

# 賃貸経営のご提案

INFORMATION ON RENTAL MANAGEMENT



有限会社 レッツ

<http://www.rets.co.jp>

# 賃貸管理に悩むオーナー様を サポートするパートナーとして

オーナー様の大事な資産である不動産を守り、維持し、発展させる、そんなパートナーとなり、様々な不動産取引のトータルサポートに取り組んでまいります。

賃貸管理・不動産売買・賃貸仲介等、あらゆる不動産取引のネットワークをフル活用し、あらゆる場面において様々なご要望にお応えし、真の信頼関係を築いていけるよう、ノウハウや実績を培ってきました。

小さなお悩みからなんでもお気軽にご相談して頂ける、そんな寄り添うパートナーになれることが、当社の考えであります。

## 会社概要 *Corporate Profile*

商号：有限会社レッツ

所在地：大阪市旭区大宮 3-19-12

代表者：柏原 一公

設立：平成11年4月20日

資本金：300万円

登録：大阪府宅地建物取引業協会会員

大阪府知事(4)第46935号

事業内容：土地・建物の賃貸売買仲介業務

戸建住宅・マンション・土地・ビル・駐車場・その他有効物件買取業務

賃貸住宅の管理受託(建物管理・駐車場管理・家賃管理・入居者管理)・365日24時間管理

住居関連のサービス業務

(リフォーム・消毒・清掃・引越取次・インターネット回線取次・ライフライン取次

ウォーターサーバーレンタル取次・NHK取次等)

損保保険代理業務

加盟団体：公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部

公益社団法人 不動産保証協会

全国賃貸管理ビジネス協会

アパマンショップネットワーク

取引銀行：三菱UFJ銀行 りそな銀行 みずほ銀行 三井住友銀行

近畿大阪銀行 枚方信用金庫 大阪シティ信用金庫 大同信用金庫 JAバンク大阪

# 地域に根差した総合不動産

(有)レッツは京阪エリアを中心に20年地域に密着した営業ネットワークで  
"全てのお客様にご満足頂く"を目指し、人々の暮らしを支えるため尽力しております。  
お客様の一人ひとりの関係づくりを大切に、単に不動産の売買や賃貸の仲介に留ま  
らず、不動産オーナー様の資産の有効活用、資産の組み替え等のご提案、弁護士、税理士  
との連携による法律問題への対応、リフォーム・相続対策のお手伝いまで、地域に密着  
した営業ネットワークにより、幅広いフィールドのコンサルティング業務を行います。





## 管理費削減を実現

設備管理などの作業確認を徹底し、品質管理を行うと共に維持管理・修繕コストを比較・精査し、業務委託先の見直し交渉を行うことにより管理費を削減します。

### 弊社が責任をもって建物管理を行うので

#### ✓ オーナー様に大きな安心をお届け！

ビル経営のトータルマネジメント・運営戦略の立案・運営計画の策定・物件利益管理・運営管理状況報告・レポートニング・法務、税務会計業務・リニューアル提案、コンバージョン提案

#### ✓ 建物の資産価値とオーナー様の信用を高めます！

賃貸マーケット分析・賃貸条件設定・新規入居者募集・入居条件交渉・入居審査・契約締結

#### ✓ 煩雑なトラブル処理から解放されます！

入居者クレーム対応・マンション情報管理・入退去管理・請求書発行・未収金管理、回収・契約情報管理・賃貸条件変更対応

#### ✓ 警備会社と手を組んでノウハウを活用！

管理仕様の策定・管理コストの最適化・維持保金データ管理、分析・エネルギーコスト管理、分析・管理実施状況及び品質の確認・修繕計画の立案、実施管理・工事管理

#### ✓ アパートマンションから大規模ビルまで総合管理！

消防設備点検・特定建築物定期調査・定期清掃・電球交換・リフォーム工事・設備改修工事・24時間緊急対応・環境衛生業務・給排水設備衛生業務など、国家資格者（建築施工管理技士・建築物環境衛生管理技術者など）による専門性の高い安心の管理



# 賃貸管理のご相談からご提案へ

*Suggestions from consultation on rental management*

周辺市場調査・賃料査定等による募集条件をオーナー様の立場にたって総合的にご提案をさせていただきます。オーナー様へトータルサポートの管理メニューをご用意させて頂いております。

