



不動産の賃貸管理 ガイド



TOMINAGA

Contents

- 1, はじめての大家さん
- 2, 賃貸業務の流れ
- 3, 賃貸借契約の種類と内容
- 4, 募集条件について
- 5, 入居者募集方法
- 6, 業務委託契約
(当社の賃貸、管理システム、料金)
- 7, 賃貸トラブル事例と対応方法について
- 8, 賃貸管理においてのよくある質問

1, はじめての大家さん

ご自宅を「貸そう」とお考えのオーナー様へ

こんなことはありませんか？

オーナー様のお悩み・不安

何からすればいいのかわからない

賃貸業務の流れと契約の種類と内容をご確認ください。

詳しくはP5～P10

すぐに借りる人が見つかるかな？

入居募集方法についてご覧ください。
インターネット、店頭広告まで幅広くアピールいたします。

詳しくはP11～P14

不動産管理ってよくわかりません

当社の管理システムはお客様の要望に合わせて選べる2つのタイプをご用意しております。

詳しくはP15～P18

ご相談・募集・管理の3つのトータルサービスをご提案いたします

2, 貸貸業務の流れ

賃貸募集から退去までの流れ

STEP1	物件のお預かり	<ul style="list-style-type: none">●無料相談/貸したいとお考えのオーナー様●業務委託契約/入居者の管理、敷金の清算まで様々なプランをご提案できます。
--------------	---------	---



STEP2	リフォーム	<ul style="list-style-type: none">●リフォームのご相談/賃貸募集に必要なリフォーム工事を現状に応じてご提案させていただきます。
--------------	-------	--



STEP3	入居者募集	<ul style="list-style-type: none">●なんといってもご入居いただくことが大事●宣伝活動、店頭への図面貼り出し、インターネットなど幅広く募集致します。
--------------	-------	---



次ページへ

STEP4

契約の締結

- 申込者の入居審査→保証会社、本人確認、収入審査etc
- 契約書作成、締結→入居者と締結後、オーナー様締結
- 契約金授受→当社が代行して契約金授受後
業務委託料等を差し引きオーナー様へ送金
- 鍵の引渡し→退去時のトラブル防止の為
当社にて事前に設備点検、傷チェック



STEP5

運営・管理

- 賃料等収納業務→当社にて入居者より集金
管理料を差し引いてオーナー様へ送金
- 管理業務→設備トラブル等のクレーム対応



STEP6

更新・解約

- 更新 →貸主、借主へ通知後、条件変更等まとめ次第
更新覚書の締結
更新料→更新料がある場合、当社にて集金代行
更新事務料を差し引きオーナー様へ送金
→STEP5へ
- 解約→退去精算、原状回復業者手配
→再募集の場合STEP1へ



3, 貸貸借契約の 種類と内容

(1) 普通賃貸借契約と定期借家契約

お客様の「貸したい期間」によって契約内容が異なります

長期的に貸す



普通賃貸借契約

→原則として更新可能な契約で賃貸借契約期間が満了しても貸主は借主に明け渡しを求める正当事由がないと、契約は終了しないものとされています。

- メリット
 - ・ 期間の制限がないため**集客がしやすい**
 - ・ 更新の際、**更新料**が入る
- デメリット
 - ・ 入居者が更新できることが前提の為、オーナー様から**途中解約**をすることが**困難**です。

期間を限定して貸す



定期借家契約

→予め契約期間を定め、一定期間の満了で契約を確定的に終了することができる契約です。転勤等で数年後には戻りたいというオーナー様に便利な契約形態です。原則として貸主から期間内解約はできません。

- メリット
 - ・ 期間満了日の1年～6か月前に期間満了の通知をすれば**建物を明け渡してもらうことが可能**
- デメリット
 - ・ 入居期間が限定される為、借主が敬遠するケースも多く、近隣相場よりも**賃料を安くするケースが多い**

(2) 個人契約と法人契約

●個人契約

連帯保証人は原則として血縁関係のある方（3親等以内）で、所得のある方



※保証会社→原則、借主様に加入いただく会社。滞納家賃の保証や、法的手続き等を行います。

●法人契約

借主名義人は法人となり、社員のための社宅として契約する。



※法人の規模によっては保証会社・連帯保証人が必要になります。

●法人契約（代行会社による転貸契約）

大手法人となる程、契約手続きを行うにあたり、社宅契約業務専門会社が借主（もしくは窓口のみ）となります。





4, 募集条件について

募集に出す条件によって早期契約に大きくかかわってきます！

①賃料

同エリアの募集物件の状況、成約事例、リフォーム状況、入居時期のタイミングも踏まえ賃料をお決めいただきます。

②敷金

借主が賃料の支払い保証のために貸主に預けておく金銭です。家賃の滞納や退去時の入居者による損耗の補修の場合には、返金時に敷金から相殺します。敷金を預かることで借主の債務不履行による損害を防ぐといった意味があります。

