

平成 22 年 5 月 31 日現在

研究種目：基盤研究 (C)
 研究期間：2007～ 2009
 課題番号：19560628
 研究課題名 (和文) 建築物の資産価値に関する研究—プロパティマネジメントの視点から
 研究課題名 (英文) Research on Asset Value of Architecture
 —The Perspective of Property Management
 研究代表者
 中城 康彦 (NAKAJO YASUHIKO)
 明海大学・不動産学部・教授
 研究者番号：30286009

研究成果の概要 (和文)：土地と建物を別々の不動産として個別に所有権と価格を認めるわが国では、伝統的に土地を重視してきた。持続可能な社会の実現にむけて求められる建築物の長期利用を実現するために、継続的なプロパティマネジメントが必要であり、それが建築物の資産価値に反映される仕組みが必要である。建築物の価値を高める国内外の事例研究の結果として、わが国のプロパティマネジメントに必要な条件・理念と実現手法を具体的に明らかにした。

研究成果の概要 (英文)：The land and the building is the independent estate in Japan, and traditionally the land has been thought more important asset. Continuous property management is required to realize the long life building for the sustainable society, and the management has to be reflected on the asset value. The condition, aspect and method of property management in Japan has been made clear through the research on long life land use which realize high asset value in some countries.

交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2007 年度	1,300,000	390,000	1,690,000
2008 年度	1,100,000	330,000	1,430,000
2009 年度	1,100,000	330,000	1,430,000
年度			
年度			
総計	3,500,000	1,050,000	4,550,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学・都市計画 建築計画

キーワード：プロパティマネジメント 資産価値 建築ストック 不動産 管理 建築再生

1. 研究当初の背景

(1) 土地・建物の分離制度

わが国では土地と建物は独立の不動産として扱う。土地と建物は分離された固有の財とみなされ、個別の領域を形成してきた。土地については権利等の側面から法学、効率等の観点から経済学が主としてカバーしてきた一方、建物については、主として技術の観点から建築学がカバーしてきた。可住地面積が相対的に狭いわが国では、土地はその稀少性から財としての価値が高く、経年にもなって価値を失う建物については財としての価値を低くみてきたことも対比的である。

市場での交換価値が高い土地こそが重要な不動産であるとの風習がもたらした一つの

結末が地価バブルであるが、その崩壊と再生の過程において、実際に用益を提供する建築こそが経済活動に直結する真の不動産であるとの認識が高まろうとしている。急速に規模を拡大しつつある不動産投資信託 (J-REIT) では、建築が不動産の主役となっているが、建築学の分野で問題意識は薄い。

環境問題が建築に新たな課題を投げかけている。持続可能な社会を実現するためには利用可能な財はなるべく長期利用することが一つの解であるが、経年により価値を失うとの風習に従う限り、財としての価値を高めるために建替えが選択される。サステナブル社会の実現のためには、建築学の領域に法学

や経済学の視点を取り入れつつ、建築物の価値評価の考え方を再構築し、ストック時代の建築価値論を打ち立てることが求められる。

(2) 建築物の要素の拡張

① 建築物に求められる空間的要素の拡張

大都市中心部で規制緩和や特例措置による一層の高度利用が行われる一方で、人口減少や都市の縮退によって生じる空き地、空き家の問題がクローズアップされている。宅地予備地として位置づけられてきた市街化区域内農地について、食の安全確保や都市居住に対する多面的機能が注目されて、保全も視野に入るようになった。土地利用に関し対比的な関係にある、建築物による高度利用の促進と、建築物を建築しない保全的利用の両面に社会的要請が拡張している。

従来は、物理的に利用可能であっても、陳腐化した建築物は建替えが選択されることが多かった。しかし今後の社会情勢を考えれば、建替えたとしても早晚陳腐化が起きる可能性が高い。持続可能性を考慮すれば、建替えはもはや普遍的な解決策とはいえない。

建築物の社会的寿命は、機能的要因および経済的要因によっても決定され、機能的要因にもとづく陳腐化に対しては細部にわたる改修が、地域衰退など経済的要因にもとづく需要の衰退に関しては、用途転用や地域の活力上昇などが必要となる。建築物の利用に関し対比的な関係にある、建築物の個別部分に注目する必要性と、建築物の集合に注目する必要性の両面に社会的要請が拡張している。

