

A-2 テキスト マンション再生等手法の比較検討について 目次

※ このテキストは(4)-3の内容のみになります。(1)(2)(3)(4)-1,(4)-2,(5)のテキストは別途ございます。

ページ番号

(各ページ右下に表示)

(1)	第1章	1. (4) 本マニュアルの構成	1
		2. (1) 新たな再生等手法の創設	2
		3. (1) 再生等の進め方	4
		3. (2) 再生等手法の概要	7
(2)	第2章	概論: (1) 合意形成の段階-3つの段階	8
		(2) 合意形成の活動-4つの手順	10
		(3) 専門家等の活用	10
		(4) 推進決議までの合意形成の基本プロセス	12
(3)		1. [3] 再生等に関する基礎的検討 【手順C】	13
(4)-1		2. [7] 再生等の構想の策定と再生等手法の比較検討 【手順C】	17
		(1) 現状把握、要求改善水準の設定	21
(4)-2		(2) 改修による対応の検討	31
		(3) 改修以外の再生等手法の検討	32
(4)-3		(4) 再生等手法の比較検討	36
(5)		2. [8] 推進決議(再生等を計画することの合意) 【手順D】	46

マンション再生等手法の比較検討マニュアル(国土交通省)から抜粋

※ 抜粋元である国土交通省のマニュアルのページ数については、各ページ下部中央の
()に示されています。

(4) 再生等手法の比較検討

●再生等手法の検討結果の整理

- ・再生等手法の比較検討に当たっては、再生等手法により得られる改善効果と、その改善効果を得るために必要な費用の大きさ、とを総合的に比較考量して判断を行うことが必要です。このため、まずは、(1)～(3)の検討結果をわかりやすく整理することが大切です。

□検討結果の整理表(例)

《マンションの現状》【⇒ マニュアル該当箇所】

建物の現状 【⇒ (1) ①】	1. 構造安全性	
	2. 防火・避難安全性	
	3. 居住性	
	4. 設備の水準	
	5. エレベーターの設置状況	
	6. その他	
区分所有者の改善ニーズ 【⇒ (1) ③】		

《各再生等手法の検討結果》

		検討を行った再生等手法ごとに作成
効果・制約	達成可能な項目	
	達成できない項目	
	マンションの存続期間 (年) (A)	
費用	所要費用 (万円) (B)	
	戸数 (戸) (C) ※	
	戸当たり所要費用 (万円/戸) (B/C)	
費用対効果	総延床面積 (㎡) (D) ※	
	単位当たり所要費用 (万円/年・㎡) (B/A/D)	

