

● 東京都大田区での、外国人向け民泊を可能とする国家戦略特区の活用に向けた動き

東京都大田区は、9月29日の第7回東京都都市再生分科会にて、国家戦略特区による旅館業法の適用除外を活用して、外国人を対象とした「民泊」を可能とする考えを示した。これを受けて、10月14日の第6回東京圏国家戦略特別区域会議では、大田区の事業実施計画が新たに区域計画に追加された。

国家戦略特別区域法施行令は、7～10日までの範囲で最低滞在期間を条例で定める必要があると定めている。このため大田区は、「最低滞在期間7日以上」、「区による立入調査権限」、「近隣住民への事前説明」を定めた条例案をまとめ、平成27年中の制定を目指す。

実施可能地域は、区域計画で定められ、「建築基準法48条により『ホテル・旅館』の建築が可能な用途地域（第1種・第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域）に所在する施設（第1種住居地域にあつては3,000㎡以下）」が対象となる。

観光経済新聞などの報道によると、東京都ホテル旅館生活衛生同業組合は、当初は反対の姿勢を示していたものの、民泊施設が行政に登録されることで違法施設が浮き彫りになる、我々の要望が通っている等との理由から、方針を転換し、条例の制定を容認している。

民泊は、Airbnb等のインターネットによる民泊仲介サービスの登場とあいまって、2020年東京五輪に向けての外国人向け宿泊施設の不足を解消する手段として期待する声もある。

大田区と同様の条例を制定する動きは大阪でも見られる。大阪府では、滞在期間7日以上の場合に限ってマンションなどの空き部屋の活用を特例として認める条例が、平成26年10月に一度否決されたものの、立入調査の実施などを条項に盛り込む修正ののち、10月27日に府議会で可決された。条例の対象は、保健所を持つ政令指定都市（大阪市、堺市）と中核市（東大阪市、枚方市、豊中市、高槻市）を除いた府内37市町村。なお、大阪市でも同様の条例の年内制定を目指して現在審議中である。

ただ、今回の大田区の条例が仮に成立したとしても、7日未満の滞在や実施区域外での民泊営業、イベント開催時以外の民泊営業については、従来と同じく違法性の高い状態のままとなる。

