

**【岩見守和】**

# マンション関係記事

**(2021年9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**

5. ■ 集合住宅の一室で小学生が死亡…母親が包丁で刺したか 読売 2021年9月30日
4. ■ 無施錠宅女性宅侵入繰り返した男、共同玄関暗証番号推測 読売 2021年9月27日
3. ■ マンションの部屋を訪れた男が突然住人切りつけ逃走 関西 tv 2021年9月4日
2. ■ マンションに侵入窃盗などで逮捕された男性2人を不起訴に 2021年9月3日
1. ■ 市営住宅強盗殺人事件、同じ階に住む男を起訴 京都新聞 2021年8月31日

**マンションの事件・事故**

6. ■ マンション9階4歳男児落下死亡 家族在宅中部屋の"窓"から落ちたか 2021年9月24日
5. ■ マンション7階から転落し、30代男性死亡 大阪府警の家宅捜索先 2021年9月3日
4. ■ 西宮の集合住宅で女子中学生が転落死か サンテレビ 2021年8月31日
3. ■ 民泊マンション便器赤ちゃん発見修理業者110番、トイレで産んだ 2021年9月20日
2. ■ 女がマンション5階から冷蔵庫投捨てる 重さ33キロ 神戸新聞 2021年9月14日
1. ■ マンションのベランダから物を投げ落とす男性 その後は…RKK2021年8月31日

**マンションの火災**

1. ■ 墨田区でマンション火災 焼け跡から1人の遺体 FNN 2021年9月6日

**行政の動向**

2. ■ マンションの管理・建替え、改正法22年4月全面施行 2021年9月21日
1. ■ 管理会社のフロント業務はオンラインでも「常勤」 廣田信子 2021年9月

**マンションの管理**

13. ■ 「マンション管理計画認定基準」ってそんなにたいへんなの？ 廣田 2021年9月30日
12. ■ 「マンション管理計画認定制度」って何？ 廣田信子 2021年9月29日
11. ■ マンション、管理会社が管理者が2割を超える！ 廣田信子 2021年9月28日
10. ■ これからが本番、マンションで取組むリバースモーゲージ 廣田信子 2021年9月27日
9. ■ 車離れ「マンション駐車場」が“金食い虫”に転じる日 2021年9月24日
8. ■ 住宅クライシス タワマン管理契約と修繕工事の深い関係 2021年9月23日
7. ■ マンション「管理拒否」増加 前代未聞 管理会社の事情は 朝日 2021年9月7日
6. ■ マンション「管理拒否」されないカギは管理会社よりも住民 朝日 2021年9月12日
5. ■ 悪徳理事長 500戸のマンションなら“好きなように使える2億円棟 2021年9月27日
4. ■ マンション管理組合の「役員のみ手不足問題」解決する方法 松本 2021年9月23日
3. ■ マンション管理組合の理事は拒否できる？ 選出方法や断り方紹介 2021年9月28日
2. ■ 理事長を外部者に任せするには… 2021年9月8日 廣田信子

1. ■地震に対応してる？会社やマンションのエレベーターをチェック 2021年9月25日

### マンションの孤独死

1. ■マンションの同じ部屋で「70代男性」が“連続孤独死”の怪 2021年9月24日

### タワマン問題

6. ■セレブも住む超高級タワーマンションが不便すぎる 管理組合提訴 2021年9月26日
5. ■「タワーマンション高層階の悩みあるある」4つ タワマン体験記 2021年9月
4. ■理想の3人家族崩壊させた、「3LDK」タワマンのヤバすぎる住環境 2021年9月10日
3. ■低層階39歳女性激変させた上層階住人への強いコンプレックス 2021年8月2日
2. ■タワマンカーズの深すぎる闇…39歳女性上昇志向こじらせた理由 2021年8月2日
1. ■タワマン建設、税金を支える 東京都内再開発事業で依存率68% 2021年9月12日

### マンションのタイル落下

2. ■築浅なのに？アパグループマンション「タイル落下事故」から学ぶ事 2021年9月9日
1. ■タイルの浮き、剥離は、どこまでディベロッパーの責任か 2021年9月8日

### マンションの修繕等

4. ■マンション修繕費問題「ドローン」が救う納得の訳 千葉 利宏 2021年9月29日
3. ■サッシの交換リフォーム費用相場はどれくらい？必要性やメリットも 2021年9月22日
2. ■プロに聞く <くらしとお金の相談室> マンション修繕費が不安 2021年9月23日
1. ■マンション修繕積立金は安い方がいい？相場や値上がりなど徹底解説 2021年9月7日

### マンションと暴力団

2. ■山口組系なぜ和歌山で集会を 強まる包囲網幹部マンションに…朝日 2021年9月16日
1. ■工藤会系組長ら4人、マンション駐車場で車燃やす… 読売 2021年9月2日

### 団地関係

15. ■オンボロ団地が億ションに…「憧れの住まい」の凄まじい変遷 i2021年9月29日
14. ■横浜市緑区竹山住宅管理組合協議会 団地の未来を考える 2021年9月23日号
13. ■高齢者団地の「距離のバリア」をぶっ壊す！自動運転車を駆使実験 2021年9月17日
12. ■町田の大規模団地で「自動運転」実証実験 高齢者の外出支援 2021年9月
11. ■産直食材をマンションの敷地内で販売する、移動型の八百屋 2021年9月16日
10. ■横浜市 緑区下九沢団地高齢者を「見守り巡回」惣菜売り女性店主 2021年9月16日
9. ■190戸中70戸が60歳以上の一人住まい。「団地コミュニティカフェ」 2021年9月9日
8. ■ほんとに怖かった」都営団地の建替え…高齢者が直面した死活問題 2021年9月2日
7. ■「皆泣くのよ」都営団地建替えで…引越していく高齢者たちの悲惨①2021年9月9日

6. ■「皆泣くのよ」都営団地建替え 引越していく高齢者たちの悲慘② 2021年9月9日
5. ■都営団地「1DK はひどい」建替え嘆く住民…設計担当者とのすれ違い 2021年9月23日
4. ■市営住宅の空き部屋「無印良品」がおしゃれにリフォーム 2021年9月3日
3. ■超長期をみざすマンション再生への道 多摩ニュータウン向陽台 2021年5月27日
2. ■『潤環』育む集合住宅へ みのお団地の建替事業者募集開始 大阪府 2021年9月30日
1. ■集合住宅歴史館が八王子から移転 昭和レトロの建物取り壊し？ 2021年9月15日

#### その他

10. ■大地震で引渡し直前新築マンション大破損でキャンセルできる？ 2021年8月29日
9. ■前入居者が自殺、孤独死…事故物件の告知義務、その現状は？ 2020年3月5日
8. ■同じフロアで自殺者が出たマンションの購入！賠償請求はできる？ 2021年9月19日
7. ■PC造のマンションってどうなの？メリットやデメリットをご紹介！ 2021年9月10日
6. ■マンション遊休施設有効活用--アート展示等コミュニティ促進 2021年8月20日
5. ■マンションの高齢化、相続放棄に修繕費「7つの大問題」週刊女性 2021年9月21日号
4. ■「負動産」になる本当に危ないマンション特徴 7選を解説 Redia 編集部 2021年9月6日
3. ■子のいない夫婦の「マンションを継いだ甥」に訪れた恐い悲劇櫻井 2021年9月5日
2. ■コロナ禍で急増する「マンションご近所トラブル」の実態 2021年9月4日
1. ■マンション管理費と修繕積立金が不足したら… 産経 2021年9月1日

#### マンションの購入等

2. ■マンション購入「年収7倍」レバレッジ、ペアローンの危険性 榊淳司 2021年9月8日
1. ■マンション投資をするなら建築にどのくらい費用がかかるか把握 2021年8月19日

#### マンションの販売動向等

2. ■強くて安い、木造の中高層マンション建設相次ぐ 読売 2021年9月14日
1. ■首都圏新築マンション、平均価格7452万円…高額物件の販売相次ぐ 2021年9月16日

#### マンションのDX

4. ■東急リバブル、「スピードAI査定」にマンション賃料査定機能追加 2021年9月10日
3. ■マンション設備、赤外線家電まるっとコントロール！HA端子通信可能 2021年9月7日
2. ■オートロックマンション実証、ヤマト運輸 デジタルキー活用で置き配 2021年9月
1. ■DXによる"次世代型マンション管理サービス"の開発に着手 2020年6月11日

#### 業者の動向等

6. ■マンション大規模修繕会社 顧客満足度ランキング 1位は岩手日報 2021年9月27日
5. ■中央電力、マンション共用部に再エネ販売を開始 CO2排出量削減 2021年9月16日
4. ■マンション入居者が選んだ「満足度の高い管理会社」、1位は？ 2021年9月16日

3. ■テレワーク特化型マンション急増中 クローゼット等有効利用も 2021年9月8日
2. ■旭化成ホームズ再エネ目標前倒達成に賃貸マンションの実力日刊工業 2021年9月2日
1. ■長谷工グループ 管理会社が分譲マンション「管理者」の役割担う 2021年8月31日

#### 海外

6. ■95年竣工のマンションで天井崩壊「赤ちゃん抱いて逃げた」中央日報 2021年9月23日
5. ■中国、超高層住宅の新規建設禁止へ 規制強化 2021年9月14日
4. ■中国不動産大手、巨額負債抱える 投資家、本社に押しかけ 朝日 2021年9月15日
3. ■中国不動産熱狂に異変、大手経営危機 広がる動揺習氏どう動く朝日 2021年9月15日
2. ■アマゾン配達員がオートロック開けて置き配 米 2021年8月27日
1. ■韓国 マンション駐車場にEV充電器 来年から設置義務強化 2021年8月27日

## マンションの犯罪////////////////////////////////////

### 5. ■集合住宅の一室で小学生が死亡…母親が包丁で刺したか 読売 2021年9月30日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20210929-OYT1T50264/>

#### 概要

① 29日午後7時40分頃、福岡市博多区那珂4のマンションの一室で、男児が血まみれの状態になっていると110番があった。部屋に住む小学生の田尾勇人君（9）が倒れているのが見つかり、病院に搬送されたが、死亡が確認された。

②同居する母親が包丁で刺したとみられ、その様子を目撃した家族が近くの住民に通報を依頼した。母親も自らの首と腕を切り、病院に搬送された。回復を待って母親から事情を聞く方針。

### 4. ■無施錠宅女性宅侵入繰り返した男、共同玄関暗証番号推測 読売 2021年9月27日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20210927-OYT1T50045/>

#### 概要

①福岡県内で2011～20年にマンションの無施錠の部屋に侵入して女性に乱暴するなどの事件をくり返したとして、元不動産会社員の男が福岡県警などに強盗・強制性交、強制わいせつなどの容疑で逮捕、起訴されていた。

②被害者は5人で、男は7回起訴されている。不動産会社での経験から共同玄関のオートロックの暗証番号を予測して入力。ロック解除後に建物に侵入し、無施錠の女性の部屋に押し入ったという。

③福岡市の無職（38）は昨年1月下旬、県内のマンションに住む20歳代の女性宅に玄関から侵入。部屋にいた女性に目隠しをするなどしたうえで乱暴し、現金数万円を奪ったなどとして同2月に逮捕された。マンションの共同玄関はオートロックだったが、非常時や入居希望者の内覧などのために、暗証番号を入力すれば解除できる設定になっていた。

④同時期に同様の手口の事件が他に2件発生。被告の関与が浮上し、11年や19年の事件にも関与した疑いがあることが判明した。当時10～30歳代だった女性5人が乱暴されたり、体を触られたりするなどの被害に遭った。昨年8月までに原被告を計7回起訴している。

⑤被害者は主にマンションの4階以上に住み、玄関は無施錠だったという。中には、最初の侵入でキャッシュカードを奪われ、その後、再び侵入してきた被告に脅されてキャッシュカードの暗証番号を伝えた被害者もいた。

⑥2019年に全国の住宅で起きた強制性交と強制わいせつ事件1903件のうち、4割近い718件が中高層階（4階以上）で被害に遭っていた。

福岡県警では「オートロックや中高層階で被害に遭わないだろうと安心し、無施錠にしているケースがある」と分析。

▽在宅、外出時に玄関やベランダ窓の施錠を徹底する

▽オートロックの解除後、一緒に入ってくる人がいないか周囲を警戒する

▽エレベーター内では非常ボタンをすぐ押せるところに立つ——などを呼びかけている。

### 3. ■ マンションの部屋を訪れた男が突然住人切りつけ逃走 関西 tv 2021 年 9 月 4 日

[https://www.ktv.jp/news/articles/86b7bdfe\\_c4ba\\_4e83\\_a8c7\\_5b3c001c862a.html](https://www.ktv.jp/news/articles/86b7bdfe_c4ba_4e83_a8c7_5b3c001c862a.html)

#### 概要

①4 日午前 8 時 40 分ごろ大阪市淀川区木川東にあるマンションで、「知らない男が出てきて包丁で指を切られた」と警察に通報がありました。この部屋に住む会社員の男性（30）が左の脇腹あたりを刃物で刺されていたほか、左の胸と左手に切り傷を負いました。男性は軽傷だということです。

②インターホンが鳴ったため男性が玄関の扉を開けたところ、包丁を持った男が立っていて、突然襲いかかってきたということです。男は逃走しています。

③男性は男との面識はなく、逃げた男は 30 代ぐらい、身長約 180 センチで、眼鏡をかけ帽子をかぶっていたということです。マンションの通路からは包丁の刃の部分だけが見つかっていて、警察は殺人未遂事件として男の行方を探しています。

### 2. ■ マンションに侵入窃盗などで逮捕された男性 2 人を不起訴に 2021 年 9 月 3 日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/111813.html>

#### 概要

①大阪市内のマンションに侵入し、高級腕時計などを盗んだとして逮捕された男性 2 人について、大阪地検は嫌疑不十分で不起訴とした。

②32 歳と 33 歳の男性 2 人は去年 9 月、大阪市北区にあるマンションの一室に侵入し、現金 500 万円や時価 4000 万円相当の時計など合わせて 28 点を盗んだとして、住居侵入と窃盗の疑いで逮捕された。

③大阪地検は 3 日付で、「捜査を尽くしたが、起訴するに足るまでの事実が認定できなかった」として、嫌疑不十分で不起訴処分とした。

### 1. ■ 市営住宅強盗殺人事件、同じ階に住む男を起訴 京都新聞 2021 年 8 月 31 日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/628963>

#### 概要

①京都市西京区樫原の市営住宅で 7 月、住人（80）が殺害された事件で、京都地検は 31 日、強盗殺人と住居侵入の罪で同じ階に住む無職（48）を起訴した。

②7 月 12 日午後 5 時半ごろから同 45 分ごろまでの間、西京区樫原岡南ノ庄の市営住宅 4 階にある開田さん宅に侵入し、開田さんの首などを刃物で何度も突き刺して出血性ショックで死亡させ、現金約 8 万円が入った財布と運転免許証などが入ったカード入れを奪ったとしている。

③2 人は顔見知りだったといい、開田さんは 6 月中旬被告から「お金を盗まれた」と西京署に相談していたという。

## マンションの事件・事故////////////////////////////////////

### 6. ■マンション 9 階 4 歳男児落下死亡 家族在宅中部屋の"窓"から落ちたか 2021 年 9 月 24 日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=23193>

#### 概要

①9 月 23 日夜、北海道札幌市白石区で、マンションの 9 階から 4 歳の男の子が転落する事故があり、その後死亡が確認されました。「9 階は地上から約 25 メートル。柵が付いているのが確認されますが原因はわかっていません」

②23 日午後 9 時 20 分ごろ、9 階に家族と住む 4 歳の男の子が転落したと、父親から消防に通報があり、死亡が確認されました。家族は当時自宅にいて、男の子は自分の部屋にいたとみられています。窓から転落したとみて、施錠の有無などを詳しく調べています。

### 5. ■マンション 7 階から転落し、30 代男性死亡 大阪府警の家宅捜索先 2021 年 9 月 3 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP935JN4P93PTIL00T.html>

#### 概要

①大阪府警は 3 日、大阪市西成区のマンション 7 階の部屋から、住人の 30 代男性が転落死したと発表した。南堺署の捜査員が 3 日朝、事件の関係先として家宅捜索に入った直後、ベランダから飛び降りたという。

②公然わいせつ事件の捜査で男性が関与していた疑いが浮上し、署員 5 人が 3 日午前 7 時ごろ、捜索差し押さえ令状を持って西成区の男性宅を訪れた。署員は当初、インターホン越しに男性と話していたが、応答が途絶えたため、無施錠だったドアを開けて室内に入ったという。

③男性はベランダ近くにおり、署員が「こちらに来るように」と呼びかけたが応じず、ベランダに出て柵を乗り越え、下の駐車場に転落したという。搬送先の病院で死亡が確認された。署は「署員の対応に問題はなかった」としている。

### 4. ■西宮の集合住宅で女子中学生が転落死か サンテレビ 2021 年 8 月 31 日

<https://nordot.app/805370211958554624>

#### 概要

①31 日午前 8 時 15 分ごろ、西宮市高須町の武庫川団地で、住民から「ドンという音がした」と警察に通報がありました。この団地に住む 13 歳の中学 1 年生の女子生徒が倒れて死亡が確認されたということです。

②女子生徒は制服姿で、家族の話では 31 日朝家を出る際に変った様子はなかったということです。団地から飛び降りたとみて、詳しい状況を調べています。

### 3. ■民泊マンション便器赤ちゃん発見 修理業者 110 番、トイレで産んだ 2021 年 9 月 20 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20210919-OYT1T50169/>

#### 概要

①19 日午後 0 時 20 分頃、東京都新宿区西新宿の民泊用マンション一室で、トイレを修理していた男性作業員から「便器から赤ちゃんが見つかった」と 110 番があり、駆けつけた警視庁新宿署員がえい児の遺体を確認した。

②部屋にいた20歳代のタイ国籍の女が「トイレで産んだ」と話したため、新宿署が死体遺棄容疑で事情を聞いている。

## 2. ■女がマンション5階から冷蔵庫投捨てる 重さ33キロ 神戸新聞 2021年9月14日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202109/0014678219.shtml>

### 概要

- ①マンション5階の自宅から冷蔵庫を投げ落としとして、兵庫県警兵庫署は14日、建造物損壊と廃棄物処理法違反の疑いで、神戸市長田区の無職の女（42）を逮捕した。
- ②8月24日午後4時ごろ兵庫区のマンション5階の部屋の窓から、高さ118センチ、重さ約33キロの冷蔵庫1台を投げ捨て、部屋の真下にある1～3階の外側の壁に取り付けられた換気扇カバー計3個を壊した疑い。
- ③冷蔵庫は隣の建物との隙間にある幅約70センチの通路に落下した。けが人は無かった。
- ④女は引っ越しの際にリサイクル料がかかる冷蔵庫の処理に困っていたとみられ、調べに「お金に余裕があればこんなことをせずに済んだ」と話しているという。

