

～福岡市で初※「マンション敷地売却制度」による建替事例～ 築47年の分譲マンション「パール福岡」を解体着工

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、マンション建替法が定めるマンション敷地売却制度における分配金取得計画の認可を受けた、福岡県福岡市所在の分譲マンション「パール福岡」について、5月より既存建物の解体工事に着手しますのでお知らせします。再建マンションは地上19階建て(住戸130戸/店舗3戸)の予定で、2024年9月の完成を目指します。「マンション建替法」…マンションの建替え等の円滑化に関する法律

「パール福岡」は、1973年に竣工した、築47年(解体着工時点)の分譲マンション(91戸:内、住宅85・店舗6)です。外装や設備の老朽化に加え、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。また、建替え後に再建マンションの住戸を取得する意向の区分所有者の割合が4割程度であったことなどから、マンション建替法が定める「マンション敷地売却制度」を活用することで、建替えを実施するケースとなります。なお本事例は、「マンション敷地売却制度」を活用したマンション建替えとしては福岡市で初の着工事例となります。

※当社調べ

I. 背景

現在全国には旧耐震基準のマンションが104万戸あるといわれており、その安全性への懸念は喫緊の社会課題となっています。建替えはマンション再生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2020年4月時点で累計254件(19,900戸)^{※1}に留まっています。その最大の理由として、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ているという現状があるほか、特に高齢の居住者にとって二度の引っ越しや仮住まいの負担が重いことも挙げられます。さらに建て替えたマンションは、従前と同じく居住用であることが前提となるため、時代に合う複合的な要素を備えたマンションへの再生ができないこと、また所有住戸を賃貸化しているオーナーの多くが、建替えの議論に積極的に関与しづらいことなども課題となっています。そのため2014年にはマンション建替法の改正により、耐震性に問題のあるマンションで、除却の必要性に係る認定を受けたマンションを対象としたマンション敷地売却制度が制定されました。この制度はマンション以外の用途への建替えが認められるほか、マンション建替法に定める権利変換型のマンション建替えに比べて、決議後の手続きがシンプルで、分配金取得までの期間が短いことから、旧耐震マンションの再生促進に寄与することが期待されます。今回解体着工を迎えるパール福岡も、本制度の施行を機に、再生が促進された事例となります。

当社はこれまで、マンション建替えのトップランナーとして、高経年マンションの再生に努めてまいりましたが、今回の事例を含め、マンション敷地売却制度も活用していくことで、より一層、社会インフラとしてのマンション再生へ貢献してまいります。

(※1:国土交通省「マンション建替え実施状況」:<https://www.mlit.go.jp/common/001351559.pdf>)

<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

II. 建替え事業概要

- 施行者: 旭化成不動産レジデンス(株)
- 事業手法: マンション建替法 【マンション敷地売却制度】を利用した建替え
- 建物概要:

所在地	(住居表示)福岡県福岡市渡辺通二丁目4番20号 (地名地番)福岡県福岡市渡辺通二丁目4号13番
交通	西鉄大牟田線・地下鉄七隈線「薬院」徒歩3分
用途地域	商業地域 指定容積率400%
敷地面積	1497.38 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造・地上9階、延床面積4373.18 m ²
竣工年月日	1973(昭和48)年11月21日 (旧耐震基準)
設備	住宅85戸、店舗6戸
住戸の規模	住宅間取り 1LDK~3LDK 27.65 m ² ~98.07 m ²
構造	鉄筋コンクリート造
権利形態	所有権 (マンション敷地売却決議時権利者数80人)

■ 建替え前: 建物写真



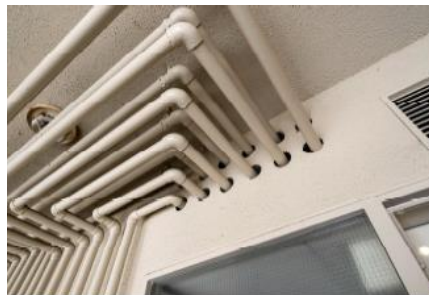
外観全景



1階店舗部分



劣化した外装



改修を重ねた配管も限界に



老朽化したキッチン設備

III. 再建後のマンション計画概要

所在地	(住居表示)福岡県福岡市中央区渡辺通二丁目4番20号 (地名地番)福岡県福岡市渡辺通二丁目4号13番
住戸の数	住戸130戸 / 店舗3戸
住戸の規模	住宅間取り 1R~4LDK 30.75 m ² ~111.98 m ²
敷地の面積	1,497.38 m ²
規模	延床面積12,466.99 m ²
構造	鉄筋コンクリート造 地上19階 (免震構造)
容積率	567% ※マンション建替法の容積率特例許可

■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ことがあります)



■現況位置図



IV. これまでの経緯・今後のスケジュール

2015(H27)年 10 月	耐震診断実施
2017(H29)年 11 月	旭化成不動産レジデンス㈱を事業協力者に選定
2018(H30)年 3 月	建替え推進決議
2019(R1)年 2 月	除却の必要性に係る認定
2019(R1)年 5 月	買受計画認定
2019(R1)年 7 月	マンション敷地売却決議
2020(R2)年 4 月	マンション敷地売却組合設立認可
2020(R2)年 10 月	分配金取得計画認可
2020(R2)年 11 月	権利消滅期日
2021(R3)年 5 月	解体着工(予定)
2024(R6)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>

パール福岡の建替えは、当社で 38 件目(着工ベース)の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・事務所併設マンション、権利関係が複雑、あるいは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/>)

以上