

※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7月)
大きな変化は見られない住宅投資
- ・ 東京都 賃貸住宅の断熱・再エネ利用の集中的な支援と
賃貸住宅の所有者向けに「コンシェルジュ」支援開始
- ・ LIFULL 「LIFULL HOME'S マーケットレポート」(2025年5月)を発表
近畿圏で2021年2月の計測開始以降、過去最高賃料を更新

[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！」(28)
賃貸管理トラブルQ&A(3) 契約条件等の変更・生活ルール編追加！
- ・ 【全国で開催！】令和7年度賃貸不動産経営管理士講習のご案内
- ・ 全宅管理でつながる。新入会員のご紹介
- ・ 物件オーナーとの関係強化に！月刊オーナー通信のご案内
- ・ 宅建ファミリー共済のご案内
- ・ 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7月)
大きな変化は見られない住宅投資

日本銀行は7月10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7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、前回4月同様の判断を示した。

住宅投資の動向については、「弱めの動きとなっている」(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、緩やかに持ち直している」(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、4月のレポートとほぼ同様、大きな変化は見られない。

賃貸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。

「2025年度のマンションの建設棟数は2024年度程度となる見通し。住宅価格高騰の影響から家族世帯を中心に賃貸ニーズが高まるもと、最近は部屋を広くする目的から賃貸マンションが大型化している」(札幌)、「住宅価格の上昇を受け、賃貸住宅の居住者が持家への住み替えを思いとどまるケースが増えており賃貸物件の入居率が高止まりしている」(金沢)。

また、「関西の住宅着工は横ばい圏内で推移。戸建・分譲住宅は、原材料費の高騰に伴い、顧客の価格に対する感度が高まっている。貸家の契約数は堅調に推移」(大阪)、「貸家は、資材価格や金利の上昇に伴う利回りの低下から、投資家のマインドが低迷しており、受注案件の確保に苦慮している」(鹿児島) など、地域ごとの事情を反映している。



東京都 賃貸住宅の断熱・再エネ利用の集中的な支援と 賃貸住宅の所有者向けに「コンシェルジュ」支援開始



東京都は6月26日、賃貸住宅の脱炭素化を促進するため、補助事業に加え、今年度から新たに、所有者・物件や診断、改修等に係る情報・知見等を有する「コンシェルジュ」(賃貸住宅の所有者を住宅の省エネ性能診断前から断熱改修や再エネ設備導入まで一貫して支援する者)を賃貸住宅の所有者の物件へ無料で派遣し、オーナーを伴走支援する事業を開始すると発表した。

都内CO2排出量の約3割を占める家庭部門からの排出削減に向け、都内住戸の約半数を占める賃貸住宅の断熱・再エネ利用を強力に進めるため、新たに「コンシェルジュ」による支援を開始するもの。

様々な事業者・団体の協力の下、専門的な知見を有する「コンシェルジュ」事業者を都が無料で派遣し、賃貸住宅の所有者の省エネ性能診断・改修を伴走型で支援する。

※全宅管理は「コンシェルジュ事業者団体」に登録済のため、会員企業であれば本事業への

登録申請が可能です。

<https://chinkan.jp/about/info?aid=931&year=2025#931>

LIFULL 「LIFULL HOME'S マーケットレポート」（2025年5月）を発表

近畿圏で 2021 年 2 月の計測開始以降、過去最高賃料を更新

(株) LIFULL は 6 月 26 日、「LIFULL HOME'S マーケットレポート」(2025 年 5 月) を次の通り発表した。

シングル向き賃貸物件の平均掲載賃料は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）で8万4,133円（前年同月比106.1%）、近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府）で6万539円（同105.2%）となった。近畿圏においては、2021年2月の計測開始以降で過去最高賃料を更新した。

