



賃貸管理プランガイドブック

お部屋探しの専門店
 ホームメイト

協和商事「賃貸管理プラン」のご提案



賃貸経営は、何かと面倒な手続きやトラブルが多く、不動産の知識も必要になります。弊社の賃貸管理プランでは、オーナー様を煩わしい賃貸管理から解放し、弊社職員が責任をもって対応し、オーナー様に代わって募集から入居中のフォロー、退去まで一貫した入居者サービスを行います。

また地域の特異性を調査し、その地域にマッチした入居者のニーズを見極めて、より優れた賃貸住宅を提案する事でオーナー様には資産維持等のアドバイスを、入居者様へは安全で快適な住みやすい環境を提供します。



賃貸に関するさまざまな不安や悩みを解決するため、

「賃貸管理プラン」Aタイプ・Bタイプ・Cタイプ

をご提案させていただきますので、ぜひご一読ください。

運営方法

→
入居者からの苦情は
弊社にお任せ

- ・建物、設備の不具合などは入居者様からのお要望や苦情等を弊社が窓口となって受付いたします。
- ・高額な修繕が必要となる場合は、オーナー様へ連絡取次を行います。
- ・また営業時間外でも電話対応を行います。場合によっては弊社社員の緊急出動もしくは業者の手配等も行います。
- ・月1回の共用部定期清掃（掃除・窓拭き）を行います。
※ワックス掛け、除草については別途料金が発生致します。

安心経営

→
賃料入金の管理・借
家人保険の管理

- ・毎月の賃料の入金状況の管理を行い、オーナー様の指定する口座へ送金致します。入金状況については毎月入金一覧表を発行し、来月初旬に郵送にてご配送致します。
- ・賃料の滞納が発生した場合は、迅速に対応する事で賃料の長期間の滞納を防ぎます。
- ・借家人保険の満期等の確認を行い、期限切れのないように保険契約期間（期日）の管理の徹底を致します。

入退去管理

- ・賃貸住宅賃貸借契約書の作成及び保存や各種変更手続きについて管理を行います。
- ・入居者様からの退去については退去時に部屋をチェックし、修繕工事方法や修繕費用の負担方法については、オーナー様に提案を致します。
- ・入居時の立会いについては他社では行っていませんが、弊社では入居時の立会いも行っており、入居者様には設備等の説明を行い、初日から安心して快適に過ごせるように行っております。
- ・駐車場の管理も行っております。

