

# 東京駅を中心とした容積移転に関する基礎的考察\*

## The Research about Density Transfer around Tokyo Station\*

川上岳寿\*\*・中川義英\*\*\*

By Taketoshi Kawakami\*\*・Yoshihide Nakagawa\*\*\*

### 1. はじめに

平成14年6月1日に施行された都市再生特別措置法により、土地利用規制が弾力化された。また、都心部の商業地域の高度利用を促進するという都市政策の要請で隣接しない街区間の容積移転を可能にする特例容積適用区域制度が成立した。

本研究では、大手町・丸の内・有楽町地区で容積移転市場の成立させるために、容積移転候補地を選定し、容積移転シミュレーションを行う。また容積移転事例を通して、問題点を明らかにし、その解決策を提案することを目的とする。

### 2. 研究の位置付け

既存研究として、伝統的建造物群保存地区で開発権移転などの諸制度の効果と比較したもの<sup>1)</sup>、東京都心4区で容積移転を仮想した場合の交通インフラへの負荷を検証したもの<sup>2)</sup>等があるが、実際に容積移転市場が成立する可能性についての研究は行われていない。本研究では、建物ごとに容積移転シミュレーションし、Rick Pruetz<sup>3)</sup>による容積移転市場の成立条件である( )譲渡地と譲受地の移転容積の釣り合いと、( )土地売却の代わりに容積売却からの損益を算出し、容積移転市場の可能性を検証する。

### 3. 地区の現況

対象地区は、老朽化した建物の割合が高く、また、国際競争に勝ち残るために建物の機能更新が迫られ、今後更に建替えが進んでいくと考えられる。それにより、歴史的建築物の破壊、超高層建築物の乱立によるスカイラインの喪失に繋がっていく恐れがある。

### 4. 容積率予測モデルの構築

対象地区の建物データをもとに、5.3で移転容積を正確に把握するために、建築面積と敷地面積と階数から容積率を予測する重回帰分析を行う。

\*キーワード：容積移転、特例容積適用区域制度、

\*\*非会員 早稲田大学院理工学研究科建設工学専攻

(東京都新宿区大久保3-4-1 TEL 03-5286-3398

E-mail:taketoshi-23k@fuji.waseda.jp)

\*\*\*会員 早稲田大学理工学部社会環境工学科教授

表.1 分析結果

目的変数名	残差平方和	重回帰係数	決定係数	自由度修正済み決定係数
		R	R <sup>2</sup>	R <sup>*</sup> 2
容積率	2919308.77	0.781	0.610	0.591

変数名	偏回帰係数	標準誤差	標準偏回帰	T値	トレランス
定数項	672.145	69.568		9.662	
建築面積	0.090	0.013	0.872	6.698	0.372
敷地面積	-0.071	0.009	-1.013	-7.536	0.348
階数	30.343	3.655	0.700	8.302	0.885

