

大家さんのため、事業成功のための

2025.2.13開催

賃貸経営のパートナー選び セミナー & 相談会

第2部 管理

賃貸・管理会社選定のポイントと注意点

～中小から大手まで、どこがいの？ 物件にあった管理会社選び～

 **YouTube** **ダイジェスト版**

【講師】

公益社団法人 東京共同住宅協会

東京都渋谷区神宮前6-29-4 原宿こみやビル4階

相談員：戸田 吉彦

～ セミナー当日のテーマ ～

- 賃貸市場を取り巻く環境
- 賃貸市場の将来予測

※ 管理会社に求められる能力

- 管理会社の種類とその違い
- 管理会社選定のポイント

管理会社選定のポイント

画一的なポイントはない！



その理由は…。



物件の状態 や 賃貸市場環境、
オーナー様のお悩み事 により

重視するポイントが違う からです。

・管理会社選定のポイント

○オーナー様が管理会社に求めるもの…？

- ・知名度
- ・会社の規模
- ・管理費用が安い
- ・客付力
- ・マメなコミュニケーションや情報発信力
- ・その他

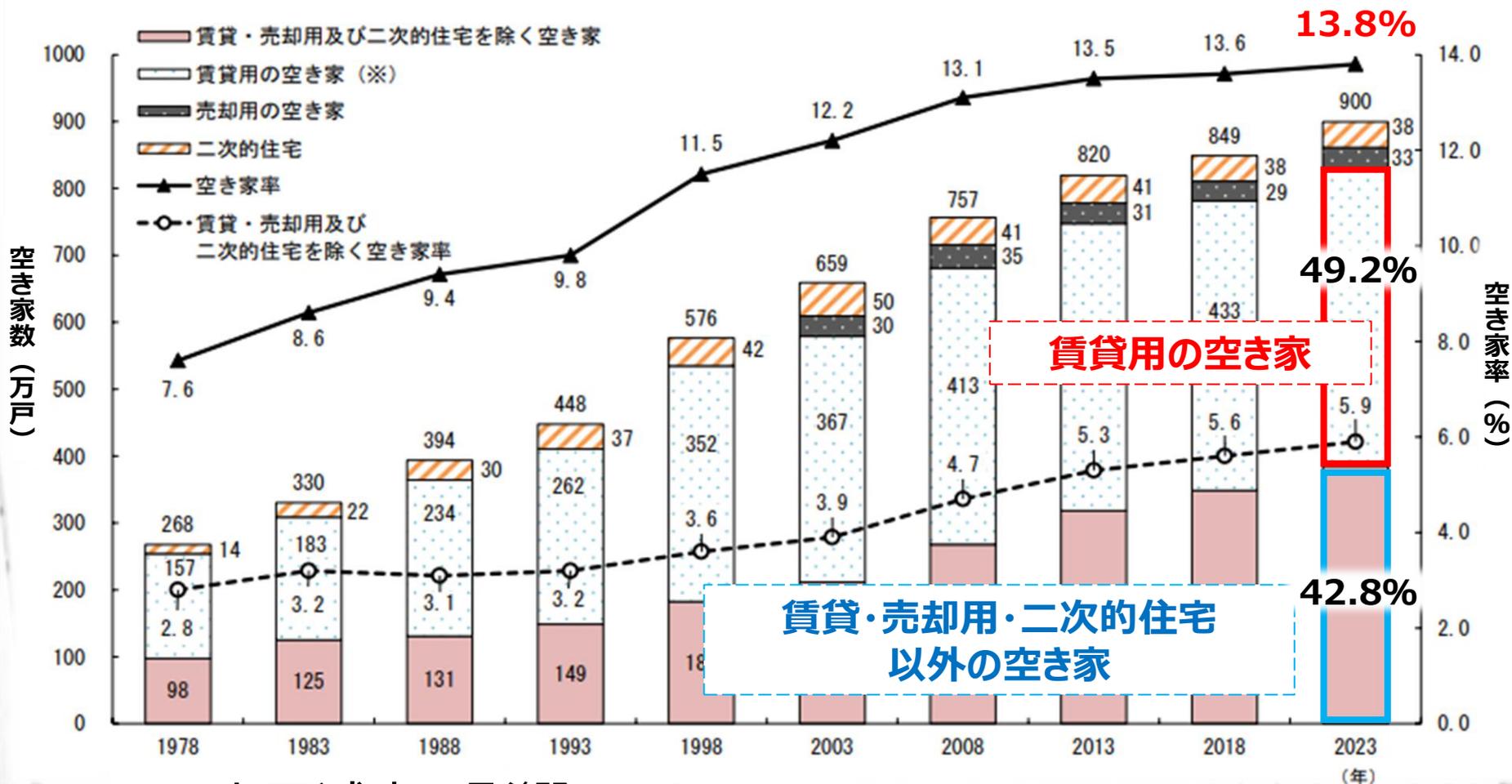


物件の収益拡大 安心感

事業承継や出口戦略 その他

・賃貸市場を取り巻く環境

空き家数及び空き家率の推移 全国（1978年～2023年）



※人口減少の影響・・・？

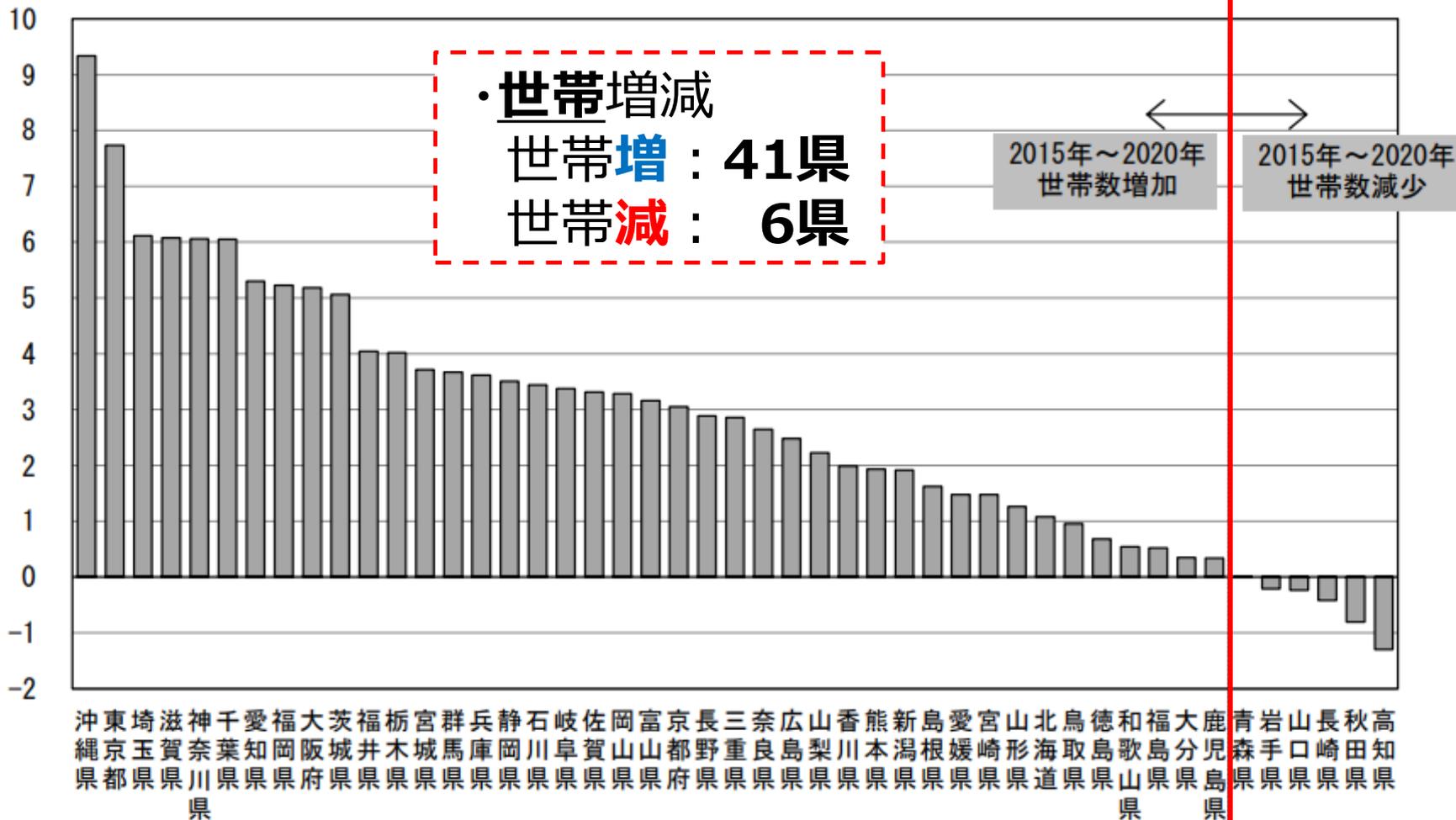
※生活スタイルの変化も影響・・・？

(総務省 統計資料より抜粋)

・賃貸市場を取り巻く環境

都道府県別 世帯増減率 (2015年～2020年)

世帯増減率 (%)



・賃貸市場を取り巻く環境

➤ 都道府県別人口増減率と世帯増減率を比較してみると、その傾向の違いが顕著にわかります。

・人口増減

人口**増**： 9県

人口**減**： 38県



・世帯増減

世帯**増**： 41県

世帯**減**： 6県

➤ 約80%の自治体で人口が減少しているにもかかわらず、約87%の自治体で世帯数が増加していますが

➤ 将来予測では、2045年からは全ての自治体で世帯数も減少する見込

• 賃貸市場を取り巻く環境

• 減少の一途をたどる日本の人口

➤ 2020年の国勢調査

⇒ 2015年からの5年間で **約95万人減少** ↓

人口減少でも大丈夫かも？

和歌山県：92.3万人 山梨県：81.0万人

But !!

⇒ 2015年からの5年間で **約227万世帯増加** ↗

・賃貸市場を取り巻く環境

○高齢化まっしぐらの日本における住宅事情

2024年

日本人口の高齢化率

(総人口に占める65歳以上の割合)

