

Iマンション 再生手法の比較検討結果

再生手法	大規模復旧	建替え	南棟建替え	敷地売却
概要	ジャッキアップ工法により南棟の傾斜を修正するとともに、共用部分の欠損、ひび割れ等を補修する。	区分所有法、マンション建替法に基づき既存マンションを除却し、新たにマンションを再建する。	傾斜している南棟を除却し、従前と同等の南棟を再建する。北棟については、共用部分の欠損、ひび割れ等を補修する。	全員同意又はマンション建替法に基づき既存マンションと敷地を買受人(デベロッパー等)に売却する。
再生効果	建替えより安い費用負担で再生でき、現状のマンションに住み続けることができる。	①新しく、より安心で、今の居住水準に適合したマンションに住むことができる。 ②優良建築物等整備事業(補助事業)が適用される。⇒補助金により費用負担を軽減できる。但し、期限あり。	①北棟は、住み続けたままで再生出来る。 ②南棟は、新しく、より安心で、今の居住水準に適合したマンションに住むことができる。	敷地売却代金を受け取り、再生に伴う費用負担が生じない。
課題・問題点	①大規模修繕費にかなりの費用が生じるため、区分所有者の費用負担は大きい。 ②南棟の居住者については、工事期間中、仮住まいが発生する。	①既存マンションが法定容積を消化しているため、土地の高度利用による建替え費用負担の軽減ができない。⇒資金負担が大きくなる。 ②建替えに伴い諸費用(仮住まい家賃、引越し代等)が発生する。	①南棟の所有者の費用負担が大きくなる。 ②優良建築物等整備事業(補助事業)が適用されない。⇒補助金なし。 ②新しい建物(南棟)と古い建物(北棟)とが混在することにより、管理運営面で問題が生じるおそれがある。	①現状のマンションに住み続けることができないため、転居しなければならない。 ②除却費(解体費)が大きくなると、敷地売却による分配金が少なくなるおそれがある。

再生手法	大規模復旧	建替え	南棟建替え	敷地売却
法的根拠	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法第61条（小規模滅失、大規模滅失） 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法第62条～64条 ・マンション建替法第5条～101条 	<ul style="list-style-type: none"> ・民法第251条（共有物の変更） 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション建替法第116条～163条
決議要件（同意割合）	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模滅失（建物価格の2分の1以下に相当する部分の滅失）⇒集会の普通決議（1／2以上の同意） ・大規模滅失（建物価格の2分の1を超える部分の滅失）⇒集会の特別決議（3／4以上の同意） 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会の特別決議（4／5以上の同意） 	<ul style="list-style-type: none"> ・全員同意（抵当権者も含む） 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の4／5以上の同意
引越しの有無及び仮住まい・移転先の確保	<ul style="list-style-type: none"> ①南棟の居住者は、仮住まいを確保しなければならない。 ②仮住まいと再入居への引越しが2回発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●再入居する場合 <ul style="list-style-type: none"> ①仮住まいを確保しなければならない。 ②仮住まいと再入居への引越しが2回発生する。 ●転出する場合 <ul style="list-style-type: none"> ①移転先を確保しなければならない。 ②移転先への引越し1回が発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> ①南棟の居住者において仮住まいを確保しなければならない。 ②南棟の居住者において仮住まいと再入居への引越しが2回発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> ①移転先を確保しなければならない。 ②移転先への引越しが1回発生する。

再生手法	大規模復旧	建替え	南棟建替え	敷地売却
当該マンション再生における実現性	隣地境界及び北棟との隣棟間が狭隘であるため、ジャッキアップ工事に伴う山留め工事を行うことができない。従って、ジャッキアップ工法による大規模復旧は不可能である。	<ul style="list-style-type: none"> ①現状とほぼ同じ建物を再建することは可能である。 ②建替え(再建)に伴う費用負担が大きいいため、合意形成に時間を要するものと推測される。 ③建替え後のマンションに再入居するか、転出するか選択できるため、生活再建の幅が広がる。 	<ul style="list-style-type: none"> ①区分所有者及び抵当権者の全員同意が必要であり、合意形成上、かなり困難である。 ②特に南棟の居住者、区分所有者にとっては、再建の建設費、仮住まいや引越し等の費用が生じるため、経済的に負担が大きく、合意を得ることが困難である。 	<ul style="list-style-type: none"> ①当該地はマンション立地であるため、マンション用地として処分することは可能である。 ②買受人(住宅デベロッパー)の導入が必要である。 ③除却費の多寡によって区分所有者への敷地売却代金の分配金が左右される。
当該マンションの再生に要する費用(概算)		<p>※ 従前の住戸専有面積に応じて新マンションの住戸を取得するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助率(2/3)の場合 50㎡台約16,000千円/戸 60㎡台約19,000千円/戸 70㎡台約23,000千円/戸 	<ul style="list-style-type: none"> ◎南棟 ・Bタイプ 51.66㎡ 約 21,000千円/戸 ・Dタイプ 63.63㎡ 約 26,000千円/戸 ◎北棟 ・約 178,200千円 (約11,970千円) 約 4,950千円/戸 (約 3,320千円/戸) ※()は、震災による補修工事費 	<ul style="list-style-type: none"> ・売買代金 約67,600千円 (約55千円/㎡)を 敷地持分率に応じて受け取る。 (平均 約870千円/戸)
総合評価	×	○	△	○