『特集』 論説／都市再生と環境配慮

土地価格概念の立体化と都市空間の集約利用

Right transformation that used three-dimensional land value

Yasuhiro NAKAJO : Meikai University

中城 康彦*

The bipolarization of the land price is going on. To prevent the decline of the land price, the landowner desires to cancel the defect of the land. The defect of the land can be canceled by the joint building. The right transformation is necessary for the implementation of the joint building. In the urban region the land value is the worth of the solid. We can do right transformation fairly, by using the three-dimensional land value.

keywords : income approach, air right, joint building, right transformation

収益還元法, 空中権, 共同ビル方式, 権利変換

1. 土地の収益性と地価の2極化

地価の2極化が顕著である。継続的な地価下落状況のなか、利用価値が高いものは相応に評価される一方、これに劣るものは大幅に地価を下落させる傾向が強まっている。不動産の価格が収益性を重視して決定されるようになってきていることからすれば、従来省みられることの少なかった収益性の差異が地価として顕在化しつつあると指摘できる。

1-1 地価の立体性

地価公示や相続税路線価等の報道に際して、「タタミ1枚分がいくら」に相当すると、土地価格をわかりやすく表現することがある。土地価格を地面という平面-2次元-として把握し、それを単位面積あたりで表現することが当然のことのように行われて、土地価格=単位面積あたり単価×平面積と理解された。農業的土地利用や青空駐車場など、平面的土地利用を前提にするならばこの

理解は妥当する。しかしながら、中高層建築物を建築する都市的土地利用を前提とする場合、地価は平面では説明することはできない。都市的土地利用において、土地の価値とは土地上に複数層の建築物を建築して立体的に利用することによって得られる空間の価値にほかならず、地価とはこの空間価値を集計した便宜上の数値に過ぎない。都市的土地利用において地価とは空間価値であり、立体-3次元-でとられるべきもので、土地価格=単位体積あたり単価×立体積と理解されるべきである。

1-2 収益の不連続性

地価の2極化とは、とりもなおさず、平面積重視においては潜在下にあった収益性の優劣が立体積重視において顕在化するようになったことにほかならない。以下において、地価の2極化についてモデルで検討する。

1-2-1 モデルの想定

図表-1のとおり隣接4画地を敷地として建築

物を想定し、その賃料収入を資本還元することにより土地（空間）の収益価格を求める。土地の所有権は法令上の制限内においてその上下に及ぶ（民法第207条）が、ここでは法令上の制限として主に都市計画法および建築基準法を念頭におきその制限を考慮した。収益還元式は直接還元式¹を採用するほか、簡単のために、以下を前提とした²。

- 直ちに収益可能な状態にあるものとする。
- 建物賃貸借以外の賃料収入・使用料収入は考慮しない。従って、全ての収入は賃貸専用面積に転嫁する。

図表－1 モデル画地の建築計画（基準階）

図表－2 画地Aの空間価値

図表－3 画地Bの空間価値

図表－4 画地Cの空間価値

図表－5 画地Dの空間価値

¹ 不動産の純収益（a）を当該不動産の還元利回り（r）で還元する（ $P=a/r$ ）。収益還元は土地残余法により、これを立体的に適用して空間の価値を直截的に求める。

² 本稿の目的は収益還元手法ごとの妥当性を議論するものではないので、極力単純な還元式を用いた。

- 各棟間の建築費、賃料単価は想定した地域の一般的な格差を採用する。

1-2-2 収益格差の実態

モデルにより求めた空間価値を図表-2～図表-5に示す。グラフは各敷地の階層ごとの空間価値を示すと同時に、色づけした部分の面積は空間価値の合計として、いわゆる土地価格を示している。4画地ともに特徴的な空間価値の分布状態を示して興味深い。空間価値の分布状態はいくつかにパターン化できることを示唆しているように思える。

