

マンションストック長寿命化等モデル事業 成果報告会（資料）

梅島ハイツ【建替・計画支援】

保留床が少ない中小規模のマンションにおける組合主体の建替え検討

令和6年10月25日（金）

報告者：株式会社ジェスコン／菅野良寛

株式会社ジェスコンの紹介



株式会社 ジェスコン

公益社団法人全日本不動産協会 会員 / 一般社団法人マンション建替え推進協会 理事

一般社団法人 リファイニング建築・都市再生協会(RAU)会員 / 一般社団法人 再開発コーディネーター協会 賛助会員

■公認 不動産コンサルティングマスター ■宅地建物取引士 ■マンション建替士

■ファイナンシャル・プランニング技能士 ■不動産有効活用専門士

《主な支援実績》

■豊島区池袋本町1丁目 借地権付きマンション自主建替え事業「福寿マンション」 現「アトリオヴィラ池袋」

■墨田区向島3丁目 隣接地との等価交換による共同建替え事業「ビレッタ朝日」 現「アトラス押上桜花テラス」

■文京区根津2丁目 底地借地立体共同建替え「文京区根津2丁目計画」 現「イニシア文京根津」

■大田区南馬込5丁目 円滑化法 容積割増による建替事業「ハイツ西馬込」

※借家権者の同意取得による建替え事例

■港区元麻布2丁目 敷地売却事業「アンバサダー麻布」

※個人が買受人となった事例

■宮城県仙台市 円滑化法 敷地売却事業による建替え事業「カルコスビル」

■その他、円滑化法を活用した自主建替え支援及び等価交換による建替え支援

- ・神奈川県川崎市「マンションストック長寿命化等モデル事業」の事業採択による自主建替えを支援中
- ・東京都足立区「マンションストック長寿命化等モデル事業」の事業採択による自主建替えを支援中
- ・東京都新宿区「敷地売却」による再生支援
- ・東京都世田谷区「敷地売却」による再生支援 等



菅野 良寛 Yoshihiro Kanno

足立区梅田7丁目 「梅島ハイツ」の場合

■東武伊勢崎線「梅島」駅より徒歩4分の場所に立地しているマンションです。東武伊勢崎線及び日比谷線が乗り入れています、都心へのアクセスが良好な場所に建つマンションです。今年で築50年が経過する老朽化が進んだ建物です。

■自主管理マンションであり修繕積立金等も低額に抑えられ適切な維持管理修繕が行われていない状況です。

■耐震診断においては、1階から7階までのX方向で耐震指標のIs値が0.29~0.52という結果であり、「倒壊または崩壊する危険性がある」事も判明しています。同じくコンクリートの強度試験においては3・4・7・8階において設計基準強度を下回っています。

■2016年~2018年にかけて合計8回の検討会を開催し、耐震補強や建替えも視野に入れた具体的な検討が開始され建築設計士や専門家を招聘し勉強会、行政担当者（東京都マンション課、足立区住宅課等）からも話を聞き組合員同士の討議を行いました。同時にマンション建替えの実績のある複数のディベロッパーに事業協力の提案をしてもらいましたが、提案を辞退されたり想定よりも大きな負担金を提示されたりした為、組合員からの賛同が得られない可能性が大きいと判断し、負担金を低減できる方策がないか模索してまいりました。

■当マンションに最適な事業手法を模索する中で、マンション建替組合が事業主体となり、資金面でも透明性が高くリーズナブルなコーポラティブ型自主建替えによる建替え方式を採用し事業を推進することとなった。

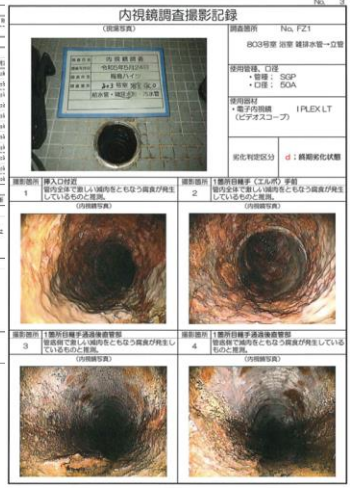


■建替え事業のコーディネーターとして、事業の資金調達方法や住戸を再取得する権利者の負担金、住宅ローン等を考慮し、**円滑化法の組合施行方式をベースに法15条の但し書き等も踏まえ現状より面積の小さい住戸を用意するなどしながら区分所有者の負担軽減や意向を柔軟に反映する計画としてスタートした。**

