

不動産のこと『まるごと』



エイトホーム





お客様の「ちょうどいい」をかたちに。
信頼と実績が豊富なエイトホームだからできること。

売買

賃貸

管理

広告

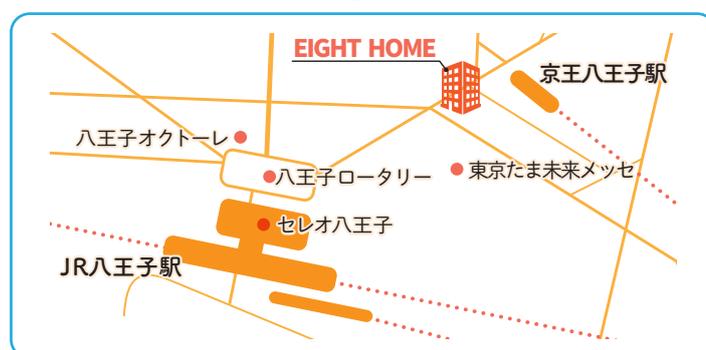
価値あるものを、確かなものに。
お客様の資産を最大限に有効活用へ。



Company profile

会社概要	株式会社エイト・エイトホーム
所在地	〒192-0046 東京都八王子市明神町 3-20-5 エイトビル
TEL	042-645-8017
FAX	042-645-8035
営業時間	9:30-18:30
定休日	毎週 水曜日 年末年始
事業内容	賃貸仲介、賃貸管理、売買仲介、開発分譲、競売、 買取再販など不動産業全般
免許	宅地建物取引業 (国土交通大臣 (2) 第 8726 号) マンション管理業 (国土交通大臣 (4) 第 032373 号) 建設業 (東京都知事免許 第 104913 号) 東京都知事許可 (般 -28) 第 104913 号) 賃貸住宅管理業者登録 (国土交通大臣 (01) 第 009034 号)

ACCESS 京王線「京王八王子駅」徒歩 1 分
JR 中央線等各線「八王子駅」徒歩 3 分



目次

売買部門

はじめに	1
仲介	2
買取再販	3,4
資産継承（相続）	5
競売代行サービス	6
開発分譲（建売分譲含む）	7
保有物件	8
取引実績	9,10

賃貸部門

はじめに	11
仲介（借主様）	12
オンライン内見	13
仲介（オーナー様）	14
リフォーム、リノベーションの提案	15

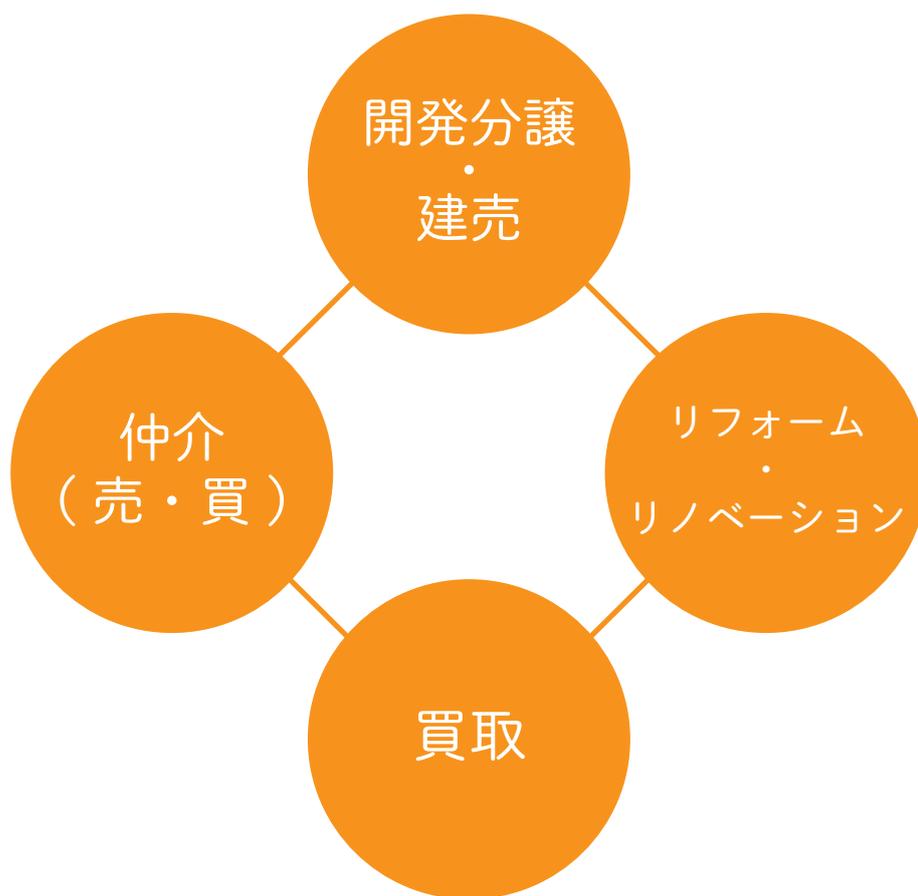
管理部門

はじめに	16
賃貸管理委託業務の仕組みについて	17,18
オーナー様にご安心いただけるプラン	19
賃貸運営管理業務一覧	21～23
各種点検、検針、請求	24

広告・デザイン部門

ホームページ作成、看板、各種広告デザイン	25
----------------------	----

はじめに



快適な住環境を提案。新たな価値を創造する。

エイトホームは、住まいやリゾート、店舗、オフィス、パーキングなど不動産のいろいろなニーズに対応します。

不動産の売買仲介、建築、リフォーム、リノベーションなどの場面で、皆様の“快適な『住』環境”を提案します。貴重な資産である土地の有効な活用法や、開発・分譲を通じて、多彩なライフスタイルに合わせた新たな価値を東京の都市空間に創造します。

仲介

仲介は不動産取引の基本と考えております。特に居住用はニーズの多い分野であり、お客様とのコミュニケーションを大事にします。

自然と利便性が共存する街、八王子に是非、お住まいを！との気持ちで日々、情報収集とご提供に努めております。地域に根差し、地理はもとより取引事例、相場を熟知しております。

●ご売却

大事な資産である不動産のご売却には、弊社の売買専門スタッフが適正な販売価格を提示させていただきます。

●価格査定書の作成・ご提示

<p>土地の評価</p>	<p>公示地価や基準地価、相続税路線価格など、価格算出の基礎となるデータを調査。これらは過去の取引事例から取引の指標として提示されているものです。 そして直近での実際の取引価格を把握し、整合性を確認いたします。</p>
<p>建物の評価</p>	<p>東京都における木造軸組み工法の建築基準価格は、令和6年1月現在、1㎡あたり230,300円（761,321円/坪）。 大手住宅メーカーと建売業者の建物販売価格は、大きく異なります。建物価格は、仕様・設備のグレードを把握したうえで、現況を踏まえて算出いたします。 特に注文建築では、お施主様の希望が反映されますので、面談の上、しっかり現地確認をさせていただきます、価格算出に反映させていただきます。</p>

