

奨励賞

# 円滑化法を適用したマンション建替事業における評価の実例紹介と考察

(代表執筆者) (株)佐藤不動産鑑定コンサルティング 齊藤 直行  
(共同執筆者) 同 社 川崎 信和  
同 社 岡 利祐

## [論文要旨]

### I 研究の目的及び動機

#### 1 研究の目的

近年、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）の改正やマンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「円滑化法」という。）の制定がなされるなど、マンションの建替えに関連する法整備が着実に整いつつある。

本稿は、こうした状況の下で今後増加していくと見込まれるマンション建替事業のうち、特に円滑化法を適用した建替事業において事業進捗の重要な鍵を握っている従前及び従後資産評価に係る評価上のポイントや実務上の留意点について、実例に基づき考察することを目的としている。

#### 2 研究の動機

円滑化法を適用したマンション建替事業の資産評価業務に参画し、評価作業段階において試行錯誤を繰り返した経験から、評価上のポイント整理を今一度行う必要があることを強く感じていた。

また、現状では評価に際しての実務指針がないため、今後は具体的な実例を通じて適正な評価のあり方や評価の基本形を確立しておく必要があるのではないかと感じたことが、本研究を開始した直接の動機である。

### II 考察内容

本稿においては実例を踏まえ、次のような点を考察する。

#### 1 マンション建替事業について

はじめに、マンション建替えの方法について、以下のとおり法的側面及び手続き上の観点から簡潔に分類を行なうとともに、このうち下記(3)に該当する円滑化法を適用したマンション建替事業の実施状況を確認する。

- (1) 民法による区分所有者の全員合意による任意建替え
- (2) 建物の区分所有等に関する法律による法定建替え
- (3) 区分所有法による建替え決議後、円滑化法により事業を実施する法定建替え

#### 2 円滑化法を適用したマンション建替事業における評価の実例紹介

筆者が評価業務に参画したマンション建替事業のうち、以下に示す2件の実例について、事業の概

要、権利変換計画の概要、従前資産評価の概要及び従後資産評価の概要を紹介する。

- (1) 桜新町グリーンハイツマンション建替事業（個人施行）  
事業の特徴：「個人施行方式」の採用及び「隣接施行敷地」スキームの採用
- (2) 金王町住宅マンション建替事業（組合施行）  
事業の特徴：「組合施行」方式の採用及び「借地権付マンション」の建替え

### 3 評価上のポイント整理

円滑化法を適用したマンション建替事業における評価上のポイントを、2件の評価事例に基づき以下のとおり整理し、検討を加える。

- (1) 従前資産評価
  - ① 円滑化法・施行規則上の規定
  - ② 評価事例のケース
- (2) 従後資産評価
  - ① 円滑化法・施行規則上の規定
  - ② 評価事例のケース

#### (3) その他実務上の留意点

上記のほか、評価にあたって実務上留意すべきと思われる以下の点につき、筆者の考えを述べる。

- ① 権利変換対象資産の範囲について
- ② 土地及び建物配分率について
- ③ 最有効使用の判定と価格の種類

### 4 不動産鑑定士等に期待される役割及び今後の課題

円滑化法を適用したマンション建替事業において不動産鑑定士等の評価主体に期待される役割につき整理を行なうとともに、今後のマンションの建替え自体が内包している課題並びに隣接業務拡大の可能性及び評価上の課題等について考察する。

## Ⅲ 考察の結果及び総括

円滑化法を適用したマンション建替事業に参画した経験を通じ、権利者の資産を適切に評価するという業務は、事業を円滑に進める上で重要な位置を占めていると感じる。

今のところ事業の実施件数は少ないが、今後予測される事業の増加に対応し得るよう、早い段階で明確な実務指針及び評価の基本形を構築しておくべきと考える。

また、喫緊の課題としていわゆる耐震強度偽装問題に係るマンションの建替えがあり、こうした社会的に注目され、緊急性を要する案件につき、適切な資産評価を通じて事業の円滑な進行に資することがわれわれ不動産鑑定士等の社会的責務であろう。

そのためには、広く意見交換や議論ができる場を設けるなど、評価の実例を通じてノウハウを蓄積し、鑑定業界内の水平展開及び情報の共有化を図る必要があると考える。

## はじめに

わが国の不動産市場において、いわゆるマンションと呼ばれる区分所有形式の共同住宅は、1960年代より本格的供給がなされているが、そのストックは2004年末現在で既に466万戸といわれる。このうち築30年を超え、老朽化が進行していると考えられるマンションは44万戸に達し、2014年頃には140万戸にも及ぶといわれている。

これらのマンションは、適切な改修工事の実施によりその寿命を延伸することが可能ではあるとはいえ、いずれは建替えに踏み切らざるを得ない状況にある。

こうした現状を踏まえ、今後増加していくことが確実視されるマンション建替事業、特にマンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「円滑化法」という。）を適用した事業における評価上のポイントや留意点について、実例に基づき考察していくものとする。

### I マンション建替事業について

#### 1 マンション建替えの方法

マンションの建替えには、法的側面及び手続き上の観点から分類を行なうと次の3つの方法があり、区分所有者数の多少や同意が得られる可能性等の当該マンションの置かれている状況に応じて選択されることとなる。

なお、本稿で紹介する実例は、下記③に該当する。

##### ① 民法による区分所有者の全員合意による任意建替え

民法の原則に従って区分所有者の「全員合意」により建替えを実施する方法であり、これまでに建替えが行われた事例をみると、大部分のケースがこの方法（事業手法としては等価交換事業）により実施されている。

##### ② 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）による法定建替え

区分所有法第62条により、区分所有者及び議決権の各4/5の多数決で決議した建替え決議を経て従前マンションの建替えを行なう方法である。平成14年の改正により、「建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」という建替え決議を行ない得る客観的要件が削除され、「従前マンションと同一用途、同一敷地」という前提についても制約がなくなったため、以前と比較して運用性が高まっている。

##### ③ 区分所有法による建替え決議後（※）、円滑化法により事業を実施する法定建替え

これは、広義には上記②の派生型と位置づけられる方法であり、区分所有法上の建替え決議後、円滑化法により建替えに参加する区分所有者が法人格を有するマンション建替組合を設立し、あるいは区分所有者の全員同意により個人施行者を選定し、従前マンションに関する区分所有者、借家権者、担保権等の権利を権利変換手続で従後マンションに移行することにより、建替えを実施する方法である。

