

2020年10月26日

報道関係者各位

三井不動産レジデンシャル株式会社

**港区初、マンション建替え円滑化法の「敷地売却制度」を活用
「浜松町ビジネスマンション敷地売却事業」認可取得※、解体工事に着手
一築47年、12㎡中心の投資用マンションを地上18階の分譲マンションに建替え**

※分配金取得計画の認可取得

本事業の特徴

- ①港区初^{※1}となるマンション建替え円滑化法「敷地売却制度」を活用。また、「容積率の緩和特例制度」^{※2}も活用（容積率400%→600%）した老朽化建物の再生事業。
- ②住戸の9割以上が約12㎡の主に投資用である築47年のマンションを、地上18階建て102戸の分譲マンションに建替えへ。
- ③敷地売却事業を通じて、大規模開発が進む竹芝エリアの防災性と景観の向上に寄与。

三井不動産レジデンシャル株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：藤林清隆）は、事業協力者・買受人として権利者の皆様と共に事業を推進しております「浜松町ビジネスマンション敷地売却組合」（東京都港区海岸一丁目）において、2020年10月7日に港区より分配金取得計画の認可を取得、敷地売却組合より土地建物の引渡しを受けた後、10月23日に既存建物の解体工事に着手しましたことをお知らせいたします。なお、本事業は、2014年に改正された「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に定める「敷地売却制度」および「容積率の緩和特例制度」を活用しております。

「浜松町ビジネスマンション」は、JR「浜松町」駅徒歩6分、ゆりかもめ「竹芝」駅徒歩2分、地上9階建、総戸数154戸^{※3}、築47年^{※4}の分譲マンションです。交通利便性が高く、都立竹芝ふ頭公園や浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園にほど近い、都心にありながらも緑を享受できる竹芝エリアに位置しています。周辺エリアでは複数の大規模開発プロジェクトが進行しており、さらなる利便性の向上が見込まれています。

建替え後は、容積率約600%（現400%）を前提に、地上18階地下1階建、総戸数102戸の分譲マンションとなり、2023年11月の竣工を予定しています。今般の建替えにより、地域の防災性や景観等の向上に寄与し、周辺エリアの更なる発展に貢献いたします。



【建替え後の完成予想イメージ】

※現段階の予定であり変更となることがあります



【建替え前の建物外観】

■本事業の背景

本マンションは、建物や設備の老朽化が進行していたことから、マンションの再生について長年検討していましたが、建物の耐震性不足による耐震補強工事には、相当の費用を要することや工事後の建物の利用に制約が出ること等、課題が数多く存在しました。また、9割以上が約12㎡の狭小住戸であることから、通常の建替えの場合では、建替え後の住戸に対し、大幅な増床が必要となり権利者様の経済的負担が大きくなるという問題もありました。

このような背景を踏まえ、敷地売却組合を設立し買受人に土地建物を一括売却を行うことで、敷地売却後の居住や投資の選択の幅が広がり、また通常の建替えに比べ事業期間が短く組合運営の負担が少ない「敷地売却制度」を活用することといたしました。「容積率の緩和特例制度」も活用し、地域防災や周辺環境の改善に配慮した計画としております。

本事業の推進にあたっては、組合理事会が主体となり、事業コンサルタントである株式会社鳩ノ森コンサルティングと協働しながら、建物の状況と建替えの必要性に加え、制度活用による建替えの意義やメリットなどを権利者様と長期にわたり対話を続けてまいりました。特に、本マンションは主に投資用物件のため、権利者様の多くが賃貸に出され全国各地に居住されており、合意形成が難しいという側面もありましたが、理事会のご努力の結果権利者様にご理解いただき、各種相談・手続きについて港区に迅速に対応いただいたことで、今般の解体工事着手に至りました。

※1：「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に定める「敷地売却制度」の分配金取得計画の認可を受けた事例として、港区初です。

※2：「容積率の緩和特例制度」とは、現行の耐震基準に満たないため、除却の必要性があると認定を受けたマンションを建替えする際に、市街地環境・整備について、特定行政庁が許可した場合に、容積率が緩和される制度です。

※3：総戸数154戸には1階店舗2区画を含みます。

※4：1973年竣工、解体工事着手時点で築47年となります。

■これまでの経緯と今後のスケジュール

- 2014年3月：建替え推進決議（当社が事業協力者として参画）
- 2017年4月：建替え方針決議
- 2018年2月：港区より除却の必要性に係る認定（要除却認定）を取得
- 2019年10月：敷地売却決議
- 2020年3月：容積率割増許可、敷地売却組合設立認可
- 2020年10月：分配金取得計画の認可、解体工事着手
- 2021年5月：本体工事着手（予定）
- 2023年11月：竣工（予定）

■事業概要

	建替え前	建替え後
所在地	東京都港区海岸一丁目20番6（地番）	
敷地面積	約597㎡	
容積率	400%	約600%
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階建	鉄筋コンクリート造 地上18階、地下1階建
住戸数	154戸（うち店舗2区画）	102戸
主な住戸タイプ	1R（約12㎡）	1R、1LDK、2LDK
竣工	1973年	2023年11月（予定）
物件公式サイト	https://www.31sumai.com/mfr/X1914/	

※建替え後の記載内容は予定であり、今後変更となる可能性がございます。

■ 当社の建替え事業における取り組みについて

当社は、首都圏を中心にマンション建替え事業や敷地売却事業を通じて、社会的に解決が急務である老朽化建物の対策に取り組んでいます。マンション一棟での建替えや大規模な団地建替え、隣地を取り込んだ共同建替え等、各マンションが有する様々な課題に対し、権利者様と共に解決を図りながら事業を推進しております。

特に本事業は、全国でもまだ事例が少ない敷地売却事業となりますが、多数の建替え事業や敷地売却事業[※]で培ったノウハウや、三井不動産グループの総合力を結集して推進しております。容積率の最大化を図るため「容積率の緩和特例制度」の活用の提案、権利者様への代替物件の斡旋や建替え後のマンションの再取得など、権利者様にとってより良い再生事業となるよう取り組んでいます。

今後も、お客様のニーズに寄り添った建替え事業や敷地売却事業を通じて、社会課題の解決を目指していきます。

※等価交換事業によるマンション建替えを含め、本事業は 25 件目となります。（2020 年 10 月時点）

【三井不動産レジデンシャルのマンション再生】

ホームページ <https://www.mfr.co.jp/saisei/>

■ 位置図



【三井不動産グループの SDGs への貢献について】

https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。三井不動産グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。

※なお、本リリースの取り組みは、SDGs（持続可能な開発目標）における 1 つの目標に貢献しています。

目標 11 住み続けられるまちづくりを



**SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS**