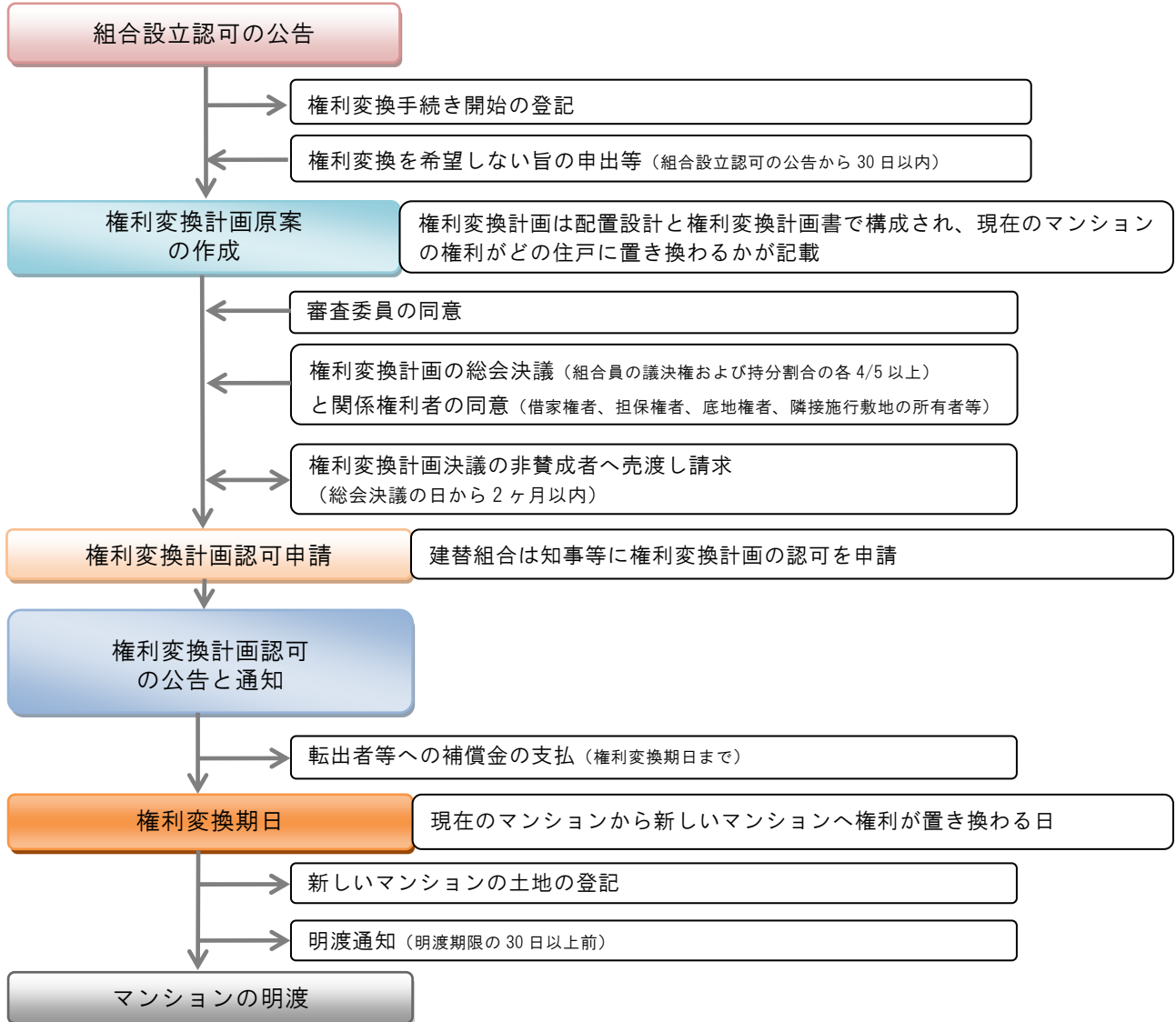


3. マンション建替法による建替え（権利変換段階）

□権利変換の手続き

建替組合が設立されると、その後住戸選定を行い、その結果をもとに作成された権利変換計画の認可を受けることになります。権利変換は、権利の内容や移行を定める大切な手続きです。建替組合設立から明渡しまでの権利変換に関連した手続きは、次のようになります。



● 権利変換計画とは？

・権利変換計画は、現在のマンションの権利と資産額を新しいマンションの権利と概算額に置き換える計画をいい、権利変換基準等のルールに基づき衡平に作成されます。

● 補償金とは？

・新しいマンションの権利を取得しない転出者等は、権利変換によって現在のマンションの権利を失いますので、その資産額が補償金として支払われることとなります。なお、権利変換を受ける区分所有者が仮住居へ引越する費用等については、自己負担としている事例が一般的ですが、補償基準等を作成して、その費用の一部を補償しているマンションもあります。

【URCA マンション建替えアドバイザーの役割】

この段階では設立された建替組合の活動を支援しながら、権利変換計画の作成や認可のための手続き等を行うことが中心となります。同時に住戸の明渡しに向けて組合員の皆さんがスムーズに仮住居へ移転できるよう支援を行います。

- ・住戸選定の実施や権利変換基準の作成、権利変換計画案の作成などの業務支援
- ・不動産鑑定士等の専門家と連携した従前資産の評価の支援
- ・権利変換計画の内容等についての組合員への説明や同意取得のための活動支援
- ・借家人、抵当権者などの関係権利者からの同意取得に向けた活動支援

など