

# 地方都市のマンション建替え

2016/02/27 (株)ラプロス 樋口 繁樹

◇講演手元資料 P1～P6

◇小笹団地 50 号棟 51 号棟概要 P7

◇丸竹ファミリーマンション概要 P8

# 地方都市のマンション建替え

2016/02/27 (株)ラプロス 樋口 繁樹

## 1. はじめに

## 2. 地方都市の建替え事例

### ①小笹団地 50号 51号棟 (福岡市)

#### — マンション建替え法利用・デベロッパー参加型 —

#### a) 現状と背景

##### ◇物件概要

- i) 1969～70年(昭和44年～45年)に竣工の2棟
- ii) 福岡県住宅供給公社分譲の全戸メゾネット物件。分譲当時人気で抽選となり平均倍率20倍。
- iii) 平均敷地持分面積76㎡(約23坪)
- iv) 4階建16戸×2棟 総戸数:32戸
- v) 平均専有面積60.11㎡(約18坪・全戸一律)
- vi) 中古流通価格 事例400万円前後

##### ◇立地

- i) 西鉄バス「小笹東門前」歩1分、中心地天神より3km圏内、バスで約21分
- ii) 福岡市中央区で最も大規模な南公園に近接した閑静な環境
- iii) 昭和30年代に福岡県住宅供給公社によって開発された小笹団地(55棟約1,000戸)のうち分譲された2棟(他はすべて賃貸)

#### 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

#### f) 建替え決議

#### g) 賃借人の退去合意

#### h) その後

## ②丸竹ファミリーマンション（那覇市）

### — マンション建替え法利用・自主建替え型 —

#### a) 現状と背景

##### ◇物件概要

- i) 沖縄海洋博の前年1974年(昭和49年)に竣工
- ii) 924㎡(約280坪)の東西方向に長い容積率を消化しにくい地形
- iii) 平均敷地持分面積37㎡(約11坪)
- iv) 5階建25戸・1フロア6戸
- v) 平均専有面積50㎡(約15坪)
- vi) 中古流通価格 事例150～200万円前後
- vii) 家賃3万円～3.5万円

##### ◇立地

- i) モノレールで那覇空港から2つ目「小禄」駅一帯の住宅街
- ii) 琉球団地として戦後開発された一角であるが近年周辺は区画整理され道路付けも良くなり価格も上昇してきたが、当該地は狭い道路や私道が多く価格は横ばい

#### 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)

#### 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

### 3. 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

【表1】主な都市における住宅地の平均価格の推移

	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
札幌市	66,300	63,100	61,200	59,900	58,000	60,200	61,000
仙台市	69,700	67,900	67,400	66,800	66,600	70,200	72,900
東京23区	530,500	492,000	487,800	484,000	478,000	504,800	518,600
名古屋市	157,500	150,700	151,900	152,900	156,400	164,900	168,300
大阪市	250,100	235,800	232,900	231,100	227,200	231,900	233,300
広島市	110,200	107,100	106,100	104,100	103,300	105,700	106,800
福岡市	117,800	113,800	113,100	112,600	112,600	116,800	120,500

(国土交通省HPより 単位：円/㎡)

#### ② 地方都市の一般分譲価格の推移

【表2】首都圏と福岡市の新築マンションの直近10年間の分譲価格と坪単価

		H17年	H18年	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年	H24年	H25年	H26年
首都圏	分譲価格	3622	3794	4691	4662	4443	4367	4277	4241	4581	4653
	坪単価	182.6	202.1	224.5	233.6	234.9	220.7	219.1	224.0	233.9	243.5
福岡市	分譲価格	2834	3176	3158	3392	3171	2604	2657	2794	2874	3168
	(首都圏比)	(0.78)	(0.84)	(0.67)	(0.73)	(0.71)	(0.60)	(0.62)	(0.66)	(0.63)	(0.68)
	坪単価	132.1	133.8	146.3	155.2	152.5	139.0	135.2	136.7	140.7	160.3
	(首都圏比)	(0.72)	(0.66)	(0.65)	(0.66)	(0.65)	(0.63)	(0.62)	(0.61)	(0.60)	(0.66)

(東京カンテイ「マンションデータ白書2014」より 単位：万円)

