



R.F. Management

株式会社アール・エフ・マネジメント

アール・エフ・マネジメントの 賃貸管理システムのご案内

収益性と資産性を「守る」「向上させる」

『賃貸管理のプロフェッショナルとして オーナー様の安心・確実な賃貸経営を支えます』

私たちは、オーナー様の立場に立った「プロパティマネジメント＝賃貸経営管理」を推進します。
「プロパティマネジメント」とはオーナー様の不動産収益を高め、その価値の最大化を図るものです。

誰よりも現場を知るものとして、日々の業務で培ったスキルとノウハウを活かし、
オーナー様の大切な資産をお預かりし、最善の「企画」と「運用」をご提案します。

ぜひ一度ご相談下さい。

オーナー様の収益を最大限に高めます。

管理契約

FLOW 01

大切な資産をお預かりし、オーナー様に代わって経営を代行します。



>>> CHECK POINT

高度なプロパティマネジメントにより、収益の最大化とリスクの最小化を目指します。

内見・申込対応

FLOW 03

入居希望者や仲介会社の対応をオーナー様に代わって行います。



>>> CHECK POINT

募集時の問い合わせ状況、内見件数のレポートを発行します。

入居者対応・月次レポート

FLOW 05

集金業務、オーナー様への月次明細も作成・発行します。



>>> CHECK POINT

様々なクレームやトラブルに対応。やりとりの詳細もレポートとして報告します。

解約

FLOW 07

入居者との退去立会いと、お預かりしている敷金等の精算を行います。



>>> CHECK POINT

すぐさま募集活動に取りかかり、空室期間の短縮に努めます。

入居者募集

FLOW 02

独自の豊富なネットワークで募集活動を行います。



>>> CHECK POINT

ポータルサイト等を活用し、積極的に情報を配信。短期での入居者付けを実現。

入居審査・賃貸契約

FLOW 04

迅速かつ厳正な入居者審査を行い、良好な住環境をつくります。



>>> CHECK POINT

厳正な入居者審査を行い、不良入居者を未然に防ぎます。

更新・再契約

FLOW 06

更新・再契約業務を代行し、健全な契約状況維持に努めます。



>>> CHECK POINT

入居者の現状把握も兼ねて、2年に1度の更新・再契約をオススメしています。

提案

FLOW 08

空室に対して要因を分析し、改善提案を行います。



>>> CHECK POINT

流行やなんとなくではなく「根拠に基づいた提案」を致します。

POINT01

市場調査

賃貸経営は多額の資金と長い年月を要する投資です。物件の長期安定稼働を実現するためにも、当社はエリアの賃貸入居者ニーズを徹底的に調査し、最大収益を確保するための最適な提案を行います。



POINT02

テナントリテンション

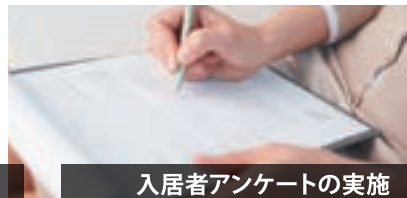
最大の空室対策とは、まず空室を作らないことです。当社は安心して暮らせる住環境を提供するとともに、様々なサービスによって入居者との信頼関係を構築し、入居者の長期入居を実現します。



24時間緊急対応



清掃サービス



入居者アンケートの実施

POINT03

空室対策・リノベーション提案

既存の建物をリノベーションすることで、物件の価値と収益性を向上させます。従来の保守・修繕から一歩踏み込み、物件の価値の向上を意識した計画で競争力を回復します。※掲載写真はイメージです。



POINT04

改善提案・資産運用

ご所有物件の資産価値を高める空室対策や節税対策、売買のタイミングなど、市況に応じたベストな手法をご提案させていただきます。



24時間緊急対応



空室対策(新築・リノベーション提案)



節税対策・売買・投資分析

POINT05 入居者専用コールセンター

入居者からの連絡を専用のコールセンターで集中的に管理します。質の高い対応により、入居者満足度を向上させることが可能です。



POINT06 滞納保証

家賃などの滞納が発生した際にも、当社立替払いによって遅滞なく家賃を送金致します。(管理メニューの滞納保障を選択の場合) ※保証期限6ヶ月までとなります。



POINT07 ビルメンテナンス(別契約)

