

都市における水域の不動産的価値に関する研究

—水域の土地利用における評価項目について—

A Study on the Value of the Real Estate in the Urban Water Area

—About the Evaluation Criteria in Land use of a Water Area—

○加藤悠大<sup>1</sup>, 横内憲久<sup>2</sup>, 岡田智秀<sup>3</sup>, 大村倫平<sup>4</sup>

\* Yudai Kato<sup>1</sup>, Norihisa Yokouchi<sup>2</sup>, Tomohide Okada<sup>3</sup>, Rinpei Oomura<sup>4</sup>

Abstract : The purpose of demand for waters increase because the movement to produce the bustle by using the waters has been seen nowadays. We treat waters as a new field of the city planning as if waters are the real estate, in terms of private use of waters. The purpose of this paper is to find out a help of positive waters use. In this paper we explore the development potential of the water.

1. 研究背景および目的

わが国において、水域は公有物であるため、特定の事業者を中心に水域占用許可は与えられ、水域をそれ以外の事業者が使うことはきわめて難しかった。一方、都市に近接する港湾は港湾機能・施設の冲合展開に伴い<sup>[1]</sup>、遊休地や未利用地が増加していった<sup>[2]</sup>。こうした状況を受け、1990(平成2)年に当時の運輸省港湾局長から、水域を活用する事業には、ある条件のもと水域を占用してもよいという内容の通達<sup>[3]</sup>が出された。また2005(平成17)年には、東京都において、「運河ルネサンス構想」が策定され、この施策により、水域占用許可の規制緩和措置<sup>\*1</sup>がとられ、浮体式水上レストラン WaterLine が建設された。その結果、通常陸域で設置されるべき施設が水上に設置されるといった水域の土地利用が現出し、不動産は陸域だけではないことの端緒となった。

この実証のため、先行研究<sup>[4]</sup>では、想定した水上レストランの収益より不動産価格を算出したことで、水域は有効活用により不動産的価値を生むことを証明した<sup>\*2</sup>。そこで本稿では、水域の不動産的価値を探るため、水域における価格形成要因となる評価項目を抽出することを目的とする。

2. 研究方法

本稿では、従来の価格形成要因より、水域の不動産的価値を見出すための評価項目を導くため、文献調査および現地踏査 (Table 1) を実施する。

Table 2. Summary of Price Formation Factors<sup>[5] ~ [9]</sup>

要因	条件	細項目
一般的要因		人口の状態、家族形成および世帯分離の状態、都市形成および公共施設の整備状態、教育および公共施設の整備状態、不動産の取引および使用収益の慣行、建築様式等の状態、情報化の進展の状態、生活様式の状態、貯蓄・消費および投資の水準ならびに国際収支の状態、財政および金融の状態、物価・賃金および雇用の水準、税負担の状態、土地利用に関する計画および規制の状態
地域要因	環境条件 街路条件 交通・接近条件 行政条件	日照・温度・湿度・風向等の気象の状態、街路の幅員・構造等の状態、道路種別、都心との距離および交通施設の状態、商店街の配置の状態、駅距離および種別、下水道・ガス等の供給・処理施設の状態、公共施設・公益施設等の配置の状態、汚水処理場等の嫌悪施設等の有無、商業施設または業務施設の種類・規模・集積度等の状態、商業施設距離、事業者数および人口割合、商業後背地および顧客の質と量、顧客および従業員の交通手段の状態、商品の搬入及び搬出の利便性、街路の回遊性およびアーケード等の状態、都市計画区分、建ぺい率、基準容積率
個別的要因	環境条件 街路条件 交通・接近条件 行政条件 画地条件	地勢・地質・地盤等、日照・通風および乾湿、間口・奥行・地積・形状等、高低・角地その他の接面街路との関係、接面道路の幅員・構造等の状態、接面街路の系統および連続性、交通施設の距離、公共施設・公益施設との接近の程度、汚水処理場等の嫌悪施設等との接近の程度、顧客の流動との状態との適合性、隣接不動産等周囲の状態、上下水道・ガス等の供給・処理施設の有無および利用難易、公法上および私法上の規制・制約等