## 1. ■マンションのベランダから物を投げ落とす男性 その後は・・・RKK2021年8月31日

[https://rkk.jp/news/backno\\_page.php?id=NS003202108311615050111](https://rkk.jp/news/backno_page.php?id=NS003202108311615050111)

### 概要

- ①「ガシャン」マンションの5階部分から男性が、何かを投げ落としています。駐車場には何かが割れたような跡や、ナイフのようなものが落ちているのが見られます。30日午後4時15分ごろ、熊本市中央区での出来事です。
- ②その様子を目撃した人は・・・「朝から何か叫んでいた感じで、バカたれとか頭かち割るぞとかちょっと待っけなど。（落したものが当たると）命中命中みたいな」（目撃した人）けがをした人はいませんでしたが、駐車場に停めてあった車が破損したということです。
- ③警察はこの男性を保護し、事情を聞いています。

## マンションの火災////////////////////////////////////

## 1. ■墨田区でマンション火災 焼け跡から1人の遺体 FNN 2021年9月6日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/234979>

### 概要

- ①6日午後4時半ごろ、墨田区東向島のマンションで、「煙が上がっている」と、119番通報でポンプ車など21台を出動させて消火活動にあたり、火は、4階の1室30平方メートルを焼いてほぼ消し止められたが火元の部屋から1人の遺体が見つかった
- ②同じマンションの住人が避難した際に煙を吸って、のどの痛みを訴えているということで、警視庁などが現場の状況を調べている。

## 行政の動向////////////////////////////////////

### 2. ■ マンションの管理・建替え、改正法 22 年 4 月全面施行 2021 年 9 月 21 日

<https://www.re-port.net/article/news/0000066866/>

#### 概要

- ①「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」の施行に必要な規定の整備を行なう政令等が、21 日に閣議決定された。
- ②改正法における指定認定事務支援法人制度の創設に伴い、マンション管理の適正化の推進に関する法律施行令の一部を改正。指定認定事務支援法人の指定方法や指定の欠格事由、取消自由等に係る規定を定める。
- ③また改正法における敷地分割制度の創設に伴い、マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令の一部を改正。敷地分割組合の特別議決事項等、敷地分割事業の手続きに係る規定を定める。
- ④施行日は、管理計画認定制度と敷地分割制度は 2022 年 4 月 1 日、要除却認定基準の拡充については 21 年 12 月 20 日。公布は 21 年 9 月 27 日。

### 1. ■ 管理会社のフロント業務はオンラインでも「常勤」 廣田信子 2021 年 9 月

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12698281225.html>

#### 概要

- ①管理会社のフロントの方の「常勤性」を明確にした通達が、7 月 1 日、国土交通省不動産・建築経済局参事官の連名で出されました。専任の管理業務主任者がテレワーク等により、事務所以外の場所で勤務している場合も、「常勤」に含まれるとの解釈です。
- ②以前（2002 年）の通達の解釈では、「専任の管理業務主任者の専門性」が必要な仕事は、「勤務すること」の範疇に入っていましたが、今回の通達では、「勤務すること」の中に、「IT の活用等により、適切な業務ができる体制を確保した上で、マンション管理業者の事務所以外において通常の勤務をする場合を含む」を追加しています。
- ③今後、来年から始まる「国の管理計画認定制度」管理業協会の「適正評価システム」も全部オンラインで行う仕組みになりそうで、フロントの方には、専門性や IT 技術が求められます。
- ④管理組合依存の面倒な業務を減らし、理事会がオンライン化されていれば、時間を有効に使うことができます。管理組合との関係も、理事が、例えば、何か不具合を見つけたら、スマホで写真をとって送る等の処理をすれば、業務も有効に進みます。それによって、管理委託費を節減し、フロントのお給料を上げることも可能になります。IT を活用した新たな働き方を急速に模索する時代になってきているのです。

マンションの管理////////////////////////////////////

### 13. ■「マンション管理計画認定基準」ってそんなにたいへんなの？ 廣田 2021 年 9 月 30 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12701026982.html>

概要

#### ①「マンション管理計画認定制度」の認定基準

- 管理組合の運営
  - ・管理者及び監事が決められている
  - ・集会（総会）が定期的に行われている
- 管理規約
  - ・管理規約が作成されている
  - ・管理規約に下記について定めている
  - ・緊急時等における専有部分の立入り
  - ・修繕等の履歴情報の保管
  - ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
- 管理組合の経理
  - ・管理費と修繕積立金が区分経理されている
  - ・修繕積立金から他の会計への充当がされていない
  - ・修繕積立金の滞納が適切に対処されている
- 長期修繕計画の作成及び見直し等
  - ・長期修繕計画（標準洋式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている
  - ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている
  - ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
  - ・長期修繕計画において将来の一時金の予定していない
  - ・長期修繕計画の計画期間内での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額ではない
  - ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

.....  
⇒国の修繕計画作成ガイドラインの内容も変わります。  
高経年マンションでは、ちょっと厳しい内容です。どこまで、例外規定を認めるか...です。  
これは、現在作成中の「管理計画認定事務のガイドライン」であきらかになると思います。

- その他
  - ・管理組合名簿・居住者名簿が適切に備えられている
  - ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

.....  
⇒居住者名簿を年1回は更新して、有効な名簿を供えているマンションは、実はそんなに多くはありません。  
今、これに合致しているマンションとなると大変かもしれません。

②細かいところは 11 月発表予定「管理計画認定事務のガイドライン」で明らかになると思います。

## 12 ■「マンション管理計画認定制度」って何？ 廣田信子 2021 年 9 月 29 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12700825196.html>

### 概要

①9 月 28 日日国交省「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の策定について～新たに開始されるマンション管理計画認定制度の認定基準などを定めます～を記者発表した。

②一番の骨子は、「マンション管理適正化法」の改正を受けて、マンションの適正管理のための基本方針（マンション管理計画認定制度）を国が定め、それにも基づいた基準で、地方公共団体が、基準に合ったマンションを認定できる…という管理組合は、自らの管理計画を地方公共団体に提出し、基準を満たす場合は、地方公共団体の長によって認定を受けることができる…と言う制度です。

③基準を満たしているかどうかを判断するのは、地方公共団体ですが、その判断をするのは重たいので、まず、管理組合は、事前確認に関する講習を受けたマンション管理士に見てもらえるように、認定申請依頼書を作成し、「マンション管理センター」に提出する。「マンション管理センター」は、資格を持ったマンション管理士の審査を受け、その結果が基準に該当すれば、「事前確認適合通知」を発行します。「事前確認適合通知」があるマンションが、地方公共団体に認定申請をすれば、地方公共団体は、すばやく「認定」手続きを完了できる…という仕組みにするようです。来年の 4 月 1 日施行を目指しています。

④認定基準がどんなものか…が気になると思います。

「マンション管理業協会」が開始を決めている「マンション管理適正評価制度」との関係、「日本マンション管理士会連合会」がおこなっている「マンション管理適正化診断」との関係はどうなるのだろう…ということも気になります。

⑤国は、新築マンションが、「マンション管理計画認定制度」の認定を受ける場合は、住宅金融支援機構のフラット 35 の金利引き下げ等の措置を検討しているといいます。新築マンションから、制度が定着していくことも考えられます。

## 11 ■マンション、管理会社が管理者が 2 割を超える！ 廣田信子 2021 年 9 月 28 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12700628155.html>

### 概要

①札幌市 2020 年度のマンション管理実態調査は築 25 年以上の民間分譲マンション 2045 管理組合にアンケートを実施し 848 組合が回答。法人化していない管理組合 609 組合に、管理者に誰が就任しているかを聞くと、「理事長」が 73.4%で「管理会社」との答えが 20.5%もあった。

②前回調査（2015 年度）は「管理会社」との回答は 11.7%でしたから倍近くに、急速に増えている。「管理会社にすべて委託」は、2015 年調査から、6.5%増の 70.5%に増え、「自主管理」は、2015 年調から、6.7%減の 8.5%まで減少。

特に、80 戸以下のマンションでは、管理会社が管理者の数字が大きくなってると 5 年たったら、もっと大きな数字になると思います。今後は増えていくことを前提に、サポートの仕方を考えていかねばならないと、改めて思いました。

③築 25 年以上のマンションでは、高齢化が進み、管理者管理に切り替える、自主管理が無理になって管理会社への委託管理に切り替える、という数がこんなに増えていることに、改めて驚きました。

## 10 ■ これからが本番、マンションで取組むリバースモーゲージ 廣田信子 2021 年 9 月 27 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12700480483.html>

### 概要

①住宅金融支援機構が開始を決めている「毎月の修繕積立金に対する区分所有者向けリバースモーゲージ融資」に対する期待が大きいです。高齢者（年金生活者）が多いマンションにおいて、リバースモーゲージを活用して、将来の修繕積立金に融資を行い、区分所有者の負担軽減になるという制度です。

②元金は当該区分所有者がお亡くなりになった時に、専有部分の売却等によって返済します。たとえば月 1 万円だった修繕積立金を、2 倍の 2 万円にするという案が出ます。そこで、リバースモーゲージを利用するので、20 年分の修繕積立金を借り入れるとすると、2 万円×12 か月×20 年 = 4 8 0 万円を借り入れることになります。

この制度では、毎月の支払は、利子分の 4,000 円（金利 1.0%の場合）だけでよくなります。2 万円が 4,000 円ですから、心理的な負担感は減ると思います。

借り入れ額は、その時の資産価値の半分が限度ということですので、4 8 0 万円を借りるのには、9 6 0 万円以上の資産価値が必要だということになります

③この制度を活用するためには、管理規約の改正等が必要になります。規約を改正しても、この制度を利用する人は多くはないと思います。それでもいいのです。

いざとなったら、この家に住み続けながら資金を軽減できる…ということが大きいです。それが当たり前のライフスタイルになれば、前もって、大規模な再生工事を行うことにも賛成できるはずで。

④マンションという資産を生かすことが、健全なお金の使い方だというニュアンスが広がれば、自分の持っている資産に対する考え方に違いが出ると思います。

この制度が広がると、高経年マンションは価値を上げることができます。マンションの未来に対する意識を変えることにも繋がります。

## 9. ■ 車離れ「マンション駐車場」が“金食い虫”に転じる日 2021 年 9 月 24 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/b792ffd18e3d7972601126f6aeaedc7548c38fc165>

### 概要

①マンションの駐車場は、つい十数年前までは「不足」が課題で、マイカーを所有する居住者の数より駐車場区画が少ないことに苦慮するところも多かった。それが一転「空き」が問題になっているのは、急速に車離れが広がっていることや、マンション居住者が高齢化していることが背景にある。

②マンションの駐車場設置率（住戸数に対する駐車場区画の割合）も急低下している。不動産経済研究所によると首都圏マンションの駐車場設置率は 07 年の 77.3%をピークに低下し 17 年上期（1～6 月）は 42.2%に落ち込んだ。

③管理費を安めに設定したマンションは、所有者からの管理費の収入だけでは日常支出等をまかなえないため、最初から、駐車場使用料収入を管理費会計に充てる計画にしている。これは、駐車場の空き区画が増

えて使用料収入が減ると、管理費会計が赤字になることを意味する。国土交通省の「標準管理規約」も、駐車場使用料は修繕積立金として積み立てることを適正としている。

④マンションの駐車場は、平置き▽自走式▽機械式——などのタイプがある。特に、昇降機を使って車の出入庫を行う機械式駐車場は、定期的な点検や部品交換が必要でコストがかかる。国交省のガイドラインは、機械式駐車場について、機械の規模や形式に応じて1台あたり月7085～1万4165円を修繕工事費として見込むことが望ましいとする。

⑤費用を抑えるため、駐車場についてはメンテナンスや修繕の頻度を下げる管理組合もある。そうなると、機械式駐車場が故障して、車が破損したり、人命にかかわる事故が起きたりするリスクも高まることになる。

⑥駐車場の空き区画が増えてきたマンションはどうすればいいだろうか。

ひとつは、借り手を増やして空き区画を減らし、収入を増やすことだ。思うように借り手が増えなければ、かえって収入が減ってしまう。

管理規約を変更して、空き区画を外部に貸し出すマンションもある。ただし、マンション敷地内に部外者が立ち入るためにセキュリティ上の懸念があり、収益事業として事業税などが課せられることもある。

もうひとつは、支出を減らすことだ。

代表例として、駐車場の保守管理業者を変更するという手段がある。その場合、点検頻度を極端に下げたしまうと、故障を誘発しやすくなるため、どの程度に抑えるかなどを含めて総合的に検討したい。

また、機械式駐車場が複数基ある場合は一部を撤去したり、コストの安い平置きに変更したりする管理組合もある。

## 8. ■住宅クライシス タワマン管理契約と修繕工事の深い関係 2021年9月23日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/712185e3a6dc7aab850a424c5bd1cc9d05996606>

### 概要

①「スタッフが疲弊し、信頼関係を基にした業務の遂行が困難な状況になった」

西日本の部屋数200戸超、30階超のタワマンションでは新築から十数年が過ぎた5月下旬、管理会社から8月末での管理委託契約の終了が通告された。

管理会社は、現地の開発を実施した大手デベロッパーの関連会社。こうした契約更新「拒否」の申し出は近年相次ぐ。

②NPO「マンション管理支援協議会」によると、ある大手管理会社において、今年3月末までの1年間で契約打ち切りとなった件数は、戸数ベースで3万7千戸を超え、4年前の6.6倍に伸びた。背景には、管理人や清掃員の人件費などが高騰しても、管理委託費の値上げを組合側に受け入れさせることが簡単ではなく、管理委託業務だけでは十分な利益を得ることが困難という事情がある。

③同NPOによると平成28年度、ある財閥系大手管理会社では総売上高約442億円のうち約69%が修繕工事の売り上げで占められ、工事依存の傾向は現在も続く。

④実際、このマンションでも昨年以降、老朽化した設備の補修などを目的に大規模修繕工事が計画され、管理会社側は2・3億円余りの予算を提示していた。ところが、組合側では理事会が中心となって独自に元請け業者を公募。管理会社とは別の業者が約1・8億円で受注する見通しとなった。前後して今年春、理事会に反発した住民による役員解任騒動が勃発。結果的に役員の残留が決まったが、まもなくして管理委託

の終了が通告された。業界関係者は「工事を受注できないのなら、無理をしてまで契約を続ける必要がないと、管理会社が判断することは一般的にはある」との見方を示す。

⑤国土交通省が公開する管理委託契約の指針「標準管理委託契約書」には、管理会社と組合側の一方が3カ月前までに解約を申し入れれば契約を終了することが可能、との条文が設けられている。ある管理会社の幹部は、「こうした『3カ月前』ルールを背景に契約終了をちらつかせ、管理組合側に厳しい条件を受け入れさせることもある」とした上で、次のように説明する。

⑥「最近では、管理会社の担当者が住民側に無理難題を突きつけられる『カスタマーハラスメント』が増えた。夜中にクレーム処理に追われたり、怒鳴りつけられたりして、心身をすり減らすこともある。業界は担当者不足に陥っており、こうした理不尽な行為が契約先の『選別』につながっていることも知ってもらいたい」

## 7. ■ マンション「管理拒否」増加 前代未聞 管理会社の事情は 朝日 2021年9月7日

[https://digital.asahi.com/articles/ASP965W76P91ULEI002.html?ref=hiru\\_mail\\_topix1](https://digital.asahi.com/articles/ASP965W76P91ULEI002.html?ref=hiru_mail_topix1)  
概要

①マンションの清掃や資金管理などを委託していた管理会社から管理を断られるケースが、都市部のマンションを中心に増えています。

②昨年1月、川崎市内にあるマンションの管理組合の理事長の男性は、管理会社に「会社の事情もあり、もう契約の更新はできません」と言われた。5年ほど前から契約しており、「青天のへきれき。かなりショックだった」築43年と古く、管理会社にとって「うまみ」がなくなったためではないか、とみる。

このマンションの管理組合では、修繕工事の際、この管理会社からの見積金額が高いとして、他の業者に依頼することが多かった。また、修繕積立金の残高も少なく、今後の工事も見込めなかった。「こうしたことが更新拒否の理由では」解約された後、数社に打診し、なんとか別の管理会社が見つかった。

③「マンション管理新聞」が2019年に、管理会社30社を対象に調査したところ、約7割が採算が取れないことなどを理由に管理組合との契約を辞退したことがある、と答えている。

④マンション管理人や清掃員の最低賃金が引き上げられたことなどで、人件費が上昇。管理費に転嫁しようとしても、組合側が値上げに応じられず、さらに修繕積立金の残高が少ないことなどから、解約に至るケースが多いという。

⑤大手管理会社の担当者は「清掃や警備などのコストが増え、日頃の管理業務では利益が出ない。その代わりに、日々の修繕工事や十数年ごとにある大規模修繕工事を請け負うことで埋め合わせる構造になっていることが多い」とし、「修繕費用の積み立てが少なく、収益を得るチャンスが少ない組合は、切り捨てることもある」と明かす。

⑥東京カンテイによると、首都圏の新築マンションの管理費は、19年までの直近10年間で約18%上昇した。かつて、マンション管理人は「シニアの第二の働き口」で、60歳前半で定年退職した人たちが多く採用されていた。ところが、13年に施行された改正高年齢者雇用安定法で、希望者全員を65歳まで雇うことが企業の義務に。定年退職者の採用が難しくなった。

⑦全国マンション管理組合連合会の元会長、川上湛永さんは「更新拒否されているのは、小規模で築年数を経たマンション。古いマンションほど、年金暮らしの住民も多いため管理費の値上げに応じにくく、管理会社が決まらなければ放置状態にもなりかねず、危険」と指摘。今後のマンション管理の大きな問題だ」と話す。

⑧横浜市内にあるマンションは、今年 11 月から会計業務や理事会の運営などを住民自らで担う予定だ。昨年ごろから、管理会社から管理費の値上げを打診されてきたが、年金暮らしの住民もあり、応じるのが難しいことなどから解約。三菱地所のグループ会社イノリオスが提供するアプリ「KURASEL」で管理し、コストを抑える。80 代の女性理事長は「自分たちでうまく管理できるかはこれからだが、管理方法を見直す良い機会だった」と話す。

⑨メルすみごち事務所社長でマンション管理士の深山さんも 5 年ほど前、管理会社を設立。警備や設備保守では、管理組合が業者と直接契約する新たな仕組みを提案し、管理コストを抑える。通常の管理会社は、警備などの業務を専門業者に再委託する際に「中抜き」が発生するため、管理費が高くなる傾向にあるという深山さん「住民でできるところは自分たちでしたり、契約方法を変えたり、管理のあり方を見直す転換点が来ている」

## 6. ■ マンション「管理拒否」されないカギは管理会社よりも住民 朝日 2021 年 9 月 12 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP9C7DHPT9CULEI002.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

