

【岩見守和】

マンション関連記事

(2021年6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。

目次.....

マンションの犯罪

7. ■ 借金男性をマンションに監禁 ベトナム人男5人逮捕 神戸新聞 2021年6月24日
6. ■ 北九州市の団地で乗用車炎上 連続放火の可能性も KBC 2021年6月26日
5. ■ 外からドアスコープからのぞき見 マンション侵入逮捕 熊本日誌 2021年6月22日
4. ■ 団地で「切りつけ」5人重軽傷 親族20代男に話聞く方針 福岡 2021年6月22日
3. ■ 六本木、2億円タワマンに闇カジノ 五輪浄化作戦で摘発 朝日 2021年6月15日
2. ■ 横浜・青葉区のマンション5階から花瓶投げた女逮捕 カナロコ 2021年6月2日
1. ■ 男性刺され死亡 45歳女を逮捕 交際トラブルか 警視庁 産経 2021年6月6日

マンションの火災

4. ■ マンション3階から救助されるも1人死亡 広島市南区火災 RCC2021年6月30日
3. ■ 守口市 マンション火災で焼け跡から性別不明の1人の遺体 朝日 2021年6月25日
2. ■ 10階建てマンションで火事 50代男性が病院搬送 札幌 2021年6月
1. ■ 横浜のマンションで火事 焼け跡から男性の遺体 神奈川新聞 2021年6月10日

マンションの事故

1. ■ マンション改修工事現場"高さ約15メートル"足場解体中に転落死亡 2021年6月8日

マンションの災害

7. ■ 被災マンション、処分は「いばらの道」 人探し・説得… 朝日 2021年4月19日
6. ■ 建物取り壊し、敷地売却を選択する被災マンションが多い… 廣田信子 2021年6月
5. ■ 2月13日「福島県沖地震」4割が主要構造部に被害 廣田信子 2021年6月8日
4. ■ 地震に強いマンション・欠陥の少ないマンションの見極め方 大川 2021年6月18日
3. ■ 「流域治水」関連法成立／備えと住み方 再考の契機に 河北新報 2021年5月31日
2. ■ 新築分譲マンションと町会による「地区防災計画作成会議」開催 2021年5月31日
1. ■ 集中豪雨で「逆流浸水」に警戒を 東京「海拔ゼロ地帯」よりも多発 2021年6月4日

マンションのトラブル

4. ■ コロナで増えるマンションの「騒音トラブル」賢い対処法 2021年6月28日
3. ■ どういう歩き方してんだよ！ 階下コロナで増える隣人トラブル AER2021年6月16日
2. ■ 中古マンション購入後の不満点 「管理状態」「騒音」を抑え1位は 2021年6月29日
1. ■ マンション相続放棄注意点 手続きや管理義務免れる方法 弁護士 2021年6月29日

マンションの管理問題

11. ■ マンション管理組合を苦しめる「住民の高齢化」 須藤桂一 2021年6月23日

- 10 ■「もしもの時」マンション有志が入室・確認 鍵預かり孤独死防ぐ 2021 年 6 月 17 日
9. ■ 5000 人暮ら港区大規模マンション 管理と自治の工夫とは？ suumo2018 年 5 月 31 日
8. ■ 築 40 年以上のマンション多く 適切管理で活用を 産経 2021 年 6 月 9 日
7. ■ 閲覧時のコピー請求は NO、でも写真撮影は OK？ 廣田信子 2021 年 6 月
6. ■ 外壁剥離による「要除却認定」の基準づくりが進んでいるが…廣田 2021 年 6 月 9 日
5. ■ ドローン撮影赤外線画像、建物外壁タイル浮きを自動判定竹中工務店 2021 年 6 月 8 日
4. ■ 賃貸化が進んだマンションと管理者管理の親和性が高い訳 廣田信子 2021 年 5 月
3. ■ 横浜市実態調査、3 割が要支援マンション？ 廣田信子 2021 年 6 月 4 日
2. ■ マンションの課題を明確化、設備の無償導入を実現 suumo2018 年 2 月 8 日
1. ■ 都市計画法、建築基準法…不動産に関する「法令上の規制」藤波 2021 年 5 月 30 日

タワマン

4. ■ 都内のタワーマンションで起きている「異常としか言えない」事態 2021 年 6 月 30 日
3. ■ 「タワーマンション」急増の裏で…発覚した「不都合な真実」山岡 2021 年 6 月 13 日
2. ■ データで読み解くタワーマンション居住者のリアル 2021 年 6 月 11 日
1. ■ 高級タワマンだから「水没しない」の大間違い…和田 隆昌 2021 年 6 月 8 日

エレベーター問題等

2. ■ シンドラー社のエレベーター事故 港区事故調が最終報告 毎日 2021 年 6 月 24 日
1. ■ 自動ドア事故 4 年で 516 件 消費者事故調が改善を提言 朝日 2021 年 6 月 25 日

マンションの欠陥問題

1. ■ 大手施工の欠陥住宅が相次ぎ発覚…榊淳司 2021 年 6 月 28 日

団地関係

2. ■ 神戸市営住宅の駐車場、100 台分住民設置徴収、市黙認神戸新聞 2021 年 6 月 26 日
1. ■ 野庭住宅・野庭団地 再生へ民間事業者と対話 townnews 2021 年 6 月 3 日

リゾートマンション

1. ■ 廃虚同然リゾートマン、執念の解体 全員同意へ所有者を追跡 朝日 2019 年 4 月 27 日

行政動向

4. ■ 標準管理規約を改正、管理組合の IT 総会を明示 2021 年 6 月 22 日
3. ■ 港区 分譲マンション等耐震化支援事業 2021 年 6 月 22 日
2. ■ ワンルームマンション条例の背景、内容、そして影響 THE Roots 2021 年 6 月
1. ■ 池袋周辺に「マンション乱立」滞納者まで…スラム化防ぐため 山岡 2021 年 6 月 6 日

その他

- 13 ■ 斜面風化を告知せずと提訴 死亡事故のマンション住民 共同 2021年6月17日
- 12 ■ 筑後市 マンションの1室 道仁会系の組事務所 撤去を確認 2021年6月21日
- 11 ■ 自宅マンションを居住用から賃貸用へ転用するときの準備と注意点 2021年5月28日
- 10 ■ 世紀の“ナゾの間取り”の行方 中銀カプセル 50年 文春オンライン 2021年6月
- 9 ■ 区分マンション、配管の老朽化で水漏れ…賃借人の火災保険は使える？ 2021年6月
- 8 ■ マンション高層階でも水災補償検討？FP教える5ポイント AERA 2021年6月7日
- 7 ■ 足立のマンションでポルシェのカーシェア開始 月定額で23,100円 2021年6月1日
- 6 ■ グリーンタウンポプラ街区 感染対策で修繕特別賞 2021年6月11日
- 5 ■ 通気口は閉めてはいけない？必要な理由と寒いときの対策 渡辺恵 2021年6月11日
- 4 ■ 仙台マンション被害判定変更 住民支援金返還納得できない河北新報 2021年6月5日
- 3 ■ 給排水管の劣化診断方法いろいろ 廣田信子 2021年6月12日
- 2 ■ 解体予定のマンションで消防訓練・朝霞市 テレビ埼玉 2021年6月4日
- 1 ■ 移動販売車でお年寄りを支援 長崎・愛宕団地 長崎新聞 2021年6月3日

マンションのDX

- 5 ■ ビットキーと佐川急便、マンションで「置き配」実証実験--2021年6月23日
- 4 ■ 千野建物管理イノベリオス、マンション管理アプリ活用事業協業 2021年6月15日
- 3 ■ 宅配事業者のオートロック解除を認証する「宅配入館システム」 2021年6月14日
- 2 ■ オートロック内への戸別宅配ボックス設置可能「宅配入館システム」 2021年6月11日
- 1 ■ ドコモ、マンション等向け無人販売スタンド7月から実証実験 2021年6月3日

販売動向

- 6 ■ 管理費が高騰「新築マンション」賢い物件の選び方 沖 有人 2021年6月26日
- 5 ■ 首都圏マンション発売戸数は6倍 共同 2021年6月17日
- 4 ■ コロナで変わる「マイホーム購入」住宅市場の新トレンドとは真島 2021年6月11日
- 3 ■ プロはマンション選びで何を見るか 廣田信子 2021年6月7日
- 2 ■ 現在はテレワーク特需だが…コロナ後の住宅市場に危険な風景 榊 2021年6月7日
- 1 ■ 間取りが広いとマンションが「売れにくくなる」意外な理由 橋輝 2021年6月10日

業者動向

- 3 ■ マンションのブランドに関する調査】 MyVoice2021年6月18日
- 2 ■ YKK AP 関西でのマンション改装ビジネスに向け 日東子会社化 2021年6月11日
- 1 ■ AI活用マンション管理サービス開始 小田急不動産 2021年6月7日

海外

6. ■ フロリダ州集合住宅崩落、死者 9 人「構造上の損傷」指摘ロイター 2021 年 6 月 27 日
5. ■ マイアミのビーチに面する集合住宅 55 戸一瞬で…現場 中央日報 2021 年 6 月 25 日
4. ■ マカオの高級マンション室内で大麻栽培…カジノ勤務男ら 2 人逮捕 2021 年 6 月 16 日
3. ■ 釜山の高層マンションで夜の営み盗撮中に墜落、 朝鮮日報 2020 年 10 月 9 日
2. ■ 4 年で倍になったマンション価格…ソウルの異常 読売 2021 年 6 月 16 日
1. ■ 光州で建物崩壊惨事 5 階建物が揺れた瞬間バスを襲った中央日報 2021 年 6 月 10 日

マンションの犯罪・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

7. ■ 借金男性をマンションに監禁 ベトナム人男5人逮捕 神戸新聞 2021年6月24日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202106/0014441728.shtml>

概要

①金を貸した相手をマンションの一室に監禁したとして、兵庫県警国際捜査課などは23日までに、いずれもベトナム国籍で、神戸市や大阪市に住む20～30代の男5人を逮捕した。被害者ベトナム人男性（22）＝徳島市＝は鎖で足を縛られて監禁され、辛うじて取り返したスマートフォンから親戚らに助けを求めた。

6月19日午前4時半ごろ、神戸市兵庫区のマンションの一室で、男性の両足首を鎖でベッドに縛るなどして監禁した疑い。

②被害者は今年4月ごろに主犯格の男と知り合い、135万円を借金した。その後男から「利子が発生して253万円に増えた」と連絡があり、返済が滞ると6月17日夜、監禁場所のマンションへ連れ込まれたという。

③被害者は監禁中、いったんスマートフォンを取り上げられたが取り返し、北海道の親戚や徳島の知人に「監禁されている」「死にたくない」などとメッセージを送り、位置情報も知らせた。親戚の上司が兵庫署に連絡し、19日未明、県警の捜査員30人がマンションに突入して被害者を救出したという。

④ベトナム人同士が借金を巡ってトラブルとなり、拉致や監禁事件に発展するケースは大阪府や滋賀県、群馬県など全国で相次いでいるという。

6. ■ 北九州市の団地で乗用車炎上 連続放火の可能性も KBC 2021年6月26日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=7351699&yymd=2021-06-26>

概要

①25日午後11時50分ごろ、北九州市八幡西区の団地の駐車場で、車1台が炎上する火事がありました。

②火は約30分後に消し止められましたが、外国製の普通乗用車のボンネットなどが焼損しました。この火事によるけが人はいませんでした。

③この団地では24日午後11時前にも、敷地内の別の駐車場に停めていた車の一部が焼ける火事がありました。警察は連続放火の疑いも視野に、2つの火事の原因や関連を調べています。

5. ■ 外からドアスコープからのぞき見 マンション侵入逮捕 熊本日日 2021年6月22日

<https://nordot.app/779995967474270208>

概要

①熊本中央署は18日、オートロックのマンションに不法侵入したとして、邸宅侵入の疑いで熊本中央区坪井1丁目のアルバイトの男（47）を逮捕した。

②5月1日未明、同市中央区のマンションに、隣接する駐輪場の屋根から侵入した疑い。「室内をのぞき見する目的だった」と供述。ドアスコープに単眼鏡を当ててのぞく手口で、複数の世帯を物色していたという。

③不審な物音を聞いた住人が署に通報し、防犯カメラ映像から男を割り出した。ドアスコープは本来、室内から来客を確認するための小さな穴。「外から逆にのぞくこともできる。室内側のレンズ部分をテープで覆うなど、防犯対策を」と署員。

4. ■ 団地で「切りつけ」5人重軽傷 親族 20代男に話聞く方針 福岡 2021年6月22日

<https://www.fbs.co.jp/news/news96m5sp9p2zh6wnd5hk.html>

概要

① 2日朝、福岡市の団地で男女5人が切りつけられるなどして重軽傷を負いました。

人の親族で、みずからもケガをした20代の男が事情を知っているとみてる。

② 22日午前7時半ごろ、福岡市博多区堅粕の市営団地で「親子げんかで包丁で刺したようだ」と、近所の人から警察に通報。10代から60代の男女5人が切り傷や打撲などのケガをして、このうち30代後半の男性が頭などを切られ、集中治療室で手当を受けていますが、命に別条はないということです。

③ 通報から30分後、現場近くで、5人の親族で20代前半の男がケガをしているのが見付き、警察は目撃情報などから、この男が事情を知っているとみてケガの回復を待って話を聞く方針です。

3. ■ 六本木、2億円タワマンに闇カジノ 五輪浄化作戦で摘発 朝日 2021年6月15日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP6H3G9BP6HUTIL00D.html>

概要

① 六本木のタワーマンションの一室で賭博店を開いたとして、警視庁は14日深夜、賭博開帳凶利などの疑いで店長ら店の関係者で40～50代の男6人を現行犯逮捕した。客の男女2人も賭博容疑で逮捕した。東京五輪・パラリンピックに向けた繁華街の「浄化対策」の一環で、暴力団の関与についても調べる方針。

② この部屋は約80平方メートルの2LDKで、不動産業者のサイトなどによると、売買価格は2億円前後。看板などはなく、同庁は摘発を逃れるためにセキュリティの高いタワマンで開業し、口コミで集客していたとみている。

③ 首都圏でカジノ店を運営するという暴力団関係者によると、店は主に雑居ビルの一室で開くケースが多い。摘発を免れるため、数カ月に1度の転居が基本。バカラ台などは分解し、引っ越しを装って運び出す。客は中高年の経営者らが中心だが、近年は「富裕層」ではない若年層も少なくない。コロナ禍で一時的に「海外でカジノを楽しめない」人も増えたという。

④ 客の多い都内では月の売り上げが1億円に達する店もあり、1カ月に30万～100万円を暴力団や関係組織に上納する仕組みだという。

⑤ 摘発を逃れるための対策として、紹介制で客を集める▽入店時に身元を確認する▽自宅捜索など「有事」に時間を稼ぐ二重扉を設ける▽ネットカジノにして店員を減らす▽売上金を床下や天井裏に隠す▽多額の報酬で店員に口止め▽経営実態を隠す名義貸し——などがあるとする。

2. ■ 横浜・青葉区のマンション5階から花瓶投げた女逮捕 カナロコ 2021年6月2日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-524177.html>

概要

① 2日、暴行の疑いで、横浜市青葉区青葉台1丁目、無職の女（49）を逮捕した。1日午後7時40分ごろ、自宅のあるマンション5階から路上にいた同市の無職男性（22）と都内の女性会社員（22）に花瓶や植木鉢を投げ付けた。容疑を認め「下にいた2人がうるさかった」との趣旨の供述をしているという。

② 男性らは当時、マンション近くの路上で立ち話をしていた。後方で何かが割れる音に気付き、近くの交番に届け出た。

1. ■ 男性刺され死亡 45歳女を逮捕 交際トラブルか 警視庁 産経 2021年6月6日

<https://www.sankei.com/article/20210606-D5EESTQSSFNI5P5MBJYNGIDGWU/>

概要

- ① 男性を刃物で刺して殺害しようとしたとして、警視庁下谷署は6日、台東区北上野、職業不詳女性（45）を殺人未遂容疑で現行犯逮捕した。男性は搬送先の病院で死亡が確認され、同署は殺人容疑に切り替えて調べている。「男女関係があった元同僚の男性と些細な事で喧嘩になって刺したが、殺すつもりはなかった」
- ② 容疑者は6日午前3時ごろ、自宅マンションで30代とみられる男性と口論になった末、胸などを包丁で刺したとみられる。一部は肺に達していた。

マンションの火災.....

