



トップページ

お得仲介情報 (売買・賃貸)

学区探し

空き家管理

リフォーム各種事業

お問い合わせ

ホーム > 住まいを貸す契約の流れ

印刷画面

不動産無料査定

学区探し

空き駐車場検索

売買物件検索

賃貸物件検索

リフォーム相談

土地活用

空き家管理

不動産売買  
購入ツール集

中古車買取

デイサービス  
オーナー募集

会社案内

不動産のアマノ土地

〒458-0011  
愛知県名古屋市緑区相川1丁目5  
番地

TEL : 052-895-4884  
FAX : 052-896-8123  
営業時間 : 10:00~20:00  
定休日 : 水曜日



スマートフォンサイト

## 住まいを貸す契約の流れ

住宅を貸す場合には不動産会社に依頼することになります。その際を知っておくべき手続き、ポイントを紹介します。

### 1. 物件概要を確認する

既存物件について、「空室が多くて困っている」「安心できる入居者に貸したい」「家賃滞納や不良テナントに備えたい」といった場合は、不動産会社に管理を委託したほうがよいでしょう。

依頼を受けた不動産会社は所在地、物件の規模・種類・構造・築年数・間取タイプ、駐車場、希望賃料、希望入居者層などを調査。最適な条件のもとに、賃貸住宅経営が運営できるように手助けしてくれます。

また、管理を委託する不動産会社を選ぶ際は、国土交通省告示による任意の賃貸住宅管理業者登録制度の登録を受けている会社であるかを事前に確認してみるのもよいでしょう。

登録を受けている会社であれば、一定のルールに沿った管理（管理委託契約前の重要事項説明や受領家賃の財産の分別管理等）を行っていますので、安全・安心な管理が期待できます。

登録を受けているかどうかは、国土交通省のホームページで確認できます。

### 2. 物件概要を確認する

不動産会社は現地に行き、物件の内・外部、付属施設、周辺の公共施設や環境、交通機関、そして周辺の類似物件の賃料などを調査します。

調査結果から、間取りや設備、外装などのリフォーム提案や、賃料改定のアドバイスなどを行います。

また、登記事項証明書等で所有権以外の権利関係の有無を確認します。

### 3. 物件概要を確認する

適正家賃の算出方法には、「積算」「比較」といった二つの方法が用いられています。

「積算」とは、土地の購入資金や賃貸住宅の建設資金など、賃貸住宅建設に必要な費用を積み上げ、そこから月額家賃を算出する方法です。

$$\{ (土地 + 建設費) + (借入金額 + 金利) + 貸主の利益 \} \div 償却期間 = 月額家賃$$

「比較」による方法は、対象物件の周辺に所在する類似した物件の家賃をいくつか調査、それを立地、築後経過年数、間取タイプ、設備、仕様などから修正し、月額家賃を算出します。

「積算」によって賃料を算出しても、その賃料が相場とかけ離れていては入居者が集まりませんから、最終的には「比較」による方法で市場性をチェックする必要があります。

その際、「3DK月額12万円」というように賃料の「総額」で比較する方法と、「単価」で比較する方法があります。

この「単価」というのは「坪単価（または1帖あたりの単価）」のことで、有効居室面積、つまり住宅の総面積から水回りや廊下、玄関など居室として使用できない部分を除いた単価で考える方法です。

