

## 目 次

日本銀行は4月12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）」（2018年4月）

を公表した。

各地域の景気の総括判断をみると、北陸、関東甲信越、東海、近畿、中国、九州・沖縄の6地域で、「拡大している」「緩やかに拡大している」としているほか、北海道、東北、四国の3地域では「緩やかな回復を続けている」としている。

この背景をみると、海外経済の着実な成長に伴い、輸出が増加基調にある中で、労働需給が着実に引き締まりを続け、個人消費が改善するなど、所得から支出への前向きな循環が続いていることが挙げられている。

各地域の住宅投資の賃貸住宅に関連する項目で、企業等から聞かれた主な声を次の通りまとめている。

(札幌)

- ・市内では、とくに地下鉄駅沿線等の地価上昇が顕著なエリアにおいて、貸家の着工が減少している。

(金沢)

- ・貸家は、建築費の上昇に加え、新幹線開業効果等により主要駅周辺の地価が上昇して投資の旨みが薄れてきているため、ひと頃の勢いはなくなっている。

(名古屋)

- ・資産家による相続税の節税目的のアパート建設需要に一服感がみられるほか、金融機関の融資姿勢も厳格化している印象があり、着工は弱含んでいる。

(大阪、京都、神戸)

- ・相続税の節税対応や資産運用手段としての需要が一巡したことから、貸家の着工は弱めの動きとなっている。

---

## ○ 国土交通省

賃貸住宅管理業者登録制度の規定を踏まえた「賃貸住宅標準管理委託契約書」を策定

---

国土交通省はこのほど、賃貸住宅管理業者登録制度の規定を踏まえた「賃貸住宅標準管理委託契約書」を策定した。

貸主が賃貸住宅管理業者に対し、アパート等の賃貸住宅一棟全体について管理を委託する場合の標準契約書としては、宅地建物取引業者が賃貸住宅の代理と併せて管理を行う場合の「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」が平成6年に作成されて以降、その後の状況の変化に対応した改正が行われておらず、当該契約書の見直しが必要であった。

平成23年に施行された賃貸住宅管理業者登録制度との整合を図るとともに、賃貸住宅の代

理と併せて管理を行う実態が少なく、かつ代理に関しては、別途「住宅の標準賃貸借代理契約書」があることから、見直しでは「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」から代理の業務を除いた上で、新たに賃貸住宅管理業の標準契約書を策定。

なお、全宅管理版の住宅管理委託契約書も今後改訂作業を進め、完成次第、会員の皆様にお知らせする方針。

---

○ 国土交通省 「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の募集を開始

---

国土交通省は4月20日、空き家等を住宅確保要配慮者向け住宅として活用するための改修工事を支援する「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の募集を開始した。申請期限は平成31年2月28日（消印有効）。

新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、既存住宅等を改修して低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、そのほか住宅の確保にとくに配慮を要する住宅確保要配慮者専用の住宅とする民間事業者等に対して、その実施に要する費用の一部を補助するもの。

補助対象工事は、共同居住用住宅に用途変更するための改修工事、間取り変更工事、耐震改修工事、バリアフリー改修工事、居住のために最低限必要と認められた工事、居住支援協議会等が必要と認める改修工事など。

なお補助率は、改修工事に要する費用の3分の1以内で、限度額は1戸当たり50万円。ただし、共同居住用住宅に用途変更するための改修工事、間取り変更工事、耐震改修工事のいずれかを含む場合は、1戸当たり100万円。

応募・交付申請書の提出は、平成31年2月28日までに、事務局の「スマートウェルネス住宅等事業推進室」（東京都千代田区神田神保町3-25 精和ビル6階 TEL：03-6265-4905、FAX：03-6268-9029 ※下記URL参照）。

スマートウェルネス住宅等事業推進室

（<http://snj-sw.jp>）

☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° °

○ 第1回 「概要及び住宅宿泊管理業者に係る制度について」

---

ここ数年、国内における民泊サービスの普及が加速しており、国内外からの観光者の多様化する宿泊ニーズや逼迫する宿泊需給への対応、公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応等が、急務となっております。