4. ■ マンション3階から救助されるも1人死亡 広島市南区火災 RCC 2021年6月30日

<https://news.rcc.jp/10106>

概要

- ① 30日正午ごろ、広島市で2階建ての建物や隣接するマンションが焼ける火事がありました。この火事で1人が亡くなっています。
- ② 火はおよそ2時間半後に消し止められましたが、火元とみられる建物のほか、隣接する4階建てのマンションを焼きマンションの3階から1人が意識不明の状態救助されましたが、その後、死亡が確認されたということです。

3. ■ 守口市 マンション火災で焼け跡から性別不明の1人の遺体 朝日 2021年6月25日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_11200.html

概要

- ① 24日夜、大阪府守口市のマンションで火事があり、焼け跡から1人の遺体が見つかりました。午後11時ごろ5階建てマンションの最上階から真っ赤な炎が吹き出しています。
- ② 火事は約1時間後に消し止められましたが、マンションの5階の一室がほぼ全焼し、焼け跡から性別がわからないひとりの遺体が見つかりました。

2. ■ 10階建てマンションで火事 50代男性が病院搬送 札幌 2021年6月

<https://m.stv.jp/news/stvnews/u3f86t00000baxg5.html>

概要

- ① 札幌市南区で10階建てのマンションが燃える火事があり、50代の男性が煙を吸って搬送されました。意識はあり命に別条はないということです。
- ② 23日午後2時ごろ、周辺の住民から「窓から煙が出ている」と消防に通報。火はおよそ1時間後にほぼ消し止められましたが、消防によりまずと1階にいた50代の男性が煙を吸って搬送されました。火元は1階とみられ、消防と警察で出火原因を調べています。

1. ■横浜のマンションで火事 焼け跡から男性の遺体 神奈川新聞 2021年6月10日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-535148.html>

概要

- ① 10日午前5時5分ごろ、横浜市南区前里町2丁目のマンション（鉄筋コンクリート5階建て）2階から煙が出ていて、119番通報、2階の一室約15平方メートルが全焼し、焼け跡から男性の遺体が見つかった。
- ② 2階の火元とは別の部屋に住む男女3人が煙を吸って搬送された。

マンションの事故……………

1. ■マンション改修工事現場"高さ約15メートル"足場解体中に転落死亡 2021年6月8日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=20900>

概要

- ①北海道札幌市のマンションの工事現場で、男性作業員が約15メートルの高さから転落し死亡しました。6階建てのマンションの工事現場です。
- ②8日マンションでは当時大規模な改修工事が行われていて、男性はマンションの周りに設置された「足場」を外す作業をしていました。48才男性はマンション6階よりも高い約15メートルの足場で単独で作業をしていた際、誤って地面に転落したとみられています。
- ③男性はヘルメットを装着していましたが、警察は転落防止の「ハーネス」などを装着していたかなど当時の状況や原因を調べることにしています。

マンションの災害……………

7. ■被災マンション、処分は「いばらの道」人捜し・説得… 朝日 2021年4月19日

https://digital.asahi.com/articles/ASP4L5WS6P45TIPE01H.html?iref=pc_rellink_02

概要

- ①2度の震度7を観測した熊本地震では、地震に強いといわれるマンションも数多く被災した。「いばらの道だった」。熊本市西区にあった「第2京町台ハイツ」管理組合元理事長の松本一さん（84）は、敷地売却までの道のりをそう振り返る。
- ②7階建て（41戸）のマンションは地震があった2016年当時築42年。2度の激しい揺れで1階のピロティが崩れ、全壊と判定された。住民を集めた説明会で建物の解体と敷地売却の方針を決めた。16年10月に熊本地震に適用された被災マンション法は、所有者の8割以上の同意があれば解体ができると定める。12月には行方不明の1人をのぞく全員で取り壊しを決議し、公費解体を市に申請しようとした。
- ③ところが市は、原則として所有者全員が同意するよう求めてきた。同意がないまま建物を解体したとしても、住居に残った所有物の処分が問題になる。同意していない人が訴訟を起こす懸念もあるというのが市の考えだった。
- ④行方不明の人を捜し、情報を元に住所を訪ねたものの、いなかった。書類上の同意を得るため、財産を管理する人を選んで帰りを待つ「不在者財産管理人」の制度を利用し、司法書士が家庭裁判所の許可を得るかたちで全

員分の同意を取り付けた。

この間、崩れたマンションのピロティは自重でさらに崩れていった。

⑤ローン完済後も銀行が抵当権を設定していたケースや、所有者が亡くなった後も相続がされずにいたケースもあった。銀行や親族に連絡を取り、1件ずつ交渉にのぞんだ。

その頃、全壊後も住み続けていた住民1人が解体に反対し始めた。訴訟も視野に、説得を続けた。

⑥難題がもう一つあった。建物が解体されれば、これまで解体を主導してきた管理組合は法律上なくなるため、敷地売却を担う団体が新たに必要だった。

一般社団法人を設立し、所有者全員と信託契約を結び、所有者の代表として売却先を探した。1億5千万円の売却益を分配して全ての手続きを終えたのは、昨年2月のことだった。こうした特別な知識がない人が、マンションには集まる。松本さんは支援の仕組みが不十分と感じながら、対応に追われ続けた。清算には4年の歳月がかかった。

⑦熊本市によると、地震で約600のマンションが被災し、うち40件が全壊か大規模半壊と判定された。

このうち公費解体後に敷地を売却したのが、松本さんのマンションも含めて9件。

修繕して住み続けることを選択したのが25件。

建て替えを決めるなどしたのが6件。

全員の同意が取れなかったため公費解体の申請が期限に間に合わず、市の救済制度を使って今春ようやく解体に入るマンションもある。

⑧2011年の東日本大震災で約1300のマンションが被災した仙台市では、全壊判定された1割のうち解体されたのは数棟にとどまったという。熊本地震は法改正後初めて適用された災害だった。法に基づく決議は実質的に1年以内に行わなければならないが、合意形成には時間がかかる上、解体を決議しても公費解体申請の段階で自治体が全員同意を求めることが多い。

⑨熊本県マンション管理組合連合会長の堀邦夫さん（71）が住む熊本市中央区のマンションは、地震で半壊と判定された。

10階建て鉄骨鉄筋コンクリート造りのマンション（70戸）は、ピロティの壁に大きな亀裂が入った。管理組合の理事長だった堀さんは2017年、総会を開いて修繕の方針を決めた。大手業者と契約した工事は半年かけて完了した。

⑩その頃、市内では修繕したマンションの施工不良が問題になっていた。

自分のマンションは大丈夫か——。心配になった堀さんは居室の壁をはがしてみ、思わぬ光景に目を疑った。廊下側からは修繕されたように見えた壁に、大きな亀裂が走っていた。壁は厚さが15センチ。ひび割れに定規を差し込むと、12センチの目盛りまで奥に入った。「どうなってるんだ！」。業者に電話すると、東京から担当者が飛んできた。

⑩工事は壁の耐震性を補強するため、ひび割れに廊下側からエポキシ樹脂を注入していた。壁の内部で複雑に枝分かれするひびの奥まで樹脂が適切に入っていなかった。

業者は平謝りし、修繕をやり直した。堀さんは「ほかにも同じようなマンションがあるのでは」と、疑問を投げかける。

⑩熊本地震で被災マンション修繕の営業に携わった大手建設会社の男性社員（33）は、業者の経験不足を指摘する。

老朽化に伴う大規模な修繕と地震で損壊した場合の修繕とでは工法が異なるうえ、ノウハウも浸透していないという。社員によると、熊本地震では、人件費の高騰で工費が通常の2倍にはね上がった。この会社が受注したマンショ

ンでは、保険金が少なく修繕を最低限にせざるを得ない例が多かったという。

⑩熊本市にある別の施工業者の男性社長は「多くの業者が、やり方もわからない状態で工事をやっているのが実態だ」と明かす。

日本マンション学会もこうした事態を把握。今年度、熊本市内の各マンションの管理組合などに、地震で被災したマンションの修繕状況を聞き取り調査する予定だ。

6. ■ 建物取り壊し、敷地売却を選択する被災マンションが多い…廣田信子 2021年6月

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12681114225.html>

概要

①阪神淡路大震災で建替え・再建したマンションは、100件を上回っています。対して、建物取り壊し、敷地売却した事例はごく少数でした。

私見ですが、このときは、まだ、不動産神話が生きている時代で、被災地が、大阪、神戸の中心地といった不動産価値がもともと高い地域であったこともあるのではないかと思います。

②16年後の東日本大震災、21年後の熊本地震では、建替え・再建ができたマンションはごく少数だったからです。経済的な理由によるものです。

「被災マンション法」は、建物取り壊し・敷地売却を対象としていないので、相変わらず、全員の合意が必要とされました。「被災マンション法」が改正され、4/5の特別決議で、建物取り壊し・敷地売却が可能になったのは、2年以上たった2013年6月のことでした。「建物取り壊し」「敷地売却」という2つの事業を円滑に進めるには、まだまだたくさんのハードルがありドラマがありました。6月22日のフォーラムは、ぜひ多くの方に聞いていただきたいです。

<https://www.mckhug.com/blog/20210601>

5. ■ 2月13日「福島県沖地震」4割が主要構造部に被害 廣田信子 2021年6月8日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12679348222.html>

概要

①2月13日に発生した「福島県沖地震」最大震度6強、マグニチュード7.3、NPO法人東北マンション管理組合連合会（東北管連）が、被害状況調査結果を発表しています。

②会員の168管理組合のうち78管理組合が回答

基礎・柱・梁・耐力壁などの主要構造部分の損傷が、39.1%

解放廊下やベランダ側の非耐力壁の被害は、60.3%

外部階段についても、19.2%が被害あり

エレベーターの被害があったのは3組合（3.8%）

機械式駐車場の被害があったのは39組合（50.0%）

電気温水器の転倒・漏水が15組合（19.2%）

タイル等の剥離・落下が39組合（50.0%）

エクスパンションの破損が19組合（24.4%）

③東日本大震災で破損したのと同じ個所が破損したケースも多かったようです。

管理会社に委託しているマンションでは約9割が、直後又は翌日に管理会社が対応したと回答しています。

④調査時、復旧工事の手配済みは 12 組合（15.3%）

コロナ禍での復旧については、

- ・理事会等が開きにくい、
- ・マンションに外から人が入って来るのに抵抗がある人がいる、
- ・職人が集まりにくい、

というようなことが復旧工事の遅れに影響しているようです。

⑤今回、自主防災組織を立ち上げたのは 3 組合のみ。ほとんどが理事会で対応しています。自宅に留まることができた状況だったので、コロナ禍でも、何とかあったのだと思います。もし、建物内に留まれないような被害状況だったら…と、考えてしまいます。

4. ■地震に強いマンション・欠陥の少ないマンションの見極め方 大川 2021 年 6 月 18 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/34823>

概要

①特定非営利活動法人建築 G メンの会理事長で一級建築士の大川照夫氏が解説

Q1：マンションの施工業者は、どこがよいか教えて下さい。

A1：いいと思う建物を訪れ、どこの業者が建てたのかを聞く、また、実際に住んでいる人に使い勝手や瑕疵補修に対する業者の誠意等を聞く、などの方法が有効。肝心なことは、「工事監理する能力」が高いマンションを選ぶ、つまり「監理会社・監理者」が誰かを見極めて選ぶことが重要です。

Q2：設計図書の見方を教えて下さい。

A2：設計図書で最初に確認したいのは「特記仕様書」です。ここには、鉄筋やコンクリートの強度、セメントの種類など、使用材料や施工方法、仕上げ方法などが書かれているので、必ず目を通すようにしましょう。

次に確認すべきは構造図の「部材断面リストと床伏図、梁伏図」です。これは、柱や梁、床の断面の状態を図面にしたものです。そのほかには、「矩計図」「タイプ別平面詳細図」「展開図」「配置図」の確認も大切です。

Q3：地震に強いマンションの構造上のポイントを教えて下さい。

A3：過去の大地震で被害にあったマンションの特徴から、地震に弱いマンション、強いマンションの構造上のポイントをまとめてみました。

弱 1 階店舗（大部屋式）の俗にいう下駄履きマンションは 1 階が弱く、被害を被る割合が大きい。

弱 1 階に駐車場があり、ピロティ形式であるものの地震被害が大きい傾向。

弱 容積率・建ぺい率違反のマンションで問題が起こっている。

弱 L 型の平面型は地震被害が多い傾向がある。

弱 H 型のつなぎ目に、エキスパンションジョイントのないものはほとんど地震の被害にあっている。

弱 高層マンションで、途中階で構造が異なるものの被害が多い傾向がある。

弱 鉄骨構造の場合、溶接部分の施工不良のものは、被害を受けやすい。

強 支持杭で固い地盤に建物が固定されている場合、発見されている活断層に平行に建っている建物は地震に強い。

Q4：中古マンションを購入するときの注意点を教えて下さい。

A4：項目①：マンションに欠陥がないかの確認

- ◆設計図書等を見せてもらい、内容を確認する。
- ◆過去に雨漏り、床の傾き、壁のヒビ、カビが生えたなどがなかったか
- ◆両隣、上下階からの生活騒音が聞こえないか。
- ◆かつて、火災を出したことはないか。または、上階の火災により冠水したことがなかったか。
- ◆上階から水漏れしたことが過去になかったか。
- ◆水廻り（トイレ・台所・浴室・洗面所等）の変更の有無。

項目②：維持管理はきちんとしているか

- ◆長期修繕計画もなく、修繕も定期的には実施されていないものは避ける。
- ◆必要な修繕費の積み立てのないマンションは避ける。
- ◆販売会社や管理会社関係の息のかかった理事で構成された理事会のマンションは避けたい。
- ◆持ち回りでも、理事や役員の当番を回避しない区分所有者の多いマンションがいい。
- ◆水質検査のほかに定期的に建物検査をしているもののほうがよい。

項目③：その他

- ◆マンションを購入する際には、専有部分と同時に、共用部分の所有関係もチェックする（契約書の末尾にある物件目録で調べる）。
- ◆等価交換方式で、元地主の持分の多いものは問題が生じる。
- ◆不在所有者が多いマンションは避けたい（営利目的のマンション）。
- ◆雑居マンションは問題が生じやすい。
- ◆企画・施工会社の系列会社が管理しているものに問題が生じやすい。
- ◆敷地地盤のよいマンションのほうが安全。
- ◆工場等火災時に有毒ガスを発生する施設が近隣にない環境のほうがよい。
- ◆現在、目の前が空地でも、将来的に開発される可能性がある（用途地域・土地の権利関係を確認する）。
- ◆マンションの自治会活動は活発なほうがよい。
- ◆プライバシーを損なわない程度の助け合いネットワークができているマンションがよい。

3. ■「流域治水」関連法成立／備えと住み方 再考の契機に 河北新報 2021年5月31日

<https://kahoku.news/articles/20210531khn000009.html>

概要

①国と自治体、民間、住民が連携し、河川の流域全体で水害抑止を目指す「流域治水」関連法が4月末に成立した。河川法や都市計画法など九つの法律を一括して改正し、11月までに順次施行される。

②想定するのは上下流で大雨となり、氾濫が連鎖する「流域型洪水」だ。

関連法の眼目は、水害の危険性が高い土地の利用規制を法律で明確に位置付けたことだ。

01年施行の土砂災害防止法や東日本大震災後に制定された津波防災地域づくり法には開発行為や建築を制限する特別警戒区域の規定がある。

一方、津波に比べ頻度の高い河川氾濫などの水害に関しては特段の定めがなかった。

③国は1950年代から、水害発生の恐れがある場所での建築制限や市街化区域からの除外などを通知で自治体側に促してはいたが、取り組みは進まなかった。急速な経済成長に伴う開発の進展や、私権制限に対する懸念が壁になったためだ。

④近年では16年に岩手県岩泉町、20年は熊本県球磨村でそれぞれ河川に近接した高齢者施設の入所者ら多数が浸水被害の犠牲となった。流域治水の観点からは避難計画や訓練の実効性に加え立地の在り方も根底から考えることが教訓となる

2. ■新築分譲マンションと町会による「地区防災計画作成会議」開催 2021年5月31日

[https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000004.000074705.html](https://prt看mes.jp/main/html/rd/p/000000004.000074705.html)

概要

①百年防災社はコスモスイニシアがイニシア日暮里テラスアベニューと、東日暮里の町会と「地区防災計画作成会議」を開催しました。

②「Next お客へ。社会へ。一步先の発想で一步先の価値を」を掲げる株式会社コスモスイニシアは、マンションを販売したそのあと、「ネクストアクション」を大切にしたい事業展開をされており、町会へマンション建設時のご挨拶だけでなく、そのあとの交流をもう少し深めたいという想いがありました。また、地元の方々の町会の方々も防災への課題意識を抱えており、“町会にマンションの方々も入ってもらえると地域が盛り上がる！”と想っていたことが分かりました。

③百年防災社は、区や自治体、住民と共に避難所運営マニュアルの作成や防災訓練を通して、地域のまちづくりを行っており、「防災」をきっかけに地域との交流が生まれたら、という話になり、「ネクストアクション事業」の推進、「防災力を高め地域づくり」の推進、「防災計画作成し、防災力向上につながる事業」の促進、という三者、そして、「地域に馴染んで住みたい」というマンションのニーズが合致して、事業として推進する形となりました。

④神戸市東灘区での調査では、近所の人が救助にあたった割合は64%。

そして、避難所などでせつかく命が助かったのに、助けを求められずに起きてしまう災害関連死を増やさないためにも、ご近所さんたちと助け合える共助のあるまちづくりが大切です。

⑤避難所運営マニュアルを作成するメリットは、下記の様な内容があります。

- ・地域の特性にあった避難所運営ができる
- ・マンションや町会の壁を越えて住民同士の横のつながりを作れる
- ・近隣大学学生の防災活動への参加を促進できる
- ・感染対策を踏まえた避難所運営訓練の実施
- ・事前に人や場所を把握し、役割を決めておける
- ・災害時の避難所がスムーズに開設・運営できる

平時から、防災をきっかけに人と地域をつなぎ、そのつながりが、災害時に活きます。

⑥本事業の中の避難所運営マニュアルの作成については、全部で4回のワークショップが計画されています。

2回目となる5月23日のワークショップでは、マンションと町会の間にある壁を越えて、一緒に避難所運営マニュアルの作成に集中できるように、マンショングループと町会グループに分かれて、それぞれのグループに聞きたい事・正直に感じている事を共有しました。そのあと、全員で集まり、正直に感じている事や質問を投げかけました。

