

賃貸管理体制の ご紹介

オーナー様のお悩みを解消する

賃貸管理体制

賃貸管理メニュー



株式
会社

オリバー 賃貸管理部

オーナー様ご相談窓口

オリバーグループは、オーナー様の賃貸経営で発生するさまざまな課題を解消するための体制を整え、賃貸経営のパートナーとして中長期的な視点でオーナー様をサポートしております。

入居者募集、賃貸管理、建物管理など、オーナー様のお困りごとをご相談いただき、オリバーの賃貸経営サポートをご活用ください。

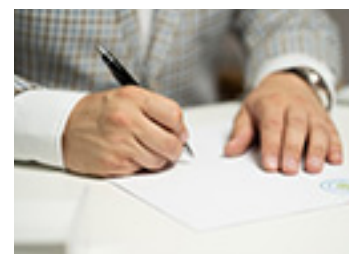
オリバーグループ

株式会社オリバー	不動産の管理・運営・コンサルティング・媒介・流通・開発・分譲、貸テナ事業
株式会社オリバー365	賃貸住宅の斡旋・仲介業務
株式会社オリバー建設	建物の設計・監理・請負・施工・開発・販売業務
株式会社オリバービルコム	建物の保守・維持、設備の修理・修繕、建物・設備の管理業務、建物の保険・保証業務
株式会社パーキング365	コインパーキング事業、コンサルティング事業
株式会社オリバーインシュア	不動産賃貸借の保証業務、不動産賃貸借における集金代行業務等

オーナー様の 収益最大化を サポートします



Flow 1 **管理契約**
オーナー様の大切な物件をお預かりし、オーナー様に代わって賃貸経営を代行します。



▶ Check
専門家による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図ります。

Flow 3 **内見・申込対応**
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
募集時の問い合わせ状況や内見数のレポートを発行します。

Flow 5 **入居者対応・月次明細書**
集金業務やオーナー様への月次明細を作成・発行します。



▶ Check
様々なクレームやトラブルに対応。また毎月明細書を作成・発行いたします。

Flow 7 **解約**
入居者との退去立会いと、お預かりしている敷金等の清算を行います。



▶ Check
原状回復工事と入居者募集活動を連携して行い、空室期間の短縮を図ります。

Flow 2 **入居者募集**
豊富なネットワークで募集活動を行います。



▶ Check
フランチャイズやポータルサイト等を活用し、積極的に情報を配信。短期成約を実現します。

Flow 4 **入居審査・賃貸借契約**
迅速かつ厳正な入居審査を行い、良好な住環境を構築します。



▶ Check
信用調査や独自のノウハウにより入居者審査を行い、不良入居者を未然に防止します。

Flow 6 **更新・再契約**
更新・再契約業務を代行し、適切な契約状況の維持を図ります。



▶ Check
2年に1度の更新・再契約の手続きを代行します。入居者の現状把握も合わせて行います。

Flow 8 **提案**
空室の要因を分析し、改善提案を行います。



▶ Check
市場動向や物件の特性に応じた、収益向上に繋がるご提案を行います。

Point1 オリバーに管理を委託するメリット

賃貸物件で収益を得るには、募集活動、入居期間中の対応、物件の維持、賃料集金、物件の改善など、様々な業務が必要です。複雑化する業務をオリバーに委託することで、安定した収益に繋がる賃貸経営を実現します。

アパート・マンションオーナー様

こんなお悩みありませんか？

入居者対応・クレーム対応

突然発生する入居者からのクレーム。オリバーに管理をお任せいただくことで、多岐にわたる対応のストレスから解放されます。



- ・隣の部屋がうるさい
- ・テレビが映らない
- ・雨漏りがする
- ・エアコンが壊れた
- ・お湯が出ない
- ・インターネットが繋がらない

家賃管理

家賃入金状況の確認、詳細なマッチング作業



滞納トラブル

不良入居者への督促、明け渡しサポート



建物・設備対応

建物・設備の不具合への修繕・メンテナンス対応



募集活動

退去のたびに発生する募集活動。オリバーなら加盟する「アパマンショップ」をはじめ、多くの仲介会社と連携して営業活動を行います。



賃貸経営

物件の資産価値を高め、収益性を向上するご提案を行います。テナントリテンションやリノベーションによる賃貸経営の改善につなげます。



オーナー様にとって手間のかかる業務と経営リスクを軽減し、安定した収益確保を実現します。

Point2 選べる最適な管理メニュー

オリバーの管理メニューは、貸主に求められる管理業務をフルサポート。更に家賃保証や、所有と経営を分離するプランなど、オーナー様のご要望に応じた2つのプランをご用意しております。

オーナー様へのヒアリングや物件の確認で、適切なプランをご提案させていただきます。



	管理	借上げ	
契約期間	3年	5年	
リーシング	○	○	入居者募集に関わる幅広い募集活動を展開
経営管理代行	○	○	居者対応、物件保守対応、コンサルティング
レポートニング	○	○	集金賃料、リーシング、テナント対応等
入居者対応	○	○	24時間、入居者様の電話をコールセンターで受付
退去立会い	○	○	退去時の立会い、原状回復費用の算出
設備保障	○	○	設備保障共済へのご加入で迅速なトラブル対応と費用の平準化
滞納保証	最大6か月	-	居住用物件の新規入居者様について滞納時に家賃を保証します
募集免責期間	-	3か月～	家賃保証開始までの募集免責期間は物件規模・空室状況で異なります
敷金	オーナー様預かり	-	当社でお預かりすることも可能
礼金	-	-	新規募集時に礼金の設定はいたしません
家賃	オーナー様へ送金	-	
共益費	オーナー様へ送金	-	
募集時フリーレント	あり	-	当月賃料無料の募集プランで早期入居促進を図ります
再契約・更新業務	○	○	更新・再契約書類の作成・締結
業務補足金	オーナー様負担	-	ポータルサイトへの物件情報掲載や広告の費用
原状回復費用	オーナー様負担	当社・オーナー様負担	国土交通省のガイドラインに基づいたご負担となります
設備の修理・交換	オーナー様負担	オーナー様負担	
共用部保守管理	オーナー様負担	オーナー様負担	ご所有物件にあった保守プランを策定しご提案します

