

## ～都心部の投資用マンション建替え事例～ 東京都港区「日興パレス白金」建替えについて 区分所有者の多くが外部居住するマンションの建替えの課題

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)と株式会社ワールドレジデンシャル(本社:東京都港区/代表取締役:湯川均)が参加組合員として参画する、東京都港区白金台の「日興パレス白金マンション建替組合」が、2019年12月9日に港区より権利変換計画の認可を受け、2020年1月6日に、既存建物の解体工事に着手しましたので、お知らせします。再建マンションは地上23階建て・地下1階(94戸)の予定で、2023年9月の完成を目指します。

「日興パレス白金」は、1981年に竣工した、築39年(解体着工時点)の分譲マンション(85戸:内、住宅83・店舗1・倉庫1)です。当社がこれまでに参画したマンション建替えの中では、比較的築年数が浅い建替え事例ですが、新耐震設計基準(1981年～)に対応しておらず、耐震診断の結果からも耐震性の不足が確認されている状況でした。耐震改修には相当の費用を要することや、耐震壁の設置等により建物の利用に制約が出ること、耐震性不足以外にも天井高の低さや床遮音性の不足、給排水管の劣化等、改善が困難な課題が多数あったことから、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」による組合施行で建替えるに至りました。

今回の建替え事例の特徴は、1980年代に都内に多く建築された、主に投資用として分譲されたマンションであったことです。

そのため、

- ◆居住用として中古で購入された方もいたものの、全85戸のうち、建替え決議時に賃貸利用が44戸(店舗含む)といまだ半数以上を占めており、地方居住の区分所有者の中には、新築時から所有しながら、実際の建物を見たことがない方もいました。
- ◆管理組合活動を担える区分所有者は限定され、外部居住の区分所有者の多くはマンションの状況への関心も低かったことから、建替えの検討に関する合意形成活動が非常に難しい状況でした。

また、都心部のマンションに多く見られるケースですが、立地には恵まれているものの建築当時の法規制の上限で設計された建物は、大幅な床面積の増加が難しく、建替え後の住戸の再取得に伴う経済条件も厳しい内容となりました。

しかし、以下のような合意形成活動の結果、建替え決議成立後の催告に応じた方も含め、区分所有者81名全員が参加する、建替えとなりました。

成功の鍵としては、

- ◆建替えの経済的なメリットではなく、建物の状況と建替えの必要性を管理組合理事会が主体となって、区分所有者に根気強く伝え続けることで建替え検討の合意を得ることができたこと。
- ◆参加組合員である当社は、賃貸や不動産仲介部門を持つ強みを生かして、再建後のマンションを再取得することを必ずしも前提としない区分所有者のニーズに応え、売却や他物件への住み替え等の不動産仲介活動、賃借人やテナント店舗への適切な転居先の紹介活動など、総合的なサポートを実施したこと。

などでした。

## I. 背景

### 1) 全国のマンションの建替えの課題

現在全国に 104 万戸あるといわれる旧耐震マンションで懸念される耐震性の不足は、住む人の命の問題であり、現在国交省で行われている住生活基本法の見直しの中でも、喫緊の課題として挙げられています。建替えはマンション再生のための有効な選択肢ですが、実際に建替えを実現したマンションは 2019 年 4 月時点で累計 244 件(19200 戸)<sup>※1</sup>に留まっています。その最大の理由は、立地に恵まれ、床面積が大幅に増加することで建替えに必要な事業費のほとんどを捻出できるような恵まれた条件のマンションの多くはすでに建替えられ、今後再生を検討する大多数の高経年(旧耐震)マンションでは、様々な制約や厳しい条件の中で合意形成活動を進めることが求められるためです。

(※1:国土交通省「マンション建替え実施状況」<http://www.mlit.go.jp/common/001290990.pdf>)

### 2) 都心マンション建替えの課題

東京 23 区内に建つマンションは、約 5.3 万棟あり、そのうち約 1 万棟が旧耐震であると推測され<sup>※2</sup>、区毎では世田谷区が最も多く、次いで港区、渋谷区、新宿区となっています。

(※2:東京都都市整備局 2013 年公表「マンション実態調査」より)

都心(特に 23 区の中心に位置するセンターコアエリア 11 区)のマンションの特徴として、

- ① 立地が良いことから、建物の老朽化にも関わらず、転売も賃貸も可能なことがメリットですが、賃貸化により、外部所有者が増えることで、管理に対する区分所有者の意識が低くなりがちになるなどのデメリットもあります。
- ② 住戸内のみを新築同様に大幅改修して販売するリノベーション再販の住戸もあり、そのような住戸の区分所有者にも、マンション再生の必要性を納得していただく必要があります。また、必要性を納得していただけた場合にも、高額な住宅ローン残高から経済的には厳しい条件が前提となってしまいます。
- ③ 店舗・事務所併設のマンションが多く、区分所有者本人が事業をしている or 貸している、いずれの場合も、転居先の確保が大きな課題となります。

「日興パレス白金」は、当初投資用マンションとして分譲されたこともあり、上記のすべてが当てはまるケースでした。

<参考：日興パレス白金を含め、当社がこれまでに都心<sup>※3</sup>で建替えたマンションの従前用途>

当社の都心 <sup>※3</sup> での建替え事例	住居のみ	店舗など複合用途
20 マンション	12 マンション	8 マンション

※3:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区、荒川区(センターコアエリア内)

## II. 建替え事業概要

- 施行者：日興パレス白金マンション建替組合
- 事業手法：マンションの建替え等の円滑化に関する法律
- 参加組合員：旭化成不動産レジデンス(株)、(株)ワールドレジデンシャル
- 建物概要：

