古家再生不動産投資でやってはいけないこと10個「8個目は、賃貸仲介業者から〇〇れている管理会社に管理をまかせてはいけません。」です。

古家再生不動産投資でやってはいけないこと8個目は、「賃貸仲介業者から嫌われている管理会社に管理をまかせてはいけません。」です。

大家さんからこんな悩みを良く聞きます。

「空き部屋が増える一方、入居者が付かない。 」

なぜだろう？

「管理会社が何もしていない」

調べてみると、**「管理会社が何もしていない」**ということが良くあります。

- レインズに掲載していない。
- 賃貸業者さんとコミュニケーションが取れていない。
- 相場家賃は競合に対する認識がない。
- 賃貸業者さんに対して態度が悪い。 など

賃貸業者さんに対して態度が悪い！何て論外です。入居者を付けてくれる賃貸業者さんが、気持ちよく案内出来るよう配慮をしてあげないと空室は埋まりません。

その前に「管理会社に全て任せている！」という大家さんがいらっしゃいませんか？
それは、絶対ダメですよ！管理会社が悪いという前に、その管理会社を選んだ自分も悪いですよ。

管理会社を的確に選ぶことは、本当に重要な事です。自分なりの判断基準（選定基準）は持っておきましょう。

そんな事を言われても・・・管理会社は、変えられないんじゃないの？

って思われていませんか？

管理会社は、変える事ができる！

「管理会社は変えられない」と言う方がいらっしゃいますが、（少し手間はかかりますが）管理会社は、変えることが出来ます。なので、思っていることやってくれない管理会社とは、早々に決別し、一緒に大家業を支援してくれる管理会社を見つけて管理会社を変更しましょう。その方が、今後の事を思うと最善です。

勇気をもって断りましょう。

良い管理会社に出会うには？

良い管理会社と出会う方法

それは、**「大家さんの紹介」**です。

管理会社として考えた場合、古家戸建の場合は、管理会社としてもまとまった金額にならないので、あまり好んで管理することはありません。しかし、チーム・団体などに属して、スケールメリットを活かした管理会社との付き合っている団体などもあります。そういう所を活用して、管理会社と出会うのも１つの方法です。

余談になりますが、管理会社によってはこんな費用をとる所もあります。

- レインズに広告するだけで費用が取られたり
- 入居者が決まったら手数料も取る

逆に、その費用が発生しない所もあります。

費用は、できるだけ押さえれる方がいいので、管理会社には、事前にしっかり確認しましょう。

あと、出来れば、**管理専門の管理会社**の方がおすすめですね。

賃貸仲介会社が管理も兼任しているという会社もありますが
兼任していると、その管理会社の物件を他の賃貸仲介業者が案内しない。という事が起こってしまう場合があります。

色々と書きましたが、管理会社の選定は

実際に取引をしてみないと判断がとても難しいです。

だから、管理会社との取引実績がある

大家さん仲間に聞く！そして紹介をして貰う！

やっぱり、これが、最善の方法ですね。

まとめ「管理会社の選定７つのチェックリスト」

- 管理会社との出会いは、大家さん仲間からの紹介
- 賃貸仲介業者から嫌われていない
- 管理費は、家賃の約5%あたり（基準）
- 家賃集金や入退去立ち合いをしてくれる
- クレーム対応がしっかりしている
- 工事会社との連携が取れている
- 管理専門の管理会社（仲介はやっていない）

※このリストは、あくまでも参考としてご活用ください。