

【岩見守和】

マンション関係記事

(2021年8月)

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。
- ・このレポートが皆様方のお役に立てれば幸いです。

目次.....

マンションの犯罪

6. ■ 高層マンションから 200 万円入り金庫盗んだか男 3 人再逮捕中京 TV2021 年 8 月 11 日
5. ■ 日本管財住宅管理 社員がマンション関係個人情報持ち出しお詫び 2021 年 7 月 19 日
4. ■ 玄関のドアスコープから室内を盗撮した疑い 42 歳再逮捕 毎日 2021 年 8 月 17 日
3. ■ 宅配業者を装った SMS 詐欺偽 サイト誘導免許証などの画像詐取 2021 年 6 月 25 日
2. ■ 女子大生殺害 被害者への誹謗中傷相次ぐ 騒音確認されず 産経 2021 年 8 月 12 日
1. ■ 大阪・西成区のマンション 女性刺され重体 YTV 2021 年 8 月 3 日

マンションの事故

1. ■ マンションから転落か 高 3 女子死亡 スマホにメモ 神戸新聞 2021 年 8 月 13 日

マンションの火災

3. ■ マンション火災 春日部市 部屋が全焼 住人男性軽傷 FNN 2021 年 8 月 25 日
2. ■ マンション火災、素早く初期消火の 2 人に感謝状 京都新聞 2021 年 8 月 12 日
1. ■ 火災保険相場いくら？ 戸建て、マンション、賃貸差シミュレーション 2021 年 8 月 6 日

マンションの防災

1. ■ 防災系アプリは約半数がインストール、シニア層の割合が高い傾向 2021 年 8 月 18 日

近隣問題 騒音

3. ■ ピアノがうるさいと母娘 3 人殺害…騒音が大きな社会問題に FLASH2021 年 8 月 28 日
2. ■ 「隣人はヴァイオリン奏者」マンション代金返還請求 2021 年 8 月 25 日
1. ■ テレワークでマンション苦情増えた！？社会問題化「巣ごもり騒音 2021 年 8 月 20 日

近隣問題 喫煙 水漏れ等

3. ■ バルコニーの喫煙トラブルに巻き込まれた 40 代夫婦の「悲劇」 2021 年 8 月 25 日
2. ■ マンション建築の近隣トラブル、4 年で倍に…日照など巡り 読売 2021 年 8 月 4 日
1. ■ マンション水漏れで下の階に被害が！ 応急措置とその後の対処法 2021 年 8 月 9 日

孤独死等

3. ■ 「同居孤独死」招く孤立 背景に「8050問題」も 産経 2021 年 8 月 28 日
2. ■ 集合住宅一室から 2 人の遺体 高齢夫婦か 大阪・住吉区 ABCNE2021 年 8 月 23 日
1. ■ 80 代夫婦が孤独死か、東京・板橋のマンション 東京新聞 2021 年 8 月 2 日

タワマン関係

4. ■ タワマンの意外な？弱点音漏れ問題 居住者「夫婦喧嘩もできない 2021 年 8 月 28 日

3. ■ タワマン住民の「第3の居場所」 武蔵小杉駅前に誕生 カナロコ 2021年8月29日
2. ■ 山形の田んぼにポツと…日本一安いタワマン”の意外な利点 2021年8月11日
1. ■ 偽装免震ゴムを使ったタワマン解体の怪 工法や費用に注目 榊 2021年8月2日

マンションの修繕等

3. ■ 国交省も警鐘！マンション大規模修繕工事の不適切コンサル被害 2021年8月19日
2. ■ マンションは建替えよりも修繕へ…経済格差が阻む住民事情 松本 2021年8月5日
1. ■ 朝日（声）マンション修繕、1千万円削減 団体役員（愛知県 71） 2021年8月6日

事故物件

1. ■ 自殺した「40代男性」の高級マンションになぜ私は住んだのか 2021年8月24日

団地関係

5. ■ 「この年で引っ越したくないよ」建替えで住民困窮…都営団地実態 2021年8月26日
4. ■ 団地文化の終焉。都営アパート最期の日『東京オリンピック2017』2021年8月6日
3. ■ 横浜市 いちょう団地地区 移動販売本格始動 タウンニュース 2021年8月12日号
2. ■ 【1000万円からのマイホーム】築40年以上の「団地」式部 順子 2021年8月10日
1. ■ 無印良品が仕掛ける団地再生：都市の限界集落「団地」は復活するか 2021年8月3日

マンションの空き家問題

1. ■ マンション空き家問題改善兆し？ 中古マンション独自の施策とは 2021年8月21日

行政の動向等

4. ■ マンション管理業者立ち入り調査、27社に是正命令 横須賀不動産 2021年8月7日
3. ■ 経産省 マンション管理業者に対する監督処分等情報 2021年
2. ■ 国交省 マンション管理業者27社是正指導 全国一斉立入検査結果 2021年7月30日
1. ■ 横浜市 マンション管理組合新任役員向けセミナー オンライン開催 2021年8月

マンションの管理問題

2. ■ マンション管理組合揺るがす高齢問題打開策 民事信託選択肢 2021年8月8日
1. ■ 投資用管理会社を変更したい！変更方法について解説 棚田 2021年8月29日

法律関係等

6. ■ マンション購入の共有名義、ケース別にメリット・デメリット解説 2021年8月12日
5. ■ 所有者の多くが2024年「相続登記義務化」制度を知らない 2021年8月13日
4. ■ 土地の相続が2024年に変わる？ 土地登記義務化、違反罰則も 2021年6月25日
3. ■ キャンセルできる？大地震で引渡し直前の新築マンション大破損 2021年8月29日
2. ■ コロナ禍で住宅ローン延滞ブラックリスト入りの恐い末路 井上 2021年8月30日

1. ■ 固定資産税、高すぎる？ 近隣事例見つけ、審査訴え 朝日 2021年8月18日

その他

8. ■ マンションで虫がこない階はある？ 盲点となりがちな侵入経路とは 2021年8月29日

7. ■ 実は『マンション飼育に“不向き”』と思う犬種ランキング！

6. ■ 「環境共生住宅 早わかり設計ガイド/集合住宅編」を試験の参考に 2021年8月10日

5. ■ 関西圏で「家賃の滞納」が増加中…コロナのダメージが家計を襲う 2021年8月18日

4. ■ ベランダに布団が干せない悩みを解決！ 便利な布団干しグッズ 皆川 2021年8月17日

3. ■ マンションやビルの入り口で見る「定礎」の読み方と意味中身は？ 2021年8月16日

2. ■ EV シフト 充電設備のないマンションなどどうすればいいのか？ 国 2021年8月10日

1. ■ コーポ、ハイツ、カーサ 集合住宅カタカナ名称の本来の意味とは？ 2021年8月1日

マンションの DX

4. ■ ヤフオク!商品をマンションの宅配ボックスで発送。ヤマト3社連携 2021年8月25日

3. ■ 「宅配ボックス」に冷凍食品も OK!? マンション用の実証実験 FNN2021年8月16日

2. ■ マンションに「冷凍宅配ボックス」導入なるか。実証実験 日刊工業 2021年8月6日

1. ■ オートロックでも「置き配」可能に 配達員を顔認証 テレビ朝日 2021年8月4日

マンションと都市問題

4. ■ 人口増加率 19.9%、タワマン乱立中央区で表面化した「深刻な問題」葉上 2021年8月

3. ■ 都心「平屋建て民家1軒もありません」10年間で住民が4割弱に葉上 2021年8月

2. ■ あなたの知らない東京問題 膨張続ける都市の未来 中川雅之 wedge2021年7月20日

1. ■ 船場、東日本橋…オフィスビル次々マンションに建て替わる理由 榊 2021年8月16日

マンションの販売動向

12. ■ 都心マンション買う前チェックしたい 千代田中央港区地震リスク 2021年7月25日

11. ■ マンション 売却期間短縮のコツと不動産買取のメリット・デメリット 2021年8月

10. ■ 選手村マンション晴海フラッグ 入居までに完売できるのか 榊 2021年8月30日

9. ■ 五輪選手村大規模マンションに、販売再開で人気急増 – bloomberg.2021年8月10日

8. ■ 五輪後も都心湾岸エリアマンション価格下がらない根本的な理由 2021年8月5日

7. ■ 五輪後のマンション価格が下落する「3つの要因」 ゲンダイ 2021年8月18日

6. ■ マンション価格高騰、五輪後の「売り時」が終わる瞬間ダイヤモンド 2021年8月16日

5. ■ “億ション”も！ コロナでマンション活況のワケ S T Vニュース 2021年8月24日

4. ■ 異様だった都心の湾岸中古需要…コロナ特需後は長い停滞期か 榊 2021年8月23日

3. ■ マンション発売戸数8カ月ぶり減 7月首都圏、昨年の反動共同通 2021年8月19日

2. ■ タワマン大撃沈…もうすぐ「東京の不動産」直面する恐ろしい事態 2021年8月12日

1. ■ 健康寿命延ばし生涯自立をめざす高齢者向け住宅 10月オープン！ 2021年8月17日

業者の動向

9. ■ 都心マンション「スペース創出」の知恵、大京が新提案 日刊工業 2021年8月29日
8. ■ レオパレス21、上場廃止の猶予期間入り銘柄に 2021年6月29日
7. ■ トーセイ 中古区分マンション買い取り・リノベ再販事業進出 2021年8月25日
6. ■ マンション一棟・全戸の電力を再エネ由来とするプロジェクト始動 2021年8月17日
5. ■ 大和ライフネクスト 築40年経過マンションの修繕工事費の実績 2021年8月12日
4. ■ ベタープレイス コロナ禍家計支援マンション管理組合試みました 2021年8月3日
3. ■ アドバリュー「東京都の補助金99万円現金支給！」 2021年8月10日
2. ■ 野村不動産、AIで不動産管理する管理ロイドのTHIRDに出資 CNET2021年8月5日
1. ■ 分譲マンションの共用部を活用しサービス開始 新都市生活研究所 2021年8月2日

海外

7. ■ イタリア・ミラノで“タワマン”火災 TBS 2021年8月30日
6. ■ 中国 動画 住人800人以上…高層マンション火災 日テレ 2021年8月28日
5. ■ ケニアの首都ナイロビで家賃2万4000円のマンションはこんなど 2021年8月29日
4. ■ コロナ疲れ？ロシア 騒音トラブルで男が5人銃殺 朝日テレビ 2020年4月6日
3. ■ トルコ洪水、犠牲者77人に 地面えぐられて崩れた集合住宅 朝日 2021年8月18日
2. ■ 米マイアミのマンション、安全性の懸念から住民が避難 CNN 2021年8月11日
1. ■ 高級マンション市場の成長率、ベトナムは世界トップ 10VIETJO 2021年8月2日

マンションの犯罪.....

6. ■ 高層マンションから 200 万円入り金庫盗んだか、男 3 人再逮捕 中京 TV2021 年 8 月 11 日

<https://www.ctv.co.jp/news/articles/wqohurz9j72t4vx5.html>

概要

①高層マンションの部屋に侵入し、現金約 2 0 0 万円などが入った金庫を盗んだとして住居不定の無職（32）ら 3 人が 10 日、窃盗などの疑いで再逮捕されました。

去年 1 1 月、名古屋市中区にあるオートロック付きの高層マンションの部屋のドアを工具でこじ開けて侵入し、現金約 2 0 0 万円のほか、指輪とアクセサリ合わせて 2 9 5 万円相当が入った金庫を盗んだ疑いがもたれています。

②防犯カメラの映像の解析などから 3 人の容疑が浮上。警察は、3 人の認否を明らかにしていませんが、ほかの部屋で被害がないことから、大金があるという情報に基づいてこの部屋に侵入したとみて調べています。

5. ■ 日本管財住宅管理 社員がマンション関係個人情報持ち出しお詫び 2021 年 7 月 19 日

<https://www.j.nkanzai.co.jp/news/2021/07/post-12.html>

概要

①7 月 19 日従業員がマンション管理業務受託物件の入居者情報を持ち出した。

②過去の大規模修繕工事に関する資料データを知人の事業者提供していた。

③分譲マンションの大規模修繕工事を実施するには法律により居住者の意見聴取が必要なため、資料には入居者らのアンケート情報が添付されていましたが、これらに記載されていた氏名や連絡先などの情報が外部流出した。

4. ■ 玄関のドアスコープから室内を盗撮した疑い 42 歳再逮捕 毎日 2021 年 8 月 17 日

<https://mainichi.jp/articles/20210817/k00/00m/040/237000c>

概要

①ドアに設置されたドアスコープ（のぞき穴）から室内を盗撮したなどとして、京都府警亀岡署は 17 日、亀岡市の会社員（42）を府迷惑行為等防止条例違反（卑わいな行為の禁止）と住居侵入の疑いで再逮捕した。

②2020 年 9 月、同市の女性会社員（25）宅の玄関ドアに設置されたドアスコープから、スマートフォンのカメラで着替え中の女性を動画で撮影、同 11 月には女性宅に侵入したとしている。容疑を認めているという。

③容疑者は片目でのぞき眼鏡をドアスコープに当てて撮影したという。スマホからは、女性宅に侵入した際に撮影したとみられる室内の写真約 200 枚も見つかった。女性とは面識がなかったといい、同署は余罪の可能性もあるとみて調べている容疑者は、別の住居侵入未遂などの疑いで逮捕されていた。

④府警はドアスコープからの盗撮を防ぐため、来客時以外はスコープにカバーをかけたり、テープでふさいだりするように勧めている。

3. ■ 宅配業者を装った SMS 詐欺偽 サイト誘導免許証などの画像詐取か 2021 年 6 月 25 日

<https://www.fnn.jp/articles/-/200722>

概要

①「お客様宛にお荷物のお届けにあがりましたが不在の為持ち帰りました。配送物は下記よりご確認ください」詐欺手口の相談は、2018 年からこれまでに約 4500 件寄せられているというのだ。

②確認されている詐欺の方法は大きくはスマホの OS によって分けられ、Android は「不審アプリをインストールさせる手口」、iPhone など iOS 端末では「フィッシングサイトで電話番号や、Apple ID・パスワードを搾取する手口」が多いという。

③今年 5 月ごろからは、新たな手口に関する相談が増加。SMS から佐川急便の再配達受付サイトを装った偽サイトに誘導し、そこで本人確認書類として運転免許証やマイナンバーカード、パスポートの写真をアップロードさせようとするもの。

また、偽サイトの指示に従うと、他に電話番号やメールアドレスの入力を求められ、入力し終わると正規の佐川急便のサイトへ誘導されるという。この手口は、Android、iPhone ともに同じ内容だとしている。

④佐川急便は不在通知に SMS を使っていない。ヤマト運輸や日本郵便でも不在通知に SMS を使っていない。

2. ■ 女子大生殺害 被害者への誹謗中傷相次ぐ 騒音確認されず 産経 2021 年 8 月 12 日

<https://www.sankei.com/article/20210812-WJ7A6EV5KJK5DHVBM5U7AFBRK4/>

概要

①大阪府大東市のマンション一室で 4 月、住人の大学 4 年、吉岡桃七さん = 当時 (21) = が殺害された事件で、大阪府警捜査 1 課と四條畷署は 1 2 日、殺人や現住建造物等放火などの疑いで、真下の部屋の住人で直後に死亡したビルメンテナンス会社社員 (48) を書類送検した。

②事件後、インターネット上では、吉岡さんが騒音を立てていたとする誹謗中傷が相次いだ。だが、捜査の結果、騒音はなく、嘉本容疑者が被害妄想を膨らませ、犯行に及んだとみられている。

吉岡さんは自身の SNS に、自宅で開いた誕生日会の様子などを投稿。ネットの匿名掲示板などではこれらを引用し、連日のように騒いでいた吉岡さんが階下の嘉本容疑者に殺害されたとする書き込みが相次いだ。吉岡さんの人格を否定するような文言もみられたが、マンション住人や吉岡さんの友人らへの聞き込みでは、騒音トラブルは一切確認されなかった。

③一方、嘉本容疑者が親族に、「上階の人に見張られている」「玄関前で誰かに見張られている」などと話していたことが判明。約 8 年前に住んでいた別のマンションでも、「隣人に見張られている」などと入居初日に日記に書いていたことが分かり、嘉本容疑者が以前から被害妄想を抱いていた疑いが強まった。

1. ■ 大阪・西成区のマンション 女性刺され重体 YTV 2021 年 8 月 3 日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/108029.html>

概要

① 3 日午前 3 時半ごろ、大阪市西成区鶴見橋のマンションで、男性から「女性が意識朦朧としている」と消防に通報があった。現場の室内から 40 代ぐらいの女性が血まみれで倒れているのが見つかり、病院に運ばれたが、意識不明の重体。

②女性の顔や胸などには刃物のようなもので刺された複数の傷があり、救急隊が到着した時には通報したとみられる男性の姿はなかったという。

③マンションの防犯カメラに血痕らしきものがついた服を着た男が映っていた。男は50代ぐらいで、身長約165センチ、白髪交じりの短髪だという。

マンションの事故

1. ■マンションから転落か 高3女子死亡 スマホにメモ 神戸新聞 2021年8月13日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202108/0014589351.shtml>

概要

①13日午後1時半ごろ、兵庫県川西市のマンション駐車場で、同市内に住む高校3年の女子生徒（18）が倒れているのを通行人の男性がを見つけ、110番した。

女子生徒は搬送先の病院で死亡が確認された。

②マンションは9階建てで、9階共有通路の壁際に女子生徒のかばんと傘と靴が残されており、スマートフォンには「生きていても良いことない」などとメモが残されていたという。女性の母親によると、女子生徒は精神疾患で通院中だった。

マンションの火災

3. ■マンション火災 春日部市 部屋が全焼 住人男性軽傷 FNN 2021年8月25日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/229168>

概要

①埼玉・春日部市で24日午後10時半ごろ、8階建てマンションの7階の部屋から出火し、火はおよそ2時間後に消し止められた。出火した部屋が全焼し、この部屋に住む男性が軽傷。

2. ■マンション火災、素早く初期消火の2人に感謝状 京都新聞 2021年8月12日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/615115>

概要

①素早い初期消火でマンション火災の延焼を防いだとして、京都府城陽市消防本部はともに会社員（56）（24）に感謝状を贈った。

②7月18日午後9時45分ごろ、〇〇さんは自宅のマンション内で警報器が作動しているのに気付き、同マンション2階の一室の玄関から炎が出ているのを発見。同じころ、近くのマンションに住む岡田さんも警報音に気付き、妻が119番。

現場に駆け付けた岡田さんと〇〇さんは消火器で火を消し止めた。一室は全焼したが、入居する男性は軽症で助かり、延焼も食い止めた。

1. ■ 火災保険相場いくら? 戸建て、マンション、賃貸差をシミュレーション 2021年8月6日

<https://news.mynavi.jp/article/kasaihoken21-1/>

概要

①火災保険は、「保険の対象」ごとに加入する仕組みとなっています。建物だけに保険をかけた場合、家財の損害もカバーするためには、家財も保険の対象とし、火災保険に加入しなければならないのです。

②保険料は、住む家の構造や築年数、所在地などによって異なります。

<建物の構造>

一般的に、たとえ専有面積や築年数が同じだとしても、マンションより戸建てのほうが、保険料が高くなる傾向にあります。

これは、マンションはコンクリート造など耐火性に優れている物件が多く、火災によって損壊するリスクが少ないと考えられているためです。同じ理由で、鉄骨造の戸建てよりも木造の戸建てのほうが、保険料は高くなります。

<賃貸か持ち家か>

賃貸よりも持ち家のほうが、保険料が高くなるのが一般的です。

賃貸の場合、建物に火災保険をかけるのは大家さんだからです。賃借人(入居者)は、「建物の中にある家財のみ」に保険をかければよいいため、持ち家よりも保険料が安く済む。

<建物の築年数>

新しい(築年数が浅い)建物ほど、一般的に、保険料は安くなります。

ただし、賃貸の場合は、マンションも戸建ても築年数によって保険料が変わることはありません。賃借人が保険をかけるのは、自身が所有する家財のみだからです。

<所在地>

洪水や土砂災害、津波など災害の多い地域ほど保険料が高く設定されています。

<補償内容や特約>

補償される損害の範囲を広くすると、保険料は高くなります。

雹災や雪災などの様々な自然災害、盗難など幅広い損害を補償するほうが、保険料は上がります。特約を付ける場合も、保険料が高くなります。

③戸建てとマンション、賃貸の保険料の差は

以下のような条件に設定した時、戸建てとマンション、賃貸の年間の保険料はどのくらいになるのか、シミュレーションしてみました。

<戸建て(持ち家)>	東京：木造：新築 建物の保険金額：2,000万円 家財補償：500万円 保険期間：10年 保険料：2万8,972円(1年間あたり)
<マンション(分譲)>	東京：新築 建物の保険金額：2,000万円 家財補償：500万円 保険期間：10年 保険料：1万1,656円(1年間あたり)

