

2021年8月20日

旭化成不動産レジデンス株式会社

旧同潤会江戸川アパートメントから日本初の分譲住宅宮益坂ビルディング等多くを手掛ける
旭化成不動産レジデンスマンション建替え着工実績 40 件に到達
初動期の合意形成支援から事業協力し、マンション建替えを支援

旭化成不動産レジデンス株式会社(本社:東京都千代田区/代表取締役社長:兒玉 芳樹)は、「向原第二住宅団地マンション建替事業」の解体着工をもってマンション建替え事業着工実績 40 件目となりましたのでお知らせをします。なお、「向原第二住宅団地マンション建替え事業」は、野村不動産株式会社(本社:東京都新宿区/代表取締役社長:松尾 大作)と旭化成不動産レジデンスが共に参加組合員として進めている向原第二住宅団地マンション建替組合によるマンション建替え事業となります。

国内に約 103 万戸存在するといわれる旧耐震マンションの再生は、今後高い確率で発生するとされる首都圏直下型地震、東南海地震などへの危険性を背景とした喫緊の社会的課題とされています。

加えて国土交通省の資料によると、築年数が 40 年を超えるマンションの数は、現在の約 103 万戸から 10 年後には約 2.2 倍、更に 20 年後には約 3.9 倍と増えていくことも分かっており、新耐震基準のマンションであっても、高経年化による設備の老朽化や間取りの陳腐化などを理由とした建替えを要するマンションの数も加速度的に増えていくことが予想されます*1。しかしながらマンションの建替え実績は令和 3 年 4 月時点で 303 棟*2にとどまっており、多くの高経年マンションの建替えが進んでいないのが実情です。

旭化成不動産レジデンスは、初動期の勉強会などから始め、区分所有者の合意形成支援を行い、高経年マンションの建替えに積極的に取り組む中で今日に至っています。具体的には 2002 年に建替え決議を行い、2005 年に竣工した同潤会江戸川アパートメント建替え事業以降、マンション建替え円滑化法適用第一号である新宿区諏訪町住宅の建替え事業、都市計画法一団地の廃止と公道の移設を実現した調布富士見町住宅建替え事業、1953 年に東京都により分譲された「日本初の分譲マンション」宮益坂ビルディング建替え事業など業界トップの建替え実績を積んできました。さらにマンション建替え事業を通して得た知見を集約するとともに、その知見を自社の事業のみならず広く社会にも還元する目的で、2011 年に「マンション建替え研究所」を設立し、定期的に管理組合の皆様、マンション管理士、マンション管理会社などの関係者に向け事例共有、マンション関連の法改正の解説、事例紹介などを行ってきました。

また、マンション再生協議会調査によると、マンション建替え円滑化法による建替え案件は平均して築後 44 年前後で建替え決議が成立しており、建替えに至ったマンションの多くは 2 回目の大規模修繕後に建替えを視野に入れた合意形成を始めていることもわかりました。*3そのため当社は、同様のタイミングを迎えているであろう検討初動期の管理組合の皆様、マンション管理士、マンション管理会社などの関係者向けに、マンション建替え研究所監修の「建替え成功事例集」を提供するほか、理事会有志の勉強会などを通じ、社会的課題であるマンション建替え・再生に貢献してまいります。

- *1 [分譲マンションストック戸数\(令和 2 年末現在/令和 3 年 6 月 21 日更新\)](#)
[築後 30、40、50 年超の分譲マンション戸数\(令和 2 年末現在/令和 3 年 6 月 21 日更新\)](#)
- *2 [マンション建替えの実施状況\(令和 3 年 4 月 1 日時点/令和 3 年 6 月 21 日更新\)\(PDF\)](#)
[建替え決議済までを含む](#)
- *3 [マンション再生協議会建替え事例・建替え法による建替え事例](#)

< 本件問い合わせ先 >

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地

旭化成ホームズ株式会社 広報室

(電話) 03-6899-3010 (FAX) 03-6899-3400 (メール) tkoho@om.asahi-kasei.co.jp

■当社マンション建替え実績マップ(首都圏)



〈ご参考1〉:当社の関わったマンション建替え実績一覧

	旧マンション名	新マンション名	所在地	種類	事業 手法※	従前		従後	
						棟数	戸数	棟数	戸数
1	江戸川アパートメント	アトラス江戸川アパートメント	新宿区	団地	等	2	258	1	234
2	諏訪町住宅	アトラス諏訪町レジデンス	新宿区	団地	組合	3	60	1	96
3	ジードルンク府中	アトラス府中エクシード	府中市	単棟	等	1	21	1	58
4	国領住宅	アトラス国領	調布市	団地	組合	7	144	7	320
5	野毛山住宅	アトラス野毛山	横浜市	団地	組合	5	120	1	142
6	天城六本木マンション ホームマットガーネット	アトラスタワー六本木	港区	単棟	組合	1	24	1	90
			港区	単棟		1	8		
7	下連雀住宅	アトラス吉祥寺	三鷹市	団地	組合	2	79	1	108
8	鞍掛会館	アトラス日本橋鞍掛	中央区	単棟	等	1	70	1	66
9	方南ビレッジ	アトラス方南ビレッジ	杉並区	単棟	等	1	15	1	39
10	谷町ビル	アトラス天満橋	大阪市	単棟	等	1	19	1	52
11	宇田川町住宅	アトラス渋谷公園通り	渋谷区	単棟	組合	1	17	1	50
12	千里山星8住宅	アトラス千里山星が丘	吹田市	単棟	等	1	15	1	20
13	元代々木住宅	アトラス元代々木	渋谷区	単棟	等	1	30	1	38
14	池尻団地	アトラス池尻レジデンス	世田谷区	団地	組合	3	125	1	205
15	レジデンス丸平	アトラス三鷹レジデンス	三鷹市	単棟	等	1	34	1	99
16	調布富士見町住宅	アトラス調布	調布市	団地	組合	5	176	2	331
17	千里南町第2次住宅	シンフォニア新千里南町ガーデンズ	豊中市	団地	等	3	120	2	194
18	シンテンビル	アトラス新宿左門町	新宿区	単棟	等	1	29	1	37
19	ヴィラシミズ	アトラス恵比寿	渋谷区	単棟	等	1	18	1	26
20	河田町住宅	アトラス新宿河田町ヒルズ	新宿区	団地	組合	2	34	1	41

