# 賃貸管理 サービス のご提案





#### 株式会社 クランピーリアルエステート

■ お問い合わせ先 賃貸事業部 ■

TEL 03-6226-3180 FAX 03-6694-4709 E-mail kanri@c-realestate.jp

Copyright © Clamppy Real Estate All rights reserved.

私たちの親会社である「株式会社Clamppy」は、弁護士や税理士より依頼を受け、インターネットを使った集客を行う事業からスタートしました。

その過程で、弁護士や税理士への依頼の多くは「複雑な権利関係のトラブル」だという 事に気付きます。特に不動産関係の相談は多く、価値の高さから親族間で揉め事が起きる 事もしばしばありました。

クランピーはこの問題を解決する為に、子会社のクランピーリアルエステートを設立。 相談として多い「不動産の権利関係トラブル」解決の為に「不動産買取サービス」を始め、 弁護士と協力して年間1,700件以上の買取依頼や相談を受けています。

その過程で培った弁護士・税理士とのネットワークは全国で1,200件以上。

またこの度、朝日新聞社の運営する相続関連情報サイト「相続会議」のWeb広告事業における専属代理店契約を拝命し、今後益々の拡大が見込まれます。

強力なバックアップの基、クランピーリアルエステートは不動産管理を行っております。

『Web集客に強い』『弁護士・税理士とのネットワーク』『独自のマーケティングカ』 これまでの古い不動産管理会社には無かった強みを生かし、何かとお忙しいオーナー様向けに、現代型の賃貸管理をご提案しています。



## 賃貸管理担当者よりご挨拶

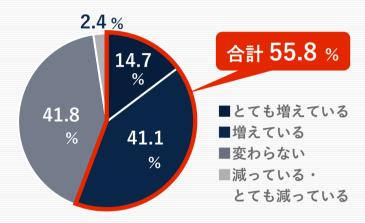
弊社の 想い

現在、賃貸市場は老朽物件の増加や賃貸物件の 供給過多に加え、少子高齢化による人口減少問題 も重なり、かつてない程の『借手市場』となって おります。

それに伴い【困った入居者様】も年々増加。 『家賃滞納』や『夜逃げ』のみならず、悪質な クレーマー、いわゆる【カスタマーハラスメント】 などが社会問題化する一方で、民法改正は『借主 有利』へと加速しております。



#### ・・ 最近3年間でカスタマーハラスメント が増えていると感じる



※苦情対応担当者・経験者の回答エス・ピー・ネットワーク調べ

- \*\* 家賃滞納者のいる 不動産のデメリット
- 1 予定していた収益が 確保できない



② 買い手が 付きにくい



3 強制撤去に時間とお金が掛かる



社会情勢の変化と共に、賃貸経営をなさっている 大家さんのお悩みも様々です。

弊社では、相続税の節税方法から、空室対策・収益改善方法等の「今すぐ出来る解決法」や根気の必要な入居者様対応まで、オーナー様のお悩みをご一緒に解決出来ます様に、最大限尽力させて頂いております。

また、相続された土地や一戸建てなどは、土地を活かして収益を得る方法がございますし、使い道が無いという方も、マンション等の場合は売却するという方法もございます。





### 是非弊社へご相談・お任せ下さい!

弊社は、賃貸・売買両面での豊富な実績を基に、 情勢の変化を敏感に察知しつつ、目的別に最適な 解決法のご提案に努めて参ります。

## 管理業務の内容や現状について



### 賃貸管理の一般的な内容

賃貸管理では、お持ちの物件の管理業務(家賃徴収・督促、クレーム等の入居者対応窓口業務、修理・修繕、清掃等のメンテナンス)を、管理会社が代行するというのが一般的な内容となります。

※管理会社によっては委託範囲を選べる場合有り。

また、賃貸管理業務の管理委託手数料は、定額ではなく「家賃の〇%」 という形で取り決めるのが通例です。

※若干の違いはあるものの、家賃の5%程度が標準的となっています。

## 選定に おいて

## 管理会社を選ばれる際のポイント

誠実に、 着実にを 確実に!