※協和商事「賃貸管理プラン」は、建物・設備の保守点検・庭木の剪定・共用部における物件管理業務は行いませんのであらかじめご了承ください。

※協和商事「賃貸管理プラン」は、プランにより内容が異なりますのでご注意ください。上記内容は「賃貸サポートシステム【プレミアム】」によるものです。

協和商事 「賃貸管理プラン」のご案内

協和商事ではオーナー様のご事情に合わせて

2つのプランをご用意しました。

賃貸管理業務の内容をご確認いただき、

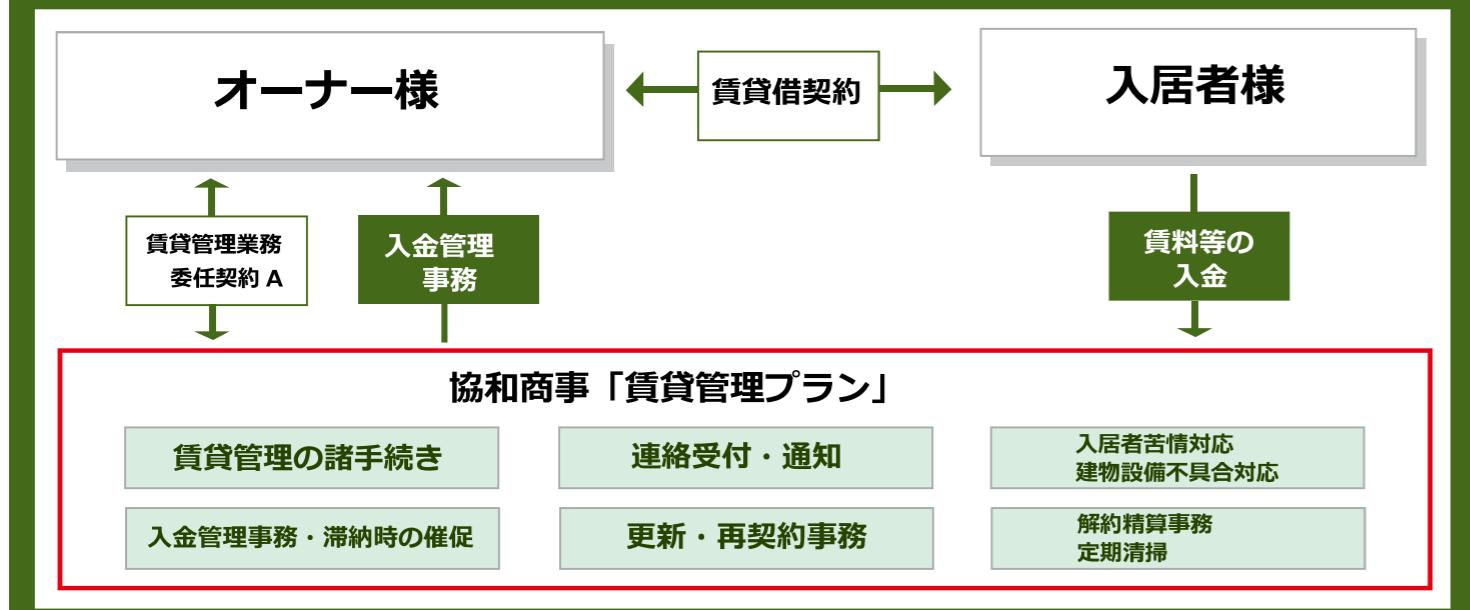
「賃貸管理業務委任契約」を締結していただきます。



賃貸管理プラン【Aタイプ】

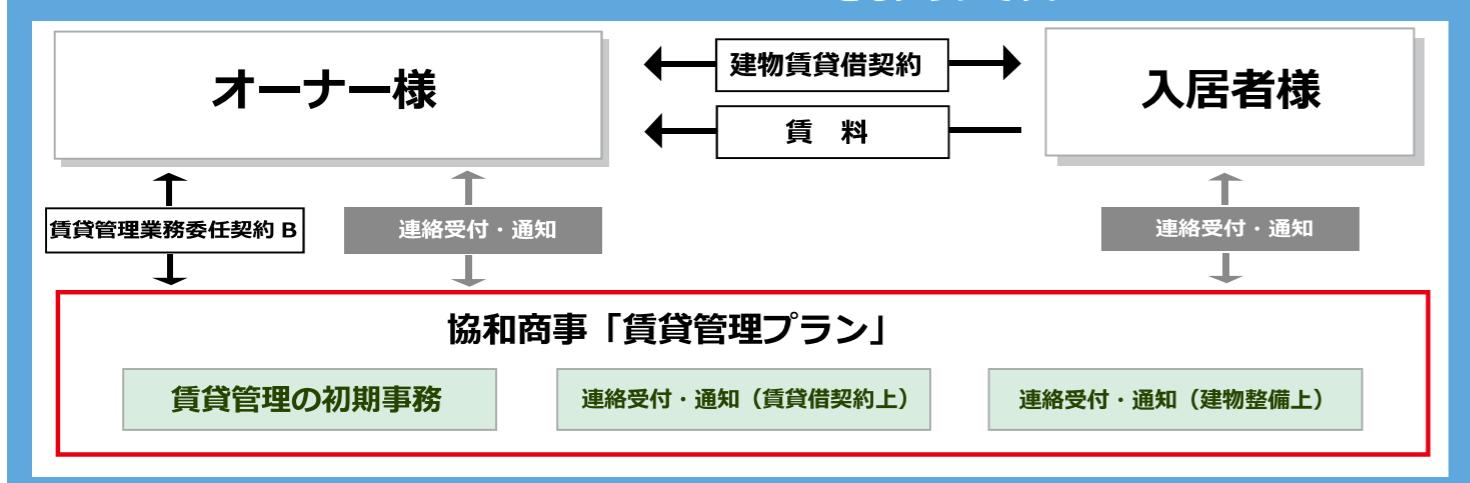
賃貸物件が遠隔地にある・初めて賃貸管理を行う・忙しくて入居者からの要望に即対応できない・・・

