



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された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. マンションの修繕決議出席者過半数で可能に!!

政府は分譲マンションの修繕方針などを定める住人集会について出席者の過半数の賛成で決議できるよう法改正を検討する。現在は欠席を反対と見なすため賛成不足で決議できない場合がある。増加する老朽マンションの改修を進めやすくする。

法相の諮問機関である法制審議会で議論し、2024 年度にも区分所有法の改正をめざす。国土交通省によると、ほぼ全てのマンションは建設から 30 年たつまでに少なくとも 1 回は大規模修繕をする。築 30 年以上の分譲マンションは 21 年末時点で全国に 249 万戸ある。20 年後にはおよそ 2.4 倍の 588 万戸になる見通しだ。

適切な時期に修繕しないとマンションの価値が落ち所有者離れにつながる。

老朽化を放置すれば外壁がはがれるような事故も起きかねない。階段やエレベーターの修理が必要になることもある。修繕決議の要件を緩和して改修を後押しする。

マンションは共用部分などを修繕する際、所有者で構成する管理組合の集会での決議が要る。物件管理に無関心な住人や別の場所に住んでいて連絡がつかない人がいると欠席者が多くなる。

現在は欠席して委任状や議決権行使書による賛否表明もなければ反対として扱うため、改修などに必要な決議ができないケースがある。

特に大規模マンションで出席が少ない傾向がある。都内のタワーマンションの 3 割程度は出席率が 7 割未満という調査がある。

日本マンション管理士会連合会の瀬下義浩会長は「投資用での保有が増えている都市部で規約変更できない例が出ている」と話す。
 (日本経済新聞 2023.5.1)

マンション修繕促進へ検討する法改正

状況	項目	現行	改正後
新規検討	共用部分の修繕	所有者の過半数の賛成が必要。欠席者は原則反対扱い	出席者の過半数で決議可能
	建て替え	所有者の5分の4の同意で決定	所在不明者を住民決議の対象から除外 所有者の4分の3以下で決定
既に検討中	専有部分のリノベーション	所有者全員の同意で決定	建て替えと同様の要件へ緩和

2.所有者不明の土地抑止相続時、国への譲渡制度開始!!

国に帰属が可能な土地の10要件
建物が無い
抵当権や賃借権などが設定されていない
通路や墓地などを含まない
有害物質で汚染されていない
境界が明らかになっている
勾配30度、高さ5メートル以上の崖がない
管理を阻害する車や樹木などが無い
産業廃棄物などが地下にない
隣接地の所有者らと争いが無い
防災措置の必要性や金銭債務の承継など過分の管理コストがかからない

(注)法務省資料より抜粋

相続で譲り受けた田畑や森林などの土地を国に引き渡せる制度が27日、始まった。管理困難といった理由で手放したい場合、所有権に争いが無いなど10要件を満たせば国の管理下に移せる。法務省などに寄せられた相談は既に3000件超。管理が行き届かず「所有者不明土地」になることを防ぐ効果が期待される。

27日施行された「相続土地国庫帰属法」は、相続した土地を国に引き取ってもらう制度を盛り込んだ。利用する際は、土地だけでなく相続した全財産が対象となる「相続放棄」などの手段に限られていた。自治体への寄付や不動産会社などへの売却も「都市部以外の土地の所有権に争いが無い▽管理コストが高くない▽住宅や車両など

が残っていない——などの10項目に当てはまる土地かどうかを検討する。

放置された土地は所有者不明となる恐れがある。学識経験者などで構成する「所有者不明土地問題研究会」の報告書によると2016年時点で約410万㌔に上り、九州の面積を上回る規模。40年には相続放棄などによって約720万㌔に増えるとも推計している。国土交通省の21年調査でも、国内の土地の24%で所有者が不明になっていることが判明。原因は「相続登記の未了」(62%)や「住所変更登記の未了」(34%)などで、適正な手続きを踏まずに所有者不明の土地となっている。 (日本経済新聞 2023.4.28)

3.「デジタル遺言」制度創設へ、ネットで作成押印・署名不要!!

政府は法的効力がある遺言書をインターネット上で作成・保管できる制度の創設を調整する。署名・押印に代わる本人確認手段や改ざん防止の仕組みをつくる。デジタル社会で使いやすい遺言制度の導入により円滑な相続につなげる。

法務省が年内に有識者らで構成する研究会を立ち上げ、2024年3月を目標に新制度の方向性を提言する。法相の諮問機関である法制審議会の議論を経て民法などの法改正をめざす。現行制度で法的効力がある遺言書は3種類ある。本人が紙に直筆する自筆証書遺言、公証人に作成を委嘱する公正証書遺言、封書した遺言書を公証役場に持参する秘密証書遺言だ。

自筆遺言には国による保管制度がある。法務省が2018年に発表した推計では作成済みと作成予定の合計で1204万人の需要があった。公正証書遺言は22年に11万1977件の利用があった。秘密証書はほとんど使われていない。

