

ある管理会社の大家さんへの 受託説明資料を公開

- プロパティマネジメント会社の
大家さんへのプレゼン資料を匿名で公開

公益社団法人 東京共同住宅協会アドバイザー
市野健彦

<賃貸管理会社の分類>

- 仲介斡旋と管理を両方扱っている管理会社（大手・地元）
- 建設・電鉄・財閥会社系サブリース会社

- **PM系管理会社**（総合コンサルティング）
（※店舗は基本無し）

The background of the slide features three wooden toy houses of different sizes and colors (light wood, medium wood, and white) standing on a patch of green grass. The houses are arranged in a row, with the tallest on the left, a medium one in the center, and a white one on the right. The scene is brightly lit, creating a soft, natural atmosphere. A black horizontal bar is positioned above the text, and another black horizontal bar is at the bottom of the slide.

事業内容のご説明

ご挨拶

この度は、[REDACTED] プロパティマネジメント事業部に関するご説明の機会を与えていただきまして、誠にありがとうございます。

現在、賃貸不動産業界は、総人口の減少・空室率の増加、インターネット技術の発達などにより、その構造自体が大きく変化してきております。

そのような中、所有物件の収益最大化、安定経営を実現するためには、専門のパートナーの必要性が以前にも増して問われてきております。

当社は、不動産の総合コンサルティング会社として、都内23区、神奈川、埼玉、千葉の首都圏において、地主様・賃貸オーナー様にとって重要な問題である賃貸経営コンサルティング業務をはじめ、資産の組み替え、建築企画、相続対策に至るまで、幅広い分野で専門性を培ってまいりました。

オーナー様ひとりひとりに応じた賃貸経営のサポートを全ての社内資源を投じて行い、各分野のみなさまと連携、協力して常に事業を推進してまいります。

会社概要

【商号】

[REDACTED]

【所在】

〈本社〉東京都 [REDACTED]
TEL / [REDACTED]

【HPアドレス】

[REDACTED]

【設立】

[REDACTED]

【資本金】

[REDACTED]

【従業員数】

[REDACTED]

【役員】

[REDACTED]

【取引銀行】

三井住友銀行・新宿支店、三菱UFJ銀行・青山支店、みずほ銀行・渋谷支店 他

【取引先】

一般家主地主様・法律事務所・税理士・公認会計士・金融機関・建設会社・デベロッパー・コンサルタント会社

【業務内容】

賃貸管理、サブリース、不動産コンサルティング、相続対策、不動産有効活用の調査・企画・立案、関連出版、セミナー事業

【加盟団体】

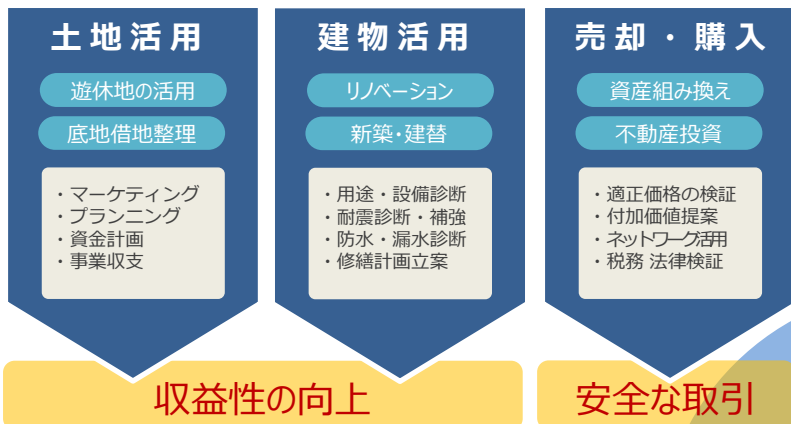
[REDACTED]

【グループ企業】

[REDACTED]

当社の事業内容

不動産コンサルティング



様々なケースにおいて、お客様のニーズをとらえた、より収益性の高い不動産経営についてコンサルティングさせていただきます。

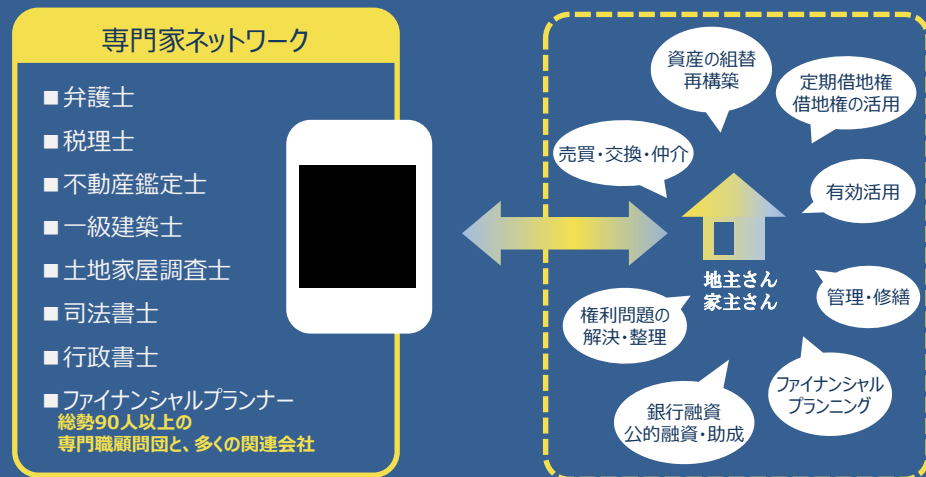
不動産活用

賃貸管理

賃貸管理・プロパティマネジメント

●本日のご説明内容になります。

不動産有効活用から管理・修繕まで専門家とのネットワークをフルに活用しながら最適な解決方法をご提案します。



相続対策

相続対策・不動産ソリューション

相続税のシュミレーション・納税対策コンサルティング

- ・現状の財産評価と納税額の把握
- ・納税を見据えたコンサルティング(物納・延納・売却による資金調達)
- ・相続後トラブルとにならないための不動産整理、プロパティマネジメント

