

# 賃貸住宅・アパート経営者の皆様へ

「もっと早くやって  
おけばよかった！」

## 近藤プロパティ(株)による 賃貸管理業務のご提案

- 入居者様の募集については弊社専門営業社員が不動産会社を毎日のように訪問し、依頼。
- 煩わしい入居者様のクレーム等に常時ご対応。



### 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番7号 淀屋橋近藤ビル8階 担当:田村

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

# 「もっと早くやっておけばよかった」といわれる 賃貸住宅管理サービスをご提供しています。

- 賃貸住宅の管理は、入居者様のクレーム処理や滞納家賃の督促など、さまざまな事柄に常時対応する必要があります。
- また、賃貸人が退去した後の空室については一刻も早く入居者を確保することが最重要課題となっております。
- このような業務は、もちろんオーナー様をご自身で行われる場合もあるでしょうが、私どもはオーナー様になり代わって、業務を遂行させていただきます。
- その他、法定点検や建築物診断などプロフェッショナル業務もリーズナブルな価格にてご提供させていただきます。
- この機会に是非、近藤プロパティ(株)による賃貸住宅管理サービスをご検討下さい。

# 賃貸住宅オーナー様の最大の悩み事、入居者募集などの業務を弊社が代行！

- 賃貸業務の最大の悩みである「(空室時の)入居者募集」に関する煩わしい業務を解決します。
- 入居者様の滞納にそなえ入居者様の費用にて保証会社に参加していただき、「賃料滞納時の保証」に対応しております。

## 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、少しでも早く空室をなくすように努めております。

## 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。

家賃の滞納時にそなえ、入居者様には、原則保証会社への加入を必須要件として募集させていただきます。万一の時には保証会社から賃貸料の保証が受けられます。

[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カード等

※滞納時には、あくまでコンプライアンスに基づいた督促業務を実施します。

# オーナー様に代わり、煩わしい日常管理業務等を代行いたします。

■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や煩わしいことを解決致します。

## 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、別途費用が発生)

## 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)

# 一棟管理の場合、日常清掃等の業務を代行。 また法定点検や定期調査も承ります

- 一棟管理の場合、日々の清掃等の管理業務を代行させていただきます。
- また、法定点検や設備不調への緊急対応、定期調査等にも対応させていただきます。（※別途費用がかかります）

## 一棟管理サービス 『日常清掃など』

日常の清掃業務や建物巡回等の業務を代行させていただきます  
一棟管理の場合、清掃（日常清掃・定期清掃）、建物巡回等のサービスをさせていただきます。（※別途費用がかかります）

## その他のサービス 『法定点検、緊急対応等』

法定点検や設備不調への緊急対応、定期調査等の業務に  
プロフェッショナルが対応

消防やエレベータ設備、受水槽の法定定期点検や報告書作成、建築基準法による建物定期調査、設備不調の緊急対応、隣地住民との折衝など、様々なお困りごとに対して弊社ならびにスタッフ会社のプロフェッショナルが対応させていただきます。

（※別途費用がかかります。）



# 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、3～5%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。

## [諸注意]

- 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。)
- 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。

# 詳細説明



# 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 <b>注目!</b>	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

# 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。

# 設備管理業務の詳細

※原則、別途費用がかかります。

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	受電設備や配管類等
7 上記に付帯する維持管理・運営に関する業務	

# 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 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



## 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

