



[www.izumi-pts.co.jp](http://www.izumi-pts.co.jp)

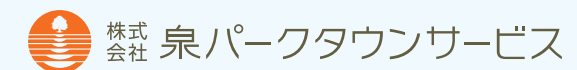
## 賃貸のご案内



※番号は現状あたりとなります。



2021.10





## CONTENTS

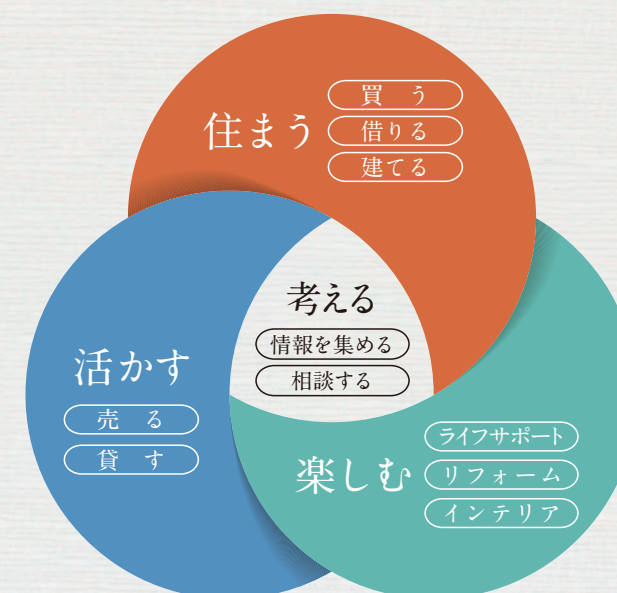
住まいのバリューマネジメント	2
三菱地所の住まいリレー	3
泉パークタウンサービス	4
賃貸活用のご案内	5
住まいを人に貸す、ということ	7
1 相談	8
2 具体的な検討	9
・査定と賃貸条件	
・賃貸借契約の種類について	10
3 お手続き方法	11
・当社のプラン	
・お手続きについて	12
4 賃貸媒介業務	13
・入居者様の募集	
・入居申込受付と審査	15
・契約準備	15
・賃貸借契約の締結	16
5 賃貸管理業務	17
・賃貸借契約の開始	
・賃料徴収	17
・借主様への対応	18
・解約手続き	19
海外に居住されるお客様へ	20
お客様と借主様の間の法的な紛争	20
三菱地所グループ	21

## 住まいのバリューマネジメント

三菱地所グループは、  
お客様一人ひとりにとっての  
資産性、住み心地、そして暮らしのよろこびという  
住まいの価値を大切にしています。

私たちは、住まいに関するあらゆるシーンで、  
お客様がその価値を手に入れ、維持し、高めていく  
お手伝いをしています。

それが、私たちの考える  
住まいのバリューマネジメントです。



## 三菱地所グループ

三菱地所 | 三菱地所レジデンス | 三菱地所コミュニティ | 三菱地所ホーム | 三菱地所リアルエステートサービス | 三菱地所ハウスネット  
泉パークタウンサービス





売る方から買う方へ。

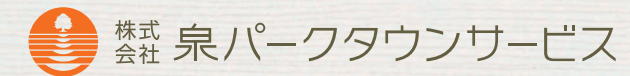
貸す方から借りる方へ。

手渡されるのは、単なる物件や建物ではなく、  
資産性、住み心地、そして暮らしのよろこびという  
3つの価値を持つ「住まい」です。

住まいの売買と賃貸において、  
お客様のご満足を追求する心と、  
成果をお届けするプロの技を尽くして、  
3つの価値を高めるお手伝いをする。

それが「三菱地所の住まいリレー」です。

三菱地所グループの中で、「売買仲介」と「賃貸」を担う



三菱地所グループは、総合不動産デベロッパーとして、  
安心と信頼の基盤の上にお客様のご満足を積み重ねてきました。  
そのグループの一員である泉パークタウンサービスは、  
住まいを「売りたい」「買いたい」「貸したい」「借りたい」というお客様の  
ご要望に、長年の経験、幅広い専門知識、関係会社を含む  
様々なネットワークを駆使しながら、  
ワンストップサービスでお応えします。