<賃貸>	東京：鉄筋コンクリート造：100万円(家財のみ、単身用) (借家人賠償責任2,000万円、借家修理費用300万円、個人賠償責任1億円等を含む) 保険期間：1年 保険料：4,000円
------	--

マンションの防災・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

1. ■ 防災系アプリは約半数がインストール、シニア層の割合が高い傾向 2021年8月18日

https://www.itmedia.co.jp/mobile/articles/2108/18/news110.html#smartnews_mobile

概要

- ①NTTドコモのモバイル社会研究所は、8月18日に防災に関する調査結果を発表。調査対象は全国15～79歳の男女で、有効回答数は8837。2021年1月に行った。
- ②スマートフォン所有者のうち、防災系アプリを1つ以上インストールしている人は47.3%。「Yahoo!防災速報」32.6%「NHKニュース・防災」15.0%
- ③特に「シニア層」「防災意識が高い人」ほどインストールしている。「NHKニュース・防災」「防災情報 全国避難ガイド」「自治体作成」はシニア層のインストールが高いことが分かった。

近隣問題 騒音・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

3. ■ ピアノがうるさいと母娘3人殺害…騒音が大きな社会問題に FLASH 2021年8月28日

<https://smart-flash.jp/sociopolitics/155630/1>

概要

- ①1974年8月28日、神奈川県平塚市で、当時46歳の男性が「ピアノの音がうるさい」という理由で、階下に住む一家の母娘3人を刺殺する殺人事件が起きた。日本で初めて騒音トラブルで起きた事件として知られる、「ピアノ騒音殺人事件」だ。
- ②事件が起きた団地に暮らすようになって2カ月後、階下に4人家族が引っ越してきました。3年後には長女がピアノを習い始め、毎日のようにピアノの音が流れるようになります。男性はたびたび苦情を入れましたが、音がやむことはありませんでした。男性は次第に『ピアノを弾くのは自分への嫌がらせだ』と考えるようになり、殺意を募らせ、犯行に及んでしまいます」
- ③ピアノが置かれた部屋の隣の襖には、「迷惑かけるんだから、すみませんの一言ぐらい言え。気分の問題だ……」「人間、殺人鬼にはなれないものだ」と走り書きが残されていた。男性はバイクで逃走するも、3日後に自首。裁判で死刑が確定した。当時は高度経済成長期の真っ最中で、一般家庭へ爆発的にピアノが普及した時代です。いまより防音対策や防音意識が低かったことで起きたといえるでしょう」
- ④この事件をきっかけに騒音問題が一気にクローズアップされ、ヘッドホンを利用する電子ピアノや防音装置が発売された。公団住宅も壁を厚くするなどさまざまな対策が始まる。現在は、小学校の運動会や赤ん坊の泣き声も「騒音」としてクレーム対象になる時代。騒音問題の完全な解決は、今後もなかなか難しそうだ

2. ■「隣人はヴァイオリン奏者」マンション代金返還請求 2021年8月25日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000226737.html

概要

①「騒音トラブルに巻き込まれたくない」。度々、「音」に悩まされてきた夫婦が販売業者の説明を信じて終の棲家として新築マンションを購入したところ、入居後に隣人がバイオリン奏者だと分かったとして、販売業者に対して代金の返還などを求めて裁判を起こしました。

②転勤族だった男性は妻とともに全国各地で引っ越しを繰り返してきました。そして、転勤先の住居では度々「音」の問題に悩まされたといいます。男性は妻とともに札幌市を永住の地と決め、マンションの最上階で、かつ隣も静かであれば「音」に悩まされることはないだろうと考え、そうした分譲物件があれば購入することにしました。

③2019年8月下旬ごろ、男性は担当者に、これまで「音」の問題で悩んできたことを伝え、隣室はどんな人が購入したのか知りたいと質問しました。担当者は「個人情報なので答えられない」としながらも「女性1人でお住まいで、とても良い方で、普通のお勤めをされている方」と回答したといいます。男性が「そのような方であれば音の心配をしなくてよさそうですね」と確認したところ、担当者は「そう考えて頂いて結構です」と答えたということです。男性は安心して購入を決め、売買契約を締結して代金全額を支払いました。

④去年3月、男性は妻とともに1502号室に入居しました。そして翌月、隣の1503号室に入居した女性がいさつに来たところで、女性が交響楽団に所属するバイオリン奏者であり、自宅で練習や生徒のレッスンを予定だと初めて知ったといいます。取材「後から分かったのですが、販売の担当者は同じ人物だったのです。

男性は去年7月、売買契約を解除して代金の返還などを求める裁判を起した。

⑤今月25日の裁判で販売業者側が男性側の請求を退けるよう求めました。そして「『1503号室の購入者がバイオリン奏者』であっても『購入後バイオリンの練習をする予定』であったとしても、説明義務違反などとして問題となるのは実際にバイオリンの音が発せられて男性が実害を被っているか否かである」と主張した。

⑥男性は「これは誰にでも起こり得ることです。庶民にとってマンションは人生をかけた買い物なのに、販売業者はこんなに無責任な売り方をしているのでしょうか」。裁判では11月に販売担当者と男性が法廷でいさつについて説明する予定です。

1. ■テレワークでマンション苦情増えた！？社会問題化「巣ごもり騒音」2021年8月20日

<https://www.j-cast.com/kaisha/2021/08/20418594.html>

概要

①新型コロナウイルスの感染防止から巣ごもりやテレワークが広がるなか、マンション住民にさまざまな問題が持ち上がり、苦情も急増しているという。家で過ごす時間が長くなった人が多くなり、騒音が増えているほか、これまで気づかなかった匂いなどが気になることが要因だ。

②感染防止には欠かせない新しい生活様式が始まったわけだが、人がいれば「音」も増える。足音や声をはじめ、吸引力の向上で大きくなった掃除機の吸引音、さらに洗濯機をまわすモーター音などにストレスを感じる人が急速に増え、管理組合や管理会社などを悩ませているという。

③「マンション管理業協会」が6月末に発表した調査結果によれば、2020年度の相談件数は7703件にのぼり、前年度（5707件）から35.0%増と大幅に増加した。

不動産業界関係者は「マンションでは住民同士が親密に付き合うことが少ないケースが目立つ。互いに普段から親しければ大目に見ることができても、知らない人の行動には小さなことでも我慢できなくなるのだろう」と話す。

④コロナ禍のなか、周囲の人を気遣い、騒音などに配慮することは欠かせないが、住民同士が互いに付き合いを深めるような取り組みも今後、重要になってくるだろう。（ジャーナリスト 済田経夫）

近隣問題 喫煙 水漏れ等……………

3. ■バルコニーの喫煙トラブルに巻き込まれた 40 代夫婦の「悲劇」 2021 年 8 月 25 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/85596?page=1&imp=0>

概要

①都内の中高層マンションに住む 45 歳はコロナ禍でテレワークが増えたことをきっかけに思わぬマンショントラブルに巻き込まれることになる。バルコニーに面している自室のデスクでテレワーク業務をしている。換気のため窓を開けていたところ、タバコの臭いがしてきた。「近隣に吸う人がいるのだな」と思い、すぐに窓を閉めた。

②タバコの臭いが気になりだしてから 2 週間ほどたったある日のこと。郵便ポストに、「バルコニーでの禁煙ご協力をお願い」という紙が投函されていた。

③管理員「ちょっとお話があるのですが…バルコニーからタバコの匂いを感じることはありますか？それとも、喫煙されていますか？」「実は、中岸さん宅付近から煙がきて洗濯物に臭いが付く、窓を開けていたら煙が中に入ってくるという無記名の苦情が何件か寄せられていまして…」まさか私の家が疑われていたとは……。中岸さんはショックを隠しきれない。

④理事長「掲示板への掲示や全戸投函をして効果はありましたか？」

管理員「投函してすぐは効果があるようですが…時間が少し経つと、またクレームがあります」

⑤フロント担当者「管理規約や使用細則を変更すればできます。管理規約だと特別決議になるので区分所有者及び議決権総数の各 4 分の 3 以上の同意が必要です。

使用細則だと普通決議なので、出席組合員の過半数あれば変更できます」

後編 <https://gendai.ismedia.jp/articles/-/85598?page=1&imp=0>

①あるとき、植栽の植込みにあったゴミくずから出火し、ボヤ騒ぎが起こった。

日中でくすぶる火はすぐに消し止められたが、住民は騒然となった。廊下で良からぬ話を立ち聞いてしまう。住民「私の旦那が理事をしているんだけど、もしかしたら、中岸さん宅が原因じゃないかっていう話になっていて…」

中岸さんのバルコニーの真下に近いから……」犯人扱いされていることにとっても驚いたしショックだった。それに過去にはタバコを吸っていたが、数年前からは一切吸っていない。

②マンションであらぬ疑いから「犯人扱い」される。ありえない話のように思えるかも知れないが、実際に起こると、誤解を解くのは難しい。これがマンショントラブルの怖さだ。このショックで、中岸さんの妻はストレスからくる不眠になり、とうとう病院でうつ病と診断されてしまう。先生いわく、「環境を変える」ことが、1 番改善につながるという。

③いろいろな思いはあるが、まだ中岸さん夫妻は引っ越しにまで踏み切れていないもしかしたら実際にタバコを吸っていた人はボヤ騒ぎの原因になったことすら、自覚がないのかも知れない。これはまさに「マンションハラメント」ではないのか。

2. ■ マンション建築の近隣トラブル、4年で倍に…日照など巡り 読売 2021年8月4日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20210804-OYT1T50309/>

概要

- ①マンション建築によって日照や風通しが悪化したなどとして、近隣住民と施工業者との間でトラブルに発展するケースが相次いでいる。マンションの建築数はここ10年横ばいだが、都市部への建築の集中などで、関連機関への相談件数は増加傾向にある。
- ②国土交通省によると、2011～20年の分譲マンションの着工件数は10万～12万戸前後で推移し、20年は約10万8000戸だった。ただ、全国的に都市部への集中が続いており、九州7県では、20年の合計約6200戸のうち65%（約4000戸）を福岡県が占めた。
- ③住宅リフォーム・紛争処理支援センターに全国から寄せられた近隣トラブルなどに関する相談件数は19年度で約2600件と、15年度（約1400件）の2倍近くに増えた。
- ④福岡市中央区の10階建てマンションの住民は今年6月、市内の建築業者が隣の土地に計画している11階建てマンション（30戸）の建築差し止めを求める仮処分を福岡地裁に申し立てた。業者側は4月、民間の検査機関から建築計画が建築基準法などに適合したとする「建築確認」を受け、合法的に建築が可能になった。建築確認は以前は行政のみが実施できたが、1998年の建築基準法改正で民間機関も可能になっている。
- ⑤また、福岡市が2000年に制定した「建築紛争の予防と調整に関する条例」では、建築主に対し、建築計画や施工方法について近隣住民への事前の説明を義務づけているが、日照や通風など周辺の住環境については「配慮義務」にとどまる。
- ⑥市内では約20年前から、同様の紛争回避のため、特定の地区の地権者同士が建築物の高さ制限などを決める「建築協定」を結んできており、一時期は95地区にまで増えたが、現在は82地区に減った。親から土地を相続した子が「規制があれば、将来土地を売る際に買い手がつかないのではないか」などと考えて協定を結ばないケースもあるという。

1. ■ マンション水漏れで下の階に被害が！ 応急措置とその後の対処法 2021年8月9日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4491/>

概要

- ①水漏れトラブルの代表的なものが、人為的なミスと配管故障です。
洗濯機につないであるホースがはずれる。
トイレに異物を流して詰ませた。
配管からの水漏れ。
配管や部品には耐用年数があり、それを超える前に交換や工事を行うことで水漏れを防げます。特に水道管が凍結しやすい時期や、大きな地震が発生した後などは意識して確認しましょう。
- ②まずは自分で対処する
止水栓を閉めたらすべての蛇口を閉めます。水が止まったら、バケツや雑巾などで処理しましょう。パニックにならず、冷静に行動することが大切です。
- ③水道業者に連絡
水は止めたものの、いっさい水が使えないになったら生活できません。その後の対処は水道業者に依頼すると確

実です。たとえば、水道管の破裂などは、水道業者でなければ対処できません。24 時間対応が可能な業者、自宅から最も近い業者、マンションの提携業者など、事前に複数の業者をリストアップし、必要なときにすぐ連絡できるよう準備しておきましょう。

④管理会社に連絡

賃貸住宅では、管理会社が水道業者と契約している場合があります。その場合は、管理会社に連絡すれば対応してもらえることがほとんどです。分譲マンションでも水漏れの程度や下の階への被害が想定される場合など、必要に応じて管理会社へ連絡を入れましょう。

⑤下の階に連絡

水漏れは下の階にまで影響を与える可能性があります。「これくらい大丈夫だろう」と自己判断せずに、水漏れしたことを下の階の住人に連絡しましょう。水漏れの怖いところは、その瞬間は目に見えて被害がなくても、後で腐食が起きたり、階と階の間で何らかの不具合が起きたりすることです。後日、それらが発覚すると相手の心証を悪くするため、被害の有無にかかわらず報告することが大切です。

⑥万が一、被害が発生していた場合は真摯に謝罪し、損害賠償について話し合う日時を決めましょう。最初の謝罪では、あれこれと言いつけをせずに、被害を与えた事実についてのみ謝ることが大切です。話し合いには菓子折りなどを持って出向くと、より謝罪の気持ちが伝わりやすくなるでしょう。

⑦管理者の責任となることも

共用部分の配管故障は管理者側の責任

雨漏りが原因のとき

ただし、窓を開けっ放しにして大量の雨水が浸入した結果、下階への雨漏りに発展した場合は使用者の責任になります。

また、雨漏りが起きていることを知っているにもかかわらず長期間放置していた場合は、「なぜ早く連絡しなかったのか」という管理者側とのトラブルに発展する可能性があるため、注意しましょう。

マンション管理規約に規定があるとき

また「スラブ下の配管を共用部分である」とした最高裁判例もあります。事前に管理規約を読み、共用部分の範囲を確認しておきましょう。

⑧水漏れの被害にあったら

管理会社・管理組合に連絡

分譲マンションの場合は、管理組合への報告も必要です。その際は、どのスペースのどの部分がどのような状態になっているのかを、わかりやすく伝えましょう。

家財を保護する

最悪の場合、火事に発展するおそれもあるため、すぐにプラグを抜きましょう。

被害状況の証拠を残しておく

写真、動画など、できるだけ状況が明確にわかるよう、撮影しておきましょう。

写真や動画は、日時がわかる設定にしておくと、なおよいでしょう。

孤独死等.....

3. ■「同居孤独死」招く孤立 背景に「8050問題」も 産経 2021年8月28日

<https://www.sankei.com/article/20210828-HJSR6NDHIRIS3DTFKXUCI4W7EM/>

概要

①東京23区と大阪市、神戸市の3都市で、3年間に計552人もの同居孤独死の事例があったことが産経新聞の調査で判明した。中には周囲に気づかれないまま同居人も死亡するケースもあり、親族と疎遠で福祉サービスを受けることなく孤立している実態が明らかになった。主に50代の引きこもりの子供を80代の高齢者が支える「8050問題」を背景としたケースもみられ、同居孤独死の問題の根深さが浮かぶ。

②東京都板橋区にある大規模団地で昨年12月、死後数日たった2人の遺体が見つかった。認知症とみられる母親（91）と介護を担っていた引きこもりの次男（66）だと確認された。2人は寄り添うようにして息絶えていたという。次男は栄養失調状態で身長183センチに対し、体重は40キロほど。母親の死因は低体温症に伴う脱水症。次男の急死後、まもなく倒れたとみられる。警察や消防への通報記録はなかった。捜査関係者は「先に亡くなった次男を前にしても死を認識できないほど、（母親の）認知症が進んでいた可能性がある」と推察する。

③「母親が同じことを何回も言う」。次男は亡くなる数カ月前、兄にこう伝えていた。だが、母親が病院を受診した形跡はなく介護サービスなども受けていなかった。団地には15年近く住んでいたが、近所付き合いもなかった。近隣女性（76）は「接点を持ちたくない様子だった…」と話す。

④今年3月には、調布市の団地で、持病がある母親（87）と引きこもりの長男（53）が遺体で見つかった。母親は少なくとも死後1カ月以上が経過していたという。長男は1月からデイサービスを拒否。母親は病死で長男は後追い自殺したとみられる。知人女性（85）は「周囲と溶け込もうとしていなかった。干渉しないのが優しさだと思っていた」と語る。

⑤「8050問題」は、介護や就労、貧困など問題が多岐にわたり、対策が難しい。行政サービスの利用に消極的な人も多く実態が表面化しにくい。内閣府が60歳以上の1367人を対象にした令和2年度の調査によると「同居の家族以外に頼れる人」について、18%の人が「いない」と回答。このうち60～64歳では、4人に1人が頼れる人はいないと答えた。

2. ■集合住宅一室から2人の遺体 高齢夫婦か 大阪・住吉区 ABCNEWS2021年8月23日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_11881.html

概要

①大阪市住吉区の集合住宅の部屋で、高齢の夫婦とみられる2人の遺体が見つかりました。22日午後7時40分ごろ、住吉区長居東の集合住宅で「においがひどい」と、管理会社から警察に通報がありました。

②4階の一室の洗面所で裸の男性が、また和室の布団の横では仰向けの状態の女性が見つかり、ともに死亡が確認されました。腐敗が進んでいたということです。

玄関の鍵は閉まっていて、部屋に荒らされた形跡はありませんでした。

③住人で夫婦とみられる、79歳と81歳の男女と連絡が取れておらず、警察が遺体の身元や死因を調べています。

1. ■ 80代夫婦が孤独死か、東京・板橋のマンション 東京新聞 2021年8月2日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/121311>

概要

① 7月29日、東京都板橋区にある旧公団マンションの一室で80代の高齢夫婦とみられる遺体が見つかった。玄関は施錠され、エアコンやテレビはついたまま。

2人はいずれも死後3週間ほど。五輪が開幕する前に、誰にも気付かれないまま息を引き取っていた。

② マンションは築47年の12階建て。

「部屋から異臭がして、住民と連絡が取れない」。マンションの管理会社から警視庁高島平署に通報があったのは29日午後2時35分ごろ。署員が7階の一室に駆け付けると、男性がダイニングキッチンであおむけに寝転がり、女性が洋間で倒れて亡くなっていた。2人に目立った外傷はなかった。

③ 部屋には約40年前からこの夫婦が住んでいた。2人に子はなく、ともにがんなどを患っていたという。妻は脚が悪く、時折つえをつけて買い物に出掛けていた。妻には親族がいて、妻の様子を心配していたという。

タワマン関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

4. ■ タワマンの意外な？ 弱点音漏れ問題 居住者「夫婦喧嘩もできない」2021年8月28日

<https://news.careerconnection.jp/lifestyle/123872/>

概要

① さくら事務所の土屋輝之氏に聞いた。(取材・文 伊藤 綾)

② まずは「タワマンの上層階は納期や構造上の問題で壁や床とかがすごく安普請だから買わないほうがいい」という、噂の真偽を聞いた。

「確かに建物の軽量化はタワマンの宿命ですが、上層階だからといって軽い建築材料を使っているといったことはないです。タワマンは下層～上層階まで基本の構造は同じです。タワマンに限らずマンションは下からつくっていくため、年度末などで納期が迫っている場合、慌てて内装を仕上げれば稀に雑なものもあり得ます。しかし、それは表面的な対応で解決できる問題で“欠陥”と言えるものではないし、タワマンの上層階だから特に多いということもありません」仕上げ材などが高級な傾向にあるタワマンの上層階。むしろ仕上げ作業は念入りになる傾向もあるようだ。

③ 「上層階・下層階に関係なく、タワマンの居住者や管理組合からの騒音に関する相談は非常に多いです。これまでは生活音なんて全く気にしなかった人も、在宅時間が長くなったことで、『隣から洗濯機を回す音が聞こえる』『上の階で掃除機のヘッドで壁を叩く音が気になる』という声が表面化するようになりました」「音の問題って一度気になるとナーバスになってしまい、音がしないか聞き耳を立てるようにして部屋で過ごすようになって、本当に精神的に病んでしまう。コロナ禍ではそういう方が激増しています」

