명지대 부동산 특강

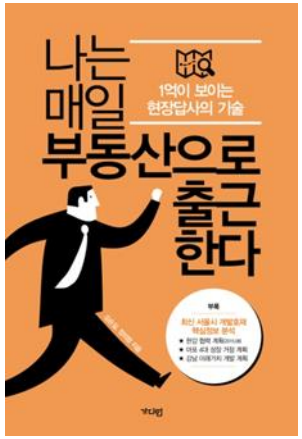
부동산자산관리와 컨설팅

2017. 5. 31

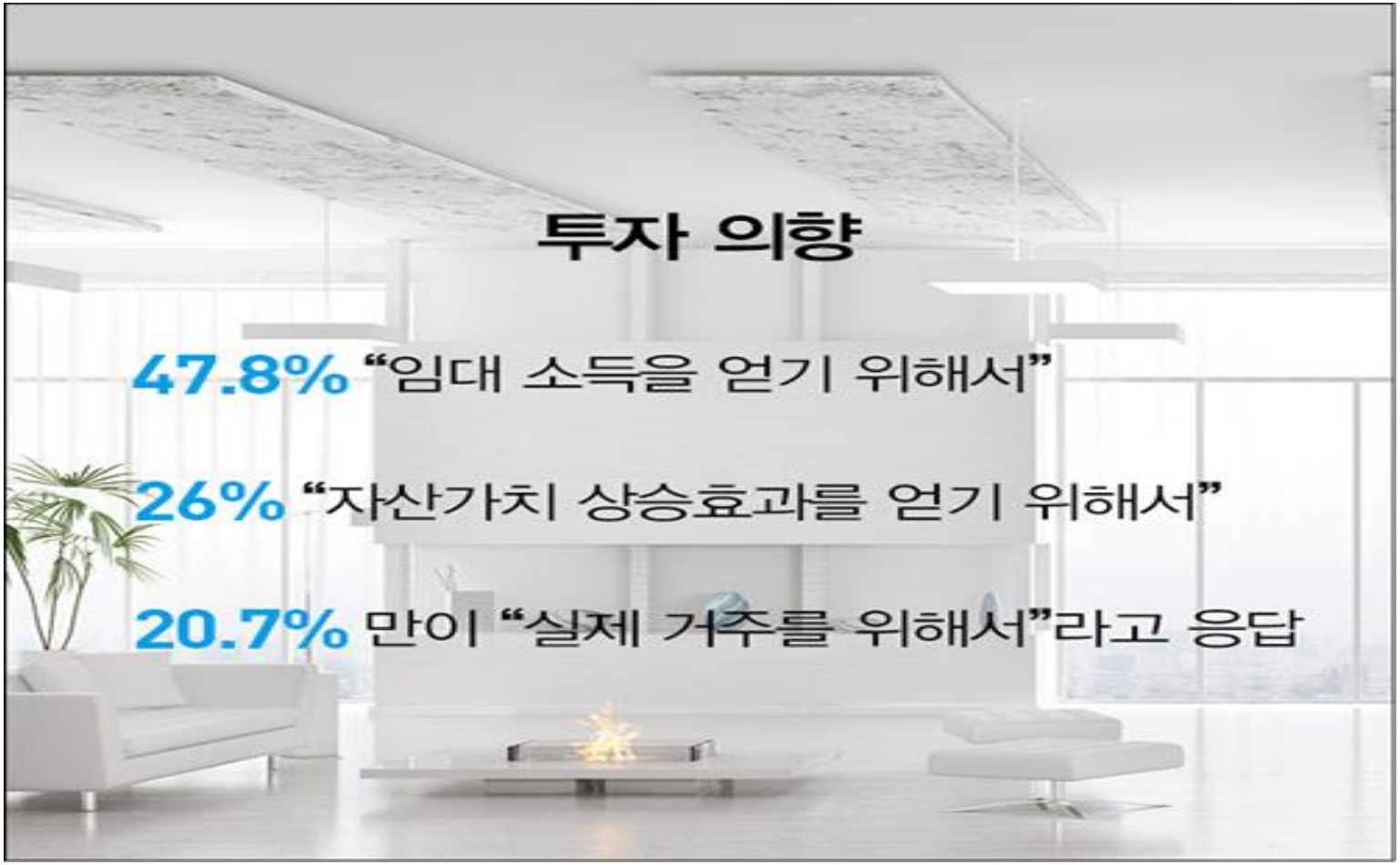
김 순 길

서울특별시 서대문구의원(재선)

