

# 不動産運用管理提案

## [ 条件表 ]

2015年



東急住宅租賃株式會社

SOLUTION事業本部 情報開發部  
GLOBAL NETWORK GROUP

# 租賃運用 (業務比較表)

GNG1507-01

		租賃(Master Lease)			
		(房租保證型)	(一般管理型(附滯納保證))	(一般管理型(代理管理型))	
次承租人簽約條件	招租條件的決定	THL	與屋主協議後決定	與屋主協議後決定	
	轉租契約的認可	THL	THL	THL	
	押金支付對象	THL	THL	THL	
	更新費支付對象	THL	屋主	屋主	
屋主簽約條件	簽約對象	THL	THL	THL	
	簽約期間	5年	5年	5年	
	押金	×	需事先繳給THL預付款500,000日幣	需事先繳給THL預付款500,000日幣	
	契約更新	之後每2年更新	之後每1年自動更新	之後每1年自動更新	
	房租調整	×	○	○	
	房租保證延緩期間	3個月	—	—	
	中途解約條款	×	○	○	
	房租滯納保證	○	○	×	
	未租出去時的房租保證	○	×	×	
	THL負擔	住戶未搬出時訴訟費用	○	○	×
		支付給仲介業者的AD	○	×	×
		廣告宣傳費	○	○	○
		恢復原狀費	○	×	×
		承租人入住期間的修繕	○	○	×
支付給THL的手續費	保證費率	82%	—	—	
	代理業務費	×	8% (外加消費稅)	5% (外加消費稅)	
	新成約時的事務手續費	×	相當於1個份的房租與管理費的合計金額 (外加消費稅)	相當於1個份的房租與管理費的合計金額 (外加消費稅)	
	更新時的事務手續費	×	相當於更新費的50% (外加消費稅) 無法向房客取得更新費時則另收30,000日幣	相當於更新費的50% (外加消費稅) 無法向房客取得更新費時則另收30,000日幣	

※ THL=東急住宅租賃株式會社

※ 現行法律下消費稅為8%。今後可能會因法律修訂而發生變更。

※ 有關其他可選購項目請參照下頁起的内容。

# 租賃運用 (房租保證型)

GNG1507-01

租賃 (房租保證型)		
簽約條件	簽約期間	5年 (期滿3個月前如同意本公司評估的招租房租和管理費的82%金額, 則更新2年, 以後皆同。)
	房租	相當於本公司評估的招租房租和管理費的82%金額 (每3個月支付1次, 且為後付)
	房租調整	簽約期間不進行房租調整。
	押金	無 (次承租人支付的押金由東急住宅租賃株式會社保管)
	保證延緩期間	以交屋日起3個月後的日期所在月份的月底為止作為房租支付免責期間。
	轉租簽約期間的修繕	在次承租人入住期間發生的設備修繕以每處50,000日圓 (外加消費稅) ※1為上限, 由東急住宅租賃株式會社負擔。需注意依設備有不屬本公司負擔的部分, 詳情請參照契約條款。
	恢復原狀費用負擔	次承租人退租時所產生的恢復原狀費用由東急住宅租賃株式會社負擔。另外, 若需更換設備器具等, 有時會有部分無法負擔。詳情請參照契約條款。
業務內容	本契約所包含的業務	1・招租條件及承租者的決定 2・招租業務 (含廣告宣傳費) 3・轉租契約的簽訂及鑰匙的交付 4・房租與管理費等的收取 5・次承租人的投訴應對 6・房租與管理費等的調整 7・轉租契約更新手續辦理 8・次承租人退租時的到場確認與解約手續辦理 9・應收房租的催繳與收取 10・管理費與修繕公積金支付代理 11・稅金支付代理
可選購項目	需另行簽約的附加業務	1・火災保險等的介紹 (火災保險費另計) 2・交屋時的竣工檢查代理 3・鑰匙與相關資料領收代理 (1・2・3・合計共30,000日幣 (外加消費稅) ※1, 只需首次支付)
屋主負擔費用	管理費與修繕公積金	支付給大樓管理公司的管理費與修繕公積金、大樓本身及設備維護修繕所需的費用
	退租修補費	上述由東急住宅租賃株式會社負擔的轉租契約期內的修繕、恢復原狀費用及次承租人負擔部分以外的費用需由屋主負擔
	其他	上述「可選購項目」的委託費用、稅金、火災保險費、房租等的銀行匯款手續費、網際網路的使用費等

