
事例から見るマンション建替えの実態

旭化成不動産レジデンス株式会社
マンション建替え研究所
副所長 花房 奈々

マンションの建替え

- 築年数が経過したマンションが最新のマンションに建て替えることで、資産価値がUPし、安全で快適な住まいに生まれ変わります。



[本郷ハイツ]



[アトラス本郷三丁目]



[日興パレス白金]



[アトラスタワー白金レジデンス]



[三信マンション]



[アトラス表参道]



[メゾーネ東高円寺]



[アトラス東高円寺]

マンションの建替え

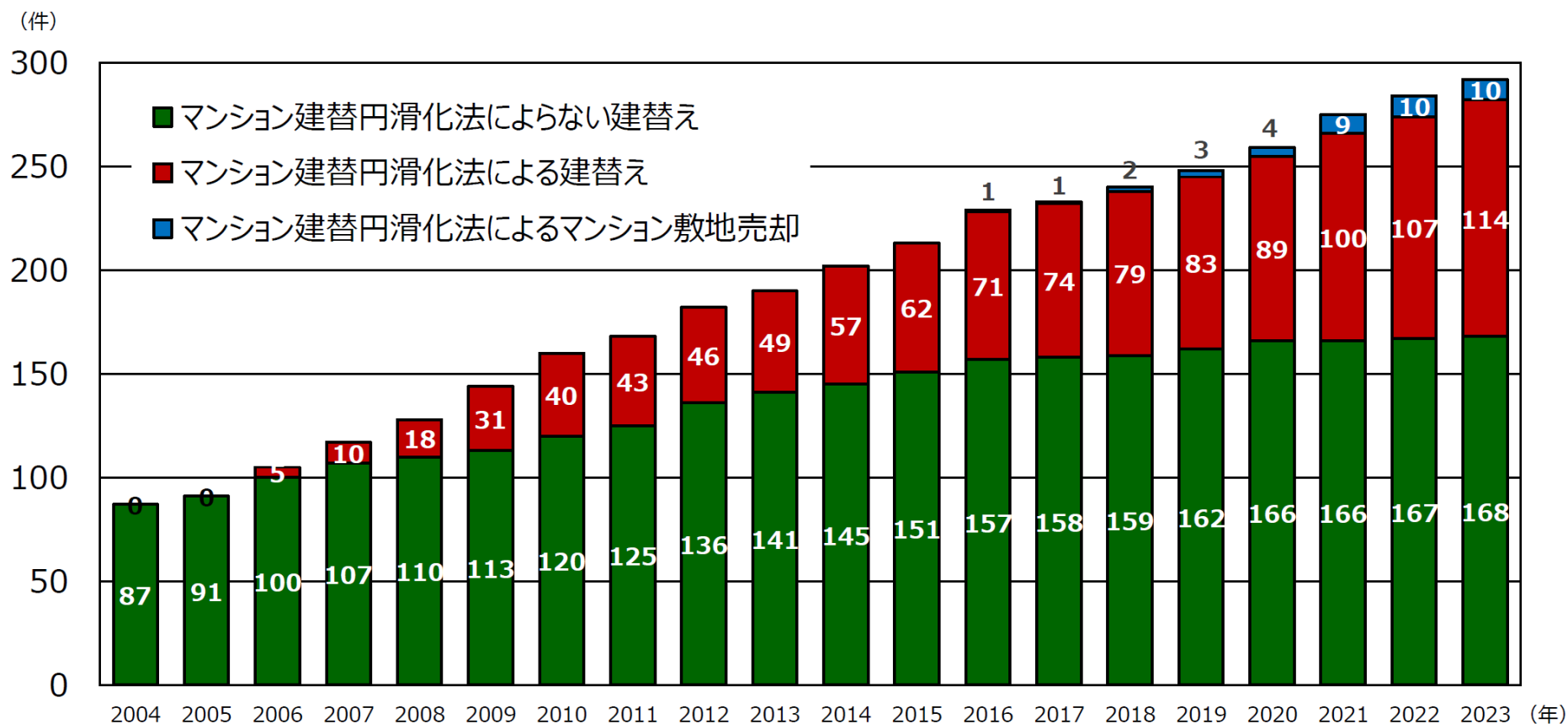
- 共用部・専有部は、最新の設備となり、デザイン、セキュリティ、メンテナンス、住まい心地など品質が向上、資産価値がUPします。



マンション建替えの実績（実現数）

[参考] 国土交通省資料

- 建替えが実現しているのは、全国で282件。なお、マンション建替円滑化法にもとづく敷地売却の実績は累計10件です。



旭化成のマンション建替え実績

当社参画の
47事例49マンション

	旧マンション名	所在地	特徴
1	江戸川アパートメント	新宿区	マンション建替法施行以前の建替え
2	諏訪町住宅	新宿区	マンション建替法組合施行全国第1号
3	ジードルンク府中	府中市	区分所有者21名、小規模建替え
4	国領住宅	調布市	「一団地」廃止、地区計画の活用全国第1号
5	野毛山住宅	横浜市	マンション建替法組合施行横浜市第1号
6	天城六本木マンション	港区	隣接する2つのマンションの共同建替え全国第1号
	ホームマットガーネット	港区	
7	下連雀住宅	三鷹市	マンション建替法組合施行三鷹市第1号、医療モール併設
8	鞍掛会館	中央区	非住宅区分所有建物の建替え
9	方南ビレッジ	杉並区	コーポラティブ住宅の建替え
10	谷町ビル	大阪市	借地権マンションの所有権化
11	宇田川町住宅	渋谷区	区分所有者16名小規模建替え
12	千里山星8住宅	吹田市	全員合意により区分所有関係を解消
13	元代々木住宅	渋谷区	自主建替えを断念 →当社が参画
14	池尻団地	世田谷区	複雑な権利関係を解消

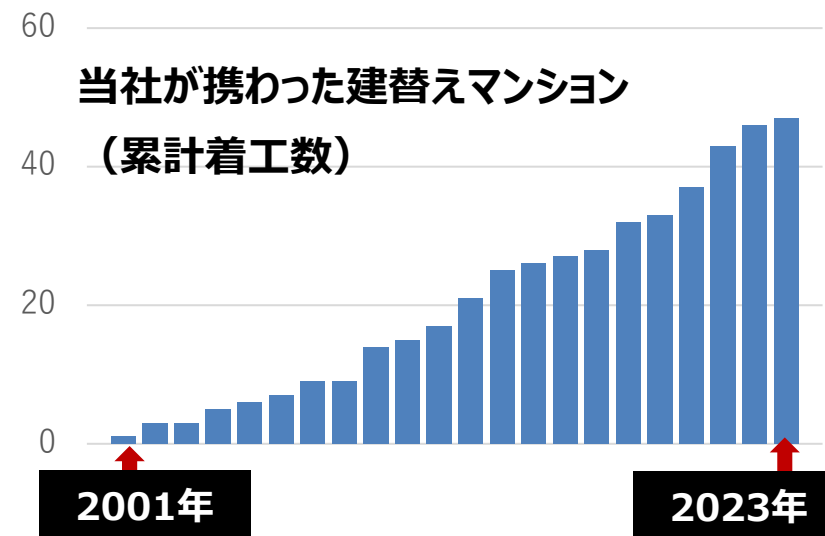
	旧マンション名	所在地	特徴
15	レジデンス丸平	三鷹市	隣接地との共同化
16	調布富士見町住宅	調布市	公道の付け替え、全国第1号
17	千里南町第2次住宅	豊中市	3棟(120戸)の団地建替え
18	シンテンビル	新宿区	既存不適格、借地権マンションの建替え
19	ヴィラシミズ	渋谷区	隣接する戸建住宅と共同化
20	河田町住宅	新宿区	公社分譲の小規模団地建替え
21	ビレッタ朝日	墨田区	特定緊急輸送道路沿道助成金利用
22	市ヶ谷ハイツ	新宿区	既存不適格建物の建替え
23	ホームマットカヤ	千代田区	都心小規模マンション建替え
24	ユーフラッツ	渋谷区	区分所有者11名、小規模建替え
25	宮益坂ビルディング	渋谷区	「日本初の公的分譲マンション」の建替え
26	本郷ハイツ	文京区	特定緊急輸送道路沿道助成金利用
27	ロイヤルコーポ浅善	台東区	特定緊急輸送道路沿道助成金利用、隣接地3区画と共同化
28	SUN南台	中野区	小規模団地の建替え

旭化成のマンション建替え実績

当社参画の
47事例49マンション

	旧マンション名	所在地	特徴
29	四谷コーポラス	新宿区	「日本初の民間分譲マンション」の建替え
30	メゾーネ東高円寺	杉並区	隣接地と共同化
31	メゾン三田	港区	マンション建替法容積率許可による建替え全国第1号
32	上熊本ハイツ	熊本市	被災マンションの建替え、マンション建替法組合施行熊本市第1号
33	三信マンション	渋谷区	都心小規模マンション建替え
34	日興パレス白金	港区	都心・外部所有が半数以上
35	グロリアスマンション	渋谷区	借地権マンションの所有権化
36	石神井公園団地	練馬区	大規模団地の建替え
37	青山アジアマンション	渋谷区	都心小規模マンションの建替え
38	パール福岡	福岡市	マンション敷地売却制度による建替え
39	グランピア ニュースカイ前	熊本市	熊本地震による被災マンションの建替え
40	向原第二住宅	板橋区	「一団地」解除、地区計画の活用

	旧マンション名	所在地	特徴
41	秀和青山レジデンス	渋谷区	秀和シリーズの建替え第1号 マンション建替法容積率許可
42	鹿児島観光ビル A棟・B棟	鹿児島市	隣接施行敷地共同化、 借地権マンションの所有権化
43	御影石野住宅	神戸市	京阪神を代表する高級住宅エリア の低層レジデンス
44	白金台パークハウス	港区	都心小規模マンション建替え
45	給田北住宅	世田谷区	低層地域、マンション建替法容積 率許可(団地では全国第1号)
46	飯倉三生マンション	港区	マンション建替法容積率許可
47	六甲ニューライフ	神戸市	借地権マンションの所有権化



