

公益社団法人 東京共同住宅協会

YouTube 大家さん大学

# 管理会社の実態と 付き合い方



講師 谷崎 憲一

# 建設業界



# 不動産業界

## プロパティ マネジメント業界



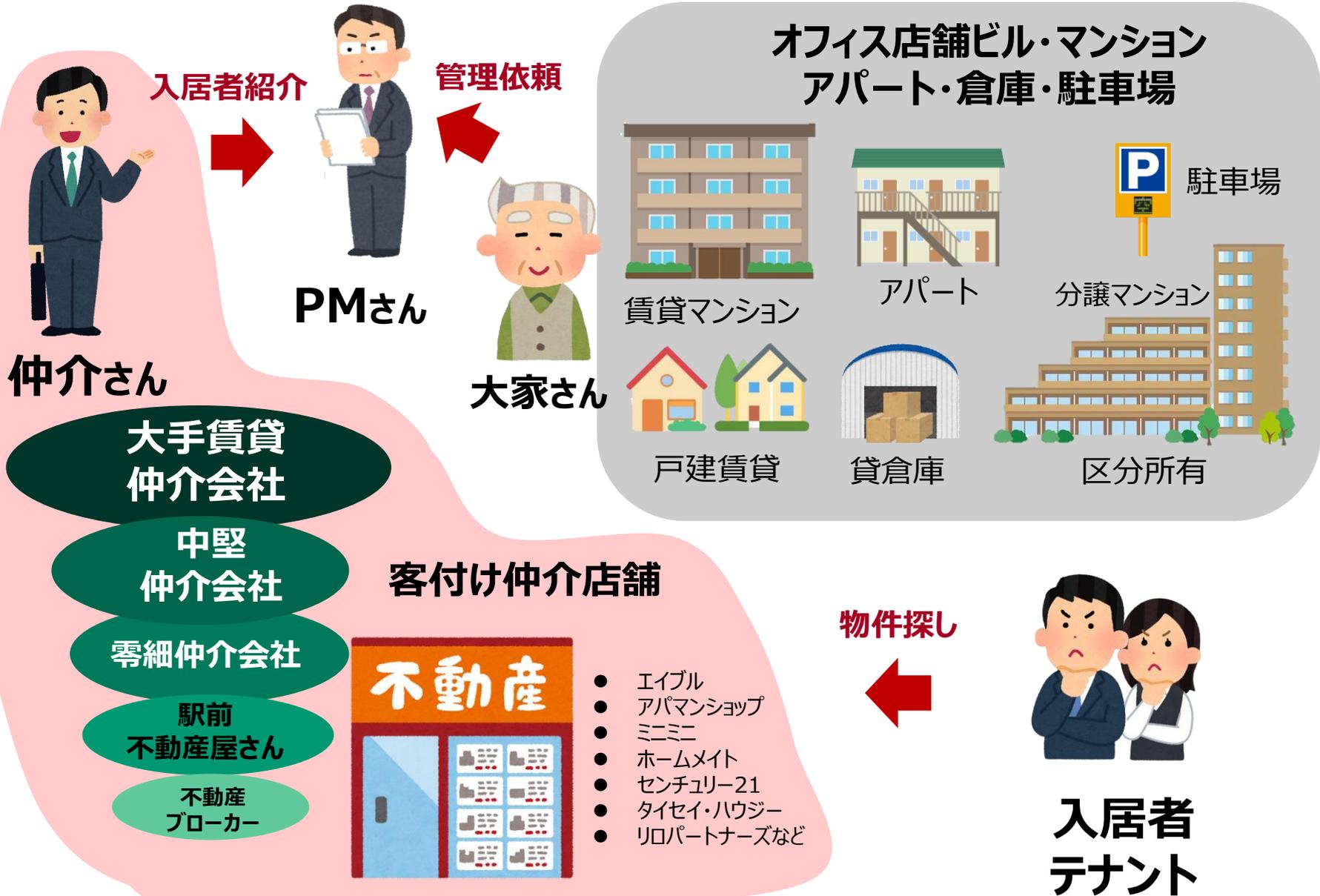
## 客付け賃貸業界



## 不動産売買業界

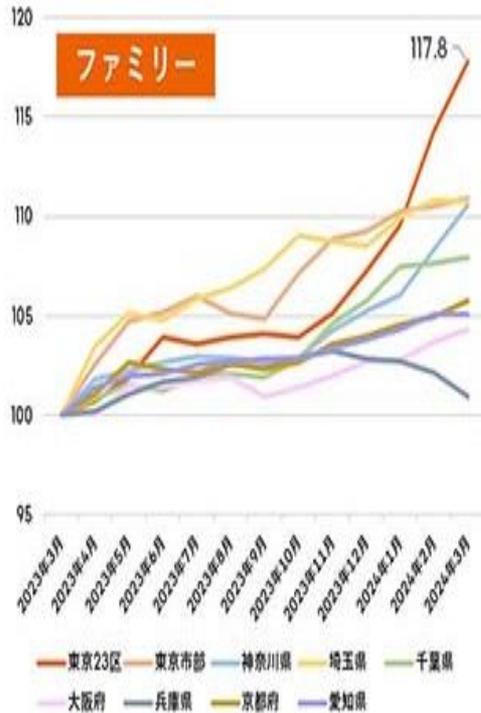


# 客付け賃貸業界

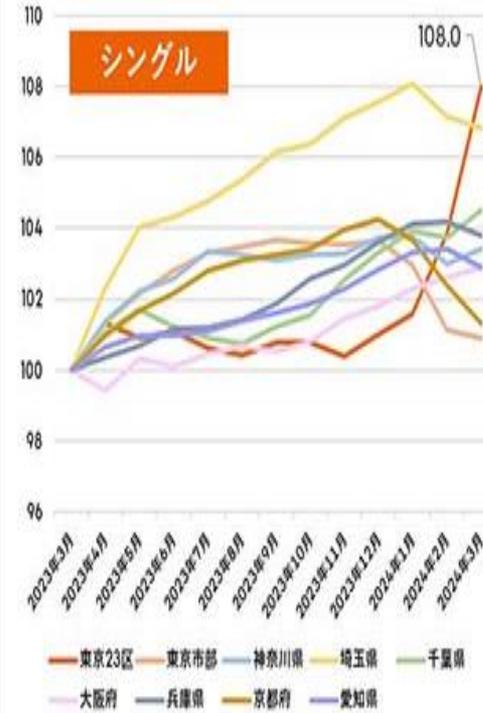


# 最近の不動産屋さん〔仲介〕の実態

LIFULL HOME'S PRESS 編集部



	2023年3月	2024年1月	2024年2月	2024年3月
東京23区	179,651	196,770	205,331	211,618
東京市部	90,088	99,328	99,553	99,906
神奈川県	93,202	98,861	100,993	103,065
埼玉県	79,896	87,848	88,511	88,506
千葉県	79,893	85,876	85,998	86,232
大阪府	81,081	83,349	84,082	84,595
兵庫県	74,792	76,837	76,383	75,480
京都府	82,754	86,531	86,865	87,501
愛知県	71,189	74,269	74,798	74,793



	2023年3月	2024年1月	2024年2月	2024年3月
東京23区	93,744	95,236	97,387	101,232
東京市部	56,123	57,797	56,767	56,625
神奈川県	60,607	62,890	62,421	62,687
埼玉県	55,336	59,803	59,290	59,113
千葉県	58,302	60,594	60,491	60,941
大阪府	58,092	59,428	59,602	59,785
兵庫県	54,618	56,877	56,912	56,702
京都府	50,953	52,825	52,165	51,625
愛知県	54,263	56,067	56,111	55,832

東京都が最も高く前年比  
117.0%

10万1,232円  
(前年比108.0%)

引っ越し控え

不動産仲介業の倒産件数は120件

前年69件から7割増加 (東京商工リサーチ調査)