複雑な権利関係のソリューション

- ・共有物件・・・査定及び評価・分割対策・等価交換・中立的入札
- ・貸 宅 地・・・地代、更新料、承諾料の査定・条件整理・代行管理

資産再生・活用のためのソリューション

- ・老朽物件建替、リノベーション・売却に向けた入居者対応に関する業務
- ・弁護士・税理士・不動産鑑定士・土地活用プランナーと連携して実施

今ある豊かさを、円満に次世代へ引き継げるよう、現状の問題点のみにとどまらず将来起こりうる課題まで、適切に解決へのご提案をさせていただきます。



これらすべてをオーナー様自ら解決し、
収益を最大化、資産価値の維持・向上を図ることが、
非常に難しい社会情勢になってきています。

今、求められているのは、全てに対応できるマルチなパートナーなのです。

資産管理の総合コンサルティング

オーナー様の大切な財産(アパート・マンション・ビル等)を守り、入居者様・テナント様に顧客満足度の高い賃貸管理をいたします。

そのために、“**オーナー様の立場に立って経営をサポートする**”という、高い意識を持ち、時代を先取りし、最新のニーズを捉え、知識・経験・知恵をもって、ホスピタリティ豊かなご提案をさせていただきます。

マーケティング

- **徹底した市場分析**
・入居者ニーズから、近隣の地域調査まで細かく検証いたします。

コンサルティング

- 募集条件や賃料査定
- ケースに合わせた募集・管理方法のご提案
- 最新ニーズを踏まえた、間取り・設備プラン
- **家賃を最大限(満室経営)にするためのご提案**

入居者募集

物件の特徴や売りを最大限にアピール

- すべての仲介会社様への営業
- 主要な物件検索サイトへ掲載
- 徹底した市場分析
- オリジナリティ溢れる募集図面
- お客様を迎え入れる室内装飾
- 内覧イベントの実施
- 毎週行われる戦略会議

入居審査・契約締結

- 提携カード会社による申込者の金融審査実施
- 審査経験豊富なスタッフによる本人・連帯保証人審査
- **きめ細やかな対応を可能とする対面契約**
- ペット飼育可能物件には個別にペット審査実施

集金管理 / 送金手続き

- 口座振替等により円滑に集金
- 当月の家賃を20日にオーナー様へご送金
- **毎月の明細12回分、また年間の収支を把握できる1回分を加えた全13回分をお届けします。**

建物のメンテナンス / 入居者対応

- 各設備点検
- 大規模修繕工事
- **24時間365日緊急対応体制(夜間コールセンター)**
- 入居者からのリクエスト・クレーム対応
- 滞納督促

当社の管理体制のご紹介

1棟の物件に対し、3つの部門が相互に連携を図りながら、管理運営を行います！
また、専門家ネットワークを駆使し、迅速なトラブル解決のお手伝いをいたします。

プロパティマネジメント事業部

リテール

カスタマーサポート業務

- サービスリクエスト(一次対応)
- 設備リクエスト(一次対応)
- 建物メンテナンス
- 日常・法定点検
- 日常営繕工事
- 日常・定期清掃

他

PM

オーナーサポート業務

- 管理委託契約締結
- 空室対策提案業務
- 募集図面作成
- オーナー様報告業務
- 退去立会・リフォーム
- 緊急対応(24時間)
- サービスリクエスト(二次対応)
- 設備リクエスト(二次対応)
- 賃料査定業務
- 募集活動
- WEB広告展開
- 仲介業者訪問営業
- 大規模修繕工事
- 明け渡し交渉業務

