

まかせてよかった！

とまと de 安心

マンション管理 パーフェクト BOOK



とまとハウス有限公司



TOKENのマンション・アパート仲介店

ホームメイト

家主さんの **悩**み

- 1 **建物・設備の老朽化による改修費用負担増加**
*建物の老朽化 *空室の増加 → 家賃の値下げ

- 2 **悪質入居者の増加で入居トラブルの増加**
*家賃滞納の問題 *突然のトラブル(鍵紛失、水漏れ等)対応等

- 3 **共用部分の清掃等の管理見回り等の負担**
*賃貸管理による精神的、肉体的な疲労

etc..

とまとハウスはこのように解決します

悩 空室対策及び、条件値下げ対応策

解決

家賃の値下げを防ぎ、入居率をあげる為には、最新の入居者ニーズに沿ったリフォーム、リノベーションをします。あるいは、管理を充実させ永く住み続けて頂く為の対応が必要であります。

とまとハウスでは斬新な管理ソフトの開発と、安心・誠実な管理体制を敷いております。又、ハード面では賃貸物件に特化した専門の技術を持った業者との提携により、PM(プロパティマネジメント)技法を取り入れた稼働率をあげる為の賃貸経営の全面的なサポートを行っております。

悩 建物管理について

解決

建物老朽化、間取り・設備の古さ等は、時が経過すれば当然に出てくる悩みであります。日頃から小まめに手入れをする等によりハード面を永く使用できるような対策、あるいは、改修が必要な場合はPMから見た、最小限の費用で最大限の効果が上がる改装工事をご提案しております。

悩 トラブル対策

解決

昨今、賃貸に関連するトラブルは急増しております。滞納家賃の督促、敷引き・原状回復・更新料に関する問題は訴訟が増加し法的見地からの対策が必要となります。又、悪質な入居者が増加しその対策も急務となってきております。

とまとハウスでは弁護士・税理士等との提携により、より専門的な対応を行っております。

悩 管理の手間を省きたい

解決

賃貸管理は対人関係が発生する為、物を扱う様には行きません。特に年齢的な面や、時間がない等により管理が出来ない等の悩みが有るのは事実です。

とまとハウスではそのような煩わしい管理をお引き受け致します。

昨今の賃貸住宅管理は、不動産の証券化が進展してきた頃から、「家主・投資家等」とそれを請け負う「賃貸住宅管理業者」のように、所有と管理の分離が行われ、管理のプロ化が進んでおります。

今後、益々賃貸住宅管理の高度化が進んで参ります。

弊社は、日々のリーシング業務を通じ、顧客ニーズを的確に捉え、それを活かす管理を心掛けております。

この際、是非弊社に御用命賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

とまとハウス 代表者 栗野 則夫

とまと賃貸住宅管理一覧

		Aコース	Bコース	Cコース	Dコース	Eコース
		専任募集	集金管理	入居管理	総合管理	一括借上
一般業務	募集業務	●	●	●	●	●
	(インターネット配信)	●	●	●	●	●
	(業者宛定期FAX)	●	●	●	●	●
	(レインズ登録)	●	●	●	●	●
	募集手数料	別途要	別途要	別途要	別途要	不要
	集金業務		●		●	●
	家賃保証					●
	滞納督促		●		●	●
	入居管理			●	●	●
	契約業務	●	●	●	●	●
	更新業務	●	●	●	●	●
	更新手数料	5千円/1件	5千円/1件	5千円/1件	5千円/1件	無
	解約業務	有料	●	●	●	●
	収支報告		●		●	●
	敷金	オーナー様預り	オーナー様預り	オーナー様預り	オーナー様預り	弊社預り
	礼金	オーナー様取得	オーナー様取得	オーナー様取得	オーナー様取得	弊社取得
	退去立会	▲	▲	▲	▲	▲
原状回復工事	有料	有料	有料	有料	有料	
管理料	0%	2.5%	2.5%	5%	借上家賃相談	