そんな貸主様に適したプランです。日頃の煩わしさから解放され安心した賃貸管理が可能です。



賃貸管理プラン【Bタイプ】

賃貸を専業としているオーナー様にお勧めできるプランです。



賃貸管理プラン【Cタイプ】

入居者斡旋のみのプランです。

賃貸管理業務の内容

業務項目	業務内容	Aタイプ	Bタイプ	Cタイプ
賃貸管理の初期事務	物件の現況確認を行い、必要に応じて建物・設備に対する修繕工事等の助言・提案を行います。また、オーナー様に対する賃貸借契約時の金員の送金等の事務を行います。なお、オーナー様への送金額は管理登録料・振込手数料等を差し引いた金額となります。	●	●	●
賃貸借契約上の連絡通知	入居者様から入居者変更・解約通知等の連絡を受付け、オーナー様へ通知します。また、オーナー様から必要事項の連絡を受付け借主様へ通知します。	●	●	—
建物設備上の連絡通知	入居者様からの建物・設備等の故障・不具合等の連絡を受付け、オーナー様へ通知します。	●	●	—
建物設備等に対する修繕工事等の手配	オーナー様の承諾を得たうえ協和商事で修理業者の手配を行い、修繕工事等を行います。なお、修繕工事等にかかる費用はオーナー様の負担となります。	●	●	●
建物設備等の故障時の緊急連絡対応	協和商事が入居者様からの電話受付をします。また、必要に応じて緊急出動および修繕費用 10万円を限度として緊急修理を行う場合があります。また修理費用が 10万円を超える場合はオーナー様の承諾を得た後緊急処理を行います。 ※緊急出動・緊急処理費用はオーナー様の負担となります。	●	△	—
賃料等の入送金	毎月末日までに入居者様から賃料等の入金確認を行い所定の期日までにオーナー様へ送金します。なお、オーナー様への送金額は管理手数料等および振込手数料等を差引いた金額となります。また、毎年1回年間の送金明細書をオーナー様へ送付します。	●	—	—
賃料等未納者への催促	入居者様の賃料滞納が発生した場合、入居者様および連帯保証人に対して賃料未納のお知らせ等の書面送付または電話による通知を行います。	●	—	—
連帯保証人・保証会社への連絡取次	入居者様の賃料滞納時における連帯保証人および保証会社への連絡取次を行います。	●	—	—
解約・明渡しに伴う精算事務	入居者様の退去時に立会い、原状回復処置・費用についてオーナー様へ助言しオーナー様の承諾のもと原状回復工事の手配を行います。また、原状回復工事費用等の負担金額にもとづいて敷金および賃料の精算事務を行います。なお、原状回復工事費用等の負担金額について入居者様とオーナー様との調整困難となった場合、オーナー様には自ら必要な措置を講じていただきます。	●	△ #1	—
敷金相当額の預かり	解約時の敷金精算事務を円滑に進めるため、オーナー様は入居者様から預かった敷金を協和商事に預けることができます。	●	—	—
賃貸借契約更新時の事務	普通賃貸借契約における更新時期の通知、賃貸借更新契約にかかる事務を行います。	●	△ #2	—
定期建物賃貸借契約再契約時の事務	定期建物賃貸借契約における再契約の通知、賃貸借契約にかかる事務を行います。	●	△ #3	—

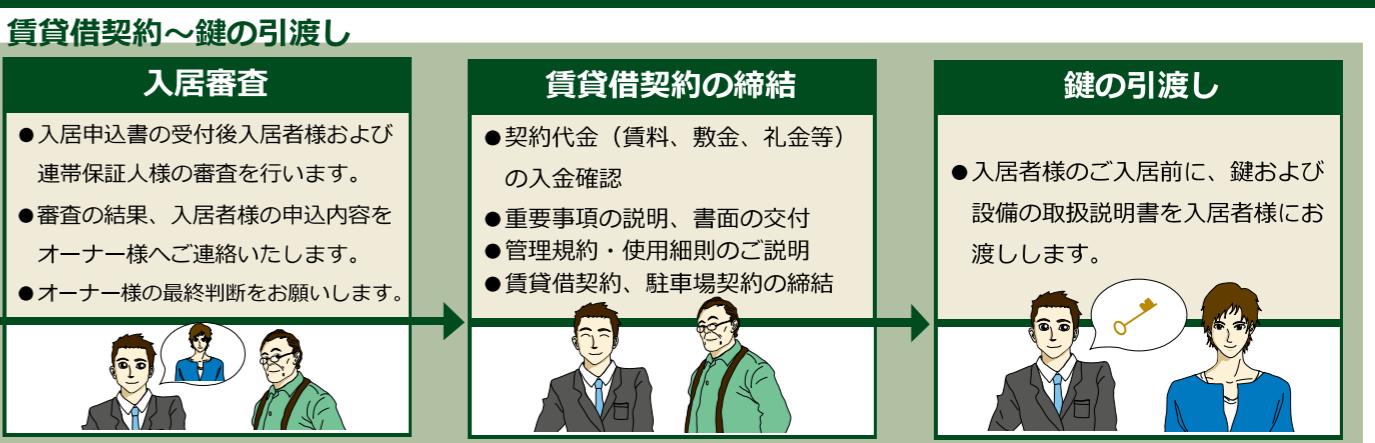
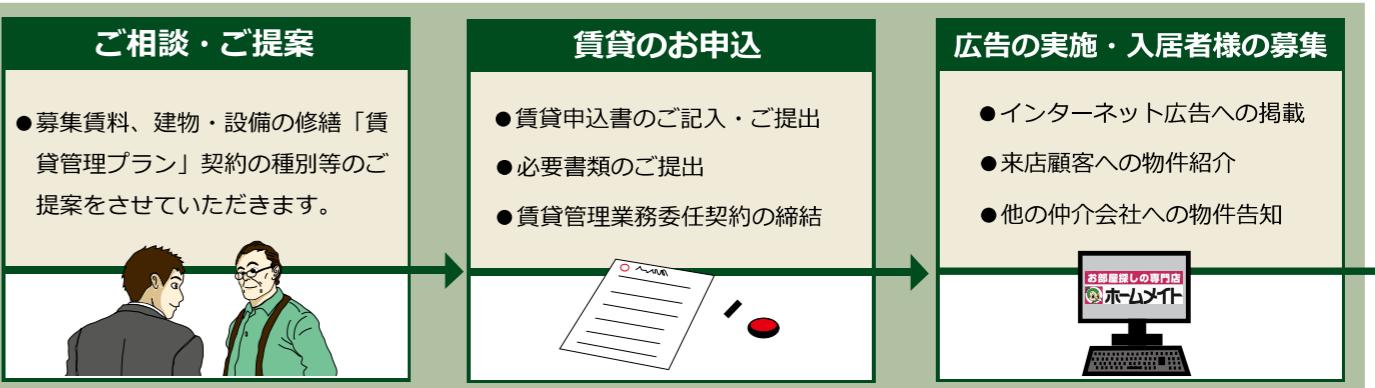
※△はオーナー様のご依頼によりお受けいたします。なお、業務報酬については下記をご参照ください。

