

# 【岩見守和】

# マンション関係記事

## (2022年5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**

5. ■「映像」下着泥棒犯行 ベランダをよじ登り…防犯カメラが捉えた 2022年5月24日
4. ■千葉でマンション内見装い 69歳女性に性的暴行 36歳男 TBSテレビ 2022年5月23日
3. ■名古屋マンション 盗まれた高級植物の時価は約150万円以上 2022年5月26日
2. ■タワマン荷物回収装い 23歳女性殴る 中国籍男5人逮捕 産経 2022年5月16日
1. ■マンションごみ集積場に赤ちゃん遺体捨てる…タイ国籍の女逮捕 2022年5月10日

**マンションの事件・事故**

3. ■11階からブロック投下か けが人なし、13歳と7歳を児相に通告へ 2022年5月16日
2. ■兄と留守番していた小学女兒、マンション4階から転落負傷 読売 2022年5月4日
1. ■マンションのゴミ置き場に粗大ごみを“大量不法投棄”5年前から TBS2022年5月27日

**マンションの火災**

7. ■新宿区 マンション自転車置き場でバイクや自転車燃える火事 2022年5月10日
6. ■大阪 マンション火災で上階に燃え移り…女性2人ケガ 2022年5月10日
5. ■大阪・西成 マンションで火災、70代？男性が意識不明 2022年5月27日
4. ■広島市 マンションの一室焼く 80代男性が重体 2022年5月25日
3. ■新潟市中央区西湊町通のマンションで火災が発生し、鎮火 2022年5月26日
2. ■火元の部屋から1人の遺体…住人女性か 高崎マンション火災 2022年5月2日
1. ■名古屋・中村区のマンションで火事 男性1人が死亡 2022年5月20日

**マンションの災害**

3. ■首都直下地震どう備える？ 高層階ほど備蓄が必要に 東京新聞 2022年5月26日
2. ■首都直下地震被害想定10年ぶり見直し 課題を提示 テレビ朝日 2022年5月25日
1. ■MCKK ブログ投稿コメント HT氏 2022年4月

**行政の動向**

2. ■被災マンション法改正へ…解体所有者の8割以上同意求める要件緩和 2022年5月30日
1. ■東京都 マンション改良工事助成の募集を開始 2022年5月9日

**管理組合の運営問題**

10. ■マンションの新しい理事長が、管理組合に隠れ悪行 吉田 2022年5月17日
9. ■マンション大規模修繕「見事な談合」目撃、悪徳業者手口巧妙化 2022年5月16日
8. ■修繕積立金は値上がりに注意！ 修繕積立金が高くなる4つの理由 2022年5月27日
7. ■建替え決議があっても賃借関係を終了させられない 廣田 2022年5月28日

6. ■ 面倒と大規模修繕丸投げする組合が知らない真実 長嶋 修 2022年5月8日
5. ■ 社会問題になっているマンションのスラム化！リスクや対策法とは？2022年5月12日
4. ■ 東京都内でも築古物件の2割に「管理不全の兆候」ダイヤモンド 2022年5月30日
2. ■ 高齢化するマンション マネー編中 修繕積立金値上必要では？朝日 2022年5月19日
1. ■ マンション住民高齢化が引き起こす「管理不全問題」週刊ポスト 2022年5月19日

#### マンションの近隣騒音

3. ■ マンション隣人がバイオリニストでも「販売業者に説明義務なし」2022年5月25日
2. ■ 子どものピアノ、隣に響いてない!?マンションでの防音対策 2022年5月11日
1. ■ マンション騒音は下の階からも響く！うるさい時の対処法をご紹介！2022年

#### マンション住民の高齢化・認知症問題

4. ■ 第1回 これ以上は危険やな」母認知症、マンション暮らし 朝日 2022年5月9日
3. ■ 第2回 暗に退居迫られ…マンションで認知症の妻を介護、朝日 2022年5月10日
2. ■ 第3回 たたずむあの認知症？築40年マンション住民が憂うのは朝日 2022年5月11日
1. ■ マンション管理員が見た認知症のリアル 約3割対応経験あり 朝日 2022年5月9日

#### タワマン

8. ■ 人はなぜ、高いところに住みたがるのか タワマン編 山崎 靖 2022年5月11日
7. ■ 札幌で続くタワマン建設 相場はバブル期超え「天井知らず」朝日 2022年5月24日
6. ■ 地面師事件跡地タワマン建設中、100億円土地「十分利益はでる」2022年5月23日
5. ■ 高層マンション 停電でエレベーター使えず陸の孤島 TBS テレビ 2022年5月25日
4. ■ 高級タワマンだから「水没しない」の大間違い…和田 隆昌 2022年5月8日
3. ■ 高額マンション相続、最高裁判決で「タワマン節税」への影響は？ 2022年5月7日
2. ■ 約14億の不動産の相続税がゼロ円？ 節税と税務署のバトル 2022年5/03
1. ■ 駅前でも廃墟と化す…？数十年後、タワマン住民を襲う「価値暴落」2022年5月6日

#### 団地再生

6. ■ 団地の壁でボルダリング！？「九州最大級の団地」が素敵 2022年5月12日
5. ■ ATM・相談窓口を備えた移動型銀行「りそな号」団地や駐車場に出店 2022年5月9日
4. ■ 花見川団地の活性化に向けて 千葉市と良品計画などが連携 千葉 TV 2022年5月26日
3. ■ 老朽化等住宅団地課題解決に大学生参画する注目のプロジェクト 2022年5月23日
2. ■ 新婚さん老朽団地に住みませんか 千葉市1世帯30万円補助へ 朝日 2022年5月16日
1. ■ 「存える」読める？ 巨大団地カフェ脳トレ 支援者もシニア住民朝日 2022年5月12日

#### その他

10. ■ マンション 建物であり生き物、違いを見つける面白さ 日下部 2022年5月12日
9. ■ 集合住宅のゴミ捨て場に430人分の住所等 引越のサカイ社員ポイッ 2022年5月5日

8. ■「マンション管理員」という仕事に起きている“大変化” 松本 洋 2022 年
7. ■ロシア産エネルギー資源禁輸広い影響 光熱費、マンション価格も高騰か 2022 年 5 月
6. ■マンション管理士は「食える資格」なのか？法改正で独占業務!? 2022 年 5 月 13 日
5. ■マンション専有面積にバルコニーやベランダ含まれないのはなぜ？2022 年 5 月 3 日
4. ■防犯灯電気料金返還請求訴訟 補助金返還必要なし タウン news2022 年 5 月 6 日号
3. ■共用部噴水に膨大な管理料が…購入後に後悔する予想外の「落とし穴」 2022 年
2. ■マンション管理費の時効は何年？民法改正をおさらい 2022 年 5 月 2 日
1. ■住民から「コレ呼ばわり」管理会社フロントマン擁護したが…南野 2022 年 5 月 10 日

### マンションの DX

4. ■配送員が明かす「再配達の有料化」がそのうち避けられなくなる理由 2022 年 5 月 6 日
3. ■置き配の盗難問題を解決しながら SDGs に貢献できる新サービスが話題 2022 年 5 月 30 日
2. ■マンション各戸までロボットが荷物を届ける実証実験。日本郵便 2022 年 5 月 9 日
1. ■エレベーターサイネージとは？マンションエレベーター内も広告の場 2022 年 5 月 19 日

### 購入

6. ■40 代会社員購入「新築分譲マンション」…40 年後「最悪のシナリオ」2022 年 5 月 10 日
5. ■マンション高騰！「変動金利×35 年返済」の罠 深田晶恵 2022 年 5 月 26 日
4. ■人生 100 年、40 歳でマンション購入したら老後は？ FP の試算朝日 2022 年 5 月 13 日
3. ■住宅取得の検討率、中古マンションは 30%で新築マンション上回る 2022 年 5 月 6 日
2. ■築 40 年超マンションフルリノベーション超優良物件が 日下部 2022 年 5 月 6 日
1. ■戸建てとはここが違う…マンション購入後に頭を抱える「失敗実例」 2022 年

### 業者の動向 EV 充電関係等

7. ■マンション住まいは EV 購入のハードルが高い？2022 年 5 月 20 日
6. ■マンション入居者向け EV シェア、九州電力が全国展開 日刊工業 2022 年 5 月 21 日
5. ■「マンション管理組合ローン」提供開始 クレディセゾン 2022 年 5 月 20 日
4. ■大京、開発マンションの全駐車区画で EV 充電を可能に 2022 年 5 月 13 日
3. ■九州電力、マンション入居者専用 EV シェアサービスを全国展開 2022 年 5 月 17 日
2. ■EV 充電コンセント、マンション全駐車区画に設置へ…大京 2022 年 5 月 6 日
1. ■業界を一新 分譲マンション大規模修繕工事費用を適正化へ M R C 2022 年 5 月 2 日

### 海外

3. ■落雷が集合住宅の排気口を伝わりトイレを爆破する事故が発生 2022 年 05 月 10 日
2. ■マンション崩落で和解 遺族らに総額 1300 億円 共同 2022 年 5 月 12 日
1. ■韓国 48 階建てのマンションで 1 キロのダンベル落下事故 2022 年 5 月 11 日

## マンションの犯罪……………

### 5. ■「映像」下着泥棒犯行 ベランダをよじ登り…防犯カメラが捉えた 2022 年 5 月 24 日

<https://www.tss-tv.co.jp/tssnews/000014734.html>

#### 概要

①近づいてくる 1 台の自転車急停車すると周りを気にしながら自転車を降りました。ゆっくりと手前のベランダのほうへ近寄ってきます。今月 2 3 日、午前 2 時ごろ、県内のマンションに設置された防犯カメラが捉えた映像です。ベランダをよじ登り手を伸ばした先にあるのは…『女性用の下着』慣れた手つきで下着を盗み、しばらくするとその場を去っていきました…

②最初の被害は今年 3 月末のことだといいます。【女性の夫】「干したはずの洗濯物がなくなっている。そして、5 月上旬、再び被害が発生。男性は、警察に被害届を提出して、急遽、防犯カメラを設置したといいます。「携帯にリアルタイムで（通知がくる。）携帯も反応してカメラ見たら誰か人が物色しているのが確認できたのでその場で 1 1 0 番通報した」

③男性からの通報で駆け付けた警察は近くにいた自転車に乗っていた人物から事情を聴取し、窃盗の疑いで捜査をしています。また近所では同じように女性の下着が盗まれる事件が相次いでいるため警察は関連を調べています。

### 4. ■千葉でマンション内見装い 69 歳女性に性的暴行 36 歳男 TBS テレビ 2022 年 5 月 23 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/52537?display=1>

#### 概要

①マンションの内見中に不動産会社の 69 歳の女性に性的暴行を加えようとした罪に問われた 36 歳の男に対して、千葉地裁は懲役 8 年の有罪判決を言い渡しました。

②裁判長は、「林被告は、ナイフを見せて脅せば、アダルトビデオのように被害者が性交に応じると考えていたが、その通りの反応ではなかったため、強制的性交は未遂に終わった」「検察側が主張するように、極めて危険かつ粗暴な犯行であるとまでは評価できない」として、弁護側の主張を一部、認めました。

③被告が今回の事件以前にも、マンションの内見を装って母親の年齢に近い女性を狙う同様の事件を 2 回起こし実刑判決を受けていたことについて裁判長は、「犯罪を繰り返さないために治療を受けていたにも関わらず、犯行直前は治療が疎かになっていた」と指摘。

「今後もストレスをためると制御できなくなる可能性があり、再犯の恐れが高いことは否定できない」として、懲役 8 年の有罪判決を言い渡しました。

### 3. ■名古屋マンション 盗まれた高級植物の時価は約 150 万円以上 2022 年 5 月 26 日

<https://www.nagoyatv.com/news/?id=013152>

#### 概要

①25 日未明、名古屋市北区のマンションに住む男性が仕事から帰宅したところ、ベランダに置いていた高級植物 2 株が盗まれたことに気づきました。「パキプスっていう植物で、今、市場の価値が上がっていて高値で取引されている植物です。

皆さんが知っている植物じゃないので、その価値がわかる泥棒っているのかなと思っていました」（被害にあった男性）

②「オペルクリカリア・パキプス」は、2 つ合わせて時価 150 万円以上だといいます。

マダガスカルが原産で、日本の検疫を通すため、土が付いた主根を切り落とすことが多く、国内に持ち込まれても 6 割は枯れてしまうという非常に珍しい品種です。

③「パキプスは平均 3 万円前後が多いです。3 年管理をしていて、だいたい 70 万円ほどになります。（樹齢は）250 年ぐらいは経過していると思います」（輸入植物専門店 店主）老若男女に需要がある中で、ここ 2、3 年だけでも 5、6 件は同じ植物が好きな知人を含めて被害にあっている人もいます」（輸入植物専門店 店主）

④岐阜県可児市の園芸店では 2021 年、北中米が原産の植物 17 点約 48 万円相当が盗まれました。盗まれた植物のほとんどが、1 株 1 万円以上する高級な観葉植物でした。

⑤今回、被害にあった男性は、植物に日光を当てるため、ベランダに置いていた。

「ここ最近 3 日、4 日暖かい時期があったじゃないですか。ここから春がやっぱり夏に変わっていく時期なので、そろそろ外で管理しようと思って外に出していましたね。家にいないと思われると狙われやすいので、電気はつけて外出していたんですけど、それでも盗まれるので…」（被害にあった男性）男性は、マンションの 1 階に住んでいて、ベランダ近くの歩道から柵を乗り越えて侵入されたのではないかと話しています。

## 2. ■ タワマン荷物回収装い 23 歳女性殴る 中国籍男 5 人逮捕 産経 2022 年 5 月 16 日

<https://www.sankei.com/article/20220516-W6F3HZOPJZKRNFTYMABF4OCTSE/>

### 概要

①東京都豊島区のタワーマンションで、住人の中国籍の女性（23）に暴行し、現金約 86 万円などを奪ったとして、警視庁国際犯罪対策課は、強盗致傷などの容疑で、東京都東久留米市滝山、職業不詳（26）ら 25～33 歳でいずれも中国籍の男 5 人を逮捕した。国際犯罪対策課は認否を明らかにしていない。

②共謀し、4 月 13 日午後 8 時～10 時までの間、豊島区東池袋のタワーマンションに荷物の受け取りを装って侵入し、応対した女性を「殺すぞ」などと脅して頭を灰皿で殴るなどの暴行を加え、約 86 万円と荷物の入った段ボール箱などを奪ったとしている。女性は頭などをケガした。男らは被害者の女性とは面識がないといい、事件の詳しい経緯の調べを進めている。

## 1. ■ マンションごみ集積場に赤ちゃん遺体捨てる…タイ国籍の女逮捕 2022 年 5 月 10 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20220510-OYT1T50085>

## 概要

①川崎市中原区小杉町のマンションのごみ集積場で4月19日、生後間もない男児の遺体が見つかった死体遺棄事件で、神奈川県警は10日、このマンションに住むタイ国籍で職業不詳の女（23）を死体遺棄の疑いで逮捕した。

②認めている

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

### 3. ■ 11階からブロック投下か けが人なし、13歳と7歳を児相に通告へ 2022年5月16日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ5J7KZPQ5JPTIL02H.html>

## 概要

①16日午後3時50分ごろ、大阪府和泉市上町の府営和泉北信太住宅の敷地内で、「ブロックが落ちてきた」と住民の女性から110番通報があった。ブロックが落ちた地点から5メートルほど離れた場所を小学生の女児2人が歩いていたが、けがはなかった。

②13歳の少年と7歳の少年がブロックを落としたと認めているという。2人は「上から落としたらブロックがどうなるか知りたかった」との趣旨の話をしているといい軽犯罪法違反（危険物投注）の非行内容で児童相談所に通告する方針。

③同住宅の8～9階の階段の踊り場には縦27センチ、横10センチ、高さ9センチのブロックが数個置かれていた。同署は2人がここからブロックを持ち出し、最上階の11階から落としたとみている。

### 2. ■ 兄と留守番していた小学女児、マンション4階から転落負傷 読売 2022年5月4日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20220504-OYT1T50058/>

## 概要

①3日午後2時頃、東京都江東区木場のマンションから子どもが転落したと110番があり、駆けつけた警察官が敷地内で倒れている小学生の女児を見つけた。女児は負傷して病院に搬送されたが、命に別条はないという。

②女児は直前までマンション4階の自宅ベランダにいたといい、誤って転落したとみて詳しい経緯を調べている。女児の両親は外出中で、女児は兄と留守番をしていた。兄は体調が悪く、自室で寝ていたという。

### 1. ■ マンションのゴミ置き場に粗大ごみを“大量不法投棄”5年前から TBS 2022年5月27日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/56479?display=1>

## 概要

①東京・新宿区のマンションのゴミ置き場で大量の粗大ゴミの不法投棄が相次いでいます。5 年前も前から続いているといいますが、一体誰が棄てているのでしょうか？

②5 月 27 日、東京・新宿区にあるマンションのゴミ置き場に、驚きの光景が・・・

山積みされていたのは、不法投棄された粗大ゴミ。マットレスや、洗濯機、中にはウォーターサーバーまで！防犯カメラは、その瞬間を捉えていました。

③5 月 23 日、午後 10 時半ごろ。1 台の車がマンションの前に止まると、降りてきたのは 2 人組。トランクから何やら細長い物を取り出し、ゴミ置き場に捨てました。

現場に行ってみると・・・なんとトレーニングマシンが捨てられていました。

マンションの管理会社「週に一回ぐらいは不法投棄がある状態なので。一帯が不法投棄でいっぱいになるぐらいの量が出てきます」「いえ、ここ住民じゃないと思います。5 年ぐらい前から外部の人が捨ててるような形になってます。映像見ると、どんどん怒りが増してきます」

④管理会社は警察に相談していますが、未だ不法投棄が止まない状況に怒りを覚えています

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

### 7. ■新宿区 マンション自転車置き場でバイクや自転車燃える火事 2022 年 5 月 10 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/a3e8410504fb4b43a86be5dc8bce30ce>

