

ご協力依頼書（参考）

入居者の皆様へ

平成 26 年 12 月吉日

記

暮秋の候、時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。平素は格別のお引き立てをいただき、厚く御礼申し上げます。また「(物件名) ○○○○○」に、ご入居いただきましてありがとうございます。

さて、すでに数名の入居者の皆様から、ご指摘がございましたとおり、配管等の不具合が度々発生し、大変ご迷惑をお掛けしております。

当建物は、昭和 47 年に建築され、築 40 年を経過し、近年は多くの設備不良や不具合が発生しております。また、現在の建築基準法上における、耐震等級を確保できておらず、耐震補強が必要とされている状況でございます。

このような現状を踏まえ、当建物の大規模改修又は、建替えを検討せざるを得ない状況となりました。この度の検討によって、ご入居者の皆様には、他の住宅への転居をお願いせざるを得ないこととなり、お詫びと共にご理解を頂きたく、本書をお送りさせていただいた次第でございます。

ご入居者の皆様が、驚かれ、ご不安に思う事もあるとございます。また、転居のご了承を頂くにも、転居に係る費用のご心配もあると考えます。

このような、ご迷惑について、私は出来る限りの対応をさせていただく覚悟でございますが、細かい内容については、私自身が一級建築士・建築会社・不動産コンサルティングの専門家の先生方に相談している次第でございます。

よって、末尾に記載いたしました、不動産コンサルタント会社へ、皆様への諸事情のご説明と、ご希望や課題の聴取及びその伝達業務を委託いたしました。初回のご説明は、私が、業務を委託した会社と共に、皆様のお宅にご訪問させていただく事を予定しておりますの

で、お忙しいと思いますが、お時間をいただけますよう、よろしくお願い申し上げます。
この度は、大変勝手なお願いとなりますが、何卒、皆様のご理解いただくと共に、お力を
貸していただければ幸いです。

よろしくお願い申し上げます。

以上

(貸主)

東京都北区〇〇〇一丁目〇番〇号

有限会社*****

取締役 〇〇〇〇〇〇〇〇

(業務委託会社)

会社名：株式会社 ダントラスト

代表取締役 堀田直宏

担当者：■■■■■ 090-****-*****

住 所：東京都杉並区高円寺南 4-23-5 ACP ビル 2 階 C 号

連絡先：電話：03-5932-7016

FAX：03-6740-7080

『等価交換の概要とメリットデメリット』

「既成市街地等」について

首都圏

- ・ 東京23区と武蔵野市の全域、三鷹市、横浜市、川崎市及び川口市の特定区域

近畿圏

- ・ 大阪市の全域、京都市、守口市、東大阪市、堺市、神戸市、尼崎市、西宮市及び芦屋市の特定地域

中部圏

- ・ 名古屋市の特定の区域

(注)中高層耐火共同住宅の建設のための買換えの特例は、上記既成市街地等以外にも、これに準じる特定の区域などで適用できる。対象となる土地について、当該買換えの特例が適用できるかは市当局にて確認されたい。

