



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 2025.11.17



※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 —

- ・ 国土交通省 9月の新設住宅着工戸数 前年同月比 7.3%減と 6 カ月連続の減少
 - ・ アットホーム 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 9 月）
 - ・ [コラム・ビューポイント] 「賃貸住宅の家賃値上げ」
賃料の値上げには、正当事由と借地借家法の兼ね合いが求められる

[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！（32）賃貸管理トラブル Q&A(7)退去立会い・原状回復編」追加！
 - ・ 全宅管理でつながる。新入会員のご紹介
 - ・ OA 機器等無料回収サービスのご案内
 - ・ 家賃集金代行システムのご案内
 - ・ 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）
 - ・ 令和7年度国土交通省補助事業「賃貸住宅の計画修繕推進セミナー」について

* * ° ° ° * * ° ° ° * * ° ° ° * * ° ° ° * * ° ° ° * * ° ° °

[1] 業界動向・行政動向



国土交通省 9月の新設住宅着工戸数 前年同月比7.3%減と6カ月連続の減少



国土交通省が公表した、9月の新設住宅着工戸数によると、貸家、持家、分譲住宅とともに減少したため、総戸数は前年同月比7.3%減の6万3,570戸で、6ヵ月連続の減少となった。

このうち貸家の新設着工は、同 8.2% 減の 2 万 8,494 戸で、6 カ月連続して前年同月比で減少となっている。公的資金による貸家は増加したが、民間資金による貸家が減少したため、貸家全体で減少となった。貸家新設の今年 1 ~ 9 月の合計は、前年比 6.1% 減の 24 万 3,449 戸。

貸家で前年同月比プラスとなったのは、秋田、栃木、埼玉、新潟、長野、京都、奈良、島

根、高知、宮崎、鹿児島など1府23県で、1道、1府、21県がマイナス。

前年同月比で連續して減少している原因として、新築住宅・建築物の改正建築物省エネ法・建築基準法が、4月に全面施行されたことから、コスト増や事務手続き負担などのために、着工戸数の減少を招いたことが挙げられるが、実需調整もあって、減少傾向が長期化している。減少が続くと、今後、賃貸市場への影響が考えられる。



アットホーム 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9月）



不動産情報サービスのアットホーム（株）が発表した、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9月）によると、マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、埼玉県、千葉県、札幌市、福岡市の6エリアが全面積帯で前年同月を上回った。

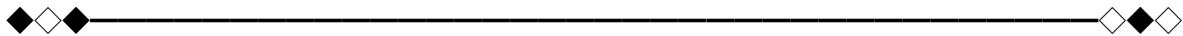
マンションは、ファミリー向きが全13エリアで前年同月を上回り、東京23区、東京都下、千葉県、大阪市、広島市の5エリアで2015年1月以降、最高値を更新した。シングル向きでは東京23区が16ヵ月連続、大阪市が14ヵ月連続で最高値を更新し、東京23区は3ヵ月連続で全面積帯において最高値となった。

一方、アパートも、ファミリー向きが全13エリアで前年同月を上回り、東京都下、札幌市、名古屋市、大阪市の4エリアで、2015年1月以降、最高値を更新した。



[コラム・ビューポイント] 「賃貸住宅の家賃値上げ」

賃料の値上げには、正当事由と借地借家法の兼ね合いが求められる



情報サービス会社の発表する「賃貸マンション・アパート」の募集家賃のデータを見ると、一昨年来、堅調な上昇が続いている。その内容も14ヵ月連続とか、10年来の最高値を更新…と底堅い市場を見せている。

そこで話題に上るのが「家賃値上げ」。もしくは、値上げをめぐる「家賃値上げのタイミング」について。近隣の物件が値上げしているのを見ている大家さんは、それではそろそろ自分達もと、気が焦りますが、賃料の値上げには、正当事由が求められ、借地借家法の兼ね合いがあるために、急激かつ過大な賃料の値上げは難しいものがある。

それにしても昨今の諸物価の高騰には驚かされる。建物の修理・修繕に使用する備品、消耗品等の関連資材や、手間賃の値上がりが、経営上、無視できないレベルの上に、税・保険

金等の負担が加わって経営の圧迫要因となっている。

そんな中での家賃値上げは、賃貸経営の長期安定を第一に考えると、契約内容や地域の相場を考慮して、適正な範囲で行うことが肝要。慎重かつ誠実な対応が求められる。

☆°　。。*☆*°　。。*☆*°　。。*☆*°　。。*☆*°　。。*☆*°　。。*☆*°　。。*☆*°　。。*☆*°　。。

[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！（32）賃貸管理トラブル Q&A

（7）退去立会い・原状回復編」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32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「退去立会い 借主が欠席した場合の対応は？」「原状回復 義務の範囲は？」「原状回復 耐用年数を超えた設備及びハウスクリーニングの費用請求は可能？」 「原状回復 特約の設定は可能？」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、10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。

