

【岩見守和】

# マンション関係記事

(2022年1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ば幸いです。

////////////////////////////////////// 《 目 次 》 //

**マンションの犯罪**

8. ■ 沼津市のマンション女性遺体事件 行方不明の夫が山梨県内で自 2022 年 1 月 29 日
7. ■ 「妻を殺した」知人に電話 マンションに女性遺体 TBS 2022 年 1 月 26 日
6. ■ 相模原のマンション外階段で男性刺す 殺人未遂容疑で逮捕カナロ 2022 年 1 月 16 日
5. ■ 外壁に組まれた“足場”から侵入…15 階建てマンションの中層階 2022 年 1 月 12 日
4. ■ マンション内の止水バルブ開放し無断使用…家賃滞納 3 度目逮捕 2022 年 1 月 11 日
3. ■ マンション 9 階から知人男性に缶飲料水投げつけた女逮捕 鳥取市 2022 年 1 月 10 日
2. ■ 転落死に「救護義務あった」不起訴の男性に 1 億円賠償命令産経 2022 年 1 月 20 日
1. ■ マンション建設現場電線 430 キロ盗んだ 背景に価格高騰か 朝日 2022 年 1 月 20 日

**マンションの火災**

19. ■ 京都・下京のマンションで火事 2 人搬送 京都新聞 2022 年 1 月 30 日
18. ■ 「天ぷら鍋から出火」福岡市の団地で火災 住人やけど 2022 年 1 月 28 日
17. ■ 焼身自殺しようとマンション"自室に放火"…やけど入院 37 歳男逮捕 2022 年 1 月 24 日
16. ■ 新潟市中央区マンション火災は住民の女性が病院へ搬送 2022 年 1 月 20 日
15. ■ マンション火災で 30 代男性搬送…未明の火事 2022 年 1 月 23 日
14. ■ 札幌市 4 階建てマンション一室火災、住人女性 1 人死亡 2022 年 1 月 16 日
13. ■ 石川・小松市マンション火災 5 0 代女性死亡 北陸放送 2022 年 1 月 11 日
12. ■ 留守中にマンション火災 コンセントから出火か FNN 2022 年 1 月 11 日
11. ■ 北九州市八幡西区の団地で火事 男性 1 人を遺体で発見 2022 年 1 月 9 日
10. ■ 岐阜市 1 人死亡 9 人ケガ…未明にマンションで火災 3 階一室全焼 2022 年 1 月 13 日
9. ■ 5 階建て集合住宅で火事 遺体 8 8 歳男性か 名古屋 2022 年 1 月 10 日
8. ■ 5 階建てのマンションの一室が全焼する火事 千葉・市原市 2022 年 1 月 10 日
7. ■ 7 階建てマンション 1 室全焼 滋賀・草津、けが人なし京都新聞 2021 年 12 月 14 日
6. ■ 集合住宅で火事相次ぐ 大阪・奈良・滋賀であわせて 3 人死亡 2022 年 1 月 3 日
5. ■ マンション火災で 2 人死亡 火元の部屋の高齢夫婦か TV 朝日 [2022 年 1 月 1 日
4. ■ 札幌 豊平区 マンションの 1 室で火事 60 代男性死亡 NHK 2022 年 1 月 21 日
3. ■ 新潟市中央区で“マンション火災” 80 代女性やけど 2022 年 1 月 20 日
2. ■ 川口市 マンション火災 女性 1 人意識不明 TV 埼玉 2022 年 1 月 19 日
1. ■ 横浜・南区のマンションで火事 1 人負傷し搬送 神奈川新聞 2022 年 1 月 6 日

**マンションの事件事故**

3. ■ 男性ビルから転落、のぞいていた女性も転落玉突き式 4 人負傷 朝日 2022 年 1 月 21 日
2. ■ 大阪・門真のマンション一室に白骨化遺体 産経 2022 年 1 月 23 日
1. ■ マンション立体駐車場から軽が転落、女性が首の骨折る重傷 2022 年 1 月 22 日

## 行政の動向

4. ■ 災害時のエレベーター閉じ込め防止へ改修補助 国交省 産経 2022年1月24日
3. ■ 自治体が評価する「マンション管理適正化法」とは？ 植田英三郎 2022年1月17日
2. ■ 横浜市 マンション管理適正化推進計画素案意見募るタウンニュー2022年1月27日
1. ■ マンション問題、解決へ リモート交流会 タウンニュース 2022年1月6日

## マンションの管理

4. ■ マンション管理組合における会計監査とは？チェックポイント紹介 2022年1月27日
3. ■ 修繕委員会の運営細則とは？ 作成時のポイントを解説 2022年1月27日
2. ■ 理事を辞退してはいけない！人任せが招く「最悪の事態」 須藤 2022年1月16日
1. ■ 都心マンション大雪どうする？ 積もる前と後にできる住民の対応 2020年1月22日

## マンション 管理関係者の手記

5. ■ 「老マンション」理事長奔走記 …痛感した「割れ窓理論」 2022年1月7日
4. ■ 東京五輪とコロナ禍がマンションを直撃！ネズミの大移動ゲンダイ 2022年1月6日
3. ■ 粗大ゴミ再放置…「絶対正義」が過激化し怒り心頭で眠れなくなる 2022年1月8日
2. ■ 2人で住み込みの管理員をしましよか」と妻が言い出した 南野 2022年1月18日
1. ■ マンション管理員「元学校の先生、元警察官、元お役人は向かな」2022年1月25日

## 修繕積立金費問題等

10. ■ 長期修繕計画の条件は？修繕積立金の必要額は？ 廣田信子 2022年1月19日
9. ■ タワマン修繕費の高騰でローン破綻者も…週刊SPA！ 2022年1月22日
8. ■ 団地、各棟修繕積立金をやめて修繕積立金を一本に！ 廣田信子 2022年1月20日
7. ■ 「工事費高騰」マンション大規模修繕に深刻な影響 長嶋 2022年1月14日
6. ■ 立ちはだかる3回目の大規模修繕…積立金の残高不足に3つ選択肢 2022年1月13日
5. ■ マンションの管理費が高い！相場や購入時の注意点 2022年1月12日
4. ■ 建替え資金「東京郊外マンション」に待ち受ける悲惨な末路 榊 2021年12月15日
3. ■ 「修繕周期長期化」で積立金不足は解消される？ 2021年5月14日
2. ■ 大規模修繕経験者が教える「修繕費用を抑えるコツ」とは？（前編 2020年3月16日
1. ■ マンションの修繕積立金、管理費はどのようにして決まるのか？ 2021年12月9日

## マンションの裁判

6. ■ 高層マンション計画で近隣住民が知りたい情報審査請求開示される 2022年1月6日
5. ■ 雪積マンション駐車場転倒けが、管理組合の安全配慮義務違反 2022年1月29日
4. ■ マンションの雪かきで転倒・骨折 管理組合に賠償命令、仙台地裁 2022年1月26日
3. ■ 分譲マンションで障害者支援認めず 大阪地裁「規約に違反」産経 2022年1月20日
2. ■ マンションをグループホームに使ってはダメ？ 大阪地裁判決朝日 2022年1月20日
1. ■ グループホーム入居はマンション管理規約違反…大阪地裁 読売 2022年1月20日

## ペット問題

3. ■ 原状回復に 100 万円…ペット禁止マンションで「異様な部屋」松本 2022 年 1 月 24 日
2. ■ 「マンション総会」大荒れも…「ペット飼育トラブル」を防ぐコツ 2022 年 1 月 24 日
1. ■ 犬をマンションで飼う時にしてはいけない『NG 行為』4 選 2022 年 1 月 17 日

## タワマン

13. ■ 名古屋池下駅前ツインタワマン 遅れて来たタワマン人気 朝日 2021 年 10 月 13 日
12. ■ 名古屋駅西側地域最大級マンション 駅西需要掘り起こしなるか 2022 年 1 月 18 日
11. ■ 山手線駅前タワマン計画 区画整理地区で「なぜ再開発？」朝日 2021 年 11 月 15 日
10. ■ なぜ？ 岐阜市で相次ぐタワマン建設 トレンド県庁所在地中心部 2022 年 1 月 24 日
9. ■ タワマン住民はなぜ地元民に嫌われるのか 榊 淳司 2022 年 1 月 22 日
8. ■ 超高層マンションにドローン配送 JP 楽天ロジスティクス 2022 年 1 月
7. ■ タワマン買ったなら「ロビーのソファの使い方」で住民同士トラブル 2022 年 1 月 11 日
6. ■ 野村不動産「超高級タワマン」トラブル購入者大激怒 フライデー 2021 年 6 月 14 日
5. ■ 欠陥が見つかったタワーマンションの解説 /どの程度の悪質さなの 2021 年 6 月 15 日
4. ■ 鉄筋が不足していたマンション /ザ・タワーズ・ウエスト 2020 年 4 月 26 日
3. ■ 湾岸タワマンあり得ない暴騰！ 2024 年問題襲う インサイダー座談 2022 年 1 月 10 日
2. ■ 湾岸タワマンを「利益確定売り」して引っ越す人急増！ 2022 年 1 月 11 日
1. ■ 憧れの「マンション高層階」住んで気づいた理想と現実のギャップ 2022 年 1 月 3 日

## 団地再生活動等

4. ■ 水道ガスのスマートメーターで高齢者見守り 掛川市で実証実験 2022 年 1 月 28 日
3. ■ ひばりが丘団地 50 年歴史新展開！ 住民主体新エリアマネジメント 2022 年 1 月 25 日
2. ■ 空き家を DIY 築 46 年の集合住宅「藍住さくら団地」で体験会朝 2022 年 1 月 24 日
1. ■ 900 戸超える神戸市「ポートアイランド住宅」、耐震改修を実現 2021 年 12 月 14 日

## マンション その他

13. ■ 「フラット 3 5」のマンションでの活用は過去最低？ 廣田信子 2022 年 1 月 7 日
12. ■ 入居者の評価が高いマンション管理会社はどこだ？ 沖 2022 年 1 月 7 日
11. ■ 分譲マンションは賃貸トラブルが多い？ 借りる前に知っておきたい対処法 2022 年
10. ■ 脱炭素にはつながらない嘘だらけの EV 推進政策——岡崎 佐藤 2022 年 01 月 18 日
9. ■ ビル・マンションの「公開空地」有効活用実証実験 仙台北新報 2021 年 12 月 25 日
8. ■ 利用価値で決まる不動産の資産価値 マンション家賃何年分か 2022 年 1 月 24 日
7. ■ 脱炭素が迫る「全マンション省エネ化」の高いカベ 東洋経済 2022 年 1 月 23 日
6. ■ 資産価値が「ガクンと下がる」マンションの見分け方 沖 有人 2022 年 1 月
5. ■ マンション階下クレマーのせいで 5000 万の部屋手放した 30 代女 2022 年 1 月 11 日
4. ■ リフォーム工事前のアスベスト調査が義務化に！ 2022 年 1 月 11 日
3. ■ 実際のマンションと竣工図違い /なぜ異なるマンションできるのか 2021 年 6 月 18 日
2. ■ 団地のドアがガチャガチャになって発売。約 11.5 センチ大サイズ 2022 年 1 月 10 日
1. ■ 今年、固定資産税が増える人も！ 「マンション管理」の制度も開始 2022 年 1 月 2 日

## マンションの DX

5. ■ 既築マンション全駐車区画に認証課金 EV 充電コンセント設置 2022 年 1 月 28 日
4. ■ 宅配ロッカーから荷物の発送が可能に。ヤフオク商品対象導入開始 2022 年 1 月 25 日
3. ■ 電動キックボードシェアサービス「LUUP」マンション居住者専用サービス 2022 年 1 月
2. ■ 分譲マンション初の冷凍宅配ボックス パナ×東急不動産 2022 年 1 月 21 日
1. ■ マンション入口に「空中タッチインターホン」。パナや大和ハウス 2022 年 1 月 13 日

## マンションの販売動向

16. ■ 東京 23 区で中古マンション価格が異常な高騰を続ける理由 2022 年 1 月 29 日
15. ■ 首都圏マンションの平均価格 6700 万以上バブル超えでも止まらない 2022 年 1 月 19 日
14. ■ 価格の上昇が止まらないのはなぜ？ 中古マンション価格の実態 2022 年 1 月 25 日
13. ■ 相次ぐ「億ション」発売、価格高騰続く…中古にも波及 読売 2022 年 1 月 24 日
12. ■ 港区、千代田区の住宅価値…2050 年の東京でも「別格」なワケ 榊 2022 年 1 月 13 日
11. ■ 警鐘…「板橋区」「練馬区」のマンション価格暴落か 榊 淳司 2022 年 1 月 17 日
10. ■ 住宅ジャーナリストが予想する「2050 年の東京」まさかの姿 榊 淳司 2022 年 1 月 8 日
9. ■ 通勤から解放された日本人…住む場所として選ぶ街と捨てる街 榊 2022 年 1 月 2 日
8. ■ タワマンから戸建てへ…流れは変わるか 榊淳司 2022 年 1 月 17 日
7. ■ 一体誰が買っているの!? 首都圏新築マンション価格高すぎる日下部 2022 年 1 月 9 日
6. ■ 1 億円台のマンション？ 安くね？」業界戦々恐々裏事情 ダイヤモンド 2022 年 1 月
5. ■ 10 年目に突入する異次元金融緩和 これまでよりも値上がり確実か 2022 年 1 月 10 日
4. ■ コロナ禍は戸建てが人気？ マンションの間取りや設備のトレンドは 2022 年 1 月 1 日
3. ■ 1 人暮らし向け賃貸市場コロナで壊滅、不動産年始座談会 2022 年 1 月 12 日
2. ■ 新築マンション価格がバブル期超え、価格を押し上げた 4 つの要因 2021 年 12 月 14 日
1. ■ コンパクトマンション、仙台中心部人気続く 資産性魅力河北新報 2022 年 1 月 16 日

## 業者の動向

11. ■ 民間マンション初採用、すごい強度の「省合金ステンレス鋼」とは？ 2022 年 1 月 1 日
10. ■ 日立ビルと DNP、共同でエレベーター向けデジタルサイネージ事業 2022 年 1 月 31 日
9. ■ 分譲マンション 廃墟化救う「新サービスの実現」相談室創設 2022 年 1 月 25 日
8. ■ 新築ライオンズマンション見かけなくなった理由を調査！ 週刊女性 2022 年 2 月 8 日号
7. ■ 東急沿線エリアでラストワンマイル配送支援プラットフォーム提供 2022 年 1 月 21 日
6. ■ パナ マンションで電動自転車シェアリングサービス実証実験 2022 年 1 月 24 日
5. ■ マンションコミュニティ支援ツール「OICOS」簡易版 Lite リリース 2022 年 1 月 18 日
4. ■ 最新設備とゆとりある環境大規模低層新浦安マリンヴィラ 2022 年 1 月 18 日
3. ■ 三菱地所レジデンス「マンション家計簿」住戸ごと CO2 排出量記載 2022 年 1 月 12 日
2. ■ 年頭所感：東急不動産ホールディングス 西川弘典社長 2022 年 1 月 4 日
1. ■ 分譲マンションの共用部を活用しソリューションサービス開始 2022 年 1 月 6 日

## 海外 韓国 光州マンション崩落事件

5. ■ 韓国・光州で建設中の高層マンションの外壁崩落… 中央日報 2022 年 1 月 11 日

4. ■ マンション新築工事中に外壁崩壊…1人負傷、6人行方不明ハンギョ 2022年1月12日
3. ■ マンション崩壊事故、多重下請け確認…違法性を調査 ハンギョレ 2022年1月17日
2. ■ コンクリート打設日誌を公開、養生を6日で終えていた…上朝鮮日 2022年1月17日
1. ■ マンション崩壊事故、残る3人の行方は…位置把握が難航ハンギョ 2022年1月29日

#### 韓国 その他

8. ■ 事故相次ぐ韓国の建設現場で何が起きているのか 2022年1月20日
7. ■ 韓国亀尾市でもマンション工事現場崩壊事故 中央日報 2022年1月14日
6. ■ ソウル超高層住商複合マンションで振動感知…緊急点検 中央日報 2022年1月21日
5. ■ 晴天の霹靂…光州で建物が倒壊、バス下敷きで9人が犠牲に 2021年6月10日
4. ■ 「危険な撤去現場」2カ月前に住民が通報… ハンギョレ 2021年6月11日
3. ■ 蔚山マンション、高層階炎で包まれても人命被害がなかった背景 2020年10月10日
2. ■ 韓国 マンション駐車場のEV充電器設置義務 28日から強化聯合 2022年1月18日
1. ■ マンション駐車場で起きたテスラの車火災で1人死亡…ハンギョレ 2020年12月1日

#### 海外 アメリカ

4. ■ NYでマンション火災 19人死亡 数十人けが、死者増える恐れ共同 2022年1月10日
3. ■ 集合住宅火災で3500億円の損害賠償請求 住民が集団提訴 NY 2022年1月12日
2. ■ 大規模火災が発生多数の死傷者が出る<ブロンクス> 2022年1月14日
1. ■ カーディ・B 故郷ブロンクスマンション火災死亡葬儀費用負担表明 2022年1月21日
1. ■ NYのセレブマンションで起こった訴訟 2021年10月6日

#### 海外 中国

2. ■ 動画 高級マンションの扉が外れて男性が下敷きに 新唐人 2022年1月21日
1. ■ 中国に「空きマンションが1億戸ある」は本当か？ 川島博之 2022年1月14日

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

### 8. ■ 沼津市のマンション女性遺体事件 行方不明の夫が山梨県内で自殺 2022 年 1 月 29 日

<https://www.tv-sdt.co.jp/nnn/news112fcn5i9spwynz73l1.html>

#### 概要

- ① 1 月 25 日、沼津市内のマンションで 65 才の女性の遺体が発見された事件で、警察は 29 日、行方を追っていた女性の夫が自殺していたと発表した。
- ② 男性の遺体は、2 8 日川の中から見つかっていて警察は近くの橋から飛び降りたとみている。死亡した女性の夫は事件後、知人に「妻の首を絞めた」などと殺害をほのめかす電話をしたあと行方不明となっていて、警察が行方を探していた。

### 7. ■ 「妻を殺した」知人に電話 マンションに女性遺体 TBS 2022 年 1 月 26 日

[https://news.tbs.co.jp/newseye/tbs\\_newseye4456010.html](https://news.tbs.co.jp/newseye/tbs_newseye4456010.html)

#### 概要

- ① きのう午後、静岡県沼津市のマンションでこの部屋に住む 6 0 代の女性の遺体が発見されました。行方不明となっている夫が殺害をほのめかす発言をしていて、警察は殺人の疑いもあるとみて捜査を進めています。
- ② きのう午後 3 時半すぎ、「市川さんの夫から殺害をほのめかす内容の電話があった」と、夫の知人女性から警察に通報がありました。駆けつけた警察が市川さんが住むマンションの部屋で市川さんの遺体を発見、現場には争った形跡がなかったということです。一緒に 2 人で暮らしていた夫とは、その後、連絡が取れなくなっています。「妻を殺した。自分も死ぬ」などと電話で話していたという。

### 6. ■ 相模原のマンション外階段で男性刺す 殺人未遂容疑で逮捕カナロコ 2022 年 1 月 16 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-803997.html>

#### 概要

- ① 神奈川県警相模原署は 1 5 日、殺人未遂の疑いで相模原市自称無職の男（5 4）を逮捕した。同日午後 5 時ごろ、自宅マンションの外階段で、同じ階に住む職業不詳の男性（5 5）の腹部などを刃物のようなもので複数回刺して殺害しようとした、としている。男性は病院で死亡が確認された。
- ② マンションの男性住人から「男が刃物で人を刺している」と 1 1 0 番通報、現場に現れた男が「トラブルがあって刺した」という趣旨の説明をしたため、取り押さえた。男が持っていたバッグには刃物が入っていたという。

### 5. ■ 外壁に組まれた“足場”から侵入…15 階建てマンションの中層階 2022 年 1 月 12 日

[https://www.tokai-tv.com/tokainews/article\\_20220112\\_15058](https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20220112_15058)

#### 概要

- ① 愛知県岡崎市で去年 11 月、マンションの一室に侵入し、現金 45 万 1000 円を盗んだとして、37 歳の男が逮捕されました。
- ② 被害にあった部屋は 15 階建てのマンションの中層階でしたが、容疑者は外壁工事などのために組まれた足場を

のぼってベランダから室内に侵入し、犯行に及んだ容疑を認めています。

③愛知県内では、同様の手口でマンションの部屋から現金や貴金属などが盗まれる被害が 2020 年以降およそ 40 件と多発していて、警察が関連を調べています。

#### 4. ■ マンション内の止水バルブ開放し無断使用…家賃滞納 3 度目逮捕 2022 年 1 月 11 日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=25669>

##### 概要

①北海道札幌市西区に住む会社員の 34 歳の男がマンションの上下水道 1 万 7000 リットルを盗み使用したとして逮捕されました。2021 年 8 月 30 日から 9 月 30 日までの間、上下水道約 1 万 7000 リットル（時価 4168 円）を盗み使用していた疑い。

②男は事件前、家賃などを支払わなかったとしてマンション側から管理する水道を止められていて、その後マンション内の水道のパイプシャフトの扉が破壊されているのが見つかり、マンション側から警察へ被害届が出されていました。

③さらにパイプシャフト内の「止水バルブ」を無断で開放するなどして男が勝手に上下水道を使っていたことも新たに発覚。男は既にマンションを退去していましたが、容疑が固まったとして 2022 年 1 月 11 日に逮捕されました。

④男は 2021 年 10 月、他人になりすまして運転免許証の交付を受けていたとして 11 月に 1 度目の逮捕。同月には新型コロナウイルスの影響で収入が減っていないにもかかわらず、北海道社会福祉協議会が減収した世帯を支援する「生活福祉資金特例貸付」に不正な運転免許証を使用して申し込み、現金 20 万円をだまし取ったとして 2 度目の逮捕をされており、今回が 3 度目の逮捕です。

#### 3. ■ マンション 9 階から知人男性に缶飲料水投げつけた女逮捕 鳥取市 2022 年 1 月 10 日

<https://www.bss.jp/news/archive/202201103888.html>

##### 概要

① 9 日午後 1 時半ごろ、鳥取県鳥取市内のマンション 9 階から、知人男性の乗る車に向かって飲料水の入った缶を投げつけた無職 22 歳の女が逮捕されました。知人男性のマンション 9 階のベランダから、マンション前に駐車中の車に向かって飲料水が入った缶を数回投げつけた疑い。

②車にはそのマンションに住む知人男性と 10 代の知人女性が乗っていましたが、缶は車には当たらず、けが人はいませんでした。

#### 2. ■ 転落死に「救護義務あった」不起訴の男性に 1 億円賠償命令 産経 2022 年 1 月 20 日

<https://www.sankei.com/article/20220120-GEIZV7WY3BJANAZCK6QTUQS3OY/>

##### 概要

①大分市で平成 29 年、女性がビルから転落死したことに何らかの形で関与したなどとして、両親が、転落直前まで女性と行動を共にしていた男性（30）に損害賠償を求めた訴訟の判決で、大分地裁は 20 日、男性が転落を知らず救護義務を怠り、死亡につながったと認め、請求額に近い約 1 億 200 万円の支払いを命じた。

②男性は保護責任者遺棄致死容疑で逮捕されて不起訴となり、女性のバッグを隠し放置したとする器物損壊罪で罰金 30 万円の判決が既に確定している。



③裁判長は、「転落への関与までは認められない」とした一方、女性が転落後しばらく生存しており、適切な治療を受ければ死ななかった可能性が高いと指摘。「救護義務違反で死亡させた責任がある」と述べた。

#### 1. ■ マンション建設現場電線 430 キロ盗んだ 背景に価格高騰か 朝日 2022 年 1 月 20 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ1N4DJWQ1NUTIL01F.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

##### 概要

①新築マンションの建設現場から大量の電線を盗んだとして、警視庁は塗装工の男 2 人を窃盗容疑で逮捕し、20 日発表した。リサイクル業者に売って換金した可能性が高い。コロナ禍などによる銅の価格高騰が背景にあるとみて警戒を強めている。

②杉並区高円寺南（30）と埼玉県朝霞市（38）容疑を否認しているという。

2 人は昨年 11 月 13 日午後 10 時ごろから 14 日午前 0 時ごろの間、共謀して東京都品川区西五反田 7 丁目のマンション建設現場で、電線約 430 キロ（時価計 12 万円相当）を盗んだ疑い。2 人が柵を乗り越えて敷地内に忍び込み、ワンボックスカーに積み込んで持ち去ったとみている。

③都内では昨年 7 月以降、同種の被害が少なくとも 24 件（被害額 1 千万円弱）起きていた。警視庁は関連を調べている。

④銅の取引の基準価格は一昨年から右肩上がりだ。過去 5 年では、2020 年 4 月の 1 トン当たり 58 万 4 千円が底値だったが、21 年 11 月は 116 万 5 千円まで上がった。「脱炭素社会」の推進に必要な電線やモーターの需要が急増していることや、当時は新型コロナウイルスの感染者が一時的に減って各種工事が増えたことなどが影響しているという。

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

#### 19. ■ 京都・下京のマンションで火事 2 人搬送 京都新聞 2022 年 1 月 30 日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/721668>

##### 概要

① 30 日午後 0 時 25 分ごろ、京都市下京区西大路通花屋町南西角にある 10 階建てのマンションで、1 室が焼ける火事があり 2 人が救急搬送された。

②いずれも意識はあるという。午後 1 時すぎに火は消し止められた。

#### 18. ■ 「天ぷら鍋から出火」福岡市の団地で火災 住人やけど 2022 年 1 月 28 日

<https://www.fbs.co.jp/news/news96who6xjuex1ixyp1z.html>

##### 概要

① 28 日午前 7 時すぎ、福岡市西区の拾六町団地で「天ぷら鍋から火が出た」と住人の男性から消防に通報がありました。消防が駆けつけ、火は、約 15 分後に消し止められましたが、この部屋に 1 人で住む 44 歳の男性が病院に搬送され手にやけどを負っていますが、軽症だということです。

②この火事でコンロの周りと台所の壁など、約 1 平方メートルが焼けました。「フライドポテトを揚げるため、天ぷら鍋に火をかけていたら火事になった」

#### 17. ■ 焼身自殺しようマンション"自室に放火"…やけど入院 37 歳男逮捕 2022 年 1 月 24 日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=25993>

##### 概要

①1 月 23 日に北海道札幌市中央区のマンションで発生した火事で、自室に火を放ったとして無職 37 歳の男が逮捕されました。1 月 23 日午前 4 時 30 分ごろ 4 階建てマンションの 2 階の自分の部屋に放火した疑いが持たれています。

②出火前の同日午前 4 時ごろ、「今、首をつっている」などと自殺をほのめかすような匿名の 110 番通報がありました。約 20 分後に場所などを特定し、要請を受けた消防隊が現場に到着した際、既に部屋から火が出ていたということです。消防車など 17 台が出動し、部屋の壁や床が約 1 平方メートルが焼け、火は約 1 時間後に消し止められました。

③男は消防などが到着した際、自分から部屋から出て救急搬送され、喉にやけどを負い入院。翌 24 日に退院して、自室に放火した容疑が固まり逮捕されました。

出火当時マンション内には居住者約 15 人がいて避難し、男以外にケガ人はなし。

「焼身自殺をしようとして火をつけた」などと容疑を認めている

#### 16. ■ 新潟市中央区マンション火災は住民の女性が病院へ搬送 2022 年 1 月 20 日

<https://www.niikei.jp/298638/>

##### 概要

①20 日 9 時 30 分ごろ、新潟市中央区 7 階建てマンション「第二駅南ハイツ」で火災が発生し、同日 11 時 33 分に鎮火された。

②出火元の 409 号室の住人の女性が煙を吸うとともに足に火傷を負い、市内の病院へ搬送された。同 409 号室が全焼した。出火原因は、現在捜査中。

#### 15. ■ マンション火災で 30 代男性搬送…未明の火事 2022 年 1 月 23 日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=25965>

##### 概要

①1 月 23 日未明、北海道札幌市中央区のマンションで火事があり、男性 1 人が煙を吸うなどして病院に搬送されました。火災直前には、自殺をほのめかすような通報も確認されていて、警察は出火との関連などを調べています。

