

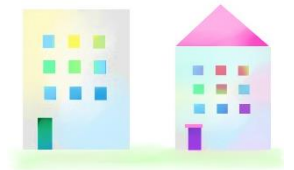
自主管理と管理委託 どちらを選ぶべき？

賃貸物件の管理には、代表的なものだけでも以下の業務があります。

- ◎ 入居者の募集(不動産会社に委託することもできます)
- ◎ 賃貸契約の締結
- ◎ 家賃の入金管理
- ◎ 設備の故障や騒音といったトラブル、クレームへの対応
- ◎ 退去時の立ち会い

現在、賃貸経営を行っている、または検討しているオーナー様の中には、次のような悩みや不安を持つ方が多いのではないのでしょうか。

- ※ 物件の空室が多くて困っている
- ※ 安定した家賃収入を得られるかどうか不安がある
- ※ 自分で定期的に物件の状態をチェックするのが難しい
- ※ 掃除や建物の維持管理が大変だ
- ※ 入居者トラブル、近隣住民とのやり取りなどの面倒ごとを避けたい
- ※ 不動産投資に興味があるが、自分で賃貸経営ができるかどうか不安がある
- ※ アパートやマンションを相続したがどうしていいかわからない



上記のようなお悩みがある方は、管理の委託をお勧めいたします。

賃貸物件管理の目的は、入居者が快適に生活できるようにサポートをすること、物件を維持していくことです。一般的な管理の形態として、オーナー様ご自身で管理されるか、管理会社に管理を委託するかのどちらかになります。最終的にはオーナー様が決断すべきことです。ではメリット・デメリットを考えていきましょう。

■ 自主管理とは、賃貸物件の管理を管理会社に依頼せず、物件のオーナー様自らが管理すること。

○ 自主管理のメリット

管理業務を管理会社に委託した場合、手数料がかかるため、管理料を支払わなくてよいという点。入居者に触れ合う機会が多くなり、オーナー様が入居者の反応を見ることができるといった業務が発生します。実際に家賃滞納トラブルで、オーナー夫妻が借主に刺されるといった、ショッキングな事件も起こっています。自主管理では、賃貸物件を運営するうえで生じるありとあらゆる業務を、オーナー様ご自分でこなさなければならないのです。オーナー様が直接借主と交渉する事で、トラブルがこじれ、感情的になり、最悪の場合こういった事件が起こる危険性もあります。

○ 自主管理のデメリット

一方、自主管理に伴う業務は非常に多く、管理に要する労力と時間がかかってしまうのが大きなデメリットです。物件のトラブルはいつ生じるかわかりませんし、掃除や家賃の入金が無い場合の督促といった業務が発生します。実際に家賃滞納トラブルで、オーナー夫妻が借主に刺されるといった、ショッキングな事件も起こっています。自主管理では、賃貸物件を運営するうえで生じるありとあらゆる業務を、オーナー様ご自分でこなさなければならないのです。オーナー様が直接借主と交渉する事で、トラブルがこじれ、感情的になり、最悪の場合こういった事件が起こる危険性もあります。

また物件管理のノウハウがない場合、管理が行き届かず入居者の不満が溜まったり、退去されてしまったりする可能性もあります。これにより空室が増えて賃料収入が落ち込み、収益性が悪くなる事もあるでしょう。

自主管理であっても、建物の修善や建物の定期メンテナンスなどの作業は専門業者に依頼することで対処ができるはずですが、自分で出来ない事は部分的に委託することが効果的です。

■ 管理委託とは、物件の管理を管理会社に依頼すること。管理会社は、オーナー様から管理手数料を受け取り、管理業務全般を請け負うこと。

○ 管理委託のメリット

オーナー様自身の管理業務をする手間や労力がなくなるという点は大きなメリットです。自主管理の場合、入居者からの問い合わせやトラブル等に365日対応しなければなりません。さらに、物件管理の内容は多岐にわたり、中には経験や知識を必要とする業務も多くあります。専業でない限りは自分ですべてに対応するのは難しいでしょう。また、管理委託なら遠方の不動産を所有する事も可能です。複数の不動産を所有している場合、自主管理ではどうしてもサービスが行き届かなくなってしまう。遠方あるいは複数の物件を運用するためには、管理委託は必要不可欠です。

○ 管理委託のデメリット

管理委託の場合、管理会社に管理手数料を支払う事で利益が少なくなる点がデメリットといえます。支払う費用は定額や入居賃料の数%というような取り決め方が一般的です。

管理会社の選定で、不動産賃貸経営の成果が決まります。不動産管理会社には全国規模でビジネスを展開している大手の会社から、地元で根差した経営で支持されている会社まで様々です。どのような会社が良いかは、オーナー様の考え方・所有物件によっても違ってきますが、非常に重要な事です。

では次に管理会社を選ぶ際のポイントを考えてみます。

管理会社を選ぶ際のポイントとは

① 管理手数料

管理手数料がいくらかかるのかは、誰もが重視するポイントでしょう。管理手数料の相場は入居賃料の5%前後が平均となります。ただし、名目上の管理手数料が安くても、その分業務が限定的であったり、別の名目で別途費用が必要になったりするケースもあります。業務内容の資料や契約書にはよく目を通しましょう。

② サービス内容

実際のサービス内容は、管理会社によって異なります。管理会社によって一部だけを請け負っていたり、追加のサービスを提供していたりします。

管理手数料という名目以外に費用が生じる場合も珍しくないため、基本プランに何が含まれるのか、追加の費用が必要となる業務とその価格を必ず確認しましょう。

③ 入居率

管理物件の平均入居率も注目すべきポイントの一つです。入居率の高さは、賃料収入に直接影響する指標である以上に、管理会社の客付けの実力や、管理サービスの質、入居者の定着率の高さも反映した重要な指標です。大切な物件の管理ですから、継続的に高い入居率を実現している会社に依頼したいものです。

④ 大手企業か地元密着型か

賃貸管理会社は、全国展開しているような大手企業と地元密着型に分けられます。大手の賃貸管理会社は、宣伝力が強みです。会社の認知度が高いため、賃貸物件を探している方の目に留まりやすいことが特徴です。その為、空室状態が長く続く可能性も低くなります。

地元密着型の会社は、賃貸物件や立地環境の情報に詳しいというメリットがあります。いざという時も臨機応変な対応が望めます。大手のような担当者の転勤が少なく、長く関係が築けることもメリットになります。

⑤ 担当者との相性

管理会社を決めて契約を済ませた後は、担当者と日常的にやり取りをすることになります。物件を長期的に運営していれば、トラブルや不安もいずれ生じます。そうした際に気軽に相談できる良い関係を保つことも重要です。

近年、オーナー様の高齢化や相続、サラリーマン大家の増加などで管理会社へ委託する方が増えています。自主管理にも管理委託にもそれぞれメリットもあればデメリットもあります。オーナー様それぞれの賃貸経営への意識や考え方、所有物件の戸数によって選択することをお勧めします。



昨今ではネット社会化・高齢者社会化など時代の変遷により、賃貸市場も変わりつつあります。それに伴い当社では、効果的なノウハウの確立やリスクヘッジを図るべく、社員各々が意識を高めてご対応をいたします。これからも地元密着企業という強みを活かし、オーナー様からお預かりしている大切な資産の管理・運営を支えていける様、精進して参ります。