

令和3年度旧市庁舎建物鑑定評価確認 業務委託 (概要版)



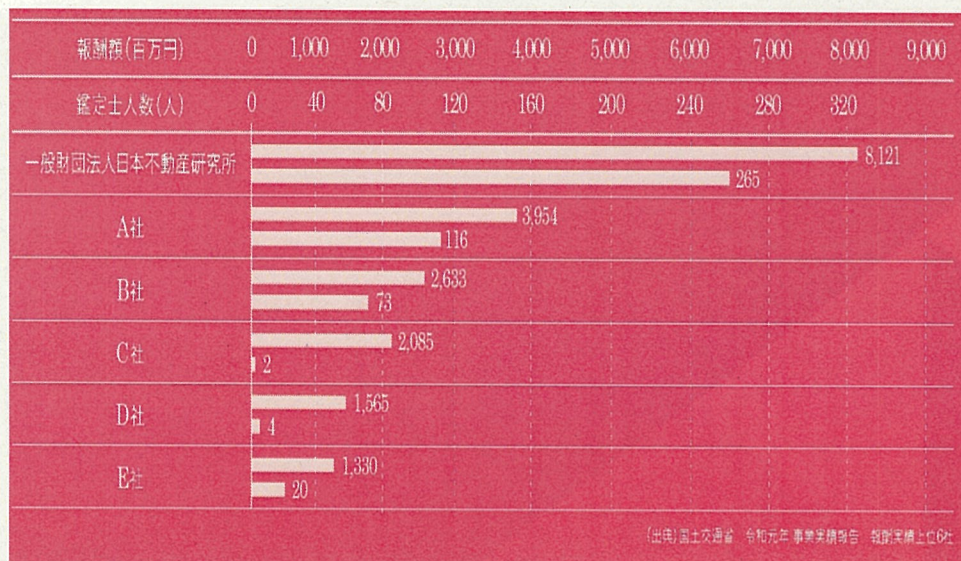
一般財団法人
日本不動産研究所

横浜支所

はじめに 一般財団法人日本不動産研究所（不動研）について

■ 不動研の前身は日本勧業銀行（不動産金融を扱う特殊銀行）

- **旧日本勧業銀行**は戦前より不動産金融を扱う特殊銀行として、不動産に関する各種調査および鑑定評価などの活動を実施してきました。
- 昭和25年、普通銀行への転換によってそれまでの鑑定評価業務は銀行業務上で扱う必要がなくなりました。
- 不動産の鑑定評価に関わる各種の業務を継承していく機関の設立や、当時、国レベルでの課題としての公共用地取得問題に伴い、**不動産鑑定評価制度の確立の必要性**
- 昭和34年、**不動産の総合調査研究機関**として誕生したのが、**日本不動産研究所**です。
- 以後、日本不動産研究所では、調査研究、鑑定評価、コンサルティングと、時代のニーズに応じて事業を拡大。今日では、**約530人の人員を擁し全国的なネットワーク**を築いております。
- 不動産の現在を的確にとらえ、そして日本全国および海外において、お客様に最適なサービスを提供してゆくためのさまざまな事業を展開しており、**不動産鑑定業界のリーディングカンパニー（下図）**として活動しております。



定期調査名	発行・公表時期	開始時期
① 市街地価格指数	6月・12月	昭和11年
② 全国木造建築費指数	6月・12月	昭和13年
③ 田畑価格及び賃借料額	10月	田畑：大正2年／賃借料：大正10年
④ 山林草地及び山元立木価格	10月	山林：昭和15年／立木：昭和21年
⑤ 全国賃料総計	12月	平成7年
⑥ 全国オフィスビル調査	9月	平成17年
⑦ 東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測	4月・10月	平成10年
⑧ 住宅マーケットインデックス	3月・9月	平成10年
⑨ 不動産投資家調査	5月・11月	平成11年
⑩ 店舗賃料トレンド	3月・9月	平成23年
⑪ 国際不動産価格資料指数	5月・11月	平成25年
⑫ 不動研住宅価格指数	毎月最終火曜日	平成23年

● 日本統計年鑑（土地白書、林業白書などの政府刊行物）に引用されるほか、政策立案の基礎資料として重要な役割を果たしております。

● 海外不動産の統一基準による比較検討指標作成の取組みが高く評価され、「国際不動産価格資料指数」が、日本不動産学会の2014年度「業績賞」を受賞しました。

概要版（JREI）

JREI
Japan Real Estate Institute

注意事項

■概要版のご利用にあたり、下記の点にご注意ください。

- 概要版は、調査報告書の内容等を概要としてまとめたものです。そのため、報告内容については、必ず、調査報告書をご確認ください。
※別紙事例一覧等については、今後、一部で事例の入替等を行う場合があります。
- 本件調査は、特定の不動産について、その経済価値・最有効使用の判定・売買価格の妥当性等の判断等を行っているものではありません。
- 本件調査において掲載した各種データ等については、公表資料の引用及び信頼できる資料並びに一般財団法人日本不動産研究所による調査等をもとに作成していますが、その網羅性・完全性等を保証するものではありません。
- 本件調査で「経済価値」という用語を用いている場合は、特段の説明がない限り、評価基準における正常価格が表示する経済価値、すなわち「市場価値」を意味しています。
- 本概要版では、「不動産鑑定評価基準」を「評価基準」、「同留意事項」を「評価基準留意事項」、更に両者を合わせて「評価基準等」と略称で記載しています。

注：評価基準等は、国土交通事務次官通知によれば、「不動産鑑定士が鑑定評価を行うに当たっての統一的基準であり、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年7月16日法律第152号）第40条第1項及び第2項の規定に基づき不当な鑑定評価についての懲戒処分を行う際に判断根拠となるもの」とされています。

調査目的及び調査項目

(Ⅰ)調査目的

横浜市が確認するにあたり、客観的な判断材料を作成することを目的とする。

(Ⅱ)調査項目

1. 不動産鑑定評価における建物価格算定方法の整理

建物の正常価格、建物評価に係る減価要因(物理的・機能的・経済的要因)、耐震補強と建物価値の関連、歴史的建造物の建物価値等を整理する。

2. 事例収集等

(1)旧市庁舎建物と立地条件や築年数等が類似する事例として、高度商業地域に所在する築年の経過した建物に係る利活用の事例を収集する。

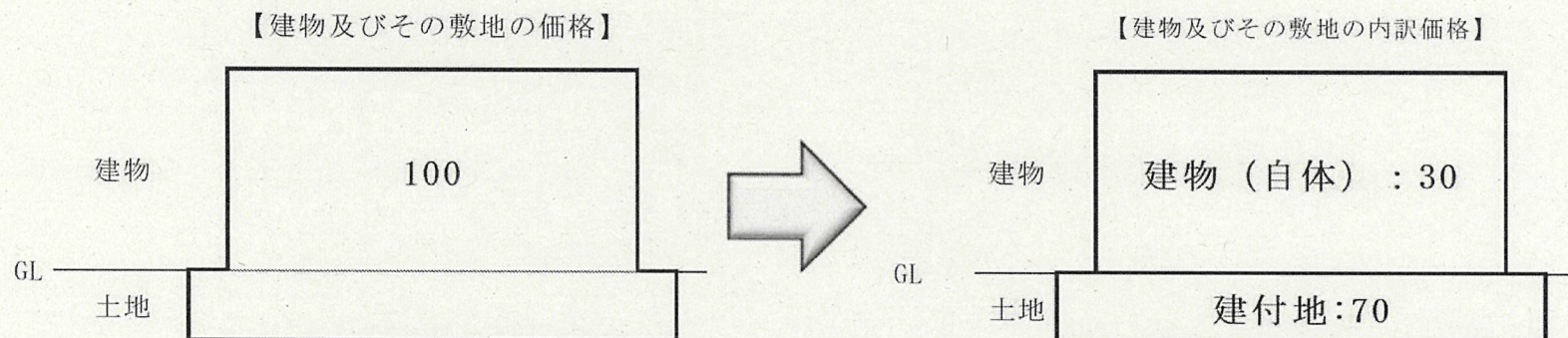
(2)当該事例について、鑑定評価の観点から考察する。

1. 不動産鑑定評価における建物価格算定方法の整理（調査項目1）

（1）建物及びその敷地の経済価値の考え方 はじめに

- （後記に再掲するが）評価基準等は、建物について、「建物は、その敷地と結合して有機的に効用を発揮するものであり、建物とその敷地とは密接に関連」と規定し、土地と建物は、物理的にも経済的にも不可分一体の関係にある。
- 建物は、建物及びその敷地の「構成要素」（英訳：constituent elements）であり、建物の経済価値を求める鑑定評価は、「部分鑑定評価」（英訳：appraisal of severance value）により求めることとなる。
- 以上から、構成要素たる建物の経済価値の把握にあたっては、まず、一体不可分の価値、すなわち、「建物及びその敷地の経済価値」を把握する必要がある。

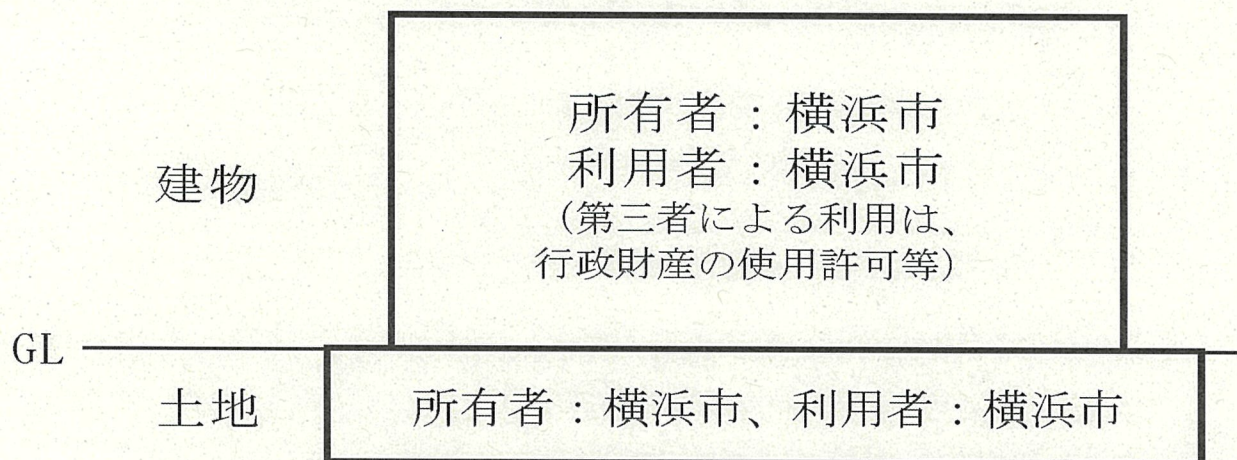
【構成要素の経済価値は、建物及びその敷地のもとに定まる（イメージ）】



1. 不動産鑑定評価における建物価格算定方法の整理（調査項目1）

（1）建物及びその敷地の経済価値の考え方 a.建物及びその敷地の類型

- 横浜市役所旧市庁舎を評価基準における「建物及びその敷地の類型（英訳：real property interest）で区分すると、「自用の建物及びその敷地」（英訳：owner-occupied building and its site 注）に区分されたと考えられる。
- よって、以下では、自用の建物及びその敷地の経済価値及びこの場合における建物の経済価値等の考え方を中心に整理する。



※自用の建物及びその敷地：建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であり、その所有者による使用収益を制約する権利の付着していない場合における当該建物及びその敷地をいう。

