

不動産活用のご提案

商業施設開発 ・ 不動産取引業

いよ総合商事

愛媛県宅地建物取引業協会会員 愛媛県知事(12)773号

〒791-8011 愛媛県松山市吉藤5丁目2-6 TEL(089)923-5729 FAX(089)923-6525

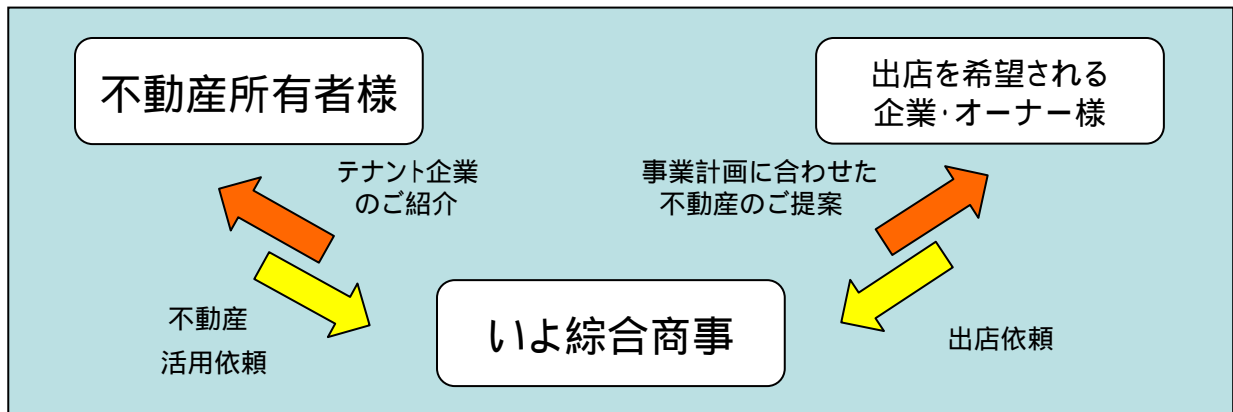
不動産有効活用のご提案

弊社では商業施設開発事業において「土地建物を有効利用したい所有者様」と「出店を希望される企業・オーナー様」との媒介を行い不動産活用のご提案をさせて頂いております。

商業施設開発事業にて、ご提案させて頂く活用方法には大まかに3種類のタイプがあります。

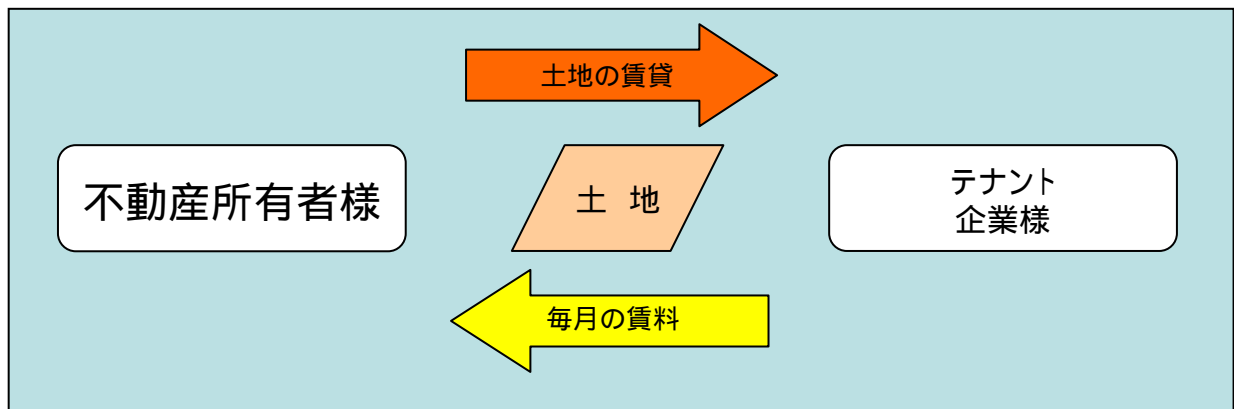
1. 土地賃貸借方式(事業用借地権設定契約・普通借地権契約)
2. 建物賃貸借方式(リースバック方式)
3. 既存建物賃貸借方式

