

ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える
全宅管理

2026
冬号
VOL.54



卷頭特集

入退去時の業務効率化 ～原状回復 & 修繕のポイント～

手間も時間もかかる入退去時の業務を、
より効率的に進めるためのノウハウ

賃貸管理に関する法制度
原状回復の基本知識

女性目線の賃貸管理
今注目される DIY 賃貸住宅

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
入居者の過失で原状回復費が多くなった場合

「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 2026 winter VOL.54



INDEX

3p	新年のご挨拶 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 会長 佐々木 正勝	9p	What's 全宅管理 全宅管理の会員向けサービスをご紹介 第28回：住宅設備機器&原状回復費用保証
	不動産関連トピックス 3省合同で省エネ住宅の新築・リフォーム支援 不動産事業者の5割が「本人確認」のセキュリティに不安	10p	賃貸管理に関する法制度 原状回復の基本知識
4p	特集 入退去時の業務効率化 ～原状回復 & 修繕のポイント～ 手間も時間もかかる入退去時の業務を、 より効率的に進めるためのノウハウ	12p	女性目線の賃貸管理 今注目される DIY 賃貸住宅
8p	法律相談 知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A 入居者の過失で原状回復費が多くなった場合	14p	協会インフォメーション 01 第2回理事会が開催されました 02 賃貸住宅管理・仲介EXPO 2025 関西展にて吉田理事が講演! 03 支部 活動報告

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。

3省合同で省エネ住宅の新築・リフォーム支援

国土交通省および経済産業省、環境省は11月28日、2025年度補正予算案が閣議決定したことを受け、「みらいエコ住宅2026事業」の創設を発表。3省がそれぞれ、高断熱窓の設置（環境省、予算規模1,125億円）、高効率給湯器の設置（経済産業省、同：570億

円）、既存賃貸集合住宅へのエコジョーズ等取り替え（同、同：35億円）、開口部・躯体等の省エネ改修工事（国土交通省、同：300億円）といった補助制度を実施。ワンストップで利用可能にするなど、省庁横断的な支援を行なう。補助額は上限100万円。



新年のご挨拶

『「住もう」に、寄りそう。』を目指して

一般社団法人
全国賃貸不動産管理業協会
会長 佐々木正勝

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

会員各位におかれましてはお健やかに新年をお迎えのことと大慶に存じます。

昨年は、関係各位におかれましては全宅管理の各種事業に深いご理解とご協力をいただき、円滑な組織運営ができましたことに衷心より感謝申し上げます。

会員支援の取り組みとして、本会会員と賃貸不動産経営管理士を対象とした、オンライン配信形式によるセミナー「賃貸管理サミット2025」を、9月22日から毎週1回(計5回)開催いたしました。全国から約800名の申込みがあり、「賃貸住宅管理業法」「DX」「SNS」「外国人入居者対応」「セキュリティ対策」を取り上げた講演内容に高い評価をいただきました。

また、賃貸管理業界でのハラスメント行為の抑止を目的として、国土交通省と連携の上、「ハラスメント対策ロゴ」データを作成し、本会ホームページの「カスタマーハラスメント対策ページ」で、対策チラシと合わせてダウンロードできるよう対応いたしました。こうした取り組みが、(株)全国賃貸住宅新聞社「賃貸トレンド

ニュース」の「従業員をどう守る? 管理会社のカスハラ対応」(6月26日配信)をはじめとした、複数のメディアで紹介されております。

賃貸不動産管理業の適正化に向けた取り組みとして、国土交通省が9月に発足した「賃貸住宅管理業のあり方の検討に係る有識者会議」に出席し意見具申を行っており、3月には報告書が取りまとめられることとなっております。

私たちのスローガン『「住もう」に、寄りそう。』を会員の皆様とともに実践してきた成果として、会員数は年々増加し、12月時点で6950社を超えております。

そのような中、昨年は熊本県支部が設立し、岩手県支部の設置も承認され、来年度以降に全国42支部体制となります。今後も強靭な組織の確立に向けた事業展開を図るとともに、更なる賃貸不動産管理業の適正化に向け、全宅連と連携の上、国土交通省等関係機関とも協議を重ねてまいります。

最後に皆様方の益々のご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

不動産事業者の5割が「本人確認」のセキュリティに不安

イタンジ(株)は12月4日、顧客である不動産管理会社を対象に実施した「不動産賃貸業務における本人確認・電子化対応」についてのアンケート調査の結果を発表した。過去に「不正申込」や「なりすまし」等のトラブルを経験した(実際にトラブルが発生)が12.9%、経験した(未然に防ぐことができた)が7.1%。合わせて20%、5人に1人がトラ

ブルに遭遇した経験があることが分かった。負担に感じている本人確認業務は「書類のチェックや不備確認」が48.2%。また、「入居希望者との郵送・再提出対応」(37.6%)が2番目に高くなり、手作業が発生するものに対して負担を感じていることが分かった。

特集

入退去時の業務効率化 ～原状回復＆修繕のポイント～

入退去時に行う原状回復のための様々な業務は、管理業者にとって大きな負担です。そこで、原状回復に関する業務の効率化を推進する企業のトップに、お話をうかがいました。

原状回復費用

なぜ原状回復に特化したサービスを?