## 概要

①10 日午後 4 時前、東京・新宿区のマンションにある自転車置き場でバイクや自転車などが燃える火事がありました。警視庁は近くにいた 10 代の少年ら 3 人が何らかの事情を知っているとみて、話を聞いています。

②火は自転車置き場のバイク 22 台と自転車 16 台、マンションの外壁およそ 50 平方メートルを焼き、およそ 2 時間後に消し止められ、ケガ人はいませんでした。

### 6. ■大阪 マンション火災で上階に燃え移り…女性 2 人ケガ 2022 年 5 月 10 日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20220510/GE00043721.shtml>

## 概要

①5 月 9 日の午後 7 時前、大阪府堺市のマンションの 1 室が全焼する火事があり、女性 2 人がけがをしました。消防車など 19 台が駆け付け、火は約 2 時間後に消し止められましたが、火元とみられる 1 階の一室約 30 平方メートルが全焼し、上の階の部屋にも燃え移ったということです。

②上の階に住む 10 代の女性と 50 代の女性がのどにやけどを負い、病院に搬送されました。火元とみられる部屋に住人がいるかどうかを確認するとともに、火事の原因を調べています。



#### 5. ■大阪・西成 マンションで火災、70代?男性が意識不明 2022年5月27日

<https://www.sankei.com/article/20220527-7G3D3QXAQ5NSBFT2GYOHZJRUY/>

##### 概要

①27日午前5時25分ごろ、大阪市西成区天下茶屋北の4階建てマンションで「1階から白い煙が出ている」と住人男性から119番があった。1階の1室の壁などが焼け、男性が煙を吸うなどして意識不明の重体となった。

②部屋に1人で住む70代男性とみられ身元確認を進める。

#### 4. ■広島市 マンションの一室焼く 80代男性が重体 2022年5月25日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rcc/53816?display=1>

##### 概要

①25日朝6時過ぎ、広島市で4階建てマンションの2階1室を焼く火事があり、80代の男性が意識不明の重体です。消防車10台が出動し、火はおよそ30分後に消止められましたが、2階にある一室の布団や衣類などを焼きました。

②住人の80代の男性が救助され、病院に運ばれましたが、煙を吸うなどして意識不明の重体だということです。

#### 3. ■新潟市中央区西湊町通のマンションで火災が発生し、鎮火 2022年5月26日

<https://www.niikei.jp/422073/>

##### 概要

①26日朝8時21分新潟市中央区の住民から「マンションの9階窓から煙が出ている」との119番通報があり、9時7分に鎮火した。

焼失面積は約10平方メートル、原因については、現在捜査中。

#### 2. ■火元の部屋から1人の遺体…住人女性か 高崎マンション火災 2022年5月2日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000253350.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000253350.html)

##### 概要

①群馬県高崎市で起きた11階建てマンションの火事で、火元の部屋から1人の遺体が見つかりました。2日午前7時ごろマンションの最上階の一室から「煙が見える」と近隣の住民から119番通報がありました。ポンプ車など12台が出動し、火は1時間半ほどで消止められましたが、火元の部屋から性別不明の遺体が見つ

かった。

②この部屋には 80 代の夫婦が住んでいて、夫は逃げ出した際に煙を吸ったとして病院に搬送されましたが、妻と連絡が取れていないということです。

### 1. ■名古屋・中村区のマンションで火事 男性 1 人が死亡 2022 年 5 月 20 日

<https://www.nagoyatv.com/news/?id=013045>

#### 概要

①20 日午前 0 時ごろ、名古屋市中村区のマンションで「2 階のベランダから炎が出ている」などと 119 番通報が相次ぎ消防車など 20 台が出動し、火は約 2 時間後に消し止められました。

②火元とみられる部屋から、男性 1 人が死亡が確認。ほかにも、男女 2 人が煙を吸うなどして、病院に運ばれましたが、命に別状はない。

### マンションの災害……………

### 3. ■首都直下地震どう備える？ 高層階ほど備蓄が必要に 東京新聞 2022 年 5 月 26 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/179550>

#### 概要

①東京都防災会議による首都直下地震の被害の想定では、都心部で急増する高層マンションでのリスクなど、社会環境の変化を反映した。現状の暮らしに応じた備えを呼び掛けている。（佐藤航）

②「地震でエレベーターが止まると（高層階は）『陸の孤島』になってしまう恐れがある」。沿岸部を中心に高層マンションが立ち並ぶ現状に、都の防災担当者は危機感を抱く。都内の高さ 4 5メートル超の建築物は 2020 年度で 3 5 5 8 棟。わずか 10 年で 1 0 0 0 棟以上も増えた。都内で共同住宅の 6 階以上に住む世帯も同じく 10 年で 3 割以上増え、約 1 0 3 万世帯に達している。

③災害時にエレベーターが止まった場合、荷物を持って階段を上り下りするのは難しい。各地で一斉に止まれば点検に時間がかかり、復旧に 1 週間以上かかるケースも想定される。そのため高層階に住む住民ほど、食料や日用品などの備蓄が大事になってくるといふ。

④都はインターネットサイト「東京備蓄ナビ」で、家族の人数や年齢、住まいの種類を入力すると必要な備蓄品や量が分かる情報を提供している。1 戸建ての 3 日分に対し、マンションなどの共同住宅は 1 週間分が目安。共同住宅に住む 4 人家族で計算すると、飲み水 7 6 リットルなど 5 8 品目ものリストが示された。

⑤通信手段の確保も大きな課題だ。この 10 年で都内の固定電話加入数は半減した。

一方、携帯電話契約数はおよそ 3 倍になった。災害時に通信が集中すると、事業者が回線の逼迫を避けるために通信を規制する可能性は高い。東京都防災会議地震部会長の平田直・東大名誉教授は「交流サイト（SNS）も非常に制限されることになる」と指摘。連絡が取れなくなった場合の集合場所を決めるなど、「事前に家族で相談しておくのが大事だ」と呼び掛けた。

⑥今回の想定では最悪の場合、揺れにより全壊する建物は8万1000棟で、死者は3200人。1981年に導入された耐震基準を満たす住宅の割合（耐震化率）を2020年時点の92%から100%にできれば、全壊建物、死者とも6割減らせるとした。

⑦火災により焼失する建物は最大で11万8000棟、死者は2500人と想定。

これに対し、住宅への消火器や火災報知機の設置を進め、地震の揺れを感知して電気を止める「感震ブレーカー」の設置率を20年の8.3%から25%に上げると、焼失建物、死者とも7割減らせるとした。

⑧家具などの転倒防止対策を適切に行くと死者がどれくらい減るかの推計もした。

今回の被害想定死者は最悪の場合、240人。対策実施率が20年の57%から75%になると、4割減るとした。

## 2. ■ 首都直下地震被害想定 10年ぶり見直し 課題を提示 テレビ朝日 2022年5月25日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000255886.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000255886.html)

### 概要

①10年ぶりに見直した被害想定には、新たに地震で生き残った人へのしかかる問題が具体的に盛り込まれました。その1つが“高層マンション”です。

②調布市にあるマンションでは“画期的な対策”が行われていました。つつじが丘ハイム管理組合前理事長・久保田潤一郎さん：「安否確認マグネットシートと言いまして、震度5強（以上）の時に、皆さんにこれをかざして頂く」無事な場合は「無事です」、助けが欲しい場合は「救助求む」。それを玄関先に貼るというものです。導入した理由は住民の「高齢化」です。「支援部隊がこれを見て、どういった支援をしたらいいかと把握をするようになっていきます。お年寄りにはやはりなかなか動けませんので、その方たちにお届けするとか（ライフラインが）元に戻るまでやっていきたいなというふうに思ってます」

③今回の想定では、帰宅困難者が最大でおよそ453万人発生するとしています。

そこで、避難所などとして注目されているのが神社や寺院などの宗教施設です。

増上寺は港区と提携して、準備を整えています。

## 1. ■ MCKK ブログ投稿コメント HT氏 2022年4月

### 概要

①我が国の場合、マンション居住率の急激な増加が気になります。巨大なハザードに見舞われた時には、基本的にマンション住民は自宅によほど甚大な、構造物全体に影響するような被害がない限りは、できるだけ自宅に残るような法制度が必要かなと思ったりしております。近隣の避難所がパンクするのは火を見るより明らかですからね。

②そうなると課題になるのは、電気ガス水道に加えて排水の問題でありまして。

そこについて、マンション建築時に何らかの対策を加えておくとか、決まりごとをしっかりとっておくとか。

③マンションの一つ一つがかつての城のように籠城して命をつなぐことができることが重要になってきます。自治会

の加入率も極めて低いと申しますが、自治会自体が存在しないマンションも多いと思います。

④その中で共助何ていうものは機能できるわけがない（極めて困難）わけでした。

是非一度、現在のお取り組みの状況をじっくりお聞きしたいところです。

⑤マンションはそれぞれの建物ごとに、災害対応においては戦国時代の城の守りと同じ発想が重要だと思っています。水責めや兵糧攻めに堪えられる仕組み作り。

## 行政の動向……………

### 2. ■被災マンション法改正へ…解体所有者の8割以上同意求める要件緩和 2022年5月30日

<https://www.yomiuri.co.jp/politics/20220530-OYT1T50108/>

#### 概要

①政府は被災マンション法を改正し、所有者の8割以上の同意を求める要件などを見直す方針を固めた。政府内では、同意割合を「4分の3以上」か、「3分の2以上」に引き下げる案が出ている。所在が不明な人を決議の分母から除外するなどして、合意を形成しやすくする仕組みの導入も目指す。

②また、建物の価値の半分超を失った状態では、売却などの決議を「1年以内」に行うことを求める現行規定については、被災自治体から「全ての手続きを完了するには短すぎる」との意見が寄せられたため、期間を延長する方向だ。

③今秋以降に法制審議会（法相の諮問機関）に諮る見通しだ。区分所有法の見直しでも、建て替え決議の同意割合「5分の4以上」の緩和案が検討されている。

### 1. ■東京都 マンション改良工事助成の募集を開始 2022年5月9日

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/05/09/08.html>

#### 概要

①東京都では、分譲マンションの維持・管理や修繕が適正かつ円滑に実施されるよう、管理組合への支援として、（独）住宅金融支援機構と連携した助成制度（利子補給）を実施しています。本年度も下記のとおり募集を開始します。

募集戸数 5,000 戸

②

[https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/05/09/documents/08\\_01.pdf](https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/05/09/documents/08_01.pdf)

#### 【助成の概要】

①利子補給期間 「マンション共用部分リフォーム融資」の返済期間

②助成内容

- (1)(独)住宅金融支援機構の金利が1%（1%未満の場合は、当該金利）低利になるよう、都が管理組合に対し利子補給します。
- (2)利子補給の対象額は、リフォーム融資の予約金額、工事費、工事費から補助金を差し引いた額のいずれか最も低い額を限度とします。

## 管理組合の運営問題.....

### 10. ■マンションの新しい理事長が、管理組合に隠れ悪行 吉田 2022年5月17日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/95095>

#### 概要

①理事長が病気で退任し、新しく黒田啓一さん（66歳）、お仕事をリタイアされたばかりで精力的な66歳の男性です。このマンションを購入してからまだ日は浅いものの、「仕事がひと段落したこのタイミングで、情熱を傾けられることができうれしい！」と、理事長に立候補してくれた奇々な方でした。

②黒田さんが理事長になってからというもの、工事などについては、前任のカリスマ理事長のときよりも積極的に実施できるようになりました。しかし、黒田さんが理事長になって1年も経つと、ふと気づけば工事が必要な際には、彼の知り合いである「指定業者」に発注するのが「暗黙のルール」となっていました。ほかの業者をお願いしようとしても、「僕が頼めば無理も聞いてくれるから」などと黒田理事長が理由をつけて、知り合いの業者に依頼してしまいます。

実は職権を濫用して自分の知り合いの業者に工事を発注するよう誘導し、こっそりマージンを受領しようとするタイプの「腹黒理事長」だったのです。

③「理事会で工事の必要性に異議を唱えたメンバーもいたものの、黒田さんに押し切られてしまいました。マージンの件も決定的と言える証拠はないのでそれ以上は追及できず、ましてや解任も難しいため、なあなあになっています。今振り返れば、積極的に理事長に立候補したのはこれが狙いだったのかもしれない」

④あまりにも理事長一人が率先して動いてしまうと、ほかの理事や区分所有者たちは、いわゆる「おんぶにだっこ」の依存状態に陥ってしまいます。「とりあえず理事会に参加してさえいれば、すべて理事長が率先して進めてくれる」。その意識を逆手に取られたのが、このトラブルの要因の一つだと思われます。

#### ⑤対応

(1) 管理組合を運営しているのは区分所有者である自分たち自身であり、理事長に任せきりで成り立つものではない

(2) 自分たちが払っている管理費や修繕積立金の使い道や使い方のルールは、誰がどんな根拠で決定しているのか

という2点に、一人ひとりが少しずつ気を配るのが初めの一歩であり、また極意であるといっても過言ではありません。

## 9. ■マンション大規模修繕「見事な談合」目撃、悪徳業者手口巧妙化 2022年5月16日

<https://diamond.jp/articles/-/302238>

### 概要

①そのマンションは、築15年になろうとしている200戸ほどの大規模マンションで、理事会とは別に大規模修繕委員会が組織されている。理事会の理事は任期2年で、半数改選の輪番制だが、大規模修繕委員会の委員はほぼ固定のメンバーで、そこに理事会で大規模修繕工事担当になった理事が参加して運営していく、というやり方を取っていた（※）。

②1回目の大規模修繕工事に向けて、具体的に検討する時期になったある日、区分所有者のA氏が大規模修繕委員会への参加を申し出てきた。以前住んでいたマンションで大規模修繕委員長の実績があるということで委員たちの信頼を勝ち取り、大規模修繕委員長に就任しキーマンとなった。

③ある日の委員会で、A氏から「工事をうまく進めるためには、良い設計コンサルタント会社を選ぶ必要がある」という話が出た。特に異論が出ることもなく、設計コンサルタント会社を公募で選ぶところまで話は進んだ。するとA氏は、「大規模修繕工事の実績が乏しい会社や質の悪い会社が入れないように、公募の条件は厳しい内容にするべきだ」と言って、会社の資本金や売上高、大規模修繕工事のコンサルタント業務の実績件数、在籍する一級建築士の条件など、次々に厳しい条件を並べていく。

④そんなA氏を不審に思い始めた委員たちは、A氏に気づかれぬようにこっそりと話し合った上で、私のところへ相談を持ちかけてきたのである。

実は、A氏はマンションの区分所有者ではあるものの、現在は別の場所に住んでおり、大規模修繕委員会の会合が開催されるたびに、わざわざ電車でやってくるという不思議な行動を取っていたのだ。

⑤たいていのマンションの管理規約では、理事会の理事は「居住する区分所有者でなければ就任できない」という資格要件を設けている。しかし、大規模修繕委員会などの専門委員会の委員に「居住する区分所有者に限る」という規定はないため、区分所有者であれば、現在そこに居住していなくても専門委員会に参加できるという解釈をするのが一般的だ。

⑥だが、さらに調査を進めてみると、いろいろと不可解な点が見えてきた。

委員会から理事会へ答申をする書類や設計コンサルタント会社の募集の書類、管理会社への指示書など、さまざまなやり取りで発生する書類の全てにおいて、大規模修繕委員長であるA氏の氏名がどこにも明記されていないのだ。電話番号やメールアドレスなどの記載もない。つまり、マンションの部屋番号以外、A氏の連絡先はわからない状態だったのである。

⑦調査を進めると、修繕委員の一人であるB氏が窓口となり、A氏とのコミュニケーションはB氏経由で行われていることも判明した。B氏はこれまで、理事会や大規模修繕委員会に事あるごとに対立する、いわゆる“問題児”だったのだが、なぜか今回の大規模修繕工事が動きだしたところで修繕委員に立候補し、委員に就任したのだ。

⑧候補となった3社の設計コンサルタント会社に、最近請け負った大規模修繕工事の戸当たり単価について聞いてみると、「戸当たりで150万～180万円」という。

大規模修繕工事の戸当たり工事金額における中心価格帯は75万～100万円だ。単価はほぼ倍でそのことを説明すると、委員たちは大変な驚きと動揺を見せた。

「念のため、A氏が所有している部屋の登記簿謄本を取ってみましょう」と提案その部屋は某有名工事会社の

子会社が、約 1 年前に購入した物件だった。つまり、本当の区分所有者は子会社 = 法人で、A 氏はその子会社から派遣されてきた、いわば“雇われ区分所有者”だったのである。

⑨B 氏とはいえば、このマンションの新築当時から住んでいる人物で、おそらく B 氏は、談合・リベートのための工作や根回しに長けた A 氏の目に留まり、その計画に取り込まれていったのだろう。A 氏は大規模修繕委員長を解任、B 氏ともども大規模修繕委員会から追い出され、設計コンサルタント会社の選定も初めからやり直しとなった。

⑩こうした談合・リベートの例は、私も昭和の時代や平成の前半までは何度か見かけたが、だんだんと目立たなくなってきた。そんな中で強く感じるのは、談合・リベートの手法が確実に巧妙化しているということだ。

須藤桂一：株式会社シーアイピー代表取締役・一級建築士

## 8. ■ 修繕積立金は値上がり要注意！ 修繕積立金が高くなる 4 つの理由 2022 年 5 月 27 日

<https://mansionlife.jp/article/shuzentsumitatekin-takairiyuu>

### 概要

#### ①【理由 1】段階増額積立方式を採用している

段階増額積立方式の場合、物件が新しい間は比較的月々の積立金が低く設定されています。しかし、年月を経るごとに修繕箇所は増えていき、必要な工事の規模も大きくなるため、将来的に積立金の値上げが不可欠となるでしょう。

均等積立方式は、長く住んでも基本的には金額が変わらないため、無理なく積立てていける方式といえるでしょう。国土交通省が定める「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」では、均等積立方式が推奨されています。

