

ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える
全宅管理

2025

春号

VOL.51



巻頭特集

外国人入居者の 管理を考える

増え続ける外国人入居者。入居者もオーナー様も
安心できる管理のポイントを解説します

賃貸管理業の人材育成
賃貸不動産経営管理士 試験対策

賃貸管理に関する法制度
改正建築基準法

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
外国人入居者の契約について

「住もう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



全宅管理

資産管理のこれからを考える

ZENTAKU KANRI

全宅管理 2025 spring VOL.51



INDEX

- 3p | 不動産関連トピックス
国土交通省、中小ビルのバリューアップ事例を募集
全宅連、傘下41協会が4月に空き家相談窓口開設
賃貸マンション家賃、7エリアが全面積帯で前年同月上回る

- 4p | 特集
**外国人入居者の
管理を考える**
増え続ける外国人入居者。入居者もオーナー様も
安心できる管理のポイントを解説します

- 8p | 法律相談
知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
外国人入居者の契約について

- 9p | What's 全宅管理
全宅管理の会員向けサービスを紹介
第25回：外国人専門コールセンター

- 10p | 賃貸管理に関する法制度
改正建築基準法

- 12p | 賃貸管理業の人材育成
賃貸不動産経営管理士 試験対策

- 14p | 協会インフォメーション
01 第5回理事会が開催されました
02 支部活動報告



会報誌「全宅管理」の
バックナンバーをご覧いただけます。



バックナンバーはホームページよりご覧いただけます。

◀こちらからご確認ください。

※閲覧にはユーザーID・パスワードが必要になります。
ご不明な方は、ホームページ会員ログインページのお問い合わせフォーム、
またはお電話にてお問い合わせください。

TOPICS

不動産関連 トピックス

不動産の管理などに関連するトピックスをお届けします。市場の動向の把握と、賃貸経営オーナー様への情報共有等にお役立てください。

国土交通省、中小ビルのバリューアップ事例を募集

国土交通省は2月25日、「改修時期を迎えた中小ビルのバリューアップ改修提案および事例」の募集を開始。老朽不動産の更新を推進するため、中小ビルをモデルとした社会課題に対応したバリューアップ改修のあり方や、改修による効果の把握・発信を行なうモデルを募集する。

外部委員会により評価を行ない、調査の対象とする提案および事例を採択。事例集としてその取り組みを広く周知するとともに、「改修提案」につ

いては、改修検討に係る調査検討費用を支援する。

募集する取り組みは、これから改修を行なおうとする提案(改修提案)と、すでに改修を行なった中小ビルの事例(既改修事例)。対象とする中小ビルは、(1)延床面積3,000坪未満、(2)築20年以上、(3)改修前の用途が賃貸事務所(複合用途含む)であり、改修部分に賃貸事務所の専有部を含む等の条件がある。

全宅連、傘下41協会が4月に空き家相談窓口開設

全国宅地建物取引業協会連合会は3月24日、理事会を開き、2025年度の事業計画案を決議した。

その中で、空き家相談体制整備の進捗状況についても報告された。47都道府県宅建協会に空き家相談の「一次窓口」を整備し、さらにそれを全宅連ホームページ等で公開する。4月には、全国41宅建

協会が相談窓口が開設される予定。残り6協会においても準備を進めており、概ね5月には47都道府県で順次開設予定。

基本事項のアドバイスや専門家への取り次ぎができる相談員を育成するための研修システムについても全宅連が用意。4月中の稼働を予定している。

賃貸マンション家賃、7エリアが全面積帯で前年同月上回る

不動産情報サービスのアットホーム(株)は3月26日、不動産情報ネットワークにおける「全国主要都市の『賃貸マンション・アパート』募集家賃動向」(2025年2月)を発表。

賃貸マンションの面積帯別の平均募集家賃前年同月上昇率トップは、「30平方メートル以下(シングル向き)」が東京23区(前年同月比7.0%上昇、平均家賃9万8,346円)、「30~50平方メートル

(カップル向き)」も東京23区(同10.6%上昇、同16万1,906円)、「50~70平方メートル(ファミリー向き)」が福岡市(同10.7%上昇、同12万808円)、「70平方メートル超(大型ファミリー向き)」は大阪市(同11.4%上昇、同27万167円)となった。

東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県・札幌市・大阪市・福岡市の7エリアが全面積帯で前年同月上回った。

特集

外国人入居者の 管理を考える



空室率が高まる日本の賃貸住宅。そんな市場で注目されているのが、年々増加している外国人入居者です。今回は外国人入居者の暮らしと、オーナー様の安心を両立するための、外国人専門の媒介・管理業者にお話をうかがいます。

外国人入居者専門の企業のトップに聞きました

日本では人口減少が進み、賃貸住宅の空室率も増加傾向にあります。そんな市場の中で日本で暮らす外国人は増加傾向にあり、賃貸住宅市場でも今後重要なマーケットになると考えられています。

