

マンション修繕積立金

増額幅に上限

国交省が方針

国土交通省は、分譲マンションの所有者が管理組合に支払う修繕積立金に関し、段階的に増額していく場合、過度にならないよう上限を設ける方針を固めた。適正な修繕や積み立て計画の作成を求める。関係者が24日、明らかにした。

27日に開く有識者会議に示し、3月中にまとめる考え。

修繕積立金は、将来の改修に備えて毎月積み立てる

資金。積立金の増額方式を取るマンションは多く、引き上げには住民の合意が必要となる。合意を得られずに積立金不足に陥るのを防ぐ狙い。

国交省の方針では、長期修繕計画に基づき、必要となる積立金の総額を月ごとに割るなどした「基準額」の算出を求める。引き上げ額の上限は基準額の1・1倍とする。具体的には、基準額が1万円なら、段階的

に引き上げても最終的な額は1・1倍の1万1千円に収まるようにする。

一方、マンションが売れるよう、当初の積立金の額を低く設定する販売業者もいる。購入時に、業者が金額を著しく低くするのを防ぐため下限も設け、基準額の0・6倍とする。購入時の金額が下限なら、増額は最大で約1・8倍となる計算。

国交省によると、積立金

の大幅な値上げとなれば、高齢者を含め住民に重い負担となる。現在は上限と下限を設ける具体的な目安はなく、最終的な増額幅は平均で購入時の約3・6倍で、10倍を超えるケースもある。

そのため合意形成は難しく、積立金不足に陥りかねない。2018年度の国交省調査では「積立金不足」はマンションの34・8%に上った。

総合



速水氏



勝木氏



大木氏



江口氏



本郷氏

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇102

定期借地権の課題と展望と題したシンポジウムが10月11日、都内で開かれた。協賛団体・企業は20にも及んだ。

第一部は本郷尚税理士と江口正夫弁護士による対話型トークセッションで、①定借における宅建業者の手数料問題、②公共セクターで進む定借土地活用、③定期借地権付

5人のキーマンに聞く

“土地活用に柔軟性”

きと所有権付きマンションとの比較—という3つのテーマで意見が交わされた。①はコンサルフィーとするのか、宅建業の報酬に関する大臣告示規定を改正するかの2択だが、現実論としては前者でいくしかないという結論になった。ただ、その場合には仲介業務ではなくコンサルティングを行ったという確かな証拠(成果物)を残しておくことが必須となる。

②ではかつて日本住宅公団が始めたことで一般分譲マンションが一気に普及したよう

ディスカッション 定借にかける、その想い



パネルディスカッションでは制度誕生から約30年が経過した定期借地権の過去・現在・未来をテーマに議論が進められた。20年後に期限が迫っている案件もあるため、実務家の大木氏からは期間終了時に法律上の考え方を確認する場面も見られた

に、定借も自治体などの公共機関が活用すれば国民の間にも安心感・信頼が生まれてくる可能性が指摘された。③は50〜70年後の出口戦略が法律で決められている定借マンションのところが、何も定めていない所有権付きマンションよりもスラム化不安がなぐ合理性が高いことが強調された。

第二部のパネルディスカッションは岡氏に首都圏定期借地権推進機構理事長の勝木雅治氏、定期借地権推進協議会運営委員長の大木祐悟

氏、主催者団体の全国定期借地権協会組織渉外理事の速水英雄氏を加え5名で行われた。いずれも定期借地権創設時からずっと関わってきたキーマンである。ライフリンクデザイン研究所の桐野能子氏が進行役を務めた。

温まる旧交
その後開かれた懇親会には協賛団体・企業関係者らに加え、登壇者らとの交流をずっと続けてきた人たちも久しぶりに顔を見せ会場を盛り上げた。以下はその懇親会場で筆

本郷氏「前払い地代方式に投資家が参入してきた点が大

きい。今後は地代を経費で落とせるメリットに多くの人が気が始めるだろう。借地期限が迫れば評価は下がるが入居者からの賃料は下がらないことも大きな魅力となる。

勝木氏「5人の専門家がそれぞれ視点から意見を述べたことで、今日は定借を全方向的に理解することができた。定借による未来はもう始まっていると感じた。

速水氏「とにかく、定借事業に関わっていると様々な人たちと出逢え、刺激を受け、仕事を楽しみ。普通の不動産ビジネスではこうはいかないのではないか。それが、コンサルティングという仕事の本質なのかもしれない。

