



# EHIME TATEMONO

愛媛建物は賃貸物件のオーナー様に向け、  
経営に資する価値ある情報をご提供しています。  
ご検討いただき、ぜひ愛媛建物にご相談いただければ幸いです。

# 愛媛建物におまかせ下さい

愛媛建物株式会社は松山圏域の賃貸物件管理から建物メンテナンス、また土地・建物売買からコンサルタントまで、幅広い不動産業務を行っています。不動産のことなら何なりと愛媛建物にご相談下さい。

## 業務のご案内

### 借りたい

賃貸管理部

#### ●賃貸アパート・マンション・一戸建て

松山圏域を中心に、1800棟・40000戸の豊富な賃貸物件を取り扱っています。また、新鮮な情報を常にインターネットやモバイルサイト・各種媒体から発信しています。

#### ●賃貸オフィス・テナント

多様なニーズに応じた物件情報をご提供しています。インターネットやモバイルサイト・各種媒体からも情報発信をしています。

#### ●ウィークリー・マンスリーマンション

便利なアクセスと生活に必要な設備がすべてそろったマンスリーマンションは、1週間から長期までお得な料金システムで自由に滞在いただけます。

#### ●マンション・ビル管理

愛媛建物は四国で最初に管理専門部門を設立。長年の実績とノウハウを活かした総合管理で、高い入居率を実現しています。また、賃貸契約に係るトラブルや建物メンテナンスも迅速に対応いたします。

#### ●不動産売買仲介

地元企業ならではの豊富な物件量、きめ細かいサービスをモットーに、中古一戸建、中古分譲マンション、住居用・事業用土地などあらゆる不動産物件の売買仲介を行っています。

#### ●建物リフォーム事業

#### ●不動産有効活用・コンサルタント

#### ●建築プラン・法規・税金など

#### ●不動産に関すること全般

### 貸したい

賃貸管理部

### 売りたい

### 買いたい

売買営業部

### 相談 したい



## 愛媛建物のご案内1

## 会社概要

会社名	愛媛建物株式会社
設立年月	昭和52年2月
本社	〒790-0807 松山市平和通4丁目3番地9
資本金	5,000万円
代表	取締役会長 清家健介 社長 清家剛
社員数	58名
免許	宅地建物取引業(10)第2007号
業務内容	●不動産全般の賃貸および売買・仲介 ●マンション・ビルの管理運営 ●企画・設計・建築

- 不動産の企画コンサルタント業務
- テナント仲介及び店舗企画業務
- その他開発事業
- 各種損害保険代理業務

加盟団体	社団法人 愛媛県宅地建物取引業協会 社団法人全国宅地建物取引業保証協会 財団法人日本賃貸住宅管理業協会
取引銀行	伊予銀行・愛媛銀行・愛媛信用金庫 四国銀行・徳島銀行・香川銀行・広島銀行 三井住友銀行・三菱東京UFJ銀行 日本公庫

\*2010年9月1日現在

## 本支店のご紹介



## 本社・賃貸情報センター

〒790-0807 松山市平和通4丁目3番地9 2F  
TEL 089-922-3335  
FAX 089-922-3298  
MAIL smile@e-tatemono.co.jp

## 本社・売買情報センター

〒790-0807 松山市平和通4丁目3番地9 4F  
TEL 089-922-3630  
FAX 089-922-2577  
MAIL estate@e-tatemono.co.jp



## 1DK・学生マンション情報センター

〒790-0807 松山市平和通3丁目3番地3  
TEL 089-926-6111  
FAX 089-926-1215  
MAIL smilepal@e-tatemono.co.jp



## 中央支店

〒790-0011 松山市千舟町7丁目5番地6  
TEL 089-913-0710  
FAX 089-913-0730  
MAIL smile-happy@e-tatemono.co.jp



# 愛媛建物のご案内2

## 実績

### 法人アウトソーシング（社宅代行）

優良企業との提携により多数の部屋探し依頼を承っています。また、出張・研修に便利なマンスリーマンションや転勤家族向けの借家・マンションなど様々な物件があります。

### 1DK・学生マンション情報センターの設置

四国唯一の一人暮らし専門店です。一人暮らしの方に特化した営業方針と学生のライフスタイルを熟知した賃貸情報センターとして、下記のような取り組みを行っています。

- 市内大学生協と各種専門学校との提携…学校に密着した営業力で効果的に募集しています。
- 「先付け契約」で集客確保…「先付け契約」とは、早期申込でも入居日までは家賃が発生しない、人気のシステムです。
- 「無印良品」とのコラボレーション…全国展開の人気家具・雑貨店による特設のモデルルームで成約率アップを実現しています。