マンション建替えを進めるために

- 全国で、建替えを検討する時期を迎えているマンションは増えているものの、実現数はまだ少ないのが現状です。

築年数が経過したマンションは増加傾向

マンション建替えの実現数はまだまだ少ない

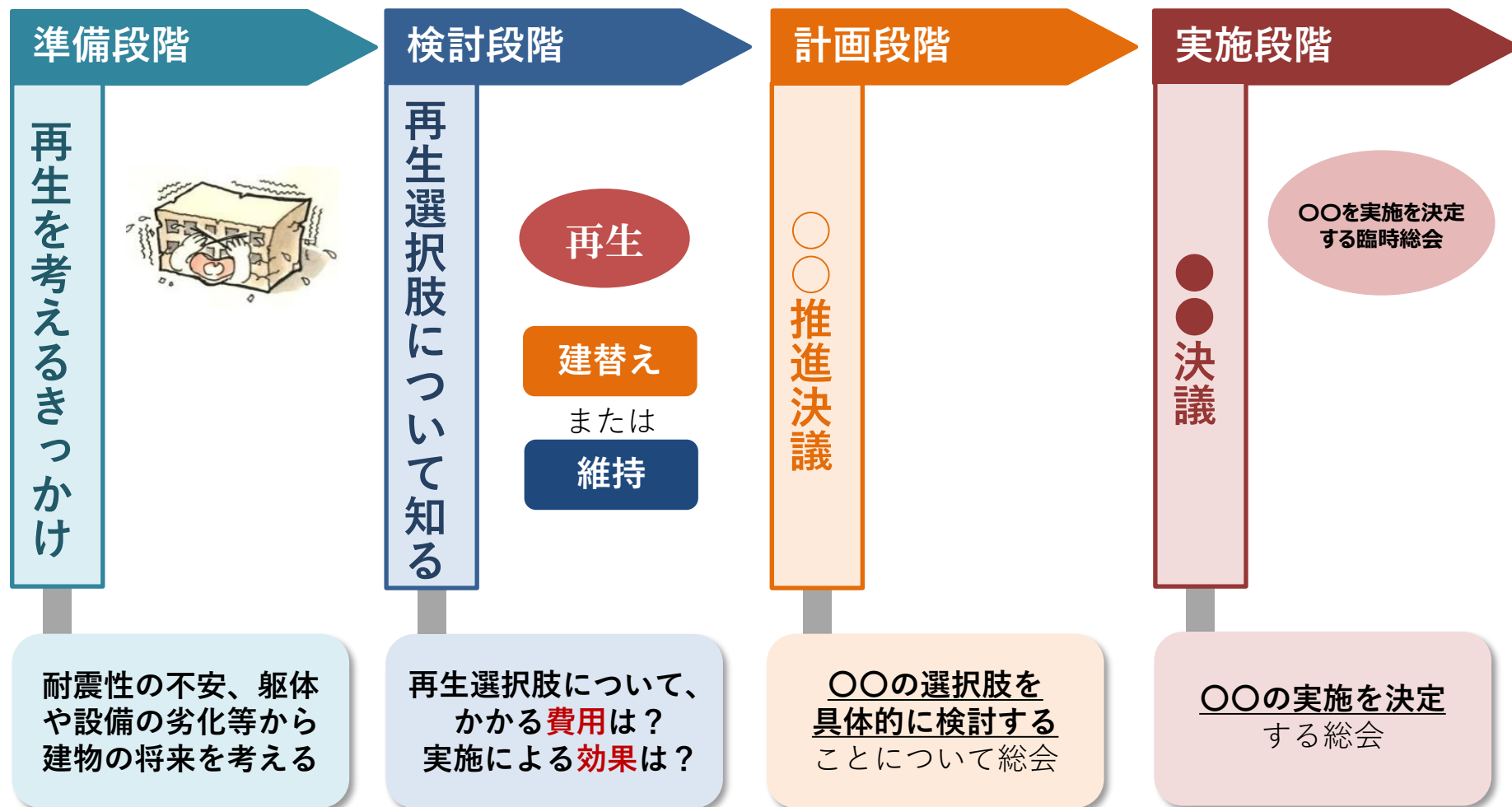
事例が少ない、実態がわかりにくい・・・

当社の豊富な実績を元に、マンション建替えの実態を調査・分析

マンションの再生を検討する流れ

マンション再生検討の流れ

- 建物の将来を考えるきっかけは様々です。管理組合の総意で段階的に検討します。



どのように検討を進めるのか？

- 「なぜ、再生を検討するのか？」マンションの今後を考え始めます。

準備段階

再生を考えるきっかけ

築年数が経っている…

もうすぐ大規模修繕…

空家が増え始めた…

最近、漏水が多い…

地震・耐震性が心配…

何から始めればよいのだろう？



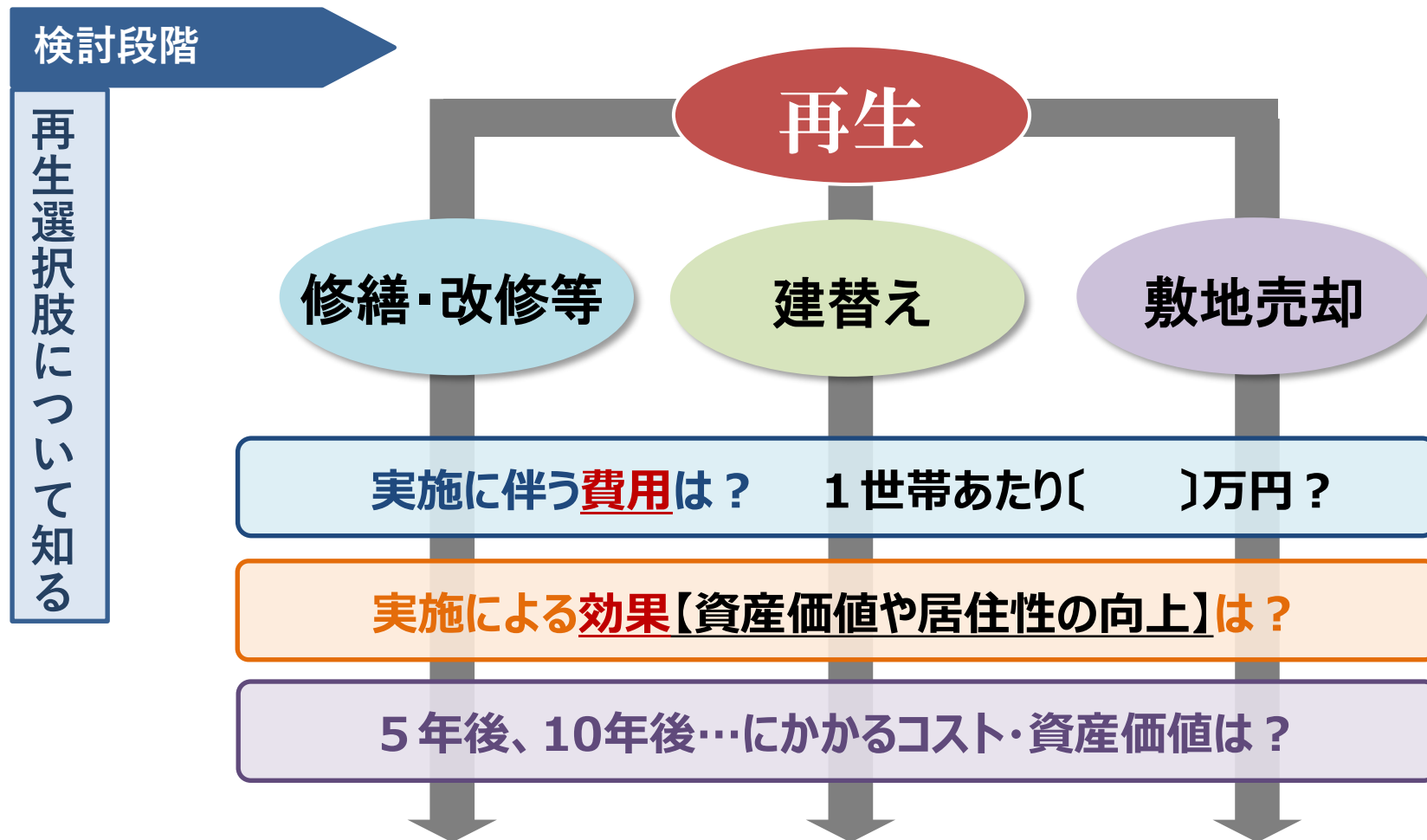
マンションの将来を考える
きっかけ・動機がある

どの再生選択肢であれば
課題解決ができるのか？

修繕、改修、耐震化、
建替え、敷地売却、
隣地共同化、総合設計…等

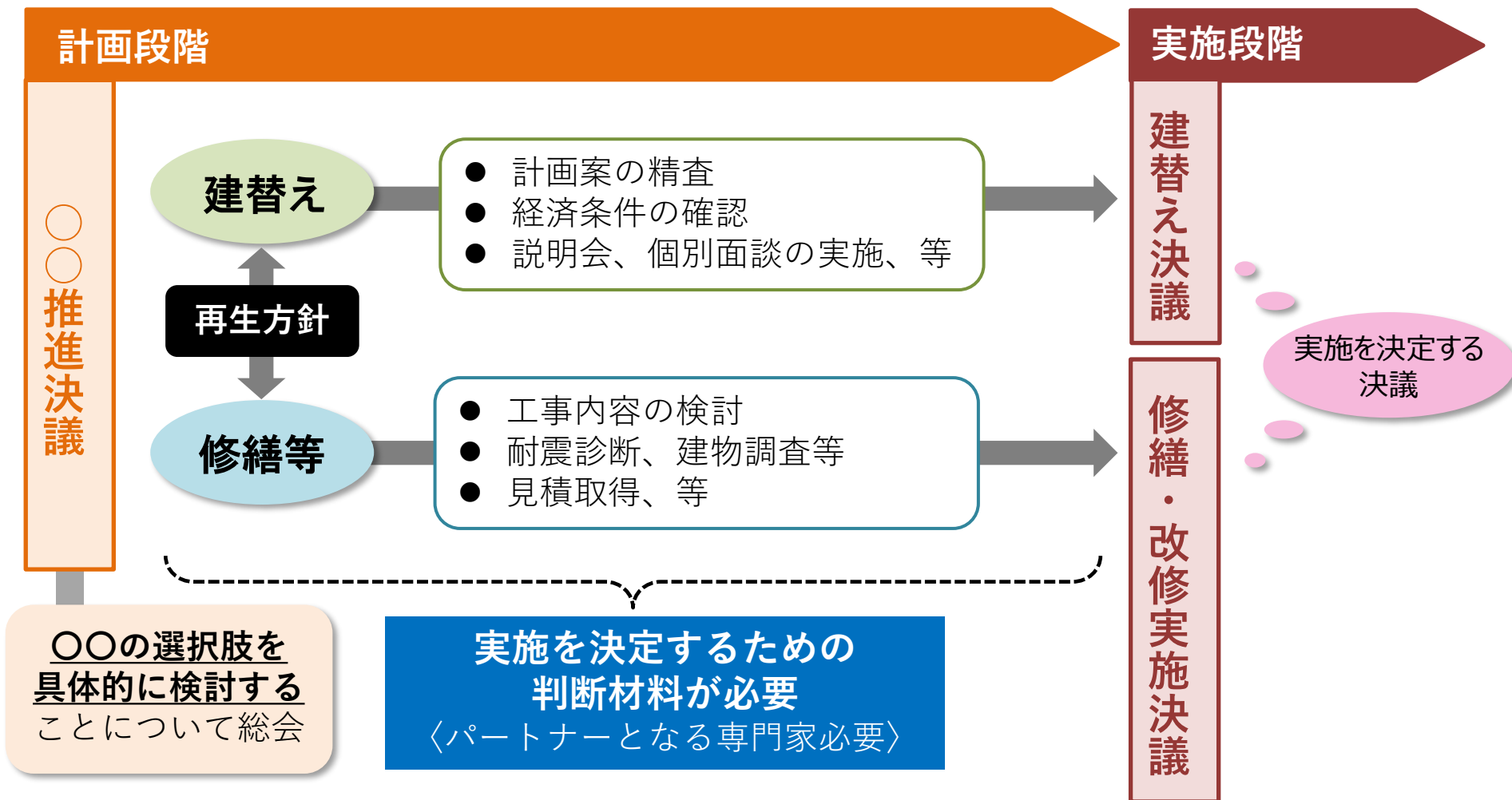
何を検討するのか？

- 再生選択肢それぞれの**費用**や**効果**等を比較検討し、再生方針を決めていきます。



再生方針の決定～実施の決定

- 再生方針が決まったら、**実施することを決める**ための具体的な検討を行います。



実績から見る検討・建替え決議等の実態

建替えを実施したマンションの特徴

- これまで建替えを実現したマンションは、どのような特徴があったのか？ 当社実績やマンション再生協議会データ等から分類します。

1

いつ建てられたマンションか？

2

どのエリアで行われたか？