② 建築物の時間的要素の重要性の高まり

建築物の長期利用にともなり、特定の所有者や利用者が建築物の全体・全期間を通じて支配することを前提としない仕組みが必要となる。所有と利用の分離が安定的、持続的に確保されるとともに、所有者の交代や利用者の交代がおきることを前提に、建築物が存続するシステムを構築する必要がある。

用途転用や急速化する社会ニーズへの対応を契機とし、所有者や利用者の変更が従来以上の頻度で発生する可能性が高く、建築物の寿命の長期化と所有・利用期間の短期化が同時進行することに対応する必要がある。

所有者や利用者の交代を前提とする社会を所有者からみると、自ら使用したり他人に利用させたりする使用収益期と売却等を行う処分期を体験することになり、経済的側面からは賃貸市場と売買市場の両市場に参加してリスクを取ることになる。売買市場の動向の不透明さが高まる中、売買市場のリスクを負うことを避けることも合理的である。

社会ニーズの変容に対応するために所有や利用の変更が起きることが不可避であるならば、あらかじめ期間を限定した、長期安定的な利用権を用い、過大な投資やリスクを避けることの合理性が高まっている。

対比的な関係を内包しつつ拡張する建築物について、長期利用を実現するために、建築物の空間的要素や時間的要素を的確に把握して建築資産を位置づけ、所有・利用・承継の各局面を通じ、特定の空間や時間を背景

とする個別の建築経営に方向性を与える、全体像をもったプロパティマネジメントの理念が確立されることが必要である。

2. 研究の目的

以下の5項目について、プロパティマネジメントの条件を明らかにし、⑥のプロパティマネジメントの理念と実現手法を導く。

① 資産評価の条件を明らかにする

建築物が市場性を持って流通することが担保されるために、建築物の資産価値を評価する方法が明示的でなければならない。プロパティマネジメントの実現手法を提示するために、建築空間および利用時間に応じた建築物の資産価値評価の条件を明らかにする。

② 敷地間の協同の条件を明らかにする

建築物と地域、建築物の全体と部分が協同することによって、価値の総量が高められる必要がある。プロパティマネジメントの実現手法を提示するために、建築物と地域、建築物の全体と部分の関係において価値の総量が高められる協同の条件を明らかにする。

③ 建築物の再生の条件を明らかにする

大規模改修や利用用途の変更などの建築物に対する追加投資によって、建築物の収益性や市場性を高める必要がある。プロパティマネジメントの実現方法を提示するために、市場が価値を創造したものとして認め、受け入れる建築物の再生の条件を明らかにする。

④ 建築物の管理の条件を明らかにする

建築物の所有者や利用者の属性や交代にかかわらず、一貫性のあるマネジメントが継続される必要がある。プロパティマネジメントの実現方法を提示するために、主体を問わず効果的な管理の条件を明らかにする。

⑤ 金融・流通の条件を明らかにする

一般に高額となる建築物を所有し、利用するための権利の取得に際しては、不動産金融を利用することが通常である。プロパティマネジメントの実現方法を提示するために、不動産の金融と流通の条件を明らかにする。

⑥ 長期利用の側面からみるプロパティマネジメントの理念を明らかにする

以上を明らかにすることを通じて、建築物の長期利用の側面から、プロパティマネジメントの理念と実現手法を明らかにする。

3. 研究の方法

(1) 研究の枠組み

文献と現地における実態分析により、実際の事業手法等において見られる建築物の利用に関する成果や課題からプロパティマネジメントの条件を汲みとる方法による。

(2) 実態分析の対象

事業内容に時間的要素と空間的要を明示的に含んでいる国内、国外の事業方式等を選択し、その実態と課題を明らかにする。研究対象とした事業方式等は、日本の連担建築物設計制度、日本の農住組合事業、日本および英国のコンバージョン事業、日本の定期借地権制度、英国のリースホールド制度、米国の不動産管理業務の6種類である。

6種類の事業手法等を時間・空間の軸に加

え、利用用途・利用権限の軸で4区分して位置づけた。さらに、時間・空間に共通のテーマとして、資産価値評価を、利用用途・利用権限に共通のテーマとして、米国の不動産管理を位置づけて、各事例分析を関連付けた。

