

住ま〜と Bridge

2018
5月号
Vol.115

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「省エネ基準適合率の
引き上げに向けた方向性と
住宅宿泊事業法の概要」

1. 住宅における省エネ基準への
適合状況

2. 民泊事業の関与者

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識
「ファクタリング方式の
借り入れのリスク
―無理な借り入れをする前に
弁護士に法律相談を―」

(秋野弁護士)

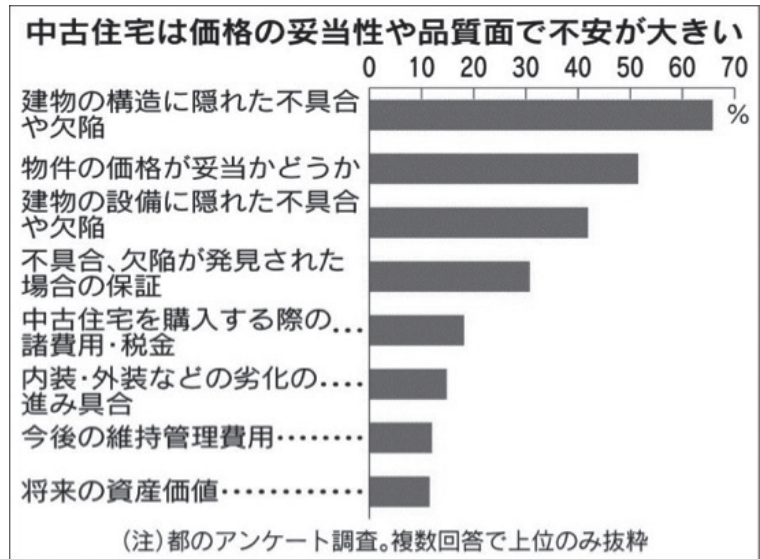


●今月のトピックス●

空き家の増加や、中古住宅の流通（売買）が伸び悩む中、ようやく自治体も中古住宅の流通促進に動き始めました。

中古住宅の購入は、ユーザーにとって様々な不安や不明な点があることから伸び悩んでいるといわれています。東京都の調査でも、不安とされるポイントは右のグラフのように、「中古住宅の品質に対する不安」や「価格の妥当性」といった点が、不安の上位にあげられています。

このようなユーザーが持つ不安や疑問を解決し、中古住宅の流通を活性化するために、東京都が今年の夏以降に取り組むとする流通促進策を見ますと、



●中古の戸建住宅の取引に関連する事業者のグループを公募し都に登録。

●グループを構成する事業者は…

- ・売買を仲介する不動産会社
- ・インスペクションを実施する建築士事務所
- ・住宅を改修する工務店やリフォーム会社
- ・住宅ローンを組む金融機関

●各グループは、中古住宅を売りたい人、買いたいとする人が、相談できる窓口を設置

ということで、ユーザーが気軽に相談し、安心できるまで情報を収集でき、さらにインスペクション費用の補助金を出すといったことを始めるとされます。

このような取り組みが各地の自治体で展開されることで、流通促進のきっかけになるといえますが、グリーン化事業のグループを活用することも可能といえます。仲間を集い、グループを結成してはいかがでしょうか。

今月のテーマ 「省エネ基準適合率の引き上げに向けた方向性と住宅宿泊事業法の概要」

先月、2018年度からの「ZEH」の普及促進のための新しい体制として、経済産業省・環境省・国土交通省の3省が連携して取り組むということをご紹介しました。

さらに3月の末には、2017年4月に施行された『建築物省エネ法』では適合義務化が明示されていなかった住宅について、「住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態に関する研究会」による課題の整理が終わり、研究会による報告書が出されました。

今月は、住宅の省エネ基準への適合率の引き上げに向けた方向性と、個人が所有しているマンションや戸建て住宅の空き部屋に、合法的に旅行者を有料で泊めることが可能となる「住宅宿泊事業法」（民泊事業法）の概要をご紹介します。