しかし文化の違いや、オーナー様や管理業者が漠然と感じている不安のため、まだまだスムーズに契約が行われているとは言えない状況です。そこで今回は、外国人入居者の客付け

から、契約、管理にいたるまでをワンストップでサービスを行っている株式会社ブリッジライフの代表、飛田雅人氏にお話を伺いました。

まずいつからどのようなきっかけで事業をスタートされたのでしょうか？

飛田氏：事業をスタートしたのは2008年。金融機関から家賃保証会社の取締役を経てブリッジライフを立ち上げました。外国人向け賃貸管理業者が必要になるというコンセプトで設立した会社です。ブリッジライフでは、日本で暮らす外国人と、企業や学校、サービス提供会社などをサポートしています。外国人専門の仲介部門、留学生寮や社宅管理部門、新生活スタートアップ部門、住居設備の設営・メンテナンス部門、24時間対応の多言語コールセンター部門と全5部門を結集し、他社にない独自のサービスを総合提供しています。



飛田 雅人 氏

Masato tobita

2008年、BridgeLifeを設立。外国人に特化した仲介業務、管理業務、24時間多言語コールセンター業務を展開。増加し続ける在留外国人をサポートし、「日本における外国人の入居インフラをつくる」ことを目指す。2024年9月より18期目を迎える。



様々な業種で活躍する外国人就労者

日本の人口減少と在留外国人の増加

外国人入居者をターゲットにした理由をお聞かせください。

飛田氏：最も大きな理由は、賃貸住宅市場の空室問題です。ご存知のように日本は少子化、人口減少で賃貸住宅の空室率が上昇傾向にあります。多くの賃貸物件オーナーが所属する団体の推計によると、このまま何も対策をしない場合、2040年の空室率は40%にもなるという報告があるほどです。

その反面、日本で暮らす外国人が増加しています。今や日本では労働力を確保するために、様々な企業が外国人を雇い入れています。日常の中でも飲食店やコンビニエンスストアなどで外国人の従業員を見かけることは当たり前になりました。他にも工場や農場、建築関係でも多くなり、エンジニアや研究者などにも外国人は増え続けています。2013年あたりから、年間30万人以上増え続けており、2024年現在で358万人を突破しています。単純に日本の人口の中で3%弱なのですが、このまま同じペースで増えると2043年には1000万人を超えることになります。人口の10%ですから非常に大きなマーケットだと言えるのです。

オーナー様の不安をどう解消するか

そのような状況の中で、外国人入居者を受け入れる賃貸住宅は足りているのですか？

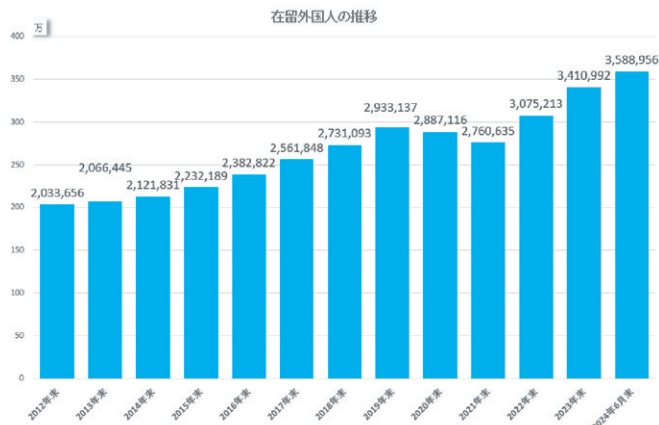
飛田氏：現状空室率が上昇しているので、住宅のストックは十分に足りています。しかし問題は募集から契約までのプロセスがうまく機能していないことです。

外国人入居者のニーズはあり、空室もあるのに契約までが難しい…。どのような障壁があるのでしょうか？

飛田氏：やはりオーナー様の不安があります。外国人入居者が多いと他の日本人入居者が嫌がるのではないか、家賃の滞納などが発生するのではないか、うまくコミュニケーションが取れるのか、などの不安を持つオーナー様が多いのです。

そのような不安を取り除くことで外国人の入居をスムーズにすることですね。

飛田氏：当社ではまず入居者とのコミュニケーションを大切にしています。その上で外国人に日本での暮らしのマナーなどをしっかりと伝えることで、入居者、オーナー様、さらに管理業者も安心できる環境を提供しています。



外国人に部屋を貸したときのトラブル TOP5

- 30% ルール（日本の常識）を守らない
- 27% 言葉がわからないので、意思の疎通ができない
- 23% 近隣住人に迷惑をかける（不快感をあたえる）
- 14% 部屋を汚された
- 6% 家賃の滞納

GMO賃貸DX WEBメディア編集部独自調べ

特集：外国人入居者の管理を考える

外国人入居者とオーナー様、 双方の満足度を高めるサービスを

10年で大きく変わった市場

創業当時と現在ではオーナー様のご理解は深まる傾向にあるのでしょうか？

飛田氏：15年以上前、創業当時は外国人入居者をお断りするというオーナー様は多く、10件連絡して1件OKが出るかどうかという状況でした。やはり入居中のトラブルが心配。ゴミ出しの分別はできるのか、単身契約なのに何人も住んでしまったりするのではないか、契約内容を伝えられるか、などが課題になっていました。

