20周年
特 集 【論説】

和としての不動産を高めるための不動産学

Real Estate Sciences for Enhancing the Quality of Properties in Group

Yasushi ASAMI : Center for Spatial Information Science, University of Tokyo 浅見 泰司*

Enhancing the quality of real estate properties in group will become one of major topics that are suited for interdisciplinary research projects in the field of real estate science. It will include an appropriate measurement of external economic effects of real estate developments, introduction of economic measure, such as surcharging or subsidizing scheme, to adjust residential environments in the neighborhood, proposal of new land use regulation that permits the performance specification of residential environment, and amendments of the property rights that will motivate public-minded contribution such as the group shareholding. Several topics are deemed to be urgently studied to respond to the social needs: upgrading the earthquake-proof quality of individual buildings by flexible treatment of right of housing rehabilitation, development of robust project schemes which can be applied in a deflation economy, and development of new system to induce reverse urbanization into order.

keywords : Residential environment, Evaluation, Externality, Performance specification, Public-minded motivation

住環境，評価，外部性，性能表示，公共心の動機付け

1. はじめに

日本不動産学会が設立されて20年が経過した。この間、不動産は常に日本の社会経済の主要な関心事項であり続けた。今こそ、適切な不動産管理のあり方を確立して、健全な国土の発展と良好な環境の確保に邁進すべきである。

1980年代後半における地価高騰によって、不動産投機が盛んとなり、また、先高感から高い地価を支払い、多額の借金を負っても購入した不動産が、その後のバブル崩壊によって不動産価格が急落し、不良債権となったり、そうでなくても資産価格の減少により、住宅の2次取得が困難になっ

た世帯も多い。1990年代は不動産価格の下落とその処理のために、失われた10年とも言われてきた。そして、2000年以降、不動産市場は大都市部で若干復調の兆しもあるものの、すぐに人口減少時代に突入し、間もなく世帯減少時代にも入ると予想されており、不動産市場自体の将来は新規宅地需要という意味では、必ずしも明るいわけでもない。

不動産における産業は、新規建設型から、中古流通型やサービス型への転向がせまれ、事実、この面で既存産業の転換とともに新規産業として新たなベンチャー企業などが参入してきている。個々の不動産を個々の商品として見たときには、中古物件として流通したり、その更新や水準向上

を業としていけば良いということになるが、市街地という文脈でとらえると、それだけでは足りない。21世紀以降、低成長時代における不動産のあり方は、個々の不動産だけでなく、和（集合）として不動産のあり方を堅実に高めていく工夫が求められていくと思われる。

そこで本稿では、そのような不動産のあり方に向けて、どのような学術的研究の方向性があるのかを考察してみたい。

2. 評価と誘導手法

和としての不動産について考えるとき、まず重要なのは、個々の不動産が地区においてどのような貢献をしているかといった外部経済性やどのような弊害をもたしているかといった外部不経済性を明確にしていこうことである。

このようなミクロな評価は詳細な都市デジタル情報があれば有効に行えることが示されている（浅見・高，2002）。詳細なデジタル情報として必要なものは、地価や賃料など不動産が市場で取引された物件に関する価格や物件条件に関する詳細な情報（取引情報）、周辺の土地利用・住環境などに関する詳細な情報（周辺情報）、立地に関する情報（立地情報）などである。このうち立地情報については、すでにデジタル情報として整備されている数値地図、都市計画基礎調査などの公的な情報と民間で作成した特定の2点間の時間距離など利便性情報を有効に活用していくことでかなり補うことが可能である。取引情報については、その公開がやっと端緒についたばかりだが、取引価格のみならず物件条件も合わせて詳細に公表されていくべきであり、この面での社会システムの整備の遅れが目立つ。また、周辺情報については、その重要性は指摘されつつも未だ整備されておらず、上の立地情報で述べたような情報をもとに限られた指標を算出することしかできない。また、例えば敷地境界の情報など根本的な不動産情報す

