Real Partner

The 50th anniversary 50

平成29年6月10日発行（毎月10日発行）通巻第467号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

不動産キャリアパーソン で 検索

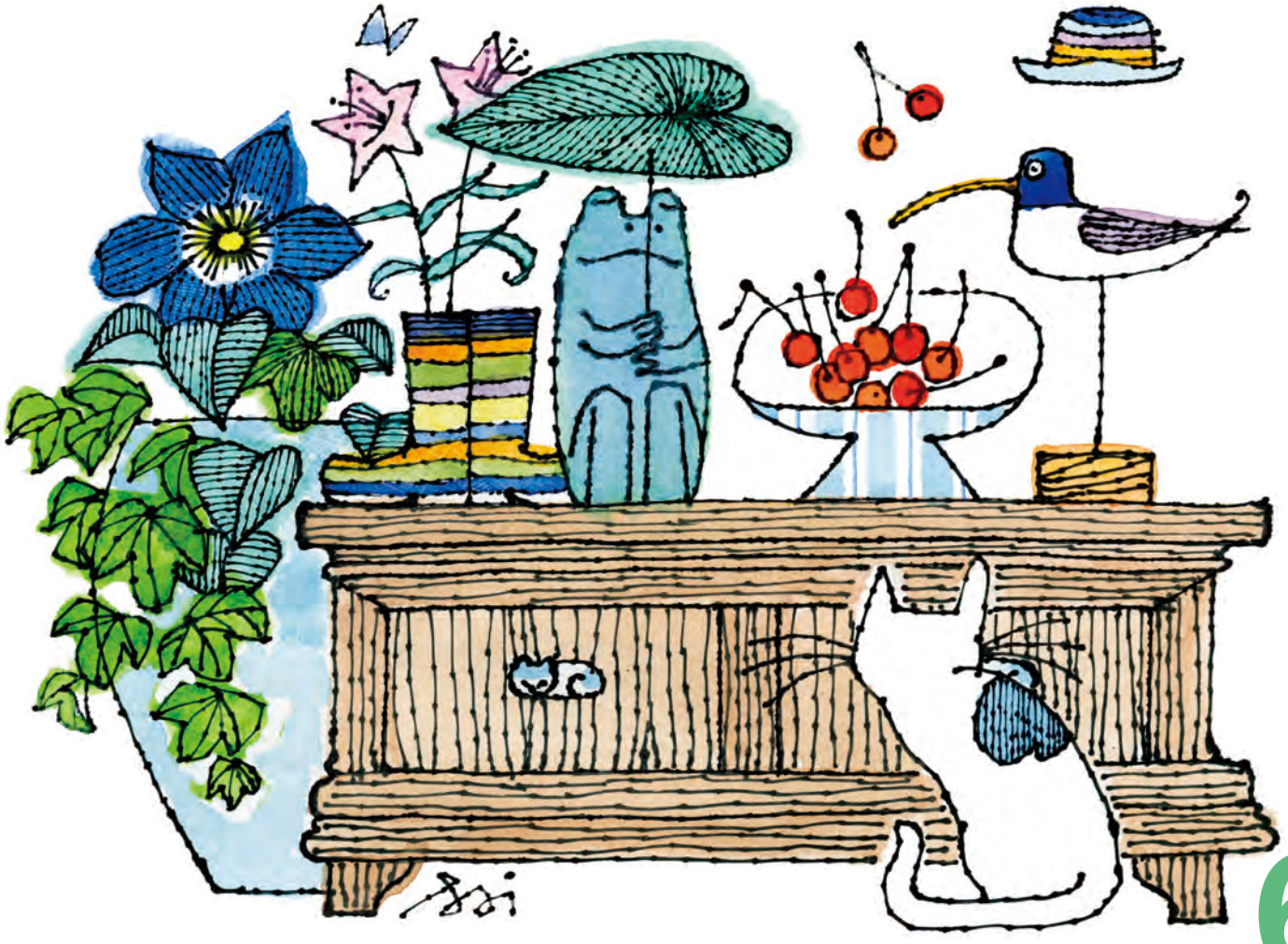
【今月の必読】オススメ！

不動産テックが不動産流通を変える

紙上研修 住宅宿泊事業法（民泊新法）の留意点

連載 これからの不動産市場―失われる街と生き残る街

連載 不動産トラブル事例―最近の裁判例から



6

June 2017

不動産テックが不動産流通を変える

月刊不動産流通 編集次長
福岡 伸一

いま「不動産テック（Real Estate Tech）」と呼ばれる情報革命が、不動産流通の現場を変えようとしています。「不動産テック」が実現する、不動産流通業の未来の姿とはどのようなものなのでしょうか？

「不動産テック」とは、「不動産」と「ITテクノロジー」とが融合することで生み出される、新たな不動産サービスの総称です。「第三のIT革命」と呼ばれるIoT（Internet of Things＝モノのインターネット）に代表されるITツールは、年々飛躍的な進化を遂げています。これらを既存の不動産サービスに組み込む、あるいは、これらをベースにまったく新しいサービスを開発することで、ユーザーの利便性や満足度を高めつつ、事業者の業務効率も向上させようというのが「不動産テック」の狙いです。

なかでも、不動産流通業の仕事は情報機器との親和性が高く、これまでも電話、ファックス、パソコン、インターネットといった各時代の最新情報機器が、不動産流通業の実務を一変させてきました。「不動産テック」も、すでに不動産流通の現場の「常識」を変えつつあります。

VR（Virtual Reality）内覧システム

VR（Virtual Reality＝仮想現実）とは、コンピューターを用いて人工的に立体的な映像を作りだし、その世界を体感できる技術を指します。不動産流通業界では、ユーザーが店頭や自宅に居ながらにして、あたかも物件にいるかのように室内を確認できる「VR内覧」システムが、続々と導入され始めています（実例は4頁参照）。

東京都内のある不動産会社では、専用のカメラを使って物件内を撮影し、同社サイトの物件情報に室内を360度確認できる画像を掲載しています。さらに、紙製の簡易ゴーグルをスマートフォンに装着し、この画像を表示すると、まるで現地にいるような立体的な感覚で物件内を詳細に確認できます。この会社では、ゴーグルを遠方の検討者に送付し、事前にある程度、物件を絞り込んでもらったりしています。なかには、実際の物件を確認せず購入を決めたケースもあるそうです（4頁・注）。

また、リノベーション物件を、VR画像による仮想内覧システムを自社ホームページに用意している会社もあります。完工前に仕上がりの室内イメージを見せることで、問合せや来店増につなげているようです。

ドローンで土地、鳥瞰画像、屋根等を撮影

リモコンやスマートフォンを使って自由自在に制御できる、無人航空機「ドローン」の活用も始まっています。

首都圏のある会社では、建築条件付き土地の販売の際、ドローンに搭載されたカメラで土地を撮影し、動画投稿サイトにアップロードしています。普通に更地を写真撮影しただけでは、実際に建物が立ち上がった時の眺望イメージなどが伝わりにくいことから、建物2・3階の高さからさまざまな角度で風景を撮影。購入検討者の不安解消につなげているといいます。

ドローンは、それまで撮影が難しかった高さや角度からも撮影が容易にできる特性があります。今後は、最寄り駅から物件までの鳥瞰画像の撮影や、既存住宅で瑕疵トラブルが出ることも多い屋根の現状確認といった利用法なども考えられそうです。

重説IT化――賃貸借契約は今年10月が目途

これまで「対面」が原則とされてきた重要事項説明を、テレビ電話やパソコン、タブレット端末といったITツールで行う「重要事項説明IT化」の解禁に向けた議論が進んでいます。国土交通省は平成27年8月から、賃貸借契約と法人間取引に係る「IT重要事項説明」の社会実験を開始。29年1月まで、参加企業を介して1,071件のIT重説を実施しました。

社会実験では、重説を行った企業と受けた消費者それぞれにアンケートを実施。どちらもIT重説には肯定的な意見が多く、重説内容の理解度も高かった（IT重説を受ける前に物件の内覧をした割合は95.2%あった。4頁・注）ことから、今後、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方を改正し、また、IT重説を実施する際に遵守すべき事項や留意すべき事項、具体的な手順などをまとめた「IT重説マニュアル（仮称）」を作成し、賃貸借契約については今年10月を目途にIT重要事項説明を解禁する方針です（売買契約の社会実験は継続。社会実験の実例は右記参照）。

IT重説社会実験に参加 お客様の時間・交通費を大幅に節約

（株）アップル【埼玉県】

鈴木取締役

（株）アップルは平成27年9月から「IT重説社会実験」に参加し、29年3月末までに154件の実験を実施しました。この実験総件数は全国でトップを競っています。「社会実験が始まる数ヵ月前にデモンストレーションを見て、衝撃を受けました。業務のあり方、取引の流れが大きく変わろうとしている、いち早く採り入れ、どのような変化があるかを確かめてみよう」（鈴木秀和取締役事業部長）と考えたことが、社会実験参加のきっかけです。

