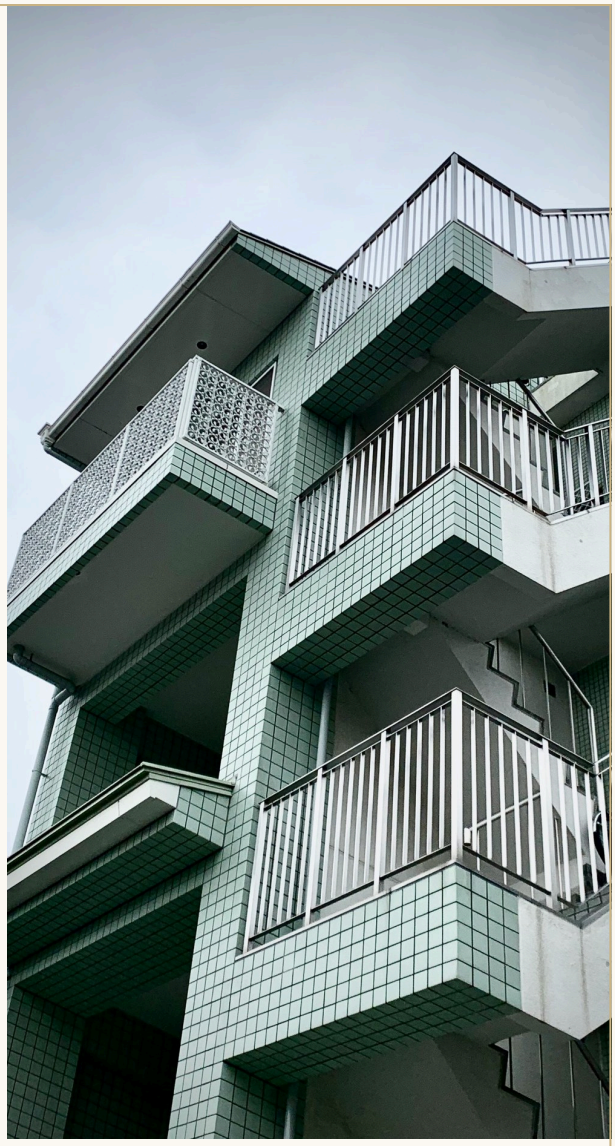
（貴社名・ロゴ）



SELLING A TENANTED PROPERTY

物件を貸しているオーナー様へ

入居者さんがいるまま、売ることができます。

退去を待たずに、貸している区分マンションや
アパートを売る方法と、持ち続けるときに
考えておきたいことをまとめました。

01
退去を待たずに
売却できます

02
入居中のお部屋の
内覧は原則不要です

03
入居者さんへの対応も
お任せいただけます

01 売り方は、3つあります

3 WAYS

	入居中のまま 投資家へ（仲介）	退去を待って 住む人へ（仲介）	入居中のまま 買取
値段の決まり方	家賃と利回り	住む人の相場	家賃と利回り
売れるまで	買い手が見つかるまで	退去を待ち、さらに買い手を探す	条件が合えば早く決まる
手間	買い手探しへの対応	原状回復・リフォーム・内覧	少ない
気になる点	時間がかかることも	いつ退去するか分からない	仲介より価格は低くなりやすい

02 持ち続けるコストは、年々上がっていきます

RISING COSTS

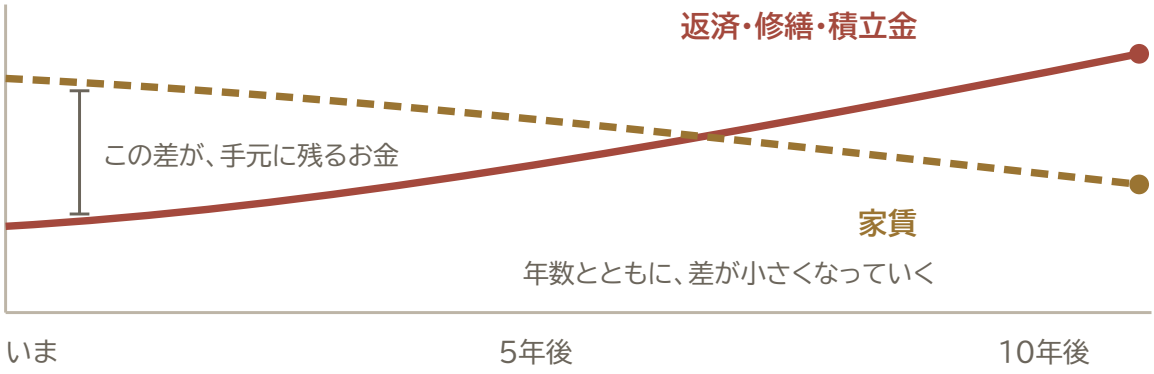
金利の上昇
変動金利で借りている場合、金利が上がると毎月の返済が増えます。家賃は同じでも、手元に残るお金は減っていきます。

