

「緑の空間」と「住まい」の関係

～都市部の森林が新築マンション価格に与える影響

2016年3月31日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 副主任研究員 吉田 資

Tel: 03-6430-1335, E-mail: yoshida@smtri.jp

- 整備が施され市民が利用可能な緑の空間は、住宅価格を上昇させる要因となっている。本分析では、新築マンション価格(坪単価)は、①最寄りの緑の空間までの距離が1km短縮した場合に1%上昇、②最寄りの緑の空間の面積が1ha増加する場合に0.1%上昇する結果となった。人々は、緑の空間の周辺に住むことにより享受できる「緑」というサービスに対して、価値を見だし一定程度の対価を支払う意思があることが示唆される。
- 近年、住居選択(新築マンション購入時)においては、交通利便性が特に重視される傾向にある。今後、人口減少が顕著になる中で、都心部から離れている(交通利便性の魅力に乏しい)郊外部の地方自治体においては、交通利便性とは異なるまちの魅力を提示し、住民を集めることが喫緊の課題である。住宅地・まちとしての魅力を向上させる一つの方法として、私有林等の整備を地方自治体が行い、市民が利用可能な一定以上の規模を有する緑の空間を創出することは有用であることを本分析結果は示唆している。

住まいの購入において再認識されている評価項目 ～緑の空間

環境問題に対する市民意識の高まりに伴い、緑の価値が再認識されている。横浜市が市民を対象に行ったアンケート調査(平成27年度・環境に関する市民意識調査)によれば、環境(自然)の保全と生活の便利さ・快適さのどちらを優先するべきであるかという設問に対し、回答者の約7割が環境の保全を優先すべきと回答している。また、レジャーにおいて、ピクニックやハイキング、野外散歩といった自然の中を歩くレジャーの人气が高まっている¹。上記の横浜市における調査においても、回答者の約6割が近くの川や公園・森や里山などに出掛け自然環境に触れ合うことを実践していると回答している。

緑との触れ合いを提供する緑の空間(森林や公園、等)は、都市部で暮らす人々に憩いやレクリエーションの場を提供するだけでなく、①防災的機能(防火や防風等)、②ヒートアイランド現象などの都市気候を緩和する機能、③景観(美しい街並み)を形成する機能、④避難場所としての機能も果たしている。

不動産分野では、新築マンションの販売広告において、「緑ゆたかな街並み」や「緑とふれあう潤いのある暮らし」等、緑の空間が身近にある環境をアピールする広告が多く確認できる。住まいの選択においても、上記のような効果・機能を果たす緑の空間を再認識・再評価しているのではないかと考える。そこで本稿では、緑の空間が住宅価格形成にどのような影響を与えているのか検証する。

緑の空間の保全に関する地方自治体の取組 ～横浜市における事例(「市民の森」)

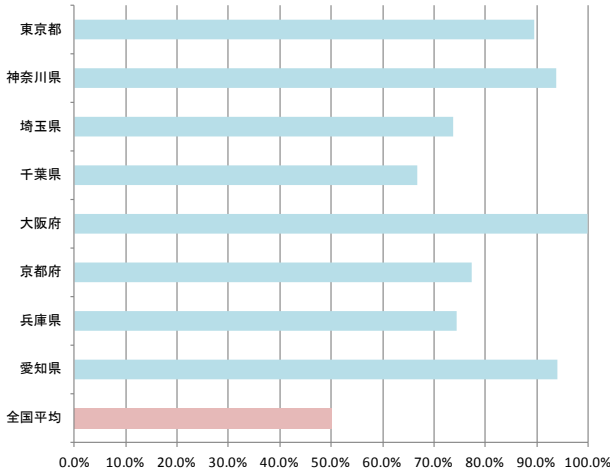
緑の空間の保全や緑化の推進に関しては、市町村が主体となり、「緑の基本計画」を策定した上で進められている。首都圏や大阪府、愛知県等の都市部では、緑の基本計画の策定率は高い水準にあり(図表1)、緑の空間の保全等の取組が特に進んでいることがうかがえる。