※ 「建替え」、「建物更新」の場合は、再生後の数値を記入。

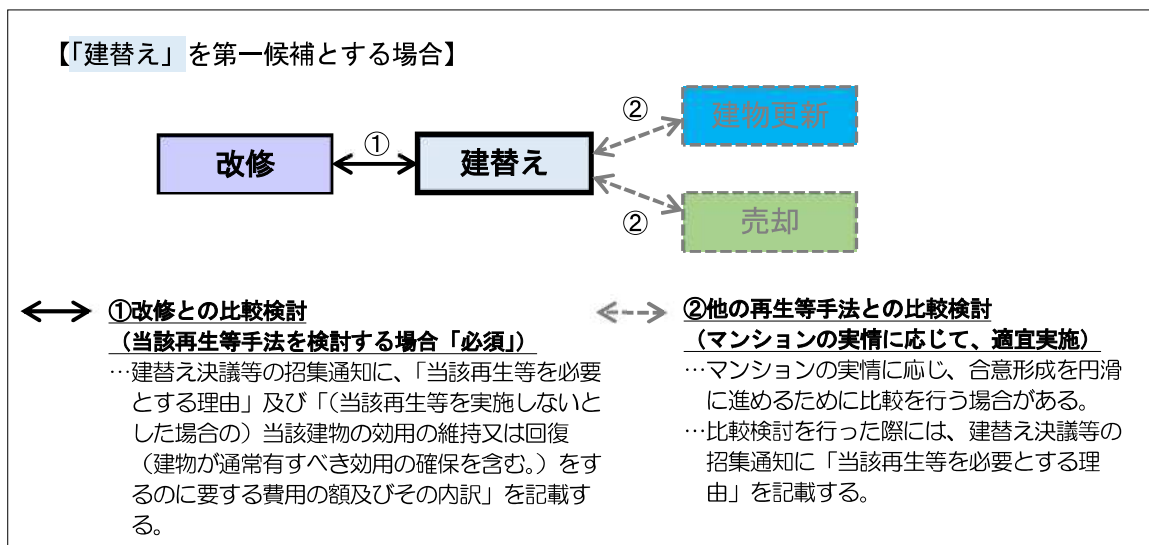
●比較検討の考え方

- ・比較検討を進めるに当たり、どの再生等手法を第一候補とするかによって、比較対象が異なります。このため、ここでは、「建替え」を第一候補とする場合、「建物更新」を第一候補とする場合、「売却」を第一候補とする場合の3パターンに分けて、進め方を解説します (以下の①～③の手順は共通)。

- ・まず、「改修」と「改修以外の再生等手法」の比較は、本節の冒頭の「●建替え決議等を行うための集会の招集通知の通知事項からみた比較検討の必要性」にて示した通り、建替え決議等の招集通知に、「当該再生等を必要とする理由」及び「(当該再生等を実施しないとした場合の) 当該建物の効用の維持又は回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳」を記載するためにも、必ず実施することとなります。【⇒①】
- ・マンションの状況や区分所有者のニーズによっては、合意形成を円滑に進めるためにも、その他の複数の再生等手法(建替え／建物更新／売却)を相互に比較検討し、建替え決議等の招集通知に「当該再生等を必要とする理由」を記載することも考えられます。【⇒②】
- ・最終的には、①及び②の比較検討を踏まえ、再生等手法を総合判断します。【⇒③】

【1】建替えを第一候補とする場合

□建替えを第一候補とする場合の比較検討のイメージ



①改修との比較検討

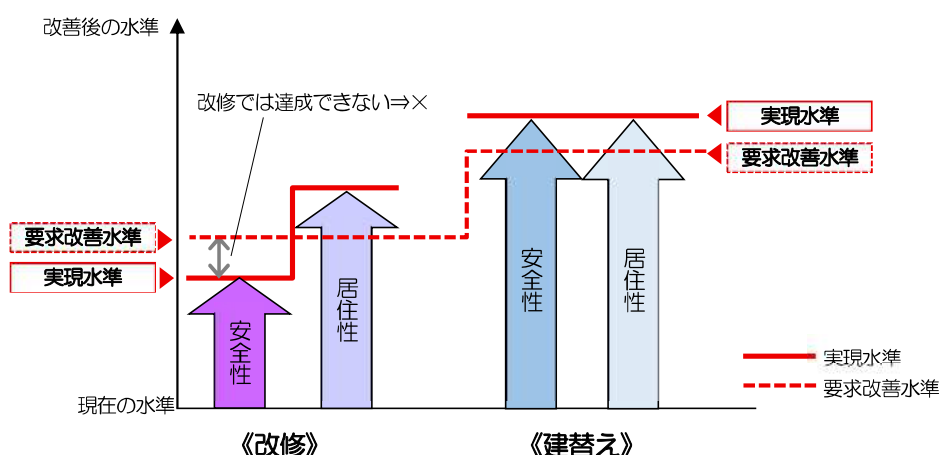
①－1 改善効果のみにより建替えか改修かの判断が可能な場合

1) 改修では安全性の確保ができない場合

- ・居住者の安全性（人命保護）に関わる「1. 構造安全性」、「2. 防火・避難安全性」について改善対象と位置付けられているにもかかわらず、改修では十分な安全性を確保することが困難な場合においては、「建替えが必要」と判断されます。

(例)

