

「第11次調査団」報告書

民泊（新法）を学び、首都圏視察より
今後の不動産業を考察する

平成 29 年 11 月

札幌不動産リステイニング協会
第 11 次調査団



目次

02	第11次調査団について	団長 廣田 一郎
03	日程表	
04	首都圏の視察を終えて	会長 中川 功
06	「大丸有」と再開発視察を終えて	酒井 謙次
11	三菱地所を見に行こう 三井物産都市開発(株)による西新橋と大手町の開発事業	網中 雅基
21	一般社団法人 不動産流通経営協会訪問	佐藤 圭介
23	アットホーム(株) 本社訪問	
24	スタイルオブ東京(株) 訪問	山口 秀樹
26	住宅宿泊事業法(民泊新法)について Airbnb Japan 訪問	廣田 一郎
35	民泊予約からチェックアウトまでの民泊総括	山下 哲史
48	民泊予約からチェックアウトまでの民泊総括	中尾 和弘
58	「三井物産(株)再開発事業」の視察を終えて	氏家 美明
62	第11次視察研修報告	杉本 裕也

第 11 次調査団について

第 11 次調査団 団長
(株)みたか商事 廣田一郎

前回の第 10 次調査団は、2001 年（平成 13 年）11 月 27 日～29 日に行われました。当時のメンバーは当時会長で現顧問の廣田（聰）さんを団長とし、中山さん、細井（正）さん、中川さん、菊池さん、堀井さん、池田さん、田村さんの 8 名でした。テーマは名古屋・神戸の不動産グループの視察ということで、他団体の活動視察や、ちょうど 16 年前の日本は、高度情報化社会に突入した頃でしたので、インターネットを使った IT 化への取り組みについて視察をされました。

それから 16 年後の 2017 年に、第 11 次調査団が結成されることとなりました。第 10 次調査団の頃に比べると、IT 分野は飛躍的に進歩・発展をし、今では暮らしの中で、SNS、IOT、AI、AR、VR と言った言葉を聞き、IT によって世界はインターナショナルという国際化から、あらゆるボーダーを個人が簡単に飛び越えていくグローバル化へと進み続け、様々な国や人々からの情報と価値観を容易に知ることができるようになりました。現在は、世界各地で IT 技術を駆使しながら、様々な業界が進化・発展をし、さらには新しいビジネスもどんどん生まれてきております。その中には今後の不動産業界にとって、あらゆる面で大きなインパクトを与えるであろう民泊ビジネスがあり、世界に見習って日本でも急速に広がりを見せております。この民泊ビジネスは、まだ国内での明確なルール（法律）を定める前から急速に広がってしまったことにより、全国各地で様々な問題を引き起こし、大きな社会問題に発展してしまいました。そのため早急にルールを作る必要性が生じ、平成 29 年 6 月 9 日に住宅宿泊事業法、いわゆる民泊新法が成立し、平成 30 年 6 月に施行されることとなりました。

私たち第 11 次調査団は、この民泊について学び考察をしつつ、さらには首都圏東京の開発エリアを視察し、最新の不動産動向を視察、考察することと致しました。今回の視察が、会員間での活発な意見交換のきっかけとなり、協会や私たち会員の歩むべき道を照らし、その道を歩む原動力になればと思いながら、この報告書を全団員でまとめ、報告を致します。

第11次調査団 日程表

11月15日	11月16日		11月17日	
千歳発JAL500 8:00発	Aグループ: 廣田、 中川会長、山口、 佐藤、中尾	Bグループ: 氏家さ ん、網中副会長、 酒井さん、山下さ ん、杉本さん		
	10:00 国交省 訪問	ホテル集合	10:00 都内モデル ルーム見学 中川会長、網中、 酒井、杉本	11:00 Style of 東京 訪問 廣田、山口、 佐藤、氏家、 山下、中尾
三菱地所リアル本社 13:00 集合 大手町 有楽町エリア視察	11:00 観光庁訪問	三井物産都市 再開発視察		
FRK本部訪問	1:40pm Airbnb本社ビル前集合		恵比寿見学	
アットホーム本社訪問 山下さん、中尾さん民泊check in	14:00 Airbnb本社 訪問	民泊視察		
			羽田発LAL525便 17:30発	
			千歳着・解散	

三菱地所リアルエステートサービス(株)

東京都千代田区大手町2-2-1 新大手町ビル

Airbnb

東京都新宿区西新宿1-14-11 日廣ビル

国土交通省

東京都千代田区霞が関2-1-3 中央合同庁舎3号館

Style of 東京

南区南青山2-14-17 ジョワレ南青山

観光庁

観光庁は、国土交通省内にあります。

首都圏の視察を終えて

札幌不動産リスティング協会会長

(株)大成商事 中川 功

札幌不動産リスティング協会が昭和40年に発足して今年で52年目を向かえました。過去10回に渡って行ってきた調査団ですが今回、平成13年11月に開催以来16年ぶりに「第11調査団」として行うことになりました。私は前回の開催時にも参加をさせて頂いていますが、今回は過去10回の視察内容とは少し違う視点で行うことになりました。

今回のテーマは、「首都圏の不動産市況と民泊」です。メンバーは理事が5名、理事以外が5名で合計10名の構成です。また調査団の団長は廣田一郎総務担当理事に務めてもらうことになりました。今年の夏ごろから参加者を募り視察内容等をいろいろと考え、全体での行動と、班分けをしての行動を作りメリハリのある内容の濃い視察を考えました。

「三菱地所リアルエステート株式会社」様の鈴木克典専務のご配慮とご協力の下で、いろいろな方面への視察先を設定していただきました。東京駅周辺の歴史などや今後の再開発事業のお話を詳しく聞くことができ、「FRK」不動産流通経営者協会では、事務局長をはじめ三人の参事の方にお会いして貴重なお話を聞くことができました。その後は私たちが普段大変お世話になっている内幸町にある「アットホーム本部」に行きました。社長の鶴森様をはじめ4名の役員の方々が「アットホーム」の歴史や今後の取り組みなどをスライドを交えながらお話を聞かせて頂きました。そして、「国土交通省不動産業課」、「観光庁観光産業課」、「Airbnb」、「三菱地所レジデンスのマンションのモデルルーム」などを視察しました。

詳しい内容は各調査団員からの報告がありますが、今回の視察先々では、事前に私たちの為にレジュメ等を用意して頂き、またスライドを用いてのプレゼンなど手厚いおもてなしを受け感銘を受けました。

今回、三日間の視察で各団員が各方面での説明を真剣に聞き今後の我々リスティング

協会の発展や参加者自身の会社の経営に役立つ知識を身につけたことと思います。

IT化が進み「SNS」や「AI」などの普及によりこれからの不動産業界は大きく業態が変わることが予想されます、今後はこの時代の変化に対応しながらの経営を考えていかなければなりません、その為にもまたこのような企画を考えて、より多くの会員の皆さんに参加して頂ければと思います。



2日目 Airbnb Japan 本社にて

「大丸有」と再開発視察を終えて

札幌宅商(株) 酒井謙次

廣田団長以下、私たち第11次調査団一行10名は、平成29年11月15日 午前8時 JAL 便にて予定通り千歳空港を発ち、9時半に羽田空港へ到着・東京入りを果たしました。(ANA組は30分遅れ10時で到着後、合流しました) 電車にて滞在先の新橋駅へ到着・ホテルに荷物を預け、昼食後、大手町にある「三菱地所リアルエステートサービス(株)本社」へ訪問いたしました。

中川会長のご尽力により、当日の総合案内をお願いした専務執行役員鈴木様は、前札幌支店長であり、我々とも面識のある方です。またすべてアテンドしていただいた広報室長の田中様も数年前まで札幌支店の次長として活躍されており、懐かしい方々と東京のど真ん中での邂逅です。



タイトルの大丸有とは「大手町・丸の内・有楽町」の総称で頭文字を取った愛称です。

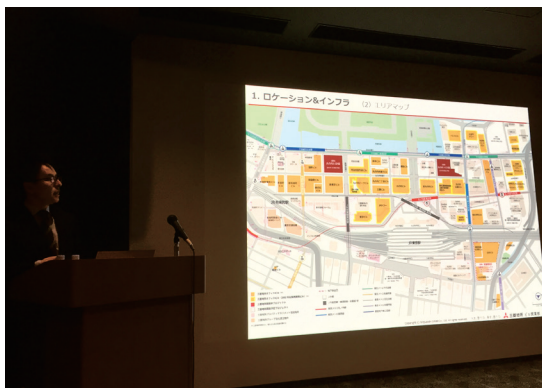
その昔、明治政府の払い下げで入札を行うも、希望額に届かず不調に終わった10万坪原っぱを「お国の為に引き受けましょう」と時の三菱財閥二代目岩崎弥之助氏が128万円で購入した歴史があります（当時三菱ヶ原と呼ばれていました）。

その後の目覚ましい発展は皆さんご存知の通りですが、現在このエリアに集中する上場企業の売上総額は、日本のGDPの30%を占めるまでとなっています。

また三菱の所有ビルのひとつの特徴として、ビル名に「三菱」等の企業名は入れない方針であると聞きしました。あくまで建物は「お客様の為に」との精神が息づいており「日本一の大家さん」は魂も日本一です。

エリアの説明を聞いた我々は、現在三菱地所が2020年竣工予定の開発エリア視察へ。徒歩2分の現場の向いにある竣工済物件「丸の内永楽ビル」へと案内されました。

エントランスを経て、エレベーターホールへ入る手前には当然のごとく警備員のいるセキュリティゲートがあり、三菱地所（株）ビル営業部の神尾さまの案内で、同ビル上階の受付嬢のいる1室に我々は通されます。すると前面の壁が突然開かれ、20名以上



はゆったり入れる、シアタールームが出現するサプライズが演出されます。

丸の内のロケーションやインフラ、開発ビルの概要等5分程度の映像を視聴したのち、次に通されたスペース一面に精巧な東京駅周辺の模型が鎮座しており、ここでも度肝を抜かれます。

隣の部屋には開発ビルの詳細な立体模型も作られており、眼下に開発現場を見ながら説明を受けます。周囲の壁一面には、江戸時代から政府払下げから始まるエリア開発の歴史が時系列ごとに整然とパネルが並んでおり、案内されるであろう総務担当者や担当役員のステータスをくすぐる演出が随所にありました。



また、説明する神尾氏の豊富な知識、淀みないプレゼンと同じ営業として敬服いたしました。

テナント誘致の為に、超一等地のビルのフロアを、数年間借り切って使って営業する……想像を絶するコストとスケールです。





視察を終え感じたのは、三菱の長い歴史と精神、東京駅エリアだけでもこの先10年以上の再開発予定が複数あり、テナントも坪5万前後は当たり前に払える企業の多さ、クレーンが休む暇なく動く中長期的な経済の力を感じました。小さな建物をまとめ「大きく・高く・都心部で」と開発が集中している点には、大都会東京においてもコンパクトシティ化を進め、都市機能を最大限活用することに力を注いでいる印象です。



我が札幌不動産リスティング協会においても、将来札幌の中央区都心部に開発が一極集中する時代が来るとすれば、地域の在り方・エリアの生かし方の勉強が欠かせないと感じています。

個人的には、東京で最初に訪問し丸の内エリアで一等地に建つも、小さく・低く・古い「新大手町ビル」が、札幌の「北海道ビルヂング」を彷彿とさせる、石を使った優しい感じや味わいがあり、古いビルの歴史ある風情も残して欲しいと感じる視察となりました。

「三菱地所を見に行こう」

(株) アイディアルホーム 網中雅基

札幌不動産リスティング協会の2001年11月第10次調査団から、16年ぶりとなる第11次調査団に参加させて頂き、2020年オリンピック開催に向けた首都圏東京の躍動エネルギーを感じてきたことをご報告します。

今回は、東京駅の丸の内エリアにおける再開発事業の視察及び、民泊に関する関係各省、民間事業者のヒアリングが主なテーマであります。限られた日数での効率も考慮し視察団員が二手に分かれて担当しました。私は、主に再開発事業の視察をしました。

1. 丸の内は、三菱地所の街「三菱地所を見に行こう」

1日目は、三菱地所リアルエステートサービス(株)本社でのレクチャーを受け、その後、バスで丸の内永楽ビルへ移動、三菱地所(株)による大手町・丸の内・有楽町の3つの町を合わせたエリア「大丸有」の説明をDVD及び大型ジオラマ模型などを利用した説明を受けましたが、説明用の設備に驚かされました。

三菱地所は、設立1937年5月(三菱財閥が丸の内を取得したのは明治23年)資本金約1418億円 従業員数755名(連結8642名)、丸の内エリアに約30棟のオフィスビルを所有管理する日本を代表する大手不動産会社であることはテレビCM「三菱地所を見に行こう」でも有名かと思えます。



DVDによる説明



大型ジオラマ模型



丸ビル模型



丸の内エリア建物模型

丸の内エリアでは、約 120ha (120 万㎡・36 万 3 千坪) に約 4000 社が集結、売上高合計が GDP の約 23% (約 124 兆円)、就業者人口約 28 万人、北海道全体の GDP が約 18 兆円ですので、その経済規模に驚きです。

三菱地所は、大型ビルを玉突き方式で建て替えていく「連鎖型都市再生」により、周辺の手町、八重洲地区での数々の開発を複合的に行っておりますが、そのすべてを紹介することは、今回の視察日数では出来ませんが、日本一の高いビルが予定されている「常盤橋街区再開発プロジェクト」の概略を紹介します。



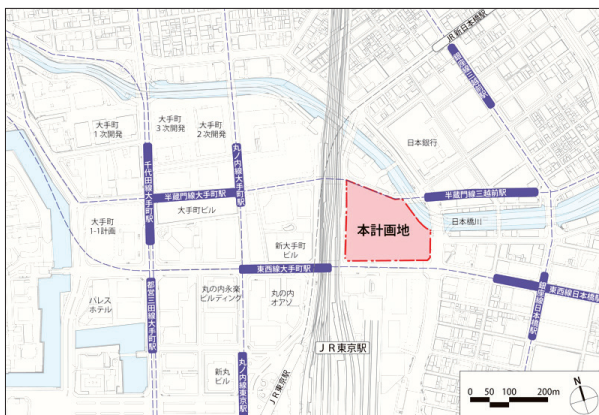
丸の内永楽ビルにて集合写真、この部屋で三菱地所の丸の内開発の概要を説明する DVD を観るが、まるで小さな映画館のようです。

〔三菱地所による常盤橋街区再開発プロジェクト〕

東京駅日本橋口前に位置する常盤橋街区 3.1 ヘクタールを再開発し、2027 年度に高さ 390m の超高層複合ビルを含む 4 つの棟と 7000 m²の広場が計画されています。

敷地面積は約 3 万 1400 m²、A 棟は高さ 230 m、延床面積約 14 万 m²、2021 年完成予定。

B 棟は延床面積約 49 万 m²、高さ 390 m と、大阪の「あべのハルカス」を抜いて日本一の超高層ビルになる予定です。現在進行中の計画では、ビルの中に小学校が入る可能性もあるとの事でした。投資総額は 1 兆円超になる見通しのようです。