原状回復に関する業務は、管理業者にとって大きな負担です。ルールや法律も時代に合わせて変化し、対応するためのノウハウも必要になります。そんな原状回復の業務を大きく改善するクラウドシステムを提供している、REMODELA(リモデラ)株式会社の代表取締役、福本拓磨氏にお話を伺いました。

福本 拓磨 氏 Fukumoto Takuma



REMODELA株式会社代表取締役。
大学卒業後、ベイカレントコンサルティングに入社。2013年に会社を創業し、不動産や建設業をはじめます。
海外のスタートアップから刺激を受け、2020年よりリモデラをスタートさせた。

まずこのサービスを始めた理由をお聞かせください。

福本氏：もともと大学を卒業してIT関連の仕事に従事していました。2013年に不動産会社を設立し、不動産の仲介と売買、管理を行っていました。その際に、原状回復の業務が大きな負担で、これをなんとか業務改善できないかと考えたのがきっかけです。

当時の不動産業界は、IT化が進んでいない状態だったのではないかでしょうか？

福本氏：基本的に業務のツールは、電話とFAXが主流でした。入居者から退去の連絡が来ると、書類をつくり、引越しの当日に現地まで行って、部屋の確認をする。その上で内装業者などと打ち合わせて修繕費の見積もりをつくり、オーナー様と入居者の負担割合を決めて、精算を行う。そして内装業者と工事の日程や作業などの打ち合わせをする。そのほとんどの工程が電話とFAXで、本当に大変でした。



退去立会いの室内チェックには時間と手間がかかっていた

現在はさらに大変な状況に

業務のIT化で、現在の状況は改善しているのでは?

福本氏:さすがに電話とFAXという時代から、メールなどに移行していますが、基本的に業務内容は変わっていない状況です。業界全般的に人手不足が深刻ですし、入退去が多くなる繁忙期に、退去する部屋に行って部屋の傷などを確認する業務は大きな負担のままであります。また、以前は部屋の確認を内装業者などが請け負うことも多かったのですが、こちらも人手不足で対応しきれないケースも出てきています。また、引っ越し業者も人手不足で、引越しの時間が事前に決まっておらず、いつ部屋の確認ができるかもはっきりしないことが多く、管理業者が現地に行ってはみたものの、まだ引っ越しが終わっておらず、また出直すなどの手間も発生しています。

原状回復の負担のルールも変化しています

原状回復のルールも常に変化し、現場での対応も大変になっていますね。

福本氏:SNSなどの普及で入居者が持っている情報が多くなり、権利意識が高まっている状況です。入居者は原状回復ガイドラインなどをよく読んでおり、現在はさらにAIに質問すると答えてくれる状況です。一方でオーナー様は昔ながらの感覚で修繕などの負担を考えているので、管理業者が板挟みになってしまうことも少なくありません。

以前はどちらかというと貸す側のほうが有利で、過剰な請求があったというケースが消費生活センターなどに相談されていることが多かったのですが、現在は入居者の方が強くなっているように感じます。

業務を改善するポイントは

そのような状況で、どのようなシステムが業務効率を改善できるのでしょうか?

福本氏:一般的なIT化やDX化というのは、今まで紙で行なっていたものを、データ化して効率を上げようというものです、私たちは業務そのものをAI化することなどで効率をあげようと考えました。例えば、従来なら原状回復ガイドラインを参考にして負担割合などを決めていましたが、ガイドライン内容の認識相違から、現場判断、担当者のノウハウや感覚で決めていたこともあります。その結果、入居者からのクレームにつながり、またその対応で時間と手間がかかってしまいます。いわゆる業務の「属人化」ではなく、きちんとシステム化することで、誰でも正確な業務ができるようにすることが必要です。

リモデラのシステムではスマホで室内を撮影するだけで、修繕箇所とその見積もりまで簡単に作成してくれるんですね。

福本氏:今、最も負担になるのは「スタッフ」の時間を取られてしまうことです。退去立会いにかかる時間は、行き帰りの移動時間まで含めて3時間以上になります。しかも、ほとんどの引っ越しが土日などの週末に重なってしまうのです。私たちリモデラのシステムの大きなポイントは、入居者が室内を撮影することで、部屋の汚れや傷をAIが判定して負担割合まで出すことがあります。スタッフが現地に行く必要もありません。さらにそこから、内装業者との取引まで一元化できるシステムになっています。使っていただいた管理業者の評価も非常に高く、90%以上からコスト削減が期待できるとの評価を得ています。

