

株式会社エリア・ティ オーナー様募集

持ち家リフォームをご検討中の方も
ぜひご一読ください。



マンション・アパート・戸建て 駐車場もおまかせください！

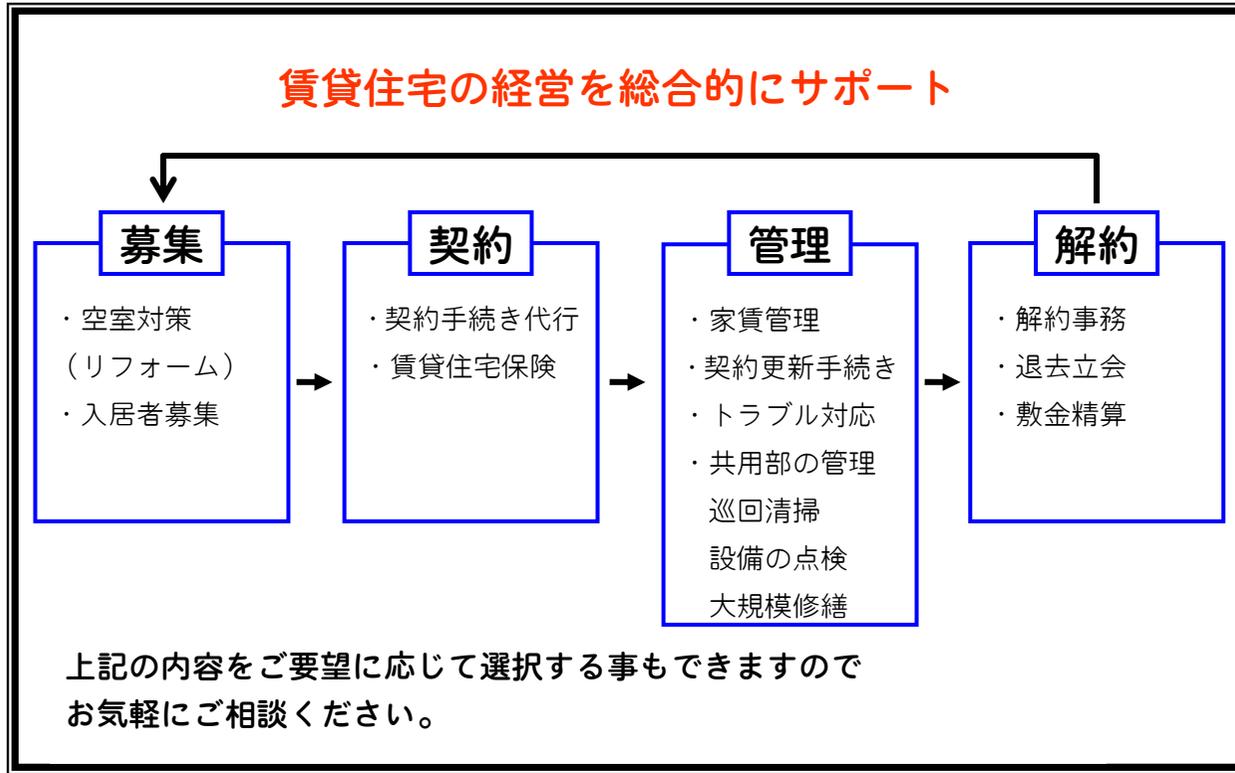


当社エリア・ティは、唐木田に事務所を構えて 10 数年、この地域を中心に賃貸マンション・アパートの管理、賃貸物件の仲介等を行ってまいりました。少人数ではありますが、地域に根付いた、きめ細かいサービスのご提供を日頃心掛けております。「**管理会社が近く、よく動いてくれるから安心。**」そう言ってもらえるように今後も精一杯、努力してまいります。

社名	株式会社 エリア・ティ
所在地	〒206-0035 東京都多摩市唐木田 1-53-15 イリス唐木田 101
駅からの交通	小田急多摩線唐木田駅から徒歩 1 分
TEL	042-339-7001
FAX	042-311-3687
営業時間	09:30~18:00
定休日	水曜日、祝日
ホームページ	http://area-t.chintai-shop.jp/
宅建免許番号	東京都知事(4)第 81490 号
所属団体	(社)東京都宅地建物取引業協会
保証協会	(社)全国宅地建物取引業保証協会

賃貸物件管理

業務内容 1棟から1室までおまかせください。



募集

地元の会社だからできる「きめ細かいサービス」でお部屋探しをお手伝いいたします。最近ではインターネットでお部屋を探されるお客様も多くなっているため、掲載写真を増やす・リフォーム履歴を載せるなどして情報を充実させています。