建物に応じた最良のフロアメンテナンスで、その建物の印象・美観を最良のレベルで維持します。また、クリーンアップ点検で自主評価を行い、常にお客様の満足できるよう改善し、品質を重視した作業を実施します。

日常清掃・定期清掃	作業工程表等によって毎日計画的に清掃を行います。 ■日常清掃■ クリーンスタッフを現場に巡回させて、清掃業務を行います。 担当スタッフが定期的に訪問し、品質チェックを行い、改善します。	■定期清掃■ 日常清掃業務では除去出来ない汚れ、保てなくなった美観を専用機械と専用洗剤を使用して清掃業務を行います。 月間又は年間に何回か定期的に計画を立てて清掃を行います。
高所ガラス清掃 外壁清掃	高所作業車、ブランコ、ゴンドラなどにより、外壁の素材や汚れに応じ、最適な洗剤やコーティング剤を選定し、テスト洗浄を実施した後に作業にあたります。 ビル外部の看板、換気口、ステンレスなど高所なさまざまなものの清掃作業、営繕作業も行っています。	特別清掃 日常清掃業務、定期清掃業務で補えない高所清掃等、年間1~2回又は特に必要とする場合、定期的計画以外に特別に清掃作業を行います。
高圧洗浄	マンションやオフィス、商業施設や公民館、ビルなどの外壁やフロアなどの高圧洗浄を行っております。材質や汚れ具合に応じ専用薬品洗浄クリーニングも行います。 またゴンドラや簡易ブランコを使用している高所箇所の高圧洗浄も行っており美観の維持と外壁材やフロア材を長持ちさせるために、定期的な高圧洗浄クリーニングも行っております。	フロアー洗浄 フロアに適した専用機械と専用洗剤にて洗浄を行います。 ワックスが必要な長尺シートやPタイル等にはエコワックス、抗菌ワックス、高耐久ワックスと、施設の用途に合わせてワックスもお選びいただけます。またフロアの美観維持を保つための定期的な清掃も行っております。
照明器具清掃	高所にある照明器具は清掃がしにくいいため、ホコリやタバコのヤニなどで大変汚れています。 蛍光灯及び反射板をクリーニングする事で、従来の明るさと美観を取り戻します。また美観維持を保つための定期的な清掃も行っております。	エアコン洗浄 エアコンの内外部洗浄を行います。エアコンは内部洗浄をしないと効きが悪くなり、いやな匂いやカビの匂いなどの原因となり、その原因の多くは、エアコン内に溜まった埃やカビが繁殖するためです。そのままの状態では衛生面や健康面にも影響を及ぼすうえ、エアコンの稼働効率が悪くなってしまふ事で、余分な電気使用量も増えてしまいます。 出来る限り綺麗な状態を保つ事が重要と言えます。専用洗剤にて分解洗浄を行い、ご希望により抗菌消臭サービスも行っております。
特殊清掃	通常では清掃しない屋内外の汚染が酷い場所の清掃を行います。 専門的な洗浄液や危険性のともなう空調設備ダクト内や生産工場の施設内などの清掃を行っております。	