⑦そこで、マンションからは

「そもそも町会って、何をしているところですか？」

「ゴミを出す場所を町会と一緒にすることで、町会費に回すことができますか？また、協力できる事はありますか？」
「子どもが参加できる行事はありますか？」

など積極的な質問がありました。

また町会、各町会のチラシを持ってきてくださっていたので、各町会の説明をしていただき、行事のお話やお祭りへの参加の仕方を直接聞く事ができ、町会とマンションの距離がグッと近くなりました。当日は、葛西より防災について学ぶ時間を経て、2つのワークを行いました。

⑦アイスブレイクが功をし、みなさんが色々と意見を交わしながら、「避難所運営方針決め」「避難所レイアウト決め」のワークを進める事ができました。今後も共助のあるまちづくりを目指して、試行錯誤を重ねて、本気の防災に取り組みます。

1. ■ 集中豪雨で「逆流浸水」に警戒を 東京「海拔ゼロ地帯」よりも多発 2021年6月4日

<https://dot.asahi.com/aera/photoarticle/2021060200075.html?page=1>

概要

①AERA 2021年6月7日号「マンションの高層階も要注意」と専門家が指摘する理由。

東京23区は、海面水位よりも低い「海拔ゼロメートル地帯」が広がる東京東部の「江東5区（墨田区・江東区・足立区・葛飾区・江戸川区）」で大規模水害リスクが高いことで知られている。

浸水棟数を見ていくと江東区は13棟、墨田区は6棟、足立区は1棟などと決して被害が多いとはいえない。対して東京西部は杉並区316棟、目黒区251棟で、世田谷区では196棟と、東部と比べ圧倒的に多い。

②「都市のヒートアイランド現象によってゲリラ豪雨と呼ばれるような局所的な大雨が東京西部で増え、排水能力が追いつかなくなり『逆流浸水』が起きているのが主な要因だと思います」山村武彦所長だ。

③降った雨は通常、下水道の排水路などを通して排水されるが、排水能力は設計上1時間に50ミリ。1時間に100ミリを超える猛烈な雨が降ることも珍しくなくなった。排水できなかった雨水は、下水などからあふれ内水氾濫を起こす。すると1階にある風呂場や浴槽、トイレ、洗濯機の排水口などから泥水が逆流する「逆流浸水」が発生し、室内が浸水することになりかねないという。

④まず室内の対策。

電気のコンセントは漏電や感電の心配があるので、低い位置にある家電製品は浸水しても大丈夫な高所に移設してほしいとアドバイスする。水のうは、トイレの便器の中に入れて、洗濯機や風呂場の排水口の上のせれば逆流防止にもなる。水のうは40～45リットル程度のごみ袋を2枚重ね、そこへ水10～15リットルほどを入れて、口を縛れば、手作りできるという。

側溝や排水溝を掃除する『防災大掃除』も大切です」（山村所長）

⑤マンションはオール電化のため住民への打撃は大きく、住民の多くが仮住まいを強いられた。マンションに留まっても、非常時用トイレに行くため高層階から階段で下りなければいけない住民もいたという。山村所長は言う。

高層マンションにおける水害は、特に停電によるエレベーターの停止に備えてほしいという。

⑥高層マンションだけでなく、ベランダやバルコニーがある家やマンションも注意が必要だ。短時間に大雨が降った場合、排水口が詰まっていると雨水が溜まり、窓の隙間から室内に入ることもある。

※AERA 2021年6月7日号

マンションのトラブル.....

4. ■ コロナで増えるマンションの「騒音トラブル」賢い対処法 2021年6月28日

<https://diamond.jp/articles/-/274283>

概要

①マンション管理士の資格を有する桑田英隆弁護士に解説してもらった。

管理会社はあくまでエレベーターや廊下といった共用部分の維持管理などを受託しており、住民間のトラブルの解決は求められていません。

従って、管理会社の対応は騒音防止の注意喚起の張り紙を共用部分に掲示する、といったアプローチにとどまることも多いです。騒音の発生源となっている住人に直接注意を促す、といった役割までは期待できないのです」

②管理組合の理事長による直接の対応を求めることもある。だが、組合も原則としては住民同士のトラブルに関与する必要はなく、解決のために動いてくれないところも多い。

③弁護士へ相談する際の事前準備と注意点

「騒音トラブルに見舞われた際にやっておくべきことは、いつ、部屋のどの辺りで、どのような物音がしたのかといった記録をメモに残しておくことです。メモ自体は裁判の決定的な証拠とまでは言えませんが、弁護士が状況を把握するのをスムーズにしてくれます。また、市販の騒音計を購入して騒音の大きさを測っておくことで、場合によっては裁判を有利に進めることができます」

騒音計の数値が基準値を超えない場合、有利な証拠とならないことも多いです。

仮に基準を超えた数値が記録できても、音が出る頻度や期間によって事情は異なります。一度のみならず根気強く騒音を記録し続けて、客観的なデータを積み重ねることが大事なのです」

④弁護士に相談することのメリットは、訴訟に向けた準備のみならず「裁判までもつれる前に騒音トラブルを解決すること」にもあると、桑田氏は語る。

「騒音を立てないように」といった内容の通知書だけの依頼であれば、費用は5万～10万円ほどで済む例も多いです」

⑤「民事調停は申立人と相手方が顔を合わせる機会は和解の段階を除いて多くないため、話がスムーズに進めやすく、心理的なストレスも少ないでしょう。こちらは当事者だけでも十分に可能。弁護士に同席をお願いした場合でも、費用は裁判よりも安く済みます。民事調停ではポイントを絞った話し合いを行うので、数カ月で調停が成立し、事件を解決できる場合も多々あります」

3. ■ どういう歩き方してんだよ！ 階下…コロナで増える隣人トラブル AERA2021年6月16日

<https://dot.asahi.com/aera/2021061500019.html?page=1>

概要

①コロナ禍の3月中旬、東京都内に住む会社員の女性（39）は「殺される」と思うほどの隣人トラブルに遭遇した。インターホンが鳴った。出ると、怒鳴り声が響いた。

「どうい歩き方してんだよ！ ドタドタと！！」真下の部屋に住む男性だった。

②女性は管理会社に連絡。

担当者の説明では、マンションは建物の構造上、必ずしも真上の部屋の音が真下の部屋に響くわけではない。斜め上やさらにその上の部屋など意外なところから聞こえることもあり、今回もそのケースに当たるのではないかという。管理

会社は騒音に関する注意喚起の貼り紙をマンション共用部分に貼ってくれたが、女性は安心できない。

③感染拡大が始まった昨年3月と4月、都内で騒音関連の110番受理件数は計2万4245件に上り、前年同期（1万8864件）と比べ28.5%も増加した。

④なぜ増えたのか。

音環境工学が専門で、騒音問題総合研究所（青森県八戸市）代表を務める橋本典久さん（八戸工業大学名誉教授）はこう分析する。

「地域のコミュニティがなくなり、人間関係が薄くなって孤独感や閉塞感を覚える人が増えるなか、フラストレーションを抱く人が増えてきました。そのフラストレーションから相手の出す音を迷惑行為だと認識するようになったのです。

今、コロナ禍で自粛生活をしているので、フラストレーションがたまりやすい状態にあります」

こうした心理状態でうるさく感じる音を、橋本さんは「煩音」と呼ぶ。音は決して大きくなくても、相手との人間関係によってうるさく感じるような、人を煩わす音のことだ。たかが「音」と侮ってはいけない。

⑤隣人のたばこの臭いにウンザリしているというのは埼玉県内のマンションに住む主婦（51）だ。

隣の男性は在宅勤務になったのか、平日の昼間もベランダや共有廊下側の換気扇からたばこの臭いがするようになった。洗濯物を干すのも気になるし、窓も開けてもらえない。ここまで苦しんでいるのに、誰にも相談できないという。

「同じマンションですし。でも、本当に我慢しています」

⑥千葉県内に住む主婦（45）は、コロナ禍で隣人が始めたガーデニングに閉口する。

風が吹くとベランダに花や葉が飛んできたり、大量に発生した虫が洗濯物についたりして、室内に入ってくることもある。苦情を言いたいが、我慢している。

「今後のつきあいのこともありますし……」JAERA 2021年6月21日号より抜粋

2. ■ 中古マンション購入後の不満点 「管理状態」「騒音」を抑え 1位は 2021年6月29日

<https://www.itmedia.co.jp/business/articles/2106/29/news136.html>

概要

①groove agent は、「中古マンション購入における不満」調査を6月15～16日に Web 上で実施。中古マンションを購入したことがある30～40代の男女1000人を対象。

②購入後に抱いた不満で最多となったのは「住民のマナー」（24.2%）だった。

「同じマンションの住人があいさつをしない」「ごみの出し方」といった意見があった。ごみの出し方の解決策として「管理会社に相談する」という解消方法をとっている人が多いようだ。

②次いで「隣接住戸の騒音」（21.4%）、「管理状態」（11.3%）、「間取り」（8.8%）と続いた。騒音や管理状態の解決方法も「管理人や管理会社に連絡する」が挙がった。

③購入時に売主や仲介業者に「不満がなかった」86.2%、「不満があった」13.8%。

不満があった人からは、「レスポンスが悪い」「やりとりがうまくいかない」「対応のスピード」といったコミュニケーションに関する内容や、「物件の悪いところを隠した」「多額の修繕積立金の臨時請求があることを知っていながら黙って売り渡した」といった声が挙がった。

1. ■ マンション相続放棄注意点 手続きや管理義務を免れる方法 弁護士 2021年6月29日

<https://souzoku.asahi.com/article/14377432>

概要

①相続放棄をしたい場合には、期限内に家庭裁判所に相続放棄の申述をすること、法定単純承認に該当する行為をしないことが必要です。被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に対し、相続放棄の申述書を提出して受理してもらうことが必要です。個別事情によって必要書類は変わってきますが、被相続人の住民票除票、申述人（放棄する方）の戸籍謄本、被相続人の死亡の記載のある戸籍謄本、収入印紙 800 円分、連絡用の郵便切手は最低限必要です。

②マンションを相続する場合、部屋内の残置物（遺品）を勝手に処分してはいけません。

相続財産の「処分」をしたとして、相続することを承認したとみなされてしまう可能性があるからです。絵画や高価な時計などは換価価値があるので、安易に形見分けをしないように注意してください。

③他に相続人がいない場合や相続人全員が相続放棄をした場合、相続放棄者は、そのまま管理を継続しなければなりません。家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立てをし、選任された相続財産管理人に管理を引き継ぐことで、管理義務を免れることができます。

ただし、相続財産の管理に要する経費や相続財産管理人の報酬等が相続財産から支払えないと見込まれる場合は、申立人が経費や報酬の相当額を予納金として家庭裁判所に納めなければなりません。予納金は、個別の事情によるものの、概ね 20 万～100 万円程度です。

④債権者が債権を回収するためにマンションを競売にかけ、当該区分所有建物の新所有者が現れた場合は、その新所有者が滞納管理費の支払義務を引き継ぎます。

このようなことから、実際には相続人が支払わずに済む可能性が十分にあるので、相続財産管理人の選任を申し立てるなどの対応を早めに検討すべきです。

マンションの管理問題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

11 ■ マンション管理組合を苦しめる「住民の高齢化」 須藤桂一 2021 年 6 月 23 日

<https://diamond.jp/articles/-/274363>

概要

①今回は高齢化問題の中でも、特に管理組合との関わりが大きい認知症、死亡と財産処分に絞って話をしている。

②たとえば「徘徊」の症状があった場合、本人がきちんと鍵を持って出掛けることは考えにくく、外から無事に戻ってきたとしても、オートロックで閉め出されてしまう。独居の高齢者の場合、本人がふらっと外出してしまわないように、隣近所の住人や理事会は見守りなど何らかのケアが求められ、その対応だけでてんこ舞いになるだろう。

③認知症を発症し、本人に判断能力がないとみなされると、本人の資産は凍結され、判断能力のない状態で行った契約行為は法律上無効となり、財産の管理・運用・処分ができなくなる。そのため、たとえば管理費や修繕積立金を支払うためであっても、誰かが代理で預金を引き出すことはできず、もちろんマンションの名義変更や売却などもできない。さらに、相続の場面でも遺産分割協議ができなくなり、子どもであっても親の財産を動かすことができなくなってしまうのだ。

家族や親族は「成年後見制度」や「家族信託」という制度の活用を考えておくべきだろう。

④法定後見制度は、本人の判断能力がすでに不十分な場合、家庭裁判所によって後見人が専任される制度で、

本人の判断能力に応じて「後見」「補佐」「補助」という3つの類型がある。

成年後見人には、大きく次の二つの役割がある。

1. 財産管理
2. 身上監護

2. は、判断能力が低下することで日常生活を送ることが困難な本人のために、高齢者施設への入居などの各種手続き、治療や入院などの手続きなど、生活面のサポートを行うことだ。ただし、成年後見人が本人を直接介護したり、看護したりすることは含まれていない。

⑤本人の判断能力が低下する前に任意後見契約を公正証書で結び、判断能力が低下した後に後見が開始されるのが任意後見制度だ。本人がまだしっかりと物事を判断できるうちに、本人自身が任意後見人を決めたり、財産の管理方法や具体的な支援方法などを指定できるため、本人の希望をかなえやすいという点が特長。

だが、後見人が専門家（弁護士や司法書士など）の場合には、成年後見人に報酬を支払う必要があり、本人が亡くなるまで後見を継続することが必須なため、家族や親族にとっては負担になることも多い。

⑥そこで、成年後見制度よりもフレキシブルに財産管理を行える手法として、家族信託がある。その名の通り「家族を信じて財産を託す」制度で、財産を託された家族が柔軟に財産の管理・継承・処分を行うことができる。たとえば、マンションを売却して、本人を高齢者施設に入居させる元手にすることもできるし、預貯金を家族が管理することで、マンションの管理費や修繕積立金を滞納することも避けられる。本人が認知症になってからでは家族信託の契約はできない。

⑦最も多い問題は、本人が管理費や修繕積立金を滞納していた場合で、滞納金を請求するために、管理組合は法定相続人の存在を確認することになる。

この法定相続人探しが非常に厄介なのだ。亡くなった被相続人の法定相続人調査に数年を費やしたなどという話も珍しくはない。

戸籍をひとつずつさかのぼって、本人の出生から死亡時までの戸籍謄本をすべて集め、判明した法定相続人全員と連絡を取る必要がある。ところが、高齢の兄弟は施設に入居している、あるいは海外勤務や海外移住で日本にいないなど、さまざまな理由で法定相続人と連絡が取れないというのもよくあることだ。法定相続人が犯罪者で収監されていたため、対応ができなかったというケースもある。

⑧対策

1. 管理組合（管理会社）は、居住者だけでなく、法定相続人なども含めた親族の緊急連絡先を正しく把握し、その情報を3～5年おきに更新する。
2. 高経年マンションでは高齢者のケアを目的として、高齢者同士や若い世代とのコミュニケーションを目的とした組織を作る（そのための費用を予算化するとよい）。
3. 管理費・修繕積立金の滞納問題が発生した場合は、先延ばしにせず、傷が浅いうちに早急に回収する。
4. 特に高齢者は経済状況に応じて生活レベルを見直すことが大切なので、理事会や周囲が言いにくいことも進言するべき。
5. 滞納問題も含め、孤独死などの場面を想定して規約をしっかりと作り込み、いざ発生した場合、機械的に処理できるようにしておく。
6. いざというときに相談できる弁護士や司法書士を見つけておく。できれば顧問のマンション管理士などがいると心強い。

10 ■「もしもの時」マンション有志が入室・確認 鍵預かり 孤独死防ぐ 2021 年 6 月 17 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/111056>

概要

①埼玉県和光市のマンション住民有志らが地元の社会福祉協議会（社協）や福祉施設と共同で、入居者の孤独死防止に取り組んでいる。

日ごろの見守り活動に加え、希望する入居者から部屋の鍵を預かり、「もしもの時」は五つの判断基準に照らして入室できるのがミソだ。昨年は住民の異変を受けて預かっていた鍵で室内に入り、骨折で身動きが取れなかった高齢者を救った。（長久保宏美）

②昨年十二月、マンション「和光パークファミリア」の管理人室。訪問看護の担当者から「一人暮らしの方がインターホンにも電話にも出ないので、ドアをたたいて呼び掛けたところ、室内から『助けて』という声が聞こえた気がする」と通報があった。

③堀さんは「女性は鍵を預けていたので、メンバー二人が鍵を保管する福祉施設に直行。状況を説明して鍵を受け取り、三人でドアを開けたところ、居間でうつぶせに倒れていた」と振り返る。

④マンションは約四十年前に建てられ、現在百五十八世帯が入居、うち約半数は高齢者世帯だという。鍵を預けているのは二十一人で、費用はかからない。

「二〇一四年に、大阪府寝屋川市の社協が一人暮らしの高齢者から家の鍵を預かり、二十四時間対応の福祉施設に保管して孤独死防止に成果をあげていることを新聞で知った。うちのマンションでも住民の高齢化が進んでいたため、社協さんに同様の事業ができないか提案しました」和光市の社協は寝屋川市の事業を調べるなどして準備を進めた。マンションから約六百メートル離れた所にある社会福祉施設に鍵を預かってもらい、一五年四月に活動がスタートした。

⑤「通常はある応答がない」「親族から安否確認要請があった」など五つの判断基準に基づき、メンバーが鍵を取りに行く。その際は身分証明書や鍵の受け取りを許されたことを示す証明書を提示。警察や救急隊などへの連絡も行う。

