

老朽化不動産 無料診断サービスについて

■当資料の著作権は三井不動産株式会社に帰属します。当資料のいかなる部分についても三井不動産株式会社の承諾なしにいかなる方法によっても当資料の複製、配布を禁止します。

将来の選択肢

検討・比較が必要

①建替え

②改修

③資産の組み換え

事業性能・事業リスクの観点

無料で比較検討を行います。

将来の大きな方向性の検討に活用ください。

〇〇 〇〇 様

△ △△△マンション 検討資料

2020年〇月吉日
三井不動産株式会社
レッツ資産活用部

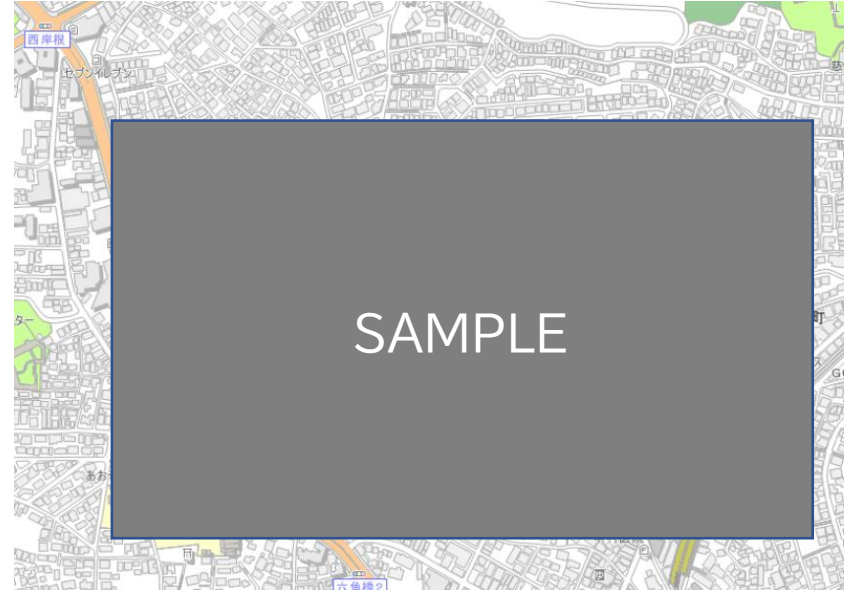
物件概要の整理を行い、建替え、改修、資産の組換えに必要なデータを整えます。

所在地 (住居表示)	
交通	

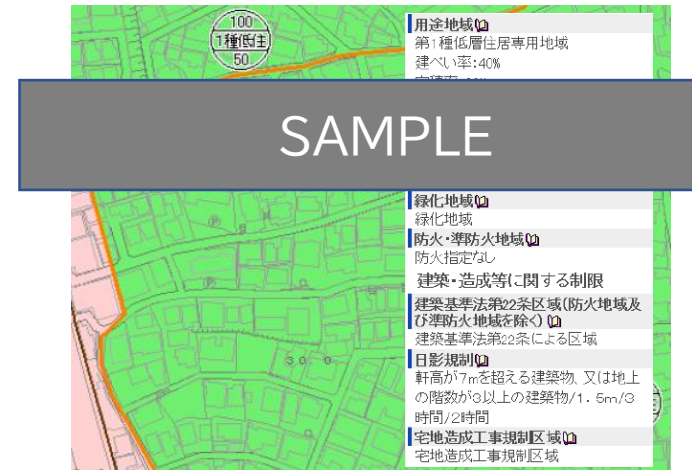
土地概要	地番	
	地目	
	敷地面積	
	用途地域	
	容積率	
	建蔽率	
	路線価	

建物概要	家屋番号		
	築年数		
	構造		
	用途		
	建物規模		

■周辺地図



■用途地域



①建替えについての検討

物件概要を基に、机上で建替え後の規模を検討します。
また、マーケット調査のうえ、最適な間取り、賃料についても検討します。

SAMPLE

<現状の概要>

敷地面積	738.94㎡	(223.53坪)
延床面積	1,098.72㎡	(332.36坪)
戸数	6戸	
間取り	3LDK	
専有面積	889.80㎡	(269.16坪)
戸当たり面積	148.30㎡	(44.86坪)
平均坪単価	9,585円	
月額賃料総額	2,580,000円	



<建替え後の概要>

敷地面積	738.94㎡	(223.53坪)
延床面積	1,316.24㎡	(398.16坪)
戸数	20戸	
間取り	1~2LDK	
専有面積	1,052.99㎡	(318.53坪)
戸当たり面積	52.65㎡	(15.93坪)
想定坪単価	15,500円	
月額賃料総額	4,937,000円	

