

# 福岡市の高度商業地における諸問題

—特に収益と地価の関連について—

討論参加者 津久井 環(報告者)  
 内田 信行  
 平山 和典  
 深松 保弘

## 〔序 論〕

その昔、博多を代表した那の津は外国貿易の拠点として隆盛を極め博多のシンボルでもあった。博多はそのもつ自然的、地理的位置の優位性等により、以後幾多の変遷を重ねながらも絶えず国際社会の門戸として発展し、更に複合的要因の相乗効果により現代に於いては西日本最大の消費文化都市“福岡”の成立をみた。すなわちこの土地の具有する潜在的諸要因(特に自然的、地理的位置等の諸要因)は絶えず人間を否、人類を魅了してやまない。

すなわち、土地と人間の体现者としての不動産が継続的かつ歴史の延長線上に於いて常に高次最有効使用の努力を間断なく模索した結果として、福岡もその例に曳れず、高密度・重集積の形態をとらざるを得ないのは高度文明社会の中に於ける歴史の必然的な帰結でもある。

換言すれば都市形態の進化は正に人類の英知の集約的結合の所産の源であり、又文明社会幕明けの初期的造作物の遺産として受動的に認識しなければならない。

そして都市は側面的効果として必然的に非合理性を排他しつつ更に巨大な機能を創造する。すなわち、生産流通消費構造を帰納的指標として我々人間に時間と活動の場を提供する都市は、我々人間に対して、限りない英知とエネルギーを更には創造力を要求する。

人為的要素を排除し物性のみに着目しつつ経済合理性の貫徹を最大指標とする我々鑑定人が、収益性を基盤とする都市機能の中に於いて、原点に立ち返り、

ダイレクトな形で収益分析を行なうことは素朴な問題提起でもあり、我々鑑定人に対する社会の要求でもあろう。

## (一) 高度商業地域の成立過程とその機能

都市の形成はいわゆる社会的分業の地域的表現といえるが、今回我々が取り扱う高度商業地はその典型とも云える。

高度商業地域とは云うまでもなく大都市の都心または副都心にあつて全国または地方を対象とする広域的な商圈を有し、比較的規模の大きい店舗、事務所が集中している地域である。これを形態的にみると、都市規模については首都、政令指定都市およびそれに準ずる都市である。商圈については当該都道府県の範囲を超えて、全国、広域的な地方（例えば九州地方、西日本地方等）またはこれらに準ずる規模の背後地を対象とした範囲である。

更に規模については商業投資の集積が進み、高度利用が図られている地域であり、建築基準法上の容積率がおおむね600%以上で、地域の現実の利用形態もこれに応じた利用がなされている地域である。

高度商業地域における都心とはおおむね都道府県及びこれに準ずる規模の都市等地方中核都市以上の規模を有する都市で、当該都市を中心とした都市圏域において政治、経済、文化等の諸活動のために必要な店舗、事務所等の建物及び官公庁等の公共的な建物等が建ち並び、当該都市圏域における政治的、経済的および社会的な都市機能の中核となっている地域である。

この地域は都市としての高度機能を充足させることとなるので、当該都市圏域の内外から多くの人が集まり、日常のビジネス、ショッピング、レジャー、文化活動等に対する依存の度合いが高い地域でもある。

副都心とは、都心を含む都市圏域においてこのような都心としての機能を都心と競合的に分担して充足することによって、当該都市圏域における政治的、経済的及び社会的な都市機能の中核の一つを形成している地域である。

この地域は建物施設等の集中の状態及び人口の集中の度合いは都心とはほぼ同程度に近く、その価格水準も都心とはほぼ近似した水準となっている。

全国的にみて高度商業地域を形成する地区は東京（新宿、銀座、丸の内）大阪（梅田、心斎橋）名古屋、横浜、京都、神戸、札幌、仙台、広島、福岡（天神

及び博多駅前)があげられる。  
都市はそれぞれの地域性を反映した経済活動を基盤として発展を辿り、社会と文化を形成するので、鑑定評価上都市形成と発展の過程(発生原因→成長→変遷)を考察することが必要となってくる。

