

平成30年度マンション再生協議会総会 講演会

『高経年マンションの建替え事例とその課題』

新日鉄興和不動産株式会社

関口 真人

平成30年6月29日

こんにちは。新日鉄興和不動産の関口でございます。今日、お見えになっている方が専門家の方ということで、何を話せばいいかというのが非常に悩みどころでありますけれども、お付き合いのほどお願いします。

目次は付けおりませんが、本日は、まず簡単に私どもの会社のご紹介をさせていただきまして、その後に直近で私どもが関わりました事例のご紹介と、最後、課題というほどではありませんが、私自身がこの仕事に携わっていて最近感じることを少しお話しできればなと思っております。

それでは、まず、会社の紹介をさせていただきたいと思えます。

私どもの会社は新日鐵住金系列の新日鐵都市開発とのみずほ銀行系列の興和不動産が2012年に経営統合した会社でございます。私ども、ビル事業と住宅事業を中心に事業を展開しておりまして、再開発や建替えに強みを持っている会社でございます。

こちらに出ておりますのは、左側が品川インターシティというビルでございます。右側のほうは、ご存じの方も多々と思えますけれども、建替えの事例でございまして、横濱紅葉坂レジデンスでございます。

次に、まずビル事業の紹介をということでございますが、ビル事業に関しましては、東京都心でオフィスビルを多く展開しております。ここにありますのは、昨年度竣工した2物件でございまして、右側が赤坂インターシティAIRという物件でございまして、左側がBIZ CORE神保町という物件でございまして、私どもの本社は、今この赤坂インターシティAIRというところがございます。蛇足でございますけれども、ご紹介させていただきます。

次に、住宅事業でございますけれども、住宅事業に関しましても、再開発や等価交換、建替えを多く手がけております。こちらにあります写真は、左側のほうが武蔵浦和SKY&GARDENという市街地再開発による事業でございます。右側に関しましては、ちょっと古いですが、防災街区整備事業として開発した、リビオタワー板橋という物件を紹介させていただきます。

続きまして、マンション再生のご紹介でございます。私どもの会社は30年ほど前の1986年に初めての建替えをやっております。そこから今まで、円滑化法の前でいきますと6件の実績で、円滑化法後でいきますと14件の実績ということになります。

私どもは建替えが社会的な問題になるだろうということを考えておりまして、2005年に建替えの専門組織を早い時期からつくったということでございます。その後、組織を発

展・拡充するということで、コンサルティンググループというものを2013年に設置し、建替支援室というのを2016年に設置しました。これは権利者対応をしっかりとやっているということで、こういう組織を作って、現在に至っております。

こちらのページは下のほうだけ見ていただきたいのですが、今お話ししましたようなグループが、どういう形で仕事をしているかということですが、再生コンサルティンググループが、初め皆さんの相談を受けながら進めていって、途中から、実行の段階に入ってくるなというところになりますと、建替え推進グループとか建替支援室が権利者の皆様のお手伝いをするという形で事業を展開しております。

こちらは、先ほども申し上げましたけれども、今までの20件の実績一覧表でございます。赤枠で囲っておりますのが、昨年度、決議をお手伝いさせていただいた物件でございます。浜町、つつじヶ丘、東中野の物件でございます。

次に、マンション再生総研の簡単なご紹介ですが、我々としては、建替えが必要なマンションはどんどん増えていこうということ、先ほどの旭化成さんもそうですけれども、若干なりとも経験をしている会社でございますので、相談に乗れる窓口を作ろうということと、このノウハウを色々なところでご紹介できれば良いなと考えておまして、作った次第です。

こちらは東京大学との共同の勉強会のご紹介です。我々としては、老朽化マンションにはお年寄りの方が多く住んでいるだろうと思っておりますので、老朽化マンションは高齢社会の縮図であると考えておりますことから、高齢社会を研究されている東京大学の高齢社会総合研究機構様と連携して、少し勉強会を始めているということです。なかなか、まだ成果は出ておりませんが、こういう取組を進めております。

続きまして、これは毛色が違うのですが、私どもの会社で、もう一つ別な研究をしております。プラスワンライフラボということで、暮らし・住まいの研究所というものをやっております。私どもの会社も、他社さんもそうでしょうけれども、コンパクトマンションというのが増えております。1LDKとかワンルームも増えてきておまして、私ども、ここに結構力を入れてやっております。それを踏まえ、ターゲットになる単身者研究を、このラボでは行っているところです。現在はミレニアル世代の研究をメインでやっておりますけれども、その研究がある程度済みましたら、シニア世代の研究もしていこうと考えておりますので、そのシニアの研究の中で、高齢単身者というところで、私どもの再生総研と相乗効果が出るのではないかなと思って期待をしているところでございます。

