

[フォーオーナーズ]

for OWNERS

—— 賃貸管理業務のご案内



川商ハウス

「住まいをご提供すること」

それは、お客様に「幸せ」をお届けすることでもあります。

私たち川商ハウスは、昭和50年の創業以来、

鹿児島のみなさまに快適な生活環境を

ご提供することを使命に歴史を刻んでまいりました。

地元鹿児島のライフスタイルを知りつくした川商ハウスならではの、

きめ細やかで小回りのきく不動産サービス、豊富な実績に裏打ちされた

不動産管理ノウハウで家主様と入居者様に笑顔をお届けいたします。

賃貸管理・不動産売買のことなら、

私たち川商ハウスにお任せください。

代表取締役社長 水谷 学





お客さまとの出会いを大切にし
「住まい」の提供を通じて
「幸せ」を届け
地域社会への貢献を目指す



挑戦者であり続けること、
日々努力

I N D E X

- 03 ノウハウでフルサポート
- 04 賃貸管理のメニュー
- 05 入居者サービス業務
- 06 カスタマーサービス
- 07 管理形態
- 09 空室対策・入居者募集活動
- 10 売買も川商へおまかせ!



[フォーオーナーズ]
for OWNERS
賃貸管理業務のご案内

創業以来のノウハウで 一生涯のフルサポート

保有価値から利用価値へ。

時代のニーズに合わせた不動産経営をサポートします。

時代やライフスタイルの変化によって、住環境や不動産に対する市場ニーズも変化してきました。マンスリーマンションやペット対応賃貸マンション、駐車場経営など、高い収益を安定して得ることのできる各種物件のご提案を行っています。プランニング、資金計画から、建設・リフォームのサポート、実際の運営管理まで、オーナー様の不動産経営をトータルで、お手伝い致します。



アパート・マンション

緻密な調査と長年培ったノウハウをもとに、エリアごとのニーズに合わせた間取りや家賃のプランニング、効率の良い賃貸経営を実現します。



駐車場運営

立地や地域性にあわせて時間貸しや月極など駐車場のスタイルをご提案、稼働率の高い駐車場運営をお手伝いします。

社員の資格紹介

様々な資格を持った人材で家主様をサポートします。

- 国家資格**
- 宅地建物取引士
 - 賃貸不動産経営管理士
 - 第二種電気工事士
 - 甲種防火管理者
 - 管理業務主任者

- 民間資格**
- 個人情報保護士
 - 貯水槽水道衛生管理士
 - 定借アドバイザー
 - 遺品整理士
 - 相続支援コンサルタント
 - 賃貸住宅メンテナンス主任者
 - 不動産コンサルティングマスター
 - ファイナンシャルプランナー
 - 住宅ローンアドバイザー



賃貸管理の フルコースメニューをご用意

アパート・マンション経営のわずらわしさや
トラブルを、家主様に代わって解消します。



アパートやマンションに空室がある、家賃の入金が滞っている、入居者からのお困りごとやトラブル対応に追われている…

そんなお悩みはありませんか？

川商ハウスは、オーナー様の代理人として、不動産経営に関わる一切の管理業務を責任をもって代行いたします。

入居者の募集から、入居者管理、家賃の集金、退去後のリフォームまで、煩わしい「管理業務」を、川商ハウス独自の一貫した管理システムでフルサポート、安心の不動産経営をお約束します。

管理業務メニュー

- 家賃収納/送金業務
- 必要経費精算
- 送金明細書の送付
- 入居者管理業務
- 各種お困りごと対応
- 家賃滞納督促
- 入居手配・退去立会
- 清掃業務
- 水道検針
- 巡回サービス
- 建物メンテナンス
- 共用施設等の点検・管理
- 退去後リフォーム
- 賃料査定
- 入居者募集
- 入居審査
- 契約代行(書類作成)
- 敷金の精算業務

