

CONTENTS

●賃貸管理PICK UP NEWS	02
●VOL.6 : 特集 賃貸住宅管理業者登録制度の概要と登録状況について	03
●賃貸営業のためのスキルアップミッション	08
●法律相談 知っておきたい賃貸管理の法律知識Q&A	10
●税務相談 知っておきたい賃貸管理の税務知識Q&A	11
●今どきの空室対策 レポート編	12
●協会インフォメーション	14

全  
宅  
管  
理

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

VOL.6 2013. Spring

Vol.6 特集

## 賃貸住宅管理業者登録制度の概要と 登録状況について



賃貸不動産管理業協会は2011年4月から「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」として新たにスタートしました。

## 個人で事業を行っている方の 帳簿の記載・記録の保存について

### 平成26年1月から記帳・帳簿等の保存制度の対象者が拡大

事業所得等を有する白色申告の方に対する現行の記帳・帳簿等の保存制度について、平成26年1月から対象となる方が拡大されます。

※現行の記帳・帳簿等の保存制度の対象者は、白色申告の方のうち前々年分あるいは前年分の事業所得等の金額の合計額が300万円を超える方です。

#### ✓ 対象となる方

事業所得、不動産所得又は山林所得を生ずべき業務を行うすべての方です。

※所得税の申告の必要がない方も、記帳・帳簿等の保存制度の対象となります。

#### ✓ 記帳する内容

売上げなどの収入金額、仕入れや経費に関する事項について、取引の年月日、売上先・仕入先その他の相手方の名称、金額、日々の売上げ・仕入れ・経費の金額等を帳簿に記載します。

記帳に当たっては、一つ一つの取引ごとではなく日々の合計金額をまとめて記載するなど、簡易な方法（下記参照）で記載してもよいことになっています。

#### ✓ 帳簿等の保存

収入金額や必要経費を記載した帳簿のほか、取引に伴って作成した帳簿や受け取った請求書・領収書などの書類を保存する必要があります。

### ● 帳簿・書類の保存期間

	保存が必要なもの	保存期間
帳簿	収入金額や必要経費を記載した帳簿（法定帳簿）	7年
	業務に関して作成した上記以外の帳簿（任意帳簿）	5年
書類	決算に関して作成した棚卸表その他の書類	5年
	業務に関して作成し、または受領した請求書、納品書、送り状、領収書などの書類	

### ● 簡易な方法による記帳

#### <不動産所得 取引事項・記録方法 >

1. 収入に関する事項…賃貸料、雑収入のようにそれぞれ適宜な項目に区分して、それぞれその取引の年月日、事由、相手方及び金額を記載する。ただし、保存している契約書、領収書控等によりその内容を確認できる取引については、その項目ごとに、日々の合計金額のみを一括記載することができる。
2. 費用に関する事項…雇人費、減価償却費、貸倒金、地代、借入金利子及びその他の経費の項目に区分して、それぞれその取引の年月日、事由、支払先及び金額を記載する。ただし、次に掲げるところによることができる。
  - (1) 少額な費用については、その項目ごとに、日々の合計金額のみを一括記載する。
  - (2) 現実に支出した時に記載する。この場合には、年末における費用の未払額及び前払額を記載するものとする。

# 賃貸住宅管理業者登録制度の概要と登録状況について

2011年12月、国土交通省は賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、賃貸住宅管理業登録制度を施行しました。本制度は、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることで借主と貸主の利益保護を図り、また、登録事業者を国交省が公表することにより、消費者が管理業者や物件選択の判断材料にすることを目的としています。

施行から1年4か月が過ぎましたが、まだまだ国交省が見込んでいた数には及んでいないようです。改めて、制度の概要や登録状況をお知らせいたしますので、ぜひ、登録についてご検討ください。

## 現在の登録状況

国交省の賃貸住宅管理業者登録制度サイトで公表されている**2013年2月末現在の登録業者数は約2,700社**となっています。

### 賃貸住宅管理業者登録制度サイト (国交省)

<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/tintai/index.html>

国土交通省

## 賃貸住宅管理業者登録制度

賃貸住宅を賃す人、借りる人、管理する人、皆さんの信頼と安心を高めます。

賃貸住宅管理業者登録制度について  
概要・登録手順・業務処理規則  
制度に関するQ&A  
連絡窓  
申請方法等  
シンボルマーク  
パンフレット  
登録事業者一覧  
閲覧について

賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度を創設しました（告示公表H23.9.30、告示施行H23.12.1）。賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることで、借主と貸主の利益保護を図ります。また登録事業者を公表することにより、消費者は管理業者や物件選択の判断材料として活用することができるです。

新着情報

なお、2012年5月に国交省より発表された資料（登録数約1,500社時点）では、以下の結果になりました。

#### 都道府県別登録業者数

- 1位…東京都 (292業者、18.5%)
- 2位…神奈川県 (161業者、10.2%)
- 3位…大阪府 (137業者、8.7%)

#### 資本金階層別登録業者数

- 1位…1,000万円以上2,000万円未満 (622業者、39.4%)
- 2位…200万円以上500万円未満 (323業者、20.5%)
- 3位…2,000万円以上5,000万円未満 (219業者、13.9%)

#### 免許等保有登録業者数

- 宅地建物取引業の免許保有者……………95.4%
- マンション管理業の登録業者……………8.7%

表-3 資本金階層別登録業者数  
(2012年3月末現在)

