

10年後に後悔しないための会社選びを！ 賃貸管理会社選びのチェックシート

信頼のおける賃貸管理会社選びは、将来にわたって得られる収益を大きく左右します。空室解消力や内装工事費用、入居者対応など、同じ仕事でも賃貸管理会社によってその能力は大きく異なってきます。

このチェックシートでは、信頼のおける賃貸管理会社を選ぶ際の目安となる項目をリストアップしました。チェックリストをもとに複数の賃貸管理会社から業務内容をヒアリングしていただき、信頼のおける不動産経営のパートナー選びにお役立てください。

※4つのテーマに対して、25点ずつ均等に配分しています。

目安① 空室解消力	チェック内容	✓	配点
	入居率を定期的に公表している。入居率が高い（95%以上）		4
	入居者の審査基準が明文化されている		3
	家賃滞納を保証する仕組みが利用できる（保証人不要制度）		3
	指定流通機構（REINS）に募集情報を数日以内に登録している		3
	業者間流通図面（チラシ）で募集情報を数日以内に流している		3
	空室対策・退去予防の提案がある。提案の引き出しが多い		3
	外国人入居者の受け入れを行う専門部署がある		3
	繁忙期でも内装工事を1週間以内に完工するルールがある		3
合計			/25点

目安② 入居者対応力 & 管理力	チェック内容	✓	配点
	入居者の緊急事態に24時間、365日対応できる体制がある		4
	入居者・物件・オーナーなどを、効率よく管理するシステムがある		3
	更新時に入居者の状況確認を行っている（勤務先、収入、保証人、家族構成など）		3
	管理物件の敷地、共用部がきれい（私物が放置されていない、駐輪場、ゴミ置き場がきれいなど）		3
	長期修繕計画が立てられ、わかりやすい説明・提案をしている		3
	オーナー専用サイトで送金内容や所有物件の管理状況が確認できる		3
	入居者専用サイトでトラブルクレームを受付できる		3
	土日祝日も営業を行っている		3
合計			/25点

目安③ 信頼感	チェック内容	✓	配点
	物件ごとの管理運営の履歴を残している（家賃集金、清掃・修繕履歴、点検、クレーム対応など）		2
	情報共有がなされており、どの社員でも管理状況を回答できる		2
	定期的にエリアごとの空室期間等をまとめた賃貸実績についてのレポートを発行している		1
	管理料に含まれる業務内容が明確で具体的		2
	クロス、カーペット、フローリングなどの内装工事単価を公表している		1
	各種業務のフォーマットやマニュアルがある（特にトラブルや緊急時）		2
	担当者・上司・経営者が、人として信頼できる		2
	社員の離職率が低い。担当者の変更が頻繁でない		2
	有資格者の比率が高い（宅地建物取引士、賃貸住宅経営管理士、建築士、FP、マンション管理士、他）		2
	キャッシュフロー改善のために借り換え金融機関を提案できる。		1
	管理、保険、相続、仲介など資産に関する相談をワンストップでできる。もしくは資産税に強い税理士、不動産に強い弁護士と提携している		2
	会報誌やセミナーでオーナーの役に立つ情報を定期的に発信している		2
	オーナー同士、また社員とも親睦を深められる機会を定期的に設けている		2
	オーナーの意見をヒアリングする仕組みがある		2
合計			/25点

目安④ 事業継続性	チェック内容	✓	配点
	財務面で安定している。財務諸表などを閲覧できる		4
	国土交通省の賃貸住宅管理業者登録制度に登録している		4
	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会に加盟している		4
	管理専業、もしくは主力が管理業（仲介・販売の人員より管理の人員が多い）		4
	管理戸数、オーナー数が年々増加している		5
	地域に密着しており、地域活動に参加している。地域に貢献している		4
合計			/25点

①	②	③	④	総計
/25点	/25点	/25点	/25点	/100点

総計が
 80点以上 ……賃貸管理を安心して任せられる会社と言えるでしょう
 60点以上 ……おおむね信頼できますが、幾つかの気になる点は問い合わせしてみましょう
 40点以上 ……少し注意が必要です。他の会社の話聞いてみるのもよいでしょう
 40点未満 ……他社（2社以上）の話も聞いてみるのを勧めます