29年1月末までの実験数139件のお客様の内訳を見ると、個人契約137件・法人契約2件、男性99件・女性40件、20代87件・30代40件・40代8件・50代4件。契約者所在地は、埼玉県内41件・県外98件で、北海道から沖縄まで全国各地のお客様に対応したそうです。

テレビ会議やテレビ電話（スカイプ等）を使用して、動画と音声を同時に双方向でやりとりするシステムで、同社側はすべてパソコンで対応しますが、お客様側の対応はスマートフォン118件・パソコン21件となりました。その結果、スマートフォンで数件の通信不良が起こったケースもあったようです。

「お客様の時間・交通費が節約でき、場所を選ばないところが最大のメリットです。お客様は会社の休憩室におられたり、車で移動中だったりしたケースもありました。ただ、お客様が外国人やITに弱い高齢者の方の場合、向いていないように思えます」（東條康祐武蔵浦和店店長）。

大学に進学する地方在住者が賃貸物件を借りる際に特に喜ばれたようです。重要事項説明を受けに来るための多額の交通費と往復の時間が節約できます。「学生さんの場合、通常は親御さんが一緒に重要事項説明を受けられるのですが、当社・学生さん・親御さんの三者で双方向通信を行ってIT重説を実施したケースも何件かありました」（同）。

IT重説を行う東條店長

スマートロックで無人内覧が可能に

賃貸物件の仲介では、物件の内覧や引き渡し時などに、カギの引き渡しが必要です。そこで、スマートフォン等からインターネットを介して開錠・施錠できるIoTツール「スマートロック」とすることで、業務の効率化を図っている会社が増えてきました。

ある賃貸管理会社は、スマートロックを活用した「無人内覧」を開始しました。賃貸希望者は、事前にホームページで内覧時間を予約。指定時間に直接物件を訪問し、オートロックや玄関前でスマートフォンやタブレット端末から専用サイトにアクセスすることで、ロックが解除できる仕組みです。この会社は無人内覧を導入したことで、18時以降の夜間内覧や、定休日の内覧件数を大幅に伸ばすことに成功しています。また、営業時間内には、室内に設置したタブレット端末を介した遠隔接客も行っています。

ビックデータ&AI
――膨大な事例を解析、回答

ビックデータとは、「巨大かつ複雑なデータの集積物」などと定義されているもので、不動産業界でいえば、さまざまなデータベースに蓄積されている顧客データや物件データ、成約事例などが挙げられます。こうしたビックデータを高度な技術で解析することで、さまざまなサービスに活かしていこうという試みが、不動産業界でも見られるようになっています。そのカギとなる技術がAI（Artificial Intelligence＝人工知能）です。

AIとはビックデータを、人間では不可能な高度な能力で処理、学習し、結論や判断を導き出す技術です。たとえば、これまで不動産営業社員の「勘」や「経験」に重きが置かれていた「価格査定」では、AIで市場にある膨大な成約事例を解析し、極めて精度の高い査定価格を導き出すサービスがスタートしています。また、顧客からの問合せに対し、過去の回答事例から最適な回答を探し出し、コンピューター自らが回答し、さらに質問内容を学習していくサービスを導入している企業もあります。

（注）一度も実際の物件を見ずに契約することに伴うトラブルの発生には注意が必要です。

Contents June 2017

02 不動産テックが不動産流通を変える
05 住宅セーフティネット法について
06 連載 vol.11 不動産トラブル・最近の裁判例から
07 連載 vol.93 知っていれば役立つ税務相談
08 連載 vol.02 これからの不動産市場―方向性とヒント
09 連載 vol.03 住まいの保険あれこれ
10 連載 vol.12 住宅・不動産 この50年を振り返る
11 連載 vol.05 地域に根づく宅建協会 福岡宅協
12 連載 vol.12 頑張っている女性を応援！
13 連載 vol.02 5分で分かる経済学・経営学の名著
14 紙上研修 住宅宿泊事業法（民泊新法）の留意点
18 Information 資格試験・講習のご案内
19 Topics 春の叙勲・褒章／理事会開催／29年版 税金の解説書
20 ハトマーク支援機構からのお知らせ

Realpartner 6月号

2017年6月10日発行　通巻第467号
発行／公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
発行人／伊藤 博　編集人／追分 直樹
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3　URL. http://www.zentaku.or.jp/
TEL. 03-5821-8181（広報）　FAX. 03-5821-8101

VR内覧 “本当に部屋の中にいるよう!”

香陵住販（株）【茨城県】

賃貸仲介・管理業を営む香陵住販（株）では、平成28年夏に「VR内覧システム」を導入し、成果を上げています。管理物件を訪問した際、専用のカメラで室内を撮影して、ホームページにアップロード。店頭に常備しているヘッドセットを使い、来店されたお客様に管理物件の室内を疑似体験してもらい、物件の選定に役立てています。

ヘッドセット着用で360度確認できる

賃貸物件を3、4件案内するには半日はかかりますが、VR内覧システムで事前に内覧する物件を絞り込むことで、案内時間を短縮でき、内覧者の契約率も高まっているそうです。お客様からも「本当に部屋の中にいるよう!」と好評だということで、同社では今後も「ウォークスルー体験」（歩いて移動するような疑似体験）などの導入も含め、より多様な情報提供を検討していくそうです。

お知らせ

住宅セーフティネット法について

正式名称は「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」

Ⅰ 法律の背景

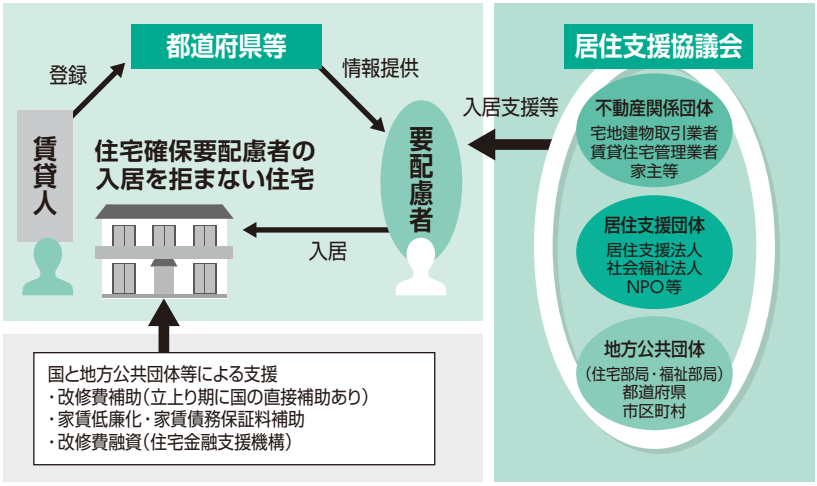
住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネット機能の強化が重要な政策課題となるなか、公営住宅による対応だけでは限界があり、増加する空き家等の有効活用が課題となっています。

そこで、民間の空き家・空き室を活用し住宅確保要配慮者への住宅セーフティネット機能を強化するため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」（住宅セーフティネット法）が、平成29年4月19日に可決・成立しました。ここでは本法の概要を整理します。

※本法では、住宅確保要配慮者を高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、被災者世帯、低額所得世帯等と定義しています。

※本法の施行は、公布の日（平成29年4月26日）から6ヵ月以内となります。

●新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



Ⅱ 法律の概要

1 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の創設

（1）都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定

※国の基本指針に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定。

（2）賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録

※構造・設備、居住面積等一定の登録基準あり。

（3）都道府県等による登録住宅の情報開示・住宅確保要配慮者の入居に関して賃貸人の指導監督

2 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

（1）都道府県による居住支援法人の指定

※居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPO等）を都道府県が指定。

（2）居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談

（3）生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付を推進

※生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付の要否を判断するための手続を創設

（4）住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

①適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加

※社内規則等の整備、相談窓口設置等、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録（省令等で規定）。

②居住支援法人による家賃債務保証の実施

3 登録住宅に対する支援措置

登録住宅に対する支援措置については本法には規定されていませんが、以下の予算補助制度が措置されています。

（1）登録住宅の改修に対する支援措置

①登録住宅に対する改修費補助（補助を受けた住宅は専用住宅化）

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	補助金（制度の立上がり期）の場合：国1/3（国の直接補助） 交付金の場合：国1/3+地方1/3（地方公共団体が実施する場合の間接補助）
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準（特に補助金の場合）について一定要件あり

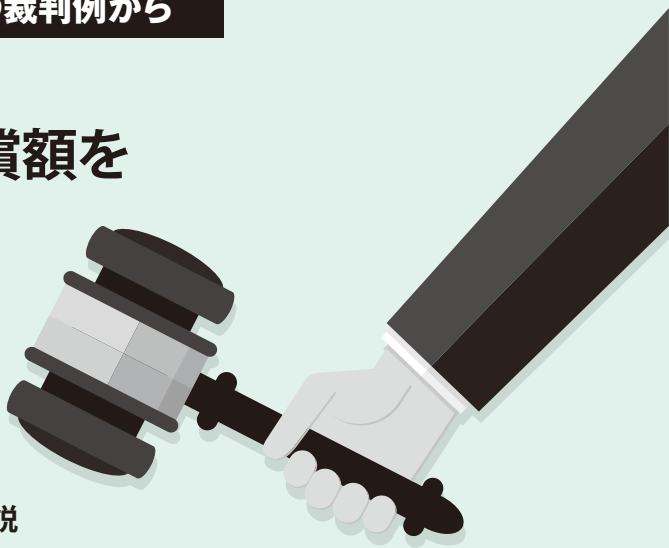
②住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等

