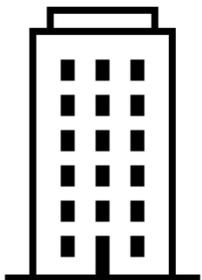


長寿命化か建替えかを迷うときどうするか

～マンション再生検討しませんか？～



2025年3月26日

株式会社コスモスイニシア
企画開発本部 都市開発部



ご挨拶（目次）

初めに

この度は、私ども株式会社コスモスイニシアにセミナー登壇の機会を頂きまして、誠にありがとうございます。

株式会社コスモスイニシアは、マンション分譲事業を開始してから51年、常にお客様の一步先を想像し、一生涯に忘れることを企業理念に、これまで10万戸以上の住まいを提供して参りました。

そのノウハウを基に物件ごとに最適なマンション再生の御提案をさせて頂きます。

本セミナーをご覧頂きご興味をお持ち頂けましたらマンションの再生に向けたお手伝いをさせて頂けますと幸いです。

何卒、よろしくお願い申し上げます。

目次

- 1.コスモスイニシアについて
- 2.大和コスモスコンストラクションについて
- 3.高経年マンションの今後について
- 4.建替え・修繕・改修の判断について
- 5.再生はいつから検討したらいいの？
- 6.コスモスイニシアの役割
- 7.事業協力者を選定するメリット・デメリット
- 8.早く事業協力者を選定することについて
9. コスモスイニシアをご選定頂くことのお勧めポイント
- 10.建替え組合及び地権者様への支援について
- 11.お問合せ窓口
- 12.最後に

1. コスモスイニシアについて

コスモスイニシアでは

管理組合の当面のご負担なく

修繕もしくは建替えの比較・検討の
ご協力をいたします。

コスモスイニシアでは建替えに進んだ場合、参加組合員として余剰
床を分譲させて頂くことにより事業をさせて頂いております。

1. コスモスイニシアについて

■ 会社概要

社名	株式会社コスモスイニシア
英文社名	COSMOS INITIA Co.,Ltd.
設立	1969年6月20日
資本金	5,000百万円（2024年3月31日現在）
売上高	124,588百万円（2024年3月期連結実績）
従業員数	612名（2024年3月31日現在）

■ 沿革

- 2001 ◎新築一戸建「コスモアベニュー」第一号販売開始
- 2002 ◎グッドデザイン賞受賞(2物件)
◎新築一戸建「グランフォーラム」第一号販売開始
- 2003 ◎品質管理施設「GIT」を新築マンション念地所に導入
- 2004 ◎投資用不動産(新規開発)「コスモグラフィ」第一号販売開始
- 2005 ◎リクルートグループから独立
- 2006 ◎株式会社コスモスイニシアに商号変更
- 2007 ◎新築マンション「イニシア」第一号販売開始
◎新築マンション「イニシアイオ」第一号販売開始
- 2011 ◎マンション累計供給戸数10万戸突破
◎タワシハウス「ザコアハウス」第一号販売開始
- 2012 ◎一棟まるごとリノベーション「リノマークス」第一号販売開始
- 2013 ◎大野ハウスグループの一員に
- 2014 ◎株式会社コスモスイニシアサポート設立
- 2015 ◎新築マンション「イニシアクラウド」第一号販売開始
◎アクティブシニア高付マンション「イニシアコスモ」第一号販売開始
- 2016 ◎一棟別荘賃貸マンション「コスモリード」第一号販売開始
- 2017 ◎株式会社コスモホテルマネジメント設立
◎一棟別荘賃貸ビル「リードシー」第一号販売開始
- 2018 ◎アイトメントホテル「MINARU」第一号開業
◎レンタルオフィス「MID POINT」第一号開業
- 2019 ◎新築商業ビル「ラグラフィ」第一号販売開始
- 2020 ◎賃貸分譲住宅・リノベーションブランド「INITIA」に統合
◎駐車場と空室解消ソリューション「SOLA CLUB」第一号完成
◎アワードリゾート「TETOWA」第一号開業
- 2021 ◎賃貸オフィス・商業ビル「クロスシービル」第一号販売開始
◎グッドデザイン賞20年連続受賞(累計50件受賞)



新築用不動産
「コスモグラフィ」第一号
コスモグラフィ渋谷南口



新築マンション
「イニシア」第一号
ベニシヤ南口



アクティブシニア向けマンション
「イニシアイオ」第一号
ザンクコスモ池袋南口



アイトメントホテル「MINARU」第一号
MINARU/原宿・上野NCCRT



賃貸オフィス・商業ビル「クロスシービル」第一号
クロスシー 豊洲ビル

グッドデザイン賞20年連続受賞

暮らしにまつわるすべてのものに目を向け、そこに立つ一人ひとりにとって心地よい価値をデザインする。その積み重ねが、暮らしを、社会全体をより豊かなものへと導くと考えます。私たちはミッション「Next GOOD」をお客さまへ。社会へ。一歩先の発想で、一歩先の価値を。」を掲げ、商品・サービスの提供を通じてより多くの「Next GOOD」をお客さま、社会と共に創ってまいります。

※上記物件は販売済です。本物件は受賞物件ではありません。

22nd

受賞累計
54プロジェクト

GOOD
DESIGN

2024年度
受賞 イニシア戸建レジデンス
コスモグラフィ 蔵前テラス
古材を活用した買取再販リノベーションマンション

10万戸超の供給実績

コスモスイニシアは、1974年にマンション分譲事業を開始して以来、首都圏・近畿圏を中心に、これまで10万戸超のマンションを供給してまいりました。また、1996年からは一戸建住宅分譲事業を開始しており、これまで4,000区画超を供給しております。物件供給の中で、コスモスイニシアは、住まいのクオリティレベルを高く保つこととともに、周囲にとけ込み、景観の美しさに貢献できる建築を創出することを目指してまいりました。

