

○○○○○○○○○○様

マンション建て替えに関する ご提案

一般社団法人 **不動産支援ネット**

目次

独立系一般社団法人不動産支援ネットの6つの強み	P1
新マンション建替円滑化法について	P8
事業スケジュール	P9
当社コンサルタント実績	P10
お住み替え還元率	P17
敷地売却価格ご提案	P18
問題点	P19
本事業の当社の委託内容	P24

独立系一般社団法人不動産支援ネット 6つの強み

大切なことは、区分所有者の皆様が安全※で
最大限の買取価格や住替還元率だと思います。

当社はその最大値をご提案することが、**使命と信条として居ます。**

完成総販売価格－**デベロッパー経費(15%相当)**－**建築費**－**解体費**＝**所有者分配額**

販売の最大化と経費の最小化により皆様の配分が高まります。

※旧耐震建物にお住まいの場合や賃貸されている方は将来の大地震の際の崩壊や使用差し止め資産の消滅、入居者からの賠償責任のリスクが伴います。

通常の建替コンサルタント会社では
特定のデベロッパーと協業体制にありますので
価格の決定権はデベロッパーの独占的なものになります。

当社は独立系コンサルの為、どのデベロッパーにも属さず、最高値を提案させる事が出来る
のです。デベロッパーは自社の商品や事業の為コンサルに介入してくるので、他社のために
コンサルはするわけがありません。不透明な不動産取引に独立系の当社が区分所有者の
皆様の利益のため事業を進めます。



建替想定の建物のボリューム設計も すべて自社設計しコストを算出しています。

当社では建築予想の建物のボリューム(専有面積算出)設計はすべて自社設計部で行います。

ボリュームにより販売価格が上下し権利変換率や売却価格に大きく作用します。デベロッパーや業者の、言い値や過小な提案を防ぎ、透明な提案となります。さらに総合設計制度、天空率、最新の建築法規を熟知し最大のメリットに努めます。



市場調査の実施は当社より 直接発注し依頼いたします。

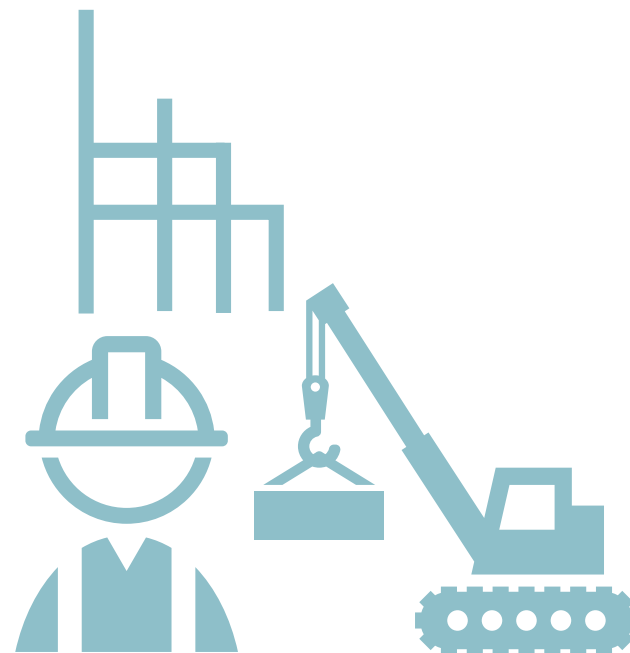
独占的なデベロッパーは市場調査を開示しません。

立地の検証、近隣の同等マンションの販売価格と市場動向、グレード別、ブランド別の販売実績価格の動向、適正販売価格の算定、計画地のマーケットポジションなど、今後予想される他社の動向などを直接把握することで適切な販売価格のグレードと建築費を導き最小コストの立案提案が可能です。



建築費、解体費(アスベスト、土壌汚染、既設杭撤去)等 費用の自社算出

建築費や解体費等のゼネコンへの発注金額は大変大きな割合を占めます。特命発注にすることなく数社より見積を取得し最安値の業者と交渉しますので、価格の差がご所有者様皆様の利益還元となります。またゼネコンや業者により得意、不得意な構造や地域、規模もあり、さらにアスベスト除去、土壌汚染対策や既設杭撤去費用は建築予定の建物に影響が大きく、計画次第では数億単位の金額が乱上下します。当社はグループ企業に建設会社、設計事務所、賃貸管理会社を擁していますので、概算の価格提案は受け入れず最小の実現可能な建築計画、施工計画に基づきコストの圧縮に努めます。