⑥昨年五月には堀さんが見守り活動で、七十歳代の女性の部屋の前にごみが出ていないことに気づいた。女性は一人暮らしで、腰が悪くて買い物に行けず、メンバーらが定期的に食料品を届けていた。鍵は預かっていなかったため、警察と消防がベランダから室内に入り衰弱した女性を救出。人工呼吸をしながら搬送し、病院で亡くなった。「室内での孤独死だけは避けられた」とメンバーらは振り返る。

9. ■ 5000 人暮らす港区大規模マンション 管理と自治の工夫とは？ suumo2018 年 5 月 31 日

<https://suumo.jp/journal/2018/05/31/153611/>

概要

①ワールドシティタワーズ（WCT）が立つ港区港南は 1～5 丁目まであり、総人口は 2 万 1000 人弱（2017 年 9 月）。「そのうち WCT の住民は約 5000 人。港南の 4 分の 1 に相当します」そんな超大規模物件だからそのマンション管理の工夫に迫る。

②竣工時から物件管理、修繕などハードを請け負う管理組合と、住民の交流促進や防災などソフト面を担当する自治会の分業体制が敷かれている。

管理組合の目下の課題は 2021 年度開始予定の大規模修繕工事だ。「費用は億単位、1 年以上はかかります。

総会で承認を得るべき事項も膨大な数のため、2017年4月に大規模修繕工事委員会を立ち上げました。これを機に“中期経営計画”的なロードマップを作成、住民に発信して合意形成の一助にしたいと考えています」

③自治会は、約300戸の分譲賃貸を含む全住民で構成され、快適で安全な生活を守る活動に努めている。「大きな仕事のひとつが今年で10回目の秋祭り。

また、昨年管理規約を改定し、基本的に全戸自治会加入の新体制が確立しました。

コミュニティとしてさらに成熟が進みそうです」（自治会会長・伊丹桂氏）

「自治会は住民の生の声に触れる機会が多い。われわれは自治会を通じて住民のリアルな要望を集め、管理や大規模修繕に反映したいと考えています」

自治会からは「駐車場にEV充電設備を設置してEV車を有事の共用電源にする、共用プールを非常用水源にするなど、新たな仕組みをつくっては、といった具体的な意見が出ています。実現できればWCTの付加価値は確実に上がると思います」

管理組合と自治会が連携し、住み心地や資産性の向上を目指す。今後、2つの組織の協働が好循環を生めば、一層の相乗効果が期待できるだろう。

④現在、自治会報制作の負荷が高くアウトソーシングも検討中とのこと。これについて管理組合が資金援助を考えているそう。

⑤3棟構成だが、管理組合は1つ。理事会は監事を含めて34名で任期は2年。議案が多いため、月1回の理事会前に準備部会で優先順位を付ける仕組み。

自治会の理事は20名超で自他薦で決定『都心に住む』2018年1月号(2017年11月25日発売)

8. ■ 築40年以上のマンション多く 適切管理で活用を 産経 2021年6月9日

https://www.sankei.com/article/20210609-WQEIVNPRTRPXRIL25TTDTXBS3I/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①千葉県の築40年以上のマンション数（総務省の平成30年調査）は約17.5万戸となっており、総マンション数に占める比率は21.2%と全国1位である。

10年前の調査と比較すると、築40年以上のマンション数が約3倍に増加し、比率は13.2ポイントも上昇した。その背景には、高度成長期にベッドタウン用のマンション供給が盛んになった1970年代に建設されたマンション（約13万戸）が相次いで築40年を迎えたことがある。

②仮に、千葉県の総マンション数が従来通りのペースで毎年1%ずつ増加していく仮定で試算すると、2040年代には同比率が5割を超えるなど、今後、加速度的に老朽化マンションが増加することが予想される。

③老朽化はどのマンションでも避けては通れない問題であるが、適切に修繕や管理を行えば寿命を延ばすことができる。人もマンションも健康に、高齢化に立ち向かい、多世代が暮らす生き生きとした街づくりに貢献したい。

7. ■ 閲覧時のコピー請求はNO、でも写真撮影はOK？ 廣田信子 2021年6月

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12679745794.html>

概要

①区分所有法では、規約や総会議事録の閲覧を拒んでならない（第33条2項、第42条2項）ただし、会計

資料の閲覧や、謄写についての規定はありません。

②標準管理規約では、それを補い、以下のような規定になっています。

会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿、その他の帳票類を作成保管し、組合員及び利害関係人の理由を付した書面による請求があった場合は、これを閲覧させなければならない。ただし、閲覧については相当の日時・場所を指定できる。

③当初は、区分所有法と同様、謄写に対する規定はありませんでしたが、現在は、3項で、請求した者が求める情報を記入した書面を交付することができる。その費用は請求者に負担させることができる。が入っています。

④渡さなければならない…じゃなく、渡すことができる…ですから、拒むこともできる訳です。さらに、古い規約では、3項の謄写に関する規定が入っていないものも少なくありません。

⑤裁判所は、（東京高裁平成12年11月30日判決）区分所有者に帳簿、原資料の閲覧謄写請求権を認めるかどうかは、団体の規約によって自主的に定められるべきものである…と言う理由で、謄写請求権について規約に明文の定めがない場合、謄写請求権を認めないと判断しています。

⑥じゃあ、デジカメやスマートフォンで撮影はしてもいいのか…という話になります。

（名古屋地裁令和元年10月25日判決）謄写や写しの交付請求は棄却しましたが、管理組合の事務所における閲覧の際の写真撮影を認めました。

だったら、コピー（謄写）を積極的に認めない規定でも民主的な運営に反することにはなりません。

⑦この判決については、マンション管理センター通信5月号で、解説がされています。

6. ■ 外壁剥離による「要除却認定」の基準づくりが進んでいるが…廣田 2021年6月9日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12679571987.html>

概要

①国土交通省では、改正マンション建替え円滑化法で「耐震性不足」だけでなく、外壁剥離等が著しいマンション等も「要除却認定」対象となることになりました。

検討会に示された「外壁剥離」の考え方として、劣化事象が目視で観測された場合は、一定の鉄筋の腐食が発生している可能性が高いと判断するという基準としたい…と。

②判定は部位単位で四面の壁、階段室、バルコニー、片廊下、その他庇の計8カ所で行うとしています。で、数式も示されていますが、私には理解できません。

③この判定に合致し「要除却認定」となると、「耐震性の不足」の認定の場合と同じく、「敷地売却」が4/5の承認で可能になるというものなので、客観性がある基準が必要となると思いますが、まだまだ、誰がその認定を行うかということも含め、不透明です。

④なんだか、基準の定め方によっては、内部の合意形成でもめそうです。

そこが明確にならないと、かなり老朽化したマンションでは、がんばって維持管理をしていこう…という方向に向かわず、このまま放置した方が「要除却認定」となり、敷地売却が有利にできる…という考え方が出てきてしまうのではないかと、いうところが気になります。

5. ■ ドローン撮影赤外線画像、建物外壁タイル浮きを自動判定竹中工務店 2021年6月8日

概要

①竹中工務店は、高層建物等の外壁調査システムとして、ドローンで撮影した赤外線画像から、AI が建物の外壁タイルの浮きを自動判定するシステム「スマートタイルセイバーR」を開発し実用化しました。2021年3月、地上88mの外壁タイル貼り高層マンション「アトモスもち」(福岡県早良区)において、超高層建物の外壁調査に初適用しました。

② 竣工から10年を経過した建築物については、建築基準法第12条により全面打診等による外壁調査が求められています。高層建物等において外壁タイルの赤外線撮影をドローンが行うことにより、打診等人の手による外壁調査の手間がなくなるため、仮設足場の設置などにかかるコストを削減できるうえ、人が高所で行う作業が不要になります。

③また、取得した赤外線画像をもとに、AI が PC 上でタイルの浮きを一枚ごとに自動判定し熱分布データとして抽出します。それにより、どの個所のタイルに浮きが発生しているか誰でも一目でわかるため、デジタル技術を活かした人の感覚によらない高精度・高品質な調査、省人化、調査期間の短縮を実現できます。

4. ■ 賃貸化が進んだマンションと管理者管理の親和性が高い訳 廣田信子 2021年5月

概要

①賃貸化がかなり進んでいるマンションと管理者管理は親和性が高いと思います。

まず、居住する組合員がどんどん減って、役員のみ手が本当になくなっている…という切実な状況があります。

②外部区分所有者が多いマンションの方が合意形成がしやすいということもあるように思います。

2/3は賃貸になっているというようなマンションだと、区分所有者の多くは、大家さん=不動産業経営者でもあるので、いい管理かどうかの判断の基準がシンプルになります。

たとえば、一般のマンションでは、エントランスを改修しようという話が出た場合、お金は掛かっても改修することで資産価値も上がりますよ…といっても、別に売る訳じゃないから今のままでいい、無駄なことにお金を使う必要はない…という方もいる訳で、合意形成には手間取ります。

でも、不動産業経営者からみたら、市場価格が上がる、家賃を多くとれる…というのは、分かりやすいメリットなので、そこをうまく説明できれば、合意形成は難しくありません。

③実際に、立地のいいマンションでは、大規模修繕工事後に売買価格や家賃が上がっているのが確認できます。賃貸化が進んだマンションは判断基準がシンプルなことが管理者管理に向いていると思う理由です。

居住している数少ない区分所有者も、管理者管理であつたら、自分がいなくなつたら理事会が困るという心配をしないで、いいタイミングでマンションを売却することもできます。

3. ■ 横浜市実態調査、3割が要支援マンション？ 廣田信子 2021年6月4日

概要

①マンション管理適正化法改正を受け横浜市が2020年度の管理組合実態調査の結果を報告しました。横浜市は、早い時期からマンションが建てられ、しかも小規模マンションが多いので、その実態把握と支援に苦勞されていました。

今回の調査は、全マンションではなく、1983年以前(区分所有法に管理組合の概念が明記される前)の建築

で、6戸以上の市内全マンション1452件が対象でした。

2019年の回収は643件2020年の回収が293件 計936件を回収。

回収できた936件のうち、どのくらいのマンションが要支援だったか…です。

②「要支援」の判断基準は、以下のうち、1つでも「無」があるマンションです。

- ・管理組合による管理運営の有無（92.8%が有）
- ・総会開催の有無（94.8%が有）
- ・理事会開催の有無（85.7%が有）
- ・管理規約の有無（95.7%が有）
- ・長期修繕計画の策定、見直しの有無（78.0%が有）
- ・大規模修繕工事実施の有無（86.5%が有）

③この判断基準での「要支援」マンションは、265件/936件=28.3%でした。

無回答の516件の「要支援」率は、もっと高くなるはずで。

「無」+「無回答」の割合が高いのは、

- ・理事会開催
- ・長期修繕計画の作成、見直し

④管理方法は、「管理会社への委託」が67.7%「自主管理」が28.8%

20戸以下では、自主管理は5割以上です。

小規模マンションによくあるのは、「自主管理」いう名の放置です。

賃貸化率も高く、全体の40.9%が「10%以上」と答えています。

⑤管理不全にしないために、専門家による具体的支援が急がれます。

2. ■ マンションの課題を明確化、設備の無償導入を実現 suumo2018年2月8日

<https://suumo.jp/journal/2018/02/08/148066/>

概要

①「ブランズタワー文京小日向」を紹介する。茗荷谷駅から徒歩7分。

総戸数81戸。竣工から4年で、大規模修繕までまだ数年のゆとりがある。しかし、だからこそ課題を積極的に見つけ、改善することが大切だと第4期理事長の宮崎氏は話す。

②「例えば駐輪場です。当初自転車は各戸1台分の割り当てでしたが、想定よりも子どもの数が多いことなどから不足したため、利用率の低いバイク置場を転用しようということになったのです。そこで、更新後の駐輪場内のアクセス案や、駐輪場所の希望調査など、理事会からの問いかけを文書にまとめて各戸に配布しました。さらに住民の回答を集めて“駐輪場増設に関してこんな声が寄せられています”というレスポンスも開示。いわば理事会と住民でキャッチボールを行い、その過程も文書にして配布、公開したのです」

③住民の暮らしにプラスになる提案でも、総会で合意が得られず却下される可能性もある。

そこで理事会では、住民に納得してもらうため、各種の文書、アンケートを作成し、ルール決定や新施策決定までのプロセスを明らかにすることに。1年近く時間をかけて合意を促し、総会で駐輪台数の増設を承認してもらったという。「丁寧なフローによって結果的に早く解決できました」（宮崎理事長）

④マンションの大切な資産でもある、外構部の植栽についての取り組みも成果を収めている。竣工前に予見できな

かった成育環境などの問題点を明確にして交渉したところ、育ちやすい品種への植え替え、自動灌水設備の導入をすべて無償で行ってもらえました」(花島監事)

1. ■ 都市計画法、建築基準法…不動産に関する「法令上の規制」藤波 2021 年 5 月 30 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/33825>

概要

①藤波大三郎氏『たのしく学べるファイナンシャルプランニング [改訂版]』

開発行為の許可制度ですが、開発行為とは土地の形質を変更することをいいます。

市街化区域内で行う 1,000m² 未満の開発行為は例外として都道府県知事の許可が不要です。それ以上ですと、住民の数が増え、上下水道の整備、小学校の建設などの問題が大きく、行政のさまざまな準備のための調整が必要となります。そのため、許可申請をする者は、事前に道路などの公共施設の管理者の同意を得たり、建設予定の公共施設の管理者と協議する必要があります。

なお、開発許可は地権者の相当数の同意があれば申請ができ、全員の同意は不要です。

②市街化区域には 13 種類の用途地域が必ず定められています。

これによって建築できる建物は細かく制限を受けており、調和のある都市を作ることになっていますが、工業地域にマンション群ができたり、実態の方が先行して変わってゆく場合もあり、用途地域の制度には議論もあるようです。なお、市街化調整区域には原則として用途地域の定めはありません。

③建築物を建築する場合は建築基準法に基づく建築確認が必要となります。

この建築確認がないと住宅ローンの審査が受けられません。

原則、幅員が 4 メートル以上の道路に 2 メートル以上接していなければ建物を建ててはいけないという接道義務が有名です。救急車等の緊急車両が、家の敷地の中の建物の前まで入ることができるかという基準といえます。また、災害時の避難経路の確保、通風や排水といった衛生上の問題も考慮されています。

④また、幅員 4 メートル未満の道路では、中心線から 2 メートルまでは建物などを新たに建てられないセットバックというルールがあります。道路の周辺の住民がこれを守り、将来的には幅員 4 メートルの道路としましょうという趣旨です。

建ぺい率、容積率については、これらを用いて、ある土地にどの程度の大きさの建物が建築できるかを計算することを、ボリュームチェックと呼んだりします。

⑤マンションなどの建物の上の方に切り取られたような部分が見られることがありますが、それはこうした斜線制限の範囲内でできるだけ高さや容積を確保することを意識して設計した結果です。

タワマン……………

4. ■ 都内のタワーマンションで起きている「異常としか言えない」事態 2021 年 6 月 30 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/84506?>

概要

①いま、東京都内の不動産市場は、異常としか言えない状況になっている。とにかく、物件がない。物件の金額が上がっている。そして物件がすぐに売れてしまう。

不動産テック Housmart 独自の市場データとアンケートから読み解いてみた。

②調査の結果、タワマン、非タワマン、どちらのマンションも売り出し物件数が前年割れしている一方で、平米単価が高騰していることが分かった。この傾向は、タワマンにおいて特に顕著だ。事実、2021年6月の売り出し物件数が888件と、対前年比で66.2%にまで減少。売り出された物件の平米単価の平均価格は前年対比108%の約146万円となっている。なお、2019年6月と比較すると113%と、高騰し続けていることが判明した。

③購入申し込みをしても、他の人が先に購入申し込みをしており、買えないケースが多くなっている。そもそも、見学の申し込みをしても、すんでのところまで売れてしまい、見学すらできないケースが多いのだ。

④大方の予想を裏切って、不動産価格は上がり続けた。

それは新型コロナが「中古マンションの供給減」と「中古マンションの購買意欲向上」という2つの影響をもたらしたからだ。

⑤新型コロナの影響によって、転勤が抑制されてしまった。

またライフステージの変化として一般的な「子供が独立し、部屋が余っているから適切な広さの家に住み替えたい」という層も「コロナが落ち着くまでは様子を見よう」ということで、売り出しを控えるようになってしまったのである。

⑥一方、中古マンションを買いたいという層は一気に拡大した。背景にあるのはテレワークの普及である。家での仕事が可能になり、家族の在宅時間が増えてくるので「もう1部屋欲しい」というニーズが生まれたのである。

⑦中古マンションアプリ「カウル」の会員を対象に、「タワマンと非タワマン」どちらの建物を希望しているかというアンケートを実施したところ、83.7%が非タワマンを希望していたのだ。逆に言えば、市場の16.3%のニーズだけで、現状のような価格の上昇と人気となっているのである。

3. ■「タワーマンション」急増の裏で…発覚した「不都合な真実」山岡 2021年6月13日

<https://gentosha-go.com/articles/-/34899>

概要

①山岡淳一郎氏の『生きのびるマンション 〈二つの老い〉をこえて』（岩波新書）より

初期のタワーマンションは、都市計画上の規制により、広大な敷地を要しました。

そのために地価の安い郊外や、河川沿いに建設され数も多くはありませんでした

流れが変わったのは、1997年。バブル経済崩壊後の不良債権処理が不動産・建設業界にのしかかるころでした。

国が「高層住居誘導地区」を導入し、東京湾岸エリアの工場や倉庫、貨物ヤードなどの跡地にタワーマンションが建てられます。

②2000年代に入ると、「都市再生」「都心回帰」を合言葉に駅前地区の「市街地再開発」に拍車がかかりました。バブルのツケ払いが超高層建設に託され、首都圏から近畿圏、地方中核都市へと波及します。