注：英訳は、「『地価に関する国際的な情報発信の強化に向けた検討業務』に係る調査報告書」（平成24年3月国土交通省土地・建設産業局）による。以下同様。

(1) 建物及びその敷地の経済価値の考え方

b. 建物及びその敷地の経済価値

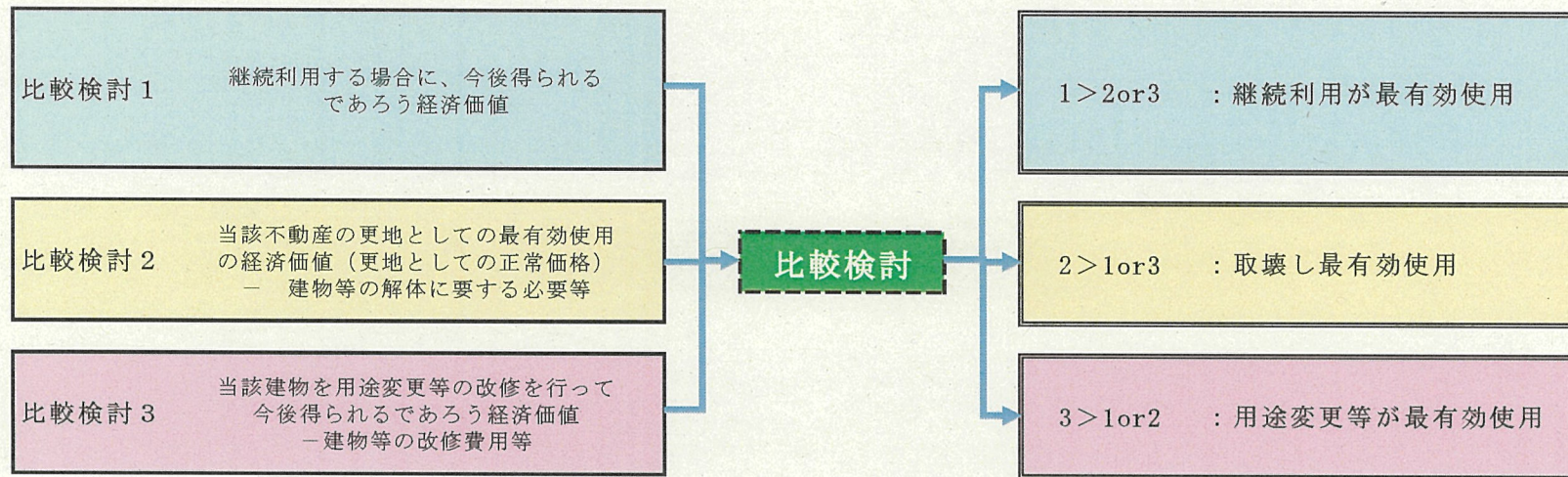
- 鑑定評価における正常価格は、英訳すれば「Market Value」(市場価値)である。
 - 主観的な経済価値ではない: 特定の個人等による使用価値や客観的・合理的に測定不能な経済価値等。
 - 一般的な市場性を有しない不動産(文化財指定を受けた建造物、公共公益施設等)について、現在の利用現況等を前提(保存等を主眼)とした経済価値ではない。
- 正常価格は、最有効使用(英訳: highest and best use)を前提とした市場価値であり、評価基準においても、「不動産の価格は、その不動産の最有効使用を前提として把握される価格を標準として形成されるもの」と記載されている。
- 「自用の建物及びその敷地」の場合、基本的には権利関係かかる制約等がないため、対象不動産に経済価値の極大化にむけて、あらゆる利用が可能であることを意味する。(但し、既存建物の構造や変更後に予定する用途等によっては、用途変更等が「やや難」または「難」となる場合がある。)

類型 \ 最有効使用	現況利用	用途変更等	取壊し
自用の建物及びその敷地	容易	容易(注)	容易
貸家及びその敷地	容易	やや難 (賃貸借契約内容及び賃借人との関係等)	難 (左記+立退きの必要性等)
借地権付建物(自用)	容易	やや難 (借地契約内容及び承諾料の必要性等)	やや難 (借地契約内容及び承諾料の必要性等)
借地権付建物(貸家)	容易	難 (自用+建物賃借人との関係等)	難 (自用+建物賃借人との関係等)
区分所有建物及びその敷地(自用)	容易	容易 (自用の専有部分)	難(事実上、不可。 区分所有法上の制約等)
区分所有建物及びその敷地(貸家)	容易	やや難 (賃貸借契約内容及び賃借人との関係等)	難(事実上、不可。 区分所有法上の制約等)

(1) 建物及びその敷地の経済価値の考え方

b. 建物及びその敷地の経済価値

- 建物及びその敷地の最有効使用は、下記の検討等をおこなって判定する必要がある。



- 特に建物及びその敷地が「土地が許容する高度利用可能性に対して極めて低利用の場合」や「築年が経過し、物理的・機能的な減価が著しく、当該不動産の収益性等が悪化または不採算となっている場合」などにおける最有効使用の判定に当たっては、更地としての最有効使用の判定（更地としての正常価格）の重要度が大きくなる。

(1) 建物及びその敷地の経済価値の考え方

b.建物及びその敷地の経済価値

(参考)不動産の経済価値(市場価値)の基本的な考え方

- 不動産の経済価値は、将来にわたって得られるであろう便益(cf.純収益等)の現在価値の総和で表される。

建物及びその敷地の経済価値＝建物存続期間中の便益の現在価値の総和
＋建物存続期間満了時の復帰価格(更地としての価格－建物解体費等)の現在価値

- 「現在価値」＝「期間割引」が必要となるため、期間(n年)が長くなればなるほど、その現在価値は小さくなる。そのため、低便益(低収益)期間が長くなればなるほど、復帰価格は小さくなり、その経済価値も小さくなる。

(例)復帰価格が1,000、割引率 $Y=5\%$ の場合

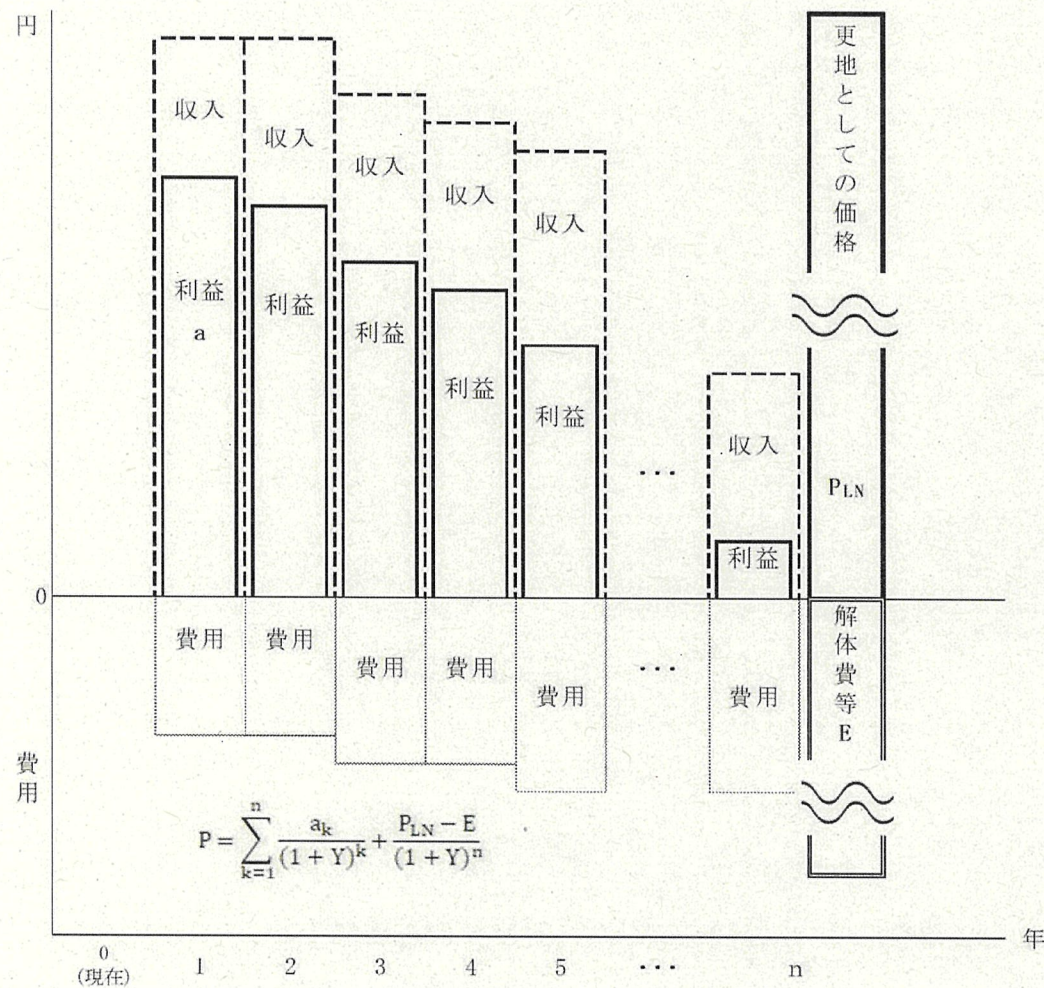
＞現在時点であれば、復帰価格のとおり1,000

＞10年後であれば、復帰価格の現在価値は $1,000 \times 0.6139$ (複利現価率) $\div 614$

(1) 建物及びその敷地の経済価値の考え方

b.建物及びその敷地の経済価値

【比較検討1】継続利用する場合に今後得られるであろう経済価値(イメージ)

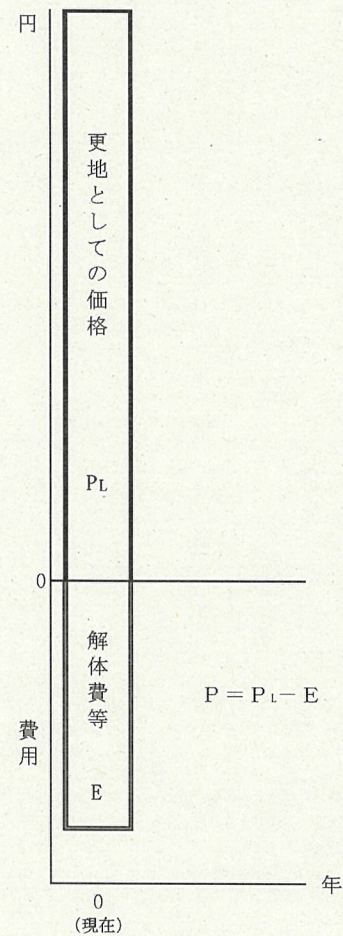


P : 求める経済価値
 a_k : 毎期の純収益
 Y : 割引率
 n : 建物等存続期間
 P_{LN} : n 年後の更地としての価格
 E : 建物等の解体費等

