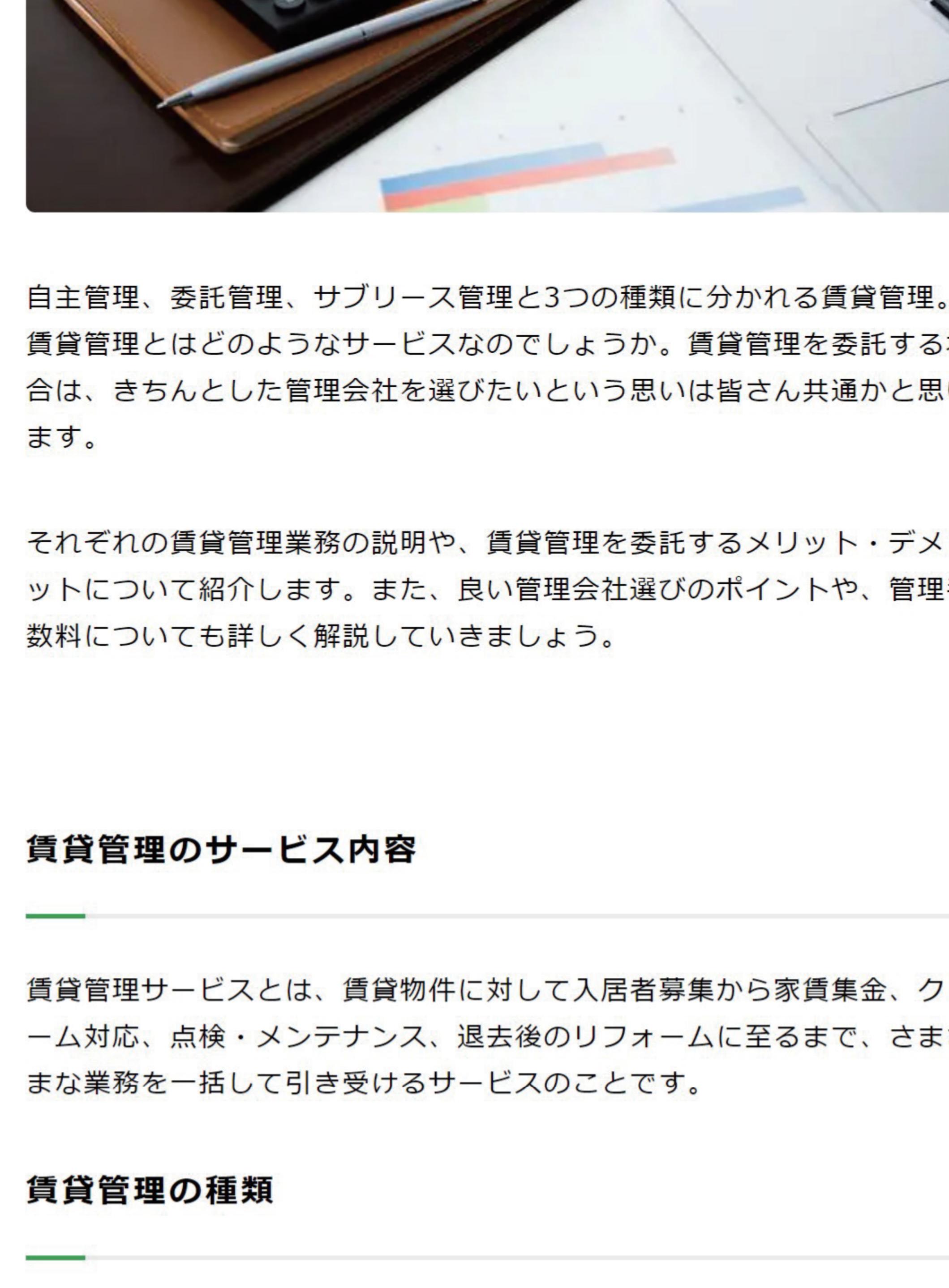


# 【基礎から解説】賃貸管理のサービス内容と失敗しない管理会社の選び方

賃貸管理

公開日: 2020.11.26 更新日: 2020.11.26

#手間を省きたい



自主管理、委託管理、サブリース管理と3つの種類に分かれる賃貸管理。賃貸管理とはどのようなサービスなのでしょうか。賃貸管理を委託する場合は、きちんとした管理会社を選びたいという思いは皆さん共通かと思います。

それぞれの賃貸管理業務の説明や、賃貸管理を委託するメリット・デメリットについて紹介します。また、良い管理会社選びのポイントや、管理手数料についても詳しく解説していきましょう。

## 賃貸管理のサービス内容

賃貸管理サービスとは、賃貸物件に対して入居者募集から家賃集金、クレーム対応、点検・メンテナンス、退去後のリフォームに至るまで、さまざまな業務を一括して引き受けるサービスのことです。

