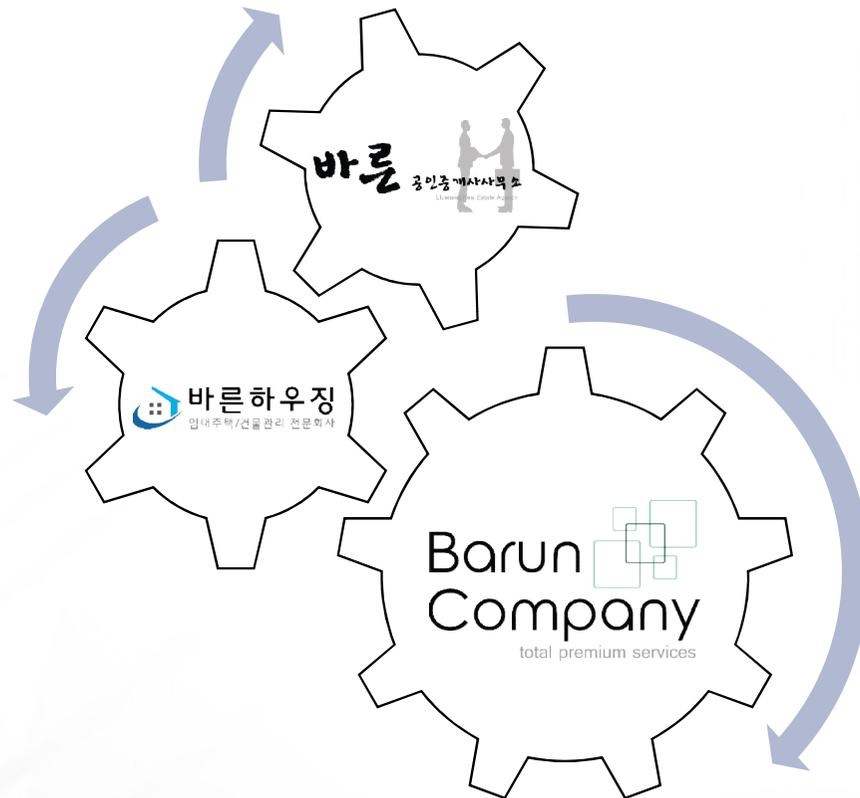




# 위탁관리 제안서

**고객님의 삶을 바르게 관리합니다.**  
[www.baruncp.com](http://www.baruncp.com)

## 바른하우징 소개



### 공인중개사의 건물관리전문회사, **바른하우징**

임대, 임대료 수납, 시설물 관리, A/S, 수익률 관리  
임대 주택 ONE-STOP 관리 이제 공인중개사에게  
맡기십시오.

바른하우징은  
바른컴퍼니의 자회사로서 건물관리 전문회사입니다.  
단순하게 시설물 관리만 운영하는 것이 아닌  
공인중개사사무소를 함께 운영하여 시장상황에 가장  
알맞은 방향으로 건물을 운영하는 회사입니다.

# Contents

**03** 대표자 인사말

**07** 관리서비스 소개

**04** 전문 건물관리의 목적과 필요성

**08** 바른하우징 실적

**05** 공인중개사와 관리의  
결합

**06** 운영방향 소개

# 대표자 인사말

안녕하십니까. 대표 이정섭 입니다.

바른하우징은 바른컴퍼니의 자회사로써 토탈 프리미엄 서비스를 제공하는 임대주택, 건물관리 전문회사입니다.

이른 나이부터 공인중개사사무소를 운영하며 부동산 분야의 전문가인 공인중개사들의 인식을 바꾸고 어떠한 관리회사보다 시장상황을 빠르고 정확하게 파악하고 있는 “**우리 공인중개사들이 중개부터 이사, 청소, 임차인 관리, 시설물 관리 그리고 고객님의 가장 큰 재산인 부동산을 자산관리를 할 수 있는 전문성을 갖추려면 어떻게 해야할까?**” 라는 생각을 많이 하였습니다.