（2）低額所得者の入居負担軽減のための支援措置（専用の住宅として登録された住宅の場合）

補助対象	①家賃低廉化に要する費用（国費上限2万円/月・戸） ②入居時の家賃債務保証料（国費上限3万円/戸）
補助率	国1/2+地方1/2（地方が実施する場合の間接補助）
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり

弁護士　佐藤 貴美（たかよし）

明渡し遅延で、家賃2倍相当の賠償額を予定する特約を認めた事例



明渡し遅延の場合に家賃の2倍に相当する賠償額を予定する特約は消費者契約法に抵触せず、差止めが認められなかった事例
（大阪高裁・平成25年10月17日判決）

■ 事案の概要

本件は、適格消費者団体が、不動産賃貸事業者である被告に対し、契約終了後の明渡しの履行遅滞による損害として家賃の2倍に相当する賠償額を予定する条項等が消費者契約法9条各号または10条に該当するとして、同契約書による意思表示の差止め、契約書用紙の廃棄等を求めた事案である。原審の大阪地裁・平成24年11月12日判決が当該契約条項に係る請求を棄却したため、控訴された。

■ 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように述べて、この損害金条項は消費者契約法9条及び10条に該当せず、使用差止めは認められないとして、適格消費者団体の請求を棄却した（なお本判決は、平成27年3月3日に最高裁が上告不受理決定をし、確定している）。

ア　貸主は、借主が明渡しを任意で履行しない場合には、明渡しの実現のために相当の費用及び時間をかけて訴訟手続き及び強制執行手続きをとらなければならず、その費用の回収も確実とはいい難く、回収に至るまでの時間を金額的に評価すると相当なものになることは容易に想定される。

イ　貸主に通常生ずべき損害は賃料相当額にとどまるものではなく、また、あらかじめ賃料以上の一定の額を損害賠償の予定として定めることは明渡し義務の履行を促すという観点からも合理性を有する。賃料の2倍という額は高額すぎるとまではいえない。

ウ　よって本条項は、信義則に反し消費者に一方的に不利益な条項は無効とする消費者契約法10条には抵触しない。

エ　また本条項は、「契約解除に伴う損害賠償の額を予定」するのではなく、契約終了後の明渡遅延に係る損害賠償の予定を定めたものであるから、消費者契約法9条1号が適用されるケースではない。

■ 解説

1 明渡し履行のインセンティブ等とする手法

賃貸借契約が終了した場合、借主は当該物件を使用する権限がなくなることから、すみやかに物件を明渡さなければなりません。もし借主が任意に明渡しをしない場合には、裁判等で明渡しの債務名義を取得し、最終的には強制執行によりその実現を図ります（貸主自らが強制力を行使して明渡しの実現を図ることは、自力救済禁止の法理に抵触し不法行為となるのが原則です）。

しかしこのような取扱いは時間も費用もかかります。そこで本件のように、明渡しが遅れた場合には賃料の2倍相当額の金銭負担が発生する旨の条項（明渡遅延損害金条項）をあらかじめ契約で定め、任意の明渡しの履行のインセンティブ等とする手法が採られることがあります（全宅連の賃貸借契約書式も同様の規定を設けています）。

2 賃料2倍相当額も、消費者契約法に抵触しない

貸主が以上のような法的措置を講じる場合には多額の費用負担が生じますが、これは本来、借主が契約終了後の明渡し義務を履行しないという債務不履行に基づく損害であって、借主はその損害を賠償すべき責めを負います。また、損害金の金額が賃料と同額であれば、結局借主はこれまでと同額の金銭負担で物件の利用が継続できることになり、任意の明渡しへの働きかけにもなりません。よって、この判決が述べるように、明渡遅延損害金を定めることも、その金額を賃料の2倍相当額とすることも、消費者契約法に抵触しないとされているところです（東京高裁・平成25年3月28日判決も同旨）。

3 明渡遅延損害金について適切に説明できるように

契約時において、賃貸借契約条項に以上のような規定がある場合に、いまだにその有効性が問われることがあるようですが、本判決は適格消費者団体が行った差し止め請求の結果として確定した判断であることを踏まえ、借主等に対し明渡遅延損害金の意義や金額の相当性等を適切に説明できるようにしておくことが大切でしょう。

知っていれば役立つ税務相談

東京シティ税理士事務所　代表税理士　山端 康幸

「空き家の3,000万円特別控除」での空き家取り壊し時の注意点

「空き家の3,000万円特別控除」は「耐震リフォーム」か「取り壊し」を義務付けています。「取り壊し」についての注意点を教えてください。

前号で「居住用の3,000万円控除」と「空き家の3,000万円特別控除」について説明しました。この「空き家の3,000万円特別控除」については、空き家の「耐震リフォーム」か「取り壊し」が義務づけられています。ほとんどの方は「取り壊し」を選択しているのが現実です。この空き家を「取り壊し」するには、いささか注意が必要です。

(1)家屋の取り壊し時期

「空き家の3,000万円特別控除」の適用を受ける場合に「家屋の取り壊し後にその敷地を譲渡すること」という要件があります。この場合、「売買契約」と「取り壊し工事の請負契約」のいずれが先に契約締結されているかは問われません。敷地の「引渡し日」までに除却の工事が完了していればかまいません。

ただし、譲渡所得の確定申告に際し、「譲渡の日」を「引渡し日」ではなく「売買契約日」として申告する場合には、当該「売買契約日」までに家屋の「取り壊し」が完了していなければなりません。

また、「空き家の3,000万円特別控除」には「相続の開始があった日から3年目の年の12月31日までに売ること」の要件もあります。譲渡の日がこの12月31日を超えないようにします。「譲渡の日」の選択と「取り壊し日」には注意が必要です。

(2)取り壊し工事の契約者

取り壊し工事は、工事をする当事者が誰かは問われません。通常、取り壊し工事は売主が行いますが、買主が取り壊し工事を行う場合でも、引き渡し日までに工事が完了していれば対象となります。

本来は敷地を譲渡する「売主」が負担すべき費用と考えられるため、要件の一つである「譲渡対価1億円以下」を判定する場合には、買主負担の工事費用を含めて行う必要があります。

(3)必要書類等

「空き家の3,000万円特別控除」の適用を受けるための確定申告書に、添付が必要な「被相続人居住用家屋等確認書」を市町村から交付を受けるために、以下の書類が必要となります。

①売買契約書
②取り壊しから譲渡までの敷地の状況が分かる写真
③取り壊しの請負工事契約書の写し
④被相続人と相続人の住民票
⑤電気・ガス・水道などの閉栓証明等
⑥固定資産税課税台帳コピー

●空き家の3,000万円特別控除の主な要件

1 相続により土地および建物を取得。
2 相続直前に被相続人が1人で居住。
3 昭和56年5月31日以前に建築された区分所有されていない家屋。
4 相続から売却までに事業・貸付・居住の用に供していない。
5 譲渡対価の合計額が1億円以下。
6 相続人が「耐震リフォーム」または「家屋を取り壊し」して売却。
7 「相続の開始があった日から3年目の年の12月31日まで」に売却。

連載 vol.2

これからの不動産市場――方向性とヒント

失われる街（Shrinking city*）と生き残る街

日本大学スポーツ科学部教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員　清水 千弘

人口減少や産業構造の変化によって都市が縮退しているのは、日本の地方都市だけではありません。米国でトランプ政権の誕生を支えたのは、デトロイトなどの産業が衰退し、都市そのものが荒廃している地域からの票でした。人口の減少と高齢化の進展は、不動産市場にどのような影響をもたらすのでしょうか。または、そのような中でどのような街が生き残ることができるのでしょうか。まず、第一の問いから考えてみましょう。

住宅価格は2040年に1/2～1/3に暴落？

人口の減少が住宅市場に与える影響を最初に科学的に分析したのが、米国のブッシュ政権の経済顧問を務めたハーバード大学のグレゴリー・マンキュー教授でした。マンキュー教授は、年齢別に必要とされる住宅需要を計算し、その需要の低下によって米国の住宅価格が半分まで下落してしまうという予測を1980年代後半にしました。

日本においては、すでに人口減少が始まっており、そして、どの先進諸国が経験したこともない速度で高齢化が進んでいきます。筆者らの研究によれば、2015年を100とすれば、2040年には多くの地域で半分から三分の一程度まで住宅価格が暴落してしまうという結果が出されました。しかし、このような予測は、すべての街・家で暴落が起こるというものではありません。人口減少と高齢化が、日本全体の平均として価格を押し下げるように作用してしまうということを意味しているのです。

つまり、価格が変わらない街・家もあれば、価格がゼロになってしまう街・家があるということです。さらには、今までと同じように、私たちが地域や家と向き合っているということを前提としています。それでは、そのような住宅価格の暴落（アセット・メルトダウンと言われています）を起こさないためには、私たち不動産の専門家は何をすればいいのでしょうか。これが第二の問いに対する答えとなります。

