

マンションストック長寿命化等モデル事業 成果報告会（資料）

ハイネス麻布/木村ビル【建替・計画支援】

敷地売却手法と等価交換手法の異なる手法によるマンションの一体建替えの検討

2024年10月25日(金)

(発表者名)

三菱地所レジデンス 建替事業企画部 坂巻 堯之

1. 概要

公図



【ハイネス麻布】

- 1つの建物・敷地を64件の方で区分所有

【木村ビル】

- 敷地については、22-15は単独、22-51は8件の方で区分所有
- 建物については2つの敷地にまたがり建物が存在し、7件の方で区分所有

		ハイネス麻布	木村ビル①	木村ビル②
敷地	地番	22-24	22-15	22-51
	敷地面積(登記)	600.64㎡	138.27㎡	69.25㎡
	所有者	64件	1件	7件
	容積率(敷地)	600%	600%	600%
建物	竣工(築年数)	1971年(築53年)	1974年(築50年)	
	構造・規模	RC造地上14階地下2階	RC造PH1階地上8階地下1階建	
	延床面積	4,480.14㎡	1,440.06㎡	



ハイネス麻布



木村ビル

2. 課題

●ハイネス麻布

- 2013年から2014年にかけて耐震性診断を実施し、耐震性能不足であることが判明。マンション内部には複数箇所にクラックがある。本土地は特定緊急輸送道路沿いにあるため対策が必要であった
- 既存マンションは50㎡以下の住戸も多く、一般的なマンション建替えが困難である



(外廊下の窓廻りクラック)



(地下の柱型)

2. 課題

●木村ビル

- 耐震診断を実施し、耐震性能に問題はないが、配管の劣化等、老朽化が進行
- ほとんどの区画が自己利用ではないため、店舗や事務所の借家人対応が難航（7件中1件のみ自己利用）
- 現状では管理組合がほとんど機能しておらず、組合内でのコミュニケーションが取れない状況であり、これまで修繕や建替えの検討もなされていない

2. 課題

● 共通の課題

- 竣工時から指定容積率が減り(700%⇒600%)、一般設計場合、従後のボリュームが小さくなる
- それぞれの組合の検討期間が異なることにより理解度にも差があるため、それを踏まえた合意のタイミング等、全体の計画調整が必要
- 土地持分と専有面積の割合が一致しておらず、また駐車場、倉庫、店舗等と用途が混在しており、買受金や等価交換の評価の分配方法が課題
- 限られた敷地内で、複合用途（店舗+住宅）のマンションの計画が必要

3. 課題に対する対応策

評価
POINT!

- **2つの建物の敷地を一体化し、容積率緩和や高さ突破の特例を活用した計画**
- マンション建替え法に基づく耐震性の不足に係る要除却認定を受け、マンション建替え法第105条に基づく容積率の緩和特例許可をめざす
- ハイネス麻布単独での容積緩和の場合、求められる接道の幅員が足りず、従前と同程度のボリュームとなってしてしまう。敷地を一体化することで大通り面し、そのボリュームアップが見込め、増えた分を双方の建物に享受することでそれぞれメリットが得られる

評価
POINT!

- **敷地売却事業と等価交換事業を組み合わせた事業**

- ① ハイネス麻布「敷地売却事業」
- ② 木村ビルは「等価交換事業」

それぞれが合意した時点で次の段階に進むよう事業計画を作成

- **敷地売却制度を利用したマンション建替え**

- 50㎡未満の住戸希望もあり、敷地売却制度を用い、通常のマンション建替えと同様、権利者の意向を反映しつつ、再取得要望に対応できる事業の構築

評価
POINT!