建て替え推進決議の 1/2の賛成を得るまでは費用はいただきません。

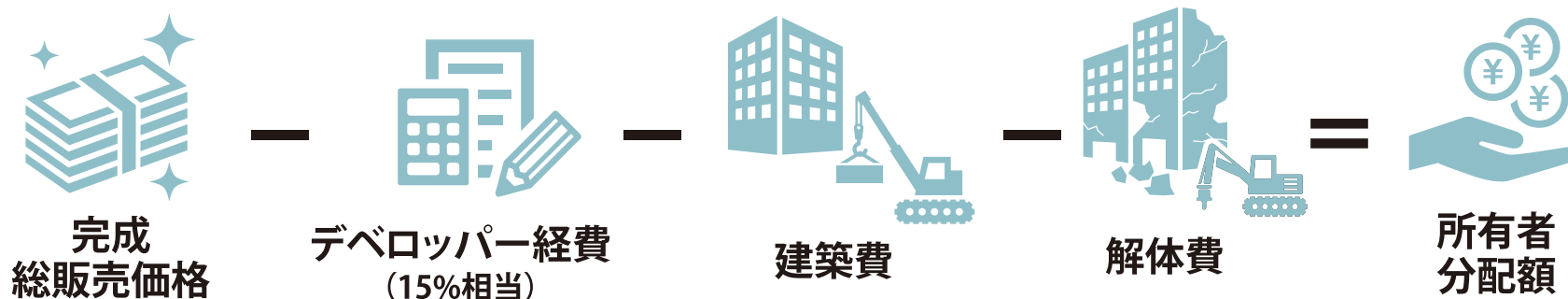
ご売却価格や還元率を先にご提示をさせて頂き
ご納得いただけない場合にはコンサル料は頂きません。

通常のコソサルは着手時より高額(数千万～数億)を何回かに分けて請求します。

しかし、権利変換や敷地売却は区分所有者様の様々なお考えにより、途中で頓挫又は中断しているケースが非常に多く見受けられます。結果数回にわたるコンサルフィーはすでに支払い済みとなり積立金や修繕管理費も困窮し困ってしまいます。コンサルはすでに利益を確保しているため、事業が進まなくても困ることはないのです。



さまざまな販売戦略や事業立案のご提案が可能



販売の最大化と経費の最小化により皆様の配分が高まります。

販売は、分譲マンションに拘らず、賃貸ワンルーム、DINKS、ファミリー、ホテル商業施設、事務所テナントと業種を選ぶ事はありません。最大限価格が上がる事業会社に提案することが、皆様の利益を生むことだと思います。特にレジデンシャルファンドに購入を選定することでデベロッパー利益の15%相当分がさらに還元される場合がございます。一番高く事業をしていただく又は買取していただく先を模索し提案することが肝要と考えます。

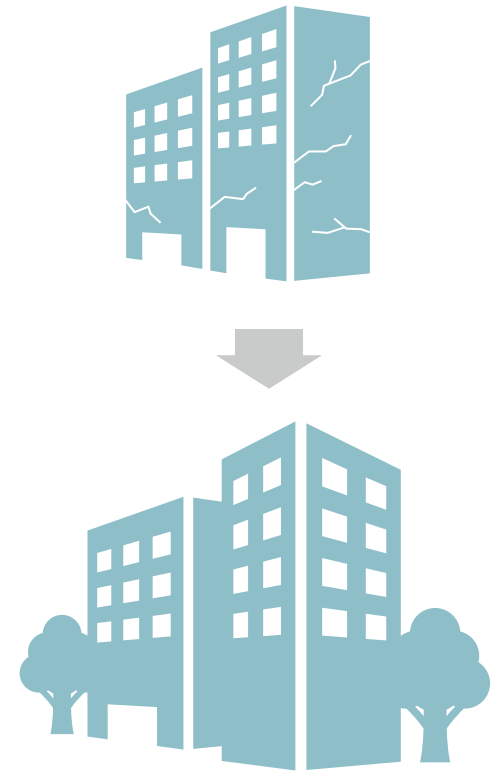
新マンション建替円滑化法について

■権利変換方式

- 建替え決議成立後、決議賛成者およびデベロッパーなどの参加組合員を構成員とした建替組合を組成し、建替組合が主体となり、設計や建築等の業務を発注する。
- 各権利者の建替え後の意向（再取得か転出か、再取得の場合ほどの住戸を取得するか）をまとめた権利変換計画書を作成し行政の認可を得て進める事業

