

カルコスビル【建替・計画支援】

「好立地の用途複合型マンションの建替えの方向性の検討」

2024年10月25日(金)

一般社団法人マンション建替推進協会

代表理事 塚越 隆行

好立地の用途複合型マンションの建替えの方向性の検討

取組概要

好立地の用途複合型マンションの建替えの方向性の検討として、大規模修繕、建替え、敷地売却の各手法の検討を実施。

所在地	宮城県仙台市青葉区
竣工年	1975年（築49年）
敷地面積	932.85㎡
建築面積	745.28㎡
延床面積	6,498.24㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上8階、地下1階
棟数	1棟
総住戸数	24戸
区分所有者数(住宅)	27名
住宅以外の用途	有(事務所・銀行・飲食・医院・駐車場・倉庫)

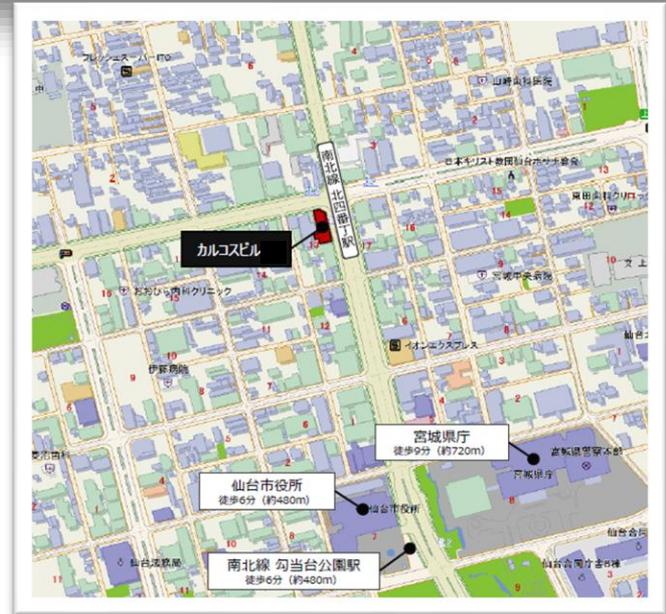
建物外観



交通

仙台市地下鉄南北線/北四番丁駅 徒歩1分
仙台市地下鉄南北線/勾当台公園駅 徒歩8分

- 「イオンエクスプレス仙台上杉店: 徒歩3分」約220m
- 「勾当台公園: 徒歩8分」約570m
- 「東北大学病院: 徒歩10分」約770m
- 「仙南信用金庫二日町支店: 徒歩1分」約30m
- 「仙台銀行上杉支店: 徒歩1分」約80m
- 「ローソン上杉一丁目店: 徒歩2分」約120m



背景・課題

2017年11月～2018年7月

長期修繕計画の見直しに当たり建物の実態調査を実施。調査は専門業者に依頼し以下の内容について行う。

1. 給水設備
2. 排水設備
3. 消防設備
4. エレベーター
5. 電気設備
6. 建物

2018年11月

区分所有者に調査報告書と状況写真及び長期修繕計画を配布し周知を図る。

管理組合理事会において区分所有者の理解度・意識調査が必要との判断から、アンケート調査を同時に行う。

アンケートの回収率は96.4%で大規模修繕を避け売却若しくは建替えを検討したいとの意向が77%を占めた。

2019年11月

再生に関する資料(再生方法選択プロセス、敷地売却・建替えスキーム、法的制度、不動産鑑定評価、建替え概略プラン等)を整備のうえ区分所有者に配布しその周知を図る。

2020年7月

区分所有者会開催し再生に関する資料の説明会を行い理事会の諮問機関として再生検討委員会(10名)の組成が賛成多数で承認された。

※検討委員会は2021年3月迄延べ6回開催され大規模修繕は現状の3倍以上の修繕積立金が必要なこと、借入金返済に10年を要すること、築47年を経過していることを考慮し、再生は法的制度活用による①建替え ②敷地売却による2案とし、更に敷地売却を可能にする為の建物除却申請に対応して行くことが決定され、事業協力者から具体的な提示を受け比較決定することが答申された。

