

管理システムのご案内



株式会社菱田住宅相談所

ごあいさつ

昨今、東京都では賃貸市況はめまぐるしい変化の波が押し寄せてきています。以前の「貸手市場」から「借手市場」へと完全に逆転現象となってまいりました。賃貸アパート・マンションの入居率も、業界平均では80%とも70%とも言われるようになってきていますが、実際のところ、物件によっては入居率が100%の物件と、50%にも満たない物件と、二極化してきているように感じます。建築業者の言われるままに建て、その後メンテナンスはそこそこに・・・、また宣伝活動もそこそこに・・・という状態では、必然的に空室が多くなります。

これからの賃貸アパート・マンション経営を考えた場合「**いかに消費者(入居者)に選ばれる物件に作り上げられるか**」が重要なポイントになってきます。中古物件で空室が多いものは、時代の流れに応じた付加価値や設備の切り替えが必要であり、多様化する入居者ニーズを把握し、しっかりPRしていく必要があると考えます。

さらには、**物件メンテナンス、物件美化、入居者教育**など、**日頃の管理業務もしっかり行うこと**が、満室経営につながっていくと考えます。

「いかに借主さんを確保できるか(満室経営)」はオーナー様にとって最も大切なことです。そのためには、オーナー様・借主様双方に満足頂ける**“管理・サービスを提供すること”**が、結果として「満室経営」につながると私は考え、実践し、実績を作り上げてきました。

弊社は、さらなるオーナー様のご期待にお応えするために、ますますの「集客力」「営業力」「物件管理力」の強化を行い、“地域一番店”をめざし日々努力邁進することをお約束してまいります。

株式会社菱田住宅相談所
代表取締役 大山 彩夏
(菱田 彩夏)

会社概要

東急田園都市線・駒沢大学駅を中心に
地域密着型の不動産仲介・管理会社

地域に根差して70有余年！「住宅の相談所」として
皆様の住み替えをサポートする
それが『**菱田住宅相談所**』の仕事です。

商号	株式会社 菱田住宅相談所
免許番号	宅地建物取引業 東京都知事免許(17)第335号 賃貸住宅管理業 (02)第0005614号
設立日	昭和29年3月29日(創業年月:昭和24年7月)
資本金	1,000万円
代表者 役員	代表取締役 大山 彩夏(菱田 彩夏) 相談役/顧問 菱田 菊雄
所在地 連絡先	〒154-0011東京都世田谷区野沢4-21-17 TEL:03-3421-5181(代)・FAX:03-3418-8388
事業目的	・土地建物売買仲介業 ・貸マンション・アパート仲介業 ・賃貸住宅・ビル・駐車場管理業 ・保険代理業 ・浄水器リース事業
決算月	1月
主要取引銀行	城南信用金庫/三菱東京UFJ銀行/みずほ銀行
主要加盟団体	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 公益社団法人 世田谷法人会・世田谷優良法人会 東京商工会議所世田谷支部

満室経営の5つの提案



皆様に有益な
情報提供を
行います

オーナー様の資産活用において常に有益な情報提供を行います。土地活用、相続対策など、新しく確実な情報を日々集めています。

入居者の心地よい
物件環境づくりを
サポートします



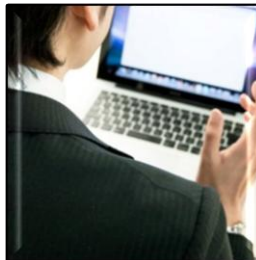
入居者にとって心地よく住みやすい住環境をサポートするため、充実した修理・メンテナンスや、巡回・清掃を継続的に行える体制を作っています。