土地・建物いずれかを所有される所有者様、あるいは両方とも所有され有効活用の検討をされておられる所有者様に弊社はそれらの不動産の付加価値を高め、出店機会を模索されている様々な企業様とのビジネスチャンスの融合を図ります。



それでは、ご提案させて頂く活用方法3種類を簡単にご説明させて頂きます。

1. 土地賃貸借方式



商業施設開発・不動産取引業

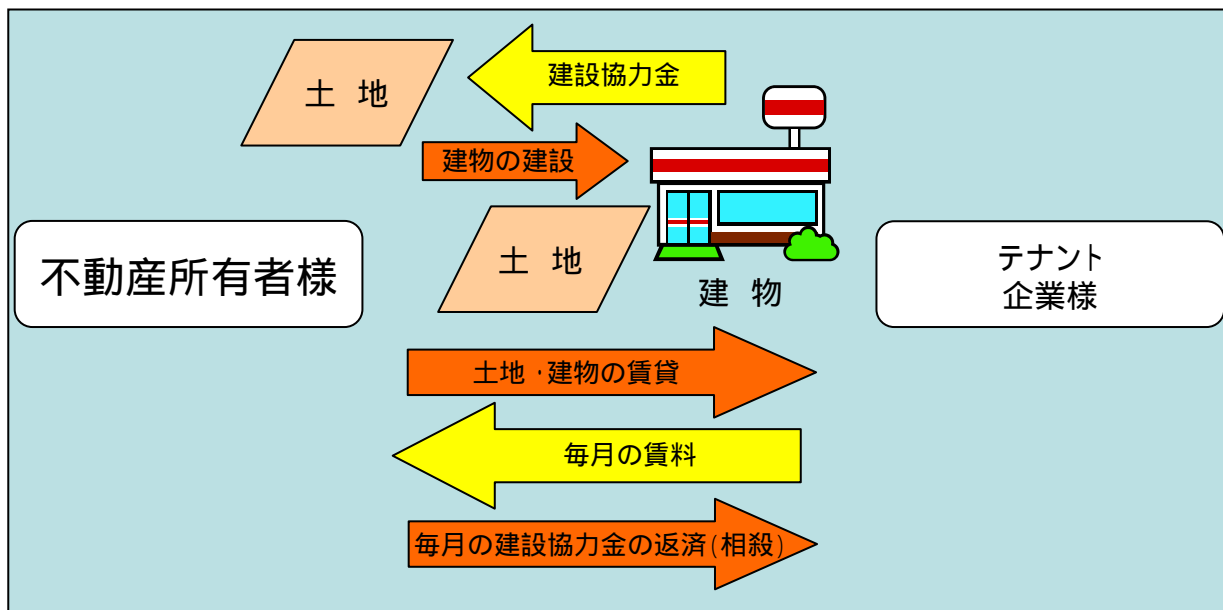
いよ総合商事

愛媛県松山市吉藤5丁目2-6 TEL(089)923-5729 FAX(089)923-6525

土地賃貸借方式では所有者様のお土地のみをテナント企業に賃貸をする方式です。契約方法は現在、商業用地の賃貸借にて標準的に利用されております、事業用定期借地権設定契約をお勧めしております。

事業用定期借地権設定契約とは、専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除きます)を所有する目的で設定される借地権で、契約の更新がなく契約上の存続期間が経過すれば確定的に終了するもので、その設定を目的とする契約は、公正証書にて行わなければならない定めがあります。契約期間は10年以上50年未満で行います。解約時、期間満了時には借主は建築した建物を自らの費用で撤去し更地にて所有者様に返還を行います。

2. 建物賃貸借方式(リースバック方式)



建物賃貸借方式(リースバック方式)では所有者様のお土地にテナント企業が要望する仕様建物を建築し土地、建物を賃貸する方式です。テナント企業の仕様建物を所有者様名義で建築する事になるのですが、リースバック方式ではテナント企業より建設協力金や敷金(保証金)を預託してもらい建築資金に充当する形をとります(既存建物の解体等を含め建築費用を100%預託する場合や70%程度の場合などテナント企業によってその対応は違います、また立地や、その他の賃料の条件によっても違ってきます)建設協力金は会計上、テナント企業からの借入金の扱いとなり返還の義務が発生しますが本来、土地、建物を賃貸する場合には建物の賃料が発生しますので、その建物の賃料分と返還分を相殺する形を取り毎月の返済(返還)を行っている名目を作ります。

