

移転時に考慮すべき点

事業主向け情報

Suburban Rail Loop (SRL:メルボルン近郊環状線) は、地域間を繋いで移動をより容易かつ便利にしてビクトリア州の公共交通網を変貌させる、この街と州の未来をかたちづくるプロジェクトです。

当機構は、これが用地の強制取得および移転手続きにより影響を受ける事業者にとって困難な時期となり、様々な手続きには理解するのが難しい側面もあるかもしれないことを理解しています。

当機構は、事業の移転を支援するために、新たな場所への移転の前に考慮すべき点をまとめたチェックリストを作成しました。チェック項目には、不動産業界をリードする方たちや業界内の団体・協会等からの、デューディリジェンス (適正評価) 上の要件やその他の必須情報も含まれています。

移転先となる代替商用物件を探す際に考慮すべき点

場所・立地

- 移転先として希望するエリアやサバーク (地区) はどこですか? そのエリアの雰囲気は知っていますか?
- その地区の成長予測はどのようなものですか?
- 政府による新規インフラの計画はありますか?
- 見込み顧客を予測するためにエリアの人口構成/住民層は確認しましたか?
- インフラの成長・整備や人口の急増は見込まれていますか?

自治体ウェブサイトを確認して、将来的な大規模工事やプロジェクト、人口予測、地域の事業者向け情報などを調べてみましょう。

建物に関する情報

- ドライブウェイ (車庫や駐車場前のコンクリート部分) などの共用エリアの一部、またはOwners Corporation [管理法人] の対象となる物件ですか?
- その建物は洪水やブッシュファイヤ [大規模森林火災] の被害を受けますか?
- 土壌や地下水には過去の土地使用による影響や汚染がありますか?
- その物件の正確な境界を把握していますか?
- 申請中あるいは認可済みのPlanning Permit [建築開発許可] 案件の対象ですか?
- その物件のBuilding Report [建物調査報告書] は入手しましたか?
- その物件のBuilding Inspection [建物調査] は実施しましたか?
- 交通アクセスや駐車設備、近隣物件の空きテナント率、自然光などその他の判断要因も確認しましたか?
- その建物には、最近行われたリフォームについて保険が掛けられていますか?
- 物件は上下水道、電気、ガス、電話およびインターネットのサービス接続が機能する状態になっていますか?
- その物件にまだテナントが入っている場合: そのテナントは、これまでどのくらいの期間その物件を使用してきましたか? 退去日または契約満了日はいつですか?

購入前の予算立て

- 現時点での経済・金融コミットメント（ローン返済等）を評価する
- 移転時の法務やConveyancer [不動産取引専門士] の費用、ローン開始時の諸経費も計算に入れておく
- 物件購入時に政府に支払うLand Transfer Duty [土地譲渡税] (旧Stamp Duty [印紙税]) などの諸費
- 適切な保険を手配をする
- リース契約の内容を担当弁護士に確認してもらいましたか？
- 賃料の値上げや市場動向など、今後考えられる変化
- 子どもを持つなどの将来計画は、収入減につながる場合があります
- また、ローンの定期返済などの継続コスト／維持費も考慮する
- 物件の経年劣化による将来的な手入れ作業等の、予測される減価償却を見積もる

有資格の／認定を受けた専門家から、ファイナンシャル・アドバイスを受けておいた方が良いでしょう。なお、不動産業者のエージェントは、ファイナンシャル・アドバイスを提供する資格を有していません。詳細は、Consumer Affairs Victoria [ビクトリア州消費者問題局] ウェブサイトをご覧ください：consumer.vic.gov.au

Business Victoriaは、事業の立ち上げ、営業・経営、成長を支援するよう作成されたオンライン・リソースをウェブサイト上に掲載しています：business.vic.gov.au

🔍 お問い合わせ

用地取得に関するあなたの状況をご説明するのは、担当のDepartment of Transport and Planning (DTP: 運輸・プランニング省) ケースマネージャーが適任者です。ケースマネージャーの連絡先は、ご自身に送付されたNotice of Intention to Acquire [用地取得意向通知] に同封されたカバーレターに記載されています。

本プロジェクトに関するご質問や、担当ケースマネージャーが誰なのかよく分からない場合のお問い合わせは、SRL Property Team [不動産物件部門] までお電話 (1800 105 105) いただくか、Eメールにてご連絡ください：property@srla.vic.gov.au

新しい物件に移転する前に

- 在庫一覧を作成して内装を計画する
- 電気や水道、ガス、インターネットなどを接続する
- 保険を手配して、政府・自治体関連の書類や許可証、ライセンスなどに署名する
- 必要な業者等に所在地変更を通知する
- 引越し・移転業者の手配
- 必要であれば、トラック駐車や搬入エレベーター使用を予約しておく

新しい物件に移転した後は

- 事業ウェブサイトと口座情報を新しい連絡先や所在地に更新する
- 電気・水道等がきちんと使えるか確認する
- 物件をくまなく調べ、点検する
- 梱包の手順やレイアウトを決める
- ビル管理会社やエレベーターのメンテナンス、病院などの緊急連絡先の電話番号を一覧にして保管する
- 自分の経済／金融・保険状況を評価する
- 鍵やアクセス番号、通行証 (タグ等) や、セキュリティ情報を使うようにしておく

出典：Consumer Affairs Victoria, consumer.vic.gov.au/housing/buying-and-selling-property/buying-property/planning-to-buy-property | Business Victoria, business.vic.gov.au | Australia Post, auspost.com.au | L J Hooker, ljhooker.com.au | Menlo Group, menlocre.com | JLL, jll.com.au | Minimover, minimover.com.au | Move my Stuff, movemystuff.com.au | Commercial Real Estate, commercialrealestate.com.au | Bennett & Philp Lawyers, bennettphilp.com.au/blog/consider-buying-commercial-investment-property | Canstar, canstar.com.au/home-loans/moving-house-checklist

その他の情報

Suburban Rail Loop [メルボルン近郊環状線] についてのその他の情報は、以下にお問い合わせいただくか、以下をご参照ください：

- 🏠 suburbanrailloop.vic.gov.au
- ✉ contact@srla.vic.gov.au
- ☎ 1800 105 105 (週7日、24時間対応)

Suburban Rail Loop Authority [近郊環状線機構]
郵便宛先：PO Box 24214, Melbourne VIC 3001



通訳サービス (03) 9209 0147

ここに記載されている情報は、印刷の時点で現行かつ有効なものです。変更される可能性がある点にご注意ください。最新の情報は、以下のウェブサイトでご確認ください：suburbanrailloop.vic.gov.au

