www.obihiroshi.com
ドットコム通信
2018.8 No.016
㈱ドットコムホールディングス
帯広市西5条南15丁目3
TEL0155-67-6005 FAX0155-27-6578

IR法案のカジノ誘致。不動産投資家が手放しで喜べない5つの理由

まさに賛否両論のIR法案が過日可決されました。さて、そもそもIR法案によるカジノ誘致は、周辺地域の活性化や地価上昇などの良い影響があると言われていますが、果たしてそれらは本当に手放しで喜べるものなのでしょうか。今回は法案可決を前に、改めてIR法案とカジノ誘致がどのようなもので、デメリットが解消できているのか考えてみたいと思います。

IR法案をおさらい

カジノ誘致の話題に上るようになったが2013年以降。それ以前からIR法案の先駆けとなる動きはありましたが、2013年に日本維新の会がIR推進法を衆議院に提出したのが最初と言えるでしょう。そこから一気にIR推進法は現実味を帯びるようになり、今年に入りIR実施法案が閣議決定した上、今年6月に賛成多数で可決されました。

IR法案とは?

そもそも、IR法案と言で表されることの多いカジノ誘致の話ですが、正確には「Integrated Resorts(統合型リゾート)」を指しており、法案の正式名称は「特定複合観光施設区域の整備の推進に関する法律」となります。つまりカジノだけでなく、ホテルや商業施設、レストラン、MICEと呼ばれる国際会議場やイベント場などを統合した施設整備を進めるための法案です。

IR法案の中身

IR法案の目的は、観光や地域経済の活性化による財政基盤の強化を目的としており、主に以下のような事が定められます。

□関係者に対する規制
□施設の数は3を超えてはならない
□カジノ運営による悪影響の排除
□日本人観光産業や地域経済を行うため民　間企業が設置運営する
□地方自治体の構想は尊重する
□による利用の制限
□入場料の設定

進捗としては、参議院への審議入りと上記3施設という制限、日本人への入場料の設定などが主な話題として取り上げられることが多くなっています。

IR法案による3つのメリット

では、このIR法案が成立することでどのようなメリットがあるのでしょうか。一般的に言われているのは以下のような3つです。

観光客の増加

2020年東京オリンピックに向けて海外からの観光客が増えることは間違いないでしょうから、その経済効果が見込まれます。その効果は2兆円を超えるとも言われており、オリンピック後の経済の落ち込みが懸念されている政府としては、何としてもIR法案を通過させたいと考えるのは当然のことでしょう。

雇用の創出

別名「カジノ法案」と言われることもあるIR法案ですが、本来は統合型リゾート施設を作るためのもの。よって、IR施設の運営が始まれば、レストラン、ホテル、温泉、ジム、映画館、劇場などの様々な場所で働く人が増えるわけですから、雇用の創出にも大きく寄与することになります。

インフラ整備による周辺地域の活性化

外国人観光客だけでなく、日本人もその場所に訪れるという事は、周辺地域の商業にも良い影響を与えることになります。訪れる人を歓迎する以上、道路、鉄道、空港、各施設などのインフラ整備も進むことになります。結果、周辺地域の人々の利便性なども向上し、さらに観光客による周辺の商業も盛り上がることに繋がります。

IR法案とカジノ誘致。不動産投資家は喜べない5つの理由

メリットだけ見れば、良いことずくめのようにも思えますが、問題が無いわけではありません。不動産投資家視点で一般的なデメリットを見てみると以下のようなものがあります。

嫌悪施設としか見られていない

近所に大型パチンコ店があったらと想像してみてください。住宅関連の不動産関係者にとって開発の邪魔としか見られず、近隣住民からしても嫌悪施設とされます。同じくアパートや戸建てなどの賃貸を生業とする不動産投資家から見ても、家賃収入減となる可能性があるため、敬遠できない理由の一つになります。

