

旧耐震マンション再生事業

# リプレイス + プラス

ご提案書

【リプレイス+ご紹介動画】

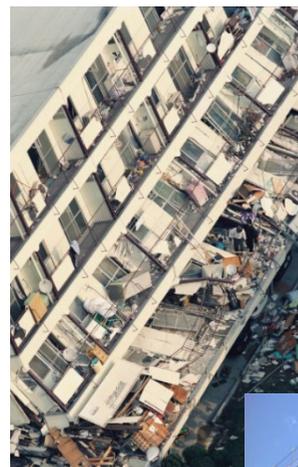


一般社団法人 不動産売却支援ネット

## まずは、 安全性の確認からはじめましょう！

地震に耐える構造の基準を「耐震基準」と言います。  
この耐震基準のうち、昭和56年（1981年）5月  
31日以前の建築確認において適用されていた基準  
が「**旧耐震基準**」と呼ばれており、**大地震に対する  
耐震性が不足している**とされています。

地震調査研究推進本部地震調査委員会によると、  
**マグニチュード7**規模の首都直下型地震が、**30年**  
以内に約**7割**の確率で発生すると言われています。



# 従来の旧耐震マンション再生方法には、 3つの選択肢があるとされてきましたが・・・



「権利変換建替え方式」は年月がかかるのよね。その上、うちのマンションだと建替え後の床面積が減ってしまうので、現実的ではないわね。

「敷地売却方式」は早く決着するからと検討したんだけど、うちのマンションで今の法律だと、建替えた時に小さくなっちゃうから、売却金額が少ないのよね。

「耐震改修方式」だけやっても配管とか設備も老朽化しているし、見た目も古いままだから、それにお金をかける意味があるのかなって・・・。



どれも資産価値や市場価値を大きく上昇させるには至らず、  
合意形成が難しい状況は変わらぬまま、年月だけが過ぎているのが現状です。

# なぜ建替えが進まないのか？

## 理由

# 建替えても、 価値が下がるだけだからです。

1976年の建築基準法改正で、「**日影による中高層の建築物の高さの制限**」が導入されました。この改正により、旧耐震マンションの実に**7割**（当社調査）が、**建替えを行うと大幅に床面積が目減りする**という事実が判明しました。

また、昨今の建設費の高騰など、建替事業費が膨らむことも要因の一つです。

これらによって、**資産価値が下落してしまうため**、建替えに対しての合意形成が取れず、現状維持をせざるを得ないのが、建替えが進まない大きな要因です。

狭くなるなんて無理よ！

価値が下がるなんて聞いてないわ！



# 仮に建替えても、長い年月が掛かります。

## ～「権利変換建替え方式」による建替え事例～

### 事例① 国際住宅



▲国際住宅(総戸数144戸/7棟)

#### 事業経緯

昭和39年 日本住宅公団分譲  
**平成5年 建替委員会設立**  
 平成12年10月 事業協力者決定  
 平成16年10月 一団地の住宅施設廃止、地区計画の都市計画決定  
 平成17年7月 建替え決議  
 平成17年11月 建替組合設立認可  
 平成18年3月17日 権利変換期日  
 解体工事着手  
**平成20年3月 竣工**

約15年



▲再建マンション

### 事例② 萩中住宅



▲萩中住宅(総戸数368戸/8棟)

#### 事業経緯

昭和43年 都公社による分譲(35年長期分譲)  
**平成6年5月 建替え準備委員会設立**  
 平成12年12月 建替え推進決議  
 平成14年12月 建替え決議不成立  
 平成15年8月 建替え決議  
 平成16年6月 本体工事着手  
**平成18年3月 竣工**

約11年10ヶ月



▲再建マンション(撮影:川上 明)

### 事例③ 町田山崎団地



▲町田山崎団地(総戸数300戸/9棟)

#### 事業経緯

昭和43年 日本住宅公団による分譲  
**平成3年 「建替え検討プロジェクト」の発足**  
 平成7年 建替えプロジェクトチームの設置  
 平成13年 等価交換方式の建替え事業を断念、別の事業方式の検討開始  
 平成15年 建替え推進決議  
 平成18年 一括建替え決議  
 平成18年12月 建替組合設立認可  
 平成19年7月 権利交換期日  
 平成19年11月 解体工事着手  
**平成21年9月 竣工**