#### 管理に本気である

賃貸仲介に強い不動産会社 との幅広いネットワークに より、空室を埋めることに 全力対応。入居者様とオー ナー様両方の目線を熟知し た管理会社を選ぶことがポ イントです。

#### 空室対策のご提案

仲介業者やご内覧された方 からのお声を踏まえてお部 屋のネック部分をしっかり と把握。

適切な空室対策のご提案を 致します。

## こんなお悩みがある方は是非ご相談下さい

- ✓ 管理会社に管理業務を委託して、負担を軽減したい。
- ☑ サービス内容やコスト面等から、管理会社の変更を検討中。
- ✓ 不動産から得る収益を最大化する、プランニングをして欲しい。
- ☑ 入居審査や契約業務をプロに任せたい。
- ☑ 空室を早く効率的に埋めたい。



しかしながら、中には・・・

「空室があるのに、賃貸条件や募集広告の見直しや、リフォーム等の改善提案が無い」「集客力に疑問がある」「常に受け身である」といった不満などを耳にする事も、決して少なくありません。



弊社は以下の様な部分が大切だと考え、日々実践・精進しております。

#### 古い物件でも諦めない

古い物件でも諦めず全く手 を抜かずに、前向きなアド バイスを致します。 同じお部屋でもやる気のあ る管理会社が管理するだけ で、本当に入居者が埋まる ようになります。

#### 適切なアドバイス

経験豊富な専任担当者が、 オーナー様のご提案やアイ ディア等にも付加価値を付 けてしっかりとしたアドバ イス・ご対応をお返し致し ます。

#### 様々な施工会社との提携

低コストで腕の良い施工会社との提携により修繕コストを下げつつ質を上げられるようなご提案を行います。 良い管理会社は、良い施工会社との繋がりも大切にしています。

## 弊社が全力でサポート致します

複雑な問題だからこそ、信頼出来るパートナーをお選び下さい。クランピーリアルエステートは単なる不動産会社ではなく、不動産に絡む複雑な問題に対して全国1,200以上の士業事務所と連携し解決にあたります。賃貸管理業務にまつわるオーナー様の様々なご要望に、弊社は全力でお応え致します。





## 不動産賃貸管理業務(PM業務)

## 貸主代理(管理委託)契約

~受取家賃より手数料をお支払い頂くタイプ~

入居者様



賃料回収・ 入居者管理 リーシング業務など





代理契約締結 賃料送金・ 手数料支払 オーナー様



賃料集金、契約更新、滞納督促、各種クレーム対応など、賃貸経営には煩雑な業務がつきものです。弊社では、賃貸経営に伴う煩雑な業務を、豊富な経験と専門的なノウハウに基づいて代行させて頂き、オーナー様の効率的な資産運用を強力にバックアップ致します。

#### 管理手数料率

賃料の3%~10%(税別)

※築年数・建物構造・立地条件等によりご提案致します。

STEP 1	STEP 2	STEP 3	STEP 4	START
お問合わせ	デューデリ ジェンス (市場調査・分析)	管理プラン ご提案	ご契約	管理開始
			The state of the s	



## 賃貸管理事業における弊社の役割

### ~目的に応じたきめ細やかな管理で賃貸経営をサポート~

賃貸マンション・アパート・事務所・店舗など 多様な用途に関し、専門ノウハウを駆使し、 個々の物件の特性に合わせた最適な運営戦略を ご提案致します。



## 日々の管理業務

家賃徴収・ 入出金報告業務、 滞納者への 督促業務



入居者対応 窓口業務 (契約内容照会・ ご相談・クレーム等)



24時間緊急対応 業務、修理・ 修繕対応業務



リーシング業務 (広告作成・掲載、 反響対応等の募集 業務)



賃貸借契約 締結業務 (入居審査・仲介業者 保証会社折衝等)



契約更新・ 再契約締結、 賃料増減交渉・ 折衝業務



解約業務 (退去立合・敷金 精算・リフォーム (原状回復)手配等)



