特集 マンションの新たな課題と管理のありかた【論説】

区分所有建物内の場所の利益とマンション管理

～不動産鑑定評価の視点から～

Value of the Vertical Position in the Building and the Condominium Management
—From the Viewpoint of the Real Estate Appraisal

Yasuhiko NAKAJO : Meikai University

中城 康彦*

The law provides the voting rights must be determined by the unit area. The rule was made when the condominiums were relatively small and simple. Nowadays condominiums have become much bigger and high-rise. The difference of the market value in a high-rise condominium is relatively large. The value of a condominium is made up by the land value and the building value. There are four ways to explain the high price at the upper story in the building. The buyer pay more money for the unit in upper story because of the higher benefit during the building lifetime. One of the four ways to explain is to assume the high value is a depreciable asset.

Keyword : site usufruct, voting rights, unit area, market value, real estate appraisal

敷地利用権, 議決権, 専有面積, 市場価値, 不動産鑑定評価

1. はじめに

区分所有建物について共用部分の持分割合と敷地利用権の割合（以下、「持分割合」という。）および議決権を専有面積割合とする現行の建物の区分所有等に関する法律（以下、「法律」という。）の規定は、建物階数が4～5階程度で、住戸のタイプと面積が類似し、エレベーターがなく、住宅のみに用いられる区分所有建物が一般的で、持分割合や議決権を専有面積割合で代位することに合理性があった時代背景のもとに規律されたと指摘できる。今日では区分所有建物は多様化し、超高層、多様な住戸タイプと住戸面積、階層ごとに別々のエレベーターを設置、店舗・事務所・駐車

場などの用途の混在、などがみられる。このような場合「区分所有建物及びその敷地」¹⁾の価格が建物の階層別・位置別・用途別に異なることより、マンション管理の権利と義務を規定する持分割合や議決権に価格差を反映するかが問題となる。本稿では、不動産価格評価の視点から、その可能性と課題を考察する。

なお、持分割合や議決権に価格差を考量する場合、共用部分の持分割合、敷地利用権の持分割合、議決権の三者について専有面積割合に代わる新たな統一的な指標を設けることを想定するか、それぞれに指標を設けるかによっても検討すべき内容は異なる。本稿では不動産鑑定評価の観点から網羅的に論ずるが、論点を明確にするために必要に

中城 康彦*（なかじょう やすひこ）正会員・明海大学不動産学部長

¹⁾ 不動産鑑定評価基準の表記（類型）

応じて、対象を限定して言及する。

2. 超高層分譲マンションの普及

超高層分譲マンションの増加が顕著である。その背景として、①斜線制限の合理化（1987(昭和62)年）、②共同住宅の共用廊下等の容積率不算入措置（1997(平成9)年）、③居室の採光規定の合理化（2000(平成12)年）、④建築物の高さ制限に関する天空率制度の導入（2002(平成14)年）、⑤エレベーター昇降路の容積率不算入措置（2014(平成26)年）等の規制緩和が超高層マンションの建築を容易にしてきた側面がある。特に、②共同住宅の共用廊下等の容積率不算入措置は、建物有効率の低さが供給の阻害要因となっていたことを解消する（量的拡大）とともに、エントランスホール等が充実した高級感のあるマンションの供給を可能とした（質的向上）。また、③居室の採光規定の合理化は、従前、四方路地等、接道条件に恵まれた土地に限定されていた制約を解消し、一定の大規模地での建築を可能とし（立地条件の拡大）、今日のような超高層マンションブームの契機となった。

超高層マンションが分譲マンション市場の一分野として定着するなどの市場の変容に対して、マンション管理制度の対応はこれまでのところ抑制的である。

3. 階層別の分譲単価

分譲マンションでは一般に、下階の価格（単価）が安く、上階に移行するにしたがって高くなることが知られている。図1は東京都内の鉄筋コンクリート造22階建ての分譲マンション²について階ごとの価格差（単価）を示したものである。これによると3階を基準として最上階の22階が最

も高く、その価格差は15.1%である。最上階とその下の21階の格差は3.7%と大きく、最上階には「ペントハウス」としての稀少価値が認められる。最上階を除いて21階と3階との格差をみると11.4%で、1階当たりに換算すると0.63%である。

図1 階層別の分譲単価の相違

国際的にみれば、階層別の価格の差異はわが国より海外が大きい傾向がある。眺望を重視する文化があることより、眺望に優れる上階の資産価値をより高く評価することに加え、最上階だけに可能な特別の設えやデザインで一層の付加価値を演出する。図2はコンバージョンによって庁舎から分譲マンションに転用して販売した英国の事例で、グラフは分譲単価を示している³。これによれば中間階の9階に対して最上階は216%の価値がある。日本の分譲マンション市場でも今後、最上階であるなどの場所の稀少性を引き出し、付加価値商品として高く販売する傾向が強まることが予測される。

