

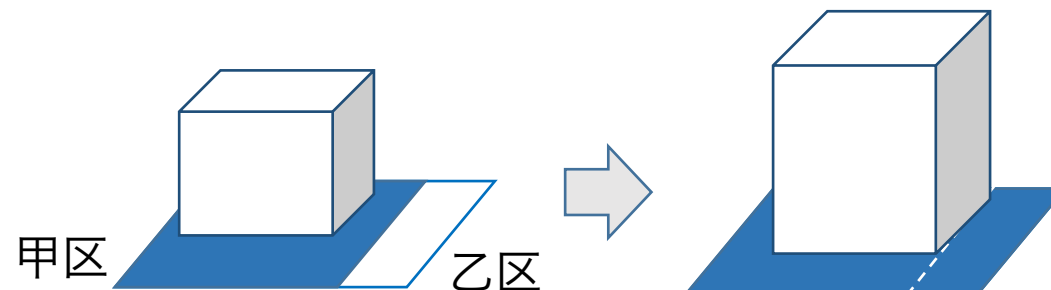
手法応用の検討 例（一般論）

応用の3つの視点

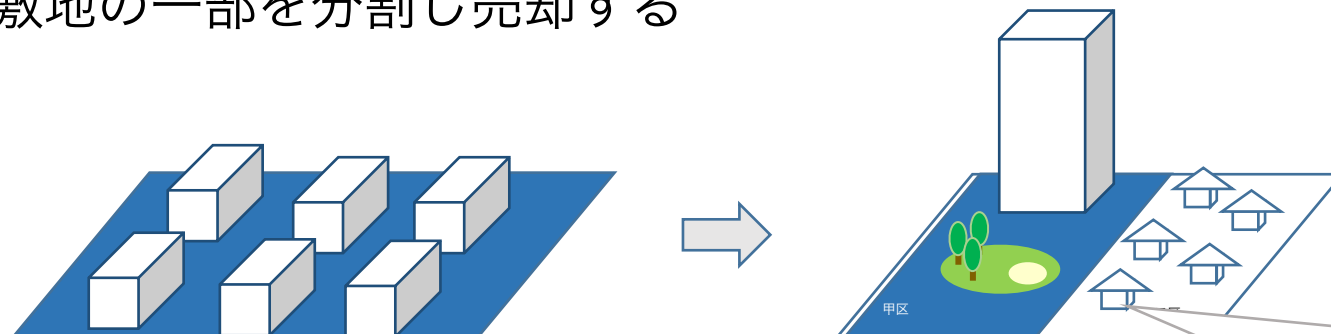
1. 敷地の規模を変える応用
2. 権利の整理を行う、あるいは種類を変える応用
3. 余剰床の購入者、事業参加者の視点を変える応用