退去立合い業務は、弊社指定業者で工事の場合は無料となります。

オプション	定期清掃					
	法定点検					
	24時間サポート	建物規模、戸数によりますので、別途お見積りさせていただきます。				
	定期巡回					
	リノベーションコンサル					

※記載はすべて消費税別

●…必須項目

▲…オプション

上記料金等は基本契約での条件ですが、契約内容によっては条件等の相談となる場合があります。平成22年3月現在



媒介の強み

ホームメイト全国ネットフランチャイズに加盟し、インターネットからの来店誘致には強みがあります。

ホームメイトはテレビ、新聞、雑誌等でのコマースも強力に行っており大変好評を得ております。

ホームメイトFC伏見店



入居者募集業務

- ① 近畿レインズに全ての物件を登録し、京都市内の不動産業者(約2,500店舗)に幅広く斡旋依頼を致します。
- ② 物件の斡旋の70%~80%は「近隣賃貸不動産業者」が斡旋を行っており、近隣業者に対し毎週金曜日の夜にFAX送信し斡旋依頼を行い、広く入居者の募集を行います。その際は、家主様より受取ります広告料は原則的に斡旋業者にお渡しし、斡旋協力を仰ぎます。
- ③ 弊社の加盟しますインターネットサイト「ホームメイト・ホームズ・アットホーム、アドパーク、スーモ、ヤフー不動産等の大手ポータルサイト」と弊社のホームページに掲載し、全国へ向け情報を発信致します。
- ④ 弊社配布賃貸情報誌、チラシ等のツールで情報発信を行います。
- ⑤ 弊社はホームメイトFC伏見店として、全国に店舗展開しておりますホームメイトFCに加盟し、そのリーシング力(仲介力)を活かし、店舗での斡旋を行います。京阪、近鉄丹波橋駅の駅前の立地を活かし、目を引く案内図面などにより来店されます入居希望者に斡旋募集を行います。

賃貸契約業務

- ① 申し込み受付の後、入居希望者、保証人の調査を行い家主様に審査依頼を行います。
- ② 施設賠償責任保険の加入を勧め、大切な物件のリスク対策を行います。
- ③ 建物賃貸契約を作成し、契約締結をする業務を行います。
- ④ 入居者が入居される迄のお世話を致します。(鍵渡し等)
- ⑤ 入居のしおりを作成し、共同生活のルールを徹底致しております。
- ⑥ 保証人には保証能力の確認と、保証意思の確認を行います。
- ⑦ 場合によっては入居者に保証会社の保証にご加入頂きます。
- ⑧ 契約に必要な公的書類の徴求を行います。

家賃の集金業務 (契約コース内容によっては行わない場合があります)

- ① 前月末日までに各入居者より家賃等を弊社が集金致します。
- ② 翌月10日までに弊社管理費を差し引きし家主様の口座に一括し振込入金致します。
- ③ 各戸の入金状況を毎月郵送にて報告致します。

【滞納督促業務】

- ④ 延滞の場合は即刻督促、滞納の場合は電話、メール、訪問等による手段で回収まで行います。但し滞納を保証するものではなく最終的なリスクは家主様にあります。

建物定期点検

- ① 修理、改修箇所の報告と施工を行います。
- ② 建物、設備等の改築提案を行います。
- ③ 水周りの点検と補修(配水管洗浄、貯水槽の清掃、浄化槽の保守定期点検及び清掃)
- ④ エレベーター等の定期点検と補修
- ⑤ 建物共用部分の管球取替え
- ⑥ 消防設備の法定保守点検



入居管理（契約コース内容によっては行わない場合があります）

- ① 入居者の共同生活での基本的なルール・マナーを指導、監督致します。
- ② 入居者よりのクレームに対応致します。
- ③ 設備面のクレーム対応は致しますが、建物管理(オプション)契約のない場合の設備等の修理は家主様側での対応となります。(弊社対応の場合は別途費用必要です)
- ④ 24時間緊急クレーム対応は有料で、別途相談となります。
- ⑤ 入居者ニーズを掴み、家主様と相談の上、住みやすい環境造りを行います。
- ⑥ 近隣等よりのクレームに対応します。