一方で、図2では、建築再生によって都市の活力を向上させる必要性から、敷地内の条件の悪い場所にアフォードブルハウジングを設置している。

² 敷地面積10,591m²、延べ面積72,116m²、総戸数690戸、2017(平成28)年1月(完成予定)、価格5,090万円～9,150万円、最多価格帯6,800万円台、間取り2LDK・3LDK、専有面積56.37m²～81.31m²。http://suumo.jp/ms/shinchiku/tokyo/sc_koto/nc_67712348/ を参照。グラフは同じ住戸タイプで、各階での位置が同じ住戸で作成。

³ 中城康彦・齊藤広子「イギリスにおける非居住用から居住用への建物コンバージョン」日本建築学会関東支部研究発表会 研究報告集Ⅱ2004年2月、pp. 357-360。

写真1 コンバージョンマンションの外観(英国)

図2 コンバージョンマンションの階層別価格(英国)

高級分譲マンションとアフォーダブルハウジングを一体的に整備するような都市再生は今後日本のマンション市場でも起きると考えられ、マンション管理でもこれに備える必要がある。

4. 区分所有建物の不動産鑑定評価

不動産鑑定評価基準では、分譲マンションの鑑定評価について、その類型を「区分所有建物及びその敷地」として、専有部分が自用の場合の鑑定評価額は、「積算価格、比準価格及び収益価格を

関連づけて決定する」と規定する。そして、「積算価格は、区分所有建物の対象となっている一棟の建物及びその敷地の積算価格を求め、当該積算価格に当該一棟の建物の各階層別及び同一階層内の位置別の効用比により求めた配分率を乗ずることにより求める」としている。

すなわち、マンションの価格は階層ごとに、さらに、同一の階の中でも位置や向きによって異なることを念頭に、鑑定評価額にそれが適切に反映されるよう、規定している。

5. 不動産価格の多面性

1) ケーススタディの前提

超高層マンションの基準階は例えば図3のような形状と住戸配置となることが多い。図からも明らかのように同一階でも東、南、西などの向きや、角住戸か中間住戸かなど、位置によって効用に違いがあるが、ここでは位置別の効用の差異は考慮せず、階層別の効用比のみに着目して、マンションの価格差をマンション管理にどのように反映しうるか考察する⁴。

前提として、マンション価格（不動産価格）には土地の調達に必要な部分（土地価格相当額）と建物の調達に必要な部分（建物価格相当額）が一体的に包含されると考える⁵。

表1 ケーススタディの前提

項目	概要
土地	単価 720,000 円/㎡ 面積 4,000 ㎡ 価額 2,880,000,000 円 事業費構成割合 40%
建物	建築単価 275,000 円/㎡ (容積対象床面積あたり) 面積 16,000 ㎡ (容積対象面積) 工事費 4,400,000,000 円 事業費構成割合 60% 22 階建て
総事業費	7,280,000,000 円 (土地+建物)
住戸	専有面積 75.00 ㎡ 各階住戸数 10 戸 (3 階～22 階)、住戸総数 200 戸
用途	住宅専用建物で位置別効用の差異は考慮しない

⁴ 位置別効用比、さらには、用途別効用比を考量すると、以下で考察する差異の程度はより大きなものとなる。

⁵ 以下、手法等の名称は本稿において独自のものとして用いている。

図3 超高層マンションの基準階平面図の例⁶

2) 立体的不動産価格～階層別効用比の考え方～

不動産鑑定評価基準が規定する階層別効用比の考え方をを用いて階層別のマンション価格を求める。考え方は、①階層別効用比を設定し、②各階の専有面積を乗じて階層別効用積数を求め、③階層別効用積数を階層別効用積数の合計で除して階層別効用積数割合（配分率）を求め、④総事業費に階層別効用積数割合（配分率）を乗じて、求める。

なお、階層別の効用比は、上記3.を参考に、3階を100として1階ごとに0.6高くなるものとした。

計算結果を図4に示す。棒グラフ中の数字は各階10戸分の価格を示すので、1住戸の価格はこれを10で除すことで求められる（同一階の10戸について価格差はないものと想定している（位置別効用比に差異はない））。3階の1住戸あたりの価格は34,437,100円、4階は34,643,700円となり、4階は3階の価格の100.6%で、価格差は当初設定した階層別の効用比の差異がそのまま反映される。

