

研究の背景と目的

分譲マンションの建替は困難

...所有者間での合意形成、区分所有法の曖昧さ
事業の不安定さ、**事業費用の負担**

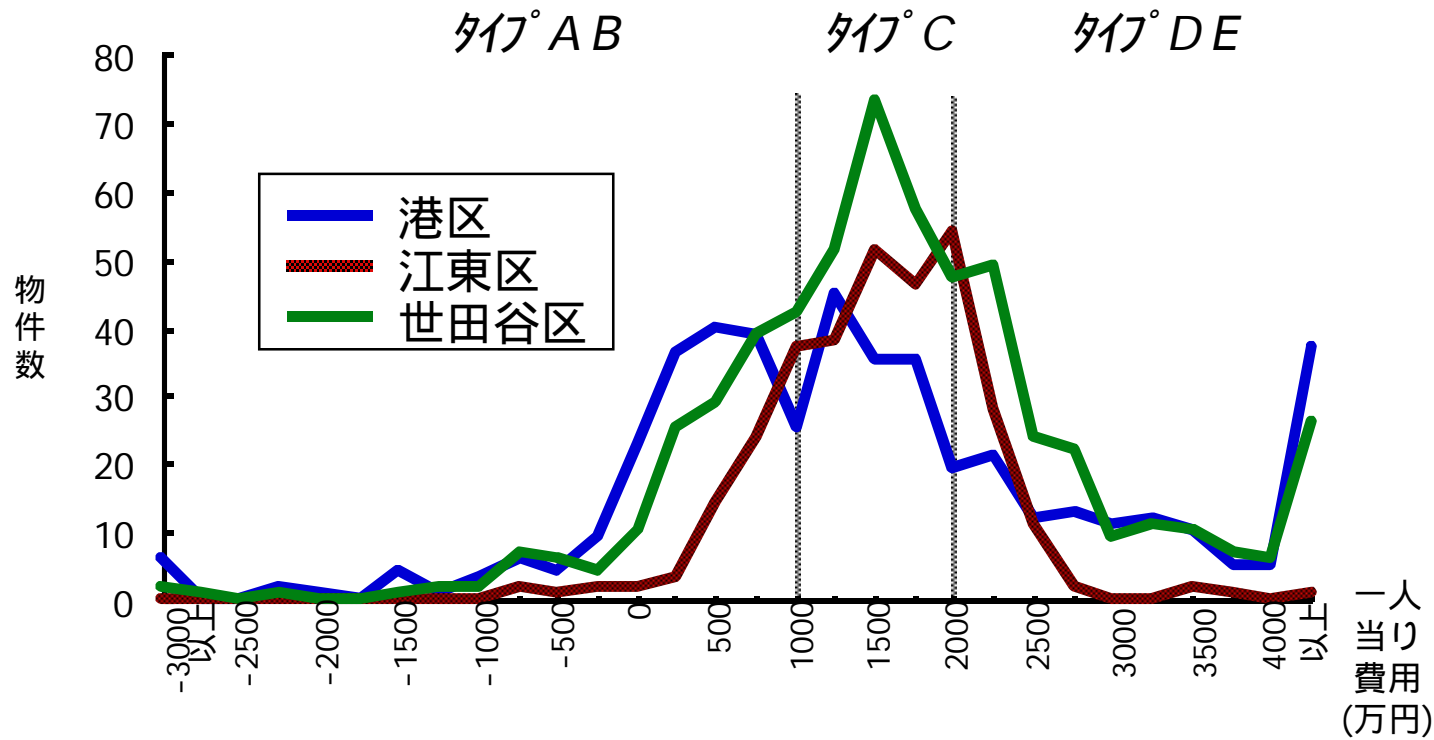
与えられた事業条件のもとでの建替の検討

~ **高い**居住水準のため**多額**の費用を負担するか
居住水準を**下げて**費用を**低額**に抑えるか
...不適格等のため条件悪ければ選択は難しい

どんな事業が所有者に受け入れられ実現するか？

