容積率の割増を不動産鑑定評価基準から考える

Considering the Floor Area Ratio Bonuses System from the Perspective of Real Estate Appraisal Standards

平川　　宏　　東京大学大学院工学研究科
HIRAKAWA　Hiroshi　　Graduate School of Engineering,　The University of Tokyo

The method of 'floor area ratio bonuses' has continued to be used in urban redevelopment. How much public contribution is required as a condition for these floor area ratio bonuses? How should we think about evaluating the easing of floor area ratios? The term 'floor area ratio' doesn't actually appear in the 'Real Estate Appraisal Standards.' This article aims to examine the relationship and connection between the 'special floor area ratio system' and real estate appraisal, and to accurately provide a 'price evaluation of floor area ratio bonuses' that can help in comparing public contribution with floor area ratio increases.

Keywords：floor area ratio bonuses, 'Real Estate Appraisal Standards, public contribution

1　問題意識
2　研究の趣旨、目的、既往研究
3　「容積率利用権」の法的意義
　　－研究にあたっての留意事項
4　容積率特例制度の活用と課題
5　容積率割増の課題への自治体の対応事例
6　容積率特例（特に割増）に関わる問題への対処について個別の工夫による対応
7　不動産鑑定評価基準と鑑定実務との関連についての考察
8「不動産鑑定評価基準・実務指針」の新設
9　結語

1　問題意識

容積率とは「敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合」で、建築基準法第 52 条により用途地域ごとに 50～1300%の範囲で制限される建築規模の上限指標である(1)。したがって、制限の目一杯を使わないといけないわけではない。

一方、都市再開発の手法として「容積率特例制度」特に「容積率割増」が活用され続けているのが実態である。また、現在の建築費（原材料・人件費）の高騰の状況を鑑みると、容積率を使い切るのが最善なのか。将来の修繕・解体なども併せて考えると疑問なしとしない。近時、身の丈再開発、適正容積再開発という議論もある(2)。

以上のような状況を不動産鑑定士として鑑みるに、移転・割増される容積率を正当に評価する必要性を感じる。そしてこの評価は不動産鑑定士が担うことになるものと思われるが、これをどう評価するか。そのためには「不動産鑑定評価基準・運用上の留意事項及び実務指針」の考察が必要でないかと考えたのが本論文の問題意識である。

2　研究の趣旨、目的、既往研究

容積率特例制度は都市再生に貢献できる可能性が大いにある。むしろ、現在の都市の再開発と言えば、容積率特例を活用した高層マンションとその事業者による「公共貢献(3)」に応じて、容積率

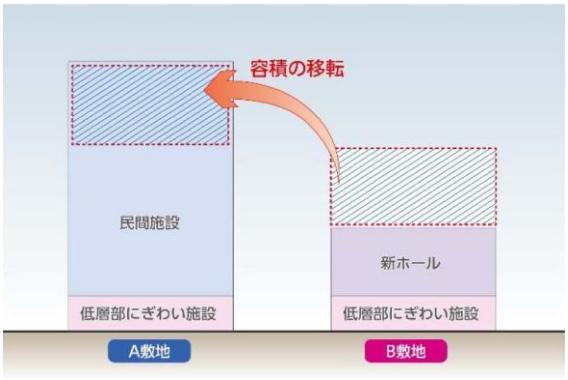
の緩和を認める計画協議型の規制緩和手法がかなりの部分を占めると言っても過言ではない。

一方、不動産鑑定評価基準では「不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（以下「最有効使用」という）を前提として把握される価格を標準として形成される」と規定されている。「最有効使用」の判定にあたっては、実務ではその土地、地域の容積率が重要な要素になっている(4)。不動産鑑定評価ではまずその不動産の存在する地域の「標準的使用」を判定し、そのうえで当該不動産の「最有効使用」を判断するという流れになっている。このように「標準的使用」から「最有効使用」を判断する要素として「効用」を重視することになるので「容積率」が重要になってくる。

上記のような状況下で、容積率特例制度を不動産鑑定評価基準から考察してみようと考えた。本論文では、「公共貢献」の評価をする判断資料として、認められた容積率等の規制の緩和に係る評価をどのように考えればよいのか、を示そうとするものである。この特例として付加される容積率や移転される容積率を「容積利用権」という概念で説明しようとする考えがある(5)。本論文では「容積率利用権」という概念を、特例として付加される容積率や移転される容積率という意味で利用したいと考えている。それではその資産価値や評価をどう考えれば良いのか。

後でも述べるように容積率の特例には、

① 容積率に余裕のある建物から別の建物に容積率を「移転」する方式



この容積率移転の象徴的事例として、東京駅・駅舎がある。この事例では余剰容積率を周辺に売却してその費用で建て替えている。（特例容積率適用区域）

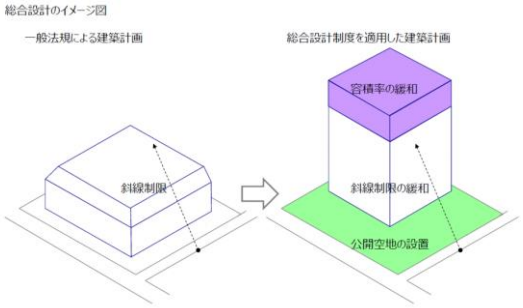



「東京駅丸の内駅舎」

歴史的建築の再生

＜「歴史的建造物」としてのJR東京駅が余剰容積率売却で改修できたことを伝える最新の記事（日経新聞2026年9月24日）＞

② 事業者が「公共貢献」することを評価して、その事業者が建築する建物に容積率の特例（具体的には割増）を認める方式



（容積率割増の例―総合設計制度）

と大きく二つの方式に分類できる。

このうち、①の方式については、不動産鑑定士協会において詳しい検討がなされてきた経緯があり、そこでは「移転容積率利用権」とされていて、主として容積率の移転を主眼に置いたものであったように思われる。しかし一方で、②については検討が十分ではない。本論文では、主として②の方式、すなわち「容積率の移転」ではなく、「容積率の割増」の場合について、「公共貢献」を評価しての容積率が割増される場合に重点を置くことにした。本論文では「容積率特例制度」のなかでも特に「容積率割増」と不動産鑑定評価の関係、接点について研究を行いたい。