●ご購入

人生で一番大きな買い物であるからこそ、心から満足していただくことが前提です。そのためにも地域密着、住宅ローンや税のことなど熟知した専門スタッフが、対応させていただきます。

資金計画 & 返済計画表の作成・ご提示

人生で一番大きな買い物であるからこそ、心から満足していただくことが前提です。そのためにも地域密着、住宅ローンや税のことなど熟知した専門スタッフが、対応させていただきます。

物件のご案内

お客様のニーズをしっかりと把握させて頂くためにも、是非、ご希望をお聞かせください。毎日の物件情報と現地確認の中から、お薦め物件をご紹介します。ご案内させていただきます。「資金計画 & 返済計画表」により予算把握をされていれば、ご希望に沿う物件に対して、即、結論をだして頂くことも可能となります。

買取再販①

地元八王子の多くの協力会社様と共に最善のリフォームにより中古住宅の付加価値を高め、再販事業を推進しております。

買取り	近隣に知られたくなかったり、時間をあまりかけたなかったりとオーナー様の諸事情に柔軟に対応、しっかりとした価格査定に基づき買取価格をご提示いたします。
	買取り価格査定書作成・ご提示
	仲介欄でご案内しました通り、価格査定の根拠をお示ししながら、一般ユーザーへの販売想定価格をご提示いたします。
	事業計画試算表作成・ご提示
	前記価格を踏まえて付加価値の想定と事業計画試算表により弊社買取・再販の原価を公開しさせて頂き、弊社の買取価格を提示させていただきます。
再販	弊社協力業者様との綿密な打ち合わせを経て、最善の再販計画を企画いたします。オーナー様にご迷惑が掛からないよう注意深く進めます。
ご購入	再販のため付加価値創造に取り組むにあたり、国や自治体による補助金制度を対象とした仕様・設備が可能かという事を考えます。 国は「2050年カーボンニュートラル」向け、住宅の省エネ対策に本腰。「異次元の少子化対策」で子育て世代への支援を強化。

◎2024年の税制と補助金のポイントは「省エネ」と「子育て & 若者夫婦」

①子育てエコホーム支援事業 ※最大100万円の補助金

1. 開口部の断熱改修
2. 外壁、屋根・天井または床の断熱改修
3. エコ住宅設備の設置、水回りのリフォーム（キッチン・バスルーム・トイレ）
4. 子育て対応改修
5. 防災性向上改修
6. バリアフリー改修
7. 空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置
8. リフォーム瑕疵保険等への加入なども併せて補助対象にすることができます。

②住宅ローン控除上限額の引き上げ ※最大控除 455万円

省エネ性能	2023年			2024年	2024年		
	ローン残高限度額	期間	最大控除額		ローン残高限度額	期間	最大控除額
認定住宅	5,500万円	13年	455万円	4,500万円 子育て世帯等は5,500万円	13年	410万円 455万円	
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		410万円	3,500万円 子育て世帯等は4,500万円		319万円 410万円	
省エネ基準適合住宅	4,000万円		364万円	3,000万円 子育て世帯等は4,000万円		273万円 364万円	
それ以外の住宅 (省エネ基準不適合)	3,000万円		273万円	原則として対象外		—	

※新築住宅または中古再販住宅の場合

※控除額の1万円以下四捨五入

※認定住宅とは：長期優良住宅または低炭素住宅の認定を受けた住宅

なお、住宅ローン控除における、子育て世帯・若者夫婦とは、以下の通りです。

1. 子育て世帯：19歳未満の子どもがいる世帯
2. 若者夫婦世帯：夫婦いずれかが40歳未満の世帯

※年齢の判定は居住開始年の12月31日時点となる見込み

買取再販②

③非課税贈与 ※最大 1,000 万円
 両親などからの非課税贈与特例が 3 年間延長。
 ただし省エネ基準は「ZEH 以上」に。
 一般住宅の場合、500 万円。

④リフォーム減税制度に「子育て対応リフォーム」が追加。

⑤「先進的窓リノベ」「給湯省エネ」事業は 2024 年も継続。

◎自治体独自の補助金も「東京ゼロエミ住宅導入促進事業」(ZEH 水準省エネ住宅等)



資産継承（相続）

- ◎令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。
※正当な理由がないのに、相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が課せられる可能性があります。
- ◎なぜ義務化？
相続登記がされないため、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺の環境悪化や公共工事の阻害など、社会問題になっています。この問題解決のため、令和3年に法律が改正され、これまで任意だった相続登記が義務化されることになりました。
- ◎相続登記の義務化とは、どういう内容？
相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になります。
法務局に申請する必要があります。
正当な理由がないのに、相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が課せられる可能性があります。
遺産分割の話し合いで不動産を取得した場合も、別途、遺産分割から3年以内に、相続登記をする必要が有ります。
- ◎過去の相続は対象ですか？
はい。対象です。
- ◎不動産を相続した場合、具体的にどう対応すれば？
相続人の間で早めに遺産分割の話し合いを行う必要が有ります。
不動産を取得した場合には、その結果に基づいて法務局に、相続登記をする必要が有ります。
早期の遺産分割が難しい場合は、今回新たに作られた「相続人申告登記」という簡便な手続きを法務局にとって、義務を果たすこともできます。
※相続人申告手続きは、戸籍謄本などを提出して自分が相続人であることを申告する、簡便な手続きです。

※相続人の間で、亡くなった方の財産をどのように分けるか協議・話し合いを行った場合の相続登記	※法律で定められた割合（法定相続分）で、亡くなった方の財産を相続した場合の相続登記	※遺贈によって不動産を取得した場合の所有権移転登記
遺産分割協議書作成	法定相続に基づく (遺産分割協議書作成)	遺言に基づく

競売代行サービス

●競売代行サービスについて

なるべく安く不動産を購入したいので競売物件を検討してみたい！

でも、競売って難しそう・・・

そんな風にお考えの方が多いと思います。結論から言うと、一般の方の競売物件落札は正直難しいです。

- × 落札するのにどの程度の値段をつければ良いのかわからず、相場より高値で落札してしまい、損をしてしまった。
- × 落札できたけどトラブル続出で後悔した。

などということにならない為にも弊社の専門スタッフが、ご相談・競売参加～落札・入居（使用開始）まで一貫してサポートさせていただきます。

まずはお気軽にお問い合わせください。

●競売諸費用

実費部分	
落札前費用	
申出保証金	入札物件の売却基準額 × 20%
落札後費用	
入札代金	入札額
登録免許税	固定資産税評価額 × 1.5%
強制執行費用 *1	通常住宅の場合、目安 40 ～ 80 万円
立ち退き料	相場 30 ～ 50 万円
残置物処分費用	室内動産の量による
委託代行・手数料など	
落札前費用	
物件調査費用	20,000 円 / 1 物件 (税別)
落札後費用	
代行委託代金	落札額 × 3% (税別)
リフォーム等	その他提案内容次第