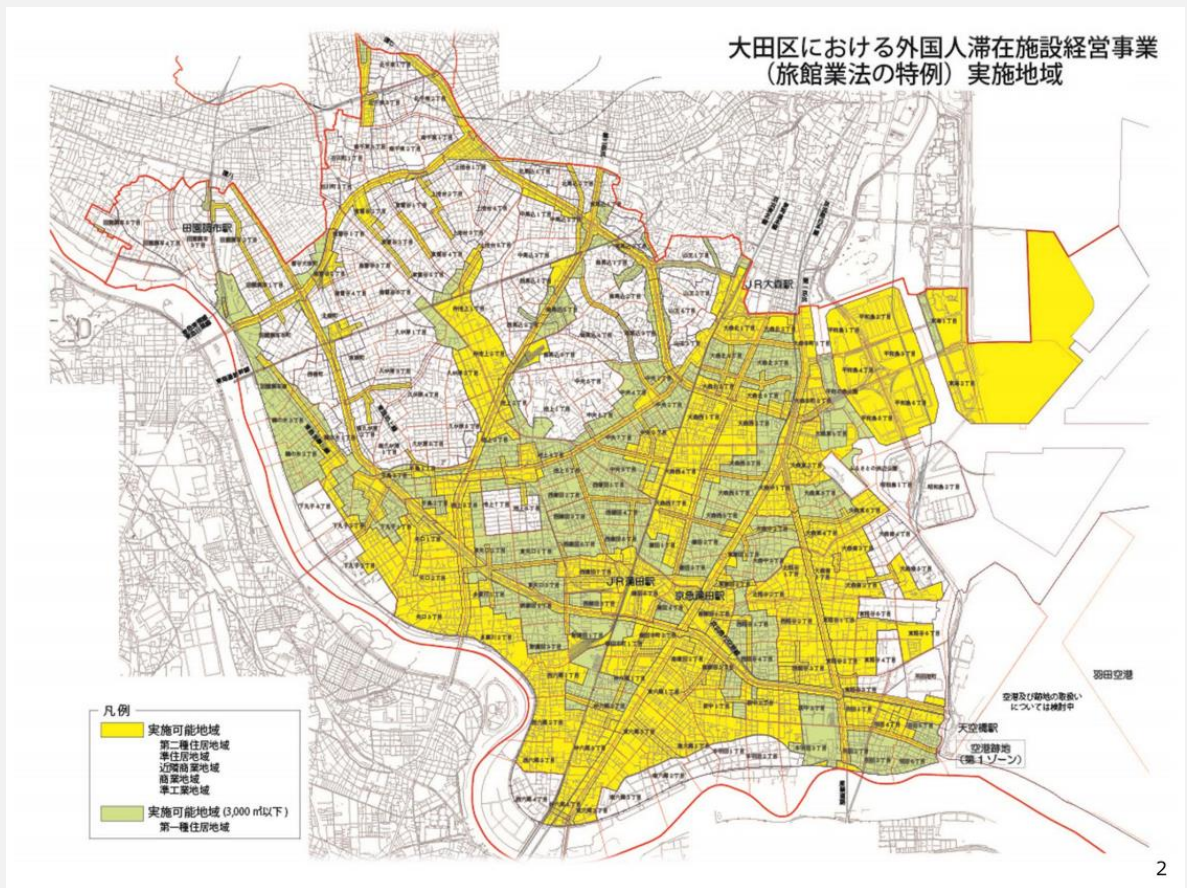


図 実施可能地域 (出典：第7回東京都都市再生分科会 大田区資料)

[東京圏 国家戦略特別区域会議 第6回 \(平成27年10月14日\)](#)

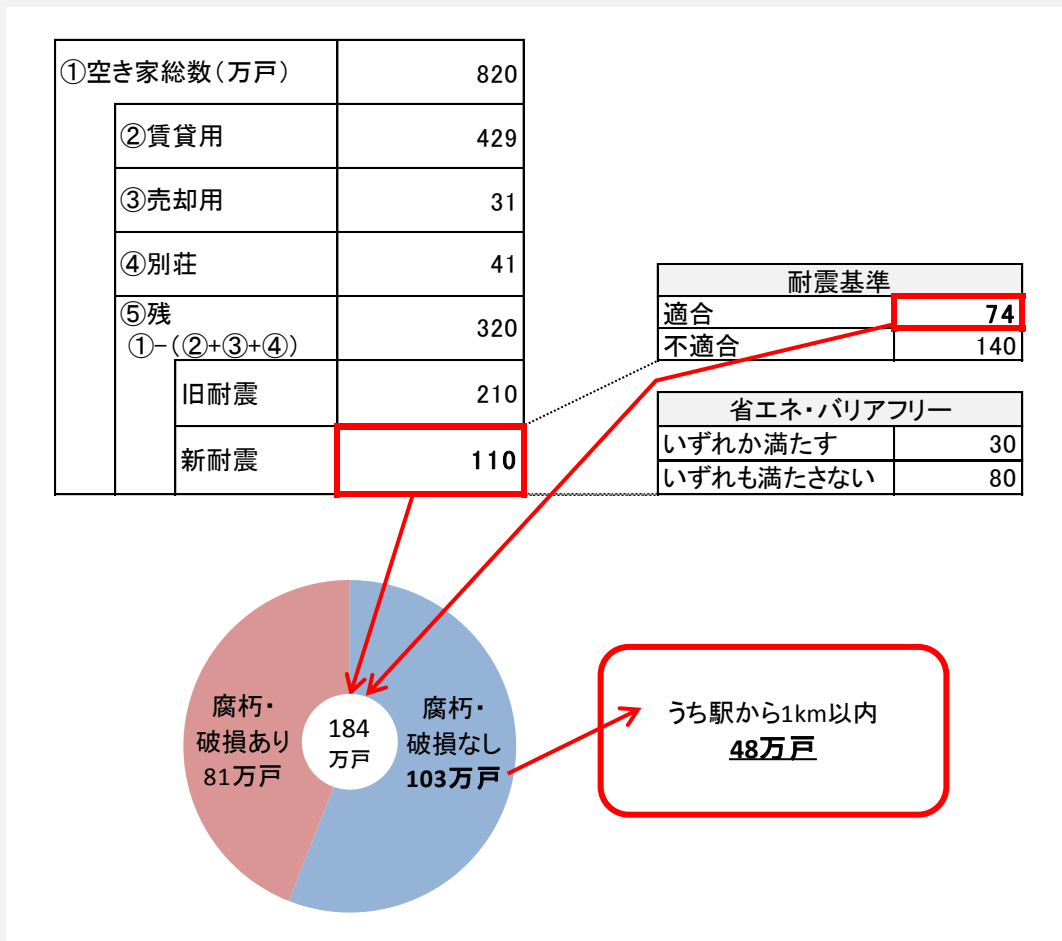
[東京都都市再生分科会 第7回 \(平成27年9月29日\)](#)