※本数値は、レッツ独自の簡易シミュレーションによる概算数値です。建築基準法等の法規に則った詳細検討、周辺マーケットの詳細調査による査定等により、実際は上記の数値と異なる可能性がある旨ご了承ください。

※グループ会社と協力して建て替えを想定した簡易図面を作成することも可能です。(無料)

SAMPLE

SAMPLE

SAMPLE

第2種中高層住居専用地域
60%/300%
日影3-2h GL+4.0m

第2種中高層住居専用地域
60%/300%
日影3-2h GL+4.0m

第2種住居地域

第2種中高層住居専用地域
60%/300%
日影3-2h GL+4.0m

計画概要

計画地	
計画地立地	
計画地現況	口駅前、口駅前、■雑草等、口樹林、口農地、口その他
用途地域	第2種住居
指定建築率	60%
指定容積率	400%
高度地区	指定なし
防火地域	防火地域
日影規制	指定なし 条例 2種中高層地域 (3-2h +4.0m)
その他の法規制	容積低減率0.6、道路斜線5.0、隣地斜線立上り3.1m空配2.5
その他の地域・地区	なし
基準(許容)建築率	80.00% (耐火・角地)
基準(許容)容積率	327.00% (耐火面積5.45m×0.6)
現況敷地面積	
道路用地面積	
公園用地面積	
その他敷地面積	
計画敷地面積	

面積表

階	階高 (mm)	主要用途	住戸数	専有面積 専有住戸	バルコニー	トランク ルーム等	共用面積 (専有対象)	設備室 部分(3層増)	共用面積 (専有対象外)	外部廊下 部分(2層増)	外部階段 専有対象	駐輪場 専有	駐車場	BAL(管理対象)	ゴミ置場 (専有)	ピロティ	その他	小計(W) (専有対象面積)	合計
13F	2,960	共同住宅																	
12F	2,960	共同住宅																	
11F	2,960	共同住宅																	
10F	2,960	共同住宅																	
9F	2,960	共同住宅																	
8F	2,960	共同住宅																	
7F	2,960	共同住宅																	
6F	2,960	共同住宅																	
5F	2,960	共同住宅																	
4F	2,960	共同住宅																	
3F	2,960	共同住宅																	
2F	2,960	共同住宅																	
1F	3,200	共同住宅																	
地上階																			
地下階																			
指定係数																			
指定面積																			

構造・規模	RC造 地上13階地下0階建
住戸数	34戸
専有面積(A)	
専有住戸面積	
許容建築面積	
計画建築面積	
許容容積対象面積	
計画容積対象面積(W)	
計画容積率	
延べ面積(O)	
施工床面積(Y)	
容対床有効率(A/W)	
延べ床有効率(A/X)	
施工床有効率(A/Y)	
専有床有効率(A/Z)	77.02%
駐車場計画台数	1台 (2.94%) 附属業種台数 1台
自転車庫等計画台数	34台 (100.00%) 附属業種台数 34台
バイク庫等計画台数	() 附属業種台数 0台

賃貸住戸タイプ別面積表

タイプ名	階取り	専有面積	バルコニー面積	戸数	
A	1K	26.19㎡	7.92㎡	5.22㎡	10戸
B	1K	26.42㎡	7.99㎡	3.50㎡	5戸
C	1K	30.30㎡	9.16㎡	3.34㎡	10戸
D	1K	29.40㎡	8.89㎡	4.00㎡	1戸
E	1K	34.45㎡	10.42㎡	3.50㎡	5戸
F	1DK	48.85㎡	14.77㎡	16.65㎡	1戸
G	2LDK	66.91㎡	20.24㎡		1戸
H	2LDK	61.59㎡	18.63㎡	11.62㎡	1戸
※ワンルーム事例を適用対象 (ワンルーム事例)					
・37㎡未満が7戸以上					
・専有専有面積26㎡以上					
・ファミリー住戸50㎡以上を超過					
・層戸数29戸×1/5以上 (住居系地域)					
・専有戸数2戸 ≦ 計画戸数2戸 OK					
合計		1076.00㎡	325.49㎡		34戸
平均住戸面積		31.64㎡	9.57㎡		

②改修について

■今後10年間の建物維持費用について

	項目	修繕サイクル目安	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合計
			(築31年)	(築32年)	(築33年)	(築34年)	(築35年)	(築36年)	(築37年)	(築38年)	(築39年)	(築40年)	(築41年)	
共用	外壁他劣化建物調査	12年												0
	屋根防水改修	15年							5,940,000					5,940,000
	同上部分修繕	15年							1,190,000					1,190,000
	バルコニー床防水改修	12年				450,000								450,000
	廊下・階段床防水改修	20年												0
	外壁タイル洗浄	12年				4,983,000								4,983,000
外壁タイル補修	12年												4,983,000	

