

適正な料金で
適切なサービスを。

Property Management
by iedoki



iedoki
Property Management

期待を超える 無料管理のリーディングカンパニーへ

株式会社iedokiは都心の分譲マンションに特化した不動産管理及び仲介業を専門とした会社です。管理業界古くからの慣習である「月額賃料の～%」という料金体系にとらわれず、管理料を無料とし「適正な料金で適切なサービスを」をコンセプトに、資産収益に貢献致します。

また賃貸経営は大手に任せれば安心、というものではありません。

あなたの大切な資産をお預かりするうえで「会社対人」ではなく「人対人」が1番に大切な要素になると当社は考えます。安からう悪からうではなく期待を超えるサービスで、「あの人頼んで良かった」そう思って頂ける満足度の高いサービスをお約束致します。

そして今後は管理料無料が業界の当たり前となるよう、無料管理のリーディングカンパニーを目指して参ります。



POINT

私たちが選ばれている3つの理由

01 月額管理手数料は「無料」 分かりやすいシステム

物件の「場所」「広さ」「築年数」を問わず、管理手数料は「無料」。2年目、5年目、10年目も変わらず無料で管理いたします。浮いたお金で古くなってきた設備の更新工事やバリューアップ工事に当てる事で資産価値を向上させる事ができ、さらには再募集時の賃料UPに繋げる事ができます。

家賃20万円で貸したいお部屋の場合

A社	管理費 賃料の5% =11,000円(税込)➡➡	毎月の送金額 189,000円	2年間の管理費 合計264,000円	5年間の管理費 合計666,000円	10年間の管理費 合計1320,000円
B社	管理費 賃料の3% =6,600円(税込)➡➡	毎月の送金額 193,400円	2年間の管理費 合計158,400円	5年間の管理費 合計396,000円	10年間の管理費 合計792,000円
 iedoki Property Management	手数料 無料 =0円	毎月の送金額 200,000円 満額	浮いたお金で エアコン2台交換	浮いたお金で フローリング張替工事	浮いたお金で 水回り4点新品交換

※工事の内容は目安になります

02 空室リスクを限りなく下げられる 物件の競争力を高めます

賃貸経営における大きな悩みの一つである「空室リスク」。当社の管理システムを導入すれば、管理手数料が安いぶん家賃を低めに設定することも可能で、周辺相場において優位に立つことができます。

家賃収入として毎月20万円送金額を確保したい場合

A社	手数料 賃料の5% 20万円×5% = 1万円分を上乗せ 賃料 21万円 で募集	相場より高めの賃料となり 空室期間が伸びやすくなる	例えば…3ヶ月空室だった場合 1年間の送金額 20万円×9ヶ月 = 180万円	差額は 年間 60 万円
 iedoki Property Management	手数料 0円 そのまま 賃料 20万円 で募集が可能	適正賃料で検討者が増え 空室リスクが減る	初月に契約できた場合 1年間の送金額 20万円×12ヶ月 = 240万円	

03 ホームステージングサービス 効果的に借主へ訴求

まだ入居中だけど早めに募集に出したい、というような時に効果的なサービスです。既存の室内家具を消す事もでき、さらに家具の設置でイメージアップさせる事も可能です。

※専任募集時のみ無料

※オプション利用時 家具消し10,000円 家具設置8,000円



現在使用中の家具の消去も可能です。



CGで家具を設置して
暮らしのイメージをつきやすく



	商品名	スタンダード	再契約型定期借家	定期借家	一時使用賃貸借 (転勤)		
契約概要	取引態様	相談のうえ決定					
	取引形態	普通借家	定期借家	一時使用賃借			
	契約期間	2年	自由設定	自由設定(帰任まで)※1			
	敷金	iedoki預かり or 家主預かり(相談のうえ決定)					
	礼金	オーナー様へ送金					
運営報酬等	新規入居者決定時手数料	総賃料の1ヶ月分(別途税) 持ち出し不要:借主様からお支払いいただく契約金(主に礼金)より控除させていただきます。					
	月額管理手数料	無料 月額無料 2年経過時に要継続管理委託料 総賃料の0.5ヶ月分(別途税)※2					
	賃料振込手数料	原則無料※3					
	賃料等の送金日	原則当月分を前月末日(銀行最終営業日)※3					
	退去業務手数料	無料					
	更新(再契約)業務手数料	総賃料の0.5ヶ月分(別途税) 持ち出し不要:借主様からお支払いいただく更新料(再契約料)1ヶ月分より控除させて頂きます。					
		なし					

