

「不動産投資家」アンケート 6割のオーナーが「賃貸住宅の管理会社を 変更したいと思ったことがある」と回答

不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」を運営する健美家株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：倉内敬一）では、同サイトの会員を対象として「管理業務」についてのアンケートを実施いたしました。

2021年6月15日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、管理業法）」が施行され、200戸以上の住戸を管理する賃貸住宅管理業者は2022年6月15日までに「登録」することが義務付けられました。また、国土交通省では、管理戸数200戸未満の管理業者に対しても、管理業登録をするよう、積極的に働きかけています。健美家では、大事な資産である物件を預けるオーナーが、管理業者との関係性を長期的に継続していくための、情報提供を行ってまいります。

『「賃貸経営の管理業務」に関するアンケート』

https://www.kenbiya.com/ar/ns/research/kenbiya_report/5832.html

【調査要綱】

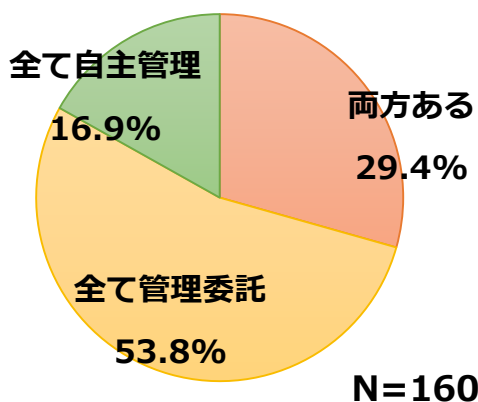
調査期間：2022年6月9日（木）～6月16日（木）

調査方法：インターネット上でのアンケート回答

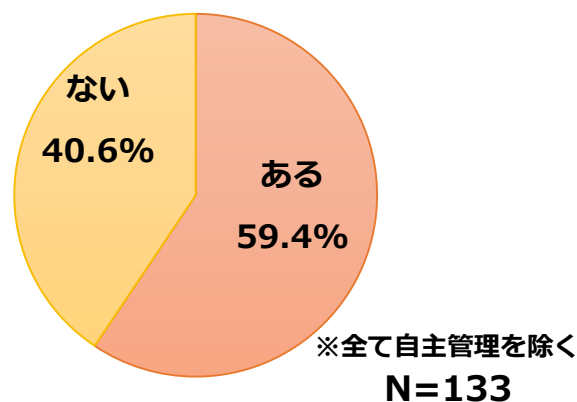
調査対象：健美家（けんびや）登録会員

有効回答数：160名

あなたは、賃貸経営で所有する不動産を
どのように管理していますか



管理会社を変更したいと
思ったことはありますか



【結果概要】

「あなたは、賃貸経営で所有する不動産をどのように管理していますか？」を尋ねたところ、最も多かったのは「全て管理を委託」で、53.8%を占めた。「全て自主管理」が16.9%、「両方ある」が29.4%となった。

「全て管理委託」している人に、管理を委託してよかったこと、「こういう風にしたらよかった、等のエピソードがあればお教えてください」と尋ねたところ、「自分の時間が持てる」といったコメントと共に、専門性や緊急時の対応を評価するコメントも多く見られた。「全部自主管理」をしている回答者では、「管理費が抑えられる」「入居者の意見や満足している声を直接聞ける」といったコメントが寄せられた。「両方ある」という回答者は、「アパートは、管理会社へ。戸建は自主管理」「遠方物件は管理会社へ委託、近郊の物件は自主管理」等、距離／物件種別／手間等を鑑みて判断していた。

「管理会社を変更したいと思ったことはありますか」という質問には、「ある」回答が59.4%となった。

健美家（けんびや）は、収益物件の紹介、著名な不動産投資家によるコラム、全国の大家さんのブログ集、セミナー情報等、「不動産投資にかかわる多くの人たちに役立つ情報」を提供している不動産投資の専門サイトです。

⇒<https://www.kenbiya.com/>

■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 E-mail : press@kenbiya.com

