

Corporate Profile

www.kyosho-p.co.jp



京商プロパティ株式会社

会社概要

会 社 名	京商プロパティ株式会社
所 在 地	〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目10番3号 太田紙興新宿ビル2階
電 話	03-5379-1591(代表) 03-5379-1607(賃貸部直通)
F A X	03-5379-0147(代表) 03-5379-1605(賃貸部直通)
U R L	http://www.kyosho-p.co.jp
E - m a i l	info@kyosho-p.co.jp
交 通	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」徒歩2分
設 立	平成8年8月22日
代 表 取 締 役	松島 嘉広
資 本 金	10,000,000円
従 業 員 数	39名(令和6年7月現在)
取 引 銀 行	三菱UFJ銀行 三井住友銀行 みずほ銀行 千葉銀行 日本政策金融公庫 商工中金 城北信用金庫 きらぼし銀行 北陸銀行 東日本銀行 りそな銀行 群馬銀行 関西みらい銀行 横浜銀行 武蔵野銀行 オリックス銀行 他
登 録 免 許	宅地建物取引業免許 東京都知事(6)第74635号 マンション管理業免許 国土交通大臣(3)第033673号 賃貸住宅管理業者登録 国土交通大臣(1)第000516号
主 要 取 引 先 (仲介)	野村不動産株式会社 野村不動産ソリューションズ株式会社 大成有楽不動産販売株式会社 みずほ不動産販売株式会社 みずほ信託株式会社 三菱UFJ不動産販売株式会社 三菱UFJ信託株式会社 大和証券ファシリティーズ株式会社 東洋不動産株式会社 三井住友トラスト不動産株式会社 他 (建築) 株式会社オープンハウス・アーキテクト 多田建設株式会社 株式会社シミズ・ビルライフケア 石橋建設工業株式会社 日広建設株式会社 他
弁 護 士	檜垣 直人(檜垣総合法律事務所) 河合 弘之(さくら共同法律事務所)
公 認 計 士	徳田 直志(徳田直志事務所)
税 理 士・不 動 産 鑑 定 士	森田 義男(森田税務会計事務所・相続税等)
司 法 書 士	飯野司法書士事務所 パートナース総合事務所 司法書士法人トライ 他
関 連 会 社	京商ホールディング株式会社 京商建設株式会社(特定建設業第143742号)
加 盟 団 体	公益社団法人全国宅地建物取引業協会 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会 株式会社住宅あんしん保証 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 株式会社日本住宅保証検査機構 公益財団法人東日本不動産流通機構 東京商工会議所 四谷法人会 他
売 上 推 移	平成 9 年度 141百万円 令和 2 年度 4,663百万円 平成 10 年度 288百万円 令和 3 年度 3,110百万円 平成 11 年度 474百万円 令和 4 年度 3,981百万円 平成 12 年度 616百万円 令和 5 年度 3,992百万円 平成 13 年度 638百万円 令和 6 年度 10,027百万円 平成 14 年度 1,263百万円 令和 7 年度 目標 5,000百万円 平成 15 年度 1,379百万円 平成 16 年度 1,882百万円 平成 17 年度 2,000百万円 平成 18 年度 2,646百万円 平成 19 年度 3,422百万円 平成 20 年度 5,523百万円 平成 21 年度 1,588百万円 平成 22 年度 1,845百万円 平成 23 年度 2,216百万円 平成 24 年度 2,417百万円 平成 25 年度 2,245百万円 平成 26 年度 2,156百万円 平成 27 年度 3,665百万円 平成 28 年度 3,019百万円 平成 29 年度 2,567百万円 平成 30 年度 3,234百万円 平成 31 年度 3,676百万円

今後も引き続き「人様のお役に立てる企業へ」をスローガンに社会に貢献してまいります。



京商プロパティ株式会社

事業内容

■ ディベロップメント事業

■ リノベーション事業

■ 賃貸事業

■ プロパティー・マネジメント事業

■ リフォーム・建築工事事業

■ 仲介・コンサルティング事業

■ 都市再開発事業

■ 損害保険の代理事業 (引受保険会社: AIU損害保険株式会社・あいおいニッセイ同和損害保険株式会社)

