

賃貸アパート・マンションの一室を  
外国人観光客に提供する民泊サービス

## 「民泊」について定める 住宅宿泊事業法案 が参議院本会議で 可決・成立しました



外国人観光客へ、賃貸アパート・マンションの一室を宿泊施設として提供する民泊。2016年に来日した外国人観光客は、約2400万人となり、政府は2020年までに約2倍の4000万人の外国人観光客が来日すると予想しています。現状では民泊は関係ないと思われるエリアでも、将来的には民泊の需要が増えていくと考えられます。

そのような状況の中で、民泊運用の法整備が待たれていましたが、この度、民泊ルールを定めた『住宅宿泊事業法』（民泊新法）が成立しました。これにより、都道府県に届け出をすることで、年間180日を上限として賃貸住宅でも宿泊事業を合法的に行えるようになります。この新法は来年の春頃までに施行される見込みです。事業を行う際には、住宅宿泊の管理業者は国土交通省へ、さらに住宅宿泊の仲介者については観光庁への登録が義務づけられます。

また、運営にあたっては、衛生確保の措置、宿泊者に騒音防止のための説明、周辺地域の住民から苦情への対応、宿泊者名簿の作成及び備え付けなども必要となります。これまで、日本では無許可の民泊が横行していましたが、今回の法整備により、市場状況の大幅な改善が期待されます。



★お客様に分かりやすく、最高の不動産情報を提供します  
★最高の信頼と最高のチームワークを  
★お客様に分かりやすく、最高の不動産情報を提供します  
★最高の信頼と最高のチームワークを

アパマンショップ帯広西店  
店長 高野翔平



このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

シリーズ スタッフ紹介

★不動産オーナー様の収益向上に貢献いたします  
★不動産オーナー様の収益向上に貢献いたします

### 屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料  
お気軽にご相談ください

## ☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

# 合同会社 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に  
迅速・丁寧に対応します

**不動産登記・名義変更**

**会社設立・商業登記**

**遺産相続・生前贈与のご相談**

お気軽にご相談ください

**司法書士クローバー法律事務所**

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F  
TEL(0155)67-7781

不動産の表示に関する登記について  
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業  
土地境界測量・土地分筆・更正・  
地目変更等・建物表題登記  
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等  
お気軽にご相談ください。(相談無料)

---

土地家屋調査士

## 渡部尚博事務所

土地家屋調査士  
民間紛争解決手続代理関係業務  
(ADR認定調査士)

### 渡部 尚博

幕別町札内町248番地122  
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944  
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

十勝管内で新築住宅・リフォーム住宅・  
マンションオーナー物件・土地情報のことは

有限会社  
エー アール シー  
 **A・R・C 建築工房**

建築業許可(般-27)+第03577号 二級建築士事務所登録(+ )第733号

〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6  
TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009

E-Mail arc.obihiro@gmail.com

不動産情報

中古戸建住宅

- 〈POINT①〉 閑静な住宅街
- 〈POINT②〉 フクハラまで徒歩10分
- 〈POINT③〉 車庫・ウッドデッキ



帯広市西24条南4丁目  
敷地面積 236.25㎡(71.46坪)  
建物面積:124.62㎡(37.69坪)  
駐車2台可、バス停徒歩10分  
つつじが丘小学校 400m  
帯広第二中学校 2,000m  
平成4年12月築 4LDK

価格1,590万円



中古マンション

- 〈POINT①〉 10階建 最上階
- 〈POINT②〉 南向・ルーフレコニー
- 〈POINT③〉 24時間セキュリティー



帯広市西1条南14丁目  
平成15年9月築 3LDK  
専有面積:113.75㎡(壁心)  
帯広駅徒歩5分  
現況空室  
光南小学校 1,500m  
翔陽中学校 1,300m

価格3,280万円



不動産関連のトラブル事例

第5回 「オフィスの賃借人による原状回復」について

◆事案の概要◆

出版会社Xは平成5年3月28日、Yが新築したオフィスビル(7階)の貸室を保証金1200万円を支払って借り受け、平成11年1月に当該賃貸借契約を解約した。Xは保証金から約定の償却費、未払賃料の他、Xが自認する原状回復費用を控除した残額の返還請求訴訟を提起したところ、Yは、償却費、未払賃料等及び原状回復費用の合計額は、保証金の額を大幅に上回るとして不足額651万円余の支払いを求め

て反訴を提起した。第一審は、Yの請求

◆判決のまとめ◆

本判決は、市場原理と経済合理性の支配するオフィスビルでは、賃借人の保護を必要とする民間賃貸住宅とは異なる、賃借人は通常の使用による損耗、汚損をも除去し、建物を賃借当時の状態にまで原状回復して返還する義務があるとの判断を明瞭に示し、原状回復費用等の合計1306万円余から、消費税込の償却費189万円を控除した1011万円

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

が相当であり、個々の契約の事情に応じて判断されるとされた。

(出展:国土交通省「不動産トラブル事例データベース」)

賃貸経営のためのあなたの疑問に答えます

賃貸経営 一問一答



資料提供/  
グローバルオーナーズ  
2017年8月号より

Q 質問

入居者の一人が、隣人に嫌がらせをして、何度入っても数週間で退去してしまいます。この人に退去してもらおう良い方法は? また、賃貸借契約書には「紛争があれば民法の規定で両者協議」とあります。宅建業法や借地借家法は優先されませんか? アドバイスお願いいたします。

A 回答

入居者を退去される方法ですが、一般的には更新時に出て行ってもらう方法が考えられます。ただし、借地借家法では、更新拒絶の要件として「正当な事由」があると認められなければならないとされています。一般的な立ち退きのケースでは、この正当な事由の補完として、預かり金(敷金・保証金)の全額返金、新

たに借りる部屋の契約に要する費用、引っ越し代などを立退料として支払い、退去してもらいことが多いと思われる。さて、今回のケースでは、隣の入居者に嫌がらせをして退室させてしま

うとの事ですが、この事実を証明出来れば正当な事由に該当します。ので、退去させることは可能でしょう。 実際に被害を受けた人や、嫌がらせの現場の目撃者などから証言が

得られれば、証拠となります。その行為や内容にもよりますが、刑法犯罪や条例違反の可能性があれば、司法判断を仰ぎ、契約違反を理由とした契約解除をする事も可能でしょう。仮に「殺す」などの言葉を用いて隣人に生命、身体、自由、名誉または財産に対して、害を加える旨の告知があれば脅迫罪にあたります(刑法222条)。 具体的な対策として、まず、客観的に事実関係を証明出来る証拠を集め、本人と協議します。その時、本人に退去の意思がなければ司法での争いになるという方針で挑むと良いでしょう。 また、賃貸借契約書の文面には、紛争が生じた場合に備え、「本契約書

に定めがない事項については民法その他法令に従い誠意を持って協議し解決する」などの文言も入っています。民法とは私人間の財産及び身分上の関係についての「一般法」ですから、幅広く誰にでも適用できる法律です。 一方、宅地建物取引業法や借地借家法は「特別法」と言い、民法の規定にはない特別な分野で細かい規定がされている事が多く、一般法より優先されます。したがって、本件では借家の契約に関する事なので、借地借家法が適用されます。 さらに、場合によっては民事裁判を提起して、本来なら受け取れた家賃収入の損害賠償を請求することも可能です。