

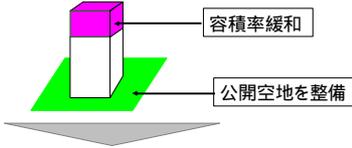
民間ディベロッパー主導による東京都心部の大規模オープンスペース整備の可能性

交通計画研究室 H03007 石田浩人
指導教員 岩倉成志

1.背景と目的

背景

一般に民間ディベロッパーが行う公開空地整備は、容積率緩和条件による増床分の利益のみを考慮したものとなっている



その結果、東京都心部の公開空地は質も量も低水準となっている
現状としては大規模な公開空地の量も少ない

1.背景と目的

公開空地を整備することによって賃料上昇や周辺の資産価値が向上することを民間ディベロッパーが認識していない

民間ディベロッパーにオープンスペース(公園と公開空地)の経済的価値が把握されていない

目的

オープンスペースの経済的価値を算出し、オープンスペース整備が民間ディベロッパーにインセンティブを与える可能性があるかを考察する

2.関連研究の経緯

商業・業務地区における公園整備の経済効果が、公示地価にほとんど影響を与えないことが判明 (一昨年)

オープンスペースの価値がビルの賃料に帰着しているとは仮定し、ビルの賃料を推定するモデルの構築を試みる (昨年)
しかし、サンプル数が少なく、モデルの信頼性が低い

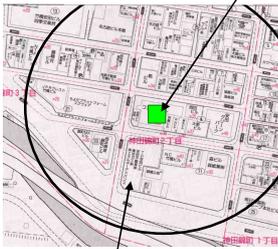
本研究では、ビル賃料のサンプル数を増やし、信頼性の高いモデルを構築する
そして、実際に公開空地の価値を算出する

3.賃料データ収集の内容・方法

企業アンケート対象

中央・千代田・港区

公園または公開空地



半径100m以内にあるビルを選択

3.賃料データ収集の内容・方法

企業アンケート概要

対象地域: 中央, 千代田, 港区内の公園・公開空地

調査日時: 11月6日(月)

配布形式: 郵送

調査内容: ビルの賃賃料, 共益費, フロア面積, 築年数, 階数, 契約年, ビルの設備, セキュリティ,

耐震性能

耐震等級	1	2	3	4	5	6
調査対象	1	1	1	1	1	1
調査結果	1	1	1	1	1	1
調査対象	1	1	1	1	1	1
調査結果	1	1	1	1	1	1
調査対象	1	1	1	1	1	1
調査結果	1	1	1	1	1	1

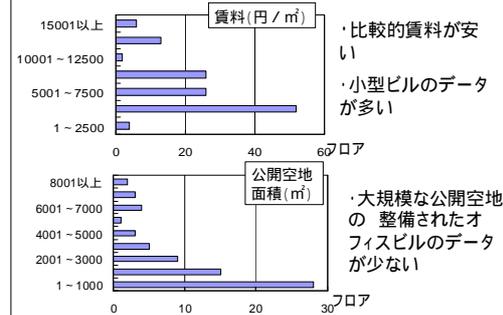
配布枚数: 2000枚

サンプル数: 187フロア

有効サンプル数: 129フロア

3.賃料データ収集の内容・方法

企業アンケート集計結果



4.オープンスペース整備の価値の計測

ヘドニック・アプローチ

「非市場財である環境質や社会資本の改善などの便益が地価などの不動産価格に転移する」という仮説に基づき、推定したモデルのパラメータから環境質の経済評価を行う手法

$$\begin{aligned} \text{地価} = & \beta_1 \times \text{最寄駅までの距離 (m)} \\ & + \beta_2 \times \text{最寄駅から都心までの時間 (分)} \times \text{敷地面積 (㎡)} \\ & \vdots \\ & + \beta_j \times \text{番目の説明変数} \end{aligned}$$

: パラメータ

4.オープンスペース整備の価値の計測

ヘドニックモデルのパラメータ推定結果 ()内はt値

$$\begin{aligned} \text{賃賃料 (円/㎡)} = & 0.016 \times \text{オープンスペース面積 (㎡)} \quad (1.19) \\ & + 0.967 \times \text{フロア面積 (㎡)} \quad (1.53) \\ & + 1826 \times 1F \text{ダミー} \quad (1.59) \\ & + 4.959 \times \text{容積率 (\%)} \quad (2.98) \\ & - 0.580 \times \text{最寄駅までの距離 (m)} \quad (-0.33) \\ & - 32.6 \times \text{東京駅までの時間 (分)} \quad (-0.49) \\ & - 123 \times \text{新宿駅までの時間 (分)} \quad (1.92) \\ & + 6037 \text{ (定数)} \quad (2.34) \end{aligned}$$

重相関係数: 0.633

4.オープンスペース整備の価値の計測

パラメータ推定結果

中央・千代田・港区の平均的な賃料単価は7000円/㎡・月である

例えば、賃料は、

・容積率が100%増加すると、500円/㎡・月程度上昇する。

・新宿までの所要時間が10分短くなれば、1200円/㎡・月程度上昇する

オープンスペース面積のパラメータをみると0.016であるので、公開空地を1000㎡整備した場合、賃料が16円/㎡・月の上昇となる

5.ケーススタディ

敷地面積 4181㎡ | 建ぺい率 100%



ビル全体の収入	公開空地なしの場合	公開空地ありの場合
=賃料 (0.016 × オープンスペース面積)	0㎡	2641㎡
+4.959 × 容積率	800%	1100%
+0.967 × フロア面積	33448㎡	43254.7㎡
× 延床面積 × n 年	4181㎡	4181㎡
ビル全体の支出	=建設コスト+敷地面積分の土地価格	

5.ケーススタディ

ケーススタディの結果

・公開空地がある場合とない場合のビル全体の収入の差は **約13億**と算出された

・容積率緩和のみの目的の公開空地整備による収入の増加率は**20%**と算出された

・公開空地の価値を考慮した場合と考慮しない場合との収支の差は、ビル全体で**約2200万円/年**と算出された

公開空地は価値が認識されておらず、民間ディベロッパーにとって公開空地整備による高質な都市空間、建築空間形成のインセンティブが働いていない

6.まとめ

公開空地の価値を考慮した場合は、ビル全体で**約2200万円/年** 上乗せとなる

公開空地の価値を考慮した場合の収入の増加率は**0.38%/年**と算出された

得られたアンケートデータが公開空地の価値を認識していないような小型ビルのデータが多かった
大規模な公開空地の整備されたオフィスビルのデータが少なかった

今後は大規模ビルを重点的に調査することが望まれる