

# 不動産デベロッパーのための 「等価交換方式」と 「定期借地」による 優良用地獲得の進め方

**等価交換  
マンション事業**

事業推進に必要な不動産・建築・税務の知識／案件発掘のポイント／土地評価の考え方／買換えマンションの評価／立退料算定のポイント／オーナーへの事業提案等

**定期借地権付き  
マンション事業**

事業の仕組みと収益構造／定期借地権設定時の一時金（保証金、権利金、前払い賃料等）／地代と諸費用（管理費、修繕積立金、土地代、解体費用積立金等）／案件発掘と事業提案等



3/25 13:00  
水 ~17:00

会場・鉄鋼会館（東京・茅場町）  
講師・大木 祐悟氏  
都市住宅とまちづくり研究会

都心一等地における  
土地の供給不足のなか、  
人気エリアでの開発用地を  
創出する手法として注目！  
土地オーナーが抱える課題解決に  
有効な事業提案手法を詳解！

豊富な事例  
から学ぶ！

土地の供給不足により、優良立地での新規開発が難しくなっている都心等の人気エリアにおいて、一等地の開発用地を獲得する手法として「等価交換マンション事業」と「定期借地権付きマンション事業」が注目されています。 「等価交換マンション事業」は、土地オーナーが抱える不動産の権利関係の整理や相続対策などで有効であり、都市部や繁華街などの権利関係が拗れた不動産を動かす手法として、多くの案件で活用されています。また、「定期借地権付きマンション事業」は、土地を手放したくない土地オーナーや収益事業を考えている土地オーナーに対して有効な方法として、その提案対象は個人だけでなく、遊休不動産を所有する行政機関や学校法人など多岐にわたり、民間企業のCRE戦略の一環としても活用されている手法です。

本セミナーは、マンションの等価交換事業や定期借地権を活用した開発事業で土地オーナーとの折衝実績を有する大木祐悟氏を講師に迎え、「等価交換マンション事業」と「定期借地権付きマンション事業」の案件発掘や事業推進のために必須となる実務知識をはじめ、土地オーナーに対して事業提案を行なう際のポイントや留意点について事例を交えて解説。さらに等価交換事業の土地評価をはじめ、定期借地権事業の一時金（保証金、権利金、前払い賃料等）や地代・諸費用（管理費、修繕積立金、土地代、解体費用積立金等）の算定の考え方まで、実務目線で詳解いたします。

マンションデベロッパーをはじめ不動産開発に携わる方々の積極的なご参加をお勧めいたします。

## FAX用 参加申込書 「等価交換方式」と「定期借地」による優良用地獲得の進め方

会社名（フリガナ）

貴社業種

振込予定日（　月　日）  
当日現金支払い希望…□  
ご担当者名（　）

所在地（〒　　）

TEL (　　) FAX (　　)

出席者① 氏名（フリガナ）

所属部署・役職名

E-MAIL

出席者② 氏名（フリガナ）

所属部署・役職名

E-MAIL

# 不動産デベロッパーのための 「等価交換方式」と 「定期借地」による 優良用地獲得の進め方

3/25  
水

13:00~17:00

会場  
鉄鋼会館  
(東京・茅場町)

## PROGRAM

※適宜休憩を挟み進行いたします

### I. 「等価交換マンション事業」の進め方と実務上の留意点

#### ① 今なぜ「等価交換マンション事業」が注目されるのか

- ・「等価交換方式」とは
- ・デベロッパー各社が近年、等価交換事業に参入する狙い

#### ② 土地オーナーの悩みを解決する「等価交換マンション事業」

- ・土地オーナーが「等価交換マンション事業」を選択する主な理由  
(安定した収入／権利関係の整理／画地の整序化／債務整理／業態転換／投資額が大きい場合)
- ・事業提案に必要な関連知識(不動産・建築・税務等)