事業手法などの詳細については、特に説明はありませんでしたが、日本経済新聞によりますと「国家戦略特別区域計画」の特定事業として国の認定を受け、事業を進めています。三菱地所としても大手町連鎖型再開発プロジェクト第4次事業として、10年超の事業期間をかけて4棟のビル開発を進め、東京の新たなランドマークとなる高さ390mの超高層タワーや東京駅前の新たな顔となる約7,000㎡の大規模広場等を整備して、多彩な賑わいと交流を創出するグローバルな拠点を創出し三菱地所のブランドを高める重要な開発と位置付けている模様です。

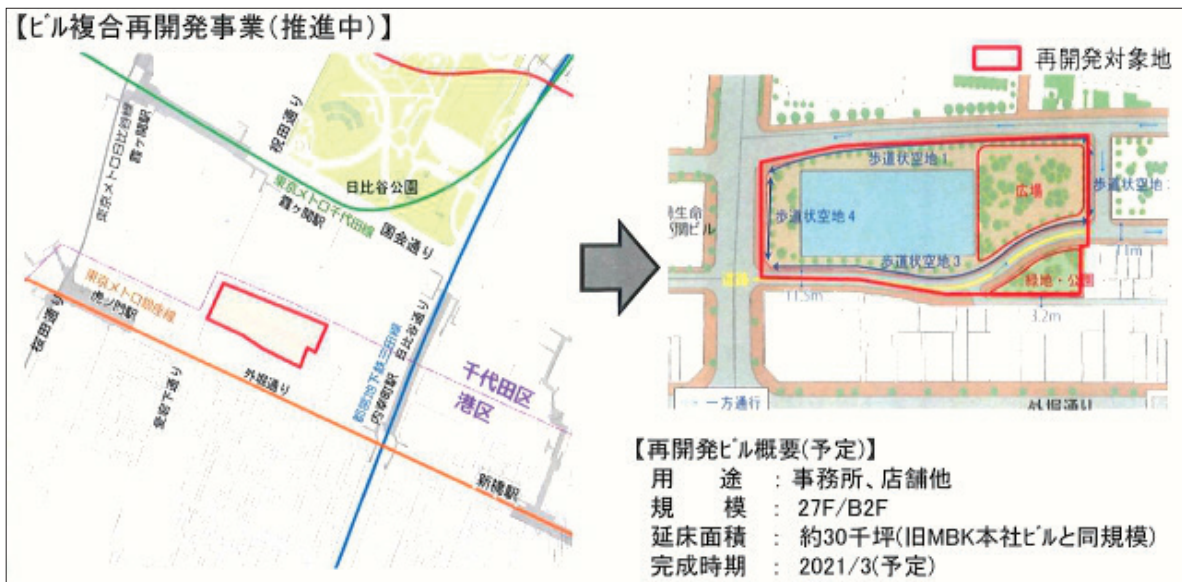
八重洲、日比谷等の隣接区域でも三菱地所以外の複数の会社による大型再開発計画も複数の事業が進行中ですが、東京視察2日目に視察した西新橋と大手町での三井物産都市開発による開発事業もそのうちの一つです。

2. 三井物産都市開発（株）による西新橋と大手町の開発事業説明

2日目は、氏家研修担当理事の取引先でもある三井物産都市開発の事業について紹介いたします。三井物産都市開発（株）は、三井物産（株）の100%子会社、設立2015年10月、資本金30億円、従業員数52名、資産規模800億円であります。

〔(仮称) 新橋田村町地区市街地再開発計画〕

所在地は東京都港区西新橋1丁目、敷地面積約2,300坪、延床面積約32,000坪、地上27階地下2階建、2021年3月竣工予定で、日比谷公園から繋がる緑地空間を設け、貫通路内に商業施設を誘致、スカイロビー、SOHO、保育施設等のビジネスサポート機能を充実させ、予定賃料は坪当たり4万円のオフィスビル、制震構造、備蓄倉庫、非常用発電等の設備を備えたビルです。また、敷地の一部を、公開空地として歩道として開放することにより容積率の緩和を受けているとの説明でした。また、開発エリアが港区と千代田区という複数の行政区に関係し、歩道の切り替え協議が大変であったと伺いました。



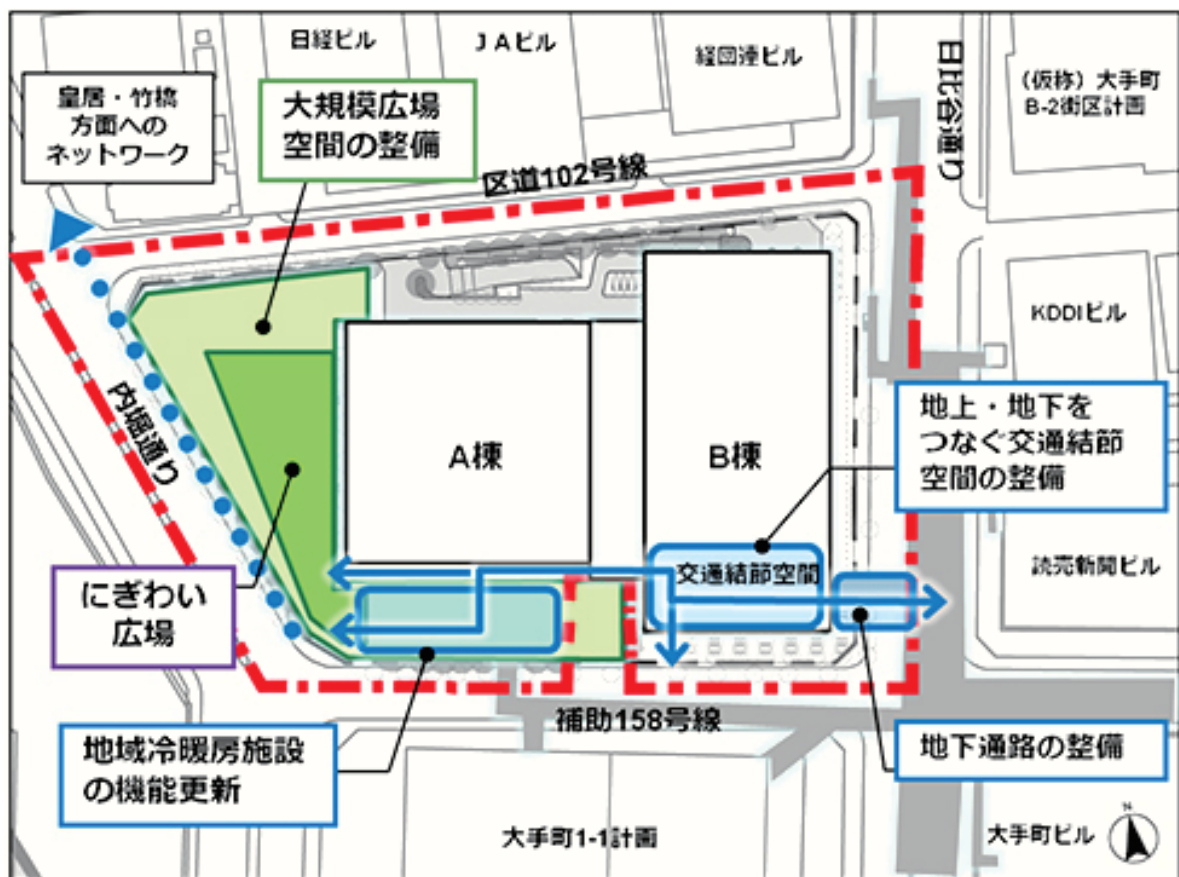
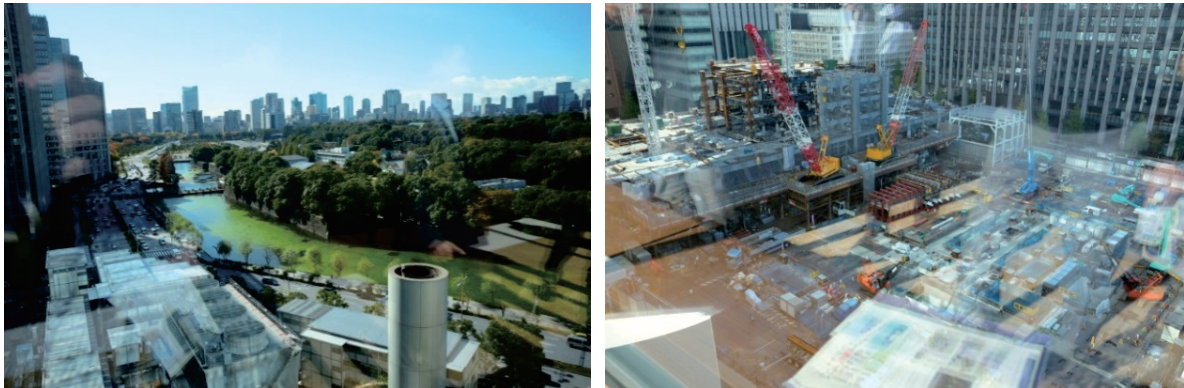
〔三井物産・三井不動産による共同開発 「(仮称) OH-1 計画」〕

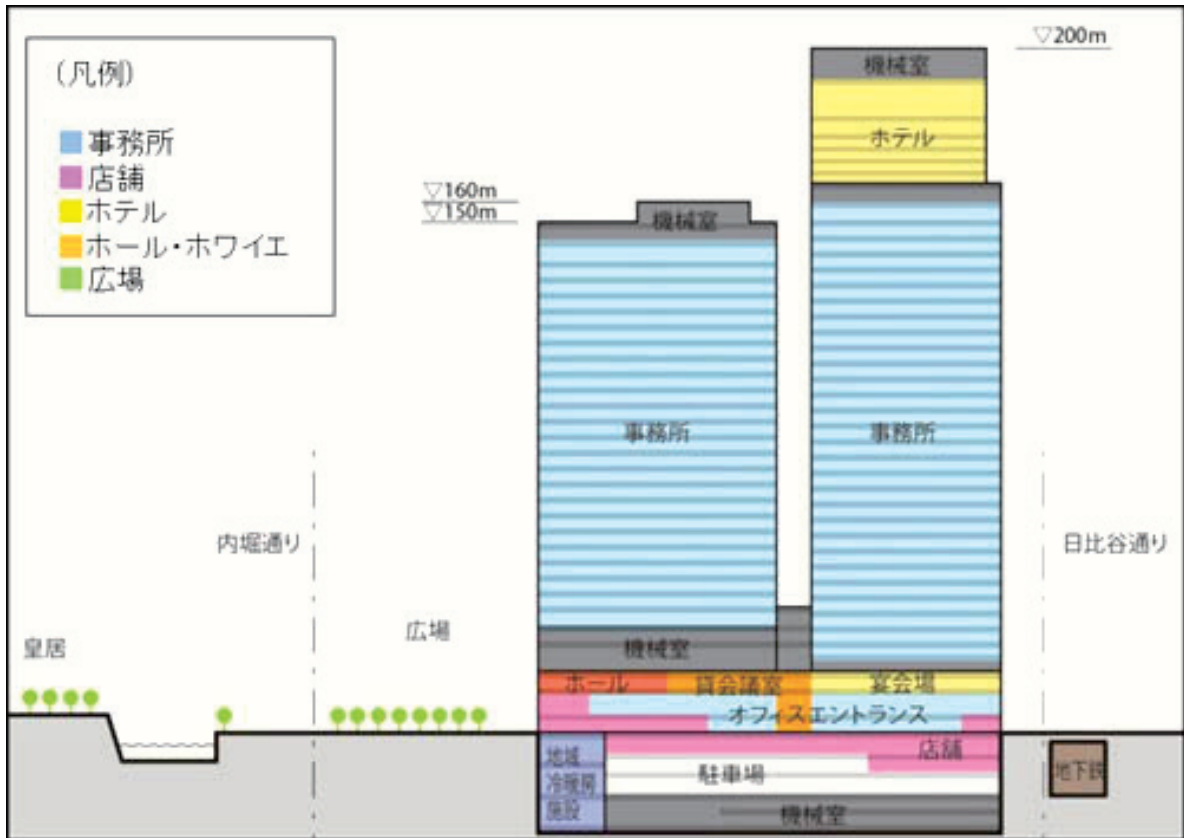
所在地は、東京都千代田区大手町一丁目2番地区、敷地面積約6300坪、延床面積約10万8千坪、A棟地上31階地下5階建(高さ160m)、B棟地上39階地下5階建(高さ200m)、2020年2月竣工予定、鹿島建設が開発した最新の制震オイルダンパー導入予定で震度7程度の地震に対応します。自立性の高いガスコージェネレーションシステムの導入、非常用発電機、非常時に中圧ガスが止まっても非常用オイルを備蓄して72時間の運転が可能です。更に、帰宅困難者対策として、一時滞在施設や防災備蓄倉庫(約22,000食料等)や防災井出を整備する予定です。

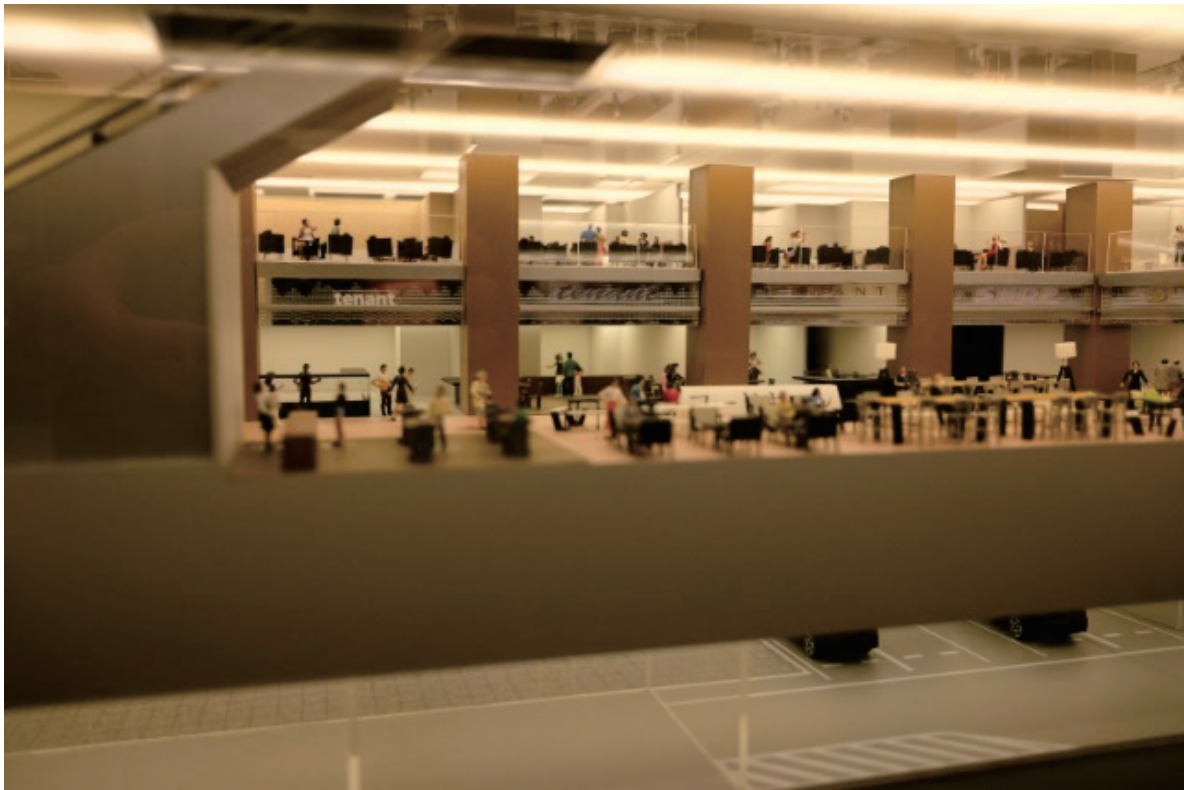
A棟の上層階には、フォーシーズンホテル(客室数約190室)の入居が決まり、その以外はテナント事務所となります。B棟には三井物産が入居する予定です。事業費用は、不明ですが、1000億円単位になるかと思われます。

