TOM

TOTAL
OWNER'S
MANAGEMENT

めざすのは、夢の暮らし
一生涯のゆとりを手に入れる

GO TO THE DREAM

心のゆとり、時間のゆとり、お金のゆとり。
快適な生活はゆとりある生活から得られるものです。
あくせく働くライフスタイルから、
ゆとりあるライフスタイルへ。
豊かでゆとりある将来について積極的に考えませんか。
ゆとりある生活は、ただ考えるだけでは得られません。
「ものの考えや発想を変えてみる」
「行動パターンを変えてみる」
「新しいことにチャレンジしてみる」
きちんと準備して行動すれば、不安が消えるだけでなく
一生涯を通じてあなたが本当に望んでいた
豊かでゆとりある夢の暮らしを実現することができます。
トータルオーナーズマネージメントは、
あなたのゆとりある生活について提案いたします。











生涯の収益をつくる。

都心のマンション経営。

将来、趣味や旅行をゆっくり愉しみたい。孫や子どもたちにプレゼントを贈りたい。リタイアした後は思い描いていたゆとりある暮らしを叶えたい。そう望んでいる方は多いはずです。けれども、心から充実した生活を送るためには、資金が必要です。

年金や貯蓄だけに頼るのではなく、人生を謳歌するための資金を生み出す計画をはじめませんか。都心の新築マンション経営にこだわり続けて30年以上。私たちは一生涯収益を生み出すマンション経営のプロです。どのくらいの資金が必要で、実際にどのくらい収益があるのか。常にお客様の目線に立って最適な資産運用をご提案させていただくのはもちろん、ご購入後の所有財産の運営についても責任を持ってフォローさせていただきます。お一人おひとりのかけがえのない人生に安心とゆとりをご提供します。夢を現実にするトータルオーナーズマネージメント(TOM)をぜひご活用ください。老後の安定した資金を生み出すための準備をはじめましょう。















資産価値を守り、一生涯利益を得る。

ご購入される方とお住まいになられる方の目線に立った商品

よい「立地」に確かな「施工品質」と信頼できる「維持管理」に加えて、快適性をそなえた「生活空間」があって初めて、誰もが住みたくなるオーナーズマンションの提供ができ、高い「入居率」を実現できます。

立　地

オーナーズマンションの資産価値は「立地」で決まります

長期的に安定した賃料収入の確保や将来性を考えたときに立地条件は外すことができません。私どものオーナーズマンションでは、人気の沿線、人気の駅であること、安心して暮らせる環境であること、若い人が集まるような活気ある場所であること。また、駅から徒歩圏内の立地であることを重視しているのは、アクティブな都心生活者にとってアクセスのよさは毎日暮らすうえで大事なポイントだからです。都心で立地のよいオーナーズマンションには、将来に渡って誰もが住みたいと思う大きな価値があり、それはお客様の資産価値を守ることにつながります。



施工品質

耐震性など厳格に監理される「施工品質」

耐震性や安全性など、きちんとマンションの設備が維持されているか、根幹ともいえる施工品質を見極めることはオーナーズマンション選びにおいて欠かせない条件です。私どものオーナーズマンションは、開発にあたり、目に見えない部分や細やかな部分に至るまで各工程において検査を実施。柱や大梁、耐震壁などの重要な鉄筋が一本でも不足していないかなど、「施工品質管理体制」で厳しく品質をチェックしています。将来に渡って資産価値を守り続けるオーナーズマンションを実現しているのは、慎重に検査を重ね、しっかりとした体制で施工品質の管理をしているからです。



維持管理

長期間、「維持・管理」し、信頼できるプロ

賃料収入から安定した収益を得る。それがオーナー様の期待する主な目的ではないでしょうか。どんなにクオリティの高いマンションでも、建物である以上経年による劣化や機能の不具合は避けられません。そのとき、建物の維持管理がおろそかでは長い年月とともに資産価値が目減りしてしまう可能性があります。重要なのは、長期的な視野に立った計画的な修繕を実施していく維持管理力です。維持管理が行き届いたマンションは雰囲気が明るく、魅力的で入居者を惹きつけます。あなたの資産を守り抜くために、「維持・管理」はプロにお任せください。



生活空間

誰もが住みたくなる機能美と快適性をそなえた「生活空間」

便利で快適に安心して暮らしていただくための十分な設備を整えた生活空間を提供しています。室内には2口ガスコンロを標準装備したシステムキッチン、雨の日でも洗濯物が乾かせる浴室換気乾燥機をはじめ、インターネットや Wi-Fi を使い放題の快適な環境、留守中でも配達された荷物を２４時間３６５日受け取れるフルタイムロッカーなど、細やかなサービス機能を設置しています。さらに、セキュリティ対策としては、オートロックシステムとＴＶモニターの併用で来訪者をチェックできるうえ、２４時間遠隔監視システムで万一の際も安心でき、防犯カメラも入居者の安全を見守ります。居住者にとって「ずっと住みたくなる都市生活の居住空間」を提供するのが、私どものオーナーズマンションです。



入居率

賃貸経営をサポートして高い「入居率」を実現

マンション経営の最大のポイントは、なんといっても安定した家賃収入です。誰もが住みたくなる居住空間だけではなく「賃貸管理システムが整っているか」「万一入居者がいない場合でも家賃が保証されるかどうか」などしっかりとチェックしておくことも必要です。私どものオーナーズマンションでは、入居者の募集や更新・解約手続き、賃貸契約や集金、お部屋のメンテナンスをはじめ、お客様にとってわずらわしいと思われるすべての業務を代行しています。長年培ってきた賃貸経営能力で常に高い入居率を維持。お客様のライフスタイルやニーズに合ったサポート体制で、一生涯価値のあるマンション経営を全力でバックアップしています。



トータルオーナーズマネージメント

TOM 5大メリット

マンション経営のメリットとは、「家賃収入で老後のゆとりをつくることができる」「旅行や趣味などを愉しむゆとりが生まれる」そして、ご自身に万一のことがあったとしても「家族の生活を守ることができる」安心感にあります。さらに最近の傾向として、「マンション経営は長期的な視野に立った、大きなメリットが期待できる資産運用・形成法」として注目され、評価が高まっています。

1 資産形成
2 インフレ対策
3 老後対策
4 生命保険
5 税金対策







TOMのメリット

1資産形成

「投資をするのはリスクがあるのでは?」と、ためらっている時代は終わりました。これからは「リスクをとらないリスク」が考えられます。もはや銀行に現金を貯金していても、将来の安心にはつながりません。資産運用・資産形成については私どもにご相談ください。お客様のライフスタイルや目的にあった方法をマンション経営のプロとしてアドバイスいたします。

自己資金が少なくても はじめられるマンション経営

一般的に、資産家やお金持ちの方の資産形成法という印象が強いマンション投資。ですが今は、会社員や公務員のオーナー様も多くいらっしゃいます。不動産は担保価値のある資産とみなされ、金融機関の融資が通りやすいのも大きなポイントです。私どものオーナーズマンションの場合、少額自己資金でご購入することも可能です(要審査)。マンション経営はどなたでも無理なく、少額の資金ではじめられる資産運用法です。

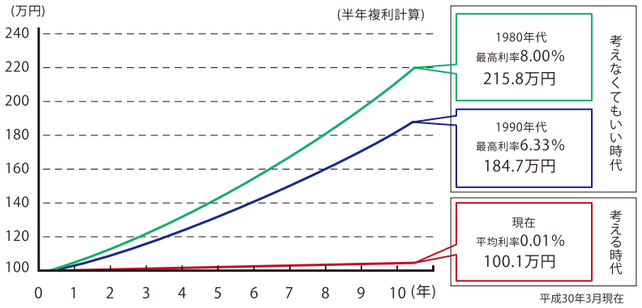
景気に左右されず 資産をバランスよく形成

マンション経営は、株式や債券のようにキャピタルゲインを狙うだけではなく、家賃収入という収益を得ていくインカムゲインがあります。実物資産のため資産がなくなるというリスクがなく、マンションは確固とした財産になります。長期的に資産をバランスよく形成するなら、景気に左右されにくく、安定した収益をめざせるマンション経営がおすすめです。

