東京都心部の公園緑地が高度商業地域の地価形成に与える影響

概　要

一般財団法人日本不動産研究所
本社 研究部　小松広明

１．はじめに

近年では「東京における自然の保護と回復に関する条例」など、大都市部の自治体を中心に建築物の新築時に際して緑化を課す法制度が急激に普及している。都市公園の整備や建物敷地内の緑化によって、商業地域における環境質が改善していくことが期待できる。環境質の変化は、不動産の価値形成に影響をもたらすものと考えられる 。例えば、赤井・大竹（1995）では、補償賃金格差の理論 と土地の資本化の理論をもとに環境評価を導くためのモデルを構築し、当該モデルを用いて、地域間の環境格差を測定している。その結果、都市公園は家賃にプラス、賃金にプラスとなる結果を得ている。これは、都市公園の便益が商業地の地価に帰着することの可能性を示唆しているものといえる。

先行研究では、住宅地域を中心として都市公園の便益に関する研究の蓄積はみられるものの、収益性が重視される高度商業地域に関する実証研究については十分に進んでいない状況にある。

そこで本研究では、公園緑地が高度商業地域の地価に対してキャピタリゼーション仮説の検証をもとに、公園緑地が与える影響について明らかにすることを目的とする。

２．事業者意識に基づく公園緑地の効果

不動産事業者の意識において、公園緑地の価格形成要因としての有効性を確認するためにインタビュー調査を実施した。

その結果、公園緑地の機能のうち、特に景観形成機能に資する、大規模公園緑地の借景による効用についての認識の高さを確認することができた。また、大規模公園の隣接地に対する相対的稀少性及び有効需要についても確認することができたことから、大規模公園緑地への接近性のオフィスビルにおける価格形成要因としての可能性が示唆されたといえる。

図-1 オフィスビルからみた公園緑地の借景

３．公園緑地に対する仮説設定と分析方法

インタビュー調査の結果、特に大規模な公園緑地の公益的機能の一つとして、借景という外部経済性の存在が指摘された。一般に外部経済性は、Kanemoto(1988)にみられるように、キャピタリゼーション仮説に基づくならば、土地等の不動産価値に帰着することになる。