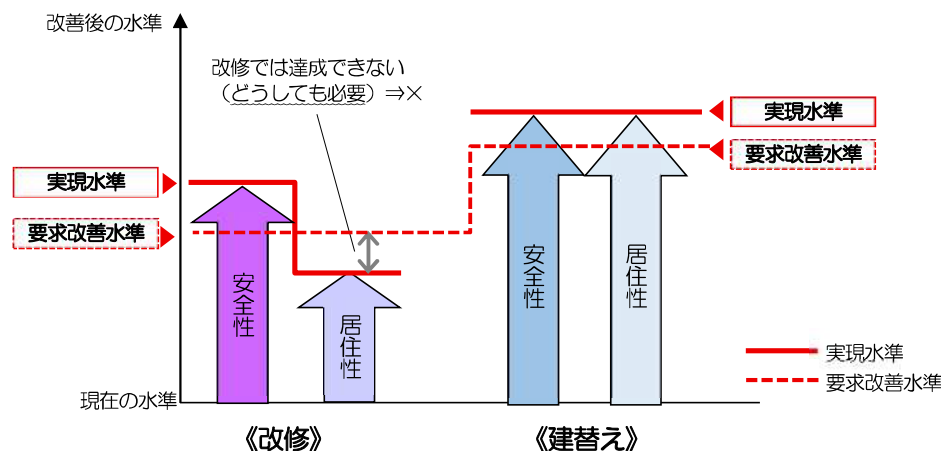
- ・建物の構造又は敷地上の制約等により、改修技術が適用できない場合
- ・躯体の劣化が著しく進行している場合



2) 改修では改善ニーズの強い居住性に関する要求改善水準が実現できない場合

- ・管理組合が改善の目標として設定した居住性に関する要求改善水準が改修では技術的に対応できない場合、又は、工事を実施しても要求改善水準を確保することができないこともあります。

- ・このような、改修で対応できない居住性に関する項目の改善をどうしても必要とし、強く要望することが管理組合において確認された場合においても、「建替えが必要」と判断されます。

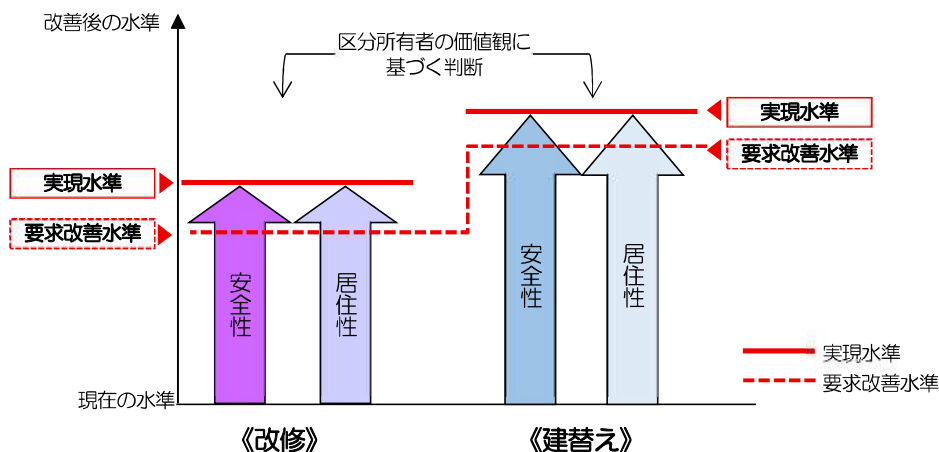


①ー２ 改善効果と所要費用等を総合的に比較して判断する場合

- ・改善効果のみでは判断に至らない場合は、改善効果と所要費用等を総合的に比較して「改修が合理的」か「建替えが必要」かを判断し、最終的には、区分所有者の価値観に基づく判断の総意によることとなります。