（※）個人施行においては、必ずしも建替え決議を要しないが、事業の施行認可申請時点で関係権利者全員の同意が必要となる。

#### 2 円滑化法を適用したマンション建替事業の実施状況

円滑化法を適用したマンション建替事業の実施状況をみると、事業の進捗の程度は様々であるが、次表のとおりである（平成17年9月現在）。

## ■マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替事業

	マンション名	所在地	戸数	スケジュール
1	諏訪町住宅	東京都 新宿区	60戸 → 96戸	建替組合認可：15年9月 権利変換認可：16年1月 事業完了：17年7月
2	第5レジデンス・サンシャ インマンション	宮城県 仙台市	43戸 → 47戸	建替組合認可：15年10月 権利変換認可：16年5月 事業完了予定：17年9月
3	萩中住宅	東京都 大田区	368戸 → 533戸	建替組合認可：15年11月 権利変換認可：16年2月 事業完了予定：18年3月
4	桜新町グリーンハイツ	東京都 世田谷区	24戸 → 57戸	個人施行事業認可：16年1月 権利変換認可：16年3月 事業完了予定：17年9月
5	小笹団地50号棟・51号棟	福岡県 福岡市	32戸 → 50戸	建替組合認可：16年9月 権利変換認可：16年11月 事業完了予定：18年3月
6	赤坂コーポラス	東京都 港区	32戸 → 65戸	建替組合認可：16年10月 権利変換認可：17年7月 事業完了予定：19年9月
7	野方住宅	東京都 中野区	44戸 → 54戸	建替組合認可：16年12月 権利変換認可：17年8月 事業完了予定：19年4月
8	大宮スカイハイツ	埼玉県 さいたま市	24戸 → 24戸	建替組合認可：17年1月 権利変換認可：17年6月 事業完了予定：19年5月
9	上作延第三住宅	神奈川県 川崎市	48戸 → 91戸	建替組合認可：17年1月 権利変換認可：17年9月 事業完了予定：18年10月
10	ベリエール多摩川	神奈川県 川崎市	34戸 → 85戸	建替組合認可：17年7月 事業完了予定：19年1月
11	金王高桑ビル	東京都 渋谷区	81戸 → 124戸	建替組合認可：17年8月 事業完了予定：20年3月
12	新赤坂マンション	東京都 港区	63戸 → 97戸	建替組合認可：17年9月 事業完了予定：20年4月

「マンション建替えアドバイザー研修テキスト1」より抜粋の上、表の左に番号を加筆。

(筆者補足)

- ・上記表は17年9月現在のものであり、本稿執筆時点（18年3月）では詳細は不詳であるが、このほか3件の建替え事例が確認されている。
- ・上記4は17年6月に事業終了認可が下りている。
- ・上記10のマンション名は「ベルエール」多摩川である。また、建替組合認可ではなく個人施行事業認可である。
- ・上記11は、17年12月に権利変換認可が下りている。

以下、本稿では円滑化法上の定義に基づき、従前のマンションを「施行マンション」、従後のマンションを「施行再建マンション」と記すものとする。

また、マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則を単に「施行規則」と略記する。

## II 円滑化法を適用したマンション建替事業における評価の実例紹介

筆者が資産評価業務に参画した円滑化法を適用したマンション建替事業のうち、2件の評価実例を以下に紹介する。

## 1 実例1

### (1) 事業の概要

筆者が把握している当初事業計画作成時における概要は、以下のとおりである。

- 事業の名称 桜新町グリーンハイツマンション建替事業
- 事業施行期間 平成16年1月～平成17年9月（※）
- 施行者の名称 伊藤忠都市開発株式会社（個人・一人施行）
- 施行マンションの概要

所 在 東京都世田谷区  
 敷地面積 約790㎡  
 建物規模 延べ約1,300㎡  
 構 造 鉄筋コンクリート造地上4階  
 竣工年月 昭和46年3月  
 住戸数 24戸

- 施行再建マンションの設計概要

住戸数 57戸  
 敷地面積 約1,900㎡  
 建物規模 延べ約4,700㎡  
 構 造 鉄筋コンクリート造地上8階

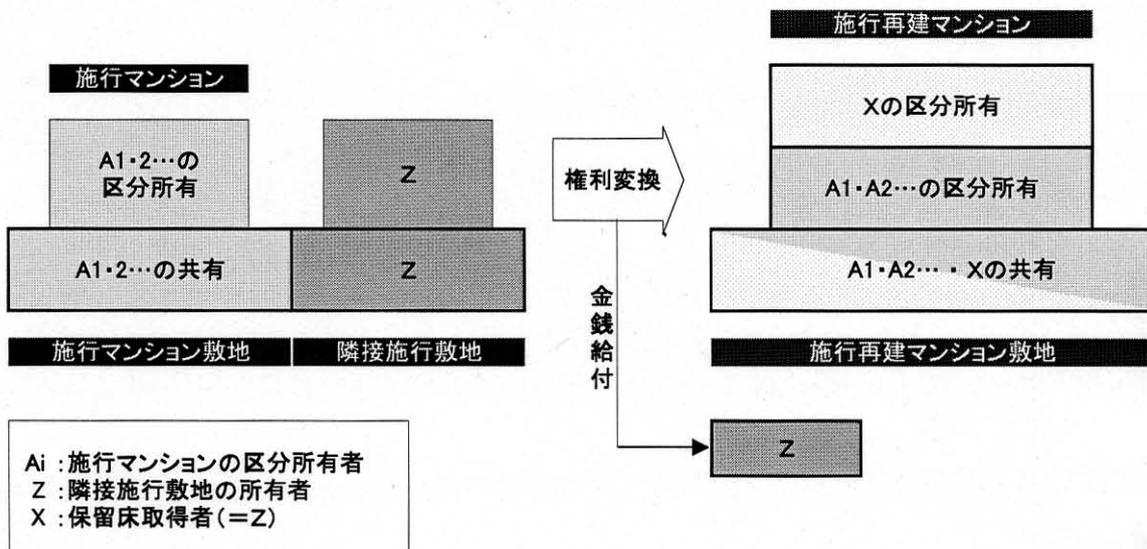
（※）平成17年6月に東京都の事業終了認可が下りている。

実例1の特徴としては、民間ディベロッパーを事業主体とする円滑化法「個人施行」方式の採用及び施行再建マンションの敷地として隣地を取り込んだ「隣接施行敷地」スキームの採用という点が挙げられる。