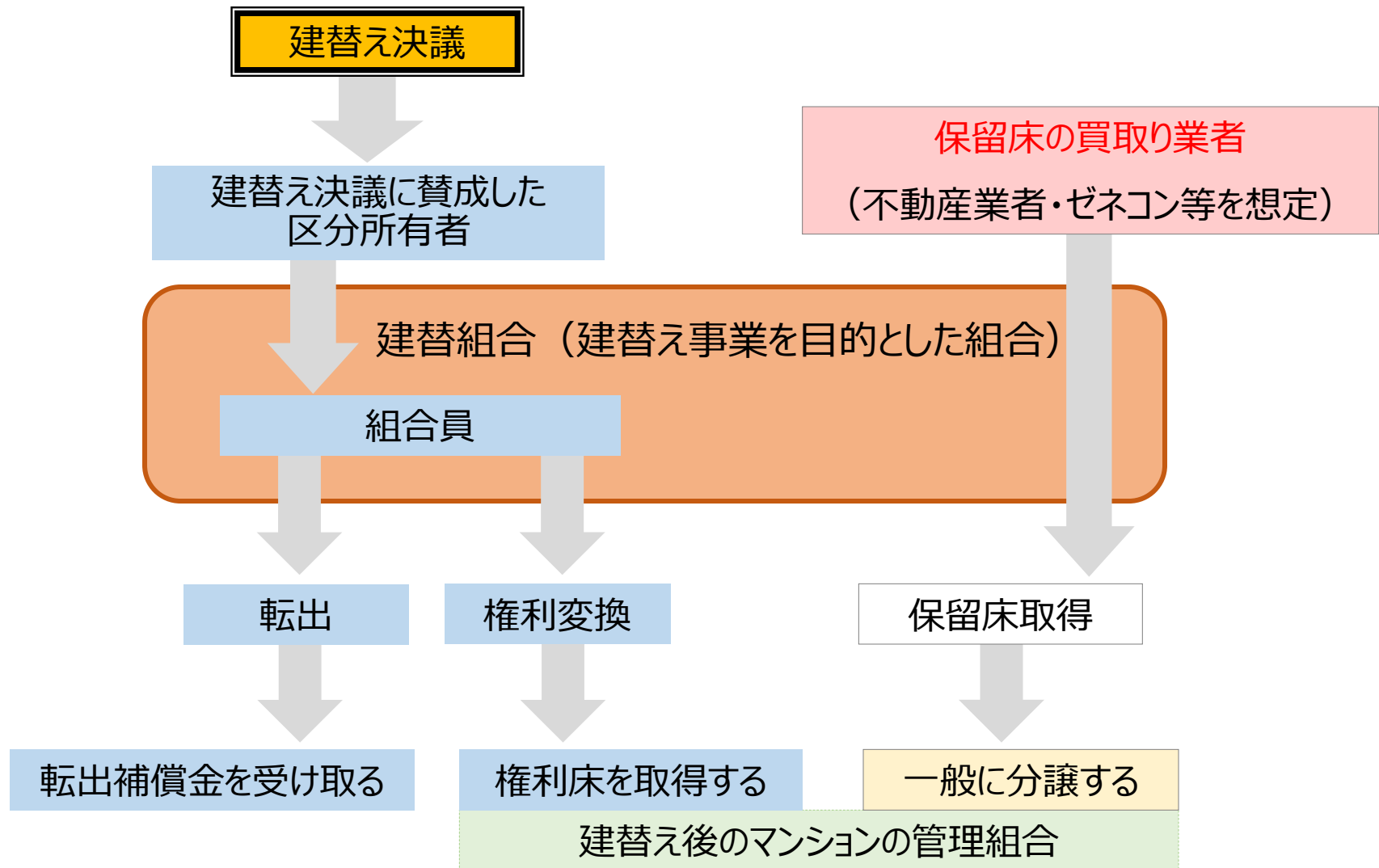
課題のポイント⇒全世帯との個別面談が未了だったため、各世帯の課題抽出を優先



経理調査結果表	
調査名称	日本の上級建築士協会 株式会社 TPL 044-222-5822 FAX 044-222-2424
依頼者	梅島ハイツ 東京都足立区梅田7丁目1番10号 梅島ハイツ 管理組合
物件概要	築年数 50年 築年数 49年 30階 3 3 3 用途 住居 用途 住居 用途 住居 用途 住居 用途 住居 用途 住居 用途 住居 用途 住居 用途 住居 用途 住居
調査項目	耐震診断 構造耐力等非常損傷調査 基礎調査 土質調査 土質調査 土質調査 土質調査 土質調査
調査結果	耐震診断 Is値 0.29~0.52 構造耐力等非常損傷調査 劣化状況 基礎調査 土質調査 土質調査 土質調査 土質調査 土質調査
調査費用	調査費用 1,000,000円 調査費用 1,000,000円 調査費用 1,000,000円 調査費用 1,000,000円 調査費用 1,000,000円