②火は約 1 時間後に消し止められましたが、4 階建てマンションの 2 階 1 室の内部約 1 平方メートルが燃えました。このマンションは各フロアに 4 世帯が入居できるマンションで、数世帯が一時避難する事態となりました。

③午前 4 時ごろ、「今、首をつっている」と自殺をほのめかすような匿名の 110 番通報があり、20 分後に特定し消防に出動を要請。消防隊が現場に到着した際、部屋から出火を確認したという事です。

#### 14. ■ 札幌市 4階建てマンション一室火災、住人女性1人死亡 2022年1月16日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/0113cd473e9a13f2f0f2112a101a61324cf7105b>

##### 概要

- ①16日午前4時半まえ、札幌市西区の4階建てのマンションで、近くの住人が「マンションの非常ベルが鳴っている」と警察に通報し2階の一室から火が出ていて、およそ1時間後に消し止められましたが、女性1人が死亡しました。
- ②この部屋の住人の女性とみて、身元と火が出た原因を調べています。

#### 13. ■ 石川・小松市マンション火災 50代女性死亡 北陸放送 2022年1月11日

<https://nordot.app/853590972743106560>

##### 概要

- ①11日午前10時45分ごろ、小松市向本折町のマンション「アバンサール31」の1階の部屋から火が出て1時間後に消し止められましたが50代の女性1人が死亡した。
- ②部屋に夫婦で暮らす50代の女性と見ている。

#### 12. ■ 留守中にマンション火災 コンセントから出火か FNN 2022年1月11日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/297066>

##### 概要

- ①11日午前11時すぎ、大田区大森西のマンションで、「5階から煙が出ている」と、上の階に住む人から119番通報があった。出火した部屋の住人は外出中で、けが人はおらず、火はおよそ1時間半後に消し止められた。
- ②テレビのコンセントの部分が特に燃えていたということでコンセントから出火したとみて調べている。

#### 11. ■ 北九州市八幡西区の団地で火事 男性1人を遺体で発見 2022年1月9日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=8136235&ynd=2022-01-09>

##### 概要

- ①9日午後5時15分ごろ八幡西区本城無職（83歳）が住む市営団地の9階の一室から火が出ました。9階のベランダからは赤い炎が激しく噴き出し、黒煙がもくもくと立ちのぼりました。
- ②消防車など15台が出動して消火にあたり、火はおよそ1時間半後に消し止められました。この火事で全焼した部屋から秋月さんが遺体で見つかりました。

#### 10. ■ 岐阜市 1人死亡 9人ケガ…未明にマンションで火災 3階一室全焼 2022年1月13日

[https://www.tokai-tv.com/tokainews/article\\_20220113\\_15065](https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20220113_15065)

##### 概要

- ①13日午前2時過ぎ、岐阜市福住町のマンション「日栄ビル」で火事があり2時間半後に消し止められました。
- ②3階の一室が全焼し、焼け跡から性別不明の1人の遺体が見つかり、13歳と9歳の女の子を含むマンション

の住人の男女 9 人が煙を吸って病院へ運ばれ軽傷。

#### 9. ■ 5階建て集合住宅で火事 遺体 88歳男性か 名古屋 2022年1月10日

<https://hicbc.com/news/article/?ref=sn&id=2022011002>

##### 概要

- ① 9日午後6時半ごろ、名古屋市千種区春里町の鉄筋5階建ての集合住宅で同じ集合住宅に住む女性から消防に通報で5台が駆け付け、火はおよそ1時間半後に消し止められました。
- ② 部屋には森田星郎さん（88）と娘が2人で暮らしていましたが遺体が森田さんとみて身元の特定を進めるとともに火事の原因を詳しく調べています。

#### 8. ■ 5階建てのマンションの一室が全焼する火事 千葉・市原市 2022年1月10日

[https://news.tbs.co.jp/newseye/tbs\\_newseye4444764.html](https://news.tbs.co.jp/newseye/tbs_newseye4444764.html)

##### 概要

- ① 10日午後1時半ごろ、千葉県市原市青葉台の5階建てのマンションで、「5階の室内から黒煙が出ている」と近くに住む人から消防に通報でポンプ車など9台が出動し、火はおよそ2時間後に消し止められましたが、5階の一室が全焼した。
- ② 50代の女性が1人で住んでいて、出火当時は外出していて無事でした。

#### 7. ■ 7階建てマンション1室全焼 滋賀・草津、けが人なし 京都新聞 2021年12月14日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/694198>

##### 概要

- ① 14日午後2時45分ごろ、滋賀県草津市西渋川2丁目の7階建てマンション6階の男性会社員（49）方から出火し、1室約80平方メートルが全焼した。けが人はなかった。
- ② 5人家族で出火当時、無人だった。宝ホールディングスの社員寮で計65世帯が居住しているという。

#### 6. ■ 集合住宅で火事相次ぐ 大阪・奈良・滋賀であわせて3人死亡 2022年1月3日

[https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc\\_13501.html](https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_13501.html)

##### 概要

- ① 2日午後7時20分ごろ、大阪市東成区のマンション4階の一室で火事があり男性1人（47）が死亡した。
- ② 2日午後11時50分ごろ、奈良市右京5丁目にある集合住宅の火事で焼け跡から（71）死亡した。

#### 5. ■ マンション火災で2人死亡 火元の部屋の高齢夫婦か TV朝日 [2022年1月1日]

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000240146.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000240146.html)

##### 概要

①埼玉県川越市では 1 日未明、5 階建てマンションで一室が全焼する火事があり、火元の部屋の夫婦とみられる 2 人が死亡、3 人が搬送されました。

②高齢の夫婦と 51 歳の娘の 3 人が住んでいて、死亡したのは夫婦とみられています。

#### 4. ■札幌 豊平区 マンションの 1 室で火事 60 代男性死亡 NHK 2022 年 1 月 21 日

<https://www3.nhk.or.jp/sapporo-news/20220121/7000042528.html>

##### 概要

① 21 日午前 6 時前、札幌市豊平区のマンションに住んでいる人から、「煙のにおいがして外に出たら、共用部分に煙が充満している」という通報で 18 台が出動し、火はおよそ 2 時間後に消し止められました。

②マンションの 3 階の 1 室が焼け、中にいた 60 代男性の死亡が確認されました。

#### 3. ■新潟市中央区で“マンション火災” 80 代女性やけど 2022 年 1 月 20 日

<https://www.nsttv.com/news/news.php?day=20220120-00000004-NST-1>

##### 概要

① 20 日、新潟市中央区のマンションで火事があり、火元の部屋に住む 80 代の女性がやけどを負うなどして病院に運ばれています。

② 7 階建てマンション・第二駅南ハイツの 4 階の一室で、この部屋に一人で暮らす 80 代女性が足にやけどを負うなどして病院に運ばれました。意識はある

#### 2. ■川口市 マンション火災 女性 1 人意識不明 TV 埼玉 2022 年 1 月 19 日

<https://nordot.app/856468010621714432>

##### 概要

① 18 日午後 9 時 45 分ごろ、川口市西青木の 5 階建てマンション 3 階の 1 室から、火が出ているのをマンションの住民が発見し、119 番通報し 2 時間半後に消し止められました

②この部屋に 1 人で住む女性（58）が意識不明の重体

#### 1. ■横浜・南区のマンションで火事 1 人負傷し搬送 神奈川新聞 2022 年 1 月 6 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-795364.html>

##### 概要

① 5 日午後 7 時 10 分ごろ、横浜市南区三春台のマンション（鉄筋コンクリート造 3 階建て）1 階の部屋から火と煙が出て火元の部屋を半焼。この部屋の住人とみられる男性がのどにやけどを負って、病院に搬送された。

②男性は消防隊が到着した際、マンション前の路上に倒れていた。マンションは 11 部屋あり、他の入居者にけがはなかった。

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

### 3. ■男性ビルから転落、のぞいていた女性も転落 玉突き式 4 人負傷 朝日 2022 年 1 月 21 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ1P6TZLQ1PULOB014.html>

#### 概要

- ①21 日午後 4 時 5 分ごろ、横浜市中区太田町 2 丁目の 5 階建てビルから人が転落し、下にいる人とぶつかったと 119 番通報があった。ビルから転落したとみられる 40～50 代の男性のほか、男女 3 人が病院に運ばれたが、いずれも命に別条はないという。
- ②最初に 40～50 代くらいの男性が転落し、その後、3 階の窓からのぞき込むように様子を見ていた 40 代女性が誤って落下した。女性は 2 階の窓からのぞいていた 30 代男性の頭部に接触し、さらに地上にいた別の 30 代男性にぶつかったという。最初に転落した男性は骨折の疑いがあり、他の 3 人は軽傷という。
- ③最初に転落した男性は、屋上から何らかの原因で落下したとみられるという。

### 2. ■大阪・門真のマンション一室に白骨化遺体 産経 2022 年 1 月 23 日

<https://www.sankei.com/article/20220123-U3XGWCRAWFNPPJWO3WGVO6XXLE/>

#### 概要

- ① 23 日午後 1 時 15 分ごろ、大阪府門真市マンションの一室で「白骨化した死体がある」とマンションのオーナーの息子から 110 番があった。死後数年が経過しているとみられ、同署が身元と死因を調べている。
- ②部屋は 70 代の男性が一人で住んでおり、平成 29 年 4 月から家賃の滞納が続いていたという。遺体は和室の畳の上で発見され、室内に荒らされた形跡はなく、玄関の鍵は施錠されていたという。
- ③長期間連絡が取れず、家賃滞納を続ける男性の生活実態を確認するため、オーナーの息子が玄関の鍵を開け、室内を確認した際に遺体を発見した。

### 1. ■マンション立体駐車場から軽が転落、女性が首の骨折る重傷 2022 年 1 月 22 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20220121-OYT1T50321/>

#### 概要

- ① 20 日午後 7 時 15 分頃、群馬県高崎市江木町にあるマンションの立体駐車場から軽乗用車が転落し女性（68）が首の骨を折るなどの重傷を負った。
- ②車は駐車場の 3 階と 2 階をつなぐスロープ付近の緩やかなカーブを走行中に逸脱し、フェンスを破って路上に転落した。女性は親族が住むマンションから帰宅する途中だったという。

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

### 4. ■災害時のエレベーター閉じ込め防止へ改修補助 国交省 産経 2022 年 1 月 24 日

<https://www.sankei.com/article/20220124-RHQ2DHSNNKIFKBWUBNNHUOEPU/>



## 概要

- ①国土交通省は、地震によるエレベーターへの閉じ込めを防ぐ改修費用の補助を始める。災害時に緊急避難場所となるビルが対象で、令和4年度から1基当たり最大3万4千5百円を支援。自動で最寄り階まで安全に移動する機能を追加して、避難の混乱を防ぐ。
- ②首都圏で最大震度5強を観測した昨年10月の地震では計25基で閉じ込めがあり、うち10基は扉の開放検知が原因。平成30年の大阪府北部地震でも閉じ込めの約6割は同様の理由だった。
- ③補助対象は津波避難や、帰宅困難者らの一時受け入れなどのため、自治体が指定したり、協定を結んでいたりする民間か公共のビル。改修費用は300万円を上限とし、11.5%分を補助する。

### 3. ■自治体が評価する「マンション管理適正化法」とは？ 植田英三郎 2022年1月17日

<https://financial-field.com/living/entry-126553>

## 概要

- ①国土交通省によると、マンション管理の現状に次のような4項目の課題がある

- 「高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足」
- 「マンションの大規模化」
- 「既存住宅流通量の増加、管理情報の不足」
- 「適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足」

マンションを取り巻く課題に対処するために改正されたのが、「マンション管理適正化法と建て替え等の円滑化法」です。

- ②改正されたマンション管理適正化法の一番のポイントは地方自治体は、個々のマンションの「管理計画の認定制度」と「管理適正化のための指導・助言」をおこなうことができるようになります。

- ③集合住宅についての長い歴史のあるフランスでは、2014年に制定されたALUR（アリュール法）によって、集合住宅を6段階に分けています

- ④国交省のガイドラインが2021年11月に作成公表されましたが、具体的な認定基準は自治体で独自に定めるか、または指定認定事務支援法人（マンション管理事業者団体などが想定される）に委託することになっており、明確ではありません。

また、自治体間で取り組みに差があり、必ずしも順調ではない自治体も出てくると思われます。特に、自治体は「認定や助言・勧告をできる」とされており、自治体にはすべてのマンションに対しての認定や指導勧告の義務がないのが気になるところです。

### 2. ■横浜市 マンション管理適正化推進計画素案意見募るタウンニュース 2022年1月27日

<https://www.townnews.co.jp/0108/2022/01/27/610335.html>

## 概要

- ①横浜市は2月21日（月）まで、(仮称)市マンション管理適正化推進計画の素案に対して、市民からの意見を募集中だ。
- ②2020年、地方公共団体が同計画を作成できるようになったことを受けてのもの。

### 1. ■ マンション問題、解決へ リモート交流会 タウンニュース 2022年1月6日

<https://www.townnews.co.jp/0114/2022/01/06/607264.html>

#### 概要

- ①横浜市建築局とマンション関係団体が主催する「第1回マンション管理組合リモート交流会」が1月16日に、Zoomを活用したオンライン形式で開催される。午後7時から8時30分まで。
- ②毎月、市内18区で管理組合の関係者を支援する交流会を実施しており、今回の区をまたいだリモート形式は初の試み。「よくあるマンション管理のトラブルを共有し、解決のヒントにしてみたら」と主催者。参加無料。希望者は15日まで

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

### 4. ■ マンション管理組合における会計監査とは？チェックポイント紹介！2022年1月27日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kaikei-kansa>

#### 概要

- ①会計監査は95%以上のマンションで監事によって実施されてる会計士等による外部監査は、費用負担が大きいこと、専門家による監査の仕組み自体が知られていないためあまり行われていません。
- ②収支報告書は、当会計年度内に発生したすべての収入と支出の内容を明らかにし、資金収支差額と資金残高を算出する計算書のことです。マンション管理組合の会計は営利目的ではないため、「損益計算書」は必要ありません。月次収支報告書、1年間の会計を報告する年次決算報告書の2種類が存在します。
- ③区分所有法には、「管理組合法人は設立の時及び、毎年1月から3月までの間に財産目録を作成しなければならない」財産目録を作成しなかった場合、または財産目録に不正の記載や記録をしたときは20万円以下の過料になります。
- ④マンション会計監査のチェックポイントは、主に以下の3つがあります。
  - (1)残高証明書による残高確認だけでなく、預貯金の通帳コピーと総勘定元帳の預貯金の動きが一致していることをチェックする
  - (2)「予算資料上」の費用支出内容と「決算資料上」の費用支出内容を比較する
  - (3)前期と当期の資産計上額を比べて、資産の増加が無いか確認する
- ⑤監事による会計監査が難しいときの対処法
  - 【対処法1】管理会社に頼る
  - 【対処法2】外部専門家に依頼する
  - 1つ目は専門家が管理組合の役員である監事に就任し、引き継ぐケース。
  - 2つ目は、専門家が監事に就任することなく、監事に代わって中立な立場で監査業務を行うケースです。
- ⑥会計監査では「収支報告書」「貸借対照表」「財産目録」の3つを確認します。特に重要な手順は、区分所有者から集めた現預金が資料と通帳上で一致しているかどうかを確認することです。

### 3. ■ 修繕委員会の運営細則とは？作成時のポイントを解説 2022年1月27日

<https://mansionlife.jp/article/shuzeniinkai-saisoku>



## 概要

①修繕委員会の立ち上げにあたっては、委員会の目的や業務内容、人数、権限範囲などを規定した「運営細則」を作成します。

②運営細則を作成するときの6つのポイント

### 【ポイント1】業務内容

・建物診断の実施・修繕計画の立案、見直し・施工業者の選定・見積もりを取り予算を決定・打ち合わせ・検査への出席・工事のスケジュールの調整

・住民への説明会、相談窓口の用意・工事完了後のフィードバック

### 【ポイント2】権限

修繕委員会があくまでも理事会の諮問機関として設置されます。修繕委員会が諮問機関である旨を細則に明記し、意志決定の主体は理事会であると示しましょう。

### 【ポイント3】人数

メンバーが奇数なら多数決をとりやすい

「委員長」「副委員長」「書記」などがあります。

理事長と委員長は兼務できないよう規定しておくのも一つの手です。連絡係を設けると、理事会との連携がスムーズになります。理事会役員のなかから1名ほど兼任をお願いしてみるのも良いでしょう。

### 【ポイント4】任期

常設の委員会ではなく、期間も長期にわたるため、任期を定めないので一般的です。

### 【ポイント5】費用・報酬

報酬を定める場合には金額を明記しておくトラブルを防げます。

### 【ポイント6】意志決定方法

「過半数で決議」など基準も定めておくが良い。

## 2. ■理事を辞退してはいけない！人任せが招く「最悪の事態」 須藤 2022年1月16日

<https://diamond.jp/articles/-/292574>

## 概要

①たいていのマンションは管理組合の理事（役員）の選出は輪番制を採用しているマンションによっては、辞退金や支援金、あるいは協力金という名目で、一定の支払いをすれば理事就任を回避できる規定を設けていたり、反対に、理事に就任した人には報酬を支払ったり、何らかのインセンティブが働くようなルールを設定し、理事のなり手を確保する工夫をしているところもある。

②理事の就任は義務ではなく、拒否することができる。

本人の意思に反して理事就任を強制することは、民法第90条の「公序良俗」や第91条の「任意規定と異なる意思表示」に抵触するため、たとえ管理規約にそのような規定を設けても、実際には無効となってしまうのだ。

③首都圏にある築30年ほどの約40世帯のマンションで、30年の間に修繕積立金の月額がおよそ8.5倍になった上、その長年積み立ててきた修繕積立金がごっそり消えてしまった……という事例である。

修繕積立金は、新築当時は1平方メートル当たりの単価が70円だったものが、年を重ねるごとに150円→350円→600円と大きく値上がりしており、その方は現在、管理費1万5000円と修繕積立金4万5000円（600円×75平方メートル）の合計6万円を毎月支払っているという。高額負担のために、資産価値はガタ落ちで、とても売却できそうにないと相談者は困り果てていた。

④さらに築 30 年を迎え、口座の残高を確認したところ、積み立てられているはずの修繕積立金がなくなっていた。理事長が経営する会社の資金繰りが厳しくなり、修繕積立金に手を付けてしまったのである。さらに、使い込みが発覚する直前に、理事長は自己破産を申請し、会社を整理してしまった。現在は刑事事件として立件され、裁判中だが、管理組合側としては、使い込まれた修繕積立金を回収することは難しいだろうということであった。

⑤理事会は年に数回ほどしか開催されず、理事の出席率も常に低かった。マンション管理も管理会社にお任せの状態、十数年にわたって理事長を務めてきた。

理事会の運営は理事長のやりたい放題となっていた。管理会社の言いなりで修繕工事を繰り返していたそうだ。その結果、修繕積立金が足りなくなったとして値上げを繰り返し、結果、新築当時の 8.5 倍という金額に膨れ上がってしまった。揚げ句の果てに、横領するという最悪の事態が起こってしまったのである。

⑥現在では、この相談者が理事となって、理事会活動を活性化させ、まだまだ意識の低い組合員の意識向上を目指して奔走しているところだ。

⑦このように理事会が機能していないマンションで起こり得るさまざまな問題が、今後は大きな社会問題に発展すると私は予想している。実際、リゾートマンションや投資型マンションなどでは、既にこれと似たような問題がいくつも起きている。それらも結局は、組合員たちの管理組合への意識の希薄さが直接的な原因だと考えられる。

⑧理事会では、「こんなマンションを目指そう」「こんな管理組合にしていこう」という目標を掲げ、積極的に取り組むことが望ましい。コロナ禍の昨今ならば、むしろ今まで以上に理事会が細やかに活動する必要性が感じられる。

⑨それぞれの得意な分野や適性を考慮して、理事の役職や役割を決めるといいだろう。新任理事が集まって、理事会で役職を決める際には、くじ引きやジャンケンなどではなく、みんなで自己紹介がてら、いろいろなことを話し合っ、役職や役割を決めていくことをお勧めする。

⑩そこで、次のような手順で、新任理事への声かけを行ってみてはいかがだろうか。

〈理事就任の手順〉

- 1 次期輪番の理事への通知  
↓
- 2 現理事が新理事候補者を訪問  
↓
- 3 オリエンテーション  
↓
- 4 総会にて新理事および監事の承認  
↓
- 5 役職決定（理事、監事）※できれば理事長や他の役職者もここで決定  
↓
- 6 担当者ごとに引き継ぎ ※できれば新旧の理事間でコミュニケーションを取る

⑪1・4・5 はたいていのマンションで行われていることだが、できればぜひ 2 と 3 も積極的に取り入れてみていただきたい。

## 1. ■都心マンション大雪どうする？ 積もる前と後にできる住民の対応 2020 年 1 月 22 日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-2886/>

### 概要

①寒冷地のマンションは降雪対策として、「ロードヒーティング」が備え付けられているところが多いです。道路の下に

電熱線や温水管を敷いて路面の凍結防止や雪を解かしてくれるシステムのこと。道路や駐車場が温められて雪が解けるため、除雪や雪かきの手間が省けます。

## ②雪が降る前…事前準備

- 雪を取り除く道具を準備する
- 車は「ワイパー」を立てておく
- ライフライン停止を想定した備えをする

## ③雪が降り積もった後…雪かき作業

- 共用部の雪かき…事前に確認を

エントランス、共用廊下などの共用部は管理人さんが雪かきをしてくれる場合がありますので、事前に管理会社に確認すると良いでしょう。

- 駐車場の雪かき…日当たりの良いところへ
- ベランダの雪かき

ベランダは共用部分に属していますが、ここに雪が積もった場合は、各々で除雪を行うのがスムーズでしょう。ベストな方法は雪が解けるのを待つこと。

## ④雪かきは管理会社の仕事？

雪国以外の地域では管理委託契約の中に「除雪作業」は入っていないのが一般的です。必ず契約書で確認しましょう。

## ⑤除雪の姿勢が住民交流を改善するかも？

雪が降った後はマンション住人で協力し合って除雪を行いましょ。ここで生まれたコミュニケーションでその後住みやすくなったという話もありますので、他人に任せっぱなしにせず積極的に取り組むことをおすすめします。

## マンション 管理関係者の手記 //////////////////////////////////////

### 5. ■「老マンション」理事長奔走記 …痛感した「割れ窓理論」 2022年1月7日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/299585>

#### 概要

①9月某日、ゴミ収集場の粗大ゴミをすべて業者に引き取らせた。家電も多かったせいか、10万円もとられた。支払いを済ませた後は掃除だ。収集場の黒いじゅうたん（びっしり積もったネズミの糞と蠢くゴキブリ）を悲鳴と奇声を発しながら、

すべて掃き出した。汗だくで散水してデッキブラシでこするうちに、ようやく灰色のコンクリ地面が見えてきた。本来ならば掃除は管理人の仕事と言いたいが、彼ひとりに任せっぱなしにはできなかった。

②痛感したのは、「割れ窓理論」。1枚の窓ガラスが割れていると、次々と割られてしまう。ひとつの無秩序を放置すると、秩序を維持する機能が弱まって、犯罪が増えるっつうヤツね。ゴミ収集場がここまで汚くなったのは、まさに割れ窓理論で、ゴミが放置され続け、汚くなって住民の意識も低くなったのだと思った。

③他のマンションの収集場はどうなっているのか。キレイなところは、実に細かく分類された箱が用意してある。そうか、これならわかりやすい。不燃ゴミを細かく分類するケースを設置し、出し方もプリントして、ラミネート加工して張り付けた。ゴミはゴミ箱の中に入れてましょ」「ペットボトルは洗ってラベルを剥がして潰しましょ」なんて子供でもわかるルールを、いちいち書き出しては張り付けまくったのだ。※つづく コラムニスト・吉田潮

#### 4. ■東京五輪とコロナ禍がマンションを直撃！ ネズミの大移動 ゲンダイ 2022年1月6日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/299520>

##### 概要

①私にとって、東京五輪とコロナ禍の最大の弊害は「ネズミの大移動」だった。国立競技場の建て替えて、ネズミの大移動が起きた気がする。さらには、コロナで飲食店が営業停止に追い込まれ、繁華街在住のネズミは、近隣住宅へと押し寄せた。我がマンションのゴミ収集場は巣窟となり、ゴミは荒らされ、コンクリの床は糞だらけ。獣臭が漂う魔窟と化した。

②日勤の管理人は毎日掃除をしてくれているのだが、どうにもこうにも片付かない。

この背景には「非常識かつ無責任な住民」問題があったのだ。ここ数年、ゴミの分別をしない住民が増えた。さらには引っ越しで退居する際に、粗大ゴミを捨てていくヤカラもいた。布団に家電、大量の粗大ゴミが収集場を占拠。粗大ゴミの回収は安価だが予約が必要で、管理人も自分の権限ではできず、管理会社の指示待ちだという。経年劣化で穴の開いたポリバケツではネズミも繁殖し放題。

③いよいよ悪臭が強まった雨季の6月に、たまりかねて管理会社の担当者に撤去を頼んだものの、2カ月放置。らちが明かないので、8月の総会で収集場の環境改善を訴えようと決意した。同様に感じていた住民からも意見や提案が私のもとに寄せられた。内心で「文句だけは言うクセに……」と思ったが、管理会社が動かねえんだから、理事長権限で動くしかない。

④まずは不法投棄された粗大ゴミの撤去、そして金属製の大型ゴミ箱の購入と設置、さらには業者によるネズミ駆除。管理会社はとにかく着手が遅い。業者選定に始まり、相見積もり取って、といちいち段取りを踏むので時間がかかる。あつという間にネズミが子孫繁栄しちゃうじゃないか！

「私が選んで手配して金払って請求するんで、とつとやっちゃってもいいですか？」ということで、理事会閉会後から調べまくり、超特急で手配した。高齢マンションの理事長とは、要するに体力仕事の雑用係で、汚れ役だった。

※吉田潮

#### 3. ■粗大ゴミ再放置…「絶対正義」が過激化し怒り心頭で眠れなくなる 2022年1月8日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/299643>

##### 概要

①ゴミ収集場に張り紙が増え妙に口うるさくなったせいか、ゴミの出し方は改善した。それでも分別しないやからもいた。割れた皿と靴と生ゴミの入った袋（ネズミに食い破られていた）を発見したとき私はブチ切れた。不屈な住民に対してゴミの出し方を注意する文言をエレベーター内に張り付けた。警告文というか檄文。なんなら怒りを伝えるためにゲバ字で書こうとも思ったが、そこは抑えて上品な書体に。

②さらにショックだったのは、再び粗大ゴミが放置されたことだ。犯人を捜すために住民に聞き込み調査も開始し、防犯カメラ映像を3日分延々とチェックもした。気分は熱血刑事。この頃、怒り心頭で夜眠れなくなった。

③ルール違反が気になり出したら止まらなくなった。非常階段に私物を置く人がいれば、張り紙で注意喚起。歌舞伎町のビルの火災事故を例に挙げて、強烈に嫌みな文章を書き連ねた。粗大ゴミは写真を張り付け、「犯人を特定します！」と逆に脅迫。自分が絶対正義と思い込むと、どんどん過激になっていく。これでいいのか？ 嫌みな文章に磨きがかかると同時に、自己嫌悪も覚え始めた。

④ところが世の中はうまくできている。住民に檄文を書き殴っていたくせに私自身が住民に大迷惑をかける事件が

起きた。私は旅に出ている。生協の宅配を頼んでいて、留守中は友人に受け取りを頼んだ。本来は玄関前に注文品を置いていくはずが、新人配達員がことであろうかマンションのエントランスに放置したのだ。

