

J-REITレポート

東京都 旧耐震分譲マンションの建替え促す

不動産会社が参画しやすいよう容積率を緩和

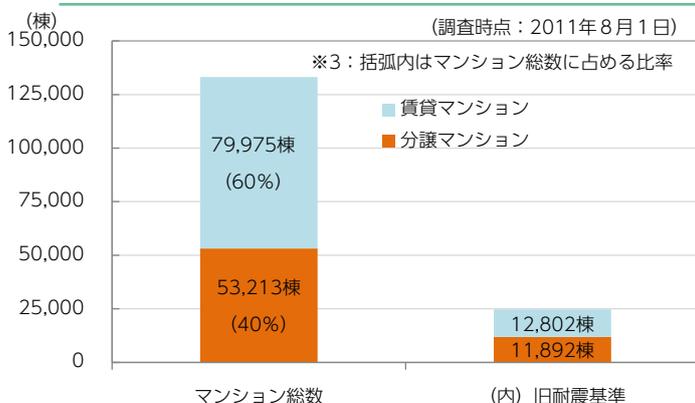
- ▶ 東京都は、老朽化した分譲マンションの建替え促進のため、容積率を緩和して不動産会社が参画しやすくする。
- ▶ 都内には約1万2千棟の旧耐震の分譲マンションがあり、都の取り組みで建替えが進めば、全国への波及効果も期待される。

- 阪神淡路大震災等の大規模地震で老朽化した建物に大きな被害が出たことから、政府は旧耐震基準*1の建物の建替えを進めています。しかし、分譲マンションは建替えに居住者の5分の4の賛成が必要であることに加え、駅や学校、病院等の施設が隣接しているか等の立地条件を整える必要があること等から、比較的高い収益性が見込め、不動産会社が参画するケース等一部に限られているようです。
- 2014年2月に政府が「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の一部を改正したことを受けて、東京都はマンションの建替え促進を図るため、2017年3月に新たな容積率*2の許可要綱を策定しました。旧耐震分譲マンションの建替え促進のため、土地ごとに定められた基準容積率に上乘せされる割増容積率の上限を、これまでの300%から400%に高めることとしました。区市が計画を定め、それに基づいて都が対象地区を指定し、指定された地区内の旧耐震分譲マンションは周辺との共同建替えを条件に容積率の条件緩和を受けることが可能となります。
- 東京都の2011年8月の調査（2013年3月公表）では都内に約13万3千棟のマンションがあり、内約5万3千棟が分譲マンション（全体の約4割）で、その内の約1万2千棟（分譲マンションの約22%）が旧耐震基準で建築されています。東京都の旧耐震マンションの棟数は全国の3分の1弱を占めるとの調査結果もあります。容積率を増加させることで戸数増加が可能となり、①建替え事業の収益性向上で不動産会社等が再開発に参画しやすくなる、②入居者の高齢化で資金面で建替えが困難な場合でも、分譲戸数増加で自己負担が軽減されるケースが生じる等の効果が期待できます。
- 東京都の取り組みが全国へ広がれば、政府が進める国土の強じん化が一段と前進するものと思われます。老朽化マンションの建替えに合わせて近隣地域の再開発が進むことも考えられ、不動産市況の下支え要因となる可能性もあります。

*1：旧耐震基準とは、建築物の設計で適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981（昭和56）年5月31日までの建築確認において適用されていた基準をいう。これに対して、その翌日以降に適用されている基準を新耐震基準という。旧耐震基準は、震度5強程度の揺れでも建物が倒壊せず、破損の場合は補修により生活が可能な構造基準として設定されている。一方、新耐震基準は震度6強～7程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。

*2：容積率とは、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合。敷地面積3,000㎡の土地で容積率が100%高まれば建築可能面積が3000㎡増加し、単純計算で広さ75㎡のマンションを40戸多く供給できる。

図表1：東京都のマンション概要



出所：図表1～2は東京都都市整備局「マンション実態調査結果（2013年3月）」資料を基にニッセイアセットマネジメントが作成

図表2：旧耐震の分譲マンションが多い区（東京都）



●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮していませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的財産権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。●投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。●手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会