西日本最大の拠点都市、福岡の都心及び副都心を構成する天神、博多駅前両地区が高度商業地化の様相を呈しはじめたのはおおよそ昭和40年代の後半からと考えられる。この引き金となったのは九州新幹線の着工であり、福岡都市圏人口の着実な増加、更には地下鉄着工等による交通体系の整備充実が大きな要因となっていることは云うまでもない。

これらの諸要因を背景として中央資本との協調のもとに現在の高度商業地域を形成するに至った。

高度商業地としての形態が福岡市にみられる要因としては地理的、政治的位置の優位性もさることながら、他の地方都市にくらべ、より多彩な生産活動を基盤とした都市形態を有する点にある。

つまり一元的な生産活動を基盤とした工業都市等においては高度商業地化はほとんど困難であることからしても明白である。

一般的に高度商業地の特性としては中枢管理機能と集中消費機能を有する。

(具体的には前者は広域的な行政及び企業活動の拠点としてのオフィス街、後者は消費活動の中核としてのデパート、専門店からなる店舗街といえる。)この両機能は高度商業地化の発展につれ形態としては、併存型から分化型へと進行過程を辿るものと考えられる。

このことを天神地区についてみると、従来は、いわゆる支店経済都市として各種企業及び諸官公庁の出先機関からなるオフィスビルが集中し、それに混在する形でデパート、専門店街の形成がなされていたが、昭和40年代の後半からは店舗のみを収容する商業ビルの出現がみられるようになり、現在天神を南北に結ぶ街区を中心に数棟の商業ビルが立地し、更には天神地下街がオープンし、改装予定のビルを併せると将来はより高密度な商業ビル街の形成が予想される。

(モール構想はこれを更に推進するものと思料される。)一方東西を結ぶ街区は従来からオフィスビルが連たんし、一層オフィスビル街としての性格を発揮するに至った。

以上のような高度商業地化の変遷に伴ない、一般的な商業地の鑑定評価を行なう場合と異なり、特に以下の諸点に留意する必要が生じてきた。すなわち、

- 賃料徴収形態の多様化  
(スライド賃料の導入)
- 一時金の敷金的な変換
- 純収益の地域格差

等の問題である。我々鑑定人は収益機能を最も重要な指標とする高度商業地の地価形成の特性から、常に競争の場にある賃料水準からのアプローチが数少ない取引事例よりもより規範性が認められる実情から、純収益の地域格差の実証的なアプローチを以下の項において検討することにした。

尚、これと併せて高度商業地域の周辺地域における高度商業地化への可能性についてもふれることにした。

## (二) スライド賃料について

スライド賃料とは店舗スペースの賃貸借において、賃料の固定化、硬直化を避け、かつテナントの負担度を柔軟ならしめる為に徴収される固定賃料以外の賃料(売上高の一定割合)を云う。これは統一的に定められた固定賃料及び敷金、協力金等の運用益とともに実質賃料を構成するものである。しかしながら最近のように人件費及びその他の諸経費の高騰による純収益割合の低下が認められる場合には、売上高に基づくスライド賃料はテナントの過重負担となり、又、一方では、貸主の売上高の把握を正確に行い難いということもあり、このシステムについての問題点も多い。

ここで、実態的把握として、福岡市に於けるスライド賃料制をとる大規模店舗

の固定賃料と実質賃料についてその関係を調査してみたところ

対象ビル	固定賃料	敷金	保証金	査定売上高	実質賃料
天神Mビル	2,770 円/㎡ (注) 修正値1.5倍	101,000円/㎡ 運用益8% 670円/㎡	101,000円/㎡ 運用益3% 250円/㎡	60,000円/㎡ 歩合2% 1,200円/㎡	4,890 円/㎡
天神Cビル	3,300 円/㎡	166,800円/㎡ 運用益8% 1,100円/㎡	166,800円/㎡ 運用益4% 550円/㎡	60,000円/㎡ 歩合3% 1,800円/㎡	6,750 円/㎡
T、C 街	4,840 円/㎡ 物販店のみ	234,400円/㎡ 運用益8% 1,560円/㎡	703,300円/㎡ 運用益4% 2,340円/㎡	40,000円/㎡ 歩合2% 800円/㎡	9,540 円/㎡
D、T 街	2,570 円/㎡ 飲食店のみ	145,200円/㎡ 運用益8% 970円/㎡	388,800円/㎡ 運用益4.5% 1,460円/㎡	40,000円/㎡ 歩合4% 1,600円/㎡	6,600 円/㎡