泉パークタウンサービスは、  
住まいの売買と賃貸の様々なニーズにお応えします。





泉パークタウンサービス 賃貸活用のご案内

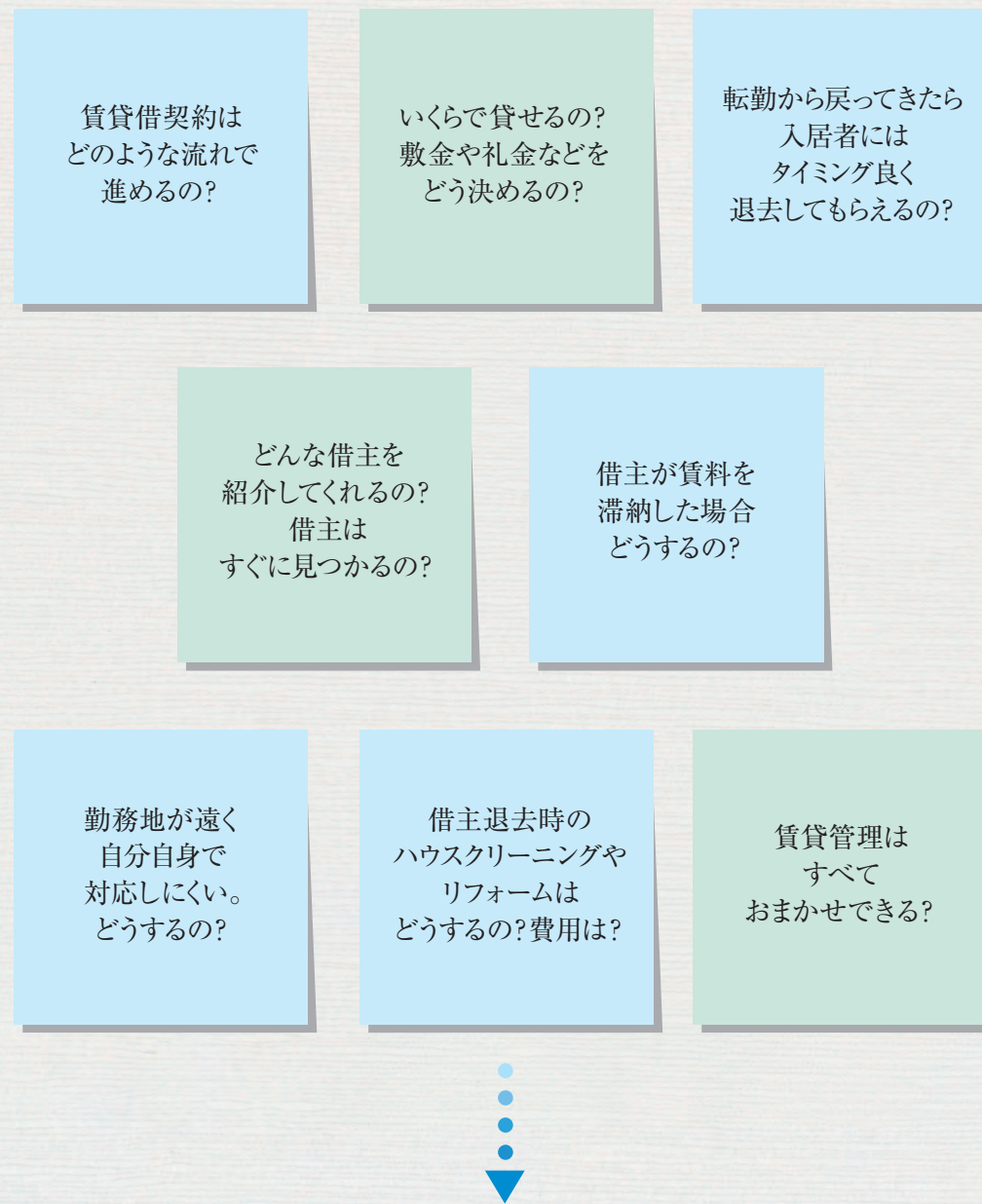
賃貸経営の流れ

1	相 談	◇賃貸経営の流れと全体像の把握 ◇疑問や不安の解消		
2	具体的な検討	◇賃料査定、入居者募集活動の提案 ◇賃貸条件や賃貸プランのご検討	お客様の収入	お客様の費用負担
3	お手続き方法	◇賃貸条件の決定 ◇賃貸プラン選択とお手続き		室内クリーニング費用 設備点検費用・リフォーム費用
4	賃貸媒介業務	入居者様の募集	礼金・契約月の賃料等	
		入居申込受付と審査		
		契約準備		
		賃貸借契約の締結		
5	賃貸管理業務	賃貸借契約の開始	賃 料 等	管理付帯業務手数料
		賃料徴収		
		借主様への対応		設備などの修理・保守点検費用
		解約手続き		室内クリーニング費用 設備点検費用・リフォーム費用

ご参考までに、お客様の収入と費用負担の例を示します。

※ は必ず発生する費用、 は場合によって発生する費用です。  
※分譲マンションなど区分所有建物の場合、管理組合に支払う「管理費」や「修繕積立金」などは、賃貸期間中もお客様にご負担いただくことになります。  
※「敷金」は、解約手続きの際に精算し、借主様に返還する「預り金」であり、収入ではありません。

## 住まいを人に貸す、ということ



泉パークタウンサービスは、**納得、信頼、安心**のお手伝いをします。

## 1 相談

まずは、お客様のお考えやご要望をお聞かせください。

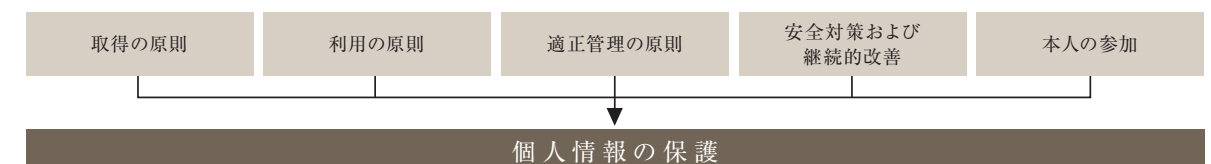
- ◆ 賃貸をご検討される理由
- ◆ 賃料や期間など、賃貸条件についてのご要望