図表-6は、敷地面積と土地単価の関係を示したものであるが、収益性の不連続に関して、以下の2点を指摘できる。

- ① 画地Aと画地Bとは、間口と奥行の関係で一般的には画地Aの価値が高いと考えられている(+5%～+20%程度)が、収益性からみれば、少

なくともこのケースについては逆転する。賃料単価は画地Aを高く設定していることからすれば、この結果は、延べ面積に対する賃貸有効率の差異に依存している。

小規模ビルにおいては避難階段の設置方法と賃貸有効率との関連はことのほか大きい。建築基準法施行令に直通階段を設ける場合について規定があり2方向避難の確保のためには2以上の直通階段を設けることが原則となるが、事務所ビルで居室の床面積が200m²を超えない場合は³、屋外避難階段1ヶ所でもよい⁴との緩和規定がある(建築基準法施行令121条1項5号)。ペンシル型の飲食店舗ビル⁵などにおいて採用されることの多い建築方法である。

画地Aにおいてはこの緩和規定が適用できないために、避難階段を2ヶ所設置したが、画地Bにおいては、緩和規定を適用した。このために、賃

貸有効率は前者において73.02%、後者において78.95%となった⁶。当該規定の結果、一定の敷地規模において収益性に不連続が発生し、狭小敷地の利用効率を高めている側面がある。

② 画地Aと画地D、画地Bと画地Cは隣接する土地であるものの、その収益性には大きな差異がある。画地Aと画地Dの土地単価比は100:30であるが、この格差は、従来

図表-6 収益価格の分布

	画地A	画地B	画地C	画地D	画地A・D
敷地面積 (m ²)	300.00	300.00	100.00	900.00	1,200.00
前面道路幅員 (m)	12.00	12.00	6.00	6.00	12.00
基準容積率 (%)	600.00%	600.00%	367.71%	419.14%	600.00%
空間価値合計 (円)	¥494,575,230	¥536,766,286	¥33,451,421	¥442,669,637	¥2,161,931,883
土地単価 (円/m ²)	¥1,649,000	¥1,789,000	¥335,000	¥492,000	¥1,802,000
単価指数 (%)	100.00%	108.49%	20.32%	29.84%	109.28%

³ 主要構造部が準耐火構造等の建築物の場合

⁴ 避難バルコニー等を併設する必要がある。

⁵ ソーシャルビルといわれることがある。

⁶ 画地Bにおいては道路斜線制限は問題とならないが、画地Aにおいては建築物の形状に大きく影響することもこの差異の一因である。

図表－7 敷地集約と空間価値の変動

一般に考えられてきた格差に比較して相当に大きい。⁷

当該格差は、道路幅員がもたらす通行上の利便性・効率性の差異よりはむしろ、基準容積率の差異⁸に依存している。

1－3 敷地集約の有利性

地価の2極化、換言すれば、収益性の差異の土地価格への顕在化は、一方で、収益性の阻害要因を解消するインセンティブを高めているといえる。木造低層建築物による土地利用を前提として細分化された土地利用区分が、今日的な都市的土地利用に対応できないことがわが国の都市問題の根幹にある。その集約は都市再生の課題のひとつであるが、集約による経済的利益を明示することはその促進に重要であると指摘したい。

図表－1において、画地Aと画地Dとを集約化して1敷地⁹として建築することを想定した（以下「画地（A・D）」という）。この場合の空間価値と画地A、画地Dそれぞれ単独の場合の空間価値をグラフ化したものを図表－7に示す。地下駐車場が空間価値を負とする地下1階を除いて全て

の階で画地（A・D）の空間価値が上回っており、総量（土地価格）では、231%となり、131%の集約化利益を発生させることがわかる。地価が続落するなかで、利用区分を見直すことによってもたらされるこの収益性の改善はその実現のための困難を考慮してもなお、十分に魅力ではある。

地価の続落によって集約化の障壁が相対的に低下しており、今後多様な形態をとりながら集約が進展するものと考えられる。このため、敷地集約がもたらす社会的・経済的利益について啓蒙する、集約を容易に実践できる公平なシステムをつくる、より社会性を持たせ都市環境など今日的課題に貢献する集約オプションを設ける、などが要請されている。

2 利用と環境の共存

土地利用の増進は、当該土地の資産価値を高める効果がある半面、緩和された増床分だけ二酸化炭素の排出などにより環境負荷を増大させる。今後はこのような外部不経済を敷地内で解決することにより、利用と環境の共存を図るべきであろう¹⁰。この課題に貢献する程度を評価する、いわば集団規定の性能規定化によって、集約利用により積極的な意味を持たせることが必要である。