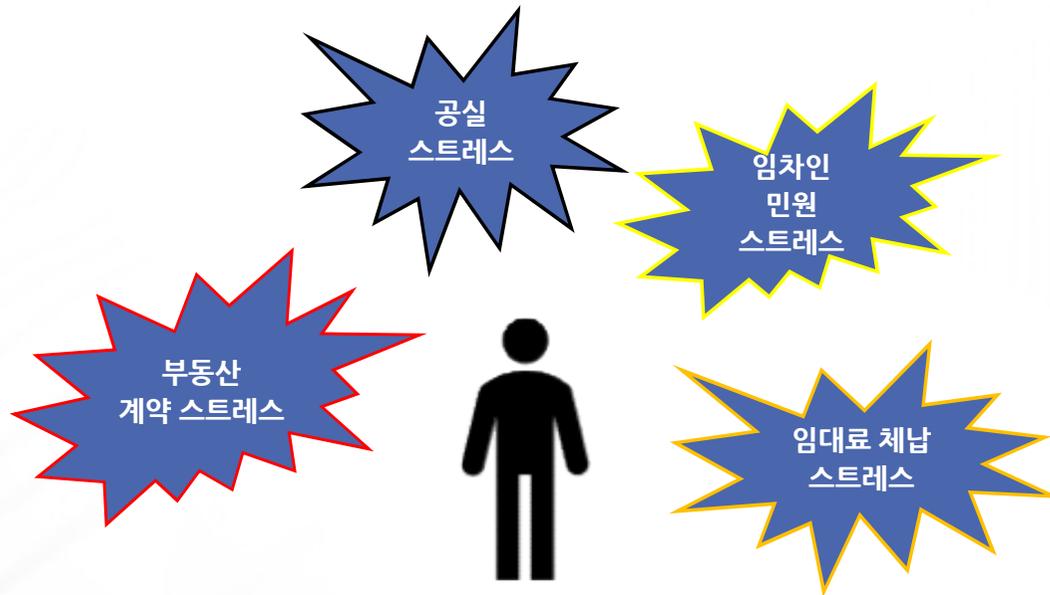
저희 바른하우징 은 강남권에서 다년간 현장에서 쌓은 중개 경력을 갖춘 경쟁력 있는 공인중개사들이 직접 운영하고 있으며, **임대차 계약부터 임차인 관리, 시설물 관리, 수익률 관리 까지 처음부터 끝까지 책임감을 갖고 업무에 임하고 있습니다.**

“바른” 이라는 이름에 걸맞도록 고객님의 삶을 바르게 관리하겠습니다.  
고객님의 곁에서 항상 노력하고 도움이 될 수 있는 삶의 동반자가 되겠습니다.

모든 고객님들께 진심으로 감사드립니다.

바른하우징 임직원 일동

## 전문 건물관리의 목적과 필요성



현재의 임대 시장은 이전과 다릅니다.  
임대인들은 **중개업자들의 문의 스트레스**,  
그리고 **공실에 대한 스트레스**, 입주 후에는 **민원과  
체납에 대한 스트레스**에 시달리고 있습니다.

이제는 임대인과 임차인과의 관계를 넘어서  
**공급자와 수요자의 관계**로써 수요자에게는 지불하는  
비용에 대한 확실한 서비스를 제공받아야 하며  
공급자는 그에 걸맞는 서비스를 제공하여야 합니다.

임대인과 임차인의 접점을 찾아 적재적소에 맞는  
가장 알맞은 해답을 찾아야 합니다.

바른하우징은 고객님의 **부동산의 가치와 삶의  
여유**를 찾아 드립니다.

# 전문 건물관리의 목적과 필요성

임대주택/건물관리 전문회사 바른하우징 에서 **고객님의 부동산가치와 삶의 여유**를 되찾아 드립니다.



현장에 몸담고있는 공인중개사인 **바른하우징**의 대표자는 타 업체들과 달리 시장상황을 반영하여 상황에 맞는 마케팅을 활용합니다.



이전처럼 임차인들이 일자를 챙겨서 임대료를 꼬박꼬박 내는 시대는 끝났습니다. 전문회사에서 임대료 및 관리비 우편 및 문자, K메신저를 활용하여 정확한 납부를 유도하여야 합니다.



일반 관리업체와 다르게 저희 **바른하우징**은 전 직원 공인중개사입니다. 누구보다 계약서에 전문성이 있는 공인중개사가 철저한 계약서 작성과 계약서 관리, 그리고 고객님에게 정말 필요하고 **확실한 특약사항**으로 계약 관리가 필요합니다.



다양한 수요층이 모여드는 강남권의 특수성으로 별에 별 사람들이 모여드는 이곳 강남권. 그렇다고 임차인을 가려서 받기도 어려운 실정인 현재 임대차 시장의 상황. 좀더 전문적이고 열정이 있는 젊은 인력이 필요한 건물관리 그리고 임차인 관리입니다.