④ 土屋氏によるとタワマンなど高級マンションで人気の「内廊下」に、意外な弱点があるという。「騒音はいくつかのパターンに分けられますが、内廊下型のマンションの場合、室内の音が廊下に聞こえるという相談が多いです。ひと昔前はタワマンでも廊下が吹き抜けで外に面したものが少なくなかったんですが、この3～4年は内廊下型が完全に主流です。従来のマンションのように玄関扉が外に面していれば、部屋の中からの音もそこまで気にならないんですが、内廊下型のマンションだと気になってしまうんですね」

⑤ ホテルの内廊下を歩いていると、ドライバーの音や話し声が意外なほど聞こえてくることがある。それと同じ理屈

で、玄関扉の構造的に仕方のない部分もあるという。「外と部屋の中を遮断するアルミサッシなどは、厳格な防音・遮音の静音に関して比較的しっかりした等級があります。しかし、玄関扉にはこうした考え方はあまり反映されていません。扉である以上、玄関扉と地面の間などに絶対に隙間ができるんです。音漏れを防ごうと、気密性の高すぎる扉にしてしまうと、今度は開け締めが大変です」

⑥「私たちが実際に相談を受けたケースで、部屋の中にいる居住者の方に電話で話すふりをしてもらい、廊下にどれぐらい聞こえるか実験したことがありました。

すると、驚いたことに、聞き耳を立てていたら会話の内容が聞き取れるぐらいの音が、廊下でも聞こえてしまっていました。部屋の中で使うドライヤーや掃除機の音も共用廊下にかかなり漏れてしまっていて、居住者の方はこんなだと『怖くて夫婦喧嘩もできない』と言っていましたね」

⑦「タワマンで使われる『ALC』と呼ばれる軽量発泡コンクリートは、鉄筋コンクリートよりも遮音性が低いです。また、床板の部材をスラブと呼びますが、上の部屋から響く足音や震動が気になるようなマンションは、ポイドスラブという部材が使われている確率が非常に高いです」コンクリートの内部に発泡スチロールを埋め込んだポイドスラブは、従来のコンクリートスラブより軽くて強いため、従来型のマンションでも定番になりつつあるという。素人が一見してわかる部分ではないだけに、業者にきっちり確認しておきたいところだろう。

⑧「コロナ禍で、共同住宅での生活はかなり神経質なものになっていますね。結局、上下左右で部屋はつながっていますから、どんな高級マンションでも『いつ何をやっても大丈夫』という感覚は捨ててもらわないと。コンクリートを伝播する音なんて防ぎようがないので、どんな高級マンションでもある程度の配慮は必要です」

3. ■ タワマン住民の「第3の居場所」 武蔵小杉駅前に誕生 カナロコ 2021年8月29日

<https://www.kanaloco.jp/news/economy/article-652694.html>

概要

①働けて、くつろげて、楽しめる。そんな多用途の一風変わった貸しスペースが8月、川崎・武蔵小杉の駅前ビルに誕生した。手掛けたのは、不動産大手の三井不動産グループ。タワーマンションが林立するエリアならではの需要を見込み、自宅とマンションの共用部に続く「第3の居場所」としての可能性を探る。

②平日の夕刻。主婦（55）と友人の女性（50）は、武蔵小杉駅徒歩1分のビル1階に入る「イエチカBASE（ベース）」を初めて訪れた。2人は、すぐ目の前に立つタワマンに住んでいるという。「コロナ禍で使えない共用部もあるので、こういう場所はあるがたい」と川崎さん。2人はドリンクバーを利用しながら、ソファ席でゆったりと歓談に興じた。

2. ■ 山形の田んぼにポツと…日本一安いタワマン”の意外な利点 2021年8月11日

<https://jisin.jp/life/living/2008012/>

概要

①山形県上市市の田んぼの中にそびえたつタワーマンション「スカイタワー41」。

珍しい光景が話題となり”日本一安いタワーマンション”と呼ばれ、ネット上でしばしば話題になっている。

②千葉県佐倉市の「ユカリが丘」開発で知られる不動産デベロッパー・山万の関連会社、山万アーバンフロント（'14年に破産）が開発し、'99年に完成したこのタワマン。41階建て全389戸の分譲マンションで、高さは東北一の134メートル、最寄り駅の山形新幹線かみのやま温泉駅までは徒歩30分ほどだ。物件はすべてファミリー向け（70～110平方メートル）で、完成当初は2～4,000万円で売り出したという。住宅情報サイト

に掲載されている、直近 10 年の参考価格は 750～1,250 万円ほど。現在のところ、インターネット上で売りに出ている部屋はない。

③スカイタワー41 の上層階の住民に話をきいてみた。元サラリーマンの A さんは、定年退職直前の'00 年に 2,500 万円で 3LDK の一室を購入。その際は、スカイタワー41 の全 389 戸のうち 40 戸しか売れていなかったという。1 年たたないうちに値下げされ 750 万～1,000 万円に。高く買った私としては、頭にきましたね……。でも、ここに住んで 21 年ですが年寄りには快適です。すべてバリアフリーだし、24 時間 2 名の管理人がいるから安心。何をするにも便利だし」

④「買い物は車で 5 分も走れば『ヨークベニマル』など 3 軒のスーパーマーケットもあって、地元の新鮮な野菜が手に入ります。それに、マンションから 100 メートルも歩けばセブンイレブンやクリーニング屋もある。駐車場も広いし、もう 1 台必要なら月 3,000 円で 2 台借りられますよ」

⑤断熱効果の高いマンションは一軒家に比べ光熱費が抑えられるのも魅力だ。

「このあたりは盆地だから、夏は暑いし、冬は猛烈に寒い。けれど、高層階なら夏の盛りでも窓を開ければ、山からの涼しい風が吹き抜けます。クーラーをつかうのは年に数回程度です。冬は、市内の気温が氷点下だとしても、室温はつねに 15～16 度。一軒家に住んでいたときは一冬に灯油を 150 リットル以上使っていました。けれど、今は小さなストーブと 18 リットルの灯油ポリタンク 1 つで冬を越せます」

雪国の一戸建では避けられない、毎冬の重労働「雪かき」や「雪下ろし」から解放されたことも大きいという。夕方になると、全体が黄金色に輝きます。そんな絶景を見ながらすごすのは最高の時間です。

⑥「高速道路のインターがすぐ近くにあるから山形市内までは車で 20 分ぐらいなので、十分に通勤圏内。小・中学校や、保育園も近くにあるからファミリー層には人気があるようです。冬になれば、車で 30 分も走ればスキー場につきますし、夏は近くの山でキャンプやハイキングなどを楽しんでいる家族も多いです。ただエレベーターが 4 台しかないから、朝はちょっとしたラッシュになりますけどね。まあ、あまり交流がないので、よくわかりません」

⑦田園のタワマンは田舎暮らしにつきまとう“不便の解消”が売りのようだ。リモートワークを機に、自然のそばで暮らしてみたいけれど、面倒なことが多そう……。そう諦めていた人は、田舎のマンション暮らしを検討してみてもどうだろう。

1. ■ 偽装免震ゴムを使ったタワマン解体の怪 工法や費用に注目 榊 2021 年 8 月 2 日

<https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/210802/ecn2108020001-s1.html>

概要

①先日、福岡市でこの偽装ゴムを使っていたとされるタワマンの解体が決まった、と報道された。06 年に建てられた地上 30 階、全 215 戸の物件だ。

私が注目するのは、解体する理由ではなく、その工法や費用だ。この物件は日本で初めて解体されるタワマンとなる。

②参考となるのは 13 年に解体された赤坂プリンスホテル。高さ 140 メートルの威容を誇った「赤プリ」は、大成建設が開発した「テコレップシステム」という手法で、手際よく見事に姿を消した。

③パリには 200 年以上、ローマには 2000 年も使われている集合住宅があるが、それらは石造。石には風化があっても劣化はない。鉄筋コンクリートは鉄がさびるから、そう長くは持たないのだ。おそらく、工法などの技術的な問題を解決するハードルはそれほど高くはない。問題は費用になるはずだ。現状、通常の板状型マンションを解体する費用も 1 戸当たり数百万円。タワマンなら、それが 1000 万円近くとも言われる。

マンションの修繕等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

3. ■ 国交省も警鐘！マンション大規模修繕工事の不適切コンサル被害 2021年8月19日

<https://gentosha-go.com/articles/-/36527>

概要

既存のマンションの長期修繕計画で見直し時のチェックとしては、国土交通省が策定した、長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメントを参考にチェックして不明な点については作成した管理会社の担当者からその理由と説明を求めます。

ア) 長期修繕計画の構成

「長期修繕計画の構成（例）と長期修繕計画標準様式」と同様の項目が記載されているか。
（様式目次）

イ) マンションの建物・設備の概要など

標準様式と同様な項目が設定されているか。（様式第1号）

ウ) マンションの調査・診断の概要

標準様式と同様な項目が設定されているか。又は報告の概要が添付されているか。（様式第2号）

エ) 長期修繕計画の作成・修繕積立金額の設定の考え方

標準様式と同様な項目と内容が記載されているか。
記載されていない場合は理由を確認する。（様式第3-1号）

オ) 計画期間の設定

新築マンションの場合は、30年以上、既存のマンションは25年以上になっているか。

カ) 推定修繕工事項目の設定

標準様式と同様な項目と内容が記載されているか。推定工事費が計上されていないときは理由を確認する。

キ) 修繕周期の設定

標準様式と記載例の周期と比較して、差異が大きい場合には理由を確認する。

ク) 推定修繕工事費の算定 標準様式と同様な内訳書があるか。

ケ) 単価の設定

マンションの改修工事費調査データや積算資料ポケット版マンション Re の数字や長期修繕計画案作成の手引きなどと比較して差異が大きい時は理由を確認する。（様式第4-3号）（様式第4-4号）

コ) 収支計画の検討

計画期間の推定修繕工事費の累計額より修繕積立金の額が上回っていないか

サ) 修繕積立金の額の設定

修繕積立金の金額が、長期修繕計画により算出された計画期間の推定修繕工事費の累計額を基にして算出されているのか。均等積立金方式になっているか。（様式第5号）

シ) 長期修繕計画の周知、保管、閲覧等

総会に先立ち説明会を開催、さらに、総会決議後長期修繕計画を配布して閲覧できるように保管され、長期修繕計画などの管理運営情報が開示されているか。

2. ■ マンションは建替えよりも修繕へ…経済格差が阻む住民事情 松本 2021年8月5日

<https://gentosha-go.com/articles/-/36101>

概要

①現在、マンションストックの総数は660万戸以上あり、そのうちの約106万戸が旧耐震基準で建設されたもので、国土交通省では巨大地震に備えるために旧耐震基準で建設されたマンションの耐震化の促進を進めています。

②旧耐震基準は、1950～1981年に制定された耐震基準で震度5強程度の地震では建物は倒壊せず、建物が損傷した場合においても補修・修繕することで従来通りその建物に住み続けられる構造を想定しています。

③一方、新耐震基準は、1981年に制定された耐震基準で震度6強から震度7程度の地震でも、建物は倒壊せず、建物が損傷した場合においても補修・修繕することで従来通りその建物に住み続けられる構造を想定しています。

④東京都の調査によると、耐震診断が必要な建物で耐震診断実施を検討していないマンションは58.9%、そのうち理事会で検討中が29.5%、今後実施する予定がないマンションは、82.9%になっています。また、管理組合が有るマンションでは耐震診断の実施率が18.0%で、管理組合が無いマンションでは耐震診断の実施率が3.1%であることが報告されています。

⑤阪神淡路大震災では、新耐震基準の建物は、建物の大きな被害はほとんどなく、軽微、無被害が約70%でしたが旧耐震設計の建物では、大被害が約3割、中被害、少被害が約4割と建物への被害がでたものが、70%近くに上っています。

⑥郊外にある大きな団地では敷地が広く現在の建物より大きなマンションを建設できることがありますが、そのような郊外にある団地などは、駅から遠くバス便で不便な立地の為、マンションを建設しても買い手がつかないことからデベロッパーの協力が得られないことが多くあります。このように、区分所有者の経済的な理由と立地条件が建替えをスムーズに実施することができない原因のようです。

⑦最近では、現在のマンションをどれだけ上手に手入れして丁寧に住み続けることが地球のエコにもつながることから「建替えよりも修繕へ」と方向転換する管理組合も多くなっておりま。

1. ■ 朝日（声）マンション修繕、1千万円削減 団体役員（愛知県 71） 2021年8月6日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15001535.html>

概要

①マンション修繕積立金の値上げが通告され、不安だという投稿（6月27日）を読んだ。築20年近いマンションに住む私の体験をお伝えする。

②5年前、大手不動産系列の管理会社から大規模修繕に3千万円かかると言われた。

積算根拠の丁寧な説明はなく、積立金の大幅値上げまで要求された。納得できず、初めて別の工事会社を探ることになった。管理会社の3分の2の金額を提示してくれた地元の会社に住民説明会をお願いすると快諾してくれ、スライドでわかりやすく説明してくれた。信頼できると判断し、総会決議を経て発注。管理会社には「何かあっても知りませんよ」と言われたが、工事は滞りなく終了し、問題は起きていない。積立金の値上げも否決された。

③マンション理事と修繕委員6人でLINEグループを結成。議論はいつも真剣だ。工事が必要になればネットやツテをたどって業者を探し、複数の見積もりを取って発注先を決める。たとえ素人でも知恵を出し合い、納得

できるだけ説明を聞いて比較検討することが大切だ。長期修繕計画などの無料相談に応じるアドバイザーを派遣してくれる自治体もある。相談してみたいだろうか。

事故物件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

1. ■ 自殺した「40 代男性」の高級マンションになぜ私は住んだのか 2021 年 8 月 24 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2021/08240600/?all=1>

概要

①昨年『事件現場清掃人 死と生を看取る者』（飛鳥新社）を出版した高江洲敦氏に、自殺した 40 代男性の部屋に自身が住むことになった話を聞いた。

②「かれこれ 10 年ほど前の話です。横浜市内の高級マンションで、40 代の男性が練炭自殺したのです」「間取りは 3LDK で、120 平米もありましたまるでホテルのようでした」

③亡くなった男性は投資家で、FX（外国為替証拠金取引）などをやっていたという「マンションの家賃は 40 万円でしたから、月収は軽く 100 万円以上はあったでしょう。ところが、そのうち投資に行き詰まり、莫大な借金を抱え込んだそうです。男性には奥さんや子どもがいましたが、家族がいない時に、書斎で練炭自殺したのです」男性は死後、すぐに発見されたという。

④「臭いも汚れもなかったそうです。そのため特殊清掃はせずリフォーム業者がリフォームだけ行ったわけですが、事故物件ということで次の借り手が見つかりませんでした。その物件を管理している不動産業者はもともと知り合いだったこともあり、家賃は 10 万円でもいいから住んでくれないかと頼まれたんです」

当時、高江洲氏は結婚したばかりだった。結局、2 年契約で住むことになった。結局事故物件といっても、全然、平気でした。こうした経験がきっかけとなり、高江洲氏はその後不動産業も始めた。

⑤「事故物件を専門に扱う不動産屋です。

孤独死などで遺体が長時間放置された部屋は、間違いなく事故物件となります。それらを買って転売したり、次の借り手を探したりするわけです。通常、賃料や売値は相場の 3 割程度安い金額になります」最近では、相場より安く借りることができる事故物件は、意外と人気があるという。「外国人は特に事故物件でも気にしないと聞きます。『事故物件』を嫌がるのは、潔癖な日本人に特有な感覚かもしれません」

⑥高江洲氏は、特殊清掃の依頼があると、部屋の所有者に相場の 3 割程度安い金額で物件を買取る提案をすることがあるという。「数十万円かけて特殊清掃と遺品整理を行い、さらに数百万円かけてリフォームをしたとしても、すぐに買い手や借り手が見つかるとは限りません。事故物件を買取るという提案は、依頼主の心理的な負担を軽減するためでもあるのです」

⑦事故物件の買い取りは、特殊清掃やリフォーム、物件販売の利益で何とかやり繰りしているという。「買い取った物件は、投資家に転売することもあれば、私がそのまま事務所として使ったこともあります。事故物件の買い取りの相談は月に 2、3 件はありますね」

団地関係・・

5. ■「この年で引っ越したくないよ」建替えて住民困窮…都営団地の実態 2021年8月26日

<https://gentosha-go.com/articles/-/36032>

概要

①『古いゆく団地』（森話社）より一部を抜粋・再編集したものです。

東京都の住宅全体の中で、都営住宅の戸数は5%程度である。担当者は、現在も抽選倍率は高いが、需要があるにしても、老朽化で応募がないところもあるため、古くなった建物を建替えて、今の5%の枠の中で使える住宅をしっかりと作るのが現在の傾向であると述べた。

②それは『国土交通白書』の2001年度版で「ストック重視、市場重視」が、さらに2002年度版では「ストック重視、住居環境の整備、住宅市場の環境整備の推進」が強調されたことと同じ文脈での説明であろう。

③桐ヶ丘団地は、現在建替え中の都営住宅の中で最も規模の大きい団地である。

建替えが始まった1996年の段階における建替えや改善工事の計画は、図表のように、第1期から第3期までの前期建替え工事、第4期から第6期までの後期建替え工事が行われ、2020年に完了する計画になっていた。

④全面的な建替え工事が後回しとなる第3期建替え分以後の住宅に対しては、その建物の状況に応じて改善事業を行うことが計画された。改善事業は、1期を一年半として全体で5期、約8年以内に完了することが目指された。2015年現在、建替えは当初の予定よりかなり遅れているが、改善事業はほぼ予定通りに完了している。

⑤第4期の建替えが終わると、第5期の区域に居住する住民が基本的に第4期の地域に移転する。そして、第5期の建替えが終わると、2020年までに第6期の住民を第5期の区域に移動させる計画であった。

⑥改善事業で、世帯人数とは関係なく2DKが3DKへと増築されたこと、そして建替えで再び世帯人数に応じて入居可能な間取りが決められることは、団地内で同時に行われた工事の矛盾した方針でもある。建増しされた号棟のある住民は、改善事業で「南向きの部屋が3つになったので、エレベーターだけ設置されれば引っ越したくない」と語った。

⑦住民たちだけではなく、建設事務所の桐ヶ丘団地担当者も、改善事業や増築が惜しいと述べた。しかし、これらは本来、1996年の改善事業計画でも15年間だけ使う予定で行われた工事であり、建替えが延びていることで、最初の予定より長く使われることになった。

⑧都営住宅は、もともと他の住宅の建替えや災害被害者の入居のため、何軒かの空き家を置いておく。それに、建替えが予定されている区域では募集がないため、建替え予定のN地区には空き部屋が多い。

⑨空き家がいっぱい。だからおかしいのよ。何年か先に私たちが移動するんでしょう。それが5年先か10年先かわからないのに、だから空き家をそのまま置いておくんだって。80部屋があるけど、20部屋が空いている。何で入れないのか、もったいない。やり方がおかしい。自治会にとってもよくないし、雰囲気も寂しい。（2012年11月、N地区のある住民へのインタビュー）

しかもエレベーターが必要な住民が、新しいところへ少しずつ引っ越すため、建替え予定の区域に空き家がさらに増えている。

⑩東京都都市整備局の担当者は、建替え直前に入居した人が、すぐまた引っ越すことにならないよう、一般の手順では、建替えの数年前からは募集を停止し、建替えが終わった新しい部屋に新しい入居者を募集すると述べた。

4. ■ 団地文化の終焉。都営アパート最期の日『東京オリンピック 2017』2021年8月6日

https://www.cyzo.com/2021/08/post_287790_entry.html

概要

①映画『東京オリンピック 2017 都営霞ヶ丘アパート』は、行政から退去を命じられた都営団地で暮らす住民たちの最後の日々を収めた貴重なドキュメンタリー作品となっている。

②旧国立競技場のすぐ近くに年代物の公営団地があった、現在は更地化され、五輪用のバックヤードとなっているその場所に「都営霞ヶ丘アパート」は建っていた。かつては戦災者や中国大陸からの引き揚げ者たち向けの木造長屋だったが、1964年の東京五輪が開催されるにあたって、モダンな都営団地として生まれ変わった。以来、半世紀以上にわたって、住民たちはこの団地で暮らしてきた。