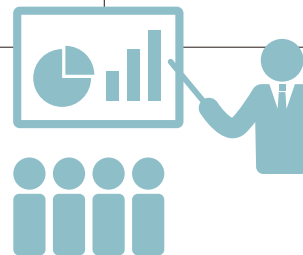
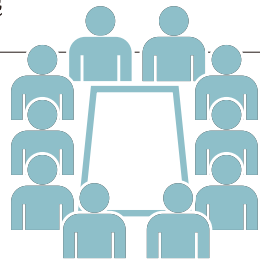
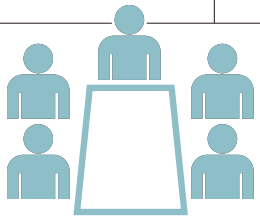
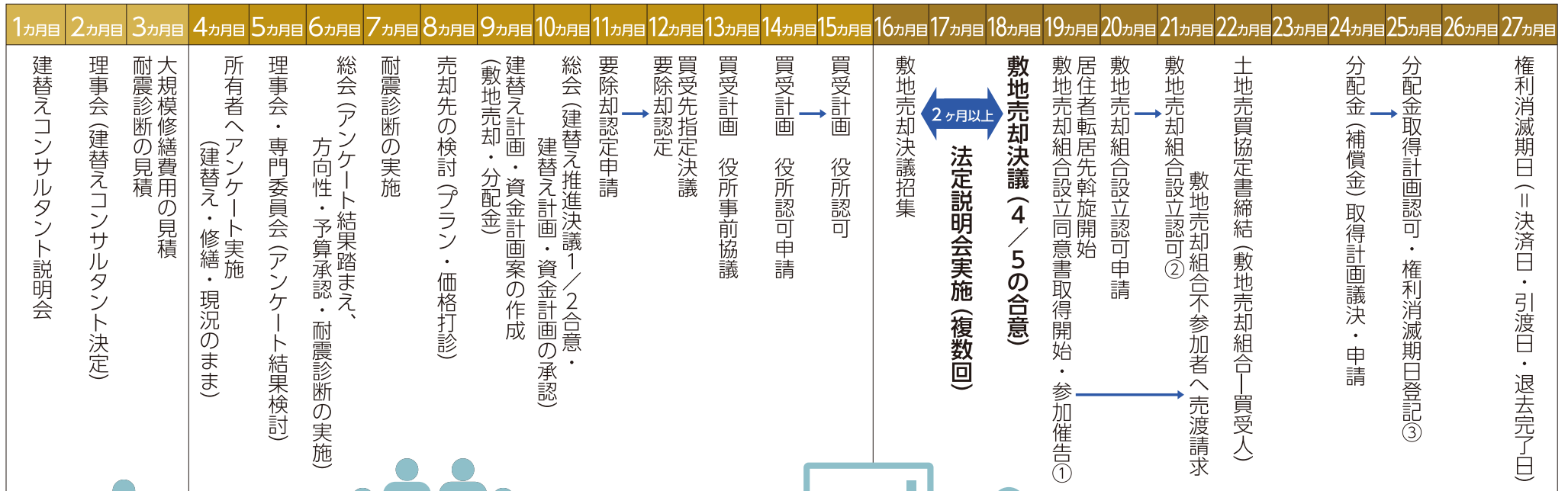
■敷地売却方式

- 敷地売却決議成立後、決議賛成者を構成員とした敷地売却組合を組成し、デベロッパーなどの買受人と売買契約書を締結し、敷地を一括で売却する。（再取得を希望する権利者は個別に当該デベロッパーと新しいマンションの売買契約書を締結のうえ購入する。）



事業スケジュール

■ 売却の工程例 (最短2年)

