株式会社リズムライフ

失敗しない
賃貸管理会社の
選び方



良い管理会社を見極める8つのポイント

もくじ

管理会社選びで“後悔”する4つの落とし穴 …… 03

そもそも管理会社の役割とは？ …… 04

管理会社の2つの主要業務 …… 05

- 賃貸管理：入居者とオーナーをつなぐ業務

- 建物管理：資産価値を守るメンテナンス業務

良い管理会社を見極める8つのポイント …… 06

安く見えても、実は高くつく管理会社 …… 09

比較のコツ …… 10

定額管理料サポート範囲（一覧） …… 11

まとめ …… 12

問い合わせ …… 13

管理会社選びで後悔する4つの落とし穴

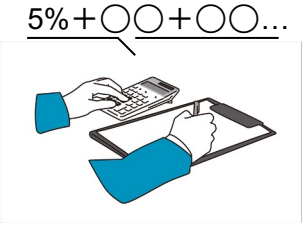
01



広告や口コミのイメージで決めてしまう

「大手だから安心」「口コミが良いから」といった印象だけで契約してしまうケース。実際には担当者の対応力や管理体制に差があり、思ったような結果が出ないこともあります。
会社のブランドではなく、“担当者レベルの実績”を確認することが大切です。

02



手数料だけで比較し、オプション加算に気づかない

「管理手数料5%」という言葉に安心して契約したら、後から追加費用が次々と発生。更新料や清掃費、緊急対応費などが積み重なり、結果的に年間コストが高くなることがあります。“手数料”ではなく、“年間の総支払額”で比較するのが正しい見方です。

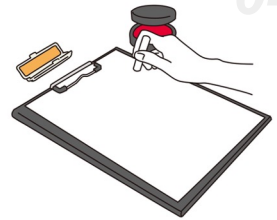
03



業者に丸投げで実態が見えない

管理を完全に任せてしまい、入居対応や修繕状況が見えなくなるケース。現場の報告が遅れることで、空室期間や修繕コストが増えるリスクもあります。月次レポートや巡回報告など、“状況を可視化する仕組み”が必要です。

04



契約内容をよく確認せずに締結してしまう

契約書を細かく確認せずに締結してしまうと、途中変更や解約がすぐにできない場合があります。違約金や更新条件を理解せずに契約すると、不満があっても抜け出せません。契約の内容は事前にしっかり確認しましょう。



そもそも 管理会社の役割 とは？

管理会社の役割はマンションや賃貸物件のオーナーに代わって、建物や入居者を管理する専門会社です。
入居募集から家賃集金、修繕やトラブル対応までを一括で代行します。

管理会社の業務を理解すれば、コストを抑えつつ信頼できる会社を選べるようになります。

管理会社の
2つの 主要業務

管理会社の仕事は、大きく **賃貸管理** と **建物管理** の2つに分かれます。
前者は入居者や契約など**“人”**に関わる業務、後者は建物や設備など**“モノ”**を扱う業務です。
この2つのバランスが取れている会社こそ、安心して任せられる管理会社です。

賃貸管理



入居者とオーナーをつなぐ業務

入居者募集や契約手続き、家賃回収、クレーム対応などを代行します。入居者とのトラブルを未然に防ぎ、安定した収益を維持するための重要な業務です。オーナーに代わって日常の煩雑な業務を“見えないところで支える”役割を果たします。

建物管理



資産価値を守るメンテナンス業務

建物や設備の点検・清掃・修繕を行い、建物の劣化を防ぎます。定期的なメンテナンスや長期修繕計画の立案で、資産価値を長く保ちます。「住みやすさ」と「安全性」を維持することで、入居率の安定にもつながります。



