

市街地再開発事業における関連法制度間の連携と管理実態に関する研究（概要）

—分棟型市街地再開発事業の事業後の共用部管理における工夫と課題について—

研究責任者 琉球大学 工学部
教授 小野 尋子

1. はじめに

1.1 研究の背景

市街地再開発事業は現在までに 917 地区が完了している。近年の市街地再開発事業では限られた開発需要や建設コストの増大による事業収支圧迫により、身の丈再開発が導入されている¹⁾。

永田ら(2012)²⁾や山崎ら(2017)³⁾を踏まえて、著者は、「低容積でかつ、建設コスト削減のための分棟化・SPC、公益施設を導入した再開発」と身の丈再開発を定義し、協力の得られた沖縄の F 地区(地上権非設定型)を対象に、従前からの居住者の視点から事業の効果と課題を調査した⁴⁾。結果、従前と比べて格段に高額となった固定資産税や管理費が課題として挙げられた⁵⁾。再開発事業完了後の管理費が従前からの地権者にとって負担となっている事は、これまでも指摘されてきたが、申請者らはその原因として、関連する法制度間(①都市再開発法と②区分所有法、③マンション標準管理規約)の連携がないために生じている可能性を示した。これが、F 地区でのみ生じている事なのか、国内のその他の事例でも生じている制度運用上の課題なのかを研究で明らかにし、事業完了後も継続居住が可能な再開発事業とするための法制度間の整合性を図る事を目的とした。

助成決定後に研究を進める中で、「④容積率緩和を含む制度変化」「⑤建築費に補助が出る市街地再開発事業の仕組みが共用部管理として生じさせる課題」等も明らかになってきた。

これまでも、「権利変換と住宅購入という取得にかかる状況が異なる居住者で建物の共有管理をしていく事」や「建築用途が異なる建物を共同で管理する事」の難しさは指摘されていたが、建築用途が主に住居用に限られる分棟型の市街地再開発事業でも、通常のマンション管理と比較した場合、①都市再開発法、②区分所有法、③マンション標準管理規約の制度間連携不足の他に、④容積率緩和や⑤市街地再開発事業の仕組みで生み出された構造的な課題を抱えやすい事が整理された。本稿ではそれらの論点を示すとともに、マンション管理における一方策として再開発事業によるマンションが先進事例となる可能性を示す。

1) 容積率緩和による共用部分増大と管理

容積率による市街地の誘導に関しては、制度改変前後で大きな議論が持たれてきた。特に平成 6 年の地下室部分 1/3 除外、平成 9 年の共用部不算入の変更は、実績容積率が指定容積率を大きく上回る事や、斜面林の消失により都市の緑地軸が失われる事等の課題が指摘されてきた(林・小林ら

(2004⁶⁾)。容積率緩和の課題としての指摘は、相隣環境というミクロな視点および交通や周辺の教育施設等への負荷という市街地レベルでの課題として整理されてきた。その中で、交通負荷対策は、ピークロードプライシングを始めとした制度で対応していくべき(福井(2012⁷⁾)で、相隣環境の保全是景観計画や個別大規模開発の中で行われるべきと大きな方向転換がなされてきた。こうして、相隣環境の保全や総量コントロールとして存するという計画的根拠を失ってきた容積率による規制は、緩和によって、公開空地や緑地を生み出したり(総合設計)、公共公益施設や防災機能を持たせたり(国家戦略特区)、都市機能誘導区域に特定用途を誘導する(立地適正化計画)ための実現手段として制度運用されており、街区単位の緩和を見込めない既存の周辺市街地が相隣環境緩和のために容積率の歩留まりを受容している事を鑑みると将来的には計画的整理が必要である(窪田ら⁸⁾)。

しかし、逆に、容積率緩和後に建設された建築の居住者の視点で、容積率緩和の是非について検証している論文は少ない。周知の通り、マンションの共用部分は大きくなればなるほど、機械設備が入れば入るほど、管理費が増大する。共用部は専有部に比べて「小さければ小さいほど」、「軽装備であれば軽装備であるほど」、住民の管理費負担は軽い。では通常のマンションのレンタル比はどのように決まっているのだろうか？通常であれば、総延床に対して分譲床比率が高いほど、ディベロッパーにも購買者にも割安となる。この有効分譲率という縛りと、平成9年の共用部不算入までは、

容積率縛りの中でマンションの共用部は過大になり過ぎず、また屋外片廊下や屋外階段等容積率に換算されない形で提供されてきた。エントランスも郵便受けを兼ねた必要最低限の床面積である事が多く(図1)、集会室もない事が多い。

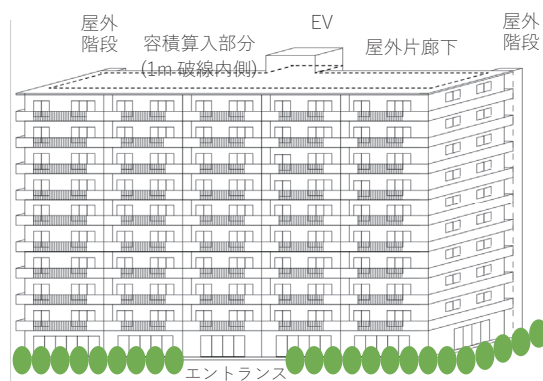


図1 共用部算入時のマンション典型(31m以下・屋外廊下)

一方で、マンション共用部分が不算入では、プライバシー確保、採光・眺望を重視すると片廊下より北側コアの屋内廊下のプランが有利となり、エントランスホールも広くゆったりと作られるようになる。マンションが建てれば売れる時代から差別化が求められた市場のニーズとも合致し、緩和検討時の共用部不算入による良質なコモンの形成を目指した意図とは合致していた。

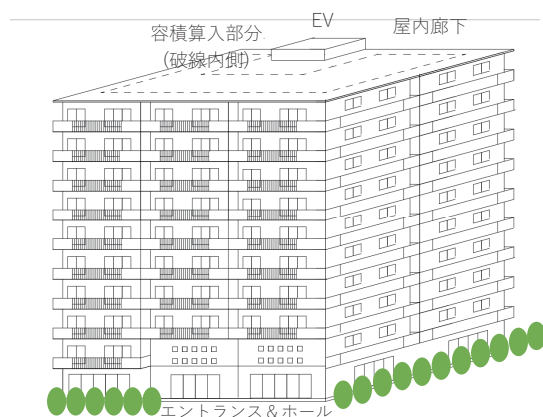


図2 共用部不算入で容積分床面積を確保したプラン

最近では昇降路に関して不算入となった事(平成 26 年(2014 年))も記憶に新しい。屋内廊下や大きなエントランスホールは、換気や空調が 365 日 24 時間必要となり、日常の清掃委託面積も拡大する。

表 1 主な容積率緩和型改正

容積率緩和内容	施行日
自動車車庫部分の容積率緩和(全体の 1/5)	昭和 39 年 1 月 15 日
自転車駐輪場部分の容積率緩和(全体の 1/5)	昭和 62 年 11 月 16 日
住宅の地階部分の容積率緩和(全体の 1/3)	平成 6 年 6 月 29 日
共同住宅の共用廊下、エントランスホール、エレベーターホールの不算入	平成 9 年 9 月 1 日
備蓄倉庫部分の容積率緩和(全体の 1/50)	平成 24 年 9 月 20 日
蓄電池設置部分の容積率緩和(全体の 1/50)	平成 24 年 9 月 20 日
自家発電設備設置部分の容積率緩和(全体の 1/100)	平成 24 年 9 月 20 日
貯水槽設置部分の容積率緩和(全体の 1/100)	平成 24 年 9 月 20 日
エレベーター昇降路不算入	平成 26 年 7 月 1 日
老人ホーム等の地階の容積率緩和(全体の 1/3)	平成 27 年 6 月 1 日
国家戦略特区(東京圏国家戦略特別区域が初めて指定)	平成 27 年 6 月 29 日
老人ホーム等の共用部分の容積率緩和	平成 30 年 9 月 25 日
宅配ボックス部分の容積率緩和(全体の 1/100)	平成 30 年 9 月 25 日

図 1 と比較すれば明らかなように、容積算入時に建てられたマンションの廊下は屋外廊下が多く、これらは空調等を必要としない。また廊下部分の幅が狭く、屋外である事から、各住戸前の掃き掃除等で事足りるため、清掃委託ではなく住民で行う事も可能である。不動産経済研究所の首都圏マンション月次報告⁹⁾で 2010 年 1 月から 2020 年 8 月¹⁰⁾の情報(116 か月分、売却戸数 295,922 戸)を整理すると、デフレが続いていたこの期間でも、月別マンション分譲の売買価格は上昇を続けており、おおむね堅調である事が分かる。一方で有効分譲率(「分譲床面積」を「容積率算定対象外を外さない総延床」で除した値)は、期間に限らず一定で、平均 76.8%(最小 62.5%~最大

86.3%、標準偏差 3.6%、 $P(69.8\% \leq \mu \leq 83.7\%)=0.95$)で推移している(図 3)。

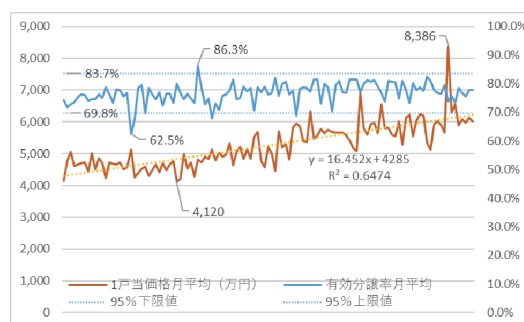


図 3 2010 年 1 月~2020 年 8 月の首都圏分譲マンション

容積不算入の共同住宅共用部ではあっても、建設コストはかかるため、建設コスト増大によるロスが共用面積増大の抑制要因となる。

2) 容積率緩和と市街地再開発事業の課題

市街地再開発事業の仕組みは、整備床面積の広さに建設単価を乗じ、その 3 分の 2 まで補助金が出る仕組みとなっている。補助金が入らない通常の開発と比較すると、建築面積増床によるコスト増に対しては「価格鈍感」となる。

1986 年を皮切りに、従前からの権利者の権利変換後の床面積を確保するため、住宅用途建物を「安価な建設費の権利床」と「市場価格の保留床」で分棟にする事例が現れた。2 棟の建物は、1 敷地 1 建物の原則に適合させるために、デッキ等で接続され 1 建物として登記される。2 棟とせず、分棟にすると、一般的にデッキ等が必要となるため共用部分は増大する。そのため、住宅用途建物が分棟となる事例が増えるのは、1997 年(平成 9 年)の共同住宅の共用部分容積不算入改正以降となる。デッキでつない

だ住宅用途分棟型の市街地再開発事業は、917 地区の完了した事例のうち、22 事例が住宅用途建物を分棟としており、そのうち 18 事例が 1997 年改正以降となる。単純化したモデルで比較すると、共用部分算入時に 1000 m²(有効分譲比 85%)の床面積の共同住宅は、市街地再開発事業では約 1.5 倍の 1450 m²(有効分譲比 67%)となる(図 4)。

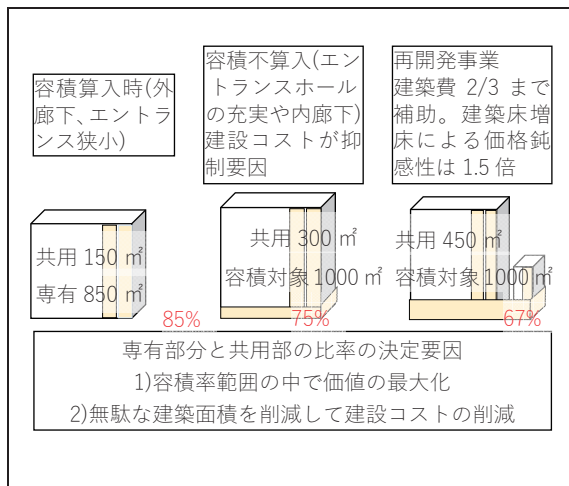


図 4 共用部面積抑制が効きにくい市街地再開発事業

デッキをつないでも 1 建物とするのは、1 敷地にメリットがあるためである。分棟型再開発において、分棟建物を 1 敷地 1 建物とされる理由については、①接道義務の

