

建設経済の最新情報ファイル

RICE monthly

RESEARCH INSTITUTE OF
CONSTRUCTION AND ECONOMY

研究所だより

No. 249

2009 11

CONTENTS

視点・論点		
－ 高齢者福祉対策と建設業 －	1
I. 今後の分譲マンション管理の枠組み	2
II. 欧州における官民協力に関する近年の状況について	17
－ 欧州調査結果から －		
III. 建設関連産業の動向 － タイル・れんが・ブロック工事業 －	22



財団
法人 **建設経済研究所**
〒105-0003 東京都港区西新橋3-25-33 N P 御成門ビル 8F
TEL : (03)3433-5011 FAX : (03)3433-5239
URL : <http://www.rice.or.jp>

高齢者福祉対策と建設業 常務理事 松下 敏郎

先月、国立社会保障・人口問題研究所が、2007年度に年金や医療、介護、福祉などのために税金や保険料から支払った社会保障給付費（病院での窓口負担や介護施設の利用料などの利用者負担は含まない）の総額が、前年度比2.6%増の91兆4305億円（対前年度増加額2兆3207億円）と過去最高になったと発表した。まず、その額の大きさに驚くが、今後当分の間、総人口が減少する中で高齢者（65歳以上）人口が増加し続けることを考慮すると、社会保障給付費の増額は避けられそうになく、高齢者医療と介護、負担と給付の問題が、今後ますます大きく重い社会問題になることは必至と思われる。特に、厚労省によると、要介護等認定（要支援・要介護）の割合は、64～74歳人口では4.5%であるが、75歳以上では28%と急増するばかりでなく、「要介護」の割合が特に高くなるので、「後期高齢者」（75歳以上高齢者）問題が非常に重いとと言える。

我が国の高齢者（65歳以上）人口は、2008年10月に約2820万人であるが、ピークとなる2040年には3850万人に達すると予測されている。その中で75歳以上人口は、2008年10月に約1320万人、2040年に約2210万人に増えると予測されており、高齢者人口の高齢化も進む。要介護割合が現在と同じ割合で推移すると仮定すると、要介護者人口は、現在の約440万人から2040年には約690万人に増加することになり、費用負担が可能か否かだけでなく、医療・介護の体制を整えることが可能か否かという大きな問題を抱えることになる。我が国の生産年齢人口（15～64歳）が2040年には約5730万人に減少すること、高齢化の進行を止めることが不可能であることを考え合わせると、要介護高齢者をいかに減らすかが、今後の高齢社会

対策の主要な柱にならざるを得ないと思われる。

我が国の高齢者福祉は、在宅福祉が充実していないので、どうしても病院に頼りがちであるが、その結果、医療費が増大し高齢者対策の総費用が膨大になったり、劣悪な老人ホームを含めて、人生の終末期に人としての尊厳が損なわれるという問題が起きやすい。この問題を解決する目的もあるが、在宅福祉を充実することによって、総費用が減少し、人としての尊厳も守られるという事例が出てきており、こちらへの転換が大きな課題となっている。しかし、家族介護を前提とした在宅福祉は、核家族化が進んでしまった状況では、非現実的で問題の解決にならないことは、介護保険制度導入後の状況が証明している。そういう意味で、高齢者福祉の先進国であるスウェーデンで採用されているグループホームやサービスハウス等の高齢者福祉対策が多くの国に広まりつつある。我が国でもグループホームと名付けられている施設の数が増えつつあるが、スウェーデンの高齢者ケアの基本3原則、「継続性の尊重」、「自己決定権の尊重」、「残存能力の活用」と、これに基づき実現されている施設、ケアの内容に照らし合わせると、合格点が得られる施設があるかどうか、あっても極めて少ないと思われる現状である。

先述の91兆4305億円の中の「老人保健（医療分）給付費」と「老人福祉サービス給付費」の合計額は、2007年度の政府建設投資（国・地方合計）約17兆1500億円（国交省発表）に匹敵する16兆6535億円である。高齢者がどのような住環境等の中で暮らせば、要介護高齢者人口を減らし、健康で快適で人としての尊厳が守られる終末期を過ごすことができるのか、考えれば考えるほど建設業が真剣に取り組むべきテーマだと思う。

I. 今後の分譲マンション管理の枠組み

(財)建設経済研究所総括主任研究員

齋藤 哲郎

本稿は、民間の建設需要のウエイトが新築から修繕・改良へと移行する中で、今後とも修繕・改良への需要が高まるであろうもののうち、特に分譲マンションを取り上げ、その管理のあり方について、ご説明するものです。

はじめに

人口減少や少子高齢化が本格化し、かつてのような経済成長は望めない状況下において、わが国の建設産業も建設から維持・修繕へのシフトが迫られているといわれる。地球温暖化防止や省エネの側面からみても、かつてのような大量建設・大量更新は許容されなくなってきており、できうる限り既存の建物やインフラを維持・修繕・改良しながら利用し続けることが求められている。そもそも、高度成長期以降建設されてきた膨大な住宅や社会資本は、その老朽化が顕著になってきており、そこには維持・修繕・改良に係る大量の建設需要が眠っているものと考えられる。

ただ、維持・修繕・改良に係る潜在的需要があるからといって、それが実需として現れるとは限らない。公的社会資本や大手企業の保有する建物、立地やグレードの高さゆえに相当程度の流動性を有する不動産などは、比較的実需となりやすいと考えられるが、個人が所有する建物等は、維持・修繕・改良に向けての潜在的需要があっても、そのための資金が調達できない限り建設市場には現れないであろう。

本稿では、維持・修繕・改良の必要性がありながら、それを実行できずに老朽化していくリスクのある資産として、特に分譲マンションについて取り上げ、その管理手法のあり方について、管理に係る枠組みを中心に検討を試みる。

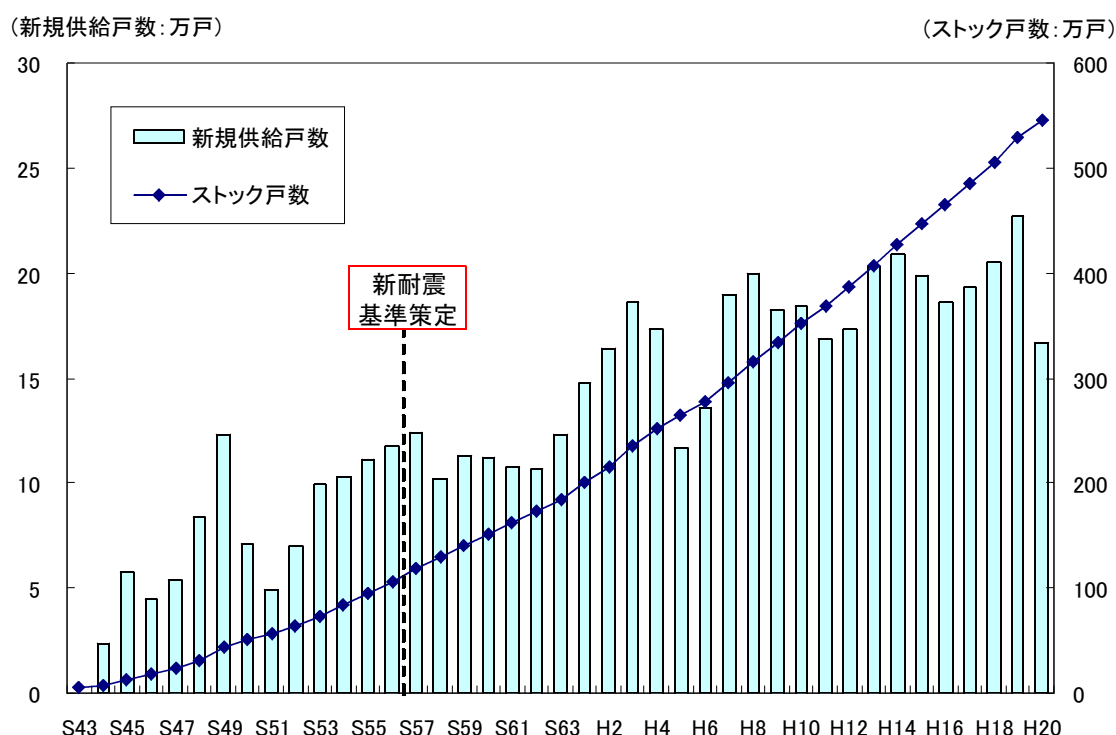
なお、ここで分譲マンションを特に取り上げたのは、分譲マンションは修繕・改良の必要性が極めて高いにもかかわらず、その実現が難しいのではないかという以下のような問題意識に基づく。

- ・鉄筋コンクリート又は鉄骨鉄筋コンクリート造りの比較的大規模な物件が多く、修繕・改良にはかなりの経費が必要となること
- ・1つの建物に多数の区分所有者が存在するため、権利関係が複雑であり、維持・修繕・改良に向けての意思統一が容易でないこと
- ・個人の住まいという最も安全性が担保されなければならない建物であり、またその規模から老朽化は建物の周辺住民へも少なからざる影響を与えかねないこと

1. 分譲マンション管理の現況

国土交通省の推計によると、平成 20 年度末現在での全国のマンションストック戸数は 545 万戸に達している。このうち、築 30 年を超えるストックは約 73 万戸、新耐震基準策定（平成 56 年）以前に供給されたストックは約 106 万戸に及んでいる（図表 1）。平成 23 年度末には築 30 年を超えるストックが 100 万戸を超え、その後もこのような築後相当程度の年数を経過した物件が増え続けることになる。