■ 管理組合事業

ディベロップメント事業

土地取得、収益物件の開発、高品位住宅のご提供を行っております。

■一戸建て建売事業

高品質な住宅をご提供致します

住まい作りとは、一棟の住宅のご提供にとどまるものではありません。

住まいとは、住宅そのものだけでなく周りの環境も含めた総合的な住環境が大切です。

当社では、街との調和を目指した住環境をご提供しております。

1棟から10数棟までの戸建を都内中心に神奈川、千葉、埼玉までの範囲で事業を行っています。

当社は、アパートから購入をして古くなった建物は入居者に移って頂いて、戸建にする事業も展開しています。

都心ならではの資産価値に着目し、借地の有効活用として一戸建事業をしています。

施工例



新宿七丁目7棟



百人町



東十条6棟



杉並区和田二丁目借地権付新築戸建て2棟



南池袋5棟



南大塚4棟

ディベロップメント事業

リーズナブルな価格で高品質な鉄筋コンクリート造の打ちっぱなしマンションを
フォセットシリーズとして事業を展開する。

(“フォセット”はコンクリート打ちっぱなしの外壁にできるセパ穴(丸い穴)をエクボに例えた外来語です。)

■マンション・アパート開発事業

事業ポリシー

当社では、好立地かつハイグレードな不動産価値の高い都市型事業用物件をご提供しております。

- ・スタイリッシュで高い居住性と独創性
- ・都市型の立地による木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造等を選択する柔軟性
- ・賃貸部との連携による長期安定運用
- ・安心のセキュリティ体制



平成27年7月に京商建設株式会社を
設立致しました。

免許番号:東京都知事許可(特-27)第143742号

施工例

《平成31年度完成》

- ①千葉県松戸市上本郷 鉄筋コンクリート造 3階建 1K 14戸
- ②東京都中野区大和町 鉄筋コンクリート造 4階建 1K 17戸

《平成32年度完成》

- ③神奈川県川崎市高津区二子 鉄骨造 3階建 店舗1戸/1K 8戸
- ④東京都品川区南大井 鉄筋コンクリート造 3階建 1R 13戸
- ⑤東京都練馬区中村南 鉄筋コンクリート造 4階建 1K 11戸
- ⑥神奈川県横浜市神奈川区白楽 鉄筋コンクリート造 3階建 1K 8戸
- ⑦東京都世田谷区上北沢 鉄筋コンクリート造 4階建 1K 26戸

《平成33年度完成》

- ⑧千葉県市川市欠真間 鉄筋コンクリート造 5階建 1K 42戸
- ⑨東京都目黒区駒場 鉄筋コンクリート造 3階建+地下1階 1K 23戸
- ⑩東京都江東区新大橋 鉄筋コンクリート造 4階建 1K 14戸

《令和元年度完成》

- ⑪東京都葛飾区高砂 鉄筋コンクリート造 4階建 1K/1R 27戸
- ⑫東京都板橋区蓮沼町 鉄筋コンクリート造 4階建 1K 21戸
- ⑬埼玉県さいたま市浦和区針ヶ谷 鉄筋コンクリート造 4階建 1K/1R 15戸
- ⑭埼玉県川口市西川口 鉄筋コンクリート造 4階建 1K 32戸
- ⑮東京都葛飾区東金町 鉄筋コンクリート造 4階建 1K 19戸

《令和2年度完成》

- ⑯東京都練馬区栄町 鉄筋コンクリート造 9階建 1K 32戸
- ⑰神奈川県横浜市神奈川区大口通 鉄筋コンクリート造 4階建 1K 12戸

《令和3年度完成》

- ⑱東京都荒川区東日暮里 鉄筋コンクリート造 5階建 1K/1LDK 14戸
- ⑲東京都豊島区西巢鴨 鉄筋コンクリート造 4階建 1R/1K/1DK 11戸
- ⑳東京都豊島区千早 鉄筋コンクリート造 4階建 1DK他 14戸
- ㉑東京都板橋区蓮沼町 鉄筋コンクリート造 4階建 1K 22戸
- ㉒東京都板橋区志村 鉄筋コンクリート造 5階建 1K 13戸