建設協力金が預託されますが、所有者様名義の建物を建築して頂く訳ですから、建物の固定資産税、火災保険料等の建物を維持管理する費用が必要になりますが、それを補える賃料設定をテナント企業が行う事が一般的となっております。また中途解約の場合にも所有者様に建設協力金の一括返還等のリスクをなくす為の違約金の設定を行う事が通例となっております。

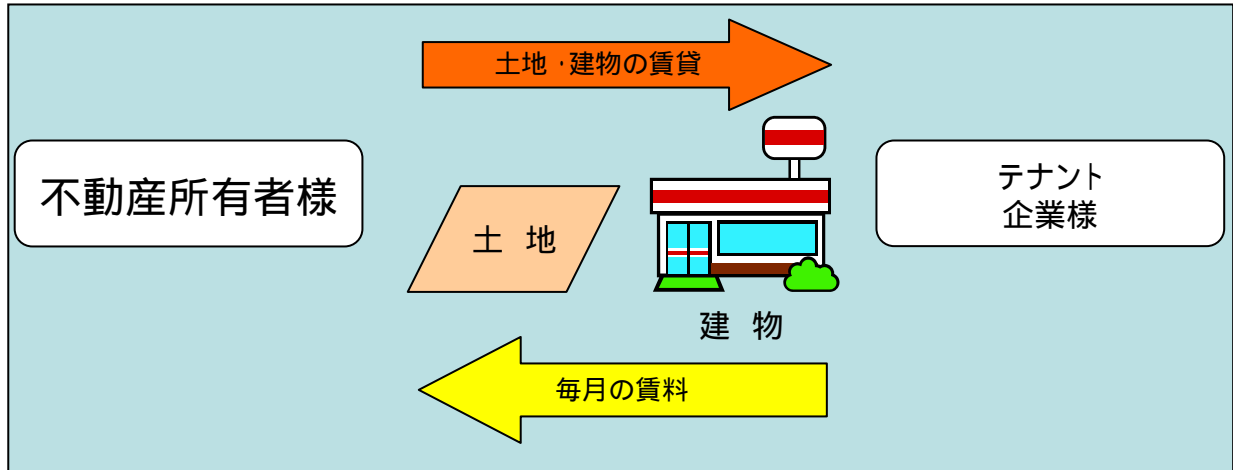
土地、建物を賃貸借する方法では他に、所有者様が自らの資金でテナント企業の建物を建築し家賃を受領する自己資本方式がありますが、リスクが大きく実施されるケースは少なく、建物賃貸借契約に関して弊社ではリースバック方式をお勧めしております。

商業施設開発・不動産取引業

いよ総合商事

愛媛県松山市吉藤5丁目2-6 TEL(089)923-5729 FAX(089)923-6525

3. 既存建物賃貸借方式



既存建物賃貸借方式では所有者様の既存の建物に新しいテナント企業を誘致させていただきます。所有者様の所有不動産に合った業態、テナント企業を選びまして誘致をさせていただきます。

以上、簡単ではございますが当社、商業施設開発事業の活用提案をご説明させていただきました。弊社では、テナント企業の誘致を行うだけでなく、小売、飲食等の企業様から新規出店の為の物件情報提供、物件確保の依頼を頂いております。

所有者様の不動産に合わせた活用提案をさせて頂き、商業の業態は多種ございますが、テナント企業様にも活用して頂く以上、10年、20年と商売を続けて頂ける、お世話を心がけております。

賃貸借契約のお世話から、関係業者と連携しまして、開発許可等の申請、建物、内装の設計デザイン、施工まで商業施設の事なら、弊社担当者までお気軽にお問い合わせ下さい
お客様の円滑なお取引をサポートさせていただきます。

商業施設開発・不動産取引業

いよ総合商事

愛媛県松山市吉藤5丁目2-6 TEL(089)923-5729 FAX(089)923-6525