	登録者数	構成比(%)
200万円未満	37	2.3
200万円以上500万円未満	323	20.5
500万円以上1,000万円未満	126	8
1,000万円以上2,000万円未満	622	39.4
2,000万円以上5,000万円未満	219	13.9
5,000万円以上1億円未満	102	6.5
1億円以上10億円未満	49	3.1
10億円以上	14	0.9
個人	87	5.5
合計	1,579	100

※四捨五入の関係で構成比の合計が一致しないことがある。

例

## 賃貸住宅管理業者登録制度へ登録する場合

### Point!

賃貸住宅管理業者登録制度は、受託管理・サブリース管理業務の中で、家賃・敷金の受領事務、契約更新事務、契約終了事務のうち少なくとも一つの事務を含む管理業務を業として行っている管理業者が登録できる制度です。



あら、ちょっと面倒ねえ。  
…登録には料金がかかるのかしら?





## 賃貸住宅管理業登録制度の登録対象事業者と登録方法について

### ● 登録できる管理業者とは？ ●

賃貸住宅管理業務の基幹事務「家賃・敷金等の受領事務」「契約更新事務」「契約終了事務」のうち、いずれか1つ以上の事務を行っている事業者であり、貸主から管理委託をされた事業者（受託管理）、または、賃貸住宅を転貸し貸主として管理を行う事業者（サブリース）いずれかの事業者となります。



### ● 登録方法 ●

書面による申請と電子媒体による申請方法があります。詳しくは国交省サイトをご参照ください。また、登録は無料となっています。

#### 登録申請に係る必要書類一覧（宅建免許あり）

	書類の名称	法人	個人
1	登録申請書（第一面～第三面）【登録規程 別記様式第一号】	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2	誓約書【通達 別記様式第一号】	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3	業務の状況に関する書面【通達 別記様式第三号】	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
4	財産の状況に関する書面	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
5	財産の状況に関する書面【通達 別記様式第四号】	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
6	返信用封筒（A4サイズ、宛先を記載の上120円分の切手を貼付）	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

宅建免許のない方は、以上に加え、以下の書類が必要になります。

	書類の名称	法人	個人
7	本人確認書類*役員（代表取締役、取締役、監査役代表執行役、執行役、会計参与など）の全員について必要	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
8	本人確認書類*個人本人について必要	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
9	登記されていないことの証明書*役員（代表取締役、取締役、監査役、代表取締役、執行役、会計参与など）及び個人本人の全員について必要	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
10	身分証明書*役員（代表取締役、取締役、監査役、代表取締役、執行役、会計参与など）及び個人本人の全員について必要	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11	法人の履歴事項全部証明書	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12	事務所を使用する権原に関する書面【通達 別記様式第二号】	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

注1：提出する部数は正本1部。

注2：マンション管理の適正化の推進に関する法律第2条8号に規定するマンション管理業者は、9～11は省略可能。ただし、登録を実施するため、省略書類その他の書類を必要に応じて求める場合があります。

注3：登録申請者は、規定第6条第1項に該当する事由の有無の審査のため、登録を実施するために提出した書類に記載の個人情報が警察当局に提供されることに同意の上、書類を提出してください。

**【申請先】** 国交省の各地方整備局まで \*詳しくは本誌裏表紙をご参照ください。

### ● 登録の有効期間：5年間 ●

有効期間満了後も引き続き業を営もうとする者は、その有効期間が満了する日の90日前から30日前までに登録の更新申請を行うことが必要です。

### ● 登録のメリット ●

- (1) 会社規模にかかわりなく「国土交通大臣登録」となる
- (2) 一定のルールに沿って業務を行っていることを賃貸人・賃借人へアピールできる
- (3) 登録簿が一般に閲覧され消費者が管理業者を選ぶ際の判断材料となるため、未登録の業者との差別化ができる

## 例

# 賃貸住宅管理業者登録制度に登録した場合

### Point!

賃貸住宅管理業者登録制度は任意の登録制度となっており、登録は事業所単位で行います。制度は登録に関する「登録規程」と、業務処理に関する「業務処理準則」から成り立っています。



可能だよ。  
例えば、基幹業務のうちの一つを行う  
サブリース会社や、貸主や管理会社から  
委託を受けて通常の月額家賃を受領、  
送金する家賃保証会社なども登録できる。



滞納家賃を  
立て替えて借主に  
請求するような  
家賃保証会社も?



それは対象外。登録に関することは、  
賃貸住宅管理業者登録規程に  
記載されているから、  
2人ともよく読んでおくように。



では問題。  
登録制度では、従業者証明書の携帯や  
重要事項の説明と書面交付などが主な  
ルールとしてあるが、禁止事項には  
何があるか?



そうですねえ…。  
誇大広告の  
禁止とかですか?



当たり。  
業務に関しては  
業務処理準則を  
読んでおくこと。

はい。それから、僕はまだ、  
賃貸不動産経営管理士の資格を  
持っていないのですが、  
登録制度があれば必要ないでしょうか?