長期的に家賃収入という 収益が望めるオーナーズマンション

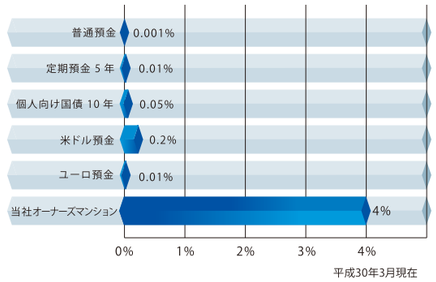
銀行や郵便局に預けていても、利子はわずかしかありません。だからといって株式やFX、外国債券はリスクが高いうえに手数料もかかります。外貨預金は為替変動などのリスクがあるため、必ずしも利回りがいいとはいえません。その点、好条件を満たした入居者に人気のあるマンションであれば、安定した家賃収入が期待できます。効率的な運用をしたい。でも危険な運用はしたくないという方にとって、マンション経営は将来に渡って資産を有効に運用できる投資のひとつです。

【100万円の現金を10年間運用した場合の比較表】



平成30年3月現在

【主な金融商品の利回り比較表】



平成30年3月現在

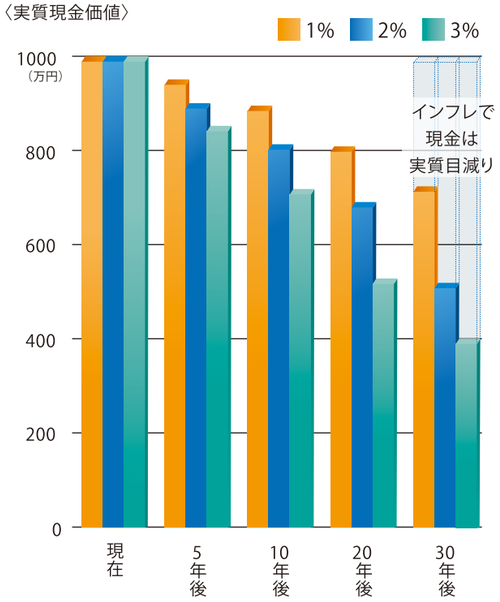
TOMのメリット
2 インフレ対策

長い間、日本では継続的に物価が下がるデフレが続いてきましたが、アベノミクス以降は様々なモノの価値が上がってきており、物価上昇の状況は定着しつつあります。インフレによって貨幣価値は目減りしてしまうため、大切な資産を守るためにはインフレに負けない資産運用が必要となります。多くの金融商品がある中で、オーナーズマンションはインフレ対策ができる実物資産です。

インフレヘッジに大きな強み 今こそ価値ある不動産

インフレヘッジとは、インフレ（物価上昇）のリスクをヘッジ（回避）すること。インフレでは、物価が上昇することによりお金の価値が下がりますが、実物資産である不動産は物価に比例する性質があるため、物価が上がると不動産にもその影響がおよびます。3,000万円でオーナーズマンションを購入すれば、物価が上がると不動産価値もスライドし上昇する可能性があるというわけです。これが不動産の強み、インフレヘッジです。

物価上昇が年 1%、2%、3% の場合
〈実質現金価値〉



ペイオフなどのリスクから 資産を守る

普通預金の金利は0.02%、3,000万円預けても年に6,000円の利息。これではタンス預金と変わりありません。しかも、ペイオフ問題があります。銀行が破綻してしまった際に保証される預金は、元本1,000万円とそれに伴う利息だけ。もはや、銀行に預金しているからといって必ずしも資産が守られる時代ではないのです。そこで注目を集めているのが、インフレに強い実物資産です。資産形成のひとつとして、マンション経営という不動産投資を組み込むことは、リスク回避の基本です。

預貯金のように目減りせず、 将来も毎月家賃収入

経済が安定し景気が回復してくると、物価が上昇するといわれています。インフレになるとモノの値段が上がり、お金の価値は目減りします。将来、貯蓄しているお金を実際使うときに不足する可能性が高くなるのです。そこで今、注目されているのがマンション経営。私どものオーナーズマンションでは、マスターリースシステムをご用意しているため、オーナー様は将来に渡って毎月安定した家賃収入を得られます。

TOMのメリット
3 老後対策

今の年金制度では夫婦合わせた受給額は月に約22万円。それだけで長い老後を過ごすのは不安です。しかも、将来さらに年金制度が大きく変わっているかもしれません。リタイアされた後も現役と変わらない暮らしをできる限り愉しみたい。公的年金だけに頼らず、毎月余裕のある老後を楽しみたい。そんな願いを叶えるのがオーナーズマンションです。

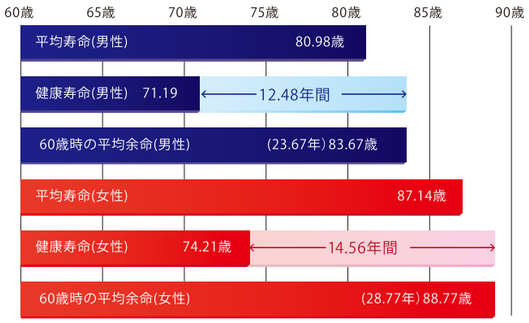
20人中 17人が 「老後に不安感あり」

生命保険文化センターの調査(※1)によると、老後生活に不安感なしと答えた人はわずか12.8%。全体で85.7%もの人が老後に不安感ありと答えています。しかし、不安は準備で解消できるのです。「公的年金だけでは不十分」と思っている方は、今すぐゆとりある老後を生み出す道を選択しましょう。

※1 生命保険文化センター「生活保障に関する調査」平成28年度

日本の年間医療費は 総額42兆円突破

75歳以上の1人あたり医療費は92万9千円、65歳未満の5倍近くになります。75歳以上の方は後期高齢者保険で自己負担は1割程度で済みますが、通院のための交通費や差額ベッド代、先端治療費などは全額自己負担になります。
ご自身が高齢になられた時に毎月の日常生活費以外に医療費の増加を考えなくてはいけません。



※ 生命保険文化センター資料参考 平成28年度

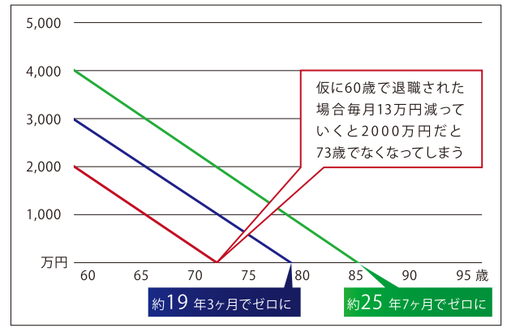
ゆとりある老後のためには、 月に約13万円が不足

現在、夫婦の基礎年金と夫の厚生年金を足した夫婦2人の標準的な年金受給額は約22万円です。最低でも必要な日常生活費といわれている平均22万円と同じです。ですが、ゆとりある老後のために必要な生活費は、平均34.9万円。慎ましやかに暮らしながらも、旅行や趣味、おつきあいなどを愉しみながらゆとりある老後を送るには、毎月あと約13万円以上のお金が必要です。(※2)
都心部の賃貸用マンションを購入した場合、オーナー様は毎月家賃収入が得られ、それをローン返済にあてることができます。さらに、一部繰り上げ返済や定年時に退職金で全額返済することによりローンを完済すると、月々の生活資金の補填になります。



※2 生命保険文化センター「生活保障に関する調査」平成28年度

60歳退職時の金融資産が2000万円、3000万円、4000万円あった場合に毎月13万円を支出した場合の残高



TOMのメリット

4 生命保険

オーナーズマンションは人生の中で大きな買い物のひとつです。月々の返済をする途中で、万一のことがあったとき、団体信用生命保険が適用され借入金の債務を完済することができます。家族のためにと思ったマンション経営が、逆に家族の不安や負担にならないように、しっかりとした保障をすることでご家族の生活を一生涯守ります。