その課題を一つ一つクリアしていったということでしょうか？

飛田氏：その通りです。契約書も各言語で用意して、理解していただいたチェック表もつくる。日本の暮らし方のガイドブックやマナーを伝えることで、入居者が日本になじめるようなフォローもしていく。こういったことをバックアップすることで、オーナー様や管理業者に安心していただける環境をつくってきました。今ではお断りされるケースは稀になっています。

ブリッジライフがお届けするサービス

具体的にどのようなサービスを用意されているのでしょうか？

飛田氏：現在では賃貸管理や仲介をするだけでなく、外国人入居者と日本の暮らしの架け橋になるような、多岐にわたるサービスを提供しています。外国人が日本で新生活をスタートするための、入国時の行政手続きから、社宅、留学生寮などに入居した方へのサポート、家具・家電のレンタルサービス、そして多言語コールセンターを運営しています。

もはや管理業者を超えた企業になっているんですね。

飛田氏：ブリッジライフが目指すのは、当社が「日本と外国人の架け橋」になること。「違い」を受け入れ、すべての人がそれぞれの個性を発揮して活躍できる社会の実現を目指すことが私たちのミッションです。その上で、外国人入居者と、オーナー様の満足を作り出していくことを大切に考えてサービスを提供しています。





ブリッジライフが外国人の生活をサポート

特に大切な24時間コールセンター

様々なサービスの中でも外国人入居者向けのコールセンターが評価が高いようですが、どのような特徴があるのでしょうか？

飛田氏：8言語対応で24時間コールセンターサービスを提供しています。外国人入居者からの相談はもちろん、契約内容や生活ルールの説明など、管理業者と入居者、双方向でのコミュニケーションを行います。もちろん電話だけではなくメールやチャットなどでも会話することが可能です。

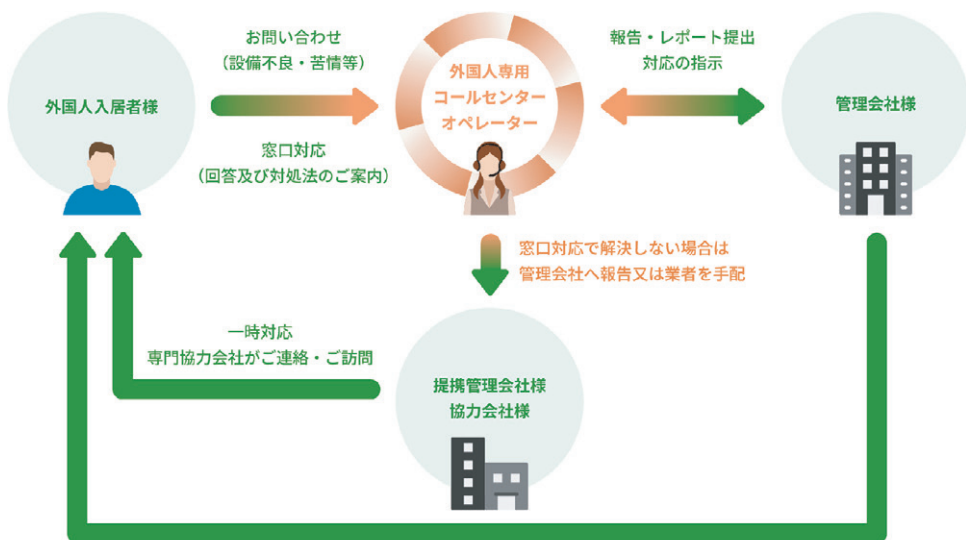
管理業者によっては通訳会社と契約してコミュニケーションを行う場合もあるようですが、当社のコールセンターは、賃貸住宅契約などに関しても熟知しているオペレーターが対応することが大きな特徴と言えます。例えば入居時に重要事項説明のサポートや原状回復費用の説明など専門的なことまで、様々な言語で説明できることが特徴です。

オーナー様と管理業者にアドバイスは？

これから外国人入居者を迎え入れたいオーナー様や管理業者に何かアドバイスはありますか？

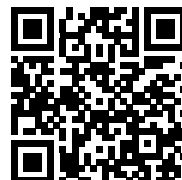
飛田氏：まずは文化の違いがあることをご理解いただきたいと思います。そのギャップを埋めることができれば、外国人入居者だからと、必要以上に不安になる必要はありません。もちろん入居者にも日本ならではのマナーなどをご理解いただく必要がありますから、当社が責任をもって伝えます。日本のマナーなどの資料も各言語で用意して、入居者にお渡ししています。