※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いいたします

【全て委託管理と回答した人への質問】
管理を委託してよかったこと、管理会社と付き合ううえで工夫していることなどお教えてください

■手間の軽減

- ・サラリーマン大家ですので、本業をメインにして、管理その他は管理会社にすべてお願いしております。
- ・とにかく楽。信頼関係を構築することが大切。
- ・トラブル発生時に組織としての支援が得られること。

■専門的なノウハウや緊急対応

- ・入居者からの要望にすぐ応えられるようになった。
- ・住民とのトラブルなどが軽減しました。
- ・新米大家と管理会社ではスピードと経験値が違う。
- ・深夜の問い合わせやクレームを受けてもらえるのが一番ありがたいです。手数料はなるべく惜しまないようになっています。ただ、リフォームは思ったようにいかないの、自分でやっています。

■コミュニケーションや依頼の仕方

- ・ある程度の権限を与える。
- ・任せきりではなく、チェックすること。
- ・メールで連絡が来たら、すぐに返信するようにしている。
- ・原状回復費用などの見積りは、きちんと内容は精査するが、むやみに値下げ交渉はしないようにしている。
- ・細かい事を言わない。
- ・良好なコミュニケーションをとるために、まめに顔を出したり、遠方の物件はZoom打ち合わせをしたりしています。差し入れや不動産と関係のない余談はコミュニケーションを促進します。
- ・繁忙期が終了したらお礼を兼ねてスタッフと食事をしている。
- ・自分が経営者としてやっているという意識を持つよう心がけること。

【「委託と自主管理の両方ある」回答者への質問】
委託管理と自主管理を分けて良かったこと、
どのように管理を委託する/自主管理するかを分けているかなどお教えてください

■距離/物件種別/手間で判断

- ・アパートは、管理会社へ。戸建は自主管理。
- ・遠方物件は管理会社へ委託、近郊の物件は自主管理。
- ・更新業務は管理会社に委託してます。
- ・卒サラして時間が有ったのと自宅から近いので自主管理をしました。
- ・サブリース契約の利用と非利用に分けている。
- ・オーナーチェンジ物件で管理がついているところはそのまま。仲介入って購入した際、仲介から管理を希望された時は依頼している。
- ・メンテナンスが少ない築浅物件は自主管理。
- ・区分は管理会社、戸建ては自主管理してます。
- ・区分は利回りが低いので自主管理しています。
- ・特別に手のかかる入居者が存在する物件は管理会社を使っている。
- ・駐車場管理は委託しています。事務作業が、煩雑なので！

■自分でも苦労や相場が分かる

- ・自身で自主管理しているのでそれなりに大変さがわかっている。
- ・自主管理をして良かった事は管理費が浮く事と入居者との密なコミュニケーションが取れる事。
- ・分けていた方が修繕などの正しい相場が分かる。
- ・自主管理をした方が、物件の状況がよくわかるので良いと感じている。委託している物件は、前オーナー様から管理会社も引き継いだので、そのままお願いしている。

【「全て自主管理」回答者への質問】 自主管理でよかったこと、工夫していることを教えてください

■管理費を抑える／勉強になる

- ・管理費が抑えられる。
- ・自主管理をすることで賃貸経営を当たって実際に起こる種々の事柄を実際に経験することができる。
- ・退去時清掃も自分たちで行っているため、その分のキャッシュがたまる。
- ・複数の客付け会社に自分で営業できるし、営業さんから交渉が入った場合にもすぐに応じることができるので、入居者が早く決まる。

■対応力を高める

- ・客付け会社の営業さんの電話は全て登録、知らない番号の電話にも直ぐ出るなどして、入居希望者さんから申込みをいただいている。
- ・更新も自分でできるので、更新料は賃料の1ヶ月から0.5ヶ月に減額し、喜んでいただいている。
- ・トラブルはその日のうちに確認してます。給湯器故障くらいなら即取り替え出来るように準備してるから入居者さんからは業者より早いと喜んでいただいています。
- ・出来る限り（所有物件の）管理を容易にする為に、自宅から車で1時間のエリア内に所有物件を集中させた。

