

顧問先への提案・アドバイスにお役立てください。

# 不動産レポート



発行:(株)イー・エム・ピー

〒102-0073千代田区九段北3-2-1神戸田中ビル5階

TEL03-5276-6775 FAX03-5276-9329

URL <http://www.empnet.co.jp>

## 市況レポート

### 【東京圏の賃料は上昇している?】

住宅新報社が今年3月1日時点の『4大都市圏家賃調査』を発表しました。(調査対象は最寄駅から10分以内の物件で、成約賃料または成約すると想定される賃料。上限は新築、下限は築10年前後。詳細な資料では、各駅ごとに上限と下限の賃料相場が出ています。半年ごと年2回実施)

これによると、マンションタイプの平均賃料はワンルームタイプ、1LDK~2DKタイプ、2LDK~3DKタイプのすべてのタイプで4期連続で上昇。(上限、下限価格でもすべてのタイプで2期連続で上昇)

また、アパートもマンション同様2期連続で上昇。特にシングル向け、ファミリー向けとも下限価格の上昇が大きくなっているとのことです。

調査資料だけ見ると「賃料は上昇傾向にある。」と早合点してしまいそうですが、現場感覚から言うと賃料が上昇している感じはありません。近年アパートマンション融資が活発で築浅物件が増えており、調査が成約物件なので必然的に価格は高く出る傾向があると思います。

## お役立ち知識

### 【6/15民泊新法スタート】

『住宅宿泊事業法』(通称「民泊新法」)が来月15日から施行されます。住宅を民泊として貸し出す場合、旅館業法の適用対象外とするかわりに、営業期間は年間180日に限定されます。

この法律により、住宅民泊事業者(いわゆる“オーナー”)は都道府県知事等へ届出の義務を負います。(無届業者の罰則は上限100万円)これによりヤミ民泊業者を一掃します。

また、「家主居住型」と「家主不在型」に分け、「家主不在型」では、住宅宿泊事業者、管理者(こちらは国交省へ登録)への「住宅宿泊管理業務」の委託が義務づけられます。→オーナー自らが民泊事業を行うことは禁止です。

民泊管理業者は、管理民泊物件に30分で駆付けなければならない(車でもOK。ただし、条例によります。京都は徒歩10分)、周辺住民の苦情には「深夜早朝を問わず」対応しなければなりません。

尚、エアビーアンドビーなどは「住宅宿泊仲介事業者」として観光庁長官への登録が義務付けられます。

## NEWS

### 【早稲田大学が国際学生寮開業】

男子226室、女子274室のRC5階建の土地建物は三井不動産が所有、共立メンテナンスが運営管理を行います。

早稲田大学は中野駅にも留学生専用会館を所有。積極的に外国人学生の取込みを図ります。早稲田だけでなく、東京大学なども3棟留学生会館を所有しています。

18歳人口が減少していく中、外国人留学生の取込みが大学生残りの一つの策になっていますが、頭の痛いのが「外国人の住居問題」。まだまだ外国人に拒否反応を示す大家さんが多いのも事実です。

地方では大学が学生向の寮を建設するケースも増えており、学生寮運営大手の毎日コミュニケーションズなど近年その受注が増えているそうです。

#### EMPの弁護士サポート業務

**不動産調査・査定業務  
任意売却  
資産整理 など  
何でもご相談ください。**

※対象不動産のエリアは首都圏に限らせていただいています。

**ご相談のアポイントは FAX03-5276-9329まで**(後ほど担当者よりご連絡致します。)

御社名			ご担当者様
ご連絡先	※ご希望の連絡方法をご記入ください。		
	TEL	FAX	e-mail
ご相談内容	※簡単な内容をご記入ください。(例) 任意売却。クライアントの資産売却。など		