

【岩見守和】

マンション関係記事

(2022年2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. ■ 集合住宅 1 階を狙った空き巣グループ 男女 3 人逮捕 3 県で 50 件 2022 年 2 月 22 日
7. ■ 少年が宅配装い元交際少女の部屋を襲撃…「ヤバイ背景」2022 年 2 月 18 日
6. ■ 大阪 マンションで男女意識不明 宅配業者装い押し入ったか朝日 2022 年 2 月 14 日
5. ■ 引っ越し当日ねらう訪問販売詐欺急増「管理会社から来ました」2022 年 2 月 15 日
4. ■ 玄関ドアスコープ 盗撮相次ぐ…単眼鏡悪用手口ネット拡散 読売 2022 年 2 月 7 日
3. ■ マンションの一室で覚醒剤製造 容疑の住吉会系組幹部ら逮捕産経 2022 年 2 月 18 日
2. ■ 弘道会傘下組織の幹部 マンション一室で大麻を栽培し逮捕 2022 年 2 月 1 日
1. ■ マンション一室で大麻栽培か 暴力団幹部の男ら 8 人逮捕 FNN2022 年 2 月 8 日

マンションの事件

4. ■ マンション 8 階からガラス瓶投げ落とす 階下歩行の男性けが神戸 2022 年 2 月 10 日
3. ■ マンションから石 3 個投下か 小 5 けがなし、殺人未遂疑い 産経 2022 年 2 月 17 日
2. ■ 小 5 の 2 人補導 同学年の男児近くにマンションから石落とす朝日 2022 年 2 月 18 日
1. ■ 新潟市中央区のマンションから女性が転落、自殺の可能性が高い 2022 年 2 月 8 日

マンションの火災

17. ■ 西東京市のマンションで火災、2 人死亡 朝日 2022 年 2 月 22 日
16. ■ 大阪・東成区 マンションで火災 男性が死亡 産経 2022 年 2 月 26 日
15. ■ 藤沢のマンションで火事 2 遺体見つかる 神奈川新聞 2022 年 2 月 24 日
14. ■ こたつで高齢夫婦が死亡 東京・八王子のマンション テレビ朝日 2022 年 2 月 27 日
13. ■ 死亡住人男性か…マンションで火災 5 階の一室全焼 2022 年 2 月 27 日
12. ■ マンション火災 1 人搬送 1 人の遺体見つかる 兵庫 2022 年 2 月 21 日
11. ■ 豊田市 5 階建てマンション 5 階から出火 病院で手当て受ける 2022 年 2 月 18 日
10. ■ 目黒区のマンションで火事 住人とみられる 80 代女性死亡 2022 年 2 月 15 日
9. ■ 大阪 マンション一室全焼する火災…男性 1 人の遺体 MBS 2022 年 2 月 13 日
8. ■ J R 和歌山駅近く マンション火災 2 人搬送 MBS 2022 年 2 月 12 日
7. ■ 神戸市垂水区のマンションで火事 住人男性が軽傷 2022 年 2 月 1 日
6. ■ 川越市の団地で火災 1 人死亡 テレビ埼玉 2022 年 2 月 2 日
5. ■ 京都・亀岡市 「部屋から煙が…」集合住宅で火災 2022 年 2 月 2 日
4. ■ 「部屋から煙が…」集合住宅で火災 京都・亀岡市 2022 年 2 月 2 日
3. ■ 品川区の高層マンションで火事 けが人や逃げ遅れなし 2022 年 2 月 1 日
2. ■ 11 階建てマンションの 8 階で火災 男性 1 人が死亡 関テレ 2022 年 2 月 8 日
1. ■ 北九州市でマンション火災 1 人死亡 たばこの火の不始末原因か 2022 年 2 月 11 日

マンションの災害

1. ■ 逗子海岸ロードオアシス駐車場で崖崩れが発生！現在利用規制中 2019年5月25日

逗子斜面崩落 2周年

10. ■ 逗子 斜面崩落事故 2年 死亡の高校生の父親コメント NHK 2022年2月5日
9. ■ 逗子崩落から2年、再発防止誓う 市長「若い命、忘れない」 共同 2022年2月5日
8. ■ 逗子斜面崩落 13年の分割払いで合意へ 応急工事費約3750万円 2020年12月27日
7. ■ 逗子斜面崩壊、区分所有者が設計者などを提訴日経クロステ 2021年11月11日
6. ■ 逗子斜面崩落から2年 法廷で責任所在問う カナロコ 2022年2月5日
5. ■ 斜面崩落事故、マンション住民側が売り主ら提訴 カナロコ 2021年6月17日
4. ■ 歩道を歩いていただけなのに ～奪われた女子高校生の未来～NHK 2021年5月20日
3. ■ 逗子斜面崩落事故、マンションに潜むリスクは他にも 2020年7月8日
2. ■ 逗子崩落斜面「表土薄く風化促進」国研究所が最終報告 か名ロコ 2020年3月3日
1. ■ 神奈川県逗子市の斜面崩落事故現場より 緊急提言 高田宏臣 2020年2月21日

行政の動向

3. ■ 住民同士で交流・課題解決へ豊中マンションサミット交流会を開催 2022年2月16日
2. ■ 83年以前に建築のマンション15%に「管理不全の兆候」都調査朝日 2022年2月16日
1. ■ 東京都 マンション管理・再生促進計画（改定案）意見募集 2022年2月14日

マンションの管理

3. ■ 「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」 2022年2月
2. ■ マンション新旧理事会の引き継ぎで絶対に押さえるべきポイント 2022年2月12日
1. ■ 限界マンションっていったい何？対策などをご紹介します！ 2022年2月21日

マンションの修繕積立金等

5. ■ マンション改修問題紹介 塚本さんが実録本出版 2022年2月25日
4. ■ 6千万円大規模修繕3分の1で出来たマージン取る管理会社も朝日 2022年2月15日
3. ■ マンション修繕積立金何倍にも値上がり…“想定外”を防ぐため 2022年2月20日
2. ■ 計画修繕で劣化に負けないマンションづくり！ 経常修繕との違い 2022年2月17日
1. ■ 築47年マンション、壁に亀裂・屋上のコンクリ落下…2022年1月31日

タワマン

4. ■ 囁かれてきた「2022年タワマン問題」 「考えてみれば当然の事実」2022年2月17日
3. ■ タワマン修繕費高騰でローン破綻者も大規模修繕ラッシュでSPA！ 2022年1月22日
2. ■ 東京震度7の地震が襲えば…4日後のタワマンは「地獄」 2022年2月7日
1. ■ 相続難民、親のタワマンを相続した子どもが破産する時代が来る？2022年2月13日

団地再生等

4. ■ 生まれ変わったホシノマチ団地 空室一転、移住者増えた理由毎日 2022年2月26日
3. ■ 沖縄県営住宅保証人制度廃止、借り手署名のみで入居へ 沖縄TV2022年2月19日
2. ■ UR 江東区大島団地自治会の声から生まれたカフェに多世代が集う 2021年12月17日
1. ■ 給田北住宅マンション建替事業 団地の一括建替えて 249戸の住宅へ 2022年2月7日

その他①

6. ■ 日本人マンション派が4割強…アメリカ人は？【統計】GGO編集部 2022年2月28日
5. ■ 町内会には加入したほうがいい？ 町内会にかかるお金あれこれ 2022年2月24日
4. ■ 1頭のみ飼育OKなのに4頭も飼っていた多頭飼育のトラブル渋谷寛 2022年2月1日
3. ■ 配管腐食、部屋水浸し マンション空室「放置状態」のリスク朝日 2022年2月14日
2. ■ 建物老朽化、ヤクザ出入り「腐動産」リゾートマンション激増 SPA2022年2月13日
1. ■ 管理費急に値上げ！ 都心マンション「駐車場」が抱える根深い問題 2022年2月1日

その他②

10. ■ 適切なドア鍵とは何か。阿部 将一 2022年2月19日
9. ■ 60代の仕事の定番「マンション管理人」の年収や仕事内容は？ 2022年2月12日
8. ■ 朝、ガス警報器が鳴り響いた！ ひとり老人宅事態の顛末 南野 2022年2月22日
7. ■ ヘルパーの色仕掛けをシャットアウトした男性の賢い対応 夏樹久視 2021年7月9日
6. ■ マンション隣人の止まらない「嫌がらせ」に取った驚きの行動全貌 2022年2月18日
5. ■ 「排水口に水が流れて行かない！」トラブルで自説を曲げない南野 2022年2月15日
4. ■ コソキワの気概がなければこの仕事はやめておいたほうがいい南野 2022年2月1日
3. ■ 管理員室の真実…壁やカーテン、襖の類は埃だらけ 南野苑生 2022年2月8日
2. ■ 団地映画に外れナシ、解体間近のパリの団地で輝く恋と青春と郷愁 2022年2月18日
1. ■ マンションの3階を選んだ、人気の理由と検討時の注意点 2022年2月24日

マンションのDX

6. ■ 車トランク置き配日本は周回遅れ？ Amazon は方針変更 SankeiBiz2022年2月15日
5. ■ 配送伝票でマンション入口通過個別宅配システム 三菱地所レジ 2022年2月14日
4. ■ 自動宅配ロボットが料理・日用品をデリバリー、実証実験 第2弾 2022年2月2日
3. ■ 車を商品の受け取り場所にする「車内置き配」実証実験 2022年2月2日
2. ■ EV充電器マンション導入高すぎるハードル 難しい合意形成 東洋 2022年2月11日
1. ■ 日本の住宅設備「デジタル化が進まない」根本原因 千葉 2022年2月10日

マンションの販売動向

13. ■ 弱々しかった今回の不動産バブル おっかなびっくりに終始 榊 2022年2月28日
12. ■ 2021年全国マンション供給戸数、王座デベロッパーは？ 日刊工業 2022年2月25日
11. ■ 新築マンションの物件価格・家賃の下落率は？ 東京のデータ検証 2022年2月22日

10. ■ 首都圏マンション価格バブル超えそれでも「タワマン」増える事情 2022 年 2 月 1 日
9. ■ 活況続く長野市マンション事情 シニア層中心に需要堅調長野放送 2022 年 2 月 11 日
8. ■ 持ち家・一戸建て」増加・分譲マンション減少…21 年住宅着工戸数 2022 年 2 月 7 日
7. ■ 名古屋地区 高級タワマン“爆売れ”でもオフィスに空室…2022 年 2 月 9 日
6. ■ レトロマンションの価格がバブル超え!? 高騰する理由 週刊女性 2022 年 3 月 1 日号
5. ■ マンション売却におけるコロナの影響 「ある 8 割 400 人に聞いた 2022 年 2 月 14 日
4. ■ 中古マンション売却経験者 78%「大変だった」、理由は? 2022 年 2 月 14 日
3. ■ 首都圏の中古マンションに変化の兆し、高騰中の価格どうなる? 2022 年 2 月 5 日
2. ■ 中古マンションは争奪戦! 失敗しない賢い買い方・売り方 日下部 2022 年 2 月 6 日
1. ■ 中古マンションは消費税がかからない! その条件と物件の探し方 2020 年 10 月 25 日

業者の動向

1. ■ 大和ハウス、"マンション建て替え円滑化"法活用のマンション完工 2022 年 2 月 8 日

海外

6. ■ 中国で「高層マンションの駐車場を各階に」EV 充電も各戸で可能 2022 年 2 月 22 日
5. ■ 34 億人分の在庫を抱えた「中国のマンションバブル」の行き着く先 2022 年 1 月 31 日
4. ■ マンション 2 フロアが「吹き飛ばす」大爆発事故が発生… 2022 年 2 月 10 日
3. ■ 1 億円以下のマンションはない 超格差社会韓国の絶望プレジデン 2022 年 2 月 25 日
2. ■ 韓国でも活用進む「自動宅配ロボ」! 法改正で公道走行解禁へ 2022 年 2 月 18 日
1. ■ マンション崩壊、埋まっている労働者に 7 m まで接近…収拾難航 2022 年 2 月 7 日

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

8. ■ 集合住宅 1 階を狙った空き巣グループ 男女 3 人逮捕 3 県で 50 件 2022 年 2 月 22 日

<https://www.nagoyatv.com/news/?id=011527>

概要

①集合住宅の 1 階をねらった空き巣グループとみられます。先月、名古屋市守山区でマンション 1 階の部屋に侵入し、現金などを盗んだ男女 3 人組住所不定無職（45）らが逮捕された。

②先月 12 日、留守中の守山区の会社役員（61）の男性宅に侵入し、現金約 38 万円と、腕時計などおよそ 20 点、時価総額約 75 万円相当を盗んだ疑いがもたれています。

③去年 10 月ごろから、東海 3 県で、合わせて 50 件の被害が確認されていて、そのうち約 6 割が、集合住宅の 1 階の窓を割って侵入するものだったということです。いずれも手口が似ていることから、警察は、3 人が関与した可能性が高いとみて関連を調べています。

7. ■ 少年が宅配装い元交際少女の部屋を襲撃…「ヤバイ背景」2022 年 2 月 18 日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/230149>

概要

①2月14日、大阪府高槻市内のマンション3階建ての2階に住む柴田周子さん（40）の部屋に、若い男が押し入ったのは夕方6時過ぎのことだ。周囲に響く「キャー！」という悲鳴。静かな住宅街にあるマンションは、物々しい雰囲気包まれた。

②「男は宅配業者を装って、部屋を襲撃したようです。わざわざ大手業者のロゴの入った段ボール箱を持ち、伝票の宛名には『柴田』と書かれていたとか。柴田さんは娘さんと2人暮らしですが、17歳の長女は母親が男ともみ合っている間に逃走。近くの住民に助けを求めました。

③柴田さんと男が倒れていた。ともに重体ですぐに病院へ搬送されましたが、いまだに2人とも意識不明の状態が続いています（2月18日現在）男が柴田さんを襲った後、自ら自分の胸などを刺し自殺を図ったのではないかとみている」

④男が持っていた段ボール箱やリュックからは、様々な凶器が見つかった。ナイフ警棒、スタンガン、手錠、催涙スプレー、注射器、ロープ……。計画的な犯行だったことがうかがえる。大阪府内の私立高校に通う、17歳の男子生徒だった。

⑤現場から逃げた長女は、警察に「宅配便を名乗る男が玄関を叩き、母親がドアを開けると突然部屋の中に入ってきた」と証言。「知らない男だった」とも。しかし「男の身元が判明し警察が少年の名前を告げると、長女の説明が変わります。

『（少年とは）同じ中学の同級生だった。2年ほど前に1ヵ月ほどつき合っていた』と警察は少年の回復を待って捜査を進める予定だ。

6. ■大阪 マンションで男女意識不明 宅配業者装い押し入ったか 朝日 2022年2月14日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ2G6RTHQ2GPTIL03P.html>

概要

①14日午後6時5分ごろ、大阪府高槻市登美の里町のマンションで、「近所の人から家に泥棒がいると伝えられた」と110番通報。3階建てマンションの2階通路で男女が血を流して倒れており、2人は意識不明の重体で病院に搬送された。職業不詳の女性（40）と、20代くらいの男性。女性の頭には打撲痕が、男性の胸には刃物による傷があったという。

②女性と同居する娘は「男が宅配業者を装って室内に押し入ってきた」と話した。

娘は事件発生時に家にいて外に逃げて助けを求め、その後部屋近くの通路で母親と男性が倒れているのを見つけた。倒れていたのは家に入ってきた男性とみられるという。

5. ■引っ越し当日ねらう訪問販売詐欺急増「管理会社から来ました」2022年2月15日

<https://www.j-cast.com/kaisha/2022/02/15431050.html>

概要

①マンションの管理会社などを名乗り、引っ越し直後をねらう訪問トラブルの被害が後を絶たないため、国民生活センターが2月10日「新生活が狙われる？引っ越し直後の訪問販売トラブル」という警告レポートを発表した。

②引っ越し当日、業者が換気扇フィルターの勧誘に訪れた。管理会社と関連があるような口ぶりだったので説明を聞いた。「居住者はみんな契約している」などと説明された。全室が購入しているなら仕方ないと思い、約3万円を現金で支払い、2年分のフィルターを受け取った。

③新築マンションの引っ越し当日、「管理会社から紹介された」と言ってお業者が訪れた。「オプションサービスの説明会を管理会社が開いており、荷物を入れる前に工事を行ったほうがよい」などと言うので、業者の言葉を信じて現金約6万円を支払い、翌日に工事が行われた。管理会社に聞くと、「そのような説明会は開いていない。事業者も紹介していない」と言われた。解約したい。

④国民生活センターのアドバイス。

その場ですぐに契約せず、管理会社に確認。

訪問販売で契約した場合、クーリング・オフができる。

業者から訪問を受けて契約した場合、特定商取引法に定める書面を受け取った日から数えて8日以内であればクーリング・オフ（無条件での契約解除）をすることができる。また、クーリング・オフ期間内に工事が行われたとしても、クーリング・オフをした場合は、無償で元どおりに戻すよう求めることもできる。

⑤「今年（2022年）4月から『18歳で大人』になります。これまで未成年者の契約は、親権者の同意を得ずになされると取り消すことができました。しかし、大人になると1人で契約できる半面、原則として一方的にやめることはできません。不安に思った時、トラブルにあった時は消費生活センターに相談しましょう」

4. ■ 玄関ドアスコープ 盗撮相次ぐ…単眼鏡悪用手口ネット拡散 読売 2022年2月7日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20220207-OYT1T50182/>

概要

①玄関ドアのドアスコープ（のぞき穴）から、室内がのぞかれたり、盗撮されたりする被害が各地で起きている。本来は外から見えない構造になっているが、美術鑑賞などで使われる単眼鏡（小型望遠鏡）を悪用する手口がネットで拡散。気づかないまま被害に遭っているケースが多いとみられ、専門家は小物で穴を塞ぐなどの対策を呼びかけている。

②京都府内のマンションで2020年9月、玄関のドアスコープから室内で着替えていた女性を盗撮したとして昨年8月に府迷惑防止条例違反などで起訴された男（42）は女性宅前の通路からドアスコープに単眼鏡を取り付け、スマートフォンのカメラで動画を撮影。自分の好みの女性を探すため、別のマンションも巡ってのぞきを繰り返していたという。公判で、男は「多い時は週2回、仕事帰りにのぞいていた」と説明。女性は男と面識がなく、府警が捜査するまで被害に気づいていなかったという。

③大阪地裁でも昨年12月、大阪府迷惑防止条例違反に問われた大阪市の男（40）が執行猶予付きの有罪判決を受けた。男は昨年7～8月、居住するマンションで、単眼鏡を使って別の部屋に住む女性の着替え姿を撮影するなどしていた。

④「室内全てが見渡せるワンルームが狙われやすい」室内側ののぞき口にスライド式のカバーを取り付ける金具が市販されており、必要な時だけカバーをずらし、普段は外から見えないようにできる。最近では、のぞき穴にあらかじめカバーが付いたドアも徐々に普及している。

3. ■ マンションの一室で覚醒剤製造 容疑の住吉会系組幹部ら逮捕 産経 2022年2月18日

<https://www.sankei.com/article/20220218-BIXZGI2NZNKQPF5BTHLVOTSIQ/>

概要

①マンションの一室で覚醒剤を製造したとして、警視庁は、覚醒剤取締法違反（営利目的製造）の疑いで、指定暴力団住吉会系組幹部（41）＝新宿区＝ら男4人を逮捕した。

②別件の詐欺事件でマンションを家宅捜索した際、鍋の中に覚醒剤を見つけた。

4人は覚醒剤の水溶液を鍋で過熱し、純度を高めるなどしていたとみられる。

③マンションからは覚醒剤約800グラムのほか、コカイン約1800グラム、錠剤の覚醒剤588錠、乾燥大麻約800グラムなどが見つかり、末端価格は総額で約9500万円にのぼるといふ。拳銃の実包10発もあった。

④容疑は3年10月、新宿区北新宿のマンションの一室で、覚醒剤を含有する白色結晶計約90グラム（末端価格534万円）を製造したとしている。

2. ■ 弘道会傘下組織の幹部 マンション一室で大麻を栽培し逮捕 2022年2月1日

<https://hicbc.com/news/article/?ref=sn&id=2022020101>

概要

- ①名古屋市内のマンションで、販売目的で大麻を栽培したとして六代目山口組弘道会傘下組織の幹部（57）が現行犯逮捕された。
- ②31日容疑者が立ち寄った緑区内のマンションの一室を家宅捜索したところ大麻草300株や肥料、ライトなどおよそ400点を発見・押収し、現行犯逮捕した。

1. ■ マンション一室で大麻栽培か 暴力団幹部の男ら8人逮捕 FNN2022年2月8日

<https://www.fnn.jp/articles/-/312217>

概要

①住吉会系幹部(36)と無職(65)は、1月14日、東京・練馬区のマンションの一室で、大麻草およそ70本を販売する目的で栽培した疑いで逮捕された。

容疑者らは、仲間6人と、板橋区や品川区のマンションなどでも大麻草を栽培していて、その数はおよそ380本(末端価格1億3,500万円相当)にのぼるといふ。

②容疑者は、グループの主犯格とみられていて、警察などは、ほかにも栽培に関わった人物がいるとみて調べている。

マンションの事件////////////////////////////////////

4. ■ マンション8階からガラス瓶投げ落とす 階下歩行の男性けが 神戸 2022年2月10日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202202/0015053479.shtml>

概要

①マンションのベランダからガラス瓶を投げ落とし、下を歩いていた人にけがを負わせたと10日、傷害の疑いで兵庫区の無職の女(23)を逮捕した。

10日午前1時すぎ、同区のマンション8階のベランダから、レモンサワーとポン酢の入った瓶を1本ずつ投げ捨て、割れた破片で1階出入り口付近を歩いていた男性(21)の首にけがを負わせたと疑い。容疑を認めているという。

②女はこのベランダの部屋を借りており、訪れていた交際相手とけんかになったとみられる。「彼の好きな物を捨てた。室内から彼の物を排除したかった」

3. ■ マンションから石3個投下か 小5けがなし、殺人未遂疑い 産経 2022年2月17日

<https://www.sankei.com/article/20220217-OQWLX7WD4ZN2BOTJYOZ4BMOQ2Q/>

概要

①17日午後4時ごろ、大阪市都島区友洲町のマンション敷地内の通路で、歩いて下校していた小学5年の男児(11)の前方に、石3個が相次いで落下した。男児に当たらず、けがはなかった。男児は直後にマンション6階で人影を目撃しており、何者かが6階から石を落とすとみて、殺人未遂事件として捜査してい

る。

② 3個の石はそれぞれ1～5センチ程度の大きさで、男児の約6メートル左前方に連続して落下。帰宅後に母親を通じて通報した。男児は「石が落ちたのでマンションを見上げたら、6階の踊り場に高齢女性がいた」と話しているという。

