

## (株)三住

### 仲介、管理システムのご案内

- \* (公社)宮城県宅建取引業協会 会員
- \* (社)全国賃貸不動産管理業協会 会員
- \* 不動産情報ネットワーク アットホーム加盟店
- \* (株)リクルート スーモ加盟店
- \* 東北ミサワホーム 提携会社
- \* 仙台不動産ネットワーク 23 研究会 会員
- \* 富士火災保険(株) 損害保険代理店
- \* 各種賃貸保証会社 代理店
  - ▶ J I D日本賃貸保証(株)、全保連(株)、  
(株)リクルートフォレントインシュア

“株三住”はお客様の空室率の低減を目的に立ち上げた不動産会社です。  
空室率の高いと予定していた家賃収入が得られないばかりか、賃貸業に対してオーナーさんの意欲がなくなっていくます。賃貸業は立派な事業で、オーナーさんは社長です。オーナーさんが意欲を無くせば、それこそ悪循環です。  
古いアパートを持つ時期こそ、稼ぎ時です。ローンの支払いを終え、収入は全て手元に残る今こそ、がんばる時です。

# こんなお悩みありませんか？

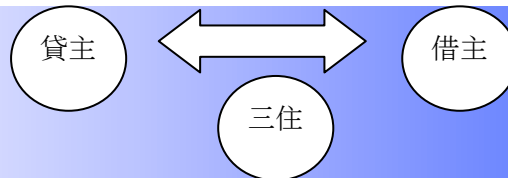
Q.

- 1、アパートの空室が多い・入居者が決まらないが、何から手を付けたいのやら・・・。
- 2、アパートの築年数が経ってきたが、建て替えた方が・・・。
- 3、不動産屋に相談したいが、お金が掛かりそうで・・・。

A. “(株)三住” が賃貸オーナーの悩みを解消します。

- 1、入居者は2つの段階があります。物件の調査と物件を見る段階です。両方をクリアし、入居となります。  
物件の調査は、広告ツール・募集条件（価格、場所、築年数、間取り）、  
物件を見るは、物件管理（部屋の印象、設備）が重要です。  
無料賃料査定サービスを依頼していただければ、実際の引き合いが分かり、対策が打てます。
- 2、多くの場合、建て替えずに募集条件の見直しをした方がよい様です。
- 3、当社は、相談・価格査定無料ですので、お気軽にお声をおかけください。

## ○賃貸仲介



### 無料賃料査定サービス

まずはこちらから

### 実際のエンドの反応が判る

- \* インターネットを用いて、実際の物件の反響からその時期の価格の妥当性を報告書形式にてお知らせいたします。(at home WEB 活用)

### スタンダード

一般媒介

注) 当社に管理を依頼していない方は、成約後、入居時の管理事務の費用を頂戴いたします。(単体サービス参照)

### インターネット広告 物件資料の作成・配布

- \* 主要なインターネットサイト（ヤフー、アットホーム、goo、エキサイト、他 30 サイト）に物件情報が掲載されます。
- \* 物件資料を作成し、他社不動産や 23 研究会<sup>#</sup>に配布します。

<sup>#</sup>23 研究会とは仙台の地元不動産企業が集まった団体です。

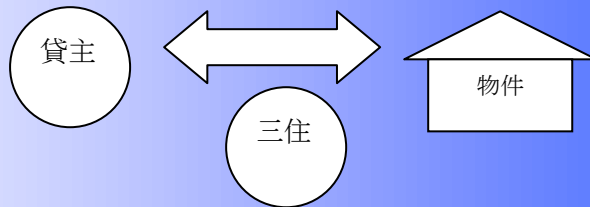
### オプション

2月、3月に絶対決めたい方にお勧め

### 誌面広告

- \* リクルート「SUUMO マガジン賃貸版」掲載  
・ 1 回掲載 6500 円/件 ・ 4 回連続掲載 5000 円/件
- \* アットホームファクトシートの発行  
・ 仙台市全域 カラー版（紙面作成・校正含む）  
20,000 円/件

# ○物件管理



## スタンダード

### 特徴

- \* 基本管理料 5% + 各種オプションで、オーナー様のご希望に合った管理を提供します。

基本管理・・・物件・入金管理、契約書作成、  
(5%) 入居者の苦情受付、入居・退去管理。

< オプション >

- ・入居者の苦情処理・修繕手配作業・・・2%  
(貸主負担の修繕費用が発生した場合は別途請求)
- ・家賃保証・・・3%
- ・空室保証・・・10%～(物件ごとの相談) 注)