「緑の基本計画」の具体的な取組として、一部の市では、森林を保全した上で市民に開放し、緑と触れ合える憩

¹ 公益財団法人日本生産性本部「レジャー白書 2015」より

いの場を提供している。例えば、横浜市では「市民の森(概ね2ha以上の樹木林)」という取組を行っており(図表2)、山林所有者から横浜市が土地を借用し森の中を散策できるように整備を行った後、一般に公開をしている。同様の取組(市が整備を行った上で市民に森を開放する取組)を、札幌市や千葉市等も行っている。

図表1 緑の基本計画の策定状況(策定率)



出所) 国土交通省「緑化データベース」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1) 緑の基本計画の策定率=緑の基本計画を策定済み(もしくは策定中)の市町村数÷都市計画区域を有する全市町村数

注2) 2014年3月末時点

図表2 横浜市 市民の森 一覧

名称	面積(ha)	開園時期	住所
飯島市民の森	5.7	1972年4月	栄区
上郷市民の森	4.8	1972年4月	栄区
下永谷市民の森	6.1	1972年4月	港南区
三保市民の森	39.5	1972年11月	緑区
釜利谷市民の森	10.2	1973年11月	金沢区
峯市民の森	12.9	1974年10月	磯子区
獅子ヶ谷市民の森	18.6	1975年4月	鶴見区・港北区
瀬谷市民の森	19.1	1976年4月	瀬谷区
水取沢市民の森	60.8	1977年4月	磯子区
小机城址市民の森	4.6	1977年10月	港北区
瀬上市民の森	48	1979年7月	栄区
称名寺市民の森	10.7	1979年7月	金沢区
熊野神社市民の森	5.3	1980年7月	港北区
豊顕寺市民の森	2.3	1983年4月	神奈川区
寺家ふるさとの森	12.4	1983年10月	青葉区
まさかりが淵市民の森	6.5	1984年10月	戸塚区
ウイトリツヒの森	3.2	1987年5月	戸塚区
矢指市民の森	5.1	1991年4月	旭区
綱島市民の森	6.1	1991年10月	港北区
追分市民の森	32.9	1994年3月	旭区
南本宿市民の森	6.3	1995年9月	旭区
荒井沢市民の森	9.6	1998年5月	栄区
新治市民の森	67.2	2000年3月	緑区
舞岡ふるさとの森	19.5	2001年5月	戸塚区
関ヶ谷市民の森	2.2	2003年10月	金沢区
鴨居原市民の森	2	2005年4月	緑区
駒岡中郷市民の森	1.1	2007年4月	鶴見区
金沢市民の森	24.8	2011年5月	金沢区
深谷市民の森	3.1	2012年4月	戸塚区
中田宮の台市民の森	1.3	2012年7月	泉区
今宿市民の森	3	2013年3月	旭区
鍛冶ヶ谷市民の森	2.9	2014年4月	栄区
川和市民の森	4	2014年4月	都筑区
新橋市民の森	3.3	2015年1月	泉区
柏町市民の森	1.9	2015年9月	旭区
(仮称)池辺市民の森	3.6	未開園	都筑区
(仮称)長津田市民の森	3	未開園	緑区
(仮称)恩田市民の森	4.7	未開園	青葉区
(仮称)朝比奈北市民の森	11.5	未開園	金沢区
(仮称)名瀬・上矢部市民の森	14.1	未開園	戸塚区
(仮称)今井・境木市民の森	2.1	未開園	保土ヶ谷区
(仮称)富岡東三丁目市民の森	1.3	未開園	金沢区
(仮称)上川井市民の森	10.1	未開園	旭区