2. ■小5の2人補導 同学年の男児近くにマンションから石落とす 朝日 2022年2月18日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ2L6J9JQ2LP2IL026.html>

概要

①大阪市都島区のマンション敷地内で17日、小学5年の男児（11）の近くに石が落下した事件で、大阪府警は18日、上階から石を落としたとして、府内の小学5年の男児2人を補導したと発表した。2人は「驚かせるためにやった」「遊び感覚だった」などと話しているという。

②2人は17日午後3時50分ごろ、15階建てマンションから地上に向け、石を複数回落としたとされる。何階だったかは特定していない。確認された石は計3個で最大約3×5センチ。1人で下校中だった男児の約6メートル前方に落ちたが、けがはなかった。

③署が殺人未遂容疑で捜査し、18日午前8時20分ごろ、男児の1人が父親に連れられて署に出頭した。「もう1人いた」と話し、署が事情を聴くと別の男児も石を落としたことを認めたという。署は男児らの関係を明らかにしていない。

1. ■新潟市中央区のマンションから女性が転落、自殺の可能性が高い 2022年2月8日

<https://www.niikei.jp/321849/>

概要

①7日22時54分、消防から「新潟市中央区東堀前通8番町のマンションから、女性が転落した」と通報があった。女性の知人の男性が、女性の転落を119番通報。警察が現場に臨場したところ、同地内の駐車場で女性を発見。

②関係者への聞き込みや当時の状況などから、自殺の可能性が高いと見て捜査を進めているという。

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

17. ■西東京市のマンションで火災、2人死亡 朝日 2022年2月22日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ2Q2S8NQ2QUTIL006.html>

概要

①22日午前5時40分ごろ、東京都西東京市田無町2丁目の8階建てマンションから出火し、火元とみられる7階の一室約80平方メートルと上階の部屋の約50平方メートルが燃えた。

②7階の部屋から3人が見つかり、このうち2人は現場で死亡が確認された。もう1人は病院に搬送されたが、

容体はわかっていない。別の部屋に住む3人も煙を吸うなどして軽傷を負った。

16. ■大阪・東成区 マンションで火災 男性が死亡 産経 2022年2月26日

<https://www.sankei.com/article/20220226-OKEQ4FB2YBK2ZF5PQMC6IGTZO4/>

概要

① 26日午前4時半ごろ、大阪市東成区深江北の6階建てマンションで、「部屋から煙が出ている」と住人から119番があった。マンション4階の一室が焼け、室内で倒れていた男性が救急搬送されたが、その後死亡が確認された。

② 60代の男性は一人暮らしとみられる。寝室が激しく燃えており、玄関は施錠されていたという。

15. ■藤沢のマンションで火事 2遺体見つかる 神奈川新聞 2022年2月24日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-850663.html>

概要

① 24日午前0時45分ごろ、藤沢市長後のマンション（鉄筋コンクリート4階建て）の部屋から火が出ていると、近くの男性住民（63）から119番通報。

② 2階の1室を全焼し、焼け跡から性別不明の2遺体が見つかった。

14. ■こたつで高齢夫婦が死亡 東京・八王子のマンション テレビ朝日 2022年2月27日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000246130.html

概要

① 27日午前5時50分ごろ、八王子市梶田町のマンションの一室で「両親が冷たくなっている」と息子から119番通報がありました。新海義之さん（79）と妻の美恵子さん（82）が居間にあるこたつの中に横たわっていて、2人ともその場で死亡が確認されました。

② 別の場所に住む息子は毎週末、実家に来ていて、2人と最後に会話ししたのは21日朝だった。

13. ■死亡住人男性が…マンションで火災 5階の一室全焼 2022年2月27日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20220227_16432

概要

① 27日午前10時半すぎ、一宮市佐千原南切野のレジデンス野村で、「マンションから煙が見える」と近くに住む女性から119番通報、消防車などあわせて14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、鉄筋コンクリートで7階建てマンションの5階の一室が全焼し上にある6階と7階の部屋の一部が焼けました。

② 全焼した一人暮らしの無職・藤木博秀さん(72)の部屋から男性の遺体が見つかりました。

12. ■マンション火災 1人搬送 1人の遺体見つかる 兵庫 2022年2月21日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000245412.html

概要

①21日午前1時10分ごろ、西宮市上田中町の9階建てマンションで「黒い煙が見える」と近くに住む男性から警察に通報がありました。5階の1室およそ80平方メートルを焼き、火はおおよそ1時間半後に消し止められました。性別などが分からない1人の遺体が見つかりました。

②火元の部屋には、62歳の男性と57歳の妻、妻の母親で80代の女性の3人が住んでいて、男性は仕事で留守でしたが妻が病院に運ばれ、治療を受けています。

80代の女性とは連絡が取れていないということです。

11. ■豊田市 5階建てマンション5階から出火 病院で手当て受ける 2022年2月18日

<https://hicbc.com/news/article/?ref=sn&id=2022021809>

概要

①18日午前6時半頃、愛知県豊田の、5階建てのマンションの5階から火が出ていると、近所の人から119番通報で消防車など13台が出て消火にあたり、火はおおよそ5時間後に消し止められましたが、火元の部屋が全焼し、この部屋に住む50代の男性が、病院で手当てを受けています。意識はあるということです。

②隣の部屋に住む20代の女性も、煙を吸ってのどの痛みを訴えています。

10 ■目黒区のマンションで火事 住人とみられる80代女性死亡 2022年2月15日

<https://s.mxtv.jp/tokyomxplus/mx/article/202202151005/detail/>

概要

①2月14日午前11時半ごろ、目黒区の6階建てマンションの管理人から「部屋から煙が出ている」と通報でポンプ車など22台が出動し4時間後に消し止められました。

②火元とみられる4階の部屋・50平方メートルが燃え80代女性が死亡した。

9. ■大阪 マンション一室全焼する火災…男性1人の遺体 MBS 2022年2月13日

<https://www.mbs.jp/news/sp/kansainews/20220213/GE00042454.shtml>

概要

①12日午後11時すぎ、大阪市平野区の6階建てマンションで、住人の女性から「自動火災報知機のベルが鳴っています」と消防に通報で消防車22台が出動し、火は約3時間後に消し止められましたが、2階の一室約30平方メートルが全焼し、焼け跡から男性1人の遺体が見つかりました。

②50代の男性がひとり暮らしをしていたということです。

8. ■ JR和歌山駅近く マンション火災 2人搬送 MBS 2022年2月12日

<https://www.mbs.jp/news/sp/kansainews/20220212/GE00042451.shtml>

概要

① 12日午後0時半ごろ、和歌山市太田で「3階の窓から黒煙が上がっている」と近くの住人から消防に通報があり、3階建てマンションの3階部分約200平方メートルが全焼し、住人の男性2人が病院に運ばれました。2人とも搬送時に意識はあったということです。

②「住人が3階のベランダから助けを待っていた。タオルを口におさえて待っていた」

7. ■ 神戸市垂水区のマンションで火事 住人男性が軽傷 2022年2月1日

https://www.ktv.jp/news/articles/e6acb86a_4037_4454_8b0c_210f8da8213a.html

概要

① 1月31日、午後8時50分ごろ、垂水区星陵台のマンションで「家が燃えています」と近くの住人から消防に通報がありおよそ2時間後に消し止められましたが、火元の6階の1室、およそ70平方メートルが全焼しました。

②火元の部屋に住む男性（30代）が、煙を吸いこみましたが軽傷だ。男性は「ストーブ近くの段ボールに火が付いた」と話している。

6. ■ 川越市の団地で火災 1人死亡 テレビ埼玉 2022年2月2日

<https://nordot.app/861545016903663616>

概要

① 2日午前10時半すぎ、川越市の「ビレッジハウス月吉」3号棟の一室から火が出ているのにこの棟に住む男性が気づき、119番通報し1時間半後に消し止められましたが、一室が全焼し、部屋の中から1人の遺体が見つかりました。

② 51歳が1人で暮らしていた。

5. ■ 京都・亀岡市 「部屋から煙が…」集合住宅で火災 2022年2月2日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000243590.html

概要

① 2日午前3時すぎ、亀岡市のUR住宅で「部屋から煙が出ている」と近くに住む女性が消防に通報し1時間後に消し止められました。

② 1階の一室が焼け、室内で住民とみられる男性70代の死亡が確認されました。

4. ■ 「部屋から煙が…」集合住宅で火災 京都・亀岡市 2022年2月2日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000243590.html

概要

- ①2 日午前 3 時すぎ、亀岡市の UR 住宅で「部屋から煙が出ている」と近くに住む女性が消防に通報し 1 時間後に消し止められました。
- ②1 階の一室が焼け、室内で住民とみられる男性 70 代死亡が確認されました。

3. ■品川区の高層マンションで火事 けが人や逃げ遅れなし 2022 年 2 月 1 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/44c1dae6cdaf42608222e352a40d5793>

概要

- ①1 日午後 4 時ごろ、東京・品川区の高層マンションで火事があり消火活動中。
- ②マンションの 10 階と 13 階、それに 14 階のベランダから火が出ている。けが人や逃げ遅れはないということです。

2. ■11 階建てマンションの 8 階で火災 男性 1 人が死亡 関テレ 2022 年 2 月 8 日

https://www.ktv.jp/news/articles/252f804b_34ab_4a88_a387_c0ae2bc4aa93.html

概要

- ①8 日午後 3 時半前、岸和田市大町 4 丁目で「マンションの 8 階が燃えている」と通行人から消防に通報で消防 11 台が出動し、火はおよそ 1 時間後にほぼ消し止めた。
- ②11 階建てのマンションの 8 階の一室で、この部屋から 1 人の遺体が見つかった。

1. ■北九州市でマンション火災 1 人死亡 たばこの火の不始末原因か 2022 年 2 月 11 日

<https://www.fbs.co.jp/news/news962g5t1ehwlv4cnac.html>

概要

- ① 10 日午後 8 時ごろ、北九州市小倉南区のマンションの 1 室から出火し布団などを焼いて約 30 分後に消し止められました。火元の部屋に 1 人で住む警備員（73）が病院に搬送され、その後、死亡が確認されました。
- ②現場の状況などから、たばこの火の不始末が、原因ではないかとみて調べている。

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

1. ■ 逗子海岸ロードオアシス駐車場で崖崩れが発生！現在利用規制中 2019年5月25日

<http://zushigurashi.com/archives/00332.html>

概要

①ロードオアシス駐車場が現在規制中となっています。隣接するがけの崩落によるものです。駐車場になだれ込んだ土石「写真」22日はものすごい嵐でしたからね。

その影響と思われる。人的被害がなく何よりでした。

②余計な話ですが、近くの崖で工事している新築住宅、大丈夫ですかね？

逗子斜面崩落 2周年////////////////////////////////////

10. ■ 逗子 斜面崩落事故 2年 死亡の高校生の父親コメント NHK 2022年2月5日

<https://www3.nhk.or.jp/shutoken-news/20220205/1000076182.html>

概要

①事故から5日で2年となるのに合わせ女子生徒の父親がコメントを出し、「娘は楽しみにしていた休日の朝、未来ある人生を突如断絶させられました。娘の無念さや、現実を受け入れざるを得ず、日々悶絶して暮らしています」

②裁判については、「つらい思いをしたのに2年たっても誰も責任がないと述べている。裁判を通じて、この事件が生じるに至る過程を検証し、いつ誰が被害に遭うかもわからない状態で放置されてきたことを明らかにします。二度と同じような思いをする被害者、被害者家族が生じないよう、誰がどれだけ悪かったのか明らかにします」とつづりました。

9. ■ 逗子崩落から2年、再発防止誓う 市長「若い命、忘れない」 共同 2022年2月5日

<https://nordot.app/862526209640710144>

概要

①神奈川県逗子市でマンション敷地内の斜面が崩れ、隣接する道路を歩いていた県立高校の女子生徒＝当時（18）＝が巻き込まれ死亡した事故は5日、発生から2年となった。現場で桐ヶ谷覚市長が献花し、「将来ある若い命が失われた。痛恨の極みで、決して忘れることはない」と再発防止に向け誓いを新たにした。

②事故が発生した午前8時ごろに合わせ、市長は市職員ら約10人と共に黙とう。「逗子では幾度、災害が発生するが、（生徒の死を）忘れることなく、市民の安全安心を第一に努めていく」と述べた。

8. ■ 逗子斜面崩落 13年の分割払いで合意へ 応急工事費約3750万円 2020年12月27日

<https://www.h-fukui.com/news/3509.html>

概要

①神奈川県逗子市の分譲マンション（築 16 年、38 戸）敷地の斜面崩落事故で、逗子市議会は 12 月 10 日の第 4 回定例会本会議で斜面の応急工事・本復旧工事の費用負担について管理組合と合意書を締結する議案と本復旧工事費を盛り込んだ 2020 年度補正予算案などをそれぞれ可決した。合意書案によれば、応急工事費用は管理組合側が負担する。

②合意書案では、応急工事費用約 3750 万円を管理組合が 2021 年 3 月～33 年 3 月の 13 年にわたり分割で市に支払う。支払いを怠った場合は年 3%の遅延損害金を課すが、本復旧工事費用は市が負担する。管理組合は 11 月 15 日の総会で合意書案について「合意を得たといっている」。最短で 12 月中に合意書締結を考えている。

③市はこれまで本復旧工事費も「第一義的には原因者負担」としていた。費用負担を決めた理由については管理組合との協議から「負担先が全て住民にいけば、片側通行の市道の状態が長期間続くことが推測された」とし、国の緊急自然災害防止対策事業債を活用して「市の事業として負担した方が総事業費を圧縮するためにも最善だと判断した」と説明する。

④市都市整備課によれば、補正予算に計上した設計時点の本復旧工事費は約 5264 万円。のり枠を設置した上で 138 本の鉄筋を地中へ挿入し補強する。斜面下の石積みの上には長さ 50 メートルの転落防止柵も設置する。防災安全課では、最終的に市の負担額は 1500～1600 万円程度とみている。同事業債を使うための国の条件が、設置したのり枠や柵など「構造物は市が所有・管理しなければならない」（同課）ため、こうした点も管理組合に承諾を得たとしている。

⑤本会議では、合意書案は賛成多数、補正予算案は全員一致でそれぞれ可決された。

13 年に及ぶ分割支払いの期間中に区分所有者が入れ替わった場合を想定し返済が確実に行われるよう個々と締結が必要だとする指摘に対して、市は建物が存続する以上管理組合があり「（返済が行われず裁判を想定した場合の）相手方になるし、管理費や修繕積立金は管理組合の財産で、差し押さえが出来ると考えている」との答弁があったと報告。

担保がない返済計画などを踏まえ「リスクの軽減が必要と考え、反対するとの意見があった」と述べた。一方、「遺族への賠償や、また早期解決を図る必要性は理解できる。締結に当たり確実な返済が保証されるような対応を求め賛成するとの意見があった」とした。

マンション管理新聞第 1157 号（2020 年 12 月 15・25 日号）

7. ■ 逗子斜面崩壊、区分所有者が設計者などを提訴日経クロステ 2021 年 11 月 11 日

<https://xtech.nikkei.com/atcl/nxt/mag/na/18/00154/110400003/>

概要

①2020 年に社会的な注目を集めた斜面崩壊による死亡事故が、2 つの民事訴訟に発展している。

②国土交通省国土技術政策総合研究所は、風化した凝灰岩が未風化の岩の上を滑って崩落したと結論づけた。主因は、「乾湿、低温などによる風化」だった。

③20 年 6 月には、女子高生の遺族がマンションの管理会社である大京アステージや区分所有者を、業務上過失致死や過失致死の疑いで刑事告訴した。有料会員限定

6. ■ 逗子斜面崩落から2年 法廷で責任所在問う カナロク 2022年2月5日

<https://news.livedoor.com/article/detail/21626406/>

概要

①両親らはマンションの管理組合、区分所有者ら、管理会社とその従業員に対し、安全対策を怠って事故が起きたなどとし、約1億1800万円の損害が生じたとして損害賠償を求める訴訟を21年2月、横浜地裁に起こした。

②一方、区分所有者と管理組合らマンション側は同年4月、売り主の不動産会社と管理会社など4者について同地裁に提訴した。いずれの訴訟も被告側は請求棄却を求めている。

③斜面はマンション側所有の私有地で、11年には県の土砂災害警戒区域に指定された。県横須賀土木事務所の事故後の説明によると、崩落前日に同事務所と斜面調査の委託業者が管理会社から連絡を受けたという。だが、「調査が終わっていないなら見てもらいたいものがある」などと亀裂の存在には触れていなかった。亀裂は1階住居の庭の植え込みと、崩落した斜面との間にあった。

5. ■ 斜面崩落事故、マンション住民側が売り主ら提訴 カナロク 2021年6月17日

<https://nordot.app/778270999586340864?c=113147194022725109>

概要

①斜面が崩落し、市内在住の高校3年の女子生徒＝が死亡した事故で、建築前の調査で斜面の一部が崩落しており、危険性が十分に予測できたのに告知せず販売したとして、斜面地を所有するマンションの区分所有者などが売り主らに計約9627万円の損害賠償を求めた訴訟の第1回口頭弁論が18日、横浜地裁で開かれる。

売り主の不動産会社と、販売代理会社、設計監理会社、管理会社の4者を訴えた。

②崩落事故後に建築確認申請書などを精査した結果、着工前の2003年6月に作成された「地質調査報告書」が見つかり、その中で、今回崩落した斜面について「既に崩壊地が数カ所存在していることが確認され、風化が進行している」と売り主らが指摘を受けていたことが分かった、としている。

4. ■ 歩道を歩いていただけなのに ～奪われた女子高校生の未来～NHK 2021年5月20日

https://www3.nhk.or.jp/news/special/jiken_kisha/shougen/shougen11/

概要

①父親は今回、多感な年頃の妹の心に負担をかけたくないと、家族の名前や顔写真などを出さないことを条件に、取材に応じてくれました。

②県の調査で、崩落の原因は、“岩の層の激しい風化”によるものとされています。

崩れた斜面は、「土砂災害警戒区域（イエローゾーン）」に指定されていましたが、逗子市によりますと、喫緊の対策を講じなければならない場所という認識はなかったということです。ただ崩落の前日、斜面の上に建つマンションの管理人が亀裂を見つけ、管理会社に報告していました。亀裂は、長さおよそ4メートル、幅およそ1センチ。

その日のうちに管理会社から県の土木事務所などに連絡がありましたが、「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の指定に向けた調査日程を教えてください」といった内容にとどまり、亀裂については具体的に報告されなかったということです。

③神奈川県は会見で「できることは限られ、非常に難しかったと思うが、危険だと判断できていたら市道を管理する逗子市に情報を提供して通行止めにするなど、対応を取れた可能性もある」

④神奈川県、とりわけ横浜市の南部から横須賀市や逗子市などが位置する三浦半島にかけて、繰り返してきていたことがわかりました。

2012年、横須賀市で私鉄沿線の斜面が大雨で崩れ、車両が脱線する事故が発生。50人以上が重軽傷を負いました。

2014年には、台風による大雨で横浜市内で斜面が崩れ、住宅などに土砂が押し寄せて2人が亡くなりました。

⑤なぜ、これらの地域で被害が相次いだのか。

高度経済成長期、人口の急増に伴って住宅需要が高まり、丘陵地を切り開いて宅地が造成されました。その結果、斜面や崖の上に建てられる住宅やマンションが林立し、被害も増えたのです。

⑥県のまとめでは、去年1年間に起きた土砂災害は104件（風雨が原因も含む）。

実に全国で3番目に多い数です。横浜市では、2014年に相次いだ土砂崩れを受けて、市内の斜面およそ1万か所を調査し、対策を進めようとした。ところが、ある問題に直面したといいます。それは、「民有地」の壁です。崩落の危険がある。

斜面や崖のほとんどが、個人や企業などが所有していたのです。行政としては、所有者の同意なしに対策を進めることはできないため、所有者に対策を取るよう促す手紙を送ることしかできないのが実情でした。

⑦横浜市「危険度が高い場所については、極力機会を捉えて改善を促していますが、民有地ではどうしてもお願いベースになってしまいます。所有者が抜本的な対策に踏み切れるだけの十分な財政支援をする余裕もないため、行政としてできることには限界があると感じています」

⑧事故が起きた現場とは別の斜面の所有者、逗子市の（49）は、10年前に父親から実家の土地を相続した際、高さ17メートルの崖が敷地に含まれていることを初めて知りました。その崖は風化が進んでいたため、何らかの対策が必要と考えた大野さんは、県の対策事業に応募しました。しかし、県の回答は「工事までは7～8年程度かかる」というものでした。

県の事業を待つ中、去年、実際に崖の一部が崩れました。そして崖の下に住む人たちの不安を取り除くため、応急的な対策工事を余儀なくされました。市の助成制度を利用したものの、これまでに200万円近くの費用がかかっています。これ以上の出費は厳しく、いつ始まるか分からない工事を待たざるを得ないのが現状だといいます。

⑨県によりますと、安全対策は「原則、所有者が行う」としていますが、各地域から要望が寄せられる中で、優先順位をつけて年間200件ほど工事や調査を行っているということです。

⑩個人で対策するには、負担が大きい。

行政は、所有者の同意なしに対策できない。財政面で限界も。

⑪こうした状況を踏まえて何が求められるのか地盤工学の専門家に話を聞きました。

関東学院大学 規矩大義 教授

「喫緊で対策が必要な土地については、行政がバックアップや補助を強化できる仕組みがあってもいい。差し迫

った危険を除去したり、二次災害を少なくしたりする対策もある。莫大なお金がかかる対策がすべてではないので、さまざまな情報や選択肢を所有者に示すことが重要」

⑪「単純に娘を返してほしいけど、帰ってこないじゃないですか。それならば娘のために何をしてあげられるのかを考えて、自分を鼓舞というか、自分自身に言い聞かせてやっつけていこうと。長女も『お父さん頑張っ』と言ってくれていると思います」「ただ返してほしい。長女がいたときに戻りたい」

3. ■ 逗子斜面崩落事故、マンションに潜むリスクは他にも 2020年7月8日

<https://mbp-japan.com/tokyo/sakurajimusyo/column/5059429/>

概要

①「本来であれば注意すべき箇所について管理組合は何も聞かされていない」というケースも頻繁に見受けられます。管理会社が指摘しない理由としては、多くの場合、親会社や関連会社である「分譲会社との関係」も理由の1つかもかもしれません。

例えば、敷地内に古い擁壁があり、それらが周囲や居住者に危険を及ぼすのではないか？と思われる場合。管理組合にその危険を指摘すれば、「あらたにつくことなく既存の擁壁をそのまま使用した分譲会社に問題があるのではないか？」と、その矛先は分譲会社に向いてしまいます。分譲会社としても、「なるべく敷地に費用をかけずに新築・分譲したい」という思いもあったかもしれません。

