

**【岩見守和】**

# マンション関係記事

**(2021年10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**

16. ■川崎のマンション敷地内で女性の下半身触り逮捕 神奈川新聞 2021年10月27日
15. ■オートロック突破し連続性的暴行元不動産会社員懲役23年毎日 2021年10月20日
14. ■マンション入り口でゴミ箱に火を付けた男性を不起訴処分 朝日 2021年10月22日
13. ■マンション駐車場で連続不審火 車3台燃える 神戸新聞 2021年10月3日
12. ■マンションに侵入 1800万円盗み出す…「防犯カメラ」で浮上 2021年10月24日
11. ■マンション住み込み、24時間態勢で大麻栽培…12人逮捕 2021年10月21日
10. ■マンションの部屋から炊飯器など投げ落とした疑いで男逮捕 2021年10月21日
9. ■"置き配"された下着 10点入り段ボール…玄関前から盗み逮捕 2021年10月18日
8. ■仕事で知り得た暗証番号でマンションに侵入 毎日 2021年10月12日
7. ■窃盗グループの"情報屋"か…マンション侵入 495万円相当盗ん 2021年10月19日
6. ■家賃滞納で追い出され、同じマンションの空き部屋に住み着く HBC2021年10月8日
5. ■女性殺害、元夫事件直前マンションに出入り"待ち伏せ"か TBS 2021年10月17日
4. ■「エレベーターが血だらけ」尼崎女性刺殺、神戸新聞 2021年10月16日
3. ■オートロック式集合住宅に後をつけ侵入 強制わいせつ男逮捕朝日 2021年10月2日
2. ■八重瀬町の団地で車がパンクさせられる 琉球朝日放送 2021年10月5日
1. ■防カメポリタンク持ち歩く様子…マンションゴミ箱火つけた男逮捕 2021年10月4日

**マンションの防犯**

2. ■オートロックマンションでも過信は禁物 性犯罪から身を守る 2021年10月27日
1. ■宅配ボックスで「置き配」トラブル防げる？盗難遭わない受取方 2021年10月7日

**マンションの事故**

4. ■大阪で25階から転落4歳死亡 ベランダ手すり近くに椅子 朝日 2021年10月14日
3. ■大阪のマンション25階ベランダから4歳女兒転落死亡 毎日 2021年10月13日
2. ■熊本市 マンションから男児転落 熊本日日新聞 2021年10月14日
1. ■捜査対象の男性がマンションから転落 KBC 福岡 2021年10月15日

**マンションの火災**

4. ■高層マンション火災 住人の男性ケガ 浜松駅近く 2021年10月17日
3. ■福岡市 炎と煙で一時騒然…姪浜駅近くマンション火事 KBC 放送 2021年10月6日
2. ■松山市中心部マンションで火災 2人救急搬送 2021年10月18日
1. ■北海道・函館市でマンション火災 90代男性搬送 2021年10月16日

## マンションの災害

4. ■地震エレベーター停止 タワマン住民エントランスで「帰宅困難者」 2021年10月8日
3. ■地震でエレベーター止まる 千代田区の高層マンション 産経 2021年10月7日
2. ■地震でエレベーター停止…7万基超 タワマン住人は 2021年10月11日
1. ■TV倒れた…大田区のマンション、エレベーター復旧は翌朝 読売 2021年10月9日

## マンションの防災

9. ■地震…エレベーター閉じ込め 救出訓練で備えるマンションも 2021年10月25日
8. ■エレベーター閉じ込められた？「緊急トイレ」の作り方女性セブン 2021年10月28日
7. ■マンション管理組合防災マニュアル作成ガイド！盛り込む情報解説 2021年10月17日
6. ■これで万全！マンションの防災対策、管理組合は何をすべきか 2021年10月21日
5. ■マンション 横浜市が「防災力」認定制度 来年1月に開始予定 2021年10月14日
4. ■横浜市「マンション防災力」を認定来年1月開始へ意見募集 2021年10月14日号
3. ■マンションの防災力評価 横浜市が認定制度導入へ 神奈川新聞 2021年10月18日
2. ■地震でガスが止まった時、どうすればいい？ 対処法とNG行動 2021年10月13日
1. ■火災保険と地震保険の違いと上手な活用方法 2021年9月28日

## マンションの管理 ①

4. ■マンション管理を「採点」する新制度の盲点 東洋経済 2021年10月23日
3. ■「管理計画認定制度」に関する私の愚直な感想 2021年10月18日 廣田信子
2. ■2022年「マンション管理」制度開始、マンション選びにどう影響 2021年10月27日
1. ■マンション長期修繕計画ガイドライン変更点と見直すタイミング 2021年10月28日

## マンションの管理 ②

5. ■マンションから「管理会社」が逃げ出す深刻度 東洋経済 2021年10月23日
4. ■マンション価値大幅下げる…「マンション管理会社」ビジネスの闇 2021年10月
3. ■マンション「管理拒否」されないためには管理会社よりも住民朝日 2021年9月12日
2. ■「住み込みの管理員がいるマンション」の意外な落とし穴 松本洋 2021年10月8日
1. ■管理会社への委託マンションが10万組合（92.5%）を超える！ 廣田信子 2021年10月4日

## マンションの管理 ③

7. ■マンション組合でドロドロ「世代間抗争」が尽きぬ訳 東洋経済 2021年10月23日
6. ■腐敗もすれば派閥抗争も起きる管理組合 所有者よくよく注意 榊 2021年10月25日
5. ■「マンション管理費横領」続発！11億円を使い込んだ理事長も 2021年10月14日
4. ■あなたも招集できる！マンション管理組合「臨時総会」の威力上 2021年9月30日
3. ■マンション管理組合「臨時総会」の威力（下） 須藤桂一 2021年10月1日
2. ■マンション総会の実施割合は6.5% 電子投票システム利用 2021年10月28日
1. ■マンションの修繕積立金と管理費を安易に上げてはいけない理由 2021年10月21日

### マンションの駐車場問題

2. ■マンションで増える空き駐車場…問題と解決策 2021年10月30日
1. ■機械式立体駐車場、経年劣化で事故多発 点検見直し提言 朝日 2021年2月18日

### マンションと自治会

4. ■【どゆこと! ?】自治会って何のためにあるの? <1>・宮崎県 2021年10月6日
3. 【2回目】 <https://mrt.jp/localnews/?newsid=202110063501>
2. 【3回目】 <https://mrt.jp/localnews/?newsid=202110063502>
1. 【4回目】 <https://mrt.jp/localnews/?newsid=202110063503>

### 事故物件

3. ■“事故物件” NHK 2021年10月5日
2. ■事故物件の当事者 大家と遺族の本音 NHK 2021年10月5日
1. ■宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」策定 2021年10月8日

### マンションの建て替え

1. ■築40年超「老朽マンション」丸ごと建て替えの顛末 東洋経済 2021年10月13日

### マンションの法律問題等

8. ■「深夜までうるさい」管理規約の変更「後出し」は可能か 2021年10月1日
7. ■民泊をやめてもらいたい」管理組合の切実…【弁護士解説】 2021年10月15日
6. ■「指図するな」と勝手に部屋を工事…住民を止めたい【弁護士】2021年10月22日
5. ■漏水している」のに…補修工事を拒否する「2階の迷惑住人」解説 2021年10月8日
4. ■マンションゴミ捨て場にあった漫画を拾って勝手に売るのは犯罪か 2021年10月24日
3. ■マンション改築要件緩和で建て替えが増える? 建替えに関する税金 2021年10月11日
2. ■鍵開けを依頼したら想定外の作業をされた! 2021年10月12日
1. ■マンションの相続税はどれくらいかかる? 控除や評価基準を解説! 2021年10月3日

### マンションの騒音等生活問題

5. ■「騒音、喫煙」急増するマンションの深刻問題 東洋経済 2021年10月23日
4. ■朝の掃除機は何時からOK? 集合住宅でも迷惑にならない対策をご紹介! 2021年10月
3. ■構造以外にもある? “防音”に優れたマンションを選ぶコツ 榎林 2021年2月24日
2. ■マンションは二重床工法がおすすめ? メリットとデメリットは? 2019年5月9日
1. ■都心マンションでの独居 在宅ケアを続けるには 認知症と生きる 2021年10月12日

### 行政の動向

1. ■経産省 概算要求 14ページ

### タワマン問題

5. ■タワマン「まさかの維持費値上がり」で 1000 万円下落…60 代悲劇 2021 年 10 月 14 日
4. ■免震ゴム偽装のタワマン、当事者企業 37 億円で自ら買い取り朝日 2021 年 10 月 30 日
3. ■タワマン暮らしの子どもたちが陥る、危ない「高所平気症」 2021 年 10 月 13 日
2. ■住む前に知りたい！タワマンションのベランダ事情とは？ 2021 年 10 月 9 日
1. ■地震で「ゆれるタワマン」勝者の象徴で露わになる、強烈な難点 2021 年 10 月 9 日

### 欠陥住宅問題

2. ■欠陥住宅 G メンは見た 階段に貼り紙「踏まないように」 朝日 2021 年 6 月 12 日
1. ■突然落ちたアパート外階段 鉄骨のはずが…なぜか木造に 朝日 2021 年 4 月 26 日

### 団地再生活動等

9. ■高齢化が著しい全国のニュータウン。浮き彫りになる課題：2021 年 10 月 22 日
8. ■逗子の団地アーデンヒルで「デマンドタクシー」実証実験始まる 2021 年 10 月 18 日
7. ■横浜市しらとり台 E V 充電器の利用定着 市などが実証実験中 2021 年 10 月 21 日
6. ■ドコモ×UR、自動配送ロボットが団地で日用品運ぶ実証実験 2021 年 10 月 22 日
5. ■自動運転・遠隔操作による自動配送の実証実験を実施 2021 年 10 月 25 日
4. ■U R 団地まるごとリノベーション第一弾スタート千葉花見川団地 2021 年 10 月 22 日
3. ■野庭団地・住宅「未来の形」官民で議論 遊水地活用など議題 2021 年 10 月 21 日号
2. ■「つながり」生む祭り 横浜市南永田団地で 16 日 2021 年 10 月 14 日
1. ■都営住宅豊洲 4 丁目アパート、2022 年 6 月より入居開始へ 2021 年 10 月 20 日

### マンションの民泊動向

2. ■民泊「焼け野原」：上「特区」特需、大阪メトロの誤算 朝日 2021 年 10 月 19 日
1. ■民泊「焼け野原」：下 テレワークに別荘、ようこそ国内客 朝日 2021 年 10 月 20 日

### マンションの DX

4. ■コロナ禍で絶好調の生協宅配 DX の推進でさらに成長する理由 2021 年 10 月 25 日
3. ■YKK AP、「顔認証」で施錠できる玄関ドアを発売 最大 20 人 2021 年 10 月 25 日
2. ■マンション各戸に専用宅配ボックスライオンズスマートボックス 2021 年 10 月 20 日
1. ■マンション向けにエレベーター内デジタルサイネージの運用を開始 2021 年 10 月 6 日

### マンションの販売動向

10. ■中国大手不動産破綻危機、日本マンション価格下落引き金になるか 2021 年 10 月 4 日
9. ■新築マンションがここまで高くなった「真の理由」 牧野 知弘 2021 年 10 月 16 日
8. ■「億ション専門」の仲介店舗がにわかに増える事情 東洋経済 2021 年 10 月 12 日
7. ■五輪後の新築マンション価格、どうなる？ 東京新聞 2021 年 9 月 26 日
6. ■東京 23 区のマンション居住者が抱える売却時の最大不安要素 TOP3 2021 年 10 月 3 日

5. ■中古マンションが5ヵ月連続上昇 築46年でも“億ション”テレ東 2021年10月25日
4. ■中古マンション流通数はコロナ陽性者数と比例せず！東京都23区 2021年10月21日
3. ■中古マンション流通数 東京都23区実需マンションは回復傾向 2021年10月27日
2. ■全物件種別で価格下落の傾向、区分マンションは6四半期ぶり 2021年10月13日
1. ■首都圏マンション、過去最高値 都心の高額物件好調 21年度上期 2021年10月18日

#### 業者の動向

10. ■FTSなど3社、マンション居住者向け家電レンタル開始…2021年10月6日
9. ■朝どれ野菜をその日に都心マンションへ リモート接客直売所開催 2021年10月18日
8. ■マンションの宅配ロッカーで家電レンタル。いつでも使える 西村 2021年10月8日
7. ■“家飲みキッチンカー”、マンション住民向けに登場…第1弾 2021年10月12日
6. ■都内高級マンションにマルエツが体験型スーパー 2021年10月8日
5. ■三菱地所、家事代行サービスをマンションやエリアでシェア-- 2021年10月7日
4. ■大丸松坂屋、タワーマンション住民に「外商サービス」 2021年10月
3. ■旭化成不動産、住宅密集地マンションに--そのまま住める等価交換 2021年10月26日
2. ■新築分譲マンション住まいのサポートサービス提供開始伊藤忠都市 2021年10月13日
1. ■「VR内覧」で新築マンションの販売接客を変革、スタイルポート 2021年10月6日

#### その他 ①

5. ■床暖房に食洗機…マンションの部屋設備は時代でどう変わった？ 2021年10月25日
4. ■マンションの「設備・仕様」はどんな歴史的進化をしてきた？ 山下 2021年10月5日
3. ■木造のマンションが先端を行く時代に？！ 廣田信子 2021年10月5日
2. ■「マンションに住んでいますは誤解を招く？日本と違う米住宅事情 2021年9月22日
1. ■「マンション」って、海外ではは通じません！ 2021年10月8日

#### その他 ②

3. ■歩くと気づく「田園調布」に空き家が増える事情 中川 寛子 2021年2月4日
2. ■実家が迷惑施設化「7戸に1戸空き家」日本の大問題 東洋経済 2021年10月11日
1. ■タダ同然の廃墟物件に買い手集まる理由 空き家流通変化の風 2017年11月20日

#### 海外

5. ■中国恒大集団トップの実像：中)「原点」のマンション開発 朝日 2021年10月27日
4. ■中国、住宅高騰抑える策 不動産税、景気失速リスクも 朝日 2021年10月24日
3. ■パワハラ禁止法マンション警備員に駐車宅配配達指示できず中央日 2021年10月9日
2. ■韓国増加マンション騒音トラブル殺人事件にまで発展するケースも 2021年9月30日
1. ■ソウルのマンション平均価格 9ヵ月で1500万円上昇 ソウル聯合 2021年10月5日

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

### 16. ■川崎のマンション敷地内で女性の下半身触り逮捕 神奈川新聞 2021年10月27日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-726970.html>

#### 概要

- ①神奈川県警川崎署は27日、強制わいせつの疑いで、川崎市会社員の男（29）を逮捕した。
- ②9月18日午前3時35分ごろ、同区のマンション敷地内で、同区の派遣社員の女性（34）の下半身を触るなどした、としている。否認している。
- ③周辺の防犯カメラの映像などから男が浮上した。

### 15 ■オートロック突破し連続性的暴行、元不動産会社員懲役23年 毎日 2021年10月20日

<https://mainichi.jp/articles/20211020/k00/00m/040/293000c>

#### 概要

- ①オートロックの共用玄関からマンション内に侵入し計5人の女性に乱暴するなどしたとして強盗・強制性交等や逮捕監禁致傷などの罪に問われた元不動産会社員で無職（38）＝福岡市博多区＝の裁判員裁判で、福岡地裁は20日、懲役23年（求刑・懲役25年）を言い渡した。
- ②2011年11月～20年2月、福岡市内の当時10～30代のいずれも1人暮らしの女性計5人の部屋に侵入して現金を奪い取ったり、ナイフで脅してキャッシュカードの暗証番号を聞き出したりして計約63万円を奪った。うち4人に乱暴やわいせつな行為をし、そのうち1人は両手を結束バンドで縛って全治5～7日間のけがをさせた。
- ③5人の部屋はいずれも鍵のかけ忘れなどで無施錠だった。
- ④裁判長は、被告がかつて勤務した不動産会社の業務で知った暗証番号を打ち込んでオートロックの共用玄関を解錠したり、1人暮らし用のマンションと把握したうえで侵入したりしており「厳しい非難を免れない」と指弾。多額の借金を抱えた被告が強盗に加えわいせつ行為などに及んでおり「身勝手な動機で酌量の余地はない」とした。
- ⑤一連の事件は、不動産会社での勤務経験を悪用した被告がオートロックの共用玄関をすり抜けてマンションへの侵入を繰り返していた。

### 14. ■マンション入り口でゴミ箱に火を付けた男性を不起訴処分 朝日 2021年10月22日

[https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc\\_12612.html](https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_12612.html)

#### 概要

- ①大阪市中央区にあるマンションの入り口でゴミ箱に火を付け、マンションを燃やそうとした疑いで、10月3日に逮捕されていた男性（29歳）が、22日付で起訴猶予処分となりました。「捜査の結果、諸状況を考慮した」と説明。

### 13. ■マンション駐車場で連続不審火 車3台燃える 神戸新聞 2021年10月3日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202110/0014732050.shtml>

#### 概要

- ① 3日午前5時ごろ、神戸市西区大津和2のマンション駐車場で、駐車中の軽乗用車から火が出ているのを近くに住む男性（66）が見つけて、119番した。並んで止まっていた2台が焼けた。
- ②約3時間後の午前8時すぎ、約30メートル離れた同区大津和1のマンション駐車場で軽乗用車1台の一部が燃えた。
- ③いずれもけが人はなく、周囲に火の気はなかったという。同署は放火の可能性もあるとみて調べている

## 12. ■ マンションに侵入 1800万円盗み出す…「防犯カメラ」で浮上 2021年10月24日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=23859>

### 概要

- ①マンションに侵入して現金約1800万円と通帳などが入った金庫を盗んだとして、34歳の会社員の男ら3人が逮捕されました。札幌市会社員(34)(26)(27)男3人。
- ②3月6日午後9時10分ごろ、札幌市中央区の自営業の20代の女性のマンションに侵入し、現金約1800万円及び通帳やキャッシュカードなどが入った防犯金庫1個を盗んだ疑いが持たれています。
- ③3月10日に女性が金庫がないことに気付き、警察に通報。警察が防犯カメラの解析などを進め3人の容疑が浮上し、事件から7か月あまり経った10月24日までに逮捕しました。余罪も含め調べを進めています。

## 11. ■ マンション住み込み、24時間態勢で大麻栽培…12人逮捕 2021年10月21日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20211021-OYT1T50349/>

### 概要

- ①大麻を密売目的で栽培したなどとして、福岡県警などが、福岡市内の密売グループの12人を大麻取締法違反容疑で逮捕していた。マンションの一室などに報酬付きで住み込みのメンバーを置き、24時間態勢で大麻を管理。住み込みのメンバーのうち1人には、月約30万円の報酬を支払っていたという。
- ②福岡市在住の無職の被告（28）、自営業の被告（31）ら。両被告らは、福岡市内のマンションなどに複数の栽培拠点を設け、営利目的で大麻草を栽培するなどした疑いで逮捕、起訴された。7月下旬、捜査員が関係先を捜索し、栽培途中の大麻草数十株や乾燥大麻、大麻樹脂などを押収。捜査当局は、グループが遅くとも2年ほど前から栽培や密売を繰り返し、少なくとも月数百万円を売り上げていたとみて調べている。
- ③グループは20～40歳代で、両被告がリーダー格。音楽関係のイベントや出会い系アプリなどで知り合った。自営業の被告は地元ラジオ局のDJやイベントMCを務め、SNSで大麻の使用を勧める投稿を繰り返していたという。
- ④被告はインターネットを通じて知り合った自営業の被告に「仕事を手伝ってほしい」と頼まれ、実家がある静岡県から福岡に引っ越した。大麻栽培に関わることは、自営業の被告に会うまで知らされていなかったという。住み込みで大麻を栽培していたマンションの家賃や光熱費などは、自営業の被告が負担。栽培状況は、メッセージが自動的に消去される通信アプリ「テレグラム」で、自営業の被告に毎日報告していたという。

## 10. ■ マンションの部屋から炊飯器など投げ落とした疑いで男逮捕 2021年10月21日

<https://www.mbs.jp/news/sp/kansainews/20211021/GE00040690.shtml>

### 概要

- ①10月に大阪市でマンションの6階から炊飯器や電気ケトルを投げ落とし、下にいた男性らを殺害しようとし



たとして住人の男が逮捕されました。10月17日に撮影された映像には、自転車を囲んで談笑していた男性らの間に突然、勢いよく炊飯器が落ちてきた後、まもなくして電気ケトルが落ちてくる様子を捉えていました。

②殺人未遂の疑いで逮捕された大阪市西成区のアルバイト（62）は、10月17日に地上15mの位置にあるマンション6階の部屋から自転車販売店の店主の男性ら9人にむけて、重さ約2kgの炊飯器や電気ケトルを投げ落として、殺害しようとした疑いがもたれています。

③容疑者は「話し声がうるさいという怒りの感情で投げたが、殺そうという気持ちはなかった」と容疑を一部否認しているということです。警察は当時の詳しい状況を調べています。

## 9. ■ "置き配"された下着 10点入り段ボール…玄関前から盗み逮捕 2021年10月18日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=23718>

### 概要

①女性の自宅に侵入し下着を盗んだとして逮捕された33歳の男が、別の女性の自宅前に配達されていた下着などを盗んだとして、再逮捕されました。北海道札幌市東区に住む作業員の33歳の男です。

②3月26日午後4時30分ごろから午後9時50分ごろまでの間、同区内の20代の女性が当時暮らしていたアパートの部屋の玄関前から、配達されていた下着など10点（時価計3万7260円）を盗んだ疑いが持たれています。翌日に女性が110番通報し、事件が発覚しました。男は、女性が発注し玄関前に配達され置かれていた段ボールを持ち去ったとみられています。

③男は9月18日、同区内の別の40代の女性が暮らすアパートの部屋に侵入し、下着6セット（時価計6000円相当）を盗んだとして、9月27日に逮捕され捜査を進める中で今回の容疑が浮上り、10月18日に再逮捕されました。

## 8. ■ 仕事で知り得た暗証番号でマンションに侵入 毎日 2021年10月12日

<https://mainichi.jp/articles/20211012/k00/00m/040/214000c>

### 概要

①オートロックの共用玄関からマンション内に侵入し計4人の女性を乱暴するなどしたとして、強盗・強姦等や逮捕監禁致傷などに問われた元不動産会社員で無職（38）＝福岡市博多区＝の裁判員裁判の初公判が12日、福岡地裁であった。

②冒頭陳述で、被告は、かつて勤務した不動産会社の業務で知った暗証番号を打ち込んでオートロックの共用玄関を解錠したり、部屋の内見などのために隠してある空き部屋のカードキーを入手したりしてマンション内に侵入したと指摘。同じマンションで午前3時半ごろ30代女性の部屋からキャッシュカードを奪い、再び侵入した午前4時過ぎには20代女性の部屋で女性に乱暴するなどしたことを明らかにした。被告は250万円を超える借金があり、子供の貯金まで妻に無断で引き出すほど金に窮していたとし「無施錠の部屋に強盗に入ろうと考え、侵入できそうなマンションを物色した」と指摘した。

③被告は2019年10月から20年2月、福岡市内の当時10～30代でいずれも1人暮らしの女性4人の部屋に侵入し、キャッシュカードや現金計約62万円を奪い取ったり引き出したりし、うち3人に乱暴やわいせつな行為をしたとして起訴された。被告は起訴内容をおおむね認めた。

④被告は11年11月に当時20代の女性宅に侵入した事件でも強盗、強姦わいせつなどの罪に問われ否認したが、裁判官だけの区分審理で7日に有罪が確定している。

⑤裁判員裁判ではこの事件も踏まえた量刑が主な争点となる

## 7. ■ 窃盗グループの“情報屋”か…マンション侵入 495 万円相当盗んだ 2021 年 10 月 19 日

[https://www.tokai-tv.com/tokainews/article\\_20211019\\_12714](https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20211019_12714)

### 概要

- ①ターゲットの情報を元に窃盗などを行う、いわゆる「狙い系」の情報屋とみられる男が、名古屋市内のマンションに侵入し、現金などが入った金庫を盗んだとして逮捕されました。名古屋市の自称自営業(29)です。
- ②容疑者は他の者と共謀して去年 11 月の深夜、中区のマンションの一室に侵入し、現金およそ 200 万円や指輪などが入った金庫合わせて時価 495 万円相当を盗んだ疑いが持たれています。
- ③この事件を巡っては、今年 8 月に実行犯として男 3 人が逮捕されていて容疑者はこのうちの 1 人に、被害者の部屋に資産があるという情報を提供したとみられている情報の見返りに盗みで得た報酬の半分を受け取っていたとみて詳しく調べている。
- ④東海 3 県と大阪府では、ターゲットの情報を元に窃盗などを行う、いわゆる「狙い系」の犯行が、2018 年 12 月から 2021 年 1 月までに 22 件確認されていて、愛知県警は容疑者を含む 22 人をこれまでに逮捕しています。

## 6. ■ 家賃滞納で追い出され、同じマンションの空き部屋に住み着く HBC2021 年 10 月 8 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/48cecf9b1875134f0dfb459237d902e23b74b2bc>

### 概要

- ① 7 日午後、札幌市中央区のマンションの一室に侵入したとして、住所不定・無職の 40 歳の男が逮捕されました。男は以前、このマンションを家賃滞納で追い出されていて、別の部屋に勝手に住んでいたとみられています。住所不定・無職の 40 歳の男です。
- ② 7 日午後 4 時まえ、マンションの管理会社の従業員が空き部屋の中の確認に入ろうとしたところ、内側から U 字ロックがかけられていたため、外すための工具を取りに行くと、U 字ロックが外されていました。不審な点に気づき、通報したところ、マンション内をうろついている男を発見。事情を聴くと、空き部屋に侵入したことを認めたため、7 日夜、男を逮捕しました。
- ③「家賃が払えなくなって、3 月に追い出され、別のフロアの空き部屋で暮らし始めた。お金が無くて困っていた」この空き部屋には布団やゴミなど、一定期間生活していたような痕跡があり、警察は鍵の状況など、引き続き経緯を詳しく調べています。

## 5. ■ 女性殺害、元夫事件直前マンションに出入り“待ち伏せ”か TBS 2021 年 10 月 17 日

[https://news.tbs.co.jp/newseye/tbs\\_newseye4384532.html](https://news.tbs.co.jp/newseye/tbs_newseye4384532.html)

### 概要

- ① 15 日、兵庫県尼崎市で 28 歳の女性が殺害された事件で、逮捕された元夫とみられる人物が事件直前にも女性のマンションに出入りしていたことがわかった。  
西宮市の会社員(33)は 15 日、尼崎市のマンションで元妻(28)を刃物のようなもので突き刺すなどして殺害した疑いがもたれています。
- ②マンションの防犯カメラには事件直前に容疑者とみられる人物がマンション敷地内に出入りする様子が映って

いて、帰宅する彩加さんを待ち伏せしていた可能性があるということです。容疑者は、彩加さんとこの1年以内に離婚していたとみられていて、動機を調べています

#### 4. ■「エレベーターが血だらけ」尼崎女性刺殺、神戸新聞 221年10月16日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202110/0014765096.shtml>

概要

①15日兵庫県尼崎市のマンション敷地内で住人の女性（28）が刺殺された前日夜、事件発生後に帰宅した男性は、駐輪場に血だまりができてのを見た。

②住人の女性（33）によると、約2週間前にもマンション内に警察官が大勢来るトラブルがあったばかりとい「エレベーターの中や1階が血だらけになり、まだ血の痕は残っている。警察に何があったか聞いても教えてくれず、なんだか怖い」と語った。

③ <https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202110/0014765740.shtml?pu=20211016>

女性の20代の元夫に任意同行を求め、事情を聴いている

#### 3. ■オートロック式集合住宅に後をつけ侵入 強制わいせつ男逮捕 朝日 2021年10月2日

[https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc\\_12325.html](https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_12325.html)

概要

①大阪市西成区に住む会社員（37）は先月下旬、大阪府内の集合住宅のエレベーターで降り際に、女子中学生の胸を背後から触った疑いが持たれています。集合住宅の玄関はオートロック式でしたが容疑者は女子中学生のあとをつけ、建物に侵入したとみられています。

②容疑者は自転車で追い抜きざまに女子高校生の体をさわった疑いですでに逮捕されています。帰宅時間を狙って、学校付近を自転車でうろついていたとみられ防犯カメラの映像から容疑者が浮上しました。容疑を認め、他にも同様のわいせつ行為をしたと話しているということです。

#### 2. ■八重瀬町の団地で車がパンクさせられる 琉球朝日放送 2021年10月5日

<https://www.qab.co.jp/news/20211005142583.html>

概要

①10月5日朝早く、八重瀬町の団地で駐車していた車数台のタイヤがパンクさせられていて警察では器物損壊事件として調べています。警察が現場に駆け付けると数台の車のタイヤがパンクしているのを確認した。

②被害者にあつた人は「私の車がパンクしていると（知人が）知らせに来て、見たら中に止まっている車は、一台以外みんなパンクさせられていました、不安ですね」と話しました。

#### 1. ■防カメポリタンク持ち歩く様子…マンションゴミ箱火をつけた男逮捕 2021年10月4日

<https://www.mbs.jp/news/sp/kansainews/20211004/GE00040428.shtml>

概要

①マンションのゴミ箱にガソリンのようなものをまき火をつけたとして、男が逮捕されました。犯行当時の様子を防犯カメラが捉えていました。防犯カメラの映像には、男が赤いポリタンクを持ってマンションに入り、数分後に手に何も持たず出てきた男は何事もなかったかのように車に乗り込み、走り去る様子が捉えられていました。

②住居不定・無職（29）は9月30日、大阪市中央区難波千日前のマンションでエントランスに設置されたゴミ箱に火をつけた疑い。火は30分ほどで消止められ、けが人はいませんでした。捜査員が現場付近に張り込んでいたところ、10月3日に容疑者が現れたため逮捕に至ったということです。

③付近にはガソリンのようなものが入ったポリタンクが残されていて、容疑者は「ガソリンをまいてライターで火をつけた」と容疑を認めているということです。

## マンションの防犯////////////////////////////////////

### 2. ■オートロックマンションでも過信は禁物 性犯罪から身を守る 2021年10月27日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/259216>

#### 概要

①オートロックのマンションに侵入して1人暮らしの女性を相次いで乱暴するなどした男の裁判員裁判が、10月20日福岡地裁であり、強盗・強姦等や住居侵入、窃盗などの罪に問われた被告（38）に懲役23年の判決が言い渡された。原被告は元不動産会社の社員で、仕事で知っていた暗証番号を使ってオートロックを開けたり、1人暮らし用のマンションだと分かっていた上で犯行を繰り返していた。

②あわせて5回にわたる犯行の内、4回はおととしから昨年の3ヶ月半の間に集中していて、1人暮らしの女性宅に侵入して用意していたナイフや結束バンドを使って暴行し、現金やキャッシュカードを奪っていた。

③被告はオートロックの暗証番号を使ったほか、住人の出入りを利用して侵入したり、非常階段の出入り口を使ったりしていた。そしてマンション内に入った後はカギがかかっていない部屋を探し回っていて、5件の犯行とも無施錠のドアから侵入していた。

④昨年、マンションや住宅に侵入した窃盗事件は全国で2万1000件あまり、1日当たりおよそ58件発生している。侵入の手口をみると半数前後が「無締まり」で、侵入口は4階建て以上のマンションでは6割近くが玄関の出入り口となっている。

強姦等事件は昨年、全国で1300件を超え、4年連続で1000件を超えている。

⑤オートロックを過信せずに、玄関の戸締まりをすることは有効な防犯対策になる。

2020年、東京・中野区のマンションで元交際相手の男に女性が殺害された事件では、男は2階のベランダに脚立であがり、無施錠の窓から侵入していた。

⑥警視庁では性犯罪から身を守る対策として次のことをあげている。

#### （室内）

- ・玄関ドアや窓に補助錠を取り付ける
- ・オートロックのマンションでも必ずドアに施錠する
- ・高層階の部屋でも就寝時は窓を施錠する（屋上などから侵入の可能性も）
- ・窓を開けるときはベランダや庭に人がいないか確認する

#### 玄関）

- ・後ろから押し入れられないようにドアを開けるときは周囲を見回す
- ・外出するときはドアを開ける前にインターホンやドアスコープで確認する
- ・家に入ったらずぐにカギ、ドアガードをかける

・宅配便はドアガードをかけたまま送り主を確認する  
(エレベーター)

・乗る前に周囲に人がいないか確認する

・非常ベルや各階のボタンを押せる位置に壁を背にして立つ

⑦都内でも昨年、231 件の強姦性交等事件が発生したが、比較的人目を避けやすい 4 階建て以上のマンションでの発生が 4 分の 1 を超えていて、午前 0 時頃をピークに深夜から未明の発生が多発している。

## 1. ■ 宅配ボックスで「置き配」トラブル防げる？盗難遭わない受取方 2021 年 10 月 7 日

<https://howsie.jp/interiors/98396>

### 概要

①同じく荷物を確実に受け取るためのサービスである「配達指定」などと決定的に違うのは、家にいなくても荷物を受け取れる、ということ。自宅以外をお届け先指定して、代わりに受け取りを依頼する「コンビニ受け取り」などに近いサービスと言えます。「置き配」なら自宅での受け取りが可能となります。