### ③九州・沖縄地区の建替え事例比較

【表3】地方都市の建替え事例

	丸竹ファミリーマンション	小笹団地	日生西新コーポラス	下高宮住宅	藤崎住宅
従前戸数規模	1棟25戸	2棟32戸	2棟36戸	2棟40戸	4棟130戸
従前敷地持分面積	37㎡(11坪)	77㎡(23坪)	33㎡(10坪)	96㎡(29坪)	76㎡(23坪)
従前敷地坪当り単価	<b>324千円</b>	<b>400千円</b>	<b>615千円</b>	<b>615千円</b>	<b>1,047千円</b>
従前資産評価額	3,628千円	9,235千円	6,140千円	17,850千円	24,240千円
従前平均専有面積	50㎡	60㎡	43㎡	54㎡	63㎡
保留床一般分譲単価	<b>1,088千円</b>	<b>1,120千円</b>	<b>1,450千円</b>	<b>1,350千円</b>	<b>1,750千円</b>
権利床単価	967千円	900千円	1,142千円	1,080千円	1,270千円
平均還元面積	12㎡	34㎡	18㎡	54㎡	63㎡
平均還元率	<b>25%</b>	<b>56%</b>	<b>41%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
等積取得平均負担額	<b>10,900千円</b>	<b>7,200千円</b>	<b>8,600千円</b>	<b>0千円</b>	<b>0千円</b>
還元床取得者	1名	8名	5名	32名	119名
売却転出者	24名(96%)	24名(75%)	8名(62%)	8名(20%)	10名(8%)
従後戸数規模	1棟22戸	1棟50戸	1棟23戸	1棟90戸	1棟232戸
保留床戸数	21戸	42戸	18戸	50戸	112戸
デベロッパー参加	なし	あり	あり	あり	あり

(福岡市と那覇市におけるラプロス実績より)

### 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

## ⑤自主建替え方式とその取組み条件

【表4】自主建替えのメリット・デメリット比較表

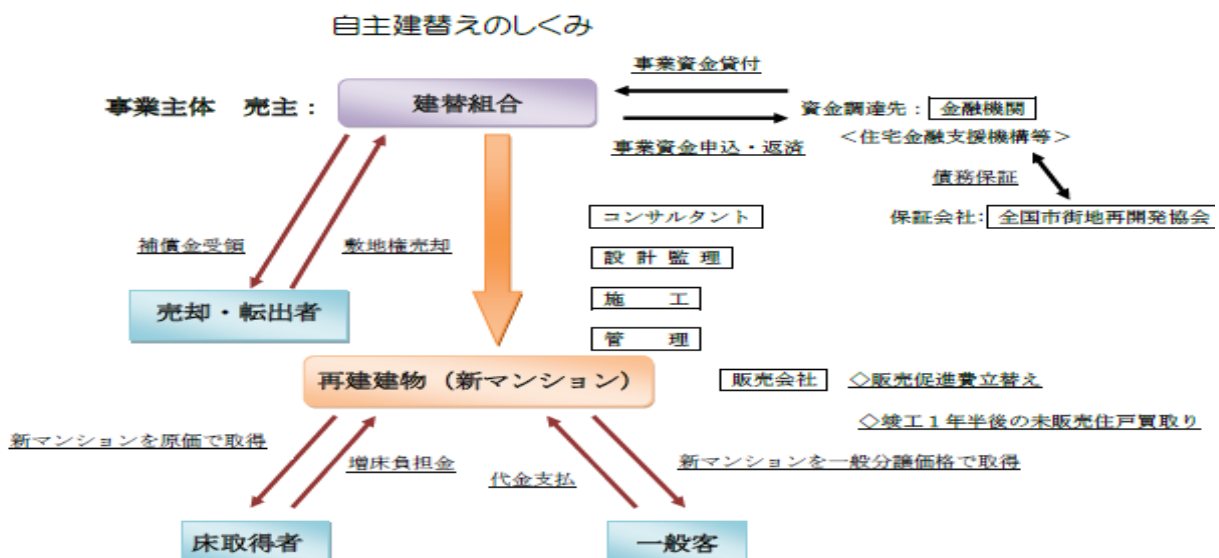
	項目	コメント
自主建替えの メリット	① 従前資産評価のより高い設定が可能である	・デベロッパー経費不要のため ・販売会社の販売手数料は組合経費 ・区分所有者の合意形成上有利に働く
	② 保留床の一般分譲価格のより安価な設定が可能である	・デベロッパー経費不要のため ・組合は利益を上げる必要がない ・保留床が価格競争力を持つ
自主建替えの デメリット	① ノンブランド住宅商品となるため販売リスクが増す	・建替組合売主という馴染みのうすい取引態様
	② 資金回収遅延のリスク	・売行きが長期化して販売会社の買取りも予定通りいかない場合

### 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

### b) 自主建替えスキーム

【図1】自主建替えスキームのイメージ図



- ◇事業主 : 建替組合  
(事例では販売会社が共同事業主)
- ◇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  
(事例では沖縄振興開発金融公庫)
- ◇債務保証 : 全国市街地再開発協会 (URAJA)