②このように、分譲会社とのトラブルにもなりかねないため、管理会社から積極的に不具合や危険を知らせてくれない、というケースもあるのです。

③ただ、分譲会社や施工会社とのトラブルに発展しない「設置物」等の場合、危険なポイントがあれば積極的に教えてくれる管理会社が多いでしょう。

一般的に、年に一度の総会前に管理会社によるマンション全体の点検が行われます。総会でその年度の予算を決定するため、その年の補修工事の予算を確保すべく、修繕が必要な箇所を事前にリストアップしておくのです。管理会社からすれば、修繕工事を受注できるのは喜ばしいことでもあり、設置物であれば分譲会社とのトラブルになるような可能性も少ないでしょう。

④特に利害が対立しやすいアフターサービスや劣化診断、大規模修繕などの節目の際には、専門家にチェックしてもらうことをお勧めします。なんのしがらみもなく客観的にその状態をチェックできる、分譲会社などの利害関係のない第三者であれば尚いいでしょう。大西倫加

2. ■ 逗子崩落斜面「表土薄く風化促進」国研究所が最終報告 カナロコ 2020年3月3日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/entry-286905.html>

概要

①現地調査を行った国土交通省国土技術政策総合研究所は2日、「崩落箇所は表土が両脇の斜面より薄く、風化防止の作用が不十分だった」などとする最終報告を公表した。事故現場では同日、市の応急復旧工事が始まった。

②崩落斜面の表土厚は20～30センチほど。70センチ以上あった周囲と比べて薄いため、地表付近が乾燥、風化しやすい状況だったとみられる。

③ 2月5日の事故直前にまとまった雨はなく、「水による流動・崩壊ではない」と指摘。「崩落の直接的な引き金は不明」としつつ、「地表面の低温、凍結、強風の複合的な作用で風化が促進された」などと結論付けた。残り有料会員限定です

1. ■ 神奈川県逗子市の斜面崩落事故現場より 緊急提言 高田宏臣 2020年2月21日

<https://chikumori.org/2020/02/21/%E7%A5%9E%E5%A5%88%E5%B7%9D%E7%9C%8C%E9%80%97%E5%AD%90%E5%B8%82%E3%81%AE%E6%96%9C%E9%9D%A2%E5%B4%A9%E8%90%BD%E4%BA%8B%E6%95%85%E7%8F%BE%E5%A0%B4%E3%82%88%E3%82%8A%E3%80%80%E7%B7%8A%E6%80%A5%E6%8F%90/>

概要

① 急きよ、現地調査を踏まえてこの事故現場の状況について報告。その報道の中、テレビで専門家という人物が、「地質が凝灰質泥岩なので、植物の根が入ると隙間が出て崩れやすくなる」などと、説明していたようです。こうなると対策として人は次に思いつくことは、「それではコンクリートで固めよう」という発想になることでしょうか。果たしてそれが、長期的な視点でよいことなのでしょうか。

② 崩落を招く、岩盤の乾燥風化のプロセス「図」

③ 地質的にこの地は、三浦半島から房総半島中・南部に連続する「三浦層群」という、砂岩・泥岩・凝灰岩・シルト等が互層を形成する岩盤帯の一角に位置し、細かく分類すると、「三浦層群逗子層」を基盤としています。崩落現場周辺の岩盤も同様に、シルトに砂岩、場所によって凝灰岩が挟まれます。

④ これは、海底の堆積物が岩盤となり、それが隆起して生じた地質構造です。摂理が多く吸水率が高く、層状の構造によって、透水性や粒度の異なる岩盤層の間が地下水の通り道となります。それゆえ岩盤の中で水がよく動き、樹木根も土中菌糸も張り付きやすいがために、本来は岩盤上の環境も豊かさであり続けてきたのです。

⑤ 三浦層群の段丘の多くは、数十万年という年月を経て、しっとりとした状態で安定が保たれてきました。そこから湧き出す豊かな水は、古くから段丘周辺の集落の営みを支えてきたことも、三浦層群に点在する縄文時代や弥生時代の遺構にも示されます。水の豊かさも岩盤の安定も、段丘に豊かな森が保たれる必要があります。

⑥ 長年安定してきたはずの三浦層群の段丘ですが、崩落現場から続く斜面から、ところどころ、今はいたるところで落石が見られます。落石は岩盤の風化によって生じますが、土中がしっとりとした状態が保たれているうちは、岩盤もまた通気し、風化することなく、樹木根や菌糸と一体になって保たれます。岩盤の呼吸が途絶えると、風化を始め、岩盤の呼吸が再開されるまで崩壊は続きます。

この斜面もまた、深く根を張る高木が枯損し、荒れたヤブ状態となっていることから、この斜面が通気浸透機能を失って乾燥していることが分かります。

⑦ 本来の健全な状態の岩盤は、樹木が深く根を張って水分をあげ、それがしっとりとして岩盤を潤すことで根や菌糸が張り付いて安定します。この、地中の水の動きが停滞あるいは分断されることで、岩盤に張り付いていた菌糸はすぐに消滅し、そして根も枯れて乾燥し、岩の風化と崩落が起こります。本来の呼吸する岩盤が保たれていれば、こうした崩壊を起こすことなく安定するもので、「これが凝灰質泥岩だから根が入ると崩壊しやすい」という、専門家のテレビコメントは、事実と異なると言わざるを得ないでしょう。

⑧崩落の一因となる土中の環境変化について「図」

崩落斜面の上部には、2004年に地上五階地下一階のマンションが建設されました。

斜面は現在、荒れたヤブ状態となっております。この状態があらわすことは、土中深い位置に樹木根が到達しておらず、表層の浅い位置に集中していることを示します。こうなると、水は深くに浸透せず、表層浅い位置を流れます。また同時に岩盤は乾燥し、高木の根は岩盤を支持する力を失います。

⑨岩盤斜面は樹木の根と菌糸によってしっかりとした状態を保つことで安定し、植生が荒れて乾燥していけば、いずれは風化し、崩落の運命をたどります。こうした、当たり前に見える自然の摂理に目を向けて、何が岩盤の呼吸を遮断したのか、それを再生するにはどうしたらよいか、そこから考えなければ、今後ますます危険な環境を増やし続けることでしょう。

⑩土中の通気浸透水脈環境の停滞は、斜面の上部と下部双方の状態および、斜面の植生や土壌状態を見ていかねばなりません。上部については、斜面に近い上部に地下構造物を伴うマンションが建ったことは、土中環境としては、大きな変化であったことは間違いないでしょう。

⑪このことで必ず、斜面際の土壌通気浸透水脈の分断は生じ、斜面の岩盤も変化します。そこで安全を保つためには、もともと生えていた高木の根を活かし、そのためにも土中の通気浸透遮断を解消する手立てを講じていくことが必要になります。こうした視点があれば、建設した後に、斜面の土中環境を再生してゆくことも、実は可能なのです。

⑫ニュースで崩落部分の様子が間近で見られました。岩盤に張り巡らされた根が乾き、岩盤も乾燥して風化が進んでいる様子が分かります。根もばさばさに乾き、もはや岩盤の風化を食い止める働きはありません。こうした土中の環境変化が、人工構造物設置などに伴って生じる、その当たり前のことを、対策の中できちんと考慮される必要があります。こうした場所こそ、土地を傷めることなく、深い位置にまで根を伸ばして水を吸い上げる力のある高木を中心とした森が健康に保たれる必要があるでしょう。

⑬それにしてもなぜ、ここまで岩盤の風化が加速してしまったのか、この岩盤の環境変化の原因として、上部のマンション建設とともに、下部や両脇の環境状態の影響も考える必要があります。

⑭図 崩壊斜面の下部は、起伏の激しい三浦半島の古い市街地でよくみられる、間知石という長方形の面に加工された石を積み上げた、高さ7mほどの擁壁となっています。この擁壁の構造は、「練積み」と言って、石積みの背面にコンクリートを流し込む形で行われます。道路舗装とコンクリート側溝設置に伴い、昭和30年代あたりからこの工法が主流となりました。この擁壁も、昭和30年代の市道舗装に伴う設置です。

⑮練積み擁壁によって、背面の水と空気の動きは悪化し、その影響は上部の植生や斜面岩盤の状態に次第に反映されていきます。擁壁の下に大きな重量がかかり、斜面下部を圧迫して、それによって斜面土中の水は下部に抜けられずに停滞していきます。こうなると、本来は斜面下部で湧き出していたはずの湧水もまた枯渇してきます。

以前のように、大地にまだ力があつた時代であれば、それでもまだ影響は限定的な範囲にとどまりましたが、かつてないほどに国土も大地も傷めてしまった最近では、その影響がすぐに広範囲に広がってしまうケースがよく見られます。

⑯図 一方で、背面にコンクリートを用いない積み方を「空積み」と言います。かつてはこの石積みと同時に、下には素掘りの溝が穿たれて、斜面の土中の水が抜けやすいような配慮がなされてきました。そして、通気する石積みの側面には樹木根が張り付いて、さらに石垣を安定させます。これが、石垣の下の溝を埋めてしまったり、あるいはコンクリート側溝がはめられたりすると、斜面の土中の水も空気の流れは停滞してしまいます。

⑰かつての石垣は一見、コンクリートに比べて強度に欠けるように見えながらも、実際には自然に溶け込みながら数百年の時を経て安定を保つケースが今もなお、日常的に見られます。こうした自然と調和してゆく方法でなければ本当の意味で持続はありえないのです。土圧を無理やり抑え込むのではなく、自然の力を借りながら土圧が発生させることなく安定させてきた、かつての土木工法の意味を再び見直す必要があるでしょう。

⑱2018年崩落斜面遠望（グーグルアースストリートビューより）

崩落2年前の様子です。斜面は葛などのつる植物が絡んで荒れたヤブとなっている様子が見てとれます。斜面の土中環境の傷み具合がこの写真からも分かります。

崩落した斜面を正面から見ると、下部だけでなく、左右においても、高い位置までコンクリートで固められている様子が分かります。こうなると、水脈も分断され、土中の水と空気のはけ口の無い岩盤は安定を失い、風化を早め、そして崩落の圧力がこの箇所集中したのでしょう。

⑲つまり、崩壊を防ぐ目的で作られた擁壁ですが、力学的に抑え込むことによって土中の水と空気の動きを停滞させ、結果として土中環境を不安定にしてしまった面は必ずあるでしょう。そしてそれがその場所にとどまらず、隣接する周辺においての崩壊の危険を増している面があるとしたら、復旧の在り方もまた、なるべく早急に見直す必要があるでしょう。

⑳こうしたプロセスを通して、今回の崩落は必然的なことだったと言えるのかもしれませんが。この変化を分かりやすく、時系列に断面図で示していきます。

図 市道開設前の段丘斜面の状況

段丘斜面の森は、本来手を付けることなく保つことで、上部、下部共に安定した生活環境を長く保たれてきました。また、その森の土中の水が滞ることのないように、段丘際には素掘りの溝が掘られ、湧水はそこからまた浸透していきました。

市道、練積み擁壁設置後の水脈環境の変化(昭和30年代)

昭和30年代の市道舗装に伴い、現在の練積み擁壁が作られると、その周辺の土中の水は必ず停滞して安定を失います。が、まだ土壌環境が健康で力があつた当時は、その影響は部分的な範囲にとどまり、そして水脈もラインを変えながらかうじて安定が保たれてきたことでしょう。

図 2004年マンション建設後の水脈の停滞

ところが2004年、周囲や上部にマンションが建つと、斜面の岩盤も土壌も分断されて乾燥し、そして木々は衰退してヤブ状態となります。このヤブは土中の水の停滞の表れであり、残った高木もしなやかさを失い、激しく幹折れをするようになります。そうすると、危険木として伐採や強度な剪定が行われ、ますますそれによって、土中深くから水分を引き上げる力を失い、岩盤の風化、乾燥が加速します。そして斜面は崩落し、今回の事故につながったことでしょう。

㉑土中の環境が人工造作によって影響してくるという当たり前の事実に対し、視点を向けなければ、今後もこうしたことが繰り返されるかもしれません。専門家も事業者も、そして建築の許認可を担う行政も含めて、健康で安全な国土環境を持続させるためにどうしたらよいか、考え直さねばならないように思います。

崩壊する→固める→また隣が崩壊する、私たち人間は、文明の持続のために、そんな愚かさを必ず克服していかなければなりません。方法はあるのですから。

㉒古来の造作に学ぶ斜面の安定手法

土地が自ら安定させる、それ以外に本当の安全の持続も健康な環境の持続もあり得ません。

では、かつてならこうした場合にどう対処してきたかといいますと、まずは擁壁上部や斜面上部に小段状の地形

を作り、そしてそこに深く根を張る高木樹種の苗木を密植します。この時、岩盤を穿って焼き丸太を差し込んで、そこを伝って深部に水が浸透するように改善し、丸太には枝などを編みこんで落ち葉や草を挟み込み、そこに苗木を植樹します。苗木は一年で、岩盤の中の焼き丸太に絡み、深部に到達し、それが斜面全体の通気浸透性を改善していきます。建物周辺の表層水が斜面に流入せずに浸透させるため、斜面上部にも通気浸透のための穴をあけてその辺の枝葉や草を漉き込みます。改善植樹後、数年間はまた、背丈の高い雑草も生えませんが、通気浸透性の改善とともに徐々に落ち着いていきます。

③図 斜面改善施工数年後の水脈の改善イメージ

そして、数年後、苗木の成長と同時に、斜面の水脈は再生し、深い位置から水がすい上がる、本来の環境へと近づいていきます。それによって岩盤もしっとりとした状態で呼吸を取り戻し、樹木根や土中の菌糸が網の目のように覆って、そしてまたこの状態で安定を得ます。

回復具合の経過観察と、必要に応じた適切な改善やメンテナンスも最初は必要ですが、一度斜面の環境を復活させれば、その環境効果は周辺にもおよび、地域全体の安定と環境の再生につながるのです。

④こうしたケースで、すべてコンクリートで固めることで問題を解決しようという論調が多く聞かれますが、本来、防災対策は、環境の健全化を第一としなければなりません。今、目の前の危機に対し、これまでと変わらぬ力任せの手法の延長で封じ込めることも、緊急時においては必要なことかもしれません。

しかしその積み重ねが土地の安定を奪い、それが周辺の広域にまで影響して危険な個所を増やしてしまうという、ドミノ倒しのような連鎖が続くのであれば、やはり、環境そのものが自律的に安定してゆく方法を見直していかなければならないことでしょう。今回逗子で起きたような悲劇が日常的に繰り返されるような状況に陥る前に、私たちは軌道修正していくことが必要に感じます。

なお、今回のブログ報告に際し、逗子の崩落現場に足を運び、詳細な調査の上でその情報を提供いただきました。考古学地理学研究者の熊田浩生氏に深く御礼申し上げます。高田宏臣 株式会社高田造園設計事務所代表。

著書に『土中環境』（建築資料研究社）『これからの雑木の庭』（主婦の友社）、共著に地球守の自然読本シリーズ、他

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

3. ■住民同士で交流・課題解決へ 豊中マンションサミット交流会を開催 2022年2月16日

<https://prt-times.jp/main/html/rd/p/000000172.000078420.html>

概要

①豊中市は、「豊中マンションサミット交流会」を2月19日にオンラインで開催します。本市の住宅の60%以上がマンションなどの共同住宅である一方で、高齢化によるマンションの管理組合や自治会の担い手不足、住民同士の関係の希薄化などが課題となっています。そうしたなか、市内各所のマンション住民同士の交流を図り、課題を共有することで解決のきっかけとなることをめざし、平成26年度（2014）から開催しています。

②※ZOOMを利用したオンライン方式【内容】

「無事ですシート※」の活用に関するアンケートの報告

2. ■83年以前に建築のマンション、15%に「管理不全の兆候」都調査朝日 2022年2月16日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ285GZHQ22ULEI001.html>

概要

①東京都が1983年以前に建てられたマンションを対象に実施した管理状況の調査では、15%に管理不全の兆候があることがわかった。都は2019年、管理状況の届け出をマンション管理組合に義務づける条例を制定。条例に基づき、管理組合に関する明確な規定が定められた1983年より前に建てられた住戸数6戸以上のマンション約1万2千棟（戸数ベースで全体の約2割）を調査した。届け出のあった管理組合だけでなく、届け出がない管理組合にも個別に訪問している。

②管理不全を予防するための必須事項として定めた7項目（管理組合や管理費、修繕積立金、総会開催、管理者、管理規約、修繕の計画的な実施の有無）のいずれかが「ない」としたマンションを「管理不全の兆候がある」と判定。

③21年9月末時点で都に届け出を済ませた9101棟（約77%）のうち、15.2%にあたる1386棟が兆候があるとされた。内訳では、「ない」が1項目のマンションが774棟、2項目が217棟。全項目が「ない」も29棟あった。また、「修繕を計画的に実施していない」は9.4%、「修繕積立金を積み立てていない」は4.5%。

④都の担当者は「不全の兆候をつかめたことは大きい。管理組合の自主的な管理の適正化に向けて支援していきたい」と話す。

1. ■東京都「マンション管理・再生促進計画」（改定案）意見募集 2022年2月14日

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/02/14/15.html>

概要

①マンション管理適正化法の改正等を踏まえ、マンションの管理の適正化や円滑な再生を促進するため、「東京マンション管理・再生促進計画」（改定案）を取りまとめましたのでお知らせするとともに、下記のとおり広く都民の皆様からのご意見を募集します。ご意見を踏まえ、令和4年3月頃の改定に向けて検討を進めていきます。

②募集期間 2月14日～2月28日

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

3. ■「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」 2022 年 2 月

<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2022/02/ca885ddb8bc305019a43031857a95c2f.pdf>

概要

①空き家化の進行と管理上の問題

ステージ I（空き家率 10%未満）

管理組合の対応で何とか問題を表面化しないで進められる

ステージ II（空き家率 10%超）

日常的な管理組合の対応がやや困難となり、長期的展望が持ちにくくなる

ステージ III（空き家率 20%以上）

日常的に管理が困難となり、負のスパイラルに陥りやすくなる

ステージ IV（大幅な空き家化の進行）

設備の維持管理ができず、居住が困難となり、自力での再生が困難となる

②空き住戸発生要因

③管理組合としての対応方策

(1)主な対応方策一覧

(2)空き住戸による問題点への対応策

1) 緊急時の対応

- ① 空き住戸の届出依頼（管理組合）
- ② 鍵の預かり（管理組合）

2) 長期的空き住戸への対応

- ① 代理立会者の選定（管理組合・区分所有者）
- ② 空き家管理サービスの利用（管理組合・区分所有者）

3) 管理組合の運営に関する対応

- ① 役員資格の拡大（管理組合・区分所有者）
- ② 役員免除金の徴収（管理組合）
- ③ 不在組合員協力金の徴収（管理組合）

管理会社が警備保障会社、不動産流通会社と連携し、空き家管理に関する一体的なサービスを提供（戸建て及びマンションを対象）

【マンション向けの概要】

○対象：全国（自社管理物件以外も対象）

○サービス内容：

- ①機械による 24 時間監視
- ②人による巡回サービス

・屋内・屋外の有人巡回・通水・ポスト整理・通風・換気・簡易清掃・巡回報告

- 頻度：月1回、40分
- その他：不動産に関するコンサルティングも無料で実施
- 料金：9,900円/月（2021年の事例）

最高裁は不在区分所有者に協力金を負担させる規約の有効性を認め、協力金を支払わない区分所有者に対して支払いを命じた。（最判平成22年1月26日）

- ④ 第三者管理等外部専門家の活用（管理組合）
- ⑤ 区分所有者の所在の確認（管理組合）
- ⑥ 成年後見制度の利用（管理組合・区分所有者）
- ⑦ 特定の者に有利な管理規約の変更（管理組合）
- 4) 滞納管理費等への対応（管理組合）
 - ① 区分所有者の所在の確認
 - ② 区分所有者の所在が明らかな場合
 - ③ 区分所有者の所在が不明な場合
 - ④ 区分所有者が死亡している場合
 - a 抵当権者がいるケース
 - b 抵当権者がいないケース
 - b-1 相続人がいるケース
 - b-2 相続人の有無が不明のケース
 - b-3 相続人がいないケース
- (3) 空き住戸を発生させないための対応策
 - 1) 住宅としての価値の向上
 - ① マンション全体の資産価値の向上（管理組合）
 - ② 専有部分リフォームの実施（区分所有者・管理組合）
 - 2) 利用用途の拡大（管理組合）
 - 3) 利用・処分に関する助言（管理組合）
 - 4) 相続発生を想定した事前対策
 - ① 法定相続人の届出（管理組合・区分所有者）
 - ② リバースモーゲージの利用（区分所有者）
 - ③ リースバックの利用（区分所有者）

2. ■ マンション新旧理事会の引き継ぎで絶対に押さえるべきポイント 2022年2月12日

<https://diamond.jp/articles/-/295897?page=2>

概要

①まずピックアップすべき事柄は、理事会の懸案事項だ。

1. 現在進行途中の案件
2. 管理会社へ依頼済みの案件
3. 今後要検討の事項

②また大前提として理事会や役員それぞれの担当業務内容や慣習となっている事柄も記載しておかなければならない。

その他、引き継ぎ事項として、役員運営に関する書類、保守メンテナンス業者リストや保守委託契約書、不具合事項一覧、台風（大雨）、火災、地震、積雪時の対応方法、緊急時（火災や断水等）の対応方法などの書類や記載の確認。

③重要資料はもちろん理事長がこれまで保管してきた物品の管理も丁寧に引き継ぎ

- ・共用部分の鍵や損害保険証券、通帳や収支決算書など会計関連の引き継ぎは保管場所、保管担当者、名称なども明記
- ・工事やメンテナンス、長期修繕計画書や工事履歴関連書類
- ・理事会、総会関連書類 ・名簿・届出書等の書類

④鍵や損害保険証券、理事長の印鑑や管理関係の書類などはあらかじめ目録などを作成してチェックを怠らないようにするべきだ。保管場所や保管担当者も引き継ぎ加えてトラブル回避のために、複数人で確認するのも必須事項となる。

⑤引き継ぎ前に以下四つのポイントにはあらかじめ着手しておくことを推奨する。

1. 積立金増額を含めた長期修繕計画の見直し
2. 節目（2年、10年）のアフターサービスに対応する点検を
3. 大規模修繕計画における専門家の起用
4. 役員任期为2年任期の半数交代制への変更

役員任期为1年というケースでは、活動内容を把握する前に任期を終えてしまうのが現状だ。どれだけ引き継ぎを丁寧に行っても限界がある。そこで、管理組合の役員任期为2年とし、1年で半数を入れ替える方法を採用するのも一案だ。