	旧マンション名	新マンション名	所在地	種類	事業 手法※	従前		従後	
						棟数	戸数	棟数	戸数
21	ビレッタ朝日	アトラス押上	墨田区	単棟	等	1	58	1	90
22	市ヶ谷ハイツ	アトラス市ヶ谷	新宿区	単棟	等	1	25	1	48
23	ホームマツカヤ	ONE AVENUE一番町文人通り	千代田区	単棟	等	1	16	1	32
24	ユーフラッツ	アトラス代々木上原	渋谷区	単棟	等	1	9	1	15
25	宮益坂ビルディング	宮益坂ビルディング	渋谷区	単棟	組合	1	114	1	188
26	本郷ハイツ	アトラス本郷三丁目	文京区	単棟	組合	1	43	1	59
27	ロイヤルコーポ浅善	アトラス秋葉原CAL MODE	台東区	単棟	等	1	7	1	56
28	SUN南台	アトラス中野南台	中野区	団地	組合	2	48	1	68
29	四谷コーボラス	アトラス四谷本塩町	新宿区	単棟	等	1	28	1	51
30	メゾーネ東高円寺	アトラス東高円寺	杉並区	単棟	等	1	18	1	36
31	メゾン三田	ザ・パークハウス三田タワー	港区	単棟	組合	1	69	1	111
32	上熊本ハイツ	アトラス上熊本	熊本市	団地	組合	5	100	1	184
33	三信マンション	アトラス表参道	渋谷区	単棟	組合	1	31	1	49
34	日興パレス白金	アトラスタワー白金レジデンシャル	港区	単棟	組合	1	85	1	94
35	グロリアスマンション	未定	渋谷区	単棟	等	1	47	1	57
36	石神井公園団地	未定	練馬区	団地	組合	9	490	8	844
37	青山アジアマンション	アトラス青山レジデンシャル	渋谷区	単棟	組合	1	40	1	61
38	パール福岡	未定	福岡市	単棟	敷売	1	91	1	133
39	グランピアニュースカイ前	未定	熊本市	単棟	組合	1	78	1	78
40	向原第二住宅団地	未定	板橋区	団地	組合	6	246	2	500

〈ご参考2〉: 当社の取り組み

- 江戸川アパートメント: 30 年来頓挫を繰り返していた同潤会アパートの建替え
江戸川アパートメントは「同潤会」によって建築された共同住宅「同潤会アパート」。築 60 年を超えた建物は構造・設備ともに著しく老朽化が進行。建替えの検討開始から 30 年以上が経過した 2001 年に当社が事業協力者として参画しました。当社では、区分所有者全員との個別面談や専任の高齢者サポート担当の配置等の活動を進め、2003 年に建替え決議。翌 2004 年に着工しました。
- 都市計画法一団地の廃止と公道の移設を実現した、調布富士見町住宅の建替え
調布富士見町住宅は東京都住宅供給公社により分譲された 5 棟 176 戸の団地。行政協議では、団地の建替えに豊富な経験を持つ設計事務所と管理組合、当社が協力して関係各所との協議を進め、「一団地の廃止」と「公道の移設」を実現しました。
- 1953 年に東京都により分譲された「日本初の分譲マンション」宮益坂ビルディングの建替え
宮益坂ビルディングは、渋谷駅に近い立地を生かし、地下 1 階と地上 1 階が店舗、2～4 階が事務所、5～11 階が住居の複合用途型のマンション。老朽化とともに設備や間取りの面で現在の水準からかけ離れた状態になっていたことで、賃貸化や事務所化が進み、建替え決議時点では区分所有者本人が居住する区画は極めて少数になっていました。コンサルタントや不動産鑑定士等専門家の協力の下、説明会や個別面談を通じて各区分所有者の合意を得ることで、2012 年に建替え決議が成立、2020 年竣工。
- 「旭化成マンション建替え研究所」を業界に先駆けて 2011 年設立
「マンション建替え研究所」は当社のマンション建替え事業において、幅広く蓄積されてきた実務経験から建替え情報の集約・分析と課題抽出を行い、定期的に広く発信することで社会的課題である高経年マンションの建替えに資することを目的として設立されました。

以上