

条件設定について

賃料や諸費用について

■賃料基準について

賃料は、貸主様の物件を現地調査した上で、ご提示いたします。賃料設定は次の項目を参考にして行います。

- 賃貸に出される時期。定期賃貸借契約の場合は、時期と期間。
- 建物の間取りや階数と築後経過年数(内装、外装、設備などの状況)。
- 最寄駅および交通の便。
- 日照、騒音あるいは周辺環境。
- その他付帯条件の有無(残置物の有無など)。

■敷金について

賃料の不払い・未払いに対する担保、あるいは契約により借主が負担すべき修繕費用や原状回復費用の前払いを目的として預けられる金銭です。契約が終了した場合は、その金額を控除した残高を借主に対して退去後に返還する必要があります。

〈リノベーションプラン・マスターリースプラン・ベーシックプランをご依頼の場合〉 東急住宅リースが敷金をお預かりいたします。
〈シンプルプラスプラン・シンプルプランをご依頼の場合〉 貸主様にて敷金をお預かりいただきます。

■礼金について

礼金については、貸主様の収入となります。物件・地域性・経済情勢によりご提案させていただきます。

■仲介手数料について

宅建業法では、居住用については貸主様・借主各々賃料の0.5ヶ月分以内(税別)となっております。ただし、承諾があればどちらから賃料の1ヶ月分以内(税別)と規定されております。

■分譲物件の管理費、修繕積立金、共用設備維持管理費用等について

分譲マンションの管理費、修繕積立金およびその他共用設備維持管理費用等(インターネット利用料、ケーブルテレビ利用料等)について、借主の使用の有無にかかわらず、継続して貸主様のご負担となります。

■普通賃貸借契約の更新料について

契約時に更新料を設定していない場合は、更新の際に借主に更新料をご請求できません。借地借家法に定めがなく、法的根拠がないことから、現在では更新料の有効性について争われた裁判においてその判断が分かれています。

■「普通賃貸借契約」と「定期賃貸借契約」の違い

	普通賃貸借契約	定期賃貸借契約
契約期間	当社では2年契約をお勧めいたします。 (1年未満の短期契約はできません。)	自由に設定できます。
更新	更新が前提となります。 (正当事由がない限り、貸主様からの更新拒絶はできません。)	更新はございません。 (借主との合意により再契約ができます。)
貸主様からの解約	解約の申し入れには6ヶ月前の予告 および、正当事由が必要です。*	契約期間中の解約はできません。
借主からの解約	定められた予告期間にていつでも可能になります。	

*普通賃貸借契約の場合、貸主様からの解約につきましては借地借家法上、正当と認められる事由がない限り借主に対して解約のお申し出を行っても、建物の明渡しは受けられません。
[正当事由として認められない例…ご売却のため/自己使用のため/資産整理のため 等]