

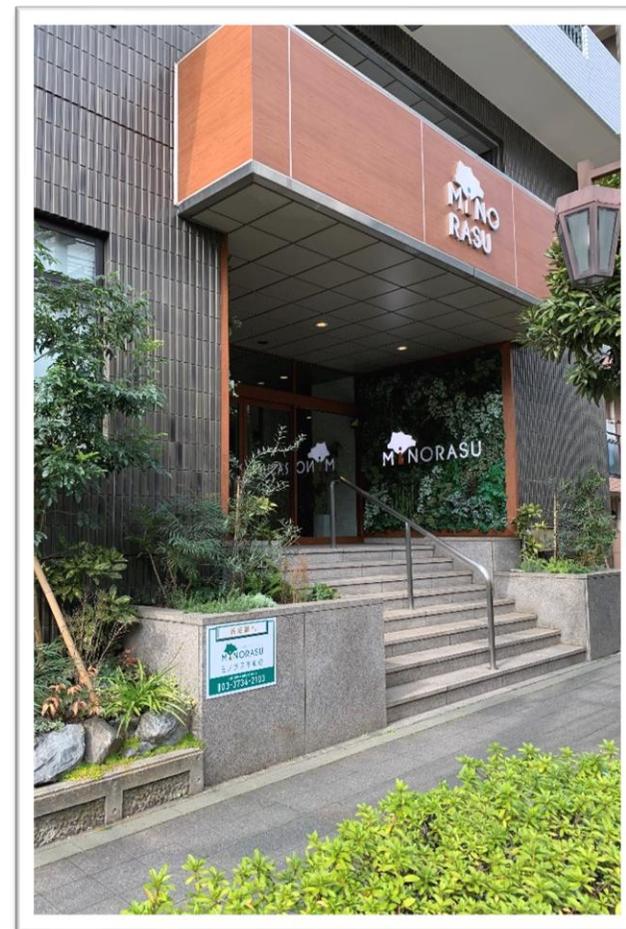
# ミノラス不動産株式会社 賃貸マンション・アパートの運営管理のご案内



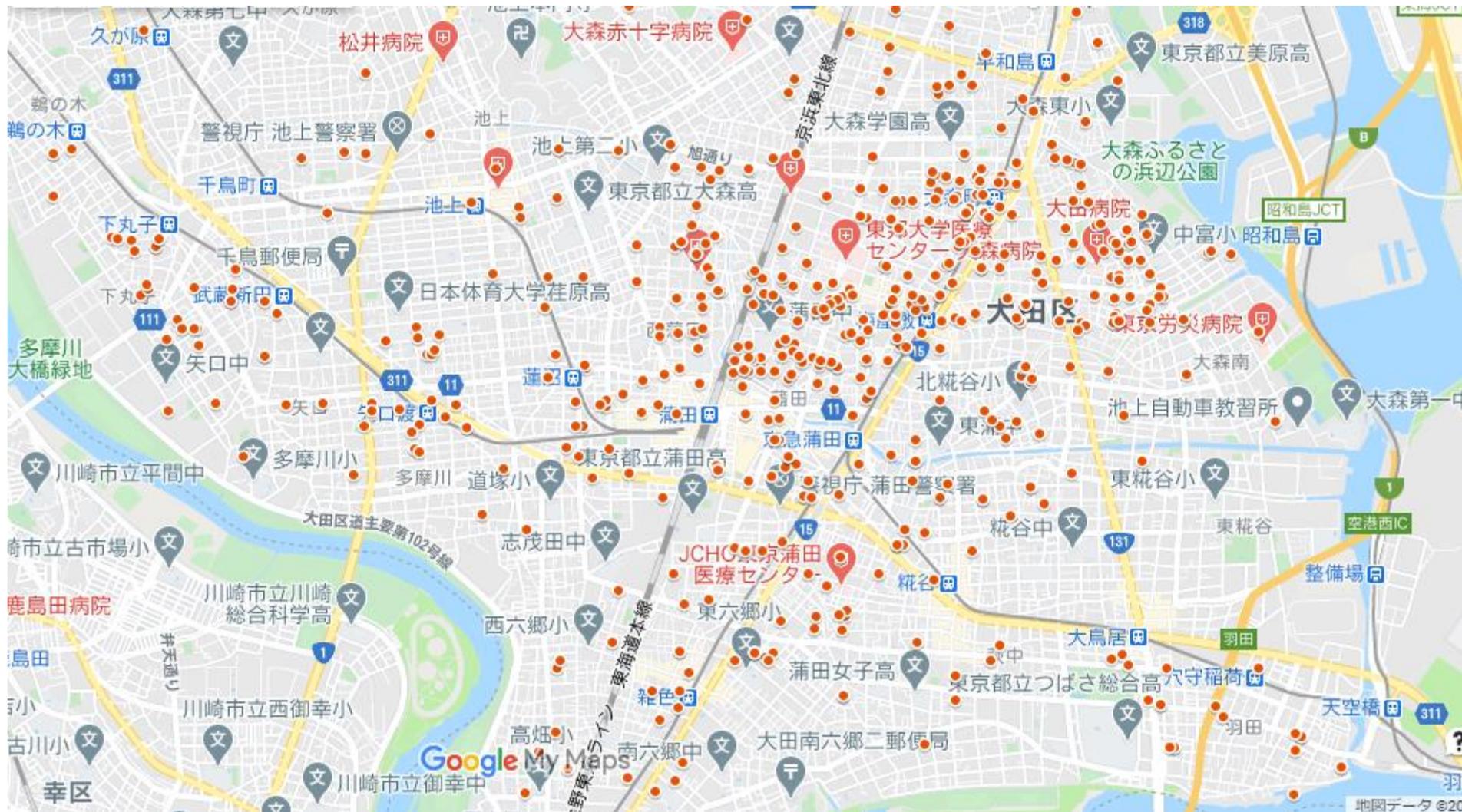
〒144-0051 東京都大田区西蒲田7-36-7ミソノプラザ1F  
TEL : 03-3732-2103  
FAX : 03-3732-2117  
HP : <https://www.minorasu.co.jp/>

## 会社概要

- 代表者 石川英嗣
- 設立 1993年10月20日
- 資本金 1億円
- 社員数 67名
- 本社住所 東京都大田区西蒲田7-36-7
- 事業内容 賃貸管理業、サブリース業  
マンスリー事業、シェアハウス事業  
民泊、ホテル事業  
コインパーキング、コインランドリー  
仲介事業（賃貸・売買）  
底地管理業  
資産承継サポート業
- 免許番号 宅地建物取引業者免許 東京都知事(6)第71023号  
賃貸住宅管理業者登録 国土交通大臣(2)1370号  
第二種金融商品取引業者登録 関東財務局長(金商)第2514号  
住宅宿泊管理業者登録 国土交通大臣(1)第F01540号
- 加盟団体 (公社) 全日本不動産協会  
(公社) 不動産保証協会  
財団法人日本賃貸住宅管理協会  
日管協預り金保証制度加入会社  
全国賃貸管理ビジネス協会賃貸物件管理業



