



マンション建替えよりもハードルが低く、不動産会社の事業機会も創出される「マンション敷地売却」制度とは？

都市部を中心に開発用地が不足するなか、  
マンション敷地売却をビジネスチャンスにつなげるために

# 「マンション敷地売却」制度と 不動産会社の事業チャンス

不動産会社のスタンスは、「買受人」となって開発の主体になるか、コンサルタントとしてフィーを稼ぐか

マンション終活の第一人者〈大木祐悟氏(旭化成不動産レジデンス)〉が  
建替え等の豊富な実績に基づく知見と極意を披露する！

**高** 経年マンションの増加が社会問題となって「マンションの終活」の必要性が唱えられていますが、「建替え」については合意形成のハードルが高く、完了したものは全国で270棟(2022年4月時点)に過ぎません。こうしたなかで、法制審議会では区分所有法改正の中間試案を公表して決議要件の緩和等を提案していますが、資金の問題や建替えに伴う引っ越しや仮住まいの確保が課題となることに変わりはありません。

ここで着目したいのが、マンション終活手法には「建替え」以外に「マンション敷地売却」制度があることです。マンション敷地売却事業では、区分所有者は売却代金で他の住まいに移転することができるため、引っ越しは一度で済み、仮住まいの必要もありません。

一方で、敷地の「買受人」となった事業者にはマンションに建て替える義務はなく、購入後の土地で新たな不動産事業を展開できるので、優良な開発用地が不足している都市部では貴重なビジネスチャンスと捉えることが可能です。また、不動産事業者は、買受人ではなく「コンサルタント」としてこの事業に参入するという道も考えられます。

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、マンション終活事業の実務的ポイントや敷地売却制度の活用事例、そして不動産会社にとっての事業機会を解説いただきます。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 「マンション敷地売却」制度と不動産会社の事業チャンス

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)	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	

開催日時 2023年 9月20日(水) 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 55,000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  
48,400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)

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



FAXでお申込み 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。  
☎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営業日前迄にお申込み願います。
  - ・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。既述の「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をお願いします。
  - ・ご記入いただいた個人情報は、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。

# 「マンション敷地売却」制度と 不動産会社の事業チャンス

9/20

水

13:00~17:00

会場

東京ガーデンパレス  
(東京・御茶ノ水)

## PROGRAM

※15時前後にコーヒーブレイクを挟みます

### I. マンション終活事業を取り巻く現況

- マンション終活 (建替え/敷地売却) が必要となる理由
- マンション終活にあたっての検討事項

### II. 「マンション建替え」事業の 進め方と事例研究

- 区分所有者の合意形成と建替え決議
- 建替え決議後の工事着手の手続きと進め方
- マンション建替え事例研究

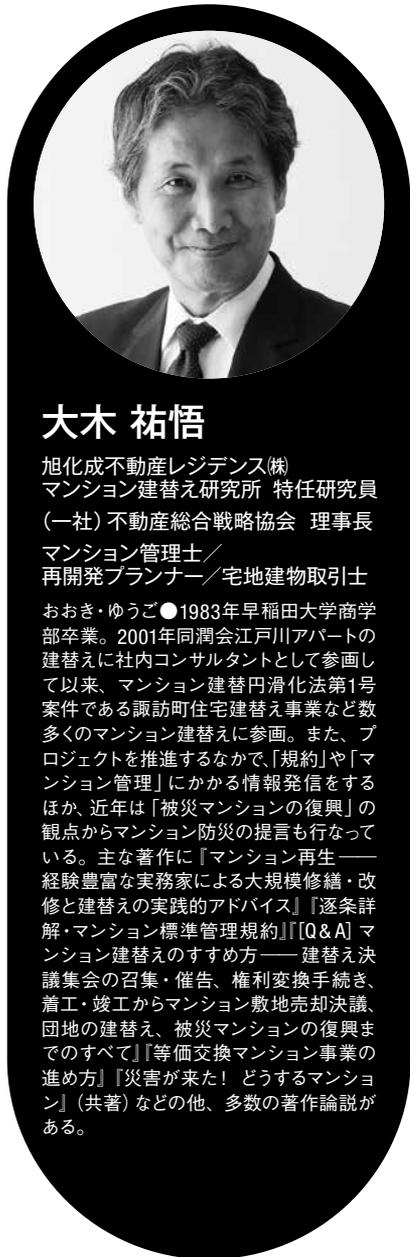
### III. 「マンション敷地売却」制度の活用と 不動産会社の事業機会

- マンション敷地売却制度が創設された背景
- 建替えとマンション敷地売却制度の違いと類似点
- マンション敷地売却事業の優位性とは?
- マンション敷地売却の進め方と課題
- 不動産会社の役割とビジネスチャンス
  - ・ マンション敷地売却の「コンサルタント」としてフィーを稼ぐ
  - ・ マンション敷地を買い取る「買受人」として敷地を再開発する
- マンション敷地売却事業の事例研究

### IV. 区分所有法改正で マンション終活事業はどう変わるか

- 法制審議会による区分所有法改正案のポイント
- 建替え決議の要件緩和
- マンション専有部を含めた全体のリノベーション決議
- マンション建替え円滑化法との関係

### V. 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 特任研究員  
(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。