- ◆ ご心配やご不明な点

担当者は、伺ったお話を踏まえながら、大切な住まいを賃貸することのメリット、リスクとその対応方法、そして賃貸経営の流れなどについて説明します。当社では、お客様が疑問や不安を解消された上で具体的な検討や手続きを進めていただけるよう、この相談のプロセスを大切にしています。



### 個人情報保護方針

三菱地所グループ個人情報保護基本方針に沿い、個人情報保護基本方針を定め適切な取得・利用・保護に努めています。



詳しくは当社ホームページをご覧ください。 [www.izumi-pts.co.jp/privacy/](http://www.izumi-pts.co.jp/privacy/)



## 2 具体的な検討

当社はまず、実際の取引事例やマーケットの状況などを踏まえて、賃料等を客観的に査定し、あわせて敷金・礼金などの募集条件や入居者募集活動の方法を提案します。これらの情報を参考に、賃貸条件をご検討ください。

### 査定と賃貸条件

◇当社は、無料で賃料査定を行い、査定書として提案します。

#### 査定のポイント

- エリアのマーケット動向（近隣競合物件の募集状況や成約事例など）
- 建物や室内設備の状況
- 物件のセールスポイント
- お客様のご希望条件（利用制限や入居条件など）
- 契約の種類（普通建物賃貸借契約／定期建物賃貸借契約）

※普通建物賃貸借契約では、貸主は正当な事由がなければ、借主の契約更新の意向を拒んだり、貸主側からの明渡要求はできません。

◇賃料に加えて、次のような賃貸条件をご検討いただきます。

- 敷金（月額賃料の2～3か月分）
- 礼金（月額賃料の0～2か月分）
- 契約期間（通常2年間で、その後更新）
- ペット飼育・楽器使用・喫煙などの利用制限※
- 賃料保証サービスの利用について