### (2) 権利変換計画の概要

実例1における権利変換計画の模式図を示せば、以下のとおりである。

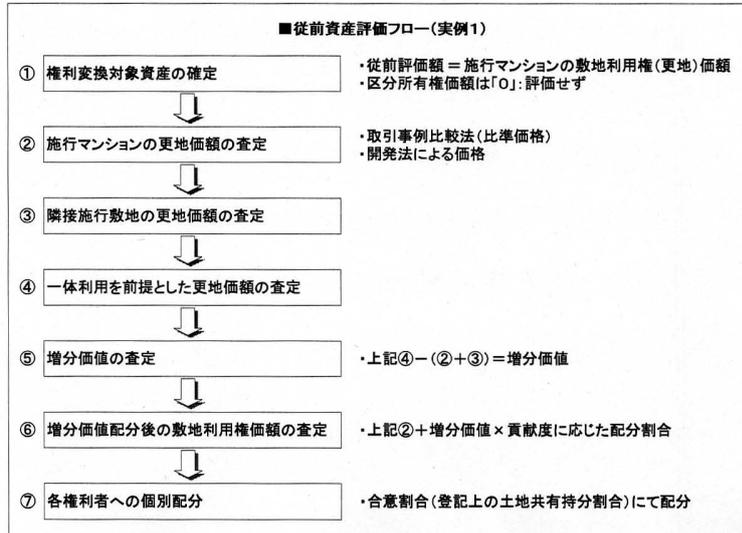
■権利変換計画の模式図(実例1)



※上図は株式会社U G都市建築より借用。

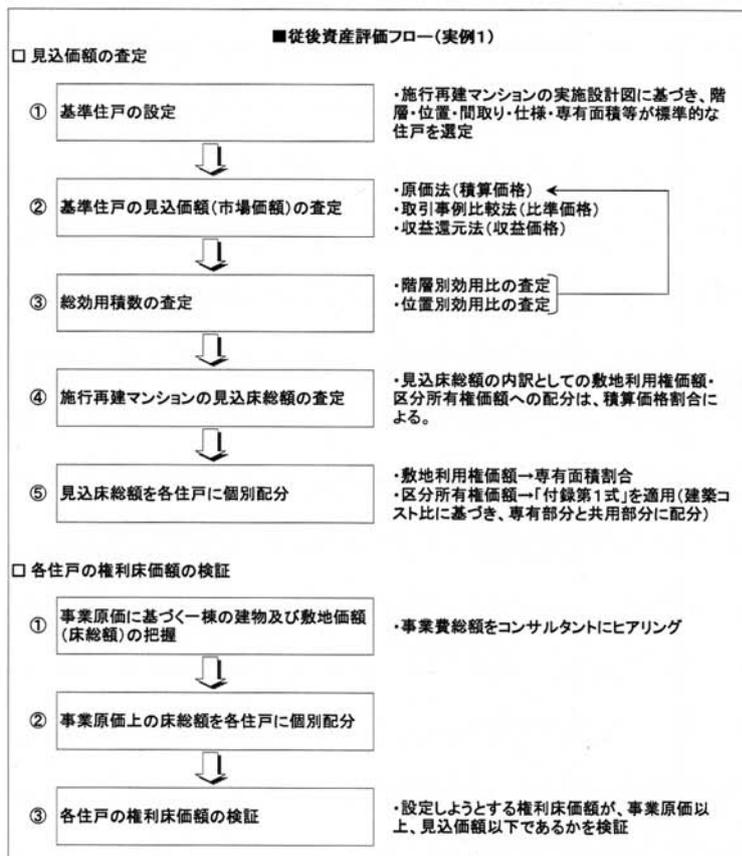
### (3) 従前資産評価の概要

実例1における従前資産評価のフローを簡潔にまとめれば、以下のとおりである。



### (4) 従後資産評価の概要

実例1における従後資産評価のフローを簡潔にまとめれば、以下のとおりである。



## 2 実例2

### (1) 事業の概要

筆者が把握している当初事業計画作成時における概要は、以下のとおりである。

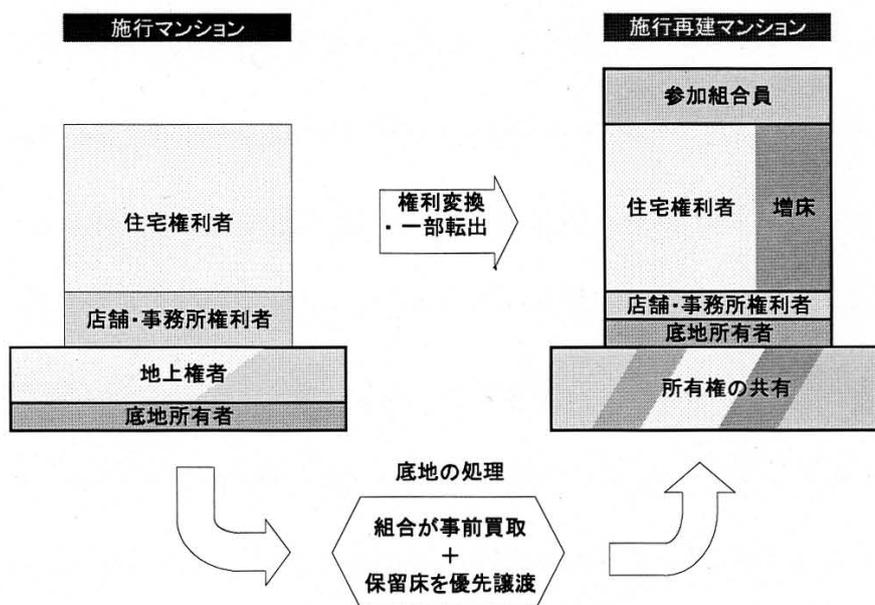
■事業の名称	金王町住宅マンション建替事業
■事業施行期間	平成17年8月～平成20年8月（予定）
■施行者の名称	金王町住宅マンション建替組合（組合施行）
■施行マンションの概要	
所    在	東京都渋谷区
敷地面積	約660㎡
建物規模	延べ約5,000㎡
構    造	鉄筋コンクリート・鉄骨造地下1階地上11階
竣工年月	昭和31年10月
住戸数	81戸（その他、店舗等6区画）
■施行再建マンションの設計概要	
住戸数	124戸（その他、店舗1区画）
敷地面積	約660㎡
建物規模	延べ約7,100㎡
構    造	鉄筋コンクリート造地下2階地上17階