『適用要件』

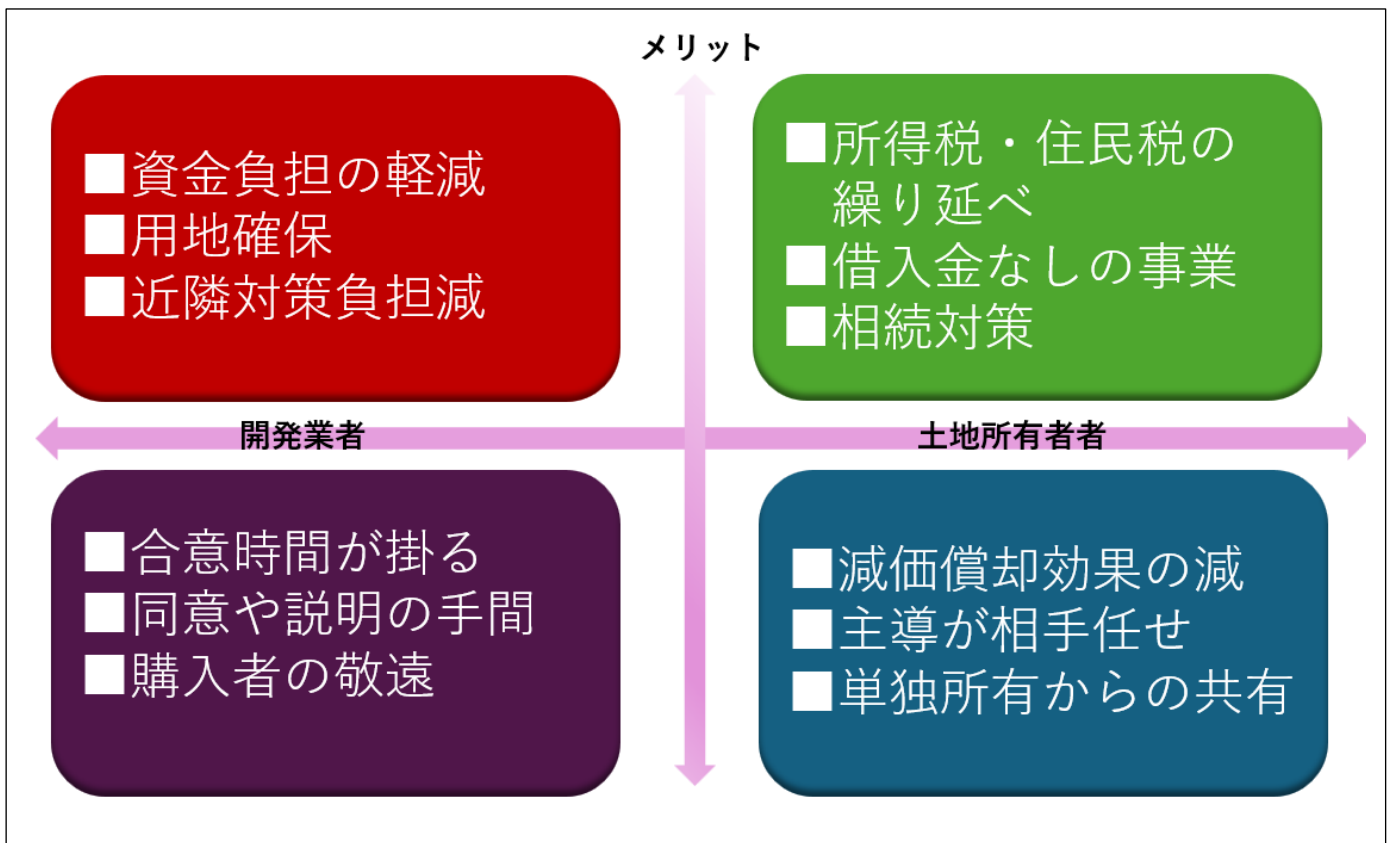
①中高層耐火共同住宅への買換え

- ・ 既成市街地等内及びこれに準ずる区域内。
- ・ 耐火建築物または準耐火建築物に該当し、3階建以上。
- ・ 建物全体の50%以上が住宅。
- ・ 事業用又は居住の用に供すること又は供する見込み。
- ・ 譲渡した年の12月31日までに一定の資産を取得する。
(原則ですが、手続きをすれば延長可能)