②置き配には「再配達を減らす」という狙いもあります。

国土交通省調査では、2019 年 4 月の段階で再配達率は 16.0%もありました。しかし、1 年後の 2020 年 4 月には 8.5%まで低下しています。

緊急事態宣言に伴う外出自粛の影響で、家にいる時間が増えたことが最大の要因でしょうが、同時期に Amazon を始めとする大手ネットショッピングモールで置き配サービスが定着したことも要因の一つに挙げられるでしょう。

③置き配による盗難被害は全国各地で報告されているようです。

盗難を疑う前にこういった注文時のミスを疑うことは大切ですが、「そのうち届くだろう」と放置するのは NG。実際に、盗難に気づくのが遅れてしまうせいで、通報を受けた警察の捜査が難航するというケースも起こっているようです。

④Amazon には「Amazon マーケットプレイス保証」が存在し、置き配によるトラブルの場合もこの保証の条件を満たせば補償を受けることが可能。Amazon 以外のウェブサイトで「AmazonPay」を利用した場合のトラブルもこの保証の対象となります。

注文日から 15 日以降 90 日以内に申請をすると、最大 30 万円の返金補償を受けることができます。

ただし、Amazon の場合は、申請前に「第三者販売事業者による問題への対応を依頼する」必要があります。商品を購入した販売店に連絡した上で、問題が解決されなかった場合のみ申請が可能になります。

⑤楽天市場の場合、楽天市場での買い物すべて対象となる「楽天あんしんショッピングサービス」を置き配でも利用できます。注文日の翌日から 90 日以内に相談すると、補償額上限である 30 万円以内であれば、現金もしくは楽天ポイントでの返金補償を受けることができます。

⑥中には補償対象外となるケースも存在します。Amazon は明記していませんが、楽天市場の場合だと「環境要因による商品の汚損・破損など品質劣化は対象外」と記載されています。つまり、玄関先に置きっぱなしにされていた荷物が「急な雨でぬれてしまった」「突風で飛ばされてしまった」という理由で起きた荷物の汚損・破損の場合は、補償を受けられないこととなります。

⑦置き配で確実に荷物を受け取る、そして盗難などの置き配トラブルを防ぐための方法をまとめてみました。

配達方法が置き配の場合、配達業者に対して荷物を置いてもらう場所を指定することができるのをご存じです

か？指定場所には、車庫 物置 メーターボックス 自転車のかご 宅配ボックス（管理人常駐のマンションの場合）建物内受付など、様々な場所を指定することができます。

⑧指定場所選びのポイントは、「届いた荷物が人目に触れない」こと。

⑨利用するネットショップや運送会社によりますが、置き配の場合でも配達日時指定を入れることが可能。

⑩Amazon では置き配の配送状況を画像付きで確認することができます。多くの場合 2 時間区切りでしか指定することはできません。

⑪配達完了通知（メール）は確実に受け取れるようにしておきましょう。

⑫置き配で注文したとしても、後から受け取り場所を変更することができます。

⑬コンビニ受け取りを選択する方が多いかと思いますが、多くの場合、コンビニでの保管期間は 3 日程度と短めなので、受け取りは早めに済ませるようにしてくださいね。

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

### 4. ■大阪で 25 階から転落 4 歳死亡 ベランダ手すり近くに椅子 朝日 2021 年 10 月 14 日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15075563.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

#### 概要

① 13 日午前、大阪市北区与力町の 26 階建てマンションの入り口の屋根で、同マンション 25 階に住む（4）が倒れているのが見つかり死亡が確認された。自室のベランダから誤って転落したとみて詳しく調べている。

② 13 日午前 6 時 10 分ごろ、近隣男性から「女の子がエントランスの屋根に落ちている」と 110 番通報があった。母親（41）、妹（2）と 3 人暮らし。母親は調べに対し、「家の中で走り回っていたが、姿が急に見えなくなった」

③ベランダには高さ約 130 センチの手すりがあった。手すりには子どもがつかんだような跡が残っており、近くに高さ数十センチの木製の椅子が置かれていた。

椅子は別の場所から動かされたような形跡があったという。椅子の上に立っているうちに手すりを乗り越えてしまった可能性があるとみている。

### 3. ■大阪のマンション 25 階ベランダから 4 歳女兒転落死亡 毎日 2021 年 10 月 13 日

<https://mainichi.jp/articles/20211013/k00/00m/040/071000c>

#### 概要

① 13 日午前 6 時 10 分ごろ、大阪市北区与力町の高層マンション（26 階建て）で、「女の子がエントランスの屋根に落ちている」と住人男性から 110 番があった。25 階に住む女兒（4）が 1 階玄関の屋根で血を流して倒れており死亡が確認された。

女兒がベランダから転落したとみて原因を調べている。

② 女兒は母親（41）と妹（2）との 3 人暮らし。ベランダの柵は高さ 130 センチ程度で、近くに木製の椅子があった。母親は「室内を歩き回っていたが、いつの間にか姿が見えなくなった」と話しているという。

## 2. ■熊本市 マンションから男児転落 熊本日日新聞 2021年10月14日

<https://nordot.app/821221611479007232>

### 概要

① 14日午前、熊本市中央区新屋敷のマンションから小学生の男児が転落し、病院に搬送されたと発表した。容体は分かっていない。

## 1. ■捜査対象の男性がマンションから転落 KBC 福岡 2021年10月15日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=7826902&yymd=2021-10-15>

### 概要

①福岡市中央区で15日、20代の男性がマンションの4階から転落して重体です。男性がいた部屋には警視庁の特殊詐欺事件の捜査で警察官が訪れていて、逃げようとして誤って落ちたと見られています。

②15日正午過ぎ、福岡市中央区で20代の男性が22階建てマンションの4階のベランダから転落しました。男性は意識不明です。

③男性は特殊詐欺事件の捜査対象で、転落の直前に警視庁の捜査員が男性がいた部屋を訪れていました。部屋にいた別の男性が捜査員と話していたところ、男性はベランダから転落したということです。男性が逃げようとして誤って落ちたと見えています。

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

## 4. ■高層マンション火災 住人の男性ケガ 浜松駅近く 2021年10月17日

<https://www.sut-tv.com/news/indiv/12644/>

### 概要

①17日午前9時10分頃、浜松市中区鍛冶町にある高層マンション・セントラルタワーで、「黒い煙が見える」と付近の人から消防に通報、火は16階の部屋から出ている、駆けつけた消防によって約40分後に消し止められました。

②火元の部屋に一人で住む男性（74）が煙を吸い込んで喉をやけどするケガをしましたが、命に別条はないということです。

③現場は複合型商業施設が入る17階建ての建物で、消防車17台が出動。

## 3 ■福岡市 炎と煙で一時騒然…姪浜駅近くマンション火事 KBC 放送 2021年10月6日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=7795162&yymd=2021-10-06>

### 概要

①6日夕方、福岡市西区の姪浜駅近くのマンションで火事があり、消防車20台が出動するなど周囲は一時騒然となりました。午後6時ごろ、福岡市西区姪浜駅南のマンションに住む女性から、「自宅から火が出ている」と119番通報。

②火はおよそ1時間半後に消し止められましたが、14階建てマンションの7階の1室を焼きました。延焼の有無や焼失面積は、まだわかっていないという。

③火元の部屋には家族 5 人が住んでいますが、出火当時、全員外出していて、他の部屋の住人も逃げるなどして、けが人はいませんでした。原因を調べています。

## 2. ■松山市中心部マンションで火災 2 人救急搬送 2021 年 10 月 18 日

<https://www.rnb.co.jp/nnn/news1104pl4f94i5a0k0pft.html>

### 概要

① 18 日松山市本町 3 丁目のマンションで、午後 1 時 40 分頃 119 番通報が相次いだ。鉄筋コンクリート造りのマンションの一室およそ 40 平方メートルが半焼した。

②この部屋に住む 20 歳代の娘と 50 歳代の母親の 2 人が煙を吸うなどして救急搬送されたが、命に別条はない。交通量が多い札ノ辻交差点近くで、火災当時周囲には渋滞が発生するなど付近は一時騒然とした。

## 1. ■北海道・函館市でマンション火災 90 代男性搬送 2021 年 10 月 16 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000232115.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000232115.html)

### 概要

①16 日午前 5 時 45 分ごろ、函館市豊川町のマンションで「7 階のベランダから火が出ている」と、近くを通り掛かった人から通報で 1 時間ほどで消し止められました。

②この部屋に住む青木昭一さんが煙を吸うなどして意識不明の状態でも病院内に搬送されその後、意識が回復し、命に別状はないということです。

## マンションの災害////////////////////////////////////

## 4. ■地震エレベーター停止 タワマン住民エントランスで「帰宅困難者」2021 年 10 月 8 日

<https://www.j-cast.com/trend/2021/10/08422119.html>

### 概要

①最大震度 5 強を観測する強い地震が 10 月 7 日夜に首都圏を襲った。首都圏ではオフィスビルやマンションでエレベーターが停止する事態が相次いだ。首都圏を中心に 5 万 5800 台のエレベーターが停止したという。

②とくに困ったのは、タワマンマンションの住民だ。ツイッターには、エレベーターが利用できなくなりエントランスで立ち往生、建物にいながら「帰宅困難」になった人、数十階目指して階段をひたすら上った人の投稿が複数見つかった。地震発生時に所用で高層階にいて、地上まで階段ひたすら下りたというツイートもあった。

③NHK の記事では、今回の地震でエレベーターに閉じ込められたケースが東京都や神奈川県、千葉県、埼玉県で合わせて 28 件あったという。いずれも消防などによってすでに救出されたが、それまでは不安だったに違いない。

④日本エレベーター協会の公式サイトには、地震発生時の安全対応についての記述利用時に揺れを感じたら、まず自分ですべての行先階ボタンを押し、最初に停止した階で降りるようにする。揺れを感じると、最寄り階で自動的に停止する安全装置がついたエレベーターもあるが、まずは自力でできることをしよう。

⑤マンションの高層階に住んでいるなら、エレベーターが長期間にわたって停止したときに備え、1 週間程度の水と食料備蓄をあらかじめ用意しておくことを勧めている。



### 3. ■地震でエレベーター止まる 千代田区の高層マンション 産経 2021年10月7日

<https://www.sankei.com/article/20211007-JZMIMYPFVBI5JKXDOCM5CPRXWI/>

#### 概要

①7日夜の地震で震度4を観測した東京都千代田区。JR飯田橋駅近くの38階建て高層マンションでは、エレベーターが停止し、非常階段を歩いて、自宅の部屋に戻る人の姿もみられた。

②15階に住む男子大学生(24)はマンションの外で大きな揺れを感じ、慌ててマンション内に駆け込んだ。10年前の東日本大震災のときに、マンションの出入り口が閉鎖され、中に入れなかったことを思い出したからだ。「マンション内に入れたことは良かったけど、歩いて15階まで登るのはさすがにしんどい」

### 2. ■地震でエレベーター停止…7万基超 タワマン住人は 2021年10月11日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000231541.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000231541.html)

#### 概要

①7日の夜遅くに首都圏を襲った大きな揺れによって、一時、7万基以上のエレベーターが止まった。閉じ込められた場合、どうすればいいのでしょうか？

②首都圏を中心におよそ7万6000基が一時、使えなくなりました。

10日、東京・豊洲のタワーマンション周辺で話を聞くと…「(地震発生当時)ちょうど主人がコンビニに行ったところだったので、エレベーターが止まってしまって、帰って来られなくなってしまって。(主人は)復旧するのを待ってから帰宅しました。(復旧にかかった時間は)30分くらいかな」

③斉藤鉄夫国土交通大臣：「エレベーターにつきましてはですね、閉じ込め件数が28件ございました。すべて救出済みでございます」

### 1. ■TV倒れた…大田区のマンション、エレベーター復旧は翌朝 読売 2021年10月9日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20211009-OYT1T50155/>

#### 概要

①7日震度5弱を記録した東京都大田区の住民(48)は、管理する6階建ての自宅マンションで地震に見舞われた。室内にある42インチのテレビやアイロン台が倒れたという。「少し揺れてから大きな横揺れが10秒くらい続いた。東日本大震災の時は倒れなかったので、今回はそれ以上の揺れかと焦った」と話す。

②被害が出ていないか、すぐにマンション内を調べて回った。エレベーターは自動停止しており、メーカーに連絡。住民の閉じ込めなどはなかったが、復旧したのは、地震の発生から6時間以上が過ぎた午前5時30分頃だった。

③都内では足立や葛飾、世田谷など9区の23か所で水道管からの漏水が確認されたが、午前6時45分までに全て復旧した。いずれも水道管周辺にある空気弁内の部品がずれたことが原因で、水道管の破断などは確認されていないという。

マンションの防災////////////////////////////////////

## 9. ■地震…エレベーター閉じ込め 救出訓練で備えるマンションも 2021年10月25日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/article-723170.html>

### 概要

①「大丈夫ですか？これから開けますので、後ろに下がってください」。災害対策研究会事務局長の釜石徹さんが、乗っている人に向かって呼び掛けた。

電源を落としたエレベーターのかごが、マンションのフロアより数十センチ高い状態で止まっていた。釜石さんは保守会社や他の住民と協力し、専用の解錠具を使って外から戸を開け、中の人を助け出した。「保守会社に早く連絡することが基本。転落の危険もあり、住民がエレベーターを動かすことはできないが、万が一の事態に備えて助ける方法を学んでおき、一緒に対応できる人を増やしたい」

②20日、東京都大田区の10階建てマンションで、管理組合の取り組みとして行われた救出訓練。「マンション防災士」として活動する釜石さんは自身の居住物件で2010年から、住民有志と訓練を重ねている。定期点検に合わせ、閉じ込められた住民の不安を解消する声掛けや解錠の方法、戸を開ける際の注意点とともに、「してはいけない行為」を保守会社の担当者から学び、いざの際の手順を確かめている。現在の居住者で参加経験があるのは「20人近く」という。

③千葉県北西部を震源とする7日夜の地震で、大田区は震度5弱を観測。釜石さんの住むマンションで閉じ込めはなかったが、エレベーターは停止した。

以下は有料会員限定です。

## 8. ■エレベーター閉じ込められた？「緊急トイレ」の作り方女性セブン 2021年10月28日

[https://www.news-postseven.com/archives/20211017\\_1699843.html?DETAIL](https://www.news-postseven.com/archives/20211017_1699843.html?DETAIL)

### 概要

①エレベーターも、対策を覚えておきたい場所だ。10月7日の地震ではエレベーターに閉じ込められるケースが28件発生したという。

②町田隆さん（仮名・28才）は、会社帰りに寄ったスポーツジムで汗を流し、帰宅するところだった。ジムが入るフロアからエレベーターに足を踏み入れ、動き出した瞬間だった。スマホから地震を知らせる警戒音が鳴り、それとほぼ同時に、エレベーターが停止。非常ボタンを連打するも、通話中でつながらない。スマホでビルの管理会社に連絡したが、1時間経っても救助は来ない。

③「揺れを感じた瞬間に、進行方向のすべての階のボタンを押すと、近い階で停止する可能性があります。それでもダメなら、非常ボタンを押し、管理会社の助けを待ちましょう。巨大地震の場合、多くのエレベーターが停止し、救助されるまで1日以上かかることも考えられます」（和田さん）

④最もとってはいけない行動は扉を開けて脱出しようとする。扉や上部の脱出口は内側から開けられない仕組みになっており、動けば動くほど体力を消耗するという。

⑤さらに、長時間にわたって閉じ込められた場合、問題となるのが「トイレ」だ。

同乗者がいないとは限らない。あと30分、あと15分とがまんを重ねたが、扉は開くことはなく限界に一同乗者は何も言わないが、においは嘘をつけない。あまりの恥ずかしさに、命が助かっても、人生最悪の日になるかもしれない。最近では、携帯トイレなどの防災用品が備えてあるエレベーターもあるが、まだまだ少ないのが現実だ。防災アドバイザーの国崎信江さんは次のようにアドバイスする。

⑥「長時間、助けが来ない場合は、覚悟を決めて緊急トイレをつくるしかありません。まず、同乗者に尿意をがま

んできないことを説明しましょう。その後、エコバッグやビニール袋などを2枚以上重ねて底にティッシュペーパーや生理用品などを敷き、袋の中に排泄します。トイレを済ませたら、排泄物の上からティッシュペーパーなどを重ねて水分を吸収し、袋の口をきつく縛りましょう。さらに、袋の上に服やタオルをかぶせると、においを軽減できます」

⑦タワーマンションなどでは、地震によって配管が破損し、トイレが流れなくなることも。その際に無理に流し続けると、下の階の住人とトラブルになってしまうかもしれない。「汚物が配管から漏れ出し、下の階の天井にしみができたり、悪臭で暮らせなくなることも。東日本大震災では、仙台市内のマンションで1階の住宅のトイレで下水が逆噴射したケースもありました。1回流しても流れない場合は、避難所のトイレか、市販の簡易トイレを使いましょう」  
(国崎さん)

## 7. ■ マンション管理組合防災マニュアル作成ガイド！盛り込む情報解説 2021年10月17

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kanrikumiai-bousai-manual>

### 概要

①マンションで想定される災害には主に巨大地震が考えられ、管理組合ではそれに対して建物規模や構造、各世帯の事情を考慮して、防災マニュアルを作成していきます。

②まずマンションの耐震性能を検証しましょう。具体的には、マンションが建築される際に行われた建築確認の時期を調べ、その時期が1981年6月以降か否かを確認します。なぜなら当該年月に建築基準法の改正によって構造強度の基準が強化されたため、それ以前に建築確認を受けたものは耐震基準を満たしていないことが多く、大地震で大きな被害を受ける可能性があるためです。

③1981年6月以前に建築確認を受けたものであれば、耐震診断が必要です。これは設計図を見たり建物を調査する必要があるなど、専門的な知識が必要なので事業者に委託します。そして診断結果により耐震性能が不足していた場合は、必ず耐震改修工事を行いましょう。工法の選定にあたっては専門家の助言を受けつつ、マンションの状況や工期・施工費とともに検討していきます。

④マンション居住者の中から、防災マニュアルを策定し、災害時には主導して実践する中心人物を選定しましょう。その際は、理事会や防災専門の委員会、自治会役員、あるいは防災の知識や経験のある有志の方々の中から選ぶと良いでしょう。

⑤まずは中心人物が防災組織立ち上げについて、総会での合意を得ます。その後、組織のチーム編成案を作成していきましょう。一例として、

- ・本部長、副本部長：全体の指揮や関係組織への連絡を行う
- ・情報班：安否確認や被害確認を行う
- ・消火班：初期消火や火災周知を行う
- ・救助救護班：救助や応急手当、搬送を行う
- ・避難誘導班：避難誘導や避難補助を行う
- ・生活班：トイレ対策やごみの管理を行う

⑥なお、大規模なマンションでチーム編成を検討する場合、マンションのフロア・棟によって、各班からバランス良く人員を輩出することが重要です。最後に、編成案を作成したら住民へ配布を行い、意見を募りましょう。集まった意見を集約したらそれを元に修正案を作成し、管理組合に提出。承認を得て、組織が可能となります。

⑦緊急用居住者名簿とは、災害時の安否確認に必要な居住者名簿のことです。名簿には世帯主の氏名と携帯電話番号・メールアドレス、家族の人数、年代などの情報を記載します。定期的な更新も必要です。名簿

は個人情報となるので、保管・利用方法に関して厳格な規約を作成しておくことが大切です。居住者に納得して提出してもらうと同時に、提出を強要しない配慮が必要です。

⑧水や食料の備蓄の分量や保管方法・場所をマニュアルに明記しましょう。なぜなら、もしも備蓄が少なく水・食料が不足した世帯があった場合、組合として供出する必要があるからです。組合がどれくらいの備蓄を用意するかは、住民とあらかじめ意見交換して、各世帯で最低限準備する量を決めた上で、それと照らし合わせて定めましょう。

⑨参考までに、備蓄量を決める目安として、居住者 1 人 1 日あたり飲料水 3L を 7 日分、食料品 7 日分とみておきましょう。水については飲料水のほか、生活用水も必要になることに注意しましょう。

⑩防災用具のリストも作成しよう

- ・飲料水・非常食・カセットコンロ・簡易トイレ・常備薬、救急セット
- ・携帯ラジオ・懐中電灯・ビニールシート・毛布

⑪在宅避難時には、電気・水道・ガスといったライフラインや、エレベーターなどに問題が生じ、住民に二次被害を及ぼす危険性があります。防災マニュアルで適切な行動様式を記載しましょう。

- ・電気：通電火災が起きないようにコンセントから、電気製品の接続を断つ
- ・水道：上下階の排水設備が壊れている場合があるので、トイレなどで安易に排水しない
- ・ガス：ガスの匂いを感じたら窓を開けて換気する
- ・エレベーター：余震などが起きると閉じ込められる恐れがあるので使用しない

⑫なお、火災などの二次被害が実際に発生したときや、行政による避難勧告が発令されたときにはマンションから避難する必要があります。その場合の避難方法や避難先についても、マニュアルに記載しておきましょう。

⑬避難訓練を実施することで、想定していなかった新たな問題を発見することができます。それを防災マニュアルに反映することで、より効果の高い防災活動が可能となるのです。

## 6. ■これで万全！マンションの防災対策、管理組合は何をすべきか 2021 年 10 月 21 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/38065>

概要

①松本洋氏の著書『マンションの老いるショック！』（日本橋出版）一部を抜粋

国土交通省から公表されている「マンション管理標準指針」では防災対策として次に記載する 7 項目を管理組合の「標準的な対応」として掲げています。

(ア) 防火管理者の選任

消防法の義務付けの対象は、居住者数 50 人以上のマンションとなっていますが、これに達しない規模のマンションでも同様の対策を講じておくべきです。

(イ) 消防計画の作成及び周知

(ウ) 消防用設備等の点検

機器点検（半年に 1 回）

総合点検（1 年に 1 回）

(エ) 災害時の避難場所の周知

(オ) 災害対応マニュアル等の作成・配布

(カ) ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知

#### (キ) 年 1 回程度定期的な防災訓練の実施

②避難訓練の頻度については、法令上の定めはないが、年に 1 回を目安に定期的に行うことが必要だと考えます。ただし、飲食店等が入っている複合用途防火対象のマンションの場合には、消防法により年 2 回以上の実施が義務付けられています。

消防法でいうマンションは、標準管理規約の「複合用途型マンション」の定義とは異なりますので注意が必要です。

③一般的に、災害の際は、「自助」が 70%、「共助」が 20%、「公助」が 10%といわれております。そうしたことから、飲料水・食料品は各家庭で備蓄してもらうことを前提とし、それ以外の備品も、各家庭で用意することができるものは基本的に各家庭で用意して、管理組合は各家庭で用意するのが難しいものを準備するという考え方を基本としているマンションも多くあります。

④万一、事故、事件が発生しても、トラブルの処理に困らないようにその損害をカバーできるのが「マンション共用部分火災保険」です。この保険はほとんどの管理組合が加入しています。

標準管理規約第 24 条（損害保険）では、「区分所有者は、共用部分などに関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の締結することを承認する」と明記されています。国土交通省の「マンション管理標準指針」では管理組合が適切な火災保険その他の損害保険に付保していることが「標準的な対応」としています。

⑤損害保険契約の締結は、総会決議事項になっています。総会議案書には、保険料、保険の種類、どんな事故及び損害の時に保険金が請求できるか等の確認が必要。

共用部分の保険料の支出は、管理組合の支出の中では、管理委託費に次ぐ高額な支出です。近時、保険料が一年払いより割安になる、5 年一括払いにしているマンションは多くあります。

⑥管理組合運営を巡って管理組合の理事や監事の役員が組合員から訴訟を受けるケースが多くなってそれが起因して理事会役員のなり手不足と考える管理組合もあります。マンション管理組合またはその役員管理規約に規定する業務に係る行為に起因して、損害賠償請求を受けたことによって負担する法律上の損害賠償金、弁護士費用、法律相談費用、初期解決費用等の損害や情報漏洩対応費用等を補償する特約を付保できるマンション共用部損害保険も発売されています。

## 5. ■ マンション 横浜市が「防災力」認定制度 来年 1 月に開始予定 2021 年 10 月 14 日

<https://www.townnews.co.jp/0102/2021/10/14/595256.html>

### 概要

①横浜市は防災対策を実施しているマンションを「よこはま防災力向上マンション」（仮称）として認定する取り組みを行う。現在制度案を公開し、10 月 26 日まで意見を募集中。市は意見を踏まえ、1 月に開始する意向だ。

②認定制度は風水害や震災に備えようと、防災力向上を目的としたもの。新築・既存・分譲・賃貸を問わず、すべてのマンションが対象となる。

③認定は住民活動が対象の「ソフト認定」と、耐震性や設備面など建物全体の「ハード認定」がある。加えて地域と連携が図られている場合は「ソフト+（プラス）認定」「ハード+（プラス）認定」も設定。ソフト、ハードどちらからでも申請可能だ。申請者は自治会町内会や管理組合、建設事業者、賃貸オーナーが想定。

④認定されると市 H P で公表されるほか、防災アドバイザー派遣などの支援を受けられる。また、地域の一時避難場所や防災倉庫などを設置した場合には容積率等の緩和も検討されている。新築マンションは物件 P R に

つなげられるほか、既存マンションの場合は住民の防災意識の向上なども期待される。申請自体に費用はかからないため、市建築局は「各マンションの事情に応じ、できる範囲で申請できる仕組みにしたい」と語る。

⑤細部は異なるが、防災力向上を目指すマンション認定制度を2009年から実施している大阪市の認定数は54件、13年に開始した仙台市では55件にとどまり、両市は「多いとは言えない」との認識を示す。両市とも整備にかかる費用などに補助金はないため、申請者の防災意識によるところが大きいのが実情だ。

⑥横浜市でも一部を除いて補助金はなく、「防災力向上」の意図をどれだけ周知できるかが認定数増加の鍵となる。昨年1年間に建設された新築マンションは約1千棟、既存マンションは約8万4千棟になる横浜市で、申請者が検討しやすい制度になるかどうかポイントとみられる。

#### 4. ■横浜市「マンション防災力」を認定来年1月開始へ意見募集 2021年10月14日号

<https://www.townnews.co.jp/0104/2021/10/21/596434.html>

##### 概要

①横浜市は防災対策を実施しているマンションを「よこはま防災力向上マンション」（仮称）として認定する取り組みを行う。現在、制度案を公開し、10月26日まで意見を募集中。市は寄せられた意見を踏まえ、1月に開始する意向だ。

②認定制度は風水害や震災に備えようと、防災力向上を目的としたもの。新築、既存、分譲、賃貸を問わず、すべてのマンションが対象となる。

③認定は住民活動が対象の「ソフト認定」と、耐震性や設備面など建物全体の「ハード認定」がある。加えて地域と連携が図られている場合は「ソフトプラス認定」「ハードプラス認定」も設定。ソフト、ハードどちらかでも申請可能だ。申請者は自治会町内会や管理組合、建設事業者、賃貸オーナーが想定されている。

④認定されると市サイトで公表されるほか、防災アドバイザー派遣などの支援を受けられる。また、地域の一時避難場所や防災倉庫などを設置した場合には、容積率などの緩和も検討されている。新築マンションは物件PRにつなげられるほか、既存マンションの場合は住民の防災意識の向上なども期待される。申請自体に費用はかからないため、市建築局は「各マンションの事情に応じ、できる範囲で申請できる仕組みにしたい」と語る。

⑤防災力向上を目指すマンション認定制度を2009年から実施している大阪市の認定数は54件、13年に開始した仙台市では55件にとどまり、両市の制度細部は横浜市と異なるが、「多いとは言えない」との認識を示す。両市とも整備にかかる費用などに補助金はないため、申請者の防災意識によるところが大きいのが実情

⑥横浜市でも一部を除いて補助金はなく、「防災力向上」の意図をどれだけ周知できるかが認定数増加のカギを握る。昨年1年間に建設された新築マンションは約千棟、既存マンションは約8万4千棟になる横浜市で、申請者が検討しやすい制度になるかどうかポイントとみられる。

#### 3. ■マンションの防災力評価 横浜市が認定制度導入へ 神奈川新聞 2021年10月18日

<https://www.kanaloco.jp/news/government/article-715497.html>

##### 概要

①横浜市が神奈川県内初の導入を目指す「防災力向上マンション」の認定制度が来年1月にスタートする。2019年10月の台風19号（東日本台風）で新たな課題となったマンション地下への浸水対策や備蓄を促し、近隣住民の受け入れも含めた一時避難場所などとしての機能強化を狙う。

②新築に限らず、既存のマンションや賃貸物件も対象とし、容積率緩和などの誘導策を組み合わせる方向で

制度の詳細を詰めている。

## 2. ■地震でガスが止まった時、どうすればいい？ 対処法と NG 行動 2021 年 10 月 13 日

<https://kaden.watch.impress.co.jp/docs/news/1357772.html>

### 概要

①10月7日夜、埼玉県と東京23区で震度5強の地震が発生した。埼玉県や東京で震度5強以上の揺れを観測したのは東日本大震災以来の10年ぶり。地震後に入浴時にお湯が出なかったり、こんろから火が出ないのに気づいた人もいたことだろう。これは、震度5程度を超える揺れを感知した際に、ガスメーターが自動でガスを止めるためだ。

②東京ガスに確認したところ、地震後はまずガスの元栓を締めるよう案内している。このとき、ガス臭い場合はガス漏れの可能性があるため換気を行ない、室内の空気を入れ替える。

③換気時には、「窓を開けて扇ぐなどして換気し、換気扇のスイッチは絶対に押さないように」と注意喚起。換気扇や扇風機などの電気スイッチは火花が飛び散る可能性があり、引火の危険があるためだ。窓を開けたら、ガス漏れ通報の窓口に連絡する。東京ガスのガス漏れ通報専用電話は「0570-002299」。

④ガス臭くなく、屋外のガスメーターのランプが点滅している場合は、ガスメーターの感震機能によりガスを止めている可能性がある。

⑤なおガスが停止しているか確認したり、ガスの復帰を行なったりするガスメーターは、住宅の屋外などに設置されていることが多い。マンションであれば、玄関脇や共用廊下のメーターボックス内、または屋外に複数台がまとめて設置されている。戸建て住宅は、屋外や玄関付近の外壁にある。ガスが止まったときに焦ることのないよう、余裕があるうちに自宅のガスメーターの場所を確認しておこう

## 1. ■火災保険と地震保険の違いと上手な活用方法 2021 年 9 月 28 日

<https://zuoonline.com/channels/realia/232835>

### 概要

①火災保険の基本補償では以下のような災害に対する補償が用意されている火災、落雷、爆発 自宅からの出火や隣家からのもらい火事に対する補償のほか、落雷やガス漏れによって発生した爆発事故に対する補償風災、雹災、雪災 台風などの風災や雹が降ってきた際の補償、さらに雪崩などに対する損害を補償 水災豪雨災害などにより、建物が浸水した際の建物および家財の補償盗難ほか盗難によって受けた被害や、上の階からの水漏れによって受けた被害に対する補償破損および汚損 日常生活において、不測かつ突発的に起きた建物や家財の破損などを補償

費用保険金 臨時費用保険金など、損害保険金に加えて支払われる保険金「火災に対するリスク」だけではなく、「自然災害リスク」にも備えた保険であることから、近年では「住宅保険」と呼ばれる場合もあります。

②火災保険の補償範囲は「建物」だけではなく、「家財」にも及びます。したがって、契約する際には「建物」と「家財」をひとつにまとめることもできますし、別々に契約することも可能です。そして、「建物」を保険の対象には、建物本体だけではなく、門や塀、物置、車庫などといった付属建築物も含まれます。

③「家財」は建物内に収容される生活用品全般を指しますが、1個または1組の価格が30万円をこえる貴金属や宝石、美術品などの家財は、「明記物件」として契約の際に明記しておかないと補償されない場合があることに注意しておきましょう。

④特約を付加することにより、その補償範囲を広げることができます。

・類焼損害特約

自宅からの出火により、隣家に延焼してしまった場合の隣家の建物および家財についても補償するもので、法律上の賠償責任がなくても補償されます。

・個人賠償責任特約

日常生活において、法律上の賠償責任を負った際に、その保障額を補償するものです。

火災保険の特約については、各保険会社でさまざまです。

⑤火災保険のポイント

支払い基準は保険会社によって異なりますが、概ね「保険の対象となる建物の損壊部分の 80%以上」もしくは「損害額が保険金額の 80%以上になった場合」に保険金額全額が支払われます。

そして、1 回の事故で保険金支払額が保険金額の 80%を超えた場合は、保険契約は終了するのが一般的となっています。逆に 80%未満であれば、保険金の支払い対象となる事故が何回発生したとしても、保険金額が減額されたり、追加保険料を払うなどといったことは必要なく、契約満了日まで補償の効力が続くことになっています。

⑥地震保険とは？

「地震保険に関する法律」に基づいて、政府と損害保険会社が共同で運営するものです。居住用の建物および家財が補償の対象となっており、それ以外のものについては補償の対象とすることはできません。地震保険の保険料は一律で、保険会社が利益を得ることなく、将来発生するかもしれない地震に備えて積み立てられています。

⑦地震保険は火災保険と合わせて加入することが条件となっていますが、その際の保険金額は主契約となる火災保険の保険金額の 30～50%の範囲内となっており、建物は 5,000 万円、そして家財は 1,000 万円という上限額が設定されています。

⑧損失の度合いは「全損」「大半損」「小半損」「一部損」の 4 つに分類され、それぞれ保険金額の「100%」「60%」「30%」「5%」が支払われる。

⑨地震保険には、その建物が建築された年代、そして免震性や耐震性に応じた保険料の割引制度が存在する点が特徴となっています。

建築基準法の改正により、建物の耐震性が高められた昭和 56 年 6 月以降の新耐震基準によって建てられたものであれば、「建築年割引」として 10%の割引が適用されるほか、国土交通省の定める耐震等級による 10～50%までの「耐震等級割引」。

