

【岩見】マンション関係記事 2021年3月

このレポートは一般紙等ではマンションをどのような視点から記事にしているかを知るために収集しています。
何かの一助になれば幸いです。

出所：岩見守和マンションレポート

- ・このレポートは一般紙等が、マンションの出来事をどのような視点から記事にしているかを知るために収集したものです。
- ・当レポートは、「岩見守和」が私的に非営利な研究目的として、新聞等の情報を収集し、岩見氏独自の見識で分類と整理をしたものです。
- ・本資料の活用については、閲覧されるご本人の責任において判断をお願いします。
- ・出典元の URL はリンク切れの場合がありますのでご了承ください。

マンションの犯罪等

- 13 ■ 集合ポストの鍵盗み空き巣 20 年以上犯行か? 39 歳男逮捕 FNN2021 年 3 月 25 日
- 12 ■ 女性の玄関ドア「接着剤」…同じ市営住宅 56 歳男逮捕 UHB 2021 年 3 月 25 日
- 11 ■ 大阪のタワマンで 2.7 億円窃盗、4000 万円の腕時計など逮捕 毎日 2021 年 3 月 24 日
- 10 ■ 福岡市のマンションで大麻栽培 男 8 人を逮捕 FBS 2021 年 3 月 23 日
- 9 ■ 「コロナでマンション安い」1.5 億円用意させ持ち去り逮捕 毎日 2021 年 3 月 21 日
- 8 ■ 東京・品川区のマンションで血だらけの女性死亡 2021 年 3 月 5 日
- 7 ■ マンションの管理人の男性を刺して殺そうと…住人女逮捕 碧南市 2021 年 3 月 2 日
- 6 ■ マンション内覧装い強盗か 東京、10 日前に同様事件 産経 2021 年 3 月 30 日
- 5 ■ マンションで内覧客装う男女が強盗 江東区 日テレ NEWS 2021 年 3 月 20 日
- 4 ■ 女性のマンション侵入…2 千万円窃盗逮捕 ベランダ窓破って入った 2021 年 3 月 18 日
- 3 ■ マンション扉に卑わいな落書き疑い、40 歳の男逮捕 神戸新聞 2021 年 3 月 19 日
- 2 ■ マンション転々と…“うそ電話”繰り返し現金詐取か tv 朝日 2021 年 3 月 18 日
- 1 ■ 中 3 生が飛び降りか マンションから転落死 明石 神戸新聞 2021 年 3 月 19 日

マンションの火災

- 8 ■ マンション火災 母がまだ部屋に消火器持って戻った娘死亡 読売 2021 年 3 月 30 日
- 7 ■ マンションの 1 室焼け、女性 2 人が死亡 大阪・羽曳野 朝日 2021 年 3 月 28 日
- 6 ■ 火事現場マンションから転落か? 男性死亡 大阪・西成区 KTV 2021 年 3 月 26 日
- 5 ■ 「カーテンが燃えて煙が…」千葉・浦安市 駅前マンション火災 2021 年 3 月 1 日
- 4 ■ ブレーカーが落ちて復旧中!? マンション火災で男性搬送 2021 年 3 月 15 日
- 3 ■ 江東区のマンションで火災 男性が遺体で…TV 朝日 2021 年 3 月 15 日
- 2 ■ 友人がベランダから落下か 11 階建てマンションの一室が全焼 KSB2021 年 3 月 16 日
- 1 ■ 廊下に煙充満 7 階建てマンション住民避難 北海道ニュース 2021 年 3 月 30 日

タワマン

- 4 ■ タワーマンションは、今何棟ぐらいあると思いますか 廣田信子 2021 年 3 月 29 日

3. ■ 恐ろしい…「南向きのタワマン」で起きたとんでもない事態 幻冬舎 2021年3月24日
2. ■ 勝どきのタワマンは買っていい？ 管理の質で見極める 古川 SPA 2021年02月23日
1. ■ タワマンに住む時代は終わる？ 10年後サラリーマンどこに住む spa 2021年3月15日

マンションの宅配関係

6. ■ マンションの「宅配ボックス」で起こるトラブルを解決したい！ 2020年11月30日
5. ■ 日本初！ 複数台のロボットで屋内配送の実証実験 TBS 2021年3月23日
4. ■ オートロックマンションで複数のロボが配送、JPが日本初試行開始 2021年3月1日
3. ■ 配達員を顔認証、特許技術でオートロックマンションの置き配に対応 2021年3月3日
2. ■ 柵登りマンションに侵入する者は「置き配」配達員か その理 FNN 2021年3月29日
1. ■ 宅配便ロッカー2732個を一斉に強制解除するサイバー攻撃が発生 2020年12月8日

マンションの空き駐車場問題

2. ■ マンションの空き駐車場：上 機械式、維持費が重荷に 朝日 2021年3月23日
1. ■ マンションの空き駐車場：下 設置義務づけ、見直す動きも 朝日 2021年3月24日

マンションの解体工事事故

1. ■ マンション解体工事 足場崩落 信号が停止 読売 TV 2021年3月27日

マンションの管理費

1. ■ マンションの「管理費」はいったい何に使われているのか、日下部 2021年3月5日

マンション管理会社の個人情報漏洩

1. ■ Pマーク東急コミュニティ 元従業員が個人情報の持ち出しお詫び 2021年3月29日

マンションの生活関係

4. ■ マンション買ったなら町会に必ず入会しないとイケない？ ゲンダイ 2021年3月14日
3. ■ マンションの鍵を失くしたときの正しい対処法と注意点 2021年3月29日
2. ■ マンションの騒音トラブル悩む前に知っておきたい予防法と対応策 2021年3月22日
1. ■ コロナ禍増クロギブリ マンション6階まで移動可能 女性セブン 2021年3月16日

マンションのゴミ問題

2. ■ 隣のマンションからわが家の庭にゴミをポイ捨て どこに相談 2021年3月23日
1. ■ 道頓堀のマンションにゴミの山…捨てていくのは誰だ？ 張り込み 2021年3月16日

マンションの防災関係

6. ■ 横浜市「防災マンション」を認定 townnews 2021年3月18日
5. ■ 被災マンション復旧、熊本地震教訓伝えるオンラインセミナー 熊日 2021年3月4日
4. ■ 住宅用火災警報器の設置義務化 15年 電池切れ可能性も 女性セブン 2021年4月1日
3. ■ 防災や危機管理の現場に女性が少ないとどうなる？ 東京新聞 2021年2月28日

2. ■台風 19 号で多摩川の水逆流 浸水被害の住民が川崎市提訴へ毎日 2021 年 2 月 28 日
1. ■大田区でマンションが浸水、2 人を救助 関東各地で大雨 朝日 2021 年 3 月 13 日

廣田 信子メルマガ

5. ■インスペクション説明義務化 3 年の状況 廣田信子 2021 年 3 月 31 日
4. ■「インスペクション」って何？ 廣田信子 2018 年 8 月 24 日
3. ■大規模修繕工事の修繕周期 12 年から 18 年に…の意味は 廣田信子 2021 年 3 月 4 日
2. ■マンション大規模修繕 12 年→18 年周期 居住者負担減 朝日 2021 年 3 月 4 日
1. ■年間 12 万も。マンションの理事会協力金徴収は本当に必要か？ 廣田 2021 年 2 月 4 日

街作り等

2. ■MUJI×UR に関する連携協定締結 団地拠点地域生活圏活性化 2021 年 3 月 16 日
1. ■家賃名古屋並み…若者大量流出「長崎坂の街」解消なるか 朝日 2021 年 3 月 28 日

マンション関係民間会社の活動状況

6. ■マンション内でモノ、スキルをシェアする「シェアコム」-運用開始 2021 年 3 月 30 日
5. ■大和ライフネクスト次世代型マンション防災研究横浜市と連携協定 2021 年 3 月 26 日
3. ■『やまとのマンション管理』分譲マンション管理組合顧問契約締結 2021 年 3 月 25 日
2. ■全自動菜園の実験開始 マンション内の交流目指す 2021 年 3 月 18 日号
1. ■竹中工務店の「深江竹友寮」が WELL 認証シルバーを取得、2021 年 3 月 18 日

空き屋問題

4. ■プロに聞く マンションの空き部屋 活用策は？ 東京新聞 2021 年 3 月 25 日
3. ■全国の空き家 15 万件をデータベース化、事業者が有料で閲覧可能 2021 年 3 月 24 日
2. ■【コロナ禍の空き家管理】30 代中心に空き家対応を加速、 2021 年 3 月 30 日
1. ■「都内の空き家率 10%」は本当か 調査の実態とは 日経ビジネス 2021 年 1 月 29 日

その他

7. ■人気のシェアサイクル ポート設置マンション駐輪場にまで東海 TV2021 年 3 月 26 日
6. ■持ち家 VS 賃貸論争、データを見れば結論は出ている 日経ビズネ 2021 年 2 月 28 日
5. ■不動産屋の悪しき慣習他社からの買い手紹介を拒否「囲い込み」紳 2021 年 3 月 15 日
4. ■マンション「大規模修繕」を予算内に抑える方法 沖 2021 年 3 月 19 日
3. ■2021 年 戸建てとマンションが“大きな分岐点”に直面する…！ 沖 2021 年 3 月
2. ■中古マンション価格 下落率と築年数の関係は？ 2021 年 3 月 15 日
1. ■老後破産のおそれも？ 65 歳以降も住宅ローン返済が残る古谷 梨子 2021 年 3 月 16 日

海外

3. ■マンション価格高騰 文在寅大統領に韓国国民の怒り爆発！ FNN 2021 年 3 月 25 日
2. ■「先月売却した港区赤坂のマンション、名義はそのまま」朝鮮日報 2021 年 3 月 23 日
1. ■朴候補赤坂マンション、投資用？…家賃受け取ったと説明 朝鮮日 2021 年 3 月 24 日

マンションの犯罪等.....

13 ■ 集合ポストの鍵盗み空き巣 20 年以上犯行か? 39 歳男逮捕 FNN 2021 年 3 月 25 日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/160516>

概要

- ①容疑者(39)は 2 月 3 日八王子市の団地で、郵便受けの中に入っていた鍵を使って、70 代の男性宅に侵入。携帯電話や腕時計など、6 万 8,500 円相当を盗んだ疑い。
- ②容疑者は、以前から集合住宅を狙って、郵便受けの中に入れてある鍵を使い、部屋に侵入する手口で、空き巣を繰り返し、盗んだ物を売って現金を得ていた。20 年以上前から窃盗を繰り返していたとみて、余罪を調べている。

12 ■ 女性の玄関ドア「接着剤」…同じ市営住宅 56 歳男逮捕 UHB 2021 年 3 月 25 日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=19174>

概要

- ①同じ札幌市営住宅に住む女性の家の鍵穴に接着剤のようなものを入れて壊したとして、無職の 58 歳の男が逮捕されました。
- ②3 月 21 日午後 5 時 30 分ごろ、同じ市営住宅に住む 50 代の女性の家の玄関の鍵穴に接着剤のようなものを入れて壊した疑い。3 日後の 24 日に男は逮捕されました。

11 ■ 大阪のタワマンで 2.7 億円窃盗、4000 万円の腕時計など逮捕 毎日 2021 年 3 月 24 日

<https://mainichi.jp/articles/20210324/k00/00m/040/127000c>

概要

- ①大阪市内のタワーマンションに侵入し、高級腕時計など計約 2 億 7000 万円相当を盗んだとして、大阪府警は 24 日、堺市北区の自営業（32）ら男性 2 人を窃盗と住居侵入の疑いで逮捕した。外国製で 1 個約 4000 万円相当の超高級腕時計も含まれていた。
- ②2020 年 9 月 1 日未明、大阪市北区のタワーマンションで、自営業男性（40 代）の部屋に侵入。現金約 500 万円や、腕時計約 10 個、ブランド品の高級バッグなどを盗んだ疑い。当時、部屋は無人で、腕時計は専用ケースに収納されていたという。
- ③玄関ドアの一部を壊して侵入したとみられる。バッグは転売されており、府警は腕時計などの確認を進めている。2 人は別の窃盗事件で逮捕され、防犯カメラの捜査などから関与が浮上したという。

10 ■ 福岡市のマンションで大麻栽培 男 8 人を逮捕 FBS 2021 年 3 月 23 日

<https://www.fbs.co.jp/news/news96jsdvif57pi3hx4s4.html>

概要

- ①大麻取締法違反などの疑いで逮捕されたのは、福岡市博多区の飲食店従業員被告ら男 8 人で、7 人がすでに起訴されています。被告らは福岡市博多区の 4 つのマンションで、おとし 1 月ごろから営利目的で大麻を栽培するなどした疑いです。一部を除き容疑を認めているということです。
- ②乾燥大麻およそ 1 8 キロ、末端価格にして 1 億 1 0 0 0 万円相当などが押収されています。麻薬取締部は博多区の会社員被告が知人被告らに栽培法を指南していたとみています。グループで 7 4 0 万円ほどの売り上げがあったと話している。

9. ■「コロナでマンション安い」1.5 億円用意させ持ち去り逮捕 毎日 2021 年 3 月 21 日

<https://mainichi.jp/articles/20210321/k00/00m/040/052000c>

概要

- ①マンションの購入代金として用意させた現金 1 億 5000 万円を盗んだとして、警視庁組織犯罪対策 2 課は 21 日、茨城県取手市井野団地、職業不詳（33）を窃盗容疑で逮捕したと発表した。
- ②1 日午後 3 時半ごろ、東京都千代田区にあるホテルのロビーで、都内在住の男性（23）が持参した現金約 1 億 5000 万円入りのスーツケースを持ち去ったとしている「持って行ったことは間違いないが、だましたり盗んだりしていない」と否認。
- ③容疑者はマンションの購入を希望していた男性の母親と知人を通じて接触し、「麻布にある 5 億円くらいのマンションが新型コロナウイルスの影響で安くなっている」などと持ちかけていた。2 人は、男性の親族を介して知り合ったという。
- ④契約のためにホテルを訪れた男性が容疑者を不審に思って現金の受け渡しをためらっていたところ、容疑者が「多額の現金を持っていると危ないので、私が持っていてあげる」などと言って強引にスーツケースを持ち去ったという。
- ⑤ホテルの駐車場の防犯カメラには容疑者とみられる人物が車で逃走する様子が映っており、詳しい経緯を調べている。