のようになり、実際支払賃料に類似した固定賃料に比し、ほぼ2倍かそれ以上に当たっていることがわかる。

(注) 実質店舗面積を契約面積に修正する率

### (三) 一時金の運用益計算の簡便化

高度商業地における新築賃貸ビルにおいては建築費が相当高額となる為、その転嫁動機からテナントより敷金のほかに「建設協力金」、「入居保証金」等の名称の預り金的性格を有する一時金を徴収するケースが多く見受けられるようになった。いうまでもなく、これ等一時金の運用益は実質賃料の一部を構成して、当該不動産の純収益ひいては収益価格の構成部分となるわけである。これ等の一時金は建物の残存期間内に償還されるのが通常であり、当地方を例にとると、昭和45年頃以降に新築された大規模賃貸ビルの大部分が協力金等を徴収しており、その契約内容は一定期間据置いた後の一定期間内に均等償還するものとし、据置期間中は無利息、償還期間中は残額に対して利息を付すというケースが一般的である。

従って、我々が収益価格の試算を行う場合には、これ等の運用益の収益原価を個別に積み上げることにより直接的に収益価格のプラス部分を査定することも不可能ではないが、実務上計算がかなり煩雑となる。そこで、この期間収益計算をスムーズにかつ一覽的にするという簡便化の方法を考えてみた。即ち、当該運用益を定期収入的なものに置き換えてみて、各条件の下での平均的利回り表を作成し、一時金に当表で求めた利回りを乗じて運用益の総額を求める方法である。

まず、建物の耐用年数終了時までにおける協力金Aの運用益現価Sを式により求めると、

- 但し、n ……据置期間
- m ……償還期間
- ℓ ……建物の経済的耐用年数
- i ……運用利回り
- j ……付与利回り
- r ……還元利回り

とする。

$$\textcircled{1} S = A \left\{ \frac{i}{1+r} + \frac{i}{(1+r)^2} + \dots + \frac{i}{(1+r)^n} + \frac{(1-m)(i-j)}{(1+r)^{n+1}} + \frac{(1-m)(i-j)}{(1+r)^{n+2}} + \dots + \frac{(1-\frac{m-2}{m})(i-j)}{(1+r)^{n+m-1}} + \frac{(1-\frac{m-1}{m})(i-j)}{(1+r)^{n+m}} + \frac{0}{(1+r)^{n+m+1}} + \dots + \frac{0}{(1+r)^\ell} \right\}$$

となり、これがℓ年を周期として、順次繰返えされることになると、永久的な現価の総和は、

$$\textcircled{2} [S] = A \left[ i \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} + (i-j) \left\{ \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^{n+1}}}{(1+r)^{n+1}} + \dots \right. \right. \\ \left. \left. \frac{(1 - \frac{1}{(1+r)^{m+1}})}{(1+r)^{m+1}} \right\} \right] \times \frac{(1+r)l}{(1+r)^l - 1}$$

となり、もし n を無限とした場合は

$$[S] = A \left[ \frac{i}{r} \right]$$

となって敷金の場合と同様の収益効果を発揮することがわかる。

ここで、上記②式に償還条件の各種ケースを当てはめて得た数値 (S) に還元利回り 6% を乗じたものと、協力金との対応利回りを算定し、下記表を作成した。これは運用利回り 8% に対応する協力金の定期収入に置き換えたときの平均的利回りを表わすものである。

n \ m \ j	5 年			10 年		
	5 年	10 年	15 年	5 年	10 年	15 年
0%	2.90	3.44	3.87	4.00	4.36	4.66
1	2.78	3.26	3.64	3.92	4.24	4.50
2	2.68	3.09	3.41	3.85	4.13	4.35
3	2.57	2.92	3.19	3.78	4.01	4.19
4	2.44	2.74	2.95	3.70	3.89	4.04
5	2.35	2.56	2.72	3.63	3.77	3.88