特集：入退去時の業務効率化～原状回復＆修繕のポイント～

不動産管理業者向け業務支援サービス 「リモデラ」ができること

入居時から退去、修繕まで一元化

不動産管理業者向け業務支援サービス「リモデラ」の内容について解説していただけますか。

福本氏：煩雑な業務を担う不動産管理業者のために作られた、業務効率化＆コスト削減を支援するサービスです。

入居時のチェックシートから、AIによる退去立会、さらに工事業者の一元管理まで、退去立会から原状回復工事、入居時のチェックまでを一括で管理できます。

また、入居者にとってもAIによる原状回復の査定で、安心感を与えることができます。

リモデラは大きく3つのサービスで構成されています。

1.入居時チェックシート

2.AI退去立会

3.工事一元管理

入居時チェックシート

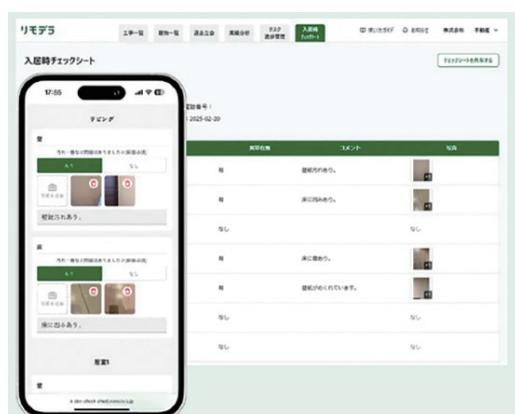
入居時チェックシートはどのようなものなのでしょうか？

福本氏：入居時に、初めから付いている汚れや傷などを正確に確認します。一般的には紙のフォーマットなどに、メモをする程度なのですが、リモデラではスマホで正確に記入しています。これにより退去時によくある「初めから傷があった」「なかった」などというトラブルを防ぐことができます。基本的にもめた場合は、傷などの有無を証明するのは貸主側になります。この入居時の確認作業と記録は後々に非常に大切になるのですが、管理業者の多くは、意外とこの作業を怠っているケースがあるように思えます。リモデラのシステムは、スマホ

で簡単に記録できますから、記録漏れも少なくなります。

一般的な入居時チェックはどのように行われているのですか？

福本氏：入居者に書面のチェックシートを渡し、それに入居者が記入するのが一般的です。それを郵送などで提出していくことが多いのですが、回収には時間がかかり、すべてを回収できるわけではありません。スマホで完結するリモデラの場合は、指定した必須項目は漏れなく報告され、気になる箇所も入居者がスマホで撮影・申告できるから安心です。郵送不要なので報告回収率もアップします。結果的に担当者の作業量を大幅に軽減します。

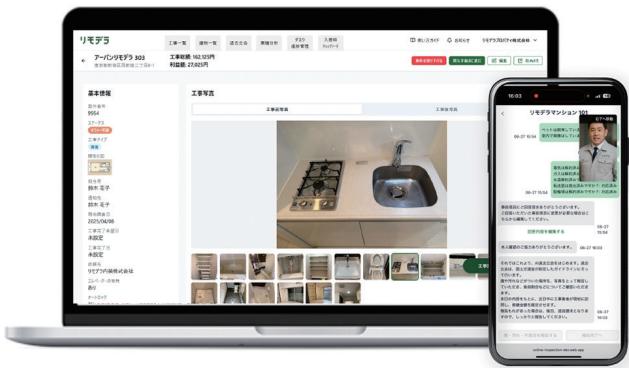


AI退去立会

退去時のチェックもスマホでできることがメリットですね。

AI退去立会なら対面対応が不要になります。入居者が退去時にスマホで撮影するだけで、AIが汚れや傷を確認するシステムです。一番の特徴は、汚れや傷を見逃さずにチェックできることです。入居時のチェックがきちんとできていれば、入居後に

リモデラ



付いたものかがわかりますし、その程度によって入居者とオーナー様のどちらが負担するのかも判断します。基本的に国土交通省の原状回復ガイドラインに準拠していますから、入居者のクレームも大きく減らすことができます。日程調整・移動・現地対応がすべてゼロになり、1件あたり約3時間かかっていた立会業務を“準備+請求書作成5分”へ短縮できます。