約18年



▲再建マンション

# そこで！

「価値が下がるので建替えられない」  
「建替えても年月が掛かる」  
といった課題を解決する

## 第4の方法

## リプレイス<sup>+</sup> プラス

をご提案いたします

## 第4の方法とは？

多くの旧耐震マンションにおいて、  
「容積率が低い！」「建替えたら今まで住んでいた部屋の広さが極端に減る！」  
といった理由から、住み替えや売却、耐震補強の話が前進しておりません。  
そこで私たちは、新しい解決策を企画しました。

耐震補強工事

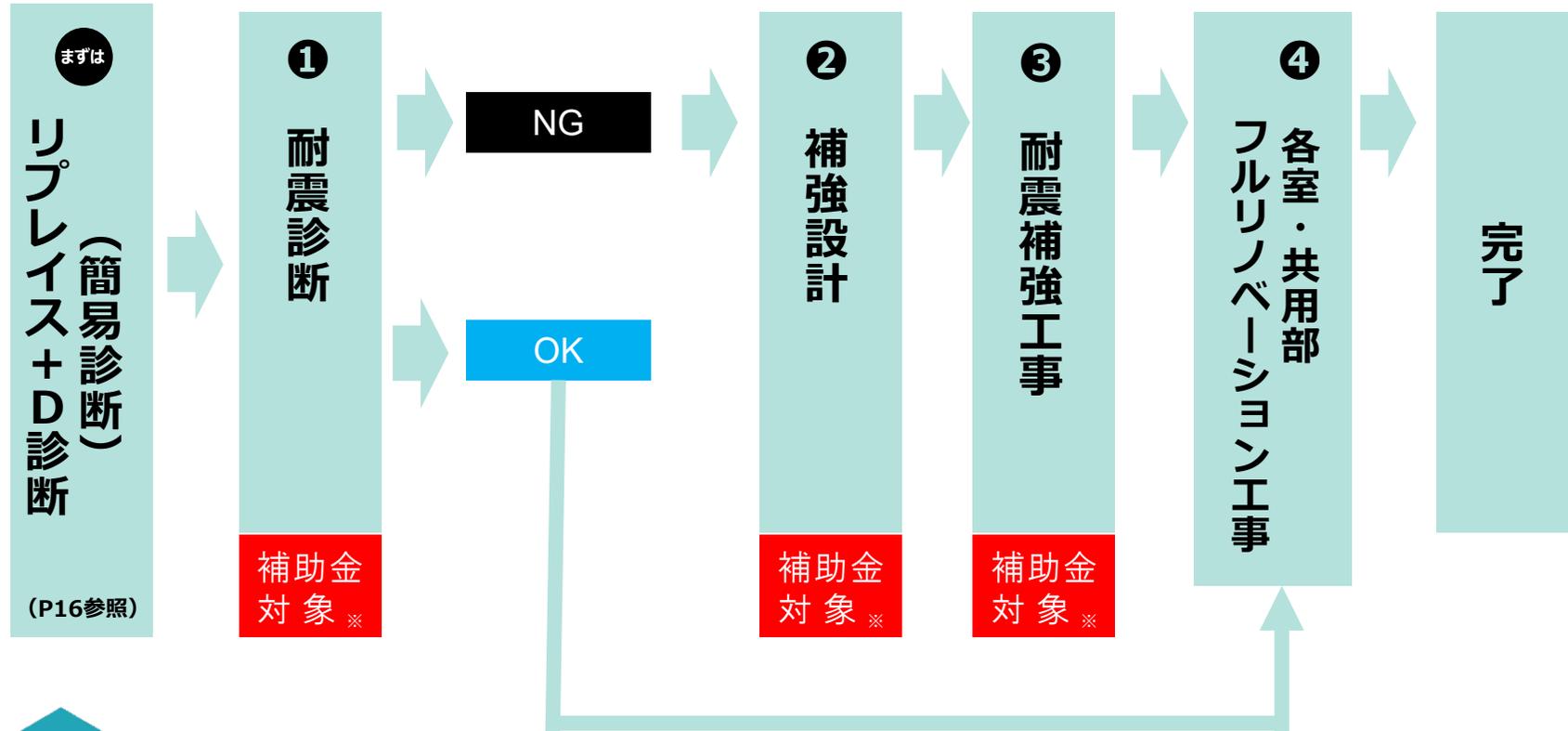


外壁、共用部、各住戸  
のリノベーション

両方行うことで、  
マンションの価値がアップし  
現在とほぼ同じ広さを確保できる新方法が、

リプレイス プラス

# リプレイス+による再生の流れ



※補助金は各地方自治体により内容が異なります。無い場合や対象とならない場合もございます。

# 一般の耐震改修では実施しない項目

## 1. 建物の詳細な診断と市場調査

既存の「耐震診断」だけでなく、**リプレイス<sup>+</sup>**の施工方法とそのコスト、**リプレイス<sup>+</sup>**後の市場での売却価格や新たな価値、新賃料と将来予測等、かけるコストと市場価値が合うのか、AIで検証します。(特許出願中)

