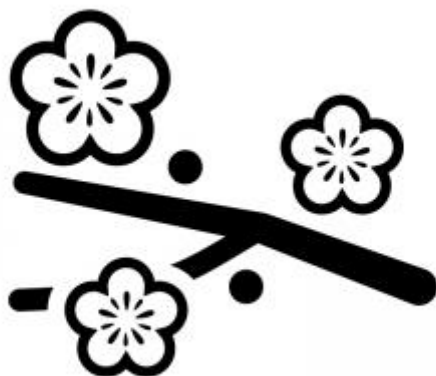


【岩見守和】

# マンション関係記事

(2022年4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. ■ マンション通路に倒れていた男性死亡 殺人未遂事件で捜査 2022 年 4 月 19 日
12. ■ 同じマンションの男性殺害の疑い 68 歳男を逮捕 宮崎県警 朝日 2022 年 4 月 19 日
11. ■ 掛川の集合住宅火災 静岡県警、放火殺人と断定 捜査本部設置 2022 年 4 月 14 日
10. ■ 池袋のタワマンで強盗か 住人の女性けが、男 3 人逃走 朝日 2022 年 4 月 14 日
9. ■ 高層マンション最上階に侵入し現金・貴金属盗んだ疑い 2022 年 4 月 11 日
8. ■ 江東区のタワマンで強盗致傷容疑、男 2 人を逮捕 産経 2022 年 4 月 6 日
7. ■ 相模原マンションごみ置き場放火の疑い「他にもやった」カナロコ 2022 年 4 月 24 日
6. ■ マンションでオートロックすり抜けわいせつか 27 歳男逮捕 2022 年 4 月
5. ■ 早朝の集合住宅エレベーター 女性の胸を服の上から触った男逮捕 2022 年 4 月 2 日
4. ■ 「俺は 31 歳」女子大生マンションに引きずり込み…東京テレビ朝日 2022 年 4 月 6 日
3. ■ 明石市マンション 4 階からボウリング球投下容疑で男逮捕 産経 2022 年 4 月 13 日
2. ■ 大規模修繕期間中は防犯意識を高く持とう！ セキュリティ対策紹介 2022 年 4 月 28 日
1. ■ 新学生狙われやす「ドアスコープ盗撮 オートロックでも油断大敵 2022 年 4 月 6 日

**マンションの火災**

5. ■ 愛知 マンション 11 階で火事 畳の部屋が焼け 40 代男性重体 2022 年 4 月 27 日
4. ■ 大阪でマンション火災相次ぐ 2 人死亡、1 人けが 毎日新聞 2022 年 4 月 16 日
3. ■ 横浜・鶴見マンションで火事 男性煙吸い込み病院搬送 カナロコ 2022 年 4 月 14 日
2. ■ 「ドア開けたら急に火が…」東京・杉並区 マンション火災 2022 年 4 月 5 日
1. ■ 福岡市東区でマンション火災 住人の男性死亡 たばこ原因か 2022 年 4 月 18 日

**マンションの事件事故**

3. ■ 千葉・稲毛区 マンション貯水槽に性別不明の遺体 TV 朝日 2022 年 4 月 18 日
2. ■ 川崎・武蔵小杉のマンション ごみ集積所に乳児の遺体神奈川新聞 2022 年 4 月 19 日
1. ■ 集合住宅の敷地内で女性と女儿が死亡 転落か 埼玉・朝霞市 2022 年 4 月 17 日

**マンションの災害**

2. ■ 仙台ハイランド団地、5 日にも断水解消 20 日ぶり水道使用可能へ 2022 年 4 月 5 日
1. ■ 熊本市 古い建築基準マンション 耐震診断など申請 3 年間な NHK2022 年 4 月 13 日

**行政の動向**

5. ■ 横浜市 2022 年、マンション管理は新時代へ！～「横浜市マンション管理適正化推進計画」を新たに策定しました～…2022 年 4 月 28 日
4. ■ 港区 高層住宅の震災対策 2022 年
3. ■ 東京都 新築戸建てやマンションに充電設備の設置義務検討…2022 年 4 月 22 日
2. ■ 「東京 マンション管理・再生促進計画」の改定の概要 2022 年 3 月 30 日

1. ■兵庫県マンション管理適正化推進計画」県民意見提出実施結果 2022年3月31日

#### マンションの管理 web 会議

4. ■ 管理組合運営 廣田信子 2022年4月6日
3. ■管理組合で Web 活用ができない理由 廣田信子 2022年4月1日
2. ■ Web 活用をしている管理組合の話、廣田 2022年3月31日
1. ■ Web を活用した理事会の成果は大きい 廣田信子 2022年3月31日

#### 管理評価制度関係

8. ■“5つ星”のマンションが分かる！？マンション管理適正評価制度 2022年4月28日
7. ■高経年マンションの増加で「改正マンション法」全面施行 浅井 2022年4月20日
6. ■「適正管理」認定制度が始動 申請は任意、浸透するか 東京新聞 2022年4月21日
5. ■「マンション管理計画認定制度」が4月から開始。山本 久美子 2022年4月
4. ■管理計画認定制度の事前確認講習を受けてみたけれど…廣田信子 2022年4月14日
3. ■管理計画認定制度で気を付けること 廣田信子 2022年4月
2. ■4月開始「管理計画認定制度」に要注意 須藤桂一 2022年4月13日
1. ■「マンション管理計画認定制度」とは何？ 2022年4月9日

#### マンションの裁判

2. ■節税目的 14億購入マンション、路線価評価相続税ゼロ…最高裁敗訴 2022年4月20日
1. ■「マンション節税」への影響は 国税「伝家の宝刀」訴訟 朝日 2022年4月19日

#### タワマン

6. ■もうすぐ訪れるタワマンの終焉…大量売れ残り時代の到来か GGO 2022年4月28日
5. ■富裕層がこぞって「タワマン最上階」に住みたがる本当の理由 2022年4月
4. ■湾岸タワマン危険すぎる…湾岸に広くて安い家は相応の理由がある 2022年4月7日
3. ■憧れのタワマンを継いだ長男を悩ませている、切ない理由 GGO 編 2022年3月1日
2. ■「災害大国」「住宅後進国」である、日本のタワマンは安全か GGO 2022年4月20日
1. ■8月は室温47度灼熱地獄…夏を知らずに買ったのは浅はかだった？ 2022年4月13日

#### マンションの高齢化問題

6. ■高齢化するマンション 認知症編上 自宅介護オートロックの壁朝 2022年4月21日
5. ■高齢化するマンション 認知症編中 …管理員の戸惑い 朝日 2022年4月25日
4. ■高齢化するマンション 認知症編下 生活支援見守り自分達で朝日 2022年4月26日
3. ■2030年、日本が迎える「認知症マンション続出」という現実 2022年04月20日
2. ■高齢者の「ごみ屋敷症候群」～生活が荒廃する三つの要因 2022年4月3日
1. ■高級マンション「ひとり暮らしお年寄り」が「徘徊トラブル」 2022年4月5日

## マンションの空き家 寿命等

8. ■ マンションの空き家問題 中古住宅市場の活性化で解決なるか 2022年4月28日
7. ■ 負動産”になったエレベーターなしマンションの行く末 日下部 2022年4月25日
6. ■ なぜ建替えずに放置？…増え続ける「都内ボロマンション」の実態 2022年4月11日
5. ■ 老いるマンション 管理不全、公金で後始末 東京新聞 2022年4月7日
4. ■ 今後100年超使用可能と判断されたマンション 廣田信子 2022年4月18日
3. ■ 築年数が経過したマンションの終わらせ方とは 廣田信子 2022年4月18日
2. ■ マンションの市場価格が200万円を切ったらどうする？ 廣田信子 2022年4月15日
1. ■ いずれ山手線内で「家賃5万円」のマンションに住める！？ 榊 2022年4月4日

## マンション管理人体験談等

13. ■ 滞納管理費の督促って、マンション管理員の仕事なの？ 南野 2022年4月26日
12. ■ 管理会社フロントマン、何するひと？ 管理運営能力には差が南野 2022年4月19日
11. ■ 室外機の音？70代夫婦苦しめる近隣トラブルどう“解決”したか 2022年4月25日
10. ■ コロナ禍でゴミ収集場は荒廃…“ひとり浄化作戦”決行 2022年4月23日
9. ■ 33歳独身女が新宿の中古マンション購入、思いのほか居心地がいい 2022年4月5日
8. ■ あんた、誰？初参加理事会高齢住民ばかりでとんでもないアウェー2022年4月15日
7. ■ ペット禁止マンション「同居されている方は階段をご使用ください」2022年4月20日
6. ■ 理事長権限でゴリゴリと美化&防犯作戦「暴走なのは」2022年4月28日
5. ■ 投資用マンション管理組合理事長実感！プロに委託できる仕組み 2022年4月20日
4. ■ 「夜中はトイレを流すな！」真下の「クレーマー住人」の素顔 楠瀬 2022年4月
3. ■ 共有部分で大問題を起こした「ヤバすぎる住人」の正体 楠瀬 2022年4月26日
2. ■ 迷惑駐車1台につき1000円！その要求は「不当」です 南野 2022年4月5日
1. ■ 死ぬまで働く決意も…ときには打たれればなしサンドバッグ状態南野 2022年3月1日

## その他

19. ■ マンション修繕積立金「平均月1万1,243円」も「不足が3割」2022年4月10日
18. ■ マンション滞納問題どう対応？管理費等の滞納の実態 2022年3月31日
17. ■ マンション4棟に1棟発生「管理費滞納」…その後訪れる負の連鎖 2022年4月15日
16. ■ 葛飾区の住宅街大量の粗大ゴミ マンション退去で不法投棄か TBS2022年4月18日
15. ■ マンションの「ペット禁止」築古物件にそびえる壁 日下部 2022年4月21日
14. ■ 『アスベストはある？ない？』3回の調査結果バラバラな市営住宅..2022年4月26日
13. ■ 中銀カプセルタワービルを3次元で保存クラウドファンディング 2022年4月26日
12. ■ 銀座・中銀カプセルタワー12日から解体工事 80を超える譲渡オファー2022年4月9日
11. ■ 「正直不動産」みたいな業者は存在する？ 榊 2022年4月25日
10. ■ ビルが建たない…鋼材やコンクリート価格高騰建設業界に打撃 TB2022年4月18日
9. ■ 文庫『そのマンション、終の住処でいいですか？』 2022年4月3日
8. ■ 中古マンションの改修で約8割が不満解消、多数が感じる不満部分？2022年3月30日
7. ■ マンションの24時間換気システムとは？換気方法や料金、お手入れの方法 2022年

6. ■ 我がマンションもビンテージと呼べるお年頃…その条件とは？ 2022年4月14日
5. ■ マンションは英語でなんて言う？ 注意点や例文を紹介！ 2022年4月5日
4. ■ マンションの長寿化目指せ。将来見据えた取り組みで必要なこと廣田 2022年4月8日
3. ■ 修繕積立金の突然の値上げ マンションオーナーは拒否できるか？ 2022年4月8日
2. ■ 15階以上で暮らす住民「川崎急増…17年前ゼロ中原区今5千世帯超 2022年4月9日
1. ■ 日本の団地で起きている中国人に対する偏見のリアル 安田 2022年4月8日

#### **団地の再生等**

4. ■ 千葉県 1977年開発大規模団地「我孫子ビレジ長寿命化取り組み推進 2022年4月27日
3. ■ 団地再生のプロから学ぶ、古い物件の魅力を引き出す方法！ 2022年4月19日
2. ■ UR 団地にロボットが配達。ドコモ遠隔監視による運行管理システム 2022年4月18日
1. ■ 船橋習志野台団地入居 55周年・広報「習志野台」300号までの軌跡 2022年4月7日

#### **マンションの DX**

6. ■ ブランズタワー谷町四丁目に日本初冷凍、冷蔵宅配ボックス導入 2022年4月26日
5. ■ 出前館、LOCCOの置き配荷物を配達 宮本陽香 2022年4月21日
4. ■ BEV 普及のカギを握る「充電インフラ」その実態 桃田 健史 2022年4月23日
3. ■ マンションにも設置しやすい充電インフラが誕生。 2022年3月30日
2. ■ マンションでもEV充電 コビ電、4億円調達 コビ電 2022年4月4日
1. ■ 外出しても「宅配便」対応 需要 アマゾンが予約販売 2022年4月14日

#### **マンションの販売動向**

3. ■ 矢野経済研究所、2022年度のマンション管理市場に関する調査結果 2022年4月28日
2. ■ 昨年度の首都圏マンション販売が3万戸回復したワケ 2022年04月24日
1. ■ 今後もマンション価格絶対に下がらない」プロがそう断言する理由 2022年2月25日

#### **業者の動向**

6. ■ マンション管理市場に関する調査を実施（2022年）矢野経済 2022年4月6日
5. ■ コスモスイニ、シニア向けマンション居住者繋がり与健康関係調査 2022年4月10日
4. ■ 分譲マンション管理業務参入「第三者管理方式」採用オープンハウス 2022年4月5日
3. ■ 分譲マンションのお買い得度を偏差値化！ 2022年4月12日
2. ■ パナソニックがクラウド活用 LP ガス事業者向けサービスを本格展 2022年4月11日
1. ■ オンライン管理システムによってマンション管理会社がもっと身近 2022年4月12日

## マンションの犯罪.....

### 13. ■ マンション通路に倒れていた男性死亡 殺人未遂事件で捜査 2022年4月19日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ4M2F1WQ4MTNAB004.html>

#### 概要

①19日午前0時半ごろ、宮崎市鶴島3丁目のマンションの住民から「中年の男が血を流して倒れている」との110番通報があった。男性がマンション通路で倒れているのが見つかり、約5時間後に死亡が確認された。

②男性は近くに住む職業不詳の平山弘さん（58）。3階建てのマンションの2階の通路で、腹部から血を流して倒れていたという。見つかった時はすでに心肺停止状態だった。

### 12. ■ 同じマンションの男性殺害の疑い 68歳男を逮捕 宮崎県警 朝日 2022年4月19日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ4M6G1TQ4MTNAB00P.html>

#### 概要

①同じマンションの住民の男性を殺害したとして、宮崎県警は19日、宮崎市鶴島3丁目の無職（68）を殺人の疑いで緊急逮捕し、発表した。認めているという。

②18日夕から19日未明、マンション2階の自室前の通路で、3階に住む職業不詳平山弘さん（58）の腹部を刃物で刺して殺害した疑いがある。容疑者が19日午前0時半ごろに「玄関先で中年の男が血を流して倒れている」と110番通報し、平山さんは約5時間後に死亡が確認された。容疑者の室内から凶器とみられる包丁が見つかった。署は2人に何らかのトラブルがあったとみて、死因や動機などを調べる。

### 11. ■ 掛川の集合住宅火災 静岡県警、放火殺人と断定 捜査本部設置 2022年4月14日

<https://www.at-s.com/sp/news/article/shizuoka/1053877.html>

#### 概要

①掛川市の集合住宅で12日に発生し1人の遺体が見つかった火災で、掛川署と静岡県警捜査1課は14日、放火殺人事件と断定し、同署に捜査本部を設置した。

司法解剖の結果、遺体は男性で、死因は火災による焼死と判明した。出火した部屋の住人で連絡が取れていない会社員男性（31）とみて捜査を進める。

②遺体は部屋のトイレ付近で見つかった。関係者によると、刺し傷は背中など複数箇所にあったという。捜査本部は90人体制。遺体の身元の特定を急ぐとともに現場検証や周辺の防犯カメラの映像分析などを通して不審者の洗い出しを進める。

### 10. ■ 池袋のタワマンで強盗か 住人の女性けが、男3人逃走 朝日 2022年4月14日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ4G32Z1Q4GUTIL007.html>

## 概要

①豊島区東池袋3丁目のタワーマンションで13日午後10時15分ごろ、住人の外国人の20代女性から「部屋の中でもめた。相手は逃走した」と110番通報があった。部屋を訪れた男3人に顔を殴られた上、室内にあった現金を奪われたという。女性は顔に軽傷を負っており、警視庁が強盗致傷事件とみて3人の行方を追っている。

②女性は輸出業を営んでおり、自宅に商品を置いていた。男3人は客として「商品を取りに来た」と言って女性宅を訪れていたが、その際に何らかのトラブルが起きたと同署はみている

## 9. ■ 高層マンション最上階に侵入し現金・貴金属盗んだ疑い 2022年4月11日

<https://www.ctv.co.jp/news/articles/65csbk9uurfqie59.html>

## 概要

①名古屋市昭和区にある高層マンションの最上階の部屋に侵入し、現金約88万円を盗んだなどとして、住居不定無職（52）が逮捕されました。事件は去年11月で、逮捕容疑では、現金のほかにも時価にして計約789万円相当に上るブランド品のショルダーバッグや貴金属などを盗んだとされています。現場付近の防犯カメラなどから容疑者が浮上したということです。

②名古屋市内では、去年10月ごろから空き巣被害が相次いでいて、容疑者が窃盗グループの一員で、他の事件にも関与している疑いがあるとみて調べています。

③愛知県内では今年に入り、侵入盗の認知件数が695件（前年同時期と比べ78件増）に上り、全国ワーストとなっています。

## 8. ■ 江東区のタワマンで強盗致傷容疑、男2人を逮捕 産経 2022年4月6日

<https://www.sankei.com/article/20220406-ACEB6CKR5BPXREZMSFGBQOZVU/>

## 概要

①江東区のタワーマンションで3月、住人の自営業の男性（25）の顔に催涙スプレーを噴射し、現金約80万円を奪ったとして、警視庁は強盗傷害容疑で葛飾区亀有、無職（34）と、埼玉県草加市職業不詳（23）を逮捕した。

②容疑者は男性と高級時計の取引をめぐるトラブルになったといい、「報酬で思い通りにならず恨みがあった」と供述、容疑者は車の運転役だったとみられる。

③3月21日午後9時5分ごろ、江東区東雲のタワーマンションで、男性にスプレーを噴射して顔などにけがをさせ、約80万円が入ったかばんを奪ったとしている。

男性は自室がある7階でエレベーターを降りた直後、襲われたとみられる。仕事用に約1300万円が入った別のかばんは無事だった。

## 7. ■相模原マンションごみ置き場放火の疑い「他にもやった」カナロコ 2022 年 4 月 24 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-906248.html>

### 概要

- ①神奈川県警相模原署は24日、建造物等以外放火の疑いで、相模原市無職の男（71）を逮捕した。13日午前9時40分ごろ、同所のマンションごみ置き場の段ボール片に放火し、金網フェンス1枚と電源カバー1個を焼損させた。容疑を認めている。周辺の防犯カメラ映像などから浮上した。
- ②24日午前9時35分ごろ、同市中央区高根3丁目で雑草火災が発生。付近を警戒中の署員が、防犯カメラの映像と同じ服装の男を発見した。調べに対し、雑草火災への関与もほのめかし他にもやったと話しており、署が関連を調べている。

## 6. ■マンションでオートロックすり抜けわいせつか 27 歳男逮捕 2022 年 4 月

<https://news.ntv.co.jp/category/society/773726ec0b284e979020916be996fb6b>

### 概要

- ①東京・豊島区のマンションで20代の女性にわいせつな行為をしたなどとして27歳の男が逮捕されました。男は女性のあとに続いてオートロックのドアをすり抜け犯行に及んだということです。
- ②容疑者は、ことし1月、豊島区のマンションに侵入し、20代の女性の胸などを触った上、女性の手を振り回した際に指の骨を折るケガをさせた疑い。
- ③2人に面識はなく容疑者は深夜に女性を見つけてあとをつけるとそのまま、帰宅する女性に続いてオートロックのドアをすり抜け、犯行に及んだとみられています。  
容疑を認めているということです。周辺の防犯カメラ映像から特定された。

## 5. ■早朝の集合住宅エレベーター 女性の胸を服の上から触った男逮捕 2022 年 4 月 2 日

<https://www.gifu-np.co.jp/articles/-/60630>

### 概要

- ①岐阜県警北方署は1日、強制わいせつの疑いで、本巣郡北方町、自称パート従業員の男（67）を逮捕した。3月27日午前5時ごろ、男が住む集合住宅のエレベーターで、県内の成人女性の胸を服の上から触るなどのわいせつな行為をした疑い。
- ②2人に面識があり、同月29日に女性が家族とともに署に届け出た。現場付近の防犯カメラ映像などから関与の疑いが分かった。署は認否を明らかにしていない。

## 4. ■「俺は31歳」女子大生マンションに引きずり込み…東京テレビ朝日 2022 年 4 月 6 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000250587.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000250587.html)



## 概要

①容疑者（32）は1月23日の深夜、東京・豊島区のマンションのエントランスで、帰宅途中の20代の女性を乱暴しようとした疑いが持たれています。路上で女性に「大丈夫？何歳？俺は31歳」など声を掛けました。

②女性が通り過ぎようすると、腕をつかんで近くのマンションに引きずり込んだということです。否認しています。周辺の防犯カメラの捜査で浮上しました。

### 3. ■ 明石市マンション4階からボウリング球投下容疑で男逮捕 産経 2022年4月13日

<https://www.sankei.com/article/20220413-VHRB7AMJUFM2NPWBYQ2QPZFN5A/>

## 概要

①マンション4階からボウリングの球（約6・7キロ）を投げ落としたとして、兵庫県警明石署は13日、殺人未遂容疑で、兵庫県明石市松の内の造作大工（57）を逮捕した。「間違いない」と供述する一方、殺意については否認しているという。

②10日午後10時40分ごろ、7階建て自宅マンションの4階通路からボウリング球を投下したとしている。けが人はいなかった。マンション1階の居酒屋の女性店員が「ドーン」という音を聞き、道路脇の側溝にボウリングの球が落ちているのを発見。同署に通報した。球の購入履歴から清水容疑者を特定したという。

### 2. ■ 大規模修繕期間中は防犯意識を高く持とう！ セキュリティ対策紹介 2022年4月28日

<https://mansionlife.jp/article/myfirst-daikiboshuzen24>

## 概要

①大規模修繕期間中のマンションの環境が侵入犯罪を行う者にとって好都合である。

その理由の1つが、マンションを取り囲むように周囲に設置される足場です。加えて、工具の落下や騒音を防止するために足場の周囲を覆う、保護シートや防音シートも侵入者側からすれば好都合です。シートがあることで、足場の内側が見えづらくなるため、敷地内に忍び込む姿を外部から目撃されにくくなります。

②また、大規模修繕工事の期間中は、施工業者の職人など、普段よりも多くの人々がマンションへ出入りするもの。そのため、見覚えがない人物がマンションの敷地内にいても、住民としてはあまり違和感を感じられないでしょう。不審に思われづらくなるという点も、侵入者にとっての大きなメリットです。

③防犯対策

【防犯対策1】サッシ補助ロック

【防犯対策2】透過性シート

【防犯対策3】センサーライト

【防犯対策4】防犯カメラ

【防犯対策5】暗証鍵付きの足場出入り口の扉

【防犯対策6】オリジナル作業着

【防犯対策7】警備員による巡回

④高層階に住んでいる住民ほど、侵入犯罪に対する防犯意識が低い傾向です。大規模修繕期間中は、足場があるため高層階への侵入リスクも高まります。期間中は特に窓の戸締まりをしっかりと行いましょう。

## 1. ■新学生狙われやす「ドアスコープ盗撮 オートロックでも油断大敵 2022年4月6日

<https://dot.asahi.com/dot/2022040500015.html?page=1>

### 概要

①「単眼鏡」を使うと光の屈折が打ち消され、外からでも室内を見ることが可能。

市販でも数千円で手に入る。最近では「リバースドアスコープ」などの商品名で、外からドアスコープを通して室内を見ることが可能にした専用の単眼鏡が販売されている。「帰宅した際、室内に不審者がいないかどうか外から確認できる」との防犯目的を掲げた商品だが、悪用される可能性は当然ある。スマートフォンと組み合わせることで室内を盗撮される可能性がある、と注意喚起している。