検討中のマンション建替事業の仕組み

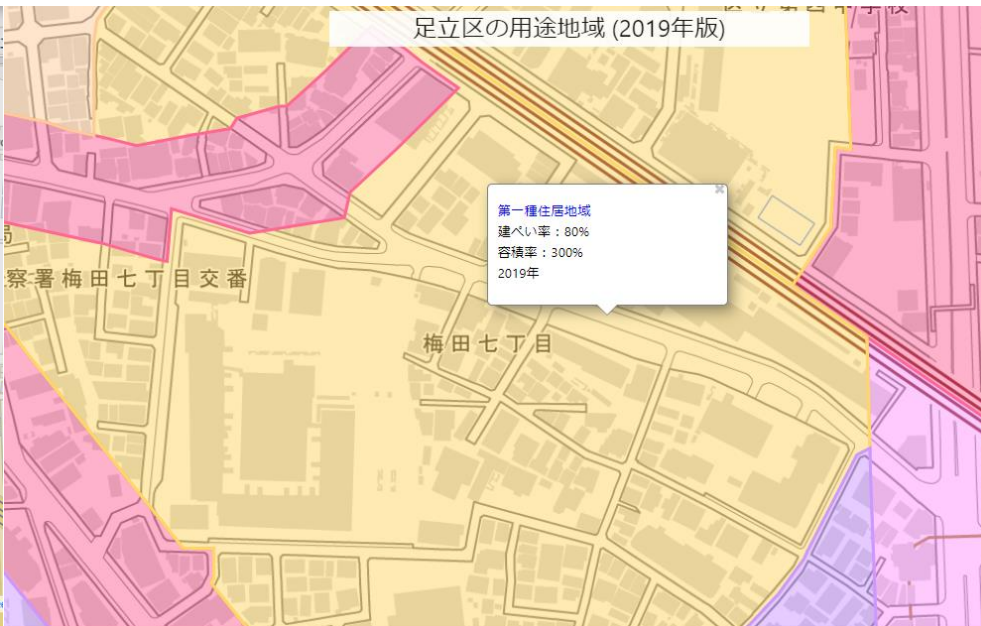


建替え検討の経緯

所在地



用途地域



所在地 : 足立区梅田7丁目

敷地面積 : 1015.35 m^2

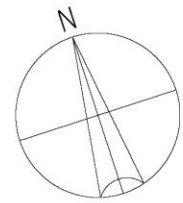
用途地域 : 第一種住居地域

建蔽率・容積率 : 80%、300%

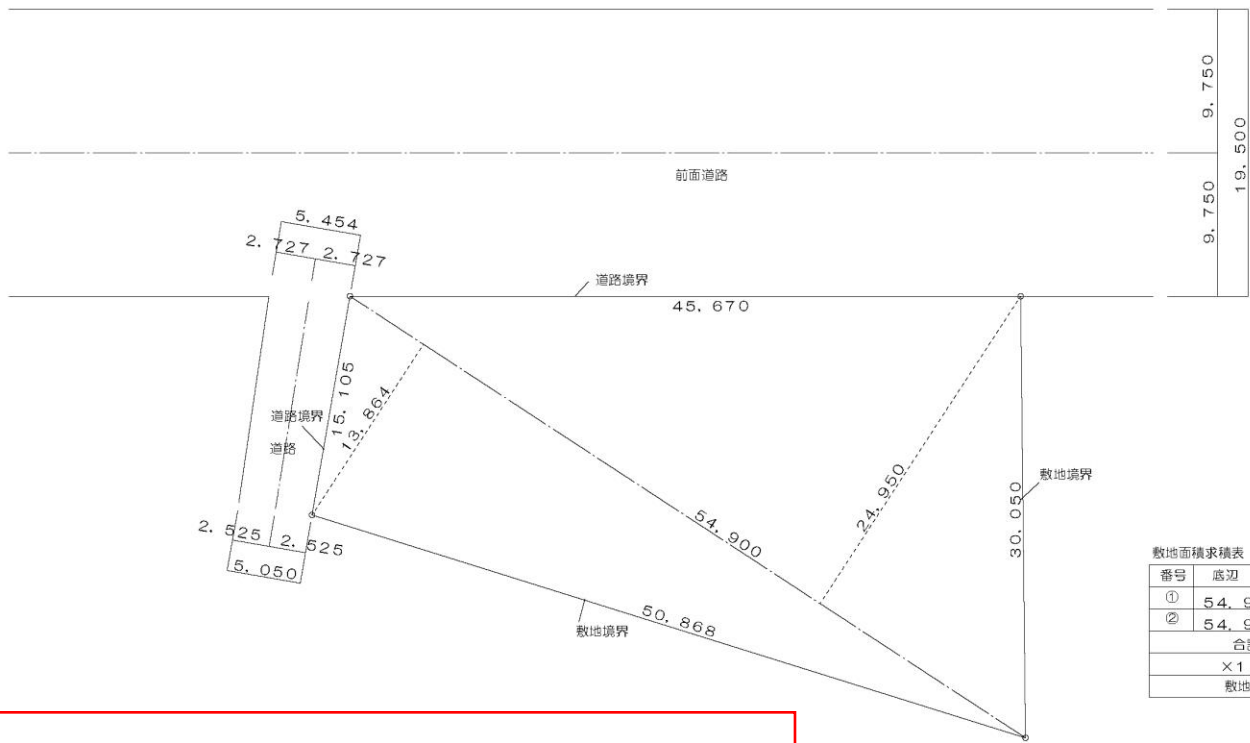
日影・防火地域 : 5.0 h / 3.0 h (H = 4.0m)、準防火地域

高度・高さ制限 : 第三種高度地区、高さ制限なし

注意：真北方向は旧図面を計測した概略です。



1.敷地条件 現状の敷地



敷地面積求積表

番号	底辺	高さ	倍面積
①	54.900	13.864	761.133600
②	54.900	24.950	1369.755000
合計			2,130.888000
×1/2			1,065.444000
敷地面積			1,065.44

建築当時の敷地面積より、実測面積が、
約50㎡減っている事が判明

梅島ハイツを建替えた場合に増える床面積

	従前マンションの状況	従後マンションの計画 (案)
敷地面積	1015.35m ² (公簿)	
住宅戸数	51戸	55戸
住宅等面積規模	41.20~106.08m ² (壁芯面積)	44.50m ² ~67.25m ² (壁芯面積)
駐車場/バイク置場	6台/0台	5台/3台
駐輪場	—	83台
総専有面積	2846.84m ²	2949.10m ²

大きく床面積は、増えない為、事業協力者が現れる可能性は、極めて低い

モデル事業を活用して検討した内容

建替えに向けて検討した事項…

- ①建替えの基本計画立案
- ②従前資産評価や建替え後の住戸の概算評価額の検討
- ③資金調達方法の検討（機構融資やつなぎ融資、住宅ローンやリバースモーゲージ）
- ④権利変換方式（円滑化法）を利用するのか？メリットとデメリットの整理、現状の課題の整理
- ⑤50㎡未満の住戸の設定に関する検討と行政との事前協議
- ⑥事業主体の検討



検討結果

- ・組合が主体となって、自主建替えを進める
- ・各区分所有者の居住形態（独居等）を把握し、現実的な床面積と負担の軽減を図る
- ・保留床の新規取得者を予め募集し、資金面の透明性を図る