※上記業務の一部を第三者に委託する場合があります。

※建物・設備の保守点検、建物の敷地・共用部分の清掃、庭木の剪定等の物件管理業務は行いませんのであらかじめご了承ください。

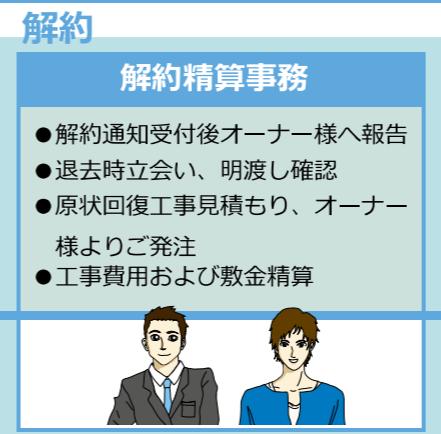
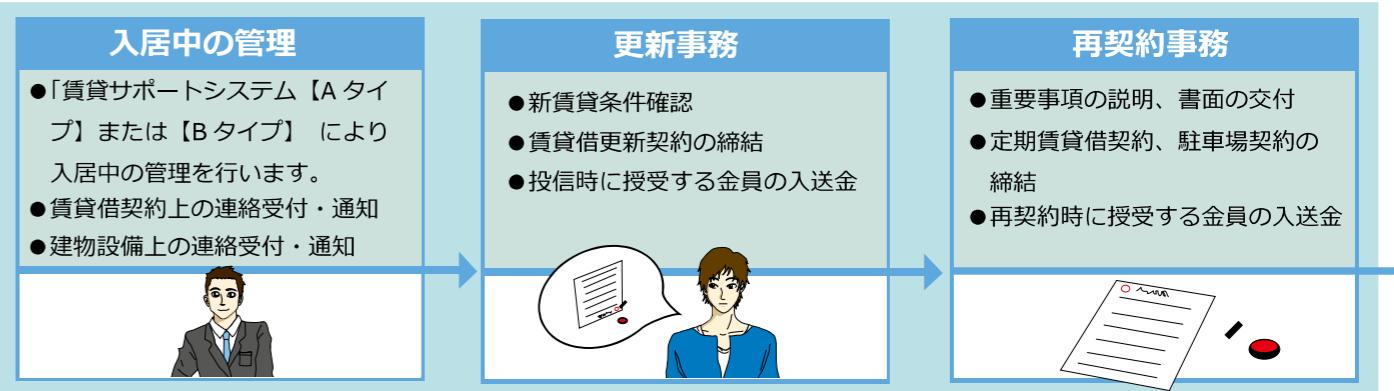
ご相談からご契約・再募集までの流れ

ご相談～お貸出しの準備



『賃貸管理プラン』

入居～解約



賃貸管理業務に伴う業務報酬（税抜き）

	A タイプ	B タイプ ^①	C タイプ ^②
管理手数料	2,000 円	1,000 円	0 円
解約立会手数料	0 円	2,000 円	2,000 円
更新事務手数料	3,000 円（入居者負担）		

※「月額賃料等」とは賃料・管理費・駐車場使用料等の合計額です。

※上記報酬には、別途消費税を申し受けます。



オーナー様にご負担いただく諸費用

項目	内 容
物件調査費用等	土地建物登記簿謄本取得費用、管理規約・使用細則等（区分所有建物の場合）の取得費用、耐震診断調査記録有無にかかる調査費用、アスベスト使用有無にかかる調査費用など
水道光熱費用等	借主様募集期間中の水道光熱費等
修繕費用等	建物付帯設備等の故障に対する緊急出動・緊急対応費用および修繕費用、建物設備における通常損耗や経年変化による貸主様負担となる修繕費用
法定手続き費用等	借主様に対する未収賃料等の回収、賃貸借契約の解除・明渡し請求などの法的手続きに要する弁護士報酬・印刷代その他一切の費用

