

Nakayama Letter

VOL.10
2024.5.17

難しい物件もお任せください！

中山不動産の物件紹介 ～立ち退き物件～

中山不動産が扱っている物件のなかから、今回は新築でも中古でもなく、「立ち退き物件」に注目！中山不動産ならではの、オーナー様、入居者様、当社全員が、Win-Win-Winとなる対応をご紹介します！

私がご紹介します！！



売買不動産事業部 取締役事業本部長

高松 孝次

▶▶ そもそも「立ち退き物件」とは？

借り主様がお部屋に居住している状態で、権利がオーナー様から当社に移った建物のこと。基本的な流れとしては、当社が土地と建物を買取り、借り主様に立ち退き交渉を行い、建物を解体。更地にして、正常な価格で販売するというかたちになります。しかし、借り主様に無理強いすることはできませんので、一方的なご迷惑にならないよう、さまざまなプラスの要素を提示し、交渉を行っています。ご対応いただける場合、中山不動産では引っ越し料金はもちろんのこと、迷惑料もお支払いすることで、お住いの方にとってプラスの面も大きくなるようにしています。

オーナー様にとっては、デメリットが生じている物件をいち早く現金化でき、当社が買取ることで土地や建物の再生が可能になります。土地の再生は、地域の活性化にもつながっています。

▶▶ 今回ご紹介する物件は……

名古屋市瑞穂区石川町のアパート

100坪ほどある敷地に建つアパートで、4名の方が住まわれていました。なかには、40年近くお住まいの方も。家賃は4万円でしたが、オーナー様としては土地の値段に対して収益が見合わず、手放したいとのこと。当社で買取ったあとは皆さんにご挨拶をさせていただき、いきなり立ち退きのお願いをするのではなく、最初の3か月はそのまま住んでいただくことに。その後、「建物も古くなってきていますし、引っ越し費用も当社でご相談させていただきますので、新しいところに移っていただけませんか？」と、お話をさせていただきました。その際、引っ越し費用の保証に加え、3か月以内にご対応いただければ、プラスでお支払いするという条件を提示。いずれ出るなら早いほうがいいということで、3名の方には3か月以内にご退去いただきました。最後の方とも無理やり立ち退かせるのではなく、お互い納得のいく形で進めていけるよう、粘り強く交渉を続け、半年後には全員の退去が完了。無事にご理解を得ることができ、ホッとしました。退去費用は通常、家賃の半年分を目安にお話させていただくことが多いと思うのですが、今回はやや高めに設定したこともあり、比較的スムーズに交渉が進んだのだと思います。

▶▶ 今回の物件買い取りを決めた理由

退去費用を含めても プラスになる価格に注目

整形地だと相場が120～130万円のなか、今回の物件は坪あたりの価格が、通常の半分以下でした。立ち退き費用をすべて払ったとしても、事業として成り立つと思ったのが一番の理由です。他に手を挙げていた競合他社もいましたが、そのなかで最も高い金額を提示できたのが決め手になったのではないかと思います。

物件のご売却を
ご検討のお客様へ

難しい権利関係があるような物件でも、ぜひ一度当社にご相談ください。スタッフ一同、オーナー様のお力になれるよう、精いっぱい努めさせていただきます！



中古住宅を買うなら知っておこう！

災害に備えた 物件管理術！

自然災害が多い日本において、買った物件が大地震や水害に襲われる……ということもありえない話ではありません。今回は災害対策の観点から、中古物件購入時のポイントなどをご紹介します。不安が多い世の中を生き抜くには、正確な知識がなにより大切です。

✓ 中古物件購入時の注意ポイント

✓ ハザードマップでリスクを回避！

行政が作成しているハザードマップを確認し、その土地の災害リスクの有無を知っておきましょう。ハザードマップには、水害が起こった際に何mまで水に浸かるかなど、地区ごとに色分けされ詳しく書かれています。危険の多い場所がわかれば、事前にそれを回避することもできるのです。

✓ リスクに見合った保険の選択を

水害が多い場所の場合、代理店が気を利かせて水害特約をつけてくれることもあります。それでは不十分なケースも……。保険の掛率を上げたり、水害関係のオプションを手厚くつけたり、地盤が緩い土地や旧耐震の物件なら、地震保険にも入っておく必要があるでしょう。

