

PRESS RELEASE

分譲マンションにおける住宅再生を考えるー建替え・延命化・解散に続く第4の選択肢ー

㈱長谷工総合研究所（東京都港区 社長：相川 博）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、11月25日(金)発行の「CRI」2011年12月号に掲載いたします。

マンションの更新方法として最初に発想される建替えは、全てのマンションで使えるとは限らず、他の選択肢も視野に入れておくことが必要だ。解散手段もようやく認識されてきたなか、さらに拡張して、社宅や賃貸住宅などに実績がある「住宅再生」の可能性も見ておくべきだろう。特集では、最新の賃貸住宅再生モデルを参考に、再生という手法が、将来的に、建替え・延命化・解散という既知の手法に続く第4の選択肢になりうるかを考える機会とする。

マンション更新の選択肢は 既知の 建替え・延命化・解散 に続く 第4の選択肢が住宅再生

▼分譲マンションの老朽化に対し、「建替え」とその対極の「延命化」は理解されやすい。「解散」は大転換ではあるが、効用も認知され第3の選択肢になりつつある。これらに対し、社宅や賃貸などで実績もある大がかりな「住宅再生」が分譲マンションで実施された例は聞こえてこない。自己居住が前提である限り、再生による価値増進を投資に転嫁させにくかったという事情があるが、自己居住を途絶する「解散」を許容するのであれば、居住者の変更を伴う「再生」も視野に入れられる。これが第4の選択肢になりうるかが注目される。

賃貸住宅の再生手法に学ぶ 築50年の住宅も、特定の入居者にはまだまだ価値があった

▼分譲ではないが、UR都市機構による団地再生事業が参考になる。旧多摩平団地(東京都日野市)で展開された「住棟ルネッサンス事業」では、築50年の賃貸棟において応募民間企業による再生と実利用が始まった。
▼新街区「たまむすびテラス」の3社の事業は、一住戸に3人が住む単身者シェアハウス、ふたり居住に特化した小型賃貸、エレベータを増築しケア施設も整えた高齢者住宅の3種で、恵まれた住環境と立地を活かし15年・20年の間実用される。消費者からも注目され、順調に入居が進んで新築同等の家賃水準を獲得した。

手法としての特異性 建物を変えるか人が代わるか 価値を生む方法を選ぶことができる

▼事例で学べるのは、再生の前後で何がかわるか。第3までの選択肢は、入居者を固定してこれに適合する建物の対策を行っていた。建物に見合う入居者ニーズを発掘した再生事例に学べば、移動できる入居者を入れ替える前提で、建物を活かした対策を出口とすることができる。これを第4の選択肢「再生」と考えよう。

再生が有効となる条件と立地 潜在価値と現在評価のギャップが差益を生み再生の原資となる

▼再生は代替の選択肢であり条件を選ぶ。建替え等とは逆の恵まれにくい条件が再生には追い風になる。
①建物や環境に残存価値がある：失うともったいない要素があれば、それを活かす策が有効になる。市場性が低ければ相対的に再開発より優位となり、建替えたら容積半減の既存不適格なら長く使う選択が有効となる。
②特化した需要を見込める：現入居者に代わる特定ニーズを見込めることが再生の糸口になる。大学近傍なら学生需要が見込める。通勤不便でも高齢者需要なら受け入れられる。後押しする条件や制度の活用が大事だ。
③意見が割れまとまらない：合意が可能なら建替えや解散の効率はよく、不動産価値を最大限に引き出す。むしろ意向が分かれ、一部に継続志向もあって合意できない案件こそ、継続者も共存する再生に期待が生じる。
④個別の賃貸や売却が難しい：工夫なしに売却賃貸が可能なら、積極的な再生は必要ない。中古価格や家賃が示す現状の評価が低いほど、再生で期待する家賃との差が大きくなり、潜在的な原資があることになる。
⑤自己居住の意欲が低い：所有者自身が住むなら建替えや延命化を選べる。住む気なく売却も賃貸もできない空家こそ再生の材料になる。今後、相続等で住む気のない区分所有者が増えれば再生の有効性が浮上しよう。
▼このように、不人気な郊外や容積超過の既存不適格建築など、建替え困難とされる案件で、再生の優位性が生じる可能性がある。特に国が量的整備を課題とする高齢者居住の領域では、改修に特に手厚い補助金制度[サービス付き高齢者向け住宅整備事業(サ付き住宅)]も発足していることから、その活用にも期待がある。

今後の展開 現時点での模索開始が 将来の実現化への布石となる

▼第3の選択肢とした解散は、理解されず事例も注目されなかった阪神・淡路大震災の当時から、識者の共通認識となり東日本大震災での選択事例が一般紙でも報道されるようになるまで15年を超える年月を要した。再生の認識が同様に進むかは予断できないが、現時点での一般の理解はまだ困難と思われる。今後のマンション更新の中で模索され実現例が登場することで、認識が進むことに期待する。
▼賃貸の再生モデルが、既存住棟というシーズだけを起点とはせず、公募によるニーズ側からの提案で事業化されたことは、民間企業のビジネスモデルとしての意味がある。分譲マンションでの応用においても、事態を認識した緩やかな助走と、多様性と専門性のもとでの冷静な受け入れには、管理会社をはじめとする民間企業・専門家の支援は欠かせない。