3 「容積率利用権」の法的意義
―研究にあたっての留意事項

まず、容積率について法的意義を考える。容積率については連綿とした研究があるので、既存研究をレビューする必要があり、特に、容積地区制度が導入された経緯については先行研究を確認する必要がある。

(1) 容積率制度導入についての研究

容積率制度については、第二次世界大戦後に、①建築物の密度規制を容積率制度によって行うことの合理性についての研究(6) ②用途別の建物床が自動車交通の発生、集中交通等により公共施設に与える負荷に関する実証研究(7)などがなされた。しかし、容積率「的」な概念が戦前においても存在していたという有力説もある(8)。

(2) 容積率制限に関する制度の変遷についての研究

制度の変遷については特に前述した大方潤一郎教授の研究が重要である。日本では従来、建築物の密度規制が絶対高さの制限（住居地域は20m以下、その他は31m以下）および建蔽率制限によってなされてきた中で、容積率制度導入の背景を街路、自動車交通と容積の関係や公園と容積に係る関係についての実証研究の蓄積を通じて確立されてきたとされる。そして容積率制限こそ、建築密度コントロールの合理的な手段であるとする理論は確立したとされる。整理すると、容積率の目的は ①公共施設に与える負荷と公共施設の供給処理能力との均衡 ②採光・日照、通風、開放感等の市街化環境の確保 という2点にある(9)といえる。

(3) 容積率緩和制度について

以上の研究は、容積率制限の導入時点までの研究である。そして、その後の容積率緩和制度に関しても多くの研究・議論がなされている。本研究はこれらの研究成果をふまえつつ、緩和された容積率の価格評価について「不動産鑑定評価基準」を基礎として検討したい。

なお、肥田原他(10)は利用可能容積率増大による資産価値増大効果について計測しているが、計測手法については和泉洋人氏が新たな手法を提案(11)するなど、進展がみられる。

(4)本研究の位置づけ

行政機関が行う容積率割増の不動産の評価が具体的にどういう場面で行われなければならないのかを整理する必要がある。例えば特例制度（例えば古典的には総合設計、公開空地・都市公園）が、事業者が公共に貢献するために支出した費用と効果を考慮して容積率を割り増した場合等、その

際に容積率の価値を算出しているはずであろうと推測できるからである。

例えば、現在、問題になっているものとして、渋谷区神南小学校建て替えの事例がある。住民の方が評価してみると、事業者に付与したメリットの方が貢献に比較して大きすぎるのでないかという問題を提起して、訴訟にまで発展している（この点については後述する）。新聞記事では割増する容積率部分の価格評価は不動産鑑定士に委託すると報道されている。

このように、割増された容積率部分の価格評価することは、事業者の公共貢献がその割増された容積率の価格に見合っているのかという点で有力な判断資料になるはずである。

ここに本論文の意義があると思うのである。

例えば、東京都は無電柱化に寄与した事業者に容積率ボーナス（割増）を与えたが、この容積率部分の評価も不動産鑑定士に委託した(12)。これは、「容積率利用権の評価」と言いうるのであるが、その評価がどうであったかは興味のあるところである。

以上の検討のためには下記の点を留意する。、

・不動産鑑定にあたって、「標準的使用」から「最有効使用」という流れと容積率の関係を検討すること

・議論の出発点である「容積率」を再度整理してみること

・実務寄りの論文という印象を持たれるが、論理的に考えることを意識すること

・市場の供給バランス、「公共貢献」など論理的にどう解釈できるか

という点を念頭に置きながら、検討を進めたい。

4　容積率特例制度の内容

多くの都市計画で「誘導」の手法が用いられている。小泉秀樹教授によれば「誘導成立の前提」は次の5点である(13)。（　）は筆者。

① 誘導者（行政）のとる行為が最終的に具体的な市街地の形成に影響を与えること

② 誘導者（行政）がある判断基準の元となるべき市街地像を持っていること。
また、持ち得る主体であること

③ 被誘導者（事業者）が誘導者の価値を受容すること

④ 誘導者（行政）による変更や導くという行為は公共性故に正当化されうること

⑤ 誘導者（行政）がある種の権限を有しており、「誘導」を被誘導者に受容させることを担保可能な状況にある。

以上を考慮しつつ、国土交通省のホームページから容積率特例制度の内容を確認すると下記のように考察できる。

容積率特例制度は、主として面的に設定されているが、近年では、「公共貢献」を評価して、例えばａ無電柱化という「公共貢献」により容積率割増をするケースや、ｂ隔地貢献のケースでのように当該地域ではなく他の地域の「公共貢献」を評価して当該事業者が建設する建物の容積率の割増を認めるという方式までもが実行されている。公共貢献がｂのように、隔地となってしまうとその地区での貢献ではないということになるので、まさに、行政機関が貢献を評価して事業者にメリットを渡していることになる。

なお、容積率の移転でなく、「公共貢献」の評価としての容積率割増が容積率の制度趣旨から可能なのかという議論はあるが、現在では「容積率にはアローアンスがある」という考えで肯定することが多いようである(14)。