# 元付け会社 プロパティマネジメント



## 客付け会社へ



# 住宅系プロパティマネジメント業界

独立系  
大手PM会社

建設系PM会社

財閥系PM会社

銀行系PM会社

コンサル系  
PM会社

中堅PM会社

零細PM会社

不動産  
ブローカー

商社

銀行

- ハウスメイト
- タイセイ・ハウジー
- リロパートナーズ
- エイブル
- ミニミニ (ミニテック)
- APAMAN (チェーン) 他
- ケンコーポレーション
- 積水ハウス不動産
- 旭化成レジデンス
- 大東建託グループ
- 大和リビング
- ピタットハウス
- レオパレス21
- 三井Hエステート
- 高松エステート
- 住林レジデンス
- 三菱地所プロパティマネジメント
- 三井不動産ビルマネジメント
- 三井不動産レジデンシャルリース
- 第一ビルディング
- 東急不動産SCマネジメント 他
- ユニホー
- パワーコンサルティングネットワークス
- センチュリー21 (チェーン)
- シーエフネット
- ロイヤルハウジング
- ルーム・スタイル
- アレックス
- ニチワ
- 日本財託
- 武蔵コーポレーション
- モダンスタンダード
- リードエイジ
- ランドネット
- 東急住宅リース
- 野村不動産コマース
- リーヴライフ21
- 街の不動産など

こちらは宅建免許を持たず、事務所も持たない情報を持ち歩く人達 (1人が多い)  
知人の宅建業者の免許や事務所を借りており、責任の所在も不明確なので要注意  
手間のかかる賃貸物件より、売買系で稼ぐことが多いが、お小遣い稼ぎで賃貸もやります

# プロパティマネジメントとは・・・

大家さんの立場に立って

建物〔資産〕を守り

入居者・テナントの顧客満足度アップを図り

リスク管理・バリューupも含めた

適切なマネジメントを行う

プロパティ・マネージャー

統括・一元管理

メンテナンス  
マネジメント

リーシング  
マネジメント

コンストラクション  
マネジメント

大家さんの利益の最大化を図る

# よく聞く管理会社は3つに分けられる

## 管理会社

### 賃貸管理会社

#### 設備管理系

#### メンテナンス系 管理会社

#### 一般的な 管理会社

#### PM 型



#### 仲介店舗を持つ

- お客様：入居者とオーナー
- 募集活動：自社店舗のみ

仲介手数料が  
メインの売上

注意：ADの要求  
両手仲介を目指す

引っ越し控えはダメージ

賃料値上げ交渉はしない

#### 仲介店舗なし

- お客様はオーナー
- 募集活動  
(複数仲介店に配布)