注) 空室保証の家賃は、当社査定価格を適用。設定家賃は2年ごとの見直しを行います。

- \* 駐車場の管理 (基本管理 + 利用者苦情処理・修繕手配作業 + 駐車料保証のパック)・・・10%

## 物件再生コース

半分以上空いているアパートをお持ちの方にお勧め

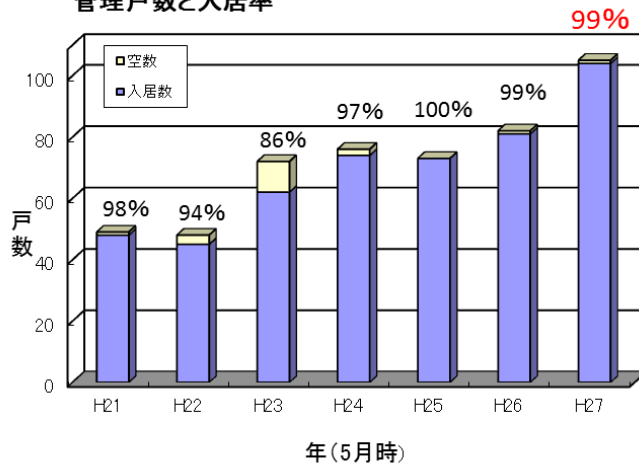
### 特徴

- \* 管理費が入居率と関係するため、入居率 UP に積極的努力をする。

$$\text{管理費} = \text{家賃等収入} \times \text{入居率} \times 0.1$$

0～10%

管理戸数と入居率



<お気軽にご相談ください。>

- \* 依頼時、多くの物件が築年数20年以上で入居率は50%以下でしたが、満室経営にした実績が多数ございます。  
(依頼時、築30年、入居率が20%という物件もございました。)

注) 物件再生には3ヶ月～1年かかり、同時には3物件が限界のため順番待ちの場合があります。

## 貸家「専任媒介」

### 特徴

- \* 家賃等1ヶ月分(税込)の管理料で、2年間の管理。(月割りにすると4%)
- \* 基本管理 + 苦情処理・修繕手配作業のパック
- \* 仲介時の誌面広告も行います。

オーナーさんはただ依頼していただければ、当社が全て行います。

コンサルティングも積極的に行います。

注) 専任媒介ですので、専任の期間中に他の業者への依頼は出来ません。

# ○単体サービス

貸主



三住

## 賃貸借契約書作成

「持ち家を親戚に貸したいが、口約束では不安」という方にお勧め！

1 件当たり 10,000 円 (税別)

賃貸人と借借人との間での合意内容を契約書に反映させる事務作業を行います。

注) 当社に、宅建業法上の宅建取引士による重要事項説明等の義務や取引保証の義務は生じません。

### 特徴

- \* 専門家の視点で、契約書を作成することが出来る。
- \* 仲介業者を入れないことで費用を抑えられる。

## 入居時の管理事務

1 件当たり 20,000 円 (税別)

契約書内容のチェック、契約付属書類の作成、鍵預り書の作成、鍵の引渡し、入居時の状況写真撮影、入居時確認書作成、3ヶ月以内初期不良の受付・苦情処理の業務を行います。

### 特徴

- \* 入居時の入居者の苦情に対して迅速に対応することができ、満足度の向上につながる。
- \* 退去の際の事も考え、書類を作成します。退去時のトラブル軽減につながります。

## 退去時の事務作業

1 件当たり賃料の 1 ヶ月分 (税別)  
(支払上限 3 万円)

残置物の確認及び処理・鍵の受け渡し・リフォーム手配・敷金清算の業務を行います。

「借主との話合いやトラブルが不安」という方にお勧め！

### 特徴

- \* 消費者保護法等の各種法令に準じた敷金清算を行うことが出来る。
- \* 次の入居者に向けた修繕をすばやく出来る。

## 当社の経営理念

土地価格が右肩上がりの時代は、不動産は持っているだけで価値が上がり、投資対象として有効でした。しかし、土地価格が上がらない今、不動産は投資対象ではなく、不動産を用いた事業対象となりました。

オーナーは経営者の視点・判断が求められ、自分の不動産を製品・サービスととらえる必要があります。

当社は、オーナーの判断に有益な情報を与え、事業の一翼を担えるパートナーと成れるようサービスを誠実に提供してまいります。

宅建業宮城県知事免許(2)第 5414 号

(社) 宮城宅地建物取引業協会員



株

み す み

三

住

仙台市泉区長命ヶ丘 4 丁目 9-8

TEL : 022-777-4666

FAX : 022-777-9666