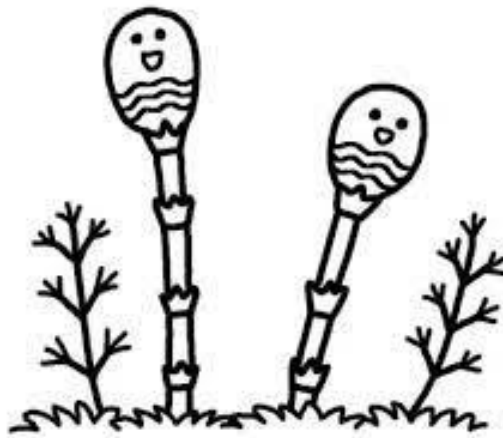


【岩見守和】

マンション関係記事

(2022年3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

13. ■「隣人を今殺した」堺市マンションで男性死亡 61歳男逮捕 朝日 2022年3月22日
12. ■タワマンで強盗事件 “1000万円”無事も… 2022年3月22日
11. ■オートロック閉まる直前に中に入りわいせつか 2022年3月7日
10. ■マンションで外国籍の男性刺されけが 知人の男が逃走 名古屋 2022年3月18日
9. ■マンション住人同士トラブル、様子を見に来た別の住人に暴行逮捕 2022年3月7日
8. ■秋葉原ワンルーム「怪しい人が出入り」賭博開帳容疑男ら逮捕 朝日 2022年3月4日
7. ■「栽培基地か」マンションの一室で大麻草栽培暴力団幹部が逮捕 2022年3月10日
6. ■マンション内女性のコートつかむ 強制わいせつ未遂男逮捕神戸新聞 2022年3月2日
5. ■帰宅のあとつけマンションエレベーター 強制わいせつ 34歳男逮捕 2022年3月17日
4. ■意識不明の女性死亡 大阪・高槻のマンション襲撃 産経 2022年3月12日
3. ■宅配ボックスを狙った盗難がある？ 手口と対策を知って未然に防ぐ 2022年3月19日
2. ■玄関のドアスコープ、のぞき対策してますか？ 2022年3月12日
1. ■空き巣のピッキング被害はどれくらい発生？ 気を付けたい防犯対策 2022年3月11日

マンションの火災

20. ■石油ストーブ付けながら給油していたら火が」マンション 1室全焼 2022年3月22日
19. ■マンション火災、高齢男性1人死亡 東京・千代田区 2022年3月24日
18. ■大阪・空堀商店街沿いでマンション火災 電気鍋コンセントから煙 2022年3月21日
17. ■カーボンヒーターは火事に注意すべき？ 使うメリット・デメリットとは
16. ■北九州市でマンション火災…男女2人死傷 2022年3月20日
15. ■マンションの一室を全焼 熊本市 2022年3月18日
14. ■マンション火災で火元の部屋が全焼 熊本市 2022年3月18日
13. ■マンション"ごみ置き場"で出火…簡易コンロ見つかる 2022年3月18日
12. ■高松市のマンションの1室で火事 1人死亡 2022年3月7日
11. ■川崎・宮前区のマンション4階から煙 台所付近を焼く 神奈川新聞 2022年3月5日
10. ■爆発音。黒煙 6階建てマンション一室から出火 神戸新聞 2022年3月2日
9. ■世田谷区マンションで火災 消防車14台が出動 2022年3月8日
8. ■10階建てマンションで火災発生…高層の建物に潜むリスク【長崎市】2022年3月3日
7. ■長崎市中心部のマンションで火災…消火活動続く 2022年3月3日
6. ■集合住宅で何か爆発か…周辺の壁や窓が破損 1人の遺体 京都 2022年3月17日
5. ■福岡市東区のマンションで火事 男性1人の遺体発見 2022年3月14日
4. ■早朝の火事 神戸市中央区の集合住宅で高齢女性死亡 サンテレビ 2022年3月11日
3. ■マンション放火 67歳女起訴内容認める 岩手めんこいテレビ 2022年3月2日
2. ■マンション自室放火 懲役3年実刑判決 盛岡地裁 岩手めんこ TV2022年3月4日
1. ■自宅マンション放火女に懲役5年判決 前橋地裁 上毛新聞 2022年3月16日

マンションの事件・事故

4. ■川崎・麻生区のマンション10階 足場撤去の男性が転落死 2022年3月25日
3. ■2歳男児が死亡、マンションから転落か 滋賀・守山 朝日 2022年3月16日
2. ■男性死亡…7階建てマンションの1階で倒れていた 埼玉新聞 2022年3月9日
1. ■マンホールに女性転落、病院へ 仙台のマンション駐車場 河北新報 2022年3月9日

マンションの災害

9. ■住民困惑【ハイランド団地】断水解消されない“特殊な事情” 2022年3月25日
8. ■西仙台ハイランド団地で断水が続く 仙台市 2022年3月24日
7. ■マンション停電「オートロック難民」を回避するためにすべきこと 2022年3月24日
6. ■都心でも広範囲の停電、オートロック閉め出しも東京23区内震度4 2022年3月17日
5. ■大地震停電、エレベーターやトイレその時… タワマン防災、備えと対策 2022年3月
4. ■「10分揺れた」タワマン住民は？ “意図的な停電”も 仕組みは 2022年3月17日
3. ■地震でエレベーターに閉じ込められたら… 最大震度6で40件以上 2022年3月17日
2. ■梶田町集合住宅 小学生も分かる初期対応管理室に指示カード 2022年3月10日号
1. ■タワマンの高層階はどんな備えがベスト？ 2022年における防災術 2022年3月9日

マンションの管理関係

10. ■1983年以前のマンション管理上問題多く発生しているワケ廣田信 2022年3月25日
9. ■ビットキー／パナソニックとマンションオートロック解錠サービス 2022年3月25日
8. ■管理会社が“突然”撤退した「理由」管理委託契約の更新とは 2022年3月25日
7. ■管理費、修繕積立金にインフレの波…約1.5倍の値上がり 榊 2022年3月28日
6. ■マンション大規模修繕工事周期を最大18年延長 提供開始東京建物 2022年3月3日
5. ■大規模修繕工事の国土交通省ガイドラインとは？ 改定内容も紹介！ 2022年3月17日
4. ■小規模開発物件の落とし穴…管理コストは10年で数倍規模に高騰 2022年3月14日
3. ■マンション管理組合も想定外…「共用部の保険料」値上げ、前 2022年3月12日
2. ■マンション管理組合も想定外…「共用部の保険料」値上げ 後 2022年3月12日
1. ■マンションは管理を買え、でもどうすれば？ 管理不全なる前に朝日 2022年3月13日

タワマン関係

5. ■首都圏だけで900棟超、タワマン売れる意外な理由節税目的大誤算 2022年3月29日
4. ■タワーマンションの階層によって固定資産税は変わる？ : 堀江佳久 2022年3月23日
3. ■数十年後、タワマン住民を待ちうける驚きの未来 河合 2022年3月19日
2. ■3大タワマンのパーティースペースで大流行異業種交流会の中身 2022年3月19日
1. ■タワーマンション高低差大きい建物はトランシーバーを使えなかつ 2022年3月7日

団地再生等

1. ■大阪府営豊中新千里北第2期住宅民活プロジェクト、2022年3月28日

マンションの裁判

2. ■分譲マンションで障害者支援認めず 大阪地裁判決「規約違反産経 2022年1月20日
1. ■「障害書かされ自殺」自治会に賠償命令 因果関係は否定 産経 2022年3月4日

産経新聞マンション記事連載特集

17. ■3割超コロナで住宅ローン返済苦しくなった回答、6割以上今後不安 2022年3月4日
16. ■大阪都心、教室が足りない マンション開発で児童急増 産経 2021年12月27日
15. ■賃貸大手に2・8億円請求 架空工事の責任誰に 産経 2021年7月25日
14. ■高コスト招く無関心…マンション管理のカネ事情 産経 2021年7月11日
13. ■持ち家残し生活再建「コロナ版ローン減免」相談相次ぐ 産経 2021年3月10日
12. ■自治体7割超で保証人要求 公営住宅入居、国指針とズレ 産経 2021年3月7日
11. ■共益費行政任せにせぬ大阪平野公営住宅入居者で団地良さ守る産経 2021年2月16日
10. ■横浜、川崎市「入居者任せ」改善へ、公営住宅共益費管理問題産経 2021年1月21日
9. ■高齢化や共益費未払い…公営住宅 自治に限界、制度改正動き産経 2021年1月20日
8. ■タワマン管理契約と修繕工事の深い関係 産経 2021年9月23日
7. ■大規模修繕費、入札で1.6億円から4割抑制 大阪のマンション産経 2021年2月21日
6. ■マンション修繕費用適正か「ミス」で4000万円「値引き」産経 2021年1月18日
5. ■傾斜マンションに1億円超の融資か 大阪の信用組合 産経 2021年4月30日
4. ■ハの字型傾斜マンション 大阪市長「スピード感持って対応」産経 2021年4月28日
3. ■マンション傾斜問題 所有者「解消への費用負担は困難」産経 2021年4月28日
2. ■傾斜マンション 石綿使用形跡ありも書類には「使用無し」産経 2021年4月28日
1. ■歴代オーナーも傾き把握「危険」指摘後、所有権3転 産経 2021年4月27日

その他

19. ■ゴミ出しですら困る…マンションから「フロントマン」いなくなったら 2022年3月
18. ■マンションで洗濯物を効率的に乾かす干し方は？ 注意点も解説 2022年3月25日
17. ■世代の一人暮らし、3割はテレビ見ない」マンション分譲会社調査 2022年3月24日
16. ■カプセルタワービル解体へ4月、黒川紀章さんの傑作 共同通信 2022年3月28日
15. ■解体工事ではアスベスト対策が必須！解体工事の流れを紹介 2022年3月22日
14. ■床の防音対策してますか？トラブル招く前にDIYでできる防音対策 2022年3月16日
13. ■不法投棄見えますよ 団地内に防犯カメラ設置、見守りにも活用 2022年3月7日
12. ■都営狛江団地の老朽水道管 水漏れ9カ月放置 修理自己負担で 2022年3月8日
11. ■都市部では廃墟マンションが急増中…問題の背景「新築信仰」 2022年3月7日
10. ■京都らしい街並みが消えていく1年800件減失する京町家救世主？ 2021年1月24日
9. ■コロナ禍で変わるコミュニティの形 廣田信子。 2022年3月2日
8. ■集合住宅ペットトラブル悩まされる人達「飼育不可だから選んだのに」 2022年3月1日
7. ■マンションにも置ける室内設置型。日本製核シェルター「最後の砦」2022年3月4日
6. ■持ち家に住みながらの「リバースモーゲージ」は老後の味方か？ 2022年3月15日
5. ■「マンション管理組合の勢力争い」の凄まじい実態 祖堅 千鶴子 2022年3月16日

4. ■ 有給休暇を終えて帰宅すると「代行者」が入り替わっていた 南野 2022 年 3 月 29 日
3. ■ マンション管理員の仕事には「老老介護」も含まれるのか？南野 2022 年 3 月 8 日
2. ■ 連れ合いを亡くした高齢住民の激変ぶりが痛々しい！ 南野 2022 年 3 月 15 日
1. ■ 都内タワマン家賃払わず住み続ける原発避難民 福島県との裁判 2022 年 3 月 11 日

マンションの DX

6. ■ EV 普及のネックを解消 マンション向け充電設備を無料設置 2022 年 3 月 29 日
5. ■ EV ベンチャーのテラモーターズが EV 充電インフラ事業に進出 2022 年 3 月 29 日
4. ■ 最大 4.1Gbps マンション向け高速インターネット NURO Wireles5G2022 年 3 月 25 日
4. ■ オートロックでも玄関前に置き配 ヤマトの解錠システムに各社参加 2022 年 3 月 28 日
3. ■ 都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」が置き配対応に。 2022 年 3 月 8 日
2. ■ 課題をスピード解決 マンション管理にも D X の波 産経 2022 年 3 月 3 日
1. ■ EV と駐車事情 財界新聞 2022 年 3 月 17 日

マンションの購入

3. ■ トラブル勃発 ! 「フラット 35」多額債務を抱える被害者の嘆き 2022 年 3 月 1 日
2. ■ 中古マンションのデメリット・注意点 4 つとは？購入前要チェック 2022 年 3 月 25 日
1. ■ 「モデルルームは嘘ばかり」失敗しないマンション購入 10 カ条 2022 年 3 月 3 日

マンションの販売動向等

4. ■ マンションレビュー-2 月 全国中古マンション価格ランキング 100 2022 年 3 月 22 日
3. ■ 首都圏マンション価格が過去最高値 日刊工業新聞 2022 年 3 月 18 日
2. ■ 登録抽選」新築物件の不透明な販売手法 2022 年 3 月 7 日
1. ■ 東京都心の中古マンション「超高級」に特需 一戸 4 億円超も 産経 2022 年 3 月 3 日

業者の動向

1. ■ 住宅で国内初、「ウェルビーイング認定」マンションの仕掛け 2022 年 3 月 28 日

海外

5. ■ ホーチミン：C クラスの新築マンション、販売価格 6 年で 3 倍上昇 2022 年 3 月 25 日
4. ■ 中国・冷え込む不動産市場、未完成マンションに住む人も 東京新聞 2022 年 3 月 5 日
3. ■ マンションの「35 階以下」制限撤廃 建て替えに弾み＝ソウル市 2022 年 3 月 3 日
2. ■ コロナ禍増えるテレワーク騒音トラブル」韓国では殺傷事件ゲンダ 2022 年 3 月 3 日
1. ■ 光州マンション外壁崩落事故現代産業開発の関係者 5 人に拘束令状 2022 年 3 月 15 日

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

13. ■「隣人を今殺した」堺市マンションで男性死亡 61歳男逮捕朝日 2022年3月22日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_14431.html

概要

① 22日午前8時半前、堺市堺区マンションで、「305号室の住人を包丁で今殺した」と110番通報がありました。警察がかけつけると、マンション3階の部屋で男性があおむけで倒れていて、病院に搬送されましたが、死亡が確認された。

② 隣の部屋に住む櫻井弘和容疑者（61）が血の付いた包丁を警察に突きつけたとして、公務執行妨害の疑いで現行犯逮捕しました。殺人容疑でも捜査しています。

12. ■タワマンで強盗事件 “1000万円”無事も… 2022年3月22日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000248832.html

概要

① 21日午後9時ごろ、マンションの住人から「夫が強盗にあった」と110番通報。マンションに住む25歳の男性が帰宅して、エレベータを降りたところ、待ち伏せていた40代くらいの男に催涙スプレーのようなものを吹き掛けられました。男性は顔にやけどを負い、持っていたカバンを男に奪われたということです。

② もう一つのカバンには、現金およそ1000万円が入っていましたが、こちらは無事でした。現金は、時計の売買に関する仕事のために、用意したものでした。

警視庁は強盗事件として行方を追っています。

11. ■オートロック閉まる直前に中に入りわいせつか 2022年3月7日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/c79ab6490e994db08d740a75ae526cb1>

概要

① 会社員の容疑者は、今年1月、東京・中央区のマンションで30代の女性の胸をさわるなどしたとして強制わいせつの疑いで逮捕されました。2人に面識はなく容疑者は深夜に帰宅途中の女性のあとをつけてマンションのオートロックのドアが閉まる直前に中に入り、女性が郵便受けの中を確認していた際に犯行に及んだ。

② 防犯カメラの捜査などから関与が浮上したもので容疑を認めているという。

10. ■マンションで外国籍の男性刺されけが 知人の男が逃走 名古屋 2022年3月18日

<https://hicbc.com/news/article/?ref=sn&id=2022031803>

概要

① 17日午後7時45分ごろ中村区小鴨町のマンションの一室で「上半身裸で血だらけの男性が助けて、背中を刺されたと言っている」と、近くを通りかかった男性が警察に通報しました。外国籍の20代の男性が同じ部屋にいた知人の男に刃物で刺されて出血、病院に搬送されましたが、命に別状はないということです。

②知人の男は犯行後、逃走しています。30代くらいの外国籍で、身長170センチくらいの小太りだということです。

9. ■ マンション住人同士トラブル、様子を見に来た別の住人に暴行逮捕 2022年3月7日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/534d4989cbf12a3a98defce070777487b644b226>

概要

①7日未明、札幌市北区のマンションで、40代の男性の顔を殴り、けがをさせたとして、56歳の男が逮捕されました。2人は現場のマンションの住人同士です。

②容疑者は7日午前2時50分ごろ、自宅マンションの共同通路で、40代の同じマンション住人の男性の顔を殴り、左頬や唇に切り傷などを負わせた疑い。容疑者は事件発生前、被害者とは別の住人男性と、男性の部屋の前でトラブルになっていました。容疑者が大声を出すなどしていたため、被害者が「もめそうだ」と通報、様子を見に行くと、いきなり殴られたとみられています。

③被害者はその場で容疑者を捕まえ、駆け付けた警察官に「殴られた」と言って引き渡しました。容疑者は「黙秘します」と話している。（北海道放送）

8. ■ 秋葉原ワンルーム「怪しい人が出入り」賭博開帳容疑男ら逮捕 朝日 2022年3月4日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ3456R1Q34UTIL01V.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

概要

①ポーカー賭博店を開いたとして、警視庁は無職（37）＝千代田区外神田＝ら男2人を賭博開帳凶利などの疑いで現行犯逮捕し、4日発表した。3日、千代田区のマンションの一室で、20～40代の男の客5人＝賭博容疑で現行犯逮捕＝に現金をかけるポーカー賭博をさせた疑いがある。容疑を認めているという。

②現場は容疑者の自宅で、約50平方メートルのワンルーム。室内の一部がパーティションで仕切られ、ポーカー台が2台置かれていた。看板はなかったが、「アジト」という店名で営業していた。室内からポーカー台や現金約10万円などを押収。

③店は午後9時ごろから翌日午前4時まで不定期営業で、店側は客の勝者が得た配当の10%を手数料として得ていたという。同課は営業を始めた昨年7月以降、約1700万円の売り上げがあったとみている。

④現場はJR秋葉原駅の北西約500メートルの雑居ビルが立ち並ぶ地域にある。昨年7月ごろ、「怪しい人がマンションに出入りしている」という情報が警視庁に寄せられ、調べていた。

7. ■ 「栽培基地か」マンションの一室で大麻草栽培暴力団幹部が逮捕 2022年3月10日

<https://www.nagoyatv.com/news/?id=011790>

概要

- ①大麻取締法違反の疑いで山口組弘道会の傘下組織幹部（54）が逮捕されました。去年8月から今年1月にかけて、すでに起訴されている男と共謀し、名古屋市緑区のマンションの一室で、大麻草293株などを栽培した疑いがもたれています。
- ②マンションは4LDKで、居住実態はなく、大規模に大麻を栽培する「栽培基地」として使われていたとみられています。容疑者が大麻を販売し、売上金が暴力団の資金源になっていたとみて調べています。

6. ■ マンション内女性のコートつかむ 強制わいせつ未遂男逮捕神戸新聞 2022年3月2日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202203/0015102361.shtml>

概要

- ①女性にわいせつな行為をしようとしたとして、兵庫県警兵庫署は2日、強制わいせつ未遂の疑いで、神戸市内に住む自称配達業の男（26）を逮捕した。
- ②2月23日午前0時すぎ、同市兵庫区内のマンション建物内で、住人女性（25）の体を触ろうとして、服をつかんだ疑い。否認しているという。
- ③面識はなかった。男は女性と一緒にエレベーターに乗るなどしていた。服をつかまれた女性は逃げ、男もその場を去ったという。

5. ■ 帰宅のあとつけマンションエレベーター 強制わいせつ 34歳男逮捕 2022年3月17日

https://news.tbs.co.jp/newseye/tbs_newseye6008310.html

概要

- ①面識のない帰宅途中の女性のあとをつけ、マンションの廊下でわいせつな行為をしたとして、34歳の職業不詳（34）が先月23日の午後11時半すぎ、東京・八王子市のマンションの廊下で30代女性の下半身を触った疑いで逮捕。
- ②帰宅途中の女性をおよそ200メートル尾行したうえ、女性が住むマンションのエレベーターと一緒に乗り込み、降りる時に後ろから押し倒したということです。
- ③今月、現場周辺では同様の手口の事件がもう1件発生していて、警視庁は容疑者の犯行の可能性もあるとみて捜査しています。

4. ■ 意識不明の女性死亡 大阪・高槻のマンション襲撃 産経 2022年3月12日

<https://www.sankei.com/article/20220312-74VWSI2CNFPHTDZYKGR4ZZLSVE/>

概要

- ①大阪府高槻市のマンションで2月、少年（17）＝事件後に死亡＝が住人の女性（40）を襲ったとみられる事件で、大阪府警は12日、意識不明の重体となっていた女性が死亡したと発表した。
- ②少年は柴田さんに危害を加えた後、ナイフで自傷したとみられ、2月19日に死亡した。少年は柴田さんの長女と中学校の同級生。短期間交際していたものの、2人の間にトラブルは確認されていないという。

3. ■ 宅配ボックスを狙った盗難がある？ 手口と対策を知って未然に防ぐ 2022年3月19日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5078/>

概要

- ①暗証番号を書いた不在連絡票はポストに投函されることが一般的ですが、これを盗んで宅配ボックスを開錠し、中身を盗み取るという手口が見られます。犯人は、ポストの投函口から粘着質のものを入れて不在連絡票を抜き取ります。
 - ②戸建ての宅配ボックスはマンションと異なり、玄関先に個人で後付けするタイプが広く普及しています。取り外すのも比較的簡単のため、宅配ボックスごと盗んでしまい、あとでゆっくりと解錠したり破壊したりするという盗難の手口もある。
 - ③アプリで管理する宅配ボックス（IoT 宅配ボックス）を利用するIoT 宅配ボックスの解錠には暗証番号を用いない。IoT 宅配ボックスはスマートフォンで外出先から配達業者とやり取りできるため、複数の荷物を同時に受け取れます。個人間の荷物の受け渡しにも使えるなど、幅広いシーンで活躍する新時代の宅配ボックスといえるでしょう。
 - ④戸建ての場合、簡単には切断できないワイヤーで玄関ドアなどに固定しておくのがおすすめです。最近では、本体にワイヤーがついているタイプの宅配ボックスも販売されています。できれば南京錠ではなく、頑丈で壊されにくいものを選ぶようにしてください。
 - ⑤また、ダイヤル式の場合は、施錠後ダイヤルをしっかりとずらさないと、暗証番号を推理しやすいという点がデメリットです。そのため、ダイヤル式であれば、ロックしたあとに自動で番号が0 にリセットされる商品などを選ぶといい。
- スマートフォンやICカードで解錠するタイプなどは、セキュリティ性が高く安心。
- ⑥宅配ボックスに「監視カメラ設置中」といったステッカーを貼っておくと、犯人へのけん制効果が高まり大きな盗難抑止力にもなるでしょう。
 - ⑦荷物を配達した事実が確認できたにも関わらず見当たらないのであれば、盗難に遭った可能性が高いでしょう。配送業者側は宅配ボックスに配達した時点で配達完了となるため、そのあとに盗難被害に遭ったとしても、基本的に補償することはありません。ただ、盗難や荷物の種類によっては補償が受けられる可能性もあるので、業者に確認してみるようにしましょう。
 - ⑧被害に気づいた時点で速やかに通報することが大切です。自宅から110番通報して、警察に現場を確認してもらいます。指紋などの証拠を残しておくため、もし現場が散らかっていても掃除などはしないようにしましょう。大手通販サイトで商品を購入し、置き配サービスを利用して盗難・紛失被害に遭った場合、条件を満たせば盗難補償を受けられる可能性もあります。また、配送業者と大手通販サイトが提携し一定額まで補償できるサービスも提供されています。

