

○○○○○○○○○○

マンション再生推進事業報告書

2019.1.27

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
マンション再生推進事業補助事業者

○○○○○○○○○○

■物件概要

所在地／東京都○○○○○○○○○○○○○○○○ (住居表示)

敷地面積／1,089.71㎡ (329.63坪)

建物延面積／3,589.22㎡ (1,085.74坪)

総専有面積／2,916.84㎡ (664.54坪)

構造・規模／鉄筋コンクリート造地上5階地下1階建

戸数／住戸：79戸、管理事務室：1戸

地目／宅地

用途地域／準工業地域、準防火、第3種高度 (高度30m)

建ぺい率／ 60%

容積率／300%

その他の規制／日影規制5・3時間6.5m

水とみどりの神田川・妙正寺川地区⇒神田川から30m

新宿区まちづくり計画 (景観条例)

※ ○○○○○○○○○ 敷地内一部分 (東京湾中等潮位の上約1.1m以下に地下鉄道敷設) に地下鉄5号線 (東西線) の地上権が定されています。



〇〇〇〇〇〇〇〇〇 マンション再生事業「建替え事業」のまとめ

「建替え事業等」に係る課題を抽出し、
 〇〇〇〇〇〇〇〇〇 の立地状況の理解が必要

■物件概要

敷地面積/1,089.71㎡ (329.63坪)
 建物延面積/3,589.22㎡ (1,085.74坪)
 専有面積/2,916.84㎡ (664.54坪)
 構造・規模/鉄筋コンクリート造地上5階地下1階建
 戸数/住戸：79戸、管理事務室：1戸



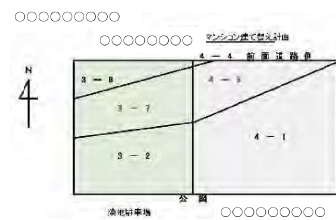
1. 「敷地売却」による清算金【敷地売却による分配金例】

- 敷地売却の清算金
 - 例1：22.82㎡のお部屋の場合3,116,413円（清算配当金額）
 - 例2：45.65㎡のお部屋の場合6,234,192円（清算配当金額）



2. 「建替え」【マンション敷地上に新たに建築】

- 当該敷地及び隣地駐車場の一部（地下部分）に東京地下鉄株式会社
 の地上権（3-7.4-3の部分）が設定、建築する際の制限がある。
- 隣地駐車場の共同建替え事業は不可能となり、当該マンション
 のみの建替え事業となる。
- 例1：22.82㎡のお部屋の場合、11,378,650円（負担金額）
- 例2：45.65㎡のお部屋の場合、22,768,385円（負担金額）



3. 「修繕工事で延命」【建物等の計画修繕工事を実施】

- マンション建物・設備等を修繕工事により50年間延命させる。
 （耐震補強等も必要）
- その為には、今後の修繕積立金の見直しで4000円/㎡が必要とされる。



1. 〇〇〇〇〇〇〇〇〇 【敷地売却】

物件概要

所在地/〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 (住居表示)
 敷地面積/1,089.71㎡ (329.63坪)
 建物延面積/3,589.22㎡ (1,085.74坪)
 専有面積合計/2,916.84㎡ (882.34坪)
 構造・規模/鉄筋コンクリート造地上5階地下1階建
 戸数/住戸：79戸、管理事務室：1戸
 用途地域/準工業地域、準防火地域、第3種高度地区（高度30m）
 建ぺい率/ 60%
 容積率/300%
 その他の規制/日影規制5・3時間6.5m
 水とみどりの神田川・妙正寺川地区⇒神田川から30m地区
 新宿区まちづくり計画（景観条例）地区

※日興パレス高田馬場敷地内の一部に地下鉄5号線（東西線）の地上権設定あり

敷地売却の計算例

- ①解体費（坪15万円）×1,085.74坪＝162,861,000円
- ②敷地面積1,089.71㎡×新宿区〇〇〇〇〇〇〇〇 公示地価515,000円＝561,200,650円
 （公示地価とは：毎年1月1日調査した土地価格を国土交通省が公表している地価価格）
- ③敷地売却による清算金（持分㎡単価）①561,200,650円－②162,861,000円＝
 398,339,650円÷2,916.84＝136,565円