私の注文品 6 ケース分が丸 1 日、エントランスを占拠。友人もまさかエントランスにあるケースが私の注文品とは思わず。旅先で聞いた私は怒り心頭で生協に電話し、即行引き取りと全額返金を要求した。人さまには嫌みを投げつけておいて、まさか自分が迷惑行為をすることになるとは……。

⑤それ以来、張り紙の文言は檄文から嘆き節へ転向。「マナーを守らない人がいて悲しいです涙」と、殊勝に泣いて訴えることにした。案外功を奏した。

しかし、理事長ってこんな感じでいいのかな？ ※つづく コラムニスト・吉田潮

## 2. ■ 2 人で住み込みの管理員をしましょうか」と妻が言い出した 南野 2022 年 1 月 18 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/300044>

### 概要

①15 年前、わたしは窮地に陥っていた。わたしのクライアントたちも軒並み、広告・企画・広報に関する費用を削るようになった。それまで存在していた写植はフォントに取って代わり、版下屋さんは高額な写植機のローンを抱えたまま廃業せざるを得なくなった。パソコンの登場とバブル崩壊のダブルパンチで様変わりしたのである。その時の年齢は 58 歳。

②家からの持ち出しは 2600 万円を超え、それまでに蓄えていた預金も残り少なくなっていった。借りていたテナントからは撤退し、自宅での営業に切り替え、早朝には郵便局でのバイトもするようになった。「ねえ、あなた。わたしたち、2 人で住み込みの管理員をしましょうか」確かにこのままで行けば、あちこちにいるホームレス同様の身分に落ちてしまうのは、火を見るより明らかだった。

※マンション管理員オロオロ日記」（三五館シンシャ）

## 1. ■ マンション管理員「元学校の先生、元警察官、元お役人は向かない」2022 年 1 月 25 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/300373>

### 概要

①後に知ったことだが、住み込み管理員希望のご夫婦が 8 組いたとして、実際に採用されるのは 1 組か、せいぜい 2 組に過ぎないとか——。面接にパスすること自体が難しいのである。

②この業界では《常識中の常識》というが、管理員の元職業で統計的にもっとも向いていないのは、学校の先生、警察官、そしてお役人なのだそうである。

③運よく採用された管理会社のフロントに、ズバリ指摘されて初めて、その驕りと愚かさ加減に思い至った。管理員は黒子であり、目立ってはならないのである。

ましてや住民の上にあつてモノを言う立場であつてはならないのである。

※南野



## 修繕積立金費問題等 //////////////////////////////////////

### 10 ■ 長期修繕計画の条件は？ 修繕積立金の必要額は？ 廣田信子 2022年1月19日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12722096147.html>

#### 概要

- ①「管理計画認定制度」では、長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に基づいて制作され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金について集会で決議されていることが「認定」の条件です。
- ②長期修繕計画の計画期間が30年以上で、その期間に大規模修繕工事を2回以上含むこと。さらに、長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。
- ③同時に、修繕積立金のガイドラインも改正になり「認定」を受けるのに必要な修繕積立金の額の下限值が示されました。なかなか厳しい額です。
- ④今、一番、「管理計画認定制度」に関して、管理組合からの質問が多いのが、自分たちの長期修繕計画が、「管理計画認定制度」が求めている「標準様式準拠」と言えるのか、という内容です。その勉強会のご案内です。

### 9. ■ タワマン修繕費の高騰でローン破綻者も…週刊SPA！ 2022年1月22日

<https://bizspa.jp/post-561320/>

#### 概要

- ①「1997年の建築基準法の改正でタワマンが建築しやすくなり、ブームが本格化し始めたのが2000年頃。特に首都圏では2003～2009年まで、年間50棟以上のタワマンが竣工した。
- ②「ウチのマンションでも大規模修繕に入る予定でした。ところがコロナ直前に、管理組合が公表した修繕費の見積もりでは、積立予定金額を2割以上も上回るものだった。組合では、各戸約30万～42万円の一時金を支払うか、修繕を延期するかもめています。結論は出ていない。貯金も少なく、ボーナスは2期連続で2割も減ったので、一時金を支払う余裕なんてないですよ……」
- ③さらに「終のすみか」として都内のタワマンを購入した70代の男性は「2年ほど前、それまで2万2000円だった修繕積立金が、突然5万円に値上げされました。月20万円ほどの年金収入しかない老夫婦にとってかなりの負担増です。貯金をはたいての一括購入だったのでローンはありませんが、手元に現金がない状態が続いています。管理費と修繕積立金、固定資産税などを合わせ、毎月7万円は払っており、妻からは『処分して都営住宅に引っ越したほうが気が楽』と言われました」
- ④国交省の2018年度調査では、1688件のうち、34.8%のマンションが修繕積立金不足に陥っていることが明らかになっている。「週刊SPA！」が入手した、築6年の都内の某タワマンの修繕積立金の資料によると、12年後に控える大規模修繕時に一戸あたり220万円を負担しなければ、修繕費を賄えないと記されていた。
- ⑤『日本経済新聞』（2021年12月9日付）によると、横浜市にあるザ・パークハウス東戸塚レジデンスでは、各住民が負担する毎月の積立金を3.5倍とする決議が、管理組合総会で採択された。2018年に新築分譲されたが、わずか3年で、大幅値上げされたことになる。積立金不足の最大の要因は、修繕費の高騰だ。
- ⑥「項目別で見ると、値上がり率が特に顕著なのは足場。足場は通常、建設会社がリース業者から借りてくるのですが、絶対数が決まっているので価格変動が著しく、5割以上も上がっています。足場が高つくタワマンの修繕費は、この15年で30～35%高騰しました」「厚労省が定める、足場に関する安全基準が年々厳しくなっており、コストを押し上げている。直近では、昨年6月の改正で、これまでより高い手すりの設置が求められるようになった。結果、

足場の設置自体により時間がかかるようになり、人件費が上昇しました。加えて、現場作業を担っていた外国人労働者が、コロナで入国できなくなり、人件費はさらに高騰しています」

⑦足場が組めない高層階や形状の複雑なタワマンはゴンドラを使うため、費用はより高くなる

⑧「築 8 年目のウチの物件では今年、修繕費の値上げに関して全戸対象の住民投票を行うことが決まりました。改定案では 1 m<sup>2</sup>単価が 1.5 倍の約 300 円になり、とうてい納得できません。反対派と賛成派それぞれの組合理事が、票の取りまとめに動いているのですが、住民同士の立ち話でも、それとなくどっち派なのか探ってくるような人がいたり、見えない分断を生んでいる。互いの主張を否定する怪文書や匿名のチラシが投函されてたりして、気味が悪いです」

⑨「修繕計画の多くは、管理会社が『理想的』に描いた内容。すべてを必ずやらないといけないわけではありません。メリハリをつけた計画にすることで、積立金の残高内に抑えることも可能で実際、最近では危険性のない小さい外装のひび割れは修繕しない物件もあるという。

⑩しかし、榊氏からはこんな警告も。「都内の湾岸エリアのタワマンは、強い潮風でパネルの間を埋めているコーキング剤の劣化が早い。修繕費を抑えるために、こうした部分の修復を怠ると、内部に潮水がしみ込み、取り返しのつかない事態になることもあります」

⑩大規模修繕には陰謀も渦巻く。

「都内のあるタワマンの管理組合を長年務めていた理事長は、住民からの信頼も厚かったのに、管理会社の大規模修繕計画に否定的な態度を取っていたところ、緊急動議で解任されてしまった。実はこれには裏があり、不信任案に票を投じた理事は、管理会社の息がかかっていた。管理会社や傘下の工事会社は儲けのチャンスなので、さもありません」(前出の榊氏)

⑩管理組合からのキックバックで生活している理事もいるというが、都内のタワマンで 3 年前まで理事を務めていた男性(40 代)「ある時、理事一同がイタリアの有名家具ブランドから、イタリア料理のフルコースに招待された。このこ出かけていたら『共用部のロビーやラウンジの家具を、すべてウチで新調して』という商談でした。見積もりは 2000 万円超で到底予算に合わず断りましたがよくある話のようです」管理組合に丸投げでは搾取されるばかりである。

## 8. ■ 団地、各棟修繕積立金をやめて修繕積立金を一本に！ 廣田信子 2022 年 1 月 20 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12722308921.html>

### 概要

①区分所有法では、団地でも、棟の維持修繕はその棟の区分所有者によるとなっていますが、全体の管理を全体の管理組合で行うこととして、修繕積立金も一本でやってきた管理組合が多かったのです。

②ところが、阪神淡路大地震の後、破損した棟の修繕に、全体の修繕積立金を使うことにクレームがついて、大変だったということがあり、修繕積立金を各棟ごとに分けるようになったという歴史があります。

③ですから、それ以前に造られた団地では、大型団地でも、修繕積立金は 1 本のところも多いのです。これを、後から、団地と各棟の修繕積立金に分けるのは、いろいろな事情や思惑がからんで大変なことなのです。

④ある築 30 年近い団地の話です。ここは、管理費は全員が同額。修繕積立金は、当初より、団地、各棟に分かれていました。団地修繕積立金は、全員が同額。

各棟修繕積立金は、専有部分の床面積の割合でした。当初から、街づくりにくい先駆的な人たちが、自分たちの管理組合運営を目指してきた団地です。

常に、団地は一体なのだという考え方を前面に出してきました。

そのマンションは、若い人たちに人気があり、途中入居者も多く、理事は輪番制ですので、若い理事が就任することも多いマンションですが、その一体という考え方は継承されています。それを専門委員の方々が支えています。

超高層棟があって経費が掛かっても、そのお陰で、マンションの敷地が有効活用でき、広場が造られている。向きによって、傷み具合が違って、その棟があるおかげで全体が助かっている。マンションの価値は全体で作るもの。そんな言葉が、自然と聞けるマンションでした。

⑤そのマンションでは、自分たちの考え方をシンプルに実行するのに、修繕積立金が、団地、各棟に分かれているのが、しっくりこないと考えたのでした。それで、なんと、修繕積立金を、団地、各棟の区分をやめ、一本の修繕積立金とすることを総会決議し、規約の改正を行ったのです。

⑥提案理由は、各棟修繕積立金が、階数や戸数や集会所等の併設状況が違うのに、専有部分の床面積割合で設定されていて、各棟に要する修繕費を元に設定されてない。棟別に支出を算出して、それに応じて各棟の修繕積立金を設定しようとしても、共用に属する管理対象物を取める棟は、一部の棟に集まっていて、団地修繕積立金と各棟修繕積立金のどちらで修繕するのか難しいケースがある。

したがって、将来の大規模修繕工事が、スケールメリットを活かし、タイムリーにかつスムーズに実行できるように、修繕積立金を一本にします。というもの。

## 7. ■「工事費高騰」マンション大規模修繕に深刻な影響 長嶋 2022年1月14日

<https://toyokeizai.net/articles/-/478702>

### 概要

①2013年の秋以降、工事費の高騰が続いている。原因の1つとも言われていた東京オリンピックが終わった現在も、高止まりの状態に変化はない。

②築40年超のマンションは現在103.3万戸と、マンションストック総数の約15%にあたる。つまり大規模修繕を含むメンテナンスが必要なマンションは多数あり、工事のニーズは衰えないわけだ。

③東京オリンピックなどで高騰した工事費のため、一時的に大規模修繕工事を控えたマンションの需要が噴き出せば、さらなる工事費の高騰につながるだろう。マンションの大規模修繕工事はストックマンションがどんどん積み上がるにつれて、工事のニーズは膨らみ続けていくのだ。

④今後も施工会社、および職人の減少は止まらず、慢性的な人手不足が続くと予想される。需要と供給のバランスが崩れ、施工費用は高止まりの状態が続くだろう。もしくは再度高騰することも考えられるのだ。

大規模修繕工事は、2回目、3回目と回を重ねるごとに建物は老朽化が進行し、修繕を検討するべき範囲も広がる。その分コストもかさむのはある意味当然。

日本中のマンションがどんどん老い「高齢化」し続けていく中、大規模修繕工事は不可欠なものだ。さらなる需要の逼迫、工事費高騰は避けられないだろう。

※長嶋 修

## 6. ■立ち足はだかる3回目の大規模修繕…積立金の残高不足に3つの選択肢 2022年1月13日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/299817>

### 概要

①一般的に大規模修繕工事も3回目になると、積立金の残高不足が浮上しやすいという。言われてみれば、私も17年間住んでいるが、管理費と修繕積立費は一度も値上げしていない。良心的と思っていたが、間違いだった。



本来は前もって段階的に値上げをして、貯蓄していくべきだったのだ、高齢老朽化マンションは。

②管理会社の報告によれば、大規模修繕工事は概算で 4000 万円かかるという。前回の工事は確か 2000 万円くらいだったし、すべて積立費の貯蓄でまかなえた。

③ところが、現在はまったく足りない。実は、排水管や給水システムの交換工事、エレベーターの買い替えなど、ここ数年でそれなりの出費が重なったこともある

何か削減できる部分はないか。一番高いのは、足場だ。足場を組むだけでも約 1000 万円かかる。工事費全体の約 2 割が相場らしい。足場を組まずに行う方法もあるが、効率が悪く、工事は長期化。結果的には足場を組んだほうが安くつく、と管理会社の担当者は言う。

④我々に残された選択肢は 3 つ。1 つ目は積立費の大幅値上げ。現状の 2.6 倍にすれば 3 年後に着工可能になるという概算。2 つ目は足りない分を借り入れて、とりあえず着工。多少は積立費を上げて、返済していく算段。3 つ目は思い切った建て替え。区分所有者の 5 分の 4 以上の賛成が必要だし、1 戸当たりの負担はたぶん 1000 万円超え。

⑤しかも、忘れちゃいけないのが、区分所有者の多くが高齢者。10 年、20 年先の話になると、「その頃まで生きてるかどうか……ねえ」と漏らす。理事長としての仕事はこれからだった。意見交換で住民同士の対立が生まれるかもしれない。そう思うと非常に気が重い……。 (おわり) (コラムニスト・吉田潮)

#### 5. ■ マンションの管理費が高い！相場や購入時の注意点 2022 年 1 月 12 日

<https://town-maps.jp/mansion/5178/>

##### 概要

①マンションは戸数が多いほど管理費の相場が安い傾向にあります。理由はより多くの住民で、管理費を按分できるからです。ただし 300 戸以上になると管理費は高くなってしまいます。これに関しては高層建築物ゆえの設備や、タワーマンションの付加価値として設置された設備や施設、サービスの管理に費用が加算されてしまうためです。

②一番負担がかからない階数となっているのは 11 階建て～19 階建てのマンションです。20 階以上の高層マンションだと設備が充実しているところも多く、高さ 31m (15 階相当) であっても消防法に基づいて非常用エレベーターの設置が必要で、100m (30 階相当) になるとヘリポートの設置も義務付けられます。

#### 4. ■ 建替え資金「東京郊外マンション」に待ち受ける悲惨な末路 紳 2021 年 12 月 15 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/39164>

##### 概要

①東京は近代都市となって初めて収縮するのだ。収縮には痛みがともなう。そして最も痛みを感じるカテゴリーは、他ならぬ区分所有のマンションなのだ。

日本中の 95% 以上のマンションは、現行法上では実質的に建て替えは不可能なのだ。

②東京の真ん中にあるマンションなら、この問題を易々と解決できたりする。建て替えがうまくいくのは、容積率が余っている場合がほとんどだ。

③ところが、築 50 年超のマンションが港区高輪ではなく、東京都下の郊外某市にあったとする。仮に私鉄の最寄り駅から徒歩 12 分、容積率を調べてみると、まったく余っていなかったら……。

④この場合、このマンションを建て替えようとする、費用はすべて現在の区分所有者の負担となる。今の建築費

相場観から推計すると、マンションを新たに建て替えるには取り壊し費用も含めて、1戸当たり約2500万円が必要となる。他に、建て替え期間中の仮住まい費用まで発生する。「そんなお金はないから、建て替えなくてもいい」こうして区分所有者同士で建て替えについての意見が賛成と反対に分かれた場合は、どうなるのか。現実的には、ほとんど建て替えは不可能となるのだ。

⑤だいたいからして、各自が約2500万円以上を負担する建て替え決議案に、全区分所有者の5分の4が賛成するケースは少ない。「東京都郊外の00市、駅徒歩12分」の場合、約2500万円以上の資産価値評価になるケースは少ない。今後はさらに、こういった条件が厳しくなりそうだ。

### 3. ■「修繕周期長期化」で積立金不足は解消される？ 2021年5月14日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kanri-saizensen4>

#### 概要

①ここ数年、18年周期での修繕に切り替える管理組合や、それに対応する施工会社が登場してきています。

②「実は修繕周期の長期化を実現するための技術は、以前から存在していました。

シリコンやフッ素といった丈夫な建設資材は、2010年代前半にはすでにあったのです。それらの資材を使用すれば、当時でも修繕周期を延ばすことは十分に可能でした」

③周期の延長を望む管理組合が増えるなか、2017年、大手不動産会社が最長18年周期の修繕工事を可能とする分譲マンションの販売を開始しました。この出来事が、長周期を後押しする転機となったのです。

④「賃貸マンションでも、定期的に大規模修繕は行います。ただ、分譲マンションとは異なり、12年に1回のペースで大規模修繕を行っているところはほとんどありません。学校や区役所、警察署など、いわゆる公共建築物と呼ばれる建物も同様です。足場を組んで修繕を行うのはせいぜい建物を建てて20年目ぐらいから。

公共建築物のように20年にまで延ばすと雨漏りのリスクなどは高まります。そうしたリスクも考慮して計算していくと既存の1.5倍程度、つまり18年周期が妥当という結論に至ったわけです」

⑤「コスト面で言うと、長周期化を見据えた修繕を行う場合、1回の工事に掛かる費用は既存の12年周期よりも高くなります。けれども、60年先を見据えると、12年周期であれば5回工事を行います、18年周期であれば3回で済みますよね。つまり長い目で見ると、結果的に修繕にかかる費用の総額を減らせるわけです」

⑥「12年と18年、それぞれの周期で大規模修繕を行ったケースを比較した研究では、18年周期の場合、1回の修繕工事にかかるコストは15%増額すると仮定。60年後には12年周期の場合と比較し、『14%~15%』の修繕費用を抑えられるという試算結果が導き出されました」

⑦100世帯が居住するマンションを例に話を続けます。「この規模であれば、60年間でかかる修繕費用は1戸あたり1500万円から1800万円程度。この金額の14~15%の値下げですので、220~250万円ぐらいは負担金額を抑えられるわけです」だからこそ、修繕積立金を計画的に蓄えていかななくてははいけません」土屋輝之さん

### 2. ■大規模修繕経験者が教える「修繕費用を抑えるコツ」とは？（前編）2020年3月16日

<https://mansionlife.jp/article/tonarino-kanrikumiai1>

#### 概要

①「管理会社を通して提案された修繕費用が高額で…。このまま管理会社に任せておけば、提示された金額が妥当かどうかの判断もつかない。そこで自分たちで、大規模修繕業者を選ぶことにしたんです」埼玉県にあるマンションの管理組合理事、大規模修繕委員会の委員長を務め、1回目の大規模修繕を経験した中村さん。

②「もともと管理会社から『長期修繕計画にもとづいて築10年目に大規模修繕を行うと、現在のままでは修繕費用が大幅に不足するため、修繕積立金の増額を行いたい』との提案がありました。しかしこのときは、値上げ額などに反対意見が出て、提案は否決。理事会で再検討することになりました。そこで足りない金額を管理組合が主体となって調整するために、管理会社から『修繕積立金検討委員会を立ち上げませんか？』と提案されたので引き受けました」最初の業務は、修繕積立金の値上げを、総会で承認してもらうことでした。

③『そのときに一時金として徴収して払いますか？』『それともまだ6年あるから毎年ちよつとずつ積み立てていきますか？』と提案し『一時金は嫌だ』ということで、結果、なんとか総会で積立金増額の承認を得ることができましたね」

④「最初は管理会社から紹介された同系列の建設会社に、長期修繕計画をもとにした概算の見積り金額を提案していただきました。ところがその金額があまりにも高額でびっくり……。そこで、他の修繕業者も比較してみようと考えました。

⑤どこを修理してもらうべきかを記載した設計書を作る必要がありました。そこで専門のコンサルティング会社をお願いすることになりました」中村さんのマンションでも、管理会社を通じて提示された大規模修繕工事の見積額と、後々お願いすることになる修繕業者から提示された金額とは数千万円以上の差があった

⑥中村さんら修繕委員会では、まずコンサルティング会社に依頼する場合の費用やどういったメリットがあるのかを示した資料を作成。そのうえで臨時総会を開き、コンサルティング会社を利用することについて、承認を得ました。

⑦その後、あまりに費用が安い業者は避けるなど、メディアで報じられていた不適切コンサルタントの特徴などにも気を配りながら候補5社に声をかけ、それぞれの見積書やプレゼンテーションの内容を受けて検討を開始。金額や提案内容に関しては似たようなものだったそうで、1社選んだ最後の決め手となったのは、別のマンションの修繕委員会の元メンバーで、先に大規模修繕を経験した知人からの『ここが良かったよ』という口コミによる推薦でした。

## 1. ■ マンションの修繕積立金、管理費はどのようにして決まるのか？ 2021年12月9日

<https://gentosha-go.com/articles/-/39218>

### 概要

①松本洋『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

管理費や修繕積立金は、どのようにして決められるのでしょうか。竣工当初は、デベロッパーや管理会社が決めた管理費、修繕積立金でスタートすることも多くあります。

②我が国のマンションの90%以上は、会計業務を管理会社に委託しているといわれています。管理組合の理事、監事は、管理会社から会計の月次報告書をただ鵜呑みにするだけでなく、自分たちの財産が適正に有効に使われているのかどうかを確認して把握しなければなりません。

## マンションの裁判 //////////////////////////////////////

## 6. ■ 高層マンション計画で近隣住民が知りたい情報審査請求開示される 2022年1月6日

<https://nordot.app/851631109911281664>

### 概要

①埼玉県ふじみ野市に建設が進められている高層マンション計画で、市は開発業者から許可申請前に提出された図面や計画概要の非開示を取り消した。市の処分を不服として住民が審査請求し、市情報公開・個人情報

保護審査会が昨年末、「書面全部を開示すべき」と答申していた。

②同市大原のイトーヨーカドー跡地に、15階建て集合住宅（高さ約45メートル）3棟（戸数計708戸）などの建設を計画。2020年7月に業者が開発許可を申請し、市が翌月に許可、24年11月までの予定で工事が進められている。

③隣接地に住む無職藤井亮助さん（70）は、許可申請前に業者が市に提出した計画地の図面や計画概要を記した書面の情報公開を請求。市に20年10月、「生産活動や営業・販売活動の計画、方針に関するもので、法人などに不利益に当たる」と非開示を通知されると、同12月に「知る権利を侵害している」と審査請求。

④市情報公開・個人情報保護審査会は昨年12月、「図面や記載事項などの情報が公開されることにより、法人などに明らかな不利益を与える情報とは言えない」と答申し、市は昨年末、非開示処分を取り消しを裁決した。埼玉新聞

#### 5. ■ 雪積マンション駐車場転倒けが、管理組合の安全配慮義務違反 2022年1月29日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20220126-OYT1T50110/>

##### 概要

①雪が積もったマンション駐車場で転んで骨折したのは管理に問題があるとして、住民女性（52）がマンション管理組合に257万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が25日、仙台地裁で組合の安全配慮義務違反を認め、52万円の支払いを命じた。

②女性は2018年1月30日朝、雪かきをしようと仙台市泉区のマンション駐車場に止めた自分の車に向かう際、足を滑らせて転倒。左大腿骨頸部だいたいこつけいぶ骨折の重傷を負った。地面には約10センチの積雪の下に高さ約5センチの氷が張っていた。

③裁判官は、車の出入りに支障がある積雪ではなかったとして、「組合が除雪・除氷義務を負っていたとは言えない」と指摘。一方、日常の除雪作業を利用者に委ねていることから、融雪剤の置き場所を示して使用を促すなど、転倒防止の安全配慮義務があると認定した。

④また、女性が地面が凍っているのを確認しつつも滑りにくい靴を履かず、適切な歩き方をしなかったとして女性側の過失も認め、認定額の75%を過失相殺した

#### 4. ■ マンションの雪かきで転倒・骨折 管理組合に賠償命令、仙台地裁 2022年1月26日

<https://kahoku.news/articles/20220125khn000036.html>

##### 概要

①裁判官は、組合と住民との駐車場使用契約に基づき、住民が駐車場で車を駐めたり移動したりできるようにする義務は組合が負い「転倒防止のための安全配慮義務も負っていたと認めるのが相当」と指摘。組合が事故の起きやすい時間や気温、危険を減らす歩き方などを周知する義務を怠ったと結論付けた。

③組合に除雪や除氷の義務があったとする女性側の主張については、事故当時の積雪が約10センチと少なく、車の移動に支障がなかったことなどを理由に退けた女性は2018年1月、積雪があったマンションの駐車場で、雪かきをしようとして転倒して左脚を骨折し、2度の手術を受けた。

#### 3. ■ 分譲マンションで障害者支援認めず 大阪地裁「規約に違反」産経 2022年1月20日

<https://www.sankei.com/article/20220120-3HPWBADPW5OFDKA3PADWLPBYPY/>



## 概要

- ①大阪市の分譲マンションで共同で暮らす障害者の生活支援を目的としたグループホームを営むのは、住宅以外の用途を禁じる管理規約に違反するとして、住民らで構成する管理組合側が運営元の社会福祉法人側に使用の差し止めを求めた訴訟の判決が20日、大阪地裁で組合側の請求を認め、法人側にグループホームとして使用しないよう命じた。
- ②平成26年度の市と大阪府の調査では、府内のグループホーム1245カ所のうち7割近くが公営住宅や分譲マンションといった共同住宅内に設置されており、今回の判決がほかの施設の運営に影響を及ぼす可能性もある。法人側は控訴する意向。判決は仮執行を認めなかったため確定前に障害者が退去する必要はない
- ③グループホームは、法人が平成15年ごろから大阪市内のマンション（住宅251戸）内の2戸で運営し、40～70代の6人が生活している。
- ④27年に改正された消防法施行令で、グループホームが入居するマンションには定期点検結果を地元消防に報告する義務が発生。組合側では経済的負担などを考慮し30年6月に提訴した。
- ⑤裁判長は、グループホームが障害者6人の「生活の本拠」とは認めつつ、管理規約が想定する「住宅」には当たらないと判断。グループホームの規模が現在の10倍程度に拡大した場合、組合側に消防用設備の追加設置義務が生じる可能性にも触れた上で、グループホームの運営継続は「共同の利益に反する」と指摘。

## 2. ■ マンションをグループホームに使ってはダメ？ 大阪地裁判決 朝日 2022年1月20日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ1N6KK6Q1NPTIL01Z.html>

## 概要

- ①日本グループホーム学会の調査（2018年度）では、障害者のGHは都心部を中心に約2割がマンションなどの共同住宅にあるとされる。判決がGHの運営に影響する可能性がある。
- ②法人は遅くとも15年以上前から、分譲タイプの15階建てマンション（251室）の2室を借りてGHを運営。障害者らが生活し、入浴や食事の介護、家事援助などの福祉サービスを受けてきた。
- ③裁判長は、自力での避難が難しい障害者らのGHがあることで、マンションは毎年、消防法令上の点検義務を負い、将来、消防用設備の設置に伴う金銭的負担も想定されると指摘。管理組合は、管理のあり方が変わらないように、部屋の用途を管理規約で住宅に限定していたとし、GHとしての使用は「（他の入居者らを含む）共同の利益に反する」と結論づけた。
- ④野村恭代准教授の話 判決は、マンションに防火設備などを備えることを「負担」としたが、他の住人も将来、認知機能が低下したり、歩けなくなったりするかもしれない。今から対策することが、長い目で見て「共同の利益」になる可能性もある。いま目の前にいる人を支えることが、あらゆる人が生活しやすい環境づくりにつながる、という視点を持つことも重要だ。