こちらに地図がついております。小さいので、見づらいのかもしれませんが、銀座に情報発信もしくは情報収集のためにギャラリーを設けております。ご興味ある方はお寄りいただければと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、会社の説明が長くなりましたけれども、ここから物件のご説明をさせていただきます。

今回、昨年、3件の決議を行った物件のうち、浜町ダイヤモンドマンションをご案内したいと思います

います。今日、UG都市建築さんもお見えだということですが、本件はUG都市建築さんと一緒にやっている事業でございます。併せてご紹介いたします。よろしくお願ひします。

こちらが場所ですけれども、中央区の浜町公園に近いところです。清洲橋通り沿いで、明治座の並びにあります。赤く塗っているところが、今回の案件でございます。

交通としては、最寄り駅は新宿線の浜町でございます、徒歩3分でございます。ほかに浅草線の人形町とか、日比谷線とか半蔵門線も使える、非常に交通の便のいい物件でございます。

こちらが詳細地図でございますけれども、この地図を見ますと3区画あるように見えますが、この3区画全てがダイヤモンドで、1つのマンションでございます。

こちらが従前建物の概要と写真でございます。地積は270平米、SRC造の10階建ての建物でした。住宅は44戸ございまして、ほかに店舗が2区画、区分所有の駐車場が1つで、権利者数は決議時点で38名だったと記憶をしております。住宅の面積は、最小は17平米ぐらいで最大が135平米ということで、結構幅広い住戸が設定されておりました。

平均面積は、すいません、お手元の資料で24平米と書いてしまっておりますけれども、実際は34平米でございましたので、ちょっと訂正をさせていただきます。平均面積は34平米です。

決議時点では、築46年ということで、かなり老朽化が進んでいたということです。

耐震診断は、この物件では行われておりませんで、建築的にも、敷地一杯に建物が建っていたので、耐震補強、修理もちょっとできないというような状況だったかと思ひます。

権利者様の属性をご紹介しますと、60代以上が73%、自己居住率でいきますと50%ぐらいの物件ございまして、私どもが過去に携わった、このぐらいの年数の物件とは、ほぼ同じなので、属性としては一般的なのかなと考えております。

続きまして、建替組合設立までの経緯でございますけれども、平成25年に我々のほうは相談されておまして、その相談に対してUG都市建築さんと私どもがタッグを組みまして、提案をやって、事業をスタートさせたということになります。

平成28年の2月に建替え推進決議、29年の3月に建替え決議を行い、これを受けて、事業が成立して進んでいったわけですが、後ほどまたご説明しますが、経緯のところにモデル事業、隣接地との一体化協議ということが書いてありますが、これらを踏まえると、ご相談受けてから決議終わるまでに約4年間ということでございます、相当早いほうの事例ではないかなと思っております。現在、着工を今年の8月に予定しておまして、五輪に何とか間に合う2020年の4月ぐらいに完成する予定で計画をしております。

この物件の課題としては、ほかの物件と共通でございますが、やはり余剰容積が非常に少ないということが一番の問題でございました。

ただ、この物件に関しましては、エリアが街並み誘導型の地区計画、人形町・浜町河岸地区というところに入っておりますので、これを何とか活用して、容積を上げることができました。

ただ、そういう形で規模が大きくなり良かったのですけれども、現実的には、地区計画でいきますと、1.2倍の緩和をもらうためには300平米以上の土地が必要だということでございまして、今回の私どもが検討したダイヤモンドマンションさんは270平米だったということで、30平米ほど面積が足りなかったということでございます。私どもも以前に隣地を入れたマンション建替えやっておりますけれども、非常に苦勞しておりますので、これから大変だなとは思っておりました。時間がどんどんかかって、権利者の皆さんの気持ちが離れていってしまうのではないかなど、いろんなことを考えましたけれども、みんなでやっという話になりました。

そのみんなでやっというところに一番力になりましたのは、こちらにあります東京都のマンション共同化建替えモデル事業でした。モデル事業として3件、これに採択されているのですけれども、今回、この案件も、それに申し込みをしまして、採択をされたということです。それによりまして、権利者の皆さんの検討推進に弾みが出たのではないかなと思います。特に補助金が出たことによって、その補助金を使って、いろいろなことを検討していっというところで、前向きな考え方が出てきたかなということです。補助金を約660万いただいております、測量とか計画検討費の費用に充てたということでございます。