1. 敷地の規模を変える応用

①敷地共同化・・・隣地と一緒に建替え事業を行う



②敷地分割・・・敷地の一部を分割し売却する

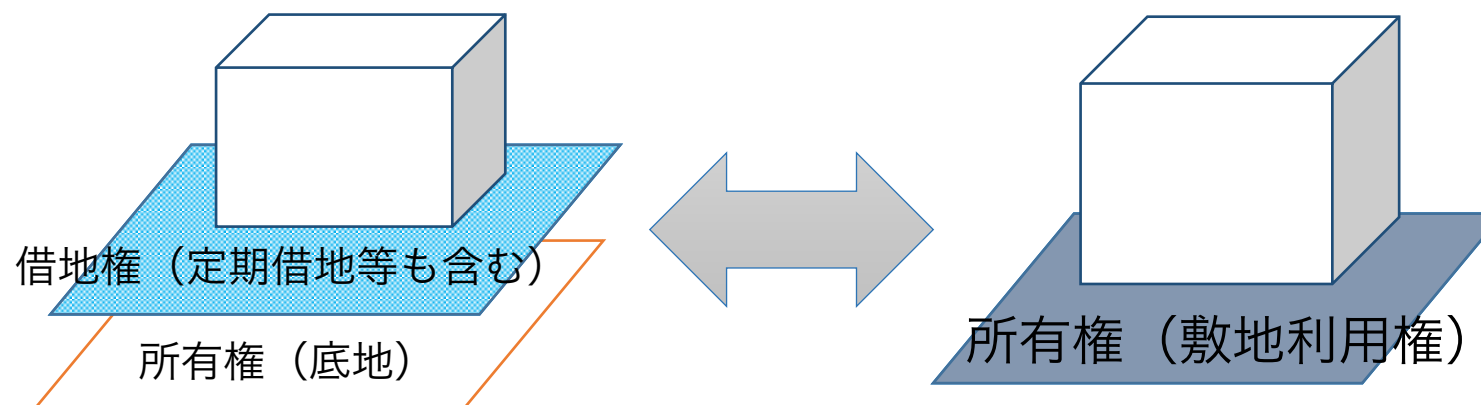


戸建て用地としての方がニーズがある場合などは、分割し別の用途として売却など。

2. 権利の整理を行う、或いは種類を変える応用

①借地マンションの底地権利者との共同建替え

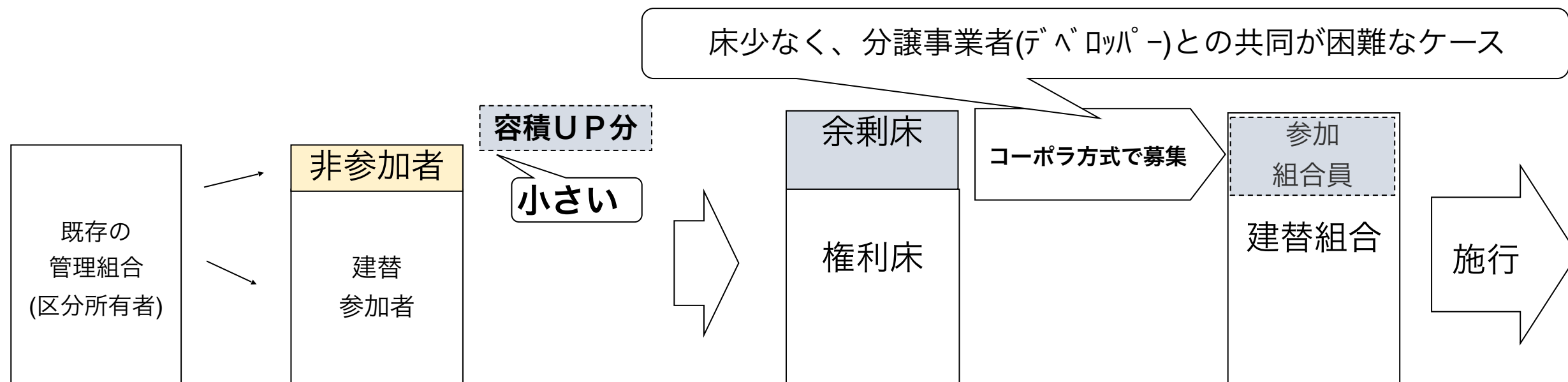
②敷地権を所有権から借地権へ変更する。借地権の種類を変える



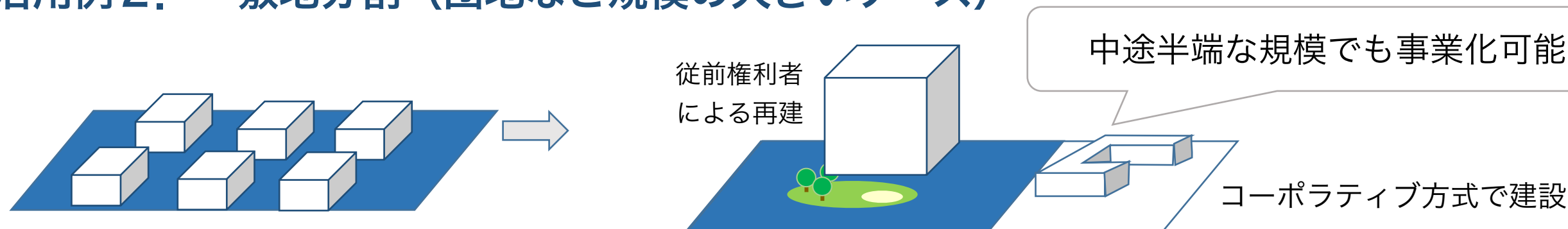
3. 余剰床の購入者、事業参加者の視点を変える

- ① 参入事業者のバリエーションを増やす
デベロッパーしかない?・・・必要なのは資金とノウハウ、そして実動力。
- ② 余剰床の用途を応用 (マンション→オフィスや店舗との複合マンション)
- ③ 取得したい人 (個人、法人) を対象とした「コーポラティブ方式」

活用例1. 建替え余剰床 (小規模マンションの建替えケース)



活用例2. 敷地分割 (団地など規模の大きいケース)



