

2025 年 9 月 17 日

各 位

～明和地所初の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」による敷地売却事業～

～神奈川県及び横浜市初の「マンション敷地売却組合設立」～

「本牧元町共同ビル」マンション敷地売却組合設立のお知らせ

明和地所株式会社（東京都渋谷区、代表取締役社長：原田英明）は、神奈川県横浜市において事業協力者・買受人として権利者の皆様とともに推進中の「本牧元町共同ビル」マンション敷地売却事業（以下、「本事業」という。）において、横浜市より「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下、「マンション建替え円滑化法」という。）」に基づくマンション敷地売却組合の設立認可を受け、本年 9 月 13 日に「本牧元町共同ビルマンション敷地売却組合」が設立されましたのでお知らせいたします。本事業は、当社として初となるマンション建替え円滑化法による敷地売却事業となります。

■「本牧元町共同ビル」敷地売却事業の経緯

1968 年 5 月に竣工の「本牧元町共同ビル」は、神奈川県住宅供給公社が市街地共同住宅建設事業の一環で地主様との共同事業として開発した地上権付分譲マンションです。同マンションは、ＪＲ京浜東北線・根岸線「根岸」駅や、みなとみらい線「元町・中華街」駅などからバスによる交通アクセスを備えており、徒歩圏には国の名勝に指定されている三溪園が位置するなど、四季折々の自然の移り変わりを身近に感じることができる自然豊かな環境にあります。

一方、建物は築 57 年を迎え、耐震不足に加え設備等の劣化など、老朽化にともなう居住環境や安全性等への影響について、長年住民間で検討がなされていました。このような中、2023 年 9 月に当社が事業協力者に選定され、コンサルタントの株式会社環境企画設計とともに、権利者及び関係者の皆様と敷地売却事業を推進し、2025 年 3 月に敷地売却決議が可決され、同年 8 月横浜市より認可を受け、この度マンション敷地売却組合設立に至りました。

■神奈川県及び横浜市初の「マンション建替え円滑化法に基づくマンション敷地売却組合」の設立

本事業は、マンション建替え円滑化法に基づく敷地売却制度を活用し、要除却認定を受けたマンションの区分所有者が敷地売却組合を設立し、買受人（デベロッパー等の事業者）に「建物と敷地（本事業においては地上権）」を売却するものです。買受人はマンション以外の用途への建替えが認められるほか、マンション建替え円滑化法に定める権利変換型のマンション建替え事業と比較して、敷地売却決議後の手続き期間が短く、耐震不足マンションの再生促進に寄与するものと期待されています。また、マンション建替え円滑化法に基づくマンション敷地売却組合の設立は、本事業が神奈川県及び横浜市において、ともに初の事例（※）となります。なお、横浜市ホームページにて、市内初の敷地売却事業として、本事業が紹介されています。

※2025 年 9 月 16 日現在における「マンション再生協議会ホームページ内のマンション建替え円滑化法によるマンション敷地売却事業認可地区一覧」による

<横浜市ホームページ内の「敷地売却事業の事例紹介」ページ>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/manportal/future/landcell/case1.html>

■従前建物の状況

所在地	神奈川県横浜市中区本牧元町 61 番 1 号（住居表示）
構造・規模	鉄筋コンクリート造 4 階建・延床面積 1,791.54 m ²
総戸数	20 戸（住戸 18、店舗 2）
竣工年月日	1968 年 5 月 2 日
管理組織の状況	本牧元町共同ビル管理組合
敷地面積	644.16 m ² （公簿）

■事業概要

事業手法	「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」によるマンション敷地売却事業
買受人	明和地所株式会社
コンサルタント	株式会社環境企画設計

■これまでの経緯と今後の予定

2019 年頃	老朽化等の課題解決のためマンション再生手法の検討を開始
2023 年 1 月	「マンションの一括売却推進」及び「マンションの除却の必要性に係る認定申請」に関する決議が可決
2023 年 3 月	横浜市より「除却の必要性に係る認定」を取得
2023 年 9 月	事業協力者として当社が選定される
2024 年 2 月	買受人として当社が選定される
2024 年 9 月	横浜市より「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 8 月	マンション敷地売却組合設立認可
2025 年 9 月	マンション敷地売却組合設立総会
2026 年 2 月	分配金取得計画認可（予定）
2026 年 3 月	権利消滅期日（予定）
2026 年 4 月	従前建物除却・マンション事業着手（予定）

■明和地所グループにおけるマンション再生事業への取り組みについて

当社は、「製・販・管」一貫体制のグループの総合力を活かし、中長期の成長に向けて、2023 年 4 月にマンション建替え事業及び再開発事業を担う「再開発・建替事業部」を新設。さらにマンション再生事業強化の一環で、2025 年 3 月に「明和地所グループマンション再生相談室」を開設し、デベロッパーである当社と当社グループの管理会社である明和地所コミュニティ株式会社（東京都渋谷区、代表取締役社長：近藤洋介）が連携し、高経年マンションの管理組合が抱える再生問題に対して、ワンストップで対応可能な体制を整備しました。

マンション建替え事業としては、2023 年に参画した渋谷区内における建替え事業（2024 年建替え決議可決、2025 年建替組合設立予定）をはじめ、その他継続協議中の案件を含め、複数のマンション建替え事業等を推進しております。

当社は、これまでに分譲マンション事業で培ったデベロッパーとしての経験とノウハウをもとに、社会課題となっている老朽化マンションの対策の一つとなるマンション建替え事業、敷地売却事業や、木造密集地域の解消やまちの活性化等の対策の一つとなる市街地再開発事業を通じて、これからの時代に対応した新しい価値を生み出し、安心・安全な暮らしが続く住まいの再生に積極的に取り組んでまいります。

■「明和地所グループマンション再生相談室」（明和地所株式会社 再開発・建替事業部内）

TEL：03-3462-5276 ／受付時間：9:00～17:00 ／定休日：土曜・日曜・祝日

<https://www.meiwajisyo.co.jp/youchi/tatekae/counselling/>

明和地所グループは住まいに関わる事業を通じて、社会や環境に貢献する企業として成長してまいります。



本リリースは現時点での情報を基に作成されており、変更になる場合があります。

【お問い合わせ窓口】

明和地所株式会社 社長室

電話 03-5489-2888／FAX 03-3780-3101