2020年12月

マンションストック長寿命化等モデル事業採択(令和6年第2回)

2021年6月

区分所有者会において答申内容及び建物要除却認定申請に対応して行くことが賛成多数で承認された。

2022年5月

検討委員会を再生推進委員会(10名)に改組し、耐震性能不適合による建物要除却認定申請とすること及び提案募集要領に関する議案を賛成多数で承認。

2022年9月

除却認定を受け買受人(デベロッパー)の提案募集に着手。

2022年11月

提案内容について、再生推進委員会での審査を経て2023年1月区分所有者会にて提案内容の説明会を実施。

2023年2月

臨時総会にて敷地売却とする再生方針及び買受人候補者が96%以上の賛成で決定された。

課題に対する取り組み

大規模修繕に関する検討

建物の調査結果に基づき長期修繕計画の内容に関して、検討内容を各分類に整理し意見集約を行い、それに伴う修繕計画を策定しました。まず建物の残存期間の考え方により計画が大きく異なる事から、各委員の意見を集約した結果、概ね5年(築50年…2025年 * アンケート調査結果は65.4%が同意見)とし、その期間の検討による修繕工事費は約1,910万となり修繕積立金をUPせず現状としました。仮に長期修繕計画に沿った修繕を行った場合、修繕積立金を現状の2倍にしても借入金返済に築62年迄要し、通常の修繕対応を加味すると2倍以上の負担を強いることになると考えられました。また、長年にわたり外壁からの漏水があり、対応した結果、事務所階の外壁窓ガラス(2階~4階)が窓枠から外れ掛かっている状況が見られるとの報告もあり、修繕工事費のUPが予想されました。

建替えに関する検討

建替えについては反対者がいることを想定し、円滑化法の決議(4/5の賛成)を前提に検討しました。この場合、組合施行となるが、組合独自では事業計画・資金面等課題が多いことから事業協力者(デベロッパー)に関与(組合参加も可能)して頂き、事業推進を図るのが現実的とのことになりました。しかしながら、事業協力者に売却する保留床が確保できないのが現状であるため、事業協力者が参画できる条件として保留床80%程度確保することが課題となりました。デベロッパーの参画条件を整えることが先決であることから、権利変換の是非を集約する必要があり、その結果を見て建替推進委員会を設置し、事業協力者を加えたプランの策定から事業計画・従前評価額・従後評価額・還元率等の具体的数値を算定し、敷地売却と比較検討することが望ましいとしました。

敷地売却に関する検討

敷地一括売却に関しては、全員の合意が得られないケースが多く円滑化法(4/5の賛成)を活用することを検討しました。建物除却認定されない場合、同法は適用されません。認定基準は原則、耐震不足でありましたが、本マンションは耐震補強工事が実施済であることから該当しない状況でした(検討当時)。しかし、令和2年の円滑化法の改正で、新たに4項目が追加され、本マンションは、外壁剥落危険等での除却認定申請を検討することとしました。この場合、まずは売却推進決議をして、建物除却認定を受けてからのスタートとなります。買受人が決まれば買受計画(買受・解体の時期・金額等)の認定(自治体)を受け敷地売却決議後、敷地売却組合を設立して進めることとなります。

課題に対する取り組み・成果

要除却認定に関する検討

2021年(令和3年)の総会において、円滑化法に則り、建物要除却申請を行うことが決議され、2022年(令和4年)8月に申請を行い、同年9月に「耐震性の不足」に該当する事から、仙台市から「除却の必要性に係る認定通知書」をうけました(仙台市第1号)。

再生方針の決定

区分所有者へのヒヤリングの結果、退去希望者が多く、建替えと敷地売却の比較検討の結果、建替えに関する課題及び事業リスク等であるとの理由で、建替えは適切ではないという結論に至り、敷地売却により再生を推進することで方向性が決まりました。

