

2025 年 11 月 4 日

各位

東京建物株式会社

「敷地売却制度」を活用した大規模建替え事業 分譲マンション「Brillia 方南町」11 月 4 日よりエントリー開始 隣接地の一体活用により敷地面積 4,000 m²超の大規模開発を実現

東京建物株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役 社長執行役員 小澤 克人、以下「東京建物」）は、権利者の皆様とともに進めてきた「秋元ビル南台住宅敷地売却事業」の対象敷地を含む敷地に新たに誕生する分譲マンション「Brillia 方南町」（以下「本事業」）（東京都中野区）のエントリー受付を 11 月 4 日(火)より開始しますので、お知らせします。



「Brillia 方南町」完成イメージ

「Brillia 方南町」の従前建物である「秋元ビル南台住宅」は 1973 年に竣工した事務所、賃貸住宅および分譲住宅からなる地上権付区分所有建物で、建物の老朽化や耐震強度の不足等の課題を抱えていたことに加え、権利者にとっては大きな負担となる借地権の更新協議を控えていました。東京建物は事業協力者として権利者様とともに建替え検討を進め、2023 年 6 月には敷地売却決議が可決、2024 年 4 月には敷地売却に至りました。

本事業はマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替え法」）における「敷地売却制度」を活用したものです。本制度の活用により、東京建物が保有する隣接敷地を含めた約 4,137 m²の総敷地面積とすることができ、地上 11 階建て・総戸数 179 戸の大規模開発が実現しました。新築工事は 2025 年 4 月に着手しており、2028 年 4 月の竣工予定です。

東京建物では、日本最大のマンション建替えプロジェクト（2013 年竣工当時）である「Brillia 多摩ニュータウン」を皮切りに、東京 23 区内最大級の大型団地の一括建替え事業（2021 年竣工当時）である「Brillia City 石神井公園 ATLAS」や都心におけるマンション建替え事業「Brillia Tower 浜離宮」（2023 年竣工）、「Brillia 二番町」（2026 年竣工予定）など、さまざまなマンションの建替え事業に取り組んでまいりました。今後も、社会課題の解決に積極的に取り組み、持続可能なまちづくりを進めてまいります。

● 「Brillia 方南町」の特徴

本事業は東京メトロ丸ノ内線の始発駅「方南町」駅より徒歩5分の交通利便性の高い立地に位置しており、また、40㎡台の1LDKから80㎡台の4LDKまで多様なライフスタイルに対応したプランをご用意しています。共用施設として、ご家族・ご友人とのパーティなどにも利用可能な「キッチンラウンジ」やリモートワーク等にご利用いただける「パーソナルスペース」等を備えるほか、地域の憩いの場としてご利用いただける敷地内の広場空間「コミュニティガーデン」や入居者専用の「屋上庭園」など、生活の中で身近に緑を感じることのできる計画としています。



キッチンラウンジ



屋上庭園

● 敷地売却制度について

「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であり、東京建物では関西圏において初めて本制度を活用した事例となる「みのおサンプラザ1号館再生事業」※1を推進しています。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、事業期間の短縮や組合運営の負担軽減に加え、建替え後の建物の自由度が高く、マーケットや周辺環境等に応じた幅広い用途での土地・建物の活用が可能というメリットがあります。

本事業においては、本制度を活用することで隣接地との一体活用が可能となり、敷地面積計約4,137㎡の大規模開発が実現しました。

※1 関連リリース：<https://tatemono.com/news/20250922.html>

● 事業の歩みと今後のスケジュール

2023年6月 「秋元ビル南台住宅管理組合」による敷地売却決議の可決

2023年10月 「南台住宅マンション敷地売却組合」設立

2024年4月 買受人である東京建物に敷地を売却

2024年8月 「敷地売却組合」解散認可

2025年4月 「Brillia 方南町」新築工事着工

2025年11月 「Brillia 方南町」登録受付開始

2026年度 「Brillia 方南町」販売開始（予定）

2028年4月 「Brillia 方南町」竣工（予定）

● 本事業の概要

	建替え前	建替え後
名称	秋元ビル南台住宅	Brillia 方南町
所在地	中野区南台五丁目 65 番 6（地番）など	中野区南台五丁目 65 番 1（地番）など
交通	東京メトロ丸ノ内線「方南町駅」徒歩 5 分	
敷地面積	約 1,594 m ²	約 4,137 m ²
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上 12 階地下 1 階	鉄筋コンクリート造・地上 11 階地下 1 階
建物用途	住宅・事務所	住宅
住戸数	56 戸（賃貸住宅、事務所区画除く）	179 戸
設計者	株式会社ダイヤ建築設計事務所	株式会社 NEXT ARCHITECT&ASSOCIATES 川口土木建築工業株式会社
施工者	株式会社辰村組	川口土木建築工業株式会社
竣工時期	1974 年 9 月	2028 年 4 月（予定）
公式サイト	—	https://hounanchou179.brillia.com/

● 位置図



● 参考：東京建物のマンション建替え事業例

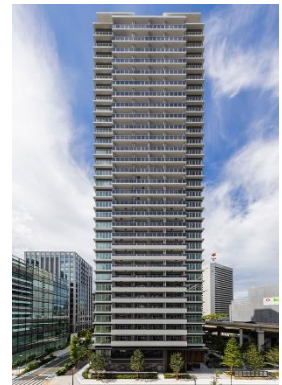
物件名	所在地	竣工年	総戸数（建替え前）
Brillia 多摩ニュータウン	東京都多摩市	2013 年	1,249 戸（640 戸）
レジデンス百道	福岡県福岡市	2015 年	232 戸（130 戸）
Brillia City 千里津雲台	大阪府吹田市	2019 年	202 戸（96 戸）
Brillia 旗の台	東京都品川区	2020 年	38 戸（23 戸）
Brillia City 石神井公園 ATLAS	東京都練馬区	2023 年	844 戸（490 戸）
Brillia Tower 浜離宮	東京都港区	2023 年	420 戸（328 戸）
Brillia 二番町	東京都千代田区	2026 年（予定）	106 戸（57 戸）



Brillia 多摩ニュータウン



Brillia City 石神井公園 ATLAS



Brillia Tower 浜離宮

以上