治安の悪化に対する懸念

もうつはパチンコ店が近くにあった場合の懸念です。ギャンブルには反社会勢力が付き物と言っていいことは周知の事実ですが、ギャンブルに負けた人が周辺地域で問題を起こしたり、反社会勢力が地域で暗躍するなどの問題は排除しきれません。不動産投資という視点からして治安は大変重要です。平和だった街に突如として治安が悪くなれば、地域としての魅力が落ちる可能性は否めないでしょう。

必ず地価が上がる保証はない

IR法案により地価上昇の期待が高まっている地域は確かにあります。しかし、確実に地価上昇が起こるとは限りません。むしろ、現在候補として有力な大阪、長崎、横浜といった場所は既に地価上昇が見られており、今からキャピタルゲインを狙った不動産投資をするというのはいかがなものかという向きもあります。東京スカイツリー周辺の土地も結局一時的に価値が上がっただけだったという調査結果もある事から、地価が上がる事だねをIR法案成立のメリットとして考えるのは「目見直したほうが良いかもしれません。

周辺地域の商業が活性化する保証はない

IR施設ができることで周辺地域も潤うと言われていますが、実はそうとも言い切れない可能性があります。例えば、近所のスーパーが、当然近所に大きな商業施設ができて潰れてしまったなんてことはよく聞く話です。これと同じことがIR施設周辺でも起こるのではないかと言われています。

確かに、多くの魅力的な商品やサービスが整うIR施設があるのに、わざわざ周辺の商業施設で同じものを買おうという人は少ないでしょう。値段の違いはあってもカジノや温泉、プール、映画館まで揃った施設に行こうという人の方が圧倒的に多いと考えると、一概に周辺地域が盛り上がるとは言い切れません。物件周辺に利便性の高い施設があるかどうかは、不動産投資家にとって重要なポイント。IR施設がある事を本当に売りにできるかというと疑問が残ります。

キャパオーバーと違法民泊が増える可能性

さて、最後の懸念ですが、ずばり周辺地域が訪れる人を支えられるかということです。IR施設ができれば、観光客が増えることはほぼ間違いないでしょう。しかし、その受け皿となる周辺地域のキャパシティは大丈夫なのかという疑問の声もあります。特に大阪は、IR施設の開発だけでなく大阪万博の誘致の話もあることから、それらの宿泊施設がキャパシティオーバーになると言われています。

既に民泊に対して前向きに取り組みが行われている大阪ではありますが、逆に違法民泊も多いのも事実。ホテルよりも安いところに宿泊したいという観光客も多いでしょうから、違法民泊が増える可能性も懸念されます。あくまでこれは一つの例ですが、宿泊施設以外にも、観光客が激増した場合の周辺地域のキャパシティは一つの問題として考えられており、溢れ出た観光客による風紀の乱れは不動産投資としての魅力を減退させる可能性が否めません。

《まとめ》

政府は時に、机上の理論で話を進めてしまって「こんなはずでは…」という結果となる政策を無理やりに進めることがあります。直近の例でいうのであれば、プレミアムフライデーが良い例でしょう。当初、消費改善や雇用改善を狙ったものでしたが、導入した企業は10%にも満たないと言われており、効果はほとんどないと言っても良いでしょう。「こうしたらこうなる」という、不確定要素の多い法案を強行採決で可決させてしまう事も多い日本国政府は、今回も自ら作った「IR法案」という大きな課題で自らの首を絞めることにならないだろうか。既に今回解説させていただいた以外にも多くの反対論がある中、失敗した時のシワ寄せは結局のところ自治体に行くのではないかと思わざるを得ません。

不動産投資を考えるメディア
7月10日ノ記事より

麺処 円楽 自家製麺 DENGAKU
11:00～21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

らーめん 三楽 SANGOU 帯広店
17:00～4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

らーめん 三楽 SANGOU 帯広西店
11:00～21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