この方法ですと、近くに比較できる物件がないときや、変則的な間取りの物件での賃料査定が可能ですが、

具体的には、有効居室面積1帖あたりの単価を算出し、対象物件の有効居室面積に当てはめていきます。

しかし、適正家賃の設定には、その物件が持つ固有の要素や相場などを加味することが必要不可欠です。

そうした情報に詳しい地元の不動産会社に賃料の査定を依頼するのが、一番よい方法でしょう。

### 4. 入居者募集要項を設定する



スマートフォンサイトは、こちらのQRコードからアクセスしてください。



## 住まいを貸す契約の流れ

住まいを借りる契約の流れ

住まいを貸す契約の流れ

住まいを買う契約の流れ

住まいを売る契約の流れ

不動産の購入が相続税対策に有効な理由

家賃の上限はどれくらい？考慮すべきは何？

賃貸住宅の初期費用には何がある？

賃貸住み替え、物件を絞り込む3ステップ

引越しのときのゴミはどうやって処分する？

快適に暮らすために居住ルールを確認しよう

査定依頼

デザイナーズ オーナー募集

土地活用

中古車買取

売買物件検索

賃貸物件検索

会社紹介

店主あいさつ

入居者の条件について、「学生限定」にしますと「連帯保証人がしっかりしており稼働率がよい」という効果があります。

「女性限定」にしますと「きれいに室内を使ってくれ夜騒いだりしない」というメリットがあります。

しかし、これは一概には言えず、入居者層を限定してしまうというデメリットもあるので注意が必要です。

ペットについては、「部屋が汚れる」「物件の傷みが激しい」「鳴き声やにおいが迷惑」との抵抗もありますが、供給物件数が少ないので競争力は高くなります。

また、楽器についても同様です。

さらに、入居時の一時金の設定で競争力を高める方法もあります。

敷金は原状回復費用や滞納家賃の担保といった性格を持っているので、なかなか軽減しにくいのですが、礼金や当初一定期間の家賃をなしとする「フリーレント」は効果があるようです。中には、月々の家賃を少し上乗せすることで、礼金・敷金ゼロとする物件も出てきています。

## 5. 契約条件（普通借家が定期借家か）を設定する

賃貸条件について、普通借家契約にするのか定期借家契約にするのかを決めます。

	普通借家契約	定期借家契約
更新	あり	なし
更新の時期	あり	なし
礼金・一時金	あり	更新の無い場合
更新料/更新料	なし	あり(更新料/更新料)
借主が死亡した場合	解約可能	解約不可(死亡後借主の相続人)

普通借家契約ですと、たとえ契約期間を設定しても入居者から更新を求められると、家主側には、自らがそこに住むといった事情、賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況、立退き料の支払いなどといったことを考慮して、正当の事由が認められないと更新を拒絶することができません。

一方、定期借家契約ですと、家主に正当事由がなくても賃貸借期間の満了で契約が終了し、建物を明け渡してもらうことができます。

ただし、定期借家契約とするためには、借地借家法に定める要件をすべて満たす必要がありますので、不動産会社にアドバイスを求める方がよいでしょう。

入居者から見れば、普通借家契約よりも不利な契約になりますから、一般的に定期借家の賃料は安めになり、礼金などの一時金を授受する理由も希薄になるため、収入が減少するケースもあります。以下に両者の特徴をまとめておきましょう。

## 6. 入居者募集広告の費用負担について

不動産会社によっては、広告を出稿することに対して費用を負担してほしい旨の提案をしてくることがあります。

これに納得した上で広告活動を行った場合には、もちろん、その費用負担をすることになります。

事前に広告内容について不動産会社と協議し、事後にその広告についての明細を不動産会社から受け取るようにしましょう。

## 7. 物件ごとに入居者基準を設ける

物件のグレードや間取タイプ、立地条件、環境、物件の既存入居者の特徴などにより、どのような層に適しているのか、入居者層を限定した方がよいのかといった基準が生じてきます。

この基準をできるだけ明確にすることで、入居希望者が基準に適しているかを判断でき、審査がよりの確に行えます。

## 8. 入居者の資格要件の確認

これには三つのポイントがあります。一つめが「転居の理由」です。

転居動機を確認することで以前の居住状態や共同住宅で生活していけるかどうかの判断ができます。

二つめが「身元および人柄などの確認」です。入居申込書に記載された内容から確認します。調査・確認には、住民票での確認や勤務先に照会するなどの方法があります。

ただし、こうした確認は事前に不動産会社から入居希望者にその旨を説明してもらった上で行う配慮が必要です。

連帯保証人の身元確認も同様です。三つめが「収入面の確認」です。

会社員の場合、源泉徴収票により確認することになりますが、場合によっては納税証明書により収入実績を確認することになります。

なお、月額収入の30%を超える家賃を支払っている入居者には滞納が多いというデータもありますので注意が必要です。

不動産会社に管理を委託していますと、上記のような入居者の情報が不動産会社から報告されることになります。

## 9. 入居者に用意してもらう書類

契約にあたって入居者に用意してもらう書類は、入居申込書の記載内容を証明するものということになります。具体的には住民票、収入証明書（源泉徴収票か納税証明書）、本人確認書類（運転免許証、学生証のコピーなど）、保証人の承諾書、保証人の印鑑証明書、そして場合によっては、保証人の収入証明書が必要になります。

## 10. 契約書上のポイント

賃貸借契約の締結にあたっては、契約当事者が契約締結権限を有しているかどうか確認する必要があります。

入居当事者が未成年など制限能力者である場合、契約そのものは有効ですが、後で取り消されることもありますから、保護者などの同意や連帯保証を得ておくべきでしょう。

入居者に同居人がいる場合は、その続柄、同居人数を把握しておく必要があります。当事者および同居人以外の第三者が入居した場合には、無断転貸として争うことがあるためです。

