 종합적으로 포함된 대규모 프로젝트를 장기간 걸쳐 진행
- 도큐토요코선 지하화, 후쿠토신선과의 상호직통 운행화, 긴자선 및 야마노테선 홈 도식화, 버스·택시 승강장재배치, 국도 폭 확장, 역사 빌딩 재개발 등을 수행

시부야역 정비방침

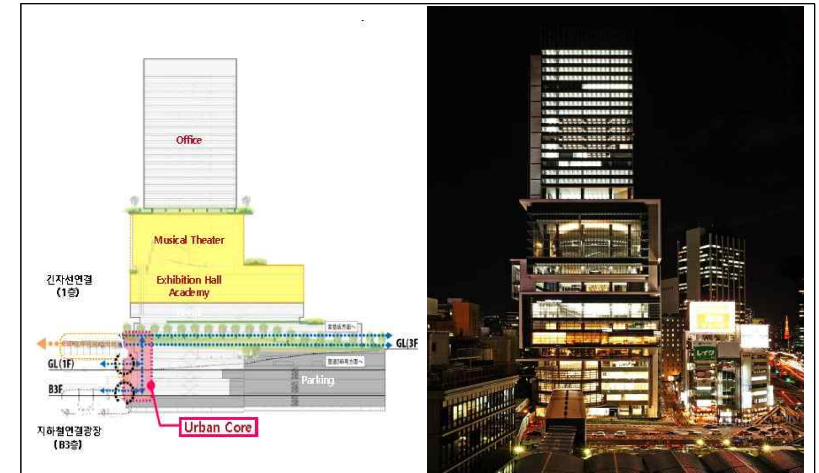


개발 전후 비교



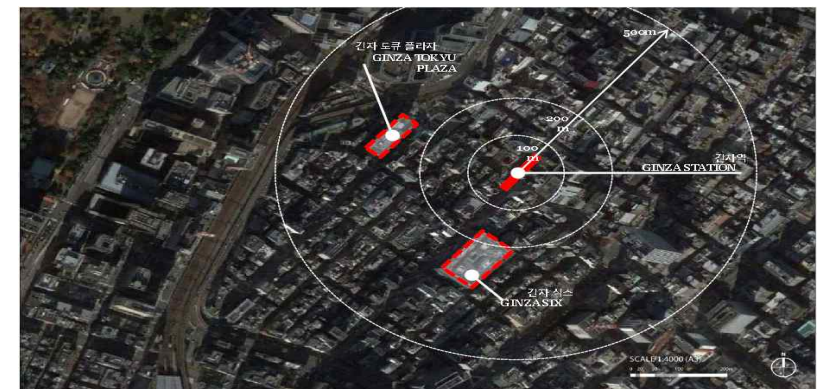
- 자치구에서 <도시재생특별지구제도(특구)>적용을 위한 상위계획 지역으로 사업 지역을 설정하여 설정 용적률 규제를 완화시킴
- 프로젝트 조정위원회를 구성하여 큰 틀에서 사업을 관리하고 학계, 연구계를 포함한 전문가 자문위원의 자문을 병행
 - 조정위원회는 사업의 진행과정 전반을 관리하며 철도사업주체, 기반시설정비주체(지자체 및 공기업), 개발업자 등 사업 참여자들에게 지침 부여
- 시부야역 주변지역의 경우 시부야 히카리에, 시부야 센트럴, 시부야 도젠자카, Station-south 등 대규모 복합건물 개발이 진행 중
 - 가장 먼저 완공 된 시부야 히카리에의 경우 상점, 문화시설, 오피스, 주차장 등을 보유
 - 지하철역 연결 광장 정비를 병행하여 공공목적을 인정받아 특구 지정으로 용적률 증가시킴

시부야 히카리에 모습 및 용도별 구분



- 도큐 플라자(TOKYU PLAZA), 긴자식스(GINZA SIX) 개발 사례
 - 도심의 구역 정리를 통해 새장형 건축물을 통합한 구획 일체화 도심재개발 사례
 - 향후 비슷한 유형의 개발 사업이 확대될 것으로 예상

재개발 대상 지역



재개발 전후 비교



- 토지소유자 15인으로 구성된 시가지 재개발 조합이 사업 시행자 이며 카지마 건설 주식회사에서 시공
- 층별로 매장, 사무고, 문화 및 교류시설, 지역 냉난방시설, 주차장 등 다양한 용도를 보유한 복합건물
 - 1,2층의 경우 재개발 이전 소규모 매장들과 비슷한 규모를 유지하도록 매장별 면적을 좁게 나누어 지역 고유의 특색은 유지하고자 노력

개발 결과



니켄세케이 방문사진