家賃収納業務

新規で契約されるお客様については、賃貸借契約と同時に当社が提携している家賃保証会社と家賃保証契約を締結していただきます。ご入居中に、万が一家賃入金が確認できない場合は、家賃保証会社に代位弁済請求を行い、家主様へは毎月決まった日に送金が可能となります。

入居者管理業務

入居者様からの要望やお困りごと、建物・設備のトラブル等に24時間体制で対応します。また、家財や借家人賠償への火災保険加入を働きかけリスク軽減を進めています。



入居者のかゆいところに手が届く 入居者サービス業務

入居者様のご満足が賃貸物件の価値を高めます

入居者様のご満足が人気の秘訣。
川商ハウスでは、ソフト&ハードの両面から
高品質のサービスをご提供しています。

❗ “クレーム”を“人助け”に変える
「レスQセンター」発足



川商ハウスでは、入居者様につねに快適・安全な生活をお届けするため、24時間受付の入居者対応専門部隊「レスQセンター」を設置しました。従来の不動産会社では、入居者からの修理依頼や苦情を“クレーム”と呼び、出来るだけ対応したくない、面倒な業務という位置づけでした。しかし、「レスQセンター」では入居者からの連絡を“お困りごと”と呼び、困っている入居者に対する「人助け」として、住まいの問題解決に向けて取り組み駆けつける「お困りごと対応のプロ集団」として活動しています。入居者への安心で快適な生活の提供を目的とし、部屋探しだけでなく入居後の生活もサポートするのがレスQセンターの仕事です。

❗ ご安心ください。お客様の
プライバシーを守ります。

川商ハウスでは、個人情報保護法よりも高いレベルで個人情報の取り扱い



を求める「JIS Q15001 個人情報保護マネジメントシステム-要求事項」に基づいて事業活動を行っており、その証として 2007年3月にプライバシーマークの認証を受けました。お客様に様々なサービスをご提供するにあたり、お客様から取得した個人情報の取り扱いのルールを定め、個人の権利や利益を保護しながら、個人情報の適正な管理と活用を行うことに努めています。また、定期的な勉強会でスキルアップを図り、内部監査で業務改善を行うことで、個人情報の保護レベルを上げる努力を続けています。

カスタマーサービス

Trouble

様々な入居トラブル

水まわりトラブル

トイレ、キッチン、洗面所、洗濯機の水漏れ、詰まり、上階からの漏水等の応急処置から復旧に対応。

給湯器トラブル

お湯にならない、お湯が出ない等、動作不良等の応急処置から復旧に対応。

エアコントラブル

温度調整ができない、ドレン詰まりによる水漏れ等の応急処置から復旧に対応。

ガラストラブル

窓ガラス、ドアガラスのひび割れ、破損等の応急処置から復旧に対応。

電気トラブル

照明がつかない、ブレーカーが落ちた、漏電等の応急処置から復旧に対応。

ガストラブル

ガスコンロが付かない、給湯器不良(お湯が出ない)等の応急処置に対応。

警報機トラブル

火災警報器などの誤報、発報時に対応いたします。

共用施設トラブル

電灯切れ、エレベーター動作不良、エントランス等のトラブルに対応いたします。

駐車・駐輪場トラブル

放置自転車、迷惑駐輪、不法駐車、迷惑駐車等に対応いたします。

Answer

電話で相談 ⇄ トラブル解決!