## 1. ■ グループホーム入居はマンション管理規約違反…大阪地裁 読売 2022年1月20日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20220120-OYT1T50181/>

## 概要

- ①グループホームの入居で、管理組合側に防火対策で新たな費用負担が生じるとし、「住民の共同の利益に反する」と判断した。
- ③マンションは1988年築の15階建て。社会福祉法人は約20年前から2部屋を借りて、グループホーム

を運営しており、障害者 6 人が生活している。

## ペット問題 //////////////////////////////////////

### 3. ■原状回復に 100 万円…ペット禁止マンションで「異様な部屋」 松本 2022 年 1 月 24 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/91717>

#### 概要

①ペット飼育を禁止にしている都内のある分譲マンションで住人から管理組合の理事会に住人によるとその部屋からは猫の鳴き声と匂いがするというのです。

居住者の方は、お一人住まいの借入人の女性でした。40 平米の部屋に猫を最初 1 匹だけ飼っていたそうです。しかし捨て猫を見るとかわいそうに感じ、いつの間にか十数匹になってしまったというから驚きです。規則があることを知りながら、成り行きで飼ってしまったそうです。

②管理組合からの規約違反の警告により賃貸借契約を解除されて退去しましたが、退室立ち合いを行った不動産業者は室内の光景に驚いた。和室は猫のオシッコで畳の厚さが 2 倍ほどに膨れ上がり、壁や柱はキズだらけ。おまけに異臭がして、とても人が住める状態ではありませんでした。原状回復には 100 万円近くの費用がかかったそうです。

③平成 9 年に「マンション標準管理規約」の前身である「中高層共同住宅標準管理規約」の改正があり、同規約のコメントに「動物の飼育を使用細則で定めることが考えられる事項としては、犬、猫等のペットの飼育に関する規定は、規約で定めるべき事項である」として記載されたことで、使用細則を定めたペット飼育可能な分譲マンションが多く販売されるようになったのです。

④平成 10 年には 1.1%であったペット可マンションの普及率（全供給戸数に対する割合）は、平成 19 年には 86.2%にまで達し、ペット飼育可能な分譲マンションが増加したことが報告されています。

⑤国土交通省の調査は、分譲マンションの完成年次別では、平成 11 年までは「禁止している」が過半数だが、平成 12 年以降は「種類・サイズ・共有部分での通行形態等を限定し、認めている」が過半数となっています。

⑥中古マンションの中には、この「管理規約」や「使用細則」の解釈などを巡ってもめるケースも存在します。後編

### 2. ■「マンション総会」大荒れも…「ペット飼育トラブル」を防ぐコツ 2022 年 1 月 24 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/91718?page=1&imp=0>

#### 概要

①改正前に建てられたマンションの規約では、「人に危害を与える動物は飼育してはならない」と規定されているケースがありました。犬や猫の苦手な人からすると、人に危害を与えない動物とは、金魚や小鳥などの小動物だと思っているので、曖昧な表現が居住者間のトラブルの原因になってしまったのです。

②そしてこのような管理規約のマンションでは、ペットの苦手な人が、「私は、このマンションがペット禁止のマンションだから購入した。犬と一緒になんてエレベーターに乗れない」と言い、既にペットを飼育している人は、「マンションを購入するときに不動産会社の人にペットを飼えるって聞いたからこのマンションを購入した。今更、保健所に引き渡すなんてできません」と総会が大荒れになる光景を何度も目のあたりにしています。

③中には「現時点で飼育している一代限り、飼育を認める」という妥協案を決議するところも多くありますが、総会

の時は、それで納得した居住者も、その飼育していたペットが亡くなると「ペットロス」から、しばらくするとどうしてもペットが飼いたくなくなってしまうことから今度は隠れて飼うことになり、その間に理事会のメンバーも変わって、結局、総会のペット飼育禁止の管理規約がなし崩しになってしまう例も多くあります。

④実際には、マンション購入にあたり、売買のための重要事項説明を作成するため、仲介業者が「重要事項の調査報告書依頼」を管理会社や管理組合に送付します。（分譲賃貸物件で、専有部分を賃借する場合も同様です）そこには、ペットの飼育の可否、ペットのサイズの制限、頭数など、ペット飼育が可能な場合のルールなどが報告されて、宅建士が売買の時に説明する「重要事項説明書」に記載されます。ペットの飼育を希望されるときにはそれを確認すると「ペット飼育可と言った、言わない」のトラブルを防ぐことができます。不明なことは管理組合か管理会社に確認しましょう。

## 1. ■犬をマンションで飼う時にしてはいけない『NG 行為』4 選 2022 年 1 月 17 日

<https://wanchan.jp/column/detail/31261>

### 概要

①共有部分を歩かせるのは NG 行為に当たる可能性が非常に高いです。階段・廊下・エレベーターなどの共有部分では、基本的には犬を抱っこするのがルールです。

まずはお住まいのマンションの管理規約をご確認ください。

②共有部分である廊下でボール遊びをするのは NG 行為です

③共有部分である階段の踊り場で排泄をさせるのは NG 行為です。「トイレシートの上で排泄すればいい」という考えは誤りです。

④ベランダやバルコニーでブラッシングをするのは迷惑になる可能性が高いため NG 行為です。抜け毛が風に舞って飛んで行ってしまうためです。一軒家の庭でも NG 行為に当たります。理由は同じです。

⑤最近では、犬と暮らすことを前提とした「ペット共生型マンション」が増えています。

敷地内にドッグランがある、屋外ドッグランがある、愛犬と飼い主専用の庭がある、犬のための収納スペースがある、傷や汚れのつきにくい壁紙が使用されている、フローリングに滑り止め加工がされている、玄関の外扉の横にリードをかけるフックが付いている、等々

## タワマン //////////////////////////////////////

## 13. ■名古屋池下駅前ツインタワマン 遅れて来たタワマン人気 朝日 2021 年 10 月 13 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASPBD5JQHPBCOIP01Z.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

### 概要

①名古屋市都心部にほど近い池下駅の前に、積水ハウスなどが地上 39 階建て、高さ 141 メートルの分譲タワマンを計画していることがわかった。完成は 2025 年夏ごろを予定する。既にある「グランドメゾン池下ザ・タワー」（地上 42 階建て高さ 152 メートル）の 2 棟目で、駅前の一等地にツインタワーが誕生する。

②総戸数約 200 戸、敷地面積約 3500 平方メートル、延べ床面積約 2 万 7300 平方メートルで、同 354 戸の 1 棟目より小ぶりになる。長谷工コーポも事業者に加わる。首都圏と比べ、遅れてやってきたタワマンブームの

背景には、相次ぐ再開発への期待やシニア層の強いニーズなどがあるとみられる。

③栄地区に30階建てのタワーマンション「プライドタワー名古屋錦」の建設が進んでいる。来年1月の完成を予定。中心価格は2LDK（55平方メートルほど）で5600万円台と名古屋では高価格だが、供給した住戸はほぼ完売したという。野村不動産によると単身会社員やファミリー層、経営者、医師など幅広い層に売れているほか、シニア層の需要も多いという。広報担当者は「想定以上の売れ行き」と話す。

④23年には名古屋駅南側で42階建ての「ナゴヤタワー」ができる。久屋大通駅前には25階建ての「ザ・ファインタワー久屋大通」ができる予定だ。

⑤栄地区など都心部の新築分譲マンションの平均坪単価は11年に167万円だったが、20年には1.6倍の274万円に高騰している。

⑥今後の見通しについての関係者の見方は慎重だ。ある大手不動産関係者は、「今年に入ってモデルルームの来場者数が減るなど需要に陰りがみえてきた。コロナ禍によるボーナス削減などが広がり、会社員の購買意欲が減少したのかもしれない」。「タワマンであれば何でも売れる段階は過ぎている。今後は立地条件などを基に、消費者がよりシビアに物件を見定めるようになるだろう」

## 12. ■名古屋駅西側地域最大級マンション 駅西需要掘り起こしなるか 2022年1月18日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ1L5RWPQ1LOIPE014.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

### 概要

①長谷工コーポレーショングループの総合地所などは18日、名古屋駅西側に大規模分譲マンション「リニアゲートタワー名古屋」（全220戸）を建設すると発表。2024年1月の竣工で、22年夏ごろから販売する予定。工事が進むリニア中央新幹線の開通や名古屋市が進める名駅西側の再整備への期待から進出を決めたという。

②マンションは19階建ての敷地面積約2700平方メートル。間取りは1K～3LDK、専有面積は約28平方メートルから約86平方メートル。共用部にはリモートワーク向けの個室ブースを設置したコワーキングラウンジや、名駅方面の高層ビル群を一望できるスカイラウンジなどを設けるといふ。

③名駅周辺では、北側の「ザ・パークハウス名古屋」（4棟、全462戸）をはじめ、南側の「ナゴヤタワー」（42階、全435戸）などの売れ行きが好調だ。相次ぐ再開発への期待や、子育てを終えたシニア層や「パワーカップル」と呼ばれる共働き世帯の旺盛な購買意欲が需要を牽引しているとされる。

④新東通信によると、中区や中村区など都心部の新築分譲マンションの平均坪単価は、11年に167万円だったが、20年は274万円に高騰している。

## 11. ■山手線駅前タワマン計画 区画整理地区で「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西日暮里駅はJR山手線・京浜東北線や地下鉄千代田線、日暮里・舎人ライナーが通る。隣の日暮里駅は成田空港にもつながる京成電鉄が利用できる便利な場所だ。その駅前で再開発計画が進んでいる。

②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。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。区が7月に開いた環境影響評価の公聴会でも、住民が増えるのに避難できる空き地が狭いなどと指摘した。

③松本は「再開発でタワマンを造るのは、ディベロッパーが売却できる保留床を増やすためだ。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。

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. ■なぜ？岐阜市で相次ぐタワマン建設 トレンド県庁所在地中心部 2022年1月24日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ1P6G7KQ1KOIPE01H.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

### 概要

①名古屋から電車で20分、人口約40万人が暮らす岐阜市。玄関口のJR岐阜駅前には、2007年と12年に相次いで完成した43階建てと37階建てのタワーマンションがそびえ立つ。繁華街・柳ヶ瀬でも、新たに35階建てのマンション建設が進んでいる。なぜ次々と「タワマン」ができるのか？

②二つの超高層ビルは、人口が減り、産業も衰退していく岐阜市中心部で「活性化の起爆剤」として市が誘致した再開発事業だ。江口忍教授「駅前の二つのタワーマンションは、岐阜市が近年、転入超過となる要因の一つになったのでは」10年までは少なくとも20年間、転出超過が続いた。しかし近年では11年と16年に転入超過となり、19年以降も2年連続で転入超過が続く。

③東京カンテイによると、東京や大阪など大都市ではタワマンへの根強い人気がある一方で、地方の県庁所在地の中心部でも、近年タワマンが増加傾向にあるという。老後に自分の持ち家を処分し、中心部に住み替えるトレンドが、この5～10年で高まってきたためだ。

地方都市の中心部では再開発でコンパクトシティーを目指す地域が多いことから、郊外の一軒家より、病院や商業施設へのアクセスが良く、子や孫に引き継ぐ際にも資産価値の高い中心部のマンションが好まれているという。

④岐阜市によると、2018～22年度に、中心市街地では計10棟（約1千戸）のマンションが完成する予定だが、課題は、タワマン以外の中心市街地の活性化だ。

## 9. ■タワマン住民はなぜ地元民に嫌われるのか 榊 淳司 2022年1月22日

<https://gentosha-go.com/articles/-/39387>

### 概要

①新たにやって来たタワマンの住民たちが、旧来の街に溶け込むことはなさそうだ「資産価値を異様に気にする」と

いうことはつまり、「いずれは売却してその街を出ていく」ということが前提になっているからではないのか。その地に根を張って暮らすという意識は希薄なのだ。

②商店街の生き残りのために再開発でタワマンを建てるというのが 100%の正解だとは思えない。その街に対する愛着や帰属意識のない新住民を呼び込んでも、コミュニティは元には戻らない。あらぬ方向に変質するだけ。

③シャッター商店街にも、老朽化マンションと同様の問題がある。つまり、この国の私有財産権の手厚い保護制度である。今後は、公的な機関による半強制的な地上げを認める制度の創設などが求められる

## 8. ■ 超高層マンションにドローン配送 JP 楽天ロジスティクス 2022 年 1 月

<https://netkeizai.com/articles/detail/5351>

### 概要

①楽天グループと日本郵便の合併会社である JP 楽天ロジスティクスは 2021 年 12 月 1 日から 16 日の約 2 週間にわたり、千葉県市川市の物流施設から千葉市内の高さ 100m を超える超高層マンションへのドローンを活用したオンデマンド配送の実証実験を実施した。

②最大積載量 7kg のドローン機体を活用して、住民が専用サイトで注文した救急箱や非常食、医薬品などの物資を配送。片道約 12km の距離を 17 分でお届けできた。

都市部へのドローン配送も近いうちに実現できるだろう」と話す。

## 7. ■ タワマン買った「ロビーのソファの使い方」で住民同士トラブルに 2022 年 1 月 11 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/91301>

### 概要

①うちのタワマンで最近やたらゴキブリが発生して困ってますよ。共用部の内廊下にゴミステーションという名の、要はゴミ捨て場が各階にあって、そこには通販の段ボールが結構溜まる。で、実はゴキブリは隙間があって暖かい段ボールが大好きで卵を産みつけて発生源になるから、万一何処かから入り込むと大変なんだよね。内廊下を隔てるだけで住戸がつながっているから、一度発生したらアウトだね。

②タワマンといえばよく、朝のエレベーターが大変というけどどうですか？

朝はたしかに混みますね。でもそれは覚悟していたことで、なかなか大変なのが、高齢者のデイサービスですね。9 時すぎにエレベーターを使ってらっしゃいます。そうすると、車椅子に乗った本人とスタッフと親族にプラス 1、2 人乗っていると、もう乗れません。それだけで 2~3 分ロスしてしまうので、急いでいる時は大変ですね。

③以前は管理組合で 1 階ロビーにあるソファの使い方をめぐって揉めたことがあったしね。ほんの 30 分くらいなんだけど、オンライン会議で使っていた人がいたんですよ。規約の解釈上は、禁止とまでは言えないと思うんだけど、「オンライン会議でソファを使うのは『ビジネス用途』にあたる」「ビジネス用途はダメだろ」とクレームが入ったみたいで…。

使用法的には、「住民同士の談笑や急な来客対応、軽い打合せ等」に使えるとなっているけど、なかなか不思議な文言ですよ。

④だからもう、僕は 1 階のソファはただのオブジェだと思うようにしている。変に使って怒られても嫌ですしね。共用施設って使う人と使わない人に偏りが出て、同じ管理費を払っていると、不公平感が出て、結局、予約制でお金を取って、使いにくくなって、やがて誰も使わなくなるってパターンが多いんだよね。知人のタワマンも、「使いたい人が金払って使うのが公平」となって、ラウンジですら有料の予約制に変わってしまったけど、稼働率はさっぱりみたい。

## 6. ■野村不動産「超高級タワマン」トラブル購入者大激怒 フライデー2021年6月14日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/185690>

### 概要

①'20年5月竣工。イースト棟は地上24階、ウェスト棟は地上26階建て清水建設が施工を担当し、売り主は野村不動産。総戸数は716戸で、価格は4LDKで最高1億9000万円だ。

②「欠陥が明らかになったのは今年2月下旬でした。上階の足音がうるさいということで、管理組合の一人が『日本建築検査研究所』に調査を依頼したんです。最初は防音設備にだけ問題があると思っていたのですが、調査で次々に他の欠陥も見つかったんです」『建物調査報告書』は、全44ページにわたって重大な「施工不良」の実態を明らかにしていた。

③調査を担当した建築検査士の岩山健一氏に取材を申し込み、話を聞いた。

「私が調査して見つかった欠陥は①防音設備 ②耐火設備 ③耐水設備の主に三つです。

①については上下階の間にある二重床の支持脚（階を持ち上げるための脚）に遮音性のゴムが使われていない箇所が発見されました。その結果、音が響いてしまっていたんです。

②は全戸に付いているメーターボックス内に使う石膏ボードの貼り方に問題がありました。石膏ボードを貼り付ける際に打つタッカー（留め金）の間隔が、国土交通大臣が定める基準を満たしていませんでした。ここにはガスの配管が入っています。ボードの固定が甘いと、発火した際に延焼が起きやすくなります。

③はトイレ内の手洗い付近の壁には耐水石膏ボードを使用しなければいけないのに、普通の石膏ボードを使用していたんです。当然、湿気に弱くなり、腐食の原因になります」

④3月27日には野村不動産と清水建設の責任者が同席して、説明会が開かれた呆れた言い訳を繰り返すばかりでした。補償についても、うやむやなままで、『資産価値を守るため』と言って購入者に口止めもしました」1週間後、両社はマンションの理事会で「施工不良」を認めて、購入者に謝罪したものの、住民の疑念は晴れていない。

⑤「両社は『設計図通りに変更する』と言い、補償はこれから協議をしていく予定です。しかし、一度の調査でこれだけ問題が出てきたので、他にも重大な欠陥があるんじゃないかと不安が募(つの)るばかりです」（Tさん）驚くことに問題が解決していないにもかかわらず、野村不動産は物件の販売を続けているという。

※『FRIDAY』2021年6月18日号

## 5. ■欠陥が見つかったタワマンの解説 /どの程度の悪質さなのか 2021年6月15日

[欠陥が見つかったタワマンの解説 /どの程度の悪質さなのか | マンションに住む人のためのブログ \(taclover.com\)](#)

### 概要

①2021年6月14日付けのフライデーデジタルに、武蔵小金井のタワマンが欠陥だらけだという記事が掲載されました。

②主に3つの欠陥が指摘されています。これらは設計図と異なっていたということなので、瑕疵に該当すると思いますが、竣工図書と実物が食い違うことはあってはならないのですが、細かな点で食い違うことはよくあり、たびたび問題になっています。

③「二重床の支持脚（階を持ち上げるための脚）に遮音性のゴムが使われていない箇所が発見されました」おそらく設計とは異なるゴムが使われていたのだと思います。その遮音性が設計より劣っていたのでしょう。このゴムは上

下階の防音性に影響する部品なので、違うものが使われていたとしたら問題です。

#### ④石膏ボードのタッカーの間隔

タッカーとは石膏ボードを留めるホッチキスのようなものです。このタッカーの間隔が規定より広がったので、ボードを固定する強度に問題が出てくる可能性があります。

#### ⑤耐水石膏ボードの未使用

耐水石膏ボードは耐水紙が使われています。デベロッパーの仕様によってはトイレには使わないこともあるようです。今回は設計図にはトイレにも使うことになっていて、実際には使われていなかったようです。

⑥これらの不具合が数字が報じられていないため、どれほど悪質だったのかがわかりません。住戸の全てのゴムがダメだったのか、たまたま一個がダメだったのかがわからないのです。ボードのタッカーにしても 300mm のところを 600mm で打っていたのと、300mmのところを 305mm で打っていたので大きく違います。

⑦ではなぜ物件名が報じられたのでしょうか。誰かが物件名を出すことを許可したはずで、許可を出したのはこの報道で得をした人物だと想像できます。ではこの報道で得をした人は誰でしょうか。この記事が、住民の意思を反映したものだったのかが気になります。このニュースも続報があれば、また改めて書いてみたいと思います。

※井上 毅

## 4. ■鉄筋が不足していたマンション /ザ・タワーズ・ウエスト 2020年4月26日

[鉄筋が不足していたマンション /ザ・タワーズ・ウエスト | マンションに住む人のためのブログ \(taclover.com\)](https://taclover.com)

### 概要

①2007年千葉県市川市で建設されていた45階建てのタワーマンションで、鉄筋が不足していることが発覚し、工事が中断する騒動がありました。

事業主：三井不動産レジデンシャル・野村不動産・清水建設

施工：清水建設・戸田建設・五洋建設・上條建設、京葉都市開発JV

着工：2005年08月04日・竣工：2009年01月

②このマンションでは住宅性能表示制度を採用していました。2007年10月11日に日本建築センターがこの制度のための中間検査を行った際に、柱の鉄筋不足が発覚しました。不足している部位は25階から30階の柱の主筋で、柱ごとに各2本ずつ合計128本が不足していました。重大な施工ミスになります。

③ここで問題なのは、日本建築センターの検査を受けるまでに誰も配筋のミスに気がつかず、数フロアも工事が進んでしまったことです。鉄筋工が配筋を終えると現場監督が配筋を確認します。配筋写真を撮影するため、鉄筋の本数を数えて黒板に図示して撮影が行われます。大抵の場合、配筋の間違いはここで発見されます。その後、設計監理者の検査も行われるので、配筋の間違いがあればここでも発見されます。設計監理者の検査は毎フロアごとではありませんが、今回は5フロアに渡って間違えているため、設計監理者も見過ぎていたと思われる。既にマンションは完売していたため、契約者に対して何度も説明会が実施されることとなります。事業主3社は契約者への説明会で、竣工が予定通りのため手付金を放棄しなければ解約には応じられないことを伝えています。しかしその後、当初の見解を変えて解約に応じることにしました。また契約者で結成される契約者の会は不安を表明し、25階から30階までの解体と建て直しを要望しましたが、事業主3社に拒否されています。

④関係する会社の人に質問すると「柱筋のX方向とY方向を間違えた」と言っていました。つまり柱の向きの縦と横を間違えたということです。本当に初歩的なミスだと思います。

⑤現場監督が見落として設計監理者も見落としました。工事管理・設計監理の両方で責任を問われるべき内容ですので、清水建設と日建設計の両方に責任がある。



⑥不足した鉄筋の太さは 51mm で D51 と呼ばれる太い鉄筋になります。1 本の長さは 4m で重さは 70kg を超え、それが 128 本では 10 トン近い量になります。これだけの鉄筋を入れ忘れたとなると現場に大量の鉄筋が余るか、伝票に大幅なズレが生じることになるはずで、誰も気がつかないはずがないと思われました。

この事件では、施工図の段階か鉄筋の加工図の時点で間違いがあり、間違った数量で発注していたのでしょう。最初から少ない量が現場に納められていて、そのため現場に鉄筋が余ることもなかったのだと思います。

⑦この工事は再開発工事のため、行政の都合が大きく反映していました。市川市の市長が早々に工期の延期を否定する発言をしていますし、清水建設が 12 月 20 日に是正計画書を出して、仕事納めの 28 日に許可が下りるというのも異例です。

役所がこれほどスピーディに対応するのは、行政側の事情で工期の延長が難しかったからでしょう。

⑧清水建設の施工力があつたからこそ、まだやり直しが効くし工期内に工事を終わらせることができると確信したからこそ、このような結果になったと思います。

⑨この件では、住宅性能表示制度の有効性が証明されました。

ミスが起こらないように工事を進めるのも大事ですが、誰かが失敗する前提で工事管理や設計監理が行われ、ミスが見つかりと速やかに是正することが求められます。それができなかったマンションが欠陥マンションとして世間を騒がせることとなります。※井上 毅

### 3. ■湾岸タワマンあり得ない暴騰！2024 年問題襲う インサイダー座談会 2022 年 1 月 10 日

<https://diamond.jp/articles/-/292475>

#### 概要

①のら 去年の半ばから今年にかけて、「湾岸は供給数が多く流動性も非常に高いから価格に透明性がある」っていうこれまでのセオリーが崩れちゃってる。この 1 年半で 15~20%も上がってしまったけど、異常な感じがする。豊洲も分かりやすく上がってます。新築がやっぱりそれ以上に上がっちゃってるから、それで中古価格も引っ張られる。特に中古の方が仕様も立地も良い場合が多いんで。

——中古相場も上がってるから、短期間で売却してもかなりキャピタルゲインが得られる状態ですよ。

のら 横浜の某タワーを買って 1 年半でたたき売った知り合いが 3000 万円控除が使い切れなくて言ってたもんね。そりゃー晴海フラッグの 1 億円の部屋にもうみんな札を入れるわな。転売目的の人が多からデベも強気なのかな。

——湾岸の 2024 年問題はどうか。晴海フラッグなどの大型タワマンが一挙に入居開始になって、湾岸エリアでは供給が過剰になるという問題。それとも今の高騰状態が続きますか？

※記事は、有料会員限定です

### 2. ■湾岸タワマンを「利益確定売り」して引っ越す人急増！2022 年 1 月 11 日

<https://diamond.jp/articles/-/292476>

#### 概要

① 千葉の湾岸エリアのあの辺りも好調だったと聞きく。こういった物件が売っていたのは、今まで江東区とかそれこそ湾岸タワマンを買った人達を買えなくなって、幕張や東京の西側の方の郊外とかにも流れていってる感じ。

②この 1~2 年で、住宅を買う顧客が広域で検討するケースがめっちゃくちゃ増えているんです。今は新宿から 1 時間圏内とかで同じような価格を同軸の円内で探すのがすごく増えてきてるんですよ。「埼玉と国分寺で検討してま

す]みたいな。

③湾岸民でもう1部屋欲しいから幕張に行くって人結構多いですよ。だって向こうの方が、1000万円安くてかつ1部屋増える。やっぱり海が見えて広い道路で教育が充実してて。そうすると高い湾岸タワマンを売却して利益を確定して向こうに住んでしまうという動きがあってもおかしくないかなと思います。

※この記事は、有料会員限定

## 1. ■ 憧れの「マンション高層階」住んで気づいた理想と現実のギャップ 2022年1月3日

<https://www.moneypost.jp/865773>

### 概要

①IT企業に勤める40代男性・Aさんは約1年半前、都内の中心地からはやや外れるが、通勤圏内にあるタワーマンションの高層階の部屋を購入。転機はコロナ禍のテレワークだった。

②週2～3日の出勤が発生すると、デメリットも顔を出し始めた。「通勤時は、エレベーターを待つのに10分弱かかることもありました。駅まで徒歩8分でも、このエレベーター渋滞分を合わせると徒歩15分以上と変わらない計算になります。

③正直こんなにぐらんぐらん揺れるのかと思うほど揺れて、酔いました。しかも2日くらいエレベーターが使えなくなり、困りましたね。29階にたどり着くまでに、四つ這いでハイハイ状態になって階段をのぼりました。低層階でもいいので、都心にもっと近いマンションを買うべきでした」(Aさん)

④メーカー勤務の20代女性・Bさんは、築20年を超える11階建てマンション最上階の角部屋に引っ越した。「温水洗浄便座の設置が一人でできなくて、困ったので業者さんを呼ぶことにしました。そのタイミングが悪くて、1台しかないエレベーターが点検中の時間だったんです。業者さんから道に迷ったという連絡を受けて階段を下り、一緒に上りました……。夏場だったので熱中症になりそうなくらいつらくて、地獄そのもの

⑤以前住んでいた物件よりもエアコンの効きが悪いことに気が付いたという。

「夏場は早朝から暑い。また、日が落ちて屋根に熱がこもっているのか、ぜんぜん涼しくならない。そのため、夏はずっと冷房をつけっぱなしです。しかもエアコンの年式が2000年代の古さという二重苦で、なかなか冷えないため、電気代がかさみました。逆に冬場は芯から冷えてしまい、暖房をつけているのにパソコンを打つ手がかじかむ始末……。同じ物件の低層階の角部屋が空いたら引っ越すかもしれません」(Bさん)

⑥メーカーに勤務する20代男性・Cさん「『高層階は虫が出ない』と聞いていたので、近くに飲食店がないマンションの12階を選びました。ゴキブリはなぜかエアコンから降ってきたことがあって、高層階だからといって油断できないことを知りました。防虫キャップでしっかり対策をしようと思います」(Cさん)