●費用対効果に基づく総合判断の考え方

- ・建替えは、現在のマンションを取り壊し、新しいマンションを建築する行為であることから、改修の場合に比べて工事規模は大きくなり、所要費用も大きくなるのが一般的です。また、建物全体が新しく生まれ変わり一新されることから、実現される建物全体の水準は、現状の居住状況に対して意識される改善ニーズに基づいて設定される要求改善水準を実現し、さらに建替えを行うからには実現したいとする要求改善水準をも上回って実現することが考えられます。
- ・一方、改修は限られた項目のみが改修工事の実施の対象となり、また、その改善のレベルも要求する改善水準に近いものに留まるのが一般的です。この結果、建替えの場合と改修の場合とでは、実現水準は大きく異なることになります。
- ・すなわち、建替えは、多額の費用を投じてより高い水準が実現される「ハイコスト・ハイリターン」の改善行為であると言えます。逆に、改修は、建替えに比べると相対的に「ローコスト・ローリターン」の改善行為であると言えます。
- ・このようなハイコスト・ハイリターンの建替えとローコスト・ローリターンの改修の比較を機械的、客観的に行うことは困難であり、また、適切でないと考えます。最終的には、区分所有者の価値観に基づく判断の総意によることとなりますが、ここでは、建替えの場合と改修の場合との改善効果の比較と、その改善効果を得るのに要する費用の比較とを照合して、建替えか改修かの判断の参考指標とする考え方を例示します。



●建替えと改修との改善効果の比較

- ・建替えと改修との改善効果の比較については、技術的・客観的な改善内容やその水準の比較ではなく、それを各区分所有者がどのように評価しているのか、その主観的な評価をもとに改善効果を比較することとします。
- ・このような改善効果に対する区分所有者の主観的な評価を比較するための「建替えと改修の改善効果の評価・比較フォーマット（例）」を参考2に示しています。
- ・また、このフォーマットを活用した比較方法の例を、参考として次頁に示します。

□「建替えと改修の改善効果の評価・比較フォーマット（例）」を活用した比較方法の例

分類 大項目		専門家による記入欄			区分所有者記入欄				(A/B)
		現状の グレード	建替え後 グレード	改修後 グレード	建替えの改善効果の 評価 (A)		改修の改善効果の評価 (B)		
構造安全性	耐震性				■満足 □満足ではないが評価 □あまり評価しない □全く評価しない	3	□満足 ■満足ではないが評価 □あまり評価しない □全く評価しない	2	3/2
	主要構造部の材料劣化	ア. 専門家による記入			イ. 各区分所有者による主観的評価				
					■満足 □満足ではないが評価 □あまり評価しない □全く評価しない	3	□満足ではないが評価 ■あまり評価しない □全く評価しない	1	3/1
					■満足 □満足ではないが評価 □あまり評価しない □全く評価しない	3	□満足 □満足ではないが評価 ■あまり評価しない □全く評価しない	1	3/1

ウ. 改善効果の満足度の評価

満足度の評価

90
点

60
点

1.5

ア. 専門家による記入

- まず、専門家により各項目の現状、建替え、改修別のグレードを〔7〕（1）の判定又は設定に基づき記入します。老朽度判定基準の例にならって、グレードA・グレードB+・グレードB-といったグレードを記入するか、具体的な数値を記入します。

イ. 各区分所有者による主観的評価

- 次に、この専門家による各項目の現状、建替え、改修別のグレードを踏まえつつ、建替え又は改修の場合のそれぞれの改善効果に対する各区分所有者による主観的な評価を行います。区分所有者の満足度を「満足」「満足ではないが評価する」「あまり評価しない」「全く評価しない」の4段階で評価し点数化します。

評価	満足・評価の程度	点数
満足	当該項目の改善効果に「満足」	3点
満足ではないが評価する	当該項目の改善効果を「満足ではないが評価する」	2点
あまり評価しない	当該項目の改善効果を「あまり評価しない」	1点
全く評価しない	当該項目の改善効果を「全く評価しない」	0点