登録制度と賃貸不動産経営管理士は  
まったく別。登録制度は管理士資格  
保有者がいなくても登録ができる。しかし、  
管理士資格者は、登録制度でも業務上の  
大きな担い手として期待されて  
いるんだぞ。



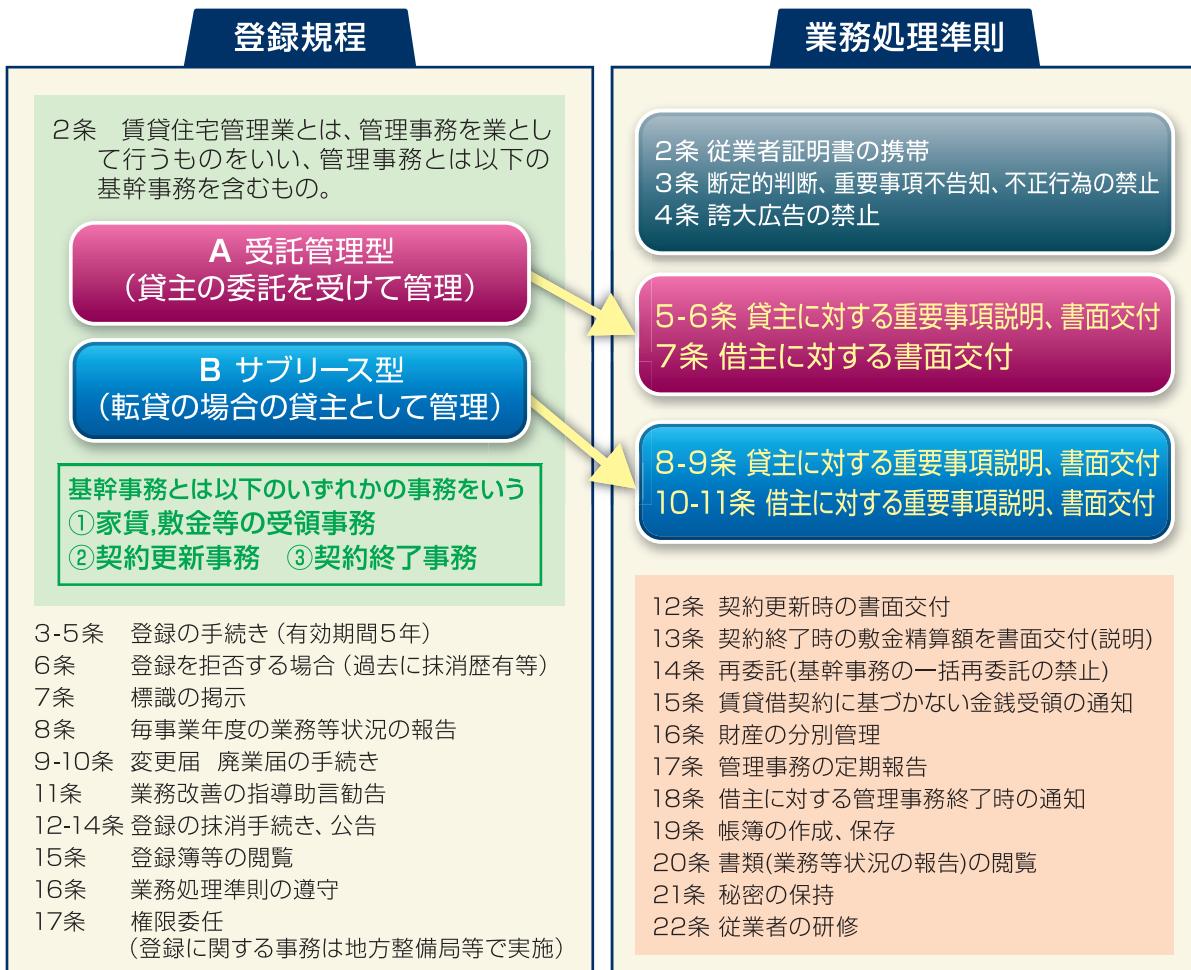
それなら僕も  
がんばってみよう



## 登録業者に課せられるルールについて

### ● 登録規程と業務処理準則について ●

本制度は「登録規程」と「業務処理準則」で構成されています。管理業者の登録手続きや国土交通省における登録の実施などを定めたものが「登録規程」、賃貸住宅管理業務を遂行する上で遵守すべき一定のルールを定めたものが「業務処理準則」となっています。

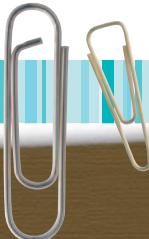


### ルールの主なポイント

- 管理対象や契約内容についての重要事項の説明や書面交付
- 財産を分別して管理する
- 貸主に対する定期的な管理事務の報告
- 敷金精算の算定額の交付
- 国土交通省への業務等の報告 (毎事業年度ごと)

賃貸住宅管理業者登録制度の詳しい内容については、本会HP特集ページ (<http://www.chinkan.jp/about/kokuchi.html>) でご確認ください。

# スキルアップ↑ミツシヨコ



MISSION:5

## 物件案内を成功させるためには、準備を怠るべからず

### 物件案内の前に 準備しておくべきものとは？

さて、前回はカウンターでじっくりコンサルティングをして案内する物件を絞り込みました。あとは案内にいって申込みを取るだけです。と、その前に。春ということもあり、初めての方も多いと思いますので、今回は案内の準備編として、案内の時に携帯するもの、知っておいたほうがよいことなどをお話しましょう。

まずは携帯必需品です。

#### ●募集図面

当然といえば当然ですが、結構Webからプリントしたもので案内しているのを見かけます。すぐ出かける場合や管理会社に連絡がつかない場合には便利ですが、Web掲載図面はエンジニア向けのものなので、業者向けの図面には、Webには載せていない条件があったりします。手間でも詳細条件は業者向けの図面で確認してから出掛けたほうがよいでしょう。