㈱ドットコムホールディングス 本社ビル

ハウスドゥ! 帯広店

アパマンショップ 帯広南店

アパマンショップ 帯広西店

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

アパマンショップ帯広西店
宮浦雅之
生年月日／平成6年5月16日
出身地／帯広市
趣味・特技／料理、スポーツ鑑賞、特技/スピードスケート
(競技歴小学校1年から大学卒業まで)

日頃よりお世話になっております。アパマンショップ帯広西店 ㈲帯広ドットコムの宮浦と申します。

私は、昨年10月に入社し、10ヶ月が経とうとしています。その前までは、小学から約13年間スピードスケートをやっていました(中学時代全国3位、高校時代インターハイ団体優勝)。大学進学を経て、色々なご縁があり入社させていただきました。社会経験がなく、スポーツ一本の人生でしたので、入社当初は左右もわからない状況でしたが、たくさんの先輩方からのご指導のおかげで、少しずつではありますが前に進めているかと思います。

現在は、以前に比べ営業に入ることも多くなり、お客様がどのような条件で、どんな物件を探しているのか、この物件をどう勧めるのかなど、人それぞれ違うためとても苦労しております。ただ、お客様が納得して物件を決めて頂けたときの笑顔が私の励みにならますので日々精進してまいります。

まだまだ至らぬところ多数ございますが、お客様ならびにオーナー様が満足して頂けるよう努めますので、今後ともよろしくお願い致します。

スタッフおすすめのお店 羊楽園

帯広市西16条南41丁目4-3
(帯広農業高校入口向え)
営業時間/17時～22時まで
定休日/木曜日 ☎00-0000

ここのジンギスカンは、とても厚く、柔らかく、臭みがないのが特徴です。たれと塩の二種類あり、どちらも美味しいですが、私のおすすめは塩です。その他は、ミノやホルモン、ザガリも絶品です。しかもどれもリーズナブルです。お持ち帰りもできるため、自宅で焼き肉するときはいつもここのジンギスカンです。是非一度食べてみてください。

古いビル活用。

池原〈帯広ドットコム代表〉が綴るブログから抜粋

市内の古いビルの空室。帯広も少し目立ち始めてきました。斡旋という仕事柄、ビルオーナーの収益向上に貢献するため、何か策はないかと思案しております(少なくとも自分たちが携わっている物件については、入居率を上げていきたいという気持ちがあったりします)。

街の人口が増えるマーケットでは、入居率が下がることはないので心配無用ですが、帯広のような地方都市の場合、少しずつ人口が減っていくという現実があります。

その対策になり得るかどうか協議中のなのですが、空室テナントの活用で、カプセルホテルの運用が可能かどうか検討しております。昨日、賃貸管理の責任者と、東京出張しておりました。カプセルホテルの製造メーカーさんとのアポ取りができたので、打ち合わせしてきました。ショールームのあるということで、見学もしてきました。

検討している内容は、以下の3つです。

①始めるにあたって、初期のコストはいくらになるのか?
②規制や付設しなければなない設備、申請などの手続きはどうなっているのか?
③マーケットはあるのか(どうやって集客するのか?)

そんな疑問に答えを出しながら、進めてみるかどうか考えております。

不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。〈相談無料〉
土地家屋調査士 渡部尚博事務所
土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)
渡部 尚博
幕別町札内暁町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

十勝管内で新築住宅・リフォーム住宅・
マンションオーナー物件・土地情報のことは
有限会社
A・R・C建築工房
(エー アール シー)
建築業許可(般-27)+第03577号 二級建築士事務所登録(+)第733号
〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6
TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009
E-Mail arc.obihiro@gmail.com
クリック!! arc 帯広 検索

「賃貸経営」一問一答 Q&A

Q 質問

一人で住む約束なのに、借家人が同棲しています。契約を解除できますか？

A 回答

借家契約では、居住用か業務用か、その使用目的を決め、契約書にその旨を明記することが普通です。また、居住用の場合は、その賃貸住宅に住むことを認める人数（居住員数または常住人員などという）も明記することがあります。たとえば、契約書に「居住員数1名」と明記すれば、その建物に住めるのは通常、契約した借家人1人で、大家さんの承諾を得ずに、それ以外の人を同居させると、「契約違反」です。

