

2013年9月 No.145号

Partnership

Ranz グループは不動産のトータルパートナーシップカンパニーを目指します

日本シェアハウス、シェアハウス運営のガイドラインを公表

シェアハウス入居者の安心・安全を守るために活動している「日本シェアハウス・ゲストハウス連盟」は、8月14日、シェアハウス運営のガイドラインを公表した。このガイドラインは、建物を違法に改修しシェアハウスなどとして貸し出す「違法貸しルーム」が社会問題化しているため、独自のルールをつくることで業界の健全化を図るために策定された。

■各シェアハウスの許容人数について

今後、連盟は各シェアハウス物件最大許容人数×9.84平米が、延床面積以下であることを推奨基準とする。推奨基準を満たさないシェアハウス物件を所有している連盟会員は、最大許容人数×7.38平米が、延床面積以下であることを最低基準とし、今後5年以内に連盟推奨基準を満たすよう検討、対応をしていくこととする。

■建物用途について

各シェアハウス事業者が運営する建物の建築確認届出済み用途は、住居系建築物である「一戸建ての住居」、「長屋」、「共同住宅」、「寄宿舎」、「下宿」のいずれかであることとする。現在これに適合していない物件（例えば、建物の用途が事務所、倉庫、自動車庫などの物件）を運営中の場合には、その用途変更を速やかに行うこととする。

■入居者との契約について

入居者との契約は普通建物賃貸借契約または定期建物賃貸借契約とする。

■マンションを使用してシェアハウスを運営する場合

区分所有建物（マンション・団地等）をシェアハウスに転用する場合、管理組合の規約を守り、またその了承を得ることとする。

■各シェアハウスのデータ管理について

運営するシェアハウスの建物住所・居室数（個室数と相部屋数）・延床面積に関するデータを連盟で収集し、会員専用ホームページ内に保存することとする。

■防火管理者の資格取得

シェアハウス事業者は、組織内に最低一名は防火管理者の資格を有することとする。

■防火対策の周知徹底

入居者に対し防火対策、避難口、避難方法等を周知させることとする（マニュアル等の作成または定期的な避難訓練など）。

■ガイドライン詳細

http://www.jgho.org/data/2013_sharedhouse_guideline_additional_Aug.pdf



(SUUMOジャーナル 8月22日 配信)



今月のTopics

- ◆日本シェアハウス、シェアハウス運営のガイドラインを公表
- ◆アベノミクスと消費税増で不動産価格はどう動く？
- ◆「ごみ屋敷」条例化で減る？
大阪市が9月提出へ強制撤去の権限、慎重に探る





アベノミクスと消費税増

最近、私のところに来る取材テーマは、「消費増税やアベノミクスで不動産価格はどうなるか?」といったものが多くなっています。

すでに都心3区(千代田区、中央区、港区)の中古マンション成約数は、5月に前年比49%もの増加。成約価格については、東京は1月から、千葉・埼玉・神奈川については春先あたりから反転しています。

(東日本不動産流通機構)

新築マンションはどうか。リーマンショック前に比べれば、発売戸数ははるかに少ないものの、契約率は80パーセント近くと高いレベルで安定しています。

(不動産経済研究所調べ)



今後の動向については「株価や金利が一定水準で安定していること」が肝です。新築住宅を買う方の中には、親から贈与を受けて買う方が意外と多いもの。あるモデルルームでは3件に1件が何らかの形で贈与を受けての購入だったようです。こうしたパターンは東京都心部でいえば5,000万~6,000万円水準の価格帯に多い傾向で、それ以上になると現金買いが増えたり、そもそも贈与など必要としないケースが増加します。

商況	
東証1部	
10日	
水産・農林	
00 278 281 278 279 Δ2 684	00 278 281 278 279 Δ2 684
00 266 266 262 262 ▼4 773	00 266 266 262 262 ▼4 773
00 444 446 444 445 ▼1 500	00 444 446 444 445 ▼1 500
00 278 281 278 279 Δ2 684	00 278 281 278 279 Δ2 684
鉱業	
00 278 281 278 279 Δ2 684	00 278 281 278 279 Δ2 684
00 266 266 262 262 ▼4 773	00 266 266 262 262 ▼4 773
00 444 446 444 445 ▼1 500	00 444 446 444 445 ▼1 500
00 278 281 278 279 Δ2 684	00 278 281 278 279 Δ2 684

