

東京インベスト 会社案内

立ち退き・相続・借地権交渉

【コンサルティング】

各分野の専門家が解決をサポートします。

【ADR（裁判外紛争解決手続）】

日本不動産仲裁機構登録調停人がADR法に基づき、調停人として解決をサポートします。

【裁判】

当社顧問弁護士が担当します。

メールでのご相談

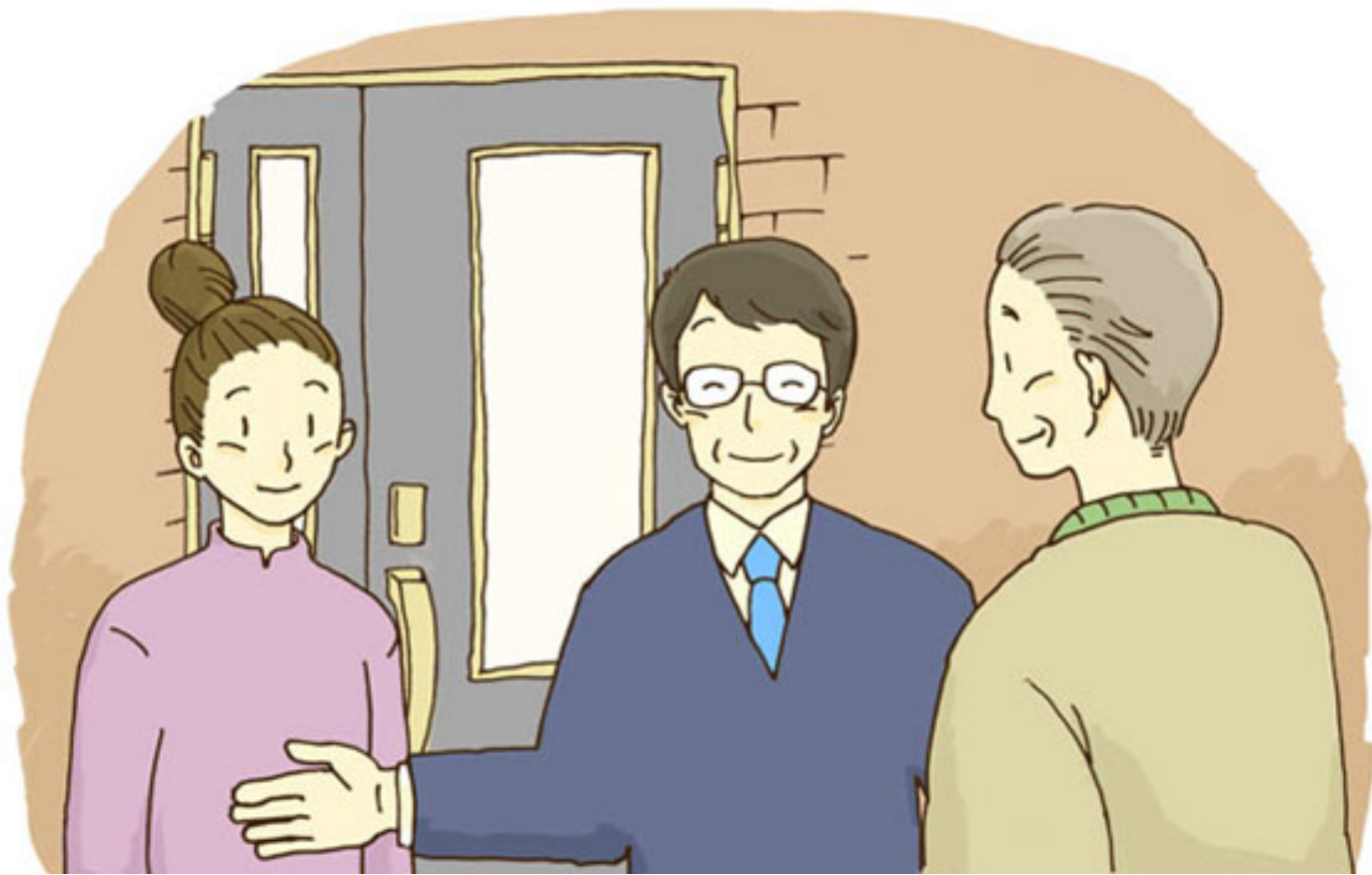
tokyo-invest@tea.ocn.ne.jp

東京インベストのご紹介

アパート、戸建て、事務所、店舗、倉庫の立ち退き交渉をお手伝いします。相続、建て替え、立ち退き、借地権に伴う交換・付け替え・売買交渉などなんでもご相談ください。公正かつ客観的な立場から最善の選択や意志決定を行えるように企画、調整し、提案します。

「立会人」としての立場で
立ち退き交渉のお手伝いをいたします。

東京インベストは大家さんと入居者双方が納得した上での立ち退き合意、借地権合意のためのお手伝いをいたします。大家さんの権利を譲り受けて交渉するものではありません。コンサルタント、不動産ADR調停人、弁護士等各専門家が合意のためのお手伝いをいたします。



立ち退き交渉の流れ



① まずはお電話、メールにてご連絡ください。



② ご相談をした上で、お見積りをお出します。



③ 契約書を交わします。



④ オーナーさんと一緒にご挨拶まわりをします。



⑤ 入居者と相談をしながら立ち退き交渉を行います。



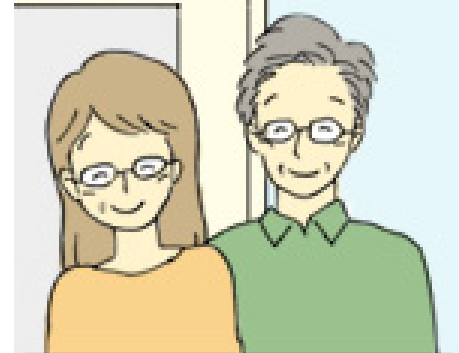
⑥ 交渉がまとまれば、合意書を交わします。



