



公益社団法人

東京都不動産鑑定士協会

マンション敷地売却制度における 鑑定評価上の留意点

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会

理事 服部 毅



目次

マンション敷地売却の基本プロセス(売却段階まで)	3頁
各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点	
ステップⅠ：準備段階	7頁
ステップⅡ：検討段階	9頁
ステップⅢ：計画段階	12頁
ステップⅣ：売却段階	18頁
団地における敷地分割制度	22頁



マンション敷地売却の基本プロセス（売却段階まで）

老朽化したマンションの再生には、大きく、①修繕・改修、②建替え、③敷地売却という方法が考えられる。いずれの場合も、すぐにいずれかの方法を前提に進むものではなく、再生事業に向けての準備・検討を経て決まる。平成30年国土交通省公表の「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン 第2版」(以下「敷地売却ガイドライン」)では、マンション敷地売却の基本プロセスとして以下の手順を例に挙げている。

<ステップⅠ：準備段階>

- ① 勉強会の発足(一部の有志による自主的な勉強会の開催)
- ② 情報の収集(修繕・改修／建替え／売却にかかる既存資料や先行事例の収集、専門家への相談)
- ③ 基礎的検討(修繕・改修／建替え／売却の基本的なイメージを掴むための検討)
- ④ 管理組合として修繕・改修／建替え／売却を検討することの合意
→ 検討組織の設置や検討資金の拠出方法についての総会での議決

<ステップⅡ：検討段階>

- ⑤ 管理組合における検討組織の設置(「再生検討委員会」等)
- ⑥ 専門家(コンサルタント等)の選定
- ⑦ 現状把握
 - 建築士による建物診断等の実施、区分所有者の不満や改善ニーズ等の把握
- ⑧ 修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討
 - 修繕・改修の場合と建替えの場合との改善効果及び所要費用の把握、総合的な比較・判断
 - マンション敷地売却との比較のための**不動産の鑑定評価等の活用**

