

大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

1月-2月号

発行日  
2023年1月

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



＼ 管理業務を不動産に頼る場合と頼んでない場合の違いを説明 ／

## 賃貸物件の管理について★

プロにお金を払って不動産管理を委託することには、それなりのメリットとデメリットがあります。実際に管理を委託する上で、どんなことをしてもらえるのか。逆に自主管理をする上でどんなことをしなければいけないのか。実際に、自主管理をするにはこんなことまでしないといけないの？という部分が数多くあります。賃貸管理を行っていない物件に関しては「入居後の物件に関わる内容」に関してのご要望は全て大家さん自身でお受けいただくものになりますので、今回はそのあたりを踏まえてご説明したいと思います。

### 管理委託をしていない大家さんがすべきこと

管理委託の場合は管理会社が①～⑤を行ってくれますが、自主管理の場合は大家さん自らしなくてはなりません。

#### ≪ ① 家賃未払いによる督促 ≫

家賃は賃貸経営をするうえで必要不可欠な収入ですので、家賃滞納者には然るべき対応をとる必要があります。ただし、家賃催促がきっかけで入居者とのトラブルに発展するケースもありますので、督促を行う前にトラブル発生しないように注意して行う必要があります。督促に関する電話は、一言であっても管理委託物件でない場合は、不動産業者は関与できませんのでご自身で入居者の方にお電話していただきます。

- ① 家賃未払いに対する督促
  - ② 騒音トラブルに関する警告
  - ③ 入居者トラブルによる対応
  - ④ クレーム対応
  - ⑤ 修繕依頼の対応
- またそれに伴う業者手配  
・・・など



# 管理委託をしていない大家さんがすべきこと

- ① 家賃未払いに対する督促
  - ② 騒音トラブルに関する警告
  - ③ 入居者トラブルによる対応
  - ④ クレーム対応
  - ⑤ 修繕依頼の対応
- またそれに伴う業者手配  
・・・など

## 《 ② 騒音トラブルに関する警告 》

共同住宅で起こるトラブルの代表例とも言える、騒音トラブル。騒音トラブルが発生した際、大家さんは当事者の間に入り、お互いの意見を聞いた上で、解決に努めなければなりません。またこちらのトラブル対処も家賃の督促同様、更に大きなトラブルに発展する場合もあるので警告方法については、注意して行う必要があります。

## 《 ③ 入居者トラブルによる対応 》

「ゴミ出しマナートラブル」「入居者間同士のトラブル」「駐輪場や駐車場に伴うトラブル」など、まだ実際には数多くのトラブルがございます。これら全て大家さん主体となり解決に努めて動かなければなりません。



## 《 ④ クレーム対応 》

賃貸管理は、クレーム対応が8割～9割と言われているほどクレーム対応することが多いです。また入居者によっては理不尽なクレームを言ってこられる方も稀にいます。入居者の方によりよい暮らしをと思い、全てのクレームを聞いてしまうと要望がどんどん大きくなる場合もあるので、クレーム内容によって受ける内容かどうかをネットなどで調べ、柔軟に対応する必要があります。



## 《 ⑤ 修繕依頼の対応、業者手配 》

修繕依頼の中で一番多いのは水漏れです。その次にエアコンの風が出ないやテレビがつかなくなったなど。賃貸の設備の修繕は、物件の所有者である大家さんの義務なので修繕依頼がきたときは業者手配から修繕まで迅速に対応しなければなりません。

## 管理を委託するメリット・デメリット



### 《 自主管理のメリット 》

- ・管理委託費を節約できる
- ・自分で入居者とやり取りするので、関係が築けるうえに、不満にも早く気づける
- ・不動産管理に必要な知識を実践を通じて身に付く

まとめると、「自分ですべてこなすことになるため、お金がかからない」といったところでしょう。

### 《 自主管理のデメリット 》

- ・煩雑な業務もすべて自分がこなすことになるため、肉体的・精神的負担が大きい
- ・コミュニケーションミスが原因で、入居者の不満が爆発する恐れもある
- ・管理が行き届かなくなりがちのため、資産価値が低下するおそれもある
- ・クレーム対応など「その場ですぐに済ませるべき」業務もあるため、本業と両立しづらい