※管理規約や使用細則で禁止事項がある場合、その定めが優先されます。



### 賃貸借契約の種類について

転勤を終えてお戻りになるなど、一定の期間で賃貸借契約を終了させることをお考えの場合、定期建物賃貸借契約をおすすめしております。賃貸借契約の種類については慎重にご判断ください。

	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
契約方法	書面による契約が望ましいが、口頭でも可。※1	①公正証書等の書面による契約に限る。 ②貸主の義務:「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない。
更新の有無	「正当事由」※2がない限り更新される。	期間満了により終了し、更新は無し。(ただし、再契約は可能)
期間1年未満の契約	借家借家法第29条により期間の定めのない賃貸借契約と見なす。※3	有効
賃料の改定	特約に関わらず、双方の当事者から請求できる。	賃貸借契約書の定めに従う。
借主からの途中解約の可否	賃貸借契約書の定めに従う。	床面積200㎡未満の居住用物件では、やむを得ない事情があれば、申し入れから1か月後に契約終了できる。それ以外は、賃貸借契約書の定めに従う。
契約終了通知	—	貸主の義務:1年以上の契約の場合、期間満了の1年前～6か月前までに借主に通知しなければならない。※4

◇当社の「定期賃貸借プラン」では、上記表の2つの「貸主の義務」を、お客様に代わって執り行います。

※1 当社では、必ず賃貸借契約書にて契約を締結し、書面を交付します。

※2 「正当事由」は、次の事項のうち、(イ)を主たる要素、(ロ)以下を従たる要素として考慮の上、その有無が判断されます。(借地借家法第28条)

(イ) 賃貸人及び賃借人（転借人を含む）が建物の使用を必要とする事情 (ロ) 建物の賃貸借に関する従前の経過 (ハ) 建物の利用状況 (ニ) 建物の現況 (ホ) 建物の賃貸人が明渡しの条件として、または明渡しと引換えに賃借人に対して財産上の給付をする旨の申し出した場合のその内容（立退料などの提供） ※例えば、賃貸物件のご売却、ご自身がお戻りになる、ご親族がお住まいになる、などの理由のみでは、正当事由と認められない場合がございます。
--

※3 期間の定めのない賃貸借契約では、当事者はいつでも解約の申し入れができていますが、貸主様からの申し入れには「正当事由」が必要です。

※4 期間満了の6か月前を過ぎて通知を行った場合、通知の日から6か月経過後に契約が終了します。

	定期建物賃貸借契約
メリット	◇契約期間は、お客様が予め設定することができる。 ◇期間満了時に、確実に契約が終了する。 ◇契約終了時を利用して、リフォームや定期的なハウスクリーニングを実施できるため、物件の維持管理がしやすい。
デメリット	◇普通建物賃貸借契約よりも賃料等が低く設定されやすい。 ◇法人借主様の一部は、定期建物賃貸借契約を締結不可としている。 ◇お客様から期間満了前の解約を申し入れることができない。

### 3 お手続き方法

当社では、お客様の様々なニーズにお応えするプランを用意しております。  
その中から最適なプランをお選びください。

#### 当社のプラン

プラン名		戸建て 管理代行プラン	マンション 管理代行プラン	募集代行プラン※1 (戸建て・マンション共通)
		賃貸媒介業務と賃貸管理業務をお手伝いするプランです。		賃貸媒介業務(入居者様の募集、 審査、賃貸借契約の締結)のみを お手伝いするプランです。
管理付帯業務手数料	金額(税別)	月額賃料の1ヶ月分	月額賃料の1ヶ月分	月額賃料の1ヶ月分※2
	支払時期	賃貸借契約締結時に借主様より徴収する敷金・礼金・ 賃料等をお客様へ送金する際に、手数料を差し引きます。		
運営管理業務手数料	金額(税別)	月額賃料等の10%	月額賃料等の6%	———
	支払時期	借主様より賃料等を徴収のうえお客様へ送金する際に、 手数料を差し引きます。		———
解約手数料	金額(税別)	———	———	月額賃料の0.5ヶ月分※3
	支払時期	———	———	退去立会・精算ご依頼時

