

区分所有者の合意を得るのが難しく、ハードルが高いマンション建替え。しかし、開発適地が不足するなか優良地でマンション分譲を企画するうえでは、マンション建替え・敷地売却の視点が必要不可欠となる。

マンション敷地売却も含めた 「マンション終活」事業の極意とは？

[マンション建替え]事業への 取組み方と成功シナリオ

マンション終活事業の第一人者〈大木 祐悟氏(旭化成不動産レジデンス)〉が、約50件のマンション建替え実績に基づく豊富な知見と極意を披露する！

5/15

13:00~17:00

会場 ● 東京ガーデンパレス
講師 ● 大木 祐悟氏
旭化成不動産レジデンス



国 土交通省の調べによると、建替えが終了したマンション棟数は全国で270棟(2022年4月1日時点)を数えるのみで、旧耐震マンション103万戸からみても微々たるものです。築後50年を超えるマンションが今後大幅に増えてくる時代にあって、建替え合意が得られずに老朽化したまま住み続ける不安と恐れは大きな社会問題になってきます。

その一方で、都心部などで開発用地が不足するなか、優良地でのマンション分譲事業を企画するうえでは建替えの視点が不可欠です。実際、大手不動産会社ではマンション再生やマンション敷地の再開発を新たな事業戦略に掲げるなど、建替え事業に取り組む気運が高まりつつあります。加えて、国でも近年、マンション敷地売却制度を含めた「マンション終活」に向けて区分所有法やマンション建替円滑化法、都市再開発法など法律や制度の整備を進めています。しかしながら、法制度は多岐にわたり、建替え事例が少なく、関係者の合意形成も一筋縄ではいかないことから、実務に精通した専門家はきわめて少ないのが実情です。

本セミナーでは、約50件のマンション建替えの実績をもち、業界第一人者である大木祐悟氏(旭化成不動産レジデンス)を講師にお迎えし、マンション建替え事業の実務的ポイントやマンション終活(建替え・敷地売却等)で成功した事例の極意、そして不動産会社がどのように取り組めばよいのかを解説していただきます。不動産開発やマンション管理、仲介、鑑定・コンサルなど不動産関係ならびに金融関連各位のご参加を強くお勧めいたします。

FAX用 参加申込書 [マンション建替え] 事業への取組み方と成功シナリオ

会社名(フリガナ)	貴社業種
所在地(〒)	振込予定日(月 日) 当日現金支払い希望… <input type="checkbox"/> ご担当者名()

TEL ()	FAX ()
出席者① 氏名(フリガナ) E-MAIL	所属部署・役職名
出席者② 氏名(フリガナ) E-MAIL	所属部署・役職名

開催日時 2023年 5月15日(月) 13:00~17:00

会場 東京ガーデンパレス
東京都文京区湯島1-7-5 ☎03-3813-6211(代)
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 57,200円/1名様 ※消費税及び地方消費税を含む
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
49,500円/1名様につき ※消費税及び地方消費税を含む
※テキスト代含む

主催 総合ユニコム(株)/月刊プロパティマネジメント

お問合せ先/総合ユニコム(株) 企画事業部 ☎03-3563-0099(直通)

下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。
ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>



左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。
FAXでお申込み ☎0120-05-2560 [不通時はFAX.03-3564-2560]

●お申込み方法

- ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
- ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。
- ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
- ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しくください。

●参加費のお支払について

- ・【インターネットでのお申込み】弊社HP経由でのお申込み限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
- ・【FAXでのお申込み】参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。

●お申込者が参加できない場合について

- ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

●キャンセルについて

- ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

●その他ご連絡事項

- ・お座席は受付順を基本的に当方に指定させていただきます。
- ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮願います。
- ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
- ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

[マンション建替え]事業への 取組み方と成功シナリオ

PROGRAM

※15時前後にコーヒーブレイクを挟みます

I. マンション建替えを取り巻く現況

- 高経年マンションの現況と今後
- マンションの建替えが必要となる理由
- 建て替えたマンションの特色
- 建替えマンションの築年数の推移
- マンション再生にあたっての検討事項 (不動産会社の協力/概算費用と捻出方法)
- 当面は旧耐震マンションが建替えの中心か

II. 区分所有者の合意形成と建替え決議

- 区分所有者の合意形成にあたっての課題
高齢者・非協力者・反対者からの同意を取り付けるための対応
- 「建替え決議」の仕組み
- 議案として定める事項・通知すべき事項
- 区分所有法62条6項の説明会
- 建替え決議「非賛成者」に対する手続き
非賛成者に対する催告/売渡請求権の行使/催告→売渡請求という仕組みの効果

