

不動産鑑定評価とまちづくり <3>

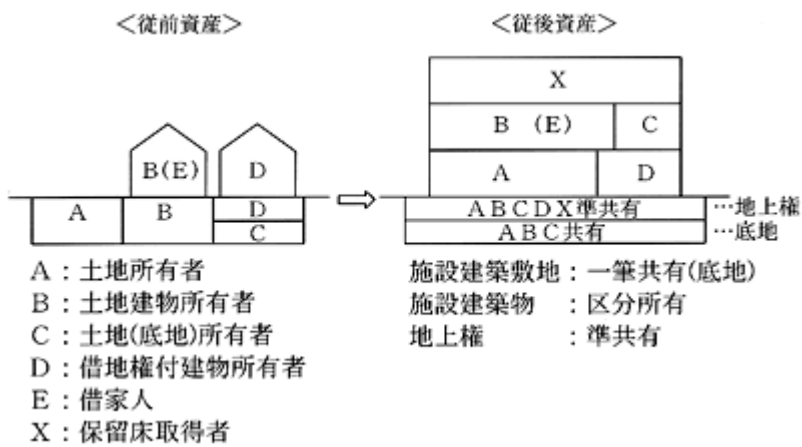
I 権利変換

権利変換とは、各権利者の持つ各々の従前資産が、その評価額に応じて、新たに建築される施設建築物及びその敷地（従後資産）に関する権利へと等価で交換されることをいいます。また、従後資産に権利変換されるほか、各々の権利に相当する金銭補償を受ける場合などもあります。

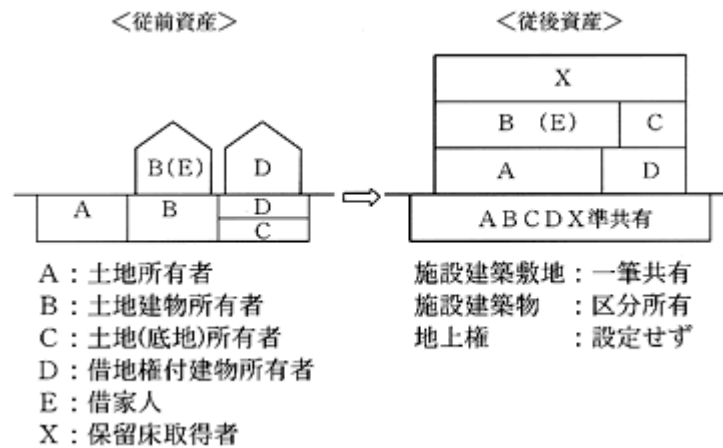
1 権利変換のパターン

権利変換のパターンには、大きく分けて以下の3通りの型があります。

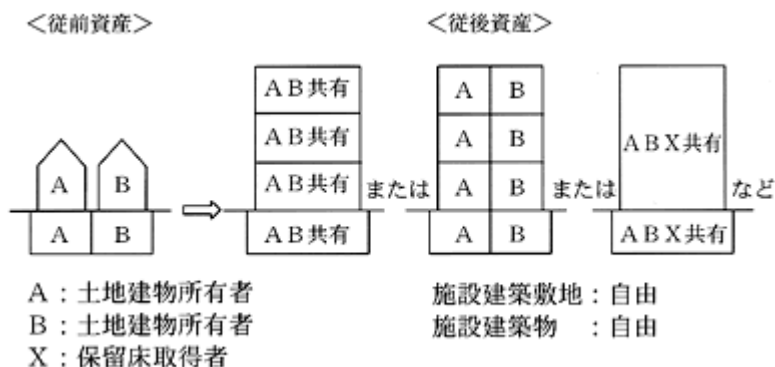
① 原則型（都市再開発法第75条第2項）



② 地上権非設定型（都市再開発法第111条）



③ 全員同意型（都市再開発法110条）



2 権利変換が成立するための床価額

再開発ビルの床（土地の持分を含む、以下同様）のうち、各権利者が従前資産の評価額と等価にて取得する床を「権利床」、権利床以外で、事業費の回収等を目的として参加組合員等への売却または権利者が増床する床を「保留床」といいます。

都市再開発法第 81 条及び政令第 28 条により、原則型及び地上権非設定型の場合、権利床価額は、原価（注 1）以上で時価（注 2）を超えない範囲とすることと解されます。また、保留床価額は、時価が前提となります。