2015年10月時点

出所) 横浜市環境創造局 HP 資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

「緑の空間」が新築マンション価格に与える影響

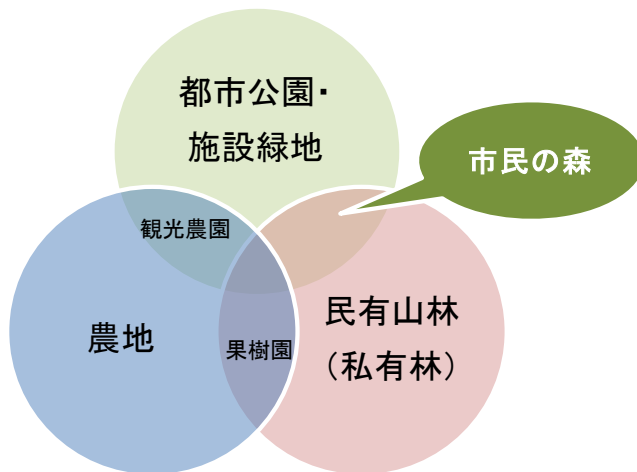
(1) 分析対象

本項では、「緑の空間」の事例として、前述の横浜市の「市民の森」を採用し、住宅価格(横浜市周辺16区における新築マンションの分譲価格を対象)への影響を検証する。

都市部における緑の空間は、主に、①都市公園・施設緑地、②民有山林、③農地の三つで構成されている。①都市公園・施設緑地は、市町村が維持・管理を行っているため、緑の空間の継続性が担保されているのに対し、②民有山林と③農地は市民が自主的に維持・管理を行っているため、継続性は担保されていない側面がある。今回、分析事例として取り上げた「市民の森」は、市民から山林を借用し市が維持・管理を行っていることから、①都市公園・施設緑地と②民有山林の中間に位置づけられる(図表3)。

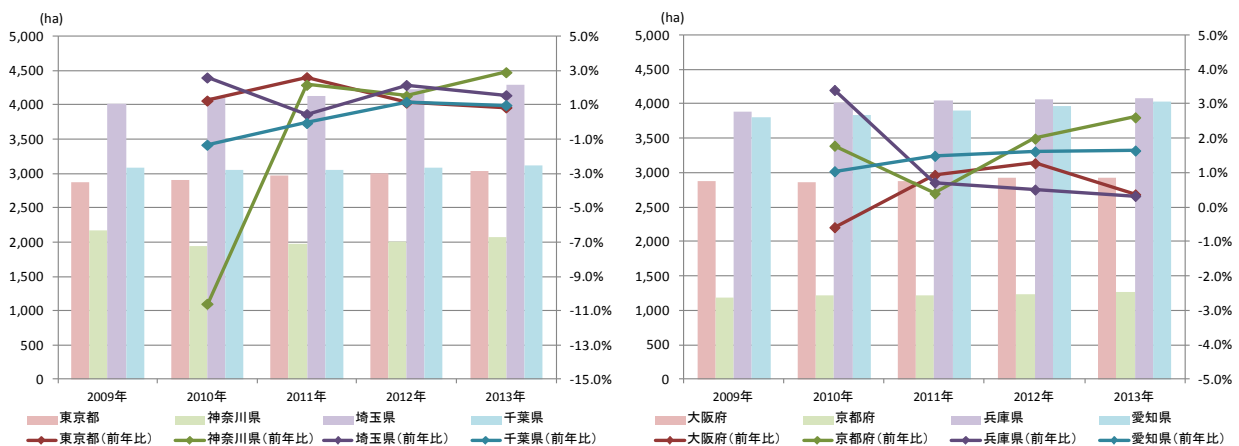
①都市公園・施設緑地に関して、都市公園等の面積の推移を確認すると、2011年以降微増にとどまっている。一方、②民有山林(私有林)は、都市公園等と比較して面積が広大であることから(東京都では都市公園等の面積が約3千haであるのに対し、私有林の面積は約5万ha)、緑の空間としてのポテンシャルは大きい。しかし、②民有山林は、高齢化や後継者不足等の問題から民間による維持・管理は困難になることが予想される。今後、都市部では市民に利用可能な緑の空間を提供する手段として、「市民の森」のような手法が増加する公算は大きいと考えられることから、「緑の空間」の事例として「市民の森」を採用した。