2. ■ 玄関のドアスコープ、のぞき対策してますか？ 2022年3月12日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5060/>

概要

①室内で女性が着替えている様子をスマートフォンで撮影する、といった犯罪が実際に起きています。知らないうちに撮影された裸の画像や動画がインターネット上に流出している可能性もあります。

②施錠された室内に侵入する際に、ドアスコープが利用されることがあります。ドアスコープを取り外して、そこから工具を使ってサムターン（ドア内側の鍵のつまみ）をまわしてしまうのです。ドアを無理にこじ開けたりするのと違い、ドアスコープのみを取り外した場合はキズが残りにくく、空き巣に入られたことに気づかないことがあります。また、空き巣がドアスコープから在宅かどうかを確認して、不在の住宅を狙うケースもあります。

③リバースドアスコープ（室内確認単眼鏡）という小さな防犯グッズがあります。

ドアスコープと同じく魚眼レンズが使われていますが、レンズの向きがドアスコープとは反対です。そのため、ドアスコープに重ねると魚眼レンズの効果がなくなり、室内をクリアな状態で確認可能です。過去に発覚した事例では、リバースドアスコープからスマートフォンで盗撮したというものがありました。

④劣化した際にすぐに交換できるよう、ドアスコープは簡単に取り外せる仕組みになっています。こういった特徴を利用して、ドアスコープを外して室内をのぞいたり、特殊な工具を使って解錠したりといった犯罪が行われることがあります。

盗撮や侵入のあとでそっと元に戻されていれば、ドアスコープが外されたことに気がつかないため、被害に遭っている自覚がないままのケースもあります。

⑤ドアスコープのレンズ部分だけを外す手口もあるようです。魚眼レンズを外しておけば、毎回ドアスコープを取り外す手間が省けます。金具はそのままレンズだけなくなっていると異変に気づきにくく、犯罪がくりかえし行われるおそれがあります。

⑥内側から穴をふさぐ。市販のドアスコープカバーを取り付けるのもおすすめです。

来訪者を確認する際は、目隠しやカバーをずらすだけでドアスコープを使用できます。

⑦ドアスコープを、防犯用の取り外せないものに交換するという方法もあります。

防犯用のドアスコープはネジ山が空転する仕組みになっていて、外側からは取り外しができません。さらにレンズ部分にカバーがついていて、室内をのぞくことも不可能です。1,000円ほどで購入できます。

⑧玄関まわりに防犯カメラを設置するのもおすすめです。防犯カメラの設置が難しい場合は、ドアスコープカメラを検討してみてもいいでしょう。ドアスコープカメラにはカメラ機能とセンサーが組み込まれ、人の動きや振動をキャッチして自動で録画・撮影を開始します。既存のドアスコープと交換すればすぐに使える手軽さも魅力的です。充電式と乾電池式とがある。

1. ■ 空き巣のピッキング被害はどれくらい発生？ 気を付けたい防犯対策 2022年3月11日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5035/>

概要

①最近ではほとんど見かけなくなりましたが、過去に普及していたシリンダーが非常にピッキングに弱いもので、それを狙った空き巣が増えていました。主に2000年から2002年に急増した手口です。このことから、対策としてピッ

キング法が制定され、業務以外でピッキング用具の所持や携帯することが禁止されました。

②しかし、2020年に発生した空き巣の手口のなかでピッキングの割合は、なんと「0」。

ピッキングで建物に侵入する空き巣はいませんでした。その大きな理由は、鍵の性能が向上していてピッキングでは侵入できなくなっているためです。

③2020年では、全国で2万1,030件もの侵入犯罪が発生しており、これは1日当たり約60件も侵入犯罪が発生している計算になります。

④空き巣の手口として多いのは「無締り」。共同住宅では無締りによる空き巣被害が最も多く、戸建てでも2番目に多い手口となっています。

次に多い手口が、ガラス破りや合鍵での被害です。ガラス破りとは、鍵周辺の窓ガラスに穴を開け、その穴から手や工具を入れて直接鍵を解錠して侵入する手口です。ボールやドライバーなどで打ち破る方法もありますが、それほど大きな破壊音がしない焼き破りという方法も増えています。

出かけるときには確実に施錠をするなど、日頃の注意で防ぐことができるのです。

⑤戸建ての場合、窓からの侵入が圧倒的に多いです。

マンションやアパートなど3階建て以下の共同住宅の場合は、戸建てと同様に窓からの侵入が最も多いです。4階建て以上の共同住宅の場合は、侵入経路が変わってきます。出入り口からの侵入が多く、無施錠の場合に多く発生しています。

⑥空き巣対策の最も重要な方法は、鍵を確実に閉めることです。

3番目に多い空き巣の手口が合鍵を使った侵入です。

合鍵の複製を防ぐには、郵便受けや玄関の近くなど誰でも取り出せるような場所に鍵を置かないことです。

鍵は一つよりも二つ、二つより三つのほうが開ける手間がかかり、空き巣は嫌がる傾向にあります。

補助錠は窓ガラスやサッシにつける防犯性の高い鍵のこと。ガラス破りの被害を防ぐためには、防犯フィルムを貼るのが有効な手段です。また、雨戸を締めることも防犯対策として有効です。

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

20. ■石油ストーブ付けながら給油していたら火が」マンション1室全焼 2022年3月22日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/755692>

概要

①22日午前9時5分ごろ、京都市山科区上花山坂尻、4階建てマンション1階の男性（80）方から出火、1室約60平方メートルが全焼した。男性と妻（79）が顔やのどにやけどを負い、病院に搬送された。

②妻が「石油ストーブを付けながら給油をしていたら、火が出た」と話している。

19. ■マンション火災、高齢男性1人死亡 東京・千代田区 2022年3月24日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/c8be9dc1846447d4b7976e0b21bb70ed>

概要

- ①24日午前9時半ごろ、千代田区・五番町のマンションで目撃者から「4階から火が出ている」と119番通報がありました。火は7階建てマンションの4階の一室、およそ30平方メートルを焼きましたが、東京消防庁がポンプ車など20台を出動させて消火活動にあたり、およそ1時間半ほどでほぼ消し止められました。
- ②火元の住人とみられる高齢の男性1人が救助されその後、死亡が確認されました

18. ■大阪・空堀商店街沿いでマンション火災 電気鍋コンセントから煙 2022年3月21日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_14418.html

概要

- ①21日午前11時ごろ、大阪府中央区谷町の空堀商店街沿いにあるマンションで、「煙が出ている」と住人から119番通報がありました。約1時間20分後に消し止められ、5階建てマンションの2階の1室、約20平方メートルが焼けた。
- ②別の部屋に住む30代の女性が、煙を吸うなどして病院に搬送されましたが、命に別状はないということです。
- ③火元の部屋に住む女性は「電気鍋のコンセントから煙が出た」と話している。

17. ■カーボンヒーターは火事に注意すべき？ 使うメリット・デメリットとは

<https://shufuse.com/97780>

概要

- ①東京消防庁が公開しているストーブ火災の実態によると、カーボンヒーターなどの電気ストーブによる火事が最も多く、全体の75%以上を占めています。
カーボンヒーターを含めた電気ストーブで火事になった原因で多いのは接触による出火です。
- ②住宅1階居室内で、86歳の一人暮らしの男性が電気ストーブをつけたまま就寝してしまい、掛け布団が接触し出火、全身火傷で死亡、建物は全焼。(H29年)
- ③住宅2階脱衣所内の突っ張り棒にかけていた繊維製品が使用中の電気ストーブ上に落下し出火、出火時一人だった82歳の女性が全身火傷で死亡、建物は半焼。
(H29年2月9時頃)
- ④カーボンヒーターで火事をおこさないための7つの注意点
 - ・外出や寝る前には必ず消す。
 - ・燃えやすいものは近くには置かない。
 - ・ストーブの上に洗濯ものを干さない。
 - ・使わない時は電源プラグをコンセントから抜く。
 - ・電源プラグやコードが傷んでいたら使用しない。
 - ・ペットや子供が倒さない場所に置く。
 - ・使用前に取扱書をよく読む。

16. ■北九州市でマンション火災…男女2人死傷 2022年3月20日

<https://rkb.jp/article/95068/>

概要

①20日午前1時過ぎ未明に北九州市若松区にある7階建てのマンションの住民から「煙が出ている、(火元の部屋の)玄関ドアが鍵がかかっている」などと通報。

消防車16台が駆けつけた際は、2階から黒煙が激しく上がっていたという。

②火が出て15分ほど経って、室内にいた2人が救出され、いずれも病院に運ばれた。その約1時間半後に、火は完全に消し止められた。燃えたのは、2階の1室。3部屋あるうちの1部屋の壁などが焼けた。

③救出されたのは男女2人。このうち女性は、病院で死亡が確認された。男性は意識不明の重体。

15. ■マンションの一室を全焼 熊本市 2022年3月18日

<https://www.kab.co.jp/news/?NewsData=202203184193.php&path=video/202203184193.mp4&mode=1>

概要

①17日午後10時すぎ、熊本県熊本市の5階建てマンションの1室を全焼する火事がありました。「3階ベランダから炎が見える」と通報で約2時間後に消し止められましたが、3階の1室およそ54平方メートルを全焼しました。

②この部屋に住む女性(90)は逃げ出して無事でした。

14. ■マンション火災で火元の部屋が全焼 熊本市 2022年3月18日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/9df4ca9fda044e9981f52a6f33a4013f>

概要

①17日夜10時過ぎ、熊本市にある5階建てのマンションの3階で火事があり、火元となった3階の部屋が全焼しました。90歳の女性が1人で住んでいましたが、火に気づいて逃げ出し、無事だったということです。

②90歳の女性は「部屋で洗濯物を干していたら、台所や居間の方から煙が流れてきた」と話しているということで、警察と消防が火事の原因を調べています

13. ■マンション"ごみ置き場"で出火…簡易コンロ見つかる 2022年3月18日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=27158>

概要

①3月17日夜、札幌市手稲区のマンション敷地内マンションのごみ置き場から出火する火事がありました。現場には簡易コンロが捨ててあり、警察は火の不始末が原因とみて調べています。消防車など17台が出動し約

30 分後に消し止められました。

この火事で捨てられていた少量のごみが燃え、ケガをした人はいませんでした。

②翌日は「燃えるごみ」の回収日で多くのごみが捨てられていて、中から簡易コンロが見つかりました。持ち主から話を聞いたところ、出火の 1～2 時間前に焼き鳥を焼いて捨てていたことが判明しました。コンロの消火が不十分で他のごみに燃え移ったとみて調べています。

12. ■高松市のマンションの 1 室で火事 1 人死亡 2022 年 3 月 7 日

<https://news.ksb.co.jp/article/14565819>

概要

①7 日午前 7 時 20 分頃、高松市上之町のマンションの 1 階の部屋から煙が出ていると、近くに住む人から 110 番通報。消防が約 30 分後に火を消し止めましたが、鉄筋コンクリート 5 階建てのマンションの 1 室が焼けました。

②この部屋に 1 人で暮らしていた（52）が寝室で倒れていて、救急搬送されましたが病院で死亡が確認されました。死因は一酸化炭素中毒でした。

11. ■川崎・宮前区のマンション 4 階から煙 台所付近を焼く 神奈川新聞 2022 年 3 月 5 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-862120.html>

概要

①5 日午前 1 時半ごろ、川崎市宮前区宮前平 3 丁目のマンション（鉄筋コンクリート 5 階建て）4 階の会社員の男性（60）方から出火し、台所付近を焼いた。けが人はなかった。

②会社員の男性は妻と 2 人暮らしで、出火当時はともに不在だった。3 階に住む男性が煙が出ているのに気づき、119 番通報した。

10. ■爆発音。黒煙 6 階建てマンション一室から出火 神戸新聞 2022 年 3 月 2 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202203/0015102786.shtml>

概要

①2 日午前 9 時 40 分ごろ、兵庫県芦屋市翠ヶ丘町のマンションで「爆発音がする。

黒煙が上がっている」と近隣住民から 119 番があった。同 11 時時点で火は消えておらず、消火活動が続いている。

②マンションは 6 階建て。火元は 6 階一室、住人は外出しており無事だった。延焼の恐れがあるため、周辺住人は避難した。

9. ■世田谷区マンションで火災 消防車 14 台が出動 2022 年 3 月 8 日

<https://www.fnn.jp/articles/-/328144>

概要

- ①8 日午後 5 時半ごろ、世田谷区喜多見の 4 階建てマンションの 2 階から出火した。燃えたのは 2 階のベランダ付近でマンションの住人 1 人がけがをしたが、意識はあるという。
- ②消防車 14 台が出動して消火活動にあたり、火はほぼ消し止められた。

8. ■10 階建てマンションで火災発生…高層の建物に潜むリスク【長崎市】2022 年 3 月 3 日

<https://www.ktn.co.jp/news/detail.php?id=20220303008>

概要

- ①3 日 明け方、JR 長崎駅近くの 10 階建てのマンションで火事がありました。マンションの住人に避難が呼びかけられ、現場周辺は一時 騒然となりました。消防「4 階以上の方は速やかに屋外に避難してください」午前 4 時半ごろ。サイレンの音などで目が覚めた人たちが、着の身着のまま近くの公園に避難しました。火元 とみられる 4 階の部屋には 70 代の女性が 1 人で暮らしていました。命に別条はないということです。
- ②消火活動は約 4 時間にわたり、火が消し止められたのは午前 8 時半すぎ。消火活動に伴う交通規制と通勤時間が重なったこともあり、一時 交通渋滞が発生するなど市民生活にも影響が広がりました。
- ③高層の建物が密集するエリアでは、放水する場所を確保しづらいケースもあり、消火活動を難しくします。建物が入り組んで死角が増えることで、炎よりも危険と言われる煙からの避難が遅れるリスクが増えます。
- ④長崎市消防局 森崎 さん「火災のときに一番危ないのは煙です。火が見えていなくても、煙は建物の中で上に充満する。その煙を吸ってけがをする、亡くなってしまう人もいる。煙からいかに早く逃げることができるかが重要」
- ⑤さらに重要と指摘するのがベランダの整理です。「ベランダは避難する経路にもなりますし、火災のときは消防隊が進入するルートになる。そういったところに物品を置いている場合は配置を考えてもらいたい」今回の火災でもベランダからの放水が鎮火につながりました。高層建物のベランダには避難用のはしごが設置されているので、いざという時のために使い方を確認し、備えておくことが大切です。

7. ■長崎市中心部のマンションで火災…消火活動続く 2022 年 3 月 3 日

<https://www.ktn.co.jp/news/detail.php?id=20220303001>

概要

- ①3 日午前 4 時 30 分ごろ、長崎市五島町のマンションの住民から消防に「煙がでている」と通報があり消火活動やマンションの住民の避難誘導にあたっています。
- ②マンション前にある公園には、多くの住民が避難し、騒然となっています。
- ③警察によりますと、これまでにケガ人や死者の情報はないとしています。

6. ■ 集合住宅で何かが爆発か…周辺の壁や窓が破損 1人の遺体 京都 2022年3月17日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20220317/GE00042969.shtml>

概要

- ① 3月17日午前11時過ぎ、京都府木津川市兜台の集合住宅の一室で「爆発音がしました」と110番通報。火は約1時間半後に消し止められましたが、約90平方メートルが焼けたほか、周辺の壁が壊れて窓が割れるなどの被害が出ました。
- ② 火元の部屋から性別・年齢不明の1人の遺体が見つかった上、この部屋に住む90代の男性がやけどを負うなど重傷です。

5. ■ 福岡市東区のマンションで火事 男性1人の遺体発見 2022年3月14日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=8398797&ymd=2022-03-14>

概要

- ① 福岡市東区のマンションで14日正午過ぎに火事があり、焼けた部屋から一人住みの75才男性1人の遺体が見つかりました。7階建てマンションの3階の一室で、火は約20分後に消し止められました。延焼はなほかにけが人はいません。
- ② 部屋は1ルームで、ベッド付近が特に激しく燃えていました。

4. ■ 早朝の火事 神戸市中央区の集合住宅で高齢女性死亡 サンテレビ 2022年3月11日

<https://nordot.app/874852760963973120>

概要

- ① 11日午前4時50分ごろ、兵庫県神戸市中央区にある4階建ての集合住宅の住民から、「火災報知機が鳴って表に出てみたら煙が出ている」と消防に通報、消防車14台が駆け付け火はおよそ30分後に消し止められましたが、3階の一室に住む高齢の一人住みの女性が病院に搬送され、その後、死亡が確認されました。

3. ■ マンション放火 677歳女起訴内容認める 岩手めんこいテレビ 2022年3月2日

<https://www.fnn.jp/articles/MIT/323528>

概要

- ① 2020年、岩手県盛岡市のマンションの自室を全焼させた罪に問われている67歳の女の裁判員裁判が、3月1日盛岡地裁で始まり女は起訴内容を認めた。
 - ② 被告は2020年10月、盛岡市名須川町のマンションの自室に火を放ち全焼させたほか、他の部屋の一部などを焼いた罪に問われている。
- 判決は3月4日に言い渡される予定だ。

2. ■ マンション自室放火 懲役3年実刑判決 盛岡地裁 岩手めんこいTV2022年3月4日

<https://www.fnn.jp/articles/-/325199>

概要

- ① 2020年、岩手県盛岡市のマンションで自分の部屋に放火した罪に問われている67歳の女の裁判員裁判で、盛岡地裁は3月4日、懲役3年の実刑判決を言い渡した。住所不定・無職被告（67）。
- ② 2020年10月、自殺する目的で盛岡市名須川町のマンションの自分の部屋に放火し全焼させたい、他の部屋の一部などを焼いた。裁判では被告の責任能力が争点となり、弁護側は「交際相手の病死などを背景に心神耗弱の状態だった」と主張していた。
- ③ 裁判長は「善悪の判断能力が減退していた」と心神耗弱の状態だったことを認めた一方、「人が死ぬ可能性がある危険な犯行だ」と懲役3年の実刑判決を言い渡した。

1. ■ 自宅マンション放火女に懲役5年判決 前橋地裁 上毛新聞 2022年3月16日

<https://nordot.app/876556421716049920>

概要

- ① 自宅マンションに放火したとして現住建造物等放火の罪に問われた群馬県伊勢崎市太田町、無職、被告の女（46）の裁判員裁判の判決公判が15日、前橋地裁であり懲役5年（求刑・懲役8年）の実刑判決を言い渡した。
- ② 争点の責任能力について、水上裁判長は被告の判断能力が低下していたことをうかがわせる事情は一切見当たらないなどとし、心神耗弱状態だったとする弁護側の主張を退けた。
- ③ 2020年12月15日午後7時35分ごろから同55分ごろまでの間に、自室に火を放ち、約20人がいたマンションの一部を焼いた。犯行時に放火を指示すや妄想があったことをうかがわせるものはなく被告からの供述もなかったと指摘。

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

4. ■ 川崎・麻生区のマンション10階 足場撤去の男性が転落死 2022年3月25日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-885469.html>

概要

- ① 25日午前11時25分ごろ、川崎市麻生区白山5丁目の12階建てマンション10階部分で、外壁の修繕工事に作られた足場を撤去する作業をしていた海老名市の男性会社員（41）が転落した。
- ② 男性は…有料会員限定です。

3. ■ 2歳男児が死亡、マンションから転落か 滋賀・守山 朝日 2022年3月16日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ3J5KKCQ3JPTJB009.html>

概要

①16日午後0時25分ごろ、滋賀県守山市浮気町のマンションで「子どもが転落したようだ」と通行人から119番通報があった。このマンションに住む（2）が倒れており、病院に搬送されたが約1時間半後に死亡が確認された。

②マンションは5階建てで、歩ちゃんは4階の部屋に住んでいた。歩ちゃんが倒れていた場所の上に窓があり、約1メートルの高さの柵があるという。

2. ■ 男性死亡…7階建てマンションの1階で倒れていた 埼玉新聞 2022年3月9日

<https://www.saitama-np.co.jp/news/2022/03/09/04.html>

概要

①7日午前11時45分ごろ、埼玉県東松山市箭弓町1丁目の7階建てマンション敷地内で、市内に住む会社員男性（36）が倒れて死亡しているのを、1階店舗の従業員が発見した。1階の通路付近でうつぶせに倒れていた。

②着衣の乱れなどはないという。同署で死因などを調べている。

1. ■ マンホールに女性転落、病院へ 仙台のマンション駐車場 河北新報 2022年3月9日

<https://kahoku.news/articles/20220309khn000022.html>

概要

①9日午前9時40分ごろ、仙台市青葉区上杉2丁目のマンション（14階）の駐車場で、住人の80代女性がマンホールに落ちたと119番があった。

②マンホールは深さ2メートルあり、女性は肩の痛みを訴えて市内の病院に搬送された。意識はあり、命に別条はない。マンホールのふたは、業者が排水溝の清掃のために開けていたという。

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

9. ■ 住民困惑【ハイランド団地】 断水解消されない“特殊な事情” 2022年3月25日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000249363.html

概要

①最大震度6強を観測した地震の影響で、1週間以上経った今も断水が続いている仙台市のハイランド団地。

ここにはある特殊な事情がありました。断水が続くのは、「ハイランド団地」に暮らす 52 世帯です。団地内の水道管の本管に亀裂が入ったことが原因とみられています。

②「水道管は仙台市のものではない」民間の会社が管理する水道を利用しています。

管理する会社：「直したいが金がない」一方、仙台市は市の管理ではないため直接、復旧に関わるのは難しい状況だといいます。市は応急処置として給水タンクを団地に置いていますが、住民の多くが高齢者です。

③ネットの声：「こういうことがあると、水道事業の民営化はとても不安になる」

8. ■ 西仙台ハイランド団地で断水が続く 仙台市 2022 年 3 月 24 日

<https://nc.ox-tv.co.jp/news/detail/12184/>

概要

① 3 月 16 日の地震によって水道管が壊れたため仙台市青葉区の「西仙台ハイランド団地」では断水が続いています。水道管を管理する会社はこれまでのところ修理に難色を示していて、復旧のめどはたっていません。

②「まったくダメです。もうカラカラ。風呂やトイレなど全部に関わってくる。洗濯とか。それが一番困ります」

③西仙台ハイランド団地では給水槽から住宅につながる大きな水道管が地震で破損。57 世帯のうち 52 世帯で断水が続いていて、住民の中にはビニールプールで雨水を貯める人も。住民は復旧を求めています。水道管を管理する会社は費用の問題で難色を示しているということです。増山さんも先が見えない暮らしに不安を感じています。

④「復旧のめどが立たないのがちょっと。市に言ってもタッチしないということだった。そのときはがっかりしました」市は住民から相談を受け給水用のタンクを貸し出すなど対応していますが、まずは会社が考えるべきという立場です。住民と会社は近く対応を協議することになっています。

7. ■ マンション停電「オートロック難民」を回避するためにすべきこと 2022 年 3 月 24 日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5095/>

概要

① 3 月 16 日の夜に発生した最大震度 6 強の地震では、首都圏を中心に大規模停電が発生。特に、オートロックシステムが搭載されているマンションでは「帰宅したいのに家のなかに入れない」という経験をした人が多かったようです。

②オートロックシステムを搭載しているマンションの場合、停電時には正常に作動しなくなります。停電時に解錠されるタイプの場合は手でドアを開閉することになり、施錠されるタイプの場合は鍵を使って解錠できるケースが多いようです。

普段から鍵を持ち歩いていないと「オートロック難民」となる可能性があります。また停電時はセキュリティシステムも停止となり、防犯カメラも停まってしまう。いつも以上に警戒心を持って、戸締りをしっかりと行いましょう。

③マンションの給水方式によっては断水の可能性があります。貯水槽がなくても、増圧ポンプの力で直接水を送ることができる「増圧直結方式」を採用している場合、停電時にはポンプが動かず、各住戸に水を供給することが難しくなるためです。必要に応じて断水を想定した備えも行いましょう。

6. ■ 都心でも広範囲の停電、オートロック閉め出しも東京 23 区内震度 4 2022 年 3 月 17 日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220317-AP37U46J75PRNPQGRCKRESM5AY/>

概要

①東京 23 区内でも震度 4 を観測した 16 日深夜、都内では鉄道が一時、運転を見合わせた。広範囲の停電でオートロックのマンションから閉め出されたりする人も相次いだ。

②銀座の繁華街も飲食店や高級クラブのネオンが消え、一帯が真っ暗になった。

赤坂周辺でも停電が発生。オートロックのマンションに入ることができず、立ち往生している人の姿もあった。

5. ■ 大地震停電、エレベーターやトイレその時… タワマン防災、備えと対策 2022 年 3 月

<https://www.buzzfeed.com/jp/kotahatachi/towermansion-disaster-prevention>

概要

①3 月 16 日深夜、東北地方で最大震度 6 強を観測した強い地震。地震後には、都市部を中心に増加傾向にあるタワーマンションの明かりが消えている様子も、SNS 上に投稿されていました。

②地震に強いとされるタワーマンションですが、油断は禁物です。大きな地震では高層階であればあるほど、揺れが大きくなる傾向があります。部屋では大きな家具が動いて倒れたり、ガラスが破損するなどの被害が出る危険性があります。

地震が起きるとエレベーターは自動的に停止してしまいます。階段しか使うことができなくなるのです。

③エレベーターに乗車中に強い揺れを感じたときは、閉じ込められるおそれがあるため、全ての階のボタンを押し、最初に止まった階で降りるようにしましょう。

セキュリティシステムが使えなくなったり、ゴミ捨て場の管理状況が悪化したりするなど、タワーマンション特有の問題も起きてしまいます。

④注意！

浴槽へ水を貯める方法は、小さな子どもがいるご家庭では危険です。浴槽への転落・溺水対策をしっかり行うか、他の手段で水を確保する方法を考える。

高層マンションで停電が起きると、給排水ポンプが使えなくなって断水したり、トイレの排水ができず使えなくなってしまったりすることも。

断水していなかったとしても、排水管が損傷していたり、通常の排水ができなくなったりして上層階の住民が流した汚水があふれたり逆流したりする被害が出る可能性があります。災害後は復旧や設備の状況が確認できるまで、「トイレに水を流さない」ことが大切です。

⑤もしものときの対策は？

最低 3 日、できれば 1 週間分食糧や飲料水を備蓄する。

日頃から食材などを多めに用意しておく（ローリングストック）

日用品も備蓄しておく

4. ■「10分揺れた」タワマン住民は？ “意図的な停電”も 仕組みは…2022年3月17日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000248406.html

概要

- ①16日夜に発生した地震で首都圏などでは少なくとも26人がけがをし、最大210万軒が停電しました。
- ②45階の住人：「揺れが長かったし、時間も長かった」（Q.どのくらい感じました？）10分以上あったと思います。地震の後のビルの揺れが、すぐには止まらないで徐々に徐々に…」
- ③25階の住人（妊婦）：「5分くらい…体感的には何か船酔いみたいな感じでずっと揺れている感じがな。つわりじゃないけど、気持ち悪いなあと…」
- ④原因は「長周期地震動」。東日本大震災の時には東京・新宿の高層ビルが大きくゆったりと揺れ続けました。一般的にビルは高いほど長い周期で揺れ、地震の揺れと一致すると大きく長く揺れ続けます。
- ⑤早めに復旧した地域も多かった今回の停電。実は「意図的」に電気を止めていました。その原理…。大きな揺れが起きた場所ではタービンなどの破損を防ぐため、自動で停止します。すると「需要と供給のバランス」が崩れ、タービンの回転数が低下。発電の周波数も下がります。
- ⑥ここで問題が…。我々が使う「交流」の電気は東日本では50ヘルツと決められています。これが49ヘルツなどに下がると家電製品などに支障が出るため、発電システムは「自動」で止まります。この場合、「大規模な停電」につながるため、今回は周波数を維持するために一部地域を停電にしたといいます。

3. ■地震でエレベーターに閉じ込められたら… 最大震度6で"40件以上 2022年3月17日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=27140>

概要

- ①3月16日夜宮城県と福島県で最大震度6強を観測した強い地震。東京電力管内ではブラックアウトを防ぐシステムが作動し一時、200万軒以上が停電。エレベーター内での閉じ込めも40件以上相次ぎました。
- ②2018年に北海道で起きた胆振東部地震でもエレベーターの緊急停止が相次ぎ、国によりますと23件の閉じ込めが発生。
- ③2009年9月末以降のエレベーターには、地震を感知すると近くの階に止まりドアが開く機能がついています。ただ、協会は自分でもすべての行先階ボタンを押し止まった階で降りよう呼び掛けています。
- ④一方、停電で動かなくなった場合はどうすればいいのでしょうか。札幌市のエレベーターメーカーによりますと、停電で閉じ込められてもインターホンには非常用電源があるため、管理業者などと連絡をとり、復旧のメドや作業員がいつ来るかなどを聞いて慌てないで欲しいとしています。
- ⑤また、大きく損傷し連絡がなかなかとれなくても無理に外に出ようとはしないで欲しいとしています。「無理やり外に出ないで。何が起こるか分からないので、落ち着いて救助待ってほしい」

2. ■ 梶田町集合住宅 小学生も分かる初期対応管理室に指示カード 2022年3月10日号

<https://www.townnews.co.jp/0305/2022/03/10/615884.html>

概要

① 200世帯以上が暮らす梶田町の大規模集合住宅、レーベンスクエアリマインドヒルズの自主防災組織が3月上旬、火災警報器が発報した際「小学高学年でも分かる」初期対応の指示カードを作成し、管理室に設置した。昨秋、同マンション内で発生した警報器の誤発報がきっかけだという。

②「火災警報器が発報したら【1】管理室は外側（エントランス側）の扉が自動的に開くのでそこから入室する」入室すると【2】管理室に入った後他の応援の方のために通路側の鍵を開ける」など、次の指示が警報受信機側に掲げられている。

発報した号室の表示場所、室内のインターホンの場所、全館内放送の原稿など「一言」で書かれた指示カードが12枚。指示の通りに動けば、火災警報器が鳴った場合の初期対応が誰でもとれるようになる。

③この手法は他自治体が考案したもの。防災士の資格を持ち、同マンションの自主防災組織の副隊長を務める毛利敬多さんが導入を提案した。毛利さんは「始めに管理室に来た人が災害対策本部長として対応できるように。小学高学年でもわかるような指示となっています」と話す。

④きっかけは昨年10月に起きた警報器の誤発報。深夜に突如鳴り響き、マンション館内中が騒然となった。毛利さんらは管理室で発報した号室を確認して向かうも、一見、火災は起きていなかった。消防隊の確認により警報器の故障と判明したが、修理は明け方に。一晩中、警報機が鳴り響いていた。この間、情報が行きわたらず、他所へ一時避難した住民もいたという。毛利さんは「誤報は口頭で伝えたが、全館放送はできなかった。マニュアルはあったが、パニックになり読めなかった」と振り返る。

⑤この一件が住民の防災意識の高めた。翌月末に実施した防災意識調査の住民アンケートでは「誤発報でも全館放送で情報が欲しい」「停電時はトイレ、エレベーターは使用できるのか」など備考欄にはこれまでになかった要望や質問が書かれた。

中には子どもから「災害時の行動を役員だけではなく、子どもも含めたみんなに教えてほしい」という意見もあった。毛利さんは「集合住宅は意見の統一を図る難しさがある中、防災意識が高まっている今は取り組むチャンス。今後も対策をみんなで検討し、進めていければ」と話す。

1. ■タワマンの高層階はどんな備えがベスト？ 2022年における防災術 2022年3月9日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5038/>

概要

①在宅避難でも食料や水など備蓄品は必要ですが、エレベーターが停止してしまうと、もし備蓄品が足りなくなった場合、追加分を階段で運ぶのは大変です。特に高層階に住んでいる場合は、中低層階や一般の戸建て住宅よりも備蓄品を多めに準備しておく必要があります。

②「災害時用というよりは、普段から保存のきく食料は多めにストックしておくことが大事です。特別に用意するのではなく、素麺など余りがちだけど長持ちするものなどは、災害時にも役立つので取っておきましょう」（河田先生）

③防災グッズに追加しておくべきもの 備蓄品に加え、最低限、以下の3つを追加しておきましょう。 ・マスク・体温計・除菌シート ARUHI マガジン編集部

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

10. ■ 1983 年以前のマンション管理上問題多く発生しているワケ 廣田信子 2022 年 3 月 25 日

<https://www.mag2.com/p/news/533307>

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りました。なぜ 1983 年以前なのかというと、昭和 58（1983）年に区分所有法が改正され管理組合に関する明確な規定ができました。モデルとなる標準管理規約が示されたのも 1983 年です。

②また、1981 年に耐震に関する建築基準法が改正されましたが、それらのマンションの竣工は、1983 年と推測され、1983 年が、実質的な新耐震基準と旧耐震基準を分ける一つの境目になると考えられるためです。

③東京都は 2019 年、管理状況の届け出を管理組合に義務づける条例を制定しました。

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 2,000 棟（戸数ベースで全体の約 2 割）を調査しました。届け出がない管理組合にも個別に訪問しています。

④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」と判定しました。

2021 年 9 月末時点で都に届け出を済ませた 9,101 棟（約 77%）のうち、15.2%にあたる 1,386 棟で、兆候があるとされました。「ない」が 1 項目のマンションが 774 棟、「ない」が 2 項目が 217 棟。全項目が「ない」マンションも 29 棟ありました。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%、となっています。他の地方公共団体でも早急な調査が必要です。

9. ■ ビットキー／パナソニックとマンションオートロック解錠サービス 2022 年 3 月 25 日

<https://www.lnews.jp/2022/03/o0325508.html>

概要

①鍵システム開発のビットキーは 3 月 25 日、パナソニックと業務提携したと発表した。

②マンションのオートロック解錠サービスでは、bitkey platform とマンション HA システムを連携し、配達員や家事代行スタッフが持つ権限に応じて、一時的に利用可能なデジタルキーを発行。配送事業者やネットスーパー、家事代行サービスなどの事業者が、パナソニックのシステムが導入されたマンションで、ロビーインターホンを操作することで、オートロックを一時的に解錠し、荷物やサービスを提供できるようにする。

8. ■ 管理会社が“突然”撤退した「理由」管理委託契約の更新とは 2022 年 3 月 25 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/93628>

概要

①都内の築 35 年超えの数百戸規模のマンションでの話です。

管理会社は、管理委託契約に基づいて 3 カ月前に管理組合に対して管理委託契約更新の申し出を行いました。管理会社に対して不満を持っている一人の理事から意見が出され理事会で「管理会社の見直し」を決議し、「管理会社見直しの相見積もりの募集」を掲載したところ、それを知った管理会社から契約更新を行わないことが通知されてしまったのです。相見積もりによって価格勝負になると採算が合わないので撤退する道を選んだことが考えられます。

②首都圏の築 25 年のマンションでの事例です。

いわゆるカスハラを繰り返す住民が一部いたようです。そして、こうした住民がマンション管理組合役員に立候補して理事となり、フロントマンが委託契約外の理不尽な要求をされるなどしたため、管理会社から従業員の雇用を守るため契約更新を断られた。住民と管理会社との信頼関係が構築できなかったがゆえの結果だと考えられます。

7. ■ 管理費、修繕積立金にインフレの波…約 1.5 倍の値上がり 榊 2022 年 3 月 28 日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220328-DPBFKKH53ZIZ7J7U3NJK7NEWQC/>

概要

①マンションを所有していると、管理費や修繕積立金といった「維持費」がかかる。10 年ほど前は、さほど負担に感じない額だった。標準的なコストは 1 平方メートル単価で 400 円ほど。標準的な 70 平方メートルの 3LDKだと 3 万円弱になる。

②しかし、これが最近急激に上昇している。新築マンションなら 1 平方メートル 600 円前後も普通になった。10 年前なら、大規模物件でプールや大浴場などで維持費がバカ高い「水モノ」施設があるタワマンの水準である。約 1.5 倍の値上がりだ。

③上昇した理由は、人件費の高騰である。10 年前なら、マンションの管理員は企業の管理職を退職した人の定番再就職先だった。しかし、その絶対数が激減した。マンションの管理会社はどれも人材不足で悩んでいる。当然、募集する際の給与水準も上昇する。

④そもそも、人手不足は建設や運輸業界ではここ 10 年以上の恒常的な悩みである。職人や運転手の給与も上昇している。マンションは築 10 年も過ぎると、日常的にさまざまな補修工事が必要となる。工事費に占める人件費の割合は高いので、修繕コストも上昇する。

⑤管理会社からすると、すでに業務委託を請けている既存のマンションに対してはコスト上昇分を転嫁しにくい。しかし、新たに業務を委託するところからは上昇分をしっかりとオンした報酬を得なければ赤字になってしまう。だから、新築マンションの管理費が急激に値上がりしている。

⑥ただ、新築の場合、管理費や修繕積立金があまりに高いと売れ行きが悪くなる。

そこで、小ずらいテクニックを使う。

販売時に、管理費は相応の水準に設定するが、修繕積立金は本来あるべき額の 3 分の 1 程度に抑えるのだ。

そして、5 年ごとに修繕積立金を 2 倍にする案を長期修繕計画に盛り込んでおく。

購入者は、契約時に長期修繕計画を見せられるが、そういうことは気にしない。

「マンションを買う」という人生の一大イベントで心が舞い上がって、細かい条件を見逃してしまうのだ。5 年後や 10 年後に、デベロッパーが巧妙に仕込んだ修繕積立金の値上がり計画を認識して、がくぜんとする。だが、時

すでに遅し。修繕積立金の値上げラッシュというスパイラルに絡めとられている。

6. ■ マンション大規模修繕工事周期を最大 18 年延長 提供開始東京建物 2022 年 3 月 3 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000119.000052843.html>

概要

①東京建物グループ会社で、マンション管理運営部門を担う東京建物アメニティサポートは、マンション大規模修繕工事の周期を 12 年から最大 18 年に延長できるサービス「Ever Graceful」の提供を開始します。耐久性の高い資材の採用や工法の工夫により、大規模修繕工事の頻度を減らし、長期的なコスト低減を実現します。

②東京建物のマンションブランド「Brillia」のうち、2023 年以降大規模修繕工事が予定されている物件を中心にご提案を進め、関西圏など全国に順次拡大する予定です。

(1) 一般的な仕様で大規模修繕工事を行う場合：大規模修繕工事 5 回／60 年

(2) 「Ever Graceful」で大規模修繕工事を行う場合：大規模修繕工事 4 回／66 年

- ・外壁塗装材やシーリング材に耐久性の優れた材料を採用

各社材料メーカーと共同開発し、高耐久となる仕様・組合せを開発しました。

- ・屋上防水、ルーフバルコニー防水に 15 年保証の仕様を採用

一般的に採用される 10 年保証のアスファルト防水や塗布防水について、各社材料メーカーと共同開発し 15 年の高耐久を実現する新仕様を採用しました。

- ・施工会社について、一定の講習を受けた認定制度を採用

材料特性を正しく把握し、高品質の材料をしっかりと施工する体制を整えたことで長期保証を可能としました。

5. ■ 大規模修繕工事の国土交通省ガイドラインとは？ 改定内容も紹介！ 2022 年 3 月 17 日

<https://mansionlife.jp/article/daikiboshuzenkouji-kokudokoutsuusho-guideline>

概要

①国土交通省が作成した長期修繕計画作成ガイドラインには、マンションの大規模修繕工事について「マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するために行う修繕工事や、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図るために行う改修工事のうち、工事内容が大規模、工事費が高額、工事期間が長期間にわたるもの等をいう」と記載されています。

②調査では、現在のマンションの問題点として「配管や給水設備の劣化」と「地震などに対する安全性の不安」を挙げるマンションが 5 割を超える結果となりました。

今後の不安として「居住者の高齢化から管理組合・自治会に影響が出ること」と回答したマンションが全体の 7 割を超えています。

③ガイドラインでは、劣化に対応していくためには「修繕」「改修」「改良」の 3 つのポイントが重要になると紹介されています。

④今回の改訂は、マンション管理の適正化推進に関する法律の改正、高経年マンションの増加や社会情勢の変化を踏まえて行われました。

1. 長期修繕計画の計画期間

改定では「中古・新築マンションともに30年以上で、2回の大規模修繕工事を含む」という内容に変更されています。

2. 大規模修繕工事の修繕周期の目安

外壁塗装の塗替えが、既存の12年から12～15年、空調・換気設備の取換については、改訂前の15年から13～17年へ変更となりました。

3. 社会的要請を踏まえた修繕工事の有効性

高経年マンションでは、省エネ性能が低い水準である場合が多いため、向上させるための改修工事の有効性が説明されています。定期的なエレベーター点検を実施することの重要性も示されています。

⑤修繕積立金ガイドラインの改訂点

1. 修繕積立金の見直し

20階建て以上の高層マンションの平均値は一ヶ月あたり338円/㎡、20階建て未満の平均値は建築延床面積で変わり、252～335円/㎡と紹介されています。

2. 修繕積立金の目安に係る計算式の見直し

既存マンションも対象に追加して、修繕積立金額の目安に係る計算式の見直しが行われました。

⑥一般的に大規模修繕の周期が12年とされてきたのは、これまでのガイドラインに「大規模修繕（周期12年程度）」と記載があったためです。最近では、15年や18年などへ、周期の見直しの提案を行う管理会社も出てきました。

外壁の塗装塗替えは、改定前の12年が、12～15年、空調・換気設備の取換は改定前の15年から、13～17年へと変更されています。

4. ■小規模開発物件の落とし穴…管理コストは10年で数倍規模に高騰 2022年3月14日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220314-ZWYPVZ7HWBLKDLDCUFF7OR2ZBU/>

概要

①私は新築マンションの資産価値を物件別に評価する有料の「資産価値レポート」を発行している。最近の傾向として感じるのは20戸や30戸のマンションが多くなった。都心のステイタスエリアなら、そういう開発事例が多いのもうなずけるが、山手線から5駅程度離れた場所でも少なくない。価格が上昇しているので、小規模でもデベロッパーにとってはそれなりの事業収益が得られるのであろう。

②小規模なマンションでもエレベーターやオートロックなど、最低限の共用施設は設置される。ゴミ出しや清掃もある。つまり、日常管理や建物の修繕という「管理業務」は必要で当然、費用が発生する。管理コストの調整は、規模の大きなマンションほど対処しやすい。なぜなら集まるお金の額が多くなるので、選択肢が広がる。

③山手線から5駅も離れると、そこに住む居住者も所有者も、中堅所得者レベルが中心となる。管理コストが上昇したからと言って、管理費等へ即座に転嫁しにくくなる。ところが今、そういう準郊外エリアでの小規模開発が急増している。おそらく相続等による土地の処分が背景にあるのだろう。この流れは今後さらに強まるはずだ。デベロッパーは、現時点で事業になりさえすれば、小規模な土地でも仕入れて開発する。

④実のところ、そういう準郊外の小規模マンションは、中長期的視点で見れば、危うい問題を内包している。新築で分譲されてから10年も経過すると、管理コストが当初に比べて数倍規模に高騰する可能性がある。

3. ■ マンション管理組合も想定外…「共用部の保険料」値上げ、前 2022年3月12日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/93179?page=1&imp=0>

概要

①近時、台風や豪雨といった自然災害の増加と激甚化や、築年数の経過したマンションの水道管の冬期の凍結や老朽化などで生じた事故などにより、損害保険金の支払いが増加しているものとみられます。そのため、管理組合が保険会社に支払う保険料も過去に例がないほど値上がりしているケースも出ています。

②都内の築30年超えのマンションの管理組合の方でした。保険代理店から、契約の更新のお知らせが届き、中身を見てみると、何と料金が2倍超になっていたのです。

③管理組合が支払う保険料は、基本的に共用部分の評価額によって決まります。

例えば、そのマンションの共用部分の評価額が2億円の場合には万が一の場合に備えて事故の際に支払われる保険金額を評価額いっぱいの2億円で設定するのが望ましいといわれています。しかし、保険料を安くするために管理組合が希望すれば、評価額の範囲内（評価額の20%～90%）で設定を変更することもできます。ただ、この場合には、万が一の時に支払われる保険金額も設定した評価額の金額になり、大きい事故の場合には修理代が不足する可能性もあります。

2. ■ マンション管理組合も想定外…「共用部の保険料」値上げ 後 2022年3月12日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/93181>