図表 1 全国のマンション戸数の推移（新規供給・ストック）



資料：国土交通省 HP

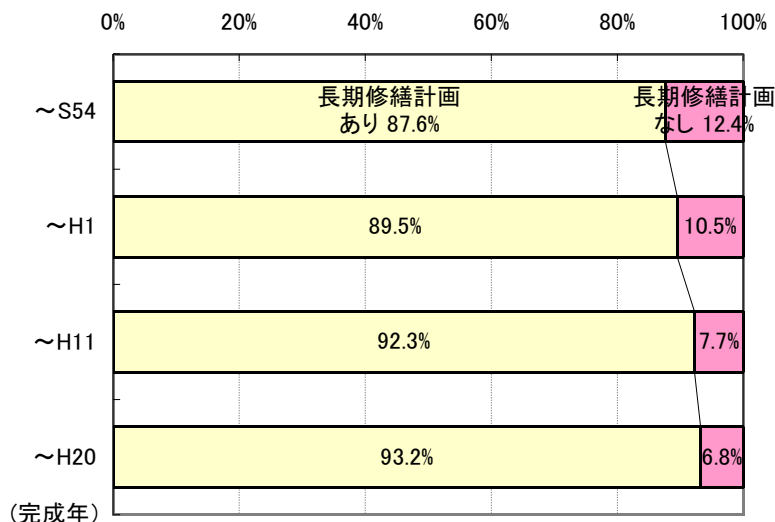
建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要である^{*1}。しかしながら、平成元年度以前に建てられたマンションの場合、1割以上が長期修繕計画を策定しておらず、全体で見ても、8.6%のマンションが長期修繕計画を策定していない(図表 2)^{*2}。

*1 「マンション標準管理規約（単棟型）コメント」（国土交通省）第 32 条関係①

*2 なお、昭和 62 年度調査では 28.6%のマンションが長期修繕計画を未策定であったが、その後長期修繕計画を作成する割合は着実に増加している（「平成 20 年度マンション総合調査」（国土交通省）p3）。

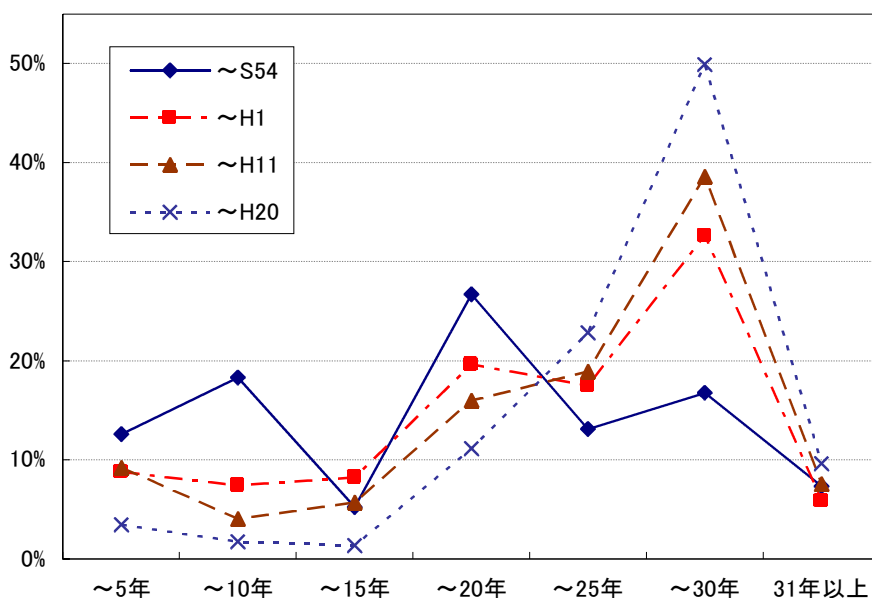
また、長期修繕計画の計画期間は、新築マンションは 30 年以上、既存マンションは 25 年以上とされている^{*1}。最近の分譲マンションにおいては、25 ～ 30 年程度の計画期間を有するものが主流となっているが、建築時期の早いマンションほど計画期間が短い傾向があり、昭和 54 年以前に建てられたマンションでは、15 ～ 20 年程度の計画期間のものが多く、計画期間が 10 年以下のマンションも 3 割以上存在する（図表 3）。

図表 2 分譲マンションにおける長期修繕計画の作成状況



資料：平成 20 年度マンション総合調査結果報告書（国土交通省）

図表 3 分譲マンション建築時期別にみた長期修繕計画の計画期間の分布

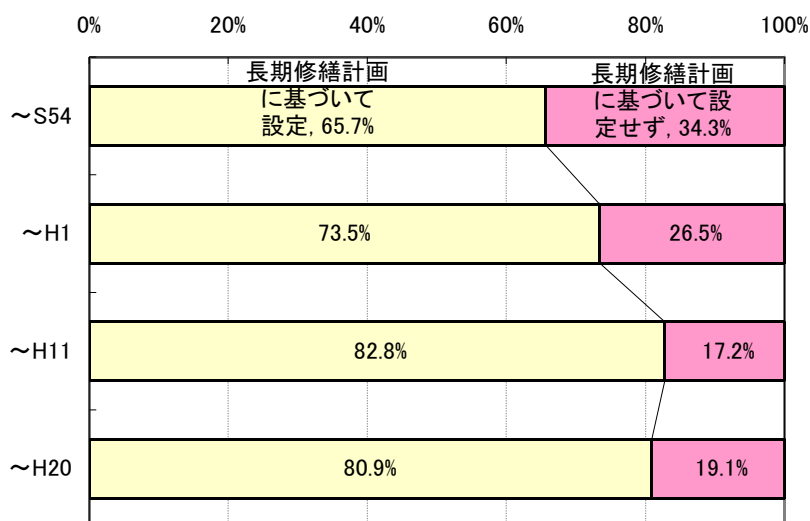


資料：図表 2 に同じ

*1 「長期修繕計画作成ガイドライン」（国土交通省）p31。なお、新築 30 年以上、既存 25 年以上の趣旨として、長期修繕計画は、計画修繕工事実施時に修繕積立金が不足しないよう、新築時は 30 年程度経過後に実施が見込まれる昇降機設備、給排水設備の取替えなどを含めた期間に、既存マンションであっても外壁塗装等の大規模修繕工事の周期（12 年程度）が 2 回含まれる期間以上とするとしている（「長期修繕計画作成ガイドラインコメント」（国土交通省）p76）。

修繕積立金は、主に長期修繕計画に定める修繕工事の費用に充てることになるため、長期修繕計画における計画期間の推定修繕工事費の累計額に基づき設定することとされている^{*1}。図表4は、修繕積立金を長期修繕計画に基づいて設定しているか否かについて示したものである。築年の古いマンションほど長期修繕計画に基づいた修繕積立金の設定が行われていない傾向にあるが、比較的最近完成したマンションであっても2割近くは長期修繕計画に基づいた修繕積立金の設定を行っていない。図表上の”長期修繕計画に基づいて設定せず”の中には、そもそも修繕積立金制度を有しないマンション（全体の1.0%）や長期修繕計画を作成していないマンション（図表2参照）も含まれるが、長期修繕計画を作成しながら、それに基づいた修繕積立金の設定を行っていないマンションの方が多い。このようなマンションにおいては、管理費の一定割合を機械的に修繕積立金に割り振っている事例が多いようであるが^{*2}、このような対応は将来の修繕工事費用をまかないきれない等重大な結果を招くおそれがある。

図表4 修繕積立金を長期修繕計画に基づいて設定している割合



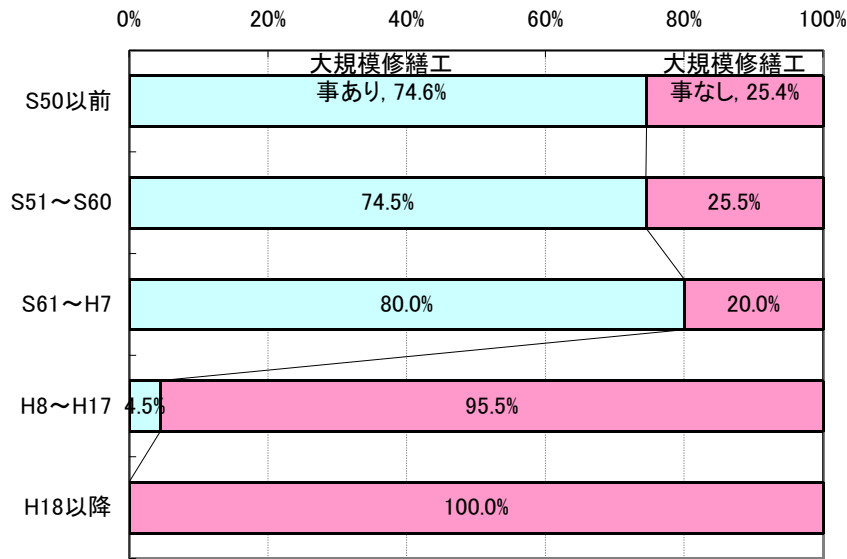
資料：図表2に同じ

実際、かなり築年数を経たマンションでありながら、大規模修繕工事を行ったことがない事例も少なくない。図表5は、東京都内のマンションにおける大規模修繕工事の有無について建築時期別に示したものである。最近建築されたマンションでの工事实績が少ないのは、まだ大規模修繕の時期が到来していないことによるものと考えられるが、建築後標準的な大規模修繕のサイクルである12年（前頁脚注1参照）を超えたマンションであっても、その2割以上が大規模修繕を行っていない（図表5）。昇降機や給排水施設の更新が必要とされる築30年を超えたマンションであっても、4分の1以上が大規模修繕を行っておらず、老朽化が懸念される場所である。

