

## はじめての賃貸経営Q&A

このままの状態

**Q** 購入して数年経過していますが、現状のままで貸せますか？

**A** ハウスクリーニングを行って頂くことになります。その他は、室内状況を確認し、ご提案させていただきます。量や襖があれば、その張替え費用も発生する場合がございます。

## どのような入居者か

**Q** どのような借主が入居するのか心配です。大丈夫でしょうか？

**A** 家賃債務保証業者の審査に加え、弊社で申込内容に問題が無いか確認を行っております。また、オーナー様に申込書を提示し、最終的な判断は、オーナー様にお決め頂きます。

クレームの対応

**Q** 入居者からのクレーム(修理含む)対応は、  
どうするのでしょうか？

**A** 弊社では、24時間365日対応のコールセンターを設けております。入居者様との直接対応ではなく、オーナー様の報告・打合せはコールセンター経由となりますので、ご安心ください。

## 借主の途中解約

**Q** 契約期間中に借主様が途中で退去することはあるのでしょうか？

**A** 居住用の賃貸借契約においては、借主様からの解約は、1ヶ月前迄の申し出があれば、いつでも可能となっておりますので、借主様が途中で解約する場合もごさいます。解約後もオーナー様が再募集をご希望であれば、スピーディーなお手伝いをさせていただきます。

貸す期間を限定したい

**Q** 将来的に自己使用する可能性があります。  
如何でしょうか？

**A** 賃貸借契約には、2年毎更新をしていく普通賃貸借と、契約期間を定め、満了時には確定的に契約が終了する、定期賃貸借がございます。自己居住のご予定があるのであれば、定期賃貸借で募集することをお勧めいたします。

## 家賃の滞納が心配

**Q** 家賃滞納のリスクがとても心配です。  
大丈夫でしょうか？

**A** オーナー様の家賃滞納リスクに備えて、家賃債務保証業者(保証会社)をご用意しております。大手法人のように滞納リスクが少ない借主様以外については、この保証会社をご利用いただいております。万一家賃の滞納があっても、保証会社が家賃を保証いたしますので、ご安心ください。

修理の費用は

**Q** 契約期間中の修理・修繕費用は、  
どうなるのでしょうか？

**A** 生活上必要な修理及び交換は、オーナー様の義務となっておりますので、入居者様の故意・過失・通常の範囲を超えた使用によるもの以外の費用については、ご負担いただきます。そんな万一に備えた、「設備保証サービス」をご用意いたしておりますので、中面をご参照ください。