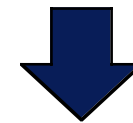
選択される事業計画の内容を推定する

対象物件の選定



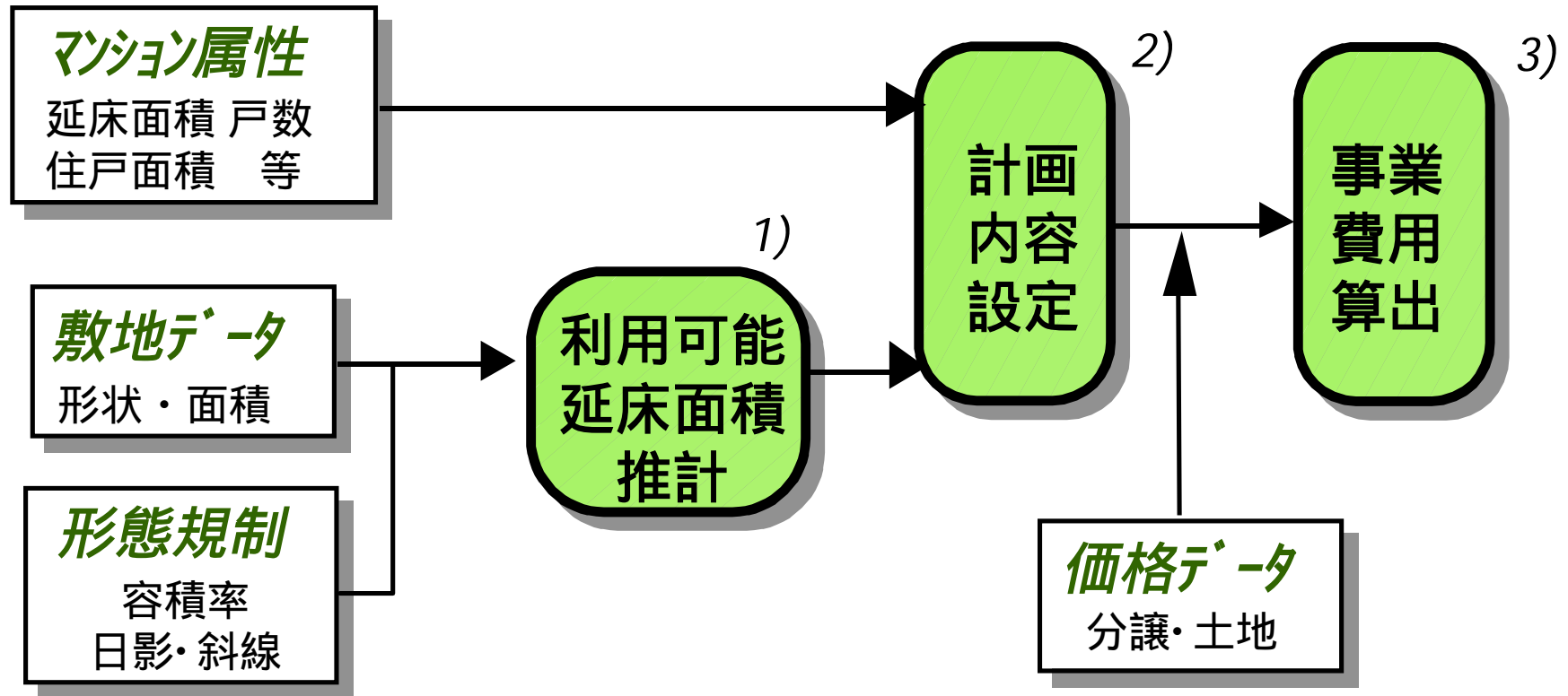
...東京都区部の民間物件での費用推計より

各区
各タイプの特徴より
9類型を設定

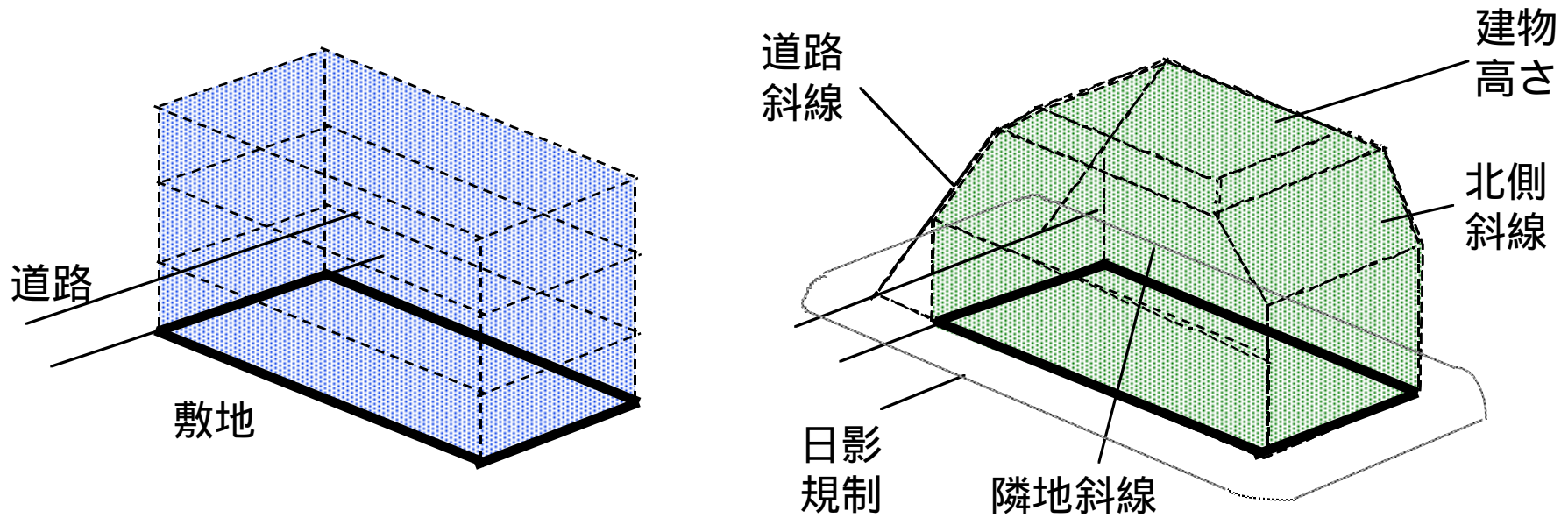


典型的な
物件を
一つづつ
選定

推計のフロー



利用可能延床面積の推計