アパートの1室を「居住人員1名」の約束で貸した借家人が、最近になって無断で同棲している場合は、契約違反であることは間違いありません。しかし、居住員数違反は、たとえ無断入居・同居禁止の特約があっても、信頼関係を損なうとして契約を解除し、立ち退きまで求められる場合は、そう多くないのです。

たとえば、そのアパートの貸室が十分2人で暮らせるような広さがあり、他にも夫婦や家族で住んでいる住人がいるような場合、同棲を理由に契約解除することは難しいと思います。裁判になれば、契約解除も立ち退き請求もまず認められないでしょう。2人で住むのを認めるしかありません。

金銭的な請求もできません。部屋の構造や面積、隣室との関係から1人しか住めないなど、特別な事情がある場合を除けば、大家さんが同居を拒否したり、承諾料を請求するのは権利の乱用、法律上は許されないと考えます。

Q 質問

立ち退きの際、借家人が勝手につけた造作を、買い取れと言ってきました。どうすればよいでしょうか？

A 回答

借家人が賃貸住宅を無断で増改築すれば、大家さんは建物の保管義務を怠ったとして、借家人に契約解除と現状回復を求めます。借家人が造作を無断で建物に取り付けた場合も同じです。造作とは建物に付加されたもので、借家人の所有に属し、かつ建物の使用に客観的便益を与えるものです。具体例として、借地借家法33条は、畳、建具を挙げていますが、この他、クーラーや備え付けの食器棚、衛星放送用のアンテナ、バリアフリーのための室内の手すり、ソーラー湯沸かし器など、取り外し可能な動産があげられます。

借家人が勝手につけた造作、つまり大家さんの承諾を得ていないものは買い取る義務はありません。買取を求められても拒否できます。それだけでなく、大家さんは借家人に対し、その造作を建物から取り外して貸したときの状態に戻すよう、現状回復を請求できるのです。大家さんが造作を付けることを承諾した場合には、借家人から買取請求があれば、大家さんは法律上、その造作を買い取らなければなりません（同法33条）。

ただし、この規定は、強行規定ではないので、承諾する際、造作は一切買い取らない旨の特約を結んでおくと買取義務を免れます。当初の契約書、「借家人は造作を付けた場合、一切その買取を請求をせず、立ち退きの際は必ず現状回復して引き渡す」という趣旨の特約を入れておくと、後々面倒がありません。

ドットコム通信 オーナー紹介

菊池央晶オーナー（56歳・芽室町在住）

①所有されている物件の棟数。部屋数はどのくらいですか？
戸建2戸　アパート棟8棟76部屋

②不動産投資（アパート経営）をされたきっかけは？
民営化された某悪辣な目標・労務管理で廃人続出の会社に勤続30年の落ちこぼれでいました。ストレスで定年までモタない・辞めたいけどそのあと　どう食べていけばいいのか悩んでいたところ、前出のオーナーで『十勝アパートメントオーナーズミーティング』木村塾長と出会い、3年間の会社脱出計画をたてましたが、的確なご指導のおかげでたった1年半でまんまと成功することができましたさらに、ドットコムホールディングさまとの出会いでロケット加速中です！

③不動産投資で大切に思うことは何でしょうか？
さまざまな方々のご協力の賜物であり、自分だけが儲かればよいというのではなく、感謝を忘れないことを心がけています。

④菊池オーナーの経歴を教えてください
34年間サラリーマン、52歳に脱サラし今に至ります。

⑤ずばり、夢ってなんですか？
人と比べることでしか幸せを見出だせなくさせられ悩んでいる人・ノルマによる自爆営業で給料の大半を会社に持っていかれ、彼女が出来てもデートにも行けないサラリーマンに不動産投資の良さを広め、一歩踏み出す勇気をもってもらい、経済的・時間的自由を味わってもらえればと思います。