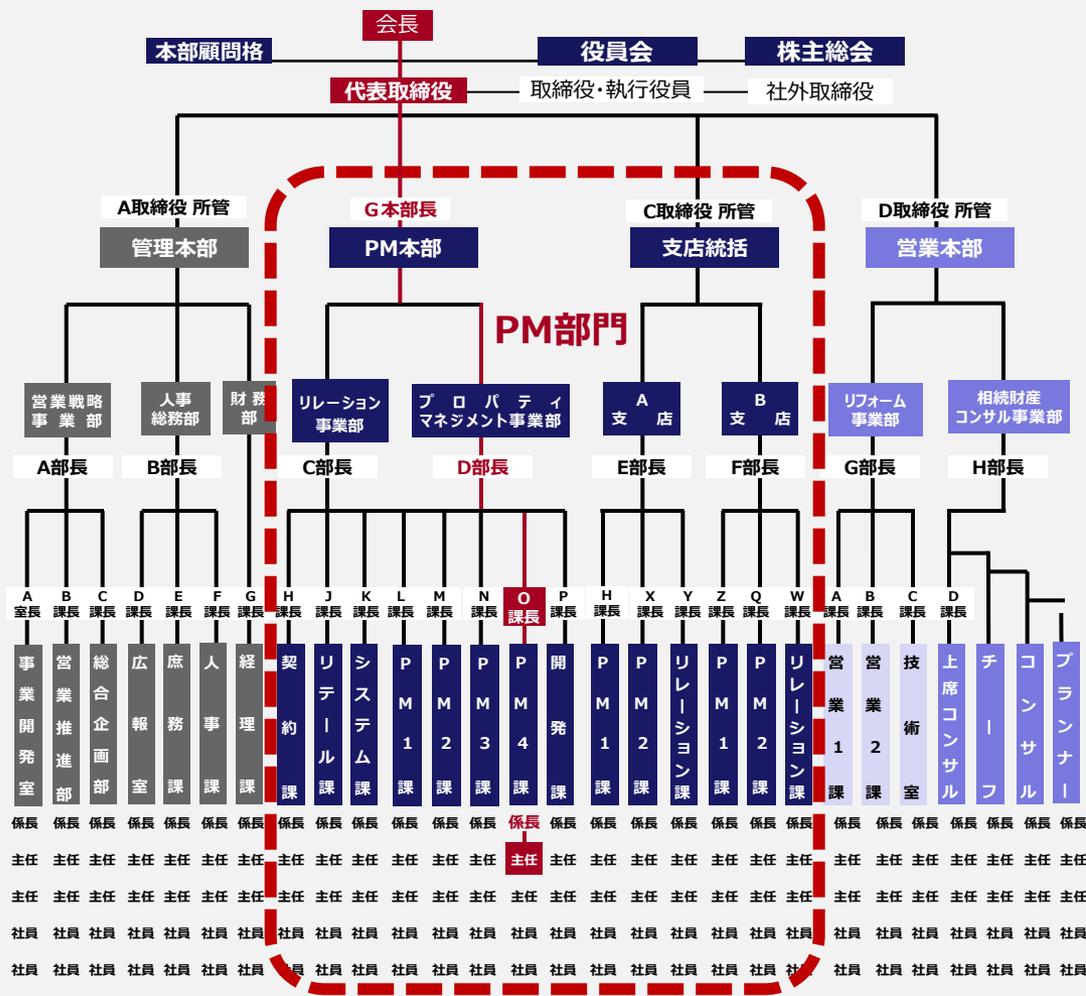
手数料はオーナーからだけ  
収入は主に賃貸管理料

賃料値上げ交渉する

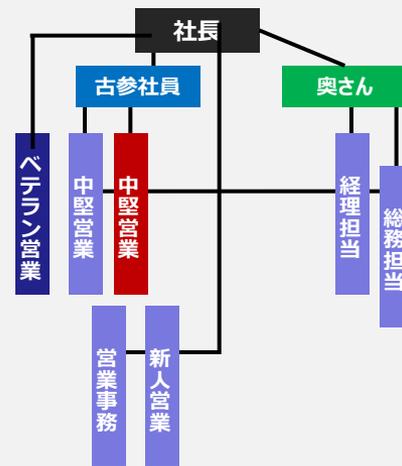
賃料UPは管理料UPになる

# あるPM管理会社の組織表

概ね5000~7000戸管理の場合  
社員100人~150人



概ね500~1000戸管理の場合  
社員5人~10人



頼りになる担当者が  
いなくなったらわからなくなる

概ね100~200戸管理の場合  
社長一人+事務員



社長が倒れたら廃業

# プロパティマネジメントの会社には 様々な**専門の担当**がいます

## ■ **オーナー様担当**（物件担当・プロパティマネージャー）

- リーシング（募集） ● マーケティング・査定 ● 図面作成
- 原状回復立ち合い・手配 ● 提案 ● 問題解決



## ■ **入居者の担当**（リテール・カスタマー）

- クレーム・リクエスト対応 ● 修繕受付、請求・支払い
- 掲示物・案内状作成 ● 履歴入力 ● 問題解決



## ■ **原状回復・営繕担当**（コンストラクション）

- 現地調査 ● 見積書・スケジュール作成
- 施工手配・確認 ● 見積り説明 ● アフター



## ■ **契約・更新・送金・明細・ネット掲載担当**

- 契約書・重説・入居しおり作成 ● 審査 ● 保険手配
- 明細書作成・送付 ● 各種出納確認 ● 更新手続き



# 住宅系の賃料上昇の恩恵はいつ？

## 既存物件

入居期間単身・・・平均3.5年 →4.2年 ファミリー平均4.5年→5.5年

既存物件	賃料/月	賃料/年	今年	翌年	2年後	3年後	4年後	5年後	6年後	7年後	8年後	9年後	10年後	平均賃料/年	1戸当り/月
101	120,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,713,600	142,800
102	120,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,584,000	132,000
103	120,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,656,000	1,656,000	1,788,480	1,788,480	1,788,480	1,788,480	1,766,592	147,216
104	120,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,612,800	1,612,800	1,693,440	1,693,440	1,693,440	1,693,440	1,693,440	1,745,280	145,440
105	120,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,656,000	138,000
201	120,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,728,000	1,728,000	1,641,600	136,800
202	120,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,584,000	132,000
203	120,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,612,800	1,612,800	1,612,800	1,612,800	1,612,800	1,670,400	139,200
204	120,000	1,440,000	1,440,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,663,200	1,663,200	1,663,200	1,663,200	1,759,680	146,640
205	120,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,713,600	142,800
	1,200,000	14,400,000	14,400,000	14,544,000	14,688,000	14,688,000	14,860,800	15,292,800	15,690,240	15,901,920	15,901,920	16,189,920	16,189,920	16,834,752	140,290