8. ■東京・品川区のマンションで血だらけの女性死亡 2021 年 3 月 5 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000208980.html

概要

- ①5 日午前 11 時ごろ、品川区荏原のマンションで「人を刺したと話している人がいる」と 110 番通報があり警察官が駆け付けると、このマンションに住む 50 代女性が部屋の中で血だらけで倒れて病院に搬送されましたが、その後に死亡しました。
- ②女性の知人の 50 代の男が「女性を刺した」と話したことから、現在、事情を聴いています。

7. ■マンションの管理人の男性を刺して殺そうと…住人女逮捕 碧南市 2021 年 3 月 2 日

<https://hicbc.com/news/article/?ref=sn&id=00050731>

概要

- ①愛知県碧南市のマンションで、管理人の男性を包丁で刺して殺害しようとしたとして、住人の無職女（54）を逮捕した。1 日午前 9 時すぎ、自身が住むマンションで、管理人の男性（69）を包丁で刺して殺害しようとした。管理人の男性は「容疑者が包丁で突き刺そうとしてきた」と自ら 110 番通報し、けがはない。
- ②容疑者は、1 階の管理人がいた部屋を訪れ犯行に及んだとみられ、「間違いありません。殺すつもりでした」と容疑を認めているということです。

6. ■マンション内覧装い強盗か 東京、10 日前に同様事件 産経 2021 年 3 月 30 日

<https://www.sankei.com/affairs/news/210330/afr2103300028-n1.html>

概要

- ①30 日午後 2 時半ごろ、東京都江戸川区北葛西にあるマンション一室で、不動産会社の女性が男に刃物のようなものを突き付けられキャッシュカードなどを奪われた。男は別の女と物件の内覧を装い訪れていた。警視庁葛西署が強盗事件として捜査している。19 日に江東区でも同様の事件が起きていた。

②いずれも40代ぐらいの男女が江戸川区の不動産会社を訪れ、20代の女性従業員が応対。内覧中に男が「殺すぞ」と脅迫して女性のカードなどを奪った。2人は逃走し、女性が近くの交番に被害を届け出た。女性にけがはなかった。

③19日には江東区三好のマンションでも内覧客を装った50代ぐらいの男と60代ぐらいの女が、案内した不動産会社の女性から現金などを奪っており、深川署が強盗事件として捜査している。

5. ■マンションで内覧客装う男女が強盗 江東区 日テレ NEWS 2021年3月20日

<https://www.news24.jp/sp/articles/2021/03/20/07842614.html>

概要

①19日午後3時半ごろ、江東区三好のマンションで、不動産会社の女性従業員がマンションの内覧客を装った男女2人組にキャッシュカードと現金およそ2000円を奪われました。男は女性に「金目のものを出せ」とカッターナイフのようなものを突きつけ、女性は抵抗した際に右手に軽いケガをしたということです。

②逃げた男は50代ぐらいで白のニット姿、女は60代ぐらいでピンクのフリースにサングラスをかけていたということで2人の行方を追っています。

4. ■女性のマンション侵入…2千万円窃盗逮捕 ベランダ窓破って入ったか 2021年3月18日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20210318_163844

概要

①2019年10月、名古屋市のマンションの一室に侵入し、現金およそ2000万円などを盗んだとしてブラジル国籍刈谷市無職(29)が逮捕された。容疑者は、女性が不在の間に2階のベランダの窓を破って部屋に侵入したとみられます。認めています。

②容疑者は山梨県と大阪府でも住宅や事務所に侵入し多額の現金を盗んだとして、すでに4回逮捕されていて、警察はさらなる余罪について調べを進めています。

3. ■マンション扉に卑わいな落書き疑い、40歳の男逮捕 神戸新聞 2021年3月19日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202103/0014163952.shtml>

概要

①マンション内の扉に卑わいな落書きをしたとして、兵庫県警甲子園署は19日、建造物損壊容疑で、同県西宮市の会社員の男(40)を逮捕した。

②13日午後5時45分ごろから同55分ごろ、西宮市内にある自宅近くのマンションの防火扉に、女性器や肛門を意味する文言などを油性ペンで書いた疑い。容疑を認めているという。

③これまでにマンション敷地内の壁など約20カ所で同様の落書きが見つかり、マンション側が防犯カメラを設置したところ、落書きをする男の姿が写っていた。

2. ■マンション転々と…“うそ電話”繰り返し現金詐取か tv朝日 2021年3月18日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000210209.html

概要

①高齢の女性に嘘の電話を掛け、キャッシュカードを盗んだなどとして24歳の男が逮捕されました。男は拠点を変えながら、繰り返し特殊詐欺の電話を掛けていたとみられています。

②容疑者は去年6月、東京・調布市に住む80代の女性に銀行協会の職員などを装って嘘の電話を掛け、キ

キャッシュカード2枚を盗んだうえ、現金約70万円を引き出した疑いが持たれています。

③容疑者は特殊詐欺グループのいわゆる「かけ子」役で、「カードが不正に利用されているので預かる」と女性に電話を掛けていました。

④グループは都内のマンションを転々として嘘の電話を繰り返していたとみられ、被害は首都圏で1億3000万円に上るとのことです。

1. ■中3生が飛び降りか マンションから転落死 明石 神戸新聞 2021年3月19日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202103/0014164512.shtml>

概要

①19日午前11時ごろ、明石市のマンション駐車場で、このマンションに住む中学3年の男子生徒（15）が倒れているのを付近で作業中の男性がを見つけ、119番した。生徒は搬送先の病院で死亡が確認された。

②マンション高層階の踊り場に、生徒のスマートフォンと自宅の鍵があり、飛び降り自殺を図った可能性がある。遺書などは見つかっていないという。

マンションの火災.....

8. ■マンション火災 母がまだ部屋に消火器持って戻った娘死亡 読売 2021年3月30日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20210330-OYT1T50114/>

概要

①横浜市神奈川区羽沢南の鉄筋6階マンションで28日深夜、4階の井口正夫さん（87）方が全焼する火災があり、長女の会社員井口恵子さん（55）が搬送先の病院で死亡したほか、焼け跡のキッチンから80歳代妻の遺体が見つかった。

②井口さんは妻、恵子さんと3人暮らしで、出火当時は全員が在宅中だったとみられる。恵子さんが、同じ階にある親戚宅へ井口さんを避難させた後、「母がまだ部屋にいる」と言って、消火器を持って自宅に戻ったという。

③近隣住民から119番が入ったのは28日午後11時半頃。井口さん方のキッチン隣の妻の寝室の焼け方が激しいという。

7. ■マンションの1室焼け、女性2人が死亡 大阪・羽曳野 朝日 2021年3月28日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP3X369FP3XPTFC001.html>

概要

①28日午前2時半ごろ、大阪府羽曳野市島泉8丁目の3階建てマンション付近から出火し、3階の1室約60平方メートルが焼けた。

②室内で倒れていた女性2人が死亡女性（77）と40代とみられる娘。

6. ■火事現場マンションから転落か？男性死亡 大阪・西成区 KTV 2021年3月26日

https://www.ktv.jp/news/articles/28bc5162_8eb1_40c0_93e2_b21dd2c94e0d.html

概要

①大阪市西成区の12階建てマンションの一室で火事がありました。マンション5階の火元の部屋に住む男性にけがはありませんでしたが、現場前の路上でマンションの別の部屋の住人とみられる高齢の男性が倒れていて死亡が確認された。

②警察は男性が転落死した疑いもあるとみて、火事との関連を調べています。

5. ■「カーテンが燃えて煙が…」千葉・浦安市 駅前マンション火災 2021年3月1日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/150127>

概要

①1日午前11時半すぎ、千葉・浦安市のマンションで、近所の人から「カーテンが燃えて煙が出ている」と119番通報があった。11階建てマンションの10階から火が出ていて、およそ3時間後に消し止められた。

②火元の部屋に住む男性は避難して、けがはなかった。

4. ■ブレーカーが落ちて復旧中！？ マンション火災で男性搬送 2021年3月15日

<https://hicbc.com/news/article/?ref=sn&id=000508D9>

概要

①15日未明、名古屋市南区のマンションの一室で火事があり、火元の部屋に住む男性が病院に搬送されましたが軽傷だということです。午前5時ごろ、4階にある無職の45歳の男性の部屋から煙が出ていると近くに住む女性から119番通報がありました。

②消防車など17台が出動して火は2時間あまりで消し止められ、火元の部屋の男性が喉や目にやけどを負いましたが、程度は軽いということです。

男性は1人暮らしで、出火当時テレビを見ていてブレーカーが落ちたため、復旧させようとしていたということで、詳しい出火原因などを調べています。

3. ■江東区のマンションで火災 男性が遺体で…TV朝日 2021年3月15日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000209920.html

概要

①15日午後4時前、江東区辰巳にある6階建てマンションの近くから「4階が燃えている」と119番通報がありました。火はマンション4階の部屋約25平方メートルを焼き、約1時間半後に消し止められました。

②ポンプ車など19台が出動して消火活動を行い、消防隊員がベランダで逃げ遅れたとみられる男性を見つけましたが、その場で死亡が確認されたということです。

2. ■友人がベランダから落下か 11階建てマンションの一室が全焼 KSB2021年3月16日

<https://news.ksb.co.jp/article/14272815>

概要

①16日未明、岡山市でマンションの一室が全焼し、駐車場から女性1人の遺体が見つかりました。この部屋に住む女性の友達がベランダから落ちたとみて調べてる。

②16日午前4時10分ごろ、岡山市北区清輝本町で11階建てマンションの9階の部屋から火が出ていると119番通報がありました。消防が約40分後に火を消し止めましたが、大学生（20）の部屋約18平方メートルが全焼しました。火事後、マンションのベランダ側の駐車場で部屋にいた女性の友達とみられる遺体が見つかりました。けがはありませんでした。

③さんは「料理をしていた」「消火器を取りに行くと部屋に戻ると火が大きくなり入れなくなった」と話しているということです。

1. ■廊下に煙充満 7階建てマンション住民避難 北海道ニュース 2021年3月30日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=19299>

概要

①3月29日夜、北海道札幌市のマンションで火事がありました。ケガをした人はいませんでしたが、この火事で一時住民が避難するなど、現場は騒然としました。

札幌市豊平区平岸の地下2階、地上7階建てのマンションです。

②3月29日午後7時30分ごろ、住人から「2階の共用部分の廊下に煙が充満している」と消防に通報がありました。2階の1室の台所付近から出火し、消防車15台が出動しましたが、この部屋に1人で住んでいる70代女性がバケツで水をかけるなどして自力で消火しました。

③この火事で魚焼きグリルの一部が焦げ、調理していたカレーが燃えましたが、ケガをした人はいませんでした。当時女性は、魚焼きグリルに火をつけたままリビングに行くなど目を離していた

タワマン.....

4. ■タワーマンションは、今何棟ぐらいあると思いますか 廣田信子 2021年3月29日

<https://i.mag2.jp/r?aid=a604ad43114a34>

概要

①東京カンテイは、2020年度末時点での、超高層マンション（20階以上の分譲マンション）の供給動向とストック数を発表。東京都におけるタワーマンションのストック棟数は448棟。うち、160棟が築10年以内です。

②全国タワーマンション棟数は1,389棟（36万4,560戸）で東京都が32.3%を占める。半数以上のタワーマンションが首都圏にある...

③宮城県、福岡県では、築10年以内のタワーマンションが半数以上を占める

3. ■恐ろしい…「南向きのタワマン」で起きたとんでもない事態 幻冬舎 2021年3月24日

<https://gentosha-go.com/articles/-/32264>

概要

①一般的なマンションでは「よし」とされるものが、タワーマンションでは反対に避けるべき条件になっているケースがある。

②タワマンのデザインに共通するのは、建物の内側に共用スペースを置き、外側に居住用スペースを配することで、各部屋の窓を広く大きく採れるようにしている点です。このような眺望重視の設計により、リビングやベッドルーム、バスルームなど住戸内のどこからでも広大な景色を望むことができるのです。

③ほぼすべての住空間に開口部が設けられているタワマンの場合、室内には季節を問わず強烈な直射日光が差し込みます。とくに夏場は日差しによって室内温度が上がり、エアコンをフル稼働しても暑さが収まらない状態になります。このような事態を避けるため、売買・賃貸ともに北向き住戸が好まれる傾向も見られます。

④恵比寿や目黒に建つタワマンの場合、東京タワーなど都心の眺望が拓ける北向き住戸に人気が集まります。また豊洲や東雲では、レインボーブリッジを望む西向き住戸が人気です。タワマンを選ぶ際に重視されるのは快適さや使い勝手ではなく「眺望」、すなわち「非現実性」なのです。

2. ■勝どきのタワマンは買っていい？管理の質で見極める 古川SPA 2021年02月23日

<https://nikkan-spa.jp/1737331>

概要

- ①2月9日、LIHULL HOME'Sによる2021年首都圏に於ける「住みたい街」ランキング「買って住みたい街」の第1位は、昨年に続き「勝どき」が首位
- ②“都心3区”の中で比較。トップの港区は平均坪単価430万円、千代田区は同420万円であるのに対し、中央区は同350万円。勝どきの物件（ほぼタワマン）に絞っても370～400万円となっている。
- ③勝どきの既存のタワマンは、2000年半ばから出回り始めたものが多く、つまりは築10年を超えてくる頃なので、20年目までの大規模修繕の計画がしっかり立てられているかは重要なポイントである。