ニーズをつかむ
コミュニケーションを
大切にします

物件状態や入居者情報をレポートにした管理報告から、日々の報告・連絡・相談を重視し、常に皆様とコミュニケーションを図ってまいります。

ニーズに最適な
ご提案をいたします



家賃相場・入居諸費用など、入居に関する費用の関係から、設備・間取り変更など物件を活かすリフォームなどあらゆる面で最適なご提案をいたします。



きめ細やかな
対応をいたします

単なる物件管理の代行だけでなく、オーナー様の資産運用から人生設計までサポートできるよう、誠心誠意をこめて、きめ細かくお手伝いさせていただきます。

管理システムのご紹介

入居者募集 システム 業務委託契約

店頭・インターネット・弊社HPでの入居者募集と契約管理

・賃貸条件査定・広告作成・賃貸募集・案内申込み受付・入居
審査・保証人確認・契約書面発行・契約事務・更新事務(お知
らせ・入金確認・書類発行・捺印取付)・入居前室内確認

総合管理 システム 管理委託契約

賃料管理+物件管理をトータルでサポート

～多様化するお客様のニーズに対して
オーナー様に代わり対応いたします～

■賃料管理

- ・賃料の入金確認
- ・滞納督促(借主・保証人)
- ・賃料入金管理・送金
- ・収支明細書の作成・送付

■物件管理

- ・物件の巡回管理・定期清掃
- ・入居者対応(24時間受付)
- ・設備品の補修受付/営繕対応
- ・近隣クレーム対応
- ・オーナー様と入居者の連絡調整
- ・退去受付・鍵回収管理
- ・退去後室内確認
- ・原状回復見積/発注/管理
- ・退去者との敷金精算交渉
- ・敷金精算書作成

管理システムメニュー

■費用等

項目	入居者募集（管理外）	総合管理
管理委託費	なし	詳細はご相談ください
管理委託期間	なし	2年間（自動更新）
営業推進費	成約時：賃料の1ヶ月分相当額をオーナーより当社	
労務報酬料	更新時：新賃料の0.55ヶ月分（税込）をオーナーより当社	
敷金取扱い	オーナー預かり	当社預かり or オーナー預かり
礼金取扱い	オーナー取得	オーナー取得
更新料取扱い	オーナー取得	オーナー取得
賃料送金	借主から直接振込	当月分を当月10日、オーナー口座へ送金
収支明細	なし	当月分を当月10日、オーナーへ送付
契約形態	オーナーと入居者	オーナー（当社代行）と入居者
入居審査基準	オーナー審査	家賃保証会社審査
賃貸条件設定	オーナーと確認のうえ設定	



■入居者斡旋

項目	入居者募集（管理外）	総合管理
滞納保証	なし	○
賃料査定	○	○
広告作成	○	○
現地案内・申込受付	○	○
入居審査	○	○
保証人確認	○	○
契約書面発行	○	○
契約事務	○	○
入居前室内確認	○	○
鍵引渡し	○	○
契約金精算・送金	○	○

■契約管理

項目	入居者募集（管理外）	総合管理
更新期間管理	○	○
更新条件提案	○	○
更新条件の合意調整	○	○
更新案内の送付	○	○
更新書面発行	○	○
更新事務	○	○

■家賃管理

項目	入居者募集（管理外）	総合管理
賃料入金確認	オーナー確認	○
契約者への督促業務	オーナー対応 ※	○
保証人への督促業務	オーナー対応 ※	○
滞納賃料の入金管理	オーナー確認	○
滞納賃料の送金	なし	○
悪質滞納者への対応	オーナー対応 ※	応相談 （弁護士法抵触行為は行いません）

※オーナー様ご自身でご対応。弊社は業務を行いません。

■クレーム対応

項目	入居者募集（管理外）	総合管理
入居者からの受付	オーナー対応 ※	○
設備品補修受付	オーナー対応 ※	○
営繕対応	オーナー対応 ※	○（実費対応）
近隣からの苦情受付	オーナー対応 ※	○
近隣対応	オーナー対応 ※	○
24時間緊急受付	なし	○
連絡調整代行	オーナー対応 ※	○