良い管理会社を見極める 8つのポイント

「どこも同じ」に見える管理会社でも、実際の中身は大きく違います。

ここでは、**“安心して任せられる会社”**を選ぶための8つのチェック基準を紹介します。

後悔しないために、1つずつ確認してみましょう。

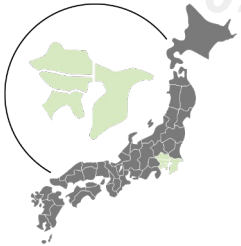
良い管理会社を見極める 8つのポイント (1/2)

01 経験と実績



管理戸数・入居率・平均入居期間などの**実績データ**を開示しているか。数字で語れる会社は、管理の「安定度」と「信頼性」が高い証拠です。口約束ではなく、データベースで確認できる会社を選びましょう。

02 地域対応力



地域特性を理解した対応ができるかが鍵。
空室対策や修繕スピードにも、地域密着度の差が出ます。
「一都三県対応」など、対応エリアの明確さもチェックポイントです。

03 24時間緊急対応体制



設備故障・水漏れ・騒音など、トラブルは夜間にも起こります。
24時間365日の一次対応体制があるかどうかで安心感が変わります。一次対応を自社で行うか、外部委託かも確認しましょう。

04 管理範囲の見える化



「どこまでが料金に含まれるか」を**契約書で明示**しているかが重要。
後出しの追加費用や対応漏れを防ぐため、範囲を明文化している会社を選びましょう。定額サブスク管理では、ここが透明であればあるほど安心です。

良い管理会社を見極める 8つのポイント (2/2)



05 合計コストの透明性

手数料だけでなく、**トータルコスト**で比較するのが鉄則。
更新料・清掃費・緊急対応費など、諸費用込みで年間コストを把握しましょう。
「手数料5%の壁」を超える“見せかけの安さ”に注意。



06 担当者の品質と対応スピード

レスポンスが早く、誠実な対応をする担当者がいるか。
管理会社の信頼性は、**人の対応力**で決まります。
「担当1人あたりの物件数」や「変更可否」も確認しておきましょう。



07 入居を決める力（募集・審査・改善）

平均入居期間や成約率など、**“決める力”**のデータを持っているか。広告戦略・審査スピード・物件改善提案など、実務面での強さが重要です。
「3ヶ月以内で満室に」などの再現性ある実績を確認しましょう。



08 滞納・法務・トラブル対応力

滞納率が1%未満かどうか、また法的対応まで見据えた体制があるか。弁護士や専門機関との連携を持つ会社は、リスク対応が強い証拠です。
“問題を未然に防ぐ仕組み”を持っている会社が理想です。



安く見えても、 実は高くつく管理会社

多くの管理会社は「家賃の5%」という手数料を提示します。しかし実際には、下記のような**追加費用**が上乗せされるケースがほとんどです。

- ●更新事務手数料：家賃の0.5〜1ヶ月分
- ●定期清掃・点検費：月3,000〜5,000円
- ●緊急対応費：1件あたり1〜2万円
- ●募集広告費：家賃の0.5〜2ヶ月分