概要

①結果的にこの管理組合は、背に腹は代えられないと、評価額の30%にして、水災危険補償特約もはずして契約を更新することになりました。

②保険会社によっては、数年前から自動車保険と同じように保険金を請求した回数が、次回の契約更新の際の保険料に反映されるケースも見られるようになったと感じます。それにより、事故や災害に何回も遭って保険金請求回数の多い管理組合では、更新の際に保険料が2倍以上になっていたケースなどもあるのです。

③また、保険料の値上がりだけではありません。

築年数の経過したマンションでは、給・排水管が老朽化して漏水事故が多発する可能性や外壁や窓枠から雨水などが侵入する可能性があります。こうしたことを理由に「保険を引き受けられない」と保険会社から契約を断られて更新ができなくなり、「どうしたらよいのか」といった相談もあるのです。

④管理組合では保険の更新を断わられないようにする方法や保険料の値上りを抑える方法を色々と模索しています。その1つが「個人賠償保険」の特約に入らない、という方法です。多くのマンションでは、管理組合や組合員に賠償責任が生じたときに備えて、施設賠償保険や個人賠償保険等の特約を付保することにより、様々な賠償責任に対応するようにしています。

⑤ただ、前述した保険料の値上がりもあり、管理組合によっては、個人賠償保険について「他人に損害を与えた

場合は、本来原因を作った当事者が被害者に償うのが当然なので、本人が加入している個人賠償保険で支払うのが当然である。」という考えから個人賠償保険を特約から外して保険料の削減をすることも増えてきました。

⑥もしも、マンション共用部損害保険に個人賠償保険が付保されていないマンションに住んでいて、ご自身が個人賠償保険に加入していない場合には、何らかの方法で個人賠償保険に加入することをお勧めします。

⑦また、個人賠償保険の特約付きのマンション共用部損害保険に入っているケースでも注意が必要です。保険は請求回数が次期更新の時に管理組合が支払う保険料に大きく影響するので、マンション共用部損害保険に個人賠償保険を付保しているマンションでも、組合員が他人に被害を与えた場合、管理組合が加入している保険の個人賠償保険は請求せず、まずは組合員が個人で加入している個人賠償保険で請求するように、ルールを総会で決めて、保険料の値上げを抑えているマンションもあります。

⑧ハザードマップなどで浸水のリスクが高い地域や水害の起こる可能性が高い地域のマンションでは、大雨で床上浸水し、建物の共用部分が損害を受けた場合に備えた水災害保険を付保することがあります。

⑨管理組合の理事長や理事が訴えられるケースも多くなっており、そのため、マンション管理組合またはその役員が管理規約およびその他の細則等に規定する業務に係る行為に起因して、損害賠償請求を受けたことによって負担する法律上の損害賠償金、弁護士費用などを補償する「管理組合役員賠償責任・対応費用補償特約」を付保するマンションも増えてきました。

⑩マンション共用部損害保険は、一般的に管理組合の支出のうちで管理会社に支払う管理委託費、電気料金に次いで大きいものです。ですから、複数の保険会社から相見積もりを取って比較したり、補償内容を見直したりすることで管理費からの大きな支出削減が可能になります。

1. ■ マンションは管理を買え、でもどうすれば？ 管理不全になる前に朝日 2022 年 3 月 13 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ31516CQ2SULEI001.html?pn=13&unlock=1#continuehere>

概要

①マンションの管理問題で多いのが、「どこに相談したらいいのかわからない」

東京都などの各地の管理士会や行政の窓口をあげる。コンサル事務所などが管理ノウハウをまとめたホームページや動画を活用するのも有効だ。情報交換会での口コミで専門家を探すのも有効」と話す。たとえば、管理組合が主体で運営しているものに、理事長らが参加する勉強会「RJC48」がある。

②日常管理を進める上で、どんなことに注意すればいいのか。

住民らがマンションの建物を自らの目で見て回ることをあげる。点検報告書に目を通すことも大切だという。同時に理事会の議事録の全住民への配布は、情報共有のために不可欠。

組合のホームページがある場合は掲載したり、QR コードを配布して節約したりする管理組合もある。配布物は文字だけでなく、写真で見せることも手段の一つだ。

③住民同士の交流を意識的に増やすことも大切で、川島さんは「年 1 回の消防訓練の実施はマスト。そういった場で目立つ方は理事会でも活動してもらえることが多いので、部屋番号と名前を聞いておくのは手です」と助言する。

「1 人の専門家の結論を唯一の正解だと思わず、絶望する人がいる。病気の診断のセカンドオピニオンと同じ

で、少なくとも 3 人くらいの意見は聞いてほしい]

④組合を動かす上で、牽引力を出すには専門家をうまく頼ることも有効だ。

たとえば建築に詳しい住民が改善案を提示すると、ほかの住民の中で「マンションの専門家でもないのに、いぼっている」と思う人もいて、合意がとりにくいこともあるという。土屋さんは「牽引力を持たせるには第三者的な専門家をかませ、住民の方が納得するまで説明・理解する期間をしっかりとる。かじを切るだけでも 2～3 年かかる。住民間で危機感を共有できないかぎり何も始まりません」

⑤川島さんは「本当にそのサービスが必要なのかを検証する必要がある」という。

たとえば管理員や清掃員などの管理スタッフが、ニーズ以上に配置されている場合がある。管理費の値上げが難しい場合は、人数を減らしたり、時短勤務にしたりするのも一つの手だという。また管理会社との価格交渉には、相見積もりの比較が有効だ。ただ、管理会社の変更は慎重に検討したほうが良いとアドバイス。

きちんとした手順を踏まないと、管理会社変更後に管理品質が低下したり、重要書類の引き継ぎがなされなかったりするケースもあるという。

⑥もし管理会社から値上げの要求があった場合には、「理事会だけで抱え込まないことだ」。値上げは管理組合全体の問題であるため、すぐに管理会社に値上げ理由についての住民向けの説明会を開催してもらうなどの方法もある。

⑦修繕工事については、土屋さんは「修繕工事を考える上で大きな問題は、建物を何年間使うのかという方針が決まっていないこと。安くすることを考えるなら、快適に使う期間の前提条件を整えないといけない」と話す。「決定までしなくても良いが、住民間でイメージだけでも共有する。方針として 3 回目の大規模修繕工事前には決めてほしい」と土屋さん。3 回目の工事の内容が、何年使うかの方針によっては大きく変わり、値段にも違いが出てくるという。

⑧修繕工事では、優先順位をつけることも大切だという。

土屋さんによると、優先順位が高いのは給排水や電気などのライフライン系の一方で、旧耐震マンションでは耐震補強をどうするかで大きく予算が変わるといい、耐震補強は検討の余地があるという。「修繕計画では、管理会社は優先度に関係なくパッケージで提示するので、専門家に見てもらって優先順位を考えることが必要」

⑨マンションを中古で購入する場合には、大規模修繕や配管の更新など多額の費用がかかる修繕の実施状況と、それを反映した長期修繕計画や修繕積立金の設定状況になっているかを確認する必要がある。「購入費用だけでなく、その後の費用がどれだけかかるのかを見越して考えることも大切です」と川島さんは話す。

タワマン関係////////////////////////////////////

5. ■ 首都圏だけで 900 棟超、タワマン売れる意外な理由 節税目的大誤算 2022 年 3 月 29 日

https://toyokeizai.net/articles/-/538116?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①牧野知弘氏『不動産の未来?マイホーム大転換時代に備えよ』より一部抜粋

20 階建て以上のマンションがなんと 925 棟も首都圏に存在する。2021 年以降に日本全国で建設が計画さ

れているタワマンは現在わかっているだけで 280 棟 10 万 9908 戸あり、そのうち首都圏で 173 棟 8 万 1825 戸にもものぼるといふ。

② 今後は板橋区や豊島区、葛飾区などに多く建てられる予定。これらの多くが市街地再開発事業と呼ばれる、鉄道駅の駅前の商店街などをまとめて開発する際に建物を高層化してこれをマンションとして分譲するものである。

③ 豊洲などのタワマンは条件のよい新築物件だと坪 500 万円台にもなっている。

購入者の実態は国内外の投資家に加えて多いのが高齢富裕層なのである。理由は簡単だ。タワマン購入は相続対策として有効だからだ。現金で持っていれば金額通りの査定になってしまうが、不動産だと時価よりもだいぶ安く評価されるのが、不動産が相続対策として有効であると言われる理由だ。その中でもタワマンの節税効果が高いのは、タワマンの時価と相続税評価額との乖離が大きい、つまり資産評価額の圧縮効果が高いことによるものだ。

④ なぜタワマンが節税で効果が高いかといえば、土地の容積率が高く、戸当たりの持ち分が少ないため、路線価評価額との乖離が大きくなりやすいこと、また高層部ほど高い価格設定で売れるので、同じ住戸面積でも高層部ほど土地代の割合が高く設定でき、圧縮効果が高まることによるものだ。これが、タワマンが売れている。しかも高額帯の部屋ほどよく売れる最大の理由となっているのである。

以前ほどの節税効果は封じられてしまったが、効果は薄まったもののいまだに十分な節税効果をもっているのである。

⑤ タワマン節税はアパート投資と構造的に変わらないかたや、アパート投資と同様、近隣には続々とタワマンが建ちあがってくる。

いざ相続が発生して節税効果が享受できたとしても、その後売却のタイミングを失うと、節税のために買った高額なタワマンについて回るのが、節税効果を高めるために仕組んだ借入金だ。時価が簿価を下回るようになれば、借入金の返済は思うようにいなくなる。

4. ■ タワマンの階層によって固定資産税は変わる？ : 堀江佳久 2022 年 3 月 23 日

<https://financial-field.com/tax/entry-133293>

概要

① 平成 29 年度の改正により固定資産税が見直しされました。

現行はタワマンの階数に関係なく、床面積が同じであれば、固定資産税は同額。階が高ければ高いほど、固定資産税が高くなるように改定されました

② 改正後

まず、タワマンの 1 階を 100 とします。そして、階が 1 つ上がるごとに、これに $10/39$ を加算した数値が補正されます。

つまり、 $[N \text{ 階の階層別専有床面積補正率} = 100 + 10/39 \times (N-1)]$ という計算となります。

なお、マンション 1 棟全体の固定資産税額の合計は変わりません。

③ 平成 29 年 1 月 2 日以後に新しく作られた居住用超高層建築物において、平成 30 年度分以後の年度分の固定資産税に適用されることとなります。したがって、過去に建築されたマンションについては、以前のように固定資産税は階数に関係なく、床面積が同じであれば、同じ金額です。

3. ■数十年後、タワマン住民を待ちうける驚きの未来 河合 2022年3月19日

<https://toyokeizai.net/articles/-/537228>

概要

①牧野知弘さんが「2030年の東京」抜粋を紹介します。

埼玉県に鳩山ニュータウン（比企郡鳩山町）というベッドタウンがあります。

30～40代のアップー層が入りました。しかし駅からバスという不便さを嫌気した子ども世代が戻らず、人口が減っていきました。

②乱暴な言い方をすれば、住民を横に並べたのがニュータウンで、縦に並べたのがタワマンです。人口だけを見たら、立派な街です。

「タワマン銀座」とも呼ばれる武蔵小杉（川崎市）です。都心に通う必然性が薄れたとたんに、優位性は揺らぎます。歴史や景観などで特筆すべきものはなく、決して住みやすいとは言えません。

タワマンの購入者が高齢化する頃には、子どもたちは独立して離れ、「オールドタウン」となった現在のニュータウンのような未来をたどるのではないのでしょうか。

③タワマンの場合には修繕積立金と管理費と合わせて5万円以上になることもありえる。

この金額を払えない住民が増えれば、大規模修繕ができませんから、不動産価値が減じます。また長く住み続けることで収入が現役時代を下回り、手放さざるをえない住民も出てくるかもしれません。それによって空き家が増えれば、不動産価値はさらに低くなります。つまり、多額のランニングコストがかかり続けるのがタワマンであり、住民個々の所得に占める固定費の増大に耐えられるかが問われるのです。

④河合：子世代が親と同居せず、新規の入居者も入らなくなって住み替えが進まなければ、タワマンが林立する街ごと捨てられることになるかもしれません。

牧野：問われているのは次世代に引き継がれる街になれるかどうかです。

⑤牧野：これまでの街づくりは都心にアクセスすることが前提であり、開発の基準は、通勤・通学に対する利便性にありました。家はただ寝に帰る場所、すなわち「ベッドタウン」でした。そこで暮らし、リタイアした高齢者の多くは現在、自宅に逼塞しています。街にはコミュニティーがなく、知人もいない。くつろげる場所も、生活の幅を広げるような刺激もない。耐用年数が来た家の中で、息を殺すようにして生活しているのです。高齢者ばかりの街に、若い人たちは絶対に入ってきません。

⑥JR立川駅前にタワマンが建ったとき、入居者の多くは立川郊外の一戸建て住宅を処分した人たちでした。駅から遠く、買物にも不便。そんな郊外を捨てて、同じ地域の便利なマンションに移ったわけです。

今後、多くの住民が去った街がどんどん出てくるでしょう。

このままでは、東京圏の外縁部にゴーストタウンが広がることとなります。

2. ■3大タワマンのパーティスペースで大流行異業種交流会の中身 2022年3月19日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/93533>

概要

①「港区のタワーマンションで開かれているパーティに行ってみよう、富裕層だけのキラキラした世界へのパスポートを1回だけでいいから持ってみよう」という女性は多い。参加料は無料の場合も多くタワマンパーティーへのツテを持

つ女性が友人にいたかどうかは鍵です」

②芸能事務所に所属している新居直美さん（29 歳・仮名）がタワーマンションで行われるという異業種交流会に、はじめて誘われたのは 5 年ほど前のことだ。

参加料は不要だというし、友だちも誘ってもいいという。

③タワーマンションの共有部分である「パーティスペース」は、住民が月 1 回、数千円で利用できるようになっていいる。「都内のタワーマンションで、パーティールームがあることで有名なのは、『ザ六本木東京クラブレジデンス』『ミッドタウンレジデンス』『赤坂タワーレジデンス トップオブザヒル』の 3 大タワマンです。

共通するのは、港区の億ションということです。利用者がひどい使い方をするので管理組合はホトホト手を焼いています。そこで、近年は豪華なパーティールームのない、パーティールームを売りにしないタワーマンションが増えています」

④直美さんは、タワーマンションでの一夜を振り返る。

「アイドルグループの写真入りの WCP 社のパンフレットがさり気なく置いてあったり、人気お笑い芸人（コンビで売れてない方）がいたり、西武ライオンズのプロ野球選手もいました。しかし、何度も話しかけられはするのですが、投資家の人ばかり。」

⑤「これまでタワーマンションといえばパーティールームがあることが売りでもあったわけですが、行儀が決して良いとは言えない 20 代 30 代の男女がバカ騒ぎをすることで、それを『子どもの教育環境として不適合』として転居するケースが目立ちます。転居する先は、もちろん、パーティールームのないタワーマンションです。無理をしてでも都心に家を構えるメリットはまだ健在です」

1. ■ タワーマンション高低差大きい建物はトランシーバーを使えなかった 2022 年 3 月 7 日

<https://t-i-s.jp/newsdetails/5438>

概要

①さくら事務所は 6 日マンション管理組合における防災対策（地震・共有部分編）の注意点をまとめた動画を公開しました。

<https://www.youtube.com/c/sakurajimusyo-official/videos>

②管理組合の備え 5 つの必要なこと

1) 防災マニュアル

災害発生が昼か夜か、平日・週末・祝日かで行動が異なることもあるため、それぞれを想定したマニュアルが必要。また行動指針をアクション(ミッション)カード形式にすると実用性が高い。

2) 居住者名簿（要支援者名簿）

個人情報保護法に基づき管理会社が作成、所持しているので、ほぼ管理組合では共有できないと考えられる。そのため居住者にその必要性を理解していただき改めて作成するとともに要支援者が何号室に住んでいるか確認しておくこと。

3) 防災備蓄

購入して揃えたら準備完了ではなく、暖房器具や発電機などの試運転、メンテナンスを折々に行なう。テントなどの組み立て方も訓練の際に確認すること。

トランシーバーはタワーマンションなど高低差が大きいと使えなかったというトラブルが実際にあるため事前に要確

認。

4) 防災訓練

火災か地震か、断水か停電かによって訓練内容が変わるため、それぞれのシーンを想定して訓練を行う。消火器や屋内消火栓などの消防設備の取り扱いにも慣れておく必要がある。

5) ライフラインの防災対策

受水槽の流出防止のための「地震センサー付き緊急遮断弁」を設置することは対策としておすすめ。地震の際、おさまった後に大勢の居住者がバスタブに水を溜めると受水槽の中の水が一気になくなるので本来は NG だが、これを設置することで未然に防げる。

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

1. ■大阪府営豊中新千里北第2期住宅民活プロジェクト、2022年3月28日

[https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000125.000052843.html](https://prt看mes.jp/main/html/rd/p/000000125.000052843.html)

概要

①東京建物、関電不動産開発、パナソニックホームズ、N I P P Oの4社は、「大阪府営豊中新千里北第2期住宅民活プロジェクト」のうち、用地活用企業として選定を受けました。本プロジェクトにおいて、総戸数 500 戸超の大規模マンション分譲事業を推進いたします。

②本プロジェクトは、建物の耐震性の不足が認められる府営住宅について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI 法)に基づき再整備し、同時に創出された活用用地にて良質な住宅ストックの供給や地域のまちづくりへの寄与を図るものです。

③本プロジェクトは、府営住宅の建替え(施工者:東レ建設、中林建設、大勝建設)を先行して実施し、同建替え完了後に創出された敷地において、4社による分譲マンション事業、戸建事業(事業者:パナソニックホームズ)、高齢者福祉施設等(事業者:社会福祉法人みなと寮)を整備する大規模複合開発事業です。

本プロジェクトは、それらの各施設をユニバーサルデザインに配慮した歩道・スロープ等の生活導線をつなぐことで、施設居住者と利用者間の交流を生み、世代の垣根を超えた明るいコミュニティを形成します。

④また、4社による分譲マンション事業においても、21,000 m²超の広大な敷地条件を生かし、魅力ある緑地帯の保全や広場等の公共空間を整備します。

- 多世代交流を生み出すオープンなまちづくり
 - ・各広場を生活導線に面して整備し、地域住民の利用を促進。
- まちとの連続性を意識した緑のネットワーク
 - ・既存の緑地帯の保全に努め、府営住宅からの連続した緑地空間を継承。
 - ・道路敷際に圧迫感のある擁壁を設けず、既存の法面を活用することで、良質な生活空間を提供。
- 地域防災の核となる官民連携の防災広場・エリアの中央に位置する広場に避難場所として活用できる空間を設け、防災広場として活用。

⑤分譲マンション事業の特長

- 広大な敷地面積を生かした憩いの生活空間
- 多世代の多様な生活スタイルに配慮した居住スペース
- 複合開発ならではの一体感ある街並み

⑥ 施行区域面積：約 4.1ha ※市道帰属部分を含む

福祉施設の整備完了：2024 年 3 月末

府営住宅の整備完了：2025 年 10 月末

戸建用宅地の整備完了：2027 年 4 月末

分譲マンション（南街区）の建物竣工：2029 年 7 月中

分譲マンション（北街区）の建物竣工：2030 年 5 月末

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

2. ■ 分譲マンションで障害者支援認めず 大阪地裁判決「規約違反」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、大阪地裁であった。裁判長は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。27 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。

④ 判決理由で、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。

1. ■ 「障害書かされ自殺」自治会に賠償命令 因果関係は否定 産経 2022 年 3 月 4 日

<https://www.sankei.com/article/20220304-BQD2JGKXJLPZJK5OCYSVZUXQM/photo/Q2LTDKQXC5OBZJZOS7XJBHBOZU/>

概要

①知的障害や精神障害のある大阪市平野区の男性＝当時（36）＝が自殺したのは自治会の班長選びをめぐり、障害者と明かす文書の作成を強要されたためとして、男性の両親が自治会と当時の自治会長ら2人に計2500万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が4日、大阪地裁で、自治会側の対応を違法と認定し、精神的苦痛への慰謝料などとして計44万円の賠償を命じた。

②男性は平野区の市営住宅で障害年金などを受給しながら1人暮らしをしていた。

令和元年11月、自治会が班長を住民からくじ引きで選ぶ際、障害を理由にできないと伝えたところ、住民に説明するためとして、同24日に役員との話し合いの場で「しょうがいがあります」（原文ママ）、「おかねのけいさんはできません」などと紙に書かされ、翌25日に自殺した。

③裁判長は文書が班長業務とは関係のない内容にまでおよび、自治会側が用途を明確に説明していなかったことから、男性に不安を与えたと指摘。「障害の有無や内容などを秘匿する権利を侵害し、社会的相当性を明らかに欠いている」として、自治会側の対応を違法と認定した。

④原告側が訴えていた文書の作成と自殺との因果関係については、男性が後の集会で住民にあいさつをして理解を求める予定だったことが心理的な負担になった可能性もあることなどから、「自殺に至ることは予見できなかった」として認めなかった。

産経新聞マンション記事連載特集////////////////////////////////////

17. ■3割超コロナで住宅ローン返済苦しくなった回答、6割以上今後不安 2022年3月4日

<https://news.mynavi.jp/article/20220304-2284810/>

概要

①土地活ナジを運営するウィルファクトリーは3月1日、「コロナ禍が及ぼす住宅ローンへの影響」に関する意識調査の結果を発表した。調査は2月9日から12日、現在住宅ローンを利用中の全国の男女304人を対象にインターネットにて実施したもの。

②コロナの影響で住宅ローンの返済が苦しくなったと感じますか?9.4%が「とても苦しくなった」、25.3%が「やや苦しくなった」と回答し、合わせて34.7%が苦しくなったと実感している事が分かった。

③コロナの影響で住宅ローンの返済が苦しくなった人のうち37.8%が住宅ローンを他の金融機関に借り換えできると知らなかった事も判明している。

④今後の住宅ローン返済に不安を感じるかどうかについては、9.7%が「とても不安」、51.2%が「やや不安」と答えており合わせて60.9%が不安を感じているという結果。

16. ■大阪都心、教室が足りない マンション開発で児童急増 産経 2021年12月27日

<https://www.sankei.com/article/20211227-5QKVWBTIFJNTZNRZSZ3UYUQFII/>

概要

①大阪市内の都心部で分譲マンションの開発が進み、小学校の教室不足が深刻化している。

かつて「ドーナツ化」現象で人口が流出したエリアに、職住近接を求める共働き世帯などが回帰し、児童数が急増。校舎増築によって、体育の授業が制限を受ける学校も現れた。

②在阪企業の本社が軒を並べ、明治期に金融の中心としての地位を築いた大阪・北浜。

オフィスビルの中に建つ市立開平小学校は、ドーナツ化現象に伴う児童数の減少で2校を統合し、平成2年に開校した。小規模校としてスタートしたが、近年、最高階数20階以上のタワーマンションが校区内で次々と竣工。児童数は10年前の3倍以上となる約340人に増加した。

