

※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

- ・ 国土交通省 平成 29 年度「土地取引動向調査」結果
- ・ 国土交通省 3 月の貸家の新設着工、10 ヶ月連続の減少
- ・ 「民泊」事業 6 月 15 日から全国で本格スタート  
合法民泊がどこまで定着するのか動向を注目

### [2] 連載コラム タイトル：管理会社が知っておきたい住宅宿泊事業法（民泊新法）

- ・ 第 2 回  
「住宅宿泊管理業者の登録要件及び業務を的確に遂行するための必要な体制について」

### [3] 協会からのお知らせ

- ・ 賃貸住宅フェア 2018in 東京に全宅管理が出展いたします！
- ・ 「Web 研修」ページの動画メニュー追加について
- ・ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内
- ・ 長期休業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
- ・ 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）
- ・ 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

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

### [1] 業界動向・行政動向

---

#### ○ 国土交通省 平成 29 年度「土地取引動向調査」結果

---

国土交通省が 4 月 26 日に発表した平成 29 年度「土地取引動向調査（第 2 回調査）」の結果

によると、「現在の土地取引状況の判断」についての DI は、東京が前回調査の平成 29 年 8 月に比べ 4.1 ポイント増で、大阪が 21.8 ポイント増、その他の地域が 8.0 ポイント増加した。

「1 年後の土地取引状況の予想」(DI) については、東京が 8.3 ポイント増のプラス 32.5 ポイント、大阪が 19.2 ポイント増の 26.2 ポイント、その他の地域が 5.9 ポイント増でプラス 2.4 ポイントとなった。

現在の土地取引状況の判断については、総ての地域で「活発である」が増加し、「不活発である」が減少。1 年後の土地取引状況の予想では、総ての地域で「活発である」が増加し「不活発である」が減少している。

また、現在の地価水準の判断 (DI) は、東京が 1.0 ポイント増のプラス 58.8 ポイント、大阪が 13.1 ポイント増のプラス 28.2 ポイント、その他の地域が 2.8 ポイント増のプラス 0.3 ポイントとなった。

1 年後の地価水準の予想 (DI) では、東京が 7.1 ポイント増のプラス 47.5 ポイント、大阪が 4.9 ポイント増のプラス 26.2 ポイント、その他の地域が 5.0 ポイント増のプラス 3.5 ポイントとなった。

なお調査は、主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供が目的。DI は「活発」－「不活発」の割合。

---

#### ○ 国土交通省 3 月の貸家の新設着工、10 ヶ月連続の減少

---

国土交通省がこのほど発表した、3 月分の新設住宅着工戸数によると、3 月の新設住宅着工の総戸数は、前年同月比 8.3%減の 6 万 9,616 戸。持家、貸家、分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比 8.3%の減少で、9 ヶ月連続の減少となった。

貸家の新設着工は、前年同月比 12.3%減の 2 万 9,750 戸で、昨年 6 月から 10 ヶ月連続の減少。民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少となった。なお、平成 30 年 1～3 月の合計は、前年比 9.4%減の 8 万 7,421 戸。

また、平成 29 年度 (29 年 4 月～30 年 3 月) の貸家の新設は、前年度比 4.0%減の 41 万 355 戸で、過去 10 年で 3 番目の規模。28 年度が前年度比 11.4%増であったことから、一転して前年度比 4 %減の落ち込みとなっている。今後、前年度比を割り込んだ減少がどこまで続くか注目されるところ。

---

○ 「民泊」事業 6 月 15 日から全国で本格スタート  
合法民泊がどこまで定着するのか動向を注目

---

5 年前の平成 25 年に、東京、大阪など「国家戦略特別区域」で先行した「民泊」事業が、いよいよ 6 月 15 日から特区の枠にこだわらずに、住宅宿泊事業法（民泊新法）に基づいて、全国でスタートする。

多様化する宿泊ニーズに対応するため、民泊新法が昨年 6 月に可決、成立して以来、賃貸住宅の空き部屋を宿泊施設として有効活用できると、期待感が膨らんだ民泊の本格的な運用がいよいよ一歩踏み出す。

ここ数年、訪日外国人旅行者関連のビジネスは大変な賑わいで、平成 29 年 1 年間の外国人入国者数は約 2,743 万人と、前年に比べ 18.1% の増加。2020 年には訪日客 4,000 万人の目標が立てられている。こうした宿泊需給への対応と世界各国でインターネットを通じて短期旅行者に部屋を紹介する民泊ビジネスが広まり、一気に民泊サービスが一般化してきた。

公衆衛生の確保や地域住民とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応が盛り込まれた新法施行に先立ち、3 月 15 日から住宅宿泊事業の届出や住宅宿泊管理業者の登録申請の受付が始まった。

住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業者が家主不在型の民泊を行う場合、住宅宿泊管理業者への管理の委託が義務となっており、委託は契約により行うこととなっている。そのため、国土交通省は適正な民泊サービスの推進を図り、トラブルの防止のために「住宅宿泊管理受託標準契約書」を策定した。

