

※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「住宅市場動向調査」結果を発表
 - ・ 国土交通省 平成 30 年第 1 四半期の「地価 LOOK レポート」を発表
 - ・ 国土交通省 平成 30 年版の「土地白書」

[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4回（最終回） 「住宅宿泊管理受託標準契約書について」

[3] 協会からのお知らせ

- ・月刊オーナー通信のご案内
 - ・「CIZ クレジットインフォメーション」及び「CIZ 宅建保証」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
 - ・ガスこんろから目を離さずに！～汚れの放置にも注意が必要～

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

[1] 業界動向・行政動向

○ 国土交通省 平成29年度「住宅市場動向調査」結果を発表

住宅白書といわれる「住宅市場動向調査」報告書の平成29年度版が5月30日、国土交通省から発表されたが、それによると主だった内容は過去5年間ほぼ同じ結果となっている。

この調査は首都圏、近畿圏、中部圏を中心に実施された住宅調査で、賃貸住宅市場のマクロ的な傾向を示しており、賃貸住宅の選択理由、世帯主の構成、家賃の傾向など、賃貸住宅入居者の平均像が読み取れる。

まず、「賃貸住宅の選択理由」についてのベスト5は、「家賃が適切だった」が最も多く全体の半数強を占め、次いで「住宅の立地環境が良かった」「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かった」「昔から住んでいる地域だった」「子育てに適した環境だった」と続く。7位が、「信頼できる不動産業者だったから」で、こうした結果は数年来ほぼ同じ内容。

次に、賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備等としては、「間取り・部屋数が適當」「住宅の広さが十分」「住宅のデザインが気に入った」「台所の設備・広さが十分」「浴室の設備・広さが十分」がベスト5で、この5項目も過去5年間、ほぼ変わっていない。やはり選択する設備関連の基本は、間取り・部屋数・広さ・台所設備・浴室設備・住宅デザインに代表されている。

一方、敷金・保証金についても、ここ5年ほとんど変化はなく、敷金・保証金があったという世帯は全体の約61%で、その月数は「1ヵ月ちょうど」が約53%、「2ヵ月ちょうど」が約29%となっており、1~2ヵ月の合計が約82%と大部分を占めている。

礼金については、礼金があったという世帯は41%で、月数は「1ヵ月ちょうど」が約66%と最も多く、2ヵ月ちょうどが約21%。過去5年間を見ても1ヵ月ちょうどの割合が最も多く、1ヵ月未満~2ヵ月合わせて約93%だから、1~2ヵ月分の礼金が定着した感じを受ける。

○ 国土交通省 平成30年第1四半期の「地価LOOKレポート」を発表

今年1月1日~4月1日を調査対象とした、主要都市の高度利用地地価動向報告「地価LOOKレポート」(国土交通省)によれば、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続している。

上昇地区数割合がはじめて9割を上回り、緩やかな上昇の地区が大半で、東京圏、大阪圏では住宅地を中心に一部地区で上昇幅が拡大し、地方圏では広島市の上昇幅が拡大した一方仙台市では縮小となっている。

比較的高い上昇を示した地区は、札幌市の駅前通、東京区部の渋谷、表参道、横浜市の横浜駅西口、名古屋市の名駅駅前、太閤口、伏見、金山、大阪市的心斎橋、なんば、福島、神戸市の三宮駅前、福岡市の博多駅周辺など。

地価上昇の主な要因として、空室率の低下等オフィス市況の好調、再開発事業の進捗により繁華性が向上、訪日観光客による消費・宿泊需要が旺盛、利便性の高い地域等でのマンション需要が堅調などが挙げられ、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する投資が引き続き堅調となった。

○ 国土交通省 平成 30 年版の「土地白書」

国土交通省は 6 月 8 日、閣議決定された、平成 30 年版の「土地白書」を発表した。

土地白書は、土地基本法に基づき、土地に関する動向、および政府が土地に関して講じた基本的な施策並びに土地に関して講じようとする基本的な施策について、毎年国会に報告しているもの。

平成 30 年版の土地白書のトピックとしては、明治期からの土地に関する政策の変遷や、所有者不明土地問題を取り巻く国民の土地に関する意識についての考察等を取り上げている。

地価の動向については、平成 30 年 1 月 1 日時点における公示地価と 1 年前のものを比較した平成 29 年の地価動向をみると、全国の平均変動率では、住宅地が 10 年ぶりに上昇に転じ、商業地、および全用途については 3 年連続で上昇した。三大都市圏の平均変動率でみると、住宅地はわずかな上昇となる一方、商業地は上昇幅が拡大している。

地方圏の平均変動率では、住宅地は下落が続いているものの下落幅は縮小しており、商業地は 26 年ぶりに上昇に転じ、全用途平均でも下落を脱した。札幌市・仙台市・広島市・福岡市の 4 市平均でみると、住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇を示している。