また、現在、容積率割増を最も多用されているのは、所謂「駅前再開発」を中心とする都市再開発の場面であろう。多くのケースで、駅前広場やバスターミナル、交通導線の整備などの貢献の評価として容積率割増がなされ、タワーマンションが建設されるというのが定番になっている。

このように、都市再開発に容積率割増が多用されているが、公共貢献と割増された容積率が見合っているのか、住民などの監視も不可欠になってくる。

5　容積利用権の評価についての模索

(1) 土地資産変動効果の計測

容積率緩和に伴う、土地資産価格を計測しようという試みがなされている。主要なものとして肥田原（1995,前掲注8）があるが、さらにそれを発展させたものとして和泉（1999,前掲注9）があるので少し引用したい。和泉は面的な計測を模索しているので、不動産鑑定との接点という意味では、容積率割増は割増された建物だけでなく、地域要因にも大きな影響があると考えられる。この研究からは容積率割増の影響として「地域要因」への影響につき言及がなされている。但し、行政機関が意図した目標について実行するのが民間事業者であるので担保がないことの困難さが挙げられている。和泉氏の手法は「高度利用効果＋環境効果」に分離してその効果をヘドニック法という手法で計測しようとされた。ここではヘドニック法については詳しく述べないが、面的土地資産価格の評価という点で効果を挙げていることを指摘しておきたい。

(2) 不動産鑑定評価においての模索

それでは、過去の行政機関が容積率割増を行う場合について、本稿の主題である不動産鑑定評価について考察する。不動産鑑定士協会では都市再開発に利用される容積率移転、容積率割増について、その価格評価に向けての研究がなされている。

平成5年4月に報告された「空中権の鑑定評価」（研究指導委員会研究第2小委員会・空中権部会）は専門家も交え、詳細にその鑑定評価例を提示している。また、平成7年2月発行の「鑑定実務Q&A（第6集）」（日本不動産鑑定協会・東京会）5頁では「地区整備計画において誘導容積制度が導入され、前提容積率と目標容積率が定められた場合、土地価格にどのような影響があるのか」という問いをたて、算定例を示している。続く平成15年3月発行の「鑑定実務Q&A（第7集）」（東京都不動産鑑定士協会・研究委員会）29頁では「余剰容積率の売買に係る鑑定評価について」という問いをたて、鑑定評価の考え方を簡潔に提示している。このように不動産鑑定士協会での検討は、当時の容積率特例の制度状況をふまえて、余剰容積率を中心とした「容積率移転」に係る鑑定評価の検討が中心をなしている。

しかし、平成5年4月に報告された「空中権の鑑定評価」から30年以上が経過し、国土交通省の容積率特例制度の資料一覧をみると、その制度についてその過半が「空中権の鑑定評価」発表後の設定であり、新たな容積率特例制度が次々に導入されている。近年では「隔地貢献による容積率割増」という制度も創設される状況になっている。特に行政機関が「公共貢献」の評価として容積率を割り増すことによって都市再開発がなされることが一般的になっているという現状をみたとき、筆者は「事業者に割り増された容積率の価格評価をすることで、割増された容積率は公共貢献に見合ったものなのか」という判断材料を提供することが不動産鑑定士の責務ではないだろうかと考えている。このような状況に鑑み、ここで再度、容積率特例制度（特に割増）の価格評価について検討することにする。

なお、割増された容積率が公共貢献に見合ったものなのか自体の判断は住民、そして住民を代表する議会なりが判断することなので、本稿の射程には入っていないことをお断りしておく。

さて、余剰容積率利用権（空中権）の評価は、以下の2手法による。

①更地価格が、その最有効使用を前提にした地価配分積数の合計として把握されることに着目した、「地価配分率により求める方法」
②容積譲渡地と容積譲受地のそれぞれについて、容積移転前と容積移転後の収益価格の差額を把握し、（当該差額が容積の譲渡価格と容積の譲受価格となる）、これらを調整して収益還元法によう容積の試算価格を査定する、「収益価格の差額により求める方法」

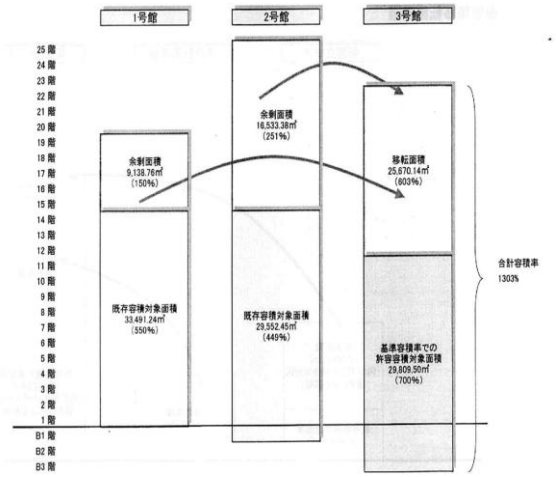
上記は、平成５年４月に報告された「空中権の鑑定評価」（研究指導委員会研究第２小委員会・空中権部会）を参照している。