*1 「長期修繕計画作成ガイドライン」（国土交通省）p33

*2 「平成20年度マンション総合調査」（国土交通省）p181

図表5 建築年別にみた大規模修繕工事の有無



資料：東京のマンション2009（東京都都市整備局）

以上みてきたように、分譲マンションの中には、長期修繕計画を作成していない、作成していても計画期間が不十分であったり、当該計画に基づいた修繕積立金の設定が行われていない、さらには築後かなりの年数を経ているにもかかわらず大規模修繕工事自体を行っていないといった維持・修繕面で問題のある事例が少なからず存在する。

このような事例が生じる大きな原因として、マンションの管理体制が不十分であることが挙げられる。そこで、以下ではマンション管理のあり方について触れることとする。

なお、分譲マンションの中には、その典型である単棟の自己居住用ファミリー向けマンションの他、リゾートマンション、投資用マンション、団地型マンション、商業施設等との複合用途型マンション等があり、それぞれがマンション管理に当たっての独自の課題を有している。以下においては、検討内容を絞り込む意味で、分譲マンションの典型である単棟の自己居住用ファミリー向けマンションをもっぱら念頭に置いて、議論を進めていくこととする。

2. 分譲マンションの管理のあり方

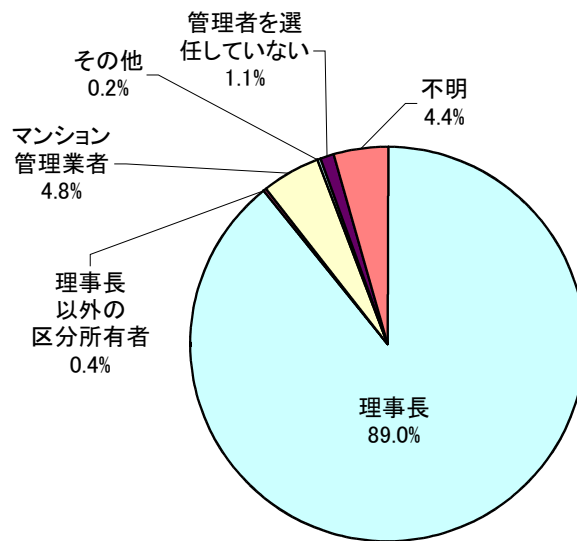
(1) 分譲マンション管理の枠組み

一般の分譲マンションの場合、1棟の建物について複数の所有者がそれぞれの専用部分を所有するとともに、建物の専用部分以外の部分（共用部分）と建物敷地は所有者の共有（土地の権原が賃借権、地上権の場合は準共有）となる。このような区分所有建物の権利関係及び管理の枠組みは、区分所有法（建物の区分所有に関する法律）の定めるところによる。区分所有建物においては、特に設立行為等を経ることなく、当然に区分所有者の団

体（いわゆる管理組合^{*1}）が構成され^{*2}、この管理組合が集会（いわゆる総会）を開き、規約を定め、管理者を置くこととなる（区分所有法第 3 条）。理事長や理事、幹事の設置は、区分所有法上義務づけられている訳ではないが、管理組合の円滑な業務運営のために規約上設置されるのが通常である（「マンション標準管理規約（単棟型）」（国土交通省）第 35 条。なお、以下では単に”マンション標準管理規約”と称する。）。管理者は、区分所有者を代理して、共用部分等の保存行為、総会・規約で定めた行為を行う（区分所有法第 26 条）。管理者としては理事長が選任される場合がほとんどであるが、区分所有法上管理者は区分所有者であることを義務づけられているわけではなく、マンション管理業者等が選任されている例も存在する（図表 6）。

なお、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数の決議及び登記により管理組合法人となることも可能である（区分所有法第 47 条）。管理組合法人となると理事、監事等の設置が義務づけられる。管理組合法人となることは、管理体制を安定化させる点で有意義と考えられるが、手続的煩雑さを嫌ってか、管理組合法人としている割合は全体の 10.8%にとどまる^{*3}。

図表 6 管理者の選任状況



資料：図表 2 に同じ

区分所有法上マンション管理の当事者として現れるのは、区分所有者、管理組合、管理者のみであるが、実際のマンション管理においては、管理に係る業務のかなりの部分を包括的にマンション管理業者へ委託している場合が多い（図表 7）。建物共用部分や敷地の日常的な維持・管理、管理費や修繕積立金の徴収、建設業者・清掃業者等外注業者との契約や代金支払い、大規模修繕工事の計画・実施等々、マンション管理においては煩雑な業

*1 厳密に言えば、区分所有法上当然に構成されるのは”区分所有者の団体”であって、管理組合の設立は任意であるが（稲本洋之助・鎌野邦樹「コンメンタールマンション区分所有法」第2版（日本評論社）（以下「稲本・鎌野」という。）p25）、実務上区分所有者の団体を管理組合と同一のものとして規約が定められ、集会等の手続も行われていること、後述するマンション管理適正化法においても区分所有者の団体を管理組合と定義していること（同法第 2 条第 3 号）から、本稿でも管理組合と称することとする。

*2 したがって、管理組合は、組合というよりもむしろ権利能力なき社団としての性格が強い（稲本・鎌野 p28）。

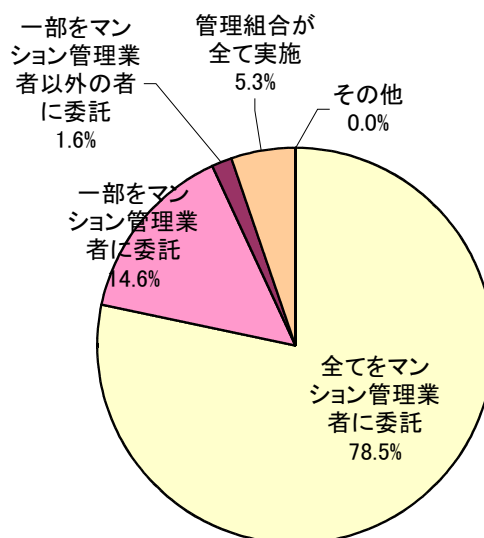
*3 「平成 20 年度マンション総合調査」（国土交通省） p46

務、ある程度の専門知識等を要する業務が数多く存在していることから、専門業者への包括的委託が区分所有者の負担の軽減やマンション管理の効率化につながるからである。

ただし、このようなマンション管理業務の専門業者への包括的委託を安易に認めると、悪質な業者の関与を招き、管理組合の知らないところで業者が不当な利益を得るといった事態が頻発することになりかねない。そこで、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)において、マンション管理業者の登録制が設けるとともに、管理業務の実施に当たって再委託の制限、財産の分別管理、管理事務の報告等を義務づけている。

図表7 マンション管理事務の実施状況

すなわち、現行のマンション管理の標準的枠組みとしては、区分所有者全員から構成される管理組合の代表者であり区分所有法上の管理者でもある管理組合の理事長が管理を行うが、実際の業務の大部分は国土交通大臣に登録を受けたマンション管理業者が行う形となっている。



資料：図表2に同じ

(2) 適正なマンション管理の担保

マンション管理適正化法により、マンション管理についてある程度の規律が保たれているのは確かであるが、適正なマンション管理の担保のために必ずしも十分とはいえないであろう。実際、平成19年度以降本年10月までに、国土交通大臣からマンション管理業者に対して、18件の行政処分がなされており、このうち10件は管理会社社員等による不正な支出や着服により管理組合に財産的損害を与えたことが処分理由となっている^{*1}。

本年5月には、マンション管理適正化法施行規則が改正され、修繕積立金等の管理組合財産とマンション管理業者が日常的管理等のために用いる金銭との管理区分をより明確化した分別管理の方法や保証契約締結の義務づけが定められた(施行は平成22年5月)。これにより、保管口座に係る印鑑を管理業者が保持する、管理組合名義の収納口座に管理費用残額が積み上がるといった事態が回避され、管理組合財産の毀損リスクの低下が見込まれるものの、これだけで適正なマンション管理の担保が確保されるとまではいえないであろう。

特に、マンション管理業者が過大な維持・修繕工事を行う、個別の維持・修繕業務の外

*1 国土交通省ネガティブ情報等検索システム〈マンション管理業者〉による。

注に当たっての価格設定が高すぎるといった場合は、流用や着服等とは異なりその妥当性の判断に専門的知識が必要であるとともに、それが違法であるかどうか微妙な場合が多く、管理組合自らによる対処や行政処分等による対応は難しいことが多い。

また、管理組合財産の流用・着服といった不正行為も、マンション管理業者側のみならず、理事長等管理組合役員側において行われることも想定され、実際に刑事事件となった事例も複数存する^{*1}。管理組合役員の不正の場合、他の役員(特に理事長)の監督責任も問われかねないため、表には出にくい傾向があり、比較的軽微な例も含めれば水面下ではかなりの数の事例が存在するものと推察される。

上記のような事態を回避するためには、本来であれば管理組合内に適切なチェック体制を講じ、区分所有者自らが対応するのが筋である。しかしながら、前述したマンション管理業務の適否を判断するための専門性の不足、区分所有者の無関心等により、管理組合のみで適切なマンション管理を進めることが難しい場合も多い。

(第三者的チェック機関の設置)

上記のような場合でも適確にマンション管理を進めるための枠組みとしては、まず、管理組合役員やマンション管理業者から離れた第三者的立場からチェックする機関を設けることが考えられる^{*2}。具体的には、マンション管理士や弁護士、公認会計士等の専門家が、マンション管理組合の収入・支出や財産管理について逐次チェックを行い、問題点があれば管理組合やマンション管理業者に指摘し、是正を求める。現行の管理組合にも監事を置くのが通常であるが、監事は区分所有者の中から選任されることになるため(マンション標準管理規約第35条第2項)、十分な専門知識を期待できないほか、区分所有者であるという点で第三者的立場からのチェックには限界がある。いわば、管理組合版の社外取締役ないし監査法人のようなものであるが、制度的根拠が存在しないため、規約に詳細な規定を設ける必要がある。また、専門家にチェック業務を委託することになるため、管理費用がその分高くなるほか、法的根拠のない中でどこまで実効性のあるチェックとそれに基づく是正が可能か、例えば管理組合役員やマンション管理業者が必要な文書等を提出しない、是正に係る指摘を無視するといった事態にどのように対応するかといった課題が残る。