大木氏「定借業務はコンサルティングそのもの。また、定借のスキームを固定的に考えるのではなく、個々のケースにフィットするように自在に変える見識と応用力が求められる。

【住宅新報・10月24日記事より】

土地境界、所有者の返答なければ

立ち会いなしでも確定

国土交通省は不動産取引の基礎情報になる土地の境界や面積を定めやすくする。行政の調査で一定の手続きを経た場合、所有者と連絡が取れなくても測量結果を登記簿に反映できるようにする。現在は所有者の立ち会いが原則必要で、境界を決めるハードルとなっていた。土地情報を整備し大規模な用地取得が必要な再開発を後押しする。

都市の再開発支援 国交省

所有者への通知で確認したとみなす

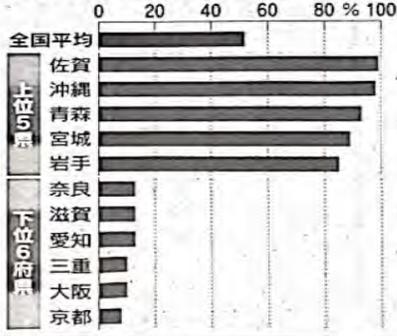


登記所に備え付けられている地図は明治時代の不正確なものが多い。このため国土調査法に基づき、1951年から土地の区画(筆)ごとの境界や面積を確定させる「地籍調査」が続いている。市区町村が主体となって測量し正確な地図に修正している。調査で境界や面積を確定する場合には、省令で所有者による現地調査立

ち会いや図面の確認が必要と定めている。国交省はこの省令を年内に改正し、所有者の確認が得られない場合でも調査を完了できる仕組みを2024年度中に整備する。具体的には調査への協力依頼を3回程度通知し、反応がない場合は測量図など客観的資料に基づいた境界の図案を送付。さらに20日間過ぎても所有者から意見がなければ境界を確認したとみなす流れを想定する。所有者へ確実に通知するた

め最低1回は書留の活用を検討する。近年問題となっている所有不明の土地については、正確な測量図といった客観資料があれば市区町村と法務局の協議で境界案を定められる別の手続きを活用する。見直し背景には地籍調査の遅れがある。国交省は面積ベースの実施率目標を2019年度に57%としていたが、22年度末時点で52%にとどまる。所有者の協力が得られず境界を定められなかった土地は22年度だけでも約

地籍調査の実施率は地域差が大きい



9200区画あった。地籍調査が進んでいないエリアでの用地取得は境界の調整に手間がかかり、再開発への影響も大きい。国交省によると、23年開業の「麻布台ヒルズ」は事業区画の地籍調査が当時終わっておらず、境界や所有者をはっきりさせる作業に約10年を要した。災害に備える意義もある。東日本大震災で津波被害があった岩手県宮古市での集団移転事業で、移転候補地が地籍調査済みだったため測量作業が要らず、約8カ月間の事業短縮につながった。同県釜石市の市街地復興も事業期間を1年短くできたという。東京大の清水英範名誉教授(社会基盤学)は「地籍調査は土地の権利の根幹にかかわるもので、再開発や災害時の復旧・復興など様々な事業を進める上で不可欠だ。多様な手段を用いて、調査を加速させる必要がある」と指摘する。

建築医学講演会&シンポジウム

(会場・オンライン同時開催)

建築医学とは、人間の心身が建築環境からどのような影響を受けているかを追求する学問です。

前半の講演会では2名の講師から建築医学関連分野の最新の知見を発表して頂き

後半のシンポジウムでは参加者も含め、様々な視点から質疑応答を行い、議論を重ねます。

■日程

2024年4月20日(土) 13:30~16:30

■会場

慶應義塾大学 協生館 (多目的教室1)

