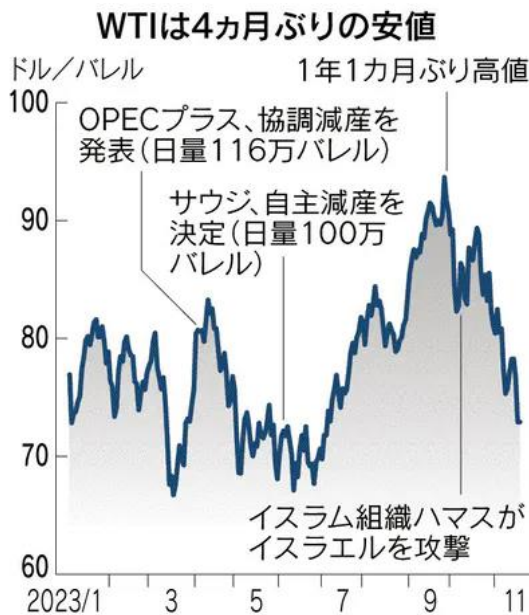




原油、高値から2割安

原油価格が下がってきた。16日の米ニューヨーク原油先物市場では指標価格が4カ月ぶりの安値をつけた。9月下旬の年初来高値からは2割超安い。米国や中国での景気減速が意識され、石油需要が減るとの見方が広がった。市場では産油国による追加減産も取り沙汰され始めた。



米原油指標のWTI（ウエスト・テキサス・インターミディエート）先物価格は16日、前日から5%安の1バレル72ドル台となった。欧州指標の北海ブレント原油先物とともに7月上旬以来の安値だ。

世界的な景気減速による石油需要の減少が意識されている。米エネルギー情報局（EIA）が公表した10日時点の石油在庫は4億3935万バレルと4週連続で増えた。パイプラインや精製所が集まるオクラホマ州クッシングの原油在庫量も2カ月ぶりの多さとなるなど、米石油需要の落ち込みが相場を冷やした。

米国に次ぐ石油需要国である中国の景気懸念も強まっている。国家統計局が15日に発表した10月原油精製処理量は日量206.2万トンと5カ月ぶりに減少に転じた。

国際エネルギー機関（IEA）のデータをもとにエネルギー・金属鉱物資源機構（JOGMEC）が世界の石油需給を分析したところ、サウジアラビアが7月から実施している100万バレルの自主減産が12月で終わることを前提に、24年1～3月には170万バレルの供給過剰に陥る見込みだ。

主要産油国でつくる石油輸出国機構（OPEC）プラスは26日、半年に1度の閣僚級会合を開く。JOGMECの野神隆之首席エコノミストは「サウジが自主減産を継続しても24年の供給はなお過剰で、原油相場を押し上げるには力不足だ」と指摘する。OPECプラスが協調減産に踏み切るかどうかは原油価格の趨勢を占うことになる。



OPECプラス、追加減産を検討

英紙フィナンシャル・タイムズ（FT）は17日、石油輸出国機構（OPEC）とロシアなどで構成する「OPECプラス」が追加減産を検討していると報じた。産油国の間で、パレスチナ自治区ガザに侵攻するイスラエルと、それを支援する米国に反発する狙いがあるとみられる。

米国などで景気減速懸念が強まり、原油相場が弱含み、価格を下支えしたい思惑もある。

17日の米ニューヨーク市場で、原油指標のWTI（ウエスト・テキサス・インターミディエート）先物価格は、前日比約4%高の1バレル75.9ドルで取引を終えた。報道を受けて原油の需給が引き締まるとの観測が浮上した。

OPECプラスは、26日にウィーンで半年に1度の閣僚級会合を開催する予定だ。日量100万バレル程度の減産を検討する可能性があるという。イスラエルが攻撃するガザで人道危機が深刻化し、イスラム教徒が多いイランやクウェート、アルジェリアが特に怒りを募らせている。

パレスチナに連帯を示したい各国の国民は、自国政府に行動を起こすよう求めた。産油国は追加減産で、イスラエルと米国に対抗するメッセージを示したい考えとみられる。

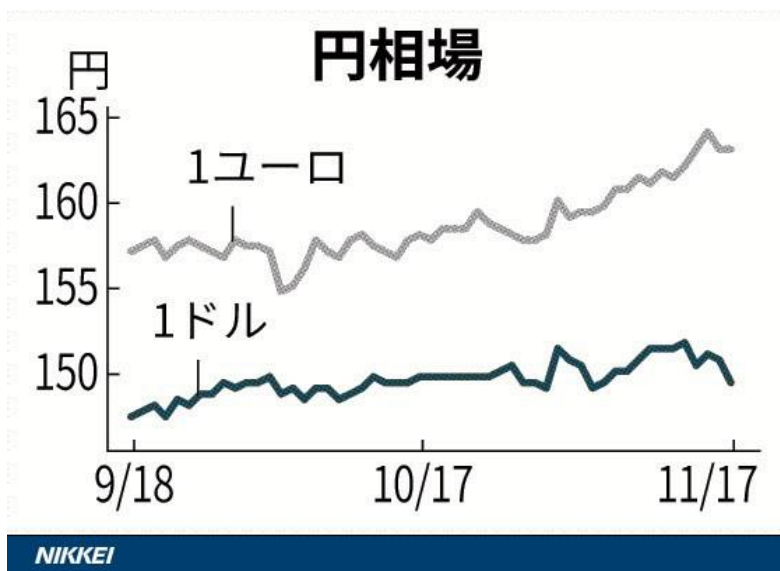
ただ、追加減産は決定事項ではない。加盟国の議論次第で流動的だ。

OPECの盟主サウジアラビアは、自主減産の延長を準備しているという。サウジは今夏、日量100万バレルの自主減産を導入し、年末に終了する予定だった。これを来春まで延長する可能性が高いと報じられた。サウジの原油生産能力は日量1200万バレル。現在は日量900万バレルに生産を絞っている。