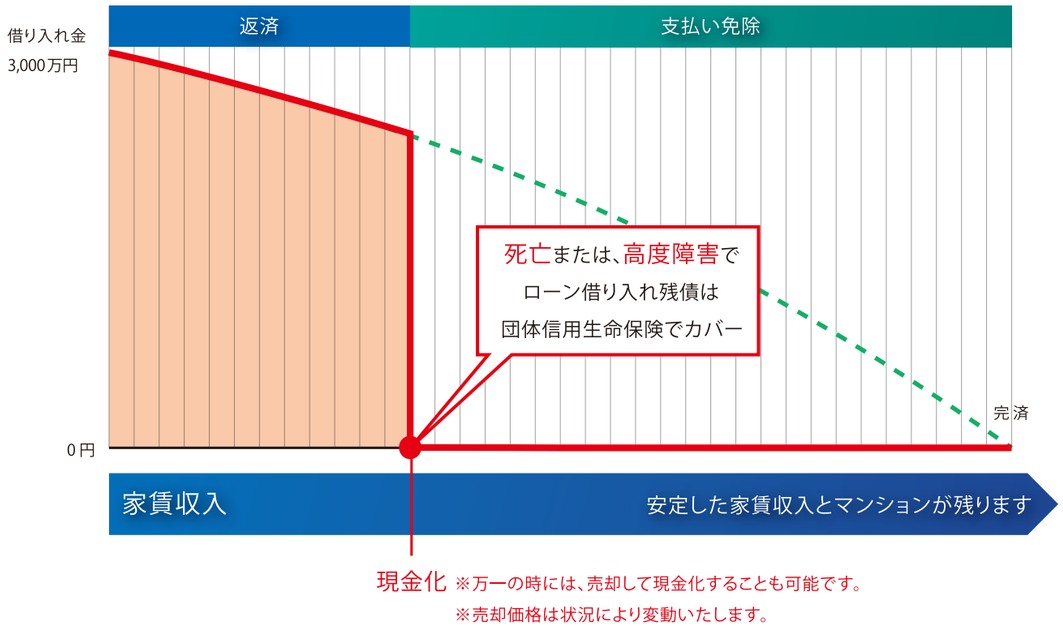
万一のことがあっても、生命保険の代わりになるので安心

私どものオーナーズマンションを住宅ローンで購入する際には団体信用生命保険に加入していただきますが、その保険料は月々のローン返済に含まれていますので、別途保険料をお支払いいただく必要はありません。
支払う保険料が年齢によってほとんど差がないことなど、一般的な生命保険と比較しても団体信用生命保険はより充実しているといえます。

ご家族に返済の負担はなく、資産と永続的な家賃収入を

もし、ローン返済の途中で万一のこと（死亡または高度障害）があっても、それ以降のローン返済は団体信用生命保険によって完済されます。ローンの借り入れがなくなり、遺されたご家族は毎月の家賃収入を遺族年金の補填として得ることができます。また、マンションを売却することにより一般的な生命保険と同様に現金化することも可能です。

ローン借り入れ残高（3,000万円のローン利用の場合）



※万一の時には、売却して現金化することも可能です。
※売却価格は状況により変動いたします。

TOMのメリット

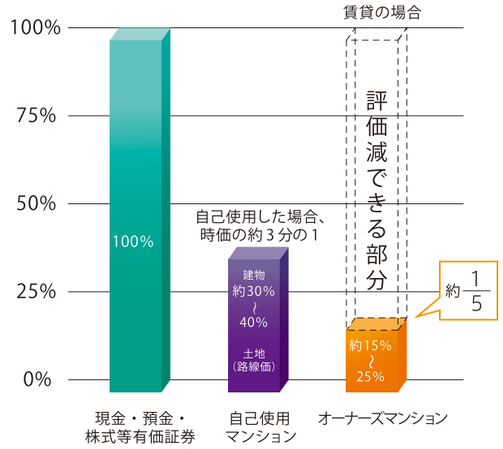
5 税金対策

相続税には大きな基礎控除があるため、課税対象者は限られた資産家だけと思われてきました。しかし、2015年に税制が改正され、相続税の基礎控除は40%縮小され、税率はアップしました。今や大都市圏に一戸建てを持つ人の大半に相続税がかかる大増税時代といわれています。このような税制の変化を乗り切るための対策として注目を集めているのが、オーナーズマンションです。

オーナーズマンションなら「相続税評価額」を大幅に下げられる

相続税の大衆課税化といわれる時代。その対策として有効なのが、オーナーズマンションです。一般的に、現金や金融商品よりも、不動産の方が相続税評価額を低く抑えることができます。
不動産の中でも都心のマンションは土地の持ち分が少ないので有利になります。賃貸用の建物の場合はさらに有利です。たとえば、自己使用のマンションなどの場合、土地と建物を合わせた評価額は時価の3～4割程度ですが、オーナーズマンションでは、貸家建付地割合などで時価の2～3割程度の評価額まで下がることにより、相続税を大幅に減額することができます。

現金を不動産に変えた場合の相続税評価



家賃収入という、将来の収益力を相続する

相続対策の第一歩は、保有している現状財産を把握し、相続税評価額を確認し納税額を予測すること。相続税は10ヶ月以内の申告・納付です。準備をしないで相続を迎えると、想像以上の税金に苦しむことになります。
金融資産などを相続評価額を低く抑えることのできるオーナーズマンションに組み替えるのも相続税対策の大きな方法の一つです。
オーナーズマンションを購入して家賃収入を得ることは、被相続人の月々の生活費として老後対策としても大きなメリットになります。

所得税と住民税

毎月の家賃収入を得ることにより税金が高くなるとお考えになる方もいらしゃると思いますが、家賃収入を得るための必要経費も申告できますので、実際は確定申告を行なうことにより所得税・住民税の減税を受けることがあります。特に購入初年度は登記諸費用や不動産取得税を経費計上できますので税金の還付も大きくなります。もちろん、信頼のおける提携の税理士・会計士が皆様の確定申告のお手伝いも行なっております。

資産形成のための「マスターリース」の安心システム

悠々自適の老後を送るためのマンション経営を成功させるカギ。それは、立地や建物などの物件選びですが、同じくらい重要なのがマンション購入後の安定的な賃料収入です。マスターリース契約を結ぶことにより20年後も、30年後も安心して物件を所有していただけます。オーナー様は物件を、明和住販流通センターの賃貸管理のプロにお任せいただくことで、賃貸管理業務に直接携わることなくマンション経営を行うことができます。

マンション経営の不安を解消。「マスターリース」の3大メリット

1 空室の心配 家賃滞納の不安を 解消します。

入居者がいないときも、心配はありません。オーナー様より明和住販流通センターがお部屋を借り上げる事により毎月一定の賃料が口座へ振り込まれます。空室であっても賃料が支払われる「マスターリース」がオーナー様の不安を解消いたします。

2 入居者の募集から トラブル対応など全ての 手続きから解放されます。

賃貸関係の管理はすべてマスターリース会社に任せることにより、最もわずらわしいと思われる「エアコンが故障した」などの入居者からのさまざまなトラブル対応はもちろん、入退去に関する手続きや家賃の集金業務、修繕手続きの斡旋に至るまでのすべての手続きをオーナー様のために代行します。オーナー様にとってスムーズで快適なマンション経営ができます。

3 ご購入後、 マスターリースを 行います。

「マスターリース」は、ご購入頂いたマンションの年月が経っても、はじめから築年数の経過した物件をご購入頂いてもマンションを所有されている間は賃料が口座に振り込まれます。また、オーナー様に万一のことがあっても、残されたご家族に賃料収入が安定的に振り込まれます。※

※未入居物件購入の場合は、所有権移転の日の翌日より21日目より賃料発生

家賃収入のリスクヘッジ

借り上げで安心の「マスターリース」

家賃滞納の督促や空室のリスクはオーナー様にとって精神的な負担となりがちです。賃貸管理システムの「マスターリース」をご利用いただくことにより、賃貸管理の運営をプロに任せられるという安心感はもちろん、空室や家賃滞納の心配をしなくて済みます。また、入居者の入れ替えの時期などにも安心です。