さらに原状回復ガイドラインに基づく費用をAIが自動算出。交渉力や専門知識に頼らず、誰に対しても一律で適正な請求が行えます。

入居者からのクレームが減るのは良いですね。

福本氏：従来の退去立会では、担当者の経験やノウハウに頼ることが多かったのですが、このシステムならAIによる判断で統一することができます。誰が行っても同じ結果が出ますし、AIによる判断ということで、入居者が納得しやすく、クレームになりにくいという結果も出ています。



工事一元管理

原状回復の煩雑なやりとりを一元管理できるのもリモデラの大きな特徴ですね。

福本氏：特徴の3つめが工事一元管理です。原状回復工事と入居中修繕の電話・メール・FAX・LINEで散在していたやり取りをリモデラに一本化し、進捗をリアルタイムで把握できま

す。すべての連絡チャネルを統合し、工事状況をダッシュボードで一目で確認できるので、担当交代時も情報が途切れません。見積もり提案からタスク進行、月次利益分析まで原状回復工事に関わるすべてをリモデラで一括管理できます。



効率化を行うことで時間を作り出す

人手不足が深刻になる不動産業界にとって、大変画期的なシステムですね。

福本氏：管理業者は非常に業務内容が多岐に渡っており、どうしても日々の業務に追われてしまう。しかし本当にやらなくてはならないことは、オーナー様への次の提案であったり、入居者の満足度を上げるための工夫だと思います。AIができることは作業を任せてしまい、新たな時間を生み出せることがこのシステムの大きなメリットだと思います。人にしかできないことをもっと行うためにも、リモデラのようなシステムを活用していただきたいです。

リモデラについて

詳しくはホームページで→



法律相談

入居者の過失で
原状回復費が
多くなった場合



ペット可賃貸住宅（木造）ですが、2年で退去する入居者の原状回復で、壁や床（フローリング）などの損傷がかなりひどく修繕や交換が必要になっています。預かっている2ヶ月分の敷金を大きくオーバーしてしまいます。どのように交渉すれば良いでしょうか。なお、賃貸借契約書には原状回復に係る特約はありません。

1.借主が賃貸借契約上負うべき債務については、敷金で担保されますが、敷金を充当しても債務の全額に満たない場合は、その不足額についても当然借主が別途支払い義務を負います。したがって、事例のケースで借主に不足額を請求するためには、「不当に高額の費用請求がなされた」などと言われないよう、壁や床の修理・交換費用が借主の原状回復義務の範疇に属し、敷金で相殺しても不足が生じることを、根拠をもって説明できるようにすることが大切です。

2.事例のケースでは、ペット飼育可の物件であることから、まずはペットの飼育によって生じた損傷は借主の原状回復義務に属しない「通常損耗」に当たるのではないか^{*1}が問題となります。

これに関しては、仮にペット飼育が可能であっても、飼育方法には一定のルールがあり、また、ペット飼育が可能であるからこそ、部屋の清掃等に特段の配慮が求められることを指摘することができます。

そして、「通常損耗」における「通常の使用」とは、特定の借主の個人的な使用態様を指すのではなく、一般の人が普通に使用する態様といった客観的なものが想定されます。ペットの飼育においても「ペットを飼育する一般の人が普通に使用する態様」を基準に、通常の使用であるか否かが判断されます。

そうすると、通常想定されるペット飼育のルールに反し、かつ、借主として通常期待される配慮も怠っていたことによる損傷は、「通常の使用を超える使用」または「善管注意義務違反」によるものと評価され、借主に原状回復義務があることになります。

3.次に、借主が当該損傷につき原状回復義務を負うとしても、原状回復ガイドラインに従えば、実際に借

主が負担すべき原状回復費用を算定するに当たっては、対象範囲や経過年数等を考慮しなければなりません。

まず、壁クロスについては、借主が破損等させた個所を含む一面分まではその張替え費用を借主負担としてもやむを得ないとしています。そして、クロスは耐用年数6年であり、事例のケースでは入居後2年が経過していることから、損傷が生じた壁面（複数の面に損傷があるときはそのすべての面）のクロスの張替え費用に2/6を乗じた額が、借主負担となります。

次に、床（フローリング）については、部分補修ができるときは床全面の張替えによることがあります。この場合には建物の耐用年数をもとに経過年数を考慮することになります。木造の建物では耐用年数22年とされますので、床の全面張替え費用に2/22を乗じた額が、借主負担となります。

他に通常損耗等を超える損傷がないときは、これらの合算額が、原状回復ガイドラインに基づく借主が負担すべき原状回復費用ということになります。

4.事例のケースにおいて、借主に原状回復費用を請求するに当たっては、まずは上記2に従い借主には原状回復義務があることを理解してもらうことが先決です。そして、原状回復ガイドラインは民法を補充するものであり、裁判等でも有力な判断基準となっていることを説明し、上記3に従って算定された金額は、原状回復ガイドラインに従つたものであることを、ガイドライン等^{*2}を示しながら借主に納得してもらうようにします。そのうえで、敷金2か月分の相殺後の不足額は別途借主が支払う必要があることを指摘して、当該支払いを請求する、といった段取りで交渉を進めることになりましょう。

