

賃貸住宅オーナー初心者の皆様 これから賃貸住宅オーナーをめざす皆様へ

サラリーマン大家さん、
不動産投資初心者の
ための

近藤プロパティ(株)による 賃貸管理業務のご提案

- 個人オーナー様の手間を一切おかけしません！
- もちろん、面倒な入居者様のクレーム処理や募集業務もおまかせ！



近藤プロパティ株式会社

大阪府知事免許(2)第51317号 (公社)全日本不動産協会所属

本 社 : 守口市八島町1番12号 守口KSビル5階 担当:後藤

TEL: 06-6991-6617

大阪支店 : 大阪市中央区道修町2丁目6-7 淀屋橋近藤ビル8階 担当:田村

TEL: 070-5347-2348 email: tamura@kondoproperty.co.jp

はじめに...

- 「不動産物件への投資に興味はあるけれど、日頃の入居者のクレームなどの対応は無理」、「相続対策として不動産を購入したいが、管理の雑事はどこかにお任せしたい」。私たちはそのような不動産物件のオーナー様に代わって不動産の管理を専門に行っている会社です。
- 賃貸住宅(事務所)の入居者様には24時間クレーム対応など最高レベルの対応をさせていただきながら、オーナー様には極力お手間をかけずに毎月の賃料(必要経費を除く)をお支払いさせていただいております。
- 弊社は、賃貸不動産管理のプロフェッショナルとして10年を越える経験をもとに、女性を中心としたクレーム対応チームや空室時の入居者募集のための専門の営業チームを構築し、対応しております。さらには緊急の設備不調への対応などについても専門業者とネットワークを築いております。
- これから賃貸住宅のオーナーを目指す皆様や、不動産投資初心者の皆様に、弊社が積極的にサポートさせていただく所存ですので、一度ご検討いただくと幸いです。

その1:不動産賃貸管理業務を代行します

■オーナー様に代わり私どもが賃貸業務に関する一切の業務を代行し、わずらわしさを解決いたします

オーナー様の代行サービス① 『24時間クレーム対応』

入居者様のクレームに24時間対応。設備トラブルに直ちに対応可能。

【コールセンター】24時間、弊社休業日におきましても、電話対応が可能な体制を整備。

【提携設備業者】弊社提携業者によりスピーディーかつ安価なサービスをご提供。

オーナー様の代行サービス② 『家賃徴収・滞納督促』

月々の家賃徴収や滞納の督促等の業務を代行します。

入居者様からオーナー様の名義で家賃を徴収します。また滞納の場合には電話督促等の業務を代行します。(内容証明郵便、弁護士費用等のご相談の上、別途実費が発生)

オーナー様の代行サービス③ 『入居・退去関連業務』

入居時・退去時の引渡業務を代行します。

賃借人が入居する際の契約・カギの引渡し等の業務から、退去時のチェック、スケジュール管理等の業務を代行します。(部屋の改装費等は別途費用が発生。)

その2:入居者募集等の業務を代行します

- 賃貸業務の最大の悩みである「(空室時の)入居者募集」に関するわずらわしい業務を解決し、「賃料滞納時の保証」に対応しております。
- 一棟を丸ごと管理させていただく場合、追加契約により駐車場等の管理や清掃、設備点検等の管理業務を代行させていただきます。

悩み事① 『入居者募集』

専任の入居者募集営業社員がほぼ毎日活動いたしております。

弊社専任の入居者募集営業社員が、大手仲介業者、法人専門仲介業者、地域有力店へほぼ毎日、訪問しております。フェイス・トゥ・フェイスで、丁寧に情報をやりとりし、少しでも早く空家をなくすよう努めています。