共同化の方針でございますけれども、当然、浜町ダイヤモンドマンションをやるためには、300平米になればいいということではあります。そうしますと、ここの図面に書いてあります、一番左側に近い、「1番目」と書いてあるところですが、そこまで十分ではあるのですが、街区全体の不燃化を進めていこうなんていう勝手な思いも少し持ちまして、権利者の皆様ともお話をしながら、少しそこにおつき合いをいただいたということです。最終的には、1年間かけて、皆さんとお話し合いをして、この赤枠でやっている4区画だけが建替えにご賛同いただいて、一緒にやってきたということでございます。

下に「課題」と書いてありますけれども、うまくいっていたのですが、直前で地区計画の見直しの話が聞こえてきて、これは困ったなと思っていたんですけれども、若干おくれるようでして、何とか間に合っよかったですなという感じになっております。

こちらが予定でございますけれども、完成の建物の概要とパースでございます。容積は最終的には833%ということになっておりまして、RC造で14階建ての61戸でございます。床面積は41平米から103平米ということになりまして、平均は58平米ぐらいのマンションになるだろうということです。

右側がパースでございますけれども、こちらの建物、PRC工法というものを採用しております、設計もUG都市建築さんがやっておられるのですけれども、住戸内に柱、はりが出ない、非常にすっきりしたマンションになる予定でございますので、ぜひ完成の際は機会があれば、見ていただければと思います。

地区計画により緩和が受けられまして、非常に事業がうまく進んでいただけですけれども、それ以外に、こちらのスライドには入っておりませんが、幾つか課題がありました。1つは住戸面積制限でございまして、地区計画でいきますと、40平米という面積制限

がありましたので、もともと、例えば、17平米ぐらいの小さい住戸を持っている方は、なかなか、負担が大変なことだったなということと、最近の工事費高騰で、直前でも少し工事費が上がって、どうなることやらというようなところで冷や冷やしたというようなこともあります。あとは権利設定の関係で、土地持分と建物持分が少し相違していたこともありましたので、そこら辺を整理するのに結構時間をかけたということとか、今回、この案件では結構うまくいったほうですけど、こちらに店舗がありましたので、それを出ていただくという立ち退き交渉したということ等多くの課題をクリアし実現できました。

共同化を実施して感じたことということですが、先ほどと若干ずれるかもしれませんが、建物の商品性が確実に向上します。向上したことによって、効率よい建物が建てられる形になりまして、工事費の低減にも寄与すると思っております。その結果、当然、還元率とか経済条件にもいい影響が出たのかなということで、我々としても、下にありますデメリット、課題等はいろいろあるとは思いますが、是非、こういう隣地の方と一緒にやれる物件があれば、共同化は進めていきたいと考えているところでございます。

あと、課題もという話ですけれども、大きな話は国交省の方とか、業界でもお話しされていると思うので、現場で感じることを少しお話ししようかなということで、今日は整理をしております。

相談の情報ということですが、私どもは自社のセミナーであるとかコンサルタントさんからの情報で事業をずっとやってきているということですが、その情報自体は、やはり最近増えている印象があります。若干減る年もありますけど、全体的には増えてきて、年間数で見えますと、3年前と比較すると、去年は3割ぐらい量が増えているという状況が報告できると思います。

その情報が増えている中で、実際やっている物件で、いろいろネックがあるなど思っているところを書かせていただいておりますが、3つに分けています。物理的に課題が案件にあるケースとか運営上の課題があるケースです。3番目は、1番の内容に含まれるのかなと思いますけれども、最近、リノベーションがどんどん増えておりまして、こちらが、もしかすると、建替えに関しては少し課題になってくるのかなというふうに感じています。そのようなところを後程少しお話しをさせていただこうかなと思う次第です。

物理的・経済的要因というところでいいますと、ご承知のように容積に余裕がないとか、制度の変更による既存不適格なもの、先ほど旭化成さんの話でも、いろいろあったかと思えますけど、そういうことではなかなか厳しい案件が増えたと思えます。

あと大規模案件と書いてあります。大規模案件は何で難しいのかというように思われる方もいると思いますけれども、私どもも、今、大規模案件に幾つか携わっておりますけれども、時間がかかるというのがひとつ。検討期間の長期化が目立ってきている。多分、私どもだけじゃなく、他社さんも同じようなことを感じているのではないかと考えています。当然、大きいゆえに、いろんな意見を持った方もいらっしゃるし、大きいゆえに、皆さんと直接お話をすることになると、時間がかかるということがあります。また大きい

ゆえに、少し経済条件が振れてくると、その影響も大きいということもあり、停滞しているのではと思って、難しい案件のほうに入れさせていただいております。

精神的要因と書いていますけれども、こちらは多くの物件で聞く話で、個人の思いのところですので難しいと思っております。私どものセミナーに来ていただいている方でも、もう疲れてしまったというような話が聞こえます。疲れてしまったということで、ちょっと諦めぎみの方も結構増えてきており、大きな問題だと思っております。

