

※このメールは全宅管理のメルマガ配信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

- ・平成 27 年第 2 四半期の高度利用地地価動向報告「地価 LOOK レポート」(国土交通省)
- ・7 月の貸家の新設着工、前年同月比 18.7% 増 (国土交通省)

[2] 連載コラム 第 22 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

- ・借主との契約 ～物件でのペット飼育に関する賃貸借契約条件の変更～

[4] 協会からのお知らせ

- ・全宅管理 平成 27 年度会員研修会の受付開始について
- ・平成 27 年度賃貸不動産経営管理士資格試験のご案内について

[1] 業界動向・行政動向

---

○平成 27 年第 2 四半期の高度利用地地価動向報告「地価 LOOK レポート」(国土交通省)

---

国土交通省が四半期毎に発表している、主要都市の高度利用地地価動向報告「地価 LOOK レポート」の平成 27 年第 2 四半期（4 月 1 日～7 月 1 日）によると、主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 87 地区（前回 84）、横ばいが 13 地区（同 16）、下落が 0 地区（同 0）となり、上昇地区が全体の約 9 割となった。

3 大都市圏、地方中心都市等において、とくに地価動向を把握する必要性の高い地区が調査対象地域で、上昇地区の割合が高水準を維持しているのは、金融緩和等を背景とした

3大都市圏のうち、東京圏ではほぼ全ての地区が上昇。大阪圏では約9割の地区が上昇となり、名古屋圏では平成25年第2四半期から9回連続で全ての地区で上昇となった。地方圏では約7割の地区が上昇。

商業系地区では、上昇地区が 61（同 58）、横ばい地区が 7（同 10）となり、約 9 割の地区が上昇となった。中でも、名古屋市「太閤口」で 6 % 以上の上昇となり、商業系としては平成 22 年第 4 四半期の名古屋市の「金山」以来約 4 年半ぶりの高い上昇を示した。

賃貸住宅の新設意欲が依然底堅い推移を見せる中、7月の貸家新設着工は、前年同月比18.7%増、季節調整値の前月比2.0%減の3万3,977戸で、前年同月比3ヵ月連続の増加となっているのが、国土交通省が公表した7月の新設住宅着工戸数で判明した。

こうした大幅な新設が続く背景としては、やはり相続税の節税需要と、潜在的な賃貸経営に対する強い意欲、新築が好まれる市場環境が挙げられる。このように新築が増大すると、市場の活性化に結びつく半面、市場の流動性に少なからずの影響を投げかけるのは十分に予測される。

なお、国土交通省では7月の住宅着工の動向について、このところ前年同月比で5ヵ月連続の増加となっており、昨年4月の消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動の影響が薄れ、持ち直していると見ている。

## [2] 連載コラム

---

### 第 22 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

---

旅館業法のより詳細な内容に関するご質問や新規事業として宿泊施設に興味があるとのお問い合わせが引き続き多いので空き家を宿泊施設にする際の問題点等を簡単に説明したいと思います。

戸建ての空き家を宿泊施設として利用する場合には、様々な規制をクリアしていく必要があります。例えば用途地域の問題です。ホテル及び旅館を運営するには建築基準法上の規制を準用しますので第一種住居地域から準工業地域であれば可能ですがそれ以外であれば基本的に不可です。となると比較的空き家が多いと思われる第一種及び第二種低層住居専用地域などではそもそも宿泊業を営むことはできません。但し、100 m<sup>2</sup>以下の物件であれば用途変更をせずに済みますので 100 m<sup>2</sup>以下の物件であれば用途地域をあまり気にせずに検討が可能といえます。

次に旅館業法による構造設備の基準です。ホテル営業の場合には客室が 10 室以上、旅館営業では客室が 5 室以上、簡易宿所営業では客室の延床面積が 33 m<sup>2</sup>以上であることが要件となっていますので、戸建ての転用であれば必然的に簡易宿所営業を選択することとなります。簡易宿所営業を行う場合に大きな制約が三つあります。

一つはトイレの設置基準です。簡易宿所営業を行うにはトイレは各階に設置しなければならないと定められており、対象の空き家が平屋建てなら問題ありませんが 2 階建ての場合、2 階にトイレが無い場合はトイレを新たに設置する必要があり、初期費用が嵩みます。

二点目は玄関帳場といって、ホテルや旅館でいうフロントの設置です。3 m<sup>2</sup>程度の面積を求められており、且つ、客間とは仕切られている必要があり造作工事が必要となります。当然先述したトイレの追加工事や玄関帳場の造作工事はオーナー様から造作工事の承認を得る必要があります。