③3階建てから5階建てまで全10棟あったこの団地には、最盛期には300世帯が暮らしていた。2012年7月、団地で暮らす住民たちに何の予告もなしに「移転のお願い」という一枚のハガキが届く。国立競技場を建て替えるために、この団地を取り壊すという。東京都からの通知だった。「こんな一等地に汚いアパートがあるのはダメだ。だから、いつ取り壊してもいい。と、言ったのが石原さん。

平均年齢65歳以上という高齢者団地となっていた。東京都が用意したのは、新しい都営団地の3つの候補（希望者が多い場合は抽選）と一世帯あたり一律17万5,000円という引越し費用だけだった。

④腕に障害を持つ男性が、新しい住居にバリアフリー設備を付けてほしいと頼んでも、東京都側からは自費で賄うようにとの返事しかなかった。退去期限は2016年1月という厳寒期だった。高齢者や障害を持つ人たちに対し、まったく優しくない『東京オリンピック・パラリンピック』のもうひとつの顔をこのドキュメンタリー映画は捉えている。日本の高度経済成長を支えてきた「団地文化」の終焉を記録した、叙事詩的な映像作品と称したい。ひとつの団地文化の終焉を記録した『東京オリンピック 2017』。この映画は、この国の黙示録にほかならない。

3. ■ 横浜市 いちよう団地地区 移動販売本格始動 タウンニュース 2021年8月12日号

<https://www.townnews.co.jp/0107/2021/08/12/586964.html>

概要

①高齢化が進むいちよう団地地区で、買い物支援を目的とした移動販売がスタートした。主催の同地区社協やローソン、地域活動支援センターらが連携した取り組みで、毎週第1・3木曜日の午前11時から団地内の4カ所を回り、食料品等を販売する。8月5日テープカットが行われた後販売車の出発を全員で見送った。

②泉区と大和市に跨る県営いちよう団地。高齢化率が43・1%と高く、以前から課題として上がっていたのが買い物の不便さだ。大和市側にスーパーなどはあるものの、バスの乗り換え等が必要なことから、高齢者にとってはハードルが高い。

加えてコロナ禍で外出がしづらい状況が続いていることから、住人からは自宅近くで買い物ができる移動販売車を求める声が多く上がっていた。

③社協が中心となり計画したのが今回の移動販売。今年6月頃から企業や団体等に協力を募り、ローソンと障害者地域作業所型の地域活動支援センター「スコープ上飯田」がこれを快諾。それぞれ食料品や日用品など約200～300種類の商品と、地元野菜や総菜等の販売が決まった。

④ローソンは横浜市と協定を結んだ移動販売の実施は3例目。「ただ商品を売るだけでなく見守りの視点を大切にしながら、地域の皆さんと連携していきたい」

社協の深山武志会長は「試験実施等を経てようやく本格始動できた。住民、社協、企業や施設がつながり、そ

れぞれが主体となれるような地域づくりを行ってきたい」と語った。

2. ■【1000万円からのマイホーム】築40年以上の「団地」式部 順子 2021年8月10日

<https://manetatsu.com/2021/08/348302/>

概要

①最近、マンションの値上がりがすさまじく、立地が良い場合には築20年以上経過したマンションが新築と同様の価格で売買されています。そのせいなのか、比較的手の届きやすい築年数が古い団地が売りに出るとすぐに完売になっている。

②築年数の古い団地と築浅マンションの大きな違いは、敷地に対する建物の割合です。古い団地は敷地に対しての建物の面積がせまく、敷地に余裕を感じます。敷地内に公園や池があるところも多いようです。一方の築浅マンションは、敷地いっぱい建物が建ててあるところを多く見かけます。敷地を残すよりもプレイルームなどの共有できる施設を充実させる傾向にあるようです。

③築40年以上の団地のメリット

古いからこそそのメリットがあります。それは広い敷地と価格です。

平置き式駐車場がほとんどです。

最大のメリットは物件の価格です。1,000万円程度から購入できるものが多くある筆者の徒歩圏内の団地はフルリフォームされて新築同様の内装に1,790万円で売りに出されています。ちなみに、その隣の築25年のマンションはリフォーム前で3,500万円で売りに出されています。

④デメリットは、古いためリフォームが必要なことです。

古い団地にはエレベーターがなかったり、あったとしてもサイズが小さいことがほとんどです。上の階の場合には、毎日階段を上がって家に帰ることになります。

⑤築年数が50年近くになっているにもかかわらず築10年程度のマンションと変わらない価格で売買されている団地を見かけます。しかも、リフォームもされていない状態で飛ぶように売れているのです。理由は「建て替えを狙った投資目的の購入」です。建て替えを目的とした購入は、敷地に余裕がある団地だからこそできることです。敷地いっぱい建物を建てることで、現在よりも多くの戸数を確保できます。増えた戸数分の売り上げを建て替え費用に入れることで、住民の建て替え費用負担を軽くできるのです。

⑥投資目的ではなく、住居としての人気もあります。古い団地の場合はコミュニティができあがっているため、住民の絆が強い傾向があります。特に小さい子どもがいる家庭にとっては、住民の目が届く敷地内に公園があり、子育てしやすい環境だと言えます。

⑦投資目的で古い団地を購入する際の注意点

「建て替えは簡単ではない」。建て替えをするには、住民の4/5賛成が必要です。

古い団地には長年住んでいる高齢者も多く、転居の難しい人たちもたくさんいます。住民の4/5の賛成を得ることは非常に難しいことでしょう。

建て替えるその日が来るまでに賃貸に出せばよいと考える人もいますが、エレベーターのない古い団地は家賃が安くなる傾向にあります。

さらに、団地はマンションとは違って、その管理を管理会社に全て委託しているとは限りません。一部委託の場合には、草刈りや清掃を住民が行う可能性があり、所有者が遠方に住んでいる場合には毎月別途お金を徴収されることもある。

1. ■ 無印良品が仕掛ける団地再生：都市の限界集落「団地」は復活するか 2021年8月3日

<https://sakisiru.jp/7313>

概要

①無印良品の住宅事業部門を担う株式会社 MUJI HOUSE が、団地（団地以外のマンション含む）の住戸を買取り、リノベーションして再販売する事業を 2021 年 7 月からスタートさせ、各方面から注目を集めている。現在、無印が販売中のリノベーション済み住戸は東京・神奈川で 2 戸（7/30 現在）のみだが、今後は物件数を大幅に増やしていく予定だという。

②ただはつきり言ってしまうと無印の新事業は既存のビジネスモデルである「中古マンションの買取り再販」とあまり変わらない。もちろん、築古団地の市場活性化という面では一定の効果は見込める。だが、この新事業が都市の限界集落ともいわれる築古団地が抱える諸問題を解決し、団地再生を導くとまではいえないだろう。

一方で、無印はこの新事業以外にも UR 都市機構と連携し、団地再生に関するさまざまな取り組みを行っている。

③無印と UR は、2012 年度に関西で「MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト」を開始し、2015 年度には関東圏から名古屋圏、九州圏まで全国でリノベーション住宅（賃貸）を供給してきた。

この協業プロジェクトで供給されたリノベーション住宅は 2020 年度末で、約 1000 戸にのぼり、これらの住宅はユーザーからの人気も高い。UR のホームページ上では、無印が手がけたリノベーション済みの団地を探すことができるが、各団地で「空室 0」の表示が多く並んでいることから無印リノベーション住宅の人気の高さがうかがえる。

④両社は今年 3 月に「MUJI×UR に関する連携協定」を結び、さらに協業の幅を広げ、団地の住戸だけでなく団地外観や屋外広場、商店街区などの共用部分にもリノベーションの対象を広げている。また、団地の地域コミュニティの形成にも連携して取り組み、団地を拠点とした地域の生活圏を活性化していくという。つまり、無印良品は単に団地のリノベーションを手がける住宅・建築事業者から、UR と共同して団地再生に取り組む民間事業者となっているのである。

⑤団地再生事業については難しい課題も多い。昭和 30 年代、40 年代に造られた団地は老朽化が進み、将来の建替え問題は避けて通れない。いくら万全のリノベーションを施しても、建物の躯体（建物の構造体）が経年劣化に耐えられなくなったら取り壊すしかないが、取り壊しや建て替えにはハードルが高い「住民の合意形成」が欠かせない。さらに、築年数が古い分譲タイプの団地については、住宅ローンの問題もつきまとう。某地銀の場合、築 45 年までが返済期間の上限であり、築 30 年の物件を購入しようとする住宅ローンは 15 年程しか組めない。築年数によっては民間金融機関の住宅ローンが組めないケースも少なくない。

⑥UR がこれまでに供給してきた団地の総数は 883,038 戸に及ぶ（分譲・賃貸の合計総数。取壊し住戸も含む）築古団地の行く末は、賃貸・分譲にかかわらず人口減少によってスラム化が懸念される民間マンションの将来像をも示している。

マンションの空き家問題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

1. ■ マンション空き家問題改善兆し？ 中古マンション独自の施策とは 2021年8月21日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4550/>

概要

①総務省統計局によると2018年のわが国の住宅の総数は6,242万戸で、このうち空き家は846万戸に達しており、住宅総数に占める空き家率は13.6%に達しています。

国土交通省の「平成30年度（2018年度）マンション総合調査」によると、全国のマンションの空室率は平均で2.7%です。マンションの空室率を完成年次別に見ると1969年以前に完成したマンションでは10.9%に達しています。1970～74年完成のマンションは8.4%で、1975年以降は5%を切るものの、それでも2015年以降の築浅物件は3.6%とかえって空室率が高くなっています。

②平均すると空室のうち4.7%が所在不明・連絡先不通となっている。1980年代から2000年初頭完成のマンションでも5%台の高い水準となっています。

③イギリスでは年間の住宅流通戸数のうち85.9%が中古で、新築住宅はごく一部にすぎません。アメリカでもほぼ同様で、中古住宅が81.0%を占めています。日本では中古住宅のシェアは14.5%にとどまっています。中古住宅への評価が低く、市場での評価が低いことが、中古住宅の空き家率、中古マンションの空室率を高くしているのではないのでしょうか。

④中古住宅全般については、2018年4月から「安心R住宅」制度がスタート。耐震性などの一定条件を満たす物件の広告には、国が定めた安心R住宅のロゴマークを使用できるようになっています。同時に中古住宅の契約時にインスペクション（建物状況調査）に関する説明を義務化するもので、インスペクションの浸透によって、中古住宅の流通を促進していくとするものです。

⑤2021年以降、中古住宅の中でも「中古マンション」に的を絞った施策が次々と開始あるいは開始を予定しています。

・修繕積立金用リバースモーゲージ（2021年4月から）

所有者が亡くなった後に、長期の空室化を防ぐため、住宅金融支援機構が区分所有者の将来の修繕積立金を一括払いで融資し、区分所有者が亡くなった後に、担保物件を売却して返済する仕組みです。

・長期優良住宅の見直し（2022年2月から）

一棟単位で管理組合が申請できるようにして、中古マンションの基本性能を判断しやすくして、流通を促進しようとするものです。

・管理計画認定制度（2022年4月から）

管理組合の運営や管理状況、修繕計画などの内容について認定制度を導入、管理内容の見える化を図り、入居希望者など外部からも管理レベルの良しあしを判断しやすくして、やはり流通の促進に役立てようとする制度です。

⑥【不動産経営流通協会の2022年度税制改正要望（抜粋）】

・一般要件としての最低床面積要件の引下げ

・住宅ローン減税等の築年数要件を昭和57年（1982年）1月1日以降に新築されたものに緩和、または築後年数（20年・25年）の見直し

・既存住宅の住宅ローン減税の最大控除額300万円への引き上げ（現行200万円）

・固定資産税2分の1特例を既存住宅についても適用

行政の動向等

4. ■ マンション管理業者立ち入り調査、27社に是正命令 横須賀不動産 2021年8月7日

<https://plaza.rakuten.co.jp/392766/diary/202108070000/>

概要

①マンションの供給が増えると同時にマンション管理会社の数が増え、同業者間で客の奪い合いが増えています。それと比例するかのようにはマンション管理会社の業務違反業務も多くなっている。27社に是正命令と発表されました。

②ほとんどマンション分譲を行う会社が子会社として管理会社を設立し分譲後の管理業務を一手に請け負う事になります。大体、親会社に寄りかかるだけの管理会社は業務がずさんで、マンション理事会への助言も無いし、総会の運営すら方法や法律知識も分かっていない。

③1年ごとの契約更新には重要事項の説明をマンション管理業務主任者が、マンションの区分所有者全員に説明をして翌年も同じマンション管理会社に業務を依頼するのか、あるいは他のマンション管理会社に交代させるのか総会で決議しなければならない法的な規定がある。それを無視して自動的に同じ会社に業務を請け負わせる事例がとても多い。法律違反です。

マンション管理業務主任者の資格を取っても、業務内容が理解していない資格者や管理会社は、自動的に管理業務を請け負う違反行為を繰り返しています。

マンション管理会社は、無知な区分所有者に対しやりたい放題の暴利をむさぼっている会社があります。

④是正指導別の業者数は、「重要事項の説明等」が18社で最も多く、「契約の成立時の書面の交付」(9社)、「財産の分別管理」「管理事務の報告」(いずれも6社)、「管理業務主任者の設置」(2社)となった。

3. ■ 経産省 マンション管理業者に対する監督処分等情報 2021年

<https://www.ktr.mlit.go.jp/kensan/kensan00000034.html>

概要

①監督処分情報の公表は、マンションの適正な管理の確保はもとより、違反行為の発生を抑制する観点などからも有用であることから、平成18年12月19日以降実施した監督処分について、掲載しています。

②また、監督処分の実施後、マンション管理業者(被処分者)で講じた業務改善措置についても、マンション管理業者(被処分者)の任意の提出により掲載することとしていますが、掲載する場合は、監督処分日以降、概ね2か月以内に掲載することとしています。これらの掲載期間については、監督処分日より2年間としています。

2. ■ 国交省 マンション管理業者27社是正指導 ～全国一斉立入検査結果 2021年7月30日

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00024.html

概要

①国土交通省では、昨年10月から概ね3ヶ月かけ、全国85社のマンション管理業者へ立入検査を実施し、うち27社に是正指導を行いました。

②全般的な傾向としては、是正指導社の割合は昨年度より減少したものの、一部のマンション管理業者において適正化法の各条項に対する理解不足が見られる結果となりました。

③また、関係団体に対しても、研修活動等を通じて、マンション管理業全般の適正化に向けた指導等を図るよう本日要請いたしました。

1. ■ 横浜市 マンション管理組合新任役員向けセミナー オンライン開催 2021年8月

<https://www.townnews.co.jp/0113/2021/08/05/585926.html>

概要

①地横浜市建築局は8月28日に、新しくマンション管理組合役員になった人向けに管理規約や組合の運営等についての講演を行うオンラインセミナーを開催する。

当日はユーチューブライブでの配信となる。

②同セミナーでは「新任役員に役立つ基礎知識」をテーマに

【1】なぜマンションの管理組合が存在するのか？区分所有法と管理規約について？

【2】管理組合運営のコツ 管理会社との上手な付き合い方

【3】マンションではどのようなトラブルが起こるのか？管理組合役員としての対処法を考える

【4】横浜市のマンション施策。

計4つの講演を行う。

③参加無料。開催時間は午後2時から4時まで。

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

2. ■ マンション管理組合揺るがす高齢問題打開策 民事信託選択肢 2021年8月8日

<https://toyokeizai.net/articles/-/446002>

概要

①国土交通省が5年ごとに行っている「マンション総合調査（平成30年度）」によると、マンション居住者の62.8%が「永住するつもり」と回答している。驚いたことに、昭和55年当時は57.0%の居住者が「いずれは住み替えるつもり」と答えた“住宅すごろく”のゴール（＝終の棲家）として、分譲マンションが市民権を得た証と解される。

②こうした永住意識を現実のものとするためには、分譲マンションに「持続可能性」がなければならない。分譲マンションでは永住に資するよう、終の棲家としての機能が備わっていなければならないのだ。管理組合が正常に機能している必要がある。

③分譲マンションの「世帯主年齢60歳以上」の割合が49.2%まで拡大した。

20年前（平成11年度）が25.7%、10年前（同20年度）が39.4%だった。

もしかしたら、高齢化の進展でマンションの管理組合運営が機能不全に陥るのではないか——。懸念を抱かざるをえない現実が足元まで押し寄せて来ている。

④国民の1割超が分譲マンションに居住している。こうした点を考慮すると、高齢の区分所有者が認知症を発症する可能性を想定しないわけにはいかない。マンション管理組合にも居住者の認知症に対するリスクマネジメントが求められる。

⑤管理費や修繕積立金の滞納が常習化したり、毎年開催される総会への出席が困難になったりもする。区分所有者としての義務を果たせなくなれば、管理組合にとって扱いに困る存在になってしまう。

そこで、そうならないよう利用が期待されているのが「民事信託」だ。「家族信託」とも呼ばれ、元気なうちに信託契約を締結しておけば、意思表示が困難になった後も区分所有者は引き続き組合員としての権利・義務を履行できる。財産の保護を目的とする「成年後見制度」では対応が難しかった財産の運用や承継が民事信託を活用することで可能になる。

⑥具体的な手続きとしては、マンションの区分所有権を信託財産とし、本人（区分所有者＝父）が「委託者」かつ「受益者」、その子どもが「受託者」となるスキームを組成する。すると、信託契約により信託財産の所有権は、その名義のみが子どもに変更され、実質的な権利は「受益権」という形で父親のものとなる。

つまり、子どもは分譲マンションの形式的な所有者となり、同時に管理組合の役員になる旨を信託契約に記載しておくことで、契約後、父親に代わって子どもが役員を引き受けられるようになる。

⑦他方、本人（父親）は専有部分の利用権（信託受益権）を取得し、受益者となった父親は引き続き分譲マンションに住み続けられる。たとえ認知症の発症に伴い、父親が介護施設へ入所したとしても、父親自らの意思でマンションを賃貸することが可能だ。

「名義」と「権利」の分離機能を有する民事信託ならではの“なせる業（わざ）”といえる。

⑧ある銀行では家族信託付きリバースモーゲージの取り扱いを開始した。

家族信託（民事信託）をセットにすることで、契約者が認知症になった場合、担保不動産（マイホーム）の売却や返済手続きの変更権限が家族に移る。判断能力の低下により資産が凍結されないよう、先手を打っておくのだ。認知症が発症してからでは手遅れなのだ。

1. ■ 投資用管理会社を変更したい！ 変更方法について解説 棚田 2021年8月29日

<https://landnet.co.jp/edia/12915/>

概要

①投資用マンションの管理会社には2種類あります。

- 1)エレベーターや廊下、ゴミ捨てなど建物全体を管理する共用部の管理会社
- 2)賃貸の募集や家賃回収等、部屋の中を管理する専有部の管理会社です。

②管理会社を変更するには、管理組合で話し合い、決議を取る必要があります。

管理会社の変更は、基本的に区分所有者および議決権の過半数の賛成が必要となりますが、マンション独自の規約がある場合、その規約に従うこととなります。

③専有部の管理会社の役割と変更の方法についてです。

専有部の管理会社は主に・契約締結業務・管理運營業務を行います。

専有部の管理会社の変更は共用部と違って自分の意思で変更することが出来ます

投資用マンションの場合、部屋ごとに管理会社が異なることも珍しくありません。

管理会社を変更したい場合は、現在任せている管理会社に管理解約をする旨を書

④共用部の管理会社を変更した方が良いケースとは

・修繕積立金が急な値上がりをしていた場合 ・明らかに管理がずさんな場合大規模修繕を行うという名目で、利益を抜こうとする管理会社も存在します。

値上げに関しては総会で以前から議題に上がっているはずなので、議事録を必ず確認しましょう。それを確認しないまま「修繕積立金が急に上がった！」などと言うと、管理会社から「事前に協議しています」と返されてしまう可能性があります。

⑤専有部の管理会社を変更する際の注意点

- ・報告・連絡・相談がない
- ・家賃が入ってこない
- ・修繕をしっかりとしてもらえない
- ・管理費が高い

⑥管理会社とサブリース契約をしている場合、管理会社を変更することは難しくなります。サブリース契約とは空室期間でも家賃保証をしてくれる契約のこと。

物件の管理も行ってくれますが、そのかわり契約内容は厳しく、解約に応じてもらえない場合もあります。仮に解約に応じてもらえたとしても多額な違約金が発生するおそれがあります。

⑦サブリースではなく、管理委託の場合でも契約書の条文中に違約金がかかる旨の内容が書いてある場合もあるので、しっかり目を通しておきましょう。

⑧引き継ぐにしても旧管理会社に協力してもらえないと契約書・鍵・その他資料を新管理会社に引き渡してもらえないので、解約手続きはしっかりと行いましょう。

賃借人が入居時に加入した保証会社や保険も変わる可能性があり、新しい管理会社と業務提携していなければ使うことが出来ない場合もあります。

⑨管理会社の選び方

料金よりも、どこまで対応してくれるのか、しっかりと対応してくれるのかを見極める必要があります。

その他 法律関係等.....

