



---

# 研究レポート

---

No.429 April 2016

---

---

限界マンション問題とマンション供給の新たな道

上席主任研究員 米山 秀隆

---

富士通総研(FRI) 経済研究所

## 限界マンション問題とマンション供給の新たな道

上席主任研究員 米山秀隆

[yoneyama.hide@jp.fujitsu.com](mailto:yoneyama.hide@jp.fujitsu.com)

### 要旨

空き家問題は今のところ一戸建てが中心であるが、近い将来、深刻化するのが分譲マンションである。立地条件が良く、建て替えられれば、老朽化した建物が放置されることはない。しかし、それ以外は解体費用も捻出できず、放置される可能性が高くなる。区分所有権を解消しやすくする仕組みと、区分所有者が解体費用を負担する仕組みが必要になる。

しかし、こうした最終段階の処理の難しさを直視すれば、分譲マンションの仕組みが妥当なものであったかという疑問に突き当たる。期限が切れれば所有権は効力を失い、それと同時に建物の寿命も尽きる仕組みになっていれば、最終処理の問題が深刻化することもなくなる。こうした考え方に基づくのが、定借マンションである。一方、証券化の手法を活用し、入居者を含む一般投資家から資金調達することで、分譲マンション並みのハイグレードな賃貸マンションを供給する仕組みも考えられる。

定借マンションにしる、証券化手法を活用した賃貸マンションにしる、所有する期間は時限的であり、建物の寿命が尽きた場合の解体などの最終判断は地主、ないし賃貸マンションの開発主体に委ねられ、マンションがスラム化したまま放置されるようなことは避けることができる。今後は、分譲マンションに代わるマンション供給の新たな道について、様々な面から検討を加えていく必要がある。

キーワード：限界マンション、区分所有権、定借マンション、証券化

## 目次

1 はじめに.....	1
2 マンション老朽化の進展.....	2
2.1 マンションの二つの老い.....	2
2.2 進む空室化、賃貸化.....	5
2.3 急増するタワーマンション.....	8
3 マンション建て替えの現実.....	9
3.1 建て替えの実績.....	9
3.2 建て替えのスキーム.....	9
3.3 既存不適格物件の存在.....	11
3.4 韓国、シンガポールのマンション再生.....	12
4 マンション解体のハードル.....	13
4.1 解体のハードル.....	13
4.2 最終的には公費解体ヘーフランスの事例.....	14
4.3 スラム化の未然防止.....	15
4.4 マンション購入者への注意喚起.....	16
5 マンション供給の新たな道.....	17
5.1 最初から所有権を区切ることの合理性.....	17
5.2 定借マンションの問題点.....	18
5.3 新たな賃貸供給の試み.....	18
5.4 証券化による賃貸マンションの供給.....	19
6 おわりに.....	21
参考文献.....	22

## 1 はじめに

空家対策特別措置法の施行を受け、国、自治体とも、空き家対策により本格的に取り組んでいる。法の対象には、住宅以外の空き店舗や空きビルなどすべての建築物が含まれる。マンションのような共同住宅の場合は、棟単位ですべての住戸が空いた状態にならなければ対象にはならないが、将来的にすべての住戸が空き、管理も放棄され荒廃した状態になった場合は、対象となるマンションも出てくると考えられる。

再利用できない空き家は除却するしかないが、所有者がその責任を果たさないことが、現在の戸建ての空き家問題の最終的な問題となっている。これはマンションの場合も同様であり、区分所有者が最終的な責任を果たす必要がある。しかし、マンションの場合は、解体するにしても費用は巨額になり、また、区分所有者の合意というハードルも存在する。問題が戸建て以上に深刻になることは、容易に想像がつく。

今後はこれまで供給されたマンションの老朽化が進み、同時に居住者の高齢化や空室化が進んで管理が行き届かなくなり、スラム化に至る「限界マンション」が大量に出てくることが予想される。立地条件が良く、建て替えることができたり、再開発が行われたりすれば、老朽化した建物が放置されることはない。しかし、それ以外の物件は、解体費用も捻出できないため、そのまま放置される可能性が高くなる。

この問題はやがて、タワーマンションに波及することになる。そして、区分所有で最終的に誰も責任を持たなくなるとすれば、共同住宅を分譲方式で所有させる仕組みが、果たして良い仕組みであったのかという問題にまで行き着くことになる。

本稿では、こうした戸建ての次に来ると予想される、マンションの空き家問題について考察し、今後、どのような対応が必要になるのかについて検討する。本稿の構成は以下の通りである。2では、マンション老朽化の進展と空室化、管理状況の現状を概観する。3では、マンション建て替えに際して直面する問題について検討する。4では、マンションを解体する際の問題について考える。5では、分譲マンションの代わるマンションの供給の新たな道について考察する。6では以上をまとめ、今後の課題について述べる。

## 2 マンション老朽化の進展

空き家問題は今のところ一戸建てが中心であるが、近い将来、深刻になっていくと予想されるのが分譲マンションである。今後はマンションの老朽化が進み、同時に居住者の高齢化や空室化が進んで管理が行き届かなくなり、スラム化に至る「限界マンション」が大量に出てくることが予想される。

立地条件が良く、建て替えることができたり、再開発が行われたりすれば、老朽化した建物が放置されることはない。しかし、それ以外の物件は、解体費用も捻出できないため、そのまま放置される可能性が高くなる。この問題は将来的には、タワーマンションにも波及することになる。

### 2.1 マンションの二つの老い

まず、マンションの現状についてみておこう。分譲マンションのストックは全国で 613 万戸（2014 年末）ある（図表 1）。かつてマンションは全国で毎年 20 万戸のペースで新規供給が行われることもあったが、現在は 8~12 万戸程度で推移している。マンションの居住人口は、1 世帯当たりの平均人員 2.46（2010 年国勢調査）をもとに算出すると 1,510 万人に達する。特に都市部においてはマンション住まいの人は多い。

613 万戸のうち 1981 年 6 月以前に旧耐震基準の下で建設された旧耐震マンションは 106 万戸（全体の 17%）、さらに古い耐震基準の下で 1971 年 4 月以前に建設された旧・旧耐震マンションは 18 万戸（全体の 3%）ある。

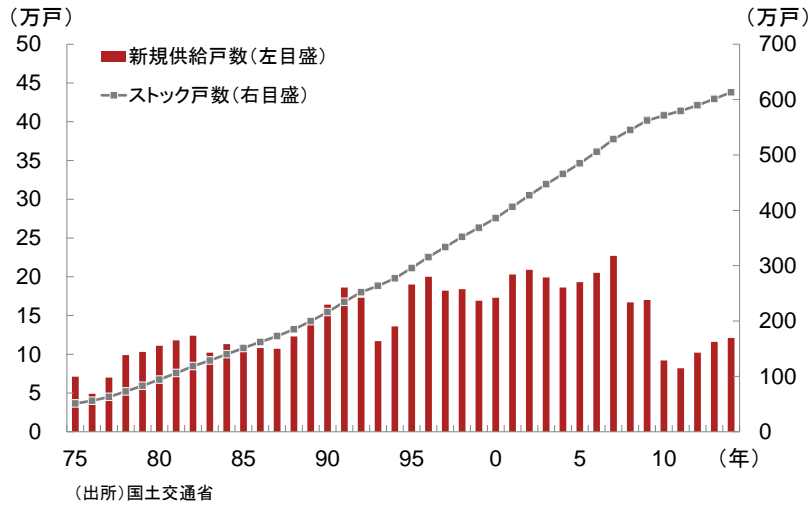
マンションが最初に登場したのは 1950 年代半ばである。東京都住宅協会が 1953 年に供給した「宮益坂アパート」が最初で、民間では 1956 年に供給された「四谷コーポラス」が初めてであった。これ以降、共同住宅を区分所有して持つという形式が普及していった。

今後、マンションの老朽化は急速に進んでいき、築 40 年以上のマンションは、10 年後（2025 年）には 151 万戸（2015 年の 3.0 倍）、20 年後（2035 年）には 296 万戸（2014 年の 5.8 倍）に達する（図表 2）。