③礼金

原則として借主が貸主に謝礼として支払う金銭であり、契約終了後も返還義務はないものとなります。

④更新料

契約を更新する際、借主が貸主に対して支払う金銭です。契約時、募集時に更新料の金額設定が必要となり、相場は1ヶ月となります。

入居内容の条件



事務所

戸建て等で相談されるケースがあり、不特定多数の出入りが考えられます。



楽器・ピアノ等

楽器に関しては重さ、音量などで近隣トラブルの可能性もある為、特約の項目対象



ペットの飼育

ペットの需要が増えてきており、可能であれば相談可能で募集をすることをお勧めします。



タバコ

弊社の管理物件では原則不可として募集させていただきます。



フリーレント

契約始期日からの家賃を短期退去の違約金を条件に決めた期間無料にします。



ネット無料

在宅勤務が多くなり、需要が増えました。



5, 入居者募集方法

当社では早期契約の為にネット、紙媒体、SNSを通じて最大限にアピール致します！

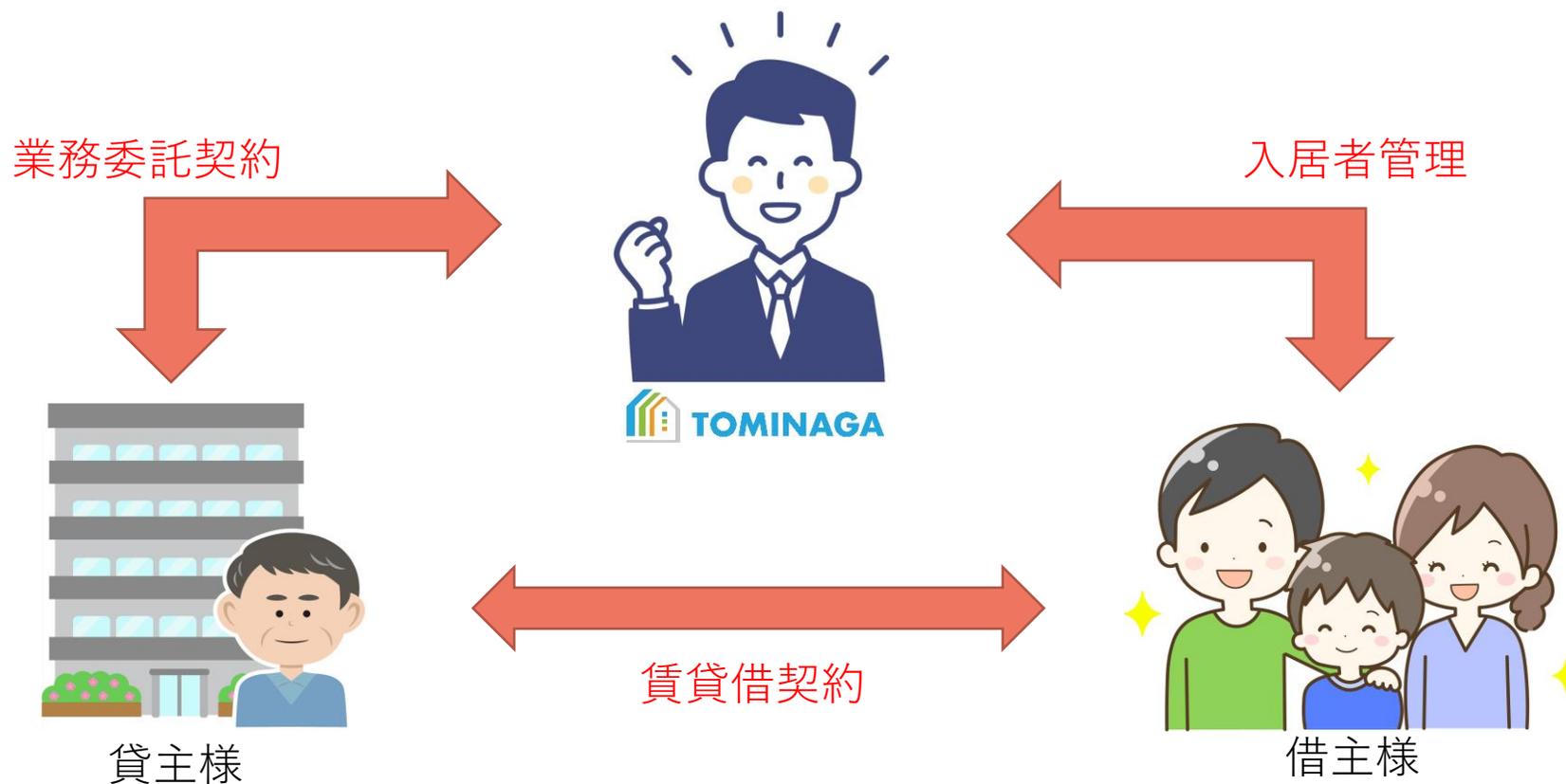
- ① 店頭看板掲示…店頭に掲載し多くのお客様にご紹介いたします。
- ② 弊社ホームページ…自社のHPに掲載し幅広く紹介
- ③ Instagram等の人気SNSへ公開…弊社専用のアカウントでのご紹介
- ④ ポータルサイト広告…SUUMO、athome等の人気サイトへ掲載
- ⑤ 業者間流通サイトへの掲載…弊社のお客様だけでなく他社様のお客様にも幅広く紹介
- ⑥ 登録顧客へご紹介…当社に登録いただいているお客様にご紹介



