

PRESS RELEASE

マンション建替えの動向と今後の展望—多様化するプロパティマネジメント—

（株）長谷工総合研究所（東京都港区 社長：相川 博）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、4月25日(月)発行の「CRI」2011年5月号に掲載いたします。

かつては資金や合意などの障害により実現が困難であったマンション建替えは、2002年からの建替え円滑化法の制定、区分所有法の改正で安定した事業環境がもたらされたことにより、実施件数が急増して、住宅供給としても無視できない存在となってきた。特集では、36年間146件にわたるこれまでの実績事例を特定した上で、新たな事業環境のもとでのマンション建替えの傾向を報告し、計画中も含めた事業特性の観測から、今後の位置づけを展望する。

建替え事業の動向 円滑化法以降に急速な増加 竣工戸数では2万戸に迫る勢い

- ▼マンション建替えの事業環境は、2002年に始まる「建替え円滑化法」「区分所有法」等の法整備で一新され、安定性がもたらされた。このほかマニュアルや指針が示されるなど運営や再生にとって大きな節目となった。
- ▼既往研究にその後の報道等の情報を加えて特定した146件の実績では、事業環境の効果が竣工ペースに現れる2005年から件数・戸数が急増し、延べ竣工戸数1万9,416戸と、市場の一郭を占める供給量となった。

146件の実現事例を読む 時代特性による3区分 新たな環境が新タイプの建替えを実現

- ▼竣工年で3時代に区分して観察した。[Ⅰ 黎明期] (1975～1993年竣工・35件)は、計画期の継続的な地価上昇など事業性に恵まれ、平均27年ほどの短期間で建替えられたが、平均では年1.8件の実現にとどまる。
- [Ⅱ 円滑化法以前] (1994～2004年竣工・52件)は、地価沈静化で事業性は低下したが、年平均4.7件が実現した。戦前からの特異なマンションを除けば、平均利用年数は34年程度とみられる。
- ▼[Ⅲ 円滑化法以降] (2005以降・59件)は、新たな事業環境で竣工してきた時期で、年平均9.8件と倍増した。円滑化法に基づく34件が急増要因だが、あえて円滑化法を選択しない事業も難航すれば法を活用できたため新たな事業環境の影響はある。平均利用年数は40年近くに伸長し、余剰容積が少ない案件も加わった。

新環境のもとでの建替えの特徴 長期化する建替えまでの期間 事業性低い案件にも対象拡大

- ▼竣工例および計画中事例の観測から、新たな事業環境の建替えには、以下の状況があることがわかった。
- ①建替えまでの期間の長期化と拡散：初期建設から建替え竣工までの期間が長い例が増え、老朽化対策の性格が強まった。その一方、従来と同じ短期の例も併存し、裾野は供給量の拡大期にさしかかっている。
- ②条件に恵まれない案件でも事業化：既存不適格も含め初期容積が高く事業性に恵まれない案件の事業化が出現してきた。今後、郊外物件や高充足比物件が多くなる建替え予備軍にも事業化の可能性が生じる。
- ③住戸拡大型から劣化対策型に移行：事業特性が住戸拡大型から劣化対策型に移行する傾向があり、市場的な収益狙いではなく、現建物の劣化状況が建替えの動機となってきたことが注目される。
- ④事業実現に向け様々な工夫：敷地外や他マンションとの合同事業による効率化や、敷地縮小による余地売却、仮移転を最小にする段階計画など、与条件に合わせた対応を工夫する例が目立つようになってきた。
- ⑤区分所有者の心理に変化の可能性：建替え後の戻り入居が極端に少ない例もあり、仮移転など苦勞を伴う生活再生から、プロパティマネジメントとしての不動産再生という合理的な選択もされるようになってきた。

建替え事業の意味と位置づけ 「築35年の壁」に直面 資産管理とみれば新規供給の舞台にも

- 【管理組合・区分所有者にとって】老朽マンションの再生という本来趣旨が明確になるが、その一方、新たに登場した築40年前後のピークにおいて、「築35年マンションが直面する壁」ともいえる状況が顕在化した。これは後追いの修繕積立が必ずしも十分ではないマンションが、築30年以降の計画修繕で設備やエレベータなど計算外の更新対象に直面するもので、居住継続にも一定の費用が必要になる。耐震性能の不足にも対策費用はかかることから、求心力あるリーダーと適切な支援があれば建替えに向かうというものだ。
- 【デベロッパーなど事業者にとって】従来は効率のよい事業ではなかったが、今後、区分所有者が生活再建というしがらみを離れ、プロパティマネジメントという合理的な選択に向かうことができるのであれば、既存ストックの良好な立地を舞台にした新たな供給事業の機会が芽生えてくる可能性がある。
- 【都市整備・住宅政策として】耐震改修が進まない現実の中での災害対策として、また「築35年の壁」が管理不能マンションに至らないようにするためにも、支援対策の継続発展は期待される。

当面する拡大基調 築35年にさしかかる最後の旧耐震物件ボリュームゾーン

- ▼マンション建替えは新たな事業環境を得て、一般マンションでの活用がみえてきた。今後、老朽化が極限に達したマンションでは、適切な支援があれば、生活の場の再生や、資産再生の開発が行いやすくなる。
- ▼今後、1970年代後半のマンションが「築35年の壁」にさしかかり、再生の模索を始める案件も一定量生じる。これらは供給が郊外ファミリー物件に移行し母数が拡大した時期にあたるが、今日的には立地に恵まれた事例も多い。そして最後の旧耐震世代であることから、当面の事業対象は拡大基調にあると考えられる。