### 概要

①横浜市立大学の齊藤広子教授に聞きました。

管理会社はあくまでも管理のサポーターで、主体は住民や区分所有者。ところが、主体が弱体化し、その基礎がしっかりしていないため、サポートのしようがないのです。

住民が管理に関心がなく、組合の理事になってくれる人がいない、管理費の滞納が増える、工事しようと思っても総会に出席者が集まらず合意が取れない——といった場合、管理会社としても物事が円滑に進まず、手間がかかるため、手を引くという事態もあると思います。

②大事なものは、住民同士の顔が見える関係を作ることです。

知らない人が集まる総会に出ようとは思いません。

マンション管理は、区分所有者が直接参加で話し合う民主主義で物事を進めていくことが基本ですが、顔が見える環境を土台にして管理を考えることで、人がつながり、良い方向に回っていくと思います。

③管理をしっかりとするには、竣工時に管理組合をつくり、規約や修繕計画、修繕積立金などの管理を進める体制を整えることが大切。適正に管理ができるように、行政が政策で促したり、がんばって管理している組合が市場で評価されたりするような仕組みが必要です。

## 5. ■ 悪徳理事長 500 戸のマンションなら「好きなように使える 2 億円紳 2021 年 9 月 27 日

<https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/210927/ecn2109270001-s1.html>

### 概要

①日本の分譲マンションは、たった 70 年ほどの歴史しかない。マンションの管理について定めた区分所有法という法律は、施行から 60 年弱が経過して制度疲労を起こしている。何度か、つぎはぎ的な改正が行われたが、根本的な問題を解決するには至っていない。区分所有法の決定的な弱点は、その前提にある。それは、分譲マンションの区分所有者はすべて善意の人々であるということに立脚しているのだ。

②管理組合の運営は、基本的に利権である。

例えば、500戸のマンションなら管理費や修繕積立金で年間2億円程度の予算を執行する。その2億円をどう使うのか、ということについては、現行の区分所有法では実質的に理事長の意思に委ねられる。その1%を自らのフトコロに還流させたとしても200万円になる。2%ならその倍だ。

③今の制度では管理組合の予算執行内容について、理事ではない区分所有者が情報開示を求められないことになっている。事実上、理事長が好きなように2億円を使えるとも言える。私のところに寄せられる管理組合の運営にまつわる相談の中身は、ほとんどがこの類いの問題だ。現理事長が独裁権力を振るって組合財政を私物化しているケースである。

④みなさんも自分の住んでいるマンションの管理組合の運営をチェックしてほしい。何年も理事長や理事、監事などの肩書で居座って、ポス的に振る舞っている人間がいれば、腐敗を疑うべきだ。1年に一度、管理組合の総会議事録というものが配布される。まずはそれを入念にチェックすべきだ。

#### 4. ■ マンション管理組合の「役員のみ手不足問題」解決する方法 松本 2021年9月23日

<https://gentosha-go.com/articles/-/37468>

##### 概要

①松本洋氏『マンションの老いるショック！』（日本橋出版）一部を抜粋・再編集

議事録の作成期限は、法には明示されていません。しかし、議事録は、これを保管し、利害関係人の閲覧に供さなくてはなりませんので（法42条5項：33条の規定を準用）、2週間を目途にできるだけ速やかに作成することが望ましいでしょう。

議事録の保管期間については特に定められておりません。永久に保管することが望ましいと考えます。

②保管場所や紛失などに配慮して近年書類を電子媒体で保管している管理組合もあります。標準管理規約49条には「総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない」と規定されています。実際には、組合役員や管理会社のスタッフほかが議事録の素案を作成して、それを議長が精査・確認・加筆・訂正さらにそれを清書した文書を正式な「総会議事録」としている管理組合も多くあります。

③総会の質疑応答での質問者や回答者の部屋番号や氏名を議事録に載せることは必ずしも要件とされていません。議事録の作成、記載方法について管理組合で協議して細則などを制定しておくことで『もめ事』の防止になるでしょう。

④総会の議事録は、作成を怠ったり、本来記載すべき事実を記載しなかったり、事実と反する記載をした場合は、20万円以下の過料に処されますので（法71条3号）

⑤標準管理規約50条に「規約により総会において決議をすべき場合において、組合員の全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる」ここでいう「書面による決議」とは、「書面または電磁的方法による合意」で、集会（総会）において決議すべきものとされた事項について、区分所有者全員の合意があったときは、集会の決議があったものとみなす（法45条2項）というものです。

⑥「書面による決議」を行うことで定期総会を開催したことになるのでしょうか。

「書面（電磁的方法）による決議」および「書面（電磁的方法）による合意」の両方とも集会を開催しないで決議を代替する効果はありますが、法34条2項で規定する「管理者（理事長）は、少なくとも毎年1回の集会（総会）を招集しなければならない」という義務が免除されたことになるわけではありせんので、理事長は別途総会を招集しなくてはなりません。

⑦理事長が必要と認めた者は、総会に出席することができるとなっています。

標準管理規約 45 条の関係コメントで「マンション管理業者、管理員、マンション管理士等」と例示しています。賃借人も一定の要件を満たせば総会に出席することが認められています。

⑧平成 30 年度マンション総合調査は「順番」が 75.2%、「立候補」が 32.9%総戸数規模別では、「501 戸以上」で、「立候補」が 83.8%となっています。

要するにマンション管理組合に強制加入させられるということです。

### 3. ■マンション管理組合の理事は拒否できる？ 選出方法や断り方紹介 2021 年 9 月 28 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-riji-kyohi>

#### 概要

①マンションの理事になることは拒否できますが、あまりオススメはできません。

マンションの住民が協力し、運営・管理を行う「管理組合」は、区分所有者全員が組合員と定められています。理事を選任し理事会を開くことは、組合員の義務の一つです。正当な理由無く自分だけ理事を断ることは、マンションの住環境作りに協力的でないと言われ、他の住民から反感を買う恐れがあります。

②理事の就任を断ったとしても、法的な罰則はありません。また、マンションによっては理事を拒否した人に対して負担金の支払いを求めるよう規約に定めているケースもあります。理事を拒否すると、本来担うべき役割を別の誰かが担うことになるため、「協力金」という名称で支払う場合もあるようです。

③国土交通省「平成 30 年度マンション総合調査結果」によると、管理組合があるマンションのうち理事に報酬を支払っているのは 23.1%。月額平均報酬は 3,900 円程。理事間で報酬が一律でない場合、理事長が約 9,500 円、理事が約 3,900 円、監事が約 3,200 円の月額平均報酬となっています。特に、古いマンションや戸数の少ないマンションでは報酬を支払っているケースが多いようです。

④理事選任方法は「輪番制」と「立候補制」の主に二つです。

輪番制は多くのマンションで採用されています。一方で、立候補制を取ると、毎年同じ人が理事を勤めることになりやすく、「ワンマン理事長」となってしまう懸念もあります。任期ごとに理事を入れ替えるよう決めておくなどして工夫したいですね。

### 2. ■理事長を外部者に任せるには… 2021 年 9 月 8 日 廣田信子

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12696945799.html>

#### 概要

①築 47 年、戸数 45 戸の A マンションから「役員のみ手不足」のセミナー講師をしたマンション管理士の方への相談です。理事会に委ねる趣旨の総会決議を得ての行動です。

②マンション管理士の方は、大切なことをいくつか決めています。

1. 外部専門家理事長の独断専行を避けるため、組合員によるしっかりした監視、チェック体制をとる。
2. 安全性・継続性を担保するため、2 名体制をとる。  
(もう一人、地元在住のマンション管理士を入れる)
3. まず 2 名は顧問として業務を行い、その業務の信頼が得られた場合は、外部専門家理事長に専任していただくこととする。

4. 外部専門家理事長は理事会での議決権を持たないこと。

マンション管理士は提案するが、マンションの方向性を決めるのは区分所有者であるべき。

5. 外部専門家理事長は、金融機関の印鑑は保管しない。

以上のことを組合員に理解して頂き、顧問契約を締結し、必要な規約改正を提案しました。現在、その規約案について検討中と言うことです。

## 1. ■地震に対応してる？会社やマンションのエレベーターをチェック 2021年9月25日

<https://radichubu.jp/kikeba/contents/id=39079>

### 概要

①名古屋大学減災連携研究センターのセンター長、福和伸夫先生に話を伺いました。

エレベーターに乗っている時に、緊急地震速報を知った場合、どうすれば良いのでしょうか。ボタンをすぐに押せるかどうか、中に閉じ込められるかどうかの分かれ目となるそうです。

②愛知県だけでエレベーターは5万台ほどあるため、大規模な地震が起きると、範囲が広いと、閉じ込められる台数は何万台にもものぼります。一気に何万台が止まるとなると、すぐには助けることができません。

③気をつけなければいけないのが、超高層ビルのエレベーター。中には高層階用として、一部の階が止まらない、ボタンがないようになっているため、タイミングによっては、すぐに止められないこともあるので要注意です。

④最近ではエレベーターの隅に三角の入れ物が置かれている場合がある。防災キャビネットといって、非常用食料や簡易トイレ、救急用品などが入っている。

⑤最近のエレベーターには「地震時管制機能付きエレベーター」というものがあり、P波を感じた時点で、S波が来る前に自動的に最寄りの階に止まってドアが開く仕組みもあるそうですので、そのエレベーターかどうか、チェックしてみてください。

## マンションの孤独死////////////////////////////////////

## 1. ■マンションの同じ部屋で「70代男性」が“連続孤独死”の怪 2021年9月24日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2021/09240600/?all=1>

### 概要

①『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高江洲氏は以前、孤独死する人が出る部屋の共通点として“湿気が多いこと”を挙げた。

今回紹介するのは、日当たりや通気性も良い部屋で、立て続けに2人が孤独死した非常に稀なケースである。

②6畳のワンルームマンションの1階で70代後半の男性が孤独死し、1カ月経って発見されたそうです。「玄関を開けると、まだ死臭が漂っていました。死後1カ月経っていたわけですから、強烈な臭いでした。ところが、事件現場につきもののカビ臭さは一切なかったのは意外でした。部屋は通気性も日当たりも良かったのです。

③男性は、生活保護を受けていた。東京都では、単身者で床面積15平米超の物件の場合、生活保護の住宅扶助（家賃補助）は5万3700円が上限となっている。

家賃は生活保護の家賃補助の上限を下回る、5万円を切る金額でした」男性は、入居してから3カ月後に

亡くなったという。

④「部屋はきれいに整頓されていました。足が不自由だったようで、手押し車と杖がありました。1 階に入居したのも頷けます」「蒲団の上で亡くなっていたそうです。脂の腐ったような独特な死臭がするので、内蔵疾患だった可能性があります。

⑤床板をはがすと、体液の汚れが床下まで達していたため、リフォームする必要があった。「部屋を消毒して清掃した後、床をすべて張り替えました。リフォームを終えて部屋がきれいになると、すぐに借り手が見つかったそうです。事故物件でも、家賃が安いので借り手がついたのだと思いました」

⑥4 カ月前に特殊清掃したばかりのこの同じ部屋で、また 70 代男性が孤独死したというのです。「遺体は、死後数日経って発見されたそうですが、夏場でしたので腐敗が進み、床を張り替える必要がありました。前の住人と同様、足が不自由だったという。実はこの男性も、生活保護を受けていたという。

⑦このマンションの住人の多くが生活保護を受けていると聞かされました。しかもほとんどが高齢者だそうです。そのためここでは孤独死は珍しくないそうです」

⑧「2 人の男性は、どちらも孤独死保険に入っていました。いつ亡くなってもいいように、きちんと準備されていたわけです。

## タワマン問題////////////////////////////////////

### 6. ■セブも住む超高級タワーマンションが 不便すぎる 管理組合提訴 2021 年 9 月 26 日

<https://www.mashupreporter.com/432-park-avenue-lawsuit-nyc/>

#### 概要

①マンハッタンで一際目立つ超高級タワーマンションが、騒音や停電など住民から苦情が相次ぐ「住みづらい」物件であることが分かった。

ミッドタウンの「ビリオネア通り」にある 102 階建てのコンドミニアム「432 Park Avenue」の管理組合は 23 日、エレベーターの故障や騒音、揺れ、洪水への対策を怠ったとして、開発業者などオーナーを相手取り、1 億 2500 万ドル（約 138 億円）の損害賠償を求め、マンハッタンの地方裁判所に提訴した。

②ビルのデザインを手がけたのは、有名建築家のラファエル・ヴィニオリ（Rafael Vinoly）氏。2015 年に完成した。超高級マンションとして知られ、ニューヨークポスト紙は、2019 年に 92 階と 93 階の 3 ユニットが 100 億円近くで売却されたと報じている。

③エレベーターは強風で建物が揺れが生じた際、減速するようプログラムされており、移動中に何度も停止。住民がエレベーターの中に閉じ込められる問題が頻繁に生じた。原告は、建物は「高さと揺れを考慮していない」とデザインの欠陥を指摘している。ある住民はニューヨークタイムズに対し、揺れや騒音がひどく、悪天候の日は眠れないほどだと語っている。ゴミ用シュートを使用すると「爆弾のような音」を立てると不満を述べた。

④また洪水で生じた被害について、「一時しのぎ」の対応を行ったと批判している。

業者が電気配線の入っているコンクリートにドリルで穴を開けた際、爆発が起き、停電が生じた。同様の事故は 3 年間で 2 回起きており、この結果、150 万ドルの修理費用が発生した。

⑤2019 年に管理組合がエンジニアを雇って調査したところ、1,500 以上の構造上またはデザイン上の欠陥が発見された。原告は、これらは建物内で相互に関連しており「人命の安全に関わる」問題だと主張している。

今回は、各住民からの訴訟は含まれておらず、損害賠償額はさらに膨らむ可能性があると報じられている。

⑥現在下層階の 2 ベッドルームが 700 万ドル（7.8 億円）、最上階のペントハウスが 1 億 6,900 万ドル（187 億円）など 11 ユニットが売りに出されているが、1 月以降売却されたのは 1 件のみだと報じている。

#### 5. ■「タワーマンション高層階の悩みあるある」4 つ タワマン体験記 2021 年 9 月

<https://classy-online.jp/lifestyle/165010/>

##### 概要

##### ①高層階はヘリがうるさい!?

エリアにもよりますが結構な頻度で出くわします。窓を閉めれば問題ないのですが、窓を全開にできるところが気持ちよくて気に入っていたので、ちょっぴり残念！窓を閉めると夜は驚くほど静かで快適。

##### ②高層階は豪雨や台風の時、雷や突風が近くて怖い!?

激しい風と雨が窓を叩きつけ、エアコンの室外機の上に置きっぱなしにしていた植木鉢が落ちて、真っ二つに…。

③高層階は虫がいないかと思いきや、蚊に遭遇！秋冬はわかりませんが、暖かくなってくると虫は高層階にも現れることを知りました。

##### ④特に高層階は夏は暑くて、冬は寒い!?

眺望が気に入って北西向きの部屋を選びましたが夏の西日はとにかく暑くて大変。高層階だと太陽は近いし光をささげる建物が周りになく、サンサンと西陽が部屋に入り、窓際の温度計が 38 度を記録していたことも…。電気代の請求に怯える日々です。逆に朝はほとんど直射日光が入らず、今は涼しくていいのですが真冬がどうなるか分からず、今からちょっと怖いです。

#### 4. ■理想の 3 人家族崩壊させた、「3LDK」タワマンのヤバすぎる住環境 2021 年 9 月 10 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/87087>

##### 概要

①2 歳年上の IT 企業勤務の夫・孝之さんと結婚し、念願の「タワマン住み専業主婦」という身分を手に入れた佐藤理恵さん（仮名・36 歳）。5 歳の息子の拓也さんと家族 3 人で不自由なく生活していた。

②コロナをきっかけに孝之さんの会社が完全テレワーク勤務に移行。それが佐藤さん夫婦の幸せな暮らしを、少しずつ脅かしていく……。『もう限界！』というくらいストレスが溜まるまで、1 か月もかかりませんでした」それは理恵さん宅の間取りにも要因があったといえる。

③「うちは 80 平米くらいで 3LDK。主人の仕事の場はリビングダイニング。でも、リビングはわたしがくつろぐ場所でもあるわけです。主人がオンライン会議をしているときに、炒めものなんてできないですよ。

④この状況に追い討ちをかけたのが、子どもの幼稚園の休園だ。家族仲がギスギスしはじめたのは、「外出禁止要請」が出たことも大きかったようだ。

『平日も土日もずっと家にいる』だなんて、子どもが小さいうちは本当に無理です」「主人がテレワークするようになって、私もとにかく愚痴りたくて、元カレとの LINE が増えました。でも、主人にスマホを見られて、それがバレちゃったんです。「『元カレとは縁を切る』ということはいちおうは収まったんですが、そのときに証書を書かされたんですよ。主人はことあるごとに『本当に反省しているのか』と、終わったはずの話を持ち出してくるし、定期的にスマホを

チェックされるし。不倫していたわけじゃないのに、やりすぎだと思います。時間が経てば態度が軟化するとは思いますが」

⑤実際に離婚するには、「専業主婦」という身分が大きな障壁となる。

実は、こうした悩みを抱える女性は決して少なくない。

不動産仲介会社の社員によれば、「夫婦の別居」を理由として部屋を探す女性からの相談が、コロナショック以降で増えはじめたという。わたしたちの場合、月額で 14 万円から 16 万円なんです。養育費だけじゃとても暮らしていけないとわかってからは、本当に離婚することは考えなくなりました。

⑥「日中は離れているのが基本」であることから、その必要性が低かったのであろう。とくにマンションのつくりで気になるのは、「広さ」を重視して部屋数を減らす傾向が見られることだ。「部屋数を増やすよりも広い空間をつくりたい」というニーズは多く、理恵さん宅のような「広いリビング + こども部屋 + 夫婦の寝室」という間取りは、ファミリー層から人気が高まっている。

### 3. ■低層階 39 歳女性激変させた上層階住人への強いコンプレックス 2021 年 8 月 2 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/85695>

概要

①「タワマンカースト」の問題を取り上げたい。安田洋平さん（仮名 39 歳会社員）

超大手広告代理店の営業職で、年収は 30 歳時点で 900 万円超。同じ会社で受付嬢として勤めていた妻の祐子さんと付き合いはじめ、結婚を機に専業主婦になったタワマンに住んだら、彼女はどんどん変わっていったんですよ」

②東東京の人気エリアにあるタワマンだ。28 階の部屋で、広さは約 80 平米。約 13 畳のリビング・ダイニングに、6 畳ほどのベッドルームが 3 つ。知り合った「ハイクラスママ友」の生活に、すっかりあてられてしまったようだ。

③「妻は、知り合った同じマンション在住のママ友に、『どこに住んでいるの？』と聞かれて部屋番号を伝えたら、『ああ、たしか 80 平米くらいの部屋でしょ？』と言われてびっくりしたそうです。『内見したことあるの』とのことらしいんですが、でも、自分の住む家の値段、へたすれば月々のローン返済額まで類推されてしまうんだから、プライバシーがないというか、なんとなく嫌な感じですよ」

