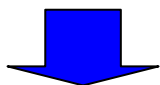


貸したい方へ

入居者の募集・審査・リフォーム手配
家賃管理・滞納の督促
入居者からの様々なクレーム処理
解約立会

賃貸運営には何かと煩雑で手間が伴います。



当社が入居者のご紹介から解約まで、賃貸業務をオーナー様に代わりお受けする総合的な建物管理サポートシステムをご提供致します。

転勤者の留守宅を賃貸住宅として有効活用

定期借家契約(非更新型)

転勤などご不在の期間だけ住宅を貸したい方向けの
期限付き賃貸借契約です。
契約期間満了までに借主は物件を明け渡さなければならない為
「自宅に戻りたくてもいつ戻れるか分からない」
という事はありません。
但し、契約期間満了時でも引き続き賃貸可能な場合は、
契約条件を調整の上、再契約が出来ます。

入居募集時に定めた契約期間内は、
特段の事由がない限り貸主からの解約は出来ません。
賃料は普通借家契約(更新型)に比べ、
相当額安く設定されます。

一棟から一室までを賃貸住宅として有効活用

普通借家契約(更新型)

ご使用になる予定がない住宅を貸したい方向けの、
契約期間更新を前提とした賃貸借契約です。
貸主からの解約は困難ですが、
定期借家契約に比べ高めの賃料設定が可能です。
さらに、需要(特に法人借主)の幅が広がります。

貸し出しまでの流れ

①お住まいの査定

当社担当者がお客様の賃貸されたい物件にお伺いし現地調査を行います。貸し出しにあたってのオーナー様のご要望や、弊社の管理説明を行います。物件概要(間取り図や道路案内図)をご用意下さい。

査定の際、参考にされる項目

1. 賃貸に出される時期と期間
2. 建物の間取りと築後経年数(外装・内装・設備等の現状)
3. 最寄り駅及び都心への交通の便
4. 日照・騒音あるいは周辺環境
5. その他付帯条件の有無(残置物の有無など)