3

なぜ、建て替えたのか？

4

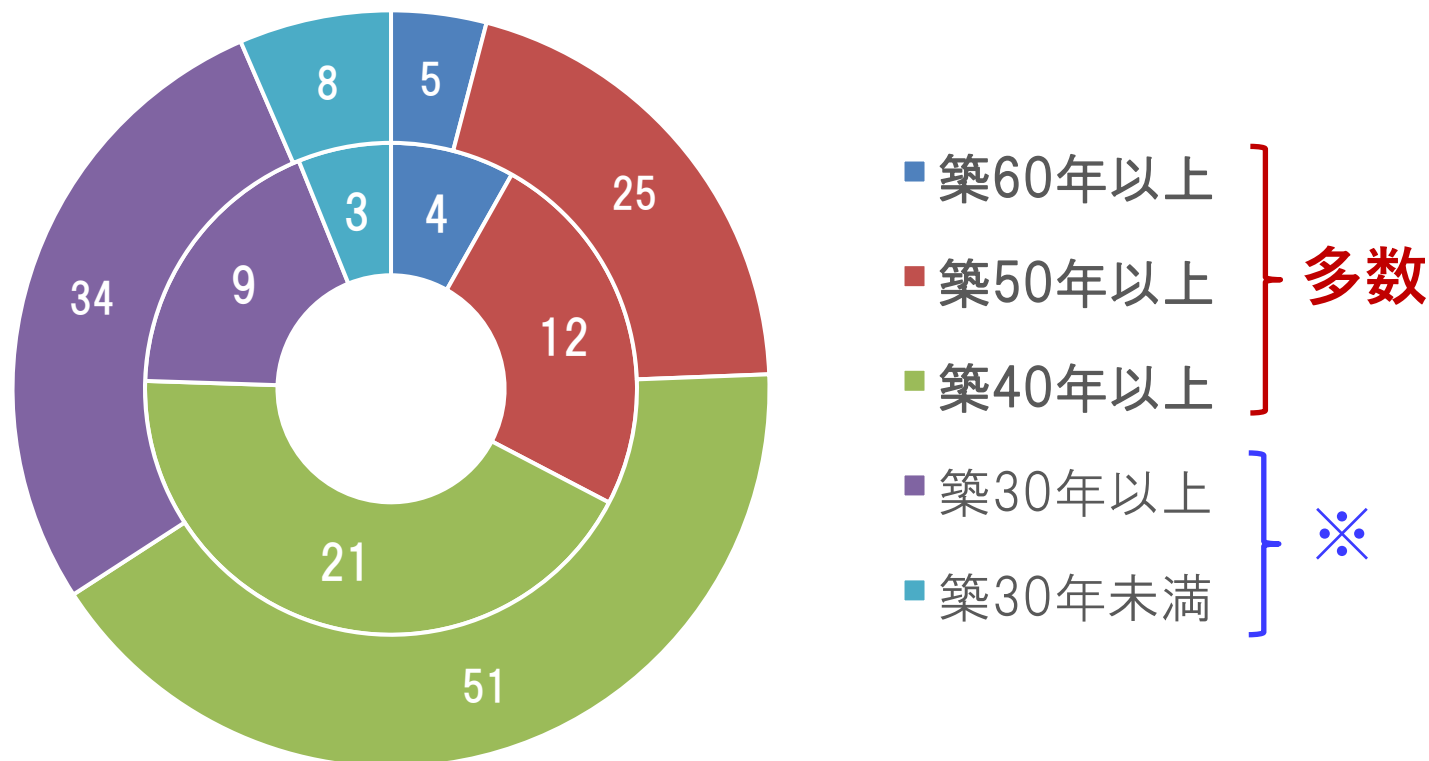
建替え決議のその後

■ 建替え等決議時点の築年数

- 当社の事例における、建替え等決議時の平均築年数は、築45.6年となっています。

[図] 従前マンションの築年別の分類

内側：当社／外側：協議会



1

いつ建てられたマンションか？

■ 従前マンションの竣工年

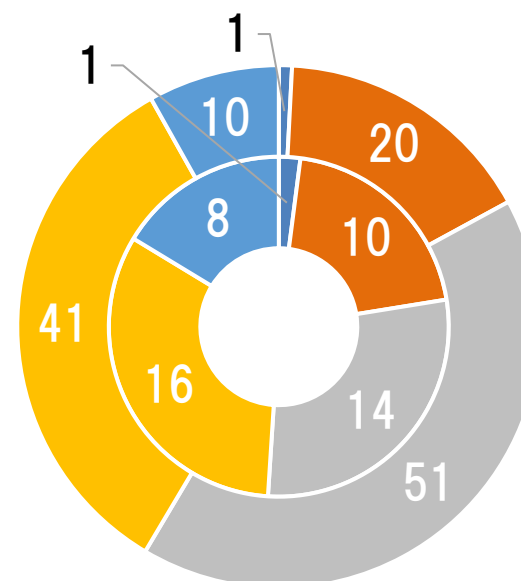
- 1981年（昭和56年）以前の、「旧耐震」マンションが多いです。

[図] 従前マンションの竣工時期別の分類
(当社事例データ)



[図] 従前マンションの竣工時期別の分類

内側：当社 / 外側：協議会

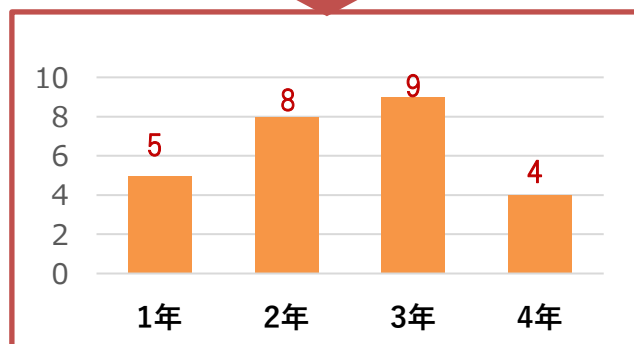
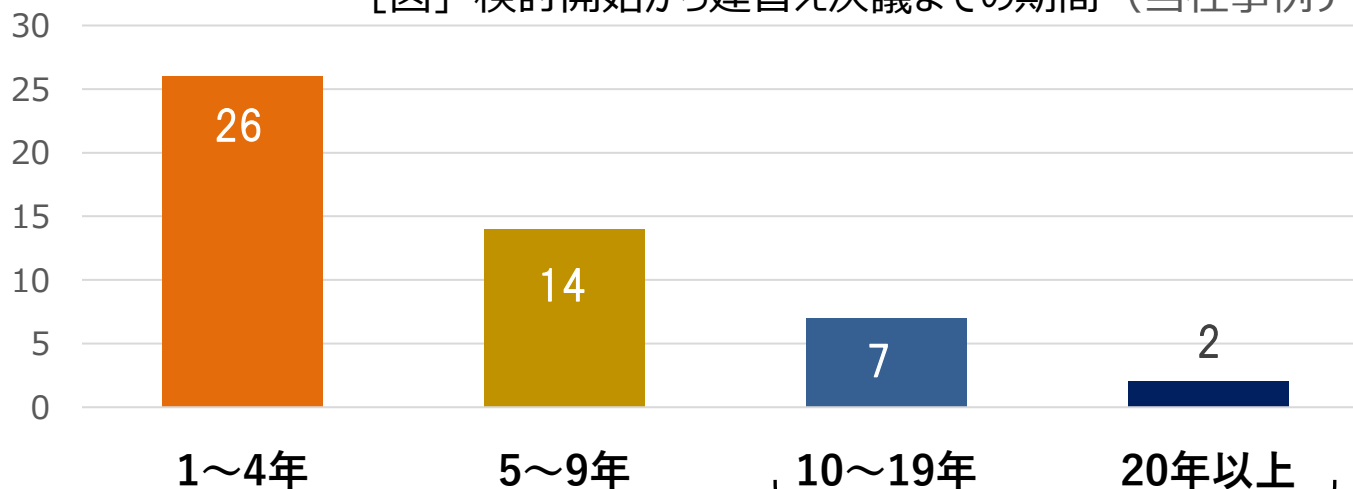


■ 1950年以前 ■ 1951~1959年
■ 1960~1969年 ■ 1970~1979年
■ 1980年~

■ 検討に要した期間

- 検討開始から、建替えの決定（建替え決議）まで、何年かかったのか？

[図] 検討開始から建替え決議までの期間（当社事例データ）



長期間を要した理由

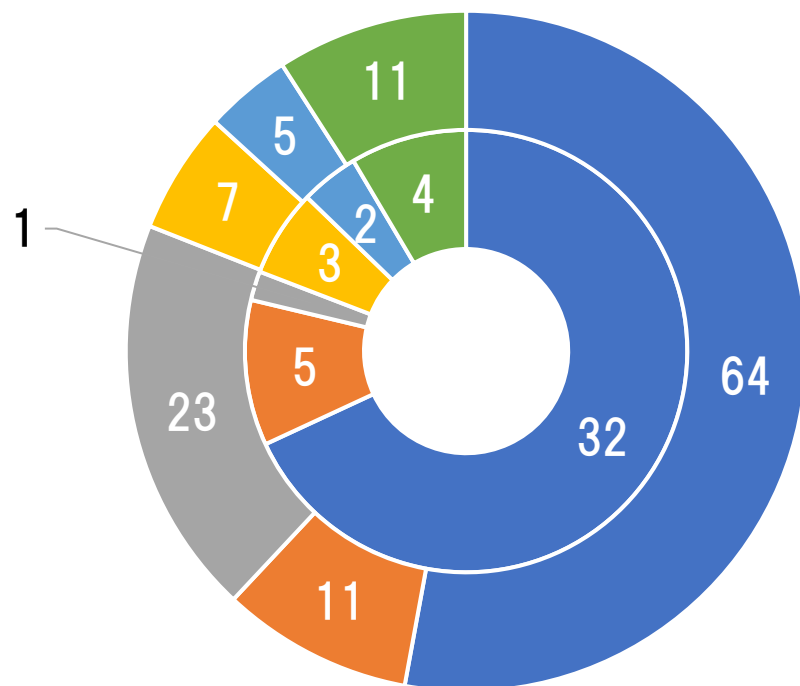
- 経済情勢の変化により、計画が頓挫。
- 推進体制（人間関係）の問題。
- 行政協議の長期化。
- マンション建替法容積率許可制度を待った。

■ マンションの所在エリア

- 当社、協議会データともに、東京23区の事例が多いです。

[図] 従前マンションのエリア別の分類

内側：当社／外側：協議会



■ 東京23区

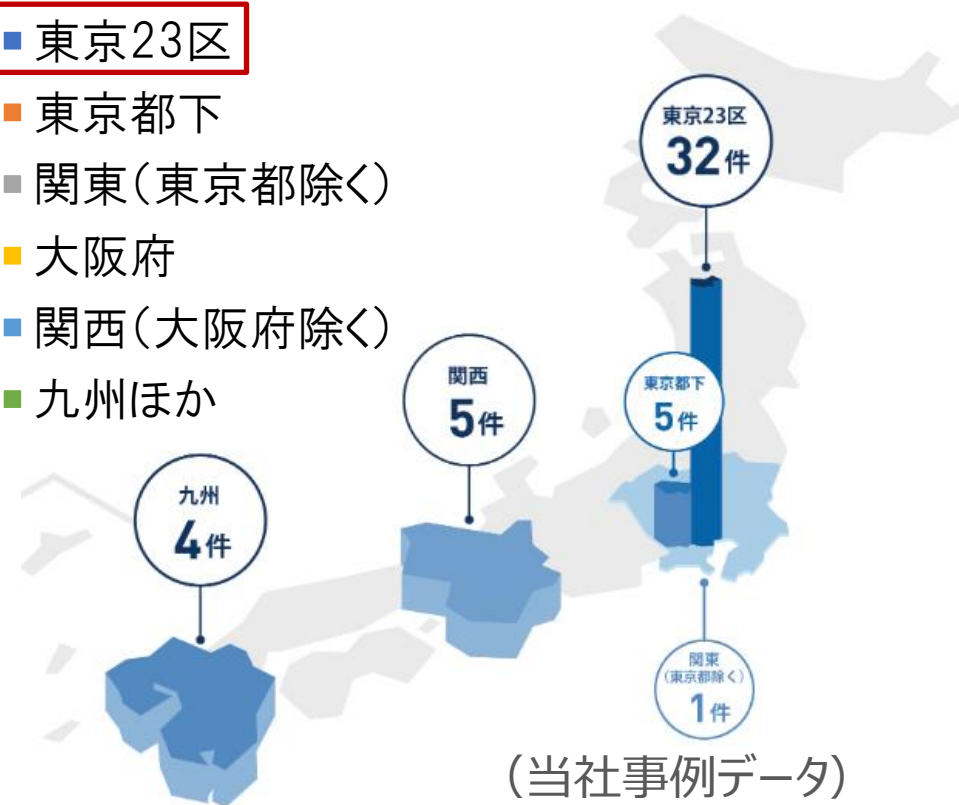
■ 東京都下

■ 関東(東京都除く)

