



平成24年12月10日

Vol. 98

管理業務とは後半へ

■管理業務とは

不動産会社がオーナーさんに代わって煩雑な業務を代行することです。

苦情に対する応対、近隣・町内への応対、緊急時応急処置など

『家賃の入出金管理』：家賃の入金確認、送金業務

不動産なんでも相談

Q、不動産会社の管理業務とは、具体的にどのような内容ですか？また費用はどのくらいかかるのでしょうか？

実家で両親と暮らすことになりましたので、自宅を貸そうと思います。実家は遠方なので不動産会社に管理をお願いしようと思いますが、管理業務の内容はどのようなものでしょうか？また管理料とはどのくらいかかるものなのでしょうか？

いよいよ師走ですね。忘年会やクリスマス、年賀状に大掃除。なんとも気ぜわしくもあります。区切りがあるというのは良いことですね。この区切りを大切に、また新たな気持ちで新年を迎えたいと思います。この一年もありがとうございました！

(管理業務とは後半へ)

学ぶことの大切さを再認識しました♪



加来 寛の感動体験！

11月の前半と後半の二回(3泊4日)にわたり大阪で相続アドバイザー養成講座というものを受講してきました。相続に関する押さえどころを分かりやすく、また現場に沿った事例を挙げての説明は相続知識に乏しい私には大いに役に立ちました。しかし相続の知識の部分はもちろんですが、それ以外での収穫も大いにありました。それは業種さまざまな人たちとの出会いです。北は北海道、南は沖縄まで約70名の方がお金と時間をかけて勉強するその場はまさに志の高い人たちのあつまりでした。セミナー後は参加者たちと食事をもとにとり、和気あいあいな話をしつつも相続セミナーの話を現場に活かした場合どう動くか、相続が争続にならないために知識はもとよりアドバイスする私たちの人格をどう高めるかなどの話に熱がはいりとても有意義な時間をすごすことができました。

論語に【**学びて時に之を習う、また説(よろこ)ばしからずや 朋(とも)有り、遠方より来る、また楽しからずや**】とあります。これは、学んだことをその時の状況にあわせて考える。それはなんとも心うれしいことではないか。学ぶことを通じて、遠くからも人がやってきて仲間を作ることができる。これもまた、とても楽しく思えることではないか。まさにこの言葉どおりの合宿セミナーでした。ここで得た知識や人脈を人様のお役に立てるよう楽しみながら勉強をつづけていきたいと思いました。

■業務内容は？

大まかに分けますと…

- 入居前に行う業務
- 入居中のトラブルや諸手続き
- 家賃の入出金管理
- 解約業務
- 退去後のリフォームの提案・手配
- 土地、建物の維持・保全の提案

などが管理業務内容です。もう少し細かく説明しますと…

『入居前に行う業務』：

入居者募集、入居者の選定、賃貸借契約の締結、カギの引渡し

『入居中のトラブルや諸手続き』：家賃滞納の回収、設備などの故障に対する確認・工事手配、

『解約業務』：…解約の受付、退去後の室内立会い、敷金精算、精算書の発行

『退去後のリフォームの提案・手配』：…どこをリフォームするか、どのくらいの費用がかかるかなどの提案、相談

『土地、建物の維持・保全の提案』：…敷地内の不法投棄などの処理・応対、建物に関する維持・保全、資産の維持・向上、賃料見直しのご提案など



これらが管理業務の主な内容です。管理を依頼しない場合は、基本的には入居者の斡旋のみとなり、それ以降の業務はオーナーさんが直接行うことになります。(裏面へ)↓

■管理料はいくら？

冒頭でも述べておりますが、だいたい4%〜7%が目安です。

パーセンテージに差があるのは管理をさせて頂く建物が戸建てなのかアパートなのか、マンションなのか、また戸数や賃料、築年数、立地、地域によっても増減します。

この費用が安いのか高いかはオーナーさんが自分で対応できる環境かどうかによるところで左右されます。



■どんな人が管理を依頼したほうがよいのか？

- 遠方の方
- 共働きの方
- 煩わしいのが嫌いな方
- オーナー業が不安な方

などが管理を依頼したほうがよいと思う方です。

遠方の方や共働きの方は緊急を要するトラブル（急な水漏れ、カギをなくして部屋に入れないなど）が発生した場合には対応ができず、小さなクレームが大きくなる可能性がありますし、それが退去の原因にもつながりかねません。

