

- 2026年の「公示地価」が全国で約26,000地点の鑑定結果として発表された。今年も都心では10%以上の価格向上が目立つが、一方、地方ではほぼ横這いの地域が大半を占めている。都市部ではタワーマンションをはじめ建設コストの上昇と併せ不動産価格の高騰が話題となっているが、地方では新築が縮小し空き家の増加が激しくなっていることから格差の拡大を認めざるを得ない状況である。
 - ・「公示地価」は毎年40億円かけ、国の「マニュアル」に沿って実施されているが、不動産業では上下動については参考にするが価格設定については乖離が大きく「公示地価」そのものをビジネスの参考にはしないというのが現実である。将来を見越した「土地活用政策」を明示し、そのために役立つ鑑定手法・活用手法の再構築が必要と考える。

□ 建築部会：(谷垣正治 河野豊弘 記)

●3月16日第304回建築部会が開催されました。議事は以下のとおりです。

1. 長寿命・省エネ勉強会 (河野豊弘)

長寿命・省エネ勉強会も会を重ねていますが、最近は建築学と医療から『健康に暮らす住まい』をテーマに色々な提案が行われています。病気を治療するのは医学分野の仕事であるが、病気を発生しにくい環境を提供するのは建築分野の仕事である。生活環境病の対策は両者の連携が重要としています。生活環境病には生活空間の温熱環境が大きく影響しており、良好な住宅温熱環境が居住者の健康を守る事が「生活環境病に関する最近10年の研究」や「SWH全国調査」で裏付けられてきました。本勉強会のテーマ「長寿命・省エネ」の目指すところでもあり、「省エネ住宅」と「健康」との関係を理解し、省エネ性能に優れた住宅への改修(温熱環境を確保するための断熱改修・窓リノベなど)の提案資料として整理しています。

2. サーツ出版物「あなたが知りたいマンションの耐震安全性」 (谷垣正治)

サーツ出版物「あなたが知りたいマンションの耐震安全性」第3版をサーツホームページに掲載する予定です。本冊子は2005年に第1版が刊行され、その後改訂を繰り返し、直近では2016年に再改訂版第2版が刊行されています。今般、前回の改定から10年を経過するにあたり、その間の地震被害や防災対策などの新しい知見を加え全6章36頁の第3版としてとりまとめた。

主な内容は、第1章は、「進んだ耐震技術をみんなのために」と題し、進んだ構造技術・耐震技術を正しく実際の建物の設計や施工に生かすことの重要性について和田代表理事に執筆していただきました。第2章「地震被害の歴史と耐震設計のあゆみ」では、マンションの過去の地震被害、東日本大震災や最近の地震被害からの教訓、建築基準法の変遷と今後の方向性などについて述べています。第3章「あなたのマンションの被害想定」では、構造材および非構造材の地震時の状況、南海トラフ地震の被害想定、首都直下地震の被害想定、高耐震グレードマンションについて述べています。第4章「あなたのマンションの防災力強化」では、地震後も住み続けられるマンションについて考察しています。地震保険・応急危険度判定・被災度区分判定、防災力チェックシートについて紹介しています。第5章「震災に備えて、耐震診断と改修」では、耐震診断・耐震改修の流れ、耐震改修事例3例、各種耐震補強構法の紹介を行っています。第6章 Q&A 集では「あなたの疑問にお応えします」と題し、一般の方にも理解を深めていただくために Q&A 形式でよく聞かれる質問19問に回答しています。専門家の方には一般の方への耐震性の説明方法の参考になるでしょう。

昨年9月より取り組んできた冊子改訂ことができました。ここに感謝の意を表したいと思います。

○次回建築部会は、2026年4月20日(月)17:30よりZOOM型式で開催

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 野村辰男 記)

●ショートスピーチ：住友活機園

今回のショートスピーチでは、琵琶湖畔・大津市石山にある住友2代総理事伊庭貞剛翁(幽翁)が晩年を過ごし、没後、旧住友本社に寄付された住友活機園を紹介した。



現在、所有は住友林業、管理は住友不動産で、住友グループ主要各社誕生に貢献した伊庭翁の功績を顕彰し、その精神を広範に学ぶ施設として各社の諸会合、社員研修等の場利用されている。洋館 2 階に、平成 9 (1997) 年展示室が設けられ住友グループ発展の経緯や伊庭翁の経歴や人柄、建物の概要がパネル・実物資料等で展示され、庭園・建物とともに在りし日の伊庭翁を偲ぶことができる。

和・洋館の建物は、明治 37 (1904) 年伊庭翁の引退にあたり別荘 (べっしょ) として建築され (2002) 年文化庁より「明治後期の大邸宅の姿を完全に伝える稀有な例」として国の重要文化財に指定された。指定範囲は建物及び「一括して景観をなす」と認められた庭園を含む。

丈夫な構造と和洋並立のオールヌーヴォーを取り入れたデザインやバリアフリーの先取りなどに加え、良材を用いた匠の技や和洋の庭園が見所だ。新幹線や高速道路で分断される前、敷地は現在の 6 倍程だったという。往時の失われた景色がどんなものだったのか、実感できないのは残念だ。(野村辰男)

