

オーナー通信

〈第3号〉
2017.夏



流通アシストネットワークの 事業用物件売買

今回ご縁があり、倉庫物件の売買のご依頼をいただき、おかげさまで早期契約となりました。

流通アシストネットワークでは主に事業用物件の賃貸・管理を行っておりますが、このように売買仲介のご依頼もいただいております。所有物件をご売却されるオーナー様だけでなく、収益物件をご購入されるオーナー様からもご依頼をいただいております。売買をご検討中のオーナー様は是非当社へご相談ください！

インタビュー【三郷市新和倉庫オーナー 芝井 実様】

(営業担当：高橋 靖之、松澤 崇)

不安も多い倉庫売買の契約で、
スペシャリストの対応で安心しました！

これまでは貸倉庫として、不動産業者を介さずに借主さんと直接行っておりました。問題なく賃料が支払われている時は良いのですが、やがて賃料の滞納が続き、それらの滞納金の回収も見込めなくなってしまう、ついには退去となってしまいました。この時は専門的な知識が乏しい中で、全て自分で行った為、大変な思いをしました。このような状況もあり、今回は賃貸ではなく、売買を検討しておりました。不動産業者を介して行うことに不安も多かったので、今回お願いした流通アシストネットワークさんの誠実で丁寧かつスピーディーな対応に、不安は解消されました！この度は、家内ともどもとても安心し、感謝の気持ちでいっぱいです。



三郷市新和倉庫

オーナーインタビュー 流通さんに任せてよかった！

インタビュー①

「餅は餅屋、倉庫は流通アシストネットワークさん！」

葛飾区細田倉庫オーナー 有限会社丸彰 代表取締役 佐藤 彰男様
(営業担当：松澤 崇)

この度、葛飾区細田にある倉庫が空くことが決まり、長年の付き合いのある不動産会社へ、解約の手続きの依頼とともに次の入居者の募集を依頼しました。しかし募集活動に関する動きの報告はおろか、現入居者の解約に関しても期待通りに動いてもらえず、自分で動くことの方が多かったです。

そこで今回、流通アシストネットワークさんに声をかけました。一番の希望としては、これまでと同様に「倉庫の賃貸」ですが、もし倉庫の賃貸で決まらない場合は戸建・アパート用地として「土地の売買」も並行して考えておりました。しかし、本音を言えばこの細田の土地は先祖から代を受け継いできた土地なので、できれば手放さずに守りたい思いが強かったです。

そのような状況下で、いよいよ土地の売買にせざるを得ないかというギリギリのタイミングで、流通アシストネットワークさんが入居者様を連れてきてくれました。今回の入居者様は「ドローン関連」の業種で、これからの時代で発展し得る企業様ということで、期待する思いでいっぱいです。やはり「餅は餅屋」という言葉がある通り、倉庫ならば流通アシストネットワークさんだと実感しました。



細田倉庫 佐藤オーナー



葛飾区細田倉庫

インタビュー②

「スピーディー・こまめ・親身な対応に感謝です！」

川崎市多摩区登戸倉庫事務所オーナー 岩橋 典子様
(営業担当：松澤 崇)

今までは仲介業者を介さずに賃貸契約を直に結んでおりました。しかし長い間入居していただいていた法人様が退去なさるにあたり、入居者様を紹介いただくため地元の不動産屋さんをお願いをしました。ところが3ヶ月経っても何の音沙汰もなく不安になり、業者の方を訪ねても「まだ入居者がいる間はご案内できないので・・・」との返事が返ってくるのみでした。

そこで、ネットにて「倉庫工場市場」という倉庫に強そうな名前と、サイト内にある社員の方の写真や他の利用者の方の声にひかれてご連絡しました。加えて、流通アシストネットワークの社長様の名前が偶然にも私と同じ「岩橋」だったので、妙な親近感が沸きました。とは言っても相手の顔が見えないので、内心はドキドキでした。

すると、すぐ担当者さんからお返事をいただき、現地にも直ちにいらしていただきました。まずはこのような対応の速さに驚きました。そしてオーナー側の条件や気持ちを丁寧に聞いてくださいました。それだけでも当初抱いていた不安が随分和らぎました。

その後は、足繁く出向いてくださり進捗状況を細かく報告くださいました。お客様も次々にご案内いただき、2ヶ月ほどで希望通りの入居者様を決めていただくことができました。さすが事業用物件の専門家は違うと実感いたしました！

担当の方もとても優しく親切に接していただき私のような女性のオーナーでも終始安心して気持ちよくお取引することができました。

今では流通アシストネットワーク様とご縁が結べた事に感謝でいっぱいです。今後も倉庫の管理も含め、末永くサポートをお願いしたいと存じております。



川崎市多摩区登戸倉庫



岩橋オーナー(右)と弊社松澤(左)

売買物件(投資用も含む)に

についても是非ご相談ください！

流通アシストネットワーク株式会社





営業担当 高橋より
 この度は、江東区北砂3丁目倉庫をご契約いただき、誠に有難うございました。最後までバタバタしてしまいましたが、移転後に物件を拝見させていただいた時は感無量でした。オーナー様も御社のような伝統ある有名な法人様にご使用いただき、感謝しております。有難うございました。

理想の物件がここにアッタ～！

【テナント様】株式会社堀口硝子(ガラス器・江戸切子の製造)
 【物件所在地】東京都江東区北砂3丁目
 【営業担当】高橋 靖之

一年程前から営業所機能も備えた倉庫物件を探していました。なるべく今までの場所から近いエリアで物件を探していましたが、範囲も狭くなかなか理想の物件に巡り合えず、移転時期も差し迫っていました。焦りさえ出ていた頃、流通アシストネットワーク様から理想の物件をご紹介いただきました。元々は食品関係の会社で使用していた物件なので、弊社が使い勝手の良いように上手く改修できるかがポイントになりましたが、担当の高橋さんがオーナー様との調整をはじめ、電気容量のアドバース、キュービクルに関する事、エレベーターの保守管理の事など多方面に渡り動いてくださった結果全てが上手く纏まりました。こういうのはタイミングとよく言いますがまさにこのことだと思えました。



