

【岩見守和】

# マンション関係記事

(2021年11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**

10. ■高齢女性が住むマンションに押し入る 現金奪い逃走中 豊島区 2021年11月30日
9. ■マンション強盗 男(42)を逮捕 仙台放送 2021年11月30日
8. ■マンションで“強盗傷害”男に「懲役5年6か月」判決 福岡地裁 2021年11月26日
7. ■警視庁 SP、女性用マンション侵入「部屋のぞくため」供述 朝日 2021年11月21日
6. ■仙台のマンションで女性脅され刃物でけが 男逃走中 2021年11月19日
5. ■“マンションに侵入し強制わいせつ” 不起訴処分に KBC 2021年11月18日
4. ■エレベーターで下半身露出逮捕「オートロック」マンション侵入 2021年11月18日
3. ■「手錠をかけろ」自宅前15階建てマンション建設 抗議中逮捕朝日 2021年11月1日
2. ■未明のマンション敷地内で女性が体触られる 福岡市 2021年11月1日
1. ■久留米市のマンションなどで大麻を栽培 男女5人を逮捕 2021年11月4日

**マンションの防犯対策**

7. ■空き巣に狙われやすいマンション・戸建ての共通点 2021年11月28日
6. ■侵入 マンションなど共同住宅で注意すべき箇所 梅本正行 2021年10月29日
5. ■空き巣犯はここを見ている! マンション・アパートでも要注意梅本 2021年9月30日
4. ■空き巣犯はここを見ている! 狙われやすい家の特徴5つ 梅本正行 2021年9月16日
3. ■家に居るから大丈夫」は本当に大丈夫? 梅本 2021年8月19日
2. ■戸建の侵入犯罪者はここからやって来る! インターホンの位置注意 2021年10月14日
1. ■防犯ステッカーは使い方で効果が激減? その理由と効果的な防犯対策 2021年9月5日

**マンションの火災**

8. ■JR小倉駅近くのマンションで火災 けが人なし 北九州 毎日新 2021年11月30日
7. ■宝塚の集合住宅で火災 台所のフライパンから発火、神戸新聞 2021年11月29日
6. ■コロッケ揚げる油に水かけ出火、マンション一室焼ける 神戸新聞 2021年4月26日
5. ■暖房器具の引火トラブル 未明の静岡市マンション火災の原因か 2021年11月25日
4. ■住人留守中バルコニーで火事が発生。隣人たち協力して消火火した 2021年11月10日
3. ■タバコ捨てて民家全焼 ベトナム人書類送検 読売 TV 2021年11月
2. ■福岡県内火事相次ぐ 北九州市マンションの一室焼く 1人遺体 2021年11月11日
1. ■大阪市 マンション火事5人けが壁伝って非常階段を下りた関テレ 2021年11月1日

**マンションの災害**

2. ■「マンション防災」の新視点…挨拶で始まるご近所ネットワーク松本 2021年11月4日
1. ■マンションを襲う大地震…4人家族「トイレが使えない」の悲惨 2021年10月28日

## マンションの事故

1. ■ 続発するベランダからの転落死 最多は2歳…防止策を妨げるもの 2021年11月2日

## 行政の動向

3. ■ 国交省 子育て支援型共同住宅推進事業～ 2021年11月26日
2. ■ 住宅性能表示で等級6、7を創設 HEAT20のG2・G3を目安に設定 2021年11月
1. ■ マンションの適正な維持管理へ 川崎市が支援拡充 神奈川新聞 2020年1月6日

## マンションの管理①管理組合関係

4. ■ 理事会オンライン化成功したマンションは最初に何をした？ 廣田 2021年11月21日
3. ■ 分譲マンションの管理組合に聞いた組合資金の運用実態 2021年11月20日
2. ■ マンション専門委員会って何？特徴と設置方法を徹底解説 2021年11月11日
1. ■ マンションは管理を買う時代へ！「管理良好マンション」とは？ 2021年11月1日

## マンションの管理②理事長の犯罪等

3. ■ マンション管理組合の理事長退任求められ…約1700万円横領逮捕 2021年11月3日
2. ■ 高級マンションを支配する“女理事長”の「ヤバすぎる横暴」 2021年11月18日
1. ■ 高級マンションの女理事長が「管理組合を支配して好き放題」 2021年11月18日

## マンションの管理③管理会社関係

2. ■ 実は続出「マンション管理会社が突然撤退」の怖さ 東洋経済 2021年11月8日
1. ■ オンライン化に非協力的な管理会社の存在 廣田信子 2021年11月

## マンションの管理④マンション管理適正化推進計画等

2. ■ そんなに急ぐことはない 廣田信子 2021年11月12日
1. ■ 「管理計画認定制度」は何をしたいの？素朴な疑問 廣田信子 2021年10月18日

## マンションの住民トラブル

4. ■ 高級マンションのバルコニーに「サンルーム」作った住民 2021年11月4日
3. ■ 管理規約破った住民で、高級マンションが大混乱に陥ったワケ 2021年11月4日
2. ■ 住民を困らせた『ハトにエサやり』の現場は今…2021年11月17日
1. ■ 駐輪場「ほかの利用者のために整理整頓」貼り紙では荒れてしまう 2021年11月12日

## マンションの訴訟

4. ■ 「園児のおひさま守りたい」マンション建設予定地幼稚園南側朝日 2021年11月2日
3. ■ 名古屋の幼稚園、日照権で一部勝訴 元園児ら喜び 愛知 朝日 2021年3月31日
2. ■ 建てさせない建築士の真骨頂 マンション業者法令違反どこだ朝日 2021年11月4日
1. ■ マンション反対から街づくり参加へ 住みたい街発言しよう 朝日 2021年11月5日

## マンションと暴力団

2. ■ 組長らマンション購入めぐり虚偽登記 容疑で3人逮捕 南日本新 2021年11月30日
1. ■ マンションに暴力団が使用する一室…「追い出せなかった」裁判例 2021年11月5日

## マンションと自治会

2. ■ 自治会を考える第2弾 災害を乗り越えた自治会の取り組み② 2021年11月13日
1. ■ 自治会を考える第2弾 災害を乗り越えた自治会の取り組み3 2021年11月13日

## マンションの建て替え 修繕 改築等

7. ■ 横浜市で初となるマンション敷地売却決議 ベストウェイ 2021年11月24日
6. ■ 札幌マンションの現在～札幌でも増える？マンション建て替え～ 2021年11月6日
5. ■ マンション「リノベーション」の落とし穴…資産価値下落例 2021年11月30日
4. ■ マンションのリノベって予算どのくらい？ 松山 真介 2021年11月29日
3. ■ マンション修繕&建て替え、必ずやってくる「Xデー」 週刊現代 2021年11月27日
2. ■ マンションの大規模修繕とは？理想の工事を決めるまで 2021年11月27日
1. ■ マンションの外壁工事の費用相場は？改修時期や注意点を解説 2021年11月14日

## タワマン関係

12. ■ タワマン建設、税金を支える 都内の再開発事業依存率68%も朝日 2021年9月12日
11. ■ 山手線駅前タワマン計画 区画整理された地区でなぜ再開発？朝 2021年11月15日
10. ■ 最大の地主、引越先新ビルの床面積は… 再開発のからくり朝日 2021年11月16日
9. ■ 都心タワマン修繕積立金、値上り「怖すぎる理由」 週刊現代 2021年11月27日
8. ■ タワマン住民激怒…古くなったのに「家賃が高くなる」裏事情 2021年10月28日
7. ■ 都心タワマン新築1億円を共働き夫婦が「買える」理由 2021年11月26日
6. ■ 30代タワマン住み男性が「債務3000万円」を抱えた悲惨な末路 2021年11月8日
5. ■ タワマンが売れる東京と売れない大阪 住人の出身地嗜好に影響か 2021年11月22日
4. ■ 日当たりが良すぎる「タワマン」に住み「サウナ地獄」に苦しむ 2021年11月18日
3. ■ 憧れの「タワマン」、まさかの「騒音トラブル」30代夫婦の大誤算 2021年11月18日
2. ■ 20代30代未婚女性の半数以上がタワマンに住みたい 2021年11月9日
1. ■ まるでRPGのダンジョン Uber配達員がタワマンを敬遠する理由 2021年11月3日

## 団地再生等

6. ■ 「チャイナ団地」…「バラバラ」でもゆるく進む共生 読売 2021年11月29日
5. ■ UR都市機構多摩NT再生へカコンパクトシティ目指す 2021年11月4日
4. ■ 良品計画が上越市の公営住宅をリノベーション上越タウンジャーナル 2021年11月4日
3. ■ 団地の壁をよじのぼる！「クライミングウォール」福岡宗像市RKB2021年11月3日
2. ■ 高齢化の団地 EV「グリスロ」で坂道も楽に 実証実験 毎日 2021年11月3日

1. ■空住戸活用分散型サービス付き高齢者向け住宅高島平団地に誕生 2014年 12月 18日

### マンションのDX

3. ■オートロックを配送業者解除できる Amazon「Key for Business」拡大 2021年 11月
2. ■アパートやマンションのネット回線が遅い！どんな対策が効果的？ 2021年 11月 16日
1. ■分譲マンションにおける宅配サービス利用上の注意点 綾部 2021年 11月 3日

### その他

9. ■「事故物件」はダメなのか？孤独死、自死が増える社会で NHK 2021年 10月 5日
8. ■集合住宅省エネ対応、ZEH 普及進んで？ メリット・デメリット 2021年 11月 5日
7. ■マンションにEVステーション 充電インフラ整備へ TV朝日 2021年 11月 8日
6. ■マンションの間取りは昔からどう変わった？ 山下和之 2021年 11月 16日
5. ■名物マンションの歴史を振り返る。超高層マンションはいつ誕生？ 2021年 11月 23日
4. ■マンションが高層化したのはいつから？ 山下 和之 2021年 10月 8日
3. ■「中銀カプセルタワービル」解体、国内外で再利用計画 東京新聞 2021年 10月 7日
2. ■マンション管理員が知った驚きの正体 突然深夜2時の引っ越し 2021年 11月 14日
1. ■中高年パートに注目のマンション管理人・マンションコンシェルジュとは？ 2021年

### マンションの購入等

6. ■中古マンション争奪戦 世帯年収800万円夫婦も狙う物件とは 2021年 11月 27日
5. ■マンションローン返せない共働き夫婦も 超低金利時代の落とし穴 2021年 11月 26日
4. ■渋谷区の好立地なのに1700万円のマンション 破格の理由は 2021年 11月 23日
3. ■2980万円中古マンション購入後、襲った住宅ローン「金利のワナ」 2021年 11月
2. ■2680万円住宅ローン 46歳女性、なぜか金利が高かった「驚きの理由」2021年 11月
1. ■63歳で3500万円で「持ち家」を売り、賃貸マンションに夫婦週刊現代 2021年 10月

### マンションの販売動向

7. ■うのみにしてはいけない「販売好調」不振言うわけがない 2021年 11月 15日
6. ■2021年こそマンション「買い時であり」「売り時である」理由 岡本 2021年 1月 5日
5. ■10月首都圏マンション価格平均6750万円…バブル期超え過去最高 2021年 11月 18日
4. ■沖縄の「リゾートマンション事情」に異変の「ワケ」 2021年 11月 16日
3. ■札幌マンションの現在～新築・中古ともに高騰・建て替えも～ 2021年 11月 6日
2. ■「70平米以上」の中古マンションが顕著な値上がり 廣田信子 2021年 11月 5日
1. ■マンション市場、2013年以来の金融緩和で局地的バブル状態 榊 2021年 11月 1日

### 業者の動向

13. ■入居者に聞いたマンション管理会社の満足度ランキング 2021年 11月 30日
12. ■マンションでも「ネトゲ」が快適な優先通信サービス。日本初 2021年 11月 25日

11. ■新築分譲マンションの「ZEH」宣言をした、住友不動産の捉え方 2021年11月17日
10. ■分譲マンションを全棟 ZEH 化する企業も 脱炭素に向け財経新聞 2021年11月21日
9. ■住友不動産、新築分譲マンションで ZEH 標準化 2021年11月2日
8. ■翔設計、老朽化マンション対策に「トータル・リノベーション」 2021年11月
7. ■三井不動産がトラックで移動販売 マンションやオフィスを巡る 2021年11月
6. ■大和ライフネクスト、駐車場に関するモビリティサービス提供開始 2021年11月19日
5. ■大和ハウス「かつて開発した住宅団地にコミュニティを蘇らせる」2021年11月15日
4. ■大和ライフネクストと理経、VR 消防訓練マンション防災サービス 2021年11月10日
3. ■マンション防災サービスの新ブランド「マンション防災 manbow」2021年11月10日
2. ■マンション大規模修繕工事周期 16~18 年へ延伸「re:Premium Duo」2021年11月10日
1. ■マンション共用部における「ワークプレイス無人運営企画支援プラ」 2021年11月9日

#### 海外

4. ■中国で6階建てマンションの一部が倒壊し4人死亡 TV朝日 2021年11月23日
3. ■NY高級不動産、価格も摩天楼 人材と富集中、都市内格差 朝日 2021年11月16日
2. ■中国で広まるスマート宅配ボックス ビジネスモデル確立は道半ば 2021年11月11日
1. ■ナイジェリアで高層マンション崩壊 作業員100人行方不明か毎日 2021年11月2日

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

### 10. ■ 高齢女性が住むマンションに押し入る 現金奪い逃走中 豊島区 2021年11月30日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/278062>

#### 概要

①30日午後3時前、豊島区西巢鴨のマンションで、住人の高齢女性から「強盗にあった」と110番通報があった。インターホンが鳴ったため、部屋のドアを開けたところ、刃物のようなものを持った男が押し入り、現金を出すよう脅したという。

②男は、現金数万円を奪って逃走し、女性にけがはなかった。

### 9. ■ マンション強盗 男（42）を逮捕 仙台放送 2021年11月30日

<https://nc.ox-tv.co.jp/news/detail/10817/>

#### 概要

①11月19日、仙台市青葉区錦町のマンションで起きた強盗致傷事件で、警察は30日、住居不定、無職の42歳の男を逮捕しました。

②11月19日未明マンションの通路で、20代の女性を刃物で脅し、現金やキャッシュカードが入った財布を奪った疑いがもたれています。女性は首を絞められるなどして、全治1週間のけがをしました。容疑を認めているということです。

③30日午後、警察が犯行時と似た服装で青葉区の路上を歩いていた容疑者を見つけ、職務質問して逮捕に至ったということです。

④容疑者は30日、宮城野区で発生した強盗事件についても、犯行をほのめかして、警察は余罪や動機など詳しく調べています。

### 8. ■ マンションで“強盗傷害”男に「懲役5年6か月」判決 福岡地裁 2021年11月26日

<https://rkb.jp/article/53095/>

#### 概要

①福岡市東区のマンションで今年5月、女性に暴行を加えリュックサックを奪ったとして、強盗傷害の罪に問われた64歳の男に対し、福岡地裁は懲役5年6か月の判決を言い渡しました。

②今年5月、当時住んでいた福岡市東区箱崎のマンションの通路で、住民の女性の顔を殴るなどした上、現金が入ったリュックサックを奪い女性は全治約2週間のけがをした。「被害者が抵抗できなくなるまで、執拗に暴行を加えた危険で悪質な犯行」と判決を言い渡しました。

### 7. ■ 警視庁 SP、女性用マンション侵入「部屋のぞくため」供述 朝日 2021年11月21日

<https://digital.asahi.com/articles/ASPCP52PLPCUTIL00S.html>

## 概要

- ①女性専用マンションの敷地に侵入したとして、警視庁は 21 日、同庁警護課の警部補（42）＝調布市＝を邸宅侵入の疑いで現行犯逮捕したと発表した。要人や重要施設を守るセキュリティーポリス（SP）の一人で、事件当時は非番だった。容疑を認め、「女性の住む部屋の中をのぞくためです」などと供述しているという。
- ②20 日午後 11 時ごろ、自宅近くの女性専用マンションの敷地に侵入したというもの。フェンスを乗り越えて忍び込んだ可能性が高いという。このマンションでは今月に入って不審な男が目撃されており、調布署から防犯指導を受けた管理人が監視カメラなどで警戒していた。この日、居住者以外が侵入したのを管理人が確認し、通報を受けた署員が容疑者を取り押さえたという。
- ③容疑者はこのマンションについて「数日前、カーテンの隙間から裸の女性を見た。また見られると思った」という趣旨の説明をしているという、余罪についても調べる。

## 6. ■ 仙台のマンションで女性脅され刃物でけが 男逃走中 2021 年 11 月 19 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/db8e200ca41d85e5a4e92fdd7e5674005cef531d>

## 概要

- ① 19 日午前 1 時 45 分頃、仙台市青葉区錦町のマンションで、20 代の女性が帰宅したところ、マンションの通路にいた男から果物ナイフのような刃物で脅されました。女性は、刃物で脅された状態で自宅玄関に入り、抵抗したため、刃物で右手を切りつけられました。男は、女性の財布を奪い刃物を持ったまま逃走しました。女性は病院で手当てを受け、命に別状はないということです。
- ②現場付近の防犯カメラの解析を進めるなどして、強盗傷害事件として逃げた男の行方を追っています。

## 5. ■ “マンションに侵入し強制わいせつ” 不起訴処分に KBC 2021 年 11 月 18 日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=7954096&ynd=2021-11-18>

## 概要

- ①先月飯塚市で、マンションの一室に侵入し女性の体を触ったとして逮捕された男性（23）を福岡地検飯塚支部は 17 日付で不起訴処分としました。  
飯塚市のマンションの一室に侵入し、面識のない就寝中の女性に「騒いだら殺すぞ」などと脅迫したうえ、胸などを触ったとして逮捕されました。
- ②男性は、マンション前の路上で、左足首を粉碎骨折して倒れているところを警察官に見つかり、病院に入院していました。男性は「ビルの一室に入ったことは記憶にあるが、それ以降は酔っぱらっていて覚えていない」などと容疑を一部否認していました。
- ③福岡地検飯塚支部は、不起訴の理由について「諸般の事情を考慮した」

## 4. ■ エレベーターで下半身露出逮捕 「オートロック」マンションに侵入 2021 年 11 月 18 日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=24509>

## 概要



①11月9日午後9時15分ごろ、札幌市のマンションのエレベーター内で下半身を露出し女性の体に押し付けるなど猥褻行為をしたと契約社員25歳男が逮捕されました。

自宅で被害を聞いた女性の夫が「妻がエレベーター内でわいせつな行為をされた」などと警察へ通報したことで事件が発覚しました。

②男は女性と面識はなく、女性が帰宅しオートロックを解錠した際、後ろから接近してきた男がそのままマンションに侵入。エレベーターに乗り込んだ女性から乗らないのか尋ねられるなどのやりとりをして乗った後、男は下半身を露出しわいせつな行為をしたということです。

③女性が抵抗すると男は扉を開けてその場から逃走していましたが、防犯カメラの映像や女性の話などから男の容疑が浮上。事件から9日後の11月18日に逮捕。

### 3. ■「手錠をかけろ」自宅前15階建てマンション建設 抗議中逮捕 朝日 2021年11月1日

<https://digital.asahi.com/articles/ASPBY4J9VPBNUPQJ00R.html?pn=7&unlock=1#contehere>

#### 概要

①2016年10月7日朝、名古屋市瑞穂区の薬局経営、奥田恭正（65）は自宅前の高層マンション建設に抗議中、暴行容疑で愛知県警瑞穂署に現行犯逮捕された。現場監督を突き飛ばし、走行中のダンプに接触させたという疑いだ。

②現場は電機メーカーの社員寮跡地。寮は3～4階建てだったが、マンションは市道沿いを15階建て、奥を6階建てにするという。市の都市計画では市道から20メートルは「近隣商業地域」で、高さ45メートルまで許されているというのだ。

③確かにあの朝、現場監督と対峙した。粉じん対策の水まきを求め、押し問答にはなった。監督が突如後ろに倒れ、通報した。やっていません。取り調べに訴えた。でも「防犯カメラに映っている」と言われた。14日間勾留され、否認のまま釈放された。

④劣勢をはね返したのは、防犯カメラ映像の解析だ。法廷で私も映像をみた。監督が大きく手を広げて倒れていく。でもよくみると、カメラは奥田の背後上方にあり、手元は映っていない。監督が倒れる瞬間、奥田は右足を後ろへ引いている。

突き飛ばすなら前へ踏み込むはずだ……。名古屋地裁は18年2月、「犯罪の証明がない」として無罪を言い渡し、確定した。

⑤奥田は自宅に「業者の悪行絶対許さない」という看板を掲げたまま。県や監督らを相手に損害賠償請求訴訟を起こし、採取されたDNAの抹消も求め、争う。

### 2. ■未明のマンション敷地内で女性が体触られる 福岡市 2021年11月1日

<https://www.nishinippon.co.jp/item/n/825012/>

#### 概要

①福岡中央署は1日、福岡市中央区清川3丁目14番付近のマンション敷地内で同日午前3時ごろ、帰宅した女性が何者かから体を触られるわいせつ容疑事件が発生したとして、防犯メールで警戒を呼びかけ

た。

②容疑者は 20～30 代で身長 170 センチ程度の痩せ形。黒色の短髪で緑色のダウンコートを着ていたという。

### 1. ■久留米市のマンションなどで大麻を栽培 男女5人を逮捕 2021年11月4日

<https://www.fbs.co.jp/news/news96i8mhmars9qnb09tk.html>

#### 概要

①久留米市のマンションなどで、密売目的で大麻を栽培したなどとして警察は男女5人を逮捕しました。末端価格で2200万円相当の乾燥大麻などが押収されています。久留米市の無職、(40)ら男女5人です。

②ことし7月、久留米市のマンションなど県内4か所の拠点で販売目的で大麻を栽培するなどした疑いです。3年ほど前から栽培していた」と話している。5人は知人どうしで、警察は、客など密売ルートなどについても捜査しています。

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

### 7. ■空き巣に狙われやすいマンション・戸建ての共通点 2021年11月28日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4788/>

#### 概要

①侵入窃盗は2003年より18年連続で減少しているが2020年の侵入窃盗の発生件数は4万4,093件と、1日当たり約58件発生している。発生件数の3分の1を占めているのが「空き巣」です。

②戸建て、マンションを問わず、空き巣に狙われやすい立地は特に注意が必要です。

・公園に隣接している ・街灯が少ない ・新興住宅街 ・線路沿い

③侵入窃盗の発生場所認知件数のうち戸建て住宅が37.0%3階建以下の共同住宅が9.3%、4階建て以上の共同住宅が4.3%と続いています。

④・単身向けのマンション ・防犯設備がないマンション・足場があるマンション

・オートロックのマンション

⑤空き巣に狙われやすい戸建ての共通点 ・高い塀がある ・車庫が丸見え

⑥空き巣に狙われないための対策

・不在を悟られないための工夫・砂利を敷く・防犯フィルムを貼る

・防犯性の高い鍵を取り付ける

### 6. ■侵入 マンションなど共同住宅で注意すべき箇所 梅本正行 2021年10月29日

<https://news.mynavi.jp/article/abunaie-9/>

## 概要

- ①共同住宅で敷地内に誰でも簡単に入れるようになっては、住人ばかりでなく、そこから犯罪者も敷地内に入ってくるのです。
- ②まず、住人同士のコミュニケーションを深める必要があります。コミュニケーションが一番の防犯対策になります。密に親しくならなくても、建物内で会う人とは必ず挨拶をするようにしていただきたいです。
- ③エントランス以外で、建物内に住人以外誰でも入れてしまう場所はありませんか？  
駐車場や駐輪場・駐輪場の屋根、外階段、ゴミステーション、地上に置いてある貯水タンク、隣の建物のフェンスや塀などです。
- ④特に注意していただきたい箇所は、ベランダのすぐ横にある雨樋です。雨樋を登ることができないよう、有刺鉄線や忍び返しを設置するのも有効です。また、雨樋の周りにセンサーライトの設置も有効です。
- ⑤誰でも建物の屋上に出られるようになっていませんか？ 実は屋上からロープなどで最上階の部屋のベランダに降りてくる侵入犯罪者もいます。
- ⑥オートロックから建物内に入ってくるケースもあることを知っていただきたい。  
オートロックは完全に閉まるまで少し時間がかかります。それを利用して、住人がオートロックを開錠し入る時に扉が閉まる前に入ったり、エントランスで電話を掛けるフリなどをしていて、住人がオートロックから外に出てくるのを待ち、扉が閉まる前に入ったりします。そして、ある物を使うと鍵がなくても簡単に開いてしまうのです。

