

CASA LETTERA

第3号 様々な不動産会社の形態と、これからの賃貸不動産管理業の方向

市内にも

数多くある不動産管理会社。

ご自身が委託されている

管理会社はどのような管理会社で

しょうか？

今の管理会社に満足されていますか？

大切な資産であるマンション・アパートを不動産会社に任される場合、不動産会社にも様々な形態、得意・不得意があります。しっかりと不動産会社を見極め特に管理を依頼される場合は管理業務に強い管理会社そしてオーナー様の収益を最大限に高めることが出来る会社を選択する必要があります。

様々な不動産会社の形態

下記に記載している不動産会社が主な形態になります。

① 賃貸仲介専門店

主に駅前などに店舗されている賃貸の仲介を専門に行う不動産会社です。仲介業務（お部屋探しのお客様接客）をメインにされていますので、入居促進業務は得意分野です。ただし管理業務については専門の管理部署を設けていないケースが多く、入居後の管理業務については不得意な傾向があります。

② 不動産売買専門店

中古マンションの販売・買取業務が主の業務になるため賃貸業務については専門外の業務になります。

③ 管理会社（分譲マンション系）

賃貸ではなく、ローンを組んで購入するタイプのマンション（分譲マンション）を管理する管理会社です。マンションに管理人を常駐させ物件の清掃など管理組合の業務補佐などを行う分譲マンションを管理するエキスパートです。まれに賃貸の管理もされていますが企業としての主の業務は分譲マンションの管理になります。

④ 管理会社（建築会社系）

サブリース（一括借上げ）を行う事により、地主様にアパート・マンションの建築提案を行う管理会社です。管理会社とは書いていますが主たる業務はアパートマンション建築になりますので管理については基本的には施工された物件のみを管理されます。



これから求められる

賃貸不動産管理会社とは？

⑤ 賃貸不動産会社（総合業務系）

賃貸仲介専門店と同様にお客様の接客業務を行うと同時に管理業務も行っています。そのため非常にバランスのとれた業務を行っておりますが、管理物件数が多くなるにつれて担当者の離職率も非常に高くオーナー様への引き継ぎ業務およびオーナー様との意思疎通が薄くなる傾向があります。

⑥ 町の小さな不動産会社

地域に密着した業務を行っており、賃貸仲介・売買仲介など行っています。地域の不動産状況は非常に詳しいですが、最新の不動産賃貸市場などの情報には疎く管理業務については片手間でされている傾向があります。

まだまだ上記以外の形態をされている不動産会社がありますが賃貸不動産の場合は多くは上記の形態になります。

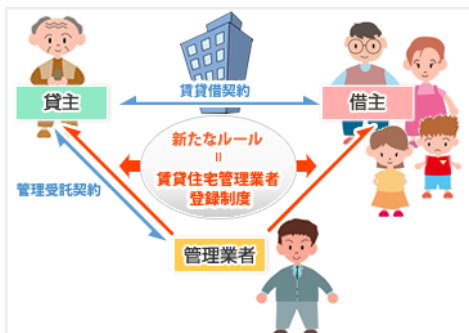
賃貸不動産管理業の登録制度について

不動産会社の多くは、（売主 - 買主）（借主 - 貸主）など不動産の売買、仲介、交換、賃貸の仲介などの不動産の取引に関与する仕事を行うため宅地建物取引業の免許を県知事あるいは国土交通大臣より受けて事業を行います。賃貸不動産管理業をするにあたって免許が必要なのでしょうか？

現在は、管理業を行うには免許などの資格は必要ありませんが、昨今この賃貸不動産管理業につきましても賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度が平成23年12月より施行され、賃貸住宅管理業務に関しても一定のルールを設けることで貸主と借主の利益保護を図ることになりました。



賃貸管理業 ←【賃貸住宅管理業者が登録業者であることを示すシンボルマーク】



賃貸管理業は、入居者様からの賃料を預かり定められた期日にオーナー様へ精算業務を行います。賃貸管理業の登録をされていない賃貸管理会社が万が一倒産してしまうと、当然オーナー様への送金はストップしオーナー様への被害は甚大になります。過去にも、入居者様からは賃料を預かっているにもかかわらず賃貸管理会社が倒産しオーナー様への支払がストップしたという事例もあります。

賃貸管理会社はそれほど責任ある業務になりますので賃貸管理業登録をされた信頼のある会社を選ぶことが今後必要不可欠です。

貸す人と借りる人を結ぶ賃貸住宅管理業の登録制度です。



賃貸不動産経営管理士について

賃貸不動産管理業の登録に伴い、賃貸不動産経営管理士と呼ばれる専門家も外せません。この賃貸不動産経営管理士とは、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。以前は、オーナー様自身が建物管理を行っていましたが、近年賃貸住宅の戸数の増加や、人々の生活スタイルの多様化・ニーズの高まりに伴い、管理により高度な専門性が求められることになり、オーナー様の負担も以前とは比較にならないほど増えております。また、解約に伴う原状回復の折衝業務などは非常に難しいものがあります。そうしたなか賃貸住宅のプロである賃貸不動産経営管理士の役割は今後大きくなってまいります。

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428番地

ロッキーコートナカヤ 307号

079-226-5160

info@scuderia-casa.com

http://www.scuderia-casa.com



←【賃貸不動産経営管理士であることを示すシンボルマーク】

国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度 Q&A」にも「賃貸不動産経営管理士」などが業務の中心を担うことが望ましいと記載されています。

賃貸不動産管理業務			
管理業務受託契約	入居者募集～契約	管理業務（契約期間中）	管理業務（契約終了）
<ul style="list-style-type: none"> ■ 市場調査 ■ 賃貸用建物の企画提案 ■ 管理業務報酬の設定 ■ 管理業務受託契約の締結 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 入居者募集～契約 ■ 入居審査 ■ 鍵の引き渡し 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建物維持管理・修繕 ■ 法定点検 ■ 建物清掃 ■ 賃料等収納業務 ■ クレーム対応 ■ 契約更新 ■ 賃料改定 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 退去立会い ■ 原状回復工事 ■ 敷金の精算 ■ 入居促進 ■ 空室維持管理
支援業務（プロパティマネジメント）			
<ul style="list-style-type: none"> ■ 管理業務報告 ■ 節税や相続に関する相談・提案への協力業務 ■ 不動産証券化業務など 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物件の付加価値および資産価値向上のための提案業務 ■ ファイナンシャルプランニング業務 ■ 物件のリフォーム・リノベーション提案 		

賃貸不動産経営管理士はこれらの賃貸不動産管理業務に関する専門家です。また支援業務にもあるように、これからはマンション管理とあわせて節税相談などの資産管理提案も行えるプロパティマネジメントが出来る管理会社が重要です。