さらには免震建築物であれば 50%、耐震診断を満たす建物であれば 10%の割引を受けることができます。

⑩これらの割引制度は重複して利用することはできず、利用の際にはその条件を満たしていることを証明する書類が必要となりますが、最大で 50%の割引が適用になるということは、保険料をかなり節約することができるという。

⑪また、長期契約することで火災保険の長期一括払いと同様に保険料を安くすることができます。ただし、火災保険と異なり、地震保険については 5 年が最長となっていることから、主契約である火災保険が 10 年であったとしても、地震保険は 5 年ごとに契約し直す必要がある点には注意が必要です。

⑫地震によって発生した火災や津波などの補償はありませんので、その部分については、地震保険でカバーする必要があります。また、地震保険では保険金額が火災保険の最大 50%までしか補償されないことから、その部



分については別途共済の保険に加入するか、もしくは火災保険の特約を付帯するなどして備えるようにするとよいでしょう。

## マンションの管理 ① //////////////////////////////////////

### 4. ■ マンション管理を「採点」する新制度の盲点 東洋経済 2021年10月23日

<https://premium.toyokeizai.net/articles/-/28512>

#### 概要

- ①野心的に見える取り組みが、2022年4月から始まる。音頭を取るのはマンション管理会社の業界団体である、マンション管理業協会（管理協）だ。
- ②新しく始まる「マンション管理適正評価制度」は、申請のあったマンションの管理状態を100点満点で採点する。管理組合の運営体制や収支、建物・設備の状態など5つのカテゴリーに分類し、各項目の達成度合いに応じて点数化。合計点が90点以上ならSランク、70～89点ならAランク、といった具合にSからDの5段階で評価する。結果は一般に公開される予定だ。
- ③管理協が目指すのは、高評価のマンションの資産価値が高まることだ。現場の管理会社や管理士の間からは実効性について疑問の声が上がる。1つは同様の制度が乱立し、管理組合の混乱を招きかねない点だ。
- ④国土交通省が似たような名称の「管理計画認定制度」を開始する。運営主体は地方自治体だ。管理協よろしく、管理組合の運営状況や資金計画などを審査。こちらは5段階評価ではなく「認定」か「非認定」の2つだが、管理の質の底上げという狙いは同じだ。
- ⑤国交省住宅局の担当者は「（国の）管理計画認定制度はソフト面、（管理協の）管理適正評価制度はハード面を重視する」と説明する。一方、管理協の担当者は「国の制度は最低限満たしてほしい管理水準の提示。管理協の制度は中古マンションの市場価値に反映されるような高い水準を目指している。双方の審査項目のすり合わせや、ワンストップでの審査体制の構築も進めたい」と話す。
- ⑥3つ目は日本マンション管理士会連合会が2015年から実施している「マンション管理適正化診断サービス」だ。マンション管理士が管理状態を無料で診断し、S・A・Bの3段階で判定する。管理協や国の制度と重複する審査項目も多々あり、2021年9月末時点ですでに1万3738棟が診断を受けた。
- ⑦制度の実効性に対するもう1つの懸念は、いずれの制度も強制力がないという点。管理協は点数に応じた損害保険料の割引や共用部リフォーム融資の優遇を検討している。国に対して評価の高いマンションに対する固定資産税などの税優遇を盛り込んだ要望書を提出した。
- ⑧このほか、管理協・国いずれの制度も外形的な要素を重視するあまり、住民同士の交流や活発な理事会活動といった定性的な審査項目が不足している、審査に協力する管理会社の事務作業が増える、といった課題も指摘されている。

### 3. ■ 「管理計画認定制度」に関する私の愚直な感想 2021年10月18日 廣田信子

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12704589580.html>

#### 概要

- ①16日日本マンション学会の学術大会でした。出演者は多くて、パネルディスカッションも含めて、20人ほどの方がお話になったと思います。一番印象に残っているのは、国土交通省住宅局の矢吹修平参事官の話でした。

②目的と仕組みを、私にも分かりやすく説明してくれました。

・現在、築40年超のマンションは103万戸、それが220年後には、3.9倍の405万戸になっている。

・マンションの管理の適正化、再生は不可欠で、これに関しては地方公共団体（市、区、町村）の役割を大きくした。

・長期修繕計画標準様式等、修繕積立金に関するガイドラインを後経年マンションも加えて見直した。

・「管理計画認定制度」で一定の基準を満たすマンションを地方公共団体が「認定」できることとした。

・そして、「認定」外の「助言・指導・勧告を行う判断基準のマンション」に地方公共団体はその対応を行う。

③そのことを、どうやって決めたか…というところも含め、目的が明確で、私にも、話が聞きやすかったです。

## 2. ■ 2022年「マンション管理」制度開始、マンション選びにどう影響？ 2021年10月27日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4694/>

### 概要

①2022年4月から「マンション管理計画認定制度」がスタートします。

管理組合が公益財団法人マンション管理センターを通して適切な管理が行えているかマンション管理士に確認してもらい、適切な管理が行われていれば、適合通知が届きます。適合通知を全国の市や東京特別区（町村は都道府県）に申請して認定を受ける仕組みになります。適正に管理されていないと判断されるマンションについては、自治体が指導・助言・勧告を行うことになっています。

②マンションの販売に当たっては、認定を受けていれば、中古マンションの広告などにその旨が表記されますし、未完成の新築分譲マンションも事前に予備調査が行われて、認定に合致した管理が行われる見込みであれば、その旨が表されることとなります。

③認定を受けていれば市場での評価が高まり、受けていないと下がる可能性があります。それが、住む人、購入する人の管理意識の向上につながり、管理の適正化を促進します。結果、管理計画認定制度の認知度が高まり、管理の質を高めて認定を受けるマンションが増加、図表2にあるようなマンション管理の好循環が起ころことが期待されています。

④認定マンションに対しては税制面での優遇策が実施されるほか、一部の住宅ローンで金利優遇の対象になる見込みです。（10月時点では詳細は未定です）

事前に確認して、できるだけ認定を受けている物件を選ぶようにしたいものです。

## 1. ■ マンション長期修繕計画ガイドライン変更点と見直すタイミング 2021年10月28日

<https://o-uccino.com/front/articles/79197>

### 概要

①国土交通省はマンション管理の適正化推進に関する法律の改正を踏まえて、長期修繕計画等のガイドライン見直しを行いました。変更点は大きく3つに分けられる

②長期修繕計画の計画期間が今まで25年以上だった既存マンションの長期修繕計画期間が、30年以上に延長されます。新築マンションと同様の期間に統一された。修繕工事の有効性について、エレベーター点検の定期的な実施や省エネ性能向上の改修工事の有効性など、社会的要請を意識した内容が盛り込まれました。

③修繕積立金に関するガイドラインでは、修繕積立金の㎡単価が更新されました。

④国土交通省のガイドラインは、長期修繕計画は5年程度のスパンで見直すべきだと記載があります。緻密な

計画を立てようと努めすぎるのも避けた方が良いでしょう。長期修繕計画はあくまでも予測のために策定します。いくら正確な計画を作ろうと思っても、不確定要素が多いのではっきり言って無理な話です。概算の把握に努めましょう。計画のずれは定期的に見直すことで、調整していけば OK です

## マンションの管理 ② //////////////////////////////////////

### 5. ■ マンションから「管理会社」が逃げ出す深刻度 東洋経済 2021年10月23日

<https://premium.toyokeizai.net/articles/-/28513>

#### 概要

①「大手の管理会社には皆断られました」東京都中央区のマンション（築約15年、総戸数約60戸）から管理会社変更の相談を受けた、マンション管理士の柴田龍也氏はそう打ち明ける。

②柴田氏は管理会社数社に声をかけた。ところが、「中堅や地場の管理会社は見積りに応じてくれたが、大手からは『小規模マンションは受託していない』と言われた。問い合わせに対して返事さえ寄越さない会社もあった」。

③「今は管理会社がマンションを選別する時代だ。うちのような地場企業には、管理を打ち切られたり、委託先が見つからないマンションからの依頼が舞い込む」。東京都内の中堅管理会社社長は話す。

④採算重視の先陣を切ったのは、業界内で「建サ」と呼ばれている住友不動産建物サービスだ。2018年ごろより、管理を受託する全国のマンション約200棟に対して、契約期間の満了をもって撤退する旨を申し出た。都心部を中心に新築分譲が続く中、管理を担う建サ社員や管理員、清掃員の人手不足が深刻化。赤字に陥るマンションも出現したため、不採算案件からの大規模な撤退を断行した。ふるいにかけられたのは、主に「地方・小規模・非住友分譲」のマンションだ。別の大手管理会社の幹部は「建サのおかげで、うちも撤退を切り出しやすくなった」と苦笑する。今やデベロッパー系列の管理会社のみならず、安さが売りだった独立系でさえ撤退を辞さない。

⑤背景にあるのは、人手不足に伴う人件費の高騰だ。マンション管理業界は離職率が高く、社員の確保のために管理会社が処遇改善を進め、人件費が膨らんでいる。加えて、管理組合から受託している工事や点検を外注している業者からも、人手不足による工事費値上げを求められている。

⑥中でも人手不足が深刻なのは、管理会社が手配する管理員や清掃員だ。担い手である高齢者の応募が近年目減りしている。民間企業が定年延長や再雇用を進めているからだ。求人誌には「マンション管理員募集時給1300円」など、最低賃金を大きく上回る水準を提示する広告が並ぶ。

⑦もう1つの収入源である修繕工事の受注にも逆風が吹く。前出の管理会社社長は「昔は管理会社がマージンを乗せた金額で受注するのが当たり前だった。だが今は管理組合も知識を付けて相見積もりを取ったり、管理会社を通さずに工事業者へ直接発注するケースが増えた」と指摘する。

⑧「こんな条項まで盛り込むのか」。マンション管理のコンサルティングを行う彩の国マンション管理センターの近藤博代表は、大手マンション管理会社が締結した管理委託契約書を見て驚いた。「管理組合員間のトラブル等についての助言、提案等はいりません」という一文があったのだ。

こんな趣旨の取り決めを盛り込んでいる契約書もあった。「管理会社の社員が理事会へ出席するのは月1回、2時間まで」「修繕委員会やマンション内でのイベントなど、通常業務以外で社員が駆り出される場合は費用が

別途発生する]。「管理会社が提供するサービスはここまで、と線引きを明確にする会社が増えている」と解説する。

⑨他方、管理業務による利益追求を抑える会社も出始めた。ある財閥系マンション管理会社の社員は、「うちは親会社のデベロッパーから『マンション管理はブランド価値さえ守ってくれば、利益を追わなくていい。その分は、不動産開発や賃貸部門で稼ぐ』と言われてる」と打ち明ける。

⑩いつまでも安価な委託費で手厚いサービスを求め続けられれば、管理の引き受け手が見つからない「マンション管理難民」になりかねない。

#### 4. ■ マンション価値大幅下げる…「マンション管理会社」ビジネスの間” 2021 年 10 月

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/88268>

##### 概要

①管理会社の受け取る「マージン」が大きい。これらの中間マージンやバックマージンなどの表に現れない収益の方が、「管理報酬」や「事務管理業務費」などの管理会社が目に見える形で受け取る利益よりはるかに大きいという。

②「他にも、小さな修繕工事や例えば防犯カメラなどの設備更新事業なども、協力会社から紹介手数料を受け取ります。相見積もりをとっていても、その見積もり先は管理会社が紹介手数料を得られる業者を“選定”しているのです。特徴的なのは、相場の分かりにくい事業や工事に管理会社の利益が多く含まれる傾向があることです。また、社員には実質的な営業ノルマも存在しており、分譲親会社を持たない独立系の管理会社はノルマが厳しい傾向にあります」

③マンションにおいては、様々な設備更新や事業が「予防保全」を大義名分にスケジュール化されているが、更新間隔が短すぎたり、事前の更新自体が不必要で故障してからでも遅くない項目が多かったりするのも実情だ。大規模修繕も必ずしも 12 年周期でなくても、状態を見て周期を延ばすという考え方も増えてきている。

④「理事会での管理会社の提案自体、『営業』の側面があることも忘れてはいけません。予算計上の報告でも、例えば『防犯カメラ 200 万円』など、項目と値段だけで、仕様や数量、品番すら書いていない場合も多いのですが、これだと金額の妥当性を検証できません。こういう見積もりを出してくる時点で、危険な会社であるサインと見るべきです」（前出・榊氏）

⑤このようにして得られる管理会社の利益分は、分譲時から管理費の減額に着手していない物件であれば、少なくとも年間の管理費のおよそ 30%以上を占めると見られる。実際、マンション管理会社の決算を見ると、デベ系や独立系にかかわらず、顧客マンションの管理費や修繕費などを原資とした売り上げから 25%程度の売上総利益（粗利）を得ている会社が多く、これは全業種と比べても高い部類に入る。

⑥しかもあくまで 30%は平均のため、物件によってはさらに割高な契約も少なくないだろう。ちなみに某大手財閥系が手がける高級マンションシリーズでは、物件のサービスの仕様や条件がほとんど変わらなくても管理費に 1.5 倍近い差があるケースも確認できる。

⑦それでは、管理会社自体の主な実務には何があるのかというと、十数年に一度の大規模修繕や設備更新や各種工事の提案のほか、「事務管理業務」に含まれる理事会支援や、外注先との調整業務やクレーム対応だ。一見大変そうにも思えるが、こうしたフロント業務を担う社員は 1 人で 10 棟以上の担当物件を受け持つことが一般的だ。

⑧逆に考えると、管理会社が一つの物件に要する労力や人件費は実際にはわずかだと言える。クレームなどが

比較的少ない投資用マンションなどでは1人が30棟近く担当する場合もあるという。

⑨そういう意味で特に管理組合にとって管理会社との契約のコスパが悪いのがタワマンなどの大規模物件だ。戸数が多くなっても理事会の回数自体は変わらず、対応する協力会社の数も戸数の多さに比例しないからだ。

⑩仮に500戸で管理費が分譲時から変わらず月2万円の高級タワマンがあったとすると、月の管理費総額は1000万円。そのうち、管理会社が得る粗利はブラックボックスである中間マージンやバックマージンを含めれば軽く、毎月300万円は超える。それに対し、管理会社の労力は決して大きいわけではない。

⑪榊氏が「実は大規模マンションほど、管理会社を介さず、外注先を直契約に切り替えて自主管理にした方が合理的な運営ができます。確かに安易な自主管理はお金の管理や理事長の暴走など危険な面もありますが、管理組合を法人化し、外部監査や顧問を定額で導入するなど、ガバナンスの向上や透明性を高めて自主管理で成功している事例もあります」というほどだ。

⑫一方で、こうした管理会社が手にする多額の利益部分などを原資に、管理費の削減をすることも可能だ。分譲時から一度も削減に着手していないマンションは、外部コンサルに頼んだり、リプレイス（管理会社の変更）などでマンションの管理費削減に取り組むと、概ね20~30%か、それ以上の管理費削減が可能であることが多いという。

⑬「大体、独立系の管理会社が3割ほど安い金額を提示し、現在の管理会社がそれに合わせて下げてくるか、もしくは値下げを提示した他社にそのまま乗り換えるかのパターンになります。ただ、独立系は月の管理費が安い分、大規模修繕やその他、小規模事業の提案で利益を確保しようとする」高額な事業については、面倒でも管理会社を通さずに直発注するなど、対策は必要のようだ。

⑭管理費削減に成功した実例を紹介しよう。横浜市のマンションで基礎杭が支持層まで到達しなかった問題で、今年、建て替えが完了した「パークシティLaLa横浜」も実は30%もの管理費減額にも成功している。当時、修繕委員として改革を主導した太田哲次元理事が言う。

「元々の管理費も平均くらいで、決して高くはなかったのですが、『管理体制の現状維持』を条件に、独立系や財閥系など複数の大手管理会社に見積もりを依頼しました。すると、概ね約30%程度下げた見積もりが上がってきました。内訳を見ると、特に値下がり幅が大きかったのはエレベーター及び立体駐車場の保守費用で、各社独立系メンテ会社への切り替えで半額近くになっていました。それで最終的に現行の三井系の管理会社が、意地があったのか同程度まで下げてきたので今までの安心感から管理会社は変えずに30.5%ダウンで再契約しました。建て替えが終わった今は管理費は168円/平米くらいです。

⑮今はそのコンサル会社と月々10万円で業務監査をしてもらっています。目を光らせてくれているので、管理会社の不用な提案自体がなくなったと同時に補修工事等の見積りチェックをもらっている結果、従来の管理会社の指定業者と比べコストが大幅に削減されたと感じています」

⑯「合意形成で重要なのは、管理会社が難色を示しそうな議題の時には、管理会社の担当者がいない場であらかじめ、意見集約しておくことです。我々は元々、住民間でコミュニケーションが密でしたし、理事会でそういう議題の時は管理会社の担当者には退席してもらっていました。そうしないと、理事も大半は素人なので、管理会社の意見に影響され、せっかくの計画も流れてしまいます。大規模なマンションであればコンサル会社と契約するののも一つの方策ですし、区分所有者のなかで建築業や宅建業など知見のある人を探して理事会の下に改革のための委員会等を設けるのも一つの方策ではないでしょうか」

⑰特にタワマンは共用施設を十分に生かし切れておらず、運用面もやたら保守的で、設備投資もしないので、築年数が経つと陳腐さを感じるようになる。夜景が綺麗と謳っているスカイラウンジの利用時間が予約制で21

時までしか使えないなど、使い勝手が悪いマンションも多い。

⑱管理会社や理事会は共用部分のサービスを充実させても金銭的メリットがない割に、問題が起きると批判の対象となるため、抑制的な運用にならざるを得ません。共用施設に魅力がなく、十分に生かされていない現状には、こうした管理側の体質もあるのです」しかし、こうした部分の改善こそ資産価値のアップに直接的に貢献するという。

⑲「一般的に物件の資産価値は『収益還元法』に大きな影響を受けます。つまり賃料が高く取れるような人気物件は資産価値も高くなるのです。その点、既存物件の賃料を高めるには共用部分の充実化しかないのです。特にタワマンの賃借人は移り気ですぐ引越してしまう傾向があるのでサービスの向上は必須です。長い目で見ると、資産価値の維持・向上には管理を見直すのが王道だ。

### 3. ■ マンション「管理拒否」されないためには 管理会社よりも住民朝日 2021 年 9 月 12 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP9C7DHTP9CULEI002.html?pn=6&unlock=1#contenthere>

#### 概要

横浜市立大学の齊藤広子教授に聞きました。

① —— 管理会社から管理を拒否される事例があると聞きます

管理組合側が、管理困難、管理不全状態に陥っていることもあるでしょう。管理不全になりやすいマンション特徴として、築年数が経ち、戸数が少なく、所有者の不在化が進んでいる、等があります。このため、理事のなり手が無い、総会で物事が決められないなど、管理組合が健全に機能していないのです。

②こんな状態では、管理会社は手が出せませんし、手を引いてしまいます。

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。

③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。ですので、今後は、住民の管理への関心を高めることが大切になってきます。

④大事なのは、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し、どんな住民が組合の理事をしているか知るだけでもずいぶん安心感が違うと思います。

たとえば、防災の日に防災設備などをスタンプラリー方式で確認するイベントを行うなど、簡単なことからはじめ、老若男女それぞれの住民が集まって、近所の人々の顔を知る、マンション管理に関心をもつきっかけづくりが必要です。組合自身も、住民にマンションの課題などを共有する広報活動をすることで、住民皆で管理するという意識が生まれ、今後の管理のあり方を考える契機になります。

⑤管理会社に管理を任せる場合でも、いろいろなパターンがあります。いきなりすべての業務を自分たちで管理するのが難しくても、できることから管理方法を見直すことが大切です。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。

⑥ —— 一方で、行政が管理にどう関わっていくかという問題もあります

これは難しいですね。マンションが完全に私有財かという問題です。たとえば、東日本大震災の津波の際には、マンションに逃げて命が助かった事例や、マンションの集会所が避難所になったこともありました。公共財ではないけ

れども、地域にとって重要な財という位置付けが必要で、いかにマンションが地域の中で機能していく仕組みを創っていくかが大事です。

⑦これまでの適正化法は、簡単に言うとマンションの区分所有者や組合が助けを求めて初めて行政が介入できるものでしたが、問題があればその前に指導や助言などができるようになりました。加えて、管理をしっかりとしているマンションを認定する仕組みを採り入れ、本格的にマンションが適正に管理される体制が整いつつあります。行政もマンション管理に関与する流れになっており、今後の管理の転換点が来ていると思います。

## 2. ■「住み込みの管理員がいるマンション」の意外な落とし穴 松本洋 2021年10月8日

<https://gentosha-go.com/articles/-/37777>

### 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

②我が国のほとんどのマンション管理組合では会計の収入、支出の調停などを行う基幹事務業務、管理員業務、建物・設備点検業務等すべてを管理会社に委託しています。『自立管理』や『自主管理』と呼ばれているマンションはわずかに数パーセントです。

③管理業者と締結する委託契約書のマンション標準管理委託契約書への準拠状況は、『概ね準拠している』が88.8%、『一部準拠している』が1.3%、『全く準拠していない』が1.5%となっています。

④平成13年には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が制定されマンションの管理の適正化に関する指針には適正な管理や管理組合運営への参加などを明記しています。マンション管理の主体は管理組合であり、管理組合は長期的な見通しを持って、適正な運営を行うこととなります。

### ⑤マンションの情報開示

マンション標準管理規約第64条第1項では、「理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。」としています。同規約のコメントでは、組合員から媒介の依頼を受けた宅地建物業者等は利害関係人としています。

⑥管理委託契約では、「別表第5」で「宅地建物取引業者などの求めに応じて開示する事項」として、マンション名称、共用部分関係、駐車場の区画のこと、管理組合の収支関係、専有部分規制関係、ゴミ出しに関する情報等その専有部分の売却等の依頼を受けた宅地建物取引業者から開示を求められると予想される事項ほとんどを網羅していますが、実際の契約書作成に当たっては、「単棟型」・「団地型」・「複合型」により、また管理規約などの管理規定や関係図書などの保管状況に応じて適宜追加、修正、削除することとなります。しかし、マンション管理業者が提供・開示できる範囲は、原則として管理委託契約書別表5に定める範囲 となります。

### ⑦ 管理会社の管理費等の督促

マンション標準管理委託契約書では、事務管理業務として別表第一に、管理費等の滞納者に対する対応が規定されています。毎月管理組合の管理費等の滞納状況を管理組合に報告することや、組合員が滞納したときに最初から起算して一定の期間（管理会社と定めた期間）電話もしくは自宅訪問又は督促状の方法によりその支払いの督促を行うことが規定されています。ですから管理会社はこの契約に基づいて上記の方法で督促を行うこととなります。管理会社の担当者（フロント）に、督促方法やその実施日、回数などの報告を受けなが

ら理事会も積極的に協力することも必要です。管理会社との協力方法について、管理会社と協議する必要があります。

⑧しかしながら、滞納管理費等の回収はあくまで管理組合が行うということに留意する必要があります。そのため、協力内容は、弁護士法第72条※の規定を踏まえて行うことは当然です。又、管理組合名義による配達証明付内容証明郵便による督促状の費用、弁護士相談費用等の負担に関し具体的に規定してください。

⑨加えて、滞納状況を把握するための会計書類は、プライバシーの侵害にならないように、例えば、管理組合の総会で決算資料として報告する場合には、滞納者名は伏せるような配慮をするなど、その取扱いには十分に注意することは言うまでもありません。

#### ⑩時間有人管理と住み込み管理員

築年数が30年から40年位のマンションでは、管理員がマンションの一室に居住して管理員業務を行う、いわゆる「住み込み管理員」のマンションは少なくありません。このようなマンションが竣工された当時は、現在のようにマンションにセンサーを設置して、設備の異常、不審者の建造物侵入や火災等の異常を機械で察知し、その発報を遠隔地で受信し、警備員が現場へ急行し初期対応をとる機械警備システムが完備されていなかったことから、管理員も一緒に住んでいるという安心感が居住者の安心をサポートする住み込み管理員方式を多く採用されていたようです。管理員も管理会社に雇用されていることから、休日を取ったり、勤務時間以外はマンションを離れたりすることができます。ですから、基本は通勤方式の管理員と勤務時間は同じなのです。

⑪管理員が住み込むのに使用していた部屋は、規約共用部分になるので維持費等を管理組合で負担する場合もありますので経費も掛かります。近時、警備会社によるオンライン機械警備や管理会社の24時間コールセンターサービスを利用することで、安価で確実なサービスができるようになってきました。そのような事情から、住み込み管理員方式を通勤方式に変更するマンションが多くなっています。管理員の居室の利用法としては、築年数が経過したマンションの場合には、専有部分の大幅なリフォームを行う住戸があるので、その際に仮住居として利用できるゲストルームに転用したり、集会室として利用したりして組合員に有効な活用をしているマンションが増えています。

#### ⑫マンション管理業者の義務

管理委託契約を締結した場合、マンション管理会社の義務として、「契約履行責任」と「善管注意義務」が発生します。継続的及び反復的に行う事務管理業務は、履行遅滞が生じやすく、業務の完全な履行を目的とする清掃業務や設備管理業務において生じやすいので、理事は、管理会社から毎月報告される管理委託業務の処理報告をしっかりとチェックして履行の確認をしなければなりません。

#### ⑬管理業務主任者の義務

- 1) 説明会において、区分所有者等に対する管理委託契約の内容及びその履行に関する重要事項の説明（同法72条）
- 2) 重要事項を記載した書面及び契約成立時の書面に対する記名押印（同法第72項第5項、73条第2項）
- 3) 管理者等又は区分所有者等に対する管理事務に関する報告（同法第77条）

⑭平成28年7月に「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改正が行われました。マンション管理業者が、宅地建物取引業者等からマンションの管理状況など区分所有者が専有部を売却する際に必要となる情報の提供依頼を受けた場合に、開示する情報項目の充実を行いました。

⑮管理に関する意思決定は、規約または集会の決議によって行われ、管理者がそれを実行するのであって、そ



の管理者が実行する事実行為としての業務を管理会社に委託するにすぎません。その会社から、100%サービスを受けるというだけでなく、組合員もその一翼を担うという気持ち大切です。

松本 洋 松本マンション管理士事務所 代表

## 1. ■ 管理会社への委託マンションが 10 万組合 (92.5%) 超える！ 廣田信子 2021 年 10 月 4 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12701750180.html>

概要

①マンション管理業協会 9 月 10 日発表 2021 年「マンション管理受託動向調査」

今年 4 月 1 日現在の総合管理受託実績 10 万 1135 組合（戸数では、626 万 7047 戸）2020 年と比べると、

- ・組合数は、1,547 組合（1.6%）増加、棟数では、1,480 棟（1.3%）増加、
- ・戸数では、9 万 4,953 戸（1.5%）増加、

②今年 3 月末の全国マンションストック数を 677 万 8,000 戸と推計すると、会員会社の受託数は、92.5%（昨年比 0.1%増）となっています。

③会員管理会社のうち、

- ・受託数が増加した管理会社は、175 社（49.6%）
- ・減少した管理会社は、61 社（17.3%）
- ・増減なしは、113 社（32.0%）

④・新築マンションが 64.4%

- ・既存マンションが 35.6%

⑤既存マンションの内訳を棟別比で見ると、

- ・他社管理物件 が 57.9%
- ・自主管理物件 が 8.9%
- ・事業譲渡や合併 が 21.0%
- ・不明、未回答 が 12.2%

自主管理から管理委託への切り替えが多いのが分かります。

⑥2021 年 4 月時点での超高層マンションの受託件数を見ると、

- ・首都圏が 786 組合（63.9%）
- ・近畿圏が 328 組合（24.3%）

これらの地域で超高層マンションの管理に関する課題が、大きくなっていることがわかります。超高層マンションはその管理の複雑さから、管理委託が外せないですから、管理会社への委託はまだ増えると思われます。管理組合と管理会社の関係も大きく変わりそうです。

マンションの管理 ③////////////////////////////////////

## 7. ■ マンション組合でドロドロ「世代間抗争」が尽きぬ訳 東洋経済 2021 年 10 月 23 日

<https://premium.toyokeyzai.net/articles/-/28508>

## 概要

①「理事会の世代間抗争には疲れ果てた」——。東京・江東区のタワーマンションで理事を務める田中篤美さん（仮名、40代）は、ため息交じりにこうつぶやいた。

田中さんのマンションでは、約20人の理事の間で“いがみあい”が絶えない。

②「理事会でよくもめるのは、修繕箇所の優先順位。子育て世代の理事と高齢理事のグループの間でなかなか折り合いがつかない」（田中さん）

例えば、駐車場からタワー棟までのひさしの設置。3年ほど前、「雨の日に小さな子どもや買い物の荷物を抱えながら傘を差すのは大変なので、10メートル程度のひさしをつくってほしい」との要望が、相当数の子育て世代の住民から理事会に寄せられていた。理事会で話し合い、若手理事らが区役所に何度も足を運び、ひさし部分は建築面積に含まれず建ぺい率が変わらないことを確認するなど、細かな準備も着々と進めていた。

③だが、工事の見積もりを取る段階になって、年配の理事らが反対し始めた。「とくに年配の理事長が『子どもや荷物なら下に降ろして傘を差せばすむ話だ』と大反対。結局、ひさしの設置は頓挫した。話が進んでいた中で突然の方針転換だった。その一方で、植栽を充実したい、フィットネスコーナーに健康器具を置きたいといった年配理事たちの主張は承認され、次々に実現されていった」

④このマンションの理事長は大手建設会社OB。理事会では不動産の専門用語を駆使して声高に主張を押し通そうとする。対する若手理事にも弁護士、設計士がいるが、理事長は彼らの提案に感情的になって反対する。そんな理事会の有り様に嫌気が差し、ひさし問題の後、3人の若手理事は任期途中で退任してしまったという

⑤首都圏の別の大規模マンションでも世代間抗争が勃発している。50代の副理事長・五十嵐誠司さん（仮名）はこう証言する。

「70代の理事らを中心に、自分を理事会から閉め出して乗っ取ろうとする動きがある。『管理組合を法人化したときの手続きが納得いかない』、『管理費で資産運用するのが気に入らない』など、新しいことをしようとすると、いちいち反対する。そんな争いをもう5年くらい続けている」こうした理事会の雰囲気は、住民にも漏れ伝わる。当然、理事の引き受け手は減る一方だ。「それでも状況を見かねて理事を引き受けってくれる人も中にはいる。そういう理事の結束は固いので、おじいちゃん世代の横暴から理事会を守りたい」

⑥実際に住んでいる「居住者」と、部屋を貸して賃料を稼ぐ「非居住者」で考え方の違いから険悪になるケースもある。東京・港区のタワーマンションで理事長を務める大野正さん（仮名、60代）はこう話す。「うちはもめているわけではないが、非居住のオーナーはやはり賃料が上がることを考える。賃借人から見て魅力的になるようにロビーやゲストルームを豪華にすることには前向きだが、居住者のための修繕などはむしろ節約したいと考える傾向にある。長期的視点で考える居住者とは、意見が食い違うことが多い」

⑦このマンションの場合、約500世帯のうち非居住オーナーは4割に上る。理事会の下に非居住者の意見を出してもらう部会をつくり、また非居住者からも理事を1人選任し、非居住者の声を一定程度は理事会運営に反映させる仕組みを採用。

⑧マンション紛争解決センターの小林正孝センター長は、「理事を長く務めると意地とメンツも出てくる。譲り合うことができず裁判に至る例も少なくない。裁判で負けた側がマンションにいつらくなり、引っ越してしまうことになる場合もある」と話す。

⑨法務省認証の裁判外紛争解決手続き（ADR）を勧めている。「当事者が話し合い、打開策が本人たちから出てくれば解決したようなもの。裁判と違い、調停員が非公開でひたすら双方の話を聞くので使いやすいと思う」判決と違い、ADRの和解や仲裁条項に強制力はないが、話がこじれにこじれた場合は、こうした制度を利用す

るのも一案だろう。

⑩ファミリー層が大半を占める首都圏のあるマンションでは、設備の修繕や改修の優先順位について、年配の住人が「まずは子育て世代のための設備の改修を優先し、将来は高齢者にも配慮を」と、子育て世代の意見を優先するよう提案した。世代間の融和のためには、お互いへのほんの少しの思いやりが大切になってくる。

## 6. ■ 腐敗もすれば派閥抗争も起きる管理組合 所有者よくよく注意 榊 2021年10月25日

<https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/211025/ecn2110250001-s1.html>

概要

①理事会の仕事は、国でいえば内閣と国会。つまりは行政と立法。日常的なマンションの運営や予算案の作成、決算報告。そしてマンション内のさまざまなルール作り。

②管理会社とは基本的に管理組合から業務を委託された外部業者だ。彼らに何もかもを任せっぱなしにすると、自分たちがもうかるような予算案を作成してくる。彼らの言いなりになると、組合の資産をどんどん吸い上げられる。

③管理組合の運営とは、言ってみれば政治である。管理組合も人間の集団である以上、腐敗することもあれば派閥抗争も起きる。運営ルールの基本は民主主義。今のところこの「最悪の政治形態」で運営する以外の手法は見つかっていない。