2－1 集約的利用の実現手法

集約的な利用を大別すると、同一敷地内での集約と、異なる敷地間での集約とに区分できるが、公法としての都市計画法や建築基準法の規制・誘導を実現するために、私法上の調整が必要となることに特徴と困難がある。

⁷ 背後の敷地の価格割合として60%程度がひとつの目安であったように思われる。

⁸ 建築基準法第52条1項。

⁹ 敷地の集約化はただちに権利の集約化（売買による所有権の移転等）を意味するものではない。

¹⁰ 増床分だけ多くの建物固定資産税を納税することとなるが、今日的に固定資産税は、道路等の人工的インフラに対する負担との意味合いにとどまっている。

2-1-1 敷地内集約-共同ビル手法

所有権を留保したまま共同で建築する共同ビル方式は敷地集約による高度利用の典型である。共同ビル事業¹¹⁾は、都市再開発法にもとづく市街地再開発事業の権利変換手法に準じて、専門のコンサルタントによって誘導されることが通常である¹²⁾。権利変換手法は、事業に提供する従前資産と取得する従後資産の額が一致するように行うことが原則であり、敷地集約による上記のような集約利益をどのように各権利者に配分するかが課題となる。権利変換は個別のケースごとに専門家の判断によって処理されているのが実態であるが、集約化を適切に促進するとの観点からはより簡便化された指標やシステムが並存することが必要である。

区分所有マンションの建替えに際して権利変換

手法を用いることが提案されている。区分所有建物は、既存建物の価値(図表-8)と敷地持分¹³⁾の間に差異があることが多い、建替え後の区分所有建物の価値が階層や方位によって大きくことなる、など権利変換を困難にする要因がある。すみやかに専用の権利変換理論を構築する必要がある。

2-1-2 敷地間集約-容積移転手法

敷地の区分はそのままに、より高度利用を希望する者とそうでない者との間で利用権を調整する方法も実現可能性が高まっている。連担建築物設計制度¹⁴⁾や特例容積率適用区域制度¹⁵⁾はその例である。

米国で行われているTDRでは空中の利用権を個人の財産権として認め、これを譲渡するという構成であるのに対して、容積率は公的な規制に係る規制値であり、容積そのものが売買の対象となることはないとされる。つまり、「実質的な敷地間の容積移転の効果を発生させることも事実だが、特定行政庁が、余剰の容積を利用する権利の売買契約などの関係権利者の個別の実情について審査

図表-8 区分所有マンションの価値比の例

階	3階の標準的な住戸を基準とした場合の価値指数	3階の最も安価な住戸を基準とした場合の価値指数
32	149%	169%
30	146%	166%
28	121%	137%
26	120%	136%
24	119%	135%
22	118%	134%
20	116%	133%
18	115%	131%
16	114%	129%
14	112%	128%
12	111%	126%
10	110%	125%
8	103%	118%
6	102%	116%
4	101%	115%
3	100%	114%

図表-9 街並み誘導型地区計画による空間価値の上昇

¹¹⁾建物の所有形態からは、共有もしくは区分所有となる。通常は区分所有となることから、「区分所有方式」と表現することもできる。

¹²⁾中城康彦「不動産コンサルティングのための共同ビル計画の誘導」『不動産鑑定』1988住宅新報社通巻314-316

¹³⁾敷地の共有持分は専有面積比によることが通常。『マンション管理の知識』住宅新報社2001年8月p149

¹⁴⁾平成10年建築基準法改正により創設。

¹⁵⁾平成12年都市計画法改正により創設。

するものではなく、余剰の容積を利用する権利の売買を制度的に認めるものではない」¹⁶ために、容積移転対価の算定という私法上の解決が必要である。立体の利用権の一部たる容積移転の対価算定の査定式を標準化して公表することにより、当該制度の適切な運用が図られるべきである¹⁷。

2-1-3 立体価値査定式による空間価値インデックス

図表-7は敷地集約による空間価値の変化を示すものであるが、敷地内集約の権利変換はこのプロセスを追跡することに他ならない。空間価値の分布状態を把握することで権利変換は大幅に簡易化することができる。立体的な価値分布をインデックス化することで、敷地間集約の場合に必要な私法上の解決も容易となろう¹⁸。