(第三者管理方式)

さらに、マンションの管理を区分所有者以外の第三者に委ねる手法の活用も考えられる。既に述べたとおり、区分所有法上管理者は区分所有者とすることが義務づけられている訳

*1 最近の事例としては、静岡県において会計担当理事がマンション管理組合の修繕積立金等から着服して逮捕された事件がある。検察側冒頭陳述によると、着服総額は1億3690万円に上るといふ。

*2 「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」(平成21年3月社会資本整備審議会)の中にも、「区分所有者の主体性・自主性に基づく管理組合方式による管理の適正化を原則としつつ、区分所有者以外の専門家の関与等による管理も選択肢の一つとして、新たな仕組みや運用も必要となっている。」との記述がある(同答申p12)。

ではないことから、区分所有者以外のマンション管理等に精通した者を管理者とすることも可能である。これを第三者管理方式とか管理者管理方式と称しており、既に実際の事例も存在する(図表6参照)。この第三者管理方式については、管理等に関する権能が集中し、専門家として効率的に業務を遂行できるというメリットがある一方で、区分所有者ではないこと等から、区分所有者の意思を離れて、不適切な管理等が行われるおそれがあるというデメリットもあり、また、区分所有者が管理者となる場合と比較して新たな管理コストが生じるなど、コストの上昇が想定されるといわれている^{*1}。具体的管理者としては、マンション管理士等の専門家とマンション管理業者とが考えられる。前者の場合は、区分所有者の意を受けた管理者とマンション管理業者との間で一定の緊張関係が生じることから、区分所有者の意思を離れた不適切な管理等が行われるおそれは比較的小さいと考えられる。後者の場合は、管理者としてのマンション管理業者とマンション管理業務の受託者としてのマンション管理業者との間に利益相反が生じることになり^{*2}、管理組合財産毀損のリスクは区分所有者が管理者となる場合以上に大きくなるおそれがあるが、業務の迅速かつ効率的遂行には資することとなり、マンション管理に係る受託業務がある分コスト上昇の程度も小さいと考えられる。

投資用マンションやリゾートマンションの場合には、区分所有者が日常的にマンション管理に関与することは期待できないことから、マンション管理業者による第三者管理方式の採用はある意味致し方ないところがあるだろうが、通常に分譲マンションの場合、特にマンション管理業者による第三者管理方式を採用することについては、別途第三者的チェック機関を設ける等慎重な対応が必要と考える。

(3) 信託の活用の可能性

信託は、特定の財産を外部リスクから遮断する手法として、不動産、金融商品等様々な財産の管理において用いられている。ここでは、分譲マンションという不動産の適正な管理や管理組合財産の保全において信託を活用する可能性について触れることとする。

分譲マンションの開発、販売、管理等における信託の活用については、すでにさまざまな検討がなされてきた経緯がある^{*3}。これは、信託法に基づく明確な権利義務関係の中で、信託業法により厳しい要件や行為規制がなされている信託会社に財産管理を委ねた方が、通常管理枠組みに比較して財産毀損等のリスクが格段に小さく、居住者の利益の保護が

*1 上記答申 p16

*2 この場合、管理業者の自己取引に該当することとなるが、管理組合の承諾があれば違法とはならない(民法第108条ただし書)。ただ、管理組合財産の保護や契約の透明化の確保のための措置は必要である(「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」(平成20年3月(財)マンション管理センター)p63)。なお、チェック機関となる管理業者と管理業務を受託する管理業者とが異なる場合には、このような利益相反は生じない。

*3 *2、次頁*1で引用した報告書のほか、「分譲マンションの新たな管理者管理方式に関する報告書」(社)高層住宅管理業協会など

十分担保されると考えられてきたからである。そこでの信託活用の枠組みとしては、マンションの区分所有権という不動産自体を受託財産とする手法^{*1}と修繕積立金等管理組合の保有する財産を受託する手法とに分けられる。

i) マンションの区分所有権の信託

マンションの区分所有権を信託会社へ信託譲渡し、(信託譲渡前の)区分所有者は専用部分の排他的利用権、共用部分の共同利用権等を内容とする信託受益権を取得する。この手法は新築マンションと既存マンションとでその手順が異なる。

新築マンションの場合、分譲業者がマンションの建物と敷地を包括的に信託会社へ信託譲渡し、マンションの買主に対しては各専用部分での居住と共用部分の利用を内容とする信託受益権を売却する。受託者(信託会社)は信託契約に基づき信託財産(マンションとその敷地)を管理し、受益者(居住者)より信託報酬を得ることとなる。建物の所有権はすべて受託者名義となるため、管理費や修繕積立金の収集や維持・修繕経費の支払い、公租公課の支払い等はすべて受託者名義で行うことが原則となる。

分譲する際の便宜上、信託前にあらかじめ各専用部分を区分建物として登記しておく必要がある(不動産登記法第47条)^{*2}。受益権の譲渡のみでは、分譲会社が委託者としての地位・権利を有したままになるため、委託者としての契約上の地位も併せて買主が承継する方が望ましいであろう(信託法第145条・第146条参照。)。なお、信託受益権は金融商品取引法(以下”金商法”という。)上のみなし有価証券となるが(金商法第2条第2項第1号)、信託受益権の自己募集は金融商品取引業に含まれていないため(同条第8項第7号)^{*3}、金融商品取引業の登録等も必要ない。ただし、分譲業者が信託受益権の販売に係る営業を別途販売会社等に委託した場合は、当該営業は”有価証券の募集の取扱い”又は”有価証券の私募の取扱い”に該当し(同項第9号・同条第3項本文・同項第3号、金商法施行令第1条の7の2)、販売会社等は第二種金融商品取引業の登録を受ける必要がある(同法第28条第2項第2号・第29条)。

*1 理論的にいえば、マンションの建物とその敷地全体をまとめて1つの信託財産とし、マンションの利用権者は信託受益権を準共有する、あるいは信託受益権を各戸ごとに設定するという手法も想定される(「不動産取引と信託法制に関する研究会報告書」((財)不動産適正取引推進機構) p11)。ただし、一つの信託財産に内容の異なる多数の受益権又は受益権持分がぶら下がることとなり、権利関係が錯綜し、信託契約や信託目録も膨大な分量のものになりかねず、実現性に乏しいことから、ここではとり上げない。

*2 建物全体が1所有者に属している建物に区分所有権が成立するかどうかの疑問も生ずるが、解釈上各部分を区分所有権の目的とするという建物所有者の意思が客観的に明確であれば区分所有権の成立が認められるとされている(稲本・鎌野 p14)。また、区分所有法にも建物全体が1所有者に属することを前提とした条項が存在する(同法第22条第3項・第32条)。

*3 松尾直彦「一問一答 金融商品取引法」(商事法務)p87

既存マンションの場合、マンションの区分所有者がそれぞれ有する区分所有権を信託会社へ信託譲渡し、信託受益権を取得する。共用部分及び敷地に係る持分は、原則として区分所有権に付随する形で受託者(信託会社)へ移ることとなるが(区分所有法第 15 条・第 22 条第 1 項)、定款に定めを設けて敷地に係る持分を留保することも可能ではある。ただ、敷地に係る持分も信託譲渡の方が受託者による円滑な管理に資するであろう。

1 棟のマンションの中に信託された区分所有権と信託対象外の区分所有権とが混在することを避けるため、信託は区分所有者の全員一致で行う必要がある。専用部分の処分に関わるため、総会での決定や規約の改正により強制的に信託譲渡させるといったことは財産権の侵害に当たり困難である。なお、新築マンションであっても、分譲業者がいわゆる原始規約(区分所有法第 32 条参照。)の中に例えば一定期日に区分所有権を信託譲渡する旨の規定を設けてこれを前提として分譲を行うような手法も想定できるが、全戸の譲渡完了期日までに区分所有者により規約が改められてしまうといった事態が生じるおそれがある。分譲後速やかに信託譲渡するような手法は、完売までの間 1 棟のマンションの中に信託された区分所有権と信託対象外の区分所有権とが混在することとなるため、短期間に売却が終了する物件でない限りとり得ないであろう。

いずれの手法においても、信託会社のみがマンション管理全般を担うことは困難であるから、適宜マンション管理業者や建設業者、清掃業者等に業務を外注することとなる。また、マンション管理業者^{*1}、アセットマネジメント会社等の専門業者を指図権者(信託業法第 65 条)とし、受託者は原則として指図権者の指示にしたがって管理業務を行う方がより円滑となるであろう。(この場合も、受託者は受益者に対して、信託法、信託業法に定める忠実義務、善管注意義務等を負うわけであるから、指図権者との間でも一定の規律が保たれることになる。)

区分所有権を信託譲渡し、第三者に信託受益権を売却するという手法は、投資用物件においては頻繁に行われている。ただ、本稿で念頭に置いている自己居住用ファミリー向けマンションにおいて行うことは、次のような様々な課題がある。

① 受託者責任の重さと受託コスト

受託者は受益者自らが居住する不動産を所有・管理することになるため、投資用物件等と比較しても実質的な受託者責任が大きくなる。そのため、信託会社はその引受けに消極的であり、また、引き受けたとしてもその責任に見合う形で信託報酬が高額となるおそれ強い。

*1 マンション管理業者を指図権者とする場合は、利益相反を避けるため、マンション管理業務を実際に請け負っている業者以外の業者とする必要がある。

② 居住者側の意識

区分所有権ではなく信託受益権という債権を保有することに対して、持ち家志向の強いであろうマンション購入者層に受け入れられるか疑問が残る。信託制度への理解不足とも相俟って買主側に所有権を取得できないことに対する心理的抵抗が少なくないと思われる。