6. ■ マンション購入の共有名義、ケース別にメリット・デメリット解説 2021年8月12日

<https://journal.anabuki-style.com/joint-name-when-purchasing-apartment>

概要

①マンションを共有名義にする理由として多いのが、住宅ローンを夫婦二人の連帯債務で組み、マンションを共有資産として登記するケースです。住宅ローンを連帯債務で組むと、収入を合算した金額で審査ができ、単独よりも借入可能額が増える場合があります。その他にも相続税、贈与税対策の一環としてマンションを共有名義にする場合もあります。

②ローン控除や後の相続時を見越して、出資割合とは異なる持ち分で登記したいという場合は、贈与があったとみなされ贈与税の課税対象となりますので注意必要。

③マンション購入時に共有名義選択メリットは主に贈与税・相続税の税金対策です

1)贈与税対策になる

例えば親からマンション購入金額の一部の現金を出資してもらい、残りを子がローンを組むといった形で共有名義にすることで贈与税対策になります。

購入物件：4,000万円 親からの贈与：2,000万円 子の出資金額：2,000万円

子の単独名義だと、親からの資金援助部分の2,000万円は贈与となります。親子の共有名義とすることで、単独名義では贈与分にあたる2,000万円は親の出資部分となり贈与に該当しません。

2)相続税対策になる

親子の共有名義のマンションを相続する場合は、親の持分のみが相続税の課税対象となるため、単独名義より

も相続税を節税できます。

3)住宅ローンを連帯債務とすることでのメリットが受けられる

〔1〕借入金額を増やすことができる

〔2〕住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）を受けられる

④マンションを共有名義で購入する際、気を付けるべき4つのポイント

1)夫婦で連帯債務やペアローンを組む場合は、片方の収入が少なくなる時期を考慮する出産・育児の予定はあるか、またその期間は問題なくローンを支払えるのかは十分に考慮が必要です。

2)親子で共有名義にする場合、兄弟・親戚等に相談が必要か考える。

事前に兄弟・親戚といった関係者の考えを共有しておき、各々が心構えをしておくことが大事です。

3)住宅ローンを組む場合はその他のローンの借入れ条件が厳しくなることがある。

4)離婚の際、希望通りにマンションを処分できない可能性がある。

すぐに売却したくても売却金額が低くローン残債が残ってしまう、単独名義にしようとしても単独では借入条件の収入に届かず単独名義にできない、名義を変える場合は贈与となるので、贈与税が発生するなどの問題が考えられます。

⑤共有名義でマンション購入した方が良いケース

〔1〕税金対策として効果が出るケース

〔2〕住宅ローン控除の恩恵が受けられるケース

⑥共有名義でマンション購入しない方が良いケース

相続人が多い 休職や退職を考えている 夫婦の片方の収入が不安定

5. ■所有者の多くが2024年「相続登記義務化」制度を知らない 2021年8月13日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4553/>

概要

①野村総合研究所の調査によると、2033年には空き家数は2,150万戸、空き家率は30.2%まで上昇すると予測されています。カチタスが「空き家所有者に関する全国動向調査」を実施。空き家の建物形態を調べたところ、78.1%が「戸建て」という結果に。空き家の大半を戸建てが占めていると分かります。

②所有者が不明な土地の発生抑制や解消を目的とし、2021年4月21日に不動産登記法の改正法が国会を通過しました。76.8%の人が「知らない」と回答。カチタス調査

③相続登記義務化とは？

2024年をめどに、相続した土地の一定期限内の登記が義務付けられたり、不動産登記が簡素化されたりする制度です。正当な理由がないのに関わらず申請を怠った場合は、10万円以下の過料を科されることになりました。

④「相続登記義務化」が実際に施行されたら、現時点で検討している方法を問うと「まだわからない」が最多で44.8%、「売却をする」が25.5%、「家族で対策を考える」が11.9%、「相続登記をして自分で利用する」が10.2%という結果に。

4人に1人が売却を考えていることが分かりました。

「第1回 空き家所有者に関する全国動向調査(2021年)」調査対象：日本全国の空き家所有者963名

4. ■土地の相続が 2024 年に変わる？ 土地登記義務化、違反罰則も 2021 年 6 月 25 日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4409/>

概要

①所有者不明の土地の問題を解消するための、民法や不動産登記法の改正法などが2021年4月に成立しました。これにより、2024年をめどに、相続した土地の一定期限内の登記が義務付けられたり、不動産登記が簡素化されたりする予定です。

②所有者不明土地は、法務省の資料（「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」法務省民事局令和3年5月）によると、

（1）不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない

（2）所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地

不動産登記簿のみでは所有者の所在が確認出来ない土地の割合は、2割以上にも上る（平成30年版土地白書）。所有者不明土地が増える大きな原因の一つに、相続登記がなされないことがあります。

相続登記は義務ではなかったため、手続きや手数料が負担だったり、遺産分割協議がまとまらなかったりして相続登記されず、所有者が故人のままになっているケースがあるのです。

③施行日は、原則として、公布日（2021年4月28日）後2年（2023年）以内の政令で定める日ですが、相続登記義務化関係の改正は公布後3年（2024年）以内の政令で定める日、住所変更など登記義務化関係の改正は公布後5年（2026年）以内の政令で定める日とされています。

④不動産を取得した相続人は、

- ・土地の取得を知った日から3年以内に登記申請を行う義務があり、
- ・正当な理由なく申請を怠った場合には10万円以下の過料が科される

⑤相続登記の義務化は、法改正以前に相続したものの、登記していない物件にも適用されます。その場合の相続登記の期限は、相続によって不動産の取得を初めて知った日あるいは改正法の施行日のいずれか遅い日から3年以内です。不動産の取得を知っていた場合には、2024年の施行日から3年以内に相続登記する義務が生じることになりますね。

⑥相続登記の義務化に加えて登記の申請をしやすくするため、相続人申告登記や所有不動産記録証明制度が新設されます。

相続人申告登記は、相続人が登記名義人の法定相続人である旨を申し出て、登記官（登記所の担当者）がその人の氏名および住所などを職権で登記する制度。

相続人全員で申出を行う必要がなく単独で申告できて添付書類も簡略化されるようです。この申し出を行えば、相続登記の義務を履行したと見なされるので、遺産分割協議がまとまらない場合などは、取りあえずこの手続きをしておきたいところです。ただし、その後に遺産分割が行われた場合は、再度登記の義務が発生します。

⑦「所有不動産記録証明制度」は、相続人が法務局に手数料を納めれば故人名義のとなっている不動産の一覧を証明書として発行してもらえる制度。相続登記が必要な不動産を把握しやすくなります。

⑧法務局に不動産相続に必要なすべての情報がそろっているとは限りません。そこで故人が保有していた土地を確認する方法としてこれまで利用されてきた固定資産税の名寄帳も併用すると良いでしょう。名寄帳は市区町村役場で取ることができます。

⑨転居や結婚等で住所や氏名が変わった場合の申請登記も義務化されます。所有権の登記名義人は、住所などの変更日から2年以内にその変更登記の申請をしなければなりません。正当な理由がない申請漏れには過

料（5万円以下）が課されます。

個人だけでなく、法人の本店移転なども対象になります。

⑩登記官が職権で変更登記することも可能になります。登記官は住基ネットや商業登記システムから取得した情報に基づいて変更内容を登記します。ただし、登記名義人が個人の場合は、登記名義人の申し出があった場合のみ、登記が変更されます。

3. ■キャンセルできる？大地震で引渡し直前の新築マンション大破損 2021年8月29日

<https://sumaiweb.jp/articles/248023>

概要

①建設中のマンションが気に入り、売買契約を締結しました。その後、引き渡し（所有権移転）をする前に、大地震が発生。マンションも大きな被害を受けました。この場合、契約をキャンセルすることはできるのでしょうか？

②2020年に民法が改正されるまでは、建物のような特定物の場合、売買契約によって目的物の所有権が、買主に移転するのと同じように危険負担（リスクの負担）も移転するものとされていました。法律専門用語の「債権主義」です

③もっとも、実際の不動産の通例は異なりました。契約時に、そのようなことが起きた場合、買主は売買代金を支払う責任を負わず、手付金の返還も受ける、または双方が売買契約を解除できると、定めるのが一般的に。

④2020年の民法改正により、大きく変わりました。（民法536条1項）

当事者双方の責めに帰ることができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができる。

⑤正解…代金支払いの拒否や、売買契約の解除（キャンセル）ができる可能性が高いただし、売主には非はありませんから、引越せなかったとって損害賠償請求はできません。軽微な損傷の場合は、引渡し前の危険負担ということで、売主側が補修し、買主に引き渡すということになります。引き渡し後に災害に被害や放火された場合は、もう支払いの拒絶や解約解除は認められません。

2. ■コロナ禍で住宅ローン延滞ブラックリスト入りの恐い末路 井上 2021年8月30日

<https://gentosha-go.com/articles/-/36802>

概要

①住宅金融支援機構が公表しているデータによると、コロナ禍の現在、25人に1人が住宅ローンの返済に問題を抱えている。延滞すると、

- (1) 優遇金利が適用されなくなる
- (2) 遅延損害金を請求される
- (3) ブラックリストに載せられる

②優遇金利が適用されなくなる

住宅ローンの金利には「店頭金利」と「適用金利」という2種類があります。店頭金利とは、各銀行が独自に決めている金利のことで、いわば定価のようなものです。適用金利とは、店頭金利から割引をしたあとの金利のことで、この割引を優遇金利といいます。

(1)例えばA銀行の店頭金利が2.475%、優遇金利が2.005%の場合、適用金利は2.475%-2.005%

=0.470%となります。仮に 3000 万円を返済期間 25 年で借り入れた場合で比較すると、店頭金利だと毎月の返済額は 11 万 9000 円、総返済額は 4254 万円になります。一方、適用金利であれば毎月の返済額は 9 万円、総返済額は 3218 万円となり、適用される金利が違っただけで、毎月の返済額で 2 万 9000 円、総返済額で 1036 万円も変わってくるのです。

(2)住宅ローンのほとんどは優遇金利の適用を受けているので、店頭金利から優遇金利を差し引いた金利が適用されています。しかし、延滞をすれば、この優遇金利の適用は外されてしまいますので、金利がはね上がり、毎月の返済額や総返済額が増えてしまうこととなります。ただでさえ返済が厳しいのに、返済額が増えれば、住宅ローンの返済を続けていくことは不可能に近くなってしまいます。

③遅延損害金を請求される

多くの住宅ローンの遅延損害金の利率は 14.0～14.6%程度で定められていますので、ここでは 14.6%でシミュレーションしてみます。

●遅延損害金の計算式

例えば、9 万円の返済が 20 日遅れた場合の遅延損害金は次のようになります。

$$9 \text{ 万円} \times (14.6\% \div 365 \text{ 日}) \times 20 \text{ 日} = 720 \text{ 円}$$

④ブラックリストに載せられる

(1)正式には個人信用情報といいます。「どこからいくら借りているか」「延滞していないか」といった情報が事細かく載せられています。

(2)信用情報を取り扱う機関には、日本信用情報機構（JICC）、シー・アイ・シー（CIC）、全国銀行個人信用情報センター（KSC）という 3 つの機関があり、各金融機関はいずれかの、あるいは複数の信用情報機関に加盟していて、自社で得られた顧客の情報（いくら貸したか、返済状況など）を、加盟している信用情報機関に登録します。登録された情報は、信用情報機関で一括管理され、その機関に加盟している金融機関の間で共有されることとなります。

(3)ただし、1 回の延滞でも返済履歴に「遅延」もしくは「未入金」といった記録は残りますが、1 回限りであればそれほど問題視されることはありません。

(4)ほかの金融機関でローンを組んだり、クレジットカードを作ったりする場合、審査の段階で重視されるのは「異動」情報です。異動情報とは、住宅ローンの支払いが 61 日もしくは 3 か月以上遅れている場合に記録される延滞情報のことで、信用情報に異動情報が記録されていれば、審査はまず通らないと覚悟しておいてください。

5)しかも、この異動情報は、延滞が解消されてから 5 年間は保有されますので、その間、新たにクレジットカードを作ったり、ローンを組んだりすることは、ほぼ不可能になります。

1. ■ 固定資産税、高すぎる？ 近隣事例見つけ、審査訴え 朝日 2021 年 8 月 18 日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15013250.html>

概要

①今年は 3 年に 1 度の固定資産税の評価替えの年。コロナ禍で移住目的での地方の不動産取引が活発化し、その「乖離」が浮き彫りになる例も出てきた。

②埼玉県越生町に約 1 5 0 平方メートルの土地を所有していた東京都の男性（5 1）も昨年、約 3 0 0 万円という固定資産税の評価をめぐって町と対立した。

2 0 1 0 年に父から相続し、翌年から売却を試みてきたが売れなかった。最初は 4 7 0 万円から始め、更地

のほうが売れやすいというアドバイスで古家を解体したうえで12年には400万円に値下げ。18年には100万円、19年末には10万円にまで下げた。

③固定資産税で年約3万円、年2回の草刈りに計10万円かかり、保有したままでは金が出て行くだけで、昨年4月には町に寄付を申し込んだが断られた。男性は「10年間売る努力を重ね、10万円にしても売れなかった土地。300万円の評価には30倍以上の乖離がある」と主張。しかし、市の委員会は「国の固定資産評価基準に従ってなされた評価は適正」などと申し立てを退けた。

④今年6月、タダで物件を譲りたい人が登録できる「みんなの0（ゼロ）円物件」というサイトに登録したところ、譲り先が決まった。こうした譲渡の例は増えており、サイトの運営者は「これまでに約250件の登録があり、8割は引き受け手がみつかった」と話す。

⑤越生町が運営する「空き家バンク」も、コロナ禍で引き合いが増え、20年度は前年度の倍以上の11件の成約があったという。今年も問い合わせは多く、供給が追いつかない状態という。ただし、その価格は、物件の固定資産税評価額を下回ることが珍しくない。

⑥清水千弘・東京大学空間情報科学研究センター特任教授「人口減少が進み地価も下落する地域は取引事例も少ないため、不動産鑑定士の評価と実勢価格に誤差が生じることもある」とする。ただ、鑑定士は東京などの都市部では民間の仕事も多いが、地方では公的な土地の鑑定に大きく依存しているのが実態。「やむを得ない乖離もあるが、税金を維持したい市町村の意向が評価に働いていると疑われるような場合もあり、注意が必要だ」という。

その他.....

8 ■ マンションで虫がこない階はある？ 盲点となりがちな侵入経路とは 2021年8月29日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4546/>

概要

①なぜ上階であっても虫がくる可能性があるのか、マンションにおける虫の侵入経路について解説します。

②マンションでは、エレベーターを通じて虫が上階まで運ばれることがあります。

エレベーターは明るいため、光に集まる習性をもつ虫が集まりやすいスポットです。人が乗り降りするときと同時にエレベーターに侵入し、上階へと運ばれます。エレベーターのほかにも、マンションの上下階を貫いている給排水管や階段を利用して、上階まで登ってくる虫もいます。そのため、上階であっても虫が確実にこないわけではありません。

③ダンボールには空洞があり、そのなかに、ゴキブリ、ダニ、チャタテムシ、シロアリといった害虫がいる可能性があります。通販などで商品を購入したときや、引っ越しのときなど、室内に段ボールを入れることはあるでしょう。このときにすぐに処分せず、室内に長期間段ボールを放置しておくと、マンションの高層階であっても虫がくるかもしれません。

④室内に多くの観葉植物を置いている、ベランダのプランターで野菜を育てている、といった環境の場合、マンションの階数に関係なく虫がくるかもしれません。

緑豊かな場所にあるマンションは虫が入ってきやすいでしょう。

⑤なるべく4階以上に住む

蚊やハエなどの飛ぶ虫はそれほど高くまで飛ぶことができません。蚊であればマンションの3階程度が到達の限界

であり、4 階以上の高さになると長く生きることはできないといわれています。

- ⑥1 階に飲食店があるマンションは避ける
- ⑦ダンボールは室外に置く
- ⑧外界との隙間を塞ぐ

7. ■ 実は『マンション飼育に“不向き”』と思う犬種ランキング！

<https://wanchan.jp/ranking/result/187>

概要

①マンション飼育に不向きな犬種」がいるのをご存知でしょうか？大型犬などの、サイズが大きい犬はもちろんのこと、運動量や飼育方法、さらには犬種の特徴なども関係しているのです。マンション飼育に不向きだと思ふ犬種ランキング

- 1 位「柴犬」18 票
- 2 位「ポメラニアン」11 票
- 3 位「ボーダーコリー」（10 票）
- 4 位「シェットランドシープドッグ」（9 票）
- 5 位「ヨークシャーテリア」（7 票）
- 5 位「トイプードル」（7 票）
- 7 位「ミニチュアシュナウザー」（6 票）
- 7 位「チワワ」（6 票） 7 位「ミニチュアダックスフンド」（6 票）
- 7 位「ジャックラッセルテリア」（6 票）

②一見するとマンション飼育に適していそうな犬種でも「吠えやすい」「運動量が多い」「鳴き声大きい」などの理由から、あまり向いていない子も多いのです。

6. ■「環境共生住宅 早わかり設計ガイド/集合住宅編」を試験の参考に 2021 年 8 月 10 日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/210810-02/>

概要

- ①（一社）環境共生住宅推進協議会では、「環境共生住宅 早わかり設計ガイド/集合住宅編」について、今回の令和 3 年一級建築士試験「設計製図の試験」の課題に対してとても参考になる書籍と考えている。
- ②（公財）建築技術教育普及センターでは、令和 3 年 10 月 10 日に実施する令和 3 年一級建築士試験「設計製図の試験」の課題を公表した。今回の課題は集合住宅で、建築物の計画に当たっての留意事項として、「敷地の周辺環境に配慮して計画する」、「バリアフリー、省エネルギー、セキュリティ等に配慮して計画する」といった点を挙げている。
- ③同協議会が 1990 年の発足以来、蓄積してきた知見やノウハウを集約し、環境共生住宅の 30 項目からなる設計手法と 10 項目の住まい方を 1 冊にまとめている。「集合住宅の環境設計に特化した書籍はあまりないのではないかと思う」という。

5. ■ 関西圏で「家賃の滞納」が増加中…コロナのダメージが家計を襲う 2021年8月18日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/86219>

概要

①コロナ禍の長期化で収入が減ってこれまでの通りのローン返済が難しくなっている人が多い。そのため、金融庁では住宅ローン利用者の条件変更による負担軽減の要望があった場合には、利用者の希望に対して柔軟に対応するように金融機関に対して通達している。結果全国の銀行に2021年5月末現在で累計5万件近くの相談があり、信用金庫などの協同組織金融機関の2021年3月末までの累計と合わせると7万件を上回っている。

②銀行分については条件変更申し込み件数のうち81.1%に対して条件変更が適用されている。「取り下げ」を除いて再計算すると条件変更の実施率は97.3%に達する。ほとんどの人が、条件変更によって負担軽減を実現して、住宅ローンの返済を継続しているのだ。

③日本賃貸住宅管理協会の調べによると、家賃の滞納率はジワジワと高まっている。

特に、インバウンドの一時的な消滅によって社会・経済への打撃が大きいといわれる関西圏では月末での1か月延滞率が2.1%から3.0%に大きく跳ね上がっている。首都圏やその他の地域でも若干延滞率が高まっている。

④厚生労働省は、コロナ禍で生活に困っている人の生活基盤となる「住まい」について、家賃相当額を支給する「住居確保支給金」制度を実施している。対象となるのは、コロナ禍で仕事を失い、ハローワークを通して求職活動を行っていることなどの条件を満たす人で、東京特別区で単身世帯は5万3700円、2人世帯は6万4000円、3人世帯は6万9800円を、最長3か月間（最長9か月まで延長可能）支給するという制度だ。