悩み事② 『賃料滞納時の保証』

新規申込み時、入居者様の費用にて保証会社加入を、原則必須にしております。

【提携保証会社】 アプラスカード、日本賃貸住宅保証機構、関西VISAカード。
コンプライアンスに基づいた督促業務の実施。

オーナー様への毎月の御報告

毎月20日(原則)、以下のような内容をオーナー様にご報告させていただきます。

収支報告書: お預かりしている不動産物件の収入内訳、支出内訳、お振込明細を計算し、毎月ご報告。

管理報告書: 入居状況、支払状況、入居者様からのクレーム内容、督促内容などを毎月ご報告。

送金のご案内(例)

オーナー様名
田中 一郎 様

物件名 サンプルAコート
所在地: 〒0000-00 守口市〇〇丁目〇-〇
送金日: 201X年X月XX日

送金のご案内
送金口座1) 銀行: XX銀行 支店: XX支店 普通 〓 XXXXXXXXX
名義人: 田中 一郎
送金口座2) 銀行: 〓 支店: 〓 普通 〓
名義人: 〓
送金口座3) 銀行: 〓 支店: 〓 普通 〓
名義人: 〓

送金口座	送金対価額	振込手数料	送金額
送金口座1	187,800	540	187,320
送金口座2			
送金口座3			
合計			
(収入計-支出計-振込手数料)	187,320		187,320

収入の部			支出の部		
項目	金額	消費税	項目	金額	消費税
回収賃料	210,000	0	定率管理料納金	10,500	840
			立替電気料	5,000	400
			改修工事費	5,000	400
小計	210,000	0	小計	20,500	1,640
収入計	210,000	0	支出計	22,140	0

※-は、送入金

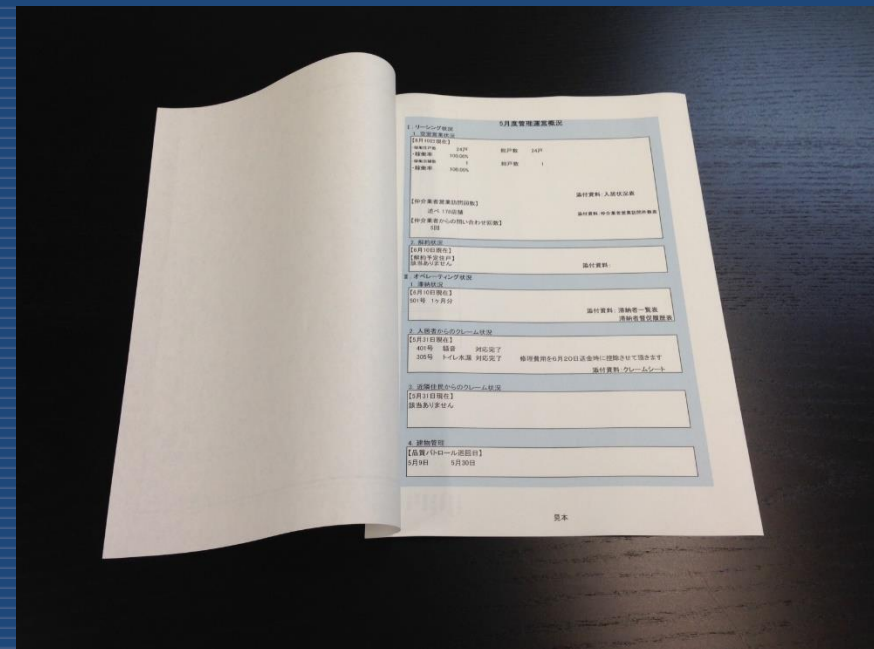
収支報告書

部屋	契約者	家賃	共益費	駐車場	他公共	その他	賃料合計	滞り金	礼金	更新料等	備考
0101	山田 花子	100,000	5,000	0	0	0	105,000	0	0	0	0
0102	山田 太郎	100,000	5,000	0	0	0	105,000	0	0	0	0
収入の部合計		200,000	10,000	0	0	0	210,000	0	0	0	0

