

家主様募集中 マンション・アパートご紹介下さい

下記シートにご記入の上、下記の番号までご送信ください。

所有する・建築する
マンションアパートは
いくらくらいで
貸せるんだろう...。
いろんな資料査定を
見比べてみたい...

STEP 1
まずは、お電話
メール・FAX等にて
ご連絡下さいませ。

STEP 2
ご訪問し近隣の賃貸
事情等をご説明し、
間取図面等をコピー
させて頂きます。

STEP 3
1週間前後以内に必ず
査定書をお届けします。

FAX 矢印の方向に
FAXして下さい。
03-5735-2921
該当する項目の【 】の箇所にてチェックして下さい

物件所在地	都・道 府・県	市・区 郡	丁目	番地	号					
物件種類	マンション	アパート	店舗	事務所	倉庫	駐車場部分(台数: 平置き全 台 / 機械式全 台 / 屋根付: 有・無)				
構造	木造	軽量鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造 / 地上階	建・地下 階	間取り	ワンルーム系(全 戸)	ファミリータイプ系(全 戸)	店舗事務所部分(全 戸)	
専有面積	ワンルーム系(平均専有面積 m ²)	ファミリータイプ系(平均専有面積 m ²)	店舗事務所部分(平均専有面積 m ²)	バルコニーの向き			東	西	南	北
設備条件	バストイレ別	追炊き機能付	室内フローリング	独立洗面台	室内洗濯機置場	システムキッチン	エアコン付	オートロック対応	1階防犯シャッター付	
入居条件	エレベーター完備	インターネット接続対応	大田ケーブル対応	デジタル放送受信対応	駐車場(バイク駐輪: 可・不可)	ゴミ捨て場	高齢者対応	ペット対応		
お名前	フリガナ			ご住所			〒			
ご希望する 連絡方法	TEL:	FAX:			メールアドレス:					

【個人情報の取り扱いについて】

本書に記載された個人情報は、次のためにこれをご利用させていただきます。 不動産の売買、仲介、賃貸、管理等の取引に関する契約の履行及び関連する情報、サービス、契約後のアフターサービスの提供。 利用目的の達成の範囲での個人情報の第三者への提供。 当社の取扱う不動産に関連する保険の契約の履行、情報、サービス提供。 お客様にとって有利と思われる当社提携先の商品・サービス等の紹介。 商品・情報・サービス提供のための郵便物、電話、電子メールなどによる 営業活動及びマーケティング活動。 顧客動向分析または商品開発等の調査分析。 情報・サービス提供はご本人の申し出がありましたらとりやめさせていただきます。

当社会社案内・資料請求: 要・不要

入居募集のみを依頼するときの「一般媒介・専任媒介契約」とは?

通常、賃貸物件の入居者やテナントを募集する場合、特定の不動産業者に一括して賃貸管理を委託していない場合などは、募集業務のみの媒介を依頼をします。媒介とは、不動産業者が貸主様から募集業務の依頼を受けて契約の当事者(貸主と借主)の間に入り、両当事者間で契約が結ばれることに助力する行為を言います。その媒介契約には、「一般媒介・専任媒介・専属専任媒介」という種類の媒介契約があります。一般的にオーナー様が不動産業者へ依頼する際に、よく依頼する媒介の種類は、「一般媒介」と専任媒介というものです。下記にその媒介のそれぞれの取引態様及び長所と短所をご説明させて頂きます。

一般媒介契約について

一般媒介とは家主様が他の不動産業者に何社も重ねて依頼することを許す媒介契約です。媒介の契約期間は当事者間で自由に決められその媒介契約もいつでも解約ができます。

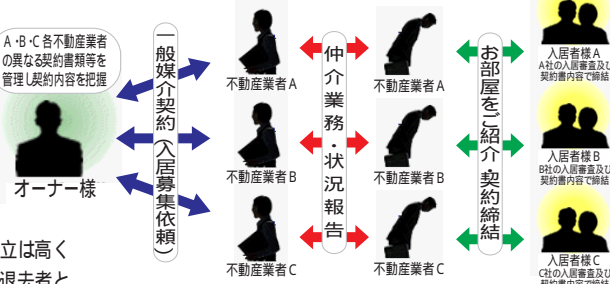
【一般媒介契約の長所】

入居者がなかなか見つからず、空室が多く 賃料収入が安定しない賃貸物件などは、一般媒介契約が適していると思われます。その理由としては、この媒介契約は、来店数が多く 成約率が高い不動産業者を何社も重ねて入居者の募集を依頼できますので、その分、空室がふさがり確立が高くなります。

【一般媒介契約の短所】

来店数が多い成約率が高い不動産業者を何社も重ねて依頼できるので、空室がふさがり確立は高いですが、複数の業者に任せると 契約書内容 新規契約および 更新契約の手続き 退去者との敷金清算等業者によって、業務内容が異なりますので、そのため複数の異なる契約内容や業務形態を把握することが煩雑になり、入居者や不動産業者への伝達事項などの行き違いが生じやす(トラブルが発生しやすい)一面もあります。又、各媒介の内容については、宅地建物取引業法上、媒介の内容を公に明確に揭示しなければいけないため、他の多くの不動産業者にも一般媒介という内容は知れ渡りますので、そのため多くの業者から入居募集の依頼を受けるための煩わしい訪問営業が増えることもあります。

一般媒介の入居者募集のイメージ



専任媒介契約について

専任媒介契約とは他の不動産業者に何社も依頼することを許さない媒介です。二週間に一回以上、業者は依頼者(家主様)に対して業務処理状況の報告義務があります。媒介の契約期間は3ヶ月以内です。(3ヶ月を超える契約日数の部分は3ヶ月に短縮される契約の更新も可能です。但し、更新は家主様の申出があった場合に限られます(更新した場合の契約期間も3ヶ月以内))

【専任媒介契約の長所】

一社だけに媒介契約を任せますので、新規契約や更新契約の手続、退去時の室内修繕箇所の確認立会、敷金清算、契約書関係の書類整理などが煩雑にならずに管理しやすくなります。また不動産業者としても、家主様に専任で任されている以上一般媒介契約の斡旋依頼より、より広告費を掛け、優先して募集業務に務め、入居後に万一生じたトラブル等にも率先してご対応します。

又、一般媒介と違い多くの業者からの訪問営業が減少します。もしそのような行為があった場合はその業者へ注意を促し、オーナー様へのプライバシーを保守します。

【専任媒介契約の短所】

専任媒介契約を結ぶということは、一社だけに入居募集を斡旋してもいいので、その分、入居者を募集する窓口が狭くなるということですから、入居者がなかなか見つからず空室が続くような事態を招きやすくなります。窓口を一つにするならば、来店数が多い成約率が高く、トラブルやクレーム処理などあらゆる面において、敏速に適切に対応できる不動産業者を選んだほうがいいでしょう。初めて賃貸経営をするオーナー様には、どのような基準にして不動産業者を選ぶのが難しいと思われる。そのような場合は、まずは一般媒介で複数の業者に重ねて媒介を依頼し、各業者の実績を見比べてから、オーナー様自身、最も信頼のおける不動産業者と専任媒介を結ぶと良いかもしれません。

専任媒介の入居者募集のイメージ

