

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)

マンション五反田【先導的再生計画支援】

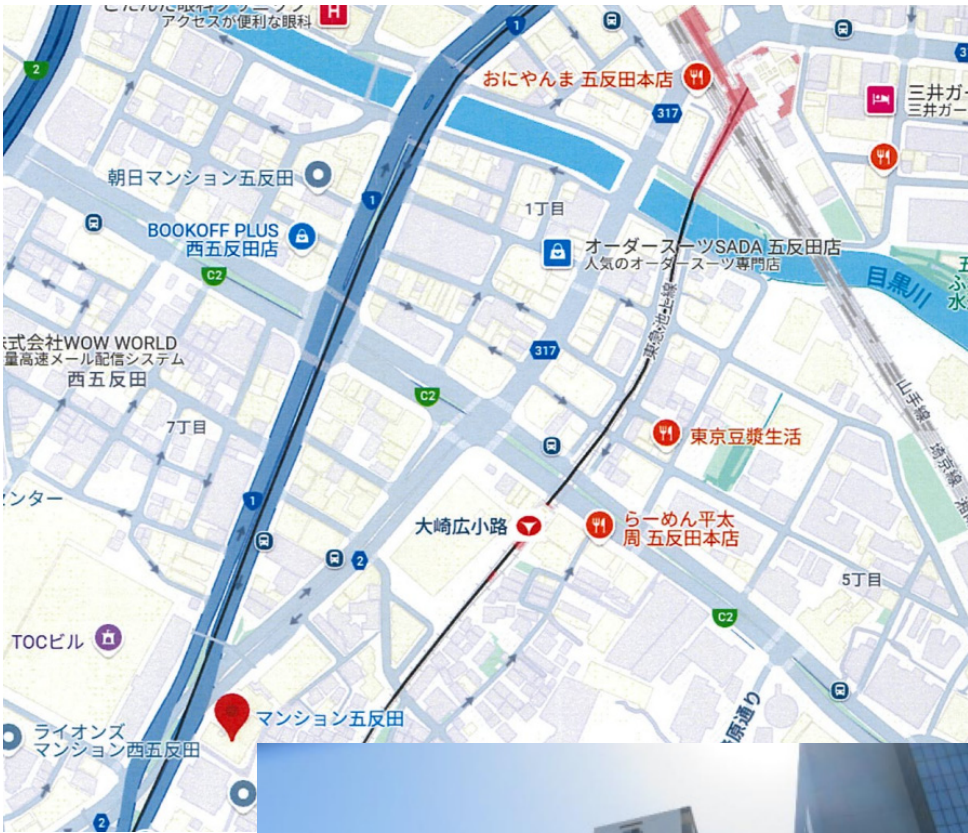
「耐震性不足のマンションにおける躯体耐用年数評価に基づく改修又は建替えの再生方針の検討」

2025年10月9日(木)

発表者:株式会社東急コミュニティー 柴田 篤

1.物件概要

マンション名	マンション五反田
マンション所在地	東京都品川区西五反田8-8-14
建築確認年月日	1977年3月4日
竣工年月日	1979年5月31日(築46年)
敷地面積	1,286.30㎡
都市計画	商業地域 100%/700% 防火地域 隣接地日影規制 4.0h/2.5h(H=4m)
接道	西側:36m道路、南側:6m、東側:4m
建築面積	823.85㎡
延べ床面積	9,324.57㎡
構造・規模	SRC造 14階建て 1棟
総住戸数	194戸
区分所有者数	189人



2.課題及び背景

ハード面の課題	ソフト面の課題
■漏水の頻発 ■耐震性能不足 ■建物・設備全般の老朽化・機能低下の顕在化 ■修繕積立金会計の資金不足による計画修繕工事の一部先送り	■修繕積立金会計の資金不足 ■都心単身者乃至少人数家族向けマンション且つ外部所有者比率が高いマンションの為比較的マンション管理に対する関心が薄い

これまでの取組(個別検討)