## 5. ■ 「マンション管理費横領」続発！ 11億円を使い込んだ理事長も 2021年10月14日

<https://gentosha-go.com/articles/-/37882>

概要

①松本洋氏の著書『マンションの老いるショック！』（日本橋出版）一部を抜粋・

②新潟県的大型リゾートマンションでは管理組合前理事長が約 16 年間にわたり、組合の管理費など総額約 11 億円を着服していた事件は業界では有名です。横領の手口としては、前管理組合理事長名の管理組合口座から自分の口座に送金する方法で着服し、それが発覚することを隠すために会計の監査の時に銀行から提出される残高証明書を改ざんしていたということです。この前理事長は、公認会計士の資格も保有していることから総会で選任された時には組合員の誰もが信頼していたと考えますが、まさかこのような事件になるとは誰も思っていなかったと思います。

③管理組合の会計担当理事が横領して、横領していない理事長、監事の個人責任を認める判決が出された事例もあります。マンションの会計担当が 10 年もの長期に渡り総額 1 億円以上もの着服をし、その間、預金通帳の確認などを行っていれば着服を防げたとして、当時の理事長と会計監査担当役員に 464 万円もの善管注意義務違反により損害賠償が認められたというものです。（東京高裁で判決は確定）このマンションは戸数 40 戸弱、着服期間は 1998 年から 2007 年まで、当時は自主管理であり、印鑑と通帳は着服していた会計担当役員が所持していたとのこと。自らワープロで作成した残高証明書で発覚を免れ、通帳の写しや原本のチェックはされていなかったとのこと。判決では「預金通帳をチェックしていれば着服の事実を把握でき損害を回避できた」と指摘され着服には関与していなかったにも拘わらず、理事長と会計監査担当役員に損害賠償責任が認められたとのこと。

④古いマンションでは、通帳と銀行届出印を理事長や一部の理事と一緒に保管しているマンションが多いのでこのような事件が発生しています。通帳と印鑑は、同じ管理組合の役員が保管していると「つい、でき心で……」

横領事件になる可能性があります。

⑤マンションの管理費、修繕積立金を食いものになっている理事長もおります。その手口としては、50～70 戸くらいの築年数 10 年とか 23 年位の中型マンションの一部屋を購入し組合員として管理規約に基づいてお金儲けをたくらむのです。

⑥マンション購入前に、総会の議事録を確認して、実際に総会に出席する組合員議場出席者) が少なく、委任状や議決権行使書で決議されるマンション管理に関心があまりない高くないマンションをねらって購入します。そして、滞納状況や修繕積立金の額等も予め調査します。財務状況が良いマンションを選びます。築 10 年とか 23 年、35 年の中古のマンションは、大規模修繕工事を目前に控えていますので、マンション管理に関心の低いマンションでは、理事長に立候補する組合員は少ないことが多いので、立候補するとたいてい理事長に就任することができます。

⑦理事長になって、大規模修繕工事の提案をして、自分の知り合いの建設会社や縁故関係のある大規模修繕工事業者に修繕工事を発注してそこからリベートをもらってお金儲けをするわけです。中型マンションの大規模修繕工事の費用は数億円なりますので、工事金額の 2 割がバックマージンとしても大きな金額になります。その大規模修繕工事が終わるとマンションがきれいになって売りやすくなるので、売却してまた大規模修繕工事間近の管理に関心の薄いマンションを探してそれを購入して同じ方法でお金儲けします。

⑧これを、『プロの理事長』と呼んでいます。最近では、プロの理事長のほかにも、大規模修繕工事業者が自分の会社の社員に大規模修繕工事間近のマンションを購入させて理事長にし、自社に大規模修繕工事を誘導する業者もあるようです。この方法では、総会で規約に基づいて手続きを行い上程して総会承認を受ければリベートをもらったことが発覚しなければ濡れ手に粟状態です。

⑨あるマンション管理に関心の薄いマンションで、10 年間理事長を務めた理事長が予算に理事長の 10 年間の慰労金として 800 万円を上程して総会決議された事例があります。このマンションでは総会が終了してしばらくしてから、理事長の慰労金 800 万円が発覚してトラブルになりましたが、総会で出席者の過半数の賛成を得て可決されていたのであとの祭りです。この場合には、1/5 の組合員による総会招集権を行使して臨時総会を開催して、慰労金を撤回することも可能かと思われます。

#### 4. ■あなたも招集できる！マンション管理組合「臨時総会」の威力（上） 2021 年 9 月 30 日

<https://diamond.jp/articles/-/283373>

##### 概要

①必要に応じて「臨時総会」も開催でき、理事会以外の区分所有者でも招集することができる。「理事会と区分所有者の意見が対立して困っている」「ワンマン理事長の暴走を阻止したい」などという悩みがあるなら、臨時総会がそれらを止めるための“武器”になり得ることを知っておくといい。上下 2 回で解説須藤桂一

②通常総会は、マンション標準管理規約では、管理組合の新会計年度開始以後 2 カ月以内に開催することが定められており、毎年 1 回は開催しなければならない。通常総会は理事長が招集して開催され、年間の収支報告や活動報告、予算の審議、理事の選出などについて決議が行われる。

③マンション標準管理規約には、臨時総会の招集について次のような規定がある。

A 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる（第 42 条 4 項）。

B 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集

することができる（第 41 条 2 項）。

C 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 46 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2 週間以内にその請求があった日から 4 週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2 カ月と 2 週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない（第 44 条 1 項）。

④ 監事は管理組合の役員だが、実は理事会を構成する理事ではない。そのため、理事会への出席は可能でも出席の義務はなく、一方で理事会での議決権も持たない

⑤ ところが、中・小規模のマンションでは、監事はほとんど理事の 1 人となっており、理事会でも議決権を与えられていて、監査業務よりは理事業務を中心に行っている、という管理組合が少ない。

⑥ 監事の仕事は、業務監査と会計監査である。業務監査とは、管理組合の業務が適切に行われているかをチェックすることで、たとえば管理組合の業務が、管理規約や使用細則、そして総会決議などに基づき、適切に運営されているか、あるいは総会で承認された事業計画で予定されている点検や清掃、修繕工事などが適切に実施されているかを監査する。一方の会計監査とは、管理組合の財産の管理が適切に行われているかをチェックすること。これらの監査において不正があると認められる場合に、監事は臨時総会を招集することになるわけだ。

⑦ 実際に、理事長と会計担当の理事の行動に疑惑を持った組合員が、手を挙げて監事に就任し、監査をした結果、彼らが管理組合のお金を横領しようと企んでいたことが発覚したケースもある。

⑧ 監事は理事会においては議決権を持っていないが、独立した機関として臨時総会を招集することができる強い役職である。あなたのマンションでも、理事会がうまく機能していなかったり、組合員の多くが理事会のやり方に強い不満を持っていたりするようなら、監事に立候補してみてもいいだろうか。

### 3. ■ マンション管理組合「臨時総会」の威力（下） 須藤桂一 2021 年 10 月 1 日

<https://diamond.jp/articles/-/283425>

#### 概要

① 組合員による総会招集権第 44 条の「組合員総数の 5 分の 1 以上」「議決権総数の 5 分の 1 以上」という定数は、規約によって減ずることができるため（区分所有法第 34 条第 3 項）マンションによっては、この定数を 5 分の 1 以外に定めている場合もあるので、自分のマンションの管理規約を確認しておく必要がある。区分所有法では定数を規約で減ずることしか認められていないため、定数を「4 分の 1」や「3 分の 1」などと引き上げることはできない。

② 組合員の同意を得る方法としては、臨時総会を招集する「目的」を示し、署名で同意を集めるのが一般的だ。マンションの管理・運営や理事会の方針に対して、不満や不信の念を持つ組合員が多いうる場合には、自分たちの要求を訴えたり、問題を解決したりするための手段として、臨時総会の招集を考えてもいいだろう。

③ 臨時総会の開催を実現させ、かつ議事進行を優位に進めるためには、知識とテクニックを持っていることが重要だといえる。

④ 総会や決議については、それぞれに成立するための定足数が定められているが、これが結構勘違いされやすい。総会が成立するために必要な定足数は「議決権総数の半数以上」であり、「過半数」ではない。たとえば議決権総数が 200 のマンションの場合、総会成立のための定足数は 100 となる。過半数の 101 ではないので注意したい。

⑤組合員による通常総会の招集の場合、委任状や議決権行使書は集まりにくいといえる。さらに、マンション外に住む区分所有者に対しては、臨時総会の招集を通知すること自体が困難になる。理事会や管理会社に問い合わせても、個人情報保護の観点から、外部区分所有者の住所を教えてもらえないことがよくあるからだ

⑥理事会に外部区分所有者について問い合わせると、臨時総会開催の動きを察知されることになる。臨時総会の議案内容によっては、理事会に先手を打たれてしまう可能性もあるため、その点にも注意を払う必要がある。理事会や管理会社から外部区分所有者の情報を得られない場合には、その部屋の登記簿謄本を取り寄せて、臨時総会の招集通知を発送しなければならないため、そうした手間と時間がかかることも計算に入れなければならない。

⑦要するに、組合員が臨時総会を招集する場合、招集に必要な「組合員総数の5分の1以上」「議決権総数の5分の1以上」の同意は比較的集めやすいものの、実際に総会を成立させるための定足数である「議決権総数の半数以上」を達成するのは容易ではないということだ。たとえば議決権総数200のマンションなら、40の同意があれば臨時総会を招集できるが、総会当日には、最低でも100の出席がなければ総会は成立せず、「流会」になってしまうのだ。

⑧注意しなければならないことがある。「その議長を誰が務めるのか？」という点だ。通常総会や理事会、監事が招集する臨時総会では、「総会の議長は、理事長が務める」（標準管理規約第42条第5項）という規定により、理事長が議長として議事を進行する。しかし、組合員の招集による臨時総会の場合には、「第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法、又は代理人によって議決権を行使する者を含む）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する」（第42条第3項）と規定されていることから、理事長以外でも議長を務めることができる。つまり、組合員の過半数の賛同を得られれば、理事長が議長になってもいいし、総会を招集した5分の1側の組合員がなることもできる。

⑨議長次第で、議事の進行が大きく変わることがある。大きなポイントとして「白紙委任状」の扱いが挙げられる。代理人が明記されていない委任状、いわゆる白紙委任状の場合には、議長に委任したものとみなされるケースが多い。そのため、白紙委任状が多ければ多いほど議長の「票」が増えることになり、議長に有利な方向に決議がなされる可能性が高くなるわけだ。

⑩組合員の招集による臨時総会の場合、その開催目的は理事長や理事会に対する要求であることが多いという点を考えても、理事長が議長を務めるのは具合が悪いことになる。白紙委任状の扱いについては、管理規約に「代理人の指名がない場合は、議長に委任したものとみなす」などと補足事項を定めているところも多いので、自分のマンションの規約をしっかりと確かめ、議長の選任も含めて、抜けや落ちがないように慎重に進めたいところだ。

⑪反対に、理事会の立場で考えてみよう。理事長が確実に議長を務めたいのであれば、組合員による5分の1の同意が集まる前に理事会での決議を経て、理事長が臨時総会を招集する、という方法もある。それに対抗する手段として監事を味方に付ける方法もある。監事ならば、単独で臨時総会を招集することができるからだ

⑫国土交通省による「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」（平成27年3月）において、管理組合の役員による利益相反取引を防止する観点から、「理事会の決議に特別の利害関係を有する理事は、その議決に加わることができない」という規定が設けられた。

しかし、上記はあくまでも「理事会の決議」についてのもので、総会にはそうした規定はない。つまり、特別の利害関係を有する理事（理事長）も、総会の決議に加わることができるのだ。理事長の不正が発覚し、その解任を求める議案に対しても、当事者である理事長も議決権を行使することができるというわけだ。覚えておきた

い知識のひとつである。

⑬たとえば優れたプレーンがいれば、戦い方も大きく変わる。経験豊富なマンション管理士やコンサルタントを活用することも有効だ。自分たちだけでやるという場合は、最低でも最新の管理規約を手元に置き、目を通しておくべきだろう。もし、あなたのマンションで何か問題を抱えているなら、マンション健全化の“武器”として、臨時総会を活用することを検討してみてもいいだろうか。

## 2. ■ マンション総会の実施割合は 6.5% 電子投票システム利用 2021 年 10 月 28 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000001.000089356.html>

概要

①グラントは 10 月 12 日にマンション管理組合の電子投票システム利用実態調査を実施いたしました。

②調査方法は下記の 2 通りです。

(1) e 投票システムのデータベースに格納される 2012 年時からの全業界における投票実施件数を全て集計し、マンション総会の実施割合を算出しました。

(2) e 投票システムのデータベースに格納される 2012 年時からの全業界におけるシステム利用延べ人数を全て集計し、マンション区分所有者の利用人数割合を算出しました。

③分譲マンション総会の実施割合は全体の 6.5%、マンション区分所有者の利用人数割合は全体の 9.2%。

④マンション管理業協会より「IT を活用した総会に係る意向調査」によれば「IT 総会は必要だと思う」と回答したマンション管理組合が約 6 割。このことから、マンション総会における IT 活用には一定以上の需要が伺えます。

⑤実際に e 投票システムをご利用いただいている管理会社フロント担当者の計測で、マンション総会の準備運営に関わる時間的コストが 6.5%削減された、という報告があがっています。しかし、そのようなデータも管理会社にとってはシステムの積極的な導入モチベーションに繋がらないその理由を下記のように分析。

⑥マンション総会の IT 活用は管理会社としての動きではなく、フロントマンの判断に依存している。マンション総会の IT 活用による時間コストの削減は、フロントマンの評価につながらない。IT 活用が設備販売につながらなければ、管理会社としては導入意欲が高まらない。つまり、マンション管理会社とマンション管理組合には IT 活用に温度差があるのではないかと考えます。

## 1. ■ マンションの修繕積立金と管理費を安易に上げてはいけない理由 2021 年 10 月 21 日

<https://diamond.jp/articles/-/285255>

概要

①大規模修繕のための費用は、当初は低めに見積もられる。なぜなら、新築販売時にこの金額が高いと販売不振の一因になりかねないからだ。新築の入居後数年たつと、このまま行くと積立金が足らなくなるといふ話にすり替えられる。このため、毎月の積立金を増やすか、まとまった一時金を徴収するかという話になる。ここで、入居者で構成する管理組合ではひともんちゃくすることになる。マンションの大規模修繕費用は、建築単価が高騰したことに比例して高騰している。

②この値上げを避ける方法の一つは大規模修繕前に引っ越してしまうことだ。私の初の著書『マンションは 10 年で買い替えなさい』では、新築から 10 年で住み替える理由の一つに大規模修繕を回避するためと書いている。

③私は以前から大規模修繕って不思議だなと思っていた。なぜなら、大規模修繕は多額の費用がかかるが、こ

れをやったからといって資産価値が上がることはないからだ。そもそも大規模修繕は共用部の修繕であって、売買される専有部の資産価値には反映されない。それなのに、なぜ集合住宅だけそれをやれと言うのだろう。

④管理会社が不採算なので、管理費の値上げ提案をすると、かなりの確率でリプレースが行われる。しかし、値上げは抵抗感があるし、管理組合との意見調整は大変である。それならば、管理費を変えずにサービスレベルを下げることを検討したほうが良い。

⑤修繕積立金も管理費も値上げは反対だ。それを言うのは、それが最も資産価値を下げるからだ。月 2 万円負担が増えると、そのマンションの資産価値は下がる。どのくらいかという、35 年ローン分は確実に下げることになる。35 年は 420 カ月なので、840 万円の資産価値を下げたことになる。購入する人にとって支出は、住 宅ローンか、管理費か、修繕積立金かは関係ない。年収は一定なので、支払いが増えれば買える人が少なくなるだけだ。

## マンションの駐車場問題////////////////////////////////////

### 2. ■ マンションで増える空き駐車場…問題と解決策 2021 年 10 月 30 日

<https://s.response.jp/article/2021/10/30/350878.html>

#### 概要

①軒先は、近年の自家用車の普及率の推移と、それらの影響により使われなくなった分譲マンションの空き駐車場動向について調査した。

②一家に一台のマイカーが当たり前だった時代、マンションは 1 住戸当たり駐車場 1 区画で設計されていた。しかし、現在は 29 歳以下の世代および 30～39 歳の世代が、徐々に車を所有しなくなってきている。所有しない背景として、経済的な理由や、レンタカー・カーシェアリング市場の拡大が考えられる。いっぽう車所有が 当たり前だったシニア世代は、いまや高齢化に伴い運転免許を自主返納し、車を手放す世帯が増えている。

③分譲マンションの多くは、駐車場収入を修繕費用として積み立てたり、管理費の一部に使用したりしている。空き駐車場が多いと、管理費や修繕積立金に不足が発生する。

④対策のひとつとして、空き駐車場をマンション外部の人に月極駐車場として貸すことがある。ところがこの方法では、マンション住民が新たに駐車場を使いたいとき、貸し出せないという問題があった。

⑤打開策として軒先が提案するのが、マンションの空き駐車場を予約制駐車場シェアサービスに貸し出す、というもの。駐車スペースを空いてる期間だけ貸し出せる（1 日単位、時間単位）、初期設備投資が不要、契約期間が柔軟（すぐ解約できる）、駐車場利用者は会員登録をしているので安心、といった利点がある。

### 1. ■ 機械式立体駐車場、経年劣化で事故多発 点検見直し提言 朝日 2021 年 2 月 18 日

[https://digital.asahi.com/articles/ASP2L5CYDP2KUTIL039.html?iref=pc\\_rellink\\_03](https://digital.asahi.com/articles/ASP2L5CYDP2KUTIL039.html?iref=pc_rellink_03)

#### 概要

①国交省によると、車を載せるパレット（駐車台）が落下した事故が 2017～19 年度にメーカーや保守点検業者から計 11 件（人身事故 1 件含む）届けられた。うち車ごと落下した 3 件のマンションの住民から事故調に調査の要望があり、事故原因を詳細に分析した。

②その結果、1 件がパレットを昇降させるワイヤロープが破断し、2 件がパレットを動かすモーターの不具合が原因



だった。3件は03年から07年に設置され、いずれもメーカーが推奨する定期交換時期を約1～約10年を超えて使用され、経年劣化が原因とみられるという。

③保守点検業者は、所有者のマンションの管理組合に、その他の機器と合わせて交換を推奨していたが、事故の発生リスクは説明しておらず、管理組合側は交換の必要性を十分に認識していなかった。また、2件の管理組合では立体駐車場の保全計画が備わっていなかったという。

④立体駐車場ではパレット内で体を挟まれて死傷する事故が相次ぎ、昇降中は中に立ち入れないようにする前面ゲートを設ける安全対策が進む。事故調は前面ゲートがない場合は人身事故に直結すると指摘。重大事故につながる危険性が高いとみられる機器は、立体駐車場のメーカーが管理組合や保守点検業者にリスクを周知して交換を促すよう国交省に対応を求めた。

⑤3件とも国交省の維持管理の指針に基づき、3カ月に1度の定期点検は実施されていた。それでも事故につながった機器の劣化や不具合が見逃されていたことから、事故調は国交省に対し、機器の動作確認だけでなく、内部の部品を直接点検するなど指針の点検項目を見直すよう提言した。国交省は「指摘を踏まえメーカーなどと協議したい」としている。

## マンションと自治会 //////////////////////////////////////

### 4. ■【どゆこと！？】自治会って何のためにあるの？ <1>・宮崎県 2021年10月6日

<https://mrt.jp/localnews/?newsid=202110063500>

#### 概要

①視聴者から番組（MRTテレビ「Check！」）宛てにメールが届きました。

「自治会のことが気になります。自治会に入っている人は会長などの役員を嫌々ながらもくじ引きで受けていますが、入っていない人は自治会費も払わないで一斉清掃にも出てきません。特に若い人たちは入っていないです。自治会の仕組みなどを見直すことができないかなあと思うのですが。」

②宮崎市の自治会の仕組みは

宮崎市と協力関係にある宮崎市自治会連合会があります。この宮崎市自治会連合会の下に21の地区連合会があり、その下に725の自治会が組織されています。そして、自治会は、任意団体です。任意団体ですから、加入する・しないは自由で、強制ではありません。自分たちで活動内容をきめ、リーダーを決め、役割を決めて、会費も集めるので会計もして収支報告もする。最も小さな自治体といってもいいかもしれません。

③そもそも、『自治会』とは、日本の戦前の混乱期に、配給の切符を分配したり、みんなでお年寄りや子供を気にかけてたりという、地域の助け合いの組織からスタートしたという歴史があります。当時は、行政の末端組織ということで、加入も義務でしたが、戦後にGHQが全体主義の末端組織は望ましくないとして、一旦は解散したのですが、地区でお互いに助け合っていくには必要だということで、自主的に組織化されてきたのが、現在の自治会となっています。

④宮崎市自治会連合会会長の時任孝俊さんに話を聞いてきました。宮崎市の自治会加入率は55%弱。特に中心部が、なかなか、加入率が低い。一番の理由はマンションあるいは集合住宅の増加、若い世代が結婚されてアパートに入られたりすると、親元から離れて、アパートのほうに行きます。そこで世帯が分かれて、（自治会に）加入はしないことで、だんだん若い世代の加入率が落ちてきたということになります。」

### 3.【2回目】

<https://mrt.jp/localnews/?newsid=202110063501>

#### 概要

①幹線道路の街灯は、国や県、市が設置していますが、住宅街にある街灯はそれぞれの自治会が設置しています。また、地域の防災グッズ、地区の倉庫や納屋に入っている机や電源ケーブル、発電機、ブルーシートなど、こちらも自治会費で購入しているケースが多いようです。

②「うちの自治会だけでも（防犯灯が）270灯ありますが、実は数万の防犯灯が市内にあって、これを行政で設置するなどはとても対応できないですね」

③5割の方が支払った自治会費で街頭の設置・整備を行っているわけですので、加入していない人もその恩恵を享受しているわけですから、不公平感を感じる部分もあります。

④（番組宛てにメールを送ってきた女性）

「なかなか意見が言いづらいことではあると思うのですが、会長とかそういう大きい役はできないから言う方が多いんですよ。入ってもいいのよと、だけど役員になるのが・・・」

### 2.【3回目】

<https://mrt.jp/localnews/?newsid=202110063502>

#### 概要

宮崎市で20年間自治会長を務めていらっしゃる後藤徹夫さんに聞きました

①◆自治会の活動（その1） 道路や公園整備の要望

「ここに砂場がありますが、この砂場は猫がふん尿をするから非常に不衛生だと、このすべり台も昔からあるすべり台だから、今の子供には合わないから新しくしようと思えますということで、赤江（支所）から宮崎市に言うと、わかりました、撤去しましょう」ということで、自治会の要望により砂場とすべり台を市の負担で撤去することになりました。

さらに、側溝、ふたがついているのがあたり前ではありません。これも自治会が市に要望をして、一つ一つ、設置してもらっている設備です。後藤さんは20年かけて、地区内ほぼすべての側溝に、ふたをつけてもらったそうです。

②アナ「ひとりひとりのリクエストに答えていたら行政はパンクしますよね」「だから、一つは、私たちが（住民からの意見を）引き受けて、赤江なら赤江の支所をお願いをして、『このような住民から申し入れがありましたけど、どうでしょうか』と言って話をする、それを宮崎市に持って行って、また、逆に帰ってくるんですね。それでうまくいってますね」

③◆自治会の活動（その2） ごみ集積場の管理

「いっぱい黄色い紙が貼られて、置いて行かれていますね」宮崎市のごみ分別ルールを守っていないごみは、回収してもらえません。ごみ集積場にそのまま放置されています。回収されなかったごみは、自治会長や自治会の住民たちで分別作業を行っています。

### 1.【4回目】

<https://mrt.jp/localnews/?newsid=202110063503>

#### 概要

①「任期は1年1年なんですけどどれも、後を継いでくれる人がいないんですよ。」(後藤自治会長)「20年間しましたね。いろいろお願いをする人たちはたくさん頭をさげましたけどね、誰一人としていい言葉を返してくれませんかですね」

②改めて、自治会の主な活動はこちらです。

- ・道路や公園整備の要請
- ・ごみ集積場の管理
- ・登下校の安全パトロール
- ・回覧板の配布
- ・街灯の設置や管理 など

ルールを守っていないゴミがいつの間にかなくなっているのも、市が持って行ったのではなく、自治会の方が処分されているおかげです。

③◆新しい自治会のあり方も

自治会に加入する世帯は年々減少しており、宮崎市では全世帯のおよそ半分程度の加入率となっています。自治会費は、多くの自治会ですが毎月300円～800円くらいなのですが、加入率が上がれば、これは下げられることも可能かもしれません。

④マンションにお住まいの方は、管理組合に入ってるからもう良いのではと思う方もいらっしゃるかもしれませんが、地区のことにすると自治会になります。

管理組合費と自治会費の両方を払うには負担が大きいですので、マンションを購入したり、入居する際に自動的に自治会に入るケースもあります。

⑤中には、家には寝に帰るだけなので、行政に全部やってもらったほうが良いから、自治会に加入しないという極端な意見もあるようですが、行政がすべてを担うとなると、職員を大量に増やさなければなりませんので、結果として、住民税が高くなることが考えられます。

⑥また、生活の身近な部分をすべて行政に委ねると、行政は法律に則ってしか動くことができませんので、融通が利かなくなることありえます。ある程度の幅をもって動くことができる自治会という組織は重要なのではないかと考えます。ただ、自治会長になると、何から何まで10くらいの役職がついてきて・・・などというのはあまりにも大変です。これからは住民が自治会に入りやすくなる、さらには、自治会の活動や役員の仕事がしやすくなるよう組織などを見直す時期にきているのかもしれない。

## 事故物件 //////////////////////////////////////

### 3. ■ “事故物件” NHK 2021年10月5日

<https://www.nhk.jp/p/gendai/ts/WV5PLY8R43/blog/bl/pkEldmVQ6R/bp/pk7D56Dqml/?cid=gendaihk-hp-211006-gendai-01>

#### 概要

- ①「物理的瑕疵物件」に対し「心理的瑕疵物件」とは、
- ・過去に殺人事件が起きた・住民が自殺した・孤独死して長期間経過していたといった、人の死などの“嫌悪すべき歴史的背景がある”とき該当するとされる

②前の住人の“死の情報”をどれほど気にするか、取引に影響するかは人それぞれ。そのため [売り主・貸主] にとっても“どこまで告知すべきか”の判断が分かれ、トラブルの原因となってきました。

③宮崎裕二弁護士によると、把握する範囲で不動産の“心理的瑕疵”が問われた最も古い裁判は 59 年前。「事故物件」という言葉が使われ始めたのは 30 年前の平成の始めごろだと言います。

④今年 5 月、国土交通省は事故物件に関する初めてのガイドライン案を示しました  
数々の判例を参考にまとめられました。このガイドラインに強制力はないという

⑤業者によれば、事故物件の不動産価格は

・孤独死で 1 割 ・自殺で 3 割 ・他殺で 5 割相場に比べて落ちると言います。

・専門家によると、“事故物件”は日本独特の問題で、欧米で気にされることはほとんどないと言います。もともと古い建物が多いため、人の死があった物件が珍しいないためです。

⑥“大島てる”およそ 6 万件の情報が掲載され、今も増え続けています。

(1)今はこのサイト運営が本業なんですけれど、創設した時は私自身が不動産業に携わっていました。不動産投資家のようなイメージで、大金を投じて物件を買っていたわけです。大金を投じて買う身になると、徹底的にあら探しをする必要があるわけです。大損しないために。

(2)2005 年の 9 月にオープン、その後、テレビ番組などで取り上げられるようになって、集まっている情報は本当に爆発的に増えているという状況です。

(3)なるべく多くの人の目に触れないと、間違った情報を正すという自浄作用が働かないというお話があるからです。ジャーナリズムの神髄は、誰かにとって困ることを晒すということに尽きるということですので、何もネガティブな要素がないのであれば、むしろ公表する意義がない。そのぐらいには考えております。

(4)今回のガイドライン案のどこにも、3 年を超えたら告知禁止だという文言はないんですね。であるからには、我々としても何も気にされてないじゃないか、自由な領域ではないかということになるわけです。これから、国の指針に従っていると、さも良心的な不動産業者のように振る舞う業者がたくさん出てくると思うんですね。でも、3 年では短いじゃないかというような反発を覚える消費者は、きっと今後も我々のサイトを、むしろますます見るようになると思うんですね。

⑦このサイトが世間の事故物件に対するイメージを悪化させ、高齢者が住宅を借りにくくなる問題に繋がっているのではないかという指摘もあります。

大島：事故物件を公開するサイトしか運営できませんけども、どの大家さん、どの業者さんが正直者で、どの業者どの大家が嘘つきなのか、それをあぶり出しているということですね。

⑧※取材後記

一方で、事故物件というレッテルが残ることに苦しむ人を思うと、割り切れない思いを抱きました。これから発表されるガイドラインも含め、注目していきたいと感じました。

## 2. ■事故物件の当事者 大家と遺族の本音 NHK 2021 年 10 月 5 日

<https://www.nhk.jp/p/gendai/ts/WV5PLY8R43/blog/bl/pkEldmVQ6R/bp/pqajxGjrow/>

概要

①孤独死などから事故物件になることを恐れて、高齢者の入居を拒否するケースが後を絶ちません。高齢者の 4 人に 1 人が入居拒否を受けた経験があり、大家の約 8 割が高齢者の入居に対して拒否感があるという調査結果もあります。

②首都圏に10世帯ほどのアパート1棟を所有する大家の中村さん(仮名)。これまでに2度、大家として管理している部屋が事故物件になりました。1度目は入居者の自死。2度目は孤独死。普段はサラリーマンとして働き、兼業で大家をしている中村さんにとって、遺体発見後の対応は過酷なものでした。

③「やっぱり後処理ですね。遺族はいるのかな、とか。特殊清掃を入れたり、遺品整理をしたり、リフォームの手配も発生しますから。孤独死のときは夏場だったので、発見まで10日ぐらいでしたが、遺体の跡が残って臭いもきつくて。ひどくなると、臭いが隣の家に行っちゃう。その部屋だけじゃ済まないリスクがあって、これは大変でした」「本当に人間性が疑われちゃうかもしれないけど、敷地から一歩出て死んでくれればっていうのが、オーナーとしては正直なところですよ」

④1度目は、清掃やリフォーム代など150万円以上を自ら負担。2度目は、前回の経験から家主用の保険に加入していたため、清掃などの現状回復の費用や空室中の家賃などの補償は出ました。しかし、事故物件となったため、その後の家賃を下げざるを得ず、長期的な損失が発生し続けています。

⑤「線引きとして、75歳以上の方はなるべくお断りしているようにしています。私のところに話が来る前に、不動産会社さんのほうで丁重にお断りして頂いてることが多いです」家族が近くにいても、なるべく候補から外したいところです

⑥千葉県の60代の女性、田中さん(仮名)は、一人暮らしの兄の死により去年、事故物件を相続することになりました。死後2か月ほどで発見され、遺体は激しく損傷した状態でした。兄の死を知ったのは警察からの電話でした。田中さんは特殊清掃など様々な手続きに加え、清掃料など60万円を負担しました。最終的には、事故物件専門の不動産会社が負担額と同等の額で買い取ってくれましたが、その手続きには半年以上かかりました。

#### ⑦セーフティネット住宅情報提供システム

高齢者など住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯)に向けた、賃貸住宅を検索できるサイトです。掲載されている物件は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅で、建物の構造や耐震性など、一定の基準をクリアしています。物件の登録件数は毎年増加。現在、約60万戸が掲載されています。運営は、一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会。

### 1. ■ 宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」策定 2021年10月8日

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00029.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html)

#### 概要

①国土交通省「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」策定

②本ガイドラインは、取引の対象不動産において過去に人の死が生じた場合において、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点における裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたものです。

③以下の事項等について整理しており詳細は別紙1概要及び別紙2ガイドライン

- ・宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、過去に生じた人の死について、告知書等に記載を求めることで、通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとす。

- ・取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(転倒事故、誤嚥など)については、原則として告げなくてもよい。

・賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死以外の死が発生し、事案発生から概ね 3 年が経過した後は、原則として告げなくてもよい。

・人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。

④ <参考>「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」ホームページ

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_const\\_tk3\\_000001\\_00015.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00015.html)

## マンションの建て替え////////////////////////////////////

### 1. ■ 築 40 年超「老朽マンション」丸ごと建て替えの顛末 東洋経済 2021 年 10 月 13 日

[https://toyokeizai.net/articles/-/461741?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/461741?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

#### 概要

①JR 山手線「浜松町」駅の東側、旧芝離宮恩賜庭園を越えた場所に立つ「イトーピア浜離宮」。1979 年に竣工した総戸数 328 戸のマンションは目下、全 420 戸のタワーマンションへの建て替え工事が進む。

②国内のマンション約 675 万戸のうち、実際の建て替え事例は、準備中を含めても今年 4 月時点でわずか 303 件だ。

③契機は 2011 年の東日本大震災だった。「デベロッパーやコンサルタントへの丸投げではいけない。われわれの手で建て替えを実現させるという意志が大切だ」。旧イトーピアの管理組合理事長として尽力した林俊幸さん (71)

イトーピアで建て替えの議論が始まったのは、2000 年代中頃。築 25 年を超えていたが、管理状態は良好で居住環境にも不満はなく、建て替え機運は高まらないまま時は流れた。転機は 2011 年 3 月に発生した東日本大震災だ。建物の損傷は軽微だったが、老朽化や耐震性不足への懸念が頭をもたげた。