③開平小。

教室不足に対応するため、運動場に6階建て校舎が建設されることになり、今秋から運動場が全面的に使えなくなった。体育の屋外授業は徒歩10分の距離の公園内にある第2グラウンドで実施。工事終了後の運動場の広さでは、運動会などの大規模行事はもとより、体育の授業で50メートル走のタイムを計ることも難しいという。

④東京カンテイによると、今年12月までの5年間で大阪市内に竣工した分譲マンションは530棟余り（約4万9千戸）。うち、約35%に当たる170棟余り（約2万戸）が北、中央、西区の「都心3区」に集中し、その中の30棟余り（約1万戸）がタワーマンションだ。

⑤教室不足への対応を迫られた大阪市は平成29年、市長がトップのプロジェクトチームを設置。堀川小（北区）や南大江小（中央区）などでも校舎の増築を進め、令和6年度には中之島に小中一貫校を開校させる予定だ。都心の分譲マンションで児童が増える背景には、高額な住宅ローンを組んでもこうしたエリアに住まざるを得ない事情を抱えた家庭の存在もある。女性は「職住に加えて、保育園や学校も近接していなければ、家庭生活と仕事のキャリアアップは両立できない」と打ち明ける。

15. ■ 賃貸大手に2・8億円請求 架空工事の責任誰に 産経 2021年7月25日

<https://www.sankei.com/article/20210725-5LMLVIXR4JJJJZOCUMRHXXVQGU/>

概要

①大阪市内の賃貸マンション5棟で、架空のリフォーム代金を支払わされるなどしたために損害を受けたとして、所有会社の「ファインマネジメント」（大阪府）が今年7月、管理の委託先だった賃貸不動産仲介大手「エイブル」（東京都）に計約2億7900万円の損害賠償を求めて大阪地裁に提訴した。

エイブル側は、勤務していた元派遣社員が不正に関与した可能性を認め、いったんは示談を持ちかけたが、決裂した。エイブル側は出廷しなかったが、答弁書で請求棄却を求めた。

②請求額計約2億7900万円の内訳は、架空リフォーム工事の損害約6150万円▽賃料未払いによる損害約5056万円▽賃料収入の機会損失による損害4640万円―など。エイブル側の社内手続きを経た工事ではないため、法的責任はないと主張した。

③ファイン社は平成22～23年に、大阪市内の賃貸マンション5棟の一括管理委託契約をエイブルと結んだ。修繕やリフォームの工事は、必要に応じてエイブル側が業者に発注することになっており、エイブル側で勤務していた元派遣社員が担当だったとされる

④ファイン社側は22年から29年までの間、「退去リフォーム」「リノベーション工事」「屋上防水工事」などの名目で403回に分けて計約6150万円をエイブル側の指定口座に支払ったが、工事が実施された形跡はなかった。また、令和元年7月末まで9年弱にわたり、約5056万円の賃料がファイン社側に正しく支

払われなかったという。

⑤エイブル側は、この元派遣社員を大阪府警に刑事告発している。元年7月には、エイブルと派遣会社、ファイン社の3社で架空リフォームと賃料未払いに関する損害を3等分し、全体の3分の2に当たる計約6016万円を、エイブルと元派遣社員の所属先だった派遣会社の2社が共同で支払う内容での示談案を提示。ところがファイン社側は、残り3分の1の額を自社の過失分として認めなければならない内容だったことなどを理由に、応じなかった。真相解明は民事、刑事両面で進むことになりそうだ

14. ■高コスト招く無関心…マンション管理のカネ事情 産経 2021年7月11日

<https://www.sankei.com/article/20210711-HYFYZKXOZ5PSJIB2H27EKD6UIA/>

概要

①「人件費や外注費が高騰している。管理委託費の25%値上げをお願いしたい」

大阪市阿倍野区内にある総戸数100戸の分譲マンション。管理委託契約の更新を3カ月後に控えた昨年夏ごろ、委託先の管理会社に突然求められた。

②過去5年間にわたり毎月87万円余りの管理委託費を支払い、日常の業務は委託先に任せっきり。専門知識を身につけた住民は誰もいなかった。この委託先はその後、値下げ交渉には応じた。とはいえ、厳しい財務状況を知りながら、毎月20万円超に上る追加負担を切り出してきたことへの不信感はぬぐえない。管理組合の理事長は「管理会社を変えようと考えた」と振り返る。

③国土交通省「標準管理委託契約書」によると、契約期間は1年間で、満了の3カ月前までに一方が通告すれば契約を終了できると規定。このマンションも同様のルールを採用していた。「3カ月前ギリギリの値上げ要求は常套手段だ」

④業界ではかつて、管理会社同士の価格競争が激しく、`乗り換え、`を促すために相場より大幅に安い金額での受託が横行。代わりに、修繕工事や大型機器の納入といった外注の機会をビジネスチャンスと捉え、「中抜き」でトータルの採算を合わせたとされる。

⑤現在、こうしたビジネスモデルは通用しにくい。外注先が実際に受け取る価格の相場は、かつては「ブラックボックス」だったが、今では業界の外にも漏れるようになった。

さらに、管理員やメンテナンスに関わる作業員の人件費なども上昇傾向にあり、「コンプライアンス上の観点からも、乱暴な『中抜き』はできない。正面から管理委託費の値上げをお願いしなければならないケースが増えている。

⑥管理組合は基本的に素人の集まり。このため、「第三者に相談して管理会社を変える、といったことが難しいタイミングで値上げを要求し、半ば強引に受け入れさせる例が目立つ」のだという。

⑦管理委託費の25%値上げを求められた同市阿倍野区のマンション管理組合では、専門のコンサルタント会社「ベタープレイス」（大阪）に相談。同社がアドバイザーに入り、管理会社を変える準備を進めた。今の委託先と交渉し、値上げ幅を5%にとどめた上で、1年だけ契約を更新。そして新たな管理会社を選ぶための猶予期間を得て、大手デベロッパー系から中小独立系まで10社に見積りを依頼し、今年6月、最終選考に残った3社のうち1社を新たに選んだ。

⑧新たな契約金額は月々約86万円。漏れた2社の提示も約92万円と約91万円だった。前委託先の値上げ要求を黙ってのんでいた場合、支払額は月々約109万円まで膨れ上がっていた。

⑨新たな契約の内訳をみると、法律で義務づけられているエレベーター保守点検の費用は2台で月額5万2

千円。これは従来の半額以下となる。点検から部品交換までを請け負うフルメンテナンス契約は維持しつつも、業者をエレベーターの納入メーカー側から独立系に変えたことが大幅な価格抑制につながった。

⑩エレベーターで例を挙げると、メーカー側は新築マンションを建てるデベロッパー側に、格安で機器一式を納入することがある。保守点検をグループ会社に担わせ、ランニングコストで稼ぐ狙いがあり、「保守点検の業者変更を切り出せば、管理組合の支出が大幅に抑えられることがある」のだという。

エレベーターの保守点検が法律に基づく作業であることに加え、独占禁止法の観点からも、変更先の業者から純正部品の売却を求められればメーカー側は応じなければならず、「業者を変えて質が落ちることは基本的にない」と説明する。

13. ■ 持ち家残し生活再建 「コロナ版ローン減免」相談相次ぐ 産経 2021年3月10日

<https://www.sankei.com/article/20210310-ZY4TVHHEUZNYVPDLKDTEEMRKJY/>

概要

①新型コロナウイルスの影響で住宅ローンや事業資金など借入金の返済が難しくなった人が、自己破産とは別の方法で債務整理を進めることができる「コロナ版ローン減免制度」が昨年12月にスタートした。法的な手続きを取らず、生活や事業の再建を支援するのが狙い。金融機関の同意が得られれば引き続き持ち家に住み続けることも可能で、利用のメリットが大きい。

②「ローン返済が厳しい。どうにかして家は残せないか」「破産を考えている。新しい制度があると聞いたが自分は利用できるのか」大阪弁護士会に寄せられる月の相談件数200件超のうち、12月以降は制度に関する相談が半数以上を占め、担当者は「関心はかなり高い」と話す。

③感染が本格的に拡大する前の昨年2月1日以前に契約した住宅ローンや事業資金の融資、もしくは同10月30日までに借り入れたコロナ対策関連資金などが減免の対象となる。住宅ローンの返済は継続して持ち家を手放すことなく、自動車ローンといったほかの債務の減免を依頼することもできる。

④弁護士の支援を受け、借入金の減免について全ての金融機関の同意が得られれば、簡易裁判所に特定調停を申し立て債務整理が成立する、という流れだ。

⑤大分市の不動産会社「G O E N」が昨年12月、全国の20～40代の男女約1100人を対象に実施した持ち家に関するインターネット調査で、住宅ローン返済中と答えた754人のうち2・5%の人が、コロナの影響で「ローンを返せなくなった」と回答した。「銀行と相談し一定期間はローン返済を減額してもらっている」と答えた人は2・9%、支払いはできているが「厳しくなった」という人も約3割に上った。

12. ■ 自治体7割超で保証人要求 公営住宅入居、国指針とズレ 産経 2021年3月7日

<https://www.sankei.com/article/20210307-4G67GIK35NM5J AUG2LXYQY4FDU/>

概要

①公営住宅の入居時に保証人を求めない国の指針が3年前に示されたが、昨年8月時点で、7割超の自治体で保証人を求める条例や規則が存在することが7日、国土交通省への取材で分かった。各自治体の改正作業にばらつきがあるためとみられ、地域によっては入居希望者が不利益を被っている恐れがある。

②国交省は平成30年3月、公営住宅を管轄する自治体が指針とする標準条例案から保証人に関する規定を削除し、各自治体に通知した。それまでは入居に際して1～2人の連帯保証人や保証人を立てるよう義務づけてきたが、公営住宅に求められる「住宅セーフティーネット」としての役割を重視し指針を改めた。

総務省によると、保証人規定が入居の妨げとなったケースは27年度中に全国で少なくとも65件あった。

③国交省によると、昨年8月までに約23%にあたる392自治体で保証人規定が削除され、全国約215万戸の半数近い約119万戸で、保証人が全面的に不要となった。残りの7割超に当たる1280自治体では、検討中も含め古い規定が残っていたり、条件付きで保証人免除に切り替えたりしていた。都市部では比較的、改正作業が進んでいるが、担当職員も管理している戸数も少ない地方の市町村などで滞っているケースがあるという。

11. ■ 共益費行政任せにせぬ大阪平野公営住宅入居者で団地良さを守る産経 2021年2月16日

<https://www.sankei.com/article/20210216-P2MX35TDBVMLVE2V26TLPOHXK4/>

概要

①高齢化による世話役の不足などを背景に、全国各地の公営住宅の「共益費」管理制度が、入居者から自治体主体へと相次いで変更される中、大阪市平野区にある「大阪市営加美東第1住宅」の自治組織では、入居者による管理の継続を求めている。同住宅には約330世帯が居住しており、高齢化も課題の一つ。自治組織の会長を務める花岡英治さん（49）は「互いに支え合いながら、共益費を管理している。今の制度を続けてほしい」と訴える。

②公営住宅は入居に所得制限が設けられており、全国に約210万戸存在する。

入居者側に課せられた「保管義務」に従い、自治組織で共益費を徴収、管理してきたが、自治組織の世話役不足が深刻化。行政や代行業者の管理に切り替える自治体が増えている。

③同住宅の自治組織は「加美東連合第二町会」。約330世帯のうち約170世帯で70歳以上の人が居住する。住民の高齢化が進むなか、毎月1700円の共益費は町会側で集め、清掃や電灯の交換費用などに充てている。物品や業務の発注に際しては原則、複数社の見積りを比較検討した上で発注先を決定し、帳簿チェックを外部の司法書士に依頼。一昨年に金銭問題で当時の役員が辞任した経緯もあり、花岡さんは「会計の透明性確保を第一に心がけている」と話す。大阪市の担当者も「会計に関し司法書士が加わる例は他にあまりない。丁寧な組織運営と管理に努めてもらっている」と評価する。

④高い自治意識は、ときに入居者の救命にも結びつく。

十数年前、自治組織の副会長だった和田弘さん（78）は、救急隊員が毛布にくるまれた患者の両手両足を持ち、救急車へ搬入する様子を目の当たりにした。同住宅のエレベーターには、ストレッチャーを載せるための拡張スペースが設置されているが、救急隊はその鍵を持っていなかったのだ。その後、消防署でも鍵を保管することとし、緊急時に使用できるよう改めた。和田さんは「住宅の問題点は入居者が一番よく分かっている」と強調する。

⑤同住宅では、第3日曜日を一斉清掃日に指定。交流の機会にもなっており、今では各棟に住む数人の高齢者が、樹木の剪定や花壇の手入れなどを日常的にこなす同住宅内では比較的若い49歳の花岡さん。「（共益費管理を）行政がやってくれば楽かもしれない。ただそうなれば共益費の額が上がり、支払いが困難な人も出てくる。団地の良さは団地の入居者で守るのが良い。運営に関心を持った人が増えてほしい」と願って

いる。

10. ■ 横浜、川崎市「入居者任せ」改善へ、公営住宅共益費管理問題 産経 2021 年 1 月 21 日

<https://www.sankei.com/article/20210121-ZSM4V30IJ5ICTDUTUYA7JZGPX4/>

概要

①公営住宅の共益費をめぐる、高齢化や未払いなどのトラブルを背景に入居者らによる管理が困難になっている問題で、横浜と川崎の2政令市が直接徴収したり、業者に管理を委託したりする制度の導入を検討している。

②横浜市には約3万1千戸、川崎市には約1万7千戸の市営住宅があり、両市は共益費の徴収や管理を入居者で構成する自治組織に委ねている。ただ、各住宅で高齢化が進んでおり、数年前から「管理が難しいので制度を見直してほしい」といった要望が行政側に寄せられていた。

9. ■ 高齢化や共益費未払い…公営住宅 自治に限界、制度改正動き 産経 2021 年 1 月 20 日

<https://www.sankei.com/article/20210120-Y72B6G2CKVKQ5GRCDELLI7A3ZA/>

概要

①経済的な理由などで住まいに困る人のための公営住宅について、全国20の政令市と東京都を合わせた計21都市のうち、約2割が「共益費」の管理方法を自治体や代行業者が管理する制度に改めていたことが産経新聞の取材で分かった。

②市住や県住などと呼ばれる公営住宅は所得が一定基準よりも低い人などを対象にした施設で、国内に約210万戸ある。公営住宅法では施設の「保管義務」を入居者に課しており、基本的に入居者の自治組織でエントランスや廊下などの共用部を管理している。清掃や電灯の交換費用などのため、自治組織が入居者から月数百～数千円程度の共益費を直接集めていくという方法が以前からとられており、産経新聞の取材に応じた東京都と全国20の政令市のうち、大阪や堺、岡山など16市では共益費の徴収や運用を、「自治組織に任せている」と回答した。

③一方で、5都市が自治体やそれに代わる業者が徴収、運用する制度を取り入れていると答えるなど、変化も見られる。東京都は平成29年度、京都市は今年度からこの制度を導入。神戸市では約20年前から、各住宅の自治組織側の求めに応じて市や業者が共益費を管理しており、担当者は「近年希望が増えてきたという印象がある」（担当者）とする。

④各自治体が相次いで制度見直しに乗り出す背景には、入居者の高齢化がある。

国勢調査によると、公営住宅に入居する世帯主が65歳以上の割合は、平成27年に約49%と半数近くを占め、10年前の17年より15ポイントも上昇した。

このほか、入居者の要望などを取りまとめてきた自治組織の役員のなり手がおらず、共益費をめぐるトラブルも目立つようになったという。

⑤大阪市平野区の市住では数年前から共益費の使途や会計をめぐる自治組織内で対立が発生。

入居者の一部が自治組織を離脱して新団体を結成し、独自に会費を集めるようになった。話し合いで解決せ

ず、自治組織側は「本来支払われるべき共益費が未払いだ」として、新団体側を相手取り大阪地裁に提訴。大阪市も新団体側に支払いを求め続け、一昨年夏に自治組織側の訴えが認められたが、その後も会計の透明性や役員人事などで問題が噴出。昨年10月には特定の入居者が役員を恫喝したなどと訴える書面が、玄関ホールなどに張り出された。関係者によると、市もこのビラの掲示を把握していたものの、張り出した人物に指導し、撤去されたのは約2カ月後のことだった。入居者の女性は「行政は『見て見ぬふり』をせず、ビラ騒動の解決にもっと関与すべきだった」と憤りを隠さない。

⑥別の自治体関係者は「公営住宅はそれぞれで共益費に関する課題がある。特定の問題に介入すると、ほかでも同様に対処する必要が生じるため、職員の負担を考え、深入りを避けようとすることもある」と明かす。

8. ■ タワマン管理契約と修繕工事の深い関係 産経 2021年9月23日

<https://www.sankei.com/article/20210923-HGCX3XJPXFLDBGOKOTV4K2UYNI/>

概要

①「スタッフが疲弊し、信頼関係を基にした業務の遂行が困難な状況になった」

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

管理会社は、現地の開発を実施した大手デベロッパーの関連会社。こ

うした契約更新「拒否」の申し出は近年相次ぐ。ある大手管理会社において、今年3月末までの1年間で契約打ち切りとなった件数は、戸数ベースで3万7千戸を超え、4年前の6・6倍に伸びた。

②背景には、管理人や清掃員の人件費などが高騰しても、管理委託費の値上げを組合側に受け入れさせることが簡単ではなく、管理委託業務だけでは十分な利益を得ることが困難という事情がある。

③管理会社のもう一つの収益の柱は、組合側から受注する修繕工事。同NPOによると平成28年度、ある財閥系大手管理会社では総売上高約442億円のうち約69%が修繕工事の売り上げで占められ、工事依存の傾向は現在も続く。

④実際、このマンションでも昨年以降、老朽化した設備の補修などを目的に大規模修繕工事が計画され、管理会社側は2・3億円余りの予算を提示していた。

ところが、組合側では理事会が中心となって独自に元請け業者を公募。管理会社とは別の業者が約1・8億円で受注する見通しとなった。前後して今年春、理事会に反発した住民による役員の解任騒動が勃発。結果的に役員の残留が決まったが、まもなくして管理委託の終了が通告された。

⑤国土交通省が公開する管理委託契約の指針「標準管理委託契約書」には、管理会社と組合側の一方が3カ月前までに解約を申し入れれば契約を終了することが可能、との条文が設けられている。

多くの個別契約にも採用される条文だが、マンション管理士の男性は「契約の終了を通告された管理組合が他社を探す時間が足りない」として改正を訴える。

ある管理会社の幹部は、「こうした『3カ月前』ルールを背景に契約終了をちらつかせ、管理組合側に厳しい条件を受け入れさせることもある」とした上で、次のように説明する。

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

7. ■大規模修繕費、入札で 1.6 億円から 4 割抑制 大阪のマンション 産経 2021 年 2 月 21 日

<https://www.sankei.com/article/20210221-CZJQJ577HFK3XFWH2RUU6LHENE/>

概要

- ①大阪市天王寺区内にある築十数年の分譲マンション。昨年春、十数年に 1 度の大規模修繕工事を翌年に控え、実施方法の検討を進めていた。目立った損壊はなく、管理組合では蓄えた約 1 億円の修繕積立金で十分賄えると考えていた。ところが、大手メーカー系の管理会社が施工も請け負うことを前提に示した見積額は約 1 億 6 千万円。予想を大幅に上回った。
- ②「1 世帯当たり追加で 6 0 万円を集めますか。もしくは 6 千万円の借入れもできますよ」管理会社の提案に、組合側は言葉を失った。竣工以来の付き合いがある管理会社は、組合の懐事情を全て把握している。にもかかわらず、積立金不足の話はこのときが初めてだった。
- ③組合側では 1 億 6 千万円は支払えないという結論に達した。他社の金額と比較した上での発注を検討していると伝えると、管理会社の態度が豹変する。最初の見積額提示からわずか 1 カ月後の昨年 7 月、4 千万円ダウンの約 1 億 2 千万円で工事が可能と伝えてきたのだ。9 カ月から 6 カ月に工期を短縮し、協力会社の工事単価についても再検討したという。ほかの仕様はほぼ変えていない。理事長は「他社の存在をほのめかしただけで何千万円もの額を簡単に下げてきた。6 月の提案はいったい何だったのか」と憤る。
- ④組合では、適正金額を探るためコンサルタント会社「ベタープレイス」（大阪市）に相談し、同社支援でプロポーザル方式による競争入札を実施した。同 1 0 月、入札に参加した 4 社のうち、9 6 3 0 万円を提示した大手電鉄系工事会社が施工会社に内定した。
- ⑤ベタープレイス側は、現場の工事管理業務を 4 7 万円で請け負うことで利益を得る。月額数万円の顧問契約も組合側に提案している。

6. ■マンション修繕費用適正か「ミス」で 4000 万円「値引き」 産経 2021 年 1 月 18 日

<https://www.sankei.com/article/20210118-APP5XWF2M5LHXAD6MRQ3YKX57M/>

概要

- ①大阪市港区の分譲マンションはこの 2 年間、大規模修繕工事をめぐって大きく揺れた。総戸数は 6 0 0 戸超。築 4 0 年超で大規模修繕が必要となったため平成 3 0 年 4 月、住民で作る管理組合のサポート役として、マンション管理会社がコンサル業務を請け負うことが決定。これに併せ、管理組合は工事額が適正かどうかの検証を専門機関に求める「セカンドオピニオン」の経費 5 0 万円を計上した。
- ②ただ、住民の中には「セカンドオピニオンは不要」と主張する人もあり、管理組合が実施を正式決定できたのは 1 1 月 2 日と遅れた。その 3 日後には、入札で約 4 億 4 千万円を提示した大阪府内の建設会社が施工会社に決まったと管理会社から通知があり、月末から約 9 カ月間の予定で工事が始まった。
- ③セカンドオピニオンについては、コンサル業務の一環として管理会社が発注を申請することになっていたが、着工から約 4 カ月が経過した 3 1 年 3 月、手続きが行われていないことが住民側の指摘で判明。前年 1 2 月に行われた管理組合の理事会では担当者が「（専門機関に必要書類を）提出済み」と説明していたが、実際は未提出だったのだ。
- ④この発言は理事会の議事録にも記載されており、住民側は「虚偽」と非難。

管理会社は謝罪し、コンサル報酬1300万円の半額に当たる650万円を減額した。管理会社に不信感を募らせた住民側は翌4月、自ら大阪市のNPO法人「近畿マンション管理者協会」にセカンドオピニオンを依頼。調査した同NPO側は8月、約3600万円安い金額で工事が可能とした報告書をまとめた報告書は、「バックマージン」を伴う談合により工事金額が上がり上がった可能性まで指摘。