## 5. ■ 空き巣犯はここを見ている! マンション・アパートでも要注意 梅本 2021年9月30日

<https://news.mynavi.jp/article/abunaie-7/>

## 概要

- ①共同住宅では、その建物自体が空き巣犯が犯行しやすい好都合な建物かもポイントになってきます。例えば、オートロックが無い、オートロック付きの共同住宅であっても雨樋を登って上層階のベランダに侵入できる、集合ポストに鍵が付いていない、単身者用の物件が最も好まれます。
- ②集合ポストの新聞・郵便物は、こまめに取ることはもちろん、チラシなども溜めることのないようにしていただきたいです。宅配便の不在票に関しては、それを見られたり抜き取られたりすることを、知らない方が多いのが現実です。不在票が集合ポストに入っていれば、その部屋は確実に留守だと分かります。
- ③置き配はとても便利ですが、玄関前に荷物があれば、その部屋が留守の確率は高いはず。また、その荷物を盗る置き配盗もありますので、置き配の利用は、あまりおすすめできません。

## 4. ■ 空き巣犯はここを見ている! 狙われやすい家の特徴5つ 梅本正行 2021年9月16日

<https://news.mynavi.jp/article/abunaie-6/>

## 概要

- ①どんな環境が空き巣犯に都合の良い環境なのでしょう。それは、下見をするのに好都合な環境かどうかです。そこに人が居てもおかしくない場所が、空き巣犯にとって実に好都合の環境になります。人がたくさん居るの

で、怪しまれることなく、じっくり下見ができるからです。

②空き巣犯は何を基準に狙った家が留守かどうかを判断するの？

- (1)洗濯物が干したまま
- (2)空のガレージ
- (3)日が暮れても家が真っ暗

実はこの時期から、夕方、日が暮れても灯りが点いていない家ばかりを狙う空き巣犯が暗躍します。

「ガレージに車がなく、家が真っ暗の家を狙った。この 2 つがそろっている家は留守の確立が高かった」と供述しています。

- (4)昼間すべての窓のシャッター(雨戸)が閉まっている
- (5)新聞や郵便物がポストに溜まっている

### 3. ■家に居るから大丈夫」は本当に大丈夫？ 梅本 2021 年 8 月 19 日

<https://news.mynavi.jp/article/abunaiie-4/>

#### 概要

①人が家に居るからこそ起きる犯罪で、最も知られているものが「押し込み強盗」。宅配業者を装って犯行に及ぶものが一番多く発生しています。また「コロナウイルスの検査をします」「この周辺でコロナウイルスが検知されました。この付近一帯を消毒しています」等といった新型コロナを悪用した手口も出てきています。犯罪者は実に賢く、その時世や社会状況に合ったさまざまな手口であなたを狙ってきます。いかなる来訪者であってもいきなり玄関を全開してはいけません！

②アポ電から始まる押し込み強盗は電話が掛かってきた時点で防ぐことが重要です。

犯人は警察や役所等、公的機関を騙り実に流暢な会話で極めて自然な形で情報を聞き出します。

③「宅配業者ですが道が狭くて入れません。すみませんが近くの〇〇まで荷物を取りに来てくれますか」と電話があり、家人がその場所まで行っても誰もいません。しばらく待っていても誰も来ないので、あきらめて家に戻ると家の中が荒らされ金品を盗まれていました。これは「呼び出し窃盗」と言われるものです。

④家人が居るのを知っていて入ってくるこの「居空き」は、皆さんが想像している以上に危険な犯罪です。なぜなら犯人は家人に見つかっても自分は大丈夫だよ！と腹が据わった犯罪者で、脅すために凶器を持っています。居空きから強盗事件や強盗殺傷事件に発展しているケースが多いことを、知っていただきたいです。

### 2. ■戸建の侵入犯罪者はここからやって来る！ インターホンの位置注意 2021 年 10 月 14 日

<https://news.mynavi.jp/article/abunaiie-8/>

#### 概要

①侵入犯罪者は狙いを定めた住宅に、実際どこからどうやって侵入するのか。

例えばインターホンが玄関のすぐ横にある家は、怪しまれることなく自然な感じで敷地内に入っていきことができます。そしてインターホンを押す、家人が留守のため何の返答も無いインターホンに対し「〇〇です。お世話になります。はい分かりました、では裏に回ります」と、いかにもその家の住人と話をしているふりをして裏に回り、通りから見えにくく、人目につきにくい死角部分の窓のガラスを破り、家の中へと消えていきます。その侵入犯罪者がス

ーツを着た営業マンを装ったり、作業着を着た工事関係者を装ったりしていれば、ご近所の方が見掛けたとしても、怪しまれずに侵入することができてしまいます。

②侵入犯罪者に「あの家は入りたくないな、入りずらそうだな、入れないだろうな」と思わせることがポイントになってきます。敷地内に入りにくい環境を作ることが重要です。

### 1. ■ 防犯ステッカーは使い方で効果が激減？ その理由と効果的な防犯対策 2021 年 9 月 5 日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4261/>

#### 概要

①防犯ステッカーが最大の効果を発揮するのは、やはり「防犯カメラ作動中」などと書かれたステッカーと防犯カメラの両方を設置する場合です。犯罪者が「犯行場所にあれば犯行を思いとどまったもの」と回答したなかで、防犯カメラが 2 位という結果が出ています。

②実際の防犯カメラは夜間に作動する際、LED が点滅ではなく点灯するか、LED が無いタイプが多くなっています。したがって、ダミーカメラで LED が点滅してしまうものは電池を外しておきましょう。

③警察庁のデータによると、住居に侵入した犯罪のうち窓を侵入口とした手口が、一戸建てで約 57%、3 階建て以下の共同住宅で約 50%にもものぼる。つまり、窓への防犯対策が住居侵入に対してかなり効果的であることがわかります。

窓にプラスで取り付けられる補助錠を使うことをおすすめします。そして、補助錠にあわせて窓に防犯ステッカーを貼り、窓から侵入できないセキュリティの高い家だとアピールしましょう。

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

### 8. ■ JR 小倉駅近くのマンションで火災 けが人なし 北九州 毎日新聞 2021 年 11 月 30 日

<https://mainichi.jp/articles/20211130/k00/00m/040/452000c>

#### 概要

①30 日午後 6 時ごろ、北九州市小倉北区堺町 2 の 6 階建てマンション 2 階の男性（50）方から出火。家族 1 人が部屋にいたが、逃げてけがはなかった。

消防車 11 台が出動し、消火活動が続いているが、火勢は弱まっている。

### 7. ■ 宝塚の集合住宅で火災 台所のフライパンから発火、神戸新聞 2021 年 11 月 29 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202111/0014878229.shtml>

#### 概要

①29 日午前 11 時半前、兵庫県宝塚市泉町、3 階建て集合住宅の 1 階部分の 1 室から火が出たと、住人の男性（78）を通じて近くの女性が 119 番した。住人男性は消火しようとした際に煙を吸うなどの中等症を負って搬送された。

②台所付近の一部を焼いた後、約50分後に消し止められた。男性は独り暮らし。  
台所で調理していた際、フライパンから発火したという。

#### 6. ■ コロッケ揚げる油に水かけ出火、マンション一室焼ける 神戸新聞 2021年4月26日 <https://www.kobe-np.co.jp/news/backnumber2/202104/0014320149.shtml>

##### 概要

- ① 25日午後9時ごろ、兵庫県西宮市両度町のマンション3階一室から出火、台所の天井や床など約10平方メートルを焼いた。住人の女性（23）がコロッケを揚げるため鍋で油を熱しており、白煙が出てきたため鍋に水をかけたという。女性と消防隊員が消火器で火を消し止めた。女性にけがはなかった。
- ② 熱した油に水をかけると爆発的な燃焼現象が起きて危険といい、「絶対に水をかけないで、白煙が上がったらガスコンロの火を止め、ふたをするか、炎が出ている場合は消火器を使って消してほしい」と呼び掛けている。

#### 5. ■ 暖房器具の引火トラブル 未明の静岡市マンション火災の原因か 2021年11月25日 <https://www.tv-sdt.co.jp/nnn/news1121yi27tedsiws3zhq.html>

##### 概要

- ① 11月25日未明、静岡市駿河区のマンションで起きた火事は、けが人はいなかったが、布団や畳の一部が焼けた。消防などによると、電気ストーブの輻射熱によって布団や畳に引火したことが火事の原因とみられている。
- ② 消防庁が公開している電気ストーブから発火する実験映像では、電気ストーブの電源を入れた5分後に布団から煙が出始め、23分後には布団から火が出た。すると火が出て4分後には他の物にも燃え広がり、部屋が激しく燃えている。

#### 4. ■ 住人留守中バルコニーで火事が発生。隣人たち協力して消火した 2021年11月10日 <https://fundo.jp/403093>

動画 <https://www.youtube.com/watch?v=2V7dA4Qs3Gk&t=16s>

##### 概要

- ① 現場は、ロシア・サンクトペテルブルグにあるアパート。建物の外から撮影された動画は、バルコニーの一角で火の手が上がっている様子を捉えています。
  - ② 隣の部屋の住人は、窓から身を乗り出しシャワーのホースのようなもので火に向かって放水。
  - ③ 下の階の住人は火の手が上がるバルコニーめがけて、バケツで水をかけます。
- さらに、上の階の住人も加勢。その結果・・・なんと無事に火を消すことができたのです！

#### 3. ■ タバコ捨てて民家全焼 ベトナム人書類送検 読売TV 2021年11月 <https://www.ytv.co.jp/press/kansai/122696.html>

## 概要

①ことし4月、大阪市阿倍野区で民家が全焼した火事で、警察は、隣のマンションからタバコを投げ捨てたベトナム人の男を書類送検した。2棟続きの木造2階建ての民家約120平方メートルが全焼したほか、隣のマンション9部屋などにも延焼した。けが人はいなかった。

②焼け跡からタバコの吸い殻が見つかったことから、タバコが原因とみて捜査していたところ、10月、大阪市東成区に住むベトナム人の男が出頭してきた。

『今まで何度も捨てていて大丈夫だと思った』と話していて、警察は17日、重過失失火の疑いで書類送検した。

## 2. ■福岡県内火事相次ぐ 北九州市マンションの一室焼く 1人遺体 2021年11月11日

<https://www.tnc.co.jp/sp/news/articles/NID20211111111995>

## 概要

①11日午前4時すぎ、北九州市八幡西区幸神の7階建てマンションで「煙が上がっている」と、同じマンションに住む人から消防に通報で消防車15台が駆け付け消火、火はマンション2階の一室を焼き、約3時間後に消し止められました。

この部屋に住む50代の女性とみて身元の特定を急いでいます。

②福岡市博多区三筑でも自動車用品店の一部が焼ける火事があり、警察と消防で出火原因を調べています。

## 1. ■大阪市 マンション火事 5人けが「壁伝って非常階段を下りた」関テレ 2021年11月1日

[https://www.ktv.jp/news/articles/3aa7f707\\_2ca5\\_4b0d\\_a840\\_48e20fcc6b06.html](https://www.ktv.jp/news/articles/3aa7f707_2ca5_4b0d_a840_48e20fcc6b06.html)

## 概要

①11日午前10時半すぎ、大阪市淀川区木川西のマンションで「煙が出ています」と通行人の男性から通報がありました。火は、約20分後にほぼ消し止められましたが、3階の一室が焼損したほか、5人がケガをしました。

②【マンションの部屋にいた男性】「ベランダを開けていたら変な臭いがして、焦げ臭におい。ベランダを閉めて、5分もたたないうちに、ぼーって煙が。これヤバいと思って、壁を伝って非常階段を下りた」――Q：視界も見えないぐらい？「全然全然（見えない）」

③この火事で、火元の部屋の住人とみられる60歳の男性が全身にやけどを負い、4人がケガをしました。

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

## 2. ■マンション防災」の新視点…挨拶で始まるご近所ネットワーク 松本 2021年11月4日

<https://gentosha-go.com/articles/-/38372>

## 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）より一部を抜粋

平成 28 年 3 月 14 日改正された標準管理規約では、「理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる」という規定が新たに付け加えられました。

②標準管理規約第 21 条関係コメントでは、「その場合、理事長単独で判断し実施することができる保存行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。」としています。

③改正で、災害時等の緊急時の応急修繕工事は理事会決議で行うことが可能になりました。

第 48 条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

④居住者同士の挨拶ができていない地域の犯罪発生率は、とても低いといわれています。挨拶は、お金のかからない最高のマンションコミュニティです。

### 1. ■ マンションを襲う大地震…4 人家族「トイレが使えない」の悲惨 2021 年 10 月 28 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/38238>

## 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）より一部を抜粋

②簡易トイレを備蓄する目安ですが、成人の一日のトイレの回数を約 5 回として計算すると、4 人家族ですと一週間分の 140 回分の簡易トイレが必要となります。食料品や飲料水ばかりではなくこういった備蓄品の検討も必要になります。

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

### 1. ■ 続発するベランダからの転落死 最多は 2 歳…防止策を妨げるもの 2021 年 11 月 2 日

<https://yomidr.yomiuri.co.jp/article/20211020-OYTET50003/>

## 概要

①日本のあちこちで、幼児が高所から転落しています。2020年6月は、8日に福岡県久留米市で4歳女児がマンション18階から転落死、15日に札幌市で5歳男児が7階から転落、16日に横浜市で5歳女児が8階から転落死、27日に神奈川県山北町で4歳女児が6階から転落死と、3週間で4人も転落。

②事例1：21年10月13日朝、大阪市北区のマンションの25階から、4歳女児が転落して死亡した。ベランダの柵の高さは130cmで、ベランダには木の椅子が置いてあった。

③事例2：21年9月23日夜、札幌市白石区のマンションの9階の子ども部屋の窓から、4歳男児が転落して死亡した。床から窓枠の下までは81cm、そこから3本の横桟があり、横桟の最上部は121cmであった。



④事例3：21年6月24日、札幌市手稲区の市営住宅の4階ベランダから、4歳女児が転落したが命に別状はない。

⑤東京都生活文化局から「子供のベランダからの転落防止のための手すりの安全対策」という報告書が出ています。07年からの10年間に、東京消防庁が救急搬送した12歳以下のベランダからの転落例126例と、医療機関ネットワーク情報収集例19例について分析が行われました。

⑥入院を要する中等症以上の事例が全体の7割を超え、死亡例は2件でした。2歳児が最も多く、次いで3歳児、4歳児の順で、10歳以上でも事故が起きていました。中等症以上の事故が毎年10件程度発生していました。

⑦2階からの転落が最も多く、全体の過半数を占め、高層から転落したほど重症度は高く、2階からの転落でも7割近くが入院を要する危害となっていました。

動作がわかった26件の内訳では、「手すりの上を越える」が23件、「手すりなどがなく落ちる」が2件、「手すりなどの隙間をすり抜ける」が1件でした。

⑧なぜ、幼児の転落事故が、同じように起こり続けているのでしょうか？

予防策が行われていないからです。予防策が行われていると思われていても、それが有効ではないからです。予防策を考えるためには、どのような状況で転落したかを詳細に知る必要がありますが、現実には、その情報が無いのです。

⑨メディアの人は、1～2日の報道ですませるだけでなく、詳しい情報について警察に繰り返し取材し、それをニュースにしてほしいと思います。

ベランダに踏み台になるものがない場合でも、転落死は起きていますが、そのマンションの施工業者は、「このベランダは建築基準法に合致していて問題はない」と言います。しかし、現実に転落死が起きているのです。法令に合致しているかどうかではなく、なぜ転落したのか、その建物の構造を検討することが必要です。後付けの防護柵などを設置しようとすると、「格好が悪い」「管理組合で認められない」「不動産価値が落ちる」と言われることもあり、そうしたことも今後の予防策を考える妨げとなります。

⑩データからわかるように、幼児の転落は、2～4歳が多く、高所への理解は不十分で、平気かどうかを検査することはできません。「知らない」「わからない」という言葉を使うべきだと思います。

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

### 3. ■ 国交省 子育て支援型共同住宅推進事業～ 2021年11月26日

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000149.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000149.html)

#### 概要

①令和3年度補正予算案において、子どもの安全確保や子育て期の親同士の交流機会の創出に資する共同住宅の新築・改修に対して国が直接支援を行う事業を創設することとしております。

#### ②背景・目的

子どもを産み育てやすい社会の実現が課題となるなか、共同住宅（分譲マンション及び賃貸住宅）を対象に、事故や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修の取り組みや、子育て期の親同士の

交流機会の創出に資する居住者間のつながりや交流を生み出す取り組みを支援することで、子どもと親の双方にとって健やかな子育て環境の整備を進めます。

### ③補助

#### (1) 子どもの安全確保に資する設備の設置に対する補助

転落防止の手すり等の設置や防犯性の高い玄関ドア等の設置など、住宅内での事故防止や不審者の侵入防止などを目的とした子どもの安全確保に資する設備の設置に対して支援します。

#### (2) 居住者等による交流の機会を促す施設の設置に対する補助

多目的室（キッズルーム・集会室）やプレイロット（遊具・水遊び場・砂場）など、居住者間や地域との交流の機会を促す施設の設置に対して支援します。

#### (3) 募集の開始は来年1月中を予定しており、ホームページ等で公表します。

## 2. ■住宅性能表示で等級6、7を創設 HEAT20のG2・G3を目安に設定 2021年11月

<https://htonline.sohjusha.co.jp/630-032/>

### 概要

①2050年の住宅脱炭素化に向け、関連制度の見直しが加速し、一環として、国は住宅性能表示制度の断熱等性能等級において、省エネ性能でZEH水準を上回る等級を創設する。新たにZEH水準相当の等級5の設定に向け既にパブリックコメントを経て行政手続きが進められているところだ。

②さらに今回、省エネに関してトップアップの取り組みをより推進していく観点から、ZEH水準を上回る等級（等級6、等級7）の創設に向けて検討が開始された。

国の案では、等級6は暖冷房にかかる一次エネルギー消費量を省エネ基準から概ね30%削減、等級7は概ね40%削減を目安に設定。等級6はHEAT20のG2を、等級7はG3の数値を参考にした。

③今回、ZEHのさらなる普及拡大を図る観点から、エコまち法に基づく認定低炭素建築物の認定基準と、建築物省エネ法の誘導基準を、ZEH基準の省エネ性能（再エネ除く）に整合させる検討にも入った。加えて、低炭素建築物については、新たに太陽光発電設備などの再生可能エネルギーの設置を要件として求める。ただし、設置要件は条件不利地域や高層の住宅・建築物にも配慮した水準とする考えだ。

## 1. ■マンションの適正な維持管理へ 川崎市が支援拡充 神奈川新聞 2020年1月6日

<https://www.kanaloco.jp/news/government/entry-235499.html>

### 概要

①マンションの適正な維持管理を促すため、川崎市は従来のマンション支援制度を統合、再編した新制度を始めた。管理組合間で情報交換できる交流会の開催や、修繕アドバイザーの派遣回数を増やすなど支援策を拡充。子育て面でもバックアップし、良質で暮らしやすい住環境の整備を後押しする。

②新制度では五つの支援策を用意。マンションの維持管理や子育て施策に関する情報を盛り込んだ「川崎市マンション便り」を不定期から定期発行に切り替えるほか、管理組合同士の情報交換を通じて先進的な取り組みを学んでもらう「管理組合交流会」の開催を新規に打ち出した。

③また、従来は子育て世帯が対象だった相談員の派遣を、増加する高齢者世帯にも広げる。

運営や修繕に関して助言するマンション管理アドバイザーの派遣を年2回から年3回まで受けられるように変更。さらに、マンションの段差解消工事の費用助成は継続して利用できるようにした。

④新制度移行に伴い、従来の「子育て等あんしんマンション認定制度」と「マンション管理組合登録制度」は廃止する。

同認定制度は、道路からマンションの玄関までの勾配が緩やかであることなど建築面での要件を満たした物件に対し、子育て相談員の派遣や乳幼児に配慮した集会室の整備費補助を行うとしてきた。

しかし、2008年の制度発足から11年間で認定されたのはわずか11件で、市内の分譲マンション2956件（18年度の市調査）のうちごく一部にとどまっていた。集会室の整備費補助に関しては申請がなく、中小マンションではそもそも集会室を設けるスペースがないなど支援策がニーズと合致していなかった。

⑤新制度では、建築要件はなく、支援対象は申請したすべてのマンション管理組合となる。

## マンションの管理①管理組合関係////////////////////////////////////

### 4. ■ 理事会オンライン化成功したマンションは最初に何をした？ 廣田 2021年11月21日

<https://www.mag2.com/p/news/519261>

#### 概要

①やはり、感染状況が大きかった首都圏と地方都市では少し開きがありました。

あるマンションは、「管理会社からの反対があって大変だったが、理事全員がそれを望んでいるということで、オンライン理事会を始めた。高齢者にも、メールとオンラインソフトを入れた不要スマホを貸し出すことで、全員が参加できるようにした。今は、リアル理事会を開催しているが、2、3人は、オンラインで参加。

それぞれ意見も述べている。いつでも、理事会には、リアルでもオンラインでも参加可能なシステムが、すでにできている。リアルとオンライン両方で参加するハイブリット型のときは、ハウリングしない方法を工夫している。したがって、単身赴任中の人も理事ができる」

②感染状況が一段落すると、多くの理事はリアル参加するということも分かりました。オンライン参加の方は、特に理由は必要ではなく、本人の考え方が大きいようだとのことでした。

③二極化しているという話も出ました。リアル参加をしたい人が多い、顔を合わせてのおしゃべりをたのしみしているケース。子供がいるお母さんさんはオンライン参加が多い、主張先からの参加もできる、というプラスの要素を感じているケース。

④面白い話も伺いました。「理事長がオンラインは苦手で、このマンションではオンライン理事会はやらないという方針だったが、感染拡大を受けて、業者さんにすべてのセットを依頼し、理事のパソコンも全て持ち寄って、オンライン理事会ができるようにした。その後、理事長もすっかりオンライン活用に積極になって、いろいろ工夫している。リアルで理事会を開催したが、腰痛で出られない理事の方がリモート参加になったこともあり、これからも、理事会にリモート参加できるように、継続することになるだろう」

⑤ここには、大きなヒントがあります。

オンラインを活用したかどうかは、その時の理事の中に、詳しい人間がいたかどうか…に影響されることが多いということも知りました。たまたま詳しい人がいて…ということがよく言われます。それをカバーするために、最初のセツチ