#### ②【理由 2】人手不足で修繕工事費用そのものが値上がりしている

#### ③【理由 3】管理会社の中間マージンで修繕費用が高額になっている

国交省が実施するマンション総合調査では、国内の管理組合の約 4 割が、マンション共用部分の修繕を管理会社に委託しているという調査結果が出ています。

修繕費用に中間マージンが上乗せされるため、費用を余分に修繕積立金から捻出しなければならなくなるという点はしっかりと覚えておきましょう。

#### ④【理由 4】長期修繕計画に含まれていない工事に積立金を使用した。

⑤長期修繕計画は、数十年という長い期間を見越して立案するもの。そのため、途中で予定外の変化が起こる可能性が大いにあるので、定期的に見直しを行って最新の状態に対応できるように計画をアップデートすることが必要です。

## 7. ■ 建替え決議があっても賃借関係を終了させられない 廣田 2022 年 5 月 28 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12744618459.html>

### 概要

- ①区分所有法の改正議論で、マンション建替えの支障になっている専有部分の賃借権の取扱いについて、3つの具体的な対策案が示されたことがニュースに。
- ②区分所有法制研究会が、賃借権を終了させる新たな仕組みとして示したのは
  - (1)建替え決議で建物を取壊し工事の着手時期の目安と賃貸借の終了時期を定める。決議から賃貸借終了まで6カ月を下ってはならないものとする
  - (2)一定の請求権者が賃借人に対し補償金を支払い賃借権消滅請求ができるようにする
  - (3)賃借人に賃貸借の更新拒絶の通知または解約申入れをするときは、借地借家法の規律で正当事由が求められるが、これを適用しないものとする
- ③現行法上は、賃借人が合意するか、賃貸人からの更新拒絶・解約申入れで正当事由が認められない限り、賃貸借関係は終了できない。事由が正当かは、事案に応じて裁判所が最終的に判断するため、賃貸借関係の終了は保証されません。
- ④マンションは、高経年ほど賃貸化率が高くなっています。国土交通省の調査では築10年未満の平均賃貸化率は9.1%だが、築40年以上は17.3%（16年度調査）。

## 6. ■ 面倒と大規模修繕丸投げする組合が知らない真実 長嶋 修 2022年5月8日

<https://toyokeizai.net/articles/-/585181>

### 概要

- ①管理組合としては理事会が工事の計画を進めるケースと、諮問機関として修繕委員会を設置して計画を進め理事会をサポートするケースがある。準備段階において管理組合の悩みの種となるのが、実際に工事を行う施工会社の選定作業だ。
- ②管理会社への一任には競争原理が働かない、工事内容や工事費用が不透明になる可能性があるなどのデメリットも考えられる。
- ③施工業者として管理会社に関わる代表的な2つの発注方式「責任施工方式」と「設計監理方式」について詳しく見ていこう。1つ目の責任施工方式は工事のすべてを管理会社（施工会社）に任せる発注方式になる。修繕工事の仕様の作成、工事そのもの、チェックまでトータルで任せる方法だ。管理組合の準備に関する時間的負担は軽減される。
- ④2つ目の設計監理方式は設計・工事監理と施工を別々に発注する方法。設計・工事監理と施工を管理会社、または設計事務所などが担い、施工は別の会社が担当するやり方となる。第三者が介在し、中立的なチェックが入るとされている。ただし、設計監理を行うコンサルタントと施工会社の癒着や談合などが起こりやすい側面もあるのだ。設計コンサルタントや施工会社の選定については管理組合が主体となり、より注意して臨む必要がある。
- ⑤また管理組合が施工会社として選び、下請け施工会社は管理組合が数社を比較の上選定、管理会社は元請け施工会社としての経費を下請け施工会社の工事費用に上乗せして管理組合と契約するコストオン方式、基本的には責任施工方式の形を取りつつ、第三者のコンサルタント会社に工事の仕様や費用、施工中のチェックなどを行う監修方式などがある。
- ⑥「責任施工」と「設計監理」のどちらを選択したとしても、管理会社がかかわることによるデメリットが発生する



可能性がある。代表的デメリットとして次の3点

1. 管理会社は管理組合の会計内容を熟知している  
最適なコストではなく、積立金の残高ありきの施工金額を提示してくる可能性
2. 競争原理が働かず発注はほぼ出来レースになることも
3. 管理会社の下請けが施工を担うため工事のチェックが難しい

⑦一方で信頼のおける管理会社であれば、大規模修繕工事を任せるメリットも享受できる。

1. 管理会社に工事を一任でき、管理組合の負担が軽減可能
2. 大規模修繕工事後のトラブルへの迅速な対応が期待できる
3. 管理会社の担当者が顔見知りでサポートへの安心感がある

管理組合と管理会社の関係が近すぎるため、会計内容が知られている点については、「セカンドオピニオン」として中立の立場で検証してもらうことを推奨する。工事の仕様及び見積もりを第三者のコンサルタントを起用して確認させるのも一案だ。

⑧費用の「見える化」を図るために検討したいこと

2つ目の懸念材料は、管理会社が旧知の下請け業者へ施工を丸投げ発注することで、工事内容やコストに不透明な流れが生まれることだ。これについては、管理組合が主導して下請け施工会社を選び、費用を上乗せして管理会社と請負契約を結ぶ方法もある。コストオン方式というものだ。

⑨さらにさくら事務所では、独自の施工会社選定方法としてプロポーザル方式（提案力比較型）を提案している。複数の施工会社からオリジナルの工事提案書を作成してもらい、管理組合主導で業者を選ぶ方法だ。設計監理者により決められた仕様で行う設計監理方式と決定的に異なるのは、アンケートなどにより居住者の要望を整理した上で各施工会社が独自に工事を提案してもらう点だ。より満足度の高い業者選定が可能となり、癒着や談合などのリスク軽減にもつなげられる。検討の結果、管理会社に任せる方法を選ぶのなら問題は無い。管理組合が主体となって進めてこそ、大規模修繕工事を成功に導くことができると言えるだろう。

## 5. ■ 社会問題になっているマンションのスラム化！リスクや対策法とは？2022年5月12日

<https://town-maps.jp/mansion/6075/>

### 概要

①マンションのスラム化は海外で多く発生している問題ですが、日本の一部でも起こっているため見逃してはなりません。

入居者における高齢者の比率が多いマンションはスラム化しやすいと言われています。その理由は、高齢の入居者が亡くなった後を狙って、何者かが住み着いてしまうからです。昨今は子どもや孫世代は別のマンションに入居してしまうことがほとんどです。高齢化が進んでいる古いマンションは将来的に住民が多く減ってしまうリスクから、かなり危険が高いと言えるでしょう。

②空室率 30%以上となったマンションも注意が必要です。不法侵入だけではなく、盗難被害にも遭う住民は増え、治安が低下していってしまうことでしょう。

立地や利便性が悪くて度々空室が生まれてしまうマンションは注意しましょう。

管理が行き届いているかどうかは、マンションの見た目であらかじめ分かります。

③マンションがスラム化してしまうと、さらに空室率を増加させると言われています。住む人の評判やマンションの近くを通る人からの評判が落ちればどんどん人気のないマンションになってしまいます。

④空き家率が上がってしまったら収益を増やすことも難しくなります。共用エリアの修繕をしたいと思っても積立金がなければできません。こうして古びたマンションになっていくと、さらにスラム化を加速させる要因になるのです。

⑤計画を立てずに運用されたマンションの多くは収益が満足に回収できなかつたり、そのせいで設備を一新できなかつたりと、スラム化の様々なリスクに直面します。

築 30～50 年ほど経過した古いマンションは建て替えをおすすめします。建て替えはお金がかかるイメージですがランニングコストを考えると、細かな修繕を繰り返すよりもお得になるケースが多いです。

⑥築年数が 20 年程度であるなら売却を検討してみるのも良いでしょう。

オーナー一人の力だけではどうにもならないことは多く、築 20 年というベストなタイミングで手放すことでマンションのスラム化から避けられるようになるのです。

#### 4. ■ 東京都内でも築古物件の 2 割に「管理不全の兆候」ダイヤモンド 2022 年 5 月 30 日

[https://diamond.jp/articles/-/303864?utm\\_source=daily\\_dol&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=20220530](https://diamond.jp/articles/-/303864?utm_source=daily_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20220530)

##### 概要

①『週刊ダイヤモンド』6 月 4 日号の第 1 特集は「住民も購入検討者も必読 損・得マンション管理」です。採点基準を根本から見直した管理会社 113 社ランキングも必見です！

②東京都は 20 年から、83 年 12 月 31 日以前に建築された居住住戸が 6 戸以上のマンションの管理組合に対して、管理状況等の都への届け出を義務付けている。21 年 12 月末時点で調査表が返送された 9436 棟中の 1497 棟が「管理不全の兆候あり」とされた。都が管理状況の届け出を義務付けたマンションは都内約 1 万 2000 棟あるが、そのうち約 2 割からは調査表の返送がなかったため登録されていない。これだけの状況にあるかは分からず、潜在的な管理不全マンションはもっと多い可能性もある。

③管理不全の兆候ありとされたマンションの約 60%は、築 40 年以上たつのに「一度も大規模修繕をしていない」と回答している。

④法改正によりマンション管理の在り方が 22 年から大きく変わります。特集では、こうした新しい動きを詳細に追いました。

⑤管理組合を悩ませる「ヒト・モノ・カネ」の問題や、管理組合が管理会社に切り捨てられる「逆リプレイス」問題など、マンション管理を取り巻く課題も山積しています。マンションをうまく経営し、資産価値を上げるためにはどうすればいいのか？ 特集では具体的事例とともに提示しています。

⑥マンション管理組合理事会団体としては国内最大の RJC48（マンション管理組合理事超勉強会）の全面協力により、スゴ腕理事長たちが管理の表と裏について赤裸々な本音話を繰り広げる座談会や、マンション初購入者や初めて理事に就任した方向けに、巷のマンション本では絶対に読めない「本音」の Q&A もご用意しました。

### 3. ■老いるマンション>「終活」への備え直視して 現状と展望、朝日 2022年5月19日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/178279>

#### 概要

①大阪経済法科大学教授の米山秀隆さん（58）に現状と展望を聞いた。

マンションは古くなると、区分所有者も高齢化する「二つの老い」が進む。体力も気力も衰え、お金も出せなくなり、管理組合の機能は自然と低下していく。築四十年ぐらいたつと空室化や賃貸化も進み、管理機能はさらに落ちる。このままだと荒廃したマンションが放置される恐れがあるので、管理を徹底させるため、自治体が積極的に関わっていく仕組みを入れたということだ。

一方で、建て替えが難しい以上、適正に管理して、ちゃんと使い尽くしてもらわないといけない。その前提として今回の認定制度がある。

②認定は義務ではない。認定を受けると税金が減免されるとか、認定の有無によって中古物件としての価値が大きく変わるとか、よほどの金銭的なメリットがなければ動かないだろう。

③住宅不足を解消しなければならない時代、マンションは手っ取り早い手段で、最後の処分のことは後の問題として先送りされてきたのだと思う。いはいよ、いろいろと考えなければならない時期になってきたということだ。

④前もって解体費用を準備しておけば、代執行になったとしても税金で負担せず済む。例えば、購入時に解体費用を供託したり、固定資産税で上乗せして徴収したりといったやり方が考えられる。

定期借地権付きマンションは、五十年や七十年といった期間が終わった後に更地にして地主に返すのが前提なので、修繕積立金のほかに解体準備金も積み立てている。この仕組みを全てのマンションに適用する方法もあるだろう。

### 2. ■高齢化するマンション マネー編中 修繕積立金値上必要では？朝日 2022年5月19日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15298168.html>

#### 概要

①大阪市の70代男性は、築20年ほどの分譲マンションに妻と息子の3人で暮らす。

しかし今、当時は思いもしなかった悩みを抱えている。「マンションの未来」だ。

当初「5年ごとの見直し」とされていた長期修繕計画は、10年ほど前に一度見直されたきり、放置が続く。その翌年、修繕積立金は1平方メートルあたり月70円程度から、110円ほどに値上げされた。当時の管理会社が提案した同約170円は、住民の猛反対で実現しなかった。国土交通省の直近のガイドラインでは、同じ規模のマンションだと335円が平均とされている。

②男性は「修繕積立金を見直しませんか」。思い切って、理事会で問題提起したこともある。でも、2年で代わる輪番制の理事たちの反応には、「自分の期で、面倒なことをしたくない」という思いを感じてしまう。そもそも、会議は管理会社が示した議案に沿って進み、時間が足りない。今年4月、国のマンション管理計画認定制度が始まった。このまま長期修繕計画などの見直しが進まなければ、いずれ買い手がつかなくなるのではと、危機感募る。

③管理会社が、今年中に長期修繕計画を見直すことを理事会に提案してきた。

「目先のことだけを考えて『値上げ反対』で終わらないように。どう話し合えばいいのか、考え続けています」

④国交省は、昨年改訂したガイドラインで平均額を示した。一定の条件を満たすマンションの長期修繕計画（366事例）を調べ、地上階数や延べ床面積で五つに分けており、20階以上では1平方メートルあたり月額338円。20階未満かつ「5千～1万平方メートル未満」では同252円だった。改訂前の2011年版と比べ、それぞれ64%、25%上昇している。いずれも機械式駐車場の分は含まない。

## 1. ■ マンション住民高齢化が引き起こす「管理不全問題」 週刊ポスト 2022年5月19日

<https://www.moneypost.jp/909159>

### 概要

①子供が独立した後、高齢夫婦で住むには広くなりすぎた戸建てを売却し、ダウンサイジングしたマンションに住み替える——榊淳司氏が言う。「仮に売却できてマンションを購入しても、今度は管理費や大規模修繕に向けての積立金など、それまでかからなかった月々のランニングコストが新たに発生します。車を所有していれば、駐車場も借りなければならない。首都圏駐車場代平均額は2万3563円。

②そうした月々の負担増に加え、さらに深刻なのが、マンションの「管理不全」問題だ。

山下和之氏が言う。「築年数が古いほどマンション価格、賃貸の家賃ともに安くなりますが、その一方で、老朽化が進んで空室が増加したり、居住者の高齢化でマンション管理組合の役員のなり手がいなくなって、管理不全に陥るマンションは少なくありません。

組合が管理会社への業務委託費用を支払えず、会社が手を引いてしまうケースもあります。そうなると、共用部の日常清掃や維持管理だけでなく、建物の補修・修繕も難しくなる。たとえば、剥落した外壁を修繕せず放置すれば、劣化が進んで内部のコンクリートや鉄筋が傷み崩落の危険が生じる。マンションの管理不全は最悪の場合、生命にかかわる安全面の問題を招きかねません」

③「戸建てから築25年のマンションに住み替えた60代男性のケースでは、引っ越した2年後にそれまで管理組合を率いてきた理事長が亡くなり、他の理事も高齢化していたため、組合が機能しなくなってしまった。外壁のタイルが剥がれ落ちてても修繕できず、『売るに売れない事態になる』と危惧していました」（都内の不動産仲介業者）

④1980年代初めに建てられた都内のマンションに住む70代の男性が言う。

「何年も前から共用部の自動ドアやインターホンに不具合が頻発しているが、管理組合の役員が定数に達しない、予算がないなどの理由で、一向に修理の話が進まない。

エントランスに置かれた革張りのソファも破れたまま。中庭の植木も3年前の台風で倒れてからずっと放置されている。このままでは廃墟化するのではないか。最近になって、修繕積立金と管理費を数千円ずつ値上げする話が出てきたが、年金とわずかな預貯金しかないので毎月の負担増にも頭を抱えている」戸建てを売ってマンションにダウンサイジングする——実は机上の空論なのかもしれない。週刊ポスト 2022年5月27日号

マンションの近隣騒音……………

### 3. ■ マンション隣人がバイオリニストでも「販売業者に説明義務なし」 2022年5月25日

[https://www.bengo4.com/c\\_8/n\\_14513/](https://www.bengo4.com/c_8/n_14513/)

#### 概要

①静かな環境をもとめて、北海道札幌市のマンション最上階の一室を購入したところ、隣人がバイオリニストだったとして、購入者の50代男性が販売会社に売買代金5666万円の返還などをもとめた訴訟。東京地裁は5月25日、請求を棄却する判決を言い渡した。男性側は販売業者が説明義務を怠ったと主張していた。

②男性は仕事で転居を繰り返す中、隣室の住人の大きな足音や上階の住人による「音」に関するトラブルをたびたび経験し、家族がノイローゼ気味となった。

定年が近づき、マンション購入を検討するにあたっては「音のトラブルに巻き込まれる危険のないこと」が重要な条件だったという。男性は2020年3月、前年までに契約したマンション15階の部屋に入居を始めたが、しばらくして、隣室の住人がバイオリン奏者で、しかも室内で練習などの演奏を予定していることを知った。

③購入にあたって、男性は隣室の購入者がどのような人物であるか質問していたが、販売業者からの回答は「一人暮らしの女性で普通の仕事をしている」「（音の心配をしなくてよさそうと考えてもよいかとの質問に）そう考えてもよい」などとして、バイオリン奏者であることや、演奏予定だということの説明がなかったから、消費者契約法に基づき売買契約を取り消せると主張していた。

④判決は、男性が購入にあたって、騒音の有無に大きな関心を寄せていたことを考慮しても、「隣室の居住予定者が楽器を演奏するような者か」といった質問がされていないことについて、業者が回答する義務を負っていたとは認められないなどとした。また、「本件建物の近隣住民との間で生じる騒音をめぐるトラブル」は消契法の「重要事項」に該当しないとする考えを示した。

⑤男性は今もその部屋で暮らしている。居住後、隣室住人による音のトラブルは特にないという。

販売業者側からはそのように「実害がない」とする主張が繰り返されたというが、判決がその点に触れることはなかった。男性は「問題に巻き込まれないようにさんざん確認した。売り方が問題。私にとって実害はある」と憤った。