こちらの説明は、鹿島建設が工事中の開発現場が良く見える道路向で隣接している日経ビルの高層階で行われました。以前は、三井物産グループの会社が使用していたフロアですが、リーシングの目的で、今まで使っていた会社を移転させて説明会場として利用していると説明がありました。この部屋からは、工事中の現場も良く見え、皇居側も良く見える見晴らしの良い部屋です。

説明用の大型建築模型が設置してありますが、外観だけではなく、多目的複合ビルの各フロアの天井が電動で動き、スケールのあっている人形も配置された各フロア模型を除くことができます。これにも相当の費用をかけています。









3日目に視察した、三菱地所の分譲マンションも拝見しましたが、専門の説明員、モデルルーム、建築模型、フロア説明の模型、現地周辺エリアの複合情報を表示するパネル等々、ここまでの費用をかけてプロモーションしているにも驚かされましたが、事業費も大きいので広告宣伝費もここまでできるかと感心しました。

ここで紹介できた再開発事業は、ごく一部です。現在、都内では、千代田区 34 事業、中央区 28 事業、港区 30 事業、新宿区 25 事業、文京区 12 事業、墨田区 9 事業、江東区 10 事業、品川区 22 事業、目黒区 4 事業、大田区 3 事業、世田谷区 6 事業、渋谷区 9 事業、中野区 11 事業、杉並区 1 事業、豊島区 10 事業、北区 4 事業、荒川区 15 事業、板橋区 6 事業、練馬 5 事業、足立区 5 事業、葛飾区 5 事業、江戸川区 6 事業、東京市部 35 事業と大小合わせると約 295 事業があります。これから東京では 2020 年オリンピック開催が決まり、関連のインフラ整備等も考えると膨大な資金が投入されています。北海道と比べると同じ国なのかと感じてしまいます。

今回の視察で、自分は再開発事業を拝見させていただきましたが、リスティング協会として、参加したことで、個人では不可能な体験ができたことを感謝いたします。

この経験を協会としてまた自社としても、直接に参考にするような機会は、直ちには考えられませんが、書物でしか見たことの無い様な、大型開発事業に触れることができ、多少なりとも見識を高めることが出来たのではないかと思います。研修終了後にオリ

ピックのメイン会場になる建設中の「新国立競技場」を見てきましたが現実感の感じられない巨大さでした。最後になりますが、ご案内して下さった三菱地所リアルエステートサービス株式会社、三菱地所株式会社、三井物産都市開発株式会社の皆様にお礼申し上げます。

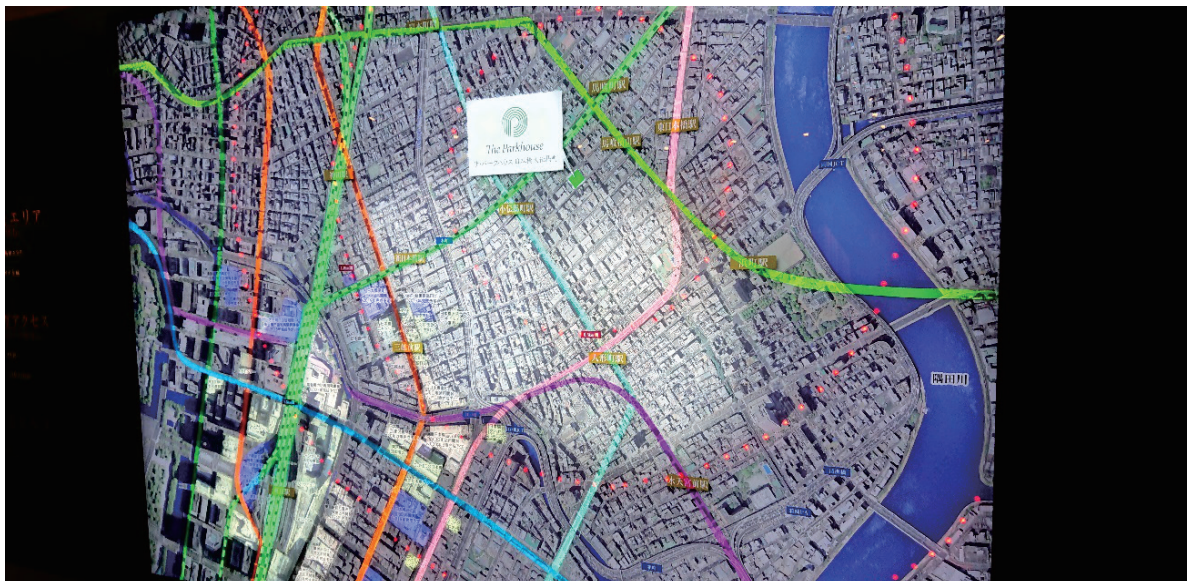
三菱地所リアルエステートサービス株式会社 専務執行役員 鈴木克典様

三菱地所リアルエステートサービス株式会社 総務部次長兼広報室長 田中佐知子様

三菱地所株式会社 ビル営業部 副主事 神尾奈央也様

三井物産都市開発株式会社 開発事業本部ソリューション事業部 部長 横尾正弘様

三井物産都市開発株式会社 開発事業本部ソリューション事業部 土屋遼太様



ザ・パークハウス日本橋大伝馬町の周辺交通及び開発状況の電光掲示板



建設中の2020年東京オリンピックのメイン会場「新国立競技場」

FRK 一般社団法人 不動産流通経営協会

北部土地株式会社 佐藤圭介

FRK とは 昭和 43 年設立の既存住宅の売買仲介や新築販売を主に行っている大手・中堅の住宅・不動産会社を会員とする法人

主な会員法人

住友不動産販売(株)、東急リバブル(株)、三井不動産リアルティ(株)、住友不動産(株)、三菱地所リアルエステートサービス(株)、積和不動産(株)、東京建物(株)、野村不動産(株)等々、約 300 社が加盟

主な事業内容

- ・不動産取引の適正化・円滑化に資するための調査研究、不動産流通に関する大学等研究機関の研究の助成。
- ・不動産に係る法制・税制・金融制度ならびに経済対策等関連する課題について、意見や要望を取りまとめ、政府をはじめ関係機関に提言・要望。

指定流通機構構成団体として、全国 4 指定流通機構に参画し、不動産物件情報の流通・交換を推進しています。

レイنزへの参画

- ・提携するインターネットのウェブサイトへ不動産物件情報提供。
- ・既存住宅を中心とした不動産流通や不動産取引への消費者理解のためのセミナーの開催。
- ・不動産取引の円滑化・適正化、不動産流通業務従事者への各種研修・セミナーの実施。

売買契約書や重要事項説明書は FRK の書式が一番厳しいとされている。FRK の書式は、大手不動産会社が使用する書式であり、大手不動産会社は訴訟のリスクを考えてシビアに作成されている。

消費者には FRK のホームページ「不動産取引について」において、詳しく丁寧に掲載。

◎ 平成 29 年 11 月 15 日リスティング協会 視察団は東京都港区虎ノ門にある FRK 本部事務局を訪問しました。

FRK 事務局の樋谷参事より不動産流通業に関する消費者動向について、詳しい資料をもとにご説明を受けました。

同事務局の小林参事からは東日本不動産流通機構利用実績について、ご説明いただきました。



「アットホーム株式会社本社 訪問」

スーパーハウス(株) タッケン 山口秀樹

第11 視察団の全員でアットホーム株式会社本社を訪問してきました。

そこでは、5人くらいの社員の方々と名刺交換し、最後にアットホーム株式会社の新社長となった鶴森康史様と名刺交換をいたしました。

女性社員の方からアットホームの不動産流通の歩みと題して、40分くらいの説明を受けた後、フロアーを変え、アットホームが歩んできた初期からの資料を拝見しました。

初期の頃は、図面も手書きで（これは私たちもPCの無い時代には当たりまえでしたね。）青図の図面を配布してて、とても歴史を感じました。

また、隣のブースにはアットホームが支援している若者のブースがあり、アットホームが若者の職人さんの支援にかなり、力を入れていることが伺えました。

スタイルオブ東京株式会社の藤木社長もおっしゃっていましたが、いつの時代も若者を育てることが、未来の会社の発展に繋がるのだと改めて感じました。

余談ではありますが、訪問を終えたその日の夜の懇談会には、アットホーム株式会社の新社長様にも参加していただきました。

懇談の席も盛り上がり、かなり酒も回ってきたころ、「あんた！そんなことも知らないの？それはダメだわ！バッカじゃないの？」と、どこからか声が聞こえてきました。なぜか、この言葉だけが印象に残った訪問になりました。

「スタイルオブ東京株式会社 訪問」

スーパーハウス(株) タッケン 山口秀樹

スタイルオブ東京株式会社 代表 藤木賀子様と面談してきました。札幌リスティング協会からは、スーパーハウス(株)タッケンの山口、(有)アクトコムの家家様、山下不動産建設(株)の山下様、北部土地(株)の佐藤様、(株)みたか商事の廣田様、(株)サンケイ・リードの中尾様の一向が出向きました。

スタイルオブ東京株式会社の藤木様から最近の東京の現状と不動産の現状のお話を聞かせて頂きました。最近では、分譲マンションの新築も落ち着いてきており、中古マンションのリノベーション事業が忙しいようです。ただ、東京の場合は、大手の会社はかなり参入してきており競争が激化しているのが現状です。また、リフォーム材料の高騰や職人さんの人工代の高騰が仲介業者の利益を薄くしてきているそうです。そのため、藤木様の会社では、他社との違いを打ち出すために職人さんの質の向上と工程管理に力を入れていて、更なる効率を上げるために工程管理のソフトを開発中とのことでした。

その後、東京の不動産の話に移り、なかなか興味深い話を聞けました。現在では、個人で仕事をしている人が多いのが特徴で、専門性が増してきているとのこと。これはやはりインターネットの影響が大きいようです。このことにより、今までの事務所の契約は2年～3年の賃貸契約ではなく、駐車場の時間貸しのように、事務所の時間貸しが増えてきているようです。

また、近未来の話にも発展し、これからは、AI、バーチャル、フィンテック、ブロックチェーン、再生医療、IoT等の革新的新技術のために仕事自体が大きく変化していくであろうとの話です。今でもスマホや自宅のPCでネット検索をしてお部屋を探す

のは当たり前になってきていますが、さらに、AI（人工知能）を利用することにより、よりお客様の条件や好みに合う物件を探すことが可能になり、案内は時代遅れの行為となり、バーチャルカメラを利用して、まるでその場にいるようなゲーム感覚で間取りや設備等を確認し、すでに住んでいる体験を味わい、家に居ながらにして、ネット上ですべての契約をする時代が当たり前になっていき、鍵はアプリで認証システムを利用してお部屋（家）に出入りできるようになるなど、現在あるものはアナログ化していくとのこと。

また、今注目を集めている仮想通貨が流通の主流となり、24時間瞬時に送金出来るシステムになり、将来的には、銀行業や不動産業等のサービス業は、人員の削減を余儀なくされるでしょう。と、私たち不動産業を営む者にとっても、時代を先取りした不動産業を見出していかなければならないことを痛切に考えさせられました。



住宅宿泊事業法（民泊新法）について

(株)みたか商事 廣田一郎

第11次調査団による東京視察の2日目(11月16日)午前は、団員10名を2グループに分け、2つのテーマのもとに視察を致しました。私たちのグループ(中川会長、山口さん、佐藤(圭)さん、中尾さん、廣田の5名)は民泊について集中的に学ぶ事と致しました。この日のスケジュールは、午前に国交省と観光庁を訪問し、民泊新法についてお話を伺い、午後は、日本での民泊を強力に推し進め普及させている、Airbnb Japan 本社に調査団10名全員で訪問し、民泊についての実務的なお話を伺いました。その後、調査団員が実際に民泊している宿泊先2箇所を全員で現地調査し意見を交わしました。

ここで私が報告する範囲は、午前に訪問した国交省、観光庁、そして午後に訪問した Airbnb Japan となっております。私の報告の前半は国交省と観光庁で学んだ事をまとめてご報告し、後半は Airbnb についてご報告致します。

午前10時より、国土交通省不動産課を訪問し、不動産政策調整官の飯沼宏規様と課長補佐の角谷大介様からお話を頂きました。視察に際し今年(平成29年6月)交付された住宅宿泊事業法(民泊新法)については事前に学んでいることと、訪問する調査団員は不動産賃貸・管理業も行っている旨を飯沼様にお伝えしていたので、今回の訪問では住宅宿泊事業法内の住宅宿泊管理業について、最新の情報をより詳しく教えて頂きました。その後、観光庁の観光産業課課長補佐 北川健司様に住宅宿泊仲介業についてお話を頂きました。

【民泊新法案制定の背景・必要性について】

現在の我が国は、観光立国日本を目指す国家とそれに呼応するかのようにより、インバウンド等による海外からの旅行者増加によって宿泊施設の供給不足が懸念され、現状のままだと2020年の東京オリンピック開催時は深刻な宿泊施設不足が予想される一方、空室や空き家が目立ち社会問題にあるという mismatches の状態にあります。さらには世界での多様化する宿泊ニーズの火付け役とも言えるアメリカ・サンフランシスコ発のベンチャー起業 Airbnb が、もともと日本にあった農家民泊等とは異なり、CtoCで宿泊施

設（空家・空室）の紹介・提供サポートする新しいサービスを、グローバルな価値観を携えて日本に上陸しました。Airbnb については後半で集中的に報告致しますが、まだ民泊新法が成立する以前の Airbnb が提供するサービスによる民泊行為は、現行の旅業法に明らかに違反し、その他賃貸借契約違反（使用用途違反やサブリース禁止等による賃貸契約違反）や、各分譲マンション管理規約違反、近隣からのクレーム（騒音やゴミの問題等）により、急速かつ重大な社会問題に発展しました。そこで行政は宿泊施設不足と空家・空室とのミスマッチを解消しつつ、民泊による社会問題の解決や防止に向けて早急に対応すべく、住宅宿泊事業法（民泊新法）を旅館業法の特例として、平成 29 年 6 月 16 日に交付しました。

1. 【住宅宿泊事業法（民泊新法）の概要】（平成 29 年 6 月 16 日交付。事前届出・登録申請受付は平成 30 年 3 月 15 日施行。平成 30 年 6 月 15 日施行。）

