

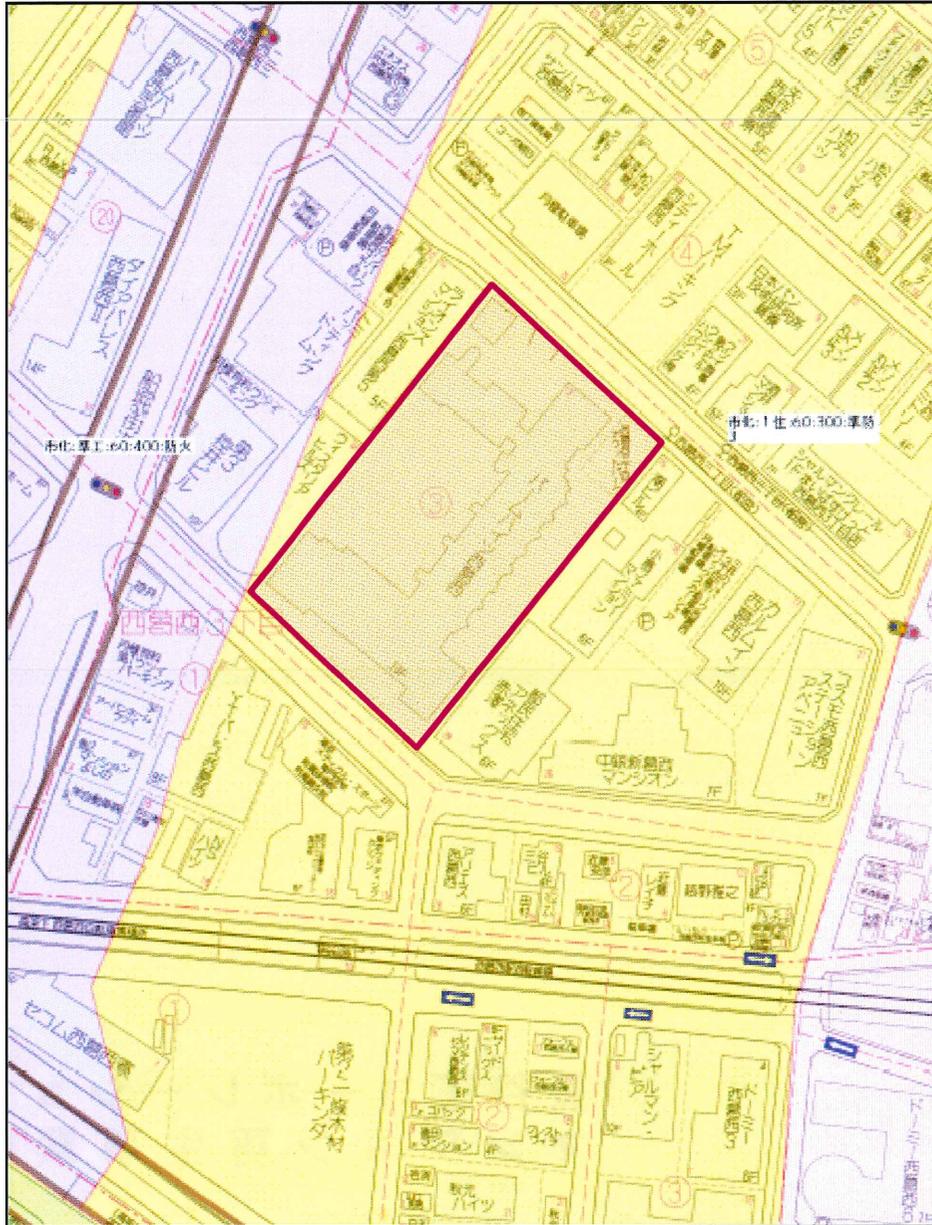
バームハイツ西葛西  
建替えに関する概要検討

平成29年1月29日受領

---

長谷工コーポレーション  
マンション再生事業部

## 現況敷地・建物の概要



- 敷地面積: 5,485.62㎡ (1,659.4坪)
- 用途容積: 第一種住居地域  
建蔽率60%容積率300%
- 高さ制限: 第3種高度地区
- 日影規制: 5-3時間(測定面4m)
- 延床面積: 16,451.64㎡ (4,976.6坪)
- 総専有面積: 15,153.41㎡ (4,583.9坪)
- 専有面積(平均): 69.83㎡ (21.1坪)
- 構造規模: 鉄骨鉄筋コンクリート造  
地上13階 塔屋2階  
217戸、管理人室
- 竣工年: 1986年5月(築30年)

