

ビジネススキーム

▶ 賃貸経営受託システム 修繕項目一覧

原状回復項目一覧

- [30年フルパッケージ+5年スタンダード]プラン
- [35年スタンダード]プラン

大東建託グループは入居者様の退去の都度、必要に応じて下記の修繕を実施します。

原状回復 <small>(退去に伴う修繕)</small>	・ルームクリーニング	・各種収納の修繕	・ペーパーホルダー修繕
	・天井・壁クロス貼替	・鍵、錠の修繕と取替	・洗濯物干し掛けの修繕
	・床材・CFシート貼替	・水栓パッキン取替	・各種電球の取替
	・網戸の貼替	・カーテンレール修繕	・各種スイッチ、コンセントの修繕
	・巾木、廻縁の修繕	・エアコンスリーブ修繕	・戸別ポストの修繕
	・長押の修繕	・タオル掛け修繕	・その他円滑な入居者斡旋に必要な美観と機能等の維持に関する修繕
	・建具、手摺の修繕と調整		

修繕項目一覧

- [30年フルパッケージ+5年スタンダード]プラン

大東建託グループは、必要の都度、下記の修繕を実施します。

建物本体	・陸屋根再防水処理(アスファルト、塩ビシート、塗膜)	・各種収納の修繕	・ペーパーホルダー修繕
	・バルコニーの再防水修繕	・鍵、錠の修繕と取替	・洗濯物干し掛けの修繕
	・シーリング打替え(外壁目地、サッシ枠廻り)	・水栓パッキン取替	・各種電球の取替
	・外壁の塗装、外壁タイルの洗浄、屋外鉄骨階段本体の塗装	・カーテンレール修繕	・各種スイッチ、コンセントの修繕
	・住戸玄関扉枠、P S扉及び枠、共用扉枠・共用部分分電盤の塗装及び修繕	・エアコンスリーブ修繕	・戸別ポストの修繕
	・フェンス、外構ブロック・側溝・各種排水桝の修繕と部分取替	・タオル掛け修繕	・その他円滑な入居者斡旋に必要な美観と機能等の維持に関する修繕
	・勾配屋根の修繕		
	・雨樋の修繕		
	・共用階段・共用通路・共用エントランスの修繕		
	・駐車場路面・駐車場ライン・駐車場車止めの修繕(オーナー様使用及び必要区画数を超える駐車場を除く)		
	・共用水栓機器・ゴミ置き場の修繕		
	・建物名称看板・掲示板の修繕		
	・ベランダ、玄関の隔板、玄関ポーチの修繕		
	・その他一括賃貸借契約開始時に布設されている建物本体の美観と機能等の維持に関する修繕		
建物設備	・屋外照明器具の修繕	・FFストーブの修繕	・備付照明器具の修繕
	・雨戸の調整	・洗濯パンの修繕	・給湯器の修繕
	・テレビアンテナ、ブースター、分配器の修繕	・浴室乾燥機の修繕	・インターホンの修繕
	・火災感知器、消防設備・避難設備の取替及び修繕	・ユニットバスの修繕	・その他一括賃貸借契約開始時に布設されている部屋設備の修繕
	・給水子メーター、浄化槽フロアーの取替	・各種換気扇の修繕	
	・共用部分オートロック設備・集合ポスト・宅配ボックスの修繕		
	・自転車置き場の修繕と屋根塗装		
	・その他一括賃貸借契約開始時に布設されている建物設備の修繕		
部屋設備	・キッチンの修繕	・FFストーブの修繕	・備付照明器具の修繕
	・洗面化粧台の修繕	・洗濯パンの修繕	・給湯器の修繕
	・衛生器具の修繕	・浴室乾燥機の修繕	・インターホンの修繕
	・便座の修繕	・ユニットバスの修繕	・その他一括賃貸借契約開始時に布設されている部屋設備の修繕
	・エアコンの修繕	・各種換気扇の修繕	
オーナー様負担	①性能向上価値増大、法令改正対応等のためのグレードアップや新規設置をオーナー様の費用負担で行ったもの		
	②上記項目以外の建物・施設・設備(昇降機設備、立体駐車場、ロードヒーティング設備、融雪設備、ソーラー発電設備、IHクッキングヒーター、電気温水器等、大東建託株式会社がオーナー様から請け負っていない設備等) ※ZEH仕様の建物で、新築時よりIHクッキングヒーターが設置されている場合、当該設備の修繕等は大東建託パートナーズが実施します。		
	③特殊建築物の法定定期検査費用・外壁タイルの全面打診検査費用		

