

## 階層別効用比について

### 1. 階層別効用比とは

高層マンションでは、間取り、大きさ、仕上げ、設備が同等の同じタイプの住戸であっても階層によって価格が異なります。一般的には上層階にゆくにしがって、日照、眺望等がよく、住居としての快適性が増すため、価格は高くなります。このように建物について、各階層ごとに快適性、収益性、機能性等に効用差がみられるとき、この効用差を指数として表したものを階層別効用比といいます。

例えば、

10階建の分譲マンションがあったとして、1階の価格が専有面積1㎡あたり50万円、10階の価格が専有面積1㎡あたり60万円だったとすると、1階を基準とした10階部分の階層別効用比は、

$$60\text{万円} / 50\text{万円} \times 100 = 120$$

となります。

階層別効用比は基準階を100とした指数で表すのが通常です。

階層別効用比は、鑑定評価基準上では、「区分所有建物及びその敷地」の評価において登場します。

### 2. 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価

#### (1) 専用部分が自用の場合

区分所有建物及びその敷地で、専有部分を区分所有者が使用しているものについての鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする。

積算価格は、区分所有建物の対象となっている一棟の建物及びその敷地の積算価格を求め、当該積算価格に当該一棟の建物の各階層別及び同一階層内の位置別の効用比により求めた配分率を乗ずることにより求めるものとする。

不動産鑑定評価基準・各論第1章第2節IV-2-(1)

また、(社)日本不動産鑑定協会監修「新・要説不動産鑑定評価基準[改訂版]」では、階層別効用比を次の通り説明しています。

「階層別効用比とは、一棟の建物の基準階(鑑定主体が判定した基準となる階層)の専有部分の単位面積あたりの効用に対する各階層の専有部分の単位面積あたりの効用の比をいう」

ちなみに、【位置別効用比】とは、同書では「同一階層内において基準となる専有部分の単位面積あたりの効用に対する他の専有部分の単位面積あたりの効用の比」と定義しています。たとえば、同じ階層であっても、中間部屋か角部屋か、バルコニーの開口方位は北か南か、階段やエレベーターまでの距離が遠いか近いかなどにより、各住戸によって効用差が認められますが、これを指数化したものが【位置別効用比】ということです。

また、「区分所有建物及びその敷地」の鑑定評価にあたっては、実務上

- (イ) 区分所有建物の存する一棟の建物及びその敷地の積算価格に配分率を乗じて求める方法
- (ロ) 区分所有建物が存する一棟の建物価格及び敷地価格の各々に異なる配分率を乗じて求める方法

の2通りの配分方法がありますが、

分譲マンションのように一棟の建物全体が単一用途に供され、また敷地利用権割合についても専有部分の床面積比で割り振られている場合等では(イ)の方法が多く採用されており、低層階が店舗、高層階が共同住宅(所謂ゲタ履きマンション)や複合型商業施設、公共施設など、多目的ビル等のように階層によって、用途が異なり、内外装の仕上げや設備等が異なることによって建築費に差異が認められるような場合については(ロ)の方法を採用する方が適しているといわれています。

一般的に(イ)の方法を「階層別効用比率に基づく方法」、(ロ)の方法を「地価配分比率に基づく方法」と言われています。

本稿では論旨の簡略化のため、「地価配分率に基づく方法」の詳細についてはいずれの機会に託します。

## 2 階層別効用比の求め方

階層別効用比の求め方として、一定の基準や法則等はありません。

前出の「新・要説・不動産鑑定評価基準[改訂版]」には次のような説明があります「…この場合の配分率は近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する構造、規模、用途等が類似する一棟の建物及びその敷地の実質賃料、分譲価格等を基礎として、区分所有建物の存する一棟の建物及びその敷地の階層別及び位置別効用比を求め、…」、すなわち、評価物件が分譲マンションであれば、類似の分譲マンションの新規販売価格表など、テナントビルであれば、実質賃料水準の格差を参考に個々の評価物件の実情に応じて査定します。

