

〇〇〇〇〇〇〇管理組合の皆様へ

〇〇〇〇〇〇〇

# マンション建替え検討書

××××年××月××日



一般社団法人 **不動産売却支援ネット**

**[不動産売却支援ネット]は**  
**本物件が当初、建替えコンサル会社募集時期に**  
**ご提案させていただいた団体です。**  
**他社コンサル様に決定されてからも**  
**機会があればご所有者様にとっての最良のプランを**  
**ご提案したいと計画しておりました。**  
**〇〇〇〇〇〇〇の皆様**  
**限りなくご負担のない100%還元（すべて無料で住替え）**  
**を目指して参りました。（現在82%は確定）**  
**ここまで練ってきた建替え案をご提案をさせていただきます。**

しかしながら、  
[不動産売却支援ネット]の立場は当事者（コンサル受注）  
ではありませんので、現状では、堺市もこれ以上の協議に  
は応じてもらえません。

コンサル契約後は専門スタッフチーム  
（一級建築士、構造建築士、不動産コ  
ンサルティングマスター、住宅ローンアド  
バイザー、フィナンシャルプランナーなど）  
を結成し堺市との協議を専門性高く  
進めて参ります。



引き続き詳細な調査、  
折衝をさせていただきたいと思います。

堺市建築都市局開発調整部の「複数建築物設計制度」によると、複数建築物においては原則として住戸規模を専有面積69.00㎡以上にしなくてはならないという設計基準があります。

そうすると、現在多くの皆様がお住まいの広さよりも大きくなり、オーナー様に追加費用が発生する可能性が出てきます。

[不動産売却支援ネット]は そうならないよう、建替えプランを検討致しました。

## B案/敷地を3分割し、それぞれに1棟建設する案

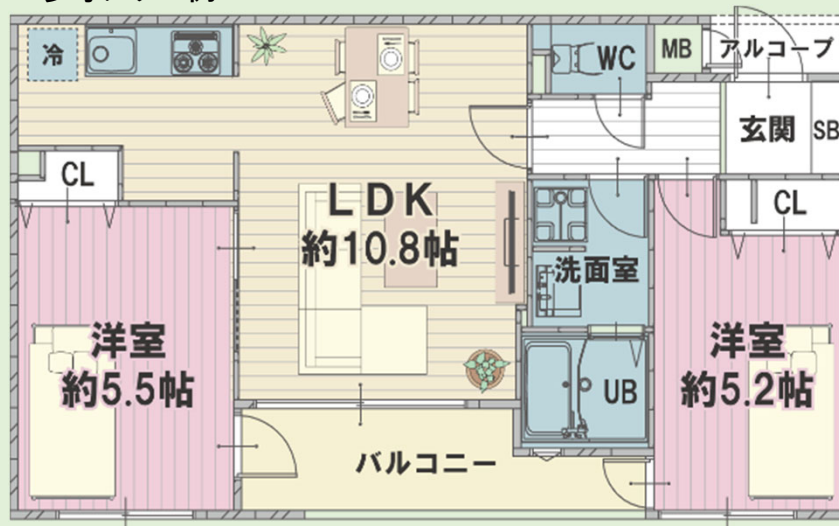


## 75%還元の場合は・・・

建替え後の最新マンション

専有面積 **45.00m<sup>2</sup>** / **2LDK**  
〈壁芯面積〉

■参考プラン例



年金暮らしの  
皆様にご負担  
が掛からない  
よう配慮した  
プランです

+

引越し&仮住まい費用約 **300** 万円の  
費用負担も掛かりません！





※あくまで建替えの検討数字算出のための参考プランです

一般社団法人不動産売却ネットのグループ企業である  
藤和コーポレーションでは  
建て替えコンサル事業のほかに  
要除去認定事業（売却）、大規模修繕事業を有し  
賃貸マンション販売、建設事業、設計部門、積算部門、  
賃貸管理部門、法務税理ファイナンス事業、不動産ファンド、  
クラウド事業など多岐にわたり事業を行っています。