《令和4年度完成》

- ㉓東京都葛飾区東四つ木 鉄筋コンクリート造 4階建 1K 14戸
- ㉔東京都板橋区中台 鉄筋コンクリート造 4階建 1K 29戸

《令和5年度完成予定》

- ㉕東京都品川区東五反田 鉄筋コンクリート造 5階建 1R 27戸
- ㉖東京都渋谷区幡ヶ谷 鉄筋コンクリート造 3階建+地下1階 1K/1DK 33戸



ディベロップメント事業

新たなディベロップメント事業として、新築分譲マンションやホテル開発事業も展開。

■新築分譲マンション

分譲物件は“シンビエンス”シリーズとして事業展開。
“シンビエンス”とはSYMBOSIS(シンビオーシス:共生など)とRESIDENCE(レジデンス:邸宅、住居など)を組み合わせた造語です。

長年住まう我が家を共に生きるパートナーとして、快適に暮らせる住宅をご提案いたします。



2023年5月竣工予定

シンビエンス浅草

施工例



2019年1月竣工

シンビエンス新百合ヶ丘



2023年7月竣工予定

シンビエンスときわ台

■ホテル開発事業

HOTEL K3 〜asakusa〜は、ICT(情報通信)技術を活用した、非接触型宿泊施設です。

スマートチェックイン、アウト、スマートロックを採用。
広々と快適なお部屋で、布団とテーブルを動かすことで板の間にもなる和でも洋でもないベストミックスルームも完備。

施設内にはアメリカンヴィンテージテイストのロビーや、レジの店員が不在でも買い物できるセルフレジ型の無人コンビニも完備した、次世代型スマートホテルです。



2022年11月竣工

HOTEL K3

リノベーション事業

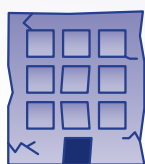
中古事業用物件の再生事業を行っております。

収益悪化・借入金返済などの諸事情から売却に出された物件を、任意売却・競売により当社が取得します。
その後…

- ・再生計画を立案
- ・リノベーション(再生)を実施
- ・各種媒体を活用、幅広く入居者を募集
- ・入居率を高め、市場価値(収益還元法)を向上させ高収益物件に甦らせる
- ・一般投資家様を中心に、高収益事業用物件として販売

コンバージョン(用途変換)も含め、新たなバリューを創出するのが当社のリノベーション事業です。

現在の建物



- ・老朽化
- ・低稼働
- ・セキュリティの不安
- ・OA環境の不備 他

リノベーション

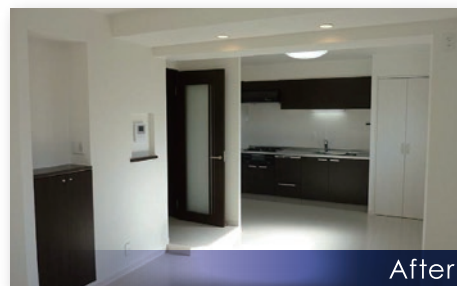


リノベーション後の建物

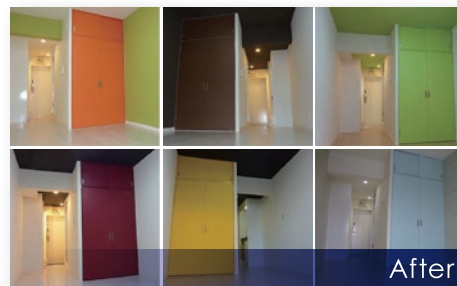
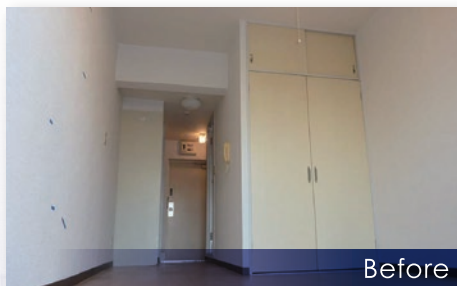


- ・新築同様
- ・稼働率アップ
- ・セキュリティの強化
- ・最新のOA環境 他

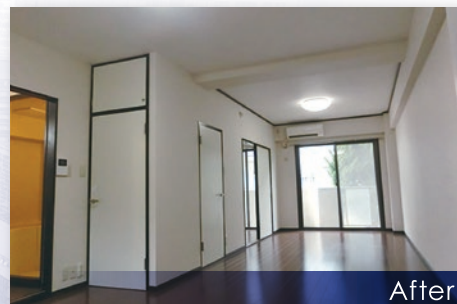
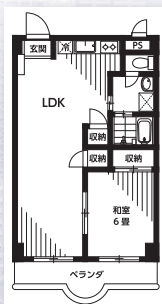
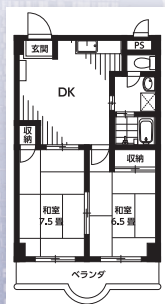
■ 施工例1 《一般的なリノベーション》