ルート1

建替え等について検討を進める

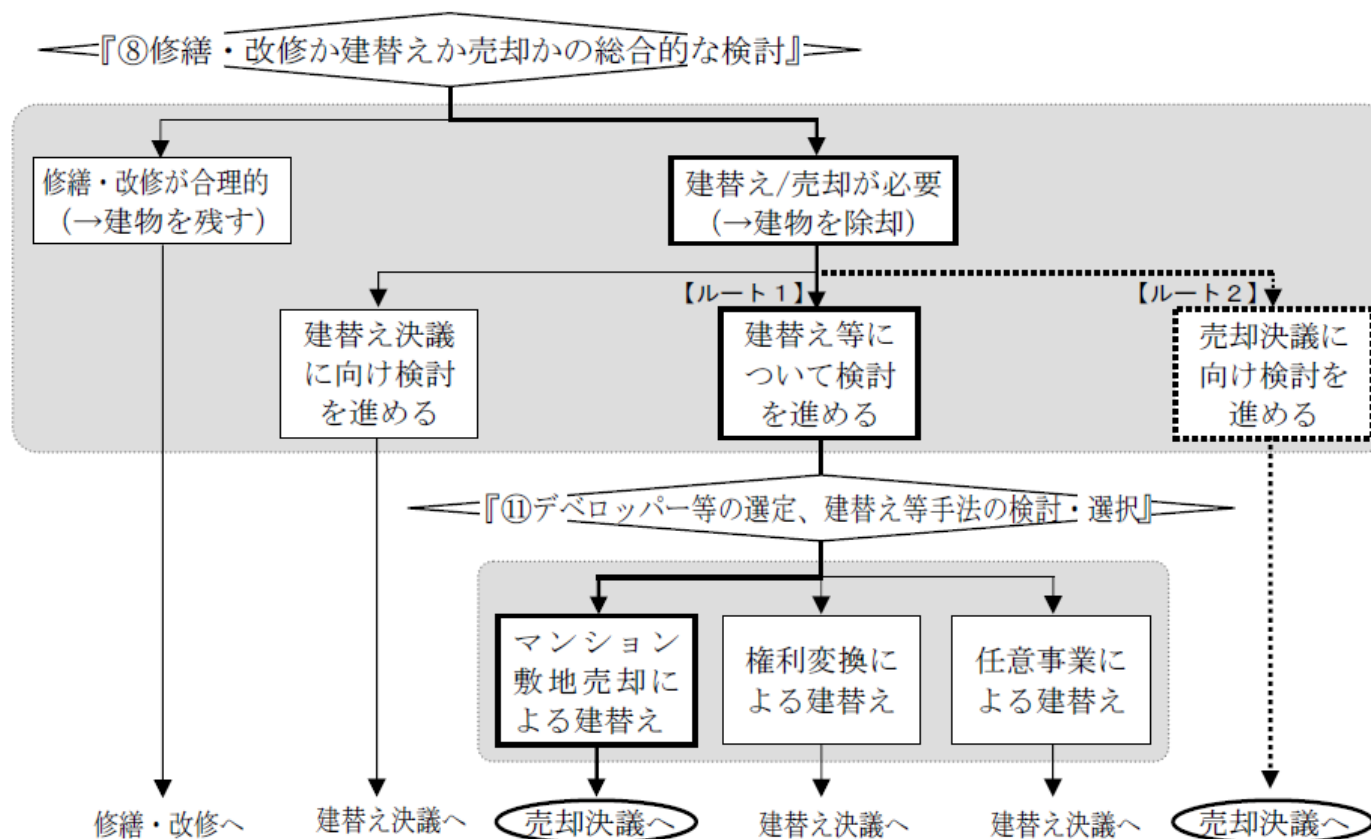
ルート2

売却決議に向け検討を進める



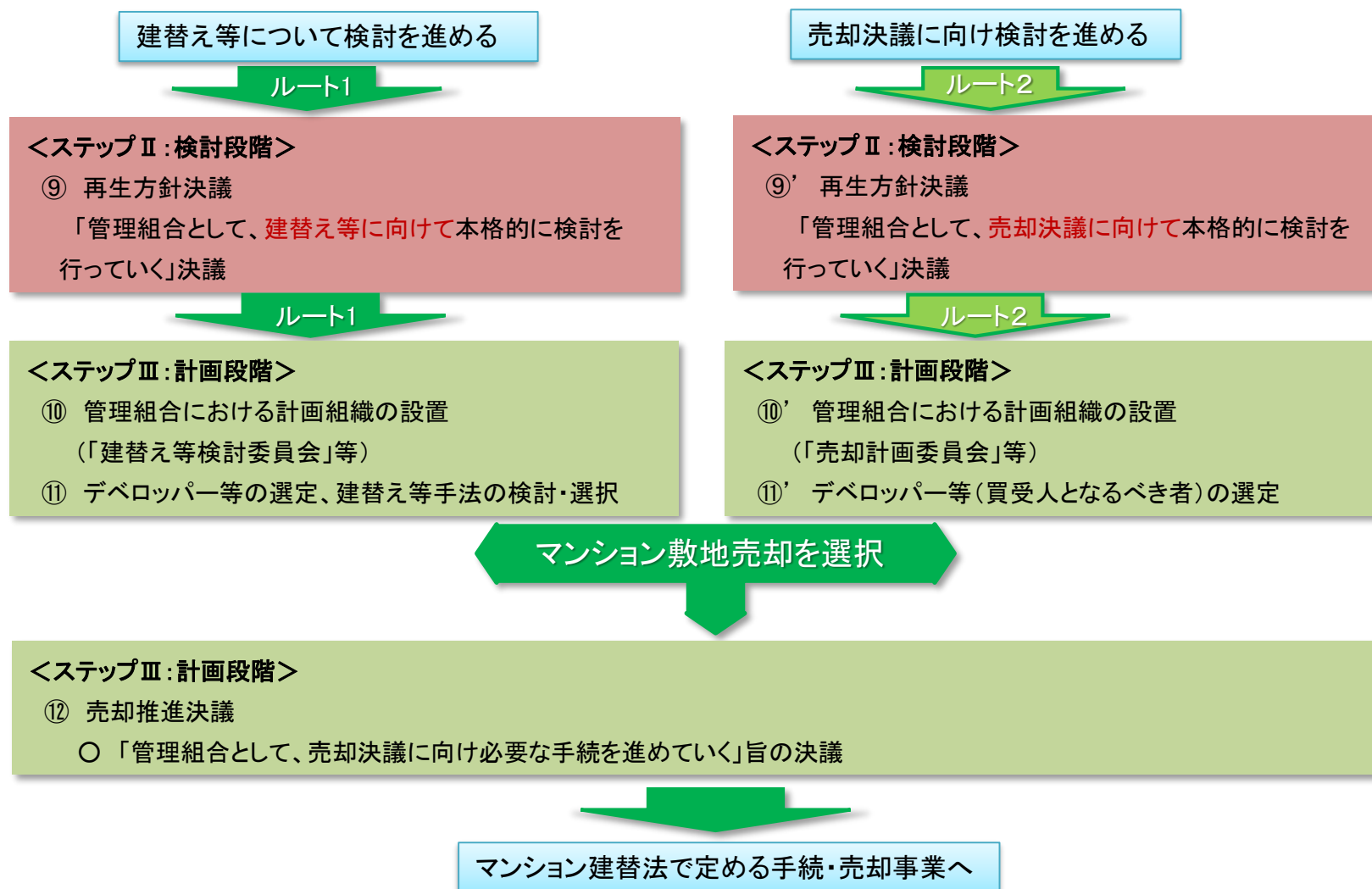
マンション敷地売却の基本プロセス（売却段階まで）

Ⅱ 検討段階～Ⅲ計画段階（売却推進決議まで）のフローチャート



(資料) 国土交通省「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン 第2版」

マンション敷地売却の基本プロセス（売却段階まで）



マンション敷地売却の基本プロセス（売却段階まで）

<ステップⅢ：計画段階>

- ⑬ 除却の必要性に関する認定（特定要除却認定マンション・要除却認定マンションの認定）
 - 管理者等の申請で、特定行政庁が認定
- ⑭ 買受計画の認定（注：特定要除却認定マンションについて、デベロッパー等が申請）
 - マンションの買受け・除却、代替建築物の提供・あっせんを内容とする買受計画を都道府県知事等に申請
- ⑮ マンション敷地売却決議（4／5以上の多数で決議）
 - 買受人となるべき者、売却代金の見込額、分配金の算定方法を決議