※駐車場と事業用部屋については管理委託契約となります

▶ 一括賃貸借契約を締結する上での注意点

● 留意事項(重要事項説明書より抜粋)

(1) 大東建託グループからお客様にお支払いする家賃は減額される場合があります。

- 一括賃貸借契約(以下、本契約)では、お客様にお支払いする家賃を定期的に見直すこととしており、見直しにより、家賃が減額となる場合があります。
- 本契約には、借地借家法第32条第1項(借賃増減請求権)が適用されるため、定期的な見直しの日以外であっても大東建託グループからお客様に払う家賃が、
 - ①土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき
 - ②土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき
 - ③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき
 は、本契約の条件にかかわらず、サプリース業者は家賃の減額を請求することができます。
- ただし、近傍に同種の賃貸住宅が増加したことによる空室の増加や経済事情の変動とは関係なく個別の事情で発生した当社の経営状況の悪化等の上記①～③に該当しない理由では、同条に基づく減額請求はできません。
- また、借地借家法に基づく、大東建託グループからの減額請求について、お客様は必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、大東建託グループとの間で、変更前の家賃決定の要素とした事情を考慮要素として、協議を行っていただくこととなります。

(2) 契約期間中においても解約となる場合があります。ただし、お客様から解約の申し入れ又は、更新拒絶をされる場合は、正当な事由が必要となります。

- 本契約には、借地借家法第28条(更新拒絶等の要件)が適用されるため、お客様からの解約の申し入れ又は更新拒絶は、
 - ①お客様及び大東建託グループ(転借人(入居者)を含む)が建物の使用を必要とする事情
 - ②建物の賃貸借に関する従前の経過
 - ③建物の利用状況及び建物の現況
 - ④お客様が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引き換えに大東建託グループ(転借人(入居者)を含む)に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければなりません。

● 契約の変更・終了(一括賃貸借契約約款より抜粋)

第20条 3項 甲が本契約に違反し、乙が催告したにもかかわらず甲が是正しないとき、または本契約に定められた甲と乙との協議が整わないことにより、本契約の継続が著しく困難な状態に立ち至ったときは、乙は、催告のうえ、本契約を解除することができるものとします。
本件建物又は本契約に基づく甲の乙に対する債権について、差押、仮差押、譲渡(甲または乙に対する効力の如何にかかわらず)が行われたとき、甲について、民事再生・会社更生もしくは破産の申立てがあったとき又は所有財産に保全処分を受けるなど資力が著しく悪化したと認められるときも同様とします。

第20条 4項 自然災害等の不可抗力や本件建物の敷地の瑕疵により本件建物が滅失・毀損もしくは使用制限され、又は都市計画等により本件建物が収去もしくは使用制限されることにより、本契約の継続が著しく困難な状態に立ち至ったとき、本契約は当然に終了するものとします。
本契約締結後、甲と大東建託株式会社との間の本件建物の建築請負契約が解除・解約された場合、本件建物に付随する駐車場に関する甲と乙との間の駐車場管理委託契約が解除された場合も同様とします。

(注)甲:お客様 乙:大東建託パートナーズ 本契約:一括賃貸借契約 本件建物:契約書に記載する賃貸借を目的とした建物