■ 施工例2 《カラーチェンジ 壁・天井等》



■ 施工例3 《間取り変更》



賃貸事業

北は北海道から西は三重まで、各地域に商業施設、一棟マンション、収益不動産を保有しています。

■商業施設

セブンイレブン様、ローソン様、マックスバリュ様、ヤマダ電機様、ドン・キホーテ様、まねきねこ様等、様々な業種に賃貸しております。

施工例



北広島商業施設



八千代商業施設



白井商業施設



佐野商業施設2



南葛西ジャネットビル



ノーリーズン船堀



QizMall龍ヶ崎



DCモール金剛坂

プロパティ・マネジメント事業

当社は、オーナー様の為に汗をかく身近な管理会社でありたいと考えております。
管理戸数3,000戸の実績によりプロとしてオーナー様の立場に立った賃貸管理業務運営を行い、大切な資産をお守り致します。

オーナー様・入居者様の為に年末年始を除き、土・日・祭日も営業しております。

■サブリースシステム

当社がオーナー様より最長10年間お部屋を借り受け、空室の有無にかかわらず一定賃料(設定賃料の80%~90%)を毎月オーナー様に支払うシステムです。

サブリース契約のメリット

●その1：収入のメリット

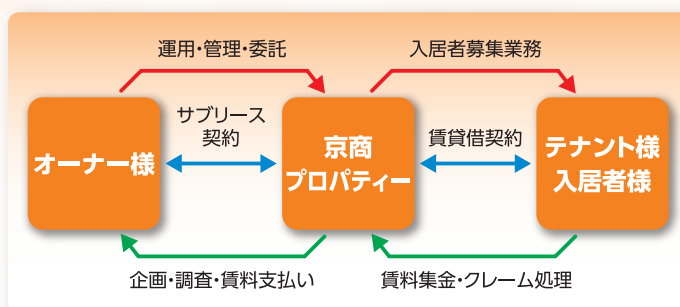
直接の借主である当社から一定の家賃収入を安定して得ることができますので、賃貸経営が安定します。

●その2：融資のメリット

安定経営が見込めるため、金融機関から借入・建築資金の融資を受けやすくなる場合があります。

●その3：トラブルのメリット

入居者と訴訟で解決しなければならないトラブル等が発生しても、入居者との賃貸借契約の当事者として当社が訴訟をお引き受けすることが出来ます。



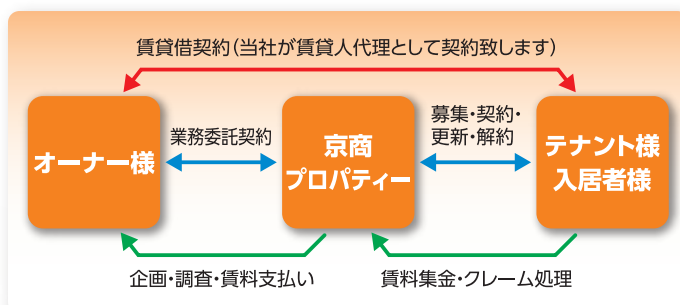
敷金	当社預り	礼金	無
賃料	当社より借り上げ賃料をオーナー様へ	更新料	無

■業務委託契約 (詳細は裏面をご覧ください)

当社とオーナー様が業務委託契約を締結し、当社がオーナー様の立場に立って賃貸管理業務のサポートをさせていただきますシステムです。

業務委託契約のメリット

オーナー様は、入居者と直接関わる必要がありません。
入居者の募集や審査・契約業務・入居立会・鍵の管理・賃料滞納督促・各種クレーム対応・更新業務・退去立会・原状回復工事・定期清掃・設備点検等全てを当社が行います。
オーナー様は、わずらわしい手間のいっさいを省くことが出来ます。



