

**マンションの建替え等の円滑化に関する法律に定める「マンション敷地売却制度」*による
「御苑コーポピアネーズマンション敷地売却事業」にて
敷地売却組合から土地建物を取得
～新宿区としては初のマンション建替法に基づく容積率緩和の特例を活用～**

伊藤忠都市開発株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:松 典男)は、「御苑コーポピアネーズマンション敷地売却事業(東京都新宿区新宿)」(以下、本事業)において、2026 年 2 月 27 日に新宿区から分配金取得計画の認可を受けたマンション敷地売却組合より、2026 年 5 月 12 日に土地建物を取得しましたので、お知らせいたします。

本事業は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に定める「マンション敷地売却制度」*と、新宿区の容積率緩和の特例を活用した建替え事業であり、当社では初めての取り組みです。なお、容積率緩和の特例を活用した建替え事業としては、新宿区で初となります。

建替え後は、地上 15 階建、総戸数 31 戸の分譲マンションとして 2029 年 4 月の竣工を予定しています。

*本制度は 2026 年 4 月に「建物の区分所有等に関する法律」及び「マンションの再生等の円滑化に関する法律」による「建物敷地売却」へ法改正されています。



建替え前の建物(西面)



建替え前の建物(東面)

■本事業の経緯

「御苑コーポピアネーズ」は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅徒歩 3 分に立地し、地上 7 階建て、総戸数 26 戸(店舗 2 区画含む。当時。)の分譲マンションとして 1970 年に竣工しました。

建物老朽化や耐震性への不安、水漏れ等の問題が顕著化し、2013 年頃に自主建替えによるマンション建替えの検討が進みました。東京オリンピック開催による建築費動向の様子見期間などがあり一時議論は停滞しましたが、立地特性を活かし、資産価値の高い建物に建替えることを管理組合は選択し、マンション建替えの機運が再び高まりました。手法については、組合運営の負担減や、評価の最大化を求め「マンション敷地売却制度」を活用することとなりました。

2023 年に当社は管理組合から敷地売却事業の検討推進を目的とする事業協力者に選定され、権利者との個別面談や説明会を通じて合意形成等に取り組み、この度、新宿区から分配金取得計画の認可を受けた本事業のマンション敷地売却組合から土地建物を取得しました。

また、本事業は、「新宿区マンション建替法容積率許可」を取得し、都市計画上の指定容積率600%（道路要件から約480%）を約595%に割り増すことにより、評価額の最大化に努めました。

■マンション敷地売却制度について

「マンション敷地売却制度」は除却の必要性に係る認定を受けたマンションにつき、法定要件以上の区分所有者等の賛成を以てマンションおよびその敷地の売却を可能とする制度。マンション建替組合によるマンション建替え事業と異なり、敷地売却が完了した時点で事業が完了するため、事業期間が短縮でき、組合運営の負担も軽減できます。本制度活用により、区分所有建物以外（商業ビル、ホテル等）への建替えも可能になり、マンション再生の選択肢が広がります。

■新宿区マンション建替法容積率許可について

耐震性不足の老朽マンションの建替え等を促進するため、マンション建替え円滑化法に基づく耐震性不足等による要除却マンションの認定を受けたマンションの建替えにあたり、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限が緩和されるもの。

■事業スケジュール

2023 年 3 月 : 当社が事業協力者として選定
2024 年 1 月 : 敷地売却推進決議
2024 年 6 月 : 除却の必要性に係る認定（要除却認定）を取得
2024 年 12 月 : 買受計画の認定を取得
2025 年 3 月 : マンション敷地売却決議可決
2025 年 10 月 : 御苑コーポビアネーズマンション敷地売却組合設立の認可
2026 年 2 月 : 分配金取得計画の認可
2026 年 5 月 : 土地建物決済、解体工事着手
2027 年 5 月 : 新築工事着手（予定）
2029 年 4 月 : 竣工・引渡開始（予定）

■建物概要

	建替え前	建替え後
所在地	東京都新宿区新宿 1-23-3	
交通	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅徒歩 3 分	
敷地面積	316.28 m ²	315.25 m ²
延床面積	1,593.24 m ²	2,516.93 m ²
容積率	480%	594.81%
構造・規模	鉄筋コンクリート造・地上 7 階建	鉄筋コンクリート造・地上 15 階建
戸数	25 戸（内、店舗 1 区画）	31 戸
竣工時期	1970 年 11 月（築 55 年）	2029 年 4 月（予定）

■伊藤忠都市開発のマンション建替え事業の取組みについて

当社は、マンションの老朽化という社会問題に対応すべく、これまでに 11 件（共同事業含む）の建替え事業を推進してきました。2002 年に施行された「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づき、全国初の個人施行にて東京都世田谷区でのマンション建替え事業の認可を受けた事例を筆頭に、マンション建替え円滑化法に基づく組合施行方式や個人施行方式、隣地施行敷地一体化事業の等価交換方式など、様々な手法でマンションの建替えに取り組んできました。今後も、当社が得意とする、小・中規模マンション（20～80 戸程度）を中心に、管理組合様・区分所有者様に寄り添いながらマンション建替えを積極的に推進してまいります。

< 参考 > 伊藤忠都市開発のマンション建替え 公式サイト <https://www.ipd.co.jp/tatekae/>

< 本ニュースリリースに関するお問い合わせ >

伊藤忠都市開発株式会社 経営企画部／有吉 TEL.03-6811-0221