

LANやイントラネットの上で利用するには著作権者の承諾が必要です

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階
電話 03-3225-5301(代表) FAX 03-3225-5330
URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>
購読料/月額10,000円(税別) 送料/月額800円(税別)

日刊 不動産経済通信

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可

日刊(土日・祝日休刊)

第14025号

無断複写・転載・頒布を禁じます

2016年(平成28年)12月14日 水曜日 発行

§ 目 次 § 頁

◎ 住宅瑕疵担保制度、民法改正の影響なし：1
— 国交省、新たな制度展開に向けた研究で

◎ 民泊解禁で賃貸商圏にドーナツ化現象：2
— 全管協の高橋誠一会長に未来像を聞く

◎ 旭化成など、中延の木密で権利変換：4
— 旧同潤会地区、中層のマンションに
◎ 積水化、エネ自給自足100%の新商品：5
— 省サイズ蓄電池、EV給電など併用で

◎ LCグループ、商業・医療リート組成へ：6
— 旧・ロジコム、上場・私募の両睨みで

◎ ラサール、物流3件を物産系などに売却：7
◎ 大京、千葉・北小金で戸建て分譲開始：7
◎ 積和不、都心でレンタルオフィス展開：8
◎ ザイマックス研、不動産塾の2期生募集：9
◎ C B R E、11月の東京ビル空室3・2%：9
◎ アットホーム、リノベの会員制メディア：9
◎ 第二種金商協、受益権取引のモデル帳票：10
◎ 管理協、いい話コンテストの授賞式：10
◎ リート指数、1割下落し1788：10

◎民泊解禁で賃貸商圏にドーナツ化現象

――全管協の高橋誠一会長に未来像を聞く

民泊の基本的なルールを定める新たな法律が来年成立する見通しだ。自由民主党の賃貸住宅対策議員連盟(ちんたい議連)などを通じ、民泊に対し積極的な要望活動を行っている全国賃貸管理ビジネス協会の高橋誠一会長(三光ソフランホールディングス社長)に話を聞いた。

――全管協の役割とは。

高橋氏 全国約1600社の賃貸仲介・賃貸管理会社のネットワークにより、当協会の「新事業新商品開発委員会」が中心となつて、賃貸管理に関するビジネスの成功事例を共有している。数ある成功事例の中から、会員が自分の会社に向うものをやってもらおうというのが狙いだ。会長職を拝して18年。18年間加盟各社の売上と利益は伸び続け、会員も15倍に増えた。

――民泊はビジネスチャンスとなるか。

高橋氏 空き家・空き室がたくさんあるといつても民泊に適した物件は少ない。だから「民泊は魅力が低いのではない。さあどんどんやりましょう」という話をした。「ドーナツ化現象」が起こるとみている。駅前の利便性が高い賃貸物件は、いまは賃貸でいっぱいだし、今後合法的に民泊の方が稼げるとなれば、駅前賃貸物件は空き次第民泊になっていく。駅前が民泊で埋まると、賃貸の需要が外側に広がる。駅近くに物件がないから、駅から離れた物件も家賃を下げる必要がないし、空いている部屋の入居率が上がる。外国人観光客の宿泊施設不足も解消できる。こうした民泊による「ドーナツ化現象」とその効果に期待している。

――訪日外国人観光客は狙い通り増え続けるか。

高橋氏 外国人観光客は15年に2000万人を突破

し、政府は30年までに6000万人を目指すという。世界的な観光地として人気を集める4条件が自然・気候・文化・歴史だ。日本はすべて揃っており、6000万人は達成できるだろう。しかし2000万人の段階で、既に宿泊施設不足だ。利用者の足元をみて宿泊費を吊り上げるホテルも一部見受けられる。健全なビジネスのためにも宿泊施設不足の解消が求められる。

——新法に営業日数180日の制限が入るようだ。

高橋氏 新法により住宅地でも民泊の営業が可能になるため、住宅地では営業できないホテル・旅館と明確な境界を設けねばならないということだが、いったい誰のための民泊かということをもう1度考えるべきだ。宿泊施設不足で外国人観光客が困ることがないように、部屋を提供することが本質であり第1の目的のはずだ。180日の日数制限が民泊を始めようと思ふ人の妨げにならなければ良いとの懸念はある。

——旅館・ホテル業界との連携は。

高橋氏 不動産業界と激しく対立しているように喧伝されているが、もともと敵対はしていない。民泊に泊まりたいという人と、ホテルを利用したいという人客層の住み分けはできている。とはいえあまり接点を持ってこなかったのは事実で、現在旅館・ホテルの団体と事務局レベルでの話し合いが始まったところだ。今後もっと関係を深めて、ヤミ民泊を締め出し、正当なビジネスをやっつけていこうと合意は取れている。

——人口減の中で賃貸管理業の将来像は。

高橋氏 人口が減少していることは事実だが、煽り過ぎだとも感じる。人口減と言われれば言われるほど、賃貸不動産に関わる人にはマイナスだ。個人的な考えだが、国が示すような減り続ける一方ということはないと思っている。どこかで減少は止まる。人口が減った分の賃貸業界の売上減少を外国人観光客がカバーする形になるだろう。