■ 大阪府

■ 関西(大阪府除く)

■ 九州ほか



(当社事例データ)

■ マンションの所在エリア

- 東京23区でも、都心・城南地区・城西地区の事例が多いです。

[表] 当社事例で建替え等が複数ある自治体

渋谷区	9
新宿区	6
港区	5
世田谷区	2
杉並区	2
三鷹市	2
調布市	2
熊本市	2

■ 協議会データの東京23区 内訳

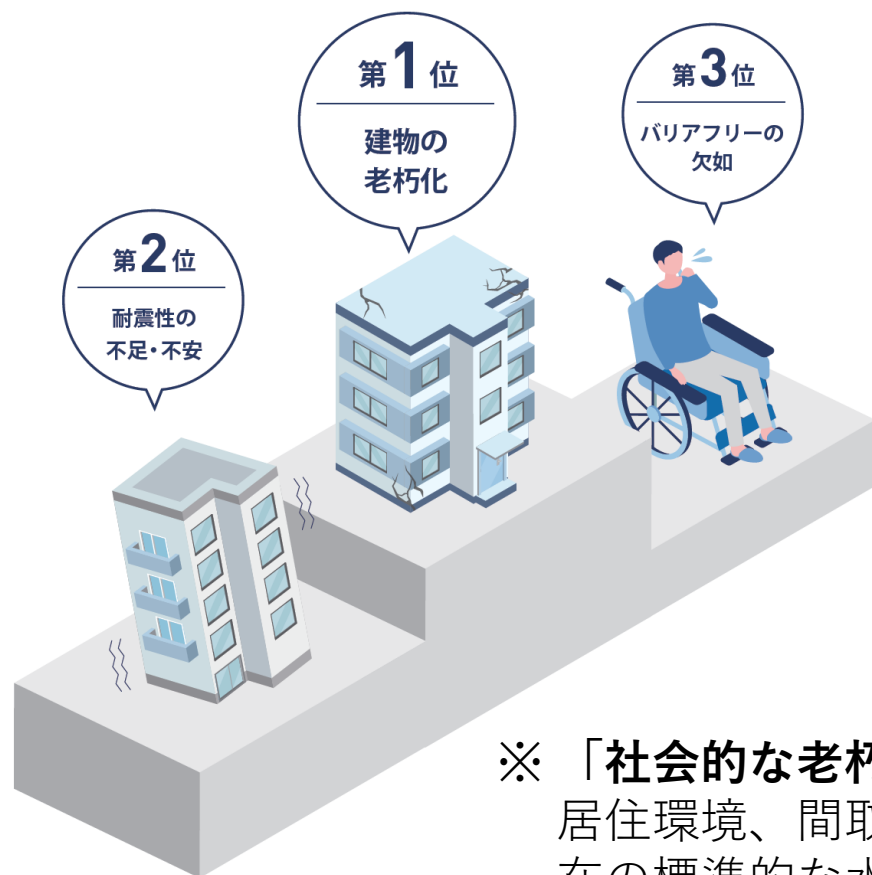
渋谷区	19
港区	14
世田谷区	6
文京区	5
新宿区	4
中野区	4

【当社事例 上記以外の東京23区】

中央区、墨田区、文京区、台東区、中野区、練馬区、板橋区

■ 建替えの主な理由

- 築年数の経過に伴う、いくつかの理由が多くのマンションで挙げられています。



主な理由

- 漏水等建物の不具合が顕著
- 耐震性不安
- エレベーターがない
- 修繕や改修より経済上合理的、等

第4位

社会的な老朽化*

第5位

その他

※ 「社会的な老朽化」…現在の平均的な水準からかけ離れた居住環境、間取り・設備の陳腐化（使い勝手や性能面で現在の標準的な水準と大幅なギャップ）など。

■ 建替えの主な理由

- やはり、経済条件が有利である方が建替えは進みやすい傾向にありますが、他の理由で建替えに至ったマンションも複数存在します。

経済条件が厳しかったマンションにおいて建替え等の合意形成ができた理由

- 耐震性に大きな問題
- 老朽化の共通認識
- 借地権マンションの期間満了が近いこと
- 管理不全(管理が立ち行かなくなった)
- 区分所有者が少なく、経済的余裕があった
- 被災マンションであった 等

区分所有法に基づく建替え決議

→ 区分所有者・議決権の各 $4 / 5$ 以上の賛成で可決。

議案：建て替えることについて

→ 区分所有者は、計画段階で検討した内容を踏まえて賛否を決める。 [経済条件、建替えの理由、計画案等]