*1: 占有者が明け渡さない場合

開発分譲 (建売分譲含む)

開発分譲は街づくりと考えています。より美しく、機能的に作り上げていくことを考えています。

開発行為による付加価値に伴い、優良住宅地の造成等のために譲渡した場合の軽減税率等の特例対象に、土地売主様の税額軽減に取り組みます。

開発分譲	<ul style="list-style-type: none"> ・開発許可を受けて、住宅建設の用に供される 1,000 m²以上（三大都市圏の市街化区域においては 500 m²以上）の一団の宅地造成事業を行う者に対する譲渡
------	---

弊社では開発行為の許可を要する一団の土地を取得し、開発行為による道路の築造や宅地造成、ライフラインの整備など土地の付加価値により、**優良住宅地の認定**を受けます。
このことにより、**土地オーナー様の税の負担を軽減**していただくことができます。

建 築	<ul style="list-style-type: none"> ・一定の優良な建築物の建築事業（施行地区面積 500 m²以上、建築面積 150 m²以上）を行う者に対する譲渡 ・地上階数 4 以上の中高層耐火建築物の建築を目的とする事業の用に供するための事業者に対する既成市街地等一定の区域内にある土地等の譲渡 優良住宅認定基準（建設省告示）の要件 ・床面積 50 平方メートル～200 平方メートル （共同住宅の場合、共用部分の床面積を各戸の専有部分平方メートルの面積に応じて按分した面積も含む。寄宿舍の場合は下限は 18 平方メートルとし、一室あたりの専有部分に相当する面積のほか、共用部分及び食堂等の共同施設部分の面積に応じて按分した面積を含む。） ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室（寄宿舍にあっては、共同の食堂、水洗便所、洗面設備及び浴室）及び収納設備があること。 ・別荘でないこと。 ・共同住宅の場合、上記 3 点の要件に該当する各戸の床面積の合計が全体の床面積の 1 / 2 以上あること。 ・容積率 10% 以上 ・坪当たり建設費 非耐火建築物 - 95 万円以下 耐火建築物 - 100 万円以下 ・建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、宅地建物取引業法に適法であること。
-----	--

弊社は、商業ビルはもとより共同住宅を所有・管理しております。
土地オーナー様から取得させて頂きました土地につきましても、立地や建ぺい率、容積率によっては、一定規模の共同住宅を建築し、**優良住宅**の認定を受けることにより、**土地オーナー様の税の負担を軽減**していただくことができます。

税負担軽減率	○個人の場合	
	<原則>	<特例>
	一律 15% (+ 住民税 5%)	<ul style="list-style-type: none"> ・2,000 万円以下の部分 10% (+ 住民税 4%) 分離課税 ・2,000 万円超の部分 15% (+ 住民税 5%) 分離課税
※課税譲渡所得（譲渡益）に対する税率です。		