※1 契約金の送金時、振込手数料(実費)をご負担いただきます。  
※2 「入居補助業務手数料」として頂戴します。  
※3 月額賃料が10万円未満の場合、50,000円(税別)を頂戴します。

※ 本資料における「賃料等」とは、「賃料」および「その他使用料」など、当社が借主様等から徴収する合計金額を指します。  
※ 本資料に記載されている内容は2021年10月1日現在のデータ等であり、変更となる可能性が御座います。  
正式な業務内容や詳細等は、別途締結する「賃貸管理委託契約書」「賃貸業務委託契約書」等の通りとなります。

#### お手続きについて

プランをお選びいただき以下のとおりお手続きいただきます。

業務の種類	お手続き内容
① 賃貸媒介業務	当社が、お客様と借主様の間に立って、入居者募集から 賃貸借契約締結までの賃貸媒介業務をお受けするにあたり、 専用の依頼書にてご依頼いただきます。
② 賃貸管理業務	賃貸借契約の開始以降、当社がお客様に代わり、賃料等の徴収、 更新、解約などの賃貸管理業務をお受けするにあたり、 賃貸管理委託契約を締結していただきます。

#### ご依頼にあたり

◇お客様のお手続きにあたっては、次のものをご用意いただきます。

■ 間取図	区分所有建物の場合、加えて次をご用意いただきます。
■ 鍵	■ 管理規約や使用細則   ■ 物件のパンフレット   など
■ 印鑑	
■ 本人確認書類(運転免許証など)	
■ 賃料等受け取り用の銀行口座がわかるもの	代理人をお立てになる場合、加えて次をご用意いただきます。
■ 設備等取扱い説明書	■ 委任状   ■ 所有者様の印鑑登録証明書

- ◇火災保険へのご加入が必須となります。
- ◇住宅ローンを利用されている場合は、事前に金融機関へ  
ご確認ください。
- ◇借主様への告知事項について借主様に重大な不利益が生じる  
可能性のある事項については、必ずお申し出ください。



## 4 賃貸媒介業務

### 入居者様の募集

当社は、幅広く物件情報を発信し、入居者様の募集活動を行います。  
定期的に募集活動の状況を報告するとともに、必要に応じて、マーケットの状況を踏まえた賃貸条件変更などの提案をします。



ホームページへ掲載

ポータルサイトへ掲載

三菱地所グループの  
ネットワーク活用

仲介協力会社へ紹介

募集活動

### ホームページへ掲載

当社ホームページに物件情報を掲載します。また、当社ホームページは、三菱地所グループがお届けする、住まいの情報サイト「泉パークタウン オフィシャルサイト」や売買仲介・賃貸情報サイト「三菱地所の住まいリレー」と連動しており、広く情報を発信しています。

IZUMI PARK TOWN

泉パークタウン オフィシャルサイト

泉パークタウン

検索

izumi-parktown.com



スマートフォンからも  
物件情報を  
らくらく検索。



### ポータルサイトへ掲載

リクルートが運営する不動産情報サイト「SUUMO」に  
お客様の物件情報を掲載します。



### 三菱地所グループのネットワーク活用

三菱地所グループの社員に対し、随時、空室情報を発信するなど、グループのネットワークを活用した独自の営業活動を展開しています。

### 仲介協力会社へ紹介

- ◇仲介協力会社にも募集物件情報を発信しています。
- ◇その他、物件近隣の不動産会社に、入居者様の紹介斡旋を依頼しています。



## 入居申込受付と審査

当社は、入居希望者から賃貸入居申込書を受領し、独自の基準に従って入居審査を行います。

### 審査項目の例

- 借主様・入居者様・連帯保証人様、それぞれの書類審査（勤務先や収入など）
- 反社会的勢力の調査

お客様には審査の内容とともに、入居希望者の希望する賃貸条件をお伝えし、入居承諾についてご検討いただきます。

## 契約準備

お客様による入居承諾および賃貸条件決定の後、当社は、賃貸借契約の準備を進めます。

- ◆賃貸借契約書や重要事項説明書の作成
- ◆室内状況確認

### 室内状況確認

◇当社は、室内のキズや汚れなどをチェック\*し、『室内状況確認書』を作成します。この書類は、入居時の室内状況の記録として賃貸借契約書に添付され、入居中および退去時のトラブルのリスクを軽減させる役割を果たします。

