

URBAN TIMES

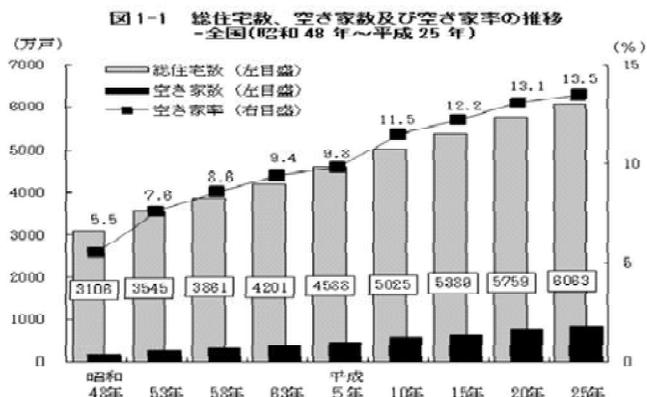
URBAN SYSTEM

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難うございます。
今回は、空き家問題について話をしたいと思えます。皆様も報道などで日本が人口減少社会に突入していることはご存じだと思います。それに伴い「世帯数」も2019年をピークとして下降線をたどっていきます。

世帯数が減少すれば、そこに住む人も少なくなるため空き家が増えています。適切な管理が行われていない空き家が、防災、衛生、景観上等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のため対応が必要であるとの背景のもと平成27年2月27日「空き家対策特別措置法」が施行。空き家の持つ家主にとっては把握しておかなければならない法律です。

空き家の定義としては建築物又はこれに附属する工作物で、居住その他使用されていないことが常態で立木その他土地に定着する物も含まれます。

下のグラフは総務省統計局の「空き家等の住宅に関する主な指標の集計結果について」に掲載されているグラフです。



下の方の黒い棒グラフが空き家数になり、年々増えているのが見てとれます。空き家対策は国が法律を作り基本方針を策定し、各区市町村が空き家対策計画作成します。流れとしまして、各区市町村が「空き家の調査と現況の把握」し、対策が必要な空き家「特定空き家」として選別します。特定空き家 ①倒壊等保安上危険となるおそれのある状態等②衛生上有害となるおそれのある状態③景観を損なっている状態④周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態)にみなされた場合、各自治体による立入調査が入り、助言・指導が行われ、改善が認められずに、勧告を受けてしまうと「住宅用地特例」から適応外となり、固定資産税が最大で今までの6倍の額になる可能性があります。又助成金や減税などの特例から除外されてしまいますので、この「特定空き家」に該当する恐れのある物件を所有されている方は、その対象物件がある各区市町村に相談した方が得策と思えます。 筆者 荒井

借りたリスト(問い合わせ物件の一部)			* 先月の問い合わせ件数		246件
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫・作業所(自動車修理)	30坪	25坪	江東・江戸川・足立区	20万位	即日
倉庫(家電製品保管)	100~200坪	70~150坪	川口周辺	50~70万	即日
倉庫(芝居小屋)	100~150坪	50~100坪	江東・墨田区	50~100坪	即日
倉庫(出版社)	150~200坪	100~150坪	江東区	100~150万	即日
倉庫(リサイクル品保管)	200坪位	100坪	新木場・辰巳地区	相場	有れば検討
倉庫・工場(印刷工場)	200坪	150坪位	江東区内	相場	有れば検討
倉庫・工場(クリーニング工場)	400坪位	300坪位	江東区内	相場	有れば検討
倉庫(インターネットサービス)	300坪	200坪	新木場・辰巳地区	相場	有れば検討
倉庫・工場(食品関係)	1000坪	600坪	湾岸エリア	4500円/坪	有れば検討
倉庫作業所(産廃業)	200坪	150坪位	湾岸エリア	5500円/坪	6月1日
倉庫作業所(引越業)	400坪位	350坪	湾岸エリア	5600円/坪	有れば検討
倉庫・工場(弁当業)	250坪	200坪	湾岸エリア	5500円/坪	有れば検討
事業用地(運送業)	200坪	—	江東区木場周辺	相場	有れば検討
駐車場(特殊車両)	30~50坪	—	江東区内	4万円/台	即日

民法(債権法)改正 その1

民法は明治29年に定められて以来120年間にわたってほとんど改正が行われていません。民法は社会のルールを決めたものなので、その後の社会の変化に適合させる必要があるため、平成29年6月2日に改正民法が公布され、平成32年6月2日までに施行されることが決まりました。

「民法」とは、国や公共団体などの公の機関が係わらない、世間一般の人たちのことについて、市民生活や事業などの基本的なルールを定めた法律で、物に対する排他的な支配権を定めた「物権法」、特定人に対して特定の給付や行為を求める権利を定めた「債権法」、家族関係について定めた「家族法」、親族に対する規定を「親族法」、相続に関する規定を「相続法」などと呼びます。

今回の改正は、民法のうち債権関係の規定を改正したもので、取引社会を支える最も基本的な法的基礎である契約に関する規定を中心として見直し、民法を国民にわかりやすくするため、裁判の判例等も考慮の上、実務で通用している基本的なルールとして明文化されました。

改正された内容を大きく分けると(1)消滅時効：一定の期間その権利を行使しないとその権利が消滅し請求ができなくなる(2)法定利率：法定利率の引き下げと利率をその時の経済状態を考慮して変動させることができる仕組み(3)保証意志の確認：保証人になる場合は公証人による保証意志の確認手続きが必要になる(4)定型契約：不特定多数の顧客と取引する場合の共通した定型な契約条項を新設した。以上の4項目が新しくなりました。

管理物件のテナント紹介 第150回

株式会社 タノシナル 様

タノシナルは映像制作をメインに活動してきましたが、今回、”行ってタノシナルな場所”を新木場に作ってみました。

- ・建物の中には、日本のお惣菜に見えて異国な味が楽しめるカフェ。
- ・古家具や民芸、オリジナルプロダクトが並ぶショップ。
- ・職人さんたちが集う木工所。
- ・そしてノウハウを活かした撮影スタジオとレコーディングルーム。

ここを「CASICA」(=可視化)と名付けました。

※11月9日にオープンします。是非お立ち寄りください。

◆江東区新木場1-4-6(住居表示)平成29年2月入居