図表3 都市部における緑の空間の構成



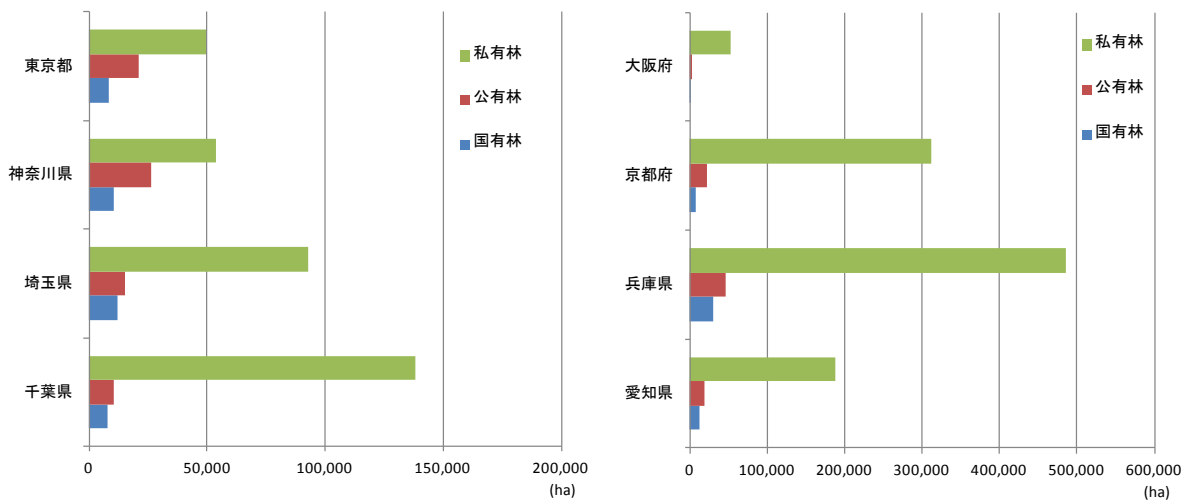
出所) 三井住友トラスト基礎研究所

図表4 都市部における都市公園等の面積推移



出所) 国土交通省「都市公園データベース」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 5 都市部における森林資源の状況



出所) 林野庁「森林資源現況総括表」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注) 2012年3月末時点

(2) 分析方法

分析の手法は、地価分析などの不動産市場分析で多く用いられているヘドニック・アプローチを採用した。ヘドニック・アプローチでは、住宅の価値(価格)が、交通利便性や住環境、建物の状況(築年数、等)の合成物であるとする。この考え方にに基づき、推定式を構築し、各要因の新築マンション価格(分譲価格・坪単価)への影響度を推計する(次頁・推定式参照)。

「緑の空間」を表す変数(要因)として、①各住戸から最寄りの「市民の森」までの直線距離(m)と、②最寄りの「市民の森」の面積(ha)を採用した。①各住戸から最寄りの「市民の森」までの直線距離(m)は、緑の空間への近接性(アクセスの良さ)、②最寄りの「市民の森」の面積(ha)は、緑の空間で提供される緑の量を表現している。

新築マンションの購入予定者が最寄りの「緑の空間」を購入判断基準の1つと考えているのであれば、①「市民の森」までの距離が近い場合、もしくは②最寄りの「市民の森」の面積が広い場合、住宅価格は上昇すると考えられる。

推定式:

$$\ln P_i = \alpha_0 + \alpha_1 GD_i + \alpha_2 GA_i + \sum_{j=1}^k \beta_j X_{ij} + \varepsilon_i$$

注1) Pは「新築マンション価格(坪単価・分譲価格)」、GDは「各住戸から最寄りの「市民の森」までの直線距離」、GAは「最寄りの「市民の森」の面積」、 βX は緑の空間以外の説明変数を示す。

注2) 緑の空間以外の説明変数として、「最寄り駅から中心部(横浜駅)までの所要時間」、「最寄り駅・バス停までの徒歩時間」、「バスの所要時間」、「専有面積」、「募集時期(ダミー変数)」、「用途地域(ダミー変数)」、「鉄道沿線(ダミー変数)」、「行政区(ダミー変数)」を採用した。