1. 住宅における省エネ基準への適合状況

現状（平成29年現在）の省エネ基準に対する小規模建築物＝住宅の適合率を見ますと、

- 大規模住宅で 36%、中規模住宅で 44%、小規模住宅で 51%。
- 小規模住宅のうち、共同住宅：46%、戸建住宅 53%、全体で46%にとどまっている状況。
- 構造別の省エネ基準への適合率は、RC造が相対的に低い状況（中規模住宅では、木造：41%、S造：60%、RC造：27%）
- 年間着工戸数が4戸以下の中小事業者が供給する戸建住宅の省エネ基準への適合率は39%となっており、戸建住宅全体と比較して相対的に低い状況。
- 一方で、誘導基準への適合率は27%であり、省エネ基準に適合している住宅の大半は誘導基準にも適合しており、供給している住宅の省エネ性能について、二極化が見られる状況。
- 年間150戸以上を供給している大手事業者の建売戸建住宅は、省エネ基準への適合率は88%、誘導基準への適合率も86%であり、省エネ性能向上が進んでいる状況。
- 共同住宅については、分譲住宅と比較して、賃貸住宅の方が省エネ基準への適合率が低い状況（RC造の大規模住宅では、分譲住宅：38%、賃貸住宅：21%）。
- 戸建住宅については、注文住宅に比較して、建売住宅の方が省エネ基準への適合率が低い状況（注文住宅：54%、建売住宅：43%）。
- 地域区分別には、寒冷地である2地域や蒸暑地である8地域において省エネ基準への適合率が低い状況（2地域：36%、8地域：44%）。

という結果としています。

住宅の省エネ基準への適合率が、住宅以外の建築物に比べて低くなっている要因としましては、以下のような点を指摘しています。

- ① 設計・施工に携わる事業者において、省エネに関する技術に対し、十分に習熟している職人が少ないこと。
- ② 建築主（施主）に省エネ性能の向上の必要性について、理解が十分に浸透していないこと。
- ③ 省エネ住宅にするための投資（建築費の増大分）の費用対効果が低く、建築主が感じるメリットが比較的小さいこと。

としており、特に施主の省エネ住宅に対する認識については

- 建築主や居住者が住宅・建築物の省エネ性能向上の必要性やメリットについて十分に理解していない中で、事業者から建築主・居住者に対して、高断熱化や設備の効率化に伴うコスト増について説明することが困難である。
- 建築主をはじめ社会全体の認識を踏まえると、現段階で住宅・建築物について省エネ基準への適合を義務化することは困難であり、広く社会の理解を得ながら、段階的に住宅・建築物の省エネ性能向上を進めていく方法について検討することが必要である。
- ZEHなど、高い省エネ性能を有する住宅・建築物の供給に取り組んでいる事業者は相当程度存在している。今後、高い省エネ性能を有する住宅の普及が進むと、消費者が省エネ性能向上の必要性等を意識するようになり、省エネ基準への適合義務化に向けての下地づくりができるのではないかと

といった声が委員の間から出されており、省エネ性能の高い住宅のメリット、高い省エネ性能という付加価値を上げる必要性などについて、施主の負担増に対する理解を得るといことが難しいとされています。

また、現存している既存住宅の流通が増加傾向にあります。既存住宅の的確なリフォームが進まないため、新築住宅と既存住宅との間に生じるギャップが拡大することに対する危機への解決策もないとされています。

いずれにしましても住宅の省エネ性能を上げることは急務とされながらも、施主や現場に入る職人、工務店の経営者など、すべての関係者が理解しやすい、省エネに対する決定的な理由が見つかっていないとされています。

省エネ性能の向上につきましては、エネルギーコストについての経済合理性・生活者の健康増進効果・住宅の価値の低減の緩和など、様々な要因を複合し取り組むことが必要といえます。特にグリーン化事業により長期優良住宅の普及が促進されていますが、今後は省エネ性能の高い長期優良住宅を供給するといったことも積極的に取り組む必要があるといえます。

2. 民泊事業の関与者

民泊として旅行者を宿泊させるためには、施設である住宅の設備や、管理業務についての制約があります。

6月の民泊業法の施行とともに、近隣の状況を見ながら貸し出しをしたい、とする住宅所有者が出てくることが考えられます。そのため、民泊をさせる住宅の管理や設備に対する条件の概略を整理しておきます。