<ステップⅣ：売却段階>

- ⑯ マンション敷地売却組合の設立認可（3／4以上の多数の同意）
 - 併せて、組合と買受人とが売買予約契約等を締結（民法上の契約）
- ⑰ 組合から反対区分所有者への売渡し請求
 - 反対区分所有者から、組合が区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取り
- ⑱ 分配金取得計画の決定・認可（過半数で決議）
 - 組合は区分所有者に対し権利消滅期日までに分配金を支払い
 - 担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする
 - 組合は借家人等に対し権利消滅期日までに補償金を支払い
 - 居住者は権利消滅期日までにマンションを明け渡し
- ⑲ 組合がマンションと敷地の権利を取得
 - 権利消滅期日において個別の権利が組合に集約、担保権・借家権等は消滅
- ⑳ 買受人にマンションと敷地を売却、組合の解散
 - 組合から買受人に権利が移転（売買契約の義務履行）



各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点

ステップⅠ
準備段階

ステップⅡ
検討段階

ステップⅢ
計画段階

ステップⅣ
売却段階

① 勉強会の発足 ～ ③ 基礎的検討

<留意点>

修繕・改修／建替え／売却のいずれの場合も相談に応じられるよう、敷地売却ガイドライン以外で、国土交通省が作成・公表している以下の各マニュアルを理解しておく必要がある。

■ マンションの建替えが修繕かを判断するためのマニュアル

マンションの老朽度判定の基準、費用対改善効果に基づく修繕・改修か建替えかの判断の考え方や進め方などを解説

新築マンションの性能・仕様の事例や修繕・改修工法等の技術情報の提供等

■ 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

計画修繕から増築等の大規模改修まで、幅広く改修工事の手法や留意点等について解説

■ マンション耐震化マニュアル

マンションの耐震診断、耐震改修実施等、管理組合等が行う実務的な手続き、留意点等について解説

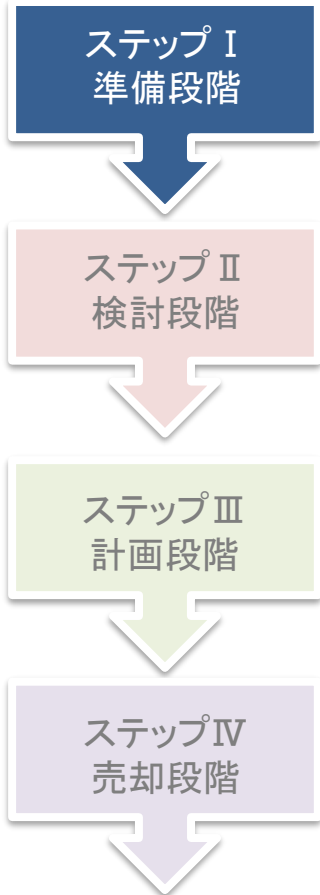
■ マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル

マンション建替えの各段階において、関係権利者の合意形成を円滑にするための手順・留意点等について解説

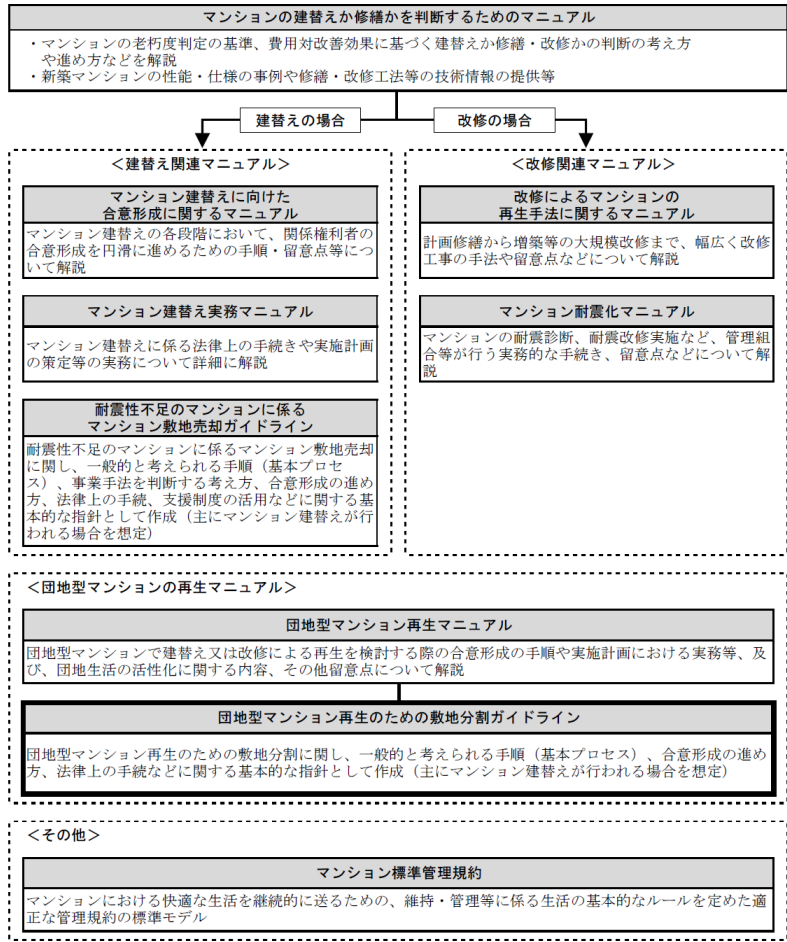
■ マンション建替え実務マニュアル

マンション建替えに関する法律上の手続や実施計画の策定等の実務について詳細に解説

各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点



① 勉強会の発足 ～ ③ 基礎的検討



(資料) 国土交通省
「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン(案)」

各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点

ステップⅠ
準備段階

ステップⅡ
検討段階

ステップⅢ
計画段階

ステップⅣ
売却段階

⑥ 専門家(コンサルタント等)の選定

修繕・改修／建替え／売却の必要性や構想、修繕・改修と建替えと売却との比較等を行うには、専門的な情報や検討が必要となる。

⑦ 現状把握

建物の老朽度を客観的に把握するため、専門家の協力を得ながら、建物の現状を把握する。併せて、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満、期待する住宅の水準や住まい方等のニーズを把握し、修繕・改修や建替えにより改善を要求する水準(要求改善水準)を設定する。

⑧ 修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討

建替え決議にあたっては、建替えを必要とする理由や修繕・改修と建替えに要する費用の概算額等を示すことが要件とされている(建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」) 62条2項・5項)ことに留意して、総合的に検討する。マンション敷地売却決議にあたっては、売却を必要とする理由や売却による代金の見込額、分配金の算定方法等を示すことが要件とされている(法108条2項・6項)ことに留意して、総合的に検討する。

各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点

ステップⅠ
準備段階

ステップⅡ
検討段階

ステップⅢ
計画段階

ステップⅣ
売却段階

<役割と留意点>

修繕・改修／建替え／売却の各ケースに応じた事業採算、費用対効果について、不動産の価額に関する専門家として関与することが期待される。

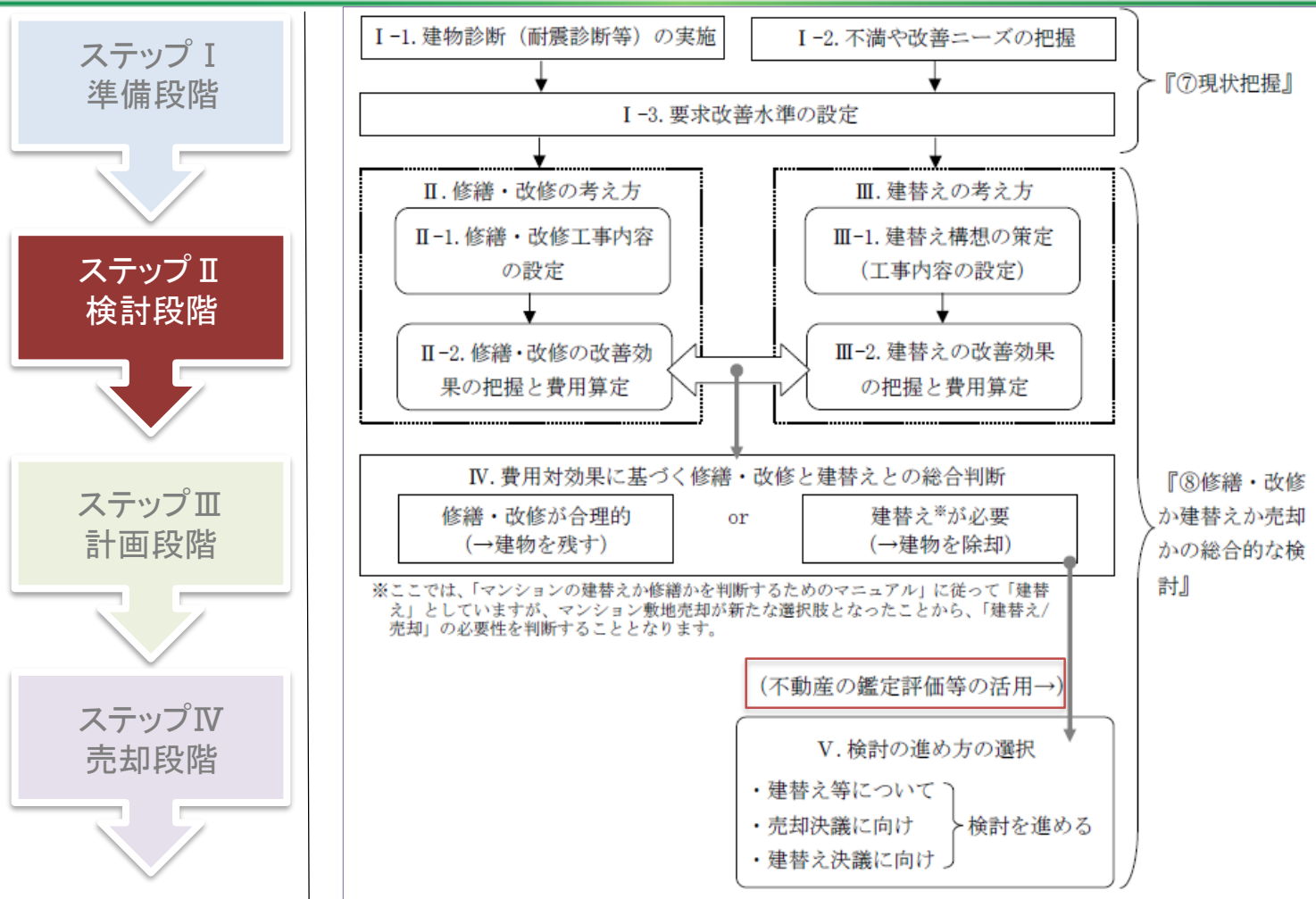
この段階で各ケースを想定した価格査定等の相談を受けることが考えられるが、想定要素も少ない。この際、誤解を与えないよう調査の前提条件を明確にする必要がある。