#### ●スリッパ

案内する部屋がクリーニング後とは限りません。また、冬の案内には必需品です。スリッパがなくて足先が冷たいから内見を早く切り上げた、なんてことにならないように。



#### ●メジャー

100円ショップに売っているもので十分です。プロ用のものとは金属のコシが違うのですぐフニャと曲がってしまいます。カーテンや冷蔵庫置場の採寸程度なら全く問題ありません。洗濯機、冷蔵庫、ソファー、ベッドなどの採寸時には置き場所だけでなく、搬入経路のドア幅などにも注意しましょう。



#### ●デジカメ

デジカメもコンパクトになりましたし、ケータイのカメラでもよく撮れるようになってきました。“これは他のお客様にも紹介できる！”という物件に出会ったら、迷わず写真を撮っておきましょう。また、一度にたくさん物件を回ると、後でどんな部屋だったか分からなくなってしまうこともあります。帰ってきてからお客様と復習するためにも撮っておくとよいでしょう。



#### ●方位磁針

図面に方位が入っていれば問題ありませんが、記載のない図面も結構あるので持っていると便利です。最近はスマートフォンのアプリでも対応できるものがあります。たまに風水などで厳密な方位を必要とするお客様もいらっしゃいますが、その場合は建物の外へ出て確認しましょう。建物内は鉄骨、鉄筋、電気配線、電気設備など磁力を惑わすものばかりですから。



#### ●タブレット・スマートフォン

まだ準必需品というところですが、あればランクアップ必至です。スマホではやや画面が小さすぎますが、地図が見れる、写真が撮れる、PDFに保存して図面が見れる、物件検索ポータルサイト・レインズなどが見れる（ブラウザによる）ので、とても便利です。しかも、内見した物件がいずれも不採用という悲しい事態となっても、事務所に戻らずにその場で他の物件を検索してリカバリーできます。



#### ●その他

地図と携帯電話は言うまでもありません。また、たまに通電されていない物件もあるので、ペンライトがあると便利です。



## PROFILE

株式会社ジェイ・エス・プラス 永瀬 稔 (ながせ・みのる)

株式会社ジェイ・エス・プラス取締役。三井不動産販売(株)を経て、(株)ジェイ・エス・プラス設立に参画(その後、ピタットハウスネットワークにも加盟)。不動産コンサルティング技能登録等取得資格多数。新築分譲や契約管理などの経験を生かしつつ、街の不動産屋として賃貸を中心に売買、リフォームなど幅広く手がける。不動産取引実務関連の書籍も多数執筆(共著)。

## スマートな案内には、マナーが必要

フレンドリーな接客を心掛けているので、マナーの知識なんて必要ない!とお考えの方も多いかもしれません。が、まったく知らないのと、知っていてあえて崩すのでは大違い。学生さんを案内するつもりで気軽に考えていたら、当日、厳しいお父様が一緒…ということもあります。堅苦しく考える必要はありませんが、最低限のマナーは知っていたほうがスマートな接客ができます。

## 《ご案内のとき》

歩く際にはお客様を真ん中に、自分はそのやや右前を歩きます。適度に振り返り、歩くペースはお客様に合わせます。曲がるときは、手を行きたい方向に指し出してご案内しましょう。

## 《エレベーターで》

エレベーターに乗るときには、自分が先に乗り、操作盤の前でドアを押さえてお客様に入っています。すでに誰かが乗っている場合は外からドアを押さえて先にお客様に入っています。自分が最後に乗るとよいでしょう。出るときはお客様が先。エレベーターは危険な場所なので、自分が先に乗って確認し、お客様が乗っている時間を少しでも短くします。

## 家具等の寸法の目安を覚えておこう

内見のとき、よくお客様の家具や家電が部屋に入るかという話題になります。所有する家具の採寸をして内見に来る…そんな準備のよいお客様は非常に稀。結局、部屋のほうの寸法を

測り、家に帰って検討…ということになります。昨今、お客様は一度離れてしまうと、放流した鮭のように戻ってくるわけではありません。できればその日のうちに申込みまで取りたい。そこで、主な家具の大まかなサイズを頭に入れておくと便利です。

## ★防水パンのサイズ

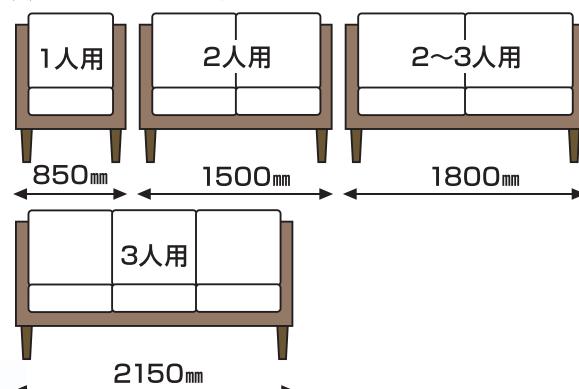
サイズ(外寸)は次の3サイズです。いずれも奥行きは同じです。今時のシングル向けなら大半が正方形タイプ。洗濯機が斜めドラムタイプのものは前後に突出するものが多いので注意しましょう。

幅640mm×  
奥行640mm  
(正方形)

幅740mm×  
奥行640mm

幅800mm×  
奥行640mm

## ★ソファーのサイズ



## ★ベッドのサイズ

シングルベッド…幅1000mm×長さ2000mm  
セミダブルベッド…幅1200mm×長さ2000mm  
ダブルベッド…幅1400mm×長さ2000mm  
クイーンベッド…幅1600mm×長さ2000mm  
キングベッド…幅2000mm×長さ2000mm(シングルベッドを2台分)