②ネットには、単眼鏡を使った手口を紹介する動画やサイトなどが数多くある。

昨年だけでも、京都のマンションに侵入し、単眼鏡とドアスコープを通して室内にいた着替え中の女性をスマホで盗撮した42歳の男が逮捕。大阪でも同様の手口でマンションで盗撮した40歳の男が逮捕された。新潟では、この手口で女子大生の室内をのぞき見た30代の警察官が逮捕されている。いずれも常習だったとみられる。

③部屋の作りで狙われやすいのは玄関から室内が見渡せるワンルームタイプの物件。

また、「1K」の物件によくある、玄関から入ると細い廊下があり、片側にキッチン、反対側に風呂やトイレがある作りも危険だという。入浴前の脱衣と入浴後の着衣を廊下でする人がいて、玄関の位置から丸見えだからだ。

④対策は一つ。ドアスコープのカバーを取り付けるなど、レンズをふさぐこと。カバーは数百円で購入でき負担は少ない。ただ、誰でもできる対策にもかかわらず、「自分だけは大丈夫と思い込んで、簡単な対策を怠りがちなのです」と小宮教授は指摘する。

⑤共用玄関がオートロックの物件もあるが、だから安全とは限らないという。小宮教授によると、こうしたのぞきや盗撮の犯人は、駅近くのコンビニなどで好みの女性を物色するケースが多い。買った商品などから、1人暮らしかどうかの“匂い”を感じ取る。そして、尾行して部屋を突き止める。オートロックの玄関でも、さりげなく後ろからついて行く。振り向かれない限り、顔を見られる心配もない。また、大阪で逮捕された男のように、同じマンションに住む人間が犯人だったケースもある。

⑥こうした犯罪者は、見つかるかもしれないというリスクさえスリルとして味わっていることを、よく知っておいてください。彼らにとっては、スリルのある魅力的な犯罪なのです」

## マンションの火災.....

### 5. ■愛知 マンション 11 階で火事 畳の部屋が焼け 40 代男性重体 2022 年 4 月 27 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/32688?display=1>

#### 概要

①27 日午前 9 時半前、愛知県愛西市湊高町の鉄筋 14 階建てマンションの管理人から「火災報知器が鳴っている」と消防に通報がありました。11 階の一室で、消防車など 11 台が出て、火はおよそ 1 時間後に消し止められました。

②畳敷きの寝室が焼け、部屋の住人とみられる 40 代くらいの男性が病院へ運ばれましたが、意識不明の重体です。

### 4. ■大阪でマンション火災相次ぐ 2 人死亡、1 人が 毎日新聞 2022 年 4 月 16 日

<https://mainichi.jp/articles/20220416/k00/00m/040/034000c>

#### 概要

①大阪市内で 16 日朝、マンション火災が相次ぎ、2 人が死亡、1 人がやけどを負った。

午前 4 時 55 分ごろ、同市西成区鶴見橋 2 の鉄筋 4 階建てマンション 1 階の一室から出火し、約 5 平方メートルを焼いた。この部屋から男女 2 人が死亡。80 代夫婦。

②同日午前 7 時ごろ、同市生野区新今里 5 の鉄筋 7 階建てマンション 3 階の一室から出火、約 20 平方メートルを焼いた。この部屋に 1 人で住む 50 代男性が顔などにやけどを負ったが、命に別条はなかった。男性は「電動自転車のバッテリーが爆発した」と説明している

### 3. ■横浜・鶴見マンションで火事 男性煙吸い込み病院搬送 カナロコ 2022 年 4 月 14 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-904137.html>

#### 概要

① 14 日午後 7 時 45 分ごろ、横浜市鶴見区市場下町のマンションの一室で「火が出ている」と近隣住民から 110 番通報があった。この部屋に住む男性が煙を吸い込み、病院に搬送された。鶴見署が出火原因を調べている。

②マンションは 4 階建てで、2 階の一室から出火した。

### 2. ■「ドア開けたら急に火が...」東京・杉並区 マンション火災 2022 年 4 月 5 日

<https://www.fnn.jp/articles/-/342678>

#### 概要

- ①5日朝、東京・杉並区のマンションで起きた火災の様子。真っ黒い大量の煙が、建物から上がっている。突然の火の手に、住人たちは急いで避難する。そのとき、突如、噴き出た炎。上の階まで燃え移りそうな勢い。
- ②撮影者「誰かが消火器を使って消そうと思って、ドアを開けたのではないか、その時にボアッて火が急に出た。(その後)2人くらい消火器を持って消そうとしていたが、全然消えなかった」駆けつけた消防により、2時間ほどで消し止められた。
- ③3階の一部が焼け、火元の部屋に住んでいた男性が、手に軽いやけどをした。

### 1. ■ 福岡市東区でマンション火災 住人の男性死亡 たばこ原因か 2022年4月18日

<https://www.fbs.co.jp/news/news96doe72uk92lj8pad9.html>

#### 概要

- ①17日午後3時すぎ、福岡市東区奈多のマンションの3階から、「煙が見える」と近くの人から消防に通報があり約30分後に消し止められましたが、3階の部屋の床などが焼け住民（43）が病院に搬送され死亡が確認されました。
- ②死因は一酸化炭素中毒でした。現場のベッドの近くに、たばこの吸い殻があったことからたばこの不始末が出火原因の可能性が高いとみて、調べています。

### マンションの事件事故.....

### 3. ■ 千葉・稲毛区 マンション貯水槽に性別不明の遺体 TV朝日 2022年4月18日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000251835.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000251835.html)

#### 概要

- ①千葉市稲毛区のマンションの貯水槽で、性別不明の遺体が見つかりました。遺体は服を身に着けていたということですが、外傷があったかどうかなどは分かっていません。
- ②警察が事件と事故の両面で調べています。

### 2. ■ 川崎・武蔵小杉のマンション ごみ集積所に乳児の遺体 神奈川新聞 2022年4月19日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-905105.html>

#### 概要

- ①19日午後0時50分ごろ、川崎市中原区小杉町2丁目のマンション敷地内のごみ集積所で、清掃員が乳児の遺体を発見したと管理会社の関係者が110番通報遺体は男児で、神奈川県警は死体遺棄事件として身元の確認を進め、詳しい経緯を調べている。捜査関係者によると、遺体に目立った外傷はないという。
- ②遺体が見つかったのは1階にあるごみ集積所。倉庫のような構造で、ごみがいくつか置かれていたという。

発見時に倉庫が施錠されていたか、普段から施錠されていたのかは不明で、清掃員から事情を聴いている。  
③マンション敷地内の防犯カメラを調べるとともに、司法解剖して死因を調べる。

### 1. ■集合住宅の敷地内で女性と女儿が死亡 転落か 埼玉・朝霞市 2022年4月17日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000251774.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000251774.html)

#### 概要

- ①17日午前8時50分ごろ、埼玉県朝霞市朝志ヶ丘にある10階建て集合住宅の敷地内で「人が倒れている、意識がない」と住民から110番通報がありました。20代から40代とみられる女性と1歳くらいの女の子が倒れていて、女性はその場で死亡が確認され、女の子は搬送先の病院で死亡が確認されました。
- ②女性はTシャツとズボンを身に着け、靴は履いておらず、女の子は肌着におむつ姿でした。2人は親子とみられ、警察は転落した可能性もあるとみて調べています。

### マンションの災害.....

### 2. ■仙台ハイランド団地、5日にも断水解消 20日ぶり水道使用可能へ 2022年4月5日

<https://kahoku.news/articles/20220404khn000039.html>

#### 概要

- ①最大震度6強を観測した先月16日の地震で断水していた西仙台ハイランド団地（仙台市青葉区新川）の水道管修繕工事が完了した。修繕工事は先月30日に完了し、住民は31日以降風呂やトイレで水道水を使っている。5日にも民間機関による水質検査結果が通知される予定で、使用可能と判断されれば20日ぶりの断水解消となる。
- ②団地の水道は造成会社が管理。自治会によると、地震による水道管破損で57世帯のうち52世帯が断水したが、会社が事業停止したため復旧が遅れていた。
- ③自治会は仙台市の管理水道への移管を求める。自治会長「水道は市民生活に直結する。同様の事態が起きないよう、市への働き掛けを継続したい」と話す。市は「住民の意見を聞き、対応を検討する」と語る。

### 1. ■熊本市 古い建築基準マンション 耐震診断など申請3年間なし NHK2022年4月13日

<https://www3.nhk.or.jp/lnews/kumamoto/20220413/5000015294.html>

#### 概要

- ①災害関連死も含め276人が犠牲になった一連の熊本地震から14日で6年です。熊本市が古い建築基準で建てられた分譲マンションを対象に、3年前に設けた耐震診断と改修工事の補助事業への申請が全くないことが分かりました。現在の耐震基準を満たさないこうしたマンションに人が住み続けている可能性があるとして、市はまずは耐震診断を受けるよう呼びかけています。

② 6年前の熊本地震で熊本市での720余りの分譲マンションのうち、70%以上が何らかの被害を受けました。このうち、昭和56年以前の古い建築基準で建設された一定規模以上の分譲マンションについて、熊本市は3年前から耐震診断で上限250万円、耐震の改修工事で上限2500万円を補助する事業を始めた。

③こうしたマンションは市内におよそ80棟あり、管理組合に対して補助の利用を促してきましたが、制度開設以来3年間、申請が全くないということです。市によりますと、管理組合からは「住民の合意形成ができない」、「補助を利用しても改修費用が高すぎる」といった意見が寄せられているということです。

④これについて、熊本市住宅政策課の原和義課長は「古い建築基準のマンションがそのまま残されている可能性があり、大変心配している。補助事業を利用しやすいようにしていきたい」と話しています。

## 行政の動向……………

### 5. ■横浜市 2022 年、マンション管理は新時代へ！～「横浜市マンション管理適正化推進計画」を新たに策定しました～…2022 年 4 月 28 日

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/tekisei.html>

#### 概要

①令和2（2020）年6月に改正されたマンション管理適正化法に基づき、分譲マンション管理の適正化の推進を目的に「横浜市マンション管理適正化推進計画」を新たに策定しました。

②併せて、マンションの管理に関わる公的団体等6者による協定を新たに締結し、管理適正化の取組を進めていきます。

#### ③内容

- ・1. マンション管理適正化推進計画の目的等
- ・2. 現状と課題
- ・3. 施策展開の基本的な考え方
- ・4. 横浜市マンション管理適正化指針
- ・5. 施策の目標と具体的な展開等
- ・6. 計画の推進に向けて

### 4. ■港区 高層住宅の震災対策 2022 年

<https://www.city.minato.tokyo.jp/chiikibousai/koso.html>

#### 概要

①区では、高層住宅内における防災組織の結成を促進し、災害対応力を強化するため、各種支援を実施しています。

②「防災カルテ」の作成及び高層住宅管理者への区職員による直接訪問区内の6階建て以上かつ20戸

以上の高層住宅を対象に、防災対策の取組状況をレーダーチャートで示した「防災カルテ」を作成します。

③希望があった住宅等を対象に、高層住宅管理者を区職員が直接訪問し、防災対策の助言や区の支援制度の紹介等を行っています。

④「港区マンション震災対策ハンドブック～在宅避難のすすめ～」

- ・高層住宅への防災資器材助成

- ・1棟につき地階を除く階数が6階以上かつ住戸数20戸以上の高層住宅が対象です。

- ・防災資器材は現物助成となります。

- ・防災資器材の助成を受けるためには、共同住宅防災組織を結成のうえ、結成届、組織規約、防災計画の提出が必要です。

- ・防災アドバイザーの派遣

### 3. ■東京都 新築戸建てやマンションに充電設備の設置義務検討…2022年4月22日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20220422-OYT1T50246/>

#### 概要

①東京都は、一定規模の新築建物を対象に、電気自動車など「ZEV（ゼロ・エミッション・ビークル）」の充電設備設置を義務化する検討を始めた。脱炭素の実現に向け、ZEVへの移行を後押しする狙いがある。対象は駐車場付きの戸建て住宅やマンションで、施工者側に一定の条件を付けた上で設置を義務付けることを想定している。年度内に関連する条例改正案の議会提出を目指すという。

②設置は施工者側に義務付けられるが、コストは建築主側が負担する可能性がある。

都の担当者は「数千円の簡易な充電設備もある。都民の負担を減らすため、補助制度も充実させ、ZEVの導入を加速させたい」としている。

### 2. ■「東京 マンション管理・再生促進計画」の改定の概要 2022年3月30日

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shisaku/01mansion-keikaku.html>

#### 概要

①これまでの取組

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例を制定（平成31年3月）

条例に基づく管理状況届出制度を開始（令和2年4月）

「東京 マンション管理・再生促進計画」策定（令和2年3月）

②背景

届出制度による管理状況の把握の進捗 届出約9,400件（届出率約80%）令和3年末

改正マンション関係法が令和4年4月から全面施行予定

新たな住宅マスタープランの策定（令和4年3月）

③改定計画の構成

（施策の柱）マンションの適正な管理の促進

- 目標 1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進
- 目標 2 管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進
- 目標 3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

老朽マンション等の再生の促進

- 目標 4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標 5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進
- 目標 6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生
- 目標 7 マンションの環境性能の向上【改定により追加】

④新たな取組の方向性

長期修繕計画作成等、各マンションの課題に対応したアドバイザーメニューの拡充 自主的な管理が困難なマンションへ第三者管理者方式の導入等の支援管理の適正なマンションが評価されるよう法に基づく管理計画認定制度普及促進改定計画には、マンション管理適正化法に基づく町村部の区域に適用する「東京都マンション管理適正化推進計画」が含まれます。

敷地分割制度の活用を支援し、多様なニーズに対応した団地型マンションの再生促進省エネ診断や省エネ改修など、マンションの環境性能向上に取り組む管理組合を支援計画期間

2021 年度～2030 年度の 10 年間（住宅マスタープランと整合）

⑤計画の概要（計画策定時）改定計画本文

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/01mansion-keikaku/01mansion-keikaku-03-02.pdf>

**1. ■兵庫県マンション管理適正化推進計画」県民意見提出実施結果 2022 年 3 月 31 日**

[https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/mansion\\_pc\\_kekka.html](https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/mansion_pc_kekka.html)

概要

①「兵庫県マンション管理適正化推進計画」を策定することとし、昨年 5 月から兵庫県住宅審議会において検討を進め 1 月 20 日から 2 月 9 日まで、県民の皆さまからのご意見・ご提案の募集（パブリック・コメント 手続）を行ったところ、7 人の皆さまから合計 39 件のご意見等が寄せられました。

②最終決定した「兵庫県マンション管理適正化推進計画」と併せ、下記のとおり発表いたします。

**マンションの管理 web 会議**.....

**4. ■ 管理組合運営 廣田信子 2022 年 4 月 6 日**

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12735922227.html>

概要

①アンケートで、第 6 波の現在（2 月末時点）の理事会の Web 活用について聞くと、

1. 「Web 活用のみで開催」が 3.5%、



2. 「リアルと Web 活用の併用開催」が 23.5%
3. 「Web を使わず理事会を開催している」が 66.1%
4. 「理事会を中止している」が 7.0%

② Web 活用をせずに理事会を開催している管理組合に対して、感染が収まっていた時期と変わらず理事会が運営されているか（複数回答可）を聞いたところ、

1. 通常通り開催できている…80.3%
2. 理事会の頻度が減っている…17.1%
3. 議論がしにくい（話し合いがやりにくい）…6.6%
4. 出席者が減っている…9.2%

③ 5年後、10年後を考えてみます。今、Web 会議が当たり前の世代が、管理組合の役員を中心に変わってくるのです。意見交換時の話を思い出します。

Web が苦手な、絶対に Web なんて使わないと言っていた理事長が、感染が収まらないため、業者さんにすべて頼んで Web 理事会ができるようになった。そうしたら、今ではすっかり積極派になって、どちらでも参加できるのが当たり前になっている…と言います。

④ また、建替え検討中のマンションから、外部居住者が多いが、Web で参加できるようになり格段に話が進んだ。建替えの話し合いにも絶対に必要だとのご意見を頂きました。

⑤ 基本はリアル理事会なのです。でも、事情がある方は Web でも参加できるようにする…というだけのことで、参加者の枠が広がるのです。Web 活用を若い理事に任せたことで、若い力が大きく発揮されるようになった管理組合もあります。それが、高経年マンションの未来にもつながるのではないかと思います。

### 3. ■ 管理組合で Web 活用ができない理由 廣田信子 2022 年 4 月 1 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12735016429.html>

#### 概要

① Web 活用での理事会が当たり前になっている管理組合からすると、何で進まないのかと思われるかもしれませんが、全体として見ると、世の中の動きに、管理組合、管理会社がついて行っていません。

② アンケートの自由記載欄には、

- ・理事会への若い世代の登用がないので、Web 開催すら議論にあがらない。
- ・理事会メンバーの高齢化、Web 知識不足、管理会社も積極的でない等々
- ・理事会を Web 活用でということも俎上に乗らない状態。
- ・理事、監事の I T リテラシー不足のため可能性がない。
- ・高経年マンションで、私は 40 代ということもあって、Web 活用でも対応可能だが、Web 活用となると自分に一気に対応業務が押し寄せてきそうで、とても言い出せない。
- ・70 歳代の役員が多いので抵抗感が強い。やれない理由を探している。
- ・高齢者を中心に、漠然として抵抗感を感じている方が多いことが Web 活用ネック

苦勞して開催しても、何かあれば、「だから Web 活用なんてしなければよかった」と言われるリスクを感じるので、結果的に言い出せない。

③ 自由意見の中には、

管理会社が反対して実現できない、管理会社が非協力的という話が下記の通り数多く出ました。

- ・理事会メンバーだけでなく、管理会社社員も I T 習熟度が低く、現時点では困難である。
- ・管理会社が Web 活用理事会は法律的に無理だと言って絶対反対だった。
  - 一年任期の理事では、管理会社の声が強すぎて対応できない。
- ・管理会社が把握してくれていないと長続きしないとしたが、それが難しい。
- ・管理会社は Web 活用に非協力的なのを何とかしてほしい。
- ・Web 活用の準備を管理会社にお願いしたい。費用は負担するので。
- ・管理会社に Web 活用システムについてしっかり把握してもらいたい。
- ・どの管理会社が Web 対応が可能かを調査して発表してもらいたい。

④ どうして管理会社が非協力的なのかについて何人かの知り合いに聞きました。

- ・会社が積極的ではない
- ・自分も苦手、面倒なことには関わりたくない
- ・リアル理事会の中で主導権を取りたい、他の存在を入れたくない
- ・理事会が短時間で終わること歓迎する
- ・理事会の様子が録画されることがいやだ

⑤でも、実際に、Web 開催をサポートしている管理会社もあります。

どちらの方法でも参加可能なハイブリット開催なら、多面的な参加ツールだと認識されるようになると思います。管理会社にも、この世の中の動きを共有して頂きたいと願います。

## 2. ■ Web 活用をしている管理組合の話、廣田 2022 年 3 月 31 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12734847276.html>

### 概要

①私は、web 活用をしている管理組合の話の中の、参加者の枠を超えた可能性に注目します。最初は面倒でしょうが、やってみて感じる多様性の価値です。

- ・外出先からでも理事会に参加できる形が生まれ、理事以外の居住者、外部オーナーの参加も期待でき、コミュニティ活動の一助になると期待している。
- ・子育て、介護で家を離れるのが難しい理事や仕事で間に合わない理事が利用している。今後もこのような利用を積極的に継続していくつもり。
- ・当初は Web 参加理事には議決権を認めない形で始めたが、Web 参加の理事からの意見が理事会の合意形成に有効性を発揮したことで、今は何の問題もなくやっている。等々です。

②Web 活用で、多様な人材が理事会に参加できる可能が広がることを感じているのです。コロナ禍をどうするかという問題を越えた可能性です。

③Web 活用をしていない中には、

- ・Web 活用の話が出ないから言い出しにくい。
- ・うまくいかなかったら、自分が責任を取られそうで言い出せない。

④アンケートで、第 6 波の現在（2 月末時点）の理事会の Web 活用について聞くと、

1. 「Web 活用のみで開催」が 3.5%、

2. 「リアルと Web 活用の併用開催」が 23.5%
3. 「Web を使わず理事会を開催している」が 66.1%
4. 「理事会を中止している」が 7.0%

⑤ Web 活用をせずに理事会を開催している管理組合に対して、感染が収まっていた時期と変わらず理事会が運営されているか（複数回答可）を聞いたところ、

1. 通常通り開催できている…80.3%
2. 理事会の頻度が減っている…17.1%
3. 議論がしにくい（話し合いがやりにくい）…6.6%
4. 出席者が減っている…9.2%

⑥どちらの方法でも参加可能なハイブリット開催なら、多面的な参加ツールだと認識されるようになると思います。5年後、10年後を考えてみます。今、Web 会議が当たり前の世代が、管理組合の役員を中心になってくるのです。

⑦Web が苦手な、絶対に Web なんて使わないと言っていた理事長が、感染が収まらないため、業者さんにすべて頼んで Web 理事会ができるようになった。そうしたら、今ではすっかり積極派になって、どちらでも参加できるのが当たり前になっている…と言います。また、建替え検討中のマンションから、外部居住者が多いが、Web で参加できるようになり格段に話が進んだ。建替えの話し合いにも絶対に必要だとのこと意見を頂きました。

⑧基本はリアル理事会なのです。

でも、事情がある方は Web でも参加できるようにする…というだけのこと、参加者の枠が広がるのです。

Web 活用を若い理事に任せたことで、若い力が大きく発揮されるようになった管理組合もあります。

それが、高経年マンションの未来にもつながるのではないかと思うのです。

## 1. ■ Web を活用した理事会の成果は大きい 廣田信子 2022 年 3 月 31 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12734847276.html>

### 概要

①マンションコミュニティ研究会で 2022 年に理事会の Web 活用に関する調査を実施した。

②2020 年の緊急事態宣言当時の理事会の Web 活用は、

- ・Web のみで理事会を開催した…7.8%
- ・Web 参加と会議室に集まるリアル参加の併用で理事会を開催した…18.3%
- ・Web は使わずにリアル理事会を開催した…73.9%

③2021 年の夏の第 5 波時の理事会の Web 活用は、

1. 「Web 活用のみで開催」が 8.7%、
2. 「リアルと Web 活用の併用開催」が 21.7%となっていて、4.3%増の 30.4%が Web を活用しています。

④2021 年秋、感染が収まっていたときについて聞くと、

- ・リアルでの理事会に戻っていた…11.4%
- ・リアル理事会が中心だが、Web 活用参加も認めていた…65.7%
- ・Web 活用理事会が中心だった…22.9%

一旦 Web 理事会を開催した管理組合は、Web 活用を維持していることがわかります

⑤自由記載欄に Web 活用を評価する下記の声が寄せられました。

- ・実際にやってみると意外に簡単で便利、コロナ禍が収まっても需要がある。
- ・私は 80 代。Web 活用が近い将来導入することを望んでいる。若い世代を巻き込み、マンションの将来に向けて、種々の問題を乗り越えていきつかけにしたい思っている。
- ・外出先からでも理事会に参加できる形が生まれ、理事以外の居住者、外部オーナーの参加も期待でき、コミュニティ活動の一助になると期待している。
- ・欠席が少なくなること、場所を必要としないこと、時間が短縮されることなどプラス面が多い。
- ・出張先からの参加可能で、Web 活用はなくてはならないツールの一つだ。
- ・移動しなくてもいいし、意見交換に問題は無いし、ハイブリット開催については何の問題もなく、この形が定着していくと思う。
- ・子育て、介護で家を離れるのが難しい理事や仕事で間に合わない理事が利用している。今後もこのような利用を積極的に継続していくつもり。
- ・Web 活用開催ができるように規約改正を行った。当地区では、町内会も Zoom による Web 活用で実施しており、近隣の他のマンションでも、Web 活用理事会実施を考えている。
- ・Web 活用は、大きな転換点になったと感じている。
- ・当初は Web 参加理事には議決権を認めない形で始めたが、Web 参加の理事からの意見が理事会の合意形成に有効性を発揮したことで、今は何の問題もなくやっている。

