週刊
全国賃貸住宅新聞

2021年 8・9 No.1472
毎週月曜日発行
発行所　㈱全国賃貸住宅新聞社　亀岡大郎販材班グループ
東京都中央区銀座8−12−15
TEL 03(3543)6494(代表)
03(3543)6761(編集部) http://zenchin.com
大阪市北区中之島2−3−18　TEL 06(6220)0075
発行人　加覧光次郎　年間購読料17,000円

主な内容

4〜6　特集
都内近郊への住み替えは？
コロナ禍の郊外需要を探る

8　賃貸住宅フェア2021 in 東京
「最速1分で間取り図が作成できるシステム」など
注目の出展企業3社をピックアップ！

10　特集
コロナ下の賃貸市況を報告
エリアルポ〜石川編〜

15　企業研究
社員１人あたりの経常利益
年間670万円達成
住みかえ情報館
（福井県越前市）
林　洋三社長



24　新社長インタビュー
外国人仲介、19年比で2.7倍の400件に急成長
インバウンド向けの売買・管理も視野
日本エイジェント
（愛媛県松山市）
乃万　春樹社長



レオパレスに家主が集団訴訟

第2弾で60人規模の訴訟を予定

レオパレス21（以下、レオパレス：東京都中野区）に対して、訴訟の動きが活発化している。7月30日には、レオパレスでアパートを建てた家主らからなるLP（エルピー）オーナー会（愛知県名古屋市）が原告団を立ち上げ、家主6人がアパートの改修費用などの損害賠償の支払いを求める集団訴訟を提起。さらに、早くて8月中に60人に上る家主らの集団訴訟も後に控える。家主の動きに対してレオパレスはどのように対応していくのかにも世間の注目が集まるだろう。


▶レオパレスの違法建築アパート問題は社会に波紋を広げる

レオパレスに対して、家主が訴訟を起こす動きが続きそうだ。

LPオーナー会は7月30日、東京地方裁判所に、同社の違法建築アパートに対する損害賠償を求め提訴した。

原告団に参加するオーナーは6人で、損害賠償請求の総額は約7560万円。損害賠償には、施工不備部分の改修費用約5763万円、物件の評価損分と精神的苦痛に対する慰謝料約1110万円、弁護士費用約687万円を含む。

同会は、提訴の理由として、レオパレス側の修繕工事が進まない状態であること、違法行為における時効が近づいていることを挙げている。

レオパレスの施工したアパートにおいて、2018年に、屋根裏などに界壁が施工されていない、界壁に不備がある、界壁の断熱材が規定の材料と異なるといった建築基準法違反のアパートが、多数あることが判明し、社会問題化した。

違法行為に基づく損害賠償には大枠として二つの時効が設けられている。

①アパートが建てられてから20年を超えると時効

②違法行為が判明してから3年を超えると時効の2点だ。

LPオーナー会の前田和彦代表は「レオパレスからの施工不備アパートの調査結果が送られてきたのは19年1〜8月に集中している。つまり、同1月に判明した場合、22年の1月が時効となり、損害賠償請求の有効期限が迫っていることから裁判を起こすことを決めた」と話した。

特に今回、原告となった家主6人は、所有するアパートが8月で築20年となり、①に該当するため、先に訴訟を起こすに至った。

現在、同会の家主約60人が、8月下旬から9月上旬のタイミングで、損害賠償請求額約10億円の集団訴訟を起こす予定で準備を進めている。「次の訴訟では、多くても70人ほどになる。状況に応じて、第3弾の集団訴訟も検討する」（前田代表）

レオパレスが6月30日に発表した「改修等の進捗（しんちょく）状況について」による明らかな不備棟数は1万3624棟21万6250戸、そのうち改修が完了した戸数は4万8099戸、改修工事中・調査前・入居中の要改修などの案件は、いまだに19万5742戸が残る。

