

賃貸管理ガイドブック

Management Guide Book



エイブルの不動産管理事業

総合管理

管理業務を豊富なメニューでサポートしております。

安定的な賃貸経営を継続していくためには、
入居者様の満足度の向上がますます重要となってきています。
空室対策・家賃管理・トラブル対応・建物管理など、
運営に関わる様々な業務を心を込めてサポートし、
オーナー様の希望に合った方法をご提案いたします。
入居者様に関する様々な管理業務を当社が総合的に代行し、
オーナー様が抱える悩みを解決しております。



A 集金管理プラン

賃貸経営につきものの、オーナー様の不安や煩雑な業務を代行いたします。

長年に渡り培ってきた当社のノウハウを提供させていただく契約メニューとなります。
当社が入居者様の窓口となり、毎月決まった日にちに家賃をオーナー様の口座へ送金します。
オーナー様へ時代にあった安心の賃貸管理をご提案します。



- 1 日本最大級の直営店舗数を展開する賃貸仲介・賃貸管理会社
- 2 仲介手数料は家賃の半月分(消費税別)
- 3 家賃でポイントが貯まります。※条件あり

▶ 滞納管理業務(入居者債務保証&キャッシュレスサービス)

エイブルメリットプラン

A 新規入居

エポスN(ニュー)・ジャックス N+(エヌプラス)

B 既存入居者

エポスS(スイッチ)

滞納リスク
に対応

家賃支払いで
ポイント付与を
実現

① 厳正な入居審査

第三者(提携先会社)による厳正な審査で安心の入居者管理が可能
入居者様からの問い合わせや苦情・トラブルに対応

② 滞納保証

万が一、滞納が発生しても安心

③ 当社独自の商品ラインアップ

年間仲介件数16万件強だから出来る充実した内容

※法人契約・エイブル審査対象外は除く



▶退去・空室管理業務

空室時の対応

- ☑ 空室対策をご提案
- ☑ お部屋探しをしているお客様へ物件を積極的にご紹介

入退去時の対応

契約更新や、退去～入居までの手続きを代行

- ☑ 更新手続
契約書の発行・更新料の授受等
- ☑ 解約手続
解約通知の発行から退去までのご案内
- ☑ 退去時
退去後のリフォーム費用を無料でお見積り



▶コールセンター

24時間365日体制
入居者様からの問合せや苦情・トラブルに対応



Ⅱ 建物管理プラン

入居者様が安心して生活できるお手伝いをしております。

賃貸経営をするにあたり、入居者様の暮らしを快適にすることが重要となります。
独自の建物巡回清掃や法定点検等の管理をすることで、オーナー様の大切な資産を守ります。
また、全体のコスト削減もご提案しております。



建物巡回
清掃サービス



消防設備点検
法定点検対象



給水施設維持点検
法定点検対象



エレベーター
保守・管理



建物管理に
付随するすべての
管理業務の委託



㊦ 設備保証プラン

突然起こる住居設備の故障に対して月々少額の保証料で修理・交換費用を保証いたします。

エイブル設備サポートプラス

オーナー様向けサービス

住居設備の定額保証サービス

- ▶突然の出費がなくなります
- ▶手間いらずのフルサポート
- ▶スピーディな修理対応



㊦ 保険関連プラン

オーナー様や入居者様の暮らしにまつわるサービスをお手伝いしております。

火災保険

入居者様向けサービス

リビングプロジェクト総合保険

下記の事故により損害が生じたときに損害保険金をお支払いします。

- ①火災 ②落雷 ③破裂・爆発 ④物体の落下・飛来・倒壊 ⑤水濡れ
⑥暴力行為・破損行為 ⑦水災 ⑧盗難 ⑨風災・雹災・雪災 ⑩破損・汚損等



入居者様テナントもしくは
オーナー様向けサービス

店舗総合保険

オーナー様向けサービス

住宅総合保険

賃借人事故対応費用保険

賠償責任保険

入居者様テナントもしくはオーナー様向けサービス

施設所有者賠償責任保険

経営する
賃貸物件での
"もしも"に

排水管の欠陥で
居住者の家財が
汚損

外壁の落下で
通行人の負傷

エレベーターに
足を挟まれ
居住者が負傷

建物の構造上の問題や管理の不備により事故が発生し、入居者や第三者にケガをさせたり、物を壊してしまったことにより、オーナー様が法律上の賠償責任を負った場合に保険金をお支払いします。また、緊急費用(被害者の応急手当、病院への搬送費用など)、事故の解決に必要な争訟費用(裁判の料の弁護士報酬など)等をお支払いします。