(1) 建物及びその敷地の経済価値の考え方

b. 建物及びその敷地の経済価値

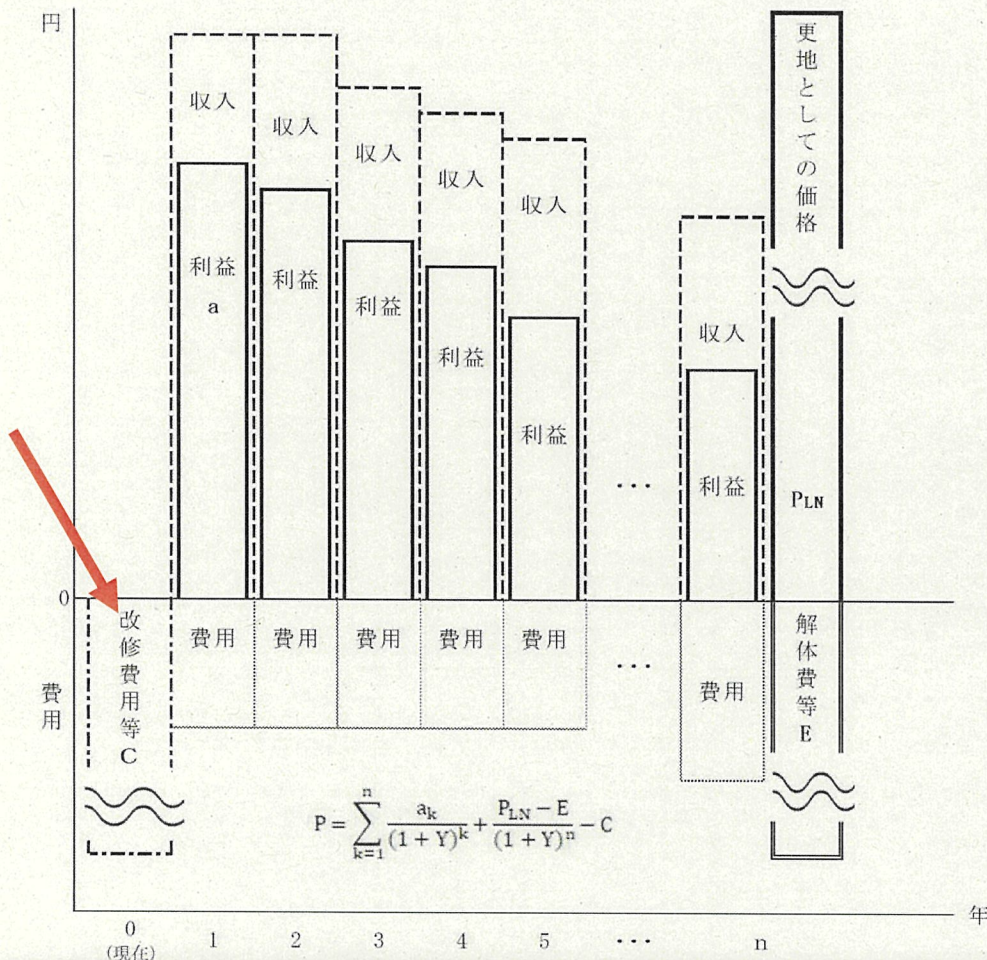
【比較検討2】当該不動産の更地としての最有効使用の経済価値
(更地としての正常価格)－ 建物等の解体に要する必要等(イメージ)



P : 求める経済価値
PL : 更地としての価格
E : 建物等の解体費等

(1) 建物及びその敷地の経済価値の考え方
b.建物及びその敷地の経済価値

【比較検討3】当該建物を用途変更等の改修を行って今後得られるであろう
経済価値－建物等の改修費用等（イメージ）

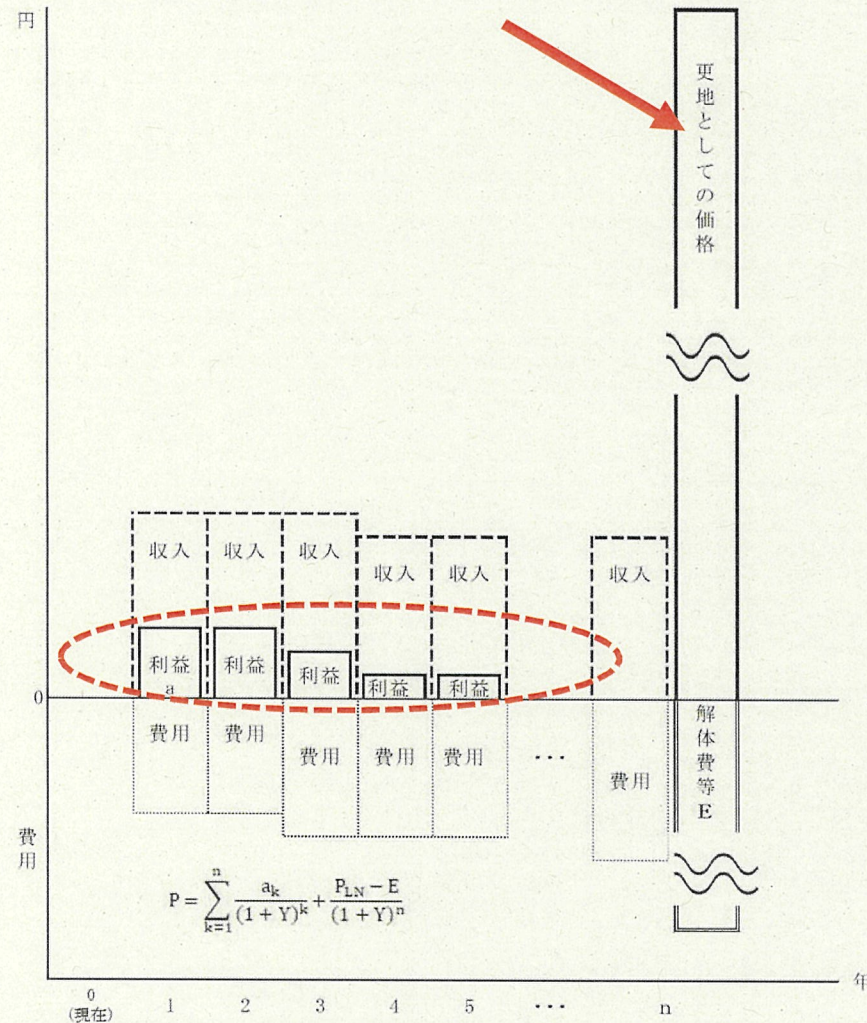


P : 求める経済価値
ak: 毎期の純収益
Y : 割引率
n : 建物等存続期間
PLN: n年後の更地としての価格
E : 建物等の解体費等
C : 建物等の改修費用等

(1) 建物及びその敷地の経済価値の考え方

b.建物及びその敷地の経済価値

【参考】低利用の不動産を継続利用する場合に今後得られるであろう経済価値(イメージ)



P : 求める経済価値

a_k : 毎期の純収益

Y : 割引率

n : 建物等存続期間

P_{LN} : n年後の更地としての価格

E : 建物等の解体費等

<左記イメージが意味するところ>

土地が本来有している収益力が、建物等の存在により「潜在化」しており、機会損失が著しく発生していることを意味する。

よって、このようなケースでは、復帰価格が期間割引によっては割り引かれてしまうよりも、ケース2のように、即座に取り壊して、土地の収益力を回復することが経済合理性に合致するといえる。

(1) 建物及びその敷地の経済価値の考え方

b. 建物及びその敷地の経済価値

- 取壊し最有効使用における自用の建物及びその敷地の正常価格は、下記のとおりに求める。

自用の建物及びその敷地の
構成要素である
「更地としての価格」

－

自用の建物及びその敷地の
構成要素である
「建物等の解体費撤去費等」

=

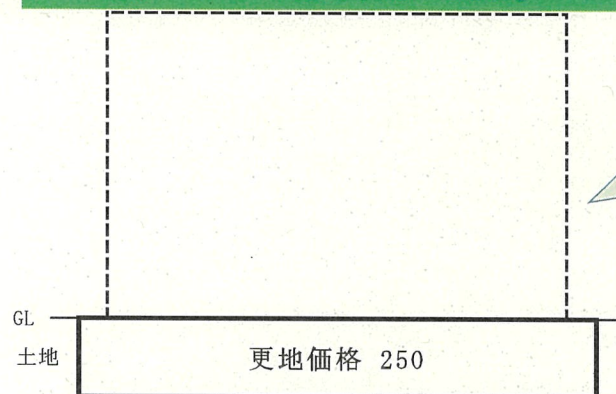
自用の建物及びその敷地の
鑑定評価額（正常価格）

- 自用の建物及びその敷地の鑑定評価額（正常価格）は、あくまで土地及び建物一体の経済価値（市場価値）を表示するものであるものの、取壊し最有効使用の場合は、建物等は、土地の最有効使用を前提とする経済価値の実現の「阻害要因」と捉えているため、鑑定評価の手法適用において、建物等の価格を査定することはない。（建物価格という概念がない）

(1) 建物及びその敷地の経済価値の考え方

b.建物及びその敷地の経済価値

【ケース1：更地状態の土地】



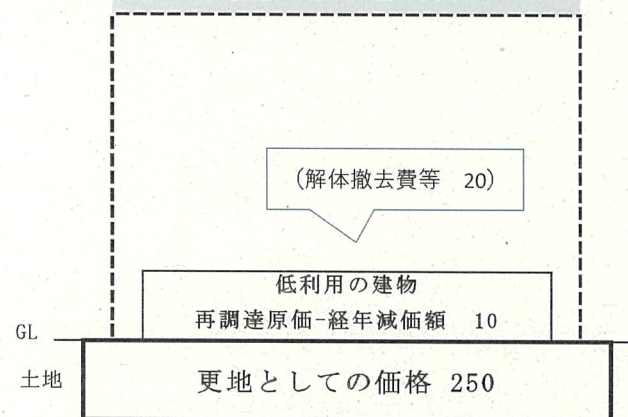
土地の最有効使用に合致した
想定建物
⇒ 高層店舗事務所（地）

<更地の経済価値>

⇒ 250

【ケース2：建物及びその敷地】

建物が存するか存しないかの違いのみで、
土地の条件は全て同じ



<建物及びその敷地の経済価値>

$250 + 10 = 260 ? \Rightarrow 「\times」$

⇒ 「250」は、土地の最有効使用に基づく利用が可能の場合に享受できる経済価値。低利用の建物が土地の最有効使用の実現を阻害（邪魔）している。

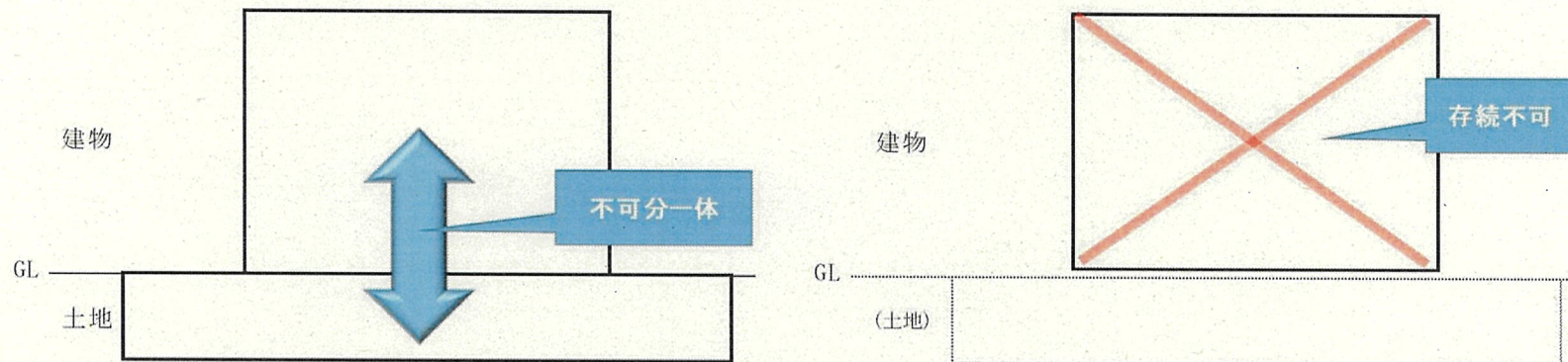
$250 - 20 = 230 \Rightarrow 「\bigcirc」$

⇒ 阻害要素を取り除けば（解体撤去等）、土地の経済価値を享受可能。

(2) 建物の正常価格

a. 建物の経済価値に関する理論構成

- 「建物は、その敷地と結合して有機的に効用を発揮するものであり、建物とその敷地とは密接に関連し、土地と建物は不可分一体である。



- 上記をふまえ、建物は、建物及びその敷地の「構成要素」(英訳: constituent elements)であるため、その経済価値も不可分一体であるという理論構成を評価基準は採用している。