④アンケートでは約 7 割のオーナーが建て替えに賛成したため、2014 年 11 月、本丸である建て替え決議の前段階にあたる推進決議を管理組合総会に諮った。だが、賛成率が規定に届かず、否決に。反対票は多くなかったが、建て替えに関心を持たず、賛否を表明しなかったオーナーがいたためだ。「理事会とオーナーとの間でコミュニケーションが不足していた」(林さん)。建て替え説明会は総会直前に開催したきりで、無関心層への接触が不足していた。

⑤まとめかけた意見を無駄にしたいくない、と当時理事だった林さんは理事長に名乗りを上げた。就任後に意識したのは人任せにしないこと。イトーピアは賃貸住戸が大半で、オーナーの 8 割以上は外部に居住していた。これまでの理事会では、遠方のオーナーとの連絡はコンサルタントに任せがちで、主体的に動く雰囲気ではなかったという。

⑥そこで説明会のほかに、遠隔地のオーナーとはチャットで連絡を取り、時には海外の所有者に英語や中国語で建て替えの意義を説いた。行政との意見交換やセミナーにも頻繁に出向いた結果、建て替えに協力するデベロ

ッパーのコンペを自ら開催できるほど、知識をつけた。2015 年秋からのコンペにはデベロッパ6 社が 名乗りを上げ、各社の提案を比較検討した結果、オーナーにとって最も条件のよい、東京建物を主体とするグループを選定した。

⑦当初計画では、オーナーの 20%は建て替え後のタワーマンションを保有せず転出する、というのが前提だった。ところが、マンション市況の好転などを受けて、保有を希望するオーナーが増加。2016 年秋に行った意向調査では、転出を希望するオーナーは 5%にも満たなかった。困惑したのは東京建物だ。建て替えて増えた住戸を分譲することで収益を得る同社にとって、転出するオーナーの減少は販売住戸の減少を意味し、事業採算性が狂う。そのためオーナー側に負担を求めた

⑧イトーピアは建て替えに際して容積率の割り増しを受けるが、その条件として各住戸の面積を 25 平方メートル以上にする必要があった。イトーピアには 20 平方メートルのワンルーム住戸が複数存在し、そのオーナーは当初から 5 平方メートル分の増床費用が持ち出しとなる。さらなる負担増はハードルが高い。落としどころを探る中で合い言葉となったのは「満足の最大化より不満の最小化」(林さん)

⑨ワンルーム住戸のオーナーには、年金暮らしの高齢者もいるため、これ以上の負担増は避けたかった。結局、当初は一般分譲価格より有利な価格で増床できる権利を全オーナーに与える予定だったが、ワンルームのオーナーのみに限定。増床できないオーナーからは不満も漏れたが、5 平方メートルの増床費用に耐えられず 転出を余儀なくされるオーナーを出さないことを優先した。

⑩想定外の事態はその後も続いた。建て替えが正式に事業化する直前の 2017 年 10 月大規模マンションへ保育所の設置を求める通達が国から発せられた。待機児童解消を掲げる港区からも保育所の設置を要請され、当初の計画になかった保育所の設置スペース確保が急務となった。保育所を設置すれば、やはり東京建物の販売住戸が減る。

⑪さらには法改正によって、外壁材に含まれるアスベストの除去が義務化された。イトーピアの場合、解体工事とは別途、アスベスト除去工事を行うと、工事費は見積もり時点より 1 億円以上も膨らんでしまう。

⑫膝詰め協議を重ねた結果、ワンルーム住戸を複数保有するオーナーは、建て替え後のタワーマンションでは面積の大きいファミリー住戸 1 つだけを保有することで手を打った。住戸配置の効率性が高まり、東京建物の販売住戸が増えたことで、コスト増を吸収できた。

⑬こうして 2018 年 10 月、満を持して建て替え決議を上 程。賛成率約 85%で可決された。建て替え後、名称は「ブリリアタワー浜離宮」へと変わり、2023 年 9 月に竣工となる予定だ。

## マンションの法律問題////////////////////////////////////

### 8. ■「深夜までうるさい」管理規約の変更「後出し」は可能か 2021 年 10 月 1 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/37646>

#### 概要

①香川総合法律事務所・代表弁護士の香川希理氏が、裁判例とともに解説します  
当マンションは 10 階建てで、1 階部分が店舗部分になっており周辺は閑静な住宅街で、夜間の人通りはまばらです。これまで店舗部分に関して、店舗の種類や営業時間には何ら制限がありませんでした。ところが、最近、飲食店の臭いや煙、深夜の騒音に関して、住戸部分の方々から苦情が出ています。店舗営業の種類や営業

時間を制限したいのですが、可能でしょうか。

②まず、専有部分についてであっても、共同利益に反するような行為について、どのような制限を設けるかは原則として自由であり、管理規約において店舗営業の制限を規約に定めることは可能です（法 30 条 1 項）。ただし、店舗営業を制限する管理規約の新設・変更が、「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとき」には、例外として、当該区分所有者の承諾がなければ管理規約の新設・変更は無効になります（法 31 条 1 項後段）。結論として総会の決議により店舗営業時間の制限を設けることを認めています。

③裁判例【東京高判平成 15・12・4 判時 1860・66】においては、「（著者注：区分所有法 3 条にいう『建物』には、専有部分も含まれるものと解すべきであるから、同条は、区分所有法中の強行法規に反したり、同法が一般的、抽象的規定を設けて制限したり、わが国の法秩序全体から導かれる制約に反しない限り、専有部分の建物の管理についても、集会（著者注：＝総会）の決議によることを許容しているものと解される」とし、

④「専有部分の建物の管理に関しては、規約によって制限する方法、集会の決議によって制限する方法、ないしは、規約に基本的な事項を定め、細目を規則や集会決議にゆだねるなど、いくつかの方法を執ることが考えられ、（中略）そのいずれを選択するかは、区分所有者による私的自治にゆだねられる」とし、

⑤「複合マンションにおける店舗部分の営業時間の制限は、前記強行法規等の制限に反するものとは解されないから、集会の決議によって定め得るものと解するのが相当である」としました。

⑥なお、同事案の特殊性として、設立総会の場において、管理規約と一体となった使用細則と営業時間制限が同時に決議されたことと認定されている点、使用規則に「店舗の通常営業時間については、集会の決議で定める」と定められていた点、留意が必要です。

⑦他方で、その後、類似の事案において、「専有部分の管理又は使用の調整に関する事項については、集会決議（普通決議）で定めることができず、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議（同法 31 条 1 項、以下「特別決議」という。）を要する規約でのみ定めることができると解することが、法文の文理に沿う解釈であると考えられる。」とした上で、

⑧「もっとも、専有部分の管理又は使用の調整に関する事項について、規約で基本的な事項を定め、その範囲内での細則の決定を集会の決議に委任することは、相当な範囲内において許されると解される」とした裁判例【東京地判平成 19・10・11 判秘】も存在します。

⑨この管理規約で定める必要があることの理由としては、

(1)区分所有法 18 条を反対解釈し、店舗営業時間の制限は「共用部分の管理に関する事項」にあたらな  
いこと、

(2)専有部分については、本来それぞれの所有者がその意思に従って自由に管理および使用をすべきものであることを挙げ、この点に関する法解釈については前掲・東京高裁平成 15 年 12 月 4 日判決と明確に異なる解釈をとっています。

⑩また、同事案においては、結論として、規約等に基づく差止請求は規約無効により理由がないとし、これに加えて区分所有法 57 条に基づく差止請求に関しても共同利益背反行為の該当性を否定し棄却しています。

⑪以上からすれば、管理規約に「基本的な店舗営業の許否及び柔軟な対応が必要な事項（制限業種、時間等）に関しては使用細則に授權する」旨の定めがある場合に、総会の決議等によって営業可能時間等を授權の範囲内で変更することは認められる可能性が高い一方、規約に営業制限に関する定めがない場合に、総会の決議等によって創設的に営業制限を加えることは難しいと考えられます。



⑫なお、総会の決議が「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」にも、区分所有法 31 条 1 項後段が類推適用され、当該区分所有者の承諾が必要になります【最判平成 10・11・20 判タ 991・121）。

⑬「特別の影響を及ぼすとき」の意義については、「規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受れべき限度を超えると認められる場合」とした最高裁平成 10 年 10 月 30 日判決（民集 52 巻 7 号 160 4 頁）の基準を用いて判断されています。

⑭店舗営業制限の裁判例における具体的考慮要素は、おおむね以下のとおりです。

- (1)当該マンションの構造、特に店舗部分と居住部分の配置および割合
- (2)営業制限の内容（営業時間規制、業種規制の範囲等。一定の措置を講じれば営業を認める等の代替策が規定されているかも考慮されている）
- (3)従前の規約内容（規約内容については形式的文言のみならず、制定経緯や運用など当該マンションにおける実態を踏まえた解釈が行われる）
- (4)従前の運用実態（従前の営業時間・業種・形態、従前の営業により具体的にどのような弊害が存したか、これに対しどのような措置が取られたか）
- (5)社会状況、近隣環境（従前の営業時間等が社会的および近隣環境において許容されているか。終電時刻等も考慮）

⑮特別の影響を否定した例として前掲・東京高裁平成 15 年 12 月 4 日判決、肯定し変更決議を無効とした例として東京地裁平成 25 年 6 月 13 日判決（判秘）があります。規約の合理性に関する判断時点は、規約変更・制定時としている裁判例もあります【前掲・東京高判平成 15・12・4】。

⑯本ケースにおいては、従前、運用の実態としても規約においても、店舗営業時間には何ら制限がありませんでした。このような場合において、総会の決議のみによって、店舗営業に制限を創設するのは困難であると考えられるため、管理規約において営業制限にかかる条項を新設する方法により営業制限をすることになります。

⑰この点、規約の新設が区分所有法 31 条 1 項後段の「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとき」に該当するかが問題になります。上記考慮要素に従って判断すると、本ケースにおいては、マンションの構造に関して、店舗部分は 1 階のみであり、居住部分が大半を占めており複合型とはいえほぼ居住用のマンションといえます。そうであれば、騒音や悪臭が生じるような営業を続ければ、大部分を占める居住部分の区分所有者の生活に支障が出ることは明らかなです。したがって、問題となっている騒音や悪臭を防ぐための規定であれば、合理性や必要性は高いといえます。

⑱営業時間の制限に関しては、居住部分に影響が及びやすい深夜帯の営業を制限するなど、騒音や悪臭といった問題を防止する上で合理性・必要性が高いといえます。また、周辺環境について、夜間には人通りもまばらな地域であれば、深夜帯の営業を禁止しても店舗に売上の損失等の影響は少なく、不利益は小さいといえます。

⑲店舗部分の種類に関する制限に関しては、営業の種類に関する制限内容によっては、無制限で営業が許可されていた店舗について営業自体を行えなくなり立ち退かざるを得なくなる可能性もあり、当該店舗の被る不利益は甚大です。また、悪臭や騒音等の問題に関しては、営業の種類自体を制限するのではなく、上記営業時間の制限や防音・消臭設備の設置等の代替措置によって防止することが可能であり、業種自体を制限する必要性は乏しいといえます。したがって、現在営業している営業の種類自体を制限するのは難しく、現行店舗に限り、当該営

業を認める等の経過措置を設ける必要があるでしょう。

## 7. ■ 民泊をやめてもらいたい」管理組合の切実…【弁護士解説】 2021年10月15日

<https://gentosha-go.com/articles/-/37961>

### 概要

①香川希理弁護士氏『マンション管理の法律実務』（学陽書房）より一部を抜粋

住宅宿泊事業禁止の規約改正をしないまま、当マンションの区分所有者の中で、手続的には適正に民泊の届け出し、実際に民泊を開始した者が現れ始めた。

②当管理組合の管理規約には、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」（12条）という規定がありますが、同規定を根拠に民泊を差止めることはできないでしょうか。

③平成29年8月29日、標準管理規約が改正され、民泊を可能とする場合、禁止する場合に応じて、モデル条項が定められました。

#### (1) 住宅宿泊事業を可能とする場合（専有部分の用途）

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる

#### (2) 住宅宿泊事業を禁止する場合

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

④平成29年8月29日の標準管理規約改正の前後を問わず「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」旨の規定については、「住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。」というコメントが付されています。

⑤『コンメンタールマンション標準管理規約』53頁においては、同規定について、許される場合、②許されない場合、③許される余地がある場合について、以下のとおり分類しています。

#### (1) 許される場合

当該専有部分を居住用借家として賃貸したり、自己の非日常的使用（例えば、週末や出張時のみの使用）や空住戸（ないし荷物の保管場所）としておくことは許されるものと解される。

#### (2) 許されない場合

たとえ、その利用方法が平穏さを確保できるもの（例えば、専ら事務所としての利用やペンションとしての利用等）であっても、住宅以外の用途での専有部分の使用は許されないものと解される。

#### (3) 許される余地がある場合

自己の住戸で、例えば小規模の華道・茶道・書道教室や学習塾を開く場合などにおいて、それが当該マンションの平穏さや良好な住環境を害しない限りにおいて許される余地もあろう。

#### ⑥ 裁判例

大阪地裁平成29年1月13日判決は、住宅宿泊事業が「専有部分を専ら住宅として使用する」旨の規定

に違反するか否かについては、直接言及されていません。

争点となった裁判例は多数存在します。それらの裁判例の傾向としてはおおむね以下のとおりです。

(1)「専有部分を専ら住宅として使用する」旨の規定に違反するか否かについては、住居以外の使用か否かの形式面のみで判断する裁判例と、当該マンションの平穏さや良好な住環境を害していないかを実質的に判断する裁判例に分かれる

(2)どのような場合に実質的に判断するかについては、上記の『コンメンタールマンション標準管理規約』の考え方に近いといえます。

・一見して明らかに住宅以外の用途（事務所）での使用である場合には、実質面まで踏み込まずに形式面のみで判断する傾向が強いといえます（税理士事務所使用【東京高判平成 23・11・24 判タ 1375・215】、法律事務所使用【東京地判 平成 25・9・19 ウェストロー】、会社事務所使用【東京地裁八王子支部平成 5・7・9 判タ 848・201】など）。

・一方、「住宅を活用してサービスを提供する」という側面がありうるものについては、実質面に踏み込んで判断する傾向が強いといえます（シェアハウス【東京地判平成 27・9・18 判秘】、カイロプラクティック治療院【東京地判成 17・6・23 判タ 1205・207】、保育所【横浜地判平成 6・9・9 判タ 859 号 199】、託児所【東京地判平成 18・3・30 判時 1949・55】など）。

#### ⑦民泊、法的に「差止める」ことはできるのか

実状が標準管理規約 12 条に違反するか否かを見るまず、住宅宿泊事業が改正前の標準管理規約 12 条に違反するか否かについて文言のみで一義的に判断できるでしょうか。

この点、住宅宿泊事業について「不特定・多数の利用者を想定した宿泊施設 としてのサービス形態」という側面を強調すれば、住宅宿泊事業は改正前の標準管理規約 12 条に違反するという評価に結びつくといえます。一方、住宅宿泊事業について「住宅を利用・活用するサービス形態」という側面を強調すれば、住宅宿泊事業は改正前の標準管理規約 12 条に違反しないという評価に結びつくといえます。

⑧いずれにせよ、住宅宿泊事業が改正前の標準管理規約 12 条に違反する否かについては、解釈が分かれており、現時点では、文言のみで一義的には判断できない状況にあります。したがって、住宅宿泊事業が改正前の標準管理規約 12 条に違反するか否かは、当該住宅宿泊事業が当該マンションの平穏さや良好な住環境を害していないかを、具体的な事実を照らして、実質的に検討する必要があります。

具体的に検討する考慮要素とは

#### (1)当該宿泊事業の使用実態

・予想される出入りの人数、宿泊期間、家主同居型か否か、実際の迷惑行為の有無等をさします。一般論としては、宿泊期間が短く頻繁に客が入れ替わる方が平穏を乱す傾向が強く、宿泊期間が長く客の入れ替わりが少ない方が平穏を維持する傾向にあると思われます。

・ただし、「区分所有建物の使用実態にもよるが、1 ヶ月程度の長期滞在を前提とする場合であっても、それが繰り返されるときは、他の現住者の生活の平穏を損なう利用と解しうる。反対に、夏休みの帰省中に限って民泊施設に提供するなど、その利用頻度が限定的なときは、他の反住者との関係でも生活の本拠としての平穏さは保たれているといえよう。」（法律時報 88 巻 7 号 80 頁）また、家主不在型よりも家主同居型の方が、平穏を維持できる傾向が強いと思われます。

・ただし、「専有部分の一部を民泊サービスに利用する場合であっても、居住者の生活と無関係に利用者が専有部分に出入りするときは、他の居住者に宿泊者と居住者の関係性が示されない点では専有

部分全部を利用する場合と相違なく、その利用頻度が高ければ生活の本拠に相応しい平穏さを満たさないと解する余地はある。」(同上)とされています。

(2)当該マンションの構造、特性、周辺環境

オートロックの有無、賃貸物件の割合、事務所・店舗使用の有無、周辺の閑静さをさします。賃貸物件の割合については「たとえば、専有部分の多くが既に賃貸物件として使用され居住者が常に入れ替わっている場合、居住者の特定性は希薄であるため、民泊サービスによる不特定者の出入りが他の居住者の生活の平穏に影響を及ぼす可能性が低くなると考えられる」(同上)と指摘。

⑤したがって、このケースの場合、上記①②の考慮要素を具体的な事実に照らして検討しながら、標準管理規約 12 条違反を根拠に請求を申立てていくべきといえます。

## 6. ■「指図するな」と勝手に部屋を工事…住民を止めたい【弁護士】2021 年 10 月 22 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/38101>

### 概要

①新しい区分所有者が、入居の際に、専有部分について、建物に影響を与えるような修繕工事を行う旨を理事長に申請してきました。理事長（および理事会）としては、修繕工事の内容が、マンションに悪影響を及ぼしかねない内容であったため、工事内容を修正するように当該区分所有者と交渉しました。ところが、当該区分所有者は、「自分の部屋なのだから、誰の指図も受けずに自由に工事ができるはずだ。」などといって、無断で修繕工事を開始してしまいました。何とかして工事を止めることはできないでしょうか。

②区分所有者が当該専有部分について所有権を有するとしても、無制限に修繕工事等を許してしまえば、マンション全体に悪影響を及ぼすような工事が行われてしまうおそれがあります。そこで、平成 28 年に改正された標準管理規約においては、専有部分の修繕等であって、「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるもの」については、理事長の承認を受けなければならないとされています（同規約 17 条 1 項）。

③「理事長は、第 1 項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。」とされています（同規約 17 条 3 項）。したがって、理事長（および理事会）との交渉を打ち切つて、無断で修繕工事等を開始した当該区分所有者は、管理規約の上記規定に違反することになります

④当該区分所有者が、管理規約に違反し、無断で修繕工事等を開始してしまった場合、標準管理規約 67 条 3 項において、理事長は、区分所有者が行う管理規約に違反する行為について、同行為を差止めるために法的措置をとることができる、とされています。

⑤しかし、このケースの修繕工事等のように、緊急性を要する場合に、通常の民事訴訟を提起しては、手遅れになってしまうおそれがあります。なせならば、通常の民事訴訟の場合には判決が出るまでに 1 年以上かかることもあります。専有部分の修繕工事等は数ヶ月で完了してしまうことがほとんどだからです。「同修繕工事等が、建物に悪影響を及ぼすものである場合には、工事が完了してしまったのちに、差止請求や損害賠償請求が認容されても、その悪影響を回復することは困難です。そこで、修繕工事等が完了する前に、できる限り早期に同工事等を止める必要があります。

⑥仮処分であれば、2 週間から 2 ヶ月程度の早期決着をつけることも可能です。

「被保全権利」の要件においては、仮処分で保全されるべき権利が存在することを疎明する必要があります。「保全の必要性」は、本訴が終わるまで待っていては権利の実行が困難になる場合に認められます。この点、本ケースの修繕工事等の場合、工事が完了し建物に悪影響が出てしまえば手遅れになってしまいますので、まさ

にこの要件を満たすといえます。

## 5. ■漏水している」のに…補修工事を拒否する「2階の迷惑住人」解説 2021年10月8日

<https://gentosha-go.com/articles/-/37805>

### 概要

① 香川総合法律事務所・代表弁護士の香川希理氏が答えます。

当マンションの1階101号室の区分所有者から漏水が発生したとの連絡がありました。漏水は、101号室の直上に位置する2階201号室の床下に設置されているコンクリート埋設の配管（給湯管）から生じていると考えられます。そこで、2階201号室に漏水を止めるための漏水補修工事に協力してくれるよう頼んだのですが、2階201号室の区分所有者は漏水補修工事に協力しようとせず、調査のために部屋の中に関係者が入ることも拒んでいます。

②漏水は一旦おさまったのですが、またいつ漏水が発生するかわからない状況です。1階101号室の方も臨時の応急処置をしていますが、いつ漏水が再発するか不安に思っています。どのように対処したらよいでしょうか。

③配管は、専有部分にあるバス、トイレ、キッチン等の排水を流す横管（枝管）と、各部屋の横管（枝管）から流れてきた排水を集めて流す縦管（主管）に分類されます。そして、一般的に、横管（枝管）は専有部分、縦管（主管）は共用部分であるとされています。標準管理規約21条2項は、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。」として、上記問題を解決しています。したがって、配管については、横管（枝管）も縦管（主管）も管理組合が管理を行うことができます。

④管理組合は、専有部分たる住戸に立ち入ることができないのでしょうか。この点、標準管理規約上、「前2条により管理を行う者は、管理を行うため必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。」（同規約23条1項）、「前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。」（同2項）とされています。

⑤すなわち、管理組合は、上記規約を根拠として、当該区分所有者に対し、管理規約に基づき、本件建物に立ち入ることを請求し、同室において漏水補修工事を行う権利を有します。一方、当該区分所用者は、上記規約によって、管理組合が本件建物に立ち入ることを受忍すべき義務があります。

⑥ただし、上記規約によって管理組合に認められる立ち入り請求権は、いわゆる請求権であって、当然に立ち入ることができるわけではありません。したがって、立ち入りを拒否する者に対しては、判決を得て立ち入らなければなりません

⑦しかし、東日本大震災の影響等を受けて、平成28年標準管理規約改正において、緊急時における専有部分等への立入権を認める規定が追加されました。すなわち、「理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。」（同規約23条4項）とされています。

⑧ただし、このケースのように、一旦漏水がおさまっている場合などは、同規約を根拠に強引に立ち入るのではなく、法的手続をとるべきです。この点、緊急性を要するため、通常の民事訴訟を提起しては、手遅れになってしまうおそれがあります。そこで、仮処分命令の申立てを検討すべきです。仮処分が認められるためには、「被保全権利」と「保全の必要性」という要件を満たす必要があります。「被保全権利」の要件においては、仮処分で

保全されるべき権利の存在があることを疎明する必要がありますが、上記のとおり、管理組合は（標準）管理規約 23 条 1 項、2 項、4 項に基づき、専有部分への立入権（立ち請求権）を有します。

⑨「保全の必要性」は、本訴が終わるまで待っていては権利の実行が困難になる場合に認められます。この点、このケースにおいては、またいつ漏水が発生するかわからない状況が続いており、漏水が再発した場合には、101号室の建具等が汚損するなどして被害が拡大するおそれがありますので、まさにこの要件を満たすといえます。香川 希理 香川総合法律事務所 代表弁護士

#### 4. ■ マンションゴミ捨て場にあった漫画を拾って勝手に売るのは犯罪か 2021 年 10 月 24 日

<https://dime.jp/genre/1246038/>

##### 概要

①ゴミ捨て場の漫画の持ち去り・売却が、犯罪に当たる場合と当たらない場合の区別について解説します。

②1. ゴミ捨て場に捨てられた漫画は、誰かの所有物（占有物）なのか？

ゴミ捨て場の漫画を持ち去る行為が犯罪に当たるかどうかを判断するに当たっては、漫画の「所有権」または「占有」が誰かに認められるのか、というポイントが重要になります。

所有権：漫画を自由に読んだり、売ったり、捨てたりできる権利。

占有：漫画を適法に保管している状態。

##### 1-1. 所有権は放棄されたと考えられる

漫画がゴミ捨て場に存在するのは、所有者によって捨てられたためである可能性がきわめて高いです。ただし、

・所有者の同居人が、漫画を勝手にゴミ捨て場に置いた場合

・漫画を盗んだ犯人が、読み終わった後に漫画をゴミ捨て場に置いた場合

などには、所有権の放棄は認められず、依然として漫画は所有者に帰属していると考えられます。

##### 1-2. マンションのゴミ捨て場の場合、管理者に占有が認められる可能性がある

マンションのゴミ捨て場に漫画が捨てられた場合、所有者が漫画の所有権を放棄したとしても、マンションの管理者に漫画の「占有」が認められる可能性があります。特に、管理規約等で「ゴミの持ち出し禁止」が定められている場合

漫画に対する管理者の占有が認められる可能性が高いので注意しましょう。

②2. ゴミ捨て場の漫画を勝手に持ち去ったり、売ったりしたら犯罪？

2-1. 所有・占有が認められなければ、窃盗罪等は成立しない

①窃盗罪（刑法 235 条）

② 遺失物等横領罪（刑法 254 条）

窃盗罪と遺失物等横領罪は、漫画について他人の「所有権」または「占有」が認められる場合に限り成立します。したがって、漫画の所有権が放棄されていて、かつゴミ捨て場管理者の占有も認められない場合には、漫画を持ち去っても窃盗罪や遺失物等横領罪は成立しません。

③問題は、以下に挙げる場合のように、漫画について、他人の所有権または占有が残っているケースです。

(1)所有者の同居人が、漫画を勝手にゴミ捨て場に置いた（所有権あり）

(2)漫画を盗んだ犯人が読み終わった後に漫画をゴミ捨て場に置いた（所有権あり）

③ 管理規約でゴミの持ち出し禁止が定められていた（管理者の占有あり）

これらの場合でも、所有権や占有の存在について知らなかったときは、犯罪の「故意」が認められず、窃盗罪や遺失物等横領罪は不成立となります。

この点、①や②の場合は、漫画がゴミ捨て場に置かれた経緯を知るきっかけはないのが普通ですので、「知らなかった」ことを主張しやすいでしょう。

これに対して③の場合は、「管理規約の規定を知らなかった」という主張がすんなり通るとは限りません。そのため、マンションのゴミ捨て場の漫画を持ち去る場合には、事前に管理者に問い合わせを行うのが確実でしょう。

#### ④ 2-2. 資源ゴミの不正持ち出しとして、条例違反に当たる場合がある

一部の自治体では、漫画を含む資源ゴミをゴミ捨て場から持ち出す行為を、条例によって禁止しています。

参考：世田谷区清掃・リサイクル条例 31 条の 2

#### ⑤ 2-3. 無許可営業として売却を行う場合は、古物営業法違反

ゴミ捨て場の漫画を持ち去って売却する場合に、もう 1 つ注意しなければならない法律として「古物営業法」があります。古物営業法では、営業として古物を売買する場合、都道府県公安委員会の許可を受けることを義務付けています（古物営業法 3 条）。無許可での古物営業については、「3 年以下の懲役または 100 万円以下の罰金」が科されるので注意が必要です（同法 31 条 1 号）。売却が 1 回限りであれば、「営業」には当たらないと主張する余地があります。しかし、何度も漫画を拾っては売る行為を繰り返している場合は、無許可での古物営業に当たる可能性が高いので気を付けましょう。取材・文／阿部由羅（弁護士）

### 3. ■ マンション改築要件緩和で建て替えが増える？建替えに関する税金 2021 年 10 月 11 日

<https://www.all-senmonka.jp/moneyizm/75149/>

#### 概要

①古くなったマンションの建て替えを促進するため、国土交通省は 2021 年中にもマンション改築の要件緩和に向けた法改正を行う予定です。

②これまで、マンションの建て替え時に増床できる要件は、1981 年以前の旧耐震基準によって建てられた耐震不足の建物に限られていたため、新基準によって建てられたマンションでは増床ができず、なかなか建て替えが進まない状況でした。今回の改正では、マンションの建て替え時に階数を増やせる要件を緩和し、管理組合が増床分を売却しやすくするようになっています。このことで、建て替えの資金が得やすくなって同時に住民の合意も進むため、建て替えが進み、老朽化マンションの数を減らすことができると期待されます。

③マンション改築時に増床ができる要件は、次の 4 つのケースが追加される予定です

- ・外壁の劣化 例) ひび割れやはがれなどが一定以上ある場合
- ・防火体制の不足 例) 非常用進入口がない場合
- ・配管整備の劣化 例) 天井裏の排水管で 2 か所以上の漏水がある場合
- ・バリアフリーの未対応の場合 例) 3 階建て以上のマンションで、エレベーター がない場合

④マンション建替え円滑化法による主な税金面の優遇措置は次のようなものがある

#### 所得税

- ・住民税・権利変換（旧マンションの権利関係が新マンションに移行すること）に伴い資産を取得した場合、譲渡がなかったものとみなし所得税が非課税
- ・建替えに伴い、土地等を売却して転出する場合には、所得税・住民税に軽減税率が適用
- ・やむを得ない事情により売渡請求、買取請求等により転出する場合の特別控除登録免許税

- ・権利変換（旧マンションの権利関係が新マンションに移行すること）に伴い資産を取得した場合、以前の資産評価額を限度として非課税
- 不動産取得税・権利変換（旧マンションの権利関係が新マンションに移行すること）に伴い資産を取得した場合、土地価額の一部が非課税

## 2. ■ 鍵開けを依頼したら想定外の作業をされた！ 2021年10月12日

[http://www.kokusen.go.jp/mimamori/mj\\_mailmag/mj-shinsen405.html](http://www.kokusen.go.jp/mimamori/mj_mailmag/mj-shinsen405.html)

### 概要

①玄関の鍵が開かなくなり、隣人に相談すると「鍵開け 5800 円～」と広告表示している事業者を見つけられたので、その事業者鍵を開けてほしいと連絡した。

来訪した作業員は、作業内容や料金の説明もなく、いきなり鍵を壊して別の場所に新しい鍵を取り付けた。作業後、高いが仕方ないと思い、合計約 15 万円を支払ってしまった。（80 歳代 女性）

### ②ひとこと助言

広告の料金表示をうのみにせず、見積もりだけの場合やキャンセルした場合の料金、出張費の有無などを、依頼時に確認しましょう。

緊急時に備えて、持っている鍵の種類やメーカー等を確認し、信頼のおける事業者の情報を調べておく安心です。クーリング・オフができる場合もあります。請求額に納得できない場合は、作業後であってもその場で料金を支払わず、すぐにお住まいの自治体の消費生活センター等にご相談ください（消費者ホットライン 188）。

## 1. ■ マンションの相続税はどれくらいかかる？ 控除や評価基準を解説！ 2021年10月3日

<https://town-maps.jp/tax/4454/>

### 概要

①マンションの相続税の目安としては、「（相続税評価額－控除額）×税率」の式に当てはめれば確認できます。相続税評価額は、国税庁が定めた規定に則って評価された際の金額となり、計算方法については国税庁の財産評価基本通達に記載されています。控除額とは、相続税が免除される金額です。

②マンションの相続税評価額は、基本的に建物＋土地の相続税評価額の合算により決定されます。

③土地・路線価ありの場合の計算式＝路線価／㎡×専有部と共有部を合わせたマンション全体の面積（㎡）×自分の持ち分割合

・路線価なしの場合の計算式＝固定資産税の評価額×財産評価基準書に定められている税率×自分の持ち分割合

④建物 建物の評価は、購入した金額の 70%としてみるとおよその計算が可能。

正確な建物の相続税評価額は、固定資産課税標準額で確認できます。固定資産税の課税明細書に記載されているので手元があればすぐに確認できるでしょう。

⑤所有しているマンションを賃貸している場合、相続税が減額されます。土地は貸家建付地として評価され、「マンションの自用地評価額×（1－借地権割合×借家権割合）」という式で算出できます。建物は貸家として評価され、「建物の評価額可決（1－借家権割合）」で求められます。このように、自用の物件より低く評価されることから節税にも効果的です。



## マンションの騒音等生活問題////////////////////////////////////

### 5. ■「騒音、喫煙」急増するマンションの深刻問題 東洋経済 2021年10月23日

[https://premium.toyokeizai.net/articles/-/28509/?utm\\_campaign=EDtkprem\\_2110&utm\\_source=edTKO&utm\\_medium=article&utm\\_content=463405&\\_ga=2.253700297.1926544738.1635395775-2085655137.1632892912](https://premium.toyokeizai.net/articles/-/28509/?utm_campaign=EDtkprem_2110&utm_source=edTKO&utm_medium=article&utm_content=463405&_ga=2.253700297.1926544738.1635395775-2085655137.1632892912)

#### 概要

①マンション紛争解決センターの小林正孝センター長は、「これまで顕在化していなかった日常生活の騒音やベランダでの喫煙といったマナーの問題に、住人が気づく機会が増えている。トラブルは多くなっている印象だ」と話す。

②菊池さんは騒音問題については、「あくまでも当事者同士で解決するべき」としながらも、「管理組合で『お近くが音で困っていらっしゃいます』とのビラをつくり、隣接する住戸に投函することで収まることが多い」と語る。音が出ていると思われる部屋は意外と特定しにくい、全戸に配ると逆に関心が向きにくい。一定の範囲に絞って「近くで困っている人がある」と知らせることがポイントだ。