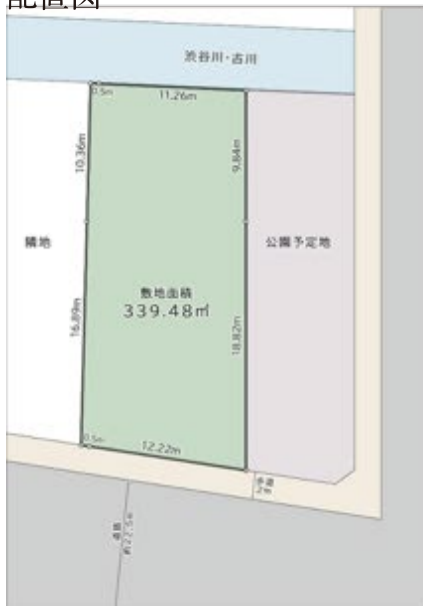


物件概要

- 所在地／港区芝2-502-1(住居2-2-12)
- 現状敷地面積／339.48㎡
- 用途地域／商業地域・80/700・防火地域
- 地域・地区／埋蔵文化財包蔵区域非該当
- 道路・公道／22.55m、計画道路
(有:拡張済み)・後退は想定

- 人気物件は駅徒歩10分以内。それ以遠は徐々に賃料が下がっていく。
- しかし近年、IT企業の人気の渋谷エリアの賃料が高騰しているため、安さを求めて大崎や当エリアへの南下傾向がある。

配置図

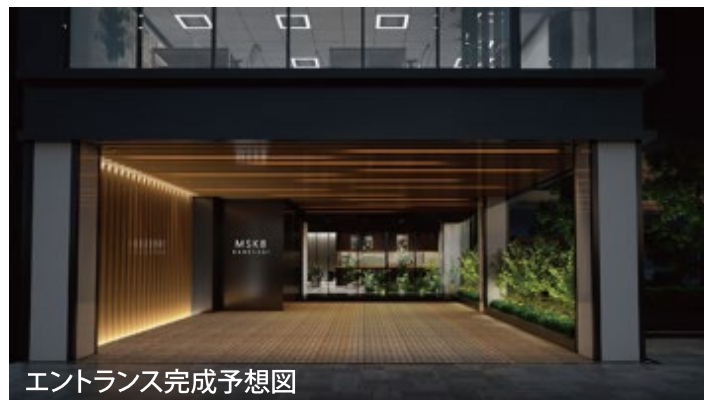


ライフインフォメーション

- 浜松町駅……………約477m／徒歩6分
- 田町駅……………約1,200m／徒歩15分



エントランスホール完成予想図

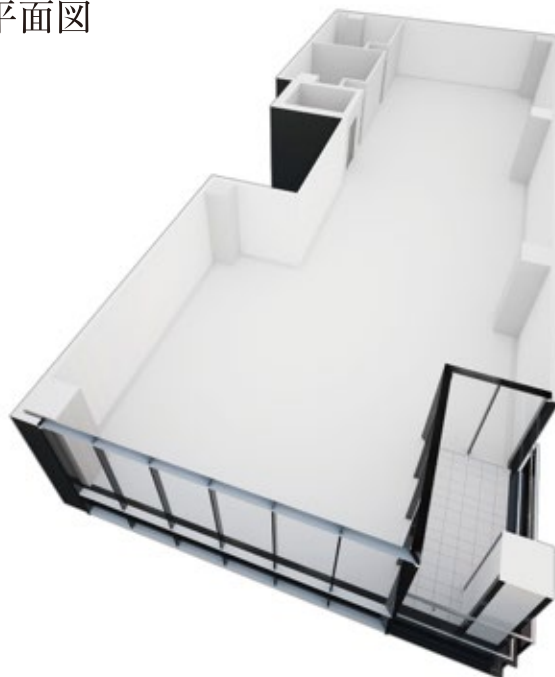


エントランス完成予想図



建物完成予想図

平面図



建築面積 / 255.21㎡

容積対象面積 / 2,375.10㎡

延床面積 / 2,441.55㎡

- 敷地面積 / 339.48㎡
- 建築面積 / 255.21㎡
- 容積対象面積 / 2,375.10㎡
- 延床面積 / 2,441.55㎡
- 施工床面積 / 2,632.20㎡
- 建ぺい率 / 100%
- 容積率 / 700%

■渋谷区南平台町
(受託コンサル/分譲マンション)



■構造
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付11階建
■敷地面積
1879.13 m²(公簿)

■港区高輪2丁目
(受託コンサル/分譲マンション)



■構造
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
14階建
■敷地面積
905.79 m²(公簿)

■港区南青山2丁目
(受託コンサル/分譲マンション)



■構造
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
4階建
■敷地面積
198.61 m²(公簿)

■名古屋市東別院(名古屋市中区富士見町)