■入居者とのコミュニケーション

- ・入居者の意見や満足している声を直接聞けることが自主管理していてよかったと感じる。
- ・店子さんとの距離感をとることです。
- ・入居したらメールでやり取りできるようにしておく、月1回は点検しに物件に行き入居者の方にあつたら挨拶しているためか家賃滞納がない。
- ・入居者さんとLINE交換をして、トラブルが発生した際に写真や動画を送ってもらうようにして、早い対処ができるようにしている。

【「管理会社を変更したいと思ったことがある」回答者への質問】 それはどんな時でしょうか。

■費用面、スタンス

- ・管理費用が高い。
- ・金額が高いと思った時。その割に（空室の時に）新しいテナントを探すための情報を流してくれていないと思った。

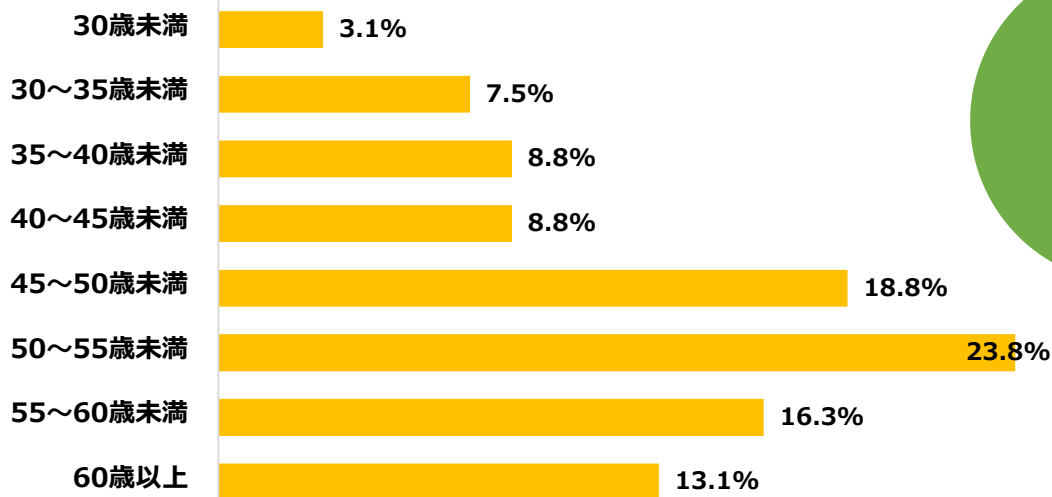
■リーシング（客付け）力

- ・客付が決まらないとき。
- ・リーシングがうまくいかない時に、値下げしか提案できない会社はダメですね。
- ・空室の掲載情報がほとんど間違っていたとき。事前にメールで細かく渡しているにもかかわらず。

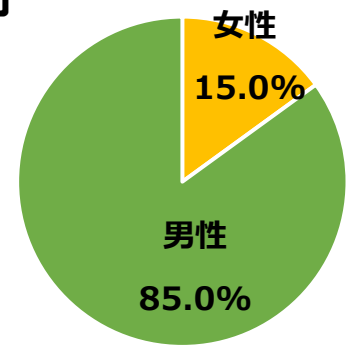
■対応力や誠実さ

- ・入居者の不満を管理会社担当者が受け流したために、退去につながった時。
- ・不信感が募った時。質問にまともに答えない、隠し事をするなど。
- ・前に委託していた管理会社にですが、オーナー、ご入居者様の立場にたつてではなく自社の利益を最優先に考えていて、立場も対等ではなく管理会社が常に上から目線。
- ・1年間に担当者が3回入れ替わった。
- ・お願いした事項が、履行されず、また、担当者が何人にも分かれており、だれに何を伝えるのか、だれからの連絡なのかが混乱するなどが起きた時など。
- ・かかる費用を事前告知せずに修繕を実施した時
- ・レスポンスが遅い上にトンチンカンな明細を送ってくる事があった。