例年、首都圏各エリアの掲載賃料は引越しシーズン（1～3月）に上昇した後、横ばいからやや下落しながら推移しているが、今年も同様の傾向。対して、近畿圏各エリアの掲載賃料は引越しシーズンに下落する傾向があり、今年もおおむね同様の傾向がみられたが、大阪府では引越しシーズンを含めて上昇が続き、5月時点（6万4,368円・同106.6%）で6ヵ月連続の上昇となった。

また、地方4市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、福岡市が6万4,716円で前年同月比111.2%と、全国的にもひと際高い上昇率を記録している。

一方、ファミリー向き賃貸物件の平均掲載賃料は、首都圏で13万7,794円（同104.8%）、近畿圏で8万6,373円（同103.3%）となり、いずれも過去最高賃料を記録した前月に次ぐ高さ。

首都圏では東京 23 区のうち都心 6 区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、文京区）を除いた「23 区その他」（20 万 7,305 円・同 110.6%）、近畿圏では大阪市のうち中心 6 区（中央区、北区、西区、福島区、天王寺区、浪速区）を除いた「大阪市その他区」（9 万 7,388 円・同 113.5%）で、とくに高い上昇率となり都心の周縁部が賃料上昇を牽引している。

また、福岡市が12万5,814円で前年同月比110.8%と、シングル向き賃貸物件同様に高い上昇率となっており、地方4市では頭一つ抜けている。しかし、反響賃料は9万5,617円で前年同月比99.3%となっており、物価高などを背景にユーザーの需要は追随していない。

[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！（28）

賃貸管理トラブル Q&A（3）契約条件等の変更・生活ルール編」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28弾として、賃貸管理に関するトラブル事例のQ&Aについて、具体的には「賃貸物件の目的外使用 契約解除は可能？」「ゴミ出しルール違反者への対応は？」「借主間の騒音トラブル 貸主・管理業者の対応は？」「賃貸物件の無断転貸 契約解除は可能？」「無断での同居人追加 契約解除は可能？」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、賃貸管理トラブル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>）

【全国開催！】令和7年度賃貸不動産経営管理士講習のご案内

全宅管理では、今年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込を受付中です。

受講者は、修了年度とその翌年度の賃貸不動産経営管理士試験における試験問題50問のうち5問が免除されます。

講習は全国47都道府県の会場で開催されます。本会ホームページ「賃貸不動産経営管理士講習」ページより、各会場の日程等をご確認の上、ぜひ受講をご検討ください！

既に定員に達した会場や定員間近の会場もございます。

【車で行ける！近隣に駐車場（有料含む）がある会場はこちら！】

- ・茨城県 つくば国際会議場 8月28日（木）
水戸市民会館 9月2日（火）
- ・東京都 マロウドイン八王子 9月9日（火）
- ・新潟県 新潟テルサ 9月12日（金）
- ・大阪府 天満研修センター 8月26日（火）
- ・長崎県 出島メッセ長崎 9月19日（金）

※賃貸不動産経営管理士とは...

賃貸住宅管理業法において、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」の要件を満たす「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、オーナーの資産の有効活用、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。

賃貸不動産経営管理士講習ページ（本会HP内）：<https://chinkan.jp/lp/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、5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。

【6月入会会員の皆さん 全23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）

茨城県：(株) Harvest House (つくば市) (株) 水戸住地 (水戸市)

(有) 山中不動産 (水戸市)

栃木県：あんしん不動産 (鹿沼市)

群馬県：(有) 田村商事 (館林市)、(株) ケイホーム (前橋市)

千葉県：(有) D E P A R T U R E S (船橋市)、東京不動産リアルティ (株) (市川市)
(有) 正和土地建物 (松戸市)

東京都：(株) 府中管理サービス (府中市)、中央メンテナンス (株) (港区)

(株) グローバル都市開発 (府中市)、(株) ワイズ・ホーム (世田谷区)

岐阜県：(株) ハヤシハウジング (瑞穂市)

静岡県：(株) エステートケア沼津 (沼津市)

愛知県：P L A N - T o D o (株) (名古屋市)