藤和コーポレーション  
アンバサダー  
長州 力

当事業に関する専門家や資格者を内包し、万全の態勢で本事業に臨みます。

## ■会社概要

### ●藤和コーポレーション株式会社

住所／東京都港区港南2-16-1品川イーストワンタワー8階

代表取締役／池野浩二

設立／1995年5月

許可・資格／

建設業許可 東京都知事（特-1）第150358号 建築

建設業許可 東京都知事（般-1）第150358号 土木

建設業許可 東京都知事（特-2）第150358号 解体

建築士事務所 東京都知事免許登録 第62641号一級建築士事務所

宅地建物取引業者免許 東京都知事（1）第102684号

賃貸住宅管理業者登録 国土交通大臣（1）第005966号

総合不動産投資顧問業 総合-第167号

不動産特定共同事業（申請予定）

### ●一般社団法人不動産売却支援ネット

住所／東京都港区港南2-16-1品川イーストワンタワー8階

代表理事／露木裕良

設立／2009年10月

## ■従業員有資格者

弁護士1名

公認会計士1名

税理士1名

行政書士1名

一級建築士3名

二級建築士2名

1級建築施工管理技士4名

2級建築施工管理技士1名

2級建築施工管理技士補1名

1級土木施工管理技士1名

2級土木施工管理技士1名

建築物環境衛生管理技術者1名

監督技術者（工事）1名

管理建築士1名

測量士補1名

インテリアコーディネーター1名

福祉住環境コーディネーター1名

照明コンサルタント1名

日本証券アナリスト協会検定会員1名

CFP1名

AFP2名

ファイナンシャル・プランニング技能士1級1名

ファイナンシャル・プランニング技能士2級5名

ファイナンシャル・プランニング技能士3級2名

相続診断士1名

宅地建物取引士24名

賃貸不動産経営管理士4名

少額短期保険募集人2名

損害保険募集人3名

マンション管理士1名

管理業務主任者1名

ビル経営管理主任1名

不動産コンサルティングマスター4名

上級定借アドバイザー1名

住宅ローンアドバイザー1名

防火防災管理2名

■協力設計事務所有資格者

一級建築士6名

構造設計一級建築士4名

設備設計一級建築士1名

耐震診断士1名

日本建築構造技術者協会 正会員



# 敷地売却方式 当社実績【金杉橋プロジェクト】

## 【金杉橋 物件概要】

- 住所/ 港区芝2丁目2-12
- 交通/ 都営浅草線・都営大江戸線「大門」駅徒歩6分  
都営三田線「芝公園」駅徒歩6分  
東京モノレール・JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩9分
- 敷地面積/ 339.48㎡
- 延床面積/ (建替え前)2,441.55㎡→(建替え後)2,500.16㎡
- 用途地域/ 商業地域
- 建蔽率/ 80%
- 容積率/ 700% 防火地域
- 総戸数/ (建替え前)住戸：50戸、事務所・店舗：9戸→(建替え後)11フロア
- 構造/ (建替え前)鉄筋コンクリート造11階建て→(建替え後)鉄骨造11階建て



【建替え前】2018年7月



【建替え後】2023年5月



## 「マンション建替え等の円滑化法」 による 旧耐震マンション再生実績

権利変換型建替えを検討する中で、敷地売却型でオフィスビルに建替えた方が価値が上がる事が判明。所有者の意向による合意形成により、某大手商社によるオフィスビルに建替えとなった。

# 当社進行中プロジェクト【浅草橋・高輪・南青山】

## 【浅草橋 物件概要】

- 住 所/台東区柳橋2丁目
- 交 通/JR総武線「浅草橋」駅徒歩4分  
都営大江戸線「蔵前」駅徒歩10分
- 敷地面積/2403.67㎡
- 延床面積/26445.97㎡
- 用途地域/商業地域
- 建蔽率/80%
- 容積率/500% 防火地域
- 総戸数/272戸
- 構造/鉄筋コンクリート造地下1階地上34階建て  
(塔屋1階)



【建替え後完成予想CG】

## 【高輪 物件概要】

- 住 所/東京都港区高輪2丁目
- 交 通/  
京急本線・都営浅草線「泉岳寺」駅徒歩3分  
JR山手線・京浜東北線  
「高輪ゲートウェイ」駅徒歩6分  
京浜急行電鉄「品川」駅徒歩11分
- 敷地面積/1029.04㎡
- 延床面積/7863㎡
- 用途地域/第2種住居地域・商業地域
- 建蔽率/80% 60%
- 容積率/600% 400% 防火地域
- 総戸数/113戸
- 構造/鉄筋コンクリート造 20階建て



【建替え後完成予想CG】

## 【南青山 物件概要】

- 住 所/東京都港区南青山2丁目
- 交 通/  
東京メトロ銀座線「外苑前」駅徒歩5分  
都営大江戸線・東京メトロ半蔵門線「青山一丁目」駅徒歩7分  
東京メトロ千代田線「乃木坂駅」徒歩9分
- 敷地面積/1986.1㎡
- 延床面積/594㎡
- 用途地域/第二種中高層住居専用地域
- 建蔽率/60%
- 容積率/300% 準防火地域
- 総戸数/6戸 (店舗)
- 構造/鉄筋コンクリート造 3階建て



【建替え後完成予想CG】



# 当社進行中プロジェクト【名古屋市中区、ほか全国420棟～】

## 【名古屋市中区 物件概要】

- 住所/名古屋市中区富士見町
- 交通/名城線「東別院」駅徒歩5分  
鶴舞線・名城線「上前津」駅徒歩7分
- 敷地面積/1923.5㎡
- 延床面積/13220.21㎡
- 用途地域/商業地域
- 建蔽率/80%
- 容積率/600%
- 総戸数/177戸
- 構造/鉄筋コンクリート造 19階建て



