

# 建物賃貸借契約までの流れ

## まずは希望条件の絞り込み

1. エリア … 少し広めでご検討ください。
2. 広 さ … 必要な広さと併せて、平家建限定か複数階でも可能かお教えてください。
3. 賃 料 … 賃料等は交渉により値下げできる場合もございます。ご相談ください。
4. 業 種 … 作業をする場合、用途地域による制限がございます。詳しくは弊社の営業担当者にご相談ください。
5. 駐車場 … 必要台数分の確保が敷地内でないといけないか近隣で確保できればいいのかお教えてください。
6. 使用車両 … 出入りする車両により道路幅員・道路規制など検討する必要があります。
7. 通勤事情 … 電車・バス・車などの通勤事情。
8. 使用目的 … 倉庫・工場・店舗など。(種目が工場でも倉庫として使用できる物件もあります。)



### STEP1 物件検索・物件のご紹介

ご提示いただいた条件で物件を検索し、物件をご紹介致します。



### STEP2 ご内覧の手配・現地ご案内

日時を打ち合わせのうえ、現地をご案内致します。ご覧いただき、質問などを承ります。

※事前連絡なしの現地への突然の訪問はご遠慮ください。直接物件を見に行かれる事によるトラブルが発生する場合がございます。見に行かれる際には、必ず事前にご連絡ください。



### STEP3 入居申し込み

物件を決めたら、入居の申し込みを書面で行います。その際に家主様と入居条件等を交渉致します。賃料・保証金・入居時期・建物の造作等にご相談できる場合もございます。



### STEP4 家主様の審査・条件の合意

入居条件等について、家主様・管理会社の審査があります。

入居申込書を提出し、条件など家主様が合意された場合に契約成立となります。



## STEP5 契約書・重要事項説明書の作成

- ①合意した内容で建物賃貸借契約書（案）を作成し、家主様とご契約いただくテナント様の双方に事前にご確認いただきます。双方異議が無ければ契約書を作成致します。
- ②重要事項説明書を作成し、契約書に記名押印していただく前に、契約内容についてご説明致します。
- ③契約時に必要な書類・決済金・契約日等を書いた明細書をご用意致します。通常テナント様の印鑑証明書、法人の場合、履歴事項全部証明書、連帯保証人の印鑑証明が必要となります。稀に住民票、所得証明書等をご用意いただくこともございます。



## STEP6 ご契約

- ①家主様と顔合わせしていただき、双方契約書に記名押印し、決済金の受け渡しを行い鍵の引き渡しをします。その際、保証人様もご同席いただきます。もしくは契約書を先にお渡し致しますので、保証人様とともに記名押印いただき、後日に家主様の記名押印いただいた契約書1部をお渡し致します。決済については設定した決済日にお振込みいただきます。
- ②預託した保証金に対し、家主名の保証金預かり書をお渡し致します。  
(契約書と保証金預かり書は解約時にご返却いただきますので保管願います。)



## STEP7 鍵の引き渡し

鍵をお渡しし、鍵引渡書にご署名いただきます。以降建物の管理責任はテナント様に移ります。通常、水道・電気・ガスなどについて、入居時までには手続きが必要です。稀に家主様の子メーターの場合もございますので、詳しくは担当者にお尋ねください。



## STEP8 原状変更工事届

- ①ご契約いただいた建物の造作変更が必要な場合は原状変更工事届をご記入ください。
- ②原則退去時に変更箇所を原状に復帰していただきますが、建物の価値が上がるような場合は復帰免除できる場合がありますので、ご相談ください。(外壁塗装・防塵塗装等)

### 届出・承諾を必要とする事項

- 住所・名称・組織・代表者に変更が生じたとき
- 業務内容に変更があったとき
- 連帯保証人の住所に変更が生じたとき
- 物件の建物または、設備を破損、または破損の恐れがあるとき
- 物件を長期間（1ヶ月とする定めが多い）使用しないとき
- 敷地・建物または付属施設等に新設・増設または改修するとき