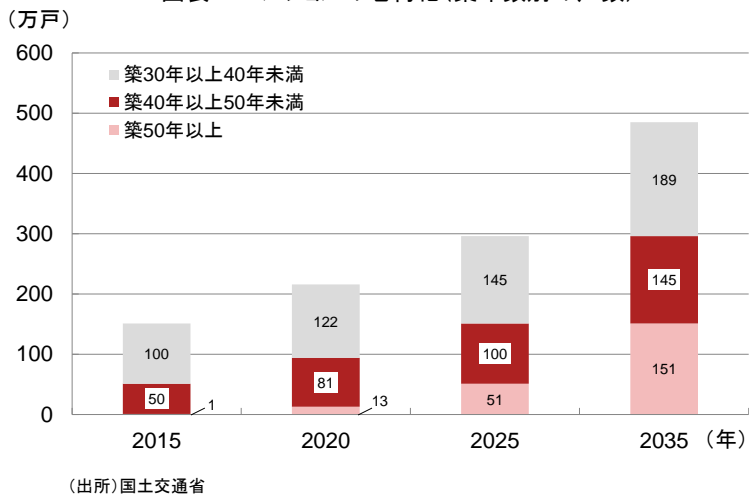
東京都についてみると、2013 年末のマンションストック 165 万戸のうち、旧耐震は 36 万戸（全体の 22%）、旧・旧耐震は 7 万戸（全体の 4%）となっている。東京都では、旧耐震、旧・旧耐震の割合が全国よりやや高くなっている。旧耐震のマンションが多く分布しているのは、区部では城西地区（世田谷、中野、杉並、練馬）と城南地区（品川、目黒、大田）、市町村部では多摩ニュータウンなど大規模団地を抱える多摩市や八王子市、町田市となっている。旧・旧耐震については、町田市や東久留米市が高い比率となっている。築 40 年以上のマンションは、10 年後（2023 年）には 42.8 万戸（2013 年の 3.4 倍）に達する。東京都では全国よりも老朽化のペースが速い。

マンションは時間の経過とともに、建物の老朽化に加えて、区分所有者の高齢化も進んでいく。いわゆるマンションが直面する二つの老いである。総務省「住宅・土地統計調査」

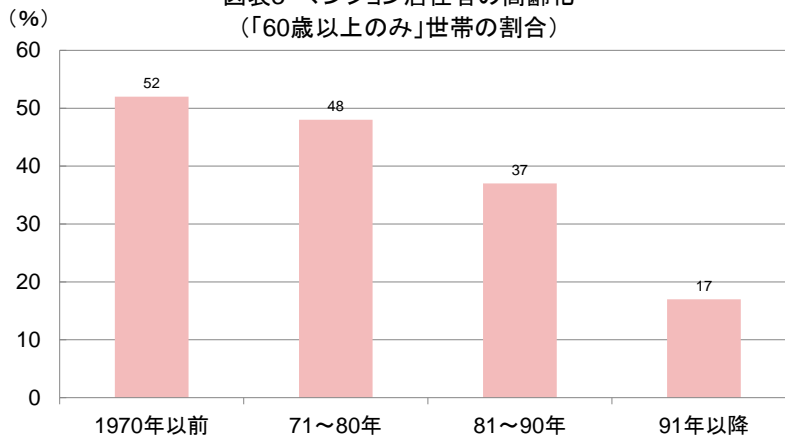
図表1 マンションのストック戸数



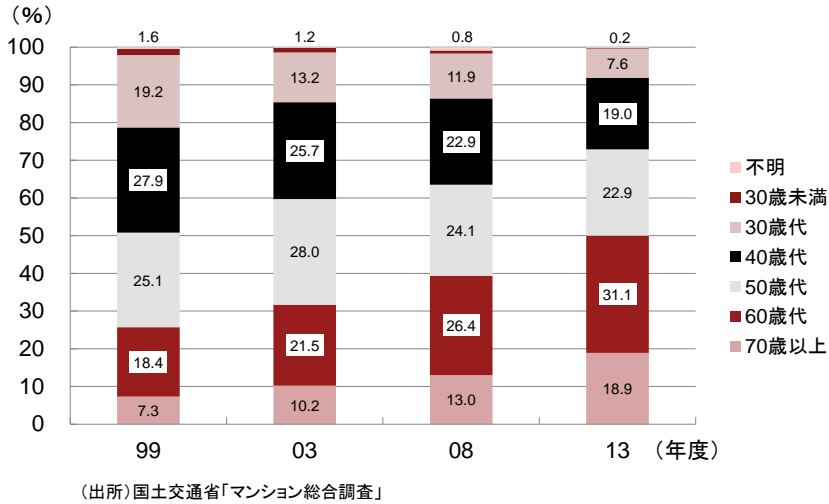
図表2 マンションの老朽化(築年数別の戸数)



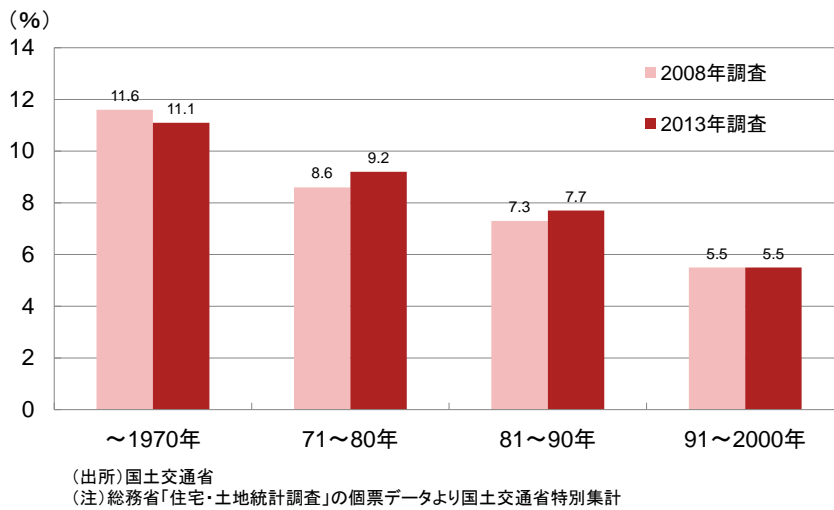
図表3 マンション居住者の高齢化  
(「60歳以上のみ」世帯の割合)



図表4 マンションの世帯主の年齢



図表5 建築時期別のマンション内の空き家率



図表6 完成年次別の空室戸数割合

完成年次	該当するマンションの数	空室戸数割合別の構成比(%)							平均(%)
		0%	~5%	~10%	~15%	~20%	20%超	不明	
1969年以前	39	12.8	15.4	25.6	12.8	7.7	5.1	20.5	8.2
~74年	133	15.8	28.6	29.3	10.5	3.0	0.8	12.0	5.6
~79年	147	21.1	41.5	20.4	4.1	0.7	2.7	9.5	4.7
~84年	255	33.3	40.0	8.6	2.0	2.0	1.2	12.9	2.8
~89年	250	38.8	32.4	11.6	2.4	1.6	—	13.2	2.5
~94年	293	36.9	35.2	11.3	4.8	2.0	1.4	8.5	3.4
~99年	400	54.5	27.3	3.5	0.5	0.5	0.3	13.5	1.4
~2004年	351	64.1	17.1	2.3	0.6	1.1	0.6	14.2	1.1
~2009年	258	66.7	17.1	2.7	1.2	0.4	—	12.0	0.8
2010年~	105	65.7	14.3	1.9	1.0	1.0	1.0	15.2	1.3
不明	93	33.3	19.4	9.7	2.2	1.1	—	34.4	2.3

(出所)国土交通省「マンション総合調査(2013年度)」

(2013年)によれば、住んでいる人が60歳以上のみのマンションの割合は、1970年以前の完成では52%、1971～80年の完成では48%に達する(図表3)。また、国土交通省「マンション総合調査」によれば、1980年度には世帯主が60歳以上の割合は8%に過ぎなかったが、2013年度では50%に達している(図表4)。マンションの流動性が高く、住民の新陳代謝が進めば、高齢化の進展は食い止められるが、いったん購入したマンションは永住する 경우가多く、区分所有者の高齢化が進展していくことは避けられない。