現状



■構造

鉄骨鉄筋造

地下1階地上14階建

住戸105戸、店舗22店



計画



■敷地面積／1923.75 m²

■住戸／177戸

■建替方式／敷地売却方式

■建替後業種／分譲マンション

■総合設計制度採用

■名古屋市中区栄4丁目(受託コンサル/店舗・事務所)

現状



■構造

鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建
鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付5階建

■住戸

店舗

計画



■計画専有規模/2560.32m²

■建替方式/建替方式

■建替後業種/店舗

■大阪・新金岡(受託コンサル/分譲マンション)

現状



■構造

鉄筋コンクリート造陸屋根4階建(8棟)

■住戸

集合住宅



計画



■構造規模

鉄骨コンクリート造

地上10階建×3棟

■敷地面積／20814.46m²(公簿)

■建築専有面積／14107.25m²(一棟)

■千代田区平河町(受託コンサル/オフィス化事業)

現状



- 構造
- 鉄骨鉄筋造
- 地上9階建
- 住戸17戸、店舗1店



計画



- 構造規模／鉄骨造
- 地下1階地上11階建
- 敷地面積／229.62m²
- 容積対象面積／1,377.2m²
- 延床面積／1,500.61m²
- 施工床面積／1,655.10m²

お住替え還元率

当社にコンサルご依頼や
ご発注前に下記金額は全てコミット致します。
(概ね2年以内のお引渡し)

お住替え還元率 平均**85%**

敷地売却価格ご提案

ご売却総額65億円

各住戸按分

お部屋番号	住戸専有面積 (壁芯面積) m ²	購入価格	坪単価
201	96.56	209,728,320	7,180,000
202	76.03	165,137,160	7,180,000
203	91.43	198,585,960	7,180,000
204	64.90	140,962,800	7,180,000
205	64.90	140,962,800	7,180,000
206	74.72	162,291,840	7,180,000
207	69.36	150,649,920	7,180,000
208	26.18	56,862,960	7,180,000
209	39.53	85,859,160	7,180,000
301	96.56	209,728,320	7,180,000
302	76.03	165,137,160	7,180,000
303	91.43	198,585,960	7,180,000
304	64.90	140,962,800	7,180,000
305	64.90	140,962,800	7,180,000
306	74.72	162,291,840	7,180,000

お部屋番号	住戸専有面積 (壁芯面積) m ²	購入価格	坪単価
307	69.36	150,649,920	7,180,000
308	26.18	56,862,960	7,180,000
309	39.53	85,859,160	7,180,000
401	94.29	204,797,880	7,180,000
402	49.07	106,580,040	7,180,000
403	75.54	164,072,880	7,180,000
404	64.90	140,962,800	7,180,000
405	64.90	140,962,800	7,180,000
406	74.72	162,291,840	7,180,000
407	69.36	150,649,920	7,180,000
408	65.71	142,722,120	7,180,000
501	73.50	159,642,000	7,180,000
502	73.01	158,577,720	7,180,000
503	59.08	128,321,760	7,180,000
504	59.08	128,321,760	7,180,000

お部屋番号	住戸専有面積 (壁芯面積) m ²	購入価格	坪単価
505	69.03	149,933,160	7,180,000
506	69.36	150,649,920	7,180,000
507	65.71	142,722,120	7,180,000
601	107.92	234,402,240	7,180,000
602	59.08	128,321,760	7,180,000
603	59.08	128,321,760	7,180,000
604	69.03	149,933,160	7,180,000
605	69.36	150,649,920	7,180,000
606	65.71	142,722,120	7,180,000
701	79.5	172,674,000	7,180,000
702	94.92	206,166,240	7,180,000
703	78.39	170,263,080	7,180,000
704	74.67	162,183,240	7,180,000
合計	2,992.14		
合計戸数	43戸		

本事業の問題点

改正マンション建替円滑化法は賃借人には及ばない

現行法では旧耐震建物といえども賃借人に対して退去や契約解除、更新拒絶の手段はありません。また正当な事由にもあたりませんのでせっかく法律を改正したのにこの問題が遅滞する原因にもなります。また原則、賃借人の退去交渉は「所有者の責任と負担をもって」となりますので 賃貸されている方の負担は大変大きいものとなります。