## 再建建物概要と建替えに必要な費用等の想定

### 再建建物の想定 (概算)

右記面積は、あくまでも概算です。  
竣工当時より、容積対象となる部分が緩和されていますので、現在の専有面積より若干増加することが想定されます。

- 敷地面積: 5,485.62m<sup>2</sup>(1,659.4坪)
- 容積対象床面積: 約16,456m<sup>2</sup>(4,978坪)  
(敷地面積×300%)
- 施工床面積: 約18,925m<sup>2</sup>(5,725坪)  
(容積対象面積×115%)
- 総専有面積: 約15,708m<sup>2</sup>(4,751坪)  
(施工床面積×83%)

### 建替えに必要な費用 (概算)

右記金額は、現時点での概算です。  
建替え時点の経済環境等により変動することが想定されます。

- 解体費: 約4億円
- 企画・設計費他: 約2億円
- 建築関係費: 約62億円
- 金利: 約1億2千万円
- 消費税: 約6億8千万円

**総事業費**  
約76億円

建替えにより全員が再取得するケースでは、概ねこの費用を土地持分割合に応じて各自が負担することになります。

## 周辺の新築マンション市場（相場）

### 周辺販売事例（2013～2016年）

- オーベル西葛西（西葛西2丁目）  
西葛西駅徒歩11分 42戸  
平均：4,390万円 73.6㎡ @197万円/坪
- レジデントプレイス西葛西（西葛西2丁目）  
西葛西駅徒歩7分 459戸  
平均：5,140万円 72.9㎡ @231万円/坪
- プレシス西葛西パイサージュ（西葛西3丁目）  
西葛西駅徒歩6分 53戸  
平均：5,230万円 70.3㎡ @245万円/坪

### 現在のマンション相場

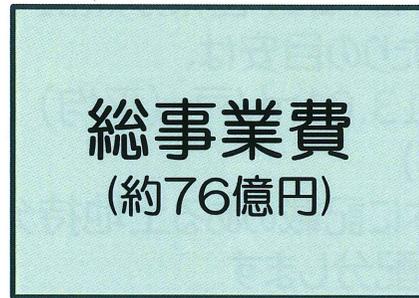
西葛西駅周辺の販売事例及び今後の販売予定物件の動向を鑑みると、  
坪単価250万円以上が今後の相場と想定される。



この検証では、建替え時のマンション販売坪単価を250万円と仮定します。

## 建替え事業の考え方（収支）について

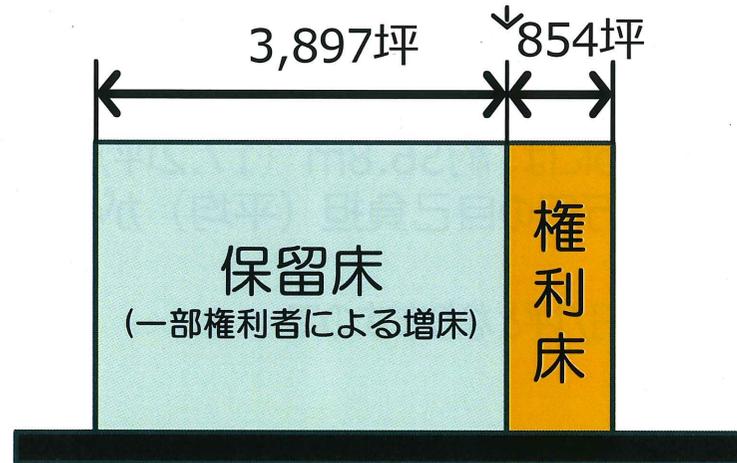
### ①総事業費と必要収入の設定



- 建替えの総事業費を約 76 億円と概算しましたので
- 必要な収入は約 76 億円となります。
- その費用は保留床を売却して回収します。

※保留床：建替えに必要な費用を回収するために販売する床

### ②保留床面積の設定



- 一般分譲価格を@250万円/坪と仮定しましたので  
保留床単価(原価)は **195万円/坪**と想定すると  
(=@250万円/坪×78%)
- 必要な保留床面積は約3897坪になります  
(=76億円÷195万円/坪)
- この場合、権利床面積は約854坪になります。  
(=総専有面積 4,751坪－3,897坪)

※権利床：地権者が無償で取得できる床 (=従前の資産評価)

