

手続上の標準的スケジュール

- ①契約条件の打合せ → 遅くともお引越しの1ヶ月～2ヶ月前までに家賃の額や敷金・礼金の設定、契約期間の打合せなどを皆様のご事情と近隣相場を考慮に入れ決定いたします。
- ②媒介契約書締結 → お引越しの1ヶ月～2ヶ月前ぐらいまでに宅地建物取引業法により、広告宣伝はこの媒介契約を締結していただいてからとなります。決着までには広告宣伝を開始してから早くて1ヶ月以内、時期によっては2～3ヶ月程度かかる場合もあります。
- ③募集活動開始 → 住宅情報誌・不動産業者間情報・インターネットによる情報公開等により入居者をお探しいたします。
- ④入居前の点検補修 → 所有者の方のお引越が完了しましたらお部屋の状態を確認し、ハウスクリーニングの手配や必要に応じて補修工事の手配をさせていただきます。
- ⑤入居審査 → 入居申込が入りましたら、入居者として相応しい方かどうかの審査を行い、特に問題が無ければ所有者の方のご同意を得てから契約業務に入らせていただきます。期限付契約の場合、入居者が期限になじまない方の場合もしくは入居者として相応しくない場合にはお断りすることもありますので事前にご了承ください。
- ⑥入居者との契約締結 → 弊社が所有者の方の代理人として契約書に押印し、賃借人との契約を締結させていただきます。
- ⑦管理委託契約の締結 → 賃借人との契約期間や条件に合わせて、所有者の方と弊社との管理委託契約を締結させていただきます。
- ⑧賃借人への引渡し → お引越時にお預りした鍵を入居者へお渡しし、引渡し業務を代行させていただきます。
- ⑨契約金の送金 → ご契約と引渡しが完了しましたら、ご契約関連諸費用をご指定口座へご送金させていただきます。ご送金の際、契約事務手数料・管理委託手数料・補修費用等が発生している場合にはその費用等を差引きさせていただきます。
- ⑩毎月の家賃の送金 → 毎月の家賃は、管理委託手数料・振込事務手数料等を差引きの上、当月10日付けにてご送金させていただきます。

よりスムーズに決着する為のポイント

景気対策の為の減税政策で新築マンションや戸建住宅の大量供給が行なわれ、また超低金利の影響で「借りているよりも買った方が得」という傾向が強くなり、新築購入顧客の半数以上が賃貸脱出組という状況になっております。

比較的好調であったワンルームや1Kの若者向けマンションも少子高齢化の影響で需要が細り、2DK～3LDK等のファミリータイプ賃貸住宅は新築への住み替え等で空室が増え、かなり競争が激化してきております。

また、法人契約の場合を例にとってみると、期限の終了とともにその都度仲介手数料や礼金・原状回復費用等の発生する定期借家権(リロケーション)の物件を敬遠する傾向がこのところ顕著になってきています。

このような状況下で早期決着を目指す為には物件そのものを賃借人にとって魅力あるものにする必要があります。

下記に早期決着のためのポイントを挙げてみましたので、条件決定の際にその辺をご考慮のうえ諸条件をご検討くださいますようお願い申し上げます。

☆近隣の競合物件と比較し、賃料に魅力がありますか？

期限が来たら明渡さなければならぬリロケーション物件ですが、期間満了後の引越代や新たな契約の為の諸費用を考慮しても魅力のある賃料設定を行なう必要があります。

その地域特性や周辺環境によっても違いますが、標準的な設定は過去の例から判断すると概ね2年契約の場合で近隣相場の20%～30%減、3年契約で15%～10%減、4年以上の契約の場合で10%～5%減がおおよその目安となります。

☆近隣の競合物件と比較し、設備に魅力がありますか？

最近の比較的新しい政府系融資を利用した賃貸専用のマンションは、その規定により礼金無し・更新料無しは当然のことながら、設備に関してもオートロックはもちろんのことエアコンを各室に完備しており、浴室乾燥機やフルオートバス・床暖房等の分譲マンション同等の設備を整えてきております。

普通賃貸借の物件の場合、入居者が自分でエアコンを取り付けることもよくありますが、リロケーションの場合は期限が付く関係上、エアコン無しの物件は敬遠される傾向にあります。

同じ理由からリビングや居室部分の照明器具も無いと決まりにくくなります。

浴室乾燥機や床暖房を新たに設置する必要はありませんが、生活必需品のエアコンと照明器具はそのまま置いていかれることをお勧めいたします。

☆傷みや汚れは綺麗に補修、又は清掃されていますか？

賃料を取って貸すからには、入居者が快適に暮らせるように、ある程度の配慮が必要となります。

まずは必要最低限のこととして、入居者の引越前にハウスクリーニングを行い、綺麗な状態で入居してもらうことが大切です。

また、和室がある場合には畳表替え、襖や障子の破れや壁紙の傷み、並びにカーペットの擦り切れや汚損などがある場合には、貼替えも行なった方がよいでしょう。

和室がある場合の畳表替えや障子の貼替えは必須項目となります。

細かいところでは、建具のがたつき調整なども事前に済ませておくことが肝要です。