## 2.2 進む空室化、賃貸化

マンションはまた、時間の経過とともに、空室化、賃貸化が進んでいく。総務省「住宅・土地統計調査」(2013年)によれば、マンションの空室率は古い物件ほど高く、1971～80年の完成では9.2%、1970年以前の完成では11.1%に達する(図表5)。国土交通省「マンション総合調査」によれば、マンションの空室率は全体では2.4%に過ぎないが、1974年以前完成のマンションでは空室戸数の割合が10%超の物件が増え、1969年以前になると空室戸数の割合が15%超の物件が増えていく(図表6)。いずれの統計でも、築40年を超えると、マンションの空室率が高まっていくことがわかる。今後、築40年超のマンションが増えていくことを指摘したが、これらのマンションは、その時には空室率も高くなっていることになる。

次に、マンション賃貸化の状況であるが、相続しても住まずに貸す、また最初から貸す目的で取得するマンションも少なくない。区分所有者が住まず賃貸物件の割合が高くなると、これもまた、管理機能を弱める要因となる。総務省統計によれば、賃貸戸数の割合は古い物件ほど高く、1970年以前の完成では、賃貸戸数の割合が20～50%のマンションが19%、50%以上のマンションが5%に上る(図表7)。区分所有者が高齢化して高齢者向け施設などに移る場合や、亡くなった後に相続人が住まず、貸すケースが増えていくことが考えられる。国土交通省統計によれば、1969年以前完成の物件では、賃貸戸数の割合は22.3%となっている(図表8)。

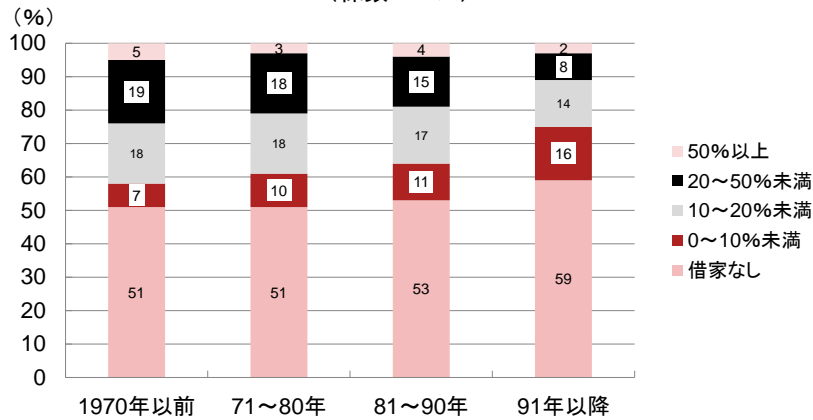
以上から、古い物件ほど空室化、賃貸化が進んでいることがわかる。管理機能が著しく低下した場合、マンションがスラム化する危険が生ずる。

マンションを維持管理していくためには、管理費、修繕積立金をきちんと徴収していくことが必要である。それらを滞納する住戸があるマンションの割合は、古いマンションほど高くなっている(図表9)。規模別で見ると、滞納住戸のあるマンションの割合は、総戸数300戸超のマンションで多くなっている(図表10)。大規模で互いの顔の見えないマンションほど、無責任になりがちだということを示す一つの証左である。

また、建築年代が古いマンションほど、また、小規模なマンションほど長期修繕計画を作成していないマンションの割合が高くなっている(図表11、12)。小規模マンションでは管理費の滞納は少ないものの、長期修繕計画を策定していない場合が多いという問題があることを示している。



図表7 建築時期別のマンション内の借家の割合  
(棟数ベース)



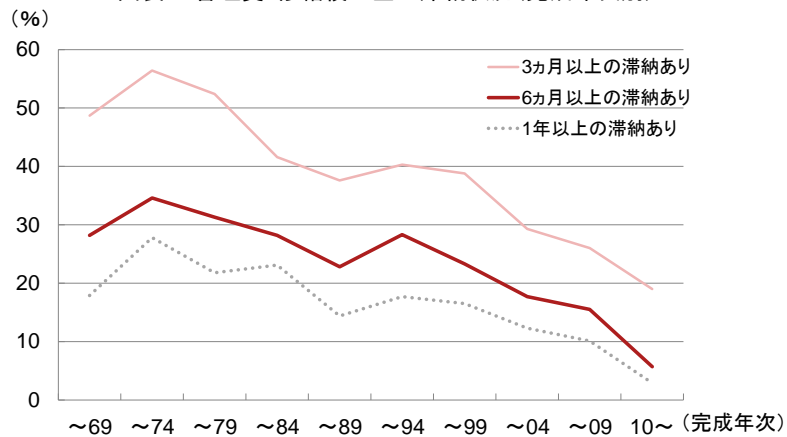
(出所)国土交通省  
(注)総務省「住宅・土地統計調査(2013年)」より国土交通省再集計

図表8 完成年次別の賃貸戸数割合

完成年次	該当するマンションの数	賃貸戸数割合別の構成比(%)						平均(%)
		0%	~5%	~10%	~20%	20%超	不明	
1969年以前	39	2.6	—	17.9	23.1	35.9	20.5	22.3
~74年	133	2.3	6.8	9.8	33.8	39.8	7.5	21.1
~79年	147	4.8	17.7	27.9	21.8	21.1	6.8	13.9
~84年	255	6.7	25.5	18.0	19.6	20.4	9.8	15.3
~89年	250	6.0	12.0	22.0	22.0	30.4	7.6	19.2
~94年	293	5.5	12.3	14.7	24.9	34.1	8.5	19.5
~99年	400	9.5	20.3	25.5	23.0	9.3	12.5	10.6
~2004年	351	17.1	25.6	23.4	13.7	7.1	13.1	9.1
~2009年	258	17.1	27.9	20.2	12.4	8.9	13.6	9.8
2010年~	105	31.4	34.3	10.5	5.7	4.8	13.3	4.4
不明	93	10.8	14.0	6.5	28.0	8.6	32.3	12.6

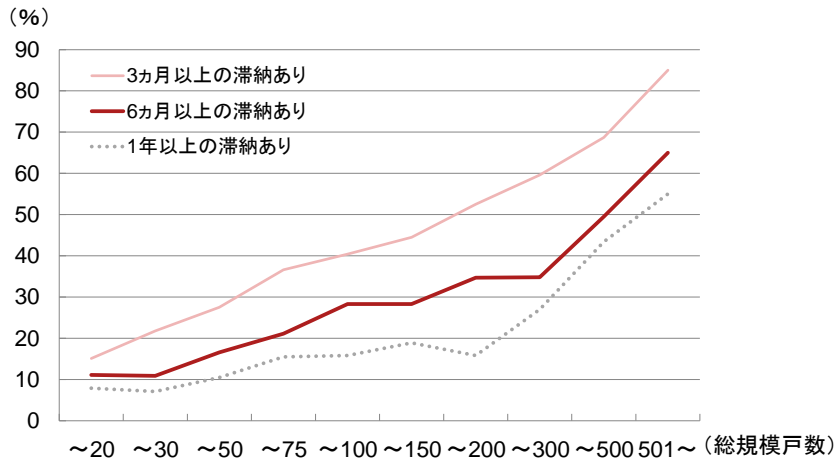
(出所)国土交通省「マンション総合調査(2013年度)」

図表9 管理費・修繕積立金の滞納状況(完成年次別)



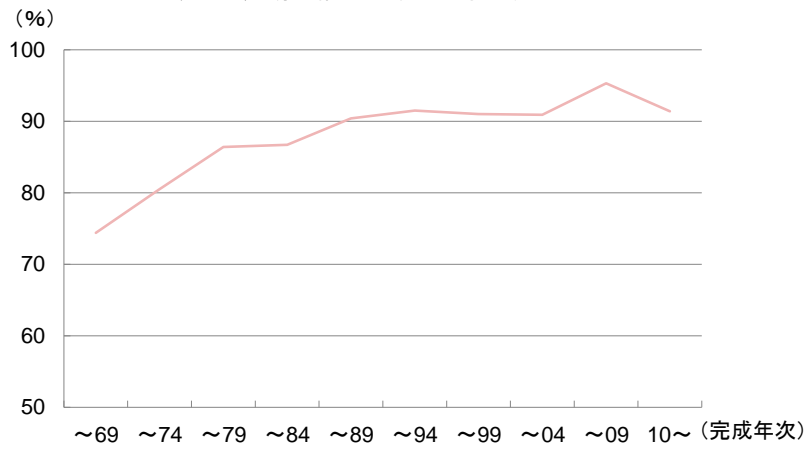
(出所)国土交通省「マンション総合調査(2013年度)」

図表10 管理費・修繕積立金の滞納状況(総規模戸数別)