*1.原状回復ガイドラインでは、建物価値の減少にあたる損耗等を、経年劣化（自然損耗）、通常損耗、借主の故意・過失・善管注意義務違反による損耗に分類し、前二者については貸主の負担、最後の一つについては借主の負担としています。

*2.ガイドラインそのもののほか、国土交通省が令和5年に公表した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に関する参考資料（国土交通省HPに掲載）を使用することも考えられます。



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』（株）住宅新報）、『実践！賃貸不動産管理』（株）大成出版社・共著）など。

住宅設備機器＆原状回復費用保証

オーナーズ バリューサポート

全宅管理
団体制度

物件オーナー様を対象に、契約上で定められた住宅設備機器の自然故障修理を保証します。

また、オプションとして退去時原状回復費用保証もご用意しておりますので、住宅設備機器だけでなく退去時原状回復時に発生する費用の平準化を実現し、貸主の安定的な賃貸住宅経営をサポートします。

本来は、SOMPOワランティ株式会社が2,000戸以上を管理している管理会社のみに提供しているサービスですが、本会が取りまとめる事で2,000戸未満の管理戸数の会員様にも一定の条件のもとご利用できる制度を構築いたしました。

オーナーズバリューサポート制度の仕組み

管理委託契約を前提に管理会社様がオーナー様に対して住宅設備機器の自然故障および退去時原状回復を保証し、実際にかかった費用を業務委託契約に基づいてSOMPOワランティ株式会社が負担する制度です。管理会社様はオーナー様から保証料を受け取り、SOMPOワランティ株式会社に業務委託費を支払います。



■住宅設備機器保証制度の詳細

保証内容：自然故障／対象物件：管理会社様が管理する居住用賃貸物件（管理会社様が「管理委託契約」を有する物件で、専有部分に設置された住宅設備機器）、加入にあたって、1棟単位で全管理戸室（2戸以上）の加入が条件。

（例）1棟10室の物件のうち、5室を管理している場合は、管理している5室すべての加入が条件。

分譲賃貸、戸建賃貸は加入対象外。契約開始日より1か月間は免責期間となり、この間の故障は対象外。

対象機器：Standardプラン：システムキッチン、システムバス、トイレ、換気扇

Premiumプラン：Standardプランに+給湯器、エアコン、洗面化粧台、インテーホン

業務委託料：月額払い（金額の詳細はHPで）／支払い限度額：1故障あたり10万円（税別）／対象メーカー：管理会社様が普段利用されている修理可能なメーカー

■原状回復費用保証制度＜オプション＞

対象範囲：退去時に発生する物件のオーナー様の負担分／保証対象：入居者の退去時に発生するクロスの張替え、床の補修など原状回復に係る物件オーナー様の負担分の費用を保証。加入にあたって、1棟単位で全管理戸室（2戸以上）の加入が条件。分譲賃貸・戸建賃貸は加入対象外／保証条件：退去時の原状回復工事の際にご利用可能。契約開始日より3か月間は免責期間となり、この間の修繕は対象外。また、退去時の賃貸契約解約日から3か月間は保証休止期間。

業務委託料：月額払い（金額の詳細はHPで）

保証条件：Premiumプラン 50万円（税別）

Standardプラン 15万円（税別）

※本制度をご利用いただく場合は、国土交通省の賃貸住宅管理業者登録を完了している必要があります。

詳しくは全宅管理ホームページよりご確認ください





賃貸管理に 関する法制度

原状回復の 基本知識

原状回復ガイドラインに加え、2020年民法改正で
原状回復のルールが明確になりました

トラブルの原因として多い原状回復

賃貸住宅経営において最もトラブルになりやすいのが、退去時の敷金精算や原状回復費用です。国民生活センターに寄せられる原状回復・敷金に関する相談件数も、ここ数年高止まりしているのが現状です。

年度	2022	2023	2024	2025
相談件数*	12,885	13,273	13,277	1,641 (前年同期 1,740)

相談件数は2025年5月31日現在(消費生活センター等からの経由相談は含まれていません)
※ここでは「借家」「賃貸アパート」「賃貸マンション」「間借り」などを「賃貸住宅」としています。