3) 立体的不動産価格～地価配分比の考え方～

不動産価格は土地価格相当額と建物価格相当額

図4 階層別の不動産価格（階層別効用比）

から構成されたと考え、これを配分する。建築工事費は床面積によって規定される（コストアップアプローチ）とすると、本件では3階から22階まですべて同一の間取りであることより、工事費は各階同額である。そこで、建築工事費を階層別に均等に配分すると、各階の建築工事費、すなわち、建物価格は220,000,000円となる。その上で、階層ごとの不動産価格から建物価格を控除すると、階層別の土地価格を求めることができる。

計算結果を図5に示す。3階の1住戸あたりの土地価格は12,437,100円、4階の1住戸あたりの土地価格は12,643,700円となり、4階は3階の価格の101.7%で、価格差比率は当初設定した階層別効用比の価格差比率の2.8倍に拡大する。

図5のうち、土地価格部分を抽出して整理したものが図6で、階層別の土地価格の差を指数で示している（地価配分比）。基準階の3階を100.0%とした場合、最上階の22階は131.6%となる。つまり、階層別の不動産価格を建物価格と土地価格に分離する際、建物価格を所与として（コストアップアプローチ）控除し、残余の土地価格だけで比率をみると（地価配分比）、階層別効用比率より拡大する。具体的には、20階分の価格差比率について、

⁶ 光ヶ丘パークタウン超高層棟。初期の超高層マンションで、建築タイプはホール型。近年は中央に外部吹き抜けをもったタイプが多くなっている。中城康彦「超高層マンション普及の背景と建物タイプ」リアルパートナー 2015年7・8月号 全国宅地建物取引業協会連合会 2015年7月 pp19 参照。

図5 階層別の建物価格と土地価格（建物控除法）

図7 階層別の建物価格と土地価格（地価均等配分）

図6 階層別の土地価格比（地価配分比）

図8 階層別の建物価格比（建物配分比）

階層別効用比111.4%が地価配分比131.6%となる。

4) 立体的不動産価格～地価均等配分の考え方～

分譲マンションについて、区分所有権の価格が、建物のどの階、どの位置にあるかに依拠することより、眺望がよいなどの効用の差をもたらすのは専ら建物であり、建物を支えるに過ぎない土地は関与しないとの考えも成り立つ。

この考えに立つと、土地価格は建物を支える基盤として、効用を発揮させるための共通の費用と整理することができる。つまり、土地価格については階層ごとに均等に負担する。図7の土地価格部分がこれを示す。本件では各階層について144,000,000円（1住戸あたり14,400,000円）となる。

5) 立体的不動産価格～建物配分比の考え方～

上記4)について、階層別の不動産価格から当該土地価格を控除して、階層別の建物価格を求めたものが図7の建物価格部分である。つまり、地価均等配分の考え方に立てば、立体的な場所による価格の差は建物価格の差が説明する。

建物価格だけを抽出して階層ごとの比率（建物配分比）を示したものが図8である。つまり、階層別の不動産価格を建物価格と土地価格に分離する際、土地価格を所与として控除し、残余の建物価格だけで比率をみると（建物配分比）、階層別効用比率より拡大する。具体的には、20階分の価格差比率について、階層別効用比111.4%が建物配分比119.6%となる。

6. 立体的不動産価格とマンション管理

1) 土地所有権の共有持分

法律では、共用部分の持分割合は専有部分の床面積の割合によると規定（14条）したうえで、敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合の各専有部分に係る敷地利用権の割合は、14条に定める割合（22条）により、各区分所有者の議決権は、14条に定める割合（38条）によると規定する⁷。これに対して、階層別・位置別・用途別効用に差異があり、購入時の分譲価格が異なることより、区分所有建物の権利と義務の割合を規定する持分割合や議決権について、専有面積割合ではなく、もしくは、それとともに価格割合を参酌すべきであるとの考え方がある⁸。

持分割合や議決権に価格割合を参酌するとしても、建物に係る共用部分の持分と、敷地に係る土地所有権の共有持分⁹、さらにマンション管理の推進全般に深く関係する議決権が同一基準でよいのか、との課題もある。ここでは、建替え等をめぐり、土地所有権の共有持分の考え方について整理が求められるケースが増加していることより、土地の共有持分に価格差を反映する場合の考え方を整理する。

2) 価格差の反映方法の比較

(1) 階層別効用比による方法

土地価格と建物価格が一体となった複合不動産価格を階層別効用比として把握し、これを持分割合に反映させる考え方である。ケーススタディにおける試算では、3階100.0に対して22階111.4と