ウ. 改善効果の満足度の評価

- 次に、この点数を建替え、改修の別に合計します。これが、それぞれの場合の改善効果に対する区分所有者の満足度（評価）になります。点数が高いほどに改善効果に対する満足度も大きいこととなります。
- このようにして、求められた建替えの改善効果の満足度（合計点）を改修のそれで除して、「建替えと改修との改善効果の満足度の比」を算出します。

$$\text{建替えと改修の改善効果の満足度の比} = \frac{\text{建替えの改善効果の満足度(合計点)}}{\text{改修の改善効果の満足度(合計点)}}$$

- 各区分所有者の「建替えと改修との改善効果の満足度の比」の全区分所有者の平均値を算出して、管理組合としての建替えと改修との改善効果の満足度の比を算定してください。
- なお、項目ごとの同割合の全区分所有者の平均値を明らかにして管理組合内で意見交換や議論を行って、再度評価することも有効でしょう。

●建替えと改修との所要費用の算定

- 次に、建替えと改修のそれぞれに要する費用の比較をします。この場合、建替えと改修では、事後の効用を享受できる期間（建替えは新築後の全存続期間、改修では残余の存続期間）が大きく相違すること、また、住戸面積や共用部分も含めたグロスの戸当たり面積も通常建替えの方が大きく、かつ、工事面積が工事費を左右する最大の要因であることから、存続期間や床面積の相違を考慮して、いわば「単位当たり所要費用」により比較します。
- 具体的には、建替えと改修の所要費用を事後の存続期間（年）と総延床面積（㎡）で除した、年当たり・単位面積当たり工事費を建替えと改修のそれぞれの場合で算定し、この建替えの単位当たり所要工事費を改修のそれで除した割合で、建替えと改修との所要費用の比較を行います。
- この場合、所要費用については、〔7〕（2）で算定した改修工事費用と建替え工事費用を用います。また、専有部分に加えて共用部分の面積も含めて総延床面積とすることが適切であると考えられます。なお、建替えにより住戸数が増加する場合は、その保留床の売却収入を前提とした建替え費用とし、総延床面積は従前区分所有者の床と保留床の比で按分した従前区分所有者の床分とします。
- また、工事費用のほかに、工事期間中の仮住居費用や公租公課、建替え又は改修後の管理費や修

繕積立金等も必要となりますが、仮住居費用や公租公課については各区分所有者の居住実態などにより費用が異なり、またその額も工事費用に比べると大きな割合を占めるものではないことから標準的なケースの想定額を算出し考慮することで十分ですし、工事費に加算しないことも考えられます。また、建替え又は改修後の管理費や修繕積立金等についても将来にわたる具体の額を算定することが難しいことや、年当たり・単位面積当たりでは建替えと改修の場合で大差がないことが考えられることから、所要費用の比較に当たっては、工事費に加算しなくともいいと考えられます。

- ・以上の考え方にに基づき、建替えの所要費用の改修の場合に対する割合を次式で算定することとします。

$$\text{建替えと改修の所要費用の比} = \frac{\text{建替えの所要費用(万円)} \div \text{存続期間(年)} \cdot \text{総延床面積(m}^2\text{)}}{\text{改修の所要費用(万円)} \div \text{存続期間(年)} \cdot \text{総延床面積(m}^2\text{)}}$$

●建替えと改修との改善効果と所要費用による総合判断

- ・以上のようにして算出した管理組合としての「1) 建替えと改修の改善効果の満足度の比」と「2) 建替えと改修の所要費用の比」について、次式のように、前者を後者で除すことにより、「建替えの修繕・改修に対する優位度」を算出します。この優位度が「1」以上の場合は、この参考指標においては建替えと判断できることになります。

$$\text{建替えの改修に対する優位度} = \frac{1) \text{建替えと改修の改善効果の満足度の比}}{2) \text{建替えと改修の所要費用の比}}$$