緩和(建築基準法 43 条)、②指定容積率の融通(同法 52 条第 1 項～14 項)、③建ぺい率の融通(第 53 条第 1 項もしくは第 2 項)④道路・隣地・北側斜線制限の緩和(同法 56 条第 1 項～4 項、第 6 項もしくは第 7 項)、⑤日影規制の緩和(同法 56 条の 2 第 1～3 項)、⑥延焼の恐れのある部分の緩和(同法 23 条)等がある。1 敷地としない開発の場合、事業後の建物が受ける制限が増える(表 2)。つまり、再開発事業の中で、建物が分棟でありながらも 1 敷地で計画されるのは、事業採算性の向上、建築計画の自由度を担保する効果があるためである。その一方で一棟性の根拠として、建物間を繋ぐデッキを整備する必要がある。

そこで、本研究では、住宅を分棟とした再開発事業を対象に従前権利者・管理会社へのヒアリングにより、生活の持続可能性を担保するための工夫を、事業完了後の管理の視点から明らかにする事を目的とする。

令和 4 年度研究の報告では、分棟型にしたときの権利変換によって、通常のマンション管理と異なる居住継続における課題の内容とその程度を明らかにする。

表 2 分筆する事で規制や制限の対象となる部分の例

接道義務の緩和(法 43 条)		指定容積率の融通(法 52 条第 1 項～14 項)	
1 敷地 1 建物	棟ごとに分筆	1 敷地 1 建物	棟ごとに分筆
道路・隣地斜線制限の緩和 (法 56 条第 1 項 4 項、第 6 項もしくは第 7 項、第 53 条第 1 項もしくは第 2 項)		日影規制の緩和(法 56 条の 2 第 1～3 項)	
1 敷地 1 建物	棟ごとに分筆	1 敷地 1 建物	棟ごとに分筆

1.2 研究方法

1) 事例の選出方法

(社)全国市街地再開発協会が発行する「日本の都市再開発¹¹⁾」を用いて、1985年以降に完了した第一種市街地再開発事業を対象とした。①各施設建築物の計画内容、平面図・断面図、配置図・掲載写真より、住宅が複数の棟となっているか、②事業地区内に複数街区がある場合は「市街地再開発事業に関する都市計画」、平面図及び配置図より、各街区の計画を把握し、1街区内において住宅が複数棟か、③「住宅の内訳」、「権利変換モデル図」より、住宅複数棟間で保留床・権利床が偏って存在するかの確認を行い、①～③の条件を満たす35事例を抽出した。この中で従前権利者・管理会社から調査協力が得られた8事例を研究の対象地区とした。

2) 居住継続課題や管理実態の調査

資料調査及び従前権利者・管理会社へのヒアリング調査、現地調査を行った。

3) 権利変換による逆進性の程度について

111条型市街地再開発事業の3事例についてはヒアリングや資料、登記簿、都市再開発掲載情報から価値率を求めた。

2. 各事業の概要

2.1 A地区(東京都品川区2001-2005年完了)

再開発事例集によると、従前は借地・借家の多い町工場地区であった。駅前広場に隣接し、駅への通り抜け道路としての歩行者専用道路やタクシー待機スペース、地区公園等も整備された。また敷地周囲に3mの高低差があったため、駅前から周辺敷地につながる歩行者専用道路となるオープンデッキには油圧式のエレベーターが設けられた。

再開発事業によって、地上28階建ての高層棟と地上9階建ての低層棟の2棟の住宅棟で配され、高層棟の基壇部には商業施設、低層棟の基壇部には商業・公共公益施設が整備されている。これらの施設に4つの管理組合(全体・高層・低層・業務)が構成され、住宅における修繕費等は、棟ごとの予算区分を持っており、棟別管理と全体管理で分かれている。

2.2 B地区(東京都文京区2001-2005年完了)

再開発事例集によると、関東大震災や戦災から免れた老朽木造家屋が密集する地区であった。住宅・商業・工業の用途が混在

表3 ヒアリング調査対象の概要とヒアリング日時

No.	事例名	性別	年齢	権利形態	生活状況	賃貸用区画	調査実施日	管理会社
1	A地区	男性	50代	借家権者	店舗を営業	—	2022.11.16	2022.11.16
2		男性	70代	土地建物所有者	高層棟に居住	高層棟に所有	2023.01.26	
3		男性	70代	土地建物所有者	低層棟に居住	—	2023.01.26	
4	B地区	女性	70代	土地建物所有者	低層棟に居住	—	2022.11.16	2022.11.16
5		女性	80代	土地建物所有者	低層棟に居住	—	2022.11.16	
6	C地区	女性	70代	借地権者(持家)	低層棟に居住	—	2022.11.16	—
7		男性	80代	土地建物所有者	高層棟に居住・店舗を営業	—	2022.11.17	
8		女性	50代	土地建物所有者	店舗を営業	—	2022.11.17	
9		男性	70代	土地建物所有者	高層棟に居住	商業棟に所有	2022.12.22	
10	D地区	男性	40代	土地建物所有者	店舗を営業	—	2023.01.26	—
11		男性	60代	土地建物所有者	低層棟に居住・店舗を営業	—	2022.11.17	
12	E地区	男性	50代	土地建物所有者	高層棟に居住	—	2022.12.22	2022.12.22
13	F地区	男性	70代	借地権者(持家)	低層棟に居住	—	2021.02.03	—
14		女性	60代	借地権者(持家)	低層棟に居住・店舗を営業	—	2021.05.25	
15		女性	60代	借地権者(持家)	低層棟に居住	—	2023.01.09	
16	G地区	男性	80代	土地建物所有者	低層棟の事務所を営業	高層棟に所有	2023.03.07	2023.03.07
17		男性	70代	土地建物所有者	高層棟に居住	高層棟に所有	2023.03.07	
—	H地区	—	—	—	—	—	—	2022.12.22

し、公園、緑地および空地も不足する事から、防災不燃化の促進、居住・営業環境の改善とともに、土地の高度利用を目的として市街地再開発事業が実施された。

再開発によって20階建の高層棟と7階建の低層の2つの住宅棟が整備され、基壇部分に食料品スーパーと店舗が2層分配置された。低層棟と高層棟の間には人工地盤上に緑化が施されたオープンスペースが配置されている。当地区では複数用途が複合する施設が整備されたが、1つの管理組合によって管理され、住宅の修繕費等の予算は低層棟・高層棟の会計は同一会計で管理されているが、高層棟はタワー型として床面積に対する管理費単価が高く設定されている事がヒアリングで確認された。

2.3 C地区(東京都港区2001-2005年完了)

再開発事例集によると、従前は道幅の狭い道路が多数存在し、住・工・商の用途が混在していた事から土地利用の高度化のため再開発事業が実施された。

再開発によって地区内には42階建の超高層住宅棟・8階建の中高層住宅棟、商業棟・業務棟の計4棟が整備された。住宅棟の基壇部分には商業施設が入っている。これらの施設は4つの管理組合(全体・住宅・商業・業務)によって管理されており、このうち住宅については、高層棟・低層棟で1つの管理組織となっている。

地下鉄駅に直結している事から、商業床と連続して自由通路があり、そこにエスカレーターが設置されている。居住者以外の地下鉄駅利用者が主に使うエスカレーターとなるため、全体共用として管理するのではなく商業部会で管理費を捻出してほしい

と議題に上った(不調)。一方で地下鉄駅に直結している事から住宅の資産価値が高く、ヒアリングした従前地権者等は市街地再開発事業を高く評価している。また賃貸用の駐車スペースを有しており、収益を管理会社が、請け負う一般管理費の一部に充てている。

2.4 D地区(兵庫県神戸市2001-2005年完了)

再開発事例集によると、従前は街区の多くを占める市場建物と、専用住宅、工場からなる地区であった。再開発準備組合設立後の段階で阪神淡路大震災により地区内の建物の約9割が倒壊した。そのため、従前の建物補償に係る評価が低くなり、結果として、生活再建に課題が生じたようだ。

再開発によって、21階建の高層棟と10階建の低層棟、接地型の商業棟が整備されてデッキでつながれた。当地区は1組合によって管理されており住宅、商業施設ごとに各部会が設置されている。

従前は再開発に反対する権利者が多くを占めていたが、震災復興のために事業の必要性が高まり賛成多数で進められる事になった。また、震災による影響として、建物の補償費が得られず補償費が当初の半分以下になったため、権利変換の居住面積の確保にむけた増床等の負担が生じた。

2.5 E地区(東京都荒川区2001-2005年完了)

再開発事例集によると、関東大震災復興後に整備されたアパートとそれに隣接する住宅業務施設を含む地区である。

再開発によって、地上28階建高層棟と地上5階建の低層棟、業務棟が建てられて、デッキでつながれた1棟の建物となってい

る。住宅棟の基壇部分に食料品を扱う商業施設が配置されている。また低層棟と高層棟をつなぐデッキには緑化されたオープンスペース(後からガーデンゲートの設置有)が設けられている。住宅・商業・業務施設が1つの管理組合で管理されている。

地権者からは、大規模修繕の際に、建物の複雑な形状の部分に沿って行う工事が難航した事を踏まえて、計画段階で建物のメンテナンスに配慮した設計とすべきであったと意見され、事業完了後の維持費を考慮した計画の重要性が認識されていた。

2.6 F地区(沖縄県那覇市 2011-2015年完了)

都市河川(二級河川)下流部湾曲部にあり氾濫常習地帯であるとともに、戦後の割当による借地関係のもつれ、未接道により老朽家屋が密集した地区であった。加えて、モノレール駅開設と併せた整備が期待された事から再開発事業が実施された。再開発事業は、川を挟んで2街区に分けて整備がなされ、調査対象とした街区では住宅2棟(高層棟・低層棟)が整備されている。

戦後の割当土地制度という特殊事情によって、非常に低廉な借地料が継続している実態があり、借地権割合が低く抑えられた。そのため従前地権者の居住面積確保のために25階建の高層棟と6階建の低層棟に分けられ、デッキでつないだ1棟の建物となっている。住宅棟には従前の併用店舗が1店舗のみ地上階に入居し、それ以外は住宅用途となる。

2.7 G地区(神奈川県川崎市 2011-2015年完了)

再開発事例集によると、老朽化した中層賃貸住宅の他、築30年以上経過した小規

模な木造店舗併用住宅が道路に面して密集した市街地であった。

再開発事業により、地上45階建の高層棟と地上13階建の低層棟2棟の住宅棟が整備された。高層棟の低層部には店舗・事務所・保育園が入居しており、低層棟の低層部には店舗・事務所が入居している。マンション標準管理規約では複合型を基本としながらも独自の規定を設けているとの事であった。

2.8 H地区(東京都小金井市 2021年以降完了)

再開発事例集によると、駅開設以降駅を中心として町が発展したが、都市化の進行とともに、駅前ロータリーの拡充や、鉄道と道路の連続立体交差事業等が必要となり、再開発に至った地区である。家屋や駐車場・駐輪場等の低未利用地域でもあり、再開発事業によって地区の賑わいの形成が目指された。

再開発によって整備された施設は地上26階建と地上24階建の高層棟2棟で2棟を繋ぐ基壇には商業施設や子育て支援施設等の公共公益施設が入居している。なお、本事例は管理会社のみヒアリングを実施する事ができたが、2棟の外観上からは特に仕様に差は確認できず、棟別のエレベーターの本数にも違いがなかった。また権利変換モデル図からも、2棟の建物のいずれかに従前地権者が多く偏っているか等は確認できなかったため、分棟型でも建設コストに差があるというよりはツインタワーに近い形であると判断した。

3. 分棟型再開発の権利変換によって生じる共用部の逆進性とその程度

3.1 区分所有法に基づく共用持分

マンションの所有は建物の「専有部分」「共用部分」「敷地権割合」から構成されている。マンション管理にはマンション標準管理規約(単棟型、団地型、複合用途型)を用いて、マンション毎に定められるが、特段の定めを規約でもうけない限り、共用部分の持ち分(以下、共用持分)及び敷地権割合(以下、敷地権割合)は、区分所有者が持つ「専有面積」が全専有面積に占める割合に応じて、面積按分によって配分され、専有部分の位置と面積、敷地権割合は登記簿に記載される。共用持分については、登記簿には記載されないものの、固定資産税評価には記載され、またマンション毎に定められる管理規約には別表の形で各所有者の持ち分が記載される。

専有部分の面積比率のみを元にした共用持分については、通常のタワーマンションでも高層階と低層階で財産価値が違うことから、財産価値率を反映したものとすべきとの指摘があるが、その一方で、財産価値の差を反映した管理規約を、区分所有者で構成されるマンション管理組合で組合員同士の話し合いで算定し、合意する事は難しい事も指摘されている。

