

「構造計算書偽装問題に係る危険な分譲マンションの建替え前後の資産評価及び配分率設定に関するガイドライン」の概要

1. 概要

- 危険な分譲マンションの建替えの実施に当たっては、区分所有者の円滑な合意形成が必要である。
- 合意形成に当たっては、専有面積、高層階か低層階かの違い等、各区分所有者の有する専有部分の特性に応じて、建替え前後における資産評価をどうするかが課題となる。
- このため、マンションの建替え前後の資産評価及び配分率設定について基本的な考え方を示すガイドラインを策定し、建替えに向けた区分所有者間の円滑な合意形成を促進する。

2. ガイドラインの内容

(1) 各区分所有者の建替え前後の資産額の算出方法

①従前資産額（建替前の資産額）

- ・ 各区分所有者の従前資産額は、次の算式で算出する。

$$\text{各区分所有者の従前資産額} = \frac{\text{マンション全体の建物敷地に係る従前資産の時価}}{\text{マンション全体の建物敷地に係る従前資産の時価}} \times \text{配分率}$$

②従後資産額（建替後の資産額）

- ・ 各区分所有者の従後資産額は、次の算式で算出する。

$$\text{各区分所有者の従後資産額} = \frac{\text{マンション全体の床価額}}{\text{マンション全体の床価額}} \times \text{配分率}$$

(2) 従前資産及び従後資産の配分率の考え方

①従前資産に係る配分方法

- ・ 従前資産額を各区分所有者に配分する方法としては、共有持分比率（登記簿上の共有持分比率を用いて配分）、分譲価額比率（当初分譲価額の比率によって配分したもので、効用比率を反映したもの）等が考えられる。

②従後資産に係る配分方法

- ・ 従後資産額を各区分所有者に配分する方法としては、土地及び建物それぞれについて、専有面積比率、効用比率（階層・位置等）で配分する方法が考えられる。

* 効用比率の算出における格差要因としては以下のものが考えられる。

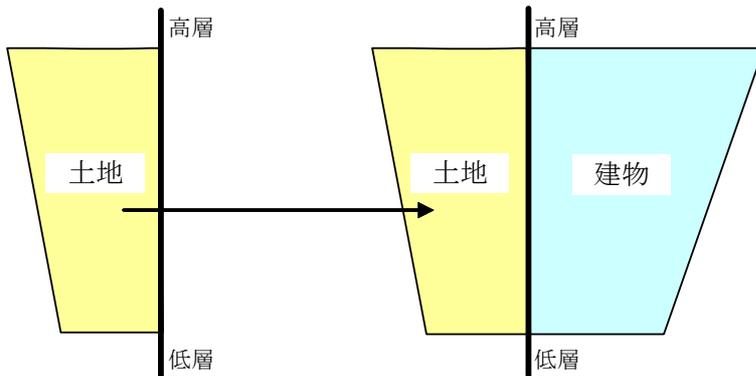
- ・ 階層又は位置の違いによる日照、通風、眺望の程度
- ・ 主たる居室の開口方位
- ・ 専有面積の規模
- ・ 開口形態（中間住戸、角住戸、二方開口等）
- ・ 間取りの良否、階高、天井高の程度
- ・ バルコニー等の専用使用部分の有無、設置方位及びその規模 等

(3) 建替え前後の資産配分方法

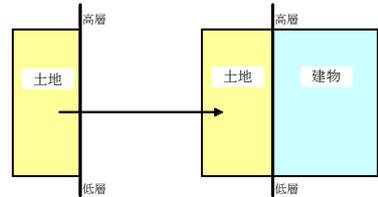
- ・ 従前資産と従後資産の配分方法の主な組み合わせとして、考えられるのは下表の通りである。
- ・ このうち、今回のケースに適用するのに最も合理的な方法としては、保留床への適用の可能性、区分所有者の住戸位置の変更に伴う調整の可能性等を考慮すると、配分方法②が適当と考えられる。
- ・ ただし、保留床を設けず、従前の建物と極めて類似した再建建物を建設する場合においては配分方法①を適用することも考えられる。

		配分方法①	配分方法②	配分方法③
従前資産	土地	共有持分比率 (専有面積比率)	分譲価額比率	共有持分比率 (専有面積比率)
従後資産	土地	専有面積比率	効用比率	専有面積比率
	建物	専有面積比率	効用比率	効用比率

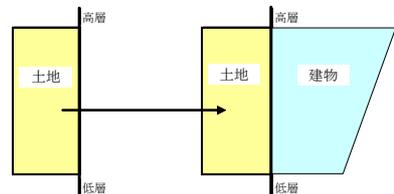
※資産額を階層による効用比率を用い、配分する場合
(配分方法②)



(配分方法①)



(配分方法③)



※ 本ガイドラインは、学者・有識者等から構成される「耐震偽装分譲マンション対策に係る評価・費用負担等検討委員会」における検討結果の報告を踏まえて、国土交通省が策定した。

【耐震偽装分譲マンション対策に係る評価・費用負担等検討委員会】

(○印は委員長)

- | | |
|--------|-------------------------|
| ○前川 俊一 | 明海大学教授 (不動産学部) |
| 戒 正晴 | 弁護士 (戒・太田法律事務所代表) |
| 杉山 義孝 | 財団法人日本建築防災協会専務理事 |
| 永森 清隆 | 不動産鑑定士 (株式会社再開発評価代表取締役) |
| 長谷川 洋 | 国土交通省国土技術政策総合研究所主任研究官 |
| 山野目 章夫 | 早稲田大学大学院教授 (法務研究科) |

ほか行政担当者5名