周辺相場査定、 募集条件改定・ リノベーション 提案・手配等



オーナー様のご要望に応じた様々なバリュエーションをご提示する事により、オーナー様の手間やリスクを回避、キャッシュフローの最大化を目指します。



## 専任担当制&独自のリーシングを実践

賃貸管理業務に関して、専任担当制を採用。お預かりしたお部屋を熟知した専任の担当者が、入居希望者様の選定から退去時の解約清算業務に至るまで一貫してご対応を行うことにより、オーナー様・入居者様へのきめ細やかなサービスを提供しております。



### 専任担当者によるオーナー様専用窓口 ご相談に対する付加価値のご提供

オーナー様と密に連携し、ご意向と顧客ニーズとのバランスを考慮した的確なご提案を実施。資産価値向上を図ります。

4

独自のWEB集客力・マーケティング力で リーシング業務に特化

オーナー様のご意向や市場動向・周辺相場・ 地域性等を基に募集条件を設定し、効果的な 広告作成と共にWEBにて幅広く情報発信。 様々な視点で**入居希望者様及び仲介業者様に** お選び頂ける環境創りに注力しております。



徹底した期日管理による 的確な契約関連業務の遂行 <賃貸仲介業者向けポータルサイト>





アットビービー

<賃貸ポータルサイト>



**アットホーム** アットホーム(株)



**スーモ** (株)リクルートHD

オーナー様・入居者様双方にとって最適なタイミングや解決策を考慮しご縁を頂いた全てのお客様への満足度向上に努めております。

#### 是非弊社へご相談・お任せ下さい!

各種士業との連携による強力なバックアップ体制の基独自の【WEB集客力・マーケティング力】を駆使し専任担当者によるきめ細やかな管理業務をお届け。オーナー様の賃貸経営を徹底サポート致します!





## 弊社独自の士業連携サポート体制

## ~全国1,200以上もの士業連携により 税理士・弁護士への無料相談が可能~



## 『税理士サポートパック』

- 税金関係の相談を、弊社提携税理士へ無料にて ご相談可能。
- 確定申告や顧問先をお探しの場合は、気に入った 先生が見つかります様、弊社から直接相談出来る 先生を複数名ご紹介可能。
- 弊社提携税理士により、通常よりお安く面倒な 確定申告手続きを代行する事が可能です。
- オーナー様ご利用の税理士事務所へ、毎年1月末 までに賃料の送金明細等の管理に関する明細書や 領収書を全て、弊社から直接送付致します。





## 『弁護士サポートパック』

- トラブルの相談を、弊社提携弁護士に 無料にてご相談可能。
- お困りの際や顧問先をお探しの場合は、 オーナー様からのヒアリング内容を基 に、弊社から直接ご相談内容に適した 先生をご紹介致します。





## 超高齢化社会へ向けたリスク対策

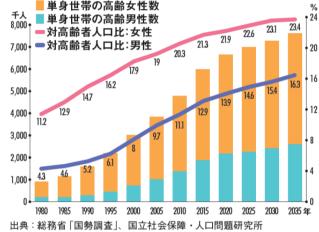
弊社管理開始後の新規入居者様(60歳以上の方が対象) につきましては、特定の保証会社へのご加入を条件に 以下の費用を弊社が負担するサービスを実施致します。



## ①孤独死対策 サポート

- 原状回復費用を通常より30万円 追加で補償致します。
- 月額総賃料の50%を最大8ヶ月間 空室保証致します。

#### ●高齢者単身世帯数の推移と将来推計 単身世帯の高齢女性数 単身世帯の高齢男性数 - 対高齢者人口比:女性 ■対高齢者人口比:男性



「日本の世帯数の将来推計」「日本の将来推計人口」を基に作成



## ②高齢者見守り サービス

- 毎週2回電話による安否確認を 実施。孤独死リスクの低減及び 早期発見に繋げて参ります。
- ※加入保証会社によっては、本サービスに代えて事件・事故・ 自殺等でも①の補償を手厚くしたプランに変更となります。