『等価交換の種類と内容』

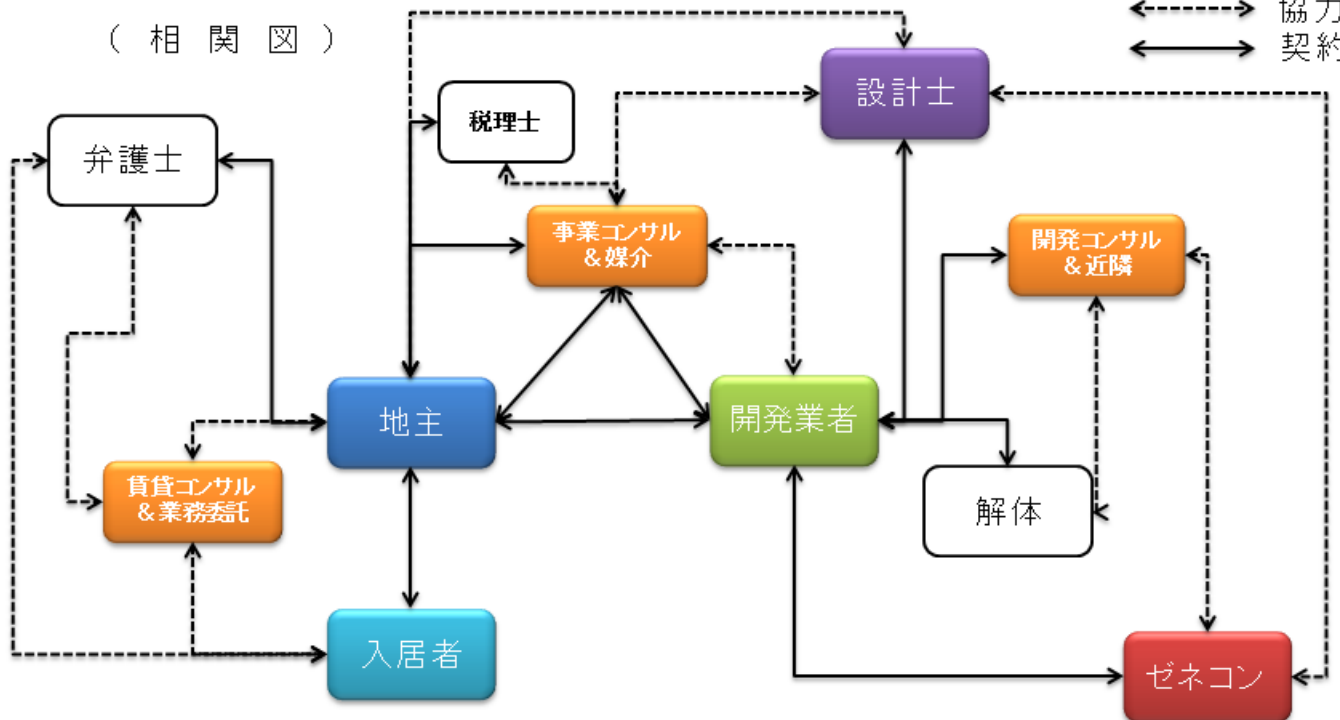
		地権者		デベロッパー	
		1: 完成前移転型	2: 完成後移転型	1: 完成前移転型	2: 完成後移転型
(A) 敷地 全部	○	・事業リスクがない。 ・近隣紛争から回避される	・土地の権利が保全される	・土地の権利が保全される ・説明手間がかからない	・事業リスクを地権者と共有できる。 ・近隣紛争リスクを軽減できる
	×	・事業がとん挫すると買戻せない可能性がある。 ・途中で相続が発生すると買戻し価格が評価額となる。	・事業リスクを開発業者と共同で負う。 ・近隣紛争の当事者となる。	・事業リスクを単独で負う。 ・近隣紛争リスクを単独で負う	・開発中に相続トラブルに巻き込まれる可能性がある。 ・説明手間が掛る
(B) 敷地 一部	○		・土地の権利が保全される		・事業リスクを地権者と共有できる。 ・近隣紛争リスクを軽減できる
	×	・事業リスクを開発業者と共同で負う。 ・近隣紛争の当事者となる。 ・途中で相続が発生すると買戻し価格が評価額となる	・事業リスクを開発業者と共同で負う。 ・近隣紛争の当事者となる。	・事業リスクを地権者と共有できる。 ・近隣紛争リスクを軽減できる	・開発中に相続トラブルに巻き込まれる可能性がある。 ・説明手間が掛る

『メリット&デメリット』



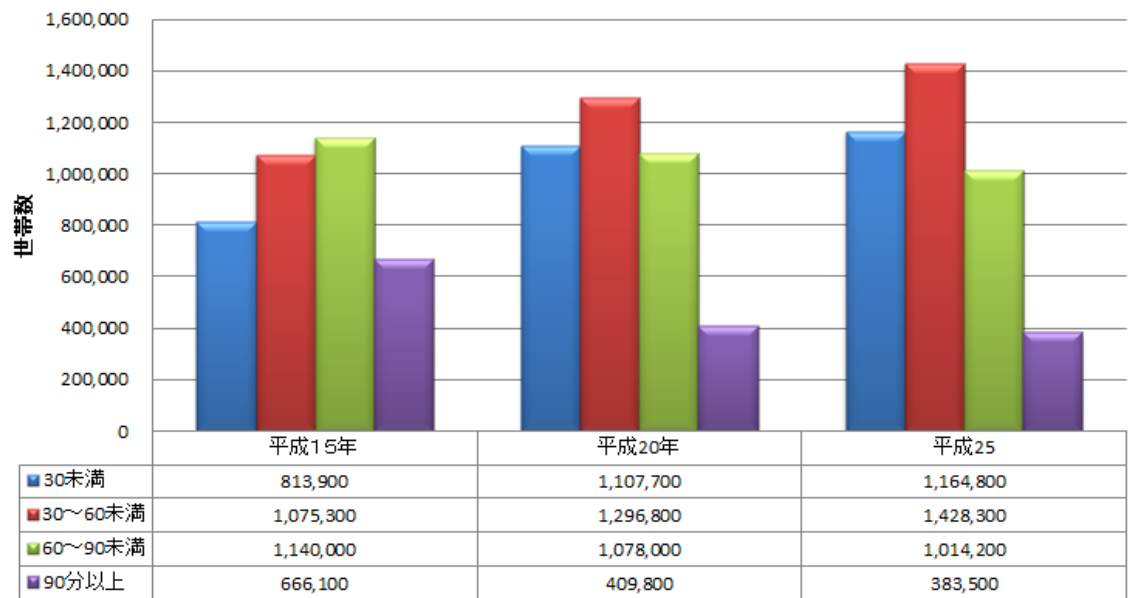
(相 関 図)