実例2の特徴としては、円滑化法「組合施行」方式の採用及び敷地利用権が地上権という「借地権付マンション」の建替えであるという点が挙げられる。

### (2) 権利変換計画の概要

実例2における権利変換計画の模式図を示せば、以下のとおりである。

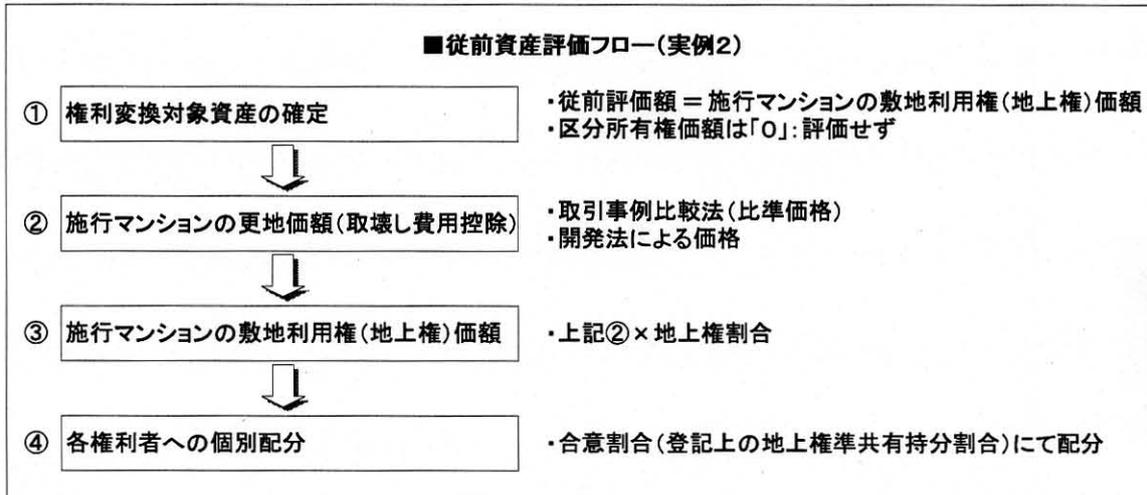
■権利変換計画の模式図(実例2)



※上図は株式会社UG都市建築より借用。

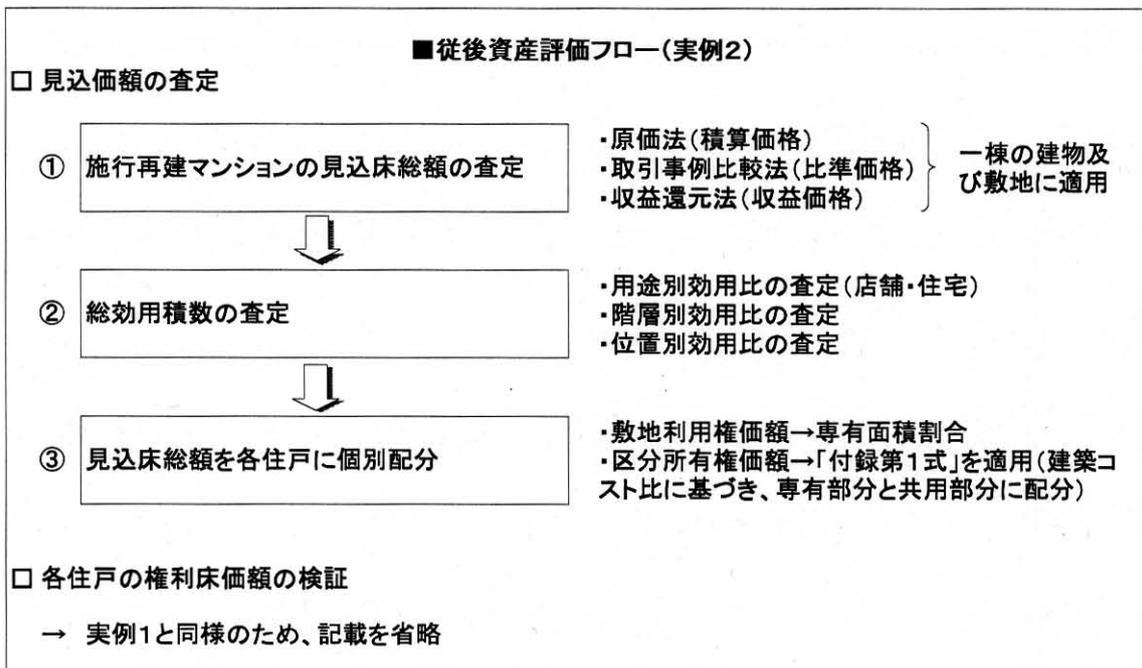
### (3) 従前資産評価の概要

実例2における従前資産評価のフローを簡潔にまとめれば、以下のとおりである。



### (4) 従後資産評価の概要

実例2における従後資産評価のフローを簡潔にまとめれば、以下のとおりである。



## Ⅲ 評価上のポイント整理

円滑化法を適用したマンション建替事業における評価上のポイントを、

- ・従前資産評価
- ・従後資産評価
- ・その他実務上の留意点

に区分して整理を行なうと、次のとおりとなる。

## 1 従前資産評価

### (1) 円滑化法・施行規則上の規定

権利変換の前提となる施行マンションの資産価値は「組合設立認可（または事業施行認可）の公告があった日から30日の期間を経過した日（以下「基準日」という。）における近傍類似の土地または近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額」とされている（円滑化法第62条）。

具体的には、施行マンションの類型は「区分所有建物及びその敷地」であるので通常の鑑定評価手法である原価法・取引事例比較法・収益還元法を適用して求めることになる。

ただし、建替えが決議されるに至ったということは、施行マンションの区分所有者が、中長期的にみれば大規模修繕を行なうよりも建替えた方が効率的であると判断した結果によるものであり、評価上もいわゆる「取壊し最有効」と判断されることが多いため、一般的には更地価額から建物取壊し費用等を控除して求めた価額を前提に、区分所有権ごとにその所在する位置・階層等を考慮して決定するケースが多くなるものと思われる。