3.2 権利変換における共用持分

これに対し、再開発事業の権利変換では、各権利者の従前資産に応じて、従後の建物床へと権利変換されるが、その際の従後の床単価は、専有部分・共用部分・敷地部分について持ち分で合算した価値で示される¹²⁾。従後の建物と敷地の総価格については、

設計費・工事費等の事業費における総支出から、一般会計補助金(事業費の2/3)・公共施設管理者負担金等の補助金を差し引き、残留権利者の従前資産額を足し合わせた金額となる。床単価については、施設の専有部分、共用部分、敷地の各部分に区分され、それぞれを足し合わせた合計の金額が「権利変換時の床単価」となる(図4)。共用部分の持分は全専有面積に対する地権者の専有部分の面積の比率に応じて按分(全専有面積に対する専有面積按分)され、敷地の持分については専有面積に、各建物の整備コストや建物内の階数差等による補正を定めた「価値率」を乗じて求められる専有部分の価値が専有部分の全価値のどの程度に当たるかに応じて按分(全価値に対する専有価値按分)される。

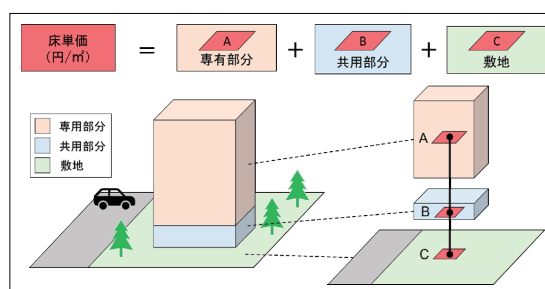


図5 権利変換時の床単価の構成

住宅を分棟としたケースについて分析するため、権利変換時の床単価が高層棟(保留床)・低層棟(権利床)で2:1の割合設定された場合のマンションで試算を示す(図6)。保留床と権利床を分ける形の再開発は、権利床棟の建設コストを安価に設定する事で、借地権者等の主に従前資産が少ない従前地権者が、再開発事業後も必要とする居住面積を確保するために用いられる。この場合では、従前権利者は、同じ従前資産を高層棟で50㎡の専有面積、低層棟で100㎡専有面積に変換するかの判断を迫られる

事になる(床単価が2:1の場合、権利変換時の各部分の持分については、専有部分は低層棟側で高層棟の2倍の面積を取得する事になる)。多くの地権者にとっては、「自分が住む床の広さがどの程度に変換されるか？」が第一の判断基準であり、その後の敷地や共用部の持ち分の按分方式が異なる事まで意識が回らない事が想定されるが、価値按分と面積按分では最終的な財産の保有が異なる。敷地部分については、2:1の床単価の差が価値率として算定される価値按分のため、高層棟でも低層棟でも面積は同じとなる。一方、共用部分は専有面積に応じる面積按分のため、権利変換上同額の資産であっても低層棟に権利変換すると専有部分の面積が増加するのに準じて共用部分も面積が増加する。増加した共用部分には月々の管理費等(一般管理費・修繕積立金)がかかる事から、共用部分の持ち分が倍の広さになる事は、従後の月々の管理費等が倍になる事を意味する。つまり、低層棟に権利変換し、居住継続のために専有面積を確保するための手段である分棟化は、事業完了後は共用部分の負担が大きくなるという逆進的な課題を生じさせている。

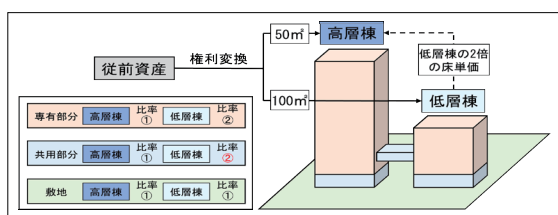


図6 住宅を分棟とした場合の権利変換

こうした専有部分面積比率に応じた管理を価値比率に応じたものにすべきであるという指摘は、中城¹³⁾や植松¹⁴⁾らに指摘されているが、同時に一般市民で構成されるマンション管理組合でこうした価値率に応じた負担に変更する事の難しさも指摘されて

いる。

以上を踏まえてF地区、C地区、D地区におけるマンションを基に、権利変換後の持分面積を比較する。

1) F地区における権利変換価格差の推計

沖縄県那覇市にあり、従前地権者の借地人で戦後の特殊事情で借地権割合が低く、当初は住宅棟の低層階に権利変換する事が計画されていたが、返還後に居住面積が確保できない事から廉価な建設コスト(屋外片廊下アパート仕様)の低層棟をデッキでつなぎ分棟化した2011年から2015年期間完了の事例である。F地区は25階建の高層棟(149戸)と6階建の低層棟(12戸、他1階に地権者用小規模店舗1戸)、機械式駐車場のパーキングタワーがデッキでつながれている。再開発事例集によると低層棟には従前地権者が入居し、25階建の高層棟には2名のみ従前地権者が入居している。

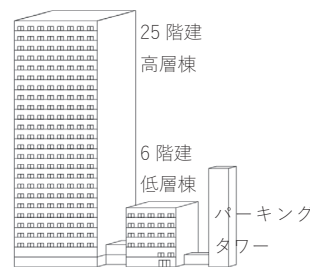


図7 F地区模式図

権利者の持っていた権利変換単価と登記簿を基にすると、権利変換時の床単価は低層棟が70万円/坪¹⁵⁾であった。市街地再開発事業は特定業代行者JVで入り、住宅については参加組合員D社が高層棟の149戸のうち権利床2戸を除くすべてを取得している。これと登記簿記載情報から、権利変換時の価格評価を下記の手順で推計した。

- ①権利床変換時の低層棟の床単価をヒアリングをもとに 70 万円/坪とした。
- ②再開発事業によって生み出された建築の登記に記載される各住戸の敷地権割合(b)は、専有床面積(a)×価値率が反映されているため、各住戸の敷地権割合(b)を専有面積(a)で除し、100(m²)を乗じると各階位置別の 100 m²あたり敷地権割合(c)が求められる。
- ③再開発事例集より低層棟の地権者が 70 万円/坪となるとした時に、登記簿で 301、401、501、601 室をその基準と判断した¹⁶⁾。
- ④③の基準値となる 100 m²当敷地権割合「0.004191288」が処分単価平均 70(万円/坪)とする。
- ⑤各階各位置別の(c)敷地権割合が③の処分単価平均から求めた敷地権割合に対してどの程度になるかを求め、処分単価平均をかける((d)=(c)/③×①)事により、権利変換時の各階位置別の坪単価が求められる(e)。住戸別m²単価は(e)を 3.3 で除し

- て求める(d)。ヒアリングで得た全専有面積 14136.0 m²と共用部分面積 8686.37 m²、登記簿に記載されている敷地面積 2869.43 m²を用いて((f)= 8686.37×(a)/14,136)、各住戸の共用部分面積を求める(f)。
- ⑥各住戸の権利変換時の価値をベースにした推定変換価格を求めた(g)=(a)×(d)
- ⑦さらに、管理費を専有面積当たり 200 円と想定して、専有面積(a)に乗じて、月額管理費((h)=(a)×200)を求めた。
- ⑧⑦の管理費は専有面積をベースとしているが、階層別位置別の価値率と専有面積の広さが反映された各住戸の「敷地権割合」をベースに管理費総額を配分したものを価値率管理費(i)(円/月額)とした((i)=Σ(h)×(b))。
- ⑨求めた⑧価値率管理費の⑧の専有床面積ベース管理費に対する実質比率(j)とした。((j)=(h)/(i))¹⁷⁾
- 登記記載情報から、高層棟 3 階(304)と 18 階(1802)が従前地権者である事が分かる。

表 4 F 地区登記簿情報の整理と権利変換床単価の推計結果

棟	階数	部屋番号	登記情報			推計値							
			専有面積(a)	敷地権割合(b)	登記人	100 m ² 当敷地権割合(c)=(b)/(a)×100	m ² 単価(万円)(d)=(c)/③×①	坪単価(万円)(e)=(d)×3.3	共用持分面積(f)	推定変換価格(万円)(g)	推定月間管理費(円)(h)	価値率管理費(円)(i)	管理費価値率比率(j)
低層棟	2	201	94.38	0.004022	個人	0.004261496	21.6	71.2	58.0	2036	18876	11061	1.71
	3	301	72.77	0.003050	個人	0.004191288	21.2	70.0	44.7	1544	14554	8388	1.74
	3	302	45.48	0.001938	個人	0.004261214	21.6	71.2	27.9	981	9096	5330	1.71
	3	303	90.23	0.003779	個人	0.004188186	21.2	69.9	55.4	1913	18046	10392	1.74
	4	401	72.77	0.003050	個人	0.004191288	21.2	70.0	44.7	1544	14554	8388	1.74
	4	402	66.89	0.002820	再開発組合	0.004215877	21.3	70.4	41.1	1427	13378	7755	1.73
	4	403	72.09	0.003031	個人	0.004204467	21.3	70.2	44.3	1534	14418	8335	1.73
	5	501	72.77	0.003050	個人	0.004191288	21.2	70.0	44.7	1544	14554	8388	1.74
	5	502	140.38	0.005855	個人	0.004170822	21.1	69.7	86.3	2963	28076	16101	1.74
	6	601	72.77	0.003050	個人	0.004191288	21.2	70.0	44.7	1544	14554	8388	1.74
	6	602	43.44	0.001854	再開発組合	0.004267956	21.6	71.3	26.7	938	8688	5099	1.70
	6	603	96.09	0.004087	個人	0.004253304	21.5	71.0	59.0	2068	19218	11239	1.71
高層棟	3	301	75.22	0.005659	参加D	0.007523265	38.1	125.6	46.2	2864	15044	15562	0.97
	3	302	49.66	0.003759	参加D	0.007569472	38.3	126.4	30.5	1902	9932	10337	0.96
	3	303	88.11	0.006627	参加D	0.007521280	38.1	125.6	54.1	3354	17622	18224	0.97
	3	304	68.06	0.005121	個人	0.007524243	38.1	125.7	41.8	2592	13612	14083	0.97
	3	305	57.69	0.004346	参加D	0.007533368	38.1	125.8	35.4	2200	11538	11952	0.97
	3	306	82.99	0.006265	参加D	0.007549102	38.2	126.1	51.0	3171	16598	17229	0.96
	4	401	75.22	0.005659	参加D	0.007523265	38.1	125.6	46.2	2864	15044	15562	0.97
	4	402	49.66	0.003759	参加D	0.007569472	38.3	126.4	30.5	1902	9932	10337	0.96
	4	403	88.11	0.006627	参加D	0.007521280	38.1	125.6	54.1	3354	17622	18224	0.97

