



住宅・店舗・事務所 賃貸管理プラン

一般オーナー型

おまかせ安心プラン

- 効率の良い賃貸運用を行いたい方
- 入居中のクレーム対応を全て任せたい方
- 賃料管理・滞納督促・トラブル・法律対応を全て任せたい方
- 退去立会い、敷金清算、原状回復工事に不安を感じる方
- 賃料設定や入居者選択はご自身で行いたい方

プロオーナー型

自主管理プラン

- 賃貸経営の経験があり、入居者対応がご自身で可能な方
- 設備修繕や原状回復工事の手配がご自身で可能な方
- 宅地建物取引士や賃貸経営管理士の資格を保有されている方
- 退去立会いや敷金清算の折衝がご自身で行える方

長期安定型

サブリースプラン

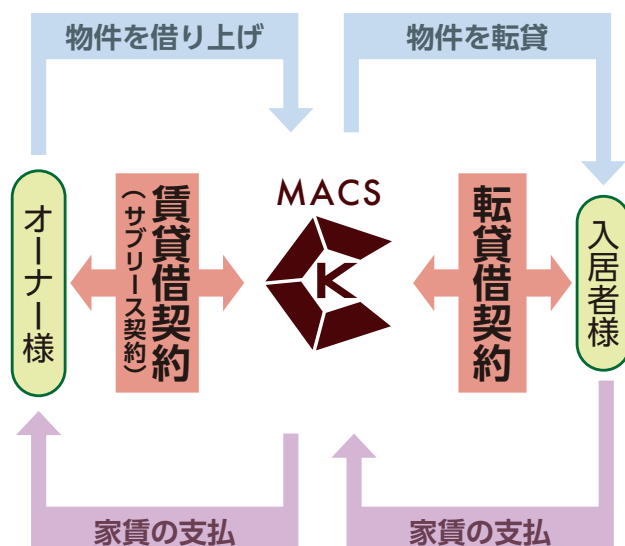
- 安定重視の方
- 空室リスクを回避したい方
- 毎月固定した収入の保証が欲しい方
- 賃貸経営を全て任せたい方



サブリースプラン

サブリースとは

サブリースとは、オーナー様の空室リスクを解消することをもっとも重要視した管理形態です。マックスがオーナー様のご所有物件を借上げることで、空室の有無にかかわらず毎月オーナー様へ保証賃料を送金するシステムです。借り上げた物件はマックスの責任において転貸をさせていただきます。



▶ リーシング(募集活動)

	一般オーナー型 おまかせ 安心プラン	プロオーナー型 自主管理 プラン	長期安定型 サブリース プラン
賃貸借契約上の弊社取引態様	貸主代理	媒介	貸主
募集業務（写真撮影・図面作成・物件調査・広告）	○	○	○
契約業務（入居審査・契約書作成・契約金管理・借家人賠償保険契約・引渡し）	○	○	○
建物管理会社への手続き（共用施設手続き・各種届出）	○	○	○
礼金	オーナー様のご収入	オーナー様のご収入	×

▶ 管理

賃料等の収納代行（入金確認・送金・敷金お預かり）	○	×	○
督促業務（賃料・更新料）	○	×	○
窓口対応（設備トラブル・クレーム・名義変更・諸手続き）	○	×	○
更新業務（普通賃貸借）or 再契約業務（定期賃貸借） （入居者への通知・更新料徴収・更新契約締結・条件折衝）	○	○	○
更新料	オーナー様のご収入	オーナー様のご収入	×

▶ 解約・退去

解約時退去立会い業務（解約通知受付・代理立会・原状回復費用見積・費用負担割合算出・貸与品回収・共用施設解約）	○	×	○
敷金清算業務（原状回復費用の負担割合折衝・日割賃料等清算・超過費用請求）	オーナー様のご負担	オーナー様のご負担	オーナー様のご負担