1-1. 住宅宿泊事業者（貸主）に係る制度の創設

- ・都道府県知事への届け出が必要。

年間提供日数の上限は 180 日（泊）とし、地域の実情を反映する仕組みの創設。

※ここでいう 180 日とは、正午～翌日正午までを 1 日と数え、例えば午後 3 時チェックイン、翌日午前 10 時チェックアウトの場合の 1 泊 2 日は 1 日とカウントされる。尚、1 ヶ月以上の連続宿泊の場合は、マンスリー契約と見なされ、180 日の中にはカウントされない。

※平成 29 年 10 月 30 日に北海道は営業ルールを定める独自条例の考え方について、以下のとおり最終案をまとめた。（家主居住型のふれあい民泊は規制対象から外す）

制限する区域	民泊営業で予想される影響	制限する期間
小中学校周辺の 100m 以内	防犯上、児童・生徒の 登下校の環境が悪化	学校で授業がある日
別荘地	別荘地特有の静穏な 環境が悪化	別荘のオーナーが 多数滞在する期間
道路事情が良くない集落	道路の混雑や渋滞の 発生で日常生活に支障	紅葉シーズンなど 例年渋滞が発生する時期
住居専用地域	住宅の良好な環境が 悪化	平日

1-2. 家主居住型（ふれあい民泊）の場合は、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（衛生確保措置、騒音防止の為の説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成、備付け、標識の提示等）を義務付け。

1-3. 家主不在型の場合は、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け

1-4. 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施

- ・ 都道府県に代わり、保健所設置市（政令市、中核市等）、特別区（東京 23 区）が監督（届け出の受理を含む）・条例制定措置を処理できる。

2. 【住宅宿泊管理業者に係る制度の創設】

2-1. 住宅宿泊管理業（家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて、前項の 1-2. の措置等を行うもの）を営もうとする者は、国土交通大臣の登録が必要。（オンラインにて登録もできる）

住宅宿泊管理業の登録要件（拒否事由）

- ①成年被後見人又は被保佐人
- ②破産者
- ③登録取消後、5年を経過しない者
- ④刑罰等の執行後、5年を経過しない者
- ⑤暴力団員等
- ⑥住宅宿泊管理業に関し不正、又は不誠実な行為をする恐れがあると認めるに足りる相当の理由がある者
 - ・登録の取り消し処分の通知後に廃業した者（処分逃れの防止）
 - ・住宅宿泊事業（家主）の廃止命令を受けてから3年を経過しない者や
 - ・旅館業法の罰金刑に処されてから3年を経過しない者（ヤミ民泊業者の参入防止）
- ⑦未成年者で法定代理人が①から⑥のいずれかに該当する者
- ⑧法人で役員のうち①から⑥のいずれかに該当する者がある者
- ⑨暴力団員等がその事業を支配する者
- ⑩財産的基礎を有しない者
 - ・負債の合計額が資産の合計額を超えないこと
 - ・支払不能に陥っていないこと
- ⑪住宅宿泊管理行を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者

《住宅宿泊管理行を的確に遂行するための必要な体制》

- (i) 管理委託契約の締結(実務能力・人的構成)
 - ・ 宅地建物取引行、賃貸住宅管理業等の資格を有する等実務能力が認められること等
- (ii) 住宅宿泊管理業務の適切な実施(人員体制)
 - ・ 苦情等に対して、24時間応答可能(一部再委託可能)であること等

2-2. 住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置

(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1-2の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け

《住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置(家主の業務代行)》

安全面、衛生面の確保として、

- ・ 宿泊者の衛生確保の措置
- ・ 避難器具設置等の安全確保の措置
- ・ 外国語による施設利用方法の説明
- ・ 宿泊者名簿の備え付け

近隣トラブルの防止として、

- ・ 騒音防止等、必要事項の宿泊者への説明
- ・ 苦情等の処理

《住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置(適切な管理受託契約の締結)》

管理を委託した住宅宿泊事業者の保護他として、

- ・ 信義・誠実に業務を処理する原則
- ・ 誇大広告等の禁止
- ・ 不実告知等の禁止
- ・ 管理受託契約の内容の説明(現在、標準的な管理受託契約書を国土交通省において作成中)
- ・ 契約書面の交付
- ・ 住宅宿泊事業者への定期報告

2-3. 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督(業務改善命令、業務停止命令、登録の取り消し、報告徴収、立入検査)を実施 ※罰則あり

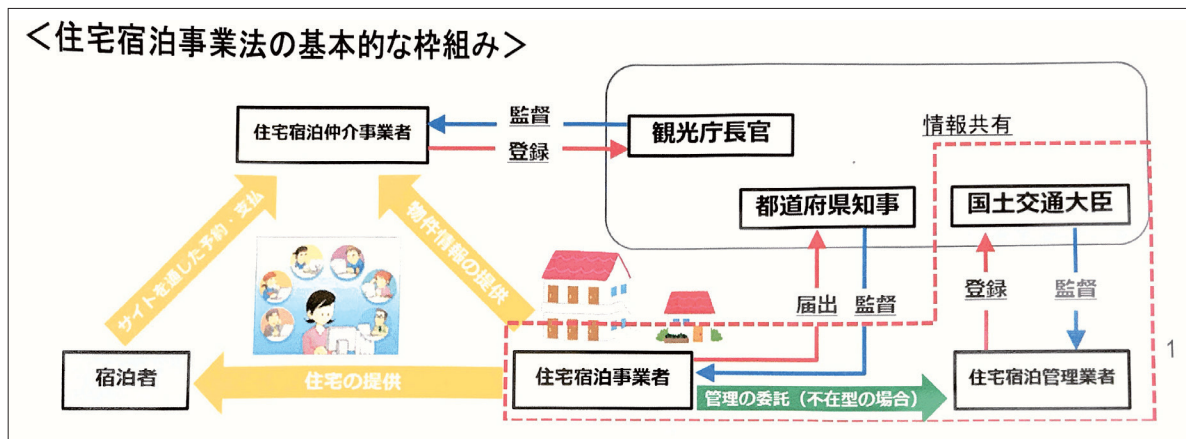
2-4. 都道府県知事は住宅宿泊管理業者が代行する「住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置」に係る監督(業務改善命令、国土交通大臣への業務停止命令要請、報告徴収、立入検査を実施)

3. 【住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設】(住宅宿泊仲介業者は住宅のみ取扱う)

3-1. 観光庁長官の登録が必要

3-2. 住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置(宿泊者への契約内容説明等)を義務付け

3-3. 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施



不動産業政策調整官 飯沼様 (右) と
課長補佐 角谷様 (左)



観光産業課課長補佐 北川様



(観光庁観光産業課の北川様と調査団)

続いて、午後より調査団メンバー全員で、住宅宿泊仲介業者の立場で日本に民泊を強
力に普及させている、Airbnb Japan 本社（西新宿）を訪問し、執行役員ホームシェア
リング事業統括本部長 長田英知様から、「Airbnb で実現する空家活用」のプレゼンテ
ーションをして頂きました。

【Airbnb について】

2008年8月創業、本社・カリフォルニア州サンフランシスコ。住宅宿泊事業法では、
住宅宿泊仲介事業者の立場であり、現在までに Airbnb を利用して宿泊をした宿泊者数
は2億人を超え、191か国以上、65,000都市以上の地域で宿泊できる部屋を紹介してお
り、掲載している部屋は世界中合わせて400万部屋を超えている。

日本法人は2014年5月に渋谷マークシティ内にて設立されました。

【Airbnb で実現する空家活用】

Airbnb では、ホスト（家主）の家にホームステイ（シェアルーム）する宿泊物件仲介や、
家主不在型の家やアパートの1室の宿泊物件仲介にとどまらず、その場所で「体験」で
きる様々なコト・モノの紹介と体験をフォローしてくれる人の紹介、そしてレストラン
の紹介から予約までできるサービスを提供しています。

つまり Airbnb は「HOMES, EXPERIENCES, PLACES」の提供により旅の包括的な体験を提供できるコミュニティ主導型マーケットプレイスです。

宿泊に関して言えば、「暮らすように旅をする」というコンセプトで、ローカルでユニークな旅体験を提供するという、いわば、非現実な場所（旅行先）で現実のような体験（暮らし）を提供しようとしているところが、ホテルや旅館との違い（ホテル・旅館は非現実な場所で、非現実な体験としてサービスを提供）だと思います。

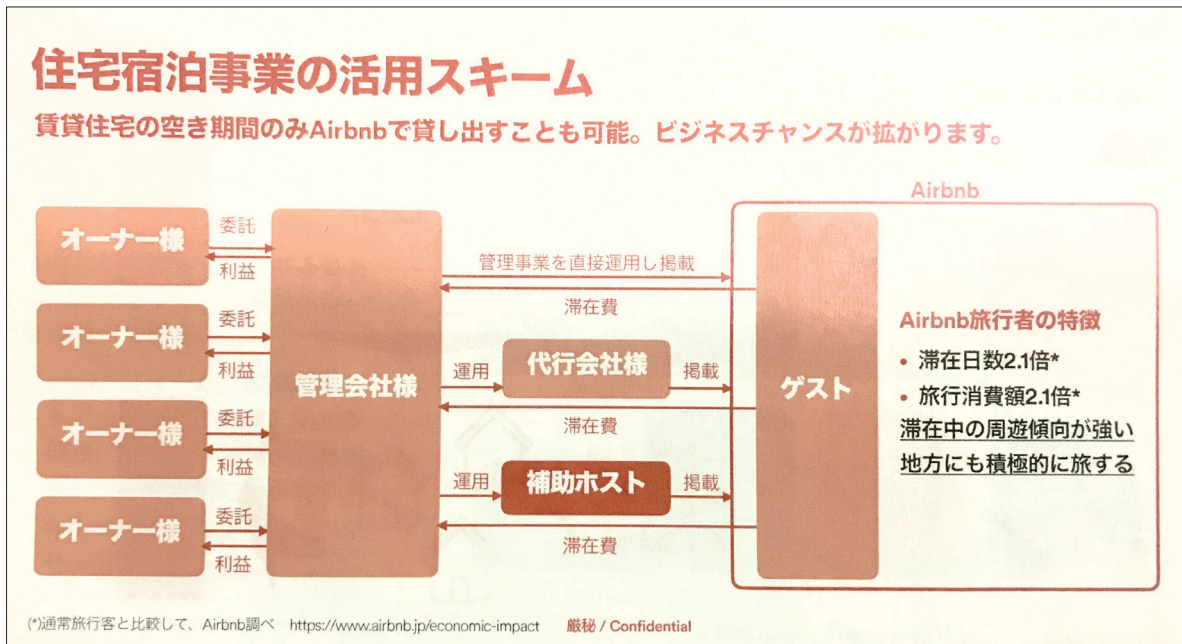
Airbnb Japan によると昨年の国内旅行者数 2,400 万人のうち Airbnb を利用して宿泊した数は 370 万人となり、約 1/6 の人が民泊をしたという統計があります。この Airbnb を利用した宿泊者の国籍は、韓国、中国、アメリカ、日本と続き、香港、台湾、オーストラリア、シンガポール、フランスとなっているようで、アジアの他、欧米からの旅行者も Airbnb を利用して訪日しているそうです。

現在は地方や民間企業との連携も生まれ、例えば、2019 年のラグビー W 杯開催に向け、釜石市と Airbnb は観光促進に関する覚書を 2016 年 10 月に締結しております。山陰インバウンド機構との連携では、農村漁村滞在の推進を世界へ発信するために、農村漁村滞在を受け入れるホストの開拓、教育、支援を実施するとし、日本版 DMO が Airbnb と連携するのは初めてとのことです。（日本版 DMO とは観光庁の解説によると、地域の「稼ぐ力」を引き出すとともに地域へ誇りと愛着を醸成する「観光地経営」の視点に立った観光地域づくりの舵取り役として、多様な関係者と共同しながら、明確なコンセプトに基づいた観光地域づくりを実現するための戦略を策定するとともに、戦略を着実に実施するための調整機能を備えた法人である。）また徳島ではイベント民泊として、2017 年 8 月 11 日から 16 日の阿波おどり期間中、宿泊場所不足を改善するため、自宅の空き部屋などを提供するホストを募集しました。

一方民間企業では、ツタヤを経営している CCC（カルチャ・コンビニエンス・クラブ）は、ツタヤ大阪梅田店舗にて鍵の受け渡しを含むチェックインのサポートサービスの提供をし、みずほ銀行とは部屋や建物の改修費の融資に関する業務提携、「暮らすように旅をしよう」のコンセプトで、ANA、Peach との業務提携もしております。

【Airbnb が提案する賃貸業者の Airbnb 活用方法】

住宅宿泊事業の活用スキームは図の通りです。



- ・集合住宅（分譲マンション）向けオンライン管理ツール
管理画面により、どの部屋がいつ宿泊客を受け入れる予定があるかを把握できることにより、受け入れ頻度をコントロールできる。受け入れの度に、管理組合に謝礼を支払うことや、部屋別レポートを管理会社や管理組合に週次配信できる。
- ・リスティングの一括掲載機能
1件ずつ手作業でのリスティング作業は手間がかかる為、煩雑になりがちな作業を一括掲載機能により簡素化。不明な点は専門スタッフが手厚くフォローする。
- ・法人アカウント機能
自社のリスティングを専門ページで一覧化。
- ・その他サポート
住宅宿泊事業を開始するにあたり、発生する煩雑なオペレーションを網羅。内装リフォーム、家具のセットアップから、保険、法的手続き、融資、収益試算、お部屋の登録から運用に至るまで、Airbnb パートナー企業がサービスを提供。（※ Airbnb が代行業務を行うものではない。）

今回の Airbnb のプレゼンを聞いていて非常に印象深かったことは、グローバルなベンチャー企業のパワーとスピード感でした。例えば、長田さんのプレゼンの中で、不動産業者が必要としているサービス、システム、オペレーション等、何でも教えてもらえれば、Airbnb がそのサービス、システム、オペレーション等をすぐに提供できるよう

に致しますという言葉がありました。必要なサービス、システム、モノやコトがあればすぐに取りかかり、それが不完全であっても Try and Error を繰り返し、すごいスピードで走っていく様は、これがグローバルなベンチャー企業のパワーとスピードなのかと驚くとともに、大変刺激になりました。

我々の訪問翌日（11月17日）の読売新聞の朝刊一面より、Airbnb が民泊運営代行業者に対し、他者の民泊仲介サイトに物件を載せないよう求めた疑いにより、公正取引委員会が独禁法違反の疑いで、Airbnb Japan 本社を立ち入り検査していたという内容の記事が掲載されました。

2017年(平成29年)
11月17日 金曜日

読売新聞

代田区大手町1-7-1 電話(03)3242-1111(代) www.yomiuri.co.jp

民泊サイト大手立ち入り 公取委 他社の取引制限か

民泊仲介サイトの世界最大手・米Airbnb（エアビーアンドビー）が、民泊の代行業者に他の仲介サイトと取引しないよう求めたとして、公正取引委員会が独禁法違反（不正な取引方法）の疑いでエアビー社の日本法人（東京）を立ち入り検査していたことが関係者の話でわかった。公取委はエアビー社が行った仲介サイト間の適正な競争を阻害する恐れがあるとして実態解明を進める。

（解説）34面

エアビー社独禁法違反疑い

代行業者は、民泊物件の貸主と契約し、仲介サイトの登録や料金プランの設定、宿泊希望者メール対応のほか、部屋の清掃や鍵の受け渡しなど民泊の運営に必要な業務を行う。国内に