※1 転勤の方のみに使用可能な契約形態となり、定期借家と異なり〇年以上～帰任迄、といった設定ができます。例えば2年は確定だけどその後いつ帰れる分からない、という場合は2年以上帰任まで、という設定ができ帰任できる日の3ヶ月前に解約通知をする事により明け渡して頂く事が可能です。

※2 あくまで2年毎経過時となりますので、2年に満たないうちに退去されたり、契約期間が3年の場合の2年以降満了までの期間などは無料となります。

※3 転貸借契約等により弊社から賃料送金をする場合は当月分を当月10日の送金となり送金手数料145円を申し受けます。

不安のある方も安心!ご満足頂けなければ即解約可能です。

※契約期間の縛り、解約予告期間はございません。次の管理会社へ速やかにお引き継ぎ致します。

主な入居中業務

- 入居者からの賃料、その他費用の集金及びオーナー様へ送金
- 賃料滞納時の督促・回収・立替払い(保証会社委託)
- 入居者・近隣からのクレーム受付・窓口業務
- 設備関係の不具合調査・修理手配
- 更新の管理及び更新契約手続き
- 契約違反者への改善指導及び折衝対応

主な退去時業務

- 賃貸借契約解除の受付・報告業務
- 退去立会及び室内現状回復の査定・見積もり
- クリーニング・現状回復工事の発注代行手配、損傷部分負担区分査定(賃貸人負担・賃借人負担の按分査定)
- 敷金及び清算金の返還及び支払い取次ぎ
- 再募集の提案及び手続き



行政書士所属、税理士、弁護士の顧問契約あり

無料付帯 住宅設備保証サービス

●保証サービスの特徴

- ・指定の住宅設備が故障した場合に、**無償修理**を実施! ※修理上限金額は設備毎に異なります。
- ・修理不能の場合には当社の指定同等品に**交換対応!** ※修理上限金額を超過する場合は差額のみのご負担でOK!
- ・メーカー保証が終了していても、製造年月日から**10年未満**であれば保証対象!

●対象品目と保証限度について

保証対象品目 ※各戸1台のみ	修理上限金額 (税別) ※製造後10年未満
①エアコン（ガス・ビルトインを除く）	70,000円
②給湯器（ガス・電気）	
③レンジフード/換気扇	50,000円
④浴室乾燥機	
⑤コンロ（IH・ガス）	30,000円
⑥多機能便座（一体型含む）	



拡充設備保証プラン

●オーナー様のメリット



修繕費	家賃減額対策	節税対策	負担軽減
突発的な修繕費 抑制可能	民法改正による 家賃減額対策	経費として 計上可能	修繕費やり取り の負担軽減

●保証サービスの特徴

- ・指定の物件備え付け設備が故障した場合に、10万円を上限に**無償修理**を実施!
- ・修理不能の場合には10万円を上限に、当社の指定同等品に**交換対応!**
- ・対象設備は製造年月日から最長**30年**（未満）まで、安心の長期保証!
※ただし、契約開始日時点において製造年月日から20年未満の設備に限る。

月額保証料金について

7品目 1,410円
(税込 1,551円)

保証対象品目	保証限度額 (修理・交換)
①エアコン（ガス・ビルトインを除く）	修理または交換工事費用を 最大10万円まで保証
②給湯器（ガス・電気）	
③レンジフード/換気扇	
④浴室乾燥機	
⑤多機能便座（一体型含む）	
⑥コンロ（IH・ガス）	
⑦システムキッチン (オープンレンジ、ビルトイン食洗器・浄水器、混合水栓、照明器具、ディスポーザー)	
	100,000円 (税別)

追加オプション：エアコン（ビルトインを除く） 十月額250円 / 給湯器をエコキュートにする場合 十月額300円

当社の賃貸管理サービスはそのままに、特に海外オーナー様にニーズの高い「転貸契約」、「税務サービス」に対応いたしました。期間限定の海外赴任や長期的な海外居住など、さまざまなシチュエーションのオーナー様に安心してお任せいただけます。

01 転貸型ご依頼形態について



非弁行為の解消 iedokiが当事者として入居者対応が可能

代理型の場合、当社はオーナー様の代理人となるため、賃料督促や立ち退きなどの賃貸管理業務について事務連絡的な内容を超えて行うと、「非弁行為」という弁護士法違反の問題が生じます。転貸型は、当社が入居者との関係において「貸主」としての地位をもっています。入居者に対して、賃料を督促したり、立ち退きを求めることができます。