それでは、容積率移転の具体例と鑑定評価を確認できた資料から述べてみたい。

＜東京都Ｘ区役所の事例＞

これは、隣接する２つの建物から余剰容積率の移転を受けたケースである。

●容積移転概要図



●容積移転計画面積表

	1号館	2号館	3号館（容積移転前）	3号館（容積移転後）
敷地面積	6,090.00 ㎡	6,583.69 ㎡	4,258.50 ㎡	4,258.50 ㎡
指定建蔽率	80%	80%	80%	80%
建築面積	1,913.32 ㎡	2,092.80 ㎡	2,450.00 ㎡	2,450.00 ㎡
実効建蔽率	31%	32%	58%	58%
指定容積率	700%	700%	700%	700%
基準建蔽率	700%	700%	700%	1303%
許容容積対象面積	42,630.00 ㎡	46,085.83 ㎡	29,809.50 ㎡	55,481.64 ㎡
実効容積対象面積	33,491.24 ㎡	29,552.45 ㎡	29,809.50 ㎡	55,479.64 ㎡
実効容積率	550%	449%	700%	1303%
余剰面積	9,138.76 ㎡	16,533.38 ㎡	0.00 ㎡	2.00 ㎡
余剰容積率	150%	251%	0%	0%

不動産鑑定士による鑑定評価額（移転容積率の対価）は、２４億～２６億であった。

容積率の移転については鑑定評価手法が一応整理されて確立しているので、ほぼ的確な評価が可能となっている（それでも査定があるので９％ほどの乖離が生じている）。

但し、鑑定評価基準に則ったものではないので、「不動産鑑定評価書」ではなく、「不動産調査報告書」となっているが、不動産鑑定士協会が研究した結果の「空中権の鑑定評価」に則っている。

これに対して、同じく容積率移転の事例にはなるが、前述した渋谷事例では、区役所が依頼した鑑定と市民鑑定との間に大きな乖離が生じた事例について、その状況を以下に示す。

（係争の事例）民間事業者に、容積率緩和 300%（800%＋300%）に加えて区道を無償提供

・区道の評価　　区委託の鑑定業者の評価は 12.9 億ないし 18 億←→地元鑑定士評価 120 億

・割増容積対価　区委託の鑑定業者評価 52 億ないし 51 億←→地元鑑定士は区が 110 億損失だと評価

・マンション側の増加価値　地元鑑定士　建替前 480 億→建替後 914 億（＋434 億の評価額増）

・神南小学校の価値原価　　地元鑑定士　建替前 563 億→建替後 462 億（▼101 億の損失評価）

・公共貢献　80 億（←区委託 18 億＋52 億＝70 億）　区としては十分な公共貢献と主張

・住民からの職員措置請求では、監査報告において住民側請求を棄却している。

・一方で、訴訟（2024 年 9 月 24 日提訴）において、　区道の廃止処分の差し止めが請求され審議中である。

上記は「容積率の移転」の事例であるが、都市再開発、特に駅前再開発では「容積率の割増」が多用され、典型的には、民間事業者に「公共貢献」を条件に「容積率の割増」を行い、タワーマ

ンションが建設されるという画一的な再開発が日本中で実施されてきている。

このような「容積率の割増」を活用した都市再開発については、近時、以下のような問題点が指摘されている。

(1)　容積率割増で建築されるタワーマンションの高コスト化である。建設、修繕、解体のコストは従来のマンションと比較して、多額になることが予想されている。このまま容積率割増を活用したタワーマンションの建設を続けるのか(15)。

(2)　再開発、まちづくりにおいて、「高容積化」偏重から転換をする必要があるのではないかという議論である。もっと「改善や保全」という考え方で行くべきではないかという主張である(16)。

(3)　タワーマンション売買による住宅価格の高騰への対応である。タワーマンションが富裕層による購入が進んでおり、住まない買手の増加する一方で、住みたい買手が購入できない状況が恒常化してきたことである(17)。

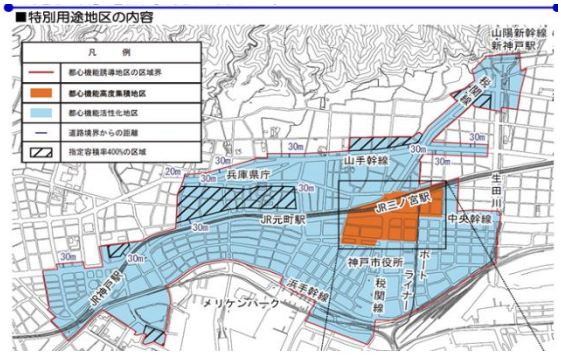
5　容積率割増の課題への自治体の対応事例

ここでは先ほど述べた「容積率の割増」を活用した都市再開発の課題に取り組んできた自治体の取り組みを紹介し、検討をしたい。

(1)容積率を抑制して中心市街地の活性化を図ろうとした事例－神戸市

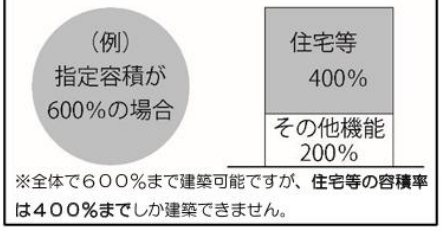
いわゆる「タワマン規制」と言われている。三ノ宮地区に業務・商業施設を誘導する計画である。

具体的な都市計画の内容



（1）建築制限の内容

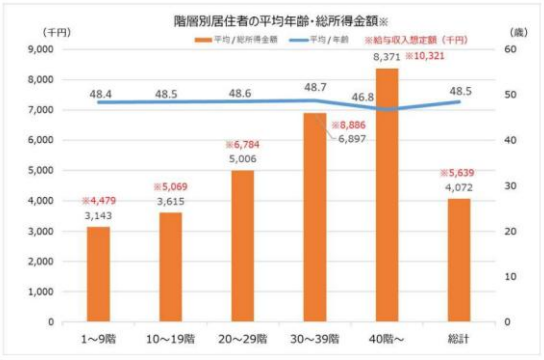
都心機能高度集積地区	住宅等※の建築を禁止
都心機能活性化地区	住宅等の用途に供する容積率の上限を400%とする ただし、敷地面積1000㎡未満はこの制限が適用除外