弊社は、積極的に土地の開発分譲・建売分譲を行うとともに、共同住宅の保有・管理も進めます。

EIGHT BLDG. シリーズ

～弊社も数十棟の物件を所有するオーナーです～



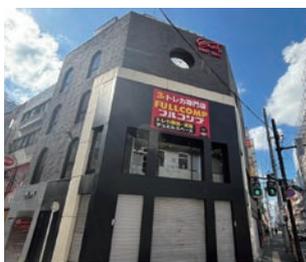
物件名：エイトビル（株式会社エイト本社）

所在：東京都八王子市明神町 3-20-5

アクセス：京王線八王子駅 徒歩 1 分

構造・規模：鉄筋コンクリート造 6 階建

種類：事業用物件（オフィスビル）



EIGHTBLDG.-Asahi I -



EIGHTBLDG.-Daimachi I -



EIGHTBLDG.-Koyasu I -



EIGHTBLDG.-Koyasu II -



EIGHTBLDG.-Koyasu III -



EIGHTBLDG.-Fussa-



EIGHTBLDG.-Mitakadai I -



EIGHTBLDG.-Myojin II -



EIGHTBLDG.-Nishihachi I -



EIGHTBLDG.-Nishihachi II -



EIGHTBLDG.-Sanda I -



EIGHTBLDG.-Yokoyama I -



EIGHTBLDG.-Yokoyama II -



八王子健康管理センター



大阪エイトビル



バリ島ヴィラ

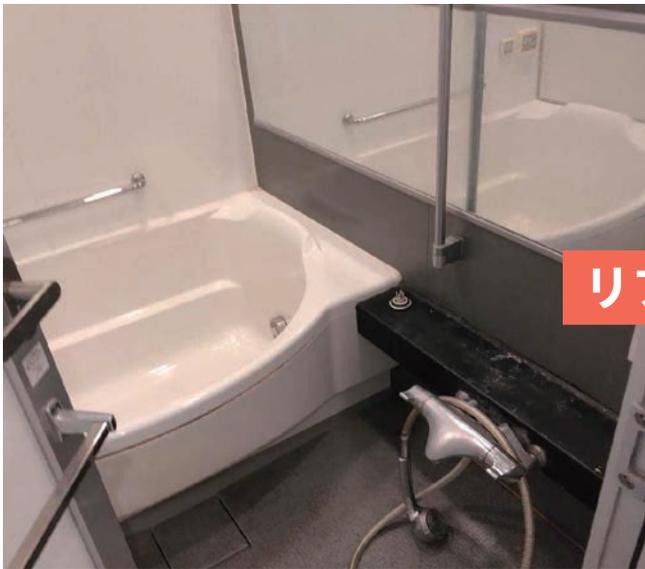
取引実績

	所在地	面積・構造	購入金額(概算)	
収益	八王子市梶田町	486.05㎡・S造平屋建(498.50㎡)	1.46億	
	八王子市横山町	149.61㎡・RC造6F(635㎡)	7,500万	
	八王子市横山町	358.02㎡・RC造7F(1480.22㎡)	2.9億	
	目黒区八雲二丁目	10.88.91㎡・RC造4F(1696.22㎡)	9億	
	八王子市三崎町	19.14㎡	510万	
	八王子市三崎町	17.42㎡	310万	
	福生市福生	66.11㎡	1,100万	
	八王子市千人町二丁目	361.93㎡・RC造4F(1090.10㎡)	4.5億	
	八王子市子安町	330.4㎡・RC造3F(743.76㎡)	1.5億	
	八王子市三崎町	31.50㎡・S造2F(49.59㎡)	1,800万	
	八王子市旭町	558.64㎡・S造4F(983.62㎡)	6億	
	八王子市千人町二丁目	479.99㎡・RC造6F(1964.8㎡)	7.3億	
	大阪市浪速区敷津東三丁目	82.26㎡・S造10F(689.72㎡)	2.03億	
	八王子市散田町	304.13㎡・W造(332.07㎡)	1.28億	
	三鷹市牟礼二丁目	1220.9㎡・RC造3F(①470.4㎡)(②509.93㎡)	4.7億	
	開発	八王子市下恩方町(11区画分譲)	1618.28㎡	8,300万
		八王子市元本郷町三丁目(4区画分譲)	638.16㎡	1億
日野市西平山四丁目(4区画分譲)		956.40㎡	4,800万	
相模原市下九沢(16区画分譲)		2436㎡	1.1億	
八王子市横川町・長房町(4区画分譲)		475.18㎡	3,200万	
八王子市東中野(10区画分譲)		1364.17㎡	1.15億	
八王子市中野上町(4区画分譲)		787㎡	3,600万	
相模原市緑区下九沢(12区画分譲)		1576.67㎡	7,200万	
八王子市暁町二丁目(7区画分譲)		1173.19㎡	9,400万	
八王子市みなみ野二丁目(14区画分譲)		2374.64㎡	3.5億	
相模原市緑区下九沢(6区画分譲)		745.97㎡	4,000万	
相模原市緑区下九沢(9区画分譲)	1420㎡	8,000万		
八王子市暁町二丁目(4区画分譲)	473㎡	4,000万		
小金井市貫井北町三丁目(10区画分譲)	1,446㎡	2.4億		
土地・戸建・マンション	八王子市高尾町	461.34㎡	8,100万	
	八王子市石川町	69.51㎡	700万	
	八王子市川町	94.29㎡	400万	
	八王子市寺町	62.85㎡・3LDK	1,100万	
	八王子市千人町一丁目	68.73㎡・2DK+1DK	1,800万	
	八王子市美山町	251.23㎡	450万	
	八王子市石川町	102.86㎡	2,980万	
	八王子市中山	71.94㎡	400万	
	八王子市千人町二丁目	17.30㎡	450万	
	八王子市暁町二丁目	110.19㎡	3,200万	
	八王子市中野町五丁目	94.40㎡	2,380万	
	八王子市元本郷町二丁目	62.70㎡	1,600万	
	八王子市南町	72.96㎡	2,480万	
	八王子市絹ヶ丘一丁目	245.47㎡	2,500万	
	八王子市台町三丁目	90.49㎡	1,500万	
	八王子市三崎町	49.22㎡	500万	
	八王子市元横山町	131㎡	2,500万	
八王子市みついで台	205.49㎡	1,650万		
八王子市散田町	297㎡・木造(195㎡)	4,780万		
八王子市上野町	152.53㎡・木造(157㎡)	3,600万		
八王子市七国	201.52㎡・木造(112.29㎡)	3,500万		
八王子市中野山王	92㎡・木造(63.2㎡)	500万		
八王子市中野山王	84.64㎡・木造(61.96㎡)	400万		
八王子市中野山王	86.41㎡・木造(61.55㎡)	300万		
競売物件	八王子市明神町四丁目	2130.81㎡・SRC造B1・6F(5691.32㎡)	9億	
	新宿区西新宿四丁目	63.88㎡	1,800万	
	新宿区西新宿四丁目	38.50㎡	1,300万	
	八王子市東浅川	677㎡	5,200万	
	八王子市元八王子	125.15㎡・W造2F(100.10㎡)	1,750万	
	八王子市山田町	223㎡・W造2F(133.85㎡)	2,600万	
	八王子市橋原町	127.6㎡W造(90㎡)	653万	
	八王子市別所1丁目	60.60㎡・3LDK	1,390万	
	町田市原町6丁目	24.85㎡	1,560万	
	日野市大阪上	41.08㎡	2,134万	
	多摩市連光寺	65.11㎡	2,388万	
	杉並区浜田山三丁目	188.52㎡・木造2F148.52㎡	1.1億	
	八王子市西寺方町	106.81㎡・W造(135.62㎡/135.77㎡)	1,955万	
	八王子市旭町	143.64㎡・RC造6F(684.4㎡)	4億8千万	
	グランシティ多摩永山	72.34㎡	2,018万	
	八王子市犬目町	164.07㎡・W造(132.19㎡)	830万	
	三鷹市北野	288.73㎡・S造(118.02㎡)	8,093万	
八王子市本町	173.67㎡	3,841万		
八王子市北野台	185.12㎡・W造(110.3㎡)	1,586万		
三鷹市下連雀二丁目	89.27㎡・軽量鉄骨造(64.70㎡)	3,112万		

取引実績



買取・再販



リフォーム



リフォーム



はじめに

仲介（借主仲介）

仲介（貸主仲介）

お客様ファーストで、心をとらえる
優良の物件をプロデュースさせていただきます。

オーナー様の長期安定賃貸経営をサポートする仲介。入居募集活動からご契約までの業務や日々のメンテナンス、時代の変化に応じたリノベーション・リフォーム活用などをご提案。お客様に寄り添い、ご来店からご成約に至るまで一連の流れをフォローする体制と仕組みを整えておりますので、安心してお任せください。お客様のニーズを捉えた募集、提案、仲介、契約、管理（約3,000戸におよぶ豊富な媒介物件があります。）を行います。長年蓄積してきた『独自の賃貸経営データ』と『お客様のニーズ』を元に募集活動を行い、総合力と地域密着の経験、きめ細かいサポートで賃貸経営を全力でサポートさせていただきます。

仲介 (借主様)

①受付 (来店・ネット・TEL)

ご希望条件をヒアリングして
お客様の条件に沿った物件をご提案致します。



②物件紹介・案内

お部屋の状況、周辺環境のご案内
図面、写真では分からない所を細かくご案内致します。
オンラインの物件紹介、内見も可能！
遠方にお住まいの方、お忙しくて時間が取れないからにオススメ！
お持ちのスマートフォンまたはパソコンで弊社スタッフが現地からリモートで
物件のご紹介をさせていただきます。



