



## 原油、売り買いが交錯

原油相場は神経質な展開か。前週は原油在庫の減少で需給の引き締まりが意識された一方、産油国のロシアが追加減産に否定的な見方を示し、一進一退の動きとなった。6月4日に石油輸出国機構（OPEC）プラスの閣僚級会合を控え、今週も売り買いが交錯しそうだ。

会合では加盟国による追加減産の決定が焦点となる。楽天証券経済研究所の吉田哲コモディティアナリストは「加盟国からすれば足元の1バレル70ドル前半は安い水準。追加減産を巡る要人の発言が増える可能性がある」と指摘する。減産観測が高まれば原油価格を下支えしそうだ。

31日には中国で5月の製造業購買担当者景気指数（PMI）が公表となる。4月は好不調の境目である50を4カ月ぶりに下回った。野村証券の大越龍文シニアエコノミストは「中国の景況感の回復が示されれば、需要増加が意識され原油価格が上向きそうだ」とみる。





## マンション修繕、攻略の合鍵は 夏工事や駐車場リストラ

東京都内の分譲マンションに住み、管理組合の役員を務めるAさん（57）は今後予定する大規模修繕工事について悩んでいる。マンションは築27年で、14年前に1回目の大規模修繕工事を実施済み。そろそろ2回目の大規模修繕が必要な時期で、費用を見積もったところ修繕積立金会計の残高を1000万円ほど上回った。「50戸余りの組合員に追加負担を求めると1戸当たり約20万円になる。理解を得られるのか」という。

分譲マンションは築年数が経過するのに伴って、建物や共用部分が劣化する。資産価値と住みやすさを維持するには定期的な修繕が重要だ。屋根や外壁などを修理する大規模修繕工事は十数年ごとに必要とされるが、資金不足に悩む管理組合は多い。

工事費がここ数年で大幅に上昇したり、管理組合の組合員が毎月払う修繕積立金が入居当初の低い水準のままだったりするため。毎月の積立金を引き上げるには管理組合総会での合意が必要で、難航するケースは少なくない。特に「居住者が高齢化したマンションで積立金が不足して修繕できず、老朽化が深刻になる」と、大和ライフネクスト（東京・港）マンションみらい価値研究所の久保依子所長は指摘する。

### ・大規模修繕で減税特例

そこで政府は2023年4月、大規模修繕工事を実施したマンションを対象に各住戸の建物部分の固定資産税を減額する特例を導入した。「修繕積立金の確保や適切な工事実施に向けた管理組合の合意形成を後押しする」（国土交通省）ことが目的だ。

対象になるマンションは築20年以上で、外壁の塗装や床と屋根の防水といった建物の「長寿命化」につながる工事を過去に実施している必要がある。さらに修繕積立金を引き上げ、自治体から「管理計画認定制度」で認定を受けることなどが条件だ。

マンション大規模修繕による固定資産税減額特例の概要

対象マンション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・築20年以上で10戸以上</li> <li>・長寿命化につながる大規模修繕を過去に1回以上実施</li> <li>・修繕積立金を引き上げて「管理計画の認定」などを取得</li> </ul>
対象工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな大規模修繕を2023年4月～25年3月末に完了</li> </ul>
減税内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事翌年度の固定資産税を減額※</li> <li>・減額割合は1/6～1/2の範囲で市町村が決定</li> </ul>

