

見積もりや建築プランのチェックポイントは？

必要不可欠な設備が付いているかどうか、間取りや設備が入居者のニーズに合っているか、新築時だけでなく10～20年後まで見据えた提案になっているかをチェックしましょう。また竣工時期が入居のタイミングに合っているかどうかも重要です。仲介会社と相談しながら入居希望者が多い1月～3月、または9月～10月ごろに完成するようにしましょう。

新築ならサブリースできる？

サブリースの場合、保証会社それぞれの規定による査定があります。例えば立地や間取りを見て、規定を満たして家賃保証が可能な物件かどうかなどがチェックされます。その条件は保証会社によって細かく決まっており、場合によっては新築であっても対象外になることもあるので注意しましょう。

建て替えの場合、入居者の退去は？

事前に建て替えが決まっている場合には、契約時に定期借家契約にしておくといいでしょ。その場合も契約満了の6ヵ月以上前に通知する必要がありますので、その期間も考慮して新築計画を立てましょう。仲介会社にも相談ののって進めるといいでしょう。

の要望に応えられる建築会社を紹介してもらおうことも可能です。建築会社から見積もりと建築プランが提出されたら、仲介会社にチェックしてもらったり、いろいろな角度で比較をし建築を依頼する一社を選びます。建築会社によって強みや特徴はさまざまですから、現地見学会に行つて、実際の建物を自分の目で見て確かめるのもおすすめです。

建築会社が決まったら、着工に

向けて具体的な打ち合わせをし、プランを固めていきます。同時に仲介会社では家賃を査定し、収支面のチェックをしていきます。

また、サブリースを希望する場合は、サブリース会社に保証を頼むことが可能かどうか、収支はどうなるかということも検討してみるといいかもしれません。サブリース契約が結ばれた物件であれば、融資が受けやすくなるケースもあります。

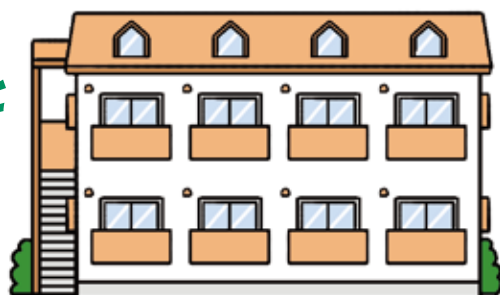
4 [完成] Step

竣工満室を目指して、完成前から募集開始を

建築確認が下りたら、入居者募集ができますので、工事中の段階から、募集を開始します。完成予想図や間取り図、工事中の写真など、物件をイメージできる材料をなるべく多く集めて、仲介会社に募集をかけてもらいます。工期中であっても、入居希望者を内部に案内することができればいいです。また、仲介会社に知らせますので、仲介会社に知らせましょう。

契約希望とか、女性希望など、入居者像に希望がある場合は、募集の前に仲介会社とすり合わせをしておきましょう。入居者が決まると、順次契約を結び、竣工と同時に入居開始となり、新築物件での賃貸経営がスタートします。いずれにしても、途中で不安なことや、迷っていることなどがあれば、入居者ニーズを把握している仲介会社に相談しながら進めると安心です。新築、建て替えのいろいろな場面で、入居者のニーズをよく知っている仲介会社を十分活用しましょう。

実際の新築物件を見よう



が必要で。仲介会社、管理会社との契約は早めに依頼し、竣工と

同時に入居の体制が整うようにするのが理想的です。

Q 工期が遅れたらどうする？

賃貸物件の場合、他の物件と完成希望時期が重なりやすく、工事が集中し、工期が遅れることもあります。入居のタイミングを逃さないためにも、プランニングの際にあらかじめ余裕のあるスケジュールにしておくことが安心です。もし、工事中に、工期が遅れそうだとわかったら、すぐに仲介会社に連絡し、募集のスケジュールを変更しましょう。

Q 募集と管理を両方任せるメリットは？

例えば、募集と管理を兼ねている会社に依頼すれば、建物管理のほか、入居者の募集・審査・契約・更新、賃料回収、入居者トラブル対応まで全面的に任せられます。そのため、オーナーさまの負担はかなり軽減されることになります。また、お客さまのニーズを踏まえながら、管理に対するアドバイスもしてもらえるというメリットもあります。