

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和3年度	所在地	神奈川県相模原市	提案者	(一社)マンション総合サポートセンター
竣工年月日(築年)	1961年3月31日(築62年)		区分所有者数	30名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	1571.86㎡	—	建築面積	406.81㎡	—		
延べ床面積	1601.30㎡	—	階数	地上4階/地下0階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	32戸	—		

【対象マンションの課題】

- 近年、老朽化が進み、とくに専有部の配管からの漏水事故が頻発している。
- 現在32戸中10戸が空き家として利用されていない。居住区分所有者が4戸のみで残りの住戸は賃貸住戸として利用されているが、老朽化の進むマンションでは、借り手もつきにくく現状のままでは管理不全マンションに陥る可能性が高い。
- これらのことから、利用率が低くなった老朽マンションの改修工事又は建替工事の比較検討が急務であることを認識。



外観



内観(共用部分)

【提案した検討内容】

- 利用率が低くなった老朽マンションの改修工事又は建替工事の比較検討と実現に向け、建物の劣化診断等現状を調査したうえで、改修による再生にかかる費用の算出及び建替えによる費用を算出して比較し、合意形成を行う。

- ・改修による再生方針を選択した場合
今後最低30年は延命できるよう、専有部分内の給排水管の更新工事や耐震補強工事を含む大規模改修工事を想定
- ・建替えによる再生方針を選択した場合
屋上防水材、給排水管材等使用材料を吟味し、計画修繕コストを抑えた長寿命化マンションへの再建を想定

【建替えを検討する際の考慮点・工夫】

- 事業費と資金計画の策定。住宅金融支援機構や私募債等による資金調達及び事業協力者(投資会社等)の募集と実現に向けた協議を実施する。
- 建替え決議を想定し、各区分所有者の従前資産の評価や再建マンションの各住戸の価格設定と負担割合を算定する。
- 建物解体工事・再建マンション建設期間中の仮住まいの対応を検討する。
- 再生マンションにおける収益利回り(賃貸物件としての利用予定者向け)を算定する。

【成果】

- 管理組合への調査結果・資金計画試算結果の提供
 - ・建替え(案)と建替え時の資金計画(案)の提供…2パターン
 - ・改修工事による再生と資金計画(案)の提供
 - ・区分所有者の意向調査の為のアンケート(案)の提供と実施
 - ・アンケート結果の集計と今後の方針(案)の提供
 - ・意思決定の為の総会開催支援

【今後の展望】

- 本事業終了後の管理組合としての取組事項
 - ・アンケート結果は、売却を希望する組合員が多数となったものの議場では建替え希望者を募り建替えを検討する案や部分的な修繕を行い、延命させる案等意見が寄せられた。
 - ・本件については次期理事会で継続検討することとし、適宜、アンケートの実施や状況報告を実施していくこととした。
 - ・当方より提供した検討資料をもとに、マンションの再生を実現するために、引き続き、支援して参ります。