

将来正味資産による都市再生事業長期評価の試み

関西大学 正会員 北詰 恵一
 関西大学 学生会員 嘉村 達司
 関西大学 学生会員 穂田 悦子

1. はじめに

都市再生事業は、一時の景気対策としてではなく、将来確実に予想される人口減少に伴う都市の成熟期において、妥当な財務状況のもとで良好な資産を残すように配慮されるべきである。事業評価手法の指標である費用便益比は、事業全期間や無限の将来にわたるすべての便益と費用を評価時点で集計して比を求めるものであり、都市再生事業の評価においても、正しく計測され計算されれば、このような配慮も考えられた指標である。しかし、十分な街路幅やオープンスペースの確保、スカイラインや建築意匠の統一など、長期的な将来資産価値に影響する事業内容の便益を、必ずしも正確には把握できないことから、実際には、いくつかの指標を得て、それを総合的に判断することになる。都市再生事業において、将来の良好な資産を強く意識したプランを立てる場合には、将来資産を明示的に扱うことも考える必要がある。

そこで本研究は、将来資産価値を表現する上で、財務分析と費用便益分析を進める中で得られる正味資産に着目し、これも検討指標に加えた事業評価を試みることを目的とする。なお、本研究では、都市再生事業計画のある豊田市をイメージした一区画に対して適用することで、その有効性を確認する。

2. 資産価値計測方法と正味資産

対象エリアとしてイメージした地区は、豊田駅前の都市再生事業区域の一画であり、図1に示す。

また、本研究では、不動産事業との関連を考慮するため、便益計測にあたっては、資産価値による便益評価法であるヘドニック・アプローチを採用した。対象地域は商業地域であることから、愛知県の商業地域と近隣商業地域の地価を対象に行った。ただし、商業タイプが大きく異なる名古屋市中区、中村区を除いている。その結果を表1に示す。決定係数は0.59と必ずしも高い値を得ていないが、符号条件およびt値は定数項を除いて妥当な値を得ている。表中の説明変数の中で、前面道路幅が広がれば地積が減少し、さらに、容積率をあげなければ不動産事業の床面積が減少する。しかし、一方で、面積あたりの資産価値が上昇するため、総資産価値は、それらのトレードオフの関係下で決まる。

また、正味資産は、費用対効果分析の際に作成される事業期間中毎年の会計表のうち、貸借対照表に相当する表の中で、資産から負債を引いたものである¹⁾。これは、その時点で存在する資産のうち、それまでの市民がすでに負担し終わった部分を指し、正味の意味での資産価値を表現している。これが大きいことは、それまでの期間、都市再生事業による資産が市民に便益を十分に提供し、将来にわたって良好な資産と、より健全な財務状況をもたらす可能性が高いことを意味している。

キーワード 都市再生事業，不動産事業，正味資産

連絡先 〒564-8680 大阪府吹田市山手町3-3-35 関西大学工学部都市環境工学科 TEL 06-6368-0892

図1 対象地区のイメージ

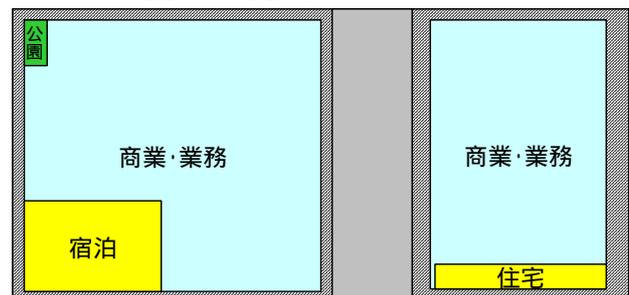


表1 地価のパラメータ推計結果

変数名	係数	t 値
地積 (m ²)	4.28 × 10 ¹	4.93
容積率 (%)	3.49 × 10 ²	12.11
前面道路幅 (m)	2.97 × 10 ³	11.20
駅までの距離 (km)	- 5.55 × 10 ³	- 2.38
定数項	- 4.27 × 10 ³	- 0.44

3. 推計結果

計算にあたって表2のようにケース設定を行う。ケース1は、豊田市の現行のプロジェクトに近い案である。これに対して、広幅員の街路を想定し、それによって減少した地積の影響を緩和するために容積率を高めたものがケース2である。そして、容積率を高めずに、床面積が減少したままのものをケース3とした。

結果は、図2に示す通りであり、ケース1から3に行くにつれて費用便益比は減少する。これは、街路を狭くし、高層ビルを敷地一杯に建設した場合の費用便益比が高く、街路幅員を広げると、敷地が減少する影響が大きいからである。正味資産は、例として事業開始から70年後の値を示しているが、どの将来年次をとっても大小関係は同じである。ケースごとの大小関係が費用便益比の場合と異なる結果となった。

このことは、将来に良好な資産を残すことを強く意識した事業を行うとすれば、費用便益比の結果とは異なるケース2を採用する可能性があることを示している。

なお、オープンスペースの確保や緑化などの都市再生上のアメニティ性による資産価値上昇分を、不動産鑑定士等の意見や「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案」²⁾で仮に採用している数値では、それを行わない場合の5%増しとしており、本研究でもその準じたものになっている。将来、市民の都市に対するアメニティ性の価値が変化し、この評価比率が高くなれば、B/Cも正味資産額も増加する。今回のケースではその比率が13~19%になれば、ケース2やケース3のB/Cがケース1よりも高い値になる。

4. まとめ

本研究では、将来に良好な資産を残すことを求められる都市再生事業の長期評価に対して、その観点を明示的に取り扱うために、将来時点における正味資産という指標を取り上げた。この結果、費用便益分析の結果と将来の正味資産額の大小関係は、必ずしも一致しないことを確認した。都市再生の意義が必ずしも現状数値として表現できる範囲での効率性だけを意味していないと考えれば、このような指標をもとに事業判断を下すことも考えられる。

将来の正味資産は、その時点でのそれまでの市民負担による資産価値を表現しようとするものである。現段階で、必ずしも適切な評価方法が確立できるわけではないが、これが、将来時点で大きくなるような都市再生事業を目指すことも重要であろう。

なお、本稿では、高い容積率に対して十分なテナント需要が見込まれることを前提としているが、実際には、立地モデル等により需要分析を行うべきである。また、非常に遠い将来のことを確定的に取り扱っているが、確率的に取り扱うことも考慮に入れるべきであろう、しかし、ここでのインプリケーションは、そのように取り扱っても大きく変わるものではない。

参考文献

- 1) 北詰恵一・宮本和明・佐藤有希也：社会基盤事業への管理会計の適用と意義，第21回建設マネジメント問題に関する研究発表・討論会講演集，土木学会建設マネジメント委員会，pp.79-82，2003。
- 2) 市街地再開発事業の効果の推計に関する調査委員会：市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案(改訂版)，社団法人全国市街地再開発協会・社団法人再開発コーディネーター協会，2003。

表2 ケース設定

	道路幅員	容積率
ケース1	6 m	800%
ケース2	12 m	900%
ケース3	12 m	800%