以上のように全国初めての施策であるので、神戸市は行政ならでは大規模調査＜2 万戸＞を実施している。(以下は神戸市 HP から抜粋)

・予想されたことだが、タワマンは上層階ほど年収が高い層が購入している。

図表 5　階層ごとの居住者平均年齢・平均年収



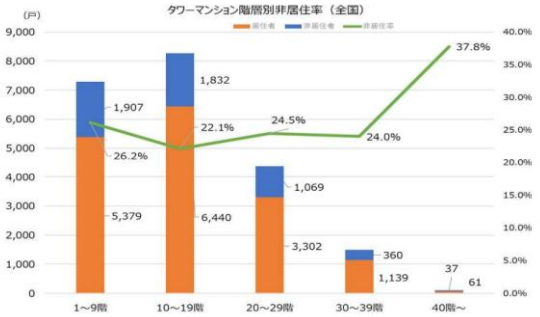
・タワマンは上層階ほど住民登録がなされていない割合が高い。(セカンドハウス、非居住)

図表 6　（市内）タワーマンションにおいて住民登録がない部屋数の割合



・タワーマンションにおいては、高層階ほど非居住者が多い。

図表 7　（全国）タワーマンション非居住率



次に、これを人口面から検証を試みた。

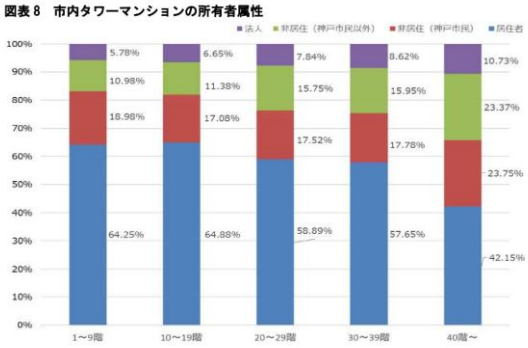
人口	2020 年 7 月	2026 年 7 月	増減
神戸市全体	1,519,031 人	1,484,734 人	▲34,297 人（▲2.26%）
中央区	147,660 人	142,290 人	▲5,370 人（▲3.64%）
灘区（中央区東隣）	136,966 人	134,804 人	▲2,162 人（▲1.58%）
兵庫区（中央区西隣）	109,300 人	110,741 人	＋1,441 人（＋1.32%）

施策開始後、６年経過し、市全体の人口減率を三宮地区の所在する中央区の人口減率が上回り、中央区の人口増に歯止めが掛かった。隣接する大阪市方面とは反対側西隣の兵庫区は人口増を示しており、中央区への人口集中を止めようとした施策が功を奏している可能性がある。

なお、本論文提出後となるが、神戸市都市局へのヒアリング（2026 年 10 月 26 日）を予定している。（神戸市　都市局　都心再整備本部　都心再整備部　都心三宮再整備課）

市民の受け止め、事業者の受け止め、他自治体の反応、業務・商業施設の建設状況、三宮のタワマン規制と他の核となる地区（垂水・名谷・西神中央）改善とのリンク、再開発担当者の率直な感想を伺ってこようと考えている。

図表 8　市内タワーマンションの所有者属性



なお、2022 年 5 月 16 日付・神戸新聞のよると、三宮地区の大規模再開発でビル 150 棟の建て替えが予定され、その総額は 7440 億円の巨額投資になるという。＜このことが政策の効果なのかどうかの因果関係は未検証＞

(2)　大阪市の取り組み

「公共貢献」の評価が困難であり、市民から見て不透明感があるので、割増についての事業者との交渉経過を詳細に公表している。

以下はその一例である。事業者とは 3 回にわたり、公共貢献の調整を行っており、行政からの提案に対して、事業者が前向きに対応していることが伺える。

表２　大阪市の特区別の公共貢献一覧

概要				インセンティブ		環境					防災				交通	公共空間整備												都市観光						ビジネス環境				居住	文化
																歩行空間		広場空間				水辺	公園		地域活性													
特区指定順	地区名	都市計画法定年	所在地域※1	割増容積率	重複利用地域	緑化（屋上、周辺道路等）	自然エネルギーの活用	地域冷暖房システム	高エネルギー効率	コージェネレーション	地区間の非常用電力融通	帰宅困難者受け入れ施設	非常用発電機	防災備蓄倉庫	駐輪場、駐車場の整備	タクシー・バス乗り場	地下歩行者空間（駅接続等）	地上歩行者空間	空中歩行者デッキ	地下広場	屋内広場	屋外地上広場	空中広場	屋上広場	立体広場※2	水辺空間整備	船着場整備	公園整備	公園維持管理	エリアマネジメント	地元との協力	その他	美術館・ミュージアム	劇場・ホール	賑わい機能	文化・交流機能	観光案内所・発信	展望スペース・ラウンジ	宿泊施設（ホテル）	カンファレンス施設	高規格オフィスの導入	ビジネス支援施設	子育て支援施設（保育所等）	歴史的建造物の保全・活用
㉕	梅田一丁目中央	2024	大	1000					△			△	△			○	●	●		△		●										*7	●	●		○		○	○			●		

○：能動的提案（事業者が能動的に提案した公共貢献）　●：能動的発展型提案（事業者が能動的に提案し行政との協議の上発展した公共貢献）
△：受動的提案（行政から求められたことに事業者が応えるように提案した公共貢献）
▲：受動的発展型提案（行政から求められたことに事業者が応えるように提案し、協議の上さらに発展した公共貢献）