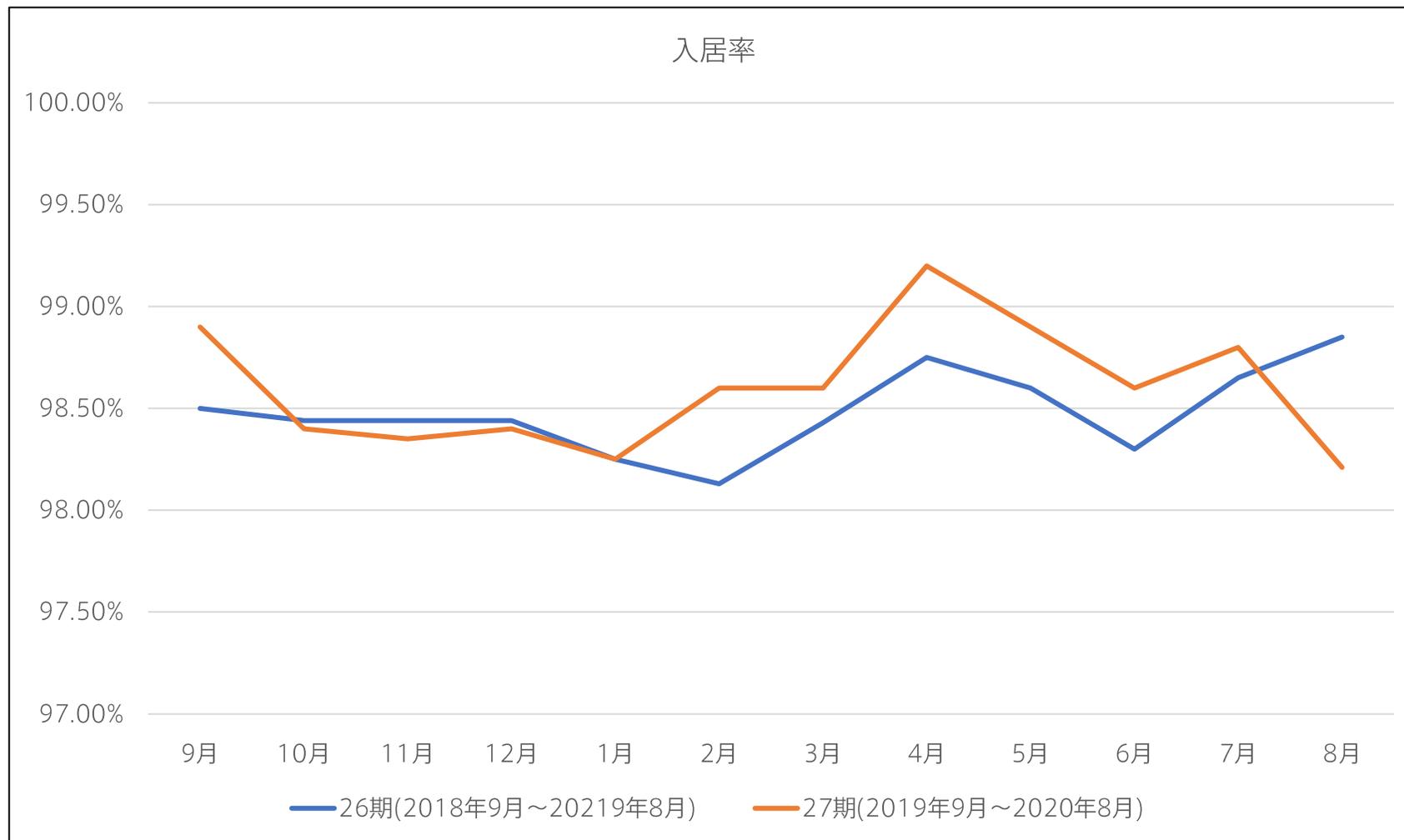
# 大田区・品川区を中心に4,656戸の管理実績



## 管理実績

# 平均入居率**98.6%**

※2019年9月～2020年8月



# 管理の取り組み内容詳細

## 建物管理

### ■巡回パトロール

⇒月1回の無料巡回サービス（ポスト整理、掲示板管理、宅配ボックス巡回、駐輪場整理、共用部簡易清掃）

※別途費用で追加巡回も可、ゴミ置き場のゴミ出しは有料にて対応可

※月の回数は管理料によって変動します。

### ■建物メンテナンス契約

⇒別途契約（排水管洗浄、定期清掃、消防点検の建物メンテナンスを月額経費で実施）

※メンテナンス契約により、3万円以内の小修繕工事は弊社の負担により実施。

# メンテナンスパック

## 消防点検

### 法定実施内容

金額は、建物規模で変わりますが**最低3年に一度**、消防への届出が義務付けられています。  
消火器などの交換も行います。

## 排水管 洗浄

### リスク軽減

6年に一度を目安に、賃貸部分の排水管を高圧洗浄します。  
つまりが原因の**水漏れのリスクを軽減**することができます。

## 共用部 定期清掃

### 美観維持

入居者満足、満室経営には物件の**環境整備**が必須です。  
廊下のポリッシャー洗浄などを専門業者が実施します。



## 室内 小修繕

### 経費削減

3万円以下の修繕は全て、**当社負担!**  
入居者様へのスピード対応をするためメンテナンスオプションをつけられる**オーナー様限定**で実施中です

## ～特徴～

### ①毎月の賃料から積立方式

毎月、定額で当社にて積立します。実施月と積立額も事前にご提示。未実施分については、返金します。

#### 《想定積立額》

3階建て鉄骨造の賃貸マンション、9世帯の場合  
毎月7,500円を積み立て（税込）

### ②嬉しい、室内の小修繕保証付き

積立を開始後、室内で発生した3万円までの小修繕費用は当社が負担します!

