



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. マンション改築要件緩和 増床特例 老朽放置に歯止め 国土省年内に！！

◆国交省は老朽マンションの建て替えを促す

耐震不足	1981年以前の旧耐震基準で建設
→ 建て替え時に増床可能	
外壁の劣化	ひび割れ、浮き、はがれが一定以上ある
防火体制の不足	非常用進入口がない
配管設備の劣化	天井裏の排水管の2か所以上で漏水
バリアフリー未対応	3階建て以上でエレベーターがない
→ 今後、建て替え時に増床可能に	

国土交通省は、古くなったマンションの建て替え促進策を導入する。建物の階数を増やせる特例を受けやすくし、管理組合が増床分を販売できるようにすることで、住民の合意を促したい考えだ。老朽マンションの増加に歯止めをかける狙いがあり、関係する省令・告示を年内に改正する。

マンションの建て替えに際し、階数を増やせるのは、1981年以前の旧耐震基準で建設された「耐震不足」の物件に限られている。国交省は省令・告示の改正により、「外壁の劣化」「防火体制の不足」「配管設備の劣化」「バリアフリー未対応」の4要件を新たに加え、いずれか一つに該当すれば容積率を緩和する特例を受けられるようにする。

各要件のうち、「外壁の劣化」は、ひび割れやはがれが一定以上あることを、「防火体制の不足」は、非常用進入口の未設置などを指す。

「配管設備の劣化」は天井裏の排水管で2か所以上の漏水、「バリアフリー未対応」は3階建て以上の物件でエレベーターがないほか、各戸玄関の幅が75センチ未満などが該当する。

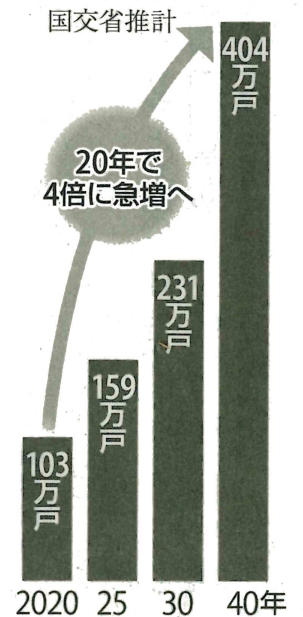
特例が適用されるメリットは大きい。どれだけ増床できるかはマンションの立地によるが、国交省によると、過去の実績ベースでは2～3割程度が認められてきた。10階建ての老朽マンションを、12、13階建てに建て替えることができるイメージだ。

増えた分は、マンションの管理組合が不動産会社などに売却し、建て替え資金に充てることが想定されている。国交省は、手元資金が十分ではない管理組合でも、建て替えを決断しやすくなると見込む。住民は引き続き、建て替え後のマンションに住んだり、他人に貸したりできる。

マンションの建て替えには、所有者の8割の合意が必要になる。費用負担がネックとなって合意に達することができず、老朽化が進むケースは全国で後を絶たない。放置されたままでは、壁面の崩落や廃虚化に伴う事故、治安悪化を招くといった事態が懸念される。国交省は新たな施策により「マンションの新陳代謝」(幹部)を進めたい考えだ。

(日本経済新聞 2021.7.14)

◆築40年以上の老朽マンションは今後急増が見込まれる

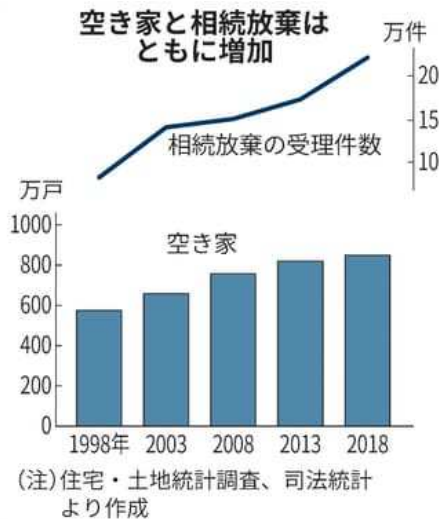


2. 相続土地、処分なお難しく 条件・負担厳しく！

増える空き家や所有者不明の土地の対策として今年4月、土地を手放すための新制度ができ、2023年にも使えるようになる。相続した土地を最終的に国が引き取ると決めたことは大きな前進だが、条件は厳しく、利用見込みはわずか1%弱という試算も。手放す前の段階で空き家を有効活用する民間の知恵がより重要になっている。