敷金	当社預り	礼金	有
賃料	集金した賃料等から委託料を差し引いてオーナー様へ	更新料	更新手数料として1/2月分頂きます(別途消費税)
委託料	賃料等の4%~8%(別途消費税)	その他	賃料の滞納に対して当初2ヶ月間家賃立替保証を致します(注1)

(注1) 当社売主物件に限り

■清掃管理契約 (詳細は裏面をご覧ください)

主に一棟物件をお持ちのオーナー様へは、清掃管理契約を上記サブリース契約・業務委託契約とセットにしてお付けする事をお勧め致します。定例曜日を定めて清掃作業をさせていただきます。

管理料	戸数・規模により物件ごとに見積り	その他	除草作業およびポリマーウォッシャー等は別途見積り
-----	------------------	-----	--------------------------

【例】 1R 8戸 木造2階建 15,000円(税別)/月
2DK 10戸 RC4階建 25,000円(税別)/月



この印刷製品は、環境に配慮した
素材と工場で製造されています。

このGPマークは、総合的に環境に配慮した印刷製品の
証として表示しています。京商プロパティは、印刷製品を
通して、環境問題にも積極的に取り組んでいます。



京商プロパティ株式会社

プロパティ・マネジメント事業

管理委託業務内容

1.入居者募集に関する業務

- ① 物件建物の設備状況確認調査・リフォーム及び設備導入提案
- ② 物件建物周辺の市場調査
- ③ 物件の賃貸条件の検証・設定
- ④ 入居者の募集(募集図面作成・各種媒体登録・近隣業者訪問等)・審査選定及び報告
- ⑤ 入居者・連帯保証人の信用調査(CIZ・ICB・帝国データバンク等信用照会システム利用)勤務先の在籍確認
- ⑥ 賃貸借契約書その他必要書類の作成・契約締結及び金員の受領及び送金代行業務
- ⑦ 契約代行(当社が賃貸人代理として契約締結致します)
- ⑧ 損害保険の加入手続き(火災・家財保険加入を入居者への義務としております)
- ⑨ 鍵の交換・入居者への建物設備の使用方法的指導及び管理規則の遵守指導

2.入居中の業務

- ① 月額賃料等の集金代行及び賃料報告書(送金明細書)の提出
- ② 月額賃料等の滞納者に対する催告・督促・徴収業務代行及び報告
- ③ 入居者間及び入居者と近隣住民とのクレーム処理代行
- ④ 入居者からのクレーム・設備備品の緊急時の応急処置業務(随時対応処理・工事代別途)
- ⑤ 入居者の緊急時のクレームに専門スタッフが24時間対応処理(株式会社TOKAI・株式会社ホームマイスター24と業務提携・工事代別途)
- ⑥ 管理物件の瑕疵に関する連絡代行業務
- ⑦ 損害保険の事故受付業務(入居者・保険会社と連絡を取り、速やかに対応しております)
- ⑧ 賃貸借契約違反者に対する注意・契約解除・更新拒絶などの業務代行

3.契約更新に関する業務

- ① 新賃貸条件の検証・設定
- ② 賃料等の改定交渉
- ③ 更新時の入居者・連帯保証人の信用調査(CIZ・ICB等信用照会システム利用)勤務先の在籍確認
- ④ 賃貸借契約書その他必要書類の作成・契約締結及び金員の受領及び送金代行業務

4.契約解除に関する業務

- ① 解約の受付・建物明け渡しの立合い及び鍵の受領及び保管
- ② 物件内外の損傷等の点検・原状回復工事・ハウスクリーニング等の業務代行
- ③ 原状回復工事の見積り・費用負担の査定・原状回復工事の発注及び完了確認
- ④ 公共料金の精算確認
- ⑤ 賃料・敷金等の精算業務代行
- ⑥ 工事代・修理代金の立替払

5.清掃管理業務(戸数・規模により別途見積)

※一棟アパート・マンション等の場合

- ① 定期巡回点検
- ② 階段・通路等共用部分の清掃
- ③ 建物外廻り周辺部分の清掃
- ④ 共用部分の照明管理(電球・蛍光灯等については実費精算が現物支給になります)
- ⑤ 共同設備・排水設備・消防設備等の目視点検
- ⑥ 配水管洗浄・デッキ洗浄・定期除草(別途見積)

