

「Reaf Creation」は、不動産(Real Estate)・建築(Architect)・金融(Financial)にデザイン(Design)を加えた新たな視点で不動産を創造(Creation)する会社として、不動産や空家に関するニュースの中から皆様に役立つ情報をお届けいたします。

目次

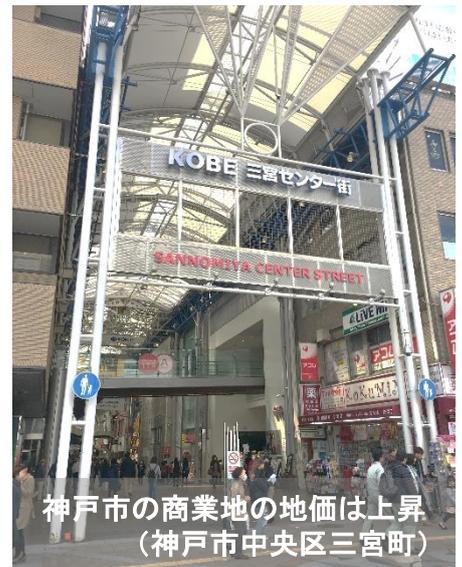
p.1	地価公示価格が発表	空き家問題・不動産	相談窓口
p.2-3	【特集】 Airbnb (エアビーアンドビー) 民泊は空家問題を解決できるのか？		
p.3	スタッフKの神戸探訪記	p.4	街の不動産屋さんのひとり言

先日、全国の土地の価格、地価公示価格が発表されました。

3大都市圏や地方中核都市の商業地は上昇し過熱感が出ています。外国人観光客の急増でホテル、店舗向きの土地需要が大きいです。住宅地も人気の高い阪神間是一部上昇し、中古マンション価格も上昇しています。

一方、阪神間でも駅からの距離・坂道がきつい地域や、地方3大都市圏、地方中核都市を除く地域は24年連続値下がり続け、地価はますます二極化の傾向です。

昨今の不動産価格の値上がりはそろそろ高値圏限界まで来ていますので、今後の不動産市況を考えると不動産をどのように運用するのか、処分するのかを見極める時期が来ていると思います。



神戸市の商業地の地価は上昇 (神戸市中央区三宮町)

空き家問題・不動産 相談窓口



☎0120-110-805

弊社は、弁護士・税理士・会計士・行政書士・宅地建物取引士・金融機関等、プロのみなさまの業務で、煩わしい不動産に関する問題を解決を行います。

- ①不動産市場調査 ②査定 ③売却・有効活用方法の提案 ④権利関係の整理等 ⑤売買・賃貸の媒介事務
- ⑥不動産管理など一環したサービスを提供し、お客様の立場を最優先に考えた不動産コンサルティングを専門に行っておりますので、ぜひ御社の事業パートナーとしてご相談ください。

- ・空き家問題・管理・有効活用
- ・解体・家財処理
- ・改修工事
- ・不動産売却・賃貸
- ・不動産買取り



弊社買取り物件

Airbnb (エアビーアンドビー) 民泊は

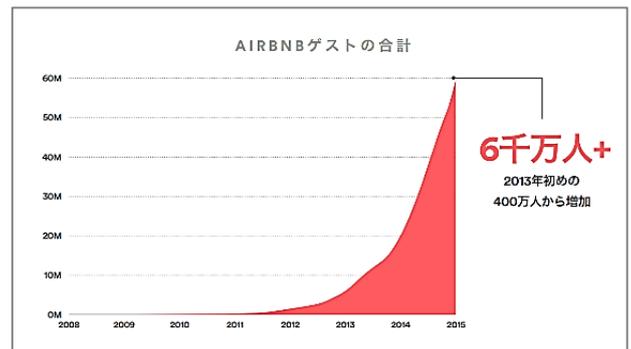
【特殊なAirbnb?】

日本の年間訪日外国人客数が2000万人に迫っています。関西圏のホテルは高稼働率をキープして、ホテルの料金は上昇傾向です。そんな中、訪日外国人の増加にともない、一般の人が空き部屋などに観光客を泊める「民泊」が広がっています。

民泊のサービスとして注目されているのはAirbnbです。2008年に米国で始まり、今では欧米を中心に190カ国、3万4000都市に200万の物件があります。日本での物件数も2万6000件と前年比で4倍近くまで増え、利用者は5倍です。この勢いは今後も続きます。

Airbnbの中身は、全世界で見ると物件の82%が自宅シェア型です。受け入れ側の住民が同居して、地元の魅力を伝えるなど交流ができます。これが民泊の良さです。

しかし日本では自宅シェア型は40%だけで、残り60%は自宅以外の部屋を貸していて、ほかの国と比べて特殊な状況になっています。



総額2219.9億円

全体の経済波及効果

21,800人

全体の雇用波及効果

『民泊サービス』のあり方に関する検討会 資料
国土交通省 観光庁HP参照

【大手不動産会社が参入?】

マンション大手の大京が今春をメドに民泊事業に参入。まず経済特区の大田区を中心に展開し、初年度に約100戸の空き家を買って改装する。「国内の空き家を十分に活用するためにも、民泊用途の開拓は必要だった」(同社)

賃貸住宅を扱うアパマンショップホールディングスも昨年末に民泊事業に参入し、民泊物件の検索サイトを設けた。

みずほ証券の菊地正俊チーフ株式ストラテジストは「新興国などの中間層まで訪日客の裾野を広げるためには手ごろな料金の民泊の拡大は欠かせない。行政で議論されている規制のあり方が明確になれば、大企業にとっても民泊事業は大きなビジネスチャンスになる」と話す。

