

| 全 | 宅 | 管 | 理 | メ | ー | ル | マ | ガ | ジ | ン |

※このメールは、全宅管理のメルマガ配信登録していただいた会員限定で配信しています。

一 目 次 | —————

1. 業界動向・行政動向

- ・業界 6 団体にサブリース事業に係る適切な業務実施について通知（国土交通省）
- ・貸家新設着工、前年同月比 14.6%増（国土交通省）
- ・「引越しに関する実態把握調査」結果（リクルート住まいカンパニー）

2. 連載コラム 第 21 回

- ・賃貸不動産管理におけるデータ活用の重要性

(株) リアルプロ・ホールディングス代表取締役 遠藤 雅志

3. 賃貸管理相談 Q&A

- ・賃料滞納編 ~賃料滞納における請求の相手方~

4. 協会からのお知らせ

- ・電話無料法律相談のご案内と直近の日程について

1. 業界動向・行政動向

○業界 6 団体にサブリース事業に係る適切な業務実施について通知（国土交通省）

国土交通省は 7 月 29 日、全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会、日本賃貸住宅管理協会、不動産協会、全国住宅産業協会会長、不動産流通経営協会理事長の業界 6 団体に、サブリース事業に係る適切な業務の実施について通知した。

サブリースを含めた賃貸住宅の管理業務の適正化と貸主、借主の利益保護を図るため、平成 23 年 12 月から「賃貸住宅管理業者登録制度」が施行され、「賃貸住宅管理業者登録規程」（規程）に基づく登録を受けたサブリース業者に対し、賃貸人等に対する不確実な事項に係る断定的判断の提供等、一定の行為を禁止した「賃貸住宅管理業務処理準則」（準則）の遵守が求められてきた。

しかし最近、サブリース業者が賃貸住宅の所有者に対し、借り上げ家賃の改定に関する事前説明を十分に行わないままサブリース原契約を締結し、契約後の借り上げ家賃の減額をめぐってトラブルになる事例等が発生。

サブリース業者による適切な業務の実施が改めて求められていることから、さらに準則の遵守の徹底を図るため、サブリース事業に係る適切な業務の実施を求めるとともに、規程に基づく登録を受けていないサブリース業者についても、準則に則った業務の実施、規程に基づく登録を求める内容の通知を各業界団体あてに出したもの。

○貸家新設着工、前年同月比 14.6% 増（国土交通省）

国土交通省が公表した 6 月の新設住宅着工数は 8 万 8,118 戸。持家、貸家、分譲住宅が増加したため、全体で前年同月比 16.3% の大幅増を示した。前年比 2 衍増は約 1 年半ぶり。

このうち 6 月の貸家の新設着工は、前年同月比 14.6% 増、季節調整値の前月比 10.5% 増の 3 万 5,600 戸で、前年同月比 2 カ月連続の増加。

民間資金による貸家が増加し、公的資金による貸家も増加したため、貸家全体で増加となったもの。相続税節税需要が下支えとなっている。全国的に見ても首都圏の前年比 12.9% 増、中部圏の 31.5% 増が目を引き、その他地域でも 18.4% 増の高い伸びを見せている。

今年 1 ~ 6 月の貸家の新設着工の合計は、前年比 0.5% 増の 17 万 7,182 戸で、今後の見

通しについては、しばらくは節税需要による堅調な伸びを維持すると見られる。

なお同省では、住宅着工は消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減の影響が薄れ、持ち直している。反動減の影響が大きかった持家についても、2ヵ月連続で増加となった。今般の経済対策等の効果が住宅着工に表れていると思われる。引き続き、今後の動向をしっかりと注視していく必要がある、との見解を述べている。

○「引越しに関する実態把握調査」結果（リクルート住まいカンパニー）

「引越しに関する実態把握調査」の結果が（株）リクルート住まいカンパニーから発表された。引越し先の物件選びで重視するポイントについてランキング形式でまとめている。

それによると、1位は「家賃・価格」。月々の支払いが何万円以内など基準を決め、自分が支払っていける可能な額で物件を探す、という意見が圧倒的。

2位は「間取り」。部屋の数や広さに加え、動線はどうか、廊下はあるか、部屋の形はどうか、など細かい点までチェックしている人も。家族で暮らす場合は、それぞれに個室が得られるかどうか、部屋の数が重要。

3位は「最寄駅からの徒歩分数」と「面積・広さ」。5位は「路線・駅やエリア」。6位は「立地・周辺環境」。7位は「通勤・通学時間」で、場所やアクセスに関する項目が続く。

職場や学校へのアクセスだけでなく、趣味や買い物でよく行く、実家があるなど、行動範囲を考えてエリアや沿線を絞っている人も多いよう。一方で、多少駅から遠くても、静かな環境や自然のある場所、また広い家を探す、という意見も見られた。