人口減少中の日本では、必ず外国人労働者の力が必要で、様々な国の人が暮らすことは当たり前の時代です。これからの賃貸経営や、賃貸管理ビジネスの大きなポイントになると思います。ぜひ当社のシステムなどを活用していただき、国際的な賃貸経営を行っていただきたいと思います。



入居者様へ直接連絡される場合、三社間通話も可能です。

今回取材した
ブリッジライフの
ホームページは
こちらから



法律相談

外国人入居者の 契約について



法人と賃貸借契約を進めていましたが、最終段階で入居者が外国籍だとわかり家主から断って欲しいと言われました。法律上問題はないのでしょうか？

1 賃貸借契約においても、契約の入口段階、すなわち契約をするか否かに関しては、契約自由の原則が働きます。しかし、国籍差別や民族差別などの入居希望者の人権にかかわる理由による契約拒否は、公序良俗に反するものとして認められません。また、設問のように、当事者間において契約締結の準備が進捗し、相手方において契約の成立が確実なものと期待するに至った場合には、その一方当事者は相手方の期待を侵害しないよう誠実に契約の成立に努めるべき信義則上の義務が生じ、正当な理由なく契約の成立を妨げる行為をして交渉の相手方に損害を生じさせた場合には、不法行為が成立します(契約締結上の過失)。

裁判例にも、契約締結交渉が進んだ段階で、入居申込者が外国人であることを理由に入居を拒否した貸主について、これは正当な理由なく契約の成立を妨げる行為であり、交渉の相手方に損害を生じさせた場合に該当するとして、契約締結上の過失(不法行為)に基づく損害賠償責任を認めたものがあります(大阪地裁平成5年6月18日判決)。

設問は、借主が法人であり、実際の入居者が外国籍であるというケースですが、物件の利用者が外国籍であるという点に着目しての取扱いであることには変わりないことから、契約拒否の正当な理由には当たらず、家主の不法行為に該当すると考えられます。家主に対しては、他に契約をしないことが正当と評価される理由(家賃の支払い能力の欠如が直前になって判明したなど)がない限り、契約拒否はできないことを説明し、理解を求めることになりましょう。

2 ただし、実際の入居者が外国人であるときは、日本人との生活習慣等の相違により、集合住宅の他の入居者が迷惑と感じられる行為や、建物の維持保全等に影響が生じる行為がなされる可能性も考えられます。そこで、入居者が実際に当該行為をした場合にはその点を捉えて契約上の取扱いが可能になるよう、禁止制限行為に具体的に規定するなど賃貸借契約の中で明確にしておくことが考えられます(なおこれは、借主が外国人である場合のみに当てはまるわけではないので、一般的な契約書式に採用しておくとい良いでしょう)。設問のケースでは契約の当事者(借主)は法人ですが、実際の入居者は、借主の履行補助者として、その者の契約違反行為等は借主である法人の債務不履行と評価されます。また、この点を踏まえ借主である法人に対しては、契約等で定めている物件の利用方法等を入居者に遵守させるよう義務付ける(契約書中にその点も明記しておく)ことも考えられるでしょう。

3 ただ設問のように、法人が借主となり外国人が入居者となるようなケースでは、借主である法人が日本に拠点を有し信用力がある者であれば、家賃の支払いの継続などの懸念は生ぜず、かつ、賃貸借契約上生じうる諸問題につき当該法人に対処を求めることが可能である点で、外国人が直接借主となる場合よりも、賃貸不動産経営や管理の観点からの安全性は高いものと思われます。

管理業者としては、家主に対し、このような契約を締結することのメリットも指摘して、空室対策を視野に入れた賃貸不動産経営上の対応を助言するとともに、適切な賃貸借関係が継続できるように、上記2で述べたような賃貸借契約上の措置等を講じることも考えられるところです。



回答者 佐藤貴美(さとう・たかよし)

佐藤貴美法律事務所 全宅管理顧問弁護士。
賃貸管理、マンション管理などを中心に活動している。主な著書は、『基礎からわかる賃貸住宅の管理』(関住宅新報)、『実践! 賃貸不動産管理』(関大成出版社・共著)など。



不動産の専門知識×8ヶ国語対応で
外国人への「伝わらない」を解決する

外国人コール24では、ブリッジライフが管理業者様と外国人入居者様との間に入って通訳・翻訳を行いながら、住居に関するさまざまなお問い合わせやトラブルのご対応をいたします。

居室の設備故障などのお困りごとから日常トラブル、更新・解約手続きまで不動産賃貸管理業務を幅広くカバーできます。

緊急駆け付けだけでなく、住まいに関するあらゆる問い合わせに24時間対応！

入居者様からの連絡は24時間365日、コールセンターで一括対応。さらには、水漏れや鍵紛失等の緊急駆け付けの手配だけではなく、騒音やゴミ出し、多人数同居などといったソフトクレーム、賃貸借契約更新・解約等の専門的な問合せにも柔軟に、スピーディーに対応いたします。