ングを詳しい人に頼むということで、未来が変わるのです（費用はそんなに掛からないとのこと）。体の調子が悪くて参加できない人、子育て中や介護中で、外に出にくい人、出張が多い人、そういう人も理事会に参加できるようになるのです。

⑥理事会はオンラインを使っていないが、町内会等の外部の関係では、オンライン化が進んでいる。また、管理組合の団体の会議もすっかりオンライン化している。という話も出ました。

### 3. ■分譲マンションの管理組合に聞いた組合資金の運用実態 2021年11月20日

<https://dime.jp/genre/1262447/>

#### 概要

①大和ライフネクストの分譲マンション総合研究所「マンションみらい価値研究所」は管理受託マンションを対象に管理組合資金の運用実態を調査した。

②【調査対象】管理組合約 4,000 組合

#### 【主な調査結果】

- ・割合が多い順に普通預金（67.1%）住宅金融支援機構のマンションすまい・債(21.3%)、定期預金(10.0%)、積立マンション保険(1.4%)、その他証券(0.2%)となった。  
その他証券も利付国債の割合が86.27%で金利による運用益が見込めた10年前以上に運用を開始している。
- ・現在、金利による運用益は少額であり、運用益のみによる資金不足解消は見込みにくい。

### 2. ■マンション専門委員会って何？特徴と設置方法を徹底解説 2021年11月11日

<https://mansionlife.jp/article/mansionsenmoniinnkai>

#### 概要

①大規模修繕や敷地の利用など、専門的な知識が必要になるケースも多く、理事会だけでは対応が難しい業務も出てきます。そんなとき、理事会をサポートする組織として管理組合に設置できるのが「専門委員会」です。

「マンション標準管理規約」でも、「理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる」

②専門委員会は、「管理規約改正委員会」「大規模修繕工事検討委員会」のように目的ごとにプロジェクトを立ち上げるのが一般的です。

#### ③特徴

【特徴1】理事会の諮問機関

【特徴2】意欲的なメンバーが集まりやすい

【特徴3】設置するマンションは少ない

④「平成30年度マンション総合調査」によると、専門委員会を設置しているマンションは27.3%。設置しているのは、20階以上の高層マンションや5棟以上の団地型など、戸数が多い管理組合です。

⑤専門委員会は「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」が85.2%「防災委員会」20%、「規約・

細則の制定や見直しに関する委員会」が 14.8%

⑥専門委員会は理事会の決議をもって設置できます。

ただし、標準規約のコメントには「専門委員会の検討対象が理事会の責任と権限を越える事項である場合や、理事会活動に認められている経費以上の費用が専門委員会の検討に必要な場合、運営細則の制定が必要な場合等は、専門委員会の設置に総会の決議が必要となる。」と示されています。専門委員会の経費や権限をめぐるトラブル発生を防ぐためにも、総会で組合員の了解を得て設置するのが好ましいと言えます。

⑥専門委員会の規約は明確にする。

## 1. ■ マンションは管理を買う時代へ！「管理良好マンション」とは？ 2021年11月1日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kanri-saizensen7>

### 概要

①さくら事務所が手掛ける BORDER5 は「マンションは管理を買え」をテーマとする中古マンション情報サイト。「BORDER5 では、マンション管理組合の運営力を我々独自の基準で判断し、そのなかで上位 5%に入る卓越したマンションをセレクトして掲載し、ほかのマンションと比較ができるように可視化しています」

②運営力の判定には、指標となる 4 つの項目があり、それぞれの項目が 10 段階の数値で評価されているため、各項目がどの水準にあるのかが一目で分かる設計です。

③このサイトは仲介機能もあわせ持ちます。物件の購入希望者はこのサイトを活用することで、マンションのプロが管理力に太鼓判を押した、優良物件を購入することができるのです。

④10月のリニューアルでは、4つの項目の内の1項目だけでも満たしていれば掲載可能という方式に変更しています。実際の所、1つの項目だけでも満たすことができるのであれば、かなり管理良好なマンションだと言えるでしょう」

項目は「組合運営力」「メンテナンス&資金力」「コミュニティ&住み心地力」「防災力」の 4 つ。

### ⑤組合運営力

判定には『管理組合の総会に一定数以上が出席しているか？』といったことをチェックします」「基準は管理組合員の 80%以上が出席又は委任状や議決権行使書を提出していること。管理規約の内容が、国土交通省の標準管理規約以上の内容で整備されているかという点も、総合運営力でチェックするポイントです。

一般会計について、管理費を滞納している住戸の割合が少ないことや、滞納者への督促をきちんと行っているか、といった点も組合運営力を計る指針である。

### ⑥メンテナンス&資金力

無理のない修繕計画が立てられているかを評価

長期修繕計画や、修繕に対する資金（修繕積立金）計画がきちんと組まれているかが重要です。

### ⑦コミュニティ&住み心地力

イベントの実施状況も評価の対象 住民同士の関係性構築への取り組みも、運営力の重要な指標として評価の対象としています。イベントについては、マンション規模に応じて異なる開催頻度に対しての評価基準を設けているそうです。

### ⑧防災力

「防火管理者が選任されているか、年に一度の消防訓練が行われているか、防災マニュアルが定められているかということが基本項目です。加えて、防災マニュアルに基づいて非常時にどの設備を稼働させればいいのか、各区分所有者間で安否確認を行う方法が定められているかという点もチェックしています」

⑨時代の変遷によってマンション管理に求められる価値観が変化した場合には変更を検討します。基準となる指標の見直しが必要かどうかということは、現在でも定期的に話し合いの場を設けています」

## マンションの管理②理事長の犯罪等////////////////////////////////////

### 3. ■ マンション管理組合の理事長退任求められ…約 1700 万円横領逮捕 2021 年 11 月 3 日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=24133>

#### 概要

①中古の高級車の売買契約を装い、マンション管理組合名義の口座から約 1700 万円を横領したとして、男 2 人が逮捕されました。石狩市に住む中古自動車販売業の 49 歳の男と、札幌市無職の 60 歳の男です。

②2 人は共謀して 2020 年 7 月上旬ごろ、高級中古車の売買契約を装い 49 歳の男が「振り替え依頼書」を作成し、西区のマンション管理組合の理事長だった 60 歳の男が預かり保管していた口座から、約 1700 万円を横領した疑いが持たれています。

2021 年 3 月中旬に管理組合から告訴があり、事件が発覚し、11 月 3 日までに 2 人が逮捕されました。

③マンション管理組合の理事長だった 60 歳の男が、退任を求められた腹いせで横領を企てたとみられていて、仮の売買契約を高級車 1 台で結び、管理組合の名義で振り替えたということです。横領した現金の行方など調べを進めています。

### 2. ■ 高級マンションを支配する“女理事長”の「ヤバすぎる横暴」 2021 年 11 月 18 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/89413>

#### 概要

①ある高級マンションの理事長の座を得た山岡アケミという女性。必要とは思えない工事を発注するなど、好き勝手にし住民に損害を与えていたが、その行いはさらに横暴をきわめていく。そして極め付けが築 10 年目の早すぎる大規模修繕の提案だ。

②「この事業計画は、当時、修繕積立金が 7000 万円しか貯まってないにもかかわらず、1 億円規模の修繕をする計画だったのです。不足分の 3000 万円は銀行から借り入れて賄う計画でしたが、結局は大半の住民は『そんなものか』と受け入れてしまい、その年（築 9 年目）の総会で決定してしまったのです」（藤川さん）

③藤川さんなど一部区分所有者が反発し、計画の撤回と理事長の解任を求めた。有志を集め、『マンションを守る会』を立ち上げたのだ。「まずは相手を知るといことで、私が自腹で興信所に依頼して山岡のことを色々調べたのです。そうすると、昔は夜、チーママとして働く一方、昼は『当たり屋』をしていて詐欺と恐喝未遂

の前科が判明したのです。交通事故で足を悪くしたのはその時のものでした。しかしドラレコの普及でやりにくくなったようです。こちらに転居する前は、別のマンションでも同じように理事長に就任して管理組合で同様のトラブルを起こしていたのです。

④しかも、その時の物件の管理会社が今の A 社でした。おそらく売上目当ての担当者と利害が一致し、懇意になったのでしょう。また、独自にコンサル会社を経営していて、どうも、工事会社や管理会社から紹介料やコンサル料の名目でお金を得ていたようなのです。完全な"プロ理事長"として、食い物にできそうな物件を渡り歩いているのかもしれませんが」（藤川さん）

⑤計画の見直しと理事長解任を問う臨時総会の開催に漕ぎ着けたのだが、問題はここからだった。「実は規約により、理事長解任のための臨時総会でも、その議長は、理事長が務めることになっていたのです。臨時総会成立に必要な過半数の『議決権行使書』と委任状が集まり、管理会社の支援のもと、理事会が集計したのですが、委任状のほうが多く、それらが『議長一任』となってしまったことで、結局、山岡自らが集まった委任状を使って否決してしまいました」

⑥「結局はその後、計画通り、大規模修繕は実施されてしまいました。そして程なくして山岡は用済みと言わんばかりに、物件を売り払って出て行ってしまったのです。後に、調べると同規模のマンションで 12 年目に実施した場合と比べても 2 割程度費用が高いのに、工期は 2 割程度、短かったのです。要するにスカスカの事業だったのです」理事会メンバーを一新、管理会社も変更し、平穏さを取り戻したというが、3000 万円の借金は今でも重くのしかかっているという。

⑦損害賠償請求することや刑事告訴なども検討しましたが、山岡がやったことは横領でもなく全て合法的な取引で、理事会の了承も得ていたため、断念することになったのです。

⑧「少額な出費であれば、総会決議はそもそも不要ですし、大規模修繕など重要な意思決定をする総会の議案は理事会で決めますが、結局は理事長の意向で決まります。理事長は自分に都合のいい議案だけ上程し、不都合なテーマは議案にしないことで葬れるのです。共犯関係であれば、管理会社も同様のことができるのです。そして大半の区分所有者は総会議案に関して関心も薄く、ろくに内容も見ずに『こんなものか』と思って、賛成か、議長（理事長）一任という選択が多いので、理事長になれば予算の使い道から何から何まで、適当な口実を付けて思うがままにできるのです。

⑨しかも、その議決権行使書の『集計』も一部の理事や管理会社が行うため、完全にブラックボックスなのです。実際、総会での委任状の集計の不正を疑って、元本開示を求めた訴訟の判決（H21 年）では原告の訴えは退けられ、翌年の控訴審でも棄却されているほどです」

⑩このように絶大な権力を持った理事長が独裁化しやすいのが投資用マンションや都心部のタワマンなど、賃貸に回す外部在住の区分所有者の割合が多いマンションだ。こうしたマンションは理事のなり手不足などにより、理事が固定化して腐敗しやすい。マンションは購入の際、理事会の議事録や修繕費の積立額などの情報を得ることができるが、カモになりそうなマンションに狙いを定めて、"理事長ゴロ"として生計を立てていたのが、山岡というワケなのか。

⑪「結局、マンションを健全化するには政治と同じで、情報開示や透明性が重要です。区分所有者の多くがマンション自治を十分に理解していて、情報や問題を共有していれば不正も起きにくくなります。政治と一緒に、情報開示が疎かだと裏で不正が蔓延するのですが、うるさい野党やマスコミのいる政治と違ってマンション理事会には監視の目すらないのが問題なのです」

⑫そこで昨今、透明性の確保や情報開示の点で注目されているのが zoom などオンライン理事会の導入だ。

コロナ禍で密を避けるために採用する組合も増えてきており、国交省も推奨している。規約を改正すれば、総会でも導入できるようになるという。しかも特筆すべきは、完全な記録の保存やその公開も容易にできてしまう点だ。zoom でやりとりのすべての記録が残れば、後に問題が露見しやすくなるため、不合理な決定はしにくくなるでしょう。しかも、理事会には役員でなくても、オブザーバーとして出席が可能な場合も多いので、zoom で彼らが出席しやすくなれば、不正の抑止力になり、建設的な意見も拾いやすくなるというメリットもあります。理事会の透明性の確保という絶大なメリットはマンションの資産価値向上に大きく貢献するはずですよ

## 1. ■ 高級マンションの女理事長が「管理組合を支配して好き放題」 2021 年 11 月 18 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/89412?page=1&imp=0>

### 概要

- ①ある中年女性が都会の中古マンションを購入した。女性が目を付け、入り込んだのはマンションの自治を行う「管理組合」の理事会だ。最初は献身的な姿勢とホスピタリティで住民を満足させていたが、その時点で女の目論見に気付く者はいなかった。そして…。騒動が終わって残されたのは関係者の悲嘆、そして借金だった。
- ②西日本の某大都市の築 15 年、100 戸の分譲マンションの区分所有者である藤川さん（68 歳、経営者・仮名）がため息交じりにこう話す。「あれは今から 6 年前、マンションが築 9 年目のころです。理事会資料を読んでいると、なんと大規模修繕を築 10 年目に実施することが決まろうとしていたのです。異変を感じて詳しく調べてみると、築 6 年目くらいに山岡アケミ(仮名)が理事長になってから、様子がおかしくなっていたのです」
- ③このマンションは、1R から 1LDK の間取りが多く、単身世帯の入居をあてにした賃貸向けの投資用途が多い。そのため、理事など役員のなり手である区分所有権を持つ居住者が少ないのが悩みのタネだった。そのため、こうしたマンションはでは役員が少数の居住区分所有者で固定化することが多いが、そうした環境に付け入ったのが山岡だったというわけだ。
- ④山岡は築 4 年目くらいに中古を現金で購入して入居してきたという。山岡はもともとクラブでチーママをしていた 40 代後半の独身女性だ。愛嬌があって世話焼きの性格だが、押しも強かった。また、交通事故で足を悪くして障害者手帳を持ち、普段は杖をついていた。当時、定職にはついていなかったという。そして入居の翌年には立候補して理事に就任、さらにその翌年には理事長になってしまった。
- ⑤そして転機となったのは理事長就任の 1 年後に山岡が『ホウ・レン・ソウがなっていない』などと、些細な理由で管理会社を変更してからでした。あれやこれやと、必要性がよく分からないこまめな工事や、自分に都合の良いように、管理規約の見直しなどを主導していきました」（藤川さん）

### マンションの管理③管理会社関係////////////////////////////////////

## 2. ■ 実は続出「マンション管理会社が突然撤退」の怖さ 東洋経済 2021 年 11 月 8 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/466647?display=b>

### 概要

- ①管理会社からの「三行半」が続出。



今やマンション管理組合と管理会社の立場は逆転した。三行半の背景には、管理会社側の厳しい経営状況がある。これまでは委託費を安く提案し、管理戸数の獲得に邁進してきた。管理を担えば修繕工事など派生する仕事の受注も見込めるためだ。

②ただ、ここ数年、人件費や資材費の上昇で管理会社の安値攻勢は限界を迎えた。大手管理会社の幹部は「社員の人手が不足しているため、管理戸数を伸ばすよりも、採算の取れる物件を厳選して受託している」と話す。

③変調はほかにもある。

マンションに襲いかかる「2つの老い」だ。まず、マンションの老朽化が進行し、1回目の大規模修繕工事のメドとされてきた築12年を経過したマンションが全体の8割に達している。同時に、管理組合の理事の引き受け手も高齢化しており、「理事長の後継者がいない」と悩む管理組合が増えた。

さらに、新型コロナウイルスの影響で、新たなトラブルが多発している。

④2020年の首都圏マンションの管理費、修繕積立金はともに、6年前に比べて約20%も上昇している。

⑤マンション管理のあり方が大きく変わろうとしている。この「転換期」にどう対応するべきか。マンション住民や管理組合、そして管理会社など関係者は柔軟な姿勢で対応することが求められる。

## 1. ■ オンライン化に非協力的な管理会社の存在 廣田信子 2021年11月

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12711089577.html>

### 概要

①意見交換会「オンライン会議システムの活用は進んだか」で出てきた話

②総会をオンライン活用で実施した管理組合もありました。決議は、議決権行使書で提出し、総会を傍聴できるという形式です。でも、違ったのは、事前に議決権行使書を提出しても、総会の議事を聞いて、意見が変わった場合は、総会会場に来て、意見を修正できるというルールにしているところだ。

③リゾートマンションは最近高齢者の定住が増えている。

役員がリゾート利用の場合は、遠方から参加できるように、オンライン化を進めたいが、高齢居住者の理解を得られない。高齢の定住者が増え、ギャップがあるという話です。

オンラインシステムの利用の入り口は、組合員の年齢の問題があると改めて思いました。

## マンションの管理④マンション管理適正化推進計画等////////////////////////////////////

## 2. ■ そんなに急ぐことはない 廣田信子 2021年11月12日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/archive-202111.html>

### 概要

①022年4月1日に施行が決まった「マンション管理適正化推進計画」に「管理計画認定制度」が含まれます。「マンション管理適正化推進計画」が策定されないと、「管理計画認定制度」も、自治体でも使用はできません。

②策定の予定が「ある」と答えたのは、23 区中 14 区。残る 9 区のうち 4 区は策定に前向きという状況でした。

③策定期「2022 年」との回答が 6 区（港、墨田、豊島、板橋、大田、杉並）唯一、板橋区が、2022 年 4 月 1 日予定としています。「2023 年」との回答が、4 区（江東、世田谷、中野、葛飾）その他は検討中でした。

④「管理計画認定制度」については、策定の予定が「ある」14 区のうち、11 区が実施予定としています。2020 年 4 月 1 日に法律は施行でも、実際に都道府県が動き始めるには、かなり時間がかかるということです。

## 1. ■「管理計画認定制度」は何をしたいの？素朴な疑問 廣田信子 2021 年 10 月 18 日

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

### 概要

①「管理計画認定制度」って何をしたいの？

実は、私も同じように感じています。

「助言、指導、勧告を行う判断基準の目安」（別紙 1）では、

- 管理組合の運営
  - ・管理者等が定められていない
  - ・集会（総会）が開催されていない
- 管理規約 ・管理規約が存在しない
- 管理組合の経理・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
- 長期修繕計画の作成及び見直し等・修繕積立金が積み立てられていない

②「管理計画認定の基準」（別紙 2）下記を基準をクリアしているマンションを「認定」するのです。

- 管理組合の運営
  - ・管理者等が定められている
  - ・集会（総会）が定期的で開催されている
- 管理規約
  - ・管理規約が作成されている
  - ・管理規約にて下記について定めている
  - ・緊急時等における専有部分の立入り
  - ・修繕等の履歴情報の保管
  - ・管理組合の財務
  - ・管理に関する情報の提供
- 管理組合の経理
  - ・管理費と修繕積立金が区分経理されている
  - ・修繕積立金から他の会計への充当がされていない
  - ・修繕積立金の滞納が適切に対処されている
- 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている
- ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている
- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- ・長期修繕計画において将来の一時金の予定していない
- ・長期修繕計画の計画期間内での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額ではない
- ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画

●その他

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

③これだけでも、クリアするのは難しいです。

しかも、長期修繕計画標準様式、ガイドライン等が改定されています。25年から30年に期間が変更になった等。

修繕積立金に関するガイドラインも改正され、今までより、額が増えています。

その状況で、「管理計画認定の基準」を見たマンションは、ほんとうに限られます。で、ほとんどのマンションは、「助言、指導、勧告を行う判断基準の目安」（別紙1）ではないのは明らかで、でも、「管理計画認定の基準」（別紙2）には該当しない…どちらにも当てはまらないマンションばかり…。そんな基準をつくって、どうするの？何だか、ますますわからなくなります

## マンションの住民トラブル////////////////////////////////////

### 4. ■ 高級マンションのバルコニーに「サンルーム」作った住民 2021年11月4日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/88830>

#### 概要

①高台に立地する高級マンションの階下はルーフバルコニーには、四方がガラス張りの3畳はある部屋が見えました。屋根には可動式のシェード。窓はサッシ枠がはまり、引き戸になっています。中にはソファーや家具が置いてあり、完全に部屋でした。なんと、ルーフバルコニーにサンルームが設置されていたのです。

②当該住戸は、私がサンルームを発見した3年前に全面リフォームの申請が出されていました。その図面には、バルコニーに簡易な可動式日よけを付ける予定とも書かれています。当時の理事会も迷ったようですが、簡易なものならいいでしょうと承認したようです。しかし、実際には簡易な可動式の日よけではなく、しっかりとしたサンルームが増築されています。

③改めて、管理規約に反することであり、当時の理事会が承認した簡易な日よけではなく、承認後に設計が変更されている様子ですから、「理事会の承認があった」とは言えないこと、台風などの時に他への被害が起こることも考えられること、共用部分であるルーフバルコニーの劣化の心配があることなどにより、早急に撤去をお

願いすることを伝えました。

④【後編】「管理規約を破った住民のせいで、高級マンションが大混乱に陥ったワケ」でお伝えします。

### 3. ■ 管理規約破った住民で、高級マンションが大混乱に陥ったワケ 2021年11月4日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/88833>

#### 概要

①マンションの「共用部分」にあたるルーフバルコニーに、サンルームを設置したA氏。マンションの管理規約違反に当たるとして、理事会から撤去を求められた。

②ルーフバルコニー建造物についての検討事項も議事録に残しています。それを読んでいるA氏からは、自分の名誉を棄損する可能性もあるので、議事録を配布する前に自分にチェックさせるように要求がありました。理事会は、A氏との間がこれ以上こじれないようにと要求に従い、事前に閲覧をしていただきましたが、そのうちにA氏から議事録案の訂正まで要請されるようになりませんでした。

理事会に出席していないA氏にはそんな権利はありませんし、そこまでは受け入れられないことですので、この要請以降は、議事録にはこの件について検討したとだけ記載することにしました。

③A氏の態度がどんどん居丈高になっていき全戸に怪文書が投函されました。

- ・ルーフバルコニー建造物が他の居住者になんの迷惑をかけているか
- ・一度承認したことを理事会が覆すことができるのか
- ・平穏に暮らしている居住者間を、コンサルがいちゃもん付けて関係を悪くさせている
- ・規約違反だとか法律違反だとかいうが、他に迷惑をかけていないのだから、自己責任で管理していくべきではないか
- ・コミュニティを壊すようなコンサルはやめさせるというような文書が続けて投函されたのです。

④現状の把握をしないと何も言えないということで、A氏に現場の確認させてほしいと申し出たところ、許可を得ました。組合側で建築士を依頼し、A氏の建築士も立会いの下で理事さんたちが視察をしました。あまりにしっかりした造りで、やっと理事さんたちは撤去を請求するしかないと思うようになりました。

⑤最終的には、理事会が強硬主張をし、A氏は嫌々ながらサンルームを撤去することになりました。

### 2. ■ 住民を困らせた『ハトにエサやり』の現場は今...2021年11月17日

<https://www.mbs.jp/4chantv/news/hunman/article/2021/11/086524.shtml>

#### 概要

①大阪市内のマンションの住人男性がハトにエサをやり始めたことで、ハトの大群が押し寄せフンが落ちてくるなどして近隣住民が迷惑しているという内容を、今年6月にMBSの番組でお伝えしました。あれから5か月再び現場を訪れました。

②今年6月、大阪市内で近隣住民により撮影された動画には、マンション4階の部屋の窓から次から次へと白い何かを下にまく様子が記録されています。マンションに住む男性が数年前からエサをやるようになり、ハトが集まり始めたといいます。周辺の道路には鳥のフンとみられる跡があちこちで見受けられます。

