

ステップ1 賃貸価格を決める

まずは自身が所有する不動産のエリアについて検討しましょう。

価格を決定する際、市場価格を把握することが大切です。高価格でも低価格でも貸し出すことはできません。ドバイの不動産は価格の変動が大きく、また偽情報も多くあります。販売や賃貸をお考えの場合は弊社に相談していただくことをお勧めします。

ステップ2 信頼できる不動産屋へ依頼をする

不動産の賃貸借契約成立から実際に家賃代金を受け取るまでにはドバイ土地局、RERAなどが定める多くのステップが存在します。法律に基づいて取引を行うには不動産屋へ依頼を行うのがベストです。

ステップ3 クライアントを見つける

不動産販売をする際、当然ですが購入者を探す必要があり賃貸でも同様です。法律に基づきマーケティングを行うに当たっては販売合意書が必要になります。弊社との間でご相談をさせていただき、賃貸価格や希望入居時期等踏まえまして文書をご用意させていただきます。

ステップ4 情報の提供

賃貸希望者を探すにあたり、間取り、内装の写真、サイズ等物件の詳細な情報が必要になります。また実際に内見を行う際には購入者に物件を見せなくてははいけません。弊社では鍵のお預かりを行うことも可能です。お預けいただけましたら賃貸希望者の内見をスムーズに行うことができますので、ご検討ください。

ステップ5 賃貸契約を締結する

実際に内見を行った後、賃貸希望者が販売意思を示した場合、賃貸金額の10%もしくは5%分の小切手によって正式なオファーとなります。その後賃貸について双方の合意が取れた場合、弊社が契約締結に向け複数の文書を作成いたします。これらを締結した後、鍵の譲渡などを経て物件の引き渡しとなります。

TRANSACTION PROCEDURE

STEP 1

SECURITY DEPOSIT

デポジット、手付金

賃貸する物件が決まり、金額ついて双方が合意した場合、借主はセキュリティーデポジットを支払わなければなりません。この支払いを持って物件が正式に予約されます。

家具付き物件の場合は物件価格の10%家具なし物件の場合は物件価格の5%の保証金を小切手にて支払います。このセキュリティーデポジットは弊社にていったんお預かりし、物件所有権が確認され次第、家主へと渡されます。また契約満了後、への損害等を確認し問題のない場合は返金されることとなります。

す。

STEP 2

SNAG LIST

修繕箇所の確認

セキュリティーデポジットが正式に受理され物件が確定した場合借主は物件を確認し入居までに必要な修繕や清掃をリストアップする必要があります。このリストを家主に提示し双方が合意した場合、家主はそれに従い必要な作業を開始しなくてはなりません。

STEP 3

TENANCY CONTRACT AND RENT PAYMENT

賃貸借契約書の締結と家賃の支払い

セキュリティーデポジットの受け渡しが終わると同時に弊社エージェントがドバイ土地局の定める書式の賃貸借契約書及び追加事に関する契約書を作成いたします。借主はこの内容を確認し、また家主名義の小切手を発行し支払いを行います。（銀行送金も可能です。）

家主は借主の支払いを受理したことを確認後、借主が同意した契約書へサインしすべての鍵及びアクセスカードをエージェントへ引き渡します。

STEP 4

KEYS HANDOVER TO THE TENANT

借主への鍵の引き渡し

家主への賃料の支払いが確認でき次第、エージェントはすべての物件の鍵とアクセスカード、および署名済みの賃貸契約書を借主へお渡しします。またこの際、担当エージェントへの手数料の支払いを小切手にて行います。

STEP 5

EJAARI REGISTRATION

EJAARIの登録

賃貸契約書を受け取り次第、借主または事前に定めた法定代理人は、政府が定める公的機関にてEjaariへの賃貸登録とEjaari証明書の取得を行う必要があります。Ejaari登録にかかる費用は、借主の負担となります。EjaariおよびDEWAへの登録には、書類セクションに記載されているすべての書類が必要です。