マスターリースご契約内容　空室でも安心、毎月賃料が振り込まれる。

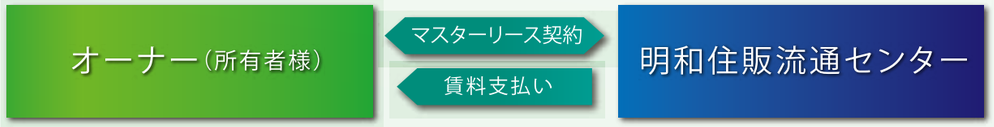
一括借り上げなどともいわれるシステムです。明和住販流通センターが一定の賃料でオーナー様より物件を借り上げ、当社が貸主となり第三者に転貸し賃料を回収いたします。賃料発生日より、お約束の金額を毎月決まった日にオーナー様へお支払いいたします。

新築物件のマスターリース賃料

- 当初5年間／ 40㎡未満の部屋　募集設定賃料から5,000円を引いた金額
  40㎡以上の部屋　募集設定賃料から10,000円を引いた金額
- 賃料改定／ 6年目～：入居中は現状賃料の90%の金額／空室時は募集賃料の90%の金額
  ※以降2年ごとに賃料改定
- 振り込み日／ 毎月8日（土・日・祝日の場合は翌営業日）
- 賃料発生日／ 未入居物件購入の場合：引渡日の翌日より起算して21日目から賃料発生
  入居済物件購入の場合：所有権移転の日から賃料発生
- 契約期間／ 当初20年間その後10年ごとに更新

中古物件のマスターリース賃料

- 1　年　目／ 募集設定賃料から5,000円を引いた金額
- 賃料改定／ 2年目～：入居中は現状賃料の90%の金額／空室時は募集賃料の90%の金額
  ※以降2年ごとに賃料改定
- 振り込み日／ 毎月8日（土・日・祝日の場合は翌営業日）
- 賃料発生日／ 未入居物件購入の場合：引渡日の翌日より起算して21日目から賃料発生
  入居済物件購入の場合：所有権移転の日から賃料発生
- 契約期間／ 当初20年間その後10年ごとに更新



※サブリース契約は2020年12月より名称がマスターリース契約に変更になりました。

充実のサポートシステム ｜ 安定した賃貸経営を支える

私どものオーナーズマンションでは、オーナーの皆様に安定した賃貸経営を維持していただくために、さまざまなサービスを導入しています。たとえば、「設備保障システム」や「フルサポートシステム」などによって、きめ細やかにサポートすることでマンション経営に関する不安や悩みに対応します。常にオーナー様のご要望にお応えしながら、そして時代の先を見ながら、賃貸経営の新しいスタイルをご提案しています。







フルサポートシステム ｜ 退出後のリフォームまでカバー

入居者の退出時のリフォームに伴う壁紙の張替などの工事費用がオーナー様のご負担にならないように工事費用をカバーする「フルサポートシステム」をご用意しました。「設備保障システム」も同時加入いただきますので、設備の修理・交換費用やリフォーム費用のご心配はありません。

※一部対象外がありますので詳細はリーフレットをご確認ください。

リフォーム後は「明和オーナー倶楽部」で内装工事完了の写真をご確認いただくことができます。

参考例

エアコンが1台、専有面積25㎡のお部屋の場合

1,600円 ＋（25㎡×120円）＝ 4,600円（消費税別）

※マスターリース契約ご利用が条件となります
　リフォーム後であれば築年数にかかわらずご加入いただけます



参考例

設備保障システム ｜ 突然の出費の心配を解消

オーナー様にとって大きな不安のひとつが、突然の設備故障による高額な出費です。そこで「設備保障システム」をご用意しました。月々のシステム利用料で、加入期間中何度でも修理や交換を保障。私どものオーナーズマンションならではの安心の設備保障システムです。

参考例



設備保障システム対象設備機具	保障限度額
エアコン（室外機・ドレン管含む）	150,000円
ガス給湯器・電気温水器（エコキュートは除く）	270,000円
ガス・電気・IHコンロ	50,000円
換気扇	25,000円
浴室暖房乾燥機	105,000円
多機能便座	55,000円
インターホン	25,000円
照明器具（管球除く）	25,000円

※専有面積が30㎡未満でエアコンが1台の場合

上記金額の範囲で修理や交換などを保障いたします。
また、ご所有の期間途中からでも築年数にかかわらずご加入いただくことができます。

ご加入の流れ

1 申込書申請 ▶ 2 お支払い ▶ 3 保障開始

1. 申込書申請

ご加入には申込書の申請が必要です。情報をご記入頂き弊社までご郵送ください。

2. お支払い

弊社からの振込家賃からシステム利用料を差し引きますのでお振込のお手間はいりません。

3. 保障開始

全ての手続が終了した翌月の1日から保障開始とし、初回のみ弊社から加入証を送付致します。保障システムに関するお知らせや更新時の加入証は明和オーナーズ倶楽部でご連絡させて頂きますのでご了承ください。

Q&A

Q. 使用回数に限度はありますか?

A. 加入期間中であれば何度でもOKです。

Q. 築年数が10年以上経過していますが加入できますか?

A. はい、できます。

Q. 修理・交換の判断はどのようにするのですか?

A. メーカーの診断により、修理不可能な場合は交換となります。

Web管理システム「明和オーナー倶楽部」| 情報をすぐ確認できる

お好きなときに、パソコンやスマートフォンから、所有物件の収支明細や現状回復の写真の情報などをWebでご覧いただければ、必要な情報を手に入れることができます。新築物件案内、相談室などきめ細やかなサービスもご利用いただければ、個人情報が含まれる書類を分類する手間が省けます。オーナー様のための便利なサービス、それが「明和オーナー倶楽部」です。

オーナー様専用サイトのご利用方法をご紹介します。
明和グループのWebサイトにアクセス頂きログインしてください。

①ログイン画面



IDとパスワードを入力し、明和オーナー倶楽部の専用ページにログインします。

②ホーム画面



明和オーナー倶楽部専用のトップページです。新着情報やお勧めの新着物件などをご紹介します。

③保有物件一覧画面



オーナー様が保有する不動産物件の一覧を表示します。ここから、各物件の詳細や収支報告のページにアクセスできます。

④個別物件収支報告画面



確定申告の際には、物件ごとに収支報告書を出力いただきご活用下さい。

毎年の物件ごとに収支報告を表示します。収支が一目で把握できるので、確定申告などの際にご活用いただけます。

⑤原状回復報告画面

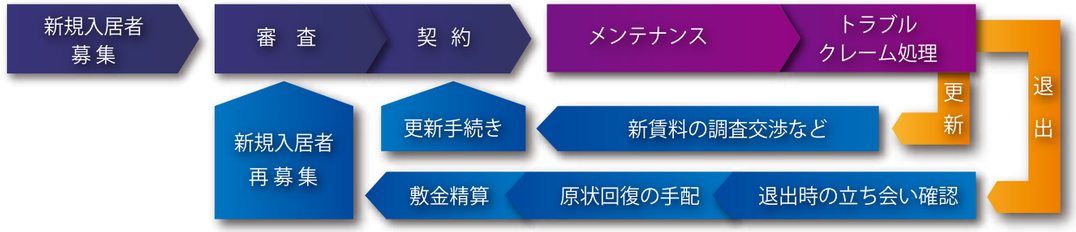


退出後の原状回復（内装リフォーム工事）完了写真をご確認いただけます。

信頼のマンション管理 | 信頼の証、30年以上の実績

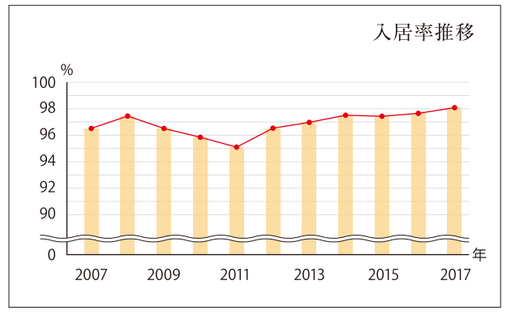
マンションの管理には下記の図表「賃貸管理業務の流れ」のように、想像以上に多岐に渡る業務がともないます。問題解決には、法律をはじめとする専門知識と、経験に基づいて構築された管理システムが必要になります。私どもは長年、都心を基盤に築いてきたグループの強みを最大限に発揮し、すべての管理業務をオーナー様のために代行致しています。オーナー様の安心、収益、財産をトータルサポートシステムによってバックアップします。