(2) 建物の正常価格

c.建物（自体）及び建付地の経済価値

- 評価基準等の規定により、建物（自体）及び建付地の経済価値（市場価値）は、下記を前提とする場合にのみ、求めることができる。
 - 建物及びその敷地の最有効使用が、「継続利用が最有効使用（または用途変更等が最有効使用）」の場合に求めることができ、裏返せば、「取壊し最有効使用」の場合は求めることができないこと。
 - 建物（自体）及び建付地は、建物及びその敷地の構成要素であり、建物及びその敷地と一体不可分であることから、その経済価値を「部分鑑定評価」（英訳：appraisal of severance value）により求めること。

(2) 建物の正常価格

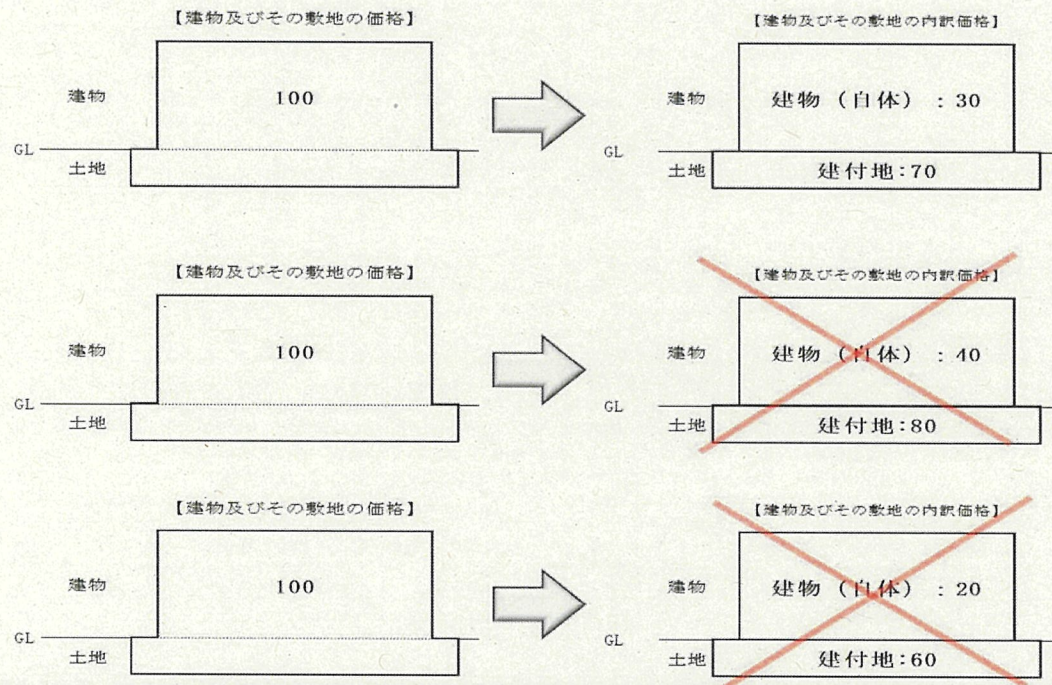
d. 建物及びその敷地の価格と、建物（自体）及び建付地の価格との関係

- 部分鑑定評価によって求める建物（自体）及び建付地の経済価値は、建物及びその敷地における、それぞれの構成要素の寄与度等に応じた「内訳価格」を求めるものである。このため、建物及びその敷地の価格と、建物（自体）及び建付地の価格には、次の「等式」が成立し、「不等式」は成立しない。

○：建物及びその敷地の価格＝建物（自体）の価格＋建付地の価格

×：建物及びその敷地の価格＜建物（自体）の価格＋建付地の価格

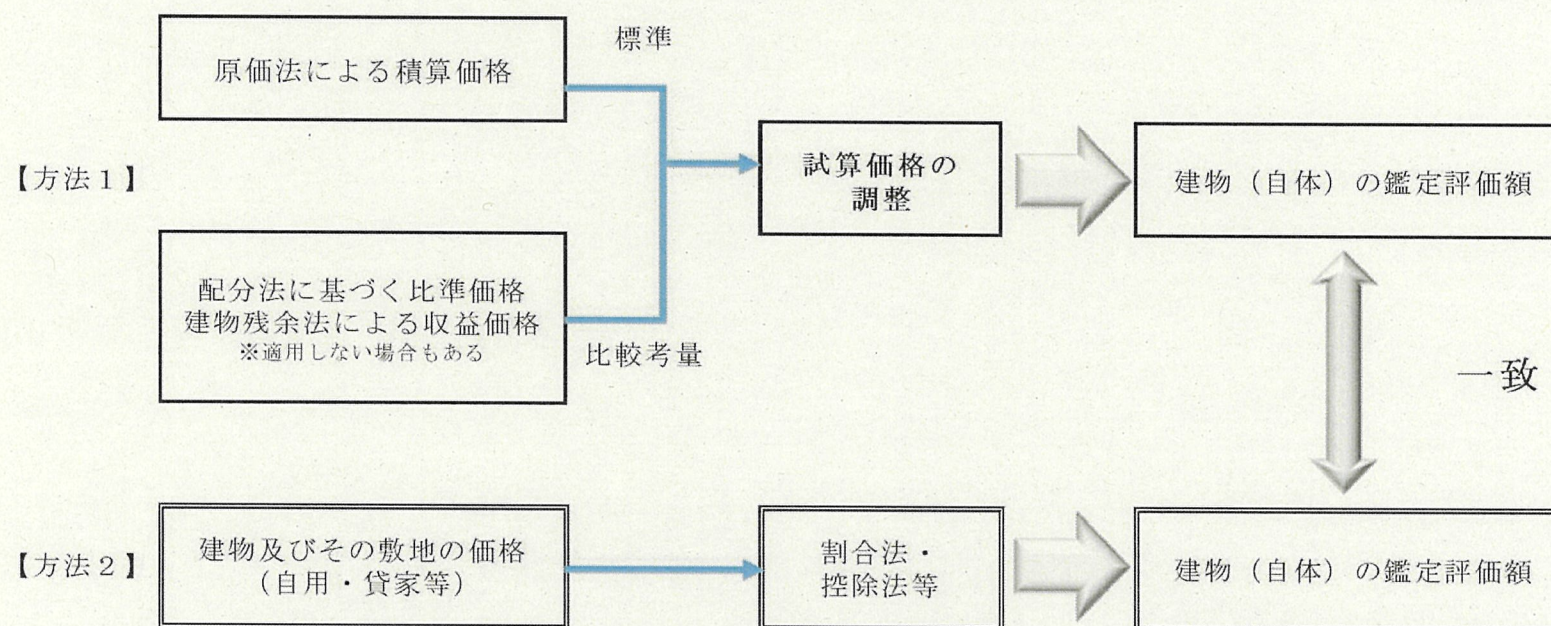
×：建物及びその敷地の価格＞建物（自体）の価格＋建付地の価格



(2) 建物評価にかかる減価要因

e.建物（自体）の鑑定評価（正常価格を求める場合）

- 建物（自体）の鑑定評価の方法としては、評価基準等には2つの方法（アプローチ）が規定されているが、方法論の違いは、鑑定評価額に影響を及ぼさない。



(3) 建物評価にかかる減価要因

a.建物に関する個別的要因 (a)評価基準等の規定

- ・ 評価基準等には、建物に関する個別的要因が例示されているが、中でも、最有効使用の判定にあたり重要な要因として、「建物とその環境との適合の状態」(英訳:degree the building conforms to its environment)がある。
- ・ 上記の要因は、「外部適合」、特に当該不動産が所在する地域との適合のことを指しており、評価基準では下記のとおり「適合の原則」(英訳:principle of conformity)として規定されている。

評価基準総論第4章Ⅸ適合の原則

不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、当該不動産がその環境に適合していることが必要である。したがって、不動産の最有効使用を判定するためには、当該不動産が環境に適合しているかどうかを分析することが必要である。

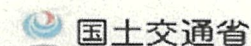
※本調査における重要部分をとって、下線(アンダーライン)を追加している。

(3) 建物評価にかかる減価要因

a.建物に関する個別的要因 (b)建物に関する個別的要因にかかる動向等

- 建物に関する個別的要因は、平成26年の評価基準等の改正により拡充された。

II(2)ストック型社会の進展への対応②



ストック型社会における課題

○建物に係る価格形成要因の充実が必要。

※土地の価格形成要因は用途に応じて規定。建物については、住宅や事務所ビルを念頭に共通事項として基本的な項目が列記されているのみ。

○個々の建物の維持管理、リフォーム等の状況を踏まえた的確な評価の重要性が増加しているが、現行基準では、十分に対応できないケースが増えるおそれ。既存ビルや中古戸建て住宅に係る新たな評価ニーズへの対応が必要。

※既存の建物について個々の維持管理や劣化等の状況を踏まえた的確な評価を行う視点が不十分。

鑑定評価基準の見直しの方向性

建物の状況や市場参加者の価値判断を踏まえた的確な評価となるよう改善。個々の建物状況を踏まえた評価を徹底。

具体的な見直し内容

①建物に係る価格形成要因の充実

➢ 防災意識の高まりや省エネルギーに対応した機器・設備が普及するなど、建物に関して着目される価格形成要因が変化。

➢ 大規模な商業施設や物流施設をはじめ建物用途に応じて留意すべき価格形成要因が異なる。

このため、

建物に係る評価の蓄積等を踏まえ、

・建物の用途に共通する価格形成要因を追加

・用途に応じた留意すべき価格形成要因を整備(住宅・事務所ビル・商業施設・物流施設)