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

## 4. ■ 水道ガスのスマートメーターで高齢者見守り 掛川市で実証実験 2022年1月28日

<https://www.tv-sdt.co.jp/nnn/news112xdukoeibudtfss6e.html>

### 概要

①掛川市の市営団地で28日から始まった実証実験では、「スマートメーター」と呼ばれる水道やガスの使用量を遠隔で把握できる機器が使われている。参加しているのは13世帯で、その多くが高齢者の単身世帯だ。

②掛川市では2021年度に市営住宅で複数件の孤独死が起きていて、未然に防ぐための見守り方法を検討する中で、今回の実証実験を始めることになった。

③この方法は、スマートメータから送られる水やガスの使用量が極端に少ない場合に、市にメールが届く仕組みで、市は対象者の安否確認をすることになっている。

この実証実験は、2023年の1月末まで行われる予定。

### 3. ■ひばりが丘団地 50 年歴史新展開！ 住民主体新エリアマネジメント 2022 年 1 月 25 日

<https://suumo.jp/journal/2022/01/25/184694/>

#### 概要

①旧ひばりが丘団地エリア（東京都西東京市／東久留米市）での UR と民間事業者間の垣根を超えた住民主体のエリアマネジメントに注目が集まっています。

まちづくりからエリアマネジメントまで取組む日本初の事例として団地再生事業を機にスタート、2014 年にエリアマネジメント組織「（一社）まちにわ ひばりが丘」が発足し、関係事業者でエリアマネジメントを実施してきましたが、2020 年 6 月末からは活動主体が住民主体に移行しました。

②2021 年 12 月 11 日と 12 日、ひばりが丘パークヒルズ（建て替え後の団地名称）では「STAYHIBARI（ステイひばり）」というイベントが行われました。もともと 33.9ha、184 棟もの公団住宅が立っていた広大な敷地。団地内の北集会所エリア、南集会所エリア、5 番街広場、ひばりテラス 118 エリアの 4 カ所それぞれでマルシェやフリーマーケット、ポーネンド社の提供する屋外の遊び場「PLAY BUS」などが展開。その中の 1 つ「にわマルシェ」をステイひばりの主催者の UR とともに企画・運営したのが住民主体のエリアマネジメント組織、まちにわです。

③ひばりが丘団地は、約 60 年前の 1959 年、東京都市圏の住宅難に対応するため、全 184 棟、2714 戸を有する首都圏初の大規模住宅団地として建設されました。

UR は 1999 年から団地の再生事業に着手したのです。4 階建てと 2 階建てだった団地の建物を高層化して建て替えたことで生まれた広大な土地には、高齢者や子育てを支援する公共公益施設を誘致した他、約 7ha は、民間の事業者が住宅を整備してもらうことにしました。

④その際、UR と民間事業者の開発エリアが分断されることがないように、開発からエリアマネジメントまで継続的にまちづくりを進めるため、UR で初めて取り入れられたのが「事業パートナー方式」です。エリア全体の価値を向上させるために、UR と連携・協議しながら開発を進められる民間事業者を募ったのです。

⑤建て替えによって誕生した UR の新しい賃貸住宅は、「ひばりが丘パークヒルズ」。近年のライフスタイル・ライフステージに合わせて選択できる広さや間取りの住宅は全部で 1504 戸、30 棟に。ペットと快適に暮らせるよう、足洗い場やエレベーターにペットボタンなどを設けたペット共生住宅も 1 棟あります。

⑥一方で、ひばりが丘団地の団地再生にあたっては、古い建物を全て解体して建て替えるのではなく、歴史を継承し、資源を有効活用する観点から、3 つの異なるタイプの住棟を 1 棟ずつ残す形で活用が図られています。例えば、三方に広がる星型の形状をした「スターハウス」は、管理サービス事務所として使用。前面の広場には上皇ご夫妻が皇太子・皇太子妃時代に訪問したバルコニーが移設され、ウッドデッキと一緒にメモリアル広場として整備された。

⑦「ひばりテラス 118」はもともと 6 世帯が住むことができた長屋形式の 2 階建て住宅（テラスハウス）。リノベーションされたこの建物は、現在、カフェやコミュニティスペース、お花屋さんや近隣で創作活動を行う作家が作品を販売するシェアスペースになっています。

⑧地域の文化祭的なイベント「にわジャム」や、ハンドメイド雑貨とフード・ドリンクを提供するお店が集まる「にわマル

シエ」といったイベント、講座・サークル活動などを定期的に行っていました。2020年、それまでは民間の開発事業者と開発街区の各管理組合を正会員として運営してきたまちにわは、住民主体の組織へと生まれ変わったのです。既存のUR賃貸住宅の自治会や地域の関係者とは、設立当初から連携して活動しています。「まちにわは、もともと設立後5年を目処に住民主体の組織となることを目指して設立されたので、組織変更は決まっていたのです。⑨コロナ以後の2年間はイベント等の開催ができなくなり、それまでの5年間で培ってきたつながりをどうつなぎとめていくか、ということを一生涯懸命に考えてきました」（岩穴口さん）「これまではまちにわが水先案内人として先導する役目だったが、これからは住民の方がやりたいことを後押し、支援をしていく立場へと変わっていく」と言います。「僕たちは昔のひばりが丘団地エリアで民間事業者が開発したマンションに住む各世帯から月300円をいただいて運営をしています。その対価をどういう風に提供していくか、それは常に考えるべきことです。子育て世帯、高齢者と、世代も異なる全ての人が、小さな取り組み一つひとつに全て賛成をしてくれるという状態は現実的にはありえません。ただ、まちにわの大きな世界観に共感してもらい、まち全体がよくなっていくことを一緒に目指せればいい。そのためにコンセプト、ビジョン、ミッションといったものを共有できるよう常に発信しています」

「普段は楽しく、いざというとき助け合える」がまちにわのコンセプトだそう。

「みんなで情報共有しながら、つくり上げる過程こそが面白い」と言う若尾さんの言葉通り、人と人とのつながりこそが、まちが生む最大の価値なのかもしれません。

## 2. ■空き家をDIY 築46年の集合住宅「藍住さくら団地」で体験会 朝日 2022年1月24日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ1R6VM5Q1RPTLC005.html>

### 概要

- ①築46年の集合住宅「藍住さくら団地」（徳島県藍住町）で22日にDIY体験会が始まった。2月末まで7回の講座（各講座4人定員）があり、参加者が壁や天井の大工工事、クロス貼りなどを体験しながら2DKの空き部屋を改修する。徳島市を拠点に活動する職人やクリエイターの集団「屋雲万次郎」を講師役に、初回は県内から集まった4人がローラーとはけで天井や壁を白く塗装した。
- ②徳島県内の住宅の空き家率は10.3%（全国平均5.6%）で全国ワースト5位。DIY体験会は空き家の利活用と移住者増を図ろうと、県住宅供給公社が管理する藍住さくら団地で、県の協力のもと19年度に始まった。19、20年度に2部屋を全面改装、2部屋を部分改装。改装後は、移住希望者や企業向けの短期滞在に使われている。

## 1. ■900戸超える神戸市「ポートアイランド住宅」、耐震改修を実現 2021年12月14日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000069.000078202.html>

### 概要

- ①神戸市では、国の法改正に先駆けて、「神戸市マンションの管理状況の届出・情報開示制度」を2021年3月にスタート。今回、ポートアイランド住宅が補助制度を活用し、全国最大規模の耐震改修を2022年より実施することが決まりました。耐震改修工事は3年計画で、2024年に完了予定です。
- ②神戸市においても約20万戸のマンションがあり、築35年以上のマンションはすでに3割を超えており、全国と同様の傾向です。
- ③神戸市では、市長自ら「タワーマンションを都心に林立させることで、安易に人口を増加させる施策を取らない」と明言し、都心部のタワーマンション規制に取り組むなど、大規模マンションが抱える構造的課題と早くから向き合



ってきました。令和 3 年 2 月には、国の法改正に先駆けて、「神戸市マンションの管理状況の届出・情報開示制度」をスタートさせ、市内マンションの管理状況の把握や管理適正化に向けた取り組みを進めています。

④届出を提出した管理組合の 1 つに、ポートアイランド住宅管理組合（41 号棟～49 号棟：全 9 棟 941 戸）があります。ポートアイランド住宅が、耐震化に向けて動き始めたのは、今から 12 年前の 2009 年です。公募していた 2011 年 3 月 11 日に東日本大震災が発生したことで、見積を辞退する業者が続出し、見積価格も高騰したため工事はやむなく中止となりましたが 2022 年ついに耐震改修工事に着手します。

⑤工事を実施するのは、全 9 棟 941 戸のうち、耐震性が不十分と診断された 7 棟 727 戸工事の実現に向けて困難を乗り越えられたのは、管理組合の強い思い、リーダーシップがあったからです。耐震改修工事は 3 年計画で、2024 年に完了予定です。

## マンション その他 //////////////////////////////////////

### 13 ■「フラット 3 5」のマンションでの活用は過去最低？ 廣田信子 2022 年 1 月 7 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12719931067.html>

#### 概要

①管理計画認定制度に合致していれば、「フラット 3 5」の金利が 5 年間、0.25%の金利引き下げ。3000 万円借り入れたとして、75,000 円× 5 年分が得になる…ということが発表されました。

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12715970231.html>

②「住宅金融支援機構？」「フラット 3 5？」分譲マンションでは、「そんなの、ほとんど使用しないよ」「金利が高すぎる」との反応が返ってきました。

最近、実際にマンションを購入した人に聞いても、民間のローンが金利の安さや条件で凌ぎを削っていて、「フラット 3 5」の話なんて出ないですよ。

「住宅金融支援機構のフラット 3 5」って、民間のローンは厳しすぎて借りられない人が、条件が緩いから、仕方がなくたどり着くもんだよね。との反応が…。

もうすでに、マンションの販売価格は、安い金利でなければ買えないレベルになっているのです。

③で、長期修繕計画と修繕積立金の関係は？と知人に聞くと、重説でしつこく説明しているから、そのことはみんな知った上で買っているはず修繕積立金が最初から高くても、「フラット 3 5」の金利が下がるから採用しようという話は、今の状況では考えられな…と言われてしまいました。

「フラット 3 5」を最初から利用する人は対象としてあまり考えられないし…と

### 12 ■入居者の評価が高いマンション管理会社はどこだ？ 沖 2022 年 1 月 7 日

<https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/68346>

#### 概要

①不動産調査会社のスタイルアクトは、マンションの資産性評価サイト「住まいサーフィン」の 27 万人の会員に、2009 年から毎年「管理会社の満足度調査」を実施している。「2021 年版」は有効回答数 2147 と、日本最大級の管理会社満足度調査

②全体総合満足度 1 位、野村不動産パートナーズ（74.6 ポイント 13 年連続のトップ 三井不動産レジデン

シャルサービス（74.0ポイント）、東京建物アメニティサポート（70.7ポイント）が続いた。

③マニュアルに書いているようなことが遵守されている事例

「400世帯以上のマンションだが、こちらの名前と顔を覚えている」

「管理人は話しかけると、作業を中断し、きちんと話を聞いてくれる」

④印象に残っているエピソード

「例えば警備員さんであっても子供が生まれる日に病院にマンションのカギを忘れたときの話を覚えてくださっていたり、広い意味での家族という印象です」

「子供たちから、管理人さんへバレンタインデーのプレゼントを渡したり、そのお返しをもらったりと良好な関係です」

「子供が間違えて非常ボタンを押してしまった時に、怒るよりも何もなかったことに良かったと管理人が言ってくださった。あまり子供が怒られると、萎縮してしまい、本当に大変なときに非常ボタンが押せなくなってしまうかもと心配になったので、この対応には本当に感謝した」

「脊髄の圧迫骨折で入院して退院後、マンションの車いすをしばらく使わせてもらった所、いつも目をかけて下さり、荷物を部屋まで運んで頂いたり、本当に助かりました」

## 11 ■ 分譲マンションは賃貸トラブルが多い？ 借りる前に知っておきたい対処法 2022年

[https://www.homes.co.jp/cont/rent/rent\\_00820/](https://www.homes.co.jp/cont/rent/rent_00820/)

### 概要

借りる前に知っておきたい事項

①階下に住む入居者との間で音のトラブル

②駐車場・駐輪場のトラブル

③ゴミ出しのトラブル

④他の入居者とのトラブル

⑤大規模修繕工事にまつわるトラブル

⑥設備や残存物に関するトラブル

⑦ペットの飼育でのトラブル

⑧定期借家契約に関するトラブル 分譲賃貸物件の場合では定期借家契約となることがあります。契約期間が決まっており、期限が到来すれば退去しなければならないので注意が必要です。

## 10 ■ 脱炭素にはつながらない嘘だらけのEV推進政策——岡崎 佐藤 2022年01月18日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2022/01180555/?all=1>

### 概要

①モーター・ジャーナリストの第一人者岡崎

佐藤 これは明らかにヨーロッパの産業戦略ですよ。

岡崎 その通りです。ヨーロッパは日本のハイブリッド車に対抗して、ディーゼル車の開発を進めてきました。ディーゼルは燃費がよく、それはつまりCO2排出量が少ないということです。実際、ヨーロッパでは日本より高速を保ったまま走ることが多く、ハイブリッド車はそれが得意ではないので、ディーゼルという選択は合理的でした。でもそこに不正が発覚した。それでディーゼル車戦略が頓挫します。でもハイブリッドの技術は出遅れていて、日本には追いつけない。それで一気にEVに舵を切ることになったんですよ。

岡崎 昨年 10 月末からの COP26 を見て改めて思ったのは、ヨーロッパが掲げる理想や正義を額面通りに受け取ってはいけないということです。あの会議では途上国にまで石炭火力発電を止めろと言っていましたね。

岡崎 そもそも EV がほんとうにエコなのかといえば、そうは言い切れません。ボルボが、ガソリン車と EV を比較したデータを出しています。世界平均の電源構成だと 11 万キロ走らないと、EV が優位に立たないんです。

岡崎 日本のハイブリッド車は非常に燃費がいいですから、おそらく EV が 20 万キロくらい走らないとクロスポイント（交点）が来ない。フォルクスワーゲンも、ディーゼル車と EV を比較していますが、このクロスポイントも 12 万キロくらいです。

佐藤 それなら EV に替える意味がない。トヨタ自動車の豊田章男社長は、日本の車がすべて EV になると、原子力発電所が 10 基必要になると言っています。

岡崎 充電も、自宅が一軒家なら簡単です。夜に充電を始めれば朝には終わる。でも日本の 45% は集合住宅で、東京 23 区だと 8 割近くになります。充電には大量の電気を使いますから、マンションの駐車場の各スペースに充電器を置くのは現実的ではありません。すると数カ所の充電器を順番で使うことになる。しかも急速充電を繰り返すと、電池の劣化は早まります。

佐藤 それにリチウムイオン電池は危険ですよ。燃え出したら止まらない。

岡崎 もちろんガソリン車でも火災は起きますが、消すことはできる。でも EV のバッテリーは、一度燃え始めたら容易には消せません。自ら酸素を生み出しながら燃えますから。もしタワーマンションの地下駐車場で大きな EV 車が燃えたら、大惨事になりかねません。実際、ドイツのバイエルン州には、地下駐車場に EV を停めてはいけないという条例を作った市さえあります。

佐藤 大きめのリチウムイオンバッテリーは、飛行機の預け荷物にできないですからね。もしこのまま国策として EV へ切り替えていくと、日本の自動車産業はどうなりますか。

岡崎 まずバッテリーから考えると、EV は 40% ほどがバッテリーのコストになる。もしバッテリーを中国に依存するとなったら、自動車産業 62 兆円のうち 40%、ざっくり 25 兆円分が中国に流れることになります。その分、国内の雇用が減る。だから EV にするなら、バッテリーを国内生産しないとダメです。ヨーロッパでは、EV 化は中国を利用するだけだと気がついて、EU 内に工場を作っています。

岡崎 また EV 化すれば、エンジンやトランスミッションなどの部品も材料も減ります。これらを製造している中小企業は大きな打撃を受けることになる。EV 化は自動車産業で働く 550 万人の問題なのです。EV 推進で得をするのは、中国やヨーロッパです。

岡崎 カメラをたくさんつけなければいいかという、その情報をプロセッシング（処理）する能力の高い CPU が必要で、そこですごく電気を食うことになります。

佐藤 すると走行距離が短くなる。

岡崎 いま自動車会社は、トヨタやマツダ、スバルなどが一緒になって、敵は炭素、マフラーから出る CO2 だと言い始めています。つまり内燃機関が敵ではない。EV 以外にも CO2 を出さなくする解決法があるということです。例えば、水素を使った合成燃料をエンジンで燃やせば内燃機関は残ります。またマツダはバイオディーゼルの取り組みでレースを始めています。

岡崎 ベンツは「2020 年代末までに、すべての商品を EV 化する準備を進める」と発表しましたが、続けて「コンディションが許すマーケットがあれば」と付け加えています。これをスルーして、メディアは「すべて EV 化」と書いている。

岡崎 実は日本を走っている自動車の CO2 排出量はこの 20 年間で 23% 減っています。アメリカは 9% 増、CO2 削減をあれほど叫んでいるドイツも 3% 増やしています。

佐藤 日本はなぜ減ったのですか。

岡崎 ハイブリッド車と軽自動車のおかげです。いま日本の新車販売の 40%が軽自動車です。軽自動車は作る時に部品が少なく、CO2 排出量が少ない究極のエコカーです。だからガラパゴス扱いせずに、ハイブリッド車とともに、もっと世界に普及させるべきです。日本は自国のいいものを発信するのが下手ですが、いまこそきちんと発信していくべき時だと思いますね。

#### 9. ■ビル・マンションの「公開空地」有効活用実証実験 仙台河北新報 2021 年 12 月 25 日

<https://kahoku.news/articles/20211225khn000012.html>

##### 概要

- ①仙台市の市民団体「未満建築デザイン・ファーム」は 24 日、青葉区のオフィスビル「東二番丁スクエア」前の広場で、公開空地の利活用策を模索する実証実験を始めた。26 日まで。
- ②公開空地はビルやマンションの敷地にあるオープンスペースで、歩行や利用が自由にできる。市民団体によると、市中心部に 40カ所以上あるが、大半は有効活用されていないという。
- ③実証実験は広場の公開空地のうち 200 平方メートルの地面に十字にした赤、緑、白のテープを網の目状に貼り二つの円を創出。歩行者の目に留まるようにし、午前 11 時～午後 2 時に滞在する人数の変化を把握する。

#### 8. ■利用価値で決まる不動産の資産価値 マンション家賃何年分か 2022 年 1 月 24 日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220124-YYEDSBOIL5ICVJB4CASQYFJYME/>

##### 概要

- ①土地というのは必ず値上がりする土地神話は平成大バブルの崩壊でついでた。  
今、日本の不動産は収益還元法というやり方で資産価値が評価されている。その不動産を利用すると、どれだけの金銭的な価値が得られるか、ということに基づいて資産価値を決めるのだ。
- ②例えば、マンションなら家賃の何年分であるか、ということになる。仮に、マンションの価格が家賃の 50 年分なら、買う価値はない。自分が生きている間は家賃を払った方が安く上がるからである。店舗なら、テナントが家賃を払ってでも十分な利益を上げられる水準でないと、借り手がつかないことになる。  
ビルの家賃収入が下がると、そのビル自体の不動産的な資産価値評価も下がる。
- ③ただ、この 10 年ほどはちょっとしたバブルであった。都心のマンションなどは、2 倍近くに値上がりした物件も珍しくない。ただ、収益還元法の限界を突破するほどではない。金利が 0% 近くに低迷しているので、ローンを使つての購入のハードルが随分と下がったのも影響している。
- ④2013 年に始まった異次元金融緩和は、一般消費者に対して「金を貸してやるからマンションを買え」と促したに等しい結果をもたらした。それが今の局地バブルを生成している。しかし、市場はかなり冷静であったというべきだ。そのマンションの利用価値の範囲内でしか値上がりしなかった。今後の展開は分からないが。

#### 7. ■脱炭素が迫る「全マンション省エネ化」の高いカベ 東洋経済 2022 年 1 月 23 日

[https://toyokeizai.net/articles/-/504177?utm\\_source=author-mail&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=2022-01-24](https://toyokeizai.net/articles/-/504177?utm_source=author-mail&utm_medium=email&utm_campaign=2022-01-24)

##### 概要

①千葉県浦安市の湾岸沿いに立つ、三菱地所レジデンスの大型分譲マンション「ザ・パークハウス新浦安マリンヴィラ」。2021年10月に竣工した第1工区（234戸）はほぼ完売。建設中の第2工区（294戸）も約130戸が成約済みだ。三菱地所レジデンス史上、最も省エネを推し進めたマンション。

②マンションの屋上の太陽光パネルだ。通常のマンションの数十倍に相当する、1日あたり400キロワットの発電容量を誇る。生み出した電力を給湯に利用し、水道光熱費を戸当たり年間10万円程度削減できるという。

③さらに、住戸の断熱性強化や節水性の高い機具の導入、再生可能エネルギー由来電力の一括受電など、CO<sub>2</sub>（二酸化炭素）の排出量削減に余念がない。

## 6. ■資産価値が"ガクンと下がる"マンションの見分け方 沖 有人 2022年1月

<https://president.jp/articles/-/53846>

### 概要

①新築も中古も割高と書いた。適正価格があるからこそ、割高と言えるのだ。ではその適正価格とは何かというと、成約した中古価格になる。

先日個人相談を受けた新築物件は1億2000万円だった。その駅での中古成約価格の上限は9000万円だった。この場所で1億を買う人はいないということだ。このため、単純に3000万円分の価格下落が起こる可能性が高いと伝えた。

②売却可能なマンションを購入したいなら、原則として70m<sup>2</sup>の3LDKを選ぶに越したことはないのだ。理由は購入層が多いからでマッチングもしやすく、売りやすいのだ。

③管理費の簡単な目安は物件の坪単価の10000分の1程度と同じだけのm<sup>2</sup>単価になる。例えば、8000万円、20坪（66m<sup>2</sup>）、坪単価400万円なら、m<sup>2</sup>単価400円×66m<sup>2</sup>=2万6400円ほどの管理費が目安だ。購入する物件が新築だろうが、中古だろうが、毎月の支払額で物件比較することをお勧めする。

④戸建地における低層マンションも受けが悪い。特に世田谷区などに多い。その場所でマンションを買うくらいなら、戸建を建てるという人が多いと考えよう。

⑤そもそも借地権はその土地の稀少性があり、地主が手放さない理由があるからこそ意味がある。都心では稀少立地の借地権物件は所有権物件と同じ相場取引されている。一方、郊外や地方の一般的な土地は借地にする意味すらない。なので、そうした物件は誰も買おうとしないので、売れなくなり、価格も大幅に下がる。

⑥ヴィンテージ認定されるような物件は、誰もがうらやむ立地であることが条件になる。そうした立地のパターンは2つある。1つは駅に近く、総戸数も多い物件だ2つ目のパターンは街並みのきれいな大規模再開発案件になる。

⑦通常の物件は1年で2%、10年で20%価格が下がるので、価格が下がった中古価格で入居してくる人が増えるほど、そのマンションの平均年収は下がる。ヴィンテージとは住んでいる人も成熟したヴィンテージなので資産価値が維持されている意味合いもある。

## 5. ■マンション階下クレマーのせいで5000万の部屋手放した30代女性 2022年1月11日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/91300?page=1&imp=0>

### 概要

①前に住んでいたマンションで騒音トラブルがありました。そのマンションは5000万円ほどで中古で購入したのですが、住み始めて1年目くらいで、下階に中年夫婦が中古で購入して引っ越してきて。問題はそこからでした…。

②私の家に「子供の声や足音がうるさい」と中年夫婦から苦情がきたんです。最初は玄関のポストに置き手紙が



入っていて、「下の階の者です。18時から22時まで、子供の足音がうるさい」といった文句が書いてありました。すぐさま菓子折りを持って謝りに行き、それ以降、自宅では、フローリングだけでなく、廊下も全てクッションマットを敷き詰めて足音に気を使い、話し声も小さくし、テレビの音も必ず一定の音量以下に設定するようにしました。

③困ったことに、下の階の方は、対策をした後も、継続的に苦情を入れて来ていました。ある時、「昨晚もうるさかった」とわざわざうちの玄関口までやってきて、いつものように苦情を述べて帰っていったのですが、じつはその夜、私たち家族は旅行に出掛けていて、自宅にはいなかったんです。それで、下の階の人が言ってきているのは、かなりの部分、嫌がらせなんじゃないかと思うようになったのです。

④その後も苦情は何度も続き、私たち家族もたまりかねて、管理会社や警察に相談したのですが、住民同士のトラブルで不介入ということになってしまいました。

それでももう関わりたくないということで、結局、その部屋は売り払って、子供の保育園も変えなくなかったので、近所でたまたま売りに出ている物件に買い替えました。

⑤当然、売りに出す時、売却時の告知事項に「騒音トラブルあり」と書かなくてははいけないので、やはり希望額では売れませんでした。代わりに購入した物件のほうは、それまでと同条件とはいかず、部屋は狭く、築年数も古くなりましたね。

#### 4. ■リフォーム工事前のアスベスト調査が義務化に！ 2022年1月11日

<https://journal.anabuki-style.com/asbestos-inspection-before-remodeling>

##### 概要

①2021年4月に大気汚染防止法の一部改正がありポイントは2点です。

全てのアスベスト含有建材を対象に規制アスベスト除去作業に基準を設定。除去作業によってアスベストが飛散してしまうことを防止する目的での改正です

②2022年4月1日からは、下記の条件を満たすリフォームを行う場合、アスベスト含有建材の有無に関わらず事前調査を実施し、結果を都道府県等の行政機関へ報告しなければいけません。

建築物の解体をおこなう場合、対象の床面積が80㎡以上

建築物の改造、補修、工作物の解体、改造等をおこなう場合、請負金額合計が100万円以上また、調査の方法も法定化され、調査結果の保存が義務付けられます。

③その建物の建築年代が分かれば、どのようなアスベスト含有建材が使用されているかを知る手がかりとなります。

##### 【大きな法改正】

昭和50年(1975年) 5%を超える含有吹付を原則禁止

昭和55年(1980年) アスベスト含有吹付ロックウールの使用終了

平成07年(1995年) 1%を超える含有吹付を原則禁止

平成16年(2004年) 1%を超える含有建材、摩擦材、接着剤の製造禁止

平成17年(2005年) 1%を超える含有吹付の全面禁止

平成18年(2006年) 0.1%を超える含有建材の製造、提供、使用の禁止

④調査の費用は、リフォームの範囲やどんな建材が使われている建物か、調査を行う会社等の条件によって異なります。

最初の調査は書類調査です。設計図書などで、工事着手日および使用されている建材を確認します。マンションの場合、設計図書あるいは竣工図書が管理組合にて保管されているか事前に確認しましょう。

次は現地調査となります。書類調査でアスベストの含有がないと判断されたものが、現地調査で裏付けが取れ

ば、調査はここで終了します。

分析調査（必要に応じて実施）

定性分析 アスベストの有無及び種類を調査します。

定量分析 アスベストの含有率を調査します。

・調査報告書の発行：場所と危険性のレベルを確認

レベル 1（発じん性が著しく高く危険）アスベスト含有の吹付け材など。

レベル 2（発じん性が高い）アスベストを含む断熱材、耐火被膜材など。

レベル 3（発じん性が比較的低い）その他（成形板等）

調査記録は 3 年間保存しておく必要があります。無くさないように注意しましょう。

⑤アスベスト飛散防止工事：3 種類の工事を使い分け

除去工事 アスベスト含有建材を全て除去し、他の建材に変更します

封じ込め 吹付け等の表面に固化剤を塗布または含浸し、吹付の表面あるいは、全てを被覆、固着します

囲い込み 吹付け等がある面を他の建材で覆い密閉します

工事費用：内容によって千差万別

除去や封じ込め等の作業記録も工事終了後から 3 年間保存する必要があります。

⑥アスベスト調査を行うことが、売却時の不動産価格にも影響する可能性が高いと私は考えます。対策工事済なら安心な生活が送れるということで、より人気の高い物件になるでしょう。※丸岡 仁志

