

## 賃貸管理の流れと管理の種類

新規大家さんと弊社との物件管理の契約として

① 管理には大きく分けて 2 種類あります

1. 毎月のお家賃等の集金、建物の外階段等エントランスを含め定期清掃、設備の不具合等修理や部品交換まで(基本外注)入居者のクレーム対応、更新手続業務、退去時の敷金や家賃等の精算業務など
2. 1.と違って家賃集金や細かくは無く単に更新手続業務退去時の敷金や家賃等の精算業務など

よって 1.は管理委託請負契約(完全有料)となり大家さんの毎月の経済的なコストがかかります。但し分譲マンション等の一室などの管理は大きくカットされます。

概ね頼まれる大家さんは遠方、ご高齢等で動けない方など

2.はほとんど管理といっても更新手続業務の有料であとは大家さんの業務ですので低コストとなります。(巷の管理はほとんどこれ)概ね現地や近場にお住まいで清掃・不具合の手配等ご自身でやれる大家さん

② ①にかかわる別途イレギュラーな例として

入居者の死去、入居者のごみ屋敷はとても心うたれる事案ですが弊社30年の実務で提携業者との連携で有料ではありますが対応させて頂き最後は神社による祈禱まで行っております

③ 空室の斡旋は常時行っております 空室で内装はどうしたらいいのかは弊社提携業者をご紹介し適宜クリーニングだけでいいのか、内装設備交換しないとだめかの判断を大家さんにご相談させていただきます

④ ①の 1.は賃料等より毎月の管理料を設定させていただき、2.は毎月の費用は0円でかかった費用のみ実費です

弊社ではとにかく人との出会いを大切になるべく毎月お金のかからない管理を大家さんと提唱し日々困った事は我慢せず相談をお願いしております。大手やチェーン店様とはいかないものの地場不動産屋ならではの管理というものを提唱しております

空室や管理でどこまでやったらいいのかお困りの大家さん!!!是非お会いしてディスカッションしませんか!!! 1棟ものからお風呂無し物件まで場数は経験しております。  
有限会社ウメヤ商事 賃貸管理担当 菅原 連絡先 03-5493-0851 PM18 まで