

東京自興ビル・国分マンション

【建替・先導的再生計画支援】

《複合用途かつ借地権マンションにおける、隣地を取り込む建替え検討》

- 借地権マンションから所有権マンションへの建替えに向けた合意形成
- 隣地共同化＋マンション建替法容積率許可要綱活用による経済条件改善
- 高齢者への資金調達や引越し、仮住まい先探索のサポート

発表者 日鉄興和不動産株式会社 開発企画本部

2025年10月9日(木)

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 マンション再生部 建替推進グループ 森田 泰明

概要

所在地: 東京都港区 交通: JR山手線「浜松町」駅歩6分

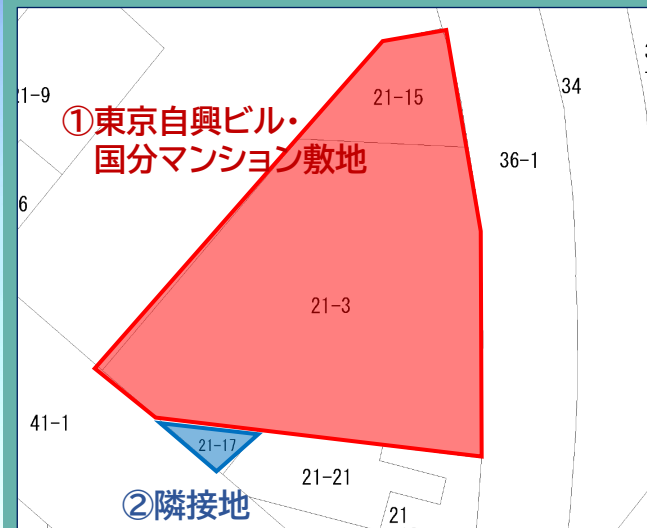
建替え前

敷地面積(①)	1,374.27m ²
延床面積	6,690.29m ²
建築面積	794.10m ²
総住戸数	81戸(事務所2区画+住宅79戸)
構造・階数	SRC造・地上13階地下1階
竣工年月日	1968年1月
権利形態	借地権(普通賃借権)



建替え後

敷地面積(①+②)	1,410.13m ²
延床面積	12,442.85m ²
建築面積	528.10m ²
総住戸数	104戸(事務所1区画+住宅103戸)
構造・階数	RC造・地上25階地下2階
竣工年月日(予定)	2031年10月
権利形態	所有権



借地権から所有権化建替え

これまでの取組み変遷

年	取組み内容
2013年	管理組合にて耐震診断を実施し、耐震性不足が判明
2015年	建替え検討委員会発足
2016年	事業協力者募集コンペを実施
2017年	事業協力者として日鉄興和不動産(株)が選定される
2022年	耐震性不足により港区から要除却認定を取得
2023年	建替え決議成立
2024年	マンション建替組合設立
2025年	権利変換計画認可、解体工事着工
2031年	竣工(予定)

借地権から所有権化建替え

課 題

1. 借地権マンションの所有権化スキームの同意

- ・ マンション建替法による権利変換では従前・従後の権利を変えることの想定がない

2. 借地権マンションにおける従前評価の低さ(負担の重たさ)

