

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第123回

【学生の目】

不動産鑑定評価論では、「不動産の価値は土地ではなく空間が生み出す」と学ぶ。その視点で街をみると、価値を生み出していない場合も多い。細分化された土地

共同ビルによる価値の創造

建物とは別に、商業地域で容積率500%の制限内で最も有効使用建物を想定して求める。ビルが建っている土地を建付地という。建付地の価格は建物の存在を前提として求め、建物の利用程度が低いと更地価格より安くなる。地価は固定ではない。写真左の土地は最も有効使用だが、他の二つは最も有効ではなく、地価は異なる。最も有効使用の半分しか建築しない



利用度の違うビルが並ぶ都心部

の小規模ビルはその例だ。写真は東京都港区麻布十番の商業ビルで、窮屈さやちぐはぐさを感じる。

地価は、合理的かつ合法的な最高最善の利用方法、すなわち最も有効使用を前提として決まる。近くの地価公示価格は1㎡当たり171万円だが、これは更地の価格で、実在する

業界、社会貢献策の一つ

理由はいろいろ考えられる。自社ビルなので4階で十分、階数が多いと2つ以上の直通階段が必要となる、などだ。一方、賃貸可能な地域なのに残り半分を建築しない理由は、賃貸有効率が低い、テナント用の通路を確保すると店舗面積が減少する、などだ。それらの土地所有者に共通の悩みを解消する方法として、敷地を一

体化して共同ビルを建てるだろうか。まず、建築計画の自由度が増して広い店舗と通路が確保できる。次に外観が整う。また、小規模ビル複数棟と比較して共同ビルは建築費が合理化できる。さらに、賃貸有効率が改善して賃貸面積が増える。そして、適正規模のビルで賃料単価が高くなる。これらが相乗的に作用して、共同ビル建設によって資産価値が上昇する。

【教員のコメント】

所有と利用の一体性を是として所有権の取得を優先し、宅地も農地も細分化された。昨今は利用の効率性が重視され、細分化の弊害も目立つ。所有と利用の再編が必要で、権利調整や利用増進に対応する事業手法と不動産専門家が求められる。



渡木 将也
不動産学部3年