#### 《小修繕の例》

水栓交換、シャワーホースの交換、火災報知器の電池交換、網戸の張り替え など  
※入居者からのクレーム対応時に限ります

## ～ご利用条件～

**弊社賃貸管理をご利用の建物**  
(滞納保証管理 管理料：家賃の5.0%+税)

# ミノラスパトロール

## 巡回風景



## 報告レポート

建物巡回点検報告書		No.897009-4	
東京都大田区		03(03) 4502-01 <b>MYNORASU</b> 〒144-0051 東京都大田区西蒲田7-36-7 TEL:03-3732-2103	
2021年7月	物件名	巡回点検日	2021-07-02
	物件所在地	巡回担当者	パトロールB
点検内容	前回点検結果	今回点検結果	特記事項・コメント
1 共用灯 (すべて点灯するか)	確認・対応済	確認・対応済	
2 自転車 (所定の位置・駐輪シール確認)	確認・対応済	確認・対応済	
3 ポスト (チラシで濡れていないか)	確認・対応済	確認・対応済	
4 掲示物(不要な掲示、期限切れ、色あせ確認)	確認・対応済	確認・対応済	
5 共用部 (私物が置かれていないか)	確認・対応済	確認・対応済	
6 共用部 (廊下・階段等に劣化はないか)	確認・対応済	確認・対応済	
7 ゴミ置場 (残置ゴミはないか)	確認・対応済	確認・対応済	
8 設備消火器 (期限は切れていないか)	確認・対応済	確認・対応済	
9 共用廊下・階段・エントランス等の掃き掃除	確認・対応済	確認・対応済	
10 汚れている箇所の拭き掃除	確認・対応済	確認・対応済	
11 空室点検・異臭清掃	未確認、未実	未確認、未実	
12 その他	未確認、未実	未確認、未実	

## 報告写真

写真	
3.共用灯 (すべて点灯するか)	2.自転車 (所定の位置・駐輪シール確認)
3.ポスト (チラシで濡れていないか)	4.掲示物(不要な掲示、期限切れ、色あせ確認)
5.共用部 (私物が置かれていないか)	7.ゴミ置場 (残置ゴミはないか)