契約更新業務

- ① 契約期日の管理と期日3ヶ月前に入居者に通知し、退去か更新の確認を行います。
- ② 更新の入居者には契約更新の手続きを行います。
- ③ 退去予定のお部屋は退去3ヶ月前より募集を開始致します。
- ④ 更新時は借主に、火災保険(施設賠償責任保険)に加入して頂き安心を確保致します。

解約業務【退去時の立会い業務と営繕発注業務】

- ① 家主様と入居者の間に立って、部屋の改装箇所の費用負担割合を明確に致します。
 - ② 退去時の立会いを行い原状回復の費用見積もりを行います。
 - ③ 改装箇所の発注費用の精算を行います。
- 上記①～③は弊社指定業者の場合は無料となりますが指定外は有料となります。
- ④ 敷金の精算業務を行います。
 - ⑤ 鍵の受け取りを行います。

▼以下は別途(オプション)契約となります

建物共用部分の清掃

- ① 建物共用部分の定期清掃
- ② 屋外敷地の除草、駆虫、植栽の管理、清掃
- ③ ゴミだし場の清掃管理

賃貸経営に関するコンサルタント

- ① 経理、税務面の専門化によるコンサルタント
- ② 家賃相場、顧客ニーズに関するコンサルタント
- ③ 改築、リフォームに関するコンサルタント
- ④ 各種法律関係に関するコンサルタント
- ⑤ FPによる資産管理に関するコンサルタント
- ⑥ 家主様の資産運用、不動産活用のコンサルタント
- ⑦ 定期的に賃貸セミナーを行います
- ⑧ 毎月家主様宛に情報誌を発送致します

リノベーション

▼例：セカンドステージ静楽



1965年に建築された築45年の、入居者のない、風呂なし1Rアパートでした。弊社が、近隣の調査分析を行い、2室を1室にし2LDKに改装して募集するご提案をさせて頂き、家主様にその趣旨をご賛同頂きました。

室内を中心にリノベーション工事を行い、外装は廊下階段程度の改装を行いました。募集後2週間で4室が満室となりました。

リノベーション成功の要因は、弊社の持つ的確な調査、分析により、ターゲットが明確になり、間取り・設備等を効率よく取り入れた点で有りました。

賃貸仲介業を通じて得た、顧客ニーズを的確に掴めた事が成功の要因であります。

とまとハウス有限公司

所在地 〒612-0073 京都市伏見区桃山筒井伊賀西町17 千歳ビル1F
交通 京阪本線 丹波橋駅北口 徒歩1分(丹波橋通りファミリーマート向い)
電話 075-622-8400(事務所) / 075-602-1644(店舗)
FAX 075-602-1646
URL <http://www.tomato-house.net/>
Mail tomato-house@leaf.ocn.ne.jp
営業時間 10:00～18:00 **定休日** 水曜日
業者免許 京都府知事(3)第11094号

事業内容

▶不動産売買仲介業

一般売買仲介業は勿論の事、オーナー様の大切な不動産の売買仲介も行っております。

▶不動産賃貸仲介業(リーシング)

東建コーポレーションの運営する賃貸仲介全国ネットワークの「ホームメイト FC 伏見店・とまとハウス」としてFCに加盟し、京阪丹波橋駅北口でお部屋探しの営業を行っております。(賃貸住宅・事業用物件等)

▶不動産賃貸管理業

京都市内を中心に、マンション、アパート、貸家、駐車場等の管理業を行っております。24時間対応の管理等、管理ソフトの開発を推進しております。

▶土地活用のコンサルタント

不動産コンサルタント技能資格者、ファイナンシャルプランナー資格者、宅建主任資格者、賃貸不動産経営管理士があなたの大切な資産を活用・お守りするご提案を行っております。

▶サブリース事業

弊社がマンションを一棟ごと借り受けを致しております。毎月の家賃は保証され、煩わしい管理も弊社が行います。又、一室からの借り上げも行っております。

▶損保代理店業

エース損害保険の代理店として損害保険の代理店業を営んでおります。