協力
契約

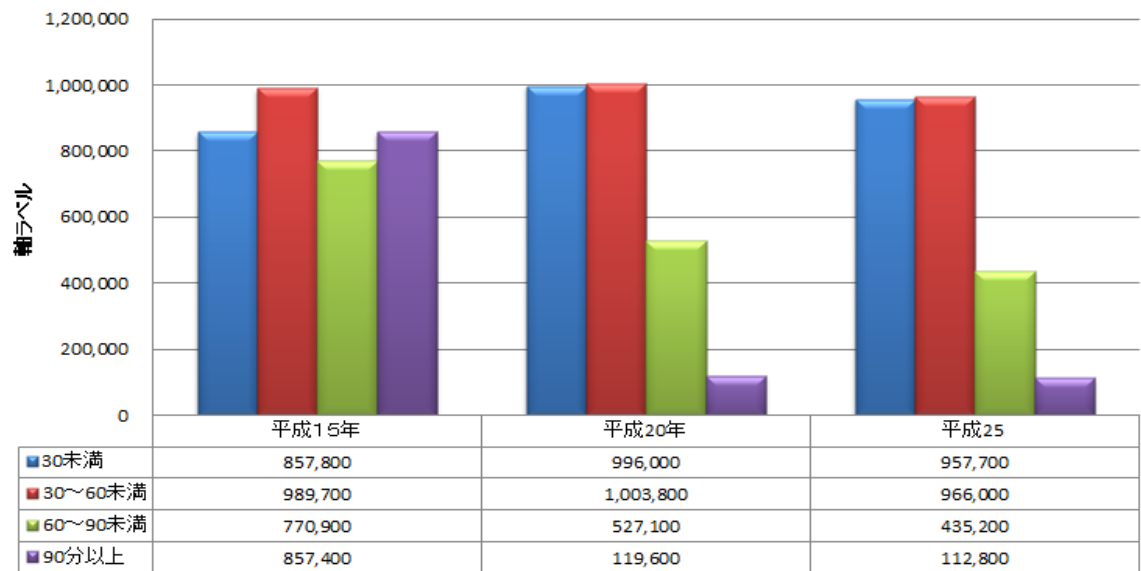


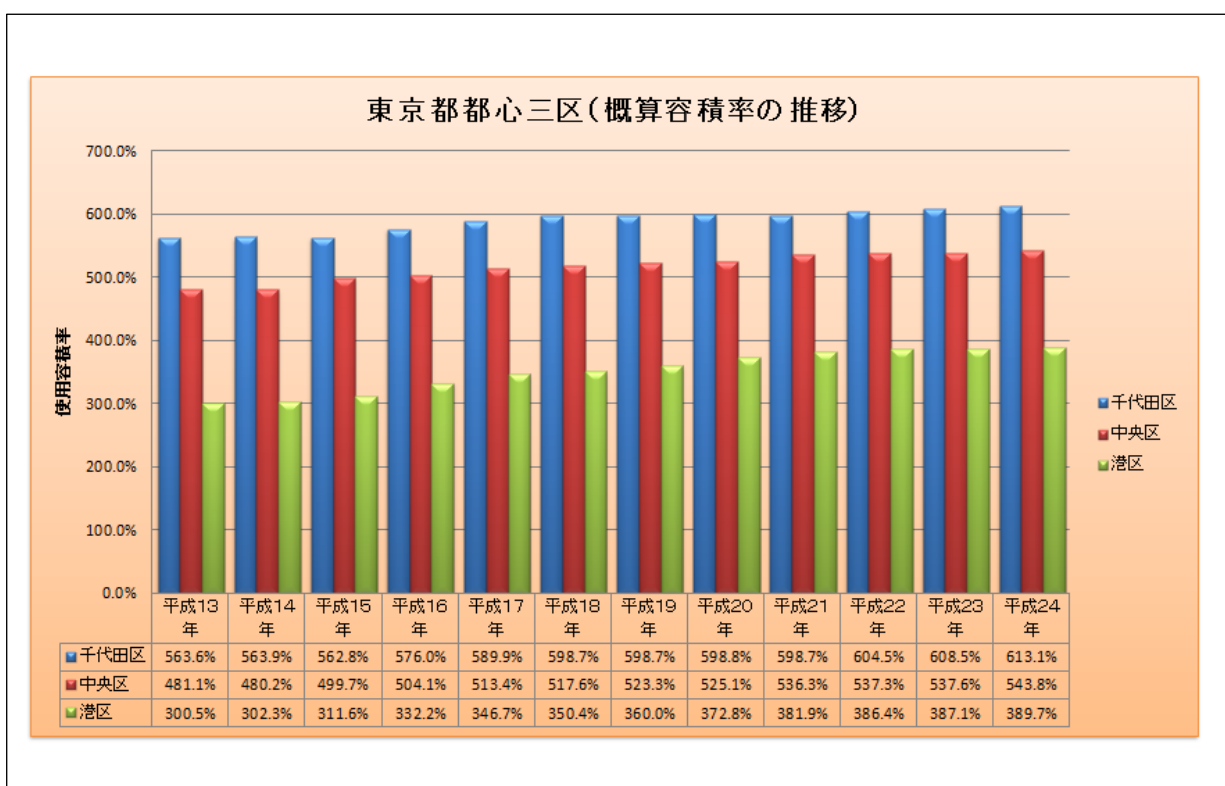