⑥昨今、マンション管理は大きな課題を突きつけられている。所有者の高齢化、建物そのものの老朽化とともに、マンション管理組合のあり方も新たな局面を迎えているといえるだろう。

さくら事務所創業者・会長 長嶋 修

1. ■ 限界マンションっていったい何？ 対策などをご紹介！ 2022年2月21日

<https://town-maps.jp/mansion/5472/>

概要

①限界マンションとは、その名前の通りで維持や管理において限界に近いマンションのことです。限界マンションが生まれてしまう理由を解説していきます。

②マンションが劣化してしまうから。居住者が減少するから。管理組合運営が停滞してしまうから

③将来の計画をしっかりと考える。

古くならないうちに売却する 建て替えが難しいのなら、古くならないうちに売却して新しい所へ引越すのも1つの策です。

④リバースモーゲージを利用する

リバースモーゲージとは、自宅マンションを担保に入れたまま融資が受けられるサービスです。高齢者向けのローンとなり、毎月の返済は利息分のみとなります

亡くなった後に担保になっている自宅は売却され、借入金が返済できる。
リバースモーゲージは、管理費や修繕積立金の支払いにすることができます。

マンションの修繕積立金等////////////////////////////////////

5. ■ マンション改修問題紹介 塚本さんが実録本出版 2022年2月25日

<https://www.townnews.co.jp/0610/2022/02/25/614273.html>

概要

① 秦野市に住む塚本みゆきさんが「ばあちゃんは見た、騙しのテクニク—マンション大規模改修問題—」(著者名・花岡みゆき / 1320円) を2月5日出版

塚本さんが住むマンションの大規模改修工事にまつわり、自身が体験したことをまとめた実録本。

② 大規模改修を迎えたマンションの理事会役員を務めていた塚本さんが工事に関する資料を読んでいたところ、工事費用が高いことに気づいた。「相場の2倍、国交省の目安の3倍でとても驚き、調べたところ、いろいろなことが判明しました。」工事が中止されるまでの経緯などが細かく記されている。伊勢原書店秦野店

4. ■ 6千万円大規模修繕3分の1で出来た？ マージン取る管理会社も朝日 2022年2月15日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ285H2NQ1LULEI008.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

① 「工事費が高いと思う。検証が必要ではないか」1年ほど前。関西のあるマンションでは、住民や管理会社の担当者らが集まり、翌年の実施をめざしていた大規模修繕工事について話し合っていた。

② 受注する業者の最終提示額は、6435万円。ただ、疑念が生じた。約15年前の1回目の大規模修繕工事は3045万円。工事業者は同じ、工事内容もほぼ同じだった。

第三者に相談すると「工事費用は割高と言わざるを得ません」

マンション管理コンサルタント会社「ベタープレイス」(大阪市はこのマンションの相談には半年ほど無料で応じ、昨秋から月数万円の顧問料を得ている。

③ 工事内容を精査した広居さんが、施工業者に確認したところ、実際には作っていない仮設トイレやつけていない看板の費用が、工事代金に盛り込まれていたことなどが分かったという。マンションの工事は昨夏には終わった。ただ、工事後の点検ですぐにサビが見つかるなど、工事の品質にも疑問符がついた。このため、住民側は「引き渡し」を受けていない。

④ 日本マンション学会元会長で弁護士の折田泰宏さんによると、月々のマンション管理自体は、管理会社にとって利益が出づらい。そこで、共用部の壁の補修など小規模なものから大規模修繕まで、工事の際に「リベート」のような名目で、工事業者から利益を吸い上げる慣行が生まれた。具体的には、管理会社と関係する業者に工事を任せ、割高な工事代金をマンション側に請求した上で、バックマージンを得るなどの方法があるという。

⑤また、大規模修繕については、この5年ほど、第三者のコンサルタントが関わるケースでのトラブルが目立つようになったという。設計コンサルは、第三者の立場でより適切な工事を監理することが期待されていたが、立場を悪用した形だ。

特徴的なケースはこうだ。管理会社と関係のあるコンサルが、極端に安い価格を提示して落札し、工事を取り仕切る。施工業者を入札する場合は、息のかかった会社を選ぶ。施工業者はコンサルに、コンサルは管理会社にリポートをおさめる、というわけだ。リポートは「10～20%程度」が一般的だという。

⑥国交省も把握した。

マンションの関連団体などに向け、17年には「一部のコンサルタントが、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作」を行っているなどと注意を促す文書を出している。

⑦管理会社や設計コンサルが割高な工事代金を設定したり、リポート名目で金銭を得ることは、「明らかに不当な額でなく、適切な契約がなされていたり、きちんと会計処理されていれば、これらを取り締まる法律はない」と折田さん。しかし、「圧倒的な知識や情報などを背景に住民に不利益をもたらしていることは問題。業界は慣行をあらためるべきだ」と話す。

⑧「次年度の修繕積立金の改定案について、どのように思われますか？

必ず一つに○を記入して下さい」20年7月、さいたま市内のマンション（築27年、38戸）の住民のポストに、管理会社が作成したA4一枚のアンケートが届いた。「値上げしない」という選択肢はなく、「1.6倍」が「2倍」の二択だった。翌年4月の総会で、管理会社から「1.6倍で多くの賛成を頂いた」と説明を受け、結果的に同年9月から1.3倍の値上げが決まった。住民の中心は60～70代。

⑨このマンションは、19年、6200万円かけて、外壁など2度目の大規模修繕工事を行った。4千万円の借金をして、修繕積立金は底をついた。だが、その後、専門家に調べてもらうと、1900万円ほどでできる工事だったと評価を受けた。

「最大の反省は、これまで住民がマンション管理への関心がなかったことだ」

これまでの総会などの議事録を見返すと、「放置すると資産価値が落ちますよ」と言われ、管理会社が提案する修繕案などがそのまま通ってきたことも判明した。

⑩今年から31年までで計2億円の工事が予定されている。

一方、借金を返済して残る積立金額は今後10年間で1億円。このままだと、1.3倍に修繕積立金を値上げしても、1億円が赤字になる計算になる。住民の男性は「このまま同じ管理会社だと、さらにどんどん工事などでむしり取られる。管理会社の変更など持続可能な管理の仕方を模索しないといけないと強く感じた」という。

⑪こうした危機感から、一部の住民が中心となって、専門家を講師に招き、マンション管理の勉強会を昨秋から始めた。マンションの現状や問題点を伝えるため、全戸にお便りを配布する取り組みも始めた。また、管理会社の変更を決め、植栽やエレベーターの保守管理などの一部の業務は、管理会社を通さずに管理組合と専門業者が直接契約して、費用を抑えた。

⑫理事長は「修繕積立金の値上げが決まったころから、住民らが顔を合わせて話し合うことで意識も少しずつ変わってきた。無関心、無知から脱却することが目標です」と話す。

3. ■ マンション修繕積立金何倍にも値上がり…“想定外”を防ぐため 2022年2月20日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/92622>

概要

①最近では、管理費や修繕積立金が不足して、こうした費用を値上げするマンションが増えており、弊所にご相談が多く寄せられています。その原因は、人件費が高騰し、管理会社に支払う管理委託費や工事代金が上昇傾向にあるからです。

②新築マンション購入時には一世帯当たり 30 万～50 万円の「修繕積立基金」という一時金を一括で支払いますので、最初は修繕積立金のキャッシュフローは潤沢に見える。

③修繕積立金の見直しは、大規模修繕を行うときに一世帯 100 万円～150 万円の一時金を徴収する方式、5 年～10 年毎に段階的に修繕積立金を値上げる段階増額方式、建物や設備の維持管理に生涯必要となる費用を竣工当初からできるだけ均等に按分して徴収する均等積立方式の 3 つがあります。

④均等積立方式は比較的築年数が浅いうちは、段階増額に比べて割高になりますが、永住を意識している方にとっては将来的に修繕積立金が大幅に増額することがないので、老後の生活設計にもゆとりを持たせることができます。そのマンションを終の棲家と考えている人には良い方法ですが、途中で転売する人にとっては無駄が多い方式です。国土交通省では、修繕積立金の見直し方法としては、長期にわたって金額の変更がないので、増額のための合意形成について度々取り組む必要がない均等積立方式を推奨しています。

誤管理費や修繕積立金を低く抑える方法、節約をする、投資する、収入を増やす。

⑤節約をする

共用部のエアコンの温度設定を変えて電気代を節約したり管理員の勤務時間を減らしたり、定期清掃の回数を減らしたりするなどして節約、管理会社を変更。

⑥修繕積立金の運用

修繕積立金を株式投資や投資信託で運用して潤っていた時代もありました。しかし、バブル崩壊で大損して総会が紛糾、投資信託を提案した理事長や理事がそのマンションに住めなくなったという泣くに泣けない出来事もありました。

現在では、国債を購入したり地方債を購入したりする管理組合もありますが、多くのマンションでは、国土交通省と財務省が所管する独立行政法人住宅金融支援機構の「すまいる債」で運用しています。この「すまいる債」は修繕積立金の計画的な積み立て等をサポートするマンション管理組合向けの債券です。管理組合は債券を購入することで修繕積立金を機構に預け、管理してもらい一方、修繕積立金は「運用しないことが運用」といった理由で、金融機関が破綻した時でも預金が全額保護され、利息の付かない「決済用預金」になっている管理組合も少なくありません。

また、修繕積立金を 1000 万円ずつに分け、定期預金で色々な銀行にペイオフ対策をしているマンションもあります。しかし、あまりにも利息が少な過ぎるために総会の収支報告書に添付する預金の残高証明書の手数料の方が銀行の利息より高くなり結果的にマイナスの運用になってしまいます。

⑦収入を増やす

法人格のない通常のマンション管理組合では、管理費、修繕積立金や、駐車場、プール、フィットネスルームなどの共用施設利用料などの収入は非収益事業の所得となり、それに対して課税はされません。法人税を正しく納付すれば収益事業を行うことができる。

以前に管理員が住んでいた住戸を賃貸住戸として貸し出すケースまた、管理費等の滞納で競売になった住戸を管理組合が落札・所有し、貸し出す屋上に携帯電話のアンテナを立てて携帯基地局設置の不動産収入を得たり、屋上に看板を設置して広告看板設置収入を得たりしているマンションもあります。

駐車場貸付業者に一括して賃貸する駐車場サブリースで収入を得ている例。
電力会社の電柱設置収入、CATV 設置収入、インターネット設備設置収入など。

2. ■ 計画修繕で劣化に負けないマンションづくり！ 経常修繕との違い 2022 年 2 月 17 日

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

概要

①「計画修繕」は、将来的にマンションのさまざまな箇所に起きると予測される劣化に対応するために、長期的視点で計画を立てて実施する修繕です。

マンションの屋上やベランダの防水工事、エレベーターの定期修繕など。

②日常的に発生する軽微な劣化に対応する修繕を「経常修繕」といいます。配管の水漏れや雨漏りへの対応、共用部分で使用している機器の故障など、緊急性が高い内容が挙げられます。一般的に、経常修繕の修繕費用はマンション住民が管理組合に支払う管理費から充当されます。

③平成 20 年には建築基準法施行規則が一部改正され、外壁がタイル貼りのマンションは、10 年に 1 度のサイクルで外壁全面打診調査の実施が義務付けられています。

④時勢によって人々の価値感や環境が移り変わっていき、相対的に古いマンションの価値が低下していく劣化が「社会的劣化」です。リーマンショックやコロナショックのような世界規模の大不況が起きると、地価の下落にともなって、経済的劣化の進行が激化する傾向です。マンションはさまざまな方向から劣化が進行します。計画修繕を効果的に進めるためには余裕を持った計画を立てて、定期的な見直しを実施しましょう。

1. ■ 築 47 年マンション、壁に亀裂・屋上のコンクリ落下…2022 年 1 月 31 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20220131-OYT1T50156/>

概要

①老朽化した分譲マンションを再建しやすくするため、法務省が、区分所有法で定める建て替え決議の要件緩和に向けて検討を進めている。建て替え決議に必要な「全所有者の 8 割以上の賛成」の規定について、所在がわからない所有者や、意思が不明な所有者を分母から除く案などが浮上している。来年度中にも法改正を法制審議会（法相の諮問機関）に諮る見通しだ。

②建設されて 47 年以上がたつ埼玉県内の分譲マンション（380 戸）。壁には亀裂が入り、配管にも不具合が目立つ。昨年には、地震で屋上のコンクリート壁が落下した。「修繕を繰り返し、何とか『延命』している」。管理組合理事長の男性（57）はため息をついた。

③新築当時は都心に通勤する 30～40 代のサラリーマン家庭が多かったが、現在は 75 歳以上の高齢住民が 38% を占め、理事会を開いても体調不良を理由に欠席する人が多い。組合の運営に無関心な若い住民も少なくなく、修繕など重要な問題を決める総会は、委任状も含めても 7 割弱の出席者を集めるのがやっとだという。男性は、「建て替えにはお金がかかるし、『このままで構わない』というお年寄りもいる。その上 8 割の賛成を集めるのはハードルが高すぎる」と話した

④国土交通省によると、国内の分譲マンション 675 万戸（2020 年末時点）のうち、一般的に老朽とされる「築 40 年超」のマンションは 103 万戸。10 年後には 231 万戸、20 年後には 404 万戸に

なると見込まれている。

政府や自治体は再建に必要な費用の補助や税制優遇などを実施してきたが、建て替えが実現したのは2011年4月時点でわずか2万1900戸だ。

⑤研究会では、「終の住処ついですみか にしたい」などと考えて建て替えに慎重な高齢世帯などに対し、どう配慮していくかもテーマとしている。また、決議から除かれた所有者が事後に異議を申し出ることも想定される。研究会では、裁判所などの公的機関に「所有者不明」と認定してもらおうなど、トラブルを未然に防ぐ方策も議論される見通しだ。

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

4. ■ 囁かれてきた「2022年タワマン問題」…「考えてみれば当然の事実」2022年2月17日

<https://gentosha-go.com/articles/-/41006>

概要

①日本のタワマン第1号といわれているのは、1976年に誕生した「与野ハウス」。

高さ66m、21階建て、総戸数463戸の大規模マンションだ。2000年頃から本格的にタワマンが乱立し始めた結果、浮上したひとつの問題が「2022年問題」だ。

②マンションは築12～18年ほどで大規模修繕をおこなうが、ことタワマンにおいて、2022年はそのピークのタイミングとなる。そこで修繕費の積立不足などが露呈するであろう、と囁かれてきたのが「2022年問題」である。大規模修繕ラッシュは避けられない。修繕費の高騰に対する嘆きは深刻だ。

③タワマンは設備が複雑でコストがより高つく。さらに、管理組合で修繕費の値上げを発議したとしてもうまくまとまらないことが多い。住人数が多いうえ、低層階と高層階の住人の生活レベルに差があることに加え、投資目的で所有していて「そもそも住んでいないのでどうでもいい」、終の棲家とする気はないので「住んでいるうちだけ持ちこたえてくれたらいい」という人が一定の割合を占めるためである。修繕費に頭を抱えるタワマン住民は、今後も減ることはないだろう。

④タワマン住人に伺った。意見は三者三様とはいえ、刹那的とでもいえばいいだろうか、あくまで借り住まいとして「タワマン生活」を楽しんでいる声が多く聞こえた。「困ったら引っ越す」「老後まで住む気はない」と言い切れるのは、資金繰りに余裕がある証拠か。「タワマン住み」という選択肢は、吉と出るか、凶と出るか。今後の展開からも目が離せない。

3. ■ タワマン修繕費高騰でローン破綻者も…大規模修繕ラッシュでSPA！2022年1月22日

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

概要

①2022年は、タワマンの大規模修繕ラッシュとなる。榊淳司氏が話す。

「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。15～18年の周期で大規模

修繕を行うのが一般的なので、首都圏では今年、多くのタワマンで行われることが予想されます」

②神奈川県内のタワマンに住む 40 代の会社員は明かす。

「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都内のタワマンを購入した 70 代の男性は、管理組合が決断した積立金の値上げで計画が狂った。「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『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 年新築分譲がわずか 3 年で大幅値上げ。

⑤積立金不足の最大の要因は、修繕費の高騰だ。現在と 15 年前を比較すると、大規模修繕にかかるコストは 2 割以上増えている。

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」

⑦「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」「原油高騰やコンテナ不足で修繕に必要な塗料やタイル、パネルなどの価格も 3 割増し」

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 m²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たりして、気味が悪いです」

⑨土屋氏は言う。「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す」

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)

2. ■ 東京震度7の地震が襲えば…4日後のタワマンは「地獄」 2022年2月7日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220207-VJILT3KGR5NFBFITAXKGJUJLEU/>

概要

①隅田川や荒川は日本の首都を流れる一級河川である。そこにはどこよりも治水に万全な対策がなされている。例えば、荒川下流東の江戸川区南部は、100年以上も床下浸水の被害さえない。多摩川が越水した2019年の台風19号の時さえ、水位は堤防まで1メートル以上の余裕があった。

②仮に震度7の地震が東京を襲ったとする。電気・ガス・水道は約1週間、復旧しないと想定すると、最新型のタワマンでも自家発電の燃料切れとなる4日目以降からは、電気が使えなくなる。トイレが使えなくなる上に、水も出ないし流せない。中層階以上では、ほぼ生活不可能だ。

③避難所は、自宅にいた状態で命の危険がある方の収容が最優先である。タワマン住民を受け入れることを想定していない。理由は、そのキャパがないからだ。

④そう考えれば、隅田川や荒川流域のハザードマップで水害の危険が想定されるエリアで暮らすよりも、タワマン居住の方がはるかに災害耐性は脆弱であるといえる。多くの人はそのことに気付いていないが、一度でも震度7がくれば、否が応でも実感することになる。

1. ■ 相続難民、親のタワマンを相続した子どもが破産する時代が来る?2022年2月13日

<https://diamond.jp/articles/-/295575>

概要

①日下部理絵さんと牧野知弘さんのお2人に対談していただきました(対談実施日:2021年12月23日)

②牧野

日本の不動産マーケットを、投資・転売目的以外で支え続けている大きなポイントは節税です。日本の富裕層は高齢者がほとんどで、そうした富裕高齢層が相続税対策としてマンションやアパートを購入しています。

③牧野

相続人に相続されたあとも借金は残っているので、それをきちんと返済するだけの運用ができるかどうかです。このシナリオが崩れると、次の世代で借金が返せず破綻してしまうのです。

④牧野

節税需要が盛り上がっているのは金融資産の多くが高齢者に偏っているからです。相続対策にはマンションを買うのが現状優れていて、特にタワーマンションなんかは時価と評価額の差額が大きいのでよく売れている。

2030年以降は相続難民がたくさん出てくるだろう、と僕は思っています。

現在の不動産マーケットは必ずしも実需と供給で成り立っていないので、賃料も下がってしまう。これは、悪いシナリオへいくと破綻しますよ。

⑤牧野

だから逆に、「驚くほどリーズナブルに家を借りたり、買ったりできるという時代が、僕たちのすぐ目の前に来ているな」とも考えられるんです。

二極化・三極化と分かれていくそれぞれのカテゴリーに不動産マーケットがミートしていく時代も予測できますね。

⑥牧野

大量相続時代を見据えると、大田区、世田谷区、練馬区、杉並区は売り物件や賃貸物件がいっぱい出ますよ。ここに住んでいる人たちって 80 代、あるいは 90 代の人も多いので、この地域はこれから相続ラッシュですね。

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

4. ■ 生まれ変わったホシノマチ団地 空室一転、移住者増えた理由毎日 2022 年 2 月 26 日

<https://mainichi.jp/articles/20220226/k00/00m/040/041000c>

概要

①「ホシノマチ団地に入居したくて移住を決めました」——。コロナ禍によるリモートワークの拡大などに伴い、移住者が増えている長野県佐久市で、空室だらけで老朽化が進んでいた市営住宅の一角が、世代を問わず人気の「ホシノマチ団地」に大変身した。首都圏などから次々と移住者が舞い込む団地の魅力を探った。

②「『ホシノマチ団地が面白そう』と思って移住を決めた方がほとんどです」同団

地の管理人、牧原一樹さん（30）は笑顔を見せた。この団地は市営住宅「下越団地」の一角にある。2018 年、市は空室続きの現状に危機感を覚え、管理や運営を担う事業者を募集。地域づくりを事業の柱に据えるコンサルティング会社「みんなのまちづくり」が手を挙げ、決まった。

③まず、同社は 4 階建ての団地の改修に着手。どんな世代でも暮らせるように、1、2 階はバリアフリーにした。スタッフが常駐しており、毎日の安否確認や相談にも応じてくれるため安心だ。

④特徴的なのは、移住者専用であること。移住後の生活など、身近な悩み事をお互いに共有できるため、新生活の不安を軽減できるというメリットもある。さらに、シェアオフィスの機能が付いた「コワーキングスペース」を整備。自由に利用でき、地域の交流拠点にもなっている。

⑤牧原さんは、「移住者という共通点を持ち、『地域と関わりたい』『自分のスキルを地域に還元したい』と思って入居する方ばかり。知らない土地での近所付き合いを不安に感じる人も多いのでなるべく移住のハードルを下げようと思った」

⑥昨年 12 月に東京から同団地に入居した女性（36）は、「近所づきあいが不安で移住をためらっていたが、住人たちと移居前からオンラインで話せて安心できたし、地域活動をみんなでやろうとしているのがいいなと思った」と話す。

娘（4）と夫（34）の 3 人で入居。自動車関連会社で正社員として働く夫は、コロナ禍でフルリモート勤務に切り替わった。女性はウェブデザイナー。勤務地に縛られずに働ける 2 人が出した結論は「東京にいる必要ないね」。

⑦地域住民との交流も生まれている。老舗商店街にある喫茶店の空きスペースで、同団地の住民が「大人のクラシックバレエ教室」を始めた。他にも、地元高校生と家具を製作をしたり、空き農地を利用した「シェア農園」

を地域の人と始めたり、同団地の住人が地域活性化に一役担う。

⑧地域での就業や起業を応援する「ホシノマチアカデミー」を受講できるのも魅力の一つ。地域とのつながりを生んだり、仕事探しの手伝いをしてくれたり。さまざまな仕掛けが移住者を引き寄せている。

⑨仕掛け人は「みんなのまちづくり」の伊藤洋平社長（39）。東京都多摩市役所に就職したが、市民の側から行政を応援するまちづくりをしたいと考え、16年に自治体と民間が共に地域創生する同社を起業した。力を入れたのが、ホシノマチ団地の再生プロジェクトだった。

⑩計画が持ち上がった時、地域の人々からは「移住者は庭付き一戸建てに住みたいから、東京にもあるような団地になんか来るわけがないのでは」と懐疑的だったが、「移住者専用」「まちづくりをしよう」などのコンセプトが人気を呼び、移住者を呼び込むことに成功した。