⑤「賃料減額受け入れ」を挙げる管理会社が43.1%と4割を超えているのだ。コロナ禍の現在、空室が発生すると、次の入居者を見つけるのは簡単なことではない。

だったら、多少賃料を下げても住み続けてほしいと考える管理会社や賃貸オーナーが少なくないはずだから、とにかく交渉してみるべきだろう。

⑥なかには、「解約（退去）が増加」したとする管理会社も17.0%ある。家賃負担が重くなっているのなら、ひと回り狭い住まい、あるいは多少不便な場所の住まいにダウンサイジングする手もあるわけだ。新たに引っ越しをする際にも、必ず入居条件について交渉するべきだろう。このところのトレンドとして礼金ゼロという物件が増えており、敷金についても2か月取る物件は減って、1か月が増加する傾向にある。特に長期間空室が続いている物件なら、交渉の余地大だ。

4. ■ ベランダに布団が干せない悩みを解決！便利な布団干しグッズ 皆川 2021年8月17日

<https://howsie.jp/washing/96223>

概要

①「布団干し日和にかかわらず布団を干せない」その主な理由が、以下の3つです。

休みの日に晴天にならない 布団を干すスペースがない ベランダはあっても、その住宅の景観維持や、他の住人への配慮などが理由で、室外で布団を干すことを禁止しているマンションもある。

②布団を干すと、布団の中が除湿され、乾燥した空気がたまってふかふか状態になります。これを、外で干すと得られる効果だと思っている方が大多数かもしれませんが、実は室内で干しても、同様の効果を得られます。布団をしっかり除湿し、十分布団を乾燥させればよいので、天候が悪くても、室内でも布団を干せる。

3. ■マンションやビルの入り口で見る「定礎」の読み方と意味、中身は？ 2021年8月16日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4435/>

概要

①定礎とは「建築の着工に際して礎石を据えること」定礎については特にルールが定められておらず、頻りに設置するものでもないため、あえて個性豊かな定礎を設置する人もいます。定礎が設置されるタイミングは、建築の最後の日となるのが一般的です。定礎に記載されている日付は工事が完了した日が記されています。

②定礎に含まれる「礎」という漢字は「いしづえ」と読みます。礎とは、建物の柱や壁などの下に土台となる石を据えることや据えられている石そのものを意味します。古代ギリシャや古代ローマでは、石を使った建造物を数多く建築しており、着工の際に建物の礎に印をつけて安全や繁栄を祈っていたと言われています。日本でも開国によって、ヨーロッパのレンガ造りや石造りなどの文化が取り入れられるようになり、明治時代には定礎が行われるようになったとされています。

③現在の日本は建築の着工時に行われる地鎮祭が安全祈願の役割を担っているので建築前に定礎が設置されることはありません。

④定礎には、定礎箱という箱が埋め込まれているケースが多く、定礎箱には以下のような資料が入っています。・土地を守る氏神様のお札・建物の図面・会社の社史・施主の名前・建築会社名 建築物が完成した思い出として、当時の新聞や紙幣・硬貨、写真などをタイムカプセルのように入れておくケースもあります。

定礎を見られるのは建物を解体するときだけです。

⑤定礎に対しては法律的な設置義務がありません。また、定礎にどのような情報を刻まなくてはならない、定礎箱には何を入れなくてはならないといった決まりもないのです。慣習的な意味合いから、定礎の設置や定礎式が行われています。

2. ■EV シフト 充電設備のないマンションなどどうすればいいのか？ 国沢 2021年8月10日

<https://bestcarweb.jp/feature/column/310114?mode=short>

概要

①EV 化は世界の一大潮流になってきている。電気自動車が現在のエンジン車のように一般的なクルマになった時、集合住宅に住んでいる人はどうしたらいいのだろうか？

②新築物件は電気自動車用の普通充電装置を付けるのが標準スペックになりつつあるようだ。既存の物件はどうなる？ 遠からず集合住宅における 200V 充電コンセントの追加工事に対し、事実上無料で済む補助金が出るようになるらしい。

10 年もすれば電気自動車の充電コンセントが無いと契約しないという人だって出てくる。ひと昔前まで WiFi など無くても問題なかったが、今やニーズあるスペックになった。

③現在集合住宅に住んでいて充電できないというなら、単に電気自動車を買わなければいいだけ。28年後までエンジン付きのクルマに乗れますから。15年すればどこでも充電できるようになっているだろう。

1. ■コーポ、ハイツ、カーサ 集合住宅カタカナ名称の本来の意味とは？ 2021年8月1日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4216/>

概要

①不動産会社の大半が加盟する業界団体である不動産公正取引協議会連合会では、「不動産の表示に関

する公正競争規約」で物件の名称の使用基準として、以下のような項目を設けています。

②【物件名称の使用基準】

■物件の所在地において、慣例として用いられている地名または歴史上の地名がある場合は、当該地名を用いることができる。

■当該物件の最寄りの駅、停留場または停留所の名称を用いることができる。

■当該物件が公園、庭園、旧跡その他の施設から直線距離で 300 メートル以内に所在している場合は、これらの施設の名称を用いることができる。

■当該物件の面する街道その他の道路の名称(坂名を含む)を用いることができる。

逆に言えば、北海道にあるのに「メゾン銀座」とか「コーポ表参道」といったような物件名を付けることは、できないということになります。

③大手のデベロッパーが建設に関わったマンションに関しては、三菱地所レジデンスであれば「ザ・パークハウス」、野村不動産であれば「プライド」といったように、統一したブランドが名づけられています。

④メゾン (Maison) は、フランス語で「家」という意味の単語です。「マンション」の語源でもありますので、建物名に付けられるのも納得ですね。

コーポは英語で「共同住宅・集合住宅」を意味する「コーポラティブハウス (cooperative house)からできた、和製英語です。

シャトーはフランス語で、「城・(王族や貴族が住むような)豪邸」を意味します。

ハイツは英語で、「高台・丘」を意味します。

ヴィラは英語で「郊外の邸宅・別荘」を意味し、上流階級のカントリーハウス的なニュアンスを持っています。

カーサは、イタリア語・スペイン語・ポルトガル語で「家」という意味の言葉。

コートはもともと英語で、「(建物や塀などで囲まれた)中庭」という意味でしたが、そこから転じて「(中庭があるような立派な)邸宅・宮殿」という意味を持つようになりました。

ハイムは、ドイツ語で「家」という意味を持つ言葉です。

レジデンスは、英語で「邸宅・高級住宅」といった意味を持つ言葉です。

ドミールはフランス語で、「家・住居」を意味する言葉です。

パレスは英語で、「公邸・宮殿」を意味する言葉です。

ヴィラージュはフランス語で、「村」を意味する言葉です。

アネックスは英語で、「別館・分館・離れ」を意味する言葉です。

コンドミニアムはアメリカやカナダの分譲マンションのことを指し、所有者が利用しな間は賃貸に出して、ホテルのように利用されることもあります。

マンションの DX.....

4. ■ヤフオク!商品をマンションの宅配ボックスで発送。ヤマト 3 社連携 2021 年 8 月 25 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1346153.html>

概要

①ヤフーとフルタイムシステム、ヤマト運輸の 3 社は、「ヤフオク!」とフリマアプリ「PayPay フリマ」の商品を、フルタイムシステムが設置した「フルタイムロッカー (宅配ロッカー) 」から非対面で発送できるサービスを 2022 年 1 月か

ら開始

②同サービス対応のフルタイムロッカーが設置されたマンション居住者は、「ヤフオク!」「PayPay フリマ」の商品の発送方法で「宅配ロッカー」を選べると、自宅マンション内のフルタイムロッカーに商品を入庫するだけで、ヤマト運輸が商品を集荷。非対面で発送手配が完了できる。対象となるロッカーは、フルタイムシステムのカスタマーサイトで確認できるようになる予定。

3. ■「宅配ボックス」に冷凍食品も OK!? マンション用に実証実験…FNN 2021 年 8 月 16 日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/224590>

概要

①東急不動産とパナソニックは 8 月 6 日、ヤマト運輸の協力のもと、大阪・心斎橋東急ビルで、分譲マンションへの設置を見据えた「冷凍・冷蔵宅配ボックス」の実証実験を始めた。実証実験の期間は 10 月 29 日までで、東急不動産の社員、約 140 人が対象となる。

②実証実験の背景にあるのは、コロナ禍における「EC 消費の急増」と「冷凍食品の需要の高まり」だ。新型コロナウイルスの影響を受け、EC 消費は近年、急増。

冷凍品・冷蔵品の宅配の需要も高まっており、配達員との接触を避けたいという利用者の声に応え、「置き配」サービスを始める業者も増えてきている。また、在宅勤務が増加したことに伴い、家での食事の頻度が増え、冷凍食品の需要も高まっているという。結果を踏まえ、課題や傾向を分析し、分譲マンションでの導入に活かしていくのだという。

③なぜこれまで国内の分譲マンションでの設置例がなかったのだろうか？

「冷凍の宅配ボックス」自体が、今年 1 月のパナソニックのリリースの通り、業界初だからです。

④今回の実験の目的および検証内容は以下の通りです。

(1)冷凍・冷蔵宅配ボックスで保管商品に品質上の問題が発生しないことの確認
保管された商品が一定の温度に保たれていることをクラウド管理で確認。臭気センサーを用いて、前の荷物の臭いが残っていないか、霜や水滴がつかないかなどを定期的に確認します。

(2)冷凍・冷蔵宅配ボックスの利用に伴う、運用上の課題の確認

(3)冷凍・冷蔵宅配ボックスの利用頻度の高い商品傾向の分析

実証実験の開始時点では、魚介類や肉、野菜などの生鮮食品が中心です。

今後、お弁当やスイーツ、ご当地ものなどを増やしていきたいと考えております。

具体的にどのような商品があると満足度を高めることができそうか調べます。

⑤現時点で把握している課題は？

社員（将来的には分譲マンションの入居者）が、長期間、商品を受け取らなかった際の対応が課題であると考えています。分譲マンションにおいては、通常の宅配ボックス同様の対応として、管理会社から入居者へ荷物を引き取ってもらうよう一報をいれるなど、運用面での対応を考えております。

2. ■マンションに「冷凍宅配ボックス」導入なるか。実証実験 日刊工業 2021 年 8 月 6 日

<https://newswitch.jp/p/28291>

概要

①東急不動産は、パナソニックと連携し、心斎橋東急ビル（大阪市中央区）で冷凍・冷蔵宅配ボックスの実

証実験を始めた。東急不の社員が注文した商品を、同ビルに設置したパナソニック製の宅配ボックスで受け取る仕組み。期間は6日—10月29日。東急不は実証結果を踏まえ、分譲マンションへの導入を検討する。冷蔵の宅配ボックスのマンションへの設置事例はあるが、冷凍はまだないという。

②東急不の社員約140人が参加して行う。

宅配ボックスは、パナソニックが1月に開発した受け取り用冷凍・冷蔵ロッカーをベースに、インターホンシステムとの連携や非接触キー対応など分譲マンションへの設置を見据えた変更開発に取り組む。

③冷凍の宅配ボックスがないために、利用者は直接受け取りしかできず、不在時は再配達を余儀なくされている。実証ではこうした課題の解決を目指す。

1. ■オートロックでも「置き配」可能に 配達員を顔認証 テレビ朝日 2021年8月4日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/000224544.html

概要

①IT企業のピットキーと日本郵便は、マンションの顔認証システムを活用した「置き配」の実証実験を行っています。

②事前に登録をした配達員が顔認証によってマンションのオートロックを開け、住民がいない時には荷物を玄関前に置きます。配達員の入館履歴を記録するほか、勤務時間外に来てもドアが開かないようにするなど、セキュリティ対策を取っているということです。

マンションと都市問題.....

4. ■人口増加率 19.9%、タワマン乱立中央区で表面化した「深刻な問題」葉上 2021年8月

<https://bunshun.jp/articles/-/47716>

概要

①東京都中央区晴海2丁目。この約10年の人口が14.6倍にも増えた地区だ。

5年間の人口増加率が19.9%となり、実質的な全国1位。488人が7148人に増えた。

他にも実質的な3位が千代田区、同9~11位が文京区、品川区、渋谷区、同21位が港区、同24位が台東区と、東京23区がズラリと並ぶ。

②夫婦2人で働けばサラリーマンでも買えるレベルです。

子供のいるファミリー世帯が多いみたい。これほど大きなマンションなのに、誰も知らないなんて、私のような年寄りには辛いねえ。そうそう、多いのは中国人。やっぱりおカネを持つてるのかな。日本経済も中国人がいなければ回らないってことね」と笑った。

③京橋にある湊2丁目は、この10年強で人口が3.2倍、859人が2784人に増えた。

今も戸建ての民家が残ってはいるが、若手が流出して高齢者だけの世帯が多く、そうした住家の跡などがマンションに変わった。

④このところの人口急増で何が起きたか。

マンションに入居するのは30~40代の子育て世帯が多い。このため小学校の校舎が不足し、5校で増築などを迫られた。それでも足りずに2校で改築、もしくは改築中だ。新校の計画も2地区である。

月島エリアの都営地下鉄・勝どき駅は、通勤客があふれそうになり、ホームの増設をよぎなくされた。別の地下鉄

建設の議論も始まっている。

⑤そうした状態であるにもかかわらず、中央区には急速に「過疎化」が進む地区がある。

3. ■ 都心「平屋建て民家 1 軒もありません」10 年間で住民が 4 割弱に…葉上 2021 年 8 月

<https://bunshun.jp/articles/-/47728>

概要

①人口が急増している東京都中央区で、奇妙な現象が発生していることが分かった。

2010 年 10 月から約 10 年の人口増減を地区別に分析してみると、98 の町丁目のうち 20 地区で減少していたのである。うち 5 地区は 5 割以上減っていた。

②その一つが日本橋茅場町 1 丁目だ。この 10 年強で 135 人の住民が 51 人となり、人口は 38%になった。
(全 3 回の 3 回目 / #1、#2 から続く)

③同地区の町会長、今野克彦さん（77）は「ここには平屋建ての民家が 1 軒もありません。住居をビルにして、そこに住んでいる人もいますが、51 人もいるかなあ。

実際には他地区へ移り住み、仕事にだけ通って来ている人がいます。実は私もそのうちの 1 人。本拠はここだけど、夜は別の地区に帰ります。本当に茅場町 1 丁目に住んでいる町会の会員は 5 世帯ほどだと思います」と話す。

④「当時、この一帯は米軍の空襲で焼け野原になっていました。茅場町 1 丁目で残っていたのは、GHQ に接収された蒔澤倉庫ぐらいでした。

茅場町 1 丁目にビルがなくなったわけではない。むしろ「東京駅周辺から始まった。

大規模開発の波がようやく茅場町 1 丁目に及び始めています」と今野さんは話す。

それなのに人口が減るのは、「建ったのがマンションか、オフィスビルかの違いです」と今野さんは言う。

⑤同じ日本橋エリアでも、日本橋馬喰町 2 丁目は、この 10 年強で 228 人が 744 人に増え、人口が 3.3 倍になった。「今も中小マンションが 4 棟同時に建設されています。古くからいた人が商売をやめて出て行き、そこにマンションが建って新しい住民が増えるのです」と話す。

「ワンルームや社宅としての借り上げも多いので、エレベータで知り合いになって、町会に誘おうかなと思った頃に移住してしまいます。若い夫婦が入居していても、赤ちゃんが生まれて大きくなったら出て行くのです。『町会に入って何のメリットがあるのか。必要ない』とおっしゃる人もいます。法人会員も古くからの企業は入ってくれますが新しくビルに入居した企業にはなかなか理解してもらえません。それどころか、町会というと怪しい人間のように見られて」

⑥ところが、町会の役割はどんどん増えている。

神田川が横を流れ、すぐ下流で隅田川に合流するような地区だ。地震なども含めた災害対応では、町会が中心にならざるを得ない。

⑦町会でいつも情報交換するのは、祖父の代から印章店を営んできた須長さんら 20 人ほどしかいない。しかも、夜間は地区外の「自宅」へ帰る人がいる。一方、実際に住んでいる新住民の数はマンション建築で増えるばかりだ。「どんどん増える人を、私達だけで支えられるか」。須長さんは不安でいっぱいだ。

災害対策だけではない。須長さんの母らの女性グループが週に 2 度、公園の掃除や花の植え替えを行っているが、こうした活動が新しい住民に広く知られているわけではない。逆に、町会にクレームを言う人もいて、「古き良き町会の時代は終わった」と須長さんは言う。町会の役員も名誉職ではなくなった。このため、「役員には就けな」と断る高齢者が多く、日本橋馬喰町 2 丁目町会には会長がいない。事務局長や総務部長を兼務する須長さんが「会長代行」として引っ張っている状態だ。「人口が急増することで、むしろコミュニティが壊れてしまいかね

ないと心配しています」と須長さんは語る。

⑧江戸から受け継いできた個性や歴史は薄れ、バラバラの個人がただ住んでいるだけのような場所になってしまうのかもしれない。これが本当に幸せな人口増加であるかどうかは、よく考えてみないといけない。

2. ■ あなたの知らない東京問題 膨張続ける都市の未来 中川雅之 wedge2021年7月20日

<https://wedge.ismedia.jp/ud/wedge/release/20210720>

概要

①東京圏は今後、加速度的に進行する「都市（建物）の老朽化」と「人口（地域住民）の高齢化」という二つの「古い」にさらされる。日本の住宅の寿命は20～30年と言われるが、築後38年以上の住宅の比率を東京都と埼玉県、千葉県、神奈川県でみると2008年に9.6%であったものが、18年には17.7%と倍増している。65歳以上の高齢者数は同じ時期（05～15年）に1.4倍となった。

②今後問題が顕在化してくるのが、都心部での「古い」だ。

自由に建て替えや建物の除却を行いうる持ち家一戸建てと異なり、借家権（入居者＝借主側の権利）が手厚く保護されているため、老朽化に手を打てない借家が集中している地域は、都心のいたるところに存在する。区分所有法によって規律されているマンション開発は70年代に都心部から始まり、老朽化がかなり進んでいるものもある。

③人口減少および建物の老朽化に伴い需要の減少が引き起こされた場合、価格調整が極端に進む。結果、低所得者、知識・技能の低い居住者の流入を招く。

つまり、マンションストックが大量にある地域での人口減少が、地域のスラム化をもたらす可能性を真剣に考える時期にきている。人口減少やその高齢化に端を発した東京圏郊外の老朽化と、都心部の中でも開発時期が古いエリアから始まる老朽化が、外側から、内側から進行し、交錯する。

④都外からの転入者は、東京都の発表している地震危険度の高い地域（例えば、足立区、江戸川区）に多く分布していることがわかる。これらの地域は老朽木造住宅の密集地帯であることが多く、家賃も低価格となる。東京都全体の家賃平均8万円未満の借家人は25歳未満と65歳以上に多い。

⑤下図は持ち家居住者の所得分布を年齢階級別にみたものである。加齢とともに、所得分布のピークが高いクラスに移動している。一方、借家居住者に関する同じ図は、所得階級のピークが加齢によってほとんど変化がなく、最も低い階級に固定されている。これは、就職によって賃金が上昇し、豊かな生活を享受する機会に恵まれた者は持ち家を選択していき、高齢になっても借家を選んでいる者は、何らかの理由により、そのようなパスから取り残されてしまった者が多いことを示している。

⑥結果として、東京圏では予算制約などから低家賃住宅に居住することを余儀なくされる若者や高齢者が、家屋の老朽化問題や災害リスクにさらされているのだ。

とりわけ、地域の情報に乏しく、選ぶ時間も限られているなかで、進学や就職のために都外から待たなしの転入をしなければならない若者が危険地域への転入を余儀なくされていることを示したが、借家への入居差別により転居が難しい高齢者も同様の傾向がみられる。

⑦東京圏における家屋の老朽化対策が遅れている原因の一つが「取り壊すこと」、「更新すること」が不得意な現行法の問題だ。

新耐震基準に適合しない住宅、老朽化した住宅は安全性に劣るため建て替えが必要になるが、土地や建物によっては建て替え時に、規模を縮小して住民を減らす必要が出てくるかもしれない。そうなれば建て替え費用が

追加が必要となるにもかかわらず、家賃収入は目減りをしてしまうので、リスクを抱えたまま現状の老朽住宅を存続させる場合も多い。建て替えないこととのリスクと、現在の基準にそぐわない建て替えを行うことのコストを比較すれば、前者が圧倒的に大きいと考えられる。

