

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

8-9月号



発行日2019年8月

今月のトピックス

建築基準法の規制緩和による 賃貸物件の民泊転用について

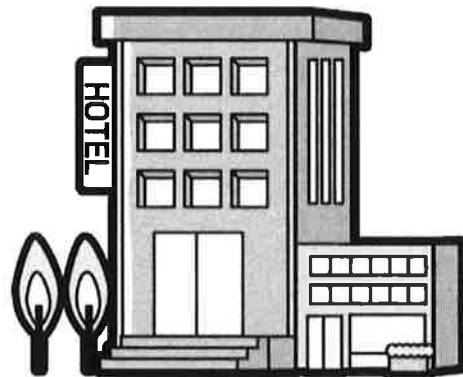
- ・耐火建築物要求の緩和
- ・用途変更の建築確認面積引上げ



2019年6月25日、建築基準法を改正する法律が施行され、既存住宅をホテル等に転用することを促す規制緩和が行われました。特に重要な改正点である「耐火建築物要求の緩和」「用途変更の建築確認を不要とする面積の引き上げ」の2点についてお話します。

まず、耐火建築物要求の緩和についてですが、改正建築基準法の施工前は、3階建ての戸建住宅をホテルに転用する（旅館業法に基づく許可を受ける）には、建物を耐火建築物としなければならず、既に建築された通常の建物を耐火建築物とするのは技術的に困難であり、3階建ての建物の用途変更による活用が十分に進みませんでした。改正法の施工により、3階建ての建物をホテル、商業施設、福祉施設等に転用するにあたり、建物の延べ面積が200㎡未満の場合には、一定の警報設備を設けるといった必要な措置を講じることで耐火建築物とすることが不要となりました。この結果、耐火建築物でない3階建ての戸建住宅をホテルに転用することが現実的となりました。

次に、用途変更の建築確認面積の引上げについてですが、改正法の施工前は、戸建住宅や共同住宅の一部または全部をホテルに転用するにあたり、転用対象の床面積が100㎡を超える場合は用途変更の建築確認という手続きを行う必要がありました。建築確認を行うには、建築士等の専門家の関与が必須であり、相応のコストを要する点が既存物件の用途変



更による活用を妨げる一因となっていました。今回の改正法の施工により、用途変更の建築確認を不要とする面積を200㎡に引上げる規制緩和が行われ、結果、対象面積200㎡以下の範囲であれば、戸建住宅や共同住宅の一部または全部をホテルに転用する際に、建築確認にかかるコストが不要となりました。なお、建築確認が不要であっても、用途変更部分はホテルとして、建築基準法に適合させる必要がある点に留意しましょう。

これまで建築基準法の制約で所有物件のホテル転用を諦めていた大家さんは、今回の建築基準法の改正を気に、旅館業法に基づく許可の取得を検討されてみてはどうでしょうか。

様々な疑問にお答えします。



資産活用 Q & A

[賃貸編]

Q ファミリー向け賃貸住宅ではどのような設備が人気なのでしょう?

A 全国賃貸住宅新聞の調査では、人気のある設備1位が「インターネット無料」になっています。入居者が自ら契約すると月額で3,000円以上するケースが多く、手続きも面倒ですから大きな魅力となっています。さらに「オートロック」や「ホームセキュリティ」などの防犯設備も重要視されている傾向にあります。

2位の「追い炊き機能」は単身者向けではランクインしていないので、ファミリー物件に特化した人気設備だといえるでしょう。

設備の充実は非常に重要です。しかしまずは建物の基本性能を高めることを考えた上で、周辺と差別化できる設備を検討しましょう。

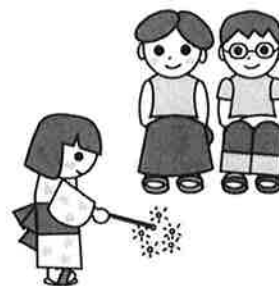
ファミリー向け賃貸物件	
1位 →前回1位	インターネット無料
2位 ↑前回3位	追い炊き機能
3位 ↓前回2位	エントランスのオートロック
4位 →前回4位	宅配ボックス
5位 →前回5位	システムキッチン
6位 →前回6位	ホームセキュリティ
7位 ↑前回8位	ガレージ
8位 ↑前回9位	ウォークインクローゼット
9位 ↓前回7位	浴室換気乾燥機
10位 ↑前回圏外	太陽光パネル(入居者個別売電)

[空室対策編]

Q 賃貸住宅で5LDKなどの多世帯向けを見ることがほとんどありません。差別化のために検討する余地はあるのでしょうか?