有意水準 = 0.01 (信頼度99%) で検定を行う。

有意水準 についてt分布の値T (q, n - q - 1, ) を求めると次のようになる。ただし、qは変数の数、nはサンプルの数である。

$$= 0.01 : T1(62, 0.01/2) = 2.662$$

T > T1・・・優位水準0.01 (信頼度99%) を満足する。

決定係数は有意であるといえる。

重回帰式は、予測容積率Y (%), 建築面積X1(m<sup>2</sup>), 敷地面積X2(m<sup>2</sup>), 階数X3(階)とすると

$$Y = 672.145 + 0.09 X_1 - 0.071 X_2 + 30.343 X_3 \text{ ( % ) と なる。}$$

以下にそれぞれの95%信頼区間の図を示す。

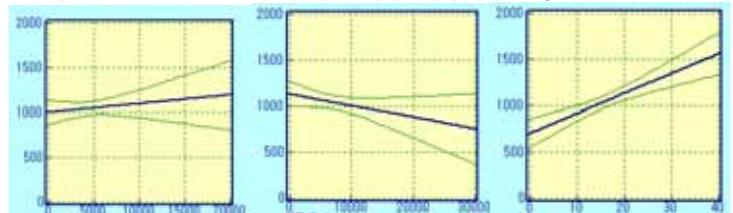


図.1,2,3 予測容積率と建築面積、敷地面積、階数の重回帰方程式の95%信頼区間

### 5. 容積移転候補地の移転容積の釣り合い

歴史的建築物の保存、美しいスカイラインの創造のために対象地区の未利用容積を有効利用できる特例容積適用区域制度を利用して、容積移転シミュレーションを行う。

#### (1) 未利用容積率と容積移転の定義

未利用容積率とは、用途地域都市計画で定めた、指定容積率から現実に使用済みの容積率を除いた、未

利用となっている建築物の容積率のことであり、その未利用容積を他の敷地・街区に移転することを容積移転と定義する。

(2) 容積の譲渡地と譲受地の選定

特例敷地の容積率指定の考え方骨子により選定する。

(a) 譲渡地の選定

大手町・丸の内・有楽町地区特例容積適用区域及び指定基準である、と指定基準をもとに選定した、を譲渡地とする。

- 重要文化財に指定されている、東京都又は千代田区により歴史的建築物と指定されている、景観まちづくり重要物件と指定されている建物
- 教育文化施設である建物

日比谷通り沿いの建物の軒高を 31mに制限をした場合の建物

日比谷通りの皇居側の歩道から東京駅側を展望した時、日比谷通り沿いの軒高 31mの建物の背後に 1.5mの視点場において視界に入らないように高さ制限を行った場合の建物

建物の高さ限度 T (m)、日比谷通りの皇居側の歩道からの距離を S (m) とすると

$$T = 0.984 S + 1.5 (m) \text{ となる。}$$

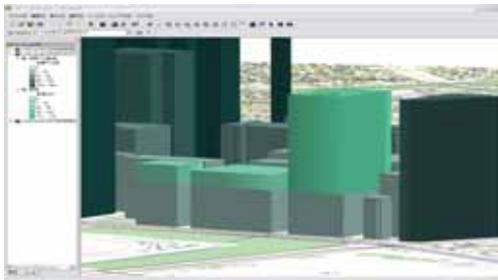


図.4 容積移転前の丸の内・有楽町の3D図

図4において黄緑色で示されている部分が高さ制限を受け、容積移転される部分である。

(b) 譲受地の選定

対象区域の指定基準である、と、耐用年数を考慮して選定したを譲受地とする。

- 敷地面積を 500 m<sup>2</sup>以上有する敷地
- 幅員 12m以上の道路に敷地の周長の 4分の1以上接している敷地
- 築後 30年以上経過している建物<sup>(1)</sup>

特例容積率の限度

- 特例容積率の指定の最高限度は、基準容積率の 1.5 倍以内とする
- 特例容積率は、50%未満に指定することはできない

(c) 選定結果

(a)、(b)より容積移転候補地選定結果を図5に示す。

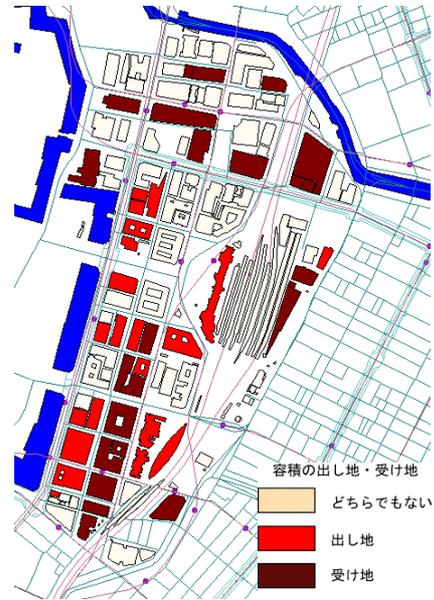


図.5 容積移転候補地

次に、譲渡地と譲受地での移転容積を求める。譲渡地の移転容積は、歴史的建築物と教育文化施設の未利用容積（指定容積率から現実に使用済みの容積率を除いた、未利用となっている建築物の容積率に敷地面積を乗じたもの）、高さ制限下の建物の移転容積である。後者は、高さ  $T = 0.984 S + 1.5 (m)$  の下、高さを算出し、それを 4.398 (対象地区の建物の高さを階数で除したものの平均値) で除し、階数を算出する。そして、4の容積率予測モデル式に値を代入することにより制限下の容積率を予測でき、指定容積率から制限下の容積率を引いて求めたものが高さ制限下の移転容積である。一方、譲受地の移転容積は、特例容積率の限度から現実に使用済みの容積率から差し引いて、敷地面積を乗じたものである。

表2にその結果を示す。

表.2 譲渡地と譲受地の棟数と移転容積表

	建築物	棟数	移転容積 (m <sup>2</sup> )
譲渡地	歴史的建築物	5	270106
	教育文化施設	1	206010
	高さ制限下の建物	13	399569
	合計	19	875685
譲受地		23	861367