賃貸管理業務の流れ



当社業務統計データ

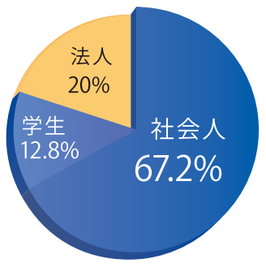
どんなに素敵なお部屋でも、入居者がいなければ賃貸経営は成り立ちません。高い入居率を維持するために、ご紹介させていただくマンションのエリアにこだわることはもちろん、建物やお部屋が常に綺麗な状態を維持しているか、管理や清掃に至るまで、入居者目線でチェックし、月日が経っても高い入居率を維持できるように努めています。オーナー様にとって最も信頼できるパートナーになるために30年以上の経験と実績を最大限に生かしています。



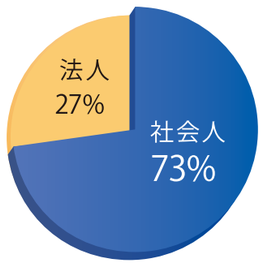
当社の入居率の計算は、入居者が退去した段階で空室と判定して、入居率の数値を表示しています。

入居者　属性

1. シングルタイプ（40㎡未満）

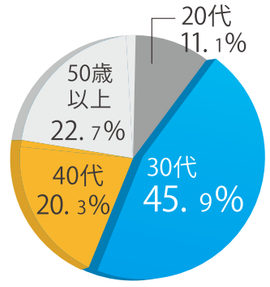


2. ファミリータイプ（40㎡以上）



シングルタイプもファミリータイプも法人契約の社宅利用が増えてきています。個人契約のOL・サラリーマンの方でも会社から社宅手当を一定金額支給され、利便性の高いエリアを希望される人が多く見受けられます。また、有名大学のそばでは、学生の入居者も多くみられます。

入居者年齢 解約時年齢（法人を含む）



入居者の大半が、OL・サラリーマンなどの給与所得者です。また、転勤や単身赴任の方も多く見受けられます。

平均居住月数　40.5ヶ月

建物管理システム | 建物の価値を維持するメンテナンス

オーナーズマンションの管理には賃貸管理のほかに、共用部分の清掃や各種設備の保守・点検・修繕などの建物管理があります。エレベーターなどの設備に関する問い合わせに24時間365日対応する管理体制が整っていることは入居者だけでなく、オーナー様にとっても大きな安心につながります。マンションの品質を維持することは、資産を保有していただくうえで、重要なポイントになります。私どもは、実績ある建物管理システムでオーナー様の資産の価値をしっかりと見守ります。

「快適空間」が提供する
4つのサポート

安心で心地よい居住空間・環境を支える

明和グループの一員として、マンションの共用部分の清掃や各種設備の保守・点検・修繕などの建物管理を行っています。オーナー様の大切な資産を守り、居住者の快適なマンションライフを提供しています。

1 快適な日常サポート

共用部分の清掃、ごみ出しなど、
日常生活を快適に保ちます。

- 共用部分の日常清掃/定期清掃
- ごみ置場の清掃/ごみ出し等の管理業務
- 外部植栽の管理/除草
- 付属設備の管理/故障時の修理依頼など



2 管理組合サポート

マンションの管理組合に関する
一切の業務をサポートします。

- 管理組合の会計業務
- 管理組合の損害保険業務
- 滞納管理費等の催促
- 管理組合の予算/決算業務など



(株)快適空間



3 建物維持サポート

建物整備の安全をめざし、
24時間監視(緊急対応)で対応。

- 法定点検の企画/実施/報告
- 火災報知器/給水/排水ポンプ等の設備の点検及び24時間監視(緊急対応)
- エレベーター設備の点検及び24時間監視(緊急対応)など



4 長期修繕サポート

マンションの修繕計画など、
長期的に建物維持をサポート。

- 長期修繕計画案の作成
- 資産計画案の作成
- 建物の劣化診断
- 大規模改修案の作成など

所有物件を家具付き賃貸マンションとして管理・運営

「快適マンスリー(家具付き定期借家権契約)サービス」

長期の出張や単身赴任のお住まいとして、また受験や研修の拠点として利用されている東京都心部の家具付きマンスリーマンション。ベッド、テレビ、冷蔵庫など家具・家電や生活必需品が揃い、全室インターネット完備。需要の多い「快適マンスリーサービス」の提供により、より多くの借手のニーズにお応えします。



分譲タイプ、きめ細やかな対応が利用者に人気

私どもでは、東京都心部で約260戸をマンスリーマンションとして貸し出しを行なっております。快適マンスリーは、すべてオーナー様にご購入いただいた分譲マンションで、全ての物件に管理人がおり、管理の行き届いたグレードの高さが特徴です。通常の賃貸マンションと違い、敷金・礼金・仲介手数料・更新料はかかりません。短期間からご利用いただけます。
室内には、ナチュラルなデザインで使いやすい家具を設置し、寝具はもちろん、すぐ使えるアメニティグッズなど生活備品セットもご用意しております。

「快適マンスリー」が多くの方に利用されている理由

「短期で部屋を借りたいが、家具や備品まで購入するのはもったいない」など、短期滞在をご希望の方をはじめ、企業の長期出張などにもご利用いただいている「快適マンスリー」。生活必需品が揃っているのはもちろん、全室分譲マンションであること、東京都心部を中心とする利便性の高い地域にあること、全室インターネット完備であることなどが人気の理由です。



多くのリピーターを生む丁寧な接客と高い管理力

利用者アンケートでは、「オペレーターの対応が素晴らしい」「ゴミ置き場がいつも綺麗で清潔感がある」などの評価をいただいており、リピート率が高く、オーナー様の安定経営にも貢献しています。
「出張などで移動してきたその日に使えるので便利です」などと利用者に喜ばれています。
法人でのご利用は研修や長期出張などに、個人では建て替え時の仮住まいや海外からの一時帰国、受験などのご要望が多いのが特徴です。身の回りのものをお持ちいただければ、すぐに生活がスタートできます。

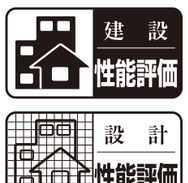
施工管理体制 | 明和グループのこだわり

私どもが販売する新築マンションは、第三者機関の専門スタッフによる
厳格な施工品質の監理が行われています。

オーナー様の財産を守ることを第一と考え、事前に緻密な地盤調査や土壌汚染調査などを行なうことはもちろん、設計事務所や施工会社のチェックだけではなく、設計の段階から第三者検査機関による監理を依頼し、構造、設備、仕様、デザイン設計など、問題がないか常に徹底した監理体制を敷いています。将来に渡ってオーナー様の資産価値を守り続けるため、しっかりとした体制で施工品質の管理をしています。

第三者評価機関による「住宅性能評価書」を取得

住宅性能評価は、国土交通大臣に登録を行った、登録住宅性能評価機関に所属する評価員が行います。設計段階のチェック「設計住宅性能評価」と建設工事・完成段階の「建設住宅性能評価」のチェックがあり、求められている性能どおりに設計がなされ、また評価を受けた設計どおりに工事が進められているかどうかをチェックします。