#### 月別孤独死者数(n=3,148)

季節	*	Ž.		春			夏			秋		冬	合計
月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	_
人数	308	241	245	254	252	255	356	306	213	221	234	263	3,148
割合 (%)	9.8%	7.7%	7.8%	8.1%	8.0%	8.1%	11.3%	9.7%	6.8%	7.0%	7.4%	8.4%	100
季節毎 の割合	25.	8%	2	23.9%			29.1%	ò		21.2%			_

#### 地域別孤独死者数(n=2078)

	北海道 東北	関東	北陸 中部	関西	中国四国	九州 沖縄
孤独死時の平均年齢	58.7歳	62.8歳	56.4歳	61.1歳	59.0歳	55.8歳
発見までの平均日数	16日	17日	21日	13⊟	17日	16日





## 改正民法による新たなリスクへの対応

『貸主が相当期間内に必要な修繕を行わない場合、借主による修繕の実施が可能』となり、<u>過大な修繕費用</u>を求償されるリスクが高まりました。

また『借主の責めに帰さない事由により賃借物が一部滅失又は使用収益出来なくなった時は、<u>借主は当然に賃料減額が出来る</u>という改正により「オーナー様となかなか連絡がつかない」「相見積りによる修繕対応の遅れ」等から、収益減少リスクの発生頻度が格段に上がる事が予想されます。

弊社では、賃貸借契約書の条文改定の他、顧客満足度向上によるリスク回避に加えて【入居中の修繕・ 退去時の原状回復】費用発生時における、オーナー様の負担軽減までをも実現可能なオリジナルプランを ご用意しております。



## メンテナンスサポート

- ※建物構造・築年数に応じてプラチナプランの管理手数料率が変動致します。
- ※下記導入事例は、退去時に著しい汚損や劣化が見られたケースとなります。

賃貸経営で最も頭の痛い『修繕費用』に着目し、入居中の修繕・退去時の原状回復費用の内【消耗品交換費用、自然損耗・経年劣化部分の修繕費用】を弊社が負担。他社では通常「新築時からの管理」や「サブリース(一括借上)契約」でしか行わない内容のサービスを、弊社では【築年数の経過した既存物件】や【区分1室】から承ります。これにより、オーナー様のご負担を約20~50%前後も軽減可能となります。