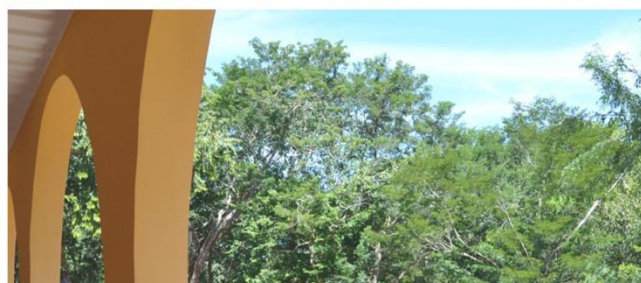
※オーナー様ご自身でご対応。営繕対応のみ当社有償対応可。

■物件管理

項目	入居者募集（管理外）	総合管理
定期巡回・清掃	なし	○（実費対応）
営繕対応	なし	○（実費対応）

■退去管理

項目	入居者募集（管理外）	総合管理
解約受付	○	○
明渡し立会い	なし	○
鍵回収	○	○
原状回復見積り	○	○
費用負担割合調整	オーナー対応	○
工事発注・完了確認	オーナー対応	○
敷金精算交渉	オーナー対応	○
敷金精算書作成	○	○



有償スポットメニュー

■トラブル対応

項目	入居者募集（管理外）	総合管理
家賃滞納者への賃料督促業務	オーナー対応 ※	管理料に含む （弁護士法抵触行為は行いません）
家賃滞納者との退去交渉	オーナー対応 ※	管理料に含む （弁護士法抵触行為は行いません）
道徳的な苦情対応（近隣住民含む）	オーナー対応 ※	管理料に含む （弁護士法抵触行為は行いません）
契約違反者への注意・警告・退去勧告	オーナー対応 ※	管理料に含む （弁護士法抵触行為は行いません）
建物関連の苦情受付・対応	オーナー対応 ※	管理料に含む （弁護士法抵触行為は行いません）

※オーナー様ご自身でご対応。弊社は業務を行いません。

■営繕対応

項目	入居者募集（管理外）	総合管理
共用エリア清掃	出張料（5,500円～） +実費	応相談
ゴミ置場清掃	出張料（5,500円～） +実費	応相談
ゴミ処理	出張料（5,500円～） +実費	応相談
除草・剪定	出張料（5,500円～） +実費	応相談
共用灯点検・交換	出張料（5,500円～） +実費	応相談
放置自転車・バイク整理・処分	出張料（5,500円～） +実費	応相談
定期巡回清掃	別途お見積り	応相談

※時間外対応は別途追加料金が発生いたします。

■保守・点検

項目	入居者募集（管理外）	総合管理
浄化槽・受水槽	オーナー対応	別途お見積り
防災設備	オーナー対応	別途お見積り
その他設備機器	オーナー対応	別途お見積り