Point3 借上げプラン

オーナー様の最大のお悩みである空室問題を解消するプランです。賃貸物件の所有と経営を切り離し、経営をオリバーにお任せいただくことで、オーナー様の安定した収益確保に繋がります。

- 空室保証に加え、入退去時の経費を削減します。
- 貸主が行うすべての業務をオリバーが代行します。
- 複雑な賃貸経営からオーナー様を解放します。

※保証率は物件の調査結果により決定いたします。



Point4 滞納保障

家賃・共益費等を集金し、滞納が発生した場合は提携する保証会社により6か月間滞納保証をします。また、滞納専門チームを設け、滞納者への訪問、カウンセリングを行います。悪質入居者に対する訴訟をサポートいたします。

Point5 入居者募集

フランチャイズ加盟するアパマンショップによる圧倒的なウェブ広告に加え、大手不動産ポータルサイトを活用し、迅速かつ効率よく入居者募集活動を行います。募集状況は随時オーナー様にご報告いたします。



プランのご提案までの流れ

Step1 現地調査

オリバーが直接物件に伺い、建物、お部屋、近隣の状況等を調査いたします。

Step2 市場調査

現地調査の情報をもとに需要と供給のバランスや近隣相場等の市場分析をいたします。

Step3 ご提案

調査と分析の結果をもとにご所有物件に最適な募集条件とご提案をいたします。

Point6 契約管理

入居申し込みに対して各種保証会社による信用調査を行い、入居者様を選定します。入居前には、設備の動作確認及び簡易清掃を実施。また、期間満了をもって終了する定期建物賃貸借契約で、悪質入居者へのリスク回避を行います。

Point7 建物管理

建物・設備のトラブルに迅速に対応し、入居者様のご不便を最小限に抑えテナントリテンションを図ります。また、物件への定期巡回による共用部・敷地の整備・点検や年2回の建物点検による改修提案で、賃貸物件としての資産価値を長く維持するサポートをいたします。



Point8 退去時業務

退去時にお部屋の内装及び設備・備品の現地確認を行い、内装リフォーム工事の見積もりを行います。入居者様の故意・過失による修繕は、入居者様に負担分の請求を行い清算します。

Point9 空室対策・リノベーション

物件に新たな価値を付加するリノベーションやデザイン性を向上するデザインリフォーム、時流を捉えた設備導入をご提案し、ご所有物件の価値と収益性の向上を図ります。物件の競争力を改善し、オーナー様のキャッシュフローを最大化します。



Point10 オーナー様向けサービス

オーナー様へ、楽しみ事・学び事の場を継続的にご提供しております。賃貸経営セミナー、相続セミナーを始め、暮らしを彩る講座やイベントなど様々な機会をご提供いたします。



Point11 入居者様向けサービス

弊社管理物件へのお引越しのお客様には、弊社の軽トラックを無料でご利用いただけるサービスや、弊社管理物件間のお引越しのお客様には仲介手数料無料など、様々なサービスをご提供しております。



賃貸管理業務

物件の評価と管理受託	管理受託時	物件の診断、管理システムの説明・確認・提案、賃料査定、管理契約締結
リーシング	入居者募集	募集計画立案、空室対策、募集活動、サイト掲載、募集図面作成、入居審査
	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	問い合わせ対応、ソフトクレーム・ハードクレーム対応、契約違反是正対応、訴訟サポート、テナントリテンションに繋がるサービス提供
	契約解除	解約受付、退去立会い、退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・進捗管理・報告書の確認、定期巡回、緊急対応、長期修繕計画策定、大規模修繕工事
	空室管理	定期巡回、入居前チェック
	防災・防犯	防災・防犯対策の計画・実施、ホームセキュリティサービスの提供

出納業務	入出金管理	契約金（敷金・保証金、賃料、保証金、その他）の授受、賃料・共益費等の徴収、入金マッチング作業、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及び支払い管理、業者及び公共料金等への支払い、原状回復費用の敷金内精算または徴収、敷金の返還
レポーティング	各種報告書	月次収支報告書の発行、物件・入居者対応履歴（案件対応）の管理、リーシングレポート（入居募集状況の報告、契約締結の報告）
データベース	情報システム	データベースへの入力作業（物件・オーナー様・契約者・入出金情報等）、管理業務の業務効率化（各部門間のデータ連携）、運用履歴（入居者・物件・出納情報）の管理
コンサルティング	改善提案	運営コスト削減の立案、家賃査定、募集方法の改善、募集条件の立案、設備・仕様・間取り・外観のリニューアル提案、メンテナンス体制の改善、テナントリテンション施策の立案
	市場分析	入居者アンケート実施、コンサルタント会社の市場調査取得・分析
	財務	レントロール（契約一覧）、賃料損失・未稼働損失・未回収損失・空室率・運営費の検証
	その他	金融機関・各種保険会社・家賃保証会社・弁護士・税理士・ファイナンシャルプランナー・相続コンサルタントとの折衝及び斡旋

株式
会社 **オリバー**
不動産の総合コンサルタント

〒252-0233

神奈川県相模原市中央区鹿沼台 1-9-15

プロミティふちのべビル 7F

☎042-786-1616 (営業時間 9:30~17:00)

コンサルタントに相談する

セミナー情報

オリバーのサイトを見る