毎回巡回後に報告書をウェブ上で  
ご提出しております

## 入居者サービス

### ■更新時の入居者サービス

- ⇒更新時に、弊社運営のコインランドリーのチケットの送付
- ⇒弊社運営のバイクパーキングの割引サービス

### ■テナントリテンションサービス

- ⇒弊社管理物件から管理物件へのお引越しの際は引っ越し費用をサービス
- ⇒住み替えなどの手数料割引サービス

## 不動産経営サポート

### ■不動産経営レポート

- ⇒毎年、オーナー様の不動産経営の状態を数値で可視化（ROA、長期修繕計画書、CF計画書）

### ■セカンドオピニオン税理士無料相談

- ⇒資産税専門のミノラスホープの税理士への無料相談可

### ■次世代向け勉強会

- ⇒不動産資産の承継予定者様へ不動産経営を基礎から学ぶ勉強会の開催

### ■各種報告書のクラウド対応

- ⇒毎月の巡回レポート、家賃明細などをクラウド上で確認



# 滞納保証付き集金管理システム



## 入居者募集

募集活動

入居審査

賃貸借契約

## 家賃管理

集金業務

無期限滞納保証

滞納督促

## 入居中対応

クレーム対応

設備修繕手配

24時間管理

## 更新業務

条件折衝

更新契約

## 退去業務

退去立ち合い

敷金精算

現状回復工事

## 定期巡回

共有部管理

共有部清掃

空室清掃

## 報告業務

入居状況報告

クレーム報告

賃貸収入報告

## 不動産経営計画書

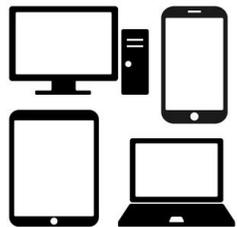
CF計画

長期修繕計画

ROA診断

# 募集戦略

インターネットでの募集だけではなく、  
地域密着の強みを活かした地元ネットワークを募集に活用



インターネット広告



- ・ 募集物件の直接のご紹介
- ・ 定期訪問による関係強化



地域の賃貸営業マン



- ・ テナントリテンションによるお部屋探しの相談
- ・ 単身からファミリーへの住み替え
- ・ お友達のご紹介



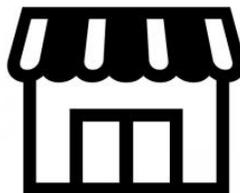
約3,800名の入居者様

- ・ 直接募集情報をお届け
- ・ 社員様のお部屋探しのご依頼



提携法人様  
(約350社の地元企業)

- ・ お店利用者さんのお部屋探し相談



地域の飲食店様

## 入居率98%のリーシング活動

### 1. 一部屋一部屋に合わせた提案を！

- ・毎週、空室対策ミーティングを実施。（物件担当者だけでなく、社内全体で知恵を出し合い考えます）
- ・仲介店舗を構えているからこそ、お客様の動向・生の声より現場ニーズの把握と分析。
- ・空室物件近隣の成約事例や近隣のライバル物件から相場賃料を分析、部屋を埋めるための対策を提案。
- ・退去時の室内状態に合わせてリフォームも提案。

### 2. 空室対策のルール化（期限付きのタスク管理）

退去予告から募集、短期間で入居を決めるまでルール化。

解約受付から募集まで2日間、退去時からクリーニングアップ7日間、お申込みから審査2日間など。

### 3. お部屋探しの間口を広げる空室対策

ひとつのお部屋に、**数パターンのプラン**を付けて募集することでお客様の選択の幅を広げます。

#### ■初期費用を選べるプラン

礼金と賃料のバランスを平均入居年数で収益が同じになるように設定することでお客様から**見られる機会を増やします**。

#### ■家具・家電付プラン

主に転勤、出張などの法人契約をターゲットとしています。  
なかなか真似ができない募集方法のため、  
**大田区では「家具付＝ミノラス不動産」と認知度は高いです。**

【Aプラン】お家賃をお安く♪	53,000円	礼金 1ヶ月
【Bプラン】初期費用をお安く♪	55,000円	礼金 0ヶ月
【家具家電付Aプラン】	59,000円	礼金2ヶ月
【家具家電付Bプラン】	66,000円	礼金1ヶ月

※1年未満の解約の場合、家具家電の搬出搬入費用として、30,000円(税別)頂きます。

## 入居率98%のリーシング活動

### 4. 巡回パトロール

建物の環境維持のために、弊社スタッフが定期的に巡回いたします。  
巡回を行いながら、共有部の私物の撤去や注意、不法に置かれたゴミの回収、駐輪整理などを行います。  
また、空室がある際は、空気の入替えや簡易的な清掃を行い、常に綺麗な状態でお部屋をご紹介できるようにします。