29.1%

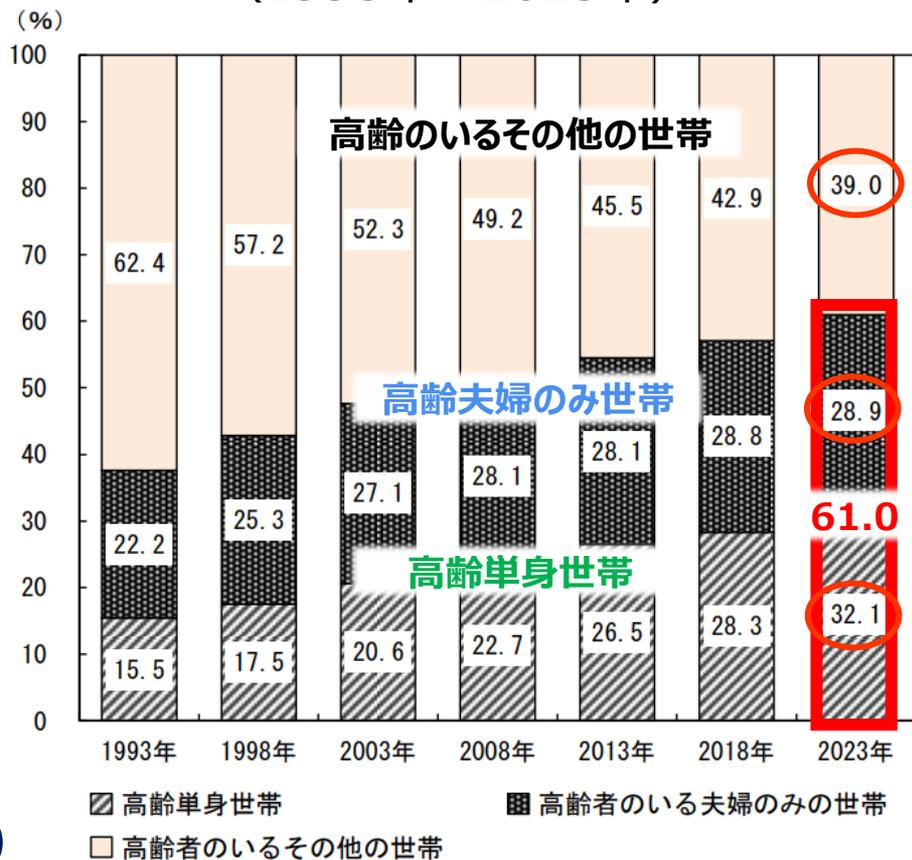
(高齢者のいる世帯割合：50.6%)

2065年の高齢化率

38.4%と予想

(内閣府予測)

高齢者のいる世帯の世帯型別内訳 (1993年～2023年)

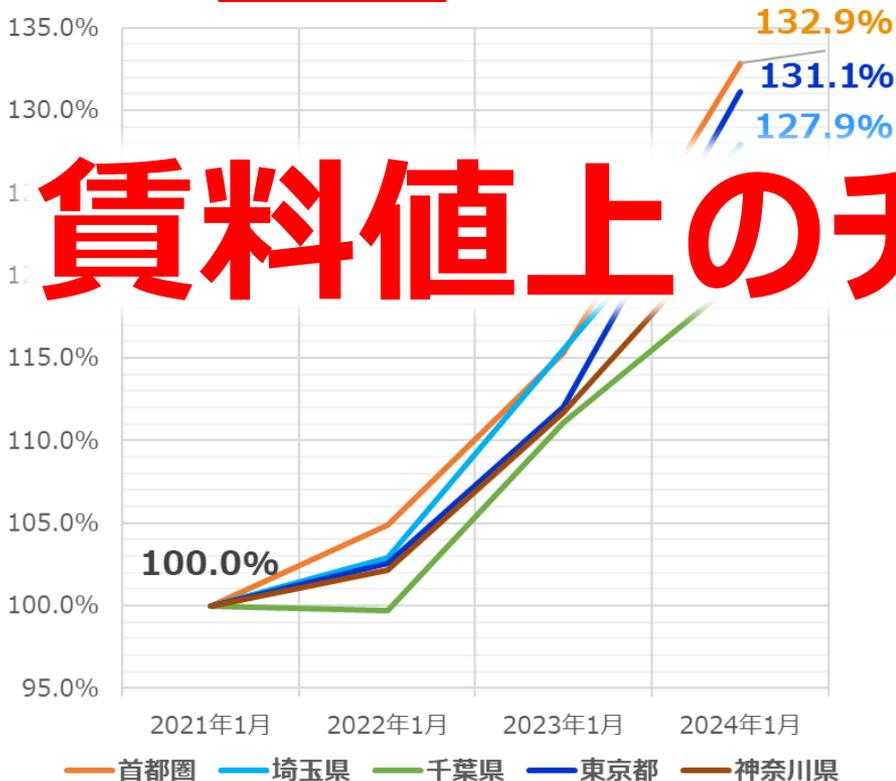


・賃貸市場を取り巻く環境

○首都圏の賃貸マンション賃料推移

- ・ファミリータイプ、シングルタイプ共に賃料は上昇傾向
- ・特にファミリー物件の賃料上昇率は顕著

ファミリー物件賃料相場推移



シングル物件賃料相場推移



賃料値上のチャンスかも!?

