

内閣官房 地域活性化統合事務局内  
国家戦略特区提案募集担当 御中

「LCC（ロー・コスト・賃貸コンドミニアム）」プロジェクト  
(特に、外国人観光客の受け入れを念頭に)

1. 提案のニーズ及び背景

東京周辺では、リーズナブルな価格の宿泊施設が少ない。特に今後、より多くの外国人を日本へ招き入れようとする際、LCCの宿泊施設版がかけていることは、長期滞在への制約などにつながる。

一方、東京周辺で、賃貸用住宅の空室は少なくない。

これを有効に活用することができれば、既存の資産を有効活用して、新たな観光ニーズに応えることができる。

2. 具体的プロジェクトの内容

行徳・浦安地域で実験的に、以下の事業を展開したい。

- 1) 賃貸用住宅の空室データを集約・管理し、外国人観光客など向けの短期賃貸（数日から数週間程度）に活用する。
- 2) 定期借家契約を活用する。
- 3) 契約に際しての重要事項説明は、テレビ電話等を活用する。(注)
- 4) 鍵の受け渡し、リネン受け渡し等は、コンビニエンスストア運営会社と提携し、物件近隣のコンビニエンスストアにて行う。

<これまでの経過>

これまでは、リゾコン倶楽部として、特定の会員に対して同様のサービス（上記3）4）の一部を除く）を行ってきた。これは、下記4で触れる規制制度上の問題を生じさせないため、広く一般の顧客向けのサービスは行わず、特定の会員に限ったサービスとして実験を行ってきたからである。

(リゾコン倶楽部の事業概要は巻末補足資料ご参照)

これまで、利用者からは、“リーズナブルな価格”と”自宅のような使いやすさ”という満足の声をいただいております。この事業の利便性をさらに向上させて、外国人観光客を含む、一般利用者向けに拡大したいと考える。

(注) 宅地建物取引業法上、宅地建物取引主任者（以下、「宅建主任者」という）が宅建主任者証を提示（対面）の上、重要事項につき説明と書面の交付をしなければならない。

今回のプロジェクトでは、公正性や認証及び証拠保存性能等のICT技術を確立させ、テレビ電話やテレビ会議のシステム（以下、「テレビシステム」という）を介して宅地建物取引業法上の規制緩和を念頭に、宅建主任者をして重説の実証実験を、以下のいずれかの方法で行いたい。

- (1) 利用者に対し、重説書類をインターネットやFAXまたは郵送にて事前に配信し、テレビシステムを用いた説明方式。
- (2) 対象物件の近隣コンビニ等にあらかじめ重説書類を準備し、コンビニのテレビシステムで行う説明方式
- (3) 対象物件内に重説書類とモバイル（タブレット、スマホ等）端末を設置し、テレビシステムにて行う説明方式



### 3. 実施体制

#### (1) 事業主体

ベイライン株式会社（宅地建物取引業免許 千葉県知事（2）第14780号）

ＬＣＣプロジェクトを主宰。定期借家法を活用したデイリーマンションのビジネスモデル特許出願中。

#### (2) 事業サポート

##### ①株式会社CVSベイエリア（東京証券取引所市場第一部上場）

ＬＣＣプロジェクトでは、コンビニを介して、利用者への鍵受け渡しや清掃及びリネン等のクリーニングを提供。

##### ②株式会社ASQ

全国の3万室以上の大型マンションにコンシェルジュサービスを提供しているノウハウを活かして、ＬＣＣプロジェクトにおける接客サービス等を指導。

##### ③株式会社クエストコンピューター（富士通株式会社）

総務省の「特定保健指導分野テレワークシステムモデル実験」において、管理栄養士のテレワーク実証を行った経験を活かして、ＬＣＣプロジェクトのテレビシステムを開発。

##### ④特定非営利活動法人いちかわライフネットワーククラブ

ベンチャー起業育成事業や行政との協働によるSMO（ソーシャルマネージメントオフィサー）講座を提供。ＬＣＣプロジェクトでは利用者へのナビゲーターを排出。

### 4. 実施のために必要な規制改革等事項

#### (1) 現状の課題

上記2の事業を行なおうとすると、以下の2つの規制制度が制約となります。

##### 1) 旅館業法との関係

1か月未満の期間で部屋の利用をさせる場合、現行の制度運用では、旅館業法の許可が必要とされている。しかし、一般のマンション空室の場合、旅館業法上の宿泊施設としての設備要件（たとえばフロントの存在など）は満たしていない。