### 5. 24時間365日の内見予約対応

仲介業者さんからののお問合せ対応をオートメーション化にすることで、営業時間外や定休日でも入居希望者のご案内やお部屋のお申し込みを受け付けられる体制にしております。

### 6. 解約理由、退去時のアンケート

- ・解約受付時に理由を確認し、改善できるポイントがあれば次回募集に役立てて、長期入居につなげられるようにしていきます。
- ・退去時に入居者様へアンケートを実施し、住んでいた際に利用していたお店や生活環境を聴くことで、次の入居予定者様への情報提供を行い生活イメージを付けてもらいます。また、実際に住んでいた声からニーズを把握することで費用対効果の高い設備投資に繋がっています。

# 入居率98%のリーシング活動

## 7. 3WINシステム

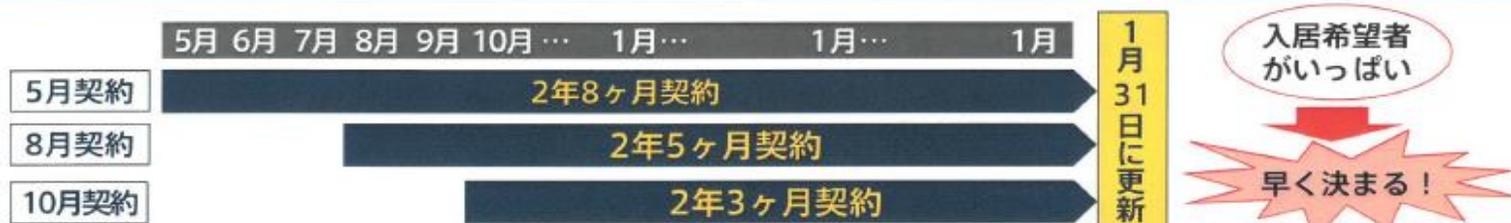
賃貸物件の多くが更新時の退去となることから、契約期間を調整して、更新時期を繁忙期のタイミングに設定します。

ミノラス不動産の

### スリーウィンシステム

3WSとは  
スリーウィンシステム

ミノラス不動産のスリーウィンシステムは退去時期を賃貸繁忙期の1月にコントロールすることにより空室期間を短くする可能性を増やすシステムです。  
通常2年間の契約期間を契約する月に応じて数ヶ月長くします。  
退去のきっかけになりやすい更新時期をコントロールすれば、より安定した賃貸経営が望めます。



