

管理、仲介

管理会社次第で、オーナーの収益は大きく変わります。自主管理の方も検討を。

管理会社の優劣が安定経営を左右する

賃貸経営は、管理次第で収益性が大きく変わる時代を迎えています。空室や家賃滞納は増加傾向にあり、管理会社に不満を感じて変えたいと考えているオーナーや、新たな委託を検討している自主管理のオーナーが増えています。管理の重要さは、下の図表①と②が示すように、部屋探しをする際に管理状況を重視する人が多いことからわかります。では、どんな管理会社を選ばいいのでしょうか。

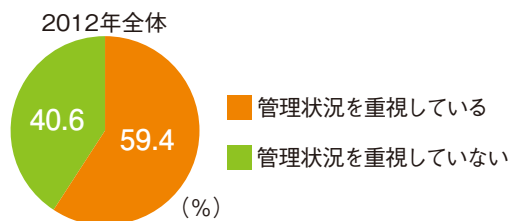
やはり、気になるのは入居率を高く保ち、収益性を確保できる会社かどうかです。空室率や滞納率を聞いてみて、正直に回答してくれる会社だと、ある程度信頼できるでしょう。そして質の高い入居者が確保できる「客

付け力」が強い会社かどうかも重要です。物件情報をインターネットでいち早く公開しているか、物件の良さを充分にアピールしているか、他の不動産会社にも情報公開しているかなどを確認してください。提携法人から転勤者などの部屋探しを依頼されるルートを持っている会社も強いと言えます。会社を直接訪問し、接客態度や会社の雰囲気を見れば、客付け力もある程度は推察することができるとは思います。

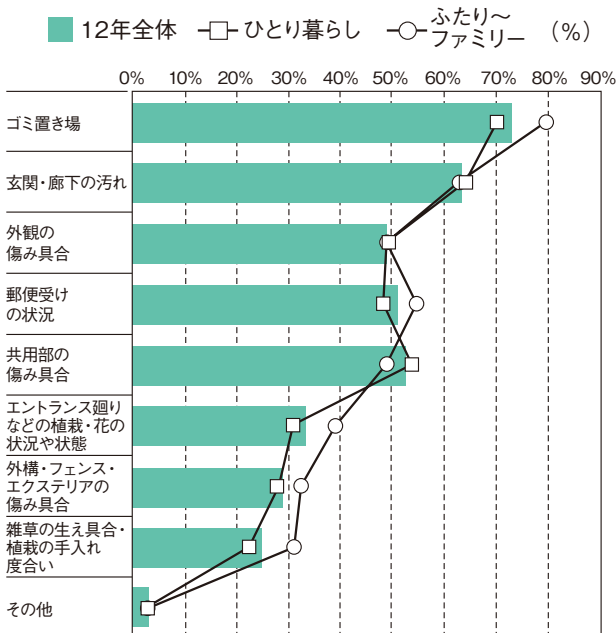
入居者対応がよく、提案力のある会社かどうか

入居者が長く住み続けてくれるように日々の建物管理を怠らない会社、24時間対応のコールセンターなどで迅速にトラブルに対応してくれる会社であるかどうかポイントです。さらに望ましいのは、問題を未然に防ぐ努力をしている会社です。例えば、入居者審査をしっかりとすることで入居後のトラブル発生を抑える、設備関係の日頃の点検や耐用年数の把握でトラブルを未然に防ぐなどしている、入居者や市場ニーズに対応した設備のグレード

図表① 部屋を選ぶ際の管理状況の確認



図表② 管理状況を確認した内容



図表①・②出典：(株)リクルート住まいカンパニー、21C.住環境研究会「首都圏賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査 2012・2013」