n = 据置期間

m = 償還期間

j = 付与利回り

これより、据置期間 10 年償還期間 5 年で、無利息返済の場合における協力金は同額の敷金の半分の収益効果しかないことがわかる。

なお、上表は建物の経済的耐用年数を 50 年とみた場合のものであるので、他の年数の場合は次の修正値を採用することができる。

40 年	50 年	55 年	60 年
1.1077	1.0783	1.0423	1.0313
1.0574	1.0574	1.0574	1.0574

#### 四 土地残余法によって得られる純収益の地域格差について

収益事例において土地残余法（間接法）を適用し、敷地に帰属する純収益を得るが、この標準化補正については、事例地を含む近隣地域の標準的使用に合致した建物との対比においてすでに可能である。しかしこの類似地域から対象不動産の属する近隣地域へ純収益をコンバートする為の地域格差の把握については、現在のところ、元本価格の間接比準方式とも言うべき不動産自体の格差率がそのまま移行するという積算賃料的な考え方を通じておおむね処理されている。従ってこの方式によると元本市場よりもはるかに多数の当事者を擁する賃料市場間の影響が稀薄となり、収益価格の本質がやや疎外されている現状である。すなわち商業地の価格形成が収益性を最大指標として行動する以上、若干の問題も残すが、果実たる賃料等を主体的に分析する事により、各商業地域間の地域格差を把握する事がより実体に即するものと言えるのではなからうか。ここで試算ではあるが、中高層事務所地域の地価形成要因に、実務上の補充概念として、当該近隣地域の賃料水準（主として基準階賃料）及び標準的使用に合致した建物の品等（コスト及びレントブル比を含む）を付加し、以下のような格差率査定式を立ててみた。

収益事例に基づく純収益の査定は通常敷地  $m$  当りの場合

〔総収益 - (総費用 + 建物に帰属する純収益)〕であるので、前提条件として

- (1) 建物全体の実際実質賃料は基準階の実際支払賃料に比例すること。
- (2) 必要諸経費のうち公租公課、管理費等は建物価格とも比例関係をもつこと。
- (3) 事例地を含む近隣地域内において標準的な純収益が標準的な総収益に占める割合としての土地配分率があきらかであることとして、地域格差査定式は

(表-1)

$$\begin{aligned} \text{近隣地域の純収益} &= \frac{\text{標準化補正後純収益}}{\text{類似地域の土地配分率}} \times \left\{ \frac{\text{近隣地域の賃料水準、有効率、容積率}}{\text{類似地域の賃料水準、有効率、容積率}} \right. \\ &\quad \left. - (1 - \text{土地配分率}) \frac{\text{近隣地域の建物単価、容積率}}{\text{類似地域の建物単価、容積率}} \right\} \\ \text{となりこれを整理すると} \\ \text{純収益の地域格差} &= \frac{\text{容積率比}}{\text{類似地域の土地配分率}} \times \left\{ (\text{賃料水準比})(\text{有効率比}) \right. \\ &\quad \left. - (\text{建物単価比})(1 - \text{土地配分率}) \right\} \end{aligned}$$

が得られる。

ここで検証のために博多区湊上通りにある収益事例地で標準化補正を要しないものを表-2の如く選択し、福岡市内に於ける公示価格が300,000円/㎡以上の標準地等との純収益の地域格差を試算してみた。

尚公示地域等の属する近隣地域の概要、純収益の地域格差、試算過程等は以下の表-3、表-4、表-5の通りである。

(表-2)

正常価格	600,000 円/㎡
容積制限	600 %
土地残余法純収益	34,600 円/㎡
総収益のうちの土地配分率	27 %
基準階賃料	1,600 円/㎡
有効面積率	83 %
建築費査定単価	122,000 円/㎡

(表-3)

[標準地等の属する近隣地域の概要]

