賃貸物件オーナー　様

賃料収入最大化をめざした管理のご提案（居住用版）

エステイター株式会社

本店　東京都八王子市東町7-6
エバーズ第12八王子ビル3階
TEL：042-643-2255

Estater
a Royal Style Group Company

2026年09月版

弊社では、オーナー様が所有する不動産の収益の最大化をめざしております。

不動産資産の運用及び活用として、賃貸不動産の管理、また売却のご提案を行っております。

これまで不動産会社の「管理」は仲介に付随するもので、「空いたら埋める」、「トラブルが起きたら対処する」であったと思います。

しかし、エステイターでは「管理」を独立した「サービス」として価値あるものにすることを目指しております。

究極でいえば、築年数では判断されない「ホテル」のように。

当社の管理の取り組みについてご説明いたしますので、どうぞご検討ください。

弊社取り組みのご説明

賃料収入最大化への取り組み	1. 「解約申入れ」から「募集開始」までの短縮化 2. インターネット反響の分析による適正賃料の算出とリアルタイムな賃料変更の実施 3. 入居期間長期化への取り組み
賃貸経営リスクへの対取り組み	1. 賃料滞納リスクへの対応 賃貸保証会社の保証内容 2. 建物老朽化への対応 3. その他　各種サービス、安心の提供
管理メニューのご紹介	
弊社のご紹介	

1.「解約申入れ」から「募集開始」までの短縮化

弊社が継続して管理する事により、貸室データを蓄積する事が可能となり、
解約申入れ後、すぐに募集開始できます。
「一般媒介」と比較して、賃料収入が1カ月以上増加するチャンスが発生します。

「解約申入れ」から「募集開始」までの**タイムロス**を減らす

管理者	0カ月後	1カ月	1～2カ月
	解約申入れ	明け渡し	現空
オーナー様	－	業者確認	募集開始
エステイター	募集開始	内見可能	契約可能

2. インターネット反響の分析による適正賃料の算出とリアルタイムな賃料変更の実施

リアルタイムな市場調査により、「適正な賃料で募集」をし、「成約までの期間を短縮化」し、**トータルでの賃料収入の増額**を目指します。

不動産市場には貸し手、借り手に**「情報の非対称性」**がありましたが、
インターネットの普及により、「適正な市場」が形成されました。
この結果、**「適正な賃料」**で募集する事の重要性が増し、成約率に大きな違いが生まれます。
インターネット反響の分析精度は専任媒介での募集により、向上します。

【営業報告書】

インターネット反響を集計し、最適な賃料を導き出し、競争力のある条件を常にご提案いたします。

【掲載サイト（ 一部 例 ）】

at home web / suumo / LIFULL HOME'S / YAHOO! JAPAN / MAISOKU / nomu.com / Infoseek 楽天 / 讀賣新聞オンライン / ekitan / 毎日jp / 東日本REINS / MapFan Web / asahi.com

設定賃料	割引率	成約までの経過月数別 「2年間における受領賃料」 総額表								
		直近	1カ月	2カ月	3カ月	4カ月	6カ月	8カ月	10カ月	12カ月
~~24~~		~~0~~	~~1~~	~~2~~	~~3~~	~~4~~	~~6~~	~~8~~	~~10~~	~~12~~
80	−20%	1,920	1,840	1,760	1,680	1,600	1,440	1,280	1,120	960
85	−15%	2,040	1,955	1,870	1,785	1,700	1,530	1,360	1,190	1,020
90	−10%	2,160	2,070	1,980	1,890	1,800	1,620	1,440	1,260	1,080
95	−5%	2,280	2,185	2,090	1,995	1,900	1,710	1,520	1,330	1,140
100	0%	2,400	2,300	2,200	2,100	2,000	1,800	1,600	1,400	1,200
105	+5%	2,520	2,415	2,310	2,205	2,100	1,890	1,680	1,470	1,260
110	+10%	2,640	2,530	2,420	2,310	2,200	1,980	1,760	1,540	1,320

現在の賃料で、「3ヶ月間空室」となった場合、「賃料10%ダウンで即入居」した方が、
2年間の収入総額は上回ります。
「6ヶ月間空室」の場合、「賃料20%ダウンで即入居」でも同様です。