②既存建物に係る新たな依頼ニーズへの対応

➢ 原価法における再調達原価の把握、耐用年数に基づく方法・観察減価法について、市場の変化に応じた対応ができるように、

一個々の建物の状況に応じた精緻な評価の実施を確保するため、評価における方針の明確化

・増改築や修繕等の状況を踏まえた評価を行うよう、市場参加者の購買行動に与える影響を踏まえた評価を行うよう留意規定等を整備

一実務的な評価方法の確立、定着

・既存建物評価に係る原価法による算定方法の精緻化に係る検討、市場の変化に応じた的確な評価の確保に向けて引き続き取り組む。

➢ 既存建物の更新やリニューアルが行われることを前提とする評価を可能にするため、スコープ・オブ・ワークの導入の一環として、

・対象確定条件に、「未竣工建物等鑑定評価」を導入

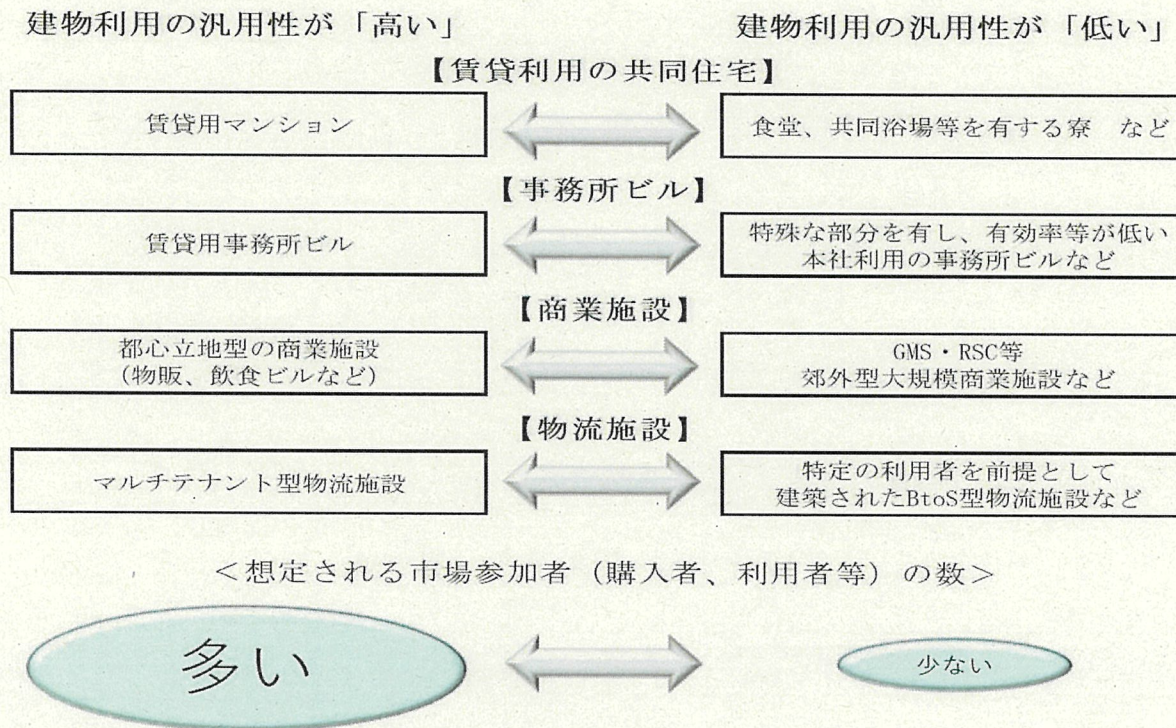
5

(資料)国土交通省国土審議会不動産鑑定評価部会配付資料

(3) 建物評価にかかる減価要因

a.建物に関する個別的要因 (b)建物に関する個別的要因にかかる動向等

- ・ 拡充された個別的要因の中で、特に最近の不動産市場をふまえ、建物評価や建物及びその敷地の最有効使用を判定する際に重要な要因は、「省エネルギー対策の状況」、「建物利用の汎用性」、「共用施設の状態」等といえる。
- ・ 上記のうち、「建物利用の汎用性」については、「建物利用の特殊性」との対義語ともいえ、建物利用の汎用性の高低と想定される市場参加者の数との関係は、一般的に下記のとおりである。



(3) 建物評価にかかる減価要因

a.建物に関する個別的要因 (b)建物に関する個別的要因にかかる動向等

- 公共公益施設(役所庁舎、学校施設、体育館等)は、それぞれの建物等に求められる機能等に特化した設計・設備等となっており、公共性・公益性及び当該施設に特化した利用者の利便性等にのみ配慮を行っていることが一般的である。
- そのため、不動産市場における市場性等考慮したものでなく、特に近年の不動産市場における市場性に大きな影響を与える「収益性」(賃料等収入－賃貸費用等)の観点では、「不採算」(赤字)となる施設が多いと考えられる

(参考)

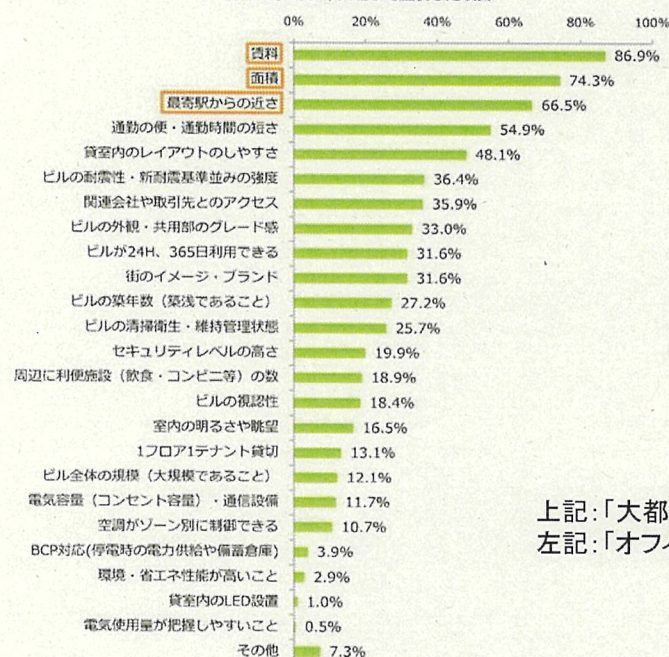
東京都がオリンピック・パラリンピック「東京2020大会」で恒久施設として整備した6施設について、2017年4月に東京都が公表した「新規恒久施設の施設運営計画」では、新規恒久施設6施設のうち、5施設で「赤字運営」が見込まれており、6施設の収支見込額の合計は「年間あたり-7.9億円」と試算されている。

(3) 建物評価にかかる減価要因

a.建物に関する個別的要因 (b)建物に関する個別的要因にかかる動向等

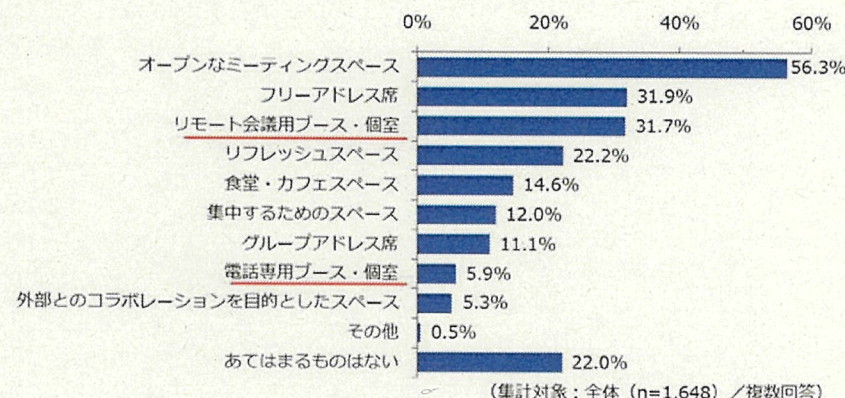
- 近年における建物利用者の意識(市場参加者の認識・行動等)として、事務所ビルについては、より高性能・快適性等を求めるとともに、建物の環境性能等についても高い関心がある。
- これらを充足しない建物等は不動産市場から淘汰されるとともに、市場から退出、すなわち、取壊し又は建物に市場価値を認めない取引が進んでいくものと考えられる。

【図表 3】 オフィス選びで重視した項目



(複数回答、n=206)

【図表 17】 フレキシブルなスペース



(集計対象: 全体 (n=1,648) / 複数回答)

上記:「大都市圏オフィス需要調査2021春」ザイマックス不動産総合研究所(2021年6月9日)

左記:「オフィス移転にみる企業行動と働き方改革」ザイマックス不動産総合研究所(2018年3月13日)

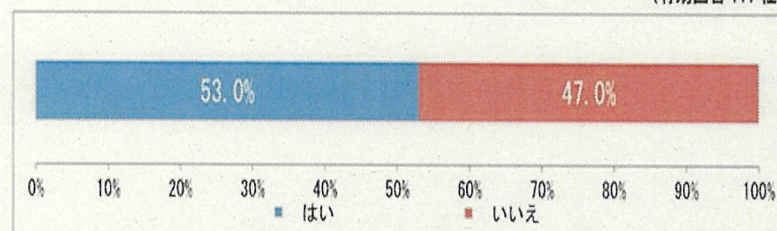
(3) 建物評価にかかる減価要因

a.建物に関する個別的要因 (b)建物に関する個別的要因にかかる動向等

(参考)建物の環境性能等に関する市場参加者の行動・意識等

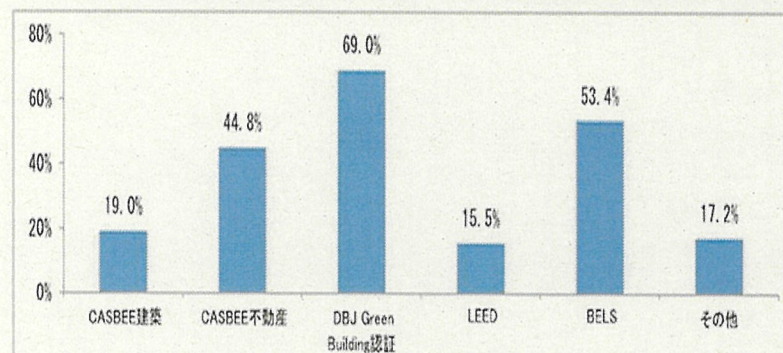
(7) 過去2年以内に建物の環境性能等に関する第三者認証制度を取得したことがありますか。

(有効回答 117 社)

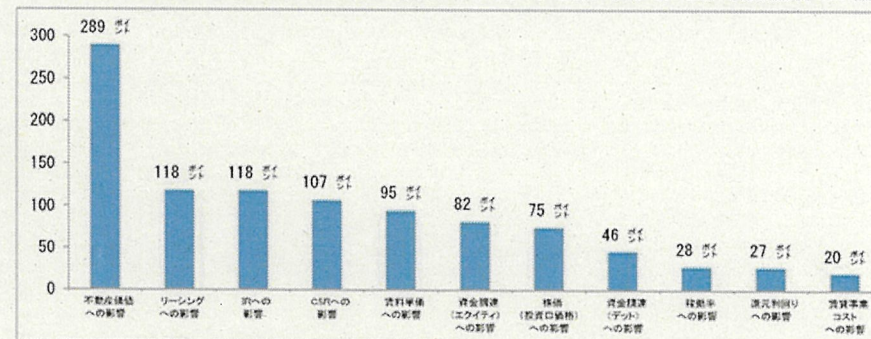


(8) 上記(7)で「はい」とした回答者への質問です。

以下の中から取得したことがあるものを選択してください。(複数選択可)(有効回答 58 社)



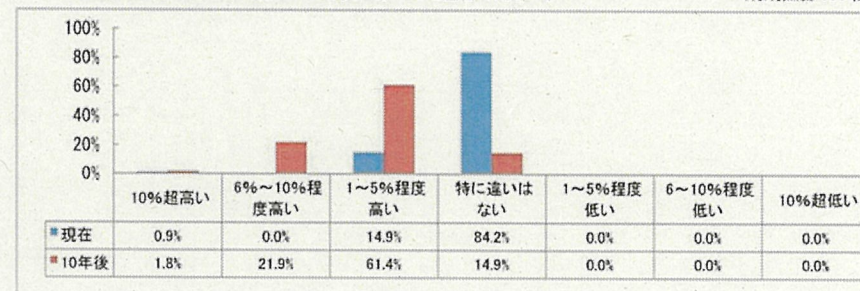
(14) ESG投資に適した不動産に投融資をする場合、そうでない不動産への投融資に比べてどんなことを期待しますか。以下の中から当てはまるものを3つ選択してください。(上位3位まで)(※)(有効回答 114 社)