## 2. 「耐震基準適合証明書」の取得

新耐震基準の適合の担保

## 3. 大規模修繕の「建築確認」申請 ～「検査済証」の取得

改修後建物の法的適合

## 4. 「鉄筋コンクリート造建築物の 耐用年数評価」

将来への資産価値の担保

※一般財団法人日本建築センターにより、構造体の耐用年数を評価

## 5. 売却時の購入者の住宅ローン 控除、不動産取得税、登録免許税などの優遇措置

ここまで適合性を示すことで、  
旧耐震マンションでも価値が向上します。

# 当社ご相談事例

築47年の旧耐震物件を  
現在の法規に則して建替  
えた場合  
現状の約51%の規模に  
なります。



## ■ 物件概要

所在地	東京都中央区
構造	鉄筋コンクリート造地上7階建て
総戸数	12戸
建ぺい率・容積率	60%・300%
竣工年月	1975年7月（築47年）（旧耐震）
敷地面積	374.84㎡
延床面積	1,573.74㎡
専有面積	<b>1,077.53㎡</b>

1976年の建築基準法改正によりボリュームダウン

構造・規模	鉄筋コンクリート造地上5階建て
総戸数	9戸
延床面積	678.00㎡
専有面積	<b>554.00㎡</b>

# 耐震診断・耐震設計 費用負担例

## ①【リプレイス<sup>792</sup>+D 診断】

項目	金額	助成金
リプレイス <sup>792</sup> +D 診断	120万円※	—

※規模や図面等、資料の有無により異なります。

※価格は全て税別

実質負担額

**120万円**

+

## ②③【耐震診断・耐震設計費例】《東京都中央区の場合》

項目	金額	助成額
②耐震精密診断	600万円	200万円
① リプレイス <sup>792</sup> +D 診断	▲120万円	—
③耐震補強設計	300万円	200万円
合計	780万円	400万円

