



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. シニア向け賃貸マンション拡大 旭化成 25 年度に 500 棟！！



旭化成は 60 歳以上のシニア向け賃貸マンション事業を拡大する。介護が必要ない高齢者向けに専門の相談員が健康状態をチェックし、見守り機能も備える専用マンションで、東京都心部を中心に 2025 年度に現在の 10 倍の 500 棟を増やす。

健康な中高年の増加を見据え、いち早く専用住居の供給体制を整える。

旭化成の住宅事業会社、旭化成ホームズ（東京・千代田）が「ヘーベルヴィレッジ」ブランドでシニア向け賃貸マンション事業をてがけている。300～500㎡の土地の所有者が東京都や神奈川県で建設したマンションを、旭化成ホームズが借りて入居者の募集や施設運営を請け負う。

現在 47 棟のヘーベルヴィレッジを展開し、合計 611 戸の住居を供給している。

25 年度に 500 棟まで増やし、供給戸数も 6000 戸にする。

ヘーベルヴィレッジでは社会福祉士が月 1 回、入居者を訪ねて健康状態の確認や生活指導を行う。部屋には急病時に警備会社に通報する機器を設置する。

施設各所につまずき防止の手すりを配置するなど入居者の負担も少なくしている。地域の医療機関と連携し、健康促進イベントなども紹介する。1 部屋当たりの面積は 45～70㎡。賃料は月 15 万～20 万円ほどで、一般的な賃貸マンションの相場より 15%ほど高い。

旭化成ホームズはヘーベルヴィレッジを拡大し、現在 80 億円程度のシニア関連事業の売上高を、25 年度に 350 億円まで引き上げる考えだ。

旭化成ホームズによると、65 歳以上の高齢者の単身や夫婦 2 人暮らしの世帯数は 35 年に 171 万世帯と 10 年比で 5 割増える見通し。高齢者の 8 割は介護が不要とされる。

ヘーベルヴィレッジの現在の入居率は 95%。空室の少なさをアピールして土地所有者にマンション建設を促す考えだ。

旭化成ホームズは 10 月から都内でサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）事業にも参入する。賃貸マンションの入居者に介護が必要になった場合、自社のサ高住への転居なども提案する。

（日本経済新聞 2019.8.16）

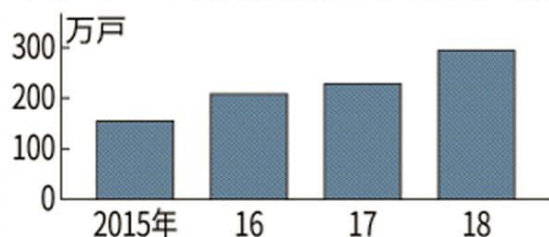
2. 在宅の転貸 規制へ新法 投資トラブル受け登録制！！

国土交通省は賃貸住宅などのサブリース（転貸借）事業者に法規制を導入する検討に入った。国への登録を義務化し、将来の家賃収入などについて顧客への説明を必須にする。

サブリースでは約束した賃料が顧客に支払われないといったトラブルが目立つ。悪質業者の排除にむけ、2020 年以後の早期に新法制定をめざす。

サブリースはアパートなどの所有者から建物を一括で借り上げ、長期間にわたり入居者にまた貸しするビジネスだ。事業者が入居者の募集から建物の維持・管理、家賃収納までを担う。アパート

サブリース登録業者の管理戸数



(注) 3 月末時点。国交省資料から作成

などの所有者が少ない負担で収入を得られるようにするが、近年はトラブルが相次いでいる。特に「安定した家賃収入を保証する」と勧誘され、多額の融資を受けてアパートを建設したケースで問題が多い。事業者から家賃の減額を迫られ、借入金の返済が滞る例もみられる。サブリース方式でシェアハウス「かぼちゃの馬車」を運営していた不動産会社が破綻し、この関連でスルガ銀行では多額の不正融資が発覚した。サブリースを直接、規制する法律はなく、国交省は事業者に登録を義務付ける新法を検討する。現在も賃貸住宅の管理業者に登録制度があるが、登録は任意だ。全国で約3万社とされる事業者のうち登録は4千社程度にとどまる。