こうした背景のもと、国土交通省では平成29年6月に「住宅宿泊事業法」を公布、平成30年6月15日に施行することとし、上記問題への対応を図ることとしています。

本会では、国土交通省より開示された資料に基づき、本メールマガジンにて全4回にわたり、「住宅宿泊事業法」について説明していきたいと思っております。

第1回は、当該法案の概要及び住宅宿泊管理業者に係る制度についてご案内いたします。

## I. 住宅宿泊事業法の概要

### ・住宅宿泊事業とは

住宅を活用した宿泊サービスの提供と位置付け、有償かつ反復継続するもの。「家主居住型」と「家主不在型」に区別した上で、住宅宿泊事業者（家主）、住宅宿泊管理業者（国土交通省の登録を受けて住宅宿泊管理業を営む者）、住宅宿泊仲介業者に対し、適切に規制

### ・対象地域

全国

### ・日数要件

人を宿泊させる日数が年間180日以内

※条例で期間を定めて実施を制限することも可能

### ・旅館業法との関係

適用除外（住宅宿泊事業法）

### ・客室床面積

宿泊者数に応じた面積基準（ $3.3\text{ m}^2$ ×宿泊者数以上）

### ・事業手続

都道府県知事又は保健所設置市等の長に届出

※「家主不在型」の場合、行政庁の登録を受けた「住宅宿泊管理業者」に管理を委託

※「住宅宿泊仲介業者」は行政庁に登録が必要。取引条件の説明義務を負う。

### ・住民トラブル防止措置

苦情対応、「標識」の提示（提示義務）、利用者への注意事項説明（説明義務）

### ・宿泊者名簿

宿泊者名簿の記載、備付け（氏名、住所、職業、旅券番号 等）

### ・構造基準（玄関帳場）

氏名、住所等は宿泊サービス提供契約書で担保

- ・衛生措置

定期的な清掃等の実施

- ・行政処分権限

定期報告義務、立入検査、業務改善命令、業務停止命令

## II. 住宅宿泊管理業者に係る制度

### 1. 住宅宿泊管理業（家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて、後述の2.（1）

①～⑥の措置等を行うもの）を営もうとする者は国土交通大臣の登録が必要

### 2. 住宅宿泊管理業者に対し、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の代行と住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置の実施を義務付け

<（1）住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（家主の業務の代行）>

- ① 宿泊者の衛生確保の措置（法第5条）
- ② 避難機器設置等の安全確保の措置（法第6条）
- ③ 外国語による施設利用方法の説明（法第7条）
- ④ 宿泊者名簿の備付け（法第8条）
- ⑤ 騒音防止等、必要事項の宿泊者への説明（法第9条）
- ⑥ 苦情等の処理（法第10条）

<（2）住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置（適切な管理受託契約の締結）>

- ① 信義・誠実に業務を処理する原則（法第29条）
- ② 誇大広告等の禁止（法第31条）
- ③ 不実告知等の禁止（法第32条）
- ④ 管理受託契約の内容の説明（法第33条）
- ⑤ 契約書面の交付（法第34条）
- ⑥ 住宅宿泊事業者への定期報告（法第40条）

### 3. 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督（業務改善命令、業務停止命令、登録の取消し、報告徴収、立入検査）を実施

### 4. 都道府県知事は、住宅宿泊管理業者が代行する「住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置」に係る監督（業務改善命令、国土交通大臣への業務停止命令要請、報告徴収、立入検査）を実施

#### 【ポイント】

住宅宿泊管理業者が負う義務が、上記IIの2の内容となりますので、特に理解しておく必要があるかと思います。

その他、詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

国土交通省観光庁 住宅宿泊事業法

( <http://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/sangyou/juutaku-shukuhaku.html> )

民泊制度ポータルサイト

( <http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/> )

### [3] 協会からのお知らせ

- 賃貸住宅フェア 2018in 九州に全宅管理福岡県支部が出展します(九州地区の会員の方必見)