お待たせしました。準備もできましたので、次回は内見に出かけましょう。

# 法律相談

**Q.** 賃貸借契約の継続中に借主が破産手続を開始しました。この場合、契約を解除することができますか。

**A.** 借主が破産した場合、従来は、民法上、貸主は賃貸借契約を解除できる旨規定されていました。

しかし平成16年の民法改正により当該規定が削除されたことから、事例のように、破産手続の開始のみをもって解除をすることができるとする法律上の根拠はなくなりました。この場合、破産法では、貸主は、借主の破産管財人に対し、相当の期間を定めて契約を解除するか、継続するのかを催告できること、これに対し破産管財人から解除の申し出があるか、何も回答がないときに、契約を解除することができる旨規定されていますので（破産法53条）、借主が破産した場合の取扱いは、基本的にこれに従うことになります。

ただし、破産手続開始の事実だけではなく、それに前後して賃料の不払いがあったり、将来の賃料支払能力に懸念が生じる事情があるなどの理由があれば、そのことを根拠に解除することができると解されますので、必要に応じ、これらの事情の有無も検討のうえ、破産管財人と連絡をとりつつ対応することが大切でしょう。

## ● 賃貸不動産管理業者へのアドバイス

それでは、上記のケースで、あらかじめ契約書中に「破産手続開始の場合には解除できる」といった規定があった場合はどうでしょうか。

まず、当該特約の有効性が問題となります。最近、当該特約が消費者契約法10条に違反しているかが争われた事件で、裁判所が「破産・・の申立てについては、賃借人の支払不能状態、経済的破綻を微表する事由であり、賃貸借契約当事者間の信頼関係を破壊する程度の賃料債務の履行遅滞が確実視される事由」ということができるため、この場合に賃貸借契約の解除を認める部分は信義則に反するものではなく、消費者契約法10条後段には該当しない」との判断を示しました（大阪地裁平成24年11月12日判決）。

ただしこの裁判は、消費者団体訴訟制度により、賃貸事業者に対し契約書中に当該条項を使用することの差し止めを求めたものであるため、当該特約を根拠として実際の解除がなされたときに、直ちにその解除が有効と解されるかは、もう少し事例の集積を待つ必要があるでしょう。

したがって、当該特約があった場合にも、特約は有効であることを前提としつつも、上記回答のように他の事情も含めて信頼関係の破壊の有無を検討して対応をすることが、無用な紛争を回避する点で得策ではないかと考えられます。

また、契約条項の定め方についても、「破産手続開始→解除」ではなく、破産手続開始とあわせて信頼関係の破壊と評価し得る場合に解除できると規定しておくこと（全宅管理の事業用契約書ではそのようになっています）が望ましいでしょう。

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。総理府、建設省（現国土交通省）での勤務を経て、平成11年に司法試験に合格。平成14年に弁護士登録。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」（住宅新報社）、「実践！賃貸不動産管理」（大成出版社・共著）など。

# 税務相談

**Q.** 「平成25年度税制改正大綱」のうち、相続税・贈与税に関する部分について、詳しく教えてください。

**A.** 平成25年税制改正大綱では、先の消費税増税に備えた住宅ローン控除制度の拡充、(1)相続税の基礎控除縮減をはじめとする課税強化、(2)相続税・贈与税の優遇規定の拡充が中心となっています。

## (1) 相続税の課税強化

相続税は遺産の額が基礎控除額を超える場合に課されます。この基礎控除額は、現行の5,000万円+1,000万円×法定相続人の数から、改正後は3,000万円+600万円×法定相続人の数となる予定です。

例えば、夫が死亡し妻と子2人が遺産を相続する場合、現行では遺産の額が8,000万円までは相続税が課されませんが、改正案では4,800万円を超えると課税されることとなり、相続税が発生する割合が格段に増加します。

これに加えて、税率構造も一部見直しが行われます。現行では遺産の額が1億円を超え3億円以下に対しては40%、3億円超に対しては50%ですが、改正案では6億円超に対しては55%まで最高税率が引き上げられることになっています。

## (2) 相続税・贈与税の優遇規定の拡充

こうした相続税増税に備え、優遇規定の拡大が図られます。

### ①小規模宅地の評価減の拡充

(イ) 居住している宅地について配偶者・一定の同居親族等が相続した場合

**240m<sup>2</sup>まで80%減額→330m<sup>2</sup>まで80%減額**

(ロ) 事業用宅地について一定の事業承継する相続人が取得した場合

**400m<sup>2</sup>まで80%減額→最大730m<sup>2</sup>まで80%減額(居住用+事業用)**

相続財産の中に居住用と事業用の宅地がある場合には調整を行い、合計で400m<sup>2</sup>までが限度とされていますが、改正案ではそれぞれの限度額までとなり、最大730m<sup>2</sup>までが評価減の対象となります。

※アパートの敷地などについても200m<sup>2</sup>までに限り50%の減額が可能ですが、これらの宅地を居住用または事業用の宅地とともに小規模宅地として選択する場合の限度面積は、従来どおり控除上限の調整が必要となります。