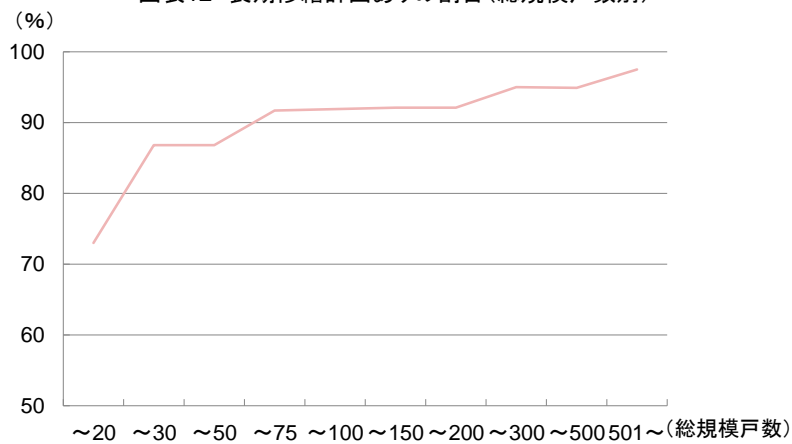
(出所)国土交通省「マンション総合調査(2013年度)」

図表11 長期修繕計画ありの割合(完成年次別)



(出所)国土交通省「マンション総合調査(2013年度)」

図表12 長期修繕計画ありの割合(総規模戸数別)



(出所)国土交通省「マンション総合調査(2013年度)」

まだ管理組合があればいいが、古いマンションでは管理組合がないケースもある。東京都のアンケート調査（2011年）によれば、マンションの6.5%が「管理組合なし」と回答した。また、組合はあるが、高齢化などで「役員のなり手がいない」と回答したマンションは32%に達した。

高齢化率が50%以上の集落は限界集落と呼ばれる。マンションの場合も、二つの老いが進展し、空室化、賃貸化が著しくなり、マンションの維持管理や建て替えなどの終末期問題に取り組んでいくべき管理組合も機能不全状態になっているとすれば、もはやそうしたマンションは「限界マンション」と呼んでいいかもしれない。

### 2.3 急増するタワーマンション

次に、超高層マンション（タワーマンション）についてみておこう。超高層マンションとは一般に高さ60メートル以上、20階建て以上のマンションを指す。52メートル、19階とその定義からははずれるが、超高層マンションの草分けともいえる存在が、1971年完成の「三田綱町パークマンション」（東京都港区）である。霞が関ビル完成の3年後に建てられた。すべて100㎡超と富裕層向けに供給された。60メートル以上というくくりでは、76年完成の与野ハウス（埼玉県さいたま市）が最初の超高層マンションであった。

その後、供給はあまり増えなかったが、2000年前後から、都心回帰や都市再生の動きが活発化し、急速に供給が増えた。1998年に55階建てのエルザタワーが埼玉県川口市に完成し、2000年には超高層マンションとして初めて免震構造を採用したパークシティ杉並（東京都杉並区）が完成した。

超高層マンションは、デベロッパーにとっては造れば売れるという点で大きなメリットがあり、消費者にとってはその豪華さや高層階における眺望、中古物件として値崩れしにくいなどの点が人気を呼んだ。規制緩和により各地で駅前の再開発が活発化したことに伴い、超高層マンションの建設は地方都市にまで広がっていった。リーマンショック後は、供給が絞り込まれたが、2012年以降再び増加に転じ、アベノミクス以降は、湾岸部を中心に供給が増えた。これまでの供給は約1,000棟、30万戸近くに達する。大規模開発に後押しされる形で、今後も供給は増える見通しである。2015年以降の供給予定は10万戸超となっている（不動産経済研究所調べ）。

これらタワーマンションでは将来、大規模修繕や将来の解体処理などでより大きな困難に直面すると予想される。

### 3 マンション建て替えの現実

これまで老朽化したマンションの出口の主流と考えられてきたのが、建て替えだった。しかし、建て替えには、容積率に余裕があって建て替え前よりも多くの住戸を造ることができ、その売却益が見込めなければ、デベロッパーの協力は得られにくい。そのマンションが建てられた時点が最近であればあるほど、容積率に余裕がなくなっている物件が多い。また、そもそも建築後の法改正によって、建て替え前と同じ容積率を使うことすらできなくなっている物件も多い。

#### 3.1 建て替えの実績

これまでに行われたマンション建て替えは、全国で211件、1万6,600戸（2015年4月時点）である（図表13）。このうち都内での建て替え実績は約100件あり、建て替え時の平均築年数は約40年であった（東京都住宅政策審議会企画部会（2014））。建て替えが実施されたのは、駅の近くに立地しており容積使用率が低い、敷地面積が広く容積使用率が低いなど、条件に恵まれたものが多かった。建て替えが行われたもののほとんどは、最寄駅からの距離は500m以内、敷地面積は500㎡以上という条件のものであった。

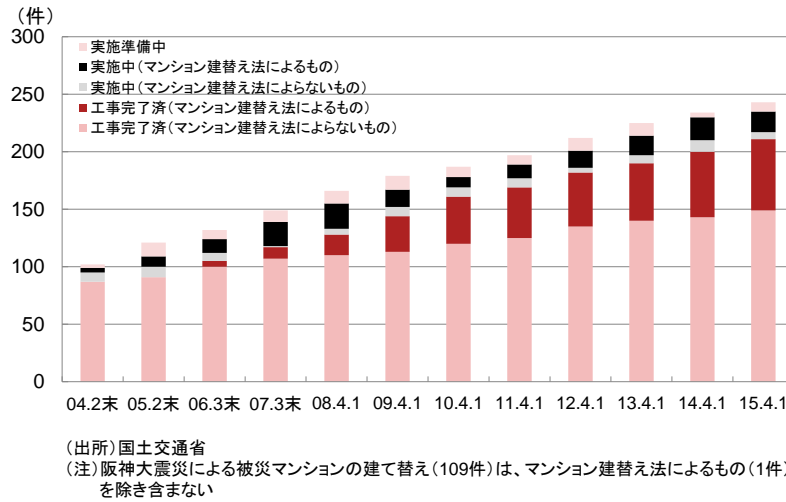
また、延床倍率（建て替え後の延床面積／建て替え前の延床面積）が高いものほど、還元率（持ち分の床のどの程度の割合が、建て替え後に無償で取得できるかという比率）も高くなる傾向があった。還元率が100%ならば、建て替え前と同じ床面積の住戸が、建て替え後に無償で手に入ることになる。

#### 3.2 建て替えのスキーム

建て替えを行う場合には大きく分けて、①全員の同意による建て替え、②区分所有法の建て替え決議による建て替え（区分所有者の5分の4の賛成が必要）、③都市再開発法による法定建て替えの三つがある。阪神大震災発生前までに行われた建て替えは、全員同意（①）と同潤会アパートに適用された市街地再開発事業による法定建て替え（③）などであり、②が使われることはなかった。市街地再開発事業とは、老朽化した低層建築物が密集した地域について、敷地を共同利用して中高層化し、街路やオープンスペースも含めて再開発を行うものである。②は阪神大震災の被災マンションで初めて使われた。

さらに①、②の方式の場合は、建て替え事業を区分所有者が「自主」で行うか、他者と「共同」で行うかによって二つに分けることができる。自主は、区分所有者自らが資金調達して建て替えを行うものであり、共同は、デベロッパーなど他の事業協力者ととともに建て替えを行うというものである。これまでの事例では、自主的に行ったのは極めて稀であり、ほとんどがデベロッパーなどと共同で行う方式が採られている。その際使われるのが、等価交換方式と呼ばれる方式である。

図表13 マンション建て替えの実施状況



等価交換方式とは、区分所有者が土地持ち分を出資し、デベロッパーなど事業協力が建設資金を出資して、完成建築物の占有面積をそれぞれの出資比率で取得し、事業協力者はその持ち分を分譲するというものである。この方式では、通常、建て替え後には建て替え前を大きく上回る床面積を確保できるよう計画され、従前の区分所有者には建て替え前と同等以上の床面積を付与した上、余剰部分（保留床または余剰床）を分譲することで、建て替え費用とデベロッパーの利益が賄われる。これにより、従前の区分所有者は追加負担なしで建て替えることができ、デベロッパーも分譲利益を得られるというメリットがある。好条件のケースでは、還元率を100%以上にしても、デベロッパーは利益を確保することができる。

