

大切な物件を維持する為に…物件管理もお任せ下さい！

1. テナント募集

1. 物件資料作成・賃料査定

弊社スタッフにより物件の外観及び内観の写真・動画撮影を行います。一般の方に見易い図面の作成・弊社のオリジナル資料を作成し、資料作成後は家主様へ資料をお送り致します。近隣相場の調査を行い、家主様と相談のうえ賃料の設定を行います。

3. 仲介業者へご紹介

大阪では約 3,000 社以上、東京では約 6,000 社以上の不動産会社に **優先的に** 物件の紹介を行います。

4. 看板・のぼりの設置 チラシの作成・配布

物件に募集看板・のぼりを設置し通行者にアピール、家主様の希望に応じて大型看板・垂れ幕の設置を行います。(費用相談) 物件の特徴を最大限にアピールしたチラシを作成し、作成後のチラシを家主様に郵送・ホームページに掲載致します。弊社スタッフによる近隣テナントへのチラシ配布を行います。ラジオ広告・駅前 LED 看板・新聞折り込み広告を行います。

5. DM・テレアポによるテナント募集

募集物件に適している業種を選別後、物件半径 2 km 圏内のテナントへの DM を送付・弊社テレアポ専門スタッフによるテレアポにて物件紹介営業を行います。

7. 三基建設は空室期間 ^{ゼロ}0 を目指します

家主様お知り合いの不動産会社等、弊社以外の不動産会社紹介にて契約締結となった場合、家主様からの広告料につきましてはそのまま客付け不動産会社にお支払い致します。弊社は管理会社としてテナントの入居審査・契約書作成・入居管理を行います。

2. インターネット・WEB 物件検索サイトへ登録

弊社のホームページに物件を掲載。スマホサイトでも物件の紹介を行っております。



6. アクセス件数のご紹介

家主様へホームページ掲載物件の閲覧数をメールにてご報告致します。空室確認のメールをお送りさせていただきますので、空室確認ボタンを押して頂くと NEW! 表示が追加され、掲載物件がより新鮮な情報となります。

2. 契約手続き

1. 申込者選定

申込者の情報、業種業態、使用方法などの確に収集致します。

2. その他手続き代行

入居申込書から建物賃貸借契約書の作成、締結まで全てを代行致します。また、家主様の希望により公正証書作成に関して手続き等の委任業務を弊社で行います。

3. 鍵の引渡し

鍵の引渡し書、預かり書を発行致します。また、引渡し時の写真一覧も作成致します。

全て成功報酬ですので、契約が決まるまでは広告料など費用は一切かかりません!
※ 成約の場合のみ、広告料として家賃の1ヶ月分を請求させていただきます。

その他ご相談

- 不動産所得、譲渡所得、相続税、贈与税等の税務全般の相談を承ります。(顧問税理士による対応。)
- 法律相談全般を承ります。(顧問弁護士による対応。)
- 土地境界確定等、測量・登記に関する相談全般を承ります。(弊社土地家屋調査士による対応。)
- 各種保険・弊社提携保険会社の紹介、テナントにも保険加入を促し、万一の事態に備えます。
- 長期計画に基づく土地の取得、売却等不動産に関する相談全般について承ります。
- 面倒な事務・諸手続き対応、名義変更、車庫証明など、複雑な事務・諸手続きを行います。



3. 入居者管理

1. 賃料請求・集金

賃料の管理・集金を行います。賃料未払いがあれば早急に対応し、集金致します。

2. 修理・修繕の対応

シャッター故障・雨漏り等の修理修繕を要する場合、弊社が手配等もを行います。

3. 入居前写真

将来の物件明渡しに備えて入居前の現況を詳細に撮影し、CD-R または印刷物でお渡し致します。一物件につき 200 箇所以上撮影し、弊社でも保管致します。

4. 賃料不払い時における対応について

賃料不払いによる明渡し訴訟を、弊社顧問弁護士にて行います。また、再三の契約違反の是正勧告に応じない入居者に対し、法的措置を行います。(※訴訟に関しましては別途費用が必要となります。)

① 保証管理プランでは上記に加えて、賃料不払い債務は弊社が全て保証致します。(※敷金については弊社でお預かり致します。)

5. 管理一般

テナント・家主様の間に入り様々な要望の窓口となり、家主様の手間を軽減致します。

6. 賃料交渉への対応

テナントより賃料交渉があった場合、弊社が家主様に代わり双方が納得いくよう対応致します。

7. 違反行為への対応

近隣、他の入居者からの苦情等、トラブルへとつながる契約違反行為に対し、厳格に対処致します。

4. 建物管理

1. 建物定期点検 (2ヶ月に1度)

建物を定期的に点検 (躯体や建物の状況確認及び入居者の使用状況を確認) し、後日、報告書を送付致します。

2. 建物修繕計画

雨漏り、外壁塗装等の修繕メンテナンスを計画、ご提案致します。

3. 緊急連絡対応

建物が損傷した場合、迅速な対応を行います。

4. 改装工事

テナントが付き難い物件の建て替えも含め、建築改修工事・賃料等条件設定をご提案。建て替えの際の収支計算などを行い、ご提案致します。

5. 退去手続き

1. 退去の手続き

退去の際の原状回復 (入居テナントの負担部分についての打ち合わせ) 敷金、保証金の精算等。

2. 明渡し立会い

明渡し時の建物状況をチェックし、鍵の返却・物件の明渡しを行います。建物の老朽化により、建て替えが必要となった場合の現テナントの立ち退き交渉等もを行います。



管理費について

<管理費が月額5万円を超える物件については、月額3万円までの軽微な補修は弊社が管理費から負担させていただきます>

★通常管理プラン
賃料の5%

1ヶ月分賃料の5% (但し、月々管理費の最低は1万円とさせていただきます。) 毎月の賃料から管理費を差し引き、翌月5日に家主様指定口座へお振込み致します。万が一、テナントより入金が無い場合でも弊社が立替えて家主様へお振込み致しております。 ※賃料を保証するものではありません。

★保証管理プラン
賃料の7%

1ヶ月分賃料の7% (但し、月々管理費の最低は2万円とさせていただきます。) 毎月の賃料から管理費を差し引き、翌月5日に家主様指定口座へお振込み致します。万が一、テナントより入金が無い場合でも賃料は弊社が保証致します。(上限: 賃料の10ヶ月分) ※保証外: 建物の原状回復と残置物の撤去費用ならびに破産申し立てがあった場合。