③ 住宅ローンの設定

区分所有権ではなく信託受益権の購入について住宅ローンの設定は可能かが不明確である。また、住宅ローン設定をして購入したマンションを信託譲渡した場合における住宅ローンの取扱いはどうなるのかといった疑問も残る。

④ 区分所有法との齟齬

分譲マンションの実質的所有者が保有する権利が信託受益権となるため、素直に考えれば居住権者(受益者)の意思決定は信託法に定めによることとなる(信託法第105条以下)。このため、議決権配分の基準(信託法第112条、区分所有法第14条)、規約変更や復旧・建替えに係る決議要件(区分所有法第31条・第61条・第62条)が区分所有法とは異なることになるが、これは区分所有法の脱法に当たるとの懸念がある^{*1}。

⑤ 流動性の低下

マンションの買替え等を希望する居住者は、信託受益権を売却することになるが、信託受益権売買の媒介・代理は第二種金融商品取引業の登録が必要のため(金商法第21条第2項第2号・第2条第8項第2号)、実物不動産に比べ流通経路が狭くならざるを得ず、かつ、②の事情から買主も限られることから、結果的に流動性が低下する(買い手がなかなか見つからない)おそれが強い^{*2}。

その他、権利関係が複雑になり過ぎる、信託契約の性格上通常管理委託契約より多くの条項を契約に盛り込む必要がある、事後的に区分所有者全員が区分所有権を信託する手法は戸数が少ないマンション以外では実現性が乏しい、既存不適格等受託不動産に問題がある場合の対応をどうするか等々の問題もあり、区分所有権の信託は、自己居住用マンションにおいてはほとんど実現例がない。

*1 区分所有法との整合をとるためには、規約に区分所有法と同じ議決権配分や特別決議条項を定める、受託者が各受益者の指図に従って複数の区分所有者として議決権行使等を行うといった手法が想定されるが、それで区分所有法との関係が整理し切れるか疑問が残る。

*2 ここでの懸念は自己居住用物件に限っての問題である。投資用物件の場合は当初より金融商品としての流通を前提に商品設計がなされており、流通市場も異なるはずであるから、このような懸念はあまり生じないと考えられる。また、信託受益権であることは、不動産取得税等流通税コストが軽減されるというメリットも存する。

なお、共用部分及び敷地のみを信託する手法も想定される。この場合であれば、区分所有権は区分所有者が保有したままとなるため、心理的抵抗は比較的少なく、また、全員一致を必須とする必要もないであろう。

共用部分・敷地のみを信託する場合、まず問題になるのは専用部分との分離処分の禁止規定(区分所有法第 15 条・第 22 条第 1 項)との適合性である。この点については、規約において、共用部分については管理所有(同法第 27 条)、敷地については分離処分を認める条項を設けた上で、管理者及び各区分所有者から信託会社に対して信託譲渡することで対応可能と思われる。管理所有に信託譲渡という処分権限まで認められるか^{*1}等課題は残るが、ここでは詳細な検討は割愛する。

ii) 修繕積立金等の信託

管理組合が有する修繕積立金等の信託は、金銭又は債券等有価証券の信託であり、区分所有権の信託に比較すればそのスキームは単純である。

管理組合は修繕積立金等を信託譲渡する。これにより修繕積立金等の所有権は管理組合から受託者たる信託会社へ移転する。これにより管理組合は受益権を取得し、信託会社は受益者たる管理組合に忠実義務、善管注意義務等を負い、修繕積立金等を適正に管理運用しなければならないことになる。業務執行に当たっては、信託業法等に基づき行政庁(金融庁)の厳しい監督下に置かれることとなる。また、信託財産であるため、信託会社が倒産した場合においても民事執行手続の対象にはならない。これらの点で、マンション管理業者等へ管理を委託する場合や管理組合自身が管理する場合に比べ、(2)で触れたような財産毀損のおそれのはるかに低くなる。

一方、信託報酬等によるコスト上昇、契約関係や契約書の煩雑化といった面は避けがたいであろう。

なお、信託財産を保管口座(マンション管理適正化法施行規則第 87 条第 6 項第 2 号)にある修繕積立金及び管理費用残額に限るか、収納口座(同項第 1 号)にある管理費用も含めるかも問題となる。より厳格な財産管理を目指すのであれば、後者も含めて信託財産とすることが考えられるものの、収納口座は日々頻繁な金銭の出入りがあるため受託者として財産の捕捉が簡単でない一方、マンション管理業者等にとっては信託財産に組み入れられることにより迅速な維持・管理業務の遂行が困難となるおそれがある。金額の割には財産管理の手間がかかるため、信託報酬コストが過大となる可能性も強い。先のマンション管理適正化法施行規則の改正により、財産の分別管理に係るルールが整序され、収納口座に多額の金銭が長期間滞留するといった事態は回避されることから、保管口座に存する修繕積立金及び管理費用残額までを信託財産とすれば十分と考える。

*1 ”管理所有とは、管理のための所有であって、処分権限(譲渡、担保権設定、出資までも含むものではない。また、賃貸についても、原則として制限される。”(稲本・鎌野 p159)

金銭や債券等の信託はごく一般的に行われているものの、管理組合が保有する修繕積立金等を信託する場合の問題点としては、次のような事項が考えられる。

① 管理組合の委託者としての適格性

区分所有法の解釈上、管理組合は権利能力なき社団として位置づけられているが(2(2)脚注*2 参照)、法人格を有していないことが信託契約上の委託者として十分であるかが問題となる。

信託法の解釈上では、権利能力なき社団であっても委託者たりうると考えられている^{*1}。ただ、実務上商事信託には厳密な契約行為が求められることから、法人格を有さない管理組合名義で信託契約を結ぶことは困難である。したがって、管理者たる管理組合理事長名で契約を結ぶこととなろうが、受託者(信託会社)によっては適格性を問題視する可能性も残る。この点、管理組合法人であれば、登記が義務づけられていることもあり、このような問題は生じない。

② 信託業務に要するコストと信託報酬

ここでの信託事業も営利目的であるから、コストに見合う収入が得られなければ業務を受託しないのは当然である。他方、管理組合側で支払うことのできる額には自ずと限界があるほか、区分所有者の意向として管理費用をできるだけ低く抑えたいというインセンティブが働く余地も大きい。

金銭信託の場合、費用逡減傾向が強いことから、修繕積立金等の規模が小さいマンションほど受託者が見つけにくくなると考えられる。すなわち、大型タワーマンション等超大型物件を除き、中小規模のマンションや築後年数の短いマンションは単独で受託者を見つけることは容易でないと考えられる。

③ 引受財産・業務の内容に問題がある場合

信託会社は財産を受託するに当たっては、その引受財産や引受業務の内容が適正なものであるかどうかについて精査する。したがって、マンションによっては修繕積立金等の多寡にかかわらず、受託を拒まれるといった事態も予測される。

具体的には、管理組合の有する債権・債務、資産内容に問題がある場合(管理費等の長期滞納者が少なくない、不法行為等による損害賠償債権が含まれている、今後想定される大規模修繕等に見合った資金の積立がなされていない等)、建造物に法令違反がある場合などが想定される。

このような場合については、不適正な点を是正しない限り、信託を用いることは困難である。ただし、不動産自体の信託ではないので、受託の可否に係る基準がどの程度厳しく

*1 中野正敏「信託法講義」(酒井書店)p45

なるのか明らかでなく、信託契約に特約を設けることなどによってかなり対応できる可能性もある。

なお、現行信託法においては、旧法では認められなかった消極財産を含む信託が認められることとなり（信託法第 21 条第 1 項第 3 号）、いわゆる事業の信託も可能になったとされている^{*1}。

分譲マンションの管理業務とは、専有部分所有者が納付した管理費・修繕積立金等を財源として管理組合又は管理組合法人自らが行う事業として位置づけることができる。また、管理組合においては管理業務以外に金銭的收入・支出を伴う業務はほとんどないことから、マンション管理業務に係る資産・負債及び債権債務関係を区分けすることは、会社の一部門の切り出しなどに比べてもむしろ容易と思われる。したがって、大規模タワーマンションや団地型の大規模物件については、今後事業の信託の活用の検討も期待されるところと考える。

おわりに

以上、分譲マンションの管理のあり方について、その枠組みを中心に検討を試みてみた。ただ、マンション管理の問題は、管理の枠組みの問題とは別に、管理組合役員のなり手不足や組合活動への無関心といった居住者の問題^{*2} や規約等の説明不足といった分譲業者に係る問題、適切な長期修繕計画策定の担保等様々な課題が存する。特に、管理組合のない、あっても機能していないマンション、賃貸化、空室化や住民の高齢化が極端に進んだマンションなどスラム化の危機にある限界事例については、行政側もしかるべき対応をとる必要があるものとする。

建設業界のマンション管理に対する関心はけっして高いとはいえないように思えるが^{*3}、冒頭に述べたとおり分譲マンション管理の適正化が進めば、そこに修繕・改良等の新たな建設需要も発生するのであり、建設業界からもマンション管理に対するより積極的な関与を視野に入れてもよいのではないかと考える。

*1 「信託法改正要綱試案 補足説明」（法務省民事局参事官室） p4、寺本昌広「逐条解説 新しい信託法」（商事法務）p84～

*2 管理組合に対するアンケート結果によると、この 2 点を課題として挙げている管理組合がずば抜けて多い（「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」（平成 20 年 3 月（財）マンション管理センター）p9・p15）。