③「古いマンションで、構造躯体だけを残して間取りまで抜本的に変えるスケルトンリフォームが普及する中で、工事の騒音はもちろん、間取りが変わることによるトラブルも出ている」マンション紛争解決センターの小林センター長。例えば、上階が大規模なリフォームを実施したことで、階下住民の寝室の真上に浴室が配置されるレイアウトになってしまい、階下の住人が寝るときに「上階の入浴音が気になって仕方がない」とトラブルに発展したケースがある。「（前出の）浴室問題は入浴する時間帯を階上の住人が配慮することで解決した が、リフォームはトラブルの芽をつねに抱え込むことになる。部屋の配置は慎重に考えるべきだ」と小林氏は強調する。

④管理規約でベランダの喫煙が禁じられていない場合、問題が深刻化しやすい。

2011年に名古屋地裁で訴訟になった有名な事例がある。原告が階下の住人に繰り返しベランダでの喫煙をやめるよう申し入れ、管理組合が回覧や掲示を出して注意したが、被告の住人は「窓を閉めれば済む」「階上の生活音もうるさくお互いさまだ」などとしてとりあわなかった。原告は喫煙の被害で体調も壊したとして150万円の損害賠償を求めて提訴した。結局、名古屋地裁は原告の「精神的損害」を認めつつも、「原告はある程度は受忍すべき義務がある」として、原告の損害賠償請求のうち慰謝料5万円だけを被告が支払うよう判決した。

⑤山村行弘弁護士は、「精神的損害で認められる慰謝料は概して安い。健康被害は因果関係の立証が難しく、医療費の請求はなかなか認めてもらえない。相談者が賃貸マンションに住んでいる場合は、引っ越すことを勧めている」と話す。

⑥国土交通省は2021年6月、マンションの管理規約のモデルとなる「標準管理規約」の改正で置き配についての留意事項を以下のように明確にした。「専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、宅配ボックスが無い場合など、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置などにより避難の支障とならないよう留意する必要がある」例外規定ができたことは、画期的な出来事といえる。今後、共用部分の置き配については、管理規約で明確にする必要があるだろう。

⑦マンション管理センターに寄せられた2020年度の相談件数は9476件と、前年度比で約10%も増加。「総会の開催準備」についての相談が前年度に比べて2倍以上「理事長・理事会への不満」も前年度比で約35%増加。「理事長の会計処理の内容が不透明」といった相談が寄せられているという。

⑧6年前、東京・江東区のあるタワーマンションで管理組合の資産運用資金を理事長が私的に流用した疑い

が持ち上がり、理事会が大紛糾した。「うちのマンションは資産運用で毎年1億円の国債を購入して運用している。ところが理事長が自分の株取引で出した損失を埋めるため、運用資金から5000万円を横領したことが監査で発覚した」「事件」発覚後すぐに弁済されたため、組合は理事長の刑事告発を見送った。理事長はマンションから引っ越していったという。「10年近く理事長を勤めていた人だった。ほとんど独裁者として理事会に君臨していた」

#### 4. ■ 朝の掃除機は何時からOK? 集合住宅でも迷惑にならない対策をご紹介! 2021年10月

<https://moneytimes.jp/archives/81435>

##### 概要

- ①集合住宅では何時からなら掃除機をかけても良いのでしょうか。「平日なら7時過ぎ」「休日なら8時すぎ」から掃除機をかけはじめるとい声も多く聞かれました。しかしお住まいの集合住宅によっては、契約書に掃除機の利用時間に関して明記されている場合もあるようなのできちんと確認しておくようにしましょう
- ②アンケートによると、朝は7時前にかけるのは迷惑と答えた方が38%。夜は8時以降が30%9時以降が29%で、半数以上の方が9時以降に掃除機をかけるのは迷惑だと感じていました。
- ③休日は平日に比べのんびり過ごしたいという方が多く、朝はいつもよりもゆっくり起きるという方も少なくありません。そのため、朝の8時でも早いと感じられるため、平日より遅めの朝10時頃からかけるようにしましょう。また、夜に掃除する場合も少し早目の7時頃までにかけた方が良さそうです。
- ④ロボット掃除機がトラブルとなる原因にあげられるのは「稼働時間の長さ」です。1~2時間かかるものが多くなっています。そのため短い時間ならあまり気にならない音でも、長時間続くことで不快に感じる方もいるようです。
- ⑤ロボット掃除機が壁にぶつかったときの音も、トラブルとなる原因のひとつにあげられています。最近の機種は、壁や障害物を認識する「ソフトタッチバンパー」が搭載されているため、衝撃音は低減されていますが、壁や家具に当たった時の衝撃音もトラブルになるので注意が必要です。

#### 3. ■ 構造以外にもある? “防音”に優れたマンションを選ぶコツ 樽林 2021年2月24日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-1912/>

##### 概要

- ①マンションの床の構造には、「直床」と「2重床」があります。直床は、コンクリートスラブのうえに直接、フローリングなどの床材を貼る工法です。2重床は、コンクリートスラブのうえに複数の支柱を立て、支柱のうえに床地材をつくってから床材を貼っていきます。2重床の場合、コンクリートスラブと床材の間に空間ができます。この空間があるぶん、直床よりも2重床のほうが遮音性に優れている。
- ②一般的なマンションやアパートの場合、建築構造に関しては木造、鉄骨造（S造）、鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）の4種類。このなかで防音性に優れているといわれているのは、鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造の建物です。
- ③鉄筋コンクリート造は、鉄筋をコンクリートと組み合わせて骨格とする構造の建物で壁の密度が高いことから、鉄骨造と比べて防音性に優れている特徴。
- ④鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄骨を芯としてまわりに鉄筋を組み、コンクリートと組み合わせて施工する構造で、鉄筋コンクリート造よりも耐久性や耐震性などに優れていることから、10階建て以上の高層マンションなどに用い

られる場合が多い構造です。「建設コストが高くなる」「工事が長期化しやすい」といった側面があるため、中層マンションでこの構造を採用するケースは少ないようです。

⑤中層以上のマンションでは主に、ラーメン構造という構造形式が採用されています。ラーメン構造の「ラーメン」とは、ドイツ語で額縁の意味。柱や梁の交わる接合箇所を剛接合し、枠をつくることで建物を支える構造のことを指します。

⑥低層マンションでよく用いられる構造形式が、壁式構造です。壁と床で建物を支え、面で力を受ける構造で、一般的にラーメン構造よりも防音性能が優れている

⑦建物構造だけでなく、窓が取り付けられている位置や窓の場所によっても防音性能が大きく変わります。二重サッシは「二重窓」「内窓」とも呼ばれる。複層ガラスは、複数枚のガラスを重ね、その間に空気層を挟んだガラスを指します。

⑧家具の置き方などに配慮するだけで、住居の防音性能を高めることが可能です。壁に背の高い家具を配置すると、壁に厚みが増し、隣の家に音が伝わりにくくなります。また、防音マットを敷く、壁の近くにテレビを置かないといったちょっとした心がけを実践するだけでも、防音対策につながります。

## 2. ■マンションは二重床工法がおすすめ？ メリットとデメリットは？ 2019年5月9日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-2142/>

### 概要

①床の遮音性の高さを示す指標として「遮音等級」があり、これを「L 値」という数値で表します。「L-40」は、上の階の物音がかすかに聞こえますが気にならない程度の性能と言えます。「L-50」では、上の階で人が歩いたり椅子を引いたりする音が聞こえるなど、生活している様子がわかる程度の性能です。また、重量床衝撃音に対する遮音等級を示す L 値は、「Heavy-Weight（重量）」の頭文字をとって「LH-40」や「LH-50」のように表します。

②スリッパで歩くときや、スプーンなどのような軽いものを床に落としたときに生じる軽くて高い音を、床衝撃音の中でも「軽量床衝撃音」と呼びます。軽量床衝撃音に対する遮音性能は、床の表面に吸音性が高い材質のものが使われているほど優れています。フローリングや石貼りの床よりも、畳やカーペット敷きの床仕様のほうが高い遮音性能を有しています。また、軽量床衝撃音の遮音性能は床の構造によっても変わります。直床よりも、二重床になっているほうが遮音性能が高くなるのです。遮音等級を示す L 値は「Light-Weight（軽量）」の頭文字をとって「LL-40」や「LL-50」のように表します。

③鉄筋コンクリート造りの建物の、上の階と下の階を区切るコンクリートの床部分のことを「コンクリートスラブ」と呼びます。「二重床工法」は、コンクリートスラブの上に防振ゴムでできた支柱を立てることによって、土台から離して床の内装を作る工法です。コンクリート部分と内装部分の間に空間ができることで、床が二重構造になります。

④二重床の構造にすることで、軽量床衝撃音は伝わりにくくなります。重量床衝撃音については、二重床かどうかには関わらず、コンクリートスラブ自体の厚みによって遮音性能が変わります。建物の土台のコンクリートスラブに十分な厚みを持たせた上で二重床工法を施すことにより、重量床衝撃音と軽量床衝撃音の両方を抑えることができるようになるのです。

⑤一般的には二重直床工法のほうが直床工法よりも軽量床衝撃音の遮音性を確保しやすい傾向があります。一方、重量床衝撃音については、コンクリートスラブの厚さで遮音性能が決まるため、どちらの工法でも違いはあ

りません。ただし、場合によっては直床よりも二重床のほうが、騒音が気になってしまうケースもあるため注意が必要です。

⑥二重床工法には、騒音を抑える以外にも大きなメリットがあります。土台と内装との間に空間ができるため、配管工事がしやすいのです。これは、リフォームの時に効果を発揮します。さらに、二重床工法は土台から内装までの高さを調節できるというメリットもあります。

⑦ケースバイケースではありますが、直床のほうが二重床より重量床衝撃音の遮音性能が優れることもあります。これは、二重床工法には良し悪しがあるということです。二重床の場合は、床の上で飛び跳ねるなどして大きな衝撃が加わると、その振動が空気を通して広い範囲に伝わります。これがコンクリートスラブに伝わると、直床の場合よりも音が伝わりやすくなってしまいます。この現象を、和太鼓などを叩いたときの振動が反対側に伝わる様子に例えて「太鼓現象」と呼びます。太鼓現象は、土台と内装の間の空気に逃げ場がない場合に起こる現象です。比較的新しい二重床の工法では、床と壁との間に空気の通り道を作ることによって太鼓現象を緩和させています。

## 1. ■都心マンションでの独居 在宅ケアを続けるには 認知症と生きる 2021年10月12日

<https://nakamaaru.asahi.com/article/14453767>

### 概要

①大阪で「ものわすれクリニック」を営む松本一生さんのコラム「認知症 と生きるには」（朝日新聞の医療サイト「アピタル」に掲載中）

②2016年4月から2017年3月末までに、私が院長を務める松本診療所（ものわすれクリニック）を受診している人の中で、在宅ケアをあきらめなければならなかった人の原因を調べてみました。最も多かったのが、精神的な興奮や粗暴な行為といった「BPSD（認知症の行動・心理症状）」が出て在宅ケアができなくなった」人で24名（41%）、「食事不能になって介護を在宅でできなくなった」人が17名（29%）、「介護拒否があった」人が12名（20%）と続きます。

③独居の人が在宅介護を続けられなくなる背景には、次の3つが挙げられます。食事ができなくなった場合 排泄がコントロールできなくなった場合 失火（出火）してしまった場合

④ある日電話が入りました。ケアマネジャーからです。「お父さんが自宅マンションでボヤを出しました。オール電化で大丈夫だと思っていたのに火災が起き、マンション中がパニックです」原因は、寝たばこだったようです。都心の中心部に立つ35階建てのマンションは火事になっても延焼しないようになっていて、高岡さんの部屋もスプリンクラーが早く作動し、たいした火事には至りませんでした

⑤ケアマネジャーはこう言いました。「違うんです。ボヤ自体は大したことはなかったのですが、高層マンションでの火事でしたからね。あのマンションの高層階に住んでいる人って、案外高齢者の人が多いそうです。その人たちが『火を出すなんてとんでもない。高齢の自分たちは逃げ遅れてしまう』と抗議して、高岡さんをマンションから追い出しかねない雰囲気です」

⑥要介護1だった介護保険も区分変更して手厚くし、週1回は訪問看護師が、それ以外の日はホームヘルパーが見守り、小規模多機能型のデイサービスやショートステイをながら、必要に応じて在宅支援診療所から内科の先生が来てくれる体制を作りました。さらに地域の人びとも交代で高岡さんの様子を見に来てくれる ことになり、その後はボヤを出すことなく過ごしました。認知症が進んで娘さんの住む東北の施設に入るまでの間、失火を気にしていたマンション住民の人も、この見守り体制を聞いて安心したようです。

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

### 1. ■経産省 住宅局 概算要求 14 ページ目

<https://www.mlit.go.jp/page/content/001420227.pdf>

#### 概要

#### ①マンションの管理適正化・再生円滑化

【マンション管理適正化・再生推進事業 国費：2.7 億円（1.34 倍）】

【マンションストック長寿命化等モデル事業 国費：17 億円（1.00 倍）】

【社会資本整備総合交付金等の内数（優良建築物等整備事業）】

②築 40 年超のマンションの急増が見込まれる中、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっている。

③マンションの管理適正化に関する地方公共団体の役割の強化やマンション管理計画認定制度の創設等を盛り込んだ改正マンション管理適正化法の令和 4 年度の全面施行に向け、地方公共団体等によるマンションの管理適正化・再生に向けた取組に対する支援を行うとともに、

④マンション管理の専門家による相談体制等の整備に対する支援を強化する。

⑤あわせて、住宅金融支援機構において管理計画認定を受けたマンションの取得等に対するフラット 35 や共用部分のリフォーム融資の金利引下げを行う。

⑥また、同じく全面施行を予定している改正マンション建替円滑化法で拡充された要除却認定基準に適合する老朽化マンションの再生に対する支援を行う。

⑦さらに、マンションのバリアフリー改修、省エネ改修等に対する支援や、老朽化マンション等の長寿命化に資するモデル的な再生プロジェクトに対する支援を強化する。

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

### 5. ■タワマン「まさかの維持費値上がり」で 1000 万円も下落…60 代悲劇 2021 年 10 月 14 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/88262>

#### 概要

①維持費が高くなると物件価格を相場より下げざるを得なくなるのだ。関東某県、吉田さん（60 代男性・仮名）が住む築 20 年ほどのファミリータイプのタワマンもまさにこうした条件が当てはまる物件だ。

②住み変えようと、査定に出したところ、相場より格段に安い 3500 万円でした。周辺の同じ広さのマンションは 4500 万円程度で取引されており、1000 万円も安いのです。不動産業者に理由を聞くと、うちの物件は月々の管理費と修繕費の合計が 3 万 5000 円ほどで、この高額な維持費がネックになっているとのことでした。サラリーマンが買えるくらいの物件で、の維持費が月 3 万円を超えると、心理的にも途端に買い手の検討対象から外れてしまい、物件価格を相場より大幅に引き下げないと売れなくなるのだそうです」（吉田さん）

③「実は何年か前に、2 回目の大規模修繕のときにお金が足りなくなるとかで修繕費が一気に 1 万円ほど値上

がりしてしまったのです。当時は『売りにくくなって資産性が下がる』と反対する住人もいたのですが、管理会社も良かれと提案してくれているのに、クレーマーみたいに反対するのはみっともないなんて思っていました。ですが、今にして思えばその住人の言う通りでした」（同）

④「問題なのはやはり管理会社との関係です。吉田さんのケースでは管理費の値上げは困難なので、理解を得やすい修繕費の値上げをして、次の大規模修繕事業で回収しようとしているかもしれません。共用施設や人件費高騰などで費用が高額になると説明されますが、それを口実に管理会社が利益をあげようとするから高額なのかもしれません。

⑤そもそも管理会社とはどのような収益構造なのか。「大前提として、マンション管理は理事会支援や会計などの事務仕事以外のほとんどの実務的業務は管理会社を經由して外注された協力会社が担います。管理費の内訳で説明すると、まず、清掃や設備点検など、管理会社に業務委託している項目の費用はそれぞれの外注経費にプラスして管理会社の中間マージンが含まれています。

⑥さらに、植栽費やその他点検業務や損害保険など、管理組合が直接、協力会社と契約している項目も、大抵の場合は、紹介手数料という形で、協力会社から管理会社に実質的なバックマージンが発生しています。これらは協力会社と管理会社の取引ですが、当然、管理組合が支払う外注費には管理会社への紹介料分が転嫁されています。特に保険はマージンの額が大きく、しかも保険を使う機会が多いと更新時の保険料にも跳ね返ってくるため、注意が必要です」

⑦中間マージンで分かりやすいのが管理員業務費だ。試しにその管理会社の管理員の求人の賃金と、管理会社から提示されている管理員業務費を比べてみればいい。社保などの会社負担のコストだけでは正当化できないほどの差がある場合が多い。管理会社ビジネスの実態は手数料ビジネスとっていいだろう。

【後編】「マンション価値を大幅に下げる…「管理会社」ビジネスの"深すぎる闇"」

#### 4. ■ 免震ゴム偽装のタワマン、当事者企業 37 億円で自ら買い取り 朝日 2021 年 10 月 30 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASPBZ6619PBYTIPE018.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

##### 概要

①東洋ゴム工業が性能偽装した免震ゴムを使用し、住民に解体が通知されている福岡市中央区の 30 階建てタワマンを、同社が取得したことがわかった。取得価格は 37 億 4 千万円。同社は今後、解体に向けた準備や手続きを進めるという。今年 7 月 2 日、マンションを実質的に所有していた投資法人と売買契約を結び、9 月 30 日に譲渡を受けた。取得にかかった 37 億 4 千万円は決算に特別損失として計上

②マンションは 2006 年建築で、計 215 戸全室が賃貸物件。免震ゴムの性能偽装は 15 年に発覚したが、交換などの作業が手つかずのまま、今年 7 月に住民に解体の方針が通知された。住民は来年 6 月までの退去を求められている。

③問題のゴムが使われていたのは官公庁や文化財を含む全国 154 棟。このうち 148 棟はすでに製品の交換作業が完了し、このマンション以外の残る 5 棟も、交換作業の着手やそれに向けた協議が始まっているという。

#### 3. ■ タワマン暮らしの子どもたちが陥る、危ない「高所平気症」 2021 年 10 月 13 日

[https://www.newsweekjapan.jp/stories/world/2021/10/post-97259\\_1.php](https://www.newsweekjapan.jp/stories/world/2021/10/post-97259_1.php)

##### 概要

①東京都心の中央区や港区では、高層階に住む乳幼児の割合が3割を超えている乳幼児を高層階で育てると、「高所平気症」が懸念される。高所から下を見下ろしても怖さを感じないことで、幼児がベランダから身を乗り出して転落する事故も相次いでいる。高さへの恐怖がないと、学校の校舎や校庭の遊具からの転落事故も起きやすくなる。

②高さの感覚は、小学校に上がる前の幼少期である程度固まってしまうという。この時期の屋内外の遊びで、ジャンプジムや滑り台等に上がらせ、高さへの恐怖（警戒心）を植え付ける必要があるだろう。

## 2. ■住む前に知りたい！タワーマンションのベランダ事情とは？ 2021年10月9日

<https://town-maps.jp/mansion/4495/>

### 概要

①バルコニーはテラスとは違い、建物の2階以上に造られるスペースのことを言います。日本では建築基準法施行令に基づき、バルコニーには100cm以上の幅と110cm以上の手すりを設置しなければいけません。

②ベランダとは、建物の外部にある柵で囲まれたスペースのことを言います。ベランダの特徴は、屋根があり歩行が可能なスペースが設けられていることです。

③タワーマンションのベランダには使用に関するルールがあり、様々な理由によって洗濯物を外に干せないようになっています。主な理由は2つあります。

1つは、タワーマンションはステータスを売りにしているためです。もう1つの理由は、洗濯物が風で飛んでしまう恐れがあるからです。

④ある一定の階数以上になると、安全上の問題で網戸を取り付けることができません。これは、強風で網戸が飛ばされてしまう恐れがあるからです。そのため、虫が家の中に侵入しやすいことをデメリットに感じている方は多いようです。

⑤物件によって、ベランダが備えられていないタワーマンションがあります。デザイン的な問題や安全面、外観など、最初からベランダを設置しない理由は様々です。しかし、ベランダが備えられていない場合、その他の設備が充実しているというメリットがあります。衣類乾燥機やサランラップなど、快適な生活を送るための設備が整っていることがあるので、契約する際にはよく確認しておきましょう。

## 1. ■地震で「ゆるるタワマン」勝者の象徴で露わになる、強烈な難点 2021年10月9日

<https://gentosha-go.com/articles/-/37760>

### 概要

①そもそもタワマンとは何か。実は明確な規定は存在しておらず、基本的に地上20階建て以上の居住用高層建物のことを指す。

②賃料は港区の高層マンションを調べれば、1K家賃20万円、2LDK・50万円の文字が並ぶ（最寄り駅徒歩10分圏内）。給料の3分の1程度が家賃の目安であることを踏まえると、1Kの一人暮らしでも月収60万円は必要というわけで、「タワマンに住んでいること」自体が、衣服や装飾品と同じように、圧倒的ステータスになることも頷ける。

③今月7日の夜に起きた東京都足立区と埼玉県南部で震度5強を観測する地震で、お笑いコンビ「EXIT」の兼近大樹さんが「兼近はタワマン超高層階登頂苦行を行います。」と投稿したことも話題になった。

④都内某タワマン住み／保険代理店勤務の男性は「老後まで住む気ですか？もちろんないです。もし大停電

にでもなったら階段のぼれないでしょ（笑）。リタイアまでは都心で豪勢に暮らして、そのあとは小さな戸建てでも買うつもりです」

## 欠陥住宅問題////////////////////////////////////

### 2. ■欠陥住宅 Gメンは見た 階段に貼り紙「踏まないように」 朝日 2021年6月12日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP6D3JTRP67UTIL002.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①東京都八王子市で4月、築8年の賃貸アパートの外階段が崩れ住民が転落死した事故。同じ施工業者が過去10年に手がけたアパート6棟でも同様の腐食が確認された。欠陥住宅の調査を手がける専門家とこのうち1棟に赴くと、「危険」な箇所が次々に出てきた。

②5月26日に訪れたのは、八王子市にある築9年の賃貸アパート。事故が起きた建物と同じく、相模原市の則武地所＝破産手続き中＝が施工した。木造3階建て、外階段付きという構造も事故現場と全く一緒だ。「これはひどい」NPO法人建築Gメンの会（東京都）の理事長で、1級建築士の大川照夫さん（71）は言葉を失った。40年で約1千棟の欠陥の有無を調べてきたプロだ。この日、住民の立ち会いの下で建物 を調べた。

③注目したのは、1階と2階をつなぐ外階段。木造素材をモルタルでコーティングした踊り場に大きな亀裂があった。「危険ですので踏まないようにしてください」の貼り紙も目に入る。大川さんは亀裂の奥にペンライトを向け、「モルタルに亀裂ができて雨がいったのか、別の場所から雨が込んで傷んだかは不明だが、中の木材が腐食し、危険な状態だ」と言った。亀裂は踊り場に複数あった。専用の機器を使った調査では、廊下の床にも木材が使われているとみられることがわかった。「大きな負荷がかかる外階段に腐食しやすい木材を使うことは珍しく、安全とは言いがたい。廊下も腐食の危険性が否定できない」

④調査では違法な構造になっている疑いも浮上した。階段のステップの幅と奥行きが、建築基準法施行令が定める基準に満たなかったのだ。足を踏み出して体重をかける場所で、狭いとバランスを崩す恐れがある。大川さんは「行政や検査会社が気づけなかったことも問題だ」とした。

⑤大川さんは、相模原市の木造3階建てアパートも写真による簡易調査をした。ベランダの壁の部材がはがれ、内部の木材が露出している。「壁の中に雨水が入って腐食し、壁ごとにはがれたのだろう。梅雨期に建物全体が腐食する恐れがある」外階段にも「危険」の指摘が。鉄製の階段を二つの壁で挟んで固定する構造で、ボルトが数本抜けていた。「ボルトの穴から壁の中に水が入れば、腐食で階段全体が崩れる恐れがある。安全な構造とは言えない」

⑥大川さんは2棟の調査後、「どちらもひどい施工だ。他の建物でも何かしらの危険性があるはずで、徹底的に調べなければリスクは排除できない」と話した。

### 1. ■突然落ちたアパート外階段 鉄骨のはずが…なぜか木造に 朝日 2021年4月26日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP4V0CLMP4RUTIL06M.html?pn=7&unlock=1#continuehere>



## 概要

①東京都八王子市の賃貸アパートで17日、1階と2階をつなぐ外階段が落ち、階段を上っていた住民の女性が地面に転落する事故があった。女性は5日後に死亡した。現場は築8年の木造3階建てアパート。死亡したのは3階に住む(58)。約2メートル下の地面に落ち22日に亡くなった。死因は外因性脳挫傷とみられる。

②鉄製の階段は木製の踊り場と接合されていた。踊り場の腐食によって階段が崩落した可能性があるという。

③事故の2時間ほど前には階段の一部が壊れ、管理会社が応急処置を施していた。事故後には、踊り場の構造が設計段階と異なっていた可能性も浮上。警視庁は設計や施工、安全管理に問題があった可能性があるとしており、業務上過失致死の疑いで調べている。

④アパートを設計した男性が23日、朝日新聞の取材に応じ、設計した際の階段の構造は実際の構造と異なることを明かした。男性は、木製の部品の腐食が事故の原因とされることについて、「階段全体を鉄骨で作るように設計した。施工会社に変更したのかもしれないが、そうした連絡はなかった。住民が亡くなっており、何とも言い表せない気分です」と話した。木製の部品が使われていたことは、事故後、メディアの取材を受けて知った。鉄骨から変更するには自治体などへの届け出や防水対策が必要だが、施工会社や施主からそうした連絡はなかった。工事の監理を請け負っておらず、ほかの仕事で忙しかったこともあり、現場に行くこともなかった。「木製の部品が使われているなんて想像もしなかった」

⑤アパートを建てたのは、神奈川県内の工務店だった。社長の女性も23日に取材に応じた。「(木製の部品の使用は)普通はあり得ない。なぜそんな施工になったのかと驚いている」と述べた。社長に就いたのは約3年前で、「アパートが建った8年前の状況はよくわからない。当時を知る人が社内にはいない」という。関係資料を警視庁に提出し、捜査に協力していると説明。「弊社に非があるかどうかは現時点でわかりようがないが、アパートに関わる立場として、犠牲者と遺族に申し訳ない」

⑥建築基準法は、自治体が指定する建物の持ち主や管理者に、建築士らによる定期的調査(損傷や腐食の点検を含む)と結果の報告を義務づけている。ただ、今回のアパートは3階建て、床面積約300平方メートルで、八王子市が指定する基準(5階建て以上、床面積1千平方メートル超)に満たず、対象ではなかった。

⑦同法にはこれとは別に、特定の建物の構造や設備を「常時適法な状態」に保つため、「必要に応じ」、持ち主や管理者に「適切な措置」を求める規定もある。事故があったアパートはこの対象で、国交省は「適切な措置」には点検が含まれる可能性があるとするが、罰則や細かい規定はない。

## 団地再生活動等 //////////////////////////////////////

### 9. ■ 高齢化が著しい全国のニュータウン。浮き彫りになる課題：2021年10月22日

<https://www.minnanokaigo.com/news/kaigogaku/no1095/>

#### 概要

①リクルートは10月5日に「住み続けたい自治体ランキング」を発表。関東圏自治体トップは東京都武蔵野市で2位東京都中央区、3位文京区

②その中で、14位神奈川県横浜市都筑区、25位千葉県印西市、36位東京都稲城市、39位東京都多摩市と「郊外大規模ニュータウン」エリアが比較的上位に入ってた

③神奈川県横浜市栄区にある「上郷ネオポリス」というニュータウンでは、高齢化率が約 50%にも上るとしています。全国平均は 28.8%。こうした高齢者の意向が住み続けたい自治体ランキングにも反映されているのではないのでしょうか。

④高齢者が多いにもかかわらず、福祉・介護施設が不足しているニュータウンは少なくありません。朝日新聞が国内 46カ所のニュータウンを調査したところ、6割のニュータウンで 65歳以上の単身世帯の割合が全国平均を上回りました。

⑤近畿地方整備局がニュータウン研究を基に導きだした方針は次の通りです。

住環境の保全・活用

公共公益・福祉機能の改善

移動円滑化

地域活性化

⑥ オールドニュータウンを適切に再整備することができれば、高齢者向けのコンパクトシティをつくることも不可能ではないのです。多摩ニュータウンでは、現在高齢者が集える場所の整備が進められています。福祉亭は、囲碁やおしゃべり、待ち合わせ、昼寝など日々の暮らしを近隣の高齢者とともに過ごすための場です。メリットとして次の 4つを挙げています。交流 見守り 生活支援 相互扶助

## 8. ■ 逗子の団地アーデンヒルで「デマンドタクシー」実証実験始まる 2021 年 10 月 18 日

<https://zushi-hayama.keizai.biz/headline/528/>

概要

①「デマンドタクシー」（愛称＝アーデン GO）の実証実験が 10 月 15 日、逗子インターチェンジ近くにある団地「アーデンヒル」で始まった。アーデン GO は、逗子アーデンヒル地区（東西南北 4カ所）と JR 東逗子駅間を運行する。運行車両は逗子菊池タクシーの 7 人乗りミニバンを定員 5 人で活用する。運行時間はアーデンヒル発 10 時、13 時、14 時、15 時。駅発が 12 時 40 分、13 時 40 分、14 時 40 分、15 時 40 分。

②前日までの予約制で、初日はアーデンヒル南の乗り場から 10 時の便で大船に出掛けた祖母・母・幼児が、JR 東逗子駅発 12 時 40 分で帰宅した。乗り場の近くに住むという母親は「自宅の車は大きくて運転が不慣れ。団地の下のバス停まで歩いて路線バスに乗り、JR の駅に行くつもりだったが、ベビーカーの持ち込みも楽なようだったので、タクシーを利用してみることにした」と話す。約 10 分で駅に到着。運転手が降ろすベビーカーを受け取った母親は「乗り心地も良かった」

③運賃は大人＝300 円、小学生・障がい者＝150 円。乗車時は、事前購入したチケット（10 枚つづり、5 枚つづり）を運転手に渡す。現在はアーデンヒル自治会館で販売している。

④逗子市環境都市部職員の坂本秀文さんは「車内の空間は広く、乗車口にはステップもあり、乗り心地はよいのではないかという意見が多かったが、限定された時間に乗り合わせるということの難しさをほかの自治体からも聞いている。本格運用に向けて、交通サービスという観点だけでなく、東逗子の商店街も含んだ地域のつながりができるよう考えている」と話す。

⑤自治会の森谷仁会長は「11 月には無料でお試し乗車してもらえる日も設定できればと企画している。逗子には山の上にくつもの団地があるので、アーデン GO の実証実験がうまくいけばほかの地域の参考になるかもしれない。本格運用を目指す」と期待を寄せる。実証実験は来年 3 月 31 日まで。

## 7. ■横浜市しらとり台 EV充電器の利用定着 市などが実証実験中 2021年10月21日

<https://www.townnews.co.jp/0101/2021/10/21/596467.html>

### 概要

- ①横浜市と(株)e-Mobility Powerが実証実験として設置している青葉区しらとり台のEV充電器=写真=について、利用が定着していると公表された。
- ②充電器は2050年までの脱炭素化を目指す市が同社とEVに乗りやすい環境整備に取り組む中で設置したもの。全国で初めて公道上に設置されており、充電スペース確保が難しい都心部において有効な設置候補地となるか、安全性も含めて検証している。また、認知されやすい公道にあることで充電インフラが充実しているという安心感を持ってもらい、EVの利用促進につなげたいという狙いもある。
- ③今回、市と同社から発表された中間報告によると、6月8日の設置以来、1日平均7・8回、1カ月で200回超と、既存の充電器と同等程度の利用回数で、利用の定着が明らかになった。また、利用者アンケートによると公道上に充電器を設置する取り組みに対して、9割以上が支持し、継続を望む声もあるという。市と同社は来年3月末までの実証実験期間中に、今後も継続できないかも含め、引き続き議論していくという。

## 6. ■ドコモ×UR、自動配送ロボットが団地で日用品運ぶ実証実験 2021年10月22日

<https://news.mynavi.jp/article/20211022-2166579/>

### 概要

- ①ドコモと都市再生機構(UR都市機構)は10月22日、横浜市金沢シーサイドタウン並木一丁目第二団地において、UR賃貸住宅の居住者を対象に、自動配送・遠隔操作ロボットを活用した配送の実証実験を実施すると発表した。実験期間は10月27日から28日を予定している。
- ②実証実験では、自動配送ロボットが日用品などの商品を団地入口から住棟まで配達する。これによって、需要や安全性など、UR賃貸住宅利用者のロボットに対する受容性を確認するとともに、今後のロボット導入に向けた検討を進める。
- ③実証に使用するロボットは、テムザック製の屋外用電動車いす「RODEM」をベース車体として、安全走行に必要な自律制御機能や、遠隔地からの監視機能などを追加で装備した機体。将来的には団地内で活用することを目指して、荷物の配送に使用しない時間は人の移動にも利用できるよう、モードの切り替えが可能な仕様とのことだ。
- ④屋内外を移動するロボットとの通信手段として、5G通信を利用する。また、MEC(Multi-access Edge Computing)の特徴を持つ「ドコモオープンイノベーションクラウド」を介してセキュアなデータ転送を実現する。加えて、「docomo IoT 高精度 GNSS 位置情報サービス」を用いることで高精度な自律走行が可能になるとのことだ。