したがって、権利変換が成立するための床価額として

$$\text{原価} \leq \text{権利床価額} \leq \text{時価} = \text{保留床価額}$$

となる必要があります。

また、原価が時価を超えるときは、時価をもって権利床価額とすることと解されます。しかしながら、この場合には事業が成立しないこととなってしまいます。

$$\text{（権利床価額} = \text{保留床価額} = \text{時価} < \text{原価）}$$

なお、全員同意型では、都市再開発法第 81 条の適用がなく自由な権利変換が考えられます。

この場合には、事業が成立する事業計画であれば

$$\text{権利床価額} < \text{原価} < \text{時価} = \text{保留床価額}$$

も可能となります。

しかしながら、昨今の経済環境下においては、保留床処分の難しさなどから、

$$\text{権利床価額} = \text{原価} = \text{時価} = \text{保留床価額}$$

が現状といえるでしょう。

（注 1）

$$\text{原価} = \text{従前土地} \cdot \text{建物評価額} + \text{全事業費} - \text{補助金等}$$

（注 2）

$$\text{時価} = \text{鑑定評価 3 手法の適用により求めた実勢価格}$$

3 権利変換の参考例

これまで、従前資産評価、従後資産評価、並びに権利変換について述べてきましたが、昨今において現実的に事業成立するための関係式

$$\text{権利床価額} = \text{原価} = \text{時価} = \text{保留床価額}$$

を前提としたものとして、以下の設例をご参照ください。

II 共同ビル建替えにおける権利変換

以上、法定再開発事業の場合の権利変換について述べてきましたが、この権利変換の考え方は、基本には、通常の共同ビル建替えの「等価交換」の場合なども同様です。

法定再開発事業の場合には、都市再開発法に基づき、従前資産から権利変換された従後資産は原始取得されること、従前資産として建物も評価対象とすること、法定再開発事業特有の税制の特例の適用があること等、共同ビル建替えの場合の「等価交換」との違いがありますが、事業成立のための床価額の組み立て等は、共同ビル建替えの場合も同様です。

したがって、共同ビル建替え等の場合も、法定再開発事業の場合と同様の評価手法等を活用できます。

なお、法定再開発事業の場合にも、第三者への保留床処分をせずに、従前の権利者が全床増床するケースもあり得たように、共同ビル建替え等の場合も、資金調達や事業採算性等の問題がクリアできれば、等価交換によらない建替え等も可能となります。

このための方法としては、信託、SPC、リバースモーゲージ等考えられますが、事業実現のための検討課題はまだ多いとい

えるでしょう。

<資金計画>

(単位：百万円)

支 出		収 入	
調査設計費	700	補助金	1,900
土地整備費	700	公共施設管理者負担金	100
用地費	500	保留床処分金	8,000
工事費	7,000		
事務費	700		
建設利息	400		
支出合計	10,000	収入合計	10,000

<従前資産評価額>

(単位：百万円)

	土 地	建 物	合 計
全体資産評価額	5,000	1,000	6,000
転出率			10%
権利変換対象資産評価額	4,500	900	5,400

<権利床価額と保留床価額>

	住 宅		事 務 所		店 舗		合 計	
権利床	専有面積 (m ²)	2,000	専有面積 (m ²)	5,000	専有面積 (m ²)	2,000	専有面積 (m ²)	9,000
	単価 (千円/m ²)	500	単価 (千円/m ²)	600	単価 (千円/m ²)	700	単価 (千円/m ²)	-
	総額 (百万円)	1,000	総額 (百万円)	3,000	総額 (百万円)	1,400	総額 (百万円)	5,400
保留床	専有面積 (m ²)	10,000	専有面積 (m ²)	5,000	専有面積 (m ²)	0	専有面積 (m ²)	15,000
	単価 (千円/m ²)	500	単価 (千円/m ²)	600	単価 (千円/m ²)	700	単価 (千円/m ²)	-
	総額 (百万円)	5,000	総額 (百万円)	3,000	総額 (百万円)	0	総額 (百万円)	8,000
合 計	専有面積 (m ²)	12,000	専有面積 (m ²)	10,000	専有面積 (m ²)	2,000	専有面積 (m ²)	24,000
	単価 (千円/m ²)	500	単価 (千円/m ²)	600	単価 (千円/m ²)	700	単価 (千円/m ²)	558
	総額 (百万円)	6,000	総額 (百万円)	6,000	総額 (百万円)	1,400	総額 (百万円)	13,400



吉村 真行

■プロフィール

現在、(株)吉村総合計画鑑定代表取締役、不動産鑑定士・一級建築士・再開発プランナー
 1964年静岡県生まれ、1988年東京大学工学部建築学科卒業、1990年同大学院工学系研究
 科建築学専攻修士課程修了、安田信託銀行(株)(現、みずほアセット信託銀行(株))を経て
 1999年(株)吉村総合計画鑑定を創業
 (社)東京都不動産鑑定士協会業務推進委員会小委員長・研修委員会委員、国土交通省地価公示
 鑑定評価員、有楽町駅前第1地区市街地再開発事業審査委員
 再開発事業等の主なコンサルティング実績：成増駅北口第2地区第1種市街地再開発事業、
 パシフィックセンチュリープレイス丸の内、梅田阪急ビル等