**管理評価制度関係**.....

## **8. ■ “5つ星”のマンションが分かる！？マンション管理適正評価制度 2022年4月28日**

<https://suumo.jp/journal/2022/04/28/186647/>

### 概要

- ①「マンション管理適正評価制度」は「一般社団法人マンション管理業協会」だ。  
「マンション管理適正評価制度」ができたそもそものきっかけは、管理の質が市場で評価されていないことから、評価する基準をつかって、市場に情報開示していこうということだという。
- ②管理業協会では、2019 年に関連団体に呼び掛けるなどして『マンション管理適正評価研究会』を立ち上げた。研究会で検討を重ねた結果、2020 年 3 月に報告書を取りまとめ、その「とりまとめ」を基にブラッシュアップして、評価制度を構築したのが「マンション管理適正評価制度」だ。
- ③2020 年 6 月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正、2022 年 4 月に施行されることとなった。これを受けて、「マンション管理適正評価制度」の評価項目も、国の認定制度と齟齬がないように調整された。管理業協会でも 2 つの制度を同時に評価することもできる体制が整っている。
- ③国の認定制度の目的は、高経年化したマンションが急増していることから、主にマンションの老朽化を抑制することにある。マンションの維持管理計画を重視した 16 項目（地方公共団体が独自の認定基準も追加できる）が設定されている。また、認定基準をすべてクリアしたマンションだけが認定される、という制度。
- ④これに対して、管理業協会の評価制度は、マンションの管理に求められる広範な審査項目が 30 項目設

定され、国の認定制度より多くなっている。それぞれの項目はポイント制で評価され、マンションの管理レベルを総合的に判定する形だ。そのため、管理のレベルが高くて低くても評価が出され、評価は6段階（無星～星5つまで）で表示される。

⑤似ているように見える制度ではあるが、目的や評価方法が異なるので、必ずしも結果が同じになるとは限らないわけだ。特に、管理業協会の評価制度では、管理全般が適正に行われているかの「見える化」がなされるので、管理組合だけでなく、サポートする管理会社にも参考になる指標となるだろう。

#### ⑥ ■ 評価内容（5カテゴリー）

##### ■ 等級評価

総合計得点

90～100点 特に優れている ★★★★★

70～89点 優れている ★★★★★☆

50～69点 良好 ★★★★★☆☆

20～49点 改善が必要 ★★☆☆☆☆

1～19点 管理に問題あるが、情報開示あり ★☆☆☆☆

0点以下 管理不全の疑いあり ☆☆☆☆☆

⑦評価された結果は、管理業協会の「マンション管理適正評価サイト」で公開される。ただし、マンションごとに異なるペット飼育や民泊の可否などについては、情報を開示するかどうかを管理組合で選べるようになっている。

登録料5500円（2022年度は無料）と評価・申請手数料（管理会社や評価者によって異なる）が必要となる。なお、1年ごとに更新する必要があり、更新されれば新しい評価の情報がサイトに公開される。

（更新されない場合、一定期間でサイト上の表示は消される）

## 7. ■ 高経年マンションの増加で「改正マンション法」全面施行 浅井 2022年4月20日

<https://manetatsu.com/2022/04/388127/>

### 概要

①2018年時点で建て替え済は約244棟で、10年後には築41年超えは約2万7,000棟と2.3倍と急激に増える予想です。以下略

## 6. ■ 「適正管理」認定制度が始動 申請は任意、浸透するか 東京新聞 2022年4月21日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/173020>

### 概要

①国の十七項目に加え、自治体が独自で基準を設けることも可能。名古屋市は「災害時、居住者の安否確認方法の定めがある」「周辺の自治会組織との連絡窓口がある」の二項目を独自基準として付け加えた。

②東京都板橋区は、区が二〇一八年から義務付ける管理状況の届け出や危機管理マニュアルの整備な

どの独自項目を設けたほか、国の基準についても内容を上乘せし、計二十五項目で審査。認定マンションは区独自で「いたばし適正管理推進マンション」と位置付け、エントランスなどに掲示できる認定証も実費で交付する。

③国の認定制度や管理業協会の評価制度のほか、一般社団法人「日本マンション管理士会連合会」(同)の「マンション管理適正化診断サービス」など、似たような制度が複数あることも混乱を招いているという。

## 5. ■「マンション管理計画認定制度」が4月から開始。山本 久美子 2022年4月

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5141/>

### 概要

①最もハードルが高いのは、長期修繕計画の内容に基づいて算定された修繕積立金であるかや、その金額が低額でないかだと思います。また、最近は個人情報保護が重視されるようになってきているので、組合員名簿や居住者名簿もハードルが高いものの一つでしょう。

②管理計画認定手続支援サービスを利用して地方公共団体に認定を申請認定を申請する基本的な流れは、次のようになります(図も参照)。

(1) 管理組合が総会の決議によって認定制度の申請を決め、「管理計画認定手続支援サービス」を提供する「マンション管理センター」に認定申請を依頼

(2) 申請の依頼を受けたマンション管理センターは、マンション管理士にマンションの管理状況の評価を依頼し、マンション管理士は評価結果を報告

(3) マンション管理センターは評価結果を管理組合に伝え、基準に適合する場合に事前確認適合証を発行

(4) 適合した場合は、管理組合は地方公共団体に認定の申請

(5) 地方公共団体が認定をすると、マンション管理センターの認定マンション閲覧サイトにその情報を公開

③また、管理組合が直接マンション管理士に事前の評価を依頼し、その結果をマンション管理センターに通知して申請する方法や、マンション管理センターを通さずに、管理組合が直接地方公共団体に申請する方法もあります。

④管理組合が認定を受けて登録をする場合、マンション管理センターの支援サービスを利用する手数料として1万円(税込み)、マンション管理士などに事前確認審査料(審査先により異なる)などが必要となります。事前確認を行うマンション管理士は、マンション管理センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士に限られます。

⑤2022年4月までに「マンション管理適正化推進計画」を作成する予定と回答した地方公共団体は、東京都や神奈川県、愛知県、板橋区、京都市、大阪市などの31団体だけでした。マンションが少ない地方公共団体では「マンション管理適正化推進計画」を作成しないこともあるので、まずは地方公共団体の動き次第ということになります。山本 久美子(住宅ジャーナリスト)

#### 4. ■ 管理計画認定制度の事前確認講習を受けてみたけれど…廣田信子 2022年4月14日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12737364054.html>

##### 概要

①「管理計画認定」基準への適合状況を判断するマンション管理士は、マンション管理センターが行う、「事前確認講習」を受けていなければなりません。「事前確認講習」後にはテストがあり80%以上正解しないと、「事前確認講習」の完了にはならないとのこと。

②私も、「事前確認講習」を受けてみました！一応、マンション管理士なので。。

講義は、約 2 時間。テストは、資料を見ながらでもOKで、基本的なことばかりなので、誰でもOKだろうな…という内容でした。

③いろいろなケースをどう扱うか、疑問が湧いてきて、それをどこで確認したらいいんだろう…という気持ちになりました。

5年に一度の法定講習を受けていることと、1万円の講習費用が必要

④マンション管理士が、「管理計画認定制度」にどこまで関わるか…マンション管理士の間でも意見が割れています。特に、長期修繕計画については、建築士の方がつくったものに、マンション管理士が意見を言うのは…という声もあります。

でも、改めて思いました。これは、法的な裏付けがある制度なんだから、管理組合の側が、認定基準に合うように、自分たちの管理運営を見直し、万全を期して、準備して「管理計画認定制度」の認定を求めろ…という種類のものなんだ…と。

⑤で、マンション管理士の方は、審査用のデータを、しっかり読み込んで誰が見ても同じ結果になるように判断するという種類のものなんだ…と。

#### 3. ■ 管理計画認定制度で気を付けること 廣田信子 2022年4月

<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgzGmvpGDrpWQfWWxbRVcCnMmFzDZ>

##### 概要

①管理計画認定制度では、管理基準の認定のハードルが高すぎるのでは、という声が、特に高経年マンションからは聞こえてきます。管理計画認定制度は、管理計画が認定基準をすべて満たしているか、いないかのみで判定するため、認定まであと少しの努力をすればいいようなマンションも、助言・指導等の対象になるようなマンションも認定外という同じ枠の中にある点が難しい点です。

②これらの対応には、管理計画認定制度は当面はあまり有効ではなく、地方公共団体が、マンション管理適正化推進計画を作成し、マンションの管理状況を把握する努力が必要になります。条例による管理状況の届け出の義務化も進むと思われます。

これを機会に、管理組合が自分たちのマンションをどれだけ持たせるかを考える契機になる点も説明してもらいたいと思います。

③認定制度には悩ましい点もあります。

認定基準に耐震診断や耐震改修に関する項目はなく、旧耐震のマンションでも、他の条件がそろえば認定

されるしくみです。

地方公共団体が、独自に設定する上乘せ基準で、「耐震診断を実施し、安全性を確保する取り組みをしていることを求める」ケースもありますが、そうすると、耐震診断に対する基準が地方公共団体によって違ってきます。

④国の定める管理計画認定基準に耐震診断がないことで、管理組合の方針に影響を与えることが懸念されます。

⑤また、認定申請は、マンション管理業協会や日本マンション管理士会連合会の評価制度と連携する場合があります。申請パターンも異なり複雑です。費用にも違いが生じます。

## 2. ■4月開始「管理計画認定制度」に要注意 須藤桂一 2022年4月13日

<https://diamond.jp/articles/-/301319>

### 概要

①管理規約に法的な拘束力はないが、全ての区分所有者に対して効力が及ぶマンションの自治規範であり、「マンションの憲法」ともいえる存在だ。

そして、手ぶらで理事会に参加するのではなく、常に管理規約を持参しよう。理事会の議題にはさまざまな事柄が上がるが、何が問題なのかを検討したり、何かを決めたり、判断するのに迷いや不安があるようなときには、必ず管理規約に立ち戻るようにするのだ。

②管理規約の内容をさらに掘り下げて、例えば専有部分や共用部分の使い方、ゴミの出し方、ペット飼育の可否や飼育方法、共用部分での喫煙の可否など、日常生活に関する詳細なルールを「使用細則」に定めている。使用細則は、管理規約を補完する役割を持つ存在といえる。

③変化に応じて、管理規約も改正する必要がある。ただし、管理規約は簡単に改正できるものではない。どんなにささいな内容の変更でも、総会で特別決議の決議要件が必要になる。この特別決議も規約改正の高いハードルとなる。

④この認定を受けることで、次の効果が期待される。

- 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる
- 適正に管理されたマンションとして、市場において評価される
- 適正に管理されたマンションが存在することで、立地している地域価値の維持向上に繋がる
- 住宅金融支援機構の「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げ等

## 1. ■「マンション管理計画認定制度」とは何？ 2022年4月9日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/019e0f11e481346d1e3ac06127fc87049fe52cc3>

### 概要

①分譲マンションストックは2020年末段階で約675.3万戸。国民の1割以上が分譲マンションに住んでいる計算だ。2022年4月からマンションの「管理計画認定制度」がスタートすることになっている。マンション管理について地方自治体がお墨付きを与えることによって、マンション管理の向上を促進していこうとするもの



といていいだろう。

②分譲前には、管理組合はまだ存在しないので、マンション分譲会社が管理を委託する予定の管理会社と連名で申請を行うことで適合の認定を受けることができる募集広告などにおいて認定マンションとなる予定であることを告知でき、販売上の大きなメリットになる。中古住宅としての売買時には、認定マンションとして評価が高まり、売却に有利になる可能性があるし、反対に認定を受けていない物件にとってはマイナスに作用するかもしれない。この制度の狙いもその点にある。

④マンション管理計画認定制度の認定基準はどうなっているのかといえば、主なものとしては、次のような点が挙げられる。

(1) 修繕その他管理の方法

長期修繕計画の計画期間が一定期間以上であることなど

(2) 修繕その他の管理に係わる資金計画

長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定していることなど

(3) 管理組合の運営状況 総会を定期的に開催していることなど

(4) 管理適正化

⑤国土交通省の『平成 30 年度マンション総合調査』では、「均等積立方式」は 41.4%で、「段階増額積立方式」が 43.4%。しかし、2015 年以降建築のマンションだけに限ると「均等積立方式」19.7%で「段階増額積立方式」が 69.7% 「その他」や「不明」が 10.5%あるので、それを差し引いて再計算すると、築浅物件の 8 割近くが「段階増額積立方式」を採用していることになる。

⑥2022 年 4 月から実施される「マンション管理計画認定制度」においては、ガイドラインで修繕積立金の額を均等にする「均等積立方式」を基本とする。

⑦既存のマンションにとっては、「段階増額積立方式」を「均等積立方式」に切り替えることは容易なことではない。そのためには、長期修繕計画を見直して、それに合わせて均等方式での修繕積立金額を設定しなければならない。修繕積立金の大幅アップにつながる可能性が高く、管理組合員である区分所有者の賛成を得るのは簡単ではないからだ。大多数の賛成を獲得できるマンションはそう多くはないだろう。

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

### 2. ■ 節税目的 14 億購入マンション、路線価評価相続税ゼロ…最高裁敗訴 2022 年 4 月 20 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20220420-OYT1T50039/>

#### 概要

①マンションの遺産相続を巡り、税務署が路線価による相続税の申告を否定し、独自に財産評価して追徴課税した是非が争われ 19 日、最高裁第 3 小法廷で「路線価による評価が税負担の公平に反する場合は、税務署が独自に財産の額を評価できる」との初判断を示した。

②その上で「相続税の負担軽減を図るために、あえてマンションを購入するなどしており、税負担の公平に反する」と述べ、課税処分の取り消しを求めた相続人側の上告を棄却した。国税側の勝訴が確定した。

③東京都杉並区と川崎市にある 2 棟のマンション。

札幌市の男性が 2009 年に計 13 億 8700 万円で購入し、子供らが 12 年に相続した。相続人

である子供らは路線価を基に2棟の価格を計約3億3370万円と評価。購入時の借入金などを差し引き、相続税額を「0円」と申告した。

④相続税法は、相続財産は「時価」で評価すると規定。国税庁は利便性などのため、原則として路線価で評価するとして通達を出しているが、同じ通達の中で、著しく不適當な場合は国税庁長官の指示で再評価できるとしている。札幌南税務署は、この例外規定を適用して価格を計12億7300万円と再評価し、約3億3000万円を追徴課税した。

⑤判決は「税務署が路線価より高く評価することは、税負担の公平に反するなど合理的な理由がない限り、平等原則に反して違法だ」と指摘した。しかし今回は、マンションの購入や借入れがなければ、相続財産の課税価格は6億円を超えており、相続の発生が予想できる時期にそれらが行われたことも踏まえ、相続税の節税目的があったと認定。「他の納税者との間で見過ごすことのできない不均衡が生じる」として、例外規定の適用を適法と結論づけた。

⑥税務署による独自評価を認めた通達の例外規定は、路線価による財産評価を覆することができるため、「伝家の宝刀」とも呼ばれる。専門家からは適用基準が依然として曖昧だとする意見も上がった。

⑦相続税の基準となる路線価は基本的に公示地価や市場価格より低い。借入金で購入した不動産を相続した方が現金より相続税を抑えることができるため、不動産を使った相続は節税策の定番だ。国税幹部は「例外規定は行きすぎた節税だけに適用している」とした上で「富裕層には様々な節税策が広まっている。今後も十分な調査を経て適用の是非を判断していく」と話す。

## 1. ■「マンション節税」への影響は 国税「伝家の宝刀」訴訟 朝日 2022年4月19日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ4M64KMQ4MUTIL03L.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

### 概要

①専修大法学部の谷口智紀教授（租税法）に話を聞きました。

相続税法 22 条をみると財産の評価について「時価による」とありますが、具体的な方法は書いていません。そのため国税庁の「財産評価基本通達」に基づく評価が定着しています。土地の評価には「路線価」、建物は「固定資産税評価額」を使います。

②ただ、路線価は、実際の売買で参考とされる公示価格の 8 割ほどになります。国税が実際の価値より 1 円でも高く評価して課税すると、法律違反になってしまうため、この評価額を使っています。このため、通達に基づく路線価などによる評価は、実態としては「時価」とは言えないという問題はあるのですが、画一的な評価ができて、誰かを差別的に扱うことがないという点では一定程度の合理性はあります。

③今回の遺族に対して税務署は（将来生み出す利益を見こむ）収益還元法を使って評価をやり直し、課税しました。最高裁も、原告が意図して相続税対策をしたとみなし、申告した相続税額がゼロ円だったことなどから「実質的な租税負担の公平を害する」と判断しました。

④ただ、今回の件で評価をやり直すのであれば、同じような相続税対策をしている人は大勢いると思います。明確な基準を示さないまま今回の課税を認めると、結局は国税当局の「フリーハンド」になってしまいます。いったいどうい理由があれば「公平を害する」のか。その点をもっと丁寧に審理するために、最高裁は審理を高裁に差し戻してもよかったのではないかと思います。

⑤このような争いが起きるのは、明確なルールがないまま「例外規定」を使った課税をしているからだと思います。例えばタワーマンションを含め、高収益を生む賃貸物件であれば路線価や固定資産税評価額ではなく、別の評価を使う。銀行からの借り入れを相続税圧縮のための計算には認めないようにする。こういったルール変更をすれば、相続税を「ゼロ」にはできなくなります。

こういったルールの見直しをしないまま、例外規定に頼り続けるのは国税庁の怠慢ではないかと思います。最高裁にはこの点に警鐘を鳴らす判決を出してほしかったです

## タワマン.....

### 6. ■もうすぐ訪れるタワマンの終焉…大量売れ残り時代の到来か GGO 2022年4月28日

<https://gentosha-go.com/articles/-/42436>

#### 概要

①今回争われたのは、2012年、94歳で亡くなった父親から、購入額計13億8,700万円という東京都と神奈川県マンション2棟を相続した事案。路線価を基に評価額約3億3,000万円と評価し、銀行からの借り入れを差し引き、相続税をゼロと申告していました。一方国税庁は対象の物件を独自に鑑定し、時価を約4倍の12億7,000万円ほどとし、約3億円を追徴課税したのです。

②自宅やマンションの相続税評価額は時価に比べかなり低くなります。さらにマンションの評価額は、土地と建物が別々に計算され、総戸数が多いほど各戸の土地の持分は小さくなるのです。さらに低層階でも高層階でも評価額は同じでも、市場価格は高層階ほど高額となるので、タワーマンションの相続税評価額は、時価の開きがとりわけ大きくなります。国税庁が2011年から2013年に売買された343の物件に対して試算したところ、評価額は平均で時価の3割程度だったといえます。

③富裕層はタワマンを購入し、自分たちでは住まず、多くは賃貸に出すケースが多いようです。賃貸物件であれば、さらに相続税評価は圧縮されるためです。

④マンションの土地所有面積はマンションの敷地を戸数で割ったものになるので、固定資産税のうえでもタワーマンションは優位だったのです。固定資産税は、土地や建物の評価額に対して1.4%かかることになっていますが、住宅用の狭い土地、200㎡以下に関しては、固定資産税は6分の1となる規定があったのです。

⑤しかし平成29年度の税制改正によりタワーマンションの固定資産税の計算は上層部になればなるほど税額が増え低層階の固定資産税は下がることになりました。

ただし、2017年4月1日前に売買契約締結のものは改正適用除外。2017年以前に完成しているタワーマンションであっても同様です。

⑥富裕層によるタワマンを活用した税金対策は以前から問題視されていたので、以前ほど富裕層はタワマンに興味を持たなくなったといわれています。しかし全国でタワマンは増え続けています。人口が最大の都市で50万人にみえない地方でも続々とタワマンが計画されています。

⑦一部のタワマンを除き、現在の主な購入者層は富裕層から一般の会社員に変わってきているといわれています。未曾有の低金利、長期の住宅ローンを組めば、会社員でも5,000万程度の物件であれば購入できます。さらにペアローンを利用すれば、共に高収入の共働き夫婦であれば、1億円程度のタワマンでも検討範囲内というわけです。

⑧金利上昇により、住宅ローンの利用も抑えられるようになったら、再びタワマンは一般の会社員にとって高嶺の花となるでしょう。当初の購入者層である富裕層は、という、税金対策の効果が薄れればタワマンにこだわる必要はありません。さらに日本の人口減少は加速し、マンションの購入者層は急激に減っていきます。特に地方や郊外のタワマンは苦戦するだろうという声も。大量供給を続けてきたタワマンですが、近い将来、見向きもされなくなり、大量の在庫が発生する……そんな未来が、もうすぐそこまで来ています。

## 5. ■ 富裕層がこぞって「タワマン最上階」に住みたがる本当の理由 2022年4月

<https://president.jp/articles/-/56762>

### 概要

①元国税調査官の大村大次郎さんは「田舎の一軒家に住むよりも都心の高級マンションに住んだ方が、固定資産税の面では断然お得。さらに固定資産税の額は相続税とも連動する」という。実は富裕層の節税アイテムとして注目されている。

②固定資産税の標準税率は、土地や建物の評価額に対して 1.4%ですが、住宅用の狭い土地（200m<sup>2</sup>以下）に関しては、固定資産税は6分の1でいいのです。

都心の一等地にあるマンションの、50m<sup>2</sup>の物件を2億円で買った場合はどうでしょうか。土地の相当額は1億円ですが、部屋の広さは50m<sup>2</sup>に過ぎません。そのため、固定資産税は通常の6分の1になるのです。マンションの固定資産税対象となる「土地所有面積」は、所有する物件の敷地面積ではありません。マンション全体の敷地を総戸数で割ったものとなります。

③戸数の多いタワーマンションであれば、実際の部屋の広さよりもかなり小さい数値となり、土地所有面積が200m<sup>2</sup>を越えることはほとんどありません。タワーマンションのほとんどは、土地の固定資産税が6分の1になります。

④高層階には以前、さらに有利な点がありました。固定資産税の評価額は、同じマンションでは1つの価格しかつかないことになっていたのですが2017年度には、固定資産税の評価額が改正されます。20階以上のマンションの高層階に対しては、階を上がるごとに高くなるように設定されたのです。1階と最上階の税率の差は、最大で10数%程度にもなりました。

⑤しかし、この改正は、かえて「タワーマンション節税」を有利にした可能性があります。というのも、不動産市場において、高層階と低層階の価格の違いは10数%では済みません。マンションによっては、2倍以上の価格差が生じる場合もあります。

にもかかわらず、固定資産税の評価額では10数%しか差がありません。新しい固定資産税を適用されたとしても、節税策としてはまだ十分にメリットはあるのです。また、この新しい課税方法が適用されるのは、2017年4月以降に販売されるマンションです。ということは、中古のタワーマンションを購入することの節税効果は、以前とまったく遜色ないのです。

⑥しかも、しかも、です。固定資産税の額は、相続税とも連動しています。相続税の資産評価額は、本来は時価が基本になりますが、不動産などの場合は固定資産税の額で申告していいという特例があるのです。タワーマンションの高層階の土地代についても、時価よりもかなり低い額で相続税申告できることとなります。

⑦ただし、この節税方法には落とし穴があります。相続税の評価額を固定資産税の評価額で申告していいというのは、便宜上そう決められているだけで、原則としては時価で換算することになっています。固定資産税

を基準にして申告しても、あまりに時価と差があれば、税務署に修正される恐れがあるのです。また、税務当局もタワーマンション節税を快く思っておらず、明らかな節税目的の購入に対しては、追徴課税がされたこともあります。

#### 4. ■ 湾岸タワマン危険すぎる…湾岸に広くて安い家は相応の理由がある 2022年4月7日

<https://president.jp/articles/-/56181>

##### 概要

①牧野知弘『不動産の未来 マイホーム大転換時代に備えよ』の一部を再編集した。

神戸のポートアイランド地区、あるいは千葉県の新浦安地区といった、埋立地に新たに開発されたお洒落タウンが、地区内を歩くにも苦労するほどのズタズタの状態になったことは記憶に新しい。