### 2. ■タワマンカーストの深すぎる闇…39 歳女性上昇志向こじらせた理由 2021 年 8 月 2 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/85696>

概要

①「休日に家族でどこかに出かけて帰宅して、1 階のエレベーターホールで待っていたら、5、6 歳くらいの男の子とママが来たんです。ぼくたちが降りるときに、その子が『なんでぼくの家の方が上なのに、この人たちが先に降りるの？』と聞いてきたんですよ。これにはゾッとしましたね。その子に他意はないかもしれませんが、『上の階に住む人間を優先しろ』と言われているようで」

②日中の昼間に、ママ友がだれかの家に集まって『お茶会』をするそうなんです。うちには来てくれないとポヤいていました。なんでも、『安田さんの家はうちより狭いから、大勢で押しかけたら大変でしょ』と言われたんだそうです。

③祐子さんの「上昇志向」は、しだいに「現状の自分 = 住む家」への不満として表出しはじめた。「だんだん、家

に対しても不満を漏らすようになったんです。『うちの広さじゃ、子ども部屋が狭すぎてかわいそう』『子どもが増えたら部屋が足りない』『だれかを呼ぶにしても、パーティできる広さじゃない』とか。

ぼくは別に十分な広さだと思っていたし、快適だったんですけどね』『今年のボーナスはどのくらいもらえそう?』とか、『来年はどのくらい昇給するの?』とか、収入のことをとにかく気にするようになって、辟易しました。

④そして、だんだんケチになっていったんですよ。それでいて、自分の服や化粧品、子どもの服にはとめどなくお金をかけるんですから。マンションのママ友と付き合いからですよ、彼女がここまでカリカリはじめたのは」

⑤筆者がこのような相談を受けるたびに答えるのは、「タワマンから出て生活しろ」の一択だ。ここでまず伝えたいのは、「タワマンの中ですべての生活を完結させようとするな」ということだ。タワマンというのは一種の「鎖国」であり、実際にそのなかで生活が完結できるのだから、住民はますますその「鎖国」の内に囚われることになる。

### 1. ■タワマン建設、税金が支える 東京都内再開発事業で依存率 68% 2021年9月12日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP9572D1P8LULFA02K.html?pn=9&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①再開発事業によって建てられる東京都内のタワーマンションを税金が支えている。

都内46地区の再開発事業の資金計画を分析したところ、そんな傾向が浮かび上がった。22地区で総事業費の20%以上を税金でまかない、最大の上板橋駅南口駅前東地区（板橋区）では68%になる。都が6月時点で事業中の46地区の再開発事業の資金計画について情報公開制度を使って入手し分析した。

②46地区のほとんどは、地権者が再開発事業組合を作り、超高層のタワマンを建てて新たに生み出される床（保留床）を開発業者に売って、建設工事や既存家屋の除却、住民補償、調査設計などの事業費をまかなう仕組みをとっている。

しかし、保留床の売却で事業費をまかなえる再開発事業は2地区で、他の44地区には事業費を補助する交付金などが投入されている。46地区を平均すると事業費全体の12%を税金に依存している。

③「税金依存率」が高い地区は

ア) 上板橋駅南口 68%

イ) JR小岩駅北口（江戸川区）58%、

ウ) 十条駅西口（北区）47%

エ) 大山町クロスポイント周辺（板橋区）44%

投入される税金のうち大きな割合を占めるのが、国土交通省が2010年度に設けた社会資本整備総合交付金だ。

住宅や道路などに細分化していた補助金を一括して自治体に交付する。

国交省は「個別に補助するのではなくパッケージ化して渡す。自治体にとっては自由度が高く創意工夫できるものにした」という。自治体側は計画や事業費を盛り込んだ「社会資本総合整備計画」を作って同省に提出し、それを元にした交付金を受け取っている。

④都心に比べて開発の遅れた下町や周辺区が、駅前の整備や木造密集地の解消、道路拡幅などとともに再開発を進めるケースが多いため、交付金の要求は都心部よりも周辺区の方が多いとみられる。言い換えれば、交付金なしでは再開発事業を進められない「税金依存」の状態がうかがえる。

⑤同交付金によって、再開発事業の調査設計、土地整備、共同施設整備、防災機能強化にかかる経費は国と自治体が 3 分の 2 を出す。十条駅西口の場合、日鉄興和不動産と東急不動産が参加する組合が、131 億円の交付金を得て 146 メートルのタワマン（578 戸）を建てる。

使途は、調査設計 6 億円、土地整備（大半が補償費）29 億円、共同施設整備費 95 億円となっている。「廊下など皆さんが使うところを補助している」と北区の担当者は言う。

⑥大山町クロスポイントでも交付金 69 億円のうち 46 億円が共同施設整備費に振り向けられる。JR 小岩駅北口も同様で、江戸川区の担当者は「共用廊下や駐車場、駐輪場、エレベーターなどに充てる」という。

再開発でタワマンを建てる際、既存住宅の撤去や住民補償、設計、さらに建物の共用部分にも交付金が投入されるので、事業者の負担はそのぶん軽くなる。

⑦再開発組合が道路など公共施設を造る際に、国や都、区が工事代を負担する公共施設管理者負担金（公管金）という制度もある。

上板橋駅南口の場合、川越街道と同駅を結ぶ放射 8 号線などに 192 億円が投じられる。「道路を造るのは再開発組合ですが、道路は公共施設なので区が費用を出します」と区の担当者。住友不動産が加わる再開発組合は、公費で造られるこの道路沿いの駅前の一等地に 81 億円の交付金を得てタワマン（約 440 戸）などを建設する。三井不動産レジデンシャルと日鉄興和が加わる小岩駅北口も、幅 18 メートルの区画街路の拡幅などに公管金 226 億円が投じられるうえ、公費から 142 億円を得てタワマン（730 戸）を建てる。

⑧これらに加えて、タワマンの中で「売りにくい」といわれる低層の保留床を自治体が庁舎など公共施設として買い取る計画も進む。この代金を加えると、「税金依存度」はさらに跳ね上がる。立石駅北口（葛飾区）は、区が庁舎に使う保留床取得代金も含めると、税金依存度は 41%から 69%になる。まだ事業前だが、石神井公園駅南口西地区でも練馬区が低層フロアを支庁舎として 30 億円で買い取る計画が進む。

## マンションのタイル落下////////////////////////////////////

### 2. ■ 築浅なのに？ アパグループマンション「タイル落下事故」から学ぶ事 2021 年 9 月 9 日

<https://www.mag2.com/p/news/510866>

#### 概要

①神戸・三宮の高層マンション「アパタワーズ神戸三宮」で発生した外壁タイルはく落などを巡り、住民らが施工側のアパホーム（金沢市）などに約 2 億 4,300 万円の損害賠償を求めた訴訟で、施工側 2 社が約 1 億 1,540 万円を支払うことで和解した。

このマンションでは、完成から約 9 年半後の 2015 年 3 月、14 階からタイル（幅約 1.5 メートル）が落下したのです。落下したタイルは全部で 20kg 以上と見られていて、それが、高さ 35m の場所から時速 90km 以上の速度で落下したことになります。

人身事故にならなかったことが不幸中の幸いでした

②その後の専門家による調査で、はく落やはがれやすい「浮き」の状態が建物全体で 14.86%、最も割合の高い建物南側で 35.75%を占めることが判明。

施工側は、タイルの浮きは経年劣化が原因のものもあるので、改修費用を 100%負担するつもりはないと回答し、改修をしなかったため、管理組合は、危険な状態を放置できないことから、借金などして外壁を修繕した

という経緯があります。住民らは、改修後、施工会社に対し、補修工事費など約 2 億 4,300 万円の損害賠償を求め、2017 年 12 月に、大阪地裁に提訴しました。

③確かに、外壁タイルは、モルタルで貼られた場合には、寒暖差によりタイル陶片そのものが膨張収縮を繰り返すことで、躯体面に対する接着力が衰えてくるといわれます。北面や東面と比べ、南面や西面にタイル浮きが多く見られるのはこのためで、一般的に、10 年で、全タイル面積の約 5%が浮くことはあると言われてるが、全体の 14.86%、南側で 35.75%が浮いているというのは、明らかに異常です。

タイルの施工時に、躯体の表面の目荒らし工程や下地モルタル塗りの工程を省いて施工したことなどがタイル浮きを更に招いたと考えるのが普通です。専門家は、通常タイルの接着をよくするため、コンクリートの下地に目荒らしをしてから貼るが、今回の外壁パネルにはその跡が見られず、工期短縮する為にやらなかったと考えられる…と。

④裁判では、工事を担った大木建設がタイルにモルタルを塗り、貼り付けたと説明しましたが、製品の使用説明書に沿うと、貼り付け先のコンクリートにもモルタルを塗ってこすりつける必要があるとあり、最終的には、裁判所も「はく落が起きないように十分な注意を怠った」と判断したようです。

⑤調停書では、大木建設に 1 億 1,000 万円、施主のアパホームに約 540 万円の支払い義務を認めています。このマンションは 2005 年に完成。20 階建ての 249 戸で、当時は天然温泉付きのマンションとしてすぐに売れてしまう人気物件だったといえます。

しかし、アパグループのマンションでは建物の耐震強度不足が判明していて、2007 年に、このマンションでも耐震強度不足が明らかになりました。阪神淡路大震災の地である神戸での耐震強度不足です。これについては、2014 年の 4 月によやく耐震工事を完了させたのですが、その約 1 年後の 2015 年 3 月にタイル落下事故が発生したのです。住民の売主、施工会社への不信感がつのるのは当然です。

## 1. ■タイルの浮き、剥離は、どこまでディベロッパーの責任か 2021 年 9 月 8 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12696747385.html>

### 概要

①神戸三宮のマンションのタイル剥落事故の記事を読まれての質問です。

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12653289933.html>

約築 10 年のマンションですが、築数年で、タイル浮き、剥落が相次ぎ、当時の理事長と施工業者が無償で補修を行い、以降の浮き、剥落は施工業者に費用を求めないと覚書を交わしたとのことでした。

②ところが、2018 年 6 月 18 日に大阪府北部地震が発生し、以降も浮き、剥離が続く中、都度補修をしていましたが、あまりにも頻度が多く、危ないタイルははがすだけにして大規模修繕工事の際に補修をする方針に切り替えました。管理会社が誠実だったからか、大規模修繕工事のコンサルは管理会社にすることを総会で決議しています。足場を組むので、徹底的に調査をするチャンスと考えていますが、本当に協力してもらえるかと懸念をしています。

管理会社がキチンとデータを開示してくれるのかも心配です。というのが質問の内容です。

③管理組合は、交渉の過程をホームページにたのしい記事と同時に残すなどして、問題を一部のものだけのものにしない方がいいと思います。もし、施工に問題があった…と外に分かれれば資産価値が下がるからオープンにはしたくない…なんていっていたら、問題は本当には解決しません。



大規模修繕の周期を 13 年超に延長する場合の対応を国交省に確認すると「10 年をめどに全面打診などの調査が必要になる」（住宅局）との見解を示す。

⑨2021 年 2 月にマンション管理大手の東急コミュニティーが、大規模修繕の周期を 12 年から最大 18 年に延長する工事パッケージの販売を開始した。

「仮設足場を設置して全面打診を実施する定期報告の費用を加えると、18 年周期に延長するコストメリットが得られないマンションも出てくる」（同社担当者）と懸念する。

⑩3 年ごとの目視検査は双眼鏡などを使った調査が認められているため、費用を払ってまでドローン点検を実施する特定建築物の所有者・管理者が少ないこと。全面打診に代替する方法として 2008 年に導入された赤外線設置法がドローンからの撮影では十分な精度が確保できないとして認められていなかったからだ。

⑪しかし、今年 6 月に閣議決定した政府の成長戦略実行計画で「外壁調査を行う赤外線装置を搭載したドローンについて（中略）制度改正を行い、来年度以降、建築物の定期検査における外壁調査で使用可能とする」ことが盛り込まれた。

国交省でも「ガイドラインを策定して来年度には示したい」（建築指導課）と、本格導入に向けて準備を開始した。

⑫従来の目視や全面打診による点検は劣化部分を検出するのが主目的で、建物の劣化状況を数値データとして蓄積するのが難しかった。ドローン点検であれば建物の全体を赤外線や高精細な画像データにして蓄積できる。これらのデータを機械学習などの AI を使って解析することで点検精度の向上につなげられる。

⑬JM の試算によると、建築面積 1200 平方メートル高さ 24 メートルの 7 階建て規模のマンションに、仮設足場を設置して目視点検するだけで費用は 880 万円程度かかるが、画像撮影によるドローン点検であれば 18 万円程度で済む。

「施工業者の見積もりを取る前に工事予算を事前に把握したいので、管理組合から赤外線のドローン点検を依頼されるケースも出てきた」（スカイエステート）

### 3. ■サッシの交換リフォーム費用相場はどれくらい？ 必要性やメリットも 2021 年 9 月 22 日

<https://diyars.co.jp/articles/o0Ad2>

#### 概要

①「サッシ交換」はトラブルの度合いによっては、部品交換だけで済むケースもあります。まずは窓・サッシの状態をよく確認してみましょう。部品を交換すれば改善するケースの多くは、戸車やクレセント錠の劣化・破損です。

②サッシをまるごと交換する方法には、カバー工法と壁カット工法の 2 種類がある。

カバー工法とは、既存のサッシをそのまま残して上から新しいサッシを被せる工法のことです。施工しやすく、短時間で工事が完了する。デメリットとして、窓ガラスの面積がやや狭くなってしまうことが挙げられます。ただ、大きさに余裕のある窓ならばさほど影響はありません。

③壁カット工法とは、壁を切断して古いサッシを取り外し、新しいサッシを設置する方法のことです。“はつり工法”とも呼ばれ、窓を大幅に変更したい時や、どうしても既存の窓枠が使えない場合などに用いられます。デメリットは、カバー工法と比べてコストと時間がかかる点です。

④サッシ交換の費用は、窓ガラスの大きさや素材などによって違いがあります。

サッシを交換するだけなら 3~5 万円ほどでできるケースもありますが、窓とサッシを一緒に交換する場合や、窓

ガラスのグレードを上げる際には 50 万円ほどの費用が必要な場合もあるでしょう。

⑤サッシ交換で窓の性能を高めると、家の気密性がアップして外気の侵入を防いでくれます。また、樹脂製サッシは特に断熱に優れた素材なので、東北地方などの寒い地域で普及が進んでおり、多くの人はその効果を実感しているようです。

防音性を高めると、屋外の音が室内に伝わりにくくなり、室内の音が外や隣接する部屋に漏れにくしてくれます。

## 2. ■プロに聞く <くらしとお金の相談室> マンション修繕費が不安 2021 年 9 月 23 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/132579>

### 概要

①住民が高齢化して年金暮らしの世帯などが増えると、値上げへの対応が難しく、滞納の問題が出てくることも。居住スペースである専有部分も老朽化し、給排水管やトイレ、洗面台などの更新時期を迎えるため、各戸の所有者もお金に余裕がないことが多い。後になって急に値上げするのではなく、計画的に早めに決断することが肝心です。

②使えるお金を増やす方法があります。

例えば、眠っているマンション施設の有効活用。駐車場の空き区画を住民以外に貸したり、自転車置き場や洗車スペースにしたりして利用料を取る。敷地内の空きスペースを貸倉庫や家庭菜園にする。集会室をそろばん教室や書道教室に貸している例もあります。

③資源ごみを回収する団体に奨励金を出す自治体もあり、うまく活用すれば雑収入を稼げる。自動販売機を設置すれば売り上げの一部を得られ、住民の利便性も高められます。

④無駄な支出を抑えるのも大事。

高台に立つマンションに水災保険が付いているなど、不要な保険料を支払っていることがあります。あとは、管理会社への委託料が適正かどうかを見直すこと。委託先を変えるだけで年間 1 0 0 万円以上が浮いた例もあります。工事の発注も複数の業者の見積額を比較して検討しましょう。

⑤国土交通省の 2 0 1 8 年度マンション総合調査によると、修繕積立金の現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションは全体の 3 5 % だった。全体の 1 1 % は、不足の割合が 5 割超となっている。

⑥修繕積立金の不足を深刻化させるのが滞納や空き部屋の問題だ。

いずれも築年数が古いほど増える傾向で、1 9 7 9 年以前に完成したマンションでは、空き部屋があるのは約 7 割を占め、管理費や修繕積立金の滞納があるのも 4 割近く。

## 1. ■マンション修繕積立金は安い方がいい？相場や値上がりなど徹底解説 2021 年 9 月 7 日

<https://landnet.co.jp/edia/13027/>

### 概要

①東日本不動産流通機構（レインズ）のデータによると、管理費は年々上昇傾向にあり、修繕積立金は減少傾向にあります。ただしマンションによって修繕積立金の積立方法や金額が異なり、修繕積立金を当初から値上げした管理組合は 8 割超となっています。

②2020 年の首都圏全体の平均は、月額管理費は 12,480 円、修繕積立金は 11,071 円修繕積立金が

安いマンションの特徴は、主に以下の 3 つとなります。

- ア) 駐車場又は自動販売機がある
- イ) 機械駐車場がない
- ウ) 戸数が多い

③マンションの管理組合が、今後管理費・修繕積立金の改定予定の場合は「重要事項調査報告書」に記載されています。

修繕積立金は「安ければ良い」と言うものではなく、「適正な金額」であることが重要です。値上がりする事例も多い事から、購入前には値上りを想定した収支シミュレーションを行いましょう。

## マンションと暴力団////////////////////////////////////

### 2. ■山口組系なぜ和歌山で集会を 強まる包囲網幹部マンションに…朝日 2021 年 9 月 16 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP9J31YFP9FPXLB005.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

#### 概要

- ①指定暴力団山口組の 2 次団体で和歌山市に拠点を置く暴力団の組長が今月、逮捕された。自身の事務所で山口組の会合が開かれる際、他県から来る幹部を泊めるためマンションの部屋を貸すよう知人を脅し、部屋を利用したという。暴力団への包囲網が強まる中、集会場所に頭を悩ませる様子がにじむ。
- ②山口組の 2 次団体組長（62）とその妻（51）＝いずれも和歌山市。昨年 7～9 月、知り合いの男性を脅し、男性が管理する市内のマンションの 2 部屋を貸し出させたとして強要容疑で今年 9 月 9 日に逮捕された。県警は 2 人の認否を明らかにしていない。
- ③昨年 9 月、山口組の 2 次団体の組長十数人が集まる「定例会」が、和歌山市にある容疑者の事務所で開かれた。年に数回、定期的に行われるもので、開催場所は全国にある 2 次団体の事務所の持ち回りに行っているという。和歌山で開かれた背景の一つに、山口組が昨年 1 月から受けている「特定抗争指定」があるとみている。
- ④山口組と、そこから分裂した神戸山口組の対立抗争が激化し、兵庫や大阪など 10 府県の公安委員会は昨年以降、両団体を暴力団対策法に基づく特定抗争指定暴力団に指定した。これを受け、捜査機関は公安委が指定する「警戒区域」では、組員がおおむね 5 人以上集まるなどの行為を確認すれば、すぐに逮捕できるようになった。
- ⑤和歌山県は、この区域外だ。県警幹部は「今や神戸や大阪で会合を開くだけで逮捕される恐れがある。それで和歌山を選んだ可能性がある」と推測する。
- ⑥容疑者には県外から訪れる、最高幹部の一人とされる別の組長の宿を確保する必要があったという。ただ、暴力団排除条例が全都道府県で施行され、ホテル側が宿泊客に暴力団関係者ではないことの確認を求めるなど、暴力団を排除する動きは民間事業者にも広がる。
- ⑦知人の男性が定例会が開かれる直前の昨年 7～8 月、貸し出しを拒否すると疑者は「もう来るのは決まってるんや。責任取れるんか」などと詰め寄ったという。