伊藤さんは「住み続けてもらうには、移住した人が、自分たちで町を作っていく手応えを楽しんでもらうことだと思っている。まちづくりはエンターテインメント。団地に住みながら楽しんで形にしていってほしい」と話す。

⑪現在、団地の3、4階の入居者を募集中。家賃は月額5万4000円～7万1000円。

3. ■ 沖縄県営住宅保証人制度廃止、借り手署名のみで入居へ 沖縄 TV2022年2月19日

<https://www.fnn.jp/articles/OTV/312124>

概要

①沖縄県は県営住宅に入居する際、連帯保証人を必要とする制度を2022年度から133カ所ある県営住宅について借り手の署名のみで入居できるよう見直すことを決めた。

②県司法書士会によると、県内の公営住宅がある37市町村のうち那覇市や与那原町など9つの自治体がすでに保証人制度を廃止、または2022年度から廃止する予定。

③県が2021年に保証人制度を廃止した18の都道府県にアンケートを実施したところ、14の自治体が「家賃の回収率に影響はなかった」と回答した。県の担当者は「今後も専門の相談員を設置し、早い段階で福祉制度に繋げるなど家賃の滞納を防ぐ取り組みを続けていく」と話している。2月15日に条例改正案を提出する予定。

2. ■ UR 江東区大島団地自治会の声から生まれたカフェに多世代が集う 2021年12月17日

<https://www.asahi.com/relife/article/14497860?cid=reg2>

概要

①UR都市機構の大島六丁目団地（江東区）は、約7.3ヘクタールの土地に、7棟の住居棟が中央の広場を囲むように建てられた大規模団地だ。高齢化や孤独化も進む団地の中で青い壁のおしゃれな外観がひととき目を引くのはカフェ06ゼロロク団地の自治会や地域のボランティアで運営している「コミュニティサロン」だ。

平日週2回と第4土曜日のランチタイムに、飲み物や野菜スープなどの軽食をリーズナブルに提供。さらに、カフェ営業日以外の月に1回程度、主に子育て中の女性たちが参加して手芸品や飲み物の販売、ワークショップを行う「06マルシェ」も開催している。

②2017年の冬にUR都市機構との意見交換会であがった自治会からの「コミュニティの希薄化が進んでいる。気軽に交流できる場所が欲しい」という声から始まった。UR都市機構は、自治会、そして地域福祉を推

進んでいる江東区社会福祉協議会にも加わってもらい、「みんなの居場所づくり」のワークショップを開始。話し合いの中でカフェ構想が持ち上がり、準備委員会発足を経て 20 年の 9 月にカフェ 06 がオープンした。

③「準備段階でボランティアスタッフを募集し、36～86 歳の約 20 名が集まりました。

オープンしている日時が限られているにもかかわらず、約 1 年で 2 千人以上が来店。

オープンから 1 年が経ち、団地だけではなく地域の多くの方にも知っていただいている実感があります。UR 都市機構としては集会所を改修してカフェの場所を提供し、現在は活動支援に軸足を移しているところです。

1. ■ 給田北住宅マンション建替事業 団地の一括建替えて 249 戸の住宅へ 2022 年 2 月 7 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000032.000073738.html>

概要

①給田北住宅マンション建替組合（東京都世田谷区）と、参加組合員 旭化成不動産レジデンス、及び丸紅都市開発は世田谷区にて推進中の「給田北住宅」マンション建替事業について、世田谷区より建替組合設立認可を受け 2 月 5 日に給田北住宅マンション建替組合を設立いたしました。

②給田北住宅は、1971 年に建設された築 50 年が経過した 2 棟の住宅団地です。

マンション管理組合が中心となり約 10 年に亘り建替えに向けた検討・協議を重ね、事業協力者である旭化成不動産レジデンス、丸紅都市開発は、コンサルタントの都市設計連合とともに、住民間の合意形成や事業推進活動を支援してまいりました。その結果、給田北住宅は、中庭を配し緑豊かな 249 戸の多世代が共存する 2 棟 4 階建ての低層共同住宅に生まれ変わることとなりました。

③2012 年 耐震診断実施 耐震性不足が明らかとなり、建替えの検討を推進

2018 年 4 月 事業協力者選定

2021 年 2 月 世田谷区より「除却の必要性にかかる認定」を取得

2021 年 5 月 一括建替え決議成立（区分所有法 70 条による）

2022 年 1 月 マンション建替組合 設立認可

2022 年 8 月 解体工事着工 予定

2023 年 7 月 本体工事着工 予定

2025 年 6 月 竣工予定

その他①////////////////////////////////////

6. ■ 日本人マンション派が 4 割強…アメリカ人は？【統計】GGO 編集部 2022 年 2 月 28 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/41178>

概要

①OECD のデータによると、家計可処分所得に占める住居費の割合は、日本が 18.89%（2018 年）、アメリカが 18.15%（2019 年）（ただし、米国のデータは総収入に対する割合で、可処分所得に対する割合よりも低くなる傾向にある）。住まいに対するコスト感は、両国とも同程度です。

②総住宅数に対する「共同住宅比率」を見ていくと、日本は 44.3%、米国は 26.3%
国土が狭い日本は、縦に空間を求めるしかありません。

【主要国「共同住宅比率」トップ 10】OECD（2019 年）

- 1 位「韓国」74.38%
- 2 位「ラトビア」65.90%
- 3 位「スペイン」64.60%
- 4 位「スイス」62.20%
- 5 位「エストニア」60.90%
- 6 位「ギリシャ」59.20%
- 7 位「リトアニア」58.30%
- 8 位「マルタ」56.90%
- 9 位「ドイツ」56.40%
- 10 位「イタリア」52.70%
-
- 19 位「日本」44.3%
-
- 29 位「米国」26.32%

③住宅上昇率は 2020 年日本 0.15%、米国は 5.03%。米国は大きく上昇している。

その上昇を支えているのが、人口増加。移民の国でもある米国では、年間 100 万人程度の移民を受け入れています。絶対的にその数だけは住宅が新たに必要になるわけです。一方、日本は少子高齢化により、人口減のフェーズに入っています。

④総住宅数に対する空き家の割合である「空き家率」は、日本が 13.55%（2018 年）米国が 11.13%（2019 年）日本の場合、重視されるのは「交通の便」。駅からのアクセスによって価値が変わりますが、米国で場合は「学区」。車社会の米国では、駅からの距離によって資産価値が左右されることはありませんし、空室率にもさほど影響しません。

5. ■町内会には加入したほうがいい？ 町内会にかかるお金あれこれ 2022 年 2 月 24 日

<https://financial-field.com/living/entry-130606>

概要

①町内会に所属するメリットはいくつかあります。

例えば、その街に住む人同士で交流が深まるということです。そこからさまざまな情報を交換することもできます。特に地域の防犯情報などの大切なことは、回覧板などで知ることができるのです。また、地震や台風などの自然災害のときなどは、お互いに助け合ったりすることも可能で、生きていくうえで役に立つことも多いでしょう。他にも、地域によっては「子ども会」や「老人会」などが併設されているところもあります。そこでは、夏休みに行われるラジオ体操や正月の餅つき大会など、子どもたちや高齢者が楽しめるようなイベントに参加できるメリットもあるのです。

②所属するデメリットとして、さまざまな行事に参加を促されてしまうことがあります。さらに町内会に長く所属していると、ゆくゆくは「会長」や「副会長」などの役員を担当しなければならない可能性もあるのです。それ以外にも、ゴミ置き場の清掃当番などが順番で回ってきたりします。

③町内会費は各自治体によって金額は異なります。ですが、基本的には毎月 200 円程度のところが多く、高くても 1000 円程度の自治体が多いです。

町内会費の使い道は各自治体によって大きく異なります。例えば、地域で行われるさまざまなイベントの補助金として利用される場合もあれば、地域の防犯対策の費用としても利用されます。他にも、災害のための備蓄品の購入や、地域の街灯の電気代などに利用されることも。それ以外であれば、雪国の場合には除雪費用などにも使われることもあります。

④集合住宅の場合には、家賃や共益費等に町内会費が含まれているケースもあり、集合住宅のオーナーがまとめて会費を負担しているということもあります。

集合住宅に限らず会費の支払いに応じない住民がいたとしても、町内会への加入や会費の徴収は強制することはできません。町内会への加入はあくまでも「任意」だからです。そして町内会に所属して、その会費の使い道に納得できない場合には、支払いを断ることも可能です。使い道が分かっているのであれば、町内会に不信感を抱くこともなく、街の人とトラブルもなく協力し合えるような関係を築くことができるでしょう。執筆者：FINANCIAL FIELD 編集部

4. ■ 1 頭のみ飼育 OKなのに 4 頭も飼っていた多頭飼育のトラブル 渋谷 寛 2022 年 2 月 1 日

<https://dog.benesse.ne.jp/lovedog/content/?id=110667>

概要

①東京地方裁判所で平成 29 年 6 月 30 日に判決が出た事例です。

弁護士／渋谷総合法律事務所。ペット法学会事務局次長。動物の医療過誤訴訟を担当するなど、ペットと法律の問題に力を注ぐ。共著に『Q&A ペットのトラブル 110 番』（民事法研究会）など。

②A さんの管理するマンションの規約では、ペット 1 頭のみを飼育を認めています。

B さんはなんと 4 頭ものミニチュア・ダックスフンドを飼育していることが判明。

裁判になると、B さんは和解を求めました。B さんは今のマンションに越してくる前から 4 頭を飼育しており、仲介の不動産業者にもそのことを伝えたくて、業者から A さんのマンションを紹介してもらったという経緯があったのです。

B さんは、すぐに仲介業者に確認していましたが、業者は「これは形式上のものですから」と説明。「規約上は違反でも、実際は黙認されるものと認識していた」と B さんは訴えました。

③B さんがマンション側の要請を何度も無視し続けたために裁判になってしまったという経緯があるため、これは認められず、A さん側の訴訟費用と弁護士費用約 32 万円の支払いも命じられました。

3. ■ 配管腐食、部屋水浸し マンション空室「放置状態」のリスク 朝日 2022 年 2 月 14 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ285GYPQ1FULEI002.html>

概要

①東京都杉並区のマンションの地権者に3年ほど前、「1階の空き店舗に水がザーザーと漏れている」と通報が寄せられた。店舗のショーウィンドーから中を偶然見た、住民からの情報だった。水が漏れ出した元は、3階の床に設置された下水関係の配管。その下にある2階の部屋の床に水がたまり、さらに下の1階の店舗まで水が達していた。2階の部屋と1階の店舗はいずれも同じ所有者で、空室だった。

②このマンションは築40年以上で、約30戸のうち4戸が空室だ。そのうち、水漏れした1階と2階の2戸は、所有者が定期的に入って清掃や換気をしている形跡がない。

空室の配水管も長期間使っていないため、空室周辺の管の腐食も進んでいた。

③国土交通省のマンション総合調査（2018年度）によると、マンションの空室が20%超の管理組合は1・2%。また空室率が0超～20%のマンションは、03年以降、4割前後で推移している。問題は内訳だ。10年以降に建てられたマンションでは、空室率が0超～20%は21・9%、20%超は1・5%。一方、1979年以前だと、0超～20%が64・4%、20%超は4・4%などと、築年数が経過したマンションほど空室が多くなる傾向があった。

④2014年に設立された空き家活用株式会社（東京）は5年ほど前から、調査員の目視による独自の空き家調査を始めた。販売や賃貸に出されていない「埋もれた空室」の活用の可能性を探るためだ。市場に出回っていない物件は、同社が2020～21年の調査で把握できただけで東京23区内で4417戸。過去の調査の平均では5千戸前後だという。内訳では、最多が新宿区468戸、人気の高い港区でも190戸だった。

⑤東京都マンション管理士会にも、空室に関する相談が寄せられている。多いのは、管理組合に届け出ずに所有者が移り、所在不明になって管理費などが請求できないケースだ。このほか、世代交代による「相続放棄」もある。

⑥国土交通省の調査（18年度）では、管理組合1688の3・9%で、所有者の所在不明や連絡先がわからないケースがあった。古いマンションほど、連絡先が不通などの住戸がある割合は高い傾向があった。

⑦米山秀隆教授は「人口減社会でも、需要に応える経済論理で新築重視の方向を転換できずにいると、大量の空き家が発生する」と懸念する。新規供給が増えつづけると、古いマンションを利用する必然性がないため空室が増え、将来的に管理不全につながる恐れも出てくるという。

米山教授は「持続可能な都市にするためには、自治体が新築できるエリアを限定したり、高さ制限を設けたりといった都市計画などで、新築の総量規制を促していくような住宅政策の転換が必要だ」と話す。

2. ■ 建物老朽化、ヤクザ出入り“腐動産”リゾートマンション激増 SPA2022年2月13日

<https://bizspa.jp/post-568448/>

概要

①新築5000万円の物件が、ほぼゼロ円に!? 越後湯沢、苗場、熱海、山中湖などの観光地に建てられたリゾートマンションが暴落し、“腐動産”化している。榊淳司氏は、根本的原因をこう指摘する。

②「そもそも、リゾートマンションは商品として成立していない。1億円の物件なら管理費や修繕積立金が月10万円ほどかかり、建物の購入代金や固定資産税のほかに年間120万円もの維持費を支払い続けなければならない。リゾート目的で利用する回数が年数回程度なら、同じ回数高級旅館に宿泊したほうがコスパは断然いい」

③山梨県・石和温泉のリゾートマンションに夫婦で暮らす64歳は、「天然かけ流し温泉の大浴場と、富士山

の眺望が気に入って」30年前に購入。

「大浴場の女湯が壊れたので、1日おきに男湯と女湯になり、2日に一回しか温泉に浸かれない。また、数年前にはサウナが壊れたが、修理に500万円かかるので撤去して、代わりにシャワーを増設したおかげで、せっかくの温泉がまるで銭湯ですよ。最近では、入り口はオートロックなのに居住者以外の人々がなぜか大浴場に来ており、本当の銭湯のようになってしまった。おまけに、反社会的勢力と思しき人が出入りし、『ヤクザマンション』と呼ばれるようになり、資産価値が落ちそうで心配です。

④バブル初期にリゾートマンションを購入した人は富裕層だが、バブル全盛期や崩壊以降の購入者はそれほどカネを持っていなかったり、素性もいろいろ。だから、住人の管理組合の総会で意見が割れるし、問題が起きやすいんです」

⑤別所毅謙氏「リゾートマンションに限らず、住人の質が低下したマンションは“腐動産”化どころか、スラム化する。お金がない住人はルールを守らないことが多く、まともな人は退去し、そこに怪しげな住人が滑り込む。

⑥手に負えなくなった管理会社は逃げ出し、管理組合も管理費や修繕積立金を徴収できず、住人の自主管理になると、部屋を勝手に修理したり、住人の好き放題になる。そして、建物は傷み、“スラム化”していく。

⑦越後湯沢の物件を30年前に1500万円で購入した68歳はこう悩みを明かした。

「年に1回行くかどうかのマンションに、年間30万円の管理費を支払うのはバカらしいが、売っても80万円にしかならず、実質放置しています。温泉目当てで住んでいる人もいるが、高齢化で管理費を支払えず、大規模修繕の必要が出てきたときどうなるか心配です。」

⑧榊氏「越後湯沢は管理組合が非常に機能しており、法人化して権能を強化したり、組合理事長が連合を組んで行政とかけ合ったりしている。暴落した物件を巡り暗躍する悪質な業者に対抗するため、『自分たちが管理するマンションで、管理費滞納のため競売にかかった住戸を競売で落札し、第三者に転売する行為』は宅建業の範疇ではないと県に認めさせたほどです。これにより、悪徳業者が買う前に管理組合自らが競売物件を落札・転売できるようになり、滞納された管理費を回収できたうえに、新たな居住者の質を担保しています」

⑨石川県・能登のヴィラ千里浜ガーデンの管理組合理事・加藤澄男さん（76歳）

「日本海からの塩害で建物の傷みが激しいうえに、築44年で耐震基準を満たしておらず、県からは『補強による対処は困難』と診断され、マンションを建設した川田工業から解体するよう助言されました」

「川田工業は全164戸のうち80戸を所有しており、管理組合は協調して解体の準備を進めていたが、突然、同社は80戸を不動産会社のS'PLANNER'S（S社）にわずか1円で売却したのです。そして、S社はほどなくして宅建業を廃業し、大阪市内の男に会社ごとマンションを譲渡していた」

「さらに奇妙なことに、マンションを売った側の川田工業が、1円で買ったS社に『補償金』と称して1億円を支払っていたことがわかったのです。川田工業が住戸を手離せば、1億円超といわれる解体費の応分負担や、管理費の支払いを免れることができるので1円でも売れば厄介払いができるかと踏んだのでしょう。S社に支払った1億円は厄介払い料と見ています。ただ、今もマンションを所有している私たちにとっては、このままでは解体することもできません……。建物の傷みが激しいので、地震でも起きたら周辺は大変なことになりかねず心配です……」

⑩榊氏「越後湯沢はコロナが収束してインバウンドが戻れば、再生していく可能性が高く、価格は底を打ったのではないかと。越後湯沢や苗場は雪という観光資源があり、東南アジアの人々にとっては魅力的なエリアです。

⑪都内の不動産業者「業界ではリゾートマンションを改築したホテルが人気です。

リゾートマンションはもともとバブリーな造りで部屋が広く、大浴場など高級旅館顔負けの豪華さ。ホテルとして営業する以外にも、民泊にする手もある。民泊は法律で年間180日以上運営できないが、ウィークリーマンションなど通常の賃貸事業と併用すれば十分収益化できます」

1. ■ 管理費急に値上げ！ 都心マンション「駐車場」が抱える根深い問題 2022年2月1日

<https://suumo.jp/journal/2022/02/01/184841/>

概要

①公共交通機関が充実し、カーシェアリングの普及が進む都市部のマンションでは、車を所有する人が減少し、マンションの駐車場の契約者が減る傾向があり、駐車場使用料の収入減につながっています。さらに、機械式駐車場などメンテナンスコストや修繕費が計画当初よりも値上がりすれば、想定外の経費が増えることに。管理組合の財政を圧迫し、管理費の値上げを迫られる場合があるのです。

②住友不動産建物サービスが管理している東京都港区のタワーマンション「ワールドシティタワーズ」の事例。2017年1月頃からさまざまな検討をはじめました」

助成金や補助金を活用し、共用部分の照明のLED化やテレビブースターなど共聴設備更新工事などの経費削減を進めながら、倉庫を賃貸化して収入を得たり、資源ごみの買取りによる収益改善策を講じました。着目したのが、駐車場の待機者リストでした。

③「1302台の駐車場区画には平置きと機械式駐車場があります。機械式駐車場には、人気のあるパレットと人気のないパレットがあることに気づきました。平置き及び特大駐車場は満車で、1台目の待機者が36名もいることに着目。人気なのは、車幅1950cmの大きな外車が入られるパレット。人気のないパレットをつぶして人気のあるサイズにできないか。そこから、駐車場の区画改修の検討が始まりました」（友光さん）1つの駐車場の設備あたり5000万円の改修費用が発生する見積りが出ました。

④「待機者リストには2種類ありました。現在、マンションの敷地外に借りている人で一台目を駐車するため待っている人、マンションの駐車場を借りてはいるが、大きなパレットに移動したい人です。マンションの駐車場を借りてくれば、その分が管理組合の収入増になります。その場合の使用料を計算すると、5000万円が8年位で回収できると試算。管理組合にメリットがあると判断し、理事会に提案しました」（友光さん）総会ではスムーズに可決されました。プロジェクト開始前の検討期間を入れると、工事完了までに3年かかりましたが、1302台のうち元々321台あった空きを、改修後は、201台の空きに減らすことができたのです。

「年間約1600万円の駐車場使用料の増収が見込まれています。

⑤「担当者は基本的にマンションに常駐するようになり、居住者の方と近い感覚を持てるようになりました。雑談のなかで、マンションの困りごとを直接聞けるようになったんです。理事会との関係性も格段に良くなりました。今まで引き出せなかった問題を知ること、会社にストックされたノウハウや個人の経験から改善策が導かれていく。良い循環が生まれるようになりました」（友光さん）

⑥大和ライフネクストが管理する総戸数42戸の大阪市内のマンションは、「平面化工事」の成功事例。2020年4月に、ある所有者が複数の駐車場区画を全て解約したため、駐車場35区画のうち空きが14区画に。マンションの収入が著しく減少する事態になりました。駐車場の解約による収入減は、約60万～75万円/月。

理事会に提案したのは、35台分ある機械式駐車場の一部18台を800万円の工事費用をかけて埋め戻し、

平置き駐車場9台に改修するというもの。その結果、機械式駐車場の維持メンテナンス費用を40%ほど削減できる計算です。保守費用、機器類交換、撤去・平面化の費用など今後30年間のシミュレーション等つくりました。

総会の前に住民アンケートを実施結果は8割が賛成でどちらともいえないが2割。

反対者はいませんでした工事までにかかった期間は約1年でした。

金額にして今後30年間で約3000万円のコスト削減ができました。8年ほどで800万円の工事費用を回収でき、修繕積立金の負担が約2200万円軽減されることとなったため、管理費値上げ分とほぼ相殺できました。

⑦時代が変わり、住民の高齢化や社会的な車離れによって、駐車場利用者が減り、空き駐車場に悩むマンションが増えてきました。更新工事は、長期修繕計画に入っていますが、平面化はそこにはないイレギュラーな工事。建物担当が注目していないとできない提案です」(金坂さん)

2021年10月に空き駐車場課題解決に特化した組織を立ち上げ、11月より「駐車場診断」「駐車場サブリース」のサービス提供を開始しました。大和ライフネクスト経費削減や収益が上がる提案をしないと管理会社として生き残っていけないと考えています。管理組合、管理会社双方にメリットがあり、管理組合にとってリスクの少ない提案が、他社との差別化にもつながります」(金坂さん)

山本 久美子 2022年1月24日

その他②////////////////////////////////////

10. ■適切なドア鍵とは何か。 阿部 将一 2022年2月19日

<https://www.facebook.com/yoshihiro.sawa.33/>

概要

①1人住まいの住民が救急車を呼んだものの激痛の為玄関まで歩けず。老人が倒れ管理員に連絡したものの動けず。孤独死の場合如何するのかの質問。1人住まいの老人は毎日不安だと言う。

②ロックメーカーに聞いたところ、ドアを壊すには約1時間位は必要とのこと。国の安全性向上指針に対応した結果だと言う。消防署によると隣室経由で入室するには当事者の合意が不可欠。左右、上下室が在宅とは限らない場合は如何にもならない。