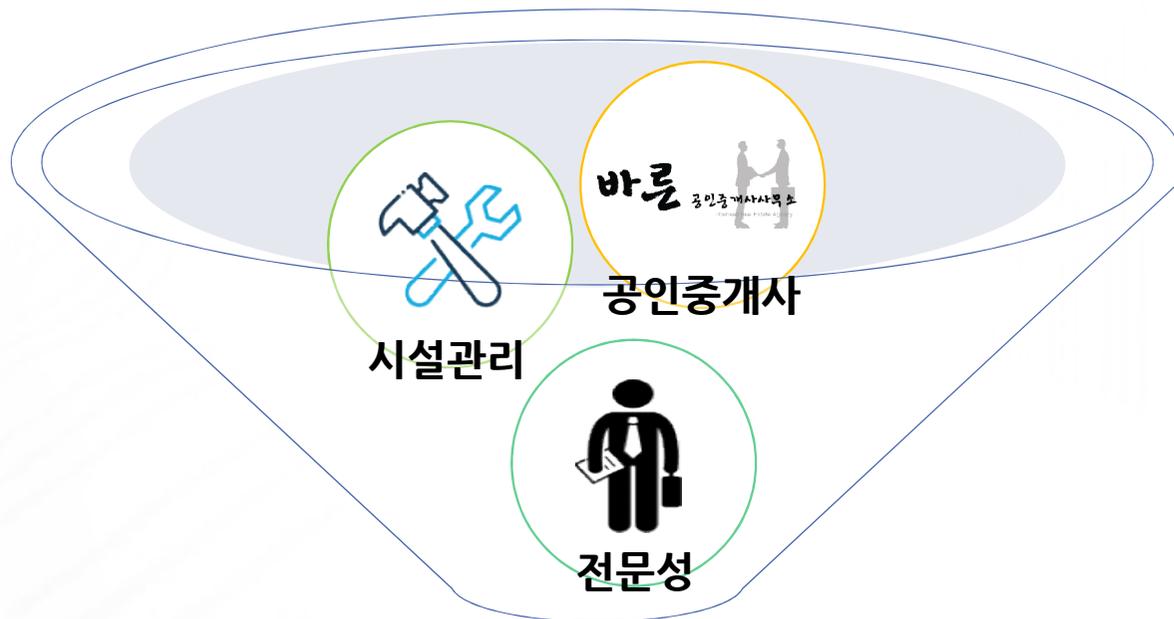


청소, 정화조, 시설물 보수 등 다양한 업체를 고객께서 모두 따로 정한다는 것은 쉬운 일이 아닙니다. 임차인이 입/퇴실 때 시설물체크부터 임차인이 갑작스러운 시설물 민원까지... 고객님이 놓칠 수 있는 불이익까지 더욱 확실한 관리업체의 전문성이 요구됩니다.



1달...2달... 체납되기 시작하면 감당이 안되는 임대료 수준. 닥달한다고 미납된 임대료를 청산하지 않습니다. 지속적인 임차인과의 대화와 관계 형성으로 원활한 방향을 신속히 모색하여 **악성 임차인을 사전에 방지** 해야합니다.

# 공인중개사와 관리의 결합



“이제는 젊고 유능한 공인중개사가 관리해야 합니다.”

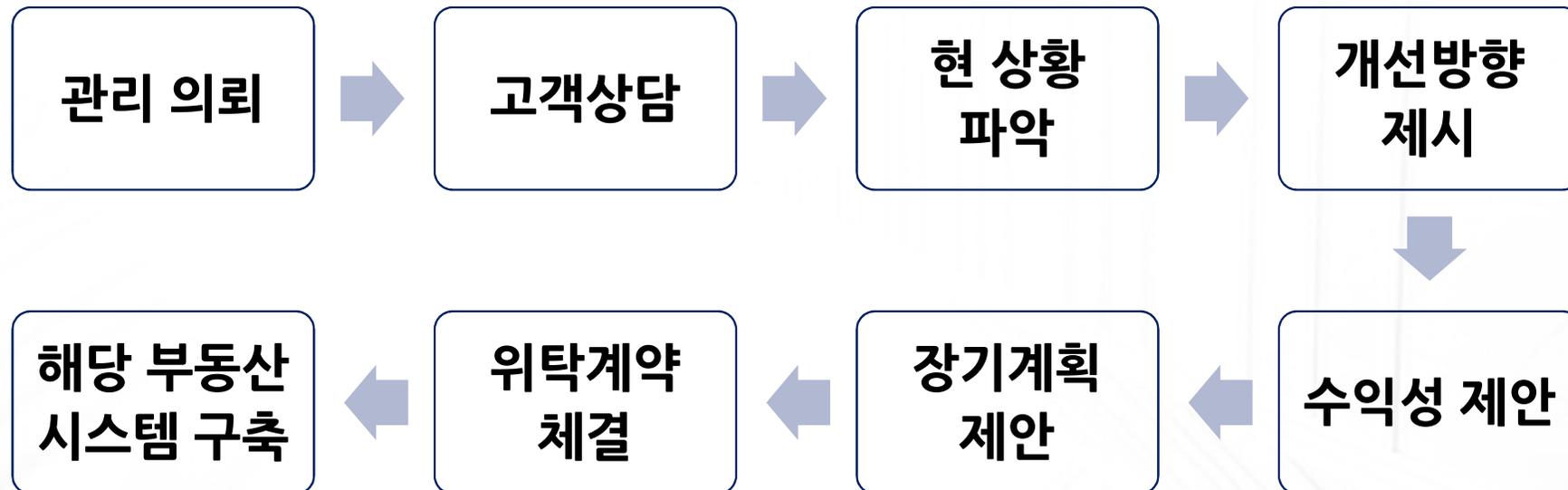
- 현장상황에 가장 적절한 임대 방향을 제시합니다.
- 소유주와 임차인과의 관계에서 가장 적절한 해답을 제시합니다.
- 계약서 작성부터 입,퇴실 그리고 임차인 관리까지 ONE-STOP으로 해결됩니다.
- 직접 실무에서 경험하지 않으면 알 수 없는 상황을 대처하고 해결합니다.
- 다양한 임차인의 성향을 파악하고 공인중개사로서 어떠한 임차인도 상황에 맞게 준비하여 확실하게 관리합니다.
- 추후 매도 의향 시 정확하고 신속한 진행이 가능합니다.
- 소유주의 소중한 삶을 좀 더 여유 있게 즐길 수 있도록 합니다.