ら都市部での整備が遅れている状況である。この意味で、地籍測量の推進など情報のもととなる権利関係の明確化、取引情報の公開、周辺情報の整備などを急速に進めていくべきである。また、公的な地理情報・都市情報は、研究者のみならず民間企業に対しても開放し、評価面での新規産業の成立を促していくことが重要である。研究面からは、どのような情報が不動産評価に対してどの程度有効なのかといった定量的な把握が必要であり、地道な分野ではあるが、今後の情報整備と活用に欠かせない研究テーマである。

外部経済性を明確化するには、上で整備されるデータを用いて、実際に不動産自体の価値と外部経済性の評価を行なわねばならない。この基礎的な手法としては、ヘドニック手法が用いられる。ところが、空間統計理論上、時空間的な要素をいかに取り入れていくかという面は未だに発展途上の問題となっている。特に、様々な要因が空間的に関連しあっている状態は、単純に空間相関があるという相関だけのモデルでは記述しきれないのであり、これを明確に記述したモデルはまだほとんど発展していない。また、応用化においては、どのような指標を用いると良いのか、どのような空間単位をまとめると良いのか、どのようなパラメータがどのような地域で共通して使えるのか、どのような関数形が良いのかなど、実際に分析する際に必ず直面する問題についても、研究で明らかにされていくべき点が多い（Anselin, 1999, 2001; Can, 1992; Goodman and Thibodeau, 1998; Orford, 2000; Tu, 1997）。

外部経済性を評価することが可能になった場合に、それをいかに制度に組み込んでいくかが課題となる。現時点では、経済的な手段を用いての土地利用規制という発想は乏しいが、客観的な評価が可能になれば、社会制度としても導入できるはずである。社会制度として導入する上でのハードルとしては、評価コストの低減、合理的な評価方

法の確立，経済的手段導入のための負担徴収・補助制度の導入がある。

評価コストの削減については，現在の大規模事業の評価で行われているような費用のかかる評価手法を用いる限り，個別の小規模な土地利用変化に際して一々評価することはできない。評価によって得られる便益に比して費用が大きすぎ，社会的にも正当化されないだろう。費用がかかる場合には，現状のような外形基準による規制と併用し，評価オプションを受けたい人に負担を求めるしかない。しかし，もしも上述した都市情報が充実し，また，評価方法が発達して簡易で精度の高い手法が開発されてくれば，費用の低廉化は可能である。また，合理的な評価方法の重要な点としては，評価が真の外部性を着実にとらえているという正確性，評価指標が市街地をより良くしていく上で適切な方向性をしめしているという意味での指標の妥当性が満たされねばならない。

経済的手段の制度化については，租税との関係を明確に役割分担した上で，土地利用合理化のための特別立法が必要であろうと思われる。この点については，極めて学際的な検討が必要な点であり，不動産学会のような場で学術的に議論されることが重要である。経済的な手段を適切で低費用の評価と同時に導入できるならば，今まで画一的最低限規制の体系から，外部効果調整型規制（ないし，システム）へと大きく転換でき，市街地の向上に向けた大きな第一歩となることができる。さらに，今まで画一的な整理のもとに禁止されていた開発行為が，周辺地域への別な意味での貢献の代替として，ある程度緩和することも可能になることになる。あるいは，逆に，目をつぶっていた不適格建築物に対して，合法化するための別な負担を求めることで，既存不適格状態是正のための動機付け手段が確保されることとなる。具体例としては，容積率超過によって建て替えが困難となっているマンション建て替えに新たな方策が生

まれたり，接道不良によって建て替えが困難となっている宅地における建て替えの可能性が生まれたり，不適格建築物に対して是正動機を与える負担制度を導入できたり，さらに，不動産の所有者周辺に貢献する開発を促して，市街地全体の水準向上に資することとなる。また，高度商業集積があるべき地域において，極めて少数の反対で高度化が実現できないような場合には，反対していくことによる周辺に対する不経済性の対価の負担を求めることも検討に値しよう。このような方法は，収用などにおいても，適用できる可能性があり，都市に必要な都市計画道路の整備にも大きな効果を発揮する可能性がある。