実質負担額

400万円

▲120万円

100万円

**380万円**

||

①+②+③

**380万円**

【中央区助成額】 ※助成金は、各自治体や立地場所・用途（マンション・店舗等）により異なります。

②費用の2/3（上限200万円）

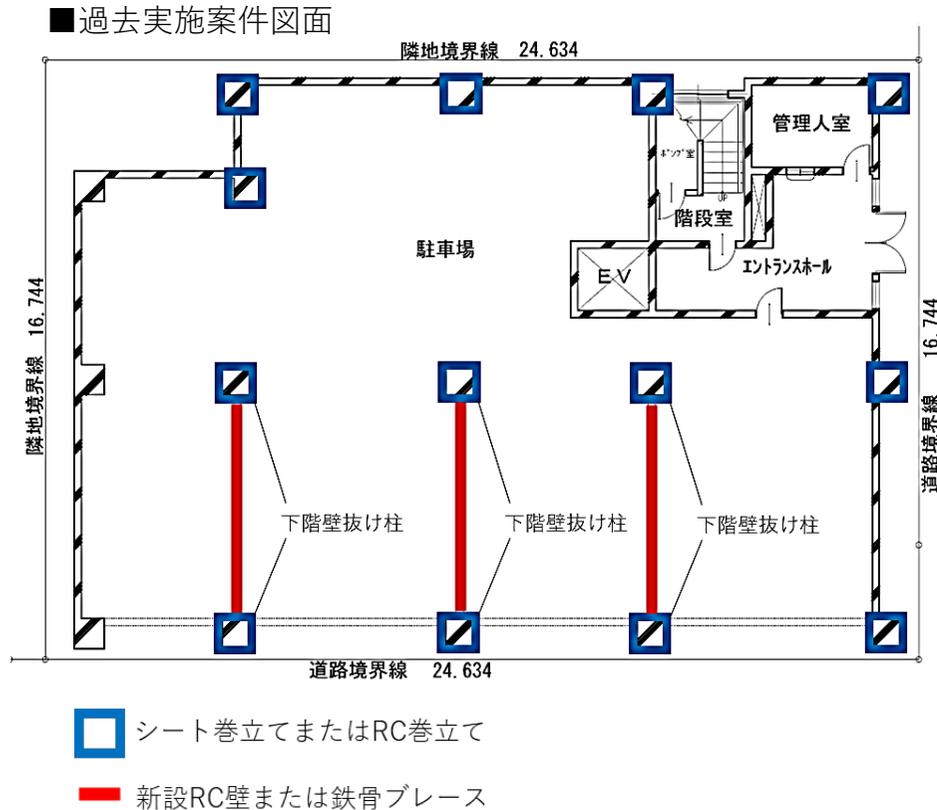
600万-120万円=480万円×2/3 = 上限200万円

③費用の2/3（上限200万円）

300万×2/3=200万円

実質負担額 (①+②+③)  
**A) 380万円/棟**

# 耐震補強工事 費用負担例



## ④【耐震補強工事費例】

※価格は全て税別

項目	個数	単価	計
1階 柱補強	25本	@100~150万円	2,500万円~ 3,750万円
1階 耐震壁 またはブレース	20ヶ所	@200~300万円	4,000万円~ 6,000万円
2階~7階 スリット	40ヶ所	@15~20万円	600万円~ 800万円
諸経費			1,000万円~ 1,500万円
<b>合計</b>			<b>8,100万円~ 12,050万円</b>
助成金			上限3,000万円

### 【中央区助成額】

費用の1/2 (上限3,000万)  
 $8,100万 \sim 12,050万 \times 1/2 = 上限3,000万円$

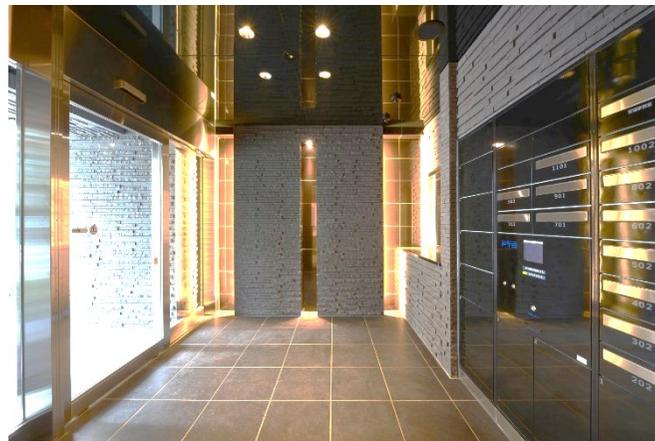
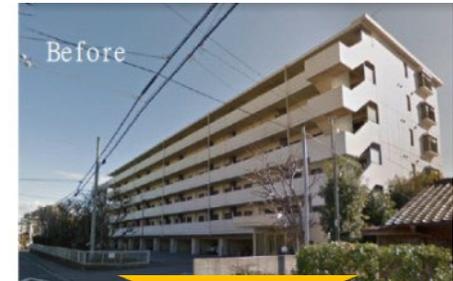
実質負担額 (8,100万円~12,050万円-3,000万円)  
**B) 5,100万円~9,050万円/棟**

# 共用部改修 費用負担例



## ⑤【共用部改修工事費例】

項目	世帯数	単価	計
外壁共用部分	一式	2,000万円	2,000万円
共用部改修工事	一式	4,000万円	4,000万円
合計			6,000万円



マンション共用部リノベーションイメージ写真



マンション外観リノベーションイメージ写真

実質負担額  
**C) 6,000万円/棟**

## 各室専有部改修 費用負担例

昨今の中古マンション市場の売買は、新築マンション価格の高騰により、高額かつ活発に取引されています。売買の際は、間取りや設備の大幅なリノベーションを行い、取引される傾向にあります。