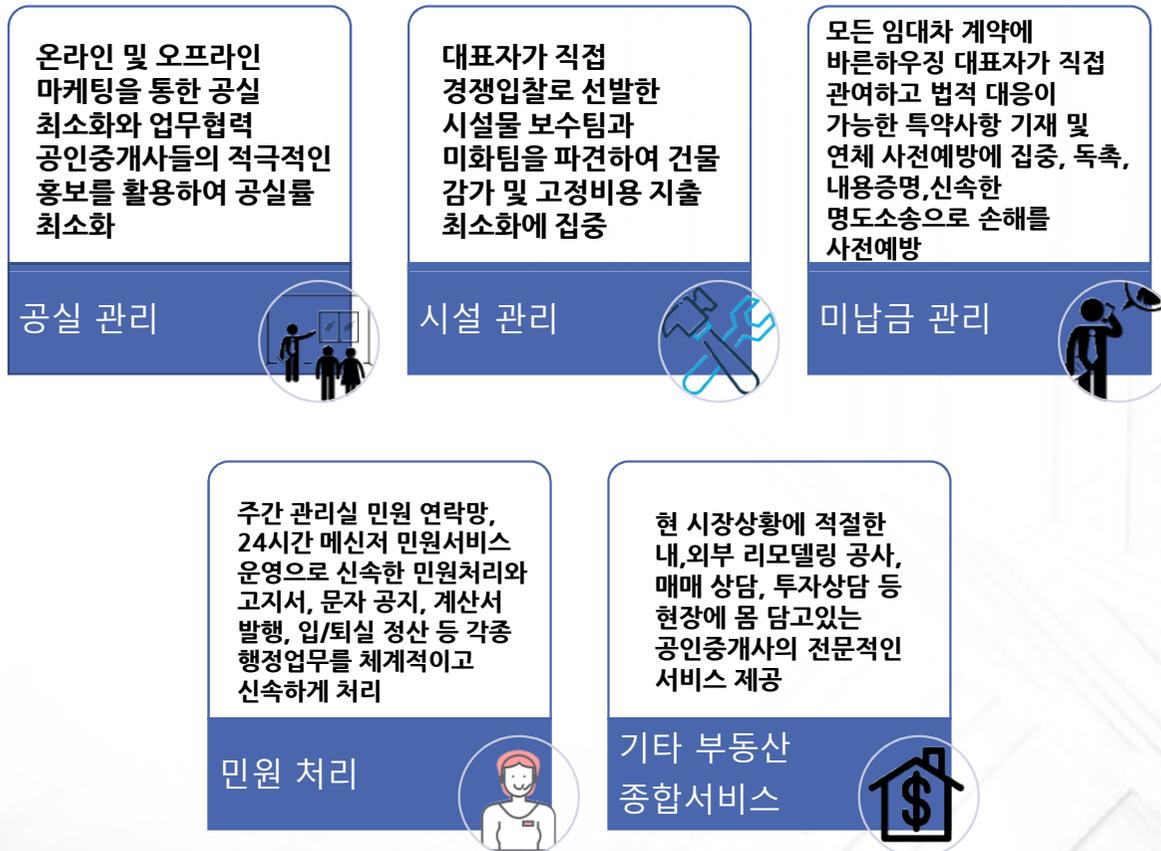
바른하우징

임대주택/건물관리 전문회사

## 운영 방향 소개



# 운영 방향 소개



# 운영 방향 소개



## “공실 처리”

- 강남권을 중심으로 업무하는 중개사무소와 업무협약관계 형성
- 온라인, 모바일 기반의 중개사무소 대표자들과의 업무협약
- 젊은 수요층의 적극적인 효과를 위해 SNS 활용으로 건물자체 홍보
- 기업연계와 학원, 외국인 등의 수요층을 타겟으로 한 연계 임대 운영
- 렌트 시장의 침체 분위기를 신속히 파악하여 소액보증금 임대차 변경 진행
- 기존 임차인의 민원을 적극 처리하여 장기 우량 임차인 적극 생산
- 대형 건물과 같은 기본적인 서비스 제공으로 임차인들의 만족도 향상(고지서 발송 등)