※円滑化法の組合施行方式をベースとし、且つ法15条の但し書き等も踏まえて現状より面積の小さい住戸を用意するなど権利変換を希望する区分所有者の負担軽減や意向を柔軟に反映した計画としてスタート



課題

- ・事業資金の調達先の確保
- ・転出者への対応策
- ・反対者への対応策

梅島ハイツ建替え推進の総括(改修・建替えの比較)

- ・修繕・・・マンションが本来持っている性能や機能に復元、回復することを目的に行う工事 (ex: 給排水管、防水など)
- ・改修・・・当初の性能や機能を超えてグレードアップする目的で行う工事 (ex: エレベーターの新設・省エネ改修・耐震補強など)

現状に対し、改善できること・できないことの例

項目	修繕	改修	建替え
構造安全性の確保	×	○	◎
排水管の更新	×	△	◎
断熱性能(結露)	×	×	◎
上下階の音	×	×	◎
天井の高さ	×	×	◎
防水・外部塗装更新	○	○	◎
資産価値の向上	×	×	◎
管理体制の健全化	×	×	◎

「管理体制の健全化」は、既存建物のままの場合は、組合員の高齢化により存続できない可能性が大きいと思われるので、建替え後は管理会社に依頼

個別面談の結果

■ 個別面談報告

個別面談期間：
2023年2月18日～
2023年4月31日

個別面談数

(区分所有者)：47/51

面談率：約92%

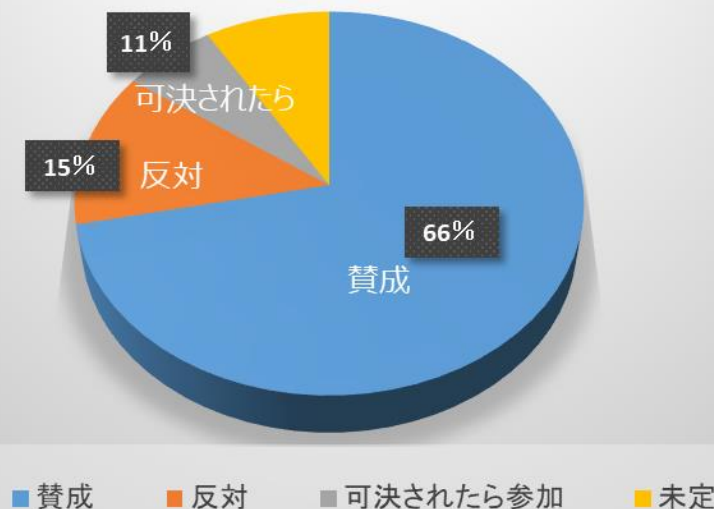
未面談者：4件

面談率：約92%

賛成者：66.6%

反対者：15.6%

建替えについてのご意向



	1. 賛成	2. 反対	3. 建替えが可決されたら賛成する	4. その他未面談者	合計
回答	34	8	6	3	51

■ 合計形成上の課題

- ・買取り転売業者の反対
- ・高齢者の死亡による相続
- ・無反応な外国人
- ・建築費高騰による負担増

賛成者は従前より変化がないが、上記の結果として、推進決議時より反対者が増える結果となっている...

建替えに向けたネックとなる事項

住民が今まで気づかなかった課題

- ① 市場価格と従前資産評価額の大きな乖離
- ② 建築費の高騰による、従前資産評価額の圧迫と負担額の増額
- ③ 高齢者の2度の引っ越しに対する精神的、肉体的、経済的負担への拒否感
- ④ オーバーローンをしている居住者対策(従前資産評価を上回る過大な借入れ)
- ⑤ 無反応な外国人所有者の存在
- ⑥ 身寄りのない独居老人の存在
- ⑦ 不動産業者買取による、リノベ再販業者の強固な反対
- ⑧ 資金負担が出来ない反対者の存在(少額な転出補償金では、次の生活が賄えないという不安)



- 反対者の中には、金銭的な問題や不安が払拭されれば、賛成する方も一部居る
- 相続を予定しているお子さんやお孫さんを交えた面談を行っているが、
そもそも身寄りの居ない高齢者の方への対策が急務である
- 反対者の多くは、現状の建物の危険度を理解していない状態