なり、階層による変化率は0.57%/階である。

分譲価格をもとにこの方法を採用する場合は、市場で公開される情報のためにわかりやすいメリットがある。半面、大型プロジェクト等では販売が長期にわたり、その間に分譲価格の見直しが行われることもある。さらに、マンション価格は市況、経年により変化するだけでなく、用途転用によっても変化するため、継続的な合意が維持できる仕組みが必要となる。

建物価格を含んだ不動産価格で土地の持分割合を決めることには、理論的な不整合があることより、この考え方を採用する場合には一定の調整もしくは修正が必要である¹⁰。

(2) 地価配分比による方法

土地価格と建物価格が一体となった複合不動産価格から建物価格を控除した土地価格について地価配分比として把握し、これを持分割合に反映させる考え方である。ケーススタディにおける試算では、3階100.0に対して22階131.6となり、階層による変化率は1.59%/階である。

建物価格を建築工事費として捉え、建築工事費は階層によらず一定であることより均等と考える。階層ごとの土地価格を抽出することより、敷地の土地所有権の共有持分を説明するには便宜であるほか、土地価格を重視する場合には説得力がある。半面、階層による変化率が大きく、日常の利用たとえば土地の固定資産税の負担等に際しては違和感が生じる恐れがある。また、効用比が高い住戸の所有者において、早期に建替える等のインセンティブが働く可能性があり、建替え合意の適正化のみに作用するかは必ずしも自明ではない。

⁷ いずれも、規約でこの割合と異なる割合が定められているときは、その割合による。

⁸ 国土交通省「管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正（案）に関するパブリックコメント（意見公募）別紙（www.milt.go.jp/cccommon/cc11068.pdf）2015（平成27）年10月21日。なお、超高層マンションの上層階が相続税対策に有利であるとされることを封じるために、建物について相続税評価額、すなわち、固定資産税の評価方法を見直す、もしくは持分割合を見直すべきであるとの指摘があるが、本稿ではこれを考慮しない。申告税である相続税の評価については「時価」の評価方法を別途規定して解決すべきである。

⁹ 敷地利用権の割合＝土地所有権の共有持分とした。なお本稿では借地権の準共有等、土地所有権以外の敷地利用権は考慮していない。

¹⁰ たとえば、区分所有建物及びその敷地の価格では、土地と建物に価格分離が不要とすることについて社会的合意を形成する。

表2 階層別の価格差と土地持分の考え方

	基準1	基準2	基準3	基準4
呼称	階層別効用比基準 (土地建物一体価格比)	地価配分比基準 (土地価格比)	地価均等配分基準 (土地共通費用)	建物配分比基準 (建物価格比)
考え方	土地と建物が一体となった不動産価格にもとづいて持分割合を決定する	不動産価値から建物価格を控除した土地価格にもとづいて持分割合を決定する	土地は建物を支える基盤で階層を問わず均等に負担すると考えて持分割合を決定する	不動産価値から土地価格を控除した建物価格にもとづいて持分割合を決定する
試算値	3階:100.0 22階:111.4 変化率:0.57%/階	3階:100.0 22階:131.6 変化率:1.59%/階	3階:100.0 22階:100.0 変化率:0.00%/階	3階:100.0 22階:119.6 変化率:0.98%/階
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲価格比で持分を決めるためにわかりやすい☞少なくとも新築分譲時 ・価格は市況、経年により変化するため、継続的に合意が維持できる仕組みが必要 ・用途転用によっても価格が変動する ・建物価格を含んだ価格で土地の共有持分を決めることに不整合がある☞土地と建物の価格は分離が不要で不能とする前提が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地価格だけを抽出しているの、敷地の土地所有権の共有持分との親和性が高い。 ・価格差が大きくなり、固定資産税の負担等の合意が必要 ・効用比率が高い住戸を買った人が永久に多くの土地持分を保有する☞マンションの基本理念に背反 ・効用比率が高い住戸所有者に早期建替え等にインセンティブ ・反って建替え合意が困難になるおそれ ・理論的整合性はある 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションは土地ではなく建物、わけても建物の場所的利益を買う ・土地は建物を支える基盤にすぎない☞区分所有建物が効用を発揮するために各部で均等に負担する共用の費用 ・土地の処分(譲渡)は専有部分の処分(譲渡)に従い、土地は単独で抵当権を設定できない法律の規定と共通する考え方 ・均等とは、専有面積に応じることを意味する☞価値や価格によるウェイトづけをしない。 ・現行の考え方に近い ・理論的整合性はある 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションは土地ではなく建物、わけても建物の場所的利益を買う ・場所的利益は建物存続中継続し、耐用年数を迎えた時点で消滅する ・場所的利益は“償却資産”と考える ・60年の価値は永久の価値の94.7%(60年で償却する考えに妥当性) ・共用部分の持分割合や建築にかかる費用負担の際に採用の余地 ・理論的整合性はある ・効用比率が高い住戸所有者は長期利用することにインセンティブ