### 3. ■実際のマンションと竣工図違い /なぜ異なるマンションできるのか 2021 年 6 月 18 日

[実際のマンションと竣工図の違い /なぜ異なるマンションができるのか | マンションに住む人のためのブログ \(taclover.com\)](http://taclover.com)

#### 概要

①なぜこのようなことが起こるのかというと建設中に設計変更が行われるからです。工事が着工した時点で細かい仕様が決まっていないことがよくあるのです。そのため工事が始まってから仕様を決定することが、多々あります。

②またマンション建設はギリギリの予算で建設しているので、コストダウンを目的にした設計変更も盛んに行われます。そのため設計図と現場が食い違うことが起こってしまうのです。

③建設中に設計変更が行われた場合は、設計図に変更内容を書き込んでいきます。

この変更を書き込んだ設計図を赤本と読んだりしているのですが、マンションによっては大量に赤字が書き込まれていきます。設計変更以外にも設計図の誤記の訂正も含まれているため、設計図の精度が低いと赤字だらけになっていくのです。

竣工図は、この赤本を元に制作されます。竣工間近になり、これ以上の設計変更がないとわかった時点で変更された部分の手直しを行います。そのためこの作業はマンションの竣工間際に行われることがほとんどです。現場監督が全てを行うような現場ではなかなか時間が取れません。

④マンションは、工事中も完成後も検査が行われます。役所の検査以外にもゼネコンの検査、設計監理者の検査、売主の検査があります。もう何度もチェックしているから、間違いはないだろうという気の緩みです。

私が見た中でも、内覧会で間違いに気づくということがありました。全てのウォシュレットが、脱臭機能付きではなかったのです。突き詰めると全員が「誰かがチェックしているだろう」と思っていたというオチでした。

⑤ホームインスペクションが流行りだした 2000 年代初頭には、変なインスペクターがいました。お金をもらって指摘が全くないと心苦しいのか、変なところに噛み付く人が結構いたのです。例えば竣工図を元に室内の寸法を計り

「廊下の幅は 813mm と書いてあるのに、実際には 811mm しかない」といったクレームをつける人もいたのです。しかもこの手のことは 1 件だけでなく、何件も起こりました。そのためデベロッパーによっては、竣工図の細かい寸法を全て消去してから渡すという対策をとったところもあります。しかし細かな寸法が入っていない竣工図は、後から利用しにくいという問題が起こりました。

⑥私がいたデベロッパーでは竣工図と実際のマンションとの不整合が問題になったため、引渡しから 1 ヶ月以内に竣工図を引き渡すようにルールを作りました。

竣工してからじっくり図面を手直してもらおうことにしたのです。このルールにしてからは、竣工図の間違いは格段に減りました。※井上 毅

## 2. ■団地のドア”がガチャガチャになって発売。約 11.5 センチの大サイズ 2022 年 1 月 10 日

<https://www.famitsu.com/news/202201/09247290.html>

### 概要

①1 月 7 日、Qualia は、“団地のドア”（全 6 種）を全国のカチャガチャ売場にて発売。全長約 115 ミリの大サイズで仕上げられ、さまざまなフィギュアへの汎用性も考慮。価格は 1 回 300 円 [税込]。

②驚くべき部分はサイズ感?全長 70mm のカプセルの中に、組み立て式で約 115mm のビッグサイズのドアを収納。ガチャサイズのフィギュアはもちろん、100mm 超えのフィギュアまで網羅できてしまう汎用性抜群アイテム。

## 1. ■今年、固定資産税が増える人も！「マンション管理」の制度も開始 2022 年 1 月 2 日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4873/>

### 概要

①2021 年は、3 年に 1 度「固定資産税の評価替え」をおこなう年にあたります。

2021 年度の評価替えでは、評価額が変わらなかった 2019 年、2020 年に土地価格が上昇したことから、多くの地域で評価額が上昇する可能性があります。大多数の人の固定資産税が上昇すると思われたが、2021 年度は新型コロナウイルスの影響を鑑み、評価額が上がった人も固定資産税の納付額は据え置きとなりました。

②2009～2011 年度の 3 年間で税額を修正した（間違った通知内容のまま納めていた）納税義務者が 1 人以上いた市町村は、調査に回答した自治体のうち 97%。住宅用地は特例により、200 平方メートルまで固定資産税が通常の 6 分の 1 に軽減されますが、特例の対象なのに適用されていないケースがあります。実際の地積と登記上の地積が異なっていて、余分な固定資産税を払っているケースも少なくないようです。

③土砂災害による危険防止の流れを受け、2021 年 10 月から、レッドゾーン内で新築住宅を建設または購入する場合、【フラット 3 5】S が利用できなくなりました。

【フラット 3 5】S とは、国が定めた基準を満たし認定された長期優良住宅や省エネルギー性、耐震性などが高い住宅を購入する場合に、全期間固定金利の【フラット 3 5】の金利を一定期間引き下げる制度です。2022 年 3 月 31 日までに申し込んだ場合、住宅の性能によって当初 5 年間、または 10 年間、金利が年 0.25%引き下げられます。

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

### 5. ■ 既築マンション全駐車区画に認証課金 EV 充電コンセント設置 2022 年 1 月 28 日

<https://ligare.news/story/ubiden-0128/>

#### 概要

- ①ユビ電は、神奈川県横浜市の既築分譲マンション「ティーエイチスクエア新子安」において、全国で初めて全駐車区画に WeCharge で認証課金する EV 充電コンセントを設置した。国の「グリーンエネルギー自動車導入促進補助金(車両・充電インフラ等導入事業)」を活用したものだ。
- ②ユビ電が、マンション駐車場に新たに電気を引き込み、駐車場の全区画に専用 200V EV 充電コンセントを導入している。これにより、戸建て住宅の車庫と変わらず、誰にも気がねすることなく、マンション駐車場ですべて EV を「おうち充電」することが可能だ。
- ③ユビ電は、WeCharge 電気自動車充電サービスを提供している。同サービスの特徴は、スマートフォンの WeCharge アプリで充電開始・終了制御やキャッシュレスでの充電料金を支払えることだ。これにより、充電に使用した電気量を管理することができる。新築マンション・既築マンションを問わず、平面駐車場や自走式駐車場であれば、全てのマンションに導入可能だ。
- ④マンション居住者向け充電設備設置サポートでは、受益者負担の仕組みを提供し、住民総会・理事会での合意形成づくりも支援している。
- ⑤さらに、ティーエイチスクエア新子安管理組合は、管理会社である株式会社ビルセンターと共に、災害時の利用細則を取り決めている。具体的には、マンションで電気が使えなくなったとき、電気自動車を非常用電源として活用し、全住民のスマートフォンなどに EV から給電協力する。EV 充電コンセントを駐車場に導入することで、マンションの資産価値と災害対応力(レジリエンス)を同時に向上させる。

### 4. ■ 宅配ロッカーから荷物の発送が可能に。ヤフオク商品対象導入開始 2022 年 1 月 25 日

<https://game.watch.impress.co.jp/docs/news/1383330.html>

#### 概要

- ①ヤフーとフルタイムシステム、ヤマト運輸は、「フルタイムロッカー（宅配ロッカー）」から非対面で荷物を発送できるサービスを 1 月より順次開始する。2023 年 3 月までに全国 3,000 棟のマンションでの導入を予定。
- ②好きなタイミングに自宅のマンションに設置されたフルタイムロッカーより「ヤフオク!」、「PayPayフリマ」の商品発送が可能になる。フルタイムロッカーが設置されたマンションに住むユーザーが本サービスを利用でき、発送方法としては「宅配ロッカー」を選択後、ロッカーに荷物を入庫。その後、ヤマト運輸が商品を集荷してくれるため非対面で発送手配が完了する。

### 3. ■ 電動キックボードシェアサービス「LUUP」マンション居住者専用サービス 2022 年 1 月

<https://chizaizukan.com/news/6i5X1nZsvITyCiZeOY9PiW/>

#### 概要

- ①Luup はマイクロモビリティのシェアリングサービス「LUUP」を通して、現在、電動キックボードと小型電動アシスト自転車のシェアサービスを東京・大阪・京都・横浜で提供しているが、今回、マンション居住者専用サービス

「LUUP for Residential」の提供を開始すると発表した。

②居住者専用エリアに設置されているポートで電動キックボードをレンタルし、街中の好きなポートへ返却できる。通常料金と比較して割安で利用できるほか、居住者専用エリアにポートが設置されているため、乗りたい時に電動キックボードがあり、返却したい時に空きスペースがある可能性が高い。

③新築分譲マンションに LUUP のポートを導入することによって、居住者の通勤・通学、買い物などの日々の移動をより便利にでき、居住者の満足度向上はもちろん、駅から遠い物件であっても LUUP のポートがあれば駅近のような感覚で移動ができるようになり、不動産そのものの価値向上に繋がるという。

## 2. ■分譲マンション初の冷凍宅配ボックス パナ×東急不動産 2022年1月21日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1382577.html>

### 概要

①東急不動産とパナソニックは、分譲マンション向けの冷凍・冷蔵宅配ボックスを開発。東急不動産分譲大阪市中央区の「プランズタワー谷町四丁目」「プランズタワー大阪本町」で採用する。分譲マンションにおいて、冷凍品については利用者が直接受け取りを行なうしか対応方法がなかった。

②パナソニックが2021年1月に開発した受け取り用冷凍・冷蔵ロッカーをベースとして、インターホンシステム連携や非接触キー対応など分譲マンション用途への変更開発を推進。分譲マンションでの採用を決定した。

## 1. ■マンション入口に「空中タッチインターホン」。パナや大和ハウス 2022年1月13日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1380148.html>

### 概要

①大和ハウス工業・パナソニック・アスカネットの3社は、大和ハウス工業が開発中の分譲マンション「プレミスト津田山」のエントランスにおいて、空中で操作できるインターホン「空中タッチインターホン」の共同実証実験を1月15日から開始する。

②非接触でも入居者が呼び出せる技術に、アスカネットが開発した空中ディスプレイ「ASKA3D」とパナソニック製インターホンを連携させた「空中タッチインターホン」の実用化に向け取り組む。これにより、共用部の総非接触化や消毒作業の省力化が可能になる。

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

## 16 ■東京23区で中古マンション価格が異常な高騰を続ける理由 2022年1月29日

<https://dime.jp/genre/1308720/>

### 概要

①マンションリサーチ(株)は、2019年～2021年にかけての「中古マンション価格推移」「売出戸数増減率」「販売期間」の3つのデータを東京23区と大阪市で比較し、東京都23区の中古流通マーケットの実態を検証した。

②東京都23区、大阪市、いずれも中古マンションの坪単価はこの2年間で大きく増加した。ただその傾向は同じでも、坪単価の増減率には上記のように大きな差がある。とくに、2021年は大阪市と比較して東京都23区の高騰率は著しく、1年で1割以上の高騰。価格上昇ペースが非常に早まっている。



③背景の1つに、コロナ蔓延という異常事態により、中古マンションの売り控えが起こったことが挙げられる。つまり、供給不足により市場の需給バランスが崩れたことが価格高騰に起因したものと考えられる。コロナ禍前の2019年と比較すると、2020年、2021年の中古マンション売戸数増減率は上記の通り。いずれも大幅に減少しているが、2020年の東京都23区の減少率が際立っている。

④2021年は、2020年と比較して東京23区では回復している一方、大阪市では悪化していることもわかる。単純に供給量だけ見れば、2021年は大阪市のほうが価格上昇圧力が強くかかるはずだが、前述の「データ3」の価格の上昇率をみると東京23区が大阪市の高騰率を凌駕している。東京都23区の中古マンション高騰には「供給不足」以上に「需要促進」が大きく影響していると考察できる。

⑤供給側面だけから見れば、東京23区の売出数は大阪市と比較して増加傾向にあるため、ここまで価格が高騰することは考えづらいといえる。一方で、東京都23区では、2021年以降、販売期間が著しく短期化。

⑥以上のことから、供給数が回復傾向にあるものの需要の膨らみがそれを凌駕し、バブルの様相を呈していることが、中古マンションの価格高騰の大きな要因となっていると考えられる。

⑦今後、下落要因となりうるのは、住宅ローン金利に影響を与える(需要抑制効果を与える)長期金利の利上げ等による需要の押し下げだと推測できる。

## 15 ■ 首都圏マンションの平均価格 6700 万以上！ バブル超えでも止まらない 2022 年 1 月 19 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/91196?page=1&imp=0>

### 概要

①2021年度上半期（2021年4月～9月）首都圏の新築マンション供給戸数は1万2809戸。平均価格は6702万円。2020年度の上半期と比較して10.1%も上昇。23区の新築マンション平均価格が1億812万円というから驚きしかない。この10年で約1.46倍にもなっている。

②本来、マンションをはじめとした住宅が一年で最も動く時期は2月と3月。しかし、緊急事態宣言によって購入できなかった層が、本来住宅が動きにくい8月や秋にズレ込み、当初から秋に購入を予定していた層とかち合うなど、需給バランスがおかしくなった。さらにオリンピック後に購入しようと賃貸などで待機していた層も加わることに。

③そのうえコロナで残業やボーナスが減ったと自覚する層が、住宅ローン審査の際に必要な書類とされる収入証明は、一般的に前年分の源泉徴収票なので、より良い条件で1円でも多く借りられる今のうちに買わないと、という心理が働いたのも大きい。

④この背景には、低金利はもとより消費税増税による住宅ローン控除の延長、すまい給付金などの支援も後押しした。これだけ需要があるにもかかわらず、新築マンションの供給は少ない状況が続いている。

⑤約15年前の2007年（平成19年）では22.7万戸もの新築マンション供給をピークに減少に転じて2020年（令和3年）では10万戸。ここ10年の新築供給戸数の平均でも約10.5万戸と半数以下である。選択肢が半分のなかで、立地や住宅ローンが借りられるかなどの個々の懐具合とあわせたら、より選択肢が少なくなる。

⑥これら総合的な理由、もっと簡単にいうと「需給バランス」によっていまの現象が起きている。そのため、価格がここまで高騰しているにもかかわらず、「第一期〇〇戸即日完売！」「平均倍率〇倍」などの文字が踊るワケだ。

⑦どんな人が買っているかといえば、富裕層や夫婦共働きの超パワーカップル、地方や海外の投資家、節税目的の高齢者などが主だ。

この需給バランスからくるマンション争奪戦の状況は、調整時期も入れると少なくとも数年は続くものと見られる。しかし、マンションを買いいたいというタイミングは、それぞれの事情などライフスタイルと深く直結する。※日下部

## 14 ■ 価格の上昇が止まらないのはなぜ？ 中古マンション価格の実態 2022年1月25日

<https://dime.jp/genre/1286806/>

### 概要

- ①アールピーネットが中古物件を購入したことがある116人を対象に実施。マンションリサーチは、東京都23区・横浜市・大阪市の3つの地域の中古マンション対前年比坪単価増減率をエリア別・築年帯別に調査。
- ②結果から、高騰しているマンションと下落しているマンションの傾向を検証した。

## 13 ■ 相次ぐ「億ション」発売、価格高騰続く…中古にも波及 読売 2022年1月24日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20220123-OYT1T50120/>

### 概要

- ①マンション価格の高騰が止まらない。歴史的な低金利と供給不足を背景に、1億円を超える「億ション」の発売が相次ぎ、首都圏新築の2021年平均価格は、バブル期のピークを上回る見通しだ。勢いはほかの大都市や中古物件にも広がっている。
- ②21年1～11月に発売された首都圏の新築マンションの平均価格は前年同期よりも3・5%高い6476万円。東京23区に限れば、8300万円を超える。近畿圏も8・5%高い4612万円だ。
- ③「プリアタワー堂島」（大阪市）は49階建てビルで、同じ建物に高級ホテル「フォーシーズンズ」も入っている。最高価格10億8000万円、平均価格1億5000万円台にもかかわらず、売り出した全戸に購入申し込みが入った。福岡市内も分譲マンションの販売は堅調で「高ければ高いほど売れる」状況。
- ④中古物件も価格が上昇している。東京湾岸エリアのタワーマンションの価格は19年12月からの2年間で、平均2割上昇した。中古の売値が新築当時の販売価格を上回る物件も多い。
- ⑤価格急騰の理由の一つに、旺盛な需要が挙げられる。歴史的な低金利で住宅ローンが借りやすく、夫婦それぞれがローンを組み、頭金なしで購入する例も目立つ。大手不動産は、夫婦ともに正社員として働く「パワーカップル」のうち、世帯年収が1400万円を超える比較的裕福な層に照準を合わせる。
- ⑥各社は、確実に売れることが見込める駅に近い好立地を厳選して物件を建てており、供給は不足している。21年の首都圏新築マンションの供給戸数は3万2500戸程度と、00年頃のピーク時の3分の1になる見通しだ。コロナ禍からの急激な世界景気の回復で、鋼材などの価格も上昇している。
- ⑦「かつてターゲットだった年収600万～800万円の世帯は、23区内での購入をあきらめ、郊外マンションや狭小戸建てに向かっている」と話している。

## 12 ■ 港区、千代田区の住宅価値…2050年の東京でも「別格」なワケ 榊 2022年1月13日

<https://gentosha-go.com/articles/-/39385>

### 概要

- ①榊淳司氏は、港区や千代田区など人気エリアの不動産価値について強気の見解を示しています。その理由をみていきましょう。
- ②東京の街で享乐的な暮らしをする「ボヘミアン」たちの住宅への需要は根強い。新しい事業を始めたいと考える人や、少しでも所属する会社内で高い地位に昇りたいという意欲のある人は、東京に住んで仕事にまい進するだろう。そういった需要があることで、東京の都心部である港区や千代田区の不動

産価格は、2020年時点と比べてさほど変わらないのではないかと予測する。

③ポヘミアンでもワーカホリックでもない人は、住居費の高い東京都心に住みたいとは思わない。自分のライフスタイルに合わせて、ある程度は東京との距離を取るのではないか。極端なことを言うと、ハワイに住んで月に1回だけ東京にやって来る、というビジネスマンも、2050年には一定数はいそうである。

④様々なことを考え合わせると、2050年の東京の不動産への需要は、その総量において2020年よりも減少していることは確実だろう。そもそも、このままだと東京の人口が100万人ほど減ってしまうのだ。したがって港区や千代田区、新宿区、渋谷区などの人気エリアを除けば、住宅の価格が今よりも安くなっていることは想像に難くない。

⑤そもそも、2020年時点の東京都心エリアの住宅、特にマンション価格は高すぎる。この現象を私はかねがね「局地バブル」と呼び、近い将来の価格下落を予見してきた。

## 11 ■ 警鐘…「板橋区」「練馬区」のマンション価格暴落か 榊 淳司 2022年1月17日

<https://gentosha-go.com/articles/-/39386?page=2>

### 概要

①板橋区や練馬区は劇的にマンション価格が下がりそうだ。特に生産緑地が多くある練馬区は、2020年代の中?後半に安価なマンションが大量に供給される可能性がある。生産緑地は練馬区には178ヘクタールある。東京23区では最多である。

②約178ヘクタールとは178万㎡であり、容積率100%としても75㎡のマンションが約2万4000戸供給できる。ちなみに、2019年における首都圏での新規マンション供給戸数は約3万1000戸である。2020年は3万戸を下回るのは確実。練馬区1区だけで、首都圏の年間供給戸数に匹敵するマンション用地が、マンションデベロッパーなどに売却される可能性があることになる。

③2050年頃には、練馬区内では生産緑地跡地に大量に建てられたマンションが、中古となって市場をだぶつかせているだろう。今の貨幣価値で言うと、築25年の70㎡3LDKが1500万円程度で買えるようになるのが練馬区だ。低所得者や単純労働に勤しむ外国人が住むエリアに変貌する予感がする。

④今でも、東京23区内の通勤至便な場所でマンションを購入しようと考えた場合、板橋区内の都営三田線沿線はかなりの狙い目エリアだ。「大手町」へ直通できるアクセスであるのに、マンションの価格は埼玉県並みに安い。「なぜそうなのか？」と聞かれても困るのだが、一つ言えることとして、三田線は延伸計画があるものの、今は「西高島平」が終着駅でその先がない。どん詰まりになっている沿線の不動産価値はあまり高く評価されない。これは都営浅草線の「馬込」や「西馬込」などにも言えることである。北区も2050年には、低所得者エリアとしてのステイタスがさらに固まっていそうだ。

⑤私から見ると、足立区と荒川区は街も住む人も行政も、それなりに努力をしないと2050年には今よりも荒んだエリアになっていそうな気がする。もちろん不動産の資産価値も、街の魅力に連動することを忘れてはならない。

## 10 ■ 住宅ジャーナリストが予想する「2050年の東京」まさかの姿 榊 淳司 2022年1月8日

<https://gentosha-go.com/articles/-/39384>

### 概要

①2050年の東京における不動産市場の構造について考えてみたい。

表面的に最も変わるのはオフィスのサイズであろう。

②あまり規模の大きくない雑居ビルなどが、分譲や賃貸のマンションなどに建て替わる傾向が顕著になっているのだ

う。その理由は、オフィス需要の玉突き現象である。

③まず、業績の良い大手企業が都心 1 等地で借りているオフィス面積を縮小させることによって、人気のビルに空きスペースが発生。そこへ家賃の高さや空きの少なさが理由で、致し方なく周縁部にオフィスを借りていた中堅や新興の企業が順次入ってくる。そうすると、周縁部のオフィスの空気が多くなるので、そこには借り手が付きにくくなる。オーナーは諦めて、そういったビルを賃貸マンションに建て替えるか、マンションデベロッパーに売却。古い雑居ビルは取り壊されて、賃貸か分譲マンションへ建て替わる、という流れである。2050 年頃には、その様相がすっかり落ち着いたものになっているだろう。

④都心周縁の雑居ビルは、立地が良ければマンションではなくホテルに変わるかもしれない。あるいは、リノベーションで賃貸用の住居に生まれ変わるパターンもありうる。そして都心の周縁部には賃貸と分譲マンションが増えるので、賃料や物件価格が今よりもお手頃になる。まずは周縁エリアのオフィス面積が可視的に減ることは確かだ。

⑤このような過程で、諦めてビルを建て替えたり売ったりする前に、賃料を下げてテナント募集に努力するオーナーも出てくる。だから 2050 年に向けて、オフィス賃料は今と比べて安くなるはずだ。リモートが普及した 2050 年の世界において、学生は必ずしも学校に通う必要性はなくなっている。そういった世界にあって、そもそも多くの大学が東京にキャンパスを維持する必要があるのかと、私は疑問に感じている。大学生が今のように毎日キャンパスに通うというスタイルは、かなり変化しているだ。

## 9. ■通勤から解放された日本人…住む場所として選ぶ街と捨てる街 榊 2022 年 1 月 2 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/39383>

### 概要

①少なくともコロナ前のように、1 人 1 台のデスクを設置するほどの面積は不要であることが証明されてしまった。企業は当然、オフィスの縮小に動く。もうひとつの動きも生み出しそうだ。それはビジネスを行うにあたって、必ずしも東京という街の機能自体が必要でなくなってしまうことである。

②渋谷のおしゃれなオフィスに毎日通うよりも、自宅や近所のカフェで仕事ができることのほうが、若い社員にとってはよほど魅力的だ。丸の内や大手町、銀座や新宿、六本木でも同じ現象が起きるだろう。コロナ後は、東京という街はビジネスの舞台としての役割を低下させるのである。

## 8. ■タワマンから戸建てへ…流れは変わるか 榊淳司 2022 年 1 月 17 日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220117-AQWALRMNSRJLRD5I2DKNUTUERY/>

### 概要

①例えば、タワマンの戸境壁は薄い。普通のマンションなら戸境壁は鉄筋コンクリートの躯体になっている。しかしタワマンは乾式壁と言って、石膏ボードに遮音材を挟んだような建材が使われている。これでは必然的に隣戸の生活音が聞こえてしまう。お互いに普段は昼間不在だったのが、24 時間滞留すると、嫌でも生活音が聞こえてしまう。場合によってはしゃみの音すら漏れてくるのだ。

また地震になるとよく揺れる。高層階なら、地震が終わった後でも揺れがしばらく続く。これに不安を抱く人も多い。

②住むためのコストについても最近クローズアップされてきた。管理費や修繕積立金が値上がりしているのだ。原因は、人手不足で、直接的には管理員や清掃員が人手不足によって賃金が上昇している。さらに建築関係の職人さんが少なくなったことで、大規模修繕工事の費用もかなり値上がりしている。

タワマンの場合、通常のマンションに比べて大規模修繕工事のコストが 2 倍以上とされる。だから、タワマンの月々



の修繕積立金が、新築引渡時の3倍から4倍に値上がりするケースは珍しくない。5倍以上ということもある。こういった理由により、世の中のタワマンに対する幻想は崩壊しつつある。

③一方、管理費などは不要で、ランニングコストをオーナーが調整でき、マンションよりも部屋数や広さが確保できる戸建ての人気の高まっている。日本人の住宅選びは今後、再び戸建て志向が主流であった昭和の頃へと回帰するかもしれない。

## 7. ■ 一体誰が買っているの!? 首都圏新築マンション価格高すぎる！ 日下部 2022年1月9日

<https://diamond.jp/articles/-/292199>

### 概要

①牧野 東京23区の新築マンションの平均価格が8000万円を超えてくる中で、世帯の平均年収は1995年をピークに下がったままで回復しない。「5年先、10年先を見越して、この物件で儲かるかどうか」というところに論点がフォーカスされているのではないか、というのが僕の見方です。

② 日下部 実需で住めるところを価格で選んでいるのでは無いかと私は考えています。良い中古マンションは奪い合いですし、買いたいけど買えない待機組は多いと感じますね。

③牧野 15年、20年前は、いわゆる一般世帯が一生懸命マンションを買い求めていたのですが、現在の都内のマンションの顧客層は、おおむね4つのカテゴリーに分類されると僕は考えています。

【1】国内外の投資家

【2】地方の富裕層

【3】高齢者の節税対策

今、高齢者で富裕層の方が、ものすごく増えているんですね。そろそろ相続が心配になってきて、相続対策をやるとなると昔はアパートだったのですが、最近は高層マンションの時価と評価額の差額を利用して節税をしようと。

【4】超パワーカップル

④牧野 とにかく家を持ちたいという実需層が世の中にいるのは確かですが、その層が非常に少なくなっている。若い人の数がどんどん減ってきているので、当たり前なのですが。20年前、首都圏では8万戸とか9万戸の新築マンションマーケットがあったのが、今は3万戸ぐらいになっている。3分の1です。供給を絞っているという背景があるものの、売れるんだったら業者はもっと出したいという中で、やっぱり実需層というのはすごく縮んでいる。

⑤牧野 その一方で、この供給を奪い合っているのが、投資家、地方の富裕層、相続税対策の富裕高齢層。こういった人たちが相まって、『晴海フラッグ』などは値上がり転売の期待を胸にした方が相当入ったのではないか、というのが僕の仮説です。

⑥牧野 もともと株式と不動産は投資の王道と言われてますし、加えて超金融緩和の中でお金がだぶついているので。また、投資をする層というのが日本に育ってきている背景もありそうですね。

⑦牧野 彼らの水準からすると、価格が7000万円だとか8000万円だとかっていう金額の大きさではなくて、運用する時の利回り、それからエグジット（出口）。エグジットした時にトータルでいくら儲かるかを考えています。たとえば、香港、中国、台湾の投資家と話す、「日本の不動産はやっぱり安いね」と言います。3年後、5年後にエグジットしよう。とりあえずポートフォリオの中に晴海フラッグを入れておこうか」というふう考えていると思います。



## 6. ■ 1 億円台のマンション？安くね？」業界戦々恐々裏事情 ダイヤモンド 2022 年 1 月

[https://diamond.jp/articles/-/292474?utm\\_source=daily\\_dol&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=20220110](https://diamond.jp/articles/-/292474?utm_source=daily_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20220110)