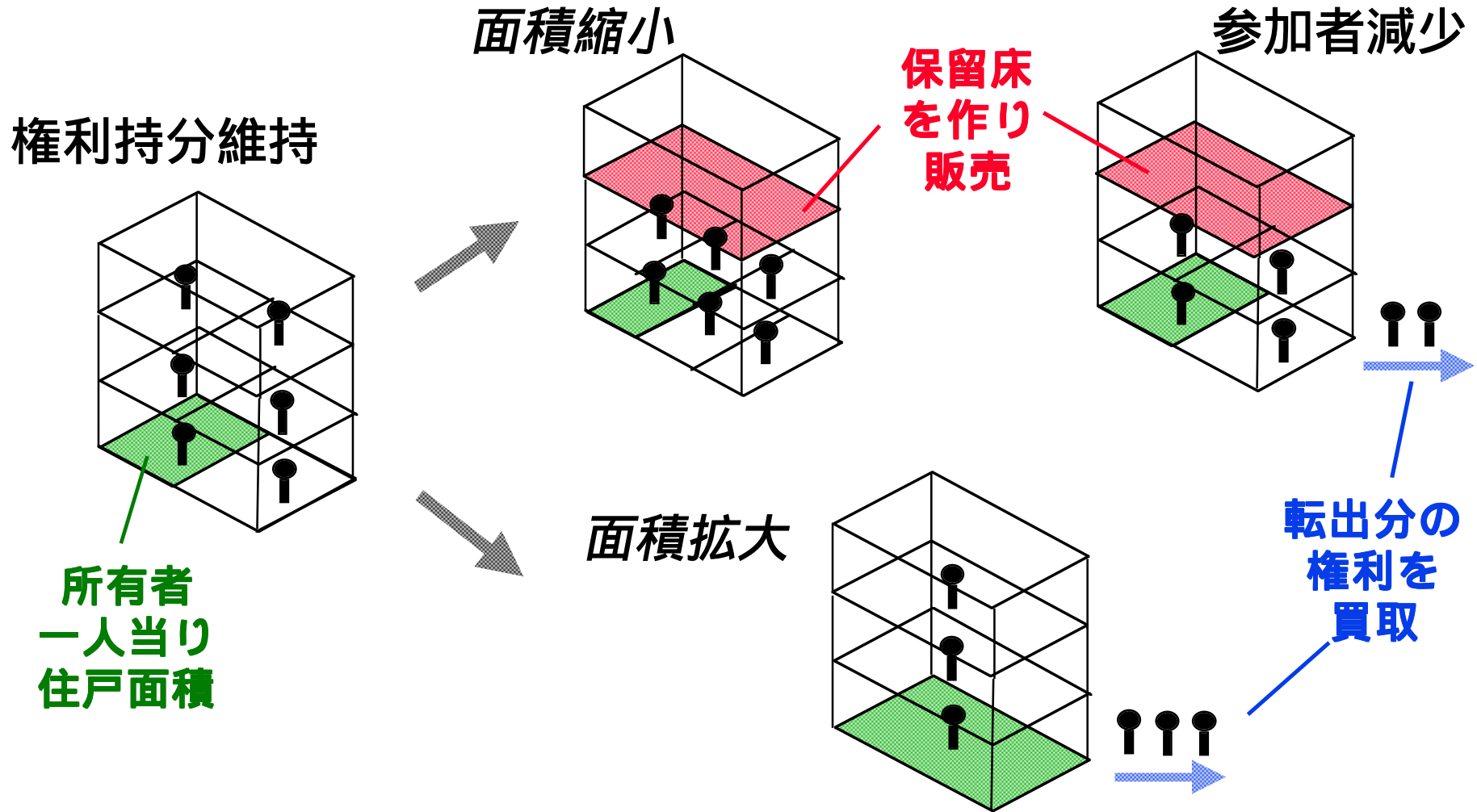


敷地面積 × 法定容積率
での延床面積

建築可能空間
内での延床面積

小さい方を
利用可能延床面積 とする

計画変更の考え方



計画内容の設定

$$\begin{aligned} \text{権利持分面積 } x_0 & \\ &= \frac{\text{可能延床面積} \times 0.85}{\text{従前所有者数 } m_0} \\ &= \text{総専有面積} \end{aligned}$$

