地方都市のマンション建替え

株式会社 ラプロス
代表取締役　樋口 繁樹

地方都市の建替え事例

①小笹団地50号棟、51号棟

◆福岡市中央区小笹4丁目

◆昭和44年、45年竣工

⇒　福岡県住宅供給公社の第1号物件

◆平成18年竣工

◆西日本でのマンション建替え法利用第1号

①小笹団地50、51号棟（建替え前）

外観写真

外観写真

①小笹団地50、51号棟（建替え後）

外観写真

①小笹団地50、51号棟

a）現状と背景

b）経緯

c）デベロッパーの仮選定

d）不賛同・現状維持派の組合員
　への対応

e）建替え決議前の希望住戸仮決定

①小笹団地50、51号棟

f）建替え決議

g）賃借人の退去合意

h）その後

地方都市の建替え事例

②丸竹ファミリーマンション

◆那覇市字小禄泉原

◆昭和49年竣工

◆平成27年竣工

◆全国で初の資金調達型の自主建替え方式

②丸竹ファミリーマンション（建替え前）

外観写真

②丸竹ファミリーマンション（建替え後）

外観予想図

②丸竹ファミリーマンション

a）現状と背景

b）経緯

c）アドバイザーとしてラプロス選定

d）シミュレーション結果

e）個別面談会での意向調査

f）事業協力者探し

g）新たなスキーム作り（全国で初めての自主建替方式）

②丸竹ファミリーマンション

h）那覇市との事前協議

i）半年にわたるプラン検討

j）新設計概要（スクリーン参照）

k）スキーム（スクリーン参照）

l）建替え決議

m）建替組合認可まで

n）現在

②丸竹ファミリーマンション

基準階平面図

配置図

②丸竹ファミリーマンション

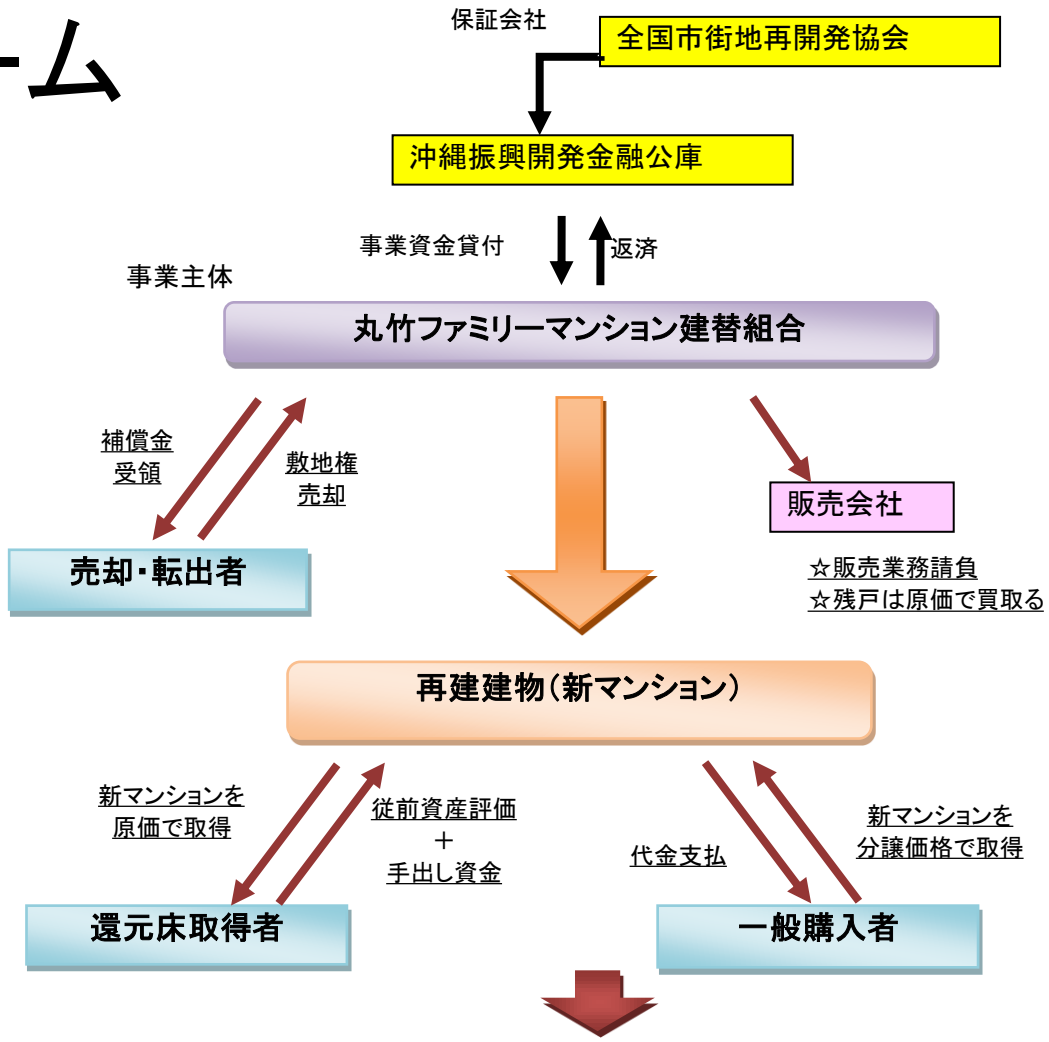
鉄筋コンクリート造
地上12階　1棟

総戸数　22戸
3LDK～4LDK
73.24㎡～85.78㎡

還元率：22％

②丸竹ファミリーマンション

事業スキーム



建替組合の決算（＝資金回収）を確定させる。

地方都市のマンション建替えの問題点

①地方都市の地価からみた従前資産評価

敷地持分面積・・・一坪当り400千円～615千円

⇒　267千円～410千円（一種単価）

【11坪～23坪、容積率200％の現場想定】

2倍した534千円～820千円をかけ合わせてみると

11坪の持分面積 ⇒ <u>5,874千円～9,020千円</u>