※共同事業物件の戸数は事業比率を考慮した戸数です。供給戸数・区画数は2020年12月現在のデータです。

THANKS
100000

おかげさまで、10万戸供給達成

首都圏供給戸数ランキング 第6位
全国供給戸数ランキング 第9位

※1992年～2019年の売主・事業主別マンション供給戸数ランキングより、株式会社不動産経済研究所のデータをもとに集計したものです。



不動産を、動かそう。

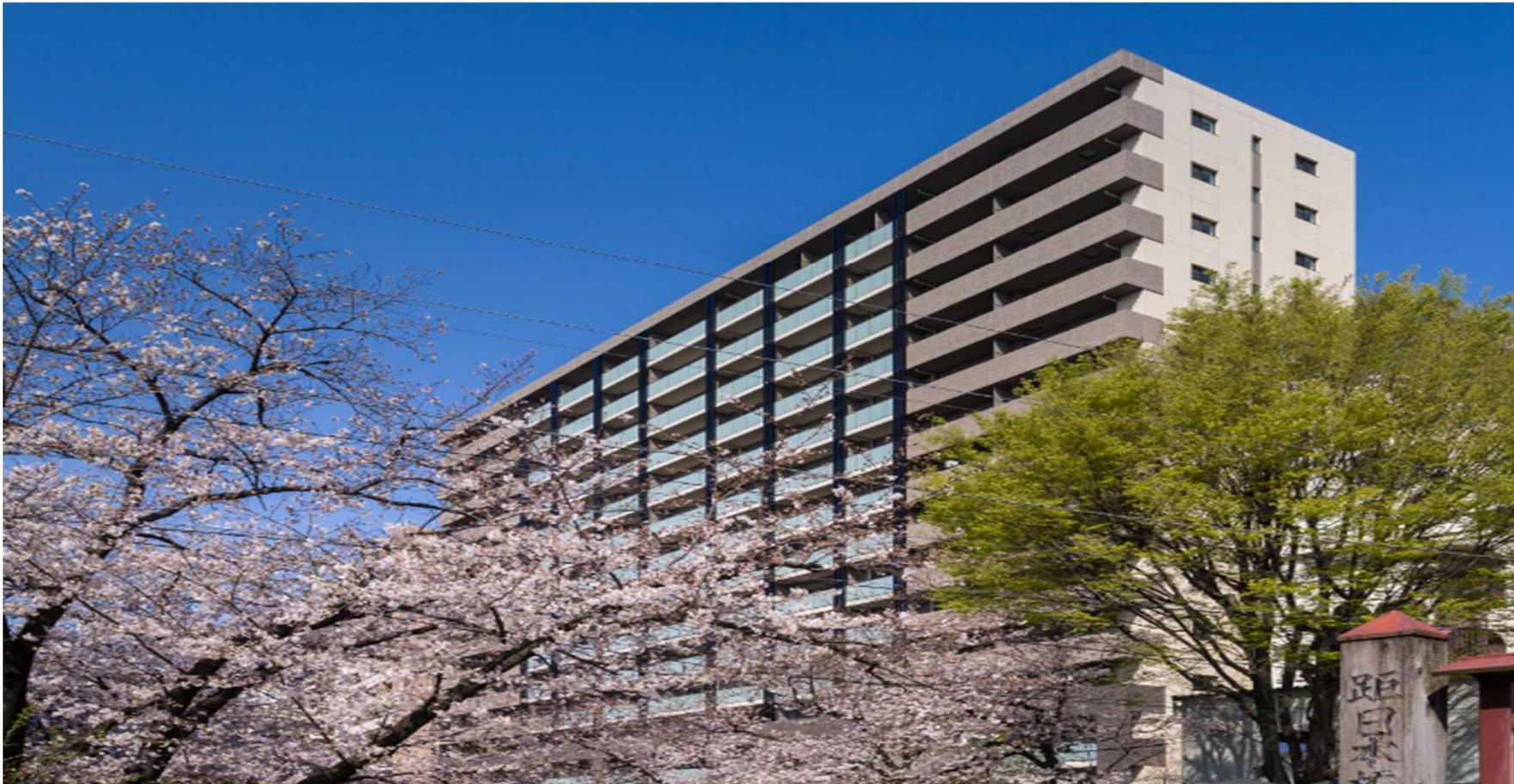
建替え実績について

国土交通省の発表によりますと2024年4月時点でマンションの建替えの実績は累計297件約24,000戸とされています。

コスモスイニシアではこれまで首都圏を中心に大阪、福岡等で**12件**の建替えを行ってまいりました。その内容は大規模な団地建替えから従前総戸数14戸の小規模な案件まで多岐に渡ります。



建替え実績について



木造マンション密集エリアにおける新築分譲マンション事業「イニシア板橋 桜レジデンス」

本物件が面する石神井川沿いの桜並木や旧中山道「板橋」など歴史ある景観と調和した街づくり。もともと木造住宅や区分所有マンションなどが密集するエリアであり、約24棟の古い建物と私道が入り組んだ計画敷地に、多くの地権者・関係者の協力を得て一帯の敷地とし、新たな暮らしと景観を生む総戸数152戸のマンション。

建物前にはゆとりある空地を設けた外構・植栽計画とし、敷地内にお花見テラスを作るなど周囲の街並みに馴染む美しいマンションとなっております。

所在地 東京都板橋区本町
最寄駅 都営三田線「板橋区役所前」徒歩9分
都営三田線「板橋本町」徒歩8分
総戸数 152戸（従前総戸数：16戸）
敷地面積 2,270.42㎡

建替え事業実績（マンション建替え等円滑化法）



before

after



若潮ハイツマンション建替え事業「ミハマシティ 検見川浜」

千葉県内では最大規模の団地建替え事業となり、老朽化マンションの建替えによる街全体の活性化を担う。

所在地 千葉県千葉市美浜区

最寄駅 JR京葉線「検見川浜」駅 徒歩9分

総戸数 1,009戸（従前総戸数：500戸）（A・B敷地合計）

敷地面積 約37,265 m²（A・B敷地合計）

本プロジェクトは、**既存13棟・500戸の団地を全9棟約1000戸**のマンションに更新する、**建て替えの検討から10年以上を要してきた千葉県内では最大規模のマンション建替えプロジェクト**でした。団地型マンションを多様な世代の住むマンションに変え、次世代モビリティを見据えた充電設備を備えた、持続可能なコミュニティ形成が期待される団地再生を描いております。老朽化マンションの急増への対策が注目されるいま、社会的意義のある大きなプロジェクトです。

現在進行中の建替えプロジェクト



六本木建替えプロジェクト

所在地 東京都港区六本木
最寄駅 東京メトロ日比谷線
「六本木」徒歩8分
総戸数 36戸
(従前総戸数 14戸)
敷地面積 471.21㎡

東京の中心エリアの1つである六本木での建替えプロジェクトが始動しました。

2024年2月 建替組合設立認可
2026年夏 販売開始予定
2027年12月 引渡し予定



日本でも有数の繁華街である六本木で1966年築（築59年）になるマンション建替え。
検討段階からコンサルタントとして共に検証してまいりました。

建替え決議後は事業協力者として事業参画し、
建替組合を設立、現在進行中のプロジェクトです。
引渡しまで事業が円滑に進むよう、努めてまいります。

2.大和コスモスコンストラクションについて



大和コスモスコンストラクション株式会社

大和ハウスグループサイト



大規模修繕工事で、
新築以上の、ときめきを。

「直す」から「高める」時代へ そこに住まう人の笑顔を輝かせる大規模修繕工事

これまでの大規模修繕工事は、劣化した部分を修復するためのものでした。

みなさまに「新築時以上のときめき」を感じていただくために大和ハウスグループ総計約20万戸^{※1}におよ

マンションの企画・供給をしてきた技術とノウハウを活かし、

大規模修繕工事に新しい価値を提案します。

※1 マンション供給実績：大和ハウス工業株式会社（約96,800戸）、株式会社コスモスイニシア（約106,600戸）

※大和ハウス工業株式会社の供給戸数は、2020年4月1日現在の供給実績です。プレミスト・Dシリーズ以前の物件も含まれます。（大和ハウス工業株式会社 公式ホームページより）

※株式会社コスモスイニシアの供給戸数は、2020年4月1日現在の供給実績です。共同事業物件は事業比率で按分した戸数を算入しております。

■ 会社概要

商号	大和コスモスコンストラクション株式会社
英語社名	DAIWA COSMOS CONSTRUCTION CO.,LTD
所在地	(本社) 東京都港区赤坂5丁目1-31 第六セイコービル2階 電話 03-5549-7023(代表) (営業所) 埼玉県朝霞市浜崎1-2-8 アゴラ20ビル6階
設立	2016年2月12日
資本金	4億9000万円
事業内容	マンションの大規模修繕等に関する請負工事 その他付帯事業

住まいを修復するだけでなく

多くの新築マンションを供給し続けてきたノウハウを活用し

時代のニーズにマッチした価値を新たに吹き込む。

新築時と同じ、いえ、それ以上の感動に満ちた住まいの再生。

それが、大和コスモスコンストラクションの大規模修繕工事です。

2.大和コスモスコンストラクションについて（大規模修繕工事の事例紹介）

工事実績について

会社設立より9年、**183件**の工事を受注してまいりました。ご提案の際にはこれまでの設計知識を活かし建築基準法や条例の改正に合わせた**価値向上を目指した**ご提案を行っています。