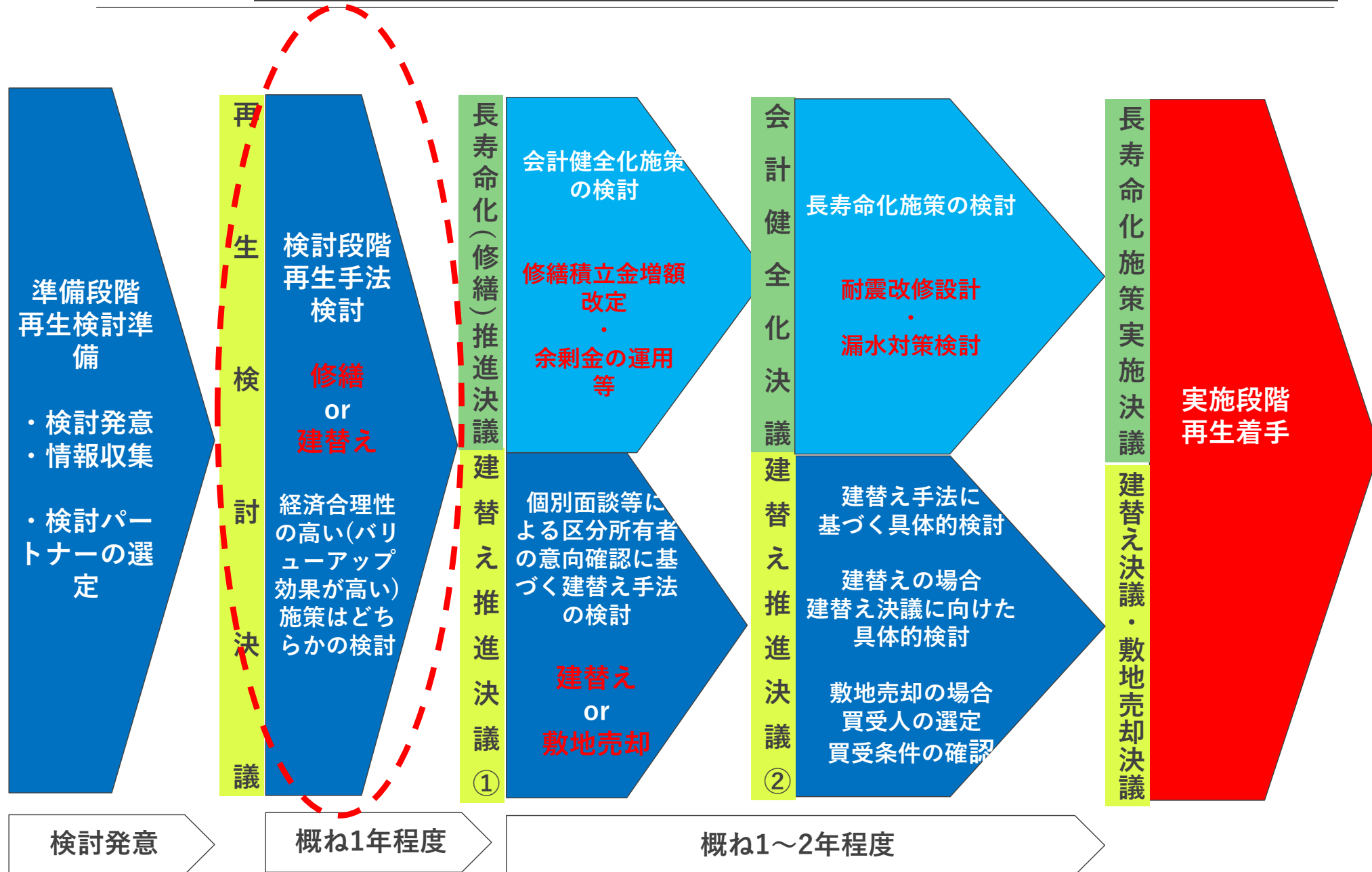
- 漏水対策として、専有横引き管の一括更新を企画し、アンケート等実施するも修繕積立金増額乃至一時金負担が課題となり見送り
- 耐震改修実施に向け、靱性改善型SRF工法及び耐力向上型アウトフレーム工法の計画検討の上、アンケート実施するも意見百だしで纏まらず

