



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

10月号
発行日2013年10月

「空中権移転の活用法」

今回はこだわってきました空中権の最後で、現実
に活用するには?についてお話しします。容積の移転
が行えれば、不良債権の土地の処理を始め公共施
設の建設など幅広く活用できるのです。その活用
法の一部を以下に挙げてみます。

①虫食い地揚げ地の売却

都心部で歯抜けになった、地上げ途中で不良債権
化した土地の容積の一部を売却する。売却分だけ
安くすれば、土地は売却しやすくなる。

②都心住居の建て替え

都心に住み続けたいが防火地域のため木造では建
て替えられない。建て替えるにしても資金がない
人に余剰容積を売却して、その売却益を家を建て
替え資金に充当する。

③神社・寺院の修復・建て替え

神社の境内地や寺院の墓地には容積が未使用のま
ま残っています。墓地の上空は将来的にも使用する
ことがないので容積を全て売却し、その売却益
で本殿の修復や建て替えを行う。

④マンションの大規模修繕

平成9年の建築基準法の改正でマンションの共用
部分が容積から除外され、15年以上前のマンシ
ョンでは5~10%位の余剰容積が生じています。そ
の容積を売却して売却益で大規模修繕を行う。

⑤不良土地と借金返済

高値で購入した土地が値下がり借金だけ残った人
は少なくありません。その土地の容積を全て売却
して売却益を借入金の返済に充当し土地は駐車料
金収益を返済に充てる。容積の売却先が隣地でマ
ンションであればマンション用の敷地として固定
資産税は1/6に減額される。

⑥公共施設の建設

公園や学校などの公共施設には空き地が多く容積
が残っている。この容積を北側敷地に移転して、
その売却益を施設建設に使う。

⑦歴史的建築物の修復・保存

アメリカの例と同じように歴史的建築物の余剰容
積を売却して売却益を修復費用、保存費用に充て
る(すでに東京駅で利用されています)。

⑧不良建物の資産対策

古いビルや古アパートは、現在の容積を充足して
いないものが多い。建て替えるには立ち退きが必

要だが資金もない。そのような場合、余剰容積を
売却して立ち退き資金に充当する。

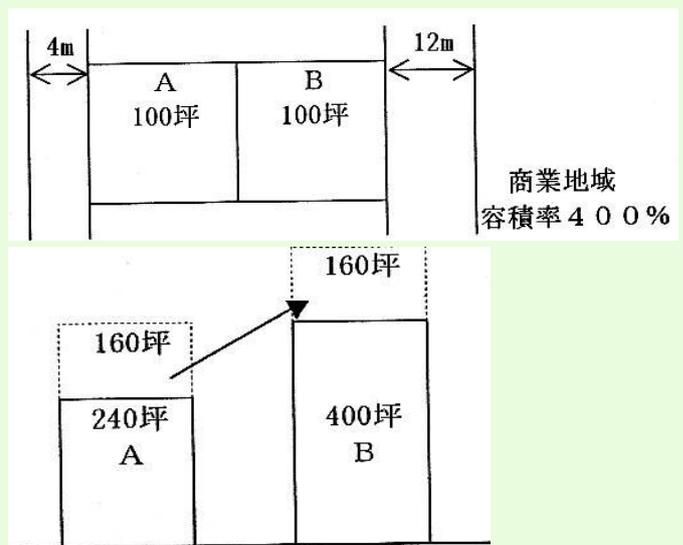
◎その他

日照地と日影地、平面地と斜面地、望地と裏地、
水際地と裏地、高圧線下と線下外地など余剰容積
を移転させることにより、新規の建築需要を掘り
起こせるのではないのでしょうか。

「空中権の売買価格はどう決まる」

空中権売買での売買価格は基本的には容積の送
り地側の地価で決まるでしょう。

図の例で説明します。裏地のA地が坪単価2百
万円、表地のB地が坪単価4百万円とする。A地
の容積100%当りの坪単価は50万円だから容積
160坪分では8千万円で売却するのが基本で
す。B地の容積100%当りの坪単価は100万
円だから、本来なら160坪分の容積は1億6千
万円です。しかし、その半額の8千万円で購入こ
とが可能なのです。もっとも現実には空中権売買
も土地売買同様、売り手と買い手の交渉の中で決
まります。いくらで購入すればB地にメリットが
あるか、建設費を含めた検討が必要となります。



現在、政府が推し進めようとしている都市再生
特別地区制度で一定地区の容積を上げるのではなく
空中権の移転など容積を上げるなら下げるゾ
ンをつくるなど、特例容積率適用区域制度の考え
方が都市の健全な考え方ではないのでしょうか。