

# はじめようリロの賃貸運用

人生の中で最も高い買い物はマイホームです。

その宝物を安心・安全・快適・便利・安定に運用できる方法は、賃貸運用です。

ぜひ唯一の専門業者である当社(以下:リロ)へのご用命をご検討ください。

1984年リロは、日本で初めて“リロケーションサービス”を始め、延べ10万戸の実績とパイオニアとして、おかげさまで30年間愛され続けてまいりました。

Comfortable

## 快適

人に貸すから、  
マイホームが  
イキイキ!

海外赴任サポート  
赴任先から  
遠隔操作!

Convenience

## 便利

Relief

## 安心

どうせ貸すなら  
優良入居者!

Security

## 安全

戻れる賃貸!

Stability

## 安定

ローンも  
維持費も大丈夫  
安定の  
家賃収入!



# リロの安心(安心・安全・快適・便利・安定) 賃貸運用サービス

## 安心ならリロで選ばれ続ける 5つの理由

### 理由1 まるごと安心転貸

入居者との契約はリロが締結するため、入居者とのトラブルやリスクを回避できます。



入居者に対する契約責任、トラブルなどをリロに任せていけば安心

入居者が決定した時点で、お客様よりリロが借り受け(賃貸借契約)、リロが入居者に貸与(転貸借契約)します。  
※物件によってはリロがお客様の代理人となり、お客様と入居者との間で賃貸借契約を締結していただく場合もございます。(代理契約)

### 理由2 どうせ貸すなら優良入居者〈安心の入居者斡旋〉

- ・福利厚生代行グループのリロだからできる1万社の取引企業
- ・国内最大級の不動産ネットワーク3,000店舗



### 理由3 賃貸運用の安全を保証するリロ安心保証サービス

業界初!

- ・賃料支払保証
- ・明渡保証金
- ・リロメンテフリー保証
- ・買取保証
- ・施設賠償責任
- ・保険付帯サービス

賃貸運用に潜むリスクや不安

## 五大保証

### 理由4 戻れる賃貸、安心・便利な一時使用

業界初!

#### ①一時使用賃貸借契約期間(借地借家法第40条)

**一時使用だと…**  
3ヶ月前予告できっちり戻れて  
帰任直前までしっかり  
家賃収入が得られます

実際の赴任期間(2年半) | 3ヶ月前に帰任辞令 → 解約通知 | 赴任期間(30ヶ月) | 6ヶ月分の賃料収入あり | 帰任 | 賃貸保証期間(2年) | 保証期間(24ヶ月) | 自動延長6ヶ月

帰任辞令後の解約予告でも入居者が過去してくれるから安心して契約延長できるな…

保証期間満了後は、自動延長3ヶ月前の解約通知でOK!

#### ②定期借家契約(借地借家法第38条)

**定期借家だと…**  
契約満了日の6ヶ月前までに  
再契約か終了かの判断が  
必要となります

実際の赴任期間(2年半) | 3ヶ月前に帰任辞令 | 赴任期間(30ヶ月) | 6ヶ月分の賃料収入なし | 帰任 | 賃貸契約期間(2年) | 契約期間(24ヶ月) | 契約終了 | 契約なし

6ヶ月前だと帰任時期がわからない…満了日に戻るかもしれないから再契約はやめておこう

定期借家の場合契約終了or再契約の決定時期は契約期間満了日の6ヶ月~12ヶ月前



会社から赴任期間は、2~3年と言われたけど正式な帰任辞令は3ヶ月前…賃貸保証期間は2年が安全だな。調べてみると運用方法は「①一時使用」と「②定期借家」の2つか…

### 理由5 快適便利なオプションサービス

<h4>ハウズドクター</h4> <p>私の家、メンテナンスを済ませていないから不安だ</p>	<h4>言語サービス</h4> <p>言葉が通じずこれじゃお買い物が大変…</p>	<h4>特定確定申告サポートサービス</h4> <p>家賃収入も税金がかかるんだ</p>
<h4>トランクルーム</h4> <p>家を借家にしたけど家財道具はどうしよう…保管できる所がないかな</p>	<h4>ビザ・予防接種・引越・赴任手配</h4> <p>ビザや引越、子ども連れの予防接種…どうするの?</p>	<h4>出張(海外)サービス</h4> <p>旅費の発着の手配等、準備するものが多く面倒だった</p>

リロに頼めば全ての段取りを手配可能!