なお、施行マンションの敷地利用権持分については、区分所有法制定以前に建築された建物が多く存するため、専有面積の広狭にかかわらず戸当たり均等である場合や、当初の分譲価格をみると階層別・位置別に大きく差がついていたにもかかわらず単に専有面積割合となっている場合がある。こうしたケースでは、可能な限り建築当初の敷地利用権持分設定に係る経緯や分譲当時の販売価格差等を調査の上、効用格差を十分に考慮し、適切な評価を行なう必要がある。

### (2) 評価実例のケース

ここで実例についてみると、両者共に評価上の観点からみて「取壊し最有効」と判断され、また「権利変換対象資産は土地のみとし、建物は含めない」旨の合意が従前権利者間で既になされていたため、権利変換計画作成基準（権利変換基準）においてこの旨を明記し、従前資産評価は更地としての土地価額をベースに行なった（実例2については、更地価額から建物取壊し費用を控除して査定）。

具体的には、まず、取引事例比較法を適用して求めた比準価格及び開発法による価格を求め、これらを調整して施行マンションの敷地利用権価額を査定し、次いで従前権利者が合意している割合（実例1については登記上の土地共有持分割合、実例2については登記上の地上権準共有持分割合）により個別配分を行なっている。

なお、実例1については隣接施行敷地との併合による増分価値が発生するため、別途増分価値を査定した上で、これを施行マンション敷地と隣接施行敷地とに配分し、増分価値配分後の施行マンション敷地利用権価額を求めている。

また、実例1の隣接施行敷地及び実例2の底地については、円滑化法の規定によれば権利変換の対象とならないことを付言しておく。

## 2 従後資産評価

### (1) 円滑化法・施行規則上の規定

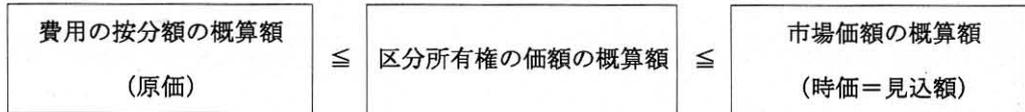
従後資産（施行再建マンション）については、円滑化法・施行規則に規定されている条文を羅列しても理解を期し難く、却ってその趣旨を不明瞭にするおそれがあるので、適宜、要約あるいは意識を試みる。

#### ① 区分所有権

施行再建マンションの区分所有権の価額の概算額は、下図のとおり、近傍同種の区分所有権の取引価額等から求める見込額（時価）と、施行再建マンションの整備に要する費用（原価）を比較して求める（施行規則第35条第1項・第2項）とされている。

これは、都市再開発法における従後資産評価に関する規定から準用されているものであり、時価が原価を上回っている場合は両価格の間で、また、原価が時価を上回っている場合は、時価を限

度として決定することとなる。



なお、区分所有権に係る費用の按分額の概算額（原価）については、以下に示す「付録第1式」に従って算定する必要がある。

この付録式の意味を要約すると、各住戸の区分所有権の原価は、専有部分の原価と共用部分の共有持分に対応する原価とから構成されることを示している。したがって、建築費について専有部分と共用部分とのコスト差を、設計事務所や建設会社等からヒアリングしておく必要がある。

### ■付録第1（施行規則第35条・第45条）

$$C_1 = \frac{C b A_1}{\Sigma A_i} + \Sigma C' b R b_1$$

$C_1$ は、費用の按分額の概算額又は費用の按分額

$C b$ は、マンション建替事業に要する費用のうち、施行再建マンションの共用部分で $R b_1$ に対応するものに係るもの

$C' b$ は、当該施行再建マンションの整備に要する費用のうち、施行再建マンションの共用部分で $R b_1$ に対応するものに係るもの

$A_1$ は、その者が取得することとなる施行再建マンションの専有部分の床面積

$A_i$ は、当該施行再建マンションの専有部分の床面積

$R b_1$ は、その者が取得することとなる施行再建マンションの共用部分の共有持分の割合

〔備考〕  $A_1$ 及び $A_i$ については、施行再建マンションの専有面積の同一床面積当たりの容積、用途又は位置により効用が異なるときは、必要な補正を行なうことができるものとする。

### ② 敷地利用権

施行再建マンションの敷地利用権の価額の概算額は「基準日における近傍類似の土地に関する同種の権利の取引価格等を参酌して定めた当該敷地利用権の価額の見込額とする。」と規定されている（施行規則第34条第3項）。

敷地利用権価額については、前述の区分所有権と異なり、時価と原価とを比較するという規定は設けられていない。

### ③ 区分所有権の価額等（床価額）

区分所有権の価額等（床価額）は「取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準とする。」と規定されている（円滑化法第63条）が、このほか前述の施行規則第35条における規定を併せて意識すれば、次のとおりとなる。

主たる市場参加者と判断されるマンションの最終需要者が、購入にあたり他物件と比較検討することを想定し、同一需給圏内の代替・競争関係にあるマンションの分譲（取引）事例と施行再建マンションにおける標準的な住戸との地域要因及び個別的要因を比較の上、当該標準的な住戸の床価額を求め、階層別・位置別等の効用差を考慮して、各住戸の市場性に基づく価格（比準価

格)を求める。ここで円滑化法第63条に記されている「取引価格等」には、費用性に基づく積算価格や収益性に基づく収益価格も含まれると解釈されることから、評価に当たっては、原価法・取引事例比較法・収益還元法を適用して求めた各試算価格を調整の上、まず、時価を決定することになる。

一方、原価は、敷地利用権価額に事業費総額を加算して(補助金等の事業収入がある場合はこれを控除して)算出した額を各住戸に配分して決定する。この場合、事業費総額及び補助金等については、事業主体あるいはコンサルタント等からヒアリングしておく必要がある。

そして、権利変換される床価額(権利床価額)は、この時価と原価を比較考量して設定することとされている。

## (2) 評価実例のケース

マンション建替事業に限ったことではないが、用途的観点からみた最有効使用が分譲マンションと判定される不動産の場合、床価額は広義には2種類存することになる。すなわち、最終需要者向けの価格(いわゆるエンド価格)とディベロッパーが仕入れる際の価格(いわゆる卸価格)である。そして、円滑化法で規定されている床価額に係る「相当の価額」は最終需要者向けの価格(時価についての見込額)であり、既述のように三手法により求めた試算価格を調整して決定する。