### ②贈与税の減税

贈与税については、最高税率こそ相続税と同じ55%に上昇しますが、一般贈与については父母・祖父母から20歳以上の子や孫への贈与に限り税額が軽減されます。また、相続時精算課税制度についても改正が行われます。従来この制度を利用できるのは原則65歳以上の父母から20歳以上の子への贈与に限られていましたが、改正案では贈与する者の範囲が60歳以上の父母または祖父母に、受贈する者の範囲も20歳以上の子または孫にそれぞれ拡大されました。

また新たに父母・祖父母から30歳までの子・孫に対して教育資金を贈与した場合、最大1,500万円までの贈与税非課税制度も導入されました。

これらの改正により、親の世代から子の世代への贈与がしやすくなります。

今後は相続税の基礎控除の縮減により、とりわけ都市部に土地を所有する方の相続税の課税は不可避です。生前に将来発生する相続税の試算を行ったうえで土地の評価額を下げるための方策を検討しましょう。小規模宅地の評価減を有効に使うための親世帯との同居や賃貸住宅建築による「資産圧縮」はこれまで一部の資産家に限られていましたが、今後はより一般化するかもしれません。今後ますます、優良な賃貸住宅を取得するニーズが高まるでしょう。

回答者 菊地則夫(きくちのりお)

東京シティ税理士事務所 税理士。土地譲渡の税金、相続税、土地の有効活用、アパート・マンションオーナーの税金問題等が得意分野。賃貸不動産経営管理士講師、(財)不動産流通近代化センター専任講師を務めている。『アパート・マンション経営がぜんぶわかる本』(あさ出版)など、書籍等の編集・執筆も多数。

今  
どきの

## 空室対策

若者を応援するクリエイトゲストハウス  
[前編] ゲストハウスのニーズと運営メリット、デメリット

取材先: 株式会社 武蔵野コミュニケーションズ



【クリエイトゲストハウス】5つの特徴

- ① 敷金・礼金・仲介料不要
- ② 入居後も安心のワンプライス
- ③ 連帯保証人不要
- ④ 全室に家具・備品完備
- ⑤ 1か月単位の契約

日本人にもニーズが高いゲストハウス

これまで「ゲストハウス」というと、外国人が旅行などで少しの間滞在する安い宿というイメージがあった。が、ここ数年はシェアハウスと同様、キッチンやリビング、ダイニング、トイレ、お風呂、洗面所などをパブリックスペースとして共有し、寝室などのプライベートは各個室で確保するという新たな賃貸物件のスタイルとして定着しつつあるようだ。

株式会社武蔵野コミュニケーションズは、10年ほど前からシェアハウス事業をスタートさせ、現在、約400室35物件の運営・管理を手掛けている。本店は吉祥寺にあり、2012年よりゲストハウスセンターを新宿に構えた。同社の代表取締役、黒澤英征氏にクリエイトゲストハウス事業について詳細をお聞きした。

「当社のクリエイトゲストハウスは、シングルの個室タイプとドミトリーワンルームタイプがあり、物件の規模も大小様々です。全室に家具と備品を完備し、電気、ガス、水道、インターネット使用料を含めたワンプライスの月額家賃でお部屋を提供しています。1室の平均家賃は55,000円。ドミトリータイプで約30,000円から、個室タイプで約40,000円から用意しています」

都内単身者の平均家賃は約70,000円といわれている。光熱費なども含めたクリエイトゲストハウスの賃料は、確かに通常の賃貸物件に比べて安い。

「おかげ様で平均稼働率は75%をキープしています。人気の一番の理由は、やはり賃料の安さ。長引く不況から若者の低所得化が進み、少しでも賃料を抑えたいという人が増えたのでしょう」

昨今の不景気が賃料の安いゲストハウスの需要を高めたようだが、黒澤氏はその他にも理由がある、と語る。

「近頃は低コストというだけではなく、人とのつながりを求めて、敢えてゲストハウスやシェアハウスを選ぶ若者が増えています。フェイスブックやツイッターなどソーシャルネットワークの普及とともに、共通の空間で育まれるコミュニティを重要視する人が多くなりました。こういう若者たちはまず、スマホなどへの通信費を優先し、住まいにかけるお金は後回しにします。我々の世代とは優先順位が全く違うようですね(笑)。

また、当社のワンプライス家賃は、最近まで円高の差損ダメージを受けていた留学生の親御さんたちにわかりやすいと好評です。現在、外国人入居者は3、日本人は7くらいの割合ですが、外国人と一つ屋根の下で暮らさせることもゲストハウスの魅力の一つになっていて、最近は外国人とのコミュニケーションを求めて入居する日本人が増えてきました」



株式会社 武蔵野コミュニケーションズ  
黒澤英征氏

外国人が滞在する一時的な住まいとして認識されてきたゲストハウスが新たな賃貸物件のスタイルとして注目されている。

株式会社武蔵野コミュニケーションズでは、敷金・礼金・仲介料不要、公共料金・インターネット利用料込み、ワンプライスのゲストハウスを【クリエイトゲストハウス】として商品化し、東京都・埼玉県を中心に展開している。

現在の管理戸数は約400室35物件。そのコンセプトや管理の実情を代表者に聞いた。



クリエイトゲストハウスの入居者交流イベントより

## ゲストハウス運営のメリットとデメリット

同社のクリエイトゲストハウスは、新築から築45年の木造アパート、社宅だったもの、中古戸建て住宅など多種多様だ。最短1か月からの定期借家契約のため入居期間が短く、建物自体が古くても清潔であれば入居者は外観にはこだわらない。リフォームや改修工事の費用を抑え、定期借家契約による短期間での運営ができる、これがゲストハウスの大きなメリットだ。