### 2. ■ 子どものピアノ、隣に響いてない!?マンションでの防音対策 2022年5月11日

<https://sp-sukusuku.jp/6070290011-2/>

#### 概要

①ピアノの防音対策は、音による床や壁への振動を防ぐことが重要だとピアノ調律師の津久井俊彦さんは仰います。家の中で防音対策が必要な場所は、一番が床、次に壁、窓の順だそうです。

#### ②ピアノの防音対策 I 床

マンションでアップライトピアノを弾く場合、もっとも防ぐべきは「床への振動」振動が床に伝わることで、近隣の部屋に音が伝わるそうです。

ピアノを設置したあとでも「レンタルジャッキ」という1人でもピアノを持ち上げられる道具を貸してもらえます。

### ③ピアノの防音対策Ⅱ壁

アップライトピアノで一番音が出ている方向は「ピアノの真後ろ」。ピアノの後ろの壁に防音対策をすれば、音の振動を軽減させられるのだとか。

まずは厚手の毛布などをピアノの後ろに垂らしてみて、どう聴こえるかを試してから対策を検討することをおすすめします。

### ④ピアノの防音対策Ⅲ窓

とくに一戸建ての場合は、かなり効果があるのだとか。工事が可能であれば窓を二重サッシにするのもおすすめですが、そこまでするのが難しい場合は窓用の防音グッズを使うとよさそうです。

⑤日頃のご近所付き合いも重要なのだそう。日頃からコミュニケーションを心がけ、よい関係を築いておくことがある意味防音対策にも繋がるのだとしさんは仰います。

## 1. ■ マンション騒音は下の階からも響く！うるさい時の対処法をご紹介！2022年

<https://moneytimes.jp/archives/128410>

### 概要

①マンションの騒音は、大きく分けて「固体音」と「空気音」の2種類あります。

固体音 床や壁など、個々の物体の振動によって伝わる音のことです。水道やトイレの水の流れる音など、水道管を伝わってくる音も固体伝播音と呼ばれます。

固体音は振動が特徴なので、真上から音がしていても、隣や斜め上など別の場所に音源がある可能性があります。

空気音 空気伝播音には、話し声、テレビ、子供やペットの鳴き声、家電製品から出る音などがあります。

### ②うるさい下の階への対処法

(1)騒音を記録 録音する、日時や内容を書き留める、騒音計で測定するなど。

(2)管理会社に相談 どのような騒音なのか、どのように日常生活に支障をきたしているのかを伝えることがポイントになります。また、管理組合の総会がある場合は、その議題にするのもよいでしょう。

(3)解決しない場合は弁護士へ

### NG 行動

(ア) 直接苦情を言う

直接苦情を言うと、思わぬトラブルを引き起こす可能性があります。逆上し、怪我などのトラブルに発展するケースもある。場合によっては名誉毀損で訴えられる可能性もあるので控えた方が良いでしょう。

(イ) 仕返しをする

下から響いてくる音は、真下の階で鳴っている音ではない可能性があるため、仕返しをしようしたり、床を叩いて威嚇したりすると、トラブルになる可能性があります。

騒音アイテムを使用する 提供元・工具男子

#### 4. ■ 第 1 回 これ以上は危険やな」母認知症、マンション暮らし 朝日 2022 年 5 月 9 日

[https://digital.asahi.com/articles/ASQ566DP2Q4GULZU00L.html?iref=pc\\_rensai\\_article\\_short\\_1490\\_article\\_1](https://digital.asahi.com/articles/ASQ566DP2Q4GULZU00L.html?iref=pc_rensai_article_short_1490_article_1)

##### 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。数年前のことだ。しかし、何度伝えても、母はどうしても 1 人ではできなかった。長女である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し、入居してもらった。

②母は自宅玄関ドアの鍵は開けられた。しかし、オートロックの扉を解錠してマンションに入ることができない。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玄関のドアを開けてしまい、オートロックの解錠操作ができなかった。

③日中は仕事で不在になる女性は、母が通うデイサービスの送迎に困り、管理員に「（送迎で）必要なときは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、最後には対応してくれるようになった。

母は昼夜を問わず、自宅を出て「ひとり歩き」をするようになった。GPS 端末が装着できる靴を母に履いてもらい、見守った。

④女性の部屋を訪ねようとして、「部屋はどこ？」とマンションの子どもたちに聞こうと追いかけてしまったり、別の階の部屋のインターホンを鳴らしてしまったり。そんなトラブルも増えてきた。一部の住民から、「仕事をやめて面倒をみては」「施設に入れては」と直接言われたこともあった。

⑤母は 2017 年に認知症高齢者のグループホームに入居した。その後、20 年に 72 歳で亡くなった。「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、自宅まで誘導してくれるシステムがきてほしいのに、と思います」

⑥マンション管理大手の「大和ライフネクスト」は、独自の取り組みを進めている管理員ら約 1700 人にアンケートを実施し、認知症とみられるマンション居住者に接したことがあるか、具体的にどのような経験をしたかなどを尋ね、「同じ話を何度も繰り返す」「マンション周辺で道に迷う」などといった事例に分類した。

それをもとに、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、今年度から利用している。

⑦たとえば、居住者がゴミ出しの日を間違えてしまったケース。

アンケートでは「注意する」という対応をした例が 23%と、「親族に相談」と並んで最も多かったマニュアルでは、直接的な注意は、本人がゴミ出しに恐怖を感じて部屋にゴミがあふれるなど逆効果にもなりかねない、などと解説。「今なら〇〇ゴミを持ってきてもいいですよ」などと回収前に声をかけ、誘導することを促している。

⑧オートロックが開けられずマンションに入れなくなるケースはどうすべきか。

マニュアルでは、「居住者であれば管理員が解錠しても問題ない」と明記した。

自宅がわからず迷っているのを見かけた場合も、「部屋まで案内する」対応を推奨している。マニュアルでは「管理組合に相談して対応方針を決めておくとよい」と助言している。地域包括支援センターとも日ごろからやりとりし、もしものときに連携できるようにしておくことも呼びかけている。困ったときに相談できる窓口の電話番号も紹

介されている。居住者対応など業務上の悩みだけでなく、管理員本人や家族の認知症や介護の不安も相談できるという。

⑨あるマンションでこんなできごとがあった。

植栽に排泄物が何度か見付き、不審者の侵入を心配した管理組合は、防犯カメラを設置。認知症と思われる高齢の居住者が排泄する場面が映し出された。理事会は家族に伝えたが、高齢者本人は「犯人扱われた。やってない」と管理員に繰り返し訴え、業務に支障をきたす事態になってしまった――。

久保さんは「もし、その方の認知症や症状についての情報が少しでもわかっているならば、防犯カメラを設置してご本人の尊厳を傷つけなくてもすんだかもしれない」と話す。

⑩「認知症を隠さざるを得ない社会の偏見を解消し、情報を共有しやすい環境にしていくことが重要ではないか。管理会社だけでできることは限られているが、本人や家族、管理組合と連携できれば、認知症の人を支援する可能性は広がります。

### 3. ■ 第 2 回 暗に退居迫られ…マンションで認知症の妻を介護、朝日 2022 年 5 月 10 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ566FMFQ4GULZU00K.html?pn=16&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①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。京都市の会社員男性（62）は、仕事を続けながら、マンションの自宅を妻を介護した。厳しい状況に追い込んだのは、コロナ禍だった。デイサービスを利用するようになった妻は、一時期は 3 カ所のデイに通っていた。あるデイサービスで感染者が出て、妻は濃厚接触者とみなされた。デイはもちろん、訪問介護も含めて、利用していた介護サービスがすべてストップしてしまった。

②連日のように深夜に起き出し、玄関のドアをどんどんたたき、「もう帰る」「うそつき」などと大声を出す。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。静かにさせなければと焦り、思わず手が出てしまったこともあった。

間もなく、騒音の苦情があるという注意書きが全戸に配布された。名指しこそされていないが、妻のことであるのは明らかだった。

③管理会社に妻が認知症であることを説明した。しかし、それほど間を置かずに、2 度目の文書が全戸配布された。やりとりし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。できることは、深夜に大声を出してしまう妻を車に乗せ、一晩中ドライブすることぐらいだった。睡眠も満足にとれない状態が続いた。

④2020 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。男性は同じマンションに今も住む。テレビのそばの家族写真も、妻のために貼った「トイレ」という貼り紙も、すべてそのままだ。妻が慣れ親しんだ家から引っ越したくない。「難しいとわかっていても、いつか妻をまた家に引き取りたいという気持ちがあるのかもしれません。あんなに一緒にいるのがつらかったのに、妻が可愛くて可愛くて仕方ないんです。不思議ですね」

⑤男性の場合も、まずオートロックが介護の壁になった。1 階のエントランスからインターホンで呼ばれても、妻はオートロックの扉を解錠できなかった。男性が仕事に出かけた後に自宅を訪れるデイサービスの送迎職員らは、オートロックが解錠されないとマンションに入ることができない。やむなく送迎の職員には合鍵を渡した。オートロッ



クの外にある宅配ロッカーの暗証番号をホームヘルパーらに伝えておき、鍵の受け渡しをしていた時期もあった。「一軒家なら『鍵は玄関前の植木鉢の下』ですんだかもしれませんが、マンションでは難しい」

⑥同じようなデザインの玄関がずらりと並ぶマンションの空間も、認知機能が低下した人にとっては迷いやすい。普段つきあいが乏しい人々が隣り合って暮らすマンションでは、認知症の症状にともなう近隣トラブルも生じやすくなる。

⑦地域包括支援センターでの勤務経験もある鎌田さんは、認知症の人に対する近隣住民や支援機関の見守り機能がマンションでは大幅に低下してしまうと懸念するオートロックのマンションは外部の人間が入り込む余地がなく、行動の異変が見えにくいのです」

## 2. ■ 第3回たずむあの人認知症？築40年マンション住民が憂うのは朝日 2022年5月11日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ566G80Q46UTFL017.html?pn=19&unlock=1#continuehere>

### 概要

①東京23区内にある分譲マンション。1970年代後半に完成した。新築当時に入居した人たちは、軒並み70～80代になった。「あの人、認知症なのかな」住民を見て、そう思うことは珍しくない。隣の部屋にも、認知症と思われる人が暮らしている。近くに暮らす家族が、本人が1人で出歩かないように鍵でもかけているのか、姿を見かけることはあまりない。

②マンションは最寄り駅から徒歩5分。繁華街にも近く、立地はいい。年に1度は防災訓練をしているし、車いすを利用しているなど、階段を使えない人のリストも管理組合が作っている。

しかし、人の助けがあれば歩くことができるのか、あるいは寝たきりなのかなど、詳細までは把握していない。住民同士は没交渉に近い。顔をあわせたらあいさつするように心がけてはいるが、相手がどこの誰なのか、ほとんどわからない。「そもそもこれだけ高齢者ばかりになって、いざというときに誰が助けられるのだろう、とも。防災が必要だといっても、何から手をつければいいんでしょう」

③女性が住んでいるフロアでは、約15戸のうち半数は、高齢などの理由で輪番の管理組合役員を引き受けるのも難しくなった。

「住民の高齢化に対して、どうすればいいのか。手が回らないうちにあつという間に高齢化が進んでいく印象です。

④女性のマンションでは、今後の大規模修繕に向け、修繕積立金と管理費をあわせて月数千円値上げするという話が浮上している。女性の収入は、忙しい時期にはほぼ毎日働く仕事と、公的年金をあわせて月10万円ほど。年金暮らしの人が多いマンションでは、修繕積立金の値上げにも、おのずと限界がある。「どこかで修繕をあきらめて、『マンションが朽ち果てても住み続けるよ』と言うしかなくなるんじゃないかな」

⑤1980年度には、マンション区分所有者のうち6割近かった「住み替え」を考えている人は、近年は2割にも満たない。

一方、この女性のように「ついのすみか」として永住を考える人は、6割を超えるまでに増えた。

## 1. ■ マンション管理員が見た認知症のリアル 約 3 割対応経験あり 朝日 2022 年 5 月 9 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ5666V9Q4HUTFL00F.html?pn=15&unlock=1#continuehere>

### 概要

①マンションで暮らす認知症の人が増えている。接点が多い管理員の人たちに、大手マンション管理会社大和ライフネクストがアンケート実施し 2021 年秋に公表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、築 40 年以上が経過した「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事例分類

「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」

こうした事例を分類すると、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。

「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」も多かった。「自分の部屋に戻れない」「オートロックが解錠できない」といった、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。

③認知症の心配がある高齢者であっても、特定の居住者に個別に対応、支援すること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状況があることがわかった。

④高齢の管理員自身が、認知症の当事者になる事例も発生している。昨年も、ごみ置き場の入り口と居住者宅の玄関を間違えてしまい、管理員が居住者宅のカギ穴を工具で壊しかけた事例が報告された。管理員本人には記憶や自覚がなく、認知機能の低下が心配される状態だったという。

タワマン.....

## 8. ■ 人はなぜ、高いところに住みたがるのか タワマン編 山崎 靖 2022 年 5 月 11 日

<https://sodane.hokkaido.jp/column/202205111030002113.html>

### 概要

①人はなぜ、高いところに住みたがるのか。

私には確信に近い持論がある。ひとことで言うと、「優越感」だ。例えば 3 1 階と 3 2 階に同じ広さ、間取り、方角のマンションがあり、家賃も同じだとしたらどちらに住むだろうか。賃貸マンションだったら家賃は 3 2 階の方が高いし、分譲だったら価格は 3 2 階の方が高い。

つまり 3 1 階より 3 2 階の方がニーズが多いということだ。

②私は去年春から J R 札幌駅近くの 3 1 階建てマンションの 2 5 階に住んでいる。

東京勤務時代、湾岸エリアの高層マンションの上層階に住む同僚の家に招かれたことがあった。眼下に広がる宝石のような夜景を眺めながら、少しお酒が入っていた同僚はしみじみと言った。「天下を取ったような気分になるでしょ」ああ、気持ちはすごくよく分かる。

新潟の豪雪地帯で生まれ育った私は、子供の頃から強烈に東京に憧れていた。東京で一旗揚げたい。自分の力を試してみたい。しかし、現実は甘くない。そんな東京に集まる多くの地方出身者が抱えるコンプレックスを、高層マンションからの景色が一時的に解消してくれるのだ。

③たとえ一時的だとしても、バーチャルだとしても、天下を取ったような気分を味わいたい――。

そんな感情を拒絶するのではなく素直に認めて受け入れる。そして感情に逆らうことなく自然体で行動する。こうした実践によって自分の本当の姿を確認でき、それが自らを変え、成長させるための一歩になる。還暦を前にして達した境地である。という訳で、私の初めてのタワマン生活がスタートした。

57歳、さっぽろ単身日記

## 7. ■ 札幌で続くタワマン建設 相場はバブル期超え「天井知らず」朝日 2022年5月24日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ5S5SN5Q5RIIPE00J.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

### 概要

①百貨店などが立ち並ぶ札幌駅前通に面して建設中の「ライオンズタワー札幌」。

地下街と直結し、水族館や商業施設も備えた高さ約 120 メートル、地上 28 階建てのタワーマンションになる予定だ。最高価格は上層階の 2 部屋（約 150 平方メートル）の約 3 億 3 千万円。最も安い部屋で 7800 万円台だが、2 月に販売を始めたところ、5 月の大型連休中までに全 133 戸の 9 割に申し込みがあったという。

②事業主の大京によると、購入者は札幌や十勝地方の会社経営者や開業医ら道内が 7 割。「セカンドハウスとして買う人が多い」と担当者は話す。札幌で建築会社を営む男性（58）は「小さいころから憧れだった百貨店の近くで暮らしたい」と 1 億円超の 3LDK を契約。子どもはすでに独立し、夫婦で住むという。

③大通公園近くで建設が進む東急不動産の「ブランズタワー札幌大通公園」。幅広い年代層を意識し、4 千万円台の 2LDK を中心に販売している。

④住宅流通研究所（札幌）によると、21 年の札幌市内の新築マンションの平均価格は 4072 万円で、4 年ぶりに 4 千万円を超えた。過去 3 番目の高さで、バブル直後の 1991 年の 3256 万円も上回る。21 年の平均坪単価は 204 万円と、初めて 200 万円を超えた。10 年ほど前は 110 万円台だったが、「アベノミクス」による金融緩和で一気に 2 倍近くになった。業界関係者によると、札幌市中心部では今後も「億ション」が複数計画され、地下鉄沿線を中心に価格上昇が続きそうだという。

⑤住宅流通研の入谷省悟所長は「再開発による値上がりを見込み、投資用に購入する人も多い。新築をあきらめ、中古や郊外の戸建てに流れる人も増えている。都心の『億ション』を買う富裕層と、新築に手の届かない層の 2 極化が進んでいくのではないかと話す。

## 6. ■地面師事件跡地タワマン建設中、100 億円土地「十分利益はでる」2022 年 5 月 23 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/95361>

### 概要

①旭化成不動産レジデンスがこの9月にも新規分譲するタワマンション、「アトラスタワー五反田」が注目を集めている。5 年前に発覚した「地面師事件」の舞台となった旅館・海喜館の跡地に建設されるタワマンだからだ。

②「他人の土地を勝手に売却する地面師グループに騙されたのは積水ハウスでした。100 億円は下らないと言われた海喜館の跡地を 70 億円の割安価格で持ち掛けられ、約 56 億円もの損失を被ったのです」（全国紙経済部記者）詐欺グループが摘発される一方、本物の地主を説得して用地買収に成功したのが旭化成だった。

③榊淳司氏「山手線の駅から徒歩 5 分という立地は数年に一度の掘り出し物件です。

外国人への転売目的の業者も手ぐすねを引いて販売を待っており、あっという間に売れるでしょう。地面師事件？ 買い手は誰も気にしませんよ」「土地を 100 億円で購入したとしても、いまの市況なら十分に利益が出るはずですよ。」（榊氏）

『週刊現代』2022 年 5 月 28 日号

## 5. ■高層マンション 停電でエレベーター使えず陸の孤島 TBS テレビ 2022 年 5 月 25 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/54355?display=1>