業界初！ 賃貸運用の5大リスクをリロが保証

# リロ安心保証サービス

## 1 賃料支払保証



家賃の支払いがまた遅れているわ

リロなら入居者からの家賃支払い有無にかかわらず、家賃は保証致します

※詳細は12ページへ

## 2 リロメンテフリー保証



マイホームの築年が10年経つが…あちこち修理しないとなあ。


築10年！

賃貸にかかる修理費1回同一箇所5万円までリロが負担しメンテナンス対応致します！


※戸建は築20年、マンションは築30年以内が対象

※詳細は13ページへ

## 3 施設賠償責任保険付帯サービス



あっ!! あぶない!! 瓦が!!



家の管理ができていないから怪我をしたんだぞ! 訴えてやる!!

オーナー責任を問われる対人・対物各5,000万円までリロが保証致します

## 4 買取保証



家賃滞納  
マイホームの保全  
マイホームによる事故  
入居者の事故  
入居者の居座りetc…  
重大リスクからお客様を守ります!

# 五大保証



〇〇さんとこの入居者がトラブルにあってなくなったそうよ 〇〇さんの家どうなるのかしら

貸せない… 売れない… 戻りたくない…

こんな時リロなら市場価格の7割で買い取りさせて頂きます

※自殺、他殺、孤独死(72時間経過) 専有部に限る  
※買い取り額は、不動産鑑定士による客観的な価格を基準とします

## 5 明渡保証金



入居者A 「子どもの学校が…」

明け渡し期日

「でていけない!」

解約期日より4ヶ月目以降、明渡し日までの賃料相当額を明渡保証金としてお支払い致します!

解約予告 解約期日 4ヶ月目保証開始

3ヶ月 3ヶ月 入居者明け渡しまで

明渡保証金

賃料支払保証

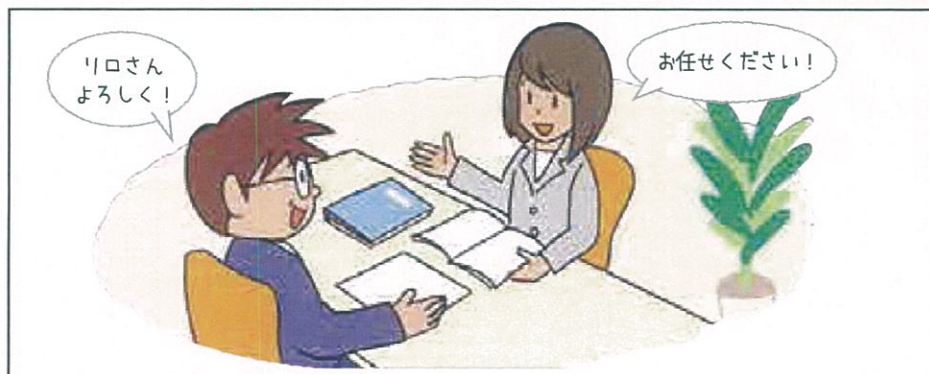
※入居者からの解約はいつでも可能です。

※詳細は14ページへ

# お申し込みから解約までの流れ



## お申し込み



### お貸しになるにあたって

#### ▶ 駐車場

マンション等において、管理規約で制約を受けている場合及び100%確保されていない場合は、駐車場付で募集することはできません。また、私道持分を利用して駐車スペースを確保している場合は、事前に隣家との条件確認をお願いいたします。

#### ▶ 火災保険

建物の保険金額の再確認をお願いいたします。未加入や加入金額が不足している時は、新規にご加入・増額の手続きをお願いいたします。リログループ株式会社リロ・フィナンシャル・ソリューションズにて保険の取り扱いをしております。TEL.03-3354-6521

#### ▶ テレビの受信設備

テレビ受信方法の確認をお願いいたします。賃貸される場合、入居者がその入居直後からテレビを受信できる状態にしておくのがお客様の義務となります。例えば、ケーブルテレビを利用してテレビを受信されている場合は、その設備が利用できる状態で入居者に引渡しをいたします。ケーブルテレビ会社によっては、お客様のご退去時に設備を撤去してしまう場合や、契約再開手数料が発生することがございます。このような場合の設備の再設置費用や契約再開手数料はお客様のご負担となりますので、事前にご確認いただけますようお願いいたします。なお、月額の使用料に関しては原則入居者にご負担いただけます。

### 募集条件の決定

#### ▶ 募集賃料・条件設定

リロのご提案を参考にお客様に決めていただきます。募集賃料の目安は、期間限定される場合、しない場合と比較し減額する必要があります。

#### ① 賃料

お客様の収入となります。

#### ② 礼金

契約時に受領し、お客様の収入となります。但し、規定により取得できない物件があります。礼金の設定金額につきましては、地域性、経済状況により、ご相談させていただきます。(目安:賃料の0~1ヶ月分)

