

マニション用地取得競争が激化する中、昨年から用地取得方法において、大きな戦略転換が始まっている。市街地再開発事業への参画や旧耐震マンション建替え事業への取り組みなど、マンション用地を「買う」から「創り出す」といった動きに注目が集まっている。今月のトータルブレインのレポートでは、法改正などで注目を浴びている市街地再開発事業とマンション建替え事業の現状を分析した。

トータルブレインの

マンション 最前線

再開発・建替え事業の現状

市街地再開発事業

近年、首都圏で実施された再開発事業を振り返って見ると、圧倒的な立地の利便性の高さなどから、市場相場の20~30%アップ、駅前再開発タワーでは相場の40%

%アップといった超高値供給が可能となっていました。

更に短期完売のケースが多く、ディベロッパーにとって非常に魅力的な事業となっている。

一方、再開発事業のデメリットとして、事業期間が長く、大幅に条件が緩和されれば、事業期間の短縮が期待されるだけでなく、容積率の割り増しや補助金、税制優遇などのメリットも多く、改正を活用

しかしながら、今回の都市開発法の改正により、老朽化した大型団地の建替えが再開発法の枠組みで可能となる

と指摘する。

旧耐震の建替え事業

旧耐震マンションの建替え事業においても、事業期間が10~15年、長いものでは20年以上と長期化傾向があり、ハーデルの高い事業となっていました。

た。従来の建替え事業成立の最大のポイントは余剰容積の有無。余剰容積があり還元率を得やすく、余剰容積がなく還元率の低い物件は同意が得られず建替え事業が進まないケースが多かった。

そんな中、14年12月にマンション建替え円滑化法が改正され、マンションおよびその

法改正で事業期間短縮へ

敷地売却制度を利用して、マンションの建替え事業に

ついても、今後一気に拡大・加速すると指摘。中堅・中小ディベロッパーにとって今後の大企業チャンスになるとしている。再開発による老朽化した団地の建替え事業と旧耐震マンションの建替え事業は、ディベロッパーにとって今後の事業ポートフォリオの大きな柱の一つになると分析している。