●用途/原則上為居住。

●建築物/原則上為新建未入住。

●支付給屋主的房租為每3個月支付1次, 且為後付。

●上述「屋主負擔費用」原則上與本公司支付的房租相抵消。

●有關其他各條件, 歡迎另行協商。

※現行法律下消費稅為8%。今後可能會因法律修訂而發生變更。



# 租賃運用 (滯納保證型)

GNG1507-01

租賃 (一般管理型(附滯納保證))		
簽約條件	簽約期間	5年(以相同條件再更新一年,以後皆同)
	代理業務費	相當於轉租費與管理費的8%金額(外加消費稅)※1
	房租調整	等同實際房租與管理費。
	房租支付時期	轉租契約成立,從轉租房租發生月份的翌月起支付。
	押金	無(次承租人支付的押金由東急住宅租賃株式會社保管)
	成交時事務手續費	轉租契約成立時,繳納相當於1個月的轉租房租與管理費的合計金額(外加消費稅)※1
	更新時事務手續費	相當於次承租人更新租賃契約時所支付的更新手續費的50%(外加消費稅)※1 (次承租人所支付的更新手續費由屋主取得) 無法向次承租人收取更新手續費時,屋主需繳交更新事務手續費30,000日圓(外加消費稅)※1給東急住宅租賃株式會社。
	轉租簽約期間的修繕	在次承租入住期間發生的設備修繕以每處50,000日幣(外加消費稅)※1為上限,由東急住宅租賃株式會社負擔。 需注意依設備有不屬本公司負擔的部分,詳情請參照契約條款。
	承租人拖欠房租擔保	不論次承租人是否拖欠房租,也一律由東急住宅租賃株式會社固定代付給屋主。 因拖欠房租導致需向次承租人提出訴訟時的訴訟費用及律師費用由東急住宅租賃株式會社負擔。
業務內容	本契約所包含的業務	1・招租條件的提案 2・招租業務(含廣告宣傳費) 3・轉租契約的簽訂及鑰匙的交付 4・房租與管理費等的收取 5・次承租人的投訴應對 6・房租與管理費等的調整 7・轉租契約更新手續辦理 8・次承租人退租時的到場確認與解約手續辦理 9・應收房租的催繳與收取
可選購項目	需另行簽約的附加業務	1・管理費與修繕公積金支付代辦(2,000日幣(外加消費稅)/次)※1 2・税金支付代辦(2,000日幣(外加消費稅)/次)※1 3・火災保險等的介紹(火災保險費另計) 4・交屋時的竣工檢查代辦 5・鑰匙與相關資料領取代辦 (3・4・5・合計共30,000日幣(外加消費稅)※1,只需首次支付)
屋主負擔費用	管理費與修繕公積金	支付給大樓管理公司的管理費與修繕公積金、大樓本身及設備維護修繕所需的費用
	退租時修補費	上述由東急住宅租賃株式會社負擔的轉租契約期內的修繕、恢復原狀費用及次承租人負擔部分以外的費用需由屋主負擔
	其他	上述「可選購項目」的委託費用、税金、火災保險費、房租等的銀行匯款手續費、AD(販賣促進費用)、網際網路的使用費等

- 用途/原則上為居住用。
- 建築物/原則上為新建未入住。
- 支付給屋主的房租為每3個月支付1次,且為後付。
- 調整房租時,如果新房租未能達成一致意見,可在雙方協商之下進行解約。

- 上述「屋主負擔費用」原則上與本公司支付的房租相抵消。
- 交屋時,要事先向本公司寄存50萬日幣的預繳金。僅在尚未出租出去時無法從房租中扣除管理費與修繕公積金等時,從預繳金中支付使用。另外,金額不足時,需另行協商。
- 有關其他各條件,歡迎另行協商。
- ※現行法律下消費稅為8%。今後可能會因法律修訂而發生變更。