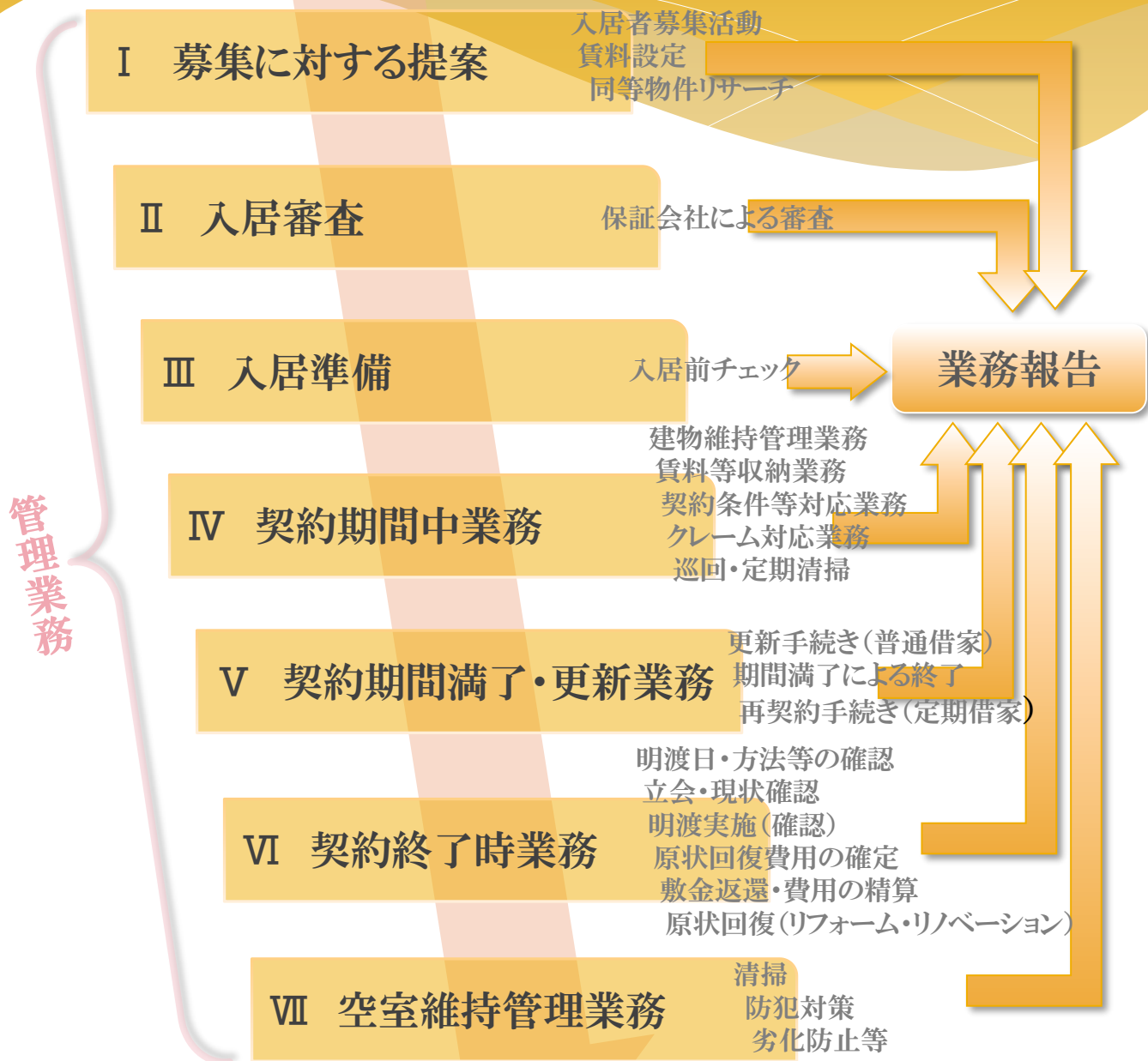
■その他

項目	入居者募集（管理外）	総合管理
24時間緊急受付	なし	管理料に含む
退去立会い精算業務 （立会・敷金精算等）	なし	管理料に含む



賃貸管理業務の流れ

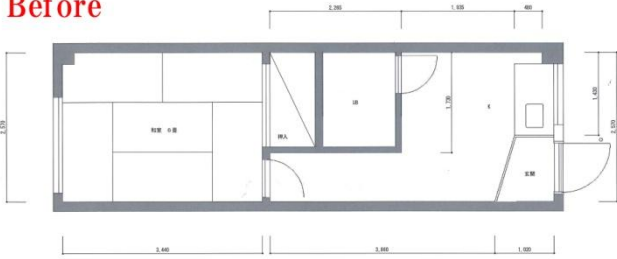
※媒介業務と管理業務をフロー図で整理したものです。
※管理業務はこれだけ広範囲に及びます。これからの賃貸不動産経営では、より一層管理業務の重要性が高まると考えられています。



施工事例集

①上馬二丁目アパート [リノベーション]