※ツイッター上で交流し合う不動産業界関係者により結成された団体。

### 概要

- ① **グ ル** ここ 20 年間で未体験の相場なんだよね……。  
オリンピックが終わったら下がるって常識のように言ってた人たち、ちょっとそこに正座してください。
- ② **エンド** まあでも、オリンピックよりも何よりコロナでお金がすごい勢いで流れ込んできた感じですよ。マンションのチラシだって、普通に 2 億～3 億円で。1 億円台だと、あれ？安くね？って目が錯覚起こしちゃう。
- ③ **は と** 20 年末の 10、11、12 月ぐらいは良くなかったけど、スポット的なものだったのかもしれないですね。僕も 21 年 1 月以降はもう正直絶好調で、東京、特に 23 区に関しては下がってることなんて、ないんじゃないかな。例えば、5 年前に 1 億 1000 万ぐらいでお客さんに買ってもらったタワマンが 1 億 6000 万で売れて。最終的には大きな企業が物件見ないで買っていった。コロナ融資とかでいろいろ好景気なところもあるからですかね。
- ④ **の ら** 湾岸エリアで言うと成約数は 20 年が一番多かった。ところが 21 年は中古の売り物が減って、成約数は直近ピークから 1～2 割減ってる。供給と在庫が減ってるのに需要が増えていて、20 年の 1 回目の緊急事態宣言のときから 15～20%近く物件価格が上がっちゃってます。
- ⑤ **なめ草** 本当に供給が少ないんですよね。供給絞るとその分値段が上がる。
- ⑥ **——** 戸建とかでも状況は同じですか？  
**は と** 足立区、葛飾区とかでは、オリンピックに向けて 16 年くらいまでに 500 万円上がったグロス（物件総額）が、コロナでさらに 500 万上がった印象です。
- ⑦ **ハタレ** 株でもうけた方が多かったせいか、港区、新宿区、渋谷区に関しては逆に、戻りの特需というのが発生し、そこがすごく大きかったです。特に湾岸のタワマン賃貸がものすごく人気が高い状態ですね。
- ⑧ **-----** 今そういう高級賃貸を借りに来てる方はどこから来てるんですかね。  
**ハタレ** 半分は都内、半分は都外からの転入という感じで。埼玉、千葉、神奈川の東京になるべく近い所に住んでた人の一部が、リモートワークが減り都内に戻ってきてる傾向があります。コロナで出ていった外資は今のところ戻る気配がないですけどね。「外資が抜けた高級賃貸、IT 社長が借りてる。

## 5. ■ 10 年目に突入する異次元金融緩和 これまでよりも値上がり確実か 2022 年 1 月 10 日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220110-5A2GCDMKJKTRFOE5XMMNTALKU/>

### 概要

- ① 都心と湾岸、川崎市や京都市の一部のマンション価格は 2013 年から上がり始めた理由は、日本銀行の黒田東彦総裁が始めた異次元金融緩和である。これがもう 9 年近く続いている。その間、マンションの価格は上がりっぱなしである。
- ② 米国は機を見て敏に金融政策を変えているのに、日本は黒田総裁の「物価上昇 2%」という約 9 年前の目標にこだわって、異次元金融緩和を硬直させたまま。  
日本のサラリーマンの平均給与は年間 435 万円ほどである。しかし、今や山手線の周縁 3 駅くらいまでの新築マンション価格は 1 億円を超えるレベル。実に年収の 20 倍以上で、これではいくら何でも買えない。

③さらに、この2年はコロナ禍によって一般的なサラリーマンの年収は低下気味である。だから郊外のファミリー向けのマンションも売れていない。多少住宅ローン金利が下がっても、手が出ないレベルに値上がりが進んだ。そこへ住宅ローン減税の縮小が決まりそうだ。2年のマンション市場には、完全にアゲンストの風が吹いている。

④かといって、新築の価格は下がらない。なぜなら、事業用地は今でも値上がりしている。今から2年先までに販売が始まる新築物件は、これまでよりも値上がりすることが確実だ。

⑤中国の不動産バブル崩壊が08年のリーマン・ショック以上の影響を世界経済にもたらす恐れもある。そうなれば、マンション価格の下落は、黒田総裁の任期終了を待たずに始まる可能性もある。※榊淳司

#### 4. ■ コロナ禍は戸建てが人気？ マンションの間取りや設備のトレンドは？ 2022年1月1日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4875/>

##### 概要

①コロナ禍の生活が続いた2021年は「戸建て住宅」の売り上げが好調でした。最大の要因は、マンションと比べて割安感があることです。

新築マンションは2010年度の4,686万円から2020年度は5,994万円、中古マンションに至っては2010年度の2,581万円から2020年度は3,668万円と、それぞれ1,000万円以上上昇しています。これに対し、戸建ては新築が2010年度の3,486万円から2020年度は3,575万円、中古が3,008万円から3,199万円と小幅な上昇にとどまっています。

②もう1つの理由として、コロナ禍の生活で住宅に対する価値観が変化したことが挙げられます。マンションより広い傾向がある「戸建て」、新築より安くて広い住まいが手に入りやすい「中古」が人気のようです。これから住宅を購入予定の人はウッドショックの影響が気になるところです。

③「床暖房」はマンション規模にかかわらず設置率が8割を超え、標準的な設備になったと考えてよいでしょう。マンションの魅力の1つは防犯性能の高さですが、1970年代にはエントランスのオートロックシステムが広がり、1980年代には大規模マンションで監視システムが定着、電子キーも広がりました。2000年前後には防犯性の高いディンプルキー、ダブルキーなどが採用されるようになりました。

#### 3. ■ 1人暮らし向け賃貸市場コロナで壊滅、不動産年始座談会 2022年1月12日

<https://diamond.jp/articles/-/292477>

##### 概要

①コロナ前まで都内の賃貸供給はシングル7~8に対して、ファミリーが2~3だったのが、それがこの2年で完全に逆転しましたね。

②のら 単身者の流入が減ってるっていうのが最大の理由でしょうね。リモートになって家の中にいる時間が長くなると、やっぱりちょっと遠くてもいいし、新築じゃなくてももうちょっと広い部屋がいい、とかなるじゃないですか。

③ヘタレ それから「田舎から時々通勤」というスローライフに憧れてて、これをコロナで実現する人が結構増えたことが原因です。それにコロナで一人時間を寂しく感じる人が増えて、同棲が増えた、っていうのも実はあります。コロナで合コンと飲み会が減ったので出会いの場はマッチングアプリに移りましたが、あと、タワマン賃貸も増えているみたいですね。続きを読むには…

## 2. ■新築マンション価格がバブル期超え、価格を押し上げた4つの要因 2021年12月14日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/286122>

### 概要

①過去の平均価格の最高額は1990年の6123万円だった。しかしバブルがはじけ、翌1991年からは徐々に下落。その後は2007年ごろまで4000万円台前半で推移した。

2012年の新築マンション平均価格は4540万円だったが、2013年に4929万円、2014年に5060万円と毎年上昇が続いた。そして昨年、2020年にはバブル期以降の最高値である6083万円となった。

②では、なぜここまで首都圏マンション価格の高騰が続いているのか。要因としては、以下の4つが考えられるのではないだろうか。続きは会員の方のみ。

## 1. ■コンパクトマンション、仙台中心部人気続く 資産性魅力 河北新報 2022年1月16日

<https://kahoku.news/articles/20220114khn000044.html>

### 概要

①単身や2人世帯向けのコンパクトな分譲マンションの供給が、仙台市中心部で目立っている。30平方メートル台からの1LDKが大幅に増加。機能的な設備や豊富な収納スペースを売りに、女性を中心に引合いが相次ぐ。好立地の新築物件が2000万円台から購入でき、利便性や資産価値の高さも人気の要因のようだ。

②2021年8月に入居が始まったセントラル総合開発（東京）の「クリアホームズ フラン仙台五橋」は、全56戸を1、2LDKで構成。食洗機を備え、ゆったりした浴室や洗面室、収納の多さが特徴となっている。

③購入者の8割近くが単身女性で、平均年齢は40代半ばという。販売担当者は「投資やセカンドハウスとしての購入が多いと見込んでいたが、自分で住む実需がほとんど。予想以上の問い合わせがあり、売れ行きは好調だ」と手応えを語る。最も安い1998万円の1LDKの住戸の抽選は1.4倍で、異例の高倍率。

④1LDKに暮らす30代女性は「広い部屋は一人だと持て余す。車がなくても生活できる街中に住みたかった。月々家賃程度の負担で、自分の資産になる。家族が増えて手狭になったら、売ったり貸したりしやすい」と話す。

⑤21年上期（1～6月）に仙台圏で供給された新築マンション444戸のうち、60平方メートル未満の1、2LDKが前年同期52戸から147戸に増加。

特に1LDKは106戸で6倍増となった。仙台の地価や建築コストが高止まりする中、狭い用地なら開発しやすい」と指摘する。

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

## 11. ■民間マンション初採用、スゴい強度の「省合金ステンレス鋼」とは？ 2022年1月1日

<https://newswitch.jp/p/30254>

### 概要

①日鉄ステンレスの省合金二相ステンレス鋼「NSSC2120」が室蘭工業大学とアピック（北海道旭川市）が共同開発した高層マンション向けベランダ手すり「スカイブックス」に使用され、民間マンションに初めて採用。

②自然災害の激甚化が懸念される中、高層物件で要求される高い強度、耐食性が評価された形だ。

※日刊工業新聞 2021 年 12 月 27 日

## 10. ■日立ビルと DNP、共同でエレベーター向けデジタルサイネージ事業 2022 年 1 月 31 日

<https://news.mynavi.jp/techplus/article/20220131-2261447/>

### 概要

- ①日立ビルシステムと大日本印刷(DNP)は 1 月 31 日、共同でエレベーター向けのデジタルサイネージ(電子看板)事業を開始すると発表した。
- ②日本国内のデジタルサイネージ広告市場は、2020 年の 525 億円(見込み)から 2026 年には 1,400 億円に伸びると予測されている。その中で、デジタルサイネージの設置場所として新たに注目されているのがエレベーターだ。エレベーター内は、利用者の注視率が高く、利用者属性に応じた広告配信が可能。
- ③日本エレベーター協会によると、日本全国で 77 万台以上のエレベーターが稼働しており、潜在的な市場規模も大きいことから、今後の需要拡大が見込まれている
- ④両社が展開するエレベーター向けデジタルサイネージは、画面を見る人の外見上の特徴から、ある程度の年齢・性別などの属性を推定するセンシング機能を持つカメラが備わっている。センシングしたデータは個人を特定することなく蓄積・分析して、エレベーター利用者に適した広告や有用な情報を配信する。
- ⑤デジタルサイネージ用コンテンツの管理・配信については DNP のシステムを利用する。遠隔操作が可能で、データ更新時にも画面表示に反映することが可能。また、アカウントごとにさまざまな設定ができるため、設置場所や利用者層に合わせて、各種広告のほか、日付・天気予報・ニュース・占い情報などのコンテンツを配信することができること。
- ⑥同事業は広告収入を中心とし、日立ビルシステムがマンションやオフィスビルなどに貸し出す形で、デジタルサイネージ機器を設置する。マンションやオフィスビルなどのオーナーは、導入・運用コストを負担することなくデジタルサイネージを導入し、建物の価値向上を図ることができる。

## 9. ■分譲マンション 廃墟化救う「新サービスの実現」相談室創設 2022 年 1 月 25 日

<https://www.atpress.ne.jp/news/294942>

### 概要

- ①分譲マンション問題のコンサルタントを行うリアルライフデザイン(熊本市)は、分譲マンションが抱える様々な問題の相談ができる「日本マンション管理士相談室」の登録先行予約販売をクラウドファンディングサイト「READYFOR」にて 1 月 20 日(木)に開始します。
- ② \* お客様の声 / 非対面、非接触で自宅から相談ができるので助かります。  
\* 商品開発者の想い(高齢者に優しい、使いやすいプラットフォームを構築します。)  
\* 世の中の動きに対応したサービス(リモートワークが進む中、相談もリモートで！)
- ③プロジェクト名：日本の分譲マンションを救いたい

## 8. ■新築ライオンズマンション見かけなくなった理由を調査！週刊女性 2022 年 2 月 8 日号

<https://www.jprime.jp/articles/-/23036>

### 概要

①売主・事業主別の供給戸数ランキングは野村不動産、プレサンスコーポレーション、住友不動産のトップ3が今年も日本一を争うことになりそうです」櫻井幸雄氏

1978年から28年連続でマンション供給戸数日本一を記録した大京。「2020年のマンション供給専有面積ランキングでは大京は19位。経営方針の変化によるものだと分析しています」(同・櫻井さん)

②新築マンションの最盛期1994年には、全国で18万戸の新築マンションが供給。

大京は自社でつくったマンションだけでなく、ほかの不動産会社のマンションを買い取ってライオンズマンションの看板で販売するといったケースもあった結果、絶対王者を守り抜きはしたものの、マンション自体の品質においては高水準を保つことが難しくなっていったという。

③大京は新築マンションの分譲数を絞りながら、これまで以上に質の高い物件にこだわるようになりました。同時に、数多く売り出したマンションの管理業務にも、力を注いでいます」(櫻井さん)

④首都圏ではどうしても土地の値段が高くなってしまい、マンションの売値が上がってしまう。分譲マンションの価格を抑えるためには建物の質を下げざるをえず、居住性が落ちてしまうことも考えられる。そういったところで無理にマンションをつくらず、地価が高騰していない郊外で看板となる新築マンションをつくる不動産会社も多くなっていると櫻井さんは分析する。

⑤不動産経済研究所の調べでは、1973年にマンション供給戸数ランキング上位に入った20社のうち、6割超の事業者はマンション事業から撤退しているという。

大京は顧客満足度を高める施策や社員教育にも力を入れていますね。

## 7. ■東急沿線エリアでラストワンマイル配送支援プラットフォーム提供 2022年1月21日

<https://news.mynavi.jp/techplus/article/20220121-2253287/>

### 概要

①ウィルポートは1月20日、プロロジス、東急と協業し、「オープン型ラストワンマイル配送プラットフォーム」を構築したことを発表した。同サービスは、ラストワンマイル配送(店舗などから各家庭へ荷物を届ける手段)における人手不足解消に向けて提供されるもので、東急線沿線エリアで2月1日から本運用を開始する。

実運用をモデルケースに、各地域の配送プロバイダと連携し、サービスを全国に拡大していく予定だ。

②システムには、ウィルポートが開発した「輸配送管理システム」が用いられる。

同システムは、ドライバーの空き状況確認や配車に加えて、ドライバーの技能、研修履歴、車両整備状況などを一元管理するクラウドシステムだ。各ドライバーの配送状況をリアルタイムに把握し、配送技術を評価(配送品質の見える化)することで、適切かつタイムリーな配車と、配送品質の向上が可能となる。同システムを活用し、将来的には「個宅向け配送混載モデル」によって、ラストワンマイル圏における配送効率を向上できるという。

## 6. ■パナ マンションで電動自転車シェアリングサービス実証実験 2022年1月24日

<https://news.mynavi.jp/article/20220124-2255772/>

### 概要

①パナソニック サイクルテックは1月から、集合住宅における居住者向けIoT電動アシスト自転車シェアリングサービスの実証実験を開始した。実験期間は2年間。

②駐輪スペースに限りがある集合住宅の居住者や、自転車を使う頻度が少ない人は、個人で電動アシスト自転車を所有することが難しいケースも多い。



- ③実験で、パナソニックのくらしアプライアンス社が提供する賃貸物件「noifulbase 駒込」に設置した IoT 電動アシスト自転車 3 台を 6 戸でシェアする。
- ④居住者は、電動アシスト自転車を利用する際に専用アプリを用いて予約、解錠を実施。物件管理者は、専用管理画面で IoT 電動アシスト自転車の利用状況をモニタリングし、バッテリー残量が少なくなった場合、充電ロッカーから満充電されたバッテリーを取り出し、交換する。
- ⑤今後は、最寄駅から遠い物件における物件価値向上の可能性や、充電ロッカーで充電しているバッテリーを停電時の非常用電源として使用することなどの検証も検討している。

#### 5. ■ マンションコミュニティ支援ツール「OICOS」簡易版 Lite リリース 2022 年 1 月 18 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000002.000088702.html>

##### 概要

- ①マンションフロントサービス受託事業を展開するアスクはマンション居住者向け生活、管理組合、管理会社向け支援ツール「OICOS 及び OICOS2」の簡易版（100 世帯以下の中・小規模マンション向け）の「OICOS Lite」を 1 月より提供開始。
- ②OICOS は 2007 年の提供開始以来約 1,000 物件、20 万世帯以上に利用されている共用施設の多い大規模マンションでの利用を前提に設計され、施設予約、鍵の受渡から利用料決済までの自動化等、その機能には好評をいただいております。
- ③インフォメーション機能（メール通知・既読確認機能付）
  - ・点検・出欠予定確認機能
    - 各住戸の希望をオンラインで募ることが可能。紙で回収する手間も省けます。また理事会や専門委員会開催時の役員の予定の調整にもご利用いただけます。
  - ・各種書類機能
  - ・お問い合わせ窓口機能
  - ・ご意見箱／フォトアルバム機能（選択オプション）
- ④全てのデバイス（PC、タブレット端末、スマートフォン）に対応しています。

#### 4. ■ 最新設備とゆとりある環境大規模低層新浦安マリソヴィラ 2022 年 1 月 18 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1380721.html>

##### 概要

- ①三菱地所レジデンスと近鉄不動産が千葉県浦安市に開発している「ザ・パークハウス 新浦安マリソヴィラ」の第 1 工区が竣工し、プレス向け説明会開催された。
- ②土地面積 47,199m<sup>2</sup> に 15 棟の 4 階建てマンションが建てられ、528 戸が分譲される。低層マンションだが、かなり大きな規模だ。現在建設中の第 2 工区は'22 年 8 月上旬竣工予定で、引き渡しは 11 月上旬。
- ③各戸の占有面積は 86.09~126.67m<sup>2</sup>。平均は約 96m<sup>2</sup> の 3LDK がメインだ。販売価格は 5,148~9,998 万円で、平均坪単価は 225 万円程度とのこと。ちなみに購入者居住の特約がついているので、投資目的での購入はできなくなっている。ZEH-M 物件で、「ZEH-M Ready」基準に適合している。
- ④ポイントは新浦安マリソヴィラが 4 階建ての低層マンションであることにあつた。4 階建てで平らな屋根であれば、単

純に言えば総床面積の 1/4 が屋根面積となり、太陽光発電パネルを設置できることになる。屋上には 1,400 枚もの太陽光発電パネルが設置され、400kW の発電出力があるという。

⑤高圧一括受電方式により建物全体で電力を購入し、それに太陽光発電の電力を組み合わせることで各戸に電力を販売する。購入する電力も非化石証明書付きにする。これに太陽光発電や省エネ化やオール電化も組み合わせることで、光熱費を約 38%削減できると試算されている。

⑥各戸の給湯器に独自カスタマイズされた三菱電機製のエコキュートが使われている。エコキュートは通常、電力の安い深夜に稼働して湯を沸かし、それを保温タンクに貯めて昼間でも使うことで光熱費を節約している。しかし「日中、太陽光発電の電力が余っているときにその電力を使って湯を沸かす」という特殊な群制御システムが導入されている。これで太陽光発電の電力を無駄なく使い、夜間に外部から購入する電力を減らす、という考え方だ。

⑦ZEH-M Ready を満たす断熱性能を得るために、各戸ごとに床面以外の 5 面が断熱仕様となっている。これにより、コンクリート躯体の熱や冷気が室内に伝わりにくくなる。

⑧浦安市というと 2011 年の東日本大震災では液状化被害の発生した地域だが、新浦安マリンドームでは地下深くの支持層までの基礎杭を強化したり、外構に関しても地面を強化する砂杭を造成している。隣接道路から 50cm ほど高いところに地盤を作ることで、1 階でも浸水しにくくなるような対策を取っている。

⑨528 戸の大規模マンションだけあって、共有施設はやたら充実している。

まず各棟の間には歩道(自転車も押さないとダメ)がある。

主な共有施設としては、ブックカフェ、フィットネススタジオ、サイクルスペース、パーティーリビング、ゲストルーム、コンシェルジュ、レンタルスペース、ウイズラウンジ、キッズルーム、コ・ワーキングラウンジがある。

⑩徒歩圏には飲食店や商店などは少ない。また、1つ1つの区画が大きいので、バス以外の移動には少なくとも自転車、できれば車が必要な場所でもある。

⑪第一種低層住居専用地域で、本来は 10m までしか建設できないが、新浦安マリンドームは行政との調整によって 12m までの建設が許可され、ギリギリの高さの 4 階建てで建てられている。

### 3. ■三菱地所レジデンス「マンション家計簿」住戸ごと CO2 排出量記載 2022 年 1 月 12 日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2201/12/news058.html>

#### 概要

①三菱地所レジデンスは、マンションのランニングコストを見える化した「マンション家計簿」をリニューアルし、新たに 1 住戸ごとの CO2 排出量を記載した。

従来のサービスでは、マンション購入時には分からなかった入居後の各住戸の水道光熱費のランニングコストを提示可能にし、省エネルギー性能を「円」に換算して示せるようにした。

②今回のリニューアルでは、さらに 1 住戸ごとの CO2 排出量を新たに提示する。CO2 排出量は 3 段階で色分け表示し、ザ・パークハウスに住むことでどれくらいの CO2 が削減できるかを「杉が 1 年間で吸収する量」や「車での移動距離」に置き換えて説明している。

③ザ・パークハウスの「soleco (ソレッコ)」の搭載、節湯型浴室シャワー水栓の採用、保温浴槽の設置など、暮らしの快適性を下げずに環境負荷を抑えるさまざまな工夫を紹介する。

### 2. ■年頭所感：東急不動産ホールディングス 西川弘典社長 2022 年 1 月 4 日

<https://travel.watch.impress.co.jp/docs/news/1377798.html>

#### 概要

①昨年発表した2030年度までの長期ビジョン「GROUPVISION2030」では全社方針として「環境経営」「DX」を掲げている。環境経営に関して言えば、再生可能エネルギー事業は昨年10月末時点で開発中を含めて70カ所、定格容量は1,253メガワットと、すでに原発一基分を超える発電能力を確保している。

②住宅事業では分譲マンション「BRANZ（ブランズ）」で「環境先進マンション」に取り組むことにしている。

③私たちはこの変化の本質をつかみ、未来への想像力を豊かに働かせ、正常な危機感を持ち続けて事業を進めていく方針だ。

#### 1. ■分譲マンションの共用部を活用しスポリューションサービス開始 2022年1月6日

<https://prtnews.jp/main/html/rd/p/000000002.000092801.html>

##### 概要

①スイミングスクールの運営やスポーツ選手のマネジメントなどスポーツ・健康事業を展開する株式会社IMPRINT（東京は、2022年1月に竣工する「パークビレッジ南町田」（町田市・582戸）を皮切りに、「リビオシティ南砂町ステーションサイト」（江東区・361戸）、「つくばWELL-BEING PROJECT」（つくば市・569戸）でスポーツ・健康ソーシャルマッチングプラットフォーム【SPOLUTION（スポリューション）】のサービスを開始します。

②マンションの管理組合様と業務委託契約を結び、マンション内共用施設を使った様々なイベントやサービスを提供したい事業者や個人をマッチング。マンション居住者同士がイベントやスクールを通じて自然と仲間になり、体験を分かち合う機会を提供することで、ヒト・コト・マンション・マチをつなげ、健康価値・スポーツコミュニティの共創、ウェルビーイングな社会の実現を目指します。

③予約・決済・体験までをスマホ1台で管理する次世代型顧客管理クラウドサービスの導入により、便利で快適なコミュニティライフとウェルビーイングな暮らしをサポートするとともにコミュニティマネジメントのDX化にも対応します。

#### 海外 韓国 光州マンション崩落事件 //////////////////////////////////////

#### 5. ■韓国・光州で建設中の高層マンションの外壁崩落… 中央日報 2022年1月11日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/286608>

##### 概要

①11日午後4時ごろ光川洞の光川ターミナル裏の新築マンションの工事現場で外壁が崩れ落ちたという通報が寄せられた。この過程で構造物が落下し、近隣に駐車していた車の上に覆いかぶさったという。

②人命被害の有無を確認している。

#### 4. ■マンション新築工事中に外壁崩壊…1人負傷、6人行方不明ハンギョレ 2022年1月12日

<http://japan.hani.co.kr/arti/politics/42259.html>

##### 概要

①11日午後3時47分ごろ、光州市の現代産業開発アイパーク2ブロック201棟のマンション新築工事現場で、マンションの外壁が崩壊した。事故は、39階建ての建物の屋上でのコンクリート打設作業中に発生した。

②事故発生後、3人が救助され、3人が自ら避難した。救助された現場関係者のうち2人は、道路上のコンテナ

事務所にコンクリートの残骸が落下して閉じ込められているところを救助され、工事作業に当たっていた残りの 1 人は残骸がぶつかって病院に搬送され、治療を受けている。消防当局は、作業員ら 6 人の所在が把握されていないため、人命被害が出る可能性を排除していない。

③事故現場には 75 人の消防士と光州警察庁所属の 100 人の機動隊員など、208 人が投入された。さらなる崩壊が懸念されるため、消防当局は安全診断を終えてから工事現場に入る予定だ。

④建物の外壁が崩壊したことで工事現場の仮設の鉄製の壁が崩れ、工事現場の下に 10 台あまりの車両が埋まったほか、事故現場を通る電線が切れ、近くの 100 世帯あまりが一時的に停電の被害を受けた。

⑤現代産業開発は 2019 年から西区花亭洞 23～27 一帯で住商複合マンション団地を建設している。全 8 棟、地下 4 階、地上 39 階建てで、マンション 705 世帯、オフィステル 142 世帯の計 847 世帯。平均競争率は 67.5 倍を記録した。同マンションの新築過程では、建築資材の落下の危険性、過度なホコリの飛散、交通渋滞の誘発など、住民の苦情が絶えなかったという。

### 3. ■ マンション崩壊事故、多重下請け確認…違法性を調査 ハンギョレ 2022 年 1 月 17 日

<http://japan.hani.co.kr/arti/politics/42296.html>

#### 概要

①捜査本部は 16 日 39 階の床のコンクリート打設作業を行っていたのは、施工会社の HDC 現代産業開発と契約を結んだ建設会社ではなく、コンクリートポンプ車を扱う業者の 8 人の社員だったことを確認し、多重下請けだったのかどうかを調べていると発表した。

②打設作業は昨年 11 月 23 日に 35 階の床から始まり、1 週間あまりで 1 階ずつ建設が進み、12 月 24 日には 38 階の天井の打設が行われた。12 月 31 日には配管などが通る設備空間の階の壁の打設が行われ、ゲストハウスの入る 39 階の床のコンクリート打設作業中だった今月 11 日に事故が起きた。協力会社の関係者も「元請と管理監督の指示に従って工事しただけ」と陳述している。

③施工会社の現代産業開発は、崩壊したマンションの上層部に宙づりになっている高さ 145 メートルのタワークレーンを解体するための、1200 トン級タワークレーンの設置の完了を控えている。解体作業の安全性を高めるため、同規模のタワークレーンがさらに 1 台動員される予定だ。

### 2. ■ コンクリート打設日誌を公開、養生を 6 日で終えていた…上朝鮮日報 2022 年 1 月 17 日

[http://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2022/01/17/2022011780092.html](http://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2022/01/17/2022011780092.html)

#### 概要

①光州市の新築マンション外壁崩落事故で原因の一つとされているコンクリート養生期間不足の疑惑を裏付ける作業日誌が公開された。またこれとは別に大手建設会社による分析報告書も公開されたが、そこには「事故当時コンクリート打設作業中だった 39 階の下階で施工時の加重を支える束柱が撤去された。このことが事故原因とみられる」との記載がある。さらにコンクリート打設作業が通常とは異なる下請けの形で行われたとの指摘も浮上している。