3. 取組み内容

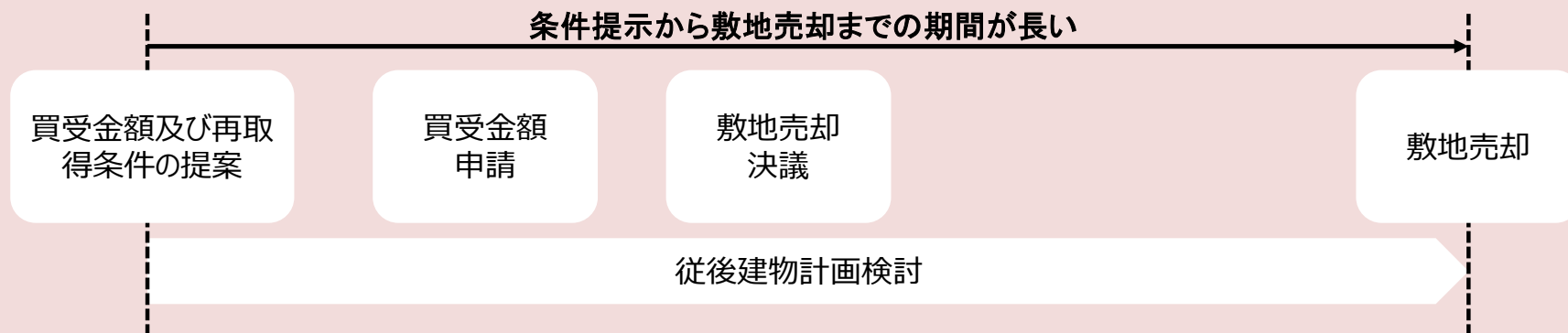
●ハイネス麻布

- 買受価格だけでなく、事前に区分所有者と協議し、再取得ルールの内容についても敷地売却決議の議案に記載

【ポイント】

敷地売却の場合、権利変換による建替えと比較し、敷地売却決議前に買受金額を確定し申請を行うことから、買受金額を早いタイミングで決める必要がある

また再取得前提となると、敷地売却をする前に従後の建物の計画を固める必要があり、その期間も踏まえると、買受金額や再取得の条件を決めてから実際に敷地売却を行うまでにかかなりの期間が空くこととなる。その間に経済情勢や工事費の変動の影響を受けるため、敷地売却までのリスクは慎重に考えることが重要



3. 取組み内容

●ハイネス麻布

- 評価 POINT !** 従後のマンション計画については、決議の内容とは切り離しつつも、区分所有者の意向も反映しながら、敷地売却事業と並行して随時情報共有
- 買受金の分配方法の違いによるメリット・デメリットを整理し、分配方法の衡平性について説明会や個別面談で丁寧に説明し、総会で方針を決定

3. 取組み内容

●木村ビル

- はじめは全体説明会で共通の課題を理解してもらい、その後理解度に合わせて丁寧に個別面談で説明し両建物で差が出いよう衡平に情報共有を行うことを意識した。また進捗に合わせ契約はそれぞれ個別で締結することを提案
- ハイネス麻布・木村ビル双方が建替えについて本格的に検討するために、敷地一体化検討をすることにつて、区分所有者連名でサインをもらい、その旨をハイネス麻布にも共有した

評価
POINT !

【難航した点】

建設中の賃貸収入が無くなることを理由に建替えに反対している所有者がおり、協議が難航した。海外居住ということもあり、コミュニケーションも取りづらい状況であった
⇒説明資料の翻訳版を作成し仲介業者を通じて幾度も説明を実施し、事業を理解してもらうことで連署に至ることができた

3. 取組み内容

●木村ビル

- 衡平性の観点から、木村ビル不動産売買契約内容については個別での契約であるものの、原則同じ内容とし、
 - ① ハイネス麻布マンション敷地売却組合との売買契約成立
 - ② 木村ビル全件の不動産売買契約成立を一体不可分契約とする等、停止条件付の不動産売買契約内容とし協議

【ポイント】

契約が一つでも成立しないと事業が進まないこともあり、契約締結時期は非常に重要となるため、締結時期やタイミングはできる限り早く締結することが望ましい

3. 取組み内容

● 共通の取り組み

● 再取得しやすいよう、^{評価 POINT!} 一般販売価格より割安な価格での優先分譲とした

● 従前住戸よりも建物高さが高くなるため、南側の戸建てに配慮し、できる限り建物のセットバック。また歩道状空地に加え建物の一部をピロティ形状とし、容積緩和で必要とされる基準以上の広さの空地を設け、歩行環境を向上

● 従前は住宅、店舗、事務所、倉庫と様々な利用をされていたが、従後の計画への影響や資産価値等を説明し1階部分のみ店舗、それ以外は概ね住戸となった



4. 敷地売却決議までの流れ

ハynes麻布

木村ビル