では、実際のマンションの販売実績から、階層別効用比を割り出してみます。

<例>

マンション名: ブランズ西大津レイクフロント 総戸数: 275 戸

竣工日: 平成 19 年 3 月 構造: RC造 19 階建

基準階: 2 階

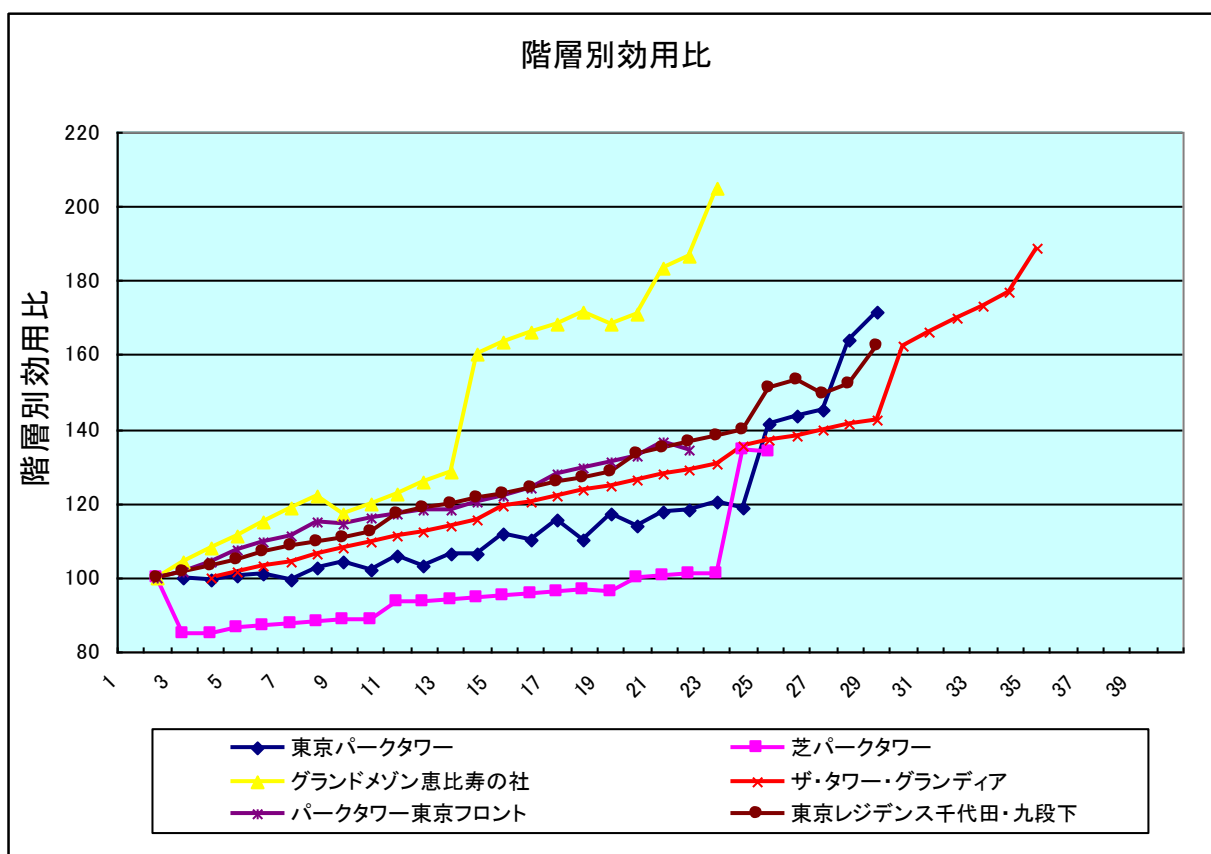
階 層	平均坪単価	階層別効用比	直下階との差	備 考
19	132.53	116.24	1.41	
18	130.92	114.83	0.75	最寄駅はJR湖西線「大津京」 徒歩約 8 分
17	130.06	114.08	0.75	
16	129.20	113.32	0.75	
15	128.34	112.57	0.75	琵琶湖岸間際に建つリゾート風 マンション。
14	127.48	111.81	0.75	
13	126.62	111.06	0.75	バルコニー開口方位が南東向 き、南向き、南西向きの 3 棟をエ キスパントジョイントにより結合。
12	125.76	110.31	0.79	
11	124.86	109.52	0.72	
10	124.04	108.80	0.50	
9	123.47	108.30	0.48	1Fは南東向きの棟のみ専用庭 付住戸あり。南東向き棟(及び南 向き棟)は琵琶湖に面しており価 格設定が高めのため、平均価格 が最も高くなっている。南向き 棟、南西向き棟の 1Fは共用部 分
8	122.92	107.82	0.49	
7	122.37	107.33	0.49	
6	121.81	106.84	1.57	
5	120.02	105.27	1.46	
4	118.36	103.82	1.98	
3	116.10	101.84	1.84	
2※	114.01	100.0	±0.00	
1	132.88	116.55	16.55	

