【論説】**再生を考えているマンションの流通価格にかかる課題**

Issues to Secondhand Market Value of Condominium which has renovation plans

Yugo OOKI : Asahikasei Hudousan Residence Corporation

Condominium Reconstruction Senior Researcher

大木 祐悟*

1. はじめに

国土交通省の発表によると、2015年度における我が国の新築住宅の着工数は約91万戸であり、バブル期前後の着工数と比較すると、その数は概ね半分強くらいになっている。また、今後はこの数値は更に減少すると言われており、2025年には60万戸程度になるという予測も発表されている^(※1)。

但し、新築住宅の着工戸数が減ったとしても、国民の住宅に係るニーズが急減するわけではないため、今後の住宅市場においては、中古住宅流通の占める割合が相対的に大きくなることが期待される。もっとも、中古住宅市場の活性化には、良質な中古住宅の供給が不可欠であるとともに、中古住宅が適切な価値で評価される必要があるだろう。そして、そのためには、中古住宅にかかるより的確な情報開示がなされることが不可欠である。

ところで、近年、中古住宅に係る情報開示や評価の問題が各方面で取り上げられているが、その多くは、一戸建て住宅にかかる議論であるように思われる。確かに、我が国における一戸建て住宅の中古流通価格については問題が多い状況にはあるが、一方で中古マンションの評価にかかる議論を見る機会は殆どないように思われる。

さて、中古マンションの中でも特に再生の検討をしているマンションについては、通常の市場価

格で売買することについて問題があるケースがある。本稿では、建替えや大規模改修等の再生を検討する段階となった高経年マンションの中古流通価格に関して、問題の提起をするとともに、再生の検討を始めたマンションについて中古市場で適正な評価が行われるための提言をしたい。

2. 中古マンションの評価と建替えを前提としたマンションの評価の違い**1) 中古マンションの一般的な評価**

中古流通市場でマンションを売却する場合に、不動産仲介業者は、周辺の同種のマンションの取引事例をベースに価格の査定をすることが通常である。すなわち、駅からの距離、建物の築年数、専有面積、住戸の向き、階数等をベースにして、周辺の取引事例と比較した優劣を指数化するとともに、対象物件売却時点以後の不動産価格の変動率を加味して想定売買価格を求めることとなるわけである。

なお、これらに加えて、耐震診断をしたマンションはその旨を重要事項説明書に記載する必要があるし、また、当該マンションにおける修繕積立金の残高や過去における維持修繕の実施状況等は記載することとなっている。そのため、例えば耐震診断を行った結果、耐震性に問題があることが明らかとなったマンションについては、中古販

大木 祐悟* (おおき ゆうご) 正会員・旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所主任研究員

*1野村総研第212回NRIメディアフォーラム資料「2025年の住宅市場」

売価格は通常よりも安くなることとなるものと思われるし、また修繕積立金が著しく不足しているマンションでは、その点も売買に際しては減価要因となる可能性が高い。

もっとも、後段で述べるように、修繕積立金の残高は明確に示されるものの、その額が、マンションの規模や老朽化の度合いから考えて、妥当であるのか、或いは妥当でないとしてその度合いがどのくらいであるかについては何の指標もないため、購入者の立場から見ると判断に苦しみどころであろう。また、必要な修繕を怠ってきたマンションにおいては、ほぼ同じ時期に漏水や配管からの水漏れ等様々な問題が発生することがあるが、そのような事態が生じると、ある程度まとまった修繕積立金があるマンションでも、その残高が急減するようなこともあるため、修繕積立金の残高の多寡だけでは購入に際しての判断材料として足りないように思われる^(*)2)。

2) 建替えを前提とした評価

マンションの築年数が経過することにより老朽化の程度が著しくなると、建替えの検討を始める管理組合が増えてくる。特に、耐震性に問題があるようなマンションにおいて、耐震改修と大規模修繕等を同時に行う必要が生じるようなことになると、そのためには相当な費用が発生するために、修繕や改修よりも建替えを希望する区分所有者も増えてくる状況にある。

ところで、ここで問題となるのは、「建替えを前提としたマンションの評価」である。

建替えを前提とした場合のマンションは、基本的には「建替えが完成した場合における再建建物及び敷地利用権の価額とそれに要する経費との差額」で評価するというものと、「敷地の更地価格