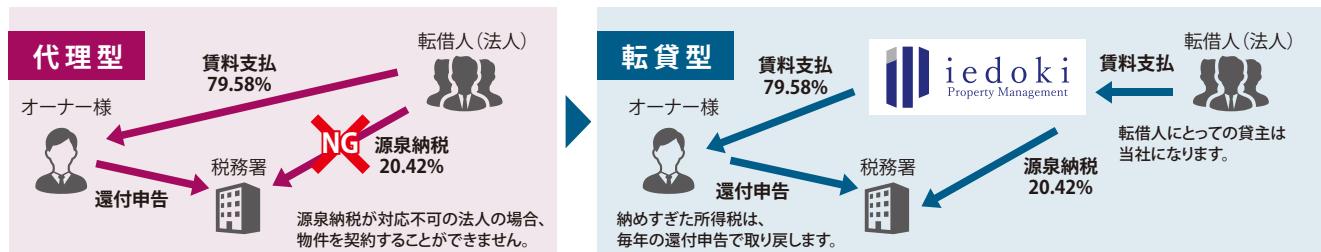


02 源泉納税問題を解決 大手法人契約も可能にします

お部屋のオーナー様が海外居住オーナー（非居住者）の場合、賃借人はその不動産を借りる際に「源泉徴収義務者」となり、支払い賃料から源泉徴収をして税務署に納税しなければなりません。（賃借人が法人の場合、個人の場合は除きます）

この「源泉納税」が必要とされる物件は、法人社宅規定で不可とされているケースがあるため、物件成約の支障となります。転貸型契約であれば、当社が源泉徴収義務者となり、源泉対応不可の法人も物件を検討することができます。

オーナー様が非居住者（海外在住）の場合の、源泉納税のイメージ図



03 iedokiを納税管理人に指定できます

■ 納税管理人とは

納税管理人とは国内不在の非居住者に代わって、確定申告の手続きを行い、さらに納税の手続きも代行する者です。赴任者が不在の間、納税に関する書類は納税管理人に郵送されます。納税管理人は個人・法人いずれも指定が可能です。

非居住者は住民登録がないためインターネットを通じた確定申告（e-tax）を使うことができません。当社が納税管理人となる場合、オーナー様に代わって申告書類を税務署に提出等の対応が可能です。

※確定申告書の作成につきましては、税務相談サービスをご利用いただけます。

The form is titled '源泉徴収・消費税の納税管理人の届出書' (Declaration of Tax Filing Agent for Withholding Tax and Consumption Tax). It contains sections for '納税管理人登録情報' (Tax Filing Agent Registration Information), '納税管理人登録申請' (Application for Tax Filing Agent Registration), and '納税管理人登録変更申請' (Application for Change of Tax Filing Agent Registration). There are also sections for '納付金額' (Amount Paid) and '納付方法' (Method of Payment).