また何かトラブルがあった場合には入居者と直接話をしたり、様々な手配をしなければならぬことも発生しますので、煩わしいと感じるのであれば依頼したほうがよいでしょう。

■まとめ

最近感じることは、入居者も以前に比べると権利を主張する方が増えてきました。トラブルを防止するための選択肢として『管理依頼』は有効な手段の一つだと思います。

《編集 如来》

地域情報

★「きもの男子×茶の湯」「男の茶会」…これはしびい。毎年大人気の、お点前もお運びもすべて男性によるお茶会です♪

◎日時：12月23日（日）9時〜14時

◎場所：小倉城庭園和室・書院棟

◎料金：1500円（入館料込・薄茶2席）

◎お問合せ：（小倉城庭園）

093・582・2747



悩んだときなどに、自問自答し問題を解決していく著者の前にある日突然『なんでも仙人』が現れました。実際に著者と『なんでも仙人』が対話した内容が書かれた真実のストーリーです。

『なんでも仙人』はぶかぶかと浮かびながら背泳ぎのようなかっこうで部屋を移動したり著者をからかって意地悪を言ってみたりするお気楽でお茶目な仙人です。しかし、本文の内容はとても深いのです。

『出来事を読み解くための宇宙のしくみ』と題し15項目に分けられた宇宙のしくみを説明するなかで、『なんでも仙人』は日常に起こるできごとには、すべて意味があることを教えてくれます。

100ページに満たない小さな本です。時間をかけずに読むことができますが、読み終えた時の衝撃はきっと大きなものだと思います。私もその一人です。『なんだか本当に人生がどんどん良くなりそ〜う♪』そんな気がする1冊です。おすすめです。

感動日記

【井料隆彦の感動体験】

以前この紙面で紹介したことがありますが、学生時代にお世話になった方が出演するお芝居を今年も観に行きことができました。北九州に古くから根ざした活動とされている劇団『青春座』の定期公演です。お芝居の内容は今回でもとても素晴らしい楽しいことがありました。それ以上に感じたのは、生で観ることの臨場感や迫力です。俳優のみなさん、スタッフの方々の稽古の成果がひしひしと伝わってきました。楽しく生き生きと演じられてたっしやる姿に感動の連続で、パワーをたくさんいただくことができました。テレビやインターネットで情報が瞬時に手に入る時代となり、あたかもそれを味わったかのような錯覚を覚えることもしばしばですが、現地に足を運んで本物を体感する機会をもっと増やしたいなと思いました。

【園田博美の感動体験】

宅建協会の日帰りバスハイクにて「りんご狩り」を体験しました。場所は山口県の徳佐りんご園です。実にお久しぶりの「りんご狩り」です。『中では食べ放題って言うけど昼食終わってばかりだし丸ごと1個

食べる自信がないな』とか『雨上がりで歩きにくいしリンゴ狩りしづらいだろうな』などの思いをよそに、たわわに実った「りんごちゃんたち」は、容赦なく私をワクワク気分させてくれました。もぎたての酸味と天然の甘みがギュッと詰まった「りんごちゃん」はこれでもかと言うほど私のお腹の中へ入っていきました。10年間で食べた数を30分で食べた感じですが、味の良さもさることながらおいしいそうなる1個を選ばれた。素敵な体験をありがとうございました。

【石川明人の感動体験】

十一月はじめに「東洋のナイアガラ」といわれている原尻の滝に妻と行ってきました。場所は大部分県道で、片道三時間かけて到着。滝まで歩いていくと「ドドド」と轟音が聞こえ、目の前にアメリカのナイアガラのような滝があらわれ、想像をはるかに超えており、美しさも際立ってとても感動しました。滝のまわりは歩けるようになっており、色々な角度からマイナスイオンを浴びました。そして妻はまた一眼カメラでパシャパシャ滝を撮り楽しめたようでした。ひさしぶりの丸一日休みを妻と堪能でき、滝と妻からパワーをもらいました。またどこかへ出かけたいと思います。

先月グッときた本の紹介



園田の

『なんでも仙人の人生がどんどん良くなるシンプルな教え』



みやがわみちこ著 出版(株)トータルヘルスデザイン