管理項目内容一覧表

アパート・マンション経営の標準的業務内容			自主管理 オーナー様	一般媒介 契約 エイブル	一括管理 契約 エイブル	建物管理 契約 エイブル
契約管理	募集・広告	・募集計画立案・広告媒体の作成、手配 ・入居者募集・広報活動	●	●	●	—
	問い合わせ	・問い合わせ受付・現地(お部屋)の案内	●	●	●	—
	入居申込	・入居中込手続き・入居審査 ・連帯保証人の確認	●	●	●	—
	契約締結業務	・賃貸借契約書の発行 ・必要書類の授受と確認 ・残・預収書の発行	●	●	●	—
	各種手続き	・保険説明 ・入居時の説明 (公共料金・ガス水道開栓手続き等)	●	●	●	—
賃料管理	・賃料等の自動引落・送金業務		●	—	●	—
	・支払明細書・年間収支表の発行、送付		●	—	●	—
入居管理	・入居者対応		●	—	●	●
	・コールセンターの利用(修理受付、トラブル緊急対応等)		●	—	●	●
更新管理	・適正賃料の提案・入居者への連絡、通知		●	—	●	—
	・契約書・覚書の締結・更新費用の受領・送金		●	—	●	—
退去管理	・退去(解約)届の受領		●	—	●	—
	・退去時の立会い		●	—	●	—
	・リフォーム提案・リフォーム業者手配・施工完了確認		●	—	●	—
	・敷金精算の補助・退去精算書の発行及び精算補助		●	—	●	—
建物管理	日常清掃	契約内容に合わせての共用部分の清掃	●	—	—	●
	巡回点検	月1回、敷地内の目視点検 ・日常清掃・定期点検報告書の送付	●	—	—	●
	管球交換	共用灯の球切れに対応	●	—	—	●
	小修理応急対応	共用・専有の軽微な小修理は無料に対応	●	—	—	●
	法定点検 保守管理	消防設備点検・給水施設維持点検 ・エレベーター保守・管理	●	—	—	●
賃料保証	滞納保証	有:保証します (エイブルメリットプラン利用時)	—	—	●	—
設備保証	有:エイブル設備サポートプラスを契約時に限り (修理内容20万まで保証・同等交換は10万円まで保証)		—	—	△	△

※ ●はサービス対象。—はサービス非対象。△はオプション契約となります。

エイブルの事業領域



国内屈指の賃貸住宅仲介実績
日本最大級の店舗網
不動産オーナー様との強固な関係性
信頼の管理サービス力

オーナー様

不動産管理事業

集金代行の一括管理システムをはじめ、オーナー様の手間を省き賃貸経営をサポートします。

コンサルティング事業

きめ細かなコンサルティングで、資産を持続的に成長させる不動産活用術をご提案します。

パーキング事業

土地の有効活用の一環として、安定した収益が見込めるコインパーキングをご提案します。

入居者様

賃貸仲介サービス事業

幅広い空室情報から、家賃・広さ・設備など多様な条件にあった物件を紹介します。

賃貸仲介関連事業

引越の取次やカギの交換をはじめ、お引越・ご入居に必要なさまざまなサービスを提供。

一般企業様

社宅企業

企業様と社員様にご満足いただける社宅用物件を提供から管理までお手伝いします。

加盟店様

フランスチャイズ事業

ネットワーク契約を結び、信頼のエイブルブランドと店舗運営ノウハウをご提供します。

会社概要

会社名	株式会社エイブル (英文表示 ABLE INC.)			
所在地	東京都港区元赤坂1丁目5番5号 元赤坂5Fビル			
代表電話	03-5414-0600			
設立	1979年(昭和54年)7月			
従業員数	3,393名			
役員	代表取締役社長 常務取締役 常務取締役 常務取締役 取締役エグゼクティブオフィサー	界 大祐 荒木 正人 吉田 晴雄 藤寺 裕司 小原 尚人	取締役 取締役 取締役 取締役(社外) 監査役 監査役	恵澤 千秋 渡邊 公司 堀内 敏一 橋本 孝規 田村 守 池田 紳
グループ事業内容	不動産賃貸仲介サービス事業 不動産賃貸仲介関連事業(リフォーム・引越取次・清掃ほか) 不動産管理事業 不動産賃貸仲介フランチャイズ事業 引越運送事業 パーキング事業 調査・研究及びコンサルティング事業 人材派遣事業 法人関連業務			
店舗数	直営店:430店 ネットワーク店:375店 海外店:13店			
免許番号	国土交通大臣免許番号(第)第5338号			
グループ会社	エイブル引越サービス株式会社 エイブルリフォーム株式会社 株式会社エイブルパーキング 株式会社エイブルコーポレートサービス 株式会社AMP エイブルリース株式会社 株式会社エイブル総合研究所 ABLE Overseas Reinsurance Company,Ltd 大連不動産股份有限公司			

エイブルの不動産PM事業

専門管理

当社の主力商品である“集金管理”の枠に当てはまらない管理業務となります。

A 空室サブリース(賃貸保証)プラン

安定した賃貸経営を希望するオーナー様の為に、当社で借上げるシステムとなります。



お部屋の空室時にも1部屋から1棟まで対応可能。安定した賃料収入があるプランとなります。万が一、空室が発生した場合でもご心配されることなく安定した賃貸経営が望めます。

受託基準 例) 築10年以内・人気駅・最寄駅から徒歩10分圏内 等

※当社の規定によりお受け出来ない場合があります。

B プロパティマネジメントプラン

管理物件に対して建物の価値を最適に企画・立案し、効率的な利益とキャッシュフローの最大化を提案する業務となります。



C 満室保証プラン

お部屋が満室になるまで空室賃料を当社で保証するシステムとなります。



対象物件	新築・リノベーション物件等
保証対象	空室家賃
保証期間	満室まで
免責期間	60日間

オーナー様の
リスクはありません!

《対象外》 ※当社規定あり
①駐車場、水道光熱費等
②一度、賃貸借契約に至った部屋