Mirai Owner's Style
株式会社みらいオーナーズスタイル

みらいだより

2023年10月号

発行日：2023年10月1日
発行元：みらいオーナーズスタイル
みらいだより 編集部

法改正

大家さんが直接賃貸管理する メリット・デメリット

賃貸物件の管理方法には「自主管理」と「管理委託」の2種類があります。自主管理は時間に余裕があって大家業に専念できる方や、なるべく出費を抑えたい方に向いている管理方法です。

メリット

●管理委託費がかからない
賃貸管理会社への管理委託は費用が発生します。契約形態や物件の特性、管理依頼戸数など諸条件により異なりますが、相場は家賃の5％前後です。家賃10万円の物件で5％の管理委託費がかかる場合、毎月5000円ほど、年間の出費は6万円ほどになります。

●修繕を行う業者を自分で選べる
修繕やリフォームが必要になったとき、自主管理の場合は大家さんが自分で手配する手間がかかりますが、複数の業者から相見積もりを取るなどして比較検討のうえ、自分が納得できる業者に工事を依頼することができます。

●入居者様との距離が近くコミュニケーションを取りやすい
自主管理では入居者様とのやり取りは大家さんがすべて対応することになります。コミュニケーションを取る機会が増えれば入居者様のニーズをくみ取りやすくなるうえ、信頼関係も築きやすくなります。大家さんと入居者様との信頼関係は入居期間に比例しやすく、空室率低下にもつながるでしょう。

デメリット

●対応に時間や労力がかかる
戸数が増えるほど管理業務も増えるため、時間や労力がかかります。特に空室発生時は精神的負担も大きくなるため、十分な時間の確保が難しい場合には管理委託に切り替えるのがおすすめです。

●メンテナンスや工事対応の不備により、収支が悪化する恐れがある
劣化箇所を見落として適切な時期にメンテナンスができなかったり、業者の手配が遅れたりすると建物の劣化が進み、資産価値の低下につながります。特に築10年を経過すると設備投資にかかる金額が増えやすくなるため、しっかりとした資金計画を立て、普段からメンテナンスを怠らないようにしましょう。

●専門的な知識や情報力を求められる
賃貸管理では、契約内容に違反したトラブルやご近所トラブルなどが起こった場合に備えて、不動産取引の知識や建築・法律などの専門的知識が必要になることがあります。管理戸数が多くなるほど予測しづらいクレームが届いたり、家賃滞納の催促など対応が難しいことが起こる可能性が高くなります。

Mirai Owner's Style
株式会社みらいオーナーズスタイル

健康

残暑バテ・秋バテの特徴と予防対策

暑さが主な原因になる夏バテに対し、残暑バテ・秋バテは暑さに加え「残暑・初秋特有の気温・気候の変化に対応しきれないこと」が主な原因になると言われています。

残暑バテ・秋バテの特徴

●食欲がない
●胃がもたれる、胃腸の調子が悪い
●顔色が悪くなる
●便秘気味、下痢気味になる
●疲労感がある、疲れやすい
●寝つきが悪い、眠りが浅い、よく眠れない等、睡眠に関係する悩みが増える
●無気力になり、何事に対してもあまり意欲がわかなくなる
●肩こり、頭痛、倦怠感がある　等

残暑バテ・秋バテの予防対策

【食生活】たんぱく質が豊富な肉類・魚類・大豆製品・乳製品等を毎食1品献立に取り入れ、ビタミン類・ミネラル類等が豊富な緑黄色野菜等も積極的に摂るようにしてください。
【睡眠】1日6時間から7時間の睡眠時間を確保し、早寝早起きを心がけることをおすすめします。体内時計をリセットするため、起床後に日光を数分浴びるようにしてください。
【入浴】寝る2時間前までを目安に、38℃から40℃のぬるめのお湯に、10分から30分程度ゆっくり浸かるようにしましょう。
【運動】ウォーキング・ジョギング等「汗ばむ程度の有酸素運動」を習慣化することをおすすめします。運動に慣れていない方は、ラジオ体操や散歩等でも構いません。

残暑バテ・秋バテの予防には、室温を適切に管理することも大切です。28℃程度の室温を保てるよう、エアコンの温度設定等を見直しましょう。室温の下げ過ぎ等で屋内外の気温差が大きくなることも残暑バテ・秋バテの原因になるため、室温の下げ過ぎ等には注意してください。

地域

紙面限定記事