空室対策として物件のリフォーム（例：5～7ページ）のご提案も行っております。

契約

賃貸借契約に係わる煩雑な手続きもおまかせください。また、当社では少額短期保険（家財補償・借家人賠償責任補償）の募集引受けも行っているため、火災・漏水・家財の盗難など、万一の場合にも安心してお住まいいただけるような仕組みを備えております。

管理

家賃管理・滞納家賃の督促業務・設備のトラブルなどのクレーム対応といった入居者の管理から、巡回清掃・エレベーターなどの共用設備の点検・法定消防点検・排水管洗浄・大規模修繕のような建物の維持管理まで総合的にサポートいたします。

解約

入居者から解約通知を受け付け、退去時の立会（部屋の状況確認）と敷金の精算を行います。精算は東京都の定めるガイドラインに基づき、貸主・借主の負担区分について不明瞭な部分が生じないように実施します。

物件の維持管理

巡回清掃・照明交換・植栽剪定



蛍光灯の交換



植栽の剪定

物件を綺麗な状態に保つために共用部の巡回清掃を行います。

共用部の照明（蛍光灯など）交換も重要です。点滅したり切れていたりする箇所を放置すると建物自体の印象も悪くなるため定期的に見回り対処致します。

建物周りの生垣などは隣地や道路へ越境しないよう、手入れが必要です。

法定消防点検



自動火災報知設備の点検
※住宅用防災警報器に法定点検義務はありません。



避難はしごのハッチ
実際に動かして不具合が無いか確認します。

消防法は火災報知器や避難器具のような消防用設備が正常に作動するか定期的に点検し、管轄する消防署に報告することを義務付けています。

一般的に共同住宅において避難はしごはバルコニーに設置してあり、その点検には入居者に協力していただく必要があります。管理会社として日程の調整や点検作業の立会などを行います。

排水管洗浄



キッチンなどの排水口からホースを挿入して高圧洗浄します。



排水の流れ具合を確認

建物の排水管を流れる水には食品の油分など様々な混入物が含まれており、それらが管に沈殿・付着することで排水不良を引き起こすことがあります。

共同住宅の管理者はそのようなトラブルを防ぐために排水管の洗浄など必要な措置をとるよう【建築物環境衛生管理基準】で定められています。

物件の維持管理

大規模修繕

建物は年数を経て徐々に傷みが生じ、外壁の塗り替えなど大規模な修繕が必要となります。国土交通省のガイドラインによると大規模修繕の周期は12年とされていますが、建物の状態に応じて柔軟に対応します。定期的にメンテナンスをすることにより建物の寿命も延びますし、綺麗な外観は入居の促進にも繋がります。

大規模修繕は特殊な事情が無い限り、入居中の物件に対して実施することになります。そこで重要なのは入居者と施工業者の間に入り、修繕工事が円滑に進むよう調整することです。臭気や振動が発生するような作業を行う際には事前に各戸に通知し、後でトラブルが発生しないように注意する必要があります。特に玄関周りの施工など入居者に協力していただく場合には戸別にスケジュールを調整し、入居者不在の時は当社従業員による立会で施工することもあります。

施工中の巡回はもちろん、竣工前の最終チェックも責任をもって実施いたします。

外壁の塗装



Before



After

古くなった塗装は色褪せ・剥がれ・汚れの付着で見た目の印象も悪くなりますし、雨漏りなどの心配もあります。最近の塗料には「**汚れが付きにくい**」など**機能性が向上**している物もあり、塗り替えた**綺麗な状態を長く保つ**効果も期待できます。

共用部のバリューアップ



Before



After

コンクリート直仕上げだった共用廊下の床面には**長尺シート**を張りました。**防水性**はもちろん**防滑性向上**の効果もあり、**意匠性も優**れています。照明器具の**LED化**も実施しました。省エネで明るく**長寿命**。最近ではLEDの値段も下がり、導入しやすくなっています。

リフォーム事業

水栓器具などの設備入れ替えのように簡単なリフォームから間取りの変更を伴うリノベーションまで、空室対策・資産価値向上を考えたリフォームでオーナー様の賃貸経営をお手伝いさせていただきます。賃貸物件だけでなく、ご自宅のリフォームもご相談ください。