23坪の持分面積 ⇒ <u>12,282千円～18,860千円</u>

地方都市のマンション建替えの問題点

②地方都市の一般分譲価格の推移

＜手元資料は福岡市と首都圏の比較＞

一坪当り1,430千円を一般分譲価格とすると

権利者還元単価＝一般分譲価格×75%

＝<u>1,070千円</u>

地方都市のマンション建替えの問題点

②地方都市の一般分譲価格の推移

＜敷地持分面積11坪＞の場合

還元面積は、5.5～8.4坪（18.1～27.9㎡）

で中心値7.0坪（23.0㎡）である。

↓

従前専有面積52～60㎡からみると、

30%～50%程度の還元率

地方都市のマンション建替えの問題点

②地方都市の一般分譲価格の推移

＜敷地持分面積23坪＞の場合

還元面積は、11.5～17.6坪（37.9～58.3㎡）

で中心値は14.6坪（48.1㎡）である。

↓

従前専有面積52～60㎡からみると、

80%を超える還元率も望める

地方都市のマンション建替えの問題点

③九州・沖縄地区の建替え事例比較

等積での建替えの自己負担金

丸竹ファミリーマンション（50㎡） ➡ 1090万円

小笹団地（60㎡） ➡ 720万円

日生西新コーポラス（43㎡） ➡ 860万円

下高宮住宅（54㎡） ➡ 0円

藤崎住宅（63㎡） ➡ 0円

地方都市のマンション建替えの問題点

④デベロッパーの建替え取組み条件

a）デベロッパーからみた建替え取組み条件

ⅰ．事業化重点エリアか否か

ⅱ．規模と保留床戸数が一定以上あるか

ⅲ．事業期間の見通しがたっているか

ⅳ．投下資金に対しての収益性があるか

b）デベロッパーの地方拠点の体制

地方都市のマンション建替えの問題点

⑤自主建替え方式とその取組み条件

	項目	コメント
自主建替えのメリット	① 従前資産評価のより高い設定が可能である	・デベロッパー経費不要のため ・販売会社の販売手数料は組合経費 ・区分所有者の合意形成上有利に働く
	② 保留床の一般分譲価格のより安価な設定が可能である	・デベロッパー経費不要のため ・組合は利益を上げる必要がない ・保留床が価格競争力を持つ
自主建替えのデメリット	① ノンブランド住宅商品となるため販売リスクが増す	・建替組合売主という馴染みのうすい取引態様
	② 資金回収遅延のリスク	・売行きが長期化して販売会社の買取りも予定通りいかない場合