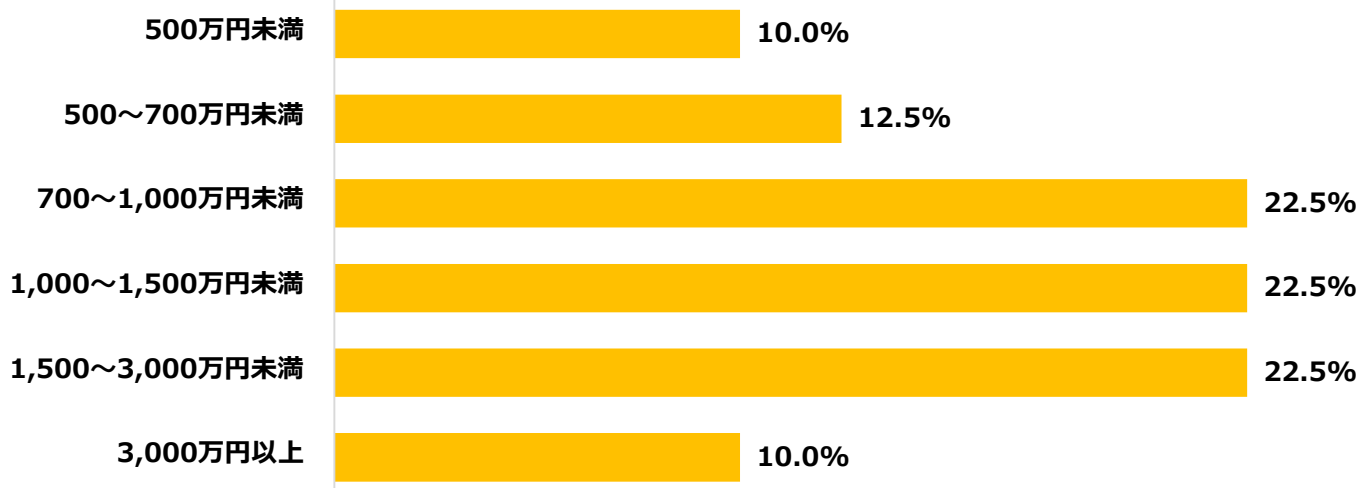
■ 年齢



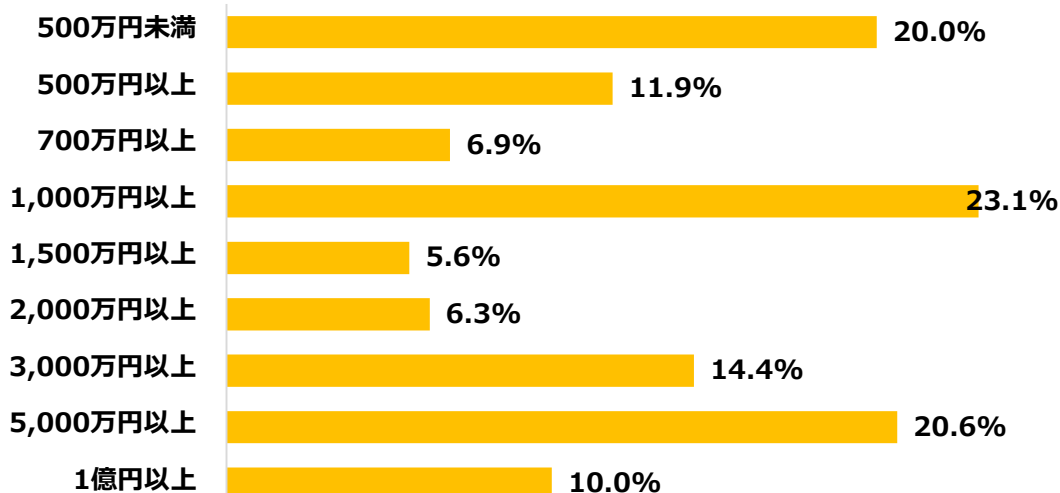
■ 性別