他

契約

ビジネスサポートチーム

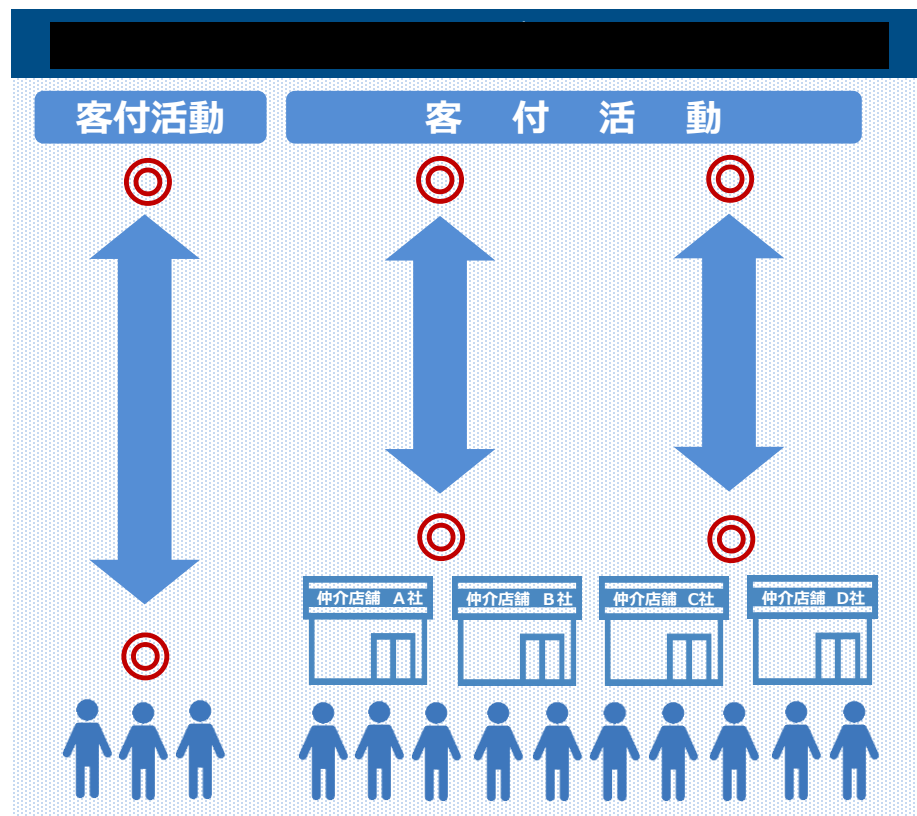
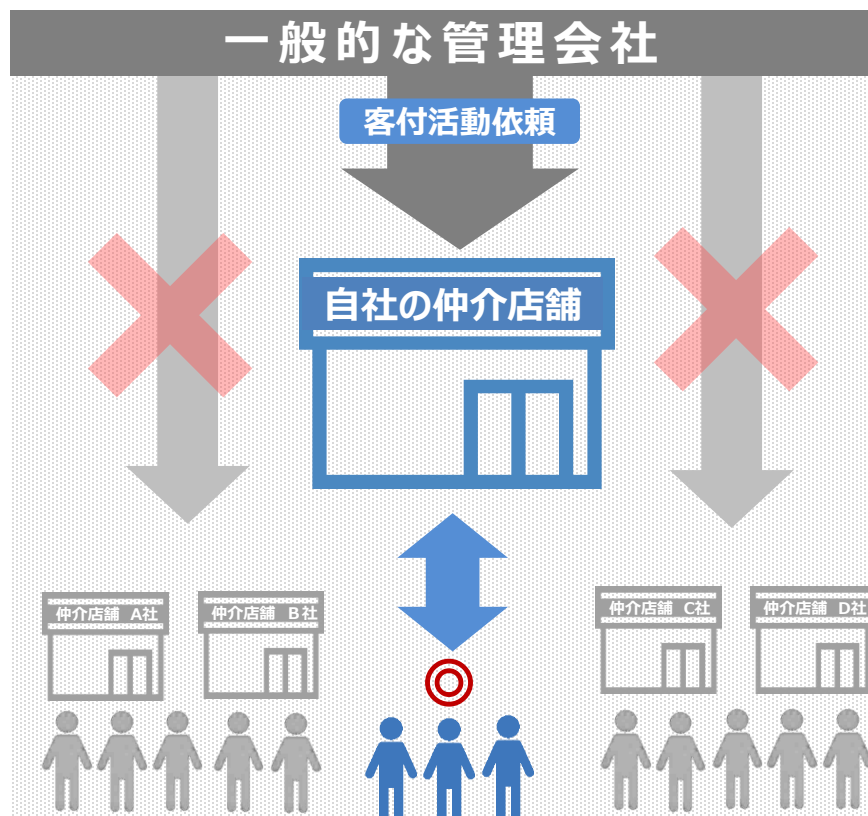
- 入居者審査
- 契約書作成業務
- 更新手続き業務
- 内容証明発行
- PMLレポート作成業務
- 物件・入居者データ管理
- 送金・集金業務
- 敷金精算

他

3つの部門でオーナー様の賃貸経営をバックアップ！

① - 1. 物件担当による業者営業

- 1物件あたり、最寄駅、隣駅から沿線全ての仲介業者まで訪問営業を実施。
- より**広いエリア**から、より**多く**のお問合せを獲得いたします！
- 各業者からのヒアリング内容（市場動向・賃料動向）をオーナー様にフィードバックし、**最短での成約**を実現いたします！



周辺エリア全ての仲介業者が、物件のご紹介を行います！

①-2. 賃貸物件検索サイトへの情報掲載

- 今やスマートフォン・パソコンから、物件情報を探すのが、主流になっています！
- 弊社では、3つ以上の主要検索サイトへ物件情報を掲載いたします！
- またレインズ(業者間サイト)へ必ず掲載し、広く仲介業者への物件情報の発信を実施！

業者間サイト



民間検索サイト

The logo for at home, with "at" in red and "home" in black, both in a lowercase sans-serif font.

The logo for SUUMO, with "SUUMO" in black and a green upward-pointing arrow to the right.

The logo for LIFULL HOME'S, featuring a house icon with a checkmark inside, followed by "LIFULL HOME'S" in orange and black.

The logo for @nifty, with "@nifty" in a bold, black, sans-serif font.

The logo for YAHOO! JAPAN 不動産, with "YAHOO!" in red, "JAPAN" in black, and "不動産" in black.

The logo for CHINTAI SMOCCA-ex スモッカ, with "CHINTAI SMOCCA-ex" in small black text above "スモッカ" in a large, colorful, stylized font.