14	1402	91.83	0.006880	参加D	0.007492105	37.9	125.1	56.4	3482	18366	18920	0.97
14	1403	67.27	0.005057	参加D	0.007517467	38.0	125.6	41.3	2559	13454	13907	0.97
14	1404	68.93	0.005176	参加D	0.007509067	38.0	125.4	42.4	2620	13786	14234	0.97
14	1405	67.27	0.005057	参加D	0.007517467	38.0	125.6	41.3	2559	13454	13907	0.97
14	1406	91.83	0.006880	参加D	0.007492105	37.9	125.1	56.4	3482	18366	18920	0.97
14	1407	88.75	0.006641	参加D	0.007482817	37.9	125.0	54.5	3361	17750	18263	0.97
15	1502	91.83	0.006880	参加D	0.007492105	37.9	125.1	56.4	3482	18366	18920	0.97
15	1503	67.27	0.005057	参加D	0.007517467	38.0	125.6	41.3	2559	13454	13907	0.97
15	1504	68.93	0.005176	参加D	0.007509067	38.0	125.4	42.4	2620	13786	14234	0.97
15	1505	67.27	0.005057	参加D	0.007517467	38.0	125.6	41.3	2559	13454	13907	0.97
15	1506	91.83	0.006880	参加D	0.007492105	37.9	125.1	56.4	3482	18366	18920	0.97
15	1507	88.75	0.006641	参加D	0.007482817	37.9	125.0	54.5	3361	17750	18263	0.97
16	1601	93.60	0.006996	参加D	0.007474359	37.8	124.8	57.5	3541	18720	19239	0.97
16	1602	131.49	0.009803	参加D	0.007455320	37.7	124.5	80.8	4961	26298	26959	0.98
16	1603	79.95	0.005998	参加D	0.007502189	38.0	125.3	49.1	3036	15990	16495	0.97
16	1604	82.96	0.006226	参加D	0.007504822	38.0	125.3	51.0	3151	16592	17122	0.97
16	1605	91.83	0.006880	参加D	0.007492105	37.9	125.1	56.4	3482	18366	18920	0.97
16	1606	88.75	0.006641	参加D	0.007482817	37.9	125.0	54.5	3361	17750	18263	0.97
17	1701	93.60	0.006996	参加D	0.007474359	37.8	124.8	57.5	3541	18720	19239	0.97
17	1702	131.49	0.009803	参加D	0.007455320	37.7	124.5	80.8	4961	26298	26959	0.98
17	1703	79.95	0.005998	参加D	0.007502189	38.0	125.3	49.1	3036	15990	16495	0.97
17	1704	82.96	0.006226	参加D	0.007504822	38.0	125.3	51.0	3151	16592	17122	0.97
17	1705	91.83	0.006880	参加D	0.007492105	37.9	125.1	56.4	3482	18366	18920	0.97
17	1706	88.75	0.006641	参加D	0.007482817	37.9	125.0	54.5	3361	17750	18263	0.97
18	1801	93.60	0.006996	参加D	0.007474359	37.8	124.8	57.5	3541	18720	19239	0.97
18	1802	131.49	0.009803	法人	0.007455320	37.7	124.5	80.8	4961	26298	26959	0.98
18	1803	79.95	0.005998	参加D	0.007502189	38.0	125.3	49.1	3036	15990	16495	0.97
18	1804	82.96	0.006226	参加D	0.007504822	38.0	125.3	51.0	3151	16592	17122	0.97
18	1805	91.83	0.006880	参加D	0.007492105	37.9	125.1	56.4	3482	18366	18920	0.97
18	1806	88.75	0.006641	参加D	0.007482817	37.9	125.0	54.5	3361	17750	18263	0.97
19	1901	93.60	0.006996	参加D	0.007474359	37.8	124.8	57.5	3541	18720	19239	0.97
19	1902	131.49	0.009803	参加D	0.007455320	37.7	124.5	80.8	4961	26298	26959	0.98
19	1903	79.95	0.005998	参加D	0.007502189	38.0	125.3	49.1	3036	15990	16495	0.97
19	1904	82.96	0.006226	参加D	0.007504822	38.0	125.3	51.0	3151	16592	17122	0.97
19	1905	91.83	0.006880	参加D	0.007492105	37.9	125.1	56.4	3482	18366	18920	0.97
19	1906	88.75	0.006641	参加D	0.007482817	37.9	125.0	54.5	3361	17750	18263	0.97
20	2001	93.60	0.006996	参加D	0.007474359	37.8	124.8	57.5	3541	18720	19239	0.97
20	2002	131.49	0.009803	参加D	0.007455320	37.7	124.5	80.8	4961	26298	26959	0.98
20	2003	79.95	0.005998	参加D	0.007502189	38.0	125.3	49.1	3036	15990	16495	0.97
20	2004	82.96	0.006226	参加D	0.007504822	38.0	125.3	51.0	3151	16592	17122	0.97
20	2005	91.83	0.006880	参加D	0.007492105	37.9	125.1	56.4	3482	18366	18920	0.97
20	2006	88.75	0.006641	参加D	0.007482817	37.9	125.0	54.5	3361	17750	18263	0.97
21	2101	93.60	0.006996	参加D	0.007474359	37.8	124.8	57.5	3541	18720	19239	0.97
21	2102	131.49	0.009803	参加D	0.007455320	37.7	124.5	80.8	4961	26298	26959	0.98
21	2103	79.95	0.005998	参加D	0.007502189	38.0	125.3	49.1	3036	15990	16495	0.97
21	2104	82.96	0.006226	参加D	0.007504822	38.0	125.3	51.0	3151	16592	17122	0.97
21	2105	91.83	0.006880	参加D	0.007492105	37.9	125.1	56.4	3482	18366	18920	0.97
21	2106	88.75	0.006641	参加D	0.007482817	37.9	125.0	54.5	3361	17750	18263	0.97
22	2201	122.73	0.009145	参加D	0.007451316	37.7	124.4	75.4	4628	24546	25149	0.98
22	2202	131.26	0.009776	参加D	0.007447813	37.7	124.4	80.7	4948	26252	26884	0.98
22	2203	93.35	0.007010	参加D	0.007509373	38.0	125.4	57.4	3548	18670	19278	0.97
22	2204	118.49	0.008862	参加D	0.007479112	37.9	124.9	72.8	4485	23698	24371	0.97
22	2205	106.63	0.007967	参加D	0.007471631	37.8	124.8	65.5	4032	21326	21910	0.97
23	2301	122.73	0.009145	参加D	0.007451316	37.7	124.4	75.4	4628	24546	25149	0.98
23	2302	131.26	0.009776	参加D	0.007447813	37.7	124.4	80.7	4948	26252	26884	0.98
23	2303	93.35	0.007010	参加D	0.007509373	38.0	125.4	57.4	3548	18670	19278	0.97
23	2304	118.49	0.008862	参加D	0.007479112	37.9	124.9	72.8	4485	23698	24371	0.97
23	2305	106.63	0.007967	参加D	0.007471631	37.8	124.8	65.5	4032	21326	21910	0.97
24	2401	122.73	0.009145	参加D	0.007451316	37.7	124.4	75.4	4628	24546	25149	0.98
24	2402	131.26	0.009776	参加D	0.007447813	37.7	124.4	80.7	4948	26252	26884	0.98
24	2403	93.35	0.007010	参加D	0.007509373	38.0	125.4	57.4	3548	18670	19278	0.97
24	2404	118.49	0.008862	参加D	0.007479112	37.9	124.9	72.8	4485	23698	24371	0.97
24	2405	106.63	0.007967	参加D	0.007471631	37.8	124.8	65.5	4032	21326	21910	0.97
25	2501	143.46	0.010698	参加D	0.007457131	37.7	124.5	88.2	5414	28692	29420	0.98
25	2502	149.34	0.011177	参加D	0.007484264	37.9	125.0	91.8	5657	29868	30737	0.97
25	2503	149.09	0.011177	参加D	0.007496814	37.9	125.2	91.6	5657	29818	30737	0.97
25	2504	143.48	0.010698	参加D	0.007456091	37.7	124.5	88.2	5414	28696	29420	0.98

敷地権割合から価値を比較すると、階数別の重みづけは、高層棟は「3階から8階まで」「9階から15階まで(北側住戸)」「16階から21階まで(北側住戸)」「9階から21階まで(南側住戸)」「22階から24階まで」「25階」で別れている。この階でさらに、

南面かどうか等で、価値率の重みづけがされている。階別および位置別で一番価値率が高いのは22～24階の(2203, 2303, 2403)室で、価値率が低いのは高層棟では3階から8階の(303, 403, 406, 503, 506, 603, 606, 703, 706, 803, 806)室で、低層棟では303室となる。建築基準法上の1棟建物で価値率の最大差は、1.79倍となる。

従前地権者が権利床棟に実際に変換された事例を例とすると、アパート仕様の権利床棟(301室)では専有面積72.8㎡の住戸へと変換されているが、仮にタワーマンション仕様の高層棟(304室)であれば40.5㎡の住戸として変換される事になる。一見すると低層棟が有利に感じられるが、専有面積を多く取得した場合、共用部分も多く負担する事になる(24.9㎡→44.7㎡)。アパート仕様となる権利床棟の地権者にとって、専有面積72.8㎡に対する共用面積44.7㎡は、共用部分比で38.0%にも相当し過大である。実際にF地区におけるマンションでは、駐車場やエレベーター・デッキの他、高層棟にはゲストルームやスカイラウンジが整備された。保留床棟・権利床棟は1建物として登記され、こうした共用部分は高層棟・低層棟のそれぞれの入居者が利用できる事もあり、建物全体の管理費は棟に関わらず各住戸の専有面積比率で面積案分された共用部分面積に応じて設定されている¹⁸⁾。

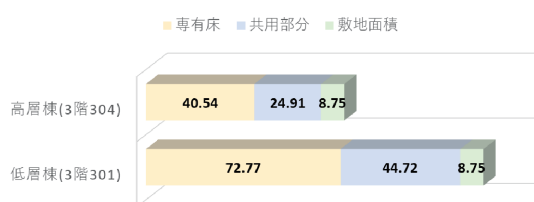


図8 分棟型再開発によって生じる逆進的な負担(F地区)

そのため、従前資産を低層棟に72.8㎡で変換した場合と高層棟に40.5㎡で変換した場合は、供用開始後、低層棟に変換した方が月々の管理費等¹⁹⁾が高くなる。ゲストルーム等の共用部分は保留床マンションの魅力を増進させる必要な整備であったと考えられるが、そもそもアパート仕様建物に変換する従前権利者にとって必要な共用施設だったのか疑問は残る。いずれにせよ、共用部分負担は低層棟居住者の従後の管理費で大きな負担になっている。

また、敷地権割合をもとに管理費を配分した場合、参加組合員Dがほぼすべての床を実質的処分した高層棟では専有面積ベースでの支払額と敷地権割合ベースでの支払額に大きな差はないものの1.0を下回り、低層棟では、1.70～1.74倍となる。F地区ではヒアリング時点で高層棟と低層棟は床面積に対して同単価の管理費等を徴収していたが、価値を反映しない場合、月々の管理費は高額となる(表4(h),(i),(j))。

2)C地区における権利変換価格差の推計

2001年から2005年の間に完了した東京都港区の事例で、従前は町工場を含む下町地区であった。権利変換後に従前地権者の居住面積を確保するため、住宅を分棟化した。高層棟は権利変換価値ベース推計で2億5千万円を超える最上階住戸もあり、地権者ヒアリングによると居住者に有名人もいるそうである。低層階と高層階の建築仕様はエントランスホールやエレベーターホールの広さや設えでも異なる。高層棟は25階で高層階と低層階のエレベーターが接続するコンベンショナル方式で25階には集会室やゲストルーム等がある。高層棟、低

層棟、業務棟はデッキでつながれ1棟となっている。

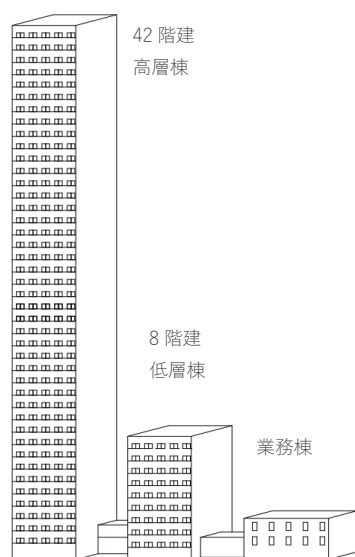


図9 C地区模式図

C地区については、F地区地権者から入手できたような権利変換時の高層棟と低層棟の床価値に関する資料は得られなかったため、再開発事例集から拾えた、「参加組合員Sへの総処分専有面積(25307㎡(住宅))と総処分価格(18597百万円(住宅))」である。この情報と登記簿記載情報、ヒアリングによる総専有面積(42531.38㎡)と共用部分面積(34761.58㎡)から、権利変換時の想定㎡単価や共用部分持ち分を次の手順で算出した。

- ①処分単価平均を(18597百万/25307㎡)から求め、734,856(円/㎡)とする。
- ②再開発事業によって生み出された建築の登記に記載される各住戸の敷地権割合(b)は、専有床面積(a)×価値率が反映されているため、各住戸の敷地権割合(b)を専有面積(a)で除し、100(㎡)を乗じると各階位置別の100㎡あたり敷地権割合(c)が求められる。
- ③登記簿は実際の建築計画を参考にしながら、低層棟低層階と最上階(7、8階のメゾ

ネット)、高層棟低層階と低層バンク最上階となる24階およびその途中階、高層棟高層バンクの最低階となる25階と最上階およびその途中階を取得した。参加組合員Sが取得した床(表5網掛け)を基準とする。高層階最下層3階の306、309、310室の平均敷地権割合(0.00137011)と高層階最上階一つ下の階²⁰⁾41階の4101～4107室の平均敷地権割合(0.00335551)を代表値とし、その2つの値の平均となる「0.00236281」を基準として、再度各階の専有床100㎡当敷地権割合(c)と比較した。価値率は階数別位置別の他に、権利床として変換されたか、増床を含むか等で重みづけが変わるものの概ね高層階低層エレベーターバンクの19階の値に近づく事から基準として妥当と判断した。

