



一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会メールマガジン 2025.1.16



※このメールは、全宅管理のメルマガ登録をしていただいた会員限定で配信しています。

目次

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 日本銀行 地域経済報告『さくらレポート』（2025年1月）公表
全体に弱い動きの住宅投資
- ・ 帝国データバンク 「TDB 景気動向調査（全国）」（2024年12月）を発表
不動産 DI は2ヵ月連続で改善
- ・ [コラム・ビューポイント] 「スマート置き配」
共用エントランスの鍵のデジタル化によって、今後、急速な広がりを予測

[2] 協会からのお知らせ

- ・ インターネット・セミナー「教えて佐藤弁護士！（23）貸主の高齢化等に伴う対応（1）
第1 賃貸人の意思能力等と法律関係、第2 管理業者としての留意点」追加！
- ・ 全宅管理でつながる。新入会員のご紹介
- ・ 【再周知】令和6年度残置物のモデル契約条項に関するアンケート
- ・ 物件オーナーの相続対策に！「オーナーカルテ」のご案内
- ・ 安価で高品質な宅配ボックス「RUSPO」のご案内
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° °

[1] 業界動向・行政動向



日本銀行 地域経済報告『さくらレポート』（2025年1月）公表
全体に弱い動きの住宅投資



日本銀行は1月9日、同日開催の支店長会議に向けて収集された情報をもとに、支店等地域経済担当部署からの報告を集約した、地域経済報告『さくらレポート』（2025年1月）を公表した。

それによると、各地域の景気の総括判断を「一部に弱めの動きもみられるが、すべての地

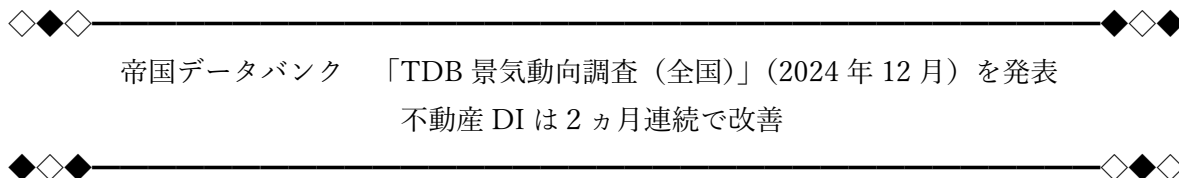
域で、景気は『緩やかに回復』『持ち直し』『緩やかに持ち直し』していると、昨年10月同様の判断を示している。

住宅投資の動向については、「減少している」（北海道）、「弱い動きとなっている」（東北・東海）、「復旧需要等がみられており、足もと下げが止まっている」（北陸）、「弱めの動きとなっている」（関東甲信越・中国・四国）、「横ばい圏内で推移している」（近畿）、「弱含んでいる」（九州・沖縄）とし、前回のレポートと同様、大きな変化は見られない。

住宅関連の投資については、各地域の関連する企業から次のような声が挙がっている。

「持家や分譲住宅は、地価や建築コストの高止まりによる需要の減退が続いており、新築物件の購入を断念し、中古物件のリフォームや貸家への入居に切り替える動きも相応にみられている」（釧路）、「建築コストの上昇によって投資利回りが低下しており、賃貸住宅向け投資を控える動きがみられる」（秋田）、「好立地なマンションの需要は、販売価格が高くても堅調」（大阪）。

また、「県内の住宅着工は、持家における受注の弱さを背景に低水準で推移。持家は地価や建築費の上昇から、20歳代から30歳代を中心に購入マインドが弱い」（岡山）、「用地不足や地価高騰から半導体関連企業の進出が滞っており、こうした企業の従業員の需要増加を見込んでいた賃貸物件は空室率がやや上昇。その結果、新たな着工に踏み切れず、来年度の着工数はここ数年対比で減少する見通し」（熊本）など、地域ごとの事情を反映している。



（株）帝国データバンクは1月9日、2024年12月調査の「TDB 景気動向調査（全国）」を発表した。調査対象2万6,721社、有効回答1万935社。

それによると、2024年12月の景気DIは前月比0.1ポイント増の44.5となった。2ヵ月連続で改善したが小幅な上昇にとどまった。

業界別で不動産DIは、前月比0.7ポイント増の48.2。2ヵ月連続で改善。

年末需要がプラス要因となったものの、燃料価格の上昇が下押し要因となるなどわずかな改善にとどまり、足踏み状態で推移した。今後の景気は実質賃金の継続的な上昇が焦点となるなかで、横ばい傾向で推移するとみられる。

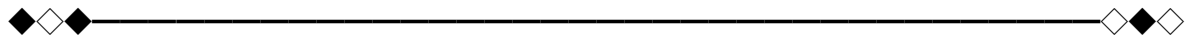
現在の景況感に対する不動産企業の声として、「都心部のマンションは『家賃が高い』と