たくさんの消費機会を創造する街づくり

荒廃が著しい街の多くは、産業に依存して成長してきました。自動車産業、鉄鋼業、繊維業、造船業など、そのような産業の集積と併せて成長し、働く場を求めてきた人々によって街が栄えてきました。そのような街では、モノを生産することを優先し、そのような視点から街がつくられてきました。

しかし、シカゴ大学のテリー・クラーク教授を中心とする私たちの共同研究では、これからは魅力のあるモノや自然環境など、消費機会が多い地域ほど、人が集積し、持続的な成長をもたらすことがわかってきました。人々を魅了する優れた自然資源や歴史的な遺産が保全され、おしゃれなカフェ、気の利いたレストラン、その場でしか買うことができない名産などの消費機会をたくさん創造することを目標として地域づくりをしているところは、これから生き残っていくのではないかということがわかってきました。

また、高齢化が進むということは、働きに行かないわけですから、地域または家にいる時間が長くなるということです。今まで寝るためにしか戻ってこなかった地域、家にいる時間が長くなるわけですから、時間もモノもサービスも消費をする機会が多くなることを意味しています。そうすると、地域や家をしっかりと守り、そこで消費機会を創出していくことが重要になってくるのです。

いよいよ地域に根差した中小不動産業者の出番がやってきたといっていいでしょう。今までの仕事の仕方や目標を少しだけ変えるだけで、生き残る街、家をたくさん作り上げていくことができるのです。

用語解説ピックアップ

【 Shrinking city 】

シュリンキング・シティ。縮退都市、縮小都市と訳されることが多い。人口減少を経た都市のことで、主として人々が外部へ移住することによって起こる。空き家問題は、シュリンキング・シティの典型的な事象の一つと言える。

連載 vol.3

住まいの保険あれこれ

住宅火災の現況と住宅を取り巻くリスク

保険ジャーナリスト　鈴木 健市

81歳以上の住宅火災死者数は平均の4.4倍

「火の用心 ことばを形に 習慣に」。2017年度の全国統一防火標語です。日本損害保険協会は消防庁と共催で防災意識の高揚を目的に、1966年度から毎年、全国統一防火標語による啓蒙活動を展開しています。消防庁ではさらに、「住宅防火いのちを守る7つのポイント」（4つの対策と3つの習慣）を挙げ、対策の1番目に「逃げ遅れ」を防ぐために、「住宅用火災警報器」の設置を訴えかけています。

住宅用火災警報器は2004年の消防法改正により、設置が義務付けられ、設置率は全国で81.2%（2015年6月1日現在）となっています。

では、住宅火災による死者はどのぐらいの数になるか、「平成28年版消防白書」で見てみましょう。2015年では914人と、前年の1,006人と比べると92人減少しています。1,220人を記録した2005年との比較では306人も少なくなっています。

ただ、65歳以上の高齢者は611人と全体の66.8%を占めています。年齢階層別の人口10万人あたりの平均が0.7人ですが、年齢が高くなるに従って著しく高くなり、81歳以上では3.1人と4.4倍になります。

発生源では、「たばこ」が13.7%ともっとも高く、次いで、「ストーブ」（9.7%）、「電気器具」（6.5%）の順です。また「死に至った経過の発生状況別」に見ると、「逃げ遅れ」が52.2%と過半数を占めています。

こうしたデータを踏まえ、消防庁の「住宅防火いのちを守る7つのポイント」でも、お年寄りや身体の不自由な人を守るために隣近所の協力体制をつくる、寝たばこをやめる、ストーブは燃えやすいものから離れた位置で使用する、ことなどを挙げています。

さて、火災事故で自宅が損害を受けた場合に、修理費などの復旧費用、全損時に自宅を再取得するための費用を補償するためにあるのが火災保険です。ただ、火災保険といってもその原因は「火災」に限定されているわけではありません。住宅を取り巻くリスクには主に次のようなものがあります。

①失火やもらい火による火災、落雷やガス爆発などの破裂・爆発
②風災、雹（ひょう）災、雪災による窓ガラスや屋根の破損
③給排水設備に生じた事故などによる水濡れ
④泥棒などに窓ガラスを割られるなどの損害や家財の盗難
⑤台風やゲリラ豪雨による水災
⑥自動車の飛び込みなどによる破損、汚損など

火災保険の基本補償となるのが「火災、落雷、破裂・爆発」で、損害保険会社の火災保険の標準装備として外せない補償です。

「雷サージ」でパソコン、家電が故障

今回はその中から、ここ数年、ゲリラ豪雨に伴う落雷の被害が増えていますので、どこに落ちるかを予測することが難しい落雷のリスクについて見てみましょう。

落雷から被害が発生する原因は大きく分けると、「直撃雷」と「誘導雷」があります。誘導雷は自宅以外の建物に落雷し、その周辺にある電線や電話線、アンテナなどに発生する大きな電圧・電流のことで「雷サージ」と呼ばれています。雷サージの影響は数キロ先まで達するといわれ、電源線や通信線を経由して建物内に侵入し、家電製品を故障させたり、壊したりすることがあります。

例えば、自宅のテレビ、ビデオデッキ、パソコンが壊れてしまうリスクがあるのです。パソコンが被害を受けた場合、火災保険を「家財」にも付けていれば保険金が支払われます。

また、パソコンのデータが消えてしまうケースでも、そのデータを修復したり、再作成したりするための費用も補償されます。

これから夏に向かい、1時間に100ミリを超えるようなゲリラ豪雨が予測されます。大切な家電製品を雷サージから守る手段として、避雷器の設置だけでなく、火災保険も欠かせないのではないでしょうか（雷以外のリスクについては、次号以降で解説します）。

特別企画

住宅・不動産 この50年を振り返る

ミニバブルは束の間に。リーマン・ショックが世界を襲う

今年、全宅連は創立50周年を迎え、全宅保証は創立45周年を迎えます。それを記念し、昨年4月号から連載で住宅・不動産の50年を振り返っています。第12回目は、平成18年から平成20年までの3年間を振り返ります。

日本のトップが毎年入れ代わる

平成18年から20年にかけては毎年、日本のトップが入れ代わりました。18年9月に小泉純一郎内閣は総辞職し、同月に安倍晋三内閣が発足、翌19年9月に福田康夫内閣、さらに翌20年9月には麻生太郎内閣に交代。政治の面では不安定な時期だったといえます。

経済面では景気は好転し、(ミニ)バブルと呼ばれるほどの状況になりました。平成18年の都道府県地価調査では、三大都市圏は住宅地・商業地ともに16年ぶりに上昇。初上場から5年を迎えたJ-REITは、12月に上場件数は40件となり、時価総額も約5兆円まで拡大しました。都市開発も進み、19年には東京ミッドタウン、新丸の内ビルディング、霞が関コモンゲートなどが竣工しました。

平成20年9月に、アメリカのサブプライム住宅ローン危機に端を発したリーマン・ショックが世界を襲います。日本も例外ではなく、景気は一気に冷え込みました。株価の大幅下落、超円高が製造業直撃、失業率の増加、ようやく上昇し始めた地価が再び下落、不動産会社の破綻も相次ぎました。国土交通省は同年12月に、住宅・不動産市場の活性化を通じた日本経済の再生を図るため「住宅・不動産市場の活性化のための緊急対策」を打ち出しました。

公益法人制度改革への対応

平成17年の耐震強度偽装事件の発覚の影響もあって、住宅・不動産関係ではこの時期、新たな法律や制度がいくつも定められました。平成18年に「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」「建築士法等の一部を改正する法律」が成立。また、宅建業法施行規則の一部改正で、アスベスト調査の有無、耐震診断の結果が重要事項説明に追加されました。19年に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」「犯罪による収益の移転防止に関する法律」が成立、さらに独立行政法人住宅金融支援機構が発足しています。

全宅連・全宅保証の会務運営関連では、平成18年に公益法人制度改革関連3法が成立し、20年に施行されました。20年6月の総会で選出された伊藤博新会長は執行部とともに、この法律に基づいて公益法人制度改革への対応を進めていきます。公益法人化への流れの中で、各都道府県協会も公益・社会貢献活動に力を注ぎ、各地で災害協定の締結や「こども110番の店」への協力等が行われました。

平成19年には業界統一資格である「賃貸不動産経営管理士」制度がスタートし、賃貸不動産管理のプロフェッショナルがその数を増やしています。

第12回
平成18年(2006年)～平成20年(2008年)

全宅連・全宅保証総会で伊藤新会長が就任(H20年)

賃貸不動産経営管理士・移行講習(H19年)

不動産流通革命フォーラム(H20年)

東京ミッドタウン開業

参考文献:リアルパートナー353-382号、東京都宅建協会『創立50周年記念誌』

公益社団法人への移行　地域に根づく宅建協会

住まい・地域の安全・安心を守り 地域交流イベントを積極的に推進

福岡県宅建協会

平成24年4月に全宅連・全宅保証は公益社団法人に移行し、都道府県宅建協会については現在、35協会が公益社団法人に移行し、12協会が一般社団法人として運営を続けています。全宅連は一般社団法人12協会の意見を踏まえた上で公益社団法人への移行を支援していきます。