（出典）大阪市における都市再生特別地区を対象とした公共空間整備を観点とする公共貢献に関する研究　阪口葵，　木下光 - 日本建築学会計画系論文集, 2026 - jstage.jst.go.jp

⑶東京都の取り組み

大阪市のように、個別に事業者との「公共貢献」についてのやり取りを公表していない。しかし、どのような「公共貢献」にどの程度の「容積率の割増」をするかを詳細にマニュアルとして公表している。

６　容積率特例（特に割増）に関わる問題への対処について個別の工夫による対応

これについてはすでにいくつかの工夫がなされているが、さらに進めるべきである。

⑴高容積化するまでに至らず、容積率特例を上手く活用する工夫が国交省のホームページでは紹介されている。

例えば、千代田区神田和泉町の事例で、「業務系床への転換の進行による居住人口の減少に対して、用途別容積型により街並み誘導型で緩和した部分を住宅に限定し、合わせて指定容積率緩和も可能とすることで、居住機能の確保・回復を誘導している。

⑵次に高容積率を伴わない容積率移転を活用することは進めるべきと考える。
例えば、伝統的建造物の保護・補修に余剰容積率を活用する場合として、大阪に山門一体のホテルの事例がある。また、都市農地とまちづくりとして、余剰容積率を活用して農住組合による賃貸住宅と市民農地を配置し、農と住の調和のとれた街づくりの事例も生まれている(18)。

⑶高容積化でなく、少ない容積率割増で効果を上げることも検討されている。

例えば、「本の街」神保町古本屋の再生である。書店などの入居を条件として、容積率を割増すことが考えられる。また、都市開発制度等を活用し、開発に合わせたアフォーダブルな住宅の供給を誘導し、低廉な家賃を実現しようとする施策が展開されている。さらに、地方自治体において、まちの中心街にオフィスを誘導させて働く場を設けやすくするため、容積率を緩和する制度が実施される(19)。

このように、「高容積化」でない、少ない容積率割増で効果を上げることが検討されている。。

７　不動産鑑定評価基準と鑑定実務との関連についての考察

ここまで、「容積率の割増」の課題とそれに対する対処の事例を挙げてきた。それらは「容積率の割増」で住民から見た「不透明感」を払拭する意味合いがあった。この「不透明感」を払拭するためにも「容積率利用権」の金額評価の提示は意味があると考える。以下、「容積率の割増」の鑑定評価について検討したい。

「容積率に最も関係する原則として不動産鑑定評価基準では「不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（以下「最有効使用」という）を前提として把握される価格を標準として形成される」と規定されている。一方、容積率の目的は①公共施設の負荷と能力の均衡（技術力に関わる）　②環境整備（公共貢献）　に加えて、③最有効使用にも関わる経済効果　が挙げられる。「最有効使用」の判定にあたっては、実務ではその土地、地域の容積率が大きな要素になっている。しかし、最有効使用は容積率を目一杯使うものではない。このように最有効使用と容積率の間には微妙なバランスが存在すると言えよう。

しかしながら、不動産鑑定評価基準には「容積率」という語句が使用されていない（下線は筆者）。その一方で、行政機関が行う容積率割増は都市再生、再開発で大きなインパクトを与えており、事業者が行った「公共貢献」を評価して事業者の建設する建物の容積率を割り増すこととしている。「公共貢献」ということで、当該自治体の税金投入が軽減されていることには間違いない。一方で、割り増された容積率を活用して建設されているのはほとんどタワーマンションであり、その高コスト構造や修繕・解体のコストなどを考慮して、この手法に懸念を示す有識者は多い(20)。また神戸市はその一番の繁華街であるJR三ノ宮駅周辺の住宅系容積率を制約して実質的にタワーマンションが建設できない条例を制定している。そして、容積率割増のメリットを享受するのは事業者であり、「公共貢献」のその後のコストはマンション居住者が将来にわたって負担するのであり、この点も問題なしとしない。このような状況から、「公共貢献」と「割増された容積率」が見合っているのか、当該地域の住民から注目がなされている。一方、都市計画の観点からは現在の目標とされる「コンパクトシティの推進」という観点からは容積率を割増されたタワーマンションはその目的に沿うものとも言えそうである。このように、容積率割増は都市開発に資するものであると考えられ、実行されてきたのは間違いない。

それでは、割増される容積率部分の価格評価をどうするか。

本稿の目的は、公共機関が行う容積率割増の不動産鑑定評価の目的が、容積率割増による鑑定評価は事業者が行う「公共貢献」に見合うものかどうかに、判断資料を提示するという点にある。そのためにも一般人にも分かりやすい評価方法が望ましいのではないかと考えている。論理的な緻密さもさることながら、明快さを考慮して検討したい。

(1) 空中権について

2024年9月に（公益社団法人）東京都不動産鑑定士協会は『不動産鑑定評価の実務(21)』と題する書籍を発刊した。その冒頭6頁に「不動産価格の特徴」には次のような記述がある。「不動産は動かせない、増やせない、替えがきかない（自然的特性）一方で、人間は知恵を働かせて使い方を変えたり、単位を増減させたりすることができる（人文的特性）。」とする。そしてその不動産の一つとして平面には広大な空き地など存在しないが、空中には未利用地が残っているとして、「空中権」を例として挙げている。

(2)行政機関が行う「容積率の割増」につき不動産鑑定評価（試案）鑑定評価の基本的考え方

すでに述べた「空中権の鑑定評価」では、評価する基本的場合として、①共同建築物のような1棟地内における1棟の建築物を建築する場合の分有地相互間　②総合的設計において一団地の構成部分としての敷地相互間　③特定街区のように容積率の割り増しを受ける場合の構成敷地相互間という3つの基本的なケースを想定している。いずれも、複数不動産相互間に係る鑑定評価という特徴がある(22)。