*3 社名から推測した限りではあるが、マンション管理業の業界団体である（社）高層住宅管理業協会の会員 413 社のうち、ゼネコン系は数社にとどまる。

Ⅱ. 欧州における官民協力に関する近年の状況について

－ 欧州調査結果から －

9月29日～10月7日にかけて、当研究所ではPFI、コンセッション、PPPなど官民協力について、欧州政府機関、建設業団体、建設企業等に対してヒアリングを主体とした調査を実施しました。その概要をお伝えします。

1. 調査目的

当調査はもともと年度当初（平成21年5～6月頃）に予定されていたものであるが、新型コロナウイルスの関係で延期されていた。秋口に再度日程調整する予定であったが、調査可能な日程は極めて限定的であり、日韓ワークショップ、建設経済レポート53号発表会、アジアコンストラクション会議の合間を縫って調整しなければならなかった。おまけに決まりかけた時期を精査すると、フランスでは丁度パリコレクション（Paris Fashion Week：10月開催）の開催期間と重なってしまい、宿泊費用等が極端に高騰するなど、時間的にも費用的にも厳しい制約条件の中で行われたものである。

余談はさておき、今回の調査目的は主として欧州における官民協力に関する調査、情報収集である。我が国においては、政府や地方公共団体の財政がより厳しさを増す中、一方で必要なインフラや公共サービスを提供しなければならないなど矛盾する状況に置かれており、今後、より民間資金を活用する方策を考えなければならないとされている。そのような状況において、官民協力の長い経験をもつ欧州の政府機関、建設企業、企業が加盟する建設業協会などを訪問し、活用方策を検討する上で一助となる情報を収集することは大変重要であると考えられる。また、それだけではなく、欧州の建設企業の官民協力への取り組み等を調査することは、今後の本邦建設企業の経営戦略を考える上で参考となる。加えて、PFIをはじめとする官民協力が日本国内で実施されて10年が経過し、破たんする事例も出始めるなど、官民協力そのものを見直す場合も生じてくると考えられ、そのような場合に対する検討を行う上でも、今回の調査は参考になると考えられる

なお、訪問国はフランス、ベルギー、スペインの3カ国であるが、トランジットで訪れるフランクフルト国際空港を含めると合計で4カ国である（図1参照）。



図1 訪問国およびルート

2. フランス

フランクフルト到着後、当地において一泊し、翌日の午前中にフランスに空路にて移動した。EU 域内なので、入出国手続きは不要。日本でいうところの国内線の感覚だ。それでもセキュリティーチェックで引っかかる。ベルトをはずしてようやくパス。シャルル・ド・ゴール国際空港は広い。パリ市内までバスで移動となったが、途中幾つもターミナルに立ち寄る。国内線ターミナルか国際線ターミナルかよくわからないが、駐機中の機体のマークから判断するに、国際線のようなものである。場所柄、中東、北アフリカの機体が多い。

最初の訪問国であるフランスにおける訪問先は計 3 か所である。訪問先とその概要は以下のとおり。

- 公役務委託研究所(IGD : Institut de la Gestion Deleguuee)
建設企業、高速道路会社、水事業会社、金融機関等が 1996 年に設立した団体。
- 経済産業雇用省 官民パートナーシップ推進委員会
(MAPPP : Mission d'appui a la realization des Contrats de Partnariat)
国防省、法務省、連帯・保険・家族省以外の国の省庁、機関、公施設法人の PPP 契約を推進・支援する機関。
- ブイグコンストラクション(Bouygues Construction)
ブイググループのうち、建設部門を担当する企業。

質問内容はそれぞれのプロジェクトにおけるファイナンスの部分に関する近年の動向が中心となった。そのほか、各企業や政府機関の新たな取り組みに関する情報の収集を行った。IGD ではプロジェクト推進にあたっては官側のマネジメントが重要であり、そのためには官側の人材育成が急務であること、MAPPP では近年新しく制定された PPP 法について、プロジェクトに付随して生じる余剰地を活用したプロジェクト以外からの収益の確保が可能になるなど、より PPP を企業にとって魅力的にする取り組みの紹介、ブイグでは日本とは異なる特定目的会社(SPC)の構成や、企業がコンセッションというバリューチェーンのどの部分で収益を上げようとしているか、などの情報を得た。



図2 IGDが入居しているビルの入り口部分
ここを通り抜けたところにIGDのビルがある

3. ベルギー

フランスでの調査の後、パリ北駅(Gare du Nord)まで移動し、次の目的地であるベルギー・ブリュッセルに向かう。パリ北駅はロンドン行の“ユーロスター”、ブリュッセル・アムステルダム・ケルン行の“タリス”、リール・ダンケルク・カレー方面行の“TGV”が発着する、フランス国鉄の主要なターミナルの一つである。調査団は夕刻のタリスに乗り、一路ブリュッセルへと向かう。



図3 パリ北駅

翌日は終日ヒアリングである。とにかく寒い。パリからタリスで一時間程度の距離であるが、こんなに気温差が生じるのだろうか。ベルギーでの訪問先とその概要は以下のとおりである。

- 欧州委員会 域内市場総局 PPP 担当
欧州委員会の一部局であり、域内地域間の経済的社会的不均衡の是正・拡大予防を行うための地域政策を担当。
- 欧州委員会 運輸エネルギー総局 汎ヨーロッパ交通ネットワーク担当
上記部局と同様に欧州委員会の一部局であり、共通運輸政策等のインフラ整備を所管する。
- 欧州建設業協会(FIEC : European Construction Industry Federation)
欧州の建設産業のための連盟であり、28カ国の建設企業連盟が加盟している。
- 欧州高速道路事業連盟(ASECAP: Association Europe'enne des Concessionnaires d'Autoroutes et d'Ouvrages a' Pe'age)
欧州において高速道路事業を行う組織団体の上部組織。

主要な質問内容はフランスと変わらない。EU全体で見たPFI、コンセッション、PPPへの取り組み、法制度の整備、金融危機下における官民協働事業の取り組みについて情報を得た。

とにかくいずれの訪問先でも



図3 ASECAPでの会議状況

時間が不足した。それぞれのヒアリング時間はいずれも 1 時間程度。通訳を介してヒアリングを行うため、議論できるのはせいぜい 30 分程度であった。顔つなぎ程度にしかならなかったが、今後研究を進めていく上での重要なパイプ作りができたと考えられる。

4. スペイン

ブリュッセルでのヒアリングを終えた後同地で一泊し、翌日ブリュッセル国際空港へ。スペイン・マドリード・バラハス国際空港へ向かう。こちらも日本の国内線の感覚。機体もフランクフルト⇒シャルル・ド・ゴールと同じエアバス A319 だった。

スペイン到着の当日と翌日は週末となった。休日なので、一息つく。市内や闘牛場を見て回り、翌日に備える。こちらはブリュッセルと打って変わって上着が要らないほど暖かい。

スペインでの訪問先とその概要は以下のとおりである。

- 公共事業省 PPP 担当部局
スペインにおけるインフラ・運輸を所轄する省庁。
- マドリッド工科大学 バサージョ教授
スペイン公共事業省、チリ公共事業省、ヨーロッパ投資銀行等のアドバイザーで、ヨーロッパをはじめ世界の高速道路運営等に造詣が深い。
- イリジウム社(Iridium Concesiones de Infraestructures)
スペイン ACS 社の子会社でコンセッション事業会社。
- スペイン高速道路会社協会(ASETA : Asociatio'n de Sociedades Espan'olas Concesionarias de Autopistas,T'uneles,Puentes y Vias de Peaje)
スペインの高速道路会社協会で会員企業の倫理向上、対外的窓口として国内・国際的な問題に対応する。

それぞれへの質問項目はこれまで同様だが、よりスペイン国内に特化した内容と、近年海外へ進出するスペイン国内のコンセッション事業会社が多いことから、海外戦略についての質問が中心となった。

スペイン公共事業省では、コンセッションは公共調達の一つの事業手段であり、国民が今それ（例えば高速道路などのインフラ整備）を望むのであれば、コンセッション事業で高くついても事業を進めることなどを聞くことができた。バサージョ教授からはコンセッ



図4 ブリュッセル世界遺産
グラン=パレス

ション事業の運営に関する様々な問題点を、タイムリーなものも含めて伺うことができた。イリジウム社ではACS グループにおけるコンセッションの取り組みについて聞くことができた。また、ASETA では海外を含めたスペイン国内外のコンセッション事業におけるスペイン企業の活動状況とコンセッション事業の運営方法について、それぞれ情報を得た。

5. 終わりに

今回の調査で得られたことは、一口にPFIやコンセッション、PPPなど官民協力といっても、それぞれの国によって考え方や取り組み方が異なり、例え欧州委員会において目標が定められても各国の事情に応じて適宜調整がなされているということだった。リスク分担についても、官民それぞれがどこまで負担すべきか、は事業の内容によっても異なるし、その事業が発足した段階で想定されるものについては契約に基づいて対応できるが、金融危機や極端な土地の値上がりなど、想定不可能な事態に対しては、公共調達・インフラ整備の観点から官側もリスクを負い、事業中止だけは避けるよう柔軟に対応しているようである。「イギリス式PFIのVFMの考え方は我が国には適さない。住民がインフラ整備を望んでいるとき、国に資金的余裕があれば従来の公共事業で行うし、余裕がなければコンセッションなど官民協力で事業を推進する。それだけだ。」との発言が印象的であった（スペイン公共事業省）。EU指令など、強制力を伴うようなことはせず、あくまで各国の事情を鑑み、配慮できるようにされているのが特徴ともいえる。その意味から考えてみても、欧州において建設産業はそれぞれの国における国内産業的な意味合いが強いことに気づかされる。日本国内においても、これまで行われてきたインフラ整備の歩みを振り返り、海外の事例を参考にしつつも、より日本の国情に沿った官民協力が展開される必要があることを改めて感じさせられた。