②デベロッパーは儲かるからといって相変わらず東京の湾岸地区に続々とタワマンを建設、分譲している。エレベーターは停止しても、非常用電源が作動して3日間から一週間程度の電力は確保できる、だから安心だという。土地が液状化しても建物内は安全だ、日本の先進の建築技術をもってすれば大災害が起きても資産価値は守られるというのが彼らの論理だ。非常用電源が建物を維持するのは時間制限があるだけでなく、共用部の設備の半分か3分の1程度を賄うにすぎない。

③私は30歳の頃から不動産を生業にしてきた。

平成バブルがあり、その崩壊があり、ファンドバブルが起こり、リーマンショック、アベノミクス。そうした歴史の中で強く思うのが不動産の価値とは、結局土地に収れんするという理が存在することである。では土地の価値というものはどのようにして形成されてきたのかと人々は古来生きる知恵として、繰り返し発生する自然災害にどのように対峙していくかを学習してきた。その結果として土地の価値は形成されてきたのである。

その知恵の集大成が、ブランド住宅地である。全部、所在するのは高台である。

④山の手、下町と称されるように、権力を持ち裕福な人たちは高台に家を構えてリスクに対する耐性を保持し、商いをして日々の銭を稼ぐ商人たちは、災害のリスクと向かい合いながらも下町に住む、この構造こそが街の基本なのである。

富を得、社会的地位が上昇したから、彼らはかつての権力者、武士が住んだ憧れの高台に移ることができたのである。

⑤だが湾岸エリアは埋め立て地であり、大地震の際には建物は大丈夫でも土地が液状化する。直下型地震の場合には東京湾で津波が押し寄せる、地震で橋が利用できなくなれば陸の孤島化する、など数多くのリスクを内包している土地なのである。

湾岸エリアに展開するタワーマンションをはじめとした建築物の価値は、年々劣化していく。そのいっぽうで土地自体は将来にわたって地震や津波などの大きなリスクを内包しているものとなる。長いタイムスパンで見た場合、どちらの不動産により価値があるかは自明であろう。

⑥おそらく武蔵小杉を含むタワーマンション林立地域の未来は、ニュータウンの末路に近いものとなるだろう。タワマンはニュータウンの高層版であり、ニュータウンよりも始末に悪いのは、建物の中にあるゆえに、全員の意見を集約していかなければ、建物の価値を高めていくことができないところにある。

### 3. ■ 憧れのタワマンを継いだ長男を悩ませている、切ない理由 GGO 編集部 2022 年 3 月 1 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/41058>

#### 概要

①証券会社に勤める 30 代後半の山本さん（仮名）。

新卒で入った会社で 10 年以上戦い抜き、順当に出世。現在の年収は 800 万円ほどです。タワマンに暮らしはじめたのは 8 年前のこと。相続で一室を受け継いだことがきっかけでした。

②マンションの土地の相続税評価額は、部屋の床面積に応じる部分を持ち分とし、マンション全体の敷地にその割合を掛けることで算出します。住人全員で相続税評価額を割っているイメージです。タワーマンションは特に部屋数が多いので額は低くなり、土地部分の価額は実勢価格と比較してかなり低くなります。この差を利用して節税しようとする仕組みを、タワマン節税と呼びます。

③低層階でも高層階でも、床面積が同じであれば相続税評価額は同じになりますが、取引の際は高層階のほうが高値となるので、階が上の物件を購入したほうが相続税対策になると言われてきました。平成 29 年には、高さ 60 メートルを超えるマンションについては、高層階ほど固定資産税の負担が大きくなるように法改正がなされました。

④継いだのは湾岸にそびえたつタワマンですが、一人暮らし向けの 1DK とコンパクトな物件です。その住み心地について、山本さんは「最高でした」と語ります。

「強いて言うなら『タワマンから出るまで時間がかかる』ってことでしょうか……。」

「駅チカが売りの建物なんですけど、『建物の外』に行くだけで 5 分かかると、実質 10 分ぐらい歩くんですよ。結構めんどくさいです」

⑤「管理費と修繕積立金が結構高いんですよ。築年数が結構経っていますから、そろそろ大規模修繕が始まる予定です。このまま持ち家として住み続けているのかどうか……。都心の一等地のタワマンならまだしも……」

⑥国土交通省『平成 30 年度 マンション大規模修繕工事に関する実態調査』によると、タワーマンションの大規模修繕では大規模修繕工事の 1 戸あたりの負担額は、「75 万円～100 万円」30.6%、「100 万円～125 万円」24.7%、「50 万円～75 万円」13.8%です。

⑦「彼女との結婚が決まったら、賃貸に出したいとは考えていました。家族で暮らすには狭いですし。……ただ賃貸のオーナーになるのもリスクありますよねえ。やっぱり売っちゃったほうがいいんですかね」

「相続財産としての不動産」は、はたして本当に受け継いでいいものか、慎重な対応が求められます。

### 2. ■ 災害大国「住宅後進国」である、日本のタワマンは安全か GGO 2022 年 4 月 20 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/42349>

#### 概要

①タワマンのリスクについて考える前に、日本の建築技術は世界的に見ると、大きく遅れをとっているという前提を知る必要があります。具体的に何が大きく遅れをとっているかというと、「断熱性」「気密性」です。

②ではなぜ？日本の住宅性能は低いのでしょうか。その理由の一つに、他の先進国に比べて、日本の「環境配慮意識の低さ」が挙げられます。欧州各国は省エネ性能を高める施策においては、1980 年頃から 3～5

年おきに適合基準をどんどん厳しくしてきた背景があります。日本の省エネ基準は、ドイツの1984年と1995年の基準の間ぐらいのレベルにとどまっています。実質的には、平成11年基準といわれる20年以上も前に定められた基準のままです。こうした要因から、日本の建築業界は「断熱性」「気密性」が発展してきませんでした。一方で、1995年に発生した阪神・淡路大震災以降、「耐震性能」に関しては着実に力を伸ばしてきました。

③では、日本の住宅は「災害」には強いと言えるのでしょうか。-略-

## 1. ■ 8月は室温47度灼熱地獄…夏を知らずに買ったのは浅はかだった？ 2022年4月13日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/303821>

### 概要

①内見したのが2005年10月、入居したのが12月。秋冬しか知らずに買ったのは、浅はかだったかもしれない。最上階で日当たりのよい物件には落とし穴があった。

西向き全面に窓があり、西日が強いことはわかっていたが、とにかく暑い！理由は2つ。

②まず、西向きの全面窓。西日がじりじりと照りつけ、部屋全体に入り込む。窓にひさしがないため、直射日光が当たる床の部分は、やけどしそうなくらいに熱くなる。それでいて、雨が降ると、窓から雨が降り注ぎ、窓際の床はびしょびしょになる。そして、最上階。ひさしのない屋上のコンクリートの熱が、天井から容赦なく伝わる。夜になっても蓄熱されているため、部屋の中はサウナ状態だ。

8月に、クーラーをつけない状態で室内の温度計を見たら、47度だった。

③70～80年代に造られた都心のマンションは「見た目的高级感や重厚感」が最優先だった気がする。「公営団地とは差をつける」というのが大命題だったのではないかと、とも思ってしまう。外見は重厚、でも中身は人間工学に基づかない前近代的な設備みたいな。70～80年代築のマンションで格安物件の中を見ると驚くことがある。無駄にデカイ円柱形の電気温水器が部屋の隅に鎮座していたりする。窓も鉄線が入っている網入りガラスや、すりガラスだったり、重くてきしむ昔ながらのサッシだったりしてね。マンションの窓は原則、共用部分にあたるので、実は勝手に替えることができない。管理組合理事会の承認が必要なのだ。

④最近では「ビンテージマンション」と呼んで、付加価値をつける傾向もある。

当時的高级感や重厚感、独特の意匠は、一周回って「レトロ」「おしゃれ」にも見えるそう。あら、じゃあわが家も、ある意味ビンテージマンションの仲間入りじゃない？なんて思っていたが、大間違いだった。(つづく)

## マンションの高齢化問題.....

### 6. ■ 高齢化するマンション 認知症編上 自宅介護オートロックの壁 朝日 2022年4月21日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15272516.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①「ここに鍵をさして開けるんやで」マンションのエントランスホール。

京都市の女性（50）は、60代後半だったアルツハイマー型認知症の母に、オートロックの扉の開け方を繰り返し説明した。しかし、どうしても1人ではできなかった。数年前のことだ。女性が住む分譲マンションで、別フロアにあった空き部屋を購入、入居してもらった。

②母は自宅玄関の鍵は開けられたが、オートロックを開けてマンションに入ることができなかった。エントランスのインターホンで呼び出されても、エントランスではなく自宅のドアを開けてしまい、オートロックの解錠ができなかった。

③女性は日中、仕事に出かける。困ったのは母が通うデイサービスの送迎だった。

管理員に「送迎が来たらオートロックの扉を開けてもらえないか」と頼んだ。最初は「防犯上できない」と断られたが、対応してくれるようになった。

冷え込みの厳しかった夜、靴も履かずマンション外に出てしまった母。戻ろうとしてオートロックが開けられず、エントランスで困っているところを、知り合いが見つけてくれた。「これ以上は危険やな、と思いました」。母は17年に認知症高齢者のグループホームに入居し、20年に72歳で亡くなった。

④「認知症の人がマンションで暮らし続けるのは難しい。顔認証でオートロックが開き、自宅へ誘導してくれるシステムができればいいのに、と思います」

⑤京都市の会社員男性（62）の妻（59）は50代になってアルツハイマー型認知症と診断された。男性は仕事を続けながら、マンションの自宅で介護を7年間続けた。壁はやはりオートロックだった。デイサービスの送迎職員には合鍵を渡した。宅配ロッカーの暗証番号をホームヘルパーに伝え、鍵の受け渡しをしたこともあった。「ほんまは防犯上あかんのでしょけど、会社に行くにはそれしかなかった」

⑥コロナ禍で介護サービスがすべてストップ。これをきっかけに症状は一気に悪化した。興奮して足を踏みならし、イスを放り投げることもあった。騒音の苦情があるという注意書きが全戸に配布された。妻のことであるのは明らかだった。管理会社に説明した。しかし、間を置かず2度目の文書が配布された。管理会社側からは、「これ以上続いたら厳しい」と暗に退居を迫られた。20年秋、妻はグループホームに入居した。苦悩の末の決断だった。長男が「がんばったやん」と声をかけてくれたのが救いだった。

⑦認知症の人と家族の会（本部・京都市）事務局長の鎌田松代さんによると、近隣住民や支援機関の見守り機能が、マンションでは大きく低下してしまう、と指摘する。「一戸建てなら、玄関先から声をかけることができるし、近所の人心配して支援機関に連絡してくれることもある。だがオートロックのマンションは外の人間が入り込む余地がなく、行動の異変が見えにくい」

### 5. ■ 高齢化するマンション 認知症編中 ...管理員の戸惑い 朝日 2022年4月25日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15276024.html?pn=2&unlock=1#continuehere>



## 概要

- ①大和ライフネクストが2021年秋に公表されたアンケートによると、管理員やフロント社員ら約1700人のうち27%が、なんらかのかたちで認知症と思われる居住者への対応をしたことがあった。特に、1980年以前に完成した「高経年マンション」では、「対応経験あり」が約半数に達した。
- ②「デイサービスの予定がない日にエントランスで待ち続ける」  
「電気、ガス器具が壊れたと言って部屋に立ち入るよう何度も依頼される」  
「修繕工事中の足場に入り込んでしまう」  
「他人の自転車のかごに物を入れる」  
「隣人が家に侵入して家財を盗んだと訴える」
- ③事例を分類すると、最も多かったのは「同じ話を何度も繰り返す」だった。話を打ち切ることができず、勤務時間を超過してしまうという声もあった。続いて「マンション周辺で道に迷う」「指定日以外のゴミ出し、ゴミの散乱」。「自分の部屋に戻れない」「オートロックが解錠できない」など、自宅への出入りにかかわるケースも少なくなかった。「見守ってほしいと家族から要望があったが、なにかあったときに責任が生じるのではと不安」という声も寄せられた。
- ④認知症の心配がある高齢者であっても、特定の居住者への個別対応、支援は原則として業務の範囲外になるという。しかし、見て見ぬふりはできず、管理員が悩んでいる現状が浮き彫りになった。
- ⑤大和ライフネクストは、管理員らを対象とした独自の社内マニュアル「マンションと認知症」を策定した。

## 4. ■ 高齢化するマンション 認知症編下 生活支援見守り自分達で朝日 2022年4月26日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15277401.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

## 概要

- ①横浜市戸塚区にある大規模分譲団地「ドリームハイツ」（全23棟、約2300戸）。  
3月末、地元のNPO法人「いこいの家 夢みん」で、コミュニティーカフェ「ゆめサロン」が開かれていた。「認知症の心配がある人もそうでない人も、だれでも参加を」と呼びかける。この日訪れた高齢者も運営するボランティアも、全員がドリームハイツの入居者だった。脳トレクイズを考えたり、コーヒーをいれたりする3人のボランティアも、すべて70代女性だった。
- ②ドリームハイツの入居は1972年に始まった。当時子育て世代だった人たちの多くは、高齢期を迎えている。夢みんは、ゴミ出しや買い物同行など高齢居住者への生活支援や見守り訪問も、有償ボランティアで実施する。
- ③「認知症が心配な利用者は明らかに増えています。そういう人が気兼ねなく参加しておしゃべりできる居場所が必要です」と伊藤さんは話す。夢みんの活動にかかわる住民は100人を超える。中心は70代だ。ボランティアでもあり、支援の利用者でもある人も複数いる。理事長の伊藤さんもその一人だ。いまは一人暮らし。夢みん運営の中核を担いつつ、力仕事や電球交換などでは、ボランティアの力を借りる。
- ④「課題は世代交代です」と伊藤さんは言う。新たな住民ボランティアが必要だが、若い世代の参加が進まない。活動継続のためにも、いまの子育て世代が集える新たな多世代交流カフェを、今年中に設立できるよ

う準備を進めている。

⑤京都市立医科大の成木迅教授「必携！認知症の人にやさしいマンションガイド」（クリエイツかもがわ）を出版した。住民に何ができるのか。認知症を学ぶことが第一歩と成木教授は言う。「認知症＝もの忘れと思われ、被害妄想や幻覚などの症状が認知症と結びつかない人が多い。認知症サポーター養成講座を受けるだけでも、対応は違ってくるはずですよ」成木教授は「隣人が個人として連絡する分には、個人情報保護法などの規制はかからず、心配はありません」と言い、地域包括支援センターなどにつなぐことを勧める。

### 3. ■ 2030年、日本が迎える「認知症マンション続出」という現実 2022年04月20日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/239168>

#### 概要

①『60歳からのマンション学』（講談社＋α新書）の著者・日下部理絵氏。

新築マンションの供給戸数は頭打ちになっていますから、マンションを買おうとすると、二戸に一戸が築30年以上の中古物件に当たる計算です。このような状況で、私たちは自分自身と建物の「二つの老い」に直面するわけです。

②「終の棲家」や購入したら終わりという考え方はもう古く、ドライではありますが「どこまで家と共に老いられるか」、家がいらなくなったときにこの家なら売却などが見込めるだろうとゴールを設定した上で購入を検討しているほうがいいでしょう。

③もちろん、「終の棲家」になりうる、いい状態のマンションもあります。いいマンションを選ぶコツは、住民の「新陳代謝」がある物件を見定めることです。

④そして重要なのが、マンションの共用部分にある掲示板を確認することです。

マンションは「買う」よりも「売る」方がよっぽど難しく、誰もそのやり方を教えてくれません。

### 2. ■ 高齢者の「ごみ屋敷症候群」～生活が荒廃する三つの要因 2022年4月3日

<https://medical.jiji.com/topics/2486>

#### 概要

①東京都健康長寿医療センター研究所介護・エンドオブライフ研究部門の井藤佳恵部長に聞いた。

②欧米では「ディオゲネス症候群」「老年期隠遁症候群」と呼ばれ、50年以上前から知られている。東京都の都市部の高齢者支援困難事例（支援者で、ケアや支援に苦慮した高齢者）の270人を住環境の衛生状態と散らかり具合により、「ごみ屋敷症候群」に該当する61人と、該当しない209人を比較した。

その結果、「ごみ屋敷症候群」のグループは平常の暮らしができていないグループに比べ、〔1〕独り暮らし〔2〕進行した認知症〔3〕基本的な日常生活動作の低下—が高率で見られ、この三つの因子が関連することが明らかになった。また、早期に死亡するリスクも高いことが分かった。

③「対策は簡単ではありませんが、単に片付けて住環境を整えるだけでは解決できないことは確かです。まずは、身体面も含め、さまざまな問題を抱えていることを理解しようとする気持ちが重要です」

④岸教授は「“ごみ屋敷”はその典型例です。身体が著しく不潔、処方された薬を飲まない、食事を取らないなどもセルフネグレクトに含まれます」「セルフネグレクトの状態に陥るのは決して特別なことではなく、誰にでも起こり得るのです。そして、原因が複数重なってくると、立ち直るのが難しくなります」

⑤近年、社会問題になっている高齢者の孤立死との関係も注目されている。孤立死した人の約 8 割が生前セルフネグレクト状態だった可能性があるとの調査報告もある。

## 1. ■高級マンション「ひとり暮らしお年寄り」が「徘徊トラブル」 2022 年 4 月 5 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/94041>

### 概要

①午前 3 時。ぐっすり眠っていたら、玄関の呼び鈴が鳴ったような気がする。気のせいかと思っていると、「ピンポーン、ピンポーン」と、けたたましく鳴り響いた。こんな時間に何事か。インターホンのカメラを覗きに立った妻が「あなた！はやく来て！」と大声で叫んだ。「パジャマ姿でボサボサの髪の老人が、画面越しに写っていたのです。一つ下の階に住んでいるご近所さんだったのです」（67 歳・仮名）。東京都世田谷区内の高級低層マンションに住んでいるが、半年前から不気味な夜の訪問者に悩まされている。

②「それから、ときどき夜中にインターホンが鳴ることがありました。他の部屋にも行っているらしく、管理組合で問題になった。そのご近所さんは 2 年前に奥さんを亡くされた男性で、歳は 85 歳くらい。以前は普通に挨拶を交わす間柄で、一度もトラブルになったことはなかった。お子さんはおらず、世話をしてくれる身寄りもない。

③管理組合もどう対処するか頭を悩ませています。徘徊だけでも迷惑ですが、間違っただけでも火でも出されたらたまったものではありません。最近では、非常識な時間に徘徊して、住人に迷惑がかかる場合は、とりあえず警察に連絡することにしました」

④周囲の人が『ちょっと心配だから、そろそろ施設のお世話になったほうがいいんじゃないの？』と勧めても、認知症が進んでいる人ほど『まだボケとらん。ひとりでしっかりやれるから』と断りがちなのです」そのまま認知症が進行すると、行政を交えて、強制的に施設に入れられることになる。当然、自分が望んでいたような手厚いサービスを受けられるはずもない。悲慘な晩年を迎えないためにも、身体が動き頭もしっかりしているうちに自分にふさわしい老人ホーム選びを進めておくのが正解だ。

⑤シニア向けのマンションという選択肢もある。分譲型と賃貸型があるが、施設の充実した分譲型だと数千万円単位の高い「買い物」になる。シニア向けマンションと似た施設にサ高住がある。こちらは賃貸型がほとんど。最も安価なのがケアハウス。利用料金は所得によって変動し、月額 6 万～15 万円。入居一時金は無料から 100 万円と幅がある。同等の費用で入れるのが特養だ。ただしこちらは要介護 3 以上が条件となる。要介護認定を受けておくことも施設探しをするうえで重要だ。『週刊現代』2022 年 4 月 2・9 日号より

マンションの空き家 寿命等.....

## 8. ■マンションの空き家問題 中古住宅市場の活性化で解決なるか 2022年4月28日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5175/>

### 概要

①総務省「平成30年住宅・土地統計調査」平成30年時点における国内の空き家の総数は846万戸。総住宅数に対する空き家率は13.6%。846万戸のうち、アパートやマンションといった共同住宅の空き家は475万戸。これは戸建て住宅の317万戸を上回り、空き家総数の56.2%を占めています。

②放置するとどのような問題があるのでしょうか。

- ・建物の劣化
- ・修繕積立金・管理費の不足
- ・スラム化するおそれ
- ・資産価値の下落

③マンションの空き家問題への対策

- ・中古住宅市場の活性化
- ・マンションは長寿命 「マンションは適切に管理すれば長寿命」
- ・安心R住宅「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度のこと。」

住宅の広告に「安心R住宅」のロゴマークを付与する制度です。

- 耐震性がある、インスペクション（建物状況調査等）が行われていること
- リフォームを実施済み、またはリフォームの提案が付いていること
- 点検記録等の保管状況について情報提供が行われていること

・長期優良住宅認定制度

1. 住宅の長寿命化のために必要な条件
2. 社会的資産として求められる要件
3. 長く使っていくために必要な要件
4. その他必要とされる要件

・管理計画認定制度

## 7. ■「負動産」になったエレベーターなしマンションの行く末 日下部 2022年4月25日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/94538>

### 概要

①「負動産」になりやすい物件の特徴として、「エレベーターがないマンション」があげられる。年老いたりケガをしたりすると、エレベーターなしでの生活は苦しく、売却しようとしても買い手がつかない。快適な住まいのはずが、ケガをきっかけに負動産に巻き込まれることになる……。

②マンションでの夫婦二人での生活も15年を超えた。マンションにエレベーターがなかったため外出のたび、3階まで衛さんが清子さんを抱きかかえて昇り降りした。おんぶだと足に負担がくるため、お姫様だっこのような感じだ。骨折から1年、まだまだ辛そうだが、杖を使ってなんとか歩けるまでに回復した。清子さんの骨折を機に

バリアフリーの大切さを痛いほど痛感した。

③バリアフリー対応のマンションに引っ越そう。早速、地元の不動産屋に売却の依頼をした。売却に出してからもう半年。2回も値引きしたがいまだに売れない。

内見どころか問い合わせすらないという。このようなマンションを負動産というのか。

④建物のエレベーターの設置は、階数ではなく高さが基準だ。建築基準法（第34条）で、高さ31mを超える建物に「非常用の昇降機」、つまり「エレベーター」の設置が義務付けられている。一般的には7～10階に相当する。

## 6. ■なぜ建替えずに放置？…増え続ける「都内ボロマンション」の実態 2022年4月11日

<https://gentosha-go.com/articles/-/41857>

### 概要

①東京都「マンション実態調査（2011年）」によると、築後51年以上のマンションは東京都だけで2,629棟、全体の約5%にのぼります。10年後には全体の22%と現在の約4倍に増えます。

②マンションの寿命に目安はありません。維持管理次第です。一応、画一的な基準として、税法上「鉄筋コンクリート造は47年」と定められています。全国で昨年までに建替え工事が完了した数の累計は「263件」阪神・淡路大震災、東日本大震災、熊本地震による建替え（計114件）は含んでいません。

③建替えが進まない原因はソフト面とハード面の両方があると考えます。

ソフト面では、「永住意識の高まり」と「居住者の高齢化」があげられます。

「住み慣れたこの部屋で最期を迎えたい」という気持ちが強くなり、自ずと一時転居等リスクを伴う建替えへは反対する気持ちになります。特に、相続人のいない年金暮らしの高齢者にとっては、「価値のあるマンションを残しても意味はないのではないか」と考えるのも無理はありません。建替えにあたっては、一時転居費用等お金もかかります。

④建替えで一番大きなネックとなるのは、「すべての居住者を退去させることができるか」ということです。最大の問題は「住み慣れたこの部屋で最後を迎えたい」という居住者を、合法的に強制転居させる法制度がないことです。1人でもマンション内に残っている状態では建物の取り壊しができないのです。

## 5. ■老いるマンション 管理不全、公金で後始末 東京新聞 2022年4月7日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/170244>

### 概要

①滋賀県野洲市の郊外にあった「美和コーポB」。老朽化が著しく、二年前に取り壊された「廃虚マンション」。一九七二年築の分譲マンションは、鉄骨三階建てで全九戸。区分所有者による管理組合が存在せず、十年以上前に住人もいなくなった。