6, 業務委託契約

富永不動産販売の管理プラン・料金について

当社では、お客様のニーズに合わせた2つのプランをご用意しております。お客様のご都合に合わせて、複雑な不動産管理をしっかりとサポートさせていただきます。まずはお客様が抱える不安やお悩みをお聞かせ下さい。



プラン① 管理お任せプラン

費用について

①業務委託料（成約時）

成約賃料の110%（消費税込み）

例）家賃50,000円の場合
金55,000円（消費税込み）
※初期費用送金時に相殺

②管理料（毎月）

月額賃料等の5.5%（消費税込み）

例）家賃50,000円、管理費2,000円の場合
・入居者からの集金→金52,000円
→金2,860円（消費税込み）
・毎月の送金額は
50,000円－2,860円→金49,140円

③更新事務料（更新時）

成約賃料の55%（消費税込み）

例）家賃50,000円で更新料1ヶ月の場合
・入居者からの更新料→金50,000円
・更新事務料→金27,500円（消費税込み）
・送金額は
50,000円－27,500円→金22,500円

主な当社の業務

- 賃貸募集業務
- 申込時の審査業務
- 契約業務
- 契約金送金業務
- 賃料の送金業務
- 家賃滞納保証
- 家賃等未収金の催促
- 修繕・トラブル対応
- 更新・再契約業務
- 退去時の退室立ち合い
- 原状回復工事の手配
- 敷金精算業務

プラン② 自主管理プラン

費用について

①業務委託料（成約時）

成約賃料の110%（消費税込み）

例）家賃50,000円の場合

金55,000円（消費税込み）

※初期費用送金時に相殺

②更新事務料（更新時）

成約賃料の55%（消費税込み）

例）家賃50,000円で更新料1ヶ月の場合

・入居者からの更新料→金50,000円

・更新事務料→金27,500円（消費税込み）

・送金額は

50,000円 - 27,500円 → 金22,500円

主な当社の業務

- 賃貸募集業務
- 申込時の審査業務
- 契約業務
- 契約金送金業務
- 更新・再契約業務

プロのアパート、マンションオーナー向けのプランです。

入居後の対応や退去時の業務は原則、オーナー様自身での対応となります。



7, 賃貸トラブル事例 と対応方法について

トラブル事例

①水漏れ	水漏れは、早期に対応しなければ被害が拡大する緊急性の高いトラブルです。対応が遅れると、階下への水漏れやそれによる家財への損害等、大きな影響を与えてしまいかねません。また、給水設備等の原因の場合は貸主の修繕負担となり、火災保険に加入していない方の場合、オーナー個人の負担で対応したケースもございます。
②設備の故障	賃貸の場合「設備が壊れた」などのお問い合わせは日常茶飯事となります。その中でもトラブルの発展しやすい内容として【修繕の遅さ】【大きな設備の故障】です。例を上げると給湯器などが故障により交換の場合、業者に頼むと手配に1週間ほどかかる場合もあります。その間入居者はお湯が使えず、お風呂にも入れない状態となり、クレームとなってしまいます。
③近隣トラブル	共同住宅の場合多く見られるケースとなります。その中でも騒音によるものが一番多いのが現状です。内容によっては長続きしてしまうケースや、入居したばかりでもすぐに退去となってしまうことがあります。
④規約・契約違反	契約時に決められたルールについて守らない場合です。例を上げればペット、喫煙、複数人数での入居、共用部に物を置く、などきりがないほどございます。また、賃貸の契約書も近年は条項も多くなり、すべて理解しないで入居する方も多くおります。
⑤退去時の 原状回復について	賃貸で一番多いトラブルとなります。「修繕費用が高い」「どちらの負担区分か」などで貸主・借主の意見が食い違い、トラブルに発展してしまいます。裁判までも発展することのあるトラブルです。

