不動産ビジネス専門家協会 PREB通信

第28回

住宅宿泊事業法と賃貸住宅管理会社の役割

不動産業界のみならず、一般の間でも既に浸透したワードとなっている「民泊」。ここには多くのビジネスチャンスが眠っている。例えば賃貸住宅管理会社は、登録申請を行うことで新たな業容の拡大につなげることができるようだ。

住宅を活用して宿泊サービスを提供する「民泊」を全国的に解禁する住宅宿泊事業法（以下、民泊新法）が6月15日に施行されました。

民泊新法は、年間180日以下の民泊を「住宅宿泊事業」と位置付け、都道府県知事等に届出をした者（以下、住宅宿泊事業者）に対して、旅館業法の許可を受けずに住宅宿泊事業を営むことを認める制度です。

住宅宿泊事業者は、届出をした住宅において不在となる等の一定の場合には、当該届出住宅における管理業務を、国土交通大臣の登録を受けた「住宅宿泊管理業者」に委託することが義務付けられます。

この住宅宿泊管理業者の担い手として、賃貸住宅管理会社の活躍が期待されています。

本稿では、賃貸住宅管理会社が、住宅宿泊管理業者の登録を受けるべき、5つの理由を解説します。

1・登録の受けやすさ

住宅宿泊管理業者の登録には様々な要件がありますが、その中でも特に重要なものは、「管理受託契約締結業務に必要な体制」を整備することです。

この体制を整備するためには、住宅の取引又は管理に関する2年以上の事業経歴が必要です。ただし、登録を受けようとする者が、宅地建物取引業者、マンション管理業者若しくは賃貸住宅管理業者である場合、又は宅地建物取引士、管理業務主任者若しくは賃貸不動産経営管理士の登録を受けた者を従業者として有する場合には、同等の能力を有するものと認められます。

賃貸住宅管理会社は、（1）2年以上の事業経歴がある、（2）賃貸管理業の登録を受けている、又は（3）賃貸不動産経営管理士の登録を受けた者を雇用しているといった場合、契約締結業務に必要な体制が整備されていると認められ、住宅の取引や管理に携わっていない事業者と比べて登録のアドバンテージがあります。

2・独占業務の獲得／社会的信用の向上

届出住宅の管理を受託できるのは、国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理業者のみです。すなわち、届出住宅の管理業務は、参入障壁に守られた独占業務です。また、大臣登録を受けることで、賃貸住宅管理会社としての社会的信用力の向上も期待されます。

3・サービスの拡充と顧客流出の防止

住宅宿泊管理業者の登録を受けた賃貸住宅管理会社は、住宅宿泊事業に関心のある管理物件のオーナーに対して、民泊の管理サービスの提供が可能です。インバウンド需要が高まる一方で空室が増える今後、民泊の管理業務のニーズは拡大していくでしょう。

他方、無登録の管理会社は、届出住宅の管理業務を提供できませんので、住宅宿泊事業を始めたい顧客が、住宅宿泊管理業登録を受けた競合他社に流出するリスクが高まります。

4・既存業務との共通化／再委託の活用

住宅宿泊管理業者の業務には、（1）顧客（住宅宿泊事業者）との住宅宿泊管理受託契約の締結、（2）届出住宅の維持保全業務（例：設備点検、空室時の施錠等）、（3）宿泊サービス関連業務（例：宿泊者名簿の記帳、清掃、苦情対応等）といったものがあります。

これらの業務をゼロベースから構築するには、多大な手間と労力を要しますが、賃貸住宅管理会社であれば、既存の賃貸住宅管理受託契約締結業務や賃貸住宅の維持保全業務との共通化を図ることで、少ない労力での業務遂行が可能です。馴染みの薄い宿泊サービス関連業務は、外部の清掃業者やコールセンター等に再委託することが認められており、アウトソーシングを活用することが可能です。

5・登録の維持コストの低さ

登録の維持コストの低さもメリットの一つです。住宅宿泊管理業者の登録に際しては、9万円の登録免許税を要します。登録後は、5年毎の更新の際に、約2万円の更新手数料で登録のステータスを維持できます。

以上のとおり、賃貸住宅管理会社にとって、住宅管理管理業者の登録を受けることは多くのメリットがあります。まだ登録が済んでいない賃貸住宅管理会社は、今すぐ登録申請を行うことを検討しましょう。

今月の筆者

●プロフィール
日本橋くるみ行政書士事務所代表、宅地建物取引士。
不動産及び金融ビジネスの許認可・コンサルティングサービスを提供している。旅館業法に関する講演・執筆実績多数。代表著「民泊のすべて（大成出版社）」等。

日本橋くるみ行政書士事務所
代表
石井　くるみ氏

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http://www.fudosan-pro.biz/