市はやむを得ず、空き家対策特別措置法に基づく行政代執行を決め、二〇年七月に解体を終えた。

②市が負担した費用は約一億一千八百万円。解体後、各所有者に約千三百万円ずつ請求したが、これまでに支払われたのは三人分の約三千九百万円のみ。投じられた公金の全額回収のめどは立たず、跡地も

更地のままで。

③さらに、同時期に建てられた隣接の A 棟も老朽化が激しく、半年前には外壁の一部が落下。危険な建物として県が建築基準法に基づき、所有者らに改善を求めるなど、行政が対応に追われる事態が続いている。

④東京都は二年前、八三年前に建てられた六戸以上の物件を対象に、管理状況の五年ごとの届け出を義務化。管理組合や管理費、修繕積立金がないなど、管理不全の兆候がある物件は昨年末時点で少なくとも約千五百棟に上ることが判明した。

⑤建物の老朽化に所有者の高齢化が重なる「二つの古い」は、維持管理をさらに難しくする。国土交通省は、築四十年以上の分譲マンションが四〇年末に、現在の総戸数の六割に相当する約四百万戸に達すると推計。同省の調査では、七十代以上の世帯主の割合も増え、既に二割を超えた。

⑥建物が古くなるほど、劣化が進んで修繕費用がかさむ。所有者が高齢になれば管理の担い手が不足し、修繕積立金の値上げなど金銭面の負担への対応が厳しく、将来を見据えた対応の合意形成も難しい。一方で、築年数が古くても、適切な維持管理で住まいの環境を保ち、世代交代が進んでいるマンションもある。外部専門家の活用や新たな収入源の確保など、知恵を絞って再生を目指す管理組合も多い。

#### 4. ■ 今後 100 年超使用可能と判断されたマンション 廣田信子 2022 年 4 月 18 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12738063578.html>

##### 概要

①（公財）まちみらい千代田は、昭和 56 年竣工の 24 戸のマンションを対象に、国土交通省のマンション長寿命化等モデル事業に取り組んでいます。鉄筋コンクリート造の躯体が、これから先、何年ぐらい使用できるか把握することが、この事業の中で特に重要なことになっています。

②「マンションサポートちよだ 47 号」でコンクリートのコア抜きと、採取したコアについての科学的調査の結果、マンションの躯体は、今後 100 年を超えて使用できるとの評価が出たとのことです。

③日本建築センターでは、過去の鉄筋コンクリート造建築物（平均築 48.3 年）の耐要年数を調査し半数以上は残存耐用年数が 100 年以上だった。それが、マンションでも証明されたわけです。マンション等の鉄筋コンクリート造の建物の耐用年数は固定資産税等の徴収の法制度上は 47 年とされています

④この結果をもとに、設備機器の劣化診断や耐震診断を行い、その結果を総合的に検討し、マンションの将来を考えることになる予定だといいます。

ただ…これができるのも千代田区の一等地にあるマンションだからということもあるんだな～と思いました。長寿命化も、建替え、敷地売却も可能な市場価格を持っているマンションだから…と。

#### 3. ■ 築年数が経過したマンションの終わらせ方とは 廣田信子 2022 年 4 月 18 日

<https://www.mag2.com/p/news/535963>

##### 概要

①売買価格が 200 万円を切ったというマンションの方からの相談です。

②「独身の高齢者の新入居が続いて困っている。彼らは、200 万円のマンションなら家賃を払うより買った方

がいい。借りるのは、高齢者だと大変だけど、買って住むのには、誰も文句をいわない。家賃を払うよりずっと得だ。管理費、修繕積立金も安い方がいい。相続する人もいないから、自分が生きている間もってこればいい。…そんな風に考えている。マンションの市場価格が 200 万円を切ったら、どう考えても、長期修繕計画を頑張って市場価値を上げよう…なんて思わない。200 万円の高経年マンションはどうしたらいいのか…」

## 2. ■マンションの市場価格が 200 万円を切ったらどうする？ 廣田信子 2022 年 4 月 15 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12737551433.html>

### 概要

①売買価格が 200 万円を切ったというマンションの方からの相談です。独身の高齢者の新入居が続いて困っている。彼らは、200 万円のマンションなら家賃を払うより買った方がいい。借りるのは、高齢者だと大変だけど、買って住むのには、誰も文句をいわない。家賃を払うよりずっと得だ。管理費、修繕積立金も安い方がいい。相続する人もいないから、自分が生きている間もってこれればいい。…そんな風に考えている。

②それなりに管理がされていて、価格が安ければ購入者もいるのです。その時に、家賃よりまだと考えて入居する人が増えると、管理組合運営は難しくなると思います。そういう状況になると、そのマンションも終わりを考える時が来ます。

でも、その話は、なかなか進みません。誰も言い出したくないので、そのまま時が進みます。

③地方のマンションの理事長を思い出した。その地域では、マンションの資産価値は、それなりに管理されていて、もう上がることはない…と言います。

高経年マンションで 200 万円はごく普通なのです。管理組合のために頑張っている理事長が、築 25 年だが、いざというときに解体できるように、解体積立金を徴収することにした…と言います。今は問題なくそこにある築 25 年のマンションです。

その地域では、土地の売却費用でも、とてもマンションの解体ができない。

いざと言うときは、個人の負担なく更地にできる…という安心をつくっているといます。私は、見事な考え方だと思いました。

④人もマンションも最後は必ず来ます。今後、一人暮らしの高齢者が増えます。

その人たちの生き方がどうなるかが、マンションにとっても大事なことになると思います。その思いをつくっていくことも、高経年マンションの管理運営なのかな…と。

## 1. ■いずれ山手線内で「家賃 5 万円」のマンションに住める！？ 榎 2022 年 4 月 4 日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220404-JSC65G3N3JK73DKW6LARXVYQRI/>

### 概要

①山手線から 5 駅くらい離れているエリアでも、築年数にもよるが、ワンルームマンションの賃料水準は 6 万円から 8 万円程度だったりする。家賃を払う人の収入が増えないのなら、上げようがないというのが、この市場の実情だ。日本はこの 30 年、給与所得者（サラリーマン）の収入がほとんど変わらない。下降気味とも言える。

- ②山手線の内側にある単身者向けの賃貸住宅を見てみると、そのほとんどが鉄筋コンクリート造のワンルームマンションなどである。そういう物件は、増えることがあってもほとんど減らない。供給過剰気味で推移している。
- ③一方、ここ数年、大学入学や就職で東京に流入する若者たちの数は、増えるどころか横ばいか下降気味。単身者向けのワンルームマンションの賃貸需要も減少傾向である。そういった環境下で賃料は上がらない。それこそ「需要と供給の法則」という市場原理が働いている。
- ④新築ワンルームマンションは日々増殖している。不動産業界で「ワンルーム屋」と呼ばれる開発業者たちが作っているからだが、近未来のどこかで、この賃貸市場での需給関係が崩壊するのではないか。つまり、賃料が急激に下落する現象が起こりそうである。何年か先、入学や就職で上京する若者たちは、山手線内でも家賃5万円程度のマンションに住めるかもしれない。それはむしろ、東京という街にはいいことだ。

## マンション管理人体験談等.....

### 13. ■滞納管理費の督促って、マンション管理員の仕事なの？ 南野 2022年4月26日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/304441>

#### 概要

- ①管理会社は督促はするものの、債権の回収まではしない。理事長は、管理会社との契約を承知の上でフロントマンに債権回収を命じた。
- ②というのも、何かにつけて理事長に便宜を図ってもらっていた弱みがあったからである。彼は、夜討ち朝駆けによる執拗な回収策を思いついた。だが、自分の手は決して汚さない。自社の社員である管理員に白羽の矢を立てたのである 以下略

### 12. ■管理会社フロントマン、何するひと？ 管理運営能力には差が…南野 2022年4月19日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/304093>

#### 概要

- ①住民たちの日常生活における不都合に目を配り、それを解消するのが管理員の務めであるとすれば、管理組合活動の議事進行や各種業務の手配をするのが、管理会社の社員である「フロントマン」だ。フロントマンとは、つまるところ、建物設備の管理並びに組合運営に必要な法律に関して「ズブの素人」である住民さんのお手伝いをする役割のひと———と、思っている。フロントマンになるには国家資格が必要である。
- ②悪徳フロントマンが担当するマンションは、知らず知らずのうちに悪評が立ち込める。最悪の場合、資産価値の下落という事態を招くこともある。もし、あなたが投資目的の組合員であったり、これから購入しようと考えていたりするのであれば、物件の良し悪しだけでなく、どういう管理会社が、どういう管理状態で組合を運営しているかを調べてからにしたほうがいい。非組合員である、わたしからの提言である。



## 11. ■ 室外機の音？70代夫婦苦しめる近隣トラブルどう“解決”したか 2022年4月25日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/94527>

### 概要

①70代後半の松下さん夫妻が「終の棲家」として住み替えたのは、郊外のコンパクトなマンションだった。詳しく生活環境を調べてみると妻の体調不良と「ブーン」という音＝「低周波音」が関連している可能性が浮上。調査を開始すると、夫婦のマンションの道路をはさんで20メートルほど離れたビジネスホテルの屋上の、空調室外機が発生源のようだった。

②低周波音に関しては、実は明確な法律がないのが現実だ。ただし住民からの相談や苦情に対しては、環境省が「低周波音問題対応の手引書」を作成し、それに沿って対応するよう全国の自治体に配布されている。「手引書」には、苦情を受けつけてから解決するまでの流れが書いてあるのだが、あくまでガイドブックに過ぎず、低周波音に悩んでいるからと言って、必ずしも解決してくれるわけではない。自治体の窓口で低周波音問題を相談するのも一つの方法であり、時には効果的な場合もあるのだろう。時間はかかるかもしれないが。

③今回、私たちは直接、発生源のホテルと交渉することにした。

そのためには周到な準備が必要だ。まず低周波音の存在の立証が第一に求められる。同じマンションの住人に、管理会社の許可を得て1人ずつアンケート調査を実施。すると全60戸140人中、全体の60%に当たる実に84人が、低周波音と思える夜間の唸り音を耳にして不快な気分になったりしたことがあると回答した。

④次に弊社で入手した音響調査が、信頼できるデータであることを立証するために、音響学の専門家の意見を聞き、データに瑕疵が無いとの一定のお墨付きをいただいた。しかし、最後に解決できない問題に直面した。それは妻の体調不良と低周波音との関連を、どう立証すればいいのかという難題だった。医師の見解は、妻の体調に低周波音がなんらかの影響を与えているかもしれないものの、それを断定する根拠はどこにもないというものだった。

⑤これはもう状況証拠を積み重ねていくしかない。これまで病気ひとつしたことがないにも関わらず、現在のマンションに引っ越した直後から不快な音に悩まされ、日を追うごとに体調を崩していったという事実。低周波音の特徴である「ブーン」という微かな低い音を自覚し、それによって不快感が持続していること。

環境省の「手引書」でも「心身に係る苦情」の評価手順の中に「低周波音による苦情の可能性が考えられる」という項目が含まれている。

⑥「アンケート調査結果」「音響調査データ」「体調不良と低周波音が関連している可能性」という三つの報告書を作り、準備を整えてホテル側との交渉のアポイントメントをとった。まずは対面で聞いてもらうことになった。念の為、顧問弁護士も同席してもらい、法的な観点からも問題の無いよう万全を期した。

ホテル側は、専務取締役と支配人、そして施設管理の担当者が対応したが、やはりどこか警戒しているような雰囲気であった。当初の怪しい者を見るような視線は消え、今回の低周波音問題に関するあらまは理解してもらった。

⑦同席していた弊社の顧問弁護士が、こう切り出した。

「将来的に争われる可能性はゼロではありません。当該マンションの住人84人が悩まれているわけですから」「では、私どもでも音響調査をいたします。低周波音に関しても、勉強して理解を深めたいと思います。対策に関しては、その後ということで……」

⑧後日、2回目の話し合いが先方からもたらされた。

低周波音については徹底的に善処させていただきます」と切り出したのである。ホテル側も専門業者に音響調査を依頼したところ、弊社よりも深刻なレベルの結果となったという。なぜ、そうなったのかの原因調査も行ったというのだ。

⑨ホテル側の報告によると、まず発生源となった業務用空調室外機は、設置から5年間、風雨にさらされていたことからモーター付近にゴミがたまり、それが低周波音の発生に拍車をかけていた。さらに室外機と床の間に据えられた防振材も劣化し、低周波音が床に響いていたのも原因であった。これらは安価にすぐに対策が行えることから、報告を受けた社長の鶴の一声ですべて直すことになったという。

⑩その後、松下さんに伺ったところ、ホテル側の対策と時を同じくして、体調は回復したという。今回は、地元で密着したホテルだったことから、すんなりと周辺住民の問題に対応してもらえたが、これがすぐ横の住人だったとしたら、上手く解決に至ったであろうか。

## 10. ■コロナ禍でゴミ収集場は荒廃…“ひとり浄化作戦”決行 2022年4月23日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/304328>

### 概要

①エントランスに敷いてあるポリプロピレン製の泥落としマットが劣化して、反り上がっていた。「車椅子や手押し車が引っかかる」「足が引っかかって危ない」という意見をもらった。そう、高齢者にとっては数ミリの段差が命取りなのだ。ごめんなさい、気づかなくて。

②管理会社のフロントマンに取り換えを要求したところ、「では業者に相見積もりを取って……」と面倒くさいことを言っている。いやたかが玄関マットやで！？

サイズ測って、ホームセンター行けば済む話じゃん！ 見積もり取るほどのことか！？

③何をやるにも業者選定・相見積もり・理事会（長）の承認という手順を踏もうとする。もちろん、それは正しい。正しいが、たかが玄関マットで数カ月もかかるし、諸経費込みで金額もえらく高くなる。彼は常に慇懃な言葉遣いで、礼儀を重んじているように見えるが、とにかく初動が遅い。基本、放置される。

問題やトラブルが起こる→管理会社に連絡→対処すると言われて待つも、一向に改善されない。この繰り返しだった。

④本来なら排出した人間が負担すべきところを投棄されたわけだから、事は厄介だ。

防犯カメラ映像で犯人を特定して請求しようにも、時間が経ちすぎてできない。

管理会社に任せていたら、1年かかりそうだ。ゴミもネズミも一気にやるしかないと思った。理事会に話（粗大ゴミの業者回収・ゴミ箱購入・ネズミ駆除）を通して、ひとり鼻息荒く浄化作戦を決行したのだった。（つづく）

（コラムニスト・吉田潮）

## 9. ■33歳独身女が新宿の中古マンション購入、思いのほか居心地がいい 2022年4月5日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/303436>

### 概要

①新宿・歌舞伎町に程近い繁華街のマンションを買ったのは33歳のとき。

主に新宿 2 丁目や新宿ゴールデン街を日替わりで各店巡回するような生活だった。

ならば、いっそのこと新宿に住めばいい。住んでみると、そりやもう快適。

六本木も渋谷も表参道も、どこへ行くにももれなく近い。なんなら歩いて行ける。飲み屋も映画館も 24 時間営業のスーパーもあるし、大学病院も至近距離に集中している。意外と高齢の住民も多いし、野良猫にもなんか優しい。

②あれから 17 年。私も 50 歳になった。中古で購入したマンションも、今年で築 40 年を迎える。しかも、すっかり管理組合理事長にまで昇格、都心のマンションのさまざまな問題に直面している。老朽化、住民の高齢化にモラルの低下、コロナ禍の想定外の弊害などなど。来し方行く末を記しておこうと思う。 =つづく

(コラムニスト・吉田潮)

## 8. ■ あんた、誰？ 初参加理事会高齢住民ばかりでとんでもないアウェー感 2022 年 4 月 15 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/303923>

### 概要

①30 代で生まれて初めてマンションオーナーになり、自分がちょっと誇らしかった。

せっかくオーナーになったので、理事会にも参加してみっか！ 軽い気持ちで出席したのだが……。管理会社の担当フロントマンと、理事が 5～6 人ほどいた記憶がある。皆さん、ほぼご高齢。おそらく長年、理事会を同じメンバーで続けてきたであろう、なれあいのニオイもする。そこに、T シャツ&ジーンズ姿の、ちょっと浮かれボンチな謎の 30 代女が入ってきたら、そりやあ、「あんた、誰？」となるわな。

②ひしひしと伝わってくる「場違い」な空気。「あんたみたいな新参者は来なくていい」という空気が伝わる。確か、何か気になっていることを質問したのだが、「そんなことは今どうでもいいんですよ」とあしらわれた。

③そこから 7～8 年は理事会に出ず、すべて人任せだった。

そもそも住んでいる人の名前も顔も一致しないし、何階に住んでいるのかもわからない。私が知っているのは 1 人だけ。その人は理事長と管理人を兼務していた。月末に管理費と修繕積立金を封筒に入れて管理人室に持っていきよう言われた。すると、封筒に管理人がハンコを押してくれる。ただ、その後すぐに管理会社が替わり、管理費と修繕積立金は銀行口座から引き落としになった。そして、管理員が常勤するようになったのだ。(コラムニスト・吉田潮)

## 7. ■ ペット禁止マンション「同居されている方は階段をご使用ください」2022 年 4 月 20 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/304153>

### 概要

①わがマンションの管理規約では「ペット飼育禁止」である。実は、私は入居時からずっと猫を飼っている。住んで 17 年、ずっとルールを破り続けているわけだ。

②これだけペットを飼う人が多い世の中、ペット不可物件だと借り手を逃してしまう。なので、基本は禁止だが、今はゆるい感じになっているという。確かに、うちのマンションの賃貸情報をネットで見ると、「ペット可」と書いてある。

③ゆるさの象徴として、矛盾した張り紙がエントランスの掲示板に張ってある。

「当マンションでは犬、猫等の居住を禁止しております。同居されている方々は、エレベーターと一緒に乗車せず、階段をご使用ください」とある。ん？ 禁止なの？

禁止じゃないの？ ファジーな管理規約、万歳。(コラムニスト・吉田潮)

## 6. ■ 理事長権限でゴリゴリと美化&防犯作戦「暴走なのは」 2022年4月28日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/304564>

### 概要

①理事長権限でゴリゴリと美化 & 防犯作戦を展開してきたのだが、本来の理事長って、こんなんでもいいのか？ 私ひとりで暴走していると思われていないだろうか？

ダミーカメラ設置も、ひとりの理事から「あそこにもつけたんですね。そんな話、聞いてなかったから」と言われた。確かに、3000 円のダミーカメラを理事会の承認をとらずに設置したので、不審に思ったのだろう。頻りに理事会があれば逐一報告するのだが、うちは年 1 回。直接説明はしたものの、「理事長が勝手に動いている」印象を与えたのかもしれない。

②以前は住民のマナーもきちんとしていたそうだ。ゴミ出しに逐一干渉する理事長の存在は邪魔くさい、と思われても仕方がない。個々のトラブルに関しては管理会社が把握するだけで、住民や理事会が問題点を共有する体制にはなっていない。あまりの無関心と非常識はよくない。理事長になってから、というか、ゴミ収集場をキレイにしてから、何かと住民と話す機会も増えた。実はよかったなあと思っている。(コラムニスト・吉田潮)

## 5. ■ 投資用マンション管理組合理事長実感！プロに委託できる仕組み 2022年4月20日

<https://www.renosy.com/magazine/entries/5078>

### 概要

①不動産投資のスタート地点で不動産の知識はゼロだったため、驚きの多くは、郵便ポストに届く手紙から始まります。マンションの「総会」もその一つでした。

レクチャーを聞いて、頭では「将来の賃料収入に影響する建物管理は大事」と理解できました。不動産管理のプロ（同僚）いわく、不動産の現状を知るための第一歩は、総会への参加からということでした。そこで年に 1 度開催される総会に出席してみることに。

②初の総会参加で驚いたのは、参加者が 1 名（私だけ）だったこと。50 戸以上 100 戸未満のマンションです。投資用マンションの管理状態を気にかける人が、いかに少ないかを肌で感じました。もう一つの物件（人生 2 度目の総会出席）では、総会の場に理事長の方がいらっしゃいました！

③そしてその総会で次の理事会のメンバーを誰にする？という議案もあり、「副理事長、清水さんいかがですか？」と尋ねられて、「はい」と返事しました。

④「もっとこうの方がいいのでは？」という意見があったところで、総会は「賛成」「反対」を確認するだけの場なんだということもわかりました。もっと手前の段階から、「こうしたい」と意思表示をするにはどうしたらいいか。決

心して次の年には理事長に立候補しました（長年理事長を勤められていた方も納得のうえです）。そして 1 つの物件で理事長をすることになりました。

⑤玄関扉が開かなくなって、住民の方たちは非常口から出入りされているとのこと。

人の出入りを感知する開閉のセンサーが弱くなって開かないのだろうとのこと、緊急を要するので取り換えませんがいいですか？と金額も提示されました。

（ええええ、金額が適正なのかどうか、まったくわからない……!!!）緊急事態では、複数社から相見積もりを取って検討、と悠長なことはやっていられないことも経験できました。

⑥理事長になって最大の山場は、約 15 年に 1 度の大規模修繕工事に関わったことでした。大規模修繕工事は借金が前提になっていました。現地調査をして、工事の範囲を細かく設定し、プラン A とは異なる工事の進め方プラン B を提案しました。臨時の理事会を開催し、関係者間でメールのやりとりを重ね、最終的には工事プラン B になり、工事費の削減（数百万円規模）をすることができました。

建物管理のプロたちの知恵が集まって、初めて実現できたことです。自分の目で、工事前と工事後の建物を見ることができて、紙の書類上のやりとりだけではわからなかった部分を、体感することができました。

⑦1 年に 1 度の総会案内だけで大規模修繕工事の実施を知り、その後大幅な値上げをせざるを得なくなったとしたら、泣く泣く値上げを受け入れるか、その物件を手放そうと思うか、どちらかになっていたと思います。

⑧入居者管理の業務としては、賃貸の場合、空室が出た際の入居者募集、への業務委託という仕組みは、めっちゃくちゃ偉大だ！と理解できるようになりました。

まだ理事長を始めて短い期間ですが、1 回ではレポートしきれなかった部分はまだあります。機会をみてまたレポートしたいと思います。

#### 4. ■「夜中はトイレを流すな！」真下の「クレーマー住人」の素顔 楠瀬 2022 年 4 月

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/94606>

##### 概要

①相談者 C さん：69 歳の女性、夫に先立たれて築 34 年の小規模マンションで約 20 年間暮らしている。管理は、TV で CM が流れている大手の管理会社にすべて委託されており、理事会はまったく開かれていません。理事長と管理会社も、“なあなあな関係”にあるようでした。

②5 年前でした。C さんが住むすぐ上の部屋に、妻と幼い子どもを連れた若い男性 D さんが引っ越してきたそうです。D さんは入居前に、組合や理事会へ届け出ることなく部屋のフルリノベーションを実施しました。C さんによるとそれ以来、階上から聞こえるトイレの水洗音がひどくなり、気になって生活に支障をきたしています。その夫婦は近く退去する予定で、その際に売主である D さん立ち合いの下、管理会社、施工業者が水音調査にやってくるそうです。その時に自分一人では不安なため、筆者にもついてきてほしいという相談でした。その結果、問題は検出されませんでした。

③その後、なぜか上のフロアに住んでいる D さんから筆者に電話があり、ようやく事件の全貌がつかめたのです。実は C さんはかなり口うるさい「モンスタークレーマー」だったようで、D さんが引っ越す理由も彼女が文句をつけてくるからでした。「夜中の水洗音が迷惑だから、トイレを使っても流すな！」とまで言ってきたらしく、子どもに危害が及ぶことを恐れて退去を決めたそうです。

### 3. ■ 共有部分で大問題を起こした「ヤバすぎる住人」の正体 楠瀬 2022年4月26日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/94605>

#### 概要

①東海地方のとあるマンション内の「共有財産」をめぐるトラブル。

このマンションの敷地内には立派な樹木が生えていて、住人たちも緑豊かな景観を楽しんでいました。ところが一部の木が成長しすぎたせいで、葉が生い茂って駐車場にまで及び、車の出し入れに支障が出てしまったのです。