登録事業者には守るべきルールを設ける。将来の賃料の変動について取引先に適切に説明したり書面を交付したりすることを求め、将来、賃料が下がることで起きるトラブルを抑える。

国交省は7月、1万1千社のサブリース事業者を対象に実態調査を実施した。10月ごろまでに結果をまとめて公表する予定で、その上で新法の具体策を詰める。

(日本経済新聞 2019.8.11)

3. マンション空き室対策を急げ！！



管理に深刻な問題を抱えるマンションが増えている。大規模な修繕工事だけでなく、日常の保守点検さえままならない。高度成長期以降に大量供給されたマンションが、急速に老朽化しているのが原因だ。築40年超の物件は2018年末で約81万戸あり、10年後には2.4倍に膨らむ見通しだ。

建物や設備が劣化すること以上に深刻なのは、所有者が老いて空室が増えることだ。亡くなれば所有権は子らに移るが、古くなった住戸には住まないという人が多い。所有者である以上、修繕積立金や管理費を負担する責任はあるのに、住んでいないという意識から支払いを拒む傾向が強い。

非居住の所有者が増え、積立金や管理資金の不足が深刻になれば、不足を嫌って退去したり相続後も放置したりする所有者が増え、マンション管理の財政が一段と悪化するという悪循環になる。区分所有法はマンションの共同管理の基本ルールを定めるが、「所有者イコール居住者」を前提としており、問題に対応しきれない。

戸建て住宅でも空き家は増えているが、所有者は通常1人か数人に限られるため売却や取り壊しを決めやすい。放置された場合でも、自治体は所有者を相手に指導がしやすい。マンションの場合、多くの共有者がいて何事も合意なしでは済まない。行政の指導は容易でなく問題は長期化しやすい。

最近、東京都など一部の自治体がマンションの管理状況をチェックする仕組みの制定に動き出した。だが、個人の財産権を制限する恐れがあるためか、極めて慎重に手続きを進めている。もちろん拙速は禁物だが、時間がたつほどに問題は深刻になり、結果的に行政コストも膨らむ。より思い切った策を講じる検討が必要だろう。

例えば修繕積立金を住人から半ば強制的に徴収する仕組みを制度化してはどうか。分譲時に一括徴収してもいいし、固定資産税と併せて納めてもらう方法も一案だ。集めた積立金は、確実に保全するため半官半民の専門機関を設立して管理する。マンションは個人に属する財産だが、管理不全の問題は自助努力で解決できるレベルをとうに超えている。自治体だけでなく国も本腰を入れて政策を総動員すべき時期にきている。

(日本経済新聞 NPO 法人空家・空地管理センター代表理事 上田 真一の投稿を転記 2019.7.31)

4. 梅田など大型ビル続々 商都大阪 復権なるか！！

大阪市内で10年来の懸案となっていた大型のオフィスビル開発事業が動き出した。JR大阪駅前の大阪中央郵便局跡には、2024年に超高層ビルが建設される。西日本最大のビジネス街である御堂筋でも、シンボルのイチョウ並木の入り口にツインビルが24～25年に完成予定だ。東京への本社移転などで企業の空洞化が続いてきた

「商都大阪」の復権に注目が集まる。

JR 大阪駅西側の大阪中央郵便局跡地にある吉本興業の劇場が 8 月 25 日、営業を終了して閉館する。日本郵便などが 39 階建てビルを 24 年春に完成させる計画を決めたためだ。

大阪駅から 1 駅南の地下鉄淀屋橋駅周辺では、御堂筋のイチョウ並木の起点となる東西の角地を建て替えるツイン再開発が 24～25 年にかけて完成する。現在の高さ約 30m のビルが 150m と 135m に高層化され、低層部の商業施設以外はオフィスとなる。