と現在の建物の取り壊し費用の差額」とするという二つの考え方があるが、「この両者は、経済的にみれば、理論上は一致するはず」であると言われている^(*)3)。なお、この考え方については、建物の区分所有等に関する法律第62条の建替え決議に賛成をせず、同法第62条第4項の催告の結果、建替えへの不参加が確定した区分所有者に対して、同法第63条第4項の売渡請求権を行使した場合の時価についての東京地裁の判決においても採用されている。因みに、判決では次のように判断されている。

『時価』とは、その建物について建替え決議がなされていることを前提として、区分所有権と敷地利用権とを一体として評価した客観的な評価額をいい、本件各建物の『時価』は、①建替えが完成した場合における再建建物及び敷地利用権の価額から建替えに要した費用を控除した額（以下『①の額』という。）、又は、②再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価格から現存建物の取り壊し費用を控除した額（以下『②の額』という。）に、対象となる区分所有部分及び敷地利用権の配分を乗じて算定する」とされている。すなわち、①の額と②の額は理論的には一致するものの現実の不動産鑑定評価では差異が生じることから、「①及び②の各価額についてそれぞれ相当な算出方式により具体的数値を算出し、その各数値を比較衡量すべきであるが、その後、さらに当該建替えにおける個別的事情も加味した総合判断を行ったうえで、最終的な『時価』の算定を行うのが相当である。」^(*)4)。

3) 中古住宅としての流通価格と建替えを前提とした評価との違い

① 不動産価格が高く、かつ容積率に余剰がある

^{*}2 かつて再生の相談を受けたことがある30世帯ほどのマンションの中で、築後四十数年時点で修繕積立金の前期末における残高が3000万円程度（一戸当たり換算で100万円前後）あったケースで、1年で2000万円近い補修費がかかった結果、次の期には1000万円を割り込むようになったケースもある。

^{*}3 新しいマンション法 353頁

^{*}4 東京地判平成16年2月19日建物明け渡し請求事件、平成14年(ワ)27896号

立地の場合

さて、本節の1)と2)で中古マンションの流通価格と建替えを前提とした高経年マンションの評価の考え方についての説明を行ったが、結論から言うとこの二つの評価額は必ずしも一致しないし、場合によっては大きな乖離が発生していることも少なくない。

このうち、対象とするマンションが、不動産価格の高い立地にあり、かつ容積率に余剰があるような場合においては、当該マンションの建替えに際して、余剰容積率に相当する部分をデベロッパー等に売却することで、建替えに必要な費用を相当程度捻出できることが可能となる。そのため、このようなマンションでは、建替えを前提とした評価は、マンションとしての中古流通価格を大きく上回る傾向がある。

表1は、旭化成不動産レジデンス(株)が建替えた、旧池尻団地(マンションとして人気の高い地区に位置し、建替え後の延床面積が、従前の1.8倍相当となっている)において、建替え時点の区分所有者(最初から池尻団地を所有している人物ではなく、中古市場で購入して区分所有者となった人物を対象とした)から、購入時期と購入価額についてヒアリングしたデータを経年的にプロットしたものである。なお、建替えを前提とした評価額(築後52年目であった)を1として、購入価額について、建替えを前提とした評価で除した指数を経年的に示したものである。

グラフからも理解してもらえ通り、築後21年くらいまでは、建替えを前提とした評価の6割から7割くらいの価格で売買されていた。その後、築26年目くらいから31年目くらいにおける成約価格は建替えを前提とした評価よりも高くなっているが、この時期がちょうどバブルの時期に相当する。

なお、バブル崩壊後は、成約価格はバブル前の価格に戻ったのち、築年数の経過とともに更に低くなったものの、その後の不動産市場の回復でやや価格が持ち直している。そして建替えることに

より、評価額は建替え計画が具体化する以前の評価額の1.7~1.8倍くらいになっている。

表1

このデータは、池尻団地の旧区分所有者に対して行ったアンケートで収集したデータを筆者が解析したものである。なお横軸の年数は、従前区分所有者が当該マンションを購入したときの築年数を示している

② 余剰容積率がないケース

次に、余剰容積率がないマンションについて考えてみよう。

余剰容積率がないマンションが高経年化して建替えを検討することとなった場合には、不動産の価値が高い地区であったとしても建替えを前提とした評価は低くなる傾向にある。その結果、前述の計算式で求める評価、すなわち、建替え後のマンションの区分所有権及び敷地利用権の価額から建替えに要する費用を控除した額が、中古マンションとしての流通価格を下回ってしまう可能性がある。余剰容積率の有無が建替えを前提とした場合の区分所有権の評価に与える影響について、簡単なケーススタディで考えてみよう。

◇ケーススタディ

以下の前提で、マンションを建替えを前提とした評価の算定をする。

建替え前の建物：土地面積1,000m²、専有面積合計2,000m²、住戸数40戸(間取りは全て同じであるとする。)

基本的前提条件：再建後のマンションの販売価格は800千円／m²とする。

建替えるための事業費は500千円／m²とする。

再建後の建物：ケース1…4,000m²となる場合
ケース2…2,000m²となる場合

	ケース1	ケース2
総販売価格	3,200,000千円	1,600,000千円
総事業費	2,000,000千円	1,000,000千円
従前資産評価	1,200,000千円	600,000千円
一戸当り評価	30,000千円	15,000千円

現実には、事業費の単価も建物の規模で異なるが、上記の簡単な計算式からも、余剰容積率の有無により、建替えを前提とした一戸当たりの評価が異なることを確認することができる。なお、これまでに供給されている多くのマンションは、容積率を最大限に利用して建築されていることから、余剰容積率がないものがほとんどである。また、建築の規制が強化されたことから、既存の建物が現状の建築法規に適合していない状態の建物（いわゆる既存不適格建物）の中には、建替えると現状よりも面積が小さくなってしまうものさえある（*5）。

経済的に考えると、こうしたマンションの建替えは非常に厳しくなる可能性が高い。

3. 大規模改修等を検討しているマンションについての問題点

1) 大規模修繕・改修に際して一時金の徴収が予定されているマンションについて

前節の検討から、余剰容積率がないマンションでは、建替えを実現する場合の区分所有者の負担は相当な額となる可能性が高い。そのため、現実には、建物が危険な状況に至らない限りは建替えにかかる合意形成は困難であろう。

ところで、高経年マンションの中古流通については、建替えを検討している場合だけでなく、大規模改修や大規模修繕（以下この二つを総称して「大規模改修等」という）が必要なマンションにおいても問題となることがある。

そもそも、修繕積立金が不足しているマンションにおいては、大規模修繕の際にも一時金の拠出が必要になるほか、長期修繕計画に基づいたレベルで修繕積立金が積み立てられているマンションにおいても、大規模修繕以外に例えば耐震改修等が必要になると修繕積立金のみで対応することは困難であり、マンションにとって必要な対応を行おうとすれば、区分所有者に対して一時金の支払いを求めざるを得なくなることが多い。なぜならば、長期修繕計画は、あくまで適切な維持修繕を行うために必要な費用を合理的に計算して積立金の額を求めているに過ぎないことから、多くの場合は修繕を超える再生の業務までは想定していないためである。

さて、修繕積立金の残高で大規模改修等に問題なく対応ができるのであれば、やや割高で中古マンションを取得した区分所有者がいる場合でも、そのことは再生にかかる合意形成を得るに際して大きな問題はとはならないだろう。ところが、修繕積立金の残高では必要な大規模改修等の費用をまかなうことができない場合には、区分所有者から不足分を徴収する必要が生じることになる。

マンションにおいて再生が必要な状態にあるときに、区分所有者がそうした事実を購入希望者に通知せず売却してしまうと、その購入者である区分所有者は、再生に際して必要な追加負担に納得しない可能性が考えられるし、その結果として大規模改修等についての否定的な意見を持つことにもなりかねないだろう。

因みに、このような場合において、中古マンションの買主が予め大規模改修等で負担しなければ

*5平成28年3月末日現在で、旭化成不動産レジデンスが建替えたマンション（同日時点における工事中のものも含む）25件の中でも、建替え後のマンションの面積が従前よりも小さくなった事例が2件ある。

ばいけない金額の目安がわかっているとすれば、中古マンションの市場流通価格相当額から購入後に発生する大規模改修等に際に発生する負担相当額を差し引いた金額で売却するように売り主に対して申し入れるだろう。

建替え等を検討していない場合においても、特に高経年マンションの売買に際してはこうした問題が発生していることを認識する必要がある。

2) 耐震診断を行わない旧耐震マンション問題

昭和56年5月末日までに建築許可を受けたマンションは、建物の耐震性について現行の基準を満たしていない可能性がある。そのため、建物の耐震性に問題がある場合には耐震改修が必要となるし、そのためには相当な費用が発生することがある。

なお、旧耐震マンションについては売買や賃貸の際の重要事項として耐震診断を行ったか否かの記載と耐震診断を行った場合においては、耐震診断の結果の写しを添付しなければならない。