## 賃貸管理業務について

賃貸業の心強いサポートとなる  
当社の管理メニューについてご  
説明いたします。



## 募集資料の査定

近隣の状況を調査し、大切な  
ご資産の賃料を適切に査定を  
いたします。



## リフォームの提案

賃料相場と借主様の目線を  
鑑み、最適なリフォームの  
提案をいたします。





# 賃貸管理の流れ

Flow of leasing management

## 1 賃借人募集

様々な媒体やネットワークを活用して、借主様を広く募集いたします。よい借主様を一日も早くご紹介できるようにあらゆる手を尽くしていきます。

※後記「賃借人募集活動」をご覧ください。



## 2 入居審査

借主様がお部屋を決められたら、当社指定の申込書にて申し込みをいただき、オーナー様に入居審査をしていただきますが、入居審査は賃貸管理の最も重要な部分ととらえ、当社がこれまでの実績をもとに調査・助言をさせていただきます。



## 3 賃貸借契約の手続き

当社にて重要事項説明書、賃貸借契約書、付帯物表、鍵の預かり証等を作成し、火災保険加入手続き、賃貸契約締結の手続き等を行います。

また、契約締結時には、借主様より、住民票、印鑑証明書、収入証明等ご提出いただいで一層の安全を図っております。



## 4 引き渡し

当社が敷金(保証金)・礼金等の入金を確認し、オーナー様に代わって鍵を渡します。※当社では防犯上の点から、マスターキー、入居中のお客様の鍵は保管いたしません。



## 5 賃料集金

当社から毎月決められた期日にオーナー様の口座へお振込みいたします。滞納へのご連絡はさせていただきます。また保証会社への連絡、事務手続きも当社でさせていただきます。(借主様、保証会社加入済みの場合)



## 6 入居中のトラブルなど各種相談

借主様より寄せられる設備の故障、近隣とのトラブル等、オーナー様にとって煩わしい苦情を当社が窓口となって対応させていただきます。設備の故障等が発生した場合、速やかにオーナー様へご報告し、了解をいただいた後に修理業者を手配いたします。また、当社では365日24時間対応しておりますので、夜間等、緊急を要する場合、30,000円(税別)までは当社の判断で発注し、事後報告いたします。



## 7 室内確認・解約清算

解約申込入れの受付及び解約に必要な書面の作成をいたします。退去時にはルームチェックを行い、原状回復にかかる修理箇所がございましたら、負担金額について借主様と交渉いたします。敷金(保証金)の返還金額が確定しましたら計算書を作成し、借主様とオーナー様へお渡しします。原状回復は国土交通書の「現状回復ガイドライン」を基本として判断いたします。



## 8 退去後のあらゆるご提案

引き続き賃貸に出される場合のリフォームや新たな募集条件はもちろん、設備更新・リノベーション等の提案をご提供させていただきます。賃貸を継続しない場合のご売却・留守宅管理のご相談も承っております。





# 賃貸管理サービスメニュー

Rental management service menu

## 設備管理業務

建物を利用する人たちにとって、建物が常に安全で快適であるために、専門の技術者が責任を持って、管理・保守を行っています。



## 衛生設備管理

現在、オフィス環境の規制には、大きく労働安全衛生法(事務所衛生基準規則)とビル管理法があります。各法律に定められた衛生基準に基づき、給排水ポンプの保守・貯水槽清掃・空気環境測定・水質検査・害虫駆除など、衛生面の管理を行います。

## 消防設備管理

消防法では年2回、有資格者による消防設備の点検を定めています。自動火災報知設備・非常放送設備・スプリンクラー設備・屋内消火栓設備・連結送水管設備・二酸化炭素設備・誘導灯設備・避難器具設備等の機器点検(1回/6ヶ月)・総合点検(1回/年)

## 電気設備管理

電気事業法における保安規程では自家用電気工作物設置者が行う、具体的保安業務の基本事項を定めています。月次点検の内容：各計器の指示値確認の記録、変圧器や開閉装置等の点検に加えてキュービクル内外の汚損・発錆等の点検を行います。年次点検の内容：遮断器、継電器の作動試験、絶縁抵抗の測定、その他機器類の異常の有無や外観点検を行います。

## エレベーター設備管理

建築基準法の第8条では、エレベーターの維持保全義務は所有者(管理者又は占有者)にあると定めており、第12条では、定期的な検査を受け、その結果を年に1回特定行政庁に報告することを義務付けています。

## 各種法定検査(定期調査報告)

定期調査報告には、「特定建築物」「建築設備」等があり、建築基準法により定められた報告制度です。特定建築物：敷地及び地盤・建築物の外部・屋上及び屋根・建築物の内部・避難施設などの免震装置および避雷設備など(用途・規模によって毎年または3年ごと)建築設備：換気設備・排煙設備・非常用照明設備・給排水設備の検査及び報告(年1回)