今後もオーナーの訴訟が続けば、法人顧客の多いレオパレスにとってさらなるイメージダウンになるだろう。同社の対応姿勢に注目が集まる。

外資マネー、日本不動産に流入

独ファンド大手は300億円を運用

ドイツの不動産ファンドPATRIZIA（パトリツィア：ドイツバイエルン州）は、日本で運用する資産規模を現在の約10倍の最大3000億円に拡大すると7月21日に発表した。投資対象は賃貸住宅とオフィス、物流など産業施設の3分野。

パトリツィアの日本法人PATRIZIA Japan（東京都港区）は2019年11月に設立された。現在、日本で約300億円の資産を不動産で運用しており、保有物件は賃貸住宅マンション25棟。

アジアで安定的な収益が期待できる日本への投資を本格化させる。投資対象は、賃貸住宅のほか、郊外オフィス、物流や工場、研究開発施設、データセンターなども含めた産業施設。今後3〜4年で資産規模を最大3000億円まで拡大する方針だ。

7月にトップに就任した中元克美社長は「パトリツィアは世界全体で6兆円を運用しているが、本国でも住宅からスタートした。日本では3〜4年後に各分野で3分の1ずつのポートフォリオが理想だ。前職の三菱商事時代のファンドやリート、海外での業務経験を生かしていきたい」と話す。

世界での不動産運用総額約41兆円を誇るブラックストーン・グループ（アメリカニューヨーク州）は、日本国内の不動産運用額約1兆円のうち、賃貸住宅は約5600億円と過半数を占める。新型コロナウイルス下でも高稼働だった賃貸住宅については引き続き案件があれば投資していく姿勢を見せる。

大手保険会社グループのアリアンツ・リアルエステート（ドイツミュンヘン州）は、都内の新築賃貸住宅12棟256戸を約7500万ユーロ（約97億5000万円）で取得する売買契約を締結したと3月に公表。同取引を含めると、日本の賃貸住宅は120棟5500戸超、総額約1350億円となった。同社では、今後も日本での住宅資産のコア戦略を拡大していくという。

外資マネーが大都市圏を中心として日本の賃貸住宅に流入することで、物件の価格が下支えされる反面、価格が高止まりすることで、国内の投資家にとっては、取得が難しくなってくる側面もありそうだ。

大手ファンドの日本不動産への投資方針

＜パトリツィア（独）＞
2019年に建造キャピタルをM＆Aし日本法人を立ち上げ。300億円の不動産を保有。

＜ブラックストーン・グループ（米）＞
約5600億円の賃貸住宅を運用。継続して投資推進。

＜アリアンツ・リアルエステート（独）＞
保険大手のグループ。３月には都内の賃地住宅12棟256戸を約97億5000万円の取得を発表。
賃貸住宅120棟5500戸超を保有。

ランドネット、ジャスダック上場

不動産種別取り扱い広げ事業強化


ランドネット
（東京都豊島区）
榮章博社長（61）

収益不動産の売買・管理を行うランドネット（東京都豊島区）が7月21日、東京証券取引所ジャスダックに上場した。

同社は1999年に設立。中古不動産の再販事業を中心に展開。区分マンションを中心に、リフォーム・リノベーションを行った後、投資家や不動産会社に販売し管理を受託するビジネスモデルで事業を拡大してきた。

2010年には台湾や香港などの投資家に向け日本の収益不動産販売事業も開始し、インバウンドビジネスにも力を入れてきた。

20年7月期の売上高は357億7300万円。営業利益は8億7400万円。21年7月期は売上高前期比14・4％増の409億2900万円、営業利益は同29・1％増の11億2900万円を予想する。

榮章博社長は「これまで全国の物件を扱ってきたが、上場を機に、全国的な知名度・ブランド力の向上による営業力強化と、人材の採用強化を図っていく。今後はまず、ファミリータイプの区分マンション、戸建て、アパートなどから取り扱い物件を拡大し、中長期では、一棟のビル・マンションも扱い、東証1部上場を目指していく」とコメントした。