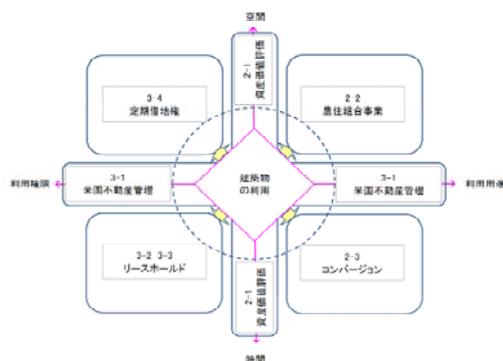


図3 研究対象として取り上げる事業手法等

4. 研究成果

①プロパティマネジメントの条件

資産価値評価の条件: 資産評価の条件として、目的を異にする多くの既存制度・手法の混在は、それらの手法が共通して依拠する土地と建築物価格を分離する視点、および、建築物価格は原価法の観点にもとづいて経年により減価する方法により与件としようとする視点を合わせて、見直す必要がある。

収益還元法を建築物の利用と資産価値を直接的に関連付ける手法として位置づけることが適当である。収益還元法は建築物と敷地の利用に対する効用をもとに価格評価するもので、経年の多寡にかかわらず、建築物に認められる効用を重視する。原価法が過去の事実を重視し、取引事例比較法が同時的な市場の事実を依拠することと比較して、将来の予測を反映し、マネジメントの成果と呼応した解をもたらさう点もプロパティマネジメントの条件に合致する。一方、地価公示等で用いられる現状の一般的な収益還元法は、土地平面の更地価格を求める手法にとどまっており、土地と建築物価格を分離することと合わせて見直す必要がある。

土地建築物一体の収益還元法によって求められる収益価格においては、内訳価格としての建築物価格は経年によって宿命的に減価するものではない。経年によっても収益性が高まるとすれば、収益の源泉としての建築物の効用が高まった結果として、建築物の価格は上昇する。経年によっても建築物の価値は増価しうることを受け入れ、活用することがプロパティマネジメントの条件である。

建築計画と不動産鑑定評価の知見を併合すれば、建築空間の価値を直接求めることが可能でその手法を提案した。手法は任意の空間の利用権価格を説明することができ、場所の移動によって変化する利用権価格について説明力を持つものであり、包括的な資産価値評価手法としての要件を満たしている。

その他の知見として、評価の物理的範囲を1敷地に限定することを見直し、集団的資産価値評価の枠組みが必要である、建築物の修

繕等の改良を評価に反映しないことを見直す必要がある、所有者や利用者の交代を適切に遂行できる価格評価のプラットフォームが必要であることなどを得た。これらは、いずれも本研究で提案した動態の利用権価格評価手法を用いることで解決可能である。

英国ではリースホルドを権原とする住宅に居住することも多いが、リースホルドの価格を収益価格で評価することが行われており、収益価格を資産価値評価の条件とすることに根拠を与えるものである。

わが国の定期借地権に対する相続税の評価額も収益還元法に基礎をおく。このことも、収益価格を資産価値評価の条件とすることに根拠を与える。もっとも、英国のリースホルドと比較すると、残存期間が同じでも、定期借地権の評価額は低い。翻って、地主は多額の相続税を支払う必要があり、所有と利用の分離の趣旨を阻害している。

以上要するに、プロパティマネジメントに求められる資産評価の条件は、建築空間について、任意の部分の、任意の期間の資産価値を直接的に求められるものである必要がある、現況、収益還元法に最も適性が認められる。本研究では、理念としてのプロパティマネジメントの条件として、建築物の任意の空間に対して、土地建築物一体となった価値概念を持つことの必要性を明らかにした。また、具体的方策として、その方向性と基本となる手法を提案して理念の実行可能性を示した。

敷地間協同の条件: 敷地間協同の条件として、土地区画の範囲内の、想定上の最有効使用建物により更地価格を求める方法の見直しが必要で、都市的土地利用の宅地と保全的土地利用の農地の両方を同時に創出・運営できる農住組合事業の事例分析を通じて同事業の成果と課題を明らかにした。実態として、農地に換地された土地について、組合での合意、行政との合意にかかわらず、土地所有者に発生する個人的な事情により宅地化する。組合での合意や行政との合意は、ゆるやかな制約にとどまる。この点で農地としての存続は任意で当面のものである。このことが農地を継続的な地域資産として評価し、農地と連担する宅地の価格が農地との協同的な土地利用を前提としたものとなりえない原因である。翻って、農地の存在がアパート等で外部不経済を起こしかねない土地利用に変更されるリスク要因として見られる可能性があり、協同的土地利用の趣旨を阻害している。