見てみると

	項目	修繕サイクル目安	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
			(築31年)	(築32年)	(築33年)	(築34年)	(築35年)	(築36年)	(築37年)
	外壁他劣化建物調査	12年							
	屋根防水改修	15年							5,940,000
	同上部分修繕	15年							1,190,000
	バルコニー床防水改修	12年						450,000	

SAMPLE

共用部設備	汚水・排水ポンプ更新	30年							500,000					500,000	
	受水槽室排水ポンプ更新	25年							500,000					500,000	
	インターホン設備更新	31年	3,400,000											3,400,000	
	機械式駐車場設備更新	30年				4,000,000								4,000,000	
	動力・電灯盤修繕(機器更新)	38年								900,000				900,000	
	共用部照明器具更新	32年		2,670,000										2,670,000	
	テレビ共聴設備更新	32年		500,000										500,000	
	自動火災報知設備修繕(受信機更新)	36年						1,500,000						1,500,000	
	消火設備修繕(連絡送水管、消化器)	36年						1,000,000						1,000,000	
	避難器具更新	34年				800,000								800,000	
													21,570,000	②	
集計	工事費計		0	5,800,000	3,170,000	18,150,000	4,800,000	3,000,000	9,630,000	1,000,000	900,000	540,000	0	46,990,000	①+②
	共通仮設・諸経費		0	1,160,000	634,000	3,630,000	960,000	600,000	1,926,000	200,000	180,000	108,000	0	9,398,000	
	年度工事費計		0	6,960,000	3,804,000	21,780,000	5,760,000	3,600,000	11,556,000	1,200,000	1,080,000	648,000	0	56,388,000	
	同上累計		0	6,960,000	10,764,000	32,544,000	38,304,000	41,904,000	53,460,000	54,660,000	55,740,000	56,388,000	56,388,000		

※各項目・費用は大きな目安です。実施にあたってはそれぞれの劣化状況の確認・精査が必要です。

築年数や建物規模から、今後の建物維持費用を概算で机上計算致します。

- ① 現状の図面での問題点の整理
- ② ゾーニングレベルでのプランの検討
- ③ ゾーニングレベルに基づく概算収支の検討

リファイニング建築とは青木工房独自の再生技術です

リファイニング建築とは建築家の青木茂により提唱された再生建築の手法です。約25年をかけて発展させた独自の技術や実績の内容は、下記の5原則に集約されます。近年になって再生建築が社会的に注目されるようになり、現在は同じ水準の建築費で再生建築の普及が推進されています。



清瀬市民センター

No	項目	金額			
		項目	リファイニング	備考	
1	構想提案業務費				
2	耐震診断・構造調査	諸条件	延床面積		各図面より
			専有面積		各図面より
賃料単価			周辺相場より		
工事費単価			過去の実績を基に想定		
3	設計監理費				
4	工事費	解体費			
SAMPLE					
6	申請費等	新築工事費／改修工事費			
		概算事業費		諸費用・設計費、予備費、消費税10%含む	
7	賃貸総合企画費	年間賃料		サブリース料率87%と仮定 すべて賃貸と仮定	
8	合計(税抜)	年間支出		年間賃料の20%と仮定	
		年間借入返済		借入期間30年、金利1%	
9	事業費(税込)	年間手残り(税引き前)		-	
利回り	表面利回り			-	
	NOI				

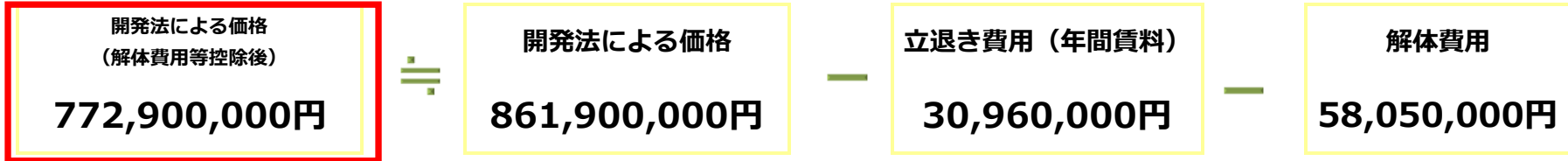
建替えと改修の事業性能比較

項目		建替え	リファイニング	備考
諸条件	延床面積			各図面より
	専有面積			各図面より
	賃料単価	〇〇円	〇〇円	周辺相場より
	工事費単価	〇〇円	〇〇円	過去の実績を基に想定
事業費	解体費			
	立退避用	SAMPLE		別途
	事業期間中の収益損失			別途
	新築工事費／改修工事費			
	概算事業費	〇〇円	〇〇円	諸費用・設計費、予備費、消費税10%含む
収支	年間賃料			サブリース料率87%と仮定
	年間支出			年間賃料の20%と仮定
	年間借入返済			借入期間30年、金利1%
年間手残り		〇〇円	〇〇円	-
利回り	表面利回り			-
	NOI			