次に、誤った活動とか情報共有のズレというところがございます。どちらかという動いている物件での話かなと思っております。私どもの案件でも起きています。他社でも起きているのではないかなということです。

1つ前の精神的要因というところも含めまして、賛成者や推進者が諦めてしまわないような施策が必要だと思っておるところでございます。

リノベーションに関しましては、ストック活用という観点では重要だと思っておりますけれども、現実としては、耐震性の危惧が若干ある建物であっても、中古価格の高騰を受けて売買が成立してしまっている状況でございます。結果、新所有者の方が入ってくる結果になっておりまして、合意形成にも影響があると感じます。中古価格の高騰と工事費の高騰が、建替え事業ということに関しては、非常に影響があるのかなというふうに思っております。

次に、我々協力者側にも課題があるなという感じを持っておりまして、関わりたくても関われないジレンマということでございます。相談を受けても、正直なところ、この事業は人海戦術的なところもあるものですから、なかなか受け切れないというのが実情ではないかと思えます。現実として我々も手一杯の状況になっているということでございます。先ほど言った大規模な物件がもう少し動くだろうと思っていたところが、まだ動かないということとかが影響していることもあると思っております。何とか、このプレイヤーを増やしたいなというところだと思っております。なぜ増えないのかというと、ここにいる皆様、コンサルタント様等が行っている業務は大変な仕事だということです。そこら辺のところを正直なところじゃないかなと思えます。

あと、分譲床が生まれない案件をどうするかと書いてしまっておりますけれども、これは、旭化成さんは、小さい案件もすごくしっかりやられておりますけれども、やはりなかなか難しい、大きな課題だなと印象を持っているところでございます。

まとめとしておりますけれども、今までお話した内容であるとか、少し泣き言とかお願い事とかをお話して、最後のまとめとさせていただきたいと思えます。

こちらにもありますように、プレイヤー不足の問題ですけれども、我々自身が力をつけてまして、支援体制を強化するということは頑張っていきますけれども、先ほど述べましたように、人海戦術の事業でありますので、関わる会社を増やすというよりは関わる人を増やすということが重要だと思っております。これが続かないと、ほんとうに建替えが進まないのではないかという危機感がございます。裾野を広げるためにも、いろいろ議論はあると思えますけれども、マンション管理士さんとの連携であるとか、管理会社さんとの連携が重

要だと思っております。行政としても、いろんな施策を打っていただいているとは思いますが、けれども、ちょっと言い過ぎかもしれませんが、初期段階のコンサル費用なんかは、ある程度、補助していただけるとありがたいなと思っております。そうすると、もっともつこの事業をやっているというコンサルさんや、ほかの方も増えてくるのではないのかなと思っております。そういうところをやっていないと、非常に先々難しいのではと、こう思っているということでございます。

次に、マンション建替えやっていると、管理組合の機能不全などがあります。そんな経験から、マンション管理の重要性の啓蒙活動が大事じゃないかなと思っております。

こちらにも書いてありますけれども、今月の12日に東京都が発表したような、管理組合などに修繕積立金や耐震診断についての報告を義務づける条例を考えるみたいな話がありましたけれども、全部が全部良いわけではないですけれども、こういうことで気づいていただければよいのではないかなというふうに考えております。とにかく将来のために事実を知って自分事化するということが大事なんじゃないかなと思っている次第でございます。

あと最後のページですけれども、自戒を含めてで、ございますけれども、信頼感を醸成して、権利者の皆様と向き合えないと、なかなかこの事業が進まないというのが、私も経験してきた中での思っていることでございます。ここを頑張らなきゃいけないということです。

あと、一番の関心事への対応ということですが、私どもが行った過去のアンケートから見ますと、権利者は引っ越しと仮住居への不安、資金面の不安というのが、間違いなく大きな関心事だということになっております。それらにどれだけケアをできるかということだと思っておりますので、ここの部分は我々も頑張るのですが、行政の方とかURさんとかに、いろいろご協力はいただいておりますけれども、そのところを何とか強化出来ないのかなという話でございます。空き家はいっぱいあるということで、何とかその部分をうまく使いながら、多分、権利者の人は近くに住みたいというのがありますので、そういうところをうまく活用しながらやっていければいいなと思っておる次第でございます。

自主建替えの道の拡大ということも書いてありますけれども、やはり小さい物件ですと、協力できる体制がなかなか難しいということがありますので、そこら辺に少し工夫が必要なんじゃないかと思っております。答えはないのですが、そんなことを多少思っているということでございます。

纏まりのない話になりましたが、これで私の話を終わらせていただきます。ご清聴ありがとうございました。