- ④③の基準値となる100㎡当敷地権割合「0.00236281」が処分単価平均734,856(円/㎡)とする。
- ⑤各階各位置別の(c)敷地権割合が③の処分単価平均から求めた敷地権割合に対してどの程度になるかを求め、処分単価平均をかける((d)=(c)/③×①)事により、権利変換時の各階位置別の㎡単価が求められる(d)。住戸別坪単価は(d)に3.3を乗じて求める(e)。
- ⑥共用部分の持ち分は登記簿には記載されずマンション標準管理規約(別表3)に記載される。こちらを入手する事は難しいが、都市再開発法での権利変換では専有面積/全専有面積と共用部分面積/全共用面積が等しくなるので、ヒアリングで得た全専有42531.38㎡と共用34761.38㎡面積を用いて((f)=34761.38×(a)/42531.38)、各住戸の共用部分面積を

求める(f)。

⑦各住戸の権利変換時の価値をベースにした推定変換価格を求めた(g)=(a)×(d)

⑧さらに、管理費を専有面積当たり 200 円と想定して、専有面積(a)に乗じて、月額管理費(h)=(a)×200)を求めた。

⑨⑧の管理費は専有面積をベースとしているが、「敷地権割合」から(h)を補正した価

値率管理費を (i)(円/月額)とした((i)=Σ(h)×b/Σ(b))。

⑩求めた⑨価値率管理費の⑧の専有床面積ベース管理費に対する実質比率(j)とした。(j)=(h)/(i))

表 5 C 地区登記簿情報の整理と権利変換床単価の推計結果

棟	階数	登記簿記載情報			推計値									
		部屋番号	専有面積(a)	敷地権割合(b)	登記人	100㎡当敷地権割合(c)=(b)/(a)×100	㎡単価(万円)(d)=(c)/③×①	坪単価(万円)(e)=(d)×3.3	共用持分(f)	推定変換価格(万円)(g)	推定月間管理費(円)(h)	価値率管理費(円)(i)	管理費価値率比率(j)	推定販売価格(万円)(k)
低層棟	3	315	31.22	0.00021581	個人	0.000691256	21.5	70.9	25.52	671	6,244	1,753	3.56	913
	3	316	23.67	0.00016452	個人	0.000695057	21.6	71.3	19.35	512	4,734	1,337	3.54	696
	3	317	26.12	0.00018071	個人	0.000691845	21.5	71.0	21.35	562	5,224	1,468	3.56	765
	3	318	23.67	0.00015081	個人	0.000637136	19.8	65.4	19.35	469	4,734	1,225	3.86	638
	3	319	23.67	0.00017823	個人	0.000752978	23.4	77.3	19.35	554	4,734	1,448	3.27	754
	3	320	26.12	0.00019577	個人	0.000749502	23.3	76.9	21.35	609	5,224	1,591	3.28	828
	3	321	26.12	0.00016565	個人	0.000634188	19.7	65.1	21.35	515	5,224	1,346	3.88	701
	3	322	28.77	0.00018299	個人	0.000636044	19.8	65.3	23.51	569	5,754	1,487	3.87	774
	4	420	31.32	0.00022780	個人	0.000727331	22.6	74.6	25.60	708	6,264	1,851	3.38	964
	7,8	722	78.68	0.00085188	個人	0.001082715	33.7	111.1	64.31	2,649	15,736	6,921	2.27	3,605
	7,8	723	78.68	0.00085188	個人	0.001082715	33.7	111.1	64.31	2,649	15,736	6,921	2.27	3,605
	7,8	724	87.70	0.00101466	個人	0.001156967	36.0	118.7	71.68	3,156	17,540	8,244	2.13	4,294
高層棟	3	301	32.38	0.00025479	個人	0.000786875	24.5	80.8	26.46	792	6,476	2,070	3.13	1,078
	3	302	77.37	0.00081295	個人	0.001050730	32.7	107.8	63.24	2,528	15,474	6,605	2.34	3,440
	3	303	40.32	0.00036955	個人	0.000916543	28.5	94.1	32.95	1,149	8,064	3,002	2.69	1,564
	3	304	70.22	0.00063066	個人	0.000898120	27.9	92.2	57.39	1,961	14,044	5,124	2.74	2,669
	3	305	57.60	0.00051970	個人	0.000902257	28.1	92.6	47.08	1,616	11,520	4,222	2.73	2,199
	3	306	99.06	0.00134068	参加 S	0.001353402	42.1	138.9	80.96	4,170	19,812	10,892	1.82	5,674
	3	307	84.14	0.00088378	個人	0.001050368	32.7	107.8	68.77	2,749	16,828	7,180	2.34	3,740
	3	308	84.14	0.00094876	法人	0.001127597	35.1	115.7	68.77	2,951	16,828	7,708	2.18	4,015
	3	309	90.44	0.00129543	参加 S	0.001432364	44.5	147.0	73.92	4,029	18,088	10,525	1.72	5,482
	3	310	52.77	0.00069898	参加 S	0.001324578	41.2	135.9	43.13	2,174	10,554	5,679	1.86	2,958
	3	311	51.68	0.00068465	法人	0.001324787	41.2	136.0	42.24	2,129	10,336	5,562	1.86	2,897
	3	312	52.89	0.00053452	個人	0.001010626	31.4	103.7	43.23	1,662	10,578	4,343	2.44	2,262
	3	313	68.61	0.00079782	再開発組合	0.001162833	36.2	119.3	56.08	2,481	13,722	6,482	2.12	3,376
	3	314	49.72	0.00038662	個人	0.000777595	24.2	79.8	40.64	1,202	9,944	3,141	3.17	1,636
	4	401	32.38	0.00026763	個人	0.000826529	25.7	84.8	26.46	832	6,476	2,174	2.98	1,133
	14	1401	32.38	0.00039610	個人	0.001223286	38.0	125.5	26.46	1,232	6,476	3,218	2.01	1,676
	14	1402	77.37	0.00163555	個人	0.002113933	65.7	217.0	63.24	5,087	15,474	13,288	1.16	6,922
	14	1403	40.32	0.00077262	個人	0.001916220	59.6	196.7	32.95	2,403	8,064	6,277	1.28	3,270
	14	1404	70.22	0.00131851	個人	0.001877684	58.4	192.7	57.39	4,101	14,044	10,712	1.31	5,580
	14	1405	57.60	0.00108655	法人	0.001886372	58.7	193.6	47.08	3,379	11,520	8,828	1.30	4,598
	14	1406	99.06	0.00284215	法人	0.002869120	89.2	294.5	80.96	8,839	19,812	23,091	0.86	12,028
	14	1407	84.14	0.00202050	個人	0.002401355	74.7	246.5	68.77	6,284	16,828	16,416	1.03	8,551
	14	1408	84.14	0.00202050	法人	0.002401355	74.7	246.5	68.77	6,284	16,828	16,416	1.03	8,551
	14	1409	144.81	0.00365410	法人	0.002523375	78.5	259.0	118.36	11,365	28,962	29,688	0.98	15,464
	14	1410	51.68	0.00106437	法人	0.002059539	64.1	211.4	42.24	3,310	10,336	8,648	1.20	4,504
	14	1411	52.89	0.00108666	法人	0.002054566	63.9	210.9	43.23	3,380	10,578	8,829	1.20	4,599
	14	1412	68.61	0.00157106	個人	0.002289841	71.2	235.0	56.08	4,886	13,722	12,764	1.08	6,649
	14	1413	49.72	0.00060105	法人	0.001208870	37.6	124.1	40.64	1,869	9,944	4,883	2.04	2,544
	19	1901	58.84	0.00140954	参加 S	0.002395547	74.5	245.9	48.09	4,384	11,768	11,452	1.03	5,965
	19	1902	70.06	0.00167479	参加 S	0.002390508	74.3	245.3	57.26	5,209	14,012	13,607	1.03	7,088
19	1903	52.81	0.00126783	参加 S	0.002400738	74.7	246.4	43.16	3,943	10,562	10,301	1.03	5,365	
19	1904	52.81	0.00126783	参加 S	0.002400738	74.7	246.4	43.16	3,943	10,562	10,301	1.03	5,365	
19	1905	55.34	0.00132810	参加 S	0.00239892	74.6	246.3	45.23	4,131	11,068	10,790	1.03	5,621	
19	1906	86.15	0.00204863	参加 S	0.002377980	74.0	244.1	70.41	6,371	17,230	16,644	1.04	8,670	
19	1907	84.72	0.00201711	参加 S	0.002380914	74.0	244.4	69.24	6,273	16,944	16,388	1.03	8,536	
19	1908	70.05	0.00167134	参加 S	0.002385924	74.2	244.9	57.25	5,198	14,010	13,579	1.03	7,073	
19	1909	90.71	0.00215261	参加 S	0.002373068	73.8	243.6	74.14	6,695	18,142	17,489	1.04	9,110	
19	1910	65.58	0.00156989	参加 S	0.002398855	74.5	245.7	53.60	4,882	13,116	12,755	1.03	6,644	
19	1911	52.81	0.00126783	参加 S	0.002400738	74.7	246.4	43.16	3,943	10,562	10,301	1.03	5,365	
19	1912	52.81	0.00126783	参加 S	0.002400738	74.7	246.4	43.16	3,943	10,562	10,301	1.03	5,365	