- 転貸型をご成約の場合「特定賃貸借契約」を締結いただきます。
- 転貸方は空室時の賃料を保証するサービスではありません。

FLOW

お申し込みから解約・再募集までの流れ



契約形態一覧表

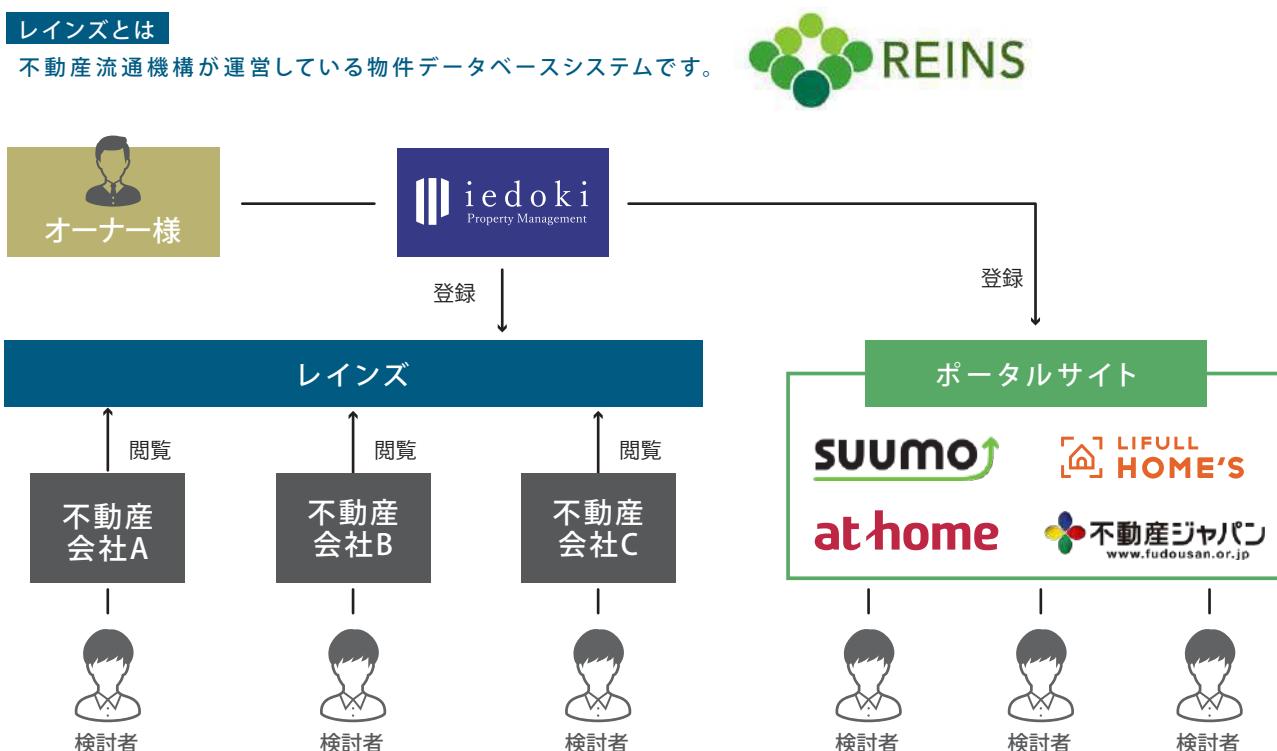
貸出形態	普通借家契約	定期借家契約	一時使用賃貸借契約
更新	あり 入居者からの解約申し出まで契約継続	なし 期間満了により契約終了	なし
再契約	なし	両者の合意にて可能	なし
期間の定め	2年	オーナー様のご要望に沿って設定	●年以上～帰任まで
貸主からの解約	原則不可	6ヶ月前までに通知する事により、満了にて終了	●年経過以降は3ヶ月前に通知する事により可能

※一時使用賃貸借は転勤などによる一時貸しの際に使用可能。

※●の年数は自由に設定いただけます。

レインズ*とポータルサイトを活用

幅広い情報公開と検討者へのスピーディーなアプローチが可能です。囲い込みは致しません。



CASE
01

現入居者から退去の連絡がきたが、入居中はなんのトラブル連絡もこなかった。だったら毎月料金を払う必要があるのかと、退去のタイミングで管理替えを考えている。

CASE
02

大手管理会社の無料プランで預けていたが、入居者決定後の滞納督促やトラブル対応等はオーナーが直接対応するいわゆる「自主管理」という方式だった。対応がとても大変なので、大手→大手以外に管理替えをし、無料でもすべての管理対応してくれる会社に管理替えをしたい。

CASE
03

月額管理料がかかる会社に預けていたが、20万円の家賃が手元に入るよう貸し出したいので、管理料が引かれることを考え、21万円で貸し出した。相場より家賃が高くなつたので、なかなか入居者が決まらない。だったら管理料無料の会社にして、早く入居者を決定したい。

iedokiなら月額管理料無料、浮いた分をリフォーム代など別のことに使えます。

iedokiなら無料でもしっかり手厚いサポート。安心して丸投げして下さい。

iedokiなら管理料無料、手残り賃料を下げずに募集賃料を下げられます。

オーナー様の声

OWNER'S VOICE



とにかく対応が早くて助かっています。土日祝や年末年始の期間も対応してくれるので、トラブルがあっても入居者様を不安にさせてしまう時間が短いのがありがたいですね。

港区 | M様



中央区 | A様

以前は大手管理会社に任せっていましたが知人の紹介でこちらの会社に依頼しました。今までと変わらず管理もしてくれますし、何より管理費の削減が出来て嬉しいですね。浮いたお金はリフォーム費用などに充てています。

Online Consulting

お家で楽々ご相談

ご多忙なお客様のために、ビデオ通話によるオンライン相談もご対応いたします。
ZoomやGoogle Meet、LINEビデオなどあらゆるツールに対応しております。

お問い合わせ

メール、またはお電話にてオンライン相談希望の旨をお伝えください。

日程調整

担当者よりお客様へメールまたはお電話にて連絡させていただきますので、オンライン相談の日程をご調整ください。

オンライン相談

メールまたはSMSにてお客様専用のURLをお送りいたします。お時間になりましたら、アクセスいただきオンライン相談がスタートいたします。

他の不動産会社は管理手数料がかかりますが、iedokiは本当に無料ですか？何か条件などあるのでしょうか？

弊社では条件などはなく、他社でよくある「専任縛り」もございません。但し専任にして頂くと、ホームステージングサービスを無料でご利用頂けます。

※定期借家契約及び一時賃貸借契約をご希望の際は2年毎に継続管理料が発生致します。

管理料以外にかかる費用はありますか？

ございません。募集準備費用(写真撮影料)や、トラブル時の現地調査料、退去立会い費なども無料です。

管理料無料で経営が成り立つのでしょうか？

経営は問題ございません。管理戸数が多いため、「入居者決定時」及び「更新時」に頂く手数料収入が循環的に生まれます。また事業収益基盤は管理のみならず、運用後の売却のお手伝いや仲介事業、相続支援事業も行っておりますのでご安心下さい。

