

グランピアニュースカイ前マンション建替組合

～熊本地震により被災したマンションの建替を実現した事例～

事業の概要

- ・ 建設地：熊本県熊本市中央区
- ・ 建物概要：

	建替前	建替後
建物名称	グランピアニュースカイ前	アトラス熊本呉服町
竣工	昭和62年11月	令和6年5月
階数	11階	14階
戸数	住戸77戸、店舗1戸	住戸78戸（戻り入居12戸、分譲66戸）

- ・ 利用融資：

- ① まちづくり融資（短期事業資金）：
最終の工事費支払いから補助金が交付されるまでのつなぎ資金として利用
- ② 災害復興住宅融資：
従前権利者（3名）が住宅再取得費用として利用

本事業の特徴

- 本マンションは平成28年の熊本地震で被災し、**全壊の判定**を受けました。
 - 復旧方法を効用面・費用面から比較検討し、国交省の**優良建築物等整備事業補助金**を活用でき、かつ**高い安全性を確保できる建替え**を行う方針となりました。
 - その後、建替えの専門家としてコンサル会社が検討に参画。コンサル会社と協議し、保留床取得者の選定に当たり、**保留床取得代金の早期支払いを条件として公募**を行いました。
 - 保留床取得代金の早期支払いにより、建替組合から施工会社へ工事費を支払った後に保留床取得代金の支払いを受ける（※1）のではなく、**保留床取得代金の支払いを受けてから工事代金を支払う（※2）**ことで**借入金を必要最小限にし、利息負担を抑えました**。
- ※1 ①建替組合から工事施工会社へ工事代金支払い → ②デベロッパーから建替組合に保留床取得代金支払い
（組合は必要に応じて資金を借り入れて支払い） （保留床取得代金の支払を受けた後に借入金を返済）
- ※2 ①デベロッパーから建替組合に保留床取得代金支払い → ②建替組合から工事施工会社へ工事代金支払い
（支払を受けた保留床取得代金で工事代金を支払い）

【建替前】



【建替後】