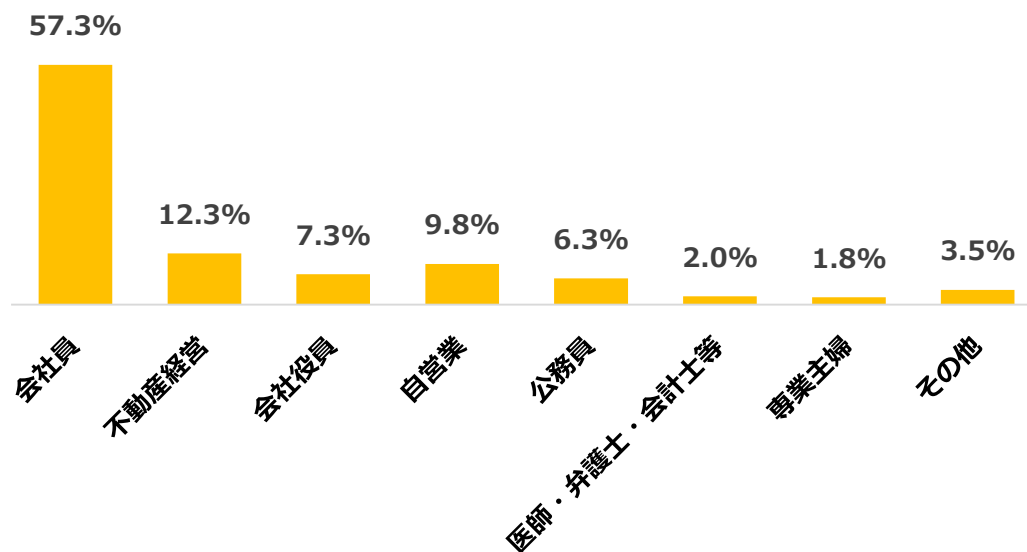
■ 年収（家賃年収も含む）



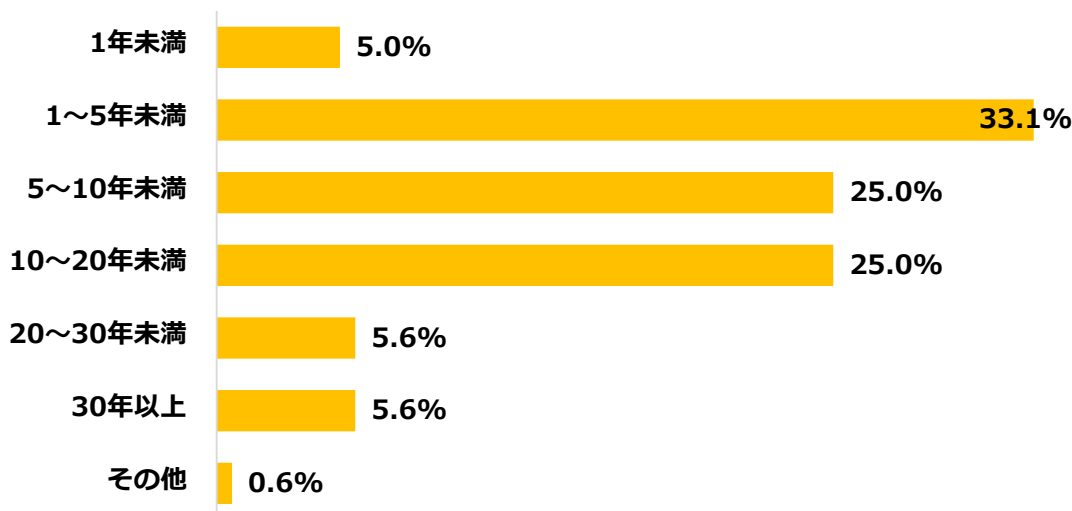
■ 自己資金



■ 職業



■ 投資歴



■ 居住地