③申込・審査

ご納得頂ける物件が見つかりましたら、入居申込となります。
入居時期のご相談・必要書類のご案内等、弊社スタッフがサポート致します。



④契約

入居申込の審査が承認となりましたら、ご契約の締結となります。
契約開始日、契約締結日のご調整
契約開始日の確定後、契約金のご案内
契約内容等のご説明 ➡ ご理解の上、ご納得いただけましたら契約の締結となります。



ご来店は勿論、ご来店が難しい方はリモートの対応も可能となります！
上記お手続きの完了後、ご解約頂いたお部屋の鍵のお渡しになります。
お客様の新生活のスタートとなります！



オンライン内見

オンライン内見とは、物件に足を運ぶことなく、オンライン上のやりとりで自宅から物件の内見を可能にするサービスです。

お手持ちの通信機器を用いて、不動産業者とTV通話をすることにより、見たいお部屋を遠隔で内見することができます。



※弊社では Microsoft Teams を使用しての内見になります。

ご利用のシーン

1. 転勤先の住居を探したい

急な転勤により、現地に足を運んでお部屋を探すことが難しい状況です。

餅は餅屋というように、お引越し先はその地域に密着した不動産屋を使用して、良いお部屋を見つけたいものです。その場合、遠隔からスマートにやりとりできる「オンライン内見」を活用しましょう。大学入学時などにも、移動費用を抑えつつ、細かくお部屋が見れるのでおすすめです。

2. 事務所を移転したい

会社を移転したいけれど、日々の仕事に追われて、新しいお部屋を探す時間がない……そんなときにも、「オンライン内見」が大活躍。その場ですぐにアクセスできるのが、「オンライン内見」の魅力です。お仕事の空いた時間に、携帯やパソコンから、ぴったりのお部屋が探せます。

3. 内見に行くのが大変

「オンライン内見」は子育て中の主婦の方にも強い味方。お子様を抱えながらたくさんのお部屋に足を運ぶのは大変という方にも、携帯電話から手軽に予約ができるお部屋探しは便利です。

オンライン内覧の際はこんなところをチェック！

1. 備え付けの設備やコンセントの位置

コンセントとTV端子のある場所によって、家具家電の配置を考える必要があります。収納の奥行き・高さ、収納しやすいかなど何を収納するかイメージしながらクローゼットやシューズボックス、キッチン周りなどの収納スペースのサイズなどもチェックしておきましょう。

2. ベランダからの眺めをチェック！

日照はどの程度あるかも忘れずにチェックしておきましょう。また、洗濯物が干せる奥行きがあるかどうか、女性の場合は安心して干せるかどうか、プライバシーについても確認しましょう。

3. ドア、窓の造りをチェック！

ドア、窓、クローゼットの扉などがスムーズに動くかどうか確認しましょう。築年数の古い物件だと、サッシが古くなっていて窓を開けるのが大変な場合もあります。扉は隙間がないか、使用するカギの種類などもチェックしておきましょう。

仲介 (オーナー様)

①現地確認・撮影

募集に必要な情報を確認させていただきます。

(立地・外観・共有部分・室内・設備・周辺施設・etc…)

②賃料査定

新たに募集を開始する場合、適正賃料の確認をしたい場合など、ベストな賃料をご提案させていただきます。

③募集図面の作成及び出稿

募集図面の作成及び出稿



④営業活動



店頭・ネット・現地看板の設置・業者間など早期成約に向け幅広く営業活動を行います。

月1回募集反響状況(問合数・内覧件数)のご報告をさせていただきます。

オーナー様にご安心頂ける契約を行うべく、申込者の属性に合わせ保証会社を多数用意しております。

申込者の属性に合わせ、保証会社を多数用意しております。

詳細は P19 を参照下さい。

⑤申込受付・申込審査

保証会社を多数ご用意させて頂いておりますが、審査の承認が得られないお客様はオーナー様のご不安になりますのでお断りを致します。

保証会社の審査承認後、弊社にて申込内容の確認(属性、転居理由、勤務先、通学先 etc…)及びご本人様確認の上オーナー様へお客様情報をお伝えさせていただきます。

内容をご確認頂きまして、ご承諾を頂けましたらご契約締結に向けご用意させていただきます。以降、管理委託業務(P16)へ続きます。

⑥契約締結・契約開始

宅建業法に則り、契約の締結を行います。

物件に応じ、必要項目を特約で定め、契約期間中にトラブルが怒りにくい契約書を作成の上締結致します。

リフォーム及びリノベーションのご提案



オーナー様の資産を活かす、最適なお提案をいたします！

リノベーションによる資産価値の向上

立地の良い物件でも、建物や内装、設備などが周辺の物件よりも劣ってはいは入居率も低下してしまいます。弊社では、周辺物件との差が出るようお客様の目を引く内装にし、稼働率が上がるよう、入居者様とオーナー様双方が満足できるリノベーションをご提案いたします。

ex.01



様々な木目調の床材や壁材を使用し、古いマンションがオシャレに大変身しました。寝室のカラフルなヘリンボーンの壁がとても素敵です。



ex.02



明るいグリーンの壁紙とカラフルなフローリングで、落ち着いた雰囲気ながらも可愛らしいお部屋になります。



ex.03



カラフルなヘリンボーンの壁と、ダークブラウンのフローリングでモダンな雰囲気になりました。天井戸棚の扉が黒いのもアクセントが効いています。

リノベーションとは

お部屋の規模に応じて改修を加え、現代のライフスタイルに合わせた最新設備や流行の間取りを導入することにより、新築・築浅物件にも引けを取らない魅力の人気物件として住環境を再生することが可能です。

エイトホームでは、オーナー様が所有する資材価値の更なる向上を図るため、このようなリノベーションのご提案を積極的に行っております。

常にオーナー様・入居者様の立場に沿ったご提案こそが、高い満室率の秘訣です。

はじめに

入金・家賃管理

解約時の対応

- ・ 退去時の立会
- ・ 退去精算トラブル対応
- ・ リフォーム提案
- ・ 工事見積施工対応

家賃滞納

- ・ 入居者トラブル
- ・ 近隣住民トラブル
- ・ 設備の不具合対応

オーナー様のお困りごとを全て解決。

私たちがオーナー様を全力でサポートさせていただきます。

オーナー様の長期安定賃貸経営のご不安やお困りごとを全て解決！入居者の家賃管理から入居中のトラブル（家賃滞納・近隣住戸や設備の故障等）、退去時の精算トラブルについても豊富な経験がある弊社に安心してお任せください。

賃貸経営にリスクはつきものですが、弊社にお任せいただければ事前にリスク軽減やリスクヘッジが出来、クレーム等も最小限になります。大切なのはあらかじめリスク確認をして対策を練っておく事です。