1. ■タワマンに住む時代は終わる？10年後サラリーマンどこに住む spa2021年3月15日

<https://nikkan-spa.jp/1739257>

概要

- ①牧野知弘氏は、「都心に戸建てを構えるか、タワマンに住むのが成功の証し」という時代は終焉し、気ままな田舎暮らしに価値を求めるサラリーマンが増えていくと予測する。
- ②「コロナの副産物として、サラリーマンは『3つの自由化』を知りました。一つは仕事の自由化です。入社する必要がなくなると、自分で時間割を作り、自らの裁量で仕事をするのが求められます。それに伴い、副業も格段にやすくなるでしょう。また、職場へのアクセスを考慮せず、好きな土地に住むことが主流になり、場所の自由化も進んでいく。
- ③仕事、場所、時間の自由化が進むなかで、これからは都心の半分以上の値段で郊外に家を買って、趣味を存分に楽しみながら、現役生活を送る人が幸せのひな型になると牧野氏は言う。
- ④「家具や家電はリース契約、最低限の荷物を持って全国の家を転々とする人が増えるでしょう。また、今後10年で団塊世代が大量に亡くなり、彼らが所有する家や土地が相続を迎えることが予想されます。相続人である子供たちも年を取りつつあり、親の家は人に貸すか、売るか二択になります。
- ⑤持ち家に住む人は減少傾向を辿るので、空き家は溢れ、値段も下がります。買うにしろ、借りるにしろ、これから居を構えようとする人は物件が選び放題になるわけです」都心離れが進行しプチ田舎住まいなどが流行。住宅があり余る10年後が見える以上、借金してまで家を買うという、旧来型の人生設計の意味などとくに失われているのだ。

マンションの宅配関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

6. ■マンションの「宅配ボックス」で起こるトラブルを解決したい！ 2020年11月30日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-trouble6>

概要

- ①宅配ボックスは、宅配ロッカーとも呼ばれ、不在時でも荷物を受け取ることができるカギ付きのロッカー設備。
- ②【トラブル1】暗証番号がわからない！間違っていた！
旧型の「ダイヤル式」と、近年主流となっている「電子式」の2つのタイプが存在ダイヤル式は配達員が宅配ボックスに荷物を入れた後に、暗証番号を設定するタイプ。宅配ボックスのそれぞれの扉にダイヤルが付いており、荷物を入れた後に暗証番号を決め、ロックします。そして配達員は宅配ボックスの番号と、そのとき設定した暗証番号を記載した配達通知書を作成し、郵便ポストに投函します。
一方で電子式は、配達員が液晶パネルの指示に従って荷物を入れる仕組み。固定の暗証番号で解錠するタイプと、磁気カードで解錠する主に2つの仕組みが存在。

③この 2 種類のなかでも特にダイヤル式の宅配ボックスでは、配達通知書が郵便ポストに入っていない、もしくは暗証番号が記入されていないといったトラブルが発生する可能性があります。このような場合、まずは配送ドライバーに電話で問い合わせてみましょう。配達通知書に記載されている暗証番号が間違っているケースもありますが、この場合も同じく配送ドライバーに連絡。それでも解決しない場合は、マスターキーを持っている管理員が管理会社に相談してみましょう。

④【トラブル 2】荷物が入っていなかった！

【トラブル 3】宅配ボックス内に何日も荷物が放置されている！

解決策として、共用の掲示板に注意喚起のポスターなどを設置するのはもちろん、管理規約で「1 週間連続で同じボックスが使用中となっている場合は、理事会役員・管理会社・管理員立ち会いのもと、ボックスのなかを確認できる」と規定するなどの方法があげられるでしょう。

【トラブル 4】子どもが閉じ込められてしまった！

⑤12 ボックスを設置する際の導入費用の目安は以下の通りです。

- ・ダイヤル式：60 万円
- ・電子式：80 万円-100 万円

⑥月々の維持費については、同じく 12 ボックスを設置した場合、次の金額が目安

- ・機械式：ほぼ不要
- ・自主管理式（コンピューター式）：5000-1 万 5000 円

基本的にダイヤル式の維持費は無料であることが多く、費用が発生するとしても故障時のみといえます。

一方で、電子式は電気代や保守管理費用などのコストが継続的にかかるといえるでしょう。

⑦分譲マンションの場合は宅配ボックスのみの追加工事を行うことはあまりありません。十数年に一度の大規模修繕時に、まとめて設置することがほとんどです。

5. ■日本初！ 複数台のロボットで屋内配送の実証実験 TBS 2021 年 3 月 23 日

https://news.tbs.co.jp/newseye/tbs_newseye4229015.html

概要

①日本郵便は、日本で初となる複数のロボットが屋内で荷物の配送を行う実証実験を行いました。郵便局の配達員がスマートフォンを使ってマンション内のロボットを呼び出し、配達先の部屋番号を入力します。ロボットはエレベーターまで進むと、行き先の階の情報をエレベーターに送信し、配達先の部屋に向かいます。

受取人がスマホに送られた暗証番号でロボットの収納ボックスに入った荷物を受け取れます。

②今後、実験を繰り返し、3 年後くらいの実用化を目指したいということです。

4. ■オートロックマンションで複数のロボが配送、JP が日本初試行開始 2021 年 3 月 1 日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/66358>

概要

①日本郵便はこのほど、配送効率をさらに高めることを目的として、オートロックシステム付きマンションなどの「屋内」でのラストワンマイル配送で、「配送ロボット」の導入可能性を検証する、日本初の試行を実施すると発表。

②試行内容は、複数台の配送ロボットとエレベーター、運行管理システムを連携させて、オートロックシステム付きマンション内での荷物配送。国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構（NEDO）による「自動走行ロボットを活用した新たな配送サービス実現に向けた技術開発事業」の補助を受けた実験となる。

③期間は 3 月下旬までを予定し、千葉県内のマンションを使う。複数台のロボットによる配送試験と同時に、複

数台の配送ロボットの運行管理に必要となるシステムの実証を行うことで、ラストワンマイル配送における配送ロボットの可能性を検証し、省人化配送の実現を推進したいと考えた。ロボットの外寸は縦 54×横 50×高さ 76cm。運航管理システムの施策・運行は日立製作所が担当

④運行管理システムの試作と運行実施を（株）日立製作所が、配送ロボットのエレベーター連携対応を（株）日立ビルシステムが、配送ロボットの提供と運行の実施をアストラテック（株）が、それぞれ協力する。

3. ■ 配達員を顔認証、特許技術でオートロックマンションの置き配に対応 2021 年 3 月 3 日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/66370>

概要

①プロパティエージェント（株）の子会社 DXYZ(ディクシーズ)（株）は 2 日、オートロックマンションで、安心な自宅前などの「置き配」を可能とする「顔認証を活用した機能」に関して特許を取得したと発表した。

②エントランスのオートロック解錠に必要な配達員の顔情報と配達営業時間などがあらかじめ登録され、配達エリア内のマンションに指定された配達員が配達に来た際、登録済みのマンションに入館でき、置き配が出来るようになる。

③DXYZ が提供するアプリサービス FreeID（フリード）と、配送会社のシステムを連動させることで、顔認証によるオートロックの解錠が可能となる。

④置き配を希望しても、宅配 BOX が設置されていないかたり、数に限りがあるなどの課題も多い。さらに、集合住宅ではオートロックがあるため、自宅前への置き配がそもそも出来ないなどの課題もあり、可能とするにあたっては、セキュリティの観点から不安の声も少なくない。そうした諸課題の解決に向け、今回の特許取得に至ったとしている。

2. ■ 柵登りマンションに侵入する者は「置き配」配達員か その理由 FNN2021 年 3 月 29 日

<https://www.fnn.jp/articles/-/161976> 月曜 午後 8:35

概要

①マンションの敷地内を歩く人物が、突然フェンスに上りマンション内に侵入。

2021 年 1 月 25 日、神奈川県内のマンションで撮影された。配達員とみられる人物の行動は、マンションの関係者が見知らぬ人物の訪問を不審に思い、防犯カメラを確認し明らかになった。

②人物の近くには荷物が載った台車が確認できる。実はこの台車のすぐ左側には、オートロック式の出入り口がある。しかし、この人物は出入口とは反対側に向かい、柵に足をかけ登り始め、そのまま画面から姿を消した。それから約 40 秒後、マンションの扉が開く。出てきたのは、なんと先程ほどの人物。その後、荷物を置いた台車を手際よくマンション内に入れていった。

③マンション関係者：

置き配するためだと思います。宅配ボックスもそんなに大きいものじゃない。大きい荷物は入らないので上がってしまったんだと。このマンションでは、宅配ボックスが出入口横に設置されている。しかし、問題の人物はこれを利用しないばかりか、フェンスや配管に登ってマンションに侵入し、各部屋の前に荷物を配達したとみられている。

④配達員は柵へ足をかけ、配管をよじ登り 2 階へ上がっていったとみられている。

配管の留め具の部分は通常垂直だが、何度か登られたせいか、かなり曲がっているのが分かる。左：通常の配管留め具 右：曲がってしまった配管留め具

⑤弁護士：建造物侵入罪ということで成り立ち得るとは思います。

警察に被害届を出す予定だというマンション関係者「配達員としてのマナーですよ。配達することは大切だと思う

がそこまでしてやらなくていいのではないか」

1. ■ 宅配便ロッカー2732 個を一斉に強制解除するサイバー攻撃が発生 2020 年 12 月 8 日

<https://gigazine.net/news/20201208-hacker-opens-2732-package-lockers/>

概要

①駅やコンビニなどに設置されている「PUDO ステーション」のような宅配便ロッカーサービスをロシアで提供している PickPoint がモスクワで運営している宅配便ロッカー2732 個が、一斉に強制解除されるという事態が発生しました。

4 日モスクワからサンクトペテルブルクにかけて配置されている 8000 個を超える宅配便ロッカーを運営する PickPoint のネットワークがサイバー攻撃の標的となりハッカーが同社の全ロッカーの約 3 分の 1 となる 2732 個を強制解除しました。

②以下のムービー。このハッカーの攻撃によりモスクワ全土で何千もの荷物が盗難される事態に陥ったとのこと。

③5 日付けで「問題の 95%は週末までに修復される」と発表しているため、記事作成時点ではネットワーク上の問題はほぼ復旧しているはず。ただし、PickPoint は今回のサイバー攻撃についての新しいニュースリリースなどは出していないため、詳細は不明です

マンションの空き駐車場問題.....

2. ■ マンションの空き駐車場：上 機械式、維持費が重荷に 朝日 2021 年 3 月 23 日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S14842925.html>

概要

①分譲マンションの空き駐車場が住民を悩ませている。とりわけ機械式立体駐車場は高額な維持管理費がかかり、利用者不足が負担増に直結する。特に都市部は深刻で、東京では古めの設備だと 4 割近くが空いているとの調査もある。そうした状況を脱しようと、各地で試行錯誤が始まっている。

②練馬区のある分譲マンションは約 30 年前に建った 250 戸の大規模物件だ。

住民の高齢化で、ここ 10 年で車を手放す人が急増した。150 台分の機械式駐車場を備えるが、2017 年には 3 分の 1 が空車になった。このままだと維持費が賄えない。管理組合の試算では、今後 8 年で 1 億円以上の出費が避けられないという。

③機械式を取り壊すには、全区分所有者の 4 分の 3 の賛成などを条件とした特別決議が必要。管理組合が住民を粘り強く説得し、賛成を取りつけた。取り壊したスペースは平面駐車場にし、19 年までに空いていた 50 台分を減らした。

④東京都港区のマンションは、約 60 台ある機械式の半分が空いていた。管理組合は年 230 万円の赤字になった。その穴埋めのため、マンションの大規模修繕のための積立金を取り崩すことになりかねなかった。そこで、空車スペースを月決め駐車場として「転貸し」（サブリース）する業者と契約することにした。監視カメラの増設など防犯対策の充実を条件に住民の理解を得た。2 年後には収支が黒字に回復した。

⑤サブリース業者のひとつ「アズーム」（東京）は今年 1 月末時点で 457 組合と契約し、5 年前の約 7 倍に急増した。「昨年は 500 組合以上から相談が寄せられた」と手応えを語る。

⑥マンション管理業協会が 19 年に初めてまとめた調査によると、分譲マンションには 1 戸あたり平均 0.56 台の駐車場があり、空車率は平均 13.6%。地域別では東京都が 19.8%、神奈川県が 15.7%、大阪府の 15.5%と大都市圏が高い。

⑦ 108万戸（63万台）は駐車場の42.8%が機械式で、平面が42.6%だった。空車率は機械式が19.5%。平面の6.9%と比べて高い。機械式の場合、古くなるほど空車率が高まる傾向にある。築21～30年だと26.8%で、東京都に限ると38.0%にのぼる。ワンボックスカーなど近年人気の車が入らないこともあるからだ。

1. ■マンションの空き駐車場：下 設置義務づけ、見直す動きも 朝日 2021年3月24日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S14844416.html>

概要

①分譲マンションの「お荷物」となっている空き駐車場。空車スペースを外部に貸し出して収益につなげる動きが出ているものの、一部にとどまる。

東京・多摩地区の団地の管理組合の元理事長は「外部への貸し出しを検討したが、抵抗感が強い住民もあり、合意形成ができなかった。立地的に需要があるのかも不透明で、運用方法は見つからない」と嘆く。

②同じ多摩地区の別のマンションでも駐車場の空きが増え、2019年5月に修繕積立金を月1500円値上げすると決めた。住民の男性は「このままではいずれまた値上げが必要になりかねない」という。

③機械式では、車をのせるパレット（駐車台）が落下する事故が17～19年度に1件届けられた。一部は設備の定期的な交換時期を過ぎてもそのまま使われていたという。

④分譲マンションに機械式が増えた一因には、自治体が条例で駐車場の設置を義務づけてきたことがある。きっかけは1957年に制定された「駐車場法」だ。

当時は急速に車の普及が進んでいた。だが駐車場が圧倒的に足りず、路上駐車が社会問題になっていた。法律ができたことで、自治体が一定規模以上のマンションや商業施設に駐車場の設置を義務づけられるようになった。千葉市のように、「一部のワンルームマンションは総戸数の6割」などと高い設置率を求める自治体もある。一方で、都市化も急激に進行していた。地価が高騰し、限られた敷地を効率的に使おうと、機械式が普及していった。

⑤だが、いまやマンションだけでなく、都市部の商業施設や一部の時間貸し駐車場も利用率の低下に悩まされている。国交省によると、91年度から18年度までに一定規模以上のコインパーキングを含む駐車場の台数は2.9倍になったが、車の保有台数は1.3倍どまり。空車が深刻な東京23区では、18年度までの10年間で駐車場の台数は2割以上増えたのに、車の保有台数は1割減った。

⑥「駐車場余り」が先行する自治体では、条例を見直す機運が高まる。東京都は一部地域の駐車場の設置義務づけを緩和する方向で検討している。また、仙台市も昨年4月に市中心部の規制を緩めた。人口も車の所有者も右肩上がりだった時代が終わったいま、対策は待ったなしだ。

マンションの解体工事事故.....