Before

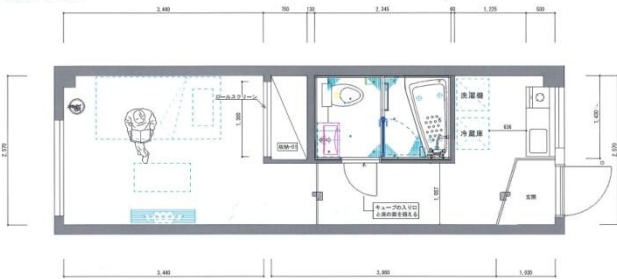


■ 物件概要

構造：軽量鉄骨造
階数：2階建
戸数：8戸
築年数：築30年



After



■ 施工内容

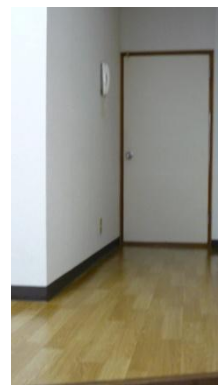
水回り設備の老朽化と近年では不人気となった3点式ユニットバス・居室の和室仕様を、省スペース設計の浴室・トイレ・洗面台独立型ユニット、シンプルでデザイン性の高い台所シンクなど給排水設備の刷新と、室内空間を明るく開放的に見せる白色で統一したフローリング床材・壁紙による洋室化へのリノベーション※を行いました。



Before



After



Before



After

※リノベーションとリフォーム・・・何が違うの？

リノベーションとは・・・既存建物を骨格(構造)だけを残して大規模に改装し、用途変更や機能の高度化を図って建築物に新しい価値を加えること。

用途変更や時代の変化に合わせた機能向上を伴う点でリフォームと区別されます。



After



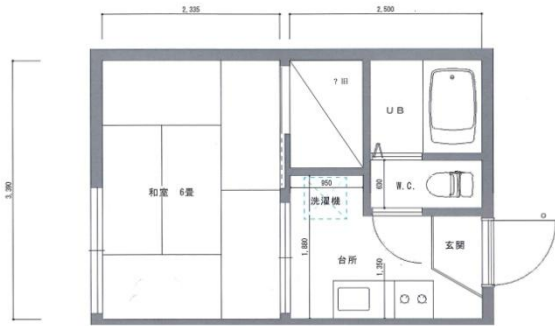
Before



After

②上馬三丁目アパート [リノベーション]

Before



■ 物件概要

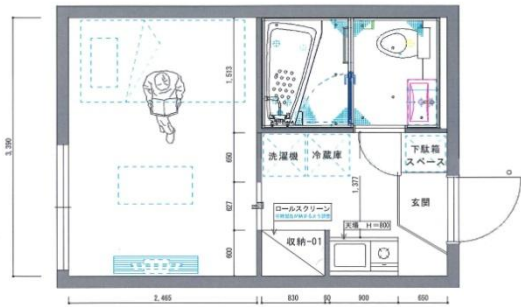
構造：軽量鉄骨造
階数：2階建
戸数：6戸
築年数：築27年



■ 施工内容

水回り設備の老朽化と近年では不人気となった居室の和室仕様を、省スペース設計の浴室・トイレ・洗面台独立型ユニット、シンプルでデザイン性の高い台所シンクなど給排水設備の刷新と、室内空間を明るく開放的に見せる白色で統一したフローリング床材・壁紙による洋室化へのリノベーションを行いました。

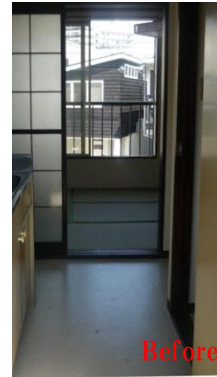
After



Before



After



Before



After

Before



After

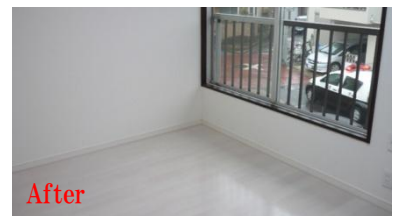


Before

Before



After



After

③駒沢二丁目アパート [カラーコーディネートリフォーム]