3. 入居期間長期化への取り組み

賃貸経営において、平成16年の東京ルール（賃貸住宅紛争防止条例）施行による、原状回復費用のオーナー様の負担は増加しております。
さらに、消費者契約法の存在、国土交通省による新たなガイドラインも公表され、オーナー様の負担増加は避けて通る事ができません。
室内クリーニング費用や自然損耗費用は、賃料に含まれているとの考え方が原則となっております。
これまで以上に入居期間を長期化する事が、収益の増加に繋がります。

① 入居中のトラブルに対して、素早いサポートを提供する事により、入居満足度の向上を図ります。

弊社管理後に入居（契約締結）・契約更新の入居者様には**「24時間安心サポート」にご加入頂きます。**
お部屋の自然損耗は賃料に含まれている前提での賃貸経営が必然となった今では、入居期間の長期化は収益向上のために避けて通れない課題です。
このサービスにより入居満足度の向上を図ります。
さらにもう一つの理由として、オーナー様負担となる小修繕の大部分を、このサービスで賄うことが可能となり、経費削減が果たせます。

「24時間安心サポート」サービス内容

暮らしの中の「こまった！」をサポートします。
例えば「水漏れしている！」、「鍵を失くしてしまった！」、「ガラスが割れてしまった！」、「電気、ガスがつきません。」
などのお部屋のトラブルに、24時間365日緊急出動スタッフが「出張費・基本作業60分無料」で何度も対応致します。

② 法定点検実施のサポート

消防設備点検、受水槽清掃など、定期的に必要な業務をサポートし、ご入居者様に安心を提供します。

③ 日常清掃等、管理業務の可視化による入居満足度の向上を図ります。

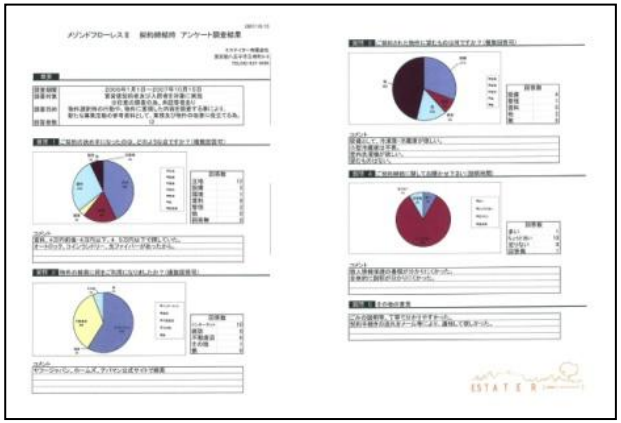
物件、入居者様に定期的に情報を発信し、その物件に住む事の付加価値の増加を図ります。
また、日常清掃サービスを提供（別契約）し、物件に日常清掃表を掲示する事により、入居満足度の向上並びに、
新規入居希望者に対して、内見時に管理状況をご確認いただく事ができ、入居率の向上も図ります。

【 日常清掃表 】

④ 継続的なアンケート調査による入居満足度向上のご提案の実施

入退去者にアンケート調査を実施し、これまで分かりにくかった物件の問題点を探り、
さらなる入居率アップを目指します。

【 アンケート】



⑤ 外国人入居者の安心サポート「外国人コール24」を導入

緊急時・管理上の連絡のため、日本語でのご対応が難しい方は、「外国人コール24」へのご加入をお願いしています。

外国人入居者様の「言語の壁」や「トラブル対応の遅れ」を大幅に改善します。多言語でのスムーズなやり取りにより、近隣トラブルを未然に防いで管理負担を軽減。入退去のハードルを下げることで空室リスクを解消し、安定した長期稼働と資産価値の維持を実現します。

「 外国人コール 24」

- **24時間365日、住まいに関わるあらゆる問い合わせに対応**
- **入居者様への直接連絡・三者間通訳による円滑なトラブル対応**
- **家賃滞納・原状回復費用の未収リスクは家賃保証で対応**