3. 研究結果および考察

(1) 陸域の価格形成要因—従来の不動産鑑定評価では一般的要因、地域要因および個別的要因の3つに価格形成要因が分類されている (Table 2)。一般的要因とは、不動産のあり方とその価格水準に影響を与える要因であり、不動産を構成する地域ごとに影響を与えるものである。地域要因は、一般的要因との相関関係によって地域性を形成するもので、その地域における不動産の価格形成に影響を与える。そして、個別的要因は対象不動産に個別性を持たせ、その差によって価格を形成する要因である<sup>[5] ~ [7]</sup>。なかでも、地域要因は、①街路条件(対象不動産が面している街区や街路の整備状況や系統・連続性<sup>\*3</sup>)②交通・接近条件(都心との距離、交通手段の状態<sup>\*3</sup>)③環境条件(経済施設の配置状況、顧客の購買力、繁華性の程度、自然的環境<sup>\*3</sup>)④行政条件(公法上の規制の程度<sup>\*3</sup>)の4条件に、個別的要因は、①~④に⑤画地条件(間口・形状および地積、接面街路との関係<sup>\*3</sup>)を加えた5条件に細分され、これら条件によって格差を算出している。つまり、従来の不動産鑑定評価では地域要因と個別的要因によって対象不動産の個々の特徴を評価している。

(2) 水域における評価項目—水域の地域性・個別性を

Table 1. Investigation Summary

調査方法	文献調査	現地踏査
調査期間	2011年8月8日~2011年9月24日	2011年8月17日, 2011年9月15日
調査対象	○土地価格形成要因 ○ウォーターフロント特性	○対象水域(天王洲) ○対象水域の背後地域
調査内容	○一般的要因 ○地域要因 ○個別的要因	○背後地域の土地利用状況 ○背後地域の立地特性

1 : 日大理工・院・不動産 2 : 日大理工・教員・建築 3 : 日大理工・教員・交通 4 : 日大理工・学部・建築

Table3 . Summary of the Evaluation in the Waters<sup>[5] ~ [11]</sup>

大項目	小項目	写真番号	根拠	概要	地図(天王洲地区)	
評価項目	水域	静穏な水域	①	環境条件(自然)	水門等の設置の有無	
		良好な水質	①	環境条件(自然)	浄化・清掃システム等の有無	
		前面水域の利用状況	②	環境条件(社会)	地域アイデンティティ創出	
		前面水路の状況	②	街路条件	対象水路の幅員等	
		対象水域の位置	②	画地条件	対象水域の属している位置	
	水域周辺	後背地との連続性	③	環境条件(社会)	水域と後背地のつながり	
		水域周辺の整備	③	街路条件	プロムナード等の有無	
		水域周辺の土地利用	④	行政条件	都市計画等による行政的措置	
		水域周辺の立地特性	④	環境条件(社会)	後背地の利用現状・顧客の確保	
		アクセシビリティ	⑤	交通・接近条件	都心部や駅から水域までの距離	
写真	①		②		③	
	④		⑤			

判断する項目を先に示した①～⑤の条件のもと設定した(Table 3). 水域の土地利用は、水域を陸域と同等に扱う。そのため、これらは不動産鑑定評価に用いられている項目に準じているため客観性を担保できると考える。以降では水域を評価する際のこれら5条件について考察する。

①街路条件—街路条件は、水域と水域周辺の要素に大別できる。水域の要素として、対象水域の幅員が挙げられる。これは新規に水域を占有する際、既存水域事業者の航路(12~40m<sup>※4</sup>)を確保する必要があるためである。そして、水域周辺の要素として整備状況が挙げられる。これは対象が水域のため、プロムナード等の陸上からのアクセスが確保されている必要がある。また、後背地との間のオープンスペースにより親水性・安全性を高めることは、多様な行動を誘発することへつながるため評価項目として用いることができよう。

②交通・接近条件—この条件は、対象と交通状況・手段の関係性を表しているため、水域の不動産的価値を評価する場合も、従来の不動産鑑定評価の比準方法で評価できる。

③環境条件—環境条件は、社会的環境と自然的環境に大別できる。社会的環境は前面水域の利用状況、後背地との連続性、後背地特性が挙げられる。前面水域の利用状況は、水域の賑わいに加え、地域アイデンティティの確立に寄与する。後背地との連続性は、人々が水域を認知できるため評価できる。そして、後背地の立地特性は、利用者の流れに大きく影響するため、事業の成功が左右される。また、自然的環境では、静穏な水域と良好な水質が挙げられる。水域の土地利用は、水上に施設を立地するため、水門等により静穏な水域を保つことが必須となる。さらに、水が基盤となって空間を構成しているため、水を常に浄化・清掃するシステムの有無も評価の対象となると考えられる。