「取り壊して建て替えるしかないという物件があったのですが、取り壊し代が結構な額でオーナー様は困っていました。そこで、2年のゲストハウスの運営をお勧めし、取り壊し代が捻出できたケースもあります。リフォームも、運営しながら少しづつ手をつけられます」と、黒澤氏。

では、デメリットはどのようなことがあるのだろうか？

「ワンプライスの安い賃料で運営していくためには、とにかくすべてを自社でやらなければなりません。他社の媒介はありません。客付けはすべてインターネット。シェアハウス専門のポータルサイト『ひつじ不動産』への掲載や、フェイスブックやツイッター、海外のブログなども利用しています。海外からのメールなどに対応できる外国人自社スタッフを揃え、英語、韓国語、中国語、日本語の4言語に対応しています。物件案内も必ず自社スタッフが同行し、入居者の苦情や相談、家賃の収納代行も行います。また、家具や備品は買い出しから設置に至るまでを自社スタッフで行い、他業者の手は借りていません。大変な手間ではあるのですが、その分、若者や留学生、オーナーさんに喜んでもらえるので、非常にやりがいがありますね」

外国人留学生や低所得化が深刻な日本の若者たちに、安価で快適な住まいと国際的コミュニケーションの場を提供できるゲストハウス。社会貢献の面で、ゲストハウスの管理運営業者が担う役割は非常に大きい。

次号の後編では、武蔵野コミュニケーションズの管理運営物件や実際の業務の紹介をいたします。



「栗の木ハウス」西武池袋線「石神井公園駅」徒歩15分、女性専用のゲストハウス。個室2部屋ドミトリー2部屋。個室は56,000円~、ドミトリーは40,000円。

COMPANY DATA  
企業  
データ

株式会社 武蔵野コミュニケーションズ  
東京都武蔵野市吉祥寺東町1-18-18  
(吉祥寺本店)  
東京都新宿区歌舞伎町1-1-15東信同和ビル9階  
(新宿ゲストハウスセンター)

### 《事業内容》

- 不動産開発分譲事業
- 不動産売買及び賃貸仲介業
- 不動産有効活用事業
- 不動産コンサルティング業
- ゲストハウスの運営管理

## 01

### 第5回理事会を開催いたしました。

去る平成25年3月21日（木）、東京にて本会の第5回理事会を開催いたしました。

同会議では、「平成25年度事業計画案および収支予算案に関する件」「諸規定の一部改正等に関する件」等につきまして審議が行われ、すべての議案につきまして承認されました。



## 02

### 不動産シンポジウムが開催されました

去る平成25年2月6日（水）、ホテルセンチュリー静岡（静岡市葵区）にて全宅連中部地区連絡会主催、本会等共催の不動産シンポジウムが開催され、本会会員や一般消費者も含め200名以上の来場がありました。

本会の北里厚会長は冒頭の挨拶で、賃貸不動産管理業界にとって、空家、家賃滞納、入居者間のトラブルが大きな課題であると指摘し、今後も会員サービスを充実させていくと述べました。

その後、本会の佐々木正勝業務企画委員長による管理業務の現場の視点に立った実務的な講演がなされ、参加者からも大変好評を頂きました。

引き続き、本会の専務理事である市川宜克（公社）静岡県宅地建物取引業協会会长がコーディネーターとなり、「安心・安全な中古住宅流通とは」をテーマにパネルディスカッションが開催されました。

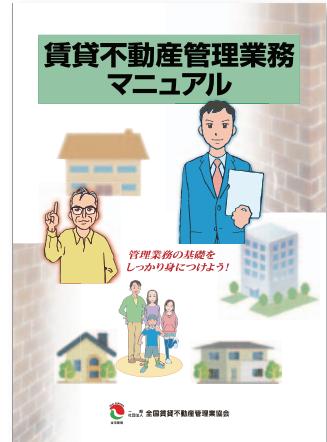


## 03

### 賃貸不動産管理業務マニュアルを発刊!!

本会では、賃貸管理業を円滑かつ効率的に会員の皆様に提供するとともに、全国統一的な賃貸管理業のスタンダード確立を目指し、『賃貸不動産管理業務マニュアル』を発行しました。

この1冊で賃貸不動産管理業務に必要な知識やノウハウが習得出来る充実した内容となっております。1月末の販売開始から非常に好評を頂いており、既に初販売分は完売する勢いです。ご購入をご希望の方は会報誌に同封いたしました申込書にてご注文下さいますようお願い致します。



