空き家を賃貸活用しよう！管理方法について紹介します！

空き家の管理は、いまや大きな社会問題となりつつあります。空き家を賃貸活用するには、どのような点に注意すべきでしょうか。空き家の管理には自主管理と管理委託がありますが、これらの管理方法にはどんな違いがあるのでしょうか。空き家を賃貸として活用する際の管理方法について調べてみました。

□空き家で家賃収入を得る場合の注意点

空き家で家賃収入を得るには、物件を管理しなければなりません。管理には、自分で管理する自主管理と業者に委託する管理委託があります。自主管理は自分で管理するので費用はかかりませんが、管理の手間がかかります。

空き家が近くにあればまだいいのですが、遠方の場合は管理が困難です。管理委託は遠方でも業者が管理してくれますが、そのかわり管理委託費がかかります。どちらがいいかは一概に言えませんが、頻繁に空き家を訪問できる状況であれば、自主管理のほうが費用もかかりません。

しかし、空き家が遠方で管理が行き届かなければ、多少費用がかかっても管理委託のほうがメリットがあります。遠方の空き家の管理のために頻繁に訪れるとなると、交通費を考えれば、業者に委託したほうが安くなるケースも少なくありません。

□自主管理と管理委託のメリット・デメリット

自主管理のメリットは費用がかからないことと、頻繁に空き家に訪れることにより、物件の老朽化などの不具合に気づきやすいことです。デメリットは、頻繁に空き家を訪れなくてはならないため、時間と手間がかかることです。また、賃貸入居者がいればいつ起こるかわからないクレームや、トラブルに対応しなければなりません。

遠方の場合はクレームやトラブルへの対応が難しくなります。空き家を賃貸にして貸し出すには、それなりに知識やノウハウが必要ですが、自主管理だとそれらをすべて、独学で習得しなければなりません。

管理委託のメリットは、すべての管理業務を委託業者に任せられることです。管理の手間がかからず、知識と経験豊富なスタッフが管理してくれるので、何もする必要がありません。特にクレームやトラブル対応も管理会社が対応してくれるので、一切の手間が省けます。

ただし、管理委託費として賃料の2～7%程度支払わなければなりません。また、管理会社にも良し悪しがあるので、親身な対応をしてもらえるかどうか不明なのが気になる点です。

□まとめ

空き家で家賃収入を得るには、物件の管理が必要です。管理には自主管理と管理委託があります。自主管理は自分で管理するので、費用がかからない代わりに手間がかかります。

管理委託は業者に管理を委託するので、手間いらずですが費用がかかります。自主管理と管理委託にはメリットとデメリットがあるので、自身のライフスタイルに合わせて選ぶといいでしょう。