③そこで私は、緊急時に備えて鍵を管理室に預ける、知人同士で持ち合う、などを理事会に提案したがいずれも却下。老人は警備会社に鍵の保管を月額5千円で依頼した。

9. ■60代の仕事の定番「マンション管理人」の年収や仕事内容は？ 2022年2月12日

https://money.smt.docomo.ne.jp/image/uv_F86zvQUWolTbpnw8wOA.jpg

概要

①マンション管理人は、60代向けの求人が多い職種の一つだ。マンションにはさま受付業務、清掃業務、点検・巡回業務、報告業務。これら全ての業務を担うこともあれば、各業務で担当する人材が違うこともある。

②求人の中には正社員の募集もあるが、契約社員やアルバイトのほうが多いとされ、働き方によって年収に差がある。

複数の求人サイトの情報をもとにすると、契約社員の年収は 190~240 万円程のようだ。仮に時給 1,000 円で週 3~4 回、1 日 8 時間働いた場合、年収は約 115~154 万円。

年金の支給がなければ、マンション管理人の仕事だけで生活するのはかなりキツイといえよう。

③管理会社によっては、資格を持っていると特別手当が支給される場合もある。

定年退職後などに応募する場合は、各求人の待遇条件を確認しつつ、マンション管理士、マンション管理員検定、管理業務主任者等資格の取得を検討してみてもいいかもしれない。廣瀬優香（フリーライター）

8. ■朝、ガス警報器が鳴り響いた！ ひとり老人宅事態の顛末 南野 2022 年 2 月 22 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/301636>

概要

①マンション住人の田村さんは、ひとり住まいのご老人で、かなり年配の男性だった。階下に住んでいる玉垣さんの言によると、朝、警報ベルが鳴っているのを聞きつけ、田村さん宅に行ったところ、誰もいない。田村さんが出勤のため、マンションの前の道路を駅に向かって歩いている姿が目に入ったのだった。

②自転車で追いかけて、“緊急事態”を告げたところ、田村さんは、かの有名な燻煙剤をたき、自分の留守中に害虫退治をしようとしていたのである。

こんなとき、共同住宅に住む住人の基本的マナーとしては、燻煙剤をたいているので、煙が出ても火事ではありませんよと張り紙を出しておくか、あらかじめ管理事務所に伝え、それなりの対応をしてもらわねばならないのである。

③行ってみると、厨房の天井からはガス警報器が取り外され、キッチンの上に置いてある。警報器を裏返してみると、配線が切られ、基板が 4 つに分断されている。

おそらく音の消し方がわからないので、警報器をぶっ壊すことで解消を図ったのだろう。「バ○サンをたいたんで警報器が鳴ったらいいんですけども、なにをどうしても鳴りやまなかったと言っていました。よほど焦ったんですね」

④田村さん宅のガス警報器はマンション開発時に取り付けられて、そのまま今日まで更新されずに使われていた代物だったのである。

7. ■ヘルパーの色仕掛けをシャットアウトした男性の賢い対応 夏樹久視 2021 年 7 月 9 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/291669>

概要

①ホームヘルパーとは、ひとりでは日常生活が不自由な高齢者を介助する仕事だ。

朝、自宅に訪問して起床させ、着替え、朝食、トイレの世話をしてデイサービスに送り出すのが基本で、それに昼食や夕食の用意、洗濯、部屋の掃除などの時間単位の追加が付くこともある。

②池端さんは 87 歳、奥さんに先立たれ一人暮らし。結婚して家を出た娘さんは、夫の仕事の関係で海外在住。自宅は 70 坪、ほかにも何件かの不動産を持つ資産家。

③以前出入りしていた妖艶な女性ヘルパーに「???」と感じたことがあった。

「入浴は？」と尋ねると驚くべき答えが返ってきた。「デイサービスで週2回入っているから断った。夏場は汗ばむから、どうかって誘われたけど。事務所に内緒でいいからって……」入浴介護は別料金。内緒というのは違法行為になる。

軽い認知症だが、池端さんは「色仕掛け」を感じて賢い対応をしたのだ。

しばらくすると、その女性ヘルパーは姿を見せなくなった。

④一人暮らしのお年寄りにヘルパーとして接近。献身的な介助の一方で、婚姻や養子縁組などの姻戚関係をつくり、遺産相続を狙う。あるいはヘルパーである自分に遺産の一部を相続させるための遺書を書かせる。そんなトラブルが頻発しているとか。ごく少数だろうが介護の世界には、こうした「危険分子」が潜んでいる。高齢の親を持つ人は肝に銘じておいたほうがいい。

6. ■ マンション隣人の止まらない「嫌がらせ」に取った驚きの行動の全貌 2022年2月18日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/92605>

概要

① 駅近・割安の賃貸マンションに引っ越した、34歳の男性、和田さん(仮名)は、外廊下の窓の開け閉めで、隣室の50代の女性とトラブルになってしまった。

女性は、春は「花粉症」、夏は「夕立」や「虫」、果ては向かいのビルから「覗かれる」という理由で、窓を開けることが禁止だと言うのだが、そんな契約条項はない。理不尽にまくし立てる女性に腹を立てた和田さんは、徹底的に反発しようと決意するのだが…。

② 暑い時や空気が澱んでいる時は、積極的に外廊下の窓をすべて全開するようになった。その行為に、当初こそ激しくクレームをつけていた50代女性だったが、これを完全無視。すると、あの激しいチャイムはなりを潜め、和田さんも諦めてくれたと一安心していた。ところが…。各戸のドアにも新聞や郵便を入れる受け口がついている。誰かがこの受け口から、大量の紙ゴミを入れたのだ。

③ ドアの近くに小型カメラを設置すれば、迷惑行為の証拠をとらえることができるので、実践してほしい旨も伝えた。最後の手段とばかりに、ドアの郵便受けにゴミを入れている様子を捉えた映像を見せたところ、さすがのオーナーも絶句してしまったと言う。オーナーも匙を投げてしまい、結局、和田さんへ引っ越しをすすめ、その費用を全額持ちたいと言い出したという。

④ 「引っ越し先の隣人調査、お願いできますか？ 料金はちゃんと支払いますので」

5. ■ 「排水口に水が流れて行かない！」トラブルで自説を曲げない 南野 2022年2月15日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/301312>

概要

① 女房が買い物に出ってしまったので、部屋に入れたい。だから、一瞬だけ鍵を貸してほしい、と言ってくる住民がいる。住戸の鍵を持っていない管理員としては部屋に入れてあげたくても、それができないのだ。この種の忘れ物、いや、物忘れの類いは管理員として働いているとしばしば遭遇する。

② 「風呂場の排水口に水が流れて行かない」というのがあった。「それは、たぶん毛髪やカビがヘッド状になって排水管の道を塞いでしまっているせいですよ」と言ったのだが、当人は断固として「いや、そんなはずはない。うち

はきれいに使っている。あんたでは話にならない。やっぱりプロに相談するわ」と電話を切ったのだった。その翌日、ご主人が事務所に電話で「すまへん。やっぱり、お宅の言わはるとおりでしたわ」それでも、自らの過ちを認めて謝罪できるうちはまだ救いはあるのかもしれない。

4. ■ コソキワの気概がなければこの仕事はやめておいたほうが良い南野 2022年2月1日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/300705>

概要

- ①この業界の、あるベテラン面接官から伺った話では、管理員に応募してきたご夫婦が8組いるとして、そのうち採用されるのは、たった1組であるという。
- ②必要なのは管理会社と管理組合、そして管理員が一体となること。それによって初めて快適なマンションライフは達成できるという。住環境のアメニティーは、管理員と住民、そして管理会社の良心によって保たれる。次回からはわたしの実体験を交えながら、そんな半実利的ボヤキ物語を紹介していく。

3. ■ 管理員室の真実…壁やカーテン、襖の類は埃だらけ 南野苑生 2022年2月8日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/301031>

概要

- ①わたしたちがこの業界に足を踏み入れた頃はまだその半数近くが住み込みだった。その当時マンション管理員の研修を受けた仲間たちのほとんどが夫婦連れだった
- ②それが3年、4年も経つ頃には、年1度の管理員研修会で出会うメンバーの顔触れも変わってくる。6年も経つ頃には、見知った管理員さんの顔を見つけること自体が難しくなってくる。たまたま隣り合った人に聞くと、日勤の管理員をしているという。なかには阪大の卒業生もいたし、大学の教授をやっていたという方もいた。ここでも時代は、変わりつつあるのだった。
- ③都合、3度目に当たるわたしたちの赴任先は、これまでの物件と比べて最悪の構造をもった管理員室だった。管理事務所を通らなければ、自分たちの居住空間、つまりは自室には入れないようになっていた。この仕様を巡っては、管理員業務のあり方を左右するほどの裁判が行われているほどだ。
- ④あらゆる欠陥が“完備”されているといってもいい状態だった。キッチンの開き扉はちゃんと閉まらない。洗面所の水は流れない。シャワーは使えない。風呂場の換気扇は、何度スイッチを押しても止まらない。押したが最後、24時間回りっぱなし。玄関ドアの網戸は固くて、開けるのも閉めるのも一苦労。ガラガラ、ガチャンとそのたびに金属がこすれ合って小うるさい。ベランダの網戸も開け閉めが不自由で、思いっきり固いうえに、閉めればガラス戸も“もれなく”一緒にくっついてくる、などなど…
- ⑤幸い、管理会社の担当部長 O さんの勇断とご厚意で、クロスやじゅうたんも含め、ガスコンロも新品にしていたのだが、もしあのままの状態であったなら、わたしたちの赴任先はここではなかったかも知れない。

2. ■ 団地映画に外れナシ、解体間近のパリの団地で輝く恋と青春と郷愁 2022年2月18日

<https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/68906>

概要

①団地を舞台にした映画には傑作が多い。是枝裕和監督は育った団地で『海よりもまだ深く』を撮った。『家族ゲーム』『はちどり』……。そういえば、阪本順治監督はずばり『団地』で SF コメディを手掛けた。ロンドンの貧しい公共団地にエイリアンが襲来する『アタック・ザ・ブロック』というのもあった。もしかして、SF と団地って意外と取り合わせがいいのかも。

②『GAGARINE／ガガーリン』はパリ郊外に実在した団地を舞台にしたドラマだ。

このガガーリン団地は来るパリ・オリンピックに向けた再開発ですでに取り壊されている。

③手掛けたのは本作が長編監督デビュー作となるファニー・リアートル & ジェレミー・トルイユの男女ユニット。共にボルドー政治学院で学び、その後、映画制作の道に転向したという異色コンビで、政治学院を卒業後、ジェレミーはインド、南アメリカを旅して、ドキュメンタリー制作の修士課程を修了。ファニーはレバノンに渡った後、マルセイユで都市再生に関するアートプロジェクトを手掛けた。

④16 歳の高校生ユーリは生まれも育ちもこの団地。母親が恋人のもとに行ってしまう、いまはひとり暮らしをしている。それでも幼なじみや顔なじみの隣人たちに囲まれ、寂しくはない。何より、彼には母に愛された記憶、ここでの思い出がある。

⑤だが、2024 年のパリ・オリンピックに向けた再開発で建物が壊されるという。ユーリは親友フサームと団地内を自主的に点検、電球の交換や配線の修理を行い始める。まだまだ住めると知ったら、役人も考え直してくれるはず。ロマの女の子ディアナも加わり、彼らの尽力で解体に向けて一直線だった団地のムードは一時、改善されたかのように見えた。

⑥ヒロインのディアナを演じているのは注目の女優リナ・クードリ。一方、主人公のユーリを演じるアルセニ・バティリはオーディションで選ばれた素人。それが、こんなにぴったりの子がいたのかというくらい、ハマっている。

ガガーリン団地も人種のるつぼとなっており、それぞれの文化、宗教、習慣からくるルールが時にぶつかり合いながらも支え合い、ともに暮らしていく様は美しく、ユーリが愛して止まない理由がよくわかる。

⑦結局、取り壊しは回避できなかった。一人また一人と去っていく住人たち。でも、ユーリには行く宛がない。独りぼちになったユーリは団地を宇宙船のように改造する。

親友との諍いや少女との淡い恋。孤独な男の子の成長物語は青春映画にあてはまる。それでいて、彼がひとりで暮らす様子はまるで SF。小さな空間に何でも詰め込まれた団地の部屋はさながら宇宙船。広大な空間に誰もいない、時間の流れさえ止まったように見える世界はまるで宇宙。ユーリの生活はマット・デイモンが火星に一人で置き去りにされた宇宙飛行士を演じた『オデッセイ』を彷彿させる最も影響を受けたのは奇しくも団地出身の是枝監督の『誰も知らない』と知り、納得がいった。親に捨てられ、行き場をなくした子どもの孤独と子どもならではの発想が作り上げる自由な空間……。

⑧日本とは違い、欧米では建物の解体は爆破が主流だ。ユーリが中にいるとは知らず、タイムリミットは刻一刻と近づく。ガガーリン団地最後の日、元住民たちが次々とさよならを言い、団地に戻る。映っているのは本物の元住民たち。150 人もの人たちがエキストラとなって、団地に別れを告げに集まったのだ。そして迎える、最後の瞬間……。

⑨青春ドラマか、SF か。みごとにまでに融合したフィクションとドキュメンタリー。

ちなみに本物の住人たちは数年かけて、少しずつほかの社会住宅に移されたそうである。それでも、これまでみたいと一緒にというわけではない。かつて団地という一つの家族があった。もはや、「団地」は一つのジャンルのよう。そして団地映画にはずれなしなのだ。

高山 亜紀 2022 年 02 月 25 日全国で公開

監督：ファニー・リアール&ジェレミー・トルイユ

1. ■ マンションの 3 階を選んだ、人気の理由と検討時の注意点 2022 年 2 月 24 日

<https://journal.anabuki-style.com/recommended-points-on-the-3rd-floor>

概要

①筆者の経験上、マンションの 3 階は、ちょうどよい高さとして一定の人気がある

マンションの 3 階が人気な 7 つの理由

エレベーターと階段の利用を使い分けできる

災害時に避難がしやすい

階段利用で適度な運動ができる

バルコニー側の視界が開ける

外からの視線が入りにくい

日が当たりやすくなる

高層階と比べて分譲金額や家賃が安価な場合が多い

②特に多いのが「階段が利用できる」ということです。災害時に避難がしやすい、階段を使うことで運動にもなるといったメリットにも繋がり、そんな点も人気の理由になっているようです。

③3 階を検討する時に注意しておくべき 3 つのポイント

電線の高さ

バルコニー側地上からの部屋の見え方

2 階の部屋に対する音

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

6. ■ 車トランク置き配日本は周回遅れ？ Amazon は方針変更 SankeiBiz2022 年 2 月 15 日

<https://www.sankeibiz.jp/article/20220215-7UZRAITHKBGQDPZJGYWIVTT2VA/>

概要

①KDDI、ヤマト運輸、トヨタ自動車に、パナソニックとトヨタの住宅事業を統合したプライムライフテクノロジーズを加えた 4 社が新しい形の「置き配」の実証実験を進めている。車載機器と連携するスマートフォンアプリで解錠・施錠を行う「デジタルキー」の仕組みを利用することで、配達員が車のトランクや助手席に荷物を配達できるようにするという試みだ。

②しかし米国で同種の仕組みを運用していた Amazon はすでに方針を変更してサービスを停止しているといい、日本でのサービス浸透の実現は手探り状態だ。

③利用者は、無線通信で車のトランクや助手席を内側から開けられるようにするトヨタの「スマートキーボックス (SKB)」という機器を車内に設置しておく。そのうえで、ヤマト運輸の配送サービス「EAZY」に対応しているシ

ショッピングサイトで買い物し、配達場所を「車内への置き配」に指定。配達員は、届け先の住所にある車の近くで専用のスマホアプリでSKBを操作し、トランクなどを解錠して荷物を入れる。ヤマト運輸のEAZYにはニッセンやメルカリが対応している。

④現在はトランクに配達するよう依頼した場合でも、助手席などの鍵も同時に解錠されてしまう。このためKDDIは「正式に商品化する際には、それぞれの鍵を独立して操作できるよう検討する」（広報）としている。

⑤Amazonは有料のプライム会員向けに2018年、ボルボなどの自動車メーカーと協力して車内への配送サービス「Amazon Key In-Car Delivery」を米国の一部地域で事業化した。顧客から許可をとり、配達員がトランクや後部座席の鍵を開けて荷物を入れておくという日本での実証実験とはほぼ同じ内容だった。19年にはホンダ車にも対応し、さまざまなメーカーの車種で使えるようになっていた。

⑥Amazonの米国法人は理由を非公表としながらも、20年3月から同サービスを一時的に停止していると明かし「早急にサービスを再開する予定だったが、現在はAmazon Key In-Garage Deliveryに注力し新しいサービス、価値、イノベーションの提供に取り組んでいる」と説明した。

⑦「In-Car Delivery」は、位置情報を利用して、配達エリア内であれば車が自宅外の駐車場などにある場合でも配達するサービスだった。このため配達員が車を探す手間が大きかったとみられる。一方、今回の実証実験は配達場所となる車の位置が住所と一致している必要があり、かかる手間は一般的な置き配とほぼ同等だ。

5. ■ 配送伝票でマンション入口通過個別宅配システム 三菱地所レジ 2022年2月14日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1388130.html>

概要

①三菱地所レジデンスは、美和ロック、Yperと共同で、配送伝票を通行キーとして利用する集合住宅向けの個別宅配システムを導入する。

②配達伝票のバーコードを配送業者が読み取りリーダーにかざすと、マンションの共用エントランスを通過できるようになり、個別の宅配ボックスまで荷物を配達できる。入居者は暗証番号を入れて宅配ボックスを解錠、荷物を取り出せる。

③戸別宅配システムは、荷物添付のバーコード(配送伝票番号)を通行キーとして管理。配送伝票と入居者情報を照合し、通過可否を判定するため、物件宛の宅配物を持っている配達員のみがマンションに立ち入れる。

④配達完了時には、配達伝票での解錠を無効化。配送業者は特別な端末やアプリがいらず、導入も容易なため、多くの配達業者が利用できるという。対応の配達業者は、ヤマト運輸、日本郵便、佐川急便、西濃運輸、福山通運、Amazon、プラスカーゴサービス、ヨドバシエクストリーム。美和ロックは、共用エントランスシステムやスマートロック、バーコードリーダーなどを提供。Yperは教養エントランス解錠スキームを提供する。

4. ■ 自動宅配ロボットが料理・日用品をデリバリー、実証実験 第2弾 2022年2月2日

<https://toyosu.tokyo/gourmet/eneos-anycarry-2nd-test/>

概要

① 東京都中央区の佃・月島・勝どきエリアで、自動宅配ロボットを活用したデリバリーの実証実験がスタートしました！28日間。時間は11時～20時の予定。

実施するのはENEOSホールディングスとZMP、エニヤリの3社。

②今回は1年前の2021年2月に行った実証実験の第2弾で、エリアを勝どきにも拡大。

さらに、実験参加店を増やし、より現実味のある内容に。

台数を2台に増やしたデリロを遠隔監視し、公道でのデリバリーを実施します。

参加店は前回は11店でしたが、今回は27店が参加。飲食店のみならず、さまざまな業種の商品を運び、ダイエー月島店や深川ワイナリーといった日用品や食物販などの商品もデリバリー可能です。配送料は330円。

3. ■車を商品の受け取り場所にする「車内置き配」実証実験 2022年2月2日

<https://netshop.impress.co.jp/node/9476>

概要

①KDDI、ヤマト運輸、プライム ライフ テクノロジーズは2月1日から、スマホを車の鍵にするデジタルキーを活用した「車内置き配」の実証実験を開始した。

②参加者の自家用車にデジタルキーで解錠可能な専用デバイスを設置。参加者にECサイトから商品を購入してもらい、ヤマト運輸の商品配送サービス「EAZY」で配達場所を「車内への置き配」に指定すると、配達員が車両のトランクなどをデジタルキーで解錠して商品を届ける。

③トヨタ自動車からデジタルキーの提供を受けていることから、実験に参加できるのは東京都と愛知県の一戸建てに居住しているトヨタ自動車の車両所有者を対象に実施する。

④参加者はスマホに専用アプリをダウンロードし、デジタルキーと宅配サービスの設定／操作を行う。参加者がECサイトで商品購入後、ヤマト運輸の「EAZY」から送り状番号を送信する。受領後、専用アプリから「トランク」「助手席」「後部座席」などの配達先を指定。専用アプリでは配送状況や再配達の手配、問題事象の登録なども可能だ。配達員は専用アプリで所定の時間だけ利用を許可されたデジタルキーを利用して車の開錠をして配達、終了後に施錠する。

⑤車を商品の受け取り場所にする「車内置き配」はすでに中国で進んでいる。

2. ■EV充電器マンション導入高すぎるハードル 難しい合意形成 東洋 2022年2月11日

<https://toyokeizai.net/articles/-/510182>

概要

①都内に住む50代の自営業の男性が住むマンションにはEV用の充電設備がないため、普段は急速充電器がある近くの自治体の役所に立ち寄って、充電しているという。急速充電とは言っても、100kmほど走るだけの電気を充電するには30分近い時間がかかる。仕事とプライベートで毎日車を使うため、4日に1回は充電する必要があり、それが非常に面倒だ。「自宅のマンションに充電器がありさえすれば、こんなに無駄な時間を費やさずに済むんだが」と男性は嘆く。

②2020年度末時点で導入済みの充電器は全国でまだ2万9000基ほど、経済産業省は2030年までに

5 倍の 15 万基にまで増やす目標を掲げている。

③EV 用の充電設備は急速充電器と充電時間が長い普通充電器だ。

前者は導入コストが工事費込みで 1 区画あたり少なくとも 300 万円近くかかり、主にパーキングエリアなど業務用の充電ステーションで導入されるケースが多い。

後者は主に住居といった停車時間が長い場所での使用を念頭に置いたものだ。

④マンションは共有設備となるため、管理組合の総会で住民の合意を取り付ける必要があるためだ。普通充電器の導入にかかる費用は工事代を含めて 1 区画あたり数十万円。修繕積立金を充当することに住民の合意を得るのは難しい。

⑤2018 年設立のユアスタンドは、マンションや職場での普通充電器の導入・運営をサポートするベンチャー企業だが提供するの、充電設備の運用に関わるサービスだ。EV を所有する住民は専用のアプリであらかじめ充電器を利用する時間を予約し、アプリ上で決済もできる。

⑥充電サービスの利用料は、設備導入コストや電力会社に支払う電気代を勘案して 1 時間あたりの料金を管理組合が決めることができる。3 キロワット出力の充電器で 1 時間あたり 100 円前後、6 キロワット出力で 1 時間あたり 180 円前後に設定されることが多いという。

⑦収入のうち 9 割は管理組合に入り、残り 1 割をユアスタンドが運用代行手数料として徴収する仕組みだ。実際に充電設備を使用する住民が支払うサービス料で初期投資を回収する設計で、こうすることによって全住民の理解を得やすくしている。