敢えて補足を加えると、三試算価格のうち比準価格及び収益価格は、手法適用の前提となる分譲事例や賃貸事例が基本的にエンドレベルのものであるのに対し、積算価格については、単純に土地価額及び建物価額を積上げて得られた床価額は通常卸レベルとなることから、他の二試算価格と平仄を合わせてエンド価格を求めるためには、ディベロッパーの販売費及び一般管理費相当額を加算する必要があることに留意する。

ここで実例についてみると、評価の方法(求める手順)がやや異なっているものの、両実例ともに上記の留意点を踏まえた上で、三手法を適用し見込額を査定している。

実例1では、まず基準となる住戸を設定し当該基準住戸の見込額(時価)を求めてから、階層別・位置別効用比に基づき査定した効用積数により各住戸の見込額及び一棟の床総額を求める方法を採用した。実例2では、一棟の建物及び敷地の見込額(床総額)を求めてから、用途別・階層別・位置別効用比に基づき査定した効用積数により各住戸に配分する方法に依ったが、内容的には同一の評価作業を行なうことになるため、案件に即して権利者の理解を期しやすくと判断される方法を選択すれば良い。

なお、この見込額は、基準日において実施設計図どおりに施行再建マンションが完成しているものとした場合の時価についての見込額であり、現実には存在していない物件の価額の査定であるので、依頼者より成果品の提出を求められた場合には「鑑定評価書」ではなく「調査報告書」等に対応するとともに、調査の前提条件を明記する必要がある。

一方、原価については、両実例ともに補助対象事業ではなかったため、敷地利用権価額に事業費総額を加算して算出しこれを各住戸へ配分しているが、配分の方法については後記「3-(2)土地及び建物配分率について」を参照されたい。

## 3 その他実務上の留意点

この項では上記1及び2のほか実務上留意すべきと感じた点や審査委員会において一部質疑がなされた事項につき、筆者の考えを率直に述べていくものとする。

### (1) 権利変換対象資産の範囲について

権利変換対象資産として従前資産評価に含める範囲をどこまでとするか(区分所有権を評価するか否か、また、建物取壊し費用等を控除すべきか否か等)については、当該マンションの置かれている状況によりケース・バイ・ケースとなるものと考えられる。

このうち、施行マンションに係る区分所有権(建物)を評価するか否かについては、既述のとおり

一般的には評価しないことの方が多いと思われる。ただし、先進事例において区分所有権の評価を行なったケースがあり、また、筆者は経験したことがないため確定的なことはいえないが、優良建築物等整備事業の制度を利用した一定の要件を満たすマンション建替事業では建物補償費（相当額）が補助対象となり、こうした理由等から区分所有権を評価対象とした事例も存するようである。この場合には、いわゆる「用対連基準」に基づいた補償的観点からの算定となるため、当該算定額は鑑定評価上の区分所有権価額とはその性質をやや異にするものと思われる。

また、建物取壊し費用等（資金計画上の「土地整備費」）を控除すべきか否かについては、案件に即して適宜判断しなければならないのが原則であるが、判断の指標の一つとして、転出者が存する事業であるか否かという点が考えられる。

従前権利者の全員が権利変換手続を経て従後の床を取得するケースでは、従前資産評価として建物取壊し費用等を控除するか否かは、あまり本質的な問題とはならない。すなわち建物取壊し費用等を控除せず、控除した場合より従前資産額が相対的に高く査定されたとしても、これに伴って従後の権利床価格水準も高くなるため、還元率（従前床面積の従後権利床面積に対する割合）の点からみればどちらも大きな差異はないからである（※）。

※）ただし「事業費総額－補助金等の事業収入＋敷地利用権価額」を事業原価と定義すれば、「土地整備費の事業原価に占める割合が一般的なレベルにある場合」という前提条件がつき、土地整備費が極めて大きいあるいは敷地利用権価額が極めて小さいような事業では、土地整備費を控除するか否かで還元率は変動する。

一方、転出者が存する場合には、設定される権利床価格の水準如何によっては、転出者と権利変換により従後の床を取得する者との間に不公平が生ずるおそれがあるので、建物取壊し費用等を控除する場合あるいは控除しない場合のいずれについても、従前資産評価に関し両者間に一定の公平性が確保されているかを検証しておく必要があると考える。

## (2) 土地及び建物配分率について

通常区分所有建物及びその敷地の鑑定評価あるいは市街地再開発事業に係る従後資産評価においては、土地（敷地利用権）については地価配分率による方法を採用し、土地価額を立体的に配分して求めることが多いが、円滑化法を適用したマンション建替事業においては、こうした方法を採用する余地がほぼ無いに等しいといえる。

なぜなら従後の土地持分については、建替え決議に至るまでの段階で既に権利者が専有面積割合とすることに合意しているケースが大多数だからであり、本稿で紹介した両事例についても同様である。この背景として、事業参加者としてディベロッパーが参画する際には一般的なマンション分譲事業と同様に、従後の敷地利用権については専有面積割合による共有とし登記することが実務上の了解事項となっていることも要因の一つとして挙げられる。

そこで、階層あるいは位置別等に床価格差が認められるケースでは、個別土地価額に効用差を反映し得ないことから、付録第1式に基づき各専有部分に対応する建物価額に効用差を反映する形で配分することになると考えられる。しかしながら各住戸について適正な床価額が求められており、かつ、専有面積割合により求めた個別土地価額が所与とされる場合には、結局、付録第1式は形式的に適用されるに過ぎないことになる。

こうした現状からすると、円滑化法を適用したマンション建替事業の従後資産評価においては、階層別・位置別等の効用比が分譲事例等より適切に査定され、マンション市場における各住戸の適正な床価額が求められていれば、内訳としての個別土地価額は専有面積割合で配分し、個別建物価額は床価額から土地価額を差し引いたものとして把握すれば足り、鑑定評価上の地価配分率による査定値の正当性を強調しても実務上あまり有益ではないと思われる。