上記例のように、1F住戸は専用庭があり、琵琶湖に面した価格設定の高い棟のみでの平均ですので、効用比が全階層で最も高くなっています。また、2 階から最上階までは全階層同じ区画割りとなっていますが、2～6 階、7～10 階、11 階～18 階そして最上階と効用比の上昇幅が微妙に変化していることが見て取れます(原因はわかりませんが)。

また上記マンション以外においても、例えば、隣に高層マンションや機械式タワーパーキングが建っている場合などは、その隣接建物の影響を受ける階と受けない階では価値に大きく差が開いたり、エレベーター停止階と停止しない階の存するマンション、上層階のみがプレミアムフロアとして下層階と異なる仕様、区画割、階高、専用エレベーターが供えられているマンション等々必ずしも 1 階から順に同じような比率で効用比が増加するとは限りませんので、評価物件をはじめ、事例に採用したマンションの個別性をも精査することが重要となります。

また、都市部で多く見られる階数 20 階を超える超高層タワーマンションでは、高層階から急激に販売価格が高騰するものが見られますが、これは高層階と低層階で仕様や設備を変化させているものであったり、建物を高層化して建築コストが上昇した分を高層階に重点的に振り分けている(下層階にも同様に振り分けると中低層の競合マンションに価格競争で負ける)ため、分譲価格から割り出した効用比は超高層マンションでは低層階と高層階で大きな開きができる場合もあります。

下図は東京都心における超高層マンションの階層別効用比をグラフ化したものです。



(出典:首都圏における超高層マンション等の階層別効用比)

■その他参考資料

階層別効用比の査定の参考になるものとして、公共用地の取得に伴う損失補償基準「別記 2 土地利用制限率算定要領」別表第 2 建物階層別利用率表などがあります。

別表第2 建物階層別利用率表

階 層	A 群	B 群	C 群			D 群
9	32.8		30.0	30.0	30.0	↑ 100.0
8	32.9		30.0	30.0	30.0	
7	33.0		30.0	30.0	30.0	
6	36.9	67.4	30.0	30.0	30.0	
5	40.1	70.0	30.0	30.0	30.0	
4	42.8	72.7	30.0	30.0	30.0	
3	44.1	75.4	60.0	30.0	30.0	
2	61.5	79.4	70.0	70.0	30.0	
1	100.0	100.0		100.0		
地下1	55.7	52.9		60.0		
地下2	33.1			40.0		

A群 下階が店舗で上階にゆくに従い事務所(例外的に更に上階にゆくと住宅となる場合もある。)使用となる建物

B群 全階事務所使用となる建物

C群 下階が事務所(又は店舗)で大部分の上階が住宅使用となる建物

D群 全階住宅使用となる建物

注1 本表の指数は土地価格の立体分布と建物価格の立体分布とが同一であると推定したことが前提となっている。

注2 本表の指数は各群の一応の標準を示すものであるから、実情に応じ補正は妨げない。特に各群の中間的性格を有する地域にあつてはその実情を反映させるものとする。

注3 本表にない階層の指数は本表の傾向及び実情を勘案のうえ補足するものとする。

注4 本表は各階層の単位面積当たりの指数であるから、各階層の床面積が異なるときは、それぞれの指数と当該階層の床面積との積が当該階層の有効指数になる。

注5 C群の点線内の指数は当該階層の用途が住宅以外であるときの指数である。

### 3 階層別効用比(率)による積算価格

次に、実際に階層別効用比(率)を用いて、積算価格を求めてみます。

なお、鑑定評価基準上では階層別効用比は原価法においてのみにしか触れられていませんが、実務では、取引事例比較法の採用事例の標準化補正に、収益還元法は実質賃料の査定段階で階層別効用比の考え方を用いて査定又は補正を行い、各手法間の整合性を図っています。

区分所有建物及びその敷地の積算価格の計算式

一棟の建物及びその敷地の積算価格×階層別効用比率×（位置別効用比率）

階層別効用比率は、

$$\frac{\text{対象不動産の存する階の階層別効用比} \times \text{対象不動産が存する階の専有面積}}{\text{（各階の階層別効用比} \times \text{各階の専有面積）の合計値}}$$

（位置別効用比率）は省略

<例>

5階建、延床面積 850 m<sup>2</sup>の階層毎に区分された区分所有建物の各階層の積算価格を求めます。

土地建物一体の積算価格が 5,000 万円、階層別効用比は基準階 1 階を 100 とし 1 層上るごとに 5 ずつ上昇すると査定した場合、各階層の積算価格は下表の通り求めることができます。