■エントランス改修工事

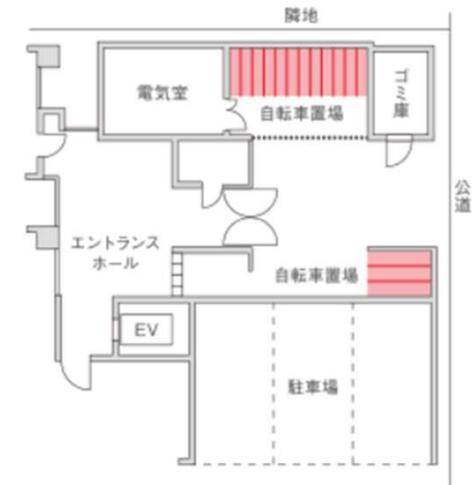


改修前

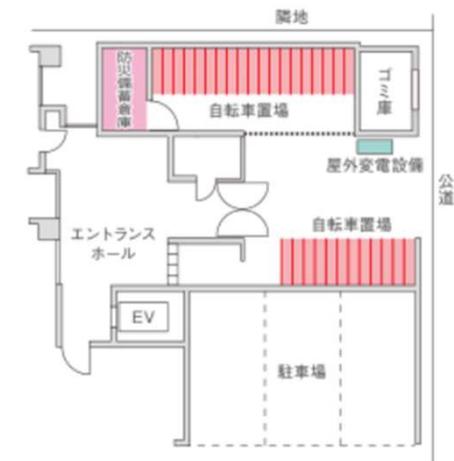


改修後 シティコープ千石

変更前 平置き自転車置場15台



変更後 平置き自転車置場31台に増設+防災備蓄倉庫を設置



3.高経年マンションの今後について

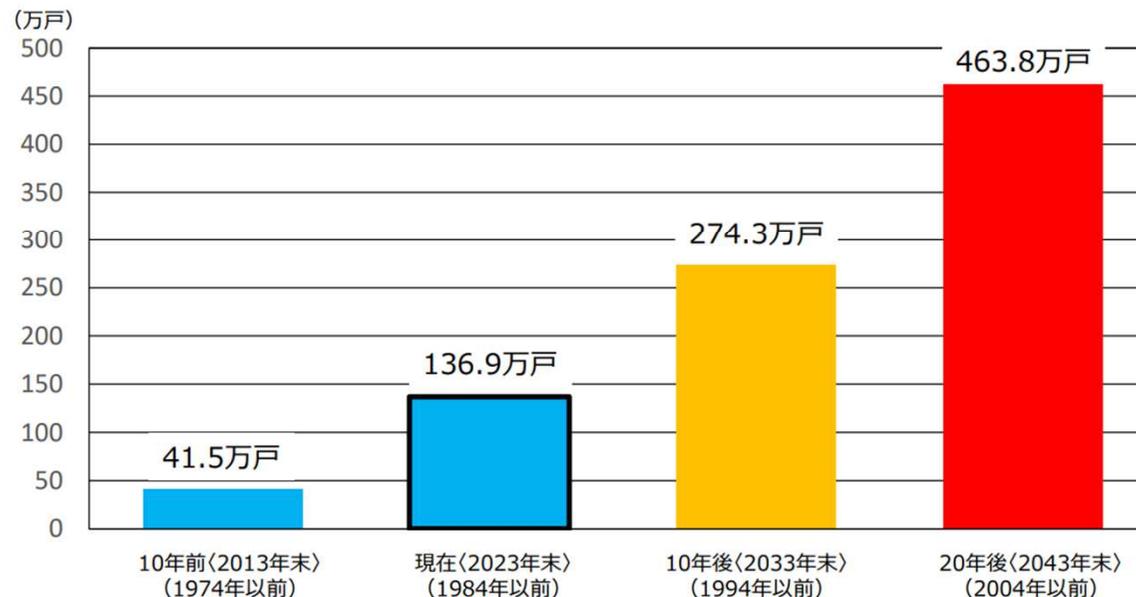
高経年マンションの今後について、考えたことはありますか？

例えば、10年後には築40年を超えるマンションが約274万戸を超えるとされています。

また、マンションの再生に向けた検討を開始してから大規模修繕工事が建替えかを決まるまでに平均して約4年かかっているそうです。4年の間にも建物の経年化は進んでいきます。そのため、早い段階から協議を開始することが重要です。

築40年以上のマンションストック数の推移

- 2023年末で、築40年以上のマンションは約136.9万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.0倍、20年後には約3.4倍に増加する見込み。



※ () 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。
※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