【10月入会会員の皆さま 全9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)

宮城県：伊藤不動産（仙台市）

茨城県：(有) 豊成管理システム（神栖市）

栃木県：(株) ユメウル不動産（宇都宮市）

千葉県：大友商事（株）（浦安市）

東京都（有）アローズ（渋谷区）

神奈川県：(株) シャルムサービス（横浜市）

愛知県：(株) 小山建設（西尾市）、(株) L i m（名古屋市）

兵庫県：(株) カーザ（尼崎市）

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中途年会費が免除される「サポーター制度」を実施しています。

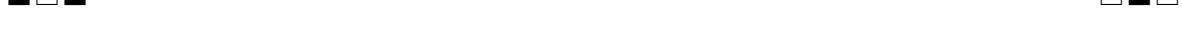
『「住もう」に、寄りそう。』の想いを多くの方に広げて頂けますよう、ぜひ宅建協会のお仲間にも全宅管理をご紹介くださいますようお願いいたします。

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)



OA 機器等無料回収サービスのご案内



皆さまの事務所や事業用物件で不要になった OA 機器・パソコン等はありませんか？

全宅管理の提携企業である永輝商事なら、貴社の不用品を有価物として販売ができるため、今まで不用品廃棄にかかっていたコストを大幅に削減できるかもしれません。

是非一度この機会にコストの見直しをしてみてはいかがでしょうか。

永輝商事は創業当初から OA 機器・パソコンの買取・販売事業を手掛けており、この事業について 20 年以上の実績を有しているだけでなく中古パソコンの輸出を国内でいち早く開始した企業でもあります。

また、パソコンなどの情報通信機器を取り扱う上では、機密情報を取り扱うための万全な体制が不可欠ですが、永輝商事は ISMS (情報セキュリティマネジメントシステム) 規格の東西リサイクルセンター（川崎・大阪）を有し、お客様から回収した機器のデータ消去を確実に行うとともに、お客様先でデータ消去を行うオンサイトサービスの拡充も進めている企業

ですので、安心してご利用頂く事ができます。

サービスの詳細については、下記 URL からご確認頂けますので、この機会に是非ご利用をご検討ください。

関連ページ：<https://www.eikishoji.co.jp/recycle.php>

【お問合せ先】

メール：sales@eikishoji.co.jp

※初動の問合せについてはメールにてお願いしております。確認上お電話が必要になった際には永輝商事より会員様にご連絡させて頂きます。



家賃集金代行システムのご案内



毎月指定額の口座振替・送金を行うシンプルな決済サービスです。

口座振替用紙を期日までにお送りいただくだけで、口座振替用紙の不備対応や口座変更の賃借人対応なども代行出来るため、気軽に家賃の口座振替をご利用いただけます。

独自の資金保全スキームで、安心・安全にご利用いただけます。

詳細は下記リンク先よりご確認ください。

(<https://www.insite.vc/kanri/item.php>)



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。

【11月】25日（火）

【12月】1日（月）、8日（月）、15日（月）、22日（月） ■29日は休止。

※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>)

[PR] =====

令和7年度国土交通省補助事業 「賃貸住宅の計画修繕推進セミナー」のご案内

住宅新報より、令和7年度国土交通省補助事業「賃貸住宅の計画修繕推進セミナー」のご案内です。

今年度のリアル聴講は、2025年12月10日(水)東京(全水道会館)、2026年1月20日(火)大阪(大阪私学会館)、1月28日(水)仙台(東京エレクトロンホール宮城)の3会場。

また、2026年2月1日(日)～2月28日(土)の期間中、オンライン配信いたします。

- 長期修繕計画、大規模修繕のポイントと賃貸管理会社の役割
- 賃貸不動産経営管理士によるリフォーム・リノベーションのポイント
- これからの長期優良住宅／競合に差がつく空き室対策メソッドなど6本のプログラムを予定。

ただいま申し込み受付中です。無料セミナーですので、ぜひご参加ください。

詳細は、

<https://x.gd/PimVb>

お申込みは、

<https://form.qooker.jp/Q/auto/ja/keikaku/2026>

* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...*

◇全宅管理ホームページ「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)

* ...*....**....**....**....**....**....**....**....*