例1：22.82㎡のお部屋の場合 136,565円×22.82＝3,116,413円（清算配当金額）
 例2：45.65㎡のお部屋の場合 136,565円×45.65＝6,234,192円（清算配当金額）

国土交通省地価公示

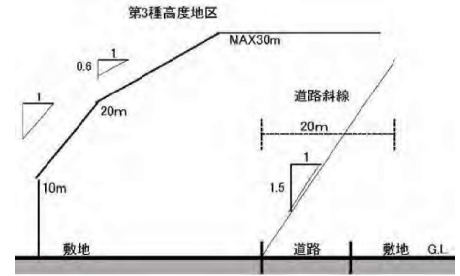
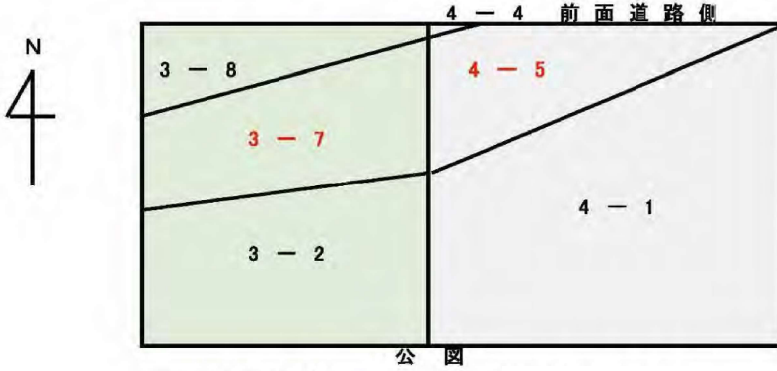
詳細情報

標準地番号	〇〇〇
所在地及び地番	東京都 〇〇〇〇〇〇〇〇〇
住居表示	上落合1-28-9
調査基準日	平成30年1月1日
価格(円/㎡)	515,000(円/㎡)
地積(㎡)	250(㎡)
形状(開口：奥行き)	(1.0:2.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F
利用現況	住宅
周辺の土地の利用現況	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
前面道路の状況	北 3.0m 区道
その他の接面道路	
給排水等状況	ガス・水道・下水
交通施設、距離	落合、350m
用途区分、高度地区、防火・準防火	第一種住居地域、準防火地域
森林法、公園法、自然環境等	
建ぺい率(%),容積率(%)	60(%),300(%)
都市計画区域区分	市街化区域