● 活用できる空き家は 48 万戸

10月26日に開催された社会資本整備審議会住宅宅地分科会において、次期住生活基本計画策定に向け、空き家の現状と対策等が検討された。

2013年度時点での空き家の総数は約820万戸で、そのうち賃貸用、売却用、別荘を除いた「その他(持ち家)」の空き家は約320万戸。そのうち耐震基準を満たすものが約184万戸、そのうち腐朽・破損のないものが約103万戸と推計された。さらに立地を最寄駅から1km以内とした「活用可能なその他空き家」は、全国で約48万戸と推計された。

図 利用可能なその他空き家の推計



「空き家の現状と論点」(国土交通省 社会資本整備審議会住宅宅地分科会(第42回))

● 地図上でマンション価格がわかる地図 各社運用開始

米国では、Zillow が不動産の想定取引価格を地図上に表示するサービスを従来から展開しているが、日本においても 2015 年 10 月から、中古マンションの想定取引価格を地図に表示するサービスを各社が開始した。これにより、中古物件の実勢価格の周辺相場との比較が容易になる。以下、各社が提供する「マンション実勢価格地図」の特徴を紹介する。

マンションマップ (住まいサーフィン/スタイルアクト株式会社)

マンション名・総戸数・㎡単価・70㎡換算の物件価格を表示。対象地域は首都圏。



全国マンション価格まるわかりマップ (マンションリサーチ株式会社)

マンション名・㎡単価 (任意の㎡換算の物件価格) を表示。対象地域は全国。



マンションスコアマップ (株式会社マンションマーケット)

マンション名・モデル住戸 (階数、間取り、専有面積) の価格を表示。対象地域は東京 23 区。



HOME' S PRICE MAP (株式会社ネクスト)

マンション名・モデル住戸（階数、間取り、専有面積、バルコニー、面積、採光面）の価格（幅）を表示。対象地域は首都圏。過去の HOME' S への掲載価格（賃料）を基に算出。

参考価格 1,933万円 ~ 4,916万円 (誤差率: 10.59%)

過去の掲載住戸: 32件

所在階	参考価格 (坪単価)	間取り	専有面積	バルコニー面積	採光面
14階	4,063万円 ~ 4,916万円 (262.4万円)	1LDK	56m ²	- m ²	-
13階	3,813万円 ~ 4,613万円 (262.4万円)	3DK	52.55m ²	- m ²	南
12階	4,034万円 ~ 4,881万円 (260.6万円)	1LDK	56m ²	- m ²	-
10階	4,050万円 ~ 4,900万円 (258.6万円)	1LDK	56.65m ²	- m ²	南
10階	4,006万円 ~ 4,846万円 (258.7万円)	1LDK	56m ²	- m ²	-
9階	3,990万円 ~ 4,820万円 (257.7万円)	2DK	56m ²	8.4m ²	南

住戸情報を入力して参考価格を算出する

建年* 建物階数* 所在階* 専有面積* バルコニー面積*

Zillow との比較

約1億件の不動産の詳細情報を有する米 Zillow は、物件の想定価格、過去の取引時点の価格、近隣の類似物件の価格等、様々な情報を地図に表示するサービスを行っている。なお、対象エリアは米国全土、対象不動産は戸建、共同住宅、土地を含む。上記の日本国内の「マンション実勢価格地図」とは、情報の量・質ともに大きな差があるが、日本国内のサービスは始まったばかりであり、今後の展開が期待される。

Map showing property prices in the area:

- \$617K
- \$550K
- \$650K
- \$477K
- \$500K
- \$1.88M
- \$899K
- \$1.16M

396 N 17th St,
San Jose, CA 95112

4 beds · 3 baths · 1,660 sqft

● FORECLOSED
Foreclosure Estimate: \$616,860
Below Zestimate®: \$39K (6%)