1. ■マンション解体工事 足場崩落 信号が停止 読売TV 2021年3月27日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/91172.html>

概要

① 27日午前、大阪市西成区にあるマンションの解体工事現場で、作業用の足場が崩れる事故があった。午前11時すぎ、解体工事中の5階建てのマンションで、作業用の足場が崩れたと通報があった。

②足場は、5m以上にわたって崩れ、隣のマンションや電柱などに接触。一時、信号が停止し、警察官が交通整理をした。現場では同日も作業が行われていたが、作業員や通行人などに、けがはなかった、解体中のマンションの外壁が崩れ、その重みで足場が崩れたとみている。

マンションの管理費・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

1. ■マンションの「管理費」はいったい何に使われているのか、日下部 2021年3月5日

https://gendai.ismedia.jp/articles/-/80570?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=app

概要

①マンションの管理委託費のなかには、一般的に総会・理事会などに出席するフロント担当者の費用や管理員の給与、エレベーター、消防用設備等の点検費用、定期清掃代などが含まれている。戸当たりで換算すると、月額 13,000 円～15,000 円前後が相場とされる。

②平成 30 年度マンション総合調査によると、駐車場使用料等からの充当額を除くと、月額の戸当たりの管理費の額の平均は 10,862 円。形態別では、単棟型が 10,970 円、団地型が 10,419 円である。

管理費のうち、管理会社へ支払う管理委託費が占める割合がいかにか多いか。

③とあるマンションでは、新型コロナの感染拡大で職を失うなど、生活苦が続く区分所有者が多いとの声に、組合員にアンケートを実施し、総会決議のうえ修繕積立金の徴収を 1 年間廃止するという運営をしている管理組合も存在する。

④平成 30 年度マンション総合調査のデータでは、関東が最も高く月額 12,149 円。

最も低い中国・四国では月額 9,210 円と、月額にしておよそ 3000 円、年間では 36,000 円もの差がある。

⑤1 階に住む住民がなぜエレベーターの保守費を払わなければいけないのか、車を所有しない住民が機械式駐車場の維持費負担を強いられるのはなぜなのか。こう言った「不公平論争」に近いものを、「ジムの実質使用費問題」に感じる。

こうした問題を解決するため、ジムやキッズルームの使用は 1 回いからの使用費制にするか、近年流行りの「サブスク」のように月額更新制にするというのもひとつの方法論だ。たとえば、管理費の支払い総額に応じて、スポーツジムなどの使用回数を設定・制限するというのも選択肢のひとつかもしれない。

マンションでも Suica のように、タッチするだけで開閉ができる IC カードキーの導入が増えている。この IC キーで施設の使用回数を管理し、一定回数を超えた世帯は、追加の使用料を管理費等として徴収するといった具合だ。

⑥管理費等の設定額や運用方法は、管理組合で検討し、総会の決議を得られれば変更できるということを忘れて欲しない。

マンション管理会社の個人情報漏洩・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

1. ■P マーク東急コミュニティ 元従業員が個人情報の持ち出しお詫び 2021年3月29日

https://www.tokyu-com.co.jp/cms_wp/wp-content/uploads/2021/03/20210329.pdf

概要

2019 年 10 月 元従業員 1 名が社内業務管理システムから不正にお客様個人情報を持ち出し、第三者の法人へ流出（流出①）

2020 年 11 月 当該元従業員 1 名が、再度不正にお客様個人情報を持ち出し、第三者の法人へ流出（流出②）

2021 年 1 月 外部からの指摘により上記流出①の疑いが発覚

2021 年 1 月～ 弁護士、専門調査会社の協力を得ながら社内調査実施

2021 年 3 月 専門調査会社により当該元従業員 1 名による上記流出②の痕跡を発見

調査により全容を把握後、本人へヒアリング実施し、上記流出①及び②の事実を確認

①内容

流出① 2019年10月 マンション名、室番号、氏名 約 3,900人

流出② 2020年11月 マンション名、室番号、氏名、住所、電話番号約 1,100人合計約 5,000人

②対応

流出先に対しては、弁護士を通して情報の使用差し止め及び廃棄を請求済

元従業員に対しては、弁護士に相談の上、刑事告訴を視野に入れた準備を進行中

③報告/届出

国土交通省・一般社団法人 マンション管理業協会・(プライバシーマーク認証機関)・管轄警察署へ相談
お客様へ個別に書面にてご連絡・ご説明させていただいております。

※ 現時点で、本流出による被害のご報告並びにご相談は頂いておりません。

④対策 ・社内業務管理システムへのアクセス制限を強化

・本事例を全社共有し、全社教育を実施

問い合わせ先 お問い合わせ専用窓口 0120・・・

マンションの生活関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

4. ■マンション買ったなら町会に必ず入会しないとイケない? ゲンダイ 2021年3月14日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/286454>

概要

①住宅地にマンションを建設する場合、近隣住民や町会に対し、工事期間に始まり、騒音や工事車両の通行のこと、さらに建物の規模などモロモロを説明して協力を得なければいけません。そこで吸い上げた要望や意見を自治体に報告する義務があるのです。

②先日、町会の役員さんから、「マンションの購入者全員が町会へ入会してほしい。

それなら建設に反対しない」と注文をつけられたのです。ちなみに「町会」は任意団体であり、入会は個人の自由です。それは最高裁の判例も出ています。

③結局、町会役員とディベロッパーの間を行ったり来たりで、何回か協議をし、最終的には「入居者に対し、地域の明るく住み良い街づくりのため、町会への入会の要望が町会よりあること」「それを入居者全員に伝達すること」を約束する誓約書をディベロッパーに書いてもらうことで、何とか合意ができました。ふう〜。

3. ■マンションの鍵を失くしたときの正しい対処法と注意点 2021年3月29日

<https://curama.jp/magazine/1719/>

概要

①マンションの鍵開け！自己判断 NG の理由

一般的な概念として、マンションの鍵は大家さんや管理会社の所有物、または共有物といった解釈が存在するためです。勝手に鍵の交換などをした場合、後から大きなトラブルに発展するケースもあるので注意が必要です。マンションの鍵開けでは、自分で鍵開けを依頼する前に、大家さんや管理会社に連絡するというのが基本です。

②自己所有のマンションなら連絡義務はない？

自己所有であっても、鍵を落としたことを黙っていると入居者の義務違反となることがあります。また、自己所有のマンションでもベランダやエントランスは共有物という解釈があるため、鍵についても自己判断は避け、速やかに管

理人に連絡するのが正解です。

③マンションの鍵を失くした！正しい対処法

ア) 警察に届ける

とくに、タワーマンションなどのエントランスの鍵も落とした場合、自分だけでなく、住民全体の防犯面に問題

が生じて、後日、大きなトラブルに発展する可能性があります。まれに、落とした鍵が届けられている可能性

もあるので、夜間であっても、できるだけ速やかに警察に届け出て指示を仰ぎましょう。

イ) 管理人や大家に報告して指示に従う

- 1) 合鍵で解錠してくれる
- 2) 提携の鍵開け事業者を紹介してくれる
- 3) 自分で鍵開け事業者を呼んで対応する

④マンションの鍵開けを依頼するときの注意点

ア) エントランスの鍵を落としたときは要注意

防犯の観点から、プロの鍵開け事業者であっても、マンションのエントランスの鍵は「解錠できない（しない）」のが一般的です。エントランスの鍵と自室の両方の鍵を紛失した場合、エントランス部分の鍵開けは諦めて、ほかの住人と一緒に通過する、または管理人にエントランスを開けてもらうなどして、自室の解錠のみを依頼するのが基本です。マンションのエントランスの鍵の再発手続きや料金などはマンションによって異なるため、管理会社や大家の指示に従いましょう。

イ) 深夜の鍵開けは近所迷惑に注意

ウ) 鍵開け費用は自己負担

- 火災保険で補償されるケースもある

⑤自己判断でマンションの鍵開けをしない！

2. ■マンションの騒音トラブル、悩む前に知っておきたい予防法と対応策 2021年3月22日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4127/>

概要

①1998年に環境庁（現在の環境省）が定めた基準値が一つの判断材料になるでしょう。住居専用地域の場合、「環境基本法」により以下のように定められています。

昼間（午前6時～午後10時）が55dB以下

夜間（午後10時～午前6時）が45dB以下

基準値を超えると、法律用語を用いれば「受忍限度を超える騒音」と判断され、不法行為とみなされる可能性があります。不法行為と認められれば法的に、損害賠償責任を負います。

②ただし、騒音を規制する法律「騒音規制法」は音の発生源が工場の場合などを対象にしているため、生活音に対しては騒音と判断してもらえないケースも少なくありません。

③自分が騒音トラブルを起こさないためにできることを見ていきましょう。

1. 1階に住む
2. 夜に音を出すことを避ける
3. 掃除や洗濯は日中に行う
4. 日頃から近所付き合いをしておく

5. スリッパを履く
6. カーペットを敷く
7. 防音グッズを購入する

④騒音トラブルを避けるための手段として、防音工事があります。

床の仕上げ材を防音フローリングに貼り替える場合、1 平方メートルあたり 2 万～2.5 万円程度かかります。15 帖のリビングルームは約 25 平方メートルですので、約 50 万円～63 万円ほどになります。床材のグレード、撤去処分する元の床材の種類、大きな家具の移動の有無などにより費用は異なるため、きちんと見積りを確認することが大切です。

⑤実際にトラブルが発生したときにはどこに相談すればよいのでしょうか。

- ・管理会社 ・役所・役場（生活課） ・町内会や自治会・警察・弁護士

⑥トラブルを避けるために。物件選びで気を付けること

- ・近所・隣人トラブルの有無を確認
- ・内見時に共用スペースや掲示板をチェック
- ・騒音になりそうな原因はないか

1. ■コロナ禍増クロゴキブリ マンション 6 階まで移動可能 女性セブン 2021 年 3 月 16 日

https://www.news-postseven.com/archives/20210316_1642645.html?DETAIL

概要

①コロナ禍でのステイホームで、冬の間も自宅で暖房を使用する時間が増加。その結果、ゴキブリにとって快適な環境ができてしまい、その数が急増している。

害虫駆除サービスなど生活に関する出張・訪問サービスを提供する「くらしのマーケット」では、昨夏 1 か月間のゴキブリ駆除依頼が前年同月比で 238%も増加しているのだ。

②これまで住宅にすみ着いてきたのはクロゴキブリだった。しかしいまは、家庭にいなかったはずのチャバネゴキブリにも警戒をしなくてはならなくなっている。

「チャバネゴキブリはビルや飲食店など、室温が 20℃以上あるような比較的安定して暖かい場所にすみ着く生態があります。彼らの特徴は冬の間も休眠せず、クロゴキブリに比べて卵から成虫になるのが早いのです。いまはコロナ禍で、家の中を 20℃以上に保つことも簡単にできるので、階下にテナントや飲食店があるマンション等は、チャバネゴキブリの侵入にも警戒すべきでしょう」

③クロゴキブリは行動範囲が広く、20m くらいは移動します。マンションでも、2～3 階までは一瞬で、5～6 階も移動範囲内です」

④「いちばんわかりやすいのは糞ですね。クロゴキブリの糞は、黒や茶色の小さな粒で、だいたい 2～2.5mm 程度の大きさ。それがシンクの下などにあればゴキブリがいるサインです。」

マンションのゴミ問題.....

2. ■隣のマンションからわが家の庭にゴミをポイ捨て どこに相談 2021 年 3 月 23 日

<https://www.moneypost.jp/768258>

概要

①私の家（戸建て）の隣に賃貸マンションがありますが、うちの庭やベランダに、ゴミやたばこの吸い殻などがたびたび投げ捨てられて困っています。あまりにもひどいので、マンションの管理事務所に苦情を言いましたが、まったく

改善され ません。いまのところ犯人を特定できていませんがどこに相談したらよい？

②投棄者が不明では大家や管理人も規制するのは困難です。その場合でも、マンションの掲示板などに『ゴミ投棄禁止』の掲示を要請するのがよいと思います。

こうした努力をしてもやまない場合は、公的な力を借りるしかありません。

④ゴミや吸い殻は廃棄物処理法の定める廃棄物です。同法第 16 条では「何人も、みだりに廃棄物を捨ててはならない」と定められ、違反すると 5 年以下の懲役もしくは 1000 万円以下の罰金で処罰されます。隣家の庭へのゴミ捨てには正当な理由はないので「みだりに」捨てることに該当しますが、この罰則は廃棄物の悪質な不法投棄を想定したものですから、庭へのポイ捨てに適用するのは大げさすぎます

⑤しかし、市町村によっては、通称「ポイ捨て禁止条例」を制定しているところがあります。規制の対象は、道路、広場、公園、河川などの公共の場へのゴミ投棄ですが、必ずしもそれに限定しておらず、条例によっては個人の管理地などへの投棄も禁止されている場合もあります。

そして、違反があると自治体が立ち入り調査をして、中止や原状回復を求め、従わないと罰金などの罰則が定められた条例もあります。このような条例がある市町村にお住まいであれば、被害状況や防止のために試みた努力などを整理して、役所の環境整備の係に相談されることをおすすめします。

⑥また、あまりに程度がひどかったり、たばこの火で火事の心配がある場合には警察へ相談することも考えられます。今後、隣地にご質問のような懸念があるマンションが建築される場合は、あらかじめ建築主との間で環境保全への責任を明確にした協定を結んでおくともよいかもしれません。女性セブン 2021 年 3 月 25 日

1. ■道頓堀のマンションにゴミの山...捨てていくのは誰だ？ 張り込み 2021 年 3 月 16 日

<https://www.j-cast.com/tv/2021/03/16407185.html>

概要

①大阪の道頓堀近くのマンションの真ん中に不法投棄のゴミの山。スーツケース、冷蔵庫、洗濯機、布団、マットレス、体重計もある。歩道にもはみ出し、まるで粗大ゴミ置き場だ。

② いったい、誰が捨てるのか。記者が張り込み 3 日目の夜。白いワゴンがやってきた。車から 2 人の若い男性が出てきて、ゴミの山を確認すると、後ろのドアを開け、洗濯機や冷蔵庫を降ろして置いた。

③住民の苦情で大阪市が撤去したが、後日現場に行くと、また旅行バッグなどが捨てられていた。

④ 近隣住民は「コロナの影響で廃業し不要になったものを投棄しているのでは」といい、マンションの管理会社は「閉店した店の人が冷蔵庫を捨てたという噂を聞いた」などと話している。

マンションの防災関係.....