②理事会メンバーはその木について話し合い、最終的には「伐採する」という決断を下しました。放っておくと事故につながる危険性があり、また毎年枝を落として管理するにはコストがかかると考えたからです。

③住人の男性 B さんからクレームが入りました。「愛着ある大切な木を勝手に切るのは許せない。マンションの敷地内に生えている樹木は共有財産なので、住人全員が参加する総会での決議を経ずに伐採するのは違法ではないか？」との声が出たのです。

④住人の生活に支障をきたしている木を伐採するのは「保存行為」であるため、違法となる可能性は低いでしょう。一方で直近の総会では木を切ることに議論されていませんでしたし、伐採のための予算を含む予算案も未承認だったので、その点は理事会側の落ち度です。しかし木を一本切り倒すために臨時総会を開催するのも、少々非現実的ではないでしょうか。

⑤筆者のアドバイスにより、戸別アンケートを行って伐採の賛否を問うことになりました。その結果、賛成多数で木を切ることに。B さんも「多数決ならば仕方ない」と納得し、以降も A さんとの関係は変わらないそうです。

⑥同じマンションで発生したトラブルを紹介します。いくつかは不動産会社が所有し、賃貸に出していました。うち一室には 30 代で無職の兄弟が住んでおり、親が家賃を支払っていたようです。

⑦ある年の夏の深夜、共有部分にある集会室の窓ガラスがすべて割られるという大事件が起こったのです。住人の誰しもが「またあの弟の仕業に違いない」と思っていたところ、なんと防犯カメラに映っていたのは、いつも弟のことで謝罪していた兄の方でした。

⑧管理組合として弁償を請求しようにも、もはや兄弟どちらも相手にできません。

しかし保証人であり家賃を支払っている親も連絡が取れず、ガラスの修理費は管理組合が出すことに。その兄弟には速やかに退去してもらったそうです。

⑨最初の例のような住民間の「ちょっとした意見の食い違い」「思い入れの差」、あるいは事件にはならないまでも「ゴミの分別で揉めて怒鳴られる」「にらまれる」などのちょっとした問題は、なかなか解決しがたいのも事実です。

管理会社に相談したとしても「人間関係までは管理できない」と返されるのは目に見えていますし、管理組合もトラブルを恐れて、腫れ物に触るような対処しかしてくれないことが多いです。

### 2. ■ 迷惑駐車 1 台につき 1000 円！ その要求は「不当」です 南野 2022年4月5日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/303448>

#### 概要

①あるマンションの管理員時代のこと。電気室に出入りするドア以外のところは建物の壁になっていて、その前

のスペースなら斜めに駐車すれば、5 台ほどの大型バイクが止められる。手前の道路はバイクの専用路として駐車禁止とした。

②総会にだけは出てきて、紳士的な口調で何かとケチをつけるので有名な O 氏が、険悪なムードを漂わせながら立っていた。「専用路にクルマが駐車していて、俺のバイクが出せない。早くどけてくれ」現場に行くと、O 氏が黒い大型バンを通せんぼし「通せ、通さない」と運転手とやりあっているのだった。「他のバイクの通行を妨げ、迷惑駐車をしているのだから、1 台 1000 円として 5000 円をいますぐ払え、そうでなければここを通さない」と言うのである。もちろん、その要求は不当以外の何ものでもない。

③後日知ったことなのだが、O 氏のこうした振る舞いはその日に始まったわけではなかった。「あのひとに 5000 円取られた」「バイク置き場に自転車を止めていて 1000 円取られた」「自転車を公園の中に投げ捨てられた」などなど報告に来た住民さんは、数人に及んだのであった。

④O 氏は「ハンシャ」でこそなかったものの、こうした表向きの正義漢を盾に「シノギ」ならぬちよとした小遣い稼ぎをしていたことになる。

## 1. ■死ぬまで働く決意も…ときには打たれっぱなしサンドバッグ状態南野 2022 年 3 月 1 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/301894>

### 概要

①潤沢な老後資金があればともかく、わずかな額で、それも先行き不透明な年金事情を考えれば、「死ぬまで働く」は大多数の共通認識なのだ。かく言うわたしもそのひとりだ。

②いまどきのマンション管理員の定年は 70 歳が相場となっているようだ。なかには、給料は半額以下に下がるものの、75 歳まで延長可能としているところもある。つまりはそれだけ、管理員の人材が払底しているということなのだろう。

③そのようなマンション管理の在り方は、従来のそれと同じままであっては、立ち行かないだろう。住民の要求は、ヒトの姿をしている管理員の在り方へと向かっている。

④そこに、いわゆる管理員と管理会社、ひいては管理組合とのギャップが生じる。

物理的劣化、機能的劣化、社会的劣化の 3 態があるうち、前 2 者には応えられても、3 つ目の社会的劣化にまで対応できる機能を備えている管理会社は少ない。超高齢化社会に対応できる管理が急務なのである。

⑤たとえば、長年にわたって住み込み管理員の親切心に甘えることを覚えた住民は、管理会社の人間がそれをしてくれて当然と思っている。わたしたちが 3 つ目のマンションに赴任したとき、年老いた住民さんたちが口を極めて言っていたのが「管理員さんが住み込みだったから、ここに決めた」だった。

⑥別の言い方をすれば、住民たちの自立心が年々損耗し、彼らの若かりしころに通用したルールをいまだ順守している管理会社や管理組合のシステムは、それを受容できなくなっている、ということでもある。

⑦もちろん、マンション住民の高齢化が進めば、一般のマンションといえども一種の介護つき老人ホーム（サ高住）と同様のシステムが必要となり、このままでは管理会社の手に負える範囲を超えてしまう。だが、高齢の住民さんとしては、どうしても身近にいる管理員を頼りたくなる。

⑧一方で、そうした管理員への依存度の高い高齢住民は管理員にとってはなかなか厄介な存在であることも否定できない。マンション内で自分になにかがあったとき、自分自身の不甲斐なさやモノに対してではなく、と

もすればヒト、つまり管理員に当たってしまうところが困りものなのだ。

⑨マンション管理員は、しばしば怒った住民の“サンドバッグ”とならざるを得ない。もちろん反撃は不可能。こちらに非がなくても、“打たれっばなし”で立ち往生するしかない。「死ぬまで働く」とは言っても、管理員は口で言うほど楽な仕事ではないのだ。

その他.....

## 19. ■マンション修繕積立金「平均月 1 万 1,243 円」も「不足が 3 割」の驚き 2022 年 4 月 10 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/42070>

### 概要

①2017 年国土交通省「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」は 2017 年の直近 3 年間にマンション大規模修繕工事に関する設計コンサルタント業務を受注した 134 社 944 の事例から集計されたデータで 1 戸あたりの工事金額の平均は、1 回目が 100 万円、2 回目は 97 万 9,000 円、3 回目以上が 80 万 9,000 円となっています。

②国土交通省「平成 30 年度マンション総合調査結果」2018 年度における 1 戸あたりの修繕積立金は 1 ヶ月 1 万 1,243 円、駐車場の使用料から充当される駐車場の修繕を含む修繕積立金は、1 ヶ月 1 万 2,268 円でした。同調査によると 2010 年以降の物件では 67.8%の物件が段階増額積立方式でした。

③確かめてもらいたいのが大規模修繕工事の実施される時期です。購入を検討している物件が大規模修繕をすることになれば、価格が上昇したりすぐに買い手が付いたりすることが考えられます。またすでに物件を保有している場合は、大規模修繕が行われ付加価値が上がった後に売却するなど出口戦略の検討材料にすることもできるでしょう。

### ③大規模修繕で行う主な工事

- 外壁修繕 外壁の塗装、タイルの補修や張り替え、各ジョイントの防水シーリング打ち替え
- 屋上防水 屋上床防水の再塗装、あるいは防水シートの張り替え、雨水排水口の清掃
- バルコニー床 床防水の再塗装と雨水排水口の清掃
- 廊下、階段、鉄部 共用部の廊下や階段の床再塗装、手すりなど鉄部の再塗装
- エントランス 床再塗装やタイル補修、入り口ドアの補修や入れ替え
- 電灯設備 エントランスや廊下、階段、外部などの電灯の入れ替え
- アンテナ 共用アンテナの補修や入れ替え
- インターホン インターホンが共用設備の場合は補修や入れ替え
- 消火設備 消火器や消火栓、火災報知器などの点検や入れ替え
- エレベーター 詳細点検や部品交換、本体の入れ替え
- 駐車場、車道、歩道、植栽 路面の整備、機械式立体駐車場では機械整備や入れ替えや植栽の入れ替え



## 18. ■ マンション滞納問題どう対応？ 管理費等の滞納の実態 2022年3月31日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5114/>

### 概要

①コロナ禍の住宅ローンの返済については国や金融機関も救済策を講じてきましたが、管理費等についてはそうした救済策は聞こえてきません。さくら事務所のマンション管理コンサルタント、土屋輝之さんに話を聞きました。

②「委託している管理会社によっては対応の仕組みがしっかり決まっています。

例えば、1ヶ月の滞納なら電話やメールによる督促、2～3ヶ月の滞納なら直接訪問というように、督促の仕方を厳しくします。それでも支払われない場合には内容証明を送ったうえで支払督促、少額訴訟、通常訴訟といった法的措置を講ずる必要が生じます。問題は、長期滞納という扱いをどの時点とするか。6ヶ月滞納されたら、回収するのは難しくなってきます」

③督促をして、「払います」と回答があったときは分納などの支払い計画に関する書類を書いてもらうことが大切です。それでも、約束が守られるとは限りません。6ヶ月過ぎたときから、契約している弁護士から通知（督促）が届く仕組みにしている管理組合もあるとのこと。

④「6ヶ月分くらいだと簡易裁判所扱いの少額訴訟で対応できます。裁判所から支払い命令が下されてもなお支払われない場合は強制執行を申し立てる必要も生じます。裁判所への競売の申し立てです。裁判所への申し立ては、管理組合が法人化されていないと、理事長名で行うことになります。個人名なので皆さん嫌がり、問題を先送りしてしまう。理事長職の任期は基本1年だから、申し送り事項にしてしまう。それを延々とやってしまう組合があります」（土屋さん）

「裁判所から通知が来れば、たいていの場合は慌てて、申し立てを取り下げしてほしいと言ってきます」（土屋さん）

⑤管理費が滞納されたまま部屋が売却されても、旧所有者は売却後も滞納した管理費の債務を免れませんが、法的には管理組合は新所有者に管理費を請求することも可能となります。

⑥「滞納に対して厳しく対処している管理組合では、長期化してトラブルになることはありません。例えば、住んでいる人の名前は出さずに、滞納している部屋の部屋番号を掲示板などに公表している組合もあります。いたたまれなくなって出ていくのであれば、それは仕方がないと割り切るしかありません。最終的にはどこまで同情するのか、同情されるのか。そこを組合で決めないといけません。私が聞いた話では、滞納を10年以上放置している組合もあるようです」（土屋さん）

## 17. ■ マンション4棟に1棟発生「管理費滞納」…その後訪れる負の連鎖 2022年4月15日

<https://gentosha-go.com/articles/-/42132>

### 概要

①国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果」によれば、3ヵ月以上管理費や修繕積立金の滞納をしている人がいるマンションは、マンション全体の24.8%なかでも、特に築年数の古いマンションで割合が高い傾向にあるようです。

マンションの管理費を滞納するには、どのような背景があるのでしょうか？

②長期的な視点で世帯収入の増加を見込んでマンションを購入したものの、思ったように収入が上がらず、管理費等の支払いに困窮してしまっているケースがあります。昨今のコロナ禍が、この傾向にさらなる拍車をかけることが懸念されます。

③平均寿命の長期化により、老後資産が不足したり、不足を懸念したりする人が増えていることも、管理費等を滞納する背景として考えられます。

④親族間の関係が希薄になっていることも、滞納増加の背景にあると考えられます。

⑤管理費や修繕積立金を滞納されることによる最も大きな問題は、マンションの修繕計画等に狂いが生じてしまうことです。たった一人の滞納でも、積み重なれば全体の修繕計画などに支障をきたすことがあります。滞納が生じてしまうと、それが原因でマンション内の人間関係が悪化してしまうこともあります。なぜなら、区分所有者間に不公平感が生じてしまうためです。

⑥マンションの管理費等には、時効があります。

その時効期間は、「権利を行使することができることを知ったときから 5 年」または「権利を行使できるときから 10 年」です。

- (1)「時効の完成猶予」「更新」
- (2)裁判上の請求等
- (3)強制執行等
- (4)仮差押え等
- (5)催告
- (6)承認

⑦マンションの管理費等の滞納を防ぐには、どういった対策があるでしょうか？

(1)徴収方法を「口座振替」にする

(2)管理費等がなぜ必要なのか説明する

(3)「管理規約」の工夫

たとえば、規約で遅延損害金について規定したり、滞納した管理費等を裁判手続等により請求する場合にかかる弁護士費用等を滞納者が負担する旨を規定したりすることが考えられます。

(4)遅延損害金など「ペナルティ」の周知

規約上に規定した滞納時のペナルティを周知することも、滞納の予防策となります。仮に滞納した場合の遅延損害金の計算例を示すのも一つの手です

(5)滞納発生時の「早期対処」

滞納時の対応についても管理規約に盛り込んでおきましょう。

⑧管理組合が独自に請求しても管理費等を支払ってもらえない場合は、弁護士に相談することをおすすめします。

(1)支払督促

管理組合などの申立人による申立てのみに基づいて簡易裁判所の書記官が滞納者に対して金銭の支払いを命じる制度であり、法的手段のなかで最も簡易迅速な方法です。命令を無視した場合には実際に財産を差し押さえることができます。支払督促が届いてから 2 週間以内に、督促異議の申立てがなされた場合には、自動的に通常の訴訟手続に移行することとなります。

(2)強制執行や競売

管理費等請求権には、法律によって先取特権という担保権が与えられているため、訴訟を経ることなくいきなり競売をすることも可能です。(森田弁護士)

## 16. ■葛飾区の住宅街大量の粗大ゴミ マンション退去で不法投棄か TBS2022年4月18日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/24983?display=1>

### 概要

①東京・葛飾区の住宅街で大量の粗大ゴミが投棄され、近くのマンションから退去する人が捨てていっているとの情報が。実態取材しました。マンション前に「ゴミの山」が・・・中には空気清浄機や自転車まで捨てられています。他にもカーペットや大きな健康器具など、粗大ゴミが大量に不法投棄されていました。

②マンションの住人「この住人が捨てて行きました」実はこのマンション、取り壊しが決定していて、4月末までに退去しないとイケないというのです。「みなさん引っ越していくときに、適当に無責任に処分しきれないものを勝手に置いていってしまっている。次から次へとみんな連鎖反応で置いていく」

③近くに住む人「火をつけられるのが一番困る。見張る人がいないのでどうしようもないです」葛飾区は今後この場所に警告書を張り、対策を行うということです。

## 15. ■マンションの「ペット禁止」築古物件にそびえる壁 日下部 2022年4月21日

<https://toyokeizai.net/articles/-/583278>

### 概要

①不動産経済研究所の「首都圏におけるペット飼育可能な分譲マンション普及率調査」によると、調査を開始した1998年に販売された新築マンションでペット飼育可は、たった1.1%しかなかった。それが2002年には30%、2004年には50%を超え、2007年には86.2%まであがっている。

②その背景には、1997年に国土交通省が中高層共同住宅標準管理規約の改正で、ペット飼育を「規約で定めるべき事項」と記載し、ペットに関する規約をつくるよう促したこともあげられる。以降、新築マンションでペット飼育可が主流になってきたことを受けて、既存マンションにおいてもペット禁止から飼育可へとルール変更をするマンションが増えている。

③「居住者間の行為、マナーをめぐるトラブル」のうち、平成30年度調査では生活音が38.0%と最も多く、次いで違法駐車・違法駐輪が28.1%、ペット飼育が18.1%。「マンション3大トラブル」といわれている。

## 14. ■『アスベストはある？ない？』3回の調査結果バラバラな市営住宅..2022年4月26日

<https://www.mbs.jp/news/feature/hunman/article/2022/04/088696.shtml>

### 概要

①「神戸市営下山手住宅」はもともと1号棟～5号棟まであり、1号棟と2号棟は2020年に建て替えなどのためすでに解体されています。4号棟の解体工事をめぐって問題が起きている。（神戸市と）何回か話し合ったんですけども、その中で『電気室』の吹き付けアスベストを見逃していたと

②4号棟は2020年11月から解体されることが決まっていたのですが、工事前、武村医師が所属する兵庫県保険医協会が、1階部分にあった「電気室」についてアスベストの調査状況を確認したところ、施工業者の見落としが発覚。電気室内に飛散性の高い「アスベスト」が使用されていたことがわかったのです。

③ 3回の調査で、電気室は入札前の1回目の調査では対象外。落札した施工業者が行った2回目の調査では、電気室の存在を見落として調査は行われず、指摘後に行われた3回目の調査で飛散性が高いアスベストが確認されています。工事は延期され、神戸市は2億円で発注していた施工業者との契約を解除しました。

④ 3回行われた調査では、複数の場所で“調査によってアスベストがあつたりなかつたり”と判断が分かれる事態も起きています。神戸市は一度でも「あり」と判断された場所で対策を取ることを決め、最終的に契約額は5億円増の7億円以上に膨らみました。

### 13. ■ 中銀カプセルタワービルを3次元で保存クラウドファンディング 2022年4月26日

<https://www.japandesign.ne.jp/news/2022/04/64901/>

#### 概要

①クラウドファンディングは、名建築を3次元データで保存する取り組み「3Dデジタルアーカイブプロジェクト」のひとつで、主宰は建築や都市のデジタル化を推進してきた gluon（グルーオン）。

②中銀カプセルタワーの記録は、ミリ単位で正確な距離を計測できるレーザースキャンのデータと、一眼レフカメラやドローンによって撮影した2万枚以上の写真データを組み合わせ、建物全体をスキャンすることで、実空間の情報をまるごと3次元データ化する。平面的な写真や図面だけでは記録しきれない複雑な形状や立体的な構造を記録することで、建築形状を正確に把握し、デジタルアーカイブとして後世へ残していく。

### 12. ■ 銀座・中銀カプセルタワー12日から解体工事 80を超える譲渡オファー2022年4月9日

<https://www.nikkansports.com/general/nikkan/news/202204080001024.html>

#### 概要

①12日から解体工事がスタートする。140室あるが最後の住民が3月13日に退去しており、今月5日が竣工からちょうど50年だった。部屋を25年周期で入れ替えて新しいものに交換するという建物の新陳代謝をテーマとして、メタボリズムの象徴として人気を博した。

②生活に必要な冷蔵庫や照明、エアコン、ステレオセット、カラーテレビ、電話はすべて壁に埋め込まれている真四角な間取り。外食をして洗濯物はビルのコンシルジュに依頼するシステムだったためキッチンと洗濯機のスペースはなかった。

③ビルから切り離して部屋を別の場所で使用するにはいろいろと制限もある。すべての6面に埋め込まれている耐火材のアスベストを除去しなければならない。現在、世界各国の美術館などから80を超える譲渡オファーが届いているという。

今後はプロジェクトのメンバーと黒川紀章建築都市設計事務所が協議して譲渡先を決定していく。

### 11. ■ 「正直不動産」みたいな業者は存在する？ 紳 2022年4月25日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220425-2B2VG7EUORPQ3CJT454RTC4N4/3/>

## 概要

①NHKの火曜ドラマで「正直不動産」というのが4月から始まった。原作は小学館のビッグコミックに連載中。なかなかおもしろい。不動産業界では、まずまずの話題になっている。

②不動産業界のルールというのは、知ってしまえば何でもない内容なのだが、一般の方々には実にとつきにくい。そういったことを滑らかに語らなければならないのが、このドラマの主人公。さらにこの「正直不動産」は、一般人と業者との情報格差を利用してもうけることを否定した営業スタイルが可能かどうか、という遠大で意欲的なテーマさえ感じる構成である。

③不動産業者は伝統的に「ウソを言う」イメージを力強く形成してきたので、法制面でさまざまに「ウソを言わせない」縛りが作られてきた。だから、現実的な面ではウソをつくのではなく、お客さんに伝えなければならないような情報を、わざと伝えないスタイルの営業が横行している。

④主人公は「そんなこと言わなくてもいいのに」ということを「正直」なるがゆえに、言ってしまう。ただ不動産業界にも、このドラマの主人公のように「正直」であろうとする人はいる。ただし、少数。仲介業者というくりの中では、まあ1割いるかどうか。

## 10. ■ビルが建たない・鋼材やコンクリート価格高騰建設業界に打撃 TBS2022年4月18日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/24824?display=1>

## 概要

①ウクライナ情勢の悪化による原材料の値段の高騰が止まりません。影響は日用品などにとどまらず、マンションやビルといった建設現場にも及んでいます。横浜市内のマンション建設現場。着々と工事が進められていますが、いま大きな問題に直面しています。

②「鋼材」の価格高騰です。

例えばマンションの骨組みとなる鉄筋。この現場だけでもおよそ500トン使われているといいます。このほか、鉄骨やアルミ建材など、マンション建設には欠かせない「鋼材」が、ウクライナ情勢の悪化で供給不足になると懸念され、価格が跳ね上がっているのです。

③日本製鉄は先月、基礎工事で使う「H形鋼」について、価格を1トンあたり7000円引き上げました。資材の値上げは、マンション価格のさらなる高騰につながりかねないと指摘します。風越建設「今見積もりして、またここから情勢が悪化すると（価格の）上振れ方向は出てくるかなと」

④影響は建物を作るのに必要な「コンクリート」にも。その原因がロシア産石炭の輸入禁止です。コンクリートの原料となる「セメント」。このセメントを作るのに欠かせない燃料が「石炭」なのです。実はセメント業界では、石炭の輸入量のおよそ半分をロシアに頼っています。ロシアに次ぐ輸入先であるオーストラリアなどに世界の需要が集中し、供給不足になる可能性もあります。

⑤セメントの仕入れ値は、去年と比べてすでに値上がりしていて、今後、さらなる価格の高騰も避けられない状況です。「今回の前代未聞の価格上昇というのは、販売価格にすぐに転嫁しないと、非常に経営としては厳しい状況となります」

## 9. ■ 文庫『そのマンション、終の住処でいいですか？』 2022年4月3日

<https://www.sankei.com/article/20220403-YZFFYQQ5R5N3BKT3J72IDCGP4M/>

### 概要

①有名建築家が都内の一等地に建てた独特の形の中古マンション。

その建て替え工事を中心に物語が進む。何度も建築雑誌の表紙を飾ったというそのマンションは、雨どいがないたため雨漏りはするし、カビも生えるという欠陥住宅だった。この建築家の娘が持つ父親への愛憎、建て替え運動に熱中する新住民が抱える過去など、新旧住民の事情が明かされ、住民会議ではそれぞれの思惑が交錯する。

②建て替えをめぐるドタバタ劇かと思いきや、住宅の本質にかかわる重大な秘密が明かされ、背筋が凍るような感覚になる。(原田ひ香著、新潮文庫・649円)

## 8. ■ 中古マンションの改修で約8割が不満解消、多数が感じる不満部分?2022年3月30日

<https://goo.to/curation/731302>

### 概要

①groove agentは3月29日、中古マンション購入時の不満部分、実際に改修した部分、不満の解消度合いに関するアンケート調査の結果を発表した。調査は3月11日~15日、中古マンションを購入し、リフォーム・リノベーションしたことがある首都圏在住の24歳~49歳男女368人を対象に実施したもの。

②中古マンション購入時の不満部分で最多は「キッチン」17.5%「浴室」(16.7%)、「トイレ」(13.1%)が続いた。

③実際に改修した部分は「トイレ」が12.8%「浴室」(12.1%)、「壁紙、床材などの内装」(11.5%)が続いている。

④改修した後に不満が解消できたかは、25.8%「解消できた」、56.3%「ある程度解消できた」と答えており、合わせて8割以上が解消できたと感じている。

## 7. ■ マンションの24時間換気システムとは？ 換気方法や料金、お手入れの方法 2022年

[https://www.homes.co.jp/cont/living/living\\_00680/](https://www.homes.co.jp/cont/living/living_00680/)