修繕・改修／建替え／売却の手続きの全体像をよく理解したうえで、分かりやすく説明することが求められる。

<想定される検討内容(例)>

1. 修繕・改修の場合...修繕・改修の要求改善水準を実現するための費用とそれにより得られる効果(増価の程度)の確認
2. 建替えの場合...建替え構想に合わせた建替え費用(仮住居の負担等も含む)と建替え後に得られる従後の住戸の価値
3. 敷地売却の場合...敷地売却の場合、買受人(典型的な買受人はデベロッパーを想定)が対象マンションを買い受けた後に建築する建物の用途は特に制約がない。多くのケースは分譲マンション建設と思われるが、採算性の観点から賃貸用物件(店舗付マンション、事務所、商業施設等)建設も可能である。更地価格を求める場合、建替え後の用途と鑑定評価上の最有効使用が異なる場合もありうる点に留意する必要がある。

各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点



(資料) 国土交通省「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン 第2版」

各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点

ステップⅠ
準備段階

ステップⅡ
検討段階

ステップⅢ
計画段階

ステップⅣ
売却段階

⑪・⑪' デベロッパー等の選定

<この段階で検討すること>

前記⑥で選定した専門家の協力を得ながら、事業協力者(従来の建替えの場合)又は買受人(マンション敷地売却の場合)となるべきデベロッパー等を選定する。

併せて、具体的な事業手法の検討・選択を行う。ここでは、容積率の緩和特例(除却の必要性に係る認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁の許可により、容積率制限を緩和する特例)(法105条)についても、適用可能性の検討を行う。

容積率の緩和特例に関しては、後記「⑭買受計画の認定」の申請と並行して手続を行うことも制度上可能であることから、買受人となるべきデベロッパー等は、早期に特定行政庁と許可に係る相談を行い、許可については、後記「⑮マンション敷地売却決議」における売却代金の見込額や後記「⑱分配金取得計画の決定・認可」における分配金の価額に適切に反映させるよう努める。

デベロッパー等は、容積率の緩和特例の許可申請にあたって、あらかじめ管理組合等とその内容や手続の進め方等について十分に調整を行い、特に決議後に容積率の緩和特例の手続を行う場合には、区分所有者と買受人との間の紛争につながらないように、十分注意する必要がある。

この後、建替え等に向けて検討してきたルート1と、始めからマンション敷地売却に向けて検討してきたルート2とも、マンション敷地売却に向けての推進に一本化されることを念頭に進める。

各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点

ステップⅠ
準備段階

ステップⅡ
検討段階

ステップⅢ
計画段階

ステップⅣ
売却段階

⑫ 売却推進決議

<この決議の意味>

売却推進決議は、法で定める「マンション敷地売却決議」の前段階として行う決議であり、法で定められている手続ではない。売却推進決議により売却決定ではないことから、この決議の意味を周知して誤解がないよう、区分所有者の理解を得ることが必要となる。マンション敷地売却制度では、「⑮マンション敷地売却決議」に先立ち、「⑬除却の必要性に係る認定」と「⑭買受計画の認定」の手続が必要なため、これらの前に具体的な決議によって合意形成を着実に進めていくことで、円滑な事業実施につながる。

マンション建替法で定める手続・売却事業

⑬ 除却の必要性に係る認定

<法102条の規定に基づく認定>

この認定で確認される内容は、①認定の申請に係るマンションの「耐震性不足」の事実と、②当該認定の申請を行うこととした管理組合の「総会の決議」の事実となる。

令和2年改正で、①耐震性、②火災による安全性、③外壁の剥離による危険性(以上①～③の基準で認定されたものを「特定要除却認定マンション」)、④バリアフリーの問題、⑤漏水等による衛生上の問題(以上④・⑤の基準で認定されたマンションを「要除却認定マンション」と認定基準が改定された。

この認定が即除却には繋がらないものの、法律上は「**要除却認定マンション**」(法103条)となって認定の効果や制限が生じるので、区分所有者等に十分な説明を行い、理解を得ることが必要。