▶ その他

空室時の保証	×	×	○
--------	---	---	---

▶ 費用内訳（以下費用は全て税込となります）

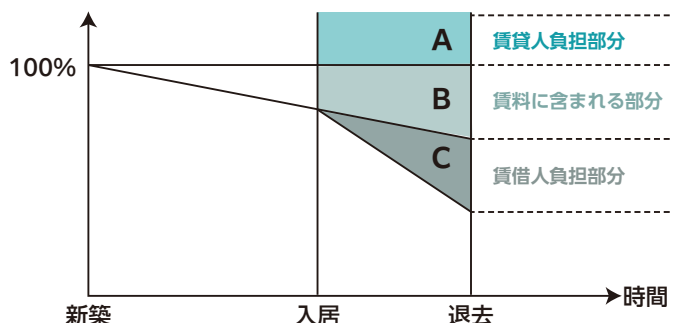
業務委託手数料（成約時）	月額賃料の1ヶ月相当額	月額賃料の1ヶ月相当額	なし
管理手数料（入居期間中）	総賃料(*)の5%/月	なし	なし
更新・再契約事務手数料（更新・再契約時）	新賃料の0.5ヵ月相当額	新賃料の0.5ヵ月相当額	なし

※総賃料とは、月額賃料・管理費・共益費の合計額です。なお、管理手数料は、空室期間中は発生しません。



賃貸住宅の原状回復工事について

「原状回復」とは



- A** グレードアップ・・・・・・・・・・ 賃貸人負担部分
B 経年劣化／通常損耗・・・・・・・・・・ 賃料に含まれる部分
C 善管注意義務違反／故意・過失／その他・・ 賃借人負担部分

一般的な建物賃貸借契約書には「借主は契約終了時には本物件を原状に復して明け渡さなければならない」といった定めがあります。この場合の「原状回復」とは、借りていた物件を契約締結時とまったく同じ状態に回復するというものではありません。

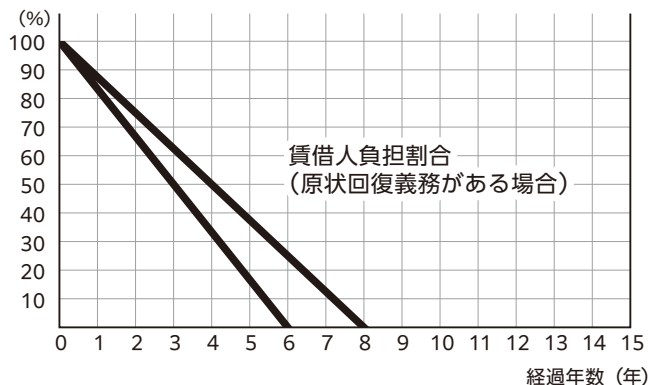
建物賃貸借契約における「原状回復」とは、借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、退去時に、借主の故意・過失や善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなどを復旧することです。したがって、費用の負担についても、破損部分の補修工事に必要な施工の最小単位に限定されます。

例えば、レンタカーを数か月借りたとします。
 数か月も乗ってれば、タイヤもすり減ったりするでしょう。
 だからといって、車を返す時にレンタカー料金以外にその復旧費用を別途請求されることはありません。
 一方、不注意で車をぶつけてしまった場合などは、レンタカー料金以外に復旧費用を請求されることになります。