男性を脅して部屋を手配し、会があった 9 月 2 日前後の数日間、組長と数人の組員を宿泊させたという。県警幹部はこう話す。「他県から来る組長に『宿が取れなかった』は許されない。取り締まりの強化の末に起きた事件だ。暴力団なんかやっても損しかないということや

### 1. ■ 工藤会系組長ら 4 人、マンション駐車場で車燃やす… 読売 2021 年 9 月 2 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20210902-OYT1T50019/>

#### 概要

- ①福岡県警は 1 日、乗用車に火を付けて焼損させたとして、特定危険指定暴力団工藤会系組長の男（73）ら 4 人を器物損壊容疑で逮捕した。県警は組織の離脱を巡り、被害者と 4 人との間で何らかのトラブルがあったとみて調べている。
- ② 4 人は別の男 2 人と共謀し、昨年 8 月 30 日午後 8 時半頃、北九州市小倉北区のマンション駐車場で、会社員男性（50 歳代）が所有する乗用車に火を付けて一部を焼損させた疑い。4 人は「身に覚えがない」などと容疑を否認している。

### 団地関係////////////////////////////////////

### 15. ■ オンボロ団地が億ションに…「憧れの住まい」の凄まじい変遷 i2021 年 9 月 29 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/37313>

#### 概要

①住民の高齢化のみならず、時代遅れの間取りプランや建物自体の老朽化も顕著となった団地は、新たな活路を模索せざるを得ない時期に来ています。

これらの建築的課題に対応するべく、UR では一部の新築団地に独自研究のスケルトンインフィル工法を採用し、水回りを含めた将来的な大規模リノベーションにも対応できるよう準備を進めています。

②加えて、昭和から平成にかけて建築された旧態の団地に関しては、家具・インテリア雑貨販売で人気の高い「無印良品」や「IKEA」といった企業とコラボレーションしながら、若いファミリー層に対し積極的なアピールを行っています。

無印良品や IKEA とのコラボレーションはインテリア中心の内装工事に留まりますが、この試みにより、ターゲットである若いファミリー層の関心が集まったことは事実です。また、スケルトンインフィル工法を採用した築浅団地に関しては、ダイナミックなリノベーションが実施されるのは数年先となるので、今後の経過を見続けていきたいと思えます。

③「同潤会代官山アパート（現・代官山アドレス）」や、同じ渋谷区にあった「うぐいす住宅（現・センチュリーフォレスト）」が分譲団地でいずれも都心の一等地にありながら、団地の真骨頂ともいえる広大な敷地に恵まれていました。

低層が主流で、高層と言っても 10 階建て程度でした。

④これらの物件を現代の建築技術で建て替えば、天を仰ぐタワーマンションに変貌させることも可能です。建て替え後、所有者（地権者）たちは敷地の持ち分割合によって住戸面積を分配されるため、建設地の敷地が広ければ広いほど大きい住戸、または複数住戸の所有権を得ることができます。そのため、査定価格が数

千万円程度だったオンボロ団地でも、建て替え後には億ションに化けるというケースも多々あったようです。

⑤昭和の団地は、欧米的なライフスタイルを日本文化に融合させるという一連の役割を終えて、次なるステージへと進む準備を始めています。現在の日本はスクラップ・アンド・ビルドに向かっていますが、古き良き時代の佇まいに魅力を感じている若い層も少なくはありません。少数派かもしれませんが、そういった層を狙ったビジネス展開もあるのではないかと考えます。

#### 14. ■ 横浜市緑区竹山住宅管理組合協議会 団地の未来を考える 2021年9月23日号

<https://www.townnews.co.jp/0102/2021/09/23/592656.html>

##### 概要

①竹山住宅管理組合協議会は、今後の竹山団地の在り方を考える「竹山未来会議」を初開催する。

総戸数約3300戸を有する竹山団地の竣工は1971年。今年で築50年となり、建物も老朽化している。また、居住者は約6700人だが高齢化率44%（緑区の高齢化率は23.7%）と、高齢化が問題になっている。

②竹山団地には25の管理組合が存在しており、現在約15の組合が竹山住宅管理組合協議会に加盟し、年4回の定例会で情報交換などを行っているという。

③同協議会は、竹山団地を限界集落にしないため、各管理組合から代表者を募り徹底した議論を行い、団地の未来を考え、実現可能なビジョンを創ることを目的に「竹山未来会議」の開催を決定した。会議は、市のマンション・団地コーディネート支援事業に採用され、市から派遣されるコーディネーターの支援を受けながら、団地再生のビジョンを作成することが目的。会議で作成されたビジョンは、各住宅管理組合の長期計画の指針となり、実行性のある事業計画につなげていくことを目指す。

④想定される議論内容の一つに、住民の8割以上の同意が必要な「建て替え」か「長寿命」かの問題がある。また、長寿命の団地にするためには、高齢化に対応するためのエレベーター設置の検討など、設備面の課題もある。その他、団地内にある竹山団地中央商店街の活性化などが挙げられる。

さらには入居希望者が増えるよう魅力的な環境づくりが必要とされている。「若い方など幅広く住民の声」が反映する実現可能なビジョンを創りたい。また、今後は自治会と一緒に情報を共有し、取り組んでいきたい」と稲葉専任議長は話す。

#### 13. ■ 高齢者団地の「距離のバリア」をぶっ壊す！自動運転車を駆使実験 2021年9月17日

[https://jidouten-lab.com/u\\_jkk-tokyo-2021-10](https://jidouten-lab.com/u_jkk-tokyo-2021-10)

##### 概要

①東京都住宅供給公社と群馬大学は、自動運転車両を活用した移動支援の実証実験を2021年10月に実施する。事業費の一部は東京都が負担する。実証実験は、東京都の大規模団地に住む高齢者の「距離のバリア」の課題を解消することを目指す取り組みだ。ここでいう「距離のバリア」とは、バス停などが遠いことで外出が控え目になっている状況のことを指す。両者は郊外型の団地で高齢化が進む中、移動支援サービスを検証するための共同研究契約を締結したという。

②東京都町田市の町田木曾住宅は、1969?1971年に建てられた全85棟4,330戸からなる大規模団地だ。実証実験では自動運転車による移動のサポートなどを行い、将来的な事業化を目指す上でのニーズな

などを調べる。また、実証実験では団地内の商店街で購入した商品を自宅に届けるサービスも行うという。

③実証実験で使用する自動運転車だ。障害物検知や位置測定のためのレーザーセンサーが搭載されているほか、信号の色の認識などに使う全方位カメラなども設置されている。

実験は 10 月中旬～下旬に行われる。約 25 カ所の乗降場所とあらかじめ設定されたルート上で、利用者が希望する時間と乗降場所間を走行する。「自動運転レベル 2」で走行し、同乗しているドライバーが必要に応じて手動運転をするという。利用料は無料だが、事前に電話か対面での予約が必要だ。

④東京都住宅供給公社は実験全体の統括を担い、群馬大学と群馬大学発のベンチャーである日本モビリティが自動運転車両の提供と管理を担う。地元の交通事業者である神奈中グループが自動運転車両を運行する。ヤマト運輸も参加し、車両への乗降支援と買い物サポートなどを担う。ちなみにヤマト運輸は東京都住宅供給公社が整備する生活サービス拠点事業者として公募型プロポーザルで選定され、2022 年度に町田木曽住宅で生活サービス拠点を開設する予定だという。

⑤今回の実証実験では自動運転車での移動だけでなく、移動後のケアや外出イベントの実施など複数のサービスを展開する。サービス同士のシナジーが生まれる結果となれば、事業化に向けて一歩前進となるはずだ。大規模団地は日本国内にまだ多くあることから、取り組みの横展開も期待されるどころだ。

## 12. ■町田の大規模団地で「自動運転」実証実験 高齢者の外出支援 2021 年 9 月

<https://machida.keizai.biz/headline/3371/>

### 概要

①JKK 東京（東京都住宅供給公社）は 10 月、自動運転車両を使って高齢者の外出や買い物を支援する実証実験を町田木曽住宅地域（町田市木曽東 4 ほか）で行う。

高齢化が進む郊外型団地の将来を見据えた移動支援サービスを検証することが目的。共同研究契約を締結した群馬大学のほか、同大発ベンチャー「日本モビリティ」、ヤマト運輸、神奈中グループが協力し、東京都が事業費の一部を負担する。

②実験車両は群馬大グループが提供・管理し、神奈中グループが運行に協力する。

来年度に生活サービス拠点を団地内に開設する予定のヤマト運輸は、手荷物の運搬や階段昇降の誘導などの身体接触のない範囲の「乗降補助サービス」、自動運転車両とは別に町田木曽団地名店街で購入した品物を当日中に自宅まで届ける「買い物品配送サービス」、外出のきっかけとなる「イベント開催」を提供する。

③自動運転走行は「レベル 2」で、システムがアクセル・ハンドル・ブレーキを自動操作し、車両に乗車するドライバーが必要に応じて手動運転。あらかじめ走行ルートと 25 カ所程度の乗降場所を設定し、利用者から電話や対面受付で予約を受け付けて、希望する時間に乗降場所間を走行する。乗車は無料。

④実験の結果から、団地内での自動運転の安全性や受容性、移動支援に関するニーズ、自動運転と生活関連サービスの連携可能性など、将来的な事業化に向けた検証を行うという。

⑤町田木曽住宅の管理開始は 1969（昭和 44 年）。規模は 85 棟 4330 戸。住棟は鉄筋コンクリート造 5 階建てでエレベータは設置されていない。団地内にはスーパーやドラッグストア、商店が軒を並べる町田木曽団地名店街がある。

## 11. ■産直食材をマンションの敷地内で販売する、移動型の八百屋 2021年9月16日

<https://kajifull.com/news/mellow-tabechokucar-tabechoku/>

### 概要

①こだわり生産者から直接食材や花きを購入できる「食ベチョク」を運営する株式会社ビビッドガーデンは、日本最大級のモビリティビジネス・プラットフォーム「SHOP STOP」を展開する株式会社 Mellow と連携。第一弾プロジェクトとして、生産者から直接仕入れたこだわりの食材を、マンションの敷地内にて移動販売車で販売するプロジェクト「食ベチョクカー」の始動を発表した。

②10月からの3ヶ月間は、都内2～3ヶ所のマンションなどで販売し、順次エリアの拡大を進めていく予定だ。食ベチョクカーには、食卓でおなじみの野菜はもちろん、専門店や高級飲食店などにしか卸されないような生産者のこだわり食材も並ぶ予定。1個単位で購入できるため、少人数家族の人や、お試しで購入してみたいという人も気軽に手に取れそうだ。

③同プロジェクトでは購入時に、生産者独自のこだわり情報とQRコードが提供され、後日オンラインで同じ生産者の商品をリピート購入できる仕組みになっている。

## 10. ■横浜市 緑区下九沢団地高齢者を「見守り巡回」惣菜売り女性店主 2021年9月16日

<https://www.townnews.co.jp/0301/2021/09/16/591565.html>

### 概要

①緑区の下九沢団地で高齢者の見守りを兼ねた惣菜販売キッチンカー「Funny, s k i t c h e n (ファニーズキッチン)」が営業している。場所を「団地」に限定し、住民たちの異変検知を目的に営業前後に団地内を巡回。高齢化が進む団地の見守りに一役買うことが期待されている。

②6月から下九沢団地内で営業しているのは、ファニーズキッチンの店主・三浦知子さん(47)。緑区で生まれ育ち、高校生の一人娘と95歳になる祖母と3人暮らしをしている。昨年、マッサージ師として資格を取得し働こうとしていた矢先、コロナが感染拡大。「人に触れる仕事は厳しい」と方向転換し、同じく「誰かの助けになる仕事」を模索していく中で、自宅近所にある下九沢団地の住民たちのことが頭に浮かんだ。

③下九沢団地は、1971年から建造された神奈川県住宅供給公社の住宅で、築約50年が経ち、入居者の高齢化も進んでいる。全25棟(総戸数約900)で5階建てだが、エレベーターがない。加えて、近くのスーパーは徒歩約10分のところにあるが、「足腰の弱った高齢者や悪天候時はつらいのではないかと三浦さん。そこで思いついたのが、同団地に特化した「惣菜販売」だ。

④三浦さんはもともと飲食の仕事が好きで、焼き鳥店の店長やバー経営の経験もあった。自分の得意とする料理で団地で暮らす高齢者たちの食生活の助けになりたいと考え、創業を決意。さらに、キッチンカーでの販売形態にすることで、営業前後に広い団地内を巡回し、見守り効果も期待できると考えた。

⑤キッチンカー「ファニーズキッチン」は週4日、1日2回(土曜は1回)、団地内に音楽を鳴らしながら販売に訪れる。三浦さんは客への声かけや世間話を通し、体調面などに気を配るのも忘れない。販売を開始して約2カ月が経ったが、「顔見知りが増えてくると、次第にキッチンカーに集まることが『コミュニティの場』になる。コロナがなければ始めていなかった事業だが、見守りをしながら惣菜販売するというモデルケースとして成功させ、別団地でもキッチンカーを走らせたい」と今後の展望を思い描く。

⑥同団地自治会の担当者は、「現在は対面販売の形をとっているが、軌道に乗れば配達も請け負ってくれると聞いている。そうなれば居住者の安否確認など、高齢化の進む下九沢団地にとってより意味のあるものになる」と期待を込める。

⑦三浦さんによると、同団地には未成年を抱える3世代世帯も多く暮らしているという。家庭の事情などで夜間に小学生や中学生が団地内を出歩いていないか、三浦さんが見かけた際は積極的に声をかけている。「何か困っている様子の子もたちがいないか、挨拶や声かけを通して『地域のお母さん』としての役割も担ってきたい」と話した。

## 9. ■ 190戸中70戸が60歳以上の一人住まい。「団地コミュニティカフェ」2021年9月9日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/4073>

### 概要

①団地コミュニティカフェの草分けともいわれる西京極大門ハイツは敷地内にある集会所の有効活用とマンション住民の親睦をかねて「日曜喫茶」をオープン。淹れたてのコーヒーとトーストにゆで卵がついて100円。原価は70円なので差額をプールし、年に一度の避難訓練時に無料喫茶を開催している。

②日曜喫茶は住民以外も利用でき、わざわざバスに乗ってやってくる人までいるほどファンが多い（注・現在はコロナ感染防止のため居住者のみ利用可）。スタッフは住人の有志が交替で受け持つ。そのほかにもマンション内でのイベントや取り組みを通じて、住民同士の交流が行われてきた。

③大門ハイツは築46年。今は全190戸のうち70戸が60歳以上の一人住まいだ。管理組合法人の理事、佐藤芳雄さんはこう語る。「このマンションは苦情やトラブルがほとんどないのですが、それは互いの顔が見えるからだと思います。上下左右に赤の他人が住んでいれば必ず騒音の問題は起きる。でも、自分の子どもが2階でドタバタしていてもあまり気にならないように、知っている人の生活音はそれほど気に障らない。集合住宅では、どんな人がどんな状態で暮らしているか、互いにわかる関係作りが非常に大切なんです」

④大門ハイツの第1期入居者で、日曜喫茶も初期のころから手伝っている西出美智子さん（75歳）もひとり暮らし。同じく初期からの入居者である源田雅子さん（73歳）も独居で、日曜喫茶や絆の会のメンバーだ。

## 8. ■ ほんとに怖かった」都営団地の建替え…高齢者が直面した死活問題 2021年9月2日

<https://gentosha-go.com/articles/-/36718>

### 概要

①都営住宅、「桐ヶ丘団地」。建替えにより、住民たちは移転を余儀なくされた。

文化人類学博士の朴承賢氏『老いゆく団地』（森話社）抜粋・再編集した

②2010年6月には都の都市整備局からAブロック（仮称）の8つの号棟の移転対象世帯に、移転説明会のお知らせが配られた。そして翌月に説明会が行われた。移転説明会から移転の完了までの手順は図表1の通りである。

③最初の部屋割りの資料となる居住者調査票には、基準日現在の家族全員を記入すること、「同居許可」のない入居は認められないことが明示されている。移転について、「桐ヶ丘アパートへ移転」をする予定か、それとも「自力で都営住宅以外へ移転」するか、また、生活保護を受けているか、もしくは使用料（家賃）免

除を受けているかを記入するようになっていた。

③移転が決定し、部屋割りの手続きが終わると、住民たちの関心は部屋決め抽選に集まる。その抽選の方法を見てみる。まず、住民たちが抽選会で入居を希望する部屋を記入して提出する。そして、希望者が重なると抽選が行われる。外れた住民が再び希望する部屋番号を提出して再抽選する過程を繰り返して、部屋が決まる。自分は一番上の階を選んでもすぐ希望通りに抽選されたというある住民は、「西向きの部屋はまだかなり空いている」と語った。

④建替えによる移転手続きによって、あるブロックの8つの号棟に住む231世帯（1人世帯が103世帯、2人世帯が86世帯、3人以上世帯が42世帯）が、それぞれの家族人数に応じて、1～7号棟の290戸へ抽選によって移転したのである。

⑤ある号棟の33世帯の移転を例として見てみよう。4号棟へ1世帯、6号棟へ3世帯、7号棟へ7世帯、1号棟へ8世帯、2号棟へ7世帯、3号棟へ7世帯が移転した。住民たちは、このような移転方式で近隣が「ばらばら」「ごちゃごちゃ」「でたらめ」になったと表現する。

⑥住民たちは、建替えにより都営団地間の「住民交換」のような移転が行われているとも語っていた。東京都東部住宅事務所の桐ヶ丘団地建替えの担当者は、小さい団地の住民は、桐ヶ丘団地のような大きな団地に移転したりもするので、自治会の分裂はやむをえないと語った。

内海さんは浮間の都営住宅に43年間住んだが、建替えで2011年に新築の桐ヶ丘団地へ移ってきたと語った。安田さんは桐ヶ丘団地の2DKに夫婦と子供で40年間居住してきたが、死別と子供の結婚で1人になったので、今度は1DKに住んでいる。