各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点

ステップⅠ
準備段階

ステップⅡ
検討段階

ステップⅢ
計画段階

ステップⅣ
売却段階

⑮ マンション敷地売却決議

<区分所有者、議決権、当該敷地利用権の持分の価格の4/5以上の賛成>

前記⑬と⑭を踏まえ、マンション敷地売却決議の実施に向けた法定の手続きへ進む。

区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の5分の4以上の多数で決議が成立すれば、マンション敷地売却を実施するプロセスへと進む。

<マンション敷地売却決議内容(法108条2項)>

1) 買受人となるべき者の氏名又は名称

2) 売却による代金の見込額

→ 更地価格から建物取壊し費用等を控除した額が一つの基準

3) 分配金の額の算定方法に関する事項

→ 分配金の額の算定方法について、「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」(平成26年12月10日告示、令和2年4月最終改正)では、敷地の持分割合で配分する方法を例示している。その他効用比で配分する方法等が考えられる。

なお、複数棟型マンションであっても、単棟型マンションと同じく、棟集会において当該棟の区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分価格の5分の4以上の賛成により、マンション敷地売却決議を行う。

各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点

ステップⅠ
準備段階

ステップⅡ
検討段階

ステップⅢ
計画段階

ステップⅣ
売却段階

⑮ マンション敷地売却決議

<役割:不動産の価額に関する評価等について関与>

ここでは、マンション敷地(類型としては取り壊しを前提とする自用の建物及びその敷地)の売却代金見込み額を求めるため、売却価格の適正性を確認する手段として、不動産鑑定士による鑑定評価を行うことが期待される。

また、「分配金の額の算定方法」(分配額を決議するのではないので注意)についても、不動産鑑定士が関与することが考えられる。

<留意点>

検討段階までの検討と異なり、法令に基づく決議に関わる鑑定評価となる。ただし依頼者(この場合管理組合が多いためと思われる)に基本的な事項を十分確認し、評価条件の設定等後で問題が生じることがないように気をつける。

また、分配金の額の算定方法については価格又は賃料を求めるものではないが、マンション敷地全体の価額を求める以上に、各区分所有者の手取り額につながる意味で利害が対立しやすい。このため、区分所有者間の話もよく聞いたうえでどの算定方法に拠るべきかを判断するのが望ましい。

基本方針では「敷地の持分割合で配分する方法」を例示し、その他、「効用比で配分する方法」などの方法も考えられる。また、複数棟型マンションにおいては、決議事項である「分配金の額の算定方法」について、各棟の区分所有者の衡平を害しないように配慮した決議を行う必要があり、団地全体での調整を行うことが必要となる。



各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点

ステップⅠ
準備段階

ステップⅡ
検討段階

ステップⅢ
計画段階

ステップⅣ
売却段階

⑮ マンション敷地売却決議

<参考:容積率の特例について>

その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションについて、その容積率の緩和が認められる規定がある(法105条)。

地域または区域	敷地面積の規模(m ²)
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、田園住居地域もしくは用途地域の指定のない区域	1,000
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	500
近隣商業地域又は商業地域	300



各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点

ステップⅠ
準備段階

ステップⅡ
検討段階

ステップⅢ
計画段階

ステップⅣ
売却段階

⑮ マンション敷地売却決議

<参考：東京都港区が定める容積率の緩和特例制度>

除却の必要性があると認定を受けたマンションの建替えにより、新たに建設されるマンションについて、市街地環境の整備・改善に資するとして、特定行政庁（港区長）が許可した場合に、容積率が緩和される制度。区は、容積率の緩和に係る基準として、港区マンション建替法容積率許可要綱を制定し、平成27年6月1日より施行している。

項目（許可要綱の条文）	内容
対象建築物	耐震診断を行い、耐震基準（昭和56年6月1日施行）に適合しないことが確認され、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条第1項の要除却認定を受けたマンションの建替えで、延べ面積10,000平方メートル以下のもの（10,000平方メートル超は、東京都の対象）
敷地面積の最低限度（9条）	用途地域に応じて、300平方メートル・500平方メートル・1,000平方メートル
前面道路等の幅員（10条(1)）	原則、道路で6メートル以上 （延べ面積3,000平方メートル以下又は高さ15メートル以下の場合、道路と歩道状空地を合算可で、用途地域に応じて、6メートル・8メートル以上）
接道長さ（10条(2)）	敷地周長の8分の1以上、かつ、10メートル以上
公開空地等の最低限度（10条(3)）	敷地面積の10パーセント
公開空地等の内容（11～13条）	歩道状空地、貫通通路、広場状空地、ピロティ等、人工地盤等、中庭等、低層部の屋上
公開空地等による容積率制限（14条2項）	公開空地等の割合や基準となる容積率等に応じた計算式から算定、200パーセントまで
協議により設ける施設の内容（14条1項(2)）	医療、子育て支援、障害者支援、高齢者支援、コミュニティ活動、防災施設、他
協議により設ける施設による容積率制限（14条3項）	施設面積分で公開空地等による割増以内、かつ、100パーセントまで
割増容積率の上限（14条4項）	基準容積率の0.5倍又は200パーセントの小さい方、容積率は最大1,000パーセント

