

1. 管理モデル

■ 幅広いオーナー様のニーズに対応するために下記の4パターンをご用意致しました。

管理手数料

5%

① 実費精算管理システム

弊社の代表的な管理モデルです。

【費用】 発生家賃（賃料・駐車料）の5%（税別）

※別途費用（定期清掃代・各種工事代・自動振替手数料・共用電気・水道料金・法定検査費用、他）

■ 定期清掃代：部屋数×950円（税別）※入居率に関わりなく一定

NEW!

管理手数料

0~7%

② 委託料率変動型システム

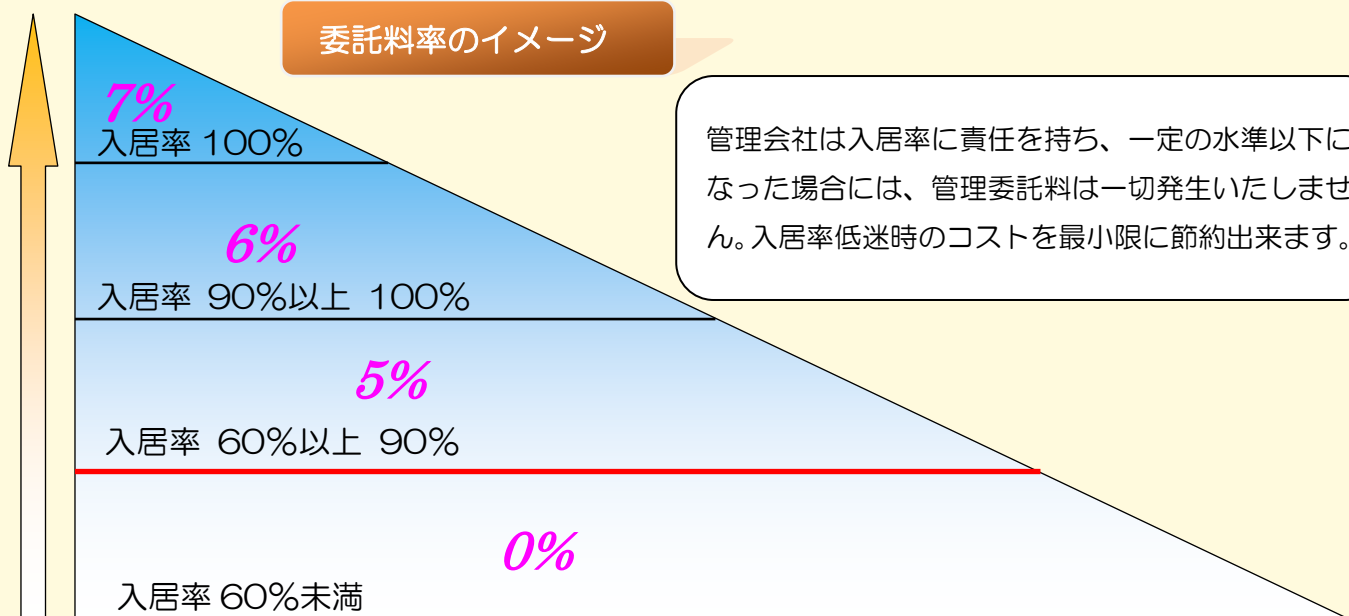
入居率に応じて管理料率変動します。空室の多いオーナー様にオススメです。

【費用】 発生家賃（賃料・駐車料）の0~7%（税別）

※別途費用（定期清掃代・各種工事代・自動振替手数料・共用電気・水道料金・法定検査費用、他）

■ 定期清掃代：部屋数×950円（税別）※入居率に関わりなく一定

委託料率のイメージ



管理会社は入居率に責任を持ち、一定の水準以下になった場合には、管理委託料は一切発生いたしません。入居率低迷時のコストを最小限に節約出来ます。

NEW!

管理手数料

4.5%

③管理料金定額システム

入居率によらず管理料が毎月一定です。安定入居の物件にオススメです。

【費用】 満室想定家賃（賃料・駐車料）の4.5%（税別）

※別途費用（定期清掃代・各種工事代・自動振替手数料・共用電気・水道料金・法定検査費用、他）

■定期清掃代：部屋数×950円（税別）※入居率に関わりなく一定

■上記①～③までの管理・保証内容

	入居者の募集			各種法定点検立会			滞納家賃の訴訟手続き	
	トラブルの処理			巡回サービス			鍵管理	
	退室立会い			改築・建替の立案、施工			書類管理	
	家賃改正手続			家賃の集金・送金			設備の取扱い説明	
	契約代行			敷金(保証金)管理			滞納家賃保証	
	設備の故障・修理の手配			管理報告書の作成			空室保証	