入居者様へ直接連絡も！複数のコンタクト方法や二者・三者間通訳で早期解決

オーナー様や管理業者様から要請があれば入居者様へ直接連絡するのも大きな特長の1つ。電話・メール・SNS等、複数の手段でスムーズにコンタクトし、その内容や対応結果はWEBでリアルタイム共有、報告書にも反映いたします。なかなか解決しない場合は、管理業者様も入って三者間の同時通訳も可能です。

管理業者様のメリット



24時間365日対応

トラブル、クレーム、問合せなど幅広い案件に迅速に対応

営業活動に注力

クレーム対応時間軽減によりオーナー様開拓に専念できる

法人等との関係強化

法人・学校関係との将来的なライン強化が図れる

オーナー様のメリット



物件価値の向上

緊急トラブル時の管理体制の強化で、物件競争力アップ

賃貸経営の安定化

満足度向上により、解約の抑制・長期入居に直結

経営者の負担軽減

入居者様のさまざまなトラブルをオーナー様に代わり対応

詳しい情報は



BRIDGE LIFE

外国人総合生活サポート企業「ブリッジライフ」


お問い合わせはお気軽に

株式会社ブリッジライフ

TEL.050-2018-7862

詳しくは
ホームページへ





賃貸管理に 関する法制度

賃貸住宅に 関わる 建築基準法改正

2025年4月、建築基準法改正が 賃貸経営に与える影響は？

改正建築基準法のポイント

2025年4月に建築基準法が改正されました。今回の改正の主な目的は、建築物の省エネ性能向上の推進。この改正の中で、特に賃貸オーナー様にも影響があると思われる項目について解説をします。2023年から2024年にかけて施行済みの内容もありますので確認しておきましょう。

2025年の建築基準法改正の目的は、2050年カーボンニュートラルの実現のために、国内のエネルギー消費の約3割を占める建築分野での省エネ対策を推進することです。同時期に制定された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（改正建築物省エネ法）」とともに大きな役割があります。

主な改正ポイントは以下の通り。

1. 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し
2. 既存建築物の省エネ化に伴う高さ制限・建蔽率・容積率の緩和
3. 既存の建築ストックの長寿命化のための改正

以上の3つですが2と3に関してはすでに2023年から2024年にかけて施行済みとなっています。

1. 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し

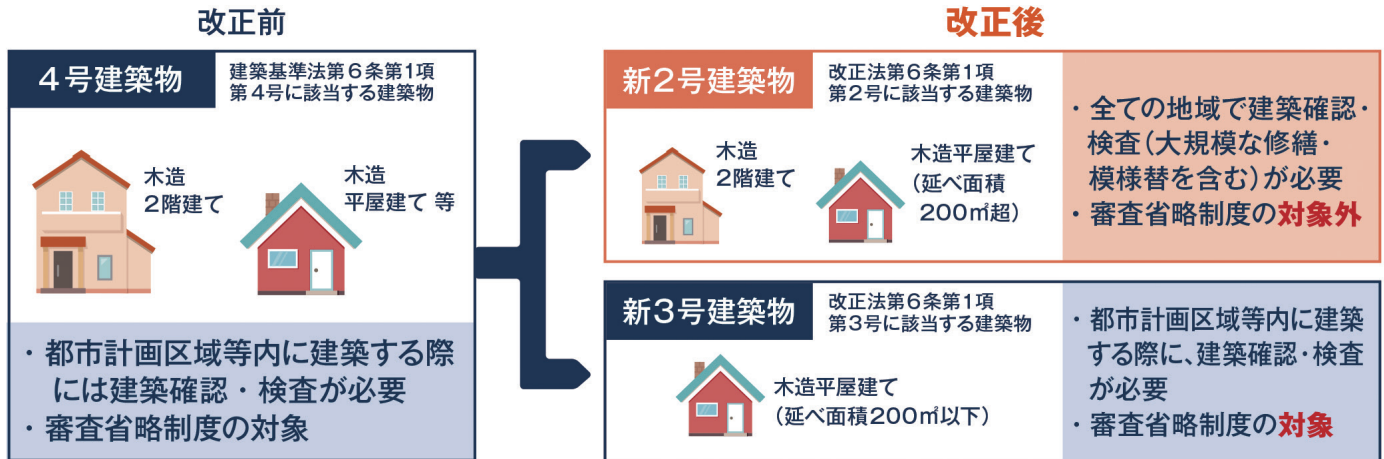
改正前の建築基準法では、一定の小規模な建物については、建築士による建築確認の手続き上、「構造関係規定等の審査（以下、安全性審査）」を省略することができる「4号特例」がありました。4号特例の対象となる「4号建築物」は、木造の場合、2階建てかつ延べ面積500㎡以下の建物です。

