

◎ハウジング大興、マンション建替え推進

— 小規模案件に照準、第1弾を池袋本町で

戸建て分譲、リノベーションマンション販売などを展開する独立系デベロッパー、ハウジング大興(東京・練馬区、今井栄一社長)は、老朽化した分譲マンションの建替え事業に取り組む。区分所有者との権利交渉を迅速化するため、小規模案件に照準を絞る。東京・豊島区池袋本町の「アトリオヴィラ池袋」(総戸数22戸、販売戸数18戸)がプロジェクトの第1弾となる。ことが確定しており、8月上旬に着工する。

分譲マンションの建替えは、旧公団物件など、余剰容積を残す大規模案件を、大手デベロッパーが手掛けるケースが多い。ハウジング大興は、建替えから取り残されているものの、区分所有者と比較的短期で権利交渉を終えることが見込める小規模マンションをターゲットに据え、建替え事業を展開することにした。同社は昨年、マンション建替えを推進するため、専門部署「財産コンサルティング事業室」を新設、東京都内で総戸数30戸以内の物件などで取組みを検討する。

第1弾となる「池袋」は、余剰容積はなかったが、地下室を新設し、建替え後の販売面積を拡大する。権利者は計10組。権利変換したのが4組で、残りの6組は転出した。大口の権利者がいたため、従前の総戸数は38戸だったが、戸当たり面積を拡大、総戸数22戸、販売戸数18戸とした。権利交渉に約3年要した。プロジェクトの利益率は、十数%の水準とみられる。

販売開始は9月初旬の予定。販売価格は、2000万円台半ばから4000万円台半ば。平均価格帯3000万円強となる見込み。このほか、都内で第2弾プロジェクトの取組みも進めている。