用途別にみると、住宅地では全国的に雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続による需要の下支え効果もあって、利便性の高い地域を中心に地価の回復が進展している。

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

[2] 連載コラム タイトル：管理会社が知りたい住宅宿泊事業法（民泊新法）

○ 第 4 回（最終回） 「住宅宿泊管理受託標準契約書について」

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日に施行され、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、管理受託契約の締結の流れについてご案内し、管理受託契約の締結前の説明事項締結時の書面交付等についてご案内いたしました。

第4回（最終回）は、住宅宿泊管理受託標準契約書について、ご案内いたします。

○住宅宿泊管理受託標準契約書とは

住宅宿泊事業法等に基づき、住宅宿泊管理業者が標準的に行うことが求められる事項について、国土交通省が推奨する契約書の様式。

○住宅宿泊管理受託標準契約書に規定される事項

- ・契約の当事者の表示
 - ・契約期間
 - ・届出住宅の表示
 - ・目的物件及び住宅宿泊管理業務（※）
 - ・再委託に関する内容
 - ・委託業務に対する報酬・費用
 - ・緊急時の業務
 - ・住宅宿泊事業者への報告
 - ・業務処理の原則
 - ・宿泊者情報の提供等に関する内容
 - ・守秘義務
 - ・賠償責任、免責事項
 - ・契約の更新、解約、解除
 - ・契約終了時の取扱い 等
- （※）…住宅宿泊管理業者が委託を受ける業務については、以下の3つの業務に分類した上で、標準契約書の別表に規定しているところ。

1. 宿泊者等への対応に関する業務

（1）宿泊者への届出住宅の鍵の受け渡し

…宿泊予約者であることを確認した上で鍵の受け渡しを行う。

（2）本人確認、宿泊者名簿の作成、管理及び備付け

…本人確認を行い、日本国内に住所を有しない宿泊者に対しては、旅券の提示を求めるとともに、旅券の写しを宿泊者名簿とともに保存する。

…宿泊者名簿を備付け、宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号を記載して3年間保存する。

（3）未チェックイン時の報告

…宿泊予約者がチェックインされていない場合には、住宅宿泊事業者にその旨の報告を行う。

（4）騒音の防止のために配慮すべき事項その他届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に必要な事項について宿泊者への説明