#### ③ 敷金

リロが預かり、解約時に入居の債務を精算し、残金は入居者に返還いたします。(目安:賃料の1~2ヶ月分)

#### ④ 基本契約期間(保証期間)

賃貸期間はおお客様がお決めください(但し2年以上)。※基本契約期間は賃貸募集開始からの期間ではなく、入居者が決定し、賃貸借契約が開始されてからの期間となります。

## 募集



### 鍵

明渡し時、リロ宛に全ての鍵を宅配便や書留でお送りください(普通郵便不可)。※宅配カード、トランクルーム、物置等の鍵がある場合は合わせてお送りください。

### 募集状況の報告

#### ▶ Webによる状況閲覧

ご自宅に対する反響・内覧数をご確認いただくことができます。



## お引越し



### 諸届出及びお願い事項

必要な手続き、必要書類はお客様によって異なります。手続きはお客様にて直接お願いいたします。

#### ① 引越時の諸手続き

役所、郵便局、マンション管理会社、その他契約機関への手続きをお願いいたします。

#### ② 住宅金融支援機構の融資住宅

住宅金融支援機構宛に窓口の金融機関を経由し、『住所変更届』のご提出をお願いいたします。

#### ③ 納税管理人の届出(海外転勤の方のみ)

物件所在地管轄の税務署に提出願います。

#### ④ 浄化槽

ご退去時に、汚泥の汲みとり清掃の実施をお願いいたします。清掃後は必ず水を張ったうえで、モーターの電源を入れた状態にしておいてください。作業後に領収書をご用意ください。

#### ⑤ 給湯器

凍結による破裂を防止するため、退去時に水抜きをお願いいたします。

#### ⑥ その他

- ・募集中の消防点検、配水管清掃等の立ち会いは行っておりませんので、ご了承願います。
- ・設備機器等取扱説明書、リモコン、自治会、町会等規約は住居内に置き残してください。

## リフォーム

## 入居者決定

## 契約

## 入居前



## リフォーム

賃貸斡旋に必要なリフォーム工事を現状に応じてご提案させていただきます。  
入居希望者より要望が出る場合もございます。  
お見積もり、工事はリロにご用命ください。

## リフォーム(例)

- ハウスクリーニング
- 畳の表替
- 障子の張替
- 換の張替

## 賃貸借契約

入居者が決定した時点で、お客様よりリロが借り受け(賃貸借契約)、リロより入居者に貸与(転賃借契約)します。  
物件によっては、代理契約となる場合もございます。

## 入居前チェック

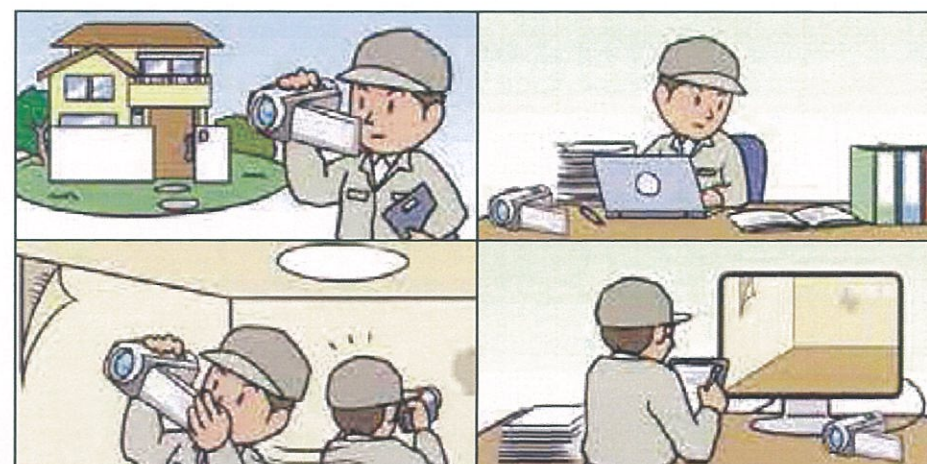
## ▶設備チェック

建物に付属している設備メーカー型式を確認し、設備の作動チェック、ガス器具点検を行います。

## ▶入居前撮影

入居者の入居前に、建物の内外部をチェックし、建物の各所を撮影いたします。退去時の損傷査定資料としてリロにて保管いたします。

リフォームから  
入居前の準備まで  
リロにまかせて  
安全・安心!



## 入居中

## 入居中

## リロの安心保証サービス①



## 賃料支払保証

リロなら入居者からの  
家賃支払い  
有無にかかわらず、  
家賃は保証致します



## リロの安心保証サービス②



## リロメンテフリー保証

賃貸にかかる修理費  
1回同一箇所5万円まで  
リロが負担し  
メンテナンス対応  
致します!