6. ■横浜市「防災マンション」を認定 townnews 2021 年 3 月 18 日

<https://www.townnews.co.jp/0102/2021/03/18/565939.html>

概要

①横浜市の次年度の事業計画によると、市は台風・豪雨などの風水害や大地震などに備え、新たに「地域防災力向上マンション認定制度」を導入する。建物の耐震対策や地域住民と防災協力を行うマンションを評価・認定し、自助的な防災活動を推進したい考えだ。

②地域防災力向上マンション認定制度は、建物の耐震・火性、地域との防災訓練実施の有無などで評価されるもの。マンション周辺地域も含めた防災力向上が目的。被災時、防災拠点への人の集中を避ける狙いもある。

③現在、横浜市では約 6 割の世帯がマンションなどの共同住宅で暮らす。東日本大震災や一昨年的大型台風による風水害など、災害が激甚化・頻発化する中、市は同制度をきっかけに防災力向上に取り組むマンション管理組合の支援を行う。

④認定基準はハード面、ソフト面合わせ計 6 段階。両面とも、基本項目を満たすことでそれぞれ星 1 つを取得でき、地域との協力体制をつくることで星が増える。

認定を受けたマンションにはプレートが贈られるほか、備蓄庫の床面積が容積率に算入されなくなることを検討。容積率の規定で、備蓄庫などの新設が難しいマンションにとってメリットとなる。

⑤また、市は認定マンションを市HPで公開するほか、星の取得に取り組む管理組合に対し防災アドバイザーの派遣も検討。認定制度の周知は今年夏ごろに開始され、秋以降に申請が始まる予定。市は初年度は 2、3 件、次年度からは年間 5 件程度の認定を想定している。市建築局の担当者は「あらゆる災害に備えが必要。マンションだけでなく、地域との協力体制をつくる初めの一步になれば」。

⑥市内のマンション管理組合理事は「これまでも防災備蓄庫の設置や防災トイレの準備を進めてきた。認定という目に見える形になるのは良い」と話す一方、「マンション内での防災組織の結成やマンション外の地域との連携など、組合内での合意形成が必要」と話す。

5. ■被災マンション復旧、熊本地震教訓伝えるオンラインセミナー熊日 2021 年 3 月 4 日

<https://this.kiji.is/740103102422188032>

概要

①熊本地震から 5 年近く経過する中、被災したマンションの復旧を考えるセミナーが 2 月末、熊本と東京を結んでオンラインで開かれた。NPO 法人県マンション管理組合連合会（熊管連）が講師役となり、地震の体験から得たマンション修理の教訓を東京の関係者にアドバイスした。

②「マンションの復旧は住民の合意形成次第。合意には資金の裏付けと、支援制度などの情報が欠かせない」熊管連の堀邦夫会長（71）は画面越しに力説した。

セミナーは首都直下型地震などに備える東京・江戸川区のマンション協議会（25 管理団体）の要請で、1 月に続き 2 回目の開催。熊本市や江戸川区の防災担当職員も参加し、官民で情報を共有した。

③熊本地震では同市内約 750 棟の分譲マンションのうち 4 分の 3 が「一部損壊」以下の被害だった。被害が小さなマンションへの公的支援は極めて限定的なため、堀会長は「修繕には管理組合による共用部分への地震保険加入が必須。住民は家財の地震保険に加入しておくことが望ましい」と助言した。

④一部損壊したマンションの理事長として復旧を主導した熊管連理事の奥田俊夫さん（72）も、同じく資金面の重要性を強調。地震後、住民の理解を得ながら修繕積立金を値上げし、専門家を入れて復旧工法を検討した結果、費用を当初の予定から約 600 万円減額できたと報告した。その減額分で長年の懸案だったオートロックなどが導入でき、「被災前より便利なマンションとして復興できた」という。

⑤セミナーの参加者らは、マンション修理に詳しい技術者の育成が全国的に必要との認識で一致。熊本市や江戸川区の担当者も「行政も勉強が必要だ。今後もこうした会で情報交換をしていきたい」と話した。

4. ■住宅用火災警報器の設置義務化 15 年 電池切れ可能性も女性セブン 2021 年 4 月 1 日号

https://www.news-postseven.com/archives/20210324_1645642.html?DETAIL

概要

①高層階でも避難のときにエレベーターを使うのは NG だという。火災で電気系統がダウンしたら、中に閉じ込められてしまうからだ。火が上がってきていなければ、非常階段か屋内階段を使っただけの避難が確実である。もし炎が

階段を上がってきているような状態なら、階段を下りず、屋上に避難して救助を待つ方がよい」

②防災士の藤尾秀俊さんはこう語る。

「住宅用火災警報器の設置が法律で義務づけられてから約 15 年経ちますが、多くの耐用年数が約 10 年です。取り替え時期を過ぎている家庭も少なくない。電池式のものも多く、電池切れを起こしている可能性もあります。いざというときに作動しないこともあり得るので、いまのうちにチェックしておきましょう」

3. ■ 防災や危機管理の現場に女性が少ないとどうなる？ 東京新聞 2021 年 2 月 28 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/88591>

概要

①防災・危機管理対応の意思決定や現場に女性が少ないと、どのような問題が起きるのか。本紙の自治体アンケートからは、女性や子どもに必要な備品や対応が想定されず、災害時の混乱を広げかねない状況が浮かぶ。一方、女性職員や委員だけでなく、地域の女性防災リーダーを増やす取り組みも徐々に始まっている。

②「大は小を兼ねる、の発想で生理用品は数をそろえればいいと考えていた。用意すべき種類や量が分からなかった」。防災部門に常勤の女性職員がいない東京都豊島区の星野和也防災危機管理課長は話す。他部署の女性職員に意見を求め、種類だけでなく配り方の助言も得た。かさばらないナプキンを備蓄することにし、経血や汚れを拭くシートと小袋に入れて渡すことも検討している。星野課長は「日頃から女性の意見を反映できる環境が重要」と話し、女性職員の配置も要望しているという。

③防災部門の常勤女性職員の割合が 3 割を超す港区の鈴木健防災課長は「避難所での洗濯物を干す場所やトイレの確保など、具体的な対応を考える発言が女性から出やすい」と実感している。渋谷区は災害時の要配慮者対策を担当する課長に女性を配置し、多様なニーズの反映を図る。

④東日本大震災では、プライバシー確保などの視点が欠け、女性や子どもへの物資提供や避難所運営での問題が指摘された。国は地方防災会議の女性委員を増やすため、法改正をし、住民の自主防災組織のメンバーや学識経験者も委員になれるようにした。防災会議の女性委員が比較的多い豊島区は、2021 年度末までに区の審議会などの女性割合を 40%以上にする目標がある。このため、女性を積極的に委員に推薦してもらうよう各団体に促しているという。

⑤地域で防災の中心となる女性リーダーを増やそうという動きも。「女性に防災士の資格取得を働きかけている」（足立区）「防災ライセンス講座に託児サービスを用意」（千葉市）のほか、前橋市の担当者は「防災＝男性という意識が根強く、女性が興味を持つ講座や訓練の設定も必要」と回答した。

また、避難所で女性が食事作りなど特定の作業に追われるとの指摘を受け、「性別による役割の固定化がされないよう配慮」（世田谷区）「食事や片付けなどの活動が女性に偏らないよう理解を求める」（千葉市）などの対策も上がった。

⑥防災部局と男女共同参画担当部署との連携の有無も尋ねた。調査した 31 市区のうち、28 市区が「連携している」と回答。全自治体が避難所運営マニュアルなどに、妊産婦や乳幼児を持つ女性への支援や、更衣室、授乳室の設置を記載。暴力やセクハラ対策、女性参画は大多数の自治体が掲載していた一方、防犯ブザーを配布することにしていないのは東京都中央区や北区、水戸市、宇都宮市など 7 市区と少なかった。

2. ■ 台風 19 号で多摩川の水逆流 浸水被害の住民が川崎市提訴へ 毎日 2021 年 2 月 28 日

https://mainichi.jp/articles/20210227/k00/00m/040/168000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①2019年の台風19号で多摩川の水が排水管を逆流し、川崎市中原、高津両区を中心に大規模浸水した問題で、住民約70人が3月9日、市を相手取り、慰謝料などの損害賠償を求める訴訟を横浜地裁川崎支部に起こす。賠償請求額は2億円前後になる見通しだ。住民らは、排水ゲートを閉めなかった市の判断が被害を拡大させたと訴えている。

②原告は、被害が大きかった▽中原区宮内▽中原区上丸子山王町▽高津区諏訪の3地区や周辺の住民。戸建てやマンションに住んでいた人たちで、一律100万円の慰謝料とリフォーム代の賠償などを求める方針だ。

1. ■大田区でマンションが浸水、2人を救助 関東各地で大雨 朝日 2021年3月13日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP3F6S73P3FUTIL00T.html?ref=smartnews>

概要

①東日本は13日、大気の状態が不安定になって雨や風が強まり、東京都や千葉県などでは鉄道の運行に影響が出たり、道路が冠水したりした。

②大田区久が原5丁目では午後5時前、マンションの1階部分が浸水する被害があり、住民から「部屋から出られない」と通報があった。消防が駆けつけ、男性2人を救助し、うち1人を救急搬送した。命に別条はないという。

③13日午後5時50分までの24時間雨量は、世田谷区で114.0ミリ、茨城県坂東市で82.5ミリ、千葉県船橋市で64.5ミリなどと3月の観測史上最大を記録。

廣田 信子メルマガ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

5. ■インスペクション説明義務化3年の状況 廣田信子 2021年3月31日

<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgxwLtGrNMzsDLRVCZPcBdkLhHnvZ>

概要

①2018年4月の宅建業法改正で、インスペクション説明義務が課されてから約3年「インスペクション」とは、「建物状況調査」のことで、既存住宅の構造上重要な部分等の状況について、一定の資格を有する専門の検査員が、国の定めた基準に準じて調査するものです。

②宅建業者は、既存住宅（中古住宅）の売買取引において、「媒介契約」「重要事項説明」「売買契約」の3つのタイミングで、売主、買主双方に対して、「インスペクション」という制度と斡旋について説明することが、義務づけられたのです。

しかし、あくまで説明義務であって、インスペクションを実施するか否かについては売買当事者の任意となっています。

③インスペクションは、売主が、市場価値を高めるため費用を負担して実施する場合と、買主が、安心して購入できるよう費用負担して実施する場合とがある。

④国交省宅建業界実施建物状況調査（インスペクション）の実施状況アンケート

回答があった宅建業界の媒介件数（9万9076件）に対して、建物状況調査の斡旋希望があったのは3.9%（3801件）。そのうち、実際に調査を実施したのは2408件媒介件数の2.4%に過ぎません。

実施したのは、78.3%が売主であり、買主による実施は、8.1%

「自社による状況調査や独自調査」も含めると、媒介契約のうち、11.4%で、既存住宅の調査を行っていることとなります。

⑤2020年4月の民法改正で、売買契約において、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に変わりました。

個人間売買における「契約不適合責任」の免責特約は可能なものの、売主が知り得た事実を告知していなければ契約が無効となります。

契約書の条項には具体的な記載が求められるため、重要事項説明、契約時の物件の状態把握がより重要になると考えられます。

⑥マンションについては、個々の住戸のインスペクションにおいても、今、検討中のマンション管理適正評価制度との何らかのリンクも必要になるのではないかと思います。マンションの各住戸の売買における建物価値は、マンション全体の適正管理状況と、切っても切れない関係なのですから。

4. ■「インスペクション」って何？ 廣田信子 2018年8月24日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12400020588.html>

概要

①「インスペクション」とは、専門家による「建物状況調査」のことで2018年4月1日、改正「宅地建物取引業法」が施行した、今回の改正は、国の推進する住生活基本計画にもとづいた、既存住宅（中古住宅）の流通活性化の一環である。

国土交通省では既存住宅流通の市場規模を、平成37年には現在の約2倍の8兆円とする指標を掲げているようです。

②今回の改正の目的としては下記2つがあげられています。

- ・ 専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用の促進と普及
- ・ 建物状況調査の結果を活用した 既存住宅売買瑕疵保険への加入促進

今回の改正では、インスペクションの説明と斡旋に関して、宅建業者が売買に際して、売主、買主両方に説明することが義務付けられましたが、インスペクションを実施するか否かについては売買当事者の任意となっている。

③インスペクションが実施された場合は、売買契約時に、売主・買主がその内容を確認し、宅建業者から双方に書面を交付することが、法律で義務づけられた。

④マンションのインスペクションは、専有部分と共用部分が両方含まれ、売主、買主だけで完結せずに、管理組合の関与が不可欠になる。

共用部分の調査の範囲については、外壁・屋根・エントランスホールから対象住戸までの経路および対象住戸から確認できる構造耐力上主要な部分とされ、調査項目にはコンクリート圧縮強度調査も含まれています。

