

昨今の日本の厳しい経済事情において、空室が目立ち始め、賃貸住宅市場が何処に向かおうとしているのかを捉えることは、不動産業界で急務になっていると思います。私たち賃貸住宅管理業者も、その中で更なる不動産経営スキルの絶え間ない習得とオーナー様や借主様へのサービス向上を重要視しております。

いかに「空室リスクを回避するか?」「維持管理費用を抑えるか?」が課題になっていると考える弊社より、これから賃貸管理業者を探しているオーナー様に弊社管理サービスの概要を契約書に則ってご説明させていただきます。

それでは、賃貸住宅管理受託契約書兼重要事項説明書のP 2開いていただくと、頭書き(4)賃貸条件があります。とりわけここで重要なのが、借主様との賃貸借契約上のこの個々の1部屋の月額賃料と月額共益費等を記載する項目ですが、1部屋の月額賃料を基に管理委託料を算出いたします。(建物の共用部分の共益費は考慮致しません)。その根拠は、マンション管理等を専門に行っているマンション管理業者の業務範囲はマンションの共用部分で我々賃貸住宅管理業者は専有部分の各住戸の管理を担当していることから、管理委託料を1部屋の月額賃料を基に管理委託料を算出しております。

1 棟管理委託料＝1カ月賃料×部屋数(住戸数)

それから、管理業務の内容を見ていきましょう。P 3～4頭書(5)管理業務の内容を開いていただくと、大きく管理業務の内容と実地方法が約9項目になっており、さらに詳しい説明が下記の通りになっております。

※外観検査とは外観上確認することです。その現場に行って目視し時には指触確認もします。

※定期点検とはある一定期間に定期的に点検することです。自主的に点検するのであって、法定点検等で物件のオーナー様が消防法上義務化を負うものではありません。必ずしなければならないものではありません。機器等を実際に稼働させて点検することも示します。

※法定点検とは法律で定められた点検です。消防器具等で物件オーナー様が防火管理者等として義務化がある項目です。