（積算価格試算表）

A 土地建物一体として の積算価格	階層	① 面積	② 階層別効用比	③ 階層別効用積数 ①×②	④ 階層別効用比率 ③÷Σ③	各階積算価格 A×④
50,000,000 円	5F	100 m <sup>2</sup>	120	12,000	0.130	6,500,000 円
	4F	150 m <sup>2</sup>	115	17,250	0.187	9,350,000 円
	3F	200 m <sup>2</sup>	110	22,000	0.238	11,900,000 円
	2F	200 m <sup>2</sup>	105	21,000	0.228	11,400,000 円
	1F	200 m <sup>2</sup>	100	20,000	0.217	10,850,000 円
計	—	850 m <sup>2</sup>	—	92,250	1.000	50,000,000 円

#### 4. 階層別効用比の活用例

鑑定評価基準上で「階層別の効用比」が登場するのは、「区分所有建物及びその敷地」の鑑定評価の場合のみですが、実務の中では様々な局面で階層別効用比の考え方が用いられています。

##### ■ 販売価格・家賃設定の参考

分譲マンションや、テナントビルの開発計画にあたっては、エンドに販売する価格総額、テナント賃料収

入の見込み如何により、その計画の適否について判断がなされます。

販売価格や家賃設定にあたっては基準階又は基準戸の標準家賃をまず設定し、この標準家賃を基準に販売又は賃貸予定の区画に係る階層別・位置別効用比を判定して、各区画の価格又は家賃を設定します。

#### ■ 等価交換方式での権利変換床面積の算定

等価交換方式とは、土地所有者が土地を、開発業者が建築資金を出資してマンションなどを建て、完成後に土地・建物のそれぞれの出資比率に応じて分け合う方式のことをいいます。このとき、地主の拠出する土地と開発業者が提供する建物の床の一部が同じ価値であることから「等価交換方式」と呼ばれています。

等価交換は、地主は拠出した土地の価値と同等の価値を有する建物の一部を取得しますが、例えば、複数の地主が存する複数の土地の上に 10 階建のマンションを建てた場合など、単に同じ床面積で交換ということになれば、下層階ほど価値は低くなり不公平です。しかし、階層別の効用比反映した価値面積により交換することにすれば、上層階になるほど面積は小さく、反対に下層階にいくほど面積が大きくなり、公平な等価交換を行うことが可能となります。

#### ■ 共同ビル開発事業での建築費負担割合の判定

ある土地の上に複数の者で共同して建物を建築し、その建築工事費用の負担割合をどのように割り振るかを定める必要があります。区画毎の内装、仕上げ、専用設備等に係る工事費はその区画を取得する者が負担すればよいのですが、建物の基礎、柱、屋根等の躯体部分やEV、配管設備等の共用設備部分については、単に取得予定の床面積割合だけではなく、階層別による収益性(効用)の差異を反映させて共同事業者間の公平を図ることも必要です。

#### ■ 借地権条件変更承諾料の判定

旧借地法の適用のある借地権において、非堅固建物所有に限定されている条件を堅固建物所有に変更する際、地主に支払われるべき条件変更の設定の対価の判定にあっては、土地の高度立体利用が可能になることから、借地人が追加的に利用可能になるであろう高層部分に対する土地価格相当を階層別効用比の考え方をを用いて把握する必要があります。

#### ■ 容積率移転売買(賃貸)の参考

「容積率移転売買」または「空中権売買」と言われていますが、これは、指定容積率の一部を他の画地(原則隣接地)に移転することが可能な区域が都市計画区域内の一定の定められた区域に定められています(特定街区、地区計画、高度利用地区、一団地認定制度、総合的設計制度、特例容積率適用区域等)。余剰容積率を他の画地へ移転するにあたっては、売買するにしても賃貸するにしても、その対価の判定を行う上で、当該画地間における容積率移転に伴う利益得失を考慮する必要があります。

今回は「階層別効用比」という比較的細かいテーマを取り上げました。4.の活用事例でも紹介したとおり、「階層別効用比」の考え方は、不動産に関わる様々な問題において関連するもので、場合によっては「階層別効用比」の判断の如何によっては不動産の価値はもちろん、享受できる利益又は損失に大きく影響を及ぼすこととなりますので、不動産鑑定士を上手く活用して、適切な「階層別効用比」を把握すれば、問題解決をスムーズにすすめることができるかもしれません。

(参考)

新・要説 不動産鑑定評価基準【改訂版】

監修 (旧)社団法人日本不動産鑑定協会(現 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会)

編著 調査研究委員会 鑑定評価理論研究会