ビル建設計画が先行する中で、米シェアオフィス大手のウィークは同社として国内最大のシェアオフィスを梅田と淀屋橋の中間に 6 月開設した。完成後 10 年近く入居者が無く、幽霊ビルと呼ばれた 20 階建てビルを再生した。

大阪のオフィスビル開発が活況なのは、訪日外国人の急増や万国博覧会（大阪・関西万博）の開催決定、IR（統合型リゾート）の誘致

期待などで経済が好転し、本社を新たに構えたり移転したりする企業が増える中で、オフィスビルの新築がほとんどないからだ。古いオフィスビルはホテルやマンションに建て替えられて受け皿がなくなった。

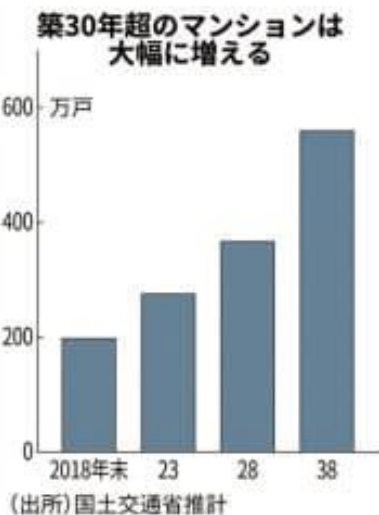
ただ、建設ラッシュで大阪のオフィス面積が急増する 20 年代半ばには、空室率の急上昇が起きる恐れがある。不動産サービス大手、CBRE（東京・千代田）は 22 年の阪神百貨店梅田本店の建て替えに伴うオフィスビル建設、うめきた 2 期、大阪中央郵便局跡などで、梅田地区だけで 22～26 年に 25 万㎡のオフィスが供給されるとみており、10～14 年の 29 万㎡に次ぐ規模となる。

10 年には阪急百貨店梅田本店建て替えで大量のオフィスが建設され、空室率は梅田地区で 16% に跳ね上がった。25 年の空室率も 9% に迫る。その後は「賃料を下げるとオフィスは埋まり、空室率は下がる」と坂口英治 CBRE 社長は予想するが、空室率上昇の早期解決には、大阪経済のもう一段の底上げが必要だ。

（日本経済新聞 2019.8.12）



5. 老朽マンション 敷地売却容易に 危険物件 建て替え促す！！



国土交通省は老朽マンションの建て替えを促すため、敷地売却のルールを緩和する方針だ。現在は耐震性不足が認定された場合のみ所有者の 8 割以上の賛成で売却可能だが、外壁や配管などが劣化した危険な物件も同条件で対象に加える。こうした物件を放置して住民や周辺に被害が及ばないように、管理組合で自主的に再生しやすくする。

敷地売却制度は、敷地を不動産会社などに売却し、住民はその代金を元手に建て替えられたマンションに再入居したり、別の住居に引っ越ししたりする仕組みだ。

国土交通省は適用できる建物の対象を広げ、耐震性に問題がなくても骨組みや外壁、配管といった設備の劣化や、マンション管理の不備などを加味する方針だ。具体的な基準は今後詰めるが、建て替えに反対する所有者の存在も想定し、建物の危険性などについて客観性のある基準にすることを検討する方針だ。

国土交通省は適用対象の拡大によって、1981 年 6 月以降に建てられた、いわゆる新耐震基準の建物の老朽化に対応させたい考えだ。新耐震基準でも築 40 年超となる建物は 2022 年末に約 25 万戸、37 年末には約 250 万戸になると推計される。耐震性だけを基準とした現行制度では、老朽化を理由とした再生に対応できなくなる恐れがある。

国土交通省のマンション所有者向け調査では、1970～74 年に完成した建物では 2 割の人が建て替えが必要だと回答。75～79 年でも 1 割超に及ぶ。古い建物でも基本的には修繕や改修で対応したいと考える所有者が多いが、築年数が上がるほど建て替えを必要と考える人が増える傾向にある。