## 04

### シンボルマークステッカーの配布・販売について

全宅管理では、全宅連グループ組織の証である「ハトマーク」をモチーフにしたシンボルマークステッカーを作成し、平成25年1月に会員様に配布致しました。

店頭などに掲げたり、壁に貼り付けられるようにシールタイプとなっております。追加購入をご希望される方は協会HPの頒布物のご案内をご覧下さい。

## 05

### メールマガジン登録受付開始のお知らせ

予てからご案内しておりましたメールマガジンですが、平成25年3月1日より既にHP上の登録受付を開始しております。

このメールマガジンはご登録いただいたメールアドレスに賃貸不動産管理関連のニュースやトピックスを定期的に配信する会員限定のサービスです。

配信をご希望される方は協会HPのメールマガジン登録フォームからご登録下さい。

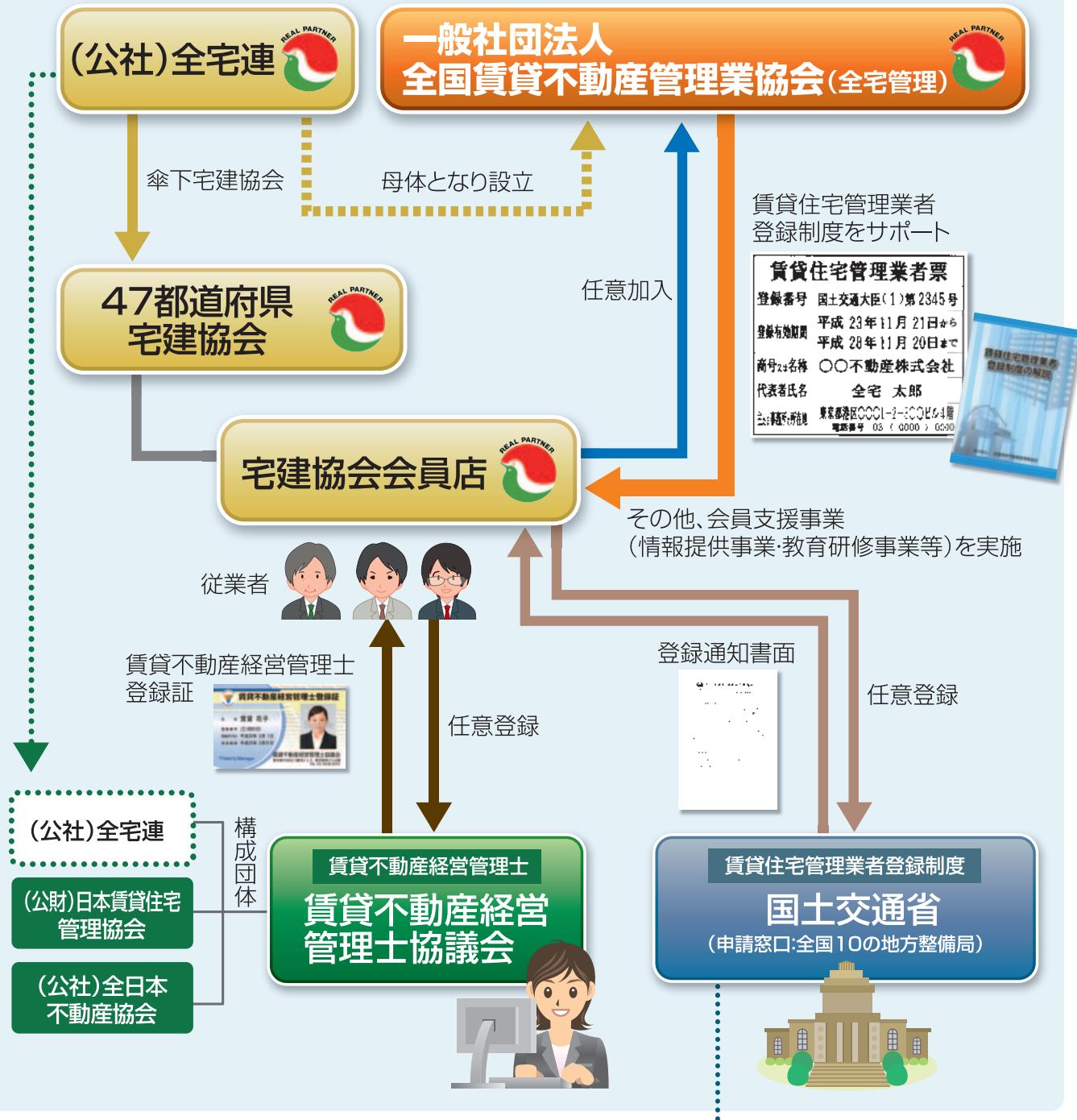


ホームページアドレス

<http://www.chinkan.jp.>



## 全宅管理 関係図



国土交通省地方整備局一覧 (賃貸住宅管理業者登録制度申請窓口)	所在地/TEL	管轄区域
北海道開発局	〒060-8511 札幌市北区北8条西2丁目札幌第一合同庁舎8階 TEL: 011-709-2311	北海道
東北地方整備局	〒980-8602 仙台市青葉区二日町9-15 TEL: 022-225-2171	青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
関東地方整備局	〒330-9724 さいたま市中央区新都心2番地1さいたま新都心合同庁舎二号館6階 TEL: 048-601-3151	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県
北陸地方整備局	〒950-8801 新潟市中央区美咲町1-1-1新潟美咲合同庁舎第一号館 TEL: 025-280-8880	新潟県、富山県、石川県
中部地方整備局	〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1 名古屋合同庁舎第二号館 TEL: 052-953-8119	岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
近畿地方整備局	〒540-8586 大阪市中央区大手前1-5-44 大阪合同庁舎第一号館 TEL: 06-6942-1141	福井県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山县
中国地方整備局	〒730-0013 広島市中区八丁堀2-15 TEL: 082-221-9231	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
四国地方整備局	〒760-8554 高松市サンポート3-33高松サンポート合同庁舎 TEL: 087-851-8061	徳島県、香川県、愛媛県、高知県
九州地方整備局	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-10-7 福岡第二合同庁舎別館 TEL: 092-471-6331	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県
沖縄総合事務局	〒900-0006 那覇市おもろまち2-1-1 那覇第二地方合同庁舎二号館 TEL: 098-866-0031	沖縄県