協和商事 賃貸業務のご説明

1

ご相談～お貸出しの準備

物件のお貸出しは・・・

- 本「ガイドブック」をよくお読みになったうえ「賃貸の申し込み」
- オーナー様のご希望にあわせて「賃貸管理プラン」の【Aタイプ】または【Bタイプ】、【Cタイプ】をご選択ください。



賃貸のご相談

協和商事へ

- オーナー様のご依頼を受けて協和商事がご相談を承ります。協和商事の店舗へご来店いただくかご指定の場所へお伺いさせていただきます。

物件調査

協和商事にて

- 権利関係の確認、建物・設備の確認、管理規約等の確認などの物件調査にご協力くださいますようお願いいたします。

ご提案

協和商事より

- 募集賃料、建物修繕、賃貸サポートシステム、契約の種別等のご提案をさせていただきます。

賃貸のお申込 賃貸管理業務委任契約の締結

オーナー様より

- 賃貸申込書をご提出いただきます。また、協和商事と賃貸管理業務委任契約を締結していただきます。

お貸出しの準備

オーナー様にて

- 金融機関へご確認、内装設備点検（修理交換）、家具等の搬出、ハウスクリーニング、火災保険へのご加入をお願いいたします。

広告の実施

協和商事にて

- インターネット広告への掲載、来店顧客への物件紹介、他の仲介会社への物件告知を行います。

ご用意いただくもの

- 間取り図 ●登記簿謄本 ●管理規約・使用細則（分譲マンションの場合） ●設備機器の取扱い説明書
- 鍵一式 ●ご印鑑（認印可） ●賃料等送金先の銀行、支店名、口座番号

※お貸出し物件が共有の場合、共有者全員の同意が必要となります。連名でお申込みいただくか、共有者全員の委任状（実印押印）および印鑑証明書をご提出いただきます。

※オーナー様が代理人をお立てになる場合は、委任状（実印押印）および印鑑証明書が必要となります。

2

賃貸借契約～鍵の引渡し

- あらかじめオーナー様にご説明しておきたい内容等を書面にして入居者様にご説明いたします。
- スムーズに解約精算業務を行うため、入居者様に「現況確認書」の記入・提出の依頼も行います。



入居審査

協和商事・オーナー様にて

- 入居申込書の受付後入居者様および連帯保証人様の審査を行います。
- 審査結果、入居者様の申込内容をオーナー様へご連絡いたします。
- オーナー様の最終ご判断

契約の準備

協和商事にて

- 重要事項説明書の作成
- 賃貸借契約書の作成、精算書兼請求書の作成
- オーナー様・入居者様による契約内容のご確認

賃貸借契約の締結

協和商事にて

- 契約代金（賃料、敷金、礼金等）の入金確認
- 重要事項の説明、書面の交付
- 入居者様へ管理規約・使用細則の説明
- 賃貸借契約、駐車場契約の締結

オーナー様への送金

協和商事より

- 入居者様より受領した契約代金をオーナー様に送金いたします。賃貸管理業務委任契約にもとづく費用、振込手数料等は契約代金から差引きさせていただきます。

鍵引渡し

協和商事にて

- 入居者様入居開始日前に、鍵および設備の取扱い説明書を入居者様にお渡します。

現況確認書の送付

協和商事より

- 入居者様に建物・設備の現況確認書を提出していただき貸主様に送付します。

3

入居中の管理

オーナー様の選択する「賃貸管理プラン」【Aタイプ】または【Bタイプ】により管理内容が異なりますのでP.3の「管理業務の内容」をご確認ください。

「賃貸管理プラン【Aタイプ】」は、安心して賃貸管理が行えるようオーナー様をサポートいたします。



■建物設備不具合への対応

建物・設備に不具合が発生すると現況を確認したり、修理が必要な場合は専門業者の手配を行う必要があります。特に、夜間・休日などに早急な対応が必要になる場合もあります。

賃貸管理プラン【Aタイプ】・【Bタイプ】

オーナー様

報告

連絡受付

報告

協和商事

手配

補修対応

補修会社

入居者様

連絡

協和商事が入居者様からの電話受付をします。また、必要に応じて緊急出動および修理費用10万円を限度として緊急修理を行う場合があります。なお、修理費用が10万円を超える場合はオーナー様の承諾を得た後に緊急処理を行います。緊急処理費用はオーナー様の負担となります。