(※) 質問は1～3位までのランキング方式で実施(複数選択可)。

各ランキングに右のとおり配点し総合得点を集計(1位:5点、2位:3点、3位:1点)

(15) ESG投資に適した不動産の賃料収入は、そうでない不動産に比べてどの程度の違いがありますか。もしくはあると思いますか。現在と10年後に分けてご回答ください。(有効回答 114 社)



上記:一般財団法人日本不動産研究所 第44回不動産投資家調査(2021年4月現在)特別アンケート(Ⅱ)

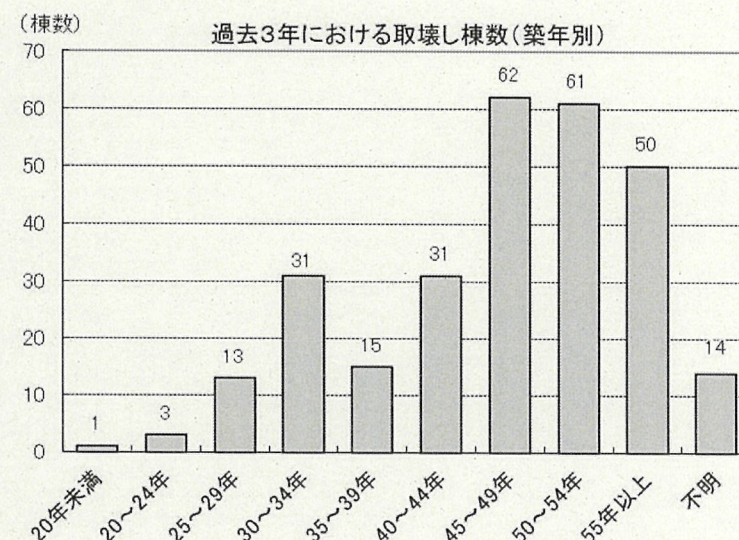
(3) 建物評価にかかる減価要因

a.建物に関する個別的要因 (b)建物に関する個別的要因にかかる動向等

- ・ 築年と建物解体年の関係について調査したものに「全国オフィスビル調査」がある。2017年から2019年の間に取壊しが行われたビルの平均築後年数は、全国で45年、横浜で43年となっている。
- ・ 調査結果の分布を見ると、45～49年が一番多く、次が50年～54年となっている。築後40年～50年が、建物の取壊しを検討する1つの機会となっていると考えられる。

2017年～2019年新築・取壊ビル、2020年～2022年の計画

	2017-2019年の新築			2017-2019年の取壊				2020～2022年の計画		
	床面積 (万㎡)	棟数 (棟)	平均床面積 (㎡)	床面積 (万㎡)	棟数 (棟)	平均床面積 (㎡)	平均 築後年数	床面積 (万㎡)	棟数 (棟)	平均床面積 (㎡)
東京区部	373	141	26,000	139	148	9,000	44	363	91	40,000
大阪	44	17	26,000	39	45	9,000	45	38	13	29,000
名古屋	32	13	24,000	20	17	12,000	49	8	6	13,000
札幌	11	4	28,000	3	5	5,000	48	6	3	21,000
仙台	2	2	8,000	2	3	6,000	48	5	4	13,000
さいたま	2	1	17,000	1	2	7,000	39	6	3	22,000
千葉	0	0		1	3	4,000	54	7	2	34,000
横浜	24	8	30,000	7	10	7,000	43	40	9	44,000
京都	0	0		2	5	5,000	46	0	1	3,000
神戸	0	0		1	2	6,000	48	1	1	12,000
広島	3	2	17,000	7	6	11,000	44	10	3	33,000
福岡	6	7	8,000	3	5	6,000	53	20	11	18,000
地方都市	15	19	8,000	21	30	7,000	48	-	-	-
計	511	214	24,000	247	281	9,000	45	505	147	34,000



上記：一般財団法人日本不動産研究所 全国オフィスビル調査 (2020年1月現在)

(3) 建物評価にかかる減価要因

b.建物及びその敷地に関する個別的要因 (a)評価基準等の規定

- ・ 評価基準等には、建物及びその敷地に関する個別的要因が例示されているが、中でも、最有効使用の判定にあたり重要な要因として、「建物と敷地の規模の対応関係等建物等と敷地との適応の状態」(英訳:the size of the building relative to the dimensions of its site)がある。
- ・ 上記の要因は、建物とその敷地との「内部均衡」のことを指しており、評価基準では下記のとおり「均衡の原則」(英訳:principle of balance)として規定されている。

評価基準総論第4章 V 均衡の原則

不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、その構成要素の組合せが均衡を得ていることが必要である。したがって、不動産の最有効使用を判定するためには、この均衡を得ているかどうかを分析することが必要である。

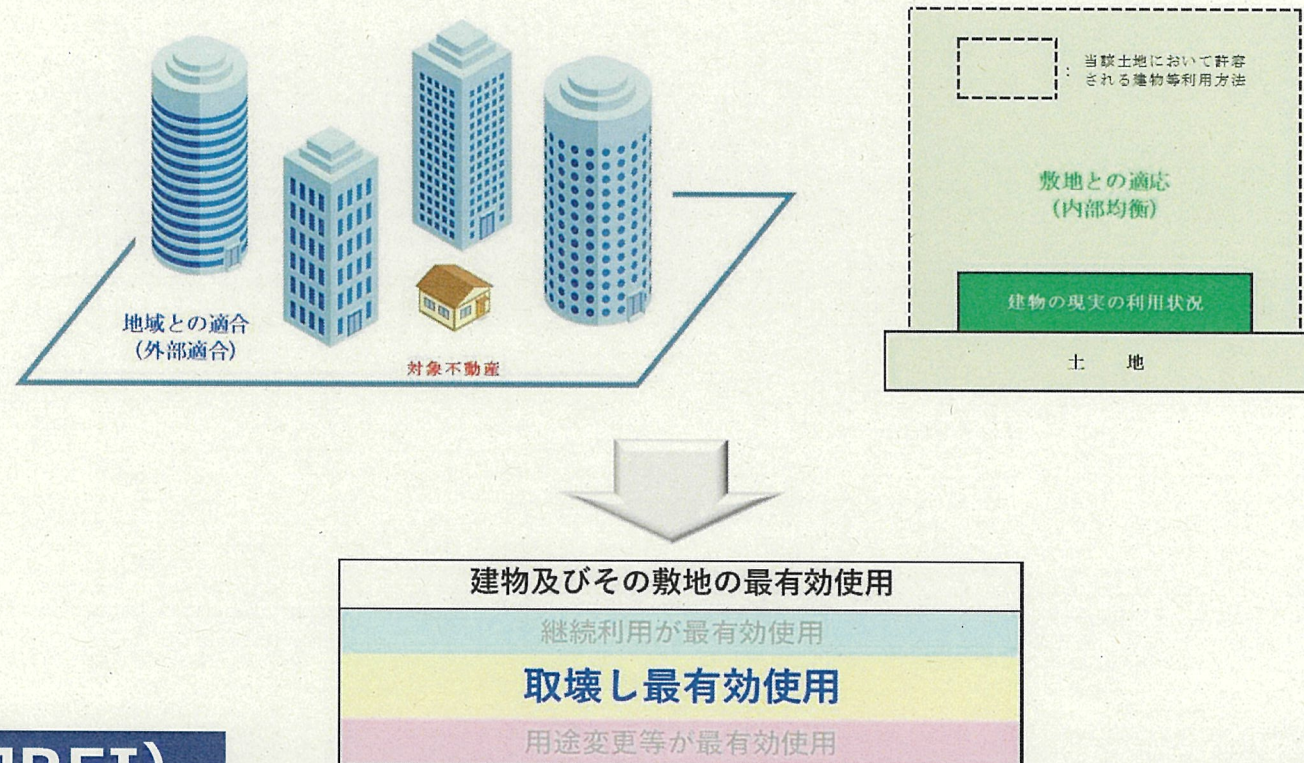
※本調査における重要部分として、下線(アンダーライン)を追加している。

(3) 建物評価にかかる減価要因

b.建物及びその敷地に関する個別的要因

(b)建物、建物及びその敷地の個別的要因と最有効使用の判定との関連

- 建物及びその敷地の最有効使用の判定は、土地及び建物並びに建物及びその敷地の個別的要因等の全てを把握・分析のうえ行う必要がある。中でも、建物の個別的要因のうち「建物とその環境との適合の状態」と、建物及びその敷地の個別的要因のうち「建物と敷地の規模の対応関係等建物等と敷地との適応の状態」には特に留意の上、判定を行う。



(3) 建物評価にかかる減価要因

c.建物評価にかかる減価要因 (a)評価基準との規定

- 建物評価にかかる減価要因として、評価基準では「減価の要因」として規定され、「物理的要因・機能的要因・経済的要因」に区分されている。
- これらの要因は、建物等の個別的要因と同様、原価法のみならず、取引事例比較法及び収益還元法のいずれの手法の適用においても、共通に考慮される要因である。
- なお、評価基準実務指針によれば、「これらの要因はそれぞれ独立しているものではなく、相互に関連し、影響を与え合いながら作用しているものであることを十分理解する必要がある。」旨が規定され、さらに、「また、これらの減価の要因の作用によって生じた減価には、欠陥部分の取替えや修理によって回復し得る場合とその回復が不可能な場合とがあり、また回復可能な場合にあってはそれに要する費用との関連において経済的でない場合等がある。」としている。
- 「機能的要因」は、「不動産の機能的陳腐化、すなわち、建物と敷地との不適応、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等」をいい、基準実務指針では、上記と同様に、「機能上の欠陥を是正することが可能か否か。さらに、是正に要する費用とそれによって回復される価値とを考えた場合に欠陥を是正することに合理性があるか否かの検討が必要」とあり、また、「近隣地域の変化等価格形成要因の変化に順応し得るか否か、その機能的な適応性についての検討が必要」であることを求めている。

(3) 建物評価にかかる減価要因

c.建物評価にかかる減価要因 (a)評価基準との規定

- 「経済的要因」は、「不動産の経済的不適応、すなわち、近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不適合、不動産と代替、競争等の関係にある不動産又は付近の不動産との比較における市場性の減退等」をいう。
- 経済的要因について、基準実務指針では、「不動産とその付近の環境との不適合(当初からのものとその後の事情の変化に基づくものとがあるが、例えば、地域が変化し高層化されたビル街の中に残り残された低層の住宅の場合等が考えられる。)、不動産と付近の他の不動産との比較における市場性の減退(例えば、付近の超高層の大規模マンションに需要が集中するときの小規模な低中層マンションの場合等が考えられる。)等があげられる。」としている。

(3) 建物評価にかかる減価要因

c.建物評価にかかる減価要因 (b)建物等の個別的要因と減価の要因との関連

- 上記で掲げた建物、建物及びその敷地の個別的要因のうち、特に留意すべき要因と減価の要因との関連は、基本的には下記のとおりである。

建物の個別的要因	減価の要因
省エネルギー対策の状況	機能的要因
建物利用の汎用性	機能的要因
共用施設の状態	機能的要因
建物とその環境との適合の状態	経済的要因
建物及びその敷地の個別的要因	減価の要因
建物と敷地の規模の対応関係等建物等と敷地との適応の状態	機能的要因

- 単に「建物等が利用可能である(物理的な減価の程度が小さい等)」ということは、不動産の市場性を判断する上で、「最低限の必要条件」を充足しているだけであり、機能的陳腐化の程度、または、これらにより生じる市場性の減退の程度が、不動産の経済価値を判定する上で、極めて重要である(使用価値≠経済価値)。

