

# URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

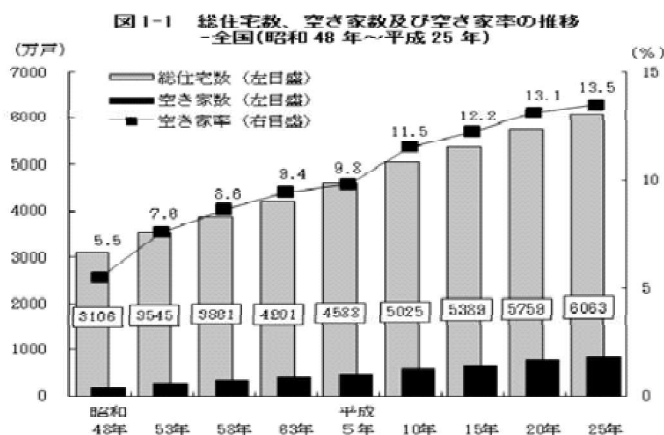
## 「北海道でマンションブーム。実需でしょうか？」

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難うございます。  
 今回は、「土地バブルになっているのでは」について話をしたいと思います。  
 今年の夏、北海道に行ってきましたが、そこで地元紙に「空前のマンションブーム」という記事がありました。バブル期よりもマンション建設ラッシュが到来しているという内容でした。北海道は冬場、雪が降ります。雪が降ると道内では毎日雪投げ（雪かきの事）を行いますが高齢になった道民が一軒屋に住み毎日雪投げは無理です。

そうなると一軒屋からマンションに住み替えると言う図式になるとの記事でした。又、妻の実家でも高齢になった両親が一軒屋だと戸締りが大変との理由からマンションに住み替えました。そうなると空き家が増える。その結果、戸建ては減少、マンションが増加します。又、人口減少問題から考えても、「世帯数」は2019年をピークとして下降線をたどっていきます。世帯数が減少すれば、そこに住む人も少なくなるため、下記表を見ると空き家数は増えているのは分かりますが、総住宅数も増えています。居住率（100%-空き家率）を見ると昭和48年の94.5%に対して平成25年には86.5%に減っていることから、明らかに住宅の供給過剰になっています。

視点を考えてみると金融緩和に伴い投資マネーの魅力ある投機先が無く土地投機に流れていると考えると総住宅数が増えていることも納得が行きます。土地バブルの可能性が考えられますので売買に関しては慎重に対応されるべきと考えます。

下のグラフは総務省統計局の「空き家等の住宅に関する主な指標の集計結果について」に掲載されているグラフです。



居住率 94.5% 92.4% 91.4% 90.6% 90.2% 88.5% 87.8% 86.9% 86.5%

筆者：荒井

| 借りたいリスト(問い合わせ物件の一部) |       |          | *. 先月の問い合わせ件数 197件 |       |        |
|---------------------|-------|----------|--------------------|-------|--------|
| 用途                  | 敷地    | 建物       | 地域                 | 条件    | 入居日    |
| 倉庫・工場(自動車板金)        | 300坪  | 150~200坪 | 江東区内               | 130万位 | 即検討    |
| 倉庫(野菜選果場)           | 150坪  | 100坪     | 新木場                | 相場    | 有れば検討  |
| 倉庫(保冷倉庫)平屋物件        | 300坪位 | 200坪     | 湾岸エリア              | 相場    | 有れば検討  |
| 倉庫・工場(マグ解体)         | 50坪   | 30~40坪   | 太田・江東区内            | 20万位  | 即検討    |
| 倉庫(食肉選果場)           | -     | 30~40坪   | 江東区内               | 20万位  | 即検討    |
| 倉庫・工場(自動車修理工場)      | 300坪位 | 200坪位    | 江東区内               | 130万位 | 即検討    |
| 倉庫・下屋(野球練習場)        | 200坪  | 150坪     | 江東区内               | 70万円  | 有れば検討  |
| 駐車場・事務所(レンカ-会社)     | 200坪  | 30坪(事務所) | 江戸川区内              | 相場    | 有れば即検討 |
| 駐車場(建機レンタル会社)       | 300坪位 | -        | 江東区・太田・江戸川区        | 相場    | 有れば即検討 |

## 民宿 その4 (国家戦略特区による民泊)

「特区民泊」は、国が決めた「国家戦略特別区域法」に基づき、旅館業法の特別制度を利用した民泊であり、特区民泊ができるのは、国家戦略特区に指定された地域が対象になります。首都圏で国家戦略特区指定区域に指定されているのは、東京都・神奈川県・千葉県成田市・千葉市ですが、特区民泊を行うことができるのは「特区民泊条例」を制定している自治体のみになります。従って東京都では大田区だけが特区民泊条例を定めているので「特区民泊」の対象になり、他の区域では「特区民泊」はできません。特区民泊には年間の営業日数の制限がないため、一年を通じて宿泊施設を運用することができ、収益性でのメリットがありますが、認定のための手続きやコストがかかる点はデメリットになります。

特区民泊では、「国家戦略特区において外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約に基づき条例で定めた機関（3~10日）以上使用させ、滞在に必要な役務を提供する事業として政令で定める要件に該当するもの」については旅館業法の適用対象外になるとされています。「外国人旅行者」となっていますが、実際には滞在する人の国籍は問わないので日本人でもかまいません。

認定を受けるためには「国家戦略特区内にあり、滞在日数は各自治体が決めた期間以上で、居室の面積は25㎡以上、外国人への外国語によるメッセージや案内、滞在者名簿の備え付け、周辺住民への説明、周辺住民からの苦情・問い合わせへの対応」などが義務付けられているので、それらへの対応が必要になります。

## 管理物件のテナント紹介 第161回

### アトリエ株式会社様

アトリエ株式会社では化粧品・日用雑貨・インテリア家電・菓子などの様々なプロダクトのモックアップ(実物大模型)を制作しています。当社では、スタッフ全員が営業と制作に携わる為、クライアントがモックアップに求める繊細な色や専門的な表現をダイレクトに立体にすることが可能です。私たちは常にクライアントとのイメージ共有を意識し、造形物の美しさを最大限に表現できるよう、日々試行錯誤を繰り返しています。

### ギャラリーとストアのオープン予定

弊社2階にニューヨーク・ブルックリンで作られたファッション・アクセサリ等の販売。また、アーティストの作品展示ギャラリーを平成30年11月18日にオープン予定です。

お近くに来られた際には是非お寄り下さい。

◆江東区新木場1-4-6(住居表示) ◆TEL:03-5534-6464(片桐) ◆平成29年6月入居