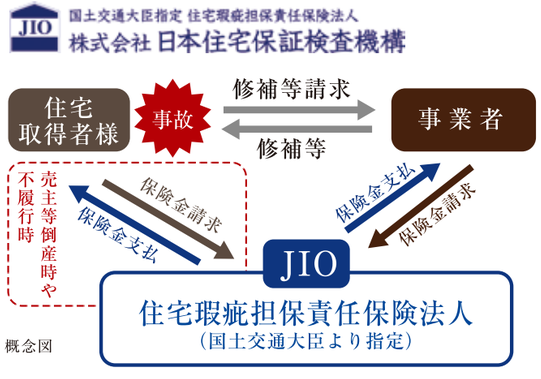


建設性能評価及び
設計性能評価の標章



瑕疵担保責任保険「JIOわが家の保険」

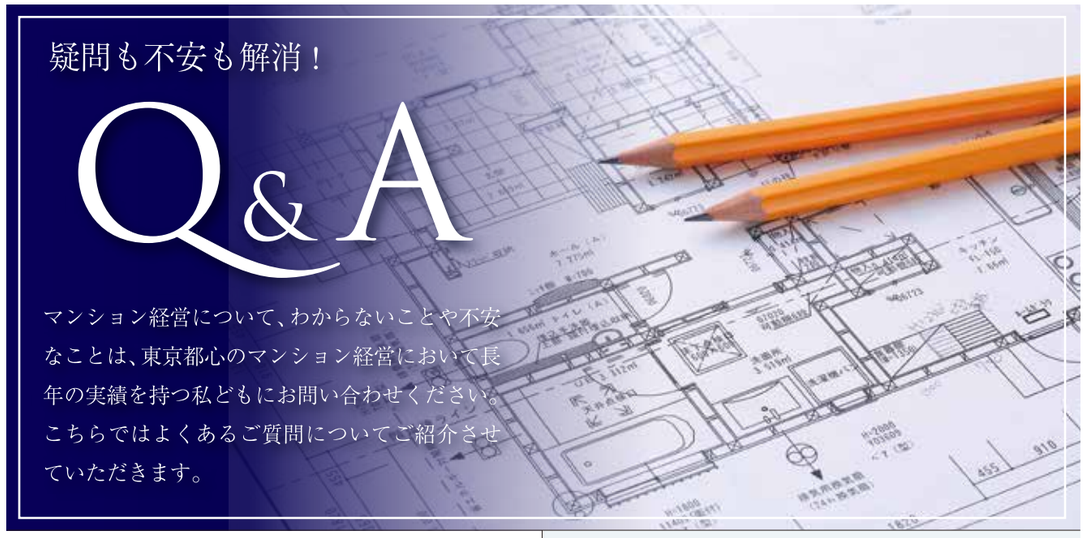
マンションの中でも特に重要部分であるのが基本構造となる鉄筋コンクリートなどの構造耐力上主要な部分です。新築マンションを購入の場合、万が一瑕疵が発生しても構造耐力上主要な部分は10年以内であれば、売主が倒産などしていてもJIOが支払う瑕疵担保責任保険で修繕費用をカバーすることができます。（新築物件のみ）



概念図







疑問も不安も解消！ Q&A

マンション経営について、わからないことや不安なことは、東京都心のマンション経営において長年の実績を持つ私どもにお問い合わせください。こちらではよくあるご質問についてご紹介させていただきます。

Q 空室リスク、家賃滞納リスクが心配です。どう対処したらいいのですか？

A ご安心ください。家賃収入を安定させる方法があります。

空室リスクを軽減するために、設定賃料の90%を保証する「マスターリースシステム」をご用意しております。空室の有無にかかわらず、毎月の家賃を当社からオーナー様へお支払いいたしますので、空室リスクや滞納リスクも回避できます。オーナー様には安心してマンション経営を始めていただけます。

Q もし、管理・運営会社が倒産したらどうなるのですか？

A 信頼できる管理会社を選ぶことで、変わらぬ資産運用を継続することができます。

万一管理・運営会社が倒産しても、マンションの所有権はオーナー様にありますので、管理等を引き継ぐ会社をきちんと選ぶことによりそれまで通りの運用を継続していくことができます。私どもは長年培った業界トップレベルの経営体制と管理体制により、オーナー様のためのシステムを整えています。

Q オーナーズマンションを購入したいのですが、どんな物件を選べばいいのでしょうか？

A 建物、設備、管理が行き届いていることも重要ですが、まずは立地です。

住みたい人が多く、住み続けたいと思える場所であること。今も将来的にも、人気の高い立地を選ぶのがポイントです。私どものオーナーズマンションは、都心の便利で安心して住めるエリアを選び、駅から徒歩10分圏内を中心とした物件にこだわっています。そのため空室リスクや価格下落リスクも低く、私どもにご相談いただければ、きめ細やかにアドバイスさせていただきます。





Q 将来、マンションの価格や家賃が下がることはないのですか？

A 将来性のある立地、確かな建物、しっかりした管理により価格の下落リスクを回避します。

マンションの家賃や価格は景気などによって変動します。しかし、確かな物件選び、購入後の徹底した管理によって、減価を防ぐことができます。私どもでは、物件はもちろん「株式会社明和住販流通センター」の管理情報、「株式会社快適空間」の建物管理により、価値の下落リスクを回避しています。



Q ローン金利が上がった場合どうすればいいのでしょうか？

A 一部繰り上げ返済をするなど適切な返済計画をご提案いたします。

現在は低金利が続いていますが、現在の状況が長く続くとは限りません。今後、景気回復などにより金利が上昇することも考えられます。オーナー様のローン返済期間中に金利が上昇した場合には、借入れ金の一部を繰り上げ返済するなど、利息負担を軽減するための返済計画などをこちらからご提案させていただきます。

Q マンションの寿命はどれくらいですか？

A 長期修繕計画に基づく定期的な補修により、マンションの寿命は延ばせます。

長期修繕計画に基づく定期的な補修により、マンションの寿命は延ばせます。日常のメンテナンスはもちろんのこと、長期修繕計画をいかに実行しているかがマンションの寿命のカギです。私どもではグループ会社である「株式会社快適空間」で長期修繕計画の提案など建物の修繕や保守点検をきちんと徹底し、適切な修繕を続けることでマンションの価値を守っています。





Q 所有することによって、時間をとられたり、わずらわしいことはないのですか？

A オーナー様はマンション経営に関わる管理業務から解放されます。

入居者の募集からマスターリースによる家賃保証や集金業務、当社提携の会計事務所による確定申告まで。また、共用部分の管理や建物の長期修繕サポートなどマンション管理のすべてを私どもが代行いたします。専門スタッフがお手伝いさせていただきますので、オーナー様には普段の生活を変えることなく、安心してご自身のお仕事に専念できます。 ※確定申告のサービスは、2年目から有料になります

Q もし、地震があったらどうなるのですか？

A 新耐震基準の新築マンションで、耐震性を十分考慮しています。

地盤調査に基づく基礎工事はもちろん、目に見えない細やかな部分まで厳しく施工品質をチェックしてマンションを開発しておりますが、それでも不安な方には地震保険をご紹介しています。地震保険に加入することで地震に対する備えができるうえ、「地震等級割引」の適用もあるため地震保険料も割引されます。ご心配な場合はお気軽にご相談ください。





Q 購入後、維持費などいろいろお金がかかるのでは？

A お部屋の修繕、内装の維持は原則オーナー様のご負担となります。

建物全体の「共用部分」は、一定期間ごとに大規模修繕工事や共用設備の交換など、メンテナンス・修繕工事を行い、その際の出費は修繕積立金から拠出して補修いたします。お部屋の中の「専有部分」の自然損耗や経年劣化による費用(エアコン、給湯器など)は原則オーナー様のご負担となります。設備保障システムをご利用いただくことにより、ご負担を軽減することができます。

※修繕費以外には、月々の管理費・修繕積立金と毎年固定資産税の支払いがあります

明和グループ会社概要

MEIWA
30年以上の実績、そしてこれからも。

株式会社 明和

商　　号 / 株式会社 明和
免　　許 / 東京都知事免許(9)第49070号
設　　立 / 昭和61年8月
資　本　金 / 9,000万円
事 業 内 容 / マンションの建設、分譲、不動産の売買、仲介、鑑定
代表取締役 / 塩見　次郎
取 引 銀 行 / 三井住友銀行（都立大学駅前支店）
　　三菱東京ＵＦＪ銀行（世田谷支店）
　　みずほ銀行(青山支店)
　　世田谷信用金庫（若林支店）他
所 属 団 体 / 不動産保証協会
顧問弁護士 / 瀬川 徹
本　　社 / 〒154-0023
　　東京都世田谷区若林1-23-5 第3明和ビル
　　TEL.03-3419-8111(大代)　FAX.03-3419-8120
　　●ホームページ　http://www.mmeiwa.jp
　　●E-mailでのお問い合わせは　info@mmeiwa.co.jp