建替え時、改修時の事業費・収支から、お客様の手残り額を試算致します。

③資産の組み換えについて

■ 開発法による価格（分譲マンション想定）



<開発法>

マンションテナントが住入れる土地価格を求めます。

対象不動産は現在稼働中の賃貸マンションであることから、テナントの立退き費用および解体費用が必要となります。したがって、開発法により求めた価格から立退き費用および解体費用を控除しました。

想定建物		
用途・構造	共同住宅	RC造
土地有効面積・面積比	738.94㎡	100%
使用容積率・1/250比	150%	90%

開発費用			
事業期間	21ヵ月		
	事前協議	建築期間	販売期間

SAMPLE

専有面積	1,330.09㎡	402.35坪
消化建ベイ率	50%	
建築面積	369.47㎡	111.76坪
建物階層	地上4階建	地下1階付
その他	地下1階をドライエリアとし容積率不算入部分も分譲する計画とした	
分譲想定		
タイプ	3LDK	
戸数	20戸	
分譲面積	66.5 ㎡	20.11坪
分譲価格（単価）	4,600,000円/坪	
分譲価格（1戸あた）	92,510,000円	
分譲収入	1,850,200,000円	

②仲介手数料	55,506,000円	分譲収入×3%
③造成工事費	0円	
④建築工事費	625,870,000円	建築単価1,400,000円/坪
⑤設計監理費	18,776,100円	建築工事費×3%
⑥近隣対策費	1,877,610円	建築工事費×0.3%
⑦公租公課	13,387,930円	想定税額（非住宅）
⑧金利	32,378,500円	分譲収入×事業期間（年）×1/2×2%
⑨販売費・広告宣伝費	55,506,000円	分譲収入×3%
費用合計	988,322,140円	

開発法による価格	
土地価格	861,900,000円
坪単価	3,860,000円/坪
一種単価	2,570,000円/坪

グループ会社と協力して、不動産の売却査定も実施致します。

資産の組み替えにおける事業性能シミュレーション

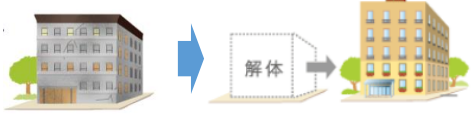


	項目	金額	備考
売却後の最終手残りについて			
①	査定額	772,900,000円	開発法 分譲 にて査定
②	仲介手数料	25,110,000円	仲介手数料3%+6万円の消費税と仮定
③	譲渡税	141,830,000円	譲渡税率=20%、取得経費=売却価格5%、譲渡費用=仲介手数料と想定 ①-(①×5%+②)×20%
④	売却後の最終手残り	605,960,000円	①-②-③

	項目	金額	備考
組み換え投資額			
①	売却後の最終手残り額	605,960,000円	SAMPLE
②	投資可能な物件価格	575,662,000円	仲介手数料等の物件取得諸費用5%を差し引き。
年間の純収益(収入-支出)			
③	年間賃料	23,030,000円	利回り 4.0% の商品に組み替え
④	年間賃貸手数料・逸失賃料	2,790,000円	稼働率95%、管理手数料7.5%想定
⑤	年間支出	4,150,000円	年間賃料の18% を想定
⑥	年間手残り	16,090,000円	

売却査定はもちろん、税金控除後の手残り額、
新たな収益不動産の購入後の年間手残りを計算致します。

比較検討について

各事業手法の事業性能・事業リスクまとめ

事業手法		建替え	改修(リファイニング)	資産の組換え
事業概要				
判定		×	○	△
総事業費 ／物件投資額		SAMPLE		
事業 性能	年間賃料	79,610,000円	72,210,000円	16,000,000円
	年間賃貸管理費 ・逸失賃料	11,940,000円	9,390,000円	2,400,000円
	年間支出	14,330,000円	12,900,000円	2,400,000円
	借入返済	47,140,000円	38,020,000円	0
	年間手残り	6,200,000円	11,900,000円	11,200,000円
判定		△	△	○
事業 リスク	立退きリスク	立ち退き手間、立ち退き費用の発生	立ち退き手間、立ち退き費用の発生	不要
	借入れリスク	金利上昇の可能性あり	金利上昇の可能性あり	無し

事業性能や事業リスクの観点から、最適な事業手法をご提案致します。