⑧管理組合からの問い合わせが大幅に増えたが、実際に導入に向けて話が進む案件はまだ限られる」と話す。一番多いのは、管理組合で検討課題に上った後、住民たちの話し合いで「（まだ EV 所有者がほとんどいないので）時期尚早」と見送られるケースだという。

⑨経産省の 2017 年度の調査では、国内の EV 所有者のうち 9 割は戸建て住民で、集合住宅に住む所有者はわずか 1 割にすぎなかった。マンション住民の充電問題は、EV 普及の大きな壁になる可能性もありそうだ。

1. ■ 日本の住宅設備「デジタル化が進まない」根本原因 千葉 2022 年 2 月 10 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/509914?display=b>

概要

①「スマートホーム」が岸田文雄首相の目玉政策である「デジタル田園都市国家構想」のなかに盛り込まれた。現時点で「スマートホーム」に対する消費者のイメージは「あれば便利かもしれないけど別になくても困らない」というものだろう。

②日本では標準通信規格「エコーネットライト」が開発され、同規格搭載機器の累計出荷台数は 2020 年に 1 億台を突破した。しかし、家電メーカー各社は当初、競合製品がつかない「囲い込み戦略」を展開し、相互接続がなかなか進まなかった経緯がある。

③アメリカでは 2010 年に開発された連携プラットフォーム「IFTTT」と呼ばれるサービスを利用すると、アマゾンやグーグルのスマートスピーカーから、アイロボットの掃除機やフィリップスの照明など、異なるメーカーの機器を操作できる。「つながる」ことで「スマートホーム」の普及が始まったわけだ。

④昨年 8 月に積水ハウスが、パナソニックの AiSEG2 を装備したスマートホームサービス「プラットフォームハウス

タッチ」の提供を開始した。スマホで、玄関施錠、エアコン、照明、湯はり、床暖房、窓シャッターの操作ができるほか、温湿度センサーによる熱中症アラートや火災警報器鳴動の通知機能がある。これらを利用するのに機器の初期投資に加えて、月額 2200 円の使用料がかかる。

⑤問題は消費者が利用したいと思える料金で提供するための『共助』のビジネスモデルを実現できていないことだ」村上敬亮統括官は、そう指摘する。

デジタル庁では、スマートシティ実現のための「データ連携基盤」を開発して提供する準備を進めている。この基盤をスマートホームのサービス連携にも活用し、デジタル田園都市国家構想のなかで地方・中小の生活・産業の変革につなげていく。

⑥従来のスマートホームサービスは、メーカー横断での機器連携が進まず、ユーザーは複数アプリをバラバラに利用するしかなかった。加えて設置・設定もユーザー任せになるケースが多く、コールセンターや緊急対応などのサービスが充実していない。その結果、住宅供給会社としてはなかなか採用しにくかった。

⑦これまで「スマートホーム」を普及するために、2017 年に東急グループ、パナソニック、美和ロックなどが設立した団体「コネクティッドホームアライアンス」など、さまざまな取り組みが行われてきた。しかし、「いざデータ活用のあり方などを検討しようとする、議論が前に進まなくなる」と、期待される成果を出せていないのが実情だ。はたして日本の「スマートホーム」は「共助」のビジネスモデルを構築し、飛躍することができるのか。まさに日本社会がデジタルトランスフォーメーション（DX）できるかどうかの試金石になる。

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

13. ■弱々しかった今回の不動産バブル おっかなびっくりに終始 榊 2022 年 2 月 28 日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220228-DS4VO5WQONJ6RDGKM7RCYKXKDQ/>

概要

①東京都心で見られるマンション価格のバブル的な高騰は、2013 年から始まった。いわゆるアベノミクスとほぼ軌を一にしている。景気はとくに回復したが、消費者物価は一度も 2% まで上昇しなかった。その代わり価格が高騰したのが、都心周辺の不動産である。マンション価格もこの 9 年間、上がり続けた。それでも何とか売れてきたから不思議だ。

②しかし、9 年かかって理論的な上限価格を突き抜けるほどの上昇はみられない。

その上限とは「借りた方が確実に安上がりになる」という価格水準である。1980 年代後半の平成大バブルの時には、そういった上限を軽々と突破した記憶がある。

③市中のお金は 5 倍増えたが、マンションの価格は都心の一等地でせいぜい 2 倍になった程度。都心の周縁部で 1・3 倍。郊外になると、新築マンションの表面価格は多少上がったが、値引きをしないと完売できていない。実質、ほとんど値上がりしていない。遠隔郊外や地方では、相変わらずタダ同然のマンションや住宅も山のようにある。

④結局、異次元金融緩和は都心の一部で小幅なバブルを生じさせただけで終わりそうだ。黒田総裁が目指した「消費者物価 2% 上昇」は、原油価格の高騰や円安という外部要因で達成できそうだが、金融政策ではなしえなかったということになる。経済学の「リフレ理論」は、壮大な実験の結果「失敗だった」という結論になる。

⑤日本は少なくとも来年4月の黒田総裁の退任後には、利上げがありそうだ。円安が限度を超えると、年内の利上げもあり得そうだ。異次元金融緩和から始まった今回の局地バブルも、いよいよ終わりが見えてきた。緩やかな値上がりが続いた都心の不動産価格は、今年中に値下がり局面を迎える可能性がある。

12. ■ 2021年全国マンション供給戸数、王座デベロッパーは？ 日刊工業 2022年2月25日

<https://newswitch.jp/p/31024>

概要

①不動産経済研究所が発表した2021年の全国新築マンション市場動向によると、供給戸数で野村不動産が4014戸と、9年ぶり、2度目の首位になった。首都圏を中心に供給を増やした。

②21年の全国のマンション発売戸数は前年比29.5%増の7万7552戸と、コロナ禍の緊急事態宣言で落ち込んだ20年からの反動で2ケタの増加となった。

③1戸当たり平均価格は同2.9%増の5115万円、1平方メートル当たり単価は同3.4%増の78万4000円。両数値ともに5年連続で最高値を更新した。22年の発売戸数は同3.3%減の7万5000戸を予測する。

11. ■ 新築マンションの物件価格・家賃の下落率は？ 東京のデータを検証 2022年2月22日

<https://hedge.guide/feature/new-construction-apartment-property-price-rent-fall-rate-tokyo.html>

概要

①東日本不動産流通機構が2021年2月に発表したデータによると2020年の築年数5年ごとにおける中古マンションの成約価格は以下の通りです。

	価格	面積㎡	単価
築0～5年	5,883万円	66.73㎡	88.16万円
築6～10年	5,071万円	67.37㎡	75.28万円
築11～15年	4,484万円	71.34㎡	62.86万円
築16～20年	4,174万円	72.65㎡	57.46万円
築21～25年	3,202万円	68.22㎡	46.93万円
築26～30年	1,884万円	60.58㎡	31.09万円
築31年～	1,904万円	57.14㎡	33.33万円

②2020年の首都圏では、築26年～30年のマンションよりも築31年以上の物件が高く取引されたことがわかります。不動産会社の間では築古マンションをリノベーションして再販する手法なども広がっているため、そのような物件が取引されたことも一つの原因と推測されます。しかし見方を変えれば、築26年以上からは、それまでの下落幅と比較して大きく価格が変動しないと捉えることもできる。

10. ■ 首都圏マンション価格バブル超え…それでも「タワマン」増える事情 2022年2月1日

<https://gentosha-go.com/articles/-/40574>

概要

①首都圏のマンション価格の高騰が止まりません。不動産経済研究所が発表した 2021 年首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の新築マンションの平均価格は 6,260 万円で、前年比 2.9% 増。バブル期、1990 年に記録した 6,123 万円を超え、調査を始めた 1973 年以降で最高値でした。

②さらに発売戸数も前年比 23.5% 増の 3 万 3,636 戸。リモートワークの拡大で、都心へのアクセスが良い、神奈川県や埼玉県などの郊外での住宅需要が高まったことが大きな要因とされています。

③さらにマンションの平均価格を押し上げているのが、地価の高騰。東京都の公示地価の推移をみると、この 20 年で 2 倍近くも上昇。

【東京都の公示地価の推移】

2001 年：62 万 5134 円（▲5.47%）

2010 年：85 万 1293 円（▲7.09%）

2020 年：116 万 5071 円（4.24%）

2021 年：113 万 3034 円（▲1.00%）

④地価の高騰だけでなく、建築費も高止まりし、マンション価格を押し上げているといいます。また平均価格を押し上げているのが、タワーマンションの存在。

2021 年、1 億円を超える「億ション」は 2,760 戸が販売され、その戸数は 2020 年の 1.5 倍だといいます。

⑤タワーマンションにせざるを得ない販売側の事情もあります。その要因というのも、やはり地価の高騰。土地の仕入れ値が高ければ、その分、価格を高くしなければいけません。しかし現在の地価からすると、「そんなに高いマンション、誰が買うのか……」という水準になってしまいます。そこで、タワーマンションを建てて、販売戸数を増やし、価格を抑えようとしているわけです。また都市部では容積率が緩和され、周辺に高層の建物が多の場合、同じように高層のものを建てないと、良好な住環境を保てない、というような事情もあります。

このような理由から、首都圏では利便性の高い駅チカを中心に、「気づいたらタワマン」という状況になっている、というわけです。

⑥このようなタワマンを買っているのは、まずは富裕層。以前から税金対策で購入するケースが非常に多く、複数戸所有しているケースも珍しくありません。また同じようにリタイアした富裕層がセカンドハウスとして購入するケースも珍しくないとか。さらに最近、増加傾向にあるのが「パワーカップル」と呼ばれる共働き世帯。

9. ■ 活況続く長野市マンション事情 シニア層中心に需要堅調 長野放送 2022 年 2 月 11 日

<https://nordot.app/864682741079113728>

概要

①長野市や松本市で建設が進む分譲マンション。今年度着工戸数は 12 月現在で 321 戸。

昨年度は 2010 年度以降で最多の 571 戸に上り、およそ 3 分の 1 にあたる 197 戸は長野市内でした。市内では 1 月末現在も少なくとも 4 棟のマンションが建設中です。

②「長野市の中心市街地です。あちらに建設中のマンションがあるんですが、大きく完売御礼と張り出されています」「長野駅の東口エリアにある建設中のマンションも、大きく完売御礼と書かれています」

③2LDK + ウォークインクローゼットの間取りで、単身者やカップル向けのコンパクトなつくりです。販売価格は

3000万円から4000万円台が中心です。

「郊外に一戸建てで住んでいたシニアの方々が、利便性や住みやすい環境を求めて中心市街地のマンションに住み替えるという傾向がある」穴吹工務店によりますと、新築物件の購入者の3割は60代以上のシニア層ということです。利便性の高さに加え、管理の手軽さも一因と言います。

「長野は寒冷地ですので、雪かきのご負担が年齢的にきつくなってくることを考えると、マンションの手軽さや管理が充実しているところを選ばれる理由の一つになっている。利便性の高い場所であれば、（シニアなどに人気の）傾向は続くと思うので、弊社としてもターゲットにして供給していきたい」

子育てが一段落した夫婦が利便性の高い場所に住み替えるケースが増えている

④マンション需要の高さは、それだけ核家族化が進み世帯数が増えているためとみられています。県内の人口は2015年から2020年の5年間で5万人余り減りましたが、世帯数は逆におよそ2万5000世帯増えています。

8. ■持ち家・一戸建て増加・分譲マンション減少…21年住宅着工戸数 2022年2月7日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20220206-OYT1T50163/>

概要

①国土交通省が発表した2021年の新設住宅着工戸数は、前年比5.0%増の85万6484戸だった。コロナ禍で受注件数が大きく落ち込んだ前年の反動で、5年ぶりに増えた。コロナ禍前の19年（90万5123戸）の水準には戻っていない。

②注文住宅などの「持ち家」が前年比9.4%増の28万5575戸、建売住宅などの「一戸建て住宅」は7.9%増の14万1094戸だった。外出自粛が広がり、広めの家が人気を集めた。

③分譲マンションは6.1%減の10万1292戸だった。住宅用地不足や建設費の高騰を受け、不動産会社が開発物件を絞っているとみられる。

7. ■名古屋地区 高級タワマン“爆売れ”でもオフィスに空室…2022年2月9日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/feature/article_20220209_15209

概要

①人気の名古屋のタワーマンション…購入者の1割以上が“東京在住”。中区錦の「ブラウドタワー名古屋錦」は、全360戸のうち、既に9割近くを販売。

名駅南の「NAGOYA the TOWER」では、最上階42階の4億円の部屋が売約済みだ。

②「ザ・パークハウス名古屋」では、購入した人にある傾向を見出しています。

「東京からの購入が13パーセント程度。在宅（勤務）に切り替わった会社があり、東京の高いマンション買うよりは名古屋で質の良いマンションが安く買える」と

③東京都心3区（千代田・港・中央）は、坪600万以上が相場である一方、名古屋都心の相場は坪300～400万円前後で、60平方メートルの住宅で約4000万円もの差。

④名古屋では、リニア・中央新幹線の開業を見据え、名駅から栄エリアで建物の容積率が緩和されました。より高いビルを建てられるようになったことでマンションの“タワマン化”が進み、販売価格が上昇傾向にあります。

不動産市場を調査している新東通信の担当者:

「“半投・半住”といって、半分投資目的、半分住居用で買われる方が増えている。

富裕層や（共稼ぎの）パワーカップルやシニア層が“貸しやすく売やすい”マンションを選ぶ」

⑤オフィスの空き状況を示す名古屋の「空室率」は、リーマンショック直後の 2010 年に 12 パーセントを超えたものの、その後は徐々に改善。2019 年には 1.9 パーセントまで下がっていました。ところが、コロナの感染拡大とともに再び上昇。2021 年 11 月には“供給過剰”とされる 5 パーセントを上回っています。

6. ■レトロマンションの価格がバブル超え!? 高騰する理由 週刊女性 2022 年 3 月 1 日号

<https://www.jprime.jp/articles/-/23223>

概要

①人気なのは東京都港区の海側や再開発が続く渋谷駅周辺などのエリア。'60~80 年代に建てられたビンテージマンションは港区、渋谷区などに多く見られる。

②「個性的な建物も多く、見ているだけでテンションが上がります。ただ、ビンテージマンションの中には築年数が古いのに家賃や販売価格が高い物件も多い」

そうした建物も再開発や老朽化により新しく姿を変えるのは時間の問題だという。

③「昭和のコンクリートの耐久性は多くの場合、40 年~50 年とされています。コンクリートの壁の中に配管を埋めていることがあり、配管が老朽化すると交換できない。そのため、配管の寿命で建物の寿命が決まることもあります」（櫻井さん）

④「私の好きな高度経済成長期のマンションには建物の躯体や意匠に“今できる技術、デザインを取り入れてみよう”という当時の関係者の意識も見え、そこも魅力です」（haco さん、以下同）例えばバルコニーはあえてカーブをつけたアイアンの柵で設えたり、窓は角丸四角形に。エントランスは天井までモザイクタイルを貼ったり。

⑤「'60 年代は直線的でモダンな造り、'70 年代は装飾的に工夫した建物が多い。'80 年代前半は玉虫色のエントランススタイルなどバブルを象徴するような煌びやかなデザインのものに。'80 年代後半から'90 年代に入るとコスト重視、シンプルな外観へと変わっていききました」「当時の価値が見直され、残される建物が増えるといい。ただ、コストなどからレトロマンションのような建物はもう造られないでしょう」残すためには耐震性や、修繕のコスト、技術などクリアしなくてはならない課題も。

5. ■マンション売却におけるコロナの影響 「ある」8 割 400 人に聞いた 2022 年 2 月 14 日

<https://www.itmedia.co.jp/business/articles/2202/14/news161.html>

概要

①中古住宅のオンラインマーケット「カウカモ」を運営するツクルバは、中古マンションの売却に関する意識調査を実施した。

②売却理由

最多は「コロナで住環境に求めるものが変化した」（37.9%）

「ライフイベント（出産、結婚、離婚など）による家族構成の変化」（34.0%）、

「転勤など職場環境の変化」（31.5%）という結果に。

③売却希望者に、今後のコロナの流行が売却活動に影響を与えると思うか尋ねた。

「与えると思う」が 53.7%、「少し与えると思う」が 25.6%だった。

「内見回数は可能な限り少なくしたい」(64.6%)「面談は可能な限りオンラインにしたい」(36.0%)などの回答が上位を占めた。

④マンションの売却活動は大変だったか聞いた。「大変だった」30.3%、「まあまあ大変だった」47.5%、合わせて約 8 割が大変だったと答えた。

大変だった理由は、1 位が「本当に買い手がいるか分からなかった」(51.1%)、2 位は「知識が無く判断軸がなかった」「やることが多く負担だった」(同 35.7%) だった。

⑤売却希望者に、自分の家が値上がりしていると認識しているかどうか聞いた。

「確認はしていないが高くなっていると思う」が 54.2%、「高くなっていることをすでに確認している」が 27.6%。

また、合わせて 8 割以上が「今が売り時だと思う」と捉えていることが分かった。

⑥5 年以内のマンション売却希望者は、25～29 歳で 54.8%、30～39 歳で 21.8%。年齢が若い人ほど持ち家マンションの売却意向が高い傾向が見られた。

ツクルバは、住宅の購入が『一生もの』『終の棲家』と言われた時代から、若い世代においては、住み替えを前提とした住宅選びへと価値観が変わりつつある。

住まいを購入して売却をしてまた購入する『住み替え』も増えていくことが予想される」とコメントした。

⑦今回の調査における「売却経験者」は、25～59 歳の一都三県在住で、過去 5 年以内に自身か配偶者／パートナーが所有し、実際に生活していたマンションの売却経験がある人（不動産仲介による売却のみ）を対象としている。

調査は、インターネットで実施した。調査期間は 1 月 7～21 日で、有効回答数は売却経験者 221 人、売却希望者 203 人。

4. ■ 中古マンション売却経験者 78%「大変だった」、理由は？ 2022 年 2 月 14 日

<https://news.mynavi.jp/article/20220214-2271723/>

概要

①ツクルバは 2 月 10 日、「中古マンションの売却に関する意識調査」の結果を発表。

調査は 1 月 7 日～21 日、一都三県に在住する 25 歳～59 歳の男女のうち、今後 1 年以内のマンション売却検討者 203 名と過去 5 年以内のマンション売却経験者 221 名を対象に web で行われた。

②「売却活動が大変だった」と答えた人は 77.8%。理由「本当に買い手がいるか分からなかった」(51.1%)、「知識がなく判断軸がなかった」(35.7%)、「内見対応や書類収集などやることが多く負担だった」(35.7%) が上位に。

③売却活動の中で嬉しかったこと(価格を除く)としては、「良い人に購入してもらえた」(42.5%)、「購入者が家を気に入ってくれた」(38.5%)、「内見の依頼がたくさん来た(家が人気だった)」(33.9%)。

④「買主が見えない」ことがマンション売却の「不安」や「大変さ」の大きな要因である一方、買主からの反応や買主との交流がマンション売却の喜びにもなっていることがわかった。

⑤売却希望者を対象に「自分の家が値上がりしていると思うか」と尋ねたところ、8 割以上が「高くなっていることを確認している・感じている」(81.8%)、「今が売り時だと思うか」という問いでも、83.2%が「(まあまあ)そう

思う」。

⑥マンションの売却活動を始めることに「(まあまあ)不安を感じる」という人は 77.4%。不安な理由「買い手が見つかるか分からないこと」(47.8%)、「全体像がよくわからず進めてしまうこと」(42.0%)「不動産売却の知識がないこと」(41.4%)

⑦「値上がり」以外で売却する理由やきっかけ「コロナで住環境に求めるものが変化」が最多 37.9%。今後のコロナの流行が「売却活動に影響を与える」79.3%、具体的には、「内見を減らしたい」(64.6%)、「面談はできるだけオンライン」(36.0%)といった影響が多くあがった。

3. ■ 首都圏の中古マンションに変化の兆し、高騰中の価格どうなる？ 2022年2月5日

<https://money.smt.docomo.ne.jp/column-detail/276190.html>

概要

①数字を見る限り首都圏においては、明らかに新築より中古が中心になっている。

2011年の新築の発売価格の平均は4,578万円で、中古成約価格の平均は2,530万。

中古は新築の約55.3%で手に入った計算です。それが、2020年には新築が6,083万円で、中古3,599万円ですから、中古は新築の約59.2%です。価格差は縮小。

②2011年から2020年の上昇率を見ると、新築は約32.9%に対して、中古は約42.3%です。首都圏のマンション市場では量的な面においても、価格面においても中古マンションが主役になっているわけです。

③2022年も中古マンション価格の上昇が続くのではないかと考えられますが、実は気になるデータがあります。それが、新規登録件数、つまり新たに売りに出される件数が増え始めているという点です。首都圏の中古マンション新規登録件数は、長く減少が続いてきました。恐らく、中古マンション成約価格が上がり続けているため、「まだまだ上がる」「今売るのは損」「もう少し待ったほうが得策」と考える売主が多かったのではないのでしょうか。

④ところが、その流れが20年後半には変化し始めたのです。

中古マンション価格が高くなり過ぎていることもあって、「いつまでも上がり続けるとは限らない」「そろそろ売り時かもしれない」「いまのうちに売っておいたほうが得策」と考える人が増えて、売り物件が増加しているのかもしれませんが。かつて5万件近かった在庫件数が、最近では4万件を切って、3万件台の半ばで推移していますが、前年同月比の減少率は急速に縮小しています。

⑤購入希望者にとってはそれだけ選択肢が増えて、値引きなどの交渉もしやすくなっているはずですが。買い手市場の弱気の値付けに移行する可能性もありそうです。

そうなると、成約価格にも影響して、長く上がり続けてきた成約価格に変化が出てくるかもしれません。

2. ■ 中古マンションは争奪戦！ 失敗しない賢い買い方・売り方 日下部 2022年2月6日

<https://diamond.jp/articles/-/293439>

概要

①日下部

今はすごく難しくなっていますね。中古になると価格がグッと下がるのが一般的だったんですけど、今は中古でも築浅だと新築と変わらないので。

あと最近の新築は、共用部分も部屋の中も設備のグレードが下がってきています。

②牧野

築古でも立地がよければ、資産性に関しては問題ないですね。広さにこだわらなかつたら、少し小ぶりのものでも立地がよければ価格は維持できると僕は思っています。

③日下部

中古マンションは今、争奪戦になっていますよね。港区・中央区・千代田区あたりだったら、たとえば 60 平米で築浅で 6000 万円で売りに出たら 3 日ぐらいで速攻売れちゃうみたいな状況が続いています。下手をすると、えらい高いものを買ってしまい、火傷しそうな時期ですよ。