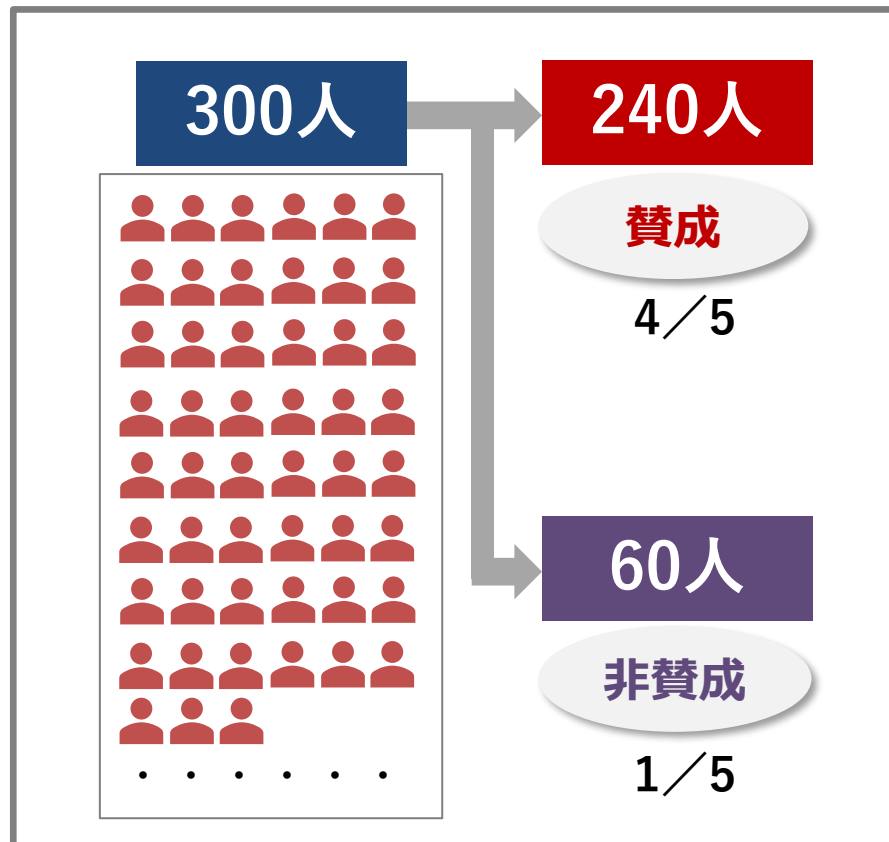
建替えに賛成しなかったら…

→ 反対、無回答は「非賛成」となる。その後、どのように事業を進めるのか？

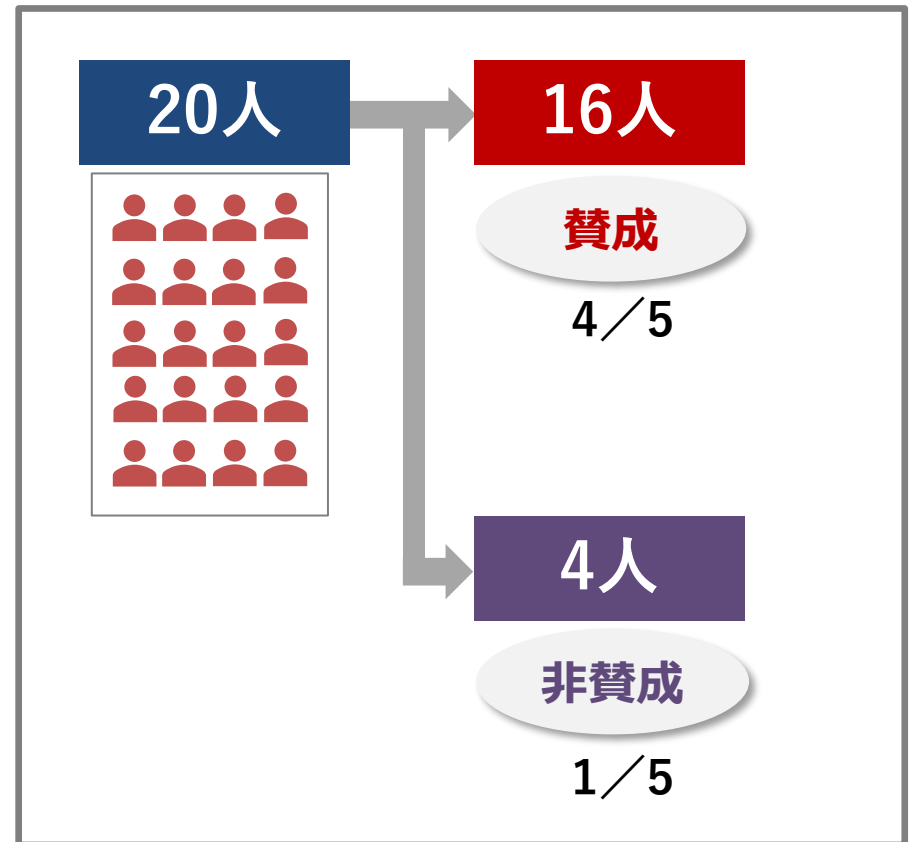
建替え等決議の成立要件

◆ 区分所有者・議決権の各 4 / 5 以上の賛成

(例) 区分所有者が**多い**マンション



(例) 区分所有者が**少ない**マンション

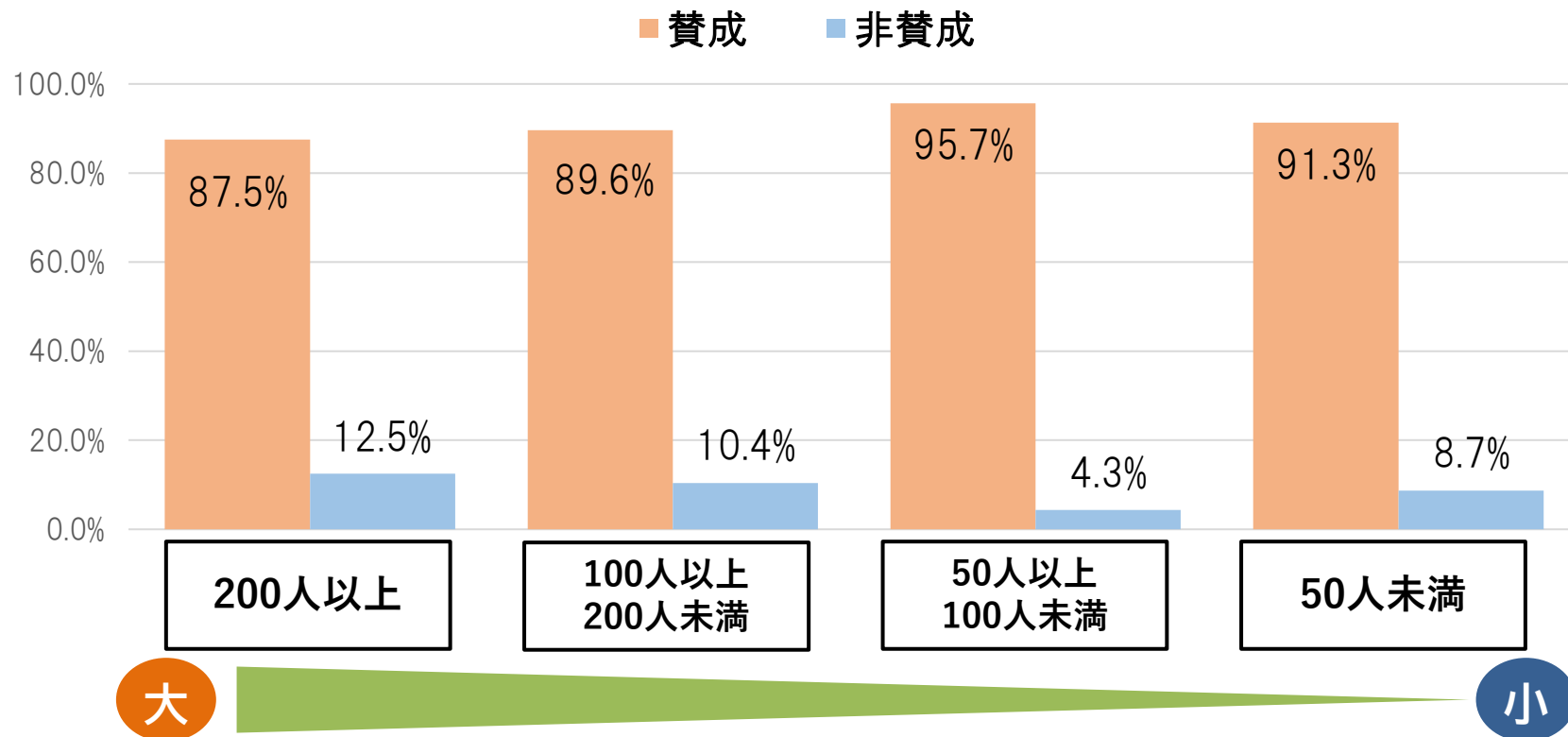


マンション規模（区分所有者数）による傾向

■ 従前マンションの規模別 建替え等決議の賛否状況

- マンション規模による賛成率の違いは、それほど大きくないと言えます。

[図] 従前マンションの規模（区分所有者数）別に見た建替え等決議合意率（当社事例データ）

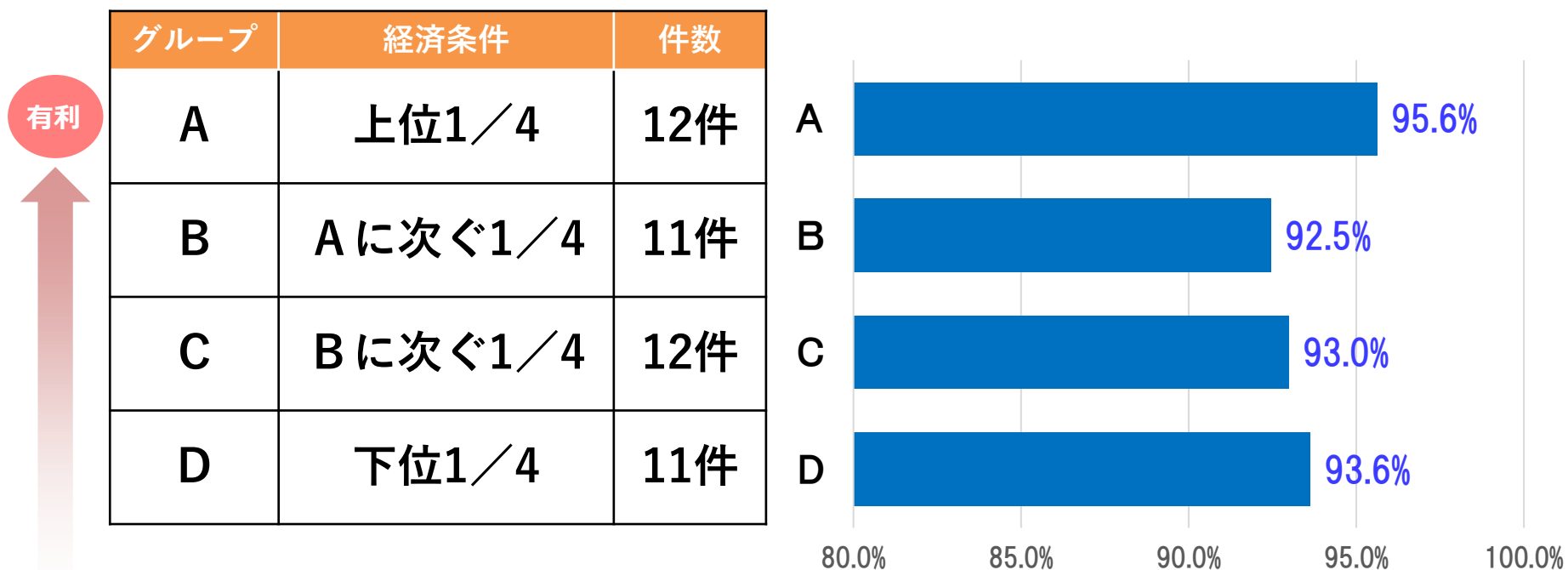


経済条件と建替え等決議の相関関係

■ 経済条件と合意率

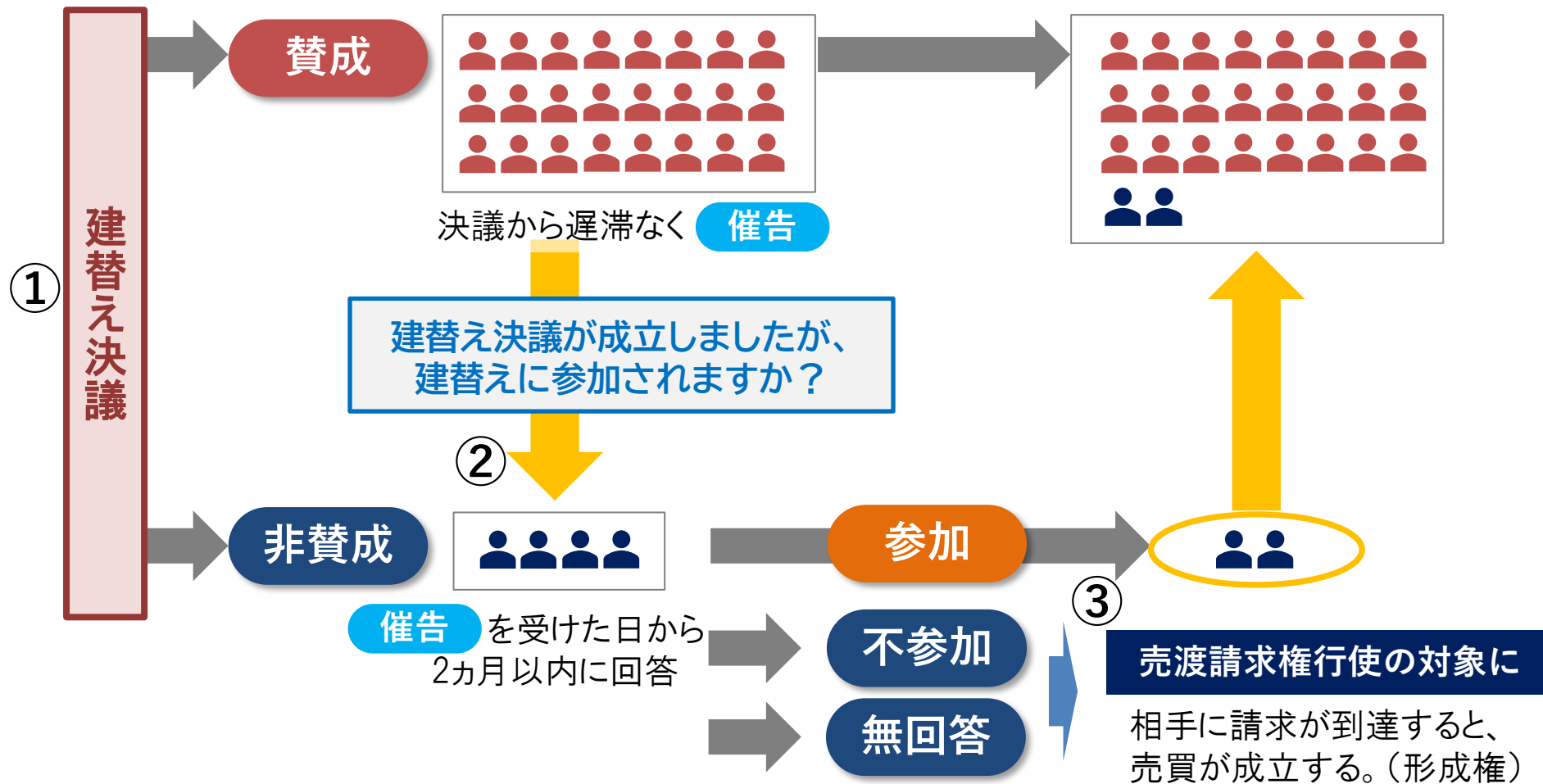
- 経済条件は、建替え賛否の大きな要素となりますが、経済条件が良い方が必ずしも賛成率が高い訳ではありません。（当社事例）