※物件の状況により、冷暖房器具や給湯器などの設備の点検を行います。この場合、専門業者に依頼するため、別途費用をご負担いただきます。

## 賃貸借契約の締結

当社は、お客様と借主様の間で締結する賃貸借契約についてお手伝いをします。

### 賃貸借契約

◇賃貸借契約とは、お客様と借主様の間における、契約期間、賃料等、敷金、契約の解除、原状回復などについての取り決めです。

◇当社が押印を代行\*するため、お客様の書類手続きにかかる煩わしさが軽減されます。

※「募集代行プラン」では、押印代行を行っておりません。

### 賃貸借契約締結時の主な手続き項目

- 重要事項説明書の交付と説明
- 契約金の授受
- 賃貸借契約書の締結と交付
- 鍵の引渡し
- 火災保険の加入手続き、もしくは加入状況の確認



## 5 賃貸管理業務

### 賃貸借契約の開始

賃貸借契約の開始にあたり、当社は次の手続きを進めます。

- ◆ 借主様に対して、ご入居にあたっての各種説明と手続き
- ◆ 当社賃貸管理システムなどへの登録

### 賃料徴収

当社は、借主様から賃料等を徴収し、所定の手数料を差し引いた金額をお客様に送金※します。

なお、滞納についてのリスクを軽減するため、賃料保証サービスを用意しております。

※賃貸により得た収入(賃料・礼金など)は、不動産所得として、所得税の課税対象となります。  
不動産所得からは、必要経費(当社への手数料・当該物件の固定資産税・損害保険料・減価償却費など)が控除されます。

### 賃料保証サービス

◇お客様に、安心して賃貸借契約を締結していただけるよう、賃料保証サービスの利用が一般的となっています。※1

◇万一滞納が発生した際、保証会社が賃料の支払いを保証します。※2

◇保証委託契約締結にあたり、借主様が一定の保証料をお支払いし、お客様の費用負担はありません。

※1 当社は、保証会社との間で代理店契約を締結しておりますが、当社が保証会社の事業継続をお約束するものではありません。

※2 保証範囲には、上限があります。詳細は、保証商品パンフレットなどでご確認ください。

### 賃料徴収とお客様への送金

◇借主様から毎月末日までに入金された賃料等は、翌月25日※1にお客様の指定口座に送金します。

◇借主様からの入金が遅れた場合、当社は、電話や書面をもって催告を行います。

◇悪質な遅延者には、内容証明郵便にて、督促状を送付します。

※1 25日が金融機関の休業日にあたる場合、翌営業日に送金します。

### 借主様への対応

借主様(入居者様)からのご要望やトラブルに対応します。

住戸内で発生した漏水や設備の不具合・故障に対しては、24時間体制にてご連絡を受付け、迅速に対応します。

### 設備トラブル対応の概要

◇当社と当社提携会社が連携してお客様対応を行います。

- ・フリーダイヤルにて24時間、借主様(入居者様)からのご連絡を受付けます。
- ・住戸内で発生した漏水や設備の不具合・故障に対する対応や報告を行います。※1
- ・原則として、事前にお客様のご承諾を得た上で対応します。※2