- ・ 借地権マンションの借地人は土地を所有していないため、建替えにおける評価が廉価

3. 利益相反関係にある底地人と借地人との借地範囲の認識齟齬の解決

- ・ 借地権マンションの建替えには底地人の承諾は必須。底地人と借地権者の意向を考慮した評価配分を調整

4. 高齢権利者の資金調達方法や仮住まい・引越しサポート

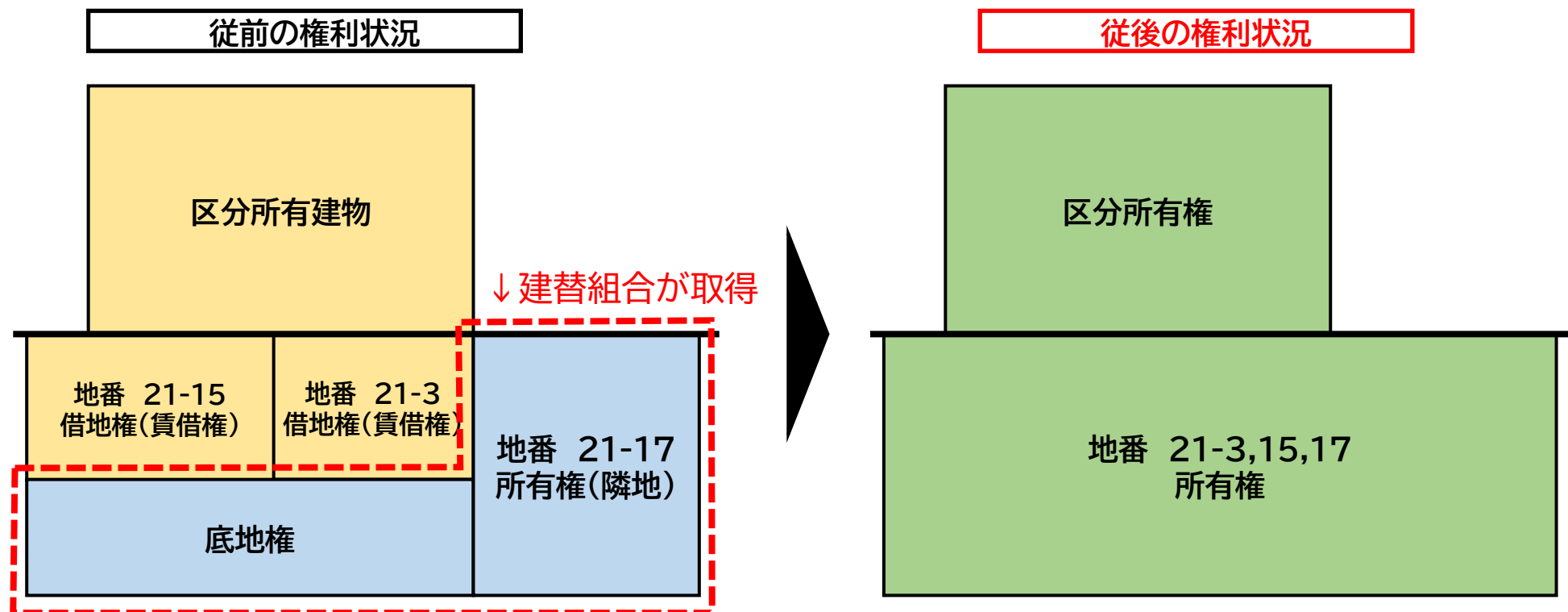
- ・ 経済的に厳しい権利者のサポート

借地権から所有権化建替え

対策1 従前の借地権を解消して所有権マンションへ建替え

POINT

底地権と隣接地所有権を建替組合が権利変換申請前に取得することで、借地権を解消し、所有権マンションへの権利変換を実現

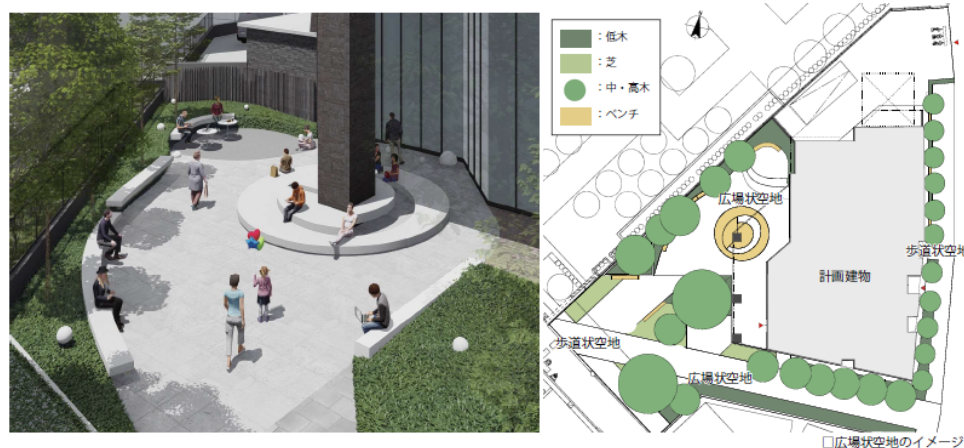


対策2

東京都のマンション建替法容積率許可の取得により経済条件を改善

POINT

耐震性不足により港区から「除却の必要性に係る認定」を受け、新マンションに地域貢献の機能を計画し、容積率緩和を受けられる制度を活用。都市計画上の指定容積率400%から620%に割り増すことで経済条件の改善に努めた。

