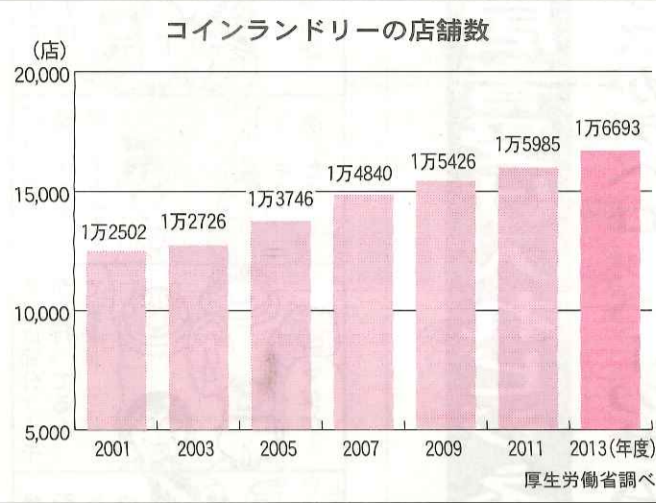


週刊

全国賃貸住宅新聞

2017年 1 / 23・30 No. 1257
 毎週月曜日発行
 発行所 (株)全国賃貸住宅新聞社 亀岡大塚駅前ビル4F
 東京都中央区銀座8-12-15
 TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)
 大阪府大阪市北区中之島2-3-18
 中之島フェスティバルタワー16F
 TEL 06(6220)0075 http://zenchin.com
 発行人 河内 鈴 年間購読料17,000円



全国でコインランドリーが増え続けている。厚生労働省の調べでは、2013年度における全国のコインランドリー数は1万6693店で、03年の1万2502店から約4000店増加した。昨年11月にはコインランドリーのフランチャイズ事業を展開するWASHハウス(宮崎市)が東証マザーズに上場するなど、市場の成長性がうかがえる。

コインランドリー投資が活況

不動産価格高騰で家主が熱視線

かつて土地活用手段のひとつだったコインランドリーが新たな投資先として注目されている。不動産価格が高騰し、高い利回りが見込めなくなっているからだ。開業資金が2000万円程度で運営に手間がかからない点が支持されている。

かつて土地活用手段のひとつだったコインランドリーが新たな投資先として注目されている。不動産価格が高騰し、高い利回りが見込めなくなっているからだ。開業資金が2000万円程度で運営に手間がかからない点が支持されている。

家主は所有する不動産の空きスペースを活用するのではなく、集客が見込める立地の物件を借りて出店するケースが多い。3年前からコインランドリーのFC経営をしている比留川豪オーナー(神奈川県藤沢市)は、賃貸物件を借りて出店した。開業のきっかけは、古い店舗で25%を維持している。

老後の生活資金に不安を抱き、投資意欲が高まるなか、コインランドリーに関心を寄せる投資家が増える。

また、コインランドリーに設置する業務用洗濯機の販売会社によると、発注が増え、生産が追いついていない製品もあるという。昨夏以降、発注から納品まで半年以上かかる機種もあるほどだ。家主がコインランドリー事業を始める背景には、不動産価格の高騰が関係している。十分な利回りを見込める価格で購入できる収益物件が不足しているため、新たな投資先として関心が高まっているようだ。不動産の購入に比べて、初期投資額が安い点も魅力のひとつだ。店舗面積が30坪で10台の洗濯・乾燥機を設置した場合、1500万円〜2000万円程度の額になるという。

家庭の洗濯機保有率が9割を超えているにもかかわらず、コインランドリーの需要も増えている。

マンマチャオの三原淳社長は「これまで当社の開業セミナーに参加するのは、中小企業の経営者が多かった。最近では家主が約半数を占めるようになった」という。1月17日に東京で開催したセミナーには90人が来場し、16人が加盟の仮申し込みをした。

また、コインランドリーに設置する業務用洗濯機の販売会社によると、発注が増え、生産が追いついていない製品もあるという。昨夏以降、発注から納品まで半年以上かかる機種もあるほどだ。家主がコインランドリー事業を始める背景には、不動産価格の高騰が関係している。十分な利回りを見込める価格で購入できる収益物件が不足しているため、新たな投資先として関心が高まっているようだ。不動産の購入に比べて、初期投資額が安い点も魅力のひとつだ。店舗面積が30坪で10台の洗濯・乾燥機を設置した場合、1500万円〜2000万円程度の額になるという。