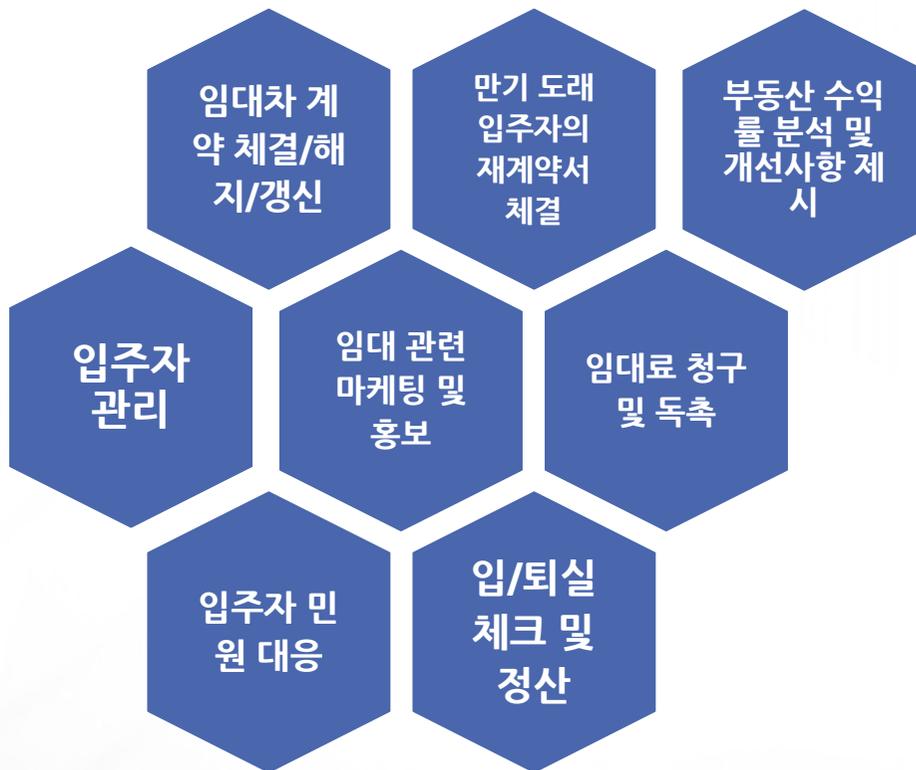
# 운영 방향 소개



## “시설물 및 민원 관리”

- 1차 A/S접수 시 신속하게 업무자를 파견하여 입주민의 민원을 최소화하고 건물 감가를 최소화하는 방향을 추구합니다.
- 임대료 및 관리비를 매월 우편 청구 및 메신저 청구로 신속하고 정확한 납부를 요청하며 관리비 수납서에 항목을 기재하여 입주민들에게 투명한 사용내역을 공개하여 신뢰를 형성합니다.
- 미납금에 대해서는 입주민과의 충분한 대화로 적절한 대처를 하며 악성임차인에게는 공급제한 등의 제재로 금액이 커지지 않도록 조치합니다.
- 민원 전담직원이 전화 및 메신저를 활용하여 사소한 부분까지 파악하여 입주민의 불편함을 최소화하여 우량 임차인 양성에 집중합니다. 또한 입주민들과의 잦은 교류로 입주민과의 관계형성에 집중하여 원활한 관리방향을 모색합니다.

# 관리서비스 소개 - 임대관리 프로그램



## “임대관리 서비스”

건물의 임대차와 관련한 모든 부분에 대해 관여하여 월 일정액을 납부 받아 **공실처리 방안 제시 및 임대차계약체결, 해지, 갱신, 재계약서 작성 등을 관리하며, 입주인 관리에 중점을 두어** 우량임차인 발굴 및 수익률 개선사항 제시하는 시스템

건물에 거주하여 시설물관리는 직접 가능하나 입주인 관리가 힘든 분들께 적합한 시스템

- 장기적인 수익률 개선
- 임대차관련 스트레스 해방
- 계약체결 조율의 합리성과 수월함
- 입주자들의 민원 스트레스 해방
- 부동산 광고관련 전화에 대한 해방
- 입/퇴실 체크 등 전문적 서비스 제공
- 월말 주변 시세 보고 자료 제공
- 건물 임대료 현황 보고 자료 제공
- 공실리스크에 대한 솔루션 제안