<沿革>
昭和61年8月 / 渋谷区幡ヶ谷(資本金2,000万円)にて設立
昭和62年1月 / 目黒区青葉台へ移転
昭和62年11月 / 本社ビル完成(世田谷区若林1-23-5)
昭和63年1月 / 世田谷区若林へ本社移転
平成 元 年6月 / 代々木支店開設(渋谷区代々木1-4-1)
平成 3 年 5 月 / 渋谷支店開設(渋谷区神泉町10-10)により代々木支店を移転
平成 4 年 6 月 / 渋谷支店廃止　本社に統合
平成 9 年 2 月 / 世田谷支店開設(世田谷区若林1-19-6)
平成11年4月 / 三軒茶屋支店開設(世田谷区三軒茶屋2-19-18)
平成12年4月 / 世田谷支店　第7明和ビル完成(世田谷区若林3-4-11)
平成12年5月 / 世田谷支店　第7明和ビルに移転
平成12年9月 / 資本金4,000万円に増資
平成14年8月 / 三軒茶屋支店移転(世田谷区三軒茶屋2-11-22)
平成16年7月 / 渋谷支店開設(渋谷区道玄坂1-12-1)により世田谷支店移転
平成21年11月 / 世田谷支店開設（世田谷区三軒茶屋2-11-22)
平成23年2月 / 渋谷支店を株式会社GRAND CITY、三軒茶屋支店を株式会社PRESTIGE,
　　世田谷支店を株式会社GENESISにそれぞれ販売会社として独立
平成24年11月 / 資本金9,000万円に増資

株式会社 PRESTIGE

商　　号 / 株式会社 PRESTIGE
免　　許 / 東京都知事免許(3)第91454号
設　　立 / 平成21年10月
資　本　金 / 3,000万円
事 業 内 容 / 不動産の売買、仲介、賃貸、管理
代表取締役 / 小林 正樹
取 引 銀 行 / 三井住友銀行(都立大学駅前支店)
所 属 団 体 / 不動産保証協会
本　　社 / 〒154-0004
　　東京都世田谷区太子堂4-1-1 キャロットタワー15F
　　TEL.03-5787-3371(代) FAX.03-5787-3372
　　●ホームページ　http://www.prestige1.jp
　　●E-mailでのお問い合わせは　info@prestige1.jp

フリーダイヤル 0120-122-605

お客様相談窓口
フリーダイヤル 0120-205-822　ＦＡＸ. 03-5779-7039
受付時間 平日 9:00～17:30　E-mail customer@prestige1.jp

株式会社明和住販流通センター

商　　号 / 株式会社 明和住販流通センター
免　　許 / 東京都知事(6)第70931号
設　　立 / 昭和62年3月
資　本　金 / 4,950万円
事 業 内 容 / 賃貸管理不動産の売買、仲介、鑑定
代表取締役 / 塩見 紀昭
取 引 銀 行 / 三井住友銀行(都立大学駅前支店)
　　/ みずほ銀行(青山支店)
所 属 団 体 / 不動産保証協会
本　　社 / 〒154-0023
　　東京都世田谷区若林3-4-11 第7明和ビル
　　TEL.03-5430-5100(代) FAX.03-5430-5101

フリーダイヤル 0120-593-999

マンスリー事業部 / 〒154-0023
　　東京都世田谷区若林3-4-11 第7明和ビル
　　TEL.03-5433-3443(代) FAX.03-5433-3486
駒 沢 支 店 / 〒154-0011
　　東京都世田谷区上馬4-4-4 第8明和ビル
　　TEL.03-5779-8444(代) FAX.03-5779-8455

株式会社 GRAND

商　　号 / 株式会社 GRAND
設　　立 / 平成6年6月
資　本　金 / 9,028万円
事 業 内 容 / コンサルティング及び人事、総務、財務、経理の代行業務
代表取締役 / 塩見 次郎
本　　社 / 〒154-0023
　　東京都世田谷区若林1-23-5　第3明和ビル
　　TEL.03-5779-7717(代) FAX.03-5430-7194
三軒茶屋支店 / 〒154-0004
　　東京都世田谷区太子堂4-1-1 キャロットタワー15F

株式会社 GENESIS

商　　号 / 株式会社 GENESIS
免　　許 / 東京都知事免許(3)第91448号
設　　立 / 平成21年10月
資　本　金 / 3,000万円
事 業 内 容 / 不動産の売買、仲介、賃貸、管理
代表取締役 / 小林 正樹
取 引 銀 行 / 三井住友銀行(都立大学駅前支店)
所 属 団 体 / 不動産保証協会
本　　社 / 〒154-0004
　　東京都世田谷区太子堂4-1-1 キャロットタワー15F
　　TEL.03-5432-7470 (代) FAX.03-5432-7471
　　●ホームページ　http://www.genesis1.jp
　　●E-mailでのお問い合わせは　info@genesis1.jp

フリーダイヤル 0120-387-385

お客様相談窓口
フリーダイヤル 0120-725-533　ＦＡＸ. 03-5779-8764
受付時間 平日 9:00～17:30　E-mail customer@genesis1.jp

株式会社 GRANDCITY

商　　号 / 株式会社 GRAND CITY
免　　許 / 東京都知事免許(3)第91472号
設　　立 / 平成21年10月
資　本　金 / 3,000万円
事 業 内 容 / 不動産の売買、仲介、賃貸、管理
代表取締役 / 川口　明彦
取 引 銀 行 / 三井住友銀行(都立大学駅前支店)
所 属 団 体 / 不動産保証協会
本　　社 / 〒150-0043
　　東京都渋谷区道玄坂1-12-1渋谷マークシティウエスト18F
　　TEL.03-6415-3270(代) FAX.03-6415-3271
　　●ホームページ　http://www.grandcity.jp
　　●E-mailでのお問い合わせは　info@grandcity.jp

フリーダイヤル 0120-005-633

お客様相談窓口
フリーダイヤル 0120-188-156　ＦＡＸ. 03-5779-6838
受付時間 平日 9:00～17:30　E-mail customer@grandcity.jp

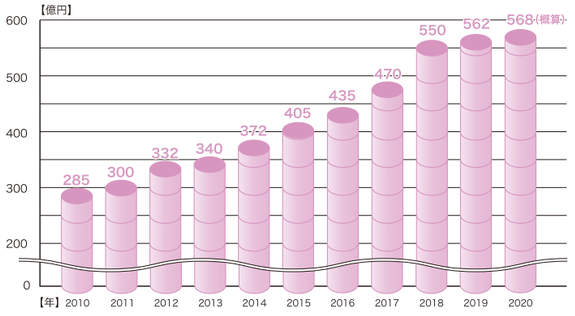
快適空間

商　　号 / 株式会社 快適空間
免　　許 / 国土交通大臣(4)第032546号
設　　立 / 平成14年5月
資　本　金 / 2,000万円
事 業 内 容 / 建物管理
代表取締役 / 塩見 紀昭
本　　社 / 〒154-0023
　　東京都世田谷区若林3-4-11　第7明和ビル
　　TEL.03-3424-1747(代) FAX.03-3424-1753

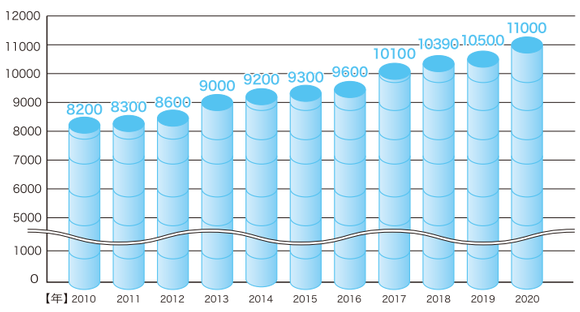
株式会社 明和管財

商　　号 / 株式会社 明和管財
免　　許 / 東京都知事免許(6)第72612号
設　　立 / 昭和62年10月
資　本　金 / 4,700万円
事 業 内 容 / 不動産の売買、仲介、鑑定
代表取締役 / 野寄 利久
本　　社 / 〒154-0023
　　東京都世田谷区若林3-4-11　第7明和ビル
　　TEL.03-3419-4011(代) FAX.03-3419-4039