住戸面積 $x < x_0$
参加者数 $m < m_0$

保留床
= 総専有面積 - $x \times m$

販売により負担低減

住戸面積 $x > x_0$

戸数 (=参加者数 m)
= [総専有面積 $\div x$]

参加者減で住戸拡張

(店舗・事務所の権利は買い取るものとする)

事業費用の算出

$$\begin{aligned} \text{総事業費} &= \text{旧建物解体費} + \text{新建物建設費} + \text{設計費} \\ &\pm (\text{転出者権利買取費 or 保留床販売収入}) \\ &+ \text{店舗部分権利買取費} + \text{金利等} \end{aligned}$$

不動産取引に伴う税負担
工事期間中の仮住居費 等は扱わない

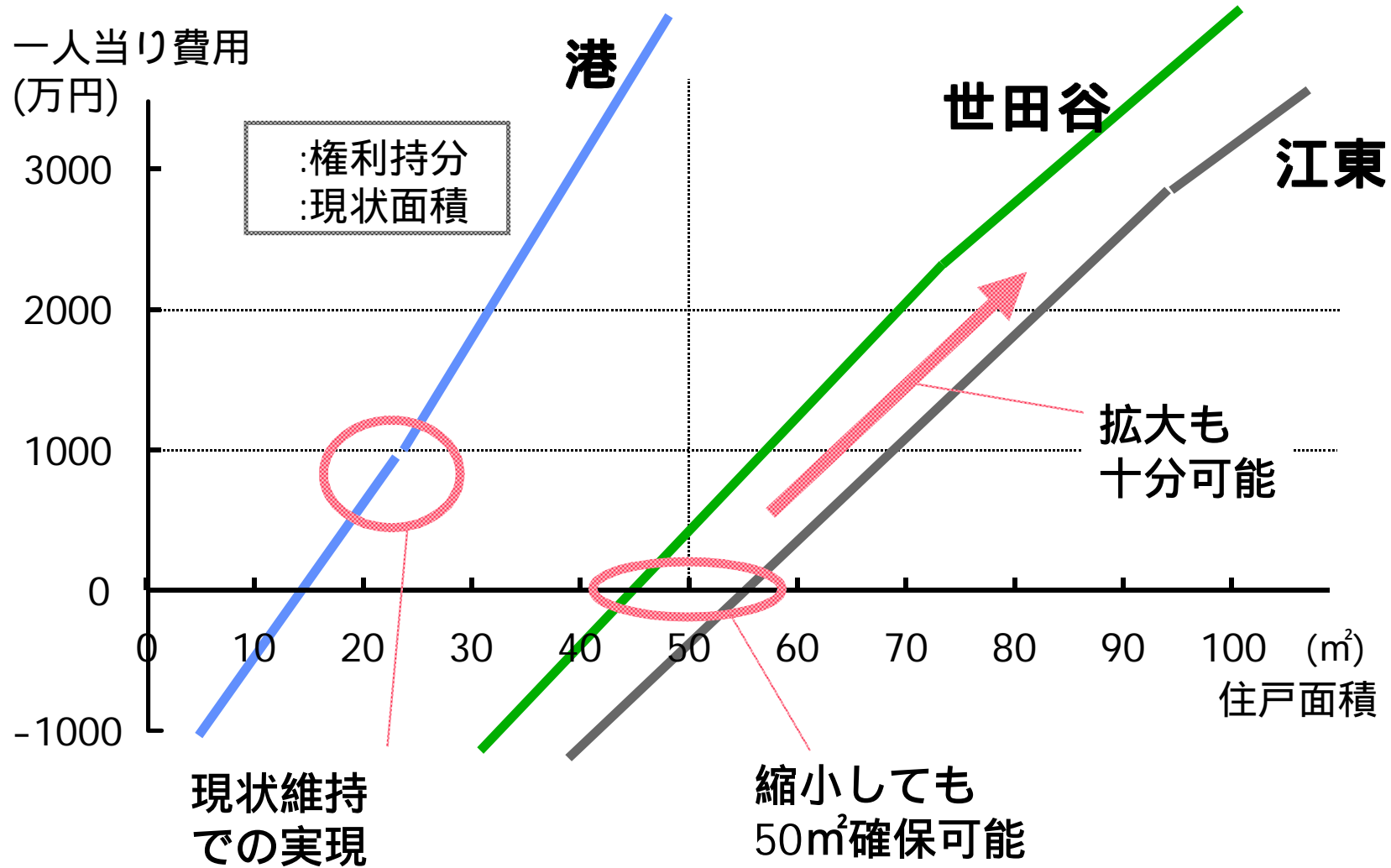
費用は実際より低い値で推計される

$$\begin{aligned} \text{一人当り費用} &= \text{総事業費} \div \text{参加者数}m \\ &\dots 1500\text{万円程度なら負担は可能と仮定する} \end{aligned}$$