[図] 経済条件別に見た建替え等決議の賛成率



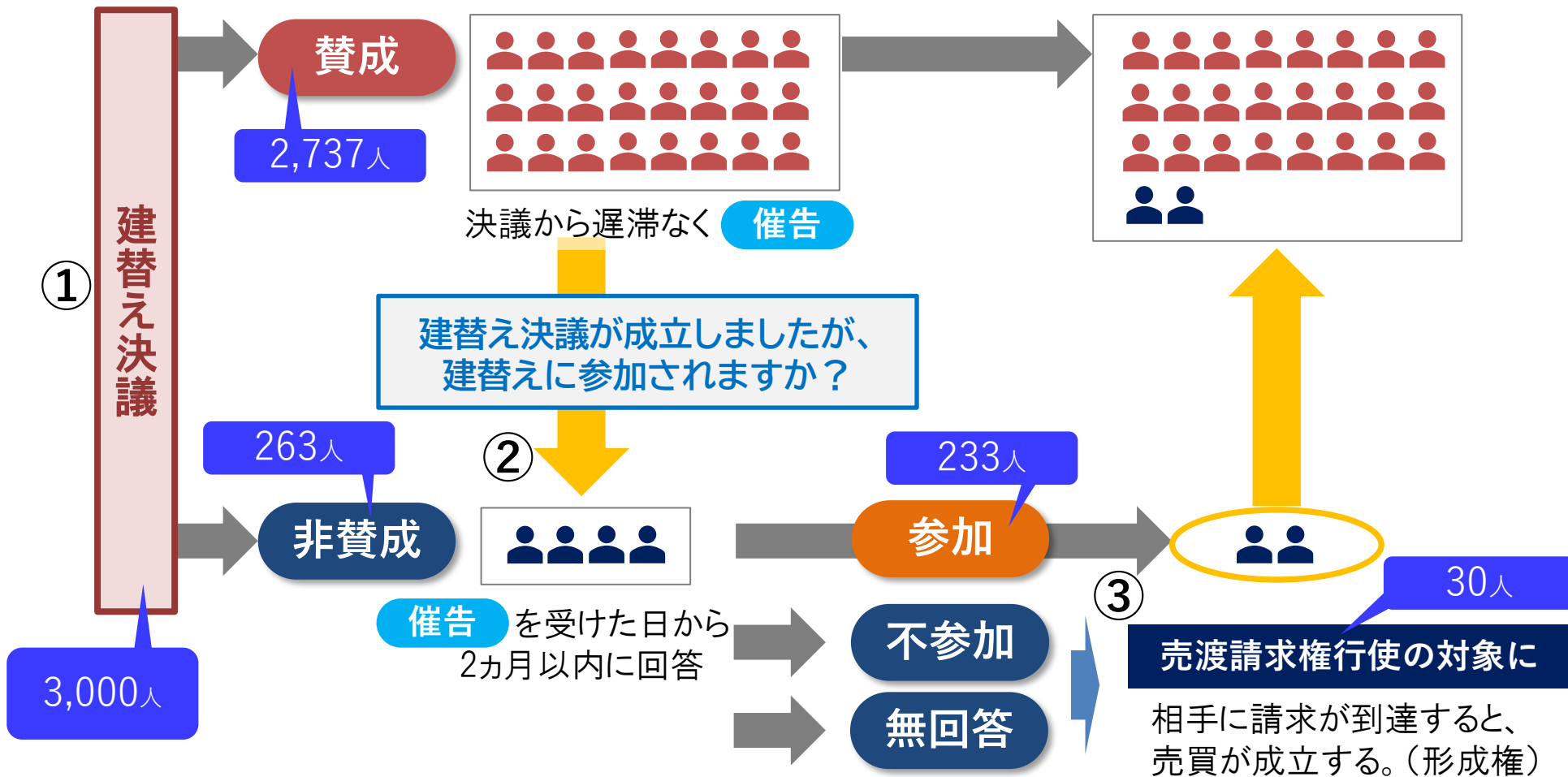
建替え決議賛成・非賛成の流れ

- 建替え決議に賛成されなかった方に対して、催告を行い、建替え参加の意向確認を行います。



当社事例の総数

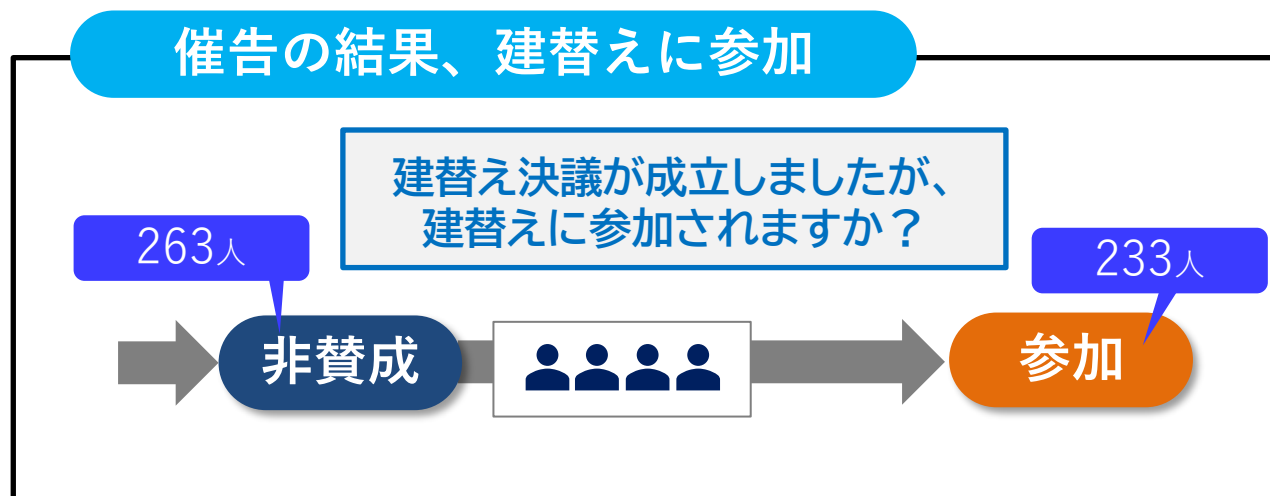
- 当社事例のうち建替え等決議を行ったマンションは40棟あり、区分所有者の総数は、約3,000人です。



催告に対する「参加意思」

■ 非賛成者が、建替え等へ参加することとした理由

- 催告の結果、建替え等に参加することとした方は約86%。建替え決議が成立すると、非賛成者が催告により建替えに参加するケースが多いと言えます。

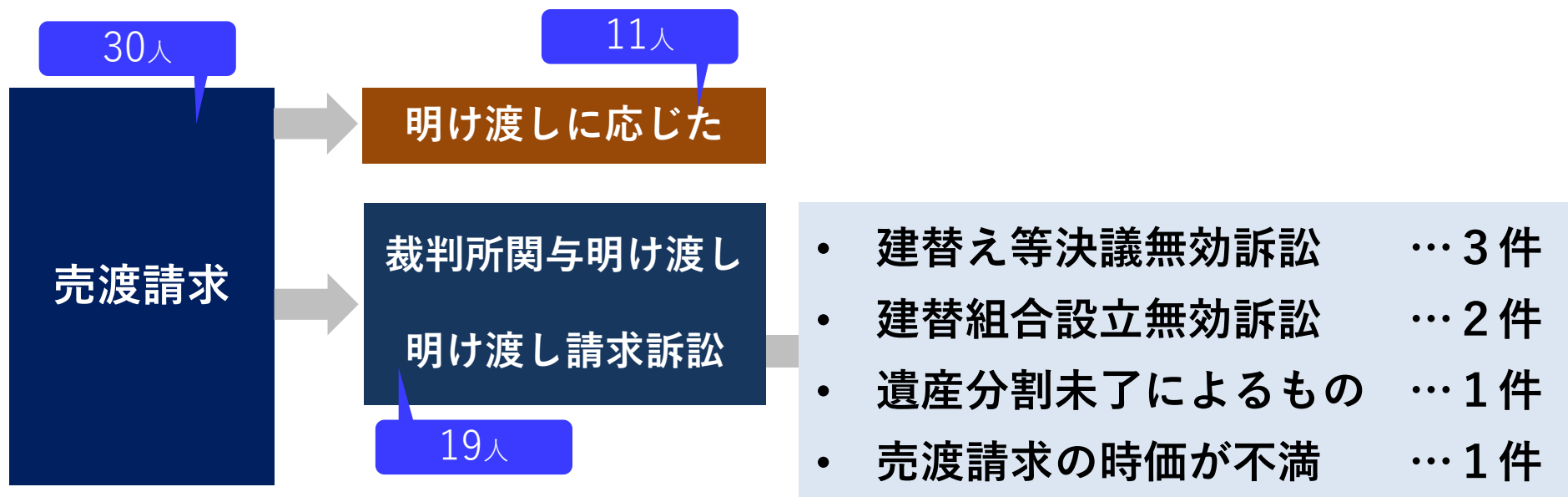


- ・ 決議が可決したら参加するつもりだった
- ・ 建替え等決議前に得られなかった、専有部の共有者の同意が得られた
- ・ 催告期間中に相続による遺産分割協議が整った
- ・ もともと転出予定で早期に換金したかった

売渡請求権の行使

■ 売渡請求権行使のその後

- 催告に応じず売渡請求した場合、その後どうなるのか？ 明渡し請求訴訟にまで至るケースでは、元理事など、かつて建替え検討を推進していた方であることが多いです。



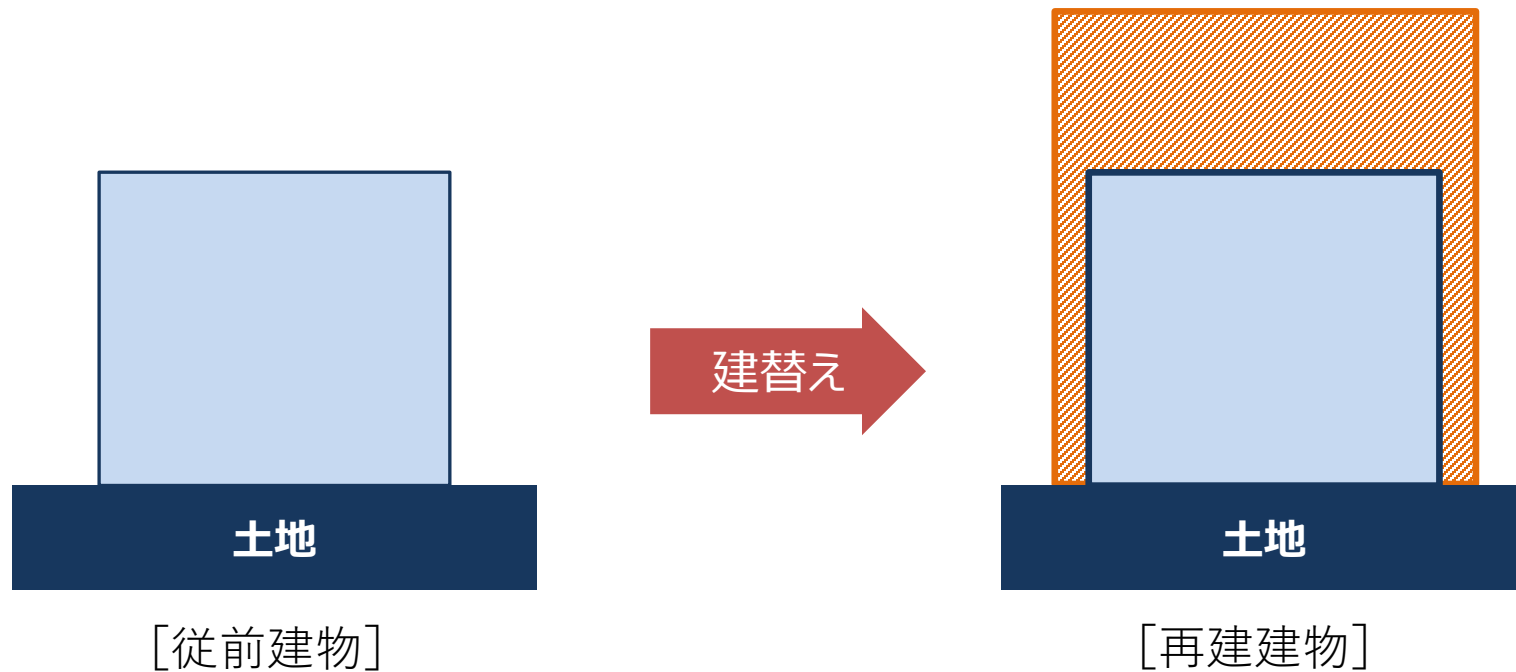
実績から見える傾向

- 建替えを実現したマンションから、次のような傾向が見えてきます。マンションの課題、社会情勢を鑑み、検討を進めることが重要といえます。
- 旧耐震マンションは、再生検討の時期に来ており、マンションごとの課題を理由に建替えを検討している。建替えを決定するまで数年かかる。
- デベロッパーが参画する建替えのしくみ上、マンション価格が高い都心部での実現数が多い。
- エリアだけの理由ではなく、余剰容積率が多いこと、マンション市況、工事費動向…等、総合的な理由から“建替えの進みやすさ”は決まる。
- 区分所有者の人数の違いによる建替えの合意率に大きな差はない。
- 経済条件は建替え合意率に影響するが、建替えを決定する理由はそれだけではない。