# 관리서비스 소개 - 위탁관리 프로그램



## “위탁관리 서비스”

건물의 전반적인 임대관리부터 시설물 관리, 미화 관리, 임차인 민원관리까지 관리비/월 일정액 및 임대료의 일정액을 납부 받아 관리하는 시스템

단기임대 운영/월세 임대 수익용 건물 및 건물에 거주하지않아 관리가 힘든 건물에 적합한 시스템

- 전문성과 기술성 향상
- 건물 감가 및 노후화 최소화
- 합리적인 비용 절감효과
- 계약체결 조율의 합리성과 수월함
- 입주자들의 민원 스트레스 해방
- 월말 주변 시세 보고 자료 제공
- 건물 임대료 현황 보고 자료 제공
- 공실리스크에 대한 솔루션 제안
- 전속임대관리서비스 제공

# 관리서비스 소개 - 위탁관리 프로그램



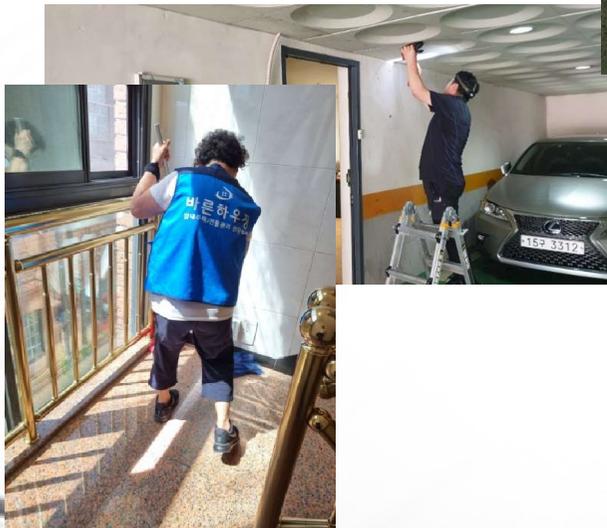
위탁관리 프로그램 운영 시 임대 관리, 임차인 관리에 더불어 시설물 관리에 중점을 맞춰 주기적인 방역 및 주차장, 건물 주변 청소를 진행하며 건물 자체의 문제점이 발견될 시 신속히 대응하여 건물 감가를 최소화 합니다.

또한 임대차계약시 소유주측과 임차인측의 적정선을 찾아 가장 합리적인 계약을 체결합니다.

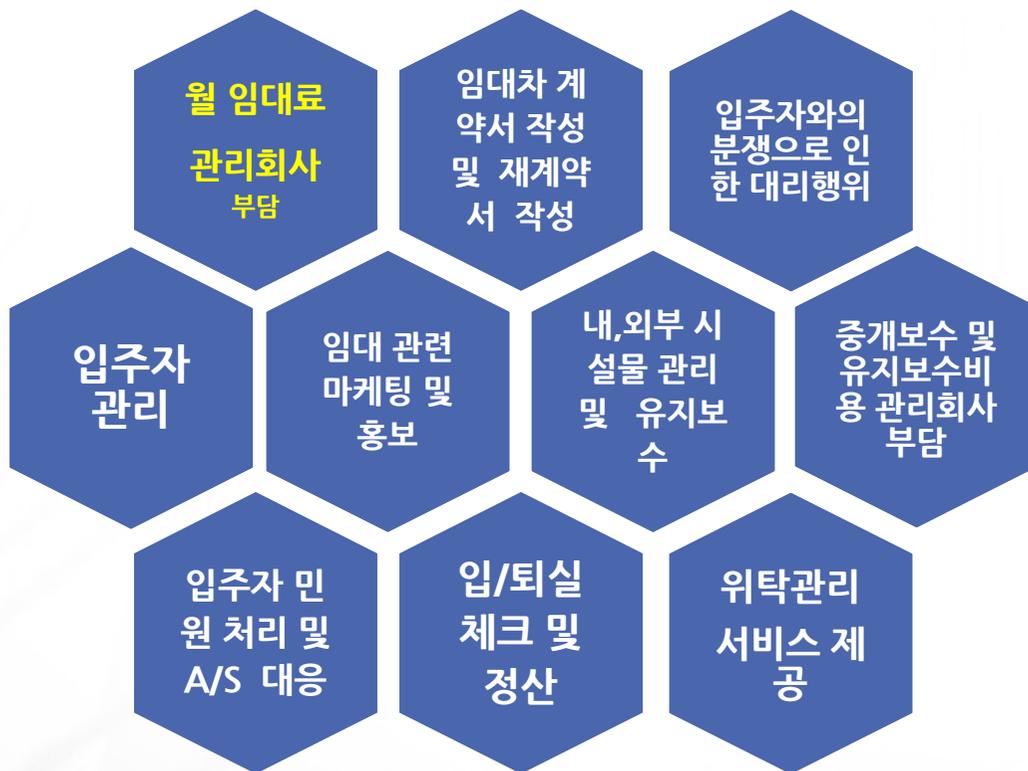
임차인들의 민원 및 1차적인 A/S 대응을 바른하우징에서 처리하기때문에 소유주의 에너지소비가 줄어듭니다.