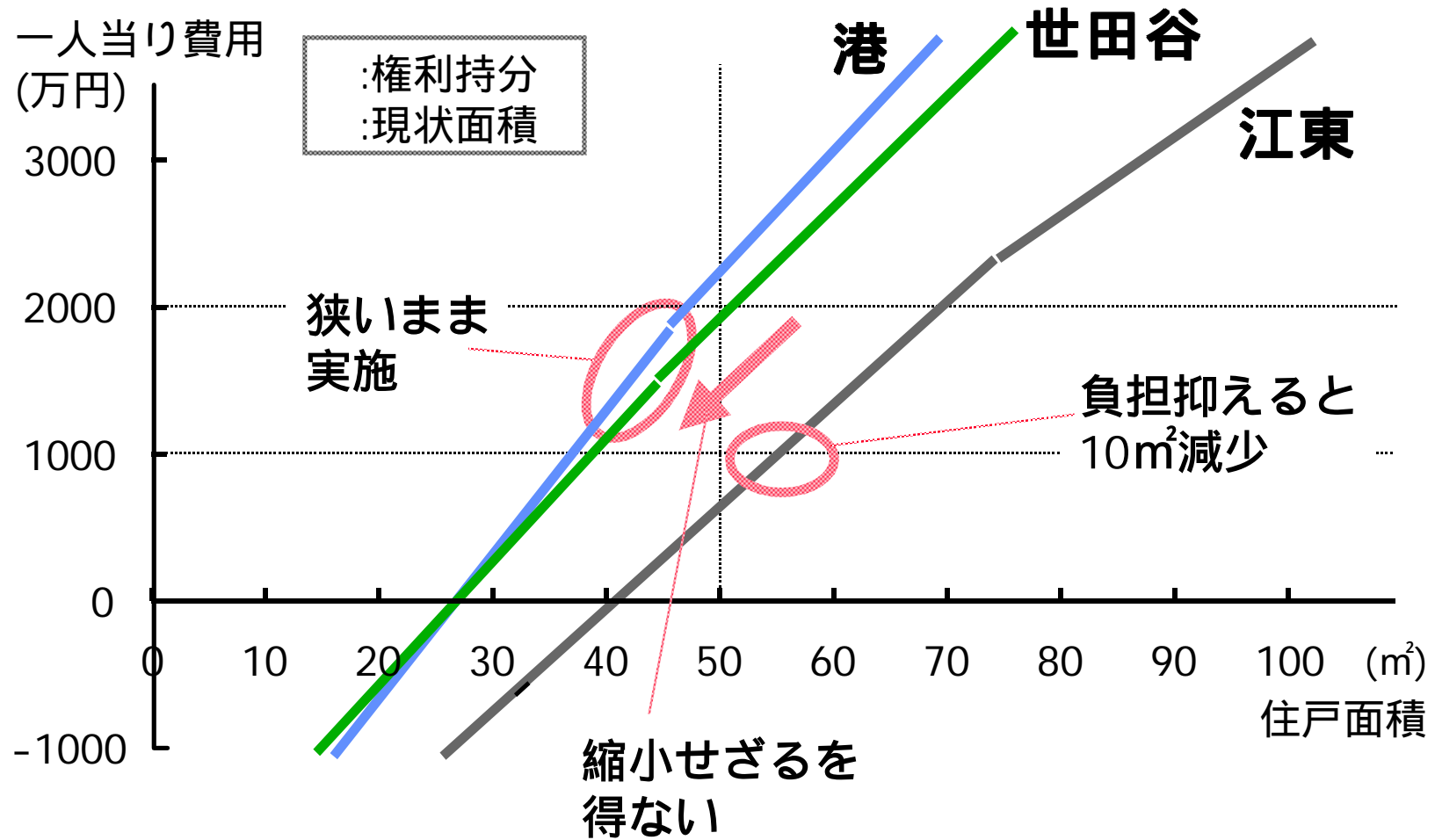
典型物件の概要

タイプ		AB			C			DE		
区		港	江東	世田谷	港	江東	世田谷	港	江東	世田谷
町名		赤坂	千石	玉川台	三田	大島	羽根木	元麻布	東砂	下馬
建設年		1977	1981	1978	1970	1979	1974	1979	1987	1970
現 建 物	延床面積 m ²	1938	4230	3141	1461	8937	2817	4173	13438	2041
	住戸数	63	57	45	23	116	44	34	168	25
	住戸面積 m ²	21	65	53	40	65	52	95	72	70
	店舗等数	5	0	0	1	0	1	0	4	0
形 態 規 制	用途地域	商業他	準工	近商	1中高	準工	準住	1中高	準工	1中高
	容積率 %	488	300	300	300	300	300	220	300	200
	日影規制	なし	5-3	5-3	3-2	5-3	5-3	3-2	5-3	3-2
	高度地区	なし	3種	3種	3種	3種	3種	2種	3種	2種
容積充足比		1.14	0.67	0.81	1.19	0.89	1.22	0.99	1.00	1.49

