賃貸管理の種類は３つ！メリット・デメリットと選び方をわかりやすく解説

内村行雄　　出版日: 2020.11.26　　更新日: 2021.02.26

#手間を省きたい

賃貸の管理や賃貸物件の維持、入居者とのコミュニケーションや設備投資など賃貸管理をするにはさまざまな管理業務があります。そんな賃貸管理、3つの種類があることをご存知でしょうか。

今回は、それぞれと賃貸管理の種類について、特徴やメリット・デメリットについて解説します。これから賃貸経営を考えている方や賃貸物件の管理形態にお悩みの方は、ぜひご覧ください。

賃貸管理のサービス内容

賃貸物件を管理するためには、以下のことをしなければいけません。
・電気やエレベーターなど建物全般の点検
・防災点検
・消防計画の策定
・リフォームの策定
・家賃管理
・空室対策
・住民トラブル対応
・入退去の手続き
・メンテナンス工事の発注

これらの管理は定期的に行う必要があり頻度も不明瞭なため、普段からの迅速な対応が求められます。

賃貸管理の種類

そんな賃貸管理には、3つの種類があります。それぞれの特徴を見ていきましょう。

自主管理

自主管理とは、上記のサービス内容をすべて大家さん自身で行うことです。初めて賃貸経営をする方には勉強になることが多いのですが、賃貸経営を副業としてはじめた方やトラブルに対して即座に動くのが難しい方には大変な管理方法となります。

委託管理

委託管理とは、賃貸管理の業務全般を委託会社に任せる管理方法です。委託管理には、管理のみ委託する場合と、入居者募集までも委託する場合の2種類あります。

管理のみ委託する場合

上記のサービス内容から、「空室管理」以外を委託することができます。入居者募集を大家さん自身で行える場合は、こちらの委託方法を選択しましょう。

管理と入居者募集両方委託する場合

賃貸管理すべてを任せたい方は、上記のサービス内容を一式委託することも可能です。入居者募集から審査などの厄介なやり取りまですべて対応してもらえます。

サブリース管理（一括借り上げ）

サブリース会社が大家さんと賃貸物件を丸ごと借り、それぞれの入居者との契約はサブリース会社が結ぶ方法です。サブリース会社から大家さんへ支払う家賃は、契約の種類によって変わってきます。

管理形態は所有物件の戸数と時間的余裕で判断

3種類ある賃貸管理ですが、大家さん初心者にはどの方法で管理をして良いか決めるのが難しいところ。管理形態は所有物件の戸数と時間的余裕で判断することが大切です。

所有している賃貸物件の戸数が少なく費用を抑えたい場合は自主管理がおすすめです。しかし、賃貸物件の規模が大きく大家さん自身で一棟すつの管理が難しい場合は、委託する方が良いでしょう。

管理形態別にメリット・デメリットを比較

次に、それぞれの賃貸管理方法のメリットとデメリットを見ていきましょう。

自主管理のメリット・デメリット

メリット	デメリット
管理費用が抑えられる	トラブルに対してすぐ動く必要がある
賃貸経営の勉強ができる	時間と労力が大きい
賃貸物件に関する人脈が増える	直接クレーム対応をする必要がある
賃貸物件の不具合にすぐ気が付ける	日頃の勉強が必要

自主管理は、自分が所有する賃貸物件を愛し、すぐにトラブルに対応できる勉強熱心な方に向いています。

委託管理のメリット・デメリット

メリット	デメリット
手間と時間がかからない	費用がかかる
専門家が対応してくれる	担当会社によって質が変わる
トラブルに24時間365日できる	賃貸物件の状態がわかりづらい
精神的な負担が少ない	大家さんの管理能力が上がらない
遠方の賃貸物件を所有できる	

委託管理は、費用に余裕がありクオリティの高い管理をプロに任せたい方におすすめです。

サブリース（一括借り上げ）管理のメリット・デメリット

メリット	デメリット
一定の収益が得られる	満室でも一定額の収益しかもらえない
空室リスクが避けられる	家賃保証は契約期間だけとなる
業務をほぼ手放せる	修繕費の負担が必要

サブリースは空室のリスクを減らし、賃貸管理に時間と手間を使えない方におすすめの管理方法となります。

賃貸管理で管理会社に支払う手数料

賃貸管理の種類がわかったところで、気になるのは委託管理の場合の手数料ですよね。算出の方法と相場について説明します。

管理手数料の算出方法

賃貸管理に必要な手数料は、「家賃×○%」で計算されることが一般的です。パーセンテージは管理会社によって異なります。

例えば毎月の家賃が5万円で家賃の5%が手数料と決められている場合、2,500円が手数料となります。

管理手数料の目安

管理手数料の相場は一般的に家賃の5%前後だと言われています。業務の範囲によって3～8%ほどの幅がありますが、管理手数料だけを比べるのではなく、業務内容や賃と金額を天秤にかけて管理会社を選ぶことをおすすめします。