「外国人コール24」サービス内容

⑥ 近隣トラブル専門窓口「mamorocca」を導入

近隣トラブル対応を専門窓口へ移管することで、管理対応にかかる時間と負担をゼロにします。トラブルの長期化を防いで入居者満足度を高め、音やマナー問題による二次離脱（退去）を未然に防止。安心な住環境を維持することで、長期稼働と物件の資産価値向上を実現します。

「mamorocca」導入による効果

- **管理負担とカスハラリスクの削減** ⇒近隣トラブル対応を専門窓口は移管し、管理側の業務負担や過剰要求への対応リスクを回避します。
- **プロの対応による高い安心感** ⇒元警察官などの専門スタッフによる適切な介入で、ご入居者様に安全で快適な住環境を提供します。
- **退去時のトラブル防止と長期稼働**⇒不満やストレスによる二次離脱（退去）を未然に防ぎ、長期間の安定した入居率の維持を実現します。

1. 賃料滞納リスクへの対応

賃借人は入居をすると、様々な法律で守られています。入居後に起こり得るトラブルに対しての当社の取り組みをご説明いたします。

① 契約締結前　専門機関による審査の実施

賃借人と賃料滞納等のトラブルに対して、出来得る備えは、入居時の審査をしっかりと行う事です。

弊社管理受託物件では、弊社審査の他に**「賃貸保証会社による審査」**を実施し、事前にトラブルの軽減を図っております。

② 契約締結後　集金代行・賃貸保証会社による保証の提供

賃料滞納を発生させない為に

賃料滞納のきっかけは、「うっかり忘れた」・「面倒だった」など些細な要因が積み重なる事もあります。

弊社では、賃借人指定口座から**賃料の自動引き落としサービス**を提供し、手間無く賃料をお支払い頂いております。

また、残高不足等で引落しができなかった場合には、**コンビニエンスストアでお支払い**頂けるシステムを導入しております。

賃料の滞納が発生した場合

通常、「2～3カ月以上賃料の滞納」が無ければ、「賃貸借契約解除」は認められません。

「契約解除」が認められた場合でも、「夜逃げ・明け渡しが行われなかった場合」には、法に則った対応をとらなければ、逆に「損害賠償請求」を受ける可能性が発生します。

「契約解除」までの賃料収入が無いだけでなく、適切な判決を受けて、全ての家財道具を撤去するのに、最初の訴訟提起から3～4カ月の期間は賃料が無く、さらに撤去費・弁護士費用などもかかるなど、大きな負担となります。

これまで賃貸業では、このリスクに目をつぶり、トラブルが起こった場合、運が悪かったとあきらめるオーナー様も多くいらっしゃいます。

しかし、このようなトラブルがあった場合、金銭負担が大きいだけでなく、精神的な負担も大きくなります。

当社では、全ご契約者様に「賃貸保証会社」にご加入いただき、賃料滞納リスクがない状態で、オーナー様に賃貸経営を行って頂きたいと考えております。

「賃貸住宅紛争防止条例」「消費者契約法」「居住安定化法の検討」「インターネットによるお客様の知識武装」など、賃貸業のハードルはさらに高まってきております。

賃貸保証により「目に見えないリスクを軽減する事」で、**「適正な賃料での募集」**を行う事ができるため、結果的に入居率の向上にも役立ちます。

③ 保証会社による債務の保証により、敷金（初期費用）にかかわらず安心した入居斡旋が可能に

賃貸借契約で発生する債務を担保する為、一般的に**「敷金」を1～2カ月分**お預かりしておりました。しかし、ひとたびトラブルが起こった場合、この金額では足りない事は明らかです。

明渡し訴訟・強制執行を考えた場合、たとえ**倍額（4カ月）お預かりしても全く足りません。**原状回復まで考えると、**敷金では、債務の安心な担保にはなり得ません。**

営業面でみても、初期費用が高額になってしまうと、そもそもご入居頂けなくなってしまいます。保証会社利用はこのジレンマを解消し、**敷金0でもリスク無くご入居**頂けます。