●2025 年の区分所有法の改正で、老朽化した集合住宅の建て替えが、少し促進されるようです。

解説文には「区分所有者の総数かつ総議決権の 4/5 の賛成で成立した議案が、3/4 に低減され、建て替えなどの重要議案が成立しやすくなる」と有ります。このように少人数の賛成者で重要案件が成立してしまう不安と、老朽化した集合住宅の建て替えが促進されるメリットが天秤にかけているようです。(小須田廣利)

○次回の部会は 4 月 10 日 (金) 16 時開催予定

□ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

●私も関係している (一財) 住総研の超高層住宅長寿命化研究委員会主催の「超高層住宅の性能維持・向上を考える」というシンポジウムが先日開催された。2000 年より前に供給された超高層マンションは築 30 年程度を経過し、しばらくすると 2 回目の大規模修繕や給排水設備等の改修を検討する時期を迎えつつある。主催者側の問題意識としては、管理組合にとって、中高層マンションを対象とした長期修繕計画の見直しに対して超高層マンション特有の改修課題をどのように反映していくべきなのか、どのような改修課題を優先するのか、改修工事のパッケージをどのように描くのか、それらをどのように長期修繕計画に組み込んで合意形成をしておくのか、ということが問題意識として強調されていた。会場参加と WEB 参加の併用の形での開催であったが、参加者としては超高層マンションの長期修繕計画の作成を担う管理会社の担当者、管理組合などが多かったと聞いている。講演やパネルディスカッションを通じて、特徴的な感想は以下の通り。

多様な超高層住宅の維持管理上の課題が良く分かった。調査診断の重要性が再確認できた。ただし、今後どう対策・対応していくべきかの提案が欲しかった。とりわけ、超高層マンション特有の設備改修の課題や対応策についてその重要性が再認識できたという指摘が多くみられた。一方で、給排水、電機、機械設備などの住棟ごとの個別性が高い設備改修計画の方針作成・改修工事のプロジェクト・マネジメントを全般的に支援できる人材育成の必要性は認識できたものの、そのような人材をどのように育成していくべきか、という大きな宿題が喫緊の課題として迫りつつあることを主催者側の一人として再認識した機会でもあった。

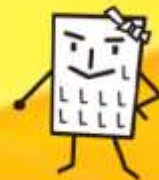
○次回のマンション管理組合支援事業部との合同部会は、4 月 7 日 (火) 17 時開催予定

□ マンション管理組合支援事業部：(丸山和郎 記)

●春分の日を過ぎ、ようやく安曇野の地にも春の気配が現れだしている。福寿草の花が開き始め、梅の蕾も膨らみ始めた。今年は雨や雪が少なく、連日、乾燥注意報が出て地元の消防車が畔の野焼きの注意喚起で巡回している。一番困るのは耕作放棄地だ。腰の高さまで伸びて枯れた雑草で農地区画一面に広がり、管理する地主住人はおらず、その住まいも廃屋同然の有様だ。

地方でも都内でも空き家が増え、高齢空き家マンションの区分所有者個人の相続問題のほうか他人事ではないだけに、自治体の高齢空き家マンション対策の実行率より深刻だ。

マンション管理相談にあっても、マンションという共同社会コミュニティが今後も健全に持続してゆくと



めの専有部も含めた住民の声をマンション理事会が積極的に取り上げ、進むべき方向へ我々がリードしてゆく役割がより増えてきている。

●令和8年3月度委託物件の経過状況

①パークコート本郷真砂：3月25日現在、足場架設は北側雁行部ルーフバルコニー部分を残した状況で、架設済みの外壁調査は順調に進んでいる。タイル補修率が設計数量より少なくなると推察されるので、自転車置場への出入口扉の補強を設計変更提案する予定である。

②シャンゼール高尾

急遽、外壁タイル全面打診調査及び大規模修繕工事に向けた建物調査診断業務委託契約締結が、オーナー側の諸般の事情により中止となった。

●事業部内の営業ツールレジメ見直しについて

①「壁式PC造マンションの改修工事に向けてのポイント～事前の建物診断調査が重要～」作成。

・最終的にはマンション管理組合理事会向け、さらには市民へのサーツからの技術伝承の一環としてのレジメづくりであるので、第1章はPC造の特徴を解説しながら、建物調査、診断に際しての留意点等、原案作成進行中で、4月7日の集合住宅部会の合同部会までに作成完了予定で、新規相談案件が築49年の壁式PC造であるので、第1段階の建物調査診断業務契約が成立すれば、試験的に運用を図りたい。

②「修繕か？建替えか？マンション再生実践講座」建築部会と共同で再編の件

・サーツ理事会WGの参考資料として提出した昔の講演レジメであるが、建築部会長より、今期中に寺子屋で講演してはどうか？との打診があったが、10年以上前の資料で、掲載写真も古いので、今期中に共同で再編纂、来期の寺子屋開催にしたい旨伝え、了解を得ている。

□ 余滴： 春の日に遊び疲れて寝る子かな 捷三郎