2-2 集約利用と都市環境

2-1-4 規制緩和と空間価値

空間の利用を制限する規制の緩和は一般に利用価値を高め、資産性を上昇させる。ここでは、東京都中央区が導入している街並み誘導型地区計画を例¹⁹に、規制緩和と空間価値の関係を見る（図表-8）。空間価値の差異は、低層部では皆無といつてよいが、中高層階では相違が顕著で、総額

で163%となっている²⁰。この差異の源泉は、前面道路幅員による容積率制限および道路斜線制限の適用除外が主たるものである。

2-1-5 集約利用の積極的課題

利用と環境の共存を志向する古典的な規制緩和制度に総合設計制度と総合的設計制度がある。総合設計制度は敷地規模要件にもとづき敷地内の公開空地率に応じて容積率の割増を行うほか斜線制限を緩和するもので敷地内環境改善に貢献することができる²¹。制度上、市街地の環境の改善に対する総合的な配慮が求められるが、交通上、安全上、防火上の支障の有無が検討されるにとどまっている。今日的な都市環境の課題からは公開空地の定義を多様化²²し、環境上の貢献に応じて緩和を考慮するように改めるとともに、その考えを任意の敷地集約事業に敷衍すべきであろう。

総合的設計制度は、1建築物1敷地の原則に対する例外として、1団地内の複数建築物に関する特例対象規定²³の適用については同一敷地内にあるものとみなすもので、敷地間環境改善に貢献することができる。連担建築物設計制度の創設により、棟ごとの建替えが容易になったことでもあり、積極的に適用を認めるべきである。この場合、安全上、防火上および衛生上の要件に加えて、環境

¹⁶建設省都市局都市計画課他監修『平成12年改正都市計画法・建築基準法の解説Q & A』株式会社大成出版社2000年7月 p117, p119

¹⁷中城康彦「都市計画法・建築基準法の改正と土地価格の考え方」『季刊用地』2001夏季号VOL. 02NO. 004p54. p55

¹⁸中城康彦「連担建築物設計制度の創設にともなう立体地価インデックスの必要性和その考え方」『明海大学不動産学部論集』第7号1999年3月。「連担建築物設計制度による空間の利用と価値」『明海大学不動産学部論集』第8号2000年3月。

¹⁹街並み誘導型地区計画は平成7年に創設され、中央区では平成9年以降導入している。ここでは、銀座6丁目のA地区によった。敷地は、間口18m×奥行18m、前面道路幅員7m（歩道なし）、指定容積率700%。前面道路幅員による容積率の緩和（適用除外）、道路斜線制限・隣地斜線制限の緩和（適用除外）のほか、機能更新型高度利用地区との併用による容積率緩和が受けられる場合がある。

²⁰地価公示においてこのような変動は必ずしも顕在化していない。その理由は、地価公示価格は収益価格だけで決定するものではない、当該地区計画のようにその適用が任意のものについては原則としてこれを考慮しない、ことによる。

²¹中央区導入の街並み誘導型地区計画は環境配慮等の要件はほとんどないといつてよい。地域的な限定により運用されるべきであろう。

²²単にオープンスペースとしての平面積によるのではなく、壁面や屋上を含む緑のボリュームを考慮する。また、免震構造や非常用飲食料の備蓄といった防災上の観点についても性能評価する。

²³接道規定、容積率制限、建蔽率制限、外壁後退、斜線制限、日影規制等。

上の貢献を積極的に位置付け、より小集団の建築群にも適用すべきであろう。郊外部においては道路率の低下による区画整理事業の事業性の向上、行き止まり道路によるミニ乱開発の抑制にも貢献可能である。

3 まとめ

わが国の都市はすでに相当に巨大であり、広域

的には指定容積率は十分に使いこなされていない程度に緩やかである。また、都市環境問題の深刻化が懸念されてもいる。ここでは、都市の再生を更なる規制緩和という視点ではなく、現行制度内での集約的利用の観点から検討した。集約による空間価値の増加は十分に大きいものである。その実現を支援するとともに、集約を契機付ける環境志向型の建築規定を導入すべきである。