地方都市のマンション建替えの問題点

a）自主建替えの取組み可能な要件

ⅰ．建替え法による建替組合の認可を受けること

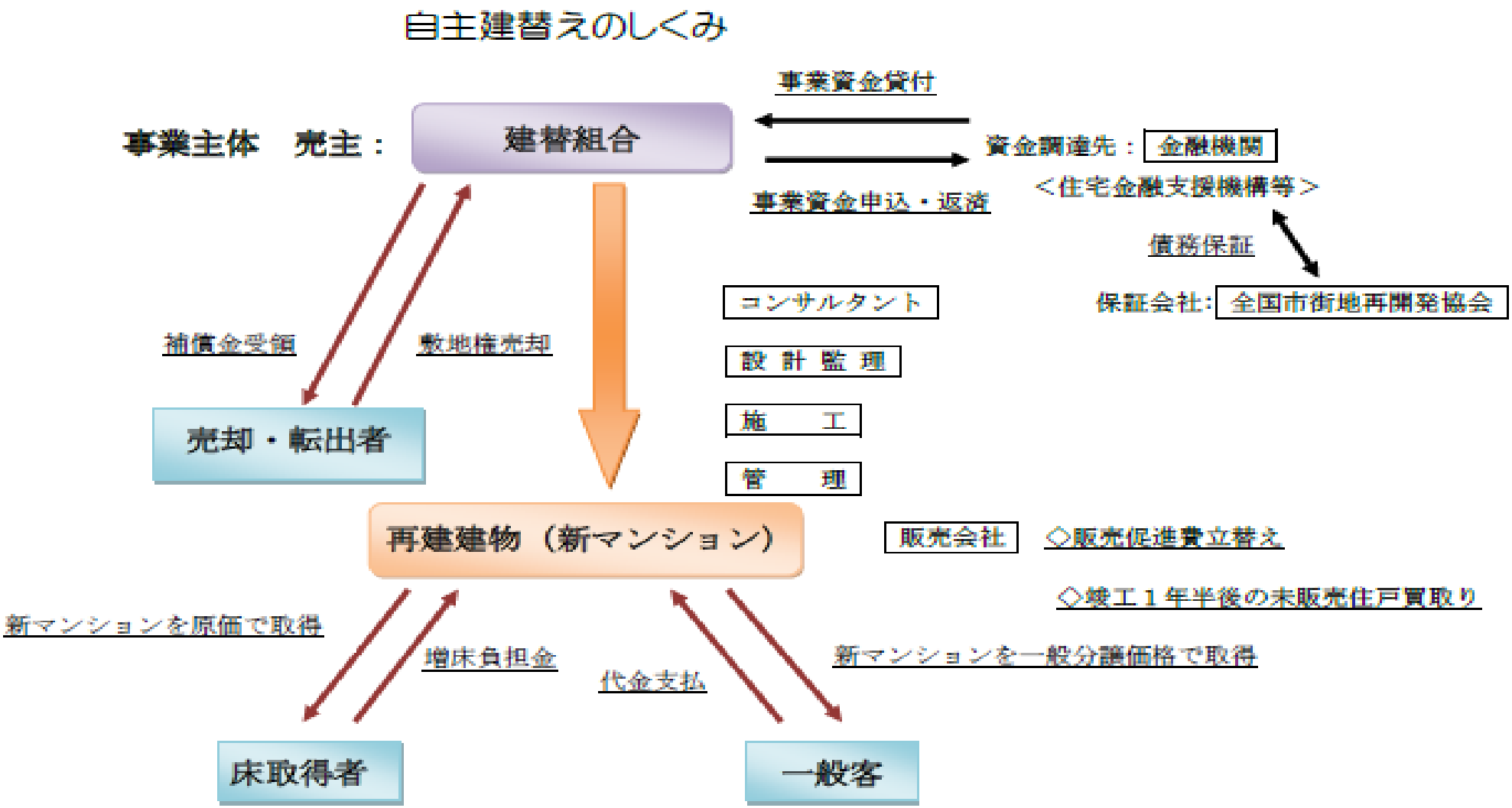
ⅱ．資金調達が可能なこと

ⅲ．当該地域で実績豊富な販売会社と取組めること

ⅳ．保留床戸数が、最長でも竣工1.5年程度の期間で分譲を完了できる規模であること

地方都市のマンション建替えの問題点

b）自主建替えスキーム



地方都市のマンション建替えの問題点

b）自主建替えスキーム

◇事業主　　：建替組合

◇保留床売主：建替組合

◇参加組合員：なし

◇保留床販売：販売会社

（竣工1.5年後の未販売住戸の買取

条件付販売代理契約に基づく）

◇事業資金：住宅金融支援機構等の金融機関

◇債務保証：全国市街地再開発協会（URAJA）

まとめと今後の展望と課題

①まとめ

必要性緊急性

①躯体の劣化が著しい、危険な状態である

②雨漏り、水漏れ、給排水管の劣化などで日常生活に支障あり

③EVがなく高齢者の日常生活が限界

④面積狭小で生活様式に追いつかない

⑤住宅設備機器の更新取替費用が割高

⑥大規模修繕するにも修繕積立金が不足

⑦その他の事情あり（メゾネット住宅で日常生活が骨折る、など）

まとめと今後の展望と課題

①まとめ

経済性資産性

①分譲マンション需要が高く、地価も高い

②敷地共有持分面積が大きい＝未利用容積が多い

③一般分譲価格が高い

④建築コストが経済的（地形、接道、建設物価など）

まとめと今後の展望と課題

①まとめ

自治力組織力