そのような現状の中、民法改正と国土交通省の原状回復ガイドラインで明確化されました。

これまで「通常損耗」「経年劣化」といった概念は明確な法的基準がなく、裁判例や国土交通省のガイドラインに依存して

いました。そのため、オーナー様と入居者の間で請求額をめぐる争いが頻発していました。

2020年民法改正の再確認

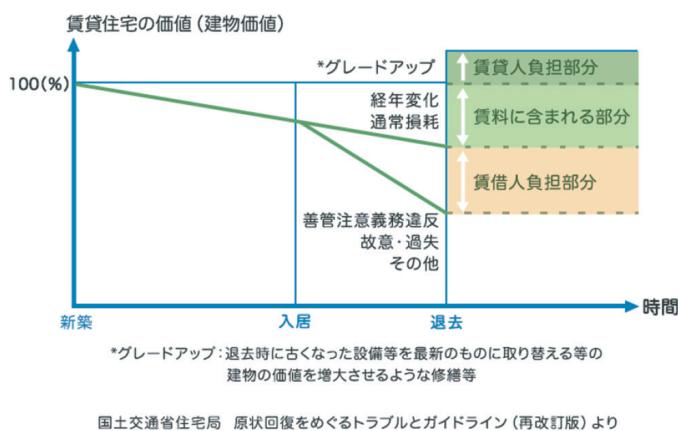
2020年4月1日に施行された改正民法では、賃借人が原状回復義務を負う範囲は、故意や不注意、または手入れ不足等で汚したり、壊したりした部分の修繕費用ということが明確化されました。特にタバコのヤニや臭い、ペットがつけた柱のキズ等は通常損耗・経年変化に当たらないとなっています。通常損耗や経年変化は、通常通りに部屋を使用していれば生じると考えられる劣化のことです。例えば日焼けしたクロスや畳、家具の設置跡がついた床やカーペットのへこみ、テレビや冷蔵庫等の後部壁面に発生した黒ずみ等があげられます。

	現在	改正
敷金	規定なし	➡ 契約終了時に原則として借主に返金
原状回復	国土交通省ガイドライン	➡ 経年変化の原状回復義務なし

通常使用は貸主負担

国土交通省のガイドラインでは、原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失・善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義し、原状回復は「賃借人が借りた当時の状態に戻すことではない」と明確に示されました。

さらに、「通常使用」という曖昧な表現に変わり、具体的な事例が区分され、賃貸人と賃借人の負担について下記のように表しています。



国土交通省住宅局 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）より

通常損耗・経年変化に当たる例・当たらない例

通常損耗・経年変化に当たる例	通常損耗・経年変化に当たらない例
<ul style="list-style-type: none">● 家具の設置による床、カーペットへのへこみ、設置跡・テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）● 壁等の画びょう、ピン等の穴（下地ボードの張替えが不要な程度のもの）● 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合）● 地震で破損したガラス	<ul style="list-style-type: none">● 引っ越し作業で生じた引っかきキズ● 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので下地ボードの張替えが必要な程度のもの）● たばこのヤニ、臭い● 落書き等故意による毀損・飼育ペットによる柱等のキズ・臭い● 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備等の毀損

オーナー様にも説明を

改正民法や国土交通省のガイドラインの内容など、敷金・原状回復に関する環境は、オーナー様にとって不利な状況となっていると言えるでしょう。

一昔前なら、当たり前のように借主負担にしていた修繕内容も、オーナー様の負担になることが多くなっています。オーナー様にも新しい情報を伝え、ご理解いただくことが必要になります。

特約内容について

基本的に貸主負担になる通常損耗や経年変化について、賃借人に原状回復義務を負わせる「特約」については、改正民法で明記されていません。

これまでの判例等を見ると「特約」が有効となるのは、(1)特約の必要性があり、かつ、暴利的でないこと。(2)賃借人が通常損耗や経年変化の修繕義務を負うことを認識していること。(3)賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること等の要件があります。内容によっては無効になるケースもありますから、検討しておく必要があるでしょう。

詳しい資料や
ガイドラインは
国土交通省
ホームページで↓





今注目されるDIY賃貸住宅

入居者が自分でインテリアをつくることができる、DIY賃貸住宅を提案するポイント

DIYに关心を持つ入居者は多い

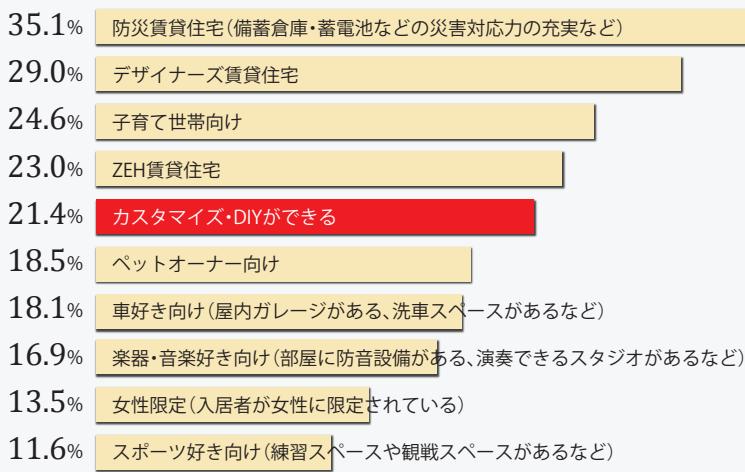
近年、個性やライフスタイルを重視する入居者が増加しています。また、SNSやメディアでもDIYの情報に触れる機会が増え、「賃貸住宅でも自分好みの内装デザインにしてみたい」という方が増えたことにより、DIY賃貸住宅の需要が高まっています。古い物件でも自分で手を入れて快適にしたいというニーズは、ますます高まってくるでしょう。

