



GWは
どこか行った？
ぼくは富士山(マンション)に行ったよ

05

2025

ウィル・ビー新聞

賃貸物件のオーナー自主管理とは？

「オーナー自主管理」とは、賃貸物件のオーナー(大家さん)が不動産管理会社などに管理を委託せず、自分自身で物件の管理を行うことを指します。

国土交通省のアンケートによると、賃貸住宅の管理方法として「業者に任せず、全て自ら管理している」という割合は約19%と公表しています。

【オーナーが管理会社に委託する業務内容】

- ① 入居者募集
 - ポータルサイトへの掲載(SUUMO、アットホームなど)
 - チラシや知人からの紹介
- ② 入居審査・契約手続き
 - 入居希望者の信用チェック(収入や職業など)
 - 賃貸借契約書の作成と締結
- ③ 家賃の集金・管理
 - 毎月の家賃の入金確認
 - 滞納があれば督促
- ④ クレーム・トラブル対応
 - 騒音、水漏れ、設備故障などの対応
 - 近隣住民とのトラブル対応
- ⑤ 退去手続き
 - 退去立会い
 - 原状回復のチェックとリフォーム手配
 - 敷金精算
- ⑥ 物件の維持管理
 - 定期的な清掃
 - 法定点検(消防設備など)



全て自ら管理する場合は以下のような業務内容やメリット・デメリットがあります。

メリット

1. 管理費がかからない
2. 入居者と直接やり取りできるため、細かな対応ができる
3. 物件の状態や入居者の傾向をリアルタイムで把握しやすい

デメリット

1. 時間と手間がかかる
2. 法律や契約の知識がないとトラブルに発展する可能性が高くなる
3. 入居者とのやり取りの負荷が精神的に重くなる
4. リフォームなど自己判断になるため物件の魅力が乏しくなる

弊社では、オーナー自主管理していた物件を管理委託したいとご依頼頂くことも多く、上記の業務内容以外にも、入居率の改善や家賃の増額などのご提案をすることで管理料以上の収入UPにつながると確信しております！

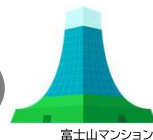
管理会社と聞くと受け身な印象ですが、私たちは常に資産価値UPや入居者満足度UPに取り組んでいます。

賃貸管理や募集に苦戦しているオーナー様がいらっしゃればぜひご紹介ください！

2025の賃貸トレンド //

人と繋がる
街が賑わう

コンセプトマンション



富士山マンション

賃貸の「コンセプトマンション」とは、特定のライフスタイルや価値観、ターゲット層に合わせた明確なテーマを持つマンションのことです。近年では差別化や空室対策の一環として注目されています。以下に代表的な種類を紹介します。

☺ SOHO・ワークスペース型

ワークに対応した高速Wi-Fi・個別ブース付き。
共有会議室やコワーキングスペースがある物件も。
クリエイターやフリーランス向け。

☺ シェアハウス型

複数人で生活しながら、キッチン・バスなどを共有。
国際交流型や女性専用型、趣味別(音楽、料理など)も。

☺ 健康・ウェルネス志向型

フィットネスジム、ヨガスタジオ、サウナ付き。
管理栄養士の食事サポートや、瞑想ルーム付きのものも。

☺ 子育て支援型

保育園やキッズルーム、親子カフェ併設。
音の配慮やバリアフリー、家族向けの広めの間取り。
ママパパ向けのコミュニティイベント開催あり。

☺ 音楽・楽器演奏対応型

防音構造で楽器演奏可能、専用スタジオ付き。
ピアノ・ギター・ドラムなど時間制限付きで演奏可能な物件。

☺ 自然共生・サステナブル型

屋上菜園、雨水利用、断熱性能の高いエコ設計。
ロハス志向やミニマリストに人気。

☺ 介護・高齢者向け賃貸

バリアフリー設計、介護士常駐、見守りサービス付き。
自立高齢者～軽度要介護者が対象。

今後注目されるトレンド型(2025年以降)

- ☺ AI・スマートホーム連携型
音声操作、顔認証、IoT家電連携など。
- ☺ サブカル・オタク系向け
フィギュア収納棚や防音アニメ鑑賞ルームあり。
- ☺ LGBTQ+フレンドリー型
性的マイノリティに配慮した契約・入居支援。