現況、保全的土地利用の農地を地域の資産と位置づけるに至っていない。保全的土地利用の農地を地域の永続的な資産と位置づけ、宅地利用と安定的な相互関係を継続するためには、より強固な枠組みが必要である。

枠組みは、地域内において受忍と受益の協同関係の存在を認め、互惠の関係をルール化することとなる。保全的土地利用の外部効果によって生じる地域価値の向上の定量化と、保全的土地利用の土地に対する資産価値減少の定量化を行い、資産価値減少に対して財産上の還付をおこなうことを提案した。

保全的土地利用の農地と都市的土地利用

の宅地の共存を評価する主体が集合すること、共存関係の存続の約定方法が合理的であること、課税の繰り延べ等一定の制度的措置が取られることが有効である。

敷地間協同関係を前提とする制度的枠組みがある場合は、受忍と受益の対応関係が明確である。現状維持型の土地利用と高度利用型の土地利用を希望する隣地間の協同である連担建築物設計制度に関する考察から、受忍と受益を空間利用権の資産価値に換価して説明する経済合理性が協同の条件となる。

英国では、時代の変化に対応できない建築物群が存在する衰退した地域再生のキープロジェクトとしてコンバージョンを位置づけ、コンバージョン建築物を広告塔として利用しつつ周辺を協同的に再生する方法が取られる。協同的な再生を試みる場合、所有権、借地権、地役権、通行権、区分地上権、入会権に相当する、明示的、黙示的な契約関係や私的自治が組み合わせられ、必要に応じて登記簿に登記して内容を公示する。私法にもとづく私的自治は、公法にもとづく行政上の自治と同様に位置づけられ信頼されている。

敷地間協同の条件は、資産価値等の経済合理性の側面に限らない。定期借地権付き戸建て住宅地では、利用時間に対する制約が利用空間の付加価値を高める工夫となり、そのことが結果的に資産価値を高める効果をもたらしている。全体を1人の土地所有者が所有し、将来的には再び完全所有権にもどる可逆性が解を与える要因となっている。

以上要するに、敷地間協同の条件は、受益と受忍の対応関係が明示的であれば、資産価値の増減に対応した金銭の授受によっても達成することができる。対応関係が明示的でない場合は、当該対応関係を明示的とする枠組みを設けることがまず求められている。

本研究では、プロパティマネジメントの条件として、敷地間協同を視野に入れることの必要性を明らかにした。研究は、都心部で土地の高度利用を実現する手法と、都市周辺部において保全的土地利用を実現する手法について分析を行い、現行制度として枠組みが存在する、しないにかかわらず、基本的に同一の原理が機能することを明らかにした。制度的な枠組みの存在が協同的土地利用の実践を容易にすることより、必要な枠組みづくりが望まれる。具体的方策として、協同によって発生する受益と受忍の関係を経済価値に換価して、受忍者に財産上の給付をおこなう手法を提案して理念の実行可能性を示した。地域価値の向上の定量化手法や望ましい制度的枠組みについては今後の課題である。

建築物の再生の条件：建築物の再生の条件として、改修費用が賃貸市場において収益性に反映され、これが売買市場の市場性を高めることにつながる必要があること、建築物の再生の1手法であるコンバージョンの事例分析を通じて、費用性、収益性、市場性が連鎖的に反応するための条件を明らかにした。

わが国のコンバージョンは、所有の継続が前提で、小規模、部分的である。外見上も再生を実施したと視認できるものは少なく、収

益性や市場性の向上に結びつきにくい。一方、英国のコンバージョンでは、増築や造形を伴い、外見上も再生を行ったことが容易に視認できる。造形が大胆で、新築建築物とは異なるジャンルの建築意匠を打ち出している。独自性の高い個性的な建築物に再生することが収益性や市場性に結びついている。