デベロッパーとの共同事業には、マンション建替え円滑化法の枠組みで行われる場合もある。建替組合を設立するに際し、デベロッパーが参加組合員となり、マンションの土地持ち分を取得する、または組合の保留床を買い取ることでデベロッパーがその対価として組合に資金を拠出するという形である。このように、円滑化法により組合が事業を実施する場合でも、実際には、デベロッパーと協力して保留床を売却する形で、事業費の大半を賄っているケースがほとんどである。

このように、現実にはデベロッパーなどの協力が得られなければ、建て替えは難しい状態になっている。デベロッパーは、一定の利益が期待できる限りにおいて、事業リスクを負担して建て替えに参加する。しかしその際、当然のことではあるが、デベロッパーの意思決定は、老朽化が著しく建て替えなければ生活に支障を来すなどという住民側の事情とは無関係である。デベロッパーは善意で建て替えに協力するわけではなく、すべての老朽マンションがデベロッパーの要求水準を満たすわけではない。

デベロッパーの協力が得られなければ、住民が自力で建て替えを行うしかないが、その場合には資金面の問題のほか、誰が事業のリスクを負って、建て替えを進めるかという深

刻な問題が生じる。現実には、容積率をアップして保留床を売却できるという条件が満たされ、デベロッパーが事業リスクを取るのであれば、建て替えにはかなりの困難を伴う。

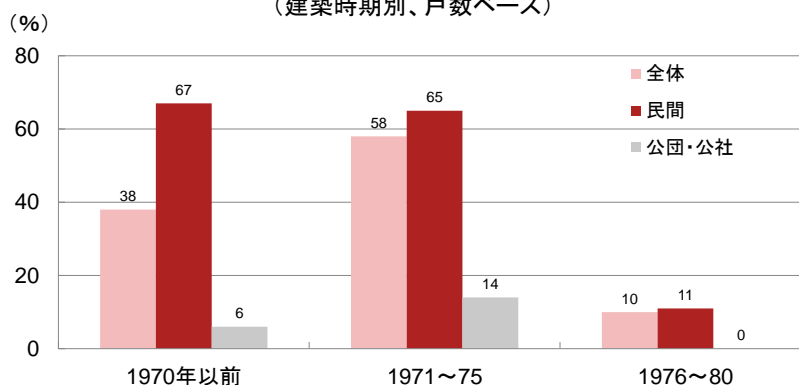
### 3.3 既存不適格物件の存在

一方、初期の公団マンションなどは容積率に余裕を持って建てられていたため、容積率を大幅に割り増すこともできたが、最近時点になればなるほど、容積率には余裕がなく建てられているマンションが多い。また、そもそも既存不適格になっているマンションも少なくない。既存不適格とは、建設された時点では合法だったが、その後の法改正により、現在の基準に合わなくなったものである。東京都内の民間の物件では、既存不適格物件は、1970年以前の建設で67%、1971～75年の建設で65%もある（図表14）。

さらに問題になるのは、仮に容積率を大幅に増やすことができたとしても、保留床を確実に分譲できるかどうかである。これについては、立地条件に大きく左右される。マンションの新規購入者の立場になれば、新築マンションがどんどん分譲されているのに、あえて建て替えマンションの保留床を購入するとしたら、やはりよほど条件の良い物件でなければ考えにくいであろう。実際、最近の建て替え事例も都心部の好立地のものがほとんどである。

さらにタワーマンションの場合は、仮に将来的に、建て替えを行う場合でも、容積率はすでに目いっぱい使っていると考えられるため、より多くの住戸を造り、その売却によって建て替え費用を賄うというスキームは使いにくい。おそらくは、その敷地に価値があって、周辺街区と一体化した再開発が行われる場合に、建て替えの可能性は出てくるが、人口減少が本格化する中、そのような大規模な開発に果たして需要がついてくるのかという疑問もある。

図表14 東京都内の既存不適格(容積率)マンションの割合  
(建築時期別、戸数ベース)



(出所) 社会資本整備審議会「既存建築物の改善と有効活用のための建築行政のあり方に関する答申 参考資料」2004年

(注) 1980年以前の民間、公団・公社マンションについてのサンプル調査による

### 3.4 韓国、シンガポールのマンション再生

海外において、建て替えを含むマンション再生を活発に行っている国としては、韓国とシンガポールがある。建て替え制度については、日本のほか、韓国、台湾など東アジアの数カ国にあり、中でも建て替えが活発なのは韓国である。

韓国では2009年までの建て替え戸数は23万戸に達し、ソウル市の新規供給マンションの約3割が建て替えによるものだった(福井(2010))。これには韓国の特殊事情がある(孟(2011))。韓国では、1960年代以降、マンションが供給され始めたが、90年代に入ると、ソウルなど首都圏ではマンション建設用地が不足するようになった。こうした状況下、デベロッパーと所有者の利害が一致をみた結果、低層マンションが高層マンションに建て替えられることが増えていった。

韓国でも日本の区分所有法に当たる法律により、多数決(当初5分の4、2007年に4分の3に緩和)で建て替えを行うことができるが、実際には、危険建物であるという判定を受けた上で、行政処分で建て替えを行っているケースがほとんどという(内閣府(2013))。韓国では、住宅不足でマンション供給を増やさなければならないという社会的な要請に応える形で、行政処分で建て替えができるという立法がなされた。ただ、成長期から成熟期に移行した現在の韓国では、マンション供給は過多となり、建て替えは進まなくなっている。

一方、シンガポールでは、一括売却制度によるマンション再生が進んでいる(長谷川・福井・戎・大木(2014))。この仕組みは、当該マンションの危険性、機能の陳腐化など必要なニーズに対応できていないという前提の下、所有者の多数決により、区分所有権の解消と一括売却ができるというものである。2013年9月末現在で、一括売却の成立件数は829件にも達する。

シンガポールの場合、マンションは富裕層や外国人の居住形態であり、居住目的のほか、投資目的で保有されているケースが多い。シンガポール国内では土地は希少であり、その価格は上昇基調にある。そのため、一括売却により所有者がキャピタルゲインを得られることが多いことが、この仕組みの活用が増えている背景にある。低層マンションの再開発も、この仕組みで容易に行える。シンガポールで日本や韓国のような建て替え制度がないのは、建て替えの場合、マンションの再建計画、費用負担などの合意形成が難しいのに対し、一括売却の場合、こうした合意は必要なく、当該マンションを高い価格で売ることだけが関心事項となるため、合意形成が行われやすいことがある。この場合、売却した所有者は、そのマンションが再建される場合は、それを購入しても良いし、別の住宅に移っても良い。

韓国やシンガポールで建て替えを含むマンション再生が活発に行われたのは、用地不足への対応や、価格上昇が続く中で投資用マンションの再生が行われやすい環境にあったなど、特殊な事情があったためであり、日本にあてはまるものではない。

## 4 マンション解体のハードル

前節で述べたようにマンション建て替えは、よほど好条件のものでない限り難しい。そこで、建て替え以外のマンションの出口が必要になるが、解体するには現在の相場で一戸当たり 200 万円ほどかかり、50 戸のマンションでは 1 億円もかかる計算になる。敷地に価値があって売却が見込まれるのならば解体費用は出るが、そうでない場合の方が多いと考えられる。

### 4.1 解体のハードル

マンション建て替えには限界があるため、他の方策も必要になる。マンションの区分所有権を解消し、敷地を売却して終止符を打つ方法がその一つであるが、この場合、区分所有権解消には全員一致が必要という条件がネックになる。この問題は阪神大震災での被災マンションで、全壊判定されたマンションでも解体できない問題として浮上した。これを受け、法改正により、被災マンションについては 5 分の 4 の賛成で区分所有権解消が可能とされ（被災マンション法改正、2013 年 6 月 26 日施行）、次いで、耐震不足のマンションについても同様の法改正がなされることになった（マンション建替え円滑化法改正、2014 年 12 月 24 日施行）。

ただし、これはいずれも被災マンション、耐震不足のマンションという特殊な物件を除外をすることを目的としたものであり、マンション一般に適用されるものではない。いずれは、マンション一般に適用できるような立法措置が必要になると考えられる。