空家問題を解決できるのか？

【規制緩和はどこまで進むのか？】

民泊は多くのタイプが出てきています。古民家や住宅、マンション、ついにファッションホテルまで。新たな宿泊所として選択肢が増える事は、旅行者にとっても良いことです。民泊は不動産業界では新たなビジネスチャンスとの位置付けですが、一部の業者は利益追求に走り、近隣とのトラブルを起こしているようです。政府は観光立国に向けて民泊に積極的に取り組んでいます。建築基準法の順守、旅館業界等との調整、ネット仲介業者や民泊代行会社への規制・登録等、民泊の法的な位置づけを定めようと議論しています。カーシェアリングやAirbnbを含めシェアリングエコノミー（共有型経済）に関して、日本はアーステージ（初期段階）です。今後は良い形で広まり、広く受け入れられることが大切です。

【民泊の一番大切な事】

訪れるゲストとホストが互いに言葉を交わし、ゲストが地域に入り込める交流できる場を提供する姿勢だと思えます。利益追求ばかりする業者ではなく、民泊の場が地域の交流の場となりその地域に活気が溢れる事を考え、民泊に関わる全ての人が気持ち良く利用出来る仕組みづくりが必要です。

弊社はシェアオフィス&コワーキング運営支援事業で培った地域コミュニティの形成と、合法的な民泊事業の拡大・土業の先生方との協働を図るべく研究を進めます。



インバウンド効果で街は様変わり？

名古屋育ち 大阪在住の スタッフKの神戸探訪記②

2015年11月21日、中央区の湊川神社の『神能殿』にて「ソウゾウ・プレゼンテーション」が開催されました。4年目である今年のテーマは「ミライの“つながり”をソウゾウ！～“つながり”で生み出す新たなデザインを神戸から!!～」で、この日のために準備してきた神戸の大学生が8チームに分かれて、興味のある分野をクリエイティブな発想で論議し、その成果をプレゼンテーション形式で発表しました。

このイベントを主催した「ミライ・ノ・ソウゾウPROJECT」とは、若者たちが現在の神戸を担っている社会人や企業などと協働し、目標達成を目指すことで『自分の将来像』を見つけ出すきっかけづくりになれば…と始めたPROJECTだそうです。

若者たちと現在の社会がもっとつながり、これからの神戸がより一層盛り上がるといいなと思いました。

ミライ・ノ・ソウゾウPROJECT



【街の不動産屋さんのひとり言】②

今回はマンションについてちょっとひとり言。最近の不動産市況を肌で感じる。日銀のマイナス金利の発表で住宅ローンは史上最低水準を更新。優遇税制など、不動産の購入しやすい環境です。

マンション用地の仕入れ価格と建築費用は上昇しているため、2015年11月末の新築マンションの平均価格は4,454万円（前年同月比22.1%UP）、平均坪単価は約210万円（前年同月比+17.8%）と大きく上昇しました。11月までの平均契約率は72.1%と好調です。

契約率：関西マンション 平均坪単価（万円）と契約率（%）の推移（不動産経済研究所データ参照）



街の不動産屋さん森下です。仕事の傍ら、地域のために青少年育成事業などのボランティア活動もしています。

好調な市場を支える4つの要素

- 1. 魅力的な立地**：新築マンションの半分以上は駅徒歩5分以内
- 2. 発売戸数が少ない**：条件のいい立地は価格が高く購入できず、建築費の上昇
- 3. 史上最低水準の住宅ローン金利**：都市銀行実質1%未満で融資実行（異常な超低金利）
- 4. 恵まれた税制・補助金制度**：「住宅ローン控除」「すまい給付金」「贈与税の非課税制度の特例」

2015年のマンション市場は、価格上昇局面にも関わらず、この4つの要素が組み合わさることで、とても買いやすい状況になっていました。この4つの要素のバランスが保たれていれば買い時は続くと思われそうですが、逆にバランスが崩れ始めると危険です。

2016年のマーケットに影響を与える3つの要素

- 1. 価格の上昇**：価格が急に下がることは考えにくく、用地・建築費の上昇で計画された新価格で登場
- 2. 立地の郊外化**：開発用地の競合が激しく、開発会社によると郊外エリアへの開発の可能性もあり
- 3. 消費税増税による駆け込み需要の発生**：人気ある物件は購入検討者の数が増え、申し込みが集中

2016年は、この3つの項目（価格の上昇、立地の変化、消費税増税前の駆け込み）により、後半になるにつれて購入環境が厳しくなることが予測されます。

2016年も買い時は続くのか？

2016年も、住宅ローンは引き続き低金利で推移すると予測。優遇税制や補助金制度も継続、購入しやすい環境は続きます。2016年は引き続き「買い時」と言えます。しかし、価格の上昇やマンション立地の変化、消費税増税前の駆け込み需要などで、今年の後半は好調な市場を支える4つの要素の組み合わせバランスが崩れてくる可能性がでてきました。特に消費税の経過措置の期限である9月末がひとつの目安となるでしょう。自分の希望条件を満たすマンションを購入するためには、今年の上半期が一つの山場になると思いますので、余裕を持って早めに動くことをおすすめします。

不動産・空家問題に関するご相談は

お気軽にお問合せ下さい



 **Reaf Creation**
Creativity and practicality.

 **空家管理110番.com**
の留守宅管理・巡回サービス

株式会社リーフクリエーション

不動産コンサルティング・売買・賃貸・買取・有効活用

TEL 078-241-0541（不動産開発部）

<http://www.reafcreation.com>

空家管理110番.com 空家・留守宅巡回サービス

TEL 0120-110-805（不動産管理部）

<http://空家管理110番.com>