2-① ○○○○○○○○○○ 【隣地等との建替えをする場合】

2018年12月7日
 有限会社○○ 建築事務所

「○○○○○○○○○」マンション建て替え計画



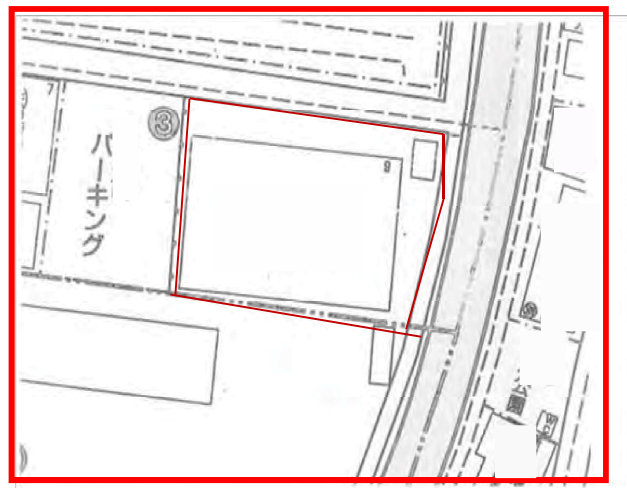
「隣地駐車場 ○○○○○○○○○○」

1. **公園4-5** 地上権設定 昭和39年1月29日 帝都高速度交通営団
 地上権移転 平成16年4月1日 東京地下鉄株式会社
 ※地下鉄構内の雨水・湧き水等を地下排水管にて神田川へ放出する為、設定されている。
 (○○○○○○○○○)のマンション建設前に設定されている。
2. 現状マンションは、排水管の位置を避けての計画で立てられた。(地上権者との事前協議を要します)
 ・当然、基礎杭の位置は限定された。(荷重制限の可能性有り)
 ・建て替え計画は、かなり限定され、プランに無理が発生します。又、現状の杭を残して、現状に近いプランは可能ですが無理があります。
3. **新宿区役所 都市計画課 確認済 03-5273-3571**
 現在の用途 準工業地域 準防火地区 第3種高度地区 日影規制 5時間・3時間 GL+6.5m
 建ぺい率:60% 容積率300%
4. 当マンションの容積率 敷地面積:10,89.71㎡ 延床面積:3,589.22㎡ **容積率:329%(現状)**
5. 当マンション建て替え計画は、容積率300%ですので地下1階から地上4階及び5階部分は北側住戸と廊下の建物計画になると思われます。(6戸減になります)
6. 隣の駐車場は、**公園3-7**が地上権の設定がされています。(敷地の真ん中です)
 杭打ちの大型物件の計画は、ほぼ不可能と思われます。
7. 当マンションと隣地駐車場との組み合わせによる共同事業計画は、ほぼ不可能と思われます。

4

2-② ○○○○○○○○○○ 【単独で建替えする場合】

所在地/東京都 ○○○○○○○○○○ (住居表示)
 敷地面積/1,089.71㎡ (329.63坪)
 建物延面積/3,230.29㎡ (977.16坪)
 専有面積合計/2,625.15㎡ (794.10坪)
 構造・規模/鉄筋コンクリート造地上5階地下1階建
 戸数/住戸:79戸、管理事務所:1戸
 用途地域/準工業地域、準防火地域、第3種高度地区(高度30m)
 建ぺい率/60%
 容積率/300%
 ※日興パレス高田馬場敷地内の一部に地下鉄5号線(東西線)の地上権設定あり



建替え事業の概要

- ①建設費用(設計・監理費+建築費等) $(30千円/㎡ + 370千円/㎡) \times 3,230.29㎡ = 1,292,116千円$
- ②解体費(坪15万円) $\times 1,085.74坪 = 162,861千円$
- ③建替え費用総計(①+②) 1,454,977千円
- ④持分㎡あたりの負担費 $= 1,454,977,000円 \div 2,625.15㎡ = 554,245円/㎡$

例1: 22.82㎡のお部屋の場合、20.53㎡の新築住戸で $554,245円 \times 20.53㎡ = 11,378,650円$ (負担金額)
 例2: 45.65㎡のお部屋の場合、41.08㎡の新築住戸で $554,245円 \times 41.08㎡ = 22,768,385円$ (負担金額)

5

3. ○○○○○○○○○ の建物等を計画修繕工事により50年維持延命する場合

長期修繕計画案（50年）を作成しました。それによる計画修繕工事は4回を予定し、耐震補修工事も含めた内容です。

○実施時期：49年（2030年）、61年（2042年）、73年（2054年）、85年（2066年）の4回実施を予定しています。総工事予定費は下記通り算出しました。