マンションの再生の円滑化の推進(除却の必要性に係る認定対象の拡充)【マンション建替円滑化法の改正】 国土交通省

- 老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、マンション敷地売却事業※の対象及び容積率の緩和特例の適用対象を拡大

※ マンション敷地売却事業…マンション所有者から構成される特別な組合に区分所有権等を集約し、当該組合から買受(デベロパー)にマンションとその敷地を一括で売却する事業

◆マンション建替円滑化法の改正

除却の必要性に係る認定対象の拡充

マンション敷地売却事業の対象の拡大

- 耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、多数決により実施できるマンション敷地売却事業の対象とする

■マンション敷地売却事業の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし(全会合意(民法))	適用あり 【マンション建替円滑化法】 (4/5の合意)
対象の拡大 外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等を適用対象とする(合意要件を4/5に緩和)	

※ 建替は耐震性の有無にかかわらず4/5の合意で実施可能

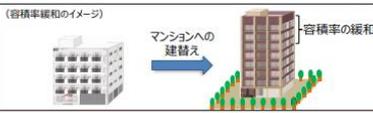


容積率の緩和特例の適用対象の拡大

- 耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする

■容積率緩和特例の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし	適用あり 【マンション建替円滑化法】
対象の拡大 外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の適用対象とする	



■要除却認定の対象と活用できる制度

要除却認定の対象 【円法102条】		容積率緩和の特例 【円法105条】	マンション敷地売却事業 【円法108条〜】	団地における敷地分割事業 【円法115条の4〜】
要除却認定	耐震性の不足 【円法102条2項1号】	○	○	○
	火災に対する安全性の不足 【円法102条2項2号】	○	○	○
	外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ 【円法102条2項3号】	○	○	○
	給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ 【円法102条2項4号】	○	-	-
	バリアフリー基準への不適合 【円法102条2項5号】	○	-	-

出典:国土交通省「要除却認定実務マニュアル」

課題に対する取り組み

反対区分所有者の区分所有権及び敷地利用権について

反対区分所有者に対しては、決議された敷地売却に参加・不参加の催告書の通知を行い、回答期限内（2ヶ月）に決議反対理由等の聞き取りを行いました。また、円滑化法に基づく事業の仕組み及び内容等について説明し、的確な判断をして頂く様に努めました。

回答期限後においても、回答がなかったことから事業スケジュール及び売渡し請求等についての説明を行いました。敷地売却組合設立後、売渡し請求行使にあたっては、弁護士などの専門家と今後の対応について十分に検討しながら適切に取得できるように事業を推進して行くことに注力しました。

借家人(賃借人)について

賃貸する区分所有者と借家人との間で、賃貸借契約の解約合意をすべく、期限を決めて区分所有者に交渉を依頼しました。原則、補償金の支払いがあった場合においても分配金から差し引くものとして説明し、賦課金の徴収はしないものとして事業を推進して行きました。不参加者の借家人に対しては不参加者の売渡し請求後立ち退き交渉の過程で借家人に対する解約合意がなされない場合、補償規程に基づく補償金算定を行い、審査委員に認定された補償を組合が補償対応していくことにしました。

考察

- ・大規模修繕か建替えかの議論は、理事会を中心に時間をかけて丁寧に行うことが大事。
- ・大規模修繕の話合いをする前段階として、建物の劣化診断等を行い現状の把握を行い、区分所有者の全員が理解できるよう努めること。
- ・行政や金融機関(抵当権者)には早めに相談をして、進捗については都度報告しておくのがよい。
- ・決議は全員賛成を目指す。反対区分所有者とのコミュニケーションは、賛成区分所有者以上にマメに行うよう努める。
- ・最終的に反対区分所有者に対して、売渡請求をすることになっても、明渡しまで関係は継続するので、売渡請求の時価についての説明や、事業の進捗等については、都度会って説明したり友好的に努める。





ご静聴いただきまして、誠にありがとうございました。