2008年9月のリーマン・ショックで供給量は減り、2011年の東日本大震災で落ち込みますが、2020年の東京五輪をメルクマールとして増加に転じました。

③不動産経済研究所のデータによれば、19年以降に完成予定の超高層マンションは、全国で300棟、11万4079戸。そのうち73.6パーセントを首都圏が占めています。東京23区内に52.5パーセントが集中しており、近畿圏が12.8パーセント、福岡県3.4パーセント。

④なぜ、タワーマンションは増えるのでしょうか 開発の原動力は、「容積率の緩和」という錬金術です。

たとえば用途地域が準居住地域で、1000平米の敷地に集合住宅を建てるとします。

建蔽率 50 パーセント、容積率 200 パーセントとすると、最大で 500 平米の建築面積に、4 階建て、総床面積 2000 平米の建物を建設できます。その容積率が、300 パーセントに緩和されたら同じ敷地で 6 階建てが可能となります。紙幣を敷きつめた 4 段重ねの重箱が労せずして 6 段に変わるようなもの。事業費に占める土地購入費の割合はぐんと小さくなります。

⑤超高層マンションは、容積率緩和の賜物です。

国の「総合設計」「特定街区」「高度利用地区」「高層住居誘導地区」等々の制度で容積率が緩められ、150 メートル、200 メートルを超えるマンションが建ちました。

総合設計では、敷地内に「公開空地」を設けて「市街地の環境の整備改善に資する」と認められれば容積率の制限が大幅に緩和されます。

⑥2000 年の法改正では「空中権の移転」で「空間のボーナス」を受け取るしくみもひねり出されました。

空中権とは、用途地域で指定された容積率と実際に建っている建築物の容積率の差です。低い建物は容積率が余っているとみなされます。

それを開発事業者が買い取って新しく建てるビルに上乗せするのです。

JR 東日本は東京駅の空中権を、新丸ビルや JP タワーなどの事業者に売って 500 億円を調達し、レトロ調の復元工事を行いました。こうした手法で超高層マンションの容積率は、600 パーセント、700 パーセント……と緩和されてきました。

⑦2019 年 3 月、東京都新宿区は「西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業」で、65 階建て、高さ 235 メートルの超高層 2 棟の建設を都市計画決定しました。

総住戸数は 2 棟で約 3200 戸。東京都下の奥多摩町（2675 世帯）をしのぐ戸数です。もとは低層の木造住宅が密集し、細い路地が入り組んでいたところに「垂直の街」が 2 つ生まれるのです。その容積率は、880 パーセント！ 際限がありません。再開発前の 2 倍に跳ね上がっています。

⑧タワーマンションは、ストローのように周辺の住宅ニーズを吸い上げます。すでに東京都内で居住世帯が長期不在、あるいは取り壊し予定の空き家は約 15 万戸。

そのうち非木造の共同住宅が 4 万 7000 戸を占めています。周りの空室率の高まりを後目に超高層が需要を吸い上げ続けたらどうなるか。危機のカウントダウンは始まっています。

2. ■データで読み解くタワーマンション居住者のリアル 2021 年 6 月 11 日

<https://dime.jp/genre/1154991/>

概要

①タワーマンションは全国に約 1,400 棟が供給されている。マンションみらい価値研究所と MURC との共同研究として、タワーマンションの管理上の課題の把握を目的に、大和ライフネクストが管理を受託する分譲マンション（2021 年 1 月時点の全 4,382 棟のうち、タワーマンション 95 棟を対象）の管理データを用いて、タワーマンションの居住実態、建物・設備の管理状況、管理組合の運営実態を分析。

②（1）管理データからみたタワーマンションの実像

- ・機械式駐車場やエレベーター等の共用部分が充実しているタワーマンションほど、大規模修繕工事等に備えて多額の積立金を確保している傾向が見られる

- ・1 回目の大規模修繕工事の実施時期は築 14 年程度と、12 年周期よりも長期化する傾向がある。また、

多額の支出を伴う合意形成の難しさゆえに、工事実施を先送りしているケースや、特定の期に集約せず、単年度の支出を抑える形で中小規模の工事を繰り返すケースもみられる。

③ (2) 総会の議事録からみたタワーマンション管理組合の運営の実像

・区分所有者間の意見・立場の違いが大きく、かつ理事会への要求レベルも高く、総会運営は 困難となりがちである。また、戸数が多く、総会における意見交換や議論集約に限界があることから、役員が主導して議案を決め、書面による議決権行使を中心にするなど、通常ファミリータイプのマンションとは異なる運営が求められている。

④ (3) まとめ

・管理組合においては、まず、タワーマンションとしての居住者の期待や資産価値とのバランスを考えたコストの配分などの管理水準について合意形成を図るべきである。そしてその水準に沿った継続性のある管理組合運営を行う必要がある。

・タワーマンションの特徴を反映したマンション標準管理規約の制定や、タワー型の建築・設備を専門とする相談窓口の設置、専門家の育成などを図るべき。

⑤調査結果の詳細は調査結果全文

URL : <https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/research/004.html>

1. ■ 高級タワマンだから「水没しない」の大間違い…和田 隆昌 2021 年 6 月 8 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/83830?page=1&imp=0>

概要

①筆者の自宅は多摩川を見下ろす高台のマンションにあり、東日本台風の発生時には、周辺の数多くの家屋が浸水の被害に見舞われた。その後しばらくの間、現場周辺の道路は公園などから流れ出した土砂が堆積し、住民は連日の清掃活動を余儀なくされていた。

②「一戸建て」の場合はさらに悲惨だ。

床上浸水が発生すると、泥水に浸された家電はほぼ全滅。畳なども悪臭を放ち、廃棄処分となる。毎年のように豪雨被害が発生するようになったこの時代、水害リスクを考えて立地や工法を選ぶことが自宅という資産を守ることに繋がるといえよう。

③浸水のリスクは自動車も同じだ。

水没した車は内部まで泥水が入り込むため、ガソリン車、ハイブリッド、EV に関わらず起動は厳禁となる。もし自家用車が水没した場合は、自分で解決しようとせず、専門業者に点検・処理・移動を一任すべきた。

④ちなみに高電圧の電池を積む「ハイブリッド・EV 車」は、水没すると感電し、発火する危険があるという都市伝説が囁かれているが、実際のところはシャットダウン機能やいくつかの安全対策が施されていて、水没しただけでの感電の事例は報告されていない。

水没した車は廃車になる可能性が高い。大雨が発生されると予測される場合は、二階以上の駐車場、もしくは安全が確保される高台へと避難させておくことをお勧めする。

⑤都市部の排水機能は基本的に、単位時間 50 ミリの雨を想定して設計されていて、それを超える量の雨が続けば下水から溢れてしまうことになる。とはいえ、最近では 100 ミリを超える雨量も珍しくなく、昨今の状況はすでに「想定外」ということだ。「土のう」や「止水板」を用意しておくといいたろう。

⑥風呂場の排水口やトイレなどから下水の逆流も起こりうる。

二重にしたゴミ袋などに 5~6L の水を入れた「水のう」で、フタをするなどの処置をしておくことをお勧めする。懐中電灯や通信に使うための大容量の蓄電池のほか、生活用水を含んだ水や食料、簡易トイレの確保など、長期停電でエレベーターが動かない場合、高層階での籠城に備えるべきだろう。

エレベーター問題等.....

2. ■ シンドラー社のエレベーター事故 港区事故調が最終報告 毎日 2021年6月24日

<https://mainichi.jp/articles/20210624/k00/00m/040/185000c>

概要

①港区のマンションで 2006 年、都立小山台高 2 年が、シンドラーエレベーター社製のエレベーターに挟まれて死亡した事故で、区の事故調査委員会（委員長・青木康平副区長）は 24 日、マンションを管理する区住宅公社の関係者らへのヒアリング結果や区の今後の取り組みなどをまとめた最終報告書を公表した。

②事故を巡っては、国土交通省による事故調査や、刑事裁判と民事裁判が進み、事故以前からエレベーターに不具合があったことを公社職員が把握していたことが判明。今回は、区として改めて調査していた。

③区は調査で、昨年 11~12 月に当時の公社の幹部や直接の担当者ら計 3 人に聴取。

報告書では、幹部 2 人は事故前のエレベーターの保守管理方法や不具合発生時の対応について「特段、課題や検討、協議すべき案件はなかった」としたが、担当者は「（公社が管理する）各施設で異なる仕様書を使用しており、統一した仕様書に見直しをする必要があった」「公社職員の専門知識が不足しており、研修会を実施するなど専門知識の向上を図る必要があった」と話したとしている。

④今後の区の方針としては

- ①再発防止のため、区有施設での安全対策の取り組みをさらに充実させる
- ②事故の記憶を風化させない取り組みを継続する
- ③民間の建物のエレベーターへの戸開走行保護装置（二重ブレーキ）の設置を促進する
——ことなどを進めると記した。

⑤武井雅昭区長は報告書で「区民の安全を最優先とする区の基本姿勢を示すため、さまざまな安全対策を進めていく」としている。

1. ■ 自動ドア事故 4 年で 516 件 消費者事故調が改善を提言 朝日 2021年6月25日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP6T54WRP6RUTIL06B.html>

概要

①消費者庁の消費者安全調査委員会は 25 日、自動ドアの事故について報告書を公表した。

事故の分析から、ドアを開閉させる人感センサーの感知範囲の設定が狭すぎることやセンサーの故障や劣化が原因になるケースが多いと判明。子どもがドアと戸袋のすき間に指をひき込まれる事故も多発しており、センサーの定期点検や、ドアの製品設計の見直しを提言した。

②消費者事故調は 2018 年に、前の人に続いて店に入ろうとした 80 代の女性が、閉まり始めたドアにぶつかって脚を骨折した事故を受けて調査に着手。

全国自動ドア協会が15年度から18年度に把握した事故は516件に上り、内訳は「ぶつかる」265件、「ひき込まれる」74件、「挟まれる」57件だった。機械に原因があった87件のうち6割はセンサーが感知する範囲が狭すぎたり、故障や劣化で正常に作動しなかったりしていた。

③日本産業規格（JIS）や、同協会のガイドラインでは、センサーが反応する範囲に推奨値が示されているものの、通行する人の多さや通路の広さなど建物の所有者の都合で、より狭い範囲に設定できる。タッチスイッチ型の自動ドアの場合は、後続の通行者が挟まれないようにセンサーとの併用が推奨されているが、法的な義務はなく、建物の所有者に判断が委ねられているのが実態だという。

④センサーの点検については、多くの場合、故障した時に限られ、自動ドアの設置には設計、施工など多くの業者が関わるが、自動ドアの安全に関わる情報は、業者間で共有されていないケースが多かった。

⑤ひきこまれる事故74件では、9歳以下の事故が82%を占めた。

JIS規格ではドアと戸袋、壁の隙間は8ミリ以下に設計するよう定められているが、事故調は、子どもの指の厚さは10歳以上でやっと8ミリを超えると指摘し、幼い子どもが指をひき込まれないように製品規格の見直しが必要と結論付けた。

⑥事故調は事故の再発防止のため、センサーが反応する範囲の点検と周知を求める必要があると提言。

経済産業省に対し、製造業者や保全業者、業界団体に対策の実施を促すよう求めた。

国交省に対しても、建築・設計業者に設計段階から、センサーが感知する範囲の確保などを検討するよう促した。

マンションの欠陥問題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

1. ■ 大手施工の欠陥住宅が相次ぎ発覚…榊淳司 2021年6月28日

<https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/210628/ecn2106280002-s1.html>

概要

①大手企業が開発したマンションの施工不良や設計ミスが相次いでいる。分かっているだけでも3件を数える。

②東京都心で約2年前に竣工した300戸規模のタワーマンションで施工不備が判明した。

売主の不動産会社が購入者側に謝罪し、居住者には一時的な転居を求めての補修や改善の工事を行うことになった。工事の内容を見ると、「界壁のボードならびに二重床や二重天井の撤去と再施工」という表現もあることから、かなり大がかりなものになりそうだ。

③施工したゼネコンは補修費用として90億円の特別損失を計上すると発表。

供給サイドは、購入者への補償も行い、工事中の仮住まいの費用の負担、慰謝料の支払い、希望者には当初販売価格のプラス1割での買い取りもするそうだ。

しかし、今まで約2年の間、施工不備のマンションで隣戸や上下階から漏れてくる生活音に悩まされた揚げ句、短くない期間の仮住まいを強いられる肉体的、精神的な負担は相当なものだろう。

④2件目も都心で、こちらは閑静な住宅地。

近くに大きな公園もあり、山手線内としては、かなり優れた住環境である。規模は数十戸レベルでやや小ぶり。地下1階地上5階建ての落ち着いた建物構造となるはずだった。今年に入ってから本格的な販売が始まり、すでに全戸数の3分の1程度の購入契約が成立したとみられていた。ところが、2月中旬になって販売を突然中止。地域を管轄する建築審査会から建物の建築確認が取り消されたのだ。一部の共用廊下が規定の幅を満たしていなかつ

たとみられ、これが取り消しの理由のようだ。

⑤ 3件目は武蔵野エリアで1年前完成したタワマン。

売主は大手企業数社のJV。

上階からの騒音と振動が激しいので外部の調査会社に検査を依頼したところ、二重床を支える支持脚の一部に振動を緩和するゴムが使われていないことが分かった。これもそれ相応の大規模な修繕は避けられないだろう。

団地関係.....

2. ■ 神戸市営住宅の駐車場、100台分住民設置徴収、市黙認神戸新聞 2021年6月26日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/sougou/202106/0014447765.shtml>

概要

①神戸市長田区の市営房王寺住宅で、住民組織が敷地内に約100台分の駐車区画を設け、独自に料金を徴収していることが市などへの取材で分かった。30年以上前に、整備までの代替策として市が住民管理を容認した経緯があるという。

②房王寺住宅は、神戸電鉄長田駅の南側にあり、1974年から段階的に住戸の提供が始まった。現在は13棟に計880戸があり、市内でも大規模な市営住宅。

③付属の駐車場は、2017年に新たに建設された14号棟など一部に整備されているだけ。古い棟では、敷地内の通路や公園脇などの余剰スペースが白線で区切られ、住民が棟ごとに「車友会」などの名義で管理している。市の集計では、各棟に点在している区画を合わせると、約100台分に上る。

④市の説明では、1980年代ごろに住民らが入居者用の駐車場設置を市に要望し、「市が整備するまでは敷地内での自主管理を認める」との取り決めで口頭で交わしたという。だが、土地の確保などが難しく、市の駐車場工事はほとんど進んでいない。

⑤駐車区画の料金について、市の担当者は「金額や徴収方法を決めているのは住民組織。

月額数千円程度とみられ、住民らが運用していて市には一切入ってこない」と話す。正式な手続きがとられないまま、行政財産である市営住宅の敷地内で、住民組織が駐車場を運営する状況が続いているという。

⑥房王寺住宅に古くから入居する住民が実態を明かす。

「うちの棟では、車友会は自治会とは別組織で、役員も違う。1区画当たり月額2千円で、周辺の相場と比べてかなり安く、住民は助かっている」。駐車場料金は、区画の維持管理などのために積み立てるほか、自治会が開く花見などの催しに合わせて一定額を寄付しているそうだ。現状について市担当者は「好ましくない状態にある」と認める。

⑦近隣の駐車場料金との不均衡や緊急車両の通行妨害の恐れといった問題もあり、市は21年度にも住民側と協議に入る方向で調整している。一方で、駐車区画を強制的に撤去した場合、周辺の路上駐車が増える懸念があり、速やかな解決は難しいとする。

⑧神戸市営住宅ではかつて、住民が管理する同様の駐車場が約50カ所で確認されていたが、建て替えなどに合わせて徐々に解消。現在は、房王寺住宅のほか、4カ所でそれぞれ10～30台分が残っているという。

1. ■野庭住宅・野庭団地 再生へ民間事業者と対話 townnews 2021年6月3日

<https://www.townnews.co.jp/0112/2021/06/03/577028.html>

概要

①横浜市は6月11日から、港南区野庭町の野庭住宅・野庭団地の再生に向け、民間事業者との意見交換を通じた「サウンディング型市場調査」を行うと発表した。

住民の高齢化や施設の老朽化といった地域課題を抱える中、民間のアイデアや提案から具体的な事業へとつなげていきたい考えだ。

②野庭住宅と野庭団地は全体で約6000戸を有する市内でも最大級の大規模団地。

建設開始から約50年を経過し、住宅や施設の老朽化のほか、人口減少や高齢化に起因する課題を抱えている。中心地にある野庭中学校は地域の少子化に伴う生徒数減少で2020年3月に閉校（丸山台中学校と統合）となり、跡地利用に地元の関心が集まっている。

③今回行われるサウンディング型市場調査とは、事業に関心のある法人・グループと市の担当者が直接対話をして意見交換を行うというもの。事業が具体化する前の検討段階から民間事業者の意見や提案を把握することで、効率的な事業検討にもつながり、また市の早期の情報提供によって、民間事業者の参入を期待するといった特徴がある。