19	1913	67.67	0.00161843	参加 S	0.002391651	74.4	245.5	55.31	5.033	13.534	13.149	1.03	6,849
19	1914	51.07	0.00122388	参加 S	0.002396475	74.5	246.0	41.74	3.806	10.214	9.944	1.03	5,179
20	2001	58.84	0.00143037	参加 S	0.002430948	75.6	249.5	48.09	4.449	11.768	11,621	1.01	6,053
20	2002	70.06	0.00169954	参加 S	0.002425835	75.4	249.0	57.26	5.286	14.012	13,808	1.01	7,192
20	2003	52.81	0.00128656	参加 S	0.002436205	75.8	250.0	43.16	4.001	10.562	10,453	1.01	5,445
20	2004	52.81	0.00128656	参加 S	0.002436205	75.8	250.0	43.16	4.001	10.562	10,453	1.01	5,445
20	2005	55.34	0.00134773	参加 S	0.002435363	75.7	249.9	45.23	4.192	11.068	10,950	1.01	5,704
20	2006	86.15	0.00207891	参加 S	0.002413128	75.1	247.7	70.41	6.466	17.230	16,890	1.02	8,798
20	2007	84.72	0.00204692	参加 S	0.002416100	75.1	248.0	69.24	6.366	16.944	16,630	1.02	8,663
20	2008	70.05	0.00169604	参加 S	0.002421185	75.3	248.5	57.25	5.275	14.010	13,780	1.02	7,178
20	2009	90.71	0.00218443	参加 S	0.002408147	74.9	247.2	74.14	6.794	18.142	17,748	1.02	9,244
20	2010	65.58	0.00159309	参加 S	0.002429231	75.6	249.3	53.60	4.955	13.116	12,943	1.01	6,742
20	2011	52.81	0.00128656	参加 S	0.002436205	75.8	250.0	43.16	4.001	10.562	10,453	1.01	5,445
20	2012	52.81	0.00128656	参加 S	0.002436205	75.8	250.0	43.16	4.001	10.562	10,453	1.01	5,445
20	2013	67.67	0.00164235	参加 S	0.002426999	75.5	249.1	55.31	5.108	13.534	13,343	1.01	6,950
20	2014	51.07	0.00124198	参加 S	0.002431917	75.6	249.6	41.74	3.863	10.214	10,091	1.01	5,256
24	2401	58.84	0.00151370	参加 S	0.00257257	80.0	264.0	48.09	4.708	11.768	12,298	0.96	6,406
24	2402	70.06	0.00179855	参加 S	0.002567157	79.8	263.5	57.26	5.594	14.012	14,612	0.96	7,611
24	2403	52.81	0.00136151	参加 S	0.002578129	80.2	264.6	43.16	4.234	10.562	11,062	0.95	5,762
24	2404	52.81	0.00136151	参加 S	0.002578129	80.2	264.6	43.16	4.234	10.562	11,062	0.95	5,762
24	2405	55.34	0.00142624	参加 S	0.002577232	80.2	264.5	45.23	4.436	11.068	11,588	0.96	6,036
24	2406	86.15	0.00220001	参加 S	0.002553697	79.4	262.1	70.41	6.842	17.230	17,874	0.96	9,310
24	2407	84.72	0.00216616	参加 S	0.002556846	79.5	262.4	69.24	6.737	16.944	17,599	0.96	9,167
24	2408	70.05	0.00179484	参加 S	0.002562227	79.7	263.0	57.25	5.582	14.010	14,582	0.96	7,596
24	2409	90.71	0.00231168	参加 S	0.002548429	79.3	261.6	74.14	7.190	18.142	18,781	0.97	9,783
24	2410	65.58	0.00168589	参加 S	0.002570738	80.0	263.8	53.60	5.243	13.116	13,697	0.96	7,135
24	2411	52.81	0.00136151	参加 S	0.002578129	80.2	264.6	43.16	4.234	10.562	11,062	0.95	5,762
24	2412	52.81	0.00136151	参加 S	0.002578129	80.2	264.6	43.16	4.234	10.562	11,062	0.95	5,762
24	2413	67.67	0.00173802	参加 S	0.002568376	79.9	263.6	55.31	5.405	13.534	14,121	0.96	7,355
24	2414	51.07	0.00131432	参加 S	0.002573566	80.0	264.1	41.74	4.088	10.214	10,678	0.96	5,562
25	2501	52.81	0.00147009	参加 S	0.002783734	86.6	285.7	43.16	4.572	10.562	11,944	0.88	6,221
25	2502	52.81	0.00147009	参加 S	0.002783734	86.6	285.7	43.16	4.572	10.562	11,944	0.88	6,221
25	2503	55.34	0.00153998	参加 S	0.002782761	86.5	285.6	45.23	4.789	11.068	12,512	0.88	6,517
25	2504	86.15	0.00237546	参加 S	0.002757353	85.8	283.0	70.41	7.388	17.230	19,300	0.89	10,053
25	2505	84.72	0.00233891	参加 S	0.002760753	85.9	283.3	69.24	7.274	16.944	19,003	0.89	9,898
25	2506	70.05	0.00193798	参加 S	0.002766567	86.0	283.9	57.25	6.027	14.010	15,745	0.89	8,202
25	2507	90.71	0.00249603	参加 S	0.002751659	85.6	282.4	74.14	7.763	18.142	20,279	0.89	10,563
25	2508	65.58	0.00182034	参加 S	0.002775755	86.3	284.9	53.60	5.661	13.116	14,789	0.89	7,704
25	2509	52.81	0.00147009	参加 S	0.002783734	86.6	285.7	43.16	4.572	10.562	11,944	0.88	6,221
25	2510	52.81	0.00147008	参加 S	0.002783715	86.6	285.7	43.16	4.572	10.562	11,944	0.88	6,221
26	2601	54.18	0.00150399	参加 S	0.002775914	86.3	284.9	44.28	4.678	10.836	12,219	0.89	6,365
26	2602	70.09	0.00195986	参加 S	0.002772471	86.2	284.5	57.78	6.095	14.138	15,923	0.89	8,294
26	2603	52.81	0.00147090	参加 S	0.002785268	86.6	285.9	43.16	4.575	10.562	11,950	0.88	6,225
26	2604	52.81	0.00147090	参加 S	0.002785268	86.6	285.9	43.16	4.575	10.562	11,950	0.88	6,225
26	2605	57.02	0.00158673	参加 S	0.002782760	86.5	285.6	46.60	4.935	11.404	12,892	0.88	6,715
26	2606	99.33	0.00272641	参加 S	0.002744800	85.4	281.7	81.18	8.479	19.866	22,151	0.90	11,538
26	2607	73.19	0.00202472	参加 S	0.002766389	86.0	283.9	59.82	6.297	14.638	16,450	0.89	8,569
26	2608	87.19	0.00240772	参加 S	0.002761463	85.9	283.4	71.26	7.488	17.438	19,562	0.89	10,189
26	2609	98.31	0.00270452	参加 S	0.002751012	85.6	282.3	80.35	8.411	19.662	21,973	0.89	11,446
26	2610	57.20	0.00159180	参加 S	0.002782867	86.5	285.6	46.75	4.951	11.440	12,933	0.88	6,736
26	2611	68.50	0.00189741	参加 S	0.002769942	86.1	284.3	55.99	5.901	13.700	15,416	0.89	8,030
26	2612	73.22	0.00202713	参加 S	0.002768547	86.1	284.1	59.84	6.305	14.644	16,470	0.89	8,579
26	2613	71.00	0.00195159	参加 S	0.002748718	85.5	282.1	58.03	6.070	14.200	15,856	0.90	8,259
41	4101	126.91	0.00426667	参加 S	0.003361965	104.6	345.0	103.73	13.270	25.382	34,665	0.73	18,057
41	4102	120.55	0.00405258	参加 S	0.003361742	104.6	345.0	98.53	12.604	24.110	32,925	0.73	17,150
41	4103	148.68	0.00498127	参加 S	0.003350330	104.2	343.9	121.52	15.492	29.736	40,471	0.73	21,081
41	4104	152.62	0.00511810	参加 S	0.003353492	104.3	344.2	124.74	15.918	30.524	41,582	0.73	21,660
41	4105	148.68	0.00498127	参加 S	0.003350330	104.2	343.9	121.52	15.492	29.736	40,471	0.73	21,081
41	4106	120.55	0.00405258	参加 S	0.003361742	104.6	345.0	98.53	12.604	24.110	32,925	0.73	17,150
41	4107	116.25	0.00390070	参加 S	0.003355441	104.4	344.4	95.01	12.132	23.250	31,692	0.73	16,508
42	4201	126.91	0.00443785	参加 S	0.003496848	108.8	358.9	103.73	13.802	25.382	36,056	0.70	18,781
42	4202	120.55	0.00421517	参加 S	0.003496616	108.7	358.9	98.53	13.110	24.110	34,246	0.70	17,839
42	4203	148.68	0.00518112	参加 S	0.003484746	108.4	357.6	121.52	16.114	29.736	42,094	0.71	21,926
42	4204	152.62	0.00532344	参加 S	0.003488036	108.5	358.0	124.74	16.556	30.524	43,251	0.71	22,529
42	4205	148.68	0.00518112	参加 S	0.003484746	108.4	357.6	121.52	16.114	29.736	42,094	0.71	21,926
42	4206	120.55	0.00421518	参加 S	0.003496624	108.7	358.9	98.53	13.110	24.110	34,247	0.70	17,839
42	4207	116.25	0.00405719	参加 S	0.003490056	108.5	358.2	95.01	12.618	23.250	32,963	0.71	17,170

なお、再開発事業では、通常処分床価格と販売価格には差があり、販売価格の方が高い。再開発事例集に記載されていた情報

を基に、高層棟 20 階保留床²⁾ 52.81 m²(登記簿内法床面積)を保留床平均分譲額の基準(再開発事例集 1LDK、55 m²で 1031 千円

/㎡(340 万円/坪))の基準として販売額ベース(市場価格)を試算すると(表 5(k))、低層棟最下層で市場価値 638 万円/戸、最上階の最も高い住戸で少なくとも 2 億 2 千 500 万円/戸²²⁾である事が推計され、事業により大きな価値増進が見込めた事例である。

以上より、面積按分で紐付けられる共用部分の持ち分比率は、低層棟最下層の 3 階に権利変換(19.7 万円/㎡)した権利者は高層棟最上階の保留床に権利変換(108.8 万円/㎡)する場合と比較して 5 倍以上もの持ち分となる。

実際の登記記載内容から従前からの地権者である事がわかる住戸間で共用部分の逆進性を整理する。低層棟 7-8 階(メゾネット)に専有面積 78.68 ㎡(722 室)で権利変換した地権者の共用持分は 50.02 ㎡であるが、同額の従前財産を例えば 14 階(1401 室価値相当)に権利床として変換する場合、111.1(万円/坪)/125.5(万円/坪)倍に面積が圧縮されるため、専有面積は 69.64 ㎡へと縮小、それに伴い、共用持ち分面積は 44.27 ㎡となる。しかし、専有面積の広さを重視して低層棟を選ぶと、月額管理費は、13,928 円/月から、15,736 円/月に上がる。

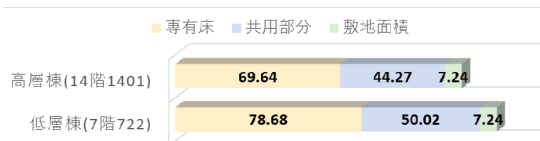


図 10 分棟型再開発で生じる逆進的な負担(C 地区)

また、敷地権割合をもとに管理費を配分した場合、参加組合員 S が処分した高層棟最上階では専有面積ベースでの支払額と敷地権割合ベースを反映した価値率管理費と比較すると 0.7 倍の管理費負担となっており割安である一方、低層棟では、3.8 倍と

割高の管理費負担を負う事となる。C 地区の管理費単価が高層棟と低層棟で異なるのか否かはヒアリング等で確認できなかったが、価値を反映しない場合、月々の管理費を専有面積ベースで行うと大きな差が生じる(表 5(h),(i),(j))。

3) D 地区における権利変換価格差の推計

2001 年から 2005 年に完了した兵庫県神戸市の事例である。D 地区も C 地区同様に登記簿と再開発事例集から整理する。D 地区は、10 階建と 21 階建の 2 棟から構成される。再開発事例集によると、「従前市場が街区の大半を占める地区でその他に専用住宅や工業施設があった。再開発準備組合発足後の段階で被災し、地区内の 90%以上が倒壊したため、補償費のうち、従前の建物補償費が低くなっており、生活再建に困難性を増している」という事情があった。

再開発事業後は従前権利者用の接地型の商業床をデッキつなぎの別棟として配している。また、住宅保留床は参加組合員 Y が一括取得している。高層棟と低層棟でエレベーター本数が異なる等若干仕様に差があるが外装材(仕上げタイル)等の仕様には差は見受けられなかった。その他に別棟接地型の商業床がある。これらがデッキでつながれ 1 棟 1 敷地となっている。

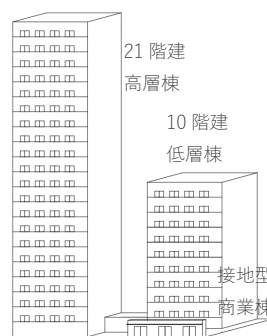


図 11 D 地区模式図

事例 D で再開発事例集から拾えたのは、「参加組合員 Y への総処分床(7945 m²)と総処分価格(3368 百万円)」である。この情報と登記簿記載情報、ヒアリングによる総専有面積(10911.66 m²)と共用部分面積(5794.34 m²)から、権利変換時の想定 m²単価や共用部分持ち分を次の手順で算出した。

① 処分単価平均を(3368 百万/7945 m²)から求め、423,914.4(円/m²)とする。

② 表 6 登記簿記載情報から整理を行い、低層棟は権利床が多い事から高層棟(21 階建)中層階となる 11 階の参加組合員 Y が

取得した床(表 6 網掛け)とする。

③の 3 つの登記の専有面積 100 m²あたりの敷地権割合の平均をとり 0.00918465、この敷地権割合が①の処分単価平均(100 m²あたり換算)とみなした。

④再開発事業によって生み出された建築の登記に記載される各住戸の敷地権割合(b)は、専有床面積(a)×価値率が反映されているため、各住戸の敷地権割合(b)を専有面積(a)で除し、100(m²)を乗じると各階位置別の 100 m²あたり敷地権割合(c)が求められる。