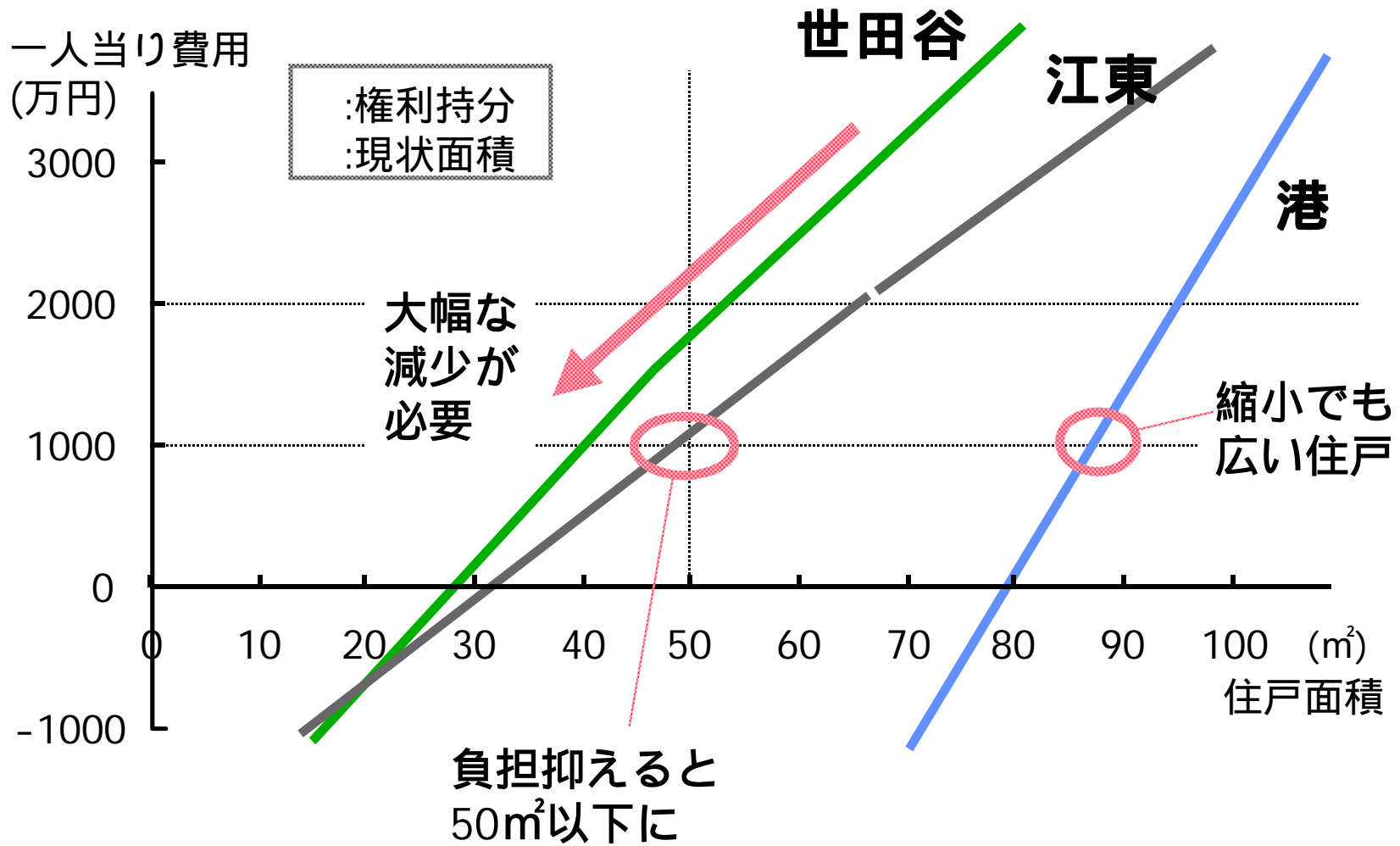
住戸面積による変化 (AB)



