

# 大江戸不動産の賃貸管理メニュー

95%の入居率を維持する賃貸管理を目指します

内容	各コース	Aコース (一般媒介)	Bコース (家賃管理) 滞納保障 24ヵ月	Cコース (家賃管理) 滞納保障なし
料 金(1戸につき)		無料	一律3000円/月 +消費税	一律3000円/月 +消費税
条 件		特になし	入居者は賃貸保証 システム加入必須	入居者は賃貸保証 システム未加入
<b>1 トラブル・クレーム処理(24時間365日)</b> 入居者からの建物・設備の故障等を一時的に受付し、オーナー様と相談した上で、見積もり及び修理の手配を行います。		× オーナー様対応	○ 弊社が一時受付	○ 弊社が一時受付
<b>2 退去立会い・敷金精算</b> 賃貸住宅紛争防止条例に基づき敷金の精算をし、スムーズな立会いを行います。		○ 弊社が行います	○ 弊社が行います	○ 弊社が行います
<b>3 更新業務</b> 更新日1ヶ月前より入居者に更新のご案内をし、各公的書類の取得依頼や、連帯保証人に継続意思の確認作業を行います。 更新契約書類作成。		○ 弊社が行います	○ 弊社が行います	○ 弊社が行います
<b>4 家賃集金業務</b> 月末までに集金し、オーナー様口座へ翌月15日までにお振込みさせていただきます。明細書も郵送させていただきます。		× オーナー様対応	○ 弊社が行います	○ 弊社が行います
<b>5 入居者募集業務</b> 図面作成、現地調査、写真撮影を行い、レインズ流通機構に登録します。現地看板・店頭看板、インターネット(HP・アットホーム・SUUMO等)に広告します。契約書類作成。		○ 弊社が行います 成約時仲介手数料 1ヵ月+消費税	○ 弊社が行います 成約時仲介手数料 1ヵ月+消費税	○ 弊社が行います 成約時仲介手数料 1ヵ月+消費税
<b>6 入居審査</b> 本人確認、連帯保証人確認等をし、蓄積されたデータベースを活かし公平・公正に適正な審査を行い、不良入居者を事前に排除。最終的にオーナー様に判断していただきます。		○ 弊社が行います	○ 弊社が行います	○ 弊社が行います
<b>7 家賃滞納保証(確実な家賃入金で安心)</b> 万一入居者が賃料等を滞納した場合、最大24ヶ月分の未納賃料を保証します。		×	○ 保証会社が行います	×
<b>8 滞納調査業務(訪問等)</b> 賃料支払い方法、支払い確約交渉等の作業をきめ細かく対応します。		× オーナー様対応	○ 弊社と保証会社が行います	○ 弊社が行います

<b>9 建物明渡し業務</b> 夜逃げ等行方不明の場合、室内の残留物撤去・残留物の保管等きめ細かく対応し、その費用負担も致します。	× オーナー様対応	○ 弊社と保証会社が行います	× オーナー様対応 弁護士紹介
<b>10 原状回復費用保証(事業用不可)</b> 入居者が原状回復費用を払わぬ場合、1 ヶ月分賃料以内で保証します。	× オーナー様対応	○ 保証会社が行います (事業用適用しない)	× オーナー様対応
<b>11 法的手続き業務</b> 賃料等を長期滞納している入居者に対しても法的手続きをコンサルティング致します。その費用も負担します。	× オーナー様対応	○ 弊社と保証会社が行います	× オーナー様対応 弁護士紹介
<b>12 定期巡回と報告</b> 定期的に巡回することにより、建物の維持管理をします。現地状況や修繕・改善等を報告します。郵便物のゴミ等の簡単な清掃はさせていただきます。	×	○ 弊社が行います	○ 弊社が行います
<b>13 設備の法定点検(EV・消防設備等)</b> 建物規模により料金が異なる為、個別に見積もり致します。	△ 別途有料	△ 別途有料	△ 別途有料
<b>14 共用部分の清掃業務</b> 建物規模により料金が異なる為、個別に見積もり致します。	△ 別途有料	△ 別途有料	△ 別途有料
<b>15 リフォーム手配(修繕・改修)</b> 弊社提携先、リフォーム会社を紹介します。料金、実績共、高い評価のリフォーム業者になりますのでご安心ください。相見積りも可能です。ご相談ください。	△ 別途有料	△ 別途有料	△ 別途有料
<b>16 サブリース(空室保証)</b> サブリースのデメリットとしては、最大の収入を得ることができないことがデメリット。サブリースの場合、敷金・礼金などの収入はサブリースを任せる不動産会社が得られるようになります。また、毎月の家賃もサブリース会社が決定。オーナー様が受け取る金額から 2 割前後上乗せした額で家賃を設定しますので、多少は損をすることになります。また、更新時に、家賃見直しをされ、受け取る金額が減額するケースも多くあります。	× オーナー様にとって減益になる為、弊社では取り扱いません	× オーナー様にとって減益になる為、弊社では取り扱いません	× オーナー様にとって減益になる為、弊社では取り扱いません

※1. 更新時の更新事務手数料については、募集条件(契約条件)により異なります。

入居者から弊社が新賃料の 0.5 ヶ月分を頂くケースの場合は、オーナー様から頂きません。

入居者から頂けないケースの場合は、オーナー様から更新事務手数料として 0.5 ヶ月分を頂くこととなります。(税別)

※2. Bコースの場合、賃貸保証システムへ加入することを条件にしております。保証会社へ支払う保証料は、**入居者が負担**となります。保証料は次の通り、住居用2年間保証料→契約時に賃料の50%、1年毎/12000円。事業用3年間保証料→契約時に賃料の150%、3年後の更新時に賃料の75%。 保証会社→日本賃貸保証株式会社(JID)