STEP 6

DEWA & OTHER UTILITIES

DEWA (光熱費) とその他の支払い

Ejaari証明書が発行されたら、借主またはその法定代理人は、DEWAセンターで電気と水道の接続登録を行い、保証金と接続料金を当局に支払わなければなりません。保証金の金額は、物件の種類によって異なります。DEWAは、Ejaari Certificateを取得した後でないと申し込みできませんのでご注意ください。同時に、冷凍機（該当する場合）、調理用ガス（該当する場合）、テレビ、電話、ブロードバンド接続も各サービスプロバイダーから申し込む必要があります。

STEP 7

MOVE IN

入居

おめでとうございます！これにて賃貸契約の手順の開設は終了です。素敵なドバイライフをお過ごしください！

FEEs

SECURITY DEPOSIT

保証金

保証金とは、賃貸物件に入居を申し込む際に、借主が貸主に対して現金または小切手で支払うものを指します。取引が完了すると、借主の敷金は賃貸期間終了後に返金され、それまでは借主が物件に損害を与えた場合の担保として貸主が保有します。

一般的に、保証金の額は、家具なし物件では年間賃貸料の**5%**、家具付き物件では**10%**です。

AGENCY FEE

仲介手数料

仲介手数料は借主から支払われます。家主から署名入りの借家契約書を受け取った際に、借主が小切手の形で仲介業者に支払う形となります。

- 年間賃貸料がAED 100,000未満の場合、仲介手数料額はAED 5,000。
- 年間賃貸料がAED 50,000未満の場合、最低仲介手数料はAED 4,000。
- 年間レンタル料がAED 100,000以上の場合、最低仲介手数料は年間レンタル料の**5%**です。

EJAARI

Ejaariへの登録料AED230は、登録日当日にEjaariのセンターで現金でお支払いください

DEWA

DEWAの登録について

Security Deposit

DEWAセキュリティデポジットは、電気と水道の接続を取得するためにDEWAに現金またはクレジットカード(オンライン決済オプションのみ)で支払う返金可能なデポジット額です。解約時に借主の最終請求額から差し引かれるものです。

- アパートメントの保証金はAED 2,000。

- ヴィラの保証金はAED 4,000。

接続料

- AED 100 (接続料)

- その他手数料 AED 30

CHILLER (CENTRAL AIR CONDITIONING) SECURITY DEPOSIT

空調に係る保障費

借主は、その物件のために指定された空調サプライヤーから独自の空調接続を確保する必要があります。保証金は、物件の規模や空調設備によって、AED 1,000からAED 2,000以上とサプライヤーによって異なる場合があります。また支払い不要な物件も存在するため、詳しいことはお問い合わせください。

COOKING GAS SECURITY DEPOSIT

調理用ガス保証金

地域やプロジェクトによっては、電気調理ではなく、調理用ガスの接続を別途要求される場合があります。

保証金や接続料は、AED 500からAED 1,000以上と、ガス供給会社によって異なります。

上記の金額のほか別途5%のVATが必要になります。

MANDATORY DOCUMENTS

必要書類

個人の場合

- 家主の有効なパスポートのコピー
- 入居者の有効なパスポートのコピー (ビザのページ付き) (GCC以外の国籍の場合)
- 入居者の有効なエミレーツID (GCC以外の国籍の場合)
- 物件の権利証のコピー
- DEWAの最終請求書、またはDEWAに未払い金がないことを証明する書類
- 物件にEjaariが登録されている場合は、Ejaariの解約の確認レシート
- どちらか一方または両方の当事者の署名者が不動産の所有者と異なる場合、任命された署名者への委任状 (POA) のオリジナルと有効なものが必須です。
- POAは、不動産の賃貸権を明記し、不動産の詳細も明記する必要があります。
- UAEで作成されたPOAの場合、UAEの裁判所から認証され、アラビア語に法的に翻訳されたものでなければなりません。
- 海外で作成されたPOAは、本国の裁判所、本国の領事館、本国のUAE領事館で認証され、アラビア語で合法的に翻訳された後、UAEの外務省で認証される必要があります。
- POA保有者の有効なパスポートまたはエミレーツIDのコピー。

