

緑景観の評価に関する研究¹
～緑景観が不動産取引におよぼす効果に関する考察～
 A Study of Economic Valuation for the Land Scape

-- An Empirical Analysis of the Effects of Landscape on Real Estate Values --

吉野不動産鑑定事務所	吉野 伸
吉野不動産鑑定事務所	吉野 荘平
株式会社総合設計研究所	石井 ちはる
独立行政法人都市再生機構	折原 夏志
独立行政法人都市再生機構	佐藤 浩幸

景観法の成立以来、景観に関する取り組みが活発に行われているが、本研究においては、緑が形成する景観が分譲マンションの販売において、その価格に影響を及ぼしているか、また、その程度や要素について新しい解析手法を用いて考察するものである。具体には調査地区35地区について、既往の景観評価手法と不動産鑑定手法によるスコアづけを行い、それらスコア項目と販売価格の関係を「MTシステム（T法）」により解析を行った。

1.はじめに

1.1 研究の目的

本研究は、景観の良否と居住用不動産の経済価値との関数関係を考えることが目的である。不動産鑑定評価基準によれば、住宅地域における主な価格形成要因として景観の良否があげられており、意識的又は無意識的（景観構成要素と指標を明らかにせず）に、不動産の鑑定評価において考慮されてきたことは疑いのない事実である。また、国は「美しい国づくり大綱（平成15年7月）」、「観光立国行動計画（平成15年7月）」といった

¹ 本論文は表題に記載した者の共同作業で執筆されたものであるが、その実質的な研究段階においては、他にも森下毅一氏、石原晋氏、和田唯司氏の3名（いずれも独立行政法人都市再生機構に所属）が携わっており、本調査に大きく貢献されたことを付言しておく。また、本調査においては、不動産開発における緑景観の考え方について、株式会社アンビシャス（代表取締役社長安倍徹夫氏、ほか）の意見が大変参考になった。さらに、解析手法においては、本調査で採用した解析手法の発案者である田口玄一博士（株式会社オーケン取締役社長）をはじめ、MTシステム委員会（財団法人日本規格協会）に参加の研究者、実務家から有益なアドバイスをいただいた。以上の方々については、ここに謝意を表する次第である。当然のことながら、本論文に含まれる誤りはすべて著者らの責任であることは言うまでもない。