6.その他業務

- ① 収益改善に向けた大規模改修(リノベーション)工事の立案
- ② 上記改修工事代金の立替払提案及びサブリース提案
- ③ 確定申告時に便利な年間収支明細の作成
- ④ 弁護士・税理士・土地家屋調査士・司法書士・一級建築士等の紹介及び無料相談受付

— 安心の制度 —

● 預り金保証制度 ●

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会へ加入
登録番号(3)09002

- ① 預り金を保証弁済
- ② 管理代行会社を紹介
- ③ オーナーの未収債権の回収を支援

● 24時間クレーム対応 ●

株式会社TOKAI・株式会社ホームマイスター24と業務提携

オーナー様に代わって、入居者の様々なクレームに専門スタッフが24時間対応・処置致します。
(当社営業時間外)

● 提携専門スタッフの無料相談 ●

弁護士・税理士・土地家屋調査士・司法書士・一級建築士等の紹介及び無料相談受付

● マンション管理業者登録 ●

平成22年7月16日登録

登録番号 国土交通大臣(2)033673

管理業務主任者 衛藤光信



このGPマークは、総合的に環境に配慮した印刷製品の証として表示しています。京商プロパティは、印刷製品を通して、環境問題にも積極的に取り組んでおります。



京商プロパティ株式会社

その他事業

リフォーム・建築工事・仲介コンサルティング・都市再開発・管理組合・損害保険の代理事業などを行っております。

■リフォーム・建築工事業

- ・専門業者数十社との連携により低価格でクオリティーの高い工事をスピーディーにご提供致します。
- ・入退室時の原状回復工事の他、オーナー様からの要望によるリニューアル工事を行なっております。市場調査・お客様の声などを反映させ、時代にマッチする魅力的な高収益物件に再生致します。
- ・資金調達面では当社（分割可能）、三井住友ファイナンス・リース及び三菱HCキャピタル及びオリコのリフォームローンをご紹介します（年齢制限等あり）。
オーナー様におかれましてはランニングコストの平準化を図る事が可能になります。

■仲介・コンサルティング事業

- ・所得税対策・相続税対策・資産の入れ替え（稼働率の悪い不動産を収益性の高い不動産へ）等、お客様の様々なご要望に対し提携税理士・弁護士をご紹介しますコンサルティング型仲介事業を行なっております。
- ・事業用不動産の購入を希望する投資家様へは、当社のネットワークより収集した多種多様な物件情報をご紹介します、又売却希望のお客様へは迅速に物件評価・査定を行い購入希望者をご紹介しますさせて頂いております。

* コンサルティング事例

大田区に築35年・RC造5階建・ファミリータイプ25室の賃貸マンション所有のオーナー様が、管理不能状態（入居率35%）から売却出来ない状況にある中、当社はサブリース提案・リスケジュール提案（対金融機関）・リフォーム提案（当社の敷金提供）を行い入居率100%達成。

オーナー様は2年間家賃収入を得た後、一般投資家に高収益物件として無事売却致しました。

■都市再開発事業

底地・借地・賃借人など複雑な権利関係を当社提携弁護士・司法書士・金融機関・サービサー（債権回収会社）とのジョイントにより速やかに整理致します。

古アパート・ビルの立ち退き交渉から解体工事をして、地域環境に適したビル・マンション・一戸建て等の建築により住環境を変え住みよい街づくりに貢献致しております。

■損害保険の代理事業（引受保険会社：AIU損害保険株式会社・あいおいニッセイ同和損害保険株式会社）

単に保険の提案をするだけでなく、それぞれのお客様の状況に応じてリスク分析を行い、事故を未然に防ぐコンサルティングや、万一の事故時には損害サービス部門と密接に協力し合って的確な対応を行なっております。

■管理組合事業（マンション管理者：国土交通大臣（2）第033673号）

当社にて取得した区分所有マンションに管理組合を立ち上げ、現在、東京・神奈川・埼玉の地域で管理組合を運営しております。管理業務主任者3名（令和5年1月末現在）



この印刷製品は、環境に配慮した
素材と工場で製造されています。

このGPマークは、総合的に環境に配慮した印刷製品の
証として表示しています。京商プロパティは、印刷製品を
通じて、環境問題にも積極的に取り組んでいます。



京商プロパティ株式会社