매월 말 현재 임대료 현황 및 지출 보고서, 주변 시세 보고서를 작성하여 보고하여 현재 운영 상황을 확인할 수 있습니다.

만기 도래 업종에 대해서 새로운 솔루션을 제안하여 현재 시장에 가장 우량인 임차인을 선별할 수 있도록 지원합니다.



# 관리서비스 소개 - 자기관리 프로그램



## “자기관리 서비스”

관리회사에서 건물의 **확정 임대료 및 중개보수, 유지보수비용(건물자체 시설물수리는 임대인 부담)**을 부담하여 관리회사에서 운영하는 시스템

공실 유/무 관계없이 월정액 입금을 보장받을 수 있어 임대 스트레스에서 완전히 해방이 가능한 시스템

- 공실 유/무 관계없이 임대료 지급
- 전문성과 기술성 향상
- 건물 감가 및 노후화 최소화
- 중개보수, 유지보수비용 관리회사 부담
- 건물자체 하자 및 시설물 보수 비용만 부담
- 위탁관리서비스 제공

## 바른하우징 실적



### 에스빌

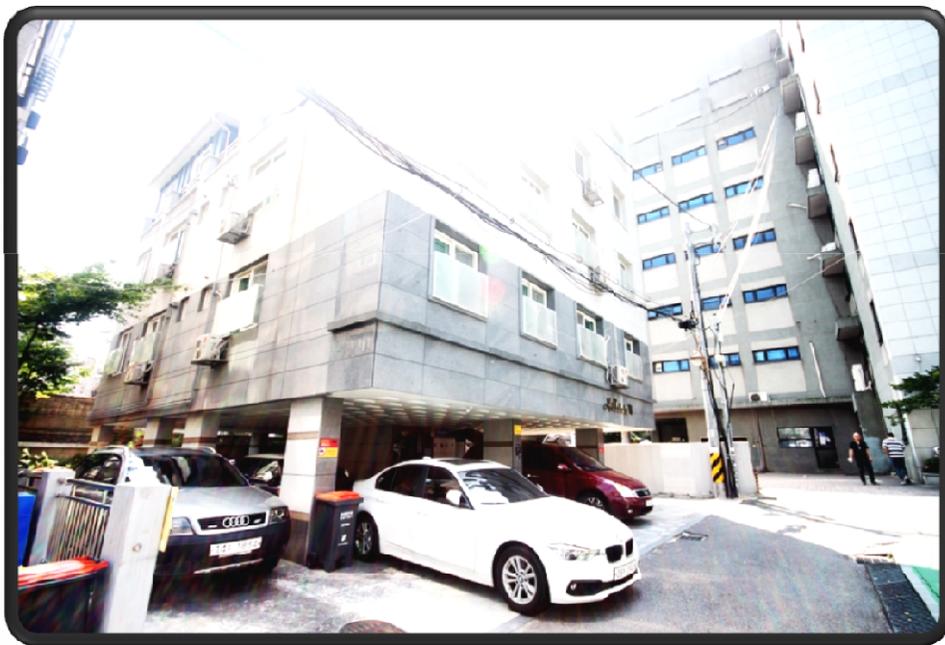
서울특별시 강남구 삼성동 소재

오픈형 원룸 / 분리형 원룸 구조

지상 1층 - 지상 5층

삼성동에 위치한 빌라로써 인근 대기업(P사)와  
협약계약을 맺어 입주자를 지속적으로 임대하여  
장기 우량 임차인 창출 및 위탁관리시스템 서비스 제공

## 바른하우징 실적



### 힐스테이트 6차

서울특별시 강남구 역삼동 소재

오픈형 원룸 / 분리형 원룸 / 투룸 구조

지상 1층 - 지상 5층

역삼동에 위치한 빌라로써 강남역 인근 학원생들 및 직장인들의 꾸준한 임대수요와 3가지 구조로 다양한 임대수요층을 보유한 우량 관리 건물  
꾸준한 매매가 상승과 우수한 회전율을 자랑  
위탁관리서비스 제공

