



代替物件の購入時に考慮すべき点

商用物件所有者向け情報

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。

プロジェクトの進行中は、SRLのような大規模インフラプロジェクトにおける安全な建設作業を実現するために必要な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るかもしれません。また、理解するのが難しい側面もあるかもしれません。

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問題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ブ（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？

物件を購入する際に自分が持つ権利を知っておきましょう

ご利用の弁護士またはConveyancer [不動産取引専門士] が用意した「Section 32 Statement」を参照しましょう。この情報開示文書は、記載が義務付けられている内容がSale of Land Act 1962 [1962年制定 土地売却法] 第32条で定められているために、「Section 32 Statement」と呼ばれています。

専門家を雇うつもりの方は、売買契約に合意する前にその専門家に相談することを検討してください。また、物件の個人売買とオークションによる売買についても、あなたが検討すべき重要なルールが定められています。こうしたルールとしては、クーリングオフ期間や「Off-the-plan [竣工前売買]」に特化した購入者側の権利などが含まれます。忘れてはならない重要な点は、あなたには物件購入者としての権利があるということです。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

購入前の予算立て

- 現時点での自身の経済・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
- 適切な保険を手配する
- 利上げや業界の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、住宅ローンの定期返済やCouncil Rates [自治体への不動産税]、土地税などの継続コスト/維持費も考慮する（該当する場合には限る）
- 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
- 物件が1990年より前に建てられたものである場合は、アスベスト調査の費用。詳細はAsbestos Victoriaウェブサイトをご覧ください：asbestos.vic.gov.au

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に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

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



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

新しい物件に移転した後は

- 所在地を変更し、事業ウェブサイトの情報を新しい連絡先に更新する
- 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えるようにしておく

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



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