⑦ 引っ越しに立会い、鍵を受け取ります。



⑧ すべての書類、鍵をお渡しし、精算を行います。



⑨ 晴れて計画をお進めください。

立ち退き交渉事例

店舗住宅の老朽化

1階に6店舗、2階には8戸の住宅といういわゆる昔の店舗住宅です。2階の住宅には生活保護者や、病気の入居者がいましたが無事解決。古い建物のため、1階の店舗は排水など下水は極めて不衛生でしたが、店舗側もやめるにやめられない状態、、、。

最終的には80代の年配者が経営する店舗が1店残り、調停で解決することに。双方弁護士立会いの上、ようやく解決しました。店舗は生活がかかっているために双方の要望が相反することが多く、粘り強い交渉が必要となります。解決により、素晴らしい建物ができて、商売も繁盛することでしょう。



マンションの建て替え

30年近く経過した3階建てマンション。以前にも多額の費用を要して屋根工事を行ったため、大家さんは建て替えを躊躇していましたが、息子さんの相談を含むアドバイスで建て替えを決断。

入居者もさまざまで、運転手、住宅メーカー勤務、インターネット業者、退職したサラリーマンの書斎利用、不動産業者等々。いろいろと要望もありましたが、立ち退き交渉はねばり強く交渉し、双方合意の上解決。

住宅メーカー様の確実な工事保証と、施工工事技術で素晴らしい建物が完成。一部の入居者も再入居され、家主・入居者双方ともに満足の結果となりました。



借地権交渉事例

借地権の付け替えと売買

借地の返還を求め
る底地権者と借地
権の買い取りを求
める借地権者。
双方の希望を聞き、
弊社のアレンジ、
コンサルティング、
各専門家の協力の
もとで借地権売買
が成立しました。