江戸切子のギャラリー

昨年スタートしました分譲住宅事業も少しずつ物件が増え、現在、千葉市緑区おゆみ野中央6丁目(全2棟)を始め、4地区8棟がプロジェクト進行中でございます。
 城東地区を始め、千葉・埼玉地区と物件数が増えてきましたので、弊社としましては住宅ブランドを新しく立ち上げ、更なる飛躍を目指します。ブランド名は「MIRAIE(ミライエ)」。
 未来を見、未来を考える住宅という意味はもちろんの事。家に住まう家族皆様の未来を見守り、共に歩み成長していく、そんな住まいづくりが出来ればとの思いを込めました。
 今後も、誠心誠意家づくりにまい進していきたいと思えます。

(ハウジング事業部 中村 栄君)

オーナー様のお悩み解決 Q&A

不動産にはさまざまな問題が付きまといまいます。しかし大きな問題に発展する前に、トラブルを未然に防ぐことはできます。流通アシストネットワークでは顧問弁護士と連携を図りながら、オーナー様やテナント様からのご質問やお悩み等のさまざまな問題に対して誠心誠意、対応させていただいております。

■賃貸不動産経営管理士 高橋のワンポイント講座！ 『倉庫・工場も物件によっては管理費という名目が必要となるケース』



先日、親しくしている不動産会社より相談を受けました。その内容とはエレベーター付きの多層階の物件を仲介し、半年が過ぎた頃にテナント様より「エレベーターの調子が悪いから見てほしい」と言われ、その後メンテナンス会社から出てきた見積り金額にビックリ！そこで板挟み状態になってしまったという事でした。こうなると仲介会社はオーナー様、テナント様のどちらに費用負担をさせたいの？と当然なります。

まず、高額な修理費用がかさむと予想される設備(エレベーター・リフト・キュービクル・冷蔵庫等)がある場合には必ず賃料と管理費を分けることをお勧めいたします。(残置扱いになるものには当然その必要はありません。)今回の場合にはエレベーターの年間にかかる法定点検費用やメンテナンス費用も、予めメンテナンス会社からよくヒアリングし、費用をおおよそ算出しそれを毎月均等割りして、管理費という名目でテナント様からいただき、積立しておく必要性がありました。要するにこれはオフィスビルの考え方と同じです。オフィスビルは1棟のビルに複数のテナント様が入居されている場合が多いので、共益費という名目になります。倉庫工場の場合、オーナー様は契約時にしっかりテナント様に対して、「エレベーターの維持管理には毎年これくらいの費用がかかります」という根拠を示すことが大切です。

■事例『抵当権設定の時期(契約前・契約後)による違い』

建物賃貸借契約におきまして「契約前に抵当権の設定がある場合(ケースA)」と「契約後に抵当権を設定した場合(ケースB)」に、万が一抵当権が実行され競売が行われる際に違いはあるのでしょうか。

弁護士見解

結論から言うと(ケースA)と(ケースB)では大きな違いがあります。
(A) 抵当権設定登記が先のケース
 抵当権が実行され競売が行われた場合は、賃借人は自身の賃借権が抵当権に劣後する為、退去する必要があります。そこで、予め重要事項説明書でそのことを告知することになっているのです。さらに民法395条で「賃借人は競売における買受人の買受けの時から六箇月を経過するまでは、その建物を買受人に引渡すことを要しない」と規定がある為「6ヶ月」という期間が出てきます。
(B) 建物の引渡しが先のケース
 この場合には、抵当権が実行され競売が行われても賃借権が抵当権に優先する為、退去する必要がありません。ですから競落されても退去するリスクがない為、重要事項説明書でも説明する義務がないのです。但し、賃貸人の地位は競落人に引き継がれ、元の賃貸借契約書どおりに賃借人は競落人に対し賃料を支払う義務は依然として発生します。

事業用物件募集中！

弊社では自社物件検索サイト「倉庫工場市場」をご覧になったお客様からの反響が数多く寄せられます。物件の大小、エリア問わず倉庫・工場・店舗・貸地をお持ちのオーナー様でお貸したいという情報をお待ちしております。お気軽にお問い合わせください！※一部取り扱いできないエリアもございます。

流通アシストネットワーク株式会社

東京都江戸川区東葛西 6-2-3
 第三須三ビル 3F
 TEL:03-5605-2701
 FAX:03-5605-2074
 E-mail:y-takahashi@ra-net.co.jp

(企画営業部 山本 英喜)

今回は、前回号で記載させていただきました「かこの屋」(株式会社KRフードサービス)の続報として報告をさせていただきます。
 昨年、かこの屋一之江店を施工・お引渡しをさせていただきました。近隣の方々にも認知され安定的に繁盛されているとお聞きしております。現在、施工品質と工期管理の面で評価をいただき、東京都八王子市で2階建て店舗の物件を受注させていただきました。「かこの屋」・「あずさ珈琲」の2業態での出店をされ、「あずさ珈琲」は関東初出店となります。
 先日、兵庫県加古川市にある既存店視察に行ってきました。終日お客様がいらっしゃるという状況でした。今回の店舗も地域の方々の憩いの場所になれるように工事完工を目指し、お引渡しをさせていただきます。



『あずさ珈琲』 初出店！



加古川店店内