建築物の再生は、売主から所有権を買い受けた新所有者が行うことが多い。再生に際して既存建築物に対する多額の追加投資を伴う。建築物の再生が経済合理性をもって行われるために、資金需要者、資金供給者の両側面から事前の詳細な投資分析が必要であるが、当該分析は結局、それぞれの立場からの建築物の資産価値評価に帰結する。そのために、土地と建築物を一体的にとらえた立体土地価格評価手法を用いることができる。建築物の再生は、建築物の現況を把握したうえで、時代に即したものに改変するものであり、建築物の現況を把握し、分析するために利用できる情報の蓄積があることが重要である。

以上より、プロパティマネジメントの条件として、建築再生の原価性が収益性や市場性の向上に結び付くためには、賃貸市場や売買市場に対して建築物の再生が確実に行われたことをアピールできる内容である必要がある。そのひとつの手段として、建築物の意匠造形が重要な役割を果たすことを明らかにした。具体的方策として、屋上部分への増築や壁面部分の増床などの効果を確認した。また、地域との協同が建築物の再生の重要な要素であることを明らかにした。

建築物管理の条件：建築物管理の条件として、建築物は高額な財であるとともに、ひとつひとつが他と異なる個性があり、その個性を合理的、客観的、時系列的に把握する仕組みが必要である。建築物の利用に際して所有者が維持管理を心掛けることは必須として、建築物の個性が取引においてはリスクとなる。売買等の建築物の取引は高額なものであるにもかかわらず、買主において性能や瑕疵の有無や将来予測などについて、完全に把握することができない。建築物に内在するリスクは建築物の取引を停滞させ、結果として建築物の長期利用を阻害する。

建築物の所有期間や利用期間中の管理はもとより、所有者や利用者が交代する場合のマネジメントが適切なことが建築物の長期利用のために必要である。また、そのことによって建築物の取引が活性化し、ストックの利用が促進する。さらに、建築物の取引を契機として建築物が同時代のニーズに合致したものに改変されて価値を高めることができ、そのことが更なる長期利用に結びつく。

米国の不動産管理の事例分析では、所有者や利用者が交代することはもとより、管理受託会社や管理受託会社の従業員が交代することを前提に、管理情報が利用され承継される仕組みがあることが明らかとなった。建築物に関与する主体は交代しても情報が承継されて建築物の長期利用につながっている。

その他の知見として、土地利用が協同的で、受益と受忍の関係がある場合、この関係を合

理的に維持することが今日的な課題である、コンバージョンは所有者を変え、建築意匠を変え、利用用途を変えるもので、建築物管理の総合力が試されることが明らかとなった。

期間が長期の利用権は期間中に起こりうる変化が多様であり、所有権と同様の管理が必要となること、期間が有期の資産は期間末期に資産価値が毀損されることに備える建築物の管理が必要なことが明らかとなった。

土地所有者と借地権者が契約にもとづいておこなう住宅地経営は、土地建築物別不動産制のわが国において、独自の可能性を見せているが、公法だけに頼らない建築物管理の視点が必要なことが明らかとなった。

以上より、プロパティマネジメントの条件として、所有者、利用者や管理者が交代しても建築物が継続利用されるために、建築物の状況に関する情報蓄積・承継が必要であることを明らかにした。具体的方策として、管理情報は所有者に帰属するとともに、建築物の価値を形成する不可欠の要素との合意のもとに、建築物の所有権の移転とともに引き継いでいく仕組みによる実行可能性を示した。

金融・流通の条件：開発や取得の費用が高額となる建築物の利用について、費用の全額を自己資金で賄うことは一般に困難で、融資や投資を受け入れることが必要となる。金融・流通の条件として、一体的な関係にある建築物の開発・流通・金融の関係が良好であることが建築物の長期利用に必要である。

時間との関係でとらえると、建築物の価値は残存利用可能期間に期待される効用の現在価値の総和であり、時間と価値は不可分の関係である。英国のリースホールドに関する実例研究では、残存期間が50年を切るころから融資がつかなくなることがリースホールドの交換価値を低下させることを明らかにした。英国ではビルディングリース型リースホールドにおいて期間末期の資産価値の毀損が社会問題化し、リースホールダーにフリーホールドを買取る権利を与える等の法律を設定した結果、フリーホールド化が進んでいる。日本において定期借地権に対する金融や流通の不活性が問題となっており、期間利用権の金融や融資について日英は共通の課題を抱えていることを明らかにした。