建築基準法改正後は、この4号特例が縮小され、安全性審査を省略できる木造建物は、平屋建てかつ延べ面積200㎡以下に限られることになります（右上の図を参照）。

アパートやマンションはもともと特例の対象外ですが、2階建ての戸建て賃貸住宅などの貸家やテラスハウスなどのいわゆる長屋住宅、また平屋でも延べ面積が200㎡を超える貸家を新築する場合は改正の対象となります。これらの建物は、安全性審査が省略できなくなるため、提出資料の作成や提出の費用が建築コストに反映されコストアップにつながる可能性があります。また申請の期間も長くなるため、全体の工期が伸びる可能性もあります。

さらに気をつけたいのは、この規定は、大規模なリフォームにも適用されることです。たとえば、2階建ての戸建て貸家やテラスハウスなどについて、いわゆるフルリフォームやスケルトンリフォームを行なう場合には、手続きが増えます。

「建築確認・検査」「審査省略制度」の対象範囲の変更



2.既存建築物の省エネ化に伴う 高さ制限・建蔽率・容積率の緩和

今回の改正により、緩和される基準もありました。

1つ目は**建物の省エネ化に伴う高さ制限の緩和**(施行済み)です。第一種低層住居専用地域などでは、建物の最高の高さが10mまたは12m以下に決められていますが、省エネ改修のために屋根の断熱工事を行ったり、屋上に太陽光パネルや省エネ設備を設置することにより高さ制限を超えてしまう問題がありました。改正後は、高さ制限を超えることが建物の構造上やむを得ない場合には、周辺の環境を害さないことを条件に、高さの制限を超えることを認めるという特例許可制度が創設されます。

もう一つが**建物の省エネ化に伴う建蔽率や容積率の緩和**(施行済み)です。外断熱改修を行うと外壁が厚くなり建築面積や延べ面積が増加します。また日よけの庇を取り付けることにより、その一部が建築面積に含まれてしまうケースもあり、容積率や建蔽率を超えてしまう改修工事ができませんでした。改正により建蔽率や容積率の制限を超えることが建物の構造上やむを得ない場合には、超過を認めるという特例許可制度が設けられ、省エネ改修工事が行いやすくなります。

さらに**機械室などの容積率不算入のための認定制度**(施行済

み)です。省エネ性能向上のために高効率給湯設備の機械室などを設ける場合、特定行政庁が機械室の面積を容積率の対象としないという認定ができるようになります。

3.既存の建築ストックの長寿命化のための改正

ひとつは**住宅の採光規定の見直し**(施行済み)です。住宅の居室には、窓などの開口部から一定の光を採り入れなければならないという基準があります。具体的には、各居室の面積の7分の1以上の有効な開口部の面積が必要とされています。この規定があるために、採光規定がないホテルや事務所を賃貸住宅に転用したくても、採光規定に抵触するケースがありました。改正により住宅の居室に必要な開口部の面積を一定条件のもとで10分の1まで緩和。既存の建物を新しいニーズに応じて再活用しやすくなり、建物の長寿命化が期待できるようになります。

さらに**既存不適格の建物の増築などの合理化**(施行済み)では、既存不適格の建物を増築する場合、増築する部分だけではなく建物全体を現行の基準に合致させる必要がありました。しかし、改正後は、建物の長寿化、省エネ化などに伴う増築を行う場合は、増築部分のみ現行の基準に合わせればよくなり、コストが大幅に低くなるため、増築が行いやすくなり、増築部分は快適で環境にもやさしい建物になります。

賃貸管理業 の人材育成

第8回



賃貸不動産 経営管理士 受験案内

改めて賃貸不動産経営管理士の重要性について 確認しておきましょう。

賃貸不動産経営管理士の重要性

全宅協会員の皆様はすでにご存知の方が多いと思いますが、改めて賃貸不動産経営管理士資格の紹介をいたします。

平成19年よりスタートした賃貸不動産経営管理士は、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」において、賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられている「業務管理者」の要件とされた国家資格です。

賃貸住宅管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家としてその能力を発揮し、賃貸不動産の管理を適切に行うことを通じて、賃貸不動産所有者の資産の有効活用、不動産に居住し利用する賃借人等の安全・安心を確保するといった非常に重要な役割を担っています。

登録者数は88,740名（令和7年4月時点）となっており、その重要性が注目されている資格です。

不動産にまつわる国家資格としては、宅地建物取引士（宅建士）がありますが、宅建士は、入居者の募集や賃貸借契約締結を始めとする、賃貸住宅の入居前に必要な業務が主です。

賃貸不動産経営管理士は、実際に入居した後に必要となる設備の維持管理や住民間のトラブル対応なども担います。入居者が賃貸住宅を安心して利用できるようにサポートするのはもちろん、賃貸物件のオーナー様が資産を有効に活用するバックアップなどの役割を果たしています。

賃貸物件のオーナー様に対して、入居者募集から入居後の対応、退去時の原状回復、敷金の返還、賃貸住宅経営における改善の提案や長期修繕計画の策定実施など、オーナー様の財産である賃貸不動産管理のすべてを行います。単に物件管理だけではなく、経営へのバックアップができる資格です。