国土交通省ホームページより

3.高経年マンションの今後について

コスモスイニシアでは再生に向けた検討段階から進む方向により合わせてお手伝いしてまいりました。

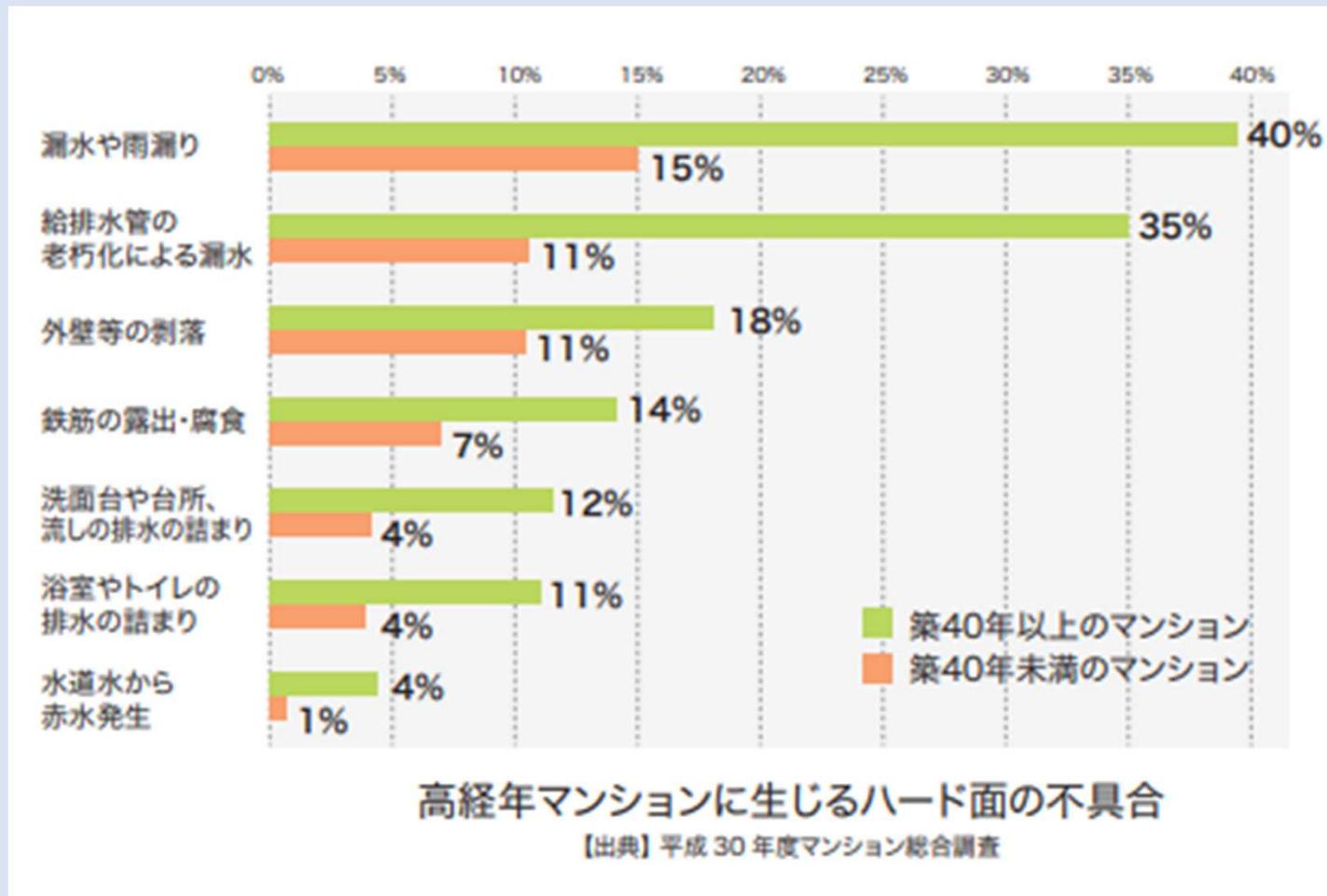
マンションの老朽化において下記懸念事項等が挙げられます。

- ・ エレベーターやスロープがないので車椅子の場合の対応が不可能
- ・ 旧耐震であり、今後想定される地震に耐えられるか
- ・ 給排水の劣化状況 等々…



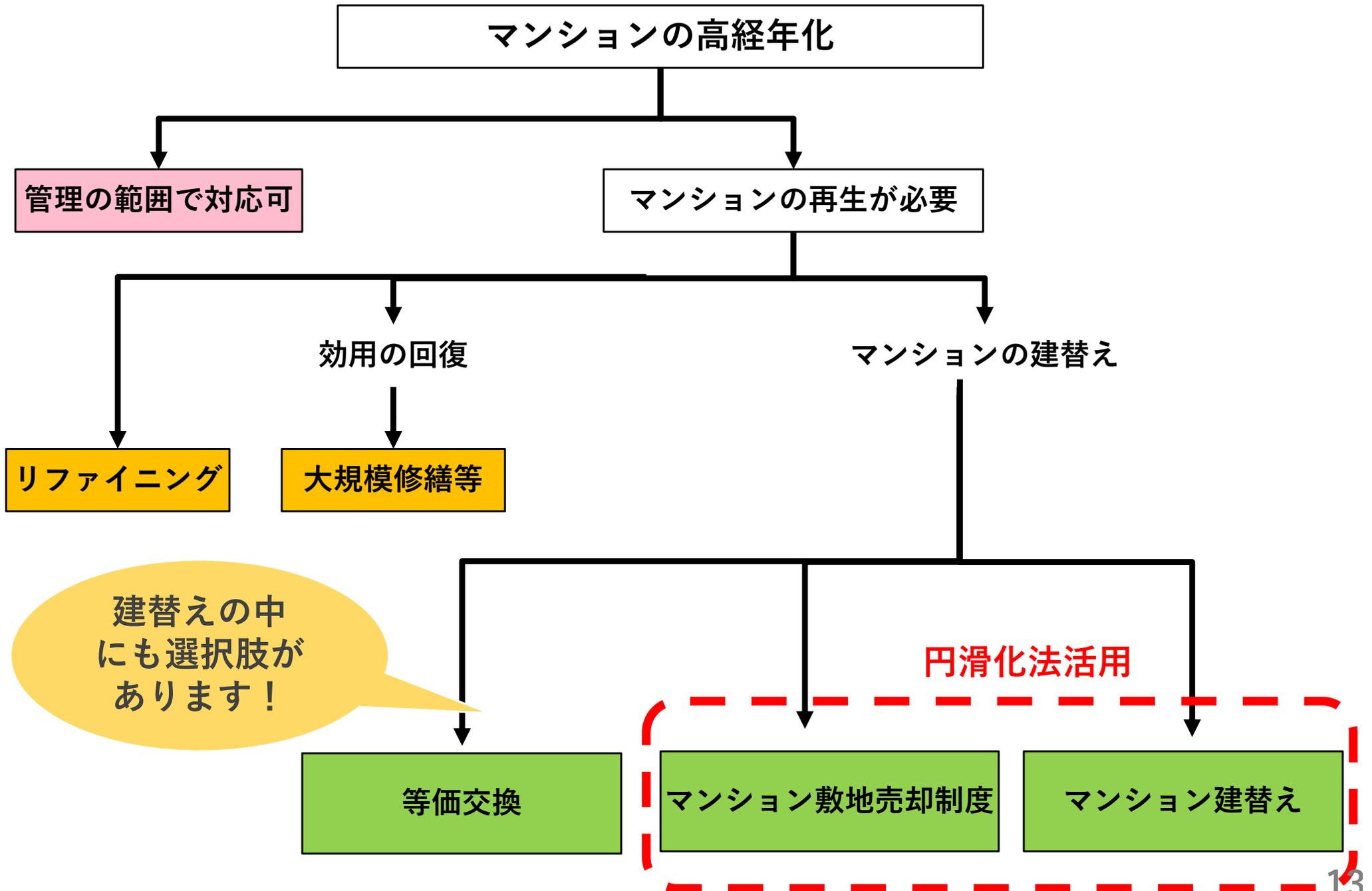
3.高経年マンションの今後について

給排水管の老朽化による漏水、外壁等の剥落、鉄筋の露出、腐食といった生命・身体・財産に影響を及ぼす不具合が顕著になってきます。



国土交通省発行「マンションの再生はどのように進めるの？」より

4. 建替え、修繕・改修の判断について（検討フロー①）



4. 建替え、修繕・改修の判断について（検討フロー②）

下記フローによって、マンション再生手段の総合判断を致します。

①老朽化の判定

マンション再生の検討を始めるには耐震診断・劣化診断等を実施してマンションの老朽化の程度を客観的に把握することが必要です
(構造安全性・防火避難安全性・躯体及び断熱仕様等の居住性・設備・EV)

②現マンションに対する不満や改善ニーズの把握

建替えか修繕・改修かを合理的に判断するためにはアンケート等により各区分所有者の不安や改善ニーズを把握することが必要です。

③要求改善水準の設定

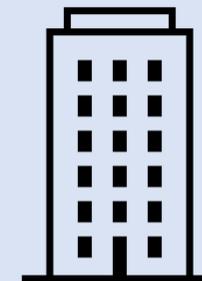
①②を踏まえどの程度まで改善したいと考えるかの検討をし、専門家の協力を得て建替えや修繕・改修により要求する改善水準を設定します。

④修繕・改修の改善効果の把握と費用算定

修繕・改修による改善効果を把握し、その所要費用を算定します。

⑤建替えの改善効果の把握と費用算定

建替えによる改善効果を把握し、その所要費用を算定します。



費用対改善効果に基づく建替えか修繕・改修かの総合判断です。

4. 建替え、修繕・改修の判断について（工事費比較表）

コスモスイニシアでは修繕か建替えかの比較検討をするために具体的な数字をもってお手伝いをしています。

- 【A案】大規模修繕工事の場合
- 【B案】大規模修繕工事に耐震補強工事を加える場合
- 【C案】建替える場合

【事例:品川区】2021年調査内容

		A案（大規模修繕工事）			B案（大規模修繕工事+耐震補強工事）			C案（建替え工事）		
1	計画対象	共用部分を対象とした工事			共用部分を対象とした工事			共用部分・専有部分の全てが対象		
		共用部分	○		共用部分	○		共用部分	○	
		専有部分	×		専有部分	×		専有部分	○	
2	建物概要	構造： 規模： 総専有面積：	[]			構造： 規模： 総専有面積：	[]			構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上14階建、住宅60戸前後、店舗0~2区画 総専有面積：約600~630坪
3	計画目的	経年劣化で痛んでいる不具合箇所を修繕することにより、躯体の保護、美観の回復を図り、快適な住環境を維持するための建物を延命させる工事計画。			年劣化で痛んでいる不具合箇所を修繕することにより、躯体の保護、美観の回復を図り、快適な住環境を維持するための建物を延命させる工事計画とあわせて、一部耐震基準に満たない箇所に耐震補強を実施する工事計画。			既存建物を解体し、新たなマンションを建築することで最新の住宅設備やデザインに一新させるとともに、耐震強度不足や既存不適格建築物等の違法状態を解消させ、安心して快適な住環境にすることで建物価値ならびに資産価値を向上させる工事計画。 建替え手法としては、組合施工、等価交換手法などがある。 *建替えは、管理組合のみで実現することは現実的に難しいため、デベロッパー（事業者）を参画させる		
4	建物の耐用年数	現時点から約14年程度			現時点から約14年程度			建替え後から約60年程度		
5	計画費用 *あくまでも現状想定 のイメージ金額概算で す	工事項目	工事内容	工事金額	工事項目	工事内容	工事金額	工事項目	工事内容	工事金額
		①共通仮設工事	現場事務所等	¥ 2,150,500	①共通仮設工事	現場事務所等	¥ 2,150,500	①解体工事	既存建物の解体に掛かる費用	約 7000万 ~ 1億円
		②直接仮設工事	枠組足場、飛散養生、安全対策等	¥ 6,831,000	②直接仮設工事	枠組足場、飛散養生、安全対策等	¥ 6,831,000	②建築工事	新築建物の工事費用	約 10億 ~ 12億円
		③下地補修工事	外壁補修、躯体補修	¥ 3,289,000	③下地補修工事	外壁補修、躯体補修	¥ 3,289,000	③その他経費		約 5000万円 ~ 1億円
		④シーリング工事	外壁目地、建具廻り目地	¥ 1,391,500	④シーリング工事	外壁目地、建具廻り目地	¥ 1,391,500	④立ち退き費用		約 0円 ~ 5000万円
		⑤外壁仕上工事	手摺壁、天井等	¥ 4,174,500	⑤外壁仕上工事	手摺壁、天井等	¥ 4,174,500	⑤消費税		約 1.2億 ~ 1.4億円
		⑥鉄部等塗装工事	網製建具、樋、玄関枠	¥ 1,897,500	⑥鉄部等塗装工事	網製建具、樋、玄関枠	¥ 1,897,500			
		⑦防水工事	屋上、バルコニー、庇、斜屋根	¥ 6,831,000	⑦防水工事	屋上、バルコニー、庇、斜屋根	¥ 6,831,000			
		⑧その他工事	クリーニング	¥ 5,439,500	⑧その他工事	クリーニング	¥ 5,439,500			
		⑨建具改良工事	網製建具、アルミ製建具等	¥ 30,992,500	⑨建具改良工事	網製建具、アルミ製建具等	¥ 30,992,500			
⑩建物改良工事	壁紙、ガタリ、垂れ幕等	¥ 4,933,500	⑩建物改良工事	壁紙、ガタリ、垂れ幕等	¥ 4,933,500					
				⑪耐震補強工事	ブレース補強、地下・1階内装工事	¥ 151,800,000				
		[A] 工事費計	①~⑩（総経費16%、消費税込）	¥ 67,930,500	[A] 工事費計	①~⑩（総経費16%、消費税込）	¥ 219,730,500	[A] 工事費計	①~⑩（消費税込み）	13億~16億円
6	*あくまでも現状想定 のイメージ金額概算で す *各戸負担金について は今後増減する可 能性がございませ う	[B] 修繕積立金使用分（90%を活用）	¥ 27,000,000	[B] 修繕積立金使用分（90%を活用）	¥ 27,000,000	[B] 修繕積立金使用分（90%を活用）	¥ 27,000,000	【負担金半額は建替え事業者の選定先によっては負担金額が低減する可能性があります。】		
		泉川区マンション耐震化助成金（取得できた場合）		¥25,000,000	泉川区マンション耐震化助成金（取得できた場合）		¥25,000,000			
		[C] 住民の一時負担金 合計【A-B】	¥ 40,930,500	[C] 住民の一時負担金 合計【A-B】	¥ 192,730,500	[C] 住民の一時負担金 合計	約 8億 ~ 9.5億	（現在と向面積返還の場合）		
	住民各戸負担金(22.96㎡/6.94坪の場合) [C] 465坪（現専有面積）	約61万円 (坪単価・約8万8千円)	住民各戸負担金(22.96㎡/6.94坪の場合) [C] 465坪（現専有面積）	約291万円 (坪単価約・約42万円)	住民各戸負担金(新規面積25㎡/旧面積約21㎡の場合) [C] 坪（現専有面積）	約1400万円~1600万円 (坪単価約・約180~210万円)				
	資金調達は管理組合		資金調達は管理組合		資金調達は建替事業者 現区分所有者は、25㎡以上の区分の返還あるいは、事業者へ売却					
	資金不足分は各戸からの一時金徴収又は住宅金融支援機構からの借入 (借入の場合は前倒し工事同時期に10年間の返済期間とし、その期間中は修繕積立金を2-3割以上に値上げする必要有り)		資金不足分は各戸からの一時金徴収又は住宅金融支援機構からの借入 (借入の場合は前倒し工事同時期に5年間の返済期間とし、その期間中は修繕積立金を5-10割以上に値上げする必要有り)		デベロッパー事業者が増面積を取得するため、総事業費の約4割を事業者が負担する。 また、各個人の負担金については、（デベロッパー（事業者））が相談、アドバイス、借入のあっせんサポート体制が用意される。					