本節では、キャピタリゼーション仮説を基礎として、検証すべき仮説を以下のとおり設定した。

仮説１）一定規模以上の公園緑地は、周辺の商業地の地価を高める（公園緑地の商業地地価に対するキャピタリゼーション仮説）。

仮説２）商業地において業務施設は、公園緑地に比べて周辺の地価を高める（公園緑地と業務施設のキャピタライズの相違）。

仮説３）商業地において商業集積地は、公園緑地に比べて周辺の地価を高める（公園緑地と商業集積地のキャピタライズの相違）。

仮説４）公園緑地は、地価の上昇期において、周辺の地価を高める（公園緑地のキャピタリゼーション仮説の時系列的変化）。

本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。

４．公園緑地の地価形成に与える影響分析

ヘドニック地価関数を用いて、公園施設、業務施設、商業集積地域の３種施設への接近性が地価に与える影響を距離帯別に便益帰着率として推計した（表-2 参照）。

その結果、公園緑地の周辺地価へのキャピタリゼーション仮説は支持され（表-1 参照）、仮説１、仮説３、仮説４はいずれも支持された。

仮説２が支持されない理由は、近年のオフィスビルの大型化に伴ってビル内部の街化が進展したこと（菊池 2009）に起因すると考えられる。

表-1 地価関数のパラメータの推定結果

説明変数名		規模1ha以上			規模5ha以上			規模10ha以上			規模15ha以上		
		偏回帰係数	t値	有意水準	偏回帰係数	t値	有意水準	偏回帰係数	t値	有意水準	偏回帰係数	t値	有意水準
β_1	LN_ACC公園緑地_0.6（㎡/$m^{0.6}$）	0.734	3.006	***	0.768	3.185	***	0.746	3.071	***	0.856	3.454	***
β_2	LN_ACC業務施設_4.2（㎡/$m^{4.2}$）	0.034	2.411	**	0.033	2.357	**	0.034	2.396	**	0.032	2.273	**
β_3	LN_ACC商業集積地域_1.2（㎡/$m^{1.2}$）	0.384	5.893	***	0.379	5.818	***	0.381	5.857	***	0.368	5.638	***
θ_1	LN_前面道路の幅員（m）	0.489	9.349	***	0.492	9.421	***	0.491	9.381	***	0.495	9.517	***
θ_2	LN_最寄り駅までの道路距離（m）	−0.080	−2.088	**	−0.079	−2.075	**	−0.080	−2.089	**	−0.080	−2.115	**
θ_3	LN_地積（㎡）	0.198	6.621	***	0.197	6.593	***	0.198	6.636	***	0.195	6.567	***
θ_4	LN_法定容積率（%）	0.977	6.183	***	0.963	6.088	***	0.963	6.058	***	0.935	5.886	***
λ_1	銀座地域DUM（非該当：0、該当：1）	0.686	5.254	***	0.681	5.240	***	0.685	5.257	***	0.674	5.214	***
λ_2	新橋地域DUM（非該当：0、該当：1）	−0.304	−2.437	**	−0.315	−2.526	**	−0.312	−2.496	**	−0.333	−2.670	***
λ_3	千代田区DUM（非該当：0、該当：1）	0.314	4.518	***	0.308	4.420	***	0.312	4.476	***	0.300	4.310	***
λ_4	港区DUM（非該当：0、該当：1）	0.515	5.709	***	0.527	5.865	***	0.531	5.898	***	0.563	6.244	***
α	定数項	−3.296	−1.395		−3.494	−1.513		−3.263	−1.411		−4.095	−1.766	
決定係数		0.874			0.875			0.875			0.876		
自由度修正済み決定係数		0.866			0.867			0.867			0.868		
AIC		133.55			132.43			133.14			130.63		

注）*, **, *** はそれぞれ有意水準 10%，５%，１%で有意であることを示す。

表-2 距離別便益帰着率

距離（m）	公園緑地（%）	業務施設（%）	商業集積地域（%）
10	12.6	10.6	18.1
50	10.7	8.4	14.8
100	9.0	6.2	11.8
150	7.6	4.5	9.6
200	6.6	3.3	7.9
250	5.7	2.4	6.6
300	4.9	1.7	5.6
350	4.2	1.3	4.7
400	3.7	0.9	4.0
450	3.2	0.7	3.3
500	2.7	0.5	2.8

次に、公園緑地の影響を具体的に画地単位で明らかにするため、日比谷公園を例に取り、前記地価関数を用いて高度商業地の地価に与える影響の程度について検討した。その結果、日比谷公園の東側に位置する千代田 5-23 の地点では、有無比較の結果、地価格差率として 15.3%と推計され、同様に、日比谷公園の南側に位置する千代田 5-51 の地点においては、13.1%の地価格差率が推計された（図-2 参照）。当該観測地点間の地価格差率には、2.2 ポイントの差異がみられる。これは、日比谷公園の有無による格差率のみに依拠しており、他の価格形成要因は有無比較のもとに、それぞれ相殺されることに留意すれば、当該公園に対する位置の差、すなわち方位による要因が直接に反映したものと考えられる。

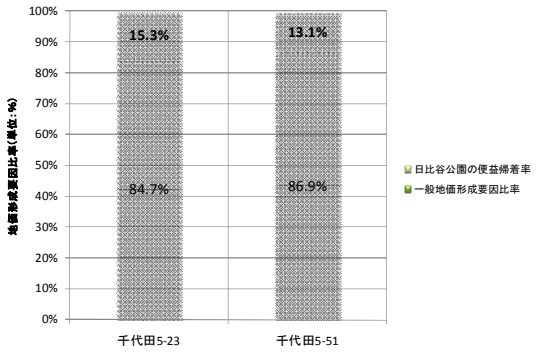

図-2　日比谷公園の便益帰着率の比較

５．おわりに

本研究では、公園緑地への接近性を重力モデルによって表し、当該変数を組み込んだヘドニック地価関数を新たに提案した。その結果、公園緑地の規模別にみると、15ha 以上の公園緑地への接近性が、最も高度商業地域の地価形成に影響を与えていることを実証的に示すことができた。また、当該影響の範囲は、公園緑地の周辺から 450mの範囲において、地価に対して３%を超える便益の帰着を確認することができた。このように、高度商業地域において、公園緑地のもたらす効用の地価に対するキャピタリゼーション仮説が支持されることを示したうえで、当該公園緑地の特性として規模と影響の範囲を具体的に明示したことに本研究の学術的成果が認められるものと考えられる。

本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。