良い管理会社の見分け方

① 管理の質は高いか？

修繕マニュアルの有無、滞納保証会社を利用可能か、賃貸住宅管理会社登録制度に登録しているか。入居率、滞納率も確認を。

② 客付け力は強いのか？

インターネットでの募集広告に注力しているかが肝心。ポータルサイトに掲載しているか、自社ホームページの内容もチェックを。

③ 改善の提案力はあるか？

空室対策としてリフォームや設備の導入などを提案する会社であるか、入居者ニーズの情報提供を的確にしてくれるかも確認を。

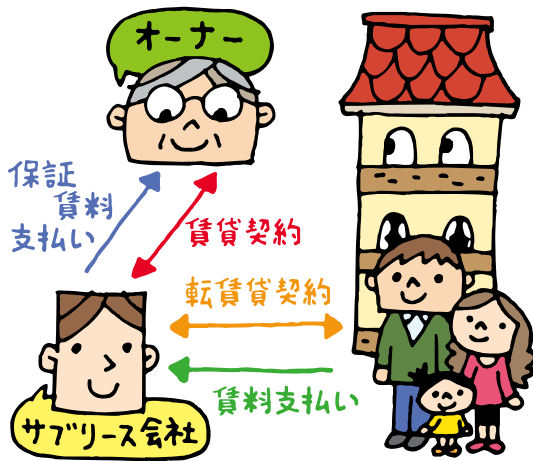
④ 経営状態は健全か？

規模や管理戸数の多さは経営の安定度とある程度比例する。その他ネットで口コミを調べたり、決算書を見せてもらうのも手。

家賃保証

安定して収入を得たいオーナーから人気が高い、サブリースなどの家賃保証。

サブリース（一括借り上げ）などの家賃保証は、ハウスメーカー系の管理会社が、新築物件を対象に行っている場合が多いサービスです。入居者募集から



建物のメンテナンスまでを一括して請け負い、空室の有無にかかわらず家賃を保証してくれます。安定収入が見込め、さらに入居者からのクレームやトラブルにも対応してくれるので、家賃回収などの入居者対応に手間をかけたくないというオーナーに人気があります。

契約時に注意すべきことは、契約途中の賃料増減額請求の仕組みがどうなっているのか、また保証期間はどの程度設定されているのかなどです。

また、最近は築古物件でもサブリースをしてくれる会社が増加していることをご存知でしょうか。リフォームや大規模修繕をすることが条件となっている場合は、サブリース会社がバックにつくことで、オーナーの信用度が高まり、金融機関が融資をしやすくなります。オーナーは手持ちの資金がなくても、リフォームによって物件の付加価値を高めることができ、入居率・賃料をアップさせることができます。築古物件の運営方法に悩んでいるのなら、検討してみるのもいいでしょう。

滞納保証

家賃滞納の切り札となる保証。いざという時も、手間なく安心。

滞納保証とは、保証会社が入居者の連帯保証人を代行し、入居者が家賃滞納をした場合に、入居者に代わって保証会社がオーナーへ家賃を支払うサービスです。最近では、非常にリーズナブルな金額で請け負う会社

建物清掃

専門会社と直接契約するのでも、入居者サービスに有効な手段。

所有物件が小規模で時間的余裕がある場合、清掃業務はご自身で行っている方も多いのではないのでしょうか。素人でもやれると思われがちな清掃業務ですが、意外と専門性を要求され、築年数の経過とともに状態に差

も増えてきました。

また、近年は滞納保証だけでなく、損害保険、24時間コールセンター、駆けつけサービス、原状回復などの幅広い付加サービスも併せて取り扱う会社も登場しています。

賃貸経営が厳しい時代だからこそ、オーナーをバックアップする新しいサービスが続々と開発されているので、ご自身に相応しいサービスを探してみることをおすすめします。

が出てくるものです。

また、管理会社に一括して任せている場合でも、実際はアウトソーシングされた業者が担当していることが多く、品質に問題があることも。今は入居者の求めるサービスレベルも高まってきています。清掃専門の会社为数多く存在しますから、管理会社に任せきりにすることなく、品質の高い業務を遂行してくれる業者と直接契約を結んでもいいでしょう。