導入事例1	賃		料	75,000 P			K	20.83		構	造 RC 造
(一等八字/) 1	共	益	費	8,000 ₽		入居年		1.5		築 年	数 16 年
工事内容	数量	単位	税抜単価	税 込 請求額	借 負担率		<b>貸</b> : 負担率	_	弊 負担可否	社	備考
ルームクリーニング	1	式	単 Ⅲ 35,000	請水額 38,500	月担率 100.0%	負担額 38,500	0.0%	負担額 0	不可	負担額 ∩	借主負担特約
エアコン洗浄		基	10.000	11.000	100.0%	11.000	0.0%	0	不可		借主負担特約
クロス張替	72.91		1.000	80.196	75.0%	60.147	25.0%	20.049	可		経年劣化弊社負担・ガイドライン率摘要
CF張替	17.33		3,000	57,189	75.0%	42,892	25.0%	14,297	不可	,	床張替費用貸主負担
照明紐交換及び丸型蛍光管交換		箇所	2,000	4,400	100.0%	4,400	0.0%	0	不可		借主補充義務有
クロス洗浄及び補修	1	式	3,000	3,300	100.0%	3,300	0.0%	0	不可	0	借主過失
ウォシュレット新規交換		基	33,000	36,300	0.0%	0	100.0%	36,300	不可	0	設備交換貸主負担
UB排水エルボ官交換	1	箇所	4,000	4,400	0.0%	0	100.0%	4,400	可	4,400	
洋室床戸渡交換	1	箇所	4,000	4,400	0.0%	0	100.0%	4,400	可	4,400	小修繕弊社負担
浴室鏡洗浄	1	箇所	3,000	3,300	0.0%	0	100.0%	3,300	不可	0	美化・グレードアップ
原状回復費用合計				242,985		160,239	貸主小計	82,746	弊社小計	28,849	貸主負担軽減率 34.86%
本来貸主負担分			82,746	弊社負	担分		28,849	差引貸	主負担分	53,897	貝工貝担牲城中 34.00/
( 道1 車例 2	賃		料	57,000 P	}	1	K	16.02	m <sup>2</sup>	構	造 RC 造
導入事例 2	共	益	費	4,000 ₽	9 .	入居年	数	4.0	年	築 年	数 34 年
工事内容	数量	単位	税 抜	税 込	借		貸.			社	備考
			単 価	請求額	負担率	負担額	負担率	負担額	負担可否	負担額	****
ルームクリーニング エアコン洗浄		式基	30,000 10,000	33,000 11,000	100.0% 100.0%	33,000 11,000	0.0%	0	不可不可		借主負担特約 借主負担特約
クロス張替	56.07	_	1.000	61,677	33.3%	20.538	66.7%	41.139	可	41.139	1日 土 貝 12 付 が
CF張替	12.52		3,000	41.316	33.3%	13.758	66.7%	27.558	不可	,	床張替費用貸主負担
浴室鏡研磨		箇所	2,500	2,750	0.0%	13,730	100.0%	2,750	不可		美化・グレードアップ
汚れ割増・害虫駆除費用		式	12,000	13,200	100.0%	13.200	0.0%	2,730	不可		借主故意過失
ソフト巾木交換	14		600	9,240	0.0%	13,200	100.0%	9,240	可		消耗品弊社負担
防水パン交換		式	33.000	36.300	100.0%	36.300	0.0%	0,240	不可		借主故意過失
キッチン収納背板ベニヤ施工		式	8,000	8,800	0.0%	0	100.0%	8.800	可		小修繕弊社負担
キッチンシンク内シート施工		式	18,000	19.800	0.0%	0	100.0%	19.800	不可		美化・グレードアップ
キッチン包丁差し交換		箇所	3,750	4.125	100.0%	4.125	0.0%	19,000	不可		借主故意過失
各種パッキン交換		箇所	350	3,850	0.0%	4,123	100.0%	3.850	可		消耗品弊社負担
各コーキング打ち換え		式	12.000	13,200	0.0%	0	100.0%	13,200	可		小修繕弊社負担
浴室グローブ照明交換		箇所	7,500	8,250	0.0%	0	100.0%	8,250	不可	,	設備交換貸主負担
浴室換気扇交換		箇所	30,000	33,000	0.0%	0	100.0%	33,000	不可		設備交換貸主負担
トイレ洗浄間水漏れ修理		式	9,000	9,900	0.0%	0	100.0%	9,900	可		小修繕弊社負担
ガラス交換		笛所	19.000	20.900	0.0%	0	100.0%	20,900	不可	9,900	
カラス交換 集合ポストダイヤル錠交換		箇所	17,000	18.700	0.0%	0	100.0%	18,700	不可不可		設備交換貸主負担
原状回復費用合計	1	山川	17,000	349,008		131,921	貸主小計	,	弊社小計	86,129	10 11111 10 17 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
原从凹後頁用 占 司 本来貸主負担分			217.087	349,006 <b>弊社負</b>		131,521	<b>86.129</b>	,		130.958	貸主負担軽減率39.67%
个不只工只让儿	費田.		- 217,007 - 海等の保!			F#内部 $\sigma$			·貝拉刀 張替費田		<b>一一一一</b> 暗時の交換費用

※共用部分の保守・修繕費用、高圧洗浄等の保守費用、壁・床・天井内部の修繕費用、床材の張替費用、設備故障時の交換費用、 美化・グレードアップ費用、天災・火災・地震・その他不可効力に起因する場合、他社での施工費用は補償対象外となります。