三点目は二点目の延長線上の話になりますが、宿泊者と面談するための玄関帳場の設置とは、つまり、緊急時の対応等も含め、施設を管理する人を基本的に常駐させなければならないということになります。

この点は書面等に記されている訳ではありませんが、保健所でヒアリングを行った際に、基本は常駐を想定しているとの回答が返ってきました。

以下、上記制約と宿泊施設としての要件をまとめてみると、①空き家が 100 m<sup>2</sup>超えの場合には用途変更に伴う建築基準法上の規制をクリアしなければならず、コストが増大にな

る。②2階建ての場合には2階にもトイレがある事が前提となる。③宿泊施設として水回り部分は衛生面からみても新品若しくはそれと同等の清潔さや見た目が求められるのでそれらの交換費用が嵩む。④実際に住んでいる自宅等の一部を改装するのであれば大きな問題にはならないが、自宅や会社から離れた場所の空き家を宿泊施設として運営する場合には管理人を新たに配置する必要があるという問題が出てきます。

結果、現行の旅館業法上で空き家を宿泊施設として運営するにはコスト面からみて非常に厳しいといえます。現在、政府が進める国家戦略特区内における旅館業法の規制緩和措置は既に決定されていますが、実際には、まだ運用の段階にまで至っていません。国家戦略特区内における規制緩和の流れが今後どこまで進むかはわかりませんが、政府がどこまで本気で旅館業法の改定や新たなルール作りを進めていくかが注目されています。

尚、上記内容は弊社が一部の行政や保健所等を訪問した内容や関連法令等を基に記載させて頂いていますが、実際に検討するのであれば、検討している空き家が所在する地区の行政へのヒアリング等を必ずご自身で行ってください。

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。

リアルプロホールディングス HP

URL ( [http://www.ody-sjp.com/p/?\\_20347-1178/1XBMB7T08-1/t\\_1.\\_ct](http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1178/1XBMB7T08-1/t_1._ct) )

=====

### [3] 身近な賃貸管理法律相談 Q&A

---

○借主との契約 ～物件でのペット飼育に関する賃貸借契約条件の変更～

---

Q.1 現在、ペット飼育禁止条項を入れて賃貸借契約を結んでいる物件をペット飼育可に変更したい。法律上の問題はるか？

A.1 ペット飼育禁止条項は、借主に対し、ペット飼育禁止義務を負わせるものであるから、本件建物をペット飼育可の物件にしてはならないとの効力はない。したがって、建物をペット飼育可の物件にすることについては問題ない。ただし、契約条項にペット飼育禁止が入っていることを理由として契約をした借主もいないとは限らず、ペット飼育可とし

そのため、後々のトラブルを防止する観点から、建物をペット飼育可の物件にすることを各借主に説明した上で、かつ、同意書を受領しておくことが望ましい。

「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。

[illegible]

○全宅管理 平成 27 年度会員研修会の受付開始について

また賃貸物件でよくある事故事例から備え方と保険制度の重要性を説く講演や、中小管理会社は今後どうあるべきかとの観点からビジネスモデル確立の一助となるような、管理会社が実際に行った消費者への働きかけの方法など盛りだくさんの内容でお送りいたします。

※各会場座席数には限りがございますので、お早めにお申込み下さい！！

---

○平成 27 年度賃貸不動産経営管理士資格試験のご案内について

---

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・倫理観を持ち、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わる幅広い知識を有する専門家として、この「賃貸不動産経営管理士」の資格が制定されています。平成 27 年度資格試験の申込受付期日が迫っておりますので、皆様にご案内させていただきます。

【受験案内・申込書資料請求期間】

平成 27 年 8 月 17 日（月） ～ 平成 27 年 9 月 25 日（金）

【受験申込書受付期間】

平成 27 年 8 月 24 日（月） ～ 平成 27 年 9 月 30 日（水） 当日消印有効

※お申込み期限には十分お気を付け下さい。

詳細は賃貸不動産経営管理士協会HP内の「平成 27 年度試験実施要項」（下記URL）より確認が出来ますので、併せてご確認ください。

平 成 27 年 度 試 験 実 施 要 項 U R L  
（ [http://www.ody-sjp.com/p/?\\_20347-1178/1XBMB7T08-3/t\\_3\\_ct](http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1178/1XBMB7T08-3/t_3_ct) ）

\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*

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

TEL : 03-3865-7031

FAX : 03-5821-7330

配 信 停 止 を ご 希 望 の 方 は 、 リ ン ク を ク リ ッ ク し て く だ さ い 。

<http://www.ody-sjp.com/oo/oo.aspx?id=320347-584004-1178-amano@zentaku.or.jp>