福岡県宅建協会（以下、福岡宅協）は、全宅連・全宅保証と同じ平成24年4月に公益社団法人に移行しました。以前から本部と県下10支部で公的機関・行政・地域と連携しながら、安全・安心なまちづくりのための地域活動を進めていましたが、公益化後は改めて、「不動産取引のエキスパートとしての高い専門知識を活かし、消費者から信頼される住まいのパートナーとして、地域に根付いた公益事業を行うことで、福岡県民が幸福度日本一を感じる地域社会を目指す」（加藤龍雄会長）とし、地域発展の一翼を担っています。

県内全警察署（33ヵ所）と協定締結完了

福岡県は全国でも刑法犯認知件数が多いので、地域防犯活動が盛んな地域。福岡宅協でも警察署と連携した夜回りパトロールや、自治協議会への青パト（青色回転灯装備車）や防犯ブザーの寄贈や、県内各駅内での防犯ブザーレンタル事業等を行ってきました。とくに27年からは、全支部・県内全警察署（33カ所）との間で「安心・安全で住みよいまちづくりに関する協定」の締結を推進し、28年11月に完了しています。

県警本部とは、「犯罪の起きにくい社会づくりに関する協定」（27年12月）、「DV・ストーカー被害者等への住宅情報提供に関する協定」（29年3月）も締結し、犯罪抑止と被害者への安全で安心できる住環境の支援を強化。27年4月には県・県警本部・協会の3者で「薬物の製造、販売等の防止に関する協定」を締結し、協会策定の賃貸借契約書の「契約解除」条項に薬物の濫用防止事項も追加しました。こういった活動が評価され、「女性と子どもの安全みまもり企業」として県から2年連続（27・28年度）で表彰されています。

県警本部と「DV・ストーカー被害者等への住宅情報提供に関する協定」を締結した加藤龍雄福岡宅協会長（前列右から2人目）

少子高齢化などを背景とした空き家問題については、行政からの問合せが急増しています。そのため26年度から各支部・市町村との間で連携を進め、28年度までに9市町村と空き家バンク媒介を中心とした協定を締結。引き続き行政との連携を密に図りながら、取組みを強化していく方針です。

「よか街福岡」等の開催で地域活性化

また福岡宅協では、「広く一般消費者に取組みを知ってもらい、地域活性化につなげよう」と、27年2月に福岡県や福岡市、福岡県警の共催・後援を受け、地域交流イベント「よか街福岡」を初開催。今年も9月に第4回目を開催する計画で、“楽しみながら学ぶ”イベントを通じ、「より住みやすい福岡県」の実現を目指しています。

地域交流イベント「よか街福岡」

ほかにも漁業組合と連携し、児童養護施設の子ども達を招いて実施する「地引網大会」も夏の人気イベントの1つ。一昨年からは、協会員向けの公益目的事業（後継者問題及び少子化対策）「カップリングパーティー」を開催するなど、地域・協会内問わず幅広い公益法人活動を展開しています。

夜回りパトロール

青パト（青色回転灯装備車）寄贈

Realtor Woman

不動産関係で頑張っている女性を応援します

育児をしながら起業。女性専用シェアハウス

このページでは、不動産業界で活躍されている女性を応援するとともに、住まいの賃貸・購入を考えておられる女性を応援します。

東京都練馬区の（株）チューリップ不動産は、2003年に「女性専用シェアハウス」をコンセプトにスタートした会社です。育児をしながら起業した社長の水谷紀枝さんは、「夫に収入がある専業主婦だったので後ろ盾があり、そういう意味ではチャレンジできる環境だったと思います」と振り返ります。現在、都内を中心に18物件を運営し、今夏には、六本木と銀座にもオープンする予定です。

シェアハウスのノウハウをゼロから構築

アートの勉強をしていた水谷さんは、大学卒業後にデザイン会社に就職。結婚を機に退職し、ご主人の転勤で広島に在住していたときに宅地建物取引士の資格を取得しました。「専業主婦で時間があったので…」と謙遜する水谷さんですが、実は実家（名古屋）が大家業を営んでいることから、不動産は身近な存在として意識していたようです。

その後、転勤で東京に移り、近所の不動産会社に勤めた後に大手不動産会社に転職し、不動産金融と管理業務に携わりました。3年半経過したときに第1子を妊娠し、出産のため退社。「産休を取り復職するつもりでしたが、それは難しい状況でしたし、子育てと仕事を両立するなら起業すればいいかなと考えました」。そこから事業者免許の取得準備を進め、無事に出産も終え、2003年2月から本格的に事業を開始しました。

最初は女性専用の不動産仲介業をしていくつもりでしたが、自社管理物件がないため厳しい状況が続きました。「実績が少ないので、大家さんも安心して資産を預けられないのだろうと思いました。そこで、自分で大家になり、自分で管理会社を運営する方法しかない」と決心、シェアハウスを手がけることに。紹介を受けオープンした第1号物件では内装なども自分で手がけ、その後、運営をしながらシェアハウスのノウハウをゼロから構築していきました。

「子供たちの気配が感じられるので一石二鳥」と、現在は自宅に隣接して事務所を設置

女性の自立を応援、安くて安全な住居を提供

女性専用のシェアハウスとしたのは、「上京してきた給料の低い女性のために、安くて安全な住居を提供すること」が目的でした。「当時は、母親候補の女性が自力で生活力を持てたという成功体験ができ、強い母親となって自己肯定のきっかけとなる場所になればと思い、シェアハウスに取組んできました」と水谷さん。

今でも同社シェアハウスに入居する女性はアルバイトや派遣社員の方が多いのですが、他社のシェアハウスの扱いも増えて選択肢が広がっています。また、自身も2人目の子供を出産し、上の子供も成長したことで「子を守る母親の視点とは別の視点でビジネスを意識するようになってきた」とのことで、起業から14年が経ち、次のステップに向け動き始めています。

昨年末にオープンした「OKURA HOUSE」の個室

（株）チューリップ不動産
［東京都］①

社長 **水谷 紀枝** さん

読んだ気になるかも？
できれば読みたい！

5分で分かる経済学・経営学の名著

公立大学法人 宮城大学 事業構想学部教授　田辺 信之

ジョン・ケネス・ガルブレイス『バブルの物語』②

今回は前回に引き続き、故ジョン・ケネス・ガルブレイス教授（1908-2006）の『バブルの物語』の紹介をします。

金融に関する記憶は極度に短い

ガルブレイス教授がバブルの事例の一つとして取り上げているのが、オランダのアムステルダムで17世紀初頭に起きたチューリップバブルです。チューリップが地中海東部およびそれ以西から西欧へもたらされたのは16世紀でした。その中の珍しい品種がオランダで投機の対象となったのをきっかけに価格が上昇し、1630年代の中ごろには際限のないくらいの価格上昇が起きました。一個の球根が、馬車一台、葦毛の馬二頭、馬具一式と交換されたという話も残っています。ところが、理由は不明ながら、1637年に一部の賢明な人や神経質な人々が手を引き始めたのをきっかけとして、球根価格は暴落します。不動産や株式に限らずあらゆる資産で、普通ではあり得ないようなバブルとその崩壊は起きる可能性があるのです。

ガルブレイス教授は、こうした投機のエピソードの中には「陶酔的熱病」が組み込まれており、それがために当事者たちが現実を直視できないとしています。そして、それを支えている要因として、次の二点を指摘しています。

その一つは、「金融に関する記憶は極度に短い」ということです。金融上の失態はすぐに忘れられてしまい、その後しばらくして、ほとんど同様の事態が再現すると、「金融および経済界における輝かしい革新的な発見であるとして大喝采を受ける」ことになります。過去の経験に基づく「危ない」というような忠告は、新しい時代の洞察力に欠けた無知な人の考えだとして退けられてしまうのです。不動産バブルが不動産業界単独で起きることはありません。必ずそこに資金を付けている投資家や金融機関などが存在します。「金融に関する記憶の短さ」は不動産バブルの発生のし易さをも意味しているのです。

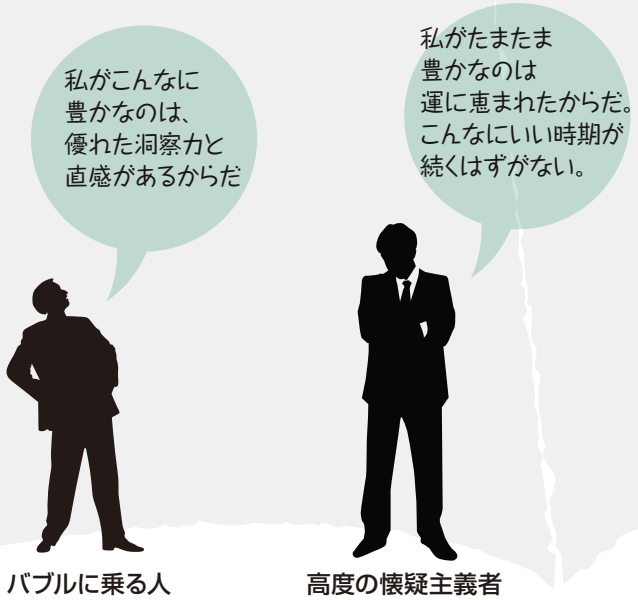
金（かね）と知性は密接に結びついているのか？

二つ目は「金と知性とが一見密接に結びついているかのように思われている」ことです。私たちは、個人の所得や資産が多いほど、その人の経済・社会観はしっかりしており、その頭脳の働きも機敏であると考える傾向があります。このために、儲けることができる機会があると、多くの人はその機会を活用しようとし、「陶酔的熱病」に陥ってしまうのです。

