

還元率はどう決まる？

※本資料は還元率の理解を深めるために、わかりやすい数字で簡略化して説明したものです。実際とは異なる場合があります。

□ 還元率とは

還元率は従前マンションでの所有床面積に対して、従後マンションで無償で取得できる床面積の割合です。
「還元率 = 従後マンション取得床面積 ÷ 従前マンション所有床面積」となります。

【図1】還元率



□ 平均還元率はどう決まるの？

平均還元率の算出方法について説明します。（建替えの状況・条件によって、個々の組合員の還元率に多少のバラつきがある場合があります）

【従前マンション総床面積 = 4000㎡】

従前マンションはすでに存在しているもので、総専有面積は管理規約等に記載があります。ここでは仮に4000㎡とします。

【従後マンション取得床面積 = 3200㎡】

建替組合が取得する従後マンションの床面積を以下仮の数字で算出してみます。

図2のとおり、従後マンションの総床面積は8000㎡で総価額は40億円、建替事業費が24億円かかるとします。（※価額は市場価値に照らし合わせて設定されるマンションの価値で、総価額は、マンション全体の価額です。）

従後マンションの価値は1㎡ = 50万円（40億円 ÷ 8000㎡）となるので、施主である建替組合が建替事業費24億円を捻出するには4800㎡をデベロッパーに売却すればよいことになります。よって、建替組合として取得できる床面積は3200㎡（= 8000㎡ - 4800㎡）となります。

【図2】従後マンション取得床面積の算出方法



平均還元率

$$\begin{aligned} &= \text{従後マンション取得床面積} \div \text{従前マンション総床面積} \\ &= 3200\text{㎡} \div 4000\text{㎡} \\ &= 80\% \text{ となります。} \end{aligned}$$

□ 建替事業全体像と平均還元率

以下の図は、平均還元率が事業全体における従後マンション総価額と建替事業費から導かれることを示しています。建替組合員にとって望ましい形は、従後マンション総価額が大きくなり、建替事業費が小さくなること（=主に建設費が安くなること）だといことがわかります。

【図3-A】上記（図2）の建替事業例



$$\begin{aligned} &\text{従後マンション取得床面積} \div \\ &\text{従前マンション所有床面積} \\ &= 3200\text{㎡} \div 4000\text{㎡} \\ &= \text{平均還元率80\%} \end{aligned}$$

【図3-B】Aよりも建替事業費が大きくなった例



建替え事業費が大きくなり、取得床面積が減っているのでAよりも還元率が低くなっています。

$$\begin{aligned} &= 2800\text{㎡} \div 4000\text{㎡} \\ &= \text{平均還元率70\%} \end{aligned}$$

【図3-C】建替事業費はAと同じで、総価額が大きくなった例



建替え事業費はそのままですが総価額が大きくなっているのでAよりも還元率が高くなっています。

$$\begin{aligned} &= 4000\text{㎡} \div 4000\text{㎡} \\ &= \text{平均還元率100\%} \end{aligned}$$

※ここでの「床面積」とは区分所有者が個別の権利を持つ面積（専有部の面積）を指します。共用部を含めた延べ床面積ではありません。

マンション建替えに関するお問い合わせはダイワハウスへ

フリーダイヤル

0120-919-489

受付時間：平日9時～18時（祝日を除く）
マンション事業推進部 建替推進グループ

ホームページでもマンション建替えについて

詳しくご紹介しています。

<http://www.daiwahouse.co.jp/mansion/tatekae/>