実際のところマンション市場における最終需要者は、各住戸の床価額が効用に見合うだけの価格設定となっているかに関心があるのであって、その内訳としての土地価額や建物価額は、購入の意思決定にあたり特段考慮すべき事項とはならないのが通常である。

よって、本稿で紹介した両実例についても、各住戸の床価額から専有面積割合にて配分した個別土地価額を差し引いて個別建物価額を算定しており、階層別・位置別に生じている床の効用差は、結果的に各専有部分に対応する建物価額に反映されていることになる。

### (3) 最有効使用の判定と価格の種類

施行マンション敷地の最有効使用は通常の場合共同住宅地と判定され、また、求める価格の種類は正常価格になるものと思われる。

ところで、本稿の実例2はターミナル駅への接近性に優れた幹線道路沿いの高層店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商業地域（指定容積率800%・一部700%）の一角に位置している。したがって、近隣地域の標準的使用は高層店舗・事務所地と判定され、本件の敷地もマンション建替え決議の存在を考慮外とすれば、用途的観点からみた最有効使用はやはり高層店舗・事務所地ということになる。

そして、地域の特性に鑑みると事務所の賃料水準は住宅のそれよりも高く、また床としての取引価格水準も事務所の方が高いため、最有効使用を高層店舗・事務所地として求めた土地価格は、高層共同住宅地を前提に求めた土地価格よりも高く査定されることになる。

しかし、現実には本件の敷地は既にマンション建替え決議がなされた、いわば用途限定という制限の課された土地であり、この用途限定を所与とした高層共同住宅地としての土地価格を求めると、実例2のすぐそばに基準地（高層店舗・事務所ビルの敷地）が存しているが、当該基準地価格よりも低位に査定されることになる。

こうした場合、最有効使用はどのように判定すべき（あるいは鑑定評価書・調査報告書に記載すべき）であろうか。また、実例における高層共同住宅地としての土地価格は、価格の種類として正常価格とは云い難いであろう。正常価格は対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行なう市場で形成されるものであるが、本件は当該要件を満たしていないからである。

そこで、価格の種類については現行の不動産鑑定評価基準（以下「基準」という。）に定める「特定価格」とすることも考えられる。すなわち、特定価格とは「市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。」のであるが、下線部については「円滑化法による社会的要請を背景とする評価目的の下で」とそのまま読み替えることができる。そして、基準では特定価格を求める場合として3つの例が記載されているが、これらは例示列举であることから、価格の種類を特定価格とすることに解釈上の問題は特段生じないのではないだろうか。この点については、今後の議論を待ちたい。

本件について結論だけをいえば、高層共同住宅地（一部店舗を含む）としての土地価格を求め、これを従前資産額のベースとした。なぜなら、評価の本来の目的はあくまでも既にマンション建替え決議の存在を前提とした施行マンションの従前資産額を求めることにあるからである。

なお、本件の従前評価については、要点を簡潔にまとめた検証レポートをもって成果品としているが、内部資料としての調査報告書用ドラフトを作成しており、当該ドラフトの「調査の前提条件」及び「基本的事項の確定」においては、以下のような文言を記載することを予定していた。

（調査の前提条件・基本的事項の確定欄への記載案）

#### ■調査の前提条件

対象地の最有効使用は後述のとおり高層店舗・事務所地と判断されるが、マンション建替え決議が既になされているため、主たる用途が住宅に限定されることを前提とした調査である。

## ■調査の依頼目的

マンションの建替えに伴う権利変換計画作成のための参考資料として

## ■価格の種類

円滑化法第62条に定める「相当の価額」

## ■調査の依頼目的及び条件と価格の種類との関連

本件調査は、上記依頼目的及び条件により、既に建替え決議のなされた施行マンションの従前資産額を求めるものであり、求める価格は円滑化法第62条に定める「相当の価額」である。

今のところ、このような案件はレアケースといえるであろう。しかし、街中を歩いていると、幹線道路沿いのオフィスビル街に築年の古そうなマンションが取り残された形で建っている光景を見かけることも少なくない。

今後、上記実例と類似したケースが現れてくる可能性もあろうと考え、一つの問題提起として挙げてみた。

## 4 不動産鑑定士等に期待される役割及び今後の課題

### (1) 不動産鑑定士等に期待される役割

円滑化法を適用したマンション建替事業における従前及び従後の資産評価は、権利変換計画において主要な項目の一部を構成しており、適正な評価額となっているかにつき権利者の理解を得なければならないのはいうまでもなく、審査委員の過半数の同意を要するため、説明会や審査委員会において不動産鑑定士等の評価主体が専門職業家としての説明責任をしっかりと果たす必要がある。

また、事業の円滑な施行をサポートするという観点及び隣接業務を拡大していくという観点からは、評価のみならず権利変換計画の策定をはじめ、権利調整、行政機関との折衝及び価額の確定といった隣接業務に積極的に関与・提案していくべきと考える。

ここで留意すべきことは、評価主体が事業に参画するタイミング（建替え検討組織の設置が行なわれる準備段階なのか、建替え推進決議がなされる検討段階なのか、建替え基本計画の検討・調整がなされる計画段階なのか、あるいは既に建替え決議がなされた後なのか）によって、関係権利者が評価主体に対して期待する役割や、評価主体が関係権利者に対して評価上の観点からアドバイスできる事項及びその範囲は自ずと変わってくることである。これは、権利者間で基本合意がまとまりつつある事項については当該基本合意を尊重し、その内容に沿う形での資産評価等を考える必要があるからである。

よって、われわれ不動産鑑定士等が関係権利者から事業への参画を依頼された場合には、どの範囲の業務をどのレベルで要求されているのかにつき、事業の進捗状況を見極めた上で、期待される役割をはじめによく確認する必要がある。

### (2) 今後の課題

現状においては円滑化法を適用したマンション建替事業そのものの実施件数が少なく、また、評価に係る情報開示については個人情報保護の観点等から一部制約を受けることも考えられるので、公表（紹介）される評価実例が少なくなるのはやむを得ない。

円滑化法が一部準拠している都市再開発法に基づく市街地再開発事業における従前及び従後の資産評価についてはこれまで数多くの実績があり、こうした先例評価を一部参考とはしうるものの、やはりマンション建替事業固有の特性からそのまま適用できない部分も少なくないため、今後予測される事業の増加に対応可能な現段階で、鑑定業界内のコンセンサスをえたマンション建替事業の各種スキームに適合する実務指針及び評価の基本形を構築すべきであろう。