④牧野

「資産性の低いものを自分のポートフォリオから外すチャンスだ」

中古マンションを買うタイミングとしては、「これから大量相続時代が確実にやってくるので、自分の好みや考え方を買いに反映させやすくなるはず。だから慌てて買わずにね」とは思うのですが、皆さん買うときには個々の事情があるので、いたずらに待ちなさいというアドバイスはないと思うんですけど、今は買うには難しい時期ですね。

⑤牧野

不動産マーケットって今、いびつなんですよ。実需と供給で成り立っていない。今のマンション需要のかなり多くを、「国内外の投資家」「転売目的の業者」「節税目的の高齢富裕層」で相当分さばけているので、今のマーケットはすごく演出されているんです。だから実需で自宅として買いたい人にとっては、わりあい不幸なマーケット。

⑥牧野

今の日本にとって円安はものすごく悪いこと。外国人から見ると、日本の不動産は割安だって映るわけですよ。彼らはウハウハ状態で宴をやっているにすぎないのです。でも場面は変わるんです。それは日本が円高だったときに、海外不動産を買ったのと逆の理屈です。

住宅ローンの返済額の目安を年収の 25% にしていたのは、昭和・平成でつくってきた理屈。でもこれだけ生活コストが上がってくると、「年収の 2 割以内じゃないとヤバくない？」みたいな議論が、2022 年以降出てきますよ。

⑦牧野

さらにとどめとして、おそらく参議院議員選挙の後に大增税がきます。コロナ対策で、これだけば撒いちゃったからね。税収が全く足りない状態なのでコロナが過ぎ去った後、欧米は間違いなく金利を上げてきます。日本がこの流れについていけないと、円がもっと安くなってしまいます。この悪循環が、世の中が変化する最大のポイント。僕の今までの経験則だけ、不動産は半年くらい遅れて影響が出てくるんです。こうした兆しが出てきて半年以降の不動産マーケットは、注視しておかないといけません。

⑧牧野

僕は、J-REIT（不動産投資信託）の社長をやってきた頃から、投資家とはかなりたくさん付き合ってきていますけど、彼らの投資の判断はものすごく速いので、引くとなると一斉に引いてしまう。日本の景気や経済状態があまり良く無くなってくると、彼らは当然キャップレート（還元利回り）で判断するので、「リスクプレミアムをもっと乗せないと日本は危ないね」ということになり求める利回りを高くする、つまり価格は下がる、ということになります。その転換点がどこで現れるかっていうところを、僕はすごく注視しています。

1. ■ 中古マンションは消費税がかからない!?その条件と物件の探し方 2020年10月25日

<https://town-maps.jp/mansion/1397/>

概要

①中古マンションの消費税はかかるケースとかからないケースがあります。

消費税は事業者の財やサービスが課税対象となるので、事業主から新築や中古マンションを買うと消費税が発生する仕組みです。持ち主が個人であった場合、課税事業者にあたらないので非課税で購入可能です。つまり、消費税をかけずに中古マンションを買いたい時は個人の売主と取引する必要があります。

②中古不動産の仲介で取引される物件の8割以上は個人売主です。そのため、不動産会社からの仲介を受けても売主が個人であれば、中古マンションに対して消費税は発生しません。ただし、仲介をしてくれる不動産会社に手数料の支払いが必要です。なお、仲介手数料は売買代金の3%+6万円が上限と定められているので、それ以上の金額を提示してくる不動産仲介会社には注意しましょう。

③中古マンションの購入でも住宅ローンは利用でき、控除も使えます。

しかし、消費税がかからないとその控除限度額が引き下がってしまう点がデメリットです。

まず、住宅ローン控除は申告をすると、年間最大40万円の所得税が控除されます。しかし、消費税がかからない場合は最大20万円までと大きく上限額が下がってしまうので注意が必要です。

④平成26年3月までは控除率1%で、最大控除額は上限2,000円まででした。つまり、「最大2000万円×1%×10年間」で10年間の最大控除額は200万円となります。

しかし、4月以降は最大控除額の上限が4000万円となったので、「最大4000万円×1%×10年間」で10年間の最大控除額は400万円となりました。

さらに、消費税10%が適用される中古マンションの取得は13年間に延長され、11年以降は住宅ローン残高もしくは住宅を取得価格のうち少ない方の金額で控除率をかけた分が控除されます。

⑤不動産情報の項目には取引様態という表示があります。「一般」、「媒介」、「仲介」と表示されている場合は、広告を出している相手が業者以外だと把握できます。ただし、たくさんの不動産会社の情報が集まるポータルサイトの場合、仲介と表示されていても他の不動産会社など事業主が広告を出している場合もあります。その場合は、実際に不動産会社へ問い合わせしてみないと個人か事業主かは正確に特定できないので注意してください。

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

1. ■大和ハウス、「マンション建て替え円滑化」法活用のマンション完工 2022年2月8日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2202/07/news148.html>

概要

- ①大和ハウス工業は、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を活用した分譲マンション「プレミスト文京千石」を2021年12月2日に完工、2022年1月15日から引渡しを開始した。
- ②プレミスト文京千石は、1955年に建設された「丸山町南住宅」を建替えた分譲マンションだ。建替え前は、鉄筋コンクリート造地上4階建てで、2棟、総戸数32戸であったが、建て替え後は、鉄筋コンクリート造地下1階地上4階建て、総戸数58戸、うち分譲戸数39戸とした。
- ③建て替えにより、総専有面積は1438.40平方メートルから3,814.85平方メートルとし、間取りにバリエーションを持たせたプランとした。設計と施工は、長谷工コーポレーションが担当した。
- ④建て替え前の丸山町南住宅は、築60年以上で2014年1月に区分所有者にて「再生検討委員会」を発足し、建て替えの検討や住民の意向調査などを実施し、マンションの再生に向けて検討を重ねていた。
- ⑤2017年9月に丸山町南住宅管理組合が事業協力者として同社を選定し、2018年9月に「建て替え決議」を全員同意で可決、2019年3月に丸山町南住宅マンション建替組合を設立した。開発行為に伴う全員の同意や所有権と借地権の混在、共用建物の規約共用化などさまざまな課題があったが、2019年10月に文京区より権利変換の認可を取得した。2019年11月より解体工事着手、2020年4月に本体工事を着工し、2021年12月2日に完工を迎えた。2022年1月15日より引渡し・入居を開始し、販売も終了している。2022年度に事業清算、建替組合解散の予定だ。
- ⑥大和ハウス工業では「プレミスト白金高輪」を2022年12月完工予定としている。

海外////////////////////////////////////

6. ■中国で「高層マンションの駐車場を各階に」EV充電も各戸で可能 2022年2月22日

<https://36kr.jp/172189/>

概要

- ①建設技術の開発を手掛ける「華茂（遼寧省省沈撫新区）建?技術」は、高層集合住宅の駐車場を各階に配置する「高層住宅同層停車技術」を開発した。建築設計・施工に関する現行基準、とくに安全性や防火性能などに関する条項に準拠した上で、各階に駐車場を配置する。従来の地下駐車場付き高層集合住宅のように地下を大規模掘削する必要がなく、全住戸に駐車場を割り当てられるため、CO2排出量削減や開発コストの低減、居住者の利便性向上などを図る上で効果的だと複数の専門家が認めている。
- ②同技術を採用した高層集合住宅は、住戸北側のベランダ部分を駐車場に充て、大型エレベーターで車を昇降させるシステムとなっている。構造設計については、通常の住宅設計に加え、自動車の荷重経路を考慮

に入れた構造計算を行うだけでよい。人と車の動線は分離されており、地下通路から入った車は大型エレベーターで各住戸の駐車場に運ばれる。また、住戸北側の窓位置を調整することで、駐車場に車が入った際の眺望も確保される。

③このプロジェクトは、デベロッパー、政府、消費者それぞれのニーズに適合する。

第一に、従来の高層集合住宅の建設では3~4カ月かかる地下駐車場部分の掘削工事が必要なくなるため、不動産開発業者は工期を40%短縮し、施工費用を3分の1程度節約できる。

第二に、コンクリートや鋼材の使用量を減らすことで、これら建設材料の製造に伴うCO2排出量削減に寄与する。新エネルギーの活用という点では、ベランダに車用充電器を設置し、料金の安い夜間電力をフル活用して電力消費量の低減と居住者の電気代節約を実現する。

第三に、地下駐車場にありがちな住戸から駐車場までの遠さや充電の不便さ、駐車場代の高さなどの問題を解消し、居住者の利便性を向上させる。

④同社は現在、モデル物件の開発に向けて資金調達を進めている。新エネルギー車（NEV）やコネクテッドカーなどを手掛ける企業や工場のある大都市を中心に10都市を選定し、有力デベロッパーと共に段階的にモデル物件の開発を進め、全国的に事業を拡大していく方針だという。

5. ■ 34 億人分の在庫を抱えた「中国のマンションバブル」の行き着く先 2022 年 1 月 31 日

<https://president.jp/articles/-/54210>

概要

①中国で“鬼城（グエイション）”と呼ばれるゴースタウンが急増している。武漢市にある“江南世家”と呼ばれる高層マンション群では、建設がストップして未完成のままマンションが放置された。そのうち3分の2程度が売却済みといわれる。

②マンション購入者の増加には、家賃の支払いと住宅ローンの返済負担から逃れるため未完成のマンション＝鬼城に住む人が増えている。

③鬼城とは、不動産開発の行き詰まりによって未完成で放置されたり、入居者が集まらずに廃れたりしたマンション群や地域を指す。2010年ごろから鬼城問題は顕在化し始めたようだ。

④有名な鬼城は、モンゴル自治区オールドス市の康巴什新区だ。2000年代初め豊富な石炭埋蔵を背景に経済開発が急加速し、100万人の収容能力を持つカンバシ新区が造成された。地方政府は民間デベロッパーに土地（土地の利用権）を売却し、デベロッパーは大規模な住宅建設に乗り出した。それにより、中央政府が課した経済成長率などの目標を達成した。大規模なマンションには、転売目的の投資家が殺到した一時、オールドス市の経済成長率は年率20%を超えた。高い成長が続くと期待を根底に、“買うから上がる、上がるから買う”という強気心理が連鎖して、オールドス市の不動産バブルは膨張した。

⑤転機となったのがリーマンショックの発生だ。デベロッパーや不動産投機家は撤退し多くのマンションが未完成のまま放置された。2014年ごろ、100万人が住めるカンバシ新区の人口は10万人程度だった。

⑥カンバシ新区が鬼城化した後も、共産党政権は不動産投資を積み増して10%程度の高い成長率の実現を目指した。党の指揮の下で不動産価格は上昇し続けるという、根拠なき熱狂が経済全体を覆い、投資用マンションは過剰に供給された。

2016年に国営新華社通信はマンション供給量が34億人分と、人口（約14億人）の2倍超に達したと

報じた。

⑦鬼城の住人は経済的にも、精神的にも窮状に陥っている。インターネットで鬼城を画像検索すると、その一端が垣間見られる。部屋は内装が施されていない。窓枠にはガラスがはめられていない。住人はコンクリートむき出しの床、壁と天井に囲まれ、無機質なコンクリート上に布団を敷いたり、テントを張ったりして生活をする。水道や電気が引かれている鬼城もあるが、未完成の物件が多いため日常生活を送るには困難が多いようだ。

⑧まきや簡易コンロで暖をとって生活をする人もいる。照明は日光、もしくは懐中電灯というケースもある。衛星写真を見ると、団地と近隣の町をつなぐ道路など社会インフラが未整備な鬼城も多い。消防設備が整備されていない鬼城も多いようだ。建設から30年近く経過した鬼城もある。

⑨住人は高齢化し、新しい物件購入の資金を追加で借りることは難しい。建設が終了していないため、その物件が自分の所有物であることを証明できず、売却を行うことも難しいようだ。断熱も、換気も、上下水道も未整備な住居での生活は過酷だが、家計の支出の抑制や風雨をしのぐために鬼城に住むしかないというのが彼らの本音だろう。倒壊が懸念されるほどに老朽化する鬼城も増えているようだ。

⑩鬼城問題の解決に向けて、共産党政権はオールド市に有名進学校を強制的に移転させてマンション需要を喚起した。一部では鬼城に買い手がついたようだ。しかし、それは中国全体でのマンション供給過剰の是正には程遠い。

⑪今後、鬼城問題は深刻化する可能性が高い。伸び率は鈍化しているが、2021年12月の中国70都市の住宅価格は前年同月比で2.6%上昇した。中国全土で住宅価格の下落が鮮明化すれば、不動産市場では投げ売りが急増するはずだ。

⑫共産党政権は一部の融資規制を緩和したり追加利下げを行ったりして不動産市況の悪化を食い止めようと必死だ。習政権は地方政府に住宅購入や建設を支援するよう指示も出している。しかし、土地売却収入の減少によって財政状況の悪化や財政破綻に陥る地方政府は増えるだろう。不動産バブルの崩壊は本格化し、経済全体でのバランスシート調整と不良債権処理の推進は不可避になるだろう。

⑬その結果、鬼城はこれまでを上回るペースで増加する恐れがある。不動産市況の悪化は中国の雇用・所得環境の悪化に直結する。鬼城に住まざるを得なくなる人が急速に増える展開は否定できない。不動産業者や地方政府と鬼城化した物件の購入者のトラブルも増えるだろう。

4. ■ マンション2フロアが「吹き飛ぶ」大爆発事故が発生… 2022年2月10日

<https://courrier.jp/cj/278259/>

概要

①中国遼寧省錦州市にある集合住宅の一室。マンションの3階と4階部分が吹き飛ぶ大爆発事故が発生し、あまりの衝撃に、近くの道路にまで瓦礫が散らばり、住人たちが一時避難する騒動になった。旧正月を翌日に控えた大晦日に、アパートの住民がガス管の操作を誤ったことで爆発が起きたようだ。ケガ人はひとりだけ。

3. ■ 1億円以下のマンションはない 超格差社会韓国の絶望プレジデント 2022年2月25日

<https://president.jp/articles/-/54909>

概要

①木村幹『誤解しないための日韓関係講義』（PHP 新書）の一部を再編集したもの。

2021年11月第1週に韓国で行なわれた世論調査を見てみると、文在寅大統領を支持しない理由として、最も多くの国民が挙げているのは「不動産問題」である。

ソウル市内のマンション売買の平均価格は、10億ウォンを超えている。ソウル市内のマンション売買平均価格は、日本円にして1億円を軽く超えていることになる。

②2021年10月現在のソウル市内のマンション平均価格は12億1639万ウォン。2020年の韓国人の1人当たり国民所得が3747万ウォンだから、その約32.5倍に当たる計算。2019年の名目ベースでの日本の1人当たり国民所得が443万7000円。その32.5倍は約1億4000万円を超えることになる。今の韓国の不動産事情が異常かよくわかる。

③その1つの理由は、文在寅政権が不況を克服するために、通貨量の供給を増やしていることに求められる。不況が続く中、供給された通貨は消費には向かわず、不動産や株式などへの投資に回ることとなっている。このような不動産価格の上昇は、富裕層にとっては資産価値の上昇の結果としての大きな収入増をもたらす一方で、貧困層にとっては家賃などの急速な上昇による、深刻な負担増として現れる。この現象は、今日における韓国社会における格差の拡大を象徴するものとして現れているのである。

④この現象が、本来なら福祉政策に熱心な筈の「進歩派」政権の下で、起こっていることである。だからこそこの状況に、かつて政権に期待し、文在寅に投票した一部の人は強い失望を覚えるに至っている。

⑤この間に明確に政権支持から不支持に転じたグループは1つしかない。それは20代以下の若い人々だ（韓国では2021年現在で18歳以上に選挙権がある）。

背景にあるのは、この世代の極端に高い失業率である。実は労働者全体の失業率は4%と、他の先進国に比べてそれほど高い水準にある訳ではない。むしろ問題は失業者が特定の世代、つまりは20代以下に集中していること、そしてさらにはこの世代の多くが、不安定な非正規雇用の職に就いていることである。

⑥2018年の就職率を挙げてみると、ソウル大学70.1%、延世大学70.1%、高麗大学70.3%、成均館大学77.0%、梨花女子大学62.1%。

維持就業率（就職から1年後も同じ職に就いている人の割合）は、ソウル大学89.8%、延世大学87.5%、高麗大学91.0%、成均館大学92.6%、梨花女子大学82.6%。せっかく就職できたのに、1割、2割の人が1年以内に退職しているのである。

⑦そして卒業と同時に就職が決まっていなければ、大学生の多くは大学の寮などを失い、そのまま市中に放り出されることになる。そこにおける不動産価格の上昇は、失業状態にある彼らがソウル首都圏に留まることをすら困難にさせる。

地方出身の学生にとっては、住宅が見つからなければ自らの故郷に戻らざるを得ず、故郷に戻ることは、ソウル首都圏への一極集中が続くこの国では、就職活動すら困難になることを意味している。

⑧にも拘わらず、彼らにはこれに対抗する保守派に対しても大きな期待を持つことは難しい。何故なら財界に近い保守派の政権が、分配や雇用よりも、経済成長を重視することは、明らかだからである。結果、若年層は韓国の政治、そして未来に失望し、次第にいら立ちを強めていくことになる。その問題は極めて深刻だ、と言わざるを得ない。

⑨2020年の段階で既に韓国における高齢者人口の割合は15%を超えており、1990年代後半の日本の水準に等しくなっている。背景には韓国における極端な少子高齢化が存在する。韓国の2020年の合計特

殊出生率、つまり1人の女性が生涯に産む子供の数は0.84。日本の合計特殊出生率は1.34だから問題の深刻さがよくわかる。

⑩かつて通貨危機を経験した韓国政府は、日本が行っているような膨大な赤字国債の発行には、依然、一定のためらいを持っている。だからこそ、ここにおいて韓国政府が選択しているのは、高齢者により多くの雇用を与えることである。多くの年金などを与えることができない以上、意図的に高齢者の労働機会を作って収入を確保しようという訳である。55歳の定年退職年齢が、一挙に65歳まで引き上げられるようになっている。雇用を更に高齢者の側に振り向けることとなる。結果、労働コストの負担に限界がある企業は、新規採用を控えることにならざるを得ない。つまり現在の韓国における若年者の雇用環境悪化は、人口の高齢化とそれに対する韓国政府の政策の結果でもあるのだ。

2. ■ 韓国でも活用進む「自動宅配ロボ」！法改正で公道走行解禁へ 2022年2月18日

https://jidouten-lab.com/u_33999

概要

①韓国では宅配ロボットは道路交通法上車両に分類され、歩道などの走行ができないという。そこで2022年中にロボットの扱いや運行管理体制などを明確にし、法改正を経て2023年中に宅配ロボットが歩道や横断歩道などを走行できるよう規制緩和を進めるという。自動走行ロボットの開発を手掛けるNeubilityやセブイレブンなどが実証を進めている。

②2021年3月には、配送ロボットや物流の研究開発に向けヒュンダイ・起亜と提携したと発表した。ヒュンダイ・起亜が屋内外で走行可能なロボット開発と統合管制システムを構築し、ワークが運用を担う内容だ。2021年上半期に屋内外で走行可能な次世代ロボットを新たに実証現場に導入する方針としている。

③2021年9月に新型のロボット「デリロボット」を発表している。屋内外で自由に移動できるようサイズと機能を最適化し、位置推定センサーや障害物検知センサーなども以前のものから改善を図り、周辺状況が刻々と変化しても安定して動作するという。容量は25リットルで、最大30キログラムまで積載可能としている。

④独立して動く6つの車輪にそれぞれサスペンションを設け、走行による品物への影響を最小限にするとともに、機体の前後方に夜間前照灯、アンテナのように伸びた旗にもLEDライトを設置し、ロボットの動作状態が周囲に伝わりやすくしている。このほか、外装全体に衝撃を吸収するエアバッグを装着するなど、安全面に配慮しているようだ。

⑤デリドライブは、入り口に到着するとマンションのホームIoTサーバーと連動して共用玄関を通過し、エレベーター管制システムと連動してエレベーターを呼び出すなどして各戸宅まで向かう。

マンションの1,000世帯にはそれぞれQRコードが付与されており、これをもとにロボットは注文者の位置を認識する仕組みを採用している。注文者がQRコードをスキャンして注文を行うと、デリドライブは待合所を出て飲食店に移動し、品物を搭載する。店員は、品物を入れて出発ボタンを押すだけだ。その後、デリドライブは最適なルートを選択してマンションに移動し、注文者宅の前に到着すると通知を発する。

⑥2017年設立のスタートアップNeubilityは、屋外走行可能なロボット「NEUBIE」を開発し、韓国でセブイレブンを展開するコリアセブンの提携のもと2021年11月ごろから配送実証を行っている。NEUBIEは最高時速7.2キロメートルの4輪ロボットで、56×67×70センチメートルのボディに最大25キログラムの品物を積載することができる。実証は、店舗から100メートルほどの距離にある住宅まで実際に商品を届ける公道実

証を行っている。仁川松島では 500 メートル圏をサービスエリアに設定し、その際の配送には 15 分ほどかかっているようだ。

⑦NEUBIE の生産単価は現在 1 台当たり 500 万ウォン（約 48 万円）としており、月額 50 万ウォン（約 4 万 8,000 円）ほどのロボットレンタルや、配送 1 件当たり約 2,000 ウォン（約 190 円）の手数料サービスを視野に入れているようだ。

1. ■ マンション崩壊、埋まっている労働者に 7 m まで接近…収拾難航 2022 年 2 月 7 日

<http://japan.hani.co.kr/arti/politics/42471.html>

概要

①光州崩壊事故現場で埋まっている労働者の収容と行方不明者の捜索作業は 27 日目となったが残る 2 人の行方不明者は捜索現場から 7 メートルほどの範囲内にとみている。

②6 日「現在、201 棟 26 階 2 号室の奥の部屋にいる埋没者に接近するため、28 階の床に穴を開けて 1 メートルほど掘り下げた。しかし十数枚のコンクリートの板が幾重にも縦に立っているため、残骸の粉碎と搬出に困難を抱えている」

③26 階の埋没者には 7 メートルの距離まで接近していると推定し、残る 1 人の行方不明者もその 7 メートルの範囲内にとみて、詳細に捜索を行っている。ただし、さらなる崩壊の恐れや救助隊員の安全などを考慮し、時間はかかるが上の階から下に向かって残骸を除去しながら接近している。

④消防庁 119 対応局のイ・イル局長は「26 階の埋没者に接近するために、同じ階の廊下の壁に穴を開けようという意見もあったが、残骸によって小型掘削機などの機器の動員が難しいうえ、板が縦に立っているため不適切だ。上部から鉄筋を切断し、残骸を搬出するという単純なやり方が最も安全だ」「埋没者に接近する過程で、残りの行方不明者が発見される可能性が高いとみて作業を行っている」

以上