建替えのしくみ【建物の規模と経済条件】

デベロッパーが参画する建替えのしくみ

- 建替えの手法は複数ありますが、考え方は以下のイメージです。



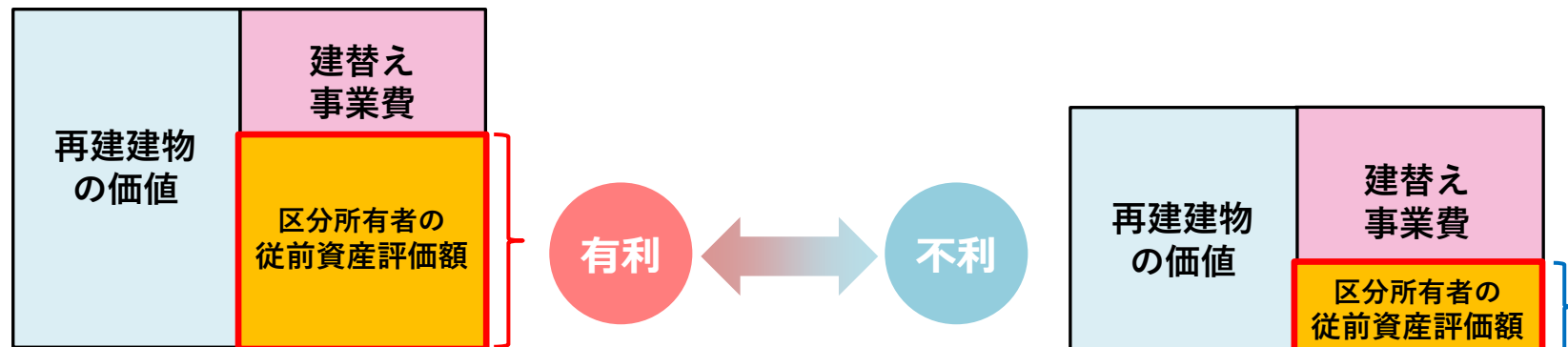
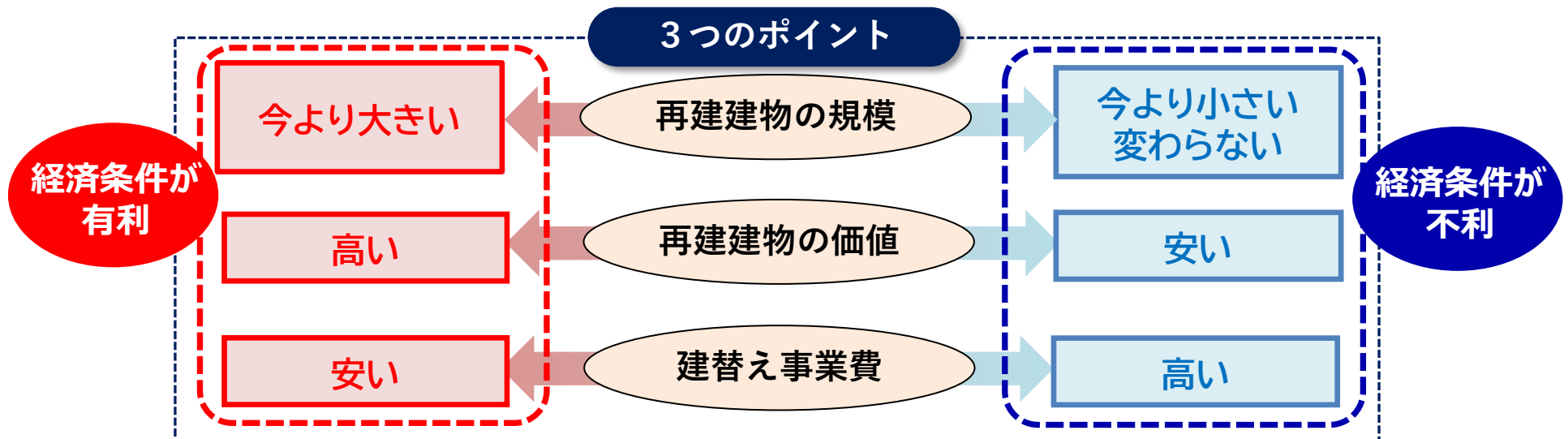
…建替えにより増える床

をあらかじめデベロッパーに売り、

そのお金で事業費を捻出する。

経済条件を決めるポイント

- 再建建物の価値（規模やマンション価格）が大きく、建替え事業費が抑えられるほど、従前資産評価額は大きくなり、経済条件が有利になります。



当社事例

■ 規模が拡大した事例

再建建物／従前建物

マンション建替円滑化法容積率許可制度利用

31.メゾン三田	港区	約2.1倍
38.パール福岡	福岡市	約2.1倍
45.給田北住宅	世田谷区	約1.7倍
46.飯倉三生マンション	港区	約2.4倍

隣接地との共同化

6.天城六本木マンション +ホームネット	港区	約2.7倍
15.レジデンス丸平	三鷹市	約3.2倍
21.ビレッタ朝日	墨田区	約2.3倍
27.ロイヤルコーポ浅善	台東区	約4.1倍
30.メゾーネ東高円寺	杉並区	約2.7倍

従前建物が容積率未消化

5.野毛山住宅	横浜市	約2.5倍
28.SUN南台	中野区	約2.5倍

その他

3.ジードルンク府中	府中市	約4.2倍
4.国領住宅	調布市	約4.4倍
7.下連雀住宅	三鷹市	約2.3倍
16.調布富士見町住宅	調布市	約3.3倍

3. 計画道路完成による容積率UP
4. 「一団地の住宅施設」廃止、地区計画により容積率UP
7. 条例による容積率割増
16. 上記4.と同様

当社事例

■ 規模の拡大が少ない事例

再建建物／従前建物

- 規模の拡大が少ない事例では、各自の経済的負担が少なくありません。しかし、建替えの合理性があり、様々な工夫によって建替えを実現しています。

		建物の拡大
9.方南ビレッジ	杉並区	約1.2倍
13.元代々木住宅	渋谷区	約1.5倍
18.シンテンビル	新宿区	約0.9倍
19.ヴィラシミズ	渋谷区	約1.4倍
22.市ヶ谷ハイツ	新宿区	約1.0倍
26.本郷ハイツ	文京区	約1.3倍
29.四谷コーポラス	新宿区	約1.7倍
34.日興パレス白金	港区	約1.5倍
35.グロリアスマンション	渋谷区	約1.6倍
44.白金台パークハウス	港区	約1.6倍

13.元代々木住宅→アトラス元代々木



18.シンテンビル→アトラス新宿左門町



事例紹介

【事例紹介】 給田北住宅建替え

団地の建替えでは全国で初めて
マンション建替円滑化法 容積許可を活用した事例

BEFORE



〔給田北住宅〕

AFTER

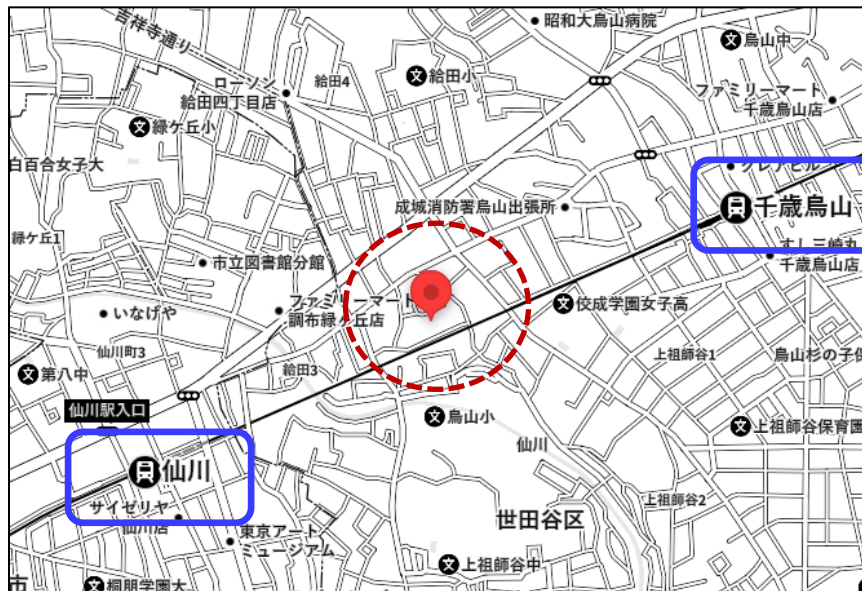


〔アトラスシティ千歳烏山グランスイート〕



土地概要

- 京王線「千歳烏山」駅 徒歩9分



所在地	世田谷区給田北3丁目
敷地面積	12,033.90m ² (約3,640坪)
用途地域	第一種低層住居専用地域 (一部、第一種住居地域)
建ぺい率/容積率	50%/100% (一部、60%/200%)