⑦自分で希望すれば、桐ヶ丘団地の古い住宅で3年間住むことにして、浮間の建替えを待って、3年たてば戻れる。それは自分で決められる。しかし、主人が80歳近いので、建替えてからは80歳をすぎちゃうんじゃないですか。そうしたら、たとえば1人になった場合、私が1DKに入るようになっちゃう。そうすると、主人はいない、お部屋の形は変わる、隣り近所も変わるというようになると、うんと寂しい人生になるんじゃないですか。だから、まず桐ヶ丘団地に引っ越して、最後まで住むのがいいんじゃないかなと思って、決心して（桐ヶ丘団地の）新築のところへ移りました。（2012年11月、K自治会住民との集団インタビュー）

⑧2年たって今は慣れた。しかし、最初は不安だった。私は浮間から来たので、最初の半年は環境が変わって、具合悪くなって入院した。精神的にまいる。浮間に戻らないようになったので、古い人の話を聞いて、馴染まないといけないという気持ち。それが一番。決心したの。借りているほうだから、決心するしかない。都営という条件がついているから。嫌がらせになるから結局は引っ越しするんだ。

壊すから残れない。選択は自分でするけど建替えを反対しても出て行ってくださいという雰囲気であるから。誰も知らないところに行ってくださいということは高齢者に辛い。（2012年11月、K自治会住民との集団インタビュー）

⑨「ばらばらになる」移転は、住民たちの社会的な孤立へとつながった。

住む場所を移すということは、日常的に自分のアイデンティティを証明してくれる古い隣人の存在がいつぱんに消えてしまうことを意味する。移転がもたらす孤立の問題を聞いてみると、特に1人暮らしの高齢住民の場合、持病が悪化したり、引っ越し後に家に閉じこもってしまうケースが増えてきたということが共通した点であった。

⑩北区の高齢者相談窓口の担当者は、「高齢者は棟か階が変わると生活が変わる」と指摘し、道に迷ったり、家の中でもトイレを探せなかったりする事例など、引っ越しによる環境の変化で高齢者の暮らしは厳しくなると語

っていた（2010年）

⑩2005年内閣府の『高齢者の生活と意識に関する国際比較調査』において、日本の高齢者は、近所付き合いの仕方として「外でちょっと立ち話をする程度」が66%。

誰かの家にお邪魔したり、人を招待したりする積極的なものではなく、偶然出会って立ち話をするところ、住民たちが慣れ親しんだコミュニケーションの方法だからである。だからこそ、住民たちの近隣関係は「一棟違つと隣り近所がまるきり違つ」のだ。

## 7. ■「皆泣くのよ」都営団地建替えて…引越していく高齢者たちの悲慘① 2021年9月9日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/2f3765a45f15d0db3e029415c99638d0863a392c>

概要

①文化人類学博士の朴承賢氏『老いゆく団地』（森話社）より一部を抜粋・再編集

住民たちは、「狭くなるから家にあるモノを全部捨てたり、処分して引越すのよ」と語った。1DKへと引越す住民は、「家族時代」からのモノを片付けなければならないのだ。住民たちが引越すのはいやだと言うのは、モノの全面的な再配置への抵抗でもあるのだ。

②部屋が狭くなるから、全部捨てないと。どうせ捨てるものだから捨てるしかない。お皿も着物も全部。でも、皆泣くのよ。捨てたくないものも捨てなきゃならないから。捨てられずにやっと寝るスペースだけが残ったとも聞いた。一人でも部屋二つくらいは必要よ。積み重なってきたものが多いから。（2010年7月）

## 6. ■「皆泣くのよ」都営団地建替え 引越していく高齢者たちの悲慘② 2021年9月9日

<https://gentosha-go.com/articles/-/37061>

概要

①都営住宅、「桐ヶ丘団地」では建てられた順に自治会が構成され、住民全員が加入していたため、自治会は住民の日常生活に深く関わっていた。

②建替えて住民がどこに飛ぶかわからないし、ばらばらになると自治会がなくなるから、統合が必要だった。それで、E、W、N1、N2の四か所の自治会にしましようという案が出て、最初は賛成した。でも、自治会の伝統が長だけに自分たちのやり方があるため、前の自治会はこうだった、われわれはこうだったという理由で、自治会費もうちはいくらだった、うちはいくらだったなどの文句が出た。（2010年7月、団地住民・安藤さんと伊藤さんへのインタビュー）

③12の自治会があった。中央自治会、E地区自治会、E第2自治会が建替えと同時に2000年頃合併し、「東地区自治会」となった。高層の建物として独立していたE47号棟以外は、「E地区」の全域が「東地区自治会」となったのだ。

④各自治会にはその長い歴史にふさわしいこだわりがあるだけに、そのうち独自に自治会を立てようとする動きが出てきた。こうして、移転が終わってから、過去の役員を中心に再びより小さな自治会として独立する自治会が出てきたのだ。

貯められていた自治会費をどのように分けるかという問題もあって、自治会の統合も独立も簡単ではなかった。

⑤建てた順番に、自治会がいっぱいできたから。歴史が長いから自治会によって財産もそれぞれで、お金の問題も統合の時の葛藤になった。何年間はとりあえず統合されたけど、後で27も四ツ葉も独立した。（2010年

7月、当時のインタビュー)

⑥若桐自治会には大きなお神輿があったが、建替えで新しくなった集会所には置く場所もなくなり、高齢化で動かすのも大変なので、群馬県のある地域へ預けた。

⑦都は自治会のことを全然考えない。でも東京都が大家さんだから仕方ない。行政へ文句を言っても仕方ない」と怒り気味の口調で不満を語っていた。

## 5. ■都営団地「1DK はひどい」建替え嘆く住民…設計担当者とのすれ違い 2021年9月23日

<https://gentosha-go.com/articles/-/37445>

概要

①文化人類学博士の朴承賢氏『老いゆく団地』（森話社）一部を抜粋・再編集した

桐ヶ丘団地内で移転したK自治会のある男性は「狭くなった」「窓があっても狭い建替えにより、単身者は和室6畳、食事室4.5畳の1DKへ、2人世帯は和室6畳、洋室4.5畳、食事室6畳の2DKへ、3人以上の世帯は和室6畳、洋室4.5畳、洋室4畳、食事室6畳の3DKへ入居することになった。

②以前は風呂場にも流しにも窓があったが、今の1DKには窓がない。

2DKにも小さい窓があるだけで明かりがない。今は全然（室内の）様子がわからない。お風呂も台所も窓がなくて昼でも電気をつけなきゃ。1DKはひどい。光が入らないし、風通らないし、会話が遮断されているし。ようするに（他人と）接触する機会がうんと減っちゃった。流しの窓がなくなっただけでも、人の動きがわからなくなって。前は、夏はみんな窓を開けているから、隣りどうしの立ち話ができただけね。（2013年11月、K自治会の男性住民へのインタビュー）

③孤独死が疑われる状況でも、室内の様子をうかがうことができず、閉鎖的な空間計画に対して問題提起する自治会役員もいた。建替え後は、各部屋のガス、電気、排水管などがまとまって玄関のそばに位置し玄関が引っ込んだ形になっている。

④建替え前は浴槽などの排水が上から下まで家の中を通過するため、上で水を使うと水が流れる音が聞こえて、夜にはうるさいくらいであったという。今はガス、電気、排水管が入る部分が各戸の玄関のそばに位置する。

⑤玄関が引っ込んでるので、顔を合わすことができない。今は隣りがドアを開けてもわからないから。以前はお互いにドア開けると挨拶できたが、今はあれが難しい。玄関で声かけられないから。静かすぎてお互いにわからない。横並びは交流がしやすい。今の建て方は本当に交流がしにくいよね。つくり方の問題。

人が入れるスペースだから、誰かが隠れていてもわからなくて怖い。最初は本当に怖かった。引っ込んでるから車いすもギリギリで大変。そういうことまで考えていないようだ。（2012年11月、山田さんと高野さんへのインタビュー）

⑥引っ込んでる玄関は、お互いに入出入りする時に体がぶつかったりする不具合がない動線を導くよう配慮したものであり、さらには、車いす2台がすれ違うことができる幅を確保するためのものであると説明した。つまり、他の車いすが通過するのを引っ込んだ玄関で待つことができる設計であるのだ。担当者は、玄関を深くせずに、玄関前の幅を広げたりする工夫もしているが、そうすると別のスペースを使ってしまい、家が狭くなる恐れがあるので、このような工夫を施しているとも話した。

⑦このことから、使う側の便利のためという意図が住民たちには伝わっていないことがわかった。フロアで自由に動けるように配慮した計画が、住民たちにはむしろ不安感や孤独感を与えているのだ。使う側の便利のためという

意図が住民たちには伝わっていないことがわかった。

⑧担当者は、「間取りはむしろ広がっているが、にもかかわらず、狭くなったように感じられるのは、細長くなっていく構造的変化のせいで開放性がなくなったのではないだろうか」と話した。

⑨山本理顕 [2015 : 146] は、入札で行われる都市整備局の都営住宅設計者の選定方法を批判する。設計費に関して 1 万円の基本設計費で 426 戸の都営団地の建設が行われたり、さらには設計費「1 円入札」があるほど、「設計費が安ければよい」との長年の習慣があって、設計者のユニークな発想や技術が発揮される余地がないことへの批判である。

#### 4. ■市営住宅の空き部屋「無印良品」がおしゃれにリフォーム 2021 年 9 月 3 日

<https://www.nagoyatv.com/news/?id=008703>

概要

①三重県四日市市にある「あさけが丘市営住宅」。住人約 350 人のうち、半数近くが 65 歳以上です。築 50 年の 4 階建てでエレベーターはなく、高層階を中心に空き部屋が目立つ市営住宅です。

②四日市大学の 4 年生、榎海音さんが暮らす部屋は、温かみのあるシンプルなデザインです。「無印良品」。

学生にヒアリングした上で内装をデザインし、椅子やカーテン、照明などに自社の商品を使用しました。

③家賃は 1 万円前後…入居条件は「地域の活性化」

畳が敷かれた古風な部屋が、白を基調としたモダンな部屋に様変わり。さらに、床の間だったスペースにベッドを置くことで、空間を無駄なく使うことができます。

現在 4 部屋が改装されていて、四日市大学の学生 4 人が住んでいます。

④空いた部屋の有効活用に向け、無印良品と、四日市市、四日市大学などが連携した、このプロジェクト。学生は、格安でオシャレな市営住宅に住む代わりに、地域の活性化につながる活動を行います。

その一つが、拍子木を鳴らしながら「街ナカ」をパトロール。地域の人々に安心感を与えるとともに、防犯意識を高めています。消防用具の中身がなくなっていないか確認したり、ごみ収集や廃品回収活動もしている。

9 月 12 日には、大学生と地元住民が防災訓練をする予定でしたが、緊急事態宣言を受けて中止になっています。

#### 3. ■超長期を目ざすマンション再生への道 多摩ニュータウン向陽台 2021 年 5 月 27 日

[http://www.mckhug2.com/20210527\\_gijiroku.pdf](http://www.mckhug2.com/20210527_gijiroku.pdf)

概要

①主な修繕履歴

②2000 年に受水槽・ポンプ室を撤去し、（直結増圧ではなく）直結に変更し、空いた建物を倉庫に転用した。この結果、給水施設維持管理費 170 万円／年と電気代 20 万円／年が削減された。

③屋根再断熱化のスケジュール

2018 年の理事会で一部の棟に漏水発生、屋上防水の劣化の報告があった。

すぐに、漏水に関するアンケートを実施し、専門委員会を立ち上げた。工事費は約 88 百万円（約 55 万円／戸）かかった。実施後、最上階は全く暑くなくなったとの感想あり。

しかし、外断熱改修と合わせて実施したら 1 / 3 の補助が受けられたのではと思った（なお、漏水の原因は屋上防水ではなく、第 1 回大規模修繕工事のときの足場繋ぎの穴の補修が良くなかったため）。

#### ④集会室の改修

2020 年に 28 年間理事会・総会程度しか使われなかった集会室を「コミュニティ醸成と引き籠り防止」を目的に改修した。内容は、床暖房・内窓・遮光カーテン・照明・トイレ。LED・8K85inchTV・サウンドバー・ワイレスマイクとスピーカー設置・空調換気扇更新・防犯カメラ設置・Wifi 完備・冷蔵庫更新／椅子 50 脚と机 8 脚更新と多種多彩。その後、ヨガやお花教室、或いは専用使用など使われるようになった。

#### ⑤Q&A

Q. タイルの上に新たにタイルを張ることで、タイルの浮きや剥離の問題はなかったのか？

A. 浮きを検査する方法はないと思われる（全て浮いた音となるため）。赤外線でも難しいだろう。タイルは下階部分しか貼っておらず、危険性は小さいと考える。目視でしか浮きの状況は確認できないと思っている。

Q. 10 年毎の全面打診調査は必要か？また、赤外線調査は可能か？

A. 打診や赤外線でも分からないと思う。目視で実施するのみ。

Q. 管理費が全戸同額だが、専有面積に比例させるという意見は？

A. 公団では一律が多い。専有面積比にするべきと言う意見はない。

## 2. ■『潤環』育む集合住宅へ みのお団地の建替事業者募集開始 大阪府 2021 年 9 月 30 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000174.000019188.html>

### 概要

①大阪府住宅供給公社は、老朽化が進むみのお・B・C 団地（箕面市、1962 年築）の建替事業を実施し、箕面市の豊かな自然環境に加え、団地周囲の静かな居住環境や子育て等公共施設の近接、北大阪急行の新駅計画などの立地特性を活かし、若年層やファミリー層などが安心して暮らせる新たな住宅を供給します。なお、建替事業実施にあたり、民間事業者の持つノウハウや技術力を生かした意欲的な事業提案を求めため、建替事業提案競技を行います。

### ②計画コンセプト

《『潤環』育む集合住宅 ～暮らしの潤いが巡る～》

- ・四季折々の自然豊かな緑の空間とゆとりある心地よい空間で時間の潤いを育む。
- ・心のやすらぎを潤すことで人と人のつながりを循環させて賑わいの創出を育む
- ・再生可能エネルギーで生態系や生活環境に潤いを与え、豊かな自然環境がライフスタイルの多様化を育む。
- ・自然環境と心のゆとりが循環しつつ団地からまちへサステナブルな潤いを発信

### ③建替後住宅の特長

「ウィズコロナ」「アフターコロナ」を見据えた新しい生活様式に対応した設備や住戸プラン、集会所の新たな活用などにより、お住まいの方に安全・安心な暮らしを提供します。

「安全・安心」

ダブルロック（玄関・サッシュ）、セキュリティゾーン内のオートロック設備、非接触によるエントランス・エレベーターの操作、1 階バルコニー側サッシュの防犯対策、防災倉庫（集会所）、太陽光発電、蓄電池、かまどベンチ

など

#### 「便利・快適」

玄関錠ハンズフリー対応、Wi-Fi 対応、システムキッチン、床暖房設備、浴室乾燥機、温水暖房洗浄便座、スマートフォンと連動する設備（来客対応・見守り対応・配達通知）

#### 「環境・省エネ」

ペアガラスや断熱材等により品確法による断熱性能等級 4 を確保太陽光発電と蓄電池による集会所等への電力供給

#### ④提案に求める視点

- 入居者専用共用広場は、入居者の暮らしに安心感とやすらぎを与え、人とのつながりを醸成する工夫
- 豊かな自然と魅力的な空間を創出するランドスケープデザインの導入
- 自然（緑）環境と住環境を調和させ、地域住民を含めたゆとりある賑わいの空間の創出
- 敷地外からエントランス、入居者専用共用広場とのつながりの工夫
- 若年世帯、子育て世帯等が安心して住みやすく、多様なライフスタイルに対応する工夫
- 敷地周囲の防犯にも配慮しながら、家路を誘導する暖かな照明計画の工夫
- 再生可能エネルギーや省エネなど、環境にやさしい設備導入や災害に備えた住まいの工夫

#### ⑤2021年9月30日 : 提案競技募集要項 公表

2022年3月下旬 : 事業者の選定

2023年春頃 : 本体工事着工

2024年夏頃 : 建物完成

建設戸数 : 162戸 構造 : RC造5階建

専有面積 : 50㎡ (123戸)、55㎡ (25戸)、60㎡ (14戸)

現況 団地敷地面積 : 約32,000㎡ 総戸数 440戸 RC造4階建 (20棟)

### 1. ■集合住宅歴史館が八王子から移転 昭和レトロの建物取り壊し？2021年9月15日

<https://www.j-cast.com/trend/2021/09/15420366.html>

#### 概要

- ① 都市再生機構が運営する集合住宅歴史館は、東京都八王子市にある。館内にある「集合住宅歴史展示棟」には、昭和30年代の「公団住宅」や、団地などにあった建造物、住戸が移築・復元されている。
- ② 2019年、同館は北区赤羽台への移設が発表された。赤羽台団地4棟が登録有形文化財に指定されたことがキッカケで決まった。同館の一部の建造物が移設困難で見納めになるのではと不安の声が上がっている。歴史館は「北区赤羽台への移転計画に伴い、2022年3月末ごろで閉館の予定です」。「集合住宅歴史館にある展示物は、全て移設します」とのこと。
- ③ 一方で、「『集合住宅歴史展示棟』以外の移転計画はございません」。移設できない施設があるのは本当だ。現在、新型コロナウイルスの影響で公開中止が続いている、遮音体験ができる「居住性能棟」や「内外装仕上棟」も例外ではない。

その他////////////////////////////////////

## 10 ■大地震で引渡し直前新築マンション大破損でキャンセルできる？ 2021年8月29日

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

概要

①2020年改正された民法では以下のように明記されました。当事者双方の責めに帰す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。（民法536条1項）

つまり、建物の被害の程度によっても変わりますが、今回のようなケースでは、とくに契約書に定めなくても、代金の支払いを拒否すること、契約を解除する権利が生じます。

②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、引越せなかったとい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。

## 9. ■前入居者が自殺、孤独死…事故物件の告知義務、その現状は？ 2020年3月5日

<https://sumaiweb.jp/articles/181558>

概要

①国土交通省は2020年2月5日に「第1回 不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を開催しました。これまで一定の基準がなく、どのように取り扱うかが課題になっていた「心理的瑕疵の適切な告知、取扱いに係るガイドライン策定」の検討がようやく始まることとなります。

②都市部の賃貸ワンルーム物件の場合では、前入居者が自殺したことについて、事件後最初の入居者への告知は必要ですが、その次の入居者には一定の期間が経過していれば告知が必要ではないという判例があります。この判決では他にも、自殺事件の「3年後」からは当該部屋を以前の賃料で賃貸することが可能だと判示しています。

③賃貸なのか分譲なのか、その取引の目的は何なのかによって、心理的瑕疵を告知すべき期間はそれぞれ違ってきます。6年前の自殺を瑕疵だとして、マンションの売買契約が解除され、違約金の請求が認められた判例があります。

「建物内の自殺」という同じような事案でも、その背景や事情が違えば、その告知すべき期間などについて違った判決が下されることになるのです。

④宅地建物取引業法（宅建業法）の条文のなかに、心理的瑕疵に関わる「告知義務」という用語は出てきません。ただし、宅建業法47条では、宅地建物取引業者（宅建業者）が「宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、（中略）、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」を禁止しておりこの条文が宅建業者が告知義務を負う根拠となっています。