…宿泊者に対し、騒音・ごみ・火災・周辺地域の生活環境の悪影響の防止に関し必要

な事項について説明を行う。

(5) 届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについての対応

…周辺地域の住民から苦情等があった場合には、常時応答を行い、必要に応じて現場に赴き確認を行うなどの対応を行う。

(6) 宿泊者による届出住宅への毀損など有害行為に対する措置

…届出住宅への毀損を行うなど宿泊者が法令に違反する行為等を把握した場合には、その行為の中止を求める。

(7) 長期滞在者への対応

…連泊する長期滞在者には、定期的に面会を行い、7日以上の宿泊契約の場合には、適切に宿泊使用されているか、滞在者が所在不明になっていないか確認を行う。

(8) 宿泊者からの届出住宅の鍵の返却確認

…宿泊者から鍵の返却確認を行う。

(9) チェックアウト後の届出住宅の状況確認（破損、忘れ物等確認を含む）

…チェックアウト後の住宅及び設備の破損の有無や、宿泊者の遺失物の有無等について確認し、宿泊前の状態と大きな乖離がないよう維持する。

2. 清掃・衛生業務

(1) 届出住宅の日常清掃業務

…届出住宅の設備や備品等の定期的な清掃、換気等を行う。

…宿泊者が感染症の疑いがあるときは、保健所に通報するとともに、消毒・廃棄等の必要な措置を講じる。

…届出住宅で生じたゴミその他の廃棄物は事業系ゴミとして速やかに処理を行う。

(2) 寝具・衛生用品の洗濯及び設置

…寝具のシーツ、カバー等直接人に接触するものは、宿泊者が入れ替わるごとに洗濯したものと取り替える。

(3) 備品の管理及び補充

…備品の有無及び残量を確認し、必要に応じて補充する。

3. 住宅・設備管理及び安全確保業務

(1) 届出住宅及び設備の維持・管理

…台所、浴室、便所、洗面設備、水道や電気などのライフライン等の設備が正常に機能するよう保全する。

…空室時における施錠の確認や届出住宅の鍵の管理を行う。

…外国語を用いた届出住宅の設備の使用方法に関する案内、最寄り駅までの経路を記載した案内の設置。

(2) 非常用照明器具の設置、点検、避難経路の表示その他災害発生時の避難体制の確立と宿泊者に対する避難支援

…非常用照明器具を宿泊室及び避難経路に設置し、定期的に点検を行う。

…避難経路の表示を行う。

(3) 外国語を用いて、火災、地震その他の災害が発生した場合における通報連絡先に関する

る案内

…外国語を用いた消防署、警察署、医療機関、住宅宿泊管理業者への連絡方法を備え付ける。

(4) 宿泊者からの建物、設備に対する苦情等への対応

…宿泊者から建物、設備等の不具合について苦情等があった場合には、状況を確認し必要な対応を行う。

(5) 諸官公庁等への届出事務の代行

…必要に応じ、官公署、電力、ガス会社等への諸届けを代行する。

【ポイント】

住宅宿泊管理受託標準契約書に規定される業務（宿泊者等への対応に関する業務、清掃・衛生業務、住宅・設備管理及び安全確保業務）の内容は、いずれも重要なポイントとなりますので、理解しておく必要があるかと思います。

国土交通省では、適切な管理受託契約の締結を確保し、届出住宅の管理の委託が円滑になれるよう、上記内容を含んだ「住宅宿泊管理受託標準契約書」を策定しておりますので、下記 URL よりご確認ください。

国土交通省 住宅宿泊管理業について

(http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000050.html)

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/kankochou/shisaku/sangyou/juutaku-shukuhaku.html>)

民泊制度ポータルサイト

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

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

[3] 協会からのお知らせ

○ 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下さい。

詳細につきましては、別添チラシ①をご参照ください。

○ 「CIZ クレジットインフォメーション」及び「CIZ 宅建保証」のご案内

株式会社アークシステムテクノロジーズが提供する入居者信用照会システムと家賃保証システムのご案内です。

「CIZ クレジットインフォメーション」は、入居審査ツールとして滞納履歴、反社会情報、破産情報、申込者の信用力、滞納リスク等が確認できます。また、「CIZ 宅建保証」はそれら審査情報が確認できる管理業務支援型の家賃保証です。日々の督促業務のアウトソーシングに留まらず、オーナーへのリスクマネージメント提案ツール（入居者信用情報照会レポート）としてもご利用いただけます。

詳細につきましては、別添チラシ②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。

【6月】 25日（月）

【7月】 2日（月）、9日（月）、17日（火）、23日（月）、31日（火）

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れ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.chintaikeanrishi.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。

賃貸住宅は、人々にとって重要な住居形態であり、その建物を適正に維持・管理することは人々の安心できる生活環境に直結します。そのため、継続的かつ安定的で良質な管理サービスに対する社会的な期待や要望は多く、賃貸不動産の管理業務にかかる幅広い知識を有する賃貸不動産経営管理士の活躍が期待されています。

※国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」登録者には、事務所ごとに「管理事務に関し 6 年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者（賃貸不動産経営管理士）」の設置が義務付けられています。

○ ガスこんろから目を離さずに！～汚れの放置にも注意が必要～

（独立行政法人製品評価技術基盤機構(NITE)製品安全センター 平成 30 年 4 月 26 日発表）

進学や就職、転勤などにより新たに生活を始め、それを機に料理を始めた方も多いのではないでしょうか。ガスこんろでは、誤った使い方などによる事故が多く発生しており、注意が必要です。新しい生活にも慣れ始め、自炊を始めるこの時期に、ガスこんろの使用に関する注意喚起を行い、事故の未然防止を図ります。

ガスこんろに関して、平成20年10月に調理油過熱防止装置及び立ち消え安全装置の装備が法令で義務付けられました。この規制に先立ち、平成20年4月から業界団体の自主基準により安全装置がこんろに標準装備され始めています。また、この自主基準と併せて、多くの安全機能を装備しているガスこんろが販売されています。

これらの取り組みにより、ガスこんろの事故は減少していますが、依然として安全装置の付いていない古いガスこんろを使用しての事故や誤った使い方による重大な事故が発生しています。平成24年度から平成28年度の5年間にNITEに通知された製品事故情報の中でガスこんろの事故は395件ありました。このうち、使用者の誤使用などにより発生した事故は213件あり、事故の多くは誤った使い方が原因となっていることがわかります。特に、使用中にその場を離れたり、汚れを放置したりすることが原因の事故が多く発生しています。ガスこんろの事故は火災事故が268件と火災に至る可能性が高く、周囲に被害が及びます。

賃貸物件においても物件を守るため、上記の事例や事故防止のためのポイントを確認するとともに、入居者に対して注意喚起を行い、事故を未然に防ぎましょう。

独立行政法人製品評価技術基盤機構（NITE）ホームページ
(<https://www.nite.go.jp/jiko/chuikanki/press/2018fy/prs180426.html>)

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

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP掲載中！！

本会では、業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会ホームページ上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるようになっておりますので、是非ご確認ください！

会報誌バックナンバー掲載
(<http://www.chinkan.jp/member-page/report/>)

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