

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和2年度	所在地	宮城県仙台市	提案者	(一社)マンション建替推進協会
竣工年月日(築年)	1975年5月27日(築48年)		区分所有者数	27名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	932.85㎡	—	建築面積	745.28㎡	—		
延べ床面積	6,498.24㎡	—	階数	地上8階/地下1階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	24戸	—		

【対象マンションの課題】

- ・大規模修繕計画の見直しを図るため、建物調査を実施。その結果、設備機器の劣化、ELVの更新部品の生産停止、排水管内の錆の発生によるつまり、外壁の亀裂及び浮きによる漏水等が確認された。また、東日本大震災の影響により、建物内外の床壁等に亀裂が多く発生している状況にあった。
- ・好立地で商業利便性が高いため、賃貸が中心である。借家人及びテナントの立退き交渉と費用負担が大きいと推測される。



【提案した検討内容】

○再生委員会での検討

管理組合の理事を中心とした再生委員会に於いて、大規模修繕、建替え、敷地売却の観点から各々再生検討を行う。

○借家人及びテナント対応

普通借家契約から定期借家契約への条件変更等の交渉を行う。

○耐震診断の実施

耐震診断を行うことにより、客観的に建物の状況の把握を行う。

○敷地一括売却の最有効活用となる方法

本件敷地における最有効活用となる用途を検討する。

○隣地における再開発の検討：本件敷地のみでの事業を選択する。

【成果】

- 除去の必要性に係る認定(円滑化法第102条第2項)
耐震診断の結果をうけて、耐震補強費用と老朽化対策と併せて多額な費用負担には対応できないと意思決定し、建物を除去する必要性がある旨の申請を行うことを決議する。申請の結果、仙台市では第1号となる除去認定を受ける。
- 再生方針の決定
区分所有者へのヒヤリングの結果、退去希望者が多く、建替えと敷地売却の比較検討の結果、建替えに関する課題及び事業リスク等で建替えは適切でないという結論に至り、敷地売却により再生を推進することで方向性が決まる。
- 買受人候補の選定(プロパーザル方式)
買受人候補者(デベロッパー)を抽出し、その中から、プロパーザル方式により選定を行う。
- 鑑定評価による将来価値の査定：不動産鑑定評価を行い、客観的に不動産を評価した上で事業を推進した。
- 権利変換計画の作成：敷地売却を選択したため作成なし。

【ポイント・留意事項】

- ・大規模修繕、建替え、敷地売却の再生手法についての十分な検討並びに区分所有者等による意見交換、情報の共有化。
- ・区分所有者への意向調査(ヒヤリング)
- ・建物耐震診断の実施
- ・除去の必要性に係る認定の可否
- ・行政との連携(早い段階からの事前相談)

【今後の予定】

- ・買受人候補者による買受計画の作成
- ・買受計画の認定・敷地売却決議
- ・敷地売却組合の設立認可
- ・分配金取得計画の決定・認可
- ・組合がマンションと敷地の権利を取得
- ・買受人にマンションと敷地を売却
- ・建物の除去
- ・買受人が新たにマンションを建設