このため、インスペクション時の共用部分の調査依頼への対応をどうするかについて、予め管理組合で方針を決めておく必要があると考えられます。

⑤【屋根】 ・長期修繕計画がある建物は調査不要

【コンクリート圧縮強度調査】

- ・平成11年5月1日以降に確認済証の交付を受けた建物は調査不要
- ・平成11年5月1日より前に確認済証の交付を受けた建物であっても、過去にJIS A 1107の方法によって、コンクリートからコアを採取して圧縮強度試験を実施し、その調査結果が信頼できると認められる場合には調査不要

⑥インスペクションの承認に関しては、法的な強制力はありませんので、管理組合によっては、共用部分の調査を認めないという方針とすることもできますが、調査を認めないとする場合には、専有部分を売却したい方には不利となることもありますので慎重に判断をする必要があります。

⑦インスペクション対応に関して管理組合で決めておくべきことは

1. インスペクションを認めるか否か？

2. インспекションの申請者の範囲は？—組合員以外からの申請を認めるか
3. 許可する場合、その申請手続きは？ —規約・細則・申請様式の制定が必要
4. インспекションの立会いを誰がするのか？
5. 調査に必要な設計図書・関連書類の開示をどこまでするか？
 - どのような書類が保管されているかリストが必要
 - 専有部分のリフォーム履歴（過去のリフォーム申請書）を開示するか
6. コンクリート圧縮強度調査に破壊試験を認めるか否か？
 - 原則、非破壊試験ですが、
 - コア抜き（コンクリートをくり抜く）調査を希望された場合の対応
（管理組合が実施して結果を提供することも考えられる）
7. インспекション後の結果の取扱いはどうするのか？
 - 管理組合への報告書提出を義務付けることも可能

⑧管理会社やコンサルタントからインспекションが実施できるよう規約改正の提案があり、

- ・どうしても改正が必要なのか？
- ・認めないと法律違反になるのか？
- ・売って出ていく人のために、管理組合が面倒なことを引き受ける必要があるのか？
- ・調査をする専門家は信用できるのか？
- ・本当にインспекションの実施が市場価格に反映されるのか？

等々の疑問がわいてくるのです。

⑨図面や書類、共用部分の修繕履歴、専有部分のリフォーム履歴すべてそろっているマンションでは、インспекション実施は難しいことではありませんが、インспекションがより求められる高経年マンションでは、こられがそろって整理されているケースは決して多くはありません。

規約改正の前に、今の実態を把握することから始めなければなりません。

3. ■大規模修繕工事の修繕周期 12年から18年に…の意味は 廣田 信子 2021年3月4日

<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgxwLsmdvcbDHPVRzktRDTLtjsvKp>

概要

- ①3月3日朝日新聞に、マンションの大規模修繕工事の修繕周期 12年から18年という記事がありました。
- ②国交省「大規模修繕計画作成ガイドライン」平成17年公表では、大規模修繕工事の周期が12年とされていた。しかし、2014年ごろから大規模修繕工事のコストが跳ね上がって修繕積立金不足が目立ち始めたことから、大手のデベロッパーや管理会社の中で、18年周期の長期修繕計画を、新築マンションから採用したり、既存のマンションでも対応するような流れが、本格的になってきました。新築のときから、それに耐えられる耐久性の高い部材や工法を採用するということです。
- ③また、「工事の保証期間の問題」もあると言われていました。施工会社は施工後何年までを保証期間としますかです。保証期間が12年なのに、18年周期で行うというのには不安が伴います。
- ④3月3日の朝日新聞記事では、18年周期にすることで、築60年までに総費用の14%ほど減らせ、その数字を100戸のマンションに当てはめると、戸当たり220～250万円程度の削減になると紹介されています。
- ⑤既存マンションでの見直しの場合は25年と言われてきました。25年の根拠は、12年周期の大規模修繕工事2回分が計画に入るように…ということでした。

とすると、修繕周期が18年になったら、30年どころか、36年以上の計画期間が必要になります。

周期が伸びた分、1回の大規模修繕工事の費用は大きくなるでしょうから、絶対に2回分が入っている計画でないと、大きく積立金不足が発生することになってしまいます。

⑤国交省は、「長期修繕計画作成ガイドライン」を見直し、修繕周期や計画期間の見直しも行き、新たなガイドラインがそう遠くない時期に公表されると思います。

2. ■ マンション大規模修繕 12年→18年周期 居住者負担減 朝日 2021年3月4日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP334RWSP32ULFA00C.html?ref=smartnews>

概要

①大規模な修繕は、足場を組んで防水工事や?体（くたい）の補修、塗装などを行う。

不動産管理会社の東急コミュニティーはこのほど、仕様や工法などを工夫することで、最長18年に1回で済む修繕サービスを発表した。

②マンションの建て替えを判断する目安は、築60年。この間に行う大規模な修繕工事を4回から3回に減らせるという。新築だけでなく既存のマンションでも対応できる。まずは首都圏で管理するマンションで始め、全国に広げていく計画だ。

③「最長18年」のサービスは、同業の野村不動産パートナーズが先立つ2017年に始めている。首都圏の新築分譲では、その8～9割に採用している。

④マンション管理コンサルタント、土屋輝之さんによると、周期を延ばすことは技術的にはそれ以前から可能だったが、「12年」を常識とする業界の慣習が根強く、採用がなかなか進まなかった。しかし、大規模修繕の工事コストが14年ごろから跳ね上がった。積み立てられた修繕の費用が十分でない例も目立ち始め、対応策として「最長18年」への注目が集まるようになった。

⑤土屋さんによると、築60年までの複数の大規模修繕の総費用は14%ほど減らせるケースが多い。その数字を総戸数100戸のマンションに当てはめると、住民の修繕積立金の負担は60年間で1戸あたり220万～250万円程度の軽減になるという。

「修繕の費用は削減できるが、18年間ほったらかしで良いわけではない。こまめなメンテナンスが資産価値の維持という点で重要なことは変わらない」。土屋さんは、そうも話す。

1. ■ 年間12万も。マンションの理事会協力金徴収は本当に必要か？ 廣田 2021年2月4日

<https://www.mag2.com/p/news/485582>

概要

①管理費収入の不足を補うためと、役員を引き受ける組合員と引き受けない組合員の不公平を是正する目的で、「協力金」を徴収しようとする管理組合が増加

②「理事会協力金」は、輪番制や抽選で理事を選任するルールで管理組合で、理事を辞退する組合員から一定の条件の下で、協力金を徴収するという趣旨のもの「外部区分所有者協力金」は、マンションに居住していない区分所有者は、役員資格がないため、結果役員を免除され、マンションの保守管理や良好な環境の維持に協力していないのだから、その分、協力金を徴収するという趣旨のもの。

③月5,000円を払えば輪番役員を免除されるなら…の記事で書いたように月5,000円の「理事会協力金」を徴収する規定は、横浜地裁の判決で、必要性和合理性があるとして認められたので、「理事会協力金」は5,000円までOKというような話になるのだと思います。ただ、いろいろな事情が考慮されているので、過去記事をよく読んでいただきたいと思います。

④「外部区分所有者協力金」は「最高裁三小 平成22年1月26日判決」があります。

ある管理組合で、外部区分所有者（＝不在区分所有者）から、月額 2,500 円の協力金を徴収する規約改正が、区分所有法 31 条 1 項後段の「特別の影響を及ぼす」に該当しないと判断された判決を踏まえて、「外部区分所有者協力金」は月額 2,500 円まで OK ということが言われるのではないかと思います。

この事例では、当初、協力金は 5,000 円と規約改正されたのですが、裁判となり、裁判所から、「協力金」を月額 2,500 円とする和解案が提案され月額 2,500 円と規約改正したのですが、それでも支払いを拒否する外部区分所有者がいたためまた裁判となったものでした。

街作り等.....

2. ■ MUJI×UR に関する連携協定締結 団地拠点地域生活圏活性化 2021 年 3 月 16 日

<https://ampmedia.jp/2021/03/16/muji-house-ur/>

概要

①独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）と無印良品の住空間事業部門を担う MUJI HOUSE は、団地を拠点とした地域の活性化を目的として、3 月 15 日に「MUJI×UR に関する連携協定」を締結したと発表した。両社は、2012 年度から、関西において「MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト」を開始し、2015 年度には首都圏から九州まで全国展開。同プロジェクトに基づき、UR 賃貸住宅において協業でリノベーション住宅を供給しており、2020 年度末で、供給戸数は 1,000 戸に達する。

②2021 年度より協業の内容を拡大し、団地住戸だけでなく団地外観、屋外広場、商店街区といった共用部分にもリノベーションの対象を広げ、さらに地域コミュニティの形成にも連携して取り組むことで、団地を拠点とした地域の生活圏を活性化していくとのことだ。

③この協定は、独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅において、それぞれが持つノウハウを活用しながら、地域の生活圏の活性化にソフト、ハード両面において共同で取り組み、実践することにより、既存ストックを活用した「新しい住まいのかたち」を提案し、ひいては集合住宅の維持・更新等、今後さらに重要性を増す社会的課題の解決に寄与することを目的とする。

④このプロジェクトは、WEB 上で展開するコラムなどを通したユーザーとのコミュニケーションを踏まえ、団地の持つよき歴史を生かしつつ、これからも多くの方に長く心地よく住みつなげるよう、「こわしすぎず、つくりすぎない」というコンセプトで、リノベーションに取り組むプロジェクトであるとのことだ。

⑤MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクトは、2020 年度で累計 52 団地の展開このプロジェクトでは、UR と無印良品が共同で開発したパーツを、自分の暮らしを自分らしく編集するアイテムとして、リノベーション住戸に使用。これらの共同開発パーツのうち、麻畳と組合せキッチンの一部は無印良品店舗にて購入が可能なので、自宅のリノベーションや DIY などに活用することができるとのことだ。

1. ■ 家賃名古屋並み…若者大量流出「長崎坂の街」解消なるか 朝日 2021 年 3 月 28 日

https://digital.asahi.com/articles/ASP3W35HFP34TOLB002.html?iref=comtop_7_04

概要

①全国の市町村で流出人口ワースト 1、2 位を争う長崎市が、中心市街地の建物の容積率を大幅に緩和した。住民離れの一因とされる大都市並みの家賃を解消しようと、高層マンション建築を促して住宅の供給を増やそうという算段だ。活性化をめざした容積率緩和は福岡市などでも進む。

②長崎市の人口は約 40 万 5 千人。市町合併で今の市域になって 15 年で約 5 万人減った 2020 年は市を離れる人が転入する人を 2025 人上回る「転出超過」だった。愛知県豊田市に次ぎ、全国の市町村でワースト

2位。18、19年は2年連続で全国最多だった。40歳未満の流出が目立っている。

③敬遠される理由の一つと市が考えるのが「坂の街」ゆえの住宅難だ。市街地の約7割を斜面地が占め、マンションやアパートの適地が少なく、家賃や分譲価格が高い。19年調査では、民営住宅の月額平均家賃（3・3平方メートルあたり）は4735円。福岡市の約1・1倍で、名古屋市など同水準だった。

④容積率は都市計画法に基づき、自治体が独自に定める。これを緩和して高層住宅を建てやすくすれば、部屋の供給が増えて家賃を下げられるというわけだ。

乱開発を避けるため上限を200%にしていた地域の容積率を変更。市中心部の路面電車沿線などで400%、その周辺地域で300%とした。翌26日、緩和した容積率に基づき、建物の建て替えや新規の建設を認めると発表した。

⑤市はこれにより、約850ヘクタール（福岡ペイペイドーム121個分）の床面積が新たに生まれると見込む。市長は「家賃や分譲価格が下がることで若い人が住みやすくなり、近隣から通勤・通学する人々の転入も期待できる」と語る。

⑥市が昨年開いた住民説明会では「床面積が増えても価格が高ければ買えない」「働く場所がなければ転入者は増えない」といった声もあった。今後、人口変化の動向を調べ、効果を検証していくという。

マンション関係民間会社の活動状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

6. ■マンション内でモノ、スキルをシェアする「シェアコム」-運用開始 2021年3月30日

<https://japan.cnet.com/article/35168586/>

概要

①日鉄興和不動産は3月30日、同社が運営するシングルライフのための暮らし・住まいの研究所「+ONE LIFE LAB（プラスワンライフラボ）」とカスタメディアが開発した、住民間のシェアリングエコミーツール「シェアコム」の運用を、「リビオシティ西葛西親水公園」で開始した。本件の結果を受けて、今後販売する分譲マンションなどへの展開も検討する。

②シェアコムは、分譲マンションの住民と住民の間で、「モノ」の貸し借りや売り買いを仲介するだけでなく、住民が持つ「スキル」のシェアリングも仲介する、分譲マンションの住民向けシェアリングエコミーツールだ。カスタメディアのマンションコミュニティ特化型シェアリングエコミーツール「condo sharing」をカスタマイズし、開発された。

③今回運用を開始するリビオシティ西葛西親水公園は、総戸数282戸のファミリーマンション。高圧洗浄機など所有者に限られるモノのシェアや、共用部「コモリビング」を利用したスキルのシェアなどが可能となる。運用期間は2022年3月29日までの1年間を予定している。

④サービスの内容としては、「アウトドアグッズ・ゴルフ用品・ウィンタースポーツ用品を借りたい」「誰かに英語を教えてもらいたい」といった住民のニーズに対して、同じマンションの住民の該当者がその要望に応えるという、住民間の需要と供給をマッチングするというもの。

⑤住民がアクセス可能なポータル上でコミュニケーションを行い、個人のスマホからもアクセスが可能となっているので、住民間のコミュニケーション促進も期待できるとしている。また、モノのシェアリングにあたっては、マンション内の共用部に専用のシェアボックスを設置して住民間で活用することで、非対面でのコミュニケーションにも対応している。

5. ■大和ライフネクスト次世代型マンション防災研究で横浜市と連携協定 2021年3月26日

https://www.weeklybcn.com/journal/news/detail/20210326_180888.html

概要

①大和ライフネクストと理経は、横浜市と次世代型マンション防災コンテンツの共同研究開発に関する連携協定を3月26日に取り交わした。今後、横浜市から防災に関する監修を受け、VRを活用した次世代型マンション防災コンテンツを制作する。