4. 建替え、修繕・改修の判断について（建替え手法の検討）

建替え手法の中で何が適切か、検討のお手伝いを行います。

手法①等価交換

建替え決議により建替えが決まった場合、事業協力者であるデベロッパーと売買契約を締結し、一旦土地を売却します。その後、再建マンションの優先分譲を受け、再度、デベロッパーと売買契約を締結することにより買戻しを行う手法です。

手法②マンション建替え円滑化法を用いた建替え

建替え決議により建替えが決まった場合、建替え組合を設立する組合事業です。デベロッパーは参加組合員として事業に参加します。権利変換により売買することなく、再建マンションの住戸を取得する手法です。

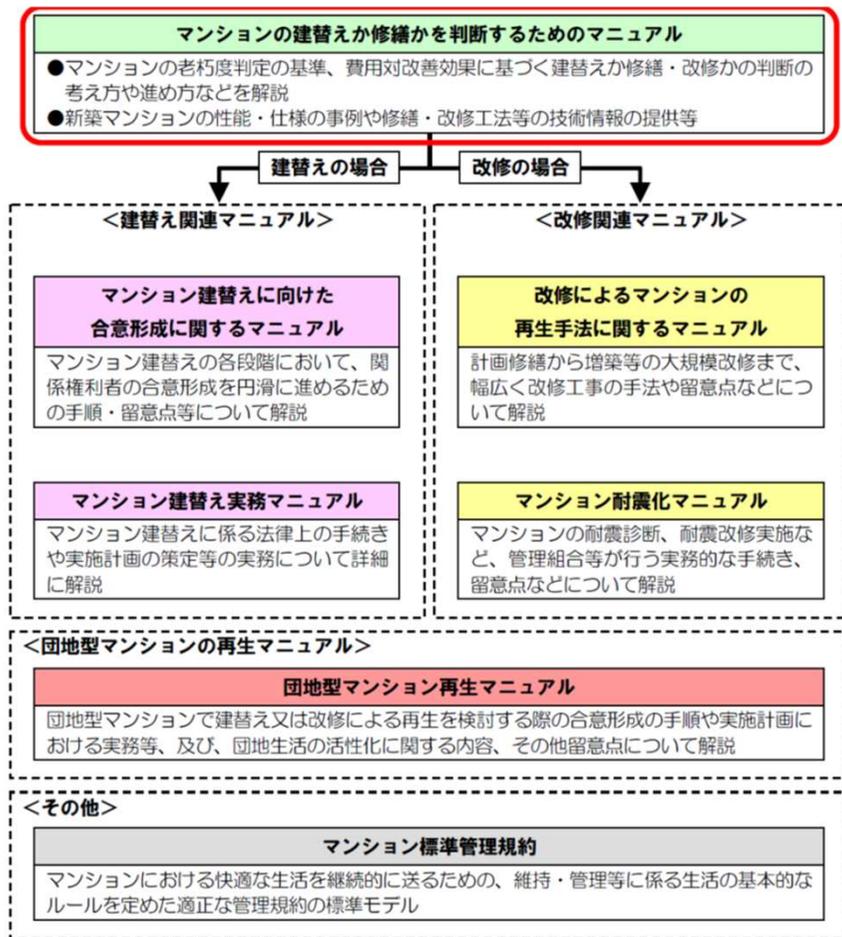
手法③マンション建替え円滑化法を用いた敷地売却

既存のマンションの取り壊しを行い、その敷地を売却することで分配金・補償金を配分する制度です。容積の余剰がない、還元率が低い、負担金が多額等の理由により建替えが難しい場合に用いられることが多い制度です。デベロッパーは分譲事業に限らず、その土地に最適な事業を検討することにより最大の評価を享受することができます。

