

できることから積極的に始めよう
持続可能な開発目標「SDGs」

「自主管理」と「委託管理」どちらを選ぶ？
部屋あまり時代の賃貸管理

ICHIMAN TOPICS



Photo

～今月の写真～

大黒ふ頭から眺める横浜港。はためく色とりどりの旗は国際信号旗です。世界共通の信号旗で、海上での船舶間の通信に利用されます。一つ一つが意味を持ち、旗を掲げることで船の状態を周りの船舶に知らせることができます。このような海上でのコミュニケーションの手段が海の安全を守っているのですね。 撮影：西島 昭

できることから積極的に始めよう
持続可能な開発目標「SDGs」

「SDGs（エスディー・ジーズ）」という言葉をご存知でしょうか？ 持続可能な世界を実現するため、2015年9月に国連で採択された国際目標のことです。「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称です。17の目標が掲げられ、日本でも大企業を中心に、これらに対する取り組みが行われています。企業の持続的発展には社会との調和は不可欠です。それは、大企業も中小企業も個人事業主も変わりません。当社は創業以来、社会との関わりを大切にしており、無料セミナーや相談会の実施、地元の中学校や大学での講演、商店街への積極的な参加などを行ってきました。振り返ると、これらはSDGsの取り組みそのものだったのです。現在、当社ではSDGsに対し、改めて、社員はもとより、オーナー様、入居者様、協力会社、地域などとの持続的な不動産経営の実現

を目指しています。

私どものような中小企業は、大企業のように大きなことはできないかもしれませんが、ですが、これまでの取り組みに加え、ペーパーレス化や多様な働き方の実現、クリーンディーゼル車の導入など、できることから始めています。

不動産経営においても、築古の賃貸物件を適切な修繕をしながら長期活用したり、入居者の安全に配慮した物件の整備であったり、地域密着の不動産経営で住み続けられる街づくりに貢献したりと、できることはあるのです。

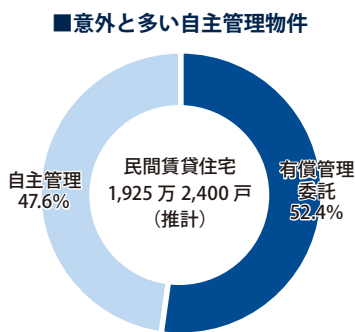
皆さまも、持続可能な世の中のために、できることから始めてみませんか。



株式会社市萬
賃貸事業部 野田 摩奈美

「自主管理」と「委託管理」どちらを選ぶ？ 部屋あまり時代の賃貸管理

民間賃貸住宅の47・6%が
オーナーの自主管理



出典：(株) 全国賃貸住宅新聞
「賃貸住宅市場データブック 2020-2021 版」

全国賃貸住宅新聞「賃貸住宅市場データブック2020-2021版」によると、民間賃貸住宅の47・6%はオーナーによる自主管理となっています。この数字をみて、皆さんは多いと思いますか？それとも少ないと感じますか？私は意外と多くの方が自主管理をされていると感じました。

今の時代、自主管理と管理会社に委託するのどちらが良いのでしょうか。

仲介会社、工事業者との連携が必要な自主管理
部屋あまりの時代になり、賃貸経営は簡単ではなくなりました。しかし、その気になれ

ばオーナー自身で自主管理を行うことは可能です。

下記に賃貸経営の主な業務内容を挙げました。これらの業務は仲介会社や工事業者、ときには弁護士など、関係各所と連携を取る必要があります。比較的大規模な物件や多くの賃貸物件をお持ちの専門オーナーであれば、関係各所とのコミュニケーションを図ることも多く、ネットワークを築くことも可能です。しかし、小規模の物件をお持ちのオーナー様は、関係各所とのやり取りが少ないため、いざというときに手間やコストが大きくなりがちです。

管理の一切をお任せできる 管理専業会社への管理委託

自主管理の負担が大きい場合、管理会社に委託するのも有効です。管理会社は仲介会社とは異なり、全ての管理業務を一手に引き受けます。つまり、管理会社を窓口にするので、豊富なネットワークができるようになるということです。遠方に物件を持っている方や他に本業を持た

れている方、お子様にスムーズに賃貸経営を引き継がれたい方などにも適した管理手法だといえるでしょう。

ご自身の状況や物件規模などを考慮して、ご自身に合った管理を選びましょう。

■自主管理と管理委託の業務の住み分け

業務内容	自主管理	管理委託
募集	仲介会社	管理会社
契約業務	仲介会社	管理会社
更新業務	仲介会社	管理会社
解約業務	仲介会社	管理会社
入居者対応	オーナー	管理会社
入金管理	オーナー	管理会社
法的トラブル対応	弁護士	管理会社
日常の修繕	各種工事業者	管理会社

安定した賃貸経営のお手伝いをいたします



株式会社市萬
賃貸事業部 課長
竹内 将人
宅地建物取引士
公認不動産コンサルティング
マスター
相続対策専門士
定期借地借家権プランナー

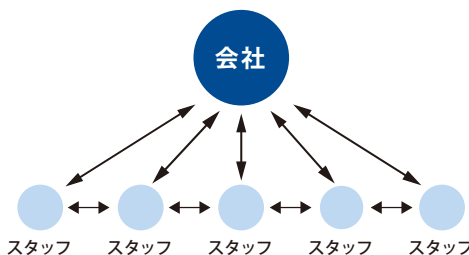
千葉県出身。趣味は乗馬。平成16年に株式会社市萬に入社。不動産資産家・中小企業の保有不動産売却や有効活用、賃貸業務など幅広い業務に携わる。

ICHIMAN TOPICS

■双方向の新社内教育制度「教育制度 2025」でスキルアップ

お客様へのより高度なサービス実現のため、当社では、双方向で学ぶ教育制度を取り入れています。これまでの知識移転型ではなく、お互いに知識や意見を出し合う創発学習型の形式で、自ら考えて動ける人材を育成します。業務に直結するスキルはもちろん、人間力を高めるための支援も行い、個々のスキルアップにつなげます。今後の市萬にご期待ください。

■創発学習型のスタイル



■2021年4月の入居率……96.2%

Webシステムを導入し、仲介会社が24時間365日、物件の確認や内見の予約が可能、入居希望者の時間に合わせたタイムリーな内見で、チャンスを逃さず、高入居率を維持しています。

※これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。