③大阪市では、おとしから「エサやり条例」が施行され、エサをやること自体は認められていますが、フンや羽根

などが散乱しないように掃除することが義務づけられています。男性は「エサやりはやめる」とも話していました。5か月後…男性は「エサやり」をまだ続けていた

④午後2時ごろに区役所の職員たちが現れ、拍子木を鳴らし始めました。実は男性がエサを与えていた午後2時～午後4時の時間帯にハトが集まらないよう、ほぼ毎日、拍子木を鳴らしに来ているのです。しかし、音を怖がらず逃げないハトも…。この日、区の担当者が帰った午後6時ごろ。あの男性が現れ、エサをまき始めました。男性は、まだエサやりを続けていたのです。

⑤（ハトにエサを与える男性）

「行政とは、エサやりをやめる方向で話している。ただ、エサやり自体は条例で禁止されていないので、近隣の苦情にどこまで対応すべきか、悩ましい。

Q：行政が対応に追われているが、すぐにエサやりをやめるつもりは？）

急にやめることはできない。ハトがかわいそうだ。今は早朝と夕方に、ハトのエサの量も10分の1以下に減らしてやっている、フンの掃除もしている」

一体、いつまで続けるつもりなのでしょうか。

## 1. ■ 駐輪場「ほかの利用者のために整理整頓」貼り紙では荒れてしまう 2021年11月12日

<https://president.jp/articles/-/51731>

### 概要

①駐輪場の荒れているマンションには共通点がある。「貼り紙には持続的な効果はない。そうした注意書きが多くなるほど、むしろ荒れてしまう。整理整頓を続けるには、貼り紙以外の方法を考えたほうがいい」という――。

（第1回）

南野苑生『マンション管理員オロオロ日記』（三五館シンシャ）の一部を再編集

②一般的にいて、掲示板や壁、エレベーターなどに警告文を書いた貼り紙の多いマンションは管理が行き届いていない。しかも、その警告文が何年にもわたって掲示してあるマンションほど性質たちが悪い。

③たいていの駐輪場には、「自転車は所定の場所に置きましょう」「ここはバイクの置き場です」「ほかの人の邪魔にならないよう整理整頓しましょう」などと書いてある。貼り紙は一度読めば、そのあとは無視されるものであって、抑止効果にはならない。あって1日程度。むしろ、管理員の駐輪場管理の仕方が悪いことの証明になるのだそうである。

④では、どうするか。その管理員さんがこう教えてくれた。まず貼り紙の類いは一切しない。その手のものはすべて外す。そして誰かが変な止め方をしている、見て見ぬふりをするのだ。「ただし、ふんぞり返ってはいけません。自分が率先して整理整頓に努めるのです」「そうしていると、きちんと入れてくれる人が現れます。そしてきちんと入れてくれた人には、必ず礼を言うようにしています。

そうしたことを続けていけば、今ではご覧のとおり立派なものです」

「入れちゃ出され、出されちゃ入れ……まるでイタチごっこでした。ただし、ここまでくのに半年かかりました。なんだからそうですよ。『○○しないようにしましょう』と言っただけでは、まして貼り紙だけでは人は動いてくれないのです」

#### 4. ■「園児のおひさま守りたい」マンション建設、予定地幼稚園南側朝日 2021 年 11 月 2 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASPBY4PXKPBUPQJ00F.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

##### 概要

①名古屋教会幼稚園は、名古屋市の都心にある。明治から続く教会が終戦直後の 1949 年、始めた。送迎バスもない園児約 40 人の小さな園だ。その南側での 15 階建てマンション計画が明らかになったのは、2016 年 12 月だった。

②同じ場所で同年 3 月、14 階建てマンションの計画が持ち上がった。母親たちと「おひさまを守る会」を立ち上げ、ビラをまき、1カ月半で約 1 万の反対署名を集めると、業者は早々に撤退した。だが、その直後、別の業者が土地を購入。古い 4 階建てビルを取り壊したうえでマンションを建てる計画を打ち出した。

③「日照権」は 1972 年の最高裁判決で確立されたはずだが、周辺は「商業地域」で、建築基準法の日影規制の対象外だ。建物の容積率も 600～800%と、高層建築自体は「適法」なのだ。実際、すぐそばを高架の都市高速が走り、細長いビルが立ち並ぶ。だからこそ貴重な日差しなのだが……。

④幼稚園のすぐ近くは官庁街だ。市役所や愛知県庁に駆け込んだが、「業者にも建てる権利がある」という。河村たかし市長も見に来たが、それまでだった。石原たちは粘った。子どもを守る条例を作って、と市議会にも働きかけた。古いビルを取り壊す際のアスベスト飛散や事故も心配だ。業者と交渉し、取り壊し中は園ごと数キロ離れた別の保育園に移った。

⑤名古屋市は市立保育園の建築紛争をきっかけに 74 年から、教育機関が日影になる場合、十分な協議を条例などで義務づけている。しかし、業者は、建物の位置をずらし、午前中の日差し確保に努力したなどと主張し、平行線だった。

⑥2018 年 7 月、教会や園児らが原告になり、取り壊し訴訟を起こした。

石原たちは、裁判所の和解勧告も蹴った。裁判中にマンションは完成した。教会は日差しを補うため、園庭南側にあった牧師の 2 階建て住居（牧師館）を撤去した。

⑦3 月の名古屋地裁判決。

園の被害は、牧師館撤去などにより、結果的に「受忍限度内」とした。一方、協議が不十分だったとして、業者に牧師館撤去費用 260 万円の支払いを命じた。日照権裁判で、原告の主張を一部認めた最近では珍しい判決。

「半分勝ったよ」。判決後、弁護士が解説すると拍手がわいた。それから 7 カ月余。予想通り午後の園庭の日差しは大幅に減った。冬は強いビル風が吹き、ブランコの周りの木柵が倒れる。子ども保護条例は実現していない。

#### 3. ■名古屋の幼稚園、日照権で一部勝訴 元園児ら喜び 愛知 朝日 2021 年 3 月 31 日

[https://digital.asahi.com/articles/ASP3Z72XZP3ZOIPE00C.html?iref=pc\\_rellink\\_01](https://digital.asahi.com/articles/ASP3Z72XZP3ZOIPE00C.html?iref=pc_rellink_01)

##### 概要

①半分勝った——。

30日、名古屋教会幼稚園（中区）南側のマンション建設をめぐる損害賠償請求訴訟の名古屋地裁判決。

幼稚園は名古屋市役所から徒歩10分の幹線道路沿いにある。園舎の真南に15階建てマンションが建った。日照を確保するため、園庭の南側に建っていた牧師館を撤去したが、冬場に日が当たるのは午前だけ。強いビル風で子どもが倒れることもあるという。入り口には、「おひさまを守りたい」という横断幕を掲げたまま。

②一部勝訴とはいえ、状況はもう変わらない。それでも石原ゆかり園長は、今回の判決が「今後に影響するはず」とみる。判決が「条例の求める協議が、不十分」と指摘したからだ。条例とは、教育施設に影響する場合に「配慮や協議」を義務づけた市の中高層建築物紛争予防条例で、2000年に施行された。

幼稚園東側は別のオフィスビルが工事中で、さらに別のビル計画が出る可能性もある。その時、今回の判決が、業者との協議で武器になるはずと期待する。

③判決に同市建築指導課担当者は「びっくりした」と驚いた様子だった。業者が敷地の西寄りに建物をずらすなど、むしろ一定の配慮をしたとみていたからだ。原告らとの認識の違いについて、「市には譲歩を強制する権限もない」とする。

条例対象の中高層建築は年間400～500件で横ばいだが、市への苦情件数はかつて同40～50件だったのが、10件以下にとどまるという。

## 2. ■ 建てさせない建築士の真骨頂 マンション業者法令違反はどこだ朝日 2021年11月4日

<https://digital.asahi.com/articles/ASPBY4RKCPBPUPQJ00G.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

### 概要

①「建てさせない建築士」こと、後藤徹（85）だ。

途方に暮れる住民に「住む者の権利だよ」と励まし、業者に詳細計画を出させ、役所に指導を求め、反対のぼりの立て方まで伝授する。

②30年間でかかわった紛争は約500件。

真骨頂は、1級建築士の目で検証し、法令違反を見つけること。業者は「適法」を言うが、規制ぎりぎりの建物は、どこか無理があるという。1993年、ほぼ完成したマンションの一部取り壊し命令を名古屋地裁で勝ち取った。ほかにも建築確認取り消しや設計変更を実現し、沖縄や仙台からも相談がきた。

③大学の建築科を出た後、地元の工作機械メーカーに就職。工場や社員寮の設計をしていたが、70年代のオイルショック後に解雇され、撤回闘争を15年続けた。この時、知り合った弁護士から建築紛争の相談を受けたのが始まりだ。

撤回闘争で「証拠が大事」と学んだ。解雇された後、元同僚が大勢残業していることに気付いた。「仕事がないから人員整理したはずなのに？」。腹が立ったが、データ収集を思いつく。何百人が何時間、残業しているのか。工場入り口で3年間、毎日カウントし裁判で会社のウソを暴いた。建築被害も理詰めで勝負する。

④後藤はいま、名古屋市名東区の新旧マンションの紛争にかかわる。

76年建築の10階建て分譲マンション住民が、真南に今年完成した14階建て賃貸マンションの一部取り壊しを求め、裁判中だ。敷地は分譲の方が広いが、市が96年に容積率を300%から400%に緩和したため、

より高い建築が可能になった。「空が見えなくなりました」。分譲に住む伊藤菊久枝（65）は嘆く。ベランダから見えるのは、向かいの灰色の壁だ。外廊下を歩く人と目が合ってしまう。

⑤後藤によれば、新しいマンションを2棟に分けたり、角度を変えたりすれば、トラブルを減らせた可能性がある。実際、東京五輪の選手村に使われたマンション群は距離を置いて建てている。「自分の建物だけでなく、街を造る発想で共存する方法を探るべきなんだ」

## 1. ■ マンション反対から街づくり参加へ 住みたい街発言しよう 朝日 2021年11月5日

<https://digital.asahi.com/articles/ASPBY528CPBQUPQJ00Z.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

### 概要

①小さな美術館やおしゃれな喫茶店が点在する名古屋市千種区の住宅街。クリーム色の4階建てマンションに「生活環境を壊さないで」「危険」と書かれた大きな垂れ幕がかかっている。すぐ南側の料亭跡に8階建てマンション計画が持ち上がっているのだ。

②塚田聡子。

住民だが、いくつもマンション紛争にかかわった弁護士でもあるのだ

もとは福祉担当の名古屋市職員だった。自分が描くやりがいと求め、旅館の仲居をしてお金をためて法律を勉強し直し、司法試験を突破した。昨年、自宅のすぐ前で8階建てマンション計画が持ち上がった。

③自衛のため、地権者があらかじめ高さや景観規制などの建築協定を結ぶ方法がある。自治体が認可し、お墨付きを与える。名古屋市内には43カ所ある。戸建て住宅街の同市昭和区滝子町地区も、地域に持ち上がった高層賃貸マンション計画をきっかけに2008年、協定を結んだ。

④当時、地域をまとめ、業者と話し合ったのは榊山不二夫（77）。

「絶対反対」は言わず、まずは「共存」を持ちかけた。一方で土地購入価格や近隣に比べて高い賃料設定などを調べ、「将来、空室が増えて御社も地域も迷惑する」などと経営にも踏み込んで指摘。3年余の交渉の末、業者は撤退し、跡地は戸建て住宅になった。

⑤現実には、榊山の地元でも、権利を縛られることを嫌い、建築協定に参加しなかった地権者もいる。そういう人たちを含め、どう地域を守っていくか。「何が地域の魅力か、みんなで実感しないとね」。模索が続く。

## マンションと暴力団////////////////////

## 2. ■ 組長らマンション購入めぐり虚偽登記 容疑で3人逮捕 南日本新聞 2021年11月30日

[https://373news.com/\\_news/storyid/147442/](https://373news.com/_news/storyid/147442/)

### 概要

①鹿児島県警は29日、不動産売買に関して虚偽の登記をしたとして、電磁的公正証書原本不実記録・同供用の疑いで、鹿児島市天保山町、指定暴力団四代目小桜一家傘下組織組長で自称会社社員の男（66）幹部（38）（64）の3人を逮捕した。



②共謀し、2020年11月13日、鹿児島地方法務局で、不動産に関して偽った内容を記載した登記書類などを提出し、登記記録に事実でない記録をさせた疑い。

③マンションの購入に関し、組長で自称会社役員の男が所有し、幹部で職業不詳の男が使用する目的だったにも関わらず、会社役員の男の名義で登記した。

## 1. ■ マンションに暴力団が使用する一室…「追い出せなかった」裁判例 2021年11月5日

<https://gentosha-go.com/articles/-/38415>

### 概要

①香川弁護士『マンション管理の法律実務』（学陽書房）より一部を抜粋・再編集

マンションの一室が暴力団組事務所として使用されている場合、同事務所を排除するために他の区分所有者らがとりうる手続きとしては次の3つが考えられます。

- ①区分所有法 59 条に基づく競売請求
- ②区分所有法 58 条に基づく使用禁止請求
- ③人格権に基づく暴力団組事務所使用差止請求

②まずは、①区分所有法 59 条に基づく競売請求を行うことを検討すべきです。②と③は、使用禁止に留まり、区分所有権を剥奪するわけではないため、抜本的な解決になりません。一方、①は、区分所有権を剥奪することによって、問題を抜本的に解決することができます。

③ただし、①と②は、区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成という手続要件を満たす必要があります。難しい場合には、③人格権に基づく暴力団組事務所使用差止請求を行うべきです。平成24年10月に改正された暴力団対策法において導入された適格団体訴訟制度を利用すれば、報復問題を解決することができます。

④（1）共同利益背反行為の要件について

このケースのように、現実的な危害が発生していない状況で、「暴力団組事務所として使用していること」だけをもって、上記要件を満たすといえるでしょうか。

⑤実際に福岡地裁平成24年2月9日判決（判秘）は、「本件マンションの住民らとの間の具体的な紛争や、被告らが関与した、他の暴力団等との抗争事件等が既に発生しているといった事情を認めるに足りる証拠はないことを考慮しても、被告が本件専有部分を暴力団事務所として使用することは、区分所有者の生活上の利益を含む建物の管理・使用全般にわたる共同の利益に反する行為であり、これによる区分所有者の共同生活上の障害が著しい程度に至っているものと認められる。」と判示しています。

⑥（2）補充性の要件について

59 条に基づく競売請求が認められるためには、「『他の方法』に基づく請求によってはその障害の除去、区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であること。この点、専有部分内部が暴力団の事務所として使用されているか否かを外部から把握することは困難です。また、使用禁止期間経過後には再度暴力団組事務所として使用される可能性が高いといえます。

⑦暴力団組事務所（または暴力団関係者が所有する部屋）がマンション内に存在するという事実だけでも、近時の社会情勢に照らせば、他の部屋の財産的価値を損ねるおそれがあります。実際に、暴力団組事務所が近隣に存在することが「瑕疵」にあたるかと判断した裁判例【東京地判平成 7・8・29 判時 1560・107】。

したがって、補充性の要件を満たすことが可能です。

#### ⑧ (3) 口頭弁論終結時の使用状況について

口頭弁論終結時において暴力団組事務所として使用していなかった裁判例が 2 つあり、両裁判例は判断が分かれています。

⑨まず、①前掲・福岡地裁平成 24 年 2 月 9 日判決は、口頭弁論終結時において暴力団組事務所として使用していないとしても、専有部分に未だ各種備品が置かれている状況や暴力団関係者以外の第三者へ譲渡するための具体的な行動を裏付ける根拠がないことを理由として、請求を認容しています。

⑩一方、②東京地裁平成 25 年 1 月 23 日判決（判タ 1408 号 375 頁）は、口頭弁論終結時において暴力団組事務所として使用していないことに加え、専有部分が空室となっていることや買付証明書の発行を受けるなどの売却のための具体的な行動がとられていることを理由に、請求を棄却しています。

#### ⑪しかし…「②の結論には疑問が残る」と言えるワケ

なぜならば、暴力団排除条例が施行されたことなどによって、暴力団組事務所として使用されていた不動産を暴力団と関係のない第三者が購入することは現実的にかかなりの困難が伴います。暴力団と取引をすることによって、利益供与とみなされたり、暴力団関係者とみなされたりするおそれもあります。仮に第三者が当該不動産を実際に購入することがあるとしても、その新しい第三者も暴力団関係者であるという危険性があるのです。特に②の裁判例のように、買付証明書の発行を受ければ区分所有法 59 条競売請求を免れることができるとすれば、今後は形式的な発行を受ける者も出てきてしまうでしょう。したがって、②の裁判例の結論には疑問が残ります。

⑫管理組合側としては、以上のような危険性を詳細に主張・立証することによって、口頭弁論終結時において暴力団組事務所として使用されていなくとも、「再度の使用可能性が高い」旨反論することも考えられます。

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

### 2. ■自治会を考える第 2 弾 災害を乗り越えた自治会の取り組み② 2021 年 11 月 13 日

<https://mrt.jp/localnews/?newsid=202111134055>

#### 概要

##### ① ◆地域独自の災害対策本部の働き

災害対策本部では、子供が保育園や学校に通える体制を最優先だと判断。宮崎市に訴えたところ、地区の公民館に臨時の保育園を開設できることになり、4 人の園児の通園が実現。他にも、近くの港から船を使っての園児や保護者の送迎、消防車がすぐに来られないことを想定して消防ポンプの配備を宮崎市に要望し実現させました。

②宮崎市内海の国道 220 号の通行止めは、10 月 20 日に全面解除となりましたが、自治会が住民の意見を集約して要望したことで国、県、市を動かしました。

住民がまとまれば、どの地域でもこうした前向きな成果を得られる可能性が、自治会という組織にはあるのではないかと思います。

## 1. ■ 自治会を考える第2弾 災害を乗り越えた自治会の取り組み3 2021年11月13日

<https://mrt.jp/localnews/?newsid=202111134056>

### 概要

①この建物は、かつて、地区のシンボルともなっていたリゾート施設の一部で、広さはおよそ3000坪あり、レストランやペンション、結婚式場などがありました。いまから10年ほど前、オーナーの男性が病気になり、その後、亡くなったことで建物は廃墟となりました。現在は、相続人がはっきりしないことから、建物は放置されたままになっています。現在、台風の時には崩れた外壁や瓦などが飛んでくるなど、長年、住民を悩ませています。

②自治会では、問題を解決するために宮崎市に対して、行政による取り壊しなどを求めています…（市は）名義が違うからなどと逃げているんです」

自治会では、相続人が相続を放棄すれば、所有権が国などに移ることから、この場所を地元の子供たちのために活用したいと考えています。

## マンションの建て替え 修繕 改築等////////////////////////////////////

## 7. ■ 横浜市で初となるマンション敷地売却決議 ベストウェイ 2021年11月24日

<https://prtnews.jp/main/html/rd/p/000000012.000026459.html>

### 概要

①ベストウェイ（本社：東京は、「宮元町共同ビル」（横浜市南区宮元町1丁目）において、マンション建替え円滑化法の「敷地売却制度」を活用して、「要除却認定」及び住協建設株式会社による「買受計画認定」を横浜市から取得し、横浜市初となる「敷地売却決議」を成立させた。

②現在のマンションストック総数は約675.3万戸、そのうち旧耐震基準マンションのストックは約103万戸（令和2年末時点 国土交通省統計）。これまで日本全国で「マンション区分所有法」・「マンション建替え円滑化法」に基づく建替えを完了した件数は263件（令和3年4月1日時点 国土交通省）。

③「宮元町共同ビル」は、昭和43年11月完成の旧耐震基準に基づく建物で、神奈川県住宅供給公社が地主との共同事業として開発した借地権付分譲マンション。

耐震診断受診の結果耐震不足により倒壊する危険性が高い建物として横浜市に指定・公表された。令和元年7月に当社がその敷地及び区分所有マンション全25戸中の5戸を取得した。

④取得後、管理組合の理事となって、拡大理事会等の区分所有者集会の開催等により上記法制度を周知するとともにその必要性を組合員（区分所有者）に丁寧に説明することから開始、早期売却を希望する区分所有者からは積極的に買い上げをも実施しながら、令和3年4月、管理組合は敷地売却決議を満場一致で可決した。

⑤決議成立後、当社は敷地売却組合の組成を経ることなく敷地売却決議参加区分所有者全員の同意を取り纏め、横浜市の買受計画認定を受けた認定買受人である住協建設株式会社へ一括譲渡し、住協建設株式会社がマンションの建て替えを行うこととなる。

## 6. ■札幌マンションの現在～札幌でも増える?マンション建て替え～ 2021年11月6日

<https://nordot.app/830275844061626368>

### 概要

- ①札幌の高級住宅街宮ヶ丘にあるルーブル富士神宮外苑というマンション。1980年代の新築分譲時に、7000～8000万円で販売され、著名人も所有した超高級マンションだ。ことし6月から解体工事が始まった。土地は、大手デベロッパーの京阪電鉄不動産が取得。来春には、9階建ての新たなマンションの工事が始まる。
- ②住戸数は全18。所有者から同意を得ることは大変だった。「マンションのインフラが限界に来ていた。胆振東部地震でマンションに引っ張る給水管の地下部分にある見えない枝管が損傷して毎日16トンの漏水が起きていた。直すための修繕費用もない状況だった」と話す。
- ③18戸全ての所有者に対して、売買相場の2～3割増しの価格を提示。所有者と個別に契約を結んでそれぞれの権利を取得。最終的に1つの権利にまとめてデベロッパーへと引き継ぐやり方だ。谷口さんは、こうした建て替えの事例が札幌でもこれから徐々に増えてくるとみている。

## 5. ■マンション「リノベーション」の落とし穴…資産価値下落例 2021年11月30日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/89681>

### 概要

- ①リフォームは古くなったキッチンやバスタブなど、その箇所だけを修理したり、取り替えたりすることを指します。一方で、リノベーションは間取りを変えたり、その空間を自分好みに刷新して、新たな価値を加えることを指します。間取りや内装を自分達で変えられるため、中古マンションの選択肢がグッと広がるという利点もあります。
- ②あまりにも自分達の好みを反映させすぎると中古マンションとして売却する際に買い手が付かず、苦戦することになってしまうのです。
- ③リノベーションの内容にもよりますが、相場として800万～1600万円程度の金額が工事費としてかかります。
- ④また築年数の古いマンションの場合、マンション全体の修繕工事の際はかなりの音が出ます。建物の構造上、修繕の際に躯体のコンクリート部分まで削る必要があり、その際に大きな音が出ます。マンション全体の修繕工事は半年から1年ほどかかります。音に敏感な人は注意が必要です。

## 4. ■マンションのリノベって予算どのくらい? 松山 真介 2021年11月29日

<https://myymo-ibank.com/money/914>

### 概要

- ①今回のマンションリノベーションの施主は30代のNさんご夫婦。築21年の3LDKのマンションを見つけて購入、リノベーションをして間取りを変えることにしました。3LDKだった間取りを広い1LDKに変え、バルコニーに面する空間を、家族が毎日眺望を楽しめるリビングルー

ムに変更することにしたのです。

②バルコニー、玄関扉、サッシは、専有使用权はあるものの共用部分に当たりますので、バルコニーの床にデッキをねじで止めたり、玄関扉やサッシを変えたりはできないので注意が必要です。

③年数が経つと配管の内部にサビが出てきますので、築 20 年以上のマンションの場合は、リノベーションをする時に横管も交換した方がいいのだとか。また水回りの位置を変更できるかどうかは、排水の水勾配が取れるかどうかで決まります。