リノベーション例

ある程度築年数の経過した物件は、メンテナンスや価値向上の手段としてキッチンなどの設備の入れ替え工事を実施していますが、物件の状態によっては床・壁も全て作り直す、リノベーションをご提案することもあります。デザイン性と使い勝手の両立を常に意識し、オーナー様にも入居者様にもお喜びいただけるお部屋づくりを心がけています。

間取りの変更



Before

After

53㎡・2LDKで**ファミリー向けの間取り**でありながら、**浴室は3点ユニットバス**。家族で住むには使いづらく、単身では広すぎる中途半端な造りの部屋でした。

このリノベーションでは水回りのレイアウト変更を主軸に、生活するうえで**気になるところをまとめて改善**するようにしました。

バストイレを別に



Before

After

ファミリー向けの部屋の3点ユニットバスには「**家族が入浴していると他の人はトイレに行けない**」という問題がありました。

そこで新たに**独立したトイレ**を設け、**浴室も丸ごとリニューアル**。トイレはウォシュレット・暖房便座・オート脱臭等を備えた高機能便器。浴室には浴室乾燥機も設置されていて、天気を気にせず洗濯できます。

リフォーム事業

新しい洗面所



After

独立洗面台は奥行の浅い物を選びました。通常のサイズですと向かい側にあるトイレのドアに干渉してしまうためです。限られたスペースでも**利便性を損ねないよう工夫**しています。

洗濯機周りには2つのキャビネットを設置。タオルや洗剤置き場に困る事はありません。

収納を使いやすく



Before

After

古くて扉にガタがきていた廊下の収納を撤去。空いたスペースの一部にシューズボックスを作り、**玄関周りの収納不足を解消**しました。

残りのスペースはLDK用の収納に。取り外し可能な4枚の可動棚のおかげで「掃除機など嵩張る物は下段に」といった具合に、**用途に合わせた多様な使い方**ができます。

LDK



Before

After

浴室・洗面所の拡大工事に伴いキッチンを動かす必要がありました。Beforeのような壁付けキッチンにもリビングを広く使えるなどのメリットはあるのですが、この物件は建物の最上階にあるため料理中でも外の景色を楽しめるよう**カウンターキッチン**に作り変えました。11.4帖の広さと勾配のある高天井が相まって**解放感のある空間**に。

リフォーム事業

カウンターキッチン



Before

After

旧型のブロックキッチンから**ビルトインコンロ**（グリル付き・3口）の**システムキッチン**に。

シンク上に吊り収納は設けず、キッチンに立っていてもLDKの広々とした空間を感じることができます。**小さいお子さんがいても目を離さず料理ができる**のもポイントです。



After

木目調のおしゃれなシステムキッチン。前のキッチンよりも幅が広くなり料理もしやすくなっています。

さらに**大容量のカップボード**も設置しました。中段には炊飯器などを置くことができますようになっています。

備え付けの家具はお部屋探しの際の**アピールポイント**にもなります。

1LDK ↔ 2LDK



Before

After

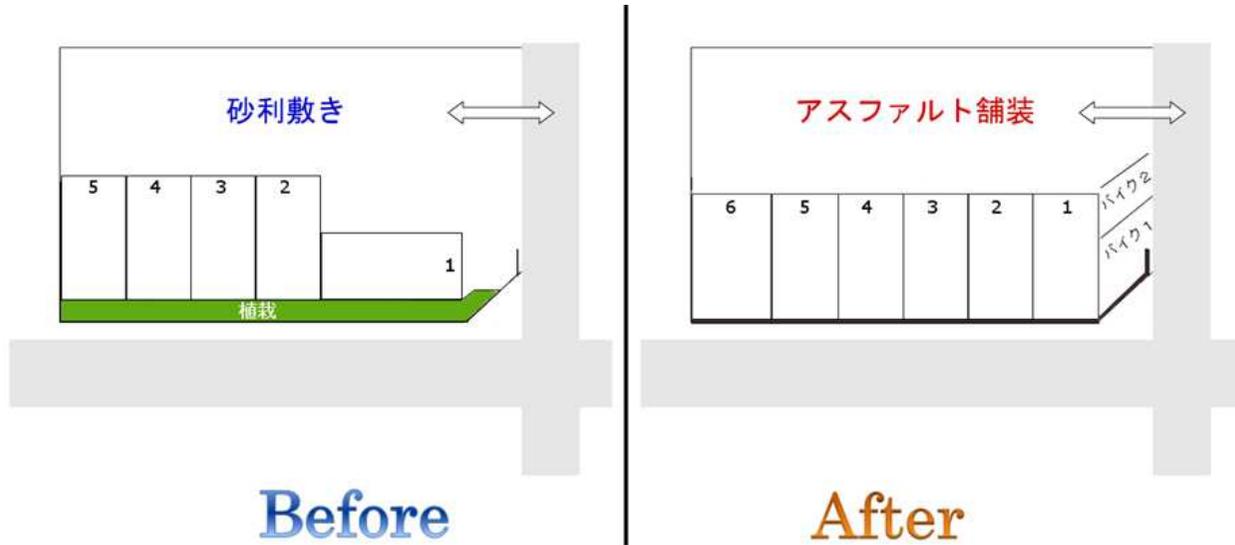
4帖と5.5帖の旧洋室はどちらも中途半端な大きさで使い勝手が悪くありませんでした。収納の位置も悪くドアやカーテンレールに干渉したり、ベッドの置き方にも工夫が必要でした。

