

特定賃貸借契約 リロケーション(転貸)重要事項説明書

年 月 日

管理委託者兼賃貸人 (以下「甲」という)と、管理受託者兼賃借人 株式会社 D2 (以下「乙」という)との間で締結する下記建物(以下「本物件」という)の管理業務委託契約及び特定賃貸借契約(以下「本契約」という)について、賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律第30条の規定にもとづき次の通り説明します。

オンラインで重要事項説明を受ける場合はチェック☑をお願いいたします。 オンライン重要事項説明に同意します

◎この書面には、特定賃貸借契約を締結する上でのリスクや留意点が記載されています。管理業務委託契約書とあわせてお読みください。

(1) 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅	名称		部屋番号	号室
	住所			
	構造		建物面積	m ²
	間取			

下記の通り賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第30条の規定にもとづく重要事項説明を受けました。

氏名		印		
(2) 甲が乙に支払う報酬並びにその支払いの時期及び方法	賃料支払開始日	本物件を乙が第三者(以下「転借人(借主)」)に賃貸を開始した日(以下「転貸借開始日」)の翌月の15日		
	管理事務手数料	転借人(借主) 決定時 <input type="checkbox"/> 賃料・管理費等の1ヶ月分 <input type="checkbox"/> 賃料・管理費等の1ヶ月分+33,000円(消費税含む)定期借家契約		
	管理委託手数料	乙が本物件を転借人(借主)に賃貸した賃料・管理費(以下「転貸借賃料」)等に対し 月々 % 最低5,500円(消費税含)(空室期間除く) ※5		
		メンテナンスフリーサービス	行います <input type="checkbox"/> メンテナンスフリー <input type="checkbox"/> メンテナンスフリープラス <input type="checkbox"/> 行いません <input type="checkbox"/> △登録料33,000円(消費税含) ※3 ※6	
		△行う場合;初回登録料33,000円(消費税含)手数料(毎月)1%~3%追加(空室期間除く)メンテナンス手数料は裏面の表に従う		
		成約促進プラン	行います(50%以上) <input type="checkbox"/> 行いません <input type="checkbox"/> ※6 ※4	
	入居前設備点検写真撮影	戸建 30,800円(消費税含)	マンション 26,400円(消費税含)	40m以下 16,500円(消費税含) ※1
		解約立会(入居者の退去時)	16,500円(消費税含) ※2	
	六大リスク保証手数料	1. 家賃保証(第3条6項) 2. 明渡保証(第3条7項) 定期借家契約の場合 賃借人(借主)決定時に賃料・管理費等の下記手数料		
		オプション	3	施設賠償責任保険
4			原状回復保証	行います(0.3か月) <input type="checkbox"/> 行いません <input type="checkbox"/> ※6
5			減額安心補償	行います(0.2か月) <input type="checkbox"/> 行いません <input type="checkbox"/> ※6
6			買取保証	行います(A: 70%0.5か月・B: 100%0.7か月) ABを選択してください <input type="checkbox"/> 行いません <input type="checkbox"/> ※6
資産リスク保証		1	フルサポートバック	オプション(3+4+5+6B)=1.5ヶ月 ⇒ 1ヶ月
	2	特典	マンション:原状回復保証を行なう場合 戸建:フルサポートバックを行なう場合 入居前設備点検写真撮影費用と解約立会料を無料	

賃貸条件借	賃貸借期間	転貸借開始日から開始 転借人(借主)の要望をもとに甲乙協議の上確定した賃貸借条件に従う
	賃料	甲の要望をもとに甲乙協議の上確定した賃貸借条件に従う

リフォームクリーニング手配	引越された後建物のリフォーム及びクリーニングの手配	第3条1項1号
◆ 室内確認	室内点検を行い内見が可能な状態に維持	第3条1項1号2号
◆ 入居者募集	流通面やインターネット等を利用した入居者募集	第3条1項3号
◆ 入居者現地案内	利用サイト(アットホーム・マイソク・ネクスト・Zレインズ・SUUMO 他 サイトに掲載)	

下記につきましては、他社にて入居者が確定した場合 打ち切りいたします

◆ 入居審査	入居予定者・連帯保証人に関して「業種・勤務先の安定性」「支払・保証能力」等審査	第3条1項4号
◆ 入居前設備点検写真撮影	室内点検を行い現状写真を撮影 ※1	第3条1項2号
◆ 賃貸借契約締結	当社が代理人もしくは当事者として契約書に調印	第3条2項
◆ 家賃等の収納代行	契約金の受領・毎月の家賃の収納代行・保管・ご送金	第3条2項4号、第3条3項3号4号
◆ 家賃保証システム	入居者が万一賃料の遅延があった場合 当社にて立替送金	第3条3項3号、第3条6項
◆ 入居者からの苦情処理 近隣者からの苦情処理	水漏れ・設備不良等入居者からの苦情の受付と適切な対応 近隣者からの苦情の受付と適切な対応	第3条3項1号2号5号
● 契約終了通知発送	借地借家法第38条による契約終了通知 発送	第3条3項6号
◆ 再契約手続き	赴任期間延長等に際し借主と再契約・期間延長等の交渉	第3条3項7号、第3条5項
◆ 再契約の締結	当社が代理人もしくは当事者として契約書に調印	第3条3項7号、第3条5項
● 明渡保証システム	契約期間満了後 入居者が退室しない場合、帰任され明渡指定日より10日後より毎月賃料等(業務委託料を除く)の1ヶ月分相当額を損害金としてのお支払い	第3条7項
◆ 解約立会(入居者の退去時)	契約終了時入居者退去時に立会い・室内点検 ※2	第3条4項
◆ 年間収支報告書発行	確定申告の年間収支報告書を作成	
◆ 原状回復工事手配	自然損耗以外の入居者の故意・過失による汚損や毀損などがあった場合 原状回復工事・クリーニング手配	第3条4項2号

