

ご契約に向けて

■ 注意点

入居希望者のご紹介について

借主様からの入居希望は入居申込書（書面）でいただいております。貸主様には申込書にてご連絡し、入居の可否をお決めいただきます。（当社では、申込時に借主様より手付金をお預かりしておりません。）ご案内時に室内がよく見えるよう、電気については使用可能な状態にさせていただきますようお願いいたします。（電気代については、貸主様のご負担となります。）なお、入居希望者の年齢・障害・国籍等を理由とする差別的な取扱いはいえませんのでご了承ください。

荷物の残置について

お荷物は全部搬出するか、有料トランクルームにお預けいただくことをお勧めします。荷物の一部を建物内に残置することを借主様が承諾されたとしても、借主様には保管の責任がありません。当社にてトランクルームのご紹介も行っておりますので、担当者にご相談ください。なお、借主様に建物を引渡す際には、前入居者の引越のゴミ等が一切残っていない状態にさせていただきますようお願いいたします。



火災警報器の設置について

消防法の定めにより、全ての住宅には火災警報器の設置が義務づけられています。貸主様の大切な財産を守ること、また借主様、入居者様の生命身体の安全を確保するため、貸主様に設置が必要となります。設置義務のある箇所は市区町村条例により異なることがありますので、各自治体・消防署等へご確認ください。

火災保険について

賃貸借契約にあたり、借主様には「借家人賠償責任付き保険」にご加入いただいておりますが、この保険で補償されるのは借主様が起こした失火や爆発の場合です。落雷や類焼・放火による損害等は補償されません。これらを補償するためには、貸主様に建物の火災保険にご加入いただく必要がございます。また当社では貸主様に建物の火災保険にご加入いただくことが当社が受託する際の条件となっています。

まだご加入いただいていない方は、担当者までお申し出ください。
なお、地震保険も併せてご加入いただくことをお勧めいたします。

住宅ローン返済中物件のお貸し出しについて

住宅金融支援機構（旧 住宅金融公庫含む）等から借り入れた住宅ローン返済中である物件をお貸し出しになる場合は賃貸条件に制限がございます。各融資先にご確認ください。





■ 国外居住中の賃貸について

海外転勤等により国外に居住する場合の賃貸について、税法上の問題等ご注意いただく必要があります。下記の内容をよくご理解の上、ご契約くださいますようお願い申し上げます。

1. 賃貸借契約に関する代理人※5 を決める

貸主様国外居住中の契約締結および契約後の諸問題発生について、代理人の方とご相談の上、対処させていただくことになります。代理人の方には右記書類を揃えてお渡しください。

2. 納税の管理人※6 を決め、物件所在地の税務署に届け出る

日本国内においての不動産の賃貸収入による所得に対して、確定申告の義務があります。海外に行かれる貸主様に代わってその役目をするのが納税管理人です。納税管理人には右記書類をお渡しください。

3. 借主様が法人の場合、賃貸収入より源泉徴収されることをご理解ください

所得税法第 212 条により、借主様である法人が賃貸収入より所得税および復興特別所得税を源泉徴収して、税務署へ納付いたします。よって貸主様には源泉徴収後の賃料等が支払われることになります。この納付された税金に対して納税管理人は確定申告し、過不足の調整をしていただく必要があります。

$$\text{源泉徴収金額} = \text{【賃料等} \times 20\% \text{ (所得税)} \text{】} + \text{【所得税額} \times 2.1\% \text{ (復興特別所得税)} \text{】}$$

※復興特別所得税は「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成 23 年 12 月 2 日公布)により、平成 25 年 1 月 1 日から平成 49 年 12 月 31 日までに生ずる所得税にあわせて納付する必要があります。

※5 代理人の方にお渡しいただく書類

- ①委任状
(実印捺印、印鑑証明書添付)
- ②鍵 2 個
- ③土地・建物登記簿 各 1 通
- ④海外の住所・連絡先

※6 納税管理人にお渡しいただく書類

- ①出国年分の給与所得の源泉徴収票
- ②出国までの配当、利子、不動産譲渡、雑所得など所得計算資料
- ③医療費、社会保険料、生命保険料等の支払い額がわかる資料
- ④賃貸物件の建設費、火災保険料、借入利子が確認できる資料

■ 東京都「賃貸住宅紛争防止条例」について

東京都では、居住を目的とする建物の賃貸借について「賃貸住宅紛争防止条例」が制定されています。この条例は、原状回復に関する法律上の原則や判例により定着した考え方を、契約に先立って宅地建物取引業者が借主様に対して説明することを義務付けたものです。

《条例の適用対象となる物件》

- 東京都内にある居住用の賃貸住宅(事務所等との併用住宅は対象外)
- 宅地建物取引業者が媒介・代理を行う賃貸借物件

上記対象物件に該当する場合、

- ① 住宅の使用および収益に必要な修繕
- ② 経年変化および通常の使用による住宅の損耗等の復旧

は貸主様の費用負担となる趣旨を借主様へご説明させていただいております。

なお、原則と異なる場合には特約を定め、事前に借主様に説明をする必要があります。必ず賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書をご参照ください。(当社担当者にお申し付けください)