支出明細

部屋	契約者	業者名	業名	控除明細	金額	消費税	合計金額	備考
				管理手数料	10,500	840	11,340	
				立替電気料	5,000	400	5,400	
				改修工事費	5,000	400	5,400	
支出の部合計					20,500	1,640	22,140	

管理報告書(例)



業務委託の手数料 および 諸注意

[業務委託の手数料]

- 業務委託手数料は、5%を標準として、物件の場所、管理内容等によりご相談させていただきます。
- 契約内容により、サブリース(一括借上げ)という方法もございます。お気軽にご相談ください。

[諸注意]

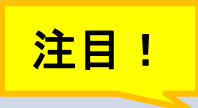
- 当面の間、物件の所在地は、守口市、門真市、大阪市を中心とさせていただきます。
- 委託契約期間は最低で1年間とさせていただきます、それ以内での解約につきましては、別途解約手数料をいただくこととなります。
- 委託契約は、毎年自動更新となります。(更新月になりましたらご案内させていただきます。)
- 管理組合等への管理費、長期修繕積立金のお支払いは、オーナー様から直接、管理組合等にお支払いただくこととなりますので、ご理解ください。
- 賃借人(入居者様)の決定や、退去後の改装等の指示など、どうしてもオーナー様に御決定いただく事項がございますので、ご注意ください。
- マンション等で管理組合が設置されている場合には、管理組合の集会等へのご出席等は、オーナー様に原則ご対応いただくこととなりますのでご注意ください。(原則、賃借人(入居者様)には管理組合出席の資格がありません。)
- オーナー様にも火災保険への加入をお願いしております。
- 賃借人(入居者様)が駐車場をご希望の場合、物件によってはオーナー様との契約になりますので、ご注意ください。
- 賃借人のいない間は、業務委託手数料のみ発生します。極力その期間を短くするよう努力いたしますが、ご期待にそえない場合もございますので、ご了承ください。

詳細説明

賃貸管理業務の詳細(オーナー様代行業務)

賃借管理に関する業務	備 考
1 賃貸借契約締結業務	賃貸借契約書の作成
2 入居に伴う業務	入居スケジュールの管理、入居者への鍵の引渡し
3 契約更新業務	契約更新の案内および契約更新業務
4 賃料等改定業務	賃料等改定の文書発行・契約締結業務
5 賃料等請求業務	賃借人に対し、オーナー様の名義(又は弊社)で賃料等の請求業務
6 集金・精算・送金に関する業務	賃料等の集金業務 オーナー様に対する精算・送金および報告業務(別表参照) ※銀行お振込み。ほとんどの銀行に対応しています。
7 滞納賃料等回収業務	賃料滞納賃借人に対する督促 電話・書面による賃料等回収業務(コンプライアンスにもとづき、原則、現地訪問による督促は行いません) (内容証明、弁護士立会等の法的手続き等を行う場合は別途費用が発生します。)
8 退去に伴う業務	退去立会い・解約精算業務(解約精算書作成、退去立会い、明渡し確認、検針等) 原状回復業務(退去者との原状回復工事費負担調整、工事業者手配、工事内容の査定・工事完了後のチェック) ※ただし、改装費用は原則オーナー様とのご相談事項になります。

賃貸管理業務の詳細(入居者募集等業務)

賃借管理に関する業務	備 考
1 賃借人募集提案	周辺賃貸市場調査・賃貸条件のオーナー様へのご提案
2 賃借人募集資料の作成	営業ツールの作成(募集資料、リーフレット等)
3 賃借人募集活動 	賃借人募集の専任営業社員による募集活動。 弊社の専門の営業マンが資料を仲介業者を回ってフェイス・トゥ・フェイスによる情報提供をしています。
4 賃借人審査等	賃借人審査 賃借人・保証人への契約意思確認