しかし、本稿では、行政機関が「公共貢献」を評価して行う容積率割増のケースを想定しているので、単体の建築物に容積率が割増される方式が基本的なケースと捉えている。上記「空中権の鑑定評価」での議論を参考にしつつ、以下に鑑定評価書をイメージしつつ検討する。（下線は筆者）

a.基本的事項

評価対象不動産の記載

所在地番・・割増を受ける建物の敷地の地番

面積　・・・評価対象である割増された容積率の面積のほか、割増された前後の容積率の面積を両方とも記載

不動産の類型・・・「容積率利用権」

b.価格の種類

正常価格・・評価対象地の単独の正常価格の構成部分の一部の空間利用権は、当該敷地の正常価格の一部分としての正常価格である。（なお、空中権では「限定価格」である。）（下線は筆者）

c.価格時点

公共貢献が容積率割増に見合うのかが、評価の目的であり、計画の実現性が確実であれば現在時点を価格時点とすることが考えられる。

d.評価条件

対象不動産の所在地、所有者は登記簿により、面積・形状等は〇〇測量事務所作成の実測図（令和８年４月１日付）により、現地にて確認した。当該土地はコージェネレーションシステム導入の公共貢献を認められ、容積率が 500%から 600%に割増された。この鑑定においては、割増された 100%の容積率の価格を求める鑑定評価である。

e.鑑定評価の内容

＜詳細法（原則のみ記載）の場合＞

容積率利用権の価格は、当該敷地の更地価格（割増容積受入後の更地価格）を取引事例比較法に基づく比準価格と、土地残余法に基づく収益価格を関連づけ、地価公示法に基づく標準地の公示価格との均衡も保たせながら求め、この更地価格に地価配分積数比率（割増容積受入部分の積数÷割増容積受入前の総積数）を乗じて割増容積率部分価格を求め、この価格を「容積率利用権」の経済価値として把握する。この数値に、容積率が地価評価に与える影響度も考慮し、法的及び経済的性格（下記参照）等による補正率を乗じて価格を求める。

(3)法的及び経済的性格

容積率利用権の法的性格として、①直接に土地に及ばない不安定な権利であること　②物権として公示する方法がなく、債権的な権利であることが挙げられる。そのため、その経済的性格として①物的な裏付けがないことや　②担保力にやや欠けることから、正常価格から一定限度の補正が必要だと考えられる。この補正率については特段の基準がないため、「空中権の鑑定評価」で採用された補正率である 80%を基準として必要に応じて査定するものとする(23)。

＜簡便法＞

原則（詳細法）での算出を基本とするが、一般人への説明の分かりやすさに加えて、原則で算出した価格の検証としても活用できると思われるので簡便法を提示する。

「建物及びその敷地」において容積率 500%の土地が割増で 600%になったケース

①間接算出法

１）500%のケースの場合の「建物及びその敷地」の鑑定価格を算出【既存の鑑定手法で可能】

２）600%のケースの場合の「建物及びその敷地」の鑑定価格を算出【既存の鑑定手法で可能】

すでに建物があれば１）が想定の価格で２）が現実の価格であり、これからの建設の場合は１）が現実の価格で２）が想定価格となる。

３）２）-１）の価格が容積率利用権の価格だと考えうる。

②直接算出法

割増100%分を積算、比準、収益の評価方法をあてはめる方策を検討

１）原価法　　割増により増加する床面積×再調達原価

２）収益還元法　　割増により増加する純収益÷還元利回り

３）取引事例比較法　同一需給圏内での600%と500%事例の把握による割増分の算定が出来ればと考えるが、土地建物一体の事例はそれぞれで個別性が高く事例の収集が困難であるので不適用と考えられる。

４）　１）～２）の価格を調整して価格を算定

③更なる簡略法

現在、鑑定実務では容積率20%で地域格差＋1としていることが多いので、割増された100%を容積率＋5として評価した価額を算出する。

（容積率20%あたりを価格１%プラスする実務の慣行が妥当なのかは検証が必要。実務では容積率10%あたりを価格１%加算することがある。）

また、割合方式も考えられる。具体例で言えば、600/500=1.2　を使う方法。

f.鑑定評価額の決定の理由

⑴評価対象不動産　「割増容積率利用権」

⑵近隣地域の状況

「公共貢献」と容積率割増によって地域の価値が向上する可能性がある。

⑶対象不動産の状況（以下略）

⑷割増容積率利用権の内容を記載

⑸評価方針

＜試算価格の調整＞

以上のように求めた①と②の価格を調整して、鑑定価格を求める。

①と②のどちらかを重視するのか、関連付けるのか、按分を考えるのかは今後の課題

８「不動産鑑定評価基準・実務指針」の新設

日本不動産鑑定士協会連合会のホームページによると、「不動産鑑定評価基準・実務指針」には例えば次のようなものがある。

・所有者不明土地の利活用のための地域福利増進事業に係る鑑定評価等に関する実務指針

・担保不動産の鑑定評価に関する実務指針

・会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価に関する実務指針

・財務諸表のための価格調査に関する実務指針

私は都市再開発における「容積率特例」の重要性に鑑み、「容積率特例の鑑定評価に関する実務指針」を制定すべきではないかと考えている。そうすることで、近年、課題となっている事業者の公共貢献が割増された容積率に見合っているのか、その評価の判断資料を提供することも出来るものと考えられるのである。また、「容積率特例の鑑定評価に関する実務指針」を協会自ら示すことで、協会が「容積率特例の鑑定評価」に前向きであるというスタンスをアピールできることにもつながる。