④今回の対話の対象となっている事業は、

【1】野庭住宅の建替え、余剰地の活用、

【2】旧野庭中学校跡地の活用、

【3】野庭団地の管理の効率化や空き室の流通など、

【4】野庭住宅・野庭団地全体の魅力、利便性向上や課題解決に資する民間事業などについて。

市は市営野庭住宅を今後全棟建替える予定で（時期は未定）、棟数を集約して生じる余剰地の活用について検討していくという。

⑤野庭中学校跡地は現在、暫定的に校庭や体育館の地域開放を行い、災害時の防災活動拠点にもなっている。市は活用のアイデアとして多目的スポーツ広場や病院の整備などを例に挙げながら、民間事業者の提案を求めているとしている。

リゾートマンション……………

1. ■廃虚同然リゾマン、執念の解体 全員同意へ所有者を追跡 朝日 2019年4月27日

https://digital.asahi.com/articles/ASM4R52RGM4RULFA018.html?iref=pc_rellink_05

概要

①築44年で老朽化が進み、所有者も散り散りになっていた新潟県湯沢町のリゾートマンションが昨年取り壊され、更地として売却された。所有者全員が同意してのマンション解体は全国的にも珍しく、「奇跡的」ともいえる。

②建ったのは1975年。6階建て、40～50平方メートルの30部屋にレストランなどもあり、リゾートマンションの草分け的存在だった。管理費の滞納も相次ぎ、管理組合は機能不全に。2003年を最後に大規模修繕も行われなくなり、廃虚に近づいていった。

③新潟県柏崎市の建設会社社長、石坂泰男さん（54）だ。

会社名義でマンション苗場の物件2戸を持ち、先代社長だった父は管理組合の理事長をしていた。

「このまま廃虚になることだけは避けたい」と、14年に地元の不動産仲介会社ひまわりに相談した。

まずは休眠状態にあった管理組合の立て直しだ。15年6月に臨時総会を開き、あらためて理事を決めた。石坂さんらは不動産登記簿に載っていた28の個人・法人にアンケートを郵送した。回答は21、無回答が3・4通は宛先不明で戻ってきた。

④回答があった21人のうち19人は、すでにマンションを利用していなかった。

使い続けたいという声は皆無で、解体をめざすという方向性は決まった。保証期間が切れる寸前だったエレベーターを止め、建物は閉鎖した。15年10月に改めて管理組合の定期総会を開き、解体の方針を決議した。

修繕積立金が約3500万円残っていた。理事を務めていた3人ら、一部の所有者が管理費・積立金を払い続けてきたことが大きかった。解体費用のめどは立った。だがそこで最大の難関が立ち上がった。「所有者全員の同意」だ。

マンション苗場も耐震性が足りない可能性があり、特例の「5分の4以上」の合意による解体も検討した。だが、行政の手続きでかかって時間がかかるかもしれないと判断。全員合意を目指す方針をとった。

⑤全員から合意を取り付ける仕事にあたったのは大野元さん（61）だ。

ひまわりグループのリゾマン専門の管理会社、エンゼルの管理部長としてこの問題を担当大野さんはさっそく壁に突き当たった。所有者不明問題だ。所有者へのアンケートで、宛先不明で戻ってきてしまったのは3人と1法人。送り先の住所を訪ねてみたが所有者は見つからない。

残った2人には、管理組合が滞納分の管理費の支払いを求める裁判を起こした。

裁判所からの手紙である「送達」は、郵便局の転送期限が切れても可能な限り転居先を追いかけて届けられる。これで2人も連絡が取れた。このうち1人は、納める管理費を一部減額することを条件に解体に協力してくれた。最後の1人になった。でも、解体には合意できないという。もともと、管理組合との関係がこじれていた所有者だった。その人が買ったマンション苗場の部屋は競売物件だった。元の所有者が住宅ローンを滞納したため差し押さえられたのだ。管理組合は滞納分の支払いを求めたが、新たな所有者は応じなかった。そこで管理組合は、この所有者がマンションを利用することを拒否していた。

説得に当たったのが大野さんだ。「あなた以外の所有者は解体に合意しています。このまま幽霊屋敷になって事故が起きたら、あなたが責任を問われますよ」などと説き、ようやく解体することにだけ合意が得られた。

⑥ついに全員の合意を取り付けた。

17年10月の管理組合総会で解体を決議した。残っていた修繕積立金約3500万円を使って解体を始め、昨年6月に更地になった。あとは更地を売るだけ、という段階で、最後まで解体に応じなかった1人が土地売却に反対した。そこで管理組合は、その人の所有分である土地を競売にかけると申し立てた。管理費の滞納があるため、「債権者」である管理組合は土地を競売にかけることができる。今年2月、新たな所有者が落札し、一連の敷地売却が完了した。

こうした苦労を重ねてようやく更地になった敷地を買ってくれたのは、近くのペンション経営者で、500万円を出してくれた。大野さんの努力もあって、滞納管理費など1千万円以上を回収できた。解体工事費や諸経費などを差し引くと、500万円近くが残った。これを、ずっと管理費などを払い続けてきた7戸の所有者の5人に分配した。

⑦「管理がない状態が続いて積立金がたまっていたので、工事費に回せた。初期のリゾートマンションだったので、所有者はもともと比較的余裕のある人たちが多く、協力が得られたことも大きい」

行政動向

4. ■ 標準管理規約を改正、管理組合の IT 総会を明示 2021 年 6 月 22 日

<https://www.re-port.net/article/news/0000066019/>

概要

- ①国土交通省は 22 日、「マンション標準管理規約（単棟型・団地型・複合用途型）」を改正、公表した。
- ②マンションの管理の適正化の推進に関する法律・マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正と、新型コロナウイルス感染症の感染拡大などの社会情勢変化を踏まえたもの。
- ③管理組合における IT を活用した総会・理事会についての規定を整備したほか、置き配に関する規定、専有部分配管と共用部分配管とを一体的に工事する際の工事費拠出に関する規定も整備した。
- ④IT 総会・理事会については、IT を活用した会議が有効であることを明確化するのに合わせて、留意事項等を記載。
- ⑤団地型に関しては上記の改正に加え、マンション建替え円滑化法で創設された敷地分割事業に関する所用の規定を整備した。

3. ■ 港区 分譲マンション等耐震化支援事業 2021 年 6 月 22 日

<https://www.city.minato.tokyo.jp/jutakushien/kankyo-machi/sumai/jutaku/taishinkashien.html>

概要

- ①新型コロナウイルスの感染拡大の状況を踏まえ、「耐震アドバイザー派遣」及び「建替え・改修支援コンサルタント派遣」業務について、まん延防止等重点措置適用中は派遣業務の申請を受付けますが、実際の派遣は措置解除後とさせていただきます。
- ②派遣の際には以下の事項にご留意いただくようよろしくお願いいたします。
密閉空間、密集場所、密接場面の「3 つの密」を避けることを徹底してください。人と人との間隔を 2 メートル以上確保するようにしてください。なるべく参加する方の健康状態の確認のため検温を行ってください。
- ③分譲マンション等耐震化支援事業
区内にある分譲マンションの耐震診断に先立って、その必要性及び耐震化の進め方についての助言や、耐震化に向けた区分所有者の合意形成に対する助言を行うアドバイザーを無料派遣します。
また、建替えや耐震改修について話し合いをする場合に、コンサルタントを無料派遣し、建替えや耐震改修を検討する場合に、計画案等の作成に要する費用の一部を助成します。

2. ■ ワンルームマンション条例の背景、内容、そして影響 THE Roots 2021 年 6 月

<https://roots.tokyo.jp/archives/389>

概要

- ①東京 23 区においては、ワンルームマンションの建築に関して条例や指導要綱を設けるなどして規制をしています。ワンルームマンションには、若年単身者が入居することが多い傾向です。若年単身者は、比較的短期で転居していく傾向のため、ワンルームマンションが増えることによってさまざまな問題が生じてきました。
- ②ワンルームマンションに入居する単身者は、若い人が多いため、家族を持つ世代の人たちに比べれば収入が低い

傾向です。そのため住民税など自治体に納める税金は、あまり多くを望めません。つまり税収という観点からワンルームマンションの建築は、自治体の利益にはそぐわないという見方もできます。

③『千代田区 ワンルームマンション等建築物等に関する指導要綱』には「ワンルームマンション等建築物は、これまでの地域の環境になじまない形で建築が進められ、地域環境の変化や入居者の生活様式の相違により、近隣住民に不安をもたらしたり、紛争に発展することがあります」 出典：千代田区

千代田区では、条例ではなく「指導要綱」という形で事実上ワンルームマンションの建築を規制しています。設計上の留意事項として、地域の環境、住宅の環境、建物の管理に関する留意事項がある。維持管理上の留意点として、所有者等の責務、入居者の責務、建物の使用細則等の作成、管理会社等の定期報告をする。

④豊島区では「狭小住戸集合住宅税（通称：ワンルームマンション税）」というものを設けています。

専用面積が 30 平方メートル未満のもの（以下「狭小住戸」）で、新築、増築、大規模修繕、大規模模様替、用途変更等をする場合に課税。

狭小住戸 1 戸につき 50 万円。豊島区では、課税対象のワンルームマンションを保有し続けるかぎり狭小住戸集合住宅税が課されるというわけです。

⑤今後人口の減少傾向に伴いワンルームマンション条例の規制が緩くなる可能性があるかもしれません。他方で東京都内での人口減少の傾向が進めば住居の選択肢が広がるため、わざわざワンルームマンションに居住する人自体が減る可能性もあります。この傾向が進んだ場合は、ワンルームマンション自体の需要が大きく低下するでしょう。

1. ■ 池袋周辺に「マンション乱立」滞納者まで…スラム化防ぐため 山岡 2021 年 6 月 6 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/34699>

概要

①豊島区が「狭小住戸集合住宅税条例（ワンルームマンション税）」を施行し、マンションの建設規制を図った事例を山岡淳一郎氏の『生きのびるマンション〈二つの老い〉をこえて』（岩波新書）より一部を抜粋・編集して解説します。

②マンション規制の先鞭をつけたのは東京都豊島区でした。

豊島区は、全住宅の 8 割以上が分譲マンションを含む共同住宅です。世帯構成も非常に偏っており、全世帯の 56 パーセントが単身者なのです。しかも広さ 30 平米に満たない狭小の集合住宅が全住宅の約 4 割を占めています。

③豊島区では、池袋駅周辺にワンルームマンションが大量に建設されてきました。

ワンルームは節税用の投資物件が主で、所有者はばらばらです。管理組合の活動は低調で、賃借人が退出したら管理費を滞納する所有者も少なくありません。少子化でワンルームの需要は減っていきます。家族世帯が居住したくても豊島区には良質な住宅が足りません。長い目でみるとワンルームはスラム化の火種でした。豊島区は英断を下します。

④2004 年 6 月、「狭小住戸集合住宅税条例（ワンルームマンション税）」を施行したのです。狭小住宅を建てようとする建築主に対し、1 戸 50 万円の税を課します。仮に 30 平米未満の住室 10 戸のマンションを建設すれば、建築主は 500 万円の税金を払わなくてはなりません。ワンルーム供給の入口に課税しました。

⑤それから 9 年後、スラム化を防ぐ「豊島区マンション管理推進条例」が公布されます。この条例によって、区内の管理組合は管理状況の届け出を義務づけられました。届けを出さない、もしくは届け出内容が規定に適合しない場

合は、区が指導、要請・勧告し、マンション名を公表する罰則も定められました。

⑥ワンルームマンション税の税収は年間 3 億円程度に上り、良質な住宅の整備につき込まれます。豊島区長の高野之夫氏「入居者の半分以上は、住民登録もしない。このころから、この町に対する危機感が生まれてきました」

⑦同趣旨のマンション管理条例の制定は、墨田区、板橋区、千代田区へと広がり、東京都も「マンションの適正な管理の促進に向けた制度案」を 2021 年 3 月に条例化しました。

⑧国は、既存マンションの維持管理や流通の促進、建物を生かした「再生（リノベーション）」には消極的です。国交省は、相変わらず「建設」主体で政策を考えます。スラムと楽園を分けるのは、実は根本の住宅政策、マンション政策なのです

その他.....

13 ■ 斜面風化を告知せずと提訴 死亡事故のマンション住民 共同 2021 年 6 月 17 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/111170>

概要

①神奈川県逗子市で昨年、建物下の斜面が崩れ女子高生が死亡する事故のあったマンション住民が、建築前の調査で斜面の風化や一部崩落が判明したのに告知せず販売したとして、売り主に損害賠償を求め横浜地裁に 4 月提訴した。

②住民側は「プロスペクト（旧グローバルズ）」（東京都）が説明を怠ったため、事故後の土砂の処理や復旧工事などの負担が生じたとして、同社などに計約 9 6 0 0 万円の損害賠償を求めている。住民側が調査を把握したのは事故後で、結果に基づいて斜面を適切に管理していれば、事故は防げたと主張している。

12 ■ 筑後市 マンションの 1 室 道仁会系の組事務所 撤去を確認 2021 年 6 月 21 日

<https://www.tnc.co.jp/sp/news/articles/NID2021062110875>

概要

①警察は、福岡県筑後市内のマンションの 1 室にあった指定暴力団・道仁会系の組事務所が、撤去されたと発表しました。数年前から組事務所として使われていたということですが、3 年前、組員らを摘発したことを受け、住民に対し事務所の撤去を働きかけました。

②その後マンションの管理組合は弁護士を通じて裁判所に競売を請求、事務所が不動産業者に売却され、6 月 1 8 日、警察は事務所の撤去を確認しました。

11 ■ 自宅マンションを居住用から賃貸用へ転用するときの準備と注意点 2021 年 5 月 28 日

<https://roots.tokyo.jp/archives/367>

概要

①住宅ローンが残っている場合、原則として賃貸に出すことはできません。

ただし金融機関が「やむを得ない事情がある」と判断すれば認めてもらえる可能性もあります。まずは、金融機関に相談するといいでしょう。

②賃貸借契約には「普通借家契約」と「定期借家契約」の 2 種類があります。

普通借家契約とは、契約更新が可能な賃貸借契約のことです。一般的に2年契約で2年ごとに契約が更新されます。普通借家契約では、正当な理由がない限りオーナーから契約更新を拒絶できません。

定期借家契約は、契約期間が満了すると契約が終了する賃貸借契約です。

再契約すれば契約期間満了後も住み続けられますが、オーナーの意向で再契約できないケースもあります。ただし定期借家契約は入居者を見つけにくく家賃を高め設定するのが難しい点はデメリットです。

③自宅マンションを賃貸に出す場合は、入居者募集や入居者の審査、賃貸契約の手続き、家賃の回収、退去時のリフォーム、クレーム対応などさまざまな業務が発生します。業務はすべて賃貸管理会社に委託することが可能です。

④賃貸管理を委託する場合、「集金代行」と「サブリース」の2つの選択肢がある。

集金代行は家賃の5%程度の費用がかかります。

サブリースとはサブリース会社が収益不動産を一括して借り上げて入居希望者に転貸する仕組みです。賃貸管理業務も一括して任せることができ空室期間中も所定の家賃が保証されます。ただし保証賃料は、相場の80～90%程度です。また中途解約すると違約金が発生するケースもあります。

ただしサブリースは契約後のトラブルも多発しています。金融庁や消費者庁、国土交通省からも注意喚起の通達が出ているため、利用を検討する場合はどんなトラブルが多いのかをあらかじめ確認しておきましょう。

⑤自宅マンションを賃貸に出すときにかかる主な5つの費用をまとめました。

管理費・修繕積立金

賃貸管理の委託費用

固定資産税

火災保険料・地震保険料

リフォーム代

⑥不動産所得は、以下の算式で求められます。

不動産所得 = 総収入金額 - 必要経費

⑦住宅ローンが残っているマンションは、不動産投資ローンへ借り換えすることで賃貸用への転用が可能となります。ただし住宅ローンに比べると不動産投資ローンの適用金利は高く、借り換えの際にはさまざまな手数料が必要です。

一括繰り上げ返済手数料

事務手数料

印紙税

抵当権に関する費用

団体信用生命保険料など

手数料の金額は、残債や金融機関によって変わってきます。

⑧住宅ローン控除は「居住用であること」が適用要件となるため、賃貸に出すと控除を受けられなくなります。住宅ローン控除による減税額が大きい場合、賃貸に出すとかえって不利にある可能性もあるため、注意しましょう。

⑨賃貸用へ転用すれば家賃収入を得られますが費用もかかるため、必ず利益を得られるとは限りません。売却代金で住宅ローンを完済し残ったお金を頭金にしてタイミングの良い時期に新居を購入する方法もあります。

10 ■ 世紀の“ナゾの間取り”の行方 中銀カプセル 50 年 文春オンライン 2021 年 6 月

<https://bunshun.jp/articles/-/46086>

概要

①建築家・黒川紀章による「中銀カプセルタワービル」（1972 年竣工）である。

四畳半にすべての機能を詰め込んだ、独立性の強い個人用カプセルが無数に並ぶ高層ビル。黒川は元来これを「ビジネスカプセル」と謳っており、都会におけるセカンドハウス、もしくは前哨基地のような利用法が期待されていた。

②このビルがいま、取り壊しの瀬戸際に立たされている。

解体派と保存派のプロキシー・ファイト（委任状争奪戦）も終わり、建物は業者の手に渡った。早ければ来年にも解体工事が始まる見込みだという。

2007 年にも区分所有者によって建て替えが決議されたが、跡地にマンションを建設する予定だった業者が倒産し、決議が無効となった経緯がある。

③黒川が目論んでいたカプセル交換は、結局一度も行われていませんね過去には最大で 15 個のカプセルを所有し、保存派の立場でプロキシー・ファイトを闘った前田氏。中銀カプセルに関与するようになったきっかけは、建て替えが決議された 2007 年後に「売りカプセルあります」というピラを目にしたことだそう。