The logo for スマイティ, featuring a yellow house icon with a white arrow pointing up, followed by "スマイティ" in black.

The logo for OCN 不動産・賃貸, with "OCN" in red and "不動産・賃貸" in black.

The logo for カナデルム, with a blue house icon followed by "カナデルム" in blue.

The logo for goo 住宅・不動産, with "goo" in red and "住宅・不動産" in black.

The logo for DOOR chintai, with a blue house icon followed by "DOOR" in blue and "chintai" in black.

The logo for SALUS LIVING, with "SALUS LIVING" in black and a small tagline below.

The logo for キャッシュバック賃貸, with "キャッシュバック賃貸" in black and a red house icon.

The logo for 賃貸EX HINTAI-EX, with "賃貸EX" in large black text and "HINTAI-EX" in smaller black text below.

The logo for ペットホームウェブ, with "ペットと住まいの総合情報ポータルサイト" in small black text above "ペットホームウェブ" in red.

The logo for ATBB at home Business Base, with "ATBB" in large red and green text and "at home Business Base" in smaller black text below.

主要サイトを通してアピールいたします！

①-3.リーシング戦略会議

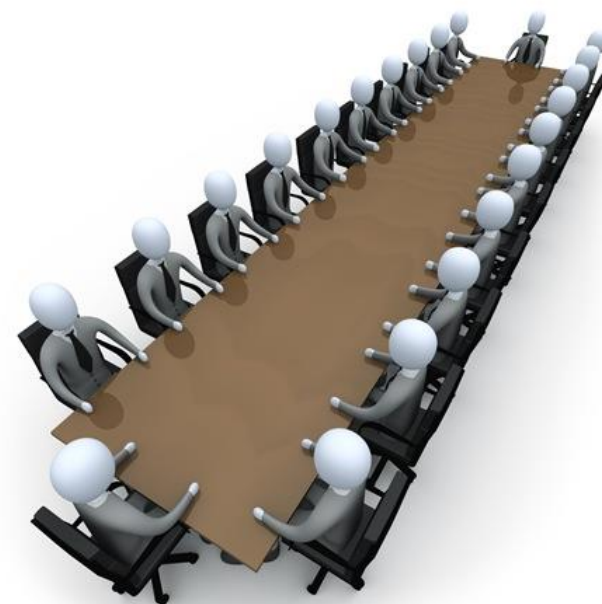
- 毎週**月曜日**は、募集中物件のリーシング戦略会議を実施！
- 仲介業者からの問合せ数から、内見いただいたお客様の分析などを徹底して行います！
- オーナー様へ報告の上、**新たな戦略を月曜日から開始**いたします！

反響内容
分析

内見内容
分析

仲介業者
ヒアリング

新たな
戦略立案



毎週、月～日曜までの分析情報蓄積

毎週の戦略会議で、早期満室を実現いたします！

提供サービスのご案内「①リーシング」

①-4. 募集図面

- 物件ごとに**オリジナリティ溢れる募集図面**を作成いたします。
- 物件の立地特性、強み、オーナー様のこだわり、それらの**全てに対応**いたします。
- Illustrator(イラストレーター)を使用しているため、仕様・装飾に**制限はありません**。
- また、こだわりを持って撮影した**写真のみ**を利用しています！

一般的な募集図面

賃貸アパート 床フローリング数
リフォーム済
敷金1ヶ月 礼金0ヶ月
平成2年築
収納豊富
パスタイレ別

賃貸コーポ 上板橋
ワンルーム
203号室 48,000円
敷金1ヶ月、礼金0ヶ月

「上板橋」駅徒歩12分
「東武練馬」駅徒歩13分

J-COMケーブルテレビ無料受信可！

当社の募集図面

ザ・レジデンス三田 「赤羽橋」徒歩6分 「安公園」徒歩8分 「麻布」徒歩10分

Outline 40号室
3LDK 1606号室 賃料 1,000,000円

新築から未入居

オプティ常盤台 「上板橋」徒歩10分 「とぎわ台」徒歩13分

Outline 40号室
1R 18.21㎡ 賃料 51,000円

101号室 リフォーム中 (共済約2,000円)

賃貸マンション 北千住駅より徒歩20分
京成線 千住大橋駅 11分

物件概要
物件名 マンション
所在地 足立区千住橋町
建物 鉄骨造4階建2棟
専有面積 26.44㎡

賃料 1ヶ月
敷金 1ヶ月
賃料 53,000円
期間 2年間

定期借家契約です。
再契約相談。

パークコート神宮前 706号室
220,000円 (共済約1ヶ月)

シルバーハイム インターネット無料
501号室 1R 39.19㎡
5/19開始予定
▶賃料 130,000円 (共済約10,000円)

店頭で際立つ募集図面で高い「紹介→内見」を実現します！

①-5. 募集中住戸の室内装飾

- 内見時のお客様を迎え入れる装飾を行います。
- 間取り図面、スケール、スリッパ、ペン、物件パンフレット等を設置し、具体的な**入居後のイメージ**を浮かべていただきます。
- 当社所定申込書等も設置し、仲介業者が**そのまま手続き**を進められるように配慮しております。



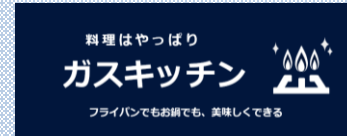
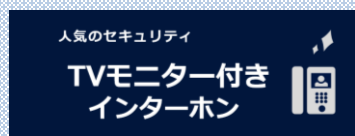
モデルルーム

お客様を迎え入れる装飾で、内見後の申込が格段にUP！

提供サービスのご案内「①リーシング」

①-6. POPの効果で魅力UP!