②建設労組光州全南本部が公開した「光州広域市西区花亭現代アイパーク 201 棟（事故が発生した建物）コンクリート打設日誌」によると、昨年 11 月 23 日に 35 階の床（スラブ）を打設し、それから 10 日後の 12 月 3 日に 36 階床のコンクリートを打設した。さらに 7 日後の 12 月 10 日に 37 階の床を打設し、38 階の床はそれから 6 日後に打設が行われたことが分かった。38 階の上のピット階（設備用の配管などが通過する階）も 8



日後に打設された。それからさらに 18 日後の今月 11 日、39 階床の打設作業中に事故が発生した。事故前の秋季（9－11 月）に打設された 25－34 階も 5－12 日間隔で施工されていた。冬に施工された 35－38 階の高層階の床コンクリート養生期間が 6－10 日ほどだったことも分かった。

③現代産業開発は当時「38 階の天井（ピット階の床）は 18 日かけて養生が行われた」「これは必要な強度を確保するのに十分な期間だ」と主張した。しかし 35－38 階床の養生期間については明らかにしなかった。

④チャンヨン教授は「気温によって変わるが、冬の場合は通常だとコンクリートがすぐに乾かないので、2 週間ほど養生しないと必要な強度が得られない」「1 週間前後の間隔で 1 階ずつ上がったとすれば、これは養生が不十分だったことを意味する」と説明した。

## 1. ■ マンション崩壊事故、残る 3 人の行方は…位置把握が難航ハンギョレ 2022 年 1 月 29 日

<http://japan.hani.co.kr/arti/politics/42425.html>

### 概要

①マンション崩壊事故の現場で 3 人が相次いで発見されたものの、残る 3 人の行方は依然として不明だ。「花亭アイパーク 201 棟 2 号室 27 階、28 階の奥の部屋で発見された埋没者を救助するため、29 階の奥の部屋の床に穴を開けて接近する方策を講じている。残りの行方不明者の位置はまだ断定はできない」と語った。

②25 日午後、人命救助犬による探索で、27 階の 2 号室の奥の部屋で 1 人が埋まっているのを発見した。27 階の 2 号室は、倒壊した 39 階からの残骸が玄関から先に積もっているうえ、床が崩壊する恐れがあるため、救助隊員は 28 階の奥の部屋の床（厚さ 25 センチ）に穴を開けて接近する計画だった。しかし 28 階の 2 号室も玄関からは入れなかったため、救助隊員は奥の部屋に接する廊下側の壁（厚さ 19 センチ）に穴を開けた。この過程で偶然、さらに 1 人が埋まっているのを発見した。

③201 棟で唯一の避難路は中央階段で、各住戸の奥の部屋から階段へと向かうには居間と玄関を通らなければならないことから、27 階と 28 階に埋まっていた労働者は避難する間もなく事故にあったとみられる。中収本は、29 階の奥の部屋の床に穴を開けて 28 階、27 階の順に救助・収拾に当たる計画だ。

④事故当時、仮設壁の設置 1 人、スプリンクラー設置 1 組（2 人）、窓枠へのシリコン充填 1 組（3 人）が 201 棟の 28～31 階で作業を行っていたと推定される。

27 階で発見された労働者はスプリンクラー設置作業、28 階の労働者は仮設壁設置作業を行っていたことが確認された。従って、チームを組んで行う作業であるということから考えて、残る行方不明者の一部は今回の発見現場近くで発見される可能性が高いとみられる。

⑤13 日午前、201 棟 1 号室側の地下 1 階外側のコンクリートの瓦礫の中から遺体で発見された 1 人は、窓枠のシリコン充填作業を行っていたことが確認されており、居間付近にいて転落したと分析されている。

⑥今回の事故で、201 棟の 2 号室側（東側）は 25～39 階、1 号室側（西側）は 23～39 階の奥の部屋と居間が崩れており、これまでに事故現場に投入された消防隊の人命救助犬と警察の捜索犬は 26～28 階の 1、2 号室すべてで反応を示している。

「27～28 階の 2 号室を中心として、構造物の安定化作業とともに探索救助活動を行っている。手作業に依存しているため、被害者の収拾に何日かかるか、はっきりとはお答えできない」と述べた。



## 韓国 その他 //////////////////////////////////////

### 8. ■ 事故相次ぐ韓国の建設現場で何が起きているのか 2022年1月20日

<https://borderless-news.com/society/3514/>

#### 概要

- ①韓国の建設現場で重大な事故が相次いでいる。これまで表面化しなかっただけで、特定の業者だけではなく日常的に事故が起きていた可能性も指摘されている。
- ②今月11日に韓国の光州で建設中の39階建てマンションの外壁が崩れ落ちた。作業員の男性1人が遺体で発見され、いまだ5人は行方が分かっていない。
- ③2日後の13日には亀尾で、建設中のマンションで型枠が崩れ落ちた。幸いにも作業員は昼食中で建設現場に人はおらず、けが人はいなかった。このマンションは1500世帯が入居できる規模で、1階部分の型枠が壊れたとみられている。建設会社は事故を報告せず、周辺住民が消防に連絡したという。
- ④18日には韓国西部にある富川のマンション建設現場で、28階部分から鉄パイプが落下した。タワークレーンに連結された長さ10メートルほどの鉄パイプだった。けが人はいなかった。韓国駐在記者は次のように話す。
- ⑤「作業員に話を聞くと、けが人が出ていないため表面化していない事故は少なくないそうです。死者と行方不明者が出た光州の件を受けて、報道されるようになっただけと話している作業員もいました。気付かれなければ表に出ず、マスコミも今までは報道していなかっただけで、日常的に事故が起きていたのだと思います」。

### 7. ■ 韓国亀尾市でもマンション工事現場崩壊事故 中央日報 2022年1月14日

<https://japanese.joins.com/JArticle/286729>

#### 概要

- ①13日、慶尚北道亀尾市山東邑のあるマンション建設現場で12時30分ごろ、マンション内の3階の高さの店舗建設現場で高さ5.7メートル・全長30メートルの鋳型の間部分が強風によって倒壊した。人命被害はなかった。
- ②事故後、慶尚北道消防本部などに申告しなかった理由について建設現場関係者は「鋳型が強風で倒れたが、人命被害がなかったので解体した後に組み直そうと思っていた」と消防当局に説明したという。該当マンションは約1500世帯規模の大団地だ。マンションは、12日に慶尚北道が実施した新築マンション現場緊急点検で対象に含まれなかったことが分かった。

### 6. ■ ソウル超高層住商複合マンションで振動感知…緊急点検 中央日報 2022年1月21日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/286983>

#### 概要

- ①ソウル城東区にある超高層住商複合マンションで20日午後4時29分ごろ「アクロソウルフォレスト」のDタワー（D Tower）ビルが上下に揺れ、振動を2回感じた」という通報が入った。22日消防が出動してビルの地下に位置した防災センターの地震感知装置を確認したが、振動感知はなかったと伝えられた。
- ②しかし匿名アプリブラインドなどネット上に「今日3回も振動を感じた」「モニターが揺れた」「時々振動が感じられることはあったが、今日は歴代級だった」などと投稿して不安を訴えた。

③施工者であるD L E & Cは前日、消防当局とともにビルの点検を進めたことに続き、この日も内外部専門家たちを派遣して原因把握と安全点検を進めている。

国土交通部も傘下機関である国土安全管理院を通じて安全に危険要素がないのか点検している。国土部関係者は「建築物の管理主体が自己点検をしているが、今朝、国土安全管理院に点検院急派を要請して安全に異常がないのか確認している」と伝えた。

④竣工して約14カ月が経ったアクロソウルフォレストは住商複合マンションで、地下7階～地上33階規模の業務空間であるDタワーと地下5階～地上49階の住居団地2棟、地上4階規模の商業施設などが入居している。

#### 5. ■晴天の霹靂…光州で建物が倒壊、バス下敷きで9人が犠牲に 2021年6月10日

<http://japan.hani.co.kr/arti/politics/40226.html>

##### 概要

①9日午後、光州市内の建物の倒壊現場で、生存者の市内バス運転士Lさん(56)はこの日、再開発工事の現場横を通り過ぎた瞬間、建物の撤去用に設置された。

足場などが崩れ、建物の下敷きになった。9人の死亡が確認され、8人が大怪我。

②工事を担当する業者は、事前に倒壊の兆しがあったにもかかわらず、周囲に退避を誘導しなかったという疑惑が持たれている。

③事故が起きた建物は鶴洞三叉路のバス停に隣接していたため、乗客を降ろすためにしばらく停車していた54番市内バス1台が足場などの工事構造物の下敷きとなった。

④匿名の工事関係者の男性はメディアに対するブリーフィングの席で、「掘削機で撤去作業中に建物が揺れ、変な音がしたため、作業員は全員避難した」と述べた。

⑤鶴洞4区域の再開発地域は光州の代表的な老朽住宅密集地域で、深刻な都心空洞化現象に直面していた場所だ。鶴洞4区域の再開発地域は2018年2月に現代産業開発が工事を受注し、撤去作業に入った。

#### 4. ■「危険な撤去現場」2カ月前に住民が通報… ハンギョレ 2021年6月11日

<http://japan.hani.co.kr/arti/politics/40248.html>

##### 概要

①光州市の再開発地域で5階建ての建物が崩壊した事故の2カ月前に、同区域の別の建物の撤去過程で事故の危険性が提起されていたことがわかった。しかし、このような訴えに対し、東区区役所は施工業者などに「安全措置を強化せよ」という内容の公文を送るにとどまっていたことが明らかになった。今回の事故は“人災”だったと指摘されている。

②国民権益委員会が管理する「国民申聞鼓」（行政機関に苦情・意見を提示するオンラインの国民参加ポータルシステム）に、4月7日に「光州鶴洞4区域の撤去工事は人命事故の危険性がある」という公益通報が入った。市民のSさん（58）

③旧畜協の建物と9日に崩壊事故が発生した5階建ての韓方医院の建物は、わずか900メートルしか離れていない。通報文でSさんは「撤去予定の建物に土砂を積み上げ装備を上げた後に両方を撤去する過程で、間違ったら建物が道路に押し出されたり、破片が飛び散ったりして車が危険であるにもかかわらず、何の安全措置もなかった」と書いた。

④現代産業開発は、専門建設会社のハンソル企業に下請けを出し、撤去工事を任せた。Sさんは「建物と道路が隣接しており、区域外に（破片が）落ちた場合、人身事故が起こるかもしれないのに、このように撤去していいのか」「その高さから破片一つでも落ちて（道路を通る）車のガラスにぶつかりでもしたら、その被害者はとんでもない目に遭うだろう。サーカスのどきどき感とは違う、不吉な予感にヒヤッとしながら現場を目撃し、思いつくままに書いた」と通報した。

⑤Sさんは「撤去対象だった畜協の建物の後ろに土砂を積み上げているのだが、土砂の傾斜が急で、撤去対象の建物が押し出されれば道路側に倒れる可能性があると思った」。今回 17 人の死傷者を出した漢方医院の 5 階建ての建物でも、同じ方式の撤去作業が行われた。

⑥鶴 4 区域再開発組合側は「4 月に東区区役所から二つの公文書を受け取り、現場事務所に渡した」と明らかにした。しかし、現代産業開発と撤去施工を受注したハンソル企業はこれに関するハンギョレの質問に答えなかった。

### 3. ■蔚山マンション、高層階炎で包まれても人命被害がなかった背景 2020 年 10 月 10 日

<http://japan.hani.co.kr/arti/politics/37972.html>

#### 概要

①8 日夜に発生した蔚山の 33 階建ての住商複合マンションの火災は、2 時間後に大きな火は抑えられたが、強風により建物の外壁に残っていた火種が断続的に大きくなり、5 時間 40 分を経て全ての火が消された。鎮火に長時間要したのにも関わらず、死亡または重傷者が発生しなかったのは、住民と消防当局の迅速かつ適切な対応が役立ったとみられる。

②火災は、前日夜 11 時 7 分に 12 階バルコニーで始まり、9 日午前 1 時に大半の火は消されたが、同日午前まで、建物の上層部から黒い煙が噴き出て、火が広がっては消える状況が断続的に続いた。

③蔚山消防本部は「建物の外装材が、当初伝えられていたドライビットではなくアルミニウム複合パネルだと確認された。パネルの中に隠れていた火種が風に乗って、断続的に不特定の階で火が再び強まり、鎮火に多少の時間を要した」

アルミニウム複合パネルは、二つのアルミニウム板の間をシリコンなどの化学樹脂で接着し、建物の外壁に付けるもので、アルミニウム自体が熱に強くないうえ、板の間に入った化学樹脂が火でよく燃えることから、火災に脆弱であることが知られている。

④消防当局はこれに対応し、同日、釜山・大邱・慶尚北道・慶尚南道など近隣の市・道の消防本部の高架はしご車・高性能化学車などの特殊消防車両やポンプ車、水槽車などの特殊車両を出動させ、消防ヘリも動員し、残り火の鎮火に総力をあげた。また、建物の屋上と 15 階・28 階などの避難待機階にいた住民 77 人を救助し、煙を吸ったりかすり傷を負った負傷者 93 人を病院に搬送した。

⑤マンションの 14 階に住むある住民（50 代）は「初めに消防士 8 人ほどが『焦げたにおいがする』という通報を受けて来て、下の階に降りて確認作業をしていたが、その時急に 13 階から火柱が上がった」と語った。消防当局は当時、現場を確認していたところだったという。火災発生初期の迅速な対応を傍証する部分だ。

⑥蔚山消防本部は当時、高架はしご車を動員しても高層部の火災鎮圧に限界が生じると、消防隊員をマンションの中に送り、各部屋を回らせ、内部に移った火を消し、人命捜索と救助を繰り返すようにした。特に 15 階の避難待避空間に「前進指揮所」を設置し、交代で 200 人ほどの消防救助隊員を配置し、人命救助作業を進めた。

⑦マンションの住民たちも水で濡らしたタオルを口に当て、低い姿勢で非常階段を下りて外に抜け出るなど、迅速

な退避をしたことが分かった。煙のために外に出られなかった高層階の住民たちも、待避空間が用意された 15 階と 28 階、屋上などの場所に行き、消防隊の救助を待ち、落ち着いて対応したことが分かった。当時のマンション内部のスプリンクラーは正常に作動したと消防当局は伝えた。

## 2. ■韓国 マンション駐車場の E V 充電器設置義務 28 日から強化 聯合 2022 年 1 月 18 日

<https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20220118001200882>

### 概要

- ①韓国で 28 日から、マンション駐車場に対する電気自動車（E V）充電器の設置義務が強化される。同日以降に建築許可を受けた新築マンションの駐車場は収容台数の 5 %、同日より前に建築が許可されたマンションは同 2 %に、それぞれ E V 充電器を設置しなければならない。
- ②これまで、新築マンションは駐車場の収容台数の 0.5 %に E V 充電器を設置する必要があった。既築マンションの場合は設置義務がなかった。
- ③改正施行令は E V 充電器の設置を義務付ける対象も増やした。マンションは従来の 500 戸以上から 1000 戸以上に、公共施設の駐車場と公営駐車場については収容台数 100 台以上から 50 台以上に、それぞれ対象を拡大した。
- ④また、大企業の系列企業と大手レンタカー事業者は今後、新車の購入・リースのうち 22 %をエコカーにしなければならない。市内バス事業者や一般タクシー事業者、貨物輸送事業者などにもそれぞれ、エコカー購入の目標が設けられた。

## 1. ■マンション駐車場で起きたテスラの車火災で 1 人死亡…ハンギョレ 2020 年 12 月 1 日

<http://japan.hani.co.kr/arti/politics/38552.html>

### 概要

- ①9 日夜 9 時 43 分頃、ソウル市龍山区のあるマンション地下駐車場に進入中のテスラ社の乗用車が駐車場の壁面と衝突し、火災が発生した。当時、助手席に乗っていた車主の Y さん（60）は死亡した。運転席にいた運転代行のドライバーは軽傷を負った。
- ②消防当局は、電気自動車であるテスラの特徴上、一般的な自動車火災に比べ、鎮火に長い時間がかかったと話した。発生から 1 時間たった夜 10 時 48 分ごろ消火。  
「一般的な自動車火災の場合、鎮火にこんなに長い時間はかからない。電気自動車を使用するバッテリーの場合、衝撃によって火災が発生すると、供給を遮断する方法がなくなり、鎮火が難しい。そのため、水を集中的に撒いた」
- ③「ドアも一般乗用車とは違って上に向かって開く硬い形なので、普段使用していた装備を利用して一般乗用車のように早く救助するのは難しかった」通報から 5 分以内に現場に到着して鎮火と救助作業を同時に行った。
- ④事故が起きた車は今年生産されたテスラのモデル X ロングレンジで、現存する最大の SUV 電気自動車。

## 海外 アメリカ////////////////////////////////////

### 4. ■NYでマンション火災 19人死亡 数十人けが、死者増える恐れ 共同 2022年1月10日

<https://nordot.app/853008702802935808>

#### 概要

- ①米東部ニューヨーク市ブロンクスのマンションで9日、火災が発生し、子ども9人を含む少なくとも19人が死亡した。数十人が負傷して搬送されており、死者がさらに増える恐れがある。米メディアが伝えた。
- ②マンションは19階建てで、2～3階部分から出火した。電気ヒーターが火元とみられ、部屋の入り口が開けられたままになっていたため煙が建物内に急速に広がったという。

### 3. ■集合住宅火災で3500億円の損害賠償請求 住民が集団提訴 NY 2022年1月12日

<https://www.mashupreporter.com/bronx-tower-3b-class-action-lawsuit/>

#### 概要

- ①ニューヨーク市ブロンクスで起きた集合住宅火災で、20人以上の住民が11日、ビルのオーナーや市を相手取り、30億ドル（約3,440億円）の損害賠償を求める訴えを、ブロンクスの地方裁判所に提起した。ニューヨークポスト紙が報じた。
- ②訴えられたのは、現在の建物の所有者でジョイントベンチャー「ブロンクスパーク・フェーズIII・プリザベーションLLC」の複数社と、元オーナーのルービン・シュロン氏らや、市の住宅部門や前市長のデブラシオ氏など。賠償には、20億ドルの懲罰的損害賠償が含まれる。
- ③原告は、火災報知器に不具合があったことや、建物内の暖房が不十分であったこと、インターホンやスプリンクラーが設置されていなかったなど、所有者の過失を主張している。現在の原告団は22人だが、今後増える可能性はあるという。
- ④火災は9日午前11時ごろ、ブロンクスにある19階建ての集合住宅で発生した。消防局は、出火元は2階と3階の間にまたがるメゾネット形式の部屋で、欠陥のあったヒーターが、火災の原因との見方を示している。出火元の部屋にあった「機能不全のドア」が、自動的に閉鎖せず、開きっぱなしになっていたことから、煙が階段の吹き抜けを通じて、建物内に充満。大きな被害につながった可能性があると発表している。
- ⑤消防局長はドアが正常に作動しなかった原因について、構造上の問題か、障害物などで妨げられたのか、解明できない可能性があると言っている。ドアが閉まっていれば、惨事は避けられた可能性があるという。さらに、15階のドアも開いたままになっており、煙を拡散する要因となった。このドアについては、原因が特定できるだろうとしている。今後は、ドアと火災報知器の機能不全について、調査を行うとしている。
- ⑥火災により、8人の子どもを含む17人が死亡。現在も8人が入院中だという。25人が手当てを受け、退院した。検視局は12日、全員煙死だったと発表した

### 2. ■大規模火災が発生多数の死傷者が出る〈ブロンクス〉 2022年1月14日

<https://nordot.app/854700911058993152>

#### 概要

- ①9日午前11時頃、ブロンクス区トレモントの19階建て集合住宅で、火災が起き、子供8人を含む、少なくとも



も17人が死亡。44人以上が重軽傷を負い、うち13人が生死をさまよう重体で病院に運ばれた。10日付ABC7ニューヨークが伝えた。

②電気ストーブの故障によるマットレスの発火が原因とみられ、火は3階の火元周辺にとどまったが、非常ドア2枚が故障で自動的に閉まらず、煙が建物全体に広がり、多数の犠牲者が出た。消防士協会「ベテラン消防士らが恐れるほど、最悪の火災であった」と語った。

### 1. ■カーディ・B、故郷ブロンクスマンション火災死亡葬儀費用負担表明 2022年1月21日

<https://spur.hpplus.jp/culture/celebritynews/202201/21/MpODGWI/>

#### 概要

①今月、故郷のブロンクスで火災事故が発生。カーディ・B（29）が犠牲者の葬儀費用を負担するつもりであることを明かした。少なくとも17人が死亡し、63人が負傷するなど、1990年以降ニューヨークで最も死者が多い火災となったという。

②カーディ・Bは以前、新型コロナウイルスの影響で生活が困窮する人々に合計約1億円を寄付し話題を呼んだことも。

### 1. ■NYのセレブマンションで起こった訴訟 2021年10月6日

[NYのセレブマンションで起こった訴訟 /かつてジェニファー・ロペスも住んでいた | マンションに住む人のためのブログ \(taclover.com\)](#)

#### 概要

①9月23日のニューヨークタイムズによると、ニューヨークで最も高い土地に建つタワーマンション「432パークアベニュー」で、住民らが開発会社を提訴しました。

マンションは最上階のペントハウスが、1億6900万ドル（1ドル110円換算で185億9000万円）で売りに出されたことで話題になりました。

②96階建てで高さ426mのタワーマンションです。2020年現在でアメリカで6番目に高い建物で、住宅としては世界で最も高い建物だそうです。125の住居と居住者用のレストランなどのアメニティを備えています。建設費用12億5000万ドル(1375億円)で、ドレイクホテルの跡地に2015年に竣工しました。

③構造は場所打ちコンクリートで行われたと書かれています。つまり鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造で建てられているようです。狭い敷地に建てられた典型的なペンシルビルで、風の影響を強く受けます。しかし建物の全体がしなることで風の影響を受け流しているという記事があったので、制振構造が採用されているのでしょうか。

④風により建物がたわむと、エレベーターが安全確保のために緊急停止をします。

そのため何度も住民がエレベーターに閉じ込められてしまいました。また2018年には漏水によりエレベーターの機械室が浸水し、数週間に渡ってエレベーターが停止しました。これほどの高層マンションでエレベーターは死活問題になります。

⑤また風により建物がたわむ際に、あちこちから異音が発生しているようです。かなり大きな音で、安眠の妨げになっていると住民が証言しています。さらにダストシュートの騒音が言われていて、証言の中には爆発音のように聞こえたという話もあり、かなりの騒音が発生していることが窺えます。

⑥こういった問題が相次ぐため、住民グループは外部機関に依頼して調査結果、電気設備・機械設備・配管設

備などの73%が、計画通りに工事されていないという報告が出されました。さらに1500箇所以上の欠陥があると指摘しました。これを受けて住民グループは、2021年9月にニューヨーク裁判所に開発業者と施工業者を提訴しています。彼らが求めている損害賠償額は1億2500万ドル（137億5000万円）にも及びます。

## 海外 中国 //////////////////////////////////////

### 2. ■ 動画 高級マンションの扉が外れて男性が下敷きに 新唐人 2022年1月21日

<https://www.ntdtv.jp/2022/01/54564/>

#### 概要

- ①1月15日1月15日夜11時52分中国山東省煙台市芝罘区の高級マンションで、代理運転を終えた男性が、マンションの扉を閉めようとしたところ、扉が外れて下敷きになる事件が発生しました。監視カメラに当時の様子が映っています。
- ②萬達公館のエントランスホールから出て、自転車を外に停めてから、戻って扉を閉めようとする。しかし、扉が外れてしまい、男性は巨大な扉の下敷きになってしまいました。映像には、扉の下で男性が必死にもがいている様子が映っています。男性は翌朝の6時頃になって、ようやく住民によって発見されましたが、すでに死亡していたといえます。
- ③ネットユーザーの投稿によると、萬達公館のこの扉は以前にも何度か故障したことがあり、住民が修理を依頼したものの、対応してもらえなかったといえます。
- ④萬達公館は煙台市でも屈指の高級マンションで、開発企業によると、入口の2枚の「赤銅の扉」は数千万円かけて作られたものだとしています

### 1. ■ 中国に「空きマンションが1億戸ある」は本当か？ 川島博之 2022年1月14日

<https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/68387>

#### 概要

- ①中国の不動産バブルの背景に戸籍問題がある。都市戸籍と農民戸籍の間には大きな隔りがある。都市の人口は1998年に4億人だったが、2020年には9億人になった。5億人の増加である。一方、農村の人口は8億人から5億人に減少した。
- ②中国統計年鑑には建設された住宅の延床面積が記載されており、そこからの推計が可能である。延床面積が公表されているのは、中国のマンションが一户というより1平方メートル当たりの価格で取引されているためだろう。
- ③中国の世帯向けマンションの平均的な広さは100平方メートルである。中国ではエントランスや廊下など共有部を含む面積で表示されることから、部屋の面積はその7割から8割程度になる。一般的なマンションは日本より少し広いが、それほど広いわけではない。延床面積を100平方メートルで除すことから、マンションの建設戸数を推定した（図2）。
- ④図中には都市人口の増分を3で割ることによって求めたマンションの新規需要も示す（新たに都市の住人となった人の3人に1人がマンションを必要とすることを想定した）。すると2007年までは需要が供給を上回っていたが、2008年以降は供給が需要を大きく上回っている。
- ⑤中国の住宅建設は明らかにバブル状態にある。2020年を見ても、人口の増分から推定される需要が600万

戸であるのに対して、1600 万戸ものマンションが建設されている。建設されたマンションの数は需要の 2.7 倍にもなる。こんな状態が続くわけがない。習近平指導部が不動産の建設をなんとかストップさせたいと考える理由の 1 つである。

⑥20 世紀末から 2020 年までに約 2 億万戸のマンションが建設された。20 世紀末に中国の都市部にあったマンションは約 1 億戸である。中国のマンションは劣化しやすいから耐用年数を 30 年とすると、21 世紀に入ってから約 1 億戸を造り替えなければならなかった。約 2 億戸のマンションが作られたが、その中の 1 億戸は住み替えに使用された。残りの 1 億戸を誰が買ったのであろうか。

⑦農村から出てきた人々は住まいが必要であったが、彼らがマンションを買うことはなかった。それは、都市戸籍を持たない者は都市のマンションを買うことができないという規制もあるが、多くは現在でも年収が 100 万円程度であり、購入資金が大幅に不足しているからだ。農民工の多くは会社が用意した寮など住んでいる

⑧余った 1 億戸のマンションを買ったのは、都市戸籍を有する富裕層であった。彼らは自宅マンションを保有した上に、投資用にマンションを 2 軒、3 軒と買い漁った。その一部は貸し出されているが、賃料が高いこともあって農民工が新築のマンションを借りて住むことはない。その結果、多くのマンションが空き家になってしまった。中国には空きマンションが 1 億戸あると言われているが、これまでの推計からそれはほぼ事実と思われる。

⑨中国のマンションの平均価格は日本円で約 2000 万円である。そのために空きマンションを 1 億戸とすると時価総額は 2000 兆円にもなる。これは中国の GDP を上回る中国では農民工やその子供たちは二流市民扱いされており、高騰したマンションを借りたり買ったりすることは不可能である。つまり 1 億戸もある空きマンションの最終需要者は存在しない。ここに中国の不動産バブルの恐ろしい現実がある。

中国の不動産バブルの崩壊は日本のバブル崩壊以上に経済と社会に深刻なダメージをもたらすことになる。

⑩強権を持っていても、お金のない農民工に高額なマンションを買わせることはできない。差額を補助金で補填しようと思っても、その金額は GDP に匹敵する。差額を政府が支払えば財政が破綻する。軟着陸は不可能と言ってよい。

以上