オーナー様と弊社の二人三脚で明るい長期安定賃貸経営を実現していきましょう。

賃貸管理委託業務の仕組み

エイトホームの賃貸管理委託業務では、あらゆるトラブルに対するリスクヘッジをいたします。

委託業務の流れ

① 入居者募集

リスク：空室期間が長くて困っている



店頭での物件紹介はもちろん、ネット広告（自社ホームページ、レインズ、ホームズ）で広く募集を行います。他の不動産会社への紹介依頼や市内大学でのイベント参加もしており、早期の成約に努めております。

② 賃貸借契約の締結

リスク：相場変動による家賃交渉などの対応や民法など様々な法則性が心配



宅地建物取引業法に則り、賃貸借契約を締結致します。弊社の30年以上の実績と最新の法規制を入れ込むことでトラブルが起きにくい契約書内容を構築しておりますので、オーナー様にもご安心頂けます。

③ 入居期間中

リスク：家賃滞納、入居者とのトラブル、近隣住戸や設備に関する苦情処理など、問題多数で手に負えない



日常管理はもちろん入居中の様々なトラブル、クレームなど迅速に対応し解決することで、円滑な賃貸経営をサポートいたします。

ご入居者様には家賃保証会社やコンシェルジュ24の利用を必須にしておりますので、オーナー様の心配や負担が大幅に減らすことができます。

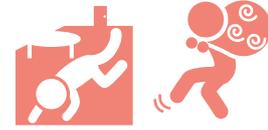
④ 解約 or 更新

リスク：更新時の条件交渉で言われるままに
値段を下げてしまった



契約期間満了前に入居者様に契約継続の意思確認を行い、継続頂ける場合は、更新契約書を作成し、更新契約書の捺印徴収、更新料請求を行います。

リスク：夜逃げや孤独死、事件な大問題が多数！



入居者より解約の連絡が入った際は、オーナー様へのご連絡と入居者より書面にて解約届けを頂き、その後弊社が退去の立会を行い、室内環境の確認を行います。借主ヒアリングの上、負担区分を判断いたします。

⑤ 退去・原状回復工事

リスク：原状回復費用（リフォーム費用）の負担の
区分、割合で借主と揉めている



退去時の精算は何かとトラブルが多いです。

豊富な経験のある弊社に安心してお任せください！

紛争防止条例（ガイドライン）に則り精算をご提案させていただきます。

弊社でご契約いただいたご入居者様には、ご入居前の室内の状況をクラウドサービスを利用して共有しておりますので、負担区分でのトラブルが少ないです。

合わせて入居者が好むリノベーションのご提案や、業者等の手配等も行わせていただきます。

Renovation



上記の内容が大まかなリスクになりますが、ごく一部です。賃貸経営にリスクはつきもの。

弊社にお任せいただければ事前にリスク軽減やリスクヘッジができ、クレーム等も最小限になります。

もし起きてもスムーズに解決します。

大切なのは、あらかじめリスク確認をし対策を練っておくことです。リスク確認をしたうえで管理方法を選ぶことをお勧めいたします。

オーナー様にご安心いただけるプラン

PLAN 01 保証会社



弊社募集の物件は、
お申込者の負担で保証会社への加入を必須にしております！

家賃保証会社とは

保証料を借主負担で保証会社にご加入いただき、その保証会社が連帯保証をするサービスを提供しております。賃貸物件で家賃の滞納などが発生した場合、入居者に代わって家賃等を大家さんに支払うことを保証しています。

● 利用するメリット

オーナー様が1番不安に思われる家賃滞納などの心配がなくなります！

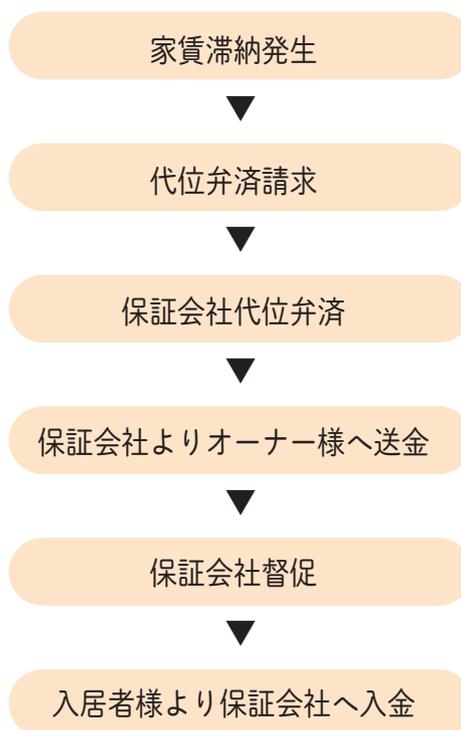
万が一、入居者が夜逃げをしてみたり、外国籍の入居者が無断で母国へ帰ってしまった際、大きな負担となる恐れのある訴訟費用や原状回復費用の保証が付いたプランにご加入いただきます。



● ポイント

オーナー様の費用負担はございません。
保証会社委託契約の手続きは賃貸契約と共に弊社が行います。
入居者様への督促は保証会社にお任せ！

● 保証会社の利用手順



弊社では、多数の保証会社を使い分けて使用いたします。
保証会社を使い分けることにより保証会社の倒産・破産のリスクを分散させ、お客様に合った補償内容やプランを選ぶことにより、より **オーナー様** に安心して賃貸借契約を行っていただけます。

多数の保証会社と提携しております

● ジェイリース株式会社

入居後のトラブルを未然に防ぐため多様な審査の手法を設けております！

	住居用	事務所・店舗
家賃	○	○
公益費 / 管理費	○	○
駐車場料金	○	○
水道料 / 町（区）費	○	○
毎月家賃と共に支払われる費用	○	○
賃貸借契約 更新料	○	○
鍵交換費用	○	○
畳表替費用	○	○
ハウスクリーニング	○	○
残置物撤去費用・ゴミ処理費用	○	○
修繕費	○	○
解約予告通知義務違反による違約金・損害金	○	×
早期解約による違約金・損害金	○	○

エイトホーム特別プラン有！
通常原状回復 2 カ月のところ、入居者様には 3 カ月のプランに加入いただきます。



● 全保連株式会社

保証内容が手厚い！

居住用

- ・月額賃料（限度額 24 カ月相当額）
- ・毎月家賃と共に支払われるもの
- ・鍵交換費用や畳表替費用

事務所・店舗用

- ・月額賃料（限度額 6 カ月相当額）
- ・駐車場料金（限度額 12 カ月分）



● 株式会社ナップ

生活保護受給されている入居者様専用プランや、学生専用プランあり！



● 日本セーフティー

生活保護受給されている入居者様専用プランや、学生専用プランあり！



● 興和アシスト株式会社

事務所・店舗用の賃貸保証に強い！

事務所・店舗用

- ・賃料、公益費
- ・賃料と共に支払われる水道光熱費（変動費は対象外）
- ・訴訟費用



● 株式会社ラクーンレント

困った時に安心！

業界唯一の弁護士無料相談つき家賃保証

居住用

- ・月額賃料（限度額 48 カ月）
- ・残置物の撤去、保管、処分費用
- ・明け渡し訴訟費用
- ・孤独死が発生した場合の原状回復費用（限度額 30 万円）

事業用

- ・事務所、店舗、工場、倉庫はもちろんのこと、借地や駐車場にも対応
- ・圧倒的な情報量
- ・月額賃料（限度額 24 カ月）別途訴訟費用 100 万円
- ・残置物の撤去、保管、処分費用



