

第一回臨時総会・第三回全体説明の開催について

2024年9月14日（土）に、中野セントラルパークサウス会議室にて、第一回臨時総会を開催いたしました。当日は、下記、第1号議案：権利変換基準（案）について審議させていただき、賛成多数（出席者27名中24名の賛成）により承認されました。

また、同日に第三回全体説明会を開催し、施設計画・資金計画の変更や、従前資産・従後資産の評価についてのご説明を行いました。当日の説明会資料を同封させていただきますので、当日ご出席されなかった方やご不明点等のある方は、お気軽に事務局にご連絡ください。

（連絡先は、次頁下段に記載しております。）

●第一回臨時総会

〔議案〕

第1号議案：権利変換基準（案）について

〔報告事項〕

特定業務代行者の選定状況について

●第三回全体説明会

〔説明内容〕

1. 施設計画・資金計画の変更について
2. 従後資産評価について
3. 従前資産の鑑定・評価方法について
4. 今後のスケジュールについて



臨時総会での主なご質問とその回答

（質問）メゾン・ド・タクトの所有者は過小床基準に該当してしまうが、居住用として権利変換をする場合でも、25㎡以上の住戸は増床して取得することはできないのか。また、複数戸所有されている場合は、複数戸、増床することはできるのか。

（回答）東京都より25㎡以上や複数戸の増床は、従前資産額の倍額以上の増床となるため、生活再建や従前の住環境を維持するための増床として用途関係なく認めることはできないとご意見をいただきました。そのため、過小床に該当する方の増床は25㎡までとする基準とさせていただきました。

説明会での主なご質問とその回答

（質問①） 前回の説明会で目安として示された管理費（@500円台後半/m²）が、周辺物件と比較して高いか安いか分からないため、将来的に相見積を取ったうえで比較すべきだと思う。

（回答①） 管理費は管理メニュー（清掃の頻度など）によって金額が変わってきます。管理メニューはマンション工事着工以降に詳細検討を行います。今後、管理会社を決めていく際には相見積をとる等、金額の妥当性を検証いたします。

（質問②） スカイラウンジ（共用施設）が16階に配置されているのはなぜか。

（回答②） 当地区はエレベーターの着床階を低層階（1～16階）高層階（16～25階）に分けております。そのため、低層階、高層階の両方のエレベーターが止まる16階に配置しております。

（質問③） 事業施行期間及び工事期間について、工事期間の変更に伴い、建物の完成時期が変更されているが、再開発マンションへの入居開始日も変更されるのか。

（回答③） 工事期間の変更に伴い、再開発マンションへの入居開始日も変更となります。現在の事業スケジュールでは入居開始日は2029年11月以降を予定しております。

（質問④） 賃貸住戸にて借家人が退去した場合、新たな借家人が入居するまで、一般的にどのくらいの時間を要するのか。

（回答④） 借家人が退去されてから新たな借家人が入居するまでに約1か月程度の期間を要します。

一般的な賃貸借契約では、借家人は契約終了時期の数か月前まで（解約予告期間）にオーナーに対して解約を申し込む必要がございます。解約予告期間を長くすることにより、解約予告期間中にオーナーは新たな借家人の募集を行うことができ、空室期間を短縮していくことにつながります。

（質問⑤） 賃貸住戸にて借家人が退去した際に必要となる原状回復工事の費用はオーナーが支払うのか。

（回答⑤） 原状回復工事費用はオーナーと借家人との間でのご協議事項となります。一般的には、借家人から入居する際に預かった敷金（一般的には家賃の1か月相当額）を内容に応じて、原状回復工事費用に充当いたします。

～本ニュース・活動に関するご質問・ご意見等ございましたら下記までお問合せください～

【総合コーディネーター ㈱INA新建築研究所】

住所：〒112-0001 東京都文京区白山3丁目1番8号

TEL：03-5802-3241／担当者：稲葉、宮口

Mail：inaba-m@newarch.co.jp

miyaguchi-a@newarch.co.jp

【事務局 事業協力者 住友不動産株式会社】

住所：〒164-0001 東京都中野区中野4丁目20-4
エーコン荘1階

TEL：03-5318-9582／担当者：喜多、安田、関

Mail：kita.kousuke@j.sumitomo-rd.co.jp

yasuda.ippei@j.sumitomo-rd.co.jp