

# ANSWER

## INFORMATION

鈴与三和建物の不動産活用情報 アンサーインフォメーション

2010  
vol.7

SS-ANSWER.com

THREE SCHEMES

状況に合わせて、  
3つのスキームから  
お選びいただけます。

### MENU1 一般業務 (通常の不動産賃貸業務)

- 入居者の募集(専任・一般媒介)
- 新規賃貸借契約業務
- 解約(退室)時の立会い
- 敷金の精算書作成
- 退室時の原状回復工事の依頼代行、  
入居者のクレーム処理及び修繕等の対応
- 賃料滞納者の督促業務  
(新規契約時、保証会社を付加して契約することができます。)

※賃料は、入居者が直接オーナー様へ持参、もしくは振込みで支払います。  
オーナー様には、毎月賃料の入金チェックをお願いする事になります。

入金チェック等賃料管理の手間も軽減したいオーナー様は下記の「メニュー2」がオススメです。



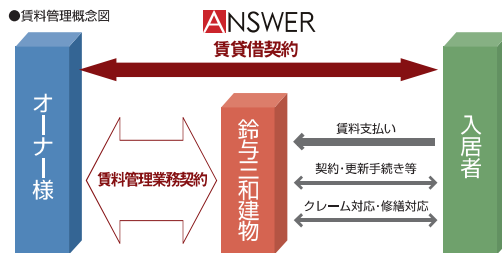
### MENU2 賃料管理 (毎月入居者から賃料を一括集金してオーナー様へ振り込むシステム)

- 毎月の入金チェックの煩わしさがありません。
- 賃料管理の出納業務の手間が軽減されます。
- 保証会社と提携して賃料管理業務を行うため、滞納の心配がありません。

※賃料管理物件は弊社がすべて入居者の窓口となりますので  
煩雑な下記業務を代行します。

- ①新規入居者の募集(専任媒介)
- ②新規賃貸借契約業務
- ③更新手続き業務
- ④解約(退室)立会い業務
- ⑤敷金精算書作成業務
- ⑥新規入居者に向けた貸室の原状回復工事の手配
- ⑦入居中のクレーム処理・トラブル及び故障や修繕等の対応

※各物件には専属の担当者を配置し、オーナー様と密接な  
お付き合いをさせていただきます。

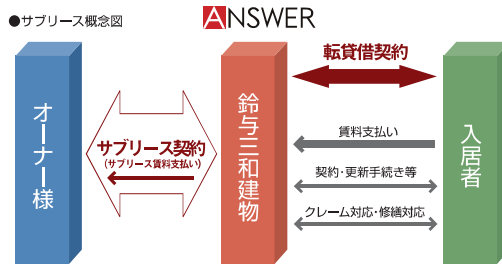


### MENU3 サブリース (鈴与三和建物(株)が一括して貸室を借り上げるシステム)

- 弊社が一括で借り上げる事で、空室の有無に関  
わらず長期安定収入が見込める為、賃貸経営が  
安心です。
- 一括借り上げにより、入居者の募集・管理(入居  
中のトラブルやクレーム処理及び故障などの修理依  
頼まで)等、弊社が貸主となって対応しますので、  
オーナー様による煩雑な作業はありません。

✓空室時の賃料保証

✓面倒な更新手続きの代行



- 特集1 [全てはオーナー様のために]  
不動産部の賃貸管理業務について
- 特集2 3種類の賃貸管理業務スキーム

ANSWER NEXT

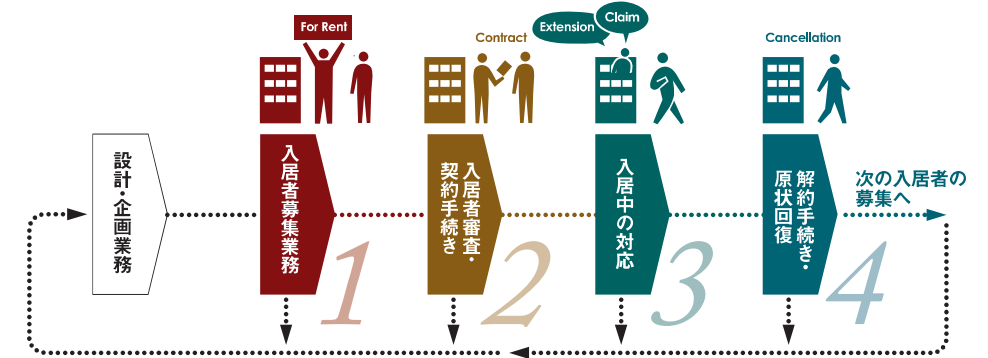
全てはオーナー様のために。

賃貸マンション経営の最大のポイントは、入居者様にご満足を提供する事であり、これを持続させる事が大切だと考えています。オーナー様に代わり入居者様との様々な対応を担当しているのが不動産部です。今回は不動産部の仕事である賃貸管理業務を特集します。