結果的に、実質**8〜10%**のコストになることも少なくありません。

比較のコツ

― 手数料 ではなく 年間コスト で比べる ―

管理会社を選ぶときは、**“見積もりの内訳”を分解** して確認しましょう。
見るべきは「月額5%」ではなく「年間でいくら払うか」です。

通常管理とサブスクプラン支出比較表　（1戸あたり賃料60,000円想定、通常管理料は賃料の5%）※表全て税抜き表示

No.	モデルケース	総戸数	管理方式	月額賃料	月額管理料	年間管理料	保証内容（年間相当額）							保証差額	管理料差額	収支
							退去時原状回復	定期清掃無料（共用部）	消防点検	EV定期点検	募集広告	室内設備修理	空室時賃料保障			
1	ケース１	6戸	通常管理	360,000円	18,000円	216,000円	×	×	×	×	×	×	×	210,000円	144,000円	66,000円以上お得
			サブスク3万		30,000円	360,000円	年間約150,000円相当	年間約60,000円相当	×	×	×	×	×			
2	ケース２	10戸	通常管理	600,000円	30,000円	360,000円	×	×	×	×	×	×	×	420,000円	240,000円	180,000円以上お得
			サブスク5万		50,000円	600,000円	年間約250,000円相当	年間約60,000円相当	×	×	募集管理料半額免除	修理費半額負担	半額負担			
3	ケース３	20戸	通常管理	1,200,000円	60,000円	720,000円	×	×	×	×	×	×	×	800,000円	480,000円	320,000円以上お得
			サブスク10万		100,000円	1,200,000円	年間約500,000円相当	年間約60,000円相当	×	×	募集管理料半額免除	修理費全額負担	半額負担			
4	ケース４	30戸	通常管理	1,800,000円	90,000円	1,080,000円	×	×	×	×	×	×	×	2,000,000円	1,320,000円	680,000円以上お得
			サブスク20万		200,000円	2,400,000円	年間約750,000円相当	年間約120,000円相当	○	○	募集管理料全額免除	交換費用全額負担	全額負担			

●退去時原状回：
クロス張替や床張替、クリーニング等賃借人退去時に賃貸人が負担する費用
●定期清掃：共用部分の定期的な清掃消防点検：消防設備の定期点検
●消防点検：消防設備の定期点検
●EV定期点検
●募集広告：空室の賃貸募集にかかる募集管理料免除
●室内設備修理：給湯器やエアコン、その他住宅設備機器が故障した際の修理・交換費用
●空室時賃料保障：3か月以上空室が続く場合に家賃を当社が負担

表面上は安く見える **“5%手数料”** でも、 実際には追加費用や対応範囲の差で、総額が高くなることも少なくありません。
その点、**定額サブスク型の管理** なら、予期せぬ出費がなく、 毎月の収支を安定させながら安心して賃貸経営を続けられます。

定額管理料サポート範囲（一覧）

ー「ここまで含まれるの!?」を見える化 ー

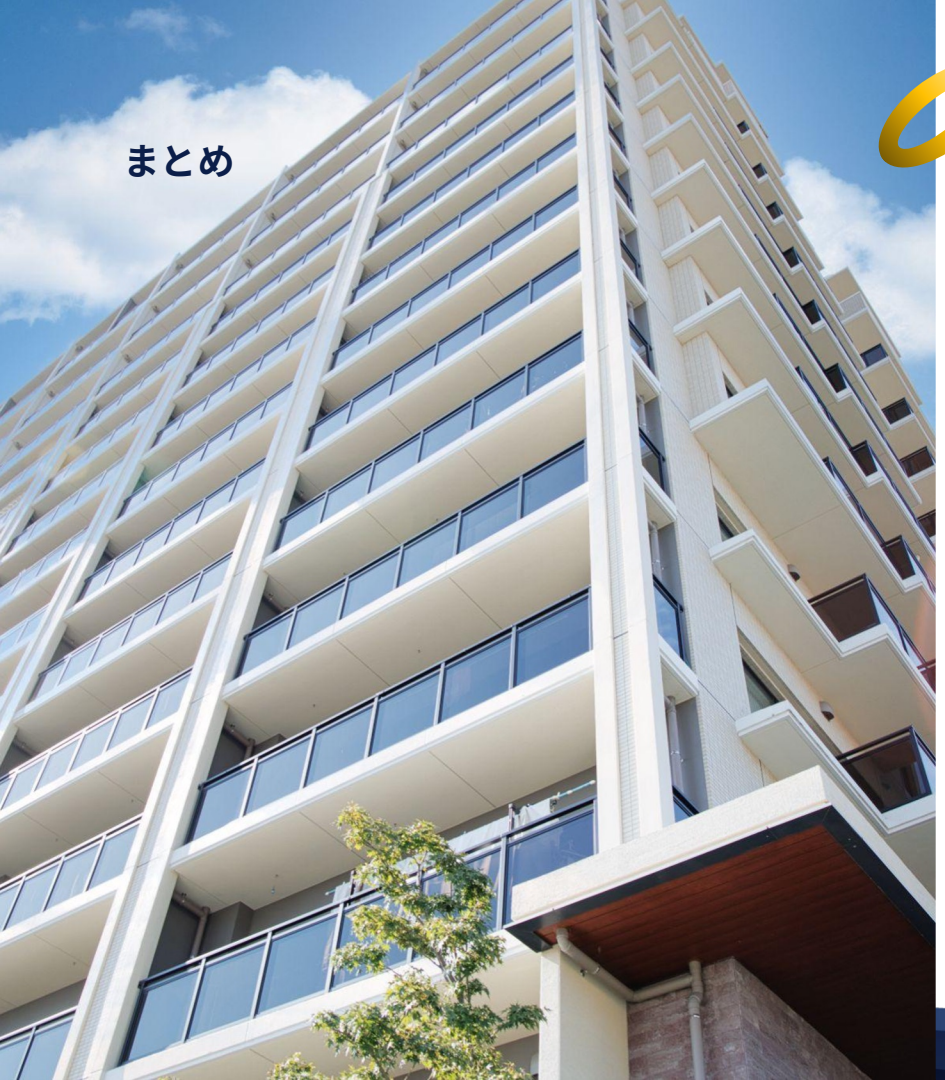
定額サブスク管理は「サポート範囲」が明確。
追加請求の不安がなく、オーナーの負担を最小限にします。

