

マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2017年2月

83

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

“マンションの二つの老いに立ち向かう！”

新しい年を迎えた最初の事業として1月28日に「新年役員研修・交流会」が本町のホテル法華クラブ函館で開かれ、マン管ネット関係で24名、支援センター関係者16名が参加しました。

研修会では阿部理事長より「この2年間、“マンションの二つの老いを考える”をテーマに取り組んできたが、一歩前に進めて“立ち向かう”という姿勢で各事業を展開したい。今年は2冊のマンション問題に関する本を紹介したい。(詳細は別記)」と提起がありました。

また、交流会では、支援センターから提供していただいた景品を争奪する“ビンゴゲーム”を行うなど、和気藹々のうちに終了いたしました。参加された皆さんに改めてお礼申し上げます。

▽阿部理事長が紹介した書籍～

○マンション格差

◆あなたのマンションは「勝ち組」「負け組」？◆

いまから35年前、都心に勤務する30代のサラリーマン二人が、それぞれマンションを購入した。価格はともに4000万円前後。35年ローンを完済させたこのAさんとBさんが、いずれ将来は高齢者施設に入ることを想定し、自宅マンションの売却査定額をそれぞれ不動産仲介業者に出してもらった。すると……Aさんのマンションは3200万円だったのに対し、Bさんのマンションは800万円だった。何が運命を分けたのか!?!-----

いまあなたが住んでいるマンション、これから住むかもしれないマンション、親から譲り受けて何とかしなければならぬマンション、子供から購入のために資金援助を求められているマンション、……それらのマンションを「格差」の視点で見つめるとどうなるのか？

現在居住中のマンションが、近隣のマンションと比べて優位に立つために、いまからできることは？-----

◆知っておきたいマンションの真実◆

- ・デベロッパーの正体、・築30年なのに新築時価格より高い物件、・民泊は資産価値にマイナス？、・劣悪な立地をごまかす仕掛け、・タワーマンションにうごめく見栄と嫉妬、
- ・マンション「廃墟化」シナリオ

◆著者プロフィール 榎 淳司 (サカキ アツシ)

京都府出身。同志社大学法学部および慶應義塾大学文学部卒業。住宅ジャーナリスト。1980年代後半のバブル期以降、四半世紀以上にわたってマンション分譲を中心とした不動産業界に関わる。一般ユーザーを対象に住宅購入セミナーを開催するほか、新聞や雑誌に記事を定期的に寄稿、ブログやメルマガで不動産業界の内幕を解説している。主な著書に『やっちはいけないマンション選び』(青春出版社)、『年収200万円からのマイホーム戦略』(WAVE出版)などがある。

○生き返るマンション、死ぬマンション

◆憧れのマンション・ライフを楽しみながら、いざというときは売却して利益を手にしよう—そんな心積もりでマンションを購入した人も多いでしょう。しかし、現実はその通りではありませんでした。国の推し進めた無茶な住宅政策のおかげで、最初こそローンは楽でしたが、金利はどんどん高くなり、ローンはきつくなるばかり。さらに、不動産市況の低迷で、資産価値は落ちる一方で、築年数によっては大規模修繕や建替えをしなければ資産価値はなくなるというのですが、そんなお金はどこにもありません…。

住宅ローン破産が増え続けるなか、今、マンションを売ってもローンは残り、住むところがなくなるだけです。「下流老人」という言葉に胸をしめつけられる人も増えています。もはや我々庶民は、苦しみ続けるしか手がないのでしょうか。

そこで著者は、日本各地のマンションを徹底取材して、あなたのマンションを「お宝」に変える手立てを探してきました。たとえば京都の外れの、築41年という中古物件でありながら、何と買った時より2割から5割も価値が上がったマンションがあるのです。詳しくは本書をお読みいただくとして、ここに紹介されている手法は、どれもあなたのマンションで実現可能なものばかりです。マンション大崩壊の時代に、一筋の光明が見える。それが本書です。

◆著者プロフィール 荻原博子（おぎわら ひろこ）・経済ジャーナリスト

1954年、長野県生まれ。大学卒業後、経済評論家の亀岡太郎氏に師事。亀岡太郎取材班で、日刊ゲンダイ、大阪新聞、月刊セールス（ダイヤモンド社）などのビジネス記事を担当。1982年にルポライターを志して独立し。1983年、満州開拓者取材して「満州・浅間開拓の記」を脱稿するも、一冊でルポライターを断念。フリーの経済ジャーナリストとしての活動を始める。ダイヤモンド社、実業之日本社、日本実業出版社などで、ベンチャー企業などを連載。1988年、マガジンハウス“Hanako”創刊と同時に、女性のためのマネー・ビジネス記事の連載を始める。難しい経済と複雑なお金の仕組みを、わかりやすく解説。地価下落、マンション価格の下落を早くから予測。掛け捨て生命保険の活用を提唱。デフレ経済の長期化を予測し、ローンの返済の必要性を説き続ける。

マンション管理講座（旧基礎セミナー） のご案内

9月と3月の年2回、定例となりました「マンション管理講座（旧基礎セミナー）」を下記の内容で開催します。多くの役員・居住者の皆さんの参加をお待ちしています。

日 時：平成29年3月4日（土） 13時30分～16時15分

場 所：サン・リフレ函館 大会議室（函館市大森町2-14）

主 催：北海道・函館市・（一財）函館市住宅都市施設公社・
（公財）北海道マンション管理組合連合会・
NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

内 容：第1講 「太陽光発電設備の導入と

LED照明切替等に対するの補助金について」

講 師：函館マンション支援センター・三菱電機クレジット(株)
営業部長 佐藤 永進氏

第2講 「マンションの二つの老いを考えるPRT3

—マンション管理相談の現場から」

講 師：NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク
理事長 阿部 義人氏

その他：参加を希望される方は、住宅都市施設公社(40-3601)までご連絡ください。

住宅宿泊事業法案(民泊新法) を3月上旬に国会提出…国土交通省 集合住宅の1室から運営可?