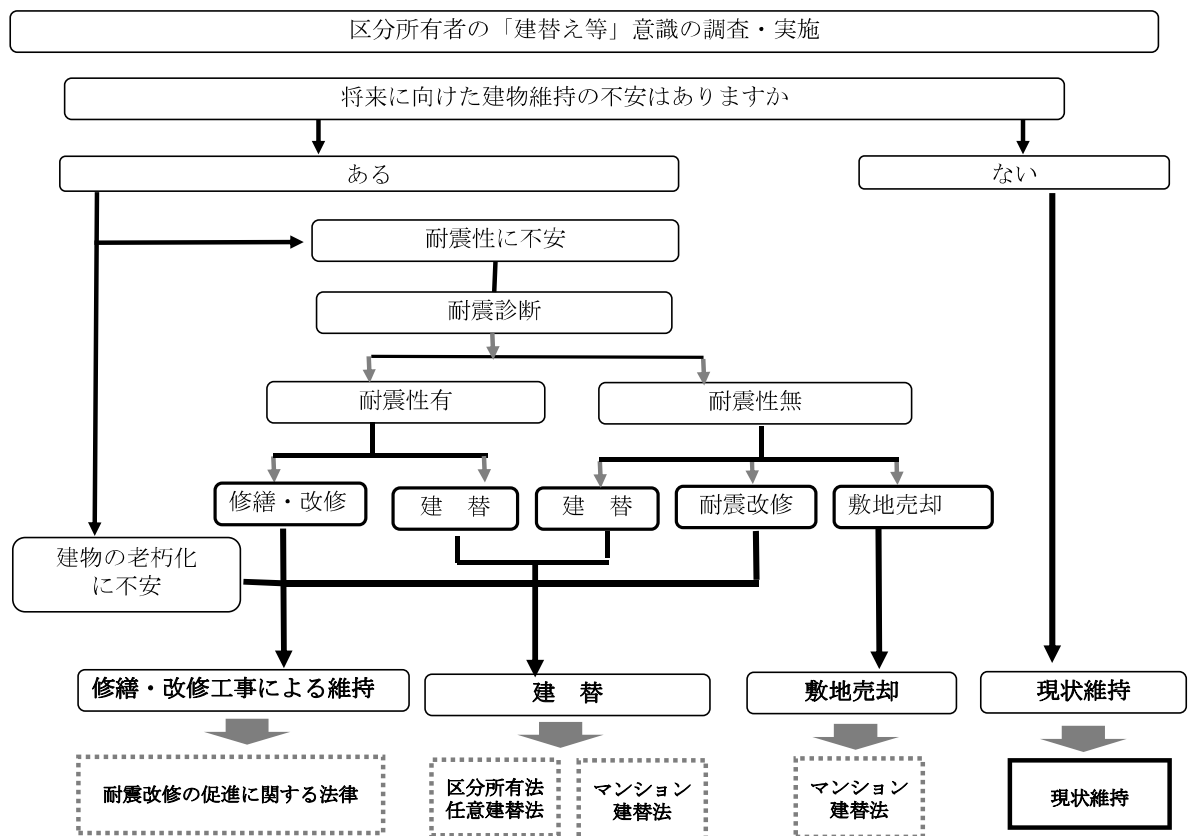
- 49年（2030年）実施予定、総工事予定費 158,180千円（耐震補修工事79,000千円含む）
- 61年（2042年）実施予定、総工事予定費 61,490千円
- 73年（2054年）実施予定、総工事予定費 61,930千円
- 85年（2066年）実施予定、総工事予定費 58,740千円 **総合計：340,340千円**

