

管理不全に陥る懸念のある複合用途大規模マンションの再生方針整理及び将来ビジョンの策定
＜マンション五反田＞

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和6年度	所在地	東京都品川区	提案者	(株)東急コミュニティー
竣工年月日（築年）	1979年5月31日（築45年）			区分所有者数	189名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	1,286.30㎡	-	建築面積	823.85㎡	-		
延べ床面積	9,324.57㎡	-	階数	地上14階	-		
棟数	1棟	-	総住戸数	194戸	-		

【対象マンションの課題】

・耐震性能不足 ・漏水頻発 ・2019年作成の長期修繕計画計画上、資金不足が顕在化、単身者向け物件の為、マンション管理に対する関心が希薄

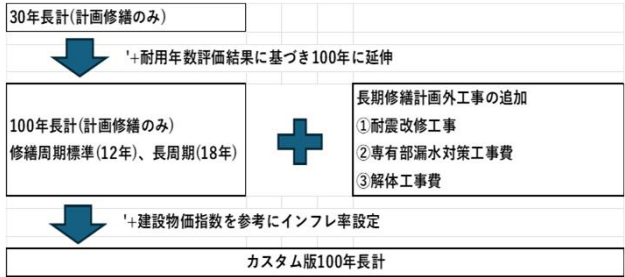
【検討した内容】

建替え計画検討として建替え検証を実施すると共に、長寿命化計画検討として老朽度判定・区分所有者アンケートによる課題抽出、区分所有者意向把握の上、躯体耐用年数評価を実施し当該耐用年数100年に合わせた計画修繕の長周期化検証含めた超長期修繕計画、性能向上工事計画・インフレ率含めカスタマイズ及び資金計画の策定し、両施策の経済合理性の比較を実施

【成果】

- 意向確認＝資産価値の向上が最大の関心事であることが判明
- 建替え計画検討＝一般設計で従前評価額が市場価格の1.35倍程度、一方容積許可前提の場合、32%+αの緩和が可能で+αの従前評価向上
- 長寿命化計画検討
 - 課題抽出（老朽度判定結果）＝内部階段防火扉開閉不良、避難経路の幅員、サッシュサイズ等基準以下の安全性不足指摘
 - 躯体耐用年数評価＝適時適切な計画修繕等実施を前提に100年以上使用可能
 - 漏水対策
 - ・長期修繕計画未搭載の専有横引き管更新工事計画を検討の上、スケルトンリフォーム定額商品・住設機器更新商品提案(専有部負担)を実施
 - ・長期修繕計画計画追加計上としては専有横引き管更新工事費用144百万円
 - カスタマイズ長期修繕計画概要及び資金計画検証

■カスタマイズ長期修繕計画策定フロー



■長期修繕計画別必要工事金累計額

項目	①標準	②長周期
工事金累計		
① 30年(インフレ0%)	981,288	-
②100年(インフレ0%)	5,239,212	5,139,299
③100年(インフレ1%)	9,961,596	9,826,767
④100年(インフレ2.8%)	39,284,080	39,420,258

■上記必要工事金に対する現行修繕積立金積立計画の不足額

項目	①標準	②長周期
収支状況		
① 30年(インフレ0%)	▲69,000	-
(現行のまま)		
②100年(インフレ0%)	▲2,734,029	▲2,634,116
③100年(インフレ1%)	▲7,456,413	▲7,421,884
※計画最終年度		
④100年(インフレ2.8%)	▲36,879,197	▲36,915,075

「長寿命化を通じての資産価値増大」には、安定した計画修繕・補修実施可能な環境整備+各種課題改善+各種評価等差別化が必要であり、インフレ率2.8%の場合、360億円以上の資金改善が必要

【今後の取組方向】

- 容積許可前提の建替え計画案を精査の上、事業性を再検証(+95%程度の容積割り増しが可能、修繕評価額が市場価格の1.4倍程度)
- 2025年7月に上記建替え計画検討結果・カスタマイズ長計及び資金計画検証結果を全体説明会にて説明の上アンケートにより意向確認
- 意向確認結果に基づき2025年9月通常総会にてマンション再生方針決議を実施予定