## 新築物件

スタートが違う、既存物件のような引っ越し控えない

既存物件	賃料/月	賃料/年	今年	翌年	2年後	3年後	4年後	5年後	6年後	7年後	8年後	9年後	10年後	平均賃料/年	1戸当り/月
101	138,000	1,656,000	1,656,000	1,738,800	1,738,800	1,738,800	1,738,800	1,825,740	1,825,740	1,825,740	1,917,027	1,917,027	1,917,027	1,983,950	165,329
102	138,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,821,600	151,800
103	138,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,738,800	1,738,800	1,825,740	1,825,740	1,971,799	1,971,799	2,070,389	2,070,389	2,018,146	168,179
104	138,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,854,720	1,854,720	1,947,456	1,947,456	1,947,456	1,947,456	1,947,456	2,007,072	167,256
105	138,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,738,800	1,738,800	1,738,800	1,912,680	1,912,680	1,912,680	1,912,680	1,912,680	1,974,780	164,565
201	138,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,738,800	1,738,800	1,738,800	1,738,800	1,825,740	1,917,027	1,917,027	2,012,878	2,012,878	1,995,275	166,273
202	138,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,738,800	1,738,800	1,738,800	1,738,800	1,854,720	154,560
203	138,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,738,800	1,738,800	1,738,800	1,825,740	1,825,740	1,825,740	1,917,027	1,917,027	1,949,567	162,464
204	138,000	1,656,000	1,656,000	1,738,800	1,738,800	1,738,800	1,738,800	1,825,740	1,825,740	1,917,027	1,917,027	2,012,878	2,012,878	2,012,249	167,687
205	138,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,656,000	1,738,800	1,738,800	1,825,740	1,825,740	1,825,740	1,917,027	1,917,027	1,917,027	1,967,390	163,949
	1,380,000	16,560,000	16,560,000	16,725,600	16,808,400	17,139,600	17,338,320	18,570,384	18,126,576	18,538,009	18,720,583	19,102,163	19,102,163	19,673,180	163,206

# 賃料UPに効果的な手法

- 新規は、定期借家契約で募集する  
(定借を難なく受け入れてくれるPM会社に依頼)
- 更新時には、賃料UPにチャレンジする  
(借地借家法では賃料値上げの正当事由が必要)



最近の入居者はネットで情報収集し対抗

**賃料UP**を賃貸管理担当者に  
モチベーション高く行ってもらう方法

入居者にとってはネガティブな話し



日頃からの人間関係づくり  
報連相（ほうれん草）

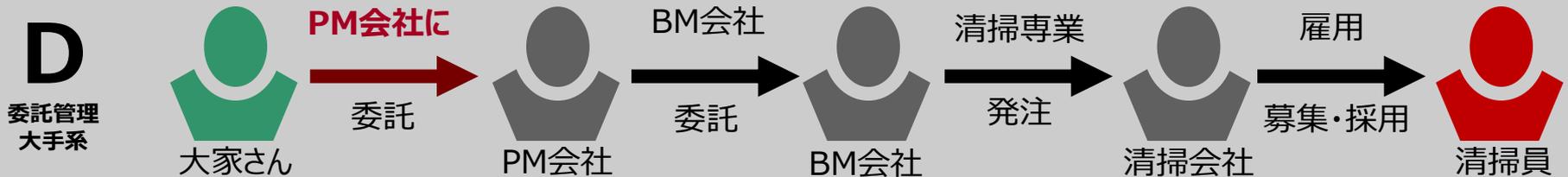
の **お**こらない **ひ**ていしない  
**た**すける **し**じをだす