- 内見時にPOPが自体が物件の魅力をアピールいたします！
- 滞在時間が長くなり物件への印象が残ります！
- POPを通じて住んだ様子を思い描いていただき、より具体的な検討対象に！
- 付近ライバル物件との差別化を図ります！



お客さまに響くPOPで成約率UP!

②. 専門チームによる督促業務

- お家賃の引落とし確認日から、滞納督促を開始！
- 日時だけでなく、**会話内容まで履歴を詳細に記録**いたします！
- 顧問弁護士より、滞納の**早い段階から内容証明**を出すことにより、スムーズな回収！
- もしもの時の退去の完了まで、**当社スタッフが全面的にサポート**！

督促処理 (督促記録(契約者))

問合せ/履歴 滞納者一覧 督促一覧

督促一覧 [0008600]

督促日	督促金額	督促区分	メモ	督促担当者	停止月数
2019年04月01日 16時05分	110,000円	電話	留守番電話の残し	松田 右京	
2019年02月09日 18時40分	110,000円	電話	ルスデン様し	上中 晋次郎	
2018年12月04日 18時00分	110,000円	本人より入電	明日には入金しますとのこと。	中井 麻祐子	
2018年12月03日 18時19分	110,000円	電話	コールのみ。	松田 右京	
2018年11月05日	110,000円	本人より入電	指図がでなくなり、実前までついていたため、振込ができていないし、今月中に入金しますとのこと。	阿部 峻	
2018年11月01日 18時45分	110,000円	電話	折戻し、TEL取り。確認、かたより明日17時迄の18時迄の入金が必要と申す方が必ず振り込みすること。滞り明けの返金が必要と申す必要はないので確認してくださいとのこと。	松田 右京	
2018年11月01日 17時50分	110,000円	電話	TEL不通	上中 晋次郎	
2018年10月12日 18時22分	110,000円	本人より入電	18時過ぎでしたが、振込したので確認確認希望。	原田 静香	
2018年10月08日 19時09分	110,000円	電話	TEL不通	上中 晋次郎	
2018年09月02日 12時20分	110,000円	本人より入電	8/9(水)19時までの入金になってしまふ。今月中月末までに振込約束のうえ、了承しました。	小田島 栄典	
2018年08月04日 17時56分	110,000円	電話	今月中に支払いの約束	上中 晋次郎	
2018年05月18日 15時15分	60,000円	本人より入電	5月分給料、5/17 50,000円入金済。残金を今振込したが、19時を過ぎってしまったので、もう一度入金してほしいとのこと。	野野 重	
2018年05月17日 18時25分	110,000円	本人より入電	間違えて別の口座に振り込んで、正しい口座半額振り込んで約18時頃5/18には50万振り込んで下さい。振り込み金額50,000円振り込んだので、明日残金を振り込みますとのこと。	白石 知美	
2018年05月16日 17時30分	110,000円	電話	TEL不通	上中 晋次郎	
2018年05月11日 15時42分	110,000円	本人より入電	本日給料を振り取り振込みましたが、19時過ぎってしまったので確認希望の旨が説明になりました。とのこと。	原田 静香	
			今月の給料の支給が5/14でしたが、祝日の為5/11になり、振込が5/11になってしまったこと、伺いましてご迷惑		

平成〇〇年〇月〇日、貴社は、保証会社に「事実上売却して、もう資料は支えなし」連絡をし、鍵を物件内に放置したまま、おなくなりしております。

しかしながら、通知人は、貴社との本件借越に終了させなければ、貴の責任を断れません。大変遺憾です。

つきましては、本借越借越後7日以内で連絡をされるようになります。

上記期限内にご連絡がない場合には、借越されたものとして、本件賃貸借契約を解除いたします。

なお、ご連絡をいただいた際には、支払方法は振替させていただきます。貴社に、本件に関するご連絡等は、無効なため、当業所で取りますようお願いいたします。

社

(物件の番号)
東京都〇〇区〇〇1-25-6
□□マンション301号室

平成〇〇年〇月〇日、貴社は、保証会社に「事実上売却して、もう資料は支えなし」連絡をし、鍵を物件内に放置したまま、おなくなりしております。

しかしながら、通知人は、貴社との本件借越に終了させなければ、貴の責任を断れません。大変遺憾です。

つきましては、本借越借越後7日以内で連絡をされるようになります。

上記期限内にご連絡がない場合には、借越されたものとして、本件賃貸借契約を解除いたします。

なお、ご連絡をいただいた際には、支払方法は振替させていただきます。貴社に、本件に関するご連絡等は、無効なため、当業所で取りますようお願いいたします。

社

(物件の番号)
東京都〇〇区〇〇1-25-6
□□マンション301号室

報告書

平成26年〇月〇日

〒〇〇〇-〇〇〇〇
東京都〇〇区〇〇三丁目12番6号
〇〇太郎 殿

〒〇〇〇-〇〇〇〇
東京都〇〇区〇〇三丁目12番6号
△△ビル4F
〇〇法律事務所
〇〇 一郎

代理人 〇〇 次郎
電話 03-1234-5678
FAX 03-1234-6789

敬請 当業所は、□□ 一郎(以下「通知人」と申します。)の代理人として、本業所を責務に負じます。

通知人は、貴社に対し、後記物件を買貸しておりませんが(以下、「本件賃貸借契約」と申します。)、

滞納開始直後の督促から、回収・退去完了まで全てサポート！

③. 解約時の退去立会も専門スタッフで実施！

- 補修業者へ業務の丸投げをせず、**専門スタッフが自ら退去立会**に同行いたします！
- 入居者様からは、**その場で補修箇所を確認**していただき、補修に掛かる精算額の承諾をいただきます！
- 面会の上での説明を行うため、トラブルの防止、**修繕費の未納リスクを大きく削減**することができます！