国土交通省は2016年度の補正予算案として、3月末までに、建設会社が受け入れる外国人就労者を対象とした教育・訓練プログラムを策定する。

外国人就労者が増加しているため、受け入れ企業に適切な教育・訓練を実施できる体制を構築する目的だ。

プログラムを策定する一環で、国交省が提示する基本方針をもちに、外国人建設就労者への教育・訓練を行う企業を募集している。

三田証券(東京都中央区)が複数の投資家から出資金を調達し、不動産に投資を行う不動産特定共同事業を拡大する。

三田証券(東京都中央区)が複数の投資家から出資金を調達し、不動産に投資を行う不動産特定共同事業を拡大する。



不動産特定共同事業を拡大
 三田証券(東京都中央区)が複数の投資家から出資金を調達し、不動産に投資を行う不動産特定共同事業を拡大する。

三田証券(東京都中央区)が複数の投資家から出資金を調達し、不動産に投資を行う不動産特定共同事業を拡大する。

外国人就労者向け教育プログラム策定
 国交省 受け入れる建設会社を募集

外国人就労者向け教育プログラム策定
 国交省 受け入れる建設会社を募集

交歓会で空き家問題に言及
 (公社)全宅連

交歓会で空き家問題に言及
 (公社)全宅連

交歓会で空き家問題に言及
 (公社)全宅連

交歓会で空き家問題に言及
 (公社)全宅連

主な内容

特集

- 学生リノベで空室対策 ... 5面
- 外国人が活躍する仲介の現場 ... 6面
- 2017年トレンド予測 入居者向けサービス ... 7面
- 情報共有で強くなる 新不動産仲介会社向け交流会 ... 9面
- 高級賃貸仲介に商機見出す ... 32面

ニュース

- 外国人入居者への転賃ビジネス拡大 ... 2面
- 需要高まるオーナーレポート 作成支援サービス ... 3面
- アズ企画設計 移転祝賀会に560名以上が集う ... 4面

連載

- 人材 現場レポート 賃貸業界のキャリア形成 ... 11面
- リノベーション 職人 染矢正行が教える 大規模修繕のホント ... 12面
- NEW! リノベーション 注目の賃貸スタイル オシャレで機能的に作るコツ ... 17面

お知らせ
 今号は1月23、30日の合併号になります。次回発行は2月6日です。

お知らせ
 今号は1月23、30日の合併号になります。次回発行は2月6日です。

2016年宅建試験 まるわかり解説

Q 市街化調整区域で開発行為をし たら自動的に用途地域が指定 されるの？

A. そのような制度はありません。

開発許可制度とは？

都市における無秩序な市街化を防止し、市街地の環境水準を向上させるため、開発行為や建築行為を都道府県知事等の許可制にしたものです。昭和30年代以降の急激な高度成長は、人口と産業の都市への集中を招き、道路・公園・下水道等の都市施設さえも備えていない不良な市街地の出現を招きました。そこで、この社会問題の解決を図るため、昭和42年に現在の都市計画法が制定されました。

国土交通大臣が許可することもあるの？

ありません。都市計画法上、開発行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事（政令指定都市または中核市の区域）の許可を受けることになっています。たとえ工事の規模が大きくなっても国土交通大臣の許可を受けるという仕組みにはなっていません。

開発許可を受けた後 の土地を購入したら工 事を引き継げるの？

開発許可を受けた者が、その開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する権利を譲渡する場合は、その権利を譲渡する者が、開発許可を受けた者から引き継ぐことができます。ただし、開発許可を受けた者は、開発許可を受けた土地の用途地域が指定されている場合は、その用途地域に適合する建築規制を受ける必要があります。

市街化区域での開発行 為は良好な市街地として 備えるべき基準を満たし ていれば許可し、市街化 調整区域の場合は原則と して許可しないこと、で 問題の解決を図りまし た。

2016年度の問題にチャレンジ!