## 入居者募集システム

### 簡単物件検索コーナー MILMIL（ミルミル）



誰でも自由に物件を探せるコーナーです。条件を選んでクリックしていくだけの簡単操作で、お客様に喜ばれています。

### 物件情報カード



店内に各種条件やエリア別に当社おすすめ物件を陳列しています。いつでも自由にご覧いただける気軽さが好評です。

### 電子掲示板 （デジタルサイネージ）



店舗入口にて物件情報やキャンペーンの告知を常時発信しています。誰でも気軽に情報をご覧いただけます。

### 掲示板コーナー



本社1階エレベーター前と2階賃貸情報センター内に掲示板を設け、最新の賃貸物件情報をお知らせしています。

### リーフレット



若者が集まる店舗と提携し、当社をアピールするリーフレットを設置しています。愛媛建物の知名度を上げ、成約率を高めます。

### テレビ・ラジオCM



お得なキャンペーンの告知など、TV・ラジオでCMを放送しています。また、毎週金曜のラジオ番組も放送中です。

### 各種雑誌への 物件情報・広告掲載



月刊誌、住まい情報・タウンズ・ウェディングスタイルや、全国主要都市発行のひとり暮らしガイドで定期的に募集しています。

### ホームページ



自社サイトの運営により、タイムリーな物件検索が可能です。Yahoo 不動産、HOME'S、住まい情報.comにも物件情報を掲載。

### 携帯サイト



いつでもどこでも、気軽にお部屋探しができる、モバイルサイトを運営しています。ホームページとの連動で集客アップを図ります。

### 松山インフォメーション



ロープウェイ街郵便局前と高島屋前広場に設置されている情報サービス機で、シングル物件情報などを宣伝しています。

# 管理システムのご紹介 1

愛媛建物では、オーナー様のご要望にお応えする、3つの賃貸管理システムを採用しています。賃貸管理業務のすべてを代行する一括管理システムから、必要に応じた部分的な管理代行まで、オリジナルの管理システムで、多くのオーナー様からご信頼をいただいています。

## 1. 一括管理システム

管理業務のすべてを代行いたします。

### 管理委託料

原則：家賃収入の5%（+消費税）

\*物件により、管理委託料を設定いたします。

## 2. 部分管理システム

オーナー様のニーズにあった、様々な組み合わせが可能です。

### 【部分管理システム一例】

- 入居者募集の斡旋と出納管理
- 退去時のリフォームと敷金の精算 等

### 管理委託料

業務内容により、異なります。

## 3. サブリースシステム

愛媛建物では「日本管理センター株式会社」との業務提携により、経営代行型一括借上げ家賃保証のメニューをご用意しています。入居率に関わらず安定した家賃収入をお約束します。

### 【日本管理センター株式会社】

設立 平成14年6月7日

資本金 196,950,000円

本支社 本社：東京都中央区八丁堀 2-21-6

八丁堀 NF ビル 8F

西日本支社・関西支社・中部支社

広島支店・仙台支店

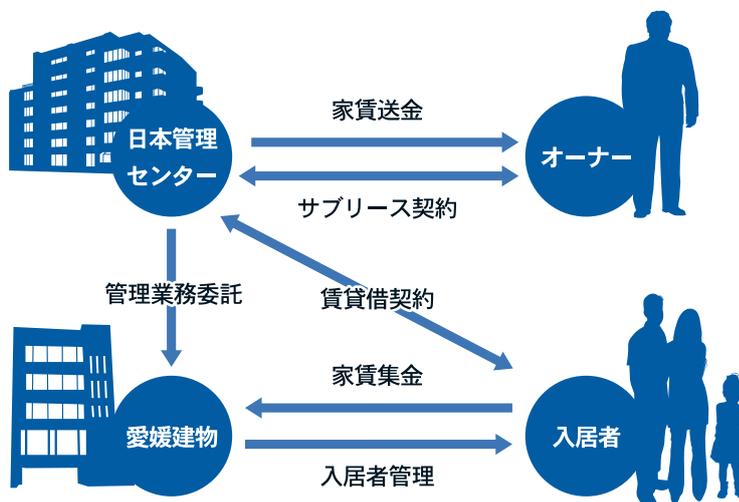
札幌営業所

## 管理システム一覧

管理システム	①一括管理	②部分管理 一例	③サブリース
入居者募集	○	○	○
契約代行	○	○	○
家賃集金	○	○	○
家賃送金	○	○	○
滞納保証	※	※	—
送金明細書送付	○	○	○
管理報告書送付	○		○
入居者トラブル クレーム対応	○		○
解約業務	○	○	○
建物維持	○		○
管理委託料(税別)	原則5%	(組合せにより変動)	—