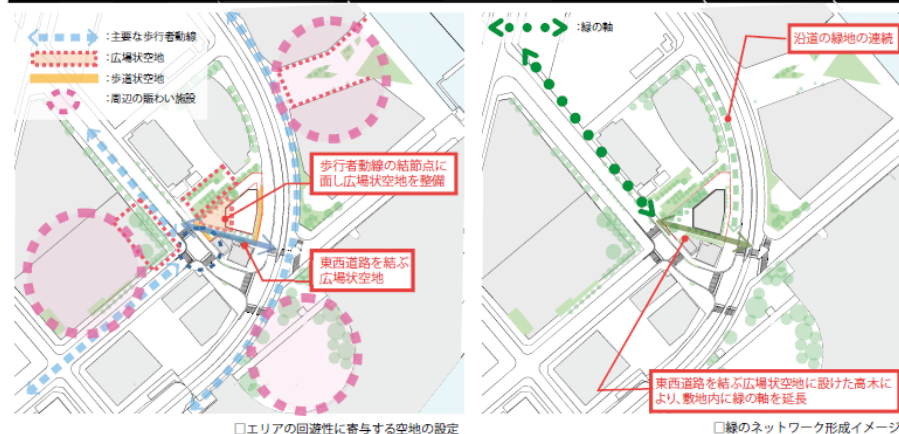


防災機能の整備により、“地域防災力の向上”に寄与する整備

- 広場状空地は災害時に使用可能な防災機能を整備するとともに、地域防災訓練等を通じ地域コミュニティの連携を強化することで、地域防災力の向上に寄与する計画とします。

”街の回遊性向上”に繋がる空地整備

- 主要な歩行者動線の結節点であり、周辺開発の広場に面する敷地西側に広場状空地を設けます。広場状空地にて東西道路を結ぶことで街の賑わいの連続、回遊性向上に貢献する計画とします。



