



賃貸管理会社の チェックポイント 28

まかせて安心！賃貸経営を成功するための
賃貸管理会社選びのヒント

はじめに

賃貸管理会社を選ぶ時の判断材料は大きく4つの項目があります。

- ①事業規模・信頼度
- ②入居促進
- ③入居者と建物の管理
- ④コミュニケーション

①は、新しい、小さい会社がダメというわけではありませんが、それなりの年月にわたっての**実績がある会社**の方が、安心して預けられるということとは言うまでもありません。

②賃貸経営は「空室を募集して、入居者を決めて家賃収入を得る」ことが、はじまりです。**募集力や募集実績の高い会社**が安心です。

はじめに...2

③前述の「募集力」が注目されがちですが、それに劣らず、「入居者と建物の管理」はとても重要です。建物は外回り、共用部、室内と目を配る個所が多数あります。**築年数を経ると、故障・不備の対応やその他、大小様々な営繕など、管理会社の質の差がでるといわれます。**

入居者の管理は、「**テナントリテンション**」が大切です。一言でいうと、なるべく長く入居していただくために快適な住環境を提供することです。

ひと昔ふた昔前は、入居者が入れ替わる方が、“大家さん”も“不動産屋”も儲かるといわれましたが、そんな時代はとっくに終焉しております。「不良入居者」は入居させない、正す、ダメなら退去交渉する。「善良な入居者」は、トラブルやクレームに的確に対応して、長く入居してもらう。これができるのが、質の高い、管理会社です。

はじめに...3

④ここでの「コミュニケーション」はオーナー様と管理会社のコミュニケーションです。オーナー様が**管理会社の変更を検討する理由**のひとつが、「連絡・相談・報告が無い」が意外にも多いのです。

「賃貸経営」というビジネスのパートナー同士が理解しあう機会が大事です。

①②③④のチェック項目は「28」あります。**何点以下だとダメとかという基準はあえて設けておりませんが**、現在の管理会社とのお取引を客観的に考える材料に是非ご利用ください。

万一、管理会社の変更や比較を検討する場合、当社、株式会社アップルも含めていただけたら幸いです。

株式会社アップル 賃貸管理向上委員会

事業規模・信頼度

- 創業10年（目安）を超えている
- 国土交通省の賃貸管理業者制度に登録している
- 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会に加盟している
- 全国賃貸ビジネス協会に加盟している
- 管理部が専門部署としてある
- 地域の活動や社会貢献活動をしている

入居促進

- 通常の募集と管理の他、サブリースをいずれか選択できる
- 入居率は90%以上（目安）である
- 家賃滞納の対策や制度がしっかりしている
- 入居者からの「解約予告」があると遅滞なくその連絡と次の募集条件の提案があり、募集を開始できている
- 各種の賃貸ポータルサイトに募集掲載されてる
- 法人社宅としての契約（提携企業）が多い
- 空室対策は、値下げ一辺倒ではなくリフォームや設備の追加、条件変更等、ケースに合わせた提案をしてくれる
- いわゆるマイノリティにも差別や偏見が無い正しい募集業務をおこなっている
- いわゆる不良入居者を入居させない仕組みがある

入居者と建物の管理

- 入居中の設備等の不具合などに24時間、365日対応できる仕組みがある
- 入居者のモラル違反やトラブルの対応を真摯に行う
- 原状回復やリフォームなど、工事単価（費用）が明瞭である
- 外壁や屋上塗装、給排水管の長期的なメンテナンス・修繕の計画を説明・提案してくれる
- 無断で工事を行わない（契約上の緊急対応のための免責金額内のものは除く）
- 毎月、家賃や工事等の収支の明細書の発行がある
- 共用部や駐輪場などの維持管理がある

コミュニケーション

- オーナー窓口や募集担当、管理担当など、責任担当者がいる
- 担当者から定期的な訪問や電話・メール等がある
- オーナーからの問合せに対して、情報共有がされていてたらい回しされることは無い
- 月刊や季刊のオーナー通信等が発行され「管理会社の状況・様子」や「賃貸業界の情報」が得られる
- 売買、相続、保険、税務、法律に詳しい社員、又は提携専門先・顧問がある
- セミナーや親睦イベントなどが開催されてる