国土交通省は3月上旬に、住宅宿泊事業法案を国会に提出する。

国交省観光庁によると「地域に見合った宿泊事業が行えるよう、自治体が主体的に規約を加えられる裁量権を持つ法案の設計を目指している」という。2月末には詳細が決定する。住宅を活用した宿泊事業(民泊)に関する新法だ。

法案が可決されれば、半年後を目安に施行される。

旅館業法の許認可を得ずに民泊として実態が先行するなか、宿泊利用者の近隣住民のトラブルも多く、早急な法整備が求められてきた。宿泊事業は届け出制、管理や仲介業は登録制になるが、担当所管は未定。営業日数は180日以下に定められる。

○家主不在型は管理会社への委託が必須

住宅を活用して宿泊事業を行う新法案では、届け出制で賃貸住宅の1室から運営できる内容であることが1月23日分かった。住宅を活用した宿泊事業には、部屋ごとの届け出が必要になる。戸建てだけでなく、集合住宅の1室からでも運営は可能。1棟全住戸で宿泊事業を行う場合も全戸分の届け出をしなければならない。入居規約で禁止されていないければ、マンションなどの集合住宅を転貸して宿泊事業を行える。

住宅宿泊事業者には、宿泊者名簿の作成や管理、利用時の説明、衛生管理などが義務付けられる。家主が住んでいない住戸で宿泊業を行う家主不在型の場合は管理会社に委託しなければならない。住宅宿泊施設の管理会社に加え、宿泊利用者と物件をマッチングする仲介会社は登録制になる。

○事業の届け出や登録業務の所管は決まっていない。

候補として挙げられるのは観光庁や各行政区の保健所、都道府県などだ。

管理は、不動産管理会社が受託することを想定しているため、国交省の所管が適切といえるが、仲介会社はホテルや宿泊施設の予約サイトの運営会社などがなり得るため、観光庁が適している。一元化一貫した所管体制で行うか議論を深めている段階だ。

○営業日数の制限は年間180日以下になる。

地域の実情に則した住宅宿泊事業を行えるように、自治体に裁量権を与える考えだ。

賃貸住宅の空室で宿泊事業を行い、収益性を高めることもできる。12~6月までの引っ越しシーズンは家具家電付きの一般賃貸住宅として募集をかける。入居が決まらなければ、残りの半年は、宿泊事業を行うことも可能だ。ただ、適切な管理をしなければ、他の入居者が迷惑に思い、退居してしまうリスクがある。

集合住宅の一部で宿泊事業を行う場合は、既存入居者への配慮も必要になってくる

◎昨年11月に国土交通省が示した<禁止を明示する場合の管理規約の一例>

第〇条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

これからの事業

□ マンション管理相談（無料）

●日時 毎週 火・木曜 13:00 ~ 16:00(祝日・休日は除く)

場所 (一財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー

●日時 毎週 金曜 13:00 ~ 15:00(祝日・休日は除く)

場所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

※いずれも事前の申し込みは必要ありませんが、ご連絡は…

電話 0138 - 40 - 3607 携帯 090 - 3779 - 8843 (阿部) FAX 0138 - 40 - 3609 まで

□ マンション管理法律相談（無料）

日時 平成29年4月20日・6月15日(木) 14:00 ~ 16:00

場所 (一財) 函館市住宅都市施設公社 内

担当 顧問弁護士 室田 則之氏 (室田法律事務所)

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

4月18日・6月13日まで に、お電話下さい。携帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

□ マンション管理講座（旧基礎セミナー）（無料）

日時 平成29年3月4日(土) 13:30 ~ 16:00

場所 サン・リフレ函館大会議室

内容 2ページに詳細を掲載

□ ネットワーク総会

期日 平成29年5月21日(日) 16:00

場所 ホテル函館法華クラブ

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

編集後記

寒暖の差が激しい今日この頃です。皆様にはいかがお過ごしでしょうか。今年は降雪量が少なめに推移していますが、一説には「年間降雪量はあまり変化しない」ともいわれています。さて、これからの函館は？

今号は、マンションに関する新年役員研修交流会での阿部理事長の問題提起、「民泊」をめぐる最近の動きなどについてお知らせしました。一昨年から「マンションの二つの老い」をテーマに様々な課題を取り上げてきました。そこで、今年も図書を紹介します。

・「生き返るマンション、死ぬマンション」

荻原博子著、文藝春秋社、2016年12月20日発行

・「マンション格差—あなたのマンションは「勝ち組」「負け組」？

榊淳司著、講談社、2016年9月20日発行

いずれもネットワーク事務局にありますので、ご希望の方には貸出いたします。ご連絡下さい。

発行人 理事長 阿部 義人 (43 - 6178) 編集担当 濱谷内 征勝 (57-3630)