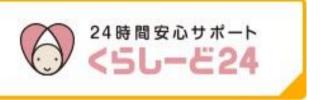
## 24時間緊急対応による入居満足度向上

入居者様に『安心して長くお住まい頂けるか否か』は、賃貸経営を 続けていく上で非常に重要なポイントです。

入居者様からの修繕依頼には、24時間緊急受付窓口を設置。その他 各種お問い合わせや近隣からのクレーム等に関しては、専門知識や 実務経験の高い専任担当者がご対応。

オーナー様の物件価値向上を側面よりサポート致します。

※初動出張費・60分以内の作業費・その場で交換可能な¥1,000以内の部材費無料。 管理委託手数料とは別に、1戸あたり月額1,000円を頂戴致します。





#### 安心サービスについて

暮らしの中の「こまった!」を 24時間365日サポートします。 例えば「水漏れしている! | 「鍵を失くしてしまった!」 「ガラスが割れてしまった!」 「電気・ガスがつきません!」 などのお部屋のトラブルに、24 時間365日お電話受けを行い、 改善の為に手配を行います。



「ブレーカーが落ちた!」 「突然電気が点かなくなっ た!|「エアコンから水がふ きだしてきた!」という電気 設備のトラブルもお任せ下 さい。



#### 水まわりのサポート

「トイレの水が詰まって水が 溢れてしまった!| 「配水管 から水が漏れている! | など、 水廻りのトラブルにお電話ー 本で対応いたします。



「ガスコンロが点火しない …」「給湯器のお湯が出な い!」など、何かと不安なガ スのトラブルにもお電話一本 で緊急対応いたします。



「鍵をなくして家に入れな い!|「鍵の調子が悪くて開 かない! | など、鍵のトラブ ルにお電話一本で対応いたし ます。



#### ガラスのサポート

「子供が誤ってガラスを割っ てしまった| 「帰宅したらガ ラスが割られていた! | 自分 ではどうしたらいいかわから ないガラスのトラブルにお電 話一本で緊急対応いたします。



## 建物管理業務(BM業務)



## 入居者様の目線からも賃貸経営をサポート

オーナー様の大切な資産であるビルやマンション等の価値を少しで も長く維持し、ご入居・ご利用される方々に充実した生活を過ごし て頂く為に、物件担当者による定期巡回に加え、様々なご提案を 行っております。

定期的な法定点検・設備保守、共用部の清掃管理等を行う事により、 常に安心してご入居頂ける環境や資産価値の維持・向上に努めて参 ります。

※オーナー様のご要望により、各専門業者へ弊社にて一括手配致します(別途有料)。

## 点検業務

プロの作業員による万全のチェック体制

- 消防設備点検
- エレベーター保守点検
- 貯水槽・給排水設備点検
- その他設備点検・



#### 清掃業務

プロの清掃員による安心の清掃体制

- 日常清掃
- 定期清掃
- 点検・立ち合い業務
- 建物内外の巡回業務



※建物維持管理においては、必要に応じて随時保守・修繕計画のご提案を行って参ります。



## リフォーム・リノベーション業務

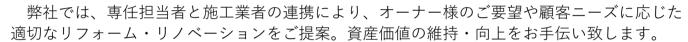


### 収益性重視で賃貸経営をサポート

賃貸物件の資産価値・収益性を維持・向上させていくには、 適切なリフォーム・リノベーションが欠かせません。

一般的にリフォームとは、「元の状態に戻すこと」を指し、 壁紙などの表装替えや老朽化したキッチンやエアコンなどの 設備の交換を意味します。これに対してリノベーションは、 「用途や機能を変更し、性能を向上させ価値を高める」事を

「用途や機能を変更し、性能を向上させ価値を高める」事を 主眼としており、リフォームプラスアルファとなります。





#### ①リフォーム業務

#### (入居者様退去時の原状回復・内装・設備工事)

入居者様退去後、スムーズな原状回復工事実施は、空室期間の短縮・収益ロスの低減に欠かせません。弊社では、低コストで腕の良いリフォーム専門業者様との提携により、ガイドラインに基づき、オーナー様のご予算に合わせて迅速・丁寧に施工致します。