入居時

現況確認書

番号	部位・箇所	確認内容
①	キッチン 床	4か所 ヘコあり
②	玄関 壁	下の方 少し汚れている
③	洋室6帖 床	シミがついている
④	収納内壁	10センチほどの魚みり

※日常生活に支障がないサイズ等に関しては補修等はいたしません（現状維持）。ご了承ください。

退去時

精算書

区分	品名	数量	単価	金額	備考
1	ルームクリーニング	1	1000	1000	
2	エアコンクリーニング	1	1000	1000	
3	キッチン内掃除	1	1000	1000	
4	トイレ掃除	1	1000	1000	
5	浴室掃除	1	1000	1000	
6	窓拭き	1	1000	1000	
7	床掃除	1	1000	1000	
8	壁掃除	1	1000	1000	
9	天井掃除	1	1000	1000	
10	玄関掃除	1	1000	1000	
11	廊下掃除	1	1000	1000	
12	トイレ掃除	1	1000	1000	
13	浴室掃除	1	1000	1000	
14	窓拭き	1	1000	1000	
15	床掃除	1	1000	1000	
16	壁掃除	1	1000	1000	
17	天井掃除	1	1000	1000	
18	玄関掃除	1	1000	1000	
19	廊下掃除	1	1000	1000	
20	トイレ掃除	1	1000	1000	
21	浴室掃除	1	1000	1000	
22	窓拭き	1	1000	1000	
23	床掃除	1	1000	1000	
24	壁掃除	1	1000	1000	
25	天井掃除	1	1000	1000	
26	玄関掃除	1	1000	1000	
27	廊下掃除	1	1000	1000	
28	トイレ掃除	1	1000	1000	
29	浴室掃除	1	1000	1000	
30	窓拭き	1	1000	1000	
31	床掃除	1	1000	1000	
32	壁掃除	1	1000	1000	
33	天井掃除	1	1000	1000	
34	玄関掃除	1	1000	1000	
35	廊下掃除	1	1000	1000	
36	トイレ掃除	1	1000	1000	
37	浴室掃除	1	1000	1000	
38	窓拭き	1	1000	1000	
39	床掃除	1	1000	1000	
40	壁掃除	1	1000	1000	
41	天井掃除	1	1000	1000	
42	玄関掃除	1	1000	1000	
43	廊下掃除	1	1000	1000	
44	トイレ掃除	1	1000	1000	
45	浴室掃除	1	1000	1000	
46	窓拭き	1	1000	1000	
47	床掃除	1	1000	1000	
48	壁掃除	1	1000	1000	
49	天井掃除	1	1000	1000	
50	玄関掃除	1	1000	1000	
51	廊下掃除	1	1000	1000	
52	トイレ掃除	1	1000	1000	
53	浴室掃除	1	1000	1000	
54	窓拭き	1	1000	1000	
55	床掃除	1	1000	1000	
56	壁掃除	1	1000	1000	
57	天井掃除	1	1000	1000	
58	玄関掃除	1	1000	1000	
59	廊下掃除	1	1000	1000	
60	トイレ掃除	1	1000	1000	
61	浴室掃除	1	1000	1000	
62	窓拭き	1	1000	1000	
63	床掃除	1	1000	1000	
64	壁掃除	1	1000	1000	
65	天井掃除	1	1000	1000	
66	玄関掃除	1	1000	1000	
67	廊下掃除	1	1000	1000	
68	トイレ掃除	1	1000	1000	
69	浴室掃除	1	1000	1000	
70	窓拭き	1	1000	1000	
71	床掃除	1	1000	1000	
72	壁掃除	1	1000	1000	
73	天井掃除	1	1000	1000	
74	玄関掃除	1	1000	1000	
75	廊下掃除	1	1000	1000	
76	トイレ掃除	1	1000	1000	
77	浴室掃除	1	1000	1000	
78	窓拭き	1	1000	1000	
79	床掃除	1	1000	1000	
80	壁掃除	1	1000	1000	
81	天井掃除	1	1000	1000	
82	玄関掃除	1	1000	1000	
83	廊下掃除	1	1000	1000	
84	トイレ掃除	1	1000	1000	
85	浴室掃除	1	1000	1000	
86	窓拭き	1	1000	1000	
87	床掃除	1	1000	1000	
88	壁掃除	1	1000	1000	
89	天井掃除	1	1000	1000	
90	玄関掃除	1	1000	1000	
91	廊下掃除	1	1000	1000	
92	トイレ掃除	1	1000	1000	
93	浴室掃除	1	1000	1000	
94	窓拭き	1	1000	1000	
95	床掃除	1	1000	1000	
96	壁掃除	1	1000	1000	
97	天井掃除	1	1000	1000	
98	玄関掃除	1	1000	1000	
99	廊下掃除	1	1000	1000	
100	トイレ掃除	1	1000	1000	