「変更できるかどうかを事前に施工業者によく相談してください」と松山さん。

④松山さんによると、だいたい 300 万円くらいあれば水回り一式の基本性能アップができるとのこと。

⑤毎月の支払額、つまり、ローン（物件取得費用とリノベーション費用）＋管理費＋修繕積立金が、近隣の賃貸物件の相場価格と同等になるよう予算を組むと、将来住み替えのために賃貸に出したとしても、家賃収入と毎月の支払額がプラスマイナスゼロになります。これが予算を考える際の一つの目安にできるそうです。

⑥「住宅を資産と考え、ライフステージに応じて、場合によっては売却したり賃貸に出したりして住み替えていくという視点も大事」というのが松山さんの持論。

### 3. ■ マンション修繕&建て替え、必ずやってくる「Xデー」 週刊現代 2021年11月27日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/89646>

#### 概要

①「ほとんどがマンションですよ。オフィスビルや学校、病院などの公共施設などでそんなことをしている物件はほとんどありません。商業ビルの中には一度も大規模修繕をしないところもあります。そもそもマンションのような頻繁な修繕はコストに見合わない。壊れたところが出たら、その都度直せば十分なのです。

12年の周期でやるところを18年周期にする。加えて修繕の発注コストを管理会社任せにせず、3割ほど下げる。これだけで修繕積立金は半額で済むようになります」

須藤氏自身は、「賃貸のマンションのほうが気が楽だ」と語る

②現在の制度下では、立地がかなりよく、容積率に余裕があって、新しく売り出す部屋で建て替え費用を捻出できるような物件でなければ、建て替えは実現しないのです」

③マンションは解体費用だけで1戸当たり500万円かかると言われている。タワマンになれば1000万円近くなるという見積もりもある。

④建て替えと修繕の折衷案として「ハイパーリノベーション」という手法も出てきた。「住民に一度退去してもらって、鉄筋コンクリート以外をすべて入れ替え、徹底的にリノベーションするやり方です。耐震補強ができ、電気の配線や給排水管なども容易に見直せます。この方法だと建て替えの3分の1から4分の3くらいの値段で済みます」

⑤引き取ってくれたらラッキーと割り切ってしまうのがいい。リフォームやリノベーションをして取り繕っても、買い手の好みもありますから、その費用分を回収できるかどうかはわかりません。クリーニング程度にとどめたほうがいいでしょう」

### 2. ■ マンションの大規模修繕とは？理想の工事を決めるまで 2021年11月27日

<https://o-uccino.com/front/articles/80636>

## 概要

①修繕積立金の金額は区分所有者の所有する専有面積（平米）に応じて、負担する金額が決まります。機械式駐車場がある場合は別に加算することとしています。

### ②20階未満のマンション

建築延べ床面積	改定前	改定後
5,000平米未満	218円	335円
5,000平米以上～10,000平米未満	202円	252円
10,000平米以上～20,000平米未満	178円	271円
20,000平米以上	—————	255円
20階以上のマンション	206円	338円

③ガイドラインでは「将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、均等積立方式が望ましい方式」と推奨しています。

④工事会社への発注方式をどうするかです。

- ・ 事業者発注方式
- ・ 管理会社主導方式
- ・ 設計監理方式 「診断」「設計」と「工事」の発注先を分ける方式です。

### ⑤周辺住民とのトラブル

施工会社へ任せっきりになることが多いですが、通知の仕方や計画変更があった場合の再通知がしっかり行われているかなどは、管理組合が確認すべきことです。

### ⑥大規模修繕との関わり方

- ・ 終の棲家としてマンションを選んでいる場合
- ・ 将来の売却を視野に入れている場合
- ・ 賃貸として貸している、貸す予定がある場合

## 1. ■ マンションの外壁工事の費用相場は？改修時期や注意点を解説 2021年11月14日

<https://landnet.co.jp/redia/13855/>

## 概要

①国土交通省の調べによると大規模修繕工事は概ね、1回目が築13～16年前後、2回目が築26～33年前後、3回目以降は築37～45年前後の時期で実施されています。

外壁塗装の工事費用の相場は1戸あたり12.9～21.6万円とされています。マンションの規模や外壁塗装の塗料の種類によってだいぶ変わってくるでしょう。

②外壁塗装に使われている主な塗料は、価格順、耐用年数順

- ・ アクリル塗料 5年～7年
- ・ ウレタン塗料 8年～10年



⑥同交付金によって、再開発事業の調査設計、土地整備、共同施設整備、防災機能強化にかかる経費は国と自治体が 3 分の 2 を出す。十条駅西口の場合、日鉄興和不動産と東急不動産が参加する組合が、131 億円の交付金を得て 146 メートルのタワマン（578 戸）を建てる。用途は、調査設計 6 億円、土地整備（大半が補償費）29 億円、共同施設整備費 95 億円となっている。「廊下など皆さんが使うところを補助している」と北区の担当者は言う。

⑦大山町クロスポイントでも交付金 69 億円のうち 46 億円が共同施設整備費に振り向けられる。JR 小岩駅北口も同様で、江戸川区の担当者は「共用廊下や駐車場、駐輪場、エレベーターなどに充てる」という。

⑧再開発でタワマンを建てる際、既存住宅の撤去や住民補償、設計、さらに建物の共用部分にも交付金が投入されるので、事業者の負担はそのぶん軽くなる。

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

⑨上板橋駅南口の場合は、川越街道と同駅を結ぶ放射 8 号線などに 192 億円が投じられる。「道路を造るのは再開発組合ですが、道路は公共施設なので区が費用を出します」と区の担当者。住友不動産が加わる再開発組合は、公費で造られるこの道路沿いの駅前の一等地に 81 億円の交付金を得てタワマン（約 440 戸）などを建設する。三井不動産レジデンシャルと日鉄興和が加わる小岩駅北口も、幅 18 メートルの区画街路の拡幅などに公管金 226 億円が投じられるうえ、公費から 142 億円を得てタワマン（730 戸）を建てる。

⑩これらに加えて、タワマンの中で「売りにくい」といわれる低層の保留床を自治体が庁舎など公共施設として買い取る計画も進む。立石駅北口（葛飾区）は、区が庁舎に使う保留床取得代金も含めると、税金依存度は 41%から 69%になる。

まだ事業前だが、石神井公園駅南口西地区でも練馬区が低層フロアを支庁舎として 30 億円で買い取る計画が進む。

⑩埼玉大の岩見良太郎名誉教授（都市工学）は「交付金によって不動産ディベロッパーのコストが軽減されているのではないかと。あらかじめ交付金を前提に再開発の収支が計画されている」と話している。

## 11. ■ 山手線駅前タワマン計画 区画整理された地区でなぜ再開発？朝日 2021 年 11 月 15 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASPCB73LXPC2UPQJ009.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

### 概要

①荒川区の JR 西日暮里駅前再開発計画が進んでいる。松本ら地権者 80 人弱の地区（約 2 万 3 千平方メートル）で、容積率を大幅に緩和し、高さ 170 メートル・47 階建てのタワマン（1 千戸）や、商業棟を建てる計画だ。再開発後も計画地に残る地権者は、タワマンに住むことになる。

②松本はこの計画に反対する「西日暮里駅前再開発を考える会」の代表を務める。大地震は必ず来る。わざわざタワマンに移る理由がない」と話す。

③西日暮里駅前の計画地は 1960 年代に区画整理され、街並みは整然としている。

今回の再開発について松本は、地区内の区立中学校跡地をどうするかという相談から始まったと記憶している。

松本は災害時に避難場所になる公園にすればいいと考えていた。だが、地区全体を再開発するという計画へ



広がったため、「駅前には区画整理をしているので意味がない」と考え、距離を置いた。

④計画地と駅改札口の間には、片側3車線の大きな道路「環状4号線」がある。再開発では駅前広場もできるが、広場から改札口には道路上にかけられた歩行者デッキを上り下りして渡る計画で、住民の中には「駅前広場と呼ぶには無理がある」という声もある。

⑤こうした指摘について、荒川区の再開発担当課長は取材に対し、「計画地は地権者の機運が高まってきたので進めている。区としては、再開発ができるのであれば、駅前として不足している広場をぜひ造りたいと考えている」と説明した。

## 10. ■最大の地主、引越先新ビルの床面積は… 再開発のからくり 朝日 2021年11月16日

<https://digital.asahi.com/articles/ASPCB74LNPC2UPQJ00B.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

### 概要

①荒川区内のJR西日暮里駅前でも、市街地再開発の計画が進む。計画地は、JR上野東京ラインや日暮里・舎人ライナーなどの線路に囲まれたような場所にある。

その約2万3千平方メートルの土地に、タワーマンションや商業棟など計約16万3千平方メートルの床面積の施設を建てるという。

②この計画地の最大の「地主」が荒川区だ。区立中学校跡地の約4300平方メートル、保育園の約940平方メートルなどの計約5500平方メートルの区有地を持つ。道路などをのぞいた現在1万5千平方メートル弱の宅地の約37%を占める。

③ところが、区が地権者として再開発後の施設内に得られる「権利床」は商業棟の7階の約4千平方メートルだけだということが、区議会で明らかにされている。床面積全体の約2・5%にすぎない。

④計画地では、駅前の大きな道路「環状4号線」に面した土地の相続税路線価は1平方メートル当たり149万円になる。だが、中学校跡地などがある地区の内側は線路に囲まれるなどして外から入りづらいこともあり、45万～41万円と、3分の1以下になる。

一方、再開発では地区内の土地をまとめてタワーマンションと商業棟を建て、商業棟は駅前広場を介して環状4号線に面するため、土地の評価額が高くなる。そこにできる床の単価は、現在の中学校跡地などより高くなるというわけだ。

⑤再開発では一般的に、表通りに面した地権者に比べ、地区の内側に土地がある地権者は、再開発後の床への交換比率が低くなる。その結果、以前営んでいた事業ができなくなるなどして、住み慣れた土地を去る地権者も多い。

⑥区の床の狭さが目立つのは、もともと商業棟に計画していた「区民ホール」をあきらめた影響もある。約160億円をかけ、区が持つ権利に加えて4フロアを買い足して8～11階の吹き抜けがある区民ホールを造る計画だった。だが、昨年6月区議会で、新型コロナウイルスの感染拡大で地域経済への悪影響が心配されるとしてホールの取りやめを公表した。

⑦ただし、この再開発で区が大幅な容積率の緩和を認めたのは、ホールなどの交流施設や美術館などの文化施設として「公共的屋内空間」ができることを前提にしている。商業棟の1～6階には商業施設が入る想定だが、その事業者も明らかにされていない。松本らと計画に反対している地権者の橋本洋一（71）は「もともと

ネット通販に押されて大規模商業施設は厳しい。コロナ禍の打撃もある。商業施設が確保できないと計画が大きく狂うだろう」と話す。

## 9. ■ 都心タワマン修繕積立金、値上り「怖すぎる理由」 週刊現代 2021年11月27日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/89645>

### 概要

①国土交通省が今年9月に改訂した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を見ると、1平方メートルあたりの修繕積立金は（20階未満・建築延床面積5000平方メートル未満の物件の月額）、335円で、10年前から5割以上も増額されている。

②仮に80平方メートルのマンションであれば、月に9000円も値上がりしているのだ。

20階建て以上のタワマンに限って言えば、60%以上値上げされている。

③積立金値上げの一因には鉄やコンクリートなどの資材、そして職人の人件費が高騰していることがある。

④『タワマンの修繕は、特殊な足場を組まなければならないのでカネがかかる』というのが管理会社の言い分ですが、そんなことは最初からわかっていたはず。正直、これほど値上げが続くと、ローンの返済計画も狂ってきます」

⑤実は、修繕費が高騰している理由は、人件費高騰のような経済的要因だけではない。そもそもマンションが販売される新築の時点で、修繕積立金が低めに設定されていることが問題なのだ。

⑥マンション管理自体から得られる利幅が小さくなっているため、管理会社は修繕を儲けの機会にしようとしているのだ。

「優良な管理で知られていた港区のタワマンの管理組合でクーデタが起き、理事長がクーデタで解任されたことがあります。その理事長はしまり屋でなかなか大規模修繕を進めようしないので、修繕ビジネスに絡みたい組合員が解任を仕組んだと言われています。少々の悪事なら、『悪評が立つとマンションのブランド価値が下がる』という理由で不問に付されてしまうのです。広尾にある有名な高級マンションでも、高齢の理事たちが持ち回りで理事長を務めており、管理会社との癒着がひどいと噂されています」

⑦修繕計画を管理会社任せにしていると、関連企業である工事会社に発注して、直す必要のあるなしに関わらず、予算消化ありきのプランを立てられてしまう。管理会社はマンションにどれほどの修繕費用が積み上がっているかも細かく把握して、絶妙な金額を提示してくるので厄介だ。「大規模修繕や設備更新は、管理会社の提案に従って行われるケースが多い。

⑧「かつての郊外のベッドタウンなど、利便性が悪い場所に建つ古いマンションは空き家率が高く、すでにスラム化が始まっています。少子高齢化が進むに連れて、ますますこの傾向は高まっていくに違いありません」（榊淳司氏）

## 8. ■ タワマン住民激怒…古くなったのに「家賃が高くなる」裏事情 2021年10月28日

<https://gentosha-go.com/articles/-/38251>

### 概要

①タワマン「大規模修繕工事」の問題で①「莫大な費用がかかる」②「経験のある業者が少ない」など

ネガティブに語られることが多い。①はゴンドラや移動昇降式の足場が使われる。②は、多くのタワマンで管理組合が大規模修繕について計画的に行っている

②2025年にはタワマンの大規模修繕ラッシュが始まるとの話もある。その資産価値について改めて問われるターニングポイントとなるかもしれないが、個人に目を向ければ、「自身の年齢」というもう一つの大きな要素が、否が応でも関わってくるのだ。

## 7. ■ 都心タワマン新築 1 億円を共働き夫婦が「買える」理由 2021 年 11 月 26 日

<https://dot.asahi.com/dot/2021112500062.html?page=1>

### 概要

①東京都中央区 33 階建ての新築タワマンションを約 8 千万円で昨年購入したのは会社員男性の A さん（41）。大手商社に務める A さんは、広告代理店勤務の妻（40）と夫婦二人暮らし。世帯年収は、約 1600 万だ。頭金 1 千万円を夫婦の貯金で支払い、残りの 7 千万は 35 年の住宅ローンを組んだ。月々の返済額は、管理費と合わせて 22 万円程度。夫婦の手取り月収は合わせて 78 万円前後なので、毎月約 28%の収入がローン返済に充てられることになる。「何かあれば買った金額で手放せるはず」ということが、安心感に繋がっているという。

②実は首都圏を中心に、高額の新築マンションを買う人が増えている。主な購入層は、「パワーカップル」とも呼ばれる A さん夫妻のような高収入の共働き世帯だ。

③ まず、背景にあるのが、超低金利という今の時代だ。頭金をそれほど用意せずとも、長期のローンを組むことで、年収の高い会社員であれば 6000～7000 万円程度は容易に借り入れすることができる。夫婦ともに稼ぐ共働き世帯ともなれば、2 人で 1 億円を超えるローンも組むことができる時代だ。夫婦両輪で多額のペアローンを組み、新築のマンションを共有名義で買っている世帯が増えているという。

最近では 70 歳まで働くことを見据えてローンを考える人が増えている」金利が上がらないうちに、ここ 1 年ぐらいで買おうと考えている方も少なくありません」

## 6. ■ 30 代タワマン住み男性が「債務 3000 万円」を抱えた悲惨な末路 2021 年 11 月 8 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/38436>

### 概要

①住宅金融支援機構が公表しているデータによると、現在、25 人に 1 人が住宅ローンの返済に問題を抱えているとのこと。井上悠一氏が実際に受けた滞納問題の「相談事例」について解説します。

②妻名義で組んだ住宅ローン…離婚後、恐ろしい事態に C さん（寝屋川市在住／職業：会社員／年齢：50 代）中古戸建

○住宅ローンの残額……2300 万円程度

○固定資産税の滞納……35 万円程度（差押えあり）

○実勢価格…1300 万円

程度離婚により夫が自宅から出ていったため、C さんの収入だけでは、毎月 11 万円の住宅ローンを支払えなくなりました。固定資産税の滞納が 3 ヶ月あったため差し押さえられてしまい、「住宅ローン滞納問題相談室」に

ご相談に來られました。

任意売却しても 1000 万円以上住宅ローンが残ってしまうオーバーローンである通常の任意売却をし、その後、自己破産して再スタートすることを勧めました。

任意売却の手続きを進め、無事、1400 万円で債権者の応諾も得られました。

固定資産税の滞納による差押えがありましたが、債権者と交渉し、30 万円で差押えを解除してもらうことで合意が取れ、無事に決済をすることができました。

③D さん(大阪市在住/職業：会社員/年齢：30 代)……タワーマンション

○他債務……不動産投資失敗による債務 3000 万円程度

○住宅ローンの残額……6000 万円程度

○実勢価格…7000 万円程度

兵庫・大阪・京都にワンルームマンション 5 部屋を所有されていましたが、貯金から手出しでローンを返済されていましたが、すべて任意売却することにした。

自宅のタワーマンションは人気マンションで購入時より値上がりしており、オーバーローンではなく売却すれば余剰金が出る状況でした。ワンルームマンションで抵当権を設定していた債権者が「差押え」を申し立ててきたのです。

7200 万円で任意売却し、返済できない債務が 2000 万円程度残りましたので、自己破産する選択をされました。

## 5. ■タワマンが売れる東京と売れない大阪 住人の出身地嗜好に影響か 2021 年 11 月 22 日

<https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/211122/inv2111220002-s1.html>

### 概要

①私「榊」は京都市で生まれ育ったが、地元の人と話すときは京都弁である。時に標準語が出てしまうが、気の置けない間柄だと「気持ち悪いな」と言われてしまう。それは大阪でも同じはずだ。多くの大阪人と接したが、彼らのほとんどは大阪府内かその周辺の出身者である。ところが、東京で出会った人のほとんどは地方出身者である。ときどき東京都生まれがいるという印象だ。

③つまり、大阪はサイズ的には大都会だが、地元人の街。東京はよそ者の街なのである。この違いはさまざまな面に表れてくる。

③大阪のマンション市場では、需要層はほぼ大阪人。一般に関西人というのは、首都圏の人に比べて見栄を張る場面が少ない。だからなのか、街のサイズの割には見栄っ張り向きのタワーマンションの供給戸数が少ない。

④不動産経済研究所の「超高層マンション動向 2021」によると、首都圏でのタワマン供給予定は 173 棟に比べて近畿圏は 46 棟。よそ者の街である東京では、見栄っ張りに好まれるタワマンがよく売れる。だが、地元人がマジョリティーの大阪では、見栄よりも地に足が付いた暮らしが好まれるので、タワマン供給が進まないとも考えられる。

⑤人間関係のあり方も関係していそう。同じ地域に長く住むということは、お互いの人生の栄枯盛衰を見つめ合うことになる。威張ったり見栄を張ることは、避けた方が無難だ。タワマンのようなエラそうな建物に住むのも、同じなのではないか。■榊淳司

#### 4. ■ 日当たりが良すぎる「タワマン」に住み「サウナ地獄」に苦しむ 2021年11月18日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/89354>

##### 概要

①メーカー勤務の松尾光英さん（37歳・仮名、以下同）は、東京の湾岸エリアにあるタワマンの一室に、専業主婦の妻（35歳）長女（生後7ヶ月）の3人で住む南向きで明るいリビングがある部屋を購入して引っ越したばかりであった。

②ただ、日当たりが良すぎるんですよ。エアコンをフル稼働させないと、とてもじゃないけど日中はリビングにいられません」契約したのは、真冬のこと。夏の日差しや室温を考慮していなかったのだ。

③「この先何十年も住むことを想像すると、妻の言うように、引っ越したほうが良いような気がしています。それに、長く住む前に売ったほうが、高く売れるかもしれないでしょう」

④タワマンションでは、北向きの部屋でも十分に明るく、安定した日照を得られることも多い。

##### 概要

①河村猛さん（58歳）・和美さん（57歳）夫妻は、江東区の下町エリアの戸建てを所有していたが、子どもたちが独立したので部屋を持って余すようになった。そこで、住み慣れた家からほど近く、利便性が高い駅前のタワマンの低層階に住み替えたという。

②長期修繕計画にもとづく30年の累計修繕コストが50億円以上にもなるとの見積もりが出たそうだ。しかし毎月積み立てられている修繕費が増えるペースはその半分にも届かず、その差額はなんと約25億円にもなる。このままでは修繕費を値上げするか、一時金を徴収しなくてはならないのだが、区分所有者の合意がとれない状態が2年も続いているそうだ。理事なんかやらなきゃよかったと、心底思いますね」

③タワマンの特徴として、マイホームとして購入する人以外にも、投資目的で所有している投資家や資産家が多いことが挙げられる。たとえば、上層階の部屋を所有していることが多い外国人投資家は、短期間で手放す可能性もあるため修繕に消極的で、理事会にはほぼ参加しないものだ。

④対照的に居住目的で購入した人は、居住としての住みやすさを重視して、なおかつ「資産価値が下がってほしくない」という気持ちから、修繕に積極的な人が多い。その一方で、居住が前提であっても高齢者は「修繕に関してはあまりお金をかけたくない」と考える傾向にあるようだ。

⑤意見がまったく噛み合わず、計画が塩漬けになってしまうケースは年々増加しているのである。

⑥タワマンションの供給増によって緩やかな「都心回帰」のトレンドが続いていたが、コロナショックによって潮目が変わりつつあることを痛感している。

ゆったりくつろげるリビング、テレワークを前提としたワークスペース、広いテラスやベランダ……。同じ金額をかけるならば、多少都心から離れても、広くて快適な住まいを希望する人が実際に、着実に増えている。

#### 3. ■ 憧れの「タワマン」、まさかの「騒音トラブル」30代夫婦の大誤算 2021年11月18日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/89353?page=3>

##### 概要

①木下孝介さん（34歳・仮名）は、オフィスから徒歩圏内の渋谷のタワマンの高層階を2年前に購入し、夫婦ふたりで暮らしてリモートワークが続いているという。

②在宅勤務には意外な盲点がありました。椅子を引く音やドアの開閉音、バタバタと子どもが走り回る音など、上の階の生活音が気になってしょうがない。なにか物音がするたびに気が散って、業務に集中できないんです」

③「いちど気になると、小さな物音でも過敏になってしまって……。妻も同じように感じていたようで、夫婦揃って近所のコワーキングスペースを借りて仕事をすることにしました」

④実はタワマンは、一般的なマンションとの構造の違いから、騒音が伝わりやすくなるケースがある。一般的なマンションに多い鉄筋コンクリートは、質量が重く遮音性能が高いが、タワマンでは、軽量化を図るため石膏ボードやケイ酸カルシウム板などを組み合わせた壁が採用されていることが多い。これらの壁はコンクリートより密度が低いいため、音が透過しやすい傾向にある。また、高層階であれば静かだと思いがちだが、「静かすぎて逆に騒音が気になる」というケースもあるという。

⑤「暗騒音」とは、特定の音に注目したときに、それ以外で同時に発生している音のことで、「背景雑音」ともいう。たしかにタワマンの高層階は、低層階と比べれば静かだが、暗騒音が少ないゆえに無意識的に音を探してしまい、かえって騒音が気になってしまう人も多いのだ。

## 2. ■ 20代30代未婚女性の半数以上がタワーマンションに住みたい 2021年11月9日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000076.000077217.html>

### 概要

①SheepDogが運営する、ITツール比較サイト・STRATE[ストラテ]は11月に『タワーマンションへの居住願望に関するアンケート』を行いました。

詳細データはこちら：[https://strate.biz/news/tower\\_apartment-20-30/](https://strate.biz/news/tower_apartment-20-30/)

