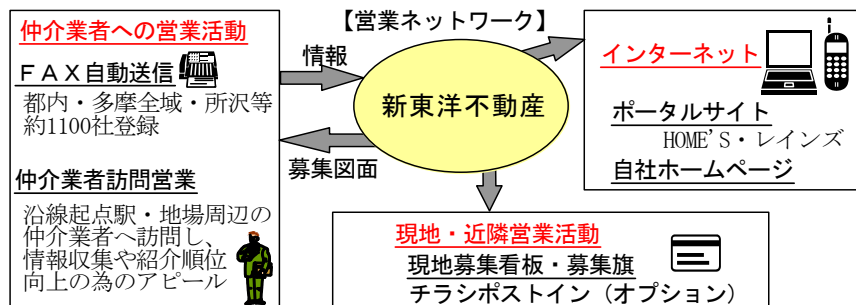


新東洋不動産のトータルサポートシステムについて

いかに賃貸住宅経営の運用益を上げ、トラブルを回避するか、新東洋不動産の賃貸経営トータルサポートシステムの一端をご紹介します。

入居者募集

賃貸住宅の場合、引越をしない入居者はま
ずいません。空室になった時、弊社では迅
速なりフォームと幅広いネットワークへ
の情報発信、及びこまめに仲介業者に足を
運び、空室期間を最短にする為の市場調
査・情報収集・募集活動を行います。



入居審査～賃貸借契約

あらゆる情報網を駆使した募集活動の結果、入居の申込が入ると入居審査を行います。審査に当たっては、公的機関発行の書類等の提出、及び契約者と同じ債務を負っていただける連帯保証人の擁立を義務付けし、書類による内容を確認した上で、オーナー様の意向を確認させていただきます。更に、契約者本人と、弊社の経験を積んだスタッフが必ず対面した上で契約を行い、不適切な入居者と賃貸借契約をしないよう、最大限の注意を払っております。また、万が一支払能力が無かったり、近隣とのトラブルメーカーであったり、使用目的以外に物件を利用するなどの、不適切な入居者に入り込まれた場合には、弊社の永年の経験により練り上げられた、オリジナルの契約書により、対処しやすい仕組みになっています。

管理内容

① オーナー様のニーズに合わせた管理内容

一口に管理とは言っても、その内容は多岐に渡ります。弊社では、入居案内から家賃回収等の弊社賃貸管理のノウハウを活かした「プロパティマネジメント」と建物管理・維持保全を目的とする「ビルメンテナンス」と大きく分けて2種類の管理体制をとっております。また、オーナー様のニーズに合わせて管理の内容につきましてはご相談させていただきます。その他、より専門的なお手伝いをする、様々なオプション業務をご用意しております。

プロパティマネジメント	ビルメンテナンス	
1. 家賃回収業務	1. 定期清掃 (月回数による)	13. 消防設備点検・報告
2. 入居者の募集及び審査	2. クレーム対応	14. 室内リノベーション工事
3. 賃貸借契約の代理締結 (新規・更新)	3. 建物巡回点検	15. 不法放棄ゴミ自転車処理
4. クレーム取次	4. 共用什器備品の管理・点検	16. 建替えアドバイス
5. 入居者の住宅使用の指導	5. 駐車場・駐輪場点検	17. 立退き業務代行請負
6. 入居者・使用者の解約受付	6. 月次管理報告書の作成	18. 火災保険 (日新火災海上)
7. 退去時 (条例に基づく) 修繕負担の分配	7. エレベータ点検保守	19. 建物メンテナンス工事 等
8. 退去後の居室手直し工事	8. 草取り・除草剤散布業務	
9. 敷金精算代行	9. 植木剪定・伐採	
10. 書類一式・鍵の保管	10. 共用部特別清掃	
11. 公的事項の通知	11. 什器備品修理・交換	
12. 緊急時の要員の派遣 (実費請求有り)	12. 給排水設備清掃	
13. 共用電気水道料立替支払		
14. 入出金明細書作成		

② きめ細やかな管理内容と迅速な行動力

《家賃回収率 100%の実績》

弊社では、現在 400 室以上の部屋を管理していますが、入居者からの家賃回収率は 100%で、現在、1ヶ月以上家賃を延滞している入居者は一人もおりません。家賃を毎月 100%回収するノウハウがあるのです。これは、オーナー様のためでもあります、同時に入居者様にも多額の負債をかかえず、生活の基盤となる<住>の部分の固めていただくという意味でも社会的に大変意義のあることなのです。

《巡回点検》

弊社社員による定期的な巡回点検は、オリジナルの点検チェック表に基づき、きめ細やかにを行います。更に、チェック表だけでは頼らず、問題点を見極めることの出来る厳しい目を持つよう社員教育にも力を入れております。何か問題点が見つかった場合には、迅速で的確な対応をいたします。

巡回チェックシート (巡回点検用チェック表)

《月次報告》

月次報告表 (表形式の報告書)

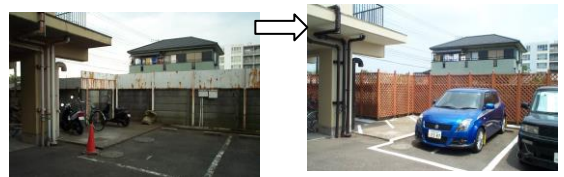


弊社では、家賃の収支明細書を毎月オーナー様にお送りしており、多くのオーナー様に確定申告にご利用いただいております。又、月次の修繕や清掃、募集活動についてのご報告に加え、必要に応じて、写真等を利用した詳細な報告書、ご提案書等もお送りしており、日頃、物件に足を運べないオーナーにも解り易いご好評をいただいております。

ハード面でのお手伝い

～ 宅地建物取引業者であり、建設業者でもある弊社のサポートシステム ～

弊社は、賃貸住宅管理のプロであると同時に、宅地建物取引業者でもあり、建設業者でもあります。不動産取引、リフォーム工事に関してもプロの知識、技術を持っているのです。又、弊社グループ会社の株クロスホームは、新築住宅、アパート建築、大規模リノベーション等の実績が豊富で、オーナー様の資産価値向上に必ずお役に立てるはずです。写真は、入居率 36%のマンションが入居率 100%になった、弊社によるマンションリフォームの施工例です。



駐車場リフォーム例



ゴミ置場改修



外壁



居室

💠 最後に 💠

弊社の賃貸経営サポートシステムのノウハウと技術を簡単にご紹介いたしました。家賃回収率 100%、迅速できめ細やかな対応、建設業者としての確かな技術を併せ持った管理は、他社には決して真似のできない高品質なものとして自負しております。また、スタッフ一同、向上心を忘れることなく、日々業務にあたっております。是非、賃貸管理は新東洋不動産をご用命ください。どうぞ宜しくお願いいたします。