現在までの建替え協議の状況について

耐震診断の結果、耐震不足部分が判明し、その後、権利者による建替えか耐震改修かの検討を経て、2022年2月27日に『梅島ハイツ建替え推進決議』が約75%の区分所有者様のご賛同を得て可決された



- ◆ 全員賛成での建替えを目指し、今まで20回の検討会と2回の個別面談会を開催
- ◆ 相続の発生やリノベーション業者への売却が相次ぎ、当初**75%いた賛成者が66%と**なりました。※リノベーション業者は、売却が目的であり、建替えにはそもそも反対の姿勢
- ◆ 住民の高齢化とともに、**自主管理での管理組合の維持存続も危ぶまれる状態**
- ◆ 委員会及び理事会では、上記の問題解決の為に住民同士の意見交換会（茶話会）を開催し「何のため建替えか？」を理解していただくと同時に建物の耐震性不足や激しい給排水管の劣化等を説明し理解を深めてきたが・・・



◆ 今後は、不安解消のために融資制度の説明会や行政と連携した介護施設などの斡旋紹介等の体制を整え、3回目となる個別面談を行う予定。

また、同時に**建物の状況、高齢者が増えている状況や事業リスク等も踏まえ敷地売却制度の活用による建替えも検討していく事となった。**

梅島ハイツ建替え推進の総括(各手法のメリット・デメリット)

	建替え（権利変換）	敷地売却による建替え
事業主体	建替え組合	敷地売却組合
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えに参加する組合員が事業に関する意思決定を行える ・契約は区分所有者が参加する建替組合が主体となる ・権利変換手続きにより、区分所有権や抵当権などが消滅せず、新しいマンションに移行する ・行政の認可を受けながら進めるため、事業の公平性について区分所有者の納得が得やすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金や補償金があるため区分所有者の権利調整がしやすい ・敷地売却組合の組合員による多数決や認可によって売却がスムーズに進める事ができる ・契約は区分所有者が参加する建替組合が主体となる ・マンションへの建替えに比べて、区分所有権の評価が高くなるケースもある ・抵当権や借家権などの権利は個別の同意がなくとも「権利消滅期日」に消滅する ・事業期間が比較的短くて済む
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間は長くなる ・建替え後のマンションの面積（原則50平方メートル）に制約がある ・マンション以外への建替えは認められない 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え後の住戸取得を希望する場合には、買受人と別途契約が必要（時価が一般的） ・買替え特例等の税制上の特例はない ・マンション以外への建替えも可能
容積緩和の特例	本件は緩和されない	本件は緩和されない
費用負担	建替えの負担金がある	売却後の分配金を取得する
引っ越し	2回の引っ越し（自身で探索）	1回の引っ越し（買受人の斡旋紹介あり）
税優遇	建替え事業による各種税優遇がある	一定の要件のもとに税優遇あり

■今後の進め方に関する課題と成果

◆合意形成の課題

約33%の反対者及び判断を保留者している方々に対して、改めて、現マンションの危機的状況をご理解いただくために、**住民主導で、耐震補強や給排水管の劣化状況等の説明会や住民同士の茶話会を開催することになった。**

※今までは、賛成者であってもある意味、傍観者的であったが建替えに向けて積極的に参加していただけるようになった。

説明会や茶話会を通じて、住民同士の情報共有と協力体制の構築を図り早期の再生実現を目指事となった。

早期の合意形成をまとめる為に・・・

■保留床が少ない小規模マンションの再生のポイントは以下のように考えます。

- ① 組合主導で茶話会などの開催による問題意識の共有と協力体制の構築
- ② 早期に専門家を導入し、再生手法に関する勉強会を開催する
- ③ 組合員の個別事情を事前把握しておく（密なコミュニケーション）
- ④ 検討状況の周知と説明会の開催、現状の不安や希望等の把握に努める

今後の進め方

- ① 建替え方針の再確認と推進決議
- ② 個別面談 第3回
- ③ 実施計画案の説明会
- ④ 総会の招集通知（発送）
- ⑤ 法定説明会
- ⑥ 建替え決議「総会」



概ね
6か月～1年程度



早期の合意形成を目指し進めていく

今後のスケジュールの目標 ※建替えか敷売か？

