

■ 住替え／買換えの仕組み

団地に限りませんが、少子高齢化の進展に伴い「空家」が大きな社会的問題になってきています。団地の活力を維持していくためには、相続、住替え等で生じた空家の賃貸運営やの転売譲渡が円滑にできる仕組みづくりが必要です。団地再生支援協会では国土交通省の「住宅ストック維持・向上促進事業」を活用して、千葉工業大学、千葉銀行と連携して、新京成線沿線での戸建て住宅の流通促進に関する研究および金融システム構築に向けた検討を行っています。また、支援協会の会員「団地再生事業協同組合」では、下に紹介する「住戸譲渡を希望する区分所有者に対して、リスクなしに新しいニーズに合ったリノベーション実施と譲渡の仲介を行うシステム」を展開しています。

ダンチ “お預かり ValueUp” システム

DANCHISAISEIJIGYOKYODOKUMIAI

3

danchi renovation vol.03

1 空き家、高齢者の現状

相續はしたけれど、部屋はそのまま、どうしたらいいか……

エレベーターが無いので、年齢的に引越そうかな……

2 売主の不安と課題

希望の金額で売れるなら、リフォームしないうちでもリフォームは、お金がかかるし、リフォームをしても売れなかったら………、まいったなあ……

3 不動産取引の現状と課題

希望の金額からマイナス、だなあ……

620万
650万

リフォームをしないと、売れませんね。

4 組合からの提案

私達におまかせください！現状のまま、お預かりいたします！

リフォーム費用 仲介手数料 は 不要！

差額還元

620万
650万

組合

5 預り期間 ～企画・設計・施工～

若いご夫婦向けに、ゆるやかに空間を仕切って………

BEFORE

建築家

6 預り期間 ～買主募集～

こんな部屋探して、いたんです！嬉しい！

他の中古物件にはない、こだわりのあります

組合

7 売買契約と3者のメリット

売主様

買主様

新しい世代が、団地へ入居！

部屋が、価値向上に貢献！事業の成功！

組合

デザイン性を、高！物件を、安く購入！できた！

8 将来の団地像

こんにちはー

5 0 0 3 0 0

団地が、活性化！評判！のおかげで、新しい世代が、入居！

http://www.danchi-saisei.jp

〒105-0004
東京都港区新橋6-18-2 津田ビル2F
TEL. 03-6809-2808 FAX. 03-6459-0109
MAIL. info@danchi-saisei.jp
国土交通省認可：国関整建一産 第387号

団地再生事業協同組合

「団地を未来へつなぐ」

少年時代、僕らはこの団地にいた。母もまだ若かったあの頃、団地の商店街までよく一緒に歩いて行ったものだ。

あれから40年。

この団地も空き家が増え始めた。古い団地は人気がないようだ。でも、団地ってとても豊かで素敵な場所だと思う。エレベーターは無いけど、周りには四季を彩るたくさんの木々、部屋を抜ける風や、差し込む光も心地いい。そして何より、人や暮らしの優しさがここにはある。「もう一度、団地を元気にしたい。」

次代の住まい手につなげる仕組み

経年とともに不動産評価が下がり、ご所有の団地の処分に悩まれているオーナー様が現在多くいらっしゃいます。私たちがご提案する「ダンチお預かり Value Upシステム」は、オーナー様からご所有の団地住戸を一定期間お預かりし、優れた建築家やデザイナーらがお部屋のバリューアップを企画・設計、リノベーション工事を施し、団地の魅力に共感いただける新しい住まい手へお繋ぎする仕組みです。このシステムご利用のオーナー様は、仲介手数料は不要、設計やリノベーション工事の代金も弊社でお立替え致しますので、新たな費用のご用意は必要ありません。また、システムご契約時の買取り保証設定や、インセンティブの還元など、団地オーナー様が安心してご利用いただける内容となっております。団地を未来へつなぐプロジェクト。私たちのご提案が、団地の元気につながることを願っています。

業務フロー

所有権

物件

売主様

買主様

但し、6ヶ月間で買主が見つからない場合、買取保証価格で組合が買取ります。

預り期間 最長6ヶ月

売主様と当組合 預り契約

企画・立案

設計・デザイン

施工

広報

売主様と買主様 売買契約

売主様の利点

時期(最大6ヶ月)が来れば必ず売れる

仲介手数料 不要

リフォーム費用 不要

現状渡し 可能

売れた金額に応じてインセンティブを 加算

売主様の不安…

● 本当に販売できるのか？
⇒当組合でリノベーション再販した実績をご覧ください。

● 預け期間中の税金、管理費の負担は？
⇒当組合が負担します。

● 預け期間中、他に買主が現れた場合はどうなるの？
⇒基本的には契約後の他者への売却はできません。

● 預け期間中の住まいは？
⇒契約前のお引越しが条件になります。

● 6ヶ月で売れない場合損をするのではないのか？
⇒買取保証価格を売主様と協議の上設定しますので、売主様のデメリットはございません。

ValueUp システム 例

設定

市場取引価格 620万円

買取保証価格 620万円

Value Up システム販売価格 1600万円

通常（不動産業者さんの仲介で販売した場合）

620万円 市場取引価格

約25万円 仲介手数料

約1万円 諸費用

= 594万円

売主手残り金額 ①

Value Up システム

620万円 買取保証価格

約24万円 販売インセンティブ 1600万円×1.5%

約1万円 諸費用

= 643万円

売主手残り金額 ②

さらに…

約25万円 仲介手数料

不要!!

その「差額」は…

643万円 ②

594万円 ①

= 49万円

組合プロデュース実績（販売当時の金額です）

	市場取引価格（リフォーム済）	当組合販売価格
1	横浜市M団地1階 900～1100万円	1600 万円
2	横浜市S団地5階 800～1000万円	1625 万円
3	川崎市T住宅1階 900～1000万円	1690 万円
4	鎌倉市Kハイツ5階 1000～1200万円	1890 万円