エアビー社は、自社サイトへの民泊物件の掲載を依頼してき

民泊サイトを巡る独占禁止法違反容疑の構図

民泊 一般の民家やマンションの空き室などを旅行者らに有料で貸す仕組み。国家戦略特区を除き、旅館業法に基づく「簡易宿所」として自治体から許可を得る必要があるが、要件が厳しく、無許可の「ヤミ民泊」が横行。騒音やゴミの不法投棄など近隣住民とのトラブルも少なくない。来年6月施行の住宅宿泊事業法（民泊法）では、民泊のルールが定められ、貸主には都道府県知事への届け出や宿泊者名簿の作成などが義務付けられる。許可制から届け出制に変わること、民泊の拡大と適切な営業を促す狙いがあり、仲介サイトの事業者も観光庁への登録が義務化される。

約5万8000件に上る。エアビー社の日本法人は取材に対し、立ち入り検査について「個別の取引についてのコメントは一切差し控える」としている。

観光庁の調査では、今年7～9月に日本を訪れた外国人のうち、宿泊先として民泊を選んだ人の割合（複数回答）は12.4%。外国入国旅行者の増加や2020年東京五輪・パラリンピックの開催で、民泊のニーズは今後も、さらに高まることを予想されている。

民泊予約からチェックアウトまでの民泊総括

山下不動産建設(株) 山下哲史

今回の民泊予約には Airbnb を使用しました。 < <https://airbnb.jp> >



<下記サイトより転載>

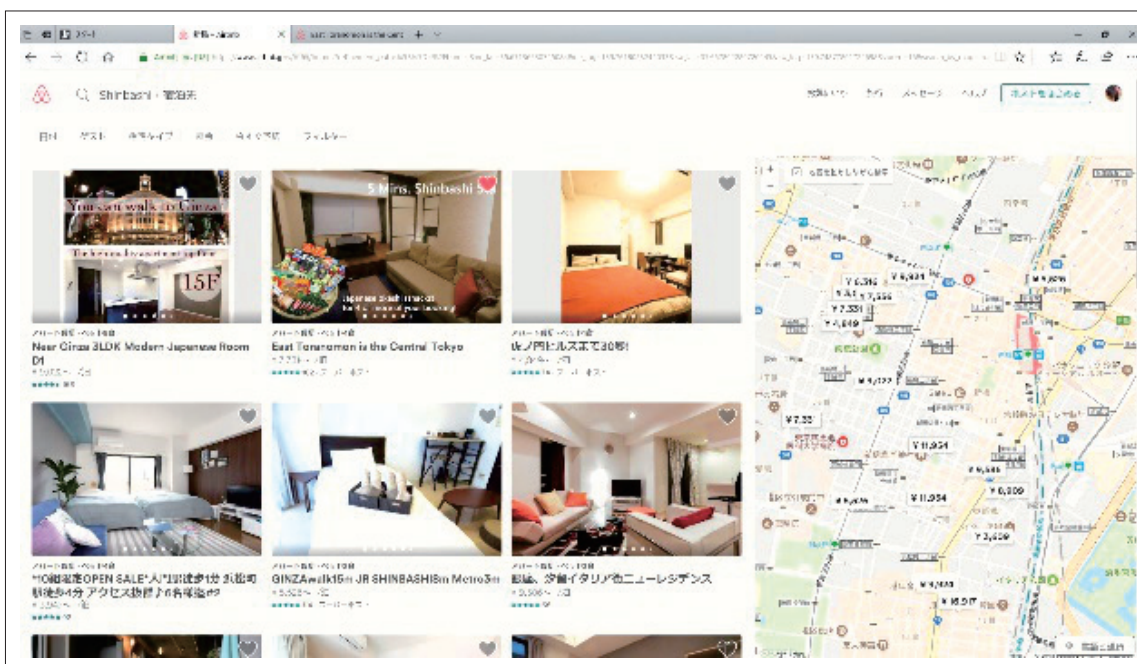
【Airbnb (「エアビーアンドビー」とは 2008 年創業、本社・カリフォルニア州サンフランシスコ。世界中のユニークな宿泊施設をネットや携帯やタブレットで掲載・発見・予約できる信頼性の高いコミュニティー・マーケットプレイスです。アパートを一泊でも、お城を 1 週間でも、ヴィラを一か月でも、Airbnb はあらゆる価格帯で世界 191 ヶ国 65,000 以上の都市で人と人をつなぎ、ユニークな旅行体験を叶えます。世界一流

のカスタマーサービス、成長中のユーザーコミュニティを抱える Airbnb は空き部屋を世界数百万人に披露し、収入に変える最も簡単な手法なのです。）

このサービスを使用する為にはアカウントの作成が必要であり、今回自分は google のアカウントを使用しました。（この他に Facebook のアカウントを使用する事もできますし新たにメールアドレスで登録する事も可能です）



アカウント作成後 早速 Airbnb で探す 「宿泊先」で物件を探しました。今回は「新橋」で検索。下記の様に地図と宿泊先候補の写りが閲覧可能で、地図には価格が表示されます。



物件の写真の下には物件の種類（例えば「アパート貸切・ベッド8台」「シェアルーム・ベッド2台」）及び一泊の宿泊費及びレビューの星印(最大★★★★★)が表示されます。

今回の民泊以外の宿泊先（新橋 ホテルユニゾ）の近くで「予約のとれない人気 Hitotaka さんの物件は大体いつも満室です」「スーパーホスト」と表示されている物件を見つけたので予約しました。

「アパート貸切 ゲスト5人 ベッド4台 1.5バスルーム」「出張の基本アメニティ完備の宿です」との記載があり。レビューも★★★★★。設備にワイヤレスインターネットあったのも決め手になりました。

The screenshot shows an Airbnb listing for a property in East Toranomom, Tokyo. The main image is a living room with a beige sofa, a dining table, and a large basket of Japanese snacks (Pocky, KitKat, etc.). Text overlays on the image include "5 Mins. Shinjuku" and "Japanese okashi (snacks) for 4 or more of your booking!". Below the image, the listing title is "East Toranomom is the Central Tokyo", the location is "アパート貸切・Minato-ku", and the price is "¥7,331 /1泊". The listing has a 5-star rating and 102 reviews. A red "予約する" (Book) button is visible.

予約の指定は①日付の選択（チェックイン日及びチェックアウト日）②ゲストの人数（大人の人数、子供〈2才～12才〉の人数、乳幼児〈2才未満〉、※乳幼児は人数にカウントされません）の入力をするすると宿泊料に加えて清掃料金、サービス料が表示され予約にすすめます。（注：予約後48時間以内に解約すれば全額返金されます）

予約を確定するときにはホストに挨拶をする事ができるようになっております。又、ハウスルールを再度チェックできる様になっております。

今回のハウスルールは禁煙、ペットお断り、パーティー&イベントお断り、チェックインは16:00から、セルチェックイン(lockbox)でした。

予約をする

ゲスト

ゲスト3人

ホストにひとことご挨拶を

Hirotakeさんに簡単に自己紹介をして旅の目的を伝えましょう。

Thank you for your reservation.
We look forward to your coming.

Is travel business trip or vacation?
What do you plan to arrive in time to this room?
I will prepare as you spend comfortable.
Hiro.T

Hirotakeさん、2泊お世話になります！今から楽しみです。

ハウスルールをチェック

禁煙 ペットお断り パーティー&イベントお断り チェックインは16:00から 10:00までにチェックアウト

セルフチェックイン(lockbox)

👤 ゲスト3人

📅 2018年1月4日 → 2018年1月6日

¥14300 x 2泊	¥28600
清掃料金	¥7700
サービス料	¥4857
合計額(JPY)	¥41157

普通 — キャンセル無料

予約後48時間以内に解約すれば全額返金されます。詳細はこちら

予約を確定させカードで決済を済ませると下記のメールが届きました。(※今回3名で宿泊しましたが宿泊者それぞれ及びもう一箇所にもメールを送信することが可能でしたので今回は佐藤社長、山口社長及び廣田団長にもメールが送付される手続きをしました。)

ご予約が確定しました

Minato-kuの宿泊先が決まりましたね。



East Toranomom is the Central Tokyo

Hirotakeさんのまるまる貸切



水曜日,
2017年11月15日
チェックイン 16:00時以
降ならいつでも

金曜日,
2017年11月17日
チェックアウト 10:00

[全旅程表を見る](#)

上記の「全旅程表を見る」は今回ここだけの宿泊ですのでこれ以上の表示はありません。

「道順を確認」ではグーグルマップに連動しており実際宿泊する物件を確認する事が可能です。

「領収書を見る」では宿泊料金（今回 13,300 円× 2 泊）清掃料金（7700 円）Airbnb サービス料（VAT 込み※ VAT とは付加価値税）4592 円。合計 38,892 円が表示され決済に使用したカードの情報も一部表示され支払い日時等が確認出来ます。又、一人あたりの一泊の料金も表示され今回は 6,482 円（税・サービス料込）でした。（※領収証は別メールでも届きます。

住所	道順を確認
1 Chome-19-5 Nishishinbashi #201 East Toranomom, Minato-ku, Tōkyō-to 105-0003, 日本	
人数	
3	
金額	領収書を見る
¥ 38892	

保証金の内容も下記の通り表示されました。

「こちらのリスティングの予約にホストが求める保証金は 15,011 円です。ゲストは万一の場合この金額まで弁償する責任を負いますが、ホストから被害報告がない限り請求は発生しません。」

ホストの電話番号も表示されますのでこれより直接ホストと電話連絡が可能になります。自分は直接ホストに電話をしませんでしたが左記のメールが予約手続きをした当日に直ぐ届きました。このメールは直接ホストに返信できる機能があり便利です。



ご予約ありがとうございます。

こちらは私たちが常駐しないお部屋なので、お客様自身でドアノブについている鍵ボックスから鍵を取っていただき、返して頂くこととなります。

2週間前に部屋の地図とロックナンバーをお知らせします。
どうぞよろしくお願いいたします。

またポータブルのwi-fiは用意してありますので使い方はドアにある説明書をお読みください。

まだまだ先にはなりますが、なにかありましたらメール頂けたらと思います。

どうぞよろしくお願いいたします

只野



Hirotake



翌日、Airbnb より「ホスティングをはじめませんか？」と云う内容のメールがありました。更に5日後 Tokyo の体験一覧のメールが届きました。（「体験」とは？：現地エキスパートが案内するアクティブティのこと。小レッスンから1週間の小旅行までなんでも予約できます。）

2週間前になりホストから下記のメールが届きました。キーボックスのナンバーと所在が記載されておりこのメールもホストに直接返信できる機能付き。



いよいよ2週間後になりました。
心よりお待ちしております。

鍵はドアに付いているキーボックスの中です。
ロックナンバーは7176です。
中から鍵を取り出していただいた後、ドアの鍵穴は上下二つ、同じ鍵であくま
すのでご注意ください。

Wifi ですが無料でつかっていただけます。
外出するときも持ち歩いて構いません。
使い方については、ドアに貼ってある説明書をお読みください。

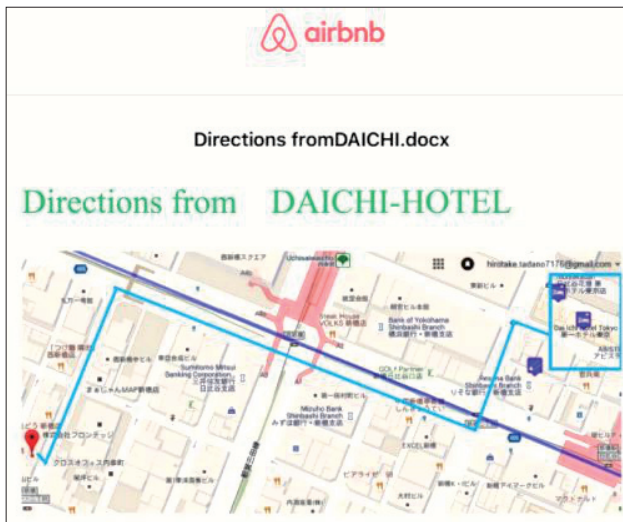
地図と写真を送ります

ぜひお気をつけていらしてください。

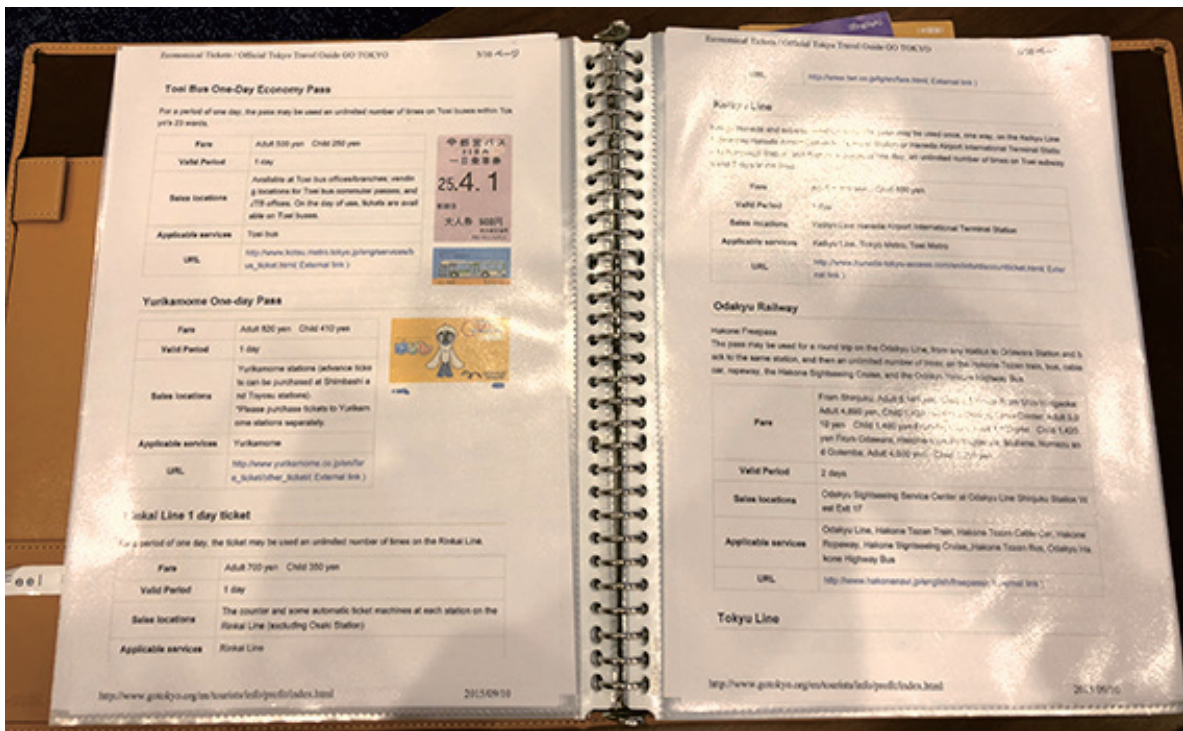
どうぞゆっくりおくつろぎくださいね。

何かございましたらメールで連絡いただけたらと思います。
どうぞよろしくお願いいたします

メールには文章の他に左下の案内地図の下表示写真も含めて3か所の案内用の写真も添付されておりました。



宿泊当日物件に着くと机に左記のカードが置かれておりました。又、机には英語で記載されているハウスルールの他、都内各所の観光案内及び地図が置かれ外国人ファミリーが長期滞在する事を意識した物件であることが分かります。又、2015年の10月よりこの物件は営業されており非常にサービスの行き届いた物件に今回は泊まる事ができました。