修繕・設備の交換
築年数がたつほど、給湯器・エアコン・水回りなどの交換や修繕が増えていきます。

修繕積立金の値上げ
区分マンションは、建物の大規模修繕に備えて、修繕積立金が段階的に上がる計画になっていることがあります。

家賃は下がりやすい
建物が古くなるにつれて、家賃は下がりやすくなります。入居者が入れ替わるときに、募集家賃を下げることも。

「上がるコスト」と「下がりやすい家賃」のイメージ



※考え方を示すイメージ図です。実際の金額や変化を示すものではありません。

03 退去を待ってから売る場合の負担

WAITING COSTS

先が読めない
- 入居者さんが、いつ退去するかは分かりません
- 退去を待つ間も、金利や修繕のコストは上がっていきます

空室中も費用がかかる
- 原状回復・リフォームの費用
- 家賃が入らない間も、ローン・管理費・修繕積立金・固定資産税

入居中の物件は「家賃と利回り」で、空室の物件は「住む人の相場」で値段が決まります。どちらが有利かは物件によって違うため、両方を比べてから決めるのがおすすめです。

04 こんなときこそ、入居中のまま買取を

WHEN TO SELL

1 家賃が相場より低い
長く住んでいる入居者さんで、いまの相場より家賃が低いままになっている。

2 入居者さんのことで悩んでいる
家賃の滞納がある、連絡がとりにくい、などの心配がある。

3 これからの修繕費が気になる
築年数が進み、設備の交換や大規模修繕が近づいている。

4 返済の増加が心配
変動金利で借りていて、金利が上がったときの返済が気になる。

5 管理の手間から離れたい
入居者対応・修繕の手配・確定申告など、持ち続けるための手間を減らしたい。

05 売却で引き継ぐもの・ご準備いただく書類

CHECKLIST

買主に引き継ぐもの

- 入居者さんとの賃貸借契約（貸主の立場）
- 敷金の返還
- 管理会社との契約（引き継ぐか見直すか）
- 家賃の日割り精算（引渡し日で分けます）
- 入居者さんへの、貸主が変わるお知らせ

- ☐ 賃貸借契約書
- ☐ 入居時の重要事項説明書
- ☐ 管理規約・使用細則（区分マンション）
- ☐ 管理費・修繕積立金の額がわかる書類
- ☐ 修繕の記録
- ☐ 家賃の入金の記録
- ☐ 固定資産税の納税通知書
- ☐ ローンの残高がわかる書類

※サブリース（一括借上げ）契約中の物件は、解約の条件などが関わるため、個別にご相談ください。

入居中の物件を売るときの流れ

FLOW

1 ご相談
物件と入居の状況、ご希望の時期をお伺いします

2 査定・ご提示
家賃や契約の内容をもとに、価格をご提示します

3 ご契約
引き継ぐ契約や精算の内容を確認して契約します

4 決済・お引渡し
入居者さんへのお知らせも進めます

06 入居中のまま売る方が向いている方

SELF CHECK

- ☐ 退去を待たずに、早めに売りたい
- ☐ 金利の上昇や、これからの修繕費が心配
- ☐ 入居者さんとのやりとりを減らしたい
- ☐ 家賃の滞納や、連絡のとりにくさが気になる
- ☐ 空室にして売るためのリフォーム費用をかけたくない
- ☐ 管理や確定申告の手間から離れたい

入居者さんがいるままでも、まずはご相談ください。

07 ご相談の前に、整理しておきたいこと

MEMO

Q1 ローンの残りはいくらですか？

Q2 築年数と、これまでの修繕履歴はありますか？

Q3 入居者さんの状況は？（家賃・賃貸借契約条件・契約期間・滞納有無など）

Q4 いつまでに売りたいですか？

入居者さんのことで、よくあるご質問

Q&A

Q 売ったあと、入居者さんは住み続けられますか？

A はい。入居者さんとの契約は、そのまま買主に引き継がれます。

Q 売ることを、事前に入居者さんへ伝える必要はありますか？

A 売る前に伝える必要はありません。お引渡しのあとに、貸主が変わったことと、家賃の振込先をお知らせします。

ご相談窓口

会社名	（貴社名）
担当	（担当者名）
電話	（電話番号）
メール	（メールアドレス）

（ロゴ）

※税金のご相談は、税理士などの専門家と連携して進めます。本資料は一般的な考え方をご説明したもので、個別の物件の価格や取引の条件を保証するものではありません。