

建物の質の維持や住みかえの容易さなど、円滑にマンションが運営されるようにすることが今後の住宅政策や豊かなライフスタイルの確立に繋がっていきます

### ■ マンションの今後

建設、不動産業界は依然厳しい景況です。平成17年度、18年度の新設住宅着工戸数は120万戸以上ありますが、19年度、20年度には103万戸、21年度には77万5千戸に落ち込みました。今年の1月～7月の7ヶ月間の着工戸数は45万戸と、昨年よりも低い水準です。また、分譲マンションの着工戸数は平成20年度が16万4千戸、21年度は6万7千戸と6割近い落ち込みとなりました。現在の空家率は約13%、少子高齢化の時代、このまま新設住宅を作り続けると空家率はどんどん増えてゆくこととなります。少々過激な言い方ですが、今までの住宅は供給者側、すなわちデベロッパーや建設会社の立場で建築が進んできたようにも感じます。やっと最近になって、本当に必要な住宅の数が見えてきたようです。今、時代は新設住宅を長期に維持する事が求められる長期優良住宅や超長期優良住宅が優遇されるようになりました。既存の住宅を工夫し、リフォームやリノベーションをして流通

させる時代になってきたのです。

さて、今回は分譲マンションにスポットを当て、どのようなルールや問題があるのか考えてみます。マンションと言えば最新の設備、立地条件の良さが購買の決め手となります。鍵を一か所かければ安心してすぐに出かけられるのは魅力です。また、最近の新築マンションではペットの飼育が可能なものがほとんどです。これは、遮音性の向上や充実した設備、また、規約が整い、より利便性や快適性が増し、マンションでの住まい方が変化してきた事が考えられます。一方で、老朽化したマンションが今後問題になってきます。いくら内装を変えても、構造部分が地震に耐えられず、今の生活様式にもあつていないものが多く存在するからです。1981年6月に建築基準法が大きく改正され、それ以前に建設されたマンションは耐震基準を満たしていない事も問題となつていきます。今後は、共同で所有しているマンションの建替えや大規模修繕などで様々な問題が出てくると予想されます。そこで、国はマンションの建替えや修繕が円滑にでき、その価値が住民間の努力で維持できるように法律を整備してきました。その基本となるのが、区分所有法です。区分所有法は民法の特別法であり、一棟のマンションは区分所有建物と呼ばれ、構造上の独立性（一棟の建物が構造上数個の部分に区分されていること）と、利用上の独立性（各部分が独立して居住・店舗・事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供することができること）という要件を備えたものを言います。つまり、一棟の建物を一人（一社）で所有される場合はこの適用は受けられません。また、マンションなどの一棟の区分所有建物の内部分は、専有部分と共有部分に区別されま

す。この専有部分を目的とする所有権のことを「区分所有権」といいます。更にこの区分所有関係は、専有部分、共有部分、敷地の三つから構成されており、それぞれ区分所有権、共有持ち分権、敷地利用権を有することになります。これらの権利関係には厳格なルールがあり、法律で厳しく制限されています。管理組合の構成要件、規約のあり方、集会の行い方、義務

違反者に対する措置、復旧や建替えについても細かく規定されています。また、大きな敷地に数棟の建物が建設され、一団の建物となつているものは団地としての規制もかかってきます。所有者の考えや資金の問題でマンションの建替えや修繕もなかなか簡単には進んでいきません。とはいえ、たとえ古くても快適に住むことができ、ライフスタイルに合わなくなれば住みかえが容易にできるようにすることが、今後の住宅政策、豊かなライフスタイルの確立にも繋がることは必至です。駅に近く、地価の高い場所に立地するマンションは、多くの居住者が利便性を共有できる関係となります。しかし、建物は永遠ではなく、次はいかに価値を落とさないように維持していくかが問題となるのです。今後、マンションは建替えや改装が増えると思われています。そこには居住者間の問題や建物に関連する法律の問題が多く出てくると予想されます。次回はいよいよ一歩踏み込んで、将来のマンションの抱える問題を具体的に考えてみたいと思えます。