### 概要

①24時間換気システムとは、窓を開けて換気を行わなくても、空調設備によって外気を室内に取り入れ、室内の空気を外に出す仕組みのことです。2003年7月以降に着工した建物については、24時間換気システムの設置が建築基準法によって義務付けられています。賃貸や持ち家に関係なく設置が必要なもので、法律によって義務付けられている背景には「シックハウス症候群」の防止が挙げられます。

②シックハウス症候群は、主に建材や家具などから発生する、さまざまな有害な化学物質が原因で起こると考えられています。マンションなどの気密性の高い住宅が増えてきたこと、ライフスタイルの変化から換気する機会が減少した、などの理由から法律で24時間換気システムの設置が義務付けられました。

③24時間換気システムは、リビングや個室にある給気口から外気を取り込み、洗面所やトイレに設置された排気口から室内の空気を外に出すというのが一般的な仕組みです。1時間で部屋全体の空気の半分以上が入れ替わっていることとされています。

#### ④換気の種類

##### 第1種換気方式

外気を取り込む給気と空気を排出する排気の両方を、換気扇などの機械によって行う方法です。

##### 第2種換気方式

給気のみ機械で行い、空気の排出に関しては自然に排気口から行う方法です。

クリーンルームと比べて気密性が高くない住宅においては、第2種換気方式を採用するとかえって冬場の結露が心配なので、あまり取り入れられることはありません。

##### 第3種換気方式

空気の取り込みは自然に給気口から、排気は機械によって強制的に行う方法

結露に強い点とランニングコストが抑えられる点が挙げられます。外気の侵入が増えるので気密性の低い物件では、かえって暖房代が高くなるといったデメリットがあります。

⑤24時間換気システムを1ヶ月使用したとしても、かかる電気代は数百円程度です。

24時間換気システムを快適に使用するには、普段の手入れが大切です。空気の出入り口やフィルターにホコリがたまっただけの状態だと、電気代を無駄に使ってしまうこともあります。数ヶ月に一度のペースで給排気口やフィルターのチェックを行っておくと安心です。給気口のフタは簡単に開く仕様となっているので、フィルターを交換したり掃除をしたりするのは比較的手軽に行えます。

## 6. ■ 我がマンションもビンテージと呼べるお年頃…その条件とは？ 2022年4月14日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/303885>

### 概要

①「ビンテージマンション」の定義を調べてみたのだが、実は非常に曖昧である。

②要は、多少古くても人気エリア（港区・渋谷区・千代田区）でステキなデザインの高級マンションのみがビンテージの称号を授けられるワケだ。

## 5. ■ マンションは英語でなんて言う？ 注意点や例文を紹介！ 2022年4月5日

<https://kimini.online/blog/archives/11503>

### 概要

①英語圏では「マンション」と「アパート」を区別して表現することはありません。

英語の「mansion」は、大邸宅という意味でつかわれる単語です。「mansion」に住んでいると言っても、大金持ちのセレブだと誤解されてしまうのですね。

②日本語の「マンション」はアメリカ英語では「condominium」または「apartment block」と表見します。イギリス英語で「マンション」は「block of flat」と表現します。また、「flat」だけだと自分の部屋という意味にな

りますよ。

イギリスでも「apartment」という単語が使用されることがありますが、「高級マンション」を連想する単語であることを覚えておくようにしましょう。

③rental apartment : 賃貸マンション

a condominium apartment : 分譲マンション

a duplex apartment : 複式マンション

a high rise apartment 高層マンション

a luxury apartment : 高級マンション

a brand-new apartment : 新築マンション

a studio apartment : ワンルームマンション

one bedroom apartment : 1LDK のマンション

landlord : 大家さん

layout : 間取り

cancellation fee : 解約金

apartment's renewal fee : マンションの更新料

#### 4. ■ マンションの長寿化目指せ。将来見据えた取り組みで必要なこと廣田 2022 年 4 月 8 日

<https://www.mag2.com/p/news/535012>

##### 概要

①設計コンサルタント、管理会社等の、「マンション管理計画認定制度」がらみの記事も目立ちます。それを見て、正直、ちょっと気持ちがざわざわします。何が管理組合にとって分かりやすい「得」なのかと思うと、なかなか理解ができません。

②適正化法の改正、管理計画認定制度の出発は、管理組合がマンションの将来を本気で考える出発点になるとらえたいと思います。

法改正の背景には、高経年マンションの増加で管理不全に陥り外部に影響を及ぼすことを予防したいという考えがあります。これを機会に、自分のマンションの責任は自分たちが持つということを認識することが重要だと思います。

「長期マネジメント計画」のワークショップを行うことが有効だと考えています

③認定基準の趣旨や意味を考え、自分たちの管理の方法を改善する機会にしてほしいと思います。それによって、管理計画認定基準が、自分のマンションには合わないと思う管理組合もあるはずで、地方公共団体には、認定基準に必ずしも合うマンションばかりではないことも考え、マンションの努力を評価する役割も果たして頂きたいと願います。多様なマンションの努力が、きちんと認められることが、管理組合のがんばりにつながると思うからです。

#### 3. ■ 修繕積立金の突然の値上げ マンションオーナーは拒否できるか？ 2022 年 4 月 8 日

<https://toushi.homes.co.jp/column/kouichi-hiraga/hiraga07/>



## 概要

①気になるのが今後の価格動向です。不動産経済研究所は「建築コストの高止まりや人気エリアの用地取得競争の激しさなどから、引き続き高値が続く見込み」と分析しています。

②国土交通省が公表している「建設工事費デフレーター（四半期別）」を見てみると、確かに右肩上がりで建築コストが上昇しているのが分かりました。

2016年10～12月には100.5だったデフレーターが、2021年10～12月には116.3まで上昇しました（下グラフ参照）。

③こうしたコスト上昇はマンションの大規模修繕工事にも影響を及ぼしていました。

当初、長期修繕計画で見込んでいた修繕工事費ではコストアップ分を吸収できなくなった分譲マンションが修繕積立金の残高不足に悩んでいるのです。自室を賃貸しているマンションオーナーが値上げを拒否できるかが本コラムの論点です。

④「修繕積立金の値上げそのものの阻止（否決）」はどうでしょうか。修繕積立金の値上げを拒否できるのは、反対票が多数を占めた場合に限定されるのです。

## 2. ■ 15階以上で暮らす住民「川崎急増」…17年前ゼロの中原区、今5千世帯超 2022年4月9日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20220408-OYT1T50249/>

## 概要

①神奈川県川崎市内のマンションで15階以上の高層階に暮らす住民は2020年に1万443世帯となり、15年前の1279世帯から8倍超に急増したことが、国勢調査を基にした市のまとめでわかった。中原区の武蔵小杉駅周辺で進んだタワーマンションの建設ラッシュが、数字を押し上げた。

②国勢調査では、共同住宅に住む世帯の居住階を5区分に分けており、「15階以上」の世帯数が急増した。このうち「持ち家」は、20年は9334世帯で、05年の904世帯から10倍超となった。

③15階以上で暮らす住民を区ごとに見ると、中原区が5059世帯と最多で、幸区が3001世帯、川崎区が1485世帯と続いた。05年にゼロだった中原区が市内全体の半数を占め、急速な開発が明らかになっている。

## 1. ■ 日本の団地で起きている中国人に対する偏見のリアル 安田 2022年4月8日

<https://bunshun.jp/articles/-/53155>

## 概要

①安田浩一氏の著書『団地と移民 課題最先端「空間」の闘い』より

中国人住民の割合が高く、活気のある団地として全国的に有名なのが埼玉県芝園団地だ。2010年の春、芝園団地に「排外主義」を主張する約20名のグループが押し掛けた。在特会幹部を含む彼らは「排害」と記された小旗を掲げ、「侵略実態調査」と称して団地内を練り歩き、あたりかまわず写真を撮っては、それをネットにアップした。

②ブログ記事には「支那人による人口侵略の最前線」なる見出しのもと、次のような記述が続いた。彼らが支那・朝鮮人が自らの文化に沿った生活をすることによって日本人の生活が破壊される……これを増長させることが遠からず全ての日本人の生活・安全を破壊する「安全保障上」の問題であり、支那・朝鮮人らによる「侵略」であることが分かった。

③旧知の中国人ジャーナリスト・周来友によると、芝園団地で中国人住民が目立つようになったのは今世紀初めくらいだという。

「中国人住民の多くは日本の大学を出て、そのまま日本企業に就職した会社員とその家族です。芝園団地は都心に近く、家賃に比して間取りも悪くはない。何よりも UR は収入基準さえ満たしていれば、国籍に関係なく入居できます。民間の賃貸住宅は外国人に対しては審査が厳しいし、なかには露骨なまでに差別的な対応をされてしまうこともある。そうした点、公共性のある UR ならばそうした心配はありません。こうしたことが中国人コミュニティの間で広まり、都心の企業に通勤するホワイトカラーを中心に、“芝園人気”が定着しているのです」

④たとえば IT 企業に勤める曾科もそうだった。98 年に留学生として来日。中国人仲間から評判を聞いて芝園団地に転居した。芝園団地是最寄りの蕨駅から東京駅まで 30 分ほど。敷地内には大きな公園もあるし、環境は整っています。何よりも同胞が多いので心強い。私の妻も転居してすぐに中国人の“ママ友”ができたので、とても喜んでいました」

⑤私が芝園団地の取材を始めたばかりのころ、住民の 70 代男性は「これ以上、メディアで取り上げないでほしい」と訴えた。「中国人が増えていることが記事になると、ますます中国人が増えてしまうような気がするんです。正直、それが怖い」

「実際に怖い目にあったわけではありません。ただ、中国人ばかりになってしまうと、なんとなく肩身が狭い思いをする。ここは日本なんですし……」

そのころ、団地自治会は UR に対して「これ以上、中国人の入居者を増やさないでほしい」とも要望している。

⑥別の 70 代住民は次のように話した。

「この団地には広い中庭があるので、昔から近隣の悪ガキたちのたまり場になっているんです。そうした者たちのイタズラを、中国人の仕業だと喧伝する住民がいるんです。少し前のことですが、夏祭りの前夜に、盆踊りの舞台に飾られた提灯が壊されるという事件が起きました。目撃者もいたことで、“犯人”は団地の外に住む日本人の中学生グループだということはわかったのですが、それでも、中国人がやったに違いないというウワサが、あっという間に広がりました」

⑦団地内にある芝園公民館の職員も「誤解に基づいた偏見が多い」と嘆いた。

「たとえば大小便の問題も、調べてみたら犬の糞だった、ということもありました。ごみ出しなどで、生活習慣の違いなどからトラブルもあったことは事実ですが、中国人だって団地生活が長くなれば、最低限のルールは覚えてくれます」

⑧「少数ではあるけれど、部屋を又貸している同胞もいるらしい。そうした部屋に住む中国人は短期間しか滞在しないので、たとえばごみ出しのルールを守らなければいけないといった自覚がない。あるいは、住人の中には子どもの面倒を見てもらうために、中国から親を呼び寄せている人もいます。親の世代は、日本の習慣もわからなければ、そもそも日本語がまったく理解できない。だから、ルールを守らないというよりも、ルールの存在を知らない人もいます。もちろん、これに対して怒っている中国人も多いんです」中国には「ごみの分別」という考え方があまり浸透していない。ごみはすべてまとめて袋に入れて出すものだと考えている人も少なくないのだ。

⑨小さな誤解やトラブルが、団地住民の間に溝をつくってしまうこともある。

「本当の問題は、日本人も中国人も、互いの存在に無関心であることではないのか」当時、私にそう告げたのは団地内に店を構える日本人の商店主だった。

なにかなはずみで、無関心は容易に憎悪や不寛容に変化する。ただでさえ交わることの少ない高齢者と若年層の間に、人種や国籍といった材料が加わり、余計に溝を深くする。敵か味方か。人を判断する材料がその二つしかなくなる。

団地はときに、排外主義の最前線となる。

## 団地の再生等.....

### 4. ■ 千葉県 1977 年開発大規模団地「我孫子ビレジ」長寿命化取組み推進 2022 年 4 月 27 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000030.000006953.html>

#### 概要

①東急不動産と東急コミュニティーは、千葉県我孫子市内で 1977 年に東急不動産が開発し、東急コミュニティーが約 45 年にわたり管理・運営を受託してまいりました、大規模団地「我孫子ビレジ」が団地全体の長寿命化の取組みを推進しておりますのでお知らせいたします。

②「第 31 回 BELCA 賞」における「ロングライフ部門」を受賞理由より抜粋)

竣工時に先進的であった住棟セントラル式給湯設備、電線の地中化、地上設置の受水槽での圧送給水システム（非常用発電機装備）を採用し、さらに敷地面積の 39%を占める緑地を確保、高層棟は SRC の現場打ち柱と PC 部材を組み合わせた珍しい構造・中層棟は壁式 PC 構造であるが、現時点でも耐震改修の必要がない余裕ある設計、管理組合が竣工後 43 年間、3 回の大規模修繕工事を行い、屋上防水・給水給湯設備・サッシ窓（Low-E 複層ガラス）の省エネルギー改修・玄関扉改修・居住棟内給水管・埋設給湯管改修・外構の維持保全を継続的に実施するなど、時代の変化に合わせた最新の技術を用いて生活環境向上と光熱費削減が実行されてきていることなどが高い評価を受けた。

③戸当たりの面積が比較的広く（住戸の専有面積 78 m<sup>2</sup>以上）、間口も広いために、適切な改修を施すことで、竣工後 40 年以上を経て空き家率を少なく（約 5%）保つことに寄与している。

④【戸数】1,019 戸（住居 994 戸・店舗 25 戸）

### 3. ■ 団地再生のプロから学ぶ、古い物件の魅力を引き出す方法！ 2022 年 4 月 19 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kanri-saizensen10>

#### 概要

①合同会社団地生活デザイン代表の山本誠さんにお伺いしました。山本さんが部屋を所有する埼玉県狭山市内の団地「新狭山ハイツ」建物や室内は老朽化している部分もありましたが、3DK で 300~400 万円程度の金額であれば、お買い得だと思い購入しました」

②しかし建築から 30 年以上が経っていた建物ということもあり、目立っていたのが空室状況。こうした傾向は

ほかの団地でも見られ、そこで団地の空室を買い取り、リノベーションを経て賃貸物件とする事業を思いついたのです。自室をはじめとしてこれまでに計 9 室を購入してリノベーションしてきたそうです。部屋に手を入れる際は、周囲の環境との調和を意識していると話します。

③新狭山ハイツを例にすると、団地の住民たちが周辺で使用している畑が大きな魅力のひとつ。里芋、白菜、豆類など四季折々の作物が栽培されています。山本さんはその一部を借受けて賃借人に無料で貸し出ししており、入居者は周囲の自然環境と一体となったライフスタイルを楽しむことができます。

④そのため、リノベーションする際にはヒノキやスギといった木材を使ったり、天井・壁を珪藻土で仕上げたりして、ナチュラルなイメージを創出するよう心掛けているそうです。また、間取りについても押し入れや間仕切りを撤去するなどして、開放感のある空間作りを意識。こうした取り組みにより、自然豊かな暮らしという個性が際立つのだといいます。

⑤「専有部をリノベーションする際には、マンションの管理規約をよく読んだほうがいいですね。ほとんどの場合、修繕の細則があるので従わなければなりません。躯体には原則として穴をあけてはいけなく、床材の遮音の等級を守る必要があります。一方で共用部は、一個人の判断で手を入れていいものではありません。

⑥「物件を探す過程で、ほとんどの団地で PR のすべてを不動産会社に丸投げしている現状を目の当たりにしました。本当に効果的なプロモーションは、物件の魅力を一番よく体現している住民たちが情報発信をしていくことなのです」

⑦新狭山ハイツでは、前述した「農ある暮らし」といった特徴のほかにも、住民達が団地の暮らしをともに作りあげていく気風が、物件の個性となっています。

例えば集会所として敷地内に丸太小屋をつくらせたり、協力して近隣の竹を調達して流しそうめんを催したりと、わきあいあいとした雰囲気は日々醸成されているのです。こうした個性を住民たちが気づき、団地暮らしの魅力として情報発信していくことが重要なのだそうです。発信内容に悩んでしまうかもしれませんが、とにかく始めてみて、継続していくことが大事です。発信していくなかで自分たちの物件の魅力がどこなのか思いを巡らせ、気づいていくきっかけになるからです」

⑧一方で、山本さんは物件の PR を行う際には、ネガティブな情報もできるだけ正直に伝えることが重要だと付け加えました。例えば新狭山ハイツは最寄り駅まで徒歩 20 分。近隣を運行するバスも一時間に一本と、おせじにも交通アクセスが良いとはいえません。「都内に通勤している方が自然豊かな暮らしにあこがれて入居を希望することがありますが『しんどい暮らしになるよ』としっかり伝えます。

新たな入居者が幸せに暮らしていった実績あってはじめて、物件の価値につながっていくのです」

⑨「個人的には、物件を所有しながら居住していない『外部所有者』が積極的に運営に参画していくことが重要だと考えています。団地に限らず築 30、40 年と古い物件の住民は高齢者が多く、これから相続によって非居住者である子孫に受け継がれていくからです」

⑩山本さんは、居住者に代わり責任をもって物件の運営を行っていく存在として、管理会社などのプロよりも外部所有者が適任なのではないかと語ります。なぜなら、団地のこれからを自分ごととして捉えて運営することができ、物件が悪い方に傾けば経済的にも心理的にも痛みを感じる存在だからだそうです。

⑪山本さんは、最終的には無理をして運営を続けず「物件を終う」ことも選択肢の一つにあげました。「経年劣化したマンションの選択肢として『建て替え』と『大規模修繕』があるかと思いますが、第 3 の道として『建物を更地にして引っ越す』ことを検討するのです。なぜなら長期で見れば、よほど立地に恵まれたマンションじゃない限り新たな入居者は見込みづらく、無理に建物を存続させたとしても経済的に行き詰まってしまう恐れがあるからです」ここで大事なのは『どんな建物にも終わりは必ず来る』という考え方です。

## 2. ■ UR 団地にロボットが配達。ドコモ遠隔監視による運行管理システム 2022 年 4 月 18 日

<https://ascii.jp/elem/000/004/085/4085162/>

### 概要

①NTTドコモは「団地の居住者や団地内でのサービス提供者に向けた配送サービスの実現」をテーマに、ドコモの通信回線を利用して遠隔監視でロボットの運行を管理するサービスの開発に取り組んでいる。大規模な団地内で配送拠点を設け、配達員はその拠点まで商品をまとめて配達し、その先は自動配送ロボットが各住居へ届けられると、上述した地域課題解決につながる。自動走行および遠隔操作で運搬ロボットを運用するための通信やアプリケーションなどを「運行管理パッケージ」としてサブスクリプションで提供することを目指す。

②ユースケースとしては、団地内での日用品配送・集荷のほか、団地の管理事業者などのサービス提供者の業務支援も想定。将来的には、商店からのラストワンマイル配送も担えるように、自治体や土地所有者、自治会、損保会社なども連携していく考えだ。

③実証実験は UR 賃貸住宅の金沢シーサイドタウン 並木一丁目第二団地（横浜市。にて実施された。団地の入口付近に共通の荷積場を設置し、ロボットが UR 団地内の通路を走行して、配達先の住棟 1 階の階段下まで配達する、というものだ。

実証期間は合計 5 日間で、1 日 3～9 ルートを走行し、UR 団地内における非対面・非接触での配達の実現性、ユーザーの受容性、運送事業者によるロボットオペレーションの実現性、複数台ロボットの遠隔監視操作、通信環境などの検証が行われた。目的地への到着を確認したら、遠隔操作者が注文者へ電話で連絡する仕組みだ。

④速度は最大時速 2 キロとかなりゆっくりとしたスピードに設定された。障害物検知にはデブスカメラや LiDAR センサーを搭載し、5 メートル先の障害物を検知し、2 メートル以内に近づいたら速度を 50%減、70 センチ以内では停止することで安全を確保した。

⑤1 人のオペレーターが遠隔監視しながら、3 台のロボットを同時に自律走行したところ、1 台が走行中に止まってしまい、オペレーションに迷うことがあったという。複数のロボットが同時走行する場合の協調制御について検討していく必要があるとしている。

⑥今回の走行ルートは通路幅が 2～5 メートルと広く、住民やロボットとのすれ違いには余裕があったが、道幅が狭い通路や障害物がある場合などでの検証や、エレベーターのない団地では、1 階からどのように住民が荷物を運ぶのか、といった利用者や事業者のニーズに応じて検討する余地がある。また団地でのロボット活用に向けては、運用コストの観点で複数場所・複数台の同時運用が必要であるため、実運用に向けては 1 人のオペレーターが何台のロボットを担当するかなども含めて検討が必要だ。

⑦将来は、他の団地や私有地などでの実証を重ねて安全性などの精度を高め、ナンバーなしでの公道走行が可能になれば、公道走行の実証へと進めていく予定だ。

## 1. ■ 船橋習志野台団地入居 55 周年・広報「習志野台」300 号までの軌跡 2022 年 4 月 7 日

<https://chiicomi.com/press/1892031/>

### 概要

①1967（昭和 42）年の入居開始から 55 年を迎えた習志野台団地。共に歩む自治会発行の広報紙は 300 号を数えます。7 代目会長の前田喜弘さんに話を聞きました。

1 年に 4、5 回のペースで発行してきたという広報紙「習志野台」は、この 3 月に第 300 回記念号が団地住民に届けられました。

②当初は団地住民の訃報も掲載していましたが、個人情報取り扱いに慎重になる風潮の中で廃止しました。「社会情勢を見ながら柔軟に広報の在り方を模索し、掲載内容も部員の皆で相談し変えてきました」と池亀さん。現在はブログやInstagramを通して若い世代に向けても発信しています。

「広報読んだよ」「特集記事が良かった」などの声が届くことが励みとなりやりがいを感じると、藤田和敏自治会会長も話します。「私たちの仕事は形に残る、それがうれしい」とかつて話した広報部員がいました。

## マンションの DX.....

### 6. ■ ブランズタワー谷町四丁目に日本初冷凍、冷蔵宅配ボックス導入 2022 年 4 月 26 日

<https://japan.cnet.com/article/35186837/>

#### 概要

①東急不動産と関電不動産開発は 4 月 26 日、大阪市中央区で建築中の新築分譲マンション「BRANZ TOWER 谷町四丁目」では、冷凍、冷蔵宅配ボックスを採用し、冷凍、冷蔵の配送物を受け取ることが可能となる。

②共働き世帯の時短ニーズに応えるとともに、再配達削減により、宅配業者の負担軽減や CO2 排出量の抑制が期待できるとしている。

### 5. ■ 出前館、LOCCO の置き配荷物を配達 宮本陽香 2022 年 4 月 21 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1404620.html>

#### 概要

①「出前館」とセイノーホールディングスグループ会社の LOCCO は、協力し、LOCCO が提供する置き配サービス「OCCO」で、出前館の配達員が配達を行なう取り組みを開始した。

②今回の取り組みにより、配達員が出前館の注文の配達のスキマ時間を活用して LOCCO の置き配サービスの配達を行なうことで、時間帯による繁閑差を平準化することにつながり、配達員はより安定した収入を得られる働き方が可能になる。

また、LOCCO においては、「2024 年問題」として、自動車運転業務に対しても時間外労働の上限規制が適用されることに起因する、配達員の人員不足や配送遅延といった物流課題が懸念される。置き配のような「日時指定のない配送」を出前館の配達員に任せることで、将来の配達員不足への課題解決とともに、安定的な物流サービスの提供を目指す。

③この取り組みはまず出前館のアルバイトを対象として、兵庫県の一部エリアでテスト運用を開始した。今後は、業務委託配達員の稼働やエリア拡大も図る。

#### 4. ■ BEV 普及のカギを握る「充電インフラ」その実態 桃田 健史 2022 年 4 月 23 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/582286>

##### 概要

①日本での BEV 本格普及に向けた動きを注視している。その根拠は、量産 BEV モデルの急拡大だ。欧州委員会（EC）が 2021 年 7 月に「2035 年に域内で販売する新車 100%を事実上、BEV または FCEV（燃料電池車）にする」という規制に関する方針を打ち出したからだ。

