

2017年4月12日

報道関係者各位

新日鉄興和不動産株式会社

各分野の専門家と提携しワンストップで対応可能な体制を整備
『マンション建替総合研究所』を設立

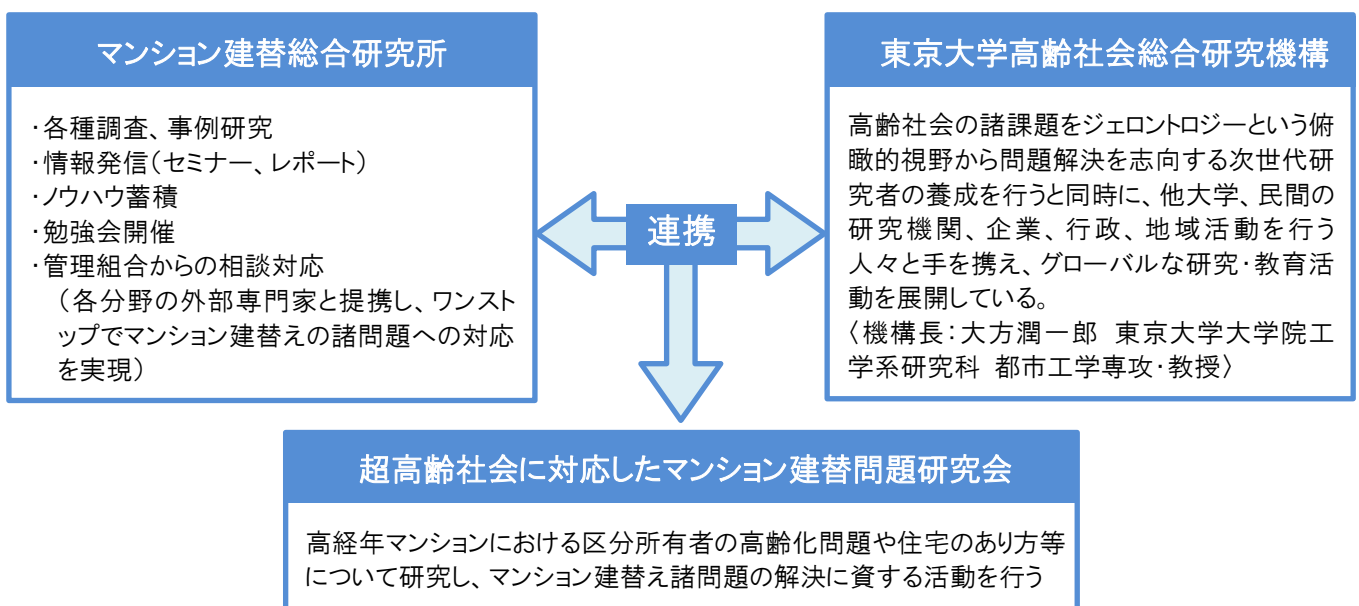
同研究所と「東京大学高齢社会総合研究機構」とが連携し
『超高齢社会に対応したマンション建替問題研究会』が発足

新日鉄興和不動産株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:永井 幹人)は、2017年4月1日、『マンション建替総合研究所』を設立いたしました。また、本研究所と東京大学高齢社会総合研究機構(機構長:大方潤一郎 東京大学大学院工学系研究科 都市工学専攻・教授)とが連携し『超高齢社会に対応したマンション建替問題研究会』が発足いたしましたのでお知らせいたします。

『マンション建替総合研究所』は、これまで当社が手掛けた建替え事業をさまざまな角度から分析・研究し、その知見を建替えの実現に生かすべく、各分野の外部専門家(弁護士、不動産鑑定士、司法書士等)と提携し、建替え検討初期から建替え実現に至るまでをワンストップで対応できる体制を整備するものです。

また、『超高齢社会に対応したマンション建替問題研究会』は、東京大学高齢社会総合研究機構と連携し、「高齢社会」をキーワードに、高経年マンションにおける区分所有者の高齢化に伴う諸課題や住宅のあり方等について研究し、その成果を実際の建替問題の解決に反映させていくことを目的として発足いたしました。

今後、本研究所では、各種調査・事例研究等の成果についてレポートによる発信等を行うとともに、当社が主催する管理組合及び区分所有者向けのセミナーや勉強会においても公表するなど、社会的課題として重要度の増しているマンション建替えの諸問題の解決に資する活動を積極的に進めていきます。





【高経年マンションの建替え問題について】

現状、分譲マンションのストック数は約 623 万戸(2015 年末現在)、そのうち築 40 年以上の分譲マンション(団地を含む)は約 63 万戸、5 年後には約 118 万戸に上ります。しかしながら、築 40 年以上の分譲マンション約 63 万戸のうち、建替えが完了しているのは約 1 万 8 千戸(物件数:227 件)に留まっており、わずか 2.8%となっています。