賃貸管理の実績を持った専門スタッフが対応し、詳細な状況を確認します。

【トラブル解決のガイド】

入居者様ご自身で解決できるトラブルについては、丁寧なアドバイスを行います。

【緊急対応業者手配】

緊急なトラブル発生時は現場を確認します。また専門的な修理が必要な場合は、業者を手配・派遣します。



専門スタッフ
オペレーター
にて対応

費用が発生する案件や重要な案件は
オーナー様へ随時ご報告いたします。

川商ハウスが賃貸経営住宅の 管理業務をトータルサポート

一般管理

入居者様との交渉・対応をオーナー様に代わってお世話いたします。



オーナー様



入居者の入居から退去に加え、
新規募集やリフォーム提案等
運用を包括的にサポートします

川商ハウス

家賃送金業務

入居者様から徴収した賃料を、オーナー様へ送金いたします。収支は送金明細書にてご報告いたします。

入居中の家賃保証

万が一、入居者様から入金がない場合でも、家賃保証会社が立て替え支払います。

入居者管理業務

入居者様、近隣からの問い合わせ、要望、クレームの対応や家賃未払い入居者様に対し、督促等の管理業務を行います。

リフォーム

退去

入居

「川商ハウスが管理業務を代行」

空室対策

現地案内

入居審査
賃貸借契約

空室対策

空室を埋めるための広告宣伝活動を行います（TV-CM・ポータルサイト等への物件情報掲載等）。また、インターネット問合せはAIによる24時間対応で顧客獲得の機会損失を防ぎ、高い入居率の維持を実現します。

現地案内

内見希望のお客様を現地までご案内いたします。

審査・賃貸借契約業務

入居希望の方の入居審査を行ったうえで、適切な契約手続きをとっていきます。

入居者目線での管理体制

巡回による定期点検、建物・敷地内定期清掃を行い、24時間対応にて、入居者様の安全・快適な暮らしの維持に努めます。(オプション業務含む)

その他(オプション)

貯水槽清掃、消防点検など細部にわたり、建物管理をサポートしていきます。

一般管理

一括借り上げ

業務内容

- オーナー業務・運営全般
- 賃貸借契約及び家賃保証契約の締結処理業務
- 入居者様からのクレーム処理業務
- 空室・滞納解消
- 補修、保守、連絡、巡回点検、報告業務
- 退去解約受付対応と解約業務
- 各種設備点検・交換修理業務
- 敷金精算業務
- 入退去に伴う室内修理及び工事の発注・管理業務
- 原状回復業務

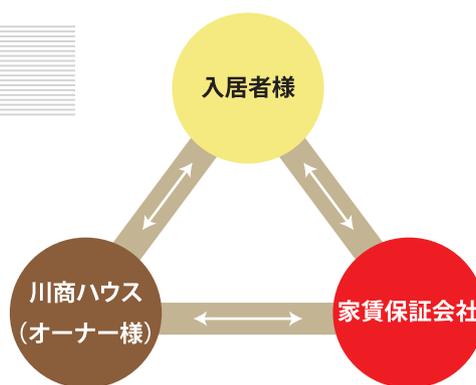


家賃保証会社

家賃の支払いを保証する会社

入居者様が何らかの事情により家賃が支払えなくなったとき、入居者様に代わって家賃を立て替え支払います。借主に「賃貸契約時に連帯保証人が見つからない」「頼みづらい」といった事情がある場合でも、従来の連帯保証人の役割を家賃保証会社が担うわけです。

※申し込み内容によっては連帯保証人を必要とする場合もあります。



オプション

一括借り上げ

毎月家賃を受け取るだけの、安心安定経営

空室リスクを回避。オーナー様へ安心・安定の賃貸経営をお届けします。

「安定したアパート経営、マンション経営を実現したい。」と思われるオーナー様所有の、アパート・マンションを一括で借り上げる『一括借上家賃保証システム』も取り扱っております。新築・既築を問わず、オーナー様の資産の最大化を図るべく物件にあった最適な借り上げシステムをご提案させていただきます。(川商ハウスは JPMC (株)日本管理センターの加盟店となっております)

ソフトとハード両面からの トータルマネジメント

空室対策と提案

川商ハウスが長年の経験で培ったノウハウでしっかりフォローいたします。



業界や物件の新しい流れを知る!
設備や顧客のニーズは時代の進化とともに変化しています。
まず最新の情報を知るためにも川商ハウスにご相談ください。



**賃貸住宅にコンセプトを投入する
お客様のニーズに合わせた提案を!**
インターネット無料、宅配ボックス、
セキュリティ(モニター付インターホン、防犯カメラ)など、
付加価値の変化に対応することも大切です。



**ポイントを押さえた
効果的なリフォームを行う
付加価値の高いリフォーム!**
設備なのか、間取りなのか、デザインが必要部分を効果的に!



**空室になる原因を探り、
適切な対策を講じる**

原因3つのキーワード!