既存の賃貸住宅をDIY賃貸住宅にすることのオーナー様メリットは、空室対策に効果的な点です。特に築年数が古くなっ

た物件は、内装のリフォームなどの経費が高くなりがちですが、入居者が自由に内装をつくることができるDIY賃貸住宅なら、経費を抑えることができます。

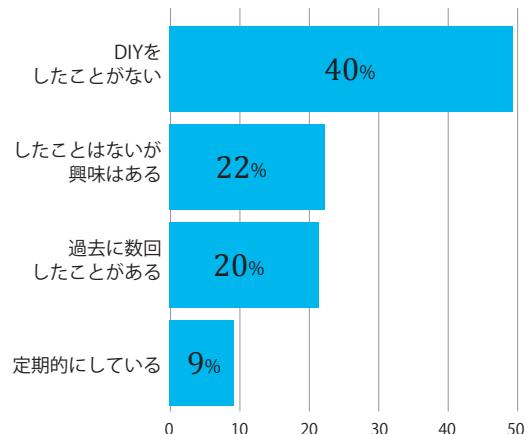
DIY賃貸住宅への入居者の興味や認知度は年々上がっており、2023年のリクルート調査によると21%もの入居者が、魅力を感じると答えています。また女性のDIYに関する興味に関しても、半数近くがDIY経験がないものの、22%ほどの女性が興味がある、29%の女性が経験があると答えており、高いニーズがあることがわかります。

■魅力を感じるコンセプト賃貸住宅(23年度全体 複数回答)



※21項目中、上位10位まで抜粋

■DIY(自分で小物や家具などを作ること)をしたことはありますか?



出展:2023年10月『DIYに関するアンケート』(株式会社SheepDog)調査より

出典:2023年度 賃貸契約者動向調査(全国)株式会社リクルート調べ



女性の51%がDIY経験があるか、または興味を持っている

国土交通省がガイドブックを作成

オーナー様にとっては、物件の維持に関する負担が軽減されるほか、DIYを好む層への訴求向上といったメリットがあるDIY賃貸住宅ですが、責任範囲や契約諸条件については、契約締結前に明確に取り決める必要があります。

オーナー様も入居者も、どこまでやって良いのか、という疑問が常にあります。これを払拭するために、国土交通省がガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」をつくっています。

DIY型賃貸借について、国土交通省は次のように定義しています。「借主の意向を反映して住宅の改修ができる賃貸借契約や賃貸物件」。DIY型賃貸借の契約書式例やガイドブック、家主向け手引きについては、国土交通省がホームページで公開しています。

特に契約に関しては、どこまでDIYが可能なのか、原状回復時にはどのようにするかなどを明確にしておく必要がありますので、ぜひ国土交通省のホームページを参考してください。



契約は比較的複雑になるので注意を

DIY型賃貸借は、借主の意向を反映して改修を行うことを前提としています。そのため、改修の規模や内容、実施方法の違いによって契約書に記載する内容も複雑になります。

基本的には国土交通省が提供している「DIY型賃貸借に関する契約書式例」を参考にすると良いでしょう。

ポイントとなるのは「増改築等の概要書」。どのような仕様や工事になるのか、原状回復に関してはどうする予定かなどを明確にし、事前に合意書を作成しておくことが必要になります。

契約手続きと賃料の流れ

■一般的な賃貸借契約



■DIY型賃貸借



詳しくは国土交通省
ホームページで→



information 協会インフォメーション

information.1

第2回理事会が開催されました

去る令和7年11月27日(木)、本会の第2回理事会を開催いたしました。

議事では、「最新の会員数」「令和7年度上期事業経過報告及び収支報告」等について、報告いたしました。

なお、同理事会において、来年度の定時社員総会が令和8年6月26日(金)に東京都(TODAホール&カンファレンス)で開催されることも報告されております。



理事会の様子

information.2

「賃貸住宅 管理・仲介EXPO 2025」関西展にて吉田理事が講演！

令和7年10月30～31日に、賃貸住宅に関するあらゆる製品・サービスが一堂に集まる総合展示会「賃貸住宅 管理・仲介EXPO 2025」の関西展がインテックス大阪で開催され、30日に「管理戸数8,000戸の管理会社が教える無償管理からの脱却と街づくりによる地域活性化手法」をテーマに、本会の吉田創一理事(京都府)が登壇しました。