## 바른하우징 실적



### 유진빌라

서울특별시 강남구 역삼동 소재

분리형 원룸 / 투룸구조

지하 1층 - 지상 5층

역삼동에 위치한 빌라로써 소형 투룸 및 분리형 원룸 구조

2가지 구조로 구성, 대로변과 인접하여 신혼부부, 커플, 2인거주 등 직장인들로 구성된 지속적 임차인들 수요로 전속임대관리 제공

# 바른하우징 실적



## 뉴욕빌

서울특별시 강남구 역삼동 소재

전세대 원룸 구조

지상 1층 - 지상 5층

역삼동에 위치한 빌라로써 수요층이 가장 많은 원룸 풀옵션 구조의 임대 방식으로 운영중이며 대로변 인접, 지하철역세권에 위치하여 젊은 직장인 및 여성, 인근 자영업 종사자들의 다양한 임차수요로 임대수익을 향상시키고 있으며, 유료 추자 등 다양한 방향으로 부수적인 수익을 발생시키고 있는 건물로써 위탁관리서비스 제공

## 바른하우징 실적



### 오메가빌

서울특별시 강남구 역삼동 소재

전세대 원룸 구조

지상 1층 - 지상 4층

역삼동에 위치한 준신축급 주택으로써 임대관리 프로그램 진행중으로 입주자관리, 계약관리 등 공실없이 꾸준하게 만실 운영중인 주택

## 바른하우징 실적



### 삼진빌딩

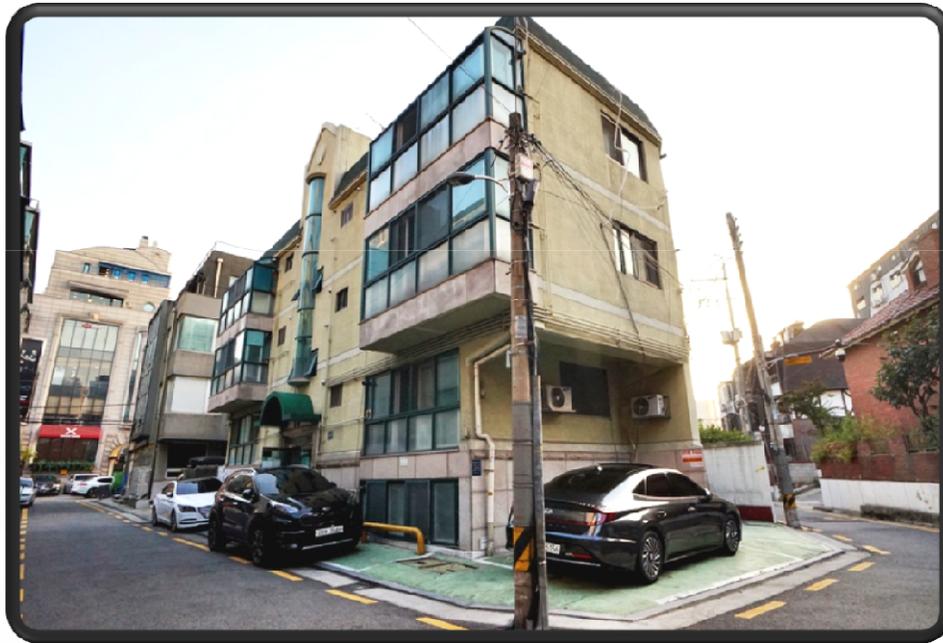
서울특별시 강남구 역삼동 소재

근린생활시설

지상 1층 - 지상 6층

강남역 인근 역삼동에 입지하고 있는 근린생활시설 사무실, 상가가 혼재되어있는 입지로써 작은 대지에 비해 높은 수익률로 임대관리를 중점으로 위탁관리를 운영중인 건물  
입주자 관리, 시설관리, 계약관리 등 종합적인 서비스를 제공 중

## 바른하우징 실적



### 세움아트빌

서울특별시 강남구 논현동 소재

전세대 원룸구조

지하 1층 - 지상 4층

언주역, 학동역 사이에 위치한 대로변이면의 입지좋은  
오픈형원룸, 분리형원룸, 원룸원거실구조의  
내부 리모델링이 된 깔끔한 임대수익형 건물  
풀옵션 단기임대 운영으로 꾸준히 년 4%이상을  
상회하는 수익률을 유지하는 건물  
입주자관리, 시설물관리, 임대료 수납 까지  
전체적인 위탁관리 서비스를 진행중



# 바른하우징

임대주택/건물관리 전문회사

[www.baruncp.com](http://www.baruncp.com)



## 바른하우징

임대주택/건물관리 전문회사

**임대주택/건물관리 전문회사 바른하우징**

서울특별시 강남구 논현로 76 길 14, 1층(역삼동)

T. 02.508.3375(AM09:30 - PM07:30) F. 02.554.2229