※契約開始日が12月1日から4月末日までの場合は通常通り2年間の契約期間とします。  
※法人契約除く



## ミノラス不動産の取り組み

### A | 査定

#### 1億件超のデータによる賃料査定

ビックデータを活用した賃料査定で、現在の適正賃料を確認できます。



### 駐車場活用

#### 駐車場運営のサポート

駐車場専用のホームページへの登録、コインパーキングへの活用で収益改善をご提案致します。



### 底地・借地の問題解決

#### 底地専門家による対応

底地、借地に関するお悩みや抱えている課題に対して、解決方法を専門家からご提案致します。



### 空室対策リーシング診断

#### 満室経営をサポート

入居率98.5%を実現する専門家が、空室の原因分析から具体的な対策までご提案致します。



### 不動産の買取・売却

#### ご所有不動産を直接購入

「早期に・確実に売却したい」「周囲に知られずに売却したい」といったご要望にお応え致します。



### 建築プロデュース

#### 設計士による企画建築のご提案

地域の特徴や市場動向から、企画設計により市場価値の高い建築をご提案致します。



### 空家、空テナントの活用

#### 様々な活用方法をご提案

シェアハウス、コインランドリー、トランクルームなどの活用をご提案致します。



### 不動産経営計画書の作成

#### 長期的に安定した不動産経営の実現

不動産経営を長期的に安定したものにするために、現状と今後の予測を数値化してご提案致します。



### 相続・承継対策

#### 最適な相続・承継プランをご提案

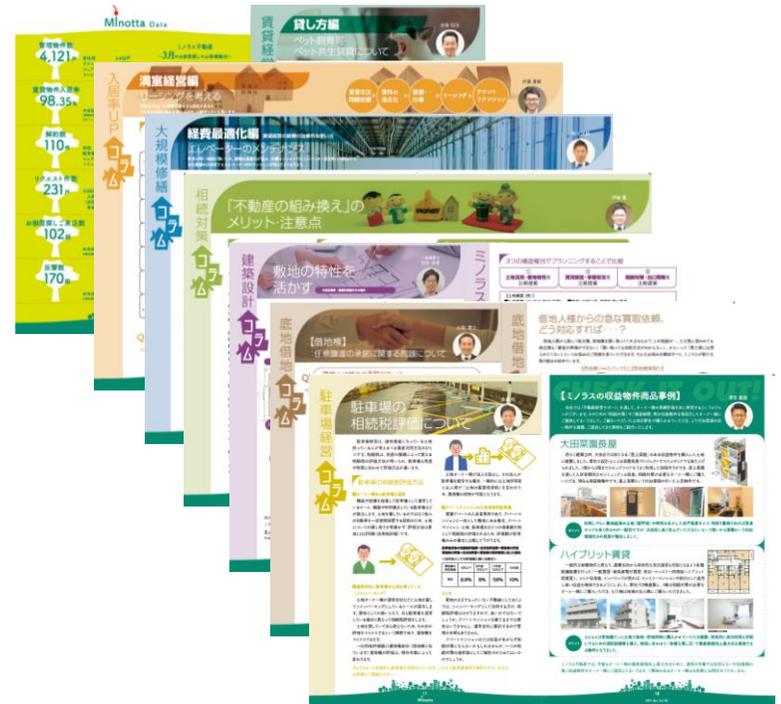
不動産相続の専門家、税理士、司法書士とチームでお客様の相続・承継をサポート致します。



# オーナー様向け情報誌 Minotta

## 次世代へ大切な資産を「守る」×「増やす」×「つなぐ」

大田区などの賃貸市場や相場、動向など賃貸経営に必要となる情報から、相続、売却、底地借地などの次世代へ大切な資産を引き継ぐための基本的な知識や取り組み事例をお伝えしております。



# ミノラス不動産の取り組み

大切な資産を「守る」「増やす」「つなぐ」ための

## 勉強会

Minoben

70代、80代のご両親が不動産経営をされている50代、60代の次世代オーナー様に不動産経営の基本から応用、成功事例・失敗事例をわかりやすくお伝えします。

セミナーの受講には事前予約が必要となります。お電話にてご予約をお願いいたします。

電話  **03-3767-0067**  
営業時間/9:00~18:00 定休日/水曜日

セミナー事務局 担当:伊藤 真実

QR  ホームページはこちらから

※詳しい勉強会の内容や詳細はミノラス不動産のホームページからご確認ください。

### 駐車場経営勉強会

 Minoben

こんな方におススメです

- 10車室以上の駐車場をお持ちの方
- 何となく駐車場経営を行っている方
- 空き車室が無くなる方

勉強会のポイント

- 駐車場経営の目的
- 駐車場経営と賃貸経営はどちらがお得?
- コインP運営で収入アップ

講師 波邊 純 

ミノラス不動産株式会社 賃貸経営管理士

毎月 第1水曜日 18:30~20:30 第2土曜日 10:00~12:00

### 建築勉強会

 Minoben

こんな方におススメです

- 第30年以上の賃貸物件をお持ちの方
- 建替えや新築を検討している方
- 駐車場や更地を所有の方

勉強会のポイント

- 構造種別での特徴
- 競争力のある建物を作るポイント
- 建築の公的助成制度
- 相続対策のポイント

講師 村田 浩幸 

ミノラス不動産株式会社 一級建築士 宅地建物取引士

毎月 第2金曜日 18:30~20:30 第3土曜日 10:00~12:00

### 賃貸経営勉強会

 Minoben

こんな方におススメです

- これから賃貸経営を始める方
- ご両親から賃貸経営を引き継ぐ方

勉強会のポイント

- 大田区の賃貸市場は?
- 入居者ニーズは?
- 賃貸管理とサブリース
- 民法改正で賃貸経営はどう変わったの?