弊社募集の物件は、申込者の負担でコンシェルジュ 24 に
ご加入いただいております！

コンシェルジュ24とは

トラブルが起きた際、オーナー様の代わりにコンシェルジュ 24 のスタッフが対応するシステムです。
24 時間 365 日対応のためオーナー様が直接出向く手間が省けるだけでなく、入居者の方にも安心・
快適・便利な暮らしをお届けします。費用がかかる際はお見積りを出してから施工となりますので
ご安心いただけます。

コンシェルジュ 24 の主なサービス

● 緊急駆け付けサービス

深夜や早朝でも、電話 1 本でサービススタッフが出勤します！



水回り

カギ

ガラス

電気

ガス

給湯器

エアコン

建具

● 暮らしの安心出勤サービス

お電話のご依頼により警備員がお部屋を訪問し、在宅確認や外観確認などを行います！

不審者がアパートの周りをうろついている！ → 全日警の警備員がご自宅に訪問

一人暮らしのする子どもと連絡が取れない
離れて暮らす高齢の親と連絡が取れない
長期出張で自宅が心心配 → 警備員がサービス対象物件
に訪問し在宅確認

全日警は日本有数の
実績を誇る、トップクラス
のセキュリティサービス
会社です。

● 生活電話相談サービス

医師・弁護士、ケアマネージャー等、各分野の専門スタッフがお悩み相談！



健康・医療

法律

介護

税金年金

近隣トラブル

夜間・休日医療機関紹介

マタニティ・育児

パソコン基本操作

ペット(犬・猫)

※無料回数 3 回 / 年、ご予約制、その他詳しくはコンシェルジュ 24 公式パンフレットに記載

周辺大学との提携

学生の特徴を生かす、よりよい住環境のご提案♪

八王子市は、19 の大学・短期大学と、10 万人の学生を抱える都内有数の学園都市です。
エイトホームでは、八王子で学ぶ提携校の学生さんを対象に、周辺物件を数多くご紹介しております。
コンシェルジュ 24 は、初めて 1 人暮らしする学生さんとその親御さんには、
特におすすめのサービスシステムです！

工学院大学	東京工科大学	多摩美術大学
創価大学	東京純心大学	東京造形大学
創価女子短期大学	東京薬科大学	東京都立大学
拓殖大学	日本文化大学	東京家政学院大学
中央大学	明星大学	ヤマザキ動物看護大学
帝京大学		山野美容芸術短期大学
		デジタルハリウッド大学



賃貸運営管理業務一覽

1、物件の評価と管理受託		
管理受託時	物件の診断 (新築・中古)	建物外観、間取り、設備・仕様、セキュリティ、構造、環境、経営管理
		計画及び状況、募集条件、リーシング計画及び状況
		賃貸借契約書の内容、入居者の質、メンテナンス計画
		募集賃料査定・実行(稼働)賃料査定・運営コスト・メンテナンス計画の提案
	PMシステムの 確認	PMの業務内容と条件(マネジメントフィー等)の提示・折衝
		集金及び管理システム(集金のみ、滞納保証)の提案
		オーナーと管理契約の締結
管理替え時	物件状況、入居者、契約書、保険契約、滞納状況の確認後、対応の限度と管理システム	
	(入居者へ)管理会社変更のお知らせ発行(賃料支払いの方法の変更を含む)	
2、リーシング		
入居者募集	募集計画の立案	物件の評価と市場賃料との比較により、賃料等の賃貸条件を決定する
		付加価値のある貸し方を模索する
		仲介業者の選定と、仲介業者への効果的な宣伝活動を立案
		内見方法の手配
	募集活動	『募集図面』の作成
		各募集メディアへの配信及び募集広告の配布
		各仲介業者への営業訪問等及び問合わせ対応
		内見希望者の物件への案内
	入居者審査	「入居申込書」の受領、契約者・連帯保証人等の意思確認及び在籍確認
		与信もしくは滞納保証期間の審査、入居可否の判断
賃貸借契約 締結	賃貸借契約	「契約書」等の作成、「契約金内訳明細書」の作成、特約等の確認
		「事前説明書(定期借家権の場合)」、「重要事項説明書」の配布と説明、契約締結
		「使用規約」の配布と説明、その他関連文書の配布と説明
	再契約・更新	再契約・更新の条件を貸主へ提案、「再契約・更新のお知らせ」作成
		再契約・更新の意思確認・条件面での交渉対応「再契約・更新の明細書」の作成
	オーナーチェンジ	「賃貸借契約」の締結
		承継同意書の作成と回収(賃貸借契約の承継及び契約条件・賃料支払い状況) 敷金返還債務等の確認 新オーナー(スキーム)の説明、管理会社変更のお知らせ
3、入居者対応		
日常対応	問い合わせ相談	受付・対応
	ソフトクレーム	クレーム内容の事実確認、関係者等への確認・処置・経過後確認
	ハードクレーム	クレーム内容の事実確認、業者への発注・作業確認・経過後確認・費用負担の整理
	契約違の是正	注意・勧告・交渉・明渡し(立ち退き)、連帯保証人への勧告・交渉
	顧客サービス	入居者の保持に繋がるサービス
	訴訟	滞納賃料等回収及び契約違反者の明渡し
契約解除	解約受付	解約手続き(退去日確認、手続き、注意、精算)の確認・通知、解約理由の確認
	明渡し立会い	部屋引渡し、修繕・修復箇所及び貸予備品の返却確認
	費用負担	原状回復工事の費用負担の調整
	現状回復工事	業者への見積依頼と手配、金額交渉、工事日程の確認
4、物件対応		
メンテナンス	法定点検	特殊建築物、建築設備、エレベーター、消防設備、貯水槽、電気設備
		法定点検報告書の確認、消防計画の作成、避難訓練の実施
	日常的な建物管理	排水管・排水設備点検と清掃、給水設備点検、共用照明機器点検と調整、自動ドア
		風紀関係(ゴミ・廃棄物処理、駐輪・駐車、落書き)
		管理員業務(住込み、通勤、巡回)
		日常清掃、定期清掃
		植栽管理(剪定、除草、散水、害虫防除、施肥)
	検針業務	
不定期・緊急対応	管球切れ、停電、断水、漏水、詰まり、騒音、ガラス破損、エレベーター故障等	
中長期修繕	修繕計画の立案(修繕周期、部位、費用)	

