

# CASA LETTERA

## 第5号 不動産管理会社を選ぶ重要さ

賃貸経営をするにあたり

オーナー側と管理会社の関係は

信頼関係で成り立っています。

しかし、その信頼が揺るげば。

### もし自分が任せている管理会社が倒産すれば・・・

昨年末に私の元へ一本の連絡が入りました。内容は「大手FC店である管理会社が夜逃げしたらしい・・・」以前より経営状態が思わしくないと噂は出ていましたので、驚きというよりは・・・という思いがありました。

ここで一番の問題は、入居者から預かった賃料をオーナー様に支払われずに夜逃げをしていることです。該当のFC店に管理委託をされていたオーナー様にもお話をうかがうと、最も被害の大きいオーナー様で10月からの賃料が未払いであるとのことでした。

### そもそも今回の契約形態は？



なぜ、夜逃げをしたのか？という点は当事者でないと分かりませんが、少なくともサブリース契約であった為に引継ぎ管理をする上で事態を難しくしていました。

#### 【サブリース契約の引継ぎ管理をする上での問題点】

- ①実際にありましたが、入居者からの請求金額【例：22,000円】 オーナー様への一括借上げ金額【例：25,000円】のように、サブリース会社が赤字を切った逆ザヤ契約があった。
- ②サブリース会社が契約書を保管しているため実際の契約状況【賃料・保証金・契約開始日・年齢や住所などの入居者情報】が全く分からない状態であった。
- ③保管用の鍵がないため鍵の引継ぎが出来ない。
- ④今回は夜逃げの状態であったため、従業員からの引継ぎがなく入居者宅へ直接回り契約状況をうかがう作業になった。
- ⑤入居者からの預り金である保証金（敷金）が無くなる。



## サブリース契約は一体

誰のための契約なのでしょう？

## 管理会社が倒産・夜逃げした場合の対処は？

過去にも管理会社が倒産した・・・という話を耳にすることは度々ありましたが、今回のように夜逃げをして所在が分からない・・・ということは前代未聞です。管理会社が倒産・夜逃げをした場合にオーナーとして取るべき手段は、

①内容証明による管理委任契約の解除を申し立てる。

(倒産であれば内容証明の必要はないですが、夜逃げであり会社としては倒産手続きをしていないため内容証明による解除申し立てを行いました。)

②契約書をもっていないオーナーは日頃より契約書の原本あるいはコピーはもらっておく。

③速やかに入居者への告知ならびに次月賃料の振込先の告知。

④自主管理あるいは管理会社へ委託などの方向性を速やかに決断する。

など、オーナーがとらなければならない手段・判断は多くあります。

## 本当にサブリース契約は保険になるのか？

私たちが管理営業をする際にも、よくオーナー様からお話を受けるのが「サブリース契約（一括借上げ）」は出来ないだろうか？という相談です。皆様ご存知のようにサブリース契約は毎月定額の賃料がサブリース会社からオーナー様へ支払われますが本当に良いのでしょうか？

「毎月定額がきちんと入金されるので安心だ・・・」「空室のリスクがないので安心だ・・・」

と口を揃えて言われますが、本当に安心なのでしょうか？

今回、管理会社でもありサブリース会社でもある会社が夜逃げしました。このようなことは滅多にあることではありませんが、サブリース会社が倒産することも当然あります。倒産すれば入居者からの預かり保証金（敷金）も無くなり、オーナー様自身が入居者の解約時に保証金を返金しなければなりません。また、収支を考えると

サブリース（借上げ）			
入居者からの賃料	借上げ率	総部屋数	借上げ賃料
40,000	80%	12 室	384,000
40,000	85%		408,000

一般管理				
入居者からの賃料	管理費	総部屋数	空室	入金額
40,000	5%	12 室	2 室	380,000
40,000	5%		1 室	418,000



管理会社とお付き合いは  
賃貸経営を行う上で非常に  
重要なパートナー選びです。

収支表にもありますように、（借上げ率 80%ですと空室 2 部屋）・（借上げ率 85%の場合  
では空室 1 部屋）ある状況と一般管理とサブリース契約では変わりません。サブリースの場合、そ  
の他に諸々の諸費用も控除されていきます。よくオーナー様から「空室のリスクを回避したい・・・」とお  
話をされていますが、サブリース契約をすることで既に 1～2 室の空室がある状態と何ら変わりませ  
ん。また、物件力が非常に弱く上記の場合で 4 室以上（3 割以上の空室率）がある場合、原  
則としてサブリースも行わず、また大規模リフォームを条件としたサブリース提案になります。

---

それでもサブリースに、こだわり続けますか？

そして日頃から管理会社を見る目が必要です。

---

大手の会社であっても倒産リスクはあります。ではどうやって今物件を預けている管理会社の良し悪  
しを見抜けばよいのでしょうか？

- ①あまり良い噂を聞かない。
- ②担当者が頻繁に変わる。
- ③入金が遅れる。
- ④実際物件を見た際に、清掃費は控除されているが管理状況がよくない（物件が汚い）

私自身、前述のように大手 FC 店の管理会社に関しましては以前より経営状況が思わしくない・・・  
という噂を聞いていました。今回の騒動についてもやはり・・・という思いです。そのため、噂であっても  
経営状態が思わしくないという話を少しでも耳にするような管理会社には大事な物件を預けるべき  
ではないと思います。今回のように、急な倒産などが起きた場合、入居者から預かった賃料を精算  
されない危険性も大いにあるということを念頭において頂ければと思います。

お問い合わせ先 株式会社スクーデリア・カーサ

兵庫県姫路市南条 4 2 8 番地 ロッキークートナカヤ 307 号

Tel : 0 7 9 - 2 2 6 - 5 1 6 0 info@scuderia-casa.com <http://www.scuderia-casa.com>