	賃貸不動産経営管理士	宅建士
業務範囲	管理業 入居後のトラブル対応や設備故障対応、退去時の原状回復など	宅地建物取引業（宅建業） 入居者の募集、広告、賃貸借契約締結など
必置義務	あり 国土交通大臣の登録を受けた賃貸住宅管理業者は、その事務所ごとに1名以上の業務管理者の設置が必要 ※賃貸不動産経営管理士は、業務管理者となるための要件の1つに定められている	あり 事務所ごとに業務に従事する人数の5分の1以上の人数を設置



賃貸住宅経営のアドバイザーとしてもぜひ所持しておきたい資格

令和7年試験日が11月16日に予定されています

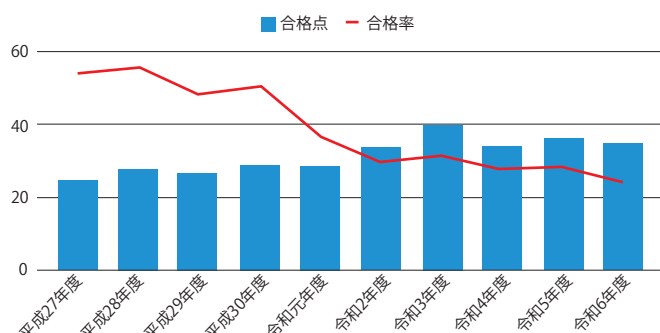
賃貸不動産経営管理士の試験は年に1回となっており、スムーズな資格取得のためには、早めに計画を立て学習をする必要があります。

合格率に関しては、過去の推移を見ると、多少の波はありますが、合格率が下がる傾向があることがわかります。つまり難易度が上がっていることがわかります。特に令和6年は過去6年間で最も低い合格率で、過去最高の難易度となりました。

年1回の試験ですから、早急に資格が欲しい場合などは、しっかりと計画のもと学習する必要があるでしょう。

過去の賃貸不動産経営管理士試験における合格点と合格率推移は、以下のとおりです。

■合格点と合格率



令和7年度 賃貸不動産経営管理士講習(試験の一部免除)

賃貸不動産経営管理士の受験をよりスムーズなものにするために、全宅管理では賃貸不動産経営管理士講習(試験の一部免除)を行なっています。

この賃貸不動産経営管理士講習(試験の一部免除)は、賃貸不動産管理業務に必要な専門知識の習得と実務を遂行する能力を高め、賃貸不動産管理業の適正化及び資質向上を図るための講習です。

(一社)賃貸不動産経営管理士協議会の指定を受けた実施団体が、一定の指針に則った学習過程(講習)を行います。同講習を修了することによって賃貸不動産経営管理士試験において、修了年度とその翌年度の試験50問のうち5問が免除されますので、解答に時間的な余裕が生まれます。

5問免除の講習を受けた受験者は、一般の受験者より合格率も高くなっています。令和6年の合格率で比べると、一般受験者の合格率が20.6%に対して、講習を受けた受験者の合格率は29.7%で9.1%もアップしています。

令和7年度講習の実施は7月～9月を予定しており、申し込み開始は5月を予定しております。全宅管理のホームページにてご案内いたします。

令和7年度 賃貸不動産経営管理士試験日程(国土交通大臣登録試験)

試験日時: 令和7年11月16日(日) 13:00～15:00

受験申込期間: 令和7年8月1日(金)～令和7年9月25日(木) 願書請求期間: 令和7年9月18日(木) PM12:00まで

詳しくはHPで



information 協会インフォメーション

information.1

第5回理事会が開催されました

去る令和7年3月25日(火)、本会の第5回理事会を開催いたしました。

議事では、「令和7年度の入会促進策及び入会特典に関する件」「令和7年度事業計画案・収支予算案に関する件」について審議が行われ、承認されましたことをご報告いたします。

上記議案の決議により、令和6年度の入会促進策が令和7年6月30日までに延長され、令和7年度入会促進策として令和7年7月1日より、「宅建協会新規入会会員応援プロジェクト」及び「全宅管理サポーター制度」を利用して本会に入会した会員の令和7年度年会費が免除されることとなります。



