



大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

ホームメイト広島安芸店 (株)中野土地建物の よもやま情報

9月-10月号

発行日
2024年9月



＼ 賃貸管理会社の仲介会社などについて詳しく解説します ／

管理会社は何をするの？ 仲介会社との違い？

物件を貸す際は、ご自身で物件を管理するか、賃貸管理会社に管理を委託するかを選択しなければいけません。ご自身で物件を貸す場合は、管理業務を行わなければならないため専門知識が必要です。

法律や管理業務に詳しくない方は、賃貸管理会社に管理を委託するのが安心でしょう。今回は管理会社の仲介会社などについて詳しく解説します。

詳しい解説は次のページをご覧ください。

賃料は毎月しっかり
受け取れるの？

貸し出す前に
どの程度室内修繕を
すればいいのかな？

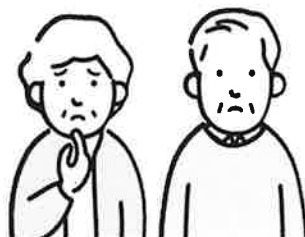
売却と賃貸を同時に
検討したい！

どんな人が
借りてくれるの？

転勤で3年間だけ
貸せるのかな？

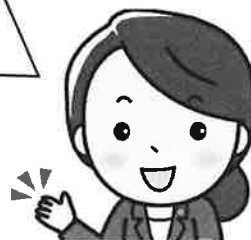
賃貸募集したらすぐに
入居者が決まるの？

どこの不動産会社に
任せるのがいいかな？



物件を貸す際には、管理業務が発生します。管理業務は物件のオーナーでも行えますが、素人が管理業務を行うのは難しいため、賃貸管理会社に委託するのが一般的です。

また、賃貸管理と似ている業務内容に賃貸仲介があります。賃貸仲介と賃貸管理との違いを理解することで、管理業務をどのような不動産会社に委託すべきか考えやすくなります。管理会社のサービス内容を理解して委託するのが望ましいです。



賃貸契約の役割

賃貸物件を借りる際に関わってくる「大家さん」「管理会社」「仲介会社」それぞれの違いや役割をご存知でしょうか？賃貸借契約を担当した不動産会社と、物件の管理会社とはまた別なのです。今回は、「大家さん」「管理会社」「仲介会社」の関係性や役割について解説していきます。

大家さん

物件の持ち主が「大家さん」になります。大家さんが物件を誰かに貸した場合の役割についてまとめました。

建物の維持管理

共用部分の清掃やメンテナンスなど建物全般の日常的な管理、室内設備の修理や点検、退去時のルームクリーニング発注手続きや、入居前準備など。

入居者の管理

入居者の募集、家賃の回収、滞納者への督促や解約対応、入居・更新・退去時の契約手続き、退去時の敷金精算など。

その他

室内のリフォーム、駐輪場・駐車場使用料の回収など。大家さんは所有している物件を人に貸すとなると、上記のような様々な業務が生まれます。

すべて大家さんで対応している場合もありますが、入居者とのやり取りや、急な設備の故障などに対応をするには「いつでも」「すぐに」は難しいという例も少なくありません。費用はかかりますが、上記の管



理内容の一部または全部を不動産会社に委託して賃貸運営を行う方もたくさんいます。

管理会社

管理会社は名前の通り大家さんから委託された物件を管理する会社です。

入居者の管理

管理会社へ業務委託するメリットの1つは入居者の管理と言えます。クレームなど管理会社は入居者からの連絡窓口になります。クレームは一次対応が大切ですから、賃貸管理のプロである管理会社に対応してもらうと安心です。

家賃の集金代行

大家さんに代わって管理会社が入居者から家賃を回収し、回収した家賃を大家へ送金するサービスです。

また滞納者には大家さんに代わり、管理会社が大家に代わって入居者へ督促します。また滞納が長期化して明渡し請求訴訟を起こすこともあります。

建物の管理

共用部分の定期清掃を入れたり、退去後の修繕を行ったり、設備の故障があれば対応したりします。管理会社によっては入居率向上の為に、新しい設備の入れ替えの提案をしたりリフォームの提案などをすることもあります。



仲 介 会 社

「住む部屋を借りたい」と思ったときや、実際に物件を内見したいときは、不動産会社を訪ねる方が多いと思います。その不動産会社の多くは「仲介会社」と呼ばれるものです。仲介会社というのは、賃貸物件を探している人と、借り手を見つけてほしい大家さんと管理会社との間に入って物件を紹介し、契約に結び付ける会社のことです。

自社管理物件を抱える仲介会社もあれば、仲介専門で運営している不動産会社もあります。仲介会社の主な役割についてご紹介します。

インターネットなどへの広告掲載

賃貸ポータルWEBサイトであらかじめ物件を検索してから不動産会社へ問合せをしたり来店したりするケースが非常に多くなっています。こうした物件情報には、家賃などの条件や間取り、室内写真、周辺施設などが掲載されています。こうした広告に載せるための間取り図の作成や室内の写真撮影も、仲介会社が行います。