⑤管理会社は産経新聞の取材に対し、「虚偽」とされた発言は「（専門機関への）申請の受け付けが済んだという意味を『提出済み』と表現してしまった。ミスだ」と釈明する一方、報告書が指摘した談合などの不正は否定した。ただ一連のトラブルを受け、現在はこのマンションの管理業務委託を外れている。

⑥施工会社も不正は否定したが、調査結果を受けた住民側から4千万円の値引きを要請され、「協力金」名目で支出するという異例の対応をとっている。

協力金について、施工会社は「管理会社側に落ち度があった」としながらも、「管理組合との交渉の長期化リスクなどを考慮し、異例の額だが支出を受け入れた」と説明。

一方、管理会社は「支出はあくまでも施工会社の判断だ」としている。

5. ■ 傾斜マンションに1億円超の融資が 大阪の信用組合 産経 2021年4月30日

<https://www.sankei.com/article/20210430-DQUIBELHCBNEPHA537JPHSHK5A/>

概要

①大阪市城東区の住宅密集地の賃貸マンション2棟が「ハの字」形に傾いている問題で、専門機関が倒壊を含む危険性を指摘した後にもかかわらず、大阪市内の信用組合が、1億円超の購入資金を融資したとみられることが30日、分かった。

②専門機関による調査後の25年7月、大阪市内の業者が南側の建物と土地を購入。大阪市内の信用組合がそれらを担保に極度額2・16億円の根抵当権を設定し、31年1月に抹消された。

③購入業者は取材に対し、あくまでも傾きは事前に知らなかったとした上で「信用組合に1・8億円を借りた。1・65億円で物件を購入し、仲介手数料500万円のほかに、信用組合の紹介料1千万円をブローカーに支払った」と説明する。

④融資当時、傾斜は現場に行けば目視で確認できたとみられる。倒壊リスクのある賃貸マンションの購入に多額の融資を実行することは、「常識的にあり得ない」（金融関係者）とされるが、こうした融資が行われた理由について、信用組合側は「個別の事案には答えられない」としている

4. ■ ハの字型傾斜マンション 大阪市長「スピード感持って対応」 産経 2021年4月28日

<https://www.sankei.com/article/20210428-JP2D46NF4ZJAZHLCEZTDAQB25M/>

概要

①大阪市の松井一郎市長は28日、報道陣の取材に対し「危険な状況を解除するため、スピード感を持って対応するよう担当に指示した」と述べ、速やかな危険の除去が必要との認識を示した。

②2棟のうち1棟では倒壊リスクが確認されながら8年以上放置されていたことが分かっている。松井氏は建物の現在の所有者に対し「報告を求めている」とした上で、昭和61年の新築当時に建築主側から提出された申

請書類の内容と実際の構造が異なることが明らかになった際には改めて適切な対応を取る意向も示した。

3. ■ マンション傾斜問題 所有者「解消への費用負担は困難」 産経 2021年4月28日

<https://www.sankei.com/article/20210428-26B7V6YP7VI3LGL5JV6C6WV3UQ/>

概要

- ①大阪市城東区の住宅密集地で、傾斜した賃貸マンションの倒壊リスクが長年放置されている問題で、建物を所有する大阪市内の業者の男性が、4月中旬にかけて産経新聞の取材に複数回応じ、傾きの解消費用を負担するのは困難であることを明らかにした。歴代の所有者にも費用の負担を求めたいという。
- ②平成25年の調査によると、南側の建物屋上では横幅1メートルの水平面に対する勾配の高さが垂直方向で最大15・6ミリに達する。建物がふぞろいに沈み込む不同沈下が発生している可能性が高く、倒壊リスクもあるとされる。
- ③現在南側を所有する業者は、25年7月に大阪市内の不動産会社から購入。その後いったん別会社に売却したが、所有権が戻っている。取材に対し、この不動産会社は「(25年7月の)売却の際に事前に傾斜を説明した」としたが、業者の男性は「手続きは不動産仲介業者や代理人に任せていた。傾斜を知ったのは購入後だった」と説明。さらに「建物の傾きを直す資金がない。傾きを把握しながら転売した歴代所有者にも責任があり、負担を求めたい」としている。
- ④新築時から25年以上にわたり建物を所有していた兵庫県加古川市内の工務店は、傾斜について「現況を把握していない。原因が何なのか分からない」としている。

2. ■ 傾斜マンション 石綿使用形跡ありも書類には「使用無し」 産経 2021年4月28日

<https://www.sankei.com/article/20210428-VV7SL2EBEFMLDBBVXBGHIRNVQ/>

概要

- ①大阪市城東区の賃貸マンション2棟が「ハの字」形に傾いている問題で、傾斜が大きい南側の建物は新築時に内部の鉄骨にアスベスト(石綿)が吹き付けられた形跡があるのに、平成31年の売買契約書類には「使用無し」と記載されていることが28日、産経新聞の調べで分かった。
 - ②昨年1月に建物内部を調査した建築の専門機関の報告書は、耐火性を高めるための石綿が昭和61年4月の新築時に鉄骨部分に吹き付けられた可能性を指摘。建物を設計した事務所も「(石綿をはりや床に使用する)と当時書面に残っていた。ところが、平成31年1月の売買契約の際の重要事項説明書には、新築後の昭和61年12月に石綿の使用がないことを確認した、と記されている。
 - ③この建物の所有者は新築後に4回変わった。新築時の所有者から平成24年3月に購入し25年7月まで所有した不動産会社は、取材に対し「石綿使用については『不明』との引き継ぎがあり、転売先にもその旨を説明した」と話している。
- 建物解体などで石綿の粉塵を吸い込むと肺がんや中皮腫の原因となる。安全性の観点から物件の売買時に調査の有無などを伝えることなどが義務づけられている。

福島敏夫弁護士は、故意に虚偽記載をしたのであれば損害賠償請求権が発生する可能性がある」と指摘。「経緯をどれだけ明らかにできるかがポイントだ」と話している。

1. ■ 歴代オーナーも傾き把握 「危険」指摘後、所有権3転 産経 2021年4月27日

<https://www.sankei.com/article/20210427-LWYBJOTATNNYLNLJC3VNGMIFDE/>

概要

①大阪市城東区の住宅密集地で、27日に明らかになった賃貸マンションの傾斜問題。傾きが大きい南側の建物は、8年前に専門機関が危険性を指摘して以降、所有権が3度も変わった。傾斜の責任は一義的には現在の所有者が負うとみられるが、歴代の物件オーナーも欠陥は把握していた。傾斜の事実や危険性の認識は適切に引き継がれたのか。

②2棟とともに昭和61年に完成し、兵庫県加古川市の工務店が賃貸経営を始めた。ところが平成24年3月、工務店は2棟を大阪市の不動産会社に転売した。

産経新聞の取材に応じた不動産会社は、購入から数カ月後に傾きに気づいたと明かす。当然のように抗議したが「事前に説明した」「おたくもプロなら買う前に調べるべきだ」などと諭された。売買条件が、物件をありのままの状態を引き渡す「現状有姿」だったため、弁護士には民事訴訟を起こしても「勝ち目なし」といわれたという。この不動産会社も、専門機関が建物の危険性を指摘した4カ月後の25年7月に南側を、27年2月に北側をそれぞれ転売している。

③南側の建物所有権はその後、不動産会社の転売先だった大阪市内の業者から一度は大阪府豊中市内の太陽光発電業者に移ったが、傾斜の説明の有無が問題になり、昨年3月に大阪市内の業者に戻っている。

④傾いたマンションに入居する数十世帯の住民の中には、体調の異変を感じながらも退去させられることを恐れ、所有者側に訴え出ることができなかった人もいた。ひとたび災害が起きれば被害が他の住宅に及ぶ恐れもあり、建物周辺の人々も不安に駆られている。

⑤この問題をめぐっては、築30年超の5階建て賃貸マンション2棟が「ハの字」型に傾いて接触し、うち1棟では8年前に専門機関が倒壊などの危険を指摘したにも関わらず、放置され続けた疑いが浮上している。「立ち上がるとふらついたり、目まいがして気分が悪くなったりすることもある」傾斜が大きい南側の建物に住む70代の男性作業員は体調の異変を実感している。ベランダに置いた洗濯機の排水があふれ、箒が机の上から落ちることもあるという。約5年前に賃貸契約をした際に、仲介業者や所有者側から傾きの説明はなかった。改善を求めることも考えたが、「（経済的に）新しい住居を探す余力がない。もめて退去するわけにはいかず言えなかった」。同じ建物の別の部屋の70代男性によると、傾きで室内に隙間風が吹き込むようになった。

⑥産経新聞が入手した図面には、建物を支えるため、建築時に2.2メートルのくいを打ち込んだと記されている。今回の傾斜原因は明らかになっていないが、これまでに各地で問題化したマンションの傾斜原因を探ると、基礎工事の「くい打ち」に欠陥があった例が目立つ。

⑦福島敏夫弁護士によると、当時の民法の規定では、不法行為から20年で損害賠償請求権が消える「除斥期間」が適用されるため、建築時の工務店側の瑕疵が傾きの原因だったとしても、すでに請求権が消滅していると指摘。

また、商法の規定では、法人間の取引で瑕疵の隠蔽を理由とした賠償請求権は契約から5年で消滅するとされており、建物に関する一連の責任は現在の所有者が負う可能性が高い。

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

19. ■ゴミ出しですら困る…マンションから「フロントマン」いなくなったら 2022 年 3 月

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/93635>

概要

①管理委託契約が解除されると、居住者の日常の生活に様々な影響を及ぼします。

まず、ゴミ出しの問題です。今までは、いつでもマンションのごみ置き場においておけば、管理員さんがごみ収集日になると各家庭のゴミを収集車が取りに来る集積場まで運んでくれましたが、それができなくなります。指定された曜日・時間に自分でゴミ出しをしなければなりません。

②専有部分の水が出ない、電気がつかない、ガスが使えないときの緊急対応も、今までは管理会社のお客センターに連絡すればワンストップで済んでいたものが、全部自分でそれぞれの業者に連絡しなければなりません。

③そしてもちろん廊下、階段、敷地の清掃等は自分達でしなければなりませんし、来客用の駐車場等の共用施設の予約の割り振りや、共用部分の水道光熱費等の支払いも理事会でしなければなりません。

④管理組合の役員や居住者が、お互いを敬い信頼関係を構築することで、フロントマンのモチベーションも上がり、マンションにとって良い提案をしやすくなります。そして、そのことが居住価値、資産価値の向上につながります。

18. ■マンションで洗濯物を効率的に乾かす干し方は？ 注意点も解説 2022 年 3 月 25 日

https://tenki.jp/lite/suppl/m_takizawa/2022/03/25/30945.html

概要

①物件によってはベランダで洗濯物を干せない場合もある

洗濯物が飛ばされる可能性がある

避難経路をふさぐのは NG

②マンションで洗濯物を効率的に乾かすための干し方のコツを 4 つご紹介します。

■ 1.洗濯物同士の空間を十分にあげる

■ 2.生地をなるべく重ねない

■ 3.タオル類は干す前に数回振る

■ 4.部屋干しと併用する

■ 1.複数のハンガーを使って干す

■ 2.角ハンガーを使って干す

17. ■世代の一人暮らし、3 割は「テレビ見ない」マンション分譲会社調査 2022 年 3 月 24 日

<https://www.itmedia.co.jp/news/articles/2203/24/news109.html>

概要

①FJ ネクストホールディングスが 3 月 24 日に公開した調査結果「Z 世代 ひとり暮らしの生活事情」で、若者の

3割（30.1%）がテレビを見ていないことが分かった。

多くの人は両方を見ているものの半数近く（46.3%）はネット配信が中心だった。

②「テレビ番組しか見ない」は 13.3%と少数派。「ネット配信しか見ない」の 21.8%と「両方とも見ない」の 8.3%を合わせ、30.1%がテレビを見ていなかった。

③一方で動画や音楽のサブスクは7割（69.5%）が利用していた。1カ月の平均金額は2701円。

④調査は2月17日から20日にかけて、首都圏で一人暮らしをしている“Z世代”（18歳から26歳）の男女400人を対象にインターネット調査で実施した。

16. ■カプセルタワービル解体へ4月、黒川紀章さんの傑作 共同通信 2022年3月28日

<https://nordot.app/881110813133733888>

概要

①「中銀カプセルタワービル」（東京・銀座）が老朽化のため解体されることになり、4月12日から工事が始まるのが28日、関係者への取材で分かった。

②分譲マンションとして1972年に完成したビルは、当初は新陳代謝するように25年ごとに取り換える構想だった。しかし、実際には手付かずのまま老朽化し、大規模修繕も行われなかった。

15. ■解体工事ではアスベスト対策が必須！解体工事の流れを紹介 2022年3月22日

<https://www.sat-co.info/blog/ishiwataganyuukenzai210005/>

概要

①1975年頃から段階的にアスベストの規制が始まり、2006年には重量の0.1%を超えるアスベストが含まれる物の製造、輸入、使用などが全面禁止となっています。

しかし、その全面禁止となる前に建てられた建築物には、アスベストを含む建材の使用を疑う必要があります。

②アスベストを飛散させるおそれのある建材を、「特定建築材料」といいます。

アスベストを含む建材を解体する際、繊維の飛散性の高さによるレベルに応じた措置が必要です。

③建築基準法の耐火建築物（3階建以上の鉄筋構造の建築物、床面積の合計が200㎡以上の鉄筋構造の建築物等）などのはり、柱などに、石綿とセメントの合剤を吹付けて所定の被膜を形成させ、耐火被膜用として使われている。昭和38年頃から昭和50年初頭までの建築物に多い。特に柱、エレベータ周りでは、昭和63年頃まで、石綿含有吹付け材が使用されている場合がある。

④ビルの機械室、ボイラ室等の天井、壁またはビル以外の建築物（体育館、講堂、温泉の建物、工場、学校等）の天井、壁に、石綿とセメントの合剤を吹き付けて所定の被膜を形成させ、吸音、結露防止（断熱用）として使われている。昭和31年頃から昭和50年初頭までの建築物に多い。

ア) ボイラ本体及びその配管、空調ダクト等の保温材として、石綿保温材、石綿含有けい酸カルシウム保温材等を張り付けている。

イ) 建築物の柱、はり、壁等に耐火被覆材として、石綿耐火被覆板、石綿含有けい酸カルシウム板第二種を張り付けている。

ウ) 断熱材として、屋根用折版裏断熱材、煙突用断熱材を使用している。

- ・建築物の天井、壁、床などに石綿含有成形板、ビニル床タイル等を張り付けている。
- ・屋根材として石綿スレート等を用いている。

⑤必要な対策

著しく発じん量が多い作業で、作業場所の隔離や高濃度の粉じん量に対応した防じんマスク、保護衣を適切に使用するなど、嚴重なばく露防止対策が必要なレベル

比重が小さく、発じんしやすい製品の除去作業であり、レベル 1 に準じて高いばく露防止対策が必要なレベル

発じん性が比較的低い作業で、破碎、切断等の作業においては発じんを伴うため、湿式作業を原則とし、発じんレベルに応じた防じんマスクを必要とするレベル

⑥作業の種類

石綿含有吹付け材の除去作業

石綿を含有する保温材、断熱材、

耐火被覆材等の除去作業

レベル 1、レベル 2 以外の石綿含有建材（例えば成形板など）の除去作業

レベル 1 は解体時にアスベストが飛散する可能性が高く、レベルが低くなるにつれて危険性が低くなります。どの建材を使用しているか確認したうえで、飛散防止対策を講じなければなりません。

⑦STEP（1）アスベストの事前調査を行なう

建物の解体工事やリフォーム工事をする場合、工事の元請け業者はアスベストの有無を事前調査する必要があります。「設計図書による書面調査」「現地での目視調査」です。また、アスベストを含む建材のデータベースと照合し、使用されている建材に問題がないかを確認します。

事前調査の結果は書面に記録し、発注者、下請負人に報告することが義務付けられています。アスベストの有無に関わらず、事前調査結果は 3 年間保存し、作業場所の見やすい場所に掲示する必要があります。

⑧STEP（2）必要書類を提出する

アスベストを含む解体工事を行なう場合、労働基準監督署、都道府県に届け出が必要です。建物に使用されている特定建築材料のレベルに応じて、以下の必要書類を提出します。

以前は、工事計画届はレベル 1 のみ対象でしたが、石綿障害予防規則等の改正により、レベル 2 も 14 日前の工事計画届の提出が必要になりました。レベル 3 における変更点は、有資格者による調査、調査結果の保存、作業状況の記録が追加されたことです。さらに、工事前に石綿作業主任者、特別管理産業廃棄物管理責任者の選任が必要です。

⑨STEP（3）アスベスト飛散防止措置を行なう

アスベスト飛散防止のため、アスベストの除去、封じ込め、囲い込みの措置が義務となっています。アスベストの飛散性が高いレベル 1 では、作業エリアをプラスチックシートで隔離養生し、集じん・排気装置を設置します。また、アスベストの飛散を防ぐ措置として、粉じん飛散防止処理剤で湿潤化が必要です。

アスベストを濡らすことで、アスベストの繊維と液剤が結合され、飛散せずに安全に作業することが可能です。さらに、ケレン棒やワイヤーブラシなどを用いて、手作業で入念にアスベストを落としていきます。

なお、作業の際は防じんマスクなどの保護具、使い捨ての保護衣の着用が必要です。人の出入りや廃棄物の搬出によるアスベストの漏洩を防ぐため、更衣室、洗身室、全室を含むセキュリティゾーンを設置する場合があります。

レベル 2 もレベル 1 に準じた、アスベスト飛散防止対策を講じます。レベル 3 は成形板であるため、原型のまま

手作業で除去し、破碎しないことが原則です。ただし、アスベストを含むケイ酸カルシウム板第 1 種（ケイカル板）を破碎しなければならない場合、作業場所の隔離、湿潤化が必須です。

⑩STEP（4）現場の清掃を行なう

プラスチックシートと空気中に粉じん飛散防止処理剤を空中散布し、アスベストの再飛散を防止します。真空掃除機などを使用し、作業現場を十分に掃除しましょう。また、アスベストの濃度を周辺の大気と同じ濃度にするため、集じん・排気装置を稼働し、総繊維濃度を計測してから隔離を解除します。

⑪STEP（5）アスベスト建材の廃棄物処理を行なう

除去したアスベスト建材は、特別管理産業廃棄物として処理するのが基本です。

専用の袋に詰めた後、粉じん飛散防止処理剤を散布して安定化させます。また、袋の外についているアスベストは高性能掃除機などで除去し、2重に梱包した後に保管場所で集積します。

集積したアスベストは、管理型埋立処理や溶解、無害化などで処理することが一般的です。レベル 3 の建材の場合、最終処分場に直送し、普通産廃として処理されます。

⑫STEP（6）解体工事内容を記録・報告する

写真や動画で記録した解体工事の作業内容は、3年間の保存が義務付けられています。さらに、労働者ごとに作業に従事した期間、作業内容、保護具の使用状況などの記録も必要です。労働者に関する記録は、「40年間」の保存が義務付けられています。

14. ■床の防音対策してますか？トラブルを招く前に DIY でできる防音対策 2022 年 3 月 16 日

<https://pacoma.jp/74927>

概要

①防音シートは、厚さ 3 mm未満のものをいいます。実は、床に敷いても余り効果は期待できません。遮音シートは、音を跳ね返すことで、外に音が漏れないようにするためのものですが、床の防音対策としては余りおすすめできません。

②防音マットとは、厚さが 3 mm以上あるものを指します。

遮音材は、それ自体の重量があるものほど効果が高いので、床の防音対策のためなら、防音マットがおすすめです。使いたい場所や気になる音に合わせて、厚みを選ぶことができます。

部屋でエクササイズやマシントレーニングなどの運動をしたい場合は、厚みと重量があるマットがおすすめです。5 mm以上のマットを、必要な場所に敷くだけで効果があります。

③L 値とは、上階の音が、下の部屋にどれだけ響くかを数値化したものです。L 値の数字が小さいほど、下階に対する防音効果があるというわけです。L 値の表示で、 Δ L 値（デルタ L 値）という表記もあります。こちらの表記の場合は、数字が大きいくほど防音効果が高いということになります。

④特に重たい音は防ぐのが難しいと言われる。最近では、こうした重低音の音も防げるようにと、LH 値というのが設定されています。LH 値は、1 から 4 等級まであり、数値が高いほど遮音性が高いというものです。

13. ■不法投棄見えますよ 団地内に防犯カメラ設置、見守りにも活用 2022 年 3 月 7 日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/742566>

概要

- ①京都府宇治市大久保町の府営西大久保団地連合自治会が、防犯カメラ17台を敷地内に取り付けた。不法投棄の多発をきっかけに約400万円かけて整備し、防犯全般の対策に役立てようとしている。
- ②約3400人が暮らす同団地のごみ集積場では2020年9月～21年4月ごろ、ごみ袋に入った家電などが頻繁に投棄された。住民らは交通事故や窃盗なども含めた犯罪を防ごうと、駐車場に16台付けていたカメラに加えて外周道路沿いにも設置することを決めた。プライバシーに配慮して住戸はなるべく映さず、動画は警察に提供を依頼された場合のみ見られるなどとした管理規定も作った。
- ③ポールを立てず、建物の壁に付けるなどして費用を抑え、市から補助金20万円も受けたが、約380万円は自己負担。新型コロナウイルス禍で催しの支出が激減したからこそできたといい「禍転じて福をなした」と語る。

12. ■ 都営狛江団地の老朽水道管 水漏れ9カ月放置 修理自己負担で2022年3月8日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/164308>

概要

- ①狛江市の都営狛江アパート一階の一店舗で九カ月にわたり、敷設から六十年以上たつ老朽化した地下の水道管から漏水が続いていることが分かった。水道管の所有や管理の主体について店と都の主張は食い違い、修理のめどは立っていない。
住民からは「放置すれば陥没につながるのでは」と不安の声も上がっている。
- ②現場は五十棟ある団地の二十四号棟一階の雑貨店。二階以上の賃貸住宅と異なり、一階は分譲形式で十店舗が入居している。土地は都が所有し、各店舗が地代を支払っている。
- ③昨年五月、雑貨店の経営者の女性（64）が店内の裏口付近の床がぬれているのを発見。水道修理業者が調べたところ、さびた鋳鉄製の水道管一カ所から水が漏れ、屋内にしみ出していたことが分かった。女性によると、都から都営住宅の管理を委託されている都住宅供給公社の担当者らが訪れ、修理に関する話をしたが、担当者は「ここは分譲なので所有者の責任で修理してください」と切り上げた。
- ④十店舗に給水する共用の地下水道管は延長約八十メートル。団地の建設が始まった一九六〇年ごろに敷設された。全体を交換した場合は材料費と工事費で計一千万円はかかるという。
昨年十二月に事態を聞いた市が都の都営住宅経営部に問い合わせたところ「店舗用の水道管は店舗所有者で管理していただくもの」と回答。住宅供給公社は二月下旬、レーダーによる地中探査を実施した。
- ⑤水道管は共用で、女性は「個人で直せるなら修理しているが、商店街の十店舗での負担は難しい。六十年以上放置しておいて、問題が起きたら突然おたくの責任ですよと言われても困る」。公社の担当者は「分譲店舗は区分所有の考え方から、地下の水道管は店舗に帰属すると考えている」と話す。
- ⑥元都水道局職員の富樫和史さん（66）は「水道局の管轄なら二十五年に一度をめぐりに設備更新するが、都営団地は管轄外。店舗の水道管は帰属があいまいで、死角だった」と指摘する。