今回の民泊業法では、

- 貸し出しをする物件の所有者
- 物件の所有者が同居していない物件の管理業務を代行する事業者（民泊代行業者）
- 民泊仲介事業者（仲介サイトのairbnb：エア－・ビー&ビーなど）

と関与者を分類し、それぞれに対する規制を設けています。

1) 住宅宿泊事業（民泊事業）の概要

- ① 住宅宿泊事業を営もうとする場合、都道府県知事への届出が必要
- ② 年間提供日数の上限は180日
180日を超えて営業する場合、旅館業に該当することになり、旅館業法の規制を受けることになります。
- ③ 地域の実情を反映する仕組み（条例による住宅宿泊事業の実施の制限）を導入
- ④ 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（宿泊者の衛生の確保の措置などの管理業務）を義務付け
- ⑤ 家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、住宅宿泊管理業者に住宅の管理を委託することを義務付け

民泊施設は、家主同居型（ホームステイなど）と家主不在型（空き家の貸し出し）の2タイプに分けられます。

2) 民泊施設の管理業者に対する登録制度の創設

- ① 住宅宿泊管理業（家主不在型の住宅の管理を受託する場合）は国土交通大臣への登録が必要。
- 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）と物件の衛生の確保などの措置の代行をすることを義務付け。

3) 住宅宿泊仲介業の登録制度の創設

- ① 住宅宿泊仲介業を営もうとする場合、観光庁長官への登録が必要。
- 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の説明など）を義務付け。

と、物件の所有者・物件を管理する事業者・宿泊利用者の仲介をする事業者のそれぞれの役割と事業者の登録が必要とされました。

4) 各関係者への規制

民泊を事業として行う場合、前出のように物件の所有者・物件を管理する事業者・宿泊利用者の仲介をする事業者に対する規制が課せられています。

●物件の所有者への規制

住宅宿泊事業を営む場合は、都道府県知事又は保健所設置市で住宅宿泊事業を営むという届出をする必要があります。その上で貸し出す住宅において、

- ・非常用照明器具の設置
- ・避難経路の表示
- ・他の災害が発生した場合に宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置
- ・設備の使用方法に関する外国語を用いた案内
- ・移動のための交通手段に関する外国語を用いた情報提供
- ・宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置
- ・宿泊者名簿の備え付け
 宿泊者名簿への記載事項は『氏名・住所・職業・宿泊日・国籍・旅券番号』とされ、3年間の保存が義務とされています。
- ・届け出住宅に宿泊させた実績は、2ヵ月ごとに都道府県に報告する

といったことが必要となります。尚、宿泊施設には当然といえますが家屋内に、台所、浴室、トイレ、洗面設備が必要とされています。(トイレ・洗面・シャワーが一体となっているユニットバスでも可) また貸し出しの住宅に所有者が同居していない場合、住宅宿泊管理事業者として国土交通省に登録されている事業者に管理を委託することが必須とされ、適正な管理や安全面・衛生面を確保する必要があります。

●住宅宿泊管理事業者の規制

- ・住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の明確化
- ・住宅宿泊管理業務の実施方法
- ・契約の期間
- ・報酬に関する事項
- ・契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容
- ・その他政令で定める事項

などを住宅所有者に明確にする必要があります。また管理事業者は、請け負った管理業務を他の事業者者に再委託することは禁じられています。

●民泊施設の仲介事業者への規制

Airbnbをはじめとした仲介サイトにつきましては、取引条件の説明義務と今回の法律に基づく民泊であることをサイト上に表示する義務が課されます。また、仲介サイトは宿泊事業を営むとした届け出をしていない、いわゆるヤミ民泊施設を斡旋することはできなくなります。

以上のように、6月に施行される民泊新法では、民泊を実践するためのハードルが低く、年間180日間以内であれば、届け出をするだけで誰でもが空き室・空き家を民泊施設として貸し出すことができます。(年間180日以上は営業となりますと、旅館業法にかかわることになります。旅館業法では住宅地では営業できませんが、民泊は旅館が営業できないエリアでも可能となります) そのため、企業が営利目的で民泊を事業化するという考えにはそぐわず、個人が提供するサービスという位置付けといえます。