しかし、問題はこれで終わりではない。区分所有権を解消しようとしても、解体費用が捻出できない場合には、老朽化物件が放置される恐れがある。この解決策としては、あらかじめ解体費用を積み立てておくことが考えられる。最近では、修繕積立金の一部が、最後に解体費用として残るよう長期修繕計画を立てる物件も出てきた。

ただし、現在、解体費用を捻出する計画を立てている物件は、立地が良く、敷地が相応の価格で売却できる見通しが立っているケースと考えられる。つまり、一時的に解体費用を負担しても、敷地売却で回収できるケースである。そのような見込みがなければ、解体費用を全額自己負担せざるを得ないが、そこまでの合意ができるとは到底思えない。

解体費用の自主的積み立てが難しいとすれば、次善の策として、固定資産税による解体費用の事前徴収もあり得る。今、危険な空き家でも自分で撤去してくれないという問題が戸建て、共同住宅を問わず問題になっているが、そうであるならば、住宅を建てた時点から毎年、解体費用を徴収していったらどうかという発想である。具体的には、毎年、固定資産税に将来必要になる解体費用を少しずつ上乗せして徴収していくというのが一案である。この場合、すべての住宅はいずれ公費解体されることになる。

この考え方は、一見、荒唐無稽のように思えるが、福井県越前町の空き家利活用検討委員会がまとめた報告書（越前町（2014））では、これに類似した考え方が入っている。報告



書は、解体費用を補助する原資として、固定資産税の一部を積立てる仕組みを検討すべきと提言している。すべての住宅から、解体費用を事前徴収するというものではないが、現に徴収している固定資産税の中から、解体費補助を出そうという考え方である。

越前町に限らず、自治体にとってはこれから先、空き家の解体費用がかさむとしたら、その原資をどこに求めるべきかについて検討する必要性が高まっている。空家対策特措法に基づき市町村が「空家等対策計画」を立てれば、対象地域の空き家の解体や利活用について、国から支援を受けられる仕組みができたが、それも無限に受けられるわけではない。

固定資産税の活用案は、あながち荒唐無稽とばかり片付けられるものでもなく、これは、戸建てよりは分譲マンションの解体費用の捻出に使える仕組みと考えられるかもしれない。今後、老朽化マンションが建て替えもできず、また、敷地に価値もない場合は、放置される可能性が高まるが、それを解体するのに莫大な費用がかかることを考慮すれば、最初からその費用を所有者から固定資産税として徴収しておく方が合理的という考え方である。ただし、所有者の負担が高まることになり、実現は相当難しいとは考えられる。

#### 4.2 最終的には公費解体へーフランスの事例

区分所有者が解体の責任を果たさないとすれば、最終的には、行政が買い取って取り壊すという選択肢が必要になる。これは、フランスにおいて、スラム化したマンションで実際に行われた事例がある。もちろん、国土交通省も最終的にマンションがこのような事態に至る可能性に気づいていないはずはなく、関係者の中には、強制収用の仕組みを導入することが将来的に必要との認識を示す人もいる（長谷川（2014））。すなわち、保安上または衛生上有害になったマンションについて、都市再生機構などが強制的に収容し、土地活用を含めた再利用を進める仕組みを作る必要性が今後高まっていくとの主張である。この場合、すべての物件の強制収用、解体は難しいため、放置しておくことが危険な状態になったものについて、実施するということになるだろう。つまり、現状のままではマンションの最終的な出口は、公費解体ということになる。

ここでフランスにおける公費解体の事例をみておこう。フランスでは、区分所有住宅は620万戸ほどで、住宅ストックの4分の1と高い割合を占めるが、そのスラム化への対応に苦慮している（山岸・福井・村辻・安藤・檜谷（2012）、福井・浅見・中川・檜谷・戎（2013）による）。フランスの場合、80年代頃から、1948年以前に建築された古い賃貸物件が、区分所有権に転換されていった経緯がある。そうした物件は小規模なものが多い。一方、1949～75年に供給された分譲物件には、大規模のものが多い。また、60年代終わりから70年代前半にかけて社会住宅供給組織（日本で、日本住宅公団（現UR）にあたるような存在）が、賃貸のほか分譲物件も供給した。

フランスでは、社会賃貸住宅に入れなかった低所得者層が、安価な区分所有建物を購入して住むことも多くなっている。また、区分所有住宅に住むマフィアが、修繕を拒むような例もある。

これらの区分所有住宅のうち全体の5～15%程度(30～100万戸)が、荒廃した状態になっているという。外観が荒廃している、管理組合が機能していない、滞納管理費の徴収が行われていないなどの建物である。荒廃建物に住む低所得者層が増えるに従い、管理費滞納などにより維持修繕が困難になり、さらに荒廃が進むという悪循環に陥っている。

フランスのマンション法制では、建て替えは念頭におかれていない。維持修繕のための行政による支援制度が用意されているが、区分所有住宅の場合、決議が必要で進みにくいという問題がある。自主的な対応が望めないため、ここ20年ほどは取り壊しの必要性が高まり、最終処理の方法として、行政が買い取って取り壊す、あるいは社会住宅供給組織が区分所有権を買い取り、社会賃貸住宅に転換するといった措置も取られるようになっていく。

フランスでもこうした措置には抵抗が強かった。行政が積極的な介入に乗り出すと、それに頼って自主的な対応が進まなくなる懸念が大きかったからである。したがって、こうした事態に至らないよう、長期修繕計画の策定など未然の予防策を強化することが必要だと考えられている。

#### 4.3 スラム化の未然防止

区分所有者の中には、ここまで述べてきたことによって、マンションに住み続けること、あるいはマンションを購入したことについて少なからず不安や後悔の念を抱いた人もいるかもしれない。しかし、現実には本来は所有者が果たすべき責任、つまり寿命が尽きた時の解体の責任は必ずしも厳しく問われるわけではなく、公費解体が最終的な答えになるとすれば、そう心配はしなくてもいいことになる。ただし、そう思われることは、区分所有者のモラルハザードを引き起こすことになるため、今後も国土交通省は管理の重要性を強調していくことには変わりがないだろう。

実際、自分の所有するマンションがスラム化に至るような事態は、できるだけ避けるに越したことはない。そのためには、管理組合を機能させ、必要な修繕を行って資産価値を維持し、中古としても魅力的な物件であるように努力していくことが必要になる。新たな購入希望者が出てくる限り、スラム化に至る可能性は低くなる。ただ、中古としても魅力的な物件であるためには、建物自体に問題がないことはもちろんであるが、立地条件によって大きく左右される。今後は世帯数が減少し、住宅需要は減る一方なので、立地条件の悪い物件はそれだけで不利になる。

また、マンションが建設されある程度の時間が経っていくと、収入に余裕のある層はより条件の良い物件に住み替えたり、一戸建てに移ったりする場合も出てくる。条件の悪いマンションほど、新たな購入者が現れず、新たな購入者が現れたとしても、場合によっては、フランスでスラム化に至ったマンションのように、低所得者層が集まる物件が出てきてもおかしくはない。こうしたところまでは、まだ日本では起こっていないと考えられがちであるが、リゾート物件にはすでにそれに近い現象が起きている。バブル期に大量供給

された物件が大幅に値崩れして、数万～数十万円程度で買えるようになり、低所得者層が流入しているケースである。

#### 4.4 マンション購入者への注意喚起

要するにここまで述べてきたことは、立地条件が良く、敷地に価値がある場合は、老朽化した場合でも建て替えや再利用はもちろん、敷地の買い手も出てくるため、あまり心配はいらない。ところがそうではない大半の物件は、解体費用すら捻出できず、放置される危険性が高いということである。そしてその処理は、現状のままでは最終的には、公費に頼るしかなくなる。公費解体は、区分所有者以外の人々も費用を負担しなければならないため、公平性を欠く。区分所有者が、解体費用を確実に負担する仕組みを確立しておくことが望ましい。

空き家問題との関わりで言えば、今は一戸建ての問題が中心であるが、やがてマンションの問題が深刻化し、そしてその次にはタワーマンションの問題が浮上してくると考えられる。タワーマンションについては、当面は、大規模修繕の方式を確立することが課題であるが、やがて来る建て替えや解体の問題は、区分所有者数が多い上、巨額の解体費用を要することから、通常のマンション以上に深刻になる。