◇借主様の故意もしくは過失に起因する場合を除き、漏水からの復旧工事費用、設備の不具合や故障などの修理・交換費用は、お客様のご負担となります。※3

※1 不具合や故障の内容に応じて、当社提携会社以外の指定業者が対応を行う場合があります。

※2 入居者様の生活に支障をきたす場合や修理費用が一定額以下の場合、当社は、お客様への報告やご承諾の前に、緊急対応を行うことがございます。

※3 夜間の緊急対応などにより、別途、現地訪問費用などが発生する場合がございます。

### 設備トラブル対応の流れ





## 解約手続き

当社は、借主様（入居者様）の退去時にリフォーム費用の見積りを取得し、負担割合をお客様と借主様に提案します。

あわせて、お客様と相談の上、次の入居者様の再募集を速やかに開始します。

## 退去立会と原状回復

- ◇当社と当社提携会社が連携してお客様対応を行います。
- ◇借主様（入居者様）の退去に立会い、室内の使用状況を確認します。
- ◇国土交通省のガイドライン、および入居前に作成した室内状況確認書などにに基づき、公平な立場から原状回復※についての提案を行います。
- ◇原状回復費について借主様との合意後、敷金を精算し、残額を借主様に返還します。

※原状回復とは、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意、過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗、毀損を復旧すること」を言います。（国土交通省のガイドラインから抜粋）

## 再募集に向けて

- ◇解約後の再募集の賃貸条件を提案します。
- ◇早期成約に向けた設備のメンテナンスや室内リフォームなどについても提案します。当該費用は、お客様のご負担となります。

## 海外に居住されるお客様へ

当社は、転勤などで海外に居住されるお客様にも、きめ細やかに賃貸のお手伝いをします。

### お客様へのお願い

- ◇原則、国内在住のご親族に代理権を委譲していただきます。
- ◇賃料等の送金先は、お客様ご本人名義の国内口座に限らせていただきます。
- ◇賃料収入に関して、確定申告が必要となります。海外へのご出発前に、お客様に代わって確定申告や納税を行う納税管理人を決め、所轄の税務署に「納税管理人の届出書」を提出してください。

### 納税方法（所得税法第 212 条）

海外居住の期間 (予定)	借主と使用目的		納税義務者	源泉徴収	所得税の納税方法
1年未満	全ての場合が該当		お客様	不要	・ 納税管理人が確定申告の上、相当額を納付
1年以上	個人	本人もしくは その親族の居住用			
		上記以外の目的	借主様	必要	・ 借主様が賃料等の20.42%※1を源泉徴収して納付 ・ 納税管理人が確定申告をして、過不足額を調整
	法人	全ての場合が該当			

※1 2013年から2037年までの25年間、復興特別所得税が含まれています。（2019年3月時点） 詳細は、所轄の税務署にお問い合わせください。

## お客様と借主様の間の法的な紛争

お客様と借主様の間に、万一賃料等の支払い・滞納<sup>(17ページ)</sup>、入居中のトラブル<sup>(18ページ)</sup>、原状回復に関する協議<sup>(19ページ)</sup>などにおける、法的な紛争が発生した場合、弁護士法第72条（非弁護士の法律業務の取扱等の禁止）の定めにより、当社は仲裁や法的事務を実施することはできません。



泉パークタウンの“本格的ライフスタイルセンター”『泉パークタウンピオ』



泉パークタウン内の“東北初プレミアム・アウトレット”『仙台泉プレミアム・アウトレット』



丸の内を中核とし大手町と有楽町まで広げたまちづくり  
『丸の内パークビルディング』『三菱一号館美術館』



泉パークタウンの“すぐそこにあるリゾート”  
『仙台ロイヤルパークホテル』



ビジネスと商業が融合する多機能都市丸の内  
『新丸の内ビルディング』『丸の内ビルディング』



“ウッドデザイン賞2019 最優秀賞（農林水産大臣賞）”  
日本初中高層木造ハイブリッド集合住宅『PARK WOOD 高森』



2018年度グッドデザイン賞受賞  
『ザ・パークハウス 西新宿タワー60』



2015年度グッドデザイン賞受賞  
『ザ・パークハウス 上鷺宮』

三菱地所グループは、オフィスビル、商業施設、住宅などにおいて、  
開発・賃貸・販売・管理・リフォーム事業等を展開するとともに、レジャー施設の運営、  
不動産の売買・仲介等、不動産に関する幅広い事業を展開しています。

お客様の不動産に関するニーズをトータルでサポートすべく、  
グループ全体でのバリューチェーンの確立を目指します。

人を、想う力。街を、想う力。

**三菱地所グループ**