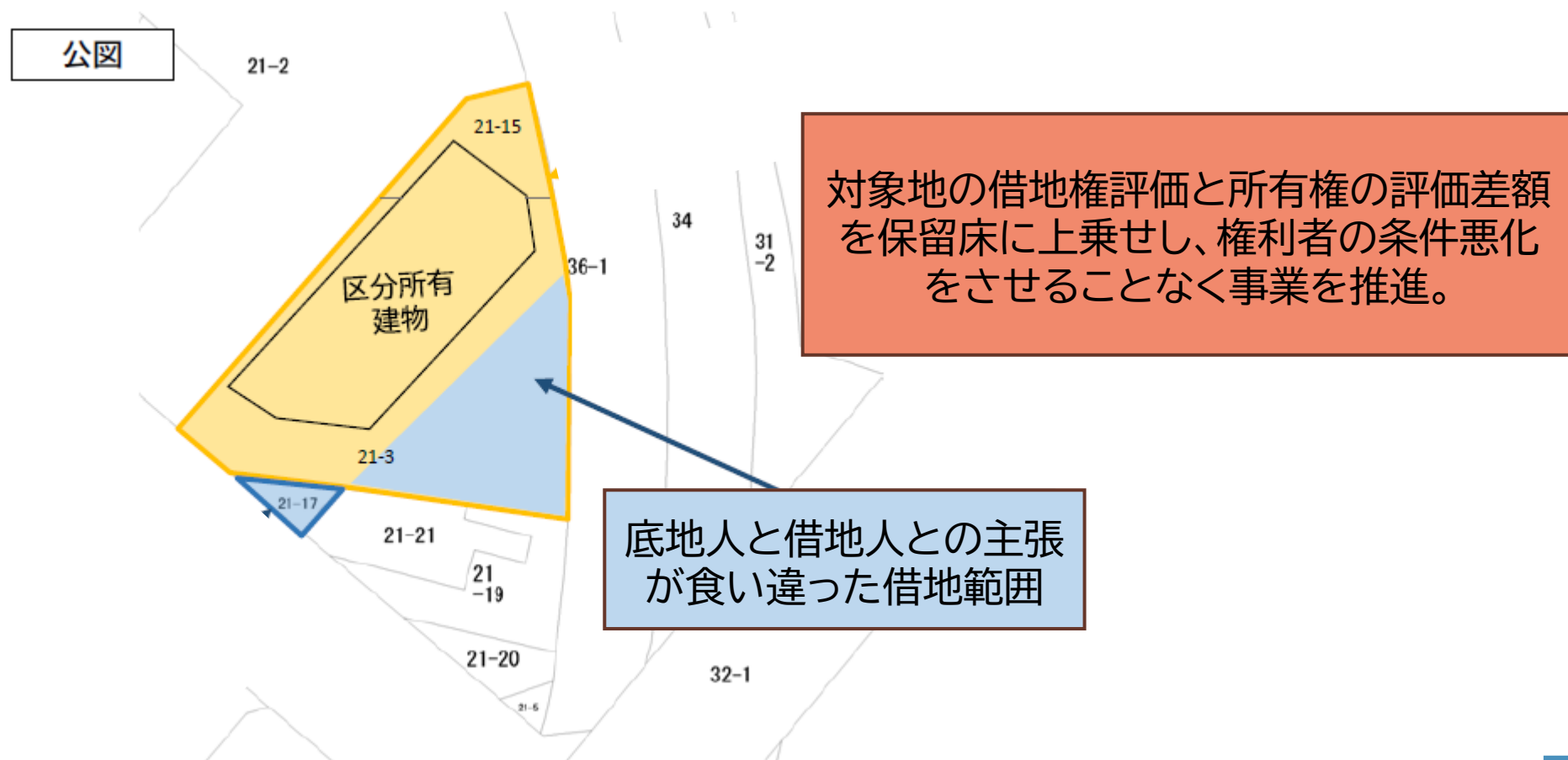
来街者が気軽に利用できる”憩いの広場”を整備

- ”来街者が気軽に立ち寄れる””オフィスワーカーが屋外のワークスペースを利用できる”よう、小規模ながら落ち着いた過ごせる、緑豊かな空間づくりを目指します。

対策3 底地人と借地権者との食い違う借地範囲問題を保留床価格積上げで解消

POINT

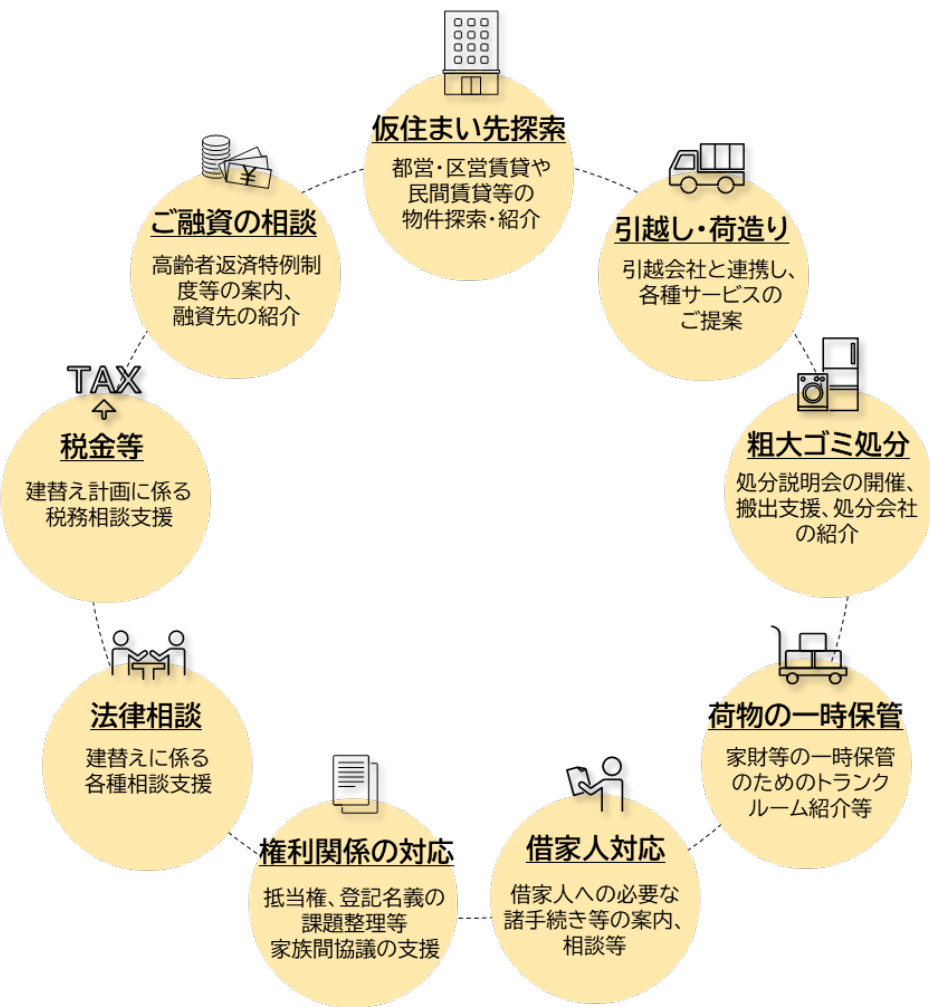
曖昧な借地契約の記載による借地範囲の認識齟齬を保留床価格の見直しにより解消。
底地人および借地人それぞれの主張を考慮した合意形成を促進。



対策4 仮住まい・引越し・資金調達等、権利者のお困りごとを手厚くサポート

POINT

現地に事務局を開設し、日鉄興和不動産(株)自らが駐在。仮住まい先探索のお手伝いや融資相談等のお困りごとをすぐに・いつでも相談できる環境を整備



項目	主なご不安・課題	サポート内容
A 資金調達	○高齢でも借入れ可能か ○一般の住宅ローンは利用可能か ○住宅ローン利用中も借入れ可能か	→各種融資の相談対応 →金融機関の紹介 →住戸取得と資金計画のご相談
B 仮住まい	○高齢でも仮住まい先確保は可能か ○いつから探し始めたらよいか ○仮住まい先の契約手続き不安	→仮住まい先の要望確認 →探索開始時期の早期ご案内 →仮住まい先の探索協力、契約支援
C 引越し	○何から始めたらよいか不安 ○引越し会社はどこがよいか ○荷物が多く片づけが不安、体力不安	→引越しに向けた説明会の開催 →引越し会社の紹介 →ごみ処分の支援、処分会社の紹介
D 高齢者支援	○体力に不安がある ○説明会や面談に出向くことが難しい ○内容が難しくて分からない	→現地事務局開設、選任担当者配置 →引越し、仮住まい先の相談窓口開設 →ご自宅での相談対応や説明 →分かりやすい資料の徹底
E 借家人対応	○期限までの円滑な退去への不安 ○住戸明け渡し告知のタイミング	→戸別面談での退去方法の相談対応 →定期借家契約切替への支援 →賃貸借契約満了時期に応じた助言
F 権利・登記関係	○家族と共有で再取得したい ○家族への資産移転を図りたい ○相続が未登記 ○登記住所や名義が昔のまま	→持ち分移転の相談 →税理士・司法書士の紹介 →手続き方法のご案内
各種相談窓口	○面談以外でも気軽に相談したい ○対面で相談したい ○税理士、弁護士を紹介してほしい	→よろず相談窓口を開設予定 →遠方への出張対応可(無償) →各専門家の紹介

❖ 区分所有者への情報浸透と合意形成

- 現在の老朽化状況や建替え手法、一般設計の場合の現状と総合設計制度活用必要性等の勉強会、説明会を複数回実施し、組合員への理解促進を図った
- 定期的に建替えニュースを全組合員へ送付し、随時状況報告を行った
- 建替え決議までに個別面談を3回実施し、各組合員の不安やお困りごとを一つずつ丁寧に対応

❖ 底地権者かつ大口区分所有者の合意形成

- 再建後の権利(借地権・所有権)や再建マンションの用途(事務所・住宅)、借地権の範囲等についての協議を約2年で数十回重ね、所有権マンションへの建替えで合意を得た
- 底地および隣接地を売却することでかかる多額の税金を、「事業用資産の買い換え特例」による税負担軽減を提案するなど、広範囲に渡る検討をサポート

❖ 各諸官庁(東京都・港区)との協議

- 借地権から所有権マンションへ建替えるため、認可権者(港区)と弊社他地区の建替え実績を基に協議を実施。
- 東京都のマンション建替法容積率許可制度を利用するため、施設計画の他、本物件の建替えの必要性等についての資料作成と説明も実施し、本制度を採用した理由を明確化した