全国賃貸住宅新聞社が主催する賃貸住宅フェア 2018in 九州に、全宅管理福岡県支部が出席します。賃貸住宅フェアとはマンションや土地を所有するオーナーや不動産仲介・管理会社向けに、住宅設備・リフォーム投資・資産運用関連会社など多彩な出展社が新商品やサービスをプロモーションする賃貸住宅業界最大のイベントです。

当日、会場には「オンライン内見」「送金代行サービス（Bankur）」の体験コーナーも設置されますので、各担当者にいろいろ聞きたい、実際に各システムを体験したいという方は是非御来場ください（入場無料）。

日 時：平成30年5月15日(火)・16日(水)

時 間：10：00～17：00

会 場：福岡国際センター 〒812-0021 福岡市博多区築港本町 2-2

※フェアの詳細につきましては下記 URL よりご確認ください。

( [https://www.zenchin-fair.com/fair2018\\_kaisai/kyusyu/](https://www.zenchin-fair.com/fair2018_kaisai/kyusyu/) )

- 「Web 研修」 ページの動画メニュー追加について

本会ホームページに開設しております、「Web 研修」ページのご案内です。

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見られるよう、本会ホームページに「Web 研修」ページを開設しております。

これまで「オーナーカルテ活用術」「賃貸管理に係わる民法（債権法）改正のポイント」の2動画を公開しておりましたが、4月より『賃貸物件写真撮影 基本の「き」』（講師：（株）Noblue 代表取締役 清水信宏氏）を追加いたしました。

新しい研修動画では、賃貸物件をいかにして魅力的に撮影するか、写真にどれだけ情報を入れられるか等、不動産ポータルサイト等で数多くある物件の中から、入居希望者の目に留まりやすい写真の撮影方法を解説していただきました。

是非、下記 URL より研修動画を閲覧していただき、皆様が日頃管理を受託されている物件の空室対策やオーナー様との関係性強化にお役立て下さい。

#### Web 研修

（ <http://www.chinkan.jp/member-page/training/> ）

---

#### ○ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内

---

株式会社プロボックスが提供するアパート・マンション用宅配ボックスのご案内です。

今や賃貸住宅の必需品となった宅配ボックス。民間会社が調査した賃貸物件の設備に係るランキングにおいて宅配ボックスは上位であり、昨今の運送会社に関わる報道もあり、更に需要が高まってきております。

本会が紹介する宅配ボックスは、独立型のタイプで電気工事が不要、防雨型のタイプもご用意しておりますので、屋内外問わず物件の状況に応じて設置することができます。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、賃貸住宅の入居率及び資産価値の向上のため、是非ご検討ください。

詳細につきましては、別添チラシ①をご参照ください。

---

#### ○ 連休中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内

---

「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1戸あたり月額 40 円＋税）でご提供いただいておりますので、少ない管理戸数でもご利用いただきやすくなっております。

長期休業中の入居者からの問合せ対応に役立つサービスですので、下記 URL より詳細をご確認の上、是非ご検討ください。

株式会社 TOKAI リセプションサービス  
( <https://www.tokai-tatemonokanri.jp/reception/> )

---

○ 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。

【5 月】 7 日（月）、14 日（月）、21 日（月）、28 日（月） ※1 日（火）は休止。

【6 月】 4 日（月）、11 日（月）、18 日（月）、25 日（月）

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  
( <http://www.chinkan.jp/reserve/> )

---

○ 賃貸不動産経営管理士協議会 平成 30 年度賃貸不動産経営管理士講習について

---

賃貸不動産経営管理士協議会では、平成 30 年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを開始しております。

賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記 URL より内容をご確認の上、是非ご検討ください。各会場、定員になり次第申込を締め切りますので予めご了承ください。

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題 40 問のうち 4 問が免除されます。本年度修了者の 4 問免除の適用は、平成 30 年度および 31 年度の試験までです。 ※但し、全講義（2 日間）の受講修了者に限ります。