賃貸保証会社の保証内容（当社で新規に契約締結した場合の利用保証会社）

【弊社提携　株式会社オリコフォレントインシュア社】

賃借人の指定口座より引落しができなかった場合でも、立替払いを行い、オーナー様へ送金が可能となります。

※お客様及び募集の状況により、別の保証会社を利用する場合がございます。その場合、保証内容が変わります。

【当社限定】実績で勝ち取ったダブルのコスト還元！
初期費用50%OFF ＆ 毎年の継続保証料 0円

保証限度額	**賃料24カ月分**	
保証対象	入居中	家賃、共益費・管理費、駐車料、賃貸借契約更新料
	退去時	原状回復費用、残置物処理代 法的手続き費用
保証委託料	オーナー様	なし
	賃借人様	あり（**初回賃料等の0．5カ月分、継続保証料なし**） ※審査内容によっては連帯保証人が必要となる場合有り。
企業概要	商号	株式会社オリコフォレントインシュア
	事業開始	平成18年12月16日保証開始
	資本金	3億9120万円
	主要株主	株式会社オリエントコーポレーション（資本金100億円）

当社が積み重ねた「低い滞納発生率」の実績により、保証会社から**当社限定の特別プラン**の提供を受けております。
従来の「**初回保証料50%減額**」に加え、今年からは「**毎年の継続保証料（年間1万円）も完全無料**」へアップデートいたしました。入居者様の負担を徹底的に抑え、契約率・入居率の向上に貢献します。

建物の老朽化への対応

築年数が経過した物件において、**建物の機能低下**（雨漏りなど）のリスクだけでなく、賃料収入の減少をきっかけとして**「負のスパイラル」**に陥る物件が少なくありません。
「負のスパイラル」を**「正のスパイラル」**に転換を目指し、弊社では以下の取り組みを行ってまいります。

建物管理メニュー

長期修繕計画 【集合住宅物件へのサービスとなります。】

現在の建物の状況を診断し、修繕の必要性をご報告いたします。
長期的な視点で、建物に必要となる投資金額を確認していただき、修繕積立金の目安もご提案いたします。
さらに機能低下改善だけでなく、バリューアップのご提案も致します。

建物管理サービス 【集合住宅物件へのサービスとなります。】

長期修繕計画に対して、建物の現況を専門家により簡易診断し、ご報告いたします。
機能面に問題がないか、急な出費がおこらないか、常に物件の具体的な状況をご確認いただく事が可能となります。

日常建物清掃・管理サービス 【別契約のサービスとなります。】

日常清掃業務と日常建物管理報告を行います。
入居者様に対して満足度の高い清掃を行い、清掃内容と、建物外観の現況のご報告をいたします。
建物管理サービスと併せて、物件データを蓄積し、資産価値の向上を促します。

インターネットでお部屋を探してみると、「ちょっと古いけど、フローリングで、十分キレイで安い」お部屋がたくさん並んでいます。
お部屋が退室となると、我々不動産業者は、機械的に「元に戻す」原状回復を繰り返します。
表層はきれいになっても、古くなって価値が逓減する分は視野に入れていません。
そして、我々がオーナー様に対して行う提案は、だいたい、「古くなったので家賃を下げてください」ばかりです。
そうでなければ、山ほどお金をかけて頂く提案となってしまいます。

当社では、どのような方法であれば「賃貸経営が成り立つ」バリューアップは果たせるのだろうか？どうやったら、住んでいる方の満足度を向上できるか？
を考え続けています。
できないこと 「立地・間取・お金がたくさんかかる設備の変更」を悩んでも仕方ありません。
インターネットでなんでも探すことのできる便利な時代です！「たくさんのお洋服の中から好みのものを選ぶように、お部屋に個性を与えて、自分らしいものをお客様に選んでもらえる」ようにしたら、金額を超えた満足感を提供できると考えました。

コストをかけたリフォーム、豪華設備の導入では、家賃が高くなってしまい、選んでもらえなくなるか、投資金額に対して見合わない賃料設定をしなければならず、収益性が低下してしまいます。当社では、社内にデザイン部門を設けて、原状回復時のデザイナーズリフォームを提案しています。当社のデザイナーズリフォームは、最小限の費用で最大限の効果を産み出す工夫にあふれたものとなります。賃貸経営で悩みの種である原状回復を、当社の工夫とノウハウにより、オーナー様にとっても、借主様にとっても、もっと付加価値のあるサービスへと転換していきます。