その他の知見として、建築物に対する融資や取引は、土地と建築物が一体となった複合不動産の価値でおこなうものであること、地域内の敷地が協同的な土地利用を行うことが期待されており、金融や流通もそれを踏まえた枠組みをもつことが必要であること、わが国では融資がつきにくい、流通が活発でないなどの課題が、コンバージョン普及の阻害要因となっていることを明らかにした。

米国では、不動産が流通することを前提に管理が行われ、不動産の流通に伴って管理情報が承継されること、英国では残存期間が長いリースホールドはフリーホールドと変わらない価格で流通し、金融がつくことが明らかになった。定期借地権は、基本的に流通を組み込んだ制度設計になっていないものの、借地権が不要になった場合の出口設計とし

て、売買や賃貸を念頭に置いた建築物の管理を行う必要があることを明らかにした。

以上より、プロパティマネジメントの条件として、建築物の価値と金融・流通は相互関係にあることを明らかにし、好ましい相互関係を構築する建築物の管理の必要性を明らかにした。具体的方策として、建築後の経過年数や土地地区画の範囲にとらわれなく、建築物の価値評価を、利用可能残存期間で評価する手法をプラットフォームとして共有する方法を示した。

②プロパティマネジメント理念と実現手法

プロパティマネジメントは建築物に求められる空間的要素と時間的要素に対応し、個別の建築経営に対して方向性を与えるものである。プロパティマネジメントの成果が建築物の長期利用に具現化されるために、建築物に対する市場の需要を維持拡大し、売買や貸借を繰り返す状態を保持する必要がある。これを検証するために、プロパティマネジメントは内部システムとして価値の創造と価値の評価の機能を有する必要がある。

プロパティマネジメントに求められる、空間と時間、ならびに、価値の創造と評価に対し、本研究で明らかにされた条件を重ねてプロパティマネジメントの理念と実現手法を整理すると図2のとおりである。

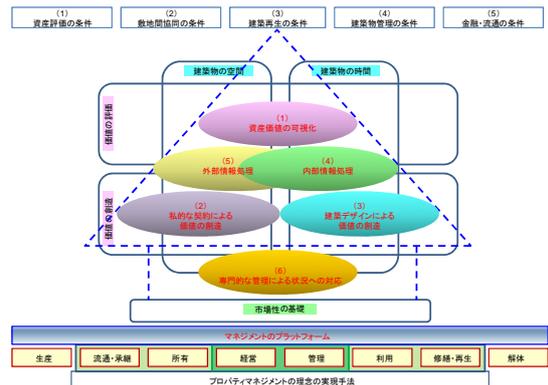


図2 プロパティマネジメントの理念と実現方法

建築物の資産価値の検証：プロパティマネジメントにおいては建築物の状況と価値の評価をシミュレーションすることによって最適解を決定し実践することが重要である。資産価値の条件をとおして提案した、立体的空間価値評価手法は、プロパティマネジメントにおいて繰り返す、空間および時間のコントロールや価値の創造行為の妥当性を資産価値に置き換えて検証する機能を含んでいる。

建築物の資産価値の検証はプロパティマネジメントの中でも上位の機能である。実践のためには、建築学、経済学、法学、IT技術を網羅する素養が必要である。

ガバナンスによる価値の創造：プロパティマネジメントにおいて、価値の創造をマネジメントすることが重要である。敷地間協同の条件をとおして明らかとなった、私的自治により建築物の空間的要素をマネジメントして価値を創出するために、プロパティマネジメントに空間の協同や共同による利用を統治

するガバナンス機能が含まれる必要がある。

実践のためには、権利や契約など私法を主とした法的素養が求められる。

デザインによる価値の創造：建築再生の条件をとおして明らかとなった、建築物の空間的要素を操作し、時間的要素を拡大して価値を創出するためには、プロパティマネジメントにおいて建築物や地域の独自性を反映したデザイン機能が含まれる必要がある。

実践のためには、既存建築物の制約を個性として価値に転化できるデザインの素養が求められる。

情報の蓄積による状況分析：建築物管理の条件をとおして明らかとなった、所有者・利用者・管理者の変更にかかわらず情報を蓄積することにより建築物を長期利用するためには、プロパティマネジメントにおいて個別建築の履歴情報のほか市場全般に係る一般的な情報蓄積と分析が必要である。