ハウスルールが英語で記載。観光案内・地図（近隣の地図だけではなく都内の観光スポットの物もありました。英語表記の物多くいれられておりました）



(長期滞在用に生活必需品を完備)

宿泊後は下記のメールが届き返信でレビューを記載する事ができます。



Hirotakeさんが書いた内容はこちらです。

「哲史さんはとても丁寧な方です。何かあるとご連絡いただけただけなので、安心してお泊りいただけました。全てのホストにオススメのゲストさんです。哲史さん、この度はありがとうございました。またぜひご利用ください。」

レビューが双方出揃いましたので、それぞれのAirbnbプロフィールに掲載しました。

Hirotakeさんのフィードバックの変更・削除はできませんが、それに対する返信を真下を書くことができます。

[返信を書く](#)

最後に今回宿泊した物件のような「出張対応」のリステイングの一部を紹介します。

高評価レビュー

「清潔さ」と「正確さ」でレビュー獲得済み。禁煙。ペット禁止。

返事がすばやいホスト

「今すぐ予約」可能、またはホストが高確率で24時間以内に返答します。

コミットメント

チェックインまで7日を切ってからキャンセルされる心配はありません。

セルフチェックイン

24時間いつでもセルフチェックイン&チェックアウトOK。

ワークスペース完備

高速Wi-FiやノートPC用スペースの他に、アイロン、ハンガー、ドライヤー、シャンプーなどの必需品も完備。

宿泊した物件を考察する

<登記情報>

物件所在地：東京都港区西新橋一丁目 118 番 13

地目・地積：宅地・44.06㎡ 家屋番号：118番13の2

築年月日：昭和57年3月31日

種別・構造・床面積：居宅 事務所 店舗・鉄骨造陸屋根5階建て

1階 25.24㎡、2階 39.04㎡、3階 39.04㎡、4階 39.04㎡、5階 39.04㎡

所有者：兵庫県芦屋市潮見町8番20号 カダエンジニアリング有限会社



<統計DATA> ※物件500m圏内資料

公示地価(2017地価公示Data)

No.、番号	価格(円/㎡)	用途	距離	前年率
①港5-41	2,370,000	商業	87m	+5.3%
②港5-36	6,760,000	商業	128m	+8.2%
③港5-18	1,180,000	商業	168m	+5.4%
④港5-40	6,000,000	商業	271m	+11.9%

人口構成(2010年調査)

人口：3,548人 2005年調査から-12.6%

最多年齢層：70才以上、最多居住期間：20年以上

増加年齢層：40～44才 増加率+70.8%

未就学者・在学者 328人 人口比 9.2%

世帯構成(2010年調査)

世帯数：2,011世帯 2005年調査から-10.1%

最多世帯：共同住宅世帯70.6%・持ち家47.3%

最多世帯年収：1,000～1,500万円(平均791万円)

乗降客数(2016/技研商事インターナショナル株)

都営三田線 内幸町 38,227人 303m(距離)

銀座線 虎ノ門 109,454人 353m(距離)



取引価格事例

地点と同じ住所(大字)の取引価格情報(2017年第2四半期から過去3年間)を取引時点が新しい順に、最大3件表示しています。

【マンション】 ★マークは改装済の価格です。

単位：円

No	種類	住所 取引価格	㎡単価	面積/㎡ 間取	構造 築年	都市計画 取引時点
1	中古マンション等	東京都港区西新橋 22,000,000	1,100,000	20 1K	SRC 平成16年	商業地域 平成28年第4四半期
2	中古マンション等	東京都港区西新橋 ★22,000,000	★1,100,000	20 1K	RC 平成16年	商業地域 平成28年第4四半期
3	中古マンション等	東京都港区西新橋 21,000,000	1,050,000	20 1K	SRC 平成16年	商業地域 平成28年第3四半期

【土地】

単位：円

No	種類	住所 取引価格	㎡単価	面積/㎡ 土地の形状	道路種類 道路方位	間口 道路幅員	都市計画 取引時点
1	宅地(土地)	東京都港区西新橋 150,000,000	1,500,000	100 不整形	区道 北西	10 6	商業地域 平成26年第3四半期

<出典>不動産取引価格情報/国土交通省

家賃相場 住 宅 : (1R 約 30 m²) : 11.1 万円 (内幸町駅)、11.5 万円 (虎ノ門駅)
賃事務所 : 16,349 円 (m²)

【※今回宿泊した物件の家賃設定を 12 万円としてシミュレーションする】

対象物件は いつもほぼ満室 (調査時 3 月 14 日での 2 ヶ月前 (5 月 15 日) までの予約可能な日数は
わずか 12 日) 3 月に予約可能な日は 1 日、4 月の前半も 1 日、後半に 9 日ほど連続して空いております
が今後予約が入る可能性が高く 8 割が稼働している様に思われます。

安い時の賃料設定 8,843 円、通常の賃料設定 11,299 円ですので長期間予約の場合、一割引きで運営
している様ですので平均 10,000 円として試算します (※自分達が宿泊時は 13,300 円でした)。

現在の運営状況 (予想) 10,000 円 × 30 日 × 80% - 120,000 円 - 運営費 = 120,000 - 運営費

今後の運営状況 (予想) 10,000 円 × 30 日 × 50% - 120,000 円 - 運営費 = 30,000 - 運営費

民泊法が適用になってからの運営は机上では非常に難しい様に思われます。



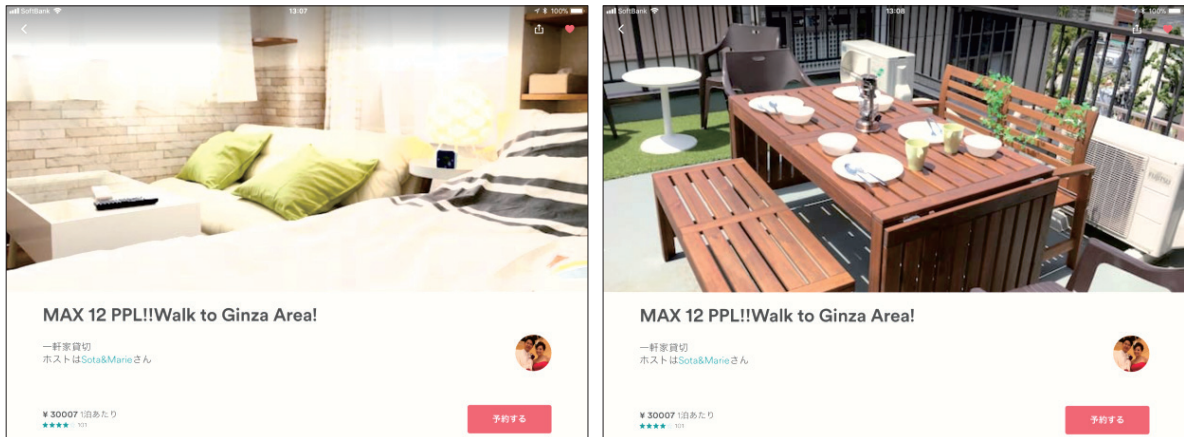
民泊予約からチェックアウトまでの民泊総括

(株)サンケイリード 中尾和弘

1、はじめに

この度、私にとってその言葉は耳にしたことはあるも、どのようなものかよく分かっていない「民泊」というものを第11次調査団の一員として調査するにあたり、来年6月から施行される一定の基準のもと民泊を合法とする民泊新法制度を学ぶと共に、現在は合法にあたらぬいわゆる民泊を利用者の目線で経験してまいりました。つきましてはその内容を報告いたします。

2、わくわく感たっぷりの宿泊先予約



「この物件は新橋駅から徒歩7分位の立地で一人あたりの料金も予算内です。一棟借り戸建て建物は新しくはなさそうですが写真を見ると小綺麗な個室が3部屋あり一人一部屋で泊まれ、何より素敵なテラスがあるのが魅力です！ここで朝ご飯なんていいですね～(タバコも吸えそうですし)、ここにしようかと思うのですが、杉本さんにも相談しましょうか…」

「個室3室は良いですね～。杉本さんはお任せしますとのこと。ちなみにホスト(宿主)とレビューの評価はどうですか？」

「ホストは、Sota&Marieというカップルのようですね。レビューは立地とコスパが最高!とかあります」

「そうですか、テラス楽しみですね～お任せします！」

「では予約します、ぼちっ。…サイト内受信トレイにホストから予約のお礼とチェックインガイドが送られてきました。予約の際、大ざっぱな表示だった所在地の詳しい住所が書かれています。東京都港区新橋5-28-7ですって。」

「中尾さん、予約を確定しないと詳しい住所は分からないようになっているのです。」

「なるほど、そうなのですね。チェックインガイドに新橋から宿までの写真付き経路の案内が…親切ですね。おお、ローソンが向かいにありますね、入口は「堀井」の表札が目印で、元々は一階がお寿司屋さんの店舗で二階以上が住居部分の建物のようなですね。鍵はメールボックスから取り出さみたいです。ストリートビューでみると建物は4階建てのようですね。…そしたら、予約した宿の概要と一人あたりの料金を杉本さんにメールします。それにしても広田さん、民泊の予約って泊まるのが楽しみというかなんだかワクワクしますね～」

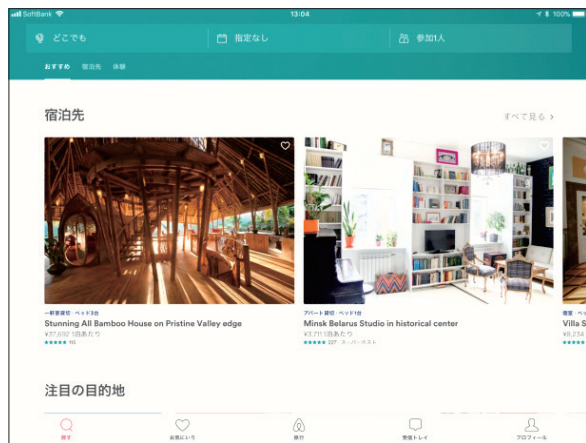
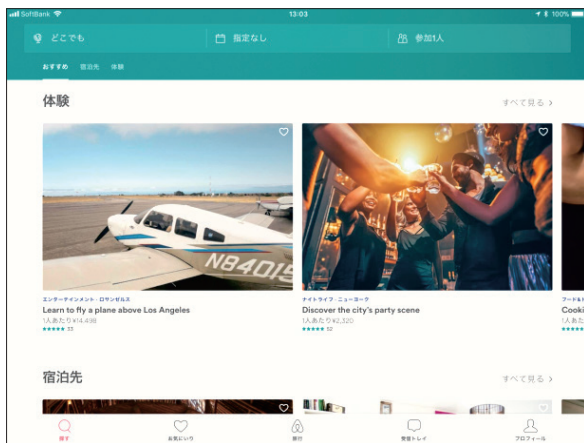
「その感想いいですね～。調査後、中尾さんの報告はワクワクしたその感想をぜひ書いてくださいね～」

10月19日、私は廣田団長とともに団長・杉本さん・中尾の三人で構成する民泊宿泊チーム宿泊先の予約手続きを行いました。

さかのぼること数日前、団長から、民泊宿泊チームは新橋駅付近で二泊とも民泊を利用すること、民泊宿泊希望者の6名は3人1組で2チームに分けること、そして団長・杉本さん・中尾の三人の民泊宿泊チームの室長は中尾さんでお願いしますと説明と打診があり、予約については民泊予約サイトの「Airbnb(エアビーアンドビー)」からいいところを探して予約をお願いしますとの命を受けました。

「Airbnb」とは、日本のみならず世界中で使われている民泊と体験の予約サイトです。「宿泊先」だけでなく、旅行先で開催される有料ツアーなど「体験先」の検索と予約ができることが特徴です。

そこで、私は早速アプリ版の「Airbnb」をiPadに落とし開いてみました。じゃらんや楽天トラベルといったよくある予約サイトと風合いが大きく異なることがまず分かります。トップ画面は世界各地で募集中の体験先や暖炉があるような素敵な宿泊先の写真が横スクロールでいくつも表示され、画面を縦にスクロールすると「リスボンの体験」やら、「東京の体験」やら、楽しいを利用者の視覚に訴えるサイト表示が特徴です。



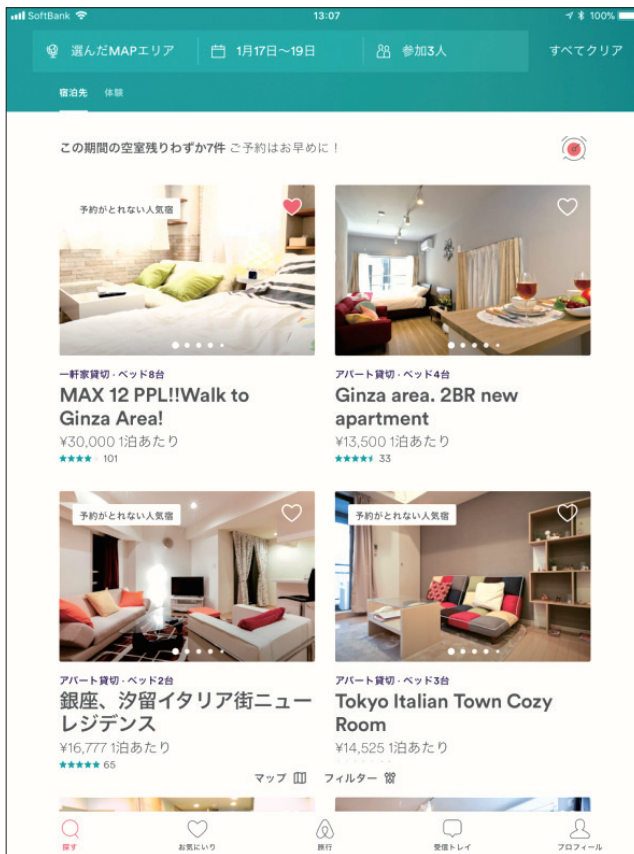
宿泊先の検索は、シンプルな今風の直感的な入力方法の UI から希望のエリア、日程、および参加人数を入力すると、条件に該当する宿のリストが出てきます。

