

ライフデザイン実践会

2014年9月5日～9月11日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2014年9月12日

【質問1】「シェアハウスの現状は？」

公開質問お願いいたします。前に同じ質問があったかも知れませんが、シェアハウスの現状を知りたいのです。募集や管理から、戸建て物件のレイアウト、共有スペースの入居者間のルール、トラブル事例、大家と入居者、入居者間、ゴミや掃除、音量のトラブル、男女関係、等々です。

また、良い本か、参考になるお話を実践会の講師として呼び出して欲しいのです！最近の都心部の空き家増加の記事や特集に反応してしまって、首都圏で古家買ってシェアハウスにしようかと目論んでいます。

【回答1】

シェアハウスについては、以前に私も挑戦したことがあるため、動向を伺っているところです。質問者さんもおっしゃっていますが、空き家の活用方法としては、特に注目しています。

なぜなら、全国の空き家数は820万戸とも言われていますが、私が驚きだったのは、首都圏の空き家数です。空き家率こそ、首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）は11%と低いのですが、空き家の数に焦点を変えてみると、東京都は全国1位の数なのです。さらに、首都圏合計では210万戸と、空き家全体の1/4を占めているのです。シェアハウスで成功している人にとっては宝の山に見えるのかもしれませんが。

一方で、法規制についてですが、方向性が今一つ釈然としません。昨年、シェアハウス関連事業者に衝撃が走った、シェアハウスの「寄宿舍並み規制」については、今年3月に国土交通省から事実上の「規制緩和」のコメントが発表されています。

ただし、「1、シェアハウスはあくまでも『寄宿舍』として扱う。」「2、しかし一定の条件の下でその規制を緩和する。」ということのようです。今後もシェアハウスは、寄宿舍としての規制はかかりつつ、どこまで緩和されるのかといったところでしょうか。うーん、スッキリしなくて気持ち悪い。。

シェアハウスを取り巻く環境としては以上のようなことがあげられますが、シェアハウスの実情はどうなのでしょう？楽待新聞に興味深い記事があったので抜粋したいと思います。記事には、実際にシェアハウスを体験した人の生の声がいくつも掲載されているので、質問者さんが気になっているところも出ているかもしれません。

～抜粋～

「シェアハウス物件、今後の賃貸需要は拡大するのか？縮小するのか？」(2014年9月8日)
<http://www.rakumachi.jp/news/archives/61641>

・次もシェアハウスに住みたいと思う人とそうでない人は、半々

住みたい……55%　　住みたくない……45%

～ここまで～

シェアハウスに住んでみた人へのアンケートだそうです。意見が半分に割れていることに私は驚きました。シェアハウスに興味がある人の回答なので、当然「次も住みたい」という人が多いのだと思っていたのですが。。。そして、このアンケートから分かることは、建物や設備などのハード面よりも、管理やコミュニケーションなどのソフト面が、シェアハウスではいかに重要かということです。そのため、単純に儲かるからという理由では取り組まない方が良さそうです。ソフト面にどのくらいの手間とお金をかけて運営できるかを考えて、取り組む必要がありそうです。

また、シェアハウス関連の本については、ごめんなさい、私はまだ読んだことがありません。しかし、シェアハウスに挑戦している人が、「[基礎から学ぶ不動産投資予備校](#)」の参加者にも何人かいますので、チャンスがあればお呼びして、実際にどうなのか話を聞いてみたいと思います。

【質問2】 「擁壁の上に建っている建物は購入しない方がいいのでしょうか？」

こんばんは公開質問お願いします m(_ _)m 神奈川県によく見られる地形で擁壁の上に建っている建物は購入しない方がいいのでしょうか!! もし過去に同じ質問あったら教えて下さい。宜しくお願いします。

段差がかなりあると擁壁に何かあった場合かなりの修繕費用がかかる、路線価の相当差し引かれる関係でやはり売りにくい、評価が出にくいという懸念があると思います。やはり、こういう物件はパスすべきですかね!!

【回答2】

擁壁についてはいろいろと注意点があり、少し難易度の高い物件となります。ご質問者さんが擁壁について不安に思っているように、住む人も不安に思うはずです。出口（=売却）に関しても、購入者も同じように擁壁についてはとても気にしてくるでしょう。その辺を考慮して、それでもうま味がある物件であれば購入はアリかと思います。

擁壁のある物件の注意点については、以前の「2014年7月4日～10日」の公開質問で、詳しく解説していますので、参照してみてください。※ライフデザイン実践会の会員さんは、こちらのリンクから回答を参照できます。<http://bit.ly/lwlp7ix>

擁壁については、主に4つの調査項目があります。現状どうなっているのか、確認してみることから始めてみてください。

- ① 擁壁の種類や状態は？
- ② 「水抜き穴」があるかどうか？
- ③ 敷地境界線と擁壁の位置はどうなっている？
- ④ 擁壁設置の過去の経緯は？

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤカして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