マンション建替と鑑定評価

今後、「マンション建替えの円滑化等に関する法律」を適用した建替え事業が増えて行くと思込まれるが、当該事業の進捗に重要な鍵を握っているのは、従前・従後の資産評価（不動産鑑定評価）である。

また、今回（2014-11-1）の不動産鑑定評価基準の改正との関連について調査した。

I. 「マンション建替えの円滑化等に関する法律」の対応箇所

（権利変換計画の内容）

第五十八条 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 第二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価額の概算額

以下一部省略

（施行マンションの区分所有権等の価額の算定基準）

第六十二条 第五十八条第一項第三号、第十号又は第十一号の価額又は減価額は、第五十六条第一項又は第五項（同条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定による三十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。

（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）

第六十三条 権利変換計画においては、第五十八条第一項第四号又は第九号の概算額は、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三十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。

参考：「マンション建替えの円滑化等に関する法律施行規則」

（施行再建マンションの区分所有権等の価額の概算額）

第三十五条 法第五十八条第一項第四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、法第六十二条に規定する三十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、付録第一の式によって算出するものとする。

- 3 法第五十八条第一項第四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。

付録第一 (第三十五条、第四十五条関係)

$$C1 = CbA1 / \Sigma Ai + \Sigma C'bRb1$$

C1は、費用の按分額の概算額又は費用の按分額

Cb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専有部分に係るもの

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Rb1に対応するものに係るもの

A1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

Aiは、当該施行再建マンションの専有部分の床面積

Rb1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 A1及びAi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、必要な補正を行うことができるものとする。

II. 不動産鑑定評価基準の改訂 (2014-11-1)

(1) 見直しの主な項目

1. 不動産市場の国際化への対応

2. ストック型社会の進展への対応

①建物に係る価格形成要因の充実 (建物用途に応じた価格形成要因の明確化)

②原価法に係る規定の見直し等 (既存建物に係る新たな依頼ニーズへの対応)

・建物の増改築や修繕等の状況を適切に反映した評価の徹底

(再調達原価の算定や減価修正の方法の整理)

・既存建物の増改築・修繕等が行われることを前提とする評価プロセス

(未竣工建物等鑑定評価)

③証券化対象不動産の多様化への対応

④その他

・定期借地権に係る規定の充実

・継続賃料の評価に係る規定の見直し

(2) マンション建替えとの関連

1. 対象確定条件に「未竣工建物等鑑定評価」を新設

2. 「未竣工建物等鑑定評価」とは、造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事 (建物を新築するもののほか、増改築等を含む) が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること。

正に、マンションの建替え及び大規模修繕が対象となる。

3. 価格時点において「工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提とした鑑定評価」（従来は基準に則らない価格等調査として対応）を、一定の要件の下で、「基準に則った鑑定評価」として許容する。（一定の要件を必要とすることで精度を保った鑑定評価とそれ以外の調査との区別を明確化する）

4. 「未竣工建物等鑑定評価」の場合は、通常の対象確定条件に加え、物的確認のための設計図書等及び権利の態様の確認のための請負契約書等の取得、法令上必要な許認可の取得、資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いことの確認が必要。

権利変換計画に使用する場合はこれらの要件が必要となり、当然に基準に則った鑑定評価となるが、建替え検討段階等では価格等調査として対応することになる。

Ⅲ. 従前資産評価（施行規則上の規定）

(1) 基準日：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日経過した日（円滑化法62条）

(2) 隣接施行敷地との併合による増分価値が発生する場合は、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格を求める。

(3) 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、通常であれば、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、マンション建替えの場合は、「取壊し最有効」と判断され、一般的には更地価格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ことになるのであろう。

(3) この更地価格の算定方法について争いがあり、判決が出ている（同潤会江戸川アパートメント建替え事業に関する売渡し訴訟判決：東京地裁平成16年2月19日判決）。

論点は下記のいずれの条件を採用するかであった。

- ① 建替えが完成した場合における再建建物および敷地利用権の価額から建替えに要した経費を控除した額（開発法）
- ② 再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価額（取引事例比較法）から現存建物の取り壊し費用を控除した価額
 - a 現に可決された建替え決議における再建建物の建築を前提とする
 - b 現に可決された建替え決議による再建計画とは別の、およそ考えうる最有効使用を尽くした建物の建築を前提とする

判決は、①、②両者の数値を比較考量すべきであるが、①の数値を相対的に重視すべきであると判示し、更に、開発法の再建建物の新築販売価額の総額は、現に決議された再建事業計画に従って算出すべきであり、全く別のマンションを想定してはならないとの旨を判示している。

IV. 従後資産評価

(1) 区分所有権：

規則 35 条を図にすると、以下のようになる。

$$\boxed{\text{費用の案分額の概算額(原価)}} \leq \boxed{\text{区分所有権の価額の概算額}} \leq \boxed{\text{市場価格の概算額(時価)}}$$

1. 市場価格の概算額（時価）＝近傍同種の区分所有権の取引価格等から求める見込額

ここで見込額となっているのは、不動産鑑定基準に則らない価額であることを断っているであろうが、今回の改正により一定の要件を満足すれば「基準に則った鑑定評価額」となる。

円滑化法 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、更に「開発法」による価格も含まれると考える。

権利変換計画には法文通りの考え方で行う不動産鑑定評価書が添付されているが、実際には「開発法」による金額が採用されていると聞く。

2. 費用の按分額の概算額（原価）＝施行再建マンションの整備に要する費用

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。

そして権利変換される評価額はこの時価と原価を比較考量して求める。

時価が原価を上回っている場合は、両価格の間で、

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。

(2) 敷地利用権：「基準日における近傍類地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。」

敷地利用権については、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。

実際には、「開発法」を用いるので、「区分所有権の価額の概算額」＝「市場価格の概算額(時価)」となっている。

通常の区分所有建物及びその敷地の鑑定評価においては、土地（敷地利用権）については地価配分法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、円滑法を適用したマンション建替え事業においては、こうした方法を採用する余地がほぼ無いに等しいと言える。なぜならば、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る。

(3) 転出者がいる場合とない場合

転出者がいる場合には、建物取壊し費用を控除する場合又は控除しない場合、補助金等がある場合とない場合等によって従前資産評価に関し両者間に不公平が生ずる可能性のあることに留意する必要あり。

(4) 最有効使用の判定：

1. 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う市場で形成される価格である。
2. 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、求める価格は正常価格になるものと思われる。
3. ところが、ある事例においては、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・事務所ビルが立ち並ぶ商業地域（指定容積率800%）の一角に位置しており、近隣地域の標準的使用は高層店舗・事務所地と判定され、この事例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、用途的観点から見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、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、高層共同住宅を前提に求めた土地価格より高く査定されることになる。

しかし、現実にはマンション建替え決議がなされた、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て土地価格を求めると、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。

注) 特定価格の定義は、

「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。」

から、今回、

「法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格」

に改正され、特定価格として求めなければならない場合であっても、結果として正常価格と相違ない場合は正常価格として表示するものとした。

上記事例の場合は正常価格と異なるので特定化価格となる。すなわち「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、・・・」

4. 今回の円滑化法の見直しにより誕生した「敷地売却方式」の場合は、マンション建替え決議がなされている訳ではないので、最有効使用の判定は考えうる最有効利用を尽くしたものとなるだろう。

以上