■賃料等の入金管理

毎月の入金管理も忘れがちになります。

また、万一賃料等が未納となった場合、入居者様および連帯保証人様への連絡など何かと手間と不安が発生します。

賃貸サポートシステム【Aタイプ】・【Bタイプ】

協和商事が毎月賃料の入金状況の確認を行い貸主様へ送金します。

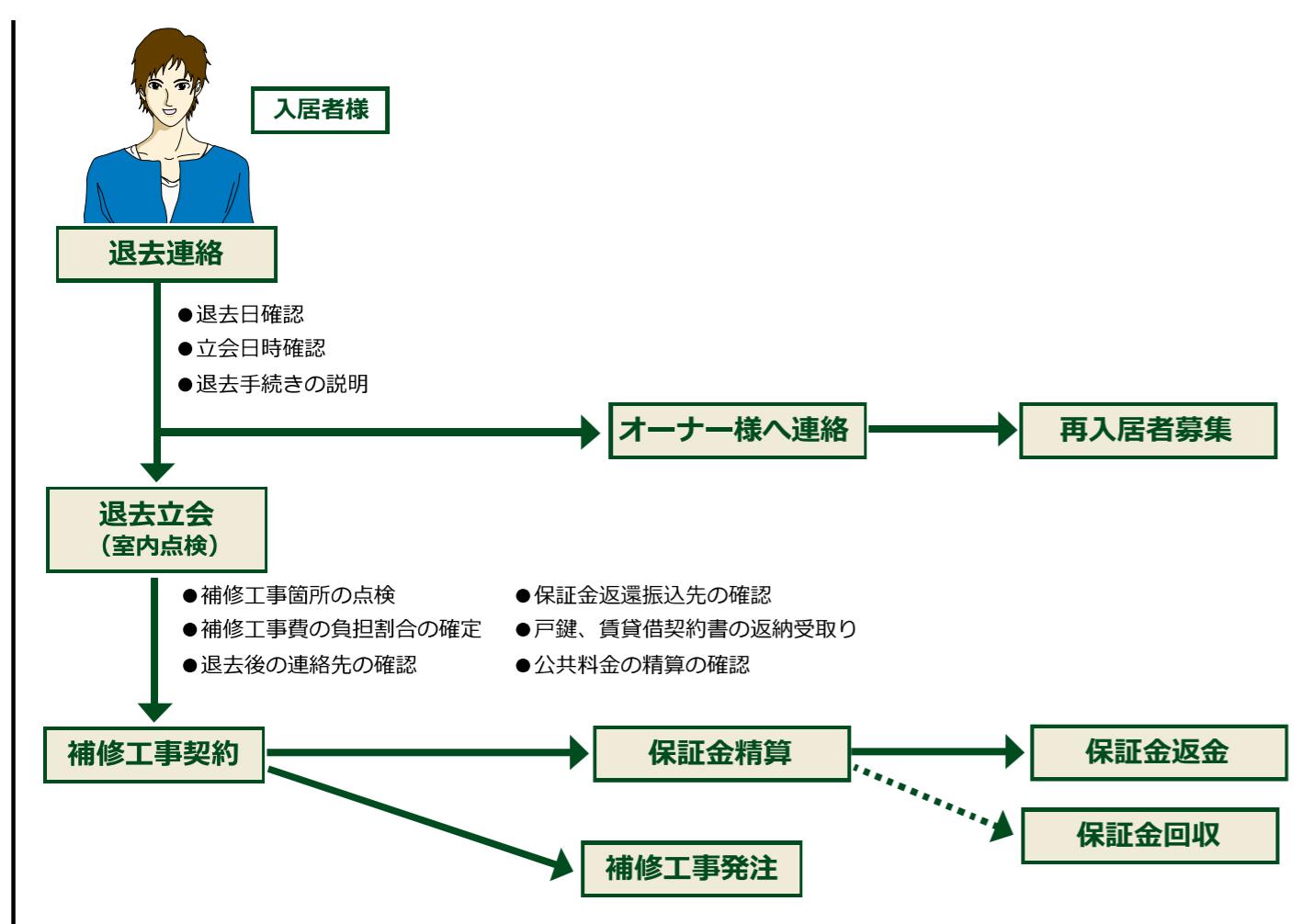
<万一賃料が未納となった場合>

貸主様に代わって協和商事が借主様および連帯保証人様に対し「賃料未納のお知らせ」等の書面送付、または電話による通知を行い貸主様へ報告します。

4

解約・精算手続き

- 解約・精算手続きは、退去日の確定・退去時の立会い・明渡し確認・原状回復工事および費用精算・敷金返還等の業務をスムーズ&スピーディーに行う必要があります。
- 「賃貸管理プラン【Aタイプ】」を選択された場合は、協和商事または協和商事の提携業者が業務の一部を代行いたします。
- ※「賃貸管理プラン【Bタイプ】」を選択された場合で解約手続きを協和商事にご依頼される場合は、別途有料となります。詳しくはP.3「賃貸管理業務に伴う業務報酬」の項をご参照ください。