・オーナー様がかかえる漠然とした不安

- ✓ 日本の**人口**は右肩下がりで**減少**を続けている
- ✓ 人口は減っても世帯数は増えているから安心？
- ✓ でも、高齢者世帯ばかり増えているのかも・・・
- ✓ 業種によっては**外国人**労働者が**急増**している？
- ✓ 高齢者も外国人も**リスク**があるから入居して欲しくない
- ✓ 建物はそこらじゅうに建築されている
- ✓ **競合物件が増**えて**空室**になるのが心配・・・
- ✓ 賃料がこんなに上がっているなら**値上げも簡単**？

• 管理会社選定のポイント

1. 管理能力（管理体制/メンテナンス）
2. マーケティング力（市場分析力/提案力）
3. コミュニケーション能力
4. ネットワーク（各種専門職/協力業者）
5. 評判と実績（スピード/誠実さ）

管理会社の営業マンではなく

担当してくれる本人との面談が重要！

・管理会社の種類

〈代表的な管理会社の一例〉

独立系 大手PM会社

- 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
- Apaman Network (チェーン)
- 他
- ミニミニ (ミニテック)

建設系 PM会社

- 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

商社系 PM会社

- 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

- 東急住宅リース
- 東急不動産SCマネジメント
- 他

電鉄系 PM会社

コンサル系 PM会社

- アレックス
- 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
- リーヴライフ21
- 他

- アートアベニュー
- ニチワ
- オーナーズエージェント
- ロイヤルハウジング
- ランドネット

・管理会社の種類

○ディベロッパー系

- ・建築会社の子会社や関連会社など

大手企業が多い

仲介店舗が多い

修繕費用が割高？

○独立系

- ・（特に建築系の）親会社などが無い会社

大手チェーン店の
知名度・安心感

FC店などクオリティ
にばらつき？

○ビルメンテナンス系

- ・元々は建物の点検などの維持管理会社

大型テナントビル
管理に強い

中小規模の住居系
管理は不得手？

※管理会社の種別によって**得意分野が違う**

ケースも多い

最低、2社～3社比較して違いを把握

・まとめ（その1：心構え）

- ✓ 世の中には数多くの賃貸管理会社が存在します
- ✓ 規模や形態も違い、その強みも異なります
- ✓ ご自身が何を重視するのかをよく考えて…
- ✓ いくつかの会社の提案を聞き比べる事で違いが見えてきます
- ✓ 様々な内容をヒアリング（質問）する事でその会社の本当のポテンシャルが見えてきます
- ✓ 最終的にはご自身と管理会社（担当者）との相性も大切です
- ✓ 実際にその管理会社が管理している物件をしてみる事も判断材料になります

・まとめ（その2：踏まえるべきポイント）

- ✓ 賃貸市場の環境は将来に向かって変遷が続きます
- ✓ 20年、30年先を見越した準備が必要になります
- ✓ 直近では増え続ける競合物件への対策
- ✓ 近い将来では高齢化社会や外国人入居者対策
- ✓ 建替えや資産の組換え、出口戦略への準備

〈管理会社に何を求めるか・・・〉

- ・混沌とした日本経済の中で安定した賃貸経営を継続しながら、将来への準備もしなければならない時代
- ・『求めるもの』をしっかりと決めて、それを実現してくれるパートナーを選ぶことが重要です。

最後までご視聴いただき
まことにありがとうございました。

本日の配信が…
みなさまの健全な賃貸経営の
一助となれば幸いです。

【講師】

公益社団法人 東京共同住宅協会

東京都渋谷区神宮前6-29-4 原宿こみやビル4階

TEL : 03-3400-8620

相談員 : 戸田 吉彦