さて、耐震診断の結果、耐震性に問題があることが明らかになったマンションについては中古マンション価格についても当然ながら影響が生じる。一方で、耐震診断を行っていないマンションについては、そのマンションが旧耐震マンションで、耐震性に問題がある可能性が高いものであったとしても、そもそも売買の際の重要事項説明書には耐震性について特段の特記の記載の必要もない。そのため、旧耐震マンションの中には、敢えて耐震診断を行わないという話を実務の中でしばしば耳にする。

ところで、建物の耐震性の確保は、そのマンションの居住者の生命にとって非常に重要な問題

であるし、建物に隣接する住宅等の所有者や居住者にとっても必要な問題である。そのための第一歩が耐震診断であるにもかかわらず、耐震診断を行わないことについて何のペナルティもないどころか、耐震診断を行うことで悪いデータがでるのであれば、行わないほうが中古流通価格上もメリットがあるのだとすれば、この状況は本末転倒であるように思われる。

もっとも、特定緊急輸送道路等、何らかの理由がなければ、法律や条例によって耐震診断を義務付けることも難しいようである^(＊6)。

4. 高経年マンションの二次流通市場における取引価格に関する提言

1) マンション再生を進めつつあるマンションについて

国土交通省の発表によると、平成27年4月1日現在では、事業中の者も含め235件のマンションの建替えが実現しているが、これまで建替えられたマンションの多くは、容積率に余裕があったものであるといわれている。現実には、マンション再生協議会のホームページに掲載されている建替え事例からもその概要を確認することができる^(＊7)。

以上のような事情から、これまで建替えに成功したマンションでは、マンション建替えを前提とした評価は、そのマンションの中古流通価格を上回ることがほとんどであったと思われる^(＊8)。この事実のみを捉えて、そもそも建替えを前提とした場合の評価は、中古流通価格を上回るものであると誤解をしている人も少なくないようである。

しかしながら、2. で述べたように余剰容積がないマンションや不動産価格が安い地区に存在す

^{＊6}東京都が平成23年の条例で、特定緊急輸送道路に面する一定の建物について、耐震診断を義務付けている例も現実にある。

^{＊7}マンション再生協議会の資料では、建替え前と建替え後の戸数の明示しかないが、建替えによって戸数が増えているものがほとんどである。なお、建替え時期にあるマンションの多くは専有面積も広くないことが多いため、戸数が変わらないマンションや戸数が減少しているマンションでも、床面積ベースでは広がっているものが多い

^{＊8}この場合の問題は、仮に建替えに進んだとした場合に、リノベーションにかけた費用は誰も補償してくれないことである。なお、2016年のマンション標準管理規約の改正に際して第17条のコメントでは、マンション建替えを検討しているマンションにおいて区分所有者からリノベーションの申出が管理組合に提出された場合には、理事長は申出者に対して建替えの検討を進めていることを等を確認することを推奨している。

るマンションの場合は、建替えを前提とした評価が中古流通価格を下回っていることも十分に考えられる。特に、購入後に多額の費用をかけてフルリノベーションをしているケースではそのリノベーション費用を含めたマンションの取得費は建替えを前提とした評価を大幅に上回る可能性さえある。更に、最近では、不動産業者が中古マンションを買い取ったうえでフルリノベーションをして売却するようなビジネスモデルも増えているが、この際には、建替えを前提とした評価を大幅に上回る金額で取引されている可能性が高いだろう。なお、このような状態で中古マンションが売買されると、区分所有者本人だけでなく、管理組合にとっても非常に不幸な状況になりかねない。

勿論、高経年マンションの全てが建替え等を検討しているわけではないし、現実に今後数十年にわたり建替え等の検討をしなくてよい高経年マンションも数多くあるだろう。しかしながら、マンションの建替えの検討が始まっていて、少なくとも建替えを前提とした評価の目安が出ているような場合においては、そのマンションを中古市場で売却する場合には、建替え計画の中で判明している基本的な事項については売買の際に開示すべきである。

次に、管理組合内部で、建替えではなく大規模改修等を検討しているような場合で、当該大規模改修等の工事にかかる費用が、修繕積立金の残高を大きく超えることになれば、当該工事に際して、不足分につき各区分所有者から一時金の徴収等が必要となる。前述のように、大規模改修等についても、具体的な計画をしていなければ必要な額の算定は困難であるが、具体的な検討が進んでいるのであれば、その時点で必要な概算額も明らかになっているわけである。

さて、以上の様に大規模改修等に際して区分所有者に対して多額の拠出金を求めるようなことや、建替えの計画が進んできて、建替えを前提としたマンションの評価が市場価格を大幅に下回るようなことが明らかになった場合には、そうした事実

