

第53回

ビルオーナーの経費削減術「バックマージン」

不動産賃貸業における経費削減を項目別に紹介していく本コラム。今回は、オーナーには見えにくいバックマージンについて取り上げる。意外と大きな支出になりやすいバックマージンを削減する手立てはあるのだろうか。

管理契約に関しても同様にしておおよそ10%を紹介者に確認してもや20%と切りの良い数字だった場合は注意しましょう。

では、どのようにすればバックマージンの有無を確認できるのでしょうか。三つ目は、単価が高い、または製品の金額が定価と同じになっていないかです。クロスや塗装は製品や状況により異なるため経験と相場観が必要ですが、キッチンやトイレといった設備類はインターネットで調べれば定価が分かれますので、判断を誤ると悪質な工事業者に捕まってしまう可能性があります。後者は至りません。解決には至りません。

「ここを見れば分かる」という明確な線引きはありませんが、代表的な判断基準として3つあります。一つ目は、数量の明確さです。例えば、壁紙であれば、「単価×数量」によって金額を算定します。20平米（またはメートル）くらいまでの少量であれば「一式」となり、数量が明らかになるのに「一式」や金額の根拠が曖昧になっていない場合は注意しましょう。

二つ目は、「諸経費」が高額になっていないかです。リフォーム業者や工務店の場合「管理費」という項目が主な収入源で、「諸経費」という項目はそれほど無いか少額であることが一般的です。既に付き合いしている工事業者は管理会社等の紹介者がいる以上、独断でバックマージンの削除をすることを目指さず、その旨

「紹介料」「事務手数料」といった名目で受領します。年間に300万円の工事が発生していた場合、10%だと30万円、20%だと60万円も支出が増えていることになり、5年や10年で考えると、どのくらい支出増加に繋がりますか。例えば、5年や10年間で考えると、どのくらい支出増加に繋がりますか。例えば、5年や10年間で考えると、どのくらい支出増加に繋がりますか。

「紹介料」「事務手数料」といった名目で受領します。年間に300万円の工事が発生していた場合、10%だと30万円、20%だと60万円も支出が増えていることになり、5年や10年間で考えると、どのくらい支出増加に繋がりますか。

「紹介料」「事務手数料」といった名目で受領します。年間に300万円の工事が発生していた場合、10%だと30万円、20%だと60万円も支出が増えていることになり、5年や10年間で考えると、どのくらい支出増加に繋がりますか。例えば、5年や10年間で考えると、どのくらい支出増加に繋がりますか。

今月の筆者

プロフィール

空室対策や収支改善、トラブル対策に特化した“賃貸不動産”の専門家として、前職ではリーシング事業部長を務める傍ら多種多様なコンサルティングを行い、数多くの不動産オーナーの悩みを解決。



株式会社東京レントソリューション事業部
三好 貴大

2020年1月から理想の賃貸管理を行うべく創業40年以上の株式会社東京レントに移籍し、ソリューション事業部を立ち上げる。

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>

原状回復やリフォーム、大規模修繕などをやる際、管理会社が工事業者に見積もりを依頼します。その際、管理会社は工事業者の保守点検、保守

ビルオーナーによって、このバックマージンによる隠れた支出が大きな損失に繋がっているケースがあります。では、そもそもバックマージンとは何でしょうか。

例えば、本来の修繕工事金額が100万円だった場合、ビルオーナーの手元に来ている見積もりは110万円、150万円、中には200万円など倍の金額になっている可能性があります。では、本来の100万円に対して、手元に来た見積りが増額分はどこへ行ってしまったのでしょうか。答えは、その工事が発生する業者を紹介した人。つまり、関与した不動産会社や管理会社の収入になっています。

原状回復やリフォーム、大規模修繕などをやる際、管理会社が工事業者に見積もりを依頼します。その際、管理会社は工事業者の保守点検、保守

原状回復やリフォーム、大規模修繕などをやる際、管理会社が工事業者に見積もりを依頼します。その際、管理会社は工事業者の保守点検、保守

原状回復やリフォーム、大規模修繕などをやる際、管理会社が工事業者に見積もりを依頼します。その際、管理会社は工事業者の保守点検、保守

原状回復やリフォーム、大規模修繕などをやる際、管理会社が工事業者に見積もりを依頼します。その際、管理会社は工事業者の保守点検、保守

原状回復やリフォーム、大規模修繕などをやる際、管理会社が工事業者に見積もりを依頼します。その際、管理会社は工事業者の保守点検、保守

原状回復やリフォーム、大規模修繕などをやる際、管理会社が工事業者に見積もりを依頼します。その際、管理会社は工事業者の保守点検、保守

原状回復やリフォーム、大規模修繕などをやる際、管理会社が工事業者に見積もりを依頼します。その際、管理会社は工事業者の保守点検、保守