⑤一般的に宅建業者は、自らが関わる不動産賃貸、売買の取引について、その対象物件の心理的瑕疵について知りえた内容はできるだけ借主や買主に伝えようとしています。心理的瑕疵を知りながら告知しないことは、宅建業法違反に当たると考えられるからです。

ガイドライン等が、一刻も早く明瞭に定められるべきではないでしょうか。

## 8. ■ 同じフロアで自殺者が出たマンションの購入！賠償請求はできる？2021年9月19日

<https://sumaiweb.jp/articles/249222>

### 概要

①住み始めてから、2年前に同じフロアで自殺があったことを知り、売主や仲介業者に損害賠償や売買契約の取り消しはできるでしょうか？

その自殺行為が、別の住戸に住む、あなたの権利利益を違法に侵害したかとう点がカギになります。

②過去の判決でも「自分が住んでいる住戸以外での自殺等に事故（＝心理的瑕疵）が、価値に影響するという、社会通念が確立されていると認めるとり証拠はない」と、損害賠償を認めていません。

正解…損害賠償や契約の取り消しができる可能性は、極めて低い。

別の住戸のことなので、売主の説明義務違反を問えるかという点でも、難しいものがあります。

③心理的瑕疵に関わる判例は、不動産適正取引推進機構のホームページにある「RETIO 判例検索システム」で見ることができます。心理的瑕疵について、明確な定義はないということです。

④これは2年前に自殺者が出た家を、土地つき中古住宅をして購入した業者が、建て替えて販売したケース。「嫌悪すべき心理的欠陥の対象が、もはや特定できない一空間内のものに変容している」というのが理由でした。

## 7. ■ PC造のマンションってどうなの？メリットやデメリットをご紹介！2021年9月10日

<https://town-maps.jp/mansion/4290/>

### 概要

①PC造は建築用語の1つで、プレキャストコンクリート造のことで、現場で組み立てや設置を行うという前提で製造されたコンクリート製品の呼び名です。

現場で型枠を作ってコンクリートを打設するという工法は、現場打ち工法や場所打ち工法と呼ばれます。現場打ちPC工法と呼ばれる工法もありますが、これは現場打ちを行ったコンクリートにPC鋼材を入れるという方法です。

②PC工法とRC工法は混同されることがありますがこの2つは根本的に異なるPC工法は、あらかじめ製造されたコンクリートを使って建設していくため、超高層ビルなどの外壁に適しています。RC工法は現場でコンクリートの打設を行う。

③PC造のマンションの1つ目のメリットは、防音性が高いという点です。

2つ目のメリットは、耐火性に優れている点です。

3つ目のメリットは、耐震性が高く安心できる点です。

鉄骨造の建物は、建物が揺れることによって構造体を守ります。

それに対してコンクリートでできた建物は、壁や床、天井がとても強固なものとなり、建物の揺れを抑えることができるのです。つまり、地震による直接的な被害だけでなく、二次災害を防ぐこともできるのです。

④PC造のマンションの1つ目のデメリットは、家賃が高くなりがちになってしまう点。

木造や鉄筋造と比べてみると工賃が高くなってしまいます。

2つ目のデメリットは、コンクリート打ちっぱなしは暑さや寒さがネックになる点。

コンクリート打ちっぱなしだと、室内に熱を溜めやすくなってしまいますし、外気の影響も受けやすくなってしまいま

す。冬は、外気でコンクリートが冷え切ってしまうと、暖房を強めてもなかなか暖まらなくなります。1 年を通して快適に過ごすためには、外気を遮断し、温度の変化を小さくする工夫が必要不可欠です

## 6. ■ マンション遊休施設有効活用--アート展示等コミュニティ促進 2021 年 8 月 20 日

<https://japan.cnet.com/article/35175496/>

### 概要

① マンションの遊休施設を活用し、住民の満足度を高めるサービスを展開する新都市生活研究所が、提携マンションの共用部にアート作品を展示する。作品の展示スペースとしてマンションを利用する一方、住民にはアートに触れ合う機会を提供する。

② マンション内におけるアート作品展示は、アートコレクター向けに培ったアート作品の管理ノウハウを、アーティスト向けにも提供するサポートサービス「artworks」を展開する between the arts との提携により実施するもの。第 1 弾として神奈川県川崎市にある「パークシティ武蔵?杉ミッドスカイトワー」で開始する。

③ 新都市生活研究所は、2021 年に設立。自らも大規模マンションに住み、理事会としてマンション管理にも携わってきた池崎健一郎氏が立ち上げた。

④ 500 戸以上の大規模マンションは、バーラウンジやジム、キッズスペースなどの共用施設を持つが、継続的に利用できているケースは少なく、どう活用するかは住民に委ねられている場合が多いとのこと。そのため、イベントなどの継続利用が難しく、結果として遊休施設になってしまっているという。新都市生活研究所は、この共用施設を有効活用し、かつ住んでいる人たちの満足度向上を担う。

⑤ 事業内容は、大規模マンション管理組合と業務委託契約を結び、マンション内共用施設を使ったイベントやサービスを提供したい、事業者や個人をマッチングするというもの。マンション側との業務委託契約は無償で、紹介するサービス提供責任者から料金をもらうことで収益を得る。

⑥ もともとは、池崎氏が住む大規模マンションで実施していた取り組みだが、それを別の大規模マンションへと横展開したいと考えたことが起業のきっかけ。「マンションは管理会社などが異なると横のつながりがなく、共有施設の広さや集められる人数といった情報を持っている人が誰もいない。私自身マンションの理事会をやっていた関係で、周りのマンションの方とのお付き合いもあり、そこから広げていけると考えた」（池崎氏）と自身の体験を事業にいかす。

⑦ 池崎氏は「サービスやイベントを提供する企業にとっても、ターゲットをセグメントしやすい大規模マンションは、顧客として魅力的だが、売り主も管理会社も違うため、ハードルが高すぎて、なかなか管理組合などにたどりつかない。またたどり着いても管理組合では、手間暇がかかり敬遠されてしまう可能性もある。その部分の仲介役を担いたい」と今後を見据える。

## 5. ■ マンションの高齢化、相続放棄に修繕費「7 つの大問題」週刊女性 2021 年 9 月 21 日号

<https://www.jprime.jp/articles/-/21886>

### 概要

① 築年数 40 年を超える分譲マンションは 70 万戸を超え 10 年後には 2.5 倍にもなる。

住人とともに高齢化するマンション。どんな問題が起きるのか、

② 大問題 (1) 購入時と話が違う！ 膨れ上がる修繕費

なぜ計画どおりに進まないのか？ その原因は、「分譲マンションを買う場合、修繕積立金や管理費の名目で修繕費を計上していますが、販売業者はその金額をわざと安く見積もってお得感があるように見せるんです」  
(松本さん、以下同)

国交省では、修繕積立金月額を平米単価 200 円を推奨しているが、ネットなどで見るとその半分、3 分の 1 の物件がざらにある。

#### ③大問題 (2) 管理組合不在で終のすみかの老朽化

松本さんが受ける相談の中でも、管理不全が居住者のモラルの低下をもたらし、マンションがスラム化するケースも増えているという。

#### ④大問題 (3) 住み替え先で後悔!? 隣人トラブルご用心

「中古で購入するなら、ポイントは管理組合のよしあし。理事会の開かれる頻度や積立金の滞納がないか。さらに長期修繕計画や理事会の議事録も必ずチェックしてください」さらに内見する際、住人同士が挨拶を交わしているか、共用部分に物が散乱していないかなども重要だという。

「引っ越した先でいちばん問題になるのが、隣人との人間関係。ゴミ出しや、子どもの足音などの生活音の問題など、戸建てとは違うトラブルになる要素はたくさんあります。居住者の意識の高さを知ることも、大切なことです」

#### ⑤大問題 (4) 所有者がいない!? 悲劇の“相続放棄”

築年数の浅いマンションは買い手がつくが、老朽化したマンションは建物、給排水管のメンテナンスがされてないケースも多く、買い手が見つからないケースも増えている。「相続放棄されるケースが増えています」

#### ⑥大問題 (5) 修繕の先延ばしで結果、負担が増大！

自己負担を渋っているうちに定年退職。収入は減り、部屋を担保に銀行などから、お金を借りなくてはならない場合も出てくる。

#### ⑦大問題 (6) 天国と地獄!? 管理会社の選び方

国交省の平成 30 年度マンション総合調査では、外部の管理会社に所属する、建築士や弁護士、マンション管理士など専門家を活用するマンションが 4 割を占める。

#### ⑧大問題 (7) 人気の高級タワマン修繕費もケタ違い!?

2000 年前後から急増したタワーマンションも、大規模修繕が必要になる時期を迎えている。

## 4. ■「負動産」になる本当に危ないマンション特徴 7 選を解説 Redia 編集部 2021 年 9 月 6 日

<https://landnet.co.jp/redia/13038/>

### 概要

①「負動産」とは、賃貸に出しても借り手が見つからないような不動産のことを指します。不動産には固定資産税などの税金が課税されます。マンションの場合には管理費、修繕積立金の支払いも必要となるため、収益が見込めない不動産を所有することは負債だけが増えることにもつながります。

### ②負動産になるマンションの 7 つの特徴

- 1) 駅からの距離が遠い
- 2) 共用部分の管理が行き届いていない
- 3) エレベーターがない

- 4) オートロック等の防犯設備がない
- 5) 間取りが時代に合っていない
- 6) 機械式駐車場がある
- 7) 床がカーペットである

③負動産マンションになった時の対処法

- 1) 管理会社の変更を検討する
- 2) リフォームやリノベーションをして価値を上げる
- 3.負動産マンションを早く手放すことでトラブル回避につながることも

### 3. ■子のいない夫婦の「マンションを継いだ甥」に訪れた恐しい悲劇櫻井 2021年9月5日

<https://gentosha-go.com/articles/-/36737>

#### 概要

①弁護士法人アズバース代表の櫻井俊宏氏が解説します。

叔母の両親やきょうだいは皆すでに亡くなっていたため、甥である私と、ほとんど会ったことのないこの A が相続人となりました。相続財産には、マンションの一室があるほか、少しの預貯金があるそうです。しかしある日、A の行政書士を名乗る B という男から電話がきました。

②B は「A は、XXX 不動産に頼んでマンションをリフォームする予定です。ただ、マンションは 300 万円ぐらいの価値しかないので、マンションリフォーム代とマンションの管理費を引くと、かえってあなたにはマイナスになります」と言ってきました。B は「なので、相続を放棄したほうがよいですよ」

③調べていくうちに、B は市議会議員でもあり、XXX 不動産の社長の親族であることが判明しました。それ以降も、B と XXX 不動産から執拗に電話がかかってくるので、私は困って弁護士に相談しました。「A のマンションの 2 分の 1 の持分はすでに XXX 不動産に売られてしまってますね」と、調べてくれた弁護士は言いました。

④弁護士が XXX 不動産に書面を送ると、「私達が 2 分の 1 の持分を売る場合は 700 万円で売ります。私達が 2 分の 1 の持分を買い取る場合は 200 万円で買い取ります」返答。

#### ⑤解説 相続と不動産の共有

本件でも、2 分の 1 の持分を他人に売ることはできますが、大規模なリフォームをするには共有者から同意を得る必要があります。なお、共有物件のようないわくつきの物件を専門に買い取る不動産業者もあります。

弁護士以外の者が、報酬をもらって誰かの代理をすることは「非弁行為」という犯罪になります（弁護士法 72 条）。B が A から報酬をもらっているようであれば犯罪が成立する可能性があります。

⑥解説 不動産を共有で持っていて、共有者同士でどのように分けるか協議で決まらない場合は、裁判所に共有物分割請求という訴訟を提起することができます。

### 2. ■コロナ禍で急増する「マンションご近所トラブル」の実態 2021年9月4日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/294236>

#### 概要

①いまマンション住民の間で「ご近所トラブル」が増加しているという。コロナ禍で、新しい生活様式が推奨され、テレワークなど「おうち時間」が増えたためだ。マンショントレンド評論家の日下部理絵氏に寄稿してもらった。

②おうち時間が増えたことにより、ペットを飼い始めるご家庭が増えました。特にお子さんのいるご家庭では、一斉休校などが大きく影響しました。ペット増により、鳴き声やニオイへの苦情が寄せられています。

③テレワークが増え、バルコニーで日中タバコを吸う住民が増えました。近隣から「洗濯物に臭いがつく」「灰が飛んできた」などのクレームが管理組合に寄せられるように。

バルコニーでガーデニングや菜園を始められた方も多いのですが、害虫トラブルや、土と埃の汚れによって排水口が詰まり、水漏れトラブルまで発生しています。

④外出自粛によって、通販を利用される方が増えたため、宅配関連のご近所トラブルも目立ちます。配達員との接触を避け、対面で荷物を受け取らず、部屋のドア前に置いてもらう「置き配」を選んだのに、「荷物が無い（盗られた）」というトラブルが増加しているのです。設置されている宅配ボックスを利用しようにも、常に稼働しているため満杯状態。

ウーバーイーツなどフードデリバリーサービスの利用者が増え、セキュリティーが厳重なマンションの場合、配達員の方がどうやって中に入っているのかわからず、立ち往生してしまい不審者扱いに。使い捨て容器ではない場合、容器をどう回収すればいいのか、返却を巡ってのトラブルも増加しています。

⑤部屋でテレワークできるスペースのない住民が多いマンションでは、共用部分のソファや机など、テレワークスペースを巡ってのトラブルも顕著です。

## 1. ■マンション管理費と修繕積立金が不足したら… 産経 2021年9月1日

<https://www.sankei.com/article/20210901-H4VU5ZDPQ5INVAGW7YONASHMUM/>

### 概要

①みんなが快適に住み続けていくために必要最低限の管理、修繕を行うにはいくら必要で、そのためにはいくら積み立てておかななくてはならないかを真剣に考える主体となるのは区分所有者です。

②しかし、実際には管理会社任せでなかなか理事を引き受けてくれる人はいないし、管理組合に関心を持つ区分所有者は少なく、議論が進まないというのが、各マンション共通の悩みです。輪番制で理事になっても「自分の年に値上げをしたくない」と、問題を先送りにしてしまうと、あとでたくさんの臨時徴収金が必要になることもあります。

③最近ではマンションの管理員や清掃員の確保が難しく、管理会社から管理委託費の値上げを要求される場合もあるようです。管理費に余裕がなければ、値上げに応じられず、委託契約を解除される事態も想定されます。別の管理会社を探して契約するのは理事や区分所有者の仕事です。マンションに住んでいる人こそ、「お金を払って管理してもらっている」という意識ではなく、主体的に管理組合の運営に関わっていく必要があることを知っておきましょう。



## 1. ■ マンション投資をするなら建築にどのくらい費用がかかるか把握 2021年8月19日

<https://town-maps.jp/mansion/4112/>

### 概要

① マンションを建設する際の坪単価は、どのような構造にするかによって変わる。

5階建てくらいまでのマンションなら、鉄骨造だと84万円から104万円ほど、鉄筋コンクリート造だと92万円から120万円程の金額が坪単価の目安です。

② 20㎡のワンルームが各階に3部屋あり、2階建てのマンションを例に計算する。

20㎡が全9部屋なので、全体で180㎡、坪に換算するとおよそ54坪です。

鉄骨造の場合はおよそ4,500万円から5,600万円、鉄筋コンクリート造の場合はおよそ5,000万円から6,500万円の本体工事費がかかるという計算になります。

③ マンション建築にはどのような諸費用がかかるのか解説していきます。

現況測量費相場はおよそ30万円となっています

ボーリング調査費用はボーリング調査を行う場所は設計者から指示されるため、それに従って行われます。1つのポイントあたりおよそ50万円が相場。

設計料は設計施工一貫方式の場合は、工事費に対して1%から3%ほど。

設計施工分離方式の場合は、工事費に対して5%から8%ほど。

新築建物登録免許税は、課税標準額（固定資産税評価額）×0.4%

課税標準額（固定資産税評価額）は、新築工事にかかる費用の5割から6割程

抵当権設定登録免許税は、マンションを建設する時のローンを組む際に生じる税金で、課税標準額（債権金額）×0.4%

この他にも、ローンを組む際には銀行に対して支払う事務手数料や保障料も発生。

マンションやアパートを含む新築住宅を建てた場合の不動産所得税は、課税標準額（固定資産税評価額）×3%

40㎡以上240㎡以下の部屋の場合は、軽減措置があるので支払い負担を減らせる。

④ 借入金と自己資金の割合に関しては、建築会社と相談してから決めよう。

自己資金は、総額のうち10%から30%ほど用意できるのが最も理想的です。

相続税対策でマンションを建てようと考えている場合は、借入金を多くする理由としては、アパートやマンションなどの賃貸住宅の建築費や取得資金に使えるアパートローンを遺産の総額から差し引いて財産額を減らせるからです。



マンションの DX //////////////////////////////////////

#### 4. ■ 東急リバブル、「スピード AI 査定」にマンション賃料査定機能追加 2021 年 9 月 10 日

<https://news.mynavi.jp/article/20210910-1969230/>

概要

- ①東急リバブルが提供するマンション・一戸建・土地の売却査定を AI で行う「スピード AI 査定」において、区分所有マンションの賃料査定機能を 8 日より追加した。
- ②新たに追加された区分所有マンションの AI による賃料査定は、過去 10 年間の市場での賃料データと同社の営業担当者が直近 1 年間で査定したデータを統合したデータリソースから賃料査定額の算出を行う。データは毎週更新される。
- ③サービスの利用は無料だが、東急リバブルの無料会員サービス「My リバブル」への会員登録が必要となる。

#### 3. ■ マンション設備、赤外線家電まるっとコントロール！ HA 端子通信可能 2021 年 9 月 7 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000004.000084152.html>

概要

- ①ファミリーネット・ジャパンは、マンション向け IoT サービス「rimoco（リモコ）」の本体機器を刷新し新たに「rimoco+TM」として販売を開始します。
- ②rimoco の利点そのままに、赤外線通信をはじめとする一般的なスマートリモコンの長所を取り入れました。床暖房はじめ住宅設備で多く見られる有線接続機器と、テレビやエアコンといった赤外線家電の双方に対応する事が出来るようになりました。それにより、住宅設備や家電の分だけ存在するリモコンを入居者ご自身のスマートフォン一つにスッキリまとめ、スマホアプリから簡単に床暖房の ON/OFF 操作や、テレビのチャンネル切り替え等が可能になります。またインターネットに繋がる環境があれば、外出先からリモートでお部屋をコントロール出来るようになります。
- ③機器単体の操作のほか、例えば「おはよう」といった声に出す挨拶など、毎日繰り返す習慣と紐づけた定型句（ワンセンテンス）を使って、対象設備を一括で操作できます。

