

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第334回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

近年の不動産業界の課題に、管理が行き届かない空地や空き家の増加がある。問題は過疎の地域に限るわけではない。写真は浦安市の市役所通り沿いの賃貸住宅だ。市役所通りは市の代表的な道路である。

賃貸住宅の立地に特に優れるわけではないが、公共施設のほか食料品や飲食店舗も多く、入居希望者は間違いなく存在する。

この賃貸住宅は空き家で2つの特徴がある。まず、1階の外壁に声明文が掲示されている。特定の者を批判する内容で、意図に反する掲示は所有者が撤去するから、所有者の意図に沿う、あるいは、所有者が知らない掲示と思われる。次に、庭が資材置き場になっている。実体はゴミ置き場に近く、不法投棄の疑いもある。この結果、一帯には独特な雰囲気がある。管理不全の建物は近隣にどんな影響を与えるだろうか。2点取り上げる。

賃貸住宅の経営

1点目は、エリアの資産価値が低い

判する内容で、意図に反する掲示は所有者が撤去するから、所有者の意図に沿う、あるいは、所有者が知らない掲示と思われる。次に、庭が資材置き場になっている。実体はゴミ置き場に近く、不法投棄の疑いもある。この結果、一帯には独特な雰囲気がある。管理不全の建物は近隣にどんな影響を与えるだろうか。2点取り上げる。

管理不全を防ぐのが大切

下してしまう。乱雑な現状は、次の不法投棄や放火を招く危険性がある。火事で害を被るのは近隣の方々だ。住みたいと思う人がなくなり資産価値の下落を招く。

2点目は、木材の腐食や雑草で景観の悪化を招き、シロアリやネズミが格好のすみかを得て繁殖し、地域に広がる。足立区は11(平成23)年に「足立区老朽家屋等の適正管理に

関する条例」を定め、解体費用を上限100万円まで助成する制度を作った。京都市の条例(13(平成25)年)は、1200年の歴史で積み上げた住まいやまちの文化を守ろうと「シティプライド」に訴える点特徴だ。リーフレットを作成し、多様な専門家を生かす仕組みを提供している。

このような動きを受け、空家等対策の推進に関する特別措置法(14(平成26)年)、土地基本法改正(20(令和2)年)と、法整備も進む。改正土地基本法では土地所有者等の土地の適正な利用、管理に関する責務を明らかにしている。

空家等には、環境と家計に優しい住宅に生まれ変わる可能性がある。人口減少の中で賃貸住宅を建て替えても採算がとれる保証はない。空家家をリノベーションして環境性

能と内装のデザイン性を高めれば、安い家賃の省エネルギー住宅に生まれ変わることもできる。管理不全にしてしまった所有者に管理の責務を行使させることは難しい。所有者が賃貸住宅の社会性を自覚して経営の方法を常に直視し、管理不全を防ぐことが大切だ。

【教員のコメント】

土地所有神話の反省に立つ土地基本法89(平成元)年が「所有から利用へ」と説き、改正土地基本法が「利用と管理」の責務と説く。ストック利用には変化に対応するマネジメントが必須だが、その本質は「管理」を超えた「経営」にある。



空家家ののリノベで環境と家計に優しい住宅に生まれ変わる可能性も



若生 快永

不動産学部3年