※滞納保証はオプションとなります。ご相談下さいませ。

## サブリースシステム ご契約フロー



# 管理システムのご紹介 2

### 法定点検

法定点検と設備メンテナンスは、建物の価値や機能を維持し、良好な居住環境を保つために欠かせません。愛媛建物では、各種法定点検の代行と24時間体制の緊急対応を実施しています。

#### ●消防設備点検

建物の消防設備は有資格者により6ヶ月に1度点検を行うことが消防法で義務付けられています（建物の規模により消防署への書類提出頻度は変わります）。

消火器点検



#### ●給排水設備点検

各世帯への給水や排水が故障でストップする事態を防ぐため、給排水設備の定期的な点検が必要です。また、タンク内の水が清潔に供給されるよう、定期的に清掃と水質検査を実施いたします。

タンク内清掃中



#### ●エレベーター点検

各メーカーや独立系のエレベーター会社と提携し、保守・管理を行います。

緊急対応  
システム

設備トラブルは時間を選びません。愛媛建物では、入居者が休日・深夜でも連絡できるシステムを構築。法定点検（消防設備点検・給排水設備点検）を契約されたオーナー様にご利用いただける安心のサービスです。実際の点検に掛かる費用はお見積もりいたします。ご相談下さい。

### 経年劣化への対応

建物の経年劣化は避けられないもの。しかし、早期に計画的な改修工事を行うことで、外観・設備ともに保全を図ることが可能です。長期的なマンション経営を実現するために、まずはプロによる「無料建物診断」で現在の状態を把握し、今後のマンション運営にお役立て下さい。

#### 建物維持 管理の目安

防水工事… 10年	外壁塗装… 10年	外構工事… 15年	クラック補修… 10年
鉄部塗装… 5年	T V共聴設備… 15年	給水・排水設備… 10年	電気設備… 15年

#### ●外装エントランス改修工事 施工例

#### ●屋上防水工事 施工例

施工前

施工後



施工前

施工後



# 管理システムのご紹介 3

## 家賃滞納対策

愛媛建物では、賃料滞納者への督促業務を代行しています。滞納の段階に応じた対策を講じ、問題を早期に解決できるよう努めています。

### 家賃滞納が発覚した場合 通常督促

- 滞納者へ
  - ・電話による督促
  - ・賃料未入金のお知らせ文章を各戸に配布

### 家賃滞納が続く場合 督促強化

- 滞納者へ
  - ・電話による督促強化
  - ・自宅に訪問
- 連帯保証人へ
  - ・電話・訪問による督促
  - ・催告書の郵送

### 家賃滞納常習者の場合 法的手続きへ

- 滞納者・連帯保証人へ
  - ①内容証明郵便の郵送
  - ②念書・誓約書等の取り交わし
  - ③明け渡しの話し合い
  - ④法的手続きへ移行

## 定期巡回清掃と植栽の手入れ

お部屋の中と同じように、建物の外・共有部分は建物の顔です。清潔感を保つため、建物の状態を良好に保つため、定期的なプロの清掃や植栽の手入れが必要です。

- 定期清掃** 共用部・階段手摺等、拭き・掃き掃除を行います。ご希望のオーナー様には、建物に合ったご提案とお見積りを提出いたします。清掃頻度はお選びいただけます。(月1回・月2回)
- 特別清掃** 年末などスポット的に、その時々汚れ具合に応じて、共有スペースの清掃をいたします。例)ジェット洗浄
- 植栽剪定** 植物の種類や季節に合わせた剪定を行います。行き届いた植栽管理は、建物のイメージアップを促します。
- 除草作業** 厄介な除草作業をオーナー様に代って行います。状況により、除草剤を散布するなどの対応をいたします。これらの作業については別途費用が発生いたします。詳しくはご相談下さい。