②新型コロナウイルス感染症の影響により、「3密」を避けるため分譲マンションでの「リアル」な消防・防災訓練が開催できていない状況が続いている。そこで今回、大和ライフネクストがもつ管理組合活動の知見と、理経がもつVRコンテンツ生成技術を合わせることで「マンション防災の新しいカタチ」づくりに寄与するため連携した。

③連携協定は、横浜市が運用する公民連携事業「共創フロント」の一環として取り組みを行う。3者の役割は、大和ライフネクストがマンション管理に関するノウハウの提供とサービス化を手掛ける。理経は、VRコンテンツの開発を担当。横浜市は防災に関する専門的な知見を提供する。

3. ■『やまとのマンション管理』分譲マンション管理組合と顧問契約締結 2021年3月25日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000093.000037188.html>

概要

①大和財託は、令和3年2月に開始した分譲マンション管理コンサルティングサービス『やまとのマンション管理』において、関西圏の分譲マンション管理組合と顧問契約を締結した。

②分譲マンションの管理組合に対し、理事長代行、管理組合運営支援、修繕工事、マンション管理業務等のサービスを提供します。

③当社マンション管理コンサルタントが、メール・電話にて管理組合の業務全般及びあらゆるマンション管理問題、修繕に対する助言及びサポートをいたします。

月一回の理事会出席と年一回の総会出席を含み、いつでも相談可能なアドバイザーとして管理組合を支援します。なお、料金は月額30,000円（税抜）～

④マンションは、関西圏に所在し総戸数220戸の規模です。初回は設備交換でお問合せをいただきましたが、状況をヒアリングすると長期修繕計画の見直し及び修繕積立金の検討を控えていることがわかりました。そして当社が大規模修繕の相談にも対応できることから、この度の契約となりました。今後、長期修繕計画及び修繕積立金に関するサポートを中心に、実際の設備メンテナンス等の工事を行う予定です。

2. ■全自動菜園の実験開始 マンション内の交流目指す 2021年3月18日号

<https://www.townnews.co.jp/0101/2021/03/18/566144.html>

概要

①市ヶ尾町のマンション「オクトス市ヶ尾」にある共同菜園で、青葉区の企業による全自動菜園の実証実験が3月から始まっている。横浜市がIoT等を活用した新ビジネスを創出しようと、実証フィールドを提供する「I・T・O・P横浜ラボ」による取組の1つ。

②マンションを所有する横浜市住宅供給公社と連携し、青葉区美しが丘の青葉電子が実施するもので「集合住宅の共有スペースを活用したスマート菜園」がテーマ全自動菜園ロボットシステムを開発。今回の実証実験では1・2m×3mの畑を使って実施する。現地には電源供給用のソーラーパネルとリモート計測システムを設置し、環境データや生育状況を常時確認しながら種まきから水やり、雑草除去、写真撮影までクラウドを介して制御し自動で行う。住民の手は全く不要だ。

③以前からあまり使われていない住民用の菜園を活用し、収穫まで行われる実証実験。マンションでも手間の

ない「農」のある暮らしを提供し、環境や食育・植育を考える機会になると説明する。また、畑端会議をイメージし、SNSを通じて成長過程や収穫情報を共有することで住民同士の交流を深めることも狙いだ。

1. ■竹中工務店の「深江竹友寮」が WELL 認証シルバーを取得、2021 年 3 月 18 日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2103/18/news053.html>

概要

①竹中工務店の新入社員向け独身寮「深江竹友寮」が、WELL 認証のシルバーランクを取得した。集合住宅での WELL 認証のシルバー取得は国内初の事例だという。

②認証取得に向けた深江竹友寮のコンセプトは、空気、水、食物、光、フィットネス、快適性、こころの 7 つ。このうち、空気では空気質検査、換気量確保（ASHRAE 基準）、CO2 制御、建屋内完全禁煙、高性能フィルター・空気清浄機の設置などを実施し、水は水質検査・管理、飲用水へのアクセスに取り組んだ。

また、食物は栄養成分・アレルギー表示、果物野菜の摂取促進、光は自然採光、照明器具のグレア抑制、フィットネスはアクセスしやすい屋内階段や階段利用、快適性はバリアフリー対応や熱的快適性（PMV±0.5）を整備。7 つ目のこころは、健康に関するライブラリースペース配置をはじめ、バイオフィリア（屋内の緑化）、アートワーク、WELL AP（資格者）の参画などを行った。

空き屋問題・.....

4. ■プロに聞く マンションの空き部屋 活用策は？ 東京新聞 2021 年 3 月 25 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/93594>

概要

①賃貸に出す前に室内を一通り改装する必要があるため、初期費用がかかります。

管理費や修繕積立金、固定資産税は、引き続き所有者が支払います。

借り主に保証会社と契約してもらえば、滞納時に家賃相当分が保証されるので安心。借り主の孤独死に対応した保険商品も活用すればリスクへの備えになります。

②また、ローンが残っているマンションを金融機関に無断で貸した場合、ローンの一括返済を求められます。必ず事前に相談しましょう。サラリーマンや公務員が不動産賃貸をすると、副業禁止の規定に抵触する場合もあるので注意が必要です。

③遺産の相続を考えると、現金よりもマンションの方が評価額が低いいため、相続税が安くなるメリットもあります。

3. ■全国の空き家 15 万件をデータベース化、事業者が有料で閲覧可能 2021 年 3 月 24 日

https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/210324/ecn2103240004-s1.html?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①「空き家活用株式会社」の和田貴充氏は、もともと 20 年間不動産業界にいて、10 年前に大阪で不動産会社を立ち上げた。和田氏は、人口減少時代の今、優先すべきは空き家問題を少しでも解消する道筋作りではないか考え始めた。

②当初、地域の空き家問題を解決する団体はあったが、全国を視野に入れた空き家解決の組織はなかった。空き家問題の解決は、日本の国土の価値を上げ、将来的には日本の利益になる。法人として自分たちがやるべきだと使命感を感じた。

③「空き家をビジネスにして周辺事業者が収益を上げながら進めていくためには市場づくりが必要でした。自分たちが空き家マーケットを作り、空き家そのものを売買したり運営したりする事業者と一緒に問題を解決していくというフレームを作りました」

④その後、点在する空き家の掘り起こしをスタートしてその情報をデータベース化した。2017年からスタートした調査件数が現在15万件。データシステム「AKIDAS」は事業者が有料で閲覧することができ、空き家の場所を入手し所有者と直接交渉することができる仕組みである。

⑤空き家マーケットができると不動産や建築業界だけではなく多方面で市場が生まれることに気づく。リフォーム業界、金融、保険も周辺事業である。また空き家の中には多くの「動産」がある。あらゆる物の中古取引が生まれる。また法律関係では司法書士、弁護士が関わることもあるだろう。

⑥そう考えると空き家問題が解決していくに従って地域の経済活性化につながっていくことが想定できる。空き家対策そのものが次の未来のまちづくりに寄与すると。こうなると自治体と協力するほかない。(つづく) ■浦上優

2. ■【コロナ禍の空き家管理】30代中心に空き家対応を加速、2021年3月30日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4149/>

概要

①株式会社クラッソーネが空き家の所有者に対し「所有する空き家」に関する意識調査を実施。所有する空き家やその土地を何かしら活用、もしくは処分したいと思っているか質問したところ、所有者の57.1%が、何らかの活用や処分を望んでいることが分かりました。

②中でも30代が71.2%と全体平均より14.1%高い一方で、70代以上では24.2%が活用や処分を望んでおらず、全体平均より7%高くなりました。

30代は40代以上と比較して、空き家活用や処分を望む人が多い傾向があり、逆に70代は30～60代と比較して、空き家活用や処分を望まない人が多い傾向が伺える。

③空き家の活用や処分についての行動を質問したところ、全体の43.8%が「何もしていない」と回答し、活用を望む声が多いにもかかわらず、行動に至っていない人が多い実態が浮き彫りになりました。

④「何もしていない」と回答した割合を年代別で見ると、60代が61.2%、70代が60.6%と、全体平均からそれぞれ+17.4%、+16.8%となり、30～50代と比較して割合が高い傾向にあると言えます。

⑤一方、30代は13.6%と、全体平均から-30.2%と低くなっており、また、メディア・知人・書籍からの情報収集や、専門サービスの利用、親族・金融機関・専門家への相談などあらゆる手段において、40代以上と比較して行動を取っている割合が高い結果となりました。前問の傾向もふまえると、30代は40代以上と比較して、空き家活用や処分を望み、様々な行動を取っている人が多いことが伺えました。

⑥新型コロナウイルス感染拡大により、空き家の扱いに変化が生じたか質問

30代で、「家族会議の機会が増えた(39.4%、全体平均+24.6%)」「空き家管理が進んだ(36.4%、全体平均+19.5%)」「売却や利活用を進めた(28.8%、全体平均+17.6%)」「売却や解体を進めた(18.2%、全体平均+10.9%)」「空き家管理のため外部サービスを利用し始めた(15.2%、全体平均+10.7%)」と、いずれも全体平均の+10%以上。

⑦この結果から30代が40代以上と比較して、コロナ禍において、空き家の活用・処分・管理などを進めた割合が高い傾向にあると言えます。背景には、外出自粛等により在宅時間が増えたことで、遠方の空き家管理が難しくなったことがあると推測されます。

⑧調査結果により、コロナ禍で空き家を管理することが難しくなり、手放すか、管理を委託するかといった選択に迫られている人が多い様子が伺えました。

1. ■「都内の空き家率 10%」は本当か 調査の実態とは 日経ビジネス 2021 年 1 月 29 日

<https://business.nikkei.com/atcl/gen/19/00247/012600002/>

概要

①宗 健 麗澤大学客員准教授・大東建託賃貸未来研究所長

よく使われるのは、総務省統計局が公表している「住宅・土地統計調査」の数値 最新の 2018 年の調査では、全国の総住宅数約 6240 万戸のうち約 849 万戸、実に 13.6%が空き家とされている。人口が集中している東京都でも、総住宅数約 767 万戸のうち、10%を超える 80 万戸以上が空き家だという。

②全国数百の自治体が独自に調査して公表している空き家実態調査報告書だ。

- ・豊島区（12 年）：空き家率 1.6%（08 年住調では 12.9%）
- ・北区（11 年）：空き家率 5.6%（08 年住調では 10.3%）
- ・杉並区（13 年）：空き家率 0.37%（ただし、アパート等では全戸空き室の場合。08 年住調の戸建て空き家率は 5.8%）
- ・三鷹市（13 年）：空き家率 2.15%（ただし、集合住宅は除外。08 年住調の戸建て空き家率は 5.3%）
- ・青梅市（13 年）：空き家率 3.4%（ただし、アパート等では全戸空き室の場合。08 年住調の戸建て空き家率は 5.2%）

③国土交通省が 5 年ごとに行う「空家実態調査（19 年からは『空き家所有者実態調査』）」のデータを比較検討してみた結果、全国に 800 万戸もの空き家が存在する可能性はほぼないと筆者は判断する。

④住調の数値が過大だと考えられるのは、その調査方法にある。「調査員が外観等から判断することにより、調査項目の一部について調査した」とされており、曖昧な判断基準によって空き家がカウントされている可能性が高いのだ。住調でも未回収の場合が空き家として判断されている可能性がある

⑤報告書には、以下のような問題が生じたと記載されている。

つまり、あると思われた空き家が見つからず、その原因として住調の調査方法である外観からでは空き家かどうか判断できないケースが多かったと明確に記載しているのである。その次の 14 年の空家実態調査には、住調で空き家と判断された対象の 3 割は、実際には人が住んでいたというわけだ。

⑥多くの自治体の空き家実態調査報告書では住調のような空き家率を明示しておらず、住調との差異についての言及もほとんどない。そのため、空き家問題が実はそれほど深刻ではないかもしれないということに気づきにくくなっている。

その他.....

7. ■人気のシェアサイクル ポート設置マンション駐輪場にまで東海 TV2021 年 3 月 26 日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20210326_164897

概要

①名古屋で 2020 年にサービスがはじまったシェアサイクルの「ChariChari」が市内で浸透し始めています。最近、名古屋の街でよく走っている姿が見られる赤い自転車…。

②去年 7 月に始まったシェアサイクルサービス「ChariChari」。町中の様々な場所に設置されたポートと呼ばれる駐輪場から自転車に乗り、目的地の近くのポートまで移動することができます。現在、ポートの数は名古屋駅や

栄を中心におよそ 40 カ所、160 台の自転車が稼働しています。実際に体験してみると…。

③「専用のアプリを開いて、自転車の後ろについている QR コードを読み取ると、鍵が開いて自転車を借りることができます」アプリで利用者情報や決済用のクレジットカード情報などを登録すれば、誰でも利用できます。近くのスーパーまでちょっと買い物という時にも便利ですが、今一番多い利用目的は通勤だそうです。

④また、料金設定も従来のような 1 時間単位などではなく、1 分=4 円と 1 分単位で利用できるのも人気の理由、例えば 1 時間 7 分乗ると料金は 268 円です。

⑤ポートの設置場所にはマンションの駐輪場もあります。入居者に便利なようにと、マンションの管理会社などの要望で設置されましたが、入居者以外でも利用できます。運営するキュートの担当者は「名古屋の中で 1,2 分歩いたらポートがあるようにしたい」

6. ■ 持ち家 VS 賃貸論争、データを見れば結論は出ている 日経ビジネス 2021 年 2 月 28 日

<https://business.nikkei.com/atcl/gen/19/00247/022200004/>

概要

①宗 健 麗澤大学客員准教授・大東建託賃貸未来研究所長

筆者が統計データを分析した結果、結論は明白だ。世の中の実態を見れば、持ち家に軍配が上がる。

②持ち家は、

- ・住宅ローン完済後の住居費が抑えられる
- ・資産価値は場合によって大きく下がることもあれば一定の資産となる場合もある
- ・賃貸のように簡単には引っ越しできない

③賃貸は、

- ・高齢になるほど借りにくく、家賃をずっと払い続ける必要がある
- ・多額のローンを抱えているという心理的不安はないが、資産としては残らない
- ・収入や家族状況等に応じて自由に引っ越しができる