⑥不動産投資でご苦労されたことはありますか？
ドットコムさんはじめ皆さんのご協力もあり苦労らしい苦労はありません。

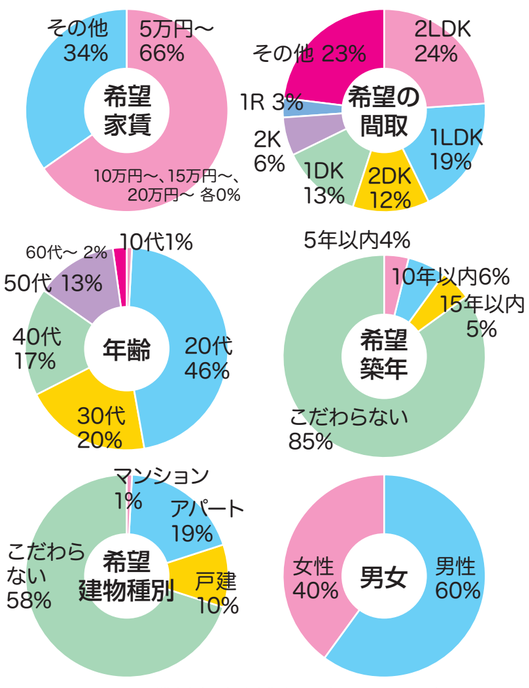
⑦所有されている物件のPRございますか？
築古物件が多いですが、家賃はできるだけ安くして、雨漏り無しで長く住んでもらえる物件造りに励みます！

アパマンスタッフから

不動産業界、色々な同業者がいる中、投資物件の購入から購入後の管理に到るまで、ひいきにして頂き、ありがとうございます。ここ数年のうちに物件を増やされ、順調に賃貸経営されている様子を拝見させていただき、そういうやり方もあるんだなぁと勉強させていただいております。菊池オーナーと出会ったときは、お勤めされていて、職場の人間関係で悩まれていたことを覚えております。確か、私は、"そうは言っても、会社を辞めずに副業的に賃貸経営されたらどうでしょうか"ということを話した記憶があります（正直、菊池オーナーがここまで物件を増やすことができるなんて思っておりませんでした。その秘めた能力を見抜くことができませんでした。。。）。色々な場面で一緒に仕事をさせていただく中で、物件の目利きと、金融機関さんとの融資交渉は、レベルが高いなぁと感じております。ゆえに、短期間で賃貸経営を軌道に乗せられたのだろうと推測しております。一度、オーナーセミナーで、賃貸経営のことをお話ししていただきたいなぁと思っております。これから、ますます繁栄されることと、良質なお部屋を提供され、社会貢献されることをご期待いたしております。

（株）ドットコムホールディングス代表池原）

グラフで見る賃貸動向



アパマンショップ帯広南店西店・南店集計データ（H30.6.1～H30.6.28）

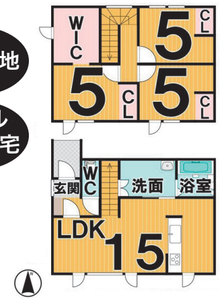
不動産情報

売中古戸建

〈POINT①〉
ソーラーパネル搭載
〈POINT②〉
駐車3台可
〈POINT③〉
売電収益有

北西角地

オール電化住宅



芽室町西2条3丁目

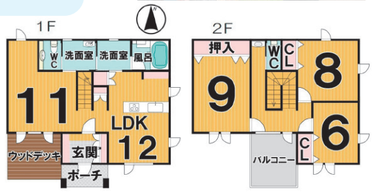
平成29年6月築
建物面積：83.22㎡（25.17坪）
敷地面積：248.36㎡（75.12坪）
北側公道：約15.0m
間口：約22.72m
西側公道：約7.0m
間口：約10.92m　宅地
駐車場：3台　　十勝バス1分
芽室西小学校・芽室西中学校区