### 概要

①首都直下地震の被害想定で新たな課題として指摘されたのがこの 10 年で 4 割増えた高層マンションです。港区にある 48 階建てタワマンション。およそ 2500 人が暮らしています。「3.11 のときにマンションで仕事をしていたが、あの揺れで立っていられなかった」記者が実際に階段で上ってみると・・・「汗がすごすぎる。最上階の 48 階につきました。かなりきついです」

②地上と往復が困難になることから管理組合では在宅で一定期間、避難できるよう対策を進めています。「安否確認、安全もしくは助けてのマグネットを管理組合が作り、各住居に配布しています。助けてほしい場合これを貼っておくと、この階の住人が本部に連絡する」ケガをした人を階段で運ぶためのストレッチャーも用意しています。

③芝浦アイランドケーブタワー 防災チームメンバー「各自宅で備えてもらうのが最も大事。仮に降りたところでもここにもいけないんですよ、避難所も満員だしいけないし」

④丸ビルなどを持つ三菱地所は、帰宅困難者およそ 3500 人を受け入れるための備蓄を進めています。地下の倉庫には 3 日分の水や食料、毛布などを備蓄してるほか、停電に備え、72 時間分の電力をまかなえる発電機も。

⑤最も被害が出ると想定されたのが木造住宅が密集している地域です。

「道路が狭いということと、建物がそこそこ経年劣化している。あと高齢者が比較的多い」足立区によると高齢化が進み、消防団のなり手は減少。小型の消火器を増やすなど、高齢者でもできる対策を進めています。「大

災害に関しては火が出る前に救出する 自助、共助、公助、これが一番大事かな。常日頃から声かけとか大事にしたいな」東京都は「自分の状況にあてはめて災害への備えをしてほしい」。

#### 4. ■ 高級タワマンだから「水没しない」の大間違い…和田 隆昌 2022 年 5 月 8 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/95053?page=1&imp=0>

##### 概要

①浸水のリスクは自動車も同じだ。水没した車は内部まで泥水が入り込むため、ガソリン車、ハイブリッド、EV に関わらず起動は厳禁となる。もし自家用車が水没した場合は、自分で解決しようとせず、専門業者に点検・処理・移動を一任すべきだ。

②ちなみに高電圧の電池を積む「ハイブリッド・EV 車」は、水没すると感電し、発火する危険があるという都市伝説が囁かれているが、実際のところはシャットダウン機能やいくつかの安全対策が施されていて、水没しただけでの感電の事例は報告されていない。

③なお、水没した車は廃車になる可能性が高い。大雨が発生されると予測される場合は、二階以上の駐車場、もしくは安全が確保される高台へと避難させておくことをお勧めする。

④都市部の排水機能は基本的に、単位時間 50 ミリの雨を想定して設計されていて、それを超える量の雨が続けば下水から溢れてしまうことになる。とはいえ、最近では 100 ミリを超える雨量も珍しくなく、昨今の状況はすでに「想定外」ということだ。

⑤水没の危険はなにも外からだけではない。風呂場の排水口やトイレなどから下水の逆流も起こりうる。二重にしたゴミ袋などに 5~6L の水を入れた「水のう」で、フタをするなどの処置をしておくことをお勧めする。

#### 3. ■ 高額マンション相続、最高裁判決で「タワマン節税」への影響は？ 2022 年 5 月 7 日

[https://www.bengo4.com/c\\_1012/n\\_14423/](https://www.bengo4.com/c_1012/n_14423/)

##### 概要

①父親から首都圏のマンションを相続した際、相続税を「0 円」と申告した相続人が、国に対し、追徴課税された約 3 億 3000 万円の取り消しを求めた裁判で、最高裁第三小法廷（長嶺安政裁判長）は 4 月 19 日、相続人側の上告を棄却した。

近年、実勢価格よりも路線価が低い傾向にある都市部のタワーマンションなどを購入することが「節税対策」になるとして注目を集めていたが、今回の判決によって潮目が変わるのだろうか。また、今後の相続実務にどのような影響があるのか。森中剛弁護士に聞いた。

②●原則「路線価」ベースだが、例外もある相続税は、すべての相続財産額（預金や土地などのプラスの財産から借入金などのマイナスの財産を差し引いた金額）から、基礎控除額という金額を引いて、そこに相続税率をかけることで計算されます。相続財産に不動産が含まれる場合、その不動産がどのくらいの価値があるのかを評価する必要があります。

その評価方法は国税庁の通達で定められており、原則として国税庁が発表している「路線価」により評価し、

例外的に、「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」と定められています。この例外規定はなかなか使われることがないことから、「伝家の宝刀」と言われているようです。この路線価は、国土交通省が発表する「地価公示価格」の 80%程度を目安にされているといわれており、この地価公示価格は、土地の売買の際の価格を決める際の参考にされています。

### ③ ● 今回のポイント「通達の例外規定を用いることが適法かどうか」

被相続人（亡くなられた方）は、不動産会社を経営しており、相続対策や、事業承継の目的で、金融機関等から借入れをして、今回争点となっている不動産を複数購入したようです。

この訴訟の争点は複数ありますが、一番のポイントは、不動産の評価方法について、「通達の例外規定を用いることが適法かどうか」という点でした。

最高裁は、つまり例外規定を適用して時価等により評価することは、合理的な理由がない限り、平等原則に違反して違法となるという例外規定を使用することができるかどうかの判断基準を示しています。そのうえで、画一的な評価を行うことで、租税負担の公平に反するという事情がある場合には、上記の合理的な理由が認められるとの判断を示しました。そして、今回の税務署の取り扱いも、他の納税者との間に租税負担の大きな不均衡が生じることから、時価等で評価することも合理的な理由があり違法ではないと判断しました。

### ④ ● 「タワマン節税」は今後も可能だが、「租税回避」は避けるべき

基本的には原則どおり路線価で評価することは、今後も変わらないと思います。

今回の不動産でみると、路線価による評価額は、時価等による評価額の約 26%程度しかなく、両者には、相当大きな開きが認められていたようです。そうすると、少なくとも、今回と同様の開きがある事案では、通達の例外規定が適用される可能性が高くなると思われます。相続税申告の際には、不動産の時価がどの程度なのか、路線価による評価とどの程度開きがあるのかも確認しておいた方が無難といえるかもしれません。税理士の負担が増えるかもしれませんね。

⑤基本的には通達の原則的評価方法が用いられますので、金融機関等からの借入れで、タワマン等を購入する方法による節税は、今後難しくなることはないと思います。ただし、今回の最高裁判決の事例のように、節税を超えて、租税回避の結果が著しくなるような方法は避けた方が無難といえるでしょう。

## 2. ■ 約 14 億の不動産の相続税がゼロ円？ 節税と税務署のバトル 2022 年 5/03

<https://bunshun.jp/articles/-/53948>

### 概要

①日本の世帯年収（中央値）は 1995 年頃の 550 万円をピークに下がりはじめ、現在は 437 万円に低迷している。いっぽう新築マンション価格は東京都区部ではついに 9000 万円台に突入。一般庶民がマンションを手にするのはほとんど絵空事になっている。

②現在、新築マンションの買い手は地方の富裕層、国内外の投資マネー、夫婦で年収合計 1500 万円を超える超パワーカップルに加え、相続税対策として多額の借入金を調達して購入する高齢者、という 4 つのカテゴリーしか存在しない。その一角に対して最高裁が突きつけた判決の意味合いは重い。

③原告は、マンションの相続人 A さんたちである。被相続人 B さんは、平成 21 年 1 月に 8 億 3700 万円でマンションを購入。この際金融機関から 6 億 3000 万円を借入れた。さらに同年 12 月に別のマンションを 5

億 5000 万円で購入。ここでも金融機関から 3 億 7800 万円を調達している。このまま相続すると 6 億円強の相続税が発生することを懸念していたという。そこで、2 つのマンションを B さん名義で借入金つきで購入したのだ。

④借入金額を評価額から控除できるというのであれば、現金で持っていれば額面で課税されてしまうのに対して、マンションなどの不動産に替えて、さらに借入金をつけておけば、税金を大幅に節減したうえでマンションという財産にして子や孫に引き継げるといわれた。計算したマンションの相続財産評価額は 2 つあわせて 3 億 3300 万円と、購入した時の合計金額 13 億 8700 万円のなんと 24%相当にまで圧縮できたのだ。相続した財産全体の課税価格はなんとわずか 2826 万円。

相続の際の基礎控除額の範囲内であり、ついに相続税はゼロ、ということになったのだ。

⑤今回の事例ではいたずらに評価額の圧縮を「しすぎた」ことが問題となっているが、これから多く発生する相続の中には、時価を算出できても実際には「売れない」「貸せない」「自分が住む予定もない」という三重苦の負資産、腐資産の存在がある。税務署が「価値がある」といっても、実際には流通価値を失っている不動産が全国で猛烈な勢いで増殖している。こうした不動産に対する評価についても見直す時期にきているのではないだろうか。

## 1. ■ 駅前でも廃墟と化す…？数十年後、タワマン住民を襲う「価値暴落」2022 年 5 月 6 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/42623>

### 概要

①不動産経済研究所 4 月 27 日発表『超高層マンション 2022』によると、全国で建設・計画が進む 20 階建て以上の超高層マンション、通称タワマンは、307 棟・11 万 2,142 戸達し、前年度の調査から 74 棟・1 万 7,211 戸も増加しました。

そのうち都内 23 区は 119 棟・5 万 8,576 戸で全体の 52.2%が集中。

そのほか大阪市内では 33 棟・8,905 戸、福岡県 14 棟・2,668 戸、北海道 9 棟・2,157 戸、愛知県 10 棟・2,029 戸、宮城県 7 棟・1,417 戸、岐阜県 4 棟・1,090 戸、岡山県 3 棟・724 戸。

②日本初は、埼玉県さいたま市（旧与野市）に 1976 年に誕生した「与野ハウス」といわれていて、高さ 66 m、21 階建て、総戸数 463 戸にもなる、大規模マンション。

当時は日照権や敷地面積確保などの課題から、都心部にタワマンを建てるハードルは高く、いまのように、都心臨海部にタワマンが建つようになったのは、1997 年、建築基準法の改正で共用部分が容積率算出上の延床面積に算入されなくなったり、日影規制が緩和されたりしてから。

③昨今は、高度成長期前後に開発が進んだ都市の更新時期にきていて、前述のとおり再開発の文脈で語られることが多くなっています。「敷地を広く使用するから防災上も有効で、公共施設や商業施設などを盛り込んだ複合施設で、地域の賑わいの核にしよう」というのが、お決まりのパターンになっています。

④「タワマン」と「高度成長期のニュータウン計画」の共通点

こうもタワマンばかりが増え続けるのは、地価の高騰という事情もあります。特に首都圏ではリーマン・ショックの下落基調が 2013 年に止まり、以降はぐんぐんと値上がり。コロナ禍でその勢いはストップしたものの、建築費の高騰から物件価格はさらに高くなっています。今後、この流れは郊外へと波及。さらに地方でも、少子高齢化の

影響から、交通利便性の高い都市中心部とそれ以外で、地価の差がさらに広がっていくといわれています。そのようななか、地価の高い駅前などを開発するデベロッパーとしては、戸数を増やさないと収益が成り立たず、タワマンを建てざるを得ないということになるわけです。

⑤思い出されるのは、高度成長期のニュータウン計画。住宅不足に悩む都心部にかわり、郊外に大規模な団地を造成し、新たな街をつくる取り組みが全国各地で行われました。それから半世紀。爆発的に人口は増えたものの、当時の入居してきた人たちは高齢者となり、「高齢者しかいない街」が全国各地に増加しています。大規模なタワマンとこのようなニュータウンを同列で語り、警報を鳴らす専門家も。水平に広がっていた街がタテにつくられているだけで、構造はニュータウンと変わらないといえるでしょう。

⑥ニュータウンと違うところといえば、タワマンの多くが駅前の好立地に建つということ。ただし、人口減が進むなか、その優位性がいつまでも保つことができるか、といえば不確実。タワマン＝資産性が高い、という理由で購入を決めた人たちには、価値暴落というまさかの未来が待っているかもしれないのです。

半世紀後、駅前に廃墟と化したタワマン……そんなリスクをはらむ、昨今のタワマン乱立。人口増のインパクトが大きいだけに、新陳代謝を念頭に入れておかないと、ニュータウンの二の舞を踏むことになってしまうかもしれません。

## 団地再生.....

### 6. ■ 団地の壁でボルダリング！？「九州最大級の団地」が素敵 2022年5月12日

<https://j-town.net/2022/05/12334192.html>

#### 概要

①宗像市にある日の里団地は、九州最大級の団地として1971年に開発されました。

ピーク時の1993年には約1万4000人が暮らしていましたが、現在では入居者は2割減となり、その35%が65歳以上。建物の老朽化や入居者の高齢化が進む中、団地を再生するべく新しい取り組みが行われています。

②2021年5月にオープンしたのが、団地の1棟を丸ごと改修した「ひのさと48」。なんと外壁の一部がクライミングウォールになっていて、ボルダリングを楽しむことができます。中に入ると、日本初の団地内にあるクラフトビール醸造所や、カフェ、DIY体験工房などの店舗があり、2022年夏には民泊もスタートすること。

③「ひのさと48」の担当者は「この場所が人と人との出会いの場所になると嬉しい」と話していました。人が住むだけではない「人とのつながり」を見出した「ひのさと48」。いつもと違ったおでかけ先として楽しめそうですね。

ライターmachi

### 5. ■ ATM・相談窓口を備えた移動型銀行「りそな号」団地や駐車場に出店 2022年5月9日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1407676.html>

#### 概要



- ①りそな銀行は、大手銀行で初めてとなる ATM・相談窓口を備えた移動型店舗「Resona MOBILE BANK(愛称：移動店舗 りそな号)」を、5月17日より東京・大阪で出店する。
- ②ATM を備えるほか、TV 窓口やタブレット端末を用いた有人店舗と同様のサービスを提供。ローン・資産運用の相談、新規口座開設、住所変更などの各種諸届に対応する。
- ③出店場所は東京 23 区内の UR 賃貸住宅や大阪のベッドタウン。営業時間は平日 10 時から 16 時で、うち 12 時から 13 時は休業。相談窓口は予約優先制で、専用ホームページから予約できる。出店日は専用ホームページにて告知予定。
- ④移動型店舗という新たな店舗チャネルを、生活の身近な場所へ出店することで、来店が難しい人との接点を拡大し、一人ひとりの困りごとの解決を図る。

#### 4. ■花見川団地の活性化に向けて 千葉市と良品計画などが連携 千葉 TV2022 年 5 月 26 日

<https://nordot.app/902536835405299712>

##### 概要

- ① 5月26日「花見川団地を拠点とした地域生活圏活性化に関する協定」の締結式が団地の商店街で行われ、千葉市とUR都市機構、良品計画、その子会社のMUJI HOUSEの代表者が協定書にサインしました。
- ②協定締結で、花見川団地では、住戸内に留まらず、団地内の広場や商店街、さらには、近の花見川河川敷なども「リノベーション」の対象となる見込みで、改修や整備に取り組むほか、新たな移動手段として地域の回遊性を高める自動運転バスの実証実験にも力を入れていくとしています。

#### 3. ■老朽化等住宅団地課題解決に大学生参画する注目のプロジェクト 2022 年 5 月 23 日

<https://dime.jp/genre/1390369/>

##### 概要

- ①UR 賃貸住宅を管理する日本総合住生活が日本女子大学の学生と共に、東京都清瀬市の UR 賃貸住宅内の施設にコミュニティスペースを作るプロジェクト。現在、進行中で、2022 年夏頃に施設が完成する予定だ。
- ②現在の「団地問題」に関する主な課題
  - ・団地にお住まいの方の高齢化、および子育て世代の減少
  - ・建物自体の老朽化やバリアフリー化などの整備
  - ・空き店舗の増加による、医療・介護、物、交流など生活に必要な施設の不足
- ③日本総合住生活は「弊社は団地を含む地域一体で、“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まいまち”『ミクスコミュニティ』の実現に向け、その一端を担っています。UR 賃貸住宅や分譲マンションにお住まいの方々、地域のお客様に、常に豊かな暮らしを提案し、提供し続ける存在となるため、生活支援やコミュニティの拠点づくり、各種商業施設の運営等を通じて、価値ある住環境およびサービスの提供に力を注いでいます」

(同社 担当者)

#### ④具体的内容

##### ●生活支援施設の展開

子育て支援施設、コインランドリー、スーパーマーケット、カフェを生活支援施設として展開している。

##### ●地域コミュニティ拠点「J Smile 多摩八角堂」の展開

多摩ニュータウン豊ヶ丘地区にある、かつてはJSのショールームだった八角形の建物を、地域コミュニティ活性化のために活用している。

##### ●リノベーションプロジェクトの実施

###### (1)稲毛海岸三丁目団地リノベーションプロジェクト

当社が購入した空き家をリノベーションし、入居者自身での内装変更に対応したDIY賃貸住宅等をすでに5戸ほど供給しています。いずれも20～30代の若年層の方が入居、団地の自治活動に積極的に参加するなど、ミストコミュニティの形成が進んでいます。

###### (2)「読む団地」「ジェイヴェルデ大谷田」

若者向けシェアハウスにコンバージョンし、本から始まる「ご近所づきあい」をテーマに地域の世代間交流を育む場づくりを提供している。直近では、東京・清瀬市でプロジェクトが進行している。日本女子大学学生によるプレゼンテーションをきっかけとした、「清瀬旭が丘団地」の施設の一区画を、コミュニティスペース「ぶらっとあさひ(仮名)」にリノベーションするプロジェクト。

「まず、大学研究室が団地にお住まいのお客様とUR、当社の間に入り、団地にお住まいのお客様や利用者へのヒアリングやアンケートを約一年の時間をかけて段階的に行い、関係各者の意見や想いが反映された空間デザインを目指しました。