今回の取組

- 修繕積立金会計の資金不足が顕在化している中で**個別課題対策を検討しても限界がある為**、本モデル事業を活用し、**総合的にマンション再生方針(修繕or建替え)を整理**した上で、整理した方針に従い具体的検討を進めることとした

3.取組概要

①今回の取組＝初動期のマンション再生方針整理⇒再生方針推進決議を目指す



4.工夫した点① 合意形成全般

①初動期のマンション再生方針整理の論点(判断軸)のシンプル化

論点(判断軸)=現在の「マンション五反田」の市場価格を基準に
長寿命化施策と建替え施策のどちらの施策を選択した方が資産価値向上効果が期待できるか
経済合理性が高いか

【建替え前提の場合】新築する再建建物の価値に基づく評価(従前評価額)

×

【長寿命化前提の場合】中古物件としての市場評価

(安定的な計画修繕実施環境整備、顕在化した課題解決+管理計画認定取得等、競合中古物件との差別化が資産価値維持・向上の鍵)

②段階的な検討の徹底

前頁記載の通り、段階的に検討を進めていく旨の説明の上、管理組合の合意状況に応じ、総論から各論へと段階的に検討を進める旨の説明を徹底

⇒①初動期のマンション再生方針整理は、総論として施策別の資産価値向上期待度の高さのみでの判断を促進

4.工夫した点②

修繕(長寿命化)施策検討①

①躯体耐用年数評価

マンション長寿命化の目標期限の設定及び長寿命施策を実施せねばならない根拠(エビデンス)の確認を目的に実施

【日本建築センター 耐用年数評価結果】

適切な補修及び計画修繕を実施するという前提ではあるが、現状の中性化深さ等から、

躯体の評価時点からの推定耐用年数は100年以上との評価

上記結果により、

①推定耐用年数を根拠に100年間の長寿命化施策(必要工事内訳及び費用)の検証を実施

②資金投資を伴う長寿命化施策を実施する価値のある建物であるというエビデンスの確認

②計画修繕工事の修繕周期の延長検討

建築計画修繕工事の内、防水・外壁補修(シーリング含む)工事の工事周期を通常の12年周期から18年周期に延伸することで100年間の長期修繕計画全体として修繕工事回数を減じコストメリットを生むことが出来るかの検証を実施

具体的には、保証期間の延伸が可能な高機能材を用いた施工が可能な状態・納まりになっているか、メーカー及び施工会社と共に現地確認の上、判定を実施し、適用可能な部分について一般的な長期修繕計画と高機能材施工を前提とした長期修繕計画を比較しコストメリットが期待できるか検証

③靱性改善型SRF工法耐震改修工事と漏水対策工事の両立を目標とした 定額制スケルトンリフォーム商品の検討

耐震改修検討に際し、過去2度に亘り『高額、特定の住戸のバルコニー利用、日照、眺望に影響が大きい』等の理由で審議保留となった耐力向上型外付けブレース工法の対案提示として、専有内部での補強が必要となる等のデメリットはあるものの、比較的廉価に既存構造設計の考え方に沿った補強が期待できる(=バランスが良い)靱性改善型SRF工法を提案

靱性改善型SRF工法施工には上記の通り、専有内部での柱の仕上げを撤去・隣接する住設機器等との干渉解除が必要となると共に、給水・給湯・排水の共用縦管・専有横引き管の更新にもPS・床等の部分撤去が必要となりスケルトンリフォームとの親和性が高い為、住設機器の部分更新及びスケルトンリフォーム定額制商品等を検討

4.工夫した点②

修繕(長寿命化)施策検討②

④長期修繕計画のカスタマイズ

区分所有法第62条第5項2号規定の『建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳』を検証する為に、以下の通り、長期修繕計画をカスタマイズ

30年長計(計画修繕のみ)