リフォーム例　（ホームページで他の事例も公開しています）

ナチュラル・ボタニカルな部屋・広々したお部屋。休日は、植物やペットとお部屋でゆっくり過ごせる 自然を感じるモスグリーンの空間。新築1棟マンション

目を引く照明とアクセントクロス、キッチンパネルにより高級感と清潔感をもたせました。 洋室の天井は淡いグリーン、全体的に落ち着いた空間になっています。

廊下に長いハンガーパイプを取付て収納力ＵＰ。 ブラックブルーのアクセントウォール。【男前インテリアが似合う空間。】 新築1棟マンション

築39年アパート2DKのステージング事例。 レトロなインテリアにも合う北欧の家具のインテリアコーディネートです。 ステージング後、3日で入居がきまりました。

フレンチなカフェ部屋・ ローコストリノベでフレンチシックなアクセントクロスとレンガ調タイルの床、 アンティーク風なキッチンでお洒落なカフェ部屋に仕上がりました。

1.　損害保険サービスのご提案

【 保険診断シートの一例 】

東北大震災でも、損害保険の特約に加入しているか否かによる保険金額の差異が問題となりました。

賃貸経営に潜むリスクの中で、損害保険の加入でカバーできるもの・できないもの、賃借人加入の借家人賠償責任付火災保険等で補償されるもの、されないものをご確認いただく「 保険診断シート 」を作成いたします。

現在ご加入いただいている損害保険加入証書の写しを確認させていただき、順次作成して参ります。

また、**当社で保険内容を確認させていただく事で、せっかく加入している損害保険の利用漏れが無くなるように致します。**

2.　顧問弁護士・司法書士(当社グループ会社あり)・税理士・不動産鑑定士

顧問弁護士・司法書士(当社グループ会社あり)・税理士・不動産鑑定士と契約しており、賃借人等と法的なトラブルに陥った場合でも、**相談及び迅速な対応が可能**です。

また、**当社提携の顧問弁護士・司法書士(当社グループ会社あり)・税理士・不動産鑑定士・土地家屋調査士・ファイナンシャルプランナーとの無料相談が可能**です。（※要事前予約）

3.　クラウド型　賃貸管理ソフトウェア導入による情報保護

当社では**クラウド型賃貸管理ソフトウェアにより、データベースを構築**しております。

物件・契約者データ、その他データを**「 社外、24時間有人管理体制、24時間無停電装置、24時間空調、セキュリティシステム完備 」のセキュリティセンター**で、厳重管理・バックアップをしております。

4.　安心して管理をお任せ頂く為の取り組み （ 事業活動包括保険への加入 ）

当社の管理に起因して、オーナー様に損害を与えてしまった場合、またご入居者様の個人情報の漏えい事故を起こしてしまったなど、さまざまなトラブルに備え、**『最大1事故1億円（※但し、法律上の損害賠償金に対して）』**が補償される**東京海上日動火災保険株式会社の事業活動包括保険に加入し**、お客様へご迷惑をかけないように、万が一の場合に備えております。

5.　安心して管理をお任せ頂く為の取り組み （ BCP ）

当社では**クラウドサービス**により、**地震などの災害時、火事などの事故発生時また、コロナ禍のような不測の事態**にも、**重要な個人情報や物件情報、契約情報の保護を図っております。**また、社内業務のアウトソーシング化も併せて推進、**災害時・不測の事態(コロナ禍)等の『事業継続性』を図ります**。

物件毎の災害時の対応を検討するなど、これからもご安心頂ける取り組みを推進・継続して参ります。

6.　安心して管理をお任せ頂く為の取り組み　（当社は令和5年度の「事業継続力強化計画※経済産業省」の認定を受けております。）

当社、**エステイター(株)は「令和5年度の事業継続力強化計画※経済産業省」の認定を受けております。**

自然災害や感染症拡大の影響は、個々の事業者だけでなく、サプライチェーン全体にも大きな影響を及ぼすおそれがあることから、中小企業の自然災害等に対する事前対策（防災・減災対策）を促進するため、**「中小企業の事業活動の継続に資するための中小企業等経営強化法等の一部を改正する法律（以下、中小企業強靭化法という）」が2019年（令和元年）5月29日に成立し、同年7月16日より施行**しています。