④行政条件—これは従来の比準方法と同じく、水域およびその周辺の土地利用状況を指す。水域を活用した

まちづくりなど水域を地域資源として捉えていることや、水域の開発のしやすさによって評価する。

⑤画地条件—これも従来の比準方法と同じく、接面水路との関係を指す。標準的な水域より二方路に面した水域の方が開放的な空間となりえる。そのため、水路に対する対象水域の位置での優位性を評価する。

#### 4. まとめ

以上より、水域の不動産的価値を探るための評価項目を設定した。この評価項目において、②交通・接近条件④行政条件⑤画地条件は、陸域の評価項目と類似していることを捉えた。これらは、水域特有の要素が少ないため、陸域の要素を水域の要素に置き換えれば、代用して評価できる。しかし、①街路条件③環境条件は、水域やその周辺状況の直接的な評価となるため、水域独自の要素が重要となっている。つまり、水域を評価する際、これら2条件に留意して評価する必要がある。そして、本稿で示す評価方法を用いることで、水域の不動産的価値を把握でき、水域の土地利用が促進され、水域はまちづくりの新たなフィールドになるだろう。

#### 5. 補注・参考文献

- ※1 一般に水域占有は、陸上に設置した場合に機能する施設は設置不可であり、旅客船不定期航路の免許を有する事業者限定に限定されているが、水域占有許可の規制緩和措置では、陸上に設置した場合に機能する施設でも設置可となり、事業者の制限もない。また、水域占有許可の規制緩和を受ける際には、「用途制限」「水域占有面積制限」「水域事業者との合意形成」「既存計画との整合」といった4点の緩和条件を満たす必要がある。
- ※2 WaterLineを参考に想定した水上レストランを対象に収益還元による検証で、水域占有料 200万円に対し、約2億円程度の不動産としての価値を生むことが可能であることを捉えた。
- ※3 「土地価格比較表」の商業地域における地域要因および個別的要因より抽出。
- ※4 「画可ルネサンス構想」で指定されている5つの地区における可航幅員を参考に決定。
- [1] 海辺都市再生事業における水際線施設の一歩整備に関する調査委員会:「水際線施設の一歩整備ガイドライン」,国土交通省, p. 2, 2005. 1
- [2] 水際線施設整備整備ガイドライン:「水際線施設整備方針作成の薦め」,ウォーターフロント開発協会, p. 4, 2007. 8
- [3] 運輸省港湾局管理課内港湾管理研究会:「港湾管理例規集」,ぎょうせい, pp. 57~71, 1993. 1
- [4] 加藤悠大ら:「都市における水域の不動産的価値に関する研究」,日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1 分冊, pp. 1175~1177, 2011
- [5] 鶴野和夫:「不動産の価格は、こうして決まる」,(株)プログレス, pp. 43~44, 2005. 11
- [6] 宮ヶ原光正:「新・不動産鑑定評価要説」,(株)税務経理協会, pp. 53~59, 1991. 9
- [7] (社)愛媛県不動産鑑定士協会:「愛媛県の地価に関する実証分析~平成の市町村合併を迎えて」, pp. 42~43, pp. 50~53, p57, 1991. 2
- [8] (財)資産評価システム研究センター:「土地評価に関する調査研究一宅地の売買実例価額・価格体系等及び宅地の評価手法の調査研究」, p. 3, pp. 5~8, 1992. 3
- [9] (財)国土交通省土地・水資源局地価調査課:「土地価格標準表(六次改訂)」,(株)住宅新報社, pp. 7~21, pp. 84~140, 2008. 6
- [10] 横内憲久:「ウォーターフロントの計画ノート」,(株)共立出版, p. 7, p22, pp. 36~37, p67, p134, 2008. 2
- [11] 横内憲久+ベイエリア研究会:「ウォーターフロントの計画とデザイン~日本型開発手法の全て」,(株) 新建築社, pp. 50~53, pp. 156~157, 1991. 10