「期待外れだ」。親族が残した岡山県の空き家を約20年管理する東京都の無職男性(72)はこぼす。道路と接する

幅など現行の規制ができる前に建てたため、解体すると建て直せない。買い手はつかず、地元の役所にも支援を断られた。手放そうと国の新制度に期待したが、「条件や負担の面で使えないと思えない」。



新制度「相続土地国庫帰属制度」について、大阪経済法科大学の米山秀隆教授は「問題のある土地を最終的に誰が管理するかを示す第一歩」と一定の評価を示す。売却はおろか無償譲渡さえ拒否される空き家・空き地の所有者はそれ以上、打つ手がなかったが、少なくとも最後は国が引き取る方向は明確になった。

ただ、利用条件は厳しい。建物があってはいけけないので、所有者は自己負担で上物を解体する。土壌汚染や埋設物がないことも必要。審査手数料に加え、10年分の土地管理費相当額も払ってやっと手放せる。参考となる国有地の10年分管理費は、市街地の200平方メートルの宅地で約80万円だ。

制度が議論されているさなかの20年8月に国が示した試算では、利用の見込み率はわずか0.95%。「あくまで参考値」（法務省）だが、確定した新制度でも試算時点から主な基準は緩和されていない。「実際の利用率は1%以下で

もおかしくない」と米山氏はみる。

条件が厳しいのは国が引き受ける範囲に限界があることの裏返しだ。空き家は18年で約849万戸と住宅全体の7戸に1戸。今後数年で日本は世帯総数が減り始め、野村総合研究所は38年の空き家を1356万～2254万戸とみる。

NPO法人、空家・空地管理センターの上田真一代表理事は「条件を緩めれば、国が引き取る空き地は急膨張する」と指摘。所有者が安易に空き地を手放すモラルハザードが懸念され、公費負担が重荷となる。このため、国有地化した後の活用法が新たな課題になる。

(日本経済新聞 2021.7.1)

3. コロナ禍で収入急減、広がる任意売却！！

新型コロナウイルスの感染拡大が続く中、失業や収入の減少で住宅ローンの返済に行き詰まる人が増えている。金融機関は一時的な返済猶予には応じているが、状況が改善しない場合は、物件を売却してローン清算に充てる任意売却などの対応を迫られる。

「残債務全額を直ちにご返済ください」。今年1月、埼玉県に住む男性（38）のもとに金融機関から一通の封筒が届いた。入っていたのは住宅ローン残高の一括返済を求める催告書。「ついに来たか……」。男性はうなだれつつ、家を手放す覚悟を決めた。

「任意売却に関する相談はコロナ禍で急激に増えた」。男性が相談した不動産会社「明誠商事」（東京）の飛田芳幸社長は語る。新型コロナで給料が下がったり、仕事が減って残業代が出なくなったりした会社員などの相談が多いという。

相談は20年夏ごろにいったん落ち着いたが、今年に入って再び増加に転じている。「ローンの返済条件の変更などで支払いを維持してきた人も、コロナ禍の長期化で収入が回復せず、限界が来ている」とみる。

任意売却は、ローンが払えない場合に金融機関の合意を得て自宅を売却する仕組みだ。金融機関が裁判所に物件の差し押さえを申し立てて競売にかけると、自宅を追われるだけでなく市場価格よりかなり低い価格で売却され、多額のローンが残る。「任意売却なら売却までに時間的な余裕ができる。競売と違って情報が公開されることもない」（飛田社長）という。



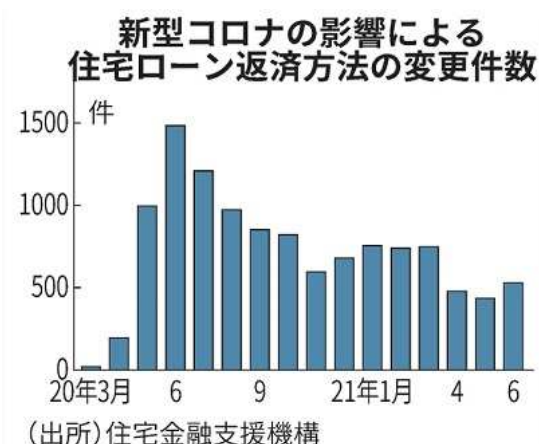
任意売却を選ぶ人が増える中、弱みにつけ込む悪質な不動産業者も現れている。住宅ローン返済に関するコンサルタント会社「クラフトレジデンス」（東京）がインターネット上に設けた相談フォームには複数の被害相談が寄せられている。

