

「オーナーチェンジ物件」で「攻めの賃貸経営」

時間に余裕を持って希望物件を探す

賃貸経営の一つの手法に、「オーナーチェンジ物件」を入手して運用する方法が考えられます。ある意味「攻めの賃貸経営」といえるでしょう。では、ポイントはどこにあるのでしょうか。



「オーナーチェンジ」物件は、メリットが多い反面、注意点もあります

オーナーチェンジ物件とは、ご承知のように、入居者が入っている状態で物件の所有者(オーナー)が移転(チェンジ)する物件を指します。一棟、新物件を購入した新オーナーは、前の所有者が結んだ賃貸借契約とともに、賃料を支払っている入居者を引き継ぎ形で賃貸経営を行います。当初から家賃収入が見込める入居者を引き継いでの賃貸経営ですから、手堅い経営となります。

ここで考えるのが、入居者募集で苦勞する昨今、入居者付きの好物件が果たして市場に出回っているのだろうかという点。飲食店の場合、空調設備や備品が残ったままの居抜き(いぬ



「オーナーチェンジ」と言っても要は、購入後の運用です。それだけに仲介会社の役割は小さくありません



き)物件を目にするにはありますが、賃貸住宅の入居者が入ったままの物件、しかも立地、交通機関、建物強度等が、一定水準を維持している物件が回っているのかと思われるが、しかし市場ではオーナーチェンジ物件が数は少ないものの取引されています。

不動産に出物なし、という格言があるのですが、実際には好条件の人気の物件は市場でも多く取引されています。ただし、人気が高いだけに足が速いのは否めないところでは

普段取引のある不動産会社に探してもらおうのが手堅い入居者が入った好物件がなぜ

売り市場に出回るか、ですが、理由は事情があつて換金を急いだり、オーナー様の健康状態や家庭の事情。ほかにもやはり様々な経緯があつて、いい時に売却してまとまった金額を確保しておきたい、といった話もよく聞きます。

それは、入居者の入った好物件を購入するにはどうすればいいかですが、一番手堅いのが普段取引のある不動産会社に希望を伝えておき、探してもらうことです。急に出てくることもあり、半年ほどかかるくらい余裕を見た方がいいと思われま。市場に出回ると一般的な取引になるものが、個別に依頼しておけば無理なく紹介してもらえるのではないのでしょうか。

あと、オーナーチェンジ物件は旧契約の内容を確認することもあります。冒頭申し上げた通り、新築とはまた違った攻めの経営スタイルとして、検討する価値があると考えられます。

全国的に利用が増加

賃貸借契約を結ぶ際、連帯保証人を付けていただくことは必須の条件となっています。連帯保証人は借主の金銭的債務を保証するものとして、責任は重く、債務金額の保証義務を負います。



連帯保証人に代わる「家賃債務保証」制度 時代の変化とともに変質を遂げて広がる

ところが近年、入居者の夜逃げ、あるいは自己破産等が発生して家賃滞納、不払いが生じて

も、連帯保証人が保証を履行しないことが増えています。社会情勢、物事の判断

断基準が大きく変わってしまったのです。そうした時勢を反映して、家賃保証会社の利用が広がっています。今日、入居者募集要項においても保証会社の利用・加入を条件としている物件が増え、全国的に見ても利用割合はここ

受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証するもので、賃貸借契約の約97%において、何らかの保証を求めている、約6割が家賃債務保証会社を利用。近年、高齢単身世帯の増加や人間



関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加(「家賃債務保証の利用状況」)。このように元来、債務者たる借主と連帯して債務を負担する連帯保証人制度が、時代の変化



情勢、物事の判断

数年、増える傾向にあります。保証の範囲は家賃、共益費、駐車場使用料、原状回復費用、賃貸借契約違約金等です。

3年前のデータですが、国土交通省は家賃保証について、次のように説明しています。「家賃債務保証業は、賃借人の委託を

初の入居時と月次に借主に負担いただく形になりますから、十分に説明を理解していただくことが必要になります。

情報パック

全国の地価動向「地価LOOKレポート」

主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続 地元の不動産鑑定士がコメントしているのが特色

全国の地価動向とともに不動産の市場動向を調査した「地価LOOKレポート」が、国土交通省から3か月に一度、公表されています。今年の4月1日～7月1日分によりますと、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続し、上昇地区数は引き続き97地区となっています。

このレポートは全国の地価の動きを教えてくださいと同時に、地元の不動産鑑定士が不動産市場の主だった動きをコメントしているのが特色です。コメントは足による調査でまとめているというだけに、各地区の最新動向がコンパクトにまとめられ、市場の実態

を知る参考になります。ただ、取り上げられている地区が高度利用地といって、人気、賑わいともに高度な開発が進んでいる所だけに、一般的な土地とはちよつと違います。それを差し引いても、地区における最新の不動産の傾向が汲み取れます。掲載されている数例を次の通り取り上げてみました。

- ★札幌市中央区の商業地(駅前通): 当地区では地下歩行空間に面する地区が中心で、大手企業からのオフィス需要に加え、IT企業、コールセンター、人材派遣業等の新規事業所開設等のまとまったオフィス床の需要が旺盛である。
★東京都江東区の住宅地(有明): 東京五輪開催を控えてマンションの賃

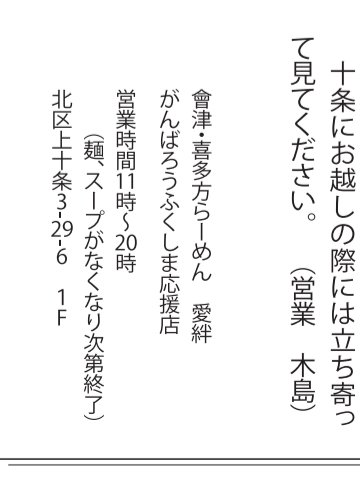


賃需要が増大しており、賃貸物件の供給不足から賃料は大幅な上昇傾向にある。

- ★東京都品川区の住宅地(品川): マンション賃料は当地区の住宅需要の強さを反映し、やや上昇傾向にある。
★大阪市天王寺区の住宅地(天王寺): 収益物件としての単身者・ファミリー向け賃貸マンションに対する投資家等の取得需要は引き続き強い状況が続いており、取引利回りはさらに低下して地価動向は上昇傾向。

都内初! 會津山塩らーめん!

今回は私が担当したお客様が、『會津・喜多方らーめん 愛絆』というお店を十条に新規出店しましたので紹介します。材料の多くは、安心・安全の福島県産です。看板メニューは喜多方らーめんと會津山塩らーめんの2種類です。私は都内で初という會津山塩らーめんを頂いてみました。あっさり濃厚な塩味のスープは、



ラーメン好きの私も初めての味で、とてもおいしかったです。また、日本酒(會津清酒の品揃え都内No.1)が好きな方にもおすすめのお店です。自家製の味玉、餃子、絶品チャーシューなどのおつまみメニューもあります。
十条にお越しの際には立ち寄りてみてください。(営業 木島)

営業時間11時～20時 (麺) スープがなく次第終了) 北区上十条3-29-6 1F

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。