

URBAN-REPORT

<http://www.urbankk.co.jp>

発行人 ㈱アーバン企画開発 三戸部 啓之

◆◆ 管理会社に委託するメリット ◆◆

賃貸経営の「賃貸物件の管理をどうするか?」というのは、「自主管理なのか?」当社のような「管理会社へ委託するのか?」という事です。この選択する時に「お得」という部分をどのように考えるのか?によっても選択が大きく変わってくることとなります。たとえば「お得」の部分を「費用」と捉えるなら、目先の費用だけを考えれば答えは「自主管理」です。管理会社には、管理・保証する範囲によって数種類の管理メニューがあるのが一般的ですが、どのメニューを利用するにしても管理手数料が費用として発生するからです。では、「お得」



の部分を「手間・労力・時間」と捉えるならどうでしょうか?昔のように賃貸物件の供給数が少ない時代で、場所が良く、空室になっても短期間で次の入居者が決まっていた時代はとっくの昔に終焉を告げました。2014年総務省が発表したデータを見ると日本全国では820万戸空き家があり、空室率は13.5%と過去最高を更新したようです。2013年総務省統計局によると、神奈川県空室率は10.6%となっています。

立地条件と間取り、仕様、賃料のミスマッチが主な原因です。賃貸住宅経営は安定収入を目指すだけでなく不動産投資という側面を見る必要があります。最新の入居者ニーズを常に注視し、的確な時期に的確な対応をしなければなりません。当該物件の競合先の入居状況、賃貸条件、募集状況、空室期間の把握が必要ですが充分条件ではありません。入居者が何の理由でそこに入居したかがポイントになります。仲介会社は月に何件決めるかが重要ですが、管理会社は空室を出さない工夫、入居・退去理由の把握を常に気にしています。有体と言えば管理会社こそ地域の入居者ニーズを的確に判断しているのです。

だから管理会社からの新鮮な情報に基づく提案や助言は重要な投資判断の一つになるわけです。


さらに管理会社に委託するメリットとして、入居管理に手を煩わされたいです。入居者のトラブル(家賃滞納・入居者による室内の汚損・ゴミ出しのマナー)については深刻なトラブルに発展するケースが出てきています。ゴミの分別・収集方法などは地域によって異なりますが可燃ごみ・不燃ごみの分別をせずに集積場に出してしまい、ごみが回収されないまま残ってしまうケースや建物の維持メンテナンス(修繕・清掃・設備機器トラブル・共用灯交換)また入居者募集、入居者同士のトラブル・退去時の敷金の清算、ペット不可のルールを入居者が守らない、賃貸物件の維持管理などなど・・・「手間・労力・時間」+リスク(トラブル)の分散・減少(滞納回収、設備故障・リフォーム手配、入退去時の諸手続き)という部分も含めて考えるなら、管理会社に管理を委託する方が手間もなくお得だと思います。特に自主管理の場合は、家主様が直接入居者と接することになるので直接決定を行わなければならない精神的負担は大きいものです。自主管理で賃貸経営をされている方は大勢いますが、そのような状況を背景に他に仕事をしているサラリーマン・オーナー様の増加やオーナー様の高齢化などで、自主管理から管理会社へ管理委託する方も増加しています。

管理委託をするにしても、管理会社との契約内容もサラリーマン兼業なのか?専業のオーナー様なのか?でも変わってきます。それぞれ賃貸経営に対しての考え方や各々の事情によっても異なってくるでしょう。

～自主管理とサブリースの比較～ サブリースは、賃貸住宅を一括して借上げ、入居者に転貸するシステムです。毎月一定額の借上げ賃料をお支払いしますので、空室発生による賃料収入の減額リスクを回避することができ、安定した賃貸経営を行うことができます。



自主管理は、基本的に入居募集を不動産業者に依頼をして、入居後の管理業務をオーナーが自ら行うというのが一般的です。収入面から考えてみるとどちらの実入りが多いかといえば、当然ながら、自主管理の方が多いです。募集以外は、基本的に自分で行うのですから経費も少なく抑えることができます。しかし経費を抑えることができた場合でも所得税が増えるケースがあるので一概にただ経費を抑えればいい問題ではなくなってきます。それでは、手間を考えてみたときはどうでしょうか？これも当然のことながらサブリースの方が手間や労力は掛かりません。サブリースを選択すると管理手数料などの経費がかかる代わりに賃貸経営の煩わしい部分は管理会社が代行しますので、企業に置き換えてみると、業務をアウトソーシングするイメージでしょうか。どちらが良いかという事は、一概には言えません。オーナー様のおかれた状況にもよりますが、例えば賃貸経営以外に仕事をもたれているサラリーマン大家さんは、すべてのことを自分で行うには、時間的に難しいと思います。他に仕事を持っていなくても何らかの理由で管理業務を行うことが難しい場合もあります。収益重視で経費をかけたくない物件ケースもあるかと思えます。状況によっては、不動産会社にアドバイスを受けた方が良いところもあります。どちらを選択するかは、それぞれオーナー様のおかれた立場によって変わってくると思います。ただし、リスクヘッジという点で言えば、一括借上げが付いているサブリース契約の方がリスクを軽減できると思います。賃料はサブリース会社が設定し2年毎に見直しができる契約になっているので、よくインターネットで、賃料が大幅に減額になるので、サブリース契約はしてはいけない！というような言葉を目にします。実際に内容を確認すると、当社では行っていますが近隣相場や市場調査がされていないで、建築費に併せて賃料を高い設定で契約をしている事が多いようです。又、賃料の金額が30年間保証されるように見えますが、金額は保証されません。確かに、年数が経過していけば家賃は減額する可能性はあります。当社のサブリース契約条項の中にも「2年毎の見直し」はあります。物件の状況によっては、需要と供給のアンバランスで大幅に減額されることや、新築時の賃料競合で相場からかけ離れた賃料設定の場合などはその可能性があります。しかし、設定賃料が的確ならば、たとえ賃料10万円が極端に5万円になってしまうことへのリスクは少ないと思います。長期的に減額になっていくということですので、計画時に減額の予測や空室の予測を立てて備えることは十分にできるのではないのでしょうか？



しかし、保証が無い場合は、入居者が退去してしまうと賃料は入ってこなくなります。その時期を予測することは、至極困難です。学生専用の賃貸であればある程度予測できるかもしれませんが、退去理由は様々ですので入居者がいつ転勤になるのか、結婚するのか、など常に不安を持っていなければならないと思います。賃貸経営を行う上でリスクは当然ゼロではありませんので、そのリスクや不安をいかに軽減できるかが、成功に繋がるポイントです。これからの賃貸市場の中で安定的な経営を目指すには、情報をより多く仕入れることが必要不可欠です。

前述の業務内容に加えて、当社でも集金管理は5%、更に一括借上げのサブリースシステムで10%の管理料になります。建てれば満室という時代は終わり、少子高齢化が進む中で入居者ニーズに答えられている建物と、そうでない建物との二極分化は著しくなっています。こうした賃貸市場が変化する中で、私たちは常にアンテナを張り情報収集をしなければなりません。当社は地元密着型の管理会社です。川崎横浜北部に特化し有償管理戸数は5,000戸を越しております。だからこそ地元市場のニーズを察知しながら、それぞれのオーナー様のご希望に添うご提案をしていきます。お困りごとがあるオーナー様、まずはご相談ください。すぐにご訪問いたします！！

今後ともオーナー様に喜んでいただけるような仲介管理会社を目指してまいりますので、何卒よろしく願い致します。