アンケート等から導いた空間のテーマは、(1)利用しやすさ、(2)一つの機能に固定しないこと、(3)場所に人を結び付けることであったため、当初の住戸提案の要素を踏襲しつつ、空き店舗での空間デザインの再構築を図りました」(同社)コミュニティスペースは、今年夏頃に完成する予定だ。

当面の間は当社と日本女子大学とで共同で運営し、当該空間を活用したイベントやワークショップ等によりコミュニティを形成醸成させていくとともに、継続して施設を運営できる担い手を探し、事業移管を目指しています」

## 2. ■新婚さん老朽団地に住みませんか 千葉県1世帯30万円補助へ 朝日 2022年5月16日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ5H727YQ5DUDCB003.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

### 概要

①千葉県は市内にある住宅団地の活性化策として、39歳以下の新婚カップルが対象団地に入居した場合、1世帯あたり30万円を補助する。高度経済成長期に林立した団地が老朽・高経年化し、住民の高齢化や空き家の増加が深刻になっていることが背景にある。

②対象の団地は、海浜ニュータウン(美浜区)にあるUR都市機構などの共同住宅団地や、県や民間が建設した戸建て住宅の団地のうち、地域面積が5ヘクタール以上で完成からおおむね40年が経過している24団地。

③補助が受けられるのは、今年1月から来年3月末までに婚姻届を提出した夫婦で、ともに39歳以下、世帯収入400万円未満。婚姻届がなくても市のパートナーシップ宣誓をしたカップルは対象となる。

団地に2年以上居住する意思があれば、住居費（賃料や住宅購入費など）、引っ越し・リフォーム費用などとして30万円を上限に支給する。対象団地外からであれば市内からの転居でも支給する。従来の新婚世帯への支援策は市外からの移住だけが対象だった。

④制度を設ける背景にあるのは、市内の団地が抱える深刻な高齢化の進行と、空き家の増加だ。市の高齢化率が26.3%に対し、対象団地の平均は36.1%。特に住民の異動が少ない戸建て団地は深刻で、花見川区の横戸台団地は54.3%に上る。入れ替わりが比較的ある賃貸住宅でも、2018年4月時点で市内に30あるURの団地のうち空き室率10%以上は11団地に及んだ。

## 1. ■「存える」読める？ 巨大団地カフェ脳トレ 支援者もシニア住民朝日 2022年5月12日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ566GYRQ4HULZU00H.html?pn=20&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（むーみん）」で、コミュニティーカフェ「ゆめサロン」が開かれていた。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。「ゆめサロン」は週1回。約2時間のメニューは、脳トレ以外にも「体操」「歌」「コーヒータイム」など。

②ドリームハイツの入居は、1972年に始まった。住民同士の交流は、入居当初に幼い子どもを育てていた親たちによる自主保育活動などが原点にある。

「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。利用者も支援者も同じシニア世代。あるときは利用し、あるときはボランティアとして支援をする側に回る。そんな人も複数いる。

③課題は世代交代だ。「70歳でも現役で働く人が増えているから、世代交代は難しい。有償ボラで一定の謝礼を渡すとしても、若い人の仕事になる活動ではない」10年後も住民によるNPO活動を継続するために。クラウドファンディングなどで資金を確保し、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。

④京都府立医科大学の成本迅教授は2019年「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。長年の診療経験から、マンションで暮らす認知症高齢者は症状がかなり進んで受診に至る例が多いと感じている。

「長年の人間関係がある地域の戸建ての住民であれば、一人暮らしでも、近所の友人が病院に連れてきてくれたり、地域包括支援センターに連絡してくれたり、ということがある。だがマンションではそうしたケースはほとんどない」

成本教授によると、「近所に住む人が個人として地域包括に連絡する分には、個人情報保護法などの規制にはかからず、心配する必要はありません」という。

その他.....

## 10. ■マンション 建物であり生き物、違いを見つける面白さ 日下部 2022年5月12日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220512-XLKH3C3XRBICRKTGH5INH3OWXY/>

### 概要

①かつて「住宅すごろく」というものが存在した。しかしマンショントレンド評論家のこの人は、「今は分譲マンションが『終の棲家』になっている時代です」

「戸建てを買ったものが高齢になると2階に上がるのが面倒になります。そこで、子供の独立を機に、狭くなくても立地のよいマンションに移ろうという人も増えてきています」

②背景には地価が上昇し続ける土地神話の崩壊がある。物件を転売しながら資産を大きくしていくことができなくなった。

新刊「60歳からのマンション学」（講談社）。

人生100年時代でも安心して快適に暮らせるマンションライフの実現に向けて、大規模修繕やペット問題など、管理で発生するさまざまなトラブルについての事例を紹介し、対応策などを提示している。「古くなったマンションと高齢化社会の組み合わせは初めての事態です。今までは1回買えば、自分の年齢と家の寿命がそれほど変わらなかったんですが、人生100年時代ともなるとそうはいかず、もう一度すごろくを振らなくてはいけなくなるでしょう。1つの道しるべとして分かりやすく伝えられたらと、8つの事例を交えながら書き上げました」

③大学在学中、第1回マンション管理士・管理業務主任者試験に合格したのが、この業界に進む出発点だった。管理会社勤務を経て、専門家として管理組合の相談や顧問業務などの経験から、居住者にとっての幸せとは何かを模索し続けている。

独立して評論家になる背中を押したのは、管理会社での同僚との出会いだった。

④「マンションは建物であり生き物。過程によって10年後、20年後の姿がいかようにでも変化していきます。住んでいる皆さんにとっては自分のマンションがすべてですが、いろいろと見比べて違いを発見するのが面白いんです。さしずめ、『突撃！隣の晩ごはん』のマンション版といった感じですね」

## 9. ■集合住宅のゴミ捨て場に430人分の住所等 引越のサカイ社員ポイッ 2022年5月5日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/175665>

### 概要

①引っ越し大手のサカイ引越センター（堺市）の利用者の住所や電話番号などの個人情報延べ約430人分が3月、川崎市宮前区の集合住宅のごみ捨て場に出されていたことが、関係者への取材で分かった。

### 内容

大半は依頼者の名前や元の住所や引っ越し先の住所、家財や連絡先などが書かれた「御見積書」で、ベッドや冷蔵庫の大きさなどを記した家財リストもあった。同社職員が提出したものとみられる退職届も含まれていた。

経緯

同社は本紙の取材に、この事実を把握していると認めた。従業員 1 人が本来シュレッダー処分すべき書類を自宅へ持ち帰り、一般ごみとして捨てていたという。

## 8. ■「マンション管理員」という仕事に起きている“大変化” 松本 洋 2022 年

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/95281>

概要

①現在では住み込み方式を採用しているマンションは、本当に少なくなりました。

その要因の一つに、人件費がかかり過ぎることが挙げられます。

また、住み込み管理員方式のマンションは築年数が経過したマンションが多く、居住者に一人暮らしの高齢者が多いため多岐にわたるご相談や困りごとが発生することもあります。そのため、管理員さんはそもそも契約に入っていない依頼に対応しなければならないこともあり、結果として勤務時間が大幅に超過して人件費がかかってくるのです。

②これに付随して適切な勤怠管理の難しさが問題になる場合もあり、マンションによっては労働基準法で決められた法定労働時間を超えてしまうことが常態化・会社側が処罰されてしまうことも懸念されます。

管理会社の人事の方の話では、住み込み管理員は、夫婦を対象に募集することが多いそうですが、仕事柄、勤務時間と休日の区別がつきにくく、24 時間居住者に監視されているようなストレスがあるので極端に応募が少ないそうです。

③その事情を語る上で欠かせないのが「機械警備システム」の存在です。

具体的には火災や、窓やドアを破っての侵入、さらに塀などを乗り越えた際などに感知するセンサーやカメラ、アラームなど、さまざまな機械を設置し、異常を検知した際には、契約している民間警備会社（必要に応じて警察や消防）などがかけつけるシステムのことです。

④またこのシステム以外にも、ご自分の部屋（専有部分）で漏水被害に遭ったり、水が出ない、トイレが詰まったなど設備のトラブルは、管理会社の 24 時間コールセンターに連絡することで専門家が緊急対応してくれます。

⑤機械による 24 時間遠隔監視システム+コールセンターがマンションを見守っているため住み込み管理員方式ではない通勤方式でも安心なのです。そのような事情から、管理会社は住み込み管理員方式を廃止して通勤管理員方式に管理委託契約の切り替えを断行しています。

⑥しかしながら、長い間住み込み管理員方式に慣れ親しんだ管理組合では、管理員の住戸に灯りがついているのを見て安心ができる、管理員が 24 時間同じ建物内に居ることが防犯になる等の意見があり、住み込み方式を強引に廃止したい管理会社と意見が対立してトラブルになっているケースがあります。そして、中には管理組合が夜間、管理員を直接雇用するケースもあるのです。

⑦さらに、大型マンションやタワーマンションでは、防災センターを設置して『24 時間有人管理システム』を採用しています。日中は管理委託契約に基づき管理員や清掃員等の管理スタッフが通常の業務を行い、管理スタッフの勤務時間が終わると夜間は警備会社の警備員が常駐する方式です。警備員業務としては、「出入口での常駐警備」「マンション内の巡回警備」「防災センターでの警備」「緊急時の対応」を行います。年末年

始の管理スタッフの休暇の時も警備員が常駐する。

⑧最近のマンション管理事情でもやはり「人材不足」の影響は出ています。

中でも、日中に働く清掃員や管理員の確保が難しくなっている状況です。そして、マンション管理員やマンションの清掃員の高齢化も大きな問題になっています。

この原因は、働き方改革にあるといわれています。高齢の現場従業員が長く活躍できるよう、健康面への十分な配慮が必要となります。

募集をするに場合にも、管理員、清掃員という従来の名称は「汚い、きつい」イメージが強く応募者が少ないことから最近では管理員を「ライフマネージャー」や「ライフサポーター」、清掃員を「クリーンスタッフ」に変えて募集している管理会社も増えています。

## 7. ■ ロシア産エネルギー資源禁輸広い影響 光熱費、マンション価格も高騰か 2022 年 5 月

[https://www.news-postseven.com/archives/20220518\\_1754041.html?DETAIL](https://www.news-postseven.com/archives/20220518_1754041.html?DETAIL)

### 概要

①日本が輸入する液化天然ガス（LNG）は発電のほか、都市ガスとして家庭に供給されている。ロシア産の供給がなくなれば生活はどうなるのか。一般社団法人プロパンガス料金適正化協会理事で消費生活アドバイザーの丸山晴美氏が語る。

②日本企業はロシア産の調達滞りを想定して他国に販売する LNG の一部を日本に回せるか検討しているが、LNG は気化しやすく在庫を積み増すのは難しい面がある。さすがに供給が途絶えることはまずないと思いますが、今後、国際価格の急騰は当然予想されます」

③すでにガス料金の値上がり幅は大きい。この 4 月の日本の天然ガス輸入価格は 1 年前の約 2 倍、都市ガスの料金も 1 年前から約 25%値上がりした。一般的に家庭でのガスの使用は 4 分の 3 が風呂などの給湯用、残る 4 分の 1 はコンロとその他で使用するとされている。

④ガス料金の値上げは「飲食店」も直撃する。大量の油を長時間加熱し続ける必要のある揚げ物や、ガスコンロを長時間にわたって使用する必要がある煮込み料理などはメニューから消えるかもしれない。

⑤石油価格の上昇は、暖房に重油ボイラーを使うハウス栽培や漁船の燃料費アップにも影響する。すでにハウスで生産されるタマネギやイチゴ、魚介類などの生鮮食品の値上がりを招いているが、天然ガス不足は小麦、飼料用トウモロコシの国際価格上昇につながると予想されている。

窒素系肥料の主成分であるアンモニアは製造コストの大半が天然ガスで、欧米の大手肥料会社は天然ガス価格の急騰で減産を発表、肥料価格もハネ上がっている。米国では、肥料を多く使う小麦やトウモロコシから肥料が少なくて済む大豆への転作が進むと報じられた。

⑥「石炭が禁輸されたらマンション価格が上がる」経済ジャーナリスト荻原博子氏

石炭禁輸なら上昇中のコンクリート価格がさらに上がり、マンション価格にも転嫁されるでしょう。週刊ポスト 2022 年 5 月 27 日号

## 6. ■ マンション管理士は「食える資格」なのか？法改正で独占業務!? 2022年5月13日

<https://diamond.jp/articles/-/303113>

### 概要

①本連載の著者は棚田健太郎氏。苦勞の末に「勉強することを小分けにし、計画的に復習する」しくみ、大量記憶表を発明します。『大量に覚えて絶対忘れない「紙1枚」勉強法』を刊行。

②マンション管理士は、試験難易度は高いもの、これまで独占業務がないことがネックと言われてきました。いわゆる宅建の「重説」のように、マンション管理士にしか許されていない業務が存在しなかったのです。が、この度の法改正によって、ついに独占業務ができるのではと言われております。

③限界マンションの発生を予防するためには、将来を見据えて計画性を持った管理計画をたててそれに沿って運用していくことが急務だったことから、今回の認定制度の開始にいったと考えられます。

この制度の目玉は何と言ってもいまままで独占業務のなかったマンション管理士です。ポイントは、この認定制度の中核をになう判断をマンション管理士が行うという点です。認定の判断に求められる知識や経験は、ある程度の実務経験や業界経験がないと難しいと思います。

マンションによって事情が違っているので、もちろん認定基準はあるみたいですが、それに当てはめるだけの簡単な業務ではないと個人的には思います。

YouTubeチャンネル「棚田行政書士の不動産大学」を運営。

④覚えたことを忘れないように、「忘れる一歩手前で思い出す」のです。その進捗管理に、私が考案した「大量記憶表」を使います。

- ・一度覚えたことを絶対に忘れない
- ・スケジュール管理ができ、学習効率が大幅アップ
- ・「見える化」により、モチベーションがとぎれない

## 5. ■ マンション専有面積にバルコニーやベランダ含まれないのはなぜ？2022年5月3日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5188/>

### 概要

①専有面積とは、アパートやマンションなどの集合住宅において、その住戸の居住者が使用できる床面積のことを指す。専有面積は、「壁芯面積」と「内法（うちのり）面積」という2種類の方法で計算される。

②壁芯面積とは、壁の厚みの中心を「壁の芯」として、その部分を結んで算出した面積のこと。壁芯面積では、部屋を真上から平面として見た際に、壁の厚みの半分が部屋の面積に含まれることになる。

③内法面積とは、壁の内側のみを面積として計算したもので、賃貸のアパートやマンションの広告で用いられる。実際に使える広さをそのまま把握できる。

④専有面積に含まれない場所は？

(1)バルコニーやベランダは、火災などの緊急時に避難経路となるため、アパートやマンションの住人全員が使用できる共用部分に該当する。

(2)ロフト 居室内のロフトは、「部屋全体の専有面積の半分未満の広さである」「天井高が1.4m以下である」

といった所定の条件にあてはまる場合は専有面積に含まれず、収納スペースなどと同じような扱いとなる。  
上記のような条件にあてはまらない場合、ロフトであっても「2 階部分」という位置づけとなり、専有面積に含まれる。

(3)玄関ポーチ 玄関ドアと門扉のあいだの部分のこと。室外に該当するため専有面積には含まれない。

(4)床下収納 キッチンや洗面所などに床下収納があり、その面積が部屋全体の専有面積の半分に満たない場合は、専有面積に含まれない。

⑤国土交通省の「住生活基本計画における居住面積水準」においては「健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準」として、単身者は「25 平方メートル」の専有面積が必要とされている。7～10 平方メートル程度はキッチンやトイレ、浴室、廊下などが占めるため、実際の生活スペースはこれらの部分を除いた広さとなることも覚えておこう。

#### 4. ■ 防犯灯電気料金返還請求訴訟 補助金返還必要なし タウン news2022 年 5 月 6 日号

<https://www.townnews.co.jp/0603/2022/05/06/623945.html>

##### 概要

①茅ヶ崎市が、2つの自治会に防犯灯の電気料金として交付した補助金約1900万円を返還するよう求めた裁判で、横浜地方裁判所は4月8日、市の請求を棄却する判決を言い渡した。市は4月25日、控訴しないことを発表した。

②市が防犯灯の電気料金として交付してきた補助金が「本来の目的とは異なる用途で使用されていた」として、鶴が台団地自治会に対して約1052万円、浜見平団地自治会に対して約826万円を返還するよう求めたもの。

もともと市は、市内各地に設置した防犯灯の維持管理を自治会・町内会に任せる代わりに電気料金として補助金を交付しており、浜見平団地には入居が始まった。

1964年、鶴が台団地には68年から一定の算出基準に基づき支出されてきた。

③この補助金事業は96年に見直され、市が直接防犯灯の維持管理を行い、電気料金も電力会社に直接支払うことになった。しかし、マンションや団地が防犯灯を所有している場合は、直接の管理が難しいことから、両団地では自治会への補助金支出が継続された。市は2005年、補助金事業全体の見直しを実施。「補助金支出の根拠」として、市と両自治会との間で06年に協定が締結された。

④ただ両団地では、電気料金は都市再生機構（UR）が全住民から集めた共益費から電力会社に支払われており、交付された補助金は自治会の活動資金に充てていた。こうした事実は、16年に鶴が台団地の定期総会に出席した市議会議員が指摘したことをきっかけに問題となった。

⑤その後、市と自治会側との協議が平行線をたどったことから市は「本来の目的以外の使い方であれば是正しなければならない」として19年3月、両自治会に対し06年から16年までに支払った補助金を返還するよう求める裁判を起こした。

⑥裁判では、市が主張する「補助金を電気料金に充当すべき義務があったか」（負担付贈与の成否）が争点となった。

自治会側は、防犯灯の維持管理を担ってきた自治会に対して補助金が出されていたことは合理的とし、仮に



市の主張（負担付贈与）が認められたとしても、自治会がU Rに対して電気料金を支払っていて債務を履行したといえること、自治会はU Rが作成した支払い証明書を提出するなどして「市は補助金が直接電気料金として使われていないことを知っていたにもかかわらず、協定違反を主張して解除権を行使することは、信義則（相手方の信頼や期待を裏切らないように誠意を持って行動することを求める法理）に反する」と主張した。