**■退去精算業務の概要**

5

入居者様の再募集

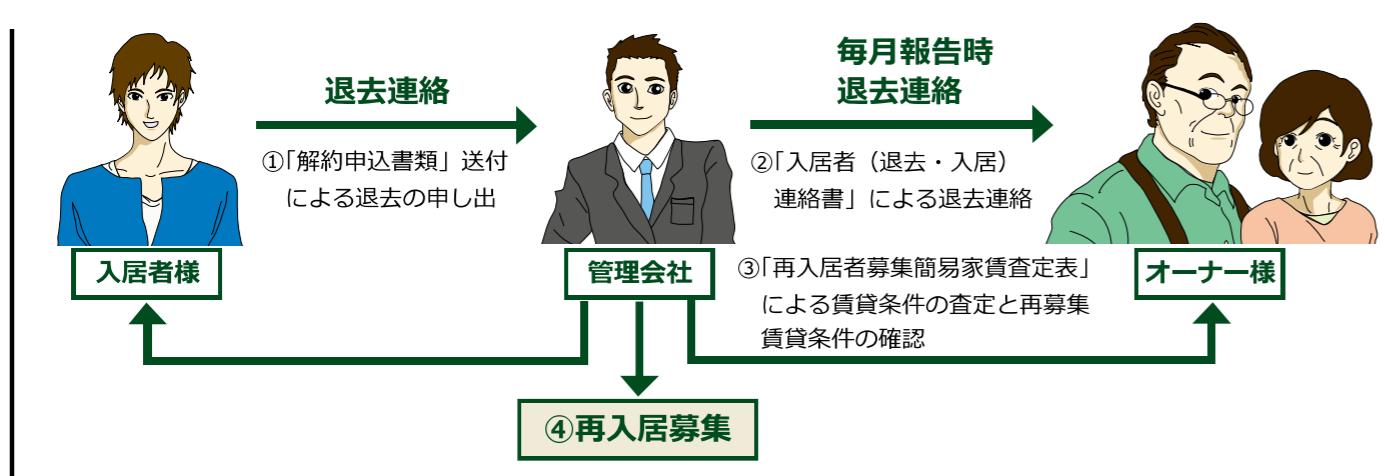
協和商事が入居者様の退去後再募集手続きを開始いたします。

再募集手続き

- 物件調査
- 賃料、敷金、礼金等の賃貸条件のご提案
- 賃貸申込書のご記入・ご提出
- 「賃貸管理業務委任契約」の締結
- 広告の実施



※広告の実施時期は、通常原状回復工事終了後となりますので原状回復工事の手続きをスムーズ&スピーディに行う必要があります。

■退去連絡の流れ

お貸出しにあたってご注意いただきたいこと

●お貸出しの準備について

お貸出しになる前に以下の整備を行っていただく必要があります。

- オーナー様の家具その他一切の物品の搬出
- 建物内装・設備の点検、整備、修繕工事（特にエアコン・給湯器・台所・浴室・洗面所の点検・整備等）
- 畳表替え、障子・襖の張替え、ハウスクリーニング等
- 電気・ガス・水道・電話等の公共料金の精算
- 住宅火災保険・施設賠償責任保険へのご加入

※家具等は物件内に残しますと後のトラブルの原因となりますので、一切を搬出してください。

※給湯器の点検は、ガスを開栓のうえお湯を出してください。

※建物内装・設備の修繕工事の発注先については、協和商事担当にご相談ください。

※入居者様の募集・案内の際に、電気と水道を使用させていただきますので、入居者様とご契約されるまでの間は、

　　オーナー様名義にて使用できる状態をお願いいたします。

※鍵の交換費用は、オーナー様のご負担となります。

●金融機関へのお届出

住宅ローンをご利用の場合は取扱いの金融機関へ所定の届出が必要となります。詳細は金融機関にご確認のうえ直接お手続きください。

●「住宅用火災警報器」の設置について

平成18年6月1日より、消防法および市町村条例によりすべての住宅に火災警報器の設置が義務付けられました。

未設置の場合は、オーナー様のご負担で定められた場所へ「住宅用火災警報器」の設置をお願いいたします。

なお、設置義務の開始年は、地域によって異なりますので総務省消防庁かお近くの消防署にご確認ください。

●修繕義務について

賃料という対価をいただくには、入居者様が通常に住めるような状態にする必要があります。入居者様がご入居する前に、建物や設備に不具合や故障のある箇所は修繕または交換し、賃貸借期間中も使用に支障がないように維持していただく必要があります。入居中に発生した建物や設備で入居者様の故意過失による故障の修繕義務は、オーナー様側に発生します。ただし、日常発生しがちな「小修理」（電球交換などの借主様が簡単に修理できるもの）については、オーナー様は免責されます。

●植栽の管理について

入居者様は植栽の管理責任を負いませんのでご注意ください。庭木の剪定・消毒はオーナー様のご負担と責任で最低年1回は行っています。

●確定申告について

ご自宅を貸出す場合でも確定申告が必要となりますので、オーナー様ご自身でお手続きください。

●消費者契約法について

賃貸借契約における更新料・敷金償却（敷引）・原状回復費用の特約等は、オーナー様、入居者様双方合意のうえ賃貸借契約を締結した場合であっても、消費者契約法により賃貸借契約どおりにならない可能性があることをあらかじめご了承ください。

●「賃貸申込書」へのご記入と貸主様の告知事項について

「賃貸申込書」の＜住戸設備欄＞については、ご自身で設備等を確認のうえご記入ください。建物や設備の不具合や入居者様に告知するべき事項については、＜告知事項欄＞に正確にご記入ください。