なお、「容積率移転」の事例ではすでに報告書でまとめた「空中権の鑑定評価」がかなりの部分で活用できるものと思われる。

以下に今後の課題を示す。

⑴本論文で示した鑑定評価手法は更なる精緻化が必要ではないかとも考えられるが、説明の明快さとのバランスを考えねばならない。

⑵新設すべきとした「実務指針」については更に不動産鑑定士協会での議論を経て、行政機関が行う容積率割増の不動産鑑定評価に資するようにできればと考える。

９　結語

⑴「容積率の移転」については、争いは起きているものの、不動産鑑定の標準については「空中権の鑑定評価」で示されているので、一定程度の

的確な価格評価も出来るので、問題はさほど多くないと思われる。

⑵一方、「容積率の割増」では、特に「公共貢献」との関係で、高容積化の問題点、「公共貢献」の評価が困難という問題が指摘できる。これについては割増容積率の価格を評価する基準を整備して、公共貢献が容積率割増に妥当するのかの検討資料を提供することが必要である。（今回、その試案を示したが、その厳密な理論的裏付けには更なる検討が必要である。）

⑶高容積を活用した都市再開発ではタワマンの問題点が指摘され、「公共貢献」の評価では（係争を避けるという観点からも）割増された容積率との関係に一定の透明性が要請される。

⑷「容積率の割増」の問題については、自治体レベルで対処しようとする神戸市（タワマン自体の規制）、大阪市（公共貢献による割増認定過程の透明化）の事例が参考になる。この点、東京都のように割増の基準を事前に示したうえで、大阪市のように認定過程を公表することで透明性を担保すべきと考える。

⑸一方で、容積率割増を的確に価格評価が出来る標準がないので、不動産鑑定評価の実務指針となりうる標準を公表し、総合して透明性を担保すべきと考える。＜今回、案については提示した＞

⑹容積率割増による高容積率を活用した都市再開発は再検討の時期がきている。しかし、個別には有用となるケースがあり、工夫して活用すべきである。　以上

⑴ 「容積率」といっても様々なものがある。例えば、指定容積率（都市計画図の容積率）、基準容積率（前面道路の幅員による容積率制限及び特定道路までの距離による緩和）、許容容積率（形態規制によって制限される容積率）、割増容積率、割増後容積率（基準容積率＋割増容積率）などがあるので、そこで使用されている容積率の意味合いを確定しておかねばならない。

⑵ 「身の丈再開発」については、国交省「多様で柔軟市街地整備手法について」（2007 年 5 月 8 日報告）参照。

⑶ 都市再開発の事業において、事業者から提案された都市再生の提案を指すものとする。

⑷ 大方潤一郎「容積率制度の理念と展開の方向性」（都市住宅学 17 号、1997 年)17 頁。

⑸ 中城康彦・明海大学教授は「2022 年 11 月 24 日　日本不動産学会シンポジウム」において「余剰容積権という概念は必ずしも確立したものではない」という認識で発言されている。後述する「空中権の鑑定評価」なども参照。

⑹ 高山英華「都市計画より見たる密度に関する研究」（東大博士論文、1949 年）

⑺ 伊藤滋「銀座・日本橋地域における建物容積と発生交通量容量」（都市計画 42 号、1964 年）

⑻ 大方潤一郎（前掲注⑵論文)16 頁。

⑼ 大澤昭彦「日本における容積率制度の制定経緯に関する考察（その１）－容積制導入における容量制限：1919～1950 年―」（土地総合研究 2011 年冬号）83 頁。

⑽ 肥田原登・山村能郎・土井康資「市場データを用いた商業・業務地における地価形成および変動要因分析」（都市計画学会研究論文集Ｎｏ.30、1995 年）

⑾ 和泉洋人「地区計画による容積率緩和がもたらす土地資産価値変動効果の計測」（都市住宅学 27 号,1999 年）

⑿ 北崎朋希「日米における都市開発の収益性を考慮した公共貢献の評価手法に関する研究―東京、ニューヨーク、ロサンゼルスを事例として―」（公益社団法人日本都市計画学会都市計画論文集 Vol.56No.2　2021 年 10 月）

⒀ 小泉秀樹「都心地区区分に対応した居住機能誘導手法の体系的運用に関する考察」（東大博士論文、1996 年）

⒁ 2022 年日本不動産学会シンポジウム「都市再生に余剰容積率移転はどう貢献できるか」（2022 年 11 月 24 日）（日本不動産学会誌 Vol.36）８－24 頁。

⒂ 野澤千絵『2030－2040 年 日本の土地と住宅』（中公新書ラクレ、2024 年 12 月）

⒃ 小泉秀樹「「高容積率」偏重からの転換を」（日本経済新聞 2026 年 5 月 29 日「経済教室」）

⒄ 野澤千絵『マンション高騰の真実―都市部の「非居住化」が街を壊す』（中公新書ラクレ、2026 年 8 月）

⒅ 2022 年 11 月の本学会シンポジウムでこれらの事例が取り上げられている。

⒆ 事例は日経新聞（「本の街」2026 年 3 月 25 日、地方都市の「職住近接」2026 年 2 月 14 日）に掲載。

⒇前掲注 16 参照

(21) （公益社団法人）東京都不動産鑑定士協会編『不動産鑑定評価の実務』（金融財政事情研究会、2024 年）

(22) この点が「容積率の移転」とは別に「容積率の割増」の評価方法が必要である理由となる。

(23) 「空中権の鑑定評価」も同様。

＜参考文献は必要に応じて本文、注に記載した＞