高経年マンション老朽化時代 ～持続可能なマンションのために必要なこと～

増え続ける老朽化マンションと大規模修繕の課題

近年、築40年を超える高経年マンションの戸数が年々増加しており、2043年には400万戸を超えると想定されております。(2023年時点、137万戸)
特に、2000年代以降に大量に供給されたタワーマンションが築20年を迎え、設備の老朽化や修繕費の高騰が大きな課題となっています。
従来の中低層マンションに比べ、タワーマンションは以下の理由で大規模修繕が困難です。

- ・修繕コストの増加
- ・居住者の合意形成の難しさ
- ・技術的な問題

サステナブルなマンション供給の必要性

こうした課題を踏まえ、近年は「サステナビリティ(持続可能性)」のあるマンション供給・維持・管理が求められています。建てて終わりではなく、建てたあとの維持・管理が重要となり、具体的には、以下のような取り組みがすでに始まっています。

< AI・IoTを活用したビルメンテナンス >

AI技術の進化により、マンションの維持管理を効率化することが可能になっています。

「AIによる設備の予兆保全」

センサーを活用し、エレベーター・給排水・電気設備の異常を早期に検知。

事前に修繕計画を立てることで、突発的な故障を減らしコスト削減。

「スマート管理システム」

住民のアプリと連携し、修繕スケジュールや管理情報をリアルタイムで共有。

AIによるエネルギー最適化で、電気・水道の無駄を削減。

「スクラップ・アンド・ビルド」の問題点

日本のマンション市場は長らく「スクラップ・アンド・ビルド」(古くなった建物を壊し、新しく建て直す)という手法をとってきました。
しかし、これにはいくつかの問題があります。

環境負荷の増加⇒解体による廃棄物やCO₂排出が大きい。

コストの増大⇒ 土地の取得費や建築費の高騰により、新築の販売価格が上昇。

住民負担の増加⇒建て替えには多額の費用がかかり、住民の合意形成も難しい。

未来のマンションはどうなる？

今後のマンション維持・管理・供給には「サステナビリティ」(持続可能な)視点が鍵になります。

- ・既存マンションの再生を推進(リノベーション・コンバージョン)
- ・住民が主体となる「コミュニティ型管理」
- ・国・自治体による支援制度の拡充(補助金・税制優遇など)
- ・長寿命化を前提とした建築設計
(スケルトンインフィル・モジュール型設計)

日本のマンション市場は「スクラップ・アンド・ビルド」から「長寿命化・リノベーション」へと移行する時代を迎えています。
今後、AI技術を活用した効率的なビル管理や、環境負荷の少ない持続可能な住宅供給のあり方が、ますます重要になってくるでしょう。

賃貸不動産物件 修繕工事の補助金について

一般的には新築より15年を経過すると、屋根や外壁、建物設備等の経年劣化により、部分的に改修工事が必要となりますが費用負担が大きいのでオーナー様にとって悩みの種となることも。

そこで活用したいのが各自治体の補助金制度です！

例えば、耐震補強工事や外壁改修、省エネリフォームに対して補助が出るケースがあります。申請には事前手続きが必要で、要件を満たすためには専門家への相談も重要です。
うまく制度を活用すれば、費用を抑えながら資産価値の向上にもつながります。

補助金については、自治体や、タイミングにより、それぞれ適用できる補助金も変わってきますので、オーナー様としては自治体のHP等で最新情報をチェックし修繕をご検討されてはいかがでしょうか？

弊社としても入居者様の満足度＝入居期間が長くなることや、新規募集の際には賃料アップに繋がるため、随時、修理工事、改修工事のご提案をさせていただきます！

補助対象製品	補助率	補助金の上限額
高性能建材 (窓・玄関ドア)	補助対象経費 の 1/3以内	戸建て住宅:120万円/戸 (玄関ドア5万円を含む) 集合住宅:15万円/戸 (玄関ドアも改修する場合は上限20万円/戸)
LED照明(共用部)		1カ所あたり8,000円
熱交換型換気設備等		5万円
EV充電設備等		5万円
蓄電システム		20万円
蓄電設備		20万円