所在地	(住居表示)東京都港区白金一丁目 25 番 21 号 (地名地番)東京都港区白金一丁目 343 番 1
交通	東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅 徒歩 3 分
用途地域	準工業地域 指定容積率 400%
敷地面積	1614.97 m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造・地上 7 階、延床面積 5129.59 m <sup>2</sup>
竣工年月日	1981(昭和 56)年 7 月 31 日 旧耐震基準
設備	住宅 83 戸、店舗 1 戸、倉庫 1、駐車場 9 台、 給排水設備、電気設備、エレベーター設備等
住戸の規模	住宅間取り 1R~3LDK 20.74 m <sup>2</sup> ~75.96 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造
権利形態	所有権 (建替え決議時権利者数 81 人)

■建替え前:建物写真



外見から老朽化は確認できなくても、耐震性だけでなく、補修、維持管理に課題を抱える旧耐震ストックは多くあります。



給排水管の劣化は補修することが困難な状況でした。

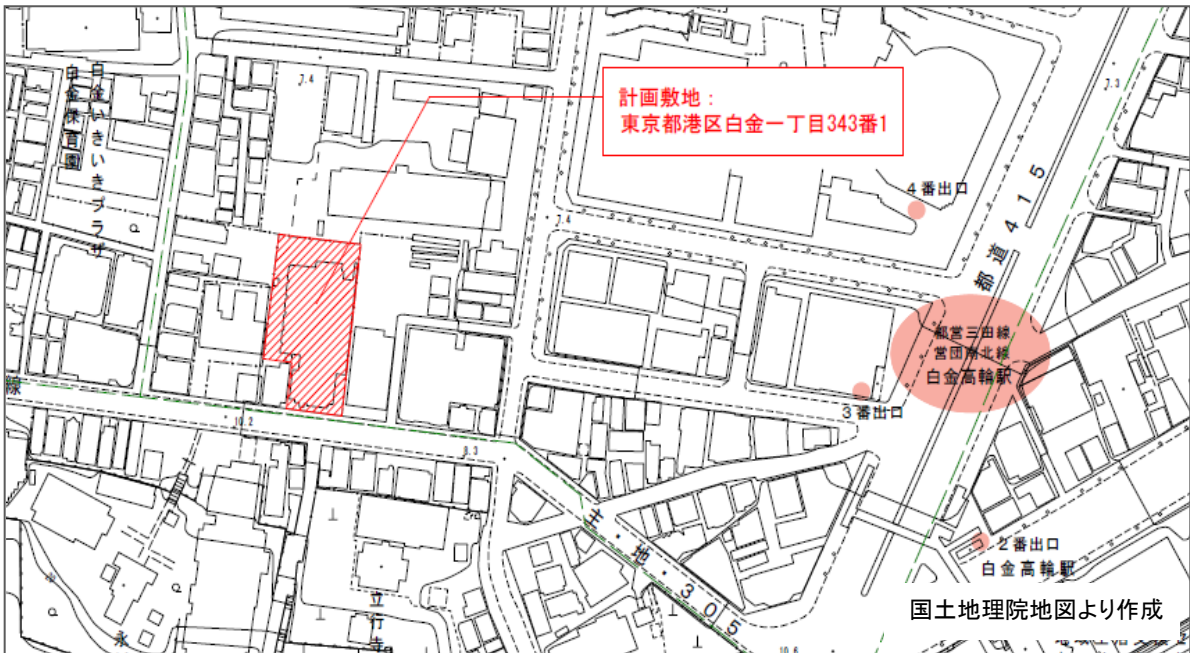


外壁のヒビ割れなど躯体の劣化がありました。



リノベーションされ再販された住戸もありました。

■現地地図



Ⅲ. 再建後のマンション計画概要

所在地	(住居表示)東京都港区白金一丁目 25 番 21 号 (地名地番)東京都港区白金一丁目 343 番 1
住戸の数	94 戸
敷地の面積	1,614.97 m <sup>2</sup>
建築面積	719.53 m <sup>2</sup>
規模	延床面積 9,763.94 m <sup>2</sup> 容積対象床面積 6,456.36 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造 地上 23 階 地下 1 階(免震構造)
設備	駐車場 27 台、駐輪場 115 台(内バイク置場 5 台)、

	管理室、エレベーター2基、その他共用設備等
建蔽率(指定建蔽率)	44.55%(60%)
容積率(指定容積率)	399.78%(400%)

■再建後:マンション外観イメージパース(現段階の予定であり変更となる可能性があります)



#### IV. これまでの経緯・今後のスケジュール

2013年		マンション管理組合にて、コンサルタント会社の協力のもと、検討開始
2015年	8月	説明会の開催(マンションの現状理解と維持していく場合の費用負担などについて理解を深めるため)
2016年	5月	総会にて建替え推進決議
2016年	10月	事業協力者選定(旭化成不動産レジデンス・ワールドレジデンシャル)
2017年	12月	耐震診断
2018年	3月	建替え決議成立
2018年	11月	建替組合設立認可
2019年	12月	権利変換計画決議、権利変換計画認可、建物明渡し
2020年	1月	解体工事着手

2020年	12月	新築工事着手(予定)
2023年	9月	竣工(予定)

<ご参考:旭化成不動産レジデンスのマンション建替え支援>

日興パレス白金の建替えは、当社の34件目(着工ベース)マンション建替え事業となります。当社では、大型団地、小規模なマンション、店舗・事務所併設のマンション、権利関係が複雑なマンション、床面積が増加しないなど、多種多様なマンション建替えを実現しています。当社のマンション建替え研究所は、類似した条件のマンションで再生を検討される皆様に広くお役立ていただけるよう、HPで事例を紹介するだけでなく、事例集等を無料配布しております。(事例集請求 URL: <https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/inquiry/request.html/>)

<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)j-koho@om.asahi-kasei.co.jp