3. 住環境性能表示型規制に向けて

現在の土地利用規制においては，当該敷地においてどの程度の開発が法的に許容されるかは比較的確に明示されているが，どのような住環境が確保されるのかについてはわからない仕組みになっている。例えば，一見，日影規制は隣地の環境を保全するのに適した規制方法かのように見えるが，良く知られているように，複合日影などの問題があり，建築基準法で定められた測定面での日照時間が現実に必ず確保されるわけではない。むしろ斜線制限の方が，どこに建物が来ないかが明確ではあるが，それでも採光すら必ず確保されるというわけでもない。ましてや，建蔽率規制や容積率規制ではどこに建物が建つのかは全くわからない規制となっている。このような規制のあり方は，建設側の自由部分が多い一方で，その周辺では，住環境がどのようになるのかわからず，そのために，開発側と周辺地域とのトラブルも多々発生することとなる。

そこで，逆に，それぞれの敷地においてどのような住環境性能が確保されているのかが明確になるような規制のあり方を検討すべきではないかと思われる。例えば，密集地域でない低層住居専用

地域においては、文字通り、低層住居が建ち並んでいる住宅地としてふさわしい住環境が確保されるような規制を行うのである。例えば、境界線側の植樹量、採光のための有効天空率、隣地と対称に建ててもある程度の空地がとれるなど、隣地でどのように合法的に建てても最低限一定水準以上の住環境性能が保たれるように、規制メニューを整備しておくのである。特に、低層住居専用地域と商業地域が接しているところなどのように、容積率や斜線制限の種類が大きく異なる地域が隣り合うところでは、特に上のような配慮が必要になると思われる。

現在の中高層住居専用地域や住居地域では、実際の用途地域で想定されている市街地になっているのではなく、むしろ、低層系と中高層系が混在し、将来の住環境としての性能がわかりにくい状況である。そのため、例えば低層と中層が混在しても一定水準の環境が保たれる地域や、中層以上が連立しても一定水準の環境が保たれる地域など、規制メニューを新設し、住環境性能表示型規制に近づける努力が必要であると思われる。そのような新たな規制手段の検討や、集団規定の合理化の研究は、やはり不動産学会に適した学際的なテーマである。

4. 集合運営のための諸権利の合理化

現行制度下における不動産の所有関連の権利と不動産保有のコストのシステムでは、不動産の利用の仕方について、周囲との調和に資する調整機能を持ち得ていない。土地の場合、境界線より内側の土地利用は合法的である限り、どのような使い方でも許され、周辺への影響に応じた権利の変化や保有のコストは変わらない。第2節で述べた経済的な調整システムが導入されれば、この点は大きく変化しうるが、そうでない限り難しい。わずかに、よく調整された市街地とそうでない市街地とが、市場における資産価値の違いとして若干

の違いを示すだけである。しかし、このように調整された市街地環境が公共財的な財として存在している限り、個々の負担による公共財たる市街地環境の向上は、公共財が私的財として供給される場合に過小供給となるのと同様に、望ましい水準の環境とならない可能性が高い。

そのため、市街地環境の協調には、協調をより促進するような権利面での工夫も必要となる。例えば、現行のような排他的占有権を認めるのではなく、まさに土地基本法の第2条にあるように、「そ（土地）の利用が他の土地の利用と密接な関係を有するものであること、その価値が主として人口及び産業の動向、土地利用の動向、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動するものであること等公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、土地については、公共の福祉を優先させる」ことを精神だけでなく、制度としても規定すべきときに来ていると言える。土地基本法では計画に従った利用の重要性をうたっているが、計画で規定できる範囲に限りがある状況では、計画に従った利用だけで、市街地環境の向上を望むことはできない。

周辺や地域を含めた公共性を重視するということは、それだけ、個々の排他的占有権を弱くするということである。ただし、弱くすると言っても、単純に公有制にすることは、所有権にもとづく経済発展動機による社会発展の効果を急速に弱めてしまい、弊害が大きくなりかねない。むしろ、地区における共有所有権（割合所有権）をたとえ部分的にしろ導入するなどして、権利面からも共同管理意識を持たせる工夫があると良いかもしれない（浅見，2000）。

