

2013年10月 No.146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

空き家化している個人住宅を賃貸住宅として活用。ガイドライン策定へ／国交省

国土交通省は、空家となっている個人住宅の賃貸住宅としての活用手法等を検討する「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を設置。2日、初会合を開いた。

全国の空き家総数約760万戸のうち、個人住宅は現在約270万戸あるとされており、その多くが適切な管理が行なわれないまま放置されている。防犯、防災、衛生、景観等で大きな社会問題となりつつあるため、地方自治体や国土交通省では、管理条例の制定や空家の改修・除却支援策などを実施してきているが、空き家の増加に追いついていないのが現状だ。

一方で、質の高い既存住宅ストックを活用していく動きが全国的に高まりつつあるが、個人住宅の賃貸借や空家管理については、賃貸事業用の物件と比べて取引ルールがなく、また、所有者が遠隔地にいたり事業経験・知識が乏しいこと等から活用が進んでいない。同検討会では、個人住宅の管理や賃貸の現状、賃貸流通が進まない原因などを把握、分析するとともに、賃貸化に向けての課題や留意点を抽出、賃貸流通促進に向けた方策をとりまとめ、住宅の管理や賃貸借契約が適切に行なわれるためのルールを定めたガイドラインを策定していく。

検討会メンバーは、賃貸住宅事業者団体、中小工務店全国団体、住み替え支援事業者、地方自治体、弁護士、税理士、消費者等で構成。座長には、犬塚浩氏（京橋法律事務所弁護士）が就任した。同検討会では、賃貸住宅市場の現況や個人住宅の実態等について事務局（国土交通省住宅局住宅総合整備課、(株)価値総合研究所）側から説明がなされ、各委員からは、「固定資産税問題、個人情報問題がネックだ」「ユーザーは、貸し主となることでのリスクが高い」「こんな住まい方ができるという情報をもっと発信して、借り手側のニーズを掘り起こしては」「移住・住み替えをワンストップでコーディネートする人材育成が必要では」「賃貸借という利用形態にとらわれない新たな仕組みづくりがあってもいい」「既成概念にとらわれていては有効な解決策が見いだせないのでは」等の問題提起や提案等が出された。

今後6回の検討会を開催し、具体的な空き家への取り組み事例などを研究、課題の抽出、整理を経て、2014年3月に最終とりまとめ（ガイドライン策定）を行なう予定。

国土交通省



今月のTopics

- ◆ 空き家化している個人住宅を賃貸住宅として活用。ガイドライン策定へ／国交省
- ◆ 不測の事態に備えた賃貸住宅経営を！
- ◆ 日本政府の借金1000兆円は、1964年の東京オリンピック開催が発端だった？





不測の事態に備えた

大型の台風18号で気象庁は2013年9月16日午前5時過ぎ、京都・滋賀・福井に対して、大雨の「特別警報」を発表しました。特別警報は警報の上位に位置付けられ、発表は8月30日の運用開始以来初めての発表となりました。

京都では河川の氾濫のおそれから約27万人に避難指示が出るなど、「数十年に一度の事態」とネットでも、近隣住民から状況を報告する投稿が相次ぎました。弊社の管理物件でも被災された物件が何棟ありましたが、その際に真っ先に頼りにするのが『損害保険』だと思います。損害保険について面白いコラムを見つけたので掲載させていただきます。



暴風雨損害なのに、地震保険が支払われた!?

所有する1棟ものマンションに起こった、爆弾低気圧による被害。調査にきたA保険会社からの「ありえない結果報告」とは・・・

■支払いは地震保険で!?

僕の携帯電話に入った、A保険会社の損害調査担当者からの内容は、「今回の事故は、先の地震（東北大震災）により建物外部に破損があって、その破損部分から、水漏れが発生したものと思われます。」
「なので、火災保険でのお支払いはできませんが、地震保険からお支払いさせていただきます」というものでした。

実は、この会話に「ある重大な謎」が含まれているのです。

「なぜA保険会社は火災保険ではなく、地震保険を選んだのか？」

*これは、あくまでも僕の推測であります、

カラクリは・・・

火災保険は、保険会社からの保険金支払い（痛手）

地震保険は、政府が再保険をしてカバーされている。

ではないかと考えました。

そう、保険会社にとっては、同じ保険金を支払うとして、その意味合いはまったく火災保険と地震保険とで「異なる」のです。ピンときた僕は、現場調査に僕に代わって立ち会いをしてくれた不動産会社のSさんに、その時の話をあらためて聞きにいきました。そうして何とか思い出してもらった記憶の中にあつた「重大なひと言」が、立ち会いにきたA保険会社の調査員2名の会話のなかにありました。



日本政府の借金1000兆円は、1964年の東京オリンピック開催が発端だった？



2020年のオリンピック開催地が東京に決定!

東京でのオリンピック開催については、その経済効果と財政負担をめぐって賛否両論がある。東京都では経済効果や費用について控えめな試算を出しているが、もし実際にオリンピックが招致されることになった場合には、日本の財政の大きな転換点になる可能性がある。**東京都が試算したオリンピックの経済**

効果は、需要増加が約1兆2000億円、経済波及効果は約3兆円となっている。直接的な需要増加はGDPのわずか0.25%にしかならず、**日本経済全体からみれば、効果はほとんどゼロに近い**といつてよい。だがこの試算に対してはオリンピックの効果について意図的に過小評価しているという声も聞かれる。

オリンピック招致については、財政負担に対する懸念から反対意見も多く出ており、東京都はこうした声に配慮して、お金のかからないオリンピックを標榜してきた。このため、経済効果に関する試算においても、極力範囲を絞った計算が行われている可能性がある。実際、東京都はオリンピックの有無に関係なく整備されるインフラについては、試算の対象から除外するという処理を行っている。オリンピックの開催によって最終的にどの程度のお金が動くのかについて現段階で予測するのは難しい。というのも、開催地以外の場所であっても、オリンピックを契機とした公共事業が活発化する可能性があるからだ。開催地である東京とはまったく関係のない場所でも、オリンピック観戦に来た外国人観光客を取り込むためのインフラが必要だという話になれば、大型施設の整備を検討する自治体が出てくることになるかもしれない。

このようなインフラ整備が各地で行われることになれば、オリンピック慎重派が主張する通り、公共事業に対する予算要求が大幅に増大してくる可能性も否定できない。確かに日本の財政は1964年に開催された東京オリンピックが大きな転機になっている。東京オリンピックに向けて活発に行われていた公共事業がパタリとなくなり、翌年の1965年には「40年不況」呼ばれる大型不況に突入した。景気対策として財政出動が必要となり、同年にはとうとう戦後初の国債が発行された。現在の日本の累積債務の山は、東京オリンピックの後始末がスタート地点なのだ。

最近では、国家の体力を無視したオリンピック関連のインフラ整備が国家破綻のきっかけになったギリシャの例など、

オリンピックと国家財政の関係は深い。このところ日本では良好なGDPの数値が得られているが、内実は、大型公共事業による効果(2012年度補正予算を用いた総事業費20兆円の緊急経済対策)と消費増税前の駆け込み需要である。

来年以降は景気失速が懸念されており、オリンピック特需への過剰な期待が生まれやすい環境にある。オリンピック特需のための国債増発が国債価格の下落を招き、結果として利払い負担を増加させてしまうのでは本末転倒である。日本の財政規律は今、正念場に差し掛かっているのだ。

執筆者：ニュースの教科書編集部 投稿日：2013年09月04日



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

ディーアイ 