④「退去の決定打となったのは、1 階にあったコンビニの撤退ですね。

それ以外にも、給湯管が壊れてお湯が出なくなったりとか、いろいろと問題があります。独特の構造のため、手の入れにくい建物になってしまっているのです。たとえば、エアコンの取り付け工事にかかる料金もケタが違いますよ」

⑤そもそもカプセル内にはキッチンスペースがなく、商店や飲食店にその機能を代理させるという設計思想だった。したがってコンビニの閉店で、タワーは生命線を断たれた形となった。前田氏はこれを「兵糧攻めだ」と笑う。

⑥「入居者には女性が多いんですよ。他にはクリエイティブ系の職種や、外国からの留学生にも好まれています」

9. ■ 区分マンション、配管の老朽化で水漏れ…賃借人の火災保険は使える？ 2021 年 6 月

<https://invest-online.jp/qanda/qanda-trouble-149-23997/>

概要

①区分マンションを所有して賃貸しているのですが、下の階に水漏れを起こしてしまいました。配管の老朽化が原因ですが賃借人の火災保険は使える？

使えますが、あくまで賃借人の家財の補償だけです。

ケース 2：賃借人が原因

階下に与えた被害などに対して賃借人が加入している火災保険を適用できる可能性があります。

必ず発生原因については特定することが重要です。

8. ■ マンション高層階でも水災補償検討？ FP が教える 5 つのポイント AERA 2021 年 6 月 7 日

<https://dot.asahi.com/aera/2021060200089.html?page=1>

概要

①水災補償で、押さえておきたいポイントは五つあります。

②一つめは、国土交通省や各自治体が公開している「ハザードマップ」で、水災の危険がどれくらいあるかを確認すること。

③二つめは、何が水災補償になるかを把握しておくこと。「建物の評価額（家財は再調達価額）の30%以上の損害が発生した場合」「床上浸水もしくは地盤面より45センチを超えて浸水した場合」を水災の支払い基準とするところが一般的です

④三つめは、どの会社の火災保険に入っているか、確認すること。

⑤四つめは、契約内容の確認です。

「再調達価額」または「新価」の補償となっているでしょうか？これは、損害が発生した時、保険の対象と同じものを再取得する額で水災補償の保険金がありというもの。2000年ごろから主流になったプランで、それまでは「時価」が一般的でした。時価の場合、購入時より低い金額にみなされ、補償金額が低くなります。古い保険で「時価」となっているなら、「再調達価額（新価）」ベースの新しい保険に切り替えることをお勧めします。

⑥五つめは、万が一水害にあった場合、被害箇所をスマホなどのカメラで撮影し、浸水の証拠を残しておくことです。

7. ■ 足立のマンションでポルシェのカーシェア開始 月額で 23,100 円 2021 年 6 月 1 日

<https://www.netdenjd.com/articles/-/250448>

概要

①マンションの開発、販売を展開するフィードは、都内のマンションで6月からポルシェ車のカーシェアリングサービスを始めると発表した。ポルシェジャパンが協力する。マンション入居者の満足度向上に結びつける。

②マンション「ミルーナヒルズ舎人シーズコレクション」（足立区）でカーシェアサービスを開始した。貸し出し車種は「マカン」で、マンション内に1台置く。

利用料金は月額定額制で2万3100円（消費税込み）。1カ月で最大20時間までの利用が可能。利用料金にはガソリン代や保険代を含んでいる。返却時は専任のスタッフが立ち会って対応し、車両清掃を毎回行う。今後、同社はサービスの利用状況を見ながら、車種や台数の拡大を検討していくという

6. ■ グリーンタウンポプラ街区 感染対策で修繕特別賞 2021 年 6 月 11 日

<https://www.townnews.co.jp/0205/2021/06/11/578423.html>

概要

①分譲マンション「新ゆりグリーンタウンポプラ街区」が先月、（一社）マンション計画修繕施工協会が主催する「第11回マンション・クリエイティブリフォーム賞」で全国17物件の中から特別賞に選ばれた。

管理組合や施工者らが協力して徹底したコロナ感染防止対策を行い、排水管設備の修繕を行ったことが他の模範になると評価された。

2011年から毎年行われている。今回は、全国17物件の中から、優秀賞3物件のほか、同マンションが特別賞を受賞した。

②同マンションは1993年に竣工。2棟571戸、13～14階建ての鉄筋コンクリート造りで新ゆりグリーンタウン白山四丁目第一管理組合が管理している。

③今回の修繕は、共用部と、各戸の専有部にまたがる排水管の工事計画として2015年からスタート。2019年に1号棟の工事が完了し、昨年3月から2号棟の工事が始まった。しかし、緊急事態宣言を受けて4月から工事が一時休止に。

中断中に、同管理組合や自治会、マンションの維持保全委員会、施工業者や設計監理らと再開時期や対応に

ついて検討を重ねた。

④協議の結果、居住者、施工業者がそれぞれに徹底した感染対策に取り組んだ。

居住者側は業者が各戸に入る2週間前から検温を実施。各戸への消毒液の配布や、エレベータホールにも消毒液を設置するほか、手すり等の定期的な消毒に努めた。

また工事説明会の代わりに、施工業者と共同で説明資料とDVDを作成。工事の内容や、すでに工事を終えた1号棟の住民の体験談を収録し、各戸に配布した。

施工業者側も検温や消毒、玄関ドアの開放や排風機の設置など感染対策を徹底しながら工事を進め、昨年11月に完了した。

5. ■ 通気口は閉めてはいけない？ 必要な理由と寒いときの対策 渡辺恵司 2021年6月11日

<https://www.olive-hitomawashi.com/living/2021/06/post-3982.html>

概要

①1. 通気口とは？ 気密性が高い建物こそ重要な理由

建築基準法の改正にともない、2003年7月より居室には「常時換気可能な設備」を設置することが義務付けられた。理由は「気密性の高さ」にある。健康被害を防ぐために常時換気可能な設備の設置が義務化された。

②2. 通気口を開けると寒い、うるさい、虫が入る！対策は？

通気口から逃げる熱は、窓から逃げる熱の4分の1程度だ（冬の場合）。

③3. 通気口は汚れやすい！こまめな掃除でキレイな空気を

4. ■ 仙台マンション被害判定変更 住民支援金返還納得できない河北新報 2021年6月5日

<https://kahoku.news/articles/20210605khn000027.html>

概要

①1 仙台市太白区のマンションの被害判定を巡る訴訟で4日、最高裁は生活再建支援金の返還を命じる住民側敗訴の判決を下した。東日本大震災後の被害判定で翻弄された上、10年を経て返還を求められる羽目になった住民は「間違っただけなのに返せなんて納得できない」と憤った。

②2 マンション住民の自宅は震災の地震で壁に亀裂が入り、サッシがゆがんで窓が閉まらなくなった。それでも2011年8月に仙台市が「大規模半壊」とした被害判定は、12年2月に「一部損壊」に格下げになり、支援金は一転ゼロに。13年4月には、11年中に受け取っていた支援金150万円の全額返還をセンターから求められた。壊れた壁などは、既に支援金の大半を使って修理していた。「返還を求められるくらいなら業者への依頼は諦めたのに」と唇をかんだ。

3. ■ 給排水管の劣化診断方法いろいろ 廣田信子 2021年6月12日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12679914449.html>

概要

①1 内視鏡調査

中側からだけ調査なので、配管肉厚は測定できません。

給水管の場合は断水が必要になります。

②超音波肉厚測定調査

管の外側から調べるので、断水の必要はありません。

主に、SGP、CIP の設備配管や銅製容器が対象で、ライニング管、コーティング管、塩ビ管等は、調査に不向きです。

配管表面の保温材や塗装を撤去し、表面はワイヤーブラシ、サンドペーパー等で平滑処理してから調査します。継手部、ネジ部は測定対象となりません。

③ X線調査

主に、腐食の傾向が強いネジ部を中心に調べます。

保温材やラッキングなどを撤去し、調査対象物を露出し、後ろにフィルムをセットして、前から X 線発生装置で X 線を照射します。照射時は半径 5 m 以内の立ち入りは禁止。対象物と X 線発生装置の間は約 600mm 必要です。数分後にはフィルムを取り外してその場で状況を確認できます。

④ サンプリング調査

配管の一部を切取り、それを縦に二分割して内部の状況を調べる調査で、写真に記録します。抜管時は断水となります。さらに、縦割りした片側を塩酸で酸洗いで徐錆して写真を撮影し、減肉部分を測定器で測定します。直管部分については、測定値から推定残存寿命を求めます。

2. ■ 解体予定のマンションで消防訓練・朝霞市 テレビ埼玉 2021 年 6 月 4 日

<https://nordot.app/773486134252584960>

概要

①朝霞市で地元の消防隊による、解体予定のマンションを使った救助などの訓練が行われました。4 日は、朝霞消防署浜崎分署の隊員が、5 日から解体工事が始まる市内のマンションを活用して訓練を行いました。

②訓練では、地震でエレベーターが止まり、階段で搬送が困難なけが人が出たことを想定して、担架を使って救出する手順などを確認しました。

また、火災が起きて室内に急病人が取り残される中、エンジンカッターを使って玄関のドアを開ける方法も行われました。

③消防によりますと、マンションで訓練を行うケースは解体する物件自体が少なく、関係者からの協力を得る必要があることから珍しいということです。

4 日は、経験の浅い若手隊員も多く参加していて、ロープを結ぶ柱の強度やドアの厚み・切り方などを確認しながら、実際の現場だからこそ学べる実践的な技術の向上に努めていました。

1. ■ 移動販売車でお年寄りを支援 長崎・愛宕団地 長崎新聞 2021 年 6 月 3 日

<https://nordot.app/773195553136050176>

概要

①長崎市八つ尾町の県営住宅愛宕団地で 3 日、民間の移動販売車「とくし丸」が団地の住民向けに食料品や日用品の販売を始めた。今後、毎週木曜の正午から約 30 分間販売する。

②傾斜地に立ち並ぶ同団地は全体で 209 世帯 390 人が入居し、65 歳以上の高齢者が約半数を占める。自治会によると食料品や日用品の買い物に不便を感じる「買い物弱者」も多いという。住民が移動販売車の活用を

要望し、県が団地敷地内での営業を許可していた。

③自治会の鶴田征一郎会長は「雨の中、住人が集まりみんなが待っていたと分かった。週に2回ぐらい来てほしい」と話した。

マンションのDX

5. ■ビットキーと佐川急便、マンションで「置き配」実証実験--2021年6月23日

<https://japan.cnet.com/article/35172806/>

概要

- ①ビットキーのスマートロック「bitlock GATE」は、物件の専有部向けだけでなく、マンションのオートロックエントランスにも対応可能だ。
- ②本実証実験は、新しい置き配実施における、課題の洗い出しと利用者のニーズの調査を目的に、東京都江東区のオートロックマンションで、2月中旬から3月上旬まで実施された。配達員の顔情報をあらかじめ登録し、配送は4社のECサイトへの注文に限定。配達後は配達完了通知を注文者に送付する。
- ③専有部玄関前に配達する「ドアマエ」を希望した世帯には、顔をカギとして事前登録した配達員が、bitlock GATEと連携した共用部のオートロックを通過したのち、注文者の自宅の専有部玄関付近に配達する。
- ④専有部玄関内に配達する「ドアナカ」を希望した世帯には、事前に配達員の氏名や顔写真、配達日時を開示した上で、専有部向けスマートロック「bitlock LITE」と置型のセキュリティカメラを設置する。
- ⑤荷物は、顔をカギとして事前登録した配達員が共用部のオートロックを通過したのち、bitlock LITEを解錠できる一時的なデジタルキーで注文者自宅の専有部玄関を解錠し、玄関内に配達する。

4. ■千野建物管理イノベリオス、マンション管理アプリ活用事業協業開始 2021年6月15日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000035.000019104.html>

概要

- ①千野建物管理は、三菱地所グループのイノベリオスと業務提携し、イノベリオスが提供するマンション管理組合向けアプリ「KURASEL」を活用したマンション管理業務のDX化を共同で推進してまいります。
- ②自主管理マンションおよびコスト削減や自主的な管理を目指す管理会社委託方式のマンション管理組合に対し、イノベリオスは「KURASEL」の導入、千野建物管理は運営サポート及び管理員業務、清掃・保守業務等を組み合わせた共同提案を両社の顧客に対して行っています

3. ■宅配事業者のオートロック解除を認証する「宅配入館システム」 2021年6月14日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/66929>

概要

- ①日本宅配システムは、宅配業者を認証してオートロックを解錠する『宅配入館システム』の販売を開始した。再配達の削減で持続可能な脱炭素社会をめざす同社「デジタル宅配ボックス SDGs & DX PROJECT」の一環として開発した。
- ②オートロック付近の専用タッチパネルを宅配業者が操作することで認証を行う。

こうした指定宅配業者との連携は、デジタル宅配ボックス専門メーカーのノウハウによって実現した。

③これまでオートロック外への設置が多かったデジタル宅配ボックスが、オートロック内の各戸・各階へも設置されていくことで、自宅玄関に近い場所で受け取れる居住者の利便性を向上しながら、ラストワンマイルの効率化をめざす。

2. ■ オートロック内への戸別宅配ボックス設置可能「宅配入館システム 2021 年 6 月 11 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1330827.html>

概要

①宅配ボックスを手がける日本宅配システムは、戸別宅配ボックスへ配送する宅配業者を認証し、集合住宅のオートロックを解除する「宅配入館システム」の販売を開始する。

②宅配入館システムでは、指定宅配業者が、オートロック付近の専用タッチパネルを操作することで認証を行なう。オートロックのある施設への入館を許可し、宅配業者が戸別宅配ボックスに配送できるようにする。システムの導入により、オートロック外への設置が多かった宅配ボックスの、オートロック内の各戸・各階への設置が可能となる。宅配の需要が高まるなかで共有の宅配ボックスが埋まっていて利用できないという問題を解決するねらいがある。

③同社は、宅配便の「非対面受け取り」が社会に広まるなかで、荷物紛失や貼り付け伝票からの個人情報流出などのトラブルを防ぎ、一方で再配達負担を削減するため、「デジタル宅配ボックス SDGs & DX PROJECT」を実施しており、宅配入館システムもその一環。

1. ■ ドコモ、マンション等向け無人販売スタンド 7 月から実証実験 2021 年 6 月 3 日

<https://www.itmedia.co.jp/business/articles/2106/03/news129.html>

概要

①NTT ドコモは、マンションやシェアオフィスなどで食料品や日用品の無人販売が可能なスマートスタンドを開発したと発表した。まずは実証実験として、東京都内の一部施設で 7 月以降から運用を始める。

②スマートスタンドはショーケース型の冷蔵庫で、弁当やデザート、ドリンク、お菓子など幅広い商品を取り扱うことができる。ユーザーは専用アプリから商品を購入し、QR コードでスタンドのロックを解除すると商品を受け取れるようにした専用アプリのチャットから商品をリクエストすると、ユーザーに最適化した品ぞろえにできる。商品価格はダイナミックプライシングを採用することで、賞味期限が近い商品の廃棄ロス削減を目指す。

③販売上の安全性を担保するため、スタンドにはスマートロックや映像監視などが可能な専用デバイスを搭載。スタンドのロック状態や温度をセンシングし、利用者や冷蔵庫の映像をリモートで監視することで、無人でも効率的な運用を実現した。あわせて、故障時には自動で運用を停止する機能や、画像認識エンジンを活用した異常検知機能を搭載し防犯面を強化する。

④同社は 7 月から都内近郊のマンションやシェアハウス、社員寮、シェアオフィスなどの施設に設置していく。

販売動向.....