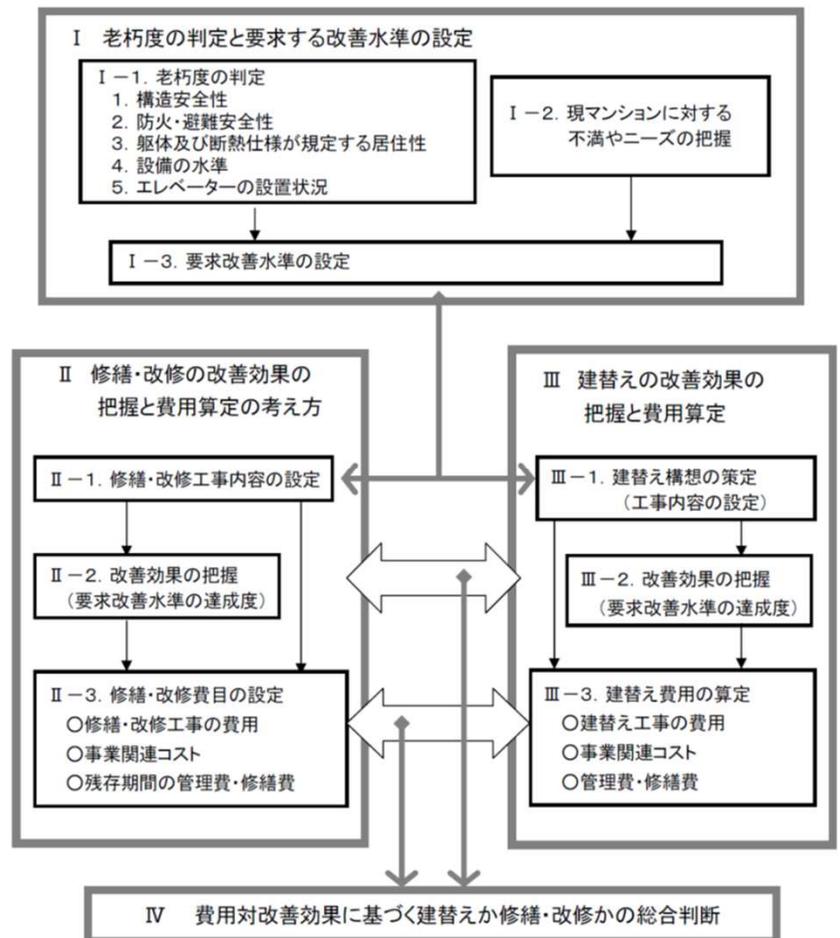
デメリットとして、事業によっては再建建物を取得できないことがあります。

4. 建替え、修繕・改修の判断について

国土交通省による「マンションの建て替えか修繕かを判断するためのマニュアル」も参考に検討を進めていきます。



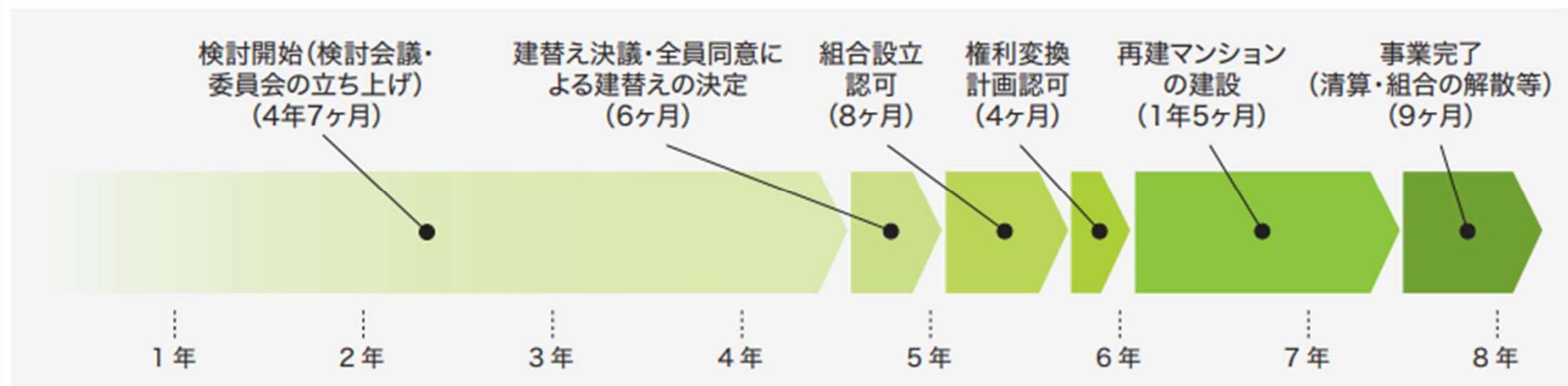
□建て替えか修繕かの判断の基本フロー



5. 再生はいつから検討したらいいの？

マンションの将来像について、早い段階から考えておくことが必要です。

建替え事業の流れと期間 (年月は平均)



※国土交通省が把握している建替え実績(特殊事情により長期化しているものは除く。)による。

(国土交通省ホームページより)