※本表は退去時の現況確認書に基づき作成されたもので、退去後の状況は保証されません。また、本表に記載のない項目については別途お問い合わせください。

退去後

お見積り書

お見積り書
金額: 84,500円

完了報告書

作業報告書
物件名: OOOビル 最終退去作業
作業日: 2018年00月00日

作業内容: 全戸退去作業
作業時間: 00:00 ~ 00:00

作業状況: 全戸退去作業完了。清掃済み。退去者様よりご挨拶。退去者様よりご挨拶。退去者様よりご挨拶。

作業内容: 全戸退去作業
作業時間: 00:00 ~ 00:00

作業状況: 全戸退去作業完了。清掃済み。退去者様よりご挨拶。退去者様よりご挨拶。退去者様よりご挨拶。

入居時の現況確認から、退去時の精算業務まで、一括で受託いたします！

④. すぐに決まるお部屋を提案！

- 小規模な原状回復工事から、大掛かりなリノベーション工事まで、当社専門スタッフがスピーディーにサポートいたします！
- 見積り精査から完了確認まで、安心のサポート体制で、オーナー様にとって煩わしい手続きを一括で代行いたします！

築34年 1K→1R



BEFORE



AFTER

築32年 フルリノベ



築39年 フルリノベ



築55年 元公団物件



豊富なマーケティング情報に基づく提案で、他の競合物件との差別化を図ります！

管理の基本はまず掃除！

- 作業内容の明確化、納得のいくコスト。
- スピード重視での対応。
- わかりやすいレポートを毎月の送金明細とともにご送付。補修、改修が必要な箇所も、大切な資産保全の為に同時に提示いたします。
- 物件のさまざまな特徴を確認して、ご提案させていただきます。※清掃範囲・内容等により金額が変動いたします。

定期清掃



日常清掃



報告書類

定期清掃報告書

2017年3月分



清掃作業完了報告書

項目	内容	状況
作業日時	2017年3月1日	
作業場所	1階フロア	
作業内容	床磨き、ゴミ収集	
作業員	佐藤 太郎	
作業時間	10:00 ~ 12:00	
作業状況	予定通り完了	
作業結果	清掃完了	
作業費用	10,000円	
作業内容	床磨き、ゴミ収集	
作業員	佐藤 太郎	
作業時間	10:00 ~ 12:00	
作業状況	予定通り完了	
作業結果	清掃完了	
作業費用	10,000円	



作業日時: 2017年3月1日



作業場所: 1階フロア



作業日時: 2017年3月1日



作業場所: 1階フロア

その他

植栽剪定



消防設備点検



消防訓練

清掃は建物の資産価値維持の重要なポイント！

自社での審査・契約

- 多くの協力仲介業者様から受ける申込は金融審査の後、本人、本人勤務先、連帯保証人、連帯保証人勤務先へ**当社担当スタッフが自ら**連絡をし、審査を行います！
- 一般的な管理会社は、申込を受け付けた仲介業者に契約書を送付しますが、当社は、契約内容・物件の特性等をしっかりご理解いただくため、全て**当社にて当社担当スタッフが**契約を行います！

■ 当社の社内審査 ■

- ①本人電話確認
- ②本人勤務先在籍確認
- ③連帯保証人電話確認
- ④連帯保証人勤務先在籍確認
- ⑤現居調査
- ⑥謄本調査、収入証明請求 等

■ お得なサービス内容 ■

毎月の賃料引落しで「ポイント」が貯まるサービスも！入居者にも喜ばれる特典を弊社をご用意しております！



徹底した入居者審査と契約手続きで、入居後のトラブル防止に効果的！

月に1回「送金明細書」を送付！

- 1か月間の収支を記載した「送金明細書」をオーナー様に郵送いたします！
- 収入も支出も項目ごとに詳細に記載しております！
- 毎月の12回分に加え、年間の収支を把握できる1回分を加えた全13回分をオーナー様にお届けいたします！