清掃風景 1



清掃風景 2



## 自転車の登録管理

マンション経営で厄介なのは、駐輪場に放置された自転車や入居者以外の方が駐輪している状態です。美観を損ない、駐輪スペースがなくなるなど、管理上問題が生じます。そこで、愛媛建物では登録システムを採用し、常に駐輪場が良好な状態を保てるよう定期的に巡回しています。また、放置自転車は随時処分します。



### 登録管理の流れ

Sample



登録後ステッカーを発行します。



# 管理システムのご紹介 4

### カギの専門スタッフ

お部屋の入退去時はもちろん、紛失や盗難の場合も直ちに専任スタッフがカギの対応をいたします。簡単なメンテナンスならその場でこなします。緊急時の対応も可能です。



【例2】美和ロック製扉錠



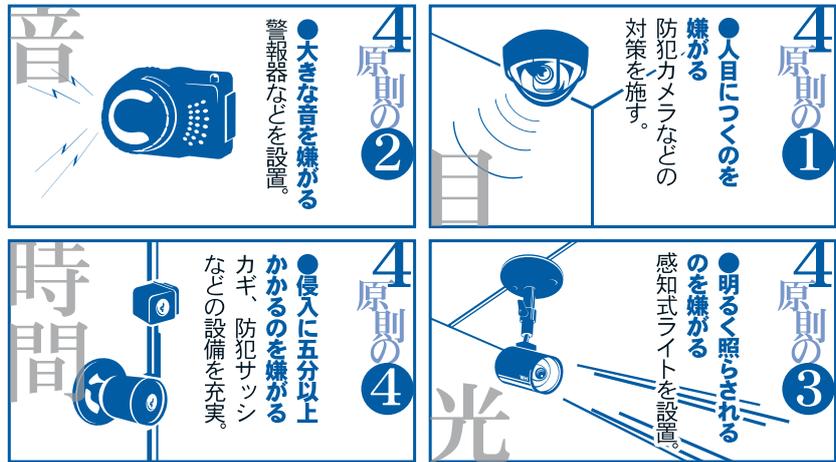
【例1】ゴール製扉錠

様々な扉錠に対応します

### 防犯対策はできていますか

近年、犯罪の増加に伴い、賃貸経営におけるセキュリティ面の重要性が高まっています。

「侵入防止4原則」を参考にセキュリティシステムを活用することで、安心と安全を提供するだけでなく、建物自体の価値を上げるご提案をしています。



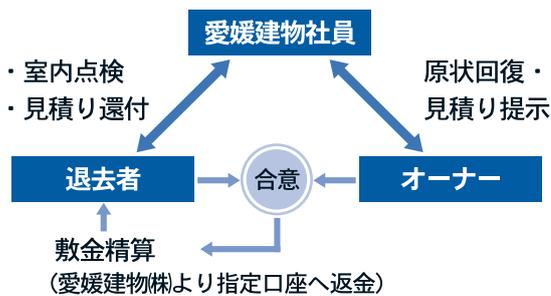
侵入防止4原則を守っている建物は、侵入犯が侵入をあきらめる場合が多いのです

侵入防止の4原則

### 退室点検

オーナー様自らが入居者の退去時に室内を点検して原状回復の見積り・負担割合等を算出するには、大変な労力を要します。当社では、オーナー様のご負担を軽減できるよう、退室にまつわる業務を一括して承ります。

立会いから返金まで当社社員が一貫して担当いたします。



オーナー様ご自身でリフォームや精算をされる場合は立会い・折衝のみを当社で対応することも可能です。

#### ●退去者との室内点検

前退去時に作成したチェック資料に基づき、状況を確認した上で担当者(当社社員)がお伺いします。室内点検は賃貸住宅紛争防止条例(東京ルール)や居住年数、使用状況などを考慮しながら行います。退去後、次の入居者募集のため、直ちにカギは本社でお預かりいたします。

#### ●原状回復(リフォーム)・見積作成

過去リフォーム履歴や経年数などを考慮し、適正な負担配分を算出。見積りも立会い点検した社員が担当します。

集客力向上のためのリノベーションや外部改修の実績も多数あります。

#### ●敷金精算業務

双方と合意が得られたと確認できた時点で、敷金請求書類を作成します。

# 管理システムのご紹介 5

## 地上波デジタル放送対応工事

2011年（平成23年）7月24日、地上波アナログ放送が終了し、デジタル放送に完全移行します。アナログ放送終了間近になりますと、工事が混み合うことも予想されますので、早めのご対応をお勧めいたします。