## 5. ■自動運転・遠隔操作による自動配送の実証実験を実施 2021年10月25日

<https://www.itmedia.co.jp/business/articles/2110/25/news106.html>

### 概要

- ①テムザック(京都府京都市)は10月22日、NTTドコモと都市再生機構が実施する、スマートモビリティ「RODEM」(ロデム)を活用した自動運転、遠隔操作による自動配送の実証実験に、日本総合住生活とともに参加すると発表した。同実験は10月27~28日に横浜市、金沢シーサイドタウン並木一丁目第二団地

において実施する。

②自動配送ロボットが日用品などの商品を団地入口から住棟まで配達する実証実験を行い、住民からみた自動配送ロボットサービスのニーズ面や機能面、安全面などについて確認する。

③RODEM は、健康な人も移動に不安を覚える人も同様に移動できることを目指したユニバーサルモビリティ。経路案内や多言語翻訳などネットワーク機能を搭載し、2018年には京都嵐山で、19年には東京丸の内と奈良の平城宮跡歴史公園で観光名所を巡る実証実験を行った。5Gを活用した自動運転、遠隔操作する実験も並行して行い、さまざまな分野で活用できることを確認した。

④配送使用の RODEM は架台の取り換えにより商品の配送だけでなく、人の移動やクリーニングの持ち込みや納品、ごみの回収、巡回警備など多用途に転用できるため、団地内において稼働率を高くすることが可能となる。同社は、将来的に非対面、非接触での幅広いニーズに応えることを目指し、さらなる研究開発を進めていくとしている

#### 4. ■ UR 団地まるごとリノベーション第一弾スタート千葉花見川団地 2021 年 10 月 22 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000091.000001246.html>

概要

①独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）と無印良品の住空間事業部門を担う株式会社 MUJI HOUSE は、平成 24 年度より、関西において共同で UR 賃貸住宅をリノベーションする「MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト」を開始、平成 27 年度には首都圏から九州まで全国展開してきました。

②令和 3 年度より協業の内容を拡大し、新たに「MUJI×UR 団地まるごとリノベーション」を始動させ、団地住戸だけでなく団地外観、屋外広場、商店街区といった共用部分にもリノベーションの対象を広げ、さらに地域コミュニティの形成にも連携して取り組むことで、団地を拠点とした地域の生活圏を活性化していくこととしました。

③団地まるごとリノベーションのプロジェクト第一弾として、UR 団地でも有数の規模を誇る花見川団地（千葉市）において、団地の中心である商店街のリノベーションや地域コミュニティの形成について、地元自治体の千葉市と連携して取り組んでいくこととしましたので、お知らせします。

④今回のプロジェクト開始に際して、商店街の共用空間などを活用した無印良品の出張ポップアップストアや、地場産野菜のプチマルシェを 1 日限定でオープン。当日は千葉市による花見川団地をテーマにした起業セミナーも同時開催されました。

#### 3. ■ 野庭団地・住宅「未来の形」官民で議論 遊水地活用など議題 2021 年 10 月 21 日号

<https://www.townnews.co.jp/0112/2021/10/21/596404.html>

概要

①「野庭の遊水地を昔みたいにきれいにできないか」「子育て世代に選ばれる町にするためには」——。野庭団地・住宅で住民、行政、民間企業らが幅広いテーマで地域の未来について意見交換を続けている。

②「野庭住宅と野庭団地の未来を考える会」（黒田祐輔会長／野庭団地連合自治会会長）は昨年 10 月に第 1 回会議を開き、住民アンケートをもとに町の魅力や課題を整理し、その後も将来の方向性について話し合いを重ねている。

③同会では将来に控える市営野庭住宅の建替えを念頭に、今後の再生に向けて目標や方針を話し合い、めざす「ビジョン」をとりまとめた。策定したビジョンに基づき、みらいを「つなぐ会」として来年 1 月にも話し合いを行う

予定。

## 2. ■「つながり」生む祭り 横浜市南永田団地で 16日 2021年10月14日

<https://www.townnews.co.jp/0114/2021/10/14/595450.html>

概要

①南永田団地内にある商店街の空き店舗を活用して異世代交流を図るイベント「つながり祭」が10月16日に行われる。つながり祭は空き店舗の活用を目指す住民で組織する「永田みなみ台まちづくり委員会」が中心に運営し、2カ月に1回開催するもの。

②今回は菓子やゲームの模擬店のほか、南永田団地を管理するUR都市機構の若手社員で組織する任意団体「ABCプロジェクト」が工作とシャボン玉遊びを企画。子どもたちとの交流を図る。入場無料。

## 1. ■都営住宅豊洲4丁目アパート、2022年6月より入居開始へ 2021年10月20日

<https://toyosu.tokyo/news/toei-toyosu-4chome-apartment-move-in-date/>

概要

①昭和40年代に建設された豊洲の都営住宅「都営豊洲4丁目アパート」（全13棟）は建て替えられ、新築の全5棟のマンションへと集約され。入居時期は2022年6月。

②移転対象は、1～13号棟のすべての住人。なお、家賃は現状のままとはかず、やはり値上げとなるそうです。

③高層化により13棟から5棟へと集約される都営住宅は、移転が完了すると元の建物はすべて取り壊されます。すでに7棟（5・6・7・8・9・10・13号棟）は解体済み。解体により都営住宅の土地のうちザックリ3分の2ほどがさら地となり、創出用地となります。そして、豊洲4丁目でははいよいよ大規模な再開発が始まるのです。とはいえ、再開発の内容についてはまだまだ真っ白な白紙状態。

マンションの民泊動向////////////////////////////////////

## 2. ■民泊「焼け野原」：上「特区」特需、大阪メトロの誤算 朝日 2021年10月19日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15080868.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

概要

①民泊用に買った大阪市浪速区のマンションを、一度も使わずに売却した——。今年1月、そんなニュースが関西中心に話題を呼んだ。大阪メトロだったからだ。

②新型コロナ禍に見舞われる前、大阪も旺盛な訪日客需要に盛り上がっていた。民泊ニーズも高まるなか、大阪メトロが建設中のマンションを約20億円で買ったのは2019年8月のこと。当時、経営計画で「鉄道以外の新たな柱となる事業の創出」を掲げていた。13階建て72室を、1棟まるごと訪日客向けの民泊に使う計画だった。

③ところが、ビジネスホテルや民泊の林立で供給過剰感が出ていたところに、コロナ禍が直撃。訪日客は激減し、目指していた21年2月の開業は困難になった。賃貸マンションへの転用も検討したが、売った方が損が少ないと判断したという

④コロナ禍で打撃を受ける民泊業界。なかでも影響が大きいのが大阪だ。「大阪では、年間180日以下では商売にならないといって、『特区民泊』を活用する人が多い」。全国の特区民泊の認定施設のうち、実に95%が大阪市内に集中している。

⑤特区民泊の場合、営業日数の制限はないかわりに、2泊3日以上の人にしか貸し出せない。長期滞在が多い訪日客相手なら問題なかったルールが、ほぼ国内客しか見込めないコロナ禍では、弱点になった。

⑥民泊事業者向けに予約システム提供などを手がけるマツリテクノロジーズは、足元の民泊の稼働率を東京地区は約3割、大阪地区は約1割とみる。「一般的な採算ラインは7～8割。業界は焼け野原状態、撤退する事業者は多いはずだ」

## 1. ■民泊「焼け野原」：下 テレワークに別荘、ようこそ国内客 朝日 2021年10月20日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15082119.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

### 概要

①東京都町田市のアパートで民泊を営む石川健さん（48）は、元々は利用者の約9割が訪日客だった。昨年3月には、予約が「ほぼゼロになった」と振り返る。

②だが、しばらくすると帰国した日本人から「自主隔離中の滞在先に使えないか」といった問い合わせが相次いだ。そこで、英語中心だった予約サイトは日本語の案内を充実させ、無料駐車場も用意。ネット環境は、観光に出歩く訪日客を意識したポケットWiFiから、テレワーク向き的高速回線に切り替えた。空気清浄機も導入した。

③すると、稼働率はコロナ禍前の5割ほどまで回復した。移住先を探したり、自宅を建て替えたりする間の仮住まいに利用する人もいる。親族が所有していた物件だけに管理コストも低く今の利用状況でも事業を続けていけそうな見通しという

ただ、石川さんは「いろんな国の人と出会える民泊のホストは楽しい」とも懐かしむ。「いつか需要は戻ってくるはずなので、何とか続けたい」

④観光庁の調査によると、コロナ禍以前は民泊利用者の7割強が外国人だった。そんな民泊の宿泊者数は昨春以降、コロナ前までの2割の水準で推移している。

⑤業界苦境のなか、わざわざ新たに民泊を始めた人もいる。都内で化粧品会社を経営する中山哲史さん（55）は今年1月、千葉県一宮町に新築した一軒家を貸し出し始めた。「最初はお客さんが来るのかわからなかった」が、5月ごろから人気が出始め、8月にはほぼ満室状態になったという。延べ床面積100平方メートルの広々としたつくりで、屋外で食事ができるウッドデッキを備えていることもコロナ禍では強みに。掃除のためにアルバイトを6人雇うなど、清潔感の維持に力を入れている。

⑥米Airbnb日本法人の田辺泰之代表も、テレワークなど「旅行以外の使われ方が増えてきた」と話す。コロナ禍の前は、訪日客需要に供給が追いつかず、業界は国内客の誘客に目を向ける余裕がない面もあったという。「コロナが落ち着けば訪日客が回復し、そこに日本人客も加わる。楽しみな状況になるのではない か」。新たな需要も取り込んだ「復興」への期待だ。

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

#### 4. ■コロナ禍で絶好調の生協宅配 DXの推進でさらに成長する理由とは 2021年10月25日

<https://diamond-rm.net/technology/96656/>

##### 概要

①日本生活協同組合連合会によると、全国120の地域生協の2020年度の宅配事業の供給高（商品売上高に相当）は2兆1170億円で対前年度比14.9%増。宅配事業の成長がけん引し、小売業態のなかで最も高い伸びを見せた。

②生協と大手3社のネットスーパーの比較において、コロナ禍で利用を始めたことを意味する「2年未満の利用者」の割合が、大手ネットスーパー各社は約40～55%を占めたのに対して、生協は約15%だった。競合他社がコロナ禍で一気に新規利用者の獲得に成功していることは確かだ。

③こうした環境下で今、生協が一気に加速させているのがデジタルの活用だ。生協宅配はこれまでデジタル化があまり進んでいないといわれてきた。しかし、コロナ禍で旧態依然とした組織・事業からの脱却を図る動きを見せている。その代表的な施策が20年3月に日本生協連の主導により始動した「DX-CO・OPプロジェクトだ。コープ東北サンネット事業連合（宮城県）、コープデリ連合会（埼玉県）、東海コープ事業連合（愛知県）との4者共同で、全国の地域生協のデジタル・トランスフォーメーション（DX）を推進することを目的としたプロジェクトで、デジタルを活用した実証実験を重ねて、成功例を生協全体に広げていく試みを開始している。

④このように同プロジェクトがスピーディーに進んでいる大きな理由に、生協の従来のシステム開発手法を抜本的に見直していることが挙げられる。スタートアップ企業とも連携しながら、短期間でまずは成果物を一部エリアに導入し、試行錯誤を重ねながらシステムを進化させていく「アジャイル型」の開発手法に舵を切っている。

#### 3. ■YKK AP、「顔認証」で施錠できる玄関ドアを発売 最大20人 2021年10月25日

<https://ampmedia.jp/2021/10/25/ykk-ap-face/>

##### 概要

①YKK APは、電気錠一体型の玄関ドア「スマートドア」に、戸建住宅用玄関ドアでは業界初の「顔認証キー」によるカギの施錠が可能となる機能を追加した「新スマートドア」を、10月25日に発売すると発表した。電気錠の機能をドアハンドルに一体化した「スマートコントロールキー」を標準搭載した玄関ドア。

②「顔認証キー」の仕様>

● 室外側ユニット内の2つの内蔵カメラによって顔を立体的に捉える生体認証（3D認証）の技術を採用しており、顔のダミーや写真による不正解錠を防止。

● 赤外線カメラで夜間でも認証可能。

● 顔の登録は最大20人まで登録可能。

● 顔認証機能と人感センサーをセンサーユニットとして一体化させ、施錠までストレスのない作動スピードを実現。

● センサーユニットのドアへの取り付け高さは、大人から子どもの背の高さまでの認証を可能とする130cmに設定。

#### 2. ■マンション各戸に専用宅配ボックスライオンズスマートボックス 2021年10月20日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/67703>

##### 概要





<https://toyokeizai.net/articles/-/461849?display=b>

#### 概要

①ワーカーの間で急速に進む「時間」「仕事」「場所」という 3 つの自由化は、日常生活に大きな影響をもたらしています。人々の生活様式、行動様式が変化することは実は不動産にとって一大変化です。なぜなら不動産は人々が社会生活を営むための重要なインフラであるからです。

②オフィスの空室率があがっていますが、具体的にどのくらいのインパクトかというと、面積にして 32 万 4000 坪に相当します。これは新宿にある 55 階建ての超高層オフィス、新宿三井ビルの約 12.5 棟分になります。1 年でこれほどの面積のオフィスが空室になるというのは、かつて例のないことです。

③これまでは会社に通勤するためだけに必要だった家という空間に、働くという新たな機能が付加されることで、家に対する見方が劇的に変わってきました。新築マンションの価格は上がっています。2007 年に 4644 万円だった平均価格はこの 14 年間で 31%もの上昇を示しました。財布の中身はちっとも増えていないのに、買いたいマンションの価格だけが一方的に値上がりしているという構図になっているのです。

④新築マンションはよく売れているから（需要があるから）、人気で高くなっているのではなく、あんまり需要がなくなったので、デベロッパーが供給を絞って特定の顧客にだけ販売している構図が見えてくるのです。実は、縮小したマーケットの中で、メジャー7などのプレーヤーが相手にしている顧客は、一般庶民というよりも「お金持ち」です。

⑤結論を言います。最近の新築マンション価格が上昇しているのは、表面的には土地代が上がっているとか、建物の建築費が上昇傾向にあるなどと分析、説明されますが、本質は違います。供給側が客を選んでいるのです。8000 万円を超えるような物件を喜んで買っている顧客のプロフィールは次の 4 つです。①富裕層、②国内外の投資家、③高齢富裕層の相続対策、④夫婦ともが上場企業に勤務するパワーカップル、以上です。

⑥いまやマンションは中古で買うのが当たり前の時代が到来しました。今では中古マンションのほうが新築よりもいい仕様のもも多くなってきています。

⑦私は、長年にわたって不動産業を生業としてきましたが、マンションは賃借することがベストであると思っています。今よいと思っているマンションでも自分の働くステージやステイタスが変わる可能性が高いのならば、住まいもなるべく柔軟に変えていきたいものです。ならば賃借するのがよいです。マンションは所有してしまうと、意外と厄介なものです。

### 8. ■「億ション専門」の仲介店舗がにわかに増える事情 東洋経済 2021 年 10 月 12 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/461280?display=b>

#### 概要

①港区に立つタワーマンション「東京ツインパークス」。地上 43 階のリビングからは、都心の高層ビルとともに東京タワーが一望できる。部屋の広さは、通常のファミリータイプの 2 倍にあたる 148 平方メートル。お値段は 3 億 5980 万円也。

②住戸の売主は仲介大手の大京穴吹不動産だ。同社は 10 月 1 日、高級マンションを専門に扱う「麻布レジデンスサロン」を港区麻布十番に開設。港区など都心部に立地する 1 億円以上の中古マンションを中心に仲介を行うほか、買い取り再販では年間 100 戸の販売を目指す。

③野村不動産ソリューションズも 2021 年 4 月、高級マンション専門の仲介ブランド「レリア」を立ち上げた。「1 度目の緊急事態宣言が解除された 2020 年 5 月頃より、会社経営者や弁護士、医者などから高級マンションへの問い合わせが増えてきた」（同社経営企画部）のがきっかけだ。現在の取扱物件は都心 3 区（千代田、

中央、港区)を中心とする平均面積 120~150 m<sup>2</sup>程度の中古マンションで、平均価格は 3 億円強だ。

④不動産仲介各社の相次ぐ参入の背景には、高級マンション市場の拡大がある。東日本不動産流通機構によれば、東京都内で成約価格が 1 億円以上だった中古マンションの取引件数は、2021 年 4~6 月に 291 件あった。2016 年の 4~6 月は 96 件と、5 年間で 3 倍以上に膨らんだ。

⑤高級マンションの買い手である富裕層は、住み替えや相続などで定期的に売買を行う。別荘や投資用などでマンションを複数保有している場合もある。関係性を築ければ継続した売買が見込め、手数料収入も反復して得られる。

⑥東日本不動産流通機構のデータでは、2021 年 8 月に都心 3 区で取引された中古マンションの平均価格は 7568 万円。同年 3 月や 6 月には 8000 万円を超えており、5000 万円台で推移していた 2016 年と比較して顕著に上昇した。平均価格の押し上げによって、1 億円を超える価格で取引される中古マンションが増えている。「都心で中古マンションを売買すると、自然と 1 億円を超えてしまう」というのが実情だ。

⑦増加する億ションに対する買い手の属性も、旧来型の富裕層に限られない。世帯年収が 1000 万円や 2000 万円級の共働き世帯なら、夫婦で住宅ローンを組めば 1 億~1 億 5000 万円程度のマンションに手が届く。親族からの資金援助があれば予算はさらに伸びる。

## 7. ■五輪後の新築マンション価格、どうなる？ 東京新聞 2021 年 9 月 26 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/133024>

### 概要

不動産経済研究所の松田忠司・主任研究員に聞きました。

Q 価格上昇の要因は。

A 今の価格上昇は 2013 年ごろから続いており、大きな要因は建設現場での慢性的な人手不足です。人件費が上がったところに、アベノミクスによる株高でマンションを購入する人が増えました。特に都心部では顕著です。日銀による超低金利政策や、共働き世帯の増加で、価格がある程度高くなっても購入できる層が増えたこともあります。

Q 新型コロナウイルス禍の影響は。

A 昨春の緊急事態宣言のときはマンションのモデルルームが閉鎖され、販売は急激に落ち込みました。しかし在宅勤務する人が増え、自宅内やマンションの共用施設に仕事スペースを望むなど、新たな需要が出ました。昨年後半以降、販売は回復。コロナ禍で都心離れと言われましたが、都心の物件は実需だけでなく投資目的の購入も多く、高価格で取引されています。

Q 今後の見通しは。

A 五輪の関連工事が終わって不動産市場は一服すると予想されていました。しかし、人手不足は慢性的で価格にはほとんど影響していません。当面は住宅需要も強く、高止まりの状況は続くと思います。ただ、金利が上がったり、住宅ローン減税の見直しなどがあると、その影響が価格に表れる可能性はある

## 6. ■東京 23 区のマンション居住者が抱える売却時の最大の不安要素 TOP3 2021 年 10 月 3 日

<https://dime.jp/genre/1231750/>

### 概要

①中古住宅のマーケットプレイス「cowcamo (カウカモ)」で東京 23 区でマンションを所有し、3 年以内の売

却を検討している個人を対象にして、マンション売却に関する意識調査を実施した。

②1 番不安に思っていることは「築年数が古いこと」(32.0%)「築年数 20～30 年未満」で 47.6%、「築年数 30～40 年未満」で 52.9%、「築年数 40 年以上～」で 90.0%と、築年数が古くなるごとに不安な割合は上昇していく。

③マンション売却時に欲しいサービスを尋ねたところ、物件を補修したりより魅力的に見せるサービスの需要が上位に来ている。

④売却理由の 1 位は「より良い住まいに住み替える」(42.5%)「今が売り時」(26.0%)という資産的な側面で売却を検討される方も 2 番目

⑤中古マンションの新規登録物件の平均築年数は毎年上昇傾向にあり、2020 年の平均築年数は 26.8 年。一方、成約物件の平均築年数は 22.0 年で、「売りに出される物件」と「購入される物件」に築年数で 5 年ほどの開きがある。国も中古ストック住宅の適切な評価と流通を後押しする中、その差異は年々広がっている。

⑥築古物件の流通量が増えていく昨今において、築古物件を適切に評価・流通させるための仕組みの構築やサポートがより一層重要度を増していくといえそうだ。

#### 5. ■ 中古マンションが 5 カ月連続上昇 築 46 年でも“億ション” テレ東 2021 年 10 月 25 日

<https://www.tv-tokyo.co.jp/plus/business/entry/2021/024740.html>

##### 概要

①東京カンテイが 21 日発表した 9 月の中古マンションの平均価格は、首都圏で 4305 万円となり 5 カ月連続の上昇となりました。これまで販売の中心は、築 10～20 年といった物件でしたが、最近は築 50 年以上の物件も売れていて、いわゆる“億ション”も誕生しています。背景に何があるのでしょうか。

②文京区にあるマンション。1975 年に建設された築 46 年、4LDK、101 平方メートルのリノベーション物件です。地上 14 階建ての 11 階と高層階に位置し、窓からは東京スカイツリー、上野恩賜公園が一望できる点も魅力です。もともと押し入れだった空間は、作業機を備えた小部屋に改造しテレワーク需要に対応しました。価格は 9980 万円と高額ですが、需要はあると見込んでいます。

③「今の家は手狭で不便なため、より便利なところで広さを設けて、築年数が古くても部屋が新築のようにきれいであれば納得という方が非常に多い」耐震性についても「旧耐震基準の物件ということをきちんとお客様には説明をしています。私どものリノベーションでの共用部分や躯体部分を強化することはできません。そうであっても便利な立地や広さに価値を感じていただいている方にご購入いただけるのではないかと」工藤店長は話します。

④実は今、中古でも 1 億円以上という物件が増えていて、東京都での取引件数は、5 年前の約 3 倍になっているといいます。中古の億ションは続々と増えていて、築約 50 年の物件でも、都心であれば 1 億円を超える価格をつけられるといいます。「麻布、六本木、赤坂など都心の区域に関しては、かなり活発に不動産が動いております。非常にニーズが高いと考えております」(工藤店長)

⑤マンション価格高騰の波は、都市から 100 キロ以上離れた地方都市にも及んでいます。群馬・前橋市の中心にある商店街は人通りはまばらでまさに“シャッター街”。ところがそんな前橋駅の目の前に、高さ 93 メートルの高層マンションが建設されます。2024 年に完成予定。全 203 戸のうち、上層階の一部は“億ション”です。既に上層階でも成約があるといいます。上層階は地元の富裕層を中心に、首都圏からの購入もあるといいます。

#### 4. ■ 中古マンション流通数はコロナ陽性者数と比例せず！ 東京都 23 区 2021 年 10 月 21 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000027.000013438.html>

概要

①マンションリサーチは、コロナ前の2019年の流通量を正常な流通量と仮定し『対2020年及び対2021年の流通量増減比』とコロナ陽性者数を比較して検証しました

<https://t23m-navi.jp/magazine/editorial/news/distribution-amount/>

②総括

【総論】

- ・陽性者数に比例する形で流通数が増減しているわけではない
- ・コロナ各波による不安感や物理的な売り出しにくさが流通量を減少させている

【エリア考察】

- ・東京都23区では、コロナ初期の波ほど流通量の減少幅が大きく、次第に各波による影響は小さくなっている
- ・大阪市では、各波による影響は限定的でした。
- ・両エリアともに、実需中古マンションと投資用中古マンションの流通数の推移は異なる動きを見せています。

### 3. ■ 中古マンション流通数 東京都23区実需マンションは回復傾向 2021年10月27日

<https://toushi.homes.co.jp/column/lifull-homes-investment-news/news69/>

概要

①コロナ禍になって以降、中古マンションの流通数は全国的に大幅に減少しました。

一方で、価格は高騰基調が継続していますが、これは供給数が減少したことによる需給バランスの崩れが大きな要因の1つだと見られています。

②マンションリサーチは、コロナ前の2019年の流通量を正常な流通量と仮定し『対2020年及び対2021年の流通量増減比』とコロナ陽性者数を比較して検証した。

<https://t23m-navi.jp/magazine/editorial/news/distribution-amount/>

③【総論】

- ・陽性者数に比例する形で流通数が増減しているわけではない
- ・コロナ各波による不安感や物理的な売り出しにくさが流通量を減少させている

【エリア考察】

- ・東京都23区では、コロナ初期の波ほど流通量の減少幅が大きく、次第に各波による影響は小さくなっている
- ・大阪市では、各波による影響は限定的でした。
- ・両エリアともに、実需中古マンションと投資用中古マンションの流通数の推移は異なる動きを見せています。

④実需中古マンションの流通数は、2021年9月時点で2019年比「-11%」。しかし、第四波以降の増減率の減少幅がそれまでと比較して非常に緩やかになってきており、全体的には回復傾向が見られます。

### 2. ■ 全物件種別で価格下落の傾向、区分マンションは6四半期ぶり 2021年10月13日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/283577>

概要

①7月1日～9月30日、対象：期間中に「楽待」に新規掲載された全国の物件）続きは会員の方のみお読みいただけます。

### 1. ■首都圏マンション、過去最高値 都心の高額物件好調—21年度上期 2021年10月18日

<https://www.jiji.com/sp/article?k=2021101800876&g=eco>

#### 概要

①不動産経済研究所が18日発表した2021年度上半期（4～9月）の首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）新築マンション市場動向によると、期間中に販売された物件の平均価格は前年同期比10.1%上昇の6702万円となった。

②比較可能な1991年度以降で過去最高値。人気の高い東京都23区内の高額物件の取引が増えたことが主因という

### 業者の動向////////////////////////////////////

### 10. ■FTSなど3社、マンション居住者向け家電レンタル開始…2021年10月6日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/67615>

#### 概要

①宅配ボックス・宅配ロッカーを開発、販売する（株）フルタイムシステムは5日、都市型コンパクトレジデンスを展開する日鉄興和不動産（株）と、家電お試しサービス Rentio を手がけるレントィオ（株）と共同で、マンション住民向けの新たなサービスとして『マンション居住者専用家電レンタル』のサービスを、10月から開始すると発表した。

②同社のフルタイムロッカーを日鉄興和不動産が販売する分譲マンションに設置し、ロッカー内に家電を常備することにより、レントィオが運営する「家電お試しサービス」を、居住者が24時間いつでも時間を気にすることなく利用することが可能になる。

③導入第1号は、東京都中央区の「リビオレゾン入船（36戸）」。調理家電を中心に提供するシロカ（株）の協賛を得て、同社製の調理家電製品を提供する。居住者は土鍋炊飯器やコーヒーメーカーなど、さまざまな最新調理家電を気軽にレンタルすることができる。

### 9. ■朝どれ野菜をその日に都心マンションへ リモート接客直売所開催 2021年10月18日

<https://www.jacom.or.jp/ryutsu/news/2021/10/211018-54570.php>

#### 概要

①近くの直売所・農園の検索が簡単にできるサービス「YACYBER」を提供する YACYBER は10月18日～29日、ニッポン放送と提携し、東京都中央区内の超高層マンションのエントランスホールで「次世代マルシェ YACYBER 直売所」を開催。既存の高速バス・路線バスを利用することで、「地方から都市部」へ貨客混載で輸送し、都市部で販売する新たな流通の形の実現をめざす。

②朝どれ野菜をその日に都心マンションへ リモート接客「次世代直売所」開催  
YACYBER 同マルシェは、YACYBER が推進する「地方創生」と「コンパクトシティ」の取り組みの一環として開催。10月6日に配信が始まったオリジナルポッドキャスト番組「YACYBER プレゼンツ 笠井信輔のアグリなカルチャー！」と連動し、番組内で取り上げた農産物のおすすめレシピをパーソナリティの笠井信輔氏の声で、

販売所に設置されたスマートスピーカー（Amazon Alexa）から発信する。

③また、JRバス関東と連携し、マンションまでの物流と貨客混載を使って、朝どれの野菜をその日のうちに直売所で陳列。居住者が新鮮野菜を買える物流を実現する。

④さらに、AI/IoT マクニカとの共同企画で、テレプレゼンス&カスタマイズロボット temi を配備。ロボットのビデオ通話機能によりスタッフのリモート接客を実現する。また、販売所スペースを自律走行しながら複数の商品を自動音声と映像で説明する。今後は、関東エリアの高層マンション向けに「次世代マルシェ YACYBER 直売所」を設置予定。

## 8. ■マンションの宅配ロッカーで家電レンタル。いつでも使える 西村 2021年10月8日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1357117.html>

### 概要

①日鉄興和不動産は、マンションの居住者向けに宅配ロッカーで家電をレンタルできるサービスを開始した。第1号物件は中央区分譲マンション「リビオレゾン入船」

②マンション内に設置したフルタイムシステム製の宅配ロッカーに家電製品を常備し、レンティオが運営する「家電お試しサービス」を、住民が24時間いつでも利用できる。レンタルできる製品はシロカの土鍋炊飯器、コーヒーマーカーなど調理家電。

③利用にはレンティオの会員登録が必須で、マンション居住者専用サイトから注文・決済を行なう。配送コストを抑えられるため、通常の家電お試しサービスより最低10%安く利用できる。気に入った製品は後から購入可能。

④なお同サービスは賃貸マンションで実証実験を行なった結果、満足度は5段階評価で平均値4.3の評価を得て本格導入に至った。家電メーカーにとっては、マンションの均質的な世帯構成・所得層が住むという傾向を活かし、狙いとなるターゲット層に対して効率的なアプローチが可能としている。

## 7. ■“家飲みキッチンカー”、マンション住民向けに登場…第1弾 2021年10月12日

<https://s.response.jp/article/2021/10/12/350295.html>

### 概要

①モビリティビジネス・プラットフォーム「SHOP STOP」を展開するメロウは、マンション住民向けにお酒と食事を合わせて提供する「家飲みキッチンカー」シリーズ（テイクアウト専用）の営業を開始すると発表した。

②家飲みキッチンカーはマンションに出店し、できたての料理のほか、生ビールやカクテルなど、プロが提供するこだわりのお酒を気軽にテイクアウトできる試み。

飲食店にとっては、酒類制限の緩和が段階的に進む状況の中、今後の感染拡大や緊急事態宣言の発令等に左右されず、お酒の提供が可能になる。またユーザーにとっては家飲みをプチ贅沢な体験にアップデートできるサービスとなる。

③第1弾は、半年先まで予約の取れない赤身肉の名店「肉山」（東京都武蔵野市）。プロ仕様の業務用ビールサーバーで注ぐ、クリーミーできめ細やかな泡にこだわったキンキンに冷えたこだわりの生ビールがセットになった「家飲み『肉山』セット」は1500円。「牛赤身」「三元豚」「牛ホホ肉の赤ワイン煮込み」「パテドカンパニー」などの肉惣菜も用意する。絶妙な火入れで目の前で仕上げられた赤身肉とビールの相性は抜群。すぐに持ち帰り、お店クオリティのお酒を家飲みでも楽しむことができる。

## 6. ■ 都内高級マンションにマルエツが体験型スーパー 2021年10月8日

<https://shokuhin.net/47982/2021/10/08/ryutu/kouri/>

### 概要

①マルエツは9月23日、体験型スーパーマーケットモデルとして東京都文京区小石川に「マルエツ 春日駅前店」をオープンした。地上40階建・高級マンションの1階と2階に入居し、各階に通常レジとセルフレジを設置してスムーズに精算できるようになっている。

②スマホで商品をスキャンし専用レーンにあるリーダーにQRコードをかざすだけで会計が完了するキャッシュレス決済サービス「Scan&Go Ignica（スキャンアンドゴーイグニカ）」も各階で導入している。

③豊洲市場専任買付担当の目利きにより買い付けた旬の魚をネタにした鮮魚寿司ブランド「魚悦」の握り寿司や巻寿司も販売。店内で生地を伸ばし専用窯で焼き上げた「窯焼きピッツァ」は、おやつ感覚で食べられる「スイーツピッツァ」や食材にこだわった「フレッシュトマトのマルゲリータ」まで種類豊富に品ぞろえ。

鮮度と品質にこだわった精肉や青果も特徴。「農家さんの直売所」コーナーで販売している。

## 5. ■ 三菱地所、家事代行サービスをマンションやエリアでシェア-- 2021年10月7日

<https://japan.cnet.com/article/35177732/>

### 概要

①三菱地所は10月7日、30分から依頼可能な定期家事代行サービス「30min.」を発表。30min.は、従来2、3時間の最低依頼時間が設定されることが多い家事代行サービスを、マンションやエリア内で需要の多い曜日、時間帯に集約し、ハウスキーパーが巡回することで、30分単位からの利用できるというサービスだ。

②リビング、ダイニング、洗面所、トイレ、風呂、キッチンなど、負担を感じる家事だけを、必要最低限の時間で外注し、費用を抑えることが可能。定期的に利用することで、きれいな状態が継続する。

③サービスの利用には、事前登録が必要。事前登録者が多く集まったエリア、マンションからサービスを開始する予定で、居住するエリアでサービス提供が開始された時点で、登録メールアドレスにキャンペーン（お試しのご利用）申込み案内を配信する。なお、30min.は定期訪問のみのサービスとなっており、お試しキャンペーン後に継続を希望する場合には、定期利用の申し込みが必要となる。

④1回あたり30分、2750円を月2回から利用が可能で、1回あたり120分を超えると月1回からの利用が可能。利用時間が長くなるほど割安となる料金プランとなっている。料金は税込み、交通費込みの価格だ。

## 4. ■ 大丸松坂屋、タワーマンション住民に「外商サービス」 2021年10月

<https://www.wwdjapan.com/articles/1271638>

### 概要

①大丸松坂屋百貨店は、大阪市で開発中のタワーマンションの住民向けに外商サービスを提供する。個人消費が低迷する中でも旺盛な消費意欲を持つ富裕層に狙いを定め、百貨店と接点が少なかった新しい世代を取り込む。特定のマンションおよび契約者全体をサービス対象とするのは同社にとって初めて。