✓ 行政の補助金制度を確認しておく

耐震補強の工事の際、行政制度を利用すると補助金が下がる場合があります。補助金対象になるには条件があり、行政ごとに補助率も異なるため、事前にチェックしておくといいでしょう。

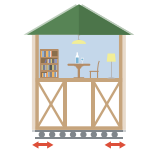
地震に負けない建物にするには

建物を地震から守るためには、建物自体を強くする「耐震」、揺れを吸収する「制震」、揺れを伝えにくくする「免震」の3つの対策があります。内容や費用を検討して、それぞれの物件に合った対策を取り入れましょう。



耐震構造

筋交いや耐力壁などで強度を高め、建物の倒壊を防ぎます。建物が揺れないわけではないため、揺れによって建物がダメージを受ける可能性もあります。



制震構造

建物内部に制振装置「ダンパー」を組み込み、地震の揺れを吸収します。建物へのダメージを軽減できます。



免震構造

ゴムなどでできた免震装置を設置し、地震の揺れを建物に伝えにくくします。建物の揺れが少なく建物へのダメージも防ぐことができますが、工事費用が比較的高額です。

〓 ご説明します！

売買不動産事業部
そうま しょうじ
相馬 省二



！ 旧耐震物件を 購入する際の対策

まずは耐震診断を！

耐震診断の主なチェック内容は以下の5つ。

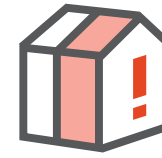
- 1 壁量が足りているか
- 2 壁の配置のバランスがとれているか
- 3 全体の劣化度
- 4 地盤が沈下していないか
- 5 基礎にひびが入っていないか

特にRC構造の場合は、コンクリートが水を含んで剥がれたり落ちたりする、「爆裂」が心配です。目視で判断できない場合や損傷が激しい場合は、専門業者に頼んで診断してもらいましょう。



保険の 落とし穴に注意！

しっかりリスクヘッジをしたいなら、火災保険、地震保険の両方に入っておきましょう。ちなみに地震保険は、火災保険でかけている金額の半額までしかかけることはできません。地震保険の保険金を引き上げたい場合は、火災保険の保険金をもっと上げるなど工夫が必要です。



中山不動産

コラム



column

どうする？不動産相続時の分割方法

実家などの不動産を複数人で相続することになった場合、できるかぎり円満に解決したいはず。お金と違って1円単位で分割できない不動産は、どのように分割すればいいのでしょうか？4つの方法をご紹介します。

はじめに

遺産相続をすると、相続人が遺産の分け方を話し合う遺産分割協議を行います。もし相続人が複数で、遺産が家や土地の不動産だった場合、預貯金や現金と違って1円単位では分けられません。どうすればいいのでしょうか。この記事では、不動産を相続したときの分割方法を4つご紹介します。



分割方法の種類

現物分割

現物分割とは、不動産を現物のまま各相続人に分配する方法です。例えば土地なら分筆して、それぞれ別名義の不動産にします。しかし家は分筆できません。家を特定の相続人が独り占めすると不公平になりますから、実家の分割方法としては適さないでしょう。

換価分割（売却）

換価分割とは、相続した不動産を売却し、売却金から諸経費を差し引いた金額を相続人で分割する方法です。最も平等に分割できる方法なので、空き家になるなど不要な不動産であれば適した方法でしょう。

代償分割

代償分割とは、1人の相続人が不動産を相続し、他の相続人に法定相続割合に応じた現金や他の財産を譲渡する分け方です。公平感があり不満が出にくい方法の反面、不動産価格の決め方で揉める可能性があるため、慎重な判断が必要です。また、不動産を取得する相続人は、他の相続人に支払う現金を用意しなければならないのも注意点です。

共有

共有とは、不動産を分けずに相続人の共有名義にする方法です。法定相続割合に応じた共有持分を取得し、全員で共有状態にします。しかし共有状態になると、1人が不動産を売却や活用したいと考えても、共有持分権者全員の合意が必要ですから、不自由です。また、将来子孫に相続されると、所有者が増えて複雑化するおそれもあります。

まとめ

家や土地を相続した場合、揉めるリスクが低く公平感があるのは、代償分割か換価分割（売却）です。それぞれのメリット・デメリットを把握した上で、相続人同士話し合って決めましょう。売却する場合は、不動産の買い取りも行っている当社にお気軽にご相談ください。