⑧大規模な再開発によって地価が上がった土地には到底住むことができないような若者や高齢者が、東京圏では多く暮らしている。そして、高齢化の加速により、その規模は今後さらに増えていくと思われる。そのような人たちへどうアプローチしていけばよいか。

⑨一つの方策として、若者と高齢者が共に暮らし、支え合う文化を浸透させることが有効だ。欧米を中心に、高齢者と同居して見守りや話し相手を担うことで、若者の家賃を軽減する「異世代ホームシェア」が、90年代後半から進められている。特にフランスでは多くの NPO の取り組みにより、住まい方の形式の一つとして定着しつつある。

日本では既存（中古）住宅市場が未発達であるため、子供が独立したり、配偶者に先立たれて「広い住宅」がもはや必要ない高齢者でも、売りに売れないことがままある。このような高齢者が抱え込んでしまっている過剰な住空間の活用という観点からも有効だろう。前述の「異世代ホームシェア」を行う場合に制度を適用し、耐震改修補助や家賃補助を認めることなども一つの選択肢ではないだろうか。

⑩特別区（東京 23 区）や市を越えて将来リスクを共有し、貧困世帯や若者、高齢者の「住」の安心を確保していく必要がある。行政区域をはるかに超えた「大都市圏」が抱える、建物と人の「老い」に対応する戦略を企画し、政策を執行する組織または何らかの仕組みの創設を期待したい。

1. ■ 船場、東日本橋…オフィスビル次々マンションに建て替わる理由 榊 2021 年 8 月 16 日

<https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/210816/ecn2108160001-s1.html>

概要

①ここ 10 年ほど船場エリアで古くなったオフィスビルが猛烈な勢いでタワーマンションに建て替わっている。どうしたことなのか。1 つには、ビジネスの街としての大阪のパワーがかげってきたということ。東京への一極集中の反作用として、大阪の経済力が相対的に下がってしまったのだ。

②一方、東京では昭和通りより東側の日本橋エリアが、大阪の船場のように中小企業を中心とした「商いの町」である。このエリアでも中小のオフィスビルが次々とマンションに建て替わっている。規制が厳しいせいも、タワーマンションは見かけない。

③この東西の両エリアの中小企業は、流通系が中心である。

つまりは中小の商社や卸売業。ここ数十年の流れとして、店舗の大規模化やネットの普及で、メーカーと小売りをつなぐ流通業は衰退産業に位置付けられている。そこに新型コロナの感染拡大が直撃した。多くの人が外出せずとも買い物ができるネット通販を日常的に利用するようになった。流通業の存在価値はますます薄まったのだ。

④折から、東京の都心ではオフィスの空室率が急上昇している。この 1 年半で、完全に「借り手市場」へと変わった。都心エリアでは中長期的に新築マンション開発のベースとなる事業用地は、それなりのボリュームで供給される。特に船場や東日本橋などのように、衰退産業の中小企業が密集していたエリアでは、その傾向が顕著にみられるはずだ。

⑤しかし、目先のマンション市場はコロナによる住み替え特需で、価格が上がり切ったような状況である。市場をマクロな視点で眺めれば、危険な未来が待っているような気がしてならない。

マンションの販売動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

12 ■ 都心マンション買う前チェックしたい 千代田中央港区の地震リスク 2021 年 7 月 25 日

<https://zuumonline.com/channels/realia/231344>

概要

①今回は都が提供する「地震に関する地域危険度測定調査」の結果を用いて、地震リスクを確認します。これは、東京都が「東京都震災対策条例」に基づいて、調査・公表を約 5 年ごとに行っているもので、最新版である 2018 年調査で第 8 回目。

②「地域危険度測定調査」の有用性は、都内の市街化区域すべての 5,177 町丁目ごとの地震リスク（危険度）がわかることです。丁目ごとの地震リスクまで把握できるので、マンション購入時の指標になります。地震による火災危険度まで評価に盛り込まれている。

③調査では 3 つの要素をもとに地震リスク（総合危険度）を 5 段階のランクで評価

建物倒壊危険度 火災危険度 災害時活動困難度

東京都全体では危険度の低いエリアが大半を占める。東京都下（西部）は危険度が低く、東京 23 区は危険度の高いエリアが集中している。

④都心 3 区は全体的に地震リスクがかなり低いエリアです。3 区ともに地震リスクの低いランク 1 と 2 が目立ちます。このような結果を見ると、地価の高い都心 3 区は「立地のよさ」「資産価値の高さ」に着目されることが多いですが、「地震にも強い」という魅力もあることがわかりました。

⑤大地震発生時には電気・水道・ガスなどのライフラインや物流が長時間（あるいは、長期）にわたって停止する可能性があります。そのため、マンションを契約する前に以下の項目をヒアリングしておくのが賢明です。

マンション設備に大規模停電時の自家発電はあるか？

自家発電があるとしたらどの部分に利用されるか？

管理組合（防災組織）単位で備蓄や防災訓練を行っているか？（新築の場合は、行われる可能性があるか？）

管理組合単位で仮設トイレを準備しているか？

管理組合単位で食料や水の備蓄をしているか？ など

ご自身でも食料、水、簡易トイレ、バッテリーなどの備えが必要です。

11 ■ マンション 売却期間短縮のコツと不動産買取のメリット・デメリット 2021 年 8 月

https://www.homes.co.jp/cont/sale/sale_00143/

概要

①一般的な売却期間の目安を説明したうえでできるだけ早く売するためのコツを解説

マンションを売却するまでの主な手順は以下の表のとおりです。

売却前	情報収集・下準備	1 週間
	査定依頼	1 週間
	不動産会社との媒介契約	1 週間
売却活動中	売却活動スタート	3 ヶ月
	内見対応	

売り出し後	売買契約の締結	1ヶ月
	決済・引き渡し	

スムーズに手続きが進んでも、準備期間を含めると4～6ヶ月程度はかかるのが一般的です。

②「売却前」と「売り出し後」で期間の短縮を試みるのは現実的ではありません。

そのため、より短期間で売却を進めたいと考えたときには、いかに買い手を早く見つけ、売却活動中の時間を短くするかが重要なポイントとなります。マンションの売却期間は「買い手を見つけられるスピード」に左右される面が大きい。

③売却のスピードは、そのマンションが備えている個別性にも左右されます。マンションの需要は、大きく分けて「立地」「築年数」「広さ」の3つによって決められます。

立地	買い手も利便性の高さを重視していると想定できるのです。
築年数	何よりも築年数に見合った売り出し価格の設定が重要なのです。
広さ	専有面積 40～70m ² 程度のマンションに需要が集まりやすい傾向があります。 極端に広いマンションでは、買い手の需要が限られてしまうため、成約までの期間も延びやすいのです。

早く売ることを優先するのであればあまり強気の価格設定はおすすめできません。

④適切な価格設定を行っても、不動産会社の得意分野や力量によってはなかなか買い手を見つけられないケースもあります。そのため、スムーズな売却には、慎重な会社選びも重要なポイントとなるのです。

10 ■ 選手村マンション晴海フラッグ 入居までに完売できるのか神ポスト 2021年8月30日

https://www.news-postseven.com/archives/20210830_1687191.html?DETAIL

概要

①晴海フラッグが今秋から販売再開される。

総戸数 5632 戸（うち分譲は 4145 戸）

2019 年中には第 1 期として 900 戸前後の販売契約を終えていた。五輪の開催も 1 年延期。にわかに入居時期が「未定」となった。売り主側は手付金返還のキャンセルを認めた。それによってどの程度のキャンセルが発生したかについての広報はない。おそらく 700 戸以上の契約はそのままではないかと推測する。

②となると 3 千数百戸の住戸が今後販売される。入居時期も「2024 年 3 月下旬」と表示されるようになった。2021 年 9 月から起算すると、入居開始までは約 31 か月である。1 か月 100 戸程度のペースで契約していけば、入居開始の 2024 年 4 月頃には完売できる。

③問題は 2024 年 3 月の入居開始時点で、いったい何戸の住戸が未契約のまま残っているのかということ。仮に未契約住戸が 1000 戸以上もあったとすると、それはかなり大変なことになる。晴海フラッグは、時間が経てば経つほど販売しにくくなるタイプのマンションだ。その理由は「駅から遠いから」に尽きる。実際には 20 分以上かかると思定すべきだ。さらに、エレベーターの待ち時間が長くなりがちなタワーマンションだと、ホームにたどり着くまで 30 分ほどかかっても不思議ではない。だとすると駅との往復だけで 1 日あたり 1 時間が費やされることになる。「地下鉄ではなく東京 BRT（バス高速輸送システム）を利用すればいい」という声も聞こえてくるが、BRT の利便性がどこまであるかは不透明だ。

④これだけ話題を集めている物件だけに、そう簡単に表立っての値引きには踏み込めないだろう。それに、値引き販売は売り主 10 社すべてが同意する必要がある。さらに恐ろしいのは、購入された方が築 10 年くらいのタイミングで売却しようとした場合だ。まず、毎日駅への往復に 1 時間もかかる中古マンションを、誰が選ぶのか。

⑤ニュータウン型開発は最初の数年こそ華やかだが、10 年も経てば街がしおれ始め、20 年、30 年も経てば住人は高齢化し、建物は老朽化している。住む人が入れ替わって新陳代謝できるのは、交通利便性の良いところに開発された物件に限られる。

晴海フラッグは東京都中央区の端っこで孤立するニュータウンである。地下鉄でも通さない限り、未来は決して明るくない。

9. ■ 五輪選手村大規模マンションに、販売再開で人気急増 – bloomberg.2021 年 8 月 10 日

<https://www.bloomberg.co.jp/news/articles/2021-08-10/QXAHWUDWX2PU01>

概要

①東京五輪・パラリンピック終了後に選手村から生まれ変わる大規模マンション「晴海フラッグ」に注目が集まっている。価格発表後に五輪の 1 年延期が決まり、引き渡し時期が遅れることで販売が一時的に中止となったが、休止期間中に都心部のマンション価格が上昇し相対的に割安感が出ているためだ。

三井不は販売休止期間中も 5000 件を超える資料の請求があったことを明かにした。

②晴海フラッグは銀座まで直線距離で約 2.5 キロメートルの立地に計 5632 戸の分譲・賃貸住宅のほか、商業施設なども付帯した大型プロジェクト。完成後は約 1 万 2000 人が住むことが想定されている。

③東京カンテイの 6 月の調査では、千代田区や中央区、港区など都心 6 区の中古マンションの平均売り出し価格は 9164 万円（70 平方メートル換算）と、前年同月比で 11% 上昇した。一方で、晴海フラッグで今回販売される区画は昨年の価格発表時の水準に据え置かれており、72.88 平方メートルの物件の価格は 5700 万円台となっている。安さの最大の理由は駅からの距離だ。コロナ禍でテレワークが定着しており、駅に近くなくても割安な物件であれば住みたいという「ニーズが高まっている」という。

勝どき駅周辺の新築物件は 70 平方メートルで 8000 万 – 9000 万円前後なのに対し、晴海フラッグであれば 6000 万円台で同じ広さの部屋を購入できると述べた。

主要な交通手段がバスであることを「買う人がどう評価するかで、割高か割安か全く違う評価になる」と述べた。

8. ■ 五輪後も都心湾岸エリアマンション価格下がらない根本的な理由 2021 年 8 月 5 日

https://www.news-postseven.com/archives/20210805_1680764.html?DETAIL

概要

①現在は世界的にみるとポストコロナによる経済回復が期待されており、2021 年度のわが国の GDP について、政府は 3.7% の成長を見込んでいる。比較可能な 1995 年度以降では最大の伸び率になる。それだけに、社会・経済的な要因がマンション市場にマイナスの影響を及ぼすとは考えにくい。

②地価はコロナ禍の影響で 2020 年に若干下がったものの、2021 年に入って上昇に転じ、コロナ禍前の水準に戻りつつある。建築費も鋼材や木材などの仕入れ値が上がっていて、特に大手ゼネコンは受注価格を引き上げる傾向が強まっている。

③一般に青田売りの新築マンションの場合、初月に 70% 以上売れば、建物完成までの完売は間違いなく、70% が好不調のボーダーラインといわれるが、このところは首都圏、近畿圏ともに 70% 前後かそれ以上の高い

水準で推移している。

④こうした高値と、それでも売れる理由を考えると、何より都心やその周辺ではマンション開発が限界近くに達し、新たなマンションの立地が難しくなっている点が挙げられる。特に、人気の高い都心3区（千代田・中央・港）、都心5区（+新宿・渋谷）については、駅前やその近くでは、再開発以外での立地はほとんど困難になっていると聞いていだろう。

⑤そのため、都心の延長上にある、江東区や品川区などの湾岸エリアの人気の高まっている。特に、江東区に関しては豊洲、有明エリアでの大規模のマンション開発が相次いでおり、価格も上昇が続いている。

⑥こうした新築マンションの人気につれて、中古マンションへの関心も高まっている。特に、新築物件が減少している都心やその周辺での築浅物件の人気の高い。

「～築5年」の平均価格は6505万円と、不動産経済研究所による2021年上半期の平均価格の6414万円を100万円近く上回っているのだ。

こうした築浅物件を買った人たちのなかには、本来買いたかった沿線やエリアで、気に入った新築マンションがなかなか出てこないの、やむなく築浅の中古マンションに切り替えたという人も少なくないのではないだろうか。

「～築5年」の築浅物件については、2021年4～6月の価格が急速にアップしている。2021年1～3月の成約価格の平均は5951万円に対して、2021年4～6月は6505万円と前期比9.3%のアップになる。1年前の2020年4～6月の5661万円に比べると前年同期比で14.9%の上昇だ。築浅物件の上昇ぶりがひととき目立っている。

7. ■ 五輪後のマンション価格が下落する「3つの要因」 ゲンダイ 2021年8月18日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/293445>

概要

①私も不動産会社から、「確かにコロナ禍が、湾岸エリアのマンションの販売を後押ししていました。選手村として利用した晴海フラッグは、リノベーションした後、2024年以降に居住が始まりますが、訴訟問題も抱えているし、この近辺は2～3割は価格が下がるでしょう。今、買うと高値をつかみます」と念を押されました。

②不動産価格は15～17年周期で動くといわれており、22～24年が暴落のタイミングにあたります。東京都の住宅地の公示価格は8年ぶりに下落。駅近くのファミリー物件を中心に東京都の練馬区、中央区、板橋区を中心に江東区も下がっている。もし江東区の湾岸エリアが下落したら全体に大きな打撃を与える懸念があります。

④外国人投資家の売却

五輪終焉後、東京都心のマンション価格上昇への期待感減り、経済回復が他国より衰える中、外国人投資家は、売却を進めるはずだ。

⑤住宅ローン控除政策、金利の上昇

消費税増税&コロナ対策として、入居条件はありますが、住宅ローン残高の減税期間が10年から13年と長くなりました。来年からは購入する人も減る懸念があります。もし金利が上昇したら、それを加速させます。都心派は、数年は我慢。下がるのを待ってから購入したほうが賢明かもしれません。

6. ■ マンション価格高騰、五輪後の「売り時」が終わる瞬間ダイヤモンド 2021 年 8 月 16 日

https://diamond.jp/articles/-/278741?utm_source=daily_dol&utm_medium=email&utm_campaign=2021Summer

概要

①住宅の不動産価格は上昇しており、とりわけマンション価格の上昇が著しい。

一般層は住宅ローンが低金利であることに背中を押された。金銭面においては、金融機関へ支払う利息よりも住宅ローン減税による節税額の方が多という「逆ざや」現象が起きるほどの好環境なのだ。

購入希望者が増える中であって、首都圏で見ると新築の供給量が多くない。中古の在庫も需要に対してタイトだ。オフィス市場は、コロナ禍の影響を受けて空室率が上昇する局面に転換。オフィス賃料も上昇から下落の局面に移った。

②オフィスや商業施設に比べて、住宅は物件単位の投資規模が小さく運営に手間もかかることから、海外の大手ファンドなどは従来あまり目を向けてこなかった。

しかし、コロナ禍の前あたりから日本の住宅に手を出すようになり、数千億円単位でのバルク買いも行われるようになった。金融緩和で生み出された世界の余剰マネーはとにかく投資先が欲しかった。「日本はまだ安い」というのが彼らの常套句だ。日本人のマイホーム需要と世界からの投資マネーをのみ込んで、住宅不動産価格はつり上がった。コロナ禍の経済を支える各国の金融緩和や財政政策により、住宅価格は世界的に高騰している。

③不動産ブームに最も冷や水を浴びせ得るもの、それは米国のテーパリング（量的緩和の縮小）と利上げである。テーパリングで中央銀行が国債などの資産の買い入れを減らしていき、その後に利上げが行われる。

④余った投資マネーが行き着いた先が不動産である。テーパリングと利上げにより、ジャブジャブに溢れていた投資マネーが逆流し得る。米国に続いて日本でも超低金利が終了すれば、投資物件から得られる利回りと借入金利の差でもうけるうまみがなくなり、さらに投資マネーは引き揚げられ得る。

⑤熱狂は、いつか冷める日が来る。それが売り時の終わりを告げる瞬間だ。東京五輪・パラリンピック後、コロナ禍や米国の量的緩和縮小の行方も絡んで、不動産市場は転換期に直面します。このとき物件や企業などの間で新たな「格差」があらわになります。

5. ■ “億ション”も！ コロナでマンション活況のワケ S T Vニュース 2021 年 8 月 24 日

<https://m.stv.jp/news/stvnews/u3f86t00000blm38.html>

概要

①札幌では分譲マンションの売り上げが好調です。1 1 階建てで合わせて 5 9 戸。

2 L D K と 3 L D K の間取りがあり 5 0 0 0 万円台から最高 2 億円を超える部屋が販売されていますがすでになんと 8 割以上が成約済み。

②この人気の背景にはコロナ禍ならではの事情があるといいます。「ご自宅で過ごす時間も増えていますので、住まいとしての快適さ品質の高さが決め手となっていると思います」

③人気のひとつが新型コロナに対応した設備です。玄関を入れてすぐの場所には洗面台があり、帰宅後すぐに手を洗うことができます。「天井にレールがあるんですが仕切りを出してここにもう 1 つ部屋をつくることのできるのです」テレワークなどのスペースも必要な時にいつでも作ることができます。

④ことし、札幌市内のマンションの成約戸数は先月までに 1 1 1 2 戸。すでに去年の 9 割以上という好調ぶり

です。

⑤こちらは道内初となるJRと地下鉄駅の両方に直結した30階建ての「タワマン」です。3000万円台から1億円を超える全220戸のうちこれまでに販売したおよそ140戸以上は即日、ほぼ完売に。買いたい人のうち1割は道外でテレワークの拠点として購入しているといいます。コロナ禍を逆手にとるかのように札幌のマンション市場は活況が続いています。

4. ■ 異様だった都心の湾岸中古需要…コロナ特需後は長い停滞期か 2021年8月23日

<https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/210823/ecn2108230001-s1.html>

概要

①都心のマンション市場はここ1年ほど「コロナ特需」と呼んでいいほど、よく売れた。新型コロナの感染拡大によってテレワークが常態化。多くのサラリーマンが在宅勤務用の「広さと部屋数」を求めて、すぐにでも引っ越しできる中古タワマンの購入に走ったのだ。

②しかし、その動きもどうやら一巡した気配がうかがえる。買うべき人は、ひと通り買ってしまったのではないか。最近、中古市場の動きが鈍っている。

マンション市場は「五輪後」の展開を目指す、コロナがいつ収束するのか見通せないのが厄介だ。

③1998年の長野時、五輪関係施設付近の不動産が値上がりすると期待されたが、閉幕後、結果は伴わなかった。

3. ■ マンション発売戸数8カ月ぶり減 7月首都圏、昨年の反動 共同通信 2021年8月19日

<https://nordot.app/800982006171811840>

概要

①不動産経済研究所が19日に発表した首都圏（1都3県）の7月の新築マンション発売戸数は、前年同月比6.3%減の1952戸だった。減少は8カ月ぶり。昨春の新型コロナウイルス感染拡大を受け、昨年7月は春商戦で発売できなかった物件の売り出しが集中したため、その反動が出た。

②人気のある大型物件の発売が前月まで相次いだことも影響して発売は一服したが、研究所の担当者は「目玉物件が少ない中でも消費者の動きは良く、市況の好調さは変わらない」と説明。1戸当たりの平均価格は前年同月比6.1%上昇の6498万円。