②お申し込み及び管理委託契約の締結

当社査定額を参考にオーナー様とご相談の上、賃貸条件を決定頂きます。修繕(リフォーム)の必要な場合には、手配等も行います。

- ・登記簿謄本(写し) ・火災保険証(写し) ・オーナー様指定のメンテナンス連絡先
- ・管理規約 ・第三者使用届及び入居届

③借主の募集

募集は、弊社独自のネットワークを使用し、法人や優良個人をお探しいたします。

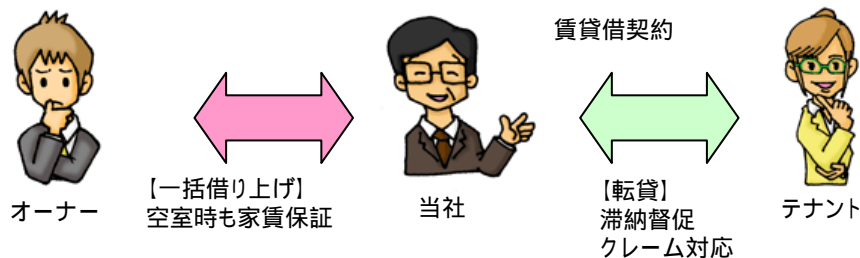
④賃貸借契約締結

弊社が、入居希望者から入居申込書により入居審査を行います。入居審査を通りオーナー様のご了解の上、賃貸借契約を締結致します。契約手続きは弊社にて行います。

建物管理委託サービス3つのシステム

家賃保証システム

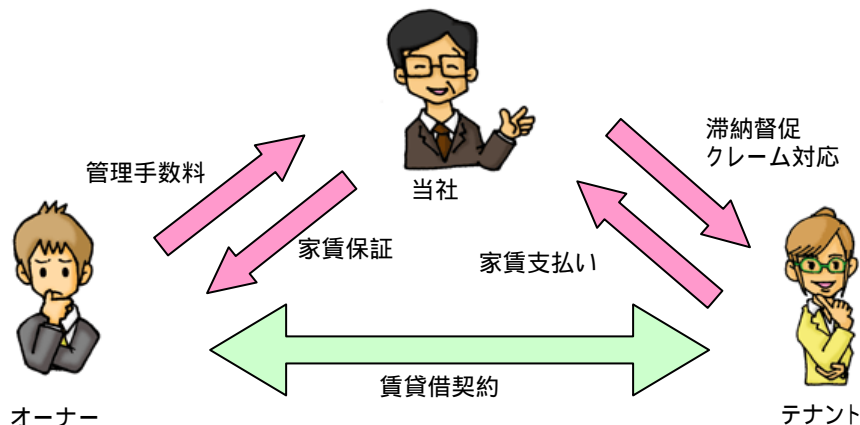
当社がアパート・マンションを一括して借上げ、賃貸運営を全て行います。空室時も家賃を保証し、月々安定した家賃収入をお約束致します。



集金代行システム

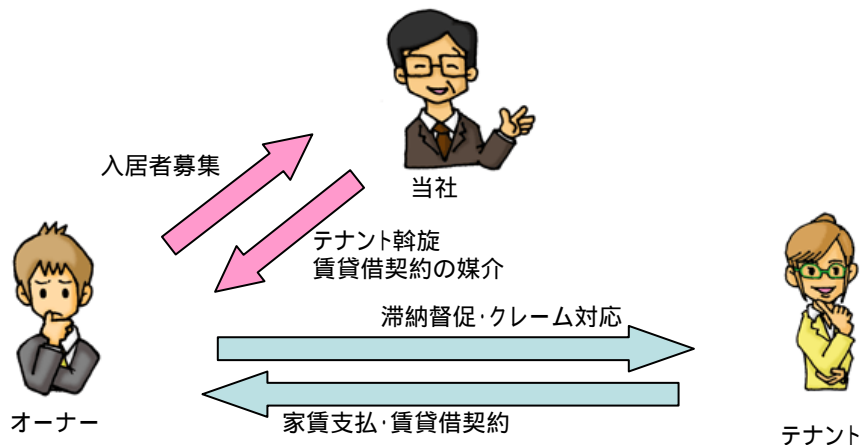
当社がオーナー様に代わって入居者募集から入居中のクレーム処理、解約時清算はもちろん家賃管理も総合的に行い、入居期間中の家賃は当社で保証いたします。

空室時の家賃保証は御座いません



一般斡旋システム

安心してお貸しできる入居者をお探し致します。物件を自己管理したい方にお勧めです。



非居住者(海外転勤)の方へ

1. 地方税(固定資産税、都市計画税)について

※海外転勤の場合、地方税第355条により、国内に地方税の係わる『納税管理人』を定め資産所有地の市町村、区役所、都税事務所に届け出る必要があります。

※その他の方法として、金融機関で自動振り替えされるのも良いでしょう。
この場合、支払後の領収証をどこに送付してもらうか金融機関あてに明示して下さい。

1. 国税(所得税)について

※海外転勤者は非居住者扱い(地方または国家公務員を除く)となり、不動産所得(建物の賃貸に係わる礼金や賃料収入等)に対し、20.42%源泉課税されます。

『家賃の支払者が法人であり、受取人が個人且つ非居住者の場合、支払総額の20.42%を所得税として源泉徴収し、徴収月の翌月10日までに納付すること』が支払者(借主)に義務付けられています。(所得税法 第212-4条 他)

※賃料支払の際には、源泉徴収され、後で確定申告すれば納税の過不足は調整されます(不足納付または還付)。
通常不動産取得のみの場合は支払利息(ローンがある場合)、修繕費などの経費がありますので、確定申告することによって源泉徴収された所得税(一部または全額)が還付される場合が多いようです。

※この還付請求権は5年以上経過すると時効が成立し、請求することが出来ません。
『還付金等に係わる国に対する請求権はその請求をすることが出来る日から5年間行使しないことによって時効に消滅する』
(国税通則法 第74条)

※国内転勤者は、源泉徴収の対象となりません。
給与所得やその他の所得と合算して、確定申告を所定の時期に行ってください。