## 建替え事業の考え方について

### ③ 権利床面積（無償取得できる規模）の算出

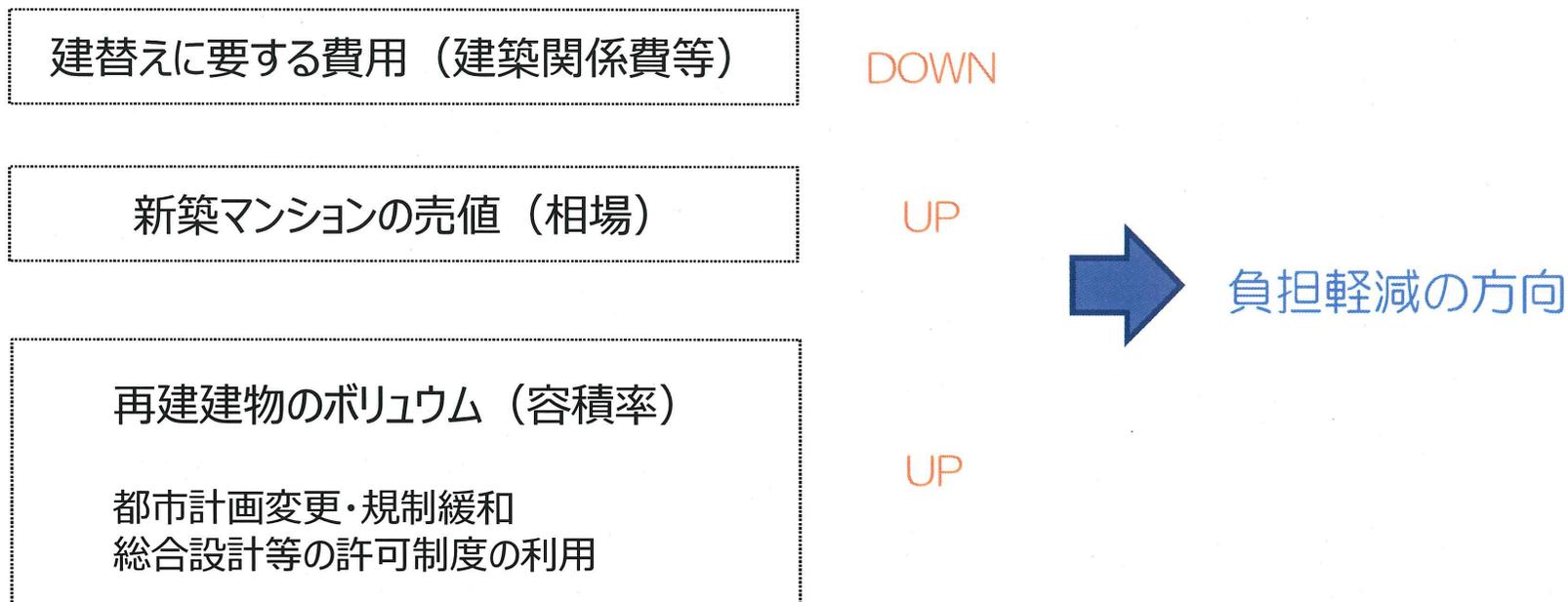


- 権利床規模 854坪は、217世帯が無償で取得できる規模であり、戸当たりの目安は、約3.94坪/戸 = 約13.01m<sup>2</sup>/戸（平均）（= 854坪 ÷ 217戸）
- 実際は、登記簿謄本に記載のある土地持分割合に応じて従前資産額を配分します
- 住戸面積を増やす場合、195万円/坪(原価)で取得することになります

### ④ 同じ面積の住戸を再取得する場合の負担額（平均）

- 現在の平均面積69.83m<sup>2</sup>（21.1坪）を再取得するためには、約56.8m<sup>2</sup>（17.2坪）を増床することになりますので、17.2坪 × 195万円 = 約3,354万円の自己負担（平均）が必要です。
- 地権者以外の方が取得する一般分譲価格は@250万円/坪となりますので21.1坪 × 250万円 = 約5,275万円になります。

## 建替えに関する条件の変動要素について



一概には言えませんが、上記要素の変動により、建替えに関する経済条件は変動します。

ご所有者は個々にご事情が異なるため、検討や合意形成に時間を要するケースが多くみられます。

長期的な視野をもって経済環境や国などによる支援策にも留意しながら準備していくことが肝要です。

(お問合せ先)



**長谷工 コーポレーション**  
**マンション再生事業部**

〒105-8507 東京都港区芝2-32-1

 **0120-095-356**

受付: 8:30~17:00 土・日・祝日休み

URL: <http://www.haseko.co.jp>