(3) 分析結果

分析の結果、①各住戸から最寄りの「市民の森」までの直線距離(m)と、②最寄りの「市民の森」の面積(ha)ともに、住宅価格に対し、統計的に有意な影響を与えていることが分かった。具体的には、新築マンション価格(坪単価)は、①最寄りの市民の森までの距離が1km短縮した場合に1%上昇、②最寄りの市民の森の面積が1ha増加する場合に0.1%上昇することが示唆された(図表7)。

図表 6 推定結果

変数名	係数	標準誤差	t値	有意水準
最寄りの市民の森までの距離	-0.00001	0.000001	-5.34	***
最寄りの市民の森の面積	0.0012	0.00024	4.83	***
中心部までの所要時間	-0.0061	0.00030	-20.21	***
最寄り駅・バス停までの徒歩時間	-0.0145	0.00074	-19.60	***
バスの所要時間	-0.0414	0.00164	-25.31	***
専有面積	-0.0011	0.00025	-4.59	***

自由度調整済み決定係数;0.63

サンプル数; 2090

出所) 三井住友トラスト基礎研究所

注1) 新築マンション価格のデータは、MRC社によって蓄積された横浜市周辺区[中心部(中区および西区)を除いた16区]における新築マンションの分譲価格データ(2015年)を使用した。

注2) 「募集時期(ダミー変数)」、「用途地域(ダミー変数)」、「鉄道沿線(ダミー変数)」、「行政区(ダミー変数)」の推定結果は紙面の制約上省略。

注3) ***は有意水準1%を表している。

図表 7 推定結果の解釈

ケース	新築マンション価格(坪単価)への影響	
最寄りの市民の森までの距離	1km短縮	1%上昇
最寄りの市民の森の面積	1ha増加	0.1%上昇
中心部までの所要時間	1分短縮	0.6%上昇
最寄り駅・バス停までの徒歩時間 (最寄り駅・バス停までの距離)	1分短縮 (80m短縮)	1.5%上昇
バスの所要時間	1分短縮	4.1%上昇
専有面積	1㎡増加	0.1%下落

出所) 三井住友トラスト基礎研究所

(4) 考察

今回の分析結果から、市により整備が施され市民に開放(提供)されている緑の空間は、住宅価格を上昇させる要因となっていることが分かった。人々は、緑の空間の周辺に住むことにより享受できる「緑」というサービスに対して、価値を見だし一定程度の対価を支払う意思があることが示唆される。「緑」に対しては、都市環境の改善(ヒートアイランド現象の緩和等)や景観(美しい街並み)を形成する効果とともに、憩いやレクリエーションの場としての役割を果たすことが求められている(図表8)。緑の空間は、住宅の周辺にそのままの形で存在するだけでなく、整備が施され人々が利用できる(「緑」のサービスが十分に享受できる)形となっていることが求められている。この観点からも、今後も「緑の基本計画」に基づき、緑の空間の整備を進めることは意義があるといえる。