	空室管理	内見の準備、空き室の保全
	防犯・防災	消防計画の作成、避難訓練の実施、避難経路の確保、セキュリティシステムの保守
5、出納業務		
	契約時	契約金(敷金・保証金、礼金、賃料、保険金(共済会費)、その他)の授受
		保険金(共済会費)の送金
	入居期間中	賃料、公益費等の徴収、契約者・入居者ごとのマッチング作業
		滞納者への督促(口頭・通知・支払い督促申し立て・賃料回収訴訟・明渡し訴訟)
		オーナーへの送金(回収賃料のみ)
		メンテナンス費の請求書類及び支払い管理
	退去時	業者及び公共料金等への支払い(立て替え払いを含む)
		原状回復費用の敷金内精算もしくは徴収
		敷金の返還(新規契約金との相殺、立て替え払いを含む)
6、コンサルティング		
	空室対策	賃料設定・募集方法の確認・改善、募集条件の立案、設備・仕様・間取り・外観のリニューアル
		管理状況の確認・改善、メンテナンス体制の確認・改善、マーケティング(市場調査)
		入居者の保持のための施策立案、長期的視野による改善提案
	運営コスト	運営コスト削減のための立案
	セキュリティ	防犯システムの立案
	ファイナンス	金融機関との交渉及び斡旋
	税務・法務	税理士・弁護士・ファイナンシャルプランナーとの折衝及び斡旋
	保険	火災・地震・施設賠償等各種保険の斡旋
	アンケート	入居者へ顧客満足度調査のためのアンケート実施
	事業計画	数年及び年間の運営事業計画の立案
	検証	年度ごと及び数年の実績(成約賃料、未達成賃料損失、未稼働損失、未回収損失、解約率、運営費の検証)
	リスクマネジメント	運営全体の中でリスク対策の優先順位を総合的に判断
	市場分析	エリアにおける賃貸市場動向の把握
	入居者ニーズ	エリア及び全体的な入居者ニーズの把握
7、レポートニング		
	月次	月間の収支実績報告(賃料回収と運営費)及び予算管理
		レントロール(契約一覧)・スタッキングプラン(成約賃料一覧体系図)
		未収及び前受付け賃料の状況
		リーシングレポート(入居募集状況の報告、契約締結の報告)
		入居者対応の報告(クレーム・トラブルの履歴)
		物件対応の報告(メンテナンス履歴)
8、データベース(DB)		
	記録保持	DBへの入力作業(物件、オーナー、契約者、入出金情報等)
		PM業務の省力化及び業務効率化(各事業部間のデータ連携、レポートニング)
		全運用履歴(入居者・物件・出納情報)の保持
計画立案	事業計画の予実管理	
9、管理受託営業		
	新築企画	エリアマーケティングを実施し、市場調査&企画提案書を提出
		差別化され、かつ普遍的な入居者ニーズに則った企画を立案・提案
		PM主導もしくは企画参画型の建築プロデュースを提案
		企画・設計・施工・監理をマネジメントするコンサルティング契約を締結
		竣工後に管理受託契約締結を条件とする
	リニューアル企画(中古)	リニューアル企画の立案・提案
		物件の診断後、PMシステムと条件を提示
		自主管理もしくは他社管理からの管理替え

網掛け箇所は別途お見積りをご提示させていただきます

点検

①設備機器の保守点検業務

建物に設備されている各機器、装置などの保守点検業務です。

例えば、火災報知器や消火器などの消防設備が、「いざという時に安全に作動するか」点検をする消防設備点検などもこの保守点検業務に含まれます。

消防法により、建物の管理者には半年に1回の機器点検と1年に1回の総合点検と、消防署長への点検報告が義務付けられています。

その他にもエレベーターの点検はもちろん、貯水槽の定期点検や、共用部分の電灯の絶縁測定まで様々な設備の保守点検を行っています。

②清掃業務

建物管理の業務と聞いてぱっとイメージが浮かぶのはこの清掃業務ではないでしょうか。

こちらは文字通り、建物敷地内の清掃業務です。

実は、皆さんがイメージしているよりももっともったくさんの場所をお掃除しています。

このように各エリアしっかりお掃除して、ゴミ収集の日には回収に立ち会うことも御座います。これが清掃業務の中でも【日常清掃】に分類される、日常的に行う清掃業務です。

その他に【定期清掃】と言われる、年に何回か大規模なお掃除を行います。

「清掃のお知らせ」なんてお手紙がポストに入っていた経験がある方も多いかと思いますが、予め日時を決めて、床に洗剤をまいてワックスがけなど、日頃のお掃除では落ちない汚れをしっかり落とします。

検針・請求業務

多くのアパートは部屋ごとに、八王子市水道局と入居者さんとの直接契約になっていますが、大型のマンションなどは建物で水道契約をして、部屋ごとに分配する仕組みになっているところも多いです。こういった「子メーター」のある物件では、入居者さんから水道料金を検針して請求することもあります。

当社の管理物件にも検針して使用した分だけ請求、の形をとっているマンションがあり、管理業務の一つとして毎月現地のメーターを検針して、八王子市の水道料金に基づいて計算をし、月毎に請求しています。地味ながら大事な仕事です。



広告・デザイン

エイトホームでは、オリジナルデザイン制作のご依頼も承っています。
デザイン完成後は、そのまま印刷までコストパフォーマンス良く、スピーディに製作できるメリットがあります。

デザイン制作後はデータをエイトホームで責任を持って保持しますので、追加注文や修正も承ります。

また、納期や料金など柔軟に対応させていただきます。

お気軽にご相談ください。

デザイン可能な制作物

- ・ ホームページ
- ・ WordPress カスタマイズ
- ・ LINE リッチメニュー
- ・ 店舗看板
- ・ チラシ
- ・ フライヤー
- ・ ポストカード
- ・ パンフレット
- ・ ポスター
- ・ ロゴマーク
- ・ キャラクターデザイン
- ・ のぼり
- ・ 動画
- など



• • MEMO • •

• • MEMO • •



エイトホーム

東京都八王子市明神町 3-20-5 エイトビル 1F
TEL 042-645-8017 FAX 042-645-8035
エイトホーム : <https://www.8-home.jp/>
エイトホーム新宿 : <https://shinjuku.8-home.jp/>