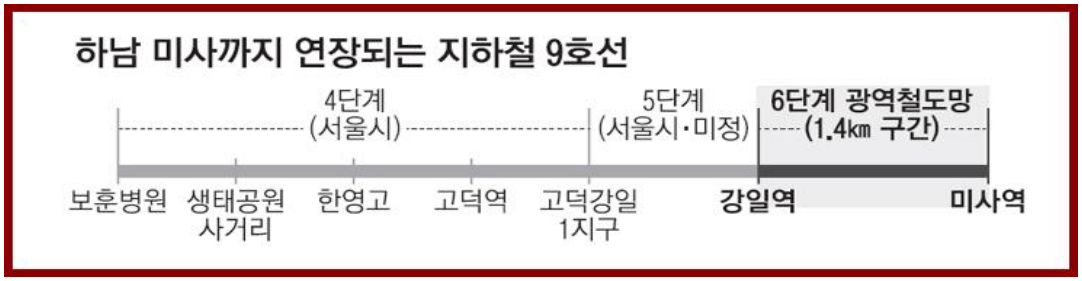
명지대 부동산 박사 5학기



마이베스트
부동산 자산관리


투자 의향
47.8% “임대 소득을 얻기 위해서”
26% “자산가치 상승효과를 얻기 위해서”
20.7% 만이 “실제 거주를 위해서”라고 응답


고수 ❶
"초보라면 타이밍보다 입지!
내재가치가 있는 부동산은 언제나
제 몫을 한다"
NAY
NESS


하남 미사까지 연장되는 지하철 9호선
4단계 (서울시)
5단계 (서울시·미정)
6단계 광역철도망 (1.4㎞ 구간)
보훈병원
생태공원 사거리
한영고
고덕역
고덕강일 1지구
강일역
미사역

주택임대관리 기본

1. 주택임대관리업이란
2. 주택임대관리를 하기전 체크사항
3. 자기관리형과 위탁관리형의 개념
4. 자기관리형과 위탁관리형 비교

주택임대관리업이란?

임대를 목적으로 하는 주택(준주택 포함)의
시설물 유지보수, 임차인 관리 등 종합서비스를 수행하는 것

2013. 4. 1. 주택종합대책 내용 중 하나로 주택임대관리업 제도 도입

2013. 6. 27. 주택법 개정안 국회 본회의 통과(임차인 선정 업무제외)

2014. 2. 6. 주택법 시행령 69조 2~6항 신설
(등록대상 및 등록기준, 등록절차, 등록말소 등의 기준, 과징금의 부과 및 납부, 보증상품의 가입)