### 【不動産部の業務の流れ】

入居者募集のための賃料決定から、実際に入居される方の審査・契約手続き、さらには入居中の様々な対応や契約更新の案内・解約手続きまで、様々な業務をオーナー様に代わって不動産部がサポートします。



## CHAPTER 1 入居者募集業務

### 1) 空室物件における募集決定

立地条件、広さ、築年数及び、周辺の賃貸相場の調査結果を基に、募集条件を決定いたします。社会情勢や募集のタイミングに最近のトレンドなども踏まえた上で、賃料や条件面をオーナー様とお打ち合わせさせていただきながら決定していきます。



### 2) 募集業務

物件の基本情報を掲載する募集広告(通称:マイソク)を作成。これは不動産仲介業者だけでなく、入居者にも届く情報ですので、物件の魅力をきめ細かく掲載します。さらに、WEBを中心に情報を発信し、現地の内覧会の開催や、企業や学校法人への募集活動を行います。



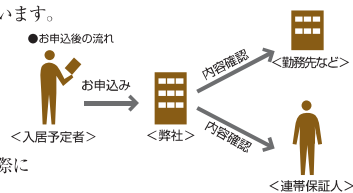
**COLUMN**  
どうして「マイソク」って言うの？

- 不動産会社で一度ご覧になったことのあるB4サイズの物件概要書、図面や賃料、地図などが掲載されており、不動産営業活動に使用するものです。「マイソク」という通称で呼ばれることが多いですが、これは不動産の情報流通サービスを請け負っていた「毎日速報社」(現在:株式会社マイソク)という社名に由来しており、流通する情報のB4の概要書が「マイソク」という略称で親しまれるようになりました。

## CHAPTER 2 入居者審査・契約手続き

### 1) 申込み後

入居予定者から申込みはいると、勤務先や連帯保証人などの内容確認を行います。入居者本人の所得など多岐にわたる項目を弊社内で審査を実施。同時にオーナー様にその内容を報告し、最終的なご承諾をいただいた後、契約に至ることになります。

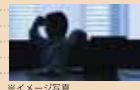


### 2) 契約

賃貸契約は弊社にて行います。入居者にご来社いただき賃貸契約を結んだ際に敷金や礼金の預かりなども同時に行います。

**COLUMN**  
不動産部では全メンバーが宅地建物取引主任者。でもどうして宅地建物取引主任者資格が必要なの？

- 宅地建物取引業者は、国土交通大臣もしくは都道府県知事の免許が必要とされています。登録されている事業所にはこの主任者が必要であることが別途国土交通省の省令で定められております。不動産の取引に関する法律や仕組みなどは複雑であり、



借主との契約トラブルがないように国家資格を取得した担当者が契約業務にあたります。法律上5人に1人の割合で主任者が必要とありますが、私達不動産部は全スタッフが宅地建物取引主任者を取得しており、不動産に関する豊富な知識と経験で皆様方の賃貸経営をサポートいたします。



## CHAPTER 4 解約手続き

### 1) 次の入居者を迎えるにあたって

基本的な契約規定では、1ヶ月前の解約予告となりますので、その時点から次の入居者募集のための活動を開始します。原状回復の工事が完了後、スムーズに次の入居者を迎えるための業務を行います。



### 2) 原状回復

入居者の方が、結婚、転勤などの何らかの事情で退去する場合、弊社担当者がオーナー様を代行して解約手続きを行います。退去時には、弊社担当者が立会い、専門家の立場からお部屋の状況確認を行います。鍵の返却、またお部屋の状況に応じて内装の原状回復の費用算出を行い、オーナー様の確認をいただいた上で、新しい入居者を迎えるためのリフォーム工事を実施。もちろん工事段階でのチェックと工事後の点検も行います。また、入居者の方との敷金精算の交渉も同時に必要となりますので、弊社担当者が代行して交渉を行い、費用負担割合を決定します。



## CHAPTER 3 入居中の対応

### 1) クレームなどの対応

鈴与三和建物では、設計、工事、賃貸管理、建物管理を1社で総合的に行いながらオーナー様をサポートする体制であるため、入居者のニーズを把握しやすく、設計段階からオーナー様、入居者の声を反映させた建物づくりを行うことができます。また、専有部分の設備故障時の対応、ゴミの出し方や自転車の駐輪方法などは入居前に書面で丁寧に説明し、入居後も定期的にアナウンスすることで、入居者が快適に暮らしていただける環境づくりを行っています。しかしながら、問題が発生した場合でも、入居者とオーナー様との間に入り、迅速かつスムーズな対応を行います。



### 2) 更新について

通常の賃貸契約の場合は2年ごとに更新契約を行います。3ヶ月前には入居者の方に更新の案内をアナウンスして、更新契約手続きの準備に入ります。その際、賃料に関する交渉なども合わせて行います。