〈為替〉ドル安傾向続く見通し

今週の外国為替市場では円安進行の余地が限られると見る向きが多い。前週は対ドルで年初来安値を更新したものの、経済指標から米景気の減速を確認した市場参加者が円買いに転換する場面もあった。積極的なドル買いを仕掛けづらく、ドル安傾向が続きそうだ。



前週の外為市場では週前半に1ドル=151円90銭台と2022年10月に付けた安値が目前に迫った。後半には「米景気の減速からドル売りの動きが広がった」（三菱UFJ銀行の井野鉄兵チーフアナリスト）ことで2週間ぶりに1ドル=149円台前半まで円高が進んだ。

ユーロに対する円安も一巡しそうだ。前週は1ユーロ=164円台と約15年ぶりの安値を付けた。今週は11月のユーロ圏の購買担当者景気指数（PMI）が発表を控える。「ドイツ経済が低迷する中、指標が下振れれば円買い・ユーロ売りが進む」（みずほ証券の山本雅文チーフ為替ストラテジスト）との見方が多い。



マンション建て替えやすく 借り主の退去、請求後半年で

首都圏を中心に増える老朽マンションの再生が社会的な課題となっている。建て替え予定の分譲マンションに借り主が居座り工事できないケースがあり、決議に基づいて6カ月後の立ち退きを請求できるようにする。政府は決議要件緩和などと合わせた制度案を近く示し、2024年の通常国会への区分所有法改正案の提出をめざす。

法制審が検討している要綱案の概要

再生	建て替え	所有者5分の4 ▶※所在明らかな所有者の4分の3の賛成 決議後、借り主に半年後の立ち退きを請求することが可能に
	リノベーション	全所有者の賛成
	建物・敷地売却	▶※所在明らかな所有者4分の3の賛成
	被災時の建て替え	所有者の5分の4 ▶所在明らかな所有者の3分の2の賛成
管理	修繕などの普通決議	所有者の過半数 ▶出席者の過半数の賛成で決議可能に
	海外居住者専有部分	国内の管理人を選任できる
	所在不明者専有部分	裁判所が弁護士などを選任

(注)数字は多数決の要件。※は耐震性など問題がある場合。それ以外は5分の4

東京都新宿区の住宅街に30年以上をかけて建て替えにこぎ着けたマンションがある。1930年代に建築された物件で、建物の傾きや雨漏りから60年代に建て替えの検討が始まった。

手続きは難航した。高齢の所有者から「自分が生きている間は壊さないでほしい」「歴史的な建物を残してほしい」という声が出て、合意形成ができなかった。所有者の賛成を得て建て替えを決議し竣工に至ったのは2005年のことだった。

決議には所在の分からない所有者も含めた5分の4以上の賛成が必要。高度経済成長期に大量供給されたマンションの老朽化が急速に進むが、現行法は建て替えに高いハードルを設けている。

法相の諮問機関の法制審議会は、分譲マンションの建て替えなどを円滑にする方策を検討してきた。耐震性などに問題がある場合については、所在の明らかな人を対象に4分の3の賛成に引き下げる案を出している。

建て替えが決まったとしても、障壁はもう一つある。長期間契約の借り主が反対し、建て替え工事ができないケースがある。現行法では契約違反などの正当な理由がなければ退去の義務はない。所有者は借り主と個別に交渉する必要がある。



新制度の導入後は個別交渉で解決しない場合でも、契約の終了を請求できるようになる。所有者が立ち退き費用などを補償することで賃貸借契約を解除できる。

法制審議会は21日に新制度を盛った要綱案のたたき台を提示する方針だ。政府は議論をもとに区分所有法の改正案をとりまとめ、24年の通常国会に提出する見通し。

旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所の重水丈人所長は「立ち退かないと建て替えできないため、借り主の同意が重要だ。所有者は大変苦労している」と話す。追加的な課題として借り主への補償に関するガイドラインの整備が必要だと指摘した。

国土交通省によると、築40年以上の分譲マンションは22年末でおよそ126万戸ある。42年末には22年末の3.5倍の445万戸にまで増加する見込みだ。一方、建て替えの累計実績は23年3月時点でおよそ2万3000戸にとどまる。

東京カンテイ市場調査部の高橋雅之主任研究員は「要件緩和で建て替え需要にはプラスの方向に働く」と語る。資材の高騰で建て替え費用がかさむ可能性があり「所得水準や年齢層が多様な大規模マンションでは合意形成が図りにくい」との見方を示す。