【底地権者の希望】： 借地の一部を返してほしい

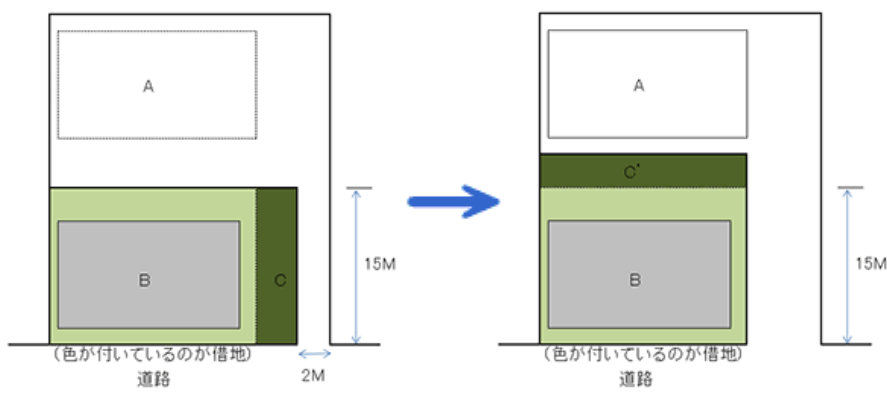
「A」の土地に賃貸マンションを作りたいが、進入道路が路地状敷地であり、又入り口が狭く2mで4階建て以上は建築が不可能。そこで借地（借地権）部分（C）を返してもらい道路を2m以上に拡幅してから建築したい。

【借地権者の希望】： 借地権を買い自己所有にしたい

拡幅によって建ぺい率・容積率が基準に達しなくなる恐れがあるため「C」と同一面積（C'）を付け替えてほしい。（その後希望が変化）やっぱり所有権にしたいので借地権を買いたい。

【弊社の対応】： 双方の希望を聞き、調整し、合意形成

税理士、建築士、不動産会社、司法書士、銀行等の協力を得て8ヶ月の交渉期間で借地権の売買の合意へと導き、借地権者は所有権となり、底地権者は無事建築可能となりました。



セミナー実績

大手ハウスメーカー様主催の賃貸経営セミナーにおいて「立ち退き問題解決講座」の講師をしています。



「立ち退き問題解決講座」のおもな内容

- ・ 実例に見る立ち退きの流れ
- ・ オーナー様の悩みとは
- ・ 立ち退き作業でのポイント
- ・ 立ち退き交渉の基本的な流れ
- ・ 立ち退き料の算定
- ・ 正当事由とは
- ・ 質疑応答

業務企画料

種別	企画料
アパート・マンション	成功報酬制 一戸 30万円
貸家・戸建て	成功報酬制 一律 50万円
事務所	成功報酬制 一律 100万円
店舗	成功報酬制 ご相談ください。
倉庫	成功報酬制 ご相談ください。
借地・底地	成功報酬制 ご相談ください。

- ・ 遠方については、交通費（実費）・見積費用をいただく場合がございます。
- ・ 成功報酬は合意書締結時50%、退去時50%となります。
- ・ アパート、貸家については全戸数の合意取得による成功報酬制となります。
- ・ 店舗・倉庫・事務所は戸別の成功報酬制となります。
- ・ ADR調停、弁護士対応となった場合、別途手数料が発生します。

会社概要

社名	東京インベスト株式会社
事業内容	1. 不動産有効利用・取得・処分・管理・事業運営および投資等について企画・調整・提案業務、 不動産市場の開拓、不動産財務相談等経営全般にわたるコンサルティング業務 2. 不動産相続に関する相談、アドバイス 3. 立ち退き相談、交渉 4. 底地・借地相談、交渉 5. 耐震検査 6. 建物基本設計 7. 不動産管理全般
事業所	■ 本社 〒350-0001 埼玉県川越市古谷上5327 TEL：049-236-0543 FAX：049-236-0543
代表取締役	島田 勝三
主な有資格者	・ 法務大臣認証ADR機関 日本不動産仲裁機構 登録調停人 ・ 弁護士 ・ 不動産鑑定士 ・ 宅地建物取引士 ・ 税理士 ・ ファイナンシャルプランナー ・ マンション管理士
設立	平成20年3月
ホームページ メール	http://www.tachinoki.jp/ tokyo-invest@tea.ocn.ne.jp