#### 4. まとめと今後の展望と課題

##### ① まとめ

##### 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

##### ③ 改修・大規模修繕と建替えの並行検討のススメ

- a) 『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

##### 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) 経済的メリットの大きさだけを建替えに求めすぎない

##### ⑤ デベロッパーに過剰に期待しない

以上

# マンション名 小笹団地 50号棟・51号棟

所在地		福岡県福岡市中央区小笹4丁目5番	
従前建物建築時期		昭和44、45年（1969、70年）竣工	
		<b>建替え前</b>	<b>建替え後</b>
敷地面積		2,462.63㎡	2,785.31㎡
延床面積		2,027.84㎡	5,037.54㎡
建物 形状	階数・棟数	地上4階建 2棟	地上8階 地下1階建 1棟
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸の 状況	総戸数	住戸32戸	住戸50戸
	間取り	3DK	2LDK～4LDK
	各戸専有面積	全戸60.11㎡	65.82～96.58㎡・平均81.03㎡
建替え決議等		30/32(93%)の同意で決議採択 非賛成者ものちに建替え参加して権利変換時には100%同意となる	
事業手法		マンション建替え法を利用した建替組合方式	
仮住居の確保方法		基本は各自の責任で探してもらったが、元事業主の福岡県住宅供給公社の小笹団地賃貸棟のリロケーション棟や空室を一部提供してもらった	
補助制度等の利用状況		とくになし	
建替えを必要とした理由		入居者の高齢化が進む中でエレベータのない4階建階段式の団地、かつ全戸メゾネット住宅のため各住戸内でも日常生活に不便を感じていた	
特徴等		隣接施行敷地として元事業主の福岡県住宅供給公社の団地給水管が通る法地を取込み、北東側で公道に接する敷地にすることで日影規制上有利にし、150%の容積率の消化が可能となった。	
建替えの経緯		平成15年6月 建替え推進決議 平成15年11月 コンサルタント選定 平成16年2月 事業協力者の仮選定 平成16年6月 建替え決議採択 平成16年9月 建替組合認可 平成16年11月 権利変換計画認可 平成17年3月 本工事着工 平成18年3月 竣工再入居	
コンサルタント 事業協力者等		コンサルタント ラプロス 事務局代行 ラプロス 参加組合員 リクルートコスモス（現コスモスイニシア） 設計・施工 サンユニオン 施工 澄男工業	

建替え前



建替え後





# マンション名 丸竹ファミリーマンション

所在地		沖縄県那覇市字小禄泉原 1481 番 1	
従前建物建築時期		昭和 49 年（1974 年）竣工	
		建替え前	建替え後
敷地面積		924.37 m <sup>2</sup>	900.37 m <sup>2</sup>
延床面積		1,637.84 m <sup>2</sup>	1,942.94 m <sup>2</sup>
建物 形状	階数・棟数	地上 5 階建 1 棟	地上 12 階建 1 棟
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸の 状況	総戸数	住戸 25 戸	住戸 22 戸
	間取り	2DK	3LDK、4LDK
	各戸専有面積	46.10 m <sup>2</sup> ~62.74 m <sup>2</sup> ・平均約 50 m <sup>2</sup>	73.43~84.56 m <sup>2</sup> ・平均 74 m <sup>2</sup>
建替え決議等		建替え決議 23/25（92%）、組合参加 25/25（100%）、権利変換 25/25（100%）	
事業手法		マンション建替え法による組合方式、公庫資金調達での自主建替え	
仮住居の確保方法		各組合員にて確保	
補助制度等の利用状況		なし	
建替えを必要とした理由		<p>躯体コンクリートの爆裂が激しく危険な状態であること。          給排水設備の老朽化が進んでいること。          エレベーターがなく高齢者世帯の生活に不適合であること。          現行建築基準法に対し安全性、耐震性が満たされていないこと。</p>	
特徴等		<p>①25 戸⇒22 戸と縮小した建替え          ②デベロッパー参加が見込めなかったため、建替組合が沖縄振興開発金融公庫から直接資金調達した。（全国市街地再開発協会が保証）</p>	
建替えの経緯		<p>平成 22 年 8 月 管理規約制定、建替え推進決議          平成 22 年 12 月 ラプロスとアドバイザー業務委託契約          平成 24 年 11 月 建替え決議          平成 25 年 5 月 建替組合設立認可公告          平成 25 年 10 月 権利変換          平成 25 年 11 月 解体工事開始          平成 26 年 9 月 本工事着工          平成 27 年 9 月 竣工・入居</p>	
コンサルタント 事業協力者等		<p>コンサルタント ラプロス          事務局代行 ラプロス          参加組合員 なし（販売代理：ファンスタイル）          設計・施工 アクト建築計画室、野原建設</p>	

建替え前



建替え後