そしてその贈与をする親は、株式投資を行っていることも多く、株価が上昇したり、一定水準で安定しているとやはり贈与をしやすいようで、株価が乱高下するとそうした流れに水を指しかねません。

また、やはり一時のように金利の変動があまりにも激しいと、住宅ローン返済の見通しが立てづらくなります。住宅ローン金利は基本的に、申し込み時ではなく、「引渡し時」の金利が適用になるからです。

たとえば、これから売り出される新築タワーマンションを、住宅ローンを組んで買おうとするとき、その引渡しは2015年

や2016年となり、そのころに金利がどうなっているか、金利変動が大きい中では不安を感じ、購入を躊躇する要因になりえます。

で不動産価格はどう動く？



消費増税の駆け込みはほとんど起こらないでしょう。

今回は住宅ローン控除が拡充された形で継続していること、それでも増税分の負担をまかないきれない場合には現金給付なども検討すると、早い段階で政府がアナウンスを出していることなどが主な理由です。

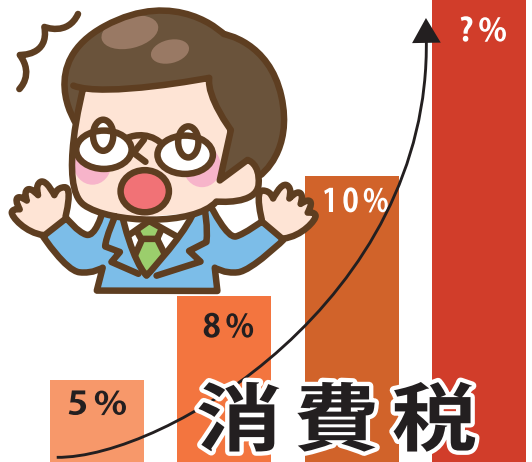
また、とある新築販売業界団体では、前回の混乱を教訓にして、今回は販売の現場で増税前の駆け込みをあおらないようにしようと、申し合わせをしている模様です。実際、消費税は建物だけにかかり、5,000万円の新築マンションなら増税分は60万円程度と、全体の1・2パーセント程度に過ぎません。

誤解を恐れずいえば、この程度の価格変動は新築マンション市場において、誤差の範囲といってもいいくらいです。需給の関係や景気動向で、数百万の変動は常に起こっているのがこの市場の常なのです。消費増税の駆け込みがある程度発生する可能性があるのは、地主さんの賃貸アパート建設や、土地を持っていて、いつマイホームを建てようかなと検討していた注文住宅需要でしょう。

こちらは契約価格全体に3%が丸々乗ってきますので、少なからず影響はありそうですし、すでに賃貸建設の需要は旺盛です。むしろこれは資産課税強化やインフレ予想なども手伝ってはいます。

また、新築マンションを現金で買おうとしているケースなどは、住宅ローン控除を使えませんから急ぐ理由にはなりません。

アベノミクスとは、かんたんにいえば「はじめに資産バブルを起こし景気を良くする、それがひいては実体経済へ波及すればよし」ということですが、その具体的な経路がはっきりせず、効果を疑問視する向きも少なくありません。



たしかに政権交代後、株価は低空飛行を脱し、高級品の売れ行きはよく、不動産価格も一部では上昇しています。

しかし、さらに裾野が広がり景気がよくなり、企業の設備投資が起こって給与所得の上昇にまで結びつくかは、まだよくわからないのです。

(健美屋 長島 修氏コラム:2013年7月13日掲載)