2014. 2. 7. 주택임대관리업 시행

Editor,

주택임대관리의 필요성

관리의 일원화

규모의 경제

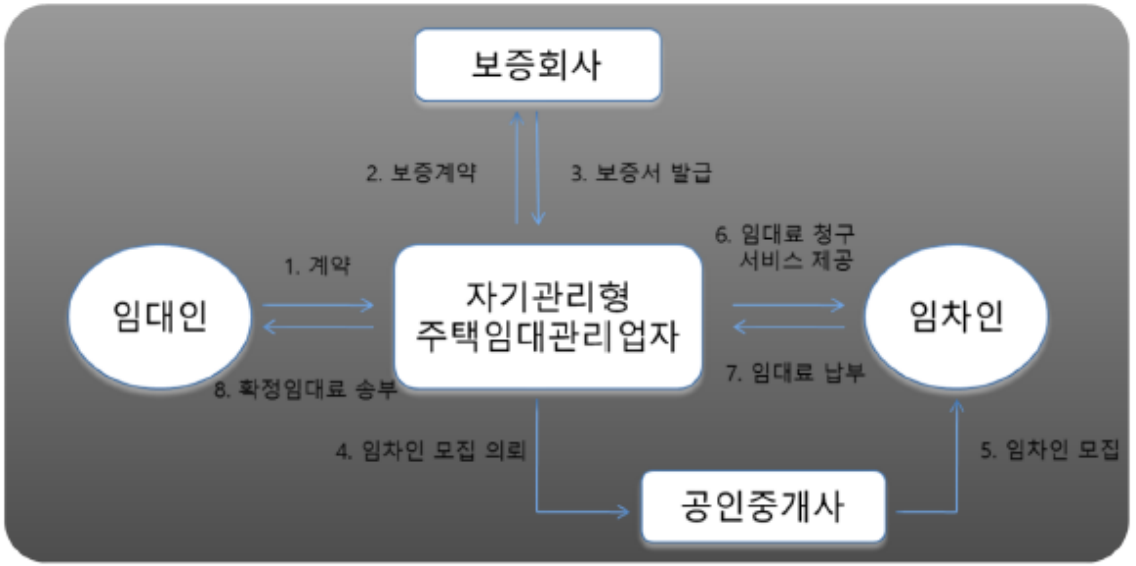
전문적인 지식이나 기술

월세징수와 세입자 민원 해결

본업에 충실하고 여가 활용

공실이 많으면 임대료를 낮추어 공실을 줄이고 공실이 적으면 임대료를 올려 수익률을 향상시키는 능력이 필요하다

자기관리형 주택임대관리

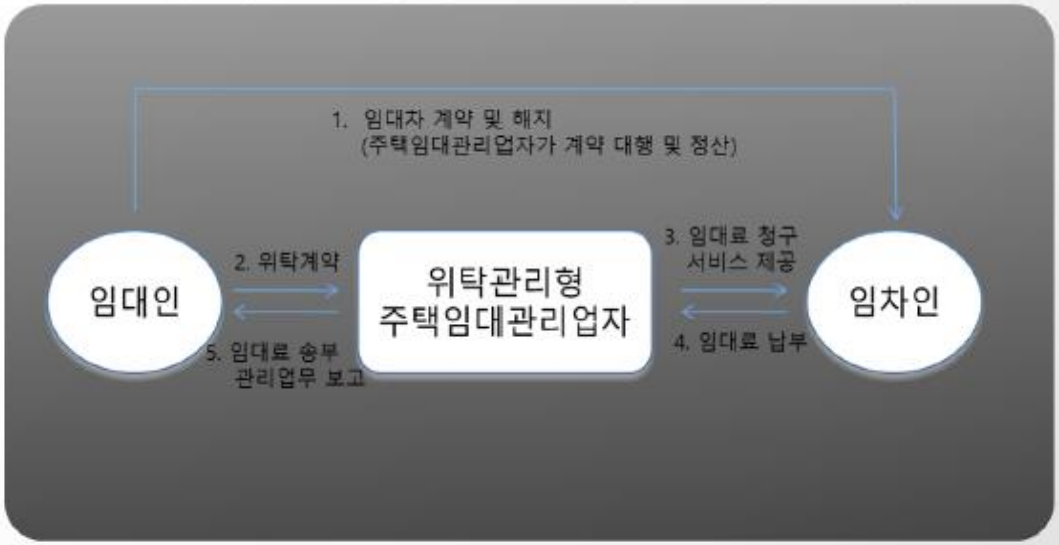


주택임대관리업자는 임대인에게 장기간 매월 임대료를 고정액으로 지급

주택의 공실, 임대료 미납 위험 등을 주택임대관리업자가 부담

이에 대한 대가로, 주택임대관리업자는 임대인에게 매월 일정액 지급

위탁관리형 주택임대관리



주택임대관리업자는 임대리스크를 부담하지 않고 매월 실제 임대료의 일정비율을 수령

주택임대관리 방식 비교

구분	자기관리형	위탁관리형
계약당사자	임대인과 주택임대관리업자	임대인과 임차인
임대료	고정 임대료 보장	지정 임대료
공실부담	주택임대관리업자	임대인
수수료	임대료 차액	별도로 수수료 약정
업무범위	자기 책임으로 임대	임차인 관리업무와 공용 및 전용부 시설관리
대상	외국거주자, 업무 많은 임대인	월세징수, 세입자 민원 처리가 어려운 임대인
장점	성수기에 높은 수익률	비수기에도 일정한 수익
단점	비수기에 손실 가능성	낮은 수익률

위탁관리형 위탁 시 수수료



자기관리형 위탁 시 수수료

보증금 1000만원 월세 80만원 보증부 월세의 경우

중개수수료 36만원: 월 30,000원
월세보증: 월세의 5.15% 10,300원
주택임대관리회사 인건비: 월세의 3% 24,000원
공실률: 월세의 3% 24,000원
주택임대관리회사 이윤: 월세의 3% 24,000원
합계: 112,300원

임대인 입금가능 금액: 687,700원(월세 - 비용 및 이윤)
임대인 직접 임대 시 희망 금액: 770,000원 (월세 - 중개수수료)

계약내용



부동산의 표시

위·수탁자 세부사항

계약기간과 위탁수수료

금전적인 부담

업무의 범위

계약해지 관련사항

시설물 원상복구 책임의 한계

주차관리, 청소관리 등 횟수 지정

계약의 해지

기타 특기사항

사전에 정확하게 하는 것이 분쟁을 줄일 수 있다

금전적인 부담



시설물의 하자, 유지보수, 내구연한 경과로 인한 교체는 모두 갑이 부담한다

세입자가 훼손, 파손 또는 분실한 부분은 세입자가 원상복구하며 을이 책임진다

자연적인 훼손이나 파손에 대해서는 을의 책임이 없다

일정금액 미만의 유지보수비와 소모품의 교체는 을이 무상으로 처리



사전에 정확하게 하는 것이 분쟁을 줄일 수 있다

위탁관리 업무범위



임대업무 대행

입·퇴실 관리

월세징수

유지보수

주차관리

청소관리

기타 상호 협의한 업무

사전에 정확하게 하는 것이 분쟁을 줄일 수 있다

자산관리 경쟁력

- 부동산 자산 중에 중요한 것은 건물입니다

- 자산관리는 건물의 유지 및 확장과 관련된 모든 것을 포함하는 개념으로써 풍부한 경험과 전문지식을 갖춘 부동산 전문인력이 소유주로부터 부동산 자산 운용을 위탁받아 효율적이고 안정적인 운용을 통하여 고객의 투자목적이 달성 되고 수익이 극대화 되며 자산가치가 상승하도록 소유주를 대신하여 모든 업무를 담당하는 서비스입니다.