'+耐用年数評価結果に基づき100年に延伸

100年長計(計画修繕のみ)
修繕周期標準(12年)、長周期(18年)



長期修繕計画外工事の追加

- ①耐震改修工事
- ②専有部漏水対策工事費
- ③解体工事費



'+建設物価指数を参考にインフレ率設定

カスタム版100年長計

4.工夫した点③ 建替え施策検討

①マンション建替え円滑化法第105条に基づく容積率許可の検討

耐震性能不足のマンションである為、マンション建替え円滑化法第102条規定の要除却認定取得を前提として**東京都マンション建替法容積率許可要綱に基づく容積率緩和を前提とした計画検討を実施**

【具体的な検討内容】

南側区道の幅員が道路台帳上5.72～5.85mと6m未満であったため、境界確定図を根拠に6m道路とみなしてよいか、又は6m未満との認定の場合開発行為を併用することで6mを確保し接道要件を満たすことが可能かを品川区、東京都担当部署と協議し、考え方を整理

また、東京都マンション建替法容積率許可要綱と東京都総合設計許可要綱を比較し、公開空地設置に関する指導内容等を確認

【制度の違いによる差】

- 東京都マンション建替法容積率許可要綱による最低公開空地…歩道状空地幅員1.8m以上の設置が必要
- 東京都総合設計許可要綱による最低公開空地…歩道状空地幅員3.0m以上及び広場状空地の設置が必要



上記の違いにより、計画の自由度の高い『**東京都マンション建替法容積率許可**』を採用

※公開空地の有効係数についての考え方は基本的に同じ

5.成果① 長寿命化施策検討結果

30年長計(計画修繕のみ)



'+耐用年数評価結果に基づき100年に延伸

100年長計(計画修繕のみ)
修繕周期標準(12年)、
長周期(18年)



長期修繕計画外工事の追加
①耐震改修工事
②専有部漏水対策工事費
③解体工事費



'+建設物価指数を参考にインフレ率設定

カスタム版100年長計

インフレ設定

指数	対2024年度	対過去10年	
		累計	複利単年
消費者物価指数	2.3%	10.2%	1.0%
建設物価指数	5.5%	31.6%	2.8%

カスタム版長期修繕計画工事費累計額

単位=千円

長期修繕計画種別	①一般周期	②長周期	備考
30年間長計(インフレ0%)	981,288	-	
100年長計+追加工事(インフレ0%)	5,239,212	5,139,299	②コストメリットあり
100年長計+追加工事 (インフレ2.8%)	39,284,080	39,420,258	インフレ影響により逆転

現行修繕積立金積立計画に基づく計画最終年度の資金不足額

単位=千円

長期修繕計画種別	①一般周期	②長周期	備考
30年間長計(インフレ0%)	-69,000	-	
100年長計+追加工事(インフレ0%)	-2,734,029	-2,634,116	
100年長計+追加工事 (インフレ2.8%)	-36,879,197	-36,915,075	

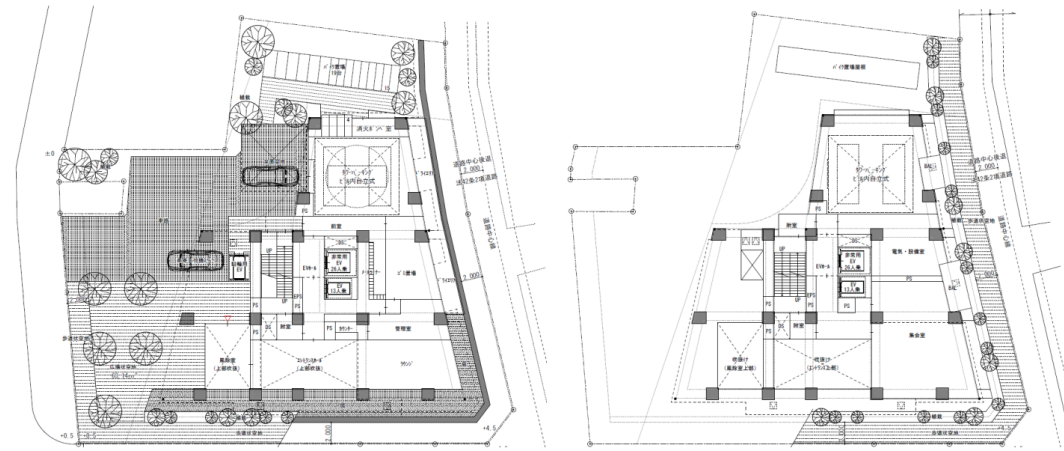
※上記369億円の資金調達のためには、一時金186百万円/戸乃至修繕積立金168千円/月戸の負担が必要

