

# 管理会社に確認する事

**細かく確認すること！細かすぎてお客様に迷惑がかかる事はない！！**

## 【部屋の状況】

- ・ 現在空室か？案内は可能か？
- ・ 退去予定はあるか？（清掃の有無、タイミング）
- ・ いつから入居可能か？（最短、最長の入居日）

退去後3週間前後、申込後1か月以内などが多い（ハウスメーカー系は早い傾向にあるので注意）

## 【費用面（管理画面や物件詳細画面も確認）】

### 《初期費用》

#### 敷金

→預かり金なのか敷引きなのか？

礼金、保証料金、火災保険料、鍵交換代、室内消毒代

※任意なのか必須なのか、仲介負担の事務手数料、安心サポート費用

保証会社の初期費用、更新料があるのか？毎月の負担はあるのか？

・ 毎月の支払費用（家賃、共益費、町内会費、安心サポート、浄水器、駐車場※消費税の有無、口座引き落とし費用→どこの銀行対応か？）

鍵交換費用（一般的15000円+税 ディンプルキー20000円）戸建てでは注意が必要

- ・ 更新時の費用（更新料、保証会社の更新料）
- ・ 契約期間（普通借家2年が一般的）
- ・ 短期解約違約金（1年未満1か月など）
- ・ 退去時の費用（敷金、原状回復、短期解約）
- ・ 仲介が負担する契約事務手数料
- ・ 交渉できる費用（消毒代、敷金、礼金、家賃、AD広告料）

※他社と競合になる場合も多いので、クロージング際の材料、手札として持っておく。

※お客様に対し「貴方の為にこれだけ頑張って交渉した」というみせるポイントにもなる。

## 【駐車場】

- ・ 駐車場の費用

※セット契約ではないか？部屋を借りたら駐車場もセットで契約する事もある

- ・ 空きはあるのか？番号は？
- ・ 2台目の契約だと解除の特約もある
- ・ 駐車場のサイズ（機械式、平置き）
- ・ バイクの駐輪、何CC（サイズ）まで駐輪可能なのか？費用はかかるのか？

### 【案内方法（鍵）】

- ・ 鍵の場所、暗証番号

→現地で電話をして番号を覚えてもらうのか、管理会社に鍵をとりに行くのか、管理会社立ち合いなのか、共通キー（good不動産、エステートモアはオフィス貸出）などのパターンがある

担当者に案内の方法を確認し、余裕があればお客様とお会いする前に鍵の場所を確認しておく

管理会社ごとの案内方法を把握しておくようにする

- ・ 繁忙期は他の営業マンがカギをもって帰ってしまうケースもあるので注意

### 【ペット】

- ・ ペットの規約（飼育可能なペットの種類、大きさ、数、かかる費用、摂取証明、去勢証明書

### 【保証人】

保証人がいるのかいないのか

保証会社に保証人がいるのか

物件の保証人がいるのか

緊急連絡先でいいのか？

親族知人どこまで（3親等以内なのか）

保証人が何歳なのか？（65歳未満が好ましい）

年金受給者でもOKなのか？

無職なのか？

### 【申込方法】

FAX

ネット

必要な書類

### 【その他】

- ・ 定休日、営業時間

管理会社の営業時間は必ず確認しましょう。

管理会社が休みで、物件の案内ができない、質問に対するレスポンスが遅くなる等、お客様にご迷惑をかけてしまう事もあります。

- ・ 担当者の名前と性別

担当者の名前と性別はメモしておきましょう。

- ・ なるべく一回の電話で多くの情報を引き出すようにする