通常のマンションにしる、タワーマンションにしる、問題が最終的に行き着く先は、解体費用の手当てに集約されると考えられるため、繰り返しになるが、区分所有者が解体費用を負担する仕組みを確立する必要性を強調しておきたい。その場合、現にマンションを保有する人、今後、購入する人の負担は増すことになるが、これまで最終責任について明確に自覚することなく、購入してきたこと自体がおかしかったといえる。マンションを購入する場合は、老朽化した場合のリスクについて、購入時の重要事項説明の中で義務付けることが必要である。

## 5 マンション供給の新たな道

前節で述べたように、将来、老朽化マンションが急増し、その多くが建て替え困難になる可能性を考えれば、区分所有権の解消という選択肢を用意することが必要になる。しかし、こうしたマンションの現実を直視すれば、マンションを分譲することによって保有させるというこれまでの仕組みが果たして妥当なものであるかという疑問に突き当たる。現在の状況では、区分所有権は、それをせっかく取得しても、建て替えができなければ、いずれ解消せざるを得ない性質のものになりつつある。また、建て替え可能な場合でも、建て替えに参加しなければ、それを手放さざるを得ない。

### 5.1 最初から所有権を区切ることの合理性

このように区分所有権が最終的には大きな制約を受けざるを得ないものであるとわかっているとしたら、最初に分譲マンションを供給する時点から、所有権に時限的な制約を加えておく方がむしろ合理的だという考え方も生まれてくる。すなわち、あらかじめ建物の物理的耐用年数とかけはなれないように所有権の有効期限を設定し、マンションを分譲するという考え方である。期限が切れれば所有権は効力を失い、それと同時に建物の物理的な寿命も尽きるという仕組みになっていけば、これまで述べてきたようなマンションの終末期の処理問題が深刻化することもなくなる。また、所有権の期限を区切って分譲すれば、それだけマンションを安い価格で販売することができる。

こうした考え方に基本的に則ったマンションの供給方式が、近年、少しずつではあるが供給されている定期借地権付きマンション（定借マンション）である。有期の定期借地権（50年以上）を設定した土地の上に分譲マンションを建設するというもので、定期借地権の期限が切れれば土地は持ち主に返還されるという仕組みである。

近年は60～70年という長い期限を設定した定借マンションも出現し、この期限なら生涯にわたって住める上、分譲マンションに比べ、安い価格で購入できるという点が評価されている。定期借地権終了後の土地の新たな利用方法については、土地の持ち主に委ねられる。このため、区分所有権の意見を一致させることができず、建物がスラム化されたまま放置されるような事態は生じなくなる。

定借マンションでは、土地を取得しない分、一般の分譲マンションに比べ、価格は2～3割程度安くなるが、定期借地権満了後の土地返還時には、更地にして返還する必要があるため、建物の解体費用を準備しておく必要がある。2008、2009年度に供給された定借マンションの事例では、月々平均1,256円、最終的に1戸あたり200万円の準備金を積み立てることが計画されていた（齊藤（2014））。

60～70年という長期の定借借地権を設定している例は、地主が都市再生機構など公的主体である場合が多い。地主が個人の場合には、70年という期間は、本人はもとより、土地を相続した子の寿命まで尽きてしまう可能性がある。また、地主が法人の場合は、70年も

土地を貸したままにしておいた場合、より有効な活用を怠っていると株主から批判される恐れもないとはいえない。地主が公的主体でなければ、70年という長期の設定は、現実問題としてはなかなか難しい。公的主体の土地の活用意欲が高まっていけば、今後、さらに長期の定借マンション供給が増えていく可能性はある。

## 5.2 定借マンションの問題点

定借マンションの最大の問題は、借地期限が迫ってくると、取り壊しが近づくため、十分な管理やメンテナンスが行われなくなる懸念がある点である。定借マンションが登場してからまだ20年ほどにすぎないため、今のところこうした問題は顕在化していないが、いずれ懸念が現実のものになる可能性は否定できない。これは一般の分譲マンションにおいて老朽化した場合でも、将来建て替えができるとの期待が強い場合、修繕などのメンテナンスが疎かになるのと同じである。結果として、建て替えることができなければ、こうしたマンションはスラム化したまま放置される場合が出てくる。

定借マンションの場合には、借地期間が満了した後は、必ず取り壊されるため、たとえマンションがスラム化したとしてもそのまま放置され続けるような心配はない。しかし、借地期間が満了するまでの間、建物を使い尽くすために、いつどのようなタイミングで修繕や改修など適切なメンテナンスを行うかについて十分な計画を練っておく必要がある。その意味で管理組合の果たすべき役割が重要なのは、一般のマンションと変わりがない。

## 5.3 新たな賃貸供給の試み

一方、共同住宅の新たな選択肢として、購入しなくてもグレードの高いマンションに住める状況に変えていくことも考えられる。日本の共同住宅の現状は二極化しており、一方で、ハイグレードで自分のものにはなるが、将来の建て替えや取り壊しに不安が残る分譲マンションがあり、もう一方には、ローンを抱えることなく住み替えも自由にできるが、質が良いとはいえない賃貸マンション（または賃貸アパート）がある。賃貸マンションは、良質で立地の良いファミリー向けのものに住もうとすると、家賃がかなり割高になる。高い家賃を払うくらいなら、いずれは自分のものになり、立地条件にも恵まれている分譲マンションを購入しようというのが、現在の平均的な分譲マンション取得の動機である。

永住可能な賃貸マンションを供給する新たな仕組みとしては、かつて、スーパートラストマンションという仕組みが試みられたことがある。分譲マンション並みの設備、広さを持つ永住型賃貸マンションを供給するものとして、アサヒグローバル株式会社（三重県四日市市）が考案したものである。

この仕組みでは、まず、入居者は運営会社の会員となり、一定の資金を預ける。この資金は入会金という位置づけで、これがマンション建設資金の一部として地主に融資される。マンションを建設する場合、通常、金融機関からは総工費の8割程度が融資されるが、この仕組みでは金融機関からの融資でカバーされない部分に相当する約2割分について入居

者の預けた資金から融資される。この結果、地主にとっては資金調達に余裕が出て、よりグレードの高いマンションを建設することが可能になる。

一方、入居者は預けた資金の額に応じて、このマンションに通常家賃より安い優待家賃で入居することができる。例えば、通常家賃 10 万円のところ、100 万円の加入金を支払えば優待家賃は 9 万 6,600 円、500 万円では優待家賃は 8 万 3,300 円、1,500 万円では優待家賃は 5 万円（通常家賃の半額）となる。これを入居者の立場からみれば、入会金を預けたことによって、家賃が割安だった分については、その資金を提供したことで運用益が得られたとみなすことができる。

地主にとってのメリットは、融資が受けられるほか、一定の貯蓄を持つ良質な入居者を確保でき（おそらく家賃滞納の心配がない）、高級賃貸マンションを低家賃で提供するため人気が高く空室の心配がないという点などである。スーパートラストマンションは、地主と入居者の双方にメリットをもたらす仕組みとして、三重県で 2000 年代初めに何棟か供給されたが、需要はあまり増えず、その後供給は頓挫した。現在は、敷金が高めのハイグレードの賃貸マンション（「スーパー賃貸」）として残っている。

#### 5.4 証券化による賃貸マンションの供給

スーパートラストマンションの仕組みは頓挫したが、この仕組みを資金面からみれば、入居者の貯蓄を建設資金の一部に充てることで、ハイグレードのマンションを建設し、その利益の一部を優待家賃という形で入居者に還元するものであるといえる。一見、特殊な形に見えるが、広い意味では証券化に類した仕組みになっている。この仕組みを、証券化の仕組みを活用してより一般化すれば、投資家から広く調達した資金によって賃貸マンションを建設し、そこから得られた収益（家賃収入）の一部を投資家に配当するというものになる。

しかし、資金提供を一般投資家だけに依存することは、不動産市況が好調な時には多くの資金が集まるものの、逆の場合には、資金が一気に流出してしまうような事態を招きかねない懸念がある。また、マンション開発を行う際に、収益（家賃収入）が上がることのみを優先し、必ずしも入居者の望む永住型マンションが供給されないという可能性もある。例えば、収益性だけを重視すれば、ファミリー向けよりは回転の早いワンルームマンションの建設が選択されるかもしれない。