無料でどこまでやってくれるの？

丸投げ可能ですが、管理業務はすべて弊社にお任せ下さい。

海外転勤なのですが注意する点はありますか？

納税管理人の選定が必要になります。また、国内の法人が賃借人になる際は20.42%の源泉徴収税が発生致しますので、借主様の選択肢が狭まる場合がございます。弊社が借主(転貸人)になる事により解消する事ができますので、担当より詳しくご説明差し上げます。

サブリースは可能でしょうか？

推奨しておりませんが対応可能です、ご相談下さいませ。

夜間トラブルなどは対応して頂けるのでしょうか？

弊社では24時間サポートダイヤルを設けておりますので、ご安心下さい。



国土交通省

賃貸住宅管理業登録業者

私たち株式会社iedokiは国土交通省による賃貸住宅管理業の登録を受けた不動産管理会社です。法令に遵守し、安心と充実したサービスをお約束いたします。



業界からも高い評価

成約件数・成約総金額を評価いただき、三井不動産様に表彰いただきました。

自社仲介部門による豊富な経験を元に優先的にお客様へあなたのお部屋をご紹介いたします。

また早期入居者決定に大事な賃料設定においても相場を知り尽くした私たちがより高い査定をご提案いたします。



駅看板にてブランディング

より多くの方へ私たちのサービスを知っていただくための取り組みとして、都営交通様にご協力いただき月島駅乗り換えコンコースへ看板広告を掲載しております。

管理物件一例の紹介

都心の分譲マンションを中心にお手伝いさせて頂いております。安心してお任せ下さいませ。



キャピタルゲートプレイスザ・タワー

東京都中央区
2015年築
RC造53階建



シティハウス月島駅前ベイブリーズコート

東京都中央区
2012年築
RC造12階建



DEUX TOURS

東京都中央区
2015年築
RC造52階建



シティタワーズ豊洲ザ・ツイン

東京都江東区
2009年築
RC造48階建



**クラウドタワー
東雲キャナルコート**

東京都江東区
2012年築
SRC造52階建



シティタワーズ東京ベイ

東京都江東区
2019年築
RC造32階建



**ブリリアザ・タワー
東京八重洲アベニュー**

東京都中央区
鉄筋コンクリート造
30階建



パークホームズ人形町

東京都中央区
2014年築
RC造13階建



クリオ築地川公園

東京都中央区
2012年築
RC造11階建



クラッシィハウス芝浦

東京都港区
2017年築
RC造20階建



**オーベル東陽町
ファインレジデンス**

東京都江東区
2014年築
RC造14階建



メイツ深川住吉

東京都江東区
2020年築
RC造15階建



**パークホームズ
千代田淡路町**

東京都千代田区
2018年築
RC造12階建



ジオ四谷三栄町

東京都新宿区
2017年築
RC造13階建



サンウッド東中野

東京都中野区
2016年2月築
RC造14階建



ザ・パークワンズ渋谷本町

東京都渋谷区
2018年築
RC造14階建



商 号 株式会社 iedoki

代 表 者 北村 紘典

所 在 地 〒104-0041 東京都中央区新富1-9-1 SHINTOMI191ビル 8階

T E L 03-6222-9320

F A X 03-6222-9321

設 立 2019年4月12日

従 業 員 数 15名

有 資 格 者
宅地建物取引士 8名
行政書士 3名
賃貸不動産経営管理士 2名
賃貸住宅メンテナンス主任者 5名

事 業 内 容
・不動産管理業
・不動産仲介業(売買/賃貸)
・不動産相続業務全般
・損害保険代理業、少額短期保険の募集及び契約締結の代理業務

免 許 番 号
宅地建物取引業 東京都知事(2)第103480号
賃貸住宅管理業 国土交通省(1)第008940号

加 盟 団 体 公益社団法人 全日本不動産協会

顧問税理士 税理士法人尾藤会計事務所

豊島総合法律事務所 弁護士 小堀優

いえどき本店

〒104-0041
東京都中央区新富1-9-1 新富191ビル 8階

