

学生と教員の見方



【アピールポイント】
食べ歩きが趣味です。
ほかのお客様の表情を見ること、街並みを見ることも好きです。

た容積率のうち、未使用のものを他の土地に移転する権利をいい、その取引には対価が伴うことが一般的である。また開発地区内で容積率を移転できる制度としては「特例容積率適用地区制度」に準拠するものがある。

【学生の見方&考え方】

(4年 高津勝平)

私は空中権について再開発エリアの土地利用効率を最大化が可能であるという点に興味を持った。

JR東日本では、東京駅にかかる空中権を活用したと聞いていたので、実際に現地に足を運んだ。東京駅の工事費は約500億円かかり、空中権を売却することによりそれを賄ったという。

一般に、空中権についてどのくらい実施されているかといわれるとほとんど行われていない。東京都心部や六本木ヒルズ、東京ミッドタウンなどの大規模な再

「空中権」で土地利用効率最大化

開発プロジェクトでは、空中権を利用して高層ビルが建設されているが、それ以外ではあまり利用されたことはない。

それではなぜ、空中権はそれほど活用されていないのだろうか。

簡単に言ってしまうと、日本という国は島国

で面積が少なく、空中権の売買や取引に関する権利関係が複雑になることが多

い。さらには取引の実例が少ないため価格の評価や取引のプロセスが不透明であることも理由となる。

えるように法整備をすれば区分所有オフィスのように大企業の会社だけではなく中小企業が買い取れるなど、不動産の売買が増えるようになるのではないかと

売却で資金調達にも

課題 取引で複雑な権利関係

し、多くの人達を利する

他にも東京駅のように低層の駅舎を建設する際に、上空の空中権を売って

都市開発の分野で空中権を移転する権利がTDR (Transferable Development Right: 移転可能な開発権)として法制化されており、空中権の取引が一般化

域においても、高層化を希望する。このような場合、空中権は、都市計画で定められ

【教員による展開】
(山本卓教授)

米国では、未利用容積率を移転する権利がTDR (Transferable Development Right: 移転可能な開発権)として法制化されており、空中権の取引が一般化

日本では、都市計画法、建築基準法の対応が十分ではなく、権利的に未熟な状況にある。
大企業を中心に企業不動産は都心の商業地域に多く立地していることを考えると、空中権制度の普及は、企業不動産戦略に多くの選択肢を付与する。例えば、隣接地との効率的な一体開発、空中権を売却することによる資金調達、財務改善等が期待される。