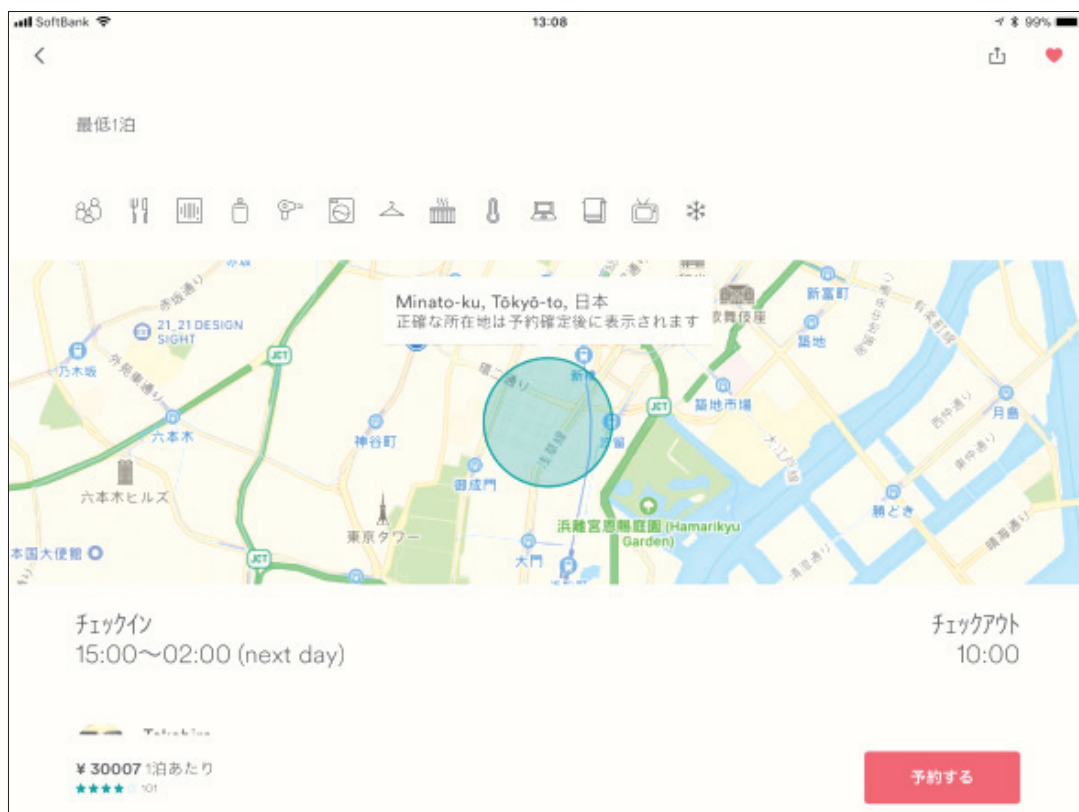
(もちろん、さらに価格帯、ベッドの個数や、喫煙可など絞り込み検索、マップ検索もできます)

検索結果は、おしゃれな室内写真と簡単な文字情報（部屋タイプ、キャッチコピー、1泊あたりの金額）でタイル状に表示され、気になる室内写真をタップすると、そのお部屋の詳細情報に進みます。詳細画面にはスライド表示される室内写真、最大宿泊人数、寝室数、ベッド台数、およびバスルームの有無といった最小限の情報がまずは表示され、詳細情報は画面をスクロールすると出てきます。(詳細情報…最低泊数、アメニティ・

設備に何があるか、所在地地図、チェックイン時刻、利用者のレビュー、ハウスルール、キャンセルポリシー、その他かかる料金、および空室カレンダーなど。なお、間取り図はまれに表記がありますがほぼ表記無しです)

部屋の写真を見比べ良い雰囲気の宿をピックアップし、詳細画面表示で宿泊人数と部屋数が条件を満たしているか確認し、条件を満たす別の宿とスムーズに比較できるようになっています。宿泊先の料金は宿泊人数の上限内なら何人泊まっても原則料金は同じです。1人でも5人でも同じですので、人数が多ければ1人あたりの宿泊費負担は下がることがホテルや旅館の料金体系と大きく異なる特徴です。宿泊人





数が1人の方でも、10人の方でも人数の異なるサイト利用者が宿を決めるために求める情報の優先度をよく考えて予約サイトは作られていると思われました。

ちなみに予約に進むには、ユーザー登録と支払先の登録が必要です。ユーザー登録は

個別に個人情報を入力する方法のほか、フェイスブックアカウントによる登録もできます。支払い方法はクレジット情報入力による一括払いとなっています。

そして我々の目的地エリア、日程 11/15 ~ 11/17、参加人数 3 人を入力し、検索の結果出てきた宿泊先を 3 件に絞り、冒頭のやり取りを経て予約を完了したのであります。

たとえ目的地がサラリーマンの街、新橋であっても、「Airbnb」を通して良い雰囲気の室内写真にワクワクしながら予約した宿は、世界中のステキな宿泊先を利用するがごとく否が応でも我々の期待を膨らませるのであります。

3、期待値ピークでチェックインするも…

「中尾さん、宿をチェックインしたら、まずは設備が使えるかどうか室内の確認をお願いします。」「団長、了解しました」

東京初日 11 月 15 日の夕方、第 11 次視察団は、日程初日の最後のスケジュールであるアットホーム本社訪問へバス移動で向かう中、民泊チーム 2 組の室長二人は新橋駅前で下車し、民泊チェックインのためそれぞれの宿へ向かうのであります。チェックインと言っても民泊は宿のフロントで鍵を受け取り、宿泊台帳に記名することではありません。鍵を建物前でホストから手渡されるか、キーボックスやメールボックスから取り出し、宿の利用を開始することをチェックインと呼ぶようです。

宿の詳細住所を Google マップに入力しスムーズに現地へ到着。ホストからのチェックインガイドに従いダイヤルキーを回してメールボックスを開錠し、無造作に置いてある一本の鍵を取り出して玄関扉に鍵穴に差し込み左に回す。

心の中で「ご開場〜！」とつぶやいたかどうかは定かではありませんが、振り返って思い起こすと引き戸の玄関扉に右端に差し込んだ少ししぶい玄関を回すこの瞬間が残念ながら私の心の中のワクワク感と膨らんだ期待のピークだったのでしょう。



開いた玄関扉のその先は、コンパクトな土間とシューズボックス、そして二階へ続く階段だけの一階フロア。この建物にそれ以外の一階部分は存在するも利用の対象ではないのだなあと理解しつつ、廣田さんの「チェックインしたら確認…」の言葉を思い出したのでした。

照明を点け、階段を上がると二階フロアは和室が一室とトイレに浴室の配置。写真で見たより古めかしい、というか経年劣化が進んだ印象

があるも室内の照明が点くことトイレと浴室の水が出ることを確認。

続けて三階へ上がるとそこは洋室一室とミニキッチンの配置のフロア。ベッドが一台と机があるも写真で見たステキさと何か違う印象。冷蔵庫や電気ポット、食器類があること、収納にタオル類があることを確認する。ミニキッチンでお湯が出るか確認を行うが、ガス給湯器から動作音がするも蛇口からはお湯が出てこない。給湯器をよく見るとガスのバルブが閉まっていることが分かりバルブを開けて無事解決する。

そして四階へ上がるとそこは小ぎれいな洋室一室に小ぎれいな洗面化粧台とウォシュ



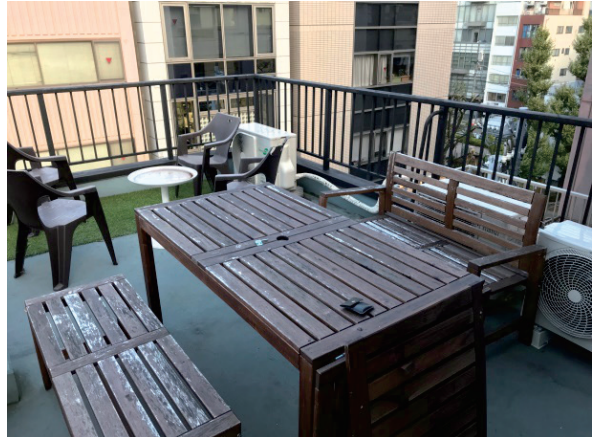
レット付きトイレの配置でベッドが二台ある。水とお湯が出ることを確認し、更に上階へ続く階段を上がりドアを開くと、外も暗くなってきた中に屋上テラスを確認する。

照明を落としながら階下へ降りながら、二階にある浴室のお湯が出るかどうか確認していないことに気づく。二階フロアの浴室へ向かい浴槽カランをひねり蛇口からお湯を確認。「…ちゃんとお湯が出ている、よしよし」と安どするも、何かしら浴槽に違和感が。



…浴槽の排水栓がチェーンごと見当たらない。

トラブル発生をホストへ専用メールで連絡するも、すぐの返信は無く、電話連絡を入れ留守番電話に要件を告げ、ひとまずチェックイン作業を終了し「積極的に入浴したく



なるような清潔感のあるお風呂じゃないにしても、浴槽の栓が無いってどういうこと？そして一棟借りの建物との触れ込みだったけどリビングが無い間取りってどうなの？」とか「もしかしたらテラスがリビング代わりかい？（笑）」と心の中で自問自答しながら集合場所へ向かう。後ほどホストからメールにて回答があるも、チェックイン前の清掃を行った清掃会社のスタッフへ確認した結果、前宿泊者により破損されてしまったようであること、宿泊中に対応は間に合わない可能性がございますがその際は申し訳ございません、とのこと。ホストのいま一つの対応に我々は首をひねるばかりでした。

いわゆるホテルや旅館に宿泊する際、不備の可能性を考え宿泊者が設備の確認作業をすることは現実ありません。そんな心配が必要なホテルや旅館はとっくに潰れていることでしょう。

しかしながら、民泊の場合はホストが一般人である方も多く、また清掃や施設管理に大きっぱな点がある物件が散見されます。大半の民泊に不備は無いかもしれませんが、たまたま我々の宿泊した宿のホストと施設管理の程度が外れだったのでしょうか。民泊宿泊先チェックインの際は電気が点くとかお湯が出るとか基本的な設備の稼働チェックを忘れないほうがよいのかと思われました。民泊はホテルや旅館と比較すると、素泊まりながらも人数によっては宿泊費用を抑えられる長所があるも清潔感や安心感はいま一つなのかなあというのが、ワクワク感のピークを過ぎ冷静さを取り戻した私の正直な印象です。

4、宿泊中にいろいろ見えたこと

当然ですが宿泊期間中は電気や水道を使うことに別途費用はかかりません。出入りも自由です。清潔感はイマイチでしたが設置されたタオルやアメニティも別途費用なく使うことができます。キッチンには冷蔵庫のほかガスコンロ、簡単な調理器具、食器類、そして基本的な調味料も備えており料理もすることができます。また、洗濯機で衣服を洗濯することができます。

他方、宿泊の注意事項は割と細かく定められておりました。予約直後にホストからメールいただいたチェックインガイド、当日にホストからメールのあった注意事項、および室内に設置される注意事項によると、ホストは本宿泊先利用に際する詳細なハウスルールをゲスト（宿泊者）に通知し遵守を求めています。室内の維持管理のほか周辺住民から苦情が出ないよう運営されていることが見受けられます。とりわけ現在はいわゆる民泊が合法ではないことから周辺住民からの苦情を原因とする施設閉鎖リスクにホストは神経をとがらせていると思われました。主だった注意事項は下記の通りです。来日外国人向けの内容なのか当たり前の注意事項も見受けられます。

- ・禁煙です
- ・ペットは禁止
- ・パーティやイベントお断り
- ・チェックアウトは10時
- ・夜間は騒がないこと
- ・18時以降は屋上テラスを利用しないこと
- ・建物前で喫煙しないこと
- ・ゴミは分別し室内のゴミ箱に捨てること
- ・向かいのコンビニや建物外のゴミ箱にゴミを捨てないこと

そして、二泊三日の利用を経て、本物件のチェックインからチェックアウトまでに感じた不満点は次の通りです。

- ① Airbnb掲載の写真は現状と大きく相違があること。おそらくは二年前のオープン当初に撮影した写真をそのまま掲載しているよう。現地到着後のお部屋の落差にびっくりしました。
- ② トイレは二箇所とも吐水量が弱い。
- ③ ガス給湯器の元栓が閉まっており、すぐにはお湯が出ない状態だった。
- ④ キッチン備え付けのハンドソープは水で薄めているのか、ほとんど使えるものでない。
- ⑤ 風呂の栓がチェーンごと無かった件とホストの対応。ホストから「申し訳ありません」と謝罪のメールはあるも、それで済む話ではないと思った。この周辺では安くない宿泊料金で出されており、なおかつ規定の料金を受け取られている以上、客商売をされているなら宿泊客の気持ちを汲む何かしらのフォローが欲しかった。修理が宿泊期間中に不可能であれば、例えば新橋のサウナ利用券配布なり方法はあるのでは。
- ⑥ 風呂の栓トラブルのフォローが不十分なまま、チェックアウトへ向けた定型文によるお知らせ、加えて5つ星評価のリクエストは、ホストが何を考えているのかさっぱり分

からない。

5、淡々としたチェックアウト

11月17日、二泊三日の間、いろいろ不満から始まるものちに愛着を感じ始めた民泊宿泊は、午前10時のチェックアウトをもって終わりを告げました。チェックアウトは、本物件ですと室内のゴミをまとめ午前10時までに退室し玄関鍵を施錠し建物鍵を最初のメールボックスへ入れることで完了となります。使ったタオル類や食器類をまとめたり寝具を整えることはチェックアウトの義務ではなくエチケットのレベルのようです。チェックインと比べて、我々は神経を使うことなく消灯を確認し無事チェックアウトいたしました。チェックアウトに先立ち本物件ホストからメールでチェックアウトのご案内もあり、スムーズにできたと思われました。当初発生した浴槽の栓トラブルが未解決のままでしたので、チェックアウトのご案内ができればレビューで星を5つつけてくれると嬉しいですと定型文のメールでなければ尚良かったと思います。

6、総括～民泊の感想と考察

「民泊はまだまだ黎明期。安心感に欠く宿泊先」

民泊予約からチェックアウトまでの私の感想です。

民泊は予約サイトによると東京都内に数多く見受けられますが、その多くは合法でなく周辺住民に目立たないようひっそりと運営されているようです。また、ひっそりと運営するからこそ予約サイトの写真情報やイメージと現状の実態に乖離が生じたままであったり、施設ごとの運営レベルに優劣が生じたり安心感に欠くのは、民泊市場がまだまだ黎明期であるからこそその状況かと思われました。（隣の芝生は…ではありませんが、山下さんチームの予約された宿泊先は乖離が少なくとても青く輝いてました）

こういった状況ですと初めての民泊宿泊者がまた民泊を利用したいとなるか、もう二度と民泊は使わないとなるか宿泊後の感想は二極化するのではと思います。しかしながら、来年6月施行の民泊新法を機に合法の民泊施設は表舞台に進出し競争が生じることによって淘汰が進み運営レベルの高い施設が生き残り、利用者の信頼を高めていくのではと予想いたします。利用者が不安を感じずに宿泊できる施設が増えることで民泊がホテルや旅館と並ぶ宿泊施設の選択肢として国内の認知と利用の増加が見込まれるかどうかは、この度の利用者の目線による宿泊経験からホストおよび管理者の施設運営レベルの向上次第かと思われました。もちろん、施設運営レベルの向上と運営コスト増加が民泊経営のコスト面に与える影響は小さくないでしょう。コスト面から割りに合わないとして民泊ビジネスから撤退するケースもあるかと思われまます。今後、民泊という新たな宿泊施設の予約手続きから始まるワクワク感とその期待に応える宿泊サービスが、チェ

ックインからチェックアウトまで利用者の期待に応えるべく成熟してゆくかどうか注視が必要かと考えます。

最後に民泊並びに東京の不動産市況視察の機会を設けていただいた札幌不動産リステイング協会に感謝をさせていただくとともに、ご多忙の中我々に対応いただいた三菱地所様を始めとする視察先各位にお礼申し上げて報告とさせていただきます。