## 清掃管理業務

「オフィスビル等の清掃サービス」において、「清掃作業が適切に実施されているかどうか」は管理会社の優劣を決める重要な要素です。均一な清掃サービスの提供をお約束いたします。



### 日常清掃

オフィスビルは日々の清掃管理を徹底する事によって長期にわたって建物の美観と衛生環境を保つことが可能となります。専用スペースから共用スペースまで、高度に訓練されたクリーンクルーが建物の素材に応じた適正な機材・薬剤を使用し快適なオフィス環境を演出します。

### 定期清掃

日常清掃では落とすきれない汚れは各種床材に適した機材で定期的除去する必要があります。専門のスタッフがプロのノウハウを生かして各種床材に適した機材(ポリッシャー等)・洗剤を使用した洗浄・ワックス塗布、カーペットスチーム洗浄等をご提案いたします。

### ガラス清掃

窓ガラスやショーウィンドウは建物の大切な顔です。特に外部面は一見綺麗なように見えても、日々日差しや風雨・廃棄ガスの影響を受け、想像以上に汚れています。ガラス本来の美しさや、取込む日差しなど、機能が十分に保たれるよう、定期的なメンテナンスをご提案いたします。

### 特別清掃

日常的・定期的に行う清掃に加え、ブラインド清掃や外壁清掃、専用部のスポット清掃等、幅広いお客様のニーズにお応えできるサービスメニューをご用意しております。

### 事業系ごみ処理

オフィスビルから出される事業系ごみはテナント様によって種類も量も全く異なります。また、廃棄物の種類や量、回収地域によって、順守すべき法令・規制も変わります。

ごみを出されるテナント様別に定期回収・スポット回収等お客様の幅広いニーズに合わせてご提案させていただきます。



# 賃貸人募集活動

Wanted recruitment activities



## 自社ホームページ・不動産ポータルサイトへの掲載

今や、日常生活にインターネットは欠かせません。ネットを利用する人口が増加し、検索サイトでのお問い合わせも増えております。迅速な情報公開が可能で、より多くのお客様にご紹介できます。問い合わせの際はスピーディーに対応し、借主様をご案内いたします。



(有)レッツは全国賃貸仲介業者店舗数

アバマンショップは

# No.1

のアバマンショップ加盟店です。



アバマンショップシステムにより  
物件情報を毎日更新し、  
新鮮な情報を発信致します。



空き部屋が発生したらすぐさま大手不動産ポータルサイトに情報掲載し、入居者募集をスピーディーに行います。



## 「指定流通機構近畿レイズ」に登録

レイズは、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピューターネットワークシステムです。オンラインで結ばれている多数の会員不動産会社間で、情報交換を行うシステムなので、貸し物件の情報が当社以外のお客様にも提供されます。





# 営業店ネットワーク

Branch office network

地元に精通したサービスネットワークを活かして  
よりご満足いただける不動産取引をお手伝いいたします。

**本社** 大阪メトロ谷町線千林大宮駅から徒歩1分  
京阪本線千林駅から徒歩6分



Ret's 本社 / アパマンショップ千林店  
〒535-0002 大阪府大阪市旭区大宮 3-19-12  
TEL : 06-6958-1111 FAX : 06-6957-7777  
✉ info-senbayashi@rets.co.jp

**守口店** 京阪本線守口市駅から徒歩1分  
大阪メトロ谷町線守口駅から徒歩6分



Ret's 守口店  
〒570-0028 大阪府守口市本町 1-6-15  
TEL : 06-6995-6200 FAX : 06-6995-6201  
✉ kanri@rets.co.jp

**関目店** 大阪メトロ谷町線関目高殿駅から徒歩1分  
京阪本線関目駅から徒歩5分



アパマンショップ関目店  
〒535-0031 大阪府大阪市旭区高殿 7-1-30  
TEL : 06-6958-3000 FAX : 06-6956-4444  
✉ info-sekime@rets.co.jp

**阪急十三店** 阪急京都本線十三駅から徒歩2分



アパマンショップ阪急十三店  
〒532-0024 大阪府大阪市淀川区十三本町 1-9-21  
TEL : 06-6304-8000 FAX : 06-6304-3939  
✉ info-juso@rets.co.jp



<http://www.rets.co.jp>



06-6995-6200

〒535-0002 大阪府大阪市旭区大宮 3-19-12