6. ■ 管理費が高騰「新築マンション」賢い物件の選び方 沖 有人 2021 年 6 月 26 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/436032?display=b>

概要

- ①知人「私は総戸数二十数戸のマンションを売りました。管理費と修繕積立金に殺されると思ったからです」
- ②1つは新築マンションで管理費＋修繕積立金（以降、維持費）を専有面積で割ると、なんと500円/㎡だった。それも都心でもなく、都下の物件だ。もう1つの中古は築9年で、都区部で同383円だ。維持費の月額差は4万円。住宅ローンを35年（420カ月）で組んだとして、その期間の差額の合計は1680万円。つまり、その新築マンションの物件価格＋1680万円と中古マンションの物件価格を比較するのが適切な判断の仕方になる。維持費は死ぬまでかかることになる。一生住むなら、50年程度の換算が必要だろう。そうなると、先ほどの話は2400万円になる。
- ③総じて、首都圏では平均㎡単価200円だったが、アベノミクス以降の7年間で2割以上上がり、首都圏平均は今や260円である。エリア差も大きく、都区部で330円、それ以外ではおおよそ220円という感じだ。冒頭の都下で500円は2倍以上ということになるが、新築だと気づかないことも多い。
- ④管理費が高くて、管理組合が管理会社を変えてコストダウンする手立てがない訳ではない。しかし、これには多くの労力を割くことになる。高いことを証明して、合い見積もりで割安な業者を見つけられればいい、と口で言うのは簡単だが、管理組合にはいろんな人がいて、そんなことでも合意を取るのにかなりの時間を取られる。それならば、引っ越したほうが簡単ということになる。
- ⑤最後に賢い物件の選び方を整理しておこう。
- 月々の支払額で物件を比較することだ。月々の支払額とは、住宅ローンの返済額＋管理費＋修繕積立金
新築も中古も実質的な費用のかかり方に大差はない。

5. ■首都圏マンション発売戸数は6倍 共同 2021年6月17日

<https://nordot.app/778153438935711744>

概要

- ①不動産経済研究所が17日に発表した首都圏（1都3県）の5月の新築マンション発売戸数は、過去最低だった前年同月の約6.6倍となる2578戸だった。新型コロナウイルス感染拡大前の2019年5月と比べても16.9%増え、5月としては17年以来の高水準「在宅時間が増えて広い家に住みたいニーズが高まり、市況は堅調だ」
- ②東京23区が約5.1倍の1207戸、東京の23区以外が約3倍の106戸。神奈川は約7.9倍の628戸、埼玉は約17.5倍の421戸、千葉は約10.8倍の216戸だった。

4. ■コロナで変わる「マイホーム購入」住宅市場の新トレンドとは 真島 2021年6月11日

https://diamond.jp/articles/-/272848?utm_source=wknd_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20210612

概要

- ①「2016年に首都圏の中古マンションの成約数が新築マンションの成約数を上回って以降、中古マンションのニーズが高まっています。
- 新築と中古が逆転した要因のひとつは、新築マンションを建てるために必要な面積（用地ストック）が少なくなり、新築の価格が上がったこと。新築のマーケットが高騰した結果、中古物件にユーザーが流れています。マンションだけでなく戸建て物件も中古の取引件数が前年を上回るなど、堅調に伸びているという。

②「コロナの影響で人々のライフスタイルが大きく変わり、住み替えを考える家庭が増えているようです。

③「中古物件市場は大きな課題を抱えている」と春田氏は話す。

「需要は伸びていますが、供給量が減っています。物件のストックを増やすことが業界全体の課題になっています」

④アメリカやイギリスでは中古住宅の流通量は7割を超え、中古物件が市場の中心になっている。

そもそも、なぜ日本では新築信仰が根付いているのだろうか。「あくまで一要因ですが、戦後の住宅不足が影響しています。新築のマンションや戸建ての建造は住まいの数を増やすだけでなく、同時に建築現場で雇用も生まれるなど、さまざまなメリットがあります。そのため行政も政策として住宅の開発を進めてきました。

また、住宅を販売するメーカーもより多くの人に新築の住宅を売るための広告を打っていたので、中古物件の情報は表に出にくい状況だった」

そのほか、中古物件のストックが現在よりも圧倒的に少なく、市場に流れにくかったという事情も。こうした背景からユーザー側には「マイホームは新築が当たり前」という意識が根付いたという。

⑤「リーマンショック前まで、新築マンションは建物のクォリティーで勝負をしていました。そのため、築15年ほどのマンションはとて高品質です。

⑥「当社のデータでは売れている物件の価格帯は4000万～5000万円前後、首都圏でも駅近など利便性の高さが求められます。なかでも人気なのが、前所有者がフルリノベーションをした中古マンション。事例では、前所有者が複数の居室をひとつの部屋に間取りを変更し、広さ70平方メートルのワンルームにした部屋がすぐに売れたのが印象的でした。視点を変えると中古リノベマンションは希少性が高い一点ものなので、オーナーのこだわりが1人のユーザーに響けば、すぐに成約につながります。

⑦中古物件が流通すれば、暮らしの変化に合わせて家を買替える、という選択が当たり前になるかもしれません」これからは「家売る前提で住まいを選ぶ人も増えるのでは」と、春田氏。

3. ■プロはマンション選びで何を見るか 廣田信子 2021年6月7日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12679135120.html>

概要

①日経新聞（5月15日）にNIKKEIプラス1の「何でもランキング」の「マンション選び プロはここを見る」が掲載されていました。

②●「中古マンション」でプロが見るところランキングは、

1位 修繕歴・積立金

2位 駅との距離

3位 環境や雰囲気

4位 資金計画

5位 建築時期

6位 地域の将来性・開発計画

7位 共用部分はきれいか？

8位 間取りの使いやすさ

9位 災害リスク

1位～4位は、ほとんどポイントは変わらず、重点4項目と言えます。

③「管理」に関して、プロは、管理組合の会計の収支や将来の資金計画を重要視しているのが分かります。管理組合の会計の収支の状況や将来の資金計画がしっかりしているマンションは、間違いなく管理組合運営がしっかりしていると思います。そうでなければ、合意形成ができませんから。そして、管理組合運営がしっかりしているマンションは、どんな課題に対しても解決能力があると言えます。

2. ■ 現在はテレワーク特需だが…コロナ後の住宅市場に危険な風景 榊 2021年6月7日

https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/210607/ecn2106070001-s1.html?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①東京都心とその周辺では住宅が良く売れている。

特に新築の戸建てと中古マンションの動きがいい。湾岸エリアの中古タワマンなどは、売り物件が不足するほどだという。理由は、購入のほとんどが実需だからだ。「住むため」に買っている人がほとんど、ということである。

②やはり、テレワークのためのスペースを求めての購入が主体となっている。逆に考えれば、テレワークから通常の出勤体制に戻ると、こういった住宅購入のブームは終わるのだろうか。

日本では多くの人々がコロナによって住宅購入の時期を早めた。これが今の好調な住宅の売れ行きの中身だと考えれば、それは需要の“先食い”でしかない。必ずや反動がやってくる。需要の急激な減少である。

コロナ後が見えてきた今、住宅関連業界は、テレワークによる特需後の風景を予測しているはずだ。これに乗り遅れたりすると、痛い目に遭う。

1. ■ 間取りが広いとマンションが「売れにくくなる」意外な理由 橋輝 2021年6月10日

<https://gentosha-go.com/articles/-/34806>

概要

①マンションのストック数とは、中古の既存建物と完成在庫数のことです。

平成元年は約 200 万戸ですが、令和 2 年では 675 万戸を超えるストック数。驚異的なペースで増加している。

②マンションは立地がすべてだと考えていいと思います。マンションは、一戸建てと比べて、便利、安全という点を意識して購入する人が多いのです。

業者動向.....

3. ■ マンションのブランドに関する調査】 MyVoice2021年6月18日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000001050.000007815.html>

概要

①マイボイスコムは『マンションのブランド』に関するインターネット調査を2021年5月1日～5日に実施し、10,033件の回答を集めました。

https://myel.myvoice.jp/products/detail.php?product_id=27404

②マンションの購入経験・購入意向のいずれかに該当する人は 3 割弱です。

マンション購入時の重視点は（複数回答）、「最寄駅からの距離」「生活環境の利便性」が購入経験者・意向者

の各 60%台、「日当たり・採光」「間取り」が各 50%台です。

③マンション購入経験者・意向者の、購入時の情報源は（複数回答）、「住宅情報サイト、比較サイト」「展示場・モデルルーム」「マンション販売会社のサイト」が各 30%台で上位にあがっています。

④最も住んでみたいマンションブランドは、「プラウド」が 8.3%、「ザ・パークハウス」が 4.9%、「ライオンズマンション」が 4.7%、「グランドメゾン」が 3.1%

⑤「一戸建てに住みたい」は 54.9%、「マンションに住みたい」は 20.9%

一戸建てに住みたい理由は（複数回答）、「駐車場代がかからない」「庭を造ることができる」が各 43.3%、「管理組合などのわずらわしさが無い」が 40.2%です。

マンションに住みたい理由は（複数回答）、「セキュリティが充実している」「設備のメンテナンス・清掃などの負担が少ない」が各 5 割弱、「機密性、断熱性が高い」「設備が充実」が各 4 割弱となっています。

2. ■ YKK AP 関西でのマンション改装ビジネスに向け 日東子会社化 2021 年 6 月 11 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000451.000006735.html>

概要

①YKK AP は、マンション大規模修繕会社「日東」の発行済株式の全てを 6 月 10 日に取得し、マンション改装ビジネスの拡大に向けた基盤構築を行っていきます。

②今後、マンション改装において更なる差別化を図る開口部改修用の商品・工法の開発、およびサービス向上のためには、工事会社と融合しノウハウを蓄積することが必要と考えました。2014 年には首都圏でマンション大規模修繕工事業を展開する株式会社 YKKAP ラクシーの株式を取得し、事業展開を行っています。

1. ■ AI 活用マンション管理サービス開始 小田急不動産 2021 年 6 月 7 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000020.000054964.html>

概要

①小田急不動産と小田急ハウジングは、自社で分譲・管理するマンションの居住者サービスを強化するため、ファミリーネット・ジャパンとともに、AI を活用したマンション管理サービス「ODALAVI」(オダラビ)を導入します。

第 1 号物件として、小田急不動産が 2021 年 7 月下旬から販売開始予定の新築分譲マンション「リーフィアレジデンス狛江スタイルアベニュー」(総戸数 61 戸)において、サービスの提供を開始します。

②「ODALAVI」は、居住者からの問合せや相談に多言語で対応する、AI を活用したシステムです。居住者はスマホ上の専用アプリを介して、24 時間 365 日いつでもどこでも管理に関する問い合わせが可能となります。

例えば、「ごみ出しのルールについて確認したい」、「共用部の Wi-Fi の利用方法を知りたい」等の日常的な質問や「管理組合の総会議事録を確認したい」、「敷地内駐車場の利用申し込みがしたい」等の要望にもお応えします。その他にも管理会社への伝言等も受けることができます。

海外.....

6. ■ フロリダ州集合住宅崩落、死者 9 人「構造上の損傷」指摘 ロイター 2021 年 6 月 27 日

<https://jp.reuters.com/article/miami-building-idJPKCN2E30MZ>

概要

- ①集合住宅「チャンブレイン・タワーズ・サウス」に関する 2018 年の報告書でプールデッキの下の大規模な構造上の損傷や、地下駐車場におけるコンクリートの劣化が指摘されていたことが分かった。報告書は建物の補修のために集合住宅の理事会向けに作成されたもので、補修費用は 910 万ドルと見積もっていた。
- ②フロリダ国際大学のシモン・ウドウィンスキー教授は、1990 年代以降の衛星データを基に、チャンブレイン・タワーズ・サウスが 1 年間に 1—3 ミリ沈んでいたと指摘する。周辺の建物に沈下は見られないという。
- ③当局者は 26 日、築 40 年以上の全ての建物についてマイアミデード郡が 30 日以内に安全性の検査を行うと発表した。

5. ■ マイアミのビーチに面する集合住宅 55 戸一瞬で…現場 中央日報 2021 年 6 月 25 日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/280091>

概要

- ①米国フロリダ州マイアミビーチにほど近い高級集合住宅が午前 1 時ごろ、12 階建て「チャンブレイン・タワーズ・サウス」の北東側の建物が崩壊した。
全体世帯数は 136 戸だが、崩れた北東側の建物には 55 戸が入っていた。
- ②目撃者は残骸に閉じ込められた住民たちがスマートフォンのフラッシュを照らしながら SOS 信号を送ったと伝えた。ある少年は残骸の山の中から手を出して救助を求めた。救助隊は残骸の中から住民の一部を救助し、まだ崩れていない建物のバルコニーにいた住民たちははしご車を使って助け出された。
- ③崩壊した建物は切断面がそのままむき出しになり、内部の様子があらわになった。
2 階のベッドが建物の端にひっかかっている場面もあった。住民 102 人の生存が確認され、99 人は生死がまだ確認されていないと伝えた。
- ④この建物にはベネズエラ、パラグアイ、正統ユダヤ人などさまざまなバックグラウンドの住民が居住していたという。1981 年に開墾された湿地の上に建てられた。寝室 3 室の 162 平方メートルの大きさが最近 71 万ドル（約 7875 万円）で取り引きされていて、寝室 4 室の 418 平方メートル規模ペンthouse は 288 万ドルで売っていた。
- ⑤USAトゥデイは、建物が 1990 年代から沈み始めたという研究結果をフロリダ国際大学の研究チームが昨年発表したと報じた。偶然にもこの建物は崩壊一日前に安全点検を通過していたと WP は伝えた。
一部の住民はアパート南側の建設工事現場が原因を提供した可能性について言及している。大型重装備を動員して土地を耕すなど建設工事が長期間続いていたという。

4. ■ マカオの高級マンション室内で大麻栽培…カジノ勤務の男ら 2 人逮捕 2021 年 6 月 16 日

<https://nordot.app/777733292821151744>

概要

- ①マカオ司法警察局は 6 月 15 日、マカオ半島北部の黒沙環エリアにある高級マンションの室内における大麻栽培

事案を摘発し、カジノ勤務の台湾人の男（25）とその交際相手で無職のマカオ人の女（29）の2人を逮捕したと発表。今年（2021年）初頭に摘発した別の大麻栽培事案の捜査を進める中で、大麻種子の販売ルートの特定に成功。内偵調査を経て、今回の摘発に至ったという。

②15日の摘発時、捜査員がマンションの居室内で鉢植えの大麻1本、栽培に使われたとみられる小型温室、保温灯、培養液のほか、大麻油、大麻草、電子スケール、大麻吸引器具などを次々と発見し、居室内にいた女を逮捕。同時に別働隊が勤務先のカジノ施設で男を逮捕したとのこと。

③男は2ヶ月前にマカオ半島新口岸地区にあるナイトクラブで見知らぬ男から大麻種子10粒を1500マカオパタカ（日本円換算：約2万円）で購入し、自家栽培したと供述したとのこと。

3. ■ 釜山の高層マンションで夜の営み盗撮中に墜落、朝鮮日報 2020年10月9日

http://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2020/10/09/2020100980030.html

概要

①9月19日午前1時ごろ、高層マンションが密集した釜山市水営区でドローンは数十分間にわたり高層マンション2棟を上下に繰り返し飛行したかと思うと、ある住戸の窓の前でびたりと止まった。灯りがついており、カーテンが開いている部屋だった。

ドローンには数十倍のズーム撮影が可能な高性能カメラが搭載されていた。価格が100万ウォンを超える高級ドローンだった。ドローンはカメラのレンズをズームインし、室内で男女が夜の営みに及ぶ場面を撮影した。しかし、午前3時ごろ、機械異常でプロペラが止まって墜落した。

②内蔵されたカメラからは男女10組の生々しい性行為の動画が見つかったという。

警察は現場周辺の監視カメラを分析し、逃走した男性を今月4日に逮捕した。

平凡な40代の会社員の男だったという。男は自分が住む周辺のマンションの屋上に登り、ドローンを飛ばして操縦していたという。当時屋上には男の知人も一緒にいたことが分かった。

③重さ12キログラム以下のドローンには届け出義務がなく、韓国国内で実際に使われているドローンは数十万台に達する可能性が高い。警察関係者は「今回犯行に使われた高級ドローンは騒音が少なく、夜間にマンションの窓の外を飛び回っても気づきにくい。これからは高層マンションだからといって、カーテンを閉めなくていいという考えは捨てなければならない時代になった」と話した。

2. ■ 4年で倍になったマンション価格…ソウルの異常 読売 2021年6月16日

<https://www.yomiuri.co.jp/world/20210615-OYT1T50228/>

概要

①ソウルのマンション価格が高騰し4年で倍近くなる異常さだ。

中古を含むソウルのマンションの平均価格は約11億2400万ウォン（約1億1000万円）文氏が大統領になった2017年5月からの4年間で約8割上昇した計算となる。富裕層に人気の江南カンナム地区では築20年近い物件でも軒並み2億～3億円の値をつける。マンション価格の上昇は賃借者にとっても打撃だ。家賃の急騰をもたらしてきたからだ。

②文氏以前の保守政権時代に、都市再開発を目的として不動産投資への規制を緩和したため、マンション投資が国民に広まったとされる。中央銀行の政策金利が近年、比較的強く抑えられていることも大きい。しかし、経済だ

けでこの急騰を説明するのは無理だ。

ヒントとなるのは、韓国でよく耳にする「階層ケチュン 移動」という言葉だ。社会的な地位が上がることを意味し、気に入る韓国人が多い。年齢や身分を重んじる儒教の影響だと指摘する人もいる。

③韓国では人口の約半数が首都圏に一極集中している。

土地に限りがあるため、住まいはマンションが中心となる。地位を上げたいとの必死の思いがマンション需要を膨張させている。

韓国では一部の例外を除いて高校受験がなく、小学校から高校まで、自宅のある学区内の学校に通うのが原則だ。このため、大学進学実績が良い高校のある地区に引っ越し、子どもを有名大学に合格させようとする家庭が多い。

残り:914 文字 / 全文:2119 文字

1. ■ 光州で建物崩壊惨事 5階建物が揺れた瞬間バスを襲った 中央日報 2021年6月10日

<https://japanese.joins.com/JArticle/279482?sectcode=430&servcode=400>

概要

① 9日午後、光州市東区鶴洞の再開発区域で撤去中だった5階建物が崩壊し、停留所に停車中だった市内バスを襲った。9人が死亡・8人がけがをした。

Aさんは「建物が揺れていると思ったら、突然崩れてそのままバスを覆った」

② 防犯カメラを見ても、市内バスが乗客を乗せようと停留場に停まっているとき建物があつという間に崩れてバスを覆った。道路を走行中だった乗用車1台が建物が崩壊する瞬間に停車し、間一髪で惨事を避ける状況もカメラに収められていた。

③ 消防当局は建物が崩壊する直前、撤去工事現場内部にいた作業員は、事故現場から逃げたとみている。「死亡者の大多数がバスの後部席から出た」と説明した。

④ 動画 <https://japanese.joins.com/JArticle/279484?sectcode=430&servcode=400>

以上