家賃の支払時期に関しては民法上、毎月末にその月の家賃を持参して支払うと規定されていますが、翌月前払いのケースがほとんどで、法律上も問題ありません。

また、契約締結時や解約時に1か月未満の端数が生じる場合がありますので、その家賃について「日割計算で支払う」などの文言を入れておいた方がよいでしょう。

家賃は一定期間増額しない特約をした場合や賃料改定の特約のある定期借家を除き、土地や建物の価格変動、公租公課の増減、近隣家賃との比較により不相当となったときは、将来に向かって増減することができます。

修繕費用の負担区分についてはトラブルになることが多いので、別表を用いてできるだけ細かく負担区分を定めた方がよいでしょう。

判例では、家主の修繕義務の免除が認められているのは小修繕であり、かつ、その修繕内容が明確にされている場合に限られているからです。

こうした契約書の内容は、媒介（管理）を委託している不動産会社と相談して決めた方がよいでしょう。

## 11. 更新手続きを行う

契約期間が満了になると更新手続きを行います。

手続きを行わなくとも契約を継続することはできますが（これを「自動更新」という）、その場合、期間の定めのない契約になります。

また、自動更新を何度か繰り返しているうちに無断転貸されていたり、連帯保証人が亡くなっていたりというケースもあるので注意が必要です。

入居者、連帯保証人双方との合意に基づき、更新の手続きを行っておいた方がよいでしょう。

なお、更新時に家賃を値上げするには、「土地建物に対する公租公課の変動」「土地建物の価格変動や経済事情の変動」「近隣建物と比較して家賃が不相応になった場合」などの明確な根拠が必要です。

これを十分に調査、説明することは専門的な業務になりますから、なるべく媒介（管理）を委託している不動産会社にお願ひしましょう。

## 12. 退去手続きを行う

入居者から解約の連絡を受けたら退去の手続きを行います。予告期間と解約に伴う日割家賃など解約条件を説明するとともに、引越し日が確定したら正式な解約の申し入れを文書で行うよう伝えます。

移転先は、郵便物が配達可能な住所か確認します。引越しの都合で電話番号が確定していない場合は、確定後、速やかに知らせてくれるように依頼します。

居室内に入居者が設置したエアコンの取り外しや引越しの際に出るゴミの処理方法、引越し期日までに各種公共料金を精算してもらうことなども説明します。

そして、預かっている敷金の額を確認。未払い家賃や原状回復費用との相殺を検討します。

退去時の原状回復はトラブルとなることが非常に多い問題です。この業務は不動産会社に依頼し、入居者との立会いを行ってもらうことが望ましいでしょう。

## 13. 新しい入居者を募集する

新たな入居者を募集するに当たっての希望条件や、空室修繕工事の内容を検討します。場合によっては、再商品化するためのリフォームを行い、競争力を高めることも必要です。

<a href="#">お得意情報（売買・賃貸）</a>	<a href="#">学区探し</a>	<a href="#">空き家管理</a>	<a href="#">リフォーム各種事業</a>	<a href="#">お問い合わせ</a>
<a href="#">住まいを借りる契約の流れ</a>	<a href="#">住まいを貸す契約の流れ</a>	<a href="#">住まいを買う契約の流れ</a>	<a href="#">住まいを売る契約の流れ</a>	<a href="#">不動産の購入が相続税対策に有効な理由</a>
<a href="#">家賃の上限はどれくらい？考慮すべきは何？</a>	<a href="#">賃貸住宅の初期費用には何がある？</a>	<a href="#">賃貸住み替え、物件を絞り込む3ステップ</a>	<a href="#">引越しのときのゴミはどうやって処分する？</a>	<a href="#">快適に暮らすために居住ルールを確認しよう</a>
<a href="#">査定依頼</a>	<a href="#">デイサービス オーナー募集</a>	<a href="#">土地活用</a>	<a href="#">中古車買取</a>	<a href="#">売買物件検索</a>
<a href="#">賃貸物件検索</a>	<a href="#">会社紹介</a>	<a href="#">店主あいさつ</a>		

[お問い合わせ](#) | [会社紹介](#) | [プライバシーポリシー](#) | [サイトポリシー](#)

〒458-0011 愛知県名古屋市長区相川1丁目5番地

**不動産のアmano土地**

TEL : 052-895-4884

[いいね!](#)

[ツイート](#)

Copyright(c) Amano toti .All Rights Reserved.