このように、投資家の資金に全面的に依存して、証券化を通じた賃貸マンションの開発を図ることは、ここで目的とする良質な永住型賃貸マンションの供給という点については、必ずよい結果をもたらすという保証はない。こうした点を考慮すれば、証券化の仕組みを活用する場合でも、開発した物件に入居を予定している人が、主として証券を購入して資金提供できる仕組みにした方が望ましいと考えられる。この場合には、スーパートラストマンションと同様の性格を持つ仕組みを、証券化を活用して構築するということになる。

これまでのところ、実際にこうした仕組みは現われていないが、今後、所有よりも利用

を重視する流れが強まっていけば、こうした仕組みによって賃貸マンションを供給しようという気運も、あるいは出てくるかもしれない。その場合、永住型の賃貸マンションがこうした形で多数供給されるように、公的主体が発行された証券の一部を購入する形で支援を行うということも考えられよう。

物件がきちんとメンテナンスされ、価値が保たれる仕組みになっていれば、入居者が購入した証券の価値も下がらず、損をしない仕組みを構築することも可能と思われる。証券を購入することは、証券を保有する期間に限り、そのマンションの一部を保有するような形になる。その意味では、定借マンションと同じく、時限的な所有となる。入居者のみならず、一般からも資金を調達することは、証券を市場の評価にさらし、価値を長く保つことが可能な物件のみが供給されることを促す仕組みとなる。

今後は、共同住宅に住む場合の選択肢として、定借マンションを普及させるための枠組みや、賃貸マンションの新たな供給方式など、様々な可能性を検討していく必要がある。

## 6 おわりに

本稿においては、マンション老朽化の進展に伴い、空室化、賃貸化が進み、管理が行き届かなくなってスラム化に至る、「限界マンション」が将来的に大量に出現する可能性を指摘した。

建て替えられれば問題はないが、建て替え不可能で敷地にも価値がない場合、解体費用も捻出できず、そのまま放置される可能性が高くなる。その場合、最終的に誰が解体費用を負担するかが問題になるが、今から、区分所有者が適切に負担する仕組みを確立しておくことが望ましい。

分譲マンションに代わるマンション供給の新たな道としては、定借マンションがあるが、現状では、地主が公的主体でなければ供給されにくい。ハイグレードな賃貸マンションを建設するため、証券化の手法を活用し、入居者を含む一般から資金を調達する方法も考えられる。定借マンションにしる、証券化手法を活用した賃貸マンションにしる、所有する期間は時限的であり、建物の寿命が尽きた場合の解体などの最終判断は地主、ないし賃貸マンションの開発主体に委ねられ、マンションがスラム化したまま放置されるようなことは避けることができる。

今後は、マンションという共同住宅が住む人にとってより良い形で供給され、また、最終処理も円滑に行われるためには、どのような仕組みが望ましいのかについて、より一層の議論を深めていく必要がある。



## 参考文献

- 越前町（2014）『総合的な空き家対策』に関する提言書」4月
- 大木祐悟（2012）「マンション建替えにおける資金計画と事業者の協力の必要性」浅見泰司・福井秀夫・山口幹幸編著『マンション建替え 老朽化にどう備えるか』日本評論社
- 齊藤広子（2014）「マンションにおける空き家予防と活用、計画的解消のために」浅見泰司編著『都市の空閑地・空き家を考える』プロGRESS
- スーパートラストマンション研究会（2005）『今の家賃を安くする方法』明日香出版社
- 東京都住宅政策審議会企画部会（2014）「東京の住宅政策の現状と課題【マンション管理の適正化、マンション再生の誘導】」5月22日
- 戸谷英世・久保川議道（2003）『日本の住宅はなぜ貧しいのか—資産となる住宅建設とスーパートラストマンションの試み』井上書院
- 内閣府規制改革会議（2013）「第1回創業等ワーキンググループ（3月27日）議事概要」
- 長谷川洋（2014）「マンション建替え関連制度の整備とその効果及び今後の課題」『都市問題』第105巻第1号
- 長谷川洋・福井秀夫・戎正晴・大木祐悟（2014）「シンガポールのマンション解消・敷地一括売却制度とその運用実態」『都市住宅学』84号
- 福井秀夫（2010）「韓国・米国の老朽マンション法制」『税務経理』9007号
- 福井秀夫（2011）「マンションの管理と老朽化・震災対策の法的隘路」『季刊住宅土地経済』No.81
- 福井秀夫・浅見泰司・中川雅之・檜谷美恵子・戎正晴（2013）「マンション老朽化への対処と管理の高度化」『都市住宅学』80号
- 孟觀燮（2011）「韓国におけるマンション建替えに関する法律の整備」『秋田法学』第52号
- 山岸浩一・福井秀夫・村辻義信・安藤至大・檜谷美恵子（2012）「フランス・イタリア・イギリスのマンション管理制度とその運用実態」『都市住宅学』78号

## 研究レポート一覧

No.429	限界マンション問題とマンション供給の新たな道	米山 秀隆 (2016年4月)
No.428	立法過程のオープン化に関する研究 －Open Legislationの提案－	榎並 利博 (2016年2月)
No.427	ソーシャル・イノベーションの仕組みづくりと企業の 役割への模索－先行文献・資料のレビューを中心に－	趙 瑋琳 (2016年1月) 李 妍焱
No.426	製造業の将来 －何が語られているのか？－	西尾 好司 (2015年6月)
No.425	ハードウェアとソフトウェアが融合する世界の展望 －新たな産業革命に関する考察－	湯川 抗 (2015年5月)
No.424	これからのシニア女性の社会的つながり －地域との関わり方に関する一考察－	倉重佳代子 (2015年3月)
No.423	Debt and Growth Crises in Ageing Societies: Japan and Italy	Martin Schulz (2015年4月)
No.422	グローバル市場開拓におけるインクルーシブビジネスの活用 －ICT企業のインクルーシブビジネスモデルの構築－	生田 孝史 大屋 智浩 (2015年4月) 加藤 望
No.421	大都市における空き家問題 －木密、賃貸住宅、分譲マンションを中心として－	米山 秀隆 (2015年4月)
No.420	中国のネットビジネス革新と課題	金 堅敏 (2015年3月)
No.419	立法爆発とオープンガバメントに関する研究 －法令文書における「オープンコーディング」の提案－	榎並 利博 (2015年3月)
No.418	太平洋クロマグロ漁獲制限と漁業の持続可能性 －壱岐市のケース－	濱崎 博 (2014年11月) 加藤 望 生田 孝史
No.417	アジア地域経済統合における2つの潮流と台湾参加の可能性	金 堅敏 (2014年6月)
No.416	空き家対策の最新事例と残された課題	米山 秀隆 (2014年5月)
No.415	中国の大気汚染に関する考察 －これまでの取り組みを中心に－	趙 瑋琳 (2014年5月)
No.414	創造性モデルに関する研究試論	榎並 利博 (2014年4月)
No.413	地域エネルギー事業としてのバイオガス利用に向けて	加藤 望 (2014年2月)
No.412	中国のアジア経済統合戦略：FTA、RCEP、TPP	金 堅敏 (2013年11月)
No.411	我が国におけるベンチャー企業のM&A増加に向けた提 言－のれん代非償却化の重大なインパクト－	湯川 抗 (2013年11月) 木村 直人
No.410	中国における産業クラスターの発展に関する考察	趙 瑋琳 (2013年10月)
No.409	木質バイオマスエネルギー利用の現状と課題 －FITを中心とした日独比較分析－	梶山 恵司 (2013年10月)
No.408	3.11後のデマンド・レスポンスの研究 ～日本は電力の需給ひっ迫をいかにして克服したか？～	高橋 洋 (2013年7月)
No.407	ビジョンの変遷に見るICTの将来像	Innovation and (2013年6月) Technology Insight Team
No.406	インドの消費者・小売業の特徴と日本企業の可能性	長島 直樹 (2013年4月)
No.405	日本における再生可能エネルギーの可能性と課題 －エネルギー技術モデル(JMRT)を用いた定量的評価－	濱崎 博 (2013年4月)

<http://www.fujitsu.com/jp/group/fri/report/research/>

研究レポートは上記URLからも検索できます



**富士通総研 経済研究所**

〒105-0022 東京都港区海岸 1 丁目 16 番 1 号(ニューピア竹芝サウスタワー)  
TEL.03-5401-8392 FAX.03-5401-8438  
URL <http://www.fujitsu.com/jp/group/fri/>