※戸建は築20年、マンションは築30年以内が対象

## 管理サービス

## ▶賃料送金

賃料はリロよりお客様の指定金融機関に送金いたします(毎月5日に当月分賃料送金/銀行等休日は繰延)。

## ▶お客様のご依頼事項の処理

リロは、お客様からの各種ご依頼事項に適切な対応をいたします。また、入居者からのお申し出事項に対しても、受付から対応・処理に至るまで行います。

## ▶建物・設備の修繕手配

設備機器や建物の故障・不具合発生時には、すみやかに状況を調査しご報告いたします。修繕が必要な場合には、お見積もりもあわせてご報告のうえ、手配対応いたします。  
※故障や不具合の原因が入居者の過失によるものであることが明らかな場合を除き、賃貸運営上必要な修繕につきましては、お客様の費用負担となります。

## ▶24時間・365日入居者対応の受付

時間外の緊急対応にも対応させていただきます。

## ▶賃貸借契約上の監理

賃貸借契約上のあらゆる交渉事や折衝事、改善・是正申し入れます。

## ▶災害時の対応

近隣火災や、万が一の出火に対しては、緊急巡視を行います。状況を把握し、ご報告いたします。

## ▶定期巡回(戸建のみ)

賃貸物件を4ヶ月に一度訪問。建物の維持・保全に関する状態、外回りの状況等をご報告いたします。

## 修理費用の負担区分

## オーナー様負担

## 主に家の設備に関わるもの

(例)

- 冷暖房器具
- 浴室乾燥機能
- 床暖房
- システムキッチン
- 照明器具
- ガスコンロ
- 防災設備
- 置残しガスコンロ
- TVアンテナ
- ドア・サッシ、建具
- 給湯・温水器
- 浄化槽 ※
- シャワー、浴槽、
- 外灯、郵便受
- 水栓器具
- 庭木、芝生

※浄化槽の汚泥の抜き取りは退去時にそれぞれ行っていただきます。

## 入居者負担

## 主に消耗品にあたるもの(入居中)

(例)

- 照明器具の管球
- 換気扇・レンジ
- 浄水器カートリッジ
- フードのフィルター
- インターホン、
- 浄化槽点検・清掃 ※
- チャイム、ホーム
- 畳表替
- テレホン等の電池
- 襖・障子張替
- 網戸張替

※浄化槽の汚泥の抜き取りは退去時にそれぞれ行っていただきます。

## リロのメンテナンスサービス

お客様は、賃貸借契約期間中に入居者の使用に必要な修理義務を負うことになります。リロのメンテナンスサービスは、修繕義務を負うことにより発生する突発的な出費・物件のメンテナンス費用を、リロ負担により実施させていただき、お客様の賃貸運営上のご不安を軽減することを目的としております。

## リロのメンテナンスサービスの種類と内容

種類	対象物件	サービス内容	適応範囲
リロメンテフリー(修理)	全物件	賃貸期間中に発生する、お客様の修理義務のうち、リロ手配による修理(部品交換・調整等で機能回復が可能な範囲)をリロが負担するサービス	同一箇所の修理につき、賃貸借契約期間中、1回上限5万円迄
ハウズドクター(オプション)	戸建、テラスハウスのみ	お客様の修繕計画を作成し、メンテナンス費用のうち、リロ手配によるメンテナンス(リロが定める該当メンテナンス)をリロが半額または全額負担するサービス	・庭木剪定 お客様の申告により、賃貸借契約期間中、年1回迄 ・排水管清掃・防蟻駆除 お客様の申告により、賃貸借契約期間中、1回迄 ・給湯器・ガスコンロ交換 交換を要する事故発生により、賃貸借契約期間中、1回迄

## 適用対象外

- ①リロの入居前チェックで不具合が確認された箇所の修理、メンテナンス
- ②お客様自ら手配された修理、メンテナンス
- ③入居者退去後の原状回復のための修理、メンテナンス
- ④天災地震・火災・盗難・害虫・害獣等に起因する修理、メンテナンス
- ⑤戸建築20年、マンション築30年を超える物件の修理

## 留意点

- ・修理、メンテナンスを行う場合は、お客様への報告の上実施致します。但し、緊急時は、事前に承諾を得ることなく、行う場合がございますので予めご了承ください。
- ・修理、メンテナンスの際、同等機種、同等部品を使用しますので予めご了承ください。

- ※修理=リロメンテフリーとします。
- ※メンテナンス=ハウズドクターとします。

入居中の賃料送金から  
メンテナンスまで  
マイホームイキイキ快適の  
賃貸運用



解約

入居者引越し

帰任・再募集

リロの安心保証サービス⑤



明渡保証金

解約期日より4ヶ月目以降、  
明渡し日までの賃料相当額を  
明渡保証金として  
お支払い致します!