□総合判断の方法の例

1) 建替えと改修との改善効果の比較

分類 大項目		専門家による記入欄			区分所有者記入欄				
		現状の グレード	建替え後 グレード	改修後 グレード	建替えの改善効果の評価 (A)		改修の改善効果の評価 (B)		(A/B)
					評価	点数	評価	点数	
構造安全性	耐震性				☒ 満足 ☐ 満足ではないが評価 ☐ あまり評価しない ☐ 全く評価しない	3	☐ 満足 ☒ 満足ではないが評価 ☐ あまり評価しない ☐ 全く評価しない	2	3/2
	主要構造部の材料劣化				☒ 満足 ☐ 満足ではないが評価 ☐ あまり評価しない ☐ 全く評価しない	3	☐ 満足 ☐ 満足ではないが評価 ☒ あまり評価しない ☐ 全く評価しない	1	3/1

					☒ 満足 ☐ 満足ではないが評価 ☐ あまり評価しない ☐ 全く評価しない	3	☐ 満足 ☐ 満足ではないが評価 ☒ あまり評価しない ☐ 全く評価しない	1	3/1
--	--	--	--	--	---	---	---	---	-----

満足度の評価(ケース A)

90
点

60
点

1.5

満足度の評価
(ケースB:二次的に改修の項目・水準
の調整を行った場合)

90
点

45
点

2

2) 建替えと改修の所要費用の比較

	建替え	改修(ケースA)	改修(ケースB)
所要費用(戸当たり)(万円)	3,000	450	250
マンションの存続期間(年)	100	30	30
総延床面積(戸当たりグロス面積)(㎡)	100	60	60
単位当たり所要費用(万円/年・㎡)	0.3	0.25	0.14

●ケース A

- ・建替えの改善効果の満足度は 90 点で、改修のそれは 60 点であったとします。このときの建替えと改修の改善効果の満足度の比は $90/60=1.5$ となります。
- ・次に、建替えの単位当たり所要費用は 0.3 万円/年・㎡で、改修のそれは 0.25 万円/年・㎡であったとします。このときの建替えと改修の所要費用の比は $0.3/0.25=1.2$ となります。
- ・そこで前者を後者で除して、建替えの改修に対する優位度は、 $1.5/1.2=1.25$ となり、建替えが優位と判断されることとなります。なお、この例では所要費用の比較の場合、戸当たりの所要費用と戸当たりグロス面積を用いていますが、実際には、マンション全体の総所要費用と総延床面積を用いても同じで、戸当たりにする必要は必ずしもありません。

●ケース B

- ・二次的に修繕・改修の項目や水準の調整を行って、建替えと比べて改善効果の評価の低いものについて見直し、建替えに近い評価が得られる項目のみに絞り、それにあわせて所要工事費も縮減したとしましょう。
- ・そのときの改修の改善効果の満足度が 45 点、戸当たりの所要費用を 250 万円だったとすると、建替えと改修の改修効果の満足度の比は $90/45=2.0$ となる一方、建替えと改修の所要費用の比は $0.3/0.14=2.14$ で、建替えの改修に対する優位度は $2.0/2.14=0.93$ となり、今度は改修が優位と判断されることとなります。

●建替えか改修かの判断

- ・以上のように、建替えの改修に対する優位度を参考指標として建替えか改修かを判断することができます
- ・ただし、この優位度が1に近い場合や、この指標上は建替えが相当と示されても、居住者の多くが高齢者などで、改善後の存続期間が短くてもいいから所要費用が少額で済むことを希望するような場合や、工事期間中の仮住まい期間の短縮（又は仮住まいの回避）への強い要望がある場合は、管理組合内においてよく話し合って判断を行う必要があります。

②マンションの実情に応じた他の再生等手法との比較検討

- ・ここまで、「改修」と「建替え」との比較検討について示してきましたが、合意形成を円滑に進めるに当たり、マンションの状況や区分所有者のニーズに応じて、改修以外の再生等手法（建替え／建物更新／売却）を相互に比較検討することも考えられます。
- ・例えば、容積率等の既存不適格のマンションで、「建替え」の事業性が低い場合や制約が大きい等の場合には「建物更新」との比較、区分所有者の負担が過大となる場合（負担額が大きい、保留床の売れ残りリスクが大きい等）には「売却」との比較を行うことも考えられます。

