

研究の視点

《3つの「間」で不動産を考える》 時間・空間・人間による価値の創造 ～土地と建物の権利と価格～

明海大学 不動産学部 教授
博士(工学)・一級建築士・不動産鑑定士・FRICS(UK)
中 城 康 彦



周りの土地に空中権を売却して
駅舎の建設費を生み出した東京駅



ビルの一角をくり抜いて
参道を確保した神社



地下を貸付けた東京都が設けた幹線
道路の上に立つ超高層の虎ノ門ヒルズ

- 建てられる建物の大きさ～**土地利用の限度**～は法律で決められています。
- 限度を超えて利用したい者と余裕がある者の間で**土地利用の権利を融通**します。
- 融通に際しては**対価**を支払います。
- 結果として**WIN-WINの関係**になるだけでなく都市の活力も増加します。
- **空中権の権利と価格**について研究しています。

👉 用途転用(コンバージョン)による建物長期利用



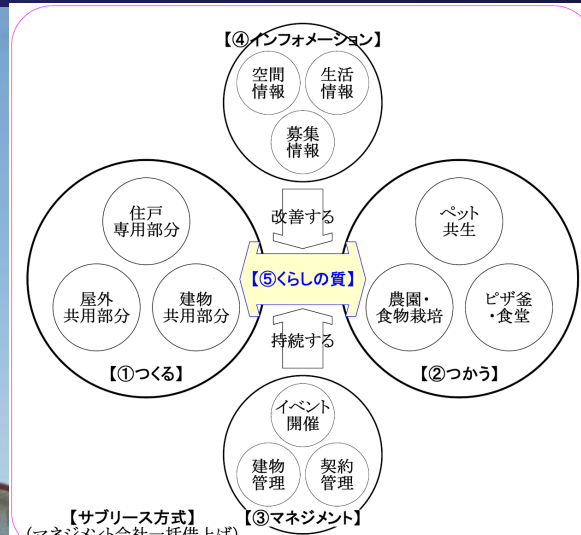
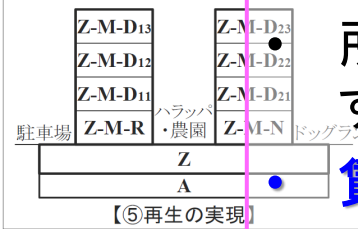
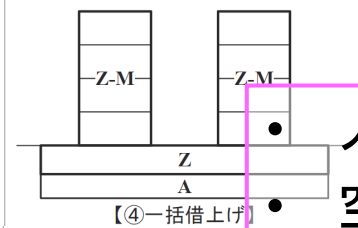
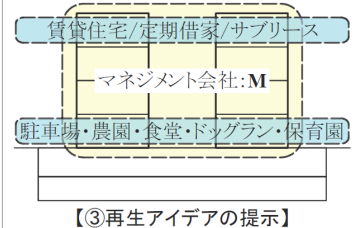
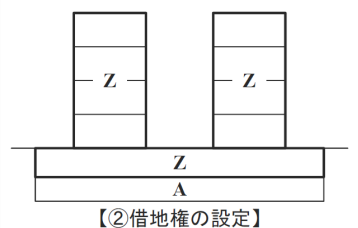
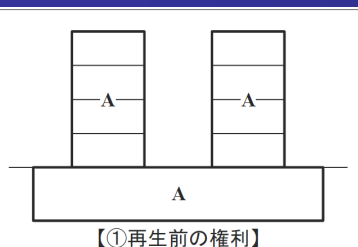
倉庫からマンションとレストランに転用し1階に遊歩道を貫通させて再生

秘密警察の庁舎の払い下げを受けた民間業者が分譲マンションに再生

工場をマンションとレストランに転用する再生工事中のビル

- **時間の経過が生み出す価値**はかけがえがありません。～代替できません～
- 傾いていることも、歪んでいることも時間がもたらす価値のひとつです
- 場所の移動ができない不動産が時代の**ニーズに合わなくなると解体**することがこれまでの日本の常套手段でした。
- **SDGsの観点**からは利用できる不動産は利用し続けることが求められます
- **用途転用(コンバージョン)の事業手法**について研究しています。

賃貸管理業の確立と専門職能家のあり方



- 人口・世帯の減少で**空き家問題**が大きくなります。
- 空き家を放置すると**地域全体が悪影響**受けます。
- 所有者任せでは放置されてしまう**不動産を有効活用**する**新たなビジネスと担い手**が重要となります。
- **賃貸管理業と専門職能家**について研究しています。

要因	項目	内容の例
① つくる	住戸専用部分	・ペット可能・フレッツ光 ・1階ウッドデッキ&専用庭 ・施設内保育園 (優先入園) 4)
	建物共用部分	・給水管全更新・黄色の外壁
	屋外共用部分	・ハラッパ・ドッグラン・農園・ピザ釜・駐車場
② つかう	ペット共生	・住戸はペット可・ドッグラン・専門家による飼育指導
	農園・食物栽培	・専門家による無農薬栽培指導・成長モニタリング
	ピザ釜・食堂	・アウトドアパーティ ・農園の食材料理教室
③ マネジメント	建物管理	・ICT利用・スマホ連動IoT利用 セキュリティ
	契約管理	・オンライン手続き
	イベント開催	・無農薬栽培指導・収穫体験・料理教室
④ インフォメ	空間情報	・公式HP ⁵⁾ ・フォトギャラリー ・空室募集を超えた多様な情報
	生活情報	・公式HP・最新情報の常時SNS 発信
	募集情報	・ネット利用の内覧予約・賃料全 室開示・空室開示

👉 不動産権の国際比較と日本の課題



- 日本で不動産を利用する権利は主に**所有権・借地権・借家権**です。
- それぞれが**異なる権利**として独立し、連続性に欠けます。
- 写真では1階を1年契約(月額130ポンド)で賃貸し、2階を125年契約(権利金約180,000ポンド)で賃貸しました。**同じ権利をいろいろに使います。**
- **不動産の権利の国際比較による日本の課題解決**について研究しています。