愛媛建物ではオーナー様に合った地デジ対応工事をご提案いたします。ぜひご相談下さい。

### 地デジ対応工事施工例



入居者様への対応と入居率アップのため早期の地デジ対策が必要です。

地デジ受信  
可能マンションは  
入居者確保の  
必須条件。

## 火災警報器の設置義務

住宅用火災警報器の設置が義務化され、2011年（平成23年）6月1日より設置開始となります。愛媛建物では、詳しい設置場所や器具など、ご提案させていただきます。ご検討の上、早めのご対応をお勧めいたします。



住宅用火災報知器 一例

### Q1. 設置義務のある住宅は？

戸建住宅、店舗併用住宅、共同住宅などすべての住宅が対象です。ただし、すでに自動火災報知設備やスプリンクラー設備が設置されている場合は、住宅用火災報知器などの設置が免除される場合があります。

### Q2. どこに取り付けばいいの？

原則として寝室と階段への設置が必要です。詳しくは実際の建物（お部屋）を確認させていただき、ご提案いたします。ぜひご相談下さい。

火災警報器の義務化って...  
どうしたらいいの？



# リノベーション1

「建物を新築した頃は満室だったのに、最近はどうも空室が目立つようになった」、「一度退去されると、なかなか次の入居者が決まらない」…そのような悩みを多くのオーナー様が持っています。

その大きな原因は、建物や設備の老朽化です。しかし、適切な対応をとっている方は、意外に少ないのが実情です。そこで当社では、室内リフォーム時に最新の設備やデザイン性の高い仕様を取り入れた、入居者にとって魅力あるお部屋づくりをお勧めしています。まずは、壁紙・床材といったところから「室内リノベーション」を始めてみませんか？

## Q1. リノベーションってなに？

既存の建物の用途や機能を変更・更新し、性能を向上させることを言います。既存の建物を目まぐるしく変わる時代の変化に対応させ、機能・性能を向上させることで、建築物の資産価値までも高め、住んでいる人・所有している人両方に、より満足いただける改修が「リノベーション」です。

## Q2. リフォームとどこが違うの？

「リフォーム」は古い設備や内外装を修繕したり、新しいものに変更したりしますが、「リノベーション」はそれに加え、間取りから空間を再構築して、思い通りの部屋を造作します。つまり、「性能を向上させる」「価値を高める」というところにも力点を置いているのです。

## Q3. どんなリノベーションをすればいいの？

現在の供給過剰状態の市場の中では、いかに競争力のある商品を創るかが勝負の鍵となります。

いつまでたっても「入居者が決まらないお部屋」＝「借り手から見て魅力がない物件」というほかありません。こんな問題を解決してくれるのが、リノベーション物件なのです。リノベーションなら、例え一般的には条件が良くないと判断される物件でも、その見方を覆すような、別の付加価値を付けることが可能です。

さらに、リノベーションで有効なのは、ニッチな層にターゲットを絞り込むこと。無難に幅広い層を対象としたお部屋づくりでは、他の物件と比べた場合に、借り手に薄い印象しか与えられません。

借り手が100人いたとして、その全員からまあまあの評価をもらえるお部屋よりも、たった1人でも「これしかない!」と思わせるお部屋づくりをする。これこそが効果的なリノベーションなのです。



## リノベーション2 施工例

当社でリノベーションを施工したお部屋の一例をご紹介します。

## リノベーション例1

■建築形態…RC造8階建て ■築年数…約25年 ■床面積…22.12㎡ ■間取り…1ルーム



ここが  
ポイント



全体を白でまとめたごく一般的なお部屋が、ライトブルーをキーカラーに、素敵なフレンチカントリーテイストに生まれ変わりました。壁は白の腰板で仕上げられ、キッチンの棚板やトイレの扉もお部屋に合わせたしつらえに。住む方の個性を表現できるお部屋ですね。

## リノベーション例2

■建築形態…RC造8階建て ■築年数…約25年 ■床面積…22.12㎡ ■間取り…1K



ここが  
ポイント



ごく一般的なワンルームを、スタイリッシュな1Kに変身させました。壁の一面にあしらわれた爽やかなグリーンが、白いお部屋を引き立てます。特徴的なのは、木目の美しいオリジナルキッチン。住む人の「こんな部屋に住みたい」を叶えるお部屋になりました。

## リノベーション3 完成例

当社でリノベーションした、お部屋の完成例をご紹介します。

どの部屋も、居住性とデザイン性がアップし、借り手を引きつける魅力的なお部屋に生まれ変わりました。