いう理由の退去もあるが、より高い賃料で次の入居者が決まる。テナント物件も堅調」（貸家）や「賃貸と建築需要が弱い。人手不足の声もよく聞く」（不動産代理業・仲介）といった声のほか、先行きに対しては「手取りを増やす減税政策の実現による購買意欲の向上が期待される」（貸家）、「銀行融資において審査・査定が厳しく、価格崩壊の前兆ではないかと市場に噂が出るほど厳しい」（不動産代理業・仲介）といった見方がされている。



〔コラム・ビューポイント〕 「スマート置き配」

共用エントランスの鍵のデジタル化によって、今後、急速な広がり予測



国土交通省が年2回実施している宅配便の再配達率の調査によると、2024年10月の宅配便再配達率は約10.2%で、2023年同月と比べて約0.9ポイント、2024年4月比約0.2ポイント減少している。

トラックドライバーの人手不足が深刻化しているだけに、再配達の削減を図るため、「宅配ボックス」や「置き配」をはじめ多様な方法による受け取りが推進されている。

中でも、「宅配ボックス」の設置は賃貸住宅において急速に進んでいるが、それでもニーズに追いついていない状態から、注目されているのが「置き配」。玄関前などの所定した場所に荷物を置いていくサービスで、オートロック付きマンションの共用エントランスの鍵をデジタル化によって、指定した場所に荷物を届けるスタイルの「スマート置き配」が人気を集め、広がりを見せている。

今年は、電子商取引（EC市場）の規模の拡大とともに、宅配事業者の負担の解消を図るため、「宅配ボックス」に次いで、「置き配」の本格的な浸透が見込まれている。



[2] 協会からのお知らせ



インターネット・セミナー

「教えて佐藤弁護士！（23）貸主の高齢化等に伴う対応（1）」

第1 賃貸人の意思能力等と法律関係、第2 管理業者としての留意点」追加！



本会では、会員の皆様が見たい時に見たい場所で研修動画を閲覧できるよう「インターネット・セミナー」ページを本会ホームページに開設しており、常時750タイトル以上の研修動画をご提供しております。

賃貸管理業務でよく起こる問題や疑問点について、全宅管理の顧問弁護士である佐藤貴美弁護士に解説をいただく動画シリーズで、第23弾として、貸主の高齢化等に伴う対応について、具体的には「賃貸人の高齢化等に伴う意思能力の欠如と法律行為の効力」「契約等の際
の意思能力の確認の必要性」「管理委託契約の取扱い」「管理業者への代理権の付与」「親族等に対する代理権の授与」等について、解説しております。

是非ご確認いただきまして、貸主高齢化等に伴う対応の一助としてご活用いただければと思います。

詳細につきましては、下記インターネット・セミナーページをご確認ください。
(<https://chinkan.jp/member-page/edification/training>)



全宅管理でつながる。新入会員のご紹介



全宅管理には、全国から毎月多くの新規入会会員が入会しています。会員数は今年度中に6,900社を超え、全宅管理の『「住まう」に、寄りそう』の理念は広がりを見せています。

各地で全宅管理を通じたつながりが生まれるよう、12月に新たに入会した会員様を紹介させていただきます。同じ志を持ってそれぞれの地域で活躍する仲間同士の交流のきっかけになれば幸いです。

【12月入会会員の皆さま 全36社】

※都道府県毎に入会日順で掲載。商号、所在地を掲載。(敬称略)

山形県：(株)総合地建(東置賜郡)

栃木県：(株)PLAYWORK(宇都宮市)、(株)栃商(矢板市)

群馬県：京田産業(株)(高崎市)、オフィスおおど(藤岡市)

千葉県：市原田園ホーム(有)(市原市)

東京都：上地商事(有)(台東区)、(株)ツナシマ(文京区)、(株)たまや(渋谷区)、
三成建設(株)(足立区)、源興産(株)(港区)、
(株)シェグラン・リアルエステート(世田谷区)、(株)テリテック(渋谷区)、
(有)ライフ・ヴィジョン(練馬区)、(株)エンデル(調布市)、
(株)ランドワークス(港区)

神奈川県：(有)エス・ワイ・ジェイ(横浜市)、(株)グランテージ(相模原市)、
イデアコミュニティー(株)(横浜市)

静岡県：(株)英和不動産(静岡市)

愛知県：野村開発(株)(知立市)、(株)サン・ファミリア(豊橋市)

大阪府：協栄地建(株)(羽曳野市)、(株)アルシンク(大阪市)、

(株) 京橋さくらホーム (大阪市)、(株) ミライリアルティ (大阪市)、
(株) ワンズプロパティ (大阪市)

広島県：(株) TACKSEL (広島市)

徳島県：(株) 大万不動産 (板野郡)、(株) 姫野組 (名西郡)