新制度では自筆遺言をパソコンやスマートフォンで作成しクラウドなどに保管する案がある。現在の自筆遺言は本人がペンを使って本文や作成日を書いて署名・押印しなければ法的効力を持たない。

法務局に預けて亡くなった後で受け取りを請求する制度は用紙の大きさや余白やページ番号のふり方まで細かい規定がある。

不動産や現預金など相続する財産を一覧化した財産目録も作成しなければならず、高齢者が自筆遺言を作るのは簡単でない。弁護士らの助けが必要になるケースが多い。ネット上での作成が可能になればフォーマットに沿って入力する

形になるため遺言制度に詳しくない人でも自分でつくりやすい。紙の遺言書と違って紛失リスクがなく、ブロックチェーン(分散型台帳)技術を使えば改ざんもされにくい。

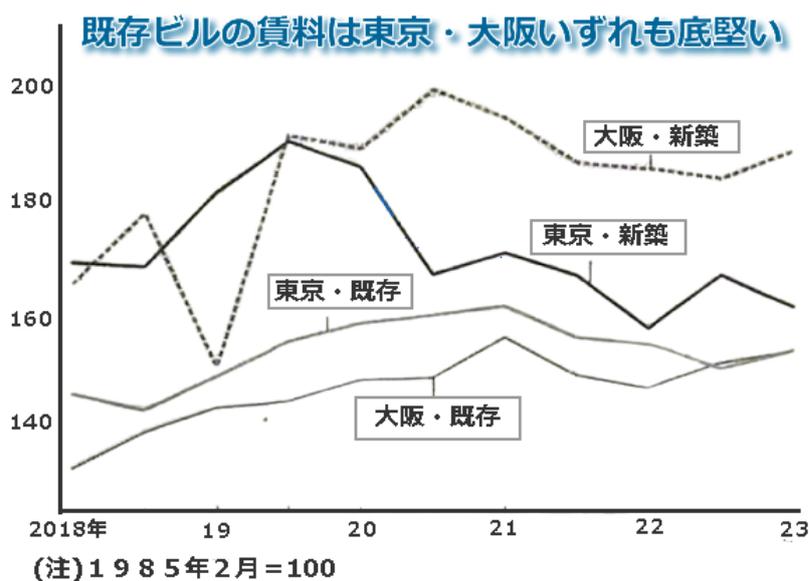
(日本経済新聞 2023. 5. 6)

デジタル遺言の特性

現行の自筆証書遺言	デジタル遺言
真意確認のため全文自筆	ネット上で顔撮影などと組み合わせて作成
本人確認の手段として押印	電子署名などで代替
神で保管、国による保管制度も	クラウド上などに保管。ブロックチェーン技術で改ざん防止

4. オフィス賃料好立地志向、賃料が底打ちオフィス 23 年上期調査!!

新型コロナウイルス禍からの経済正常化が進み、人材確保や事業拡大のため好立地で質の高いオフィスを求める企業が増えている。市場シェアの大きい既存ビルは、東京の下げ幅が大幅に縮小、大阪は上昇に転じた。一方、米欧発の景気後退懸念で、外資系企業が拡張移転を見直す動きもある。大量供給の本格化はこれからで、今後の賃料には不透明感もある。



大阪のオフィスビル賃料は持ち直しつつある。新築の賃料を示す指数は 191.4 と、前年同期比 3.56 ポイント高い。大型ビルの竣工が相次いだ新大阪の供給が一服し、空室率が減っている。人気エリアの梅田も 2024 年に大型開発を控え、一段の集積も予想される。

新大阪では22年3月に「新大阪第3NKビル」や「新大阪第5ドイビル」など、基準階の面積が660㎡を超えるオフィスビルが相次いで竣工した。供給の急増を背景に、新大阪の空室率は高止まりしていた。三鬼商事によると、22年3月の新大阪の平均空室率は10.18%と、大阪市中心部の平均に比べて5ポイント近く高かった。

22年12月から新大阪のオフィス市況は変化しつつある。平均空室率は同年1月に8.93%と前月比で0.8ポイント下がると、23年に入ってからでも低下傾向が続き、3月は8.41%で前年同月1.77ポイント下回った。新大阪は東京や梅田へのアクセスの良さから、改めてオフィス需要が高まっている。

空室率の低下に伴いビルの保有者が賃料を割り引く必要がなくなるため「下落圧力は弱まっていく」と見る。

梅田では24年、うめきた2期地区「グラングリーン大阪」に大規模なオフィスビルが竣工する予定だ。一時的な空室率の上昇が見込まれるものの「梅田の人気は高い」(ザイマックス)。JLLの山口氏は「大阪市のオフィスの総需要が増えるわけではないため、梅田など市内中心部に企業が集積するのは望ましい姿だ」と指摘する。

(日本経済新聞 2023.5.5)