●(消費税含)の表記のない費用には別途消費税がかかります。 ※6 どちらかに○をしてください。○無しの場合は行わないこととします。

●振込手数料440円(消費税含)、膾本取得費用2,750円(消費税含)・印紙代200円(非課税)はお客様にご負担いただきます。

◆個人情報保護法及び守秘義務について

個人情報保護法の法令およびガイドライン等宅建業法の守秘義務を厳守しております。お預かりした情報はお申込に関わる業務以外には使用いたしません。

詳細は、当社ホームページをご参照ください。他社にて入居者が確定した場合 当社はその時点で、業務を終了いたします。

(3) 契約期間に関する事項(管理業務委託契約 第2条)

本契約締結開始から2年間。期間満了3か月前までに何ら申し出がない場合は、本契約と同一条件で1年間更新されたものとします。

(4) 賃貸借条件及び乙が甲に引き渡す家賃等の時期及び方法

賃貸借期間 転貸借開始日から開始 転借人(借主)の要望をもとに甲乙協議の上確定した賃貸借条件に従う

賃貸借条件 甲の要望を元に甲乙協議の上確定したものに従う

家賃等の支払開始時期 転借人の転貸借開始日の翌月15日振込

(5) 管理業務の内容、実施方法及び実施方法・管理業務の一部の再委託に関する事項(管理業務委託契約第3条)

乙は管理業務委託契約第3条記載の業務の一部を第三者に委託することができるものとします。

賃貸住宅の維持保全実施箇所		内容	乙	委託	主な委託先	
1	住宅設備機器の不具合等の修繕受付	見積・手配 マンションの場合 専有部内設備のみ対応	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	名称	住まいの情報館コールセンター(株式会社 TOKAI)
					事務所の所在地	東京都港区海岸1-9-1
					電話番号	03-3988-3545
2	ハウスクリーニング リフォーム工事 家賃等の管理	ハウスクリーニング リフォーム工事 オーナーへの送金等	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	名称	プラス株式会社(一部委託)
					事務所の所在地	東京都港区東新橋1-9-2
					電話番号	050-3091-3333
3	家賃保証滞納督促業務	家賃の徴収及び滞納督促	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	名称	株式会社インシュアランス(一部委託)
					事務所の所在地	大阪府大阪市中央区南船場3-6-10
					電話番号	050-3116-0666
4	苦情対応等	入居者や近隣者からの苦情対応	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

(6) 乙が行う賃貸住宅の維持保全の費用に関する事項(管理業務委託契約第12条)

甲が負担する費用

- 新規入居者募集時にリフォーム及びクリーニング費用全額
- 本物件建物、生活設備、防犯設備、庭木等の営繕補修費または設置費全額。但し、入居者が負担すべき費用を除く。
- 空室募集期間中の水道光熱費全額
- 経年劣化及び通常使用に伴い生じた損耗の復旧費用(原状回復)
- 設備、残置物の撤去費用全額

(7) 維持保全の実施状況の報告に関する事項

乙は甲に対し管理業務の対象となる賃貸住宅の維持保全状況について、電話、書面、電磁的方法のいずれかの方法で報告するものとします。

また、甲は必要があると認められるときは、乙に対して管理業務の実施状況に関して報告を求めることができます。

(8) 財産の分別管理に関する事項

乙は乙の財産と受領済みの家賃・敷金等につき分別管理を行います。

(9) 責任及び免責に関する事項

管理業務委託契約第21条(免責事項)に記載

(10) 転借人への対応に関する事項

転借人または借主に説明する内容	周知の方法
・乙が行う管理業務の実施方法	電話、書面、電磁的方法のいずれかの方法 電磁的方法の場合は、メールまたはオーナー様専用WEBより周知します。
・乙の連絡先・乙による本物件の管理業務の終了及び新たに管理を行うことになる者	

(11) 契約の更新または解除に関する事項

管理業務委託契約 第2条(管理業務委託の期間)

管理業務委託契約 第14条(契約の消滅・明け渡し)

管理業務委託契約 第15条(賃貸借契約の終了)

管理業務委託契約 第20条(契約の解約)

に記載

(12) 乙の権利義務の継承に関する事項(管理業務委託契約第16条)

1. 本契約が終了・解除する際に、本転貸借契約が存在する場合は、甲は乙と転借人(借主)が締結した本転貸借契約について転借人(借主)に対して同一条件にて、貸主の地位を継承するものとします。転借人の地位を継承した場合、正当な事由なく転借人(借主)の契約更新を拒むことはできません。

2. 乙が転借人(借主)より預かっている敷金がある場合は甲に継承しますが、甲が乙に対する未払債務がある場合は、相殺することができるものとします。

また、未払い債務を相殺した場合であっても、甲は転借人(借主)に対しては本転貸借契約に記載された敷金全額を継承したこととなります。

当 社 控

202310

A-0003.5.22

住まいの情報館

©DaVinci