(一棟管理の場合)設備管理業務の詳細

設備管理に関する業務	備	考
1 日常管理業務	清掃(日常清掃・定期清掃)、エレベーター点検、建物巡回、他	
2 緊急対応	共用部・専有部ともに設備不備、クレーム等を24時間電話受付対応。 (修理代等 別途費用が発生する場合がございます)	
3 折衝業務	入居者間、近隣住民等との折衝及び報告	
4 空室対策	空室について毎月2回以上の巡回点検の実施。 (募集中 空室の換気の実施、フレイカー確認、案内用鍵の確認 等)	
5 法定点検	消防、エレベーター、受水槽、他	
6 設備関係の定期調査報告	(別途費用が必要です)	
7 上記に付帯する維持管理・運営に関する業務		※設備管理に関する業務は別途費用がかかります。

報告業務の詳細

報告項目	内容	報告方法
1 収支	毎月の入出金明細	毎月20日までに報告書を送付します
2 賃貸状況	入居状況・契約条件の一覧表	毎月20日までに報告書を送付します
3 賃貸借契約書締結	入居者との賃貸契約書締結	事前に相談、その都度ご報告
4 賃貸募集活動	賃貸募集活動の商談・成約報告	毎月20日までに報告書を送付します
5 解約	入居者との契約解約	事前に相談、その都度ご報告
6 入居者からの苦情・要望	緊急時はその都度	毎月20日までに報告書を送付します
7 更新	契約の更新	その都度ご報告
8 賃料延滞発生状況	毎月 督促状況報告	毎月20日までに報告書を送付します
9 原状回復工事等	原状回復等の工事内容、発注先、工事期間、発注金額、支払日等	その都度ご報告
* 報告日(毎月20日)が休日の場合、翌営業日とします。		

近藤プロパティ株式会社のご紹介

近藤プロパティ株式会社 会社概要

設立 2003年(平成17)1月

資本金 6000万円(2014年9月現在)

免許 大阪府知事免許(2) 第51317号

事業所 本社 守口市八島町1番12号 守口KSビル5階

大阪支店 大阪市中央区道修町2丁目6-7 淀屋橋近藤ビル8階

京阪守口店 守口市本町1丁目2-1 「守口暮らし」



事業内容

- ①賃貸マンション・店舗・事務所・駐車場の経営代行業務
- ②賃貸マンション・店舗・事務所・駐車場の賃貸業
- ③賃貸マンション・店舗・事務所・駐車場の経営企画コンサルティング
- ④賃貸マンション・店舗・事務所・駐車場の改修等の設計企画
- ⑤不動産の売買・賃貸の斡旋

所属団体等

(公社)全日本不動産協会 大阪府本部

(一社)関西住宅産業協会

(公財)日本賃貸住宅管理協会

経営理念

私たちは、賃貸経営代行業でオーナー様に最大限の利益をもたらす会社です。

その為にも、入居者様のニーズを先読みし、オーナー様の不動産価値を高める提案をし続けることが最も重要な任務であると考えます。

さらに、地域社会の活性化に貢献することが私たちの使命です。

グループ会社 (KSグループ)

近藤建設工業 株式会社

- ◆ 賃貸マンション開発
- ◆ 不動産証券化コンサルティング
- ◆ 建築・リフォーム工事請負
- ◆ 不動産企画・設計・施工

ケイエスコミュニティ 株式会社

- ◆ 分譲マンション総合管理
- ◆ 賃貸ビル・商業施設・マンション総合管理
- ◆ 大規模修繕コンサルティング
- ◆ 建物改修・リフォーム工事

ご連絡先

近藤プロパティ 株式会社

本社 (担当:後藤)

〒570-0095

守口市八島町1番12号 守口KSビル5階

TEL:06-6991-6617 FAX:06-6991-6685

地下鉄谷町線「守口」駅2番出口より徒歩2分

大阪支店 (担当:田村)

〒541-0045

大阪市中央区道修町2丁目6-7淀屋橋近藤ビル8階

TEL:06-6202-8838 FAX:06-6202-8832

地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅11番出口より徒歩4分