実現可能性とは別途、理論的整合性は認められる。

(3) 地価均等配分による方法

土地は建物を支える基盤に過ぎず、土地価格は、区分所有建物が効用を発揮するために各部で均等に負担する共用の費用とする考え方である。この方法によれば階層による変化率は発生しない。この点では現行の考え方に近い。半面、以下(4)に示す場所的利益を“償却資産”と捉える考え方と一対をなすものである点に相違点がある。

実現可能性とは別途、(4)と一体的に理論的整合性は認められる。

(4) 建物配分比による方法

土地価格と建物価格が一体となった複合不動産

価格から土地価格を控除した建物価格について建物配分比として把握し、これを持分割合に反映させる考え方である。ケーススタディにおける試算では、3階100.0に対して22階119.6となり、階層による変化率は0.98%/階である。

土地価格について上記(3)のとおり共通費用として均等配分し、区分所有建物内の場所的利益を建物価格の違いで説明するものである。マンションは土地ではなく建物、わけても建物の場所的利益を買うが、場所的利益は当該建物の存続中継続し、耐用年数を迎えた時点で消滅する性質のものである。すなわち、マンションの価格差は当該マンションが存続する期間中に享受しうる場所的利益の差異で、場所的利益は時の経過とともに減価す

る“償却資産”であって、耐用年数の到来により価値を失う。

マンションの耐用年数を60年とすると、60年の価値は永久の価値の94.7%¹¹であることより、60年間の効用を“価値のある資産”として、“あらかじめ買取る”ことには合理性がある。一方で、当該資産は耐用年数の到来により価値を失う“償却資産”である。

以上要するに、①マンションの場所的利益が建物に依拠する、②場所的利益は建物価格が説明する、③場所的利益は建物耐用期間中に限り存続する“償却資産”と考えることに一体性があり、実現可能性とは別途、理論的整合性は認められる。

この考えに基づけば、効用比が高い住戸所有者は建物を長期利用することにインセンティブが働く一方、耐用年数到来前に建替える場合は、未償却の価額について“精算”が必要となる。

3) 項目ごとに権利義務を決定する方法

以上において分譲マンションの格差をマンション管理、わけでも、敷地利用権の持分割合にかかる土地所有権の共有持分に反映する考え方と課題について整理した。一方で、マンション管理の適正のためには、一律な基準で多くの権利義務を規定するのではなく、目的に応じて、適宜基準を決めることで適正を図ることが考えられる。

たとえば、市街地再開発事業で建築される施設建築物は、従前土地所有者等のほか、参加組合員等の事業参加者が区分所有することも少なくない。そこでは、住宅のほか、店舗・事務所・駐車場など、効用の高いものや低いものが一体的に整備さ

れ、所有されて運営される。そのような場合、区分所有建物の適正な所有、経営、維持、管理、運営等のために、関係者による規則を設定する。この際、たとえば利用に関する事項で床面積の広さに起因する費用については専有面積比で負担配分し、財産に関する事項で資産価値に起因する費用については価値で負担配分するなどを規定する。

住宅を主とする区分所有建物についても大型化や効用比の差が拡大するなどに対しては同様に対応することが考えられる。つまり、持分を決定する原則を専有面積比から価格比¹²へと一律、かつ、直ちに変更するのではなく、マンション管理の適正の観点から、項目ごとに合理性のある基準を選択して、各マンション内のルールとする方法をめざすことが考えられる。

7. まとめ

階数、方位、用途、価格など分譲マンションの内容が相対的に単純だった時代背景のもとに作成された現行規定は、専有面積比という明示的で確定可能な指標で持分割合と議決権を決定する方法を選択した。所有と利用の両面にわたり専有面積比を指標とすることで大きな齟齬が生じなかったといえる一方、多様なマンションの出現に対して修正の検討も必要である。価格比を反映する方法として4つの基準について考察したが、現時点ですべての区分所有建物に即応する基準を見つけることは困難である。市街地再開発事業による区分所有建物等の例を参考に、より詳細な検討と社会的な合意形成のための啓蒙が大切である。

¹¹ 中城康彦「中古住宅流通市場の活性化の取り組み課題」不動産研究Vol.57 No.3一般財団日本不動産研究所2015年7月

¹² 価格比という場合、多く、本稿の階層別効用比にもとづく方法をさしているように思われる。