(4) その他

a. 耐震補強と建物価値の関連

- 「建物の耐震性」は、評価基準等では「建物の性能」を表すものとされている。建物の耐震性が劣ることは、減価の要因のうち、主として「機能的要因」として捉えられることとなる。
- 建物の耐震性の経済価値へ影響については、「耐震補強工事に要する費用とそれによって回復される経済価値とを考えた場合に、耐震補強工事を行うことで建物及びその敷地の経済価値の上昇が見込まれるか」を検討する必要がある。
- 高度商業地における低利用かつ旧耐震建物について考えると、そもそも、建物の性能による減価よりも、敷地と不適応（機能的要因）かつ環境と不適合（経済的要因）による減価の度合いが遙かに大きく、これらの建物について耐震補強工事の実施は、旧耐震建物に起因する機能的要因の減価の度合いを縮小する程度の効果しかないものと考えられる（すなわち、建物及びその敷地の最有効使用の判定において、「取壊し最有効使用」から「継続利用が最有効使用」に変化することは稀と考えられる）。

（参考）

公共公益施設に対する耐震補強工事の実施は、当該施設の役割の特殊性等（利用上の安全性の確保、災害時の対応拠点等の役割等）に基づくものであり、不動産市場における市場性・経済合理性等とは、また別次元の合理性・必要性等に基づくものと考えられる。

(4) その他

b.歴史的建造物の建物価値

- 歴史的建造物について正常価格を求める以上、「歴史的建造物であることの経済価値(市場価値)」が客観的かつ合理的に測定、すなわち、市場参加者の行動原理等を明らかにする必要がある、単に、歴史的建造物であるという事実だけをもって、直ちに経済価値を認めること、その経済価値を測定することは困難である。

＜再掲：正常価格(Market Value)＞

- 主観的な経済価値ではない：特定の個人等による使用価値や客観的・合理的に測定不能な経済価値等。
- 一般的な市場性を有しない不動産(文化財指定を受けた建造物、公共公益施設等)について、現在の利用現況等を前提(保存等を主眼)とした経済価値(特殊価格)ではない。

＜参考：横浜市歴史を生かしたまちづくり要綱＞

上記要綱の目的(第1条)は、「横浜の特色をつくりだしている歴史的な建造物及び歴史的な地区(以下「歴史的景観」という。)の保全と活用」(下線は追加)となっている。

- これらの不動産が、特に高度商業地に存する場合は、一般的には敷地と不適合であることが多く、市場参加者はその経済価値(市場価値)を測定するにあたり、経済合理性の観点からその土地の有する潜在的な収益力等(更地としての価格)を中心に検討すると考えられる。

2. 事例収集等

(1) 事例の収集

- 内容等は、別紙参照。なお、冒頭の注意事項のとおり、今後、内容の精査・確認等を行うとともに、一部で事例の入替等を行う場合がある。
- 事例の収集は、「横浜市内」と「東京都内」について、「旧市庁舎建物と立地条件や築年数等が類似する事例として、高度商業地域に所在する築年の経過した建物に係る利活用の事例」という観点等をふまえて行った。
- 「横浜市内」(別紙①)は、特に、下記の観点をふまえて事例を収集した。
 - (1) 物件売買に伴い従前施設を解体、新規に施設等が建築された事例
 - (2) 従前施設の所有者による建替え事例
 - (3) 歴史的な建造物に係る事例
- 「東京都内」の事例(別紙②)は、特に、下記の観点をふまえて事例を収集した。
 - (1) 物件売買に伴い既存施設等を解体、新規に施設等が建築された事例
 - (2) 上記(1)以外の大規模開発事例

2. 事例収集等

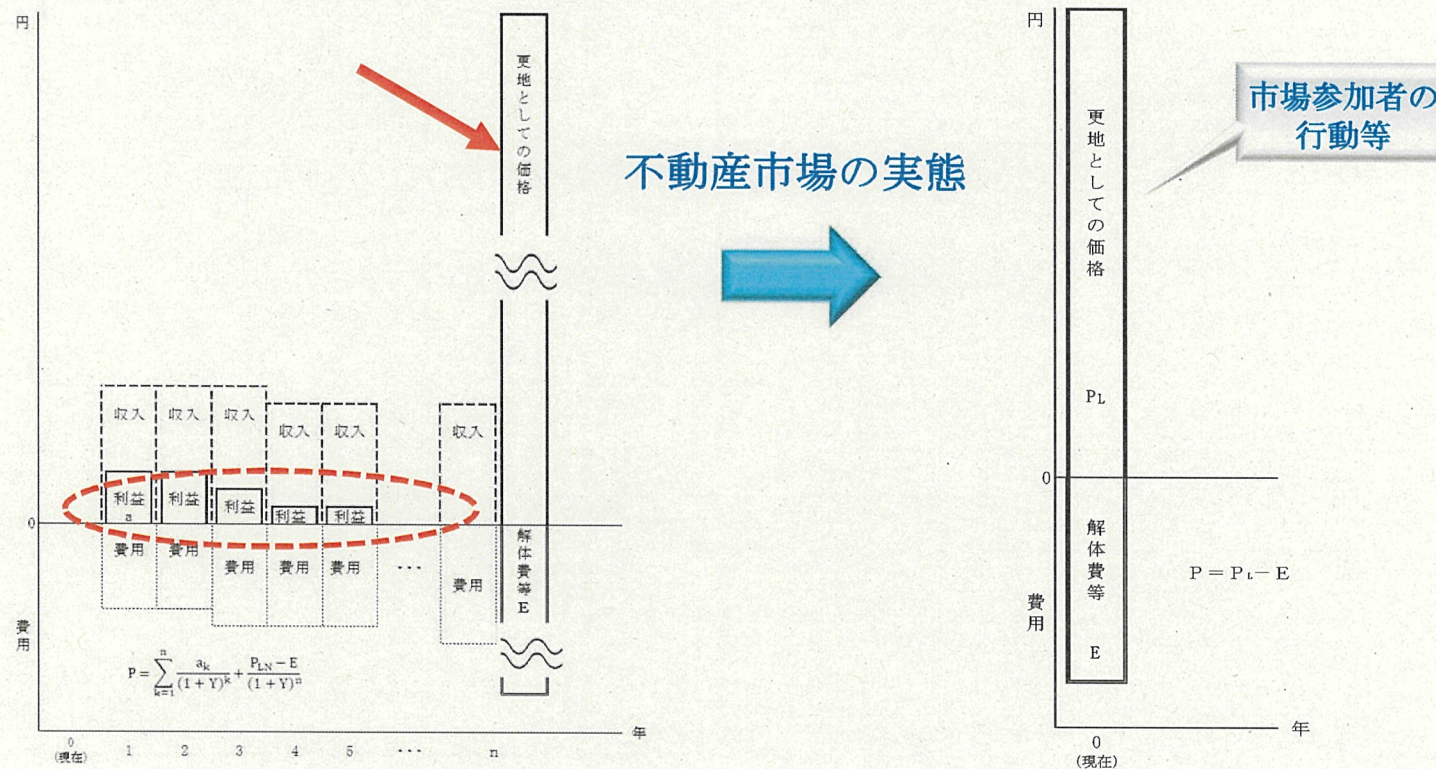
(2) 鑑定評価の観点から考察 全般論

- 上記の観点をふまえ、高度商業地の比較的大規模な土地(横浜市内:1,000m²以上、東京都内:3,000m²以上)において、従前施設を解体等のうえ、新規施設(従後施設)の建築等を行った開発事例を収集した(法定再開発等は除く)。
- 特に、横浜市内・東京都内のそれぞれの(1)については、市場参加者(物件購入者)の行動等を把握するものとして、「物件売買(不動産売買)が伴うもの」について収集した。
- 収集事例を概観すると、築年が経過している従前施設や従前施設が低利用の物件、建物の汎用性等が劣る物件等は、従前施設を解体のうえ、土地の高度利用化及び収益性等に優れる施設に建て替えられていることが分かる。
- このような開発事例等から、高度商業地の不動産市場においては、経済合理性等の観点から、低利用な施設や収益性に劣る施設をそのまま継続利用するよりも、従前施設に経済価値を認めず、土地が潜在的に有する収益性等を早期に実現する行動が取られていることが窺える。
- すなわち、建物及びその敷地の経済価値は、今後、生み出される每期収益の現在価値合計であるが、次頁・左図のとおり、土地の有している収益力が従前施設の存在により潜在化している場合は、毎期の機会損失が著しく、次頁・右図のように即座に取り壊して土地の収益力を回復させることが経済合理的である(次頁・左図における每期収益の現在価値合計<次頁・右図の差分)。

2. 事例収集等

(2) 鑑定評価の観点から考察 全般論

- 下図のとおり、即座に建物を取り壊して土地の収益力を回復させることが経済合理的である場合には、建物としての経済価値は認められず、むしろ解体に要する費用等がマイナス(建物及びその敷地の市場価値は更地価格から解体費等を控除した額)となる。



2. 事例収集等

(2) 鑑定評価の観点から考察 a. 横浜市内

- (1)については、マンション開発業者が分譲マンション開発のために取得した事例が多い。これらのなかでは、経過年数が20年台であっても従前施設が解体されている事例がみられた(符号4)。従前施設は自用の事務所と考えられるが、汎用性や土地高度利用率(推定使用容積率)が低いこと、土地の最有効使用と異なる可能性があること等により、土地の収益性等が潜在化していたものと考察される。
- (2)については、従前施設の所有者による建替え事例であり、ホテルの開発事例が多い。事例の中には、従前施設について、「耐震改修促進法の計画の認定を取得し、耐震改修を行い、横浜市の検査に合格した建築物」として、横浜市により、「耐震改修済証」が交付されているものがあった。このような状況を踏まえると、建物の物理的な減価のほか、機能的・経済的な減価の要因、ホテルの事業環境等を総合的に勘案の上、解体・開発が進められていると考えられる。
- (3)は、歴史的な建造物に係る開発事例である。いずれも従前施設の一部を保全・活用等する開発であり、指定容積率400%、第7種高度地区(建築物の高さの限度31m)の地域に立地するが、地区計画等により、従後施設が当該規制を大きく上回る開発となっている。

2. 事例収集等

(2) 鑑定評価の観点から考察 b.東京都内

- (1)について、経過年数が20年台であっても従前施設が解体されている事例がみられた(符号2及び符号5)。これはいわゆる「本社利用の建物」であり、本社仕様特有として有効率が劣り、建物の収益性・汎用性が低く、土地の収益性等が潜在化していたものと考察される。また、符号1も本社として設計・利用されていた物件である。
- また、(1)の符号6は、1.5ha超の大規模地であるが、低利用、かつ築年が経過した特殊な建物(ホテル)であったため、従前施設は解体、従後施設で土地の高度利用化が図られ、土地の有する収益性等の顕在化が図られている。
- (2)の符号1・2は、従前施設は公共公益施設であったが、従前施設の利活用等はなく、都心立地の大規模地のポテンシャルを活かし、「新たな街づくり」がなされた開発事例で、従前施設とは全く別次元の土地の高度利用化等が図られている。
- (2)の符号3は、区役所庁舎等敷地の公募型プロポーザルによる利活用事例。昭和20～30年代の庁舎等建物(本庁舎は免震工事実施済)について、解体を前提に、事業者(定期借地権者)に「無償譲渡」(事業者が解体撤去等を実施)。従後施設は高度利用がなされ、池袋東口エリアを象徴する施設群となっている。他の事例と同じく、従前施設(区役所庁舎等)の利活用はなかった。