まとめると、「大変な上に、いろいろとトラブルにも見舞われる」といったところでしょう



### 《 大家さんは自主管理と管理委託のどっちを選べば良い？ 》

ここまでの内容を踏まえると、自主管理と管理委託には、それぞれメリット・デメリットがあります。どちらが良い・悪いという問題でもありません。

ただ向いている人・向いていない人というのはあります。不動産などのアパート経営においては、管理業務の質が成果を左右するといっても過言ではありません。時間的余裕があるなら自主管理にチャレンジするのも悪くありませんが、そうでない場合は管理委託を選んででも良いでしょう。どちらを選択するにしても、メリットとデメリットを把握して自分にとって最適な選択をしてください。

# 賃貸物件 売却物件

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。

## 募集中!!



マンション

一戸建

土地

- ・新聞折り込み
  - ・スーモ
  - ・アットホーム
  - ・ホームメイト
  - ・他不動産を探す全般のサイト
  - ・不動産業者用ポータルサイト
  - ・不動産情報誌
- などに無料で掲載します。

また自社内で管理物件を囲い込むような事はせず他社仲介業者とも連帯をとり入居率をアップさせていきます。

### 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アマギフト  
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



新年第一回目のよもやま情報です。毎年恒例、鶴羽根神社で会社の祈禱を行いました。総勢5人です。私たちが以外は20代の若者たちです。社殿に上がっての祈禱ですが、祈禱が始まるまで3人は楽しそうにおしゃべりしています。厳肅な場所ですが、あまりに楽しそうなので、黙って見守っておりましたら、神主さんが来られました。毎年1人でしたが、今回は2人です。そのうちの1人の方は妙に険しい顔をしています。厳肅な場所です。ペチャクチャしゃべる若者たちに「機械十メなのかもしれない。私が電車内で暴れまわる子供を注意せずにいる親のように見えたりしません。神様ごめんさい」と心の中で平謝りです。そんなこともありながら、無事に祈禱していただき25年間続けてこられたことへの感謝と、これからも無事に続けていけるようお願いしました。さて、最近の景気の影響もあり、この2ヶ月で賃貸の強制退去3件の立会を行いました。ほとんどは入居者は夜逃げ同然で、対面することはないのですが、今回の1件は強制執行当日も在宅でした。強制執行の場合、現地に裁判所の執行官が立会います。現地で、「まだ住まわせてほしい」、などの入居者と対話しながらやりとりしていく執行官は、勉強させられる部分も多々あります。しかしながら、このような立会はあまり気持ちいいものではありません。見積を出す前に、残置物撤去後、室内をチェックするのも、いつも行っている作業ではありませんが、こういう現場はなぜか疲れます。ただ、ここでリセットして、次にいい人に入居していただくのが弊社の仕事です。今年も、不動産仲介、管理、リフォーム工事など、真摯に取り組んでいきます。

### 今月の一冊

運をつかむ人と逃す人はなにが違うのか？  
占い以前に大切な、生き方と考え方。  
売れ筋ランキング占い部門1位をとり話題！



出版社/フレジテント社 価格/770円  
著者/ゲッターズ飯田

芸能界最強占い師・ゲッターズ飯田。20年以上にわたり6万5千人以上を占ってきたなかで「占いで同じような運気を持つ人どうしても、人生に大きな差がついているケースをいくつも見てきた」といいます。流れに乗って運をつかむ人はどんな考え方をしているのか。

運を逃す人に足りないものはなんなのか。運をつかむ「ここだけの話」を教えます。



会社名  
提供できるもの  
モットー

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ち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」

会社の場所

〒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

E-mail  
URL

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

読んでいただきありがとうございました。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