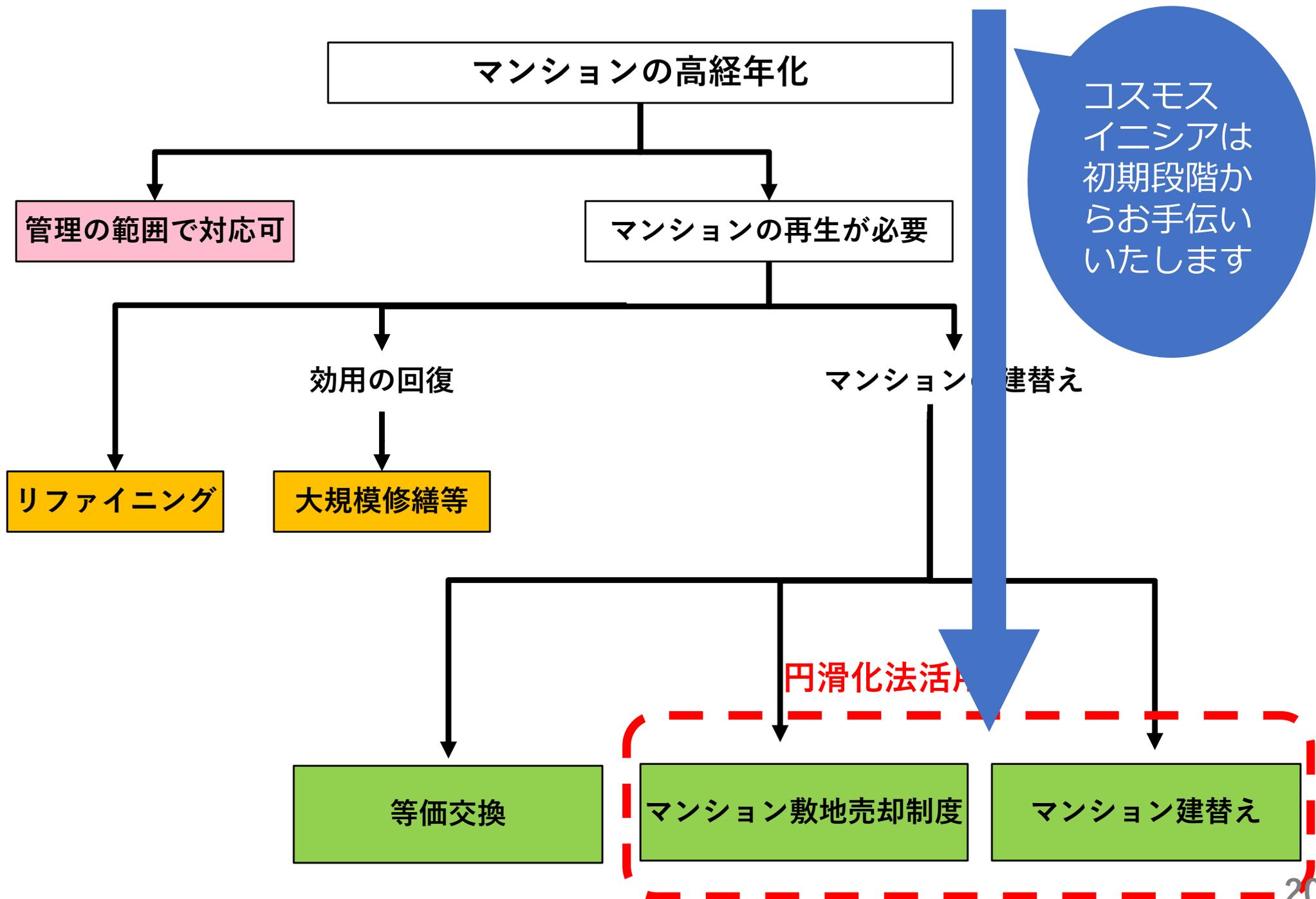
6. コスモスイニシアの役割

事業協力者としての参画が確定した場合、マンション再生事業に関する**準備・検討・計画段階**から**アドバイザー業務**を**無償**で担います。

業務内容

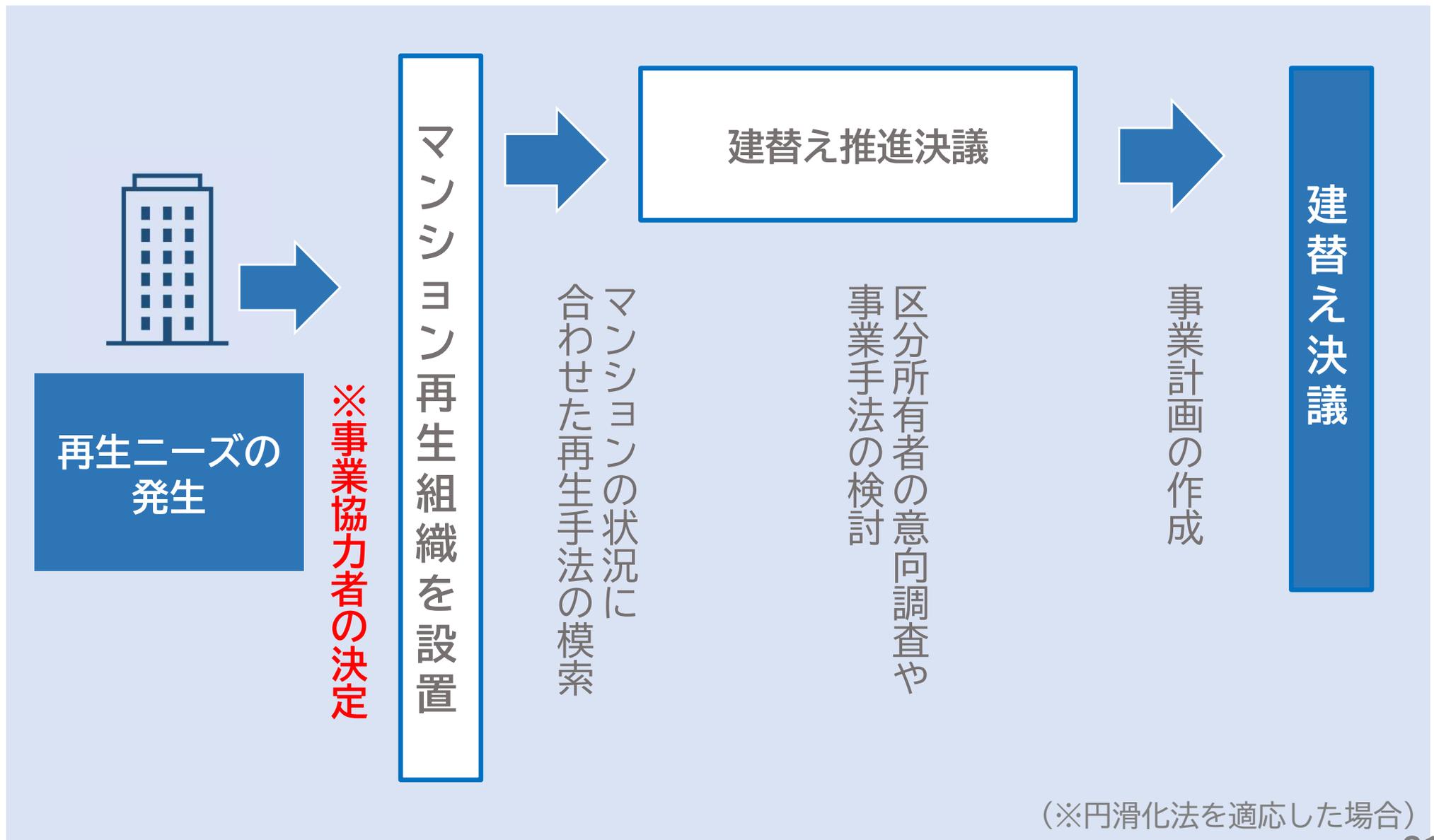
- ・マンション再生に関する勉強会の開催
- ・マンション再生委員会など検討組織の構成や進め方への支援
- ・再生の選択肢についての判断材料となる資料の検討や整理
- ・区分所有者への意向調査と調査結果の分析・課題などの抽出
- ・行政や関係機関との事前協議
- ・区分所有者向けの説明会や集会の実施
- ・専門家などの選定の支援

6. コスモスイニシアの役割



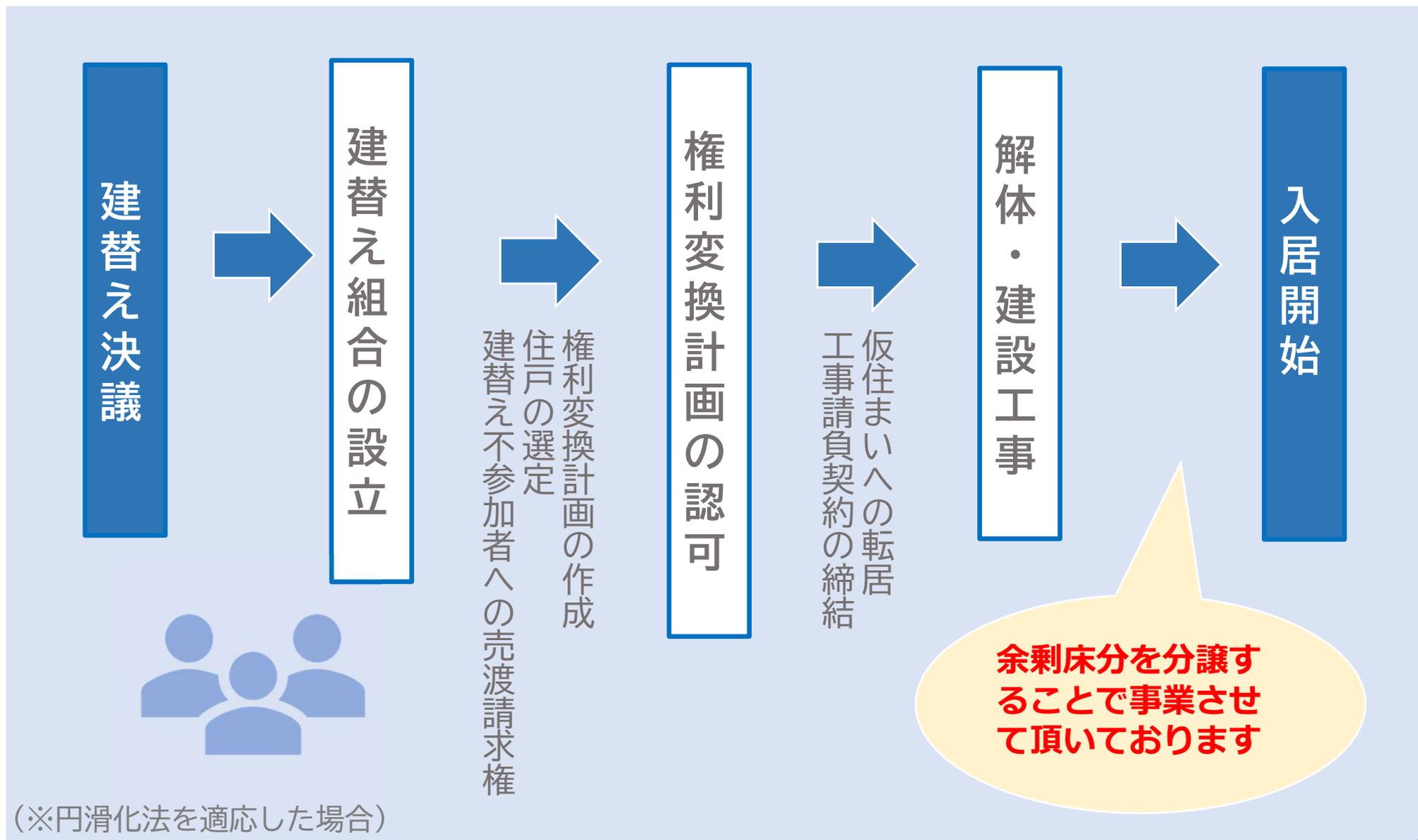
6 コスモスイニシアの役割

コスモスイニシアでは**コンサル**及び**事業協力者**としてマンション建替えに向けて下記フローをご支援させていただきます。



6. コスモスイニシアの役割

コスモスイニシアでは**コンサル**及び**事業協力者（参加組合員）**としてマンション建替えに向けて下記フローをご支援させていただきます。



6. コスモスイニシアの役割

事業エリア

- 首都圏をメインとさせていただきます。
(関西、九州エリアでの建替え実績もございますが、現在は首都圏に人員特化しております。)

役割

- 初期段階からのお手伝い
(行政からの派遣により調査し、再生が必要と思われる段階)
- 分譲事業50年の経験を活かしたあらゆる世代に向けた住まい方のご提案
- 小規模マンションの再生のお手伝い

6. コスモスイニシアの役割（経験談）

事例 1

建替え決議後、明渡しに応じて頂けない方と裁判になりました。解決までに長い時間を要し最高裁までの話し合いになってしまいましたが、事業を頓挫させることなく、賛成権利者にも粘り強くお待ち頂き最終的には和解により事業を完了させることができました。



6. コスモスイニシアの役割（経験談）

事例 2

当時築38年（旧耐震基準、水道が鉄製で赤い水が流れていた）で問題を抱えていましたが、マンション単体では容積を消化しきっており、またその後の法改正により新基準では容積率がオーバーしている状況、更には斜線制限に当たってしまうマンションでした。

そこで、隣地の方に土地をお譲り頂くことにより容積率に余剰が生まれ建て替えが実現しました。

更に、隣地と一体開発できたことにより経済条件が好転しました。

当初の条件で諦めることなく周辺を視野に入れて検討した結果、赤水等の問題が解決され良い経済条件での建替え事業となり権利者様に喜んで頂くことができました。



6. コスモスイニシアの役割（経験談）

事例 3

複数の物件を所有され、建替えに反対されていた権利者様がいらっしゃいましたが、対象物件以外の所有物件についての相談を受けたりお手伝い等を行ううちにご信頼頂き、建替え決議に賛成頂くことができました。これにより全員合意を獲得することが出来ました。