11. ■ 都市部では廃墟マンションが急増中…問題の背景「新築信仰」 2022年3月7日

<https://president.jp/articles/-/54969>

概要

①東京都立大学宮本弘暁教授は「10年後、日本の住宅の4軒に1軒は空き家になる」

宮本弘暁『101のデータで読む日本の未来』（PHP新書）の一部を再編集した。

②総務省が5年ごとに行っている「住宅・土地統計調査」によると、日本の総住宅数は増加傾向にあり、2018年に約6240万戸となっています。一方、2018年における世帯数は5400万なので、住宅数は世帯数よりも約16%多くなっています。

1963年までは総世帯数が総住宅数を上回っていましたが、1968年に逆転。1世帯あたりの住宅数は近年、ほぼ横ばいで、2018年は1.16戸となっています。

③居住世帯のある住宅は約5362万戸、総住宅数に占める割合は85.9%となっているのに対し、居住世帯のない住宅は約879万戸、総住宅に占める割合は14.1%。

空き家率は増加傾向にあり、1988年の9.4%から30年間で4.2ポイントも上昇。

④2040年には5076万世帯になると推計しています。これは2018年の世帯数よりも約324万世帯少なくなっています。空き家数は増加することが予想されます。

2018年の一戸建の空き家は318万戸、それ以外の空き家は530万戸となっており、全国の空き家のうち、半分以上がマンションなどの共同住宅となっている。

⑤一戸建の空き家数は、1998年には183万戸であり、この20年間で大きく増加。空き家率も2018年には10%となっています。共同住宅等の空き家数も、1998年の394万戸から、この20年間で30%増加。空き家率は18%前後で推移しています。

⑥2018年には、賃貸用の住宅が約433万戸（全空き家に占める割合51%）、売却用の住宅が約29万戸（同3.5%）、2次的住宅が約38万戸（同4.5%）、その他の住宅が約349万戸（同41%）となっています。

⑦共同住宅等の空き家ではその約8割が「賃貸用の住宅」となっています。これは、賃貸用のマンションやアパートなどで入居者の退去時に一時的に発生する空き家が、共同住宅等の空き家率を高めていることを示唆しています。その適正比率は5~7%とされており、現在の18%という共同住宅等の空き家率は高すぎる。

⑧空き家率を都道府県別でみると、一番高いのは山梨県の21.3%で、和歌山県の20.3%、長野県の19.6%と続きます。一方、一番低いのは埼玉県の埼玉10.2%、次いで、沖縄県の10.4%、東京都の10.6%となっています。

空き家率が一番高い山梨県では空き家数は9万戸となっているのに対して、空き家率が一番低い埼玉県では空き家数は34.6万戸、東京にいたっては約81万戸。

⑨なぜ、日本では空き家が増えたのでしょうか？

まず、世帯数の増加をはるかに上回る住宅の新規供給が続いたことがあげられます。2014年度から2018年度の5年間における住宅新設着工戸数は約467万戸、住宅の滅失戸数は約56万戸で、総住宅数は約411万戸増加しました。この間、世帯数の増加は約211万世帯であり、結果として約200万戸の住宅余剰が発生しています。

⑩また、相続も空き家が増加した要因のひとつです。

国土交通省調査で、空き家の56.4%が相続によって取得したものとなっています。空き家にしておく理由として、「物置として必要だから」に次いで「解体費用をかけたくないから」が2番目。土地にかかる税金を安くするために空き家を放置する人が大量に発生し、問題となっていました。2015年に空き家に関しては住宅用地の特例

が適用されなくなりました。

⑪根本的な問題は日本の中古住宅市場にあります。日本では既存住宅を買う人が多くないため、流通も少ない状況です。既存住宅の流通シェアは、日本では2018年に約14.5%となっていますが、これは欧米主要国に比べると6分の1から5分の1程度の低い水準です。既存住宅の流通シェアはアメリカでは81%、イギリスでは85.9%とともに8割を超えています。フランスは69.8%

⑫新築購入を重視する政策が長期間にわたり進められてきた影響で、「家の購入＝新築購入」という「新築信仰」が消費者間に広く浸透したことも、中古住宅市場が成熟しなかった理由として指摘されています。

10. ■ 京都らしい街並みが消えていく…。1年800件減失する京町家救世主？2021年1月24日

<https://suumo.jp/journal/2022/01/24/184683/?ranking=2>

概要

①京町家等の不動産情報ポータルサイト MATCH YA（マッチヤ）。実際に賃借や購入ができる京町家の物件情報に加え、京町家活用した事例の紹介もされていた文化的価値を持つ京町家や古民家、近代和風住宅などの歴史的建造物に特化して、マッチングのための“不動産情報”や活用したい企業や起業家の参考になる“活用事例”が紹介されている。

②運営するのは、経済、不動産、建築、金融、法律、市民活動、行政の団体で構成され、所有者や居住者と協力して京町家などの保全・継承を担う「京町家等継承ネット」（事務局：公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター）だ。

③コロナ下でテレワークが普及したり、京都への来訪が難しくなったりしたことで、インターネットを活用した京町家の物件や活用事例の紹介の重要性が高まった。

より根源的な要因は、京町家が年々減少していることだ。京都市が行った2016（平成28）年の調査によると、その時点の京町家は約4万軒（うち約5800軒が空き家）あり、7年前と比べて約5600軒の京町家が滅失しているという。

④20年ほど前から京町家を残そうという活動が盛んになるが、「MATCH YA」開設も、この京町家の保全・継承を目指すビッグプロジェクトの取り組みの一つにすぎなかった。「MATCH YA」を運営する「京町家等継承ネット」の事務局であるまちセンは、住民・企業・行政が連携してまちづくりを推進する橋渡しをしようと、1997年に設立した。2001年から「京町家なんでも相談」を、2005年から「京町家まちづくりファンド」を始めた。

⑤京都市も、京町家の保全・継承に本腰を入れるようになる。2007年に「京町家耐震改修助成制度」を設け、2012年には「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」を制定し、2013年には新たに鉄筋コンクリート造等の非木造建築物も対象に加え、名称も「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」に改正した。さらに2017年に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例（京町家条例）」を制定した。

⑥2014年にはまちセンを事務局として「京町家等継承ネット」が設立された。京町家の保全継承には、公的な支援制度も必要なうえ、伝統技術の継承、法律等の専門知識、改修費用のための金融支援、利活用を促す市場流通のための不動産業の協力や経済界の支援など、幅広い領域のサポートが不可欠であることから、31の関係団体が会員となったネットワークで京町家の継承に当たろうという組織だ。

⑦条例で京町家について定義をした。

・築年：昭和 25 年以前に建築

・構造：伝統的な構造で建てられた、平入り屋根の木造一戸建て（長屋建て含など形態・意匠：通り庭、火袋、通り庇などの京町家特有の形態を 1 つ以上有すること典型的な京町家の改修事例

⑧解体をする場合は着手する 1 年前までに届け出をすることを定めている。解体までに保全継承の手立てはないかを検討する時間が 1 年生じることで、保全継承につなげたい狙いだ。

⑨条例で法律の制限を緩和する策を講じた。建築基準法が制定された昭和 25 年より前の伝統的な構造で建てられた家は、建築基準法に合致していない。こうした家を増築したり、住宅から飲食店や宿泊施設などに変更したりすると、現行の建築基準法に適合させなければならない。となると、壁や筋交いなどの構造材を補強するなど、京町家らしい文化的な意匠や形態を保全することができない事例も出てくる。

⑩そのため、景観的・文化的に特に重要なものとして位置付けられた建築物について、建築物の安全性の維持向上を図ることにより、建築基準法の適用を除外して、改修が行えるようになった。2017 年からは、「包括同意基準」（一定の構造規模・安全基準・維持管理の方法の基準からなる技術的基準）を制定して、一般的な京町家の改修手続きの簡素化なども図っている。

⑪京都市やまちセンでは、「マッチング制度」によって、不動産会社などの登録団体が活用の提案や助言をする仕組みを整えている。改修費用についても、公的な補助制度のほか、地元不動産会社の働きかけなどにより地元金融機関において京町家向けのローンが提供されたり、賃貸の場合に所有者（貸主）と活用事業者（借主）の費用分担で、借主が全額負担して家賃を低減する方法なども提案している。

⑫サイトに京町家の掲載を依頼できるのは、事前に登録した不動産会社のみで、申請された物件をさらにまちセンで「MATCH YA」の要件に合うかどうか審査したうえで物件情報として掲載するなど、厳しい運用をしている。京町家に興味のある個人だけでなく、店舗やオフィスなどとして活用したい企業にもアピールしたいとしている。

9. ■ コロナ禍で変わるコミュニティの形 廣田信子。2022 年 3 月 2 日

<https://www.jutaku-s.com/newsp/id/0000050883>

概要

①コロナ禍は、大きくコミュニティの形を変えようとしています。

まず、コロナ禍によって、高齢者が、子共たちと自由に触れ合えなくなったことです。そして、みんなで飲食するにも気を使います。毎年の恒例行事なので、がんばってやってきたが、やらない…という選択肢ができた。

②それに、最近では、自治体の働き掛けで、町内会連合会もオンラインで会合をするようになり、連携も可能になった。いくつかのマンションが連携して、飲食を出さない形のお祭りもあるのでは…と模索している。

③これまでのマンションコミュニティのあり方は、特に高経年マンションでは、自治会、町内会、高齢者クラブの活動と似ていて、マンションのコミュニティ活動ってマンション管理との関係は何なんだ…と言われるところがあったけど、それも、お互いを知り合うのに大切なことだと思っていました。

④これからは、マンションならではの話題を管理組合が提供して、オンラインで、短い時間で、ざっくばらんな話をするような、新しいコミュニティが生まれるかもしれない…と思います。それには、自分を明確にしてのコミュニケーションの暗黙のルールが必要です。柔軟に、相手の意見を受け止めつつ、自分の考えを伝える…ということが絶対に必要です。

⑤それから、同じ趣味を持つ人たちが、つながって楽しむこともより盛んになるでしょう。オンラインですぐに繋がれる

若い人たちには、それも十分、コミュニティ活動です。

⑥地域のつながりも新しい時代に入ると思います。それは、今までのような、リタイアした高齢者の方が中心の集まりで、自治体の保護と連携の中において…と言う形とは、ちょっと違ってくると思います。

⑦そして、マンションは、同じところに暮らしているという共通の思いを緩やかに持ち続けていることで、いざとなったら協力し合えるという関係が自然に育っていることが何より大事です。そのために身近な情報の共通が大事です。オンラインをうまく活用したいですね。

⑧そのためにも、自治体には、高齢者のためオンライン活用講座をぜひ進めてほしいと思います。ぜひ必要で、役に立ちますから！

8. ■ 集合住宅ペットトラブル悩まされる人達「飼育不可だから選んだのに 2022年3月1日

<https://www.moneypost.jp/885118>

概要

①住まいもわざわざ『ペット不可』の物件を選んだのに、まさか飼っている人がいるとは思いませんでした」IT 企業で働く 30 代女性・A さんだ。共有部の廊下で、出会うはずのない小型犬と遭遇したことを振り返る。

②A さんは、ペット不可の物件にもかかわらず、住人のふてぶてしい態度に怒りを覚え、大家にその事実を訴えた。だが、返ってきたのは意外な答えだった。

「大家さん曰く、その住人は長年住んでいる人で、小型犬を飼いたいと懇願されたため、敷金を追加 2 か月分払うこと、他の住人から苦情が来たら退去するか飼育をやめるという条件で、許可を出したとのこと。

③だったら私の申し出を聞き入れてくれるかと思いきや、『マンションの空室が目立ち出したから、ペット可にしようと思っている』と言い出したんです。結局、更新が近かったので違うマンションに引っ越しすることにしましたが、そういうこともあるんだなと勉強になりました」(A さん)

④「僕の住んでいるマンションは、もともとペット不可だったんですが、ある時誰かが交渉して、犬猫はダメだけど、小さい鳥なら OK になったらしいんです。

鳥は少なくとも部屋のなかで飼ってほしいなあ、というのが個人的な思いです」

⑤「1 階に猫を 2 匹飼っている人が住んでいるんですが、その人は猫を外に自由に出すんですね。共用廊下に普通に猫がいてびっくりしますし、駐輪場がフンまみれになっていたことも。『ペット可』だから飼うなどは言えないけど、飼い主の質はさまざまだということを実感しました。管理できないものは飼わないでほしいなというのが本音です」(C さん)

7. ■ マンションにも置ける室内設置型。日本製核シェルター「最後の砦」2022年3月4日

<https://www.gizmodo.jp/2022/03/nuclear-bomb-shelter-saigo-no-toride.html>

概要

①ワールドネットインターナショナル株式会社では、何種類もの核シェルターを作っています。特殊空気濾過フィルターを備えた「最後の砦」なら、放射性物質、炭疽菌やコレラ菌などの生物兵器、サリンや VX ガスなどの化学兵器から身を守り、耐震と防爆構造でわが身と家族を護ってくれます。

②サイズはひとり用から 2～3 人用、最高で 5 人?7 人用、それに水害用、外置き型や地下埋設型などなど種類も豊富。6 畳 1 間のアパートでも高層階のマンションでも、バラしてベランダから搬入して室内で組み立てられます。今の時代はテレワーク用の専用ブースがいろいろありますが、それが非常時に核シェルターになるんだったら一石二鳥で良いかもしれません。楽器やカラオケの練習にもバッチリです

③価格は安いモデルで通常 260 万円前後だそうです、設置費用や部屋を密閉するための工事などもあるので、気になる方はメーカーに相談してみましょう。

6. ■持ち家に住みながらの「リバースモーゲージ」は老後の味方か？ 2022 年 3 月 15 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/302517>

概要

①「リバースモーゲージ」。持ち家を担保に資金が借りられる上、そのまま家にも住み続けられ、借入金は最終的に自宅の売却と相殺されることで返済される仕組みだ。

②不動産アナリストの長谷川高氏。「借入額は、だいたい不動産評価額の 5～6 割程度と考えてください。時価 3000 万円の 6 割とした場合、実質 1500 万～1800 万円ほどです。さらに将来、不動産価格が下がれば、その分の支払いを求められるケースもあります」

③「これは不動産担保ローンの変形ですから、借入額に対して毎月金利を支払う必要があります。現在の金利は 3～4%なので、1500 万円を借りた場合、毎月 3 万 7500～5 万円ほどを支払う計算になります。住宅ローンに比べて決して低いとは言えず、多くの商品が変動金利なので、金利上昇局面では支払利息がさらに増えることも。また、元本が減らない設計になっているので、全期間で支払う金利は一般の住宅ローンより、はるかに多いことを頭に入れておきましょう」

④「貸付期限を設けているものもあります。その期限を過ぎた場合、借入金を全額返済するなりしないとしないため、最悪、家売って、出ていかざるを得なくなることも」「利用できるのは首都圏、地方なら都市圏に限られます。それと基本的にマンションは対象外です」と長谷川氏。

人生 100 年時代。安易に手を出すと……。

5. ■「マンション管理組合の勢力争い」の凄まじい実態 祖堅 千鶴子 2022 年 3 月 16 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/93370?page=1&imp=0>

概要

①管理組合トラブルが起きる場合、組合の活動に情熱を燃やす「情熱派」、それに反発を抱く「反発派」が登場するケースが多いこと、そして、「反発派」は 2 パターンに分かれ、その一つが「管理会社擁護派」であることを見ました。

②「反発派」のもうひとつパターンは「対抗心型」です。情熱派があまりに改革を叫ぶと、目障りに感じ、自分たちが主導権を握り、自分たちの考えで運営したいという方々が対抗してきます。管理会社にも不満があるが、理事会にも不満がある。自分たちこそが正しい運営ができるのだと考える方々が集まってきます。

③こうなると、足の引っ張り合い…という申し訳ないのですが、争いがひどくなることがあります。立候補合戦が始

まり、票の奪い合いが起こります。お互いに、相手のほうがおかしいと主張し、周りを巻き込んでの戦いになっていきます。

自分たちの主張を一人でも多くの方の理解していただくためだということしか頭になく、文書合戦を繰り広げます。

④相談してきた方々は、本当に正義感で戦っているように見えたので、クーデターの手助けをして、勢力の交代を成功させました。しばらくすると、今度は、役員に就任した相談側が外部業者にリポートの要求をし始めたというあきれた勢力争いだったことがわかりました（今は健全な組合に生まれ変わっています）。

⑤役員が決まった後の勢力争いもあり、理事長の座をつかみ取った方が、理事会運営を思うようにできるので、仲間の理事を増やすために、知り合いに立候補を依頼することもよく行なわれます。ただ、この時に問題が生じることもあります。

所有者本人でなければ役員になれないという規約のままなのに、登記簿上は所有者となっていない、所有者の家族が立候補してしまう場合もあります。そのまま、自分が不正をしていることに気づかずに、理事長にまでなってしまう方もいました。わざわざ法務局まで行って、登記簿をとってきた方もいました。資格のない方が理事長を務めていた期間の決議事項が、すべて無効とされた判決さえあります。

⑥管理組合の対立の結果、マンションに住んでいられなくなり、せっかく買った高級なマンションを手放し、引っ越ししてしまったケースもあります。

⑦役員のなり手のない組合も増えてきました。住人の高齢化や、賃貸化が多くの原因となっています。これからは管理の方法も、組合の運営についての意識も多様化されていって当然なのではないでしょうか。規模が大きくなってしまったら、住人全体をまとめること自体が困難なのです

4. ■ 有給休暇を終えて帰宅すると「代行者」が入り替わっていた！ 南野 2022年3月29日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/303128>

概要

①ここの社長だけは、わたしたち夫婦にこう言ってくれた。「休みはしっかり取ってくださいね。5時を過ぎたら、ご夫婦で出かけられてもいいんですよ。日曜日だって同じです。旅行も行っていいんですよ。ご夫婦でしっかり羽を伸ばしてください。この商売、ストレスをためるのが一番よくありませんからね」

②それまでの会社では、管理事務所を閉めた定時以降でも、どちらかが管理員室にはいなければならなかったからだ。日曜日のこととて、夫婦で外出するなどはもっての外。あとで業務怠慢と判断されるのは間違いなかった。

③だから、わたしたちは表向きは「有給休暇」をもらっていたが、その権利を行使することはなかった。そして毎年、14日以上のお上を返上していたのだった。もちろん休日の買い上げ制度ではなく、使わなかった有給休暇は、その翌年には帳消しにされ、なかったことになるのである。

④わたしたちは有休を取ることにした。代行の管理員を手配して、夫婦そろっての休みを取ったのだ。だが、このマンションの管理事務所は狭いうえにエアコンがなく、防犯カメラの機器が発する熱で、室内はつねに30度を超えた。いつもなら管理員室に通じるドアを開け放ち、管理員室のエアコンから冷たい空気をもらおうのだが、わたしたちのいない部屋のドアは当日閉じられている。

⑤わたしたちが外出から帰ってみると、朝、来ていたはずの代行管理員が違っていた。「第1の代行者」は暑さのせいで業務遂行不能に陥り、なんと「代わりにわたしがここへ来ている」というのだったよほど暑さが苦手だったのだろう。

3. ■ マンション管理員の仕事には「老老介護」も含まれるのか？ 南野 2022年3月8日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/302206/2>

概要

- ①「今度の清掃員さんは綺麗に掃除してくれない。ハトやカラスのフンがここ1週間以上も前から落ちているが、コビコビになっても知らん顔をしている」などと文句を言ってくる。それは前任の清掃員さんがたまたま親切な心の持ち主で、いわゆる過剰サービスをしていたに過ぎないのだが、それが当たり前になっていたひとには通じない。
- ②雑排水管洗浄作業に雨水管やドレンの洗浄は含まれていない。ドレンを綺麗に保ち、水の流れをよくしておくのは専用使用者、つまり住民さんの義務であり、下階住戸への必須マナーなのである。

2. ■ 連れ合いを亡くした高齢住民の激変ぶりが痛々しい！ 南野 2022年3月15日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/302532>

概要

- ①前回、マンション住民の末吉さん宅に、身に覚えのない現金が投げ込まれていた「事件」を紹介した。ほどなく差出人は同じ階の洲本さんの奥さんであることが判明した。彼女は、ご主人をがんで亡くした後、徐々に理解不能な言動が目立つようになった。息子さんによると、あちこちにお金やものを配りはじめるようになったという。
- ②15万円騒動は一件落着となったが、これ以外にも高齢化するマンション住民をめぐる「事件」はいろいろとある

1. ■ 都内タワマン家賃払わず住み続ける原発避難民 福島県との裁判 2022年3月11日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2022/03110631/?all=1>

概要

- ①東日本大震災による全国の避難者数は約3万8000人（2022年2月8日現在、復興庁調べ）という。1年前の調査と比べ、避難者数は約3000人減少している。だが、都内の高層住宅地に家賃を払うことなく住み続け、福島県から訴えられている自主避難者もいる。
- ②東京・江東区の湾岸エリア一角にある「東雲住宅」は、地上36階建ての国家公務員宿舎だ。震災時には災害救助法の適用を受け、福島からの避難者に無償提供された東雲住宅の無償提供は17年3月末で打ち切れ、それ以後は国家公務員と同額の家賃を支払う条件で、2年の猶予期間が設けられた。この契約の際に、期限を越えた場合は家賃の2倍に相当する損害金を支払うことが約束された。もっとも、国家公務員宿舎の家賃は格安である。東雲住宅も1LDKが1万7000円、3LDKでも5万9000円と、相場に比べ相当安い。
- ③ところが2年の猶予期間を過ぎても、東雲住宅には80世帯ほどが住み続けた。困り果てた福島県は、契約通り損害金を求めた。それでも40世帯ほどが転居しなかったという。ところが、このうち5世帯は猶予期間の2年間の家賃の支払いすら拒んだのだ。福島県議会は、5世帯を提訴する議案を可決。20年3月25日、県は福島地裁に提訴したが、実際に提訴したのは4世帯だった。1世帯は自主的に退去した。
- ④裁判は進んでいるのだろうか。「口頭弁論が続いている状態です。月1回程度の頻度だと思いますが、コロナ禍でもありますし、なかなか進んでいません」県が求めているのは、東雲住宅からの退去、そして19年3月まで