また、逆に、今まで公共管理されることとされている道路空間や公共緑地空間なども、地区の組合や、個々の前面の住民などに共同ないし個別管理させるといった方策も考えられてよい。一部ではアドプト制度などとして試行されているが、こ

のような仕組みも制度として柔軟に対応できることが必要になってきている。

このように集合運営のための権利システムのあり方も、学際的な研究にテーマになりうると思われる。

5. おわりに

以上、和としての不動産の価値を向上させるための今後の研究課題を述べてきた。最後に、喫緊の課題としていくつかの研究テーマを掲げてみたい。

第一に、大震災の危険が東海地方を中心に高まってきている。市街地の耐震性能は、道路の拡幅など社会基盤の強化による部分もあるが、建物自体の更新による効果が極めて大きい（今泉・浅見, 2000）。そのため、現在、様々な理由で建て替えが困難になっている建物の制度的な障害を取り除く必要がある。建て替えが困難な理由としては、たとえば、借地契約終了を望む地主による建て替えの不同意、既存不適格、特に典型的には容積率オーバーのマンションの建て替え合意の困難、接道不良敷地における建物の建て替え困難などがある。これらの建物に対して、制度の趣旨を尊重しつつ建て替えが可能な制度に変更していくことを検討しなければならない。

第二に、今までの市街地整備の手法が、不動産価格上昇を念頭に置いた事業手法であることが多く、そのために、地価が下落している昨今において、土地区画整理事業などで事業成立性が危うい事業が増えてきてしまっている。平均的な不動産価格が減少するような時代にあっても事業としての頑健性があるような事業手法が開発されなければならない。

第三に、農村的ないし自然的土地利用を宅地開発によって市街地を拡大していくような不動産開発手法ばかりが開発され、制度化されてきた。しかし、すぐにも人口減少時代に入り、間もなく世

帯減少時代に入ろうとしている状況では、市街地化していくだけでなく、むしろ市街地を非市街地にしていくことも検討されなければならない。この際にも、虫食い状に利用放棄地が分布することがないように、権利的なものも含めた空間的な整序の方法が求められる。

以上の課題は今後10年以内に学術的に検討され、かつ現実の制度として反映されなければならない喫緊の課題であり、不動産学上の研究テーマとしても適切なテーマ群ではないかと思われる。

参考文献

- ・浅見泰司（2000）「既成市街地の住環境整備：住宅政策と都市計画の転換」萩原清子（編）『都市と居住：土地・住宅・環境を考える』東京都立大学出版会，pp.119-150.
- ・浅見泰司，高曉路（2002）「都市計画と不動産市場：住宅価格を左右する住環境」西村清彦（編）『不動産市場の経済分析：情報・税制・都市計画と地価』日本経済新聞社，pp.129-150.
- ・今泉恭一，浅見泰司（2000）「震災時の道路閉塞推定に関する研究：防災街づくりのための密集住宅市街地整備方策の定量的比較研究」『日本建築学会計画系論文報告集』529，225-231.
- ・Anselin, L. (1999) "The future of spatial analysis in the social sciences" *Geographic Information Sciences* 5 (2), 67-76.
- ・Anselin, L. (2001) "Spatial Econometrics" B. Baltagi (ed.) *A Companion to Theoretical Econometrics*. Oxford: Basil Blackwell, pp.310-330.
- ・Can A. (1992) "Specification and estimation of hedonic housing price models" *Regional Science and Urban Economics*, 22, 453-474.
- ・Goodman, A. C. and T. G. Thibodeau (1998) "Housing market segmentation" *Journal of Housing Economics*. 7 (2), 121-143.
- ・Orford, S. (2000) "Modeling spatial structures in local housing market dynamics: a multilevel perspective" *Urban Studies*, 37 (9), 1643-1671.
- ・Tu, Y. (1997) "The local housing submarket structure and its properties" *Urban Studies*. 34 (2), 337-396.