（品川区 従前総戸数 49戸）

事例 4

再建マンションの取得を希望する権利者様はB街区の従前建物で仮住まい頂き、A街区が完成し引越しが完了してからB街区の新築工事に着工することにより、権利者様に環境を変えずに生活頂き、また仮住まい費用の負担を軽減する取り組みが出来ました。



7. 事業協力者を選定するメリット・デメリット

デベロッパーを事業協力者として早い段階で選定することの・・・

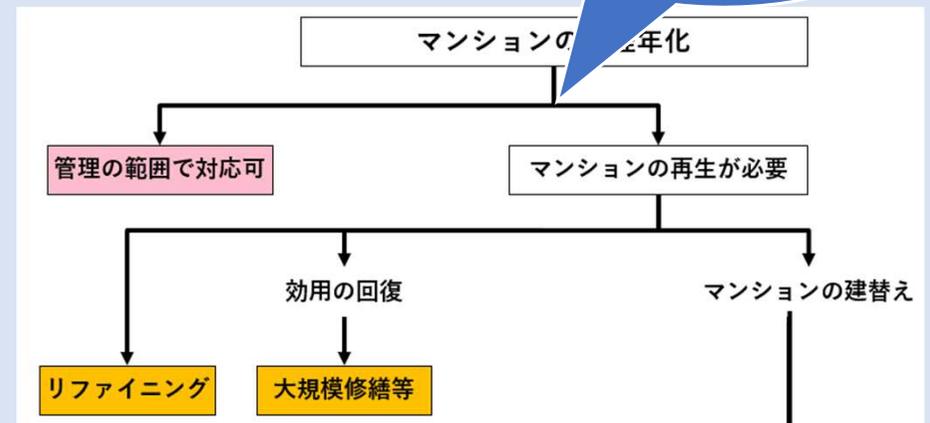
● メリット

- ・ 建替えか修繕かの判断に具体的な数字を算出してもらえる（P.12参照）
- ・ 建替えを想定した場合、シミュレーションプランの提案を受けられる
- ・ 第三者コンサルタントに依頼する必要がない

● デメリット

- ・ 後から他のデベロッパーに変更ができない

このタイミングで
ご相談ください



8. 早く事業協力者を選定することについて

前段のメリット・デメリットを踏まえ、デベロッパーを事業協力者として早い段階で選定することをお勧めするマンション、お勧めできないマンションもあります。

● お勧めするマンション

- ・ 管理計画、財務状況によりコンサルタント料の負担が厳しい場合
- ・ 区分所有者数が少ない小規模マンション
- ・ 権利形態が複雑な場合（借地、不明者の存在、転貸）

● お勧めできないマンション

- ・ 財務状況に余裕がある場合は先にコンサルタントを入れコンペによりデベロッパーを選定した方が良い場合があります。（大規模な団地等）

9. コスモスイニシアをご選定頂くことのお勧めポイント

コスモスイニシアを事業協力者として早い段階でご選定頂くことのお勧めポイントをご覧ください、宜しければ後述のご相談窓口までご連絡ください。

● お勧めポイント

- ・ アドバイザー料が無料

(建替え決議後はコンサルタントもしくはデベロッパーとして事業参画させていただきます)

- ・ コスモスイニシアの社員が生活全般の支援含め、直接対応いたします
- ・ 権利形態が複雑な場合の実績が多数あり得意とする
- ・ 大規模修繕工事にも対応できる



10.建替え組合及び地権者様への支援について

権利者様おひとりおひとりの生活全般のご相談をお受けいたします。

- ・アンケートや個別面談を実施し皆様のご意見やご要望をお聞きしていきます。
- ・個別のお悩みにも当社の担当者や関係部署・専門家と連携しながら、解決に向けてお手伝いいたします。
- ・住戸プランのご要望につきましてはメニュープランをご用意しライフスタイルに合わせて選択が可能。仕様変更などもご希望の方には有料で対応いたします。

■仮住居、引越し等の支援

- ・お引越し、仮住居の支援はもちろんのこと、家財の一時保管、粗大ごみの処理なども斡旋・ご紹介などのお手伝いをいたします。

■ご高齢者様への支援

- ・ご高齢者様への支援として、引越し・仮住居の検討・介護支援等につきましても、親身にお手伝いいたします。

■転出される方への対応

- ・転居先、また投資用の代替物件のご紹介など、ご希望に合わせてご紹介いたします。
- ・引越しサポートも他の区分所有者様と同様に对应いたします。

■住宅ローンに関するご相談にも対応

- ・金融機関と連携して住宅ローンに関するご相談にも対応いたします。例えば、取得費用の一部を住宅ローンで借入したいなどのご相談にも対応いたします。

■新マンションを賃貸に出される方への支援

- ・取得された新マンションをそのまま賃貸に出される方にも、当社担当部署にてお手伝いいたします。賃貸管理やサブリースなどもご相談いただけます。

■その他お手伝い

- ・その他、個別に抱えるお悩みやご要望についても都度ご相談させていただきます。また、ご相談内容によっては各分野の専門家（弁護士・税理士・司法書士など）をご紹介いたします。



関係権利者等に対する支援策

■借家人様に対する支援

- ・借家人様につきましては、区分所有者様ご自身と借家人様との間で合意解約をしていただく必要があります。ただし、状況に応じ、アドバイスや弁護士のご紹介など円満な立ち退きに向けお手伝いいたします。
- ・借家人様につきましても、引越し、転居先が必要となります。ご希望の場合は借家人様の引越し・転居先も、当社にてお手伝いいたします。

■抵当権者様に対する支援

- ・抵当権者様対応につきましては、区分所有者様ご自身で抵当権者様（金融機関等）と対応していただく必要がございます。ただし、マンション建替え事業の内容説明等対応が難しい場合などは、必要に応じてお手伝いいたします。

10.建替え組合及び地権者様への支援について

仮住居、引越し等の支援

仮住まい対策基本方針

- 事前アンケートで個別条件（広さ、賃料、通勤利便、家族構成など）を明確化。
- お一人ずつに複数の仮住まいプランを提示。
- ディベロッパー及び提携会社のネットワークを活用し、多様な選択をご提案。



■ 仮住まいの斡旋支援

住民の方のご希望にあわせ、当社グループ会社と連携して仮住まいをご提案いたします。

- 1) 一般民間賃貸斡旋のご提案
各駅の地元不動産会社との提携、取引もあるため、ネットワークを活かして、ご要望を反映した仮住まい先の確保を行ってまいります。
- 2) 公営住宅斡旋のご提案
都営住宅・県住宅供給公社等の賃貸住宅空き住戸斡旋をご提案します。
- 3) 荷物預かりに関するご提案
仮住まい期間の一次荷物預かりについて、共同での倉庫賃貸など、負荷の少ない仮住まいのためのご提案を行います。

■ 仮住まい斡旋の実施手順

第一段階（移転一年前）仮住まいに関するアンケート実施

- 転出希望者、賃貸居住者の方に対しアンケートを実施。
- 勤務先・かかりつけの病院等のライフスタイルから、希望するエリア、面積、家賃などの諸条件の把握を行い、空室状況からみた仮住まい確保の見込みを判断する。（例：マンション内の仲の良い仲間と同じ物件やエリアで住みたいなど、きめ細かな要望の把握に努めていく）

第二段階（移転半年前）個別ヒアリングの実施

- アンケートの内容をもとにして、個別のヒアリングを実施し、エリアの空室状況を見た見込みから、より具体的な条件の確定を行う。
- 紹介可能な物件情報を一覧表などに整理するなど物件の準備を進める。

第三段階（移転2ヶ月から1ヶ月前）

- 共用部に賃貸物件の情報パネルを展示し、具体的な物件情報の明示を行うと共に、仮住まい相談コーナーを設け、順次仮住まい先の確保を行う。
- 希望物件住戸が重複する場合は、原則的に先着順とするが、各事情を鑑みて、出来るだけ話し合いにより解決していただくよう働きかける。

11. お問い合わせ窓口

株式会社コスモスイニシア
企画開発本部 都市開発部



金森 剛 (かなもり つよし)
所有資格：宅地建物取引士
再開発プランナー



中村 夕紀子 (なかむら ゆきこ)
所有資格：宅地建物取引士
再開発プランナー

<連絡窓口>

中村 夕紀子

電話：070-6991-8226

mail：yk-nakamura@ci.cigr.co.jp



12. 最後に

みなさまへ

特に共用部に不具合が生じはじめたタイミングでも構いません。
修繕するか建替えるか、お気軽にご相談ください。

