

谷町第二ビル建替え事業の着工について ～関西地区における当社初のマンション建替え事業～

旭化成ホームズ株式会社（本社：東京都新宿区 代表取締役社長 平居正仁）では、関西地区においては当社初となるマンション建替え事業の「谷町第二ビル建替え事業」を平成 23 年 4 月上旬から本体工事着工することとなりましたので、お知らせします。

当社では、平成 17 年に竣工した同潤会江戸川アパートメントの建替え事業以来、マンション建替え事業の推進に注力し、現在までに工事中も含めて 9 件の事業を手がけており、業界ではトップクラスの実績を積んでいます。今回の案件は、当社にとって 10 件目の案件であり、同時に関西地区での初めての事業となります。当社の関西地区におけるマンション建替え事業は、関東での実績を踏まえ、平成 20 年 10 月に専任部署を設置して取り組みを開始いたしました。その結果、初めての事業化案件となる本件が今春本体着工となることに加え、他にも近日中に建替え決議が予定されている案件があるなど着実に成果を見つつあります。

将来的には中京地区への進出も視野に入れ、2015 年には 50 億円規模の売上を目標に今後も事業拡大に努めて参ります。

I. 谷町第二ビル建替え事業の概要

1. 既存建物の状況

- (1) 所在地：大阪府中央区釣鐘町 1 丁目 36
地下鉄谷町線「天満橋」徒歩 2 分、京阪電鉄「天満橋」徒歩 4 分
- (2) 名称：谷町第二ビル
- (3) 敷地面積：518.51 m²（156.84 坪）
- (4) 既存建物：鉄筋コンクリート造 地上 5 階建て（1957 年竣工）
延床面積 1,752.66 m² 総専有面積 1,396.43 m²
- (5) 住戸規模：店舗・事務所・住宅 計 18 戸、権利者数 14 名

2. 再建マンションの計画概要

- (1) 構造規模：鉄筋コンクリート造 地上 15 階建て
- (2) 延床面積：3,981.78 m²（1,204.48 坪）
- (3) 住戸数：52 戸（分譲住戸数 42 戸）
- (4) 住戸タイプ：1LDK 11 戸、2LDK 15 戸、3LDK 16 戸（39.75 m²～78.03 m²）
- (5) 施工予定：平成 22 年 12 月（解体着工）～平成 24 年 12 月予定
- (6) その他：コンサルタント コム計画研究所
設計・監理 株式会社日建ハウジングシステム
施工 安藤建設株式会社（予定）

II. 建替えまでの経緯

本件建物は、昭和 32 年築の借地権付マンションであり、大阪府公社が管理していた事情等より、区分所有の意識が低く管理組合も存在していませんでした。しかし、建物の老朽化とともに建替えに関して住民間での意識も高まり、2008 年 7 月に管理組合が設立されました。同年 10 月には、管理組合より府公社に対して底地の買取りを申入れると共に、コンサルタントの導入を決定、翌 2009 年 2 月に上記記載のコム計画研究所を選定しています。

公社を除く区分所有者 13 名の内、10 名が本建替え事業による新マンションを再取得を予定しています。（現状建物居住者 5 名は全員再取得で再入居、再取得のうえ新たに入居が 2 名、残りの 3 名は、現状建物を賃貸中で再取得後も賃貸予定）

2009 年 7 月	建替え事業に係る事業者募集に際し、応募（結果的には当社のみの応募）
2009 年 11 月	事業協力者として選定される 建替え事業推進基本協定締結 戸別面談実施、再取得者特に入居希望者とのプラン等詳細打合せの実施・継続
2010 年 5 月	建替え決議説明会開催
2010 年 6 月	建替え決議総会開催、全員合意にて建替え決議
2010 年 11 月	区分所有者に対する最終条件提示、合意
2010 年 11 月 25 日	建築確認取得
2010 年 12 月中旬	解体工事着手 （今後の予定）
2011 年 3 月	解体工事完了・埋蔵文化財調査着手
2011 年 4 月	本体工事着手予定
2012 年 12 月	竣工・引渡し予定

III. 当社のマンション建替え事業の概要

現在、全国のマンションストック数は約 560 万戸（2009 年末）と言われており、国民の約 1 割にあたる約 1,400 万人が居住しています。それらのストックの内、築 30 年を超えるマンションは 73 万戸にのぼり、10 年後には 185 万戸になるといわれています。このような状況下、建替えが実施され竣工したマンションは約 150 棟（2010 年 4 月）程度であり、平成 14 年に施行されたマンション建替え円滑化法を適用した事業はその中でも 41 件（2010 年 4 月現在）に留まっております。

当社では、かねてより等価交換手法を中心とする都市開発事業を展開してまいりましたが、平成 14 年に建替え決議により実現した同潤会江戸川アパートメントの建替え事業を端緒に、マンション建替え円滑化法適用第一号案件となる諏訪町住宅建替え事業など、積極的にマンション建替え事業の展開を進めることで、業界トップクラスの実績を積んでいます。

前述の通り、全国では多くの老朽化マンションがあり、今後は一層建替えに関するニーズが顕在化するものと思われます。しかし、建替えによる余剰容積率を利用して事業費を捻出できる権利者にとって経済負担が少ない都市型優良案件は少なくなりつつあるのが現実です。

関西地区においても同様な状況であり、千里ニュータウンなどマンション立地として好条件な大規模案件は建替えが進行しています。当社では大阪、神戸、名古屋などの都市中心部においては、当社の強みを生かせる比較的中小規模の事業ニーズが多く存在すると考え、平成20年10月に大阪に専任部署を設置し、事業の展開に向けて努力をして参りました。

<谷町第二ビル建替え事業 竣工予想図>



(画像はウェブサイト<http://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/>にてダウンロードできます。)

<本件に関するお問い合わせ先>

旭化成ホームズ株式会社 広報室 〒160-8345 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル TEL.03-3344-7115 FAX03-3344-7050 Email : j-koho@om.asahi-kasei.co.jp