##### 2) 宅地建物取引業法との関係

宅地建物取引業法第35条では、「契約が成立するまでの間に、宅地建物取引主任者（以下、「宅建主任者」という）をして、取引主任者証を提示の上、重要事項につき、

書面を交付して説明をしなければならない」との規制がある。この規定は、対面での説明を求めるものであり、テレビ電話方式やネットを活用した説明は認められないと解されている。なお、この法律は昭和32年に施行されてから現状に至っている。

## (2) 課題解決のための策

- 1) 一か月未満の定期借家についても、旅館業法の適用対象外とすること。
- 2) テレビ電話方式等による重要事項説明を認めること。

## 5. 日本経済再生に向けた効果

### (1) テレワークを活かしたあらたな雇用創出と業務の効率化

平成21年3月現在、宅地建物取引主任者登録者は全国で85万人で、就業者はその約3割程度となっている。

一方で不動産業界は、品質の向上のために、従業員5人中一人の宅建主任者の設置義務を、三人に一人の割合とする方向にあり、潜在的有資格者の活用で、新たな雇用を生む可能性が高い。

現行制度では、重説をネットワーク経由で行うことは想定されていないが、ネットワークを介することで、タイムスタンプや位置情報や動画等による公正性や証拠保存性能が高まり、対面による証拠性よりも高い品質が得られる可能性がある。また資格者の履歴・実績等が蓄積されるので、さらなる品質の向上が見込まれる。

今回のプロジェクトでは、すでにテレワーク（在宅ビジネス等）システム事業にICT技術提供しているチームをバックボーンに、テレビシステムを用いて、在宅有資格者のライフワークに合わせて、資格を活かすことが、雇用範囲の拡大（特に在宅女性の雇用確保）につながるものと考察する。

### (2) 観光立国とクールジャパンの受け皿として

古今東西の日本文化（食、匠と技、アニメ等）が、今「クールジャパン」と称して世界から注目されている。観光立国日本を目指す中、インバウンド効果として、海外からの来訪者も加速度的に増える傾向にある。観光立国推進基本計画において2020年までに2500万人の来日観光者（2013年の約3倍）を目標にかかげており、圧倒的に滞在施設が不足すると予測される中、短～中期の滞在型コンドミニアムの供給が求められている。

さらに、2020年の東京オリンピック誘致が現実となった場合は、都内近郊にお

いては大いなる需要が見込まれると予想される。今後、空室がさらに顕著に増加すると予測されている比較的古い賃貸マンション（特に高コストでバブル期に建築し、リニューアル経費も捻出が困難な）等を、コンドミニアム形式で利活用することにより、あらたな形式の収入源を図ることで、安定した賃貸事業の経営が図れると期待できる。

### （３） 不動産業務のあたらしいカタチ

宅地建物取引業法が施行された昭和３２年の不動産物件の情報は、電話や手書きの資料で伝達を行っていた時代であった。昭和５０年代に入るとコピー機（複写機）が登場し、さらに昭和６０年代に入ると、ファクシミリがまたたく間に業者間に広がり、情報交換が容易となったことは、不動産業務の効率化に大いに貢献した。

平成に入ると、不動産流通システムであるREINSと、パーソナルコンピュータの出現により、いよいよ不動産情報は、送り手と受け手とインタラクティブ（双方向）の関係が密接となり、現在ではインターネット網の爆発的な普及により、業者（送り手）は、顧客（受け手）の満足思考を取り入れた不動産サービスのあり方を提供しなければならない時代となっている。

まだスマートホンが普及する以前の２０１０年でも、不動産物件に関するインターネット利用者の人口普及率は７０％を超え、世帯単位で見ると９５％程度の普及率である。

このような急激な時代の変革の中で、不動産業務におけるインターネットの活用は必須であり、それを促進するうえでも、宅地建物取引業法の規制緩和は、業務の効率化だけでなく、不動産物件のあらたなる価値の創造と、あらたな流通形態を促進するものと期待する。