8位の「築年数」では新築か築浅に限る、という意見が多かったものの、中には「古い方が良い」という声もあった。

9位は「住戸の向き・方向」で、10位は「設備・仕様」。

やはり、賃貸住宅の物件選びのポイントベスト3は、家賃、間取り、最寄り駅、広さが不動といったところ。

2. 連載コラム

第21回 賃貸不動産管理におけるデータ活用の重要性

（株）リアルプロ・ホールディングス代表取締役 遠藤 雅志

前回空き家を宿泊施設として利用することについてお話をさせて頂きましたが、この分野についての問い合わせが多いので関連する行政の規制についてお話をします。

継続的に宿泊料をとて寝具を使用して施設に宿泊させる行為を行う場合には、旅館業法が適用対象となります。

旅館業法は「ホテル営業」「旅館営業」「簡易宿所営業」「下宿営業」という四つのカテゴリーに分かれています。ホテル営業とは、洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業です。旅館営業とは、和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業です。簡易宿所営業とは、宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業です。下宿営業とは、施設を設け、一月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業です。これら旅館業を経営しようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならないと定められています。旅館業法では宿泊者と対面で身元確認を行うことや衛生面を保つ事等様々な規制があります。既存のホテルや旅館等はこれらの規制を守って営業しています。ワイクリーマンションやマンスリーマンションも厳密に言えば旅館業法に即した営業を行う必要があります。

継続的に料金を徴収して宿泊場所を提供するには旅館業法を順守しなければならないというのが結論ですが、一般家庭の空き室や空き家を、そもそも宿泊料をとて営業するという事自体が想定外であり、また継続的にお金をとて宿泊させる行為が旅館業法の適用を受けること自体を知らない人も多く、Airbnb（エアービーアンドビー）の出現によりグレーゾーンが拡大してしまいました。もっとも以前から、農林業体験民宿における構造設備基準の特例や、町屋・古民家における構造設備基準の特例措置は設けられており、要件を満たした施設については設置基準等が緩和されています。しかしながら現在の Airbnb を利用した無法状態での拡大、やった者勝ち、といった内容ではいささか問題があるといえます。現在、政府も Airbnb の急拡大は把握しており、急増する海外旅行者の受け入れ体制も含め国家戦略特区内に限り、現況と規制があわなくなつた旅館業法の適用緩和等を 2016 年度中にも定めるとしています。実は管理会社としても他人ごとではなくなってきております。お客様から賃貸物件として管理を委託されている分譲マンションの 1 室を一般の賃貸借契約で貸したら実は Airbnb を使い無断転貸していた等のトラブルも増加しています。一方で不動産管理会社としても空き家、空き室対策のひとつとして Airbnb のビジネスモデルは非常に魅力的ではありますが、宿泊施設として空き家等を利用するにあたり近隣住民の理解を得たり、国が定める規制緩和をクリアした施設を提供していく責務があります。弊社では不動産に関する様々な市場データの提供や収益不動産購入シミュレーションソフトの販売、不動産会社様宛の勉強会やコンサルティングを行っています。

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

3. 貸料管理相談 Q&A

○賃料滞納編 ~賃料滞納における請求の相手方~

Q. 1 賃料滞納の回収のために少額訴訟を検討しているが、実際の入居者は借主の親で、借主自身の現住所地は不明である。この場合、入居者である親が借主の地位を承継したとみなして、親に請求する事は可能か。

A. 1 借主の地位の変更ないし、賃借権譲渡は、いずれも新旧借主間の契約と貸主の承諾等が必要であり、新旧借主間の譲渡などの契約の存在を明らかにしないと、親への請求はできない。この場合、弁護士か司法書士に依頼して借主の住所地調査をすることも検討するべきではないか。

.. o○.. o○..

⇒全宅管理では毎週月曜日に電話法律相談を実施しています。今まで寄せられた質問を協会HP内の「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめておりますので、是非ご参照ください。

電話法律相談よくあるご質問（ <http://www.chinkan.jp/member-page/faq/> ）

4. 協会からのお知らせ

○電話無料法律相談のご案内と直近の日程について

上記でもご案内しましたが、本会では会員限定のサービスとして電話による無料法律相談を実施しております。

相談は完全事前予約制で毎週月曜日（休日の場合は翌日）13時～16時に開催しております。直近の日程をご案内させて頂きますので、ご確認下さい。

【7月】21日（火）、27日（月）

【8月】3日（月）、24日（月）、31日（月） ※10日（月）、17日（月）は休止。

ご予約の際は、下記URLから予約票をダウンロードし、FAX（03-5821-7330）にてお申込み下さい。※7月より予約受付時間が当日正午まで→当日11時までに変更されておりますので、ご注意下さい。

全宅管理HP（ http://www.chinkan.jp/system/up_info/info_file1_181.pdf ）

—お問い合わせ先—

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館 5 階

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

(メールアドレス) zentakukanri@bz01.plala.or.jp

(TEL) 03-3865-7031 (FAX) 03-5821-7330

◇配信停止をご希望される方はこちら◇