

## 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」を活用 「シャンブル幡ヶ谷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しました

阪急阪神不動産株式会社は、「シャンブル幡ヶ谷マンション敷地売却事業（東京都渋谷区幡ヶ谷）」（以下、本事業）において、2025年12月1日に渋谷区から分配金取得計画の認可を受け、2025年12月26日に敷地売却組合から土地建物を取得しましたので、お知らせします。

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」を活用した事例で、当社では首都圏における初めての取組です。2026年2月から解体工事に着手し、建替え後は、地上14階建、総戸数52戸の賃貸マンションとして2029年2月の竣工を予定しています。



建替え前の建物外観（北面）



建替え前の建物外観（南面）

### ■本事業の経緯

「シャンブル幡ヶ谷」は、京王線「幡ヶ谷」駅徒歩4分、地上7階建、総戸数50戸の分譲マンションとして1978年に竣工しました。東京都では、特定緊急輸送道路の沿道建築物に対して耐震診断の実施が義務化されており、本物件の耐震診断を2014年に実施した結果、耐震性が不足していることが判明しました。以降、その再生方針について検討が重ねられましたが、耐震補強工事では、専有部内に補強材が入ること等により組合員の同意を得ることができず、続く建替え検討では、余剰容積が確保できない等の理由によりデベロッパーが参画できない課題がありました。これを受け、組合員全体の利益を最大化し、組合運営の負担が少ない「マンション敷地売却制度」を活用することとなりました。その中で、当社は、2023年に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や行政手続きに取り組み、今般、渋谷区から分配金取得計画の認可を受け、本事業の敷地売却組合から土地建物を取得しました。

## ■事業のこれまでの歩みと今後のスケジュール

2023 年 3 月：敷地売却推進決議（当社が事業協力者として選定）  
2024 年 5 月：除却の必要性に係る認定（要除却認定）を取得  
2024 年 10 月：買受計画の認定を取得（当社が買受人として選定）  
2024 年 12 月：敷地売却決議可決  
2025 年 4 月：シャンプル幡ヶ谷マンション敷地売却組合設立の認可  
2025 年 12 月：渋谷区から分配金取得計画の認可を受ける  
2026 年 2 月：解体工事着手（予定）  
2026 年 11 月：本体工事着手（予定）  
2029 年 2 月：竣工（予定）

## ■事業概要

	建替え前	建替え後
所在地	渋谷区幡ヶ谷一丁目 6 番 3, 5, 6, 7（地番）	
敷地面積	337.17 m <sup>2</sup> （101.99 坪）	
用途	分譲マンション	賃貸マンション
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地下 1 階、地上 7 階建	鉄筋コンクリート造 地上 14 階建
住戸数	50 戸（内、店舗 2 戸）	52 戸
竣工	1978 年 11 月	2029 年 2 月（予定）

## ■当社の敷地売却事業における取組について

敷地売却事業は、建替え事業が困難な余剰容積が確保できない、高経年マンションの再生に有効な手法の一つです。建て替え後の用途が自由な全員転出型において、当社は総合不動産デベロッパーとして、住宅だけでなく、オフィスや商業などといったさまざまな角度から検討を行い、最も不動産価値を高めることができる用途をご提案しています。また、買受人として各権利者の転居先を探す支援を丁寧に行うなど、円滑に事業が推進できるように取り組んでいます。

【阪急阪神不動産のマンション再生】 <https://www.hhp.co.jp/tatekae/tatekae/index.html>

以上