講師 杉島 知治 

ミノラス不動産株式会社 宅地建物取引士 相続支援コンサルタント 簿記2級

毎月 第1水曜日 18:30~20:30 第2土曜日 10:00~12:00

### 入居率UP勉強会

 Minoben

こんな方におススメです

- 空室がなかなか決まらない方
- 築古の物件をお持ちの方
- 収益改善を行いたい方

勉強会のポイント

- 空室対策の4か条
- リフォームが必要?
- プロパティマネジメントって何するの?

講師 伊藤 勇樹 

ミノラス不動産株式会社 宅地建物取引士 賃貸経営管理士 相続支援コンサルタント

毎月 第3水曜日 18:30~20:30 第3土曜日 10:00~12:00

### 家族信託勉強会

 Minoben

こんな方におススメです

- 家族信託の基本から知りたい方
- 認知症のリスクを知らない方

勉強会のポイント

- 家族信託とは?
- 遺言書と後見制度の限界
- 家族信託はお金持ちだけの話ではない?

講師 伊藤 翼 

ミノラス不動産株式会社 宅地建物取引士 相続支援コンサルタント 相続士

毎月 第2火曜日 18:30~20:30 第2日曜日 10:00~12:00

### 相続勉強会

 Minoben

こんな方におススメです

- 相続の基本から知りたい
- うちは家族の仲が良いが相続でトラブルになる心配はないと考えている方
- 相続対策として建築を進められている方
- ご両親と相続について話していない方
- 相続対策って何をすればいいのかわからない方

勉強会のポイント

- 相続が発生したら何をすればいいの?
- 相続でもめないためには?
- 贈与はしたほうがいいの?
- 遺言は書いておくべき?
- 不動産の評価ってどうやっているの?
- 節税対策は何か効果的?
- 不動産の価値を分析するROA診断とは?

講師 伊藤 翼 

ミノラス不動産株式会社 宅地建物取引士 相続支援コンサルタント 相続士

毎月 第1日曜日 18:30~20:30 第3日曜日 10:00~12:00

### 大規模修繕勉強会

 Minoben

こんな方におススメです

- 築10年以上の建物をお持ちの方
- 大規模修繕を行ったことがない方

勉強会のポイント

- 施工時期のタイミングは?
- 業者の選定方法は?
- 金額はいくらくらいかかるの?

講師 西川 正純 

ミノラス不動産株式会社 宅地建物取引士 賃貸経営管理士 相続支援コンサルタント

毎月 第4水曜日 18:30~20:30 第4土曜日 10:00~12:00

### 底地勉強会

 Minoben

こんな方におススメです

- そろそろ底地の更新時期の方
- 契約書が昔のままの方
- 地代が低いと感じている方

勉強会のポイント

- 借地契約書の改善ポイント
- 地代や承諾料の考え方
- 底地、借地の活用方法
- 借地権の解消方法

講師 草香 真樹 

ミノラス不動産株式会社 宅地建物取引士 賃貸経営管理士 相続支援コンサルタント

毎月 第4火曜日 18:30~20:30 第4日曜日 10:00~12:00

●参加費は1名1,000円になります。

●お申込みを受け付けましたら、お電話を致します。

●少人数制(4名以下)のセミナーになっております。

Minoben

### 勉強会の参加方法

Minoben

- 直接お越しいただく場合→ミノラス不動産の本社2階セミナールーム
- ご自宅でWEB視聴の場合→弊社よりメールにて前日にZOOMのURLをお送りします
- 出張勉強会→ご自宅(大田区内に限り)にお伺いして開催いたします ※応相談