福岡県：しまねこ不動産 (株) (北九州市)、富士FP (株) (北九州市)

長崎県：(株) ホンダ不動産 (島原市)

鹿児島県：(株) en (鹿児島市)、NEXT-GEN (株) (鹿児島市)

沖縄県：New Life (株) (名護市)

また、今回はその中から栃木県宇都宮市の「PLAYWORK (クラシカエル不動産)」
ご担当者様にインタビューを実施させていただきました。

ー 全宅管理へのご入会ありがとうございます。ご入会いただいたきっかけを教えてくださいませんか？

ご担当者様：今までは売買を中心に取り扱っていましたが、昨年9月より賃貸事業部を立ち上げることになり、管理業の方も始めることになりました。契約書を参考にしたいのと、賃貸管理のノウハウが学べると思い入会しました。

ー ホームページ拝見しました。とても遊び心がありますね。

ご担当者様：社長が遊び働く世界をつくるをビジョンにしており、みんながプレイヤーということでゲームのようなホームページになっています。イラストは社内にイラストレーターがいるのでその社員に書いてもらっています。

ー 社内レクリエーションもとても盛んですね。

ご担当者様：社員が15人いますが、ローテーションで企画を担当し、毎月1回開催しています。サバイバルゲームやバスケットボールなど、担当者のやりたい企画で開催しており、毎回とても盛り上がっています。

ー ご協力ありがとうございました！お聞きした内容については今後の参考とさせていただきます。管理業務に関するお問い合わせや全宅管理提供のサービスなどお聞きしたいことがございましたら、お気軽にご連絡ください。今後ともよろしくお願いいたします！

今回インタビューにご快諾いただいたPLAYWORK様のホームページ
(<https://pwork.jp/#top>)

全宅管理会員店紹介

(https://chinkan.jp/shop/area_search)

全宅管理は会員の皆様からの紹介で入会された新規入会会員は入会金 2 万円が免除される「サポーター制度」を実施しています。

『「住まう」に、寄りそう。』の想いを多くの方に広げて頂けますよう、ぜひ宅建協会のお仲間にも全宅管理をご紹介しますようお願いいたします。

全宅管理サポーター制度会員紹介状

(https://chinkan.jp/application/views/cmn_files/uploads/about/info_file1_414.pdf)

□ ■ □ ————— ■ □ ■

【再周知】 令和 6 年度残置物のモデル契約条項に関するアンケート

■ □ ■ ————— □ ■ □

(株) 社会空間研究所では、国土交通省の補助を受け、令和 3 年 6 月に公表された「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の認知度、活用状況、活用に向けての課題等の把握を目的としたアンケートを実施しています。

つきましては、本調査の趣旨をご理解のうえ、アンケートにご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、本調査において収集したご回答は、統計的に処理されるとともに、調査目的以外での使用はいたしません。

※ご回答いただいた内容について追加でヒアリング調査をお願いする場合がございます。

アンケート URL : <https://clk.nxlk.jp/m/xDGODuYmF/test>

回答期限 : 令和 6 年 1 月 24 日 (金)

□ ■ □ ————— ■ □ ■

物件オーナーの相続対策に！「オーナーカルテ」のご案内

■ □ ■ ————— □ ■ □

本会発行の「オーナーカルテ」のご案内です。

本冊子は、物件オーナーの所有不動産等を確認するページの他、相続税の計算方法、相続開始後の申告と手続きのスケジュール等のポイントがまとめられており、オーナーとコミュニケーションを取りながら、事前に相続対策ができるツールとなっております。



安価で高品質な宅配ボックス「RUSPO」のご案内



単身者、ファミリー問わず様々な入居者層から高いニーズを誇っている「宅配ボックス」は、今ではポータルサイトなどでも物件の検索条件にこの宅配ボックスが含まれるようになっており、入居率を上げるには必要不可欠な設備と言えます。

本会では安価で高品質な河村電器産業製の宅配ボックスを会員様向けに提供しており、どこに置いてもサビに強いことが特徴で、品質・耐久性・価格と三拍子そろっていますので、物件価値向上にお役立て下さい。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

(https://chinkan.jp/m/cmn_files/uploads/link/kanri_rusupo.pdf)

※貸主への提案用資料もご用意しております。

(https://chinkan.jp/m/cmn_files/uploads/link/owner_rusupo.pdf)



弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）



本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌営業日）13時～16時開催。

1回の相談につき15分程度。

直近の日程をご案内いたします。

【1月】20日（月）、27日（月）

※弁護士の体調不良等やむを得ない事情により急遽中止となる場合がございます。

ご予約方法は、本会ホームページ「電話法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約ください。

なお、今までに電話法律相談に寄せられた質問を「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談（会員限定・無料）のご案内

(<https://chinkan.jp/member-page/support/reserve>)

