

老朽木造アパート2棟を バリアフリー賃貸マンションに 建て替えるコンサルティング

東邦土地株式会社 代表 松本 和男

1 依頼の趣旨・動機

依頼者は、二つの町に賃貸アパートおよび賃貸マンションを所有する年齢80歳超のオーナー。

賃貸マンションの方では、入居者の仲介のお世話をしている。今回は、別の賃貸アパートに関する相談。

初めは、平成8年に相談を受け、打ち合わせを重ねたが、入居者の立退き、近隣の反対運動、銀行借入れ困難などの理由から計画を中断。

その後、平成12年に計画を再開するも、依頼者が持病の心臓病で入院し、再び中断。

そして今回、平成13年に三度目の依頼を受け、二人のコンサルタントが協力の上で、本件の取り組みを進めたものである。

2 依頼内容

老朽化した2棟の賃貸木造アパートを取り壊し、賃貸マンションに建て替えたい。企画提案だけでなく、マンションの完成までを委託したい。

コンサルティング委託契約の締結

入居者の立退き

融資銀行の選定と交渉

設計事務所の選定

マンション建築計画の策定

建築会社の選定

管理計画（入居者募集、テナント・建物管理）

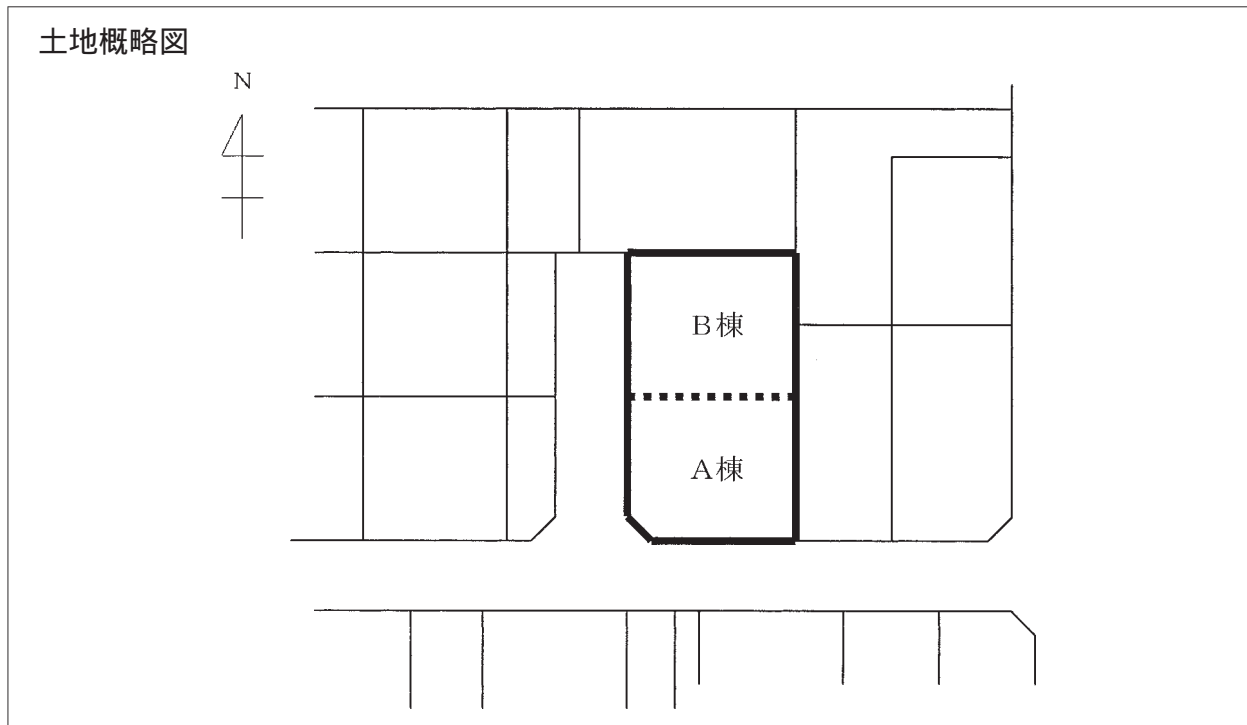
近隣関係者の合意取り付け

事業収支予想表の策定

3 物件の概要

敷地：2筆合計299.77m²

建物：木造スレート葺き2階建て 共同住宅 1棟120.32m² 計2棟 築26年



住 戸：1戸2DK 2棟計8戸 満室入居中 入居者は全員単身者
 近 隣：位置指定道路共有者4人 東隣地関係者3人
 関係者 南公道の南側居住者4人 計 11人

4 コンサル内容

オーナー希望の2DK間取り仕様ではなく、需要・立地・市況・賃料水準等から、広い8畳大1室の多年齢層を対象とし、高齢者向けにもなるバリアフリー賃貸マンションとする。

建築計画の概要

- * 構 造：鉄骨造3階建てコロニアル葺き
- * 敷地面積：299.77m²
- * 建築面積：199.50m² 延床面積：492.96m²
- * 住 戸：13戸 エレベーター1基（4人乗り）

5 成果

コンサル契約から約1年後に、近隣関係者と合意し、入居者の立退きも予定より少ない立退き料で完了できた。

事業資金も調達でき、コンサル契約から約2年後には、工程どおりに賃貸マンションが竣工した。入居者は満室。

コンサルティング報酬として100万円を受領。

6 コメント

初めに依頼を受けてから7年の歳月を要した案件であった。

新しい時代の流れを依頼者に納得してもらうためには、時間を必要としたし、依頼者との打ち合わせには何回も何回も訪問をし、用もないのに訪問して仏壇に手を合わせたり、雑談、世間話をし、食事をしたり、常に連絡してお互い綿密な意思疎通を図った。

依頼者とは10年来の付き合いで、小生の生き方、考え方、仕事振りをよく理解してもらっていたことが、大事な長期間にわたる仕事を完成させることができた原点にあると痛感している。

解説

不動産鑑定士 内藤九亀

本件は表題のとおり老朽木造アパートの建替え事業のコンサルティングである。現在のアパートの借家人の立退きから、新築する賃貸マンションの事業計画（収支計画・建築計画等）の立案、設計事務所および建設会社のあっせん、並びに銀行融資の斡旋から賃貸マンションの入居者の募集までの業務であるので、労力、企画力および折衝力を要するコンサルティングである。本件では詳細の記述はないが、高齢者との新規事業は相続対策も考慮する必要があり、また、子供等の相続人となる方の意見にも配慮する必要がある。さらに、高齢者向けにバリアフリー賃貸マンションとするとしているが、この場合、高齢者円滑入居賃貸住宅や高齢者専用賃貸住宅の登録を行うことも検討に値する。

高齢者円滑入居賃貸住宅は、高齢者であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅である。高齢者専用賃貸住宅とは高齢者円滑入居賃貸住宅のうち専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅である。ともに、都道府県知事（但し、指定登録機関）に登録することにより、その旨の情報提供（インターネットのWebページ等）が行われる住宅であり、必ずしもバリアフリー等の基準を満たした住宅であることは登録要件となっていない。一棟の一部の住戸のみの登録も可能である。また、貸主の申請により家賃債務保証制度も受けられる。