# 知識の泉

## 今号のテーマ “平成22年 基準地価格”



国土交通省は、9月に基準地価(2010年7月1日時点)を発表しました。全国平均で3.7%の下落となりました。この下落はなんと19年連続となります。下落率に関しては昨年の4.4%から縮小しました。東京、大阪、名古屋の三大都市圏の下げ幅は3.2%となり、一部で底打ち感も出始めたようです。2008年のリーマンショック以降、住宅価格は大幅に下落し、需要が回復傾向にあり、経済対策による住宅ローンの優遇金利対策等も下支えの材料となったようです。しかし、経済全体から見ますと最近の円高と株安、政治の不安が続く、景気の先行き不安は高まっており、地価の上昇に転じる時期は見えてきません。

東京の都心に関しては一時的な停滞期から脱し、下落した地価を目当てにマンション用地の取得に動く不動産業者も出て来ました。半年前に比べると、上昇もしくは横ばいという地域も出はじめました。また、中国の投資抑制政策の影響で、日本のマンションやリゾート不動産にも関心は向き始めています。アメリカの不動産投資顧問のラサールインベストメ

ントマネージメントがオフィスビル3棟を取得するなど外資系の資金も動き始めています。一方でオフィスビル(大型物件)の空室率は需給均衡ラインといわれる5%に低下し改善傾向にありますが、賃料の引き下げ等が要因となっているのが現状です。その他、商業地では銀座等から高級ブランド店が撤退し、ファストファッション等の低価格帯の商品を扱う店舗が出店し、賃料を下げる圧力は強くなる傾向が続いています。また、一部の専門家は、調査時点の圧倒的多数が下落しており、景気の不透明さが続くのであれば、今回の地価の底打ちは限定的、一時的であり長続きはせず、さらに下落傾向は続くと言う見方もあります。

### 【基準地価】

都道府県地価調査により公表された「基準地」の価格のこと。都道府県地価調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正に実施するため、国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年9月下旬に公表する土地評価である。評価の

対象となるのは、全国の約3万地点の「基準地」である。都道府県地価調査では、毎年7月1日を基準日として各基準地につき1名以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、これを審査・調整し、毎年9月下旬に公表する。この公表された価格を「基準地価」という。このように都道府県地価調査は、地価公示から半年後の地価を評価するものであるため、地価の変動を速報し、地価公示を補完する役割を担っている。



## コラム

### みなし道路

幅が4m未満の道路であって、建築基準法 第42条第2項の規定により、道路であるものと「みなす」ことにされた道路のことを指します。その法律の条項の名称を取って「二項道路」と呼ばれることもあります。建築基準法第43条では、建築物の敷地は「建築基準法上の道路」に2m以上の長さで接していなければならないと定めています。ここでいう「建築基準法上の道路」は、原則として幅が4m以上あることが必要とされています(建築基準法第42条第1項)。しかしながら、わが国の現況では、幅が4m未満の道が多数存在しているため、次の①～③の条件を満たせば、その道を「建築基準法上の道路とみなす」という救済措置が設けられています(建築基準法第42条第2項)。

①幅が4m未満の道であること。 ②建築基準法が適用された際にその道に現に建築物が立ち並んでいたこと。 ③特定行政庁(知事や市長)の指定を受けたことでの救済措置による道路のこと。 これらをその条文名をとって「二項道路」と呼んでいます。こうした二項道路に面している土地については、道路中心線から2m以内には建築ができないという制限(セットバック)があるので注意する必要があります。

## お勧めの一冊

### 風の男 白洲次郎

著者: 青柳恵介

出版社: 新潮文庫 ¥420(税込)

白洲次郎は明治35年、兵庫県芦屋に生まれ、ケンブリッジ大学を卒業。スピード狂でブガッティやベントレーを乗り回す。ジェントルマンだが、育ちのいい野蛮人。

物事の筋を通し、プリンシプルを重んじ、自説を枉げない人生はとても格好よく映る。吉田茂に仕え、憲法改正やサンフランシスコ講和会議等、戦後多くの重大な歴史的局面に登場し、GHQ某要人には従順ならざる唯一の日本人と言われた。80歳を過ぎてもポルシェ911のステアリングを握り、ゴルフに興じた。遺言書には、葬式無用、戒名不用と記したのは驚く。まさに時代を風のように生きた男のノンフィクションです。



未来が変わる。日本が変わる。チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1  
エコな生活スタイルを選択しよう

Challenge2  
省エネ製品を選択しよう

Challenge3  
自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4  
ビル・住宅のエコ化を選択しよう

Challenge5  
CO<sub>2</sub>削減につながる取り組みを応援しよう

Challenge6  
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-3

TEL: 052-841-2701

FAX: 052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>