【参考】引用元：東京都 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン 第3版 平成30年3月

設備等の経過年数と賃借人負担割合

< 耐用年数6年及び8年・定額法の場合 >



< 参考 > 設備、建具等の耐用年数の例

耐用年数5年

流し台

耐用年数6年

畳床、カーペット、クッションフロア、壁(クロス)、冷暖房用機器(エアコン、ルームクーラー、ストーブ等)、電気冷蔵庫、ガス機器(ガスレンジ)、インターホン

耐用年数8年

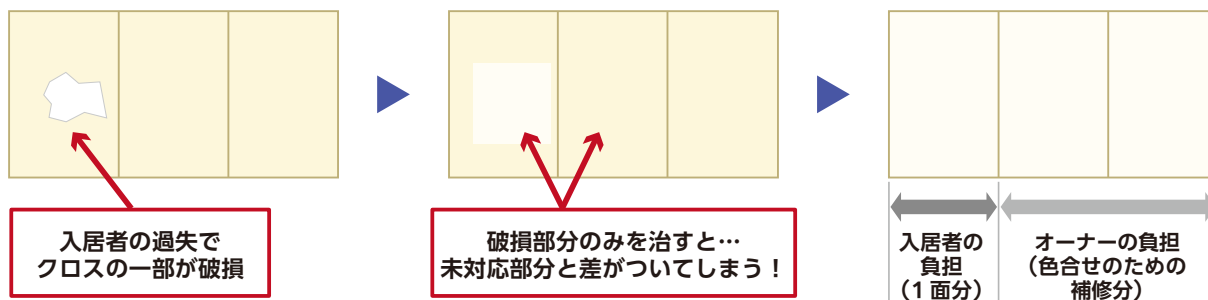
主として金属製以外の家具(書棚、たんす、戸棚、茶ダンス)

耐用年数15年

便器、洗面台等の給排水・衛生設備、主として金属製の器具・備品 ※ユニットバス、浴槽、下駄箱等建物に固着して一体不可分なものは当該建物の耐用年数を適用

※設備、建具の種類は例示です。

負担割合の考え方 (壁クロスの場合)



※ここから通常損耗・経年変化に相当する割合を引いたものが最終的な入居者負担分になります

【参考】引用元：国土交通省ホームページ「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)



不動産を賃貸しているときの税金

M&S.CO.,LTD.
Real estate company

不動産を賃貸している場合には、その賃貸料収入は不動産所得として所得税の課税対象となります。その年の所得税額は、不動産所得に給与所得など他の所得を合算して総合課税されます。また所得税の他、住民税が課税されます。

不動産所得の計算方法

$$\text{不動産所得の金額} = \text{①収入金額} - \text{②必要経費}$$

①収入金額とは

不動産所得の収入金額とは、賃貸借の契約などによってその年の1月1日から12月31日までの間に収入すべき金額として確定した家賃、地代、権利金などの金額です。つまり12月31日現在その年の家賃が未収でも収入金額に含めなければいけません。

収入金額に含まれるもの

- 共益費などの名目で受け取る電気代、水道代や掃除代など
- 敷金・保証金のうち、返還を要しないもの(退去時に返還する分は収入金額に含まれません)
- 家賃・地代 ● 権利金 ● 更新料 ● 礼金

②必要経費とは

不動産賃貸に伴って発生した事業上の支出のうち一定のものは必要経費として収入金額から差し引くことができます。

必要経費として認められるもの

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| ● 入居者募集のための広告宣伝費 | ● 減価償却費 |
| ● 税理士・弁護士への報酬で不動産賃貸にかかるもの | ● 立退料 |
| ● 土地の購入・建物の建築の借入金金利(事業開始後に支払った部分) | ● 共用部分の水道光熱費 |
| ● 土地・建物に係る固定資産税・都市計画税 | ● 事業税 |
| ● 消費税(税込経理による場合に限りです) | ● 収入印紙代 |
| ● 修繕費(資本的支出に該当するものを除きます) | ● 不動産会社への管理手数料 |
| ● 損害保険料(掛け捨てのもので、その年分のみ) | ● 管理組合への管理費 |
| ● その他雑費(掃除、消耗品代等) | |

必要経費として認められないもの

- 借入金の元本返済部分 ● 事業に関連しない支出(自宅に係る経費等) ● 住民税 ● 所得税

給与所得者の年末調整と確定申告

給料以外に不動産賃貸の所得等がある人は別途自分で確定申告をしなければなりません。不動産所得も給与取得と併せて確定申告することによって、はじめてその年の所得と所得税額が確定します。

海外転勤・非居住者所有の不動産賃料にかかる源泉徴収税

海外転勤・非居住者とは

原則として外国人や外国法人、海外に1年以上の長期転勤を行う日本人の方があてはまります。

賃借人の名義が個人ではなく法人である場合、非居住者の申告漏れを防ぐ為、その賃料を支払う者が、支払いの際に源泉徴収相当額を税務署に支払います。つまり、賃借人が源泉徴収義務者ということになります。不動産の賃料等に対する源泉徴収税(所得税及び復興特別所得税)の税率は、賃料の20.42%相当額です。