②全国の20歳?39歳の女性・未婚 サンプル数:300人 居住地:宮城県,東京都,愛知県,大阪府,福岡県調査方法:ネットリサーチ 実施日:2021年11月2日

③【質問：タワーマンションへの興味関心・居住願望はありますか？】

1. 興味がなく、住みたいと思わない
2. 賃貸で住んでみたい
3. 買って住みたい
4. すでに住んでいる

④「興味がなく、住みたいと思わない」42%

「賃貸で住んでみたい」36%。

「買って住みたい」14.67%、

「すでに住んでいる」7.33%

⑤年収500万円～1000万円未満の中間層が最もタワーマンションへの居住願望がない

年収500万円未満で48.73%、年収500万円～1000万円未満の割合は44.13%、

年収1000万円以上では58.81%

⑥タワーマンションに住みたいと回答した割合 宮城県60%、大阪府の55.22%、福岡県は40.47%。

## 1. ■まるで RPG のダンジョン Uber 配達員がタワマンを敬遠する理由 2021 年 11 月 3 日

<https://news.careerconnection.jp/career/general/126889/>

### 概要

①Uber の配達報酬は、基本的に店から届け先までの移動距離で決まる。足止めを食っている時間が長いと、時間ばかりかかってちっとも稼げない。

- (1) 正面から入れる……と思ったら。
- (2) 隠しダンジョンの入り口かよ。
- (3) 専用アイテムが必要な場合も。
- (4) マンションの裏側は迷宮そのもの。
- (5) エレベーター順番待ちもある。

②Uber 配達員がもらえる報酬は配達 1 件あたり 500 円ぐらいが目安だ。注文を受けて店で料理を受け取るまで 15 分、タワマンまで 10 分で行けても、初めてのタワマン内で 20 分かかるなんてのはザラなのだ。500 円の配達に 45 分かけていたら最低賃金未満である。

③たとえば入り口を発見するのに 4 分、受付して業務用エレベーターにたどり着くまでに 3 分、上りエレベーター待ちで 5 分、料理を渡すのに 1 分、下りエレベーターで 5 分、受付でカードを返して脱出するまでに 2 分でも 20 分だ。

④じゃあ、なんで配達を引き受けるのか？ それも単純で待機しているよりはマシだからだ。タワマン住民は富裕層なので、Uber のオーダーがけっこう多い。路上で手持ち無沙汰にしているよりはと、注文が割にあわないのを知りつつ引き受けてしまうのである。

団地再生等////////////////////////////////////

## 6. ■「チャイナ団地」…「バラバラ」でもゆるく進む共生 読売 2021 年 11 月 29 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20211127-OYT1T50099/>

### 概要

① 288万7116人——。この国にはこれだけの外国人が暮らす。

ここは、住民の半数以上が「外国人」の川口芝園団地（埼玉県川口市）だ。

②「ここで起きているトラブルは、日本人のご近所同士で起きているトラブルの延長線。『日本人』と『外国人』という枠組みで見えてしまうから、色濃く違いが見えやすいだけ」団地に住んで 7 年になる自治会事務局長の岡崎広樹さん（40） 「外国人に対する国の政策と、隣近所の外国人問題は似ているようで違う」

③ 1990年代後半に中国人の入居者が増え始め、故国から父母を呼び寄せる家庭が急増した。階段の踊り場に大便が放置されることもあれば、ゴミを上から投げ捨てる人もいた。10年には「チャイナ団地」として週刊誌に取り上げられ、「中国人は限りなく増殖する」などと書きたてられた。14年にも、階段の踊り場に「ここはトイレではありません」という中国語の貼り紙がされていた。

④ U R 都市機構が、事務所に通訳を置くようになると、入居時に生活ルールを正確に伝えられるようになり、

トラブルが次第に少なくなっていた。ゴミ捨て場には鉄製の囲いを設け、ごみを上から投げ入れられないようにした。日本語のほか、中国語、英語の3か国語でごみの捨て方を分かりやすく示した案内も設置された。岡崎さんは「外国人も悪気があるわけではない。最低限守ってほしい生活ルールを知る術すべがなかっただけだ」と振り返る。

「外国人だから全ての違いを受け入れましょう、ということは難しい。でも、それは日本人が相手でも一緒でしょう」と笑う。

⑤今から6年ほど前には外国人初の自治会役員も生まれ、今や全9人の自治会役員のうち、4人が外国出身者だ。「他者とのつながりを作りたい人にはきっかけを作っていく。多様な人が住む場所を作るカギは、『ゆるやかな共生』をつくることだと思う」

⑥川口芝園団地が建設されたのは43年前の1978年。90年代後半になって潮目が変わる。団地の老朽化で空室が目立つようになり、それを埋めるように入居し始めたのが、日本で就職した中国人だった。団地を含む川口市芝園町の外国人の人口は、97年に208人だったのが、03年には1000人を超え、09年には2000人を数えるまでに急増した。

⑦「日本で就職した中国人らが、結婚などを機に家賃が安価な郊外に住むようになり、口コミで評判が広がった」と分析する。入居したのはIT関係の仕事に従事する「ホワイトカラー」の中国人が多かったという。一方、現在、入居している日本人のほとんどは高齢者だ。

⑧山下教授は「川口芝園団地は、少子高齢化が進み、減少していく日本人人口を外国人が補うという日本社会の将来の縮図だ。互いに協力しなければならないことを考えさせられる」と話した。

#### 5. ■ UR都市機構多摩NT再生へコンパクトシティ目指す 2021年11月4日

<https://www.townnews.co.jp/0306/2021/11/04/598350.html>

##### 概要

①UR都市機構は多摩市などと組み、ニュータウンのコンパクトシティ化を目指している。多摩ニュータウンは初期入居から50年を経た地区。みどりが多い点などニュータウンの魅力を集まった子育て世帯にPRし、団地住民の若返りを狙う。

昨年には諏訪団地の再生事業を本格的にスタートさせ、住民たちと今後の住み替えについての相談を始めた。

②力を入れるのがニュータウンのコンパクトシティ化だ。

これまでベッドタウンと呼ばれてきたニュータウンだが、団地を1つの街として、飲食店や小売店などだけでなく、仕事場やコミュニティスペースを団地周辺に設けるなどして、住民らがその街のなかで「衣食住」を果たせるようにしていく考えをもっている。

#### 4. ■ 良品計画が上越市の公営住宅をリノベーション 上越タウンジャーナル 2021年11月4日

<https://www.joetsutj.com/articles/09323137>

##### 概要

①上越市が所有する同市港町2の築約20年の「港町特定公共賃貸住宅」を、「無印良品 直江津」を運



営する良品計画と高館組の共同企業体がリノベーション（大規模リフォーム）する。このほど公募型プロポーザル方式で決定した。

②市は民間ノウハウを生かして空き室を改修することで賃貸物件としての魅力を上げ、入居率の向上を図るのがねらい。入居開始は2022年4月からの予定だ。

③港町2の賃貸住宅は同市が2001年度に建設した35室14階建ての高層住宅で、間取りは3LDKと2LDKの2種類。市によると、眺望の良い高層階に比べ低層階に長らく空き室が多く、現在12室が空いている。内覧会を開催するなどしてきたが入居率の向上には至らず、築年数も経過したことから、民間事業者のノウハウを活用した市営住宅初のリノベーションを行う。

④改修するのは2~4階の3LDK2室と2LDK3室の計5室。事業費は当初予算で3168万円。公募型プロポーザルには同企業体のみが応募し、学識経験者や建築の専門家、市職員による選定委員会が事業者として決定した。

⑤特定公共賃貸住宅は、世帯所得の月額が15万8001円以上48万7000円以下の中堅所得者向けの住宅で、家族はもちろん単身者の入居も可能。改修する部屋の家賃は現行4万5000円~5万7000円だが、市はリノベーションを踏まえた家賃改定を12月定例市議会に提案する。

### 3. ■ 団地の壁をよじのぼる！"クライミングウォール" 福岡宗像市 RKB2021年11月3日

<https://rkb.jp/news/004713.html>

#### 概要

①集合住宅が立ち並ぶ福岡県宗像市の団地で、壁に突起をつけて登れるようにしたクライミングウォールが完成し、3日、お披露目されました。団地の壁を利用したクライミングウォールは国内では初めてだということです。

②団地再生活動で中学生が発案した。

### 2. ■ 高齢化の団地 EV「グリスロ」で坂道も楽に 実証実験 毎日 2021年11月3日

<https://mainichi.jp/articles/20211103/k00/00m/040/009000c>

#### 概要

①茨城県取手市が環境に優しく狭い路地も通れる電気自動車「グリーンスローモビリティ」（グリスロ）の実証実験を行っている。高齢者の多い地域の移動手段として活用できないか、試験運行で検証する。

②グリスロは公道を時速20キロ未満で走る電気自動車。国土交通省が普及を進めており、実証調査を行う自治体を募集している。県内では2020年度に日立市が選定されており、今年度は取手市と石岡市が実施自治体となった。

③試験運行は10月15日~11月4日。4人乗りの電動カート2台を使用。1周2・8キロの北ルートと同2・3キロの南ルートで、いずれも駅やスーパーを経由しながら地区内を巡回する。両ルートとも1日11便運行して運賃は無料。降車時にアンケートの回答への協力を求められる。これまでに延べ約40人が利用した日もあるという。

### 1. ■ 空住戸活用分散型サービス付き高齢者向け住宅高島平団地に誕生 2014年12月18日

## 概要

①高島平団地は総戸数 8287 戸。誕生から 40 年以上が経過、契約者の 46%が 65 歳以上と高齢化が進んでいる。板橋区全体の高齢化率は 22.0%で、高齢化最前線の間と云ってもいいだろう。

②他の団地でも住棟単位の転換は行われているが、高島平団地が新しいのはそれが住戸単位であるという点だ。住戸単位であればある程度まとまった数の空室が出たところで少しずつ転換ができ、一時に多額の投資が必要なくなる。

③今回舞台となったのは 11 階建て、全 121 戸の建物。そのうち、サ高住に転換され、「ゆいま〜高島平」と名付けられたのは 30 戸。「27 戸の申し込みのうち、22 戸は単身者でうち 2 戸が男性。それ以外の 5 戸はご夫婦に申し込みをいただいており、平均年齢は 76.17 歳」とのこと。

④このプロジェクトに関わるスタッフは 2 年前から団地に住み込み、住民の声を聞くところから事業をスタートさせており、その間の口コミなどを中心に入居希望者が集まったのだとか。27 組のうち、団地内からの転居は 9 組だけで、板橋区内はもちろん、遠くは北海道からも入居希望者が集まっているというから、高齢者が安心して暮らせる住宅へのニーズの高さが読み取れる。

⑤その大きな要因が家賃。毎月払いの場合で 9 万 3600 円から 9 万 8100 円。広さは 42.34m<sup>2</sup> から 43.51m<sup>2</sup> で団地内の同じ広さの住宅に比べると 1 万円ほど高くなっている。

共益費が月額 2700 円、生活支援サービス費が一人入居時で 3 万 6000 円、二人入居時で 5 万 4000 円必要になるため、一人暮らしの場合で毎月の住居関連費は 13 万円強になる。今後、年金の不安を抱えた年代が高齢になる頃にこの額を払えるだろうか。本題とはずれるが、不安を覚えた。

⑥ゆいま〜高島平は住宅 30 戸と生活支援サービスを提供する生活コーディネーターが日中常駐するフロントからなる。フロントは住戸のある棟に隣接する建物 1 階にあり、入居者のコミュニティスペースとしても利用できる。団地内には他にも住民が集えるコミュニティカフェがあり、今後は連携して共に団地内のコミュニティ醸成、問題解決に取り組んでいくという。

⑦また、団地内の高齢者からの要望としてサ高住に転居するつもりはないが、生活支援サービスだけは利用したいという声があり、当初 1 年間は 5 件くらいをめぐりにサービスだけの提供も行う予定。「ここでは自宅に住み続けることを前提に在宅支援がメインになります」。各人に 1 台支給されるセコムのマイドクタープラスという、携帯の小型版のような端末を利用して 1 日 1 回以上の安否確認、緊急時の対応などを行う。セコムスタッフが駆けつけるなどの対処を行う緊急通報機能のほかに電話、メール、GPS などの機能もあり、看護師との健康相談も可能。いつでも誰かとつながる安心があるわけだ。介護事業者の紹介や、介護保険の申請の手続きをサポートしてもらうなどのサービスが受けられ、こちらは生活支援サービス費内で行われるため、無料だ。

⑧介護保険が適用される介護サービスや食事の提供などを付加しようとすると、建物に共同住宅ではなく、有料老人ホームとしての要件が適用されるため、スプリンクラーが必要になるなど、改修が大がかりになる。そのため、今回は共同住宅に許容される範囲を逸脱しないサービス付加になったそうである。

⑨続いて住戸。元々和室 2 室にキッチンをついた間取りを改修した 1DK2 タイプ、1LDK1 タイプの計 3 タイプがあり、収納量、居室の広さ、形状などが異なる。室内をバリアフリーにするため、玄関、バルコニーに段差が生じているが、玄関はスロープが設置できるほど広く、ゆったり作られているので、車いす利用でも居住可能。水回りも同様に身体機能低下にも対応できる広さがあり、かつ住戸中央に集約されているため、あまり動き回ら

ずに済む。もちろん、玄関、トイレ、浴室などには手すりも設置されている。従前の間取りでは暗く、風通しの悪かった北側の部屋が明るくなっており、気持ちよく住めそうだ。

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

### 3. ■ オートロックを配送業者解除できる Amazon の「Key for Business」拡大 2021 年 11 月

<https://netshop.impress.co.jp/node/9253>

#### 概要

- ①アマゾンジャパンの「Key for Business」は 2021 年 3 月にスタート。マンションのオーナーまたは管理会社の承認をあらかじめ受けている場合、Amazon から委託された配送業者や配送ドライバーが専用の配送アプリからマンションのオートロックを解除し、配達先の顧客が不在でも玄関等への置き配が可能となる。
- ②10 都府県、800 棟以上のマンションで「Key for Business」が利用できるようになった。北海道、千葉、埼玉、東京、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、福岡。

### 2. ■ アパートやマンションのネット回線が遅い！どんな対策が効果的？ 2021 年 11 月 16 日

[https://prebell.so-net.ne.jp/tips/pre\\_21111601.html](https://prebell.so-net.ne.jp/tips/pre_21111601.html)

#### 概要

- ① 集合住宅でネットの回線が遅くなる理由としては、以下が考えられます。
  - ・ 同じ時間帯に多くの人たちが利用している
  - ・ 部屋までの配線が VDSL 方式となっている ・ルーターが古い
  - ・ プロバイダが高速の光回線に対応していない
- ②アパートやマンションに光回線が敷設されていたとしても、共用部分が VDSL 方式であるために、実際のインターネットの速度が遅くなってしまう場合もあります。特に、築 10 年以上が経過しているアパートやマンションは部屋までの配線が VDSL であるケースが多く見受けられます。入居する前には、インターネットの配線方式について確認しておきましょう。
- ③インターネットの速度を根本的に改善したいなら、自宅に直接光回線を引くことが最も効果的です。この場合光回線を「戸建タイプ」で申し込むことになります。
  - ・ 大家さん、もしくは管理組合の許可が必要
  - ・ 原則として 3 階以上の工事は行えない その理由は、光回線を利用するための電話線は、電柱より高い場所に引き込めないためです。
  - ・ マンションタイプよりも料金が割高になることが多い

### 1. ■ 分譲マンションにおける宅配サービス利用上の注意点 綾部 2021 年 11 月 3 日

<https://anabuki-m.jp/%e7%94%9f%e6%b4%bb%e3%81%8a%e5%bd%b9%e7%ab%8b%e3%81%a1/41185/>

## 概要

### ①宅配ボックスが無い場合

- (1) 他の受け取り方法を活用する。
- (2) 宅配ボックスを導入してもらう

②設置するにあたり解決すべき問題点として、設置するスペースがあるか、電源を引けるか（電源が必要ないタイプもありますが、その分機能が縮小されている場合が多いです）、管理組合の承認を得られるか 等が考えられます。

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

## 9. ■「事故物件」はダメなのか？ 孤独死、自死が増える社会で NHK 2021 年 10 月 5 日

[https://www3.nhk.or.jp/news/html/20211005/k10013291501000.html?utm\\_int=toku-shu-web\\_contents\\_list-items\\_004](https://www3.nhk.or.jp/news/html/20211005/k10013291501000.html?utm_int=toku-shu-web_contents_list-items_004)

## 概要

①「成仏不動産」はそんな事故物件を専門に扱う業界でも珍しい不動産会社だ。

買い取りから特殊清掃、家の供養。リフォームに販売までワンストップで手がける。

②毎月 100 件ほどかかってくる問い合わせの内容は多岐にわたる。「貸していたマンションの住人が自殺した」「親戚が孤独死した物件を買い取ってほしい」「遺体のあとをきれいにする“特殊清掃”をお願いしたい」コロナ禍で相談件数は去年の倍に増えているという。

③1R や 1K の单身向け住宅が目立つという。生涯未婚率の増加や高齢者の単身世帯が増加し、亡くなっても誰にも気付かれない孤独死にいたるケースが、こうした物件で多発していると見ている。

④もう 1 つは取り扱う物件の約 6 割が 1 都 3 県に集中していた。孤独死や自殺件数も 1 都 3 県に多く、データが重なり合う。都内だけでも年 5000 件に及ぶ孤独死。コロナで増加傾向となり年 2 万件を超えた自死。

⑤“高齢者専門の不動産業者”年齢だけでは決して断らない。その秘密は、「見守りサービス」だった。孤独死してもすぐに発見できるよう部屋の電気メーターを AI が管理。さらに修繕用の保険も用意されている。

⑥今年 5 月、国土交通省が事故物件を想定した初めてとなるガイドラインの案を作成賃貸の場合、事故物件であることを告知すべき期間は、過去の判例を参考に「おおむね 3 年」とした。

⑦写真は、川崎市の閑静な住宅街にあるマンション。フルリノベーションが施され、2LDK・南向きで 1180 万円。相場より 2 割安いという。前の住人はベッドの上で孤独死していた。その情報も公開しているが、すでに問い合わせが相次いでいる。

この不動産業者では事故物件を独自の基準でランク分けし、すべて公表している。

事業開始から 2 年、すでに 140 件以上の成約に至っている。事故物件であることを気にしない消費者もそれなりにいたのだ。

⑧取材中に出会った 1 人暮らしの高齢者の話が今でも忘れられない。「すぐに見つけてくれるなら、安心して死ねる。」

## 8. ■ 集合住宅省エネ対応、ZEH 普及進んで？ メリット・デメリットは？ 2021 年 11 月 5 日

<https://suumo.jp/journal/2021/11/05/183304/>

### 概要

①ZEH（ゼッチ ※ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称）とは、高断熱化と高効率設備の導入により、使うエネルギーを減らしつつ、太陽光発電等でエネルギーをつくり、1 年間で消費する一次エネルギー消費量をおおむねゼロ以下にする住宅のことだ。集合住宅が ZEH 化すると、入居者にはどんなメリットがあるのか？ デメリットは？

②ZEH は、屋根や壁、窓等の断熱性能を高め、照明やエアコンといった設備を省エネ性能の高いものにするこ  
とで、建築物のエネルギー消費性能基準から一次エネルギー消費量を 20%削減することが要件。太陽光発  
電等の創エネ設備を設置して、更に一次エネルギー消費量を削減したものが『ZEH』や「Nearly ZEH」となる

③ZEH で暮らすことには下記のようなメリットがある。

- 住宅の省エネルギー化や創エネルギーの活用によって光熱費を抑えられる
- 住宅の高断熱化によって、夏は涼しく、冬は暖かい快適な住環境を実現できる
- 断熱化により室温を保ちやすくなるので、ヒートショックなどのリスクの低減が期待できる
- 太陽光発電の設置によって災害による停電時でも一定程度の生活を営むことができる

④デメリットとしては、高断熱化や太陽光発電等の導入などの初期費用がかかること。そこで国は補助金制度により ZEH の普及促進を図っている。

⑤集合住宅の ZEH=ZEH-M とは？ 一戸建ての ZEH と何が違う？

一戸建ての ZEH と比べると、「Ready」という名称がつく ZEH-M が設けられている。

これは、一戸建てにはなかった「太陽光発電によって集合住宅全体の一次エネルギー消費量の 50%以上を削減」しているもの。

なぜ「このような ZEH-M が設けられているのか」といえば、一戸建てに比べて住戸数に対しての太陽光発電の設置面積が少ない集合住宅では、一次エネルギー消費量を 100%以上削減することが現状の技術では難しいからだ。当然、高層になればなるほど難しくなる。

⑥高層の集合住宅における技術的課題については、太陽電池の発電換率の向上や、最近話題になっているフィルム状の太陽電池を壁面に設置するという方法により解消していくことが考えられるが、いずれもこれからの技術開発が待たれる分野だ。

⑦国の 2014 年の「エネルギー基本計画」における『2020 年までにハウスメーカー等が新築する注文住宅の半数以上で ZEH』というのは、数値目標としては新築一戸建ての 50%を ZEH にすることでした。その進捗ですが、2019 年時点で見ると、大手住宅メーカーに限れば約 50%ですが、全体ではまだ約 20%と、達成とはいえない状況です」と資源エネルギー庁の鈴木さん。

⑧「こうした状況を踏まえ、昨年 8 月に国土交通省、経済産業省、環境省の 3 省合同で開催した『脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方・進め方検討会』で検討が行われ、2030 年に目指すべき住宅の姿が定められました」

## 7. ■ マンションに EV ステーション 充電インフラ整備へ TV 朝日 2021 年 11 月 8 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_economy/articles/000234441.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/000234441.html)

#### 概要

①マンションの駐車場で電気自動車の充電ができる契約者専用の EV ステーションがサービスを開始します。8 日から東京ガスが販売する電気自動車の充電器はマンションの駐車場に契約者専用のコンセントが設置され、使った電気量をスマホで管理できるのが特徴です。

②既存のマンションにも導入が可能で、これまで課題となっていた充電器までの移動や順番待ちなどが解消できるといことです。東京ガスでは首都圏を中心に展開し、電気自動車の普及につなげたいとしています。

#### 6. ■ マンションの間取りは昔からどう変わった？ 山下和之 2021 年 11 月 16 日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4664/>

#### 概要

①「代官山アパートメント」の代表的な間取りは、今で言えば 2K の極めてシンプルなものでした。トイレはありますが、風呂はありません。ただ、「江戸川アパートメント」のように規模の大きな物件では、建物内に大浴場が設けられていました。

②日本住宅公団（現在の UR 都市機構）の 1951 年に開発された「51-C 型」です。

同潤会アパートと違って、台所・食事室と居室が分離され、欧米のように食寝分離が実現されたのが大きな特徴です。これが、やがて DK（ダイニングキッチン）スタイルとして定着。2DK と呼ばれるようになり、多くの団地で採用されました。

この間取りもトイレはあるものの、やはり風呂は付いていません。当時はまだ銭湯に行くスタイルが当たり前で、内湯は庶民の生活にはほど遠い存在でした。

エレベーターも付いていません。今から見れば、つましい間取りですが、それでも住宅難が続いていた 1950 年代、60 年代、こうした団地に住む人々を「団地族」と呼ばれて憧れの対象でした。