2. ■ タワマン大撃沈…もうすぐ「東京の不動産」が直面する恐ろしい事態 2021年8月12日

<https://gentosha-go.com/articles/-/36345>

概要

①現在東京の人口ピラミッドを見れば、団塊ジュニア（40代前半）の層がもっとも多く、若年層は減る一方だ。2060年にはそのまま人口が上にスライドし、85歳〜となった団塊ジュニアが東京都で最多の年齢層となる。若年層の減少はもちろん止まらず、いわゆる「つぼ型」の人口ピラミッドとなると考えられている。

②東京都は2013年、都内にあるマンションの棟数及び総戸数を調査していた。

当時、分譲マンションは5万3000棟、戸数180万4000戸。分譲マンションのストック数は右肩上がりに増加し続けており、東京都内だけで、2019年時点で187.9万戸。

③人口減少が加速度的に進む現在、空き家問題も深刻化の一途をたどっている。にも関わらず、マンションは

増加し続けている。デベロッパーなどの思惑もあるだろうが、「資産としての住まい」を考えたとき、その未来は明るいとはいえない。価値下落は必至ではないか。

1. ■ 健康寿命延ばし生涯自立をめざす高齢者向け住宅 10月オープン！ 2021年8月17日

<https://sumutabi.net/10491>

概要

①健康寿命を延ばし、生涯にわたって自立をめざすという「サービス付き高齢者向け住宅」が今年10月、横浜市にオープンします。野村不動産と野村不動産ウェルネスの両社が運営する「オウカス日吉」（全120戸）。同社の高齢者住宅ブランド「OUKAS（オウカス）」シリーズの第4弾となります。

②「OUKAS」が注目されているのはさまざまなコミュニティ活動のほか、音楽コンサートなど心の健康を促す取り組みが充実しているからです。

〈サービス〉フィットネスクラブと連携

フィットネスクラブ「メガロス」と共同開発した独自の運動プログラムを実施。

栄養士による食事の提供や交流イベント、地域の医療・介護サービスとの連携によって、入居者の健康寿命を延ばすことに力を入れる点などが大きな特徴です。

〈コミュニティ〉コンサートで心安らぐ

さまざまな運動や文化系のイベントが行われます。定期的に音楽コンサートも開催されるので、入居者の心の健康が保たれるでしょう。

〈建物〉2層吹抜けのホールが圧巻

館内の施設を挙げると、広いガーデンスペースや2層吹抜けのエントランスホール、フィットネススタジオ、コミュニティカフェ、ダイニング、温泉大浴場（人工）カラオケ&シアタールームといった具合。共用の施設がとにかく充実しています。

〈立地〉スーパーや飲食店も徒歩圏内

東急東横沿線最大の複合開発エリアに立地しているので、スーパーや飲食店、医療機関等が集積する商業施設、健康施設などが徒歩圏内に揃っています。

業者の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

9. ■ 都心マンション「スペース創出」の知恵、大京が新提案 日刊工業 2021年8月29日

<https://newswitch.jp/p/28581>

概要

①大京は8月上旬に完工した東京・両国の賃貸マンションで、仕事机として使える可動式の棚板を設置。棚板を取り付ければワークスペースに、外せば通常の部屋として使える仕掛けを施した。三菱地所レジデンスは、賃貸マンション向けに台所のシンクと洗面化粧台を一つにした住設機器を開発した。

②大京は壁に取り付けられた金具にはめ込む方式の棚板を賃貸マンションに設置した。写真立てや花瓶などを飾る棚として使えるほか、仕事机としても利用が可能。横にスライドするパーテーションを閉じると、1人でこもって作業をする“ワークスペース”に早変わりする。「コロナ禍でワークスペースを求める声が多い」

③三菱地所レジデンスはタカラスタダードと共同で、通常、キッチンのシンクと風呂場に近い洗面化粧台を分け

るところ、これらを一つにした住設機器を開発。

キッチンのシンクで顔を洗ったり、歯を磨いたりするイメージだ。洗い場が一つ減ることで、居室空間を従来の12・6平方メートルから約15平方メートルに約2割拡大できるという。2022年12月に東京・品川で完工予定の賃貸マンションに初導入する。ホテルや個人・小規模事業所（SOHO）、新築分譲マンション、リノベーション物件への導入も検討していく。

④東急不動産はトランクルームを運営するエアトランクと連携し、一部の新築マンションの入居者向けにエアトランクの外部収納サービスを1年間、無料で利用できる取り組みを行う。すぐには使わない荷物を外部に納めることで、マンション内に空間が生まれるという発想だ。

8. ■レオパレス 21、上場廃止の猶予期間入り銘柄に 2021年6月29日

<https://maonline.jp/news/20210629jp>

概要

①レオパレス 21 は 29 日、東京証券取引所の規定に基づき上場廃止にかかる猶予期間入り銘柄になったと発表した。2021年3月期決算で84億円の債務超過に陥ったのに伴うもので、2023年3月期末までに債務超過が解消できない場合は東証1部への上場が廃止になる見通し。

②レオパレスは 2018 年に発覚したアパート建築を巡る施工不良問題を受け、補修工事関連の巨額費用や顧客離れによる新規入居の低迷などで経営が揺らいでおり、信頼回復と再建の途上にある。

③レオパレスは施工不良問題で2019年3月期に686億円の最終赤字に転落。20年3月期の最終赤字は802億円の膨らんだが、21年3月期は黒字転換を見込んでいた。しかし、新型コロナウイルス感染拡大の影響が重なり、最終赤字は236億円だった。

3年連続の最終赤字となった結果、3月期末で84億円の債務超過となった。

7. ■トーセイ 中古区分マンション買い取り・リノベ再販事業進出 2021年8月25日

<https://maonline.jp/news/20210825b>

概要

①トーセイは、不動産関連企業のアイ・カンパニーの全株式を取得し子会社化することを決めた。中古区分マンションの買い取り・リノベーション（再生）再販事業を取り込み、事業領域の拡大につなげる。

②少子高齢化や空き家、老朽マンション問題などを背景に既存住宅ストックの再生による有効活用と中古流通市場の活性化が社会的課題になる中、商機と判断した。取得価額は非公表。取得予定日は2021年9月30日。

③トーセイはオフィスビル、マンションや商業施設などの再生を手がけるが、建物1棟単位を主体とし、中古区分マンション1室単位の売買は取り扱っていない。

4子会社を持ち、中古区分マンションの買い取り・リノベ再販事業をグループの中核事業としている。

6. ■マンション一棟・全戸の電力を再エネ由来とするプロジェクト始動 2021年8月17日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000001.000085002.html>

概要

①中央電力は、マンション一括受電サービス*提供中のマンションを対象に、マンションの全電力を実質的に再

生可能エネルギー由来の電力とする『RE100 対応・再エネマンションプロジェクト』を企画及び当該プロジェクトへ参画を希望するマンション管理組合さまを5棟限定にて募集いたします。

②中央電力は、2004年度に国内で初めて「マンション一括受電サービス」を事業化し、関東・関西圏を中心に現在まで約2,200棟17万5千世帯のマンションへ電力を提供しております。

③家庭部門のCO₂排出量削減は小単位のためまとまった削減が困難であります。マンション一棟単位での取り組みはまとまった削減に有用であると考え、その可能性を検証してまいります。

5. ■大和ライフネクスト 築40年経過マンションの修繕工事費の実績 2021年8月12日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000029.000059962.html>

概要

①大和ライフネクストの分譲マンション総合研究所「マンションみらい価値研究所」は、「築40年を経過したマンションの修繕工事費の実績」、「長期修繕計画に基づいた積立金の改定」をそれぞれ事例に基づいて調査し、レポートにまとめた。

②報告書①築40年を経過したマンションの修繕工事費の実績（事例研究）

当社の管理受託マンションのうち、築40年を経過したマンションが現在に至るまで、どのくらいの修繕費用を支出し、どのように積立金を積み立ててきたのかの実例を調査し、分析しました。

: https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/Report_026.html

③報告書②長期修繕計画に基づいて積立金の改定はされているか（事例研究）

当社の管理受託マンションのうち、築23～24年目付近のマンション（無作為抽出）で長期修繕計画に対して実際の工事はどの程度実施されているのか、長期修繕計画の見直しにあわせて積立金は改定されているのかの二点を調査し、分析した。

: https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/Report_027.html

4. ■ベタープレイス コロナ禍家計支援マンション管理組合試みました 2021年8月3日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000009.000047486.html>

概要

①分譲マンションの新しい管理スタイルの提案を行っているベタープレイスは、分譲マンションの管理費会計の支出削減を行い、その削減成果をマンション区分所有者全員に還元できる提案を総会決議しました。

■管理費会計支出削減の成果還元事例

～奈良県生駒市の265戸規模の分譲マンションの管理費会計収支改善事例～

②管理費会計収支における支出削減として、管理会社に委託している管理委託業務内容の見直しと、機械式駐車場設備の点検保守の仕様と費用等を見直して、年間約4,250,000円の費用削減に成功しました。

③削減成果については、徴収管理費の減額改定も検討しましたが、将来的に委託費用の値上げや、修繕費用の備えも大切なので、単年度会計での処理として、毎月徴収している管理費を2ヶ月徴収しない月を設けた予算案を作成しました。については、翌年度に限り、削減成果の約65%を還元原資としましたが、その次年度以降の削減成果は、全額管理費会計の予算算入とすることにしました。

④本件は、理事会活動の成果の見える化と、管理組合活動への無関心層へのアプローチとして効果的な提案だったとの評価を得ることができました。

3. ■ アドバリュー「東京都の補助金 99 万円現金支給！」 2021 年 8 月 10 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000003.000084066.html>

概要

①東京都のマンション向けに非常時対策の一環として、お客様に「東京都の補助金が 99 万円」が支給される「太陽光発電設備 0 円設置+蓄電池レンタル」のサービスを開始しました。

②マンションの屋根に弊社の費用で太陽光発電設備を設置し、お客様には発電した電力を既存の電力会社より安い単価で提供致します。「脱炭素」「SDGs」「ESG」が重視されつつある中、本サービスを利用すればマンションの付加価値を「0 円」で向上させることが可能です。

③また、東京都のお客様については 10 月までにお申し込みいただければ、弊社が代理申請を行うことで「東京都の補助金 99 万円」を現金にてお渡します！

設備の設置費用・契約期間中の保守メンテナンスはすべて弊社が負担するためお客様の負担は 0 円！再エネ賦課金が 0 円になるため、電気料金の削減効果が期待できます！

④10 年の契約満了後は、お客様に設備を無償譲渡します。譲渡後は、10 年メンテナンス契約をさせて頂きま。管理体制も万全です。お客様は発電された電気を 0 円で利用でき、安定した売電収入も得られます！停電時は大容量のポータブル蓄電池を格安で利用可能！

2. ■ 野村不動産、AI で不動産管理する管理ロイドの THIRD に出資 CNET 2021 年 8 月 5 日

<https://japan.cnet.com/article/35174867/>

概要

①野村不動産ホールディングスは 8 月 5 日、AI 搭載の不動産管理プラットフォーム「管理ロイド」を開発、運営する THIRD に出資したと発表した。建物管理の野村不動産パートナーズにてサービス導入、協業を開始した。

②管理ロイドは、不動産管理に必要な一連の業務を 1 つのシステム上で完結させる SaaS 型ソフトウェア。7 月末時点で 1000 社以上の不動産管理会社が導入している。

③今後は管理品質向上と業務効率化を実現する機能強化、AI 開発における言語処理の開発協力などの協業を予定している。

1. ■ 分譲マンションの共用部を活用しサービス開始 新都市生活研究所 2021 年 8 月 2 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000001.000084244.html>

概要

①タワーマンションには様々な共用施設が備わっておりますが、残念ながら、すべてが有効活用されている状態とはいえ、年月が過ぎていく毎に稼働率は落ち続けています。この理由のひとつとして、新築時に立派なハードウェアを作っても、その後住民同士で利活用しつづけていくソフトウェア・仕掛けを継続的に提供する主体が存在しない、ということが挙げられます。

②新都市生活研究所では、この大規模かつ超高層タワーマンションの遊休施設化している共用施設に着目。大規模マンション管理組合様と業務委託契約を結び、マンション内共用施設を使った様々なイベントやサービスの提供をしたい、事業者や個人をマッチング。マンション住民同士がイベントを通じて自然と知り合い、仲間になり、体験を分かち合えるような機会を増やしていきます。

③更に契約マンションの紹介とイベント実施報告を主体としたメディアも自社で作成。中古や賃貸需要を喚起し

ていくことにより、契約マンションを単なる居住としてのハコである「モノ消費」から、“あのマンションに住んだら楽しそう”という「コト消費」の場へと、マインドチェンジする事業を行っております。

④第一弾として、新都市生活研究所は館内各所にパーティースペースやキッチン、バーラウンジ、スカイデッキ、ゴルフレンジなど様々な共用施設を保有するパークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワーと契約。今後、住民ニーズ調査を適時行いながら、様々な体験を提供させていただきます。この業務委託契約は無償です。

ご紹介するサービス提供責任者より料金を収受いたします。

⑤ ■ 提携マンション共用部でのサービス提供イメージ

・キッチン・パーティースペースに予約が取れない一流店の料理人が来訪。事前予約した居住者にその場で腕を振った料理を提供する。居住者同士で食を通じたコミュニケーションが起こるようにする。

・酒蔵やワイナリーと提携。ワインソムリエや杜氏が語る講習会に耳を傾けながら試飲販売会を開催。参加すればするほど、お酒の楽しさ、奥深さを学べる。

・タワーマンション内で自社サービスを売り込みたい企業とスポンサー契約を締結。スポンサーより提供される音楽イベントなどと組み合わせることにより、音楽を身近に楽しめるマンションに変貌。

・館内のアートを飾れるスペースに、売り物のアートを月替わりで掲示提供。居住者に対してアート体験を増やしていく。

海外……………

7. ■ イタリア・ミラノで“タワマン”火災 TBS 2021年8月30日

https://news.tbs.co.jp/newseye/tbs_newseye4348253.html

概要

①イタリア・ミラノの高層マンションで大規模火災です。煙に包まれたミラノの街にそびえ立つ高層マンション。地上からの映像では、多くの階から火の手があがっている様子が確認できます。

②マンションは鉄筋コンクリート構造の21階建てで高さはおよそ60メートル、最近建て直しが行われたばかりだったということです。

③15階から出火し、火は1時間ほどでマンションの大部分に燃え広がりましたが、消防隊によって3時間後に消し止められました。火災の原因はわかっていません。

早い段階で消防士が住民を避難させることができたこともあり、けが人などの報告はないということです。

6. ■ 中国 動画 住人800人以上…高層マンション火災 日テレ 2021年8月28日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/030885a63b625631ebd7d032f2a0c4ff0daa78e1>

概要

①27日午後、遼寧省大連の高層マンションで大規模な火災が発生しました。このマンションには住人800人以上が暮らしていますが、これまでに逃げ遅れた人はおらず、けが人なども確認されていないということです。

②19階にある部屋から出火したとの情報もあり、地元当局が当時の詳しい状況を調べています

5. ■ケニアの首都ナイロビで家賃 2 万 4000 円のマンションはこんなビル 2021 年 8 月 29 日

<https://rocketnews24.com/2021/08/29/1532054/>

概要

- ①ケニアの首都ナイロビでタクシー運転手やっとりますチャオスです。今回はね、日本のゴー（羽鳥）から「マンション全体を見せて」とのリクエストがあったので応えたいと思ってる。
- ②まずね、ウチのマンションは築 15 年以上。詳しい築年数はわからないけど、そのくらいの古さの建物だと思う。6 階建てで、エレベーターは無し。オレが住んでいるのは 3 階だ。家賃は 2 万 4000 ケニアシリング（約 2 万 4010 円）。ビルのまわりには小さい商店はあるけれど、スーパーまでは徒歩 15 分。部屋の中は過去記事を参照
- ③ちなみにご近所付き合いはあるのかというと、ほぼない。ドアの外で出会ったら「ハロー」と言うだけの冷え切った関係だ。もしも将来、ナイロビに引っ越そうと思ってる人は参考にしてくれよな。では、クワヘリ?!

4. ■コロナ疲れ？ロシア 騒音トラブルで男が 5 人銃殺 朝日テレビ 2020 年 4 月 6 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_international/articles/000181043.html

概要

- ①地新型コロナウイルスの感染拡大を防ぐため外出禁止令が出ているロシア西部の村で男が騒音を理由に発砲し、5 人を殺害する事件がありました。
- リャザン州の村で 4 日、男が自宅のバルコニーから下の通りに集まった若者に「会話の声がうるさい」と注意したこととで口論になりました。男は突然、猟銃を持ち出して発砲し、女性 1 人を含む 5 人を殺害したということです。
- ②30 代の男を拘束していて、外出禁止令による精神的ストレスとの関連も含めて動機の解明を進めています。

3. ■トルコ洪水、犠牲者 77 人に 地面えぐられて崩れた集合住宅 朝日 2021 年 8 月 18 日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15013325.html>

概要

- ①洪水で地面がえぐられて崩れた集合住宅。一時的に自宅に戻った住民らが荷物を持ち出すなどしていた = 16 日、トルコ北部ボズクルト、高野裕介撮影
- ②トルコ北部の黒海地方で発生した大雨による洪水は、16 日までに 77 人が死亡
- 甚大な被害が出たカスタモヌ県のボズクルト。16 日に現場を訪れると、川沿いにある集合住宅の土台が堤防を破壊した濁流にえぐられ、一部が押しつぶされたようになっていた。「あつという間の出来事だった」自治体の警告で、川沿いにある集合住宅の自宅から出て車を避難させようとしたが、すぐに 2 階まで水が上がってきた。濁流は商店街や住宅地にも流れ込み、約 4メートルの高さまで浸水した建物もあった。

2. ■米マイアミのマンション、安全性の懸念から住民が避難 CNN 2021 年 8 月 11 日

<https://www.cnn.co.jp/usa/35175083.html>

概要

- ①米フロリダ州マイアミにある 8 階建ての集合住宅で、安全性に問題があると判明し、10 日住民が夜間に避難する事態となった。138 戸からなるこの集合住宅はビスケーン湾から西へ約 10 キロの場所にある。今年 6 月に倒壊して 98 人の死者を出し、現在も捜査が続く同州サーフサイドの「チャンプレイン・タワーズ・サウス」ビルの事故現場に比べてはるかに内陸に位置している。マイアミ地区では同ビルの倒壊以来、建物の検査が進められ

ている。

②市当局によると、今回避難が行われた集合住宅は7月4日、築40年の建物を対象とした検査の再認証を得られていないなど、複数の違反を通告されていた。

「検査の結果、構造上の懸念のため、離れにある東側の立体駐車場が閉鎖されることになった。本体の建物1階にある傷んだ支柱類に対しては緊急に補強が必要となっており、直ちに補強工事計画が提出されなければならない。修理計画はさらなる作業を行う前に必要となる」と述べた。

③市当局が5日に技術者から、緊急の修理を実施する間、住民らはビル内にとどまることが出来ると主張する書簡を受け取ったものの、「補強計画や修理計画は何も市に提出されていない」と指摘した。

④検査官は6日、構造部分で進められていた作業を調査し、ただちに作業を中止するように命令した。9日には建設局幹部とマンション組合が会合を開いて無許可の作業を検証し、柱が構造的に不十分との評価結果が出た。これを受け、住民の退避が進められ、現況での居住は危険と判断された。「資格のある技術者が市に提出した計画はなく、従って市は何の許可も与えていない」

1. ■ 高級マンション市場の成長率、ベトナムは世界トップ 10 VIETJO 2021年8月2日

<https://www.viet-jo.com/m/news/economy/210727001122.html>

概要

①英系総合不動産サービス会社のサヴィルズ(Savills)が発表した超高級マンション市場に関するレポートによると、ベトナムの成長率は世界トップ10の1つ。

②2017年～2021年1～3月期にベトナムの超高級マンション案件数は年平均で+11%増えた。2021年3月末時点の件数は24件、供給戸数は2200戸余りとなり、南部メコンデルタ地方キエンザン省フーコック市(島)や南中部沿岸地方ダナン市、同カインホア省ニャチャン市などのマリンリゾートが中心となっている。

ベトナムの超高級マンション市場は需要が高まっており、販売価格が周辺諸国に比べ割安であることにより、開発余地が大きいと見られている。

以上