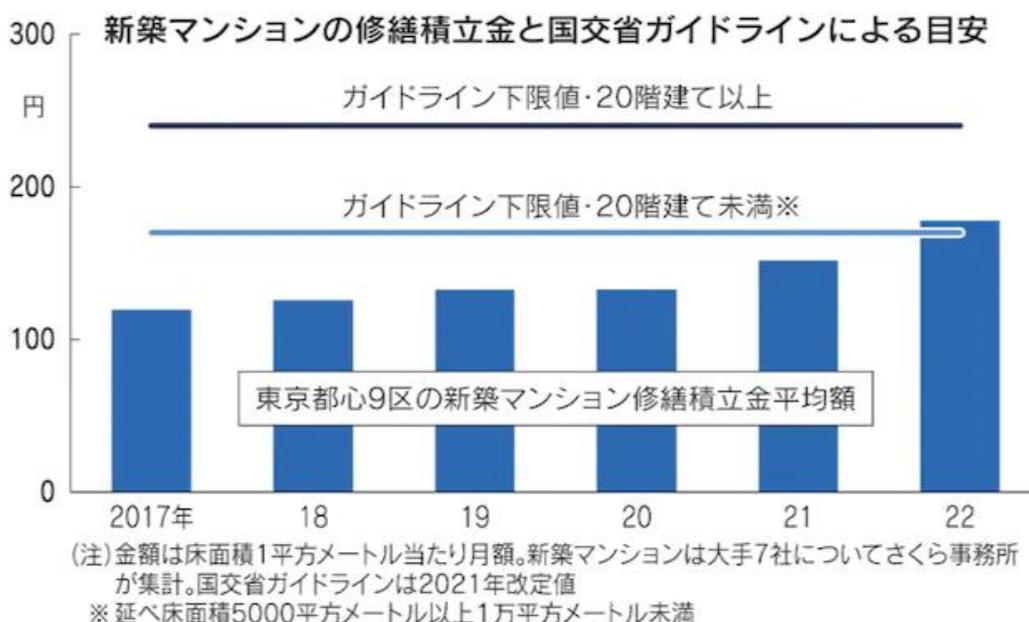
※対象は建物部分100平方メートルまで





修繕積立金は一定水準を上回る必要がある。国交省が21年に改定したガイドラインでは、20階建て以上の修繕積立金の下限値は1平方メートル当たり月240円、20階未満で延べ床面積5000平方メートル以上1万平方メートル未満で月170円となっている。

一方で実際の修繕積立金の額はどうか。不動産コンサルティング会社、さくら事務所の集計によると、東京都心9区で大手7社が分譲した新築マンションの修繕積立金の平均額は22年で月約180円となっている。20階建て未満の下限値を上回るが、タワーマンションなどが該当するとみられる20階建て以上は下回る。



## 早めの対策が肝心

実際に積立金が不足する場合にはどうすればよいのか。まず考えたいのが不足分を分割払いで徴収すること。まとまった金額を一括払いするのに比べ組合員の合意を得やすい面があるためだ。

すでに外壁や屋根などが傷み始め、工事が遅れると建物の劣化が深刻になりかねない状況なら借り入れが選択肢だ。「当面の資金が不足している場合は借り入れで早めに工事を実施し、資産価値の低下を抑えることが大切」とさくら事務所のマンション管理コンサルタント、土屋輝之氏は助言する。

住宅金融支援機構や民間の金融機関では管理組合向けの融資を手掛けている。例えば住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」は原則として1年以上10年以内の期間で、100万円から固定金利で借りられる。耐震改修工事やエレベーターの交換などを伴う場合は返済期間を20年まで延ばすことも可能だ。管理計画認定制度の認定を受けているケースなどは金利の優遇もある。



融資なので最終的には毎月の修繕積立金の引き上げなどで返済原資を確保する必要がある。しかし「高額  
の一時金を全組合員に払ってもらうよりはハードルが低い」（土屋氏）。

目先の対策としては工事の時期を変更することも考えたい。マンションの規模にもよるが、大規模修繕は3  
月ごろから足場をかけて夏前に撤去する「春工事」と、秋に工事を始めて年末までに終わる「秋工事」が  
一般的。繁忙期を避ければ職人の人件費や足場の部材費などのコストを抑えられる。かつては工事期間中  
に住戸のエアコン使用が制限されることが多く、夏場などの工事は敬遠されがちだったが、現在は利用で  
きるケースが大半になっているという。

### 修繕積立金が不足しているなら

	例	メリットや注意点
短期的な 対策	・不足分を分割払いで徴収	・一括払いより合意しやすい
	・住宅金融支援機構などから借入れ	・早期に工事が必要な場合に検討 ・管理計画認定で金利優遇も
	・工事時期は春秋の繁忙期を避ける	・人件費や部材費を抑制
長期的な 対策	・機械式駐車場の外部貸し出しや縮小	・貸し出しは管理組合の収入増に ・縮小は運営コスト減に
	・携帯電話基地局を設置	・管理組合の収入増に ・携帯会社のニーズに合うとは限らず
	・工事周期を延長	・修繕に必要な総工事費を抑制

長期的な対策では管理組合の収入源を広げるのが一案だ。最近増えているのが、住民用駐車場に空きがあ  
る場合に外部の個人や事業者へ貸し出し、賃料を得る方法だ。マンションの屋上に携帯電話の基地局を設  
置する手もある。

ただ基地局をどこに設置するかは携帯電話会社側の判断。マンションの立地が会社側のニーズに合うとは  
限らない。また駐車場の貸し出しや携帯電話基地局で収入を得ると「収益事業」とみなされ、毎年税務申  
告する必要もある。

大規模修繕工事の周期を延ばす方法もある。12年や15年ごとに実施していた工事を18年ごとにすること  
で、総費用を削減できると言う業者も増えている。防水などの保証期間が長期化していることや施工業  
者の競争が激しくなっていることが背景だ。



## 円安・ドル高圧力が継続

今週の外国為替市場では円安方向への圧力が継続しそうだ。日米の金利差が拡大傾向にあり、高金利通貨のドルに資金が流れやすくなっている。輸入企業のドル買いなど金利差以外でも円安・ドル高の要因があり、円高方向への反転を予想する声は少ない。

前週の対ドルの円相場は一時1ドル=140円台後半を付ける場面があった。140円台まで下落したのは2022年11月以来、半年ぶりになる。5月だけで4円ほど円安・ドル高方向に振れており、円安の勢いが増している。