概要版 別紙①（J R E I）

1. 横浜市内

(1) 物件売買に伴い従前施設を解体、新規に施設等が建築された事例

No	所在	駅への接近性	敷地面積	従前施設（注1）				従後施設				
				主用途	延床面積	解体時 経過年数	土地高度 利用率 (注2)	主用途	延床面積	階層 (地上)	建築年	土地高度 利用率 (注3)
1	横浜市西区	5分以内	1,000～2,000㎡	事務所	5,000～7,500㎡	30～39年	400～500%	共同住宅	7,500㎡～10,000㎡	10～15F	計画又は 建築中	500～600%
2	横浜市中区	5分以内	1,000～2,000㎡	共同住宅	10,000～15,000㎡	50年以上	600～700%	共同住宅	10,000～15,000㎡	10～15F	5年以内	500～600%
3	横浜市西区	5分以内	3,000～5,000㎡	倉庫	10,000～15,000㎡	40～49年	200～300%	共同住宅	30,000㎡～50,000㎡	15～20F	5年以内	500～600%
4	横浜市中区	5分以内	1,000～2,000㎡	事務所	2,500～5,000㎡	20～29年	300～400%	共同住宅	7,500㎡～10,000㎡	10～15F	10年以内	400～500%
5	横浜市中区	5分以内	1,000～2,000㎡	駐車場	7,500㎡～10,000㎡	50年以上	400～500%	共同住宅	15,000～20,000㎡	10～15F	10年以内	700～800%

(2) 従前施設の所有者による建替え事例

No	所在	駅への接近性	敷地面積	従前施設（注1）				従後施設				
				主用途	延床面積	解体時 経過年数	土地高度 利用率 (注2)	主用途	建物面積	階層	建築年	土地高度 利用率 (注3)
1	横浜市中区	5分以内	1,000～2,000㎡	事務所	7,500㎡～10,000㎡	30～39年	700～800%	事務所	10,000～15,000㎡	10～15F	計画又は 建築中	800～900%
2	横浜市中区	5分以内	3,000～5,000㎡	ホテル	15,000～20,000㎡	40～49年	500～600%	ホテル	15,000～20,000㎡	10～15F	計画又は 建築中	500～600%
3	横浜市中区	至近	1,000～2,000㎡	事務所	10,000～15,000㎡	30～39年	700～800%	ホテル	10,000～15,000㎡	15～20F	計画又は 建築中	700～800%
4	横浜市神奈川区	5分以内	1,000～2,000㎡	事務所	2,500～5,000㎡	40～49年	300～400%	ホテル	5,000～7,500㎡	10～15F	5年以内	500～600%
5	横浜市神奈川区	5分以内	1,000～2,000㎡	事務所	5,000～7,500㎡	40～49年	300～400%	ホテル	10,000～15,000㎡	10～15F	5年以内	500～600%

(3) 歴史的な建造物に係る事例

No	所在	駅への接近性	敷地面積	従前施設	従後施設				
					建物主用途	建物面積	階層	建築年	土地高度 利用率 (注3)
1	横浜市中区海岸通3丁目	「馬車道」駅5分以内	約10,600㎡	横浜郵船ビル（建築年：昭和11年、延床面積：約7,400㎡、用途：博物館）と、横濱ビル（建築年：昭和25年、延床面積：約10,200㎡、用途：事務所）に係る再開発計画である。横浜郵船ビルは築85年程度を経過した建築物であり、保存される予定である。横濱ビルは、築70年程度を経過している建築物であり、解体される予定である。	事務所	約88,600㎡	B2F/22F	令和10年	700%
					（仮称）横浜市中区海岸通計画。 指定容積率400%、第7種高度地区（高さの限度31m）の地域であるが、当該規制を上回る計画となっている。				
2	横浜市中区北仲通5丁目	「馬車道」駅至近	約13,100㎡	帝蚕倉庫に係る再開発である。倉庫棟（建築年：大正15年、延床面積：約5,300㎡）は解体されており、事務所棟（建築年：大正15年、延床面積：約700㎡）は保存されている。	共同住宅	約168,400㎡	B1F/58F	令和1年	929%
					ザ・タワー横浜北仲。 指定容積率400%、第7種高度地区（高さの限度31m）の地域であるが、地区計画により緩和されている。				

（注1） 主に登記簿の内容を記載。複数の建物が存する場合、延床面積は各棟の合計とし、その他の項目は解体される主な建物について記載。

（注2） 延床面積÷敷地面積で推定。

（注3） 公開資料等で使用容積率が判明している場合は当該容積率。左記以外は延床面積÷敷地面積で推定。

2. 東京都内

（１）物件売買に伴い既存施設等を解体、新規に施設等が建築された事例

符号	所在	駅への接近性	敷地面積	従前施設				従後施設				
				主用途	建物面積	解体時 経過年数	土地高度 利用率 (注1)	主用途	建物面積	階層 (地上)	建築年	土地高度 利用率 (注1)
1	都心3区 (千代田区・中央区・港区)	5分以内	5,000～7,500㎡	事務所	70,000～80,000㎡	30～39年	1000～1200%	事務所	100,000～125,000㎡	20～25F	10年以内	1400%以上
2	都心3区 (千代田区・中央区・港区)	至近	7,500～10,000㎡	事務所(本社ビル)	50,000～60,000㎡	20～29年	600～700%	事務所	90,000～100,000㎡	20～25F	10年以内	1000～1200%
3	都心3区 (千代田区・中央区・港区)	至近	5,000～7,500㎡	事務所	60,000～70,000㎡	40～49年	1000～1200%	事務所	70,000～80,000㎡	25～30F	計画又は 建築中	1200～1400%
4	都心3区 (千代田区・中央区・港区)	至近	3,000～5,000㎡	事務所	25,000～30,000㎡	30～39年	900～1000%	事務所	30,000～40,000㎡	25～30F	5年以内	1000～1200%
5	都心3区 (千代田区・中央区・港区)	5分以内	5,000～7,500㎡	銀行(本店ビル)	60,000～70,000㎡	20～29年	1000～1200%	事務所	60,000～70,000㎡	20～25F	5年以内	1000～1200%
6	都心3区 (千代田区・中央区・港区)	5分以内	15,000～20,000㎡	ホテル	30,000～40,000㎡	40～49年	200～300%	事務所	175,000～200,000㎡	35～40F	5年以内	1200～1400%

注1：建物面積÷敷地面積で算定。なお、公開資料等で使用容積率が判明している場合は当該容積率。

（２）上記以外の開発事例

符号	所在	駅への接近性	敷地面積	従前施設		従後施設	
				施設名等	概要	施設名等	概要
1	中野区 中野4丁目	「中野」駅5分以内	約34,800㎡	中野警察大学校	昭和24年に移転開校。平成13年に府中市に移転。左記敷地面積は、同学校跡地のうち、東京建物株式会社が購入した面積。	中野セントラルパーク (東棟・南棟)	>東棟（敷地面積 約6,000㎡）：B2F/10Fの事務所・店舗 約39,000㎡。平成24年築。 >南棟（敷地面積 約23,800㎡）：B1F/22Fの事務所・店舗 約152,000㎡。平成24年築。 なお、中野セントラルパークは、上記のほか、大学・病院等が立地している。
2	港区 赤坂9丁目	「六本木」駅至近	約78,400㎡	防衛庁檜町庁舎	防衛庁庁舎は昭和35年に霞ヶ関から移転。平成12年に庁舎が市ヶ谷に移転。左記敷地面積は、同庁舎跡地のうち、三井不動産株式会社ほかが購入した面積。	東京ミッドタウン	敷地面積約68,900㎡。延べ床面積約564,000㎡（オフィス・住宅・サービスアパートメント・ホテル・商業施設等から構成）。平成19年築。中心となる施設の中心となるミッドタウンタワーは、B5F/54Fとなっており、上層階にはザ・リッツ・カールトン東京が存する。
3	豊島区 東池袋1丁目	「池袋」駅5分以内	約6,700㎡	豊島区役所庁舎ほか	豊島区役所本庁舎（A敷地：3,637.15㎡）と公会堂（B敷地：約3,049.62㎡）。昭和36年築の本庁舎約13,200㎡（A敷地。免震工事実施済）、昭和29年築の分庁舎約2,900㎡（B敷地）、昭和27年築の豊島公会堂約1,700㎡により構成。A敷地の土地高度利用率は約360%（指定容積率800%）、B敷地は同約150%（指定容積率800%）。 既存施設は、事業者は無償譲渡。 左記敷地面積は、豊島区公募プロポーザル実施要領。東京建物株式会社ほかが事業者選定。	Hareza 池袋	>Hareza Tower（敷地面積 約3,600㎡）：B2F/33Fの事務所・店舗 約68,600㎡（容積率約1,680%）。令和2年築。 >東京建物Brillia HALL（敷地面積 約3,000㎡）：B1F/8Fの劇場ほか 約10,700㎡（容積率300%）。平成31年築。 なお、Hareza Tower敷地と東京建物Brillia HALL敷地は一団地認定がなされている。
4	新宿区 新宿6丁目	「東新宿」駅至近	約40,000㎡	日テレゴルフガーデン	都区内最大規模のゴルフ練習場。昭和47年開業・平成12年閉鎖。左記敷地面積は、都市再生機構の公表値（道路を含む）。	N街区：新宿イーストサイドスクエア S街区：コンフォリア新宿イーストサイドタワー	>N街区（敷地面積 約25,300㎡）：B2F/20Fの事務所・店舗 約167,000㎡。平成24年築。 >S街区（敷地面積 約10,900㎡）：B1F/32Fの共同住宅・店舗 約92,000㎡。平成24年築。

上記のほか、庁舎等の敷地面積と当該土地に許容される高度利用の可能性等に対して、庁舎建物等が許容される高度利用が必ずしも不要である一方で、当該土地の利便性・稀少性・高度利用可能性等に着目する民間事業者の開発ニーズ等に対応した開発事例として、「渋谷区役所本庁舎・公会堂整備」がある。事業概要は下記のとおり。

- ・所在は、渋谷区宇田川町。
- ・旧区役所庁舎及び公会堂は建替（既存施設の活用なし）。敷地面積約12,400㎡。指定容積率500%。
- ・敷地を区役所庁舎等敷地（約7,900㎡）と民間施設整備用地（約4,600㎡）とに分割。
- ・区役所庁舎 B2/15F 約31,400㎡ 平成30年築、公会堂 B2/6F 約9,600㎡ 平成31年築。これらの施設は、民間事業者に設定する定期借地権対価により建設。
- ・民間施設（パークコート宇田川町）B4F/39F 約61,500㎡ 令和2年築。

また、著名な建築家による大規模建築物で、既存施設の活用はせず、完全に建替のうえ高度利用の実現等を行った開発事例として、「グランドプリンスホテル赤坂⇒東京ガーデンテラス紀尾井町」がある。事業概要は下記のとおり。

- ・所在は、千代田区紀尾井町。
- ・旧施設の設計は、丹下健三氏。敷地面積約31,000㎡（当時） B2/38F 約67,000㎡ほか（施設全体約97,000㎡） 昭和58年築（ホテル新館）。平成23年営業終了、平成25年解体完了。
- ・新施設は「東京ガーデンテラス紀尾井町」。敷地面積約30,400㎡ B2/36F（紀尾井タワー） 約227,000㎡（施設全体） 平成28年築。