譲渡地と譲受地での移転容積は、均衡がとれている。これは、容積移転をする際に重要なことであり、容積取引が起こる一つの条件である。

6. 容積移転対価

容積取引の際、容積移転対価の考え方が必要になるため、その概念、算出方法を以下に示す。

(1) 容積移転対価の考え方

ある土地の容積の経済価値は、その土地で実現さ

れる容積に見合う空間価値であることから、容積の経済価値はそれが存する土地の価格形成要因を反映したものとなる。しかしながら、当該容積が別の土地で利用される場合、その経済価値は移転先の土地上での実現される当該容積に見合う空間価値となるため、移転元の土地とは切り離され、移転先の土地の価格形成要因を反映したものとなる。つまり、移転する容積の価格は、譲渡地側の立場からみた価格と、譲受地側の立場からみた価格とが存在する特徴がある。また、容積利用権は債権契約に基づくものであり、第三者対抗力・権利の公示面・市場性・担保性に劣り、また、権利の譲渡性・永続性の点で、完全所有権や借地借家法等で保護されている権利に比較して法的・経済的に劣る権利である。

以上より、容積利用権の査定では、権利の不安定性や流動性を考慮する。

(2) 容積移転対価を求める方法

評価方法として地価配分率による方法を利用する。これは、更地価格が、その最有効使用を前提にした地価配分積数の合計として把握されることに着目した方法である<sup>4)</sup>。即ち、譲渡地及び譲受地双方に、容積の移転前後の状態における最有効使用の建物を想定し、その空間の持つ効用に応じて土地価格を立体的に配分し、その効用の増加あるいは減少の程度から移転する容積の価格を求める方法である。また、法制度上の制約等による補正率として、容積移転事例から査定された補正率 60%を採用する。<sup>4)</sup>

7. 容積移転対価の算定

6の考え方により、経済波及効果を算出するために、容積移転対価を算出する。ここで、地価配分積数を容積率とする。これは、地価を目的変数、容積率を説明変数として単回帰分析を行うと、相関係数が 0.4660となったので、地価配分積数を容積率として考えることにする。図6,7の中の数字は容積率を表すものとする。

譲受地から考察した価格(敷地面積19,660㎡)(例)

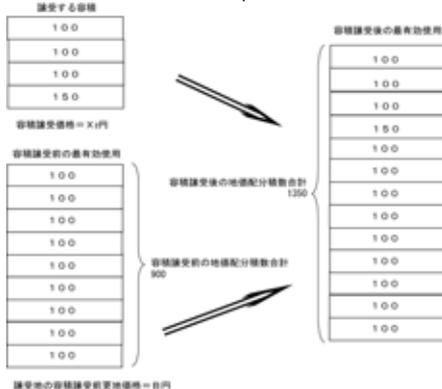


図.6 譲受地からの考察

図6に示すように譲受地の更地価格がB円、譲受前の地価配分積数が900とする。そして、譲受する地価配分積数を450とすると、譲受後の地価配分積数が1350になる。そして、容積譲受地から考察した価格は、以下のように計算される。

$$\text{容積譲受地から考察した価格 (X2)} = \frac{\text{容積移転部分の地価配分積数}}{\text{譲受地更地価格 (B)}} \times \frac{\text{譲受後地価配分積数 (1350)} - \text{譲受前地価配分積数 (900)}}{\text{容積譲受前地価配分積数 (900)}} = 0.500 B$$

譲渡地から考察した価格(敷地面積21,900㎡)(例)

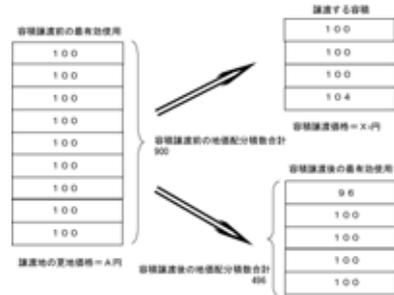


図.7 譲渡地からの考察

図7に示すように譲渡地の更地価格がA円、譲渡前の地価配分積数が900とする。そして、譲渡する地価配分積数は、譲受地の敷地面積にその地価配分積数を乗じて、譲渡地の敷地面積で除して404となり、譲渡後の地価配分積数が496になる。すると、容積譲渡地から考察した価格は、以下のように計算される。

$$\text{容積譲渡地から考察した価格 (X1)} = \frac{\text{容積移転部分の地価配分積数}}{\text{譲渡地更地価格 (A)}} \times \frac{\text{譲渡前地価配分積数 (900)} - \text{譲渡後地価配分積数 (496)}}{\text{容積譲渡前地価配分積数 (900)}} = 0.449 A$$

地価配分率により求めた試算価格(例)

、 で求めた価格を元に、地価配分率法により容積移転価格を試算する方法を表3に示す。

表.3 容積移転の試算価格

譲渡地と譲受地から考察した価格		
a	b	c=a-b
譲渡地	譲受地	差額
0.449A	0.500B	0.449A-0.500B
出し地への配分		
d=a/(a+b)	e=c × d	f=a-e
配分率	配分額	試算価格
0.449A / (0.449A+0.500B)	0.449A(0.449A-0.500B) / (0.449A+0.500B)	0.449A - 0.449A(0.449A-0.500B) / (0.449A+0.500B)