とはいえ、初期段階でバブルを予測することは難しいとしても、ある程度、不動産や株式の価格が上昇したら「これは行き過ぎだ」と考えて後戻りすることはできないのでしょうか。この点についてもガルブレイス教授は、バブルの初期段階で、うまくその潮流に乗ることができ、自分が（いっそう）金持ちになりつつあると、「すべての人は、この致富は自分の洞察力ないし直感が優れている結果」だと思いたがると述べています。また、現在起きている資産価格の上昇について「疑問や異論を表明する人は、高名な論者および金融界の意見によって非難されるのが常」だとも指摘しています。多くの場合、そうした人たち自身も、何らかの形でバブルの恩恵を受けています。だからこそ、バブルに浮かれる人々の「陶酔的熱病のエピソードは、それに参加している人々の意思によって、彼らを富ましている状況を正当化するために、守られ、支えられる」のです。

では、バブルが起きた際に「陶酔的熱病」に陥らないためにはどうすればよいのでしょうか。ガルブレイス教授は、その唯一の矯正策は「高度の懐疑主義」であるとしています。明白な楽観ムードは愚かさの表れであり、巨額な金の取得・利用・管理は知性とは無関係であると考えるほどの懐疑主義です。実際には懐疑主義に陥りすぎてビジネス機会を逃してはいけないので、そのバランスが大切ということかもしれません。

●「陶酔的熱病」の唯一の矯正策は「高度の懐疑主義」なのだが…



紙上研修

編集／(公社)全国宅地建物取引業保証協会　苦情解決・研修業務委員会

住宅宿泊事業法（民泊新法）の留意点

涼風法律事務所 弁護士　熊谷 則一

1　なぜ「民泊」が話題になっているのか

(1)民泊とは何か

例えば、子供達が成長して独立したことによって自宅に空き部屋が生じた夫婦が、その部屋に海外からの旅行者を宿泊させ交流を図ることや、賃貸アパートのオーナーが、空いている部屋を賃貸借契約の対象とするのではなく、旅行者の宿泊のために提供すること等、個人が空いている住宅を活用して行うことができるサービスが、いわゆる「民泊」として話題になっています。

「民泊」に明確な定義があるわけではありませんが、ここでは、差しあたり、「住宅（戸建住宅・共同住宅等）の全部または一部を活用して、宿泊サービスを提供するもの」を民泊サービスとして定義しておきます。

(2)先行する実態

もともと、日本国内において、「施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」を行う場合には、旅館業法上の許可が必要です。仮に、個人が無許可で旅館業を営もうとしても、従来であれば、宿泊希望者と営業者とをマッチングさせる仕組みがなかったので、一般の個人が無許可で旅館業を営むことには限界がありました。

しかし、IT技術の発展は、インターネット上のウェブサイトを通じて宿泊サービスの提供者と宿泊希望者とのマッチングが容易に行われることを可能としました。そのようなマッチングを行うサイトを利用することによって、旅館業法上の許可を得ていない個人であっても、住宅の空いている部屋等で宿泊サービスを提供することが可能になり、現に活発に行われるようになっています。しかも、これは日本だけの現象ではありません。世界各国で、住宅を活用して宿泊サービスを提供する、ということが行われるようになっています。

(3)政府の議論

このような状況に対しては、①旅館業法を厳格に適用することとし、住宅を活用するものであっても、旅館業の許可が必要であることを徹底させるという方向と、②規制を緩和して、このような住宅を活用した宿泊サービスの活用を図るという方向とが考えられます。

厚生労働省と観光庁は、平成26年11月に「民泊サービスのあり方に関する検討会」を設置して議論を重ねるとともに、政府の規制改革会議でも議論がなされ、②の方向で制度設計をすることとしました。

その背景には、観光業を日本の基幹産業として成長戦略の柱として行く中で、訪日外国人観光客が急増し、宿泊需給が逼迫しているために、その対応を図る必要があることや、地域の人口減少や都市の空洞化によって増加している空き家を有効活用して地域活性化を図る必要があること等があります。また、現に実態として旅館業法の規制を潜脱した民泊サービスが急増している中で、感染症のまん延防止やテロ防止の観点から民泊サービスの提供を適正に管理し、安全性を確保し、地域住民等とのトラブル防止に留意したルールを作ることも必要であるという視点も重要です。

(4)住宅宿泊事業法の制定へ

前述の「民泊サービスのあり方に関する検討会」では、最終とりまとめにおいて、住宅を活用した宿泊サービスを既存の旅館業法とは別の法制度として整備することが必要であるとの答申を行いました。

この答申を受けて平成29年3月に閣議決定され、先の通常国会に提出・審議されたのが、「住宅宿泊事業法」です。この法律は、公布から1年以内に施行される予定です。

2 民泊をめぐる現状の法律

(1)旅館業法と適法民泊

旅館業は、施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業(旅館業法第2条)であり、旅館業を営む場合には、許可が必要です(同法第3条)。マンションであれ、戸建て住宅であれ、「施設」は設けてあるので、そこで宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業を営むには、旅館業法上の許可が必要…これが宿泊サービスの提供を行う上では基本になります。

住宅宿泊事業法が施行されていない現時点でも、適法な民泊は存在します。例えば、①簡易宿所民泊、②特区民泊、③イベント民泊、等と呼ばれる民泊です。ただし注意が必要であるのは、現在「民泊」として紹介される事例の多くが、これらの適法民泊ではないということです。

(2)簡易宿所民泊

旅館業法では旅館業を、①旅館営業、②ホテル営業、③簡易宿所営業、④下宿営業、に区分しています(なお、旅館業法の一部改正が施行されると、①と②を合わせて、旅館・ホテル営業という区分になります)。特殊な④の下宿営業を除くと、宿泊サービスの提供のための旅館業のうち、もっとも法律上の要件が緩やかであるのが、③の簡易宿所営業です。そのため、簡易宿所の営業許可を取得して行う民泊が現れており、このような民泊を簡易宿所民泊といいます。

旅館業法上の許可を取得するので、旅館業として適法です。新法である住宅宿泊事業法に基づく民泊では、営業日数に上限(1年間に180日)があるのに対し、簡易宿所営業ではそのような制限がありません。他方、簡易宿所民泊であっても旅館業ですから、例えば、住居専用地域での営業は認められません。

(3)特区民泊

国民経済の発展及び国民生活の向上に寄与することを目的として、国家戦略特別区域において、規制改革その他の施策を総合的かつ集中的に推進するために、必要な事項を定める国家戦略特別区域法という法律があります。この国家戦略特別区域法の中で、旅館業法の適用除外についての特例が定められ(第13条)、外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約に基づき一定以上使用させるとともに、外国人旅客の滞在に必要な役務を提供する場合に旅館業法の適用除外とする旨が定められています。この国家戦略特別区域法に基づく民泊が、いわゆる「特区民泊」です。

特区内で、なおかつ、条例が定められている地域(現在は、東京都大田区、大阪府、大阪市に条例があります)に限定された民泊ですが、特区民泊の場合も営業日数に上限はありません。条例で認められた区域のなかに住居専用地域があれば、そこでも民泊を行うことが可能です。

(4)イベント民泊

イベント民泊は、①年1回(2～ 3日程度)のイベント開催時であって、②宿泊施設の不足が見込まれることにより、③開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いもの、をいいます。宿泊サービスの提供であっても、反復継続して行われなければ、旅館業の「業」には該当しません。そこで、このような公共性の高い宿泊サービスの提供について、旅館業法の解釈を明確化することによって、旅館業法に基づく営業許可なく、宿泊サービスを提供できるようにしたのがイベント民泊です。

アイドルグループのコンサートで宿泊施設の不足が見込まれる場合に、イベント民泊が実施された実績もあります。ただ、イベント時限定のものであり、空き家の有効活用というような観点から利用するには不向きです。

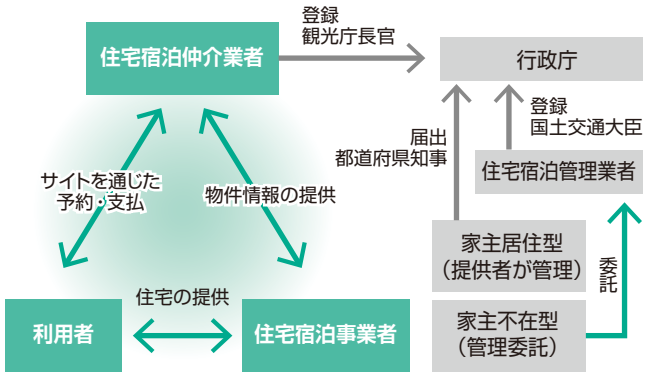
3 住宅宿泊事業法(民泊新法)の概要

(1)基本的な考え方

民泊についての新たな法律である住宅宿泊事業法では、①住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理業者及び住宅宿泊仲介業者という事業者が関与すること、②住宅宿泊事業は届出制であること、③住宅宿泊管理業と住宅宿泊仲介業は登録制であること、等を基本的な制度設計としています。

