

県マンション管理士会研修会

テーマ「マンション建替え入門～円滑な合意形成のために～」

日時：2011-11-29 15時～

講師：旭化成不動産レジデンス株 開発営業本部マンション開発第一営業部関西グループ

課長 東 俊郎 (再開発プランナー、マンション管理士)

課長 北山浩一 (宅地建物取引主任者)

・資料は、「マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」に従って、準備段階、検討段階、実施段階について説明するものである (管理組合向けの資料)。

・マンション建替えを平成14年以降20件手掛けている。

(円滑化法9件、等価交換方式11件)

・区分所有法に基づく「建替え決議」を17件実現した。

・過去20件の内、他のデベロッパーと競争入札となったものが15件、その内、建替え決議の後に各デベロッパーが保留床を㎡当たりいくらで購入するかという入札になったものが7～8件である。

従って、一部は入札があるが、建替え決議前の検討段階から参入していることになる。

・推進パートナーとして検討段階から入る方が、現実的な検討ができる。特に、立地の難しいケースは早目に入らないと進まない。

マンション建替え研究所も持っているので、いろんなアドバイスができる。

・建替えをやるかどうかは、現区分所有者が如何に困っているかによります。

・再建マンションの方が床面積が減るケースもある。

(退去している人も多い、賃貸しているか、物置程度で使っているものもあるから)