投資家の本人確認にマイナンバー

収益不動産の契約手続きに試験導入

シノケングループ

シノケングループ（東京都港区）は、電子契約プラットフォーム「不動産のトラストDXプラットフォーム」を7月20日にリリースした。

同プラットフォームでは、投資家が同社からアパートやマンションを購入する際に契約関連手続きが行える。国土交通省が実施する不動産の売買取引における重要事項説明書などの書面の電子化に係る社会実験の一環。

特徴は、本人確認にマイナンバーカードを採用した点。マイナンバーカードに対応したデジタルIDアプリ「xID（エックスアイディー）」と連携し、不動産販売の電子契約時にアプリを利用して本人認証を行う。

オンライン取引では、電話確認や顔写真の撮影などによる本人確認が主流だが、いずれの手段も不確実性と一定の手間が生じる。公的個人認証サービスと連携し、独自IDを発行することで安全な本人確認を行うxIDの初回登録時にマイナンバーカードを用いて本人確認を実施。契約サイトのログイン時と電子署名時の確認コードでの認証により、オンライン上で本人確認を手軽に安全に行える。

同プラットフォームの適用対象は、現状では物件申し込みと契約手続きだが、今後は金融機関や関連機関と連携し、融資から決済、登記まで対応範囲を拡大する計画だ。

クラウドリアルティを子会社化

投資家向けに不動産小口化商品提供を強化

WealthPark

不動産オーナー向けのアプリなどを提供するWealthPark（ウェルスパーク：東京都渋谷区）は、7月14日に不動産クラウドファンディング事業を行うクラウドリアルティ（東京都千代田区）のM&Aを発表した。同社の全株式を取得し、完全子会社化した。株式の取得額は非開示。

今回のM&Aにより、ウェルスパークは顧客に対して、不動産クラウドファンディングのサイトの提供から個別の投資案件の運営まで、グループでワンストップで対応できるようになる。

具体的には、クラウドリアルティが持つ不動産特定共同事業の許認可を基にした、不動産の小口化商品への投資をインターネット上で募ることができるようになる。小口化商品として投資家へ提供した対象不動産の運営をクラウドリアルティが担当し、家賃収入で得た収益の分配などを行う。

クラウドリアルティとは、3月末から開始した業務提携の中で事業を進めていく予定だったが、出資関係がないことで連携にハードルが生じていたという。今回、子会社化することでスムーズな連携を期待している。



▶左：クラウドリアルティ　鬼頭武嗣ファウンダー　右：WealthPark　間瀬裕介副社長

ウェルスパークは不特法許認可を持たない企業に対し、ファンド組成や入金管理など基本的なマネジメントを行うほか、小口化商品を取り扱うえでのノウハウのコンサルティングなどにも力を入れていく。

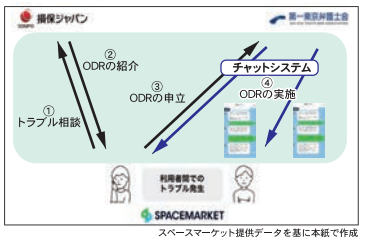
ウェルスパークの間瀬裕介副社長は今後の展開について「将来的には不動産管理会社以外の企業も、当社の提供するプラットフォームが利用可能になる見込み」と話した。

時間貸しの損害対応サービス追加

弁護士がオンラインで紛争を仲裁

スペースマーケット

スペースマーケット（東京都渋谷区）は7月1日、同社が運営する時間貸しのマッチングサイト「SPACEMARKET（スペースマーケット）」のゲスト（借りる側）とホスト（貸す側）向けの専用保険に、オンライン上で紛争解決の手続きができるODR（オーディーアール）サービスを追加した。利用規約違反についての見解の相違、違約金額への不満、一方的な請求に関する相談など、レンタルスペースの利用で発生するトラブルに対し、中立的な立場で弁護士が和解案を提示しながら、解決を図っていく。



紛争解決サービスODRの仕組み
スペースマーケット提供データを基に本紙で作成

今回のODRサービスは、同社に保険サービスを提供する損害保険ジャパン（以下、損保ジャパン：東京都新宿区）と、トラブル発生時にゲストとホストの仲裁に入る第一東京弁護士会（東京都千代田区）の協力で実現した。