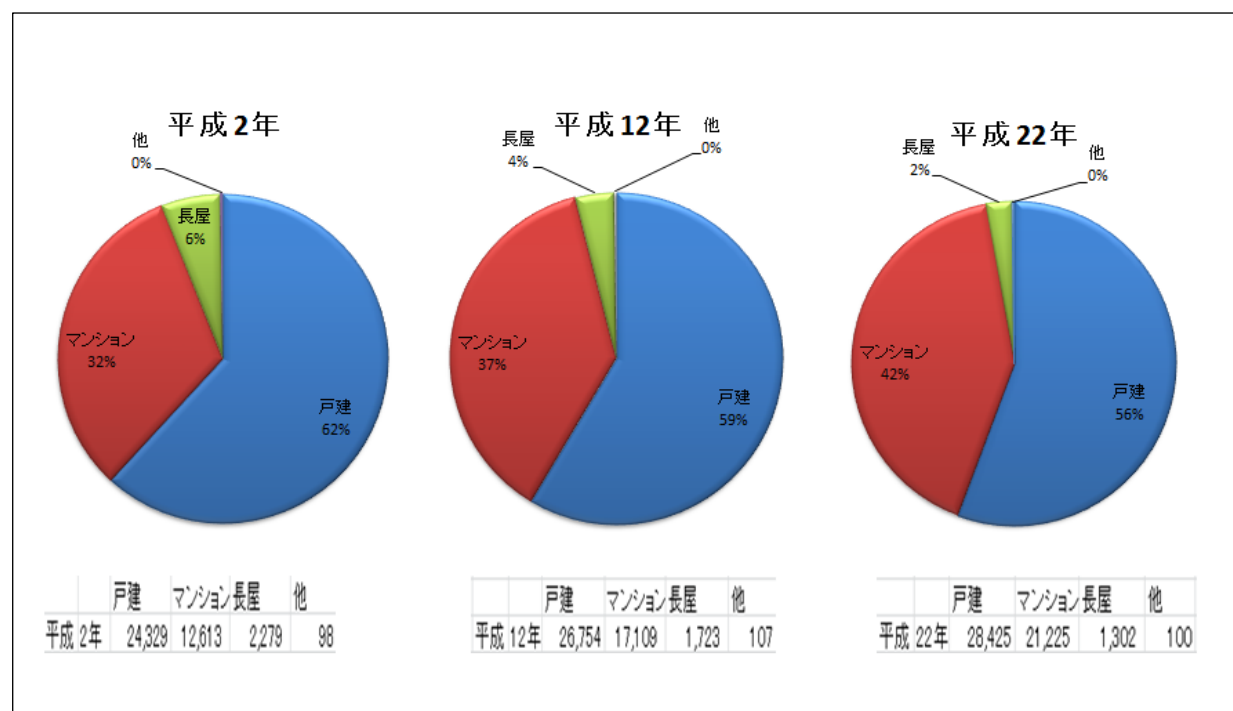
(相関図)

通勤時間帯別世帯数(関東大都市圏 持家)



通勤時間帯別世帯数(関東大都市圏 借家)





事業前の老朽化マンション



事業後の新築マンション