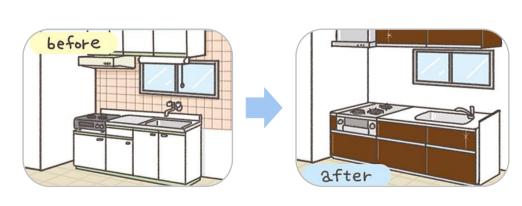
設備の不具合や耐用年数経過による修理・交換のご提案等、物件の特性・状況に合わせてオーナー様と密にお打ち合わせを行い、ご納得頂く形で進めさせて頂き入居者様の満足度向上と、それに伴う入居期間の長期化など、オーナー様の安定収益確保を図って参ります。

## ②リノベーション業務

賃貸不動産マーケットの一般的な傾向として、築年数の経過に伴って成約賃料が低下し、オーナー様の収益にも影響が出る場合があります。同一エリア内の新築物件や築浅物件との競争に勝ち抜くには、エリア特性を生かしたリノベーション戦略が必須となって来ております。

リノベーションの実施により、新築物件や築浅物件に 近い成約賃料を得る事が可能となり、オーナー様の安 定した資産運用に資するものとなります。

弊社では、専任担当者が腕の良いリノベーション施工 業者と綿密な打ち合わせを行い、物件の特性に合わせ た様々なプランをご提案。オーナー様にご満足頂ける リノベーションを実施致します。





I	STEP 1	STEP 2	STEP 3	STEP 4	STEP 6	STEP 6
	お問合わせ	現況確認 プラン作成	設計プラン ご提案	ご契約 工事発注	施工管理 完了確認	工事完了



## 売買仲介業務



# 定期的な売却価格査定サポート

資産入替に伴うご売却につきましても、売買仲介専門部署による 出口戦略サポート・ご相談を承っております。

『今売るといくらぐらいなのかな?』というご要望に対しても、年に1度(※頻度はご希望に合わせて変更可能です。)の定期的な情報提供により、資産運用をバックアップ致します。



## リノベーションによる売却価格向上サポート

資産入替等の区分所有物件売却において、 築年数がかなり経過している物件は、売却 価格が希望に合わない場合があります。

その場合にも、フルリノベーションを実施 し、物件価値を向上させた後に売却する事 により、費用を十二分に賄う形での売却も 可能となります。



STEP 1	STEP 2	STEP 3	STEP 4	STEP <b>5</b>	STEP 6
お問合わせ	デューデリ ジェンス (物件調査・市場調査)	査定価格 ご提案	媒介契約 締結 買主様	ご契約 管理引継	ご売却 完了
			募集開始	Could be seen to be se	

## 弊社管理プラン・サービス概要



入居中の修繕費や 退去時の原状回復費用 リスクまでをも軽減する 究極コース 賃貸経営で最も頭の痛い『修繕費用』に着目し、 ゴールドプランの業務内容に加えて本来オーナー 様の費用負担となる【入居中の修繕費用・退去時 の原状回復費用】の中から【消耗品の交換費用、 自然損耗・経年劣化部分の修繕費】を弊社負担す る事により、オーナー様のご負担分を約20~50% 前後も軽減可能とするオリジナルプランです。



ほとんどの管理業務を 網羅しつつ、 コストも抑えた 充実の基本コース シルバープランの業務内容に加えて『高難度の 督促業務』『募集時の詳細レポート』『色々と 細かい事なども依頼したい』『定期的な物件の 見回り』『孤独死対策』『滞納保証・明け渡し 保証』『敷金や鍵の管理』『売却や税金・法的 な相談にも対応して欲しい』といった、幅広い 内容を盛り込んだベーシックプランです。

※賃料滞納保証・明け渡し保証・孤独死対策につきましては、 弊社提携保証会社加入契約に限ります。



基本的なメンテナンスは 自ら行い、主要な部分だけ お任せ頂くコース 募集・契約締結、賃料集送金、クレーム・修繕 対応、更新・解約業務といった主要な部分のみ をご依頼頂く形の、ある程度自由になるお時間 がある方向けのライトプランです。