**心理的安全性・アンガーマネジメント**

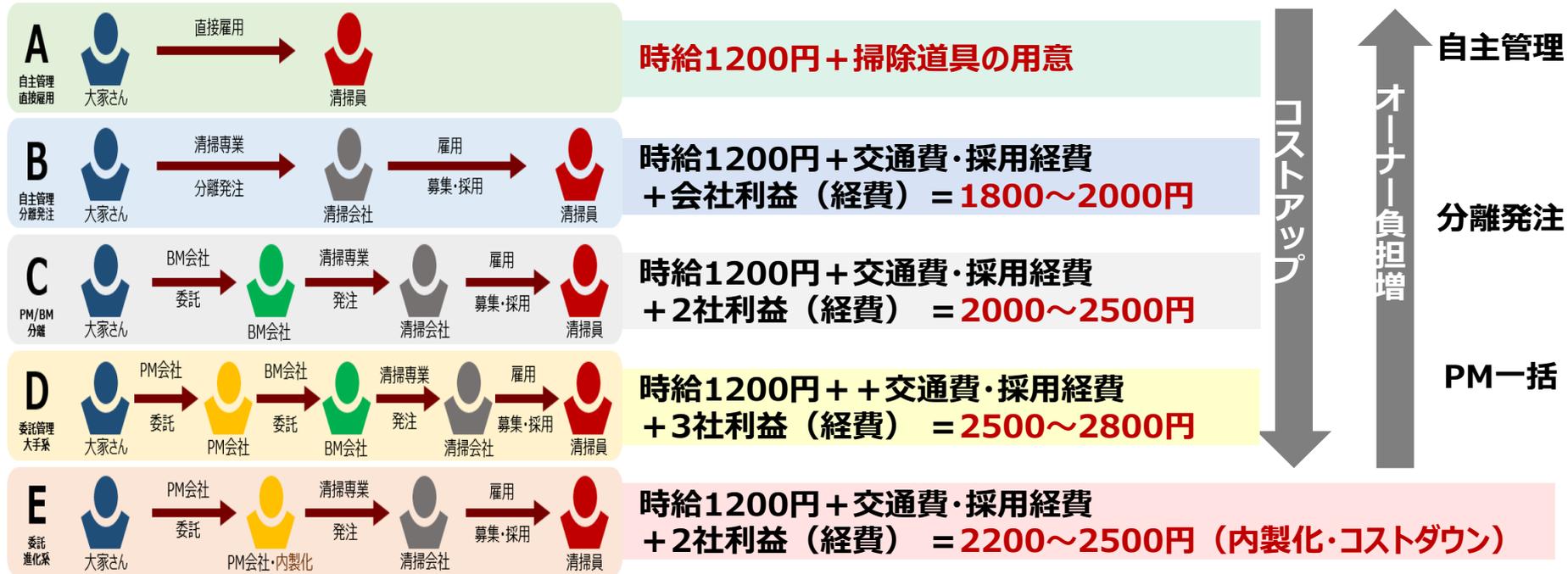
# これからの賃貸経営は、 賃料UPの波に乗ることが重要



# メンテナンス管理・日常清掃の考え方



# 手間をかけず任せるほど高くなる



自主管理は、ハズレの場合、労使トラブル  
欠勤時の問題がある

原状回復をお願いする業者さんも  
同じような構図

# ご視聴、誠にありがとうございました。



これを機会に、公益社団法人東京共同住宅協会に  
まだの方は、どうぞご入会くださいませ。

賛助会員様の会費で成り立っている協会です。お役立ち情報のお届けとともに  
どのようなご相談にも、専門の相談員が誠心誠意お応え致します。  
皆様の強い味方として、健全な賃貸経営をサポートさせていただきます。  
(ご入会は、任意でございます。)

入会金なし、年会費12,000円（会員特典についてはお問い合わせください。）

空室対策	借地・底地	老朽物件	土地活用
リノベーション	共有物件	相続税	境界問題
税務・法律	不良入居者	資金計画	近隣問題

ご相談内容によって、90名以上の相談員の中から人選し丁寧にご案内いたします。  
機関紙の発行やセミナーなどお役立ち情報も随時お届けいたします。

公益社団法人 東京共同住宅協会 事務局 ☎03-3400-8620

平日：午前10時～午後6時まで受付

# YouTube 「大家さん大学」チャンネル登録 どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座 (206テーマ収録)