■ 13:50 ~ 14:00 開会挨拶 松永修岳理事長

■ 14:00 ~ 14:50



「幸せな人生を送るために必要な空間づくりの方法」

- ・機能的で美しい家が、必ずしも良いとは限らない
- ・心を満たす住まいの条件とは?
- ・レイアウトを変えるだけでも、心や行動が変わる

一般社団法人 空間デザイン心理学協会 代表理事 高原美由紀 先生



■ 15:00 ~ 15:50



「照明が健康と幸せを創る」

- ・目からの視覚情報は健康に大きな影響を与える
- ・一般のLED照明や有害電磁波の危険性について
- ・太陽光を再現した陽光LED照明の特徴とは

株式会社グリーンユーティリティー 代表取締役 森幸一 先生

■ 15:50 ~ 16:20 建築医学シンポジウム 登壇者



三重大学医学部卒業後、産婦人科に入局し臨床経験を積む。その後、三重大学医学部助手として海外留学・視察などを通して統合医学の研究を行なった。その後は、脳力開発型のメンタルヘルス研究をベースにトータルヘルス研究に着手し、県立病院や地方自治体、全国規模の上場企業の産業医、こころの定期健診、メンタルヘルス研修などの多様な公衆衛生活動に取り組んでいる。現在、日本建築医学協会の理事としても活躍。

トータルヘルス研究所 所長 公衆衛生医師 落合正浩 先生



経営戦略コンサルタント。『運と経済風水』の専門家。伝承医学の叡智と環境生理学、環境心理学、大脳生理学の最新の研究データを融合させた新しい代替医療としての『建築医学』を提唱。国会議員や著名人・有名人、上場企業の経営指南をしている。株式会社エンライトメントハート・コーポレーション会長、ラックマネージメント・フォーラム代表、(社)国際風水科学協会理事長を務める。

一般社団法人 日本建築医学協会 理事長 松永修岳 先生



■ 16:20 ~ 16:25 閉会挨拶

■ 16:30 ~ 懇親会 4名の先生方が参加されます

参加費 一般 5,000円 役員紹介 4,000円
学生 1,000円 個人会員 3,000円

※懇親会に参加する場合は別途5000円(定員50名)

主催: 脳の仕組みを知れば住まいは変わる
一般社団法人 日本建築医学協会

協賛:

(株)エンライトメントハート・コーポレーション

会場 慶應義塾大学 協生館 (多目的教室1)

〒223-8526 横浜市港北区日吉4-1-1

(慶應義塾大学日吉キャンパス内) 日吉駅(東急東横線、東急目黒線) 徒歩1分

詳細・お申込みはこちら





発行にあたって



発行にあたって

定借、わからん！

25歳で賃貸住宅業界の業界新聞に入社して20年、ありとあらゆる特集を企画し、大体のことは納羅したと思っております。

深掘りした分野もあれば、すらーとなでな程度の極薄知識で終わらせた分野もありましたが、とにかく、ほぼ全部の業界情報は取材し、記事にしたと自負していました。

ところが、です。
全くノータッチ、言葉の意味も、事例もさっぱりわからん！という分野があったのです。

それが「定借」でした。
定借、わからん！

新聞社時代、専門家に原稿を数回依頼したことはありません。

ただ、賃貸の世界では、定借はイコール「定期借家契約」と思われる傾向が強くなり、定期借家契約だと入居者がつきにくい、家賃を安く設定しないといけない、など負のイメージが強いのです。

定借の伝道師、速水英雄さんに初めてお会いした際、定借こそ大家さん

や地主さんにとって喜ばれる仕組みはないと熱弁する姿に驚きました。その喋りは止まること知らずで、とにかく激しい身振り手振りと共に、延々と繰り広げられました。私は、初めて聞く内容だったのに加えて、速水さん特有のほどんど主語がないトークにテンションカンパン。ただ、これほど熱く語られる「定借」に対して自分自身がノータッチできたことに小さくない焦りを感じました。

これは、取材しなければ！
しかし、どれだけ理解しようと思っても、やっぱり定借の解釈は難しい。(速水さんはこんな簡単なことない、と言うけれど...)なので、自分でもわかるような解説本を作ることになりました。

今後シリーズで事例を増やしていく予定ですが、まずは「定借」が苦手な方も、嫌いな方も、拒否反応が出る方であっても、気楽に読んでもらえる本を作りました。

写真
株式会社HelloNews
代表取締役
吉松 ころこ



※吉松社長が定借小冊子発刊準備中です！