老朽化へのマンション側の備えを把握するため、地方自治体がマンションの管理状況を把握するための制度もつくる。参考にするのが一部の自治体で導入が進む届け出制度だ。例えば来年 4 月に始まる東京都の制度では、

1983 年末以前に新築された建物を対象に管理組合の運営体制や修繕積立金の額といった項目の報告を求める。 届け出によって備えが不十分な懸念のあるマンションを事前に把握できるほか、届け出すら無い場合はより危険度が高いと判断する材料にもなる。マンション側に指導や助言ができる権限を与えることも視野に入れる。国交省は早ければ来年の通常国会への関連法の改正案提出を目指す考えだ。

マンションは 2017 年末の時点で 644 万戸あり、国民の 8 人に 1 人にあたる約 1500 万人が住むとされる。築 40 年超の建物は 20 年後に約 5 倍の約 352 万戸に増える見込みだ。

(日本経済新聞 2019.8.3)

6. 建設市場陰る五輪特需 鋼材 3 年ぶり値下がり！！

神戸市が分譲マンションの管理組合の機能をチェックする仕組みづくりが動き始めた。7 月 24 日に開いた「神戸市マンション管理支援制度検討会」の初会合で、市がマンションの管理状況を審査し優良物件を認証する制度の導入方針を表明。2021 年度中の施行をめざし、条例化を視野に検討作業を進める。

長期修繕計画の内容や修繕積立金の積み立て状況などマンションの管理状況に関する市への届け出制度の大枠を年内にも決める。届け出の内容をもとに優良物件かどうか判断する。認証にあたっては届け出書類の確認だけでなく、管理組合などへの面談も検討。届け出項目として管理規約、区分所有者名簿、決算書があるかどうか対象となりそうだ。

検討会は弁護士や大学教授、全日本不動産協会の関係者らで構成。同日の初会合で、弁護士で明治学院大学の戒正晴客員教授を会長に選任した。

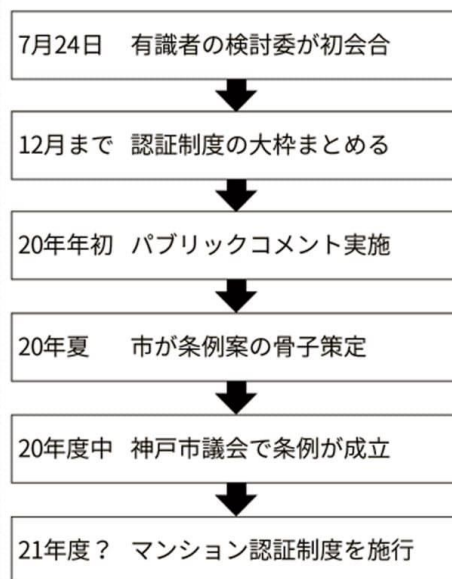
マンション管理組合団体からの代表者は「役員のなり手がいない、長期修繕計画が正確にできていない、修繕積立金が少ないといった問題がある」と指摘。兵庫県不動産鑑定士協会の幹部は「管理状態は資産価値に反映されるべきだが、実際は難しい。認証があれば一つの指標にできる」との考えを示した。

年内にも制度の大枠を決めた後、市はパブリックコメント（一般からの意見募集）を経て、20 年度中に市議会で条例を成立させたい考えだ。

マンションの管理不全防止を狙った届け出制度をめぐるっては、東京都豊島区が 13 年に条例を施行。管理状況の報告を義務化した。東京都も来年 4 月に条例を施行する。築年数が古い物件の管理組合に運営状況などの届け出を義務づける。神戸市は届け出に加え、管理状況が良好なマンションを「優良」として認証する仕組みの構築を狙う。

(日本経済新聞 2019.7.25)

想定されるスケジュール



このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、当社宛に FAX またはメールフォームにてご一報下さい。

メルマガ登録解除フォーム (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない
(御名前)