①管理組合がしっかりしている（自主管理などで自治意識が高い）

②総会出席率が高い

③地域活動に熱心な人が多い

④熱心かつ検討段階に時間を割けるリーダーの存在

⑤情報の公開と公私混同の排除

⑥理事会や委員会の運営に信頼感、公平感がある

まとめと今後の展望と課題

①まとめ

サポート体制

①実績のあるアドバイザーの存在

②各法律や税制の整備

③行政の支援

④事業協力者の参画

⑤事業資金の調達

まとめと今後の展望と課題

②『マンション建替え法』改正の件

a）解体・売却も5分の4決議で可能に

b）容積率割増

まとめと今後の展望と課題

③改修・大規模修繕と建替えの並行検討のススメ

↓

『改修・修繕か、建替えか』の二者択一ではなく『改修・修繕も、建替えも』の並行検討が重要になってくると思われる。

まとめと今後の展望と課題

④還元率が低いマンションが増える
今からがマンション建替えの本番

a）建替えに手出し資金が必要なのは
当たり前
b）建替えに経済的メリットの大きさ
だけを求めすぎない

まとめと今後の展望と課題

⑤デベロッパーに過剰に期待しない

Ⅰ.『良いとこ取りの発想』＝ローリスクハイリターン

デベロッパーに過剰な期待や過剰要求

Ⅱ.『汗をかいて頭を使って、自分たちでできるところは自分たちでやる覚悟』＝ミドルリスクハイリターン

組合が主体性をもつ建替えを目指す（建替組合方式）

Ⅲ.『お任せコースでより確実性をとる』＝ローリスクミドルリターン

全員合意型デベロッパー推進型（個人施行方式、または等価交換方式）

ご清聴ありがとう
ございました