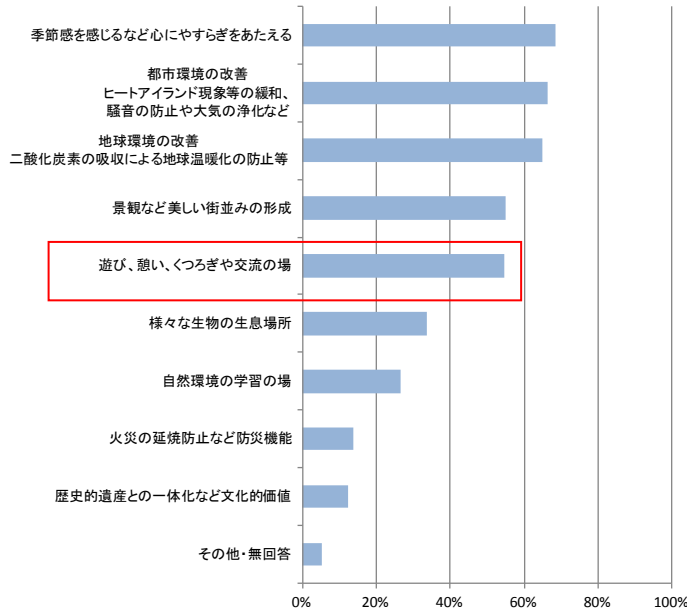
2016年2月に公表された平成27年国勢調査結果速報において、横浜市の人口は前回調査(平成22年)から増加(1%増)した。しかし、行政区別にみると、中心区(中区・西区)では人口が増加している一方で、周辺16区のうち、8区で人口が減少している(図表9)。人口が減少している行政区においては、誰もが住みたい(住み続けたい)と思える、暮らしやすい魅力あふれるまちづくりを推進していくことがより一層求められている。

横浜市には周辺区を中心にして3,808haの私有林(2010年時点)がある。本分析の結果は「緑」のサービスを提供する緑の空間には広さも求められていることも示唆している。横浜市周辺区に存在する広い私有林を「市民の森」の取り組み等により整備し、ある程度の広さを有する緑の空間を創出していくことは、人が集まる魅力があふれるまちづ

くり施策の1つとして有用であると思われる。また、緑の空間(森林)による住宅地の資産価値向上は、地方自治体の
 税収増加につながり、その増収分を緑の空間(森林)の整備に充当することができることから、好循環がうまれる。

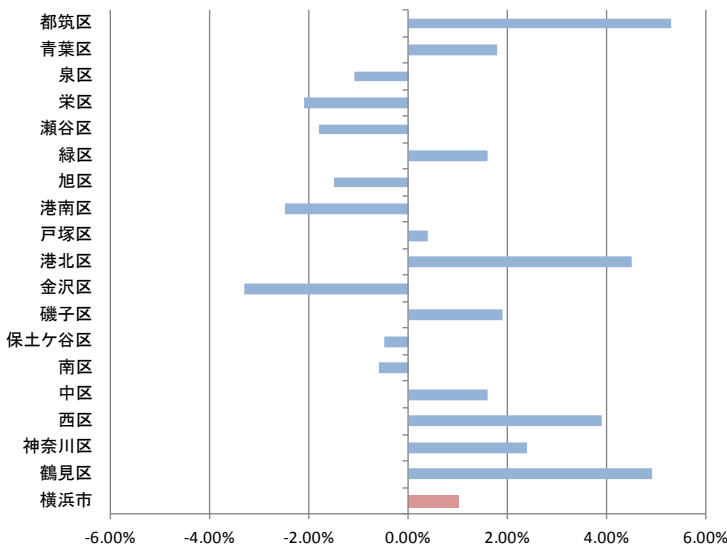
近年、住居選択(新築マンション購入時)においては、交通利便性が特に重視される傾向にある²。今後、人口減
 少が顕著になる中で、(前述の横浜市周辺区に限らず)都心部から離れている(交通利便性の魅力に乏しい)郊外
 部の地方自治体においては、交通利便性とは異なるまちの魅力を提示し、住民を集めることが喫緊の課題である。
 住宅地・まちとしての魅力を向上させる一つの方法として、私有林等の整備を地方自治体が行い、市民が利用可能
 な一定以上の規模を有する緑の空間を創出することは有用であることを本分析結果は示唆している。

図表 8 「緑」に期待する役割(回答割合)



出所) 名古屋市「平成 27 年度第 2 回市政アンケート」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) 回答者は 1,100 名

図表 9 横浜市の人口増減率(2010 年→2015 年)



出所) 横浜市政策局統計情報課「平成 27 年国勢調査結果速報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

²「交通利便性を追求する分譲マンション取得層～共働き子育て世帯の動向が分譲マンション市場に与える影響」より
 (http://www.smtri.jp/report_column/report/2015_04_16_2053.html)

【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。