京都府：(株) Job Company (京都市)

大阪府：(株) さんらいず (摂津市)、(有) エイショウハウス (堺市)

(株) エーアールティ (大阪市)

香川県：(株) 三協ハウジング (観音寺市)

長崎県：屋宮不動産 (鹿児島市)

沖縄県：(株) タカラハウス (那覇市)

また、今回は4月にご入会頂いた東京都中央区の「合同会社フラウパートナー」様にインタビューを実施させていただきました。

— 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いただけますか？

ご担当者様：宅建協会の新規入会者向けの研修会で全宅管理の事業説明を受けました。業界未経験の立場としては、弁護士に無料で相談できる点と管理書式について標準の型を網羅的に入手できるという点で、大変心強く感じました。

— 利用されたサポート事業はございますか？

ご担当者様：全宅管理ホームページや掲示板の情報は早速拝見していますが、さらに活用していきたいです。

— 貴社は、女性の人生に寄りそうをコンセプトにされていますが、どういった経緯で女性向けの不動産事業を始められたのでしょうか？

ご担当者様：周囲に住宅購入を考えている女性の友人が多い中で、金銭面や物件選び、将来のライフスタイルの変化に対する不安から、住宅購入の決断が難しいと感じている人が多いことに気づき、女性が気軽に相談できる不動産会社があればいいと思い、事業を立ち上げました。単なる家の相談というよりは私生活の情報などもお話を聞く機会が多く、女性に相談したいというニーズは一定数あるのかなという印象は持っております。

— ご協力ありがとうございました！これからも全宅管理のサポート事業を有効活用していただければと思います。

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ポート事業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ひいたします！

今回インタビューにご快諾いただいた株式会社合同会社フラウパートナー様のホームページ
(<https://www.fraupartner.co.jp/>)

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を対象に入会金 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ください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)



物件オーナーとの関係強化に！月刊オーナー通信のご案内



アップライト企画が提供する「月刊オーナー通信」制作代行サービスのご案内です。

管理物件を増やすための有効なツールで、物件オーナーとのコミュニケーション作りに役立ちます。また、オーナーとの関係強化により、さまざまな案件の受注にもつながる可能性もございます。

自社で制作するような手間がかからず、会員限定の安価な価格での提供も実現しておりますので、この機会に是非ご利用をご検討ください。

詳細につきましては、下記をご参照ください。



宅建ファミリー共済のご案内



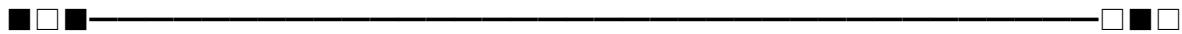
株式会社宅建ファミリー共済が提供する「住宅用賃貸総合補償保険」のご案内です。

同社は、賃貸物件入居者向けの家財・什器備品補償や借家人賠償保険等を行う少額短期保険業者で、家財、設備・備品類など入居者の資産の万一の事故に備える補償と、オーナーへの賠償責任や水漏れ事故などによる第三者への賠償責任をカバーする補償のご案内をしております。全契約で戸室内での孤独死による「特殊清掃費用」(30万円程度)に対応した他、「特殊清掃費用」(50万円まで)と「遺品整理費用」を補償する追加プランもございます。

詳細につきましては、下記をご参照ください。



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。

【7月】22日(火)、28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>)

◇全室管理ホームページ「お悩み相談コーナー」稼働中！！

本会では、ホームページに会員間交流の場として

「お悩み相談コーナー」を設置しております。

日頃の業務で思ったこと、気になったこと、大変なこと、お悩み事など…

小さなことでも構いません。日頃感じていることを呟いてみませんか？

お悩みの解決や、業者間の関係構築にもつながるかもしれません！

共感できる投稿があれば、ぜひコメントしてみてくださいね♪

まずは、下記 URL よりアクセス！

全宅管理 お悩み相談コーナー

(https://chinkan.jp/branch/top_bbs)