③1970 年代になって、分譲マンションが増えてくると、居室を 1 つ増やし、さらにリビングを付け加えた 3LDK スタイルが定着します。夫婦は 2 人で 1 室でも、子どもたちには一人ずつ部屋を与えることが普通になり、急速に 3LDK が普及しました。

④1970 年代の 3LDK の間取りは、主に縦長で、北側に玄関があって、廊下を挟んで左右に居室、廊下を進むと中ほどにキッチン、バス・トイレなどの水回りがあり、その先にリビング、ダイニングと居室があるといった間取りが平均的なパターン。

⑤1980 年代に入ると、3LDK 主体ながら、さまざまな特徴ある間取りタイプが登場します。その一つが、いわゆる「PP 分離型」と呼ばれる、住まいの中のパブリックスペースとプライベートスペースを切り分ける間取りプランです。

⑥1980 年代後半から 1990 年代にかけては、バブル経済の影響から投資用マンションが急増、一時的にワンルームタイプや 1K タイプが主流になりました。バブルが崩壊すると、投資用物件は急減し、3LDK が中心の時代に戻ったのです。2000 年には 3LDK と 4LDK の合計が 7 割を超えました。最近では 3LDK と 4LDK の合計は 6 割を切っています。

⑦2000 年代に入ってから、大規模マンションや超高層マンションが増加し、その分、エントランスやキッズルー

ム、パーティールームなどの共用施設が充実しました。同じ3LDKとはいいながら、選択肢は増え、自由度が高まっている。

#### 5. ■名物マンションの歴史を振り返る。超高層マンションはいつ誕生？ 2021年11月23日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4600/>

##### 概要

①宮益坂ビルディングは1953年の竣工で、東京都によって分譲されました。当時はまだ日本住宅公団、都道府県の住宅供給公社もなかった時代で、都道府県が直接供給していました。当時めずらしかったエレベーターやセントラルヒーティングなどを備えた11階建ての高層マンションでした。

②分譲価格は住戸によって異なりますが100万円前後で、当時の会社員の平均年収の5倍程度。何しろ一般向けの住宅ローンがまだ存在しない時期だったので、現金で購入するしかなく、庶民にとっては高嶺の花だったようです。

③超高層マンションといえば20階建て以上が当たり前になっています。その条件を満たす日本初の超高層マンションは、1976年竣工の住友不動産が埼玉県与野市（現在の埼玉県さいたま市）に分譲した与野ハウスといわれています。

④エルザタワー55（埼玉県川口市）は大京によって開発された55階建ての超高層マンションです。1998年竣工で、高さは185メートル。竣工時には居住用の建築物としては日本一を誇り、2004年まで日本一の座を守りました。総戸数650戸。

⑤東京ツインパークス（港区）。国鉄（現在のJR）の貨物駅跡地の再開発の一環で建設された47階建ての2棟、総戸数1,000戸のメガマンション。2002年に完成。

ブリリアタワーズ目黒（品川区）は、目黒駅徒歩約1分、38階建て・40階建てのツインタワーで、総戸数は960戸。2018年の竣工で、平均販売価格は1億1,434万円

⑥晴海フラッグ（中央区）選手村として利用された後、現在は分譲マンションへのリフォームが進められ総戸数は4,145戸。

#### 4. ■マンションが高層化したのはいつから？ 山下 和之 2021年10月8日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4601/>

##### 概要

①民間分譲マンションの第1号は、東京・新宿区の「四谷コーポラス」（1956年完成）といわれていますが、建物は鉄筋コンクリート造の地上5階建てで、総戸数は28戸でした。2017年に解体工事が始まり、2019年7月に鉄筋コンクリート造地上6階・地下1階建て、総戸数51戸の「アトラス四谷本塩町」に生まれ変わった

②1969年以前は4、5階建てがほとんどで、70年代以降に6階建て以上が増えた。1960年代前年まではほとんどのマンションが山手線の内側の立地で、外側では一部JR中央線沿線、東急東横線・田園都市線沿線などに見られる程度で、都心立地の中小規模のマンションが大半だったのです。価格は高く、誰でも買えるわけではなく、一部の富裕層向けの住まいだったのです。

③1960年代後半には、オリンピック景気などで都心の地価が高くなったことによって、マンション用地の確保が難しくなり、郊外型のマンションがジワジワと増加してきます。特に、日本住宅公団などが郊外に大規模な団地の供給を開始したことで、マンションがより身近な存在になりました。

④1970年代に入ると、民間の大規模開発が増えます。郊外でも比較的都心に近い近郊部といってもいいエリアで、10階建て以上を含め、中高層マンションが多くなりました。一方で完全な郊外型の公的大規模団地も増えていきます。郊外型団地の多くは、5階建てで、エレベーターを備えておらず、室内に段差も多い。

⑤高騰した地価の影響に対応、マンション価格を少しでも抑えるためには、高層化するしかありません。1990年代後半からは11～20階建てのマンションのシェアが高まっています。立地も都心の富裕層向け物件とは一線を画する郊外型のマンションが増加したのです。

⑥2021年8月現在、分譲マンションの最高階数は三菱地所による「ザ・パークハウス 西新宿タワー60」（東京・新宿区）の60階。高さで言えば、長谷工コーポレーションなどによる「The Kitahama（ザ・キタハマ）」（大阪市中央区）の209.4メートル。

### 3. ■「中銀カプセルタワービル」解体、国内外で再利用計画 東京新聞 2021年10月7日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/135361>

#### 概要

①生物の新陳代謝のように、カプセル型の住宅を取り換えながら建物を存続させる。

こんな発想で建築家の黒川紀章氏が設計した中央区銀座の「中銀カプセルタワービル」が来春にも、老朽化で解体される見通しになった。カプセルは実際に交換されることはなかったが、黒川氏の思想を残そうと、取り外して国内外で再利用する計画が進んでいる。

②約10平方メートルの四角いカプセルの中に、丸い窓、テレビなどが組み込まれた収納棚、ユニットバス。「『宇宙船みたい』とよく言われるけど、茶室をイメージしたそうです」。建物は集合住宅で、1972年に完成した。11階建てと13階建ての2本のタワーに、取り外し可能なカプセル140個が固定されている。

③カプセルごとに区分所有され、老朽化すると、管理組合で建て替えかカプセル交換かの議論が繰り返されてきた。前田さんら一部のオーナーや住人らは2014年、「保存・再生プロジェクト」を立ち上げ、カプセル交換による保存を目指した。前田さんによると、交換による保存と耐震化には、20億～30億円程度の費用がかかる。18年から海外のファンドやデベロッパーに購入と保存を持ちかけ、打ち合わせをしてきた。しかし、昨年からコロナ禍で交渉はすべて中断。今年3月、管理組合は土地売却を決議。取り壊されることになった。

④利用法は主に住居、セカンドハウス、事務所の3種類。現在、賃借した住人の退去と区分オーナーのカプセル売却が進み、今も使われているのは30室たらず。

建物の解体時にカプセルを取り外し、最大139個のカプセルをプロジェクトが譲り受けることになった。再利用のため、黒川紀章建築都市設計事務所の協力でカプセルを改修するめども立った。

⑤再利用の一つが、美術館への寄贈。以前からフランスのポンピドゥーセンターなど国内外の美術館から、カプセル譲渡を依頼されていた。現在、世界の有名美術館を含め、国内外の約30館から寄贈の要望が寄せられている。

⑥もう一つは、カプセルでの寝泊まりを体験できるように、ホテルやキャンプ場などに設置する計画。レプリカを使う構想も持ち上がっている。既に数件の問い合わせがあるという。



## 2. ■ マンション管理員が知った驚きの正体 突然深夜 2 時の引っ越し 2021 年 11 月 14 日

<https://president.jp/articles/-/51734>

### 概要

①南野苑生『マンション管理員オロオロ日記』（三五館シンシャ）の一部を再編集

とある法律事務所の弁護士から「これから大浦さんの所在を訊ねる者があつたら、当職に連絡を」という趣旨のハガキが届いた。それから幾日も経たないうちに、いつも 109 号室の賃貸手続きを代行している不動産屋から連絡があり、大浦さん一家が急に引っ越すことになったという。しかも、深夜の 2 時が明け渡し時間なので、その時間まで待機しなければならないというのである。つまりは、夜逃げなのだった。

②賃貸の場合の水道料は賃借人が払うことになっている。これ以上、水道を使わないとわかった時点での数値を賃借人立ち会いの下で記入し、それを請求することになる。明け渡しの深夜 2 時にそれを行なうので、私も立ち会わねばならないのだ。まさに暗闇の中での「手探りの引っ越し」だった。まあその間の長かったこと！

③これもあとからわかったことだが、大浦さんはどうやら寸借詐欺の大物みたいな存在だったらしく、あちこちに儲け話をして金を出させ、それを着服していたらしい。

## 1. ■ 中高年パートに注目のマンション管理人・マンションコンシェルジュとは？ 2021 年

<https://fuelle.jp/archives/70474>

### 概要

①最近働くシニアから人気を集めているお仕事が「マンション管理員・マンションコンシェルジュ」のお仕事。定年退職後にお仕事として選ぶ人も多く、主婦パートで働いている人もいますよ。

②マンションやアパートに住んでいる方の対応や、マンション内に危険物や不審なものがないかの巡回、設備の点検、共有部分のお掃除が主なお仕事になります。

普段は、管理人室や受付カウンターなど、決まった場所において、入居者からの相談を受けたりします。困って相談に来る人が多いので、そのつど管理会社や業者との連携をしたりします。

③お仕事の幅は広いのですが、難しい知識や経験も問われないため、未経験からでもチャレンジしやすいお仕事です。特別な資格やスキルがなくてもチャレンジできるお仕事です。

マンションの購入等////////////////////////////////////

## 6. ■ 中古マンション争奪戦 世帯年収 800 万円夫婦も狙う物件とは 2021 年 11 月 27 日

<https://dot.asahi.com/dot/2021112500075.html?page=1>

### 概要

①新築信仰は今は昔。

都心部で家を買う場合、中古マンションが争奪戦となっている。超低金利時代、世帯年収がそれほど高くなく

でも手が届くようになったことも大きい。

②千代田区、2LDK、55 平米、最寄り駅から徒歩 10 分以内。A さんが 3 年前に購入したマンション。A さん「5 年後にはだぶん売却していますよ」中古物件で購入時の価格は約 6 千万円。土地柄、文教施設も多い。「周囲に大学が多く、資産価値が下がりにくだろう」という不動産屋のアドバイスを踏まえ、決めた。

③10 年前に買った渋谷区のマンションを、購入時とほぼ同じ価格で売却したという会社の先輩の話だ。利便性が高い人気エリアだったこともあり、購入時とほぼ同じ金額でも、すぐに買い手が見ついたという。「10 年間、タダで住めたようなもの」とホクホク顔の先輩を見て、A さんは「自分も資産価値が保てる家を選ぼう」

④今、A さんのように、都市部を中心に、いずれ売却することを想定してマイホームを買う人が増えているという。「いざとなれば家をお金に換えられる」買い方を望む人が増加している。

⑤資産価値を考えたマンション購入を検討している層は、30 代～40 代の共働き世帯も多く、購入予算は 5 千万～6 千万前後。平均の世帯年収は 800 万～1 千万前後で、自己資金として夫婦で 400 万～600 万程度貯めている世帯が多いという。

今は住宅ローンが史上最低とも言える超低金利ということもあり、金利が上がらないうちに、ここ 1 年ぐらいで買おうと考えている方も少なくありません」

#### 5. ■ マンションローン返せない共働き夫婦も 超低金利時代の落とし穴 2021 年 11 月 26 日

<https://dot.asahi.com/dot/2021112500069.html?page=1>

##### 概要

①超長期固定金利の住宅ローン金利が低い今は、原則的には「全期間固定金利（超長期）」でローンを組むことを考えた方がいいそうだ。『金利が安いのは当たり前』だと思い込むと、こんなはずじゃなかったということになりかねません」

②「危機管理という視点では、夫婦共働きであっても、『どちらかが働けなくなったら』という視点のもとでローンを組んだ方が良い。最初から短期間のローンを組むことは危険。長期の住宅ローンを組み、繰り上げ返済をうまく利用して、結果的に短期間で完済することはできても、一旦短期で組んだ住宅ローンを長期にすることは原則としてできません」（飯田さん）

②新築マンションの価格は「積算価格」によって決まる。一方、中古マンションは、主に物件周辺の取引事例から価格を算出するのが一般的だ。

③現在の新築マンション価格高騰の背景には、アベノミクスや日銀の金融緩和などの影響に加え、東日本大震災の復興や五輪開催に向けたインフラ整備のための人件費の上昇、資材の高騰による工事費や土地価格の上昇などの要因もある。

④「物件の条件にもよりますが、一般的には今のような価格高騰の時期に新築マンションを買っていると、将来売却する際に、価格が下落する可能性が高いと言わざるを得ません。

⑤さらに新築マンション価格の高騰の裏で、少しでも価格を抑えるための手段として、面積を狭くし、設備をチープ化している物件が数年前と比べて多く見られるのも、今の傾向だという。

#### 4. ■ 渋谷区的好立地なのに 1700 万円のマンション 破格の理由は 2021 年 11 月 23 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2021/11231056/?all=1>

## 概要

①東京・京王線の幡ヶ谷駅から徒歩 3 分の好立地「秀和幡ヶ谷レジデンス」。1974 年に建てられた戸数 300 の分譲マンションだ。ただ、異様なのは周りに有刺鉄線が張り巡らされ、複数の監視カメラが来訪者を睨んでいることだ。

②「あそこは他のマンションと違ってさまざまな制約があるんです。だから、事情を説明すると契約が白紙になることが少なくありません」

外国人や同性愛のカップルは入居不可。音楽関係者も NG だ。土日祝と平日午後 5 時以降はヘルパーであっても業者の立ち入り禁止。土日の引っ越しも難しい。ウーバーイーツなどの受け取りは 1 階ロビーでのみ。洗濯物をベランダに干すなどもってのほか。また、玄関のチャイムをインターフォンに交換するときは管理組合指定の 1 種類だけ。風呂も決められたバランス釜以外は不可でユニットバスに交換しようものなら撤去を要求される。これらの謎ルールはほんの一部。

③こんな変なマンションになった原因と指摘されているのが、管理組合の存在だ。

「組合の理事（6 人）が 20 年以上実権を握り、自分たちに都合の良いルールを住民に押し付けてきた。それを破ったら管理人がすっ飛んできて責め立てるわけです」

それもあってか、値段もパツとしない。不動産サイトを見ると約 40 平方メートルで 1700 万円。

④だが、異変が起きたのは 11 月 6 日のこと。組合の総会が開かれ、前理事会に反発する住民らで構成された「秀和幡ヶ谷レジデンスを救う有志の会」に推された新理事が役員の過半を占めたのだ。「新しい理事はルールの緩和を掲げています。これで本来の値段に戻るかもしれません」

週刊新潮 2021 年 11 月 18 日号掲載

### 3. ■ 2980 万円中古マンション購入後、襲った住宅ローン「金利のワナ」 2021 年 11 月

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/89220>

## 概要

①岩城亜希子さん（46 歳・独身、仮名）は 10 年前杉並区内中古マンションを購入。

2980 万円。1 割ほどの頭金 300 万円を入れて、35 年ローンを組めば、毎月のローン返済は 8 万円程度。マンション購入後に発生する管理費や修繕積立金を加味しても、それまでに住んでいた賃貸マンションの家賃額と大差ない。不動産屋さんに尋ねたところ、『むしろ古いマンションだからこそ、他に比べて安いんだよ』。また住宅ローンの金利が少し高いのも気になりましたが、当時は『まずはとにかく買って、後で借り換えができれば…』と考えた

②1.175%（変動金利）1.06%（固定金利）期間は 35 年、元利均等返済。

10 年経った今の状況を見てみると、固定金利ローンの利率が 2.06%に上がっている購入から 10 年間は「金利の引き下げ」という特約が付いたローンだったので。

その特約期間が経過したので、本来の金利である 2.06%に戻ったこととなります。

変動金利はというと、この 10 年の間に利率は下がっています。

③岩城さんの住宅ローンの金利はなぜ高かったのでしょうか？ その謎を解く手がかりは、彼女に用意してもらった 8 種類の書類の中にありました。

## 2. ■ 2680 万円住宅ローン 46 歳女性、なぜか金利が高かった「驚きの理由」2021 年 11 月

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/89221>

### 概要

① 今回の高い金利の原因は「不動産売買契約書・重要事項説明書」にありました。

10 年前に岩城さんが購入したマンションは、「融資対象に含めない不動産」としている銀行が多い、「旧耐震基準の築古建物」と「地上権が設定されたマンション」だったのです。

② 岩城さんのマンションが建築されたのは 1965 年（昭和 40 年）。ローン完済は 2045 年ごろの予定。つまり、住宅ローンの返済が終わるのは建築から 80 年後になります。築後 80 年経って完済というローンではリスクが高いとの判断から、「融資対象に含めない不動産」としている銀行もあるのです。

③ 彼女のマンションは旧法による借地（地上権）の上に立てられていました。

「旧耐震」で「旧法借地権」で「築古」と条件が重なってくると、融資可能な銀行は自ずと限られてきます。その物件を今度は自分が売却しようとした時に、購入してくれる人もローンを組み難い可能性があります。

④ その紹介されたローンに飛びつくのではなく、それ以外にもあなた自身でもローンを探してみましょう。融資可能な銀行探しに難航するならば、一度立ち止まってその物件の購入自体を再検討した方が良いかも知れません。

## 1. ■ 63 歳で 3500 万円で「持ち家」を売り、賃貸マンションに夫婦 週刊現代 2021 年 10 月

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/88839>

### 概要

① 世田谷区在住の工藤孝雄さん（80 歳・仮名）は語る。

「63 歳の時に埼玉県川越市にあった自宅を売り、長男の家の近所にある賃貸マンションに夫婦で引っ越ししました。家賃月 15 万円でしたが、家売って得た 3500 万円があります。それに退職金 1000 万円も残っていたので、資金面では余裕があると思っていました」 「家賃だけで年間 180 万円出ていくので、引っ越してから既に 3000 万円以上が家賃に消えました。預金は 1400 万円ほど残っていますが、夫婦元気で 100 歳まで生きたらと思うと、不安です。

② 「もし妻が要介護 3 になれば、マンションの家賃 15 万円を払いながら、妻の特養の費用月最低 6 万円を負担しなければならない。私たち夫婦の年金は月約 21 万円なので、残っている預金がますます目減りしていく辛い将来が目に見えているのです。

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

## 7. ■ うのみにしてはいけない「販売好調」不振言うわけがない 2021 年 11 月 15 日

<https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/211115/inv2111150001-s1.html>

## 概要

- ①自社製品を「売れていません」というところはない。不動産業界はなおさらだ。新築マンションの売主は、自社が開発分譲中の物件を「販売不振です」などと言うわけがない。そんなことを報道されたら売れなくなる。だからどれだけ売れていない物件でも「販売は好調です」と言うものだ。
- ②マンションで言えば「他の人も買っているから」というのが購入への強力な安心材料になる。逆に「他の人が買っていない」不人気の物件は、買うのが怖くなる。
- ③実を言うと、マンション市場で建物が完成して1年以上も販売を続けている物件が珍しくない。「建物が完成してから2年で完売させるのは当初からの計画通りです」榊淳司

## 6. ■ 2021年こそマンション「買い時であり」「売り時である」理由 岡本 2021年1月5日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/78374>

## 概要

- ①筆者の結論は、2021年はマンションの買い時でもあり売り時でもある。マンション市場は経済情勢や不測の出来事でも変動しやすく、長期的な視点で考えないと買い時を見誤るとのことだ。
- ②バブル崩壊後、市街地の地価が大きく下落し、ピーク時よりは値頃感ある新築マンションが供給された。中古マンションが底値を付けたのは2002年頃。その後、ファンドバブルと呼ばれた不動産価格の上昇局面が2006年頃にあり、2008年9月のリーマンショックで再度マンション価格は下落した。しかし当時、値を大きく下げた湾岸エリアのマンションは東京五輪開催決定とともに大きく値を戻し、今や新築時より値下がりしたマンションを探す方が難しい。
- ③何を基準にマンションの買い時を判断すればよいのだろうか。筆者の主張は、「なぜマンションを買うのか」という動機に立ち返ること。

SUUMO 調べによる2019年の首都圏新築マンション購入者の「住まいの購入理由」

「子供や家族のため、家を持ちたいと思ったから」40.7%

「現在の住居費が高くてもったいないから」31.8%、

「資産を持ちたい、資産として有利だと思ったから」25.9%

- ④平成バブル崩壊の際に多くの人が苦しんだのが、金利水準の高い住宅ローンだ。

1990年頃の住宅ローン金利は6%を超える水準だった。

高年収だが自己資金が少ない人がマンションを早期に購入することは、低金利下では非常に理に叶った行動だ。こうした状況下で「億ション」を買うような経営者層の多くは、余裕資金を残しながら住宅ローンをフルに活用してマンションを購入しているようだ。キャッシュを残しておくことはリスクヘッジにもつながるだけでなく、他の投資のチャンスも狙えるからだ。

- ⑤住宅ローンの金利水準は政策などによって変動するが、現在は過去を遡っても低金利下であり、買い時であることは間違いない。住宅ローン控除の特例延長や拡充は、2021年に住宅を購入する人にとってはプラス面が大きい。

住宅ローン控除が利用できる13年間を無事乗り切れば、35年ローンを組んだとしても相当額の元本を返したことになる。物件価格が大きく値下がりしたとしても、残債額が市場価格を下回り“売りに売れない”といった状況は避けやすい。

また、将来住宅ローン金利が上昇したとしても、元本が減っていれば金利上昇リスクは抑えられる。

⑥税制改正大綱で、もう一つ注目なのが住宅取得資金贈与の特例に関する適用期間の変更だ。

⑦首都圏の中古マンション市場も活況で、2020年11月度の首都圏中古マンション成約件数は、前年同月比14.0%増加の3,620件。11月度としては1990年の機構発足以来最多の成約件数だ。成約価格は前年同月比5.9%上昇の3,756万円。対前年同月比で比べると6カ月連続で前年同月を上回った。2割近くも在庫が減少している。

リーマンショック後の2009年の首都圏中古マンション平均成約価格が2,491万円なので、流通物件が異なるとはいえ10年余りで50%以上も価格が上昇したことになる。

⑧価格の大幅な下落や供給増は当面は考えにくい。ならば、早期に購入して低金利を活かして早く残債を減らした方が良い。

⑨月ベースで過去最高の成約件数を挙げている中古マンション市場の堅調さを見れば、今が不動産を売りやすいタイミングであることは明らかだ。

⑩1年間で200万円払える人なら4000万円～5000万円、300万円払える人なら、6000万円～7500万円が予算の目安。仮にマンション価格が将来大きく下落したとしても、完済できれば資産となり売却や賃貸も可能だ。流動性の高い金融資産を常に一定額は保有しておくことも重要なポイントだ。いくら資産価値があるマンションでも売らないと換金できない。資産が自宅に偏っていないことが望ましい。

#### 5. ■ 10月首都圏マンション価格、平均6750万円…バブル期超え過去最高 2021年11月18日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20211118-OYT1T50183/>

##### 概要

①不動産経済研究所が18日発表した、10月に発売された首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）新築マンションの1戸当たり平均価格は、前年同月比10.1%上昇の6750万円だった。バブル期の1990年（6414万円）を超えて過去最高となった。