【建替え後完成予想CG】

～その他にも全国420棟以上の案件を手掛けています～

## 【東京エリア】

住所	交通	竣工年	階建	戸数	敷地面積 (㎡)
東京都 中央区日本橋小網町	東京メトロ日比谷線『人形町駅』徒歩4分 東京メトロ半蔵門線『三越前駅』徒歩6分	1978年	11階建 地下1階 SRC	61	316.68
東京都 中央区築地	東京メトロ日比谷線『東銀座駅』徒歩4分 都営大江戸線『築地駅』徒歩5分	1972年	12階建 地下1階 SRC	118	837.52
東京都 中央区築地	東京メトロ日比谷線『東銀座駅』徒歩4分 都営大江戸線『築地市場駅』徒歩4分	1979年	11階建 SRC	134	663.47
東京都 港区芝大門	都営浅草線『大門駅』徒歩3分 都営三田線『芝公園駅』徒歩5分	1979年	7階建 地下1階	29	187.63
東京都 港区麻布十番	都営大江戸線『麻布十番駅』徒歩1分 東京メトロ日比谷線『六本木駅』徒歩15分	1981年	7階建 地下1階 SRC	15	198.04
東京都 港区赤坂	東京メトロ南北線『溜池山王駅』徒歩3分 東京メトロ千代田線『赤坂駅』徒歩6分	1980年	5階建 地下1階	14	202.41
東京都 港区芝	都営三田線『三田駅』徒歩1分 JR山手線『田町駅』徒歩3分	1980年	8階建 地下1階 SRC	29	198.62
東京都 渋谷区恵比寿南	東京メトロ日比谷線『恵比寿駅』徒歩5分	1969年	7階建 地下1階	53	988.98
東京都 目黒区下目黒	JR山手線『目黒駅』徒歩5分	1979年	9階建 地下1階	44	945.84

## 【中部エリア】

住所	交通	竣工年	階建	戸数	敷地面積 (㎡)
愛知県 名古屋市中区丸の内	名古屋市営地下鉄名城線『久屋大通駅』徒歩2分 名古屋市営地下鉄東山線『栄駅』徒歩5分	1979年	10階建 SRC	73	1,169.24
愛知県 名古屋市中区栄	名古屋市営地下鉄鶴舞線『大須観音駅』徒歩7分	1978年	10階建 SRC	45	599.44
愛知県 名古屋市中区栄	名鉄瀬戸線『栄町駅』徒歩5分	1981年	14階建 地下1階 SRC	114	2,089.87
愛知県 名古屋市中区大須	名古屋市営地下鉄名城線『矢場町駅』徒歩4分	1981年	9階建	14	244.59
愛知県 名古屋市中区千代田	名古屋市営地下鉄名城線『矢場町駅』徒歩5分	1981年	10階建 SRC	25	498.47
愛知県 名古屋市中区上前津	名古屋市営地下鉄鶴舞線『上前津駅』徒歩1分	1978年	13階建 地下1階 SRC	65	727.02
愛知県 名古屋市中区泉	名古屋市営地下鉄桜通線『高岳駅』徒歩4分 名鉄瀬戸線『栄町駅』徒歩10分	1979年	14階建 地下1階 SRC	106	1,404.03
愛知県 名古屋市中区千種区丸山町	名古屋市営地下鉄東山線『池下駅』 『覚王山駅』徒歩8分	1972年	5階建 地下1階	14	611.68
愛知県 名古屋市中区千種区南明町	名古屋市営地下鉄東山線『池下駅』徒歩11分	1978年	6階建	31	2,034.43

## 【関西エリア】

住所	交通	竣工年	階建	戸数	敷地面積 (㎡)
大阪府 大阪市淀川区宮原	大阪メトロ御堂筋線『東三国駅』徒歩3分	1978年	11階建 SRC	86	1,380.67
大阪府 大阪市中央区南船場	大阪メトロ堺筋線『長堀橋駅』徒歩4分 大阪メトロ御堂筋線『心齋橋駅』徒歩8分	1981年	14階建 地下1階 SRC	121	1,097.94
大阪府 大阪西区新町	大阪メトロ長堀鶴見緑地線『西長堀駅』徒歩5分 大阪メトロ四つ橋線『四ツ橋駅』徒歩7分	1976年	7階建	39	575.47
大阪府 吹田市山手町	阪急千里線『豊津駅』徒歩7分	1980年	5階建	70	3,765.42
大阪府 吹田市千里山西	阪急千里線『千里山駅』徒歩7分	1973年	6階建	70	2,615.27
大阪府 四條畷市岡山	JR片町線『忍ヶ丘駅』徒歩6分	1975年	4階建 地下1階	69	4,352.15
兵庫県 神戸市中央区下山手通	JR東海道本線『元町駅』徒歩6分 神戸市西神・山手線『県庁前駅』徒歩6分	1986年	10階建 地下1階 SRC	28	331.73
兵庫県 神戸市須磨区北落合	神戸市営地下鉄西神線『名谷駅』徒歩16分	1982年	5階建	173	27,194.26
兵庫県 宝塚市光明町	阪急今津線『小林駅』徒歩9分	1976年	6階建	51	2,340.47