解約予告 解約期日 4ヶ月目保証開始

3ヶ月 3ヶ月 入居者明け渡しまで

明渡保証金  
賃料支払保証

※入居者からの解約はいつでも可能です。

お客様からの解約

保証期間内の解約はできません。  
保証期間経過後ご帰任により賃貸借契約を解約する場合には、解約期日の最低3ヶ月前までに入居者に明け渡しの請求を行う必要があります。解約のご通知はリロ宛書面にてお願いいたします。

※お客様からの解約は、ご本人の帰任(同居家族の住居利用を含む)により物件を使用することが必要条件となります。

解約時の各種精算処理

お客様に対し、ご報告のうえ、金銭にて精算いたします。

解約時の状況チェックと  
損傷査定

入居者退去後、リロにて鍵を回収のうえ建物内外の状況をチェックし写真にてご報告いたします。また賃貸借開始前の状況との比較検証をおこない、入居者の責めに帰すべき事由による損傷等の有無を判断し、有る場合にはその損傷等に対する入居者負担金額(賠償金額)を算定しご報告いたします。

損傷査定は国土交通省のガイドラインを参考に作成したリロ基準に基づき算定いたしますので、部分査定による金銭賠償となります。

賠償金は新品に交換・修復するための費用ではなく、対象箇所の財産価値減少分を金額換算したものととなりますので、退去時のままの状態でお引渡しすることとなります。なお、以下の事項は損傷査定の対象といたしません。

- 通常使用・経年劣化による自然損耗等
- 入居者の故意過失が明らかではないもの
- 損傷等の原因が明らかではないもの

【短期貸しサービス】(オプション)



不動産所得について

賃貸運用を開始したオーナー様は所得税法により、確定申告が義務づけられます。  
毎年1月1日～12月31日の総収入金額(※1)から必要経費を差し引いて計算した額に所得税が課税(※2)されます。  
※1 リロより送金する賃料、礼金、駐車場料金等が対象となります。  
※2 すべての所得が対象となります。

海外赴任者の源泉徴収について

国内非居住者(海外赴任者等)が賃貸運営をし、賃借人が法人の場合は、納税義務者は賃借人に移行します。  
※但し、公務員は国内居住者扱いのため源泉徴収の対象となりません。  
つまり、リロ(法人)のサービス(転賃)を利用している海外赴任者様(国内非居住者)は源泉徴収により、リロが納税することとなります。  
※源泉徴収の納税額は賃貸収入(賃料等)の20.42%、支出(必要経費等)は考慮されません。

手続き

STEP1:確定申告時期の直前にリロよりご自宅にかかわる支払調書を発送させていただきます。  
STEP2:お客様ご自身(※1)により、上記支払調書を元に最寄りの税務署(※2)に確定申告いただきます。  
※1 海外赴任者様(国内非居住者)は納税代理人により、確定申告いただけます。  
※2 海外赴任者様(国内非居住者)は物件所在地管轄の税務署となります。  
海外赴任者様(国内非居住者)は、源泉徴収により、確定申告は不要です。但し、源泉徴収等の理由で納税額に過払いが発生した場合、確定申告により、過払金の還付(期限5年)を受けることが出来ます。

成果報酬型 海外赴任者のためのサービス  
特定確定申告サポートサービス (オプション) 業界初!

1年以上の予定で海外の支店などに転勤すると、原則として日本国内に住所がなくなり、一般的には所得税法上の「国内非居住者」となります。  
その海外赴任中に日本国内で発生する不動産賃貸収入等の確定申告を、弊社が所得税の納税管理人となり申告手続きを代行するのが「特定確定申告サポートサービス」です。



何もしなければあなたはこれだけ納付しています!  
例 賃料: 150,000円  
賃貸期間: 1年  
源泉徴収額 約36万円

約92%が還付へ!  
しかも、5年までさかのぼって申告可能!

還付金 約33万円

当社サポート料は還付金があった場合のみ! (サポート料: 還付金の15%)  
申告の結果、還付金が生じなければ費用は一切いただきません。

※1: 源泉徴収率は20.42%で算出 ※2: 還付率92%で算出(2014年度当社サポート実績より)  
※3: 賃料収入や必要経費の内容等により、還付金が生じない場合もございます。また、還付率も事案により異なります。ご了承ください。