

(2) 顧客別物件台帳

[媒介業者]
[管理業者]

本書式の趣旨

媒介または管理を依頼された物件を、顧客（貸主）ごとに整理しておくためのものである。

解説

- ① 書式2—(1)により調査した物件については、顧客（貸主）ごとに台帳を作成しておくと、媒介又は管理業務の遂行、貸主への連絡、報酬の請求等に際し便利である。
- ② 物件調査の目的等
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。
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。
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ないこととなったので、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。
- ③ 入居資格等契約条件については、貸主の希望を十分確認して調整することとなるが、貸主が厳しい入居資格条件や、近隣の賃料相場に比べ著しく高い賃料条件を示した場合、管理業者は専門家として、成約事例やマーケット状況等の資料を活用し、適切な助言を行い、契約条件の調整を行うことも必要である。
- ④ 依頼物件が3件以上あるときは、本書式をコピーの上、顧客ごとにつづっておく。
- ⑤ 個人情報保護法上、物件情報も個人情報にあたると解されている。したがって情報管理につき遺漏なきよう注意する必要がある。