上記修繕計画を実施するに当たり、現状の修繕積立金の見直しを行う必要があります。

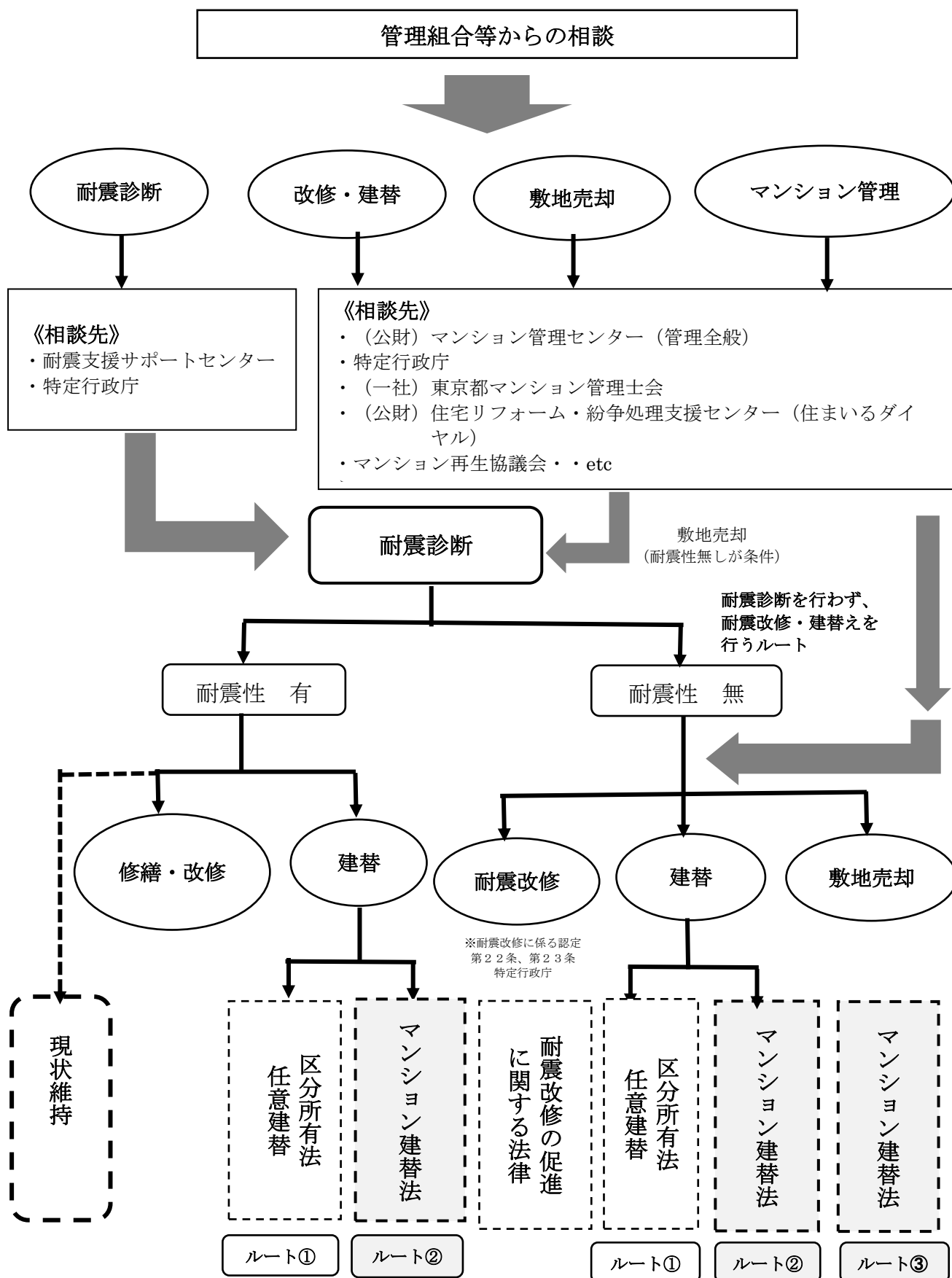
50年の修繕積立金改正シミュレーションによると下記の想定となります。

- 戸当たり負担金（2017年～）月額 2,815円（㎡単価 76円）
- 戸当たり負担金（2019年～）月額 8,045円（㎡単価 218円）
- 戸当たり負担金（2024年～）月額 11,076円（㎡単価 300円）／想定
- 戸当たり負担金（2029年～）月額 14,768円（㎡単価 400円）／想定