A ファミリー向け賃貸住宅を探す人の家族構成は、おおむね3~4人の親子世帯です。それを考えると間取りは3LDKから、広くても4LDKまでで充分だと言えるでしょう。それ以上の広さになるとニーズは極端に減り、間取りの大きさと賃料とのバランスが取りにくくなります。

また賃料が高くなることで借り手がつきにくくなる理由としては、一戸建てや分譲マンションの購入をしても、月々の住居費(ローン返済等)が賃料と変わらないといったケースが出てくるためです。部屋数に関しては、周辺の市場調査を行った上で適切な間取りを考えるようにしましょう。



意外と知らない洗濯のこと、正解は2割

洗濯家・中村祐一氏が作成した「洗濯知識テスト」を実施したところ、平均点は5.6点となり、7点以上得点できた「洗濯優等生」は全体の約2割しかいない結果となった。全国20—60代の男女約1000人を対象にインターネットで調査した。

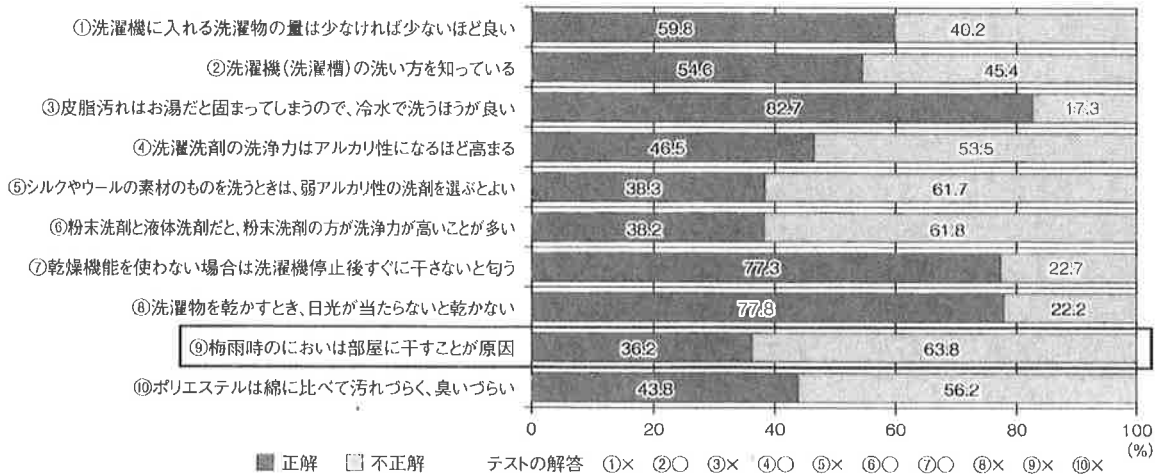
設問のなかで最も正答率が低かったのは

「梅雨時のにおいては部屋に干すことが原因」で、正解は×。

中村氏によると、「部屋に干すことが臭いの原因ではなく、そもそも日頃の洗濯でちゃんと洗えていない（汚れが残っている）ことが部屋に干すことで表面化する」とコメントしている。

以下の内容について正しいと思いますか？それとも間違っていると思いますか？
それぞれについて○×でお答えください。

(単一回答 N=1,000)



手作りにはこだわらず「時短」「栄養バランス」重視

共働き家庭で料理を担当している20—40代の男女1357人を対象に新婚当時を振り返ってもらったところ、「新婚クッキングの時は現在よりも料理に手をかけることにこだわっていた」と回答した人が約6割を占めた。

この層を対象に当時の様子を聞くと、「手作りのおかずを1品以上必ず作っていた」「レトルトや冷凍食品は極力使わなかった」「一汁三菜を心がけていた」となり、手作りにこだわる人が多かったよう。

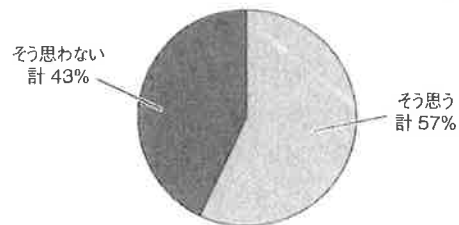
新婚クッキングの時と現在での心境変化を聞いてみると、「レトルトや冷凍食品に頼ってもよいと思えるようになった」が7割、「時短レシピでもパートナーからの愛情は減らないと思えるようになった」は8割となっている。