米連邦準備理事会（FRB）が金融引き締めを続けるとの見方から、米国の金利が全般的に上昇。日米金利差に着目した円売り・ドル買いが今週も続きそうだ。

みずほ銀行の唐鎌大輔チーフマーケット・エコノミストは「貿易赤字が定着しており、以前と比べると円高方向への動きが発生しにくくなっている」とみている。





## 米債務上限引き上げ、大統領ら合意案の議会通過に腐心

バイデン米大統領と野党・共和党のマッカーシー下院議長は28日、米政府の債務上限を引き上げるための合意案について、それぞれ議会通過に自信を示した。合意案の詳細は同日の夕方の時点でまだ判明しておらず、両党議員らの反応は限られている。今後反対する議員を説得し、可決に必要な票数をどう確保するかが焦点になる。

バイデン氏は同日、法案の成立を確信しているかと記者団に聞かれ「はい」と応えた。マッカーシー氏と電話で会談すると明らかにして「我々はよい状態にある」と強調した。法案について「細部にまで多大な注意を払っていることを確認する」と自信を示した。

マッカーシー氏は同日朝、下院議員の95%が賛成する見通しだと話した。法案が下院で否決されるシナリオについて「狂っている」と表現した。党内の強硬派が議長の退陣を求める可能性については「全くない」と主張した。

米メディアのポリティコは28日午後の記事で、6人以上の議員の見方として、大きな問題が生じない限り週内に可決できるだけの票数を与野党で確保できる見通しだと伝えた。ホワイトハウス高官らは民主議員に支持を求める電話をかけ続けているという。

複数の米メディアによると、マッカーシー側は低所得層向けの食糧支援プログラムで支給要件を厳格化し、エネルギープロジェクトの許認可で審議期間を短縮した点を成果として強調している。日本の国税庁にあたる内国歳入庁（IRS）の増強策についてもバイデン米政権が成立させた予算の一部を削った。

一方、バイデン氏側は、共和が求めていた気候変動対応の大幅な予算削減を回避し、10年間と要望されていた歳出抑制の期間を2年に短くして決着した点を強調している。低所得層向けの公的医療保険「メディケイド」に新たな就業要件を課すことも避けることができた。

イエレン米財務長官は米財務省が臨時で実施している政府の資金繰り策が6月5日に限界に達すると警鐘を鳴らしてきた。債務上限の引き上げ案が議会で可決し、大統領の署名で成立すれば、米国債が史上初めての債務不履行（デフォルト）に陥る懸念は払拭される。



## トルコ大統領選、エルドアン氏当選 決選投票制す

トルコ大統領選の決選投票が28日投開票され、現職のエルドアン大統領（69）が当選した。選挙管理委員会が発表した。20年にわたりトルコを率いたエルドアン氏の政権がさらに5年間続くことになる。

選管によると開票率99%時点でエルドアン氏の得票率が52%、野党6党の統一候補、クルチダルオール氏（74）が48%だった。アナトリア通信によると投票率は86%。

エルドアン氏は29日未明、首都アンカラの大統領府で演説し、今年がトルコ共和国成立100年であることを念頭に「トルコの世紀をともにつくる」と団結を呼び掛けた。クルチダルオール氏は「この国に民主主義が来るまで戦いの最前線に居続ける」と述べた。

トルコ大統領選で決選投票が行われたのは初めて。14日の1回目投票ではエルドアン氏の得票率が49.5%で、当選に必要な過半数に達しなかった。同日の議会選ではエルドアン氏の与党連合が過半数議席を獲得していた。

選挙の争点は事実上、「エルドアン政権か否か」だった。エルドアン氏は特に政権の前半、高成長を実現した。首相に就く前の2002年に3600ドルだったトルコの1人あたり国内総生産（GDP）は13年までに3倍に伸びた。

近年は成長重視の極端な金融緩和策の副作用で通貨リラが急落。インフレ率は足元で40%を超え、経済混乱への不満が強まっていた。強権的な政治手法への批判もあり、経済の正常化や民主主義の強化を訴えるクルチダルオール氏を相手に苦戦した。

ただ、病院や道路などの社会インフラを整えたエルドアン氏の実績を評価する声は強く、最終的にはエルドアン氏が逆風の選挙を制した。政教分離の原則に基づき、かつて公共の場で禁じられていた女性のスカーフ着用を解禁したことなどで、多数派の敬虔（けいけん）なイスラム教徒の支持も得た。

ウクライナに侵攻したロシアのプーチン大統領と緊密な関係を維持し、プーチン氏は28日、勝利宣言したエルドアン氏に祝意を伝えた。「主権を強化し独立した外交政策を追求する努力をトルコ国民が支持した証拠だ」とした。バイデン米大統領、スナク英首相や、サウジアラビア、イラン、エジプトなど中東諸国の指導者らも相次いで祝福した。