新しい洋室には**間仕切り戸**を採用。開けば大型の1LDK。閉じれば2LDKとしても使え、**生活スタイルに合わせて間取りを変更**できます。

土地の活用

遊休地の活用も当社にご相談ください。面積や立地等を考慮し、時間貸し（コインパーキング）も含めて最適な活用方法をご提案します。新たに賃貸マンションを建築して経営をお考えのオーナー様も是非当社にご相談ください。

例1：月極駐車場



既に月極駐車場（砂利敷き）を経営されているオーナー様からアスファルト舗装工事をご依頼いただきました。ただ舗装工事をするだけではなく、更に何かできるのではないかと考え、手入れの大変な植栽の撤去・フェンス新設に伴う区画寸法や配置の見直しをご提案。自動車用区画1台・バイク用区画2台を増設し、アスファルト化による賃料増額と併せて収益性が向上しました。

例2：狭小地の時間貸し



自動車用区画を4台分しか確保できない狭小地であっても立地によっては時間貸し（コインパーキング）として活用することも可能です。運営会社の審査・交渉次第ではありますが、月極駐車場として賃貸するより高い収益を上げられます。

株式会社エリア・ティ

東京都多摩市唐木田 1-53-15-101

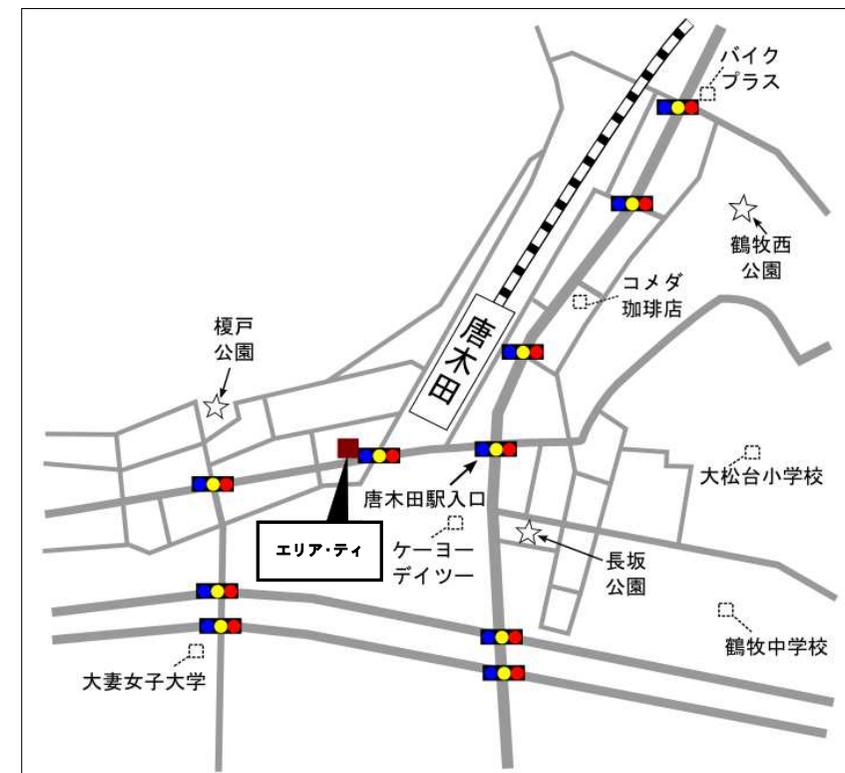
TEL 042-339-7001 FAX 042-311-3687

URL <http://area-t.chintai-shop.jp/>

MAIL f-info@area-t.co.jp

定休日 水曜日・祝日

営業時間 9:30~18:00



2018年7月17日発行