

(7) 入居希望者の入居資格に関する参考資料

[媒介業者→貸主]

本書式の趣旨

貸主に対し、入居希望者について、入居申込書記載以外の情報を提供し、貸主が契約締結を決める際の判断材料とするためのものである。

解説

- ① 最終的に借主を決定するのは貸主であり、当該借主との間で契約上の当事者となり、借主の債務不履行等のリスクを負うのは貸主である。したがって、当該入居希望者を借主としてよいかの判断材料として、実際に対面・調査している管理業者の立場からの評価等を、貸主に提供することが必要となる。
- ② 入居審査業務には、
 - ア 『入居申込書』に記入された入居希望者に関する事項について誤記、虚偽がないか、本人の身分証明書等の写しや勤務先への電話連絡等により確認を行うこと。
 - イ 申込み受付時からの入居希望者の言動、態度などを踏まえ、人柄の評価を行うこと。貸主の入居条件に合致するかを確認すること。
 - ウ 連帯保証人への保証の意思確認等を行うこと。などがある。
- ③ 連帯保証人への意思確認は、この時点ではまだ電話確認の段階であろう。連帯保証人となるべき者への電話連絡の際には、あらかじめ入居申込者に対し、本当にその者が連帯保証人を引き受けているのかを確認したうえで、連帯保証人となるべき者に確認の連絡をする等の案内をしておいた方がよい。
- ④ 媒介にあたる宅建業者は、入居者を選定する立場になく、あくまでも貸主の選定の補助をする立場にある。従って、入居希望者に関する心証評価等を貸主に報告するとともに、必要に応じ、媒介の専門家として貸主に対して助言を行い、貸主に最終的な入居の可否の判断を求めることが大切である。