○○○○○○○○○○ 「再生手法」フローチャート



モデル事業／〇〇〇〇〇〇マンション「マンション建替え等円滑化」フロー図



ルート①

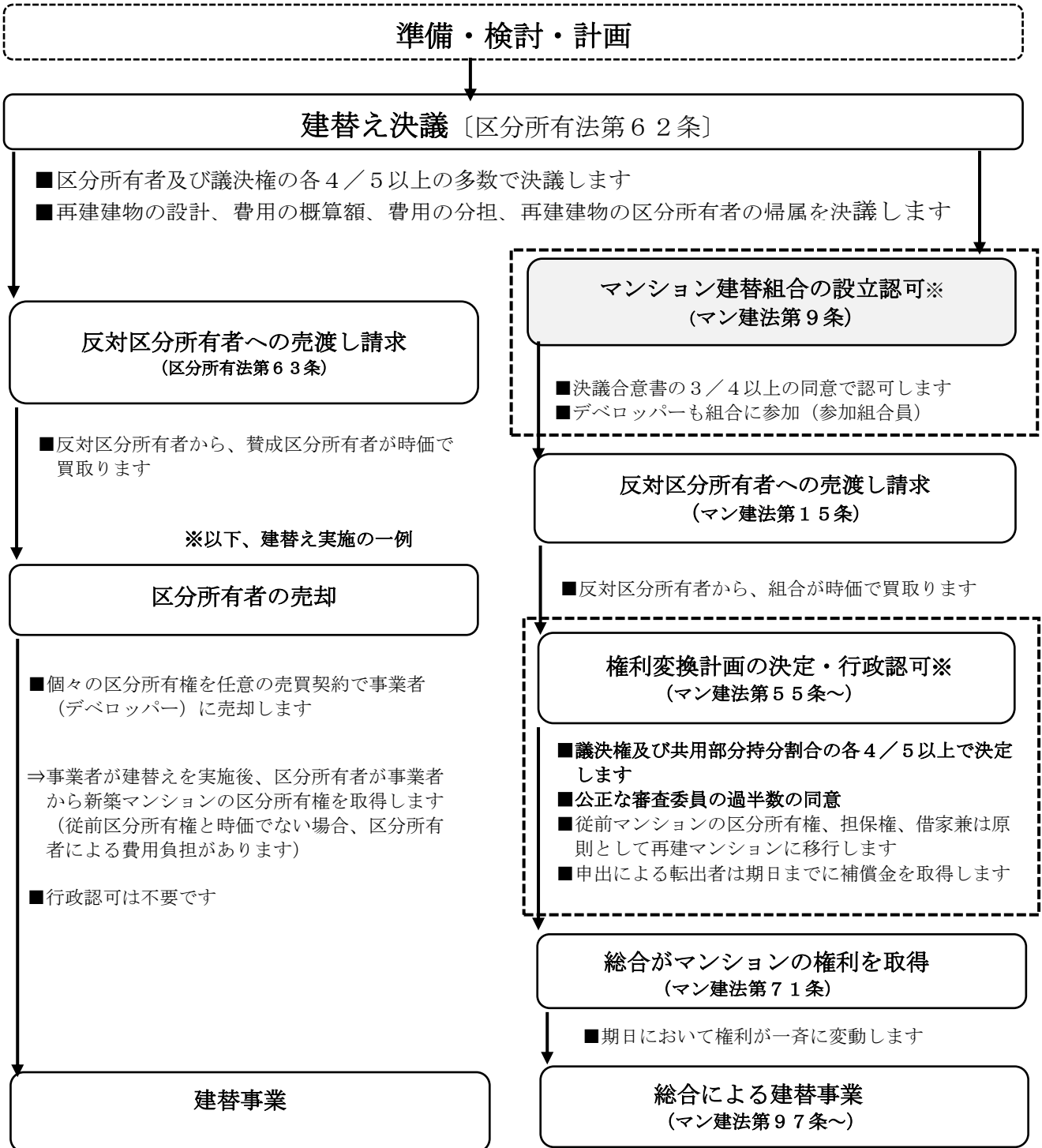
【区分所有法の建替え】 昭和37年設立、38年施行

マンションを含む区分所有建物に係る基本的な制度として成立さら、これまでに2度の改正により、共用部分の変更や建替えの要件が緩和されています。

ルート②

【区分所有法の建替え】 平成14年設立、施行

老朽化したマンションの建替えの円滑化を図るため、成立したマンション建替法では、行政の認可手続き等により、事業実施の公平性・確実性を高めています。



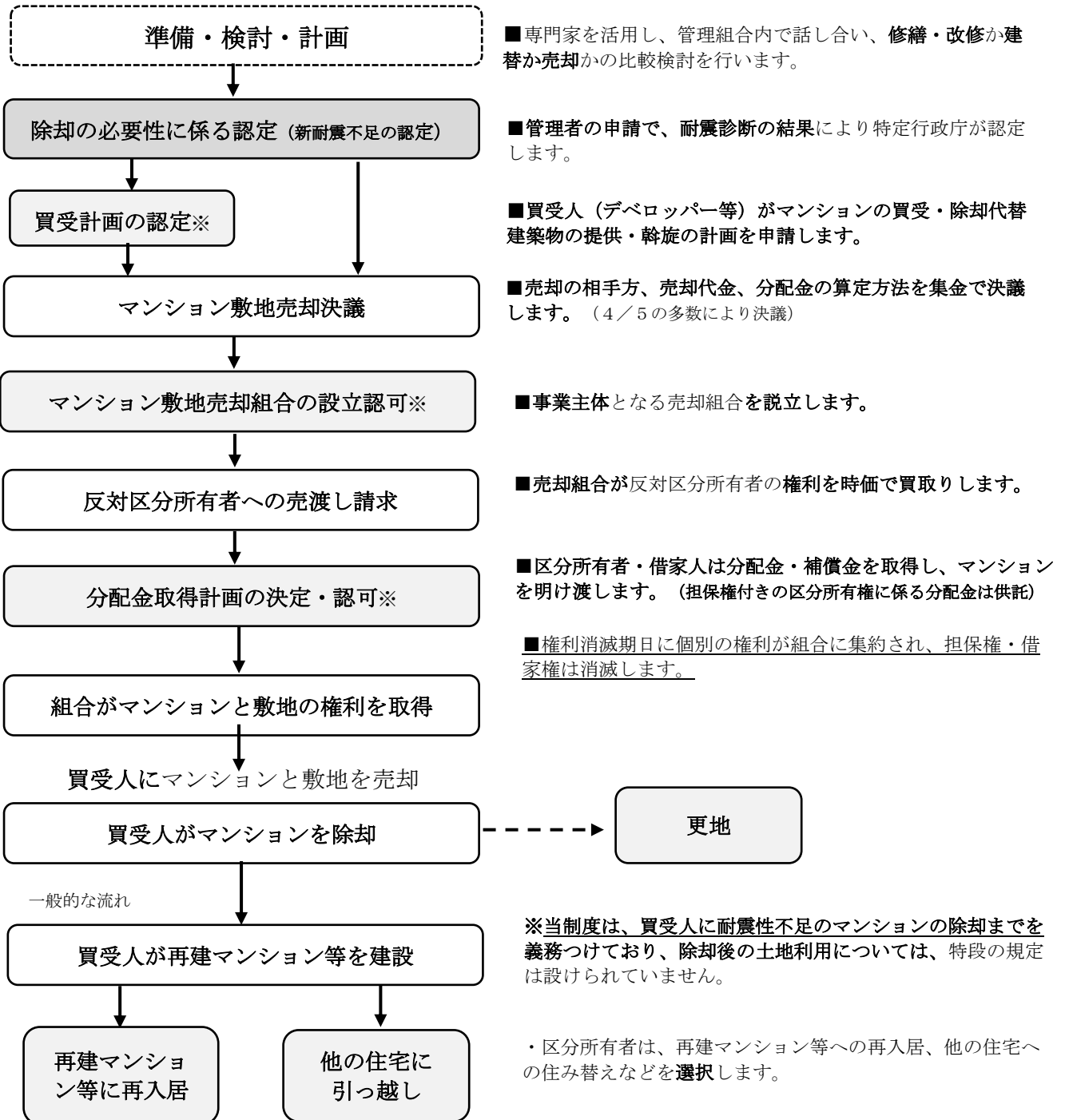
※認可権者：都道府県知事又は市長

■両事業において、同じ敷地にマンションを建て、以前の区分所有者が再入居することが前提となっています。

ルート③

【マンション敷地売却制度の流れ】 平成 26 年 6 月 2 5 日 公布、1 2 月 2 4 日 施行

南海トラフ巨大地震や首都直下地震の巨大地震の発生の恐れがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題となっていることから、当該制度が創設されました。従来、敷地一括売却について全員合意が必要とされていましたが、今改正においてマンション敷地売却決議により 4 / 5 以上の多数で決議可能となった他、容積率の緩和特例が創設されました。



一般的な流れ

※認定・認可権者：都道府県知事又は市長

※当制度は、買受人に耐震性不足のマンションの除却までを義務付けており、除却後の土地利用については、特段の規定は設けられていません。

・区分所有者は、再建マンション等への再入居、他の住宅への住み替えなどを**選択**します。