そのためには、広く意見交換や議論ができる場を設けるなど、情報公開に支障のない範囲でマンシ

マンション建替事業に係る評価の実例の研究を通じてノウハウを蓄積し、鑑定業界内の水平展開及び情報の共有化を図る必要があるものと考ええる。

また、今後のマンション建替事業は、既存不適格建築物をはじめとして保留床を生み出せるほどの余剰容積がなく事業収支の逼迫した案件が数多く現れると見込まれる。このような状況下では、事業主体サイドの初動期の資金繰りは厳しく、事業協力・基本設計・事業計画・税務・法務等の専門コンサルタントへの報酬を考えれば、不動産鑑定士等の参画する資産評価業務に充当しうる報酬額は必然的に小さくならざるを得ない。加えて、円滑化法を適用したマンション建替事業は基本的に全員同意型の事業であり、かつ、資産評価について鑑定評価を行わなければならない旨の法律上の規定も厳密には存しない。

このため、案件によってはコストのかかる鑑定評価書・調査報告書を作成せず、関係権利者の理解が得られる必要最小限の検証レポート的な成果品に代替していくことも必要ではないかと考える。

## おわりに

筆者がこれまでに参画した円滑化法を適用したマンション建替事業は3件に過ぎないが、これらの経験を通じ、権利者の資産を適正に評価するという業務は、事業を円滑に進める上で重要な位置を占めていると感じる。

また、建替え決議にあたり全員の合意が得られないケースでは、非賛成者に対して売渡し請求を行なうことになるが(※)、その際に争点となるのが当該売渡し請求の対象となる区分所有権及び敷地利用権の「時価」であり、時価評価にあたっては実質的に鑑定評価が必要となる。本稿の実例2では、実際に非賛成者に対して売渡し請求が行なわれ、筆者の所属する会社以外の2者による鑑定評価を参考に時価を算定している。

(※) このほか、権利変換計画の承認決議への非賛成者に対する売渡し請求もある。

さらには、いわゆる耐震強度偽装問題に係るマンションの建替えが事業認可に向けて既に動き始めており、こうした社会的に注目され、緊急性を要する案件の資産評価を速やかに、かつ、適切に遂行していくことがわれわれ不動産鑑定士等に与えられた責務であるとともに、その実績が鑑定業界の信頼性向上や社会貢献に繋がっていくものと思料する。

このように、円滑化法を適用したマンション建替事業における鑑定評価及びその隣接業務の果たす役割は大きなものである一方、評価に当たっての明確な実務指針が示されていない現状に鑑みると、今後は鑑定業界を挙げて適正な評価のあり方の探求に努める必要があると考える。

最後になったが、本稿において評価実例として採り上げた建替事業の関係者、特に伊藤忠都市開発株式会社、株式会社新日鉄都市開発、株式会社UG都市建築の各プロジェクト責任者及び担当者の方々には、データ提供等のご協力いただいたことを深く感謝し、この場をお借りして御礼申し上げたい。

また、本稿執筆にあたり、先進建替事例の評価あるいはコンサルティング業務を経験されたの方々に対するヒアリングを行っていないため、筆者が携わることのできた限られた事例から、それも評価作業段階では試行錯誤を繰り返した中から得られたアプローチのみによって、評価に関する意見を述べるのはいささか心苦しい点もある。

本稿で紹介した評価の考え方等については疑問や批判があろうことは充分承知の上で、それでもなお、本稿が円滑化法を適用したマンション建替事業に係る具体的な評価のあり方について、今後、鑑定業界内で議論や意見交換が行なわれていく端緒にでもなればありがたいと考えている。

[参考文献等]

本稿執筆にあたり、参考とした文献等は以下のとおりである。

■Q&Aマンションの建替えの実務

〔編集 社団法人再開発コーディネーター協会 マンション建替え研究会〕

■マンション建替えアドバイザー研修テキスト1・2、マニュアル編①～③

〔社団法人再開発コーディネーター協会〕

■マンション建替え実務マニュアル（平成17年11月）

〔国土交通省〕

■マンション建替え実務マニュアルスムーズな事業推進のための法と実務―

〔監修 国土交通省住宅局市街地建築課〕

〔編著 国土交通省国土技術政策総合研究所・マンション再生協議会〕

■マンションの建替えの円滑化等に関する法律

〔本稿に関連する主な部分のみ抜粋〕

第58条（権利変換計画の内容）

権利変換計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 施行再建マンションの配置設計
- 二 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者で、当該権利に対応して、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
- 三 前号に掲げる者が施行マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権及びその価額
- 四 第2号に掲げる者に前号に掲げる区分所有権又は敷地利用権に対応して与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細及びその額の概算額

〔第5号以下、省略〕

第62条（施行マンションの区分所有権等の価額の算定基準）

第58条第1項第3号、第10号又は第11号の価額又は減価額は、第56条第1項又は第5項（同条第6項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定による30日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とする。

第63条（施行再建マンションの区分所有権の価額等の概算額の算定基準）

権利変換計画においては、第58条第1項第4号又は第9号の概算額は、国土交通省令で定めるところにより、マンション建替事業に要する費用及び前条に規定する30日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として定めなければならない。

■マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則

第35条（施行再建マンションの区分所有権等の価額の概算額）

第58条第1項第4号に掲げる施行再建マンションの区分所有権の価額の概算額は、マンション建替事業に要する費用の額を当該区分所有権に係る施行再建マンションの専有部分の床面積等に応じて按分した額（以下「費用の按分額の概算額」という。）を償い、かつ、法第62条に規定する30日の期間を経過した日（以下「基準日」という。）における近傍同種の建築物の区分所有権の取引価格等を参酌して定めた当該区分所有権の見込額（この項において「市場価額の概算額」という。）を超えない範囲内の額とする。この場合において、費用の按分額の概算額が市場価額の概算額を超えるときは、市場価額の概算額をもって当該区分所有権の価額の概算額とする。

2 前項の費用の按分額の概算額は、付録第1の式によって算出するものとする。

3 第58条第1項第4号に掲げる施行再建マンションの敷地利用権の価額の概算額は、基準日における近傍類似の土地に関する同種の権利の取引価格等を参酌して定めた当該敷地利用権の価額の見込額とする。