これまでは同社のカスタマーサービスがトラブルに対応していたが、法律に基づいた解決への導きが難しかった。専門知識を持つ弁護士と、保険会社の協力を得ることで、ゲストとホストが金銭的な負担を心配することなくトラブルに公平に対処できる。

紛争解決には「LINE」を使用する。個別のLINEアカウントを入手したゲストとホストに、損保ジャパンの担当者が問い合わせの内容などを確認する。その後、弁護士が両者からヒアリングを行い、和解の手続きを支援することで、当事者間での解決が期待できる。

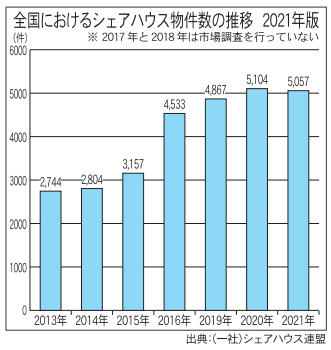
スペースマーケットの広報担当・吉田由梨氏は「デジタル化の発展に伴い、個人間のトラブル件数は近年増加傾向にある。ODRを採用している企業は日本には少ないが、当サービスがスペースマーケットの全利用者を守る役割を担ってくれることを期待している」と語る。

21年シェアハウス市場調査

13年の調査開始以来初の減少

（一社）日本シェアハウス連盟

一般社団法人日本シェアハウス連盟（東京都渋谷区）が1日、「シェアハウス市場調査2021年度版」を発表した。2020年の調査と比較すると47棟の減少が見られ、調査を開始した13年以来初めて減少へと転じた結果となった。



出典：（一社）シェアハウス連盟

調査結果によれば、シェアハウスは全都道府県で5057棟。このうち7割の3304棟が東京都内に立地する。物件数は調査を始めた13～20年まで増加していたが、新型コロナウイルスの影響で、市場を取り巻く社会経済状況は悪化し、21年は20年比マイナスが、『感染リスクの高い場所』『シェアハウスブームが終わった』と誤解されないために、各物件での感染拡大予防策の取り組みや共同生活の意義、付加価値について発信し続けたい」と語る。

調査期間は2月11日～5月11日。対象のシェアハウスは、最短契約期間を1カ月以上とする賃貸物件と、短期宿泊施設のうち中・長期の滞在が可能なシェアハウスと称した施設。集計方法は、ポータルサイトや運営事業者のウェブサイトを通じて物件数を集計した。

47棟となった。

同調査では、コロナ感染拡大防止に伴い、人の移動の制限や諸外国からの入国制限の発出により、外国人を入居者ターゲットとしていたシェアハウスの運営に大きな影響を及ぼしたと分析する。

高橋圭一専務理事は「今回の減少傾向の内訳は、新しくオープンした物件もある中で閉鎖した物件数が上回っている状態。今後も苦しい状況が続くと予想する。ただ、コロナ禍のシェアハウスが、『感染リスクの高い









JID GROUP
公平で公正な社会づくりに貢献する JID ホールディングス
賃貸保証システムのパイオニア 日本賃貸保証株式会社
不動産に関するコンサルティング JID INVESTMENTS 株式会社
奨学援助 一般財団法人 JID 財団
あなたの賃貸生活を快適安心サポート 株式会社ホームマイスター 24
職業支援・教育支援・生活支援 特定非営利活動法人 Standard Opinion Society
派遣事業・職業紹介 ジョブスタイル株式会社
引越しで、未来をつくる ムービングマスタージャパン株式会社

初店舗を都内に開設
仲介やリフォームを本格展開

Con Spirito

管理戸数約3500戸のCon Spirito（コンスピリート：東京都目黒区）は、初の店舗として神田岩本町店を7月26日にオープンした。賃貸仲介や売買仲介事業など不動産領域のさまざまな事業を本格的に展開し、総合不動産会社として競争力を高めていく。

店舗は都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩2分の場所に位置する。4階建てビルの1・2階に入居しており、1階で来店客対応を行い、2階はサテライトオフィスとしての活用がメーン。



