

# ベース契約（米軍用民間住宅）について

## ABOUT BASE CONTRACT

### ■ベース（米軍用民間住宅）契約とは

佐世保米軍基地勤務関係者との賃貸契約の事を指します。  
米軍所属の軍人または職員の方で、米軍基地の外（オフベース）で一般のマンション・アパート・一戸建物件を賃貸借契約を行うことをベース契約と言います。

ベース契約向け物件は、事前に米軍住宅課査定官による検査を受けなければなりません。この検査に合格した物件に限り、ベース契約が出来る物件として承認されます。

### ■物件の有効活用はベース契約がオススメです

- ・ 佐世保で活用できていないマンション・アパートがある。
- ・ 一戸建を所有しているが、長期転勤で貸し出しを検討している。
- ・ 住宅ローン返済や将来の年金問題などで、不安を抱えている。

こうしたことでお悩みの方は、ベース契約がオススメです。

佐世保のベース契約物件の需要は、一層増加傾向にあります。  
ベース契約は、普通家賃相場の1.2～1.8倍の賃料が見込めるなど、メリットもごございます。外国人の方との賃貸借契約に不安を感じられるかもしれませんが、弊社ベース契約担当者が責任をもって仲介・管理をサポートいたします。

佐世保だからこそできるベース契約。  
ぜひ資産管理に役立ててみてはいかがでしょうか。  
まずはお気軽にお問い合わせ下さい。

### ■ベース用賃貸物件の基本条件

- ・ 防虫網戸が各窓に常備されていること
- ・ 給湯設備があること
- ・ 水洗トイレ構造であること
- ・ 各部屋に照明器具が常備されていること
- ・ 人種差別をしないこと
- ・ 賃貸借契約書は米軍指定の契約書を使用すること（和文・英文）
- ・ 物件の間取りは2DK以上（15坪、50㎡）以上であること
- ・ 最低3年間は賃貸可能であること
- ・ 階段に手すりを設置すること（屋内外問わず）
- ・ エアコン、カーテンを設置すること

## ■ ベース契約と一般契約との違い

	ベース契約	日本人契約
敷金・礼金	敷金1ヶ月 ペット飼育の場合敷金2ヶ月	オーナー希望
家賃	米軍住宅課により決定 起算日は入居日によって異なる	オーナー希望 起算日は毎月1日
退去の連絡	入居者から：10日前 家主から：6か月前	入居者から：1ヶ月前 家主から：6か月前
更新	無し	2年毎
保証人 保証会社	無し	有り

## ■ メリットとデメリット

### ● 高い収益性

ベース契約では、契約自体が独自であるため、一般の日本人向けの賃貸相場より1.2～1.8倍高く貸し出せます。

### ● 家賃の滞納がほとんど無い

家賃は軍より給与と併せて支給され、また家賃支払代行サービスを使用するため、滞納することはほとんどありません。

### ● 立ち退き問題がほとんど無い

2～3年の任期で日本に来ているので、任期が終了すると異動となる為、占有され続けることはありません。まれに日本勤務が延長になり、5～6年続けて住むケースもあります。

### ● 敷金

ベース契約では通常、入退去の際の清掃等、また余程の過失による破損・汚損でない限り、修繕等はオーナー負担となります。

### ● 突然の退去通告

米軍関係者の為、有事の際はすぐに退去することがあります。契約書にも退去通告は10日前までに記載されています。

## ■ ベース契約の流れ

- STEP1 お問い合わせ・ご相談**  
ご自宅や、お手持ちの物件をベース契約として貸したいとお考えでしたら、まずは弊社にお問い合わせ、ご相談下さい。
- STEP2 物件の調査**  
弊社からお客様へ、ベース契約に向けての提案や管理委託契約のサービス内容をご説明致します。また、物件の調査を行い、米軍住宅課に提出する希望賃料を設定します。
- STEP3 米軍住宅課に査定依頼**  
書類を作成し、米軍住宅課に査定依頼を提出します。書類は弊社で作成します。また、査定時には荷物等は全て出して頂き、貸し出しできる状態にして頂きます。
- STEP4 物件の査定**  
米軍住宅課査定官と弊社ベース契約担当者立会いのもと、物件の査定を行います。査定後、賃料が決定いたします。また、査定官により修繕箇所を指摘された場合は、速やかに対応します。
- STEP5 入居者募集**  
弊社ホームページ、ポータルサイト、店頭でのチラシ掲載はもちろんのこと、地域業者や米軍基地内の方々とのネットワークも活用して入居者をお探しします。
- STEP6 入居者申込**  
入居希望者が決定後、入居希望者と米軍住宅課でスタートペーパーワーク（書類作成）を行い、契約日・入居日を決定します。
- STEP7 契約締結**  
契約は、米軍住宅課にて弊社が代行いたします。  
佐世保市のベース契約に関することは、株式会社スカイホームにお任せください。