#### ③ 「等価交換マンション事業」の仕組みと収益構造

- ・「等価交換マンション事業」の考え方と事業規模の目安
- ・「等価交換マンション事業」の概要、地権者と事業者間の契約上の特色
- ・「買換え特例」の仕組みと「買換えマンション」の評価に係る留意点
- ・地権者から見た「全部譲渡方式」と「部分譲渡方式」のメリットと留意点

#### ④ 事例研究

- ・共有物分割の事例(兄弟3人の共有地に長男と次男の自宅が建っていた例)
- ・借地関係の整理 + 共有物分割の事例(相続により底地を複数名で所有していた例)
- ・共同化により最有効活用を実現した事例(小規模密集土地を共同化で最有効利用した例)

### II. 「定期借地権付きマンション事業」の進め方と提案手法

#### ① 定期借地権の基礎

#### ② 「定期借地権付きマンション事業」の概要

- ・「定期借地権付きマンション事業」とは
- ・「定期借地権付きマンション事業」の提案対象(個人、法人、行政、国立大学法人等)
- ・土地オーナーのメリット、購入者のメリット

#### ③ 「定期借地権付きマンション事業」を進めるうえでのポイント

- ・「定期借地権付きマンション事業」の事業フロー
- ・定期借地権契約を結ぶ際のポイント
- ・定期借地権設定時の一時金(保証金、権利金、前払い賃料等)の考え方
- ・地代と諸費用(管理費、修繕積立金、土地代、解体費用積立金等)の算定方法
- ・キャッシュフロー算定時の留意点

#### ④ 事例研究

- ・既存の定期借地権付きマンションの傾向
- ・定期借地権の特色を利用した応用事例(地方都市における有効活用、歴史的建造物のリノベーション等)
- ・失敗事例の分析

### III. 案件発掘のポイントと 土地オーナーへの事業提案の際の留意点

#### ① 見込み客や物件の情報をどう掴むのか

#### ② 土地オーナーの悩みや課題を聞き出すために必要なこと

#### ③ オーナーの問題を解決するプランニングの立て方、

魅力ある事業提案を行なう際の留意点、等

#### 過去開催セミナー参加者の声

等価交換マンション事業、定期借地権付きマンション事業の両方について網羅的に学べてよかったです(不動産開発)  
／日常業務に密着した内容で参考になった。資料・講演ともにわかりやすかった(建設)／等価交換マンション事業について、全部譲渡・部分譲渡の違い、税制面でのメリットや留意点等、実務的な内容がよく理解できた(不動産コンサル)／定期借地権付きマンション事業について、一時金等の気になっていたことがわかった(不動産開発)

おおき・ゆうご ●1983年早稲田大学商学部卒業後、旭化成工業㈱に入社。同社グループで不動産活用のコンサルティング業務を行なうなかで、2001年「同潤会江戸川アパート」の建替えに社内コンサルタントとして参画。以降、マンション建替円滑化法第1号案件である「諏訪町住宅建替え事業」など数多くのマンション建替え事業に参画する。その他、プロジェクトを推進するなかで、規約やマンション管理に係る情報発信や、被災マンション復興の観点からマンション防災の提言も行なっている。

主な著作に、「Q&A 不動産の有効活用のための等価交換マンション事業のすすめ方」(共著)をはじめ、「マンション再生——経験豊富な実務家による大規模修繕・改修と建替えの実践的アドバイス」「逐条詳解・マンション標準管理規約」「[Q&A] マンション建替えのすすめ方——建替え決議集会の召集・催告、権利変換手続き、着工・竣工からマンション敷地売却決議、団地の建替え、被災マンションの復興までのすべて」『災害が来た! どうするマンション』(共著)等がある他、著作論説多数。

お問合せ先

綜合ユニコム(株) 企画事業部

〒104-0031

東京都中央区京橋2-10-2

ぬ利彦ビル南館6階

☎ 03-3563-0099(直通)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。