補正後の容積移転価格

法制度上の制約がないものとした経済価値であるに法制度上の制約を考慮した補正率を乗じて、f円 × 60% = 0.6 f円とした。

## 容積移転対価の総和

全ての譲渡地から考察した価格の総和

$$= \sum X1i = (\sum Ai \cdot i) = 892,717,107,563$$

ここで、A:譲渡地の更地価格

i:容積移転の地価配分積数

i:各々の譲渡地(1~19)

全ての譲受地から考察した価格の総和

$$= \sum X2j = (\sum Bj \cdot j) = 714,548,511,418$$

ここで、B:譲受地の更地価格

j:容積移転の地価配分積数

j:各々の譲受け地(1~23)

、と同様に譲渡、譲受価格を調整し法制度上の制約を考慮して補正率をかけると、約4800億円と算出される。

## 8. 未利用容積売却による損益

土地を売却する代わりに未利用容積売却からの損益(A)は、容積売却からの歳入(B)と譲渡地を所有し続け、現利用容積からの収益(C)、つまり、賃貸用建物と想定し、その賃料からの収益から土地販売価格(D)を引いたものと定義する。この値が正となることが容積移転市場が成立するための条件の一つである。対象地区のオフィス賃料として、8,414円/m<sup>2</sup>5)を採用する。つまり、(A)は、(B)+(C)-(D)となる。

(A)=約4800億円+約7400億円×年数-約1兆8000億円

ここで、(B)は7の容積移転対価の総和、(C)は1m<sup>2</sup>あたり賃料に譲渡地の容積移転後の利用可能容積を乗じたもの、(D)は全ての譲渡地の地価の総和である。ただし、(C)の収益において、収入である共役費と駐車場収入と敷金運用益、支出であるビル運営費用と支払税額が差引き0であると仮定する。

この結果、約3年で(A)の値は正となり、容積移転市場成立の条件を満たすと考えられる。

## 9. 容積移転事例

8までにおいて容積移転市場成立の可能性をみてきたが、実際に容積移転事例を考察することにより、問題点を検証する。東京ビルと東京駅舎の容積移転は、東京駅舎の未利用容積の一部を東京ビルに移転する計画であったが容積移転対価は支払われなかった。それは、税務上の問題で、法人が容積を売却した際に、発生した譲渡益に対して40%程度の法人課税がなされるためである。仮に東京駅舎と東京ビルでの容積移転対価を算出してみると、約140億円となるが、法人課税としてその40%分である約55億円を支払うことになるため東京ビルに借地権を設定し、共同ビルの形態をとっている。

## 10. 容積の民法上、税務上の扱い

9の容積移転を妨げる原因となっていると考えられる容積の民法上、税務上の扱い方を示す。

民法上の扱い

民法上(税務上も)「容積」という概念が存在せず、「土地の上に存する権利」として解釈されている。第三者への対抗のため、実務上は移転元敷地に地役権設定等が必要と考えられている。

税務上の扱い

法人が土地等を売却する際には、発生した譲渡益に対して通常40%程度の法人課税がなされる。その際、租税特別措置法65条7に定められた買替特例を利用し、上記課税の繰り延べをはかることが一般的に行われている。買替特例の適用要件の中に「法人税法138条1項に該当する場合」に限られているが、以下の2点規定されている。

- (1) 借地権(地上権)または地役権で、特定街区内に限られており、総合設計等での開発では買換特例を適用できない。
- (2) 土地の所有者が借地権または地役権の設定により土地を使用させた場合、その設定直前におけるその土地価格のうちに、当該価格からその設定の直後における価格を控除した残額(地役権の場合は残額の2倍)の占める割合が5/10以上で、地役権設定の場合、時価の1/4以上の低下が要件。

## 11. おわりに

本研究では、容積移転市場成立条件である移転容積の均衡、譲渡地の損益を検証し、その可能性をみた。また、容積という権利に対する法的位置付けの明確化、譲受地での容積売却時の節税措置について検討が必要であることが分かった。今後、譲受地での損益を検証することにより、容積移転市場成立条件である全てを満たすことができると考えられる。

補注

- (1)大蔵省令「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」で、金属造の事務所用建物の耐用年数であることを考慮した。

参考文献

- 1) 山本明・吉野智彦「伝統的建造物群保存地区における成長管理」第32回日本都市計画学術論文集
- 2) 中西正彦「東京都中心部における容積移転の可能性と交通負荷への影響の研究」第38回日本都市計画学術論文集
- 3) the Chief Assistant City planner for Burbank, CA
- 4) 日端康成「容積移転とその活用」清文社 2002
- 5) 三幸エステートによる相場データ 2004 4/1