売買時に大幅にコストをかけずに済むように、各室のリノベーションも同時に実施するのが得策です。

**+a) 約700万円/戸**



マンション内部リノベーションイメージ写真

# 費用負担合計

実質負担額 合計  
A+B+C=  
約11,480万円～  
15,430万円/棟

戸当たりの実質負担額合計  
約11,480万円～15,430万円÷12戸

約**957**万円～

**1,286**万円/戸

上記に、各室専有部改修費+a) 約700万円/戸を施すと  
〈耐震性能〉・〈共用部〉・〈専有部〉の3つをバリューアップした

**リプレイス<sup>+</sup>**の完成です！

バリューアップ

# リプレイス<sup>+</sup><sub>プラス</sub>による価値上昇

〈現状の不動産流通価格〉

**9,450**万円※

※@350万円/坪 平均専有面積27坪で計算

リプレイス<sup>+</sup><sub>プラス</sub>を実施すると…

**1億3,500**万円※に価値が上がります。

※@500万円/坪 当社AI市場予測システムによる

リプレイス<sup>+</sup><sub>プラス</sub>の1住戸当たりのコスト 約2,000万円をかけても、

バリューアップ  
差額2,050万円の**価値上昇**になります。

お住まいいただきたいながらの工事も可能！

仮住まいの場合も  
わずかな期間に！

ご相続・ご売却にも  
有利です！

# 高額なコンサルを契約する前に、 まずは「リプレイス<sup>プラス</sup>D 診断」をおススメします。

(簡易診断:120万円)

## 「リプレイス<sup>プラス</sup>D 診断」を実施するメリット

- ①通常、耐震診断をしないと出せない、補強プランや費用の算出が可能です。
  - ②価値を上げるための提案プランや費用の算出が可能です。
  - ③耐震診断をする場合には、リプレイス<sup>プラス</sup>D 診断項目が効果的に活用され、差し引かれます。
  - ④建替えが可能かどうか！可能な場合、どのような可能性があるか？
- ※過去、耐震診断済物件の現況性能と対処方法の提案が可能です。

★耐震基準を満たしているのか、いないのか？

満たしていないとすると、どの程度満たしていないのか？

★耐震補強工事はどんな工事をするのか？

部屋が狭くなったり、外観が悪くなったりしないのか？

★どれぐらいの工事費と期間がかかるのか？

助成金や補助金はいくら出るのか？

★将来の価値はどれぐらい上がるのか？

★建替えの可能性は？



そんなさまざまな疑問にお答えするのが「リプレイス<sup>プラス</sup>D 診断」です。

【例：耐震診断に1,000万円かかるとしたら、その内の120万円で上記内容を診断できます。  
精密な耐震診断時の費用は、これを差し引いた880万円となります。】

## 【参考資料】助成制度について (東京都中央区の場合)

※ 助成の対象となるのは、旧耐震基準の建築物  
(昭和56年5月31日以前に工事に着手したものです)。

### 木造以外の建築物(一般) 助成概要

		助成金の限度額等		
住宅	耐震診断	・ 診断費用の全額(限度額 50万円)		
	補強設計	・ 設計費用の全額(限度額 50万円)		
	耐震補強工事	・ 工事費用の2分の1(限度額 300万円) ・ 高齢者または心身に障害のある方がいる世帯 工事費用の全額(限度額 300万円)		
業務商業 建築物	耐震診断	・ 診断費用の3分の2(限度額 50万円) (所有者が法人の場合は、中小企業であることなど)		
分譲マンショ ン	耐震診断	・ 診断費用の3分の2(限度額 200万円) (管理組合が申請者であることなど)		
	補強設計	・ 設計費用の3分の2(限度額 200万円) (管理組合が申請者であることなど)		
	段階的 耐震補強工事	第一段階	・ 工事費用の2分の1(限度額 1,500万円) (管理組合が申請者であることなど)	
		第二段階	・ 工事費用の2分の1 (限度額 3,000万円 - 第一段階の助成額) (管理組合が申請者であることなど)	
耐震補強工事	・ 工事費用の2分の1(限度額 3,000万円) (管理組合が申請者であることなど)			
賃貸マンショ ン	耐震診断	・ 診断費用の3分の2(限度額 200万円) (所有者が法人の場合は中小企業であることなど)		
	補強設計	・ 設計費用の3分の2(限度額 100万円) (所有者が法人の場合は中小企業であることなど)		
	耐震補強工事	・ 工事費用の2分の1(限度額 1,500万円) (所有者が法人の場合は中小企業であることなど)		

[https://www.city.chuo.lg.jp/kurasi/sumai/tatemono\\_anshinanzen/taisintaisaku.html](https://www.city.chuo.lg.jp/kurasi/sumai/tatemono_anshinanzen/taisintaisaku.html)

**M**

**E**

**M**

**O**



一般社団法人 **不動産売却支援ネット**

宅建業免許／東京都知事免許（2）第102749号

Tel. 0120-275-213

〈10:00～18:00 土日祝定休〉

担当：松島・鈴木