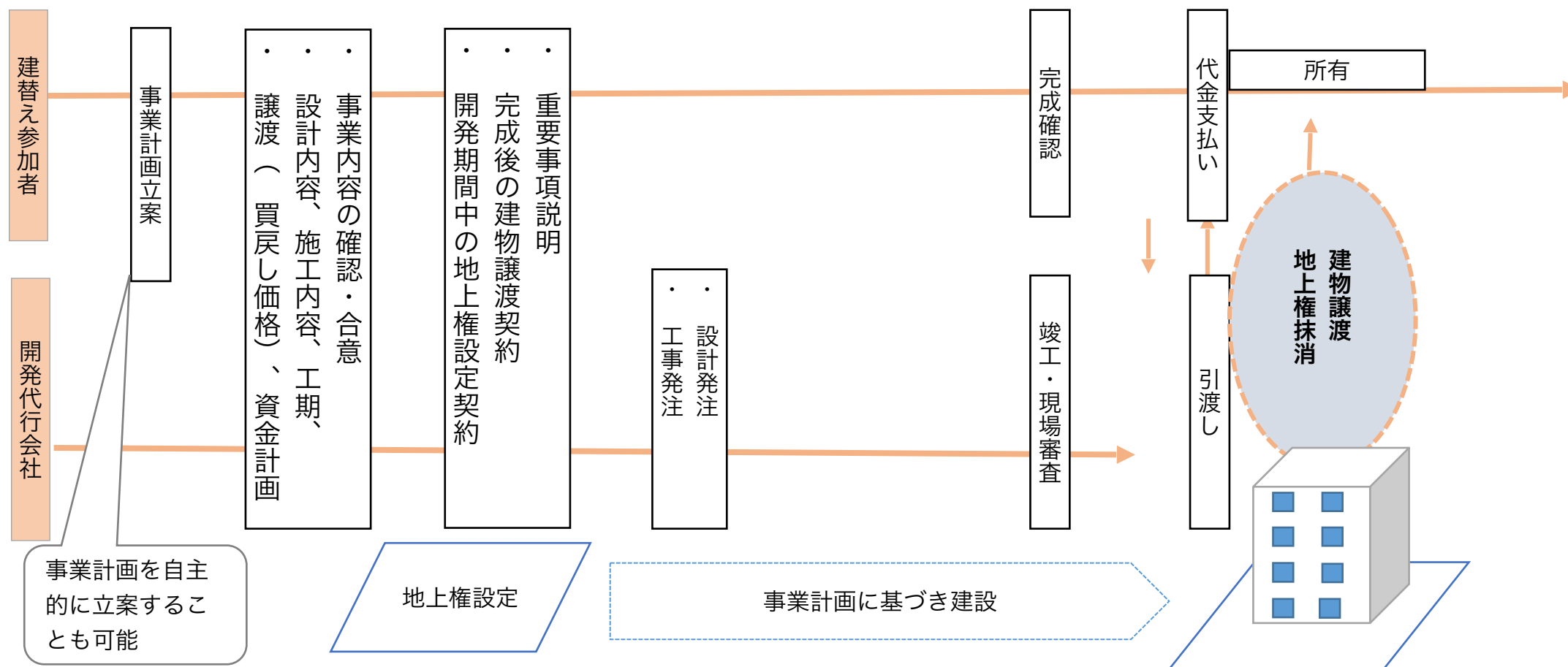
3. ② コーポラティブ方式の更なる応用

開発（建設）代行方式について

自主建替え、コーポラティブ方式では、個人を中心とした組合員が主体となるため、建設事業の手間、リスクを伴うものとなります。これらの解決策として、ノウハウを持った企業が建設を代行する方式があります。

従前の権利者が主体的に計画を行います。再建建物完成までの業務、資金調達等を一定の資金力やノウハウのある団体（会社等）に委託する方式です。

開発（建設）代行方式のフロー（建設譲渡方式）



建替え完了後は、建替え参加者に区分所有建物が戻される（譲渡）。

建設自体は事業者が形式上主体となりますが、従前の権利者が立案した事業計画を基にする形態が取られ、開発を代行する性質が強い方式。

自主再建方式では対外的な信用が得られない（施工会社や金融機関）場合に代行者の与信により信用補完がなされ資金調達や契約が円滑になるメリットがあり、事業完遂の精度が高くなるのでリスク回避にもなる。

- ・ 民事信託（建設期間は土地を信託し、建物を事業者が完成後譲渡）
- ・ 建設譲渡方式（建設期間は土地に地上権を設定し建物を事業者が完成後譲渡）などがある。

*これらの事業を行っている団体、会社は限られますが首都圏不燃公社などで実際に実施されています。