UAEを拠点とする本土企業の場合

- 会社の事業許可証のコピー(家主と借主の場合)
- 物件の権利証のコピー
- DEWAの最終請求書、またはDEWAに未払い金がないことを証明する書類
- 物件にEjaariが登録されている場合は、Ejaariの解約の確認レシート
- UAE居住者の場合、署名者または署名者のビザページ付き有効なパスポートと有効なエミレーツIDの写し。

会社の署名者は、以下のいずれかでなければなりません：

取引許可証に記載されている会社の全株主

取引許可証に記載されている会社のマネージャー

取締役会によって任命された会社の株主の一人。

○ 承認された署名者が取締役会によって任命された株主の一人である場合、会社の全株主によって署名されたオリジナルで有効な取締役会決議が必要となり、それは不動産を販売または購入する権利について言及しなければならない。

○ それは法的に証明され、アラビア語に翻訳されている必要があります。

会社の法的委任状(POA)保持者

○ 会社の正式な署名者がPOAホルダーであり、会社の株主ではない場合、株主から任命された署名者への有効な委任状(POA)のコピーが必須であり、不動産を借りる権利を明記し、不動産の詳細を明記しなければならない。

free zone companyの場合

- 営業許可証または法人設立証明書のコピー(家主と借主の場合)
- 在職証明書または株主証明書のコピー(家主と借主の場合)
- 覚書と定款のコピー(法的なアラビア語翻訳付き)(家主と借主の場合)
- 物件の有効なTitle Deedのコピー
- DEWAの最終請求書、またはDEWAに未払い金がないことを証明する書類
- 物件にEjaariが登録されている場合は、Ejaariの解約の確認レシート
- UAE居住者の場合、署名者または署名者のビザページと有効なエミレーツIDを含む有効なパスポートのコピー。

会社の署名者は、以下のいずれかでなければなりません：

在職証明書に記載されている会社の全株主。

取締役会により任命された会社の株主の一人。

○ 権限ある署名者が取締役会によって任命された株主の一人である場合、会社の全株主によって署名された取締役会決議のコピーが必要となり、そこには不動産売買の権利について書かれていなければなりません。

○ それは法的に証明され、アラビア語に翻訳されている必要があります。

会社の法的委任状 (POA) 保持者

○ 会社の正式な署名者がPOAホルダーであり、会社の株主の一人ではない場合、株主から任命された署名者への有効な委任状 (POA) のコピーが必須であり、不動産を借りる権利と不動産の詳細が明記されていなければなりません。

オーバーシーズ・オフショアカンパニーの場合

****すべてのオフショア法人の書類は、本国の領事館および本国のUAE領事館で認証され、アラビア語で合法的に翻訳された後、UAEの外務省で認証される必要があります。**

- 有効な貿易許可証のコピーまたは法人設立証明書
- 在職証明書または株主証明書のコピー
- 覚書と定款のコピー
- 物件の有効なTitle Deedのコピー
- DEWAの最終請求書、またはDEWAに未払い金がないことを証明する書類
- 物件にEjaariが登録されている場合は、Ejaariの解約の確認レシート
- UAE居住者の場合、署名者または署名者のビザページと有効なエミレーツIDを含む有効なパスポートのコピー。

会社の署名者は、以下のいずれかでなければなりません：

在職証明書に記載されている会社の全株主。

取締役会により任命された会社の株主の一人。

会社の法的委任状 (POA) 保持者

○ 会社の正式な署名者が会社の株主ではなくPOA保持者である場合、株主から任命された署名者への有効な委任状 (POA) のコピーが必須であり、不動産賃貸の権利と不動産の詳細が明記されていなければなりません。

o UAEで作成されたPOAの場合、UAEの裁判所から認証され、アラビア語に法的に翻訳されたものでなければなりません。

o 海外で作成されたPOAは、本国の裁判所、本国の領事館、本国のUAE領事館で認証され、アラビア語で法的に翻訳された後、UAEの外務省で認証されなければならない。