②発売戸数は、前年同月比38.8%減の2055戸だった。減少は2か月連続。

年末の発売に備えて、10月は集客にとどめた物件が多かったためとみられる。

契約率は71.4%で、好不調の目安となる70%を超えた。

#### 4. ■ 沖縄の“リゾートマンション事情”に異変の「ワケ」 2021年11月16日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/88803>

##### 概要

①沖縄本島「北谷で坪単価300万円を超えるマンションが爆売れしている」という。

坪単価300万円超えというのは、1平米100万円が目安。つまり、50平米の2LDKでも5000万円という価格設定である。那覇市中心部から北谷までは15キロ程度離れており、車で30分から40分の距離だ。

②沖縄で高額マンションを購入する人の半分程度は、東京や大阪、福岡在住で、リゾートでも使えるマンションを持ちたい、と考える人たちで、残りは沖縄県民だ。

コロナ禍の約2年で、沖縄のマンション事情が大きく変わったことに驚いた。

2018年に「沖縄西海岸道路」が開通し、沖縄西海岸道路沿いに2019年夏、「PARCO CITY」が完成した2つの出来事で、沖縄の人たちは「西海岸」という言葉をさかんに使うようになった。

③その北谷で、海岸のすぐ前に建設されているのが坪単価300万円とされるマンション「プレミスト北谷 アラハビーチレジデンス」だ。その建設地には、「残1戸」の看板がでており、インターネットで調べたところ、37.28平米の1DKが3690万円だった。同マンションは2020年12月から販売が始まった。つまり、コロナ禍で沖縄への旅行が自粛された期間に勢いよく売れたわけだ。

### 3. ■札幌マンションの現在～新築・中古ともに高騰・建て替えも～ 2021年11月6日

<https://nordot.app/830275844061626368>

#### 概要

①明和地所。札幌で新築物件の販売を手掛け35年。3LDKで5000万円を超える部屋も珍しくない。10数年前から比べると本当に倍近く価格は上がっていると思う。「東日本大震災以降、建築にかかる費用が上がっている。資材の価格高騰はもちろん、職人に工事してもらった建設費自体も上がっている」

②20年前に新築分譲された物件が今、当時よりも数百万円高値で取り引きされているという。ススキノの近く築17年の物件10階の3LDKの部屋。新築時の価格は2980万円だったが、220万円アップの3200万円で買い手が見つかった。

③芳賀社長は「5年くらい前まで、この物件は頻りに売買されていた物件。その時には2980万円を少し切るような価格で売買されていた。新築マンションの価格が3年ほど前から急にぐんと上がってきて、どんどん中古の在庫がなくなって高く売れている」と話す。

④札幌市中央区の中古マンション全体の平均価格。10年前の2011年は1260万円だったのが、こじしは2475万円とほぼ倍に。「札幌の中央区に限定して言うと、やはり投資マネーが結構入ってきている。新幹線が延伸することもあり、将来性も含めてかなり期待感が高い」と話す。

### 2. ■「70平米以上」の中古マンションが顕著な値上がり 廣田信子 2021年11月5日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12708288495.html>

#### 概要

①東京カンテイがまとめた2019年～2021年の第1四半期の価格を比較する。

	2019年	2020年	2021年
30平米未満	100	98.5	103.6
30～40平米台	100	106.1	119.6
50～60平米台	100	103.1	118.1
70平米以上	100	104.1	127.4

②「70平米以上」の増加上昇が100から127.4と顕著に上がっています。

一方、若年層を中心に就学や就労目的で23区に転入する人が急減したことにより30平米未満の居住ニーズが衰退し、価格の伸び悩みにつながったとみています。

③「30平米未満」の居住ニーズは、ワンルームマンション（投資用マンション）の主力です。コロナ禍が収まる

ことによって、ニーズは増えると思われませんが、以前と同じようになるかは微妙じゃないかと思います。

④「マンションの価値は「管理」が決める」とはなかなか言い難い状況です。5千万円だった「70平米以上」のマンションが、2年の間に、1千万円以上値上がりするのです。

⑤よい管理組合運営をしているマンションの評判は、市場での人気につながることは事実です。その評判は、何からできるのか…考えると、やはり、自分たちの歩みや考え方をつづったホームページの存在が大きいと思います。不動産屋さんへのアプローチも影響があります。自分たちのことは自分たちで表に出す…時代なのだと思います。

### 1. ■ マンション市場、2013年以来の金融緩和で局地的バブル状態 榊 2021年11月1日

<https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/211101/ecn2111010001-s1.html>

#### 概要

①「コロナ特需」テレワークの普及によって生まれた「広さと部屋数」への需要である。都心エリアのマンションは新築も中古も値上がり傾向にあり、それは今も続いている。

②「広さと部屋数」を求めて多くの若年層ファミリーが退去した後の賃貸住宅はどうなったのか。首都圏の賃貸住宅の成約件数は、コロナ以前と比べて減少傾向がうかがえる。中古マンションの売買件数が異様に増えたことの反作用である。

一方、賃料には有意な変化が見られない。

③すでに特需による中古マンションの成約増はピークを過ぎた。価格が上がり過ぎている都心の新築マンションは、一部の富裕層向け以外の物件は動きが鈍い。

郊外で開発されている中堅所得者向けのファミリーマンションに至っては、販売不振が鮮明化している。

④懸念されるチャイナリスクが世界金融にさらに不安をもたらせば、どうなるかは分からない。なぜなら、日本のマンション市場は2013年以来の金融緩和で局地的にバブル状態にあるからだ。

業者の動向////////////////////////////////////

### 13. ■ 入居者に聞いたマンション管理会社の満足度ランキング 2021年11月30日

<https://dime.jp/genre/1271211/>

#### 概要

①マンション入居者に対し、管理会社満足度調査を行った。

- 1位、野村不動産パートナーズ（74.6ポイント）
- 2位三井不動産レジデンシャルサービス（74.0ポイント）
- 3位東京建物アメニティサポート（70.7ポイント）

②野村不動産パートナーズは、(2)管理会社に対する評価が非常に高く、すべての項目で1位を取り、総合力においても(5)満足度と(6)推奨度の得点が共に全体1位で13年連続の1位となった。

③管理戸数10万戸未満の企業のランキング1位は、東京建物アメニティサポート。



同カテゴリーで4年連続の1位となった。

④理事経験者によるランキング1位は、野村不動産パートナーズ。

⑤有効回答数：2147（公表する全体ランキング、理事経験者によるランキングではサンプル数20件以上、管理戸数10万戸未満の部門ではサンプル数15件以上の管理会社のみを対象）

## 12. ■ マンションでも「ネットゲ」が快適な優先通信サービス。日本初 2021年11月25日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1369120.html>

### 概要

①東急不動産は、マンション全戸一括インターネット接続サービスを提供するつなぐネットコミュニケーションズと、「UCOM 光 レジデンス マンション全戸一括マルチタイプ」に関する包括契約を締結。テレワークやオンラインゲームを安定した通信環境で提供する日本初の優先通信サービス「Connectix」も合わせて提供する。

②包括契約により、東急不動産が展開する都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズにおいて、個別に申込する必要なく、入居後すぐに無料でインターネットが利用可能になる。

③「Connectix」も提供。入居者が個別に申込を行なうことで、入居者毎に優先ルートによる接続を提供し、快適な通信環境を実現するという。オンラインでの申込が可能で、利用は即日から。月額料金は2,200円で工事などは不要。

これにより入居者は、無料のインターネット回線と、有料の高速回線を任意で選択して利用できる。

## 11. ■ 新築分譲マンションの「ZEH」宣言をした、住友不動産の捉え方 2021年11月17日

<https://www.zaikei.co.jp/article/20211117/647880.html>

### 概要

①住友不動産が「全ての新築分譲マンションをZEH（ゼッチ）にする」と発表。ZEHは、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス⇔エネルギーの消費量を抑制する住宅を意味する。国交省では「2030年までに、新築住宅でZEHが一般的になることを目指す」としている。

②戸建て住宅であれば、例えば「太陽光発電設備」を実装することで「創エネ住宅」が可能。ZEHを牽引する。だが5階建て以上のマンションの場合、高層になるほど屋上面積に対する世帯数の比重が上がり「創エネ」は難しい。語弊があるかもしれないが住不は「創エネ」は捨て、「省エネ」で差別化する道に今後を賭したといえる。

## 10. ■ 分譲マンションを全棟ZEH化する企業も 脱炭素に向け 財経新聞 2021年11月21日

<https://www.zaikei.co.jp/article/20211121/648516.html>

### 概要

①大幅な省エネルギーと再生可能エネルギーを導入することで、年間の一次エネルギー消費をゼロを目指すZEHは、マンションなどの集合住宅では難しい。そのため政府は集合住宅でも実現可能なCO2削減率を設定し、マンションのZEH化を推進している。

②2019年に日本で初めて、全住戸で『ZEH』対応の分譲マンションを発表した積水ハウスが今度は、2023年以降に販売する分譲マンション「グランドメゾン」の全住戸をZEHに、全棟をZEH-M(ゼッチ・マンション)にすると発表した。

③新築分譲マンションでは業界トップクラスのシェアを誇る住友不動産も9月末、今後設計する全ての分譲マンションをZEH仕様にするると発表しており、脱炭素化が困難とされてきたタワーマンションでのZEH化の進展が大いに期待できるのではないだろうか。

④三菱地所レジデンスも、同社が展開する分譲マンションシリーズの「ザ・パークハウス」で初めて、ZEH-M Readyの採用。年間の一次エネルギー消費50%の削減の実現を目指す。日本初の「太陽光発電と連動するエコキュート群制御システム」を搭載することで、省エネ+創エネを実現する、環境配慮型マンションの新たなスタイルの創出を図る。

## 9. ■ 住友不動産、新築分譲マンションで ZEH 標準化 2021 年 11 月 2 日

<https://honline.sohjusha.co.jp/629-038/>

### 概要

①住友不動産は新たに供給する分譲マンションで ZEH を標準化する。今後、新築分譲マンションでの ZEH 化が一気に加速する可能性がある。

②集合住宅については、「ZEH-M」(3階建て以下)、「Nearly ZEH-M」(3階建て以下)、「ZEH-M Ready」(4・5階建て)、「ZEH-M Oriented」(6階建て以上)の4つのレベルがあるが、住友不動産が標準化するの「ZEH-M Oriented」だ。

③集合住宅では、高層になるほど住戸あたりの太陽光発電の設置容量が小さくなり、ZEHの要件を満たすことが難しくなるが、「ZEH-M Oriented」は太陽光発電の設置は不要となる。

④ただ、強化外皮基準(断熱性能)を満たし、一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から20%削減することが求められることから、同社では主に熱損失の大きい開口部について、重点的に取り組むことでZEH化を図る考えだ。

⑤具体的には、窓枠を従来のアルミサッシからアルミ樹脂複合サッシへ、ガラスはペアガラスから真空のLow-Eガラスへのグレードアップを図るといふ。ZEH化への掛かりまし費用については、太陽光発電を搭載しないため「それほどコストアップにはならない」(同社)としている。

⑥住友不動産の新築分譲マンションの年間供給戸数は約50棟、約4000戸と多い。マーケットシェアも、2020年は3位であるものの2016年から2019年まではトップを誇る。同社がZEH標準化の方針を示したことの業界へのインパクトは大きい。

## 8. ■ 翔設計、老朽化マンション対策に「トータル・リノベーション」 2021 年 11 月

<https://honline.sohjusha.co.jp/630-066/>

### 概要

①翔設計は、老朽化マンション対策に「トータル・リノベーション」という新たな考え方を発表、具体的な再生手法である「スーパーリフォーム」を強化していく。

②これまで多くの分譲マンション改修実績をもつ同社は、「マンションに“住み継いでいく”との視点が必要であり、そのためには大規模修繕ではない、建替えでもない、第三の手法が必要」とし、新たな概念として「トータル・リノベーション」を提案した。

③ポイントになるのは、一般的なマンション修繕のように共用部と専有部を分けて考えるのではなく、両方トータルに考えていくこと。耐震や給排水、温熱環境対応などは技術的に共有と専有の境があいまいであり、両方を同時に対応できれば合理的。その具体的な手法が「スーパーリフォーム」である。

④これは、共用部とあわせて全住戸同時にリフォームしていく、いわばマンションまるごとリフォームといえるもの。建替えと違い全員の合意形成を待たずに始められ、またマンションは同様の間取りが多いため同時に工事することでコストメリットにもつながる。例えばスーパーリフォームと同時に内側から壁や柱を厚くすることで建物強度をあげることも可能になる。

⑤スーパーリフォームの対象となるのは大規模修繕の3~4回目を迎えた建物。すでに現在着手したマンションが4件、商談中が10数件の状況。

## 7. ■ 三井不動産がトラックで移動販売 マンションやオフィスを巡る 2021年11月

<https://www.wwdjapan.com/articles/1289146>

### 概要

①三井不動産は19日、さまざまな場所で移動販売を行う「シェアリング商業プラットフォーム事業」を開始すると発表した。マンション、オフィス、駐車場に停めたトラックなどを店舗に見立てて、物販やサービスなどを提供する。20日から東京の湾岸エリアのマンションや駐車場などでキャラバン営業を始める。

②出店者に合わせて大小さまざまなトラックが複数の場所で移動販売する。小売業に限らず、多様な業種から出店を募る。プロモーションの場としても活用できる。

③20日から湾岸エリアで10店舗が営業し、12月には16店舗に拡大する。以降、東京都内でトラックを増やし、来年春には60店舗の稼働を目指す。

## 6. ■ 大和ライフネクスト、駐車場に関するモビリティサービス提供開始 2021年11月19日

<https://ligare.news/story/daiwa-1119/>

### 概要

①大和ライフネクストは、11月1日よりモビリティサービス(駐車場診断・駐車場サブリース)の提供を開始した。

②分譲マンションの空き駐車場の使用料収入の減少に対する一般的な解決策は、保守費用や先々の修繕費の削減を目的とした平面化工事などだ。一方で、工事推進の壁が高いマンションも多くあった。具体的には、自治体の付置義務による制限や、駐車場の利用料を支払っている車両保有者とコストを削減したい非保有者との合意形成などだ。

## 5. ■ 大和ハウス「かつて開発した住宅団地にコミュニティを蘇らせる」2021年11月15日

<https://www.zaikai.jp/articles/detail/1078/1/1/1>

## 概要

①大和ハウス工業社長の芳井敬一氏。

今、大和ハウスはかつて開発した住宅団地「ネオポリス」でコミュニティを蘇らせる「リブネスタウン」に取り組んでいる。

②住宅開発では、ある一定の時期が来ると、自治会にお返しするわけです。それを今、もう一度いろいろな街に戻って、皆さんが今困っていることを解決しようと。

例えば住み心地はどうなっているか、将来近所で空き家が出そう、家をリフォームしたい、あるいは仕事をどうしようかといった、様々なご相談をしていただけるような立ち位置に、大和ハウスは戻りたいと思っています。

③住民の皆さんが一番求めているのはコミュニティです。昔ほどコミュニティがなくなっていますが、どうやってつながるか。これが一番の問題になっています。

## 4. ■大和ライフネクストと理経、VRで消防訓練マンション防災サービス 2021年11月10日

<https://news.mynavi.jp/article/20211110-2183035/>

## 概要

①大和ライフネクストと理経は、マンション居住者向けに消防訓練をVRで行うことができるソリューションを開発し、大和ライフネクストのマンション防災サービスブランド「マンボウ(manbow)」として提供を開始した。

②VRでの消防訓練は、両社と横浜市の3者連携協定「次世代型マンション防災コンテンツの共同研究開発」より生まれたもの。コロナ禍におけるマンションでの消防訓練への参加率が低下しており、その課題解決のためのソリューションとして開発されている。

③横浜市消防局が監修のVR動画を活用し「消火訓練」「避難訓練」「通報訓練」の3つ訓練を行う。訓練はいつでも、どこでも居住者の都合のよいタイミングで実施可能で、案内から参加集者の集計までカバーするため、マンション管理組合の担が軽減できる。

④訓練の流れは、マンション全世帯にQRコード付きの広報文を配付、QRコードをスマートフォン等で読み取り、動画サイトにアクセス。動画を視聴し防災訓練を行う。最後に、VR消防訓練の参加状況や視聴状況の確認を行う。横浜市のあるマンションで行われた実証試験では、通常の消防訓練に比べて参加率が5倍という結果を得ることができたという。

## 3. ■マンション防災サービスの新ブランド「マンション防災 manbow」2021年11月10日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000038.000059962.html>

## 概要

①大和ライフネクストは、マンション防災サービスの新ブランド「マンション防災マンボウ manbow」を立ち上げました。災害はいつ起こるか分からないからこそ「マンション防災をいつかではなく、いつもの暮らしのなかに。」をコンセプトに立ち上げました。

②管理組合で取り組む「共助」の前に、マンション住まいならではのお一人おひとりの防災知識向上や、自分で自分の身を守る「自助力」がとても重要です。

まずは何より重要なお客様の自助力向上に寄与できるサービスから提供を開始。

- (1) オンリーワン防災マニュアル制作サービス
- (2) VR 消防訓練 横浜市消防局監修の VR 消防訓練が、いつでも・どこでも・何度でもオンラインで参加が可能
- (3) プライベートブランドの住宅用消火器の販売

## **2. ■ マンション大規模修繕工事周期 16~18 年へ延伸「re:Premium Duo」2021 年 11 月 10 日**

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000357.000025694.html>

### **概要**

①野村不動産パートナーズは、マンション大規模修繕工事の長周期化商品「re:Premium Duo」（リ・プレミアム デュオ） の提供を開始した。対象物件は「プラウド」以前の野村不動産分譲シリーズ（「ヒルズ」「ステイツ」「コープ野村」等） にまで拡大、より多くのマンション居住者の方々への提案が可能となりました。

②当社が責任を持って元請工事をことで最大 15 年の保証を実現。一般的に「12 年毎」に計画される工事サイクルを「最長で 18 年程度」に延長することで、大規模修繕工事の総工事回数を削減させます。（保証期間は施工部位・仕様により異なります）

③竣工後 60 年までの長期修繕計画を策定。

## **1. ■ マンション共用部における「ワークプレイス無人運営企画支援プラン 2021 年 11 月 9 日**

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000023.000034624.html>

### **概要**

①無人ストア事業を展開する 600 株式会社（本社東京都）は、マンション共用部におけるワークプレイスの無人運営を支援するプランの提供を開始した。

②「グランドメゾン 杉並シーズン」では、管理組合様からのお問い合わせをきっかけに、弊社提携のデザイン会社監修のもと、マンション内のミニショップ跡地の改築工事を行い、無人ストア付帯ワークプレイスにリノベーションする取り組みをご一緒させていただきました。

③無人ストア「Store600」を通してワークプレイスの利用チケットや飲食物の販売を行うことで、マンション共用部におけるワークプレイス無人運営を安価・シンプルに実現します。

④無人ストア「Store600」に加えて、複合機、コーヒーマシン併設など、ワークプレイスに最適な品揃えをご提供する。「Store600」を通してワークプレイスの利用チケットを販売することで、安価・シンプルにワークプレイスの利用費徴収を実現します。管理組合全体の負担を軽減しつつ、持続的に場を運用していくことが可能です。

**海外**////////////////////////////////////

## **4. ■ 中国で 6 階建てマンションの一部が倒壊し 4 人死亡 TV 朝日 2021 年 11 月 23 日**

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_international/articles/000236012.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_international/articles/000236012.html)

#### 概要

- ①中国で6階建てのマンションの一部が倒壊し、4人が死亡しました。映像では、建物が途中からそぎ落とされるように崩れ落ちているのが分かります。
- ②中国南部・江西省の6階建てのマンションで、22日午後7時ごろ、大きな音とともに建物の一部が倒壊しました。住民のうち9人は救出されましたが、70代の夫婦を含む男女4人が23日未明に遺体で発見されました。
- ③マンションは築26年で、高齢者が多く暮らし、エレベーターはなかった。

### 3. ■ NY高級不動産、価格も摩天楼 人材と富集中、都市内格差 朝日 2021年11月16日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15112342.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

#### 概要

- ①ニューヨークで今夏、一つの住宅が売りに出された。96階建ての超高層マンションの最上階で、窓からはマンハッタンを一望できる。767平方メートルの床面積で、ベッドルームは6部屋。売値は1億6900万ドル（約191億円）だ。
- ②セントラルパークの南側一帯は「ビリオネアズ・ロー（億万長者通り）」と呼ばれている。この10年で、似たような超高層マンションが次々と建ち、エンパイアステートビル（381メートル）よりも高い「スーパートル」も複数ある。
- ③これらのマンションの特徴は、高さだけでなく、細さだ。周囲の「上空権」を買い取って、市の規制より高い建設を可能にし、ワンフロアあたりの住居を少なくすることでプレミアムを上げている。
- ④2021年の第3四半期にマンハッタンで4500件以上のマンションが売買された。過去32年間で最も高い数字で、2年前と比べても7割以上の増加。  
ワクチンの普及に加え、金利の低さなども影響して、最初は賃貸市場、次に分譲市場で記録的な取引が起きているという。
- ⑤特に、400万ドル（約4億5千万円）以上の高級物件の売れ行きが好調だ。  
1月から9月までにこうした物件は1300件以上売買された。10月に入ってから184件売れ、むしろ加速している。オルシャン氏は、パンデミックによって不動産市場が下がった際、グーグルやフェイスブックなどのIT企業がNYのオフィススペース確保に動いたことの影響が大きいとみる。
- ⑥NYでも新型コロナによって最もダメージを受けたのは、富裕層が集まるマンハッタンではなく、低所得のマイリティーが多く住むブロンクスやクイーンズだった。

### 2. ■ 中国で広まるスマート宅配ボックス ビジネスモデルの確立は道半ば 2021年11月11日

<https://www.afpbb.com/articles/from-cns/3375047>

#### 概要

- ①中国では、宅配便の利用者が都合の良い時間に商品を受け取れる「スマート宅配ボックス」の登場により、

地域の宅配拠点から消費者に商品を届ける「最後の 1 マイル」といわれる問題が解消されつつある。

②アリババグループの物流企業「菜鸟網絡」は 9 月、フランス・パリのビジネス地区や観光地など 60 か所にスマート宅配ボックスを設置。フランスに留学している李倩さんは 10 月にサービスを利用し、「ネット通販のタオバオで買った品物をパリで受け取ることができるなんて！」と驚きながら喜んでた。

③2021 年上半期の宅配取扱件数は前年同期比 45.8 ポイント増の 493 億 9000 万個、売上総額は 26.6 ポイント増の 4842 億 1000 万円（約 8 億 5634 万円）に達した。2020 年に全国のスマート宅配ボックスは 75 万か所に達し、市場規模は 300 億元（約 5306 億円）近いという。

④今年 10 月 17 日の時点で中国には 800 社を超えるスマート宅配ボックスのボックス関連企業がある。このうち 280 社強は 2020 年に新設された企業だ。

### 1. ■ナイジェリアで高層マンション崩壊 作業員 100 人行方不明か 毎日 2021 年 11 月 2 日

<https://mainichi.jp/articles/20211102/k00/00m/030/137000c>

#### 概要

①ナイジェリア南部ラゴスで 1 日、建設中の高層マンションが突然崩壊し 6 人死亡。

当時、中で作業していた 100 人程度が行方不明になっている可能性があり、救助作業が続いている。

②マンションは民間の不動産会社が開発し、22 階建て。最も安いユニットでも 120 万ドル（約 1 億 3600 万円）する高級物件だったという。ナイジェリアでは建築基準が守られなかったり、質の悪い建材が使われたりして、ビルが崩壊するトラブルが多発している。

以上