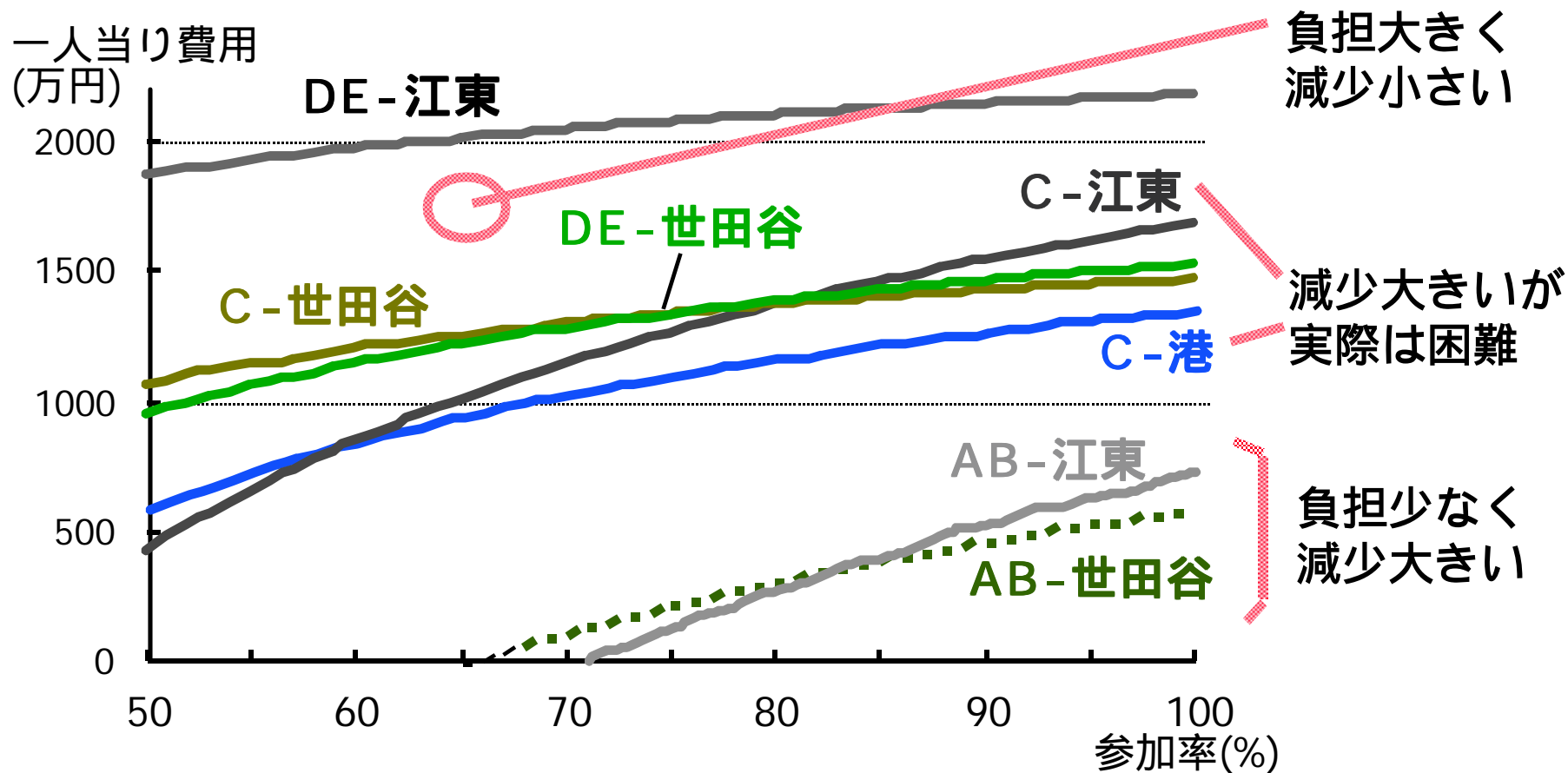
住戸面積による変化 (C)



住戸面積による変化 (DE)