	番号	公示価格等 円/㎡	容積制限 %	基準階賃料 円/㎡	有効率	建築単価 円/㎡
1	福岡中央 5-1	1,850,000	800	店舗ビルにつき試算せず		
2	福岡中央 (県)5-1	1,200,000	700	2,400	81	170,000
3	博多 5-1	655,000	800	1,600	82	127,000
4	福岡中央 5-2	615,000	500	雑居ビルにつき試算せず		
5	博多 5-7	575,000	700	雑居ビルにつき試算せず		
6	福岡西 5-3	525,000	600	平面利用につき試算せず		
7	博多 5-10	520,000	600	雑居ビルにつき試算せず		
8	博多 (県)5-7	485,000	600	同一近隣につき試算せず		
9	博多 5-9	484,000	600	1,450	85	120,000
10	福岡中央 5-5	460,000	600	1,500	83	125,000
11	博多 5-2	438,000	600	1,400	85	120,000
12	福岡中央 5-7	424,000	600	平面利用につき試算せず		
13	福岡中央 5-13	370,000	600	1,350	86	120,000

(表-4)

[モデル収益地からみた各公示地域等の地域格差]

番号	純収益の地域格差	元本価格の地域格差
福岡中央 (県)5-1	197 %	200 %
博多 5-1	113 %	109 %
博多 (県)5-9	78 %	81 %
福岡中央 5-5	72 %	77 %
博多 5-2	67 %	73 %
福岡中央 5-13	58 %	62 %

(表-5)

〔試算過程〕

	容積率比 (土地配分率)	(賃料水準比)	(有効率比)	(建築価格比)	(1-土地配分率比)	
福岡中央 圏5-1	432	$150\%$	$98\%$	$139\%$	$73\%$	$= 197\%$
博多 5-1	493	100	99	104	73	$= 113\%$
博多 圏5-9	370	91	102	98	73	$= 78\%$
福岡中央 5-5	370	94	100	102	73	$= 72\%$
博多 5-2	370	88	102	98	73	$= 67\%$
福岡中央 5-13	370	84	104	98	73	$= 58\%$

以上の如く当該方式による純収益の地域格差は正常価格のバランスとほぼ均衡していることがわかった。

#### (五) 高度商業地域周辺部における標準的使用の上位移行の問題

高度商業地の地域形成は、大衆消費時代のイメージセリング戦略とコンピューターエージの集約管理指向とが、当該地域のターミナル性と結合して相乗効果を発揮する過程を経るものであるが、この間必然的に零細画地の統合化、平面利用の高層利用化がはからなければならない。その進行が一定のレベルに達し、高度商業地としての熟成が進むと、商業集積エネルギーは周辺部地域に波及していくことになる。すなわち徐々に建物の高層化が進行し、従来の地価水準を越えてより上位の地価水準を現出してゆくのが常であるが、収益逦増逦減の原則からみて建物の追加投資による費用および建物帰属収益をカバーするに足る収益の増加が予測されない限りは、標準的使用が上位へ転換したとは容易に結論できない。この面でのチェックも標準的使用の判定のための一つの有力な手段として認識せられるべきであろう。そこでこの標準的使用の上位移行

の可能性を収益モデルによって検討してみよう。先ず容積制限400%の近隣地域を想定し、当該近隣地域の標準的使用の賃貸ビルにつき土地残余法により収益価格を求めてみる。なお、建築費は標準的使用に合致した建築費単価120,000円/㎡、実質賃料は1F: 2,700円/㎡、2~3F: 1,800円/㎡、4F: 1,640円/㎡、敷金は6ヶ月、有効率85%、必要諸経費及び建物帰属収益が、建物単価の14.5%程度とする。(建ぺい率は95%とし、計算簡略化のため1F~4F床面積は同一とする)

$$\begin{aligned} \text{収益価格} &= \left[ (7,940\text{円}/\text{㎡} \times 95\% \times 85\% \times 12.48\text{月}) - \right. \\ &\quad \left. (120,000\text{円}/\text{㎡} \times 380\% \times 14.5\%) \right] \div 0.06 \\ &= 231,600\text{円}/\text{㎡} \end{aligned}$$

$$\text{(注)} \quad 12\text{ヶ月} + 6\text{ヶ月} \times 0.08 = 12.48\text{月}$$

次に、当該近隣地域において、容積制限が600%に変更になった場合の6階建の収益価格を求めてみる。(但し、基準階の賃料水準は従来そのままとする。)

$$\begin{aligned} \text{収益価格} &= \left[ (11,220\text{円}/\text{㎡} \times 95\% \times 85\% \times 12.48) - \right. \\ &\quad \left. (120,000\text{円}/\text{㎡} \times 570\% \times 14.5\%) \right] \div 0.06 \\ &= 231,500\text{円}/\text{㎡} \end{aligned}$$