実践のためには、情報ツールの開発と利用などを主としたITの素養が必要である。

マーケティングによる状況分析：金融・流通の条件では、期間利用権に対する不動産金融の機能不全が明らかとなった。換言すれば、時間と空間の組み合わせで決定される資産価値と不動産金融の関係を改善するためには、時間の制約がある場合は空間により、空間の制約がある場合は時間により、建築物の価値を相互補完することが必要である。このためプロパティマネジメントにおいて空間と時間の補完関係を分析し構築できるマーケティング機能が含まれる必要がある。

実践のためには、不動産売買や不動産賃貸などの市場分析を主とした経済的素養が求められる。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計6件)

①中城康彦、不動産業の潮流—変化を読み解く、明海フロンティア、No.9、2010、査読なし、pp.6-13

②齊藤広子、中城康彦、利用促進型マネジメント実践のための諸外国の事例、BELCA NEWS、vol.20、No.119、査読なし、2009、pp.29-36

③中城康彦、建物の長期利用に資する課税評価の枠組み—課税評価における土地と建物の関係の再構築、資産評価情報、通巻172号、査読なし、2008、pp.2-9

④中城康彦、農地の資産評価—市場を通じた農地の保全—、都市計画274、Vol.57、No.4、日本都市計画学会、査読なし、2008、pp.35-38

⑤三橋博巳、新たな時代の総合的な評価に向けて—家屋評価と不動産評価について—、資産評価情報、No.5 通巻168号、査読なし、2008、pp.2-7

⑥中城康彦・齊藤広子、英国におけるリースホールド制度を用いた住宅地開発と管理の実態と課題—レッチワースガーデンシティにおけるビルディングリースの役割—、都市計画論文集 No.43-3、査読あり、2008、

pp.367-372

[学会発表] (計8件)

①中城康彦、時間との関係から建築価値を高めるプロパティマネジメント、日本建築学会大会パネルディスカッション、東北学院大学(宮城県)、2009年8月28日

②安藤正雄、所有と利用の関係から価値を高めるPM、日本建築学会大会パネルディスカッション、東北学院大学(宮城県)、2009年8月28日

③田澤周平、安藤正雄、ストック時代における建築・街の価値向上に関する考察 日本建築学会・建築経済委員会第24回建築生産シンポジウム、京都市国際交流会館(京都市)、2008年7月25日

④田澤周平、安藤正雄、追加投資を考慮した建築物の経済価値評価モデルの構築 日本建築学会大会、広島大学(広島県)2008年9月20日

⑤中城康彦、齊藤広子、米国カリフォルニア州におけるプロパティマネジメント—米国のプロパティマネジメントに関する研究その1、日本建築学会大会、広島大学(広島県)、2008年9月18日

⑥中城康彦、建築物の価値とPM、日本建築学会大会パネルディスカッション、福岡大学(福岡県)、2007年8月29日、pp.29-34

⑦齊藤広子、ハウジングにおけるプロパティマネジメント、日本建築学会大会パネルディスカッション、福岡大学(福岡県)、2007年8月29日、pp.21-28

⑧三橋博巳、PMのための職能と資格、教育、日本建築学会大会パネルディスカッション、福岡大学(福岡県)、2007年8月19日、pp.35-39 [図書] (計2件)

①中城康彦、他、日本経済新聞出版社、CRE戦略 企業不動産を活かす経営、2009、24

②中城康彦、他、市ヶ谷出版社、建築再生の進め方 スtock時代の建築学入門、2007、19

[産業財産権]

○出願状況 (計0件)

○取得状況 (計0件)

[その他] ホームページ等 なし

6. 研究組織

(1)研究代表者

中城 康彦 (NAKAJO YASUHIKO)

明海大学・不動産学部・教授

研究者番号：30286009

(2)研究分担者

齊藤 広子 (SAITO HIROKO)

明海大学・不動産学部・教授

研究者番号：10257529

安藤 正雄 (ANDO MASAO)

千葉大学・工学部・教授

研究者番号：80110287

秋山 哲一 (AKIYAMA TETSUKAZU)

東洋大学・理工学部・教授

研究者番号：301111917

三橋 博巳 (MITSUHASHI HIROMI)

日本大学・理工学部・教授

研究者番号：50059862