「賃貸管理業務委任契約」ご締結にあたってご注意いただきたいこと

●ご契約の締結について

「賃貸管理プラン」をご利用いただくためには、「賃貸管理業務委任契約」をご締結いただきます。

お貸出しになることが決まりましたら、各々のプランをよくご理解のうえご選択ください。

「賃貸管理業務委任契約」は、「賃貸のお申込み」とあわせてご締結ください。

●ご契約期間について

「賃貸管理業務委任契約」をご契約いただきますと、賃貸管理初期業務に着手させていただきます。

建物賃貸借契約の更新後も延長され、賃貸借契約終了とともにご契約も終了となります。

※「賃貸管理業務委任契約」をご契約後、オーナー様のご都合により解約をされる場合は、業務の実施状況に応じて既定の報酬を請求させていただく場合がありますのでご注意ください。

※賃貸借契約終了後、再度お貸出しされる場合は、あらためて「賃貸管理業務委任契約」を締結していただきます。

●お貸出しの準備について

お貸出しの際の整備は、オーナー様にて行っていただくことになります。なお、「賃貸サポートシステム」をご利用いただきますと、物件の現況を確認させていただき、お貸出し前の整備に必要な修繕工事等の助言をさせていただきます。以下の手配につきましては、協和商事担当にご相談ください。

- 建物内装・設備機器の点検、整備、修繕工事
- 畳表替え、障子・襖の張替え、ハウスクリーニング

●借主様入居中の連絡取次ぎについて

建物設備などの不具合や解約通知など入居者様からの連絡を取次ぎいたします。

※「建物設備等の故障時緊急連絡対応」と「修繕工事等の手配」については、「賃貸管理プラン【Aタイプ】」のみとなります。

※「賃貸管理プラン【Bタイプ】・【Cタイプ】」をご選択された場合には、建物設備などの不具合に対する対応や「修繕工事等の手配」などは、オーナー様が直接入居者様とご連絡のうえご対応いただくことになります。

●賃料等の入送金について

「賃貸管理プラン【Aタイプ】」の場合は、協和商事が入居者様からの賃料・管理費・駐車場使用料等を賃貸借契約書に定められた所定の期日までに、銀行口座自動引落しありは直接振込み、（入居者様が保証会社を利用している場合は保証会社からの送金）のいずれかによって入金の確認を行い、オーナー様の指定口座に送金をさせていただきます。

※「賃貸管理プラン【Bタイプ】」の場合は、毎月所定の期日までに、入居者様からの直接振込み、（入居者様が保証会社を利用している場合は保証会社からの送金）または銀行口座自動引落としのいずれかの方法によって、オーナー様の指定口座にお振込みされます。

●賃貸保証会社について

個人の入居者様が連帯保証人を付保されない場合は、協和商事が提携する賃貸保証会社を紹介させていただき、

保証委託契約を締結する場合があります。

保証される内容は保証会社によって異なりますので、詳細は協和商事担当にお問合せください。

●賃料等未納者に対する催促について

「賃貸管理プラン【Aタイプ】」をご利用された場合で、賃料未納が発生した場合は、協和商事から入居者様に対して「賃料未納のお知らせ」などの書面の送付または電話による通知を行います。入居者様へ連絡を行ったにもかかわらず支払いがなされない場合は、賃料等の未納解消に向けての法的手続きなどオーナー様に必要な措置を講じていただくよう助言させていただきます。弁護士法第72条（非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止）の規定によって、賃料未納解消のための法的手続きやこれに準じた行為を協和商事に依頼することはできませんのでご注意ください。

※「賃貸管理プラン【Bタイプ】・【Cタイプ】」の場合は、オーナー様自らが入居者様へ催促を行っていただきます。

※未納賃料等の回収や賃貸借契約解除・明渡請求等の法的手手続きに要する費用（弁護士報酬・印紙代その他一切の費用）はオーナー様の負担となります。

※賃貸保証会社を利用している場合は、賃貸保証会社が規定に従って法的手続きをを行う場合がありますので、オーナー様はこれにご協力していただくようお願いいたします。

●解約・明渡しにともなう解約精算について

入居者様が解約の場合は、協和商事が賃貸借契約終了の際に入居者様の退去に立会い、国土交通省が定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」および「賃貸住宅紛争防止条例」（東京ルール）に準拠したうえ原状回復費用について助言させていただきます。ご了承をいただければ原状回復費用等について入居者様に提示し、賃料・敷金等の精算業務を行います。

※原状回復にかかる費用等については、国土交通省が定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の主旨をよくご理解いただきますようお願いいたします。

また、協和商事から入居者様に対してよくご説明させていただきますが、両者間で調整が困難な場合は、オーナー様が解決に向けて法的措置など必要な措置を講じていただくようお願いいたします。

土地が生きる、街が動く、人が笑う。