未納の家賃、それ以降に住み続けた損害金の支払いである。

⑤被告の2世帯は、「転居先確保へ適切な支援がないまま、退去を繰り返し求められ精神的苦痛を受けた」として計1000万円の損害賠償を求めて県を反訴したという。

⑥県生活拠点課「家賃の2倍の損害金と言われますと、高額に受け取られる方もいらっしゃると思います。しかし、東雲住宅は元々の家賃が格安ですから、2倍といっても10万円に満たない方がほとんどです。そして、係争中の方に対しては、2倍の損害金を要求していません。そもそも、2年猶予の際に、期限を過ぎたら家賃2倍相当の損害金を支払ってもらう契約をさせていただきました。しかし、彼らは入居の申し込みをしながら判は捺さなかったのです。契約がされていないため、県が彼らに求めている損害金は家賃と同じ金額、それと共益費ということになります」名目上は損害金だが、実質は家賃を支払うよう求められているだけである。

⑦東雲住宅で11年も家賃を払っていない人が、転出した新居の家賃を払いつつ、損害金など払えるのだろうか。「もちろん、新生活の状況にもよりますが、その方の生活が厳しいということであれば、お支払いの相談に乗ることはできます」

4世帯の方が支払っていない家賃を負担しているのは、福島県民であることはご理解いただきたいです」デイリー新潮取材班

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

6. ■EV普及のネックを解消 マンション向け充電設備を無料設置 2022年3月29日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ3Y6S6QQ3YULFA00J.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

概要

①電気自動車（EV）メーカーのテラモーターズは29日、既存マンションの駐車場にEV充電設備を設置するサービスを4月にはじめると発表した。同社の場合は設備の設置は無料で、新たなEVの需要を掘り起こしたい考えた。

②充電設備はパナソニック製のEVコンセントに充電時間管理などの機能を加えたもので、マンションの200ボルト電源を利用する。コストは1台あたり高くても2万円台と低コストで、テラ社の自己負担で設置できるという。

③テラ社の利益は、1時間あたり150～200円の利用量と、マンションから供給を受ける電気料金との差額。代表的なEVである日産自動車のリーフ（航続距離458キロ=WLTCモード）の場合、ゼロから満充電まで20時間かかるという。現在のEV購入者は、自宅に充電設備が取り付けやすい一戸建ての居住者が中心。同社はマンション駐車場に充電設備を設置してゆくことにより、新たなEV需要を掘り起こせるとみている。

5. ■EVベンチャーのテラモーターズがEV充電インフラ事業に進出 2022年3月29日

<https://www.webcg.net/articles/-/46111>

概要

- ①現在はインドを主要なマーケットとしているテラモーターズは、当地で年間 2 万台ほどの三輪 EV を販売。2020 年には三輪 EV 市場で 15%のトップシェアを獲得している日本発のベンチャーだ。
- ②テラチャージはテラモーターズが日本で新たに展開する EV 向けの充電サービス。
マンションの駐車場などを対象に充電設備を設置するだけでなく、充電時間の設定や料金を決済するアプリ、管理クラウド、マンションの管理組合への説明など、ハードからソフトまでの管理運営を一貫して担う。
- ③テラモーターズが設置するのは EV の充電器ではなく、IoT 化によって通電の管理を可能とした 200V のスマートソケットだ。ユーザーはこれに手持ちの充電ケーブルを接続する。
- ④一般的な固定式普通充電器が約 20 万円～、急速充電器が 300 万円～のところ、テラモーターズのスマートソケットであれば、1～2 万円のコストで設置できるという。
普及促進のため、既設のマンションであれば設置料金は無料で、工事料金もテラモーターズが負担する。ランニングコストも不要だ。
- ⑤利用料金は 1 時間あたり 150～200 円を想定。電気料金の実費はマンション側に返還される。

4. ■最大 4.1Gbps マンション向け高速インターネット NURO Wireless 5G 2022 年 3 月 25 日

<https://news.mynavi.jp/article/20220325-2303500/>

概要

- ①ソニーワイヤレスコミュニケーションズは 3 月 25 日、ローカル 5G を利用した集合住宅向けインターネット接続サービス「NURO Wireless 5G」を 4 月 1 日に提供開始。
NURO Wireless 5G は、家庭までのラストワンマイルに 5G の無線通信を利用することで、配線・開通工事を必要とせずに光回線並み、あるいはそれ以上の高速な通信環境を提供する集合住宅向けサービス。ローカル 5G を利用した家庭用通信サービスは国内初となる。
- ②通信速度は下り最大 4.1Gbps / 上り最大 2.6Gbps。基本料金は 4,950 円 / 月で、専用の宅内機器（ホームルーター）のレンタル料も含まれている。初期費用は事務手数料 3,300 円のみで、工事費はかからない。支払方法はクレジットカードのみ。定期契約は設けず、契約解除料はかからない。
- ③エリアは北海道、関東、東海関西、九州（福岡、佐賀）の一部。ただし、物件単位での提供となるため、エリア内であればすぐに利用できるというものではない。
- ④専用機器としてレンタル提供されるホームルーターはソニーワイヤレスコミュニケーションズ独自のもので、有線 LAN ポートのうち 1 つは 5GBASE-T に対応、無線 LAN も Wi-Fi 6 対応と高速通信を活かせる仕様となっている。携帯回線を利用する他社のホームルーターと同様に、対象物件内であればコンセントにつなぐだけですぐに利用開始できる。
- ⑤利用を希望する場合、まず公式サイトで自宅マンションがサービス提供可能エリア内であることを確認し、エントリーを行う。エントリー状況などを見てソニーワイヤレスコミュニケーションズが物件オーナーとの交渉を行い、成立すれば対象物件をカバーできる位置にローカル 5G（携帯キャリアが提供する 5G とは別の自営網）の基地局を設置する。エントリーから交渉・整備を経てのサービス提供までには、数カ月～半年程度かかる見込みだという。

4. ■オートロックでも玄関前に置き配 ヤマトの解錠システムに各社参加 2022年3月28日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1398357.html>

概要

- ①ヤマト運輸は、マンション入口のオートロックを配達員がデジタルキーで解錠できるシステム「マルチデジタルキープラットフォーム」サービスを開始した。
- ②ユーザーが解錠を事前承認した荷物の配達について、配達員がワントimeで発行されるデジタルキーを使用してマンションエントランスのオートロックを解錠できる。不在時や、マンションが設置している宅配ボックスに空きがあるかどうかに関係なく、オートロックのマンションでも玄関ドア前などに「置き配」が可能になる。EC 専用のヤマトの
- ③配送商品「EASY」が対象で、配送パートナーである「EAZY CREW」が配達する荷物が対象になる。2021年度から都内で実験が行なわれており、正式なサービス開始となった。
- ④オートロックを解錠するデジタルキーは、配達員が専用のスマートフォンアプリを使用。デジタルキーは荷物のバーコードをスキャンし配送先やドライバー情報、配送ステータスなどと照合した上でワントimeパスワードとして生成され、1回の配達で一度しか解錠できないなど、セキュリティにも配慮した仕組みとしている。
- ⑤ユーザー側では、ヤマトの EC 専用商品である「EASY」での配達に対応した EC サイトで商品を注文し、ヤマトからEメールやLINEで「お届け予定通知」を受け取った際に、置き配に関してオートロックの解除に同意しておく(EC サイト注文時の置き配指定とは別)。置き配が完了すると、荷物と置いた場所の写真が配信される。
- ⑥ヤマトが今回開発した「マルチデジタルキープラットフォーム」は、複数の異なるデジタルキーを1つのシステム上で管理でき、配達員はひとつのアプリだけでさまざまな種類のデジタルキーのマンションに対応できる。デジタルキーの会社はAPI連携するだけで本システムに対応できるという。

3. ■都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」が置き配対応に。 2022年3月8日

<https://toushi.homes.co.jp/column/lifull-homes-investment-news/news278/>

概要

- ①AI と IoT で不動産のデジタルリノベーションを実現する株式会社ライナフは、東急不動産と再配達問題におけるCO2排出量削減への貢献、および入居者様の利便性向上を目的に、東急不動産が所有する都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのマンションにライナフの置き配システムを導入し、一部物件で置き配が開始されましたことをお知らせいたします。今後も順次導入を拡大させ、置き配対応化に向けて取り組んでまいります。
- ②ライナフは、Amazon が提供する「Key for Business」と、その他の宅配会社様の置き配が可能な自社製品の「Ninja Entrance」を、東急不動産が所有するオートロック付きの賃貸マンションのエントランス部分に導入します。「Key for Business」は、Amazon が配達を委託しているドライバーが、お届けする荷物を持っている時に限りオートロックを解除できる仕組みです。「Ninja Entrance」は、その他の宅配会社の置き配を可能にする仕組みで、配達ドライバーのみが一時的にオートロックエントランスを解錠できるセキュアな入館方法によって、安全な置き配を実現します。入居者様はあらかじめ配送設定で「置き配」を選択しておくことで、自宅玄関前等で安全に荷物を受け取れるようになります。

2. ■ 課題をスピード解決 マンション管理にもDXの波 産経 2022年3月3日

<https://www.sankei.com/article/20220303-CEED72NVNRIPHEFMSDGSKDKIPA/>

概要

①デジタルトランスフォーメーション（DX）の波が、分譲マンションの理事会運営にも及んでいる。マンション管理のコンサルタント会社が理事会審議の支援アプリを開発、無料配信したところ、登録数が急増。資料閲覧や議題の検討、質疑などが随時可能となり、理事会の時間短縮にも大きく寄与しているのだ。新型コロナウイルス感染拡大で対面接触が控えられる中、紙や電話ベースが一般的なマンション管理のあり方が見直されつつある。

②時系列に並んだ一覧から議案を選んでクリックすると、詳細を記したPDFファイルの選択画面が表示される。工事に見合った金額か。賛成か、反対か。

理事会で発議された議題に対し、参加メンバーは資料閲覧の上でいつでも意思表示ができる。これがアプリの基本的な機能だ。管理組合の運営支援を手掛けるコンサルタント会社「ベタープレイス」大阪市が令和2年6月に無料配信を始めた。

③アプリを導入したのは、大阪市福島区の「シャトー西梅田」。JR大阪駅北側の「うめきた2期」エリア近くにそびえる築44年の11階建てマンションだ。

昨年秋、約10人の理事と監事に役員専用のタブレット端末を配布。理事会当日までに議案への理解を深めたことにより、「3時間かかっていた対面での理事会が半分の時間で済むようになった」住民の高齢化が進む同マンションでは、日頃からアプリにアクセスする理事や監事の大半が60歳以上。そんな中、「組合運営を次世代に適切に引き継ぎたいとの思いで、デジタル化への対応を進めている。

④アプリの書庫機能を使えば、過去の議事録や資料を保存することが可能で、すべての組合員にアクセス権限を付与した上で閲覧範囲を個別に設定することもできる。また、「LINE」のようにプライベート色の強い個人アカウントを開示する必要もない。現在は150件ほどの管理組合が活用しているという。

⑤「理事会が専門的な知見に基づくコスト感覚を身につけ、議論を深めるのは好ましくない」廣居さんによると、う考える管理会社側は、支出を伴う議案を理事会側に提示する際、即断即決を迫ることが少なくないが、アプリ活用が管理会社側の思惑をくじくことにつながる。

⑥廣居さんは、クラウドサーバーの管理費用が経営を圧迫しない限り、アプリの無料配信を続けるといい、その理由をこう説明する。

「アプリが広く普及すれば、本業のコンサルの利益が減るかもしれないが、それでも構わない。積極的に自らのマンションが抱える課題と向き合い、より良いコミュニティーの形成を目指す管理組合が増えることを願っている」

1. ■ EVと駐車事情 財界新聞 2022年3月17日

<https://www.zaikei.co.jp/article/20220317/664655.html>

概要

①古い自走式駐車場では、当時の「小型車（全幅1700mm×全長4700mm）」主流の時代のサイズ設計で、スロープのカーブ等、非常に窮屈な所も見かける。

②立体駐車場の規格では、昔の5ナンバーサイズに準拠している場合が多い。その場合、収納可能な車両が

一番小さなサイズのもの、全高の許容サイズが 1550mm までだ。最近の軽自動車も、1550mm をオーバーする車種が珍しくないから、注意が必要だ。自宅の車庫の状況次第で、所有出来る車種も限定されてくる。

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

3. ■トラブル勃発！「フラット 35」多額債務を抱える被害者の嘆き 2022 年 3 月 1 日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/231341>

概要

①「フラット 35」「長期固定金利型住宅ローン」で、保証人不要や年収の最低基準がないなどの利点から多くの利用者がいる。「フラット 35」を利用した人々の中で返済を巡るトラブルが発生。2 月 2 日には、「アルビフラット 35 不正融資被害者同盟」なる被害者団体が設立される事態にまでなっている。

②「被害者同盟のメンバーは現在、15 人程度です。いずれも、'18～'19 年にかけてアルビという金融機関を通じて『フラット 35』を契約し、マンションなどの物件を投資用として購入。しかし、『フラット 35』は居住用の住宅ローンであり、投資用は認められていません。そのため、昨年夏頃からローン残額の一括返済を住宅金融支援機構から求められている。彼らは融資の過程に不正があったと主張。現在も被害を訴える人は増え続けています」

③住宅金融支援機構は'19 年に調査を実施し、162 件の契約者に一括返済を要求している。同盟のメンバーの中心は 20～30 代と若く、年収は 400 万～500 万円程度だ。

女性も多い。彼らは平均して 3500 万円を借り入れて物件を購入し、その返済を迫られたことで生活が困窮しているという。

④なぜ彼らは、居住用ローンの「フラット 35」を投資に利用してしまったのか。「きっかけは、池袋のタワーマンションで開かれた婚活パーティでした」「知り合った不動産コンサルから、アルビを紹介されました。不安はあったんですが、そのコンサルが『自分もやっているから安心して』と言うので、'18 年 11 月に埼玉県内の 3580 万円のマンションを購入しました」「フラット 35」が居住用とは知らないまま契約してしまったという吉田さん。昨年夏、住宅金融支援機構からローン残額の支払い通知が来て、愕然としたという。

⑤「ローンはまだ 3000 万円以上残っています。物件を売ろうとしたけど、1000 万円程度の価値しかなかった。契約をする前にちゃんと調べなかった私が悪い部分もあります。でも、私の結婚したいという気持ちを利用して、物件の本来の価値以上の額のローンを組ませた業者側も悪いんじゃないでしょうか」

⑥メンバーの中には、なんとか完済をした者もいる。

「購入したのは'18 年 5 月。江東区の 4230 万円のマンションでした。不動産業者からアルビを紹介された際、『居住用のローン』という説明はありました。しかし不動産業者は、『すべて大丈夫ですから』と言っていました」返済費用はマンションを売って捻出した。「約 3000 万円で売れましたが、残りの 1000 万円は持ち出しです。親に頼み込み、老後のための資金を借りました。（『FRIDAY』2022 年 3 月 4 日号）

2. ■中古マンションのデメリット・注意点 4 つとは？購入前要チェック！ 2022 年 3 月 25 日

<https://limo.media/articles/-/28380>

概要

- ①注意点 1：入念な資金計画が必要
- ②注意点 2：築年数によっては住宅ローン減税を受けられない
- ③注意点 3：修繕積立金が値上げされる可能性がある
- ④注意点 4：管理状態がマンションの寿命を左右する

1. ■「モデルルームは嘘ばかり」失敗しないマンション購入 10 カ条 2022 年 3 月 3 日

<https://dot.asahi.com/wa/2022030200017.html?page=1>

概要

- ①少子化の影響でいずれ夫婦どちらかの実家が手に入るため、マンションを終のすみかとする人が少なくなっているという。
 - ②中古マンションを探す場合、インターネットの物件紹介サイトで検索する人がほとんどだ。榊さんは、多くの人が最寄り駅から「徒歩 10 分以内」でしか探していないと指摘する。徒歩 11 分以上は存在しないのと同じです。理想的なのは徒歩 5 分以内のマンションです。最寄り駅はどこでもいいわけではなく、誰もが知っている有名な路線や駅のほうが資産価値は高いと榊さんは言う。
 - ③マンションの窓は共用部であるため、勝手には交換できない。中古マンションの窓は、板ガラスが 1 枚だけで、冬に結露し、水滴が垂れて壁などが腐りやすくなるものもある。窓を交換したくても管理組合の承諾が必要だ。特に中古マンションの場合は、窓の断熱性に注意すべきだと櫻井さんは言う。
 - ④「モデルルームは嘘ばかり」と榊さんは注意を促す。広告宣伝費は 1 戸あたり 100 万円もかけているという榊さんは「がんがんに広告されると、いい物件とってしまう」と話す。
 - ⑤管理組合の総会議事録には、過去 1 年の決算や今後 1 年の予算案などが書かれている。榊さんによると、区分所有法で、その物件を買おうとする人も利害関係者となり、議事録の閲覧を請求できるという。仲介業者に頼めば手続きをしてくれる。問題ない物件であれば、通常は管理組合を通じてコピーなどを送ってくれる。面倒がる仲介業者もいて手数料をとられることもあるという。購入を検討している物件の総会議事録は、ぜひ見ておきたい。
 - ⑥総会議事録で何を確認すればいいのか。土屋さんは、まずは管理組合の活動が活発かどうか、1 年間に何回ぐらい理事会を開催しているか確認したほうがいい。決算状況を見ると、「借金をしている管理組合もあります」積立金が低水準だと不足し、「1 回目の大規模修繕で借入れをする管理組合が後を絶ちません」もし借金が見つければ、価格交渉したほうがいだろう。一方で、決算や予算を見て、剰余金がいくらあるのかも確認したい。地震など自然災害で修繕が必要になっても、1 戸あたり 100 万円程度の剰余金があれば、臨時徴収せず対応可能とされる。
 - ⑦総会議事録を見れば、雨漏りの修繕をしているかわかるという。「築 10 年ぐらいで雨漏りしているのは、施工に問題があると考えられます」
- 管理人が通勤（日勤）か、巡回管理なのか。たとえば、巡回管理で月 1、2 回くらいしか管理会社の人に来ないのは「ほとんど無人管理と同じ」（土屋さん）。
- 一方、通勤でも、平日の週 5 日、朝から夕方までとっていたら、午前中だけのこともあるという。週に何日どれぐ

3. ■マンションの「35 階以下」制限撤廃 建て替えに弾み＝ソウル市 2022 年 3 月 3 日

<https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20220303002500882>

概要

①ソウル市の呉世勲市長は 3 日、ここ 8 年にわたり市内のマンションに適用されてきた 35 階以下という階数制限の廃止などを盛り込んだ「2040 ソウル都市基本計画」を発表した。マンション建て替えの障害となっていた制限がなくなることで、今後は超高層マンションが続々と登場し、都市整備事業にも弾みがつく見通しだ。

②35 階以下の階数制限は、故朴元淳前市長時代の 2014 年に策定された「2030 ソウル都市基本計画」に盛り込まれた。市はこうした規制が市内を流れる漢江沿いなどに画一的なスカイラインをもたらしたと判断し、2040 計画では廃止を決めた。呉氏は 2040 計画で、汝矣島や二村、狎鷗亭などの漢江沿いでの大規模整備事業について、漢江と一体化した都市空間として造成する方針を明らかにした。これにより、漢江エリアをビジネス、商業、観光の中心とする考えだ。

④また、都心機能の高度化を図るため、中心部の世運地区を新産業の拠点として育成する計画も提示した。市は都心の緑地軸は生かしながら、世運商店街一帯にイノベーションの拠点を設け、地上と地下に立体複合空間を造成する計画だ。

2. ■コロナ禍増えるテレワーク騒音トラブル」韓国では殺傷事件ゲンダイ 2022 年 3 月 3 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/301991>

概要

①「在宅勤務の影響で騒音に関する苦情がかなり増えています。組合では仲裁がしづらく、当事者同士で直接話し合うとこじれやすいため、なかなか解決が難しい問題です」（都内の某タワーマンション管理組合理事）

②韓国では、階下の住人が上階の家族をナイフで襲撃する殺傷事件まで起こっているという。

オーディオやピアノなどによる騒音から、コロナ禍で洗濯機や掃除機、足音などの生活音にまで範囲は広がり、精神的に病んだり引っ越しを余儀なくされるケースも。

③だが、上下両隣の子供同士が同級生など顔なじみであれば、トラブルに発展することは極めて少ないという。「ある程度事情がわかっているので、子供が跳びはねる音も騒音と捉えることはほとんどないようです。このようにコミュニケーションによってお互いを理解すると、騒音が生活音に変わることが多いのです。もしトラブルが起こっても、一般的に管理会社はこの手の問題に首を突っ込みませんが、管理組合が仲裁に入って話し合う機会をもうけることでトラブルが軽減される可能性は高まります。一番良くないのが、直接当人同士で話し合うこと。売言葉に買い言葉で感情がエスカレートして収拾がつかなくなるのが考えられます」（土屋氏）

④分譲マンションで増えている二重床の場合、ドスンという重量衝撃音は直床よりも伝わりやすく、2000 年以降は梁を少なくする工法が普及して、十分な強度を保ちながら梁が少ない居住空間を実現しているマンションが多く、床コンクリートが太鼓現象を起こすため響きやすいのです」（土屋氏）

1. ■ 光州マンション外壁崩落事故現代産業開発の関係者 5 人に拘束令状 2022 年 3 月 15 日

<http://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2022031580023>

概要

① HDC 現代産業開発花亭アイパーク（光州市西区）の崩壊事故発生から 2 カ月が過ぎ光州地検は業務上過失致死容疑や建築法違反などの容疑で現代産業開発の関係者 5 人について警察が申請した拘束令状を請求した。対象となるのは立件者のうち現場の所長など現代産業開発の安全管理責任者たちだ。

② 韓国雇用労働部（省）も産業安全保健法違反容疑で警察と協力し、現場の所長に対する拘束令状を申請した。一方で警察は崩壊事故を起こした責任を迫り合計 19 人を立件して捜査を行っている。

③ 警察は崩壊事故の主な原因として下層階の束柱未設置、コンクリート支持台の無断設置などに注目している。国土交通部建設事故調査委員会は調査結果を発表した際、崩壊の原因として「施工・管理などが全体的にずさんだったことによる人災」と指摘した。

④ 令状が請求された現代産業開発の関係者らは下層階の束柱を設置せず工事を指示、あるいは放置した容疑がかけられている。また最上階での施工方法を変更し、数十トンの支持台を追加で設置しながら安定性などを検討しなかったという。（朝鮮日報日本語版）

以上