住宅宿泊事業法は、法律上の適法民泊が限られている中で、いわゆる民泊サービスが活発になされてきたことを受けて、その活用を図るという観点から、旅館業法の許可制に代わる制度を設ける（住宅宿泊事業は届出制）とともに、公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止という観点から、住宅宿泊管理業と住宅宿泊仲介業を制度に位置付け、住宅宿泊事業とともに、業務上のルールを定めています。また、住宅宿泊事業を家主居住型と家主不在型に区別し、それぞれごとに住宅宿泊事業者・住宅宿泊管理業者に措置を義務付けているところに特徴があります（図参照）。

●住宅宿泊事業法（民泊新法）の概念図



（2）住宅宿泊事業者

i 都道府県知事への届出

「住宅宿泊事業」とは、宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数として省令で定めるところにより算定した日数が1年間で180日を超えないものをいいます（法2条3項）。この法律において「宿泊」とは、旅館業法同様、寝具を使用して施設を利用することをいいます（法2条2項）。この法律が施行される前であれば旅館業法上の許可が必要であるところを、住宅宿泊事業の場合には、都道府県知事（保健所設置市の場合にはその長。以下同じ）に住宅宿泊事業を営む旨の届出を行えば、旅館業法上の許可を受けずに、住宅宿泊事業を営むことができるようになります（法3条1項）。

住宅宿泊事業を営むことができる「住宅」とは、台所、浴室、便所、洗面設備等の設備が設けられている必要がある（法2条1項）ので、一般的なテナントビルで住宅宿泊事業を行うことはできません。

宿泊日数が「180日を超えない」というところが住宅宿泊事業の肝となるところであり、この日数を超える場合にはもはや住宅宿泊事業の定義から外れるので、旅館業法上の許可が必要となります。なお、住宅宿泊事業は、旅館・ホテルでは営業できない住居専用地域でも実施することができるので、地域の実情を反映し、条例で区域を定めて実施期間を制限することも可能となっています（法18条）。

ii 業務準則

住宅宿泊事業者には、住宅宿泊事業の適正な遂行のために、業務上の措置等が義務付けられています。特に、家主が居住している住宅の空き部屋等で宿泊者を受け入れるホームステイタイプの家主居住型の住宅宿泊事業では、住宅宿泊事業者自らが様々な措置を講じなければなりません。例えば、住宅宿泊事業者は、安全面、衛生面の確保のための措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け等が必要です。また、標識の掲示等も必要です（法13条）。

iii 家主不在型

例えば、家主が賃貸アパートの一室で住宅宿泊事業を行うような、いわゆる家主不在型の住宅宿泊事業の場合には、家主自身が住宅宿泊管理業務を行うことは実際には難しいといえます。そこで、家主不在型で住宅宿泊事業を行う場合には、後述の住宅宿泊管理業者に住宅宿泊管理業務を委託しなければなりません（法11条）。

（3）住宅宿泊管理業者

i 登録

委託を受けて報酬を得て住宅宿泊管理業務を行う事業を「住宅宿泊管理業」といい（法2条6項）、住宅宿泊管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければなりません（法22条1項）。

いわゆる家主不在型の住宅宿泊事業者は、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する義務があります（法11条1項）。家主不在型の住宅宿泊事業における管理不全が発生しないようにするために、住宅宿泊管理事業者は、住宅宿泊事業において重要な役割を有する者として位置付けられています。

ii 業務準則

住宅宿泊管理業者には、家主居住型であれば住宅宿泊事業者自らが行う住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の代行に係る義務と、住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置に係る義務（不実告知の禁止、書面による説明義務等、住宅宿泊管理業務を委託した住宅宿泊事業者を保護する観点から定められた住宅宿泊管理業者に課せられた義務）とが課せられます。

(4)住宅宿泊仲介業者

i 登録

インターネットサイト等で宿泊者と住宅宿泊事業者との間の宿泊サービスの提供に関する契約の代理・媒介等を行うことを「住宅宿泊仲介業務」といいます。旅行業者以外の者が報酬を得て住宅宿泊仲介業務を行う事業を「住宅宿泊仲介業」といい、住宅宿泊仲介業を営む者(住宅宿泊仲介業者)は、観光庁長官の登録を受けなければなりません(法46条1項)。

住宅宿泊仲介業者は、ネットのサイトを利用して業務を行う事業者が想定されていますが、現実に店舗を構えて仲介業務を行うという業態も考えられます。また、外国において住宅宿泊仲介業を営む者(外国住宅宿泊仲介業者)も登録が必要とされます(法61条2項参照)。

ii 業務準則

住宅宿泊仲介業者には、宿泊者の保護の確保の観点から、住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置(住宅宿泊仲介業務約款の届出義務、内容説明義務等)が義務付けられます。

4 住宅宿泊事業法のインパクト

(1)住宅活用の選択肢が増える

今までは、住宅の所有者が、当該住宅から収益をあげる方法としては、当該住宅を売却するか、賃貸借契約を締結するしかありませんでした。しかし、住宅宿泊事業法が施行されると、住宅の所有者には、新たに当該住宅で住宅宿泊事業を行う、民泊サービスを提供するという選択肢が増えることになります。

住宅宿泊事業法がまだ施行されていない現時点では、宿泊サービスの提供は、住宅所有者には無関係な「旅館業」であるのに対し、住宅宿泊事業法が施行されると、当該住宅を利用した宿泊サービスの提供は、売買・賃貸に並ぶメニューになります。

例えば、交通の便が良くない古い一軒家で、賃貸や売買では付加価値が難しい物件であっても、外国人旅行客が興味を示すストーリーや「日本らしさ」があるのであれば、宿泊サービスの提供という形で価値を生み出すことが可能になるかも知れません。

例えば、北向きで賃貸に出すと賃料が相対的に低くなる物件であっても、交通の便が良いのであれば、1泊宿泊するだけで利用する旅行客をターゲットにして宿泊サービスの提供という形で価値を生み出すことが可能になるかも知れません。

(2)住宅宿泊管理業という新ビジネス

住宅宿泊事業法では、家主不在型で民泊サービスに提供する場合には、様々な管理を住宅宿泊管理業者に委託することが義務付けられていて、新たに、住宅宿泊管理業という業務が法律に位置付けられます。賃貸住宅の管理業については、告示により国土交通省に登録する制度がありますが、住宅宿泊管理業者は、法律により国土交通省に登録することが義務付けられることになります。この住宅宿泊管理業は、新たなビジネスです。

例えば、賃貸マンション・アパートの所有者が、1棟のうち半分は賃貸に、半分は民泊(住宅宿泊事業)にしようとした場合には、管理業者からすれば、賃貸管理業と住宅宿泊管理業とを行うことができるということはセールスポイントになりますから、この新たなビジネスにどのように関与するのかは、不動産取引に関わる者にとっても重要な検討課題になるでしょう。

(3)マンション(区分所有建物)の管理規約

マンションにおいて、個々の所有者が住宅宿泊事業を営むことを認めるか否かは、管理組合にとっては重要な課題になります。特区民泊でも、住宅宿泊事業法に基づく民泊でも、旅館業ではなく、あくまでも「住宅」としての利用であるというのが法律上の制度設計です。したがって、このような利用を認めない、ということを明確にするのであれば、管理規約で明確にすることも検討する必要があります。

＊　　＊　　＊

住宅宿泊事業法は、地域の活性化・まち創りという観点からも様々な可能性を秘めた法律です。「住宅」に関わる事業者である宅地建物取引業者の方々も、関与の要否を検討されてはいかがでしょうか。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします(電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております)。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先●(公社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

1 29年度 宅地建物取引士資格試験のご案内

平成29年度宅地建物取引士資格試験の概要は次のとおりです。

【試験実施日】 平成29年10月15日(日)

【受験申込受付期間】

●インターネット申込み

平成29年7月3日(月)9時30分～7月15日(土)21時59分

●郵送申込み

平成29年7月3日(月)～7月31日(月)

〈簡易書留郵便で送付されたもので、消印が上記期間中のもののみ受付〉

【受験手数料】 7,000円(非課税)

【合格発表日】 平成29年11月29日(水)

【お問合せ】 一般財団法人不動産適正取引推進機構

URL http://www.retio.or.jp/exam/
TEL 03-3435-8181

2 既存住宅状況調査技術者講習のご案内

平成30年4月施行の改正宅建業法の建物状況調査に対応した、既存住宅状況調査技術者の移行講習・新規講習が始まっています。詳細は下記の実施機関のwebサイトをご参照ください。