#### 2. ■ オートロックマンション実証、ヤマト運輸 デジタルキー活用で置き配 2021 年 9 月

<https://tamate.truckman-job.com/list/listindustry/detail/detail-20210301-3>

概要

- ①ヤマト運輸は、E C 利用顧客の受け取りの利便性向上へ、オートロックマンション居住者に安心な自宅前などの置き配を提供する、デジタルキー活用の新機能を「E A Z Y」に追加する。複数社のデジタルキーを一つのシステム上で管理し、より多くのマンションの居住者が利用できるよう、今後デジタルキーを開発するパートナーと連携し、各地で実用実験を行う。
- ②配達する E A Z Y C R E W が持つ専用アプリに、エントランスのオートロック解錠に必要なワンタイムパスワードが発行される。それぞれの配達情報ごとにオートロック解錠に必要なワンタイムパスワードが発行され高いセキュリティを実現する。



②今後マンション分野においても、資産価値向上等を目的としたCO2排出量削減の需要が高まると考え、すべてのマンション管理組合やオーナーが取り入れ易い共用部への電力販売開始に至ったとのことだ。今回提供する電力は、通常の電気に環境価値を有する「環境証書」を組み合わせたもの。

③客のニーズに合わせて実質的な再エネ価値の提供や「RE100」の基準に対応可能なメニューを用意し、地域の電力会社の標準メニューよりも安価に、且つ環境価値のある電気の供給が可能としている。

④同社は、今回のマンション共用部への提供を契機に今後「家庭部門」であるマンション専有部へのカーボンフリー電力導入を促し、更なるCO2排出量の削減を目指していく方針を示している。

#### 4. ■マンション入居者が選んだ「満足度の高い管理会社」、1位は？ 2021年9月16日

<https://news.mynavi.jp/article/20210916-1973448/>

概要

①スタイルアクト運営のマンションのセカンドオピニオンサイト「住まいサーフィン」は9月14日、入居者による第13回「管理会社満足度ランキング」を発表した。

6月25日～7月31日、マンション入居者2147人を対象に、インターネット・郵送調査で実施した。

②総合満足度1位は、「野村不動産パートナーズ」(74.6ポイント)。「三井不動産レジデンシャルサービス」(74.0ポイント)、「東京建物アメニティサポート」(70.7)。「野村不動産パートナーズ」は、今回で13年連続の1位となった。

特に管理会社に対する評価が非常に高く、すべての項目で1位で、総合力においても満足度と推奨度の得点が共に全体1位だった。

「三井不動産レジデンシャルサービス」は、管理人の対応の早さの項目で非常に高い得点を取り、満足度・推奨度ともに評価が高い。

「東京建物アメニティサポート」は、管理会社に対する評価・総合力で評価され、満足度・推奨度ともに高い評価を受けている。

③管理戸数10万戸未満の企業のランキング1位は、「東京建物アメニティサポート」日鉄興和不動産グループの「日鉄コミュニティ」が2位

④理事経験者によるランキング1位は、「野村不動産パートナーズ」だった。

#### 3. ■テレワーク特化型マンション急増中 クローゼット等有効利用も 2021年9月8日

[https://www.news-postseven.com/archives/20210908\\_1689914.html?DETAIL](https://www.news-postseven.com/archives/20210908_1689914.html?DETAIL)

概要

①リクルートでは、住宅を取得した人や購入を検討している人を対象とする調査の中で、コロナ禍の影響によって住まい選びの考え方がどう変わったかを質問。

「住居費がもったいない」25%トップ、次いで「収納が狭い」「間取り（部屋の配置・数）が良くない」「遮音性能が低い／騒音が気になる」「住戸が狭い（専有面積）」などが続いている。ほかにも、「落ち着いて仕事できるスペースがない」「一人になれるスペースがない」など、住まいの狭さに起因する課題が上位に並んでいるのが大きな特徴だ。

②分譲マンションや賃貸マンションではさまざまな工夫が行われるようになっている。住戸内に暫定利用できるワ

ークスペースを設置するというケースだ。「ワークインクローゼット」と呼び、必要に応じてワークスペースにできるようにしている。

③「変身クローク」と名付けた、折り畳み式のテーブルを備えたクロークを設置している。テーブルを広げて椅子を持ち込めば、テレワークスペースとして利用でき、テーブルを畳めば広めのクローゼットに戻せる仕組み。実用新案を取得しているようだ。

④三井不動産レジデンシャルの「パークタワー勝どきミッド／サウス」。

総戸数 2786 戸のメガマンションだが、共用施設に約 330 平方メートルのコワーキングスペースが設けられ、会議室、個室ブースなどが設置される予定だ。2020 年年末から 2021 年年初にかけての第 1 期 1 次・2 次販売では、最高倍率 27 倍、平均倍率 2.8 倍の完売となった。

⑤賃貸マンションでもコワーキングスペースや、住戸内のワーキングスペースを確保する動きが増えている。三菱地所の賃貸マンション「ザ パークハウスハビオソーホー」シリーズでは、都心部を中心に、コワーキングスペースを設置した物件の展開をスタートさせている。

⑥「ライオンズフォーシア秋葉原イースト」では、全 38 戸のうち 5 戸に壁面レール収納を導入した。棚板やデスクの取り外しが可能で、レールにあわせた自分好みのワークスペースを設けることができる。もちろん、ワークスペースが不要になれば、通常の収納棚などとして使用できる。

「ライオンズフォーシア築地ステーション」では、全 37 戸のうち 10 戸に壁面収納をアレンジしたデスクを標準装備。上部はプリンタなどを置ける 2 段の棚収納になっている。

⑦ミサワホームでは築古の賃貸マンションを「テレワーク特化型賃貸マンション」にバリューアップする取り組みを始めている。文京区関口にある 1988 年竣工の、ワンルーム 48 戸、1LDK と 3LDK 各 1 戸と、店舗からなる賃貸マンションで、1 階には地元でよく知られたスーパーが入っていた。このスーパーが退去したあとに、コワーキングスペースとコンシェルジュサービスを融合した「And Worker 神楽坂」を設置、新たな賃貸マンション『Del CCS 文京神楽坂』としてオープンさせた。

コワーキングスペースを設置し、誰でも利用できるカフェを設置し、ドリンクサービス、格安のモーニングサービスを実施することで、地域からの集客を高めて、採算が取れる仕組みにしている。ミサワホームが取得後も入居者はそのまま引き継いでいるが、退去者が出るごとにリフォームして、さまざまなニーズに対応していく方針だ。今回空き住戸を時代に合わせてリフォームした。バス・トイレ一体型だったものを、バスとトイレを分離し、バスには浴室乾燥機を設置し、その水回りと居住部分と分離、収納スペースの充実を図った。シューズインクローゼットを設置して、コートや荷物を収納できるようにした。

## 2. ■ 旭化成ホームズ再エネ目標前倒達成に賃貸マンションの実力日刊工業 2021 年 9 月 2 日

<https://newswitch.jp/p/28646>

### 概要

①旭化成ホームズは再生可能エネルギー比率 100% を目標に掲げる国際的な活動「RE100」で設定した 2038 年の目標達成年を 13 年前倒し、25 年にする。

3 月に提案営業を始めた ZEH-M（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスマンション）に対応した賃貸マンション「Ecoレジグリッド」を本格的に売り出すことにし、前倒しのめどが付いたという。

② ZEH-M 対応の賃貸マンションは、マンションの建築主から旭化成ホームズが 30 年間屋根を賃借し、

太陽光発電設備と蓄電池を設置した上で所有・管理。

グループ会社の電力売買事業「ヘーベル電気」を通じて入居者に電力を販売し、余剰電力は自社を含むグループ会社の事業活動に活用する仕組み。

③ 3月に営業活動を始め、12月に1棟目のマンションが完工する予定。本格展開のめどが付いたため、今後、積極的に売り出す方針だ。

## 1. ■長谷工グループ 管理会社が分譲マンション「管理者」の役割担う 2021年8月31日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/625-077/>

### 概要

①分譲マンションの管理運営は、近年は理事会メンバーとなる役員のなり手不足が問題になっている。

一方で、マンションの管理運営をサポートする管理会社の提案については、まずは理事会で賛否を判断するため、理事役員以外の区分所有者が望むサービスであっても提供できないケースもあるという。

②こうした区分所有者の管理組合運営に対する負担や不満などの課題を解決しようと今回、同グループでは分譲マンション管理組合向けの受託サービス「smooth-e（スムーズ）」の提供を8月から始めた。

③新サービスでは「第三者管理方式」という仕組みを採用。

この方式は、区分所有法で定められた管理者を、非区分所有者である外部専門家が担うというもの。投資型・リゾート型や、ファミリー型でも賃貸化が進んだマンションで採用されるケースもある。国土交通省の「平成30年度マンション総合調査結果」によると、所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは6.4%にとどまる。主要管理会社での同方式の採用は珍しいという。

④新たな受託サービスでは、区分所有法上の管理者に長谷工グループで分譲マンション管理事業を行っている長谷工コミュニティが担う。導入したマンションでは、理事会を置かないことになるが、多くの区分所有者にマンション管理への関心を持ってもらうため、区分所有者全員がアプリ上で議論し、意思決定を行うことのできるツールを採用。また、最新の修繕計画や管理状況を Web 上で公開する。

⑤既に、長谷工コミュニティが管理受託するマンションのうち首都圏・関西圏の計10数件の管理組合で順次導入が決まっている。導入した場合のマンション管理組合が支払う費用については、管理委託費に含める。

ただ、この方式を取り入れ、区分所有者が支払う管理費が値上りしてしまうと、導入に二の足を踏む管理組合が多いことも想定される。「現在、委託費が値上がりしない方法を模索している」（長谷工コーポレーション 広報部）。長谷工コミュニティでは、100戸～150戸規模の分譲マンションの管理を中心に行っている。



2020年に物件販売面積で2位になった。

不動産以外にも、映画制作や自動車製造、ヘルスケアなど幅広く事業を展開。傘下のサッカーチーム、広州FCは2度のアジア王者に輝く強豪で、元イタリア代表DFのカナバロ氏が監督を務める。

②ただ、右肩上がりの不動産市場での利益を見込んで土地の仕入れなど強気の投資を続けたほか、事業拡大で借入れが増加。21年6月末時点で有利子負債は5700億元（約9兆7千億円）に上り、銀行からの融資の返済が難しくなり、資金繰りが厳しくなった。

③7月には銀行から口座の資産を凍結されたり、下請けの工事会社から代金の未払いで提訴されたりするなど、トラブルが続発。

さらに習近平指導部が過熱する不動産への投機を制限するなか、資金を回収しようと主力の不動産開発で物件を値引きして販売。今年上半期の不動産事業は40億元（約680億円）の純損失に陥ったほか、8月は販売の平均単価が前年比で3割落ち込むなど、悪循環に陥っている。

#### ④中国恒大集団

1996年に広州市で創業。280以上の都市に1300件以上の不動産を開発。2020年12月期決算の売上高は5072億元（約8兆7千億円）。創業者の許家印氏は米フォーブス誌の長者番付で19年に世界22位、中国3位となった。

### 3. ■中国不動産熱狂に異変、大手経営危機 広がる動揺習氏どう動く朝日 2021年9月15日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP9H6T11P9HULFA00V.html?pn=8&unlock=1#contenthere>

#### 概要

①中国の不動産大手・中国恒大集団が巨額の負債を抱えて経営危機に陥り、中国社会やマーケットに動揺が広がっている。

②中国南部・広州市中心部から15キロほど離れたマンション群の一角。1階の一部にコンクリートや角材が無造作に置かれ、低層階がカバーで覆われたままで放置されている。恒大が開発したマンションだ。近くの清掃員（63）は「先月から工事が止まっている」と証言した。先月には20～30人の作業員が「給料が出ない」と抗議する現場を目撃したという。

③恒大が資金繰りに窮して工事が止まった物件は中国各地に広がっている。

広州市では、13日に住宅を購入した人たちが工事再開を求める抗議活動を行った。また、広東省仏山市では、地域の住宅当局が恒大の開発したマンションについて、金融機関が住宅ローンを提供するための登記手続きを中止すると発表するなど、混乱は広がりを見せている。

④「私たちの血と汗で稼いだお金を返せ」。深?市内にある恒大の本社前で抗議活動が最も激しかったのは、13日から14日にかけて。マンションの購入者や同社が販売する投資商品を買った人など100人以上が詰めかけた。

⑤広東省中山市の女性会社員（40）は2年前に同市で買ったマンションの建設工事が中断。マンション購入時に、年利が10%前後という投資商品も勧められ40万元（約680万円）分を買ったという。「恒大は中国でトップ争いをする不動産会社だから信用した。利息分も含めてローンでマンション購入費を返済していこうと思っていたのに、この状況では元本すら戻ってこないかもしれない」と肩を落とした。

⑥米ブルームバーグによると、同社の投資商品を買った人は約7万人を超えているという。

恒大の幹部が集まった投資家や従業員に対して、満期で償還が必要な理財商品が400億元（6800億円）分ほどあり、すぐには支払えないと話したという。

⑦恒大の経営危機はマーケットにも影響を広げている。

香港市場で同社の株価は14日に11%、15日に5%下落。今年だけで8割の低下をみせた。深?市場では同社の社債の価格が20%超下落して一時取引停止となった。格付け会社は次々に同社の長期信用格付けを「何らかの債務不履行の可能性が高い」（フィッチ・レーティングス）として引き下げ。同社の未償還の社債は266億ドル（約2兆9千億円）あるが、その多くは15日時点で価格が大幅に下落している。

⑧恒大は改革開放後の1996年に広州市で創業。

コンパクトな部屋や住環境の良さを特徴にしたマンションが人気を博し、中国の不動産市場の活況とともに急成長を遂げた。つくればもうかると銀行から融資を受けて土地を買い集め、次々に開発。不動産の値上がりを信じる富裕層や国内外の投機マネーを呼び込み規模を拡大した。だが、不動産以外に自動車製造や映画製作などの事業で多角化を目指したがうまくいかず、裏目にてた。6月末時点で有利子負債が9兆7千億円にのぼり、手元資金で返せないほど膨らんだ。

⑨不動産市場の環境変化も追い打ちをかけた。都市部で庶民が買えないほどに上がった不動産価格を抑えたい共産党指導部は、資産に対する負債の比率を抑えるなどの規定を導入。銀行の住宅ローンの総量も制限し、恒大の借金をてこにした手法に逆風となった。

⑩国家統計局が15日に発表した8月の主要70都市の新築住宅価格は前月比で0.2%上昇と今年最低を記録し、3カ月連続で伸びが鈍化した。恒大の経営危機もあいまって、不動産市場の熱狂は以前ほどではなくなりつつある。

## 2. ■アマゾン配達員がオートロック開けて置き配 米 2021年8月27日

<https://newsphere.jp/business/20210827-1/>

### 概要

①アマゾンは、同社のドライバーがモバイルデバイスを使ってマンションのエントランスを自由に解錠できるよう、ときには金銭的なインセンティブを用いて、国内各地の建物の所有者に働きかけている。

②「キー・フォー・ビジネス」と名付けたこのサービスは、荷物を屋外ではなくマンション内のロビーに手軽に置き配できるようにするもので、荷物の盗難を減らすために始まった。これにより、配達員が配送先を回る時間を削減できるため、アマゾンの利益につながる。さらに荷物の盗難も減らせるので、コストも削減でき、他社との競争で優位に立てるのだ。デバイスの利用者は、配達時にいちいちインターホンを鳴らされることがなくなるし、何人もの配達員に暗証番号を提示するより安全だと評価している。

③しかし、2018年に初めて発表されたこのサービスが普及するにつれ、セキュリティやプライバシーについて懸念の声が広がっている恐れもある。同社は、配達員には素行調査を実施しており、スキャンする荷物を持っているときでなければドアを解錠することはできないとしている。しかし、ドライバーがエントランスを開けられる旨を居住者に通知するかどうかは建物の管理者側に委ねられているため、居住者が知らないということもあり得る。

④ソルタニ氏は、アマゾンのデバイスをはじめ、インターネットに接続されたデバイスにはどのようなものにもハッキングの危険があり、ドアを解錠しようと悪巧みをする人も出てくるかもしれないと指摘する。「つまり、本来は内部ネ

ットワークだったはずのところに、よそのインターネットに接続されたデバイスを取り入れようとしているのです」と話す。

⑤同社はアメリカですでに数千棟のマンションにデバイスを設置しているが、具体的な設置件数は公表していない。同社はすでに各地の鍵屋とも提携しており、鍵を修理する間にマンションの管理者に対し営業を行っている。デバイスの設置費用は無料で、導入を決めた人には100ドル相当のアマゾンギフト券を贈呈することもある。

⑥現在、マンションに立ち入り郵便受けまで行くことが許されているのは、米国郵便公社（USPS）のみである。郵便公社は2018年に電子ロックを扱う会社と協力し、職員が各部屋のインターホンを押さずにマンションに入る仕組みのテスト運用を行った。しかしこの運用は終了しており、その理由は明かされていない。

代わりに、不在時には荷物を近所の食料・雑貨品店やクリーニング店、花屋に届けてもらうことができるとしている。

⑦このような動きが加速したのは、アマゾンが営業担当者を全国に配置した昨年あたりのものである。マイアミおよびサンアントニオの最新の求人票を見ると、営業担当者の1ヶ月あたりの報酬は、賞与と歩合給で3000～1万1000ドルである。

アマゾンによるこの試みへの出資額は明かされていない。

⑧アマゾンの荷物のうち自社で配達しているのは約60%である。残りの荷物は、エントランスを通れないほかの配送会社を通して配達されている。

⑨エバース氏は、「一社には設置を許可してもいいが、ほかの会社にももれなく許可するわけにはいかないというのが、マンション所有者の考えでしょう」アマゾンのこのサービスによって購入者が返品する商品をわざわざ郵便局まで持っていかなくても、ロビーに置いておけば配達員に集荷してもらえなど、ほかの使い道もあり得る。アマゾンは、将来のプランを明かしていない。

デバイスを設置することで配達員がシフト時間内に届けられる荷物の数が増える上、盗難被害を受けた利用者への返金を減らせるので、同社のコスト削減につながる。「設置料を取らないのはアマゾンが得られる利益の方が大きいからです」

## 1. ■韓国 マンション駐車場にEV充電器 来年から設置義務強化 2021年8月27日

<https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20210827000300882>

### 概要

①韓国で2022年から新築マンションの駐車場は収容台数の5%、既築マンションは同2%に、それぞれ電気自動車（EV）充電器の設置が義務付けられる。

②現行では、新築マンションは駐車場の収容台数の0.5%にEV充電器を設置しなければならない。既築マンションの場合は設置する義務がない。政府は先月27日、新築だけでなく既築マンションにもEV充電器設置を義務付ける同法改正案を公布している。施行令の一部改正案はその詳細を定めたもので、所定の審査や閣議などを経て来年1月28日に改正法とともに施行される。

③また、大企業や大手レンタカー事業者などは今後、新車の購入・リース時に一定の割合でエコカーを含める必要がある。

以上