▶Con Spirito神田岩本町外観。都営新宿線「岩本町」駅から徒歩2分に位置する

店舗ではこれまで主事業としてきた賃貸管理事業に加え、売買・賃貸仲介のほか、リフォーム・リノベーション、相続、建築に関しての相談や依頼を受け付ける。それぞれの分野に関し専門的な対応や助言のできる社員を配置し、場合によっては自由が丘にある本社とZoomを活用してのオンライン面談などにも対応できるようにしていく。

店舗出店を機に、顧客に対し不動産領域の業務にワンストップで対応できることをイメージ付けしたい考えだ。

長谷川悠介取締役は「賃貸管理業に参入する企業が増えてきたうえ、オーナーのリテラシーも上がってきたと感じており、賃貸管理業の競争が激しくなってきている。他社に劣らないよう、対応できる事業の幅を増やす必要があると感じた」と話す。

AIによる不動産価格査定サービス
中小不動産会社の集客を支援

コラビット

不動産価格のAI査定サービスを運用するコラビット（東京都港区）は、不動産会社向けの集客ツールとしてAI査定サービス「AI査定プラス」の提供を7月21日から開始した。価格は月額3万円からで、利用対象となるエリアや物件の種類によって料金は変化する。

エンドユーザーを対象にしたAIによる不動産の価格査定サービス「HowMa（ハウマ）」をベースにして開発したもの。

HowMaは、持ち家の売却などを検討するエンドユーザーが気軽に不動産価格を知ることができるウェブサービスで、2015年にコラビットが開発した。約1億件の売買と賃料データを公開データを中心に分析しており、人口や世帯数などの地域データや類似のエリアと比較などを行うことで、精度の高い売り出し価格を自動で算出することができる。HowMaを利用した売却件数は2000件となっている。

AI査定プラスは、導入が簡単にできるのが特徴。不動産会社のホームページなどに遷移ボタンを設置し、導入企業用の査定ページをコラビットが作成するため、不動産会社側でホームページを改修する手間が少ない。ユーザーは、査定ページで物件情報を入力することで、画面上で結果を確認でき、導入した不動産会社には査定結果やユーザー情報がメールで届く仕組みだ。



▶AI査定プラスの画面イメージ

独自の大規模なシステム開発が難しい中小規模の不動産会社に販売する計画で、岡崎駿介取締役は「低コストで導入可能なので、不動産会社の査定業務の効率化にもつながると考えている」と話す。3年後に300社での採用を目指しており、今後はHowMaに登録したエンドユーザーを不動産会社とマッチングするサービスの導入を検討する。

法務に関するウェビナー開催
家賃債務保証会社ら141人視聴

一般社団法人全国賃貸保証業協会

一般社団法人全国賃貸保証業協会（以下、LICC：東京都港区）は7月26日、同協会の法務委員会が主催するウェビナーを開催し、13社141人が視聴した。

同協会の顧問弁護士である中島成総合法律事務所（東京都中央区）の中島成弁護士が登壇し、家賃債務保証事業に関係する訴訟事案や新たな制度についての解説や検討が行われた。

LICCは、家賃保証会社団体の一つで、賃貸住宅への入居手続きの円滑化や賃貸保証制度の発展と普及を目的とし、現在15社が加盟している。

ウェビナーは3部立てになっており、第1部では「フォーシーズに対する消費者支援機構関西による不当条項使用差止請求事件」、第2部で「残置物の処理等に関するモデル契約条項」、第3部で「近時の注目判例」について取り上げた。

メーンとなったのは第1部の「フォーシーズに対する消費者支援機構関西（以下、NPO法人消費者支援機構関西（大阪市）が、家賃債務保証会社フォーシーズ（東京都港区）に対し、同社の家賃債務保証契約が消費者契約法に違反するとして契約の破棄を求めた裁判。

家賃滞納時の残置物の処分について、大阪地裁の一審では原告であるKC，sの主張が通ったものの、21年3月の大阪高裁の判断で覆り、消費者契約法違反には当たらないとなった。