単なる不動産業ではなく、思いやりのある「まちづくり」をやりたい！という思いから、賃貸管理業を通じて人に寄りそい、オーナー様や地域とのつながりを形成することや、物件一つ一つの魅力を切り取り、その個性を引き出し、人気の物件が増えることで、人が集まる「まち」になり地域を活性化させていくという取り組みについて講演しました。

参加希望者が多く講演中に座席が追加された他、講演終了後に名刺交換を希望する参加者の列ができるなど、好評となりましたことを報告いたします。



講演をする吉田理事

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。

支部	日 程	主な研修内容
群馬県	10月3日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸不動産管理業務上のトラブル対応 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏
宮崎県	10月7日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・震災時における管理業者としての対応 講師：全宅管理 会長 佐々木正勝
大阪府	10月24日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸管理業務に関する実務上のトラブル対応等について 講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則 ・物件の一部滅失と賃料減額（自然災害時の取扱いを含む） 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏 ・賃貸管理上のリスクと現状について 講師：(株) 宅建ファミリーパートナー 井戸茂 氏
東京都	10月27日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・どんな相手でもストレスゼロ！ クレーム・カスハラの対応法 講師：怒りを笑いに変えるクレーム・コンサルタント 谷厚志 氏 <p>【提携企業によるトラブル対応事例紹介】</p> <p>近隣トラブル対応：(株)ヴァンガードスマミス / 外国人トラブル対応：(株)Bridge Life / 夜間休日トラブル対応：(株)TOKAI</p>
島根県	11月5日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・原状回復と退去立会い 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏
愛知県	11月12日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸管理業者向け！ 愛知県版「賃貸型応急マニュアル」の説明 講師：愛知県建築局公共建築部公営住宅課県営住宅管理室 主任 尾添美穂 氏 ・これからはじめる居住支援～他の地域を参考に、わが街の体制を整える～ 講師：愛知ひまわり法律事務所 弁護士 杉本みさ紀 氏
茨城県	11月18日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・収益アップ！！賃貸管理・空室管理等、管理業務のポイント 講師：涼風法律事務所 弁護士 熊谷則一 氏
滋賀県	11月25日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・貸主の高齢化対策、単身高齢者への賃貸借の留意点 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏
宮城県	12月2日(火)	<p>※グループディスカッション</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸トラブル解決策について（外国人入居者等） ・高齢化問題（オーナー、入居者の高齢化）ならびに住宅弱者の対応について 講師：石井慎也法律事務所 弁護士 石井慎也 氏 全宅管理 会長 佐々木正勝
長崎県	12月4日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・管理戸数 0 から 1,200 戸まで拡大した戦略 講師：全宅管理 業務企画委員長 佐伯大地
愛媛県	12月5日(金)	<p>※グループディスカッション</p> <ul style="list-style-type: none"> ・孤独死と賃貸管理～今、現場で何が起きているのか。事例から学び課題を共有する～ 講師：全宅管理 会長 佐々木正勝
神奈川県	12月8日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸管理に現況について（講演） ・賃貸管理業者が直面している「困りごと」（グループディスカッション） 講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則
佐賀県	12月12日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・管理戸数 0 から 1,200 戸まで拡大した戦略 講師：全宅管理 業務企画委員長 佐伯大地

テレビ番組配信サービス **TVer** にてCM放映いたしました！



全宅管理では、12月22日(月)よりTVerでのCM放映を実施し、全宅管理が各種事業により会員である不動産管理業者をサポートしていることを、一般消費者にPRいたしました。

動画はQRコードから→



山口県・香川県支部における「利益の組立図を作る為の特別ゼミ」の開催について

【利益の組立図を作る為の特別ゼミとは】

去る10月28日(火)山口県支部、11月13日(木)香川県支部において「利益の組立図を作る為の特別ゼミ」を開催いたしました。

この「利益の組立図を作る為の特別ゼミ」は、モノが売れるという現象にある背景や、消費者の行動原理、事業計画の重要性といった“利益を上げる為の方法と考え方”に特化したディスカッション型の経営コンサル的セミナーです。

講師のお一人として佐伯大地業務企画委員長にご尽力いただき、参加者からは、従来のセミナーとは一線を画す内容であると、大変好評をいただきましたので、今後も各支部と連携して各地で開催できるよう調整を進めてまいります。

【開催中の様子(上段:山口県支部、下段:香川県支部)】