参加者数による変化



想定される事業の内容（タイプ AB）

港

ワイス利用多い
拡大意欲低く
現状で十分
費用は最小限



所有者が
全員参加
住戸: 20.6m²
負担: 748万円

江東

拡大・縮小とも
各自の意向に
応じて可能
合意も容易



所有者の9割が
参加する場合
住戸: 64.5m²
負担: 368万円

世田谷

保留床あり
現状面積が
50m²強と狭く
拡大意欲強い



所有者9割参加
住戸拡大多い
住戸: 62.0m²
負担: 1029万円

想定される事業の内容（タイプC）

港

住戸拡張困難
専有の駐車場
を安く買えば
負担減少



地下駐車場を
買取
住戸: 40.3m²
負担: 1327万円

江東

戸数多いため
合意が困難
最低限条件で
個別に拡張



所有者の95%が
参加する場合
住戸: 60.0m²
負担: 664万円

世田谷

現状確保は転
出必要で困難
権利持分での
実現となる



全所有者参加
店舗も残す
住戸: 44.5m²
負担: 1633万円

想定される事業の内容（タイプDE）

港

住戸縮小での
低減効果大
縮小でも問題
ない程度確保



所有者が
全員参加
住戸: **87.0**m²
負担: **1011**万円

江東

現状確保は費
用・合意で困難
10m²以上の
縮小が必要か



店舗&所有者
1割の権利買取
住戸: **60.0**m²
負担: **1218**万円

世田谷

現状面積確保
はまず不可能
縮小しても
負担額大きい

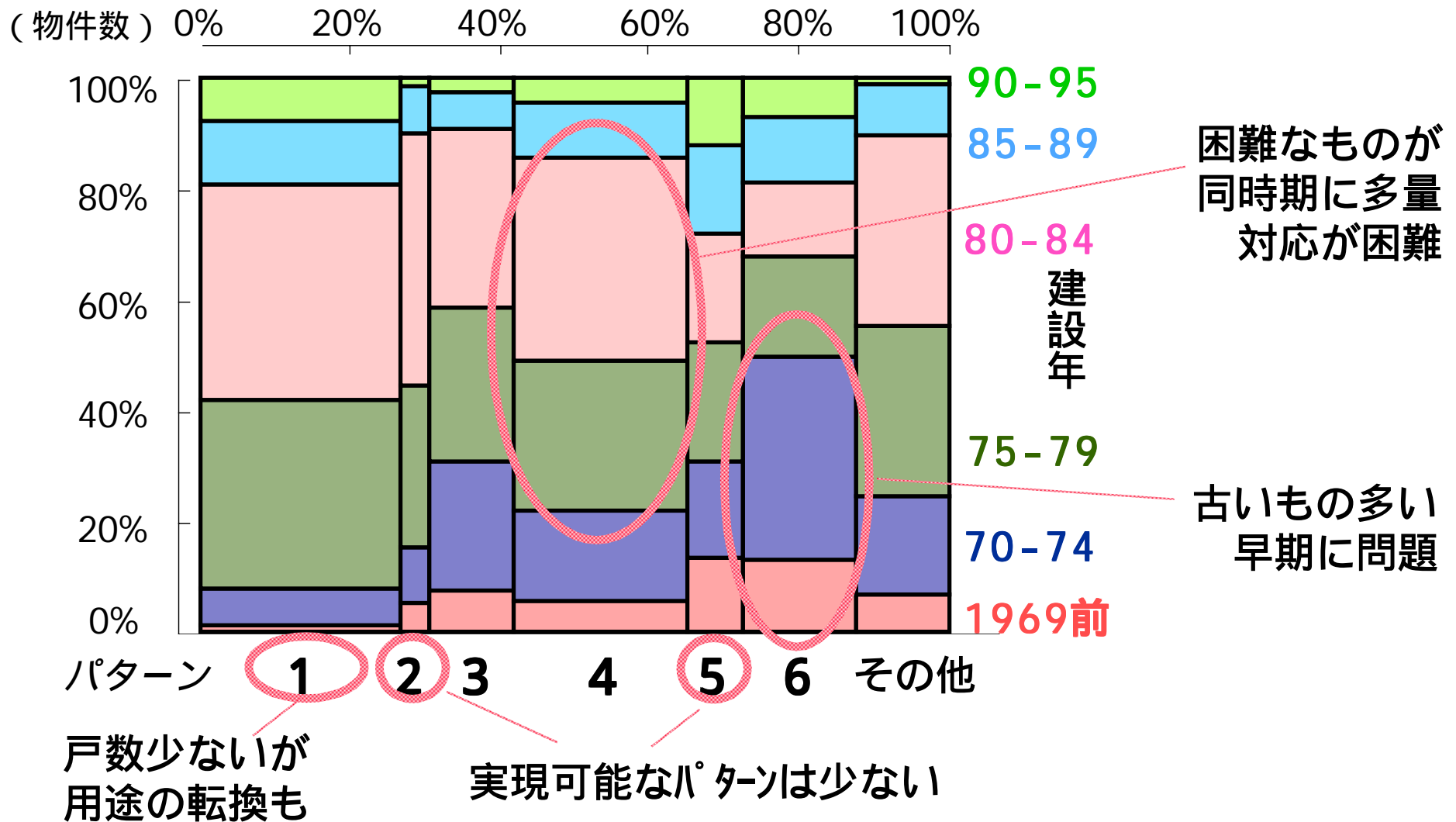


所有者半数が
転出しても
住戸: **50.0**m²
負担: **1631**万円

想定される建替のパターン

パターン	タイプ	区	想定される事業内容	課題問題
1	AB	港	現状維持の狭い面積だが 負担額は低い	ワイス利用多く合意困難 建替えても低水準の住戸
2	AB	江東	低い負担額で 現状面積確保が可能	比較的容易に実現するが 景気変動の影響を受ける
	AB	世田谷		
3	C	港	一定程度の自己負担で 現状面積維持が可能	合意形成が適切ならば 実現は十分に可能
	C	江東		
4	C	世田谷	10㎡程度の住戸縮小で 負担可能な額に	所有者間での合意困難 実現しても居住水準低下
	DE	江東		
5	DE	港	数㎡の縮小が必要だが それでも広い住戸を確保	比較的容易に実現するが 景気変動の影響を受ける
6	DE	世田谷	住戸20㎡以上縮小・参加者 大幅減でようやく可能	合意形成が非常に困難 建替実現は難しい

各パターンの発生量・発生時期



本研究の結論