マンション五反田の資産価値を維持・向上させるためには上記の資金を確保した上で、安定的に計画修繕、課題改善を実施できる環境を整えた上で、管理組合として適切な維持・修繕・改良を重ね、更には管理計画認定取得等、近隣競合マンションとの差別化を図る等の踏込んだ施策が必要

5.成果② 建替え施策検討結果

	現状		建築基準法に基づく計画案 ※25年2月説明会		容積割増許可を利用した計画案
土地面積	1,253.22㎡ (約379坪)		1253.22㎡ (約379坪)		1253.22㎡ (約379坪)
規模	地上14階		地上22階程度		地上30階程度
専有面積	約 7,672㎡ (約 2,320坪) ※駐車場除く		約 7,669㎡ (約 2,320坪) ※容積率700%消化		約 9,030㎡ (約 2,730坪) ※容積割増+約95%の想定

■ 容積割増許可を利用した計画案のイメージ



■ 工事費坪単価想定
: 約250万円/坪(税抜)
前後として

⇒その他費用を含めた総事業費
(税込)
: 約145億円

総事業費

新しい
マンション
の価値
(原価)

従前資産
評価額

■ 専有面積
: 約2,730坪

新しいマンションの原
価価値: 約210億円

従前資産評価額の目標値 (全体)

約 6 5 億円 前後

(現在の専有面積 × 坪280万に相当)

基準法案を基にした計画より、**評価額の伸びが予想できるため、中古市場価格の約1.4倍以上の資産価値向上につながる可能性が高い。**

※ 現在の中古市場価格は、建物全体で約46億円 (坪200万) 程度

6.今後の展望

成果情報に関する全体説明会を2025年7月5日に開催し、**長寿命化施策と建替え施策のどちらを選択するかアンケートを実施の上、多数派の意見に従いマンション再生方針決議(長寿命化推進決議or建替え推進決議)を実施予定**

⇒アンケート結果拮抗しており過半数を超える多数派意見が未だ不明

マンション再生方針決議取得後は、当該再生方針に従い具体的検討に着手予定

7.苦勞している点

長寿命化施策遂行に必要な費用について理論値としては正しいものの、現実的に限りなく支払いが困難な費用を提示した為に、一部の区分所有者が自分事として捉えられず、理解にばらつきが発生



結果として、施策選択アンケートが機能しない事態



改めて自分事として捉えられるレベルの長寿命化施策を適正管理制度などを参考に提示の上、意向確認を実施予定(2026年4月のマンション再生方針決議を目指す)

8.最後に 本件取組を通しての感想

本マンションも築46年が経過し、冒頭説明させて戴いた通り課題山積の状態になっていますが、**資金不足が最大の課題**

- ①課題が顕在化する前の**築浅の段階から、5年毎に長期修繕計画及び資金計画を見直し、総会承認を受けることで計画修繕、課題改善の重要性を区分所有者が認識することが出来るようにすることが重要**
- ②その経緯の中で出来るだけ**早期の段階から、マンション再生方針検討を開始し、出来るだけシンプルな論点で、丁寧に説明を継続することで区分所有者の関心を高めていくことが重要**
⇒アンケートの回収率も徐々に高まっています
- ③また、一方で、区分所有者の**所有者責任を理解して戴くことも重要**
 - ・共有物管理責任・工作物責任・公共責任(=解体責任)等

以上
ご清聴ありがとうございました。