管理手数料

3.5%

④集金管理システム

建物管理業務を行わないプランです。家賃管理・入居者管理を代行します。

■④集金管理システムの管理・保証内容

	入居者の募集			各種法定点検立会			滞納家賃の訴訟手続き	
	トラブルの処理			巡回サービス			鍵管理	
	退室立会い			改築・建替の立案、施工			書類管理	
	家賃改正手続			家賃の集金・送金			設備の取扱い説明	
	契約代行			敷金(保証金)管理			滞納家賃保証	
	設備の故障・修理の手配			管理報告書の作成			空室保証	

その他の賃貸管理： 一戸建・区分所有マンション：7% 駐車場：10%

※物件の状態により管理する内容も異なりますので詳細はご相談下さい。

○ 2. 管理業務内容

■ 充実の管理内容で、オーナー様に満足して頂ける対応をさせていただきます。

1. 募集業務

- 募集計画の立案
- 募集媒体の選定・手配
- 新規募集時の賃貸条件設定
- 募集図面作成
- 案内用キーの手配
- 空室情報一覧の作成
- 周辺客付け業者への募集依頼・情報提供
- 賃貸情報誌（アパマンショップ等）掲載依頼
- 各インターネット物件掲載依頼
- 他仲介業者の問い合わせ対応
- 法人に対しての紹介活動
- 広告反響の管理
- 現地募集看板・現地管理プレートの設置



2. 審査・賃貸借契約業務

- 入居申込書への記入依頼・、記載内容の確認
- 社内規定による入居審査
- 連帯保証人への確認作業
- 連帯保証人不要制度利用時、カード会社又は保証会社による審査
- 他仲介業者への入居審査結果報告
- 申込者の進捗確認
- 契約金明細書・賃貸借契約書の作成
- 保険・相互会加入の案内・加入手続き
- 口座振替用紙の記入説明
- 必要提出書類の確認
- 賃貸借契約締結及び賃貸借契約書の保管
- 契約金の受領確認
- 鍵の引渡し
- 入居手続きの説明

3. 賃貸管理業務

- 敷金の保管・送金
- ご契約者様の口座振替用紙の確認
- 口座振替の手配
- 賃料等の請求データの作成、収納会社への依頼
- ご契約者様からの賃料等の入金確認
- 各集金業務（ケーブルテレビ代、町会費等）
- ご契約（入居）者様からのお問い合わせ対応
- 更新料・入居者相互会費・保険料の受領
- 滞納者・滞納金額の把握
- 滞納者の事情確認
- 電話による滞納者への確認・督促
- 書面による滞納者への確認・督促
- 訪問による滞納者への確認・督促
- 連帯保証人への滞納金の確認・督促
- 滞納者との返済計画の立案
- 滞納者との任意の明け渡し交渉
- 契約金の送金
- 毎月の回収済み賃料を指定日に送金
- 賃料滞納者分の立替送金（滞納保証の場合）
- 賃貸借契約時の管理促進費の控除
- 修繕費用の控除
- 更新時における賃料交渉等の対応
- ご入居者様負担補修費の回収



4. 入居者管理業務

- ご入居者様・近隣住民からのお問い合わせ対応
- 設備のトラブルに対する対応
- 鍵の保管

- 入居後の設備の不良に対する対応
- 入居者規約の説明・指導
- 車庫証明の発行
- 違法駐車への対応
- ご入居者様の更新意思確認
- 更新日の管理・新賃料の設定
- 更新契約書の作成、更新手続き
- 更新切れご入居者様への対応
- 退室申し出の受付
- 専門スタッフによる退室立会い・室内検査
- 退室時の電気、ガス、水道の精算確認
- 室内補修に必要な工事の受発注
(クリーニング及び補修業務)
- 敷金精算の説明
- 敷金精算による返金・不足分の請求
- 契約不履行者への明渡勧告
- 契約不履行者への訴訟手続き
- 退室後の未収金管理



5. 建物管理業務

- 共用部分の定期清掃
- 植栽の管理
- 共用灯の定期的な点検及び随時交換
- 浄化槽・受水槽の保守点検及び管理
- エレベーターの保守点検及び管理
- 給水・排水ポンプ保守点検及び管理
- 汚水槽点検管理
- 消防設備点検・管理
- その他建物に付帯する設備機器の保守点検
- 設備不良・故障時の手配・管理
- 建物管理報告業務
- 官公庁への申請・報告

6. その他サービス

- 光ファイバーの導入
- オーナーズ新聞の発行
(オーナー通信・サクセション倶楽部等)
- 大規模修繕の提案
- 各種セミナーのご案内
- 給湯器メンテナンス無料提案 (LPG 利用時)