表6 D 地区登記簿情報の整理と権利変換床単価の推計結果

棟	階数	登記簿記載情報				推計値							
		部屋番号	専有面積(a)	敷地権割合(b)	登記人	100 m ² 当敷地権割合(c)=(b)/(a)×100	m ² 単価(万円)(d)=(c)/③×①	坪単価(万円)(e)=(d)×3.3	共用持分(f)	推定変換価格(万円)(g)	推定月間管理費(円)(h)	価値率管理費(円)(i)	管理費価値率比率(j)
高層棟	2	201	74.67	0.0066612	個人	0.0089209	41.2	135.9	39.65	3,074	14,934	14,283	1.05
	2	202	69.03	0.0057421	個人	0.0083183	38.4	126.7	36.66	2,650	13,806	12,312	1.12
	2	203	71.23	0.0059936	法人	0.0084144	38.8	128.2	37.82	2,766	14,246	12,852	1.11
	2	204	64.98	0.0054562	個人	0.0083967	38.8	127.9	34.51	2,518	12,996	11,699	1.11
	2	205	79.62	0.0071945	個人	0.0090360	41.7	137.6	42.28	3,321	15,924	15,426	1.03
	11	1101	74.67	0.0070511	法人	0.0094430	43.6	143.8	39.65	3,254	14,934	15,119	0.99
	11	1102	69.03	0.0061385	参加 Y	0.0088925	41.0	135.4	36.66	2,833	13,806	13,162	1.05
	11	1103	71.23	0.0064102	参加 Y	0.0089993	41.5	137.1	37.82	2,959	14,246	13,745	1.04
	11	1104	64.98	0.0058370	個人	0.0089828	41.5	136.8	34.51	2,694	12,996	12,516	1.04
	11	1105	79.62	0.0076930	参加 Y	0.0096621	44.6	147.2	42.28	3,551	15,924	16,495	0.97
	20	2001	74.67	0.0075384	個人	0.0100956	46.6	153.8	39.65	3,479	14,934	16,164	0.92
	20	2002	69.03	0.0065658	個人	0.0095115	43.9	144.9	36.66	3,030	13,806	14,078	0.98
	20	2003	71.23	0.0068567	参加 Y	0.0096261	44.4	146.6	37.82	3,165	14,246	14,702	0.97
	20	2004	64.98	0.0062405	個人	0.0096037	44.3	146.3	34.51	2,880	12,996	13,381	0.97
	20	2005	79.62	0.0082328	参加 Y	0.0103401	47.7	157.5	42.28	3,800	15,924	17,653	0.90
	21	2101	74.67	0.0076162	参加 Y	0.0101998	47.1	155.4	39.65	3,515	14,934	16,331	0.91
	21	2102	69.03	0.0066375	個人	0.0096154	44.4	146.5	36.66	3,064	13,806	14,232	0.97
	21	2103	71.23	0.0069253	参加 Y	0.0097224	44.9	148.1	37.82	3,196	14,246	14,849	0.96
	21	2104	64.98	0.0063087	参加 Y	0.0097087	44.8	147.9	34.51	2,912	12,996	13,527	0.96
	21	2105	79.62	0.0083157	参加 Y	0.0104442	48.2	159.1	42.28	3,838	15,924	17,831	0.89
	低層棟	2	201	50.89	0.0046568	法人	0.0091507	42.2	139.4	27.02	2,149	10,178	9,985
2		202	48.25	0.0041967	個人	0.0086978	40.1	132.5	25.62	1,937	9,650	8,999	1.07
2		203	48.25	0.0042624	参加 Y	0.0088340	40.8	134.6	25.62	1,967	9,650	9,139	1.06
2		204	61.41	0.0053830	個人	0.0087657	40.5	133.5	32.61	2,485	12,282	11,542	1.06
2		205	61.41	0.0053830	個人	0.0087657	40.5	133.5	32.61	2,485	12,282	11,542	1.06
2		206	69.15	0.0065334	参加 Y	0.0094482	43.6	143.9	36.72	3,015	13,830	14,009	0.99
6		601	50.89	0.0048038	個人	0.0094396	43.6	143.8	27.02	2,217	10,178	10,300	0.99
6		602	48.25	0.0043280	個人	0.0089699	41.4	136.6	25.62	1,998	9,650	9,280	1.04
6		603	48.25	0.0043497	個人	0.0090149	41.6	137.3	25.62	2,008	9,650	9,327	1.03
6		604	61.41	0.0054931	個人	0.0089450	41.3	136.2	32.61	2,535	12,282	11,778	1.04
6		605	61.41	0.0054931	個人	0.0089450	41.3	136.2	32.61	2,535	12,282	11,778	1.04
6		606	69.15	0.0066703	個人	0.0096461	44.5	146.9	36.72	3,079	13,830	14,302	0.97
10		1001	50.89	0.0049553	個人	0.0097373	44.9	148.3	27.02	2,287	10,178	10,625	0.96
10		1002	48.25	0.0044679	個人	0.0092599	42.7	141.0	25.62	2,062	9,650	9,580	1.01
10		1003	48.25	0.0044896	個人	0.0093049	42.9	141.7	25.62	2,072	9,650	9,627	1.00
10		1004	61.41	0.0056699	個人	0.0092329	42.6	140.6	32.61	2,617	12,282	12,157	1.01
10	1005	61.41	0.0056699	個人	0.0092329	42.6	140.6	32.61	2,617	12,282	12,157	1.01	
10	1006	69.15	0.0068804	個人	0.0099500	45.9	151.5	36.72	3,176	13,830	14,753	0.94	

⑤各階各位置別の(c)敷地権割合が③の処分単価平均から求めた敷地権割合に対してどの程度になるかを求め、処分単価平均をかける((d)=(c)/③×①)事により、権利変換時の各階位置別の㎡単価が求められる(d)。住戸別坪単価は(d)に3.3を乗じて求める(e)。

⑥共用部分の持ち分は登記簿には記載されずマンション標準管理規約(別表3)に記載される。こちらを入手する事は難しいが、都市再開発法での権利変換では専有面積/全専有面積と共用部分面積/全共用面積が等しくなるので、ヒアリングで得た全専有10991.66㎡と共用5794.34㎡面積を用いて((f)=5794.34×(a)/10991.66)、各住戸の共用部分面積を求める(f)。

⑦各住戸の権利変換時の価値をベースにした推定変換価格を求めた(g)=(a)×(d)

⑧さらに、管理費を専有面積当たり200円と想定して、専有面積(a)に乗じて、月額管理費(h)=(a)×200を求めた。

⑨⑧の管理費は専有面積をベースとしているが、階層別位置別の価値率と専有面積の広さが反映された各住戸の「敷地権割合」をベースに管理費総額を配分したものを価値率管理費(i)(円/月額)とした(i)=Σ(h)×(b))。

⑩求めた⑨価値率管理費の⑧の専有床面積ベース管理費に対する実質比率(j)とした。以上から、㎡あたりの権利変換時の単価は、最低38.4万円/㎡(126.7万円/坪)～最高48.2万円/㎡(159.1万円/坪)であった事が推計された。これをベースとして、高層棟と権利床が多い低層棟のどちらに変換するかを計算すると図12のようになる。

低層棟最上階10階(1004室)に61.41㎡で

権利変換した地権者の推定変換価格は2617万円である。これと同じ価値を、高層棟最上階21階で変換すると、権利床が2102室ある事から両住戸の敷地権割合を使って計算すると、専有面積は57.13㎡(低層棟の93.0%)となる。共用部分面積は、それぞれ、32.61㎡と30.34㎡となる。管理費は専有床面積に単価を乗じる形で設定されているとの事なので、仮に㎡あたり200円とすると、月々の管理費は、低層棟の場合は12282円/月、高層棟は11429円/月となって、従後の管理費で見た場合、低層棟に変換するとわずかながら高額となる。

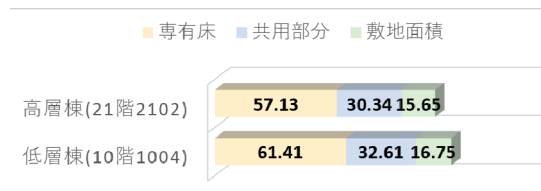


図12 分棟型再開発で生じる逆進的な負担(D地区)

敷地権割合をもとに管理費を配分した場合、参加組合員Yが処分した高層棟最上階では専有面積ベースでの支払額と敷地権割合ベースを反映した価値率管理費と比較すると0.89倍の管理費負担となっておりやや割安であるが、F地区やC地区程の差は見られなかった。棟別に差があるというよりは、階数別の差が大きい。D地区の管理費単価が高層棟と低層棟で異なるのか否かは「おそらく同じだと思う」と曖昧な回答に留まり、ヒアリング等で確認できなかったが、価値を反映しない場合でも、月々の管理費の価値ベースでの差は階数差によるものと推測されるため、分棟型による影響というよりは、通常のマンションにおける上層階と下層階の価値率の差の課題に近い(表5(h),(i),(j))。

3.3 共用部分の増大にかかる課題

次に、F,C,D 事例の共用部分の面積が建物全延床の中でどの程度かを整理する。

事例 F の総専有面積は、管理会社ヒアリングより 14136.0 m²、共用部分面積は 8686.37 m²となる。有効分譲床比は 61.9% (共用部分比率 38.1%)となる。

事例 C は管理組合へのヒアリングより総専有面積 42531.38 m²、共用部分面積は 34761.58 m²となる。有効分譲床比では 55.0%(共用部分比率 45.0%)となる。

事例 D は管理会社ヒアリングによると総専有面積 10911.66 m²に対して、共用部分面積は 5794.34 m²となる。有効分譲床比では 65.3%(共用部分比率 34.7%)となる。

これらは 1.1 の 1)で整理した首都圏分譲マンションの有効分譲比の推移と比較しても、116 か月間の首都圏分譲マンション総販売実績 295,922 住戸から算出した 95% 区間推計値下限の 69.8%を下回り、統計的にも有意に低い事が明らかとなった。市街地再開発事業で整備床面積に建設単価をかけて求める建設費に対して 2/3 まで補助が出る事が、施設建築物全体の延建築面積増床に価格鈍感となり、この事が共同住宅共用部の床面積増大を招いている要因となっている事が推測される。

4. 分棟型再開発で管理費上昇を招く要因

4.1 地区内に整備される機械設備や広場

再開発事業では通常、細分化されていた街区が集約化される中で、従前に利用されていた道路の状況を踏まえて動線の計画がなされ、地区内に自由通路が整備される(図 13)。駅前に位置する A 地区では、駅への

動線上に建物 1 階分の高さに相当する傾斜が存在するため、利用者に配慮し自由通路にエレベーターおよび街灯が整備されていた。過去には、自由通路を利用する外部利用者から夜間に街灯が点灯しておらず通路が暗かった点について苦情があったという。また、駅に直結する C 地区では、地下鉄駅出口から地上へ通じるエスカレーターが設置されていた。特に駅前の再開発では、整備される区画が大街区になるため、通過利用者の動線確保が必要となる。しかし、エレベーターやエスカレーター等の機械設備が居住者の負担となる事については考慮する必要がある。同様の指摘が、大崎駅周辺の再開発におけるペDESTリアンデッキでも大口・越澤²³⁾らに指摘されており、本調査では、管理者側からこの課題が寄せられ追証された形となる。

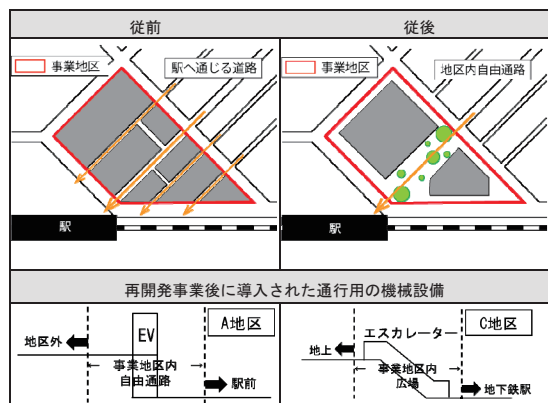


図 13 地区内に整備される自由通路と機械設備

また、A 地区では行政担当者の提案により、事業地区内に設けた広場内を水路が巡回する外構が計画され、巡回水路用のポンプと浄水設備が設置された。しかし、管理コスト節減のため現在は使用されていない。事業地区入口にアイストップとして設けられた高木植栽とそれを取り囲む緑化スパー

ス、自由通路につながる広場には、埋め込み式フットライトが整備されたが、このフットライトも樹木の生長により根が張り、樹木の根とフットライトの容器が接触し、照明容器の形がゆがむ事で内部に水が入り漏電で故障し、使えなくなっている。現在はスポット照明を緑化スペース地盤上に設置して木を照らす事により、夜間の照度を確保している。