建替えが進まない要因として、用途地域や高さ制限等による「物理的要因」、還元条件が悪く住戸取得のための費用増加や引っ越し・仮住まいの費用負担等による「経済的要因」、敷地や借家人問題等、主に権利関係による「法的要因」、区分所有者の人間関係やコミュニティの消滅などに対する不安等による「精神的要因」が挙げられます。

また、高経年マンションは、耐震性不足や設備面など建物の老朽化に加えて、区分所有者の高齢化も大きな課題となっています。国土交通省のマンション総合調査によると、すでに 2013 年時点でマンション世帯主の年齢は 60 歳以上が 50%となっており、現時点ではさらに高齢化が進んでいると考えられます。区分所有者の高齢化が進むほど経済的要因や精神的要因から合意形成が困難となるなど、建替えが進まない大きな要因の一つとなっています。

【新日鉄興和不動産の取り組み】

新日鉄興和不動産は、1986 年からマンション建替え事業に取り組み、これまでに 17 件(竣工済み及び解体・着工済み物件)の建替えを実現しており、業界トップクラスの実績を有しています。(添付資料 1「新日鉄興和不動産のマンション建替え実績一覧」参照)

2002 年に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が施行されてから 3 年後の 2005 年、当社は業界に先駆けてマンション建替推進グループを設置しました。その後、2013 年にマンション再生部として再編成し初動期におけるコンサルティングを強化、建替えのみならず修繕・改修、耐震化など総合的な再生コンサルティングを行っています。さらに、2016 年 11 月には同部内に新たに建替支援室を設置し、専任スタッフが区分所有者お一人お一人の要望や悩みをきめ細かく聞き、そのつど対応しながら計画に反映させています。

当社の建替え事業の特徴は、区分所有者お一人お一人に向き合い、寄り添いながら事業を進める点にあります。区分所有者の 5 分の 4 以上の同意があれば建替えは可能ですが、私たちは常に全員合意を基本原則とし、そのために社員が直接区分所有者と面談を重ね課題への対応や不安点の解消に努めています。また、長年の取り組みで蓄積されたノウハウや行政折衝力に強みを持ち、都心の小規模のマンションから郊外の大規模団地、複合用途建物、借地権型マンションなど、高難度の建替えを実現してきました。

『マンション建替総合研究所』及び建替支援室の新設により、遅々として進まない建替えの進捗を後押しするとともに、より一層、管理組合及び区分所有者の皆さまと密に向き合いながらマンション建替え事業を推進していきます。

〈本件に関するお問い合わせ先〉
新日鉄興和不動産株式会社 広報室 担当:吉田
TEL 03-6745-5751 FAX 03-6745-5060

《添付資料1》

■新日鉄興和不動産のマンション建替え実績一覧（2017年3月現在、竣工済み及び解体・着工済み物件）

	物件名	所在地	竣工年（住戸数）	特徴
1	上目黒小川坂ハイツ	目黒区	1958年（68戸） → 1986年（98戸）	純住宅系としては全国初の建替え（日経優秀製品賞受賞） 建築規制の厳しい第一種住居専用地域での建替えを実現
2	ライフプラザ相模原	相模原市	1963年（72戸） → 1991年（123戸）	3棟を1棟に建替え（団地型）
3	若宮ハイツ	鎌倉市	1958年（114戸） → 1993年（141戸）	建築規制の厳しい鎌倉市において、高さ制限や戸数制限等の緩和を市と粘り強く折衝し、建替えを実現
4	ライフコート相模原	相模原市	1969年（48戸） → 1993年（80戸）	3棟を1棟に建替え（団地型）
5	桜丘フラット	世田谷区	1958年（156戸） → 1993年（226戸）	等価交換方式による団地型マンションの建替え
6	ヴィルクレール二子多摩川	川崎市	1964年（24戸） → 1999年（226戸）	優良建築物等促進事業による建替え
7	リビオ新蒲田	大田区	1969年（134戸） → 2007年（202戸）	団地型マンションの建替え 事業協力者選定から建替組合設立まで1年という短期間で建替えを実現
8	プライア渋谷	渋谷区	1956年（81戸） → 2008年（124戸）	円滑化法による全国初の借地権型マンションの建替え
9	リビオ初台アリアフォート	渋谷区	1978年（40戸） → 2010年（86戸）	隣接2敷地を含めた3敷地による共同施行
10	クリエ川崎	川崎市	1970年（20戸） → 2011年（5戸）	建替え後の主要用途を事務所とする、2つのマンションを含めた4敷地による建替え
11	横濱紅葉坂レジデンス	横浜市	1958年（88戸） → 2011年（368戸）	隣接地（県有地）を取り込んだ団地型マンションの建替え 環境設計制度、開発許可、一団地認定などの許認可を得て事業推進
12	リビオ武蔵野中町	武蔵野市	1962年（42戸） → 2012年（53戸）	等価交換方式を提案し、事業期間を短縮化した建替え
13	ホームマトロイヤル	港区	1968年（20戸） → 2012年（24戸）	等価交換方式による建替え 建替え後は長期優良住宅認定取得
14	テラス渋谷美竹	渋谷区	1959年（40戸） → 2012年（196戸）	住宅と事務所の複合用途の建替え 建替え後は、低層部に事務所と店舗、中層部から高層部に住宅を配置
15	ザ・神宮前レジデンス	渋谷区	1957年（112戸） → 2013年（220戸）	団地型マンションの建替え 総合設計制度を適用、開発行為等の許可を得て建替えを実現
16	リビオ文京茗荷谷	文京区	1963年（23戸） → 2017年（33戸）	等価交換方式による小規模マンションの建替え
17	エアヒルズ藤沢	藤沢市	1965年（170戸） → 2018年（360戸） 予定	建替え法による神奈川県最大規模の団地型マンションの建替え