トラブルにおける当社の対応

防ぐ！

防ぐためには??

・事前説明

→案内時、契約時に必ず説明

よくあるトラブルに関しては図面、契約書特約に記載

例) 退去時のクリーニング費用の目安単価を契約書特約に記載
水漏れば起きた時の一時対処法等を説明

→貸主様にはトラブル事例の説明

起きてから貸主様に説明ではなく、あらかじめ大きなトラブルに発展しやすい内容に関しては対応をあらかじめ打ち合わせ

例) 修繕容認金額の設定

修繕が起きた場合、見積もりを出してから相談→修繕
となるとどうしても時間がかかってしまう。

「30,000円までは報告のみで着工」等の金額の打ち合わせ

早期対応！

起きてしまった時には??

・入居者、貸主、修繕業者等、**当事者との連携をスムーズに!**

→トラブルは防ごうとしてもやむを得ず起きてしまう

ケースがある。

大事なものは**ゴールを見つけてあげること!**

修繕等の場合、借主は「いつ直るんだろう?」の不満からクレームにつながるケースがほとんどです。

まずは「いつ直る」ということを早期に見つけ、トラブルにならないよう、入居者のケアを行います。

その為に当社としては当事者の報告、連絡、相談をスムーズに行い早期解決（ゴールを見つける）に最善を尽くします!

8,よくある質問

どんな些細なお悩み・不安もご相談ください

ここでは、お客様からよくある質問・ご相談をまとめたものをご紹介します。
皆様の予備知識としてお役立てください！

■いつから募集は始まりますか？

空いている物件、もしくは空く事が決まっている物件であればすぐに募集可能です。
早期に募集を始め、空室期間を短くしましょう。

■募集の時から料金が掛かるのですか？

当社では、家賃査定から募集期間、空室期間は一切料金は掛かりません。
成約時と入居開始日から料金が掛かります。

■とりあえず、家賃の査定だけしてもらいたいのですが？

当社では無料で家賃査定致します。
また査定に際して、ご所有の物件に関する情報が必要となる場合がございます。

■他の不動産会社から管理委託を変更したいのですが可能ですか？

管理会社の切り替えの場合は、現行の管理会社様との解約が必要になります。
オーナー様は管理会社に解約の連絡を入れて頂ければ、その後の現管理会社様との引継ぎは当社で行います。

■転勤で何年後かには戻ってくるのですが…。

ご転勤でお戻りになる時期が決まっているのであれば定期借家契約をおすすめ致します。
詳しくはP10をご確認ください。

■リフォームはどのくらいすればいいのか？

室内を拝見させていただいてからの判断となりますが、最低でも室内クリーニング（概算金額金1,320円/m²（消費税込み））が必要となります。その他、壁紙、畳、ふすま、障子や設備の不具合などが必須項目となります。また、水回りの綺麗さを求めるお客様も増えております。必要以上に行う必要はございませんので、一度ご相談ください。

■エアコン・照明器具・カーテン・ピアノやその他備品についてですが…。

もし、室内に設備有りで賃貸で募集に出す場合は原則、入居後の修理費用などは貸主負担となります。仮に設備保証しない（壊れてしまった場合の修繕費用は入居者負担）場合、募集の時点で説明が必要となる為、ご相談に合わせて決定いただければと思います。

■入居者からの苦情、不具合等のお問い合わせはどのようにすればよいのでしょうか？

不具合等が発生した場合は原則、下記の手順に従い、修繕を行います。

【修繕フロー】

お客様からの入電→貸主へ報告→修繕業者の手配→貸主様へ見積もりの送付、工事承諾→着工→修繕業者へ料金の支払い

※修繕業者の手配、現地確認の段階で借主の過失が発覚した場合、費用は借主負担となります。

また、1万円以内の軽微な修繕や、ライフラインに関する修繕の場合、貸主と連絡が取れない場合は工事を着工させていただく場合もございます。