

(1) 賃貸物件調査チェックリスト

[管理業者]

本書式の趣旨

貸主から物件の媒介又は管理を依頼されたときに、当該物件につき情報を得、整理しておくためのものである。

解説

- ① 貸主から媒介、管理業務を委任された場合、対象物件を的確に把握することは、媒介業務であれば、適正賃料の設定や入居希望者に対する情報提供に際し有益であるし、管理業務であれば、管理業務の内容の決定や管理業務報酬の決定に際し有益である。
- ② 物件調査の目的は、媒介又は管理する物件の内容の把握であり、貸主からの説明及び資料提供のみならず、宅建業者又は管理業者が自ら現地調査する必要がある。
- ③ 調査項目としては、重要事項説明書に記載する内容を基本として、物件のグレード、入居者層、交通機関、周辺環境、周辺の賃料相場等が挙げられる。
- ④ また、資料として、貸主から、物件の設計図や間取り図があれば入手しておく。さらに、平成16年4月から短期賃貸借保護制度が廃止され、物件にあらかじめ抵当権が付いている場合、その抵当権が実行され競落されれば賃貸借契約は対抗できることとなったので、登記簿謄本（登記事項証明書）を従前にも増して確認しておくことが大切である。
- ⑤ 宅建業者又は管理業者が個人情報取扱事業者にあたる場合には、個人情報保護法（平成17年4月1日施行）が適用される。物件情報も個人情報にあたるため、情報取得にあたっては、利用目的を明示するとともに、第三者提供につき、原則として同意を得ておくことが必要となる。
- ⑥ 建物ごとに作成し、共同住宅等で、受託物件が一建物内に複数あるときは、2ページ目を物件枚数分コピーして、それぞれの物件について作成してつづっておくと便利である。