理事会にて挨拶をする佐々木会長

information. 2

支部活動報告

本会では事業を円滑に推進することを主たる目的として、各都道府県協会協力のもと、支部を設置しております。

各支部において、会員等を対象として賃貸不動産管理に係る実務に即した、業務の円滑化に繋

がる各種テーマによる研修会が行われ、出席者は会場及びwebで参加し、盛会のうちに終了いたしましたことをご報告いたします。

各地の研修内容は以下のとおりです。



栃木県支部研修会の様子



山口県支部グループディスカッションの様子

支部	日 程	主な研修内容
長野県	1月15日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等に係る媒介報酬について 講師：長野県建設部 ・高齢者との不動産取引基礎知識他 講師：不動産鑑定士
神奈川県	1月20日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・創案作成に関わったものが語る本来の目的と方向性 ～聞いておくと必ず仕事に役立つことばかり～ ・原状回復のガイドライン ・IT 重説 ・宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン ・居住サポート住宅 ・管理業法とサブリース規制法 ・極度額の根保証と賃料減額請求権（民法） 講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則
愛媛県	1月20日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・お客様への誠意ある初期対応からはじめる苦情対策 講師：(株)エンゴシステム 代表 援川聡 氏
栃木県	1月21日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・原状回復と退去立会い・物件の一部滅失等と賃料減額に係る留意点 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏 ・ディスカッション
新潟県	1月22日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸管理に係るトラブル対応事例 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏
京都府	1月24日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・今更聞けない賃貸管理のいろは そしてこれから求められる管理業務 講師：(株)アートアベニュー 藤澤 氏
愛知県	1月27日(月)	※設立 10 周年記念講演会 <ul style="list-style-type: none"> ・能登半島地震で学んだ教訓 講師：(公社)石川県宅地建物取引業協会 会長 小間井隆幸 氏
山口県	1月28日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・グループディスカッション 講師：弁護士法人清水法律事務所 弁護士 清水茂美 氏
東京都	2月3日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・貸主の高齢化等に伴う対応 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏
佐賀県	2月10日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者トラブル解決法！ 講師：ことぶき法律事務所 弁護士 塚本智康 氏
広島県	2月13日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・時代の変化に対応しながら地域No1 ブランドを目指す取り組み 講師：全宅管理 業務企画委員長 佐伯大地
沖縄県	2月18日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者のための賃貸トラブル解決法（一般トラブル編） 講師：立川・及川・野竹法律事務所 弁護士 立川正雄 氏
富山県	2月19日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・2025 年の賃貸管理業はここが変わる ～ after コロナの賃貸管理の時流予測～ 講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則
山形県	2月21日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・人の死の告知に関するガイドラインについての解説 ・迷惑行為等の入居者間トラブルへの対応 ・定期借家契約のポイント（普通借家契約・定期借家契約とは） 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏
宮崎県	2月25日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸管理業務でのトラブルや留意点について 講師：弁護士法人みなみ総合法律事務所 弁護士 濱田諭 氏 ・質疑応答及び意見交換 ～賃貸管理業の問題点などについて～
岡山県	2月28日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・こまったらすぐ相談 賃貸トラブルQ & A 講師：新堂・松村法律事務所 弁護士 北村由妃 氏
兵庫県	3月14日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢借主との賃貸借契約について 一死後事務委任契約・任意後見人等 講師：中小企業診断士 荒武貞雄 氏

「ハラスメント対策ロゴ」データを作成しました！

全宅管理では、近年社会的な問題となっている顧客等からの著しい迷惑行為（いわゆるカスタマーハラスメント）への防止対策に取り組んでいます。

その一環として、国土交通省と連携の上、カスタマーハラスメントのみならず、あらゆるハラスメントに対応できる、全宅管理オリジナル（会員限定）の「ハラスメント対策ロゴ」データを作成しました。

自由に使える「ハラスメント対策ロゴ」データ

4種類のデザインを縦・横版で8つのデータを用意しており、利用される各社がダウンロードし、それぞれの取り組み・姿勢を自由に入力できる仕様となっております。

※データ中央部の四角内に各社での取り組み・姿勢を自由に入力できます。

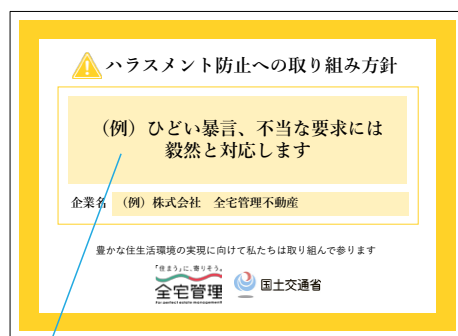
（例）

- ・ひどい暴言・暴力、不当な要求には毅然と対応します
- ・過度な時間的拘束はお断りします
- ・ハラスメントから従業員を守ります
- ・相談しやすい職場環境をつくります
- ・SNS等での誹謗中傷（及び無断撮影・録音）は許しません

ハラスメント対策チラシ及び動画も公開中！

厚生労働省作成のデータを活用し、令和5年12月に会員の皆様が店舗で利用できる対策チラシを作成した他、インターネットセミナーにおいても本会顧問弁護士の解説による「賃貸不動産管理業務上のトラブル対応3」の中でカスハラ対策の動画を公開しております。

本会スローガン『「住まう」に寄りそう。』の下、賃貸管理業界を挙げてロゴに記載の通り、「豊かな住環境の充実に向けて私たちは取り組み、悪質なハラスメントを断固拒否します」。



会員限定の対策ロゴ、チラシはQRからダウンロードできます。



<https://chinkan.jp/member-page/support/kasuhara>

インターネットセミナーはQRから閲覧できます。



<https://chinkan.jp/member-page/edification/training>