グループ全体売り上げ

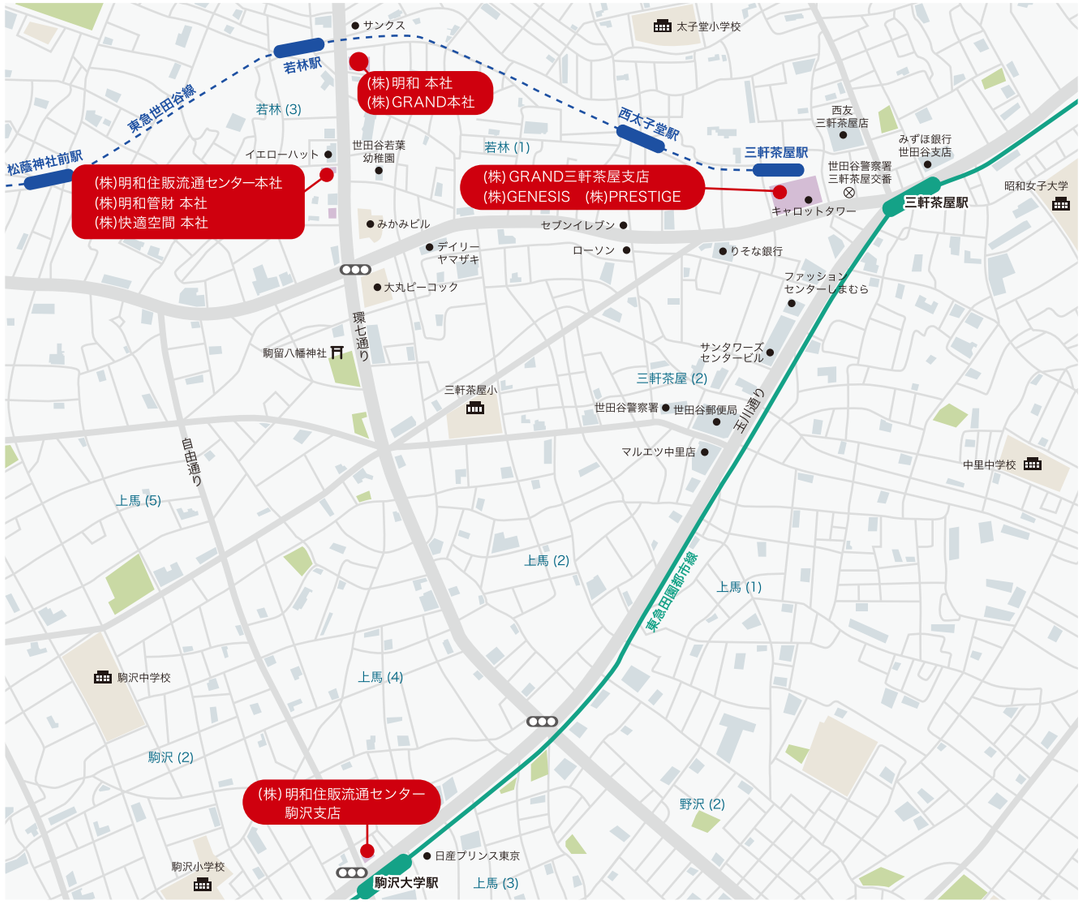


賃貸管理戸数



弊社案内図

世田谷区三軒茶屋～若林周辺



(株)明和(本社)　(株)GRAND(本社)
東急世田谷線 若林駅下車　徒歩 2 分

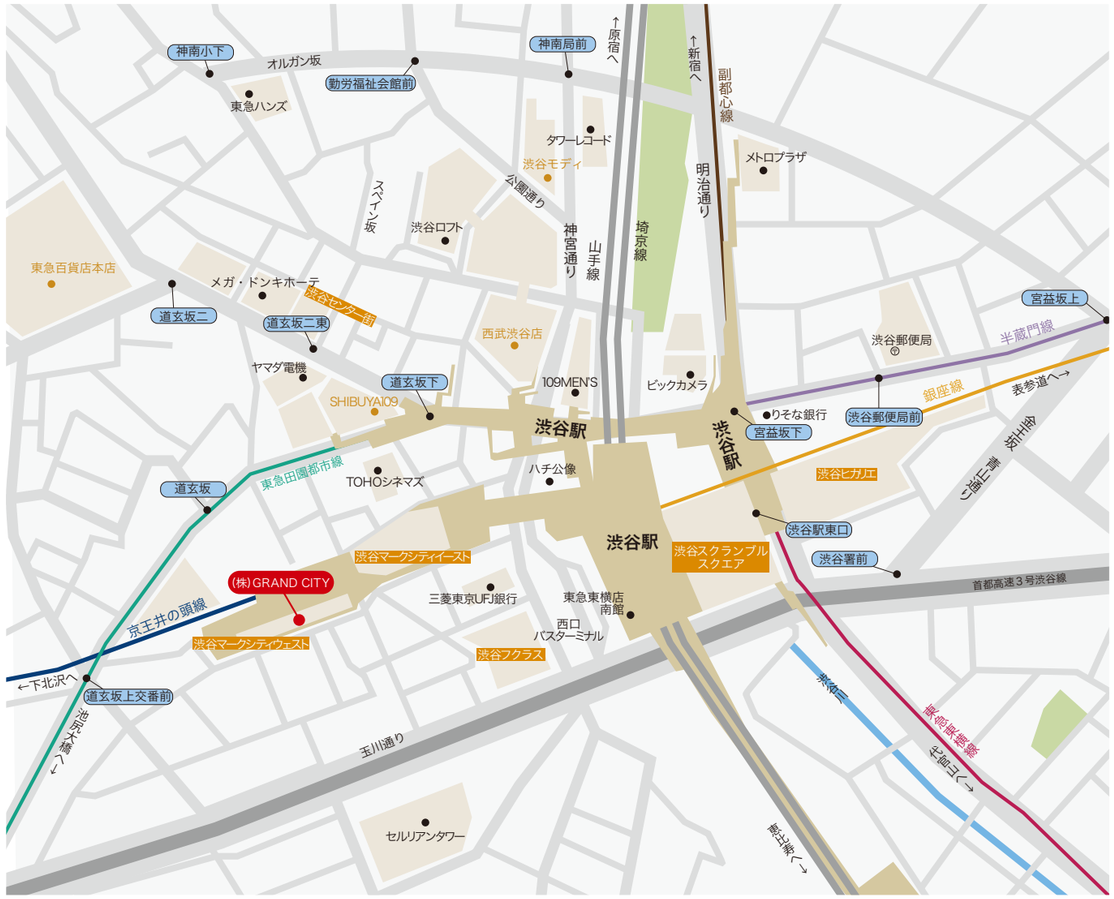
(株)明和住販流通センター(本社)
(株)明和管財(本社)
(株)快適空間(本社)
東急世田谷線 若林駅下車　徒歩 3 分

(株)PRESTIGE
(株)GENESIS
(株)GRAND(三軒茶屋支店)
東急田園都市線 三軒茶屋駅下車　徒歩 2 分
東急世田谷線 三軒茶屋駅直結



(株)明和住販流通センター
(駒沢支店)
東急田園都市線 駒沢大学駅下車　徒歩 1 分

渋谷区渋谷周辺





(株)GRAND CITY
京王井の頭線 渋谷駅 直結(渋谷マークシティウエスト)
JR 山手線・東京メトロ銀座線 渋谷駅下車　徒歩 2 分
東京メトロ半蔵門線・東急田園都市線 渋谷駅下車　徒歩 3 分
東京メトロ副都心線 渋谷駅下車　徒歩 4 分

〈 発 行 元 〉

株式会社 GRAND

〒154-0023
東京都世田谷区若林1-23-5　第3明和ビル
TEL.03-5779-7717(代) FAX.03-5430-7194

発行日　2021年3月