⑦判決で裁判所は、自治会側の主張を概ね認めた。補助金が電気料金に充当されるべき義務が発生していたかについては「自治会側が承諾したと認めるに足りる証拠はない」などとして、市の請求を棄却した。

市は4月25日、「市の主張は認められなかったものの、協定違反の事実がないことが確認され、補助金の返還を求める必要がないため、控訴しない」と発表。

### 3. ■ 共用部噴水に膨大な管理料が…購入後に後悔する予想外の「落とし穴」 2022年

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/94805>

#### 概要

①マンション選びで重要なことに、エレベーターの快適さがあります。

特に重要なポイントは、エレベーターの個数と大きさです。一般的にエレベーターの個数の最低条件は50世帯に1個とされています。しかし、現実的には50世帯に1個では足りず30世帯ぐらいに1個がストレスの無い戸数となります。

②また、エレベーターと部屋の位置も重要で、エレベーターに近すぎると騒音や人通りの多さにストレスを感じる人もいますので注意が必要です。エレベーターの数、サイズ、部屋からの距離は確認しておきましょう。

③資家販売用として建築されたマンションは、通常のマンションに比べて賃貸住戸の数や面積を多くとります。具体的には、エントランス、エレベーターなどの共用部が小さく設計され、住む人の快適さは二の次となっています。加えて、賃貸住戸が多いため管理の理事会が機能しない事態に陥ることもあります。

④築30年目で1戸あたり100万円のお金が管理組合に積み立っていれば平均的または合格レベルと思います。実は修繕積立金を金融機関から借り入れをしているマンションも存在します。

⑤メゾネットタイプは子供のいるファミリー世帯には空間を上手く分けられて良いかもしれませんが。しかし高齢になったあとは身体的にも階段を毎日上り下りするのはつらいので、メゾネットタイプの所有者は50代になると売却を検討することがほとんどです。また、メゾネットは階段が室内にある為、面積よりも狭く感じる事がほとんどです。

⑥実際に2021年に不動産業界で話題になった悪例としては都内の総戸数300戸の大型分譲レジデンスが挙げられます。

ここでは管理組合の理事長が独断でさまざまな「謎ルール」を設け、住人と激しい対立を起し雑誌の記事やテレビにも取り上げられました。

- ・友人、恋人を泊めたら一泊5000円
- ・介護ヘルパー・民生委員・UberEatsの立ち入り禁止
- ・バランス釜からユニットバスへのリフォーム禁止
- ・賃貸として貸し出す場合は入居者と組合で面接必須

このマンションは周辺相場よりも格安で売りに出ていますが買い手が見つからないことで有名です。

⑦共用部分を確認することは、住人はどんな人か、また管理は行き届いているかの目安となりますので、ご自身が住む階以外も、しっかりと確認が必要です。

⑧マンションに中庭があり、そこには噴水がある、など一見すれば憧れるようなマンションにも落とし穴があります。それは、膨大な管理料と修繕積立金がかかり続ける可能性があるのです。この「中庭+噴水」の組み合わせは築 20 年目までには、その維持にお金がかかり過ぎることが判明して、植物が簡素になり、噴水の水は止まってしまふケースがほとんどです。

## 2. ■ マンション管理費の時効は何年？ 民法改正をおさらい 2022 年 5 月 2 日

<https://landnet.co.jp/redia/16167/>

### 概要

①2020 年に民法の改正でマンション管理費は「定期給付債権」として、5 年の短期消滅時効が適用されていましたが、「定期給付債権」は、一般の債権と同様に扱うことになりました。

②改正後は、管理費は債権の消滅時効は、権利を行使することができることを知った時から 5 年、または権利を行使できる時から 10 年と定められました。

③管理組合と滞納者として、金額についてや、遅延損害金についてなどの話し合いがまとまらず、協議を行う場合、協議を行う旨の合意が書面にて為された場合は、一定期間時効の完成が猶予されます。これは 2020 年の民法改正により追加された内容なので覚えておくとよいでしょう。

④民法改正前は、修繕一時金の消滅時効は 10 年でしたが、改正後は 5 年となりました。

## 1. ■ 住民から「コレ呼ばわり」管理会社フロントマン擁護したが…南野 2022 年 5 月 10 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/304912>

### 概要

①マンションは言ってみれば、人種のるつぼ。玉石混交とも言おうか、こちらの心が洗われるような人格者もいれば、その逆のようなひともある。

周囲から「モンスター住民」といわさされるご仁など、猪狩さんもそのひとり。

フロントマンを目の前にして、組合の議事録に間違いがあったと、ネチネチとケチのつけ放題。相手は仕事を受ける側。小さくかきこまて傾聴するしかないのをいいことに「あんた呼ばわり」してこき下ろす。

②もともと、これには致し方ない部分もあって、フロントマン自身も何度も同じ種類の間違いや誤字脱字の類いをやらかし、ひどい時には 1 カ月近くも議事録案を出さないという失態もあった。それほどダメっぷりだったのである。

それをしばらく見ていたわたしだったが、ついに堪忍袋の緒が切れた。「さっきから『あんた、あんた』って、それ、誰に言うてるんですか？」「わしは年上やで。コレにあんた言うて、何が悪いねん」「年上や言うんなら、年上らしいことば遣いをしはったらどうなんです。

彼も立派な人間（3 児のパパ）です。相手はお世話になっている管理会社の社員なんですよ。敬意のひとつもあってしかるべきやないですか」この一件以来、猪狩さんはわたしの顔を見かけると、さっと顔を背けるようになった。一方、フロントマンのほうは年度替わりに沖縄に転勤を命じられた。

## マンションの DX.....

### 4. ■ 配送員が明かす「再配達の有料化」がそのうち避けられなくなる理由 2022 年 5 月 6 日

[https://www.news-postseven.com/archives/20220506\\_1750306.html?DETAIL](https://www.news-postseven.com/archives/20220506_1750306.html?DETAIL)

#### 概要

①2017 年に宅配大手が荷物の総量規制と配送料値上げに踏み切り「宅配クライシス」と呼ばれる状態に陥ったとき、再配達による宅配業務の圧迫がさかんに言われ、再配達は追加料金をとってもよいのではないかと一般顧客から声上がるほどだった。その後、状況は改善されたかのように見えていたが、水面下では再び危機が迫っている。

②通販サイト大手で個配を請負っていた旧知の配送員の話。現在は別の大手で配送の仕事をしているベテラン。「時間指定のお客様にはより細やかなサービスで配達しております。在宅していても届け時にトイレ中、とか大切なテレワークの勤務中、とか想定しながら配ります。実際の現場では時間指定、そして不在となると長年の勘が頼りです」

③日本ではおよそ 300 万人が物流に携わっている。その中で運送業（道路貨物運送業就業者）はおよそ 180 万人、運送会社（貨物自動車運送事業者）も 6 万社を超える配送員を悩ませるのは届け先の不在、それも時間指定の配達にも関わらずの不在、である。「1 日 200 個以上を配達しますが、その中で時間指定の不在の方がいると悩ましいです。」荷主次第の部分もあって、例えば Amazon や ZOZO なら不在でも原則的に置き配できるが、それ以外の荷物は不在なら持ち帰る場合もある。「置き配送手配はしないが時間指定はする、それで不在となると本当に困るんです。」

④「その荷物が届かなかった為に、配達員はガソリン代とセンターとの往復を自腹で負担します。こうした小さな事案が日々積み重なるのが日本の配達事情です」

請負で仕事をする配達員は再配達となると時間も経費も個人負担で余分にかかる。

⑤「そうですね、大規模マンションはとにかくお部屋がどこなのか初見（初めての訪問）ではわかりません。デザイン性なのかわかりませんがエレベーターの場所がわからなかったり棟ごとにエレベーターがあったり、入口が数か所ですらに中で分かれる建物などもあります。仮にフロアに 40 部屋もあれば右回りか逆か、エレベーターは各階停止とか、偶数階のみ停止するとか複雑そのものです」

これで時間指定されて不在、となると堪らないだろう。

「アパートやコーポでは表札もなく、部屋番号すら書いてないお客様もいます。

そもそも伝票に部屋番号がなかったりもします」

⑥「ほぼ毎回の配送で時間指定に追われます。各コースのスタート時間からその日の担当エリアまで移動、着いたら時間指定をまずさばくのですが、渋滞などで遅れた場合、この到着時に指定時間に食い込んでいることもあります」

「時間指定の前の時間に配ることはもっともしてはいけない配送です。」

⑦「このままでは値上げされてしまうでしょう。そうならないためにも、受取る側の様々な協力が必要です。そもそもお客様の荷物なのですから」

日本が世界に遅れを取り始めたと言われて久しいが、物流の現場に関しては日本人の気質によるものか、いまだに世界のトップクラスと思っている。荷物が届くのは当たり前、なんて素晴らしい国なのだ。しかし困ったことに、現場の努力を蔑ろにするような、サービスにあぐらをかくルーズな「神様」が「お客様」として横暴を繰り返す。「お客様にも受取る責任があると思うのです。以前から『再配達の有料化』という話も出ていますが、このままだと本当にそうなりかねないと思います」

### 3. ■ 置き配の盗難問題を解決しながら SDGs に貢献できる新サービスが話題 2022 年 5 月 30 日

<https://dime.jp/genre/1395403/>

#### 概要

① 宅配便の再配達率は国土交通省「宅配便再配達実態調査」（2019 年 10 月期）によれば、全体の宅配便のうち、15.0%に上っている。その再配達削減策のうち、オープン型宅配ボックスの活用、コンビニ受け取り、宅配営業所受け取り、置き配などの方法がある。

#### ② メリットと課題

##### ● 置き配の主なメリット

- ・受け取りストレスの低減
- ・非対面の受け取りが可能
- ・EC の利用拡大
- ・ドライバーの生産性向上

##### ● 置き配の主な課題

- ・盗難の恐れ
- ・風雨や動物の糞尿被害の恐れ
- ・不在状況が分かってしまう
- ・オートロックマンションは不可

#### ③ 置き配課題を解決し SDGs にも貢献するサービス 2 選

##### (1) オートロックマンションでも置き配を実現する荷物認証宅配システム

荷物の伝票番号で認証するため、荷物を持っている配達員のみがオートロックを解錠できる仕組み。配送業者のなりすまし防ぐセキュリティ性も期待できる「Pabbit」を採用する現在建築中の分譲マンションでは、各住戸に専用宅配ボックスが標準装備されます。また、既存物件にも対応が可能となることから、これまで課題だった既存のオートロック付きマンションへの置き配サービスや、オートロック内での宅配ロッカーの設置も可能になります」

##### (2) SDGs にも貢献する「人に優しい」宅配ボックス・ゴミステーション

家庭向けの「ホームスライドダスポン」は宅配ボックスとしても使える多目的収納ボックスだ。置き配の盗難やプライバシー、雨ざらし防止に役立つ。

サイズは幅 770mm×横 400mm×縦 760mm、扉カラーは全 11 色。

希望小売価格 131,000 円～161,000 円（税込）

## 2. ■ マンション各戸までロボットが荷物を届ける実証実験。日本郵便 2022年5月9日

<https://ascii.jp/elem/000/004/089/4089861/>

### 概要

①日本郵便は、オートロック付きマンションで5台のロボットがエントランスから玄関先まで届ける配送サービスの実証実験を実施。配達員はマンションのエントランスまで荷物を届けて、マンション内のロボットが各戸に届けるというもの。

②配送ロボットには香港 RICE Robotics 社の開発した屋内向け自律走行型ロボット「RICE」を採用。エレベーターと連携したフロア移動機能も搭載し、ホテル等での運用実績もある。技術的には自律移動や障害物の回避といった安全機能は備えているので、実証実験では、住民に対するロボットの挙動に違和感がないか、荷物の受け渡しスムーズかどうか、といったサービスの受容性向上に関する検証が行なわれた。実証実験は、2021年2月下旬から約1カ月間、千葉県習志野市の9階建て20戸のオートロックシステム付きマンションで実施。

③配送シナリオは、

(1)配達員がマンションに到着したら、館内の充電ポートで待機しているロボットに配送先の部屋番号を送信。

(2)ロボットがセキュリティゲートまで自律移動し、配達員から荷物を受け取り配送開始。

(3)受取人にLINEアプリで荷物の到着と暗証番号を送信。

(4)ロボットはエレベーターなどを経由して届け先の玄関前まで移動。

(5)受取人がロボットのタッチパネルに暗証番号を入力して荷物を取り出す。

(6)⑥ロボットは待機場所の充電ポートまで自律移動で戻る――

④エントランスのセキュリティドアにはセンサーを設置し、ロボットが近づいたことを検知すると開錠し、ドアロックが解除されたら配達員がロボットに荷物を積み込む。

エレベーターを使った階移動は、エレベーターとの連動機能を使い、自動でエレベーターを呼び、ロボットが乗り込むと行先の階が自動で指定される

⑤5台のロボットを配置して運行し、運行管理システムでロボットの配達状況、搭載状況、機体のバッテリー残量、カメラ映像などの遠隔監視を行なった。

近接監視の補助員が付いていたこともあり、スムーズに検証が行われ、エレベーターでは住民と同乗することがあったが、問題なく受け入れてもらえたようだ。

⑥今回は受取人への通知にLINEアプリを利用したため、スマホを使っていない3世帯は利用できなかった。サービス実装に至るには、マンション側と協力して全世帯に自動配送できる仕組みを作り、さらに宅配ボックスのようにどの宅配業者でも共通して使えるように各社との連携が必要だ。

⑦また住人が不在の場合は、ロボットが玄関先で待機するのか、待機場所まで戻って住人が帰宅後に再配達するか、あるいは置き配にするなど、サービスの内容も検討していく必要がある。

⑧配達ロボットはマンションのコンシェルジュとして、重い荷物を持ったり、ゴミ出しを手伝うなど、ほかの用途・施設価値向上にも使えそうだ。

⑨日本郵便が所有する約18万のポスト、提携コンビニ、郵便局窓口などを活用し、毎日決まった時間に同じルートで配送物を回収する業務にも、将来的にロボットが活用できないかも将来的に検討していくそうだ。

## 1. ■エレベーターサインージとは？マンションエレベーター内も広告の場 2022年5月19日

<https://zoorel.elephantstone.net/archive/6905/>

### 概要

①「サインージ(Signage)」とは英語で標識、看板を意味する単語です。つまり、エレベーター内に表示する「標識、看板」という意味になります。

②マンションでのサインージ活用は少し複雑です。広告という意味合いだけでなく、清掃やゴミ出し、天気予報など、マンションに関する情報も多く掲載されます。

③例えば、修繕工事が盛んなマンションの場合、掲示板に多くの張り紙があるでしょう。さらに、各家ごとにポスト投函での案内があり、日々知らなくてはならない情報が山盛りです。それがサインージ一つあればすっきりと解決してしまいます

④「マンション」内のエレベーターサインージはさらに2つの特徴があります。

1つはそのマンションに住む住人ですでにセグメントが分けられていることです。

富裕層向けのマンションなのか、家族向けのマンションなのか、そのマンションの居住者の特徴に合わせて広告を配信することができます。

さらに、サインージにカメラセンサーが付いているため、どんな人物かを把握したうえで広告やコンテンツの出し分けもできます。デジタルサインージの視聴状況や、カメラの映像から推定される仮想的な属性によって広告を出し分けることも可能です。

2つ目はプライベート空間に広告を配信「マンションサインージ」紙でのお知らせと比べて、音でお知らせができ、張り替えの手間がないことなどデジタルサインージのメリットは非常に多く、マンションに適した商材。

## 購入.....

## 6. ■40代会社員購入「新築分譲マンション」…40年後「最悪のシナリオ」2022年5月10日

<https://gentosha-go.com/articles/-/42693>

### 概要

①国土交通省の調べによると、新築分譲マンション購入者の平均年齢は43歳。

総務省『平成30年住宅・土地統計調査』によると、日本の持ち家率は61.2%。賃貸派が多いのは、沖縄県（持ち家率44.4%）、東京都（持ち家率45.0%）の2地域だけで、「持ち家 vs. 賃貸」については、いまのところ持ち家派に軍配が上がっている状況です。

②国土交通省『令和2年度住宅市場動向調査』

#### ■新築注文住宅

世帯平均年収 738.0万円

世帯主平均年齢 40.4歳

購入資金（住宅+土地） 4606万円（うちローン 3409万円）

住宅建築資金返済期間 32.1年

土地購入資金返済期間 33.8年

■新築分譲住宅（一戸建て）

世帯平均年収 688万円

世帯主平均年齢 39.6歳

購入資金 3826万円（うちローン2855万円）

平均返済期間 32.7年

■新築分譲住宅（マンション）

世帯平均年収 798万円

世帯主平均年齢 43.5歳

購入資金 4639万円（うちローン3050万円）

平均返済期間 31.5年

③多くの人が「マイホームはマンション」と決めて探している。

現在のマンションに決めた理由として最も多いのが「立地、環境」で69.4%。「新築だから」57.4%、「マンションだから」44.9%、「デザイン、広さ、設備等」40.8%、「適切な価格」34.7%、「信頼できるメーカー」30.2%と続きます。

新築分譲マンションを選んだ人たちは、家族の形態などから間取りを一番気にして、特に女性の意向を重視して決定している……そんな姿が見えてきました。

④地域経済分析システム（RESAS：リーサス）によると、2013年、戸建て住宅168.6万戸に対して、マンションなどの共同住宅は475.9万戸。2021年は、戸建て住宅は178.9万戸に対して、マンションなどは553.3万戸。戸建てが10万戸ほど増加しているのに対して、マンションなどの増加数は、戸建ての8倍ほど。

⑤取得者の平均年齢でマンションを買ったとしたら、70代後半から80代。所得の面では年金に頼るところが大きく、修繕費をプラスαで求められても、なかなか首を縦にふることは難しいでしょう。取り壊し・建て替えとなると、一時的な住居が必要になりますが、高齢者が家を借りるのはハードルが高く、「先はそれほど長くないから、今のままでいい」となりがち。