送金明細書

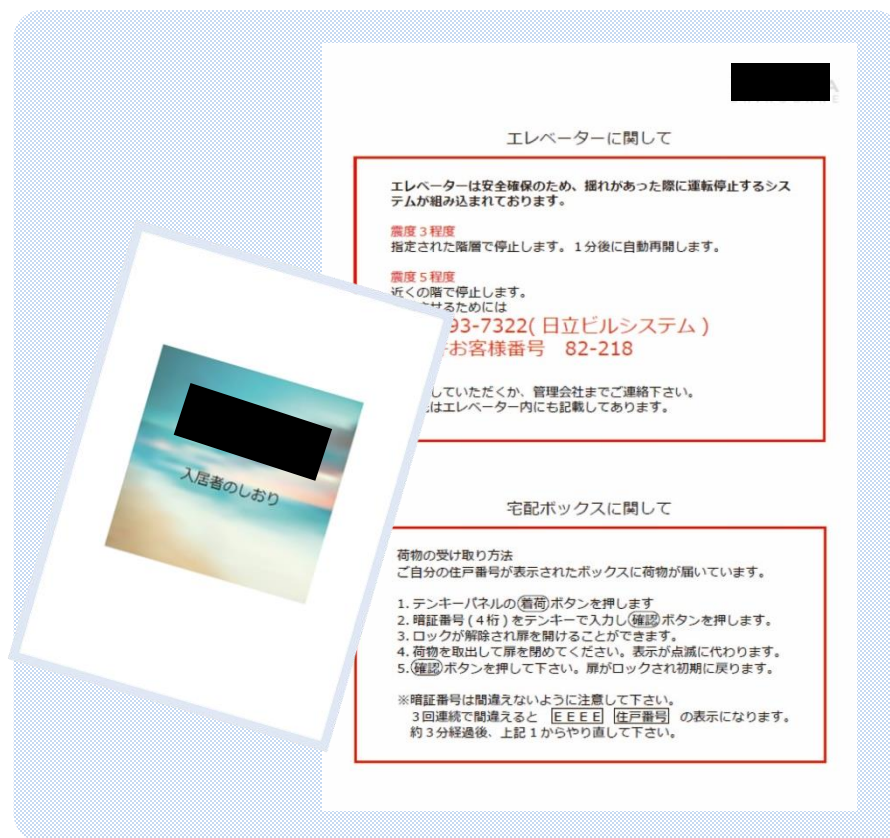
2 : (131) HOUSE (283)

毎月の送金明細書に加え、
賃貸不動産に関する
マーケット情報、
安定経営のノウハウ
などを特集した情報誌
をオーナー様に送付して
おります！

オーナー様は、毎月の送金明細書で管理状況をチェックするだけ！

物件ごとにオリジナルのパンフレットを作成します！

- 全社員、賃貸経営において、入居者様は、オーナー様の大事なお客様であると心得ております！
- 当社では、ごみ捨て場や、物件の説明書として、全物件にオリジナルの『入居のしおり』を作成しております！
- 契約時に説明を行い、新しいご生活に入られる入居者様に不安のないように配慮させていただいております！



入居時のトラブルを未然に防ぎ、物件特有のルールなども徹底！

市場10%のペット需要の可能性

- ペットと共生型の賃貸物件は市場10%未満！その供給に対して需要は大きいものです。しかし、小型犬だから大丈夫と安易に判断することは大変危険です。
- 当社では、10年以上の経験とノウハウをもとに、独自のペット審査基準をクリアしたお客様には、**飼い方（しつけ）のフォローまで行う徹底ぶり！**

ペット審査機関（グループ会社）



しつけ教室イベント

当社のグループ会社で不動産管理会社、デベロッパーのペット対応型共同住宅導入コンサルティング業務では、日本一のシェアがあります。また、ペットライフを応援するサポートとして、ペットに関するご相談など無料でお受けしております。

【オプションにて】

動物見舞金制度（1回10万円限度）とペットによる噛みつき等、個人賠償を一億円まで保障する賠償責任保険に1000円/月にて加入できるサービスもあり。

入会時メニュー



会員証貸与

様々なサービスを受け
る際必要となります。

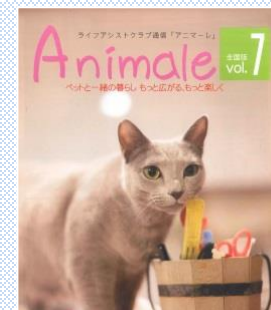


お散歩バッグ

※入会時メニューに
よって異なります。



会員様（ペットを飼われている）入居者様
にご送付している月刊誌



安心・安全に高い家賃を叶える方法があります！

物件ごとの情報を一元管理

- 社内で、入居者様のリクエスト履歴、滞納履歴、部屋ごとの工事履歴、外壁等の工事履歴まで、物件に関する情報を当社が一元管理いたします！
- 日常のクレーム対応、滞納業務、今後の修繕提案など、システム内の情報に基づいて、最善・最適な解決法をご提案いたします！



豊富な物件データの利用により、最適な管理運営を実現いたします！

当社の管理メニュー表

項目		サブリース	滞納保証	集金管理
①	管理報酬（月額）	査定賃料の10～15%	送金賃料等の5～6%★	送金賃料等の4～5%★
②	敷金預り	全額弊社	オーナー様	オーナー様
③	礼金取得	全額弊社取得	全額オーナー様	全額オーナー様
④	更新料取得	全額弊社取得	全額オーナー様	全額オーナー様
⑤	賃料支払開始	免責期間後より	審査後契約開始より	審査後集金分より
⑥	空室時の賃料	保証	×	×
⑦	滞納時の賃料	保証	保証	×
⑧	新規契約時報酬	なし	成約賃料の1ヵ月分★	成約賃料の1ヵ月分★
⑨	更新契約時報酬	なし	更新後賃料の0.5ヵ月分★	更新後賃料の0.5ヵ月分★
⑩	契約期間	2～10年	2年	2年
⑪	クレーム対応	弊社にて対応	弊社にて対応	弊社にて対応
⑫	入居者審査	弊社決裁	弊社決裁後オーナー様	弊社決裁後オーナー様
⑬	契約管理	弊社	弊社	弊社
⑭	退去立会い	弊社	弊社	弊社
⑮	内装補修費	オーナー様ご負担。ただし、事前に金額をご報告いたします。		
⑯	設備補修費	オーナー様ご負担。ただし、事前に金額をご報告いたします。		

※上記★印には別途消費税等がかかります。

本日は、ご説明の機会を設けていただき、
誠にありがとうございました。

社員一同