(1)横濱紅葉坂レジデンス〈花咲団地〉

従前建物の「花咲団地」は築 50 年を超え、老朽化から建替え検討を開始。横浜市の環境設計制度、開発許可、一団地認定などの許認可及び隣接する県有地を取得し一団地開発することで建替えを実現。途中、リーマン・ショックや東日本大震災といった環境の激変に見舞われたが、還元条件の見直し、施設計画の見直しによる工事費削減、震災による工期遅延懸念を職人・資材の確保により乗り切った。



〈建替え後〉横濱紅葉坂レジデンス



〈建替え前〉花咲団地

	建替え前	建替え後
規模	地上 4 階建て・4 棟	地上 4 階、10~12 階建て・4 棟
敷地面積	約 8,380 m ²	約 12,740 m ²
延床面積	約 5,950 m ²	約 40,340 m ²
専有面積	約 48 m ²	約 52~118 m ²
戸数	88 戸	368 戸
竣工年	1958 年	2011 年

(2)テラス渋谷美竹〈美竹ビル〉

渋谷駅徒歩 1 分という交通至便な立地に東京都住宅供給公社によって建てられた築 50 年超の「美竹ビル」を、住宅、事務所、店舗からなる複合用途のタワーレジデンスに生まれ変わらせた。総合設計制度の活用、地区計画に適合した計画への変更により還元条件を向上。通風、車寄せの確保、免震構造等、区分所有者の要望を計画に反映させ着実な合意形成を図った。



〈建替え後〉テラス渋谷美竹



〈建替え前〉美竹ビル

	建替え前	建替え後
規模	地上 6 階建て・1 棟	地下 1 階地上 17 階建て・1 棟
敷地面積	約 2,640 m ²	約 2,640 m ²
延床面積	約 5,640 m ²	約 26,710 m ²
専有面積	約 56 m ²	約 33~127 m ²
戸数	住宅 40 戸・事務所 1 区画	住宅 196 戸・事務所 1 区画・店舗 1 区画
竣工年	1969 年	2012 年

(3) ザ・神宮前レジデンス〈原宿住宅〉

全6棟の団地であった「原宿住宅」を、総合設計制度を活用して建物の最大化を図り還元条件の向上を実現、地上18階建ての新たなランドマークとして建替えた。過去、数度にわたって頓挫していた難度の高い建替えを、区分所有者の意思の集約、総合設計制度の適用、開発許可等行政手続きの整理などにより実現させた。

	建替え前	建替え後
規模	地上4階・地上5階建て・6棟	地下2階地上18階建て・1棟
敷地面積	約5,340㎡	約5,170㎡
延床面積	約4,520㎡	約26,510㎡
専有面積	約35~37㎡	約50~128㎡
戸数	112戸	220戸
竣工年	1957年	2013年



〈建替え後〉ザ・神宮前レジデンス



〈建替え前〉原宿住宅

(4) エアヒルズ藤沢〈藤沢住宅〉

全7棟、170戸の団地であった「藤沢住宅」を、15階建て2棟・8階建て1棟、360戸のマンションに建替え。団地内のすべての建物を一括で建替えるには、団地全体の5分の4以上の合意と各棟の3分の2以上の合意が必要であり、2014年7月に1棟が1票の不足で建替え決議が否決となったが、同年12月に同決議を可決し、翌年、マンション建替組合が設立された。



〈建替え後〉エアヒルズ藤沢(完成予想図)

	建替え前	建替え後
規模	地上5階建て・7棟	地上15階建て・1棟
敷地面積	約13,265㎡	約13,265㎡
延床面積	約10,130㎡	約31,950㎡
専有面積	約43㎡・58㎡	約61~92㎡
戸数	170戸	360戸
竣工年	1965年	2018年(予定)



〈建替え前〉藤沢住宅