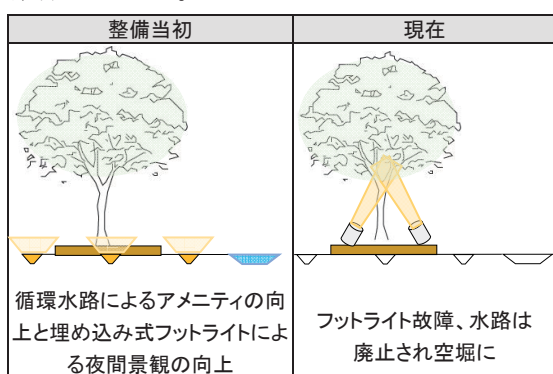


図 14 外構・緑化部分の公共貢献の管理しやすさ

市街地再開発事業では、補助金が投入され、防災性の改善のみならず、市街地の質の向上が求められる。単なる個々人の不動産の建て替えに公的な補助を出す形とならないよう、周辺市街地への市街地環境向上による貢献も求められるものではあるが、外構部分の緑化スペースに水路等のその後の維持管理に課題を抱えそうなものを、行政協議の中で設ける際には、従後居住者負担による管理となる事に十分配慮をして、市街地環境向上に資する整備内容と費用負担の妥当性・必要性を見極めるべきだろう。

4.2 適正性能での整備

再開発事業は補助金を要する事業であるため、企業提案等により重装備の設備や最新設備が導入される。A 地区では、高層棟・低層棟ともに給水ポンプが 3 本ずつ整備さ

れた。管理会社によると特に低層棟では本来 1 つで十分なため、通常のマンションよりも管理コストが大きな負担となっていた。E 地区では、当時最新鋭の機械式駐車場が整備された。しかし、建設した企業が既に事業を終了しているため、改修時には各部品がオーダーメイドでの製作となる。そのため、大規模修繕に向けて駐車場を更新・廃止するか検討が行われていた。

設備が過大になると、事業完了後の管理費の負担が大きくなる。管理段階を見据えた計画を定めるためには、事業計画認可の前段階から管理予定の会社が携わる事が望まれる。

4.3 新標準規約管理規約と再開発事業

各住宅棟の管理費の設定や会計区分について、権利者や管理会社から意見が得られた A・B・F 地区について比較・整理する。

高層棟低層棟で管理単価に差が無く、かつ執行に関しても単一会計で管理修繕を行っている F 地区では、共用部分の修繕等について、高層棟・低層棟の居住者数の差から、低層棟の居住者から見ると「意見が反映されにくい」実態がある事が確認された。具体的には、「高層棟居住者が拠出している費用の方が(管理費総額の中での比率が)多いので、低層棟のためだけの軽微な修繕(共用部分の錆対策や風除プレートの設置等)を申し出にくい」という意見が聞かれた。しかし、この発言の中には、事実誤認もあり共用部分については高層棟には EV が 3 台、低層棟には EV が 1 台しかない事やスカイラウンジやゲストルーム、エントランスホール等が高層棟にあり、また屋内廊下で 24 時間 365 日空調がある事を鑑みると、

棟別に共用部分の単位面積あたりの清掃や光熱費等の金額は異なっている事は明白であり、屋外片廊下である低層棟の廊下の風除板の設置やアルミ部分の錆の対策等は当然主張しえるものである。

同じ単価設定でも、棟別に部分的な会計を可能とする A 地区では、修繕等の執行に当たり棟別の状況に対応しやすい。高層棟・低層棟の管理費・修繕積立金は同じ単価であるが、当初 80 円/m²であった管理費を、修繕積立金の標準金額 200 円/m²を参考に、120 円/m²まで上げ、それを各住宅棟管理分で 40 円/m²、全体管理で 80 円/m²で管理している。棟毎の修繕に柔軟に適應できる事にメリットがあるが、低層棟では専有面積が少ないため、低層棟が個別で使える予算規模は相対的に小さく、必要最低限の修繕(外壁塗装を部分的に修繕)にする等資金繰りには苦勞している状況もあるようだ。しかし、一方で長期的な視点で見ると、設備の更新や外壁修繕等の大規模修繕時には、設備そのものが高額である事や足場の予算がそもそも高層棟では工事単価が異なる事から高層棟側で大きく資金が不足する恐れがある。

詳細は把握できなかつたが、B 地区では、タワー棟単価として高層棟は低層棟と比較して管理単価を高く設定しているとの事であった。C 地区、D 地区では、商業床と住宅では単価が違うのではないかという事であったが、同様に詳細は把握できなかつた。

管理行為の前提となる一般法の民法では「各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する」(第 252 条)としている。対してマンション標準管理規約は、共同住宅が建設された当初の、「階数・方位・用途・価

格等建築計画が単純で相対的に差が生じにくい時期」には戸別または専有面積比率の議決権を持つ事に妥当性はあったが、タワーマンションのブランド化による高層階と低層階の価格差問題などから専有面積比での設定には限界が来ている。

こうしたストック建築を巡る変化の他にも、そもそも住宅を分棟化し、従前からの地権者の居住面積確保を目的として建築単価を抑えた権利床棟と市場性を持つ(エントランスホールやゲストルーム、ラウンジを有する)保留床棟を 1 棟として建設する市街地再開発事業では、その場所によって床の価値が大きく異なるのは当然の帰結である。そのため、専有面積比をベースとした管理費の徴収や管理の仕組みは、そぐわない。面積比率で管理費を設定する事は課題が多い。また分棟化する際に、デッキの面積が増え、従後に管理対象となる共用部分が拡大してしまう。市街地再開発事業では建設面積に建設費をかけた建設費用に 2/3 の補助がついてしまうため、共用部を最低限とする抑制が効きにくい。

市街地再開発事業で生み出された施設建設物は、権利変換時に、階層別効用比基準に近い形で階層・方位・エレベーターからの距離等で価値率を床面積に乗じて床の評価をつけている。そして、それが権利変換時に価値按分とされる敷地権割合に反映され、「登記簿上の敷地権割合」及び管理規約上の「敷地持分」として明記されている。これらは、逆の視点で言えば、これまでマンション標準管理で課題となり、さらに価値率を反映した管理費設定を行う事ができるようになっても居住者であるマンション管理組合同士では、気づまりもあり協議ど

ころか動議する事ですら難しかった「価値比率」を明文化しているというアドバンテージがある。

市街地再開発事業で開発されたマンション管理の中で、敷地権割合を用いた管理費への転換を図っていく事は、再開発事業での居住継続性の向上のみならず、日本のマンション管理の適正負担への一つの指針を示せる可能性がある。

5. 総括

本稿では、市街地再開発事業による従後の生活で管理費が非常に高くなる理由として「共同住宅の共用部不算入」「1敷地の優位性を保持するデッキつなぎ1棟」「市街地再開発事業の補助金そのものの仕組みによる共用部増大」「分棟化による廉価な住宅棟の建設とそれによる権利床の広さの確保が管理費の逆進性を生み出す課題とその程度」を明らかにした。

一方で市街地再開発事業では、権利変換の為に、各階の床の価値率が不動産鑑定士により事業の中で評価されており、それが区分所有の形で敷地権割合として登記され、またマンション標準管理規約の「別表3」に記載される。これは、建物内の均質性を前提として各専有部分の全体専有への面積比率で、管理費を負担することの限界が示されてきたマンション標準管理規約に対する一つの「解」となる。つまり、価値率を反映した敷地権割合が区分登記され、そして、区分所有者全員が所有する標準管理規約にそれぞれの持ち分として明記されていることから、相互にその価値を確認できる状況にある。価値率を反映した管理費の是正を、不動産鑑定を専門としない住民で構成され

る管理組合の中で隣人同士として決めることは難しい。しかし、逆に再開発事業による区分所有マンションでは、管理費設定に方針への合意形成を容易にすると考えられる。マンション管理の適正化に向けて先進的な運用となりえる事、また再開発事業の実態に即した第4の標準管理規約のタイプの創設が望まれることが示唆された。

【補注】

- 1) (社)全国市街地再開発協会:都市再開発法制定 50周年記念誌～時代を画した再開発事業～,pp.42, 2019
- 2) 永田麻由子・小泉秀樹・遠藤薫・大方潤一郎;「身の丈再開発」の実態に関する研究, 都市住宅学 79号 2012 AUTUMN pp.88 - 93
- 3) 山崎厚・瀬戸口剛; 地方都市における低層低容積再開発の事業手法と方法論,地方都市のまちなか再生研究 その8,日本建築学会全国大会(中国大会), 選抜梗概,2017, pp.387-390,2017
- 4) 伊勢崎 銀河・小野 尋子; 沖縄県那覇市「牧志・安里地区第一種市街地再開発事業」を事例とした構想段階から管理段階を通じた効果・課題と従前地権者から見た「ずれ」に関する研究日本建築学会計画系論文集 88(803)2023年01月
- 5) 2021年5月25日の従前からのヒアリングで「もともと(従前)年間1万5千円程度だった固定資産税が、(従後で5年間の減額措置が終わった)2022年では17万円以上になっていて、年金の生活では将来的には出ていくしかないと思っている」と意見が得られた。
- 6) 林弘二・小林重敬・高見沢実・和田治; 横浜市における斜面地マンションの実態に関する研究—平成6年、9年建築基準法改正に着目して—,都市住宅学,47号,pp.77-82,2004
- 7) 福井秀夫; 不動産市場における「市場の失敗」と「政府の失敗」—不動産額手の展望,日本不動産学会誌,第26巻,1号,pp.22-34,2012年6月
- 8) 窪田 亜矢・小泉 秀樹; マンション紛争問題を考える都市計画の立場から, 都市住宅学,第38巻,pp.33-40, 2002
- 9) 株式会社不動産経済研究所『首都圏 新築分譲マンション市場動向 2010年1月～2020年8月(117か月分)』を用いた。ただし、2014年8月は一部の数値に誤りが認められたので、除外して扱い、最終的には当該機関の116か月分を用いた。
- 10) 不動産経済研究所の総建築床面積は2020年9月から公開の記載方法が変更されており、分譲床に対する建築延床の記載情報からの数値が異なる。
- 11) (社)全国市街地再開発協会『日本の都市再開発3～9集』1991～2022
- 12) 111条型の地上権非設定の場合の権利変換を指し

ている。本研究の対象事例では、C・D・F地区が該当する。

- 13) 中城康彦；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—,日本不動産学会誌,第29巻,第4号,pp.162-169,2016
- 14) 植松丘；ブランド重視のマンション事業と新標準管理規約,都市住宅学,93号,pp.121-125,2016
- 15) 低層棟入居者、事業コーディネーター及びマンション管理会社によって行われた低層棟・高層棟の仕様に関する説明会においてマンション管理会社が作成した「面談記録(2016.10.13)」(2021年2月に地権者より入手)を参照したところ低層棟に権利変換する際の床単価は「70万円/坪」であった事が確認された。また地権者説明では、当初は地権者の権利変換で低層棟の場合は「70万円/坪」で高層棟は「90万円/坪」であるとの説明であったが登記簿の敷地権割合から整理すると、高層棟の権利変換時の床価値は90万円/坪より上がっている事が推計された事から、その後の調整の中で高層棟変換者の計算は異なると推測される。
- 16) 登記簿権利部(甲区)の記載の順位番号1欄の「所有者が個人」でかつ「所有権保存」となっているものを従前地権者の権利床かどうかの判断として用いている。権利床変換単価基準に階層別位置別の価値率が乗じられる他、増床で購入する場合は居住継続保証としての意味がある権利床単価よりは若干高くなるため、専有床100㎡あたりで同じ敷地権割合を有するこの4件を基準とした。
- 17) 1.00を超えると、面積ベースでの支払いでは価値を反映していない分、多く管理費を負担している事となる。
- 18) マンション入居予定者に向けられた管理費に関する当初資料「管理費用について(2008.11.27)」(2021年7月に管理会社より入手)より、棟に関わらず各住戸の専有面積の按分によって管理費等が設定されている事が確認された。
- 19) 管理費等とは、マンション標準管理規約における用語で「管理費」と「修繕積立金」を合算したものを指す。
- 20) 再開発事業の価値率の計算で、最上階は端数調整で割高に調整される事があるため、一つ下の階を用いた。
- 21) 保留床は、登記簿の権利部の記載情報が「所有権保存」の後に「所有権移転：原因 売却」と記載されている物件の中で、最初の所有者が参加組合員企業の共有として記載されている物件(C地区)、特定業務代行者企業名として記載されている物件(F地区)を保留床として扱った。
- 22) 最上階物件の販売額は、プレミアム価格が上乗せされるため、権利変換時の価値率で推計するよりも高い事が想定される。
- 23) 大口剛由・石塚哲也・越澤明・坂井文；大崎駅周辺の再開発におけるベデストリアンデッキの形成と管理について,日本建築学会技術報告集,第17号,第37号,pp.1009 - 1012,201