その他各種清掃作業を承ります。内容につきましてはお気軽にご相談くださいませ。

POINT08 選べる管理メニュー

プロパティマネジメントで安心経営を実現。募集から入居後、退去時まで、オーナー様のニーズに応える各種管理サービスをご用意しています。

	集金代行 定率 5%~(区分マンション賃料4万円から)	集金代行 定額(戸当たり) (1棟1,000円、区分マンション2,000円)	一括借上 (弊社査定により)
■(契約内容)			
礼金	貸主様収入	貸主様収入	弊社収入
敷金	弊社預り	弊社預り	弊社預り
家賃	貸主様収入	貸主様収入	弊社収入
共益費	貸主様収入	貸主様収入	弊社収入
更新料	貸主様収入	弊社収入	弊社収入
取引形態	貸主代理	貸主代理	弊社が賃貸し転貸する
契約期間	2年(自動更新)	2年(自動更新)	5年(見直し1年毎)
空室保証	-	-	-
(免責期間)	-	-	2か月~
■(システム別料金内容)			
基本管理料	賃料(共込)の5.0%~	(1棟1,000円、区分マンション2,000円)(注4)	-
入居事務代行手数料	賃料1~2ヶ月分	賃料1~2ヶ月分	-
更新事務手数料	更新料50%	-	-
退去立会手数料	-	1件9,000円	-
借り上げ料率	-	-	弊社査定による
■(募集契約業務)			
入居者募集	○	○	○
一般審査	○	○	○
金融審査	○	○	○
賃貸仮契約の締結	○	○	○
■(集金業務)			
賃料等の集金	○	○	○
延滞金の督促	○	○	○
■(送金業務)			
契約金・更新料の送金	○	○	-
賃料の送金	○	○	○
未集金賃料の立替送金	×	×	-
未集金更新料の立替送金	-	-	-
送金手数料の弊社負担	×	×	×
各報告書の作成・送付	○	○	○
確定申告用資料の作成	○	○	○
不動産収支内訳書の作成	○	○	○
■(契約更新業務)			
更新期日の管理	○	○	○
新賃料の設定・交渉	○	○	○
入居者との契約更新	○	○	○
■(退去精算・リフォーム業務)			
退去の受付	○	○	○
退去立会及び補修手続	○	○	○
敷金精算	○	○	○
室内清掃及びリフォーム	○(注1・2)	○(注1・2)	○(注1・2)
■(入居管理業務)			
入居者からの苦情受付	○	○	○
設備関連の苦情処理	○(注1)	○(注1)	○(注1)
設備の点検・修理費用	×	×	×
設備の交換費用	×	×	×
契約違反者の契約解除	○	○	○
貸主様都合による立退	○(注3)	○(注3)	○(注3)
立退成功報酬	×	×	×
訴訟に伴う裁判費用	×	×	×
訴訟に伴う弁護士費用	×	×	×

- サービスを含む
- × サービスに含まない

注1)費用発生の際、原因により貸主様のご負担となります。
 注2)室内清掃及び、リフォームは、自然損耗が原因の場合は貸主様のご負担となります。
 注3)申込通知文書送付のみ実施致します
 注4)住居用の部屋に限ります。店舗・事務所は別途お見積りとなります。
 ※手数料はすべて税別となります。

POINT09 入居者募集

アットホーム、SUUMO、HOME'Sなど様々なポータルサイトを活用し、迅速かつ効率よく募集活動を行います。また、募集状況を随時オーナー様に報告します。



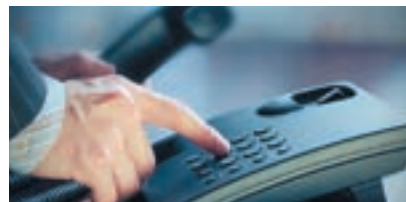
POINT10 メンテナンス対応

基本的な定期巡回や清掃及び各種法定点検はもちろん、突発的な設備故障の修理にも対応します。トラブル・故障の回避のための予防的なメンテナンスのご提案も致します。



POINT11 家賃管理・滞納督促

賃料・共益費の回収をはじめ、日々の入金のマッチング作業および入金履歴の管理、賃料滞納者への督促(電話連絡、通知書・督促状の発送、訪問、訴訟など)を行います。



CHECK

入居者の滞納は、初期対応が非常に重要です。当社は迅速な対応で回収率を高め、安心の賃貸経営をサポートします。

POINT12 退去時業務

退去時に部屋の内装及び設備・備品のチェックを行い、内装リフォーム工事の見積・発注を行います。入居者の故意過失による修繕があれば、入居者に負担分を請求・清算します。



ワンルームマンションの価格査定

【査定方法】

■取引事例比較法

査定を依頼された物件と条件が近い不動産の取引事例を集め、その事例の価格を元に、条件などを勘定して物件の価格を求める方法です。

■収益還元法

投資マンションや投資物件の査定などに使われる査定方法です。収益還元法の中でも不動産査定において直接還元法がほとんどになります。1年間の家賃収入から必要経費を差し引いた利益を還元利回り(物件周辺の平均的な利回り)で割り戻し、物件価格を求める方法です。

☆投資マンションは売り時も大事

高値で売るための売り時として次の3つがあげられます。

築10年～12年前後になったとき

近隣の不動産需要が高まったとき

金利が低いとき

POINT01

築10年～12年前後になったとき

投資用マンションは築年数に応じて価格を下げていくため、売却時点の価格と、それまでの運用収支がトータルでプラスになることが重要。

東日本不動産流通機構が公表している、中古マンションにおける㎡単価の低下率をまとめたものです。

築年	㎡単価(万円)	価格の下落率
築0～5年	94.63	—
築6～10年	82.83	-12.47%
築11～15年	69.41	-26.65%
築16～20年	64.35	-32.00%
築21～25年	54.10	-42.83%
築26～30年	37.15	-60.74%
築31年～	35.61	-62.37%