以上

＜提案書提出者連絡先＞

提案名「LCCプロジェクト」

（代表）ベイライン株式会社 代表取締役 青山真二

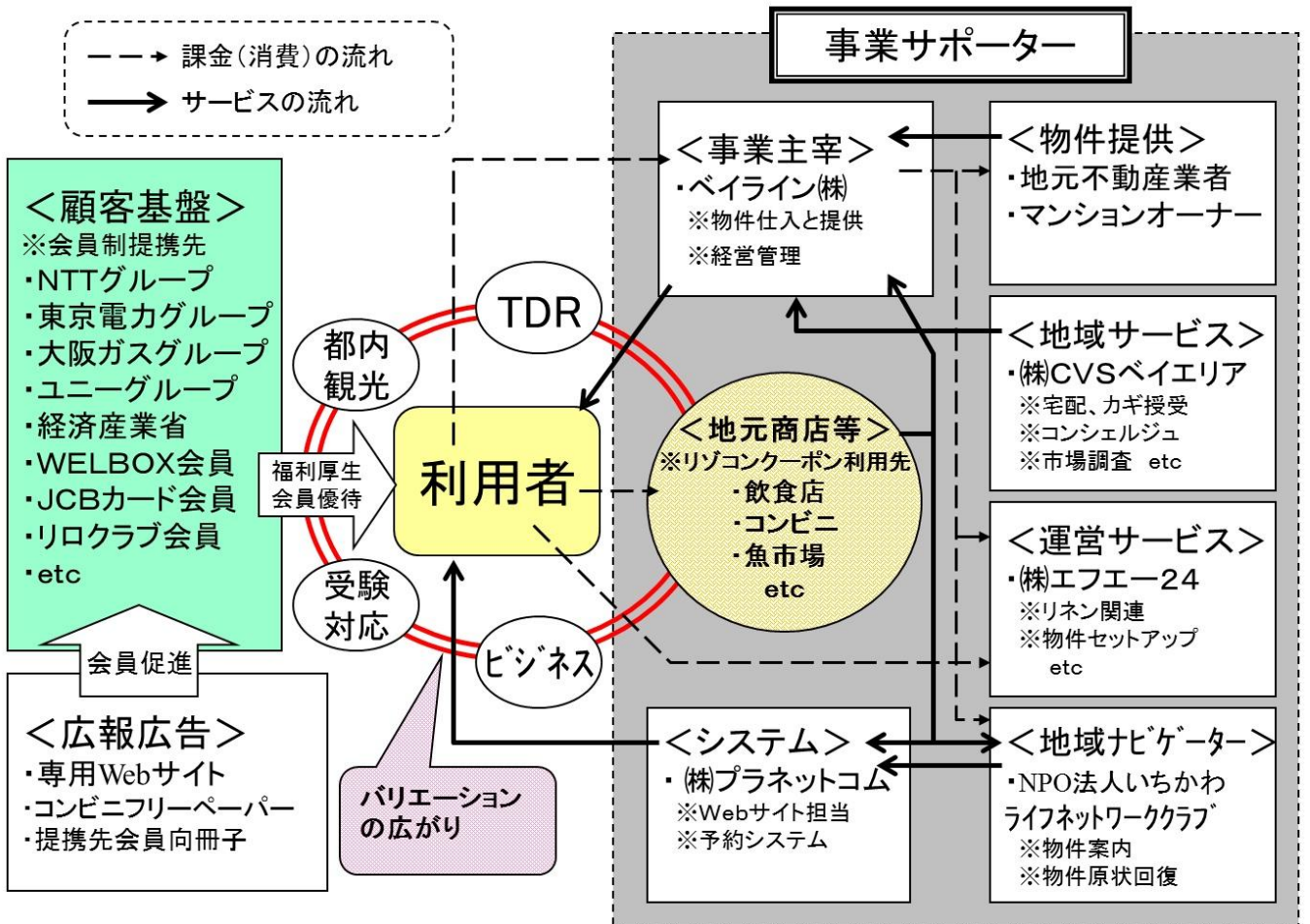
〒279-0002 千葉県浦安市北栄1-3-34

電話：047-350-0228

携帯：090-3347-0051

E-mail: aoyama@bayline.or.jp

# 添付資料:リゾコン倶楽部 -事業スキーム図-



## リゾコン倶楽部 - 広報広告素材集 -