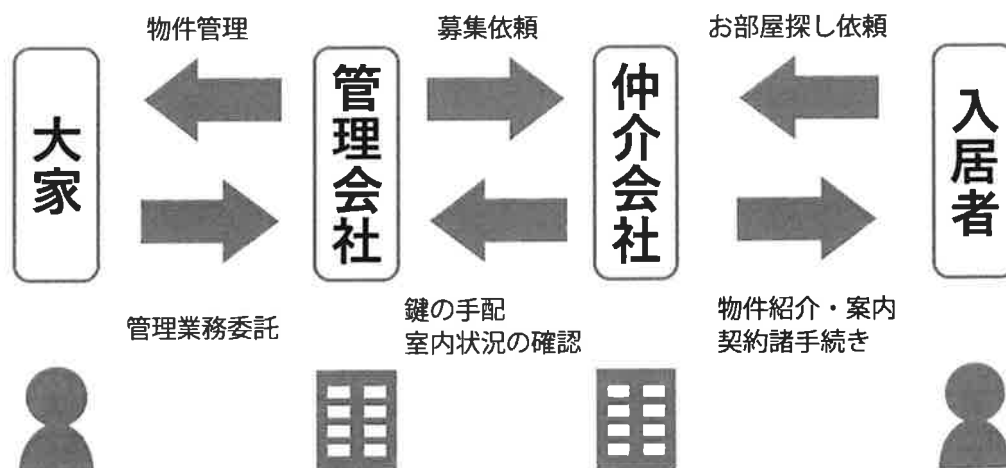
物件の紹介・ご案内

お客様へ物件を紹介し、現地へ行って内見の案内をします。大家さんや管理会社から鍵を借りるなど、諸手配も仲介会社が行います。賃貸物件を探しているのは個人だけでなく、社宅やテナント用の物件を探す法人もいるので、そういったケースの対応も行います。

契約の手続き

賃貸物件への入居にあたって、契約手続きを行います。契約書・重要事項説明書などの書類作成や火災保険の手続き、大家・管理会社と連絡を取って鍵の手配をするなど、引渡しまでの役割を仲介会社が担います。重要事項説明を管理会社が行ったり、鍵の引渡しは大家さんが行ったりするなどの要望があれば仲介会社が間に入り、入居者へ伝達します。

3者の関係を図示しました。入居者側から見ると、賃貸借契約までは仲介会社、入居後については管理会社か大家さんにお世話になるイメージです。



仲介会社メインの不動産会社も数ある中、仲介会社と管理会社を兼ねている不動産会社もあります。弊社もその会社の一つです。仲介会社と管理会社を兼ねている会社に管理を任せるメリットは窓口が一つで済むのと、実際に入居者と対面でお会いし内見を行うため、どんな人か大家さんに直接お伝えできるメリットもあります。

賃貸物件

まちの不動産屋さん

売却物件

中野土地建物

NAKANOTOCHITATEMONO



募集中!!

あなたの大切な不動産を、
本当に必要な人のために。
お気軽にご相談ください。



ご紹介いただいた方にギフト券プレゼント

お知り合いの方ををご紹介いただき、当店にて無事ご契約となりましたら御礼に5,000円のギフト券プレゼントいたします。ご紹介可能地域は<広島市・安芸郡・東広島>になります。

※月極駐車場は対象外となっております。

あなたへのプレゼント♡

QUOカードorアマギフ
5,000円分!

お知り合いへのプレゼント

初期費用の総額料金より
10,000円割引!
※家賃7万円以下は5千円割引

社長の

独り言



先日、全国展開している中古屋さんで買った中古車の定期点検のご案内が来たので、日時予約の為、記載されていた連絡先へ電話してみると、「予約受付ました。どちらの店舗をご希望されますか?」と聞かれたので、「もちろん購入した近くの店舗で」と言う。と、どちらの店舗は7月から買取専門店となりましたので、整備はできません。えーと、お客様の住所から一番近い整備店は福山神辺店になりますか、どちらでよろしいですか?「...えっ?福山?神辺?...」私が絶句して言葉に詰まっていると、中古車屋のお姉さんはたまたみかけるように「行けますか?行けませんか?」「...いやー行くこうと思えば行けますが遠いので...」などとモジモジしていると「神辺店までそんなに遠いんですか?」などとあきれたような声の返答!このままだと神辺店で予約されそうだったので、一旦電話を切りました。先程の連絡先は全国からの電話を受け付けるセンターみたいなところだったので、今度は直接店舗へ電話すると「整備できますよ」との事。ただ、買取専門店にはなつたようです。結局定期点検はしていただきましたが今後は不安です。ということ。購入予定だった軽自動車は別の会社で買いました。その後、1台売りたい車があったので、ネットの一括査定に申し込むと、なんと10万円!10万キロをはるかに超えて、傷だらけの車だったので、こんなもんなか、と思っていましたが、ために先程の買取専門店に持っていくと、なんと40万円!即決しました。買取には力を入れていたようです。神辺事件のときはこれで購入したことを少し後悔しましたが、結局買取専門店になってもらい、得したような気がします。車業界も日々の移り変わりが激しいようです。

今月の一冊

驚くほどよく当たる!と話題の「五星三心占い」 2025年手帳版

出版社/ 幻冬舎 価格/ 1,870円
著者/ ゲッターズ飯田

毎日持ち歩く手帳だからこそ、
ゲッターズ飯田の開運アドバイスを
いつでも!どこでも!チェックできる!!



「驚くほどよく当たる!」と話題騒然の「五星三心占い」

休日の予定や、大きい買い物をする日、仕事など...
日々の予定を決める際に運気の流れを知っているかで
結果が大きく変わります。

1年の運勢、毎月の運勢、開運3箇条はもちろん、



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」

〒739-0321

広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)

TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825

homemate@nakano-ty.co.jp

https://www.nakano-ty.co.jp



今月も読んでいただきありがとうございました。次回もがんばって作成します。どうぞお楽しみに。

