

週刊住宅

突然ではあるが、想像し
てみてほしい。投資家のお
なたは、ある日、探して
た条件にピッタリの収束木
動産を見つけたらどう?
例えそれが区分マンション
で、「賃借人引き継ぎ
が条件」のいわゆるオ
ナチエマンション物件であり、



賃料も相場より少し高め
で、立地や、建物、部屋の
位置もすべて良いという案
件を備えていたとする。
空室価格が少しだけ高い
というので、おなたは
媒介を依頼している不動産
業者を通じて希望価格指
値する。

PMから見た投資用不動産のリスク

78

初めは売りの主も難色を承
けていたものの、交渉の末
に売りの疲しの合意が得ら
れ、おとは、手付金打っ
た上で、売買契約を交わすだけと
なった。
不動産業者は、宅地建物
取引業法第5条に基づいてこ
の物件を調査し、売買契約
書と重要事項説明書を作成



見落としがちな賃貸借契約

入居者属性や管理状態に注意

実際の例だと、賃貸契約
締結されるわけだが、不動
産投資におけるリスクの顧
に併せて契約書や重要事項説
明書、合鍵が紛失したまま
ある。売買は問題なく行わ
れたとしても、その後の賃
借管理運営上のリスクはあ
る。超えた高齢者が一人で居
るのだ。
インターネットの普及に
よって、不動産の物件情報
は飛躍的に流通が進むよう
になった。ポータルサイト
が整備され、どこにも
全国各地の不動産情報があ
り、軽に手に入るため、購入も
割と簡単になったといえ
る。

するだろう。本来、この書
面を取り交わせば、契約は
出来のリスクに上る。当然に賃貸の回収や、
約修費でまかないなど、例を
挙げれば切りがないほど表
面ではわからないという
問題点について、事前調査
を行うのである。
それは、現状の賃貸契約
賃はもたらへ、賃借人の属
性の家賃の支払い状況、過
去のトラブルなどの項目で
あるのだが、これが実際に
い加減管理されている
ことが多いのである。
また、そういった問題の
存在者)

また、そういった問題の
存在者)