

皆様いかがお過ごしでしょうか。いよいよ賃貸仲介の繁忙期となりました。例年この時期は入退去が非常に多く「退去－リフォーム－募集－入居」のサイクルが一番早くなる時期でもあります。空室がなくなるように尽力しているのですが、なかなか決まらない物件もあります。インターネットに出ている数多くあるお部屋の中から入居者・お客様から選ばれないお部屋は、何かしらの原因があります。家賃、設備、内装、共用部等、変えられるものは変えていく必要がありますが、一番大切なのは、オーナー様と当社で二人三脚で考えていくことが重要になります。その中で将来建物をどうしていくのかも大切な方向になりますので、物件を承継される方々の意見もお聞きしながら進めていきたいと思っております。資産拡大をしていくのか、それとも守っていくのか、大切な物件の管理だけではなく、総合的に資産運用のお手伝いができればと考えておりますので、建物、物件、資産に関するお悩みごとなどありましたら、ぜひご相談いただければと思います。



アーバンには **不動産** **建築** **造成** **相続対策** に関する困り事を解決する **職人** が居ます！
 今回は「不動産売買における「苦労話」」についてのお話になります！

相続が発生し、不動産の売却代金での納税でご依頼を頂きました。

★売却物件概要・・・市街化調整区域内の平家建ての賃貸物件（昭和44年に建築許可を受けて建築されていました）

①購入者探し

賃貸物件の売買価格は、年間賃料を売買価格で除した「期待利回り」を元に形成されることが多いです。ただ、今回の様に事業用賃貸目つ市街化調整区域内の物件という事で、購入者の融資が難しいなどのハンデはありますが、そこはアーバンの営業力で現金購入目つ高値で購入してくれるお客様を見つけて来ました！

が、次々と諸問題が発覚して「山あり谷あり」となります。

②測量（隣地との境界確認）

昨今の取引では、後々土地の境界問題が発生しない様、売買時の条件として行う事が常となりました。

隣地の内1軒の方が相続登記を放置しており所有者が分からない状況でした。測量士と手分けして近隣への聞き込みを行ったが相続人は不明。そこで法務局で土地の閉鎖謄本を取得し、従前名義の方の住所へ再度手分けして現地調査及び近隣聞き込みするも不明。が、その内現地に居宅が無く、営業用のタワーパーキングがあるのを不審に思い、試しに商業謄本を取得した所、そこに登記名義人の苗字を冠に名乗る法人があることを突き止めました。早速、代表者住所へ訪問・手紙と接触を試みた所、長期海外出張に行く前日に面談することが出来て、今回土地名義人の甥であることが判明。それをきっかけに相続人との境界立会が無事に完了。

③地積更正（登記簿の面積を実測面積に正す事）

登記簿の面積よりも実測面積が多くなっており（縄伸び）、これ自体よくある事なのですが、問題は表面上建ぺい率がオーバーしてしまう為、登記簿面積を正しい面積にしておかないと購入された方が将来困ってしまう事になります。

隣地の方にもこの事をよく説明して境界の確認をして頂きました。（他が増えているという事は自分の土地が減っているのでは無いか？という質問がよく出ます）

④地目変更（畑→宅地）

市街化調整区域の場合、農業委員会の許可書が無いと変更は出来ません。殆どの場合には過去に許可を受けていた履歴があるのですが、今回の物件については履歴が見当たらず、、、現在建物が建築されていますが遡って許可を受ける事は出来ない為、手続きには「農地では無い＝非農地」証明書を取得しなければなりません。10年以上宅地並み課税されていることや航空写真による過去の利用状況などを提出しなければなりません。約1ヶ月程で証明書を受領し、地目変更登記の実施。

⑤賃借人が家屋内に中2階を増床

平家家屋内の中2階が増床されておりました。これが増築登記しなければならない状況なのか否か？調査が必要になりましたが、今回は不要との判断で事なきを得ました。

⑥建物用途を変更

市街化調整区域内の建築物は用途も限定されている為、建築後ではあっても用途の変更は出来ません。現在の入居者を入れる為当時の不動産屋が、違法な事を貸主、借主双方に説明せずに、用途変更を前提とした賃貸借契約を斡旋しておりました。先の中2階も賃借人が入居する条件として地主様にお願いして施工させていた様でした。

市街化調整区域内の建築物は厳しい許可の下建築されており、「建築用途」も限定されています。本来、不動産のプロである我々がお客様に正しい道筋を付けなければならないのに、一時の利益の為に後々にまで問題を生じさせてしまっておりました。私共アーバン企画開発では、いつも真っ当で正直なご提案をしております。豊富な経験と確かな知識、地道な手間、情熱を掛けてこの売買を成立させることが出来ました！

お問い合わせはこちらまで！TEL070-1549-4815

コンサルティング事業部 資産管理担当/山田賢介
 不動産コンサルティングマスター・2級建築士・相続支援コンサルタント保有

豊富な経験と幅広い知識を武器に
 お客様の諸問題の解決をしています。
 些細な事でもお気軽にご相談下さい！！



賃貸経営セミナーを開催しました！

管理受託課では管理オーナー様や弊社管理をご検討中のお客様、金融機関等の方々に向けて一昨年前より「賃貸経営セミナー」を開催しております。

先日2月17日には多摩市民館会議室にて第8回「不動産オーナー様の為の相続対策」を題材として開催させていただきました。第1回目は5名定員で行っていたこのセミナーも第8回目となった今回は募集定員16名を超える19名の方々にご来場いただくことができました。

沢山のお客様にご来場いただけた事の喜びと共に、相続に関わる税法改正など、オーナー様のご資産に関わる情報発信を増やしていく事が、今後管理会社として求められていることを強く感じました。

今後もこの「賃貸経営セミナー」は継続していきますので、その際にご参加お申し込みは勿論、「こんなセミナーをやってもらいたい」等ご要望もいただければ幸いです。

過去に行った「不動産購入による節税対策」「購入物件の管理チェックポイント」「立退き対策」「インボイス対策」等のセミナー資料もございますので、ご興味のある方は担当者や管理受託課までお問い合わせいただければ幸いです。

記：管理受託課



セミナー後の懇親会

2月のスタッフアルバム

三戸部会長が喜寿を迎え各所でお祝いしました♪



HAPPY BIRTHDAY

CS課 久米



CS課 アグネス

USJに行ってきました！

藤沢市高等学校美術展に行ってきました！

施設管理課 宮川



総務人事部 小泉

家族でパステードをお祝いしました

次女とブルーノ・マーズ東京ドームコンサートに行ってきました！

CS課 金城



CS課 小林

熱海の親水公園に行ってきました♪



息子と雪で遊びました！

サポート課 島田



だるまに目を入れました！

CS課 北脇・金城



浩史社長・サポート課研修中山本

オーナー様よりバレンタインチョコを頂きました♪



正治社長

福岡あまおういちご狩り、太宰府天満宮参りへ行きました！



管理受託課 サブリース課

新・旧登戸店スタッフでゴルフをしました！

新百合丘五反田 田中・西川

異業種経営ポジティブ会に参加しました！

CS課 本村・施設管理係 若月

新宿でお買い物しました！

娘とサーティーワンに行きました♪

入居促進課 石井



サポート課 田原・塩路・菅田

川崎市麻生区のだるま市に行ってきました！



CS課 池永

お肉とお菓子の食べ放題へ行ってきました♪



三戸部会長



CS課 本村・施設管理係 若月