III. 建替え決議後の工事着手の手続きと進め方

- 建替えについて
区分所有法で規定されている事項
- 任意の手続きによる等価交換方式で進める手法
- マンション建替円滑化法による組合施行方式で進める手法
建替組合の設立/権利変換計画の決議/円滑化法による建替えの評価

IV. マンション敷地売却と団地の再生

- マンション敷地売却制度とは
平成26年・令和2年の円滑化法改正の経緯/敷地売却の手続き(決議、組合設立)
- 団地(土地共有団地)の再生手法
単棟型マンションと団地型マンションの違い/団地の再生手法と特色(区分所有法、マンション建替円滑化法、都市再開発法)/単棟のみを建て替える場合と団地一括で建て替える場合の決議の違い

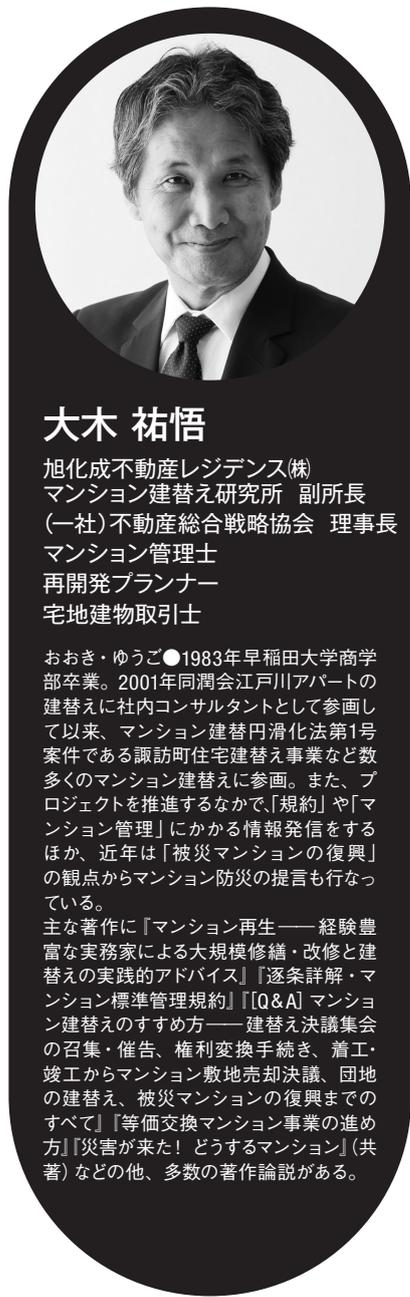
V. マンション建替え事例研究

- 小規模マンションを建て替えた事例
- 複合用途型マンションを建て替えた事例
- 隣接地を含めて建て替えた事例
- 隣接する2つのマンションを同時に建て替えた事例
- 借地権マンションを建て替えた事例
- 団地型マンションを建て替えた事例
- 管理組合が設立されていなかったマンションを建て替えた事例
- 建替えに一度頓挫した後に、改めて建替えを進めた事例

VI. マンション建替えに向けた不動産会社の役割

- 建替えを進めるうえで留意すべき課題
合意形成/高齢者よりも若年者のほうが問題となる場合もある/資金計画(建替えにかかる事業費の内訳)/資金調達が必要な時はどうするか/保留床売却型の建替えにおける評価の考え方/地価が安い立地にあるマンション/借家人や抵当権者等への対応
- マンション建替え事業における不動産会社の役割
マンション管理組合への協力度合い/マンション分譲会社とマンション管理会社/マンション建替え事業計画の提案/マンションが被災したときの復興/SDGs時代に求められる不動産会社のマンション建替え事業への取組み

VII. 質疑応答



大木 祐悟

旭化成不動産レジデンス(株)
マンション建替え研究所 副所長
(一社)不動産総合戦略協会 理事長
マンション管理士
再開発プランナー
宅地建物取引士

おおき・ゆうご●1983年早稲田大学商学部卒業。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して以来、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に参画。また、プロジェクトを推進するなかで、「規約」や「マンション管理」にかかる情報発信をするほか、近年は「被災マンションの復興」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「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」「等価交換マンション事業の進め方」「災害が来た! どうするマンション」(共著)などの他、多数の著作論説がある。

お問合せ先

総合ユニコム(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・中止をご希望者は、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。