各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点

ステップⅠ
準備段階

ステップⅡ
検討段階

ステップⅢ
計画段階

ステップⅣ
売却段階

⑰ 組合から反対区分所有者への売渡し請求

<反対区分所有者への売渡し請求>

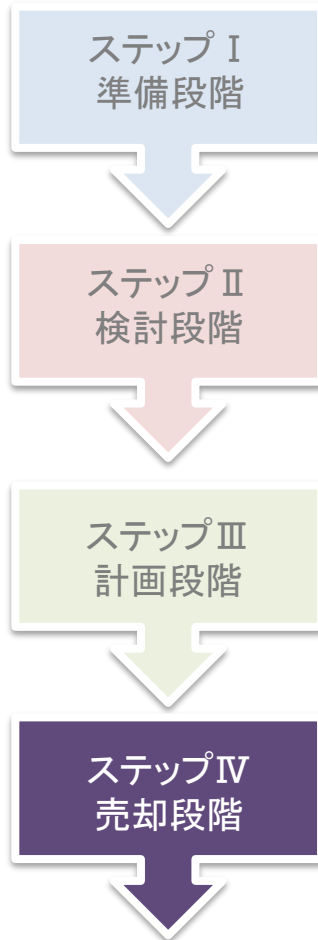
マンション敷地売却組合設立認可・公告後2ヶ月以内、敷地売却決議から1年以内に、マンション敷地売却に参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求できる(法124条)。

この売渡し請求権は形成権となるため、その行使の意思表示が相手方であるマンション敷地売却不参加者に到達すると、直ちに相手方の区分所有権及び敷地利用権を目的とする時価による売買契約が成立する。なお、この売渡し請求権は、⑮マンション敷地売却決議の時点で、マンション敷地売却参加者(買受指定者を含む)に認められている。

<留意点>

反対区分所有者から買い取る際の「時価」の算定については、マンション敷地売却事業への参加者に対する分配額との関係で不公平を生じないように留意する。

各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点



⑱ 分配金取得計画の決定・認可

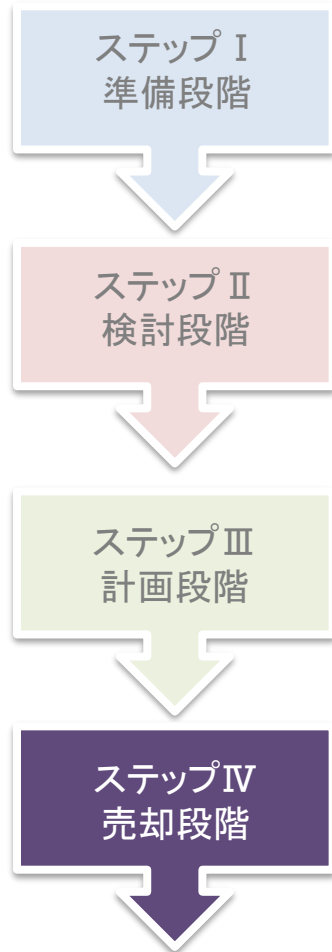
<分配金取得計画の策定・認可>

マンション敷地売却組合は、組合設立認可の公告後、遅滞なく分配金取得計画を定め、都道府県知事等の認可を受ける必要がある(法141条1項)。

分配金取得計画に定める事項は次のとおりである(法142条1項)。

- 1) 組合員の氏名又は名称及び住所
- 2) 組合員が売却マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権
- 3) 組合員が取得することとなる分配金の価額...マンション敷地売却決議で定めた算定方法により算定した価額(法143条1項)
- 4) 売却マンション又はその敷地に関する権利(組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く)を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる売却マンション又はその敷地について有する権利並びにその価額
...組合の設立認可公告の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その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額(法143条2項)
...借家人等の権利の対価として支払われる「権利補償」に係る価額

各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点

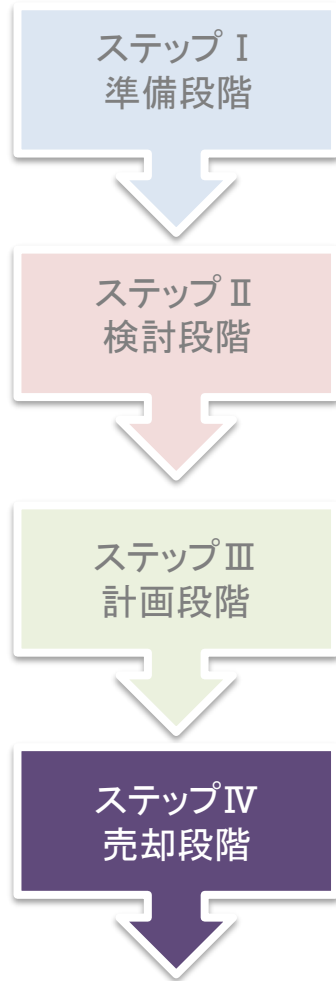


⑱ 分配金取得計画の決定・認可

<分配金取得計画の策定・認可>

- 5) 法155条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより4)に掲げる者(売却マンション又はその敷地を占有している者に限る)が受ける損失の額
…売却マンション又はその敷地の明渡しにより通常受ける損失として政令で定める額(法143条3項)
…借家人等が通常受ける損失に対する「通損補償」に係る額であり、「移転料、営業上の損失その他国土交通省令で定める損失について、国土交通省令で定めるところにより計算した額」(政令32条)とすると定める。
- 6) 補償金の支払に係る利子又はその決定方法
- 7) 権利消滅期日
…権利変動が生じる日(法149条)
…組合から組合員への分配金の支払や借家人等への補償金の支払(法151条、153条)、売却マンション又はその敷地を占有している者から組合への売却マンション又はその敷地の明渡し(法155条)については、権利消滅期日までに行うこととしている。
- 8) その他国土交通省令で定める事項
…分配金及び補償金(利息相当額を含む)の支払期日及び支払方法を定める(省令66条)