上記のとおり、標準的使用が6階建に移行した場合の収益価格と従来の4階建の収益価格はほぼ等しいが、ここで、高層化に伴う設備費用等の増加を考慮すれば、基準階の賃料水準はより以上の上昇が望まれるべきである。

以上のように、容積制限の緩和は即標準的使用の上位移行(高層化)、ひいては地価水準の上昇を可能とするものではなく、それは基準階賃料水準の相当程度の上昇によって初めて可能になる。

ここで、建築費と有効率に対応したより高層利用が可能な月額支払賃料の最低限度額を示すと、以下のようになる。

有効率 \ 建築費	90,000	100,000	110,000	120,000	130,000	140,000
80%	1,310	1,460	1,600	1,750	1,890	2,040
85	1,230	1,370	1,510	1,640	1,780	1,920
90	1,170	1,290	1,420	1,550	1,680	1,810

例えば、上記表において、建築費 100,000円/㎡ 有効率 80% の場合においては、上層階賃料（基準階賃料）が最低 1,460円/㎡ でないとより高層化した場合、土地帰属純収益は通減せざるを得ないことになる。

## （六） 今後の問題点

以上の通り福岡市の高度商業地に内在する諸問題並びに重高度商業地の地価形成のあり所について検討を加えてみたが、この他にまだ数多くの問題点を残している。

今後の検討課題として、その主なものをあげれば以下のものがあげられよう。

1. ビル予定地が数筆の土地より構成される場合において、そのうちの一笔を評価する場合の留意点、すなわち標準的規模を構成する商業再開発適地における一筆地の相対格差の留意点
2. 商業ビルにおける効用比率の変化（特に店舗部分とオフィス部分の複合形態に於ける両者の効用比の時間に伴う変化）
3. 既存不適格建築物の余剰純収益の帰属の問題

以上の諸問題につき討論を重ねたのであるが、時間等の兼ね合いもあり開陳するだけの結論を得なかった。

特に 3. の既存不適格建築物の余剰純収益の帰属の問題は素朴な問題であるだけに多くの時間を費した。

以下この問題の総意を得た部分のみを記述する。

既存不適格建築物、すなわち建築基準法、消防法等、過去からの連年による

改正により現行法規のもとでの建築物と従前法規のもとでの建築物との効用（収益性＝従って純収益の差として顕現する）の差が認められる。

この効用差額につき、いずこに帰属させるべきか、鑑定雑誌等の紙上を通じて先輩諸兄により討論が加えられているようであるが、一般認知としての結論はない。我々鑑定会議のメンバーの一応得た結論として、土地に帰属すべきか、建物に帰属すべきや、それぞれの個別的論拠により出発しても、それぞれが相応の論拠を有している以上、土地及び建物いずれかの単一帰属は困難である。従って視点を換え地価構造の本質的観点より模策すべきではないのか、かかる前提条件のもとで

- (1) 高度商業地間、高度商業地ないし準高度商業地間の集積度合を通じての相対格差の基礎となるべき地価は常に連続していなければならない、不連続であってはいけない。
  - (2) 鑑定評価で求むべき価格は言うまでもなく最有効使用を前提として、把握されるものであり、この最有効使用を前提として把握される価格は更地価格を上限とする。
  - (3) 余剰収益分は即時的には既得権益であり権利利益の価格として処理すべきではないのか。
- という以上の結論を得た。

先輩諸兄の御批判を仰ぎ新たなる目標の糧としたいものです。

最後にこの鑑定会議のレポートに際し御指導、助言を載いた（財）日本不動産研究所福岡支所の崎山真信先生をはじめ多くの諸先生方に厚く御礼申し上げます。