5. アプリで建物倒壊診断、企業に災害対策促がす損保ジャパン

損害保険ジャパンは東京理科大発ベンチャーのサイエンス構造(東京・新宿)と組み、建物が倒壊する危険度を診断するアプリの活用を始める。常に発生している僅かな揺れ「常時微動」を計測し、建物と地盤の揺れの特性を調べて危険性を判定する。工場などが受ける地震の影響を中小企業に把握してもらい、災害対策を促進する。

アプリはサイエンス構造が開発した。常時微動を検出することで、建物と地盤が一方に揺れてから戻ってくるまでの時間にあたる固有周期を調べ、地震波によってどれだけ揺れるかを解析する。倒壊の危険性を「安全」から「倒壊」までの5段階で示す。アプリを起動させた状態のスマートフォンを建物付近の地面や建物の上層階の床にそれぞれ10秒程度置くと常時微動を計測できる。分析結果は計測直後に表示される。

横浜市とさいたま市と協力し、地域の中小企業を対象にした実証実験を9月まで実施する。市職員が企業を訪問する際などにアプリを使って事務所や倉庫、工場の耐震性を診断してもらう。損保ジャパンの保険契約者にもアプリを紹介する。本格導入に向け、顧客ニーズや測定効果を検証する。(日本経済新聞 2023.5.2)

6. 日本の住宅面積10年前より新築は10%、中古は5%縮小!

日本の住宅が狭くなっている。長期化する建設費の高騰に対応するため、新築マンションの面積を縮小する動きが広がっている。価格水準の維持を狙って狭く設計する「実質値上げ」だ。その余波は中古住宅にも及ぶ。空き家など手つかずの住宅を活用して適切な住環

境を確保しなければ、住みにくい国になりかねない。

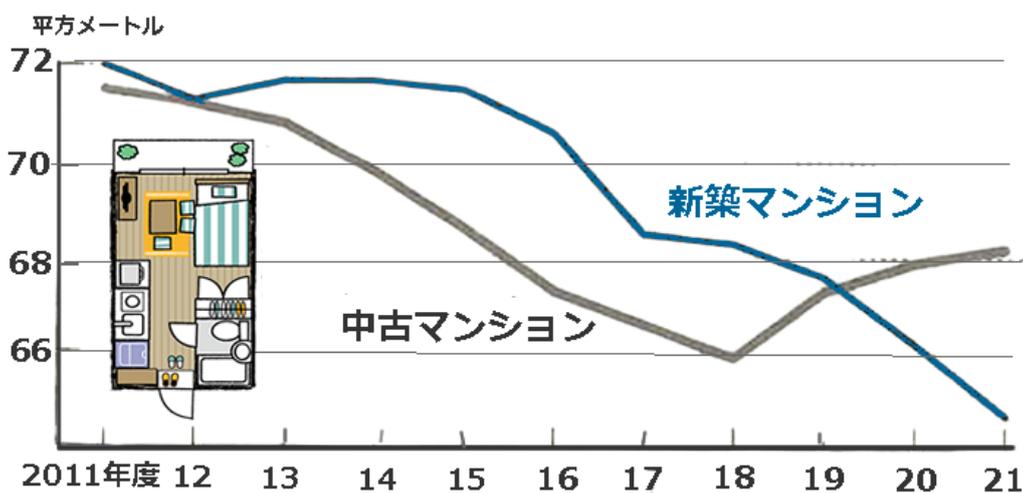
日本の住宅面積は縮小傾向が目立つ。住宅金融支援機構の住宅ローン「フラット35」の利用者調査では、2021年度の住宅の平均面積は新築マンションが64.7㎡、中古マンションが68.2㎡。10年前に比べ新築は10%、中古は5%狭くなった。戸建ての一部でも面積は縮んでいる。

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、賃貸(借家)を含んだ住宅全体の面積も90年代までは拡大基調だったが、最新の18年調査は前回(13年)比で小さくなった。要因は何か。不動産経済研究所(東京・新宿)の松田忠司・上席主任研究員は「建設コストの高騰が最も大きい」と話す。特にアベノミクスが本格的に動き出した13年以降は建設需要の拡大などで資材費や人件費は上昇。足元はウクライナ危機の影響で騰勢が強まる。結果として住宅面積を減らし、費用総額を調整する動きが活発になっている。

マンションはこうした措置によって戸当たり価格を抑える傾向が顕著だ。新築マンション価格は首都圏平均が21、22年と2年連続でバブル期を上回る過去最高を記録した。面積を抑えなければさらに価格が上がっていてもおかしくない。

日本には18年時点で約849万戸の空き家があり、死蔵されている住宅面積がある。このうち比較的広い戸建てや共同住宅を改装し、複数の人が交流する共用部を充実させたシェアハウスなどを増やすことが一案だ。コスト上昇に対応しつつ、いかに住環境を改善させるか。発想の抜本的な転換が求められている。 (日本経済新聞 2023. 5. 22)

マンション住宅面積は10年前より 新築は10%、中古は5%縮小した



(注)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」から作成

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 <input type="checkbox"/> (御名前)