【問17】 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特別市にあってはその長をいうものとする。

- 1 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事の許可に代えて開発許可権者の承認をもって足りることとされている。
- 2 二以上の都府県にまたがる開発行為は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、都道府県知事の承認を受けることなく、当該開発許可を受けた者が有している当該開発許可に基づく地位を承継することができる。
- 4 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

開発許可を受けた後 に工事を廃止する場 合も許可が必要？

許可を受ける必要はありません。ただし、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければなりません。しかし、工事をやむやみに中途で廃止すると、その周辺の地域に土砂の流出、溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるので、制度の仕組みとしては、廃止することがないよう、許可基準として、事業者の資力信用、工事施行者の工事施行能力を審査することになっています。

市街化調整区域で開 発行為できるの？

できます。ただ、市街化調整区域には、市街化区域のように用途地域やそれを前提とした特別用途地区、高度地区、高度利用地区などの建築規制等が定められています。したがって、都道府

県知事は、市街化調整区域のように用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。



Kenビジネススクール
田中謙次社長
【著者プロフィール】
中央大学大学院法学研究科博士前期課程修了。2004年に不動産取引の専門教育機関としてKenビジネススクール設立。同社は、国土交通大臣の登録を受け「登録講習」「登録実務講習」を実施している。現在は、オールアウト宅建試験専門ガイドとして活躍中。著書に「うかるぞ宅建きっちり要点整理」(題刊住宅新聞社)「最速deうかる宅建士」(銀河書籍)がある。

実は奥深い名前の理由 「i」は人を表す

リンベーションを手掛けるRE EISM(リズム)・東京都渋谷区

の名前の由来は、音楽のリズムのことではなく、もっと奥が深い。英語の不動産「Real Estate」を省略したREに、主義を表す「ism」。REは英語の「再生」にもかけていて、リノベーションを行う企業であることを表している。注目したいのは、あえて小文字にした「i」。これは感嘆符「！」を逆さまにしたもので、「世の中に驚きを伴う新しい考え方を提案していきたい」という思いが込められているのだと挽地裕介課長(36)は語る。さらに、「投資不動産は入居者が居てこそ価値がある」と語る挽地課長、iで人間も表現している。



▲同社キャラクターがプリントされている。

植栽は、物件の印象を よくする要素として欠かせない

「こう話すのは、長野県に51戸を所有する渡辺一男オーナー(長野市・60)だ。10年前、新たに物件を建てるに当たり、無機質な物件にはしたくないと考えていた。さまざまな物件を回中で見つけた共通点が、植栽があることだった。そこで物件の周辺を取り囲むように花壇を設置。当初は渡辺オーナー自身が手入れをしていたが、花好きの入居者から申し出があり、現在ではその入居者が水やりや草むしりなどをしていく。

収益不動産のルール整備に 着手した一人の男

「一般社団法人投資不動産流通協会(東京都新宿区)の井上徹代表理事(56)は将来、収益不動産業界におけるルール整備の功労者になるかもしれない。約2年前、収益不動産の売買取引ルールの整備に着手しようと同協会を立ち上げた。「収益不動産を扱うには、賃貸と売買両方の知識が必要だ」と当初は知らないことだらけだった。そこで物件の周辺を取り囲むように花壇を設置。当初は渡辺オーナー自身が手入れをしていたが、花好きの入居者から申し出があり、現在ではその入居者が水やりや草むしりなどをしていく。

入居者と育てる花と交流の輪

今週の 玄関先

「手入れをしているときに、通りがかりの入居者が花の種類を尋ねたりと、交流にもつながっている」

知恵の白水

△16日に東京支社移転祝賀会を行った総合不動産会社アス設計会社(埼玉県川口市)が参加者に配ったせんべい。

定番の人気設備!! セパレートタイプの 新型ユニットバス

リフォーム工事パック 標準価格 60万円

- お見積り依頼・現状調査
- ご提案・お見積り
- 着工(解体・撤去・設置・復旧) (2~4日間)
- 工事完了・お引渡し

最短7日間

投資不動産用リフォームローンにも対応可能となりました。
ウォシュレットの設置も承っております。(¥25,000~)

株式会社オリナス TEL:03-3612-5150
〒161-0033 東京都新宿区下落合2-1-13 FAX:047-710-6045
オリナス ユニット 検索

大家さんの“入居率 アップ”を応援します!

最短3日でチェンジ!!
分離型 - 一体型

株式会社オリナスの技です。
発注後 すぐに着工できます!

どの部屋でも対応できる
バリエーション豊富!!
大丈夫です。
部屋の向きがバラバラなだけ大丈夫?

バス・トイレ
別がよいですか?
バス・トイレを分離だけ
入居率UP!

不動産会社はバス・トイレの
ことを必ず聞きます

まずはお電話で!
見積り無料!(一部県)