②東急不動産、大和ハウス工業、住友商事、コスモスインシアの4社が大阪市中央区南本町で開発する43階建てのタワーマンション「プランズタワー大阪本町」の契約者302戸が対象。このマンションは2023年11月に竣工し、24年3月の引き渡しを予定している。

③マンションの購入者は「大丸松坂屋お得意様ゴールドカード」に入会することで、徒歩 15 分の場所にある大丸心齋橋店の外商サービスを受けることができる。同店で買い物をした品物はマンションまで届けられる。大丸松坂屋のグループ会社が、コンシェルジュサービスおよびマンションの最上階にあるカフェやバーを運営する。マンションの共用部では催事なども開く。

### 3. ■ 旭化成不動産、住宅密集地マンションに--そのまま住める等価交換 2021 年 10 月 26 日

<https://japan.cnet.com/article/35178535/>

#### 概要

①旭化成不動産レジデンスは 10 月 25 日、地権者 38 名との等価交換事業によって建設した「アトラス築地」を公開した。細分化された住宅密集地である築地エリアに新たに作られた大型分譲マンションになる。

②アトラス築地は、鉄筋コンクリート造の地上 11 階、地下 1 階の分譲マンション。総戸数 161 戸のうち 36 戸は地権者が住む、事業協力者取得住戸になる。江戸時代から続く町割りや長屋建築を受け継いだ住宅と、裏路地や小道が入り組んだ町並みで、倒壊や火災時に消防車が入って来られないなどの課題を抱えていたという。

③「都市共同化事業（等価交換）」は、土地の一部を譲渡してもらい代わりに建築費を負担せず新たな住まいを提供するという事業。個別での建て替えが難しいとされていた住宅密集地にマンションを建て、新たな住まいを用意した。

④地権者 38 名とは 2016 年 3 月に話し合いを開始。ところが 2018 年に中央区のマンション容積緩和政策の中止が発表されたことを受け、建物の規模が縮小されることを避けるため合意形成を加速。11 月には全地権者との土地売買契約を完了した。

その後、テナントの立ち退きや地権者退去などを経て、2019 年 6 月に建設工事を開始し、2021 年 11 月に完成を迎えた。話し合いの段階から約 5 年の月日を費やしているが「この事業にしては早い方」という。

⑤地権者が住む 36 戸の住戸は、住んでいた住まいの広さなどに応じて提供されているとのこと。「分譲するマンションの居室とは広さが異なるほか、間取りもカスタマイズして提供する。外観から見ると窓の位置がずれるといったことも起こるが、その際はデザインを熟考することで、自然に見える形で作り上げていく」

⑥マンション全体のデザインは「土地の記憶」を継承したものにしているとのこと。

風除室にはガラスと古木を組み合わせたガラスアートを設置。古木は埋蔵文化財調査の際に発掘されたものを使用している

⑦地権者にとっては、住んでいた土地にそのまま住み続けられる、新築マンションを原価で取得できる、相続対策ができる、借金なしで部屋が取得できる、分割処分が容易になるなどのメリットがあるが、路地の権利関係が難しいなどの課題もあったとのこと。権利関係の問題などを丹念に整理しなおし、関係者全員の同意書を得る一方、地権者宅を複数回に渡って訪ね、理解を得ることで、マンション建設までこぎつけたという。

⑧地権者は昭和十年代からこの場所に住むなど、土地自体に思い入れのある人も多かったというが、大正から昭和にかけて建設されたため、老朽化が進み、安全面で不安を抱えていた面もあったという。しかし長屋形式のため、単独ではどうすることもできなかったという声もあったという。

### 2. ■ 新築分譲マンション住まいのサポートサービス提供開始伊藤忠都市 2021 年 10 月 13 日

<https://prt-times.jp/main/html/rd/p/000000039.000047364.html>



## 概要

①伊藤忠都市開発は、新築分譲マンション「CREVIA」を対象とした従来の定期アフターサービスを拡充し、住宅設備機器の不具合や修理、その他専有部の困りごとに 10 年間応える有償のサポートサービス『CREVIA Premium SUPPORT』の提供を開始しますのでお知らせいたします。

②分譲マンション「CREVIA」では、定期アフターサービス期間を 2 年間としていますが、入居開始から 10 年以内の住宅設備機器の不具合発生率が高い傾向にあると考え、住戸単位で任意でご加入いただけるサポートサービスを構築しました。本サービスは、2022 年 3 月引き渡し予定の「クレヴィア新宿若松町」「クレヴィアタワー御堂筋本町」「クレヴィア鈴蘭台」より提供を開始し、今後開発する全ての物件で提供いたします。

### ■ 5 つのサービスで 10 年間サポート [25 万円 (税抜)]

1)「住宅設備機器延長保証」メーカー保証期間終了後も不具合対応を 10 年まで延長

2)「緊急対応 & リペアサービス」24 時間 365 日対応の安心サービス

毎日よく使うキッチンや洗面室の水栓、照明など、延長保証の対象となる住宅設備機器以外の部位に不具合が生じた場合、出張修理を行います。その際、1 次対応は無償で行い、1 次対応の範囲を超える 2 次対応は 5 万円まで当社が補修費用を負担します。水漏れや排水の詰まり、ガラス破損などの緊急対応も専用スタッフが対応するので安心してご利用いただけます。※2

3)「定期メンテナンスサポート」見落としがちな不具合も定期的に確認・調整 5 年目と 9 年目に専門スタッフによる定期点検・メンテナンスを行う。

4)「売るとき」「貸すとき」の安心をサポート

5) 次回「CREVIA」マンションご購入の際『CREVIA Premium SUPPORT』無償付帯

## 1. ■「VR 内覧」で新築マンションの販売接客を変革、スタイルポート 2021 年 10 月 6 日

<https://signal.diamond.jp/articles/-/890>

### 概要

①3DCG を活用することで未竣工物件の室内空間を自由に歩き回れる“VR 内覧”を通じて、新築マンションの購入検討をサポートする「ROOV」の活用が広がっている。

コロナ禍の緊急事態宣言によってマンションギャラリーへの集客が制限されたことにより、従来主流となっていた大量集客と複数回の対面商談を中心とした販売手法の見直しが急務となった。そこでオンライン接客を後押しする ROOV のニーズが高まったかたちだ。

②運営元のスタイルポートによると同社のサービスは大手デベロッパーを中心に累計で約 70 社、270 のプロジェクトで導入。緊急事態宣言前の事業年度上半期（2019 年 10 月～2020 年 3 月）と直近の事業年度下半期（2021 年 4 月～9 月）を比べるとプロジェクト数は 2.5 倍に増え、売上も 4.6 倍に拡大しているという。

③今後同社では ROOV の機能拡張に加えて、新築マンションだけでなく戸建て住宅やリフォーム案件への対応も進めていく計画。エンジニアやビジネス人材の採用強化に向けて、以下の投資家などから新たに 4.2 億円の資金調達も実施した。

日本郵政キャピタル 三菱 UFJ キャピタル みずほキャピタル

④ROOV 内では 360°写真などと異なり、部屋の中を行き来することで実際の内覧に近い体験が可能。部屋の間取りや寸法を確かめられるだけでなく、家具を設置したり色を変えたりといったように豊富なシミュレーション機

能も搭載している。

その他 ① //////////////////////////////////////

**5. ■ 床暖房に食洗機…マンションの部屋設備は時代でどう変わった？ 2021年10月25日**

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4663/>

概要

①システムキッチンが 1956 年に日本住宅公団（UR 都市再生機構）の晴海団地で、初めてステンレスの流し台が採用されたといわれています。その後、1973 年にクリナップがショールームでステンレス製の新商品を「システムキッチン」と名付けて紹介。1970 年代後半からドイツメーカーの日本進出が相次ぎ、国内メーカーもそれを追い掛け、分譲マンションに浸透しました。

②形状としては横一列の I 字形から、壁に沿ってかぎ形になった L 字形、キッチンを囲むように配された U 字形などが開発されました。最近では壁などから離れたアイランドキッチン、キッチン的一方が壁に接しているペニンシュラキッチンが人気です。どちらもダイニング・リビングに面して作業できる対面型なので、コミュニケーションが進み、また子どもの見守りにも適しているなどの利点もあります。

③シンクの排水口に取り付ける生ゴミ処理設備「ディスポーザー」を設置するマンションが増えています。生ごみを粉碎して水と一緒に流してくれるので、生ごみが発生せず、人気の高い設備の一つです。1930 年代にアメリカで開発されたそうですが、日本では下水道の普及が遅れていたため、本格的に普及が始まったのは 1990 年代のことです。

④処理した下水をそのまま流すわけにはいかないので、マンション内に浄化槽の設置が不可欠であるという事情が挙げられます。戸数の少ない小規模マンションでは 1 戸当たりの価格を大きく押し上げてしまうため、設置をためらう不動産会社が多いのです。

⑤食器洗い乾燥機は一定価格帯以上の物件では標準化が進んでいます。

床暖房はマンションの規模にかかわらず採用率は 8 割を超えています。

床暖房には床下に温水を回して温める温水式と、電気で温める電気式があります。温水式は室内に火気がなく、省エネ性能も高いため、オール電化ではないマンションの場合には、温水式が採用されることが多いようです。

⑥非接触型のエントランスキーを採用するマンションが増えていますが、住戸キーについてはまだまだです。非接触型にすると、玄関ドアの近くにキーを置くとドアが開いてしまうというリスクがあるため、その改善が大きな課題になっているそうです。

超高額物件では、居住者全員の顔と名前が一致するコンシェルジュが 24 時間駐在して、外部の人間の侵入を防いでいます。

⑦宅配ボックスは新築マンションでは規模にかかわらず、100%設置されるようになっています。メールボックスと一体となった全戸の宅配ボックスを設置するマンションや、各住戸の玄関脇に全戸設置するマンションなどが登場しています。

非接触キー、冷凍食品も受け取れる宅配ボックスの開発などが進んでいます。

**4. ■ マンションの「設備・仕様」はどんな歴史的進化をしてきた？ 山下 2021年10月5日**

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4602/>

#### 概要

①マンションが世の中に広がり始めた 1960、70 年代の天井高は今に比べるとかなり低く、2.2メートルや 2.3メートルが中心でした。それが、最近では 2.4メートルから 2.5メートルが標準となり、最近では上層階のプレミアム住戸では 2.7メートル、2.8メートルといったマンションもめずらしくなくなっています。

②通常のサッシの高さは 1.8メートル程度ですが、ハイサッシだと 2メートルを超え、最近のマンションでは 2.1メートルというケースもあります。

省エネ性能の高い複層ガラスなどになっていないと、断熱性が乏しく、光熱費が高くなるといったデメリットがあるので注意が必要です。高さだけにこだわるのではなく、現実的な判断が欠かせません。

③建築基準法ではスラブの暑さは最低 8センチメートル以上と定められており、1980年代までは 13センチメートルから 15センチメートル程度の物件が多かったのですが、2000年前後から 15センチメートル以上のマンションが増加、最近では 20センチメートル以上が標準になっています。20センチメートルあれば、上下階の物音がさほど気にならなくなります。

④2000年に施行された住宅品質確保法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）以降に建築されたマンションのほとんどは二重床になっています。

最近の新築マンションでは、省エネ仕様、バリアフリー仕様が当たり前になっています。これも、2000年の住宅品質確保法による住宅性能表示制度で、省エネ性能やバリアフリー性能について等級制度が設けられ、多くのマンションで住宅性能表示を行うようになったため、急速に広がりました。

⑤各種の環境性能に対応した物件も増えています。たとえば、東京都ではマンション環境性能表示で、一定規模以上のマンションについて、「建物の断熱性」「設備の省エネ性」「太陽光発電・太陽熱」「建物の長寿命化」「みどり」の 5つの環境性能を示すラベルの表示を義務付けているので、チェックしやすくなっています。

⑥また 2003年の建築基準法の改正によって 24時間換気が義務化され、0.5時間に 1回の換気回数が必須とされました。その一環として注目されているのが、1台のエアコンで住居の隅々まで空調を行き渡らせる全館空調です。1台のエアコンで済むため、ランニングコストを大幅に削減できるというメリットがあります。

⑦不動産経済研究所の調査によると、1990年代までは新築マンションでもペット可の物件は 1割以下でした。それが、急速に増えて、2007年には 9割近くに達し、その後、ペット可が当たり前になったこともあってこの調査は行われていません。

### 3. ■木造のマンションが先端を行く時代に?! 廣田信子 2021年10月5日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12701918745.html>

#### 概要

①木造の中高層マンションの建築が始まっています。木造建築の強度や、耐久性を高めた建材の開発が進み、低コスト化、工期短縮が可能になったためです。

7月上旬、東京都稲城市で、三井ホームが建築を進めている 5階建てのマンション「MOCXION」（モクシオン）の現場が公開されました。完全な「木造」です。

1階は鉄筋コンクリートで造って、2回以上の壁や床は完全な木造建築です。

②今の木造建築は、75年～90年の耐久性を確保し、省エネ等級は最高レベルとなっています。その上、壁の厚さは、従来より薄くなり、工期を短縮できます。日本でも、手に入りやすい国産木材を使って、高性能で安価

なマンションを広めていこうという、実験的な試みです。

③現場では、木材はパネルを工場で組み立てるので、1フロアが約1週間で組みあがるといいます。鉄筋コンクリート造だと1か月かかる場所…がです。この工期短縮も工事費用の削減につながります。

④木造にしたことで断熱性が高まり、建物のエネルギー消費量は一般の賃貸住宅より30%ほど削減できる見込みで、CO2排出量もコンクリート造などと比べて半分程度になるといいます。

⑤モクシオンは、実験なので、賃貸マンションですが、さまざまハードルを越えて、木造は、すぐに分譲マンションに進出すると考えられます。

## 2. ■「マンションに住んでいます」は誤解を招く？日本と違う米住宅事情 2021年9月22日

<https://tripeditor.com/432523>

概要

①日本語の「マンション」は一般的に高層の集合住宅という意味で使われますが、英語の「Mansion」は広大な大邸宅を意味する。それでは日本語の「マンション」のような建物がアメリカには無いのかといえば、そんなことはありません。その場合には「high-rise apartments」という表現がもっともイメージが近い。

②英語の「Apartments」は集合住宅ではあっても、必ずしも低価格の物件であるとは限りません。日本語では「豪華なアパート」という表現はあまり目にすることはありませんが、アメリカの賃貸住宅広告にはよく「Luxury Apartments」というキャッチフレーズが登場します。

## 1. ■「マンション」って、海外では通じません！ 2021年10月8日

<https://courrier.jp/columns/263416/>

概要

①英語では「マンション」のことを何と言うのでしょうか。「apartment」

②英語圏では、mansion は「大邸宅」という意味を指す。英語では「マンション」と「アパート」が区別されていないので、すべては「apartment」となります。

その他 ②////////////////////////////////////

## 3. ■歩くと気づく「田園調布」に空き家が増える事情 中川 寛子 2021年2月4日

<https://toyokeizai.net/articles/-/409519>

概要

①19世紀末、都市労働者の労働・居住環境改善のためにイギリスのエベネザー・ハワードが提唱した都市と農村の魅力を併せもつ理想都市「田園都市」の概念などの一部を日本に輸入、1922（大正11）年に洗足田園都市、翌1923（大正12）年に多摩川台住宅地（現在の田園調布）を開発したのが、渋沢らが設立した田園都市株式会社だったのである。

②空き家が増えるのも当然、田園調布は住み続けられない場所だと話すのは、父の代からの住民である内海健太郎氏だ。地元の大田区立田園調布中学校の同級生は150人。半分の75人が男性だとして、多くは相続で家を持ちこたえられず、50代半ばの現在、今も地元に住み続けているのは5人ほどしかいないのではない

か？という。

③「父は昭和に成功した企業の社長で息子は東大や慶應などを出て大手企業サラリーマンというパターンが多かったですね。田園調布の相続税は 30 代、40 代のサラリーマンではとうてい払えない。事業を継いでいても会社がうまくいってなければ同じ。私の場合は住宅関係の事業を継承しただけでなく、事業分野を拡大した経営をしており、それで住み続けることができましたが、総資産の 3 分の 1 は一度の相続で消えました」

④土地価格が高く、相続税が多額に及ぶだけではない。土地の利用について規制が厳しく、それが不動産継承のハードルになっているという声も多い。2005 年に変更された最新の田園調布地区地区計画によると建築物の敷地面積の最低限度は 165 m<sup>2</sup> (50 坪) で、95 坪の土地を相続する場合、基本的には 2 分割はできないことになる。建築物等の高さの最高限度は 9m となっており、一般的な第一種低層住居専用地域で 10m が多いことを考えると厳しめ。

⑤さらに住宅地では 4 戸を超える長屋、共同住宅は建てられないなど建築物の用途にも制限がある。そのため、敷地を半分売って相続税に充てる、敷地内にアパートを建設、借入分で相続税の対象となる資産を減らし、かつ収益を相続税対策に使うなどの、よくある手が使えないのである。

⑥当初から田園調布にはこうしたルールがあった。それにきちんと対処してこなかったのが現在の衰退につながっていると指摘する菅井敏之氏である。

「地元の支店が相続絡みで提案をしたくてもハードルが高く、かつ金融機関はこうした場合の問題解決の手となる不動産の活用については知識がありません。そこで何の対策もしないままに相続を迎え、税金が払えないと家を手放すことになるのです」

⑦親はすでにリタイアしており、借金をするための信用、時間、場合によっては現金を持っていない。だが、現役で働いている子どもがそれらを持っているとしたら、それぞれの資産を持ち寄って「連結」すれば借金ができる。親の土地を担保にすれば借入れが起こせるのである。それを利用して田園調布以外の土地で不動産経営を始めたらどうだろう。相続税支払いに必要なキャッシュを得ることができるようになるのではなからうか。「日本の個人資産のうちの 6 割は不動産。

それを活用すれば道は開けます」と菅井氏は言う。

⑧内海氏は地区計画区域外で欧米に多い連棟式、地下に駐車場を作った建物を計画。共用部を広く取って田園調布の緑豊かな環境を守りつつ、一戸建てを買うよりは多少なりも安価な価格で提供することで若い居住者層を呼び込むことを考えている。

かつての田園調布からすると今は外に対して窓のない威圧的な壁の家を作ったり、植栽ではなく塀を立てた、街の趣旨とは違う建物も横行するようになっていきます。最低面積は守っていても緑、余裕のない住宅が並ぶようになつたら田園調布のよさは失われます」

⑨内海氏は渋沢の街づくりに甘さがあつたのではないかと指摘する。ハワードが建設したレッチワースの街並みの表面だけを見て、それをつくろうと考えたのではないかと。時代を考えるとそれだけでも十分評価すべきだが、加えて街並みを守ってこつ、自分の家も景観の一部であるという意識が必要だったが、その理想が伝えられておらず、ルールも作られていないというのである。

⑩それが自分の家なら何をしてもいいという考えや、長く使い続けるという発想のない家作りにつながり、短期間での建て替え、そのための過大な住宅支出、中古一戸建ての流通阻害などの原因となっているのではないかと。土地や不動産の所有の在り方など、欧米との根本的な差異を踏まえた検討が必要だったのではないかと。

⑪田園都市株式会社（現在の東急）ともとくに関係があるわけでもない田園調布には現状、音頭を取る存

在は見当たらない。

## 2. ■実家が迷惑施設化「7戸に1戸空き家」日本の大問題 東洋経済 2021年10月11日

<https://toyokeizai.net/articles/-/461095>

### 概要

①総務省の「住宅・土地統計調査」によると、2018年の空き家数は849万戸。30年前の1998年から倍以上も増え空き家率は、13.6%、およそ7戸に1戸が空き家。

②野村総合研究所は2038年の予想として、2つのシナリオを用意している。

ひとつが、2015年に施行された空き家対策特別措置法後と同様に、空き家の取り壊し（除却）が進み、除却率83.2%を前提に置くシナリオ①。もうひとつが、施行前の除却率30.2%を前提に置くシナリオ②である。

①なら2038年の空き家数は1356万戸、②なら2254万戸で、後者では空き家率が31.0%に跳ね上がる。3戸に1戸近くが空き家だ。

③問題なのは、定義で言うと、空き家のうち、賃貸用や売却用、別荘などの二次的住宅を除く、「その他の住宅」だ。全体の41.1%を占め、「入院などのため長期にわたって不在の住宅」「建て替えのために取り壊す住宅」「区分の判断などが困難な住宅」などが、これにあたる。

④建て方別では、共同住宅が56%で、一戸建てが37%。所有者別を見ると、60代以上が78%を占めている。このことから、都市ではマンションやアパート、団地で、郊外では戸建て住宅で、高齢者が空き家の所有者となっていることがわかる。

⑤空き家率（2018年）1位山梨県（21.3%）2位和歌山県（20.3%）、3位が長野県（19.5%）である。甲信越や四国で空き家の比率が高い。空き家率の低いベストランキングでは、1位に埼玉県と沖縄県（ともに10.2%）

⑥空き家バンクでは、登録する物件数が少ない、居住希望者のニーズとマッチしない物件が多い、などの課題がある。また、営利で行う民間の不動産業者と違い、空き家バンクは仲介に関与せず、当事者同士で交渉する必要があるなどの問題も明らかになった。空き家を通じ移住を促進したい地方と、あえて望んではいない都市との温度差も指摘されている。

⑦ミライアスの山本氏は、売る側は「買い手が土地のみか戸建て付きか、選べるように販売したほうが売却できる確率は高い」と解説する。解体費用も通常は100万円以上かかり、売却代金から差し引かれるので、注意が必要だろう。

⑧空き家問題とは、国の住宅政策が限界にきていることと重なっている。高度成長期からの「造りっぱなし」の政策から、人口減少に転じて、なお発想が抜け出し切れていないからだ。「国は新築・持ち家に力を入れてきたが、住まいを畳むことまで視野に入れてこなかった」（野澤千絵・明治大学政治経済学部教授）。

⑨日本ではすでに住宅総数（約6200万世帯）が総世帯数（約5400万世帯）を上回っている（2018年、国土交通省調べ）。単身世帯の増加によって、人口減でも世帯数は40万～50万のペースで増えているが、同時に毎年80万～90万戸の新規住宅が着工されている。住宅ローン減税をはじめ、政策面での支援も相変わらず手厚い。

## 1. ■タダ同然の廃墟物件に買い手集まる理由 空き家流通変化の風 2017年11月20日

<https://toyokeizai.net/articles/-/197678>

## 概要

①「価格はゼロ円、佐賀の一軒家を土地、家具・家電付きでもらってください」「越後の田んぼ付き農家を理由あって格安でお譲りします」一冒頭の越後の物件は、所有者が隣町に引っ越したことで空いてしまった。土地面積は約 204 m<sup>2</sup>で建物は約 112 m<sup>2</sup>、しかも 1000 m<sup>2</sup>の農地付きで、価格はなんと 80 万円。山奥の物件だが、海水浴場まで 45 分と、別荘としては理想的な立地のようだ。「家いちば」には、こうした物件が数多く掲載されている。

②筆者が面白いと思うのが、家いちばだ。不動産コンサルタントの藤木哲也氏が家いちばを立ち上げたのは 2 年前の 10 月。ほとんど広告していないにもかかわらず、この間、鹿児島から北海道までの 128 物件が掲載され、うち 15 件が契約に至った。

③入札情報サービスを提供する「うるる」が行った 2016 年の「空き家バンク運営実態調査」では、回答した 219 自治体の空き家バンクの平均成約率は月 0.4 件だから、家いちばの成約率がいかに高いかわかるだろう。

④その要因の 1 つは、従来の不動産取引とは違う掲載条件の緩さにある。価格が決まっていなくても、どんな場所でどんなに古くても、残置物が多くて片付いていない状態でも掲載できるほか、本人の許可があれば親や親戚が所有する物件を無料で掲載できるのだ。素人の文章、写真にアドバイスをしたり、校正するなどして読まれるようにしている点も大きい。

⑤この活況ぶりから、いくつかわかることがある。1 つは、売る側の意識の変化だ。家いちばを利用する空き家所有者にとって不動産は重荷であり、資産ではない。実際、「もらってくれるならタダでもいい」という例が多く、最近ではタダなうえに「残置物等処理代として 50 万円を進呈しますという」秋田の物件さえも出てきている。

⑥買う側も変わってきている。資産としてではなく、利用するものとして不動産を考えているとえばいいだろうか。たとえば、前述の高原にある別荘を購入した人は、「10 年遊んで、10 年後にまた 150 万円で売ればいい」とクール。別荘維持のためにかかる管理費は、「遊ぶための費用」と割り切っているようだ。

⑦廃墟同然の神戸の無料物件にも、30 人以上が興味を示した。玄関が壊れているため、自由に内見してもらうようにし、入札にしたところ、7 人が応札。タダでいいという物件にもかかわらず、40 万円で売れた。使い勝手があまりよくなさそうな物件を、おカネを払って手に入れる行為はなかなか理解しがたいが、自分で好きにしている建物を手に入れたい人には面白い「おもちゃ」を買った感覚なのかもしれない。

⑧一般的には住宅ローンが使えないため、売れないとされる借地権付きや築年数の古い物件も、100 万円前後の物件が多いこともあり、どんどん売れていく。

⑨大きな障壁もある。それが先祖伝来の土地や屋敷を売ることに罪悪感を覚えるといった意識の問題である。「相続してすぐに売ったとなると何を言われるか、近所の目が気になる」と話す。首都圏でも農地の残るエリアでは根強いのである。

⑩この住宅の場合、半年前まで人が住んでいたため、建物はさほど傷んでいないが、問題は山林と庭。草刈りを、年に 3 回地元のシルバー人材センターに頼んでいるが、それが 1 回 15 万円かかるうえ、庭師にも隔年で 35 万円支払っている。さらに、近隣に枯葉をまき散らす巨木伐採には 100 万円以上の見積もりが出ている。相続した後こうした負担がかかることがわかったが、残置物だらけの状態では一般の不動産会社には頼めないと、悩み果てていたところ、家いちばを知ったという。物件を掲載すると、数多くの問い合わせがあった。

⑪仲介手数料の見直しだ。現在、仲介手数料は、売買の場合、売買価格に応じて宅地建物取引業法で上限が決められており、売買価格が 50 万円だとしたら、仲介手数料は売買価格の 5%が上限で、税込みで 2 万 7000 円。この金額で前述した各種調査を全部行うとしたら、とてもではないが割に合わない。つまり、不動産会





進め、地元経済の域内総生産を増やす。不動産価格が下がれば、地方政府の収入も減り、成長実績にも響く。だから不動産価格は上がり続けるはずだ——。富裕層はそう信じて、マンションの部屋を投機的に買い続けた。

⑧「住宅は住むためのものであり、投機のためのものではない」。許が長者番付の頂点に上り詰めたのとほぼ時を同じくして、習近平指導部からそんな「警告」が繰り返されるようになってきた。

#### 4. ■ 中国、住宅高騰抑える策 不動産税、景気失速リスクも 朝日 2021年10月24日

[https://digital.asahi.com/articles/DA3S15087490.html?iref=mor\\_articlelink01](https://digital.asahi.com/articles/DA3S15087490.html?iref=mor_articlelink01)

##### 概要

①中国が日本の固定資産税にあたる「不動産税」の試験導入を決めた。来年ある中国共産党大会を前に、習近平国家主席は格差の是正と、中国恒大集団の経営危機に揺れる不動産市場の改革を成果にしたい考えとみられる。

②改革開放以降、不動産市場は右肩あがりが続く、「安全な投資先」として投機マネーが集中してきた。建てればもうかるとみて不動産各社は巨額の負債を抱えても開発に突き進んだ。

③その結果、都市部ではマンションの平均価格が現地の平均年収の数十倍まで高騰し、庶民は手が届かない状況が生まれた。「共同富裕」を掲げる習指導部の、こうしたいびつな状況を解決する一手が、不動産税だ。

④所有する不動産に税金がかかるようになれば市場での投機の過熱は抑えられ、投機が減ればマンション開発は落ち着き、結果として適正な価格に落ち着く。得た税金は格差是正のための政策の財源として回すことができる。

⑤地方財政の健全化もめざす。国が所有する土地の使用権の売却で得た収入は、地方政府の財政収入となる。全国の地方政府の使用権売却収入だけで昨年は8兆4千億元（約150兆円）もあり、この収入に財源の半分を依存している地方政府もある。

⑥地方政府が使用権を売るために開発が進み、不動産価格の高騰につながったとの指摘も出ていた。不動産税を地方政府の新たな財源とすれば、使用権の売却収入への依存を緩和できる。

④リスクもある。不動産税の導入によって不動産を買う人がさらに減ってしまえば、冷え込み始めている不動産市場がさらに落ち込む恐れはある。全国での本格導入にこぎ着けられない可能性がある。

#### 3. ■ パワハラ禁止法マンション警備員に駐車宅配配達指示できず中央日報 2021年10月9日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/283966>

##### 概要

①マンションの警備員に駐車代行や宅配配達のような不当業務指示をできなくなる。

国土交通部は19日、こうした内容の「共同住宅管理法施行令改正案」を21日から公布すると明らかにした。

②共同住宅の警備員が施設警備業務以外に遂行できる業務は、清掃・美化補助、リサイクル分別排出監視・整理、案内文の掲示・ポストへの投入などだ。駐車管理と宅配品保管業務は盗難、火災、混雑などによる危険発生を防止する範囲内で可能だ。

③駐車代行や宅配品の配達、個別所帯の業務の直接遂行、管理事務所の一般業務補助は制限される。建物内の清掃や塗装、除草作業のような作業も指示できない。

④これに違反する場合、入居者や入居者代表会議、管理主体には自治体による事実調査と是正命令を経て1000万ウォン以下の過怠金が課され、警備業者の警備業許可も取り消されることがある。

⑤今回の改正案には市長・道知事が定める共同住宅管理規約準則に間接喫煙に関する事項を盛り込む案も設けられた。入居者と管理主体の喫煙に対する警戒心を高め自発的な改善努力を誘導するという趣旨だ。

⑥また、入居者代表会議会長と監査の選出を直選制に一元化して住民自治を強化する。これまで500世帯未満の団地は間接選挙方式を適用した。ただ管理規約で定める場合には現在のように入居者代表会議で間接選出できる。

⑦国土交通部のキム・ギョンホン住宅建設供給課長は「今回の制度改善で共同住宅警備員の処遇改善だけでなく入居者との共生文化が定着する契機になると期待する」と話した。

## 2. ■韓国増加マンション騒音トラブル、殺人事件にまで発展するケースも 2021年9月30日

<https://www.recordchina.co.jp/b882987-s25-c30-d0195.html>

### 概要

①韓国東部・全羅南道の麗水市にあるマンションで27日午前0時33分ごろ、騒音トラブルによる殺傷事件が発生し、34歳の男が現行犯で逮捕された。男は当時酒を飲んでおらず、精神病歴もないという。男は夜遅い時間に上階の家から足音が聞こえるとして、凶器を持って家を訪問した。上階の家には60代の夫婦と40代の娘夫婦、その子どもたちがいた。男は口論の末に凶器を振りかざし、娘夫婦を殺害。60代夫婦に重傷を負わせた。娘夫婦の子どもたちは部屋にいて無事だった。

②男は17日にも、この被害者家族を騒音問題で関係機関に訴えていたという。犯行後は一旦自宅に戻り、「人を殺した」と警察に自首したが、「騒音問題でもめてきた。口論からカッとなり、犯行に至った」と供述した後は黙秘しているという。

③韓国で騒音トラブルは年々全国的に増加の傾向にあるが、昨年より特に、新型コロナウイルスの影響により家で過ごす時間が長くなったため、一層トラブルが増えているという。韓国環境公団によると昨年1年間に寄せられた騒音問題の電話相談件数は4万2250件で、前年の2万6257件に比べ60.9%増加した。今年1～8月の相談件数も既に3万277件に達し、2019年の年間件数を超えているという。

④この記事に、韓国のネットユーザーからは「騒音トラブルを経験した人にはよく理解できる悲劇だ」「殺人はいけないことだが、騒音被害に遭ってみるとそのつらさがよく分かる」「子どもも合わせて6人が歩き回るだけでも、下の階の騒音はすごい。よほど耐えかねたんだろうな」「テレビでは加害者が神経質すぎるように報じているが、自分にも騒音トラブルの経験があるから、加害者の心情は理解できる」「日ごろから申し訳なさそうにしたり、親しくご近所付き合いしていれば、こんなことにはならなかっただろうに。決定打になったのは、加害者が上階の家を訪問した時の相手の態度じゃないか」「ここまで来ると、政府レベルでの対策が必要ではないか」などの声が寄せられている。

## 1. ■ソウルのマンション平均価格 9カ月で1500万円上昇 ソウル聯合 2021年10月5日

<https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20211005002000882>

### 概要

①韓国のKB国民銀行が5日発表した統計によると、9月のソウルのマンション売買平均価格は1億9978万ウォン（約1億1200万円）となり、昨年12月に比べ9カ月で1億5679万ウォン（約1

500万円) 上昇した。

②首都圏（ソウル市、京畿道、仁川市）全体の9月のマンション平均価格は7億6392万ウォンで、前月に比べ2356万ウォン上がった。

③売買価格に加え、住宅賃貸保証金の上昇も続く。KB国民銀行は、利上げという変数があるものの、売買、伝賃（チョンセ、保証金預託による住宅賃貸）ともに供給と物件の不足が続いており、当面は価格上昇が継続すると見込んでいる。

以上