POINT02

近隣の不動産需要が高まったとき

他の不動産需要が上がると、マンションの価格も上がる場合があります。

都市開発や大型商業施設の進出など、後から発生した要因によって不動産の需要が上がるケースが代表的です。

☆場合によっては新築時より高額になるマンションもあるため、積極的に売却を検討すべきタイミングです。

POINT03

金利が低いとき

金利が低い時期は、買主がローンを組みやすく、多少価格が高くても成約しやすくなるため、高額売却に向いています。

日本では長年金融緩和が続いており、金利水準は0%付近で推移していましたが、2022年末に日銀総裁の交代に伴い、利上げが発表されました。直ぐに金利が上がるとは限りませんが、中長期的に見て金融政策・利上げへ向かう想定をしなければなりません。なるべく高く投資用マンションを売りたいのであれば、低金利が続いているうちに売却を検討することが大切になります。

プロパティマネジメント 業務体系

物件の評価と管理受託	管理受託時	物件の診断(新築・中古) 管理システムの説明・確認・提案 賃料の査定 管理契約の締結		
リーシング(募集活動)	入居者募集	募集計画の立案 空室対策 募集活動 入居者審査 ポータルサイト掲載 募集図面作成		
	賃貸借契約締結	賃貸借契約書等の作成 重要事項説明 契約締結 再契約・更新		
入居者対応	日常対応	問い合わせ・相談 ソフトクレーム対応 ハードクレーム対応 契約違反是正 訴訟対応 テナントリテンション(入居者保持)につながるサービスの提供		
	契約の解除	解約受付 退去立会い 過去リフォーム工事の手配・進捗管理・費用負担の調整		
物件対応	メンテナンス	法定点検実施の手配・段取り・進捗管理および報告書の確認 日常的な建物管理 不定期・緊急対応 中長期修繕の計画・実施		
	空室管理	空室時の保全・管理		
	防災・防犯	防災・防犯対策の計画・実施		
出納業務	入出金管理	契約金(敷金・保証金、礼金、賃料、保険金、その他)の授受 賃料、共益費等の徴収 入金マッチング作業 滞納者への督促 オーナー様への送金 保険料の送金 メンテナンス費の請求書類および支払い管理 業者および公共料金等への支払い 原状回復費用の敷金内清算または徴収 敷金の返還		
		レポーティング	各種報告	月次収支報告書の発行 年次収支報告書の発行 PMマンスリーレポートの発行(物件・入居者対応履歴・入居募集状況の報告・契約締結の報告)
		データベース(DB)	情報システム	DBへの入力作業(物件、オーナー、契約者、入出金情報等) PM業務の省力化および業務効率化(各事業部門間のデータ連携、レポーティング) 運用履歴(入居者、物件、出納情報)の保存
		コンサルティング	改善提案	運営コスト削減のための立案 賃料設定・募集方法の確認・改善 募集条件の立案 設備・仕様・間取・外観等のリニューアルの提案 管理状況・メンテナンス体制の確認・改善 テナントリテンション施策の立案 長期的視野による改善提案
市場分析	入居者へ顧客満足度調査のためのアンケート実施 市場調査の実施			
財務	レントロール(契約一覧) 月次収支実績報告(賃料回収と運営費)および予算管理 賃料損失、未稼働損失、未回収損失、解約率、運営費の検証			
その他	金融機関との交渉および斡旋 火災・地震・施設賠償等各種保険の斡旋 税理士・弁護士・ファイナンシャルプランナーとの折衝および斡旋			



株式会社
アール・エフ・マネジメント

お問合せはこちら

☎ 03-6903-1030

FAXはこちら

☎ 03-6903-1031

宅地建物取引業 国土交通大臣(1)第9829号
賃貸住宅管理業者 国土交通大臣(1)第008517号

〒170-0013
東京都豊島区東池袋1-34-25 SWELL池袋6F

メールのお問い合わせはこちら
kanri@r-f-management.com