当社では賃借人退去の交渉と退去にかかわる費用負担を行い区分所有者の皆様にご負担のかからない配慮をいたしております。

事業が長期化すると

区分所有者様の権利変換、敷地売却の合意形成が長期化するとデベロッパーや購入者は期限を理由に先に締結した売買価格や権利変換の割合を見直す(下げる)こととなります。概ね2年程度で引き渡しを完了させないと提示価格は下落します。デベロッパーは2~3年後に事業化する事業に対しては積極的ですが、それ以上の期間の予測ができない事業に関しては極端に興味を失います。3年以降の事業の市場価格や自給バランスが予測できなくなるからです。

合意形成(反対者)への対応

敷地売却の1/2合意形成以降は先にご説明いたしました通り当社にてコンサル契約を締結して頂き次の建て替え決議4/5までお手伝いさせていただきます。

敷地売却または権利変換の合意がいただけない区分所有者様につきましてもアンケートや組合総会、個別でご説明し、ご納得いただけるよう対応させていただきます。

権利変換方式

敷地売却より割安になる事をご理解ください。分譲マンションの権利変換はデベロッパーにとり利益の薄い事業となります。仮に100戸販売した場合と30戸販売した場合の事業利益からも明らかです。(売る商品が少ない)したがって権利変換の割合や追加で区分所有者様へ負担していただく金額を設定されます。また建築中の仮住まい費用、引っ越し代等は自己負担となります。さらに昨今では建築資材の高騰と技術者や職人さんの不足により建築費も高騰しています。中には住み替えの仕様のクレームが多いので分譲マンションの建設自体をしないと断言しているゼネコンもあり価格はさらに高騰の兆しです。建築費が高くなれば皆様の利益も圧迫します。

敷地売却の場合は逆に事業化が速く全戸販売できるので事業規模や利益も大きくなるので価格的にも非常に積極的です。

守秘義務の対応

先にご説明いたしました通り賃借人様の対応は非常に難しいものがあります。建て替える事があまり公になると立ち退き料交渉額や金額も増え圧迫されます。しかも立ち退き料目当ての新たな入居者やテナント、仲介会社などから、立ち退きや交渉料として法外な金額を提示されることがございます。賃借人の交渉は一任頂き、内密に交渉を進めますので退去の契約が完了するまで守秘をお願いいたします。

本事業の当社の委託内容

■理事会、総会の開催招集、通知の代行と議事運営 理事理事長様へのご報告 ■各種助成金、補助金の取得申請代行と取得業務 ■アスベスト、土壌汚染、耐震診断、地盤調査、近隣調査、市場調査と報告 ■建替予定建物の基本設計、総合設計、ボリューム設計、VRCG作成プレゼンテーション ■市場調査による総販売価格の想定並びに各積算結果による変換率と買受価格のご提示 ■賃借人交渉 テナント交渉の代理 賃借人退去費用の負担 ■国土交通省 東京都庁 渋谷区役所役への折衝と各種申請、届出業務代行 ■建替推進決議、要除去売却の申請認定、買受計画協議認可取得、建替組合設立、敷地売却法定説明会実施、敷地売却組合設 ■申請認可、不参加者への売渡請求、土地売買協定書締結 ■分配金取得計画、権利消滅期日登記 ■管理会社との連携による運営 ■デベロッパー、ゼネコン、解体業者の価格折衝交渉 入札 協定書 解体事業 ■ご高齢者様へのケアマネージャー等の派遣とケア、ご説明。 ■お仮住まいのご手配、お引越しのご手配、転居先のご紹介とお手続きのアシスト ■相続対策、資産形成資産運用のコンサル、税務相談、税金の優遇や特例制度のご相談

当社は、投資物件の販売やコンサル、建築設計、建設事業、土木事業、解体土壌汚染、不動産売買、税務、法務など様々な専門家を有し、お住み替えやご売却の皆様に代わり特定のデベロッパーによる独占的な売却方法の提案や自社販売事業への利益誘導などの不透明で独占的な提案を排除し、透明で公平な高値売却の事業提案を目指し、独立的な立場で業者間の公平な入札、助成金補助金の獲得、建物既存の保険申請、ご所者の皆様に代わり賃借人様への交渉、役所折衝、個別案件のご相談、理事、理事会、総会の招集運営など、皆様のご希望に沿った建替計画プロジェクトの推進を当社の専門家が全員関わり、最大限のご提案を致して参ります。ご検討の程宜しくお願い致します。

一般社団法人不動産支援ネット
理事長 露木 裕良

〒108-0075 東京都港区港南二丁目 16 番 1 号
品川イーストワンタワー8F
連絡先 03-6433-0137
info@hudousantakakuuritai.com