## 賃貸管理の種類

賃貸管理の種類には、「自主管理」、「委託管理」、「サブリース管理」の3つがあります。ひとつずつ詳しく見ていきましょう。

### 自主管理

賃貸物件の自主管理とは、所有者であるオーナー自らが全ての管理を行うことを指します。物件の状況を全て把握しておく必要があるため、経験や知識がないと難しいでしょう。

### 委託管理

委託管理には2つのパターンがあります。

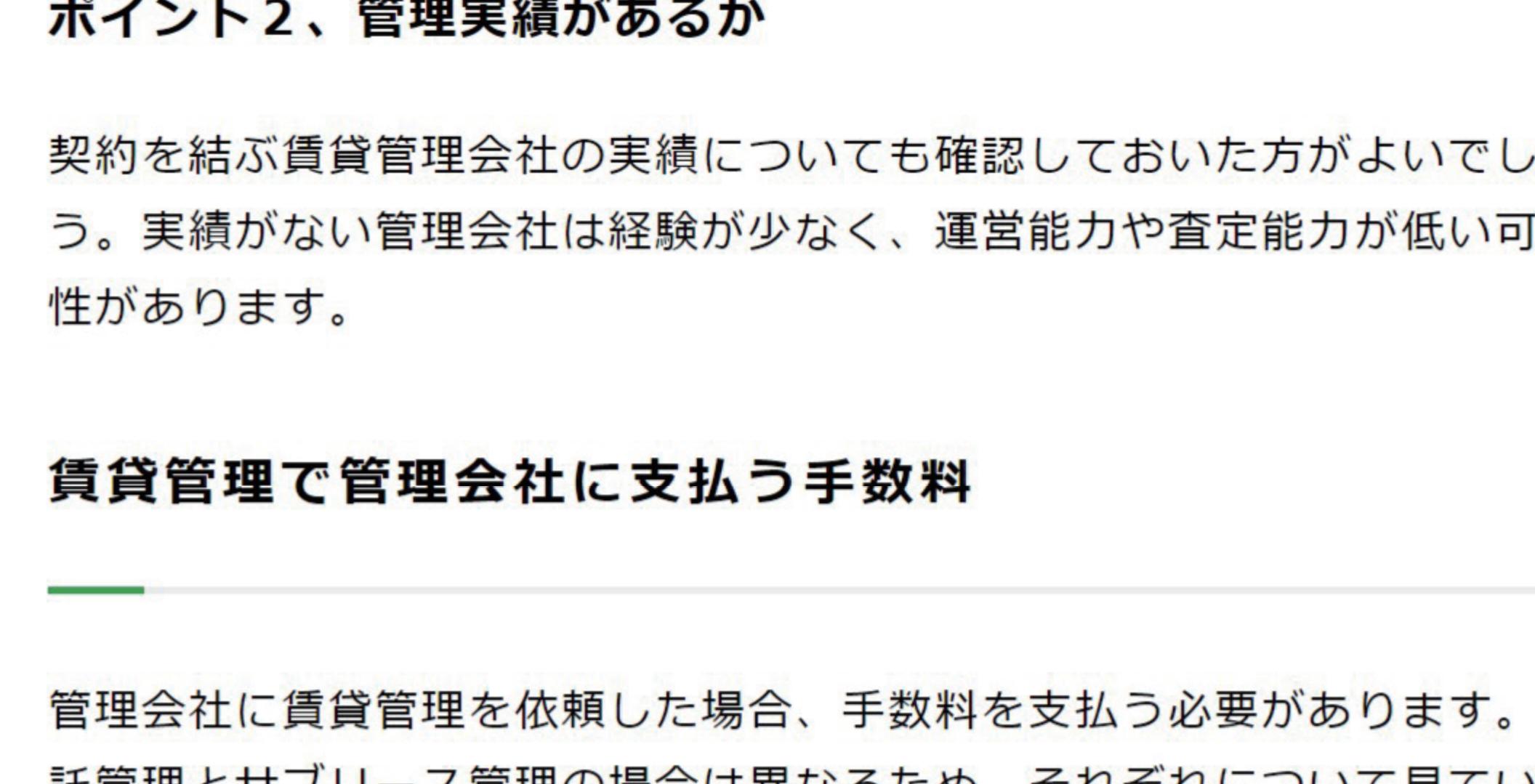
まずは、管理のみ委託する場合。入居者の対応や建物の保守メンテナンスのみ業者に委託し、入居者募集はオーナー自身で行います。