# 弊社管理サービス一覧表

管理プラン 業務内容	プラチナプラン 修繕費用リスク まで軽減の 究極コース	ゴールドプラン 低コストかつ 業務内容充実の 基本コース	シルバープラン 主要業務のみ お任せ頂く ライトコース
入居者募集・審査・契約締結業務	•	•	•
空室対策・各種募集条件提案業務	•	•	•
募集時の詳細なリーシングレポート	•	•	×
賃料収納代行 (入金管理・送金明細等での入出金報告)	•	•	•
賃料滞納時の対応・督促業務	•	•	<b>A</b>
賃料滞納保証	•	•	×
明け渡し保証	•	•	×
更新・再契約業務	•	•	•
退去立合・解約精算・リフォーム業務	•	•	<b>A</b>
敷金お預かり(選択可能)	•	•	×
依頼事項代行 (公共料金立替・鍵の管理・訴訟準備等)	•	•	×
入居者対応窓口業務	•	•	•
24時間緊急対応・修繕手配業務	•	•	•
メンテナンスサポート	•	×	×
定期巡回業務	•	•	×
建物管理業務	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
売却価格定期査定サポート	•	•	×
税理士サポートパック	•	•	×
弁護士サポートパック	•	•	×
孤独死対策サポート	•	•	×
高齢者見守りサービス	•	•	×

# 弊社管理プラン料金表

管理プラン 業務内容	プラチナプラン 修繕費用リスク まで軽減の 究極コース	ゴールドプラン 低コストかつ 業務内容充実の 基本コース	シルバープラン 主要業務のみ お任せ頂く ライトコース
契約事務手数料 (契約締結業務発生毎)	成約賃料の 1ヶ月(税別)	成約賃料の 1ヶ月(税別)	成約賃料の 1ヶ月(税別)
更新・再契約事務手数料(更新・再契約発生毎)	新賃料の 0.5ヶ月(税別) ※更新料無しの場合、 一律30,000円(税別)	新賃料の 0.5ヶ月(税別) ※更新料無しの場合、 一律30,000円(税別)	新賃料の 0.5ヶ月(税別) ※更新料無しの場合、 一律30,000円(税別)
退去立会手数料(解約精算業務発生毎)	無料	無料	原状回復 他社施工時のみ 1件5,000円(税別)
24時間緊急対応費 (月額・月割精算)	月額1,000円/1戸 (税込)	月額1,000円/1戸 (税込)	月額1,000円/1戸 (税込)
管理委託手数料(月額)	7%~10%(税別) ※建物構造・築年数による 変動率は下記別表参照。	5 %(税別)	3 %(税別)

- ※管理委託手数料は、総賃料から戸数分の24時間緊急対応費を控除した金額にて算定致します。
- ※毎月の賃料等は、振込手数料・管理手数料等の各種控除分を相殺の上『前月末締めの当月25日』 にて送金させて頂きます。

プラチナプラン 建物構造・築年数による管理手数料変動率別表						
RC・SRC造	S・W造等	管理手数料率				
築10年まで	築10年まで	7% (税別)				
築11年~20年まで	築11年~15年まで	8% (税別)				
築21年以上	築16年以上	10%(税別)				

## 会社概要

本 社 〒104-0045

東京都中央区築地2丁目10番6号

Daiwa築地駅前ビル9階

TEL 03-6226-2566 (代表)

FAX 03-6694-4709

代表取締役 大江 剛・寺田 真吾

資 本 金 3,000万円

**立** 2018年2月15日

従業員数 35名(令和2年3月31日現在 グループ合計)

免 許・登録 宅地建物取引業者免許

東京都知事(1)第101797号

事業内容 不動産賃貸管理・仲介 不動産売買・仲介

相続対策・資産管理・土地有効活用等の不動産

コンサルティング 事業承継コンサルティング

損害保険代理業

加盟団体 全国宅地建物取引業保証協会

取引銀行 三井住友銀行・りそな銀行・きらぼし銀行 他

法 律 顧 問 弁護士法人みずほ中央法律事務所

会 計 顧 問 税理士法人 T.V.B





## 株式会社 クランピーリアルエステート



Copyright © Clamppy Real Estate All rights reserved.