社会の民泊への関心は高く、民泊の負の部分や懸案事項が報道される中、賃貸業界では、民泊事業に慎重な姿勢があり、当面、本格的な動きは見込まれていないのが現状。しかし、違法民泊の罰則関連や民泊新法の厳格な運用、自治体の厳しい取り締まりが始まると、民泊ビジネスの動向に変化が生じることも考えられる。

期待感が膨らんだ民泊ビジネスは、巨大なインバウンド市場を背景としており、今後、大きな広がりが見込まれる。それだけに違法民泊や迷惑行為が駆逐され、年間上限 180 日の営業日数など、合法民泊がどこまで定着するのか、その動向を注意して見守っていききたい。

※下記、連載コラムにて住宅宿泊事業法のご案内をしています（全 4 回）。

[2] 連載コラム タイトル：管理会社が知っておきたい住宅宿泊事業法（民泊新法）

---

○ 第2回

「住宅宿泊管理業者の登録要件及び業務を的確に遂行するための必要な体制について」

---

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います。

前回は、住宅宿泊事業法の概要と住宅宿泊管理業者に係る制度についてご案内し、制度の中でも、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義務は、特に重要なポイントとしてご案内いたしました。

今回（第2回）は、住宅宿泊管理業者の登録要件及び業務を的確に遂行するための必要な体制について、ご案内いたします。

1. 住宅宿泊管理業者の登録要件（拒否事由）

以下の①～⑪のいずれかに該当する者は、住宅宿泊管理業者の登録ができません。

- ① 成年被後見人又は被保佐人
- ② 破産者
- ③ 登録取消後、5年を経過しない者
- ④ 刑罰等の執行後、5年を経過しない者
- ⑤ 暴力団員等
- ⑥ 住宅宿泊管理業に住宅宿泊管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由がある者

※詳細（省令上の規定）

- ① 登録の取消処分のお知らせ後に廃業した者（処分逃れの防止）
- ② 住宅宿泊事業の廃止命令を受けてから3年を経過しない者や旅館業法の罰金刑に処せられてから3年を経過しない者（ヤミ民泊業者の参入防止）
- ⑦ 未成年者で法定代理人が①～⑥のいずれかに該当する者があるもの
- ⑧ 法人で、役員のうち①～⑥のいずれかに該当する者があるもの
- ⑨ 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- ⑩ 財産的基礎を有しない者

※詳細（省令上の規定）

- ① 負債の合計額が資産の合計額を超えないこと
- ② 支払不能に陥っていないこと
- ⑪ 住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者

※詳細（省令上の規定）

- ① 管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制が整備されていると認められない者
- ② 住宅宿泊管理業務を適切に実施するための必要な体制が整備されていると認められない者

## 2. 住宅宿泊管理業務を的確に遂行するための必要な体制

住宅宿泊管理業者は、住宅宿泊管理業務を的確に遂行するための必要な体制を整備する必要があります。必要な体制につきましては、以下のとおりです。

### ① 管理受託契約の締結（実務能力・人的構成）

「管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制」

※宅地建物取引業、賃貸住宅管理業等の資格を有するなど実務能力が認められること等

### ② 住宅宿泊管理業務の適切な実施（人員・業務体制）

「住宅宿泊管理業務を適切に実施するための必要な体制」

※苦情等に対して、24 時間応答可能であること

※ICT 等を用いて遠隔で業務を行う場合には適正な実施が可能であること 等

## 【ポイント】

上記 2 に関連して、「住宅宿泊管理業務を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者」の詳細につきましては、下記「住宅宿泊事業法」サイトより、住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）の P34・35 をご参照ください。

その他、詳細につきましては、下記 URL よりご確認下さい。

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 東京に全宅管理が出展いたします！

---

全国賃貸住宅新聞社主催の賃貸住宅フェア 2018in 東京に全宅管理として出展いたします。

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、会場にはクラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」、「オンライン内見」、「送金代行サービス（Bankur）」等の体験コーナーも設置する予定ですので、実際に各システムを体験したい、担当者にいろいろ聞きたいという方は是非御来場ください。

日 時：平成 30 年 6 月 12 日(火)・13 日(水)

時 間：10：00～17：00

会 場：東京ビッグサイト西 1・2 ホール 東京都江東区有明 3-11-1

※入場無料

詳細につきましては、下記 URL よりご確認くださいようお願い申し上げます。

賃貸住宅フェア 2018in 東京

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

---

#### ○ 「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ください。

## 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。

---

### ○ 長期休業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、先の GW 中に実際に問合せ対応をされた方などは、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】 21日（月）、28日（月）

【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年度及び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。

賃貸不動産経営管理士講習のお申し込み

（<http://www.chintakanrishi.jp/measure/course/entry/>）

<賃貸不動産経営管理士資格とは>

国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まってきている中、社会的に必要とされる資格です！

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。