次に、管理と入居者募集両方委託する場合。入居者の対応や建物メンテナンスなどに加え、入居者募集についても専門業者に委託し、トータルで管理を依頼する場合を指します。

### サブリース（一括借り上げ）管理

サブリースとは、保証会社がオーナーから建物（部屋）を一棟（または一部屋）まるごと借り上げ、それを入居希望者相手に貸し出すこと。物件管理も全て業者に任せることになり、空室の有無にかかわらず収入が保証されます。一括借り上げとも呼ばれます。

## 賃貸管理を委託するメリットとデメリット



賃貸管理を専門業者に委託するメリットとデメリットをそれぞれ見ていきましょう。

### 賃貸管理を委託するメリット

賃貸管理を委託するメリットとして、業務のわざわしさを軽減できるという点が挙げられます。また専門業者ならではの知識やノウハウがあるため、効率良く賃貸管理を行えます。トラブル対応の心理的負担が軽減されることもメリットのひとつでしょう。

### 失敗しない！賃貸管理会社選びのポイント～委託管理編～

委託管理の場合、賃貸管理会社を選ぶ上で押さえておきたいポイントを見ていきましょう。

#### ポイント1、空室を埋める力があるか

ひとつめのポイントは、空室を埋める力があるかどうかです。近年は、までもスマートフォンで物件を探す人が多いです。張り紙だけでなく、ウェブへの物件掲載数や、画像への力の入れ具合などを見ると良いでしょう。

#### ポイント2、家賃の滞納率が低いかどうか

ふたつめのポイントは、家賃の滞納率についてです。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会によると2019年下期における月末での2か月以上家賃滞納率は、首都圏で0.9%、関西で1.2%。この数値より低いかどうかを基準に考えると良いでしょう。

### 失敗しない！賃貸管理会社選びのポイント～サブリース（一括借り上げ）管理編～

サブリース（一括借り上げ）管理の場合、賃貸管理会社を選ぶ上で押さえておきたいポイントを見ていきましょう。

#### ポイント1、管理手数料が周辺の家賃相場に見合っているか

まずは管理手数料についてです。サブリース（一括借り上げ）管理では管理手数料が発生しますが、その料金が賃貸物件がある地域の家賃相場に見合っているか確認しましょう。

#### ポイント2、管理実績があるか

契約を結ぶ賃貸管理会社の実績についても確認しておいた方がよいでしょう。実績がない管理会社は経験が少なく、運営能力や査定能力が低い可能性があります。

## 賃貸管理で管理会社に支払う手数料

管理会社に賃貸管理を依頼した場合、手数料を支払う必要があります。委託管理とサブリース管理の場合は異なるため、それについて見ていきましょう。

### 管理手数料の算出方法

委託管理の場合、管理手数料は一般的に「1部屋あたりの家賃 × 手数料率」で算出します。例えば1部屋の家賃が5万円の物件を5戸所有していて手数料が10%の場合、手数料は25,000円となります。

サブリース（一括借り上げ）管理の場合は、「満室の場合の家賃合計 × 手数料率」となります。家賃の合計が20万円で、手数料が20%の場合の手数料は40,000円となります。

### 管理手数料の目安

委託管理の場合、賃貸管理の手数料は「家賃の5%」のケースが多いです。物件によっては3%から7%に変動することも。賃貸管理会社によっては10%の手数料を取る会社もあります。相場より高い場合は、費用に見合った効果があるのかよく考えてみた方がよいでしょう。

サブリース（一括借り上げ）管理の場合は、空室でも一定の収入が保証されるため、手数料の相場は委託管理よりも高く「家賃の20%」ほどとなっています。

## 失敗しない！賃貸管理会社選びのポイント～サブリース（一括借り上げ）管理編～

サブリース（一括借り上げ）管理の場合、空室でも一定の収入が保証されるため、手数料の相場は委託管理よりも高く「家賃の20%」ほどとなっています。

### ポイント1、管理手数料が周辺の家賃相場に見合っているか

まずは管理手数料についてです。サブリース（一括借り上げ）管理では管理手数料が発生しますが、その料金が賃貸物件がある地域の家賃相場に見合っているか確認しましょう。

#### ポイント2、管理実績があるか

契約を結ぶ賃貸管理会社の実績についても確認しておいた方がよいでしょう。実績がない管理会社は経験が少なく、運営能力や査定能力が低い可能性があります。

## 賃貸管理で管理会社に支払う手数料

管理会社に賃貸管理を依頼した場合、手数料を支払う必要があります。委託管理とサブリース管理の場合は異なるため、それについて見ていきましょう。

### 管理手数料の算出方法

委託管理の場合、管理手数料は一般的に「1部屋あたりの家賃 × 手数料率」で算出します。例えば1部屋の家賃が5万円の物件を5戸所有していて手数料が10%の場合、手数料は25,000円となります。

サブリース（一括借り上げ）管理の場合は、「満室の場合の家賃合計 × 手数料率」となります。家賃の合計が20万円で、手数料が20%の場合の手数料は40,000円となります。