同訴訟について中島弁護士は「地裁と高裁の判断が割れたことについて、大阪高裁の判断には疑問が残る。今後も最高裁や他の判決から、家賃保証業へどう影響してくるのかを注視する必要がある」と述べた。

法務セミナーや情報交換会は年1、2回行っており、ウェビナー形式は今回が初の開催。

雑記帳

先日新築の入居者募集で、着工前に全13戸の入居者が決まったという話を取材した。しかも都内ではあるが、バス便立地。なぜ着工前に全入居者が決まったのか。答えはコーポラティブハウスの賃貸版を企画したからだ。コーポラティブハウスでは、購入者が共同組合をつくり、建物、敷地を含めてプランを決め、各自の住戸については各自が注文住宅のように決める。この方式を賃貸で導入する際に重視したのは、どんな生活ができるのか、イメージをしやすいようにすることだ。同じ不動産・住宅業界での手法を応用した取り組みに新しいアイデアは意外に身近なところにあると思った。（永井）

決済代行サービスの利用が伸びている。ある会社では、クレジット決済やウェブ口座振替について、不動産会社や個人オーナーからの利用申し込みを順調に集めている。サービス導入の狙いは、支払い方法の拡張。エンドユーザーの要望に応えるためだ。各種システムとの連携が可能な部分も導入の壁を下げる要因になっている。これから本格化する電子契約の普及に併せて、決済のオンライン化も進みそうだ。（遠藤）

本紙、特別企画の「管理戸数ランキング」では、今年は管理200戸以上の1063社がランキング掲載となった。個別取材では、賃貸住宅管理業適正化法の施行を追い風に、自主管理オーナーに受託営業を進めていくという各社によって管理会社もいた。ただ、各社によって管理費が家賃の5％でも、業務内容はピンキリだ。何でアピールできるのかを、自社サイトを活用してうまく家主に発信していくことも、これから重要になってくる。（河内）

土地活用プランを検索する人が、緊急事態宣言後の2020年9月に変化したというデータを見た。一つは「駐車場への活用」を検索する人がそれまでの2倍に増えていた。土地をそのままにしておきたくないがお金はかけたくないと危機感を持った地主が増えているということだろう。詳細は今後記事で紹介したい。（土田）

8日、東京五輪が閉幕した。無観客開催だったが、さまざまな競技が連日放送されており、普段はなじみがない競技を観戦してみたという人も多いだろう。私もカヌー・スラロームカナディアンをはじめ、いくつかの競技を初めて観戦し、楽しませてもらった。今回の五輪には賛否両論あるだろうが、一流アスリート同士が競い合う姿には引き込まれた。個人的には、賃貸ビジネスへ関心を持つ人が増えるようなエンターテインメント性がある記事や企画にも挑戦したいと思える刺激をもらえたよい機会となった。（小松）

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律における
「業務管理者」を目指す方へ

業務管理者とは
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律において、賃貸住宅管理業者が業務の管理・監督に関する事務を行うために、営業所又は事務所ごとに1人以上置かなければならない、業務に関する必要な知識と能力、実務経験を有する者。
（法第12条第4号）



業務管理者講習（指定講習、移行講習）を受講しましょう

①宅地建物取引士から目指す
指定講習
対象者：管理業務に関する2年以上の実務経験を持つ 宅地建物取引士
学習方法：eラーニング講習
受講料：19,800円（税込）
【講習協力機関】一般財団法人ハトマーク支援機構、一般社団法人全国不動産協会

②賃貸不動産経営管理士から目指す
移行講習
対象者：令和4年6月までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、登録を受けた 賃貸不動産経営管理士
学習方法：eラーニング講習
実施期間：令和4年6月15日（水）まで（申込は令和4年6月1日（水）まで）
受講料：7,700円（税込）
【講習協力機関】公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会（協力:一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会）

講習の案内 及び お申込みはこちら ➡ 賃貸不動産経営管理士

お問合せ先 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会 東京都千代田区大手町2-6-1 朝日生命大手町ビル17階 0476-33-6660（受付は平日10:00～17:00）