結果として、高齢者が所有する住宅を民泊施設として登録し、生活費の補てんといった考え方で民泊を営みたいという人が新たに出現することが想定され、民泊施設としての簡易なりリニューアル需要(非常灯の設置や避難経路の明確化など)が発生するといったことがOB施主からの相談なども想定されます。

我が国において民泊がどの程度普及するかはまだ分からないといえますが、ある程度の普及により現状のような違法な民泊施設が減少することが期待されています。

尚、国の民泊業法を補完する目的で、各自治体は条例で規制をかけています。そのため、民泊をしたいとする施主が所在する自治体の条例を確認することも忘れずに行う必要があります。

匠 総合法律事務所の法律基礎知識

「ファクタリング方式の借り入れのリスク
 – 無理な借り入れをする前に弁護士に法律相談を –」
 (秋野弁護士)

今年になって、破産事件の受任が増えてきました。ここ近年、工務店の破綻案件が少なかったので、「いよいよ、倒産事件が増えてくる」現況を感じています。

当事務所に寄せられる倒産事件は、

1. 依頼者が、銀行から借り換えの手続きを拒絶され、急遽、資金繰りが立たなくなったと相談が入るケース
2. 顧問先である住宅FC本部から加盟店の資金繰りに関する相談が入るケース

が多いのが特徴です。

2025年には、着工数が今の3分の2になるという試算も発表されており、徐々に資金繰りが悪化する案件が出てくる可能性があります。

さて、最近、取り扱った破産事件でひとつ、皆様に注意喚起として知っておいていただきたいとすることがあります。

ノンバンクがやる担保の手法として「ファクタリング」という方式があります。顧客に対する売掛金や請負代金について、債権の譲渡を受けて、融資をする方法です。

このファクタリング方式として、ノンバンクは債権譲渡登記を入れてしまうケース、入れないで登記書類を預かっているケースの2つのパターンがあります。

まず、債権譲渡登記を入れてしまうケースは、この債権譲渡登記が入った事実を銀行は確認することが出来るので、いわゆる貸しはがし(短期借入金の借り換えに応じない)に遭う確率が高まります。ノンバンクに顧客の債権を譲渡してまで、借り入れをするなど、企業としての再建可能性が乏しいと判断されてしまうのです。

このリスクを排除するため、登記書類を預かり、貸金をするケースもあるのですが、返済日に返済がないと、ノンバンクは、債権譲渡登記を打ってしまいます。

工務店の破綻案件で、最後に守るべきは、顧客宅を完成させる使命です。顧客宅を完成させるためには、残工事を残請負代金の範囲で、代替履行工務店に引き継いでもらう方法を採用するのですが、債権譲渡登記の日付が裁判所の破産手続開始決定の日付より先であると、債権譲渡のほうが優先しますので、残工事を実施してもノンバンクに請負代金を支払わなければならなくなってしまいます。

匠総合法律事務所の法律基礎知識
**「ファクタリング方式の借入りのリスク
 –無理な借り入れをする前に弁護士に法律相談を–」**
 (秋野弁護士)

正直、ファクタリングを活用した無理な借り入れを実施するのであれば、一度、銀行にリスクの相談に行き、さらに、弁護士に法的手続きを活用した再建プランの検討をしたほうが良いと思います。

ついでに、粉飾決算や金融機関に嘘をついて借り入れをしたり、ファクタリングで架空の債権を担保に提供したりするなどしますと、刑事訴追の可能性が出てきてしまいます。せっかく、破産により負債が整理できても、逮捕・勾留・実刑となってしまうのは、今後の再建にとって、ダメージが大きく、このような手段は絶対とってははいけません。

今、既にファクタリングをやっている会社は、下記書類を持って、我々弁護士に法的再建が可能か、法律相談に来ていただくのが良いと思います。

1. 資産・負債等の状況確認

- 決算書（直近3期分）、資金繰り、債権者、主な資産（不動産等）について資料・情報の収集・確認
- 資金繰り表については、2～3か月程度先までの日繰り表
- 会社組織図（部門構成、支店・営業所、従業員数等）

2. 仕掛かり工事の状況が確認できる書類

- 工事の受注状況、着工済み工事の進捗状況等の確認
- 完成保証の有無

3. 社長その他の連帯保証人の状況確認