④2018 年の住宅・土地統計調査によれば、持ち家率は全年齢対象で 61%

年齢の上昇とともに持ち家率は上がっていく。

この結果を素直に判断すれば、世の中の人々は持ち家を選択する人が圧倒的に多く、中高年になればほとんど引っ越さなくなる、ということになる。世の中の人々の行動の結果では、持ち家 vs 賃貸論争は、持ち家派の勝利という結果になっているのである。

⑤不動産流通経営協会の「50 平方メートル未満の住宅の住居満足度・住宅購入がライフスタイルに与える影響に関する調査」の結果を見ると、持ち家を購入した理由の 1 位は「家賃を払い続けるのはもったいないから」で 54.5%（複数回答）住宅を購入したい理由でも 1 位は同じ理由で 22.6%（複数回答）

⑥持ち家には、家賃に含まれている以下のコストがないからである。

- ・家賃には、家主の利益が含まれている（持ち家は自分のものだから利益は乗せない）
- ・家賃には、家賃滞納コストが含まれている（持ち家は自分で払うので他人の滞納リスクは負担しない）
- ・家賃には、空室コストが含まれている（持ち家は自分で住むので空室コストはない）
- ・家賃には、入居者が入れ替わるときに家主が負担する原状回復コストや入居者募集コストが含まれている（持ち家にはそうしたコストは発生しない。）
- ・賃貸物件のためのローン金利は持ち家のローン金利よりも高く、その差額分は家賃に乘せられている。

⑦簡単に言えば、持ち家とは自分自身を顧客にした極めて確実性の高い賃貸事業なのだ。大家が得る利益は自分のものになり、その分だけ賃貸よりも有利になるというシンプルな話である。

⑧筆者の 14 年の論文「民間賃貸住宅における家賃滞納の定量分析」では、家賃滞納率は件数ベースで 3.5%程度、破綻していると言ってよい 4 カ月以上の滞納率も 1%弱あることが示されている。

5. ■不動産屋の悪しき慣習 他社からの買い手紹介を拒否「囲い込み」種 2021 年 3 月 15 日

https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/210315/ecn2103150001-s1.html?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①この方は、すでに某社に売却仲介を依頼していた。相談は、その売り出し価格が適正なのか等を含んだ内容だった。問題は、その仲介業者が真面目に買い手を探しているかということである。相談者の売却物件はレインズに登録されていた。

②「レインズに出ています御社ご専任の〇〇の〇〇という物件なんです、お客さま（購入希望者）を案内したいのですが、大丈夫でしょうか」返答は「担当者がいないので分かりません」というものだった。「後で担当者からかけ直します」とか、「担当は〇〇というものなので、〇〇におかけ直しいただけますか」ではない。手取り早く言えば、他社からの買い手紹介を拒否しているようだった。

実のところ、こういうケースがほとんどと言ってもいい。

③これは自社で買い手を見つけて、売りと買いの両方から仲介手数料を得るための「囲い込み」という行為である。両方から手数料を得ることは法には触れない。

だが、「囲い込み」は法的には禁止されている。特に自社で多くの顧客を抱える業者ほど、この手法に積極的だ。

④ただ囲い込まれているだけなら傷は深くはない。悪いケースだと、なかなか買い手が現れず、ズルズルと時間だけが過ぎ、結局、仲間の買い取り業者に安値で売られる。残念ながら、日本の不動産仲介業の世界は、こういう現象が常態化し、改まっていない。

4. ■マンション「大規模修繕」を予算内に抑える方法 沖 2021 年 3 月 19 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/417324>

概要

①大規模修繕のための資金の集め方は、新築時に大規模修繕積立基金という一時金と、入居後の毎月の修繕積立金の 2 つの合計になる。これは当初は低めに見積られる。なぜなら、新築販売時にこの金額が大きいと販売不振の一因になりかねないからだ。

②しかし、入居後数年経つと、このまま行くと積立金が足りなくなりますという話にすり替えられる。このため、毎月の積立金を増やすか、まとまった一時金を徴収するかという話になる。ここで、入居者で構成する管理組合ではひと悶着することになる。

③費用不足問題に対して、総戸数分の世帯の意見をまとめてお金の話を工面するのは多大な労力が必要になるので、これを避ける方法を私は考えていた。それは大規模修繕前に引っ越してしまうことだった。

④そもそも大規模修繕は共用部の修繕であって、売買される専有部の資産価値には反映されない。

⑤一方で、「大規模修繕」を行ったがゆえの事故も起きている。厚生労働省の『労働災害統計』によると、2019 年度の鉄骨・鉄筋家屋の建築工事における「飛来・落下」の事故は 232 件あった。

⑥あくまでも必要性に応じて、適切に管理することが重要なので、「適切」をどのように見出すかが最大のポイントとなる。

3. ■ 2021 年 戸建てとマンションが“大きな分岐点”に直面する…！ 沖 2021 年 3 月

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/80627?imp=0>

概要

①家を快適にする技術を総称して「スマートホーム」と言う。これは家の I T システム化であり、理論上できることは何でも実現可能だ。これまで、自宅選びと言えば、立地と面積と日当たりなどで選んでいたが、どんな家でもスマートホームで快適にすることができる。

②今回のアンケートでは以下の機能のニーズを聞いてみた。利用した順に

- ・「ガス栓」ガスの消し忘れを感知し、消すことができる（74%）
- ・「エアコン」帰宅前にエアコンをつけて、室温を調整する（67%）
- ・「玄関人感センサー」玄関で入退室を感知して、照明やテレビなどを自動でオン・オフする（57%）

③WEB カメラはペットや子どもがいる家庭ほどニーズが高く、ガス栓・エアコン・お風呂・スマートロックもまた、多人数の世帯ほどニーズが高い。

総じてニーズが高い年代は 20・30 代で、年代が上がるスマートホームの機能ニーズは低くなる傾向にある。いわゆる家事に関する機能で、年代が上がるほど「自分たちでやる」という意思が現れているようだ。

④上記の機能が全部ついた部屋にお金を払ってでも住みたい人の割合は、58%

現段階では 42%の人は、金額の高さからその部屋を選ばないと考えているようだ。

投資回収ができる設備という認識が広がれば、一気に普及が進む可能性がある。

⑤スマートホームの普及は数年後には 2.5%に達するだろう。そんな折には、物件検索サイトの絞り込み条件の 1 つになっていると考えている。

2. ■ 中古マンション価格 下落率と築年数の関係は？ 2021 年 3 月 15 日

<https://o-uccino.com/front/articles/71445>

概要

①東日本不動産流通機構が 2021 年 2 月発表「築年数から見た首都圏の不動産流通市場（2020 年）」のデータからは、中古マンションの下げ止まりは築 10 年、築 15 年といったレベルではなく、実は築 30 年までひたすら下がり続け、ようやくそこで下げ止まりがある、と読み取ることができます。

②なぜ、下げ止まりが築 30 年までやって来ないのか。築年数の古い物件は価格を引き下げること、なんとか物件を売り切ろうと考えるでしょう。そうなると市場全体がそちらに引っ張られる可能性があります。

③市場におけるシェアが少ないうちは、影響も少なくてすみますが、築 31 年以上のマンションの登録が全体の半数近くまでとなると、市場全体へ及ぼす影響が色濃くなっていきます。

④2010 年は築 20 年で明らかな下げ止まりが見られます。わずか 10 年の間に、このような分変化が起こっていたのです。

⑤住宅ローン控除は「家屋が建築された日からその取得の日までの期間がマンションなどの耐火建築物の建物の場合には 25 年以下であること」

⑥1981 年の建築基準法の大改正以降のマンションの「新耐震基準」

ただし、注意点があります。新耐震基準で建築確認を受けたマンションが実際に竣工するのはその 1 年から 1 年半後です。そのため、築年が 1981 年から 1983 年のマンションのなかには、古い基準で建築確認を受けたものも相当数あります。

⑦規模修繕と呼ばれる工事は、12 年をひとつのサイクルとして行うことが推奨

築 40 年のマンションで外壁工事がこれまで 1 度しか行われていないようなことであれば、その理由や今後の予定

は確認したほうがよいでしょう。回数のほかには、直近でいつ行ったかという視点も大切です。

⑧10年前と比べて市場にはどんな変化がある？

売却物件のなかで築年数の古いマンションの割合が高くなっています。2010年は築31年を超えるマンションは全体の17.7%でしたが、2020年では43.2%を占める。

1. ■ 老後破産のおそれも？ 65歳以降も住宅ローン返済が残る 古谷 梨子 2021年3月16日

<https://limo.media/articles/-/22479>

概要

①日弁連「2017年破産事件及び個人再生事件記録調査」によると、住宅購入を負債原因とする破産事例は10.26%。破産者の1割が住宅購入をきっかけにしている。

60歳代が16.40%、70歳代以上が7.51%、破産者の2割以上が高齢者

②金融広報中央委員会「家計の金融行動に関する世論調査〔二人以上世帯調査〕（令和2年）」の「各種分類別データ（令和2年）金融負債の状況等」より、年代別の平均住宅ローン残高を抜粋

【30歳代】2,326万円（中央値：2,400万円）

【40歳代】1,746万円（中央値：1,687万円）

【50歳代】1,242万円（中央値：1,000万円）

【60歳代】619万円（中央値：500万円）

【70歳以上】909万円（中央値：440万円）

“中央値”はデータを大きい順に並べて真ん中にきた数値をさします。

③総務省統計局の「家計調査年報（家計収支編）2019年（令和元年）」によると、高齢夫婦無職世帯（夫65歳以上・妻60歳以上）の実収入は月平均237,659万円、消費支出は239,947万円です。世帯主が65～69歳世帯の黒字率は-21.9%で、貯蓄を切り崩しながら老後生活を送っている様子がうかがえます。

④60歳時点で1,000万円近い住宅ローンが残っているとすると、老後資金が厳しく最悪の場合は「老後破産」となるおそれも考えられます。

海外.....

3. ■ マンション価格高騰 文在寅大統領に韓国国民の怒り爆発！ FNN 2021年3月25日

<https://www.fnn.jp/articles/-/160528>

概要

①文在寅大統領の支持率が今週月曜日（22日）、34.1%という就任以来最低の数字

一方で不支持は62.2%と高くなっているのです。その背景には今韓国を揺るがしている、ある事件があります。

②事件の主人公というのが、韓国土地住宅公社(LH)の職員です。LHは新都市開発ですとか住宅の開発を行っている公的な企業なんですけれども、彼らは内部情報を悪用して、開発発表前の土地を約10億円で購入していました。開発されれば値上がりは確実です。こういった情報を持っている特権階級による不正ということで、韓国国民が非常に怒っているんです。

③問題の土地というのはですね、農地なんですけれども、韓国では本来、農業従事者、農家の方しか買うことができません。しかし、LHの職員は「自分たちが観賞用の植木を栽培する農家だ」とうそをついて買っていたんですね。ものすごくたくさん植えているんですね。ありえないほど植木を密集して植えているんです。

④なぜこんなことをしているのかといいますと、LHで土地を買う際に植木が多いほど補償金が増える仕組みになっているんです。今回の職員たちは限界まで植木を植えることによって、少しでも稼ごうとしたんですね。

⑤ソウルのマンションの平均販売価格ですが、文大統領が政権を取ってからおよそ4年間で実に80%も値上がりして、発足当初約5800万円だったのが今は1億円もするんです。平均値ですよ。東京よりも高いです。この状況では、韓国の庶民の方たちはとてもマイホームなんか買えませんので。そういった状況の中、不動産で特権階級が不正を行ったということで、より怒りが大きくなっているわけです。

2. ■「先月売却した港区赤坂のマンション、名義はそのまま」…朝鮮日報 2021年3月23日

http://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2021/03/23/2021032380054.html

概要

①与党共に民主党からソウル市長補選に出馬している朴映宣候補が先月処分したと説明した東京都内のマンションが書類上はまだ朴候補の夫の名義になっていることが22日までに判明した。朴候補は「残金が払われていないためだ」と説明した。

②朴候補は今日19日、選挙管理委員会に東京・港区赤坂に保有するマンション（面積71平方メートル）の資産価値を9億7300万ウォン（約9400万円）と申告した。

名義は朴候補の夫となっている。21日問題のマンションを先月処分したと説明した。朴候補はフェイスブックを通じて、「夫は李明博大統領就任後、2008年に会社を追われ、日本で職場を探し、それでマンションを購入した。財産申告に含まれているのは、昨年12月末基準で申告を行ったためだ」と述べた。

③しかし、問題のマンションはまだ夫の所有のままだった。野党国民の力は22日、登記簿謄本を通じて確認した結果、問題のマンションの所有者は朴候補の夫、イ・ウォンジョ氏が日本で使用している氏名である「ダニエル・ウォンゾ・リー」の名義となっていた。

1. ■朴候補赤坂マンション、投資用？…家賃受け取ったと説明 朝鮮日報 2021年3月24日

http://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2021/03/24/2021032480092.html

概要

①ソウル市長補選に与党共に民主党から出馬している朴映宣候補は23日、朴候補の夫（67）名義で東京・赤坂に保有している高級マンション（面積71平方メートル）を過去数年間は賃貸に出していたと説明した。朴候補は毎月約400万ウォン（約38万円）の家賃収入を得ていたとみられる。

②趙修真国会議員（国民の力）は22日、問題のマンションの登記事項証明書を公開した。それによると、夫は2009年6月、マンションを購入後、住所を移さずにいたが、昨年2月25日になって転入した。マンション購入時に記載した住所地は東京・六本木のマンションだった。このため、夫は六本木に住み続け、赤坂のマンションを投資目的で購入した疑いが浮上した。

③朴候補は夫が実際に住んでいなかった13年1月から昨年2月まで、マンションを賃貸に出していた事実を認めた。問題のマンションで年間4800万ウォン程度の賃料を受け取っていたとみられる。日本の不動産情報サイトによると、同じマンションで朴候補の夫が所有する部屋とほぼ同じ70平方メートルの物件は、昨年11月に月39万円の賃料で賃貸契約が結ばれている。

以上