各段階で考えられる不動産鑑定士の役割と留意点



⑱ 分配金取得計画の決定・認可

<役割: 権利補償(前記4)と通損補償(前記5))に関する算定>

敷地売却ガイドラインでは、「特に「権利補償」に係る価額と「通損補償」に係る額については、不動産鑑定士等の専門家による算定を依頼」と記載。

<留意点>

この権利補償、通損補償の分野については、これまで補償コンサルが担うことが多かったが、今回敷地売却ガイドラインで不動産鑑定士等の専門家による算定を依頼と明記されたことで、相談を受ける機会の増加が考えられる。

ただ、権利補償、通損補償について十分な理解がないまま安易に受任しないよう注意が必要。

団地における敷地分割制度

団地における敷地分割制度の創設【法115条の2～】

- 棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決により敷地の分割を可能とする

■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

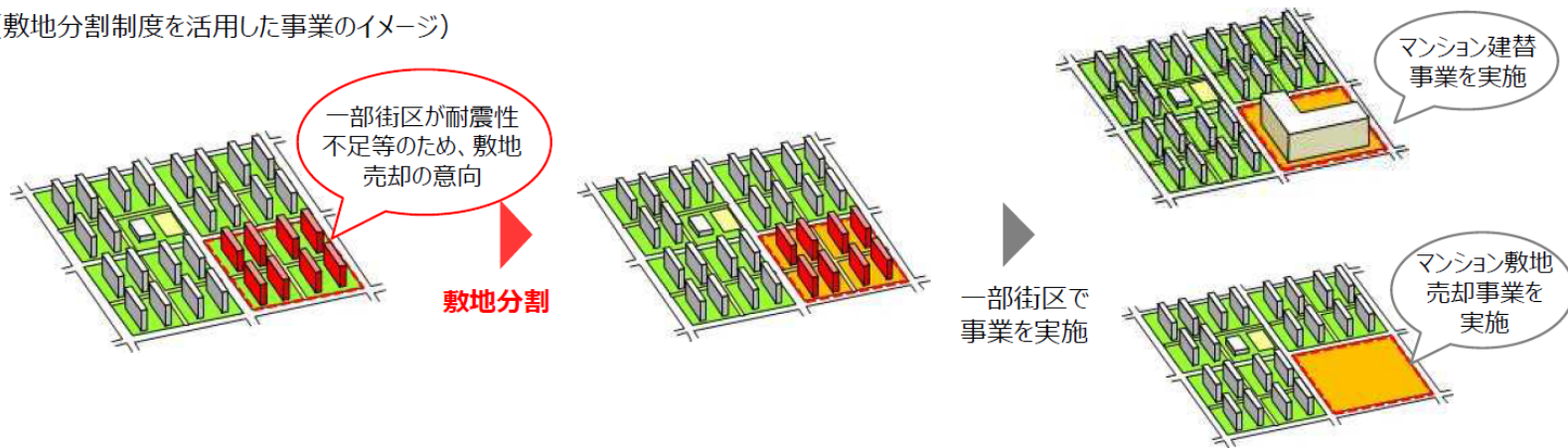
全員同意【民法】



要件の緩和

団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンションなどの場合、4 / 5の合意による敷地分割を可能に

(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)



(資料) 国土交通省



団地における敷地分割制度

マンション敷地売却決議におけるポイント

<鑑定評価上の留意点>

- ・敷地分割後の除却マンション敷地と非除却マンション敷地については、相互間の衡平を害さないよう、それぞれの敷地の適切な評価に努める必要がある。
- ・分割実施敷地の評価にあたっては、敷地分割の前後ともに更地による評価を原則とし、不動産の鑑定評価や価格調査を活用する等して公正性・客観性を持たせることが大切となる。また、敷地分割事業の実施後に予定している事業（建替え/敷地売却）の建替え計画や従前資産評価等にも留意する必要がある。
- ・不動産鑑定による更地価格は、近隣地域及びその周辺の土地利用状況、将来的な土地利用の予測等から、鑑定主体たる不動産鑑定士がその対象となる敷地の最有効使用を判定した上で、鑑定評価手法を適用して求めることとなる。なお、評価にあたっては、除却マンション敷地と非除却マンション敷地との評価の整合性を十分に勘案し、評価における両者の整合が図れない評価方法については適用を避ける必要がある。
- ・大規模な団地においては、敷地分割線の引き方によって、除却マンション敷地と非除却マンション敷地との間に土地の効用差が生じることが想定されるため、その取扱いについては、鑑定士の評価や意見等を参考としつつ、区分所有者間で十分に協議して取り決めておく必要があると考えられる。