を開示しないままマンションを市場流通価格で売却してしまう区分所有者も現実には存在する。しかしながら、このような取引は、事実上瑕疵を隠蔽した売買であるとも考えられるし、再生の検討を始めたマンションでこうした取引が横行するようになれば、マンションの中古市場の評判を大きく毀損することになりかねない。

このようなことから、大規模改修等に際して不足している金額の目安や、建替えを前提としたマンションの評価がある程度示されているのであれば、そうした情報も、中古マンション取引の際には開示すべきである。

2) 耐震改修について更なる情報開示の必要性

前述の通り、耐震診断を行ったマンションにおいては、二次流通市場で売買をする場合には、耐震診断を行ったことを重要事項説明書に記載するとともに、耐震診断の結果を添付することになる。そのため、耐震性に問題があるか否かについて購入者も判断をすることができが、この点についても一点だけ問題がある。すなわち、耐震性に問題があることから、管理組合で耐震補強をすることを決議して、耐震補強を行った場合には、その事実も重要事項説明書において記載することになるが、その補強により、新耐震基準を満たしているか否かについての言及までは求められていないと解される点である。

耐震性に問題があるマンションで耐震補強をする場合においては、二つの考え方がある。第一は耐震補強をすることにより新耐震基準をクリアすることであり、第二は耐震補強をすることで従前よりは耐震性を向上させるものの、新耐震基準まではクリアしないという考え方である。

本来的には、第一の考え方で対応すべきであるが、資金的な事情等から第二の考え方をする管理組合もあると思われる。また、実務上からも、現行の基準から比較すれば不十分なものであったとしても、従前よりも耐震性が向上するのであるとすれば、何もしない場合よりは良いと言えるだろう。

但し、耐震補強をしたとしても、耐震基準を満たしていないのであるとするならば、その事実は記載するように義務付けないと、不動産取引における情報としては不十分なのではないだろうか。

加えて、前述のように、耐震診断をしなければ耐震性に問題がある可能性が高いマンションであっても、取引に際しては特段の注意を喚起する必要がないため、耐震診断を行わないマンションがある点についてであるが、取引実務上、耐震基準が旧基準によるものか現行の基準によるものかについて情報は開示すべきだろう。また、こうした仕組みになれば、耐震診断を行わないメリットもなくなることから、耐震診断を行うマンションも増えてくるのではないだろうか。

5. まとめとして

1) 重要事項説明書の拡充

冒頭に述べたように、我が国の不動産市場において、既存ストックの重要性はこれからより大きなものになると想定される。そうした中で健全なストック市場を確立するためには、優良なストックを増やすこととともに、取引されるストックについてより適切な情報を開示することも重要である。特にストックに関して、必要な情報が適切に開示されるならば、取引価格そのものの妥当なものになるものと思われる。

本稿で述べた高経年マンションの取引に際しても、同じように、これまで述べてきたようなことが、買主にきちんと説明されて取引されれば問題のある取引は少なくなるし、結果としてマンションの再生そのものも進捗させることにもつながるだろう。

ところで、我が国の不動産取引に際して、物件

の詳細を開示する書面は重要事項説明書であることから、基本的には重要事項説明書の内容をより拡充することが必要であると思われる。

具体的には管理組合内において建替え推進決議や、大規模修繕或いは改修についての推進決議のようなものがなされている場合にはそうした事実も開示する必要があるだろうし、マンションが現状の容積率をオーバーしているようなことが明らかなマンションについては、その情報も開示すべきではないだろうか。加えて、3. 2) で述べた旧耐震マンションについての言及や4. 2) で述べた耐震改修についての情報開示も必要だと考える。

2) 高経年マンションの取引に関する情報の充実

最後になるが、ストック市場において不動産の取引をする場合の基本的な留意事項を広く世間に知らしめることも重要であろう。例えば、不動産取引に際して問題となることが多い事項については、国や都道府県等がホームページ等に整理しておけば、インターネットを利用すれば、一般のユーザーも不動産取引における留意点を容易に検索することができる。

ユーザーの側に適切な情報が渡れば、本稿で述べたような諸問題が発生することも少なくなることが期待される。

高経年マンションが、再生に必要な価格も織り込んだ適正な価格で取引されるようになることは、結果的にはマンション再生を阻害する要因を削ることにもつながるだろう。

いずれにしても、中古マンションの取引が適正な価格でなされることを祈念したい。