建物概要



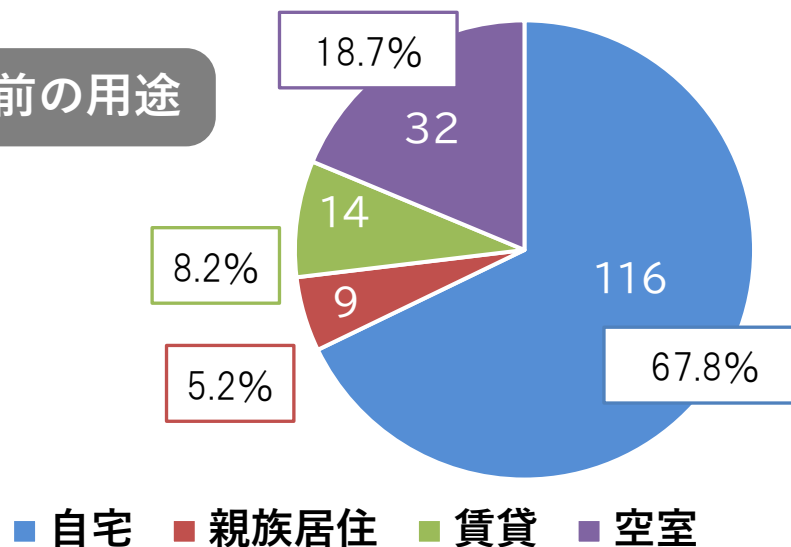
築年	1971年 (昭和46年)
階数・棟数	7階・2棟
戸数	171戸

物理的老朽化と社会的老朽化が進行…

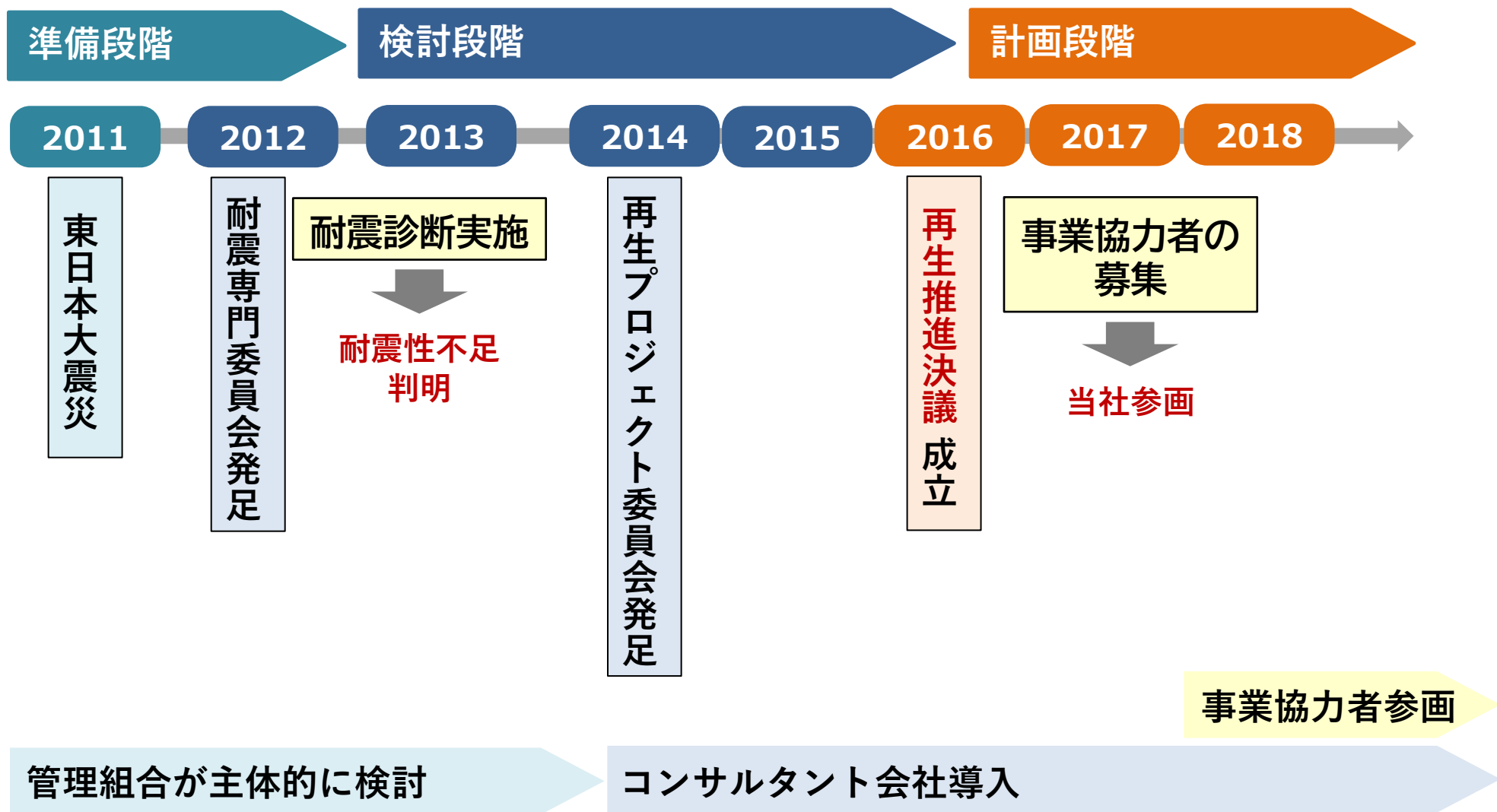
- 室内の段差
- 防犯性不安
- 設備の老朽化
- 電気容量不足
- 耐震性不足、等



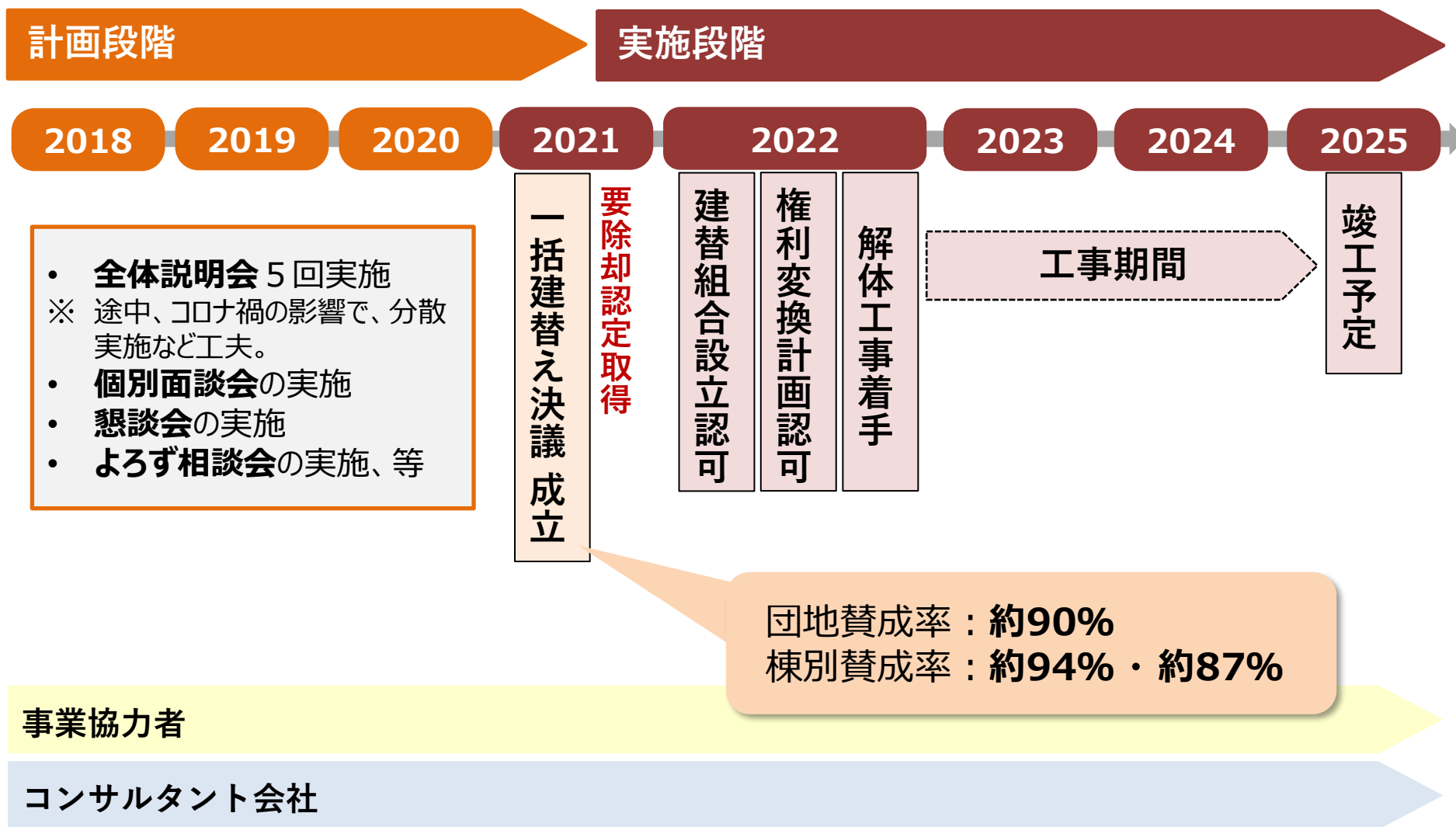
従前の用途



検討の経緯



検討の経緯



従前建物と従後建物

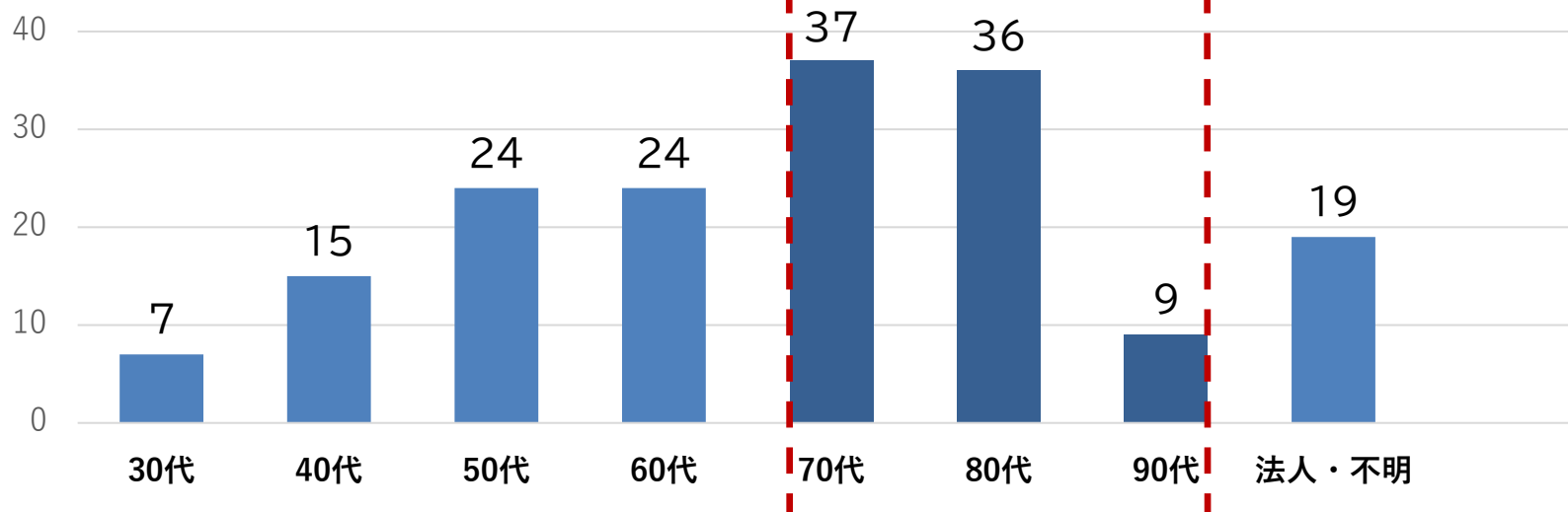
- 高さの規制（既存不適格）により、階数は低くなるものの、容積率の割増により、建物規模は拡大しました。**団地では全国初。**

	従前	従後	
延床面積	11,616.59㎡	20,084.96㎡	+約8,470㎡(約1.7倍)
階数・棟数	7階・2棟	4階/B1階・2棟	高さの規制等により低く
総戸数	171戸	248戸	+77戸
間取り	3DK	1LDK~4LDK	バリエーション多数
各戸専有面積	約50㎡~約58㎡	約39㎡~約91㎡	
容積率	指定容積率 103.37%と100%	緩和により 137.27%と139.98%	通路を挟み2敷地あり +33.9%と+39.98%割増

権利者状況

- 概要記載の通り、自宅利用が約7割弱と、居住率が高い団地。主たる区分所有者の年齢で見ても、高齢の方が多くいらっしゃいました。

主たる区分所有者の年齢



再取得・転出の状況

- 再取得：104戸 [約61%]
- 転出：67戸 [約39%]

計画案

- 公開空地、貫通通路など、地域貢献を図り、落ち着きのある佇まいへと生まれ変わります。



A棟	B棟
127戸	121戸
うち権利者 56戸	うち権利者 48戸

◆ マンション建替え研究所にご相談ください

マンションによって課題は様々です。
どのような選択肢が最も適しているのか？
まずは、お気軽にご相談ください。

マンション建替え研究所
by Asahi Kasei

<https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/index.html/>

〒101-8101 千代田区神田神保町1-105
神保町三井ビルディング5階

T E L : 0120-691-512

メール : tatekae@om.asahi-kasei.co.jp

◆ 「調査報告書」を閲覧・ダウンロードが可能です

- マンション建替え研究所では、実際のマンション建替え事例を対象に各種調査を実施しています。
- マンション建替えに携わる皆さまの疑問や課題を解決するため、マンション建替え事例を分析した「調査報告書」を閲覧・ダウンロードできるアーカイブページはこちら↓

<https://afr-bs.jp/tatekae-lab/investigation-report/2310URAJA>



NEW

従前マンションの概要と
建替え等決議の状況分析

調査報告書 VI

47件の事例から、従前マンションの基本的な内容と、建替え等決議の状況について分析した結果を公開します。

頼れる専門性と安心を。

合意形成のこと、法律のこと、資金のこと。

マンションの建替えは、分からないことでいっぱいです。
専門的なことを何でも相談できるパートナーがいれば、
どれだけ心強いでしょうか。

マンション建替え研究所は、
数多くの建替えをサポートする中で蓄積した知見と
豊富なノウハウを持つ、プロフェッショナル集団。
みなさんに親身に寄り添い、フラットに、わかりやすく、
マンション建替えをサポートします。

頼れる専門性と安心でみなさんの想いに応えていきたい、
マンション建替え研究所です。

マンション建替え研究所

by Asahi Kasei