【受講対象】 一級建築士、二級建築士、木造建築士

【講習実施機関】

◆(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会
URL http://www.kashihoken.or.jp/inspection/

◆(公社)日本建築士会連合会
URL http://www.kenchikushikai.or.jp/

3 29年度 不動産コンサルティング技能試験のご案内

(公財)不動産流通推進センターは、平成29年度不動産コンサルティング技能試験を実施します。

【試験実施日】 平成29年11月12日(日)

【受験申込受付期間】

平成29年8月1日(火)10：00 ～ 9月15日(金)23：59

〈※Web申込みのみ〉

【受験手数料】 30,800円(税込)

【合格発表日】 平成30年1月12日(金)

※本試験は、受験資格が設定されています。詳細は下記Webサイトをご参照ください。

【お問合せ】 公益財団法人不動産流通推進センター

URL http://www.retpc.jp/consul-exam/
TEL 03-5843-2079

4 第1回宅建マイスター認定試験のご案内

(公財)不動産流通推進センターは第1回宅建マイスター認定試験を実施します。

【試験実施日】 8月24日(木)

【受験申込受付期間】 平成29年6月下旬～
8月15日(火)17：00

【受験料】 8,000円(税込)

※本試験は、受験資格が設定されています。
詳細は下記Webサイトをご参照ください。

【お問合せ】公益財団法人不動産流通推進センター

URL http://www.retpc.jp/meister/
TEL 03-5843-2078

5 29年度 賃貸不動産経営管理士試験のご案内

(一社)賃貸不動産経営管理士協議会は、平成29年度賃貸不動産経営管理士試験を実施します。

【試験実施日】 平成29年11月19日(日)

【受験申込受付期間】

平成29年8月21日(月) ～ 平成29年9月29日(金)

〈当日消印有効〉

【受験手数料】 12,960円(税込)

【合格発表日】 平成30年1月中旬予定

※受験要件、登録要件等の詳細は下記Webサイトをご参照ください。

【お問合せ】 一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会

URL http://www.chintaikanrishi.jp/exam/summary/
TEL 04-7170-5520

ご利用ください！ 無料電話相談

●弁護士による法律相談
・実 施 日 時：第2・4金曜日(休日の場合は前日)午後1時～午後4時
・ご利用対象者：宅地建物取引業協会**会員に限定**
・ご相談内容等：宅地建物取引及びそれに付随する法律事項
・ご利用方法：完全予約制、先着順での受付となります。
全宅連HPから「電話法律相談予約票」を入手し、FAXにてご予約ください。

●税理士による不動産税務相談
・実 施 日 時：通常第3金曜日(6月16日、7月21日)
正午～午後3時

TEL. 03-5821-8113

1 平成29年 春の叙勲・褒章受章

全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で、4月29日（昭和の日）に次の各氏が叙勲・黄綬褒章の受章の栄に浴されました（役職は受章時の推薦団体の役職とし、順不同）。

勲章の伝達式は5月10日、黄綬褒章の伝達式は5月16日に執り行われ、住宅・不動産業関係では全宅連推薦の津村義康氏が代表で褒章を授与されました。

黄綬褒章伝達式の様子（代表受領・津村氏）

● 旭日双光章

【全宅連推薦】
壹岐 昇一（現理事・鳥取）

【全宅保証推薦】
日下 雅彦（元副会長 現理事・香川）

壹岐 昇一氏

日下 雅彦氏

津村 義康氏

● 黄綬褒章

【全宅連推薦】
津村 義康（現副会長・広島）

【全宅保証推薦】
吉本 重昭（現常務理事・石川）

【都道府県協会推薦】
鈴木 東（現岩手県宅建協会副会長・岩手）

吉本 重昭氏

鈴木 東氏

2 全宅連・全宅保証 理事会開催

全宅連・全宅保証の理事会が、5月31日に東京都内のホテルで開催されました。両団体の共通事項として平成28年度の事業報告案および決算案が決議され、業務執行状況・財務状況が報告されました。

伊藤会長が挨拶

全宅連の理事会では、第2期中期計画「ハトマークグループ・ビジョン2020」（案）について決議を行い、承認されました。同ビジョンは6月29日の記念式典で正式に発表を行う予定です。

理事会の様子

3 新刊29年版 税金の解説書

平成29年版 税金解説書「あなたの不動産、税金は」が発刊されます。

【体裁】A5判・112ページ（予定）

【単価】1冊260円（税込、送料別）

※10冊以上の注文の場合は1冊210円（税込、送料着払）となります。

【申込方法】

①郵便振替で振込…郵便局の振替用紙に申込み内容（注文部数・送金額・会社名・郵便番号・所在地・電話番号）を記入の上、口座No.00160-1-69214 にお振込ください。

②現金書留…代金と申込み内容（①と同じ）を明記のうえ現金書留でお送りください。

【お問合せ先】

（株）テクノート

〒111-0052　東京都台東区柳橋1-1-8-205

TEL. 03-3863-5933

〈発行時期〉6月中旬を予定

※送料などの詳細は全宅連HPでご確認いただけます（6月中旬掲載予定）。

URL http://www.zentaku.or.jp/useful/products/detail8/

宅建協会会員だけの特別価格のご案内

1 ハト電話で携帯電話料金を大幅削減!

ハト電話は大手キャリア!

「ハト電話」は宅建協会会員だけが利用できる通信サービス(携帯・タブレット)です。
全国会員10万社のスケールメリットをいかした特別料金でお得にご利用ください!

携帯電話 **最大69%OFF**　タブレット **最大39%OFF**

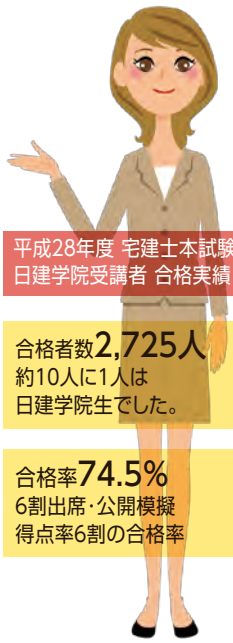
お問合せは

日建学院 ハト電話専用コールセンター フリーコール 0120-988-489
受付／AM 9:00 ～PM5:00 (土・日・祝日は除きます)

2 会員限定「宅建試験 目指せ合格」期間限定イベント!

■お申込み受付期限:平成29年7月31日(月)まで

講座No.	講座名	講座内容	学習開始時期	一般受講料(税抜)	会員特別受講料(税抜)
イベ①	宅建短期ハトパック	·2017年度 宅建短期集中講座(15万) ·2017年度 宅建ズバリ解説(3万) ·2017年度 ヤマあてゼミ(1万) ※イベ⑥	6月～	160,000円	130,000円
イベ②	宅建Webハトパック	·2017年度 宅建Web講座(10万) ·2017年度 宅建直前攻略講座(5万) ·2017年度 ヤマあてゼミ(1万) ※イベ⑥	6月～	130,000円	110,000円
イベ③	宅建直前対策ハトパック	·2017年度 宅建直前対策講座(10万) ·2017年度 宅建ズバリ解説(3万) ·2017年度 ヤマあてゼミ(1万) ※イベ⑥	8月～	110,000円	90,000円
イベ④	宮嵜先生の宅建合格ゼミ	·宅建士基本テキスト(市販書籍) ·映像講義(90分×12回)	7月～	30,000円	20,000円
イベ⑤	宅建完全攻略模擬	①学院模擬試験 ②総仕上げ模試 ③公開模擬試験、3つの模擬試験セット	8月～	10,000円	6,000円
イベ⑥	本試験直前!ヤマあてゼミ	·1問1答形式のレジュメ ·講義(約360分×1回)	10月～	10,000円	5,000円



平成28年度 宅建士本試験
日建学院受講者 合格実績

合格者数2,725人
約10人に1人は
日建学院生でした。

合格率74.5%
6割出席・公開模擬
得点率6割の合格率

※カリキュラム変更等により、開講日・学習期間などが変更となる場合があります。予めご了承ください。
※学校によって開講していない講座がございますので、事前にご確認ください。
※講座によりご入学期限が設定されているものがございますので、日建学院各校にご確認ください。
※右記合格率は平成28年度の宅建通学講座を利用し、出席率60%、公開模擬試験得点率60%以上の方1,087名中810名の方の合格率です。
※模擬試験のみの利用者、および無料の役務提供者は一切含んでおりません。

日建学院 コールセンター フリーコール 0120-243-229
受付／AM10:00～PM5:00
(土・日・祝日は除きます)
株式会社建築資料研究社(日建学院) 171-0014 東京都豊島区池袋2-50-1

一般財団法人ハトマーク支援機構
http://www.hatomark.or.jp

■ハトマーク会員専用詳細情報ページ(ハト ハト と覚えてください)
会員ログイン／ユーザーID 810 パスワード 810

6 June 2017 リアルパートナー6月号
平成29年6月10日発行(毎月10日発行) 通巻第467号 発行人／伊藤博 編集人／追分直樹
発行所／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会・公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 〒101-0032東京都千代田区岩本町2-6-3 TEL.03-5821-8181(広報) 定価50円
Real Partner