

各手法における概算収支

(1) 全棟一括建替え手法の検討

1) 事業手法の概要

容積率限度まで計画し、最大限の保留床処分収入を生み出すことにより、事業計画を組み立てる。住宅 700 戸、15 階建ての計画案とした。

2) 計画概要 (※平成 30 年 11 月 18 日時点)

- ・ 建築面積 約 6,700 m²
- ・ 建ぺい率 約 27.6%
- ・ 容積対象面積 約 48,369 m²
- ・ 容積率 約 199%
- ・ 法廷延床面積 約 53,005 m² (約 16,034 坪)
- ・ 総専有面積 約 47,084 m² (約 14,243 坪)
- ・ 駐車場台数 455 台
- ・ 駐輪台数 1,260 台

3) 手法の特色

建替え計画案の基本形。一般設計による計画立案となり、規制緩和案や隣接地取込を検討する場合には、可能性を見極める上での下支え案となる。

尚、計画される保留床規模 (戸数) によっては、市況を鑑みた上で施行マンション敷地の一部を保留敷地とする検討も必要となる。

【概算収支計画】

(単位：千円)

支出		収入	
調査設計計画費	487,000	参加組合員負担金	12,032,000
土地整備費	426,000	保留床処分金	64,000
補償費	203,000	増床負担金	2,989,000
工事費	13,453,000		
事務費	393,000		
借入金利	123,000		
合計	15,085,000	合計	15,085,000

(2) 全棟一括建替え＋保留敷地売却手法の検討

1) 事業手法の概要

マンションを建て保留床処分収入を得ると共に、土地の一部を保留敷地（戸建て用地等）として売却することにより事業収支を組み立てる。住宅 512 戸、12 階建て、戸建て分譲用地 54 区画の計画案とした。

2) 計画概要（※平成 30 年 11 月 18 日時点）

- ・ 建築面積 約 5,697 m²
- ・ 建ぺい率 約 32%
- ・ 容積対象面積 約 35,415 m²
- ・ 容積率 約 199.5%
- ・ 法廷延床面積 約 39,809 m²（約 12,042 坪）
- ・ 総専有面積 約 34,025 m²（約 10,293 坪）
- ・ 駐車場台数 308 台
- ・ 駐輪台数 922 台
- ・ 戸建て分譲用地 約 6,550 m²（約 1,981 坪）

3) 手法の特色

施行マンション敷地の一部を保留敷地として処分した場合の負担軽減策の検討となる。最新のマンション（権利者仕様）を取得することが可能となる、また、保留床は立地の市況や事業計画を考慮した上で規模や戸数の設定をする必要がある。本件では、デベロッパーや戸建て事業者へのヒアリングを基に、約 30 坪の戸建て分譲用地として想定した。

戸建て用地は、宅地内の給排水管などインフラ整備等の必要から、分譲用地全体のうち有効宅地率は約 80%となると試算した。

【概算収支計画】

（単位：千円）

支出		収入	
調査設計計画費	378,000	参加組員負担金	7,696,000
土地整備費	426,000	保留床処分金	62,000
補償費	211,000	増床負担金	2,963,000
工事費	9,903,000	保留敷地処分金	693,000
事務費	385,000		
借入金利	111,000		
合計	11,414,000	合計	11,414,000

(3) 敷地売却手法の検討

1) 事業手法の概要

既存建物を全て解体除却し、更地として第三者に売却する。耐震不足に伴う要除却認定及び買受計画の認定が必要

2) 計画概要 (※平成 30 年 11 月 18 日時点)

- ・敷地面積 約 24,305 m²
- ・宅地率 80.69%
- ・宅地面積 約 19,611 m²
- ・戸建て区画数 147 区画
- ・新設道路 約 4,220 m²
- ・歩行者専用道路 約 212 m²
- ・集会所用地 約 182 m²
- ・防火水槽用地 約 51 m²
- ・ごみ置場 約 28 m²

3) 手法の特色

建替えとの比較で敷地売却をした場合にどの程度の従前資産額（分配金額）となるか確認する必要がある。この際、従前マンションが耐震強度不足であれば円滑化法の手順に従い未賛同者を抱えた中での事業推進が可能であるが、そうでない場合には全員同意によることとなる。

また、土地の一部を保留敷地として売却する手法と同様に、戸建て用地は、宅地内の給排水管などインフラ整備等の必要から、分譲用地全体のうち有効宅地率は約 80%となると試算した。なお、土地は更地価格から従前建物の解体工事費を土地整備費として控除し、戸建ての宅地用地として売却する場合を想定している。

【概算収支計画】

(単位：千円)

支出		収入	
調査設計計画費	87,000	保留地処分金	1,040,000
補償費	7,000		
分配金	738,000		
事務費	190,000		
借入金利	18,000		
合計	1,040,000	合計	1,040,000