■ 物件概要

構造：軽量鉄骨造

階数：2階建

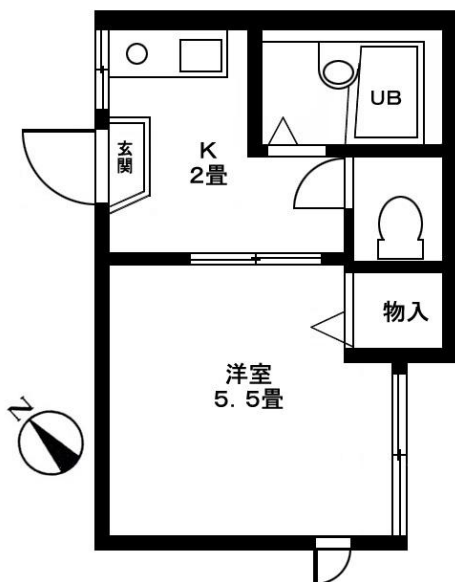
戸数：6戸

築年数：築16年



■ 施工内容

退去後の原状回復リフォーム時に、お部屋に個性を持たせお客様への訴求力を高める演出をご提案。居室壁の一面、収納建具、トイレ建具にポップなアクセントカラーを、トイレ内部には明るく清潔感のあるカラーを配して、動きのある空間にリフォームを行いました。



通常の原状回復



カラーコーディネートで遊びのある空間に



④駒沢一丁目マンション [外構リフォーム]



Before



■ 物件概要

構造：鉄筋コンクリート造

階数：3階建

戸数：16戸

築年数：築25年

■ 施工内容

エントランスアプローチは駐車場として利用していたためアスファルト舗装のみ。近隣通勤者の不法駐輪も絶えず、管理上も問題がありました。マンションの顔としてアプローチを整備し、高級感をプラス。駐輪場も拡張整備し、部外者が安易に立ち入れない空間演出を施しました。

Before



After



After



■ 駐輪場を拡張再整備

駐輪場は建物横奥に従前よりありましたが、戸数に対して足りておらず、また植栽によって通路が狭くなり利用しにくいものでした。前面道路までルーフを拡張整備、植栽も撤去して入居者が利用しやすい環境整備を行いました。



Before



After



Before



After

⑤駒沢二丁目アパート [リノベーション]

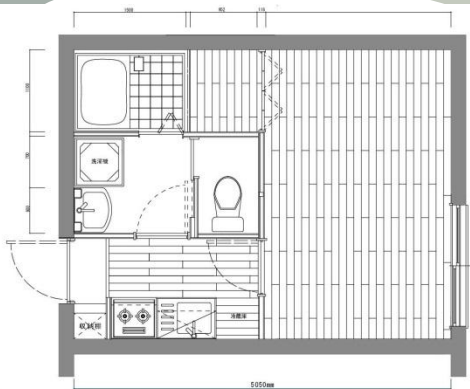


- 物件概要
- 構造：木造
- 階数：2階建
- 戸数：8戸
- 築年数：築32年



■ 施工内容

和室から洋室への変更、浴室(バランス釜)の給湯器交換及び浴室ユニット全交換、トイレ便器新規変更し、女性にも使いやすいように独立洗面台の設置及び洗濯パンを玄関から見えない場所(脱衣所)に移動させ玄関先から極力生活感が見えないように施しました。



Before



株式会社菱田住宅相談所

住所：東京都世田谷区野沢4-21-17
菱田マンション2階

TEL：03-3421-5181

FAX：03-3418-8388

E-mail：soudan@hishida.co.jp

発行：2025年2月