## 確定申告

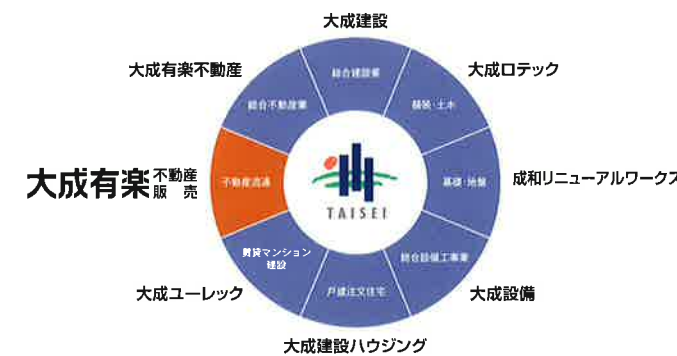
**Q** 1住戸を貸すだけでも  
確定申告が必要でしょうか？

**A** 賃貸で得た収入(賃料・礼金・更新料等)から必要経費(業務委託料・管理料・管理費・修繕費・減価償却費・火災保険料・ローン金利・固定資産税等)を差し引いた所得は不動産取得として課税対象となり、確定申告が必要となる場合がございます。



# 「賃貸経営」 はじめてみませんか？

大成建設グループのネットワークを活用し  
入居者募集をスピーディーに対応



首都圏40店舗の売買チームと連携し  
賃貸・売買両面でサポート



**ご所有の不動産を安定的に運用したい。**

転勤によるご自宅を賃貸住宅として貸したい。

投資用不動産の賃貸運用を効率的に行いたい。





## 賃貸の流れ

当社では、これから賃貸を始められるオーナー様をサポートしています。今後のお手続きと留意点をご確認いただき、ご不明点等はお気軽に担当者までお尋ねください。



## 3つのプランの紹介

入居者の募集から賃料の集金・督促・滞納の立替払い、及び要望の受付窓口業務などの入居者管理、解約受付・再募集まで全般的な管理を致します。

プラン内容		プラチナプラン		ゴールドプラン		シルバープラン	
業務内容	入居者募集	登録客、来店客、グループ企業及び提携企業、協力会社への物件紹介／広告宣伝業務【図面作成、インターネットへの掲載】					
	申込受付・審査・契約書類作成	申込受付及び当社の取引基準に基づき申込内容の審査・契約条件交渉・物件の調査・契約書類の作成					
	保証会社	連帯保証人様に代わる当社提携の家賃債務保証業者（保証会社）の紹介					
	契約等押印手続き	契約手続き・定期建物賃貸借契約における借主様に対する事前説明代行業務					
	賃料等の集金管理	当社で賃料等集金・入金確認後、月額管理料等を差引いた金額を貸主様の指定口座に送金					
	火災保険の紹介	借主様又は入居者様への借家人賠償責任付住宅総合保険紹介					
	クレーム・要望等の受付	当社受付／設備故障は「大成有楽サポートサービス」「ライフサポート24」365日24時間コールセンターにて対応					
	賃料等滞納時の督促	当社または、保証会社にて対応					
	賃料等の滞納保証	入居中全期間（空室保証なし）	6ヶ月相当額		3ヶ月相当額		
	解約手続き・退去立会い	受付から敷金清算まで・空室点検（リフォーム見積）					
	更新手続き・再契約手続き	更新の条件交渉・更新料受領含む更新業務（普通賃貸借）、再契約の条件交渉・契約金の受領（定期賃貸借）					
	24時間緊急受付サービス（大成有楽サポートサービス）	付帯サービス					
	送金日	当月15日				当月20日	
費用等	月額管理料	賃料等の10％相当	賃料等の7％（税別）		賃料等の5％（税別）		
	業務委託料（契約締結時）	_____	賃料の1ヶ月分（税別）				
	送金費用	オーナー様負担なし				500円（税別）	
	更新事務手数料（普通建物賃貸借契約2年毎）	_____	新賃料の0.5ヶ月分（税別）				
	再契約業務委託料（定期建物賃貸借の再契約時）	_____	新賃料の0.5ヶ月分（税別）				
オプション	設備機器延長保証（設備保証サービス）	オーナー様負担なし		月額3,400円（税別）			
	緊急駆付サービス（ライフサポート24）	オーナー様負担なし				500円（税別）	
	入居前設備点検	オーナー様負担なし				18,000円（税別）	

### 「無期限」住宅設備機器延長保証制度 設備保証サービス

月額費用：3,400円（税別）

賃貸経営にあたって、オーナー様の負担になるのがメンテナンスです。特に住宅設備機器は、故障の度にコストが掛かるうえメーカー保証は1～2年。本サービスは、月々の定額費用で無期限の延長保証契約を締結できますので、オーナー様のご負担を軽減し、長期にわたって安定した賃貸経営をサポートいたします。

※保証開始日より30日間は免責期間となります。

・メーカー保証が切れて  
**突然の出費！**  
・修理費用が高くて  
**高額の出費！**  
・複数の設備が故障で  
**想定外の出費！**

**保証期間中は  
利用回数制限なし**

今までの常識

メーカー保証  
（1～2年）

故障したら、随時修理する

1回あたりの  
設備修理費

●エアコン修理・・・31,200円/回  
●給湯器修理・・・25,000円/回  
●換気扇修理・・・10,000円/回

※管理物件データにおける工事費の平均値

個別にメンテナンスフリー契約を結ぶ

1ヶ月あたりの  
契約費

●エアコン・・・1,000円前後/月  
●給湯器・・・600円前後/月

これからの常識

メーカー保証  
（1～2年）

設備保証サービス委託契約を結ぶ

1戸あたりの委託報酬額とその対象設備機器

**3,400円（税別）／戸・月**

エアコン、給湯器、レンジフード、インターホン、調理用熱源、浴室乾燥機、多機能便座、冷蔵庫（組込式）、システムキッチン、下駄箱、郵便ポスト等

**無期限**

### お勧めのプランは 「プラチナプラン」

海外転勤や  
遠方にお住まいの方など向けの  
プランです。  
オーナー様から当社がお借りし、  
転賃借いたします。  
面倒な手続きは全て当社が行います。

※空室保証はございません。

### 365日24時間修理等の受付対応 大成有楽サポートサービス

付帯サービス

当社の提携会社により、室内設備等の故障に関して、入居者様から年中無休体制で受け付けるシステムです。オーナー様へのご連絡や修理の手配・金額の打合せまでを行います。オーナー様への修理内容のご報告も分かりやすくご説明させていただきます。

### 当社提携の税理士が適切にアドバイス 税理士相談サービス

無料相談

当社では、不動産全般の税務に対応できる税理士事務所と提携しております。賃貸経営に関わる税務相談や贈与・相続・譲渡等の税金相談についても承っておりますので、お気軽にご利用ください。