

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第175回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

大学で最も有効使用の考え方を学んだ。最も有効使用とは、土地の条件や周囲の環境を考慮して、最も有効な使い方のことである。住宅街では住宅、工場街では工場であることが通常だ。住宅街に工場があると、働く人の通勤が不便だけでなく、住環境が悪くなってしまふ。興味を持ったので詳しく調べた。

最も有効使用を考える

不動産鑑定評価基準は最も有効使用を、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法とし、「最も有効使用の原

則」を定める。不動産の価格は最も有効使用を前提として決まると規定し、更地の収益価格は、最も有効使用建物を想定し、その純収益を還元して求める。最も有効使用は不動産価格の基

力がある人がその力を使って高額家賃で賃貸したとしても、最も有効使用ではない。考え方の整理がついたので、最も有効使用建物を探すことにした。

例えば、東京・銀座の公示価格、1㎡当たり4010万円(中央5-22)は、高級店舗にふさわしい品格をもつ容積率800%の高層ビルを想定し、その賃料収入を考慮した価

物を探すことにした。そして「京橋エドグラン」を見つけた。街並みを整えるように建つ中央通り沿い部分の後ろに超高層部分がある、新しいビルだ。うまく囲われたオープンスペースも新鮮だ。

通常のビルでは人の出入りが多く、階高も高い1階はおしゃれな店舗がある一方、地下はそれほどでもないことが多い。しかし、このビルは地下1階の店舗部分もセンスがいい(写真)。理由を探すと、ビルが地下鉄駅に直結していることが分かった。地下鉄直結の敷地と一般の敷地では最も有効使用が異なることを発見した。

再開発建物、判定に難しさ

この発見を確かめようとウェブで

調べて驚いた。指定容積率は大部分が700%で一部800%だが、市街地再開発事業で建築された建物の容積率は1330%もある。地下鉄直結に加え、容積率割り増しを受けるとは通常の使用能力を超えているように思える。最も有効使用を考え直すことになってしまった。

格だ。低層住宅に住むことを想定した価格で購入を申し出ても銀座の土地は購入できず、最も有効使用を前提とした価格が取引価格となる。

合法性もポイントだ。高級住宅街の第1種低層住居専用地域で食料品店を経営すれば、高い土地価格で採算が合うとしても、用途制限違反で最も有効使用ではない。良識と通常の使用能力もポイントだ。特別の影響

【教員のコメント】最も有効使用が収益を規定し、価格を導く。形態制限が厳格で土地利用が確定的に判断できる場合はよいとして、都市の活性化をめざす産官連携の中で多様な交渉の余地が生まれると、最も有効使用判定に影響する情報公開や判定の場が必要となる。



福田 大也

不動産学部2年

この発見を確かめようとウェブで

調べて驚いた。指定容積率は大部分が700%で一部800%だが、市街地再開発事業で建築された建物の容積率は1330%もある。地下鉄直結に加え、容積率割り増しを受けるとは通常の使用能力を超えているように思える。最も有効使用を考え直すことになってしまった。

【教員のコメント】最も有効使用が収益を規定し、価格を導く。形態制限が厳格で土地利用が確定的に判断できる場合はよいとして、都市の活性化をめざす産官連携の中で多様な交渉の余地が生まれると、最も有効使用判定に影響する情報公開や判定の場が必要となる。



地下鉄駅と直結する京橋エドグランの地下1階店舗部分