7. オプションサービス

- 24 時間受付コールセンター (デマンド)
- 日常清掃 エントランス・各共用部分・駐車場・
ゴミ置場及び敷地内の清掃。照明器具・ガラス
の拭上げ。
- 特別清掃 外廊下・共有部分床などのワックス
塗布。必要に応じて壁面の清掃。
- 定期除草 定期的な植木のせん定 (剪定)、雑
草除去。依頼により植木の水まき。
- 敷地内除草剤散布
- ゴミの回収および敷地内のゴミ拾い。
- 大型ゴミ回収 不法投棄などの大型ゴミの回収。
- 放置自転車・バイクなどの撤去 引越し後の放
置自転車・バイク・無許可自転車の撤去。
- エレベーター定期・法定点検および整備業務。
- 消防設備点検 誘導灯設備・避難器具・消火器・
排煙設備の点検調整。
- 給排水設備点検 受水槽・高架水槽・汚水槽な
ど各種ポンプ点検。 清掃・消毒・水質検査。
- 白蟻の駆除 (※セントリコンシステム採用)
- 空き家巡回管理サービス



3. 賃貸募集力

■ 弊社の最大の武器は全国ネットワークの「アパマンショップ」！

FC加盟店として仙台市内では2店舗（本町店・大崎八幡店）展開中です。市内16店舗との情報の共有化。豊富な情報量により、見込客・他不動産業者からの集客を図っています。

WEB広告

- アパマンショップポータルサイト
- アパマンショップ携帯サイト
- SUUMO
- YAHOO不動産
- HOMES
- 仙台不動産連合体
- いえらぶ

紙面広告

- アパマンショップ冊子（有料誌）
- SUUMO（フリーペーパー）
- 自社店頭フリーペーパー

FAX送付

- 取引業者への定期的な物件一覧の送付



上記は一例です。店舗により広告内容も異なりますので詳細はお問い合わせください。

4. 万全の管理体制



デマンドシステムの導入

■ コールセンター方式による24時間管理体制システム

特に夜間・休日における入居者のトラブル不安に対応します。入居者募集時の差別化ばかりではなく、既存入居者様に対しても安心・安全をアピールする事により『入居者を退去させない』という大きなファクターになります。

今回当社は不動産中央情報センターとジャパンベストレスキュー株式会社(東証マザーズ上場)との共同開発によるデマンド倶楽部に加盟しこのシステムを取り入れております。



※別途導入コスト : 1ヶ月あたり 入居している戸数×250円+消費税

5. 資産を維持する空家管理

大切なご自宅を『手放したくない・他人に貸したくない』方に朗報です。

なぜ空家管理が必要なの？

■居住者のいない家は急速に劣化します。

高温多湿な日本の風土。「湿気」が主な原因です。湿気から「空気が腐る」といわれ建物は内面から劣化します。定期的な巡回管理により、大切なご自宅が荒れるのを防ぎます。

短期間の出張や海外赴任・転勤などで、お住まいを短期～長期で空けなければならない場合、人に貸す方法があります。これも一つの考えですが、いずれ帰る自宅を貸すのはちょっと・・・と抵抗感がある方。けれど、家は人が住まなくなると痛むもの・・・そんな時はアパートナーへおまかせ下さい。月に1回、お客様のお住まいの管理を致します。

基本サービス（料金 3,980 円/月 巡回作業月 1 回 有事後の巡回は発生都度）

1、通風・換気（60分程度）

全室（押入、収納等）解放の上、空気を入れ替えます解放中は防犯の為管理者を常駐させます。

2、施錠の確認

全ての開口部の施錠とドアや窓の状態を確認致します。

3、庭木等チェック

剪定の要否、消毒の要否のチェックを致します。（剪定・消毒は別料金となります）

4、敷地内（簡易）清掃

敷地外から舞い込んだ（投げ込まれた）簡易なゴミの清掃の実施。美観の維持に努めます。

5、権利関係のチェック

日照・通風の阻害となる周辺環境変化をチェック致します。

6、雨漏りのチェック

各室内部より雨漏りの症状（しみの有無）をチェック致します。

7、有事後の巡回

台風・地震・大雪・火災などにより被害が発生した恐れのある場合には、被害状況確認の為臨時の巡回を行い報告致します。

8、郵便物・お届け物の確認

ポスト内の郵便物をチェックし、重要と思われるものはお客様のご指定先へ転送致します。（送料は別途）

9、外部メンテナンスチェック

外壁クラック、木部の腐食・損傷、鉄部の腐食・損傷などの補修の必要性をチェック致します。

10、オプション

- ・通水+250円
- ・建物内清掃+800円
- ・敷地内清掃+800円
- ・庭木の水やり+500円
- ・近隣訪問+250円（全て税込、その他にもオプション有り）



サービス対象エリア

■仙台市内、及び隣接市町村

※地域によってはお受けできない場合があります。可能な限り対応致しますのでご相談下さい。