“定額でここまで含まれる”

サポート内容の透明性が、オーナーからの
信頼を高めています。

サポート内容	戸数制限	～9戸	10戸～				30戸
	通常	3万	5万	8万	10万	15万	20万
弊社HPへの掲載	○	○	○	○	○	○	○
収納代行	○	○	○	○	○	○	○
トラブル・問い合わせ対応	○	○	○	○	○	○	○
退去立会	○	○	○	○	○	○	○
退去時原状回復	×	○	○	○	○	○※1	○※2
定期清掃無料（共用部）	×	○※3	○※3	○※3	○※3	○※4	○※4
24時間サポート	○	○	○	○	○	○	○
消防点検	×	×	×	×	×	×	○※6
EV定期点検	×	×	×	×	×	×	○
募集広告	○	○	○※７	○※７	○※７	○※7	○※8
室内設備修理	×	×	一部修理	修理全額	交換	交換	全交換
更新手続き対応	○	○	○※9	○※9	○※9	○※9	○※10

※1 エアコン交換1回無料
※2 エアコン交換1回無料/給湯器交換1回無料
※3 月1回
※4 月2回
※5 有料
※6 無料
※7 募集管理料半額負担
※8 募集管理料全額負担
※1部屋が30㎡まで
※総戸数6戸～
※9 4か月以降賃料半額負担半額
※10 4か月以降賃料全額負担半額



まとめ

本資料では、

- よくある失敗パターンとその原因
- 定額サブスク管理が選ばれる理由
- “手数料5%の壁”とコスト比較の落とし穴
- 良い管理会社を見極める8つのポイント
- 定額管理料のサポート範囲

について解説しました。

最も重要なのは**目先の安さではなく、**
長期的に資産を守る仕組みを選ぶことです。
この考え方をもとに選択すれば、管理は単なるコスト
ではなく「**資産を増やす経営戦略**」へと変わります。

お問い合わせ

弊社では

- **管理会社の見直し相談**
- **コスト削減のシミュレーション**
- **定額管理プランのご案内**

など、オーナー様の状況に合わせた具体的なサポートを行っています。まずは、お気軽にご相談ください。

現状の課題を整理し、“ムダのない管理”と
“資産価値を守る仕組み” を一緒に考えましょう。

メールで無料相談をする

お問い合わせフォームはこちら

https://www.rizum.biz/contact/

← スマホの方はこちらの二次元コードよりお問い合わせください。

株式会社リズムライフ
〒222-0033　神奈川県横浜市港北区新横浜3-18-6新横浜T.Sビル1F