②メーカーやインポーターに「BEV が本格普及するカギは何か」と聞くと、返ってくる答えはほぼすべて「リーズナブルな新車価格」「充電インフラのさらなる拡充」である。

③家庭やオフィスなどの交流電源を使う形式を一般的に普通充電と呼び、電圧は 200V、出力は 3kW / 6kW / 8kW 等の仕様がある。価格は、数十万円程度だが、「設置場所の状況で設置工事費用はかなりのバラつきがある」

④高速道路の SA / PA、道の駅、またコンビニなど見かけることが多い急速充電器は、直流電源を使う。

⑤日本の電力会社も含めた産学官連携で基本構想から実現した CHAdeMO（チャデモ）規格では、これまで 50kW 出力が主体だったが、最近では 90kW や 150kW といった出力が大きい仕様も登場している。当然、出力値が高いほど、充電のスピードは速くなるから、ユーザーにとってのメリットは高い。

⑥急速充電器の高出力化が進んでいるのは、近年、新車価格の高い上級 BEV で、電池パックの電気容量が 70 ~ 100kWh と大きくなる傾向が顕著になり、充電時間短縮が必須となってきたからだ。急速充電器の価格は「1 基 500 万円前後だが、設置工事を含めると 1000 万円超えをするケースが珍しくない」という。

⑦充電器規格のグローバルでの標準化については、2010 年代前半からアメリカ自動車技術会（SAE）などで議論が進んできたが、現時点では CHAdeMO のほか、欧米では自動車メーカーが主導する「CCS（コンボ方式）」のヨーロッパ型とアメリカ型、中国では GB / T 規格と CHAdeMO と連携する「ChaoJi（チャオジ）」構想があり、またテスラが独自の規格を持つという乱立状態が続いている。現時点では規格統一化のめどは立っていないため、国や地域によって充電器の種類が違うのが実状だ。

⑧では、自宅や自社で個別に設置した充電器以外で充電する場合、料金の支払いはどうするのか。もっともポピュラーなのは、自動車メーカーやインポーターが設定している充電料金プランに加入することだ。加入後、充電器にアクセスできる専用カードが供給され、急速充電を含めた各地の充電器が利用できるというもので、充電時間や充電回数による月々の支払い金額が設定され、複数年契約による割引などもある。

⑨この料金プランのほとんどが、e モビリティパワー（以下、eMP）が提供する充電サービスを利用することができる。eMP は東京電力 / 中部電力 / 自動車メーカー各社の共同出資により設立された、充電インフラサービス企業だ。2014 年 5 月に自動車メーカー各社が共同で設立した日本充電サービスの事業を承継する形で、2019 年 10 月に設立された。eMP 独自の充電サービス会員制度もある。

⑩地図データ大手のゼンリンによると、全国で充電インフラ総数は約 3 万基あり、そのうち約 8000 基が急速充電器である。全国約 3 万基のうち、eMP のネットワーク以外の充電器が存在する。それらは、地方自治体が無料開放しているケースや、道の駅の事務所で受付をしてから独自の料金形式で使用するもの、またはコイン課金の充電器だ。

⑪自動車販売店については、国内ブランドまた輸入ブランドを問わず、公共的に開放する場合と自社ブランド顧客のみ利用できる 2 つのケースにわかれている。販売店は（メーカーやインポーターと直接の資本関係のない）独立した企業である場合が多く、販売店運営企業それぞれの経営方針があるからだ。

⑫ 今後は、こうした使用実態を精査したうえで交通の様相とユーザーの行動から充電器の設置場所や数を適正化し、さらにユーザーの行動変容を促すような仕組みも必要になるだろう。

### 3. ■ マンションにも設置しやすい充電インフラが誕生。 2022 年 3 月 30 日

[https://web.motormagazine.co.jp/\\_ct/17529683](https://web.motormagazine.co.jp/_ct/17529683)

#### 概要

- ① 日本発のグローバル EV ベンチャー「TERRA MOTORS（テラモーターズ）」が、分譲マンションなどに向けた画期的な充電サービス展開をスタートした。
- ② テラチャージが行うのは、EV の充電設備の取り付け、メンテナンスだけではない。充電時間の設定や料金決済を行う専用アプリ、管理クラウドなど、ハードとソフト両面の運用についても一貫して担ってくれる。
- ③ テラチャージは既設のマンションでは充電器やその設置費用を無料化。充電器を利用した住民からの利用料の徴収もスマートフォンなどを介した専用アプリを使うことで、わかりやすく実施できる。ちなみに 1 時間あたりの充電利用料は、150～200 円を想定しているとのことだ。
- ④ おりしも 2022 年 3 月には経済産業省が、マンションでの充電器設置に欠かせない高圧受電設備導入に対して、補助金を支給する方針を固めている。出力によって最大 400 万円まで補助されるというから、かなりの大盤振る舞いだと言えそうだ。 神原 久（Web モーターマガジン編集部）

### 2. ■ マンションでも EV 充電 コビ電、4 億円調達 コビ電 2022 年 4 月 4 日

<https://strainer.jp/stories/2782>

#### 概要

- ① EV 充電サービス「WeCharge」を展開するコビ電は 4 月 4 日、SBI インベストメントが運営するファンドと、ENEOS の CVC を引受先とする第三者割当増資により、総額 4 億円の資金を調達したと発表した。WeCharge は、マンションやオフィスの駐車場、商業施設などに共用コンセントを設置し、EV ユーザーに提供するサービス。
- ② コンセントに設置した QR コードを専用アプリで読み込めば充電がスタート。充電量に応じた料金をクレジットカードで精算できる。アカウントが一つあれば、マンション、職場、ホテルなどで“いつでもどこでも”「じぶんの電気」を使える
- ③ 調達した資金は、プロダクト開発・マーケティング・海外展開・人材採用の強化と、充電インフラの拡充に投じる。

### 1. ■ 外出しても「宅配便」対応 需要 アマゾンが予約販売 2022 年 4 月 14 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_economy/articles/000251484.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/000251484.html)



## 概要

①自宅にいらなくても宅配便に対応できます。アマゾンジャパンはスマートフォンで映像を確認できるドアベルやセキュリティーカメラの予約販売を始めました。

これらの商品は Wi-Fi 通信機能を備えていてスマホアプリと連動しています。

②ドアベルは外出先においても通知を確認して玄関先の訪問者と会話できるほか、カメラに近付いた人を検知して様子を確認できるため、不審な動きを把握できるということです。

③アマゾンジャパンは「自宅で留守番する子どもの見守りやいわゆる置き配への関心の高まりから需要が高まっている」としています。

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

### 3. ■ 矢野経済研究所、2022 年度のマンション管理市場に関する調査結果 2022 年 4 月 28 日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2204/28/news072.html>

## 概要

①矢野経済研究所は 2022 年度における国内の分譲マンション管理市場の調査を行った。調査期間は 2022 年 1 月から 3 月、マンション管理会社などに調査を実施した。

②2020 年のマンション管理費市場規模（管理費ベース）は、前年比 2.4%増の 7831 億円と推計した。新築分譲マンション完工戸数は微減傾向で推移しているが、新築分譲マンション価格の上昇に連動する形で管理費は引き続き上昇していることから堅調な伸びが続いている。

③一方、2020 年の共用部修繕工事市場（工事金額ベース）は、前年比 5.9%減の 6892 億円と推計。コロナ禍で理事会や総会が開催できず、共用部修繕工事の延期・先送りなどが影響したという。

④2027 年のマンション管理市場は、2020 年比 15.6%増の 9,053 億円と予測した。人口減少や少子高齢化などの問題に加え、新築分譲マンション開発に適した用地不足や中古住宅流通市場の拡大などを背景に、新築分譲マンションの供給戸数の先細りが見込まれるものの、新築分譲マンションが供給され続ける限り、マンション管理市場は拡大すると分析した。

⑤共用部修繕工事市場については、2027 年は 2020 年比 8%増の 7444 億円と予測。経年劣化に伴う小規模な修繕工事の増加や大規模修繕工事適齢期を迎えるマンションストック数の増加により、共用部修繕工事市場の中長期的な拡大が見込まれる。

### 2. ■ 昨年度の首都圏マンション販売が 3 万戸回復したワケ 2022 年 04 月 24 日

<https://newswitch.jp/p/31829>

## 概要

①不動産経済研究所は 18 日、2021 年度に首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）で発売されたマンションが前年度比 13.2%増の 3 万 2 8 7 2 戸となり、18 年度以来の 3 万戸台を回復したと発表した。東京 23 区のほか、人気エリアを抱える神奈川や埼玉での供給が増えた。1 戸当たりの

平均価格も6360万円と2年ぶりに上昇し、過去最高だった90年度（6214万円）を上回った。

②同社は21年度の状況について「コロナ禍で住宅に対する新しいニーズが沸き上がった。その勢いがまだ衰えていない」と指摘。テレワークの普及など働き方の変化を背景に郊外に住まいを求める動きが活発化し、東京・多摩地域や神奈川、埼玉などの人気を押し上げた。そこに安定した需要がある東京23区が加わり、全体の供給増と価格上昇につながったようだ。

## 1. ■ 今後もマンション価格絶対に下がらない」プロがそう断言する理由 2022年2月25日

<https://president.jp/articles/-/54948>

### 概要

①長嶋修『バブル再び 日経平均株価が4万円を超える日』の一部を再編集した。

②歴史的な低金利や住宅ローン控除といった税制優遇を活用してより快適な住まいを求めようという、賃貸住宅脱出組のいわゆる「一次取得層」の動きが活発化しました。

③さらに住宅ローンは変動金利であれば0.3~0.4%、固定金利なら住宅金融支援機構のフラット35は1%台前半の超がつく低金利。加えて毎年のローン残高の1%を所得税から10年間控除（2021年現在は特例で13年間）できます。ということは例えば0.4%の変動金利で資金調達をしながら、1%の補助金をもらっているようなもの。差し引き0.6%を受け取ることができるのです。

④ローン残高適用上限は4000万円ですが、金利分はもちろん、年間24万円、毎月換算で2万円を受け取っているのと同じです。また昨今は圧倒的に共働き世帯が多く、夫婦で借入する場合は、最高4000万円×2=8000万円まで控除の対象となり、このケースでは年間48万円、毎月換算で4万円受け取っているのと同じ効果があります（2022年以降は本制度改正の動き）。

⑤こうした低金利や税制優遇を利用した一次取得者の活発な行動が新築中古・マンション・一戸建ての住宅市場全般に見られます。ただしそのニーズはまず「都心」「駅前・駅近」「大規模」「タワー」といったワードに象徴される物件に集中。都市郊外であってもやはり利便性の高いところが中心です。特筆に値するのは「在庫」が圧倒的に減少していること。中古マンションの在庫件数は、コロナ以前の19年頃から減少の一途をたどっています。全国の大都市圏はどれも似たような状況です。ニーズが多いにもかかわらず在庫が少ない状況下であり、需給バランスの崩れも価格の上昇要因につながっています。

⑥理由は2つあり、1つは先述した「一次取得者の動きが旺盛であること」。もう1つは「買い替え層が動かない」ということです。自宅は高値で売却可能なものの、いかんせん買い替え先も高いという悩みがあります。

⑦また例えば新築マンションはここ数年価格を上げると同時に、間取りがかなり窮屈になってきました。

かつてなら3LDKであれば70平米超えが当たり前だったところ、昨今は60平米台前半がせいぜいなところ。中には50平米台のものもみられます。さらにはコストダウンのためにキッチンやユニットバス・洗面化粧台といった設備のグレードも落ちています。かつてならついていた設備がことごとく省略されています。共用部では「エレベータの台数を減らす」「コンクリート製だったのを鉄骨階段にする」などが目立ちます。

⑧「賃貸から持ち家」の新規プレイヤーが増加する一方で、「買い替え層」が動かないため売り物件が少ないというダブルパンチで、在庫は減少の一途をたどっているわけです。

⑨新築マンションについても、発売戸数は頭打ちであるものの、これは主に用地取得がうまく進んでいないこと

が理由で、売れないからといった理由ではありません。価格、契約数ともに上向き。コロナ禍をよそに、不動産市場は活況が続いています。

⑩新築マンションは長らく市場を縮めており、戸数を減らしつつ、より「都心・大都市部」「駅前・駅近」「大規模」「タワー」への集中傾向が続くでしょう。したがって価格は下がることもなく、維持、もしくは上昇していくはず

です。  
このような事象は都心部・都市部といった限定的な話であり、全国一律に起きているわけではないことにご留意ください。

⑪ここ数年インバウンド需要を見込んで進出したホテル建設の過程で、その用地取得行動は結果として新築マンションの用地取得を阻んできました。ホテル開発がなくなれば、やや価格を下げた形にはなるものの新築マンション用地に生まれ変わるだけ。もとの戻りだけです。そもそも首都圏の新築マンション発売戸数は2000年代前半に8万戸台だったところ、2020年は2.7万戸にまで減少してきましたが、ホテル用地取得と競合し、負けてきた影響も大きいのです。

⑫国土交通省が発表した2020年の新設住宅着工戸数は、持家、貸家及び分譲住宅のすべての分野で減少し、前年比9.9%減少となっています。好調なのは概ね大都市に限られているわけです。

⑬1990年のバブルピーク時に167万戸だった全国の新設住宅着工も、今となっては80万戸台前半と半分以下。野村総合研究所の試算によると2040年には46万戸と、40%以上減少することが予想されています。

⑭また全国の空き家は2038年に2000万戸を遥かに上回る可能性があるとのシンクタンクの試算もあるように、今後、地方やかつてベッドタウンと呼ばれた都市郊外において、築年数が古く、駅から遠く、ニーズのない空き家の大幅増加が見込まれています。

## 業者の動向・・

### 6. ■ マンション管理市場に関する調査を実施（2022年） 矢野経済 2022年4月6日

<https://nordot.app/884248548337041408>

#### 概要

①2020年のマンション管理費市場規模（管理費ベース）は、前年比2.4%増の7,831億円と推計した。新築分譲マンション竣工戸数は微減傾向で推移しているが（データ出所：国土交通省推計）、新築分譲マンション価格の上昇に連動する形で管理費は引き続き上昇していることから、堅調な伸びが続いている。

②2020年の共用部修繕工事市場（工事金額ベース）は、前年比5.9%減の6,892億円と推計した。コロナ禍で理事会や総会が開催できず、共用部修繕工事の延期・先送りが発生したことが市場縮小の主な要因と考える。

③有力マンション管理事業者のマンション管理事業の業績は、概ね好調に推移。

その主な理由は、新築分譲マンションや、他マンション管理会社からのリプレース受注により管理戸数を伸ばしていることに加え、人件費等の原価高騰に伴い、ここ数年間、継続的に管理組合に対して管理委託費の値上げ提案、あるいは、日常清掃回数の見直しなどの仕様の見直しによる実質的な値上げ提案を進めて

おり、それが管理組合に受け入れられていること、が挙げられる。

④2027年のマンション管理市場は2020年比15.6%増の9,053億円と予測する。

人口減少や少子高齢化といった構造的な問題に加え、新築分譲マンション開発に適した用地不足や中古住宅流通市場の拡大等を背景に、新築分譲マンションの供給戸数の先細りが見込まれるものの、新築分譲マンションが供給され続ける限り、マンション管理市場は拡大することは確実である。

⑤共用部修繕工事市場については、2027年は2020年比8.0%増の7,444億円と予測。

経年劣化に伴う小規模な修繕工事の増加や大規模修繕工事適齢期を迎えるマンションストック数の増加により、共用部修繕工事市場の中長期的な拡大が見込まれる。

## 5 ■コスモスイニシア、シニア向けマンション居住者繋がり与健康関係調査 2022年4月10日

<https://www.zaikei.co.jp/article/20220410/667875.html>

### 概要

①大和ハウスグループのコスモスイニシアは8日、シニア向けマンションにおける居住者のつながりと健康に関する調査を実施すると発表した。東京都健康長寿医療センターと共同で研究を行う。

②2022年3月から2年間、コスモスイニシアが運営するアクティブシニア向けの分譲マンション「グランコスモ武蔵浦和」の住民を対象に、アンケートやインタビューを実施する。マンション内外の交流状況や外出の頻度、生活の満足度や孤独感などについて調べる。加齢によって心身が衰える「フレイル度」や、精神的・肉体的・社会的に満たされた状態である「ウェルビーイング」の実現度合いなどについても調査する。調査の結果は今後、同社が運営するアクティブシニア向け分譲マンションのコンテンツや提案づくりに活用する。

③コスモスイニシアのアクティブシニア向け分譲マンションは、居住者同士の交流を促すよう大浴場などの設備を搭載。グループ会社を通して様々なイベントを開催したり、マンション内でのサークル立ち上げを支援するなどしている。こうした施策の及ぼす効果を、明らかにしたい考えだ。

## 4. ■分譲マンション管理業務参入「第三者管理方式」採用オープンハウス 2022年4月5日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000153.000024241.html>

### 概要

①オープンハウス・ディベロップメントは、合人社計画研究所との間で、分譲マンション総合管理の事業等を行う会社として、合併会社「株式会社オープンハウス合人社コミュニティ」を2022年2月15日に設立いたしました。

②オープンハウスグループが得意としていた製販一体の体制に加え、ご購入後の「管理」についても、ご提供が可能になり、「製・販・管」一体となったサービスを提供できる環境が整いました。

③管理方式が「理事会方式」から「第三者管理方式（管理者方式）」に変更になることで、管理組合運営にかかる負担を軽減することが可能です。またマンション管理のプロフェッショナルが運営することで、長期的な視点に立った質の高い運営が可能となります。

④4月に販売を開始する「オープンレジデンス根津」「同・四谷三丁目」「同・川崎」「同・横浜反町」の4

物件を皮切りに、今後オープンハウス・ディベロップメントが手掛ける分譲マンションの管理業務を本合併会社で受託、実施してまいります。

### 3. ■分譲マンションのお買い得度を偏差値化！2022年4月12日

<https://toushi.homes.co.jp/column/lifull-homes-investment-news/news347/>

#### 概要

①客観性を重視した資産形成コンサルティングを提供する株式会社 WE LEAD は、分譲マンション向け偏差値測定ツール「We-Sigma」を提供しております。WE LEAD では、証券会社、不動産会社、保険代理店などの縦割りの事業領域から脱却した、完全紹介制のプライベートバンカーサービスを今後も展開していきます。

#### ② ■「We-Sigma」3 つの特徴

- ・物件のお買い得度を偏差値で可視化
- ・毎日最新データを蓄積
- ・新しいマンション購入スタイル“半住半投”をサポート

③23 区内のご指定エリア、駅、沿線、マンション名等で、坪単価データから物件偏差値を算出し、割安な分譲マンションを見極めるツールです。物件のお買い得度がひと目でわかるため、効率的に物件を選べます。

④“半住半投”とは、将来的なライフステージの変化に備え、住み替えなどの選択肢を増やす事を目的に“資産性”を考慮して物件を選定する考え方です。

これまでの分譲マンション選びは、不動産会社のアドバイスに従う、あるいは自力で多くの物件情報を集め比較・検討するといった選択肢しかありませんでした。

弊社では、お買い得度を偏差値化し分かりやすく提示することで、将来を見越した資産形成のお手伝いをしております。

### 2. ■パナソニックがクラウド活用 LP ガス事業者向けサービスを本格展開 2022年4月11日

<https://ampmedia.jp/2022/04/11/panasonic-14/>

#### 概要

①国内ガスメーター主要部品でトップシェアを誇るパナソニックが LP ガス事業者に向けたクラウド型集中監視システムサービスを 2022 年度より本格化させる。

②集合住宅でのガス事故が頻発していた 1970 年代、都市ガス会社から「ガス安全ブレーカ」の開発依頼を受けたパナソニックは 81 年に開発に着手。計測だけの機能しかなかった従来機にガス漏れや圧力異常を感知してガスを遮断する安全機能を備えた世界的にも珍しいマイコンメーター向けコントローラーを開発し、86 年には全国都市ガス会社に、87 年には LP ガス会社に販売・を開始した。

③マイコンメーターの国内全世帯への普及によりガス事故は大幅に減少。2005 年には超音波ガスメーター向けコントローラー、13 年には通信機能を備えたスマートメーター向けコントローラーへと進化を遂げ、出荷累計は 1.7 億台を記録した。

- ④現在、日本全世帯の48%にあたる約2400万世帯がLPガスを使用している。ボンベの交換・充填が必要であり、配送に加えて検針員なども手配しなければならず、ボンベの在庫管理にも時間と手間を取られていた。CO2削減やエネルギー供給自由化に伴う競争激化、働き方改革といった事業環境の変化もあり、業界としての課題は少なくなかった。これらの課題解決の鍵となるのが、IoT化だ。
- ⑤LPガス業界ではLTE（高速通信規格）通信を活用した集中監視システム導入を進めている。ガス漏れなどの緊急通報を即座に取得することができ、センターからのガス遮断や開栓が可能に。検針業務も自動化でき、契約者のボンベ残量をリモートで把握ができるので、事業者の適切な在庫管理を促すことができる。
- ⑥IoT化によるメリットを得るためには、顧客世帯の5割以上に導入しなければならず、初期投資時に大きな資金調達が必要となる。また機器の寿命から10年に一度はリニューアルが必要となり、通信技術などの専門知識を持った施工・保守体制を構築する必要がある。16,000～17,000社といわれる事業者の多くが中小規模であり、これらへの投資へのハードルがあった。
- ⑦そこにパナソニックが提案するのがクラウド型集中監視サービスだ。設置計画から機器導入だけでなく、サーバー運用、メンテナンスに至るまでパナソニックの専門部隊が一括管理。事業者は初期投資のハードルなしに一気に導入が可能となり、顧客一軒あたり月額300円でサービスが提供できるという。専門知識を持ったエンジニアが常にモニタリングし、不具合時には速やかに対応。消耗材である電池等の交換も月額サービス費用に含まれ、災害時には動産保険で対応するなど、パナソニックグループならではのサポート体制を生かし、2018年よりサービスが開始された。
- ⑧クラウドならではのサービス
1. 集中監視サービス
  2. WEB明細
  3. 安全・安心サービス※オプション
  4. 省エネ支援サービス※オプション
- ⑨2018年から提供が始まった本サービスは2021年度現在、約6万軒が契約中。2030年までには100万軒のサービス提供で売り上げ30億円を目指す」と目論む。

## 1. ■ オンライン管理システムによってマンション管理会社ももっと身近に 2022年4月12日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000001.000097680.html>

### 概要

①東京・埼玉を中心に6,000戸以上を管理する不動産管理会社イノーヴは、分譲マンション管理組合運営をサポートするための、オンライン理事会や電子署名などのシステム「smartM2(スマートエムツー)」を導入しました。

②管理組合運営にこんな困りごとはありませんか？

居住者様

「リフォームしたいけど、パンフレット図面どこにやったかな？」

「うちのマンションってペット飼えたかな？管理規約を確認したい」

→欲しい情報が見つからない。

→管理人さんに聞けば早いけど、仕事でめったに会えない。

組合理事様

「毎月の報告書の回覧・・どこまで回ったかな？押印もしなくてはいけないなあ」

「長期修繕計画表を確認したいけど、どこにあるんだろう？」

→面倒くさい。

→時間がかかってしまう。重要書類の紛失リスク。

③smartM2（スマートエムツー）でできること

(1)オンライン理事会&総会

(2)Web 議決権行使

(3)電子保管 & 電子閲覧

管理規約や建物図面、過去の議事録などのマンション資料を、24時間いつでもどこからでも閲覧および取得できます。管理人さんがいない時間帯や急な確認も smartM2 が解決します。

④電子署名

スマートフォンやタブレット、PCから、24時間いつでもどこからでも書類を確認し、電子署名（捺印）することができます。今までは理事の署名、捺印・回覧に数日要していたものが1日で決済可能に。総会議事録の全戸配布を総会当日に行えるほどスピードアップします。

以上