「任意売却後に残ったローンは支払わなくていい」と誤った情報を伝えられ、支払いをやめたところ金融機関から一括請求の催告が来たり、打ち合わせ代金と称して3万円を請求されたり。相場より数百万円低い査定額を提示されたケースもあった。

同社の山口剛平社長は「窮状につけ込もうとする悪質な不動産業者が増える恐れがある。住宅ローンとの二重の苦勞を抱え込まないよう、複数の業者を比べるなど慎重に選択してほしい」と呼びかけている。

（日本経済新聞 2021.7.11）

4. 住宅ローン返済方法の変更・減免新制度！！



政府は新型コロナウイルスの感染拡大以降、金融機関に対し、住宅ローンの返済期間の延長や利息のみの支払いなど柔軟な対応を求めている。住宅ローン「フラット35」を扱う住宅金融支援機構は2021年6月末時点で1万1千件超の返済条件変更に対応した。

金融庁などは20年12月、新型コロナの影響で収入が減った個人の住宅ローンを減額・免除する制度を新設した。弁護士の支援も無料で得られるが、減免には金融機関の同意が必要だ。21年3月末時点で558件が手続き中だが、減額や免除が成立した例はない。運営機関の担当者は「導入から間がなく、成立には時間がかかる」と話す。

（日本経済新聞 2021.7.11）

5. 土砂崩れ、市街地に危険、住宅92万戸、警戒区域と重なる！！

都市に土砂崩れのリスクが潜んでいる。日本経済新聞が全国の建物と災害関連データを調べたところ、市街地にある住宅92万戸が土砂災害を警戒すべき区域に建っていることが分かった。新たな宅地開発に歯止めをかける手立ては乏しく、今後も増加する可能性がある。

住民への周知を徹底して避難体制を整えるとともに、長期的な視点で土地利用のあり方を見直していくことが求められる。

日本は気候変動の影響で頻繁に豪雨に見舞われており、2016～20年の各年の土砂災害の発生件数は1982年以降の年間平均1105件を毎年上回っている。

警戒区域に重なっている住宅（マンションなどを含む）は全国に269万9700戸あり、うち91万9900戸が市街化区域にあった。住宅・土地統計調査（18年）によると、全国の市街化区域内には4621万戸の住宅があり、その2%が土砂災害のリスクと隣り合わせだという計算になる。

警戒区域についてはハザードマップなどで住民に危険を周知することになっているが、特に危険度の高い特別警戒区域とされない限り、新たな開発への規制はない。（日本経済新聞 2020.6.23）

土砂災害警戒区域と重なる市街化区域内の住宅戸数ランキング

市区町村	住宅戸数
1 広島県広島市	76,141戸
2 神奈川県横浜市	73,479戸
3 兵庫県神戸市	49,735戸
4 神奈川県横須賀市	44,998戸
5 長崎県長崎市	38,707戸
6 広島県呉市	32,123戸
7 福岡県北九州市	32,081戸
8 京都府京都市	25,855戸
9 鹿児島県鹿児島市	22,806戸
10 大阪府東大阪市	18,298戸

注:マンションなども含む。日建設計総合研究所が保有する最新データを活用。調査時期の違いにより、必ずしも現在の状況と一致していない

6. 水害ハザードマップの入手方法について！！

最近集中豪雨などによる土砂崩れ、大規模災害が頻発していますが、水防法に基づき作成された水害ハザードマップを活用し事前に土砂災害を警戒すべき区域に建物が残っているか否かをチェックできます。



①水防法に基づく水害ハザードマップとは

水防法第15条第3項に基づく市町村が提供する水害（洪水、雨水出水、高潮）ハザードマップを指します。

②水害ハザードマップはどこで入手できるか

取引の対象となる宅地又は建物のある市町村のHPから入手することが可能です。

また、市町村によっては、紙での配布を行っているところもあります。

当該市町村のHPに掲載がない場合、当該市町村の担当窓口までお問い合わせ下さい。

また、各市町村が作成したハザードマップへリンクし、地域ごとの様々な種類のハザードマップを閲覧できるサイトを、国土交通省において作成しており、こちらからもご確認いただけます。

（ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>）

上記サイトでもご確認いただけない場合には、各市町村にお問合せ下さい。

（大阪府宅地建物取引業協会 研修資料より入手）

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://ereaa-office.com/contact/>)

希望しない
(御名前)