スペインでの調査が終了した後、帰国するべく一息つく間もなくマドリードからフランクフルトへ移動する。フランクフルトは雨であった。今回の調査期間中、はじめての雨天であった。欧州のゆったりした時間にすっかり慣れ親しんだ我々調査団にとって、それは名残の雨となった。



図5 スペイン公共事業省における会議状況

(担当：研究員 磯野 宗一)

Ⅲ. 建設関連産業の動向 — タイル・れんが・ブロック工事業 —

本稿では、建設業法に基づく、28 種類の許可業種の 1 つである、タイル・れんが・ブロック工事業についてレポートします。

1. タイル・れんが・ブロック工事業の概要

建設業許可 28 業種の 1 つであるタイル・れんが・ブロック工事業は、れんが、コンクリートブロック等により工作物を築造し、又は工作物にれんが、コンクリートブロック、タイル等を取付け、又ははり付ける工事であり、具体例としては、コンクリートブロック積み（張り）工事、レンガ積み（張り）工事、タイル張り工事、築炉工事、石綿スレート張り工事が挙げられる。

タイル・れんが・ブロック工事業に関する細分類¹を示すと以下のようになる。

○タイル工事業

主として、タイル・モザイク・テラコッタ工事を行う事業所をいう。モザイクタイル加工業は含まない。

○れんが工事業

主として、れんが工事を行う事業所をいう。築炉工事業・モザイクタイル加工業は含まない。

○（コンクリート）ブロック工事業

主として、コンクリートブロック工事を行う事業所をいう。コンクリート製品製造業は含まない。

タイル・れんが・ブロックは、建築物の保護・装飾という性格を有している。そのため、形・色彩・種類の豊富さが要求され、それに伴い様々な工法が存在しているタイルを例にとると、種類に関しては、素地・用途・成形方法などにより細分化できるとともに、工法に関しては、手張り工法・先付け工法・乾式工法が存在し、それぞれの工法において様々なはり方が存在する²。

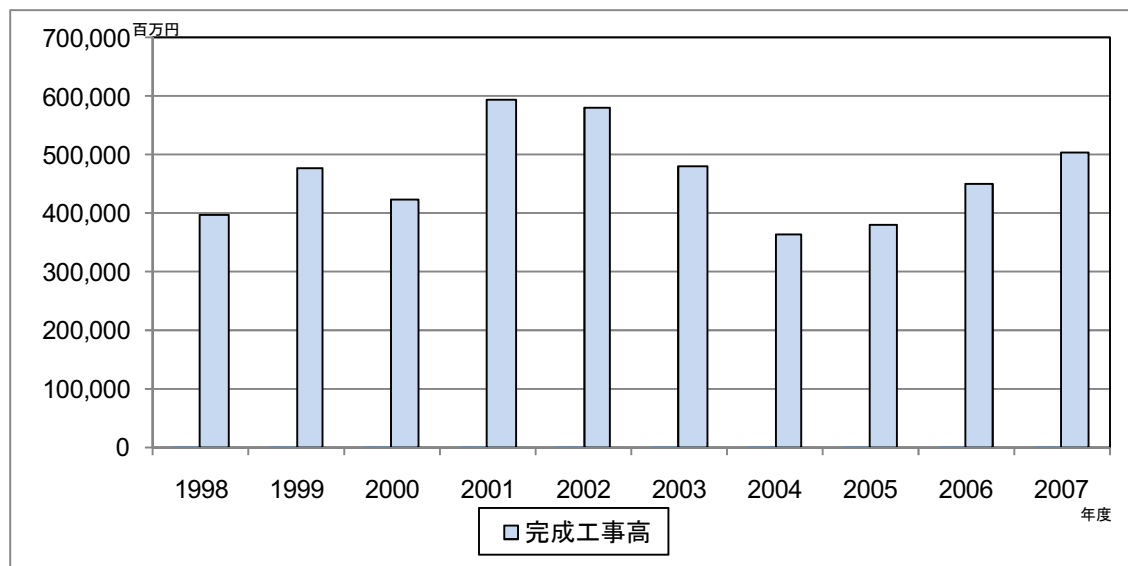
以下では、タイル・れんが・ブロック工事業について、「完成工事高」「許可業者・工事実績業者」「就業者数」について分析し、最後に今後の展望・課題について検討することとする。

¹ 総務省公表の日本標準産業分類（平成 19 年 11 月改定）による。

² 社団法人日本タイル煉瓦工事工業会ホームページ参照、<http://www.nittaren.or.jp/index.html>

2. 完成工事高について

図表 1 タイル・れんが・ブロック工事業の完成工事高の推移



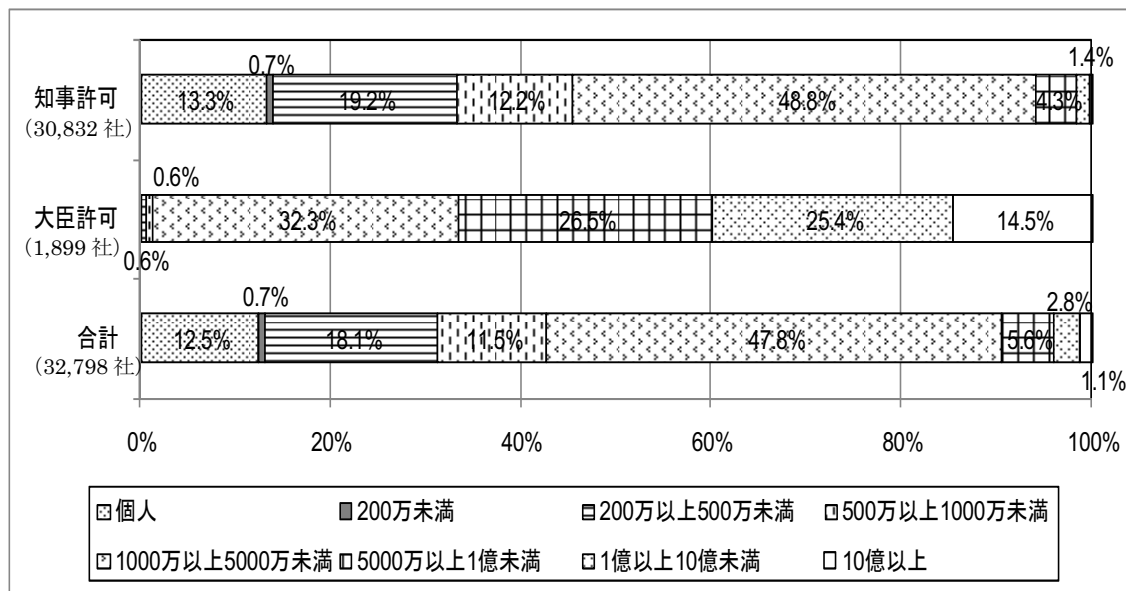
出典) 国土交通省 「建設工事施工統計調査報告」

タイル・れんが・ブロック工事業の完成工事高の 1998 年度から 2007 年度までの 10 年間の推移を表したものが図表 1 である。完成工事高については、年度により変動はあるが概ね 4,000 億円～6,000 億円で推移しており、直近の 2007 年度における完成工事高は、5,018 億円となっている。これは職別工事業の完成工事高³の約 4.2%にあたる数字であることから、タイル・れんが・ブロック工事業の市場規模はさほど大きくない。主に建物の壁や床の保護・装飾を施す業種で、工事額としては建物建築における付随的な性格を有する。

³ 2007 年度における職別工事業全体の完成工事高は、12,044,645 百万円となっている。

3. 許可業者・工事実績業者について

図表 2 許可業者数の資本金別階層割合



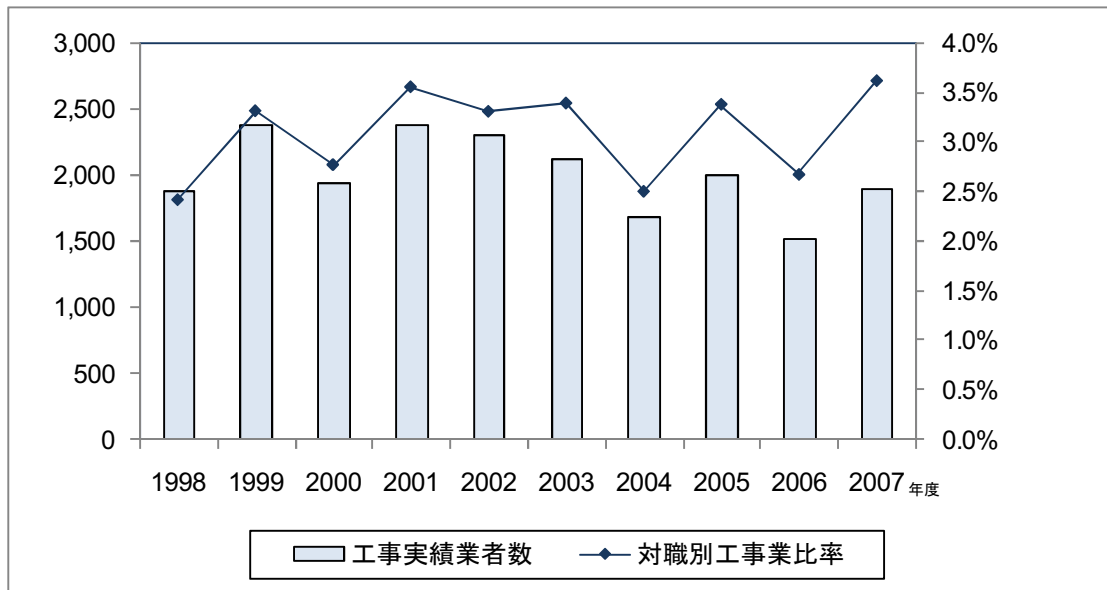
出典) 国土交通省 「建設業許可業者数調査の結果について

—建設業許可業者の現況 (平成 21 年 3 月末現在) —

タイル・れんが・ブロック工事業の 2009 年 3 月末時点における許可業者数は、合計 32,798 業者となっている⁴。その内訳を資本金階層別に分類したものが図表 2 である。これを見ると 1,000 万円以上 5,000 万円未満の企業が 47.8%と全体の約半数を占めている。ただし、便宜上許可を得ているだけの業者の存在も否定できないことから、許可業者数が必ずしもタイル・れんが・ブロック工事業の市場における実際のプレーヤー数を表しているとはいえない。実際のプレーヤー数については、国土交通省「建設工事施工統計調査報告」で公表されている、建設工事の実績があった業者数 (以下、「工事実績業者」という) が参考になる。図表 3 は、1998 年度から 2007 年度までの 10 年間における工事実績業者数の推移を表したものである。実績業者数は、2007 年度末で 1,898 社であり、10 年間における最大数も 2,375 社 (1999, 2001 年度) と業者数は多くない。対職別工事業に占める比率でも 2.4%~3.6%となっている。