価格 2,180万円

中古戸建住宅

〈POINT①〉
ウッドデッキ
〈POINT②〉
ソーラーパネル
〈POINT③〉
外壁リフォーム

南道路



音更町ひびき野西町1丁目

平成13年4月築
建物面積：125.01㎡（37.81坪）
敷地面積：279.51㎡（84.55坪）
南側公道：約8.0m
間口：約13.0m　宅地
バス停 3分
駐車場：3台
木野東小学校・緑南中学校区

価格 2,280万円

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

解説 国有財産及び県有財産である隣地の時効取得について

◆事案の概要◆

Xは、国有財産及び県有財産である土地につき、昭和62年から63年にかけて売買により自ら取得した土地に含まれているものと認識して、一体として整地し、倉庫、事務所、駐車場等として賃貸して いた。平成2年、Xは建物の建築確認申請に際して、県有財産である土地との境界が不明確との指摘を受けたため、県に対し境界確認申請を行ったが合意に至らなかったため、国有財産及び県有財産である土地について訴訟を提起し、時効取得を援用する旨の意思表示をした。

◆判決のまとめ◆

今回のこの占有は自主占有であって、平穏・公然性も否定されない。また、本件係争地の公図をみれば、国有財産の所在する事が一目瞭然であった事から、占有開始に当たって悪意であったか少なくとも過失がある。黙示の公用廃止があったについても、Xによる造成によって公共用地としての機能が喪失したものであって、占有開始時から機能を失ったものではなく、黙示の効用廃止は認められない。取引に関与する宅建業者は、本件のような取引対象土地、青地とか赤地等の法定外効用物が存在する場合においての払下げを受けるには、所定の手続きが必要になる事から、その存在の確認調査はもとより、存在する場合には、事前に関係官庁、所管窓口に具体的な手続方法、その見通し等について、十分な調査と確認を行い、その内容を重要事項として説明する必要がある。

※出典・国土交通省
「不動産トラブル事例データベース」

●買戻しの特約

不動産の売買契約と同時に、一定期間経過後売主が代金と契約の費用を返還して不動産を取り戻す事ができる事を内容とする契約解除の特約をいう（民法579条）。特別の合意のない限り、買戻期間中の不動産の果実代金の利息とは相殺したものとみなされる。買戻しの期間は10年を超える事ができず、10年を超える期間を定めたときは、その期間は10年とされ、その期間の更新は認められない。また、期間の定めをしなかったときはその期間は5年とされる。買戻しの特約の登記は、買主の権利取得の登記に附記して登記する事とされており、この登記をしておけば第三者にも対抗できる。買戻しの特約は担保の一方法であるが、公的事業主が分譲した住宅・宅地等においては、転売防止などを担保する為に利用される。再売買の予約は登記をせず、動産もその対象とされ、また再売買代金にも制限がない点で買戻しと異なる。

これだけは知っておきたい 不動産関連用語
代表的な「不動産関連用語」をピックアップして開設します。

●解約手付

いったん締結した売買契約を、後に解除しうる事として授受される手付をいう。一般にその金額についての制限などはないが、宅建業者が宅建物の売主の場合には、20％を超える事はできない（宅建業法39条）。解約手付が授受されると、買主からはそれを放棄すれば、また売主からはその倍額を返しさえすれば、契約を解除する事ができる。ただし、相手が契約で定められた事を始めるなど履行に着手すると、手付解除は認められない。解除の方法などは一般の場合と同様であるが、手付額、又は倍額の他に損害賠償を請求する事はできない。手付には、この他証約手付、違約手付がある。

屋根・外壁・断熱
リフォームはおまかせください
お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください
☎(0155)24-5988
笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い
合同会社 縁
帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します
不動産登記・名義変更
会社設立・商業登記
遺産相続・生前贈与のご相談
お気軽にご相談ください
司法書士クローバー法務事務所
帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F
TEL(0155)67-7781