- 建物が原因か?
- 家賃等の賃料設定が原因か?
- 入居者間トラブルが原因か?



**原因の把握が
大切です!**



- ・想定される入居者様の視点に
立ってマーケティングを行う
 - ・競合物件を調査・研究し対策を講じる
- 入居者視点での競合対策は入居の
促進にも繋がる重要なポイント!**

設備投資や賃貸条件の変更など、入居者目線での取り組みも
時には必要です。

入居者募集活動

川商ハウスでは外部各所と連携し、幅広く入居者の募集を行っています。

法人様との提携(社宅斡旋)

全国の法人企業様が鹿児島への転勤・出張などのために必要な社宅として、提携企業とのネットワークで入居者様をご案内いたします。



大手ポータルサイトとの提携(物件情報の発信)



SUUMO (スーモ)



at home (アットホーム)



HOME'S (ホームズ)

不動産売買も川商ハウスへ おまかせください

☎ 買いたい方

まずはお電話をください。

当社の専門スタッフが伺います。不動産の種類や立地条件、入居時期や資金などで希望をお申し付けください。

👉 ご提案

当社の豊富な物件や最新の不動産情報から、ご希望の条件に見合う物件をお客様とピックアップ、最適な物件探しをお手伝いいたします。

🚗 現地案内

お客様のお気に入りの物件があれば、現地までご案内いたします。立地や交通の便、陽当たりなどお客様と一緒にチェックいたします。

👤👤 ご契約

希望物件が決まれば、いよいよご契約です。資金計画や売買契約に関するご相談もお受けいたします。残金取引の方法、時期なども確認いたします。

🏠 引渡し

当社スタッフ立ち会いのもと物件の引渡しを行います。また、不動産の名義変更や各種手続きも当社がサポートいたします。

☎ 売りたい方

まずはお電話をください。

当社の専門スタッフが物件を内見し、お客様の希望条件や価格をお伺いします。

📄 査定報告

お客様のご希望や市場調査に基づき、詳しく査定させていただきます。お客様とじっくり話し合い、ご納得を頂いた上で売却条件を決定します。

👤👤 媒介契約

販売価格が決定したら媒介契約を締結、広告・営業活動をスタートさせます。

📺 販売活動

不動産情報誌や新聞、インターネットなど各種メディアを使った広告・営業活動を行い購入希望者を募集、購入希望者との打ち合わせを行います。

👤👤 ご契約

契約書の内容をご確認いただき手付金を受取ります。引渡し時期やその他諸条件を話し合い正式に売買契約を結びます。

🏠 引渡し

当社スタッフ立ち会いのもと、残金取引と物件の引渡しを行います。また、所有権の移転や各種手続きも当社がサポートいたします。

求められる物件を、
求める人へ。

一戸建・マンション・ビル・土地など、あらゆる不動産の売買をお手伝いいたします。売主様と買主様、双方にご満足いただけるよう不動産の調査や契約内容の確認など、確実な取引を実施いたします。

不動産についての不安解消
川商がお手伝いいたします

近年増加している相続に対するお悩みや対策、不動産投資、継承や管理など、全て川商ハウスにてご相談いただけます。



アパート・マンション探すなら…

株式会社 川商ハウス

〒892-0838 鹿児島市新屋敷町1-7

本店 賃貸営業部

☎099-226-7111

本店 不動産売買部

☎099-225-8888