# 租賃運用 (代理管理型)

GNG1507-01

租賃 (代理管理型)		
簽約條件	簽約期間	5年(以相同條件再更新一年,以後皆同)
	代理業務費	相當於轉租費與管理費的5%金額(外加消費稅)※1
	房租調整	等同實際房租與管理費。
	房租支付時期	契約成立後,從房租發生月份的翌月起支付。
	押金	無(次承租人支付的押金由東急住宅租賃株式會社保管)
	成交時事務手續費	契約成立時,繳納相當於1個月的房租與管理費的合計金額(外加消費稅)※1
	更新時事務手續費	相當於次承租人更新租賃契約時所支付的更新手續費的50%(外加消費稅)※1 (次承租人所支付的更新手續費由屋主取得) 無法向次承租人收取更新手續費時,屋主需繳交更新事務手續費30,000日圓(外加消費稅)※1給東急住宅租賃株式會社。
	轉租簽約期間的修繕	次承租人人住期間的修繕均為屋主的負擔。
	承租人拖欠房租擔保	若遇到次承租人拖欠房租時,則無法支付房租給屋主。 因拖欠房租導致需向次承租人提出訴訟時的訴訟費用及律師費用均由屋主承擔。
業務內容	本契約所包含的業務	1・招租條件的提案 2・招租業務(含廣告宣傳費) 3・契約的簽訂及鑰匙的交付 4・房租與管理費等的收取 5・次承租人的投訴應對 6・房租與管理費等的調整 7・契約更新手續辦理 8・次承租人退租時的到場確認與解約手續辦理
可選購項目	需另行簽約的附加業務	1・管理費與修繕公積金支付代辦(2,000日圓(外加消費稅)/次)※1 2・稅金支付代辦(2,000日圓(外加消費稅)/次)※1 3・火災保險等的介紹(火災保險費另計) 4・交屋時的竣工檢查代辦 5・鑰匙與相關資料領收代辦 (3・4・5・合計共30,000日圓(外加消費稅)※1,只需首次支付)
屋主負擔費用	管理費與修繕公積金	支付給大樓管理公司的管理費與修繕公積金、大樓本身及設備維護修繕所需的費用
	退租時修補費	轉租契約期內的修繕、恢復原狀費用及承租人需負擔部分以外的費用均需由屋主負擔
	其他	上述「可選購項目」的委託費用、稅金、火災保險費、房租等的銀行匯款手續費、AD(販賣促進費用)、網際網路的使用費等

- 用途/原則上為居住用。
- 建築物/原則上為新建未入住。
- 支付給屋主的房租為每3個月支付1次,且為後付。
- 調整房租時,如果新房租未能達成一致意見,可在雙方協商之下進行解約。

- 上述「屋主負擔費用」原則上與本公司支付的房租相抵消。
- 交屋時,要事先向本公司寄存50萬日圓的預繳金。僅在尚未出租出去時無法從房租中扣除管理費與修繕公積金等時,從預繳金中支付使用。另外,金額不足時,需另行協商。
- 有關其他各條件,歡迎另行協商。
- ※現行法律下消費稅為8%。今後可能會因法律修訂而發生變更。



# 不動產持有SUPPORT (服務內容)

GNG1507-01

不動產持有SUPPORT		
簽約條件	簽約對象	東急住宅租賃株式會社
	簽約期間	1年契約(之後自動更新)※無需更新費
	保證金	100,000日圓(將在本契約結束後退還。)
	預繳金	在契約生效日之前向本公司寄存本公司請求的金額(契約期內的支付原資)。不足時,需追加預繳金。本契約結束時,將進行結算並退還剩餘金額。
	其他	保證金、預繳金等匯款時的匯款手續費、及本公司的各種代理支付業務所需的匯款轉帳手續費等由屋主負擔。
業務報告	代辦交屋業務	交屋前室內檢查:檢查後將寄送各種報告(現場照片、檢查表等) 交屋:將寄送鑰匙受領書等的交屋相關資料。
	巡迴管理業務	巡迴檢查後,將寄送報告書。
	各種代繳業務	每6個月以書面方式報告支付狀況及預繳金的餘額。
	郵件及包裹轉寄業務	寄送轉寄確認書。
	各種到場確認業務	業務結束時,以書面資料(需要時附照片)進行報告。

	業務	內容	次數	費用
竣工交屋時	代辦交屋業務	整套交屋業務	1次/交屋時	60,000日圓/次(外加消費稅)※1
	水電瓦斯啟用代辦業務	水電瓦斯啟用申請、瓦斯開通代理到場確認	1次/交屋時	20,000日圓/次(外加消費稅)※1

SUPPORT業務	基本業務	代繳業務	管理費與修繕公積金	12次/年	150,000日圓/年(外加消費稅)※1
		納稅管理人業務	固定資產稅及城市規劃稅	1次/年	
			不動產購買稅	1次/物件購買時	
	代理到場檢查業務	消防設備檢查、排水管清洗、售後服務檢查	4次/年		
	可選購目	公共費用代繳	水電瓦斯費等	隨時	2,000日圓/件(外加消費稅)※1
		巡迴管理業務	室內確認、通水通風、郵件及包裹確認	1次/月	12,000日圓/次(外加消費稅)※1
到場確認業務		各種代理到場確認業務	所指定的日期	10,000日圓/2小時(外加消費稅)※1	

※ 現行法律下消費稅為8%。今後可能會因法律修訂而發生變更。