⁴ 国土交通省「建設業許可業者数調査の結果について—建設業許可業者の現況 (平成 21 年 3 月末現在) —参照。

図表 3 工事实績業者数の推移



出典) 国土交通省 「建設工事施工統計調査報告」

4. 就業者数の推移

図表 4 平成 19 年度における就業者数

(人)

平成19年度					
	建設業就業者数	従業員数			労務外注労働者数
			常雇等	臨時・日雇	
総数	3,078,161	2,750,492	2,608,839	141,653	327,669
総合工事業	1,571,576	1,460,127	1,370,153	89,974	111,450
職別工事業	658,951	515,414	482,533	32,881	143,537
タイル・れんが ブロック工事業	35,126	17,092	16,158	934	18,035
設備工事業	847,634	774,951	756,153	18,798	72,683

出典) 国土交通省 「建設工事施工統計調査報告」

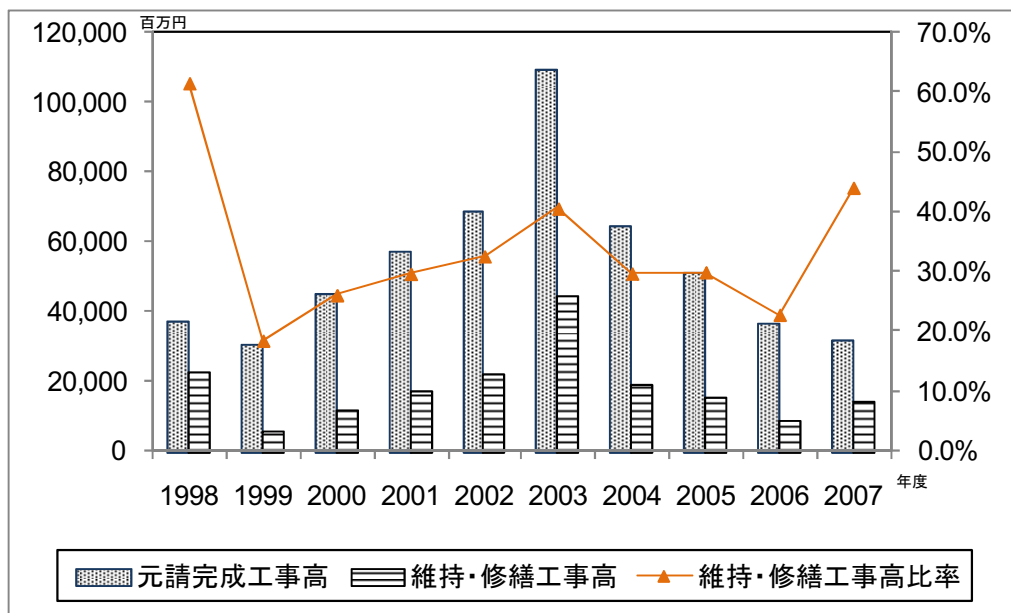
平成 19 年度における就業者数を表したものが図表 4 である。平成 19 年度におけるタイル・れんが・ブロック工事業の就業者は、35,126 人であり、建設業就業者数の 1.1%、職別工事業就業者数の 5.3%を占めている。

5. 今後の展望・課題について

タイル・れんが・ブロック工事業界においても、建設投資の減少や受注競争の激化・工事採算の悪化という建設業界に共通する課題はあるものの、リフォーム等による需要は少なくない。図表 5 は、タイル・れんが・ブロック工事業の元請完成工事高における維持・修繕工事高について表したものであるが、2000 年代に入ってから 30%前後で推移し、

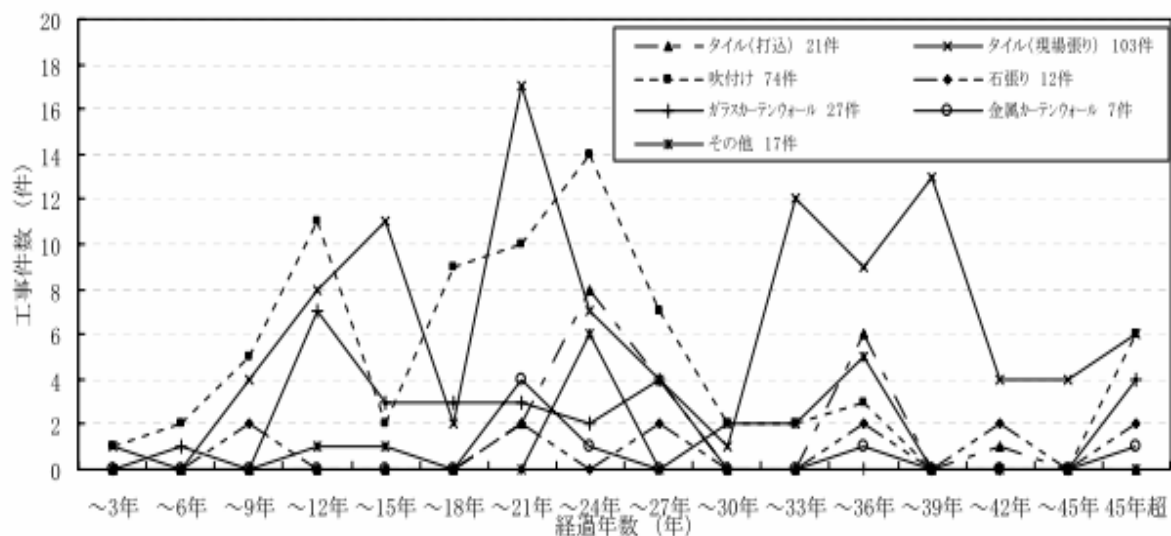
2007年度においては、元請完成工事高 31,552 百万円中、維持・修繕工事高が 13,886 百万円と 44.0%を占めている。(注. 図表 5 のデータは、振れが大きいので注意が必要)

図表 5 元請完成工事高における維持・修繕工事高



出典) 国土交通省 「建設工事施工統計調査報告」

図表 6 外壁の改修に至る経過年数 (外壁使用別)



出典) 社団法人 建築・設備維持保全推進協会「LC 評価用データの収集と提供」(平成 20 年 6 月)

社団法人 建築・設備維持保全推進協会 (BELCA) が、外壁の改修に至る経過年数をアンケート調査している。図表 6 の「タイル (現場張り)」をみると経過 3 年から工事が発生し経過年数を問わず継続的に工事が発生している。同協会によると経過年数が少ない事例は、

テナント誘致力としての外観魅力等の社会的ニーズによる改修で、経過 21 年以降は物理的劣化が原因とされ大規模改修と予測しているとの見方である。建設投資が減少する中においても、リフォーム市場は拡大基調にある中で、タイル工事の維持・修繕市場も安定した需要が見込まれる。

今後とも、タイル・レンガ・ブロックの優位性や多様なデザイン性のアピール等によって、業界として需要喚起に向けた取組みをより積極的に行っていくことが期待される。

(担当：研究員 小室 隆史)

編集後記

新型インフルエンザの患者数が全国平均で警報レベルを超えたそうです。最近マスク姿の通勤者も以前より目立つような印象を受けます。ただ、国内で新型インフルエンザの発症が始まった頃と比べれば、マスク姿の割合はまだまだ少ない。これは、新型インフルエンザの毒性が当初の予想ほどではなかったからなのか、健常者がマスクをしてもたいした予防効果は見込めないからなのか、それとも単に喉元過ぎれば…ということなのか。

かくいう私も、ほとんどマスクを付けていません。他人に尋ねられた時のために、通勤ルートにさほど混み合う箇所はなく、新型インフルエンザにかかるとしたら、小学生の娘に移されるに決まっているからと自分なりの理由を用意してはいるものの、要はめんどくさいの一言に尽きます。

マスクの生産量自体は、4～6月期が前年比 6.2 倍に対し、7～9月期が前年比 4.0 倍とやや伸びは鈍ってはいるものの、高いレベルに推移しているようです。生産者側での在庫量が積み上がっている形跡もなく、これは冬場の需要に備えて小売店等が在庫を積み増しているからなのか、それとも企業等がリスク管理上十分な量を備蓄しようとしているからなのでしょうか。

いずれにしても、これから寒くなり、空気も乾燥しますので、家庭でも備蓄しておいた方が無難なようです。ちなみに、東京都区部あたりでは、マスクの価格も高く、かつ、1回当たりの購入枚数に上限を設けている店も多いようです。個人的経験ですが、地方のドラッグストアなどでは、50 枚入りの箱が山積みされているようなことも多いので、地方へ行く機会があればマスクをまとめて仕入れることをお勧めいたします。

(担当：総括主任研究員 齋藤 哲郎)