③再生等手法の判断

- ・これまでの検討を踏まえ、管理組合として再生等計画の検討を進めていく手法を選定します。

●推進する再生等手法の選定

- ・以上のような比較検討の結果を踏まえ、区分所有者への説明会や意見交換を踏まえて、推進する再生等手法を判断します。その考え方の例を表に示します。

□再生等手法の選定に係るポイント(例)

改修	・建物の安全性が確保されている、又は、改修で安全性の確保が可能 ・改修で区分所有者の改善ニーズの強い居住性に関する要求改善水準が実現可能 ・建替えやその他の再生等手法よりも費用対効果が高い（修繕積立金で対応可能） ・既存建物に手を加えて使い続けることを重視する者が多い …など
建替え	・改修では、安全性の確保が不可能 → 建替えにより、安全性の確保が可能となる ・改修では、区分所有者の改善ニーズの強い居住性に関する水準が実現不可能 → 建替えにより、区分所有者の改善ニーズの強い居住性に関する水準が実現可能となる ・改修やその他の再生等手法よりも費用対効果が高い ・現敷地内に住み続けることを希望する者が多い …など
建物更新	・改修では、安全性の確保が不可能 → 建物更新により、安全性の確保が可能となる ・改修では、区分所有者の改善ニーズの強い居住性に関する水準が実現不可能 → 建替えでは、公法上の規制等により、区分所有者のニーズを反映した計画が困難 → 建物更新により、区分所有者の改善ニーズの強い居住性に関する水準が実現可能となる ・改修やその他の再生等手法よりも費用対効果が高い ・既存建物に手を加えて使い続けることを重視する者が多い ・工事中の仮住まい期間の短縮を強く望む者が多い …など

売却	・改修では、安全性の確保が不可能 ・改修では、区分所有者の改善ニーズの強い居住性に関する水準が実現不可能 → 建替えや建物更新では、公法上の規制等により、区分所有者のニーズを反映した計画が困難 ・建替えや建物更新に係る、区分所有者の費用負担が困難（事業採算性等） ・現敷地内に住み続けることに拘らない者が多い ・工事中の仮住まいを避けたい者が多い …など
-----------	---

- ・なお、候補とする手法の選定については、検討組織が独断的に意見を集約して結論を提示したのでは、区分所有者から反発を受けるおそれがあります。検討組織が提示する判断は、検討結果に基づけばこの再生等手法が最も合理的ではないかという提案です。どの再生等手法を推進していくか（計画するかどうか）の検討段階での最終的な判断は、検討結果の周知徹底に努めた上で、区分所有者全員で意見交換を十分に行い、管理組合の集会（総会）において決議するということを認識しておきましょう。

●計画修繕による対応

- ・様々な再生等手法を比較検討した結果、費用面の課題等により、再生等を（時期尚早等として）行わずに、当面は引き続き計画修繕で対応していく判断をする場合も考えられます。
- ・そのような場合は、長期修繕計画の見直しのタイミング等において、再生等の検討・実施の予定時期や、それまでに必要な修繕積立金額等について、目標設定をしておくことも考えられます。

●検討段階における計画的な修繕の実施

- ・様々な再生等手法の比較検討の結果、上記のように、当面は引き続き計画修繕で対応していく判断をする場合も考えられますので、再生等の検討段階においては、一定の計画修繕の実施は必要となります。
- ・再生等が推進される場合であっても、改修、建物更新など、既存建物を使い続ける再生等手法が推進される場合には、着実な修繕の実施は建物の長寿命化の観点から必要です。
- ・また、建替え、建物取壊し敷地売却など、既存建物を取り壊す再生等手法が推進される場合であっても、検討段階において推進決議を得るまでには一定の時間を要すること、さらに、推進決議が得られたとしても建替え決議等を得るまでにはさらに長い年月を要することになりますので、着実な修繕の実施が求められます。