

TOPICS
01
ご挨拶

謹啓 年が明けて1月が終わり、早いもので2月になります。2月3日は「節分」。節分とは文字通りに、節II季節の分かれ目のことを指しています。

現在では、立春である2

月4日の前日を指すことが多いですが、昔は今のよう
に立春だけではなく、立
夏、立秋、立冬、各季節の
始まり日の前日のことを節
分と言っていたそうです。

節分に行く「豆まき」は、
季節の変わり目に起こりが
ちな病気や災害などを鬼に
見立て、鬼に豆をぶつける
鬼退治をすることで、それ

らの負の要素を人間界から
追い払う儀式のことを指し
ているそうです。昔から節
分には厄を払い、新年の幸
せを願う行事が全国各地で
行われ、現在まで大切にさ
れています。

不動産業界、特に賃貸管
理、賃貸仲介の世界では、
この時期は繁忙期まっただ
なか。豆まきや恵方巻の丸
かぶりをして邪悪や邪念を
飛ばすとともに、お豆やお
寿司を食べて体力をつけて
健康に留意して頂きたいと
思います。

謹白



TOPICS
02
備え、を考える

令和6年、新年を祝うはずの
元日にまたもや大きな地震が起
きてしまいました。まだまだ多
くの方が日常の生活を取り戻せ
ていない現状に、何か私にでき
ることはないかと、日々焦燥感
に駆られています。

賃貸オーナーの目線でみる

と、万が一のときには自身だけ
でなく入居者の生活も気がかり
なものです。建物に被害があれ
ば、入居者の安全のため、なる
べく早く修復したい。そんなと
きに心強いのはやはり「地震保
険」といえるでしょう。大きな
地震が起きたときには、保険会
社の動きは迅速です。被災エリ
アに入り、損害の度合いを次々
と判断していき、早急な保険金
支払いに繋がります。一部損壊で
も保険金は支払われ、例えば外
壁のクラックなどの補修に役立
ちます。地震保険は単体では契
約できず、火災保険とセットで
加入します。保険金額は最大で
火災保険の半額です。よって建
替えをするには不十分で、有用
性を感じないという声も聞いま
す。しかし、大規模な地震では
津波や火災などで被害に遭う建



物も多く、通常の火災保険だけ
であれば、何も補償を受けられ
ないこととなります。地震大国
である日本では、絶対安心なエ
リアはありません。今一度、ご
自身が加入している保険内容を
見直してみましよう。相次ぐ自
然災害に、入居者の為にも必要
な備えを。

最後になりましたが、この度
の地震で被害に遭われた方が一
日でも早く安心して暮らせま
すように、笑顔が戻りますよう
と願うばかりです。心よりお見
舞い申し上げます。

賃貸管理の仕事と管理会社の選び方

前編

管理会社がやっている 見えない仕事

賃貸経営において、管理会社の存在は、オーナーの資産を最大化させるためには最も重要であると思っています。私自身、

入居者募集サイトへの情報の掲載や現地広告、物件の斡旋、入居審査から賃貸借契約という一連の業務を行います。

不動産を数棟保有していますが、不動産投資をしている中で、頼れる管理会社とそうでない管理会社では、日常のやり取りの安心感はもちろん、「入居率」や「家賃の維持や向上」など、運用の

2つ目も非常に重要な「出納業務」です。入居者からの毎月の家賃集金、送金明細書作成、滞納者や家賃保証会社との対応、修繕費用の立替や控除など、どれもお金に関わることなので、絶対に間違えることができません。

成果が全く異なることがよくわかりました。将来、保有するにしても、売却をするにしても家賃と入居者、そして良質な管理体制が維持できていれば価値は最大化するのです。日々なんとなく物件を任せている「賃貸管理」とは、そもそもどんな業務があるのか、今一度考えてみたいと思います。一言で賃貸管理

3つ目に「入居者対応業務」があります。入居者に、快適に生活していただけるよう、設備上のクレーム対応、物件内で起こる人的対応、各種問い合わせなど、さまざまなリクエストに対応します。問い合わせの入電だけでも、かなりの数をこなさなければなりません。

といっても、オーナー側からは見えないことがたくさんあるのです。

そして最後に、建物全体の「メンテナンス業務」です。入居者の快適な生活を守り、建物を良い状態に保つための定期清掃や巡回などのメンテナンス、設備故障などの緊急対応があります。

管理会社の大きな役割は主に4つあります。1つ目に管理会社の要ともいえる「マーケティングとリーシング業務」です。

以上は管理会社の4大業務ですが、それ以外にも退去立会い

や退去時精算、修繕発注や原状回復工事手配、突発的なクレームなどなど、文字では起こしきれないくらいのボリュームの業務が「賃貸管理」という一言にまとめられています。いかがでしょうか。これだけの業務を管理会社に任せていると思えば、

数パーセントの管理手数料は安く感じませんか。管理会社は、表には出ない「割に合わない仕事」もたくさんこなしているのです。自主管理と比べて、ご自身で管理業務をこなすオーナーさんもいらっしゃると思いますが、ご自身で動く手間を考えたなら、管理会社に丸投げしたほうが経営的には「お得」ということがお分かりではないでしょうか。(後編へ続く)

みらいずコンサルティング(株)
代表取締役

CFP®(上級ファイナンシャルプランナー)
CPM®(米不動産経営管理士)

今井 基次