中小企業強靭化法において、防災・減災に取り組む中小企業がその取組内容（事前対策）をとりまとめた計画（名称：事業継続力強化計画）を国が認定する制度を創設しました。また、2020(令和2年)10月1日から感染症対策に関する事業継続力強化計画の認定もスタートしています。物件毎の災害時の対応を検討するなど、これからもご安心頂ける取り組みを推進・継続して参ります。

7.　安心して管理をお任せ頂く為の取り組み（24時間・年中無休での不動産業者様への物件確認対応・内見対応・申込対応)

株式会社いい生活（上場企業）物件確認システム「ES-B2B call」を利用することで、24時間・年中無休での不動産業者様への物件確認対応・内見対応・申込対応が可能となり、**機会ロスの低減（成約率UP）**につながっております。

※いい生活の基幹システム「ESいい物件One」を中心に、Web内見予約・入居申込システ「いい生活Square」や、オーナー様向けアプリ「pocketpost owner」を導入しております。

8.　金融機関様へのご紹介

金融機関様と業務提携(業務委託契約書の締結)をさせて頂くことにより、安心・安全な金融機関様（メガバンク様・地銀様・信金様・信組様等）経由で、エンドユーザー様・一般法人様・不動産業者様への物件のご紹介をさせて頂ける環境を構築しており、結果として成約に繋がっております。

9.　金融機関様のご紹介

既存のお借入れをされている金融機関様の金利・返済期間等を見直し、当社提携金融機関様（メガバンク様・地銀様・信金様・信組様等）へのお借り換えを実施することにより、**大幅に返済額の圧縮が出来た事例**がございます。

管理メニューのご紹介

弊社では、オーナー様のご要望にあわせ、４種類の管理メニューを用意しております。
※下記弊社手数料には別途消費税等が掛かります。※下記弊社手数料の入居中の％（パーセンテージ）は、賃料等総額に対して掛かります。

管理種類	業務内容															弊社手数料			
	契約締結	更新手続	火災保険加入	敷金精算業務	修繕・クレーム対応	共益費支払代行	家賃回収	滞納督促訴訟	明渡保証	建物診断業務	修繕履歴蓄積	日常清掃	法律税務相談	月次報告書	長期修繕計画	契約締結時	契約更新時	入居中	退去時
契約管理	媒介	○	○	△	×	×	×	×	×	×	×	△	△	×	×	1ヵ月分	0.5カ月	―	―
入居管理	媒介	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	△	△	○	×	1ヵ月分	0.5カ月	3%	―
賃料管理	媒介	○	○	○	×	○	○※1	○※1	○※1	×	×	△	△	○	×	1ヵ月分	0.5カ月	3%	―
オーナー代理	代理	○	○	○	○	○	○※1	○※1	○※1	○	○	△	○	○	○	1ヵ月分	0.5カ月	5%	―

契約管理　・・・・・・　オーナー様が入居者管理・賃料管理を行っており、弊社が契約管理をサポートをするプラン。
入居管理　・・・・・・　オーナー様が賃料管理を行っており、弊社が入居者管理をサポートするプラン。
賃料管理　・・・・・・　オーナー様が入居者管理を行っており、弊社が賃料管理をサポートするプラン。
オーナー代理　・・・・・・　弊社に物件管理全般をお任せ頂き、賃料収入最大化をサポートするプラン。

・オリコフォレントインシュア社の保証が可能なプランは「賃料管理」、「オーナー代理」プランのみになります。
・○サービスを提供します。　△別途相談とさせて頂きます。　×　サービスを提供しません。
※1　当社が管理を開始後に入居（契約締結）をしたお客様について、原則として保証をいたします。（オリコ社の場合賃料の48カ月分限度）
保証会社により保証内容は異なります。また入居審査状況により、保証会社を設定しない場合もあります。