First Line

「ごみ屋敷」条例化で減る？大阪市が9月提出へ強制撤去の権限、慎重に探る

家の内外にごみをため込み、悪臭などを発生させる「ごみ屋敷」問題が深刻化する中、大阪市が政令市では初となる「ごみ屋敷条例」の制定を目指している。ポイントは、強制撤去の権限だが、先行している東京都足立区でも実施例はなく、課題は多い。高齢者から若い世代にも広がっているごみ屋敷問題だけに、住人との根気強い交渉が求められそうな状況だ。

◆リピーターも

スープが残った即席麺の容器、腐った果物、空のペットボトル。7月末、大阪府池田市のアパート一室は膝ほどの高さまでごみが積もっていた。30代の男性の退去に伴い、その男性にまた貸していた借り主から清掃会社「かたづけ招き猫」（大阪市西淀川区）に片付けの依頼がきた。スタッフ3人が黙々とごみを袋に入れていく。約3時間かけて搬出したごみは約3トン。同社代表、吉川大輔さん（29）は「少ないほうですよ」と話す。同社が請け負う家屋の清掃は月に10～15件で、ほとんどが1人暮らし。若い世代が住人の「ごみマンション」「ごみアパート」を清掃するケースも珍しくないという。「リピーターさんもいますよ」。吉川さんは深刻な状況を説明した。

◆「私有財産」

大阪市では15区でごみ屋敷77軒（今年3月時点）を確認しているが、把握できていないケースも多いとみられる。住人に片付けるよう説得するなどの対応は各区役所が担うが、対応のルールやマニュアルはない。同市が6月に公表した条例案骨子では必要に応じて調査や勧告を行い、住人が従わない場合には第三者の審査会の意見に基づいて行政代執行で強制撤去できるとしている。条例に基づき受付窓口なども明確化される見通しだ。同市では9月議会への条例案提出を目指して詰めの作業を行っているが、強制撤去は容易ではない。担当者は「ごみとはいえ、憲法で守られている『私有財産』に手を出すには慎重な理屈が必要になってくる」と頭を悩ませる。

◆親族見つけやすく

「どのようなときに強制撤去をするかを詰めるよりも、調査や勧告を早く行うことを優先して条例を作った」。1月に条例が施行された東京都足立区の担当者はこう説明する。条例の“本気度”を見せるために強制撤去の権限を明文化しているが、実施したケースはゼロ。ごみ屋敷問題の背景には住人の孤立や、心身の病などがあるとされており、担当者は「強制撤去をしても、精神的、肉体的な問題を解決しなければ再発する恐れがある」と強調する。強制撤去の代わりに力を発揮しているのが条例に基づく調査だ。住人の説得には親族の協力が有効だが、従来は探し出すのが難しかった。しかし条例を根拠に他の自治体に戸籍や住民票に関する照会を行えるようになり、親族を見つけやすくなったという。同区が今年度解決したごみ屋敷問題は軽微なケースを含めて16件（7月末時点）。解決後も社会福祉協議会などと連携して住人の心身のケアを行う。区の担当者は「（問題解消には）住人と徐々にコミュニケーションをとるしかない」としている。

■命守るには強制力も

「ルポ ゴミ屋敷に棲む人々」の著書がある帝京大大学院の岸恵美子教授（地域看護学）の話「ごみ屋敷条例に取り組む市は珍しく、大阪市の本気度を感じる。ただし行政代執行は最終手段で、強制撤去しても元に戻る可能性があり、根本的な解決にはならない。その前に時間をかけて住人の理解を得ることが大切だ。ただ、認知症など自分からSOSを発信できない人もおり、命を守るため強制力のある権限は必要だ」

（産経新聞 8月13日 配信）



Mr.T

編集後記

最高気温の記録更新やゲリラ豪雨等…天候に関する記事がこのところ多いように思います。『異常気象』、『観測史上初』なんて言葉は最近日常茶飯事です。それだけ天候がめまぐるしく変化し、以前からは考えられない気象条件になっていることだと思えます。9月～は台風シーズンになります。問題が起こる前に外壁、屋上の点検をする良い機会だと思えます。

発行所 パートナーシップ編集局 TEL 075-253-1332 / FAX 075-253-1282