現在、夕ごはんに求める条件を見ると、「調理時間が短いこと」「栄養バランスがよいこと」「野菜が食べられること」がトップスリー。

そのほか「食器をたくさん出さなくてもよく洗いのものがすくないこと」も含めて時短は料理の大きなテーマのよう。かつ栄養バランスやカロリーが低いことも求められており、医食同源の志向もうかがえた。

Q.「新婚クッキング」の時は現在よりも料理に手をかけることにこだわってましたか？

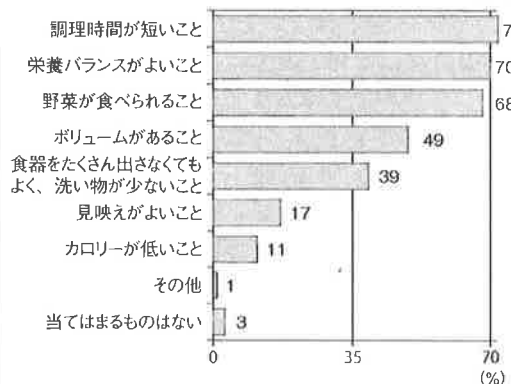
(n=1,357 料理を担当している共働き既婚男女)



※回答は「そう思う」「まあそう思う」「あまりそう思わない」「そう思わない」から選択

Q. 現在、夕ごはんのメニューに求める条件は？

(複数回答)



賃貸物件 売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を
本当に必要な人のために

新聞折込
スーモ
アットホーム
ホームメイト
不動産情報誌
に無料で掲載します。



【JR中野東駅前、地域密着20年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週火曜水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事(4)第8792号

【広告有効期限】 令和元年9月30日



社長の独り言



今月は台風が29年ぶりに広島を直撃です。山口県の実家への暮参りも日帰りで行き、店の幟など、外まわりのほとんどを店の中にしまいこみ、台風対策は万全です。そして、やはり台風は直撃、なんと、自宅のある団地の上を通ったようですが、さほど被害もなく、一安心です。29年ぶりの台風ということですが、29年前といえは、たぶん私が新卒で住宅メーカーに就職した年です。なんとなく覚えてるのは、就職した早々、かなり強い台風が来たということなのです。その頃の住宅メーカーは台風が接近すると、営業マンは何時であっても台風が通り過ぎるまで会社に待機して、なにかあれば深夜であっても現場に急行するという体制でした。営業マンであつて、現場マンではないんですけどね…。今考えると信じられない職場環境です。その時も深夜会社で待機しているよ、お客様より「よその家の屋根が飛んできた、何とかして」との電話が…。早速現場へ急行です。なんと他のお宅の屋根が丸ごと、お客様の家の壁に当たつて、覆い被さっています。まずは撤去作業です。何箇所かをロープで固定して、何人かで引っ張り、屋根を家から離す作業です。まだ風が結構吹いていて、今考えると危ない作業ですが、時間が結構かかりながらも、なんとか屋根をお客様の家から撤去することができました。時間はいくらか覚えていませんが、午前様だったと思います。今の時代ではよく覚えていませんが、「ブラック企業」に認定間違いなしです。社員にこれをさせると、「ブラック企業」に認定間違いなしです。昔話はともかく、去年の被害もあったので、被害が最小限だったのは幸いです。まだまだこれから台風シーズンに入りますので、地域の方のお役にたてるよう、対応していききたいと思います。

今月の一冊

70歳医師の僕がたどり着いた 鎌田式 「スクワット」と「かかと落とし」



出版社/集英社
著者/鎌田實

価格/1,080円

この本は、40年以上健康づくり運動をやってきた70歳の医師がたどり着いた「最強の筋活」の紹介です。

「スクワット」によって太ももが鍛えられると、筋肉作動物質の「マイオカイン」が分泌され、認知症、脳卒中、がん、糖尿病、高血圧、脂肪肝、フレイルなどの予防に効果が期待できます。

何歳になっても元気に活動するために、今日できる簡単な運動を始めてみませんか。



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」

・会社の場所

〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
URL <http://www.nakano-ff.co.jp>

読んでいただきありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