『三井物産（株）再開発事業』の視察を終えて

(有) アクトコム 氏家美明

この度の第11次派遣団において、三井物産(株)再開発事業を視察しました内容を報告します。

まず初めに、日本経済の中核である三菱地所(株)を中心とした丸の内・大手町・周辺について簡単に纏めました。現在このエリアにおける東証一部上場企業の売上高は日本のGDPの凡そ3割にもものぼり、就業人口が28万人を超えることに驚きです。また、丸の内・大手町エリアでは5つ再開発事業が進行中で、2020年東京オリンピック・パラリンピックを契機に大規模な事業が次々に動き始めているように感じました。

その中で、三井物産（株）の再開発事業で進行中の現地2件を視察しました。

視察において、三井物産(株)の100%子会社である三井物産都市開発(株)の本社へ出向き、この事業を担当する開発事業本部ソリューション事業部の横尾部長、土屋様よりレクチャーを受け、その後現地へ案内していただき詳細の説明を受けました。

(1件目)

名称：新橋田村町地区再開発事業（日比谷）

敷地面積：約2,300坪、

延床面積：約32,000坪、貸室面積：約18,000坪

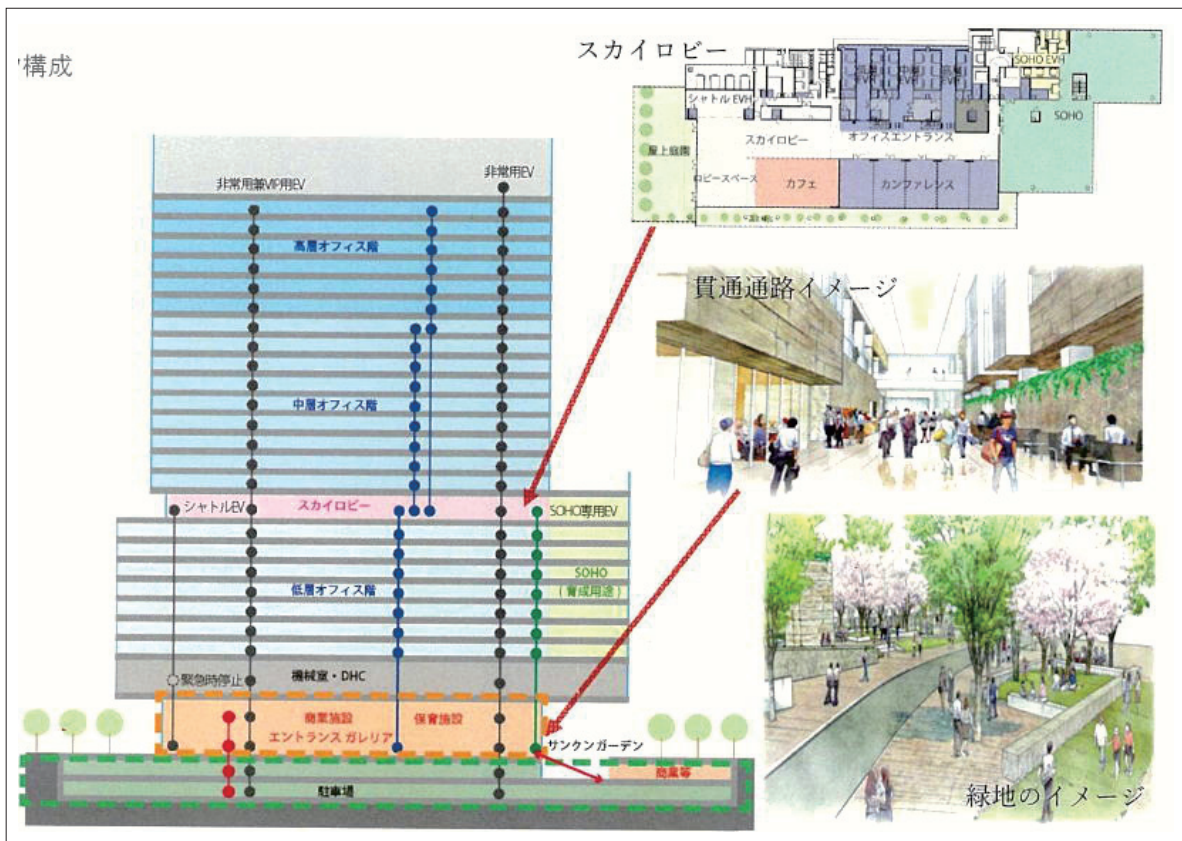
規模：地上27階・地下2階建

SPEC：スカイロビー、SOHO、飲食店、保育所等、充実したビジネスサポート

特徴：高水準の制震性能、環境性能、BCP性能（備蓄倉庫、非常用発電）

《現地視察の感想》

現在は旧三井物産別館ビルおよび周辺地権者の建物を解体中で、さらに道路の付け替えもあるためイメージが難しかったですが、霞が関が近接するビル群に囲まれた中での再開発は、日比谷・新橋・虎の門へと繋がる抜群の交通利便性で近代的オフィスビルになると実感できました。なお、オフィス賃料は坪当たり約4万円とのこと。



(2件目)

名称：OH - 1 計画 (大手町1丁目の略)

敷地面積：約 6,300 坪、

延床面積：約 36 万坪、規模：地上 31 階・地下 5 階建 (高さ A 棟約 160m、B 棟約 200m)

SPEC：オフィス、五つ星の最高級ラグジュアリーホテル、多目的ホール

特徴：高水準の制震性能、環境性能、BCP 性能 (帰宅困難者の一時滞在施設、22,000 食の食糧)



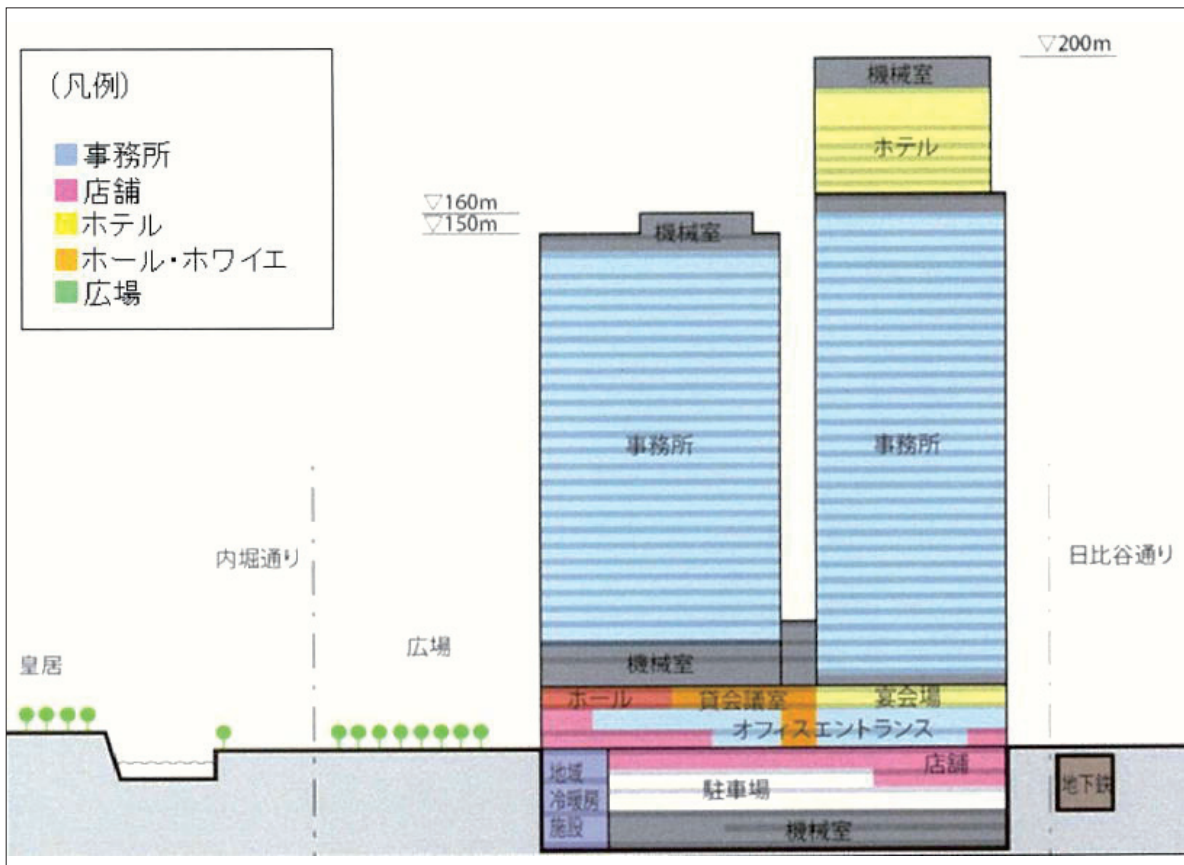
《現地視察の感想》

本件は皇居が一望できる内堀通りに面する立地で、隣接する日経ビル上層階を借りて商談スペースとして設けておりました。そこにはシアタールームにおける商業映像や模型展示、商談コーナーなどがあり、さらに工事現場を見下しながら実際にオフィスからのロケーション（皇居）が体感できるようになっておりました。

また、VIP 対応として専用駐車場から直接オフィス・ホテルへのアクセスを可能とし、凡人には計り知れぬスケールの大きさを感じます。

参考までに、商談スペース設備の広告宣伝費は数億円、オフィス賃料は坪当たり 5.5～6 万円とのこと。

この商談スペースは、本来ご商談関係者専用であります。特別に内覧させていただき大変貴重な体験となりました。



《この度の視察を終えて》

大きな視野で考えると、アジア諸国の都市が急成長し、日本の国際競争力が対照的に低下していると思われる中、国外から人や企業を呼び込むことができる都市形成が大型ビルの再開発と結びつくことでさらにグローバルな都市になると思いました。

2020年の東京オリンピック・パラリンピック、そしてその後に東京がどのように変わっていくのか興味が湧きます。特に、新築オフィスが供給過多に陥ることが不安視されているようです。

最後に、私ども中小の不動産会社は、この様な開発事業に携わることはありませんが、地権者との調整や資産買替えの補助業務、またオフィスのリーシングや大型供給に伴う2次空室の斡旋等、無くてはならない存在になることが大切と思いました。

第 11 次視察研修報告

杉本不動産(株) 杉本裕也

この度、第 11 次調査団として、「民泊（新法）を学び、首都圏視察より今後の不動産業を考察する。」をテーマに視察研修に参加をさせて頂きました。今回の視察では住宅宿泊事業法（通称 民泊新法）が閣議決定・国会提出されるなど、近年ますます外国人による日本観光に向け「民泊」の活用が推し進められています。一方で、法整備が進む中で参入者が増加してきたことで、現実的に民泊運営によって利益を出すことが難しくなっていくとも考えられます。本視察ではエアビーアンドビーの（宿泊施設・民宿を貸し出す人向けのウェブサイト）日本法人（東京都新宿区）様に伺う機会が設けられていたためこのような条件下で、改めてどのような民泊物件から高い利益を獲得できるのか考察するため事前に調査団のメンバーが 2 班に分かれ、自ら民泊施設に宿泊し体感する事となりました。

民泊を自身で体験した上での個人的見解としては、日本人は基本的に、民泊を敬遠する傾向が強い国と言えると思います。日本のエアビーアンドビーの宿泊利用者数の 90 パーセントは外国人によるものという統計が出ていますが、実際に日本人は、民家宿泊をあまり積極的に行う様子はありません。「セキュリティー」や「衛生面」、「緊急時の対応」といった動機のほか、過剰潔癖な傾向にある現代日本人にとって他人様の家で寝泊まりすることに違和感めいたものをおぼえる人が少なくないと思われま

す。

「何処もホテルが満室で代わりに民泊を選ぶ人が多い」といった話もよく見聞きしますが、この層もやはり、普段はビジネスホテル等を好むタイプの人々で、民泊特有の家庭的な雰囲気を好んでいるわけではないと思われまます。また、ホテル不足は東京に限らず札幌市でも時代に合わせて建設がなされているため、次第に解消され「ホテル代わり」タイプの利用者層は、減少していくことが予想されます。いずれにせよ、本来ならばホテルを選んでいるはずの客層を意識してホテル風な（インテリアを都会的にしたりアメニティグッズを充実させたり、緊急対応時の対応に人材を確保等）民泊を営むのは、あまり得策とは言えない気がします。偏見もあるかもしれませんが、今までの私の民泊のイメージは外国人の大きなリュックを背負ったバックパッカー風の若者が宿泊費を節約するために利用をするためのものだと思っておりました。また、日本政府も投機型民泊を民泊とは認めない方向で、「グレーライン」と揶揄される投機型民泊は完全にブラック扱いされると思われまます。「対面チェックインの義務化」「年間営業日数 180 日以内」あたりが厳しく法制化すると、いよいよ投機型民泊は経営が難しくなるため、あくまで利用のされていない期間での、空き家の有効利用とする面では有効的ですが、今後ホテル不足が解消されると従来通りの一部の利用者に限られてしまうのではないかと思われまました。

続いて他の首都圏視察では、三菱地所レジデンシャル(株)様に「ザ・パークハイツ麻布外苑西通り」・「ザ・パークハイツ日本橋大伝馬町」の二つの分譲マンションの開発現場と、モデルハウスを御案内頂きました。麻布外苑西通りは「～都心を見晴らす～西麻布の地でそのレジデンスはおおらかな自然につつまれている」をテーマに低層棟（地上 7 階）で構成されたレジデンスです。東京都港区の麻布・赤坂・青山の総称 3 A 内ということで別格ともいえる人気を集めているようです。販売価格 7,490 万円～ 2 億 3,000 万円、専有面積 50.03 m²～ 119.57 m²、現在の販売進捗率は 50% 程度との事でした。（平成 29 年 11 月現在）

続いて日本橋大伝馬町は、コンセプトの「東京の未来が訪れ、さらなる可能性が生まれる場所」のとおり近隣では重要文化財である日本橋高島屋を含む一帯地区の再開発計画。約 2.6ha の計画地に、日本橋高島屋の緑化リニューアルとともに 2 棟の大規模複合ビルをつくるプロジェクトが進行中です。購入層には単身女性の割合が多く、モデルハウスも「女性目線」を意識した作りとなっていました。価格帯としても 1LDK 5,600 万円台～、2LDK 6,200 万円台～、3LDK 7,500 万円台～と、豊富なラインナップのため国内外の投資家からも需要が多く、平均期待利回りは 3% 後半との事でした。

最後に研修を終えて団長、会長、理事の皆様の各視察先へのネットワークや全国的な横の繋がりを大事にされている姿を目の当たりにし、改めて「札幌不動産リステイング協会」の歴史や重みを感じ、大変有意義な時間を過ごすことが出来ました。



1日目東京駅前にて



アットホーム(株)社長 鶴森様(中央)と札幌営業所長 萩原様(右から2番目)
 三菱地所リアルエステートサービス(株)専務執行役員 鈴木様(右から1番目)
 アットホーム(株)日比谷オフィスにて

平成 30 年 3 月 30 日発行

編集 第 11 次調査団 団長 廣田一郎

発行 札幌不動産リステイング協会
札幌市厚別区大谷地東 5 丁目 3-30
TEL : 011-892-0336