## 5. ■マンション高騰！「変動金利×35年返済」の罠 深田晶恵 2022年5月26日

[https://diamond.jp/articles/-/303758?utm\\_source=daily\\_dol&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=20220526](https://diamond.jp/articles/-/303758?utm_source=daily_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20220526)

### 概要

①マンションの価格高騰で住宅ローンの「借り過ぎリスク」が高まっている。住宅ローンの「変動金利×35年返済」マジックが、お金持ちではない人でも6000万～8000万円の高額マンションを買える気にさせる罠になっているからだ。

②特に東京23区の価格高騰は異常ともいえる。21年の平均価格はなんと8293万円！

前年の7712万円から580万円超もアップしている。ところが、お金持ちではなくても買っているし、実際に売れている。なぜなら、高額な住宅ローンを組めちゃう「マジック」があるからだ。

③初めて住宅ローンを組む人、特に30代など若い世代は、ローンの借入金額はあまり意識せず、「毎月の返

済額」だけを見て「買えるか、買えないか」を判断する傾向にある。「家賃並みの返済額」であるかどうかモノサシとなっている。

だが、ローンを組むに当たって、これはかなり危険な考え方だ。「借入額」を意識しないと、老後に大きな負担を残すことになりかねない。

④現在金利の低い「変動金利」で最長の「35年返済」で住宅ローンを組むと、毎月の返済額が少なくなるため「買える」と判断してしまいがち。私はこれを「変動金利×35年返済のマジック」と呼んでいる。マジックのカラクリを見てみよう

⑤住宅ローンの金利は銀行によって異なるが、現在変動金利は0.5%前後が多い。そして、住宅ローンの最長返済期間は原則35年だ。毎月の返済額は、「借入金額」「金利」「返済期間」の三つの要素から算出される。借入金額が多いほど毎月の返済額は多くなるが、金利が低く、返済期間を長くすると毎月返済額は少なくなり、「返済できそうな気にさせる額」になる。

⑥35歳の人が6000万円を借りるケースで、(1)金利と返済期間のリスクを抑えた返済プランと、(2)「変動金利×35年返済マジック」のプランの二つを見てみよう。

(1) 金利と返済期間のリスクを抑えたプラン

金利：1.4%（全期間固定）返済期間：30年（65歳まで）毎月：20万4205円

(2) 「変動金利×35年返済マジック」を使ったプラン

金利：0.5%（変動金利）返済期間：35年（70歳まで）毎月：15万5751円

目先の金利が低い変動金利で、返済期間を最長35年にすると、毎月返済額は5万円近くも少なくなるため、「返済できそう」と思える。

仮に変動金利が10年間動かず、11年目以降は1%になると、金利上昇をかなり低く見積もったとしても、60歳時に約1900万円の住宅ローンが残る。不動産販売の現場では「途中で繰り上げ返済すればいいですよ」と言われるようだ。繰り上げ返済をすると、その分老後資金を貯められなくなることも忘れてはならない。さらに、変動金利は金利上昇リスクを、長期の返済期間は老後の生活を脅かすリスクを持つ、危険なプランだと認識しよう。

⑦老後に負担を残さないローンにするには、返済期間を「65歳－ローン返済開始年齢」とするのが最大のポイントだ。60歳以降、働ける環境にあつたとしても50代の時の収入を確保できるかどうかは不透明だ。60歳＋5年なら、60歳時のローン残高は、それほど多額にはならないため、仮に60歳以降の収入がダウンしても、老後に大きな負担を残さずに済む。リスクを抑えたローン返済期間は「65歳－ローン返済開始年齢」を最長とすると覚えておこう。

⑧お金を借りる際、低金利の局面では「固定金利」を選ぶのがセオリーだ（お金を運用する際は逆）。にもかかわらず、現在90%前後の人が変動金利を選んでいるのが現状だ。

⑨変動金利は、銀行間の競争激化により、数年前から0.5%前後まで引き下がっている。銀行はこの中から団体信用生命保険の保険料を保険会社に払っているため、まるでもうからないはず。もうからなくてもシェアを落とすわけにいかないから、どの銀行も過当競争から抜け出せないのが現状だ。

一方、固定金利は、全期間固定が1.4%前後、10年固定が1%前後。今年に入ってから、世界的な金利上昇を受けて、固定金利は徐々に上がり始めている。変動金利と比べると高く見えるが、歴史的に見てもまだまだ低い水準だ。

⑩変動金利を利用する人は「金利が上がれば、固定金利に切り替えれば」と考える。ところが、実は「ギリ



ギリまで変動金利で得するプラン」は実現が難しい。変動金利は、日本銀行が上げたり下げたりする短期の政策金利に連動する。

変動金利が上がるときには、その数カ月前から固定金利が上がり始めるという経済の 約束事がある。これは、固定金利が長期金利という指標に連動するからだ（長期金利は短期金利に先行して上がる）。

このため、変動金利が上がってから「さあ固定金利に切り替えよう」としても、固定金利は先行して上がっている。長期金利が上昇する前に固定金利に切り替えないと「ギリギリまで低い金利で得をする」のは難しいのである。

⑩10年固定もしくは全期間固定の金利タイプを選び、返済期間を65歳までにするのがいい。この二つの条件で算出された毎月返済額が多額で返せそうにないなら、それは「借り過ぎのシグナル」だ。物件価格の見直しが必至である。

#### 4. ■ 人生 100 年、40 歳でマンション購入したら老後は？ FP の試算朝日 2022 年 5 月 13 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ566GK8Q52UTFL01H.html?pn=15&unlock=1#continuehere>

##### 概要

①大学を出て23歳から正社員として働き、30歳で同級生と結婚。40歳のいま、子どもは10歳と7歳に。配偶者のパートとあわせて年収は750万円で、貯金は1千万円ある。

そろそろマンションを買おうか——。しかし、人生100年時代。先は長い。住宅ローンを抱えても、老後やりくりできるのだろうか。ファイナンシャルプランナーの金子千春さんに家計を試算してもらいながら、老後に備えるためのポイントなどを聞いた。

②この夫婦の家計のストーリーは、こうだ。

40歳時点で、本人の年収は650万円、配偶者のパート収入は100万円。家計収入の750万円は、2019年の国民生活基礎調査で「児童のいる世帯」の平均所得745万9千円とほぼ等しい。東京都心の新築物件には手が出ない。子育て世帯に人気の郊外エリアで、4300万円のマンションを選んだ。頭金300万円などは貯金から捻出した。住宅ローンの金利は固定で年1・2%。変動金利の方が固定より利率は低いが、支払額の安定を重視した。30年ローンでボーナス払いはなし。月々14万円の返済が始まる。

③いま10歳と7歳の子どもは、2人とも小学校から高校までは国公立に、大学は私立の文系コースに進み、ともに自宅から通学する。それでも学費は2人で計1884万円かかる。児童手当は試算に含めていない。

2人目も大学生になる2034年、52歳のころに教育費負担がピークを迎える。月額換算で23万円。ただ、本人の年収は、年功賃金制度のもとで50代前半までは上がり、月々の赤字は10万円ほどにおさまる。

④53歳をピークに年収は下がり始めるものの、下の子ども大学を卒業して教育費負担がなくなり、ようやく一息ついて貯金もできるようになる。

60歳からは同じ職場でも働き方が変わることで年収はさらに減り、配偶者のパートとあわせて700万円弱に。そして、65歳で定年を迎え、退職金として大学・大学院卒の平均的な額にあたる2千万円を手にし、公的年金に頼る暮らしがスタートする。それでもローン返済は続き、66歳以降の家計収支は赤字が続く。予期しない出費がなければ、夫婦が96歳から97歳になるころまでは貯金もつ計算だ。100歳までは、あと少し——。

⑤ところが、この試算に含まれない不確定要素はたくさんある。

たとえば、計画より上ぶれする可能性もある修繕積立金。

今回は、2018年の国土交通省の調査をもとに月1万1千円と見込んでいるが、最近では資材価格や人件費が上昇している。マンションの老朽化も進み、月々の積立金がふくらむ恐れはある。

子どもが理系の大学に進んだり、予備校に通ったりすればもっと教育費がかかる年をとれば、食費など夫婦の生活費は減っていく。

⑥国交省の調査によると、マンションを初めて購入する世帯主の平均年齢は39歳という。

金子さんも、「むしろ、家族がこれ以上増えない年齢になってから買う方が、部屋が手狭になって住み替える必要がなくなります」と話す。金子さんによると、検討すべきなのは住宅ローンの繰り上げ返済。試算のケースで、仮に、子どもが2人とも大学を卒業した56歳の時点で300万円、60歳時点で500万円を返済すると、ローンは65歳で完済でき、利息を約87万円軽減できる効果がある。

⑦金子さんは「現役時代にローンを払い終える見通しが立てば、不測の事態にも対応しやすい」。そのために、たとえば、子どもが中学生になった後は配偶者のパートの時間を増やして収入を増やせば、配偶者が将来受け取る公的年金が増えることにもつながる。資産を増やす手段として、つみたてNISAや、私的年金にあたる確定拠出年金（イデコ）などもある。こうした制度では税金の優遇措置も受けられる。理想は自分が買える範囲を把握してから物件を探すこと。予算の中でより豊かに暮らせる方法を考えてほしい。

⑧人口減少が続けば、マンションの価格が下がることにはならないのだろうか。

不動産経済研究所研究員は、今後のマンション価格の見通しについて、「コスト面で価格が下がる要素が見当たらない」とし、「価格が高くてでも利便性が高い物件は、高収入の共働き夫婦（パワーカップル）の需要が高い」と分析する。

中古マンションはどうか。「新築同様に生活や交通の利便性が高い物件が平均価格を押し上げている」

### 3. ■ 住宅取得の検討率、中古マンションは30%で新築マンション上回る 2022年5月6日

<https://news.mynavi.jp/article/20220506-2333190/>

#### 概要

①リクルートは4月26日、SUUMOリサーチセンターが実施した「『住宅購入・建築検討者』調査」の結果を発表した。調査は2021年12月18日～28日、20歳～69歳の男女1,725人を対象に行われたもの。

②64%を「初めての購入、建築」が占めた。「買い替え」は26%。検討している住宅の種別については、「注文住宅」が54%で最も多かった。2019年以降で初めて、中古マンションの検討率(30%)が新築マンションの検討率(29%)を上回っている。

③新居で解決しなかった元の住まいの課題については、「住宅費がもったいない」が26%で最多。2019年以降の変化を見ると、「収納が狭い」「省エネ・断熱性能が悪い」などが2年続けて増加、「最寄り駅から遠い」「生活環境が不便」「通勤・通学時間が長い」などが2年続けて減少している。

④住まいを探す際に大事にした事に関しては、「価格」が55%で最も多く、次いで「部屋数・間取り」(45%)、「通勤の利便性」(39%)が続いている。

一戸建て希望が6割を占めている。2019年からの変化を見ると、集合住宅希望は減少しており、「どちらでも

よい]が増加。

⑤広さと駅からの距離とでどちらを重視するかについては、広さを重視が48%。2019年からの変化を見ると、広さを重視は増加傾向が見られた。検討している物件に永住を考えている割合は46%だった。「将来的に売却を検討している」は、26%。

## 2. ■ 築40年超マンションフルリノベーション超優良物件が 日下部 2022年5月6日

<https://toyokeizai.net/articles/-/584615>

### 概要

①憧れの街に買い替えしたリノベマンション。じつは管理組合にお金がない「借金マンション」だった。大規模修繕するには多額の一時金を払う必要がある。

高橋誠さん（仮名）は、妻の明美さんと都内のマンションで暮らしている。それまで住んでいた郊外のファミリータイプ4LDKのマンションの売却資金と貯金を合わせて現金で購入することができた。

②実際に住んでから1年が過ぎたころ、管理組合の通常総会に「修繕積立金改定の件」と題した議案が上程され、それを見ると購入当初の約3倍に値上げされている。大幅値上げでかなり驚いたが、まあ致し方ないとそのときは思った。

③「じつはマンションの修繕積立金が足りなくて、大規模修繕ができなさそうなんです」と言う。「えっ？？だって1年半ぐらい前にかかなり修繕積立金が値上げされましたよね？」「ええ。でも足りないそうなんです。不足金は1住戸に試算するとおおよそ450万円ほどになるとか……私も年金暮らしなのでこれ以上値上げされると生活していけません」と言う。

④「このマンションはずっと自主管理だったんですね。

5年ほど前にいまの管理会社に部分的に委託することになって、問題がいろいろと出てきました。このマンション築40年を超えてますけど、大規模修繕といえるほどの工事は1度しかしておらず、早くしないと、外壁のタイルが浮いていて地震などがきたら落下する危険があるそうです。それに壁もヒビ割れがひどくて、しかも進行性なのでこのままいくと鉄筋が腐食して構造物にも影響するそうなんです」

⑤確かに十数年前まで修繕積立金は毎月1000円ぐらいだった気がします。

それに「戸数が少ないので1戸当たりの負担が大きくなってしまおうと、ずっと自主管理だったので、いろいろとやむやで。わずかばかり貯まっていた修繕費も以前住んでいた理事長が使い込んだかもしれないというんです」いま高橋さんが住まれている部屋の前の持ち主が数年前に出て行かれるまではずっと理事長をされていて……管理会社の担当者が疑問を持ったのがきっかけでわかったんです。

⑥全部委託の管理業務とは、「事務管理業務」「管理員業務」「清掃業務」「建物・設備管理業務」をいう。一方、特に築古マンションの管理組合の中には、自主管理に限界を感じているマンションも多い。

その背景には、住民の高齢化や理事のなり手不足などがあげられる。限界を感じ資産価値を大きく毀損させる前に管理委託へと切り替えるケースも増えている。

⑦管理会社への管理委託は、マンション管理適正化法によって自動更新が禁止されている。

そのため、1年や2年契約が多く、その都度総会の議題として上程し承認を得てから更新となる。つまり、以前に比べると管理会社を変更しやすいともいえる。

しかし、頻繁に管理会社を変更していると、管理会社の間でも「あの管理組合さんは……」と見積もりすら出してもらえず、管理会社難民になっているマンションもある。日下部 理絵

## 1. ■ 戸建てとはここが違う…マンション購入後に頭を抱える「失敗実例」 2022 年

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/94804>

### 概要

- ①特に総戸数が 20 戸以下のマンションだと、管理費や修繕積立金は大規模マンションに比べて割高となり、今後それらの金額が増額される可能性も高くなります。  
マンションを検討する際は、総戸数の違う物件を見比べて、管理費と修繕積立金の違いをチェックしてみてください。
- ②マンションに住み始めて特に困るのは雨漏りです。筆者の経験からは市場で販売されている中古マンションの数パーセントの割合で住戸内に雨漏りが発生しています。その為、購入検討のタイミングで、マンション全体の修繕履歴をしっかりと確認してください。雨水の侵入経路は調査をしても原因が判明しないことも多く、雨水の侵入が止まるまで外壁や屋上の防水部分やヒビの補修工事をする必要があり、雨漏り補修工事は費用と時間が非常にかかります。
- ③大規模なマンションの場合、建物の形状が複雑で雨漏りの原因が特定できず、数年単位で雨漏り補修工事を行っているマンションもありました。特に築年数が古く、自主管理のマンションでのトラブル発生時は個人の理事長に補修のお願いをする必要もありますので、購入を検討する場合は管理状況や修繕履歴を確認しましょう。
- ④排水管からの水漏れの修繕を繰り返しているケースなどがあります。筆者が過去に遭遇したケースでは、上階の排水管から水が漏れだし、壁紙は変色した上、家電製品も濡れてしまいました。壁紙の張替費用等の室内で発生した損害の補修費用はマンションの管理組合の負担となり金銭的な負担は補填されるのですが、管理会社、工事会社の社員が調査や補修作業のたびに何度も来ることになるので、非常にストレスを感じたとのことでした。

## 業者の動向 EV 充電関係等……………

## 7. ■ マンション住まいは EV 購入のハードルが高い？ 2022 年 5 月 20 日

<https://car-moby.jp/article/news/condominium-house-ev-purchase/>

### 概要

- ①マンションの駐車場に EV の充電設備を設置しようとする場合、「共用部分の変更」が必要となります。その規模に応じて『普通決議』か『特別決議』のいずれかを実施しなければいけません。充電設備の設置がどちらに該当するかは組合ごとの判断になりますね。
- ②新車販売台数に占める EV の割合が 1%程度である現状、「充電設備を導入しても直接的なメリットがな

い」という住民が多数派であり、管理費の負担増などの理由から賛成が得られない可能性が多分に考えられます。重要な観点としては、「導入時の費用がどれくらいかかるのか」「共用部分における電気代はどう分担されるのか」といったポイントが挙げられるでしょう。

③マンションの場合には「グリーンエネルギー自動車・インフラ導入促進補助金」の「充電インフラ整備事業」による助成が適用対象です。充電設備の費用を最大で半額、工事費用を最大で全額補助する制度であり、マンションなど集合住宅への設備普及を後押しすることが期待されています。

④地方によっては自治体による補助金を併用できる場合もあり、マンションのオーナーや管理組合によっては「補助金が充実しているうちに導入しよう」という方向に動くケースもあるようです。

⑤電気代の負担については、専用アプリなどで利用者ごとの電気代を算出するという方法が可能です。そのため、「EV の利用者以外に電気代の負担が及ぶ」というリスクは十分に回避できるでしょう。最近では、マンションなどへの充電設備導入をサポートする事業者も見られるようになってきました。たとえば「ユアスタンド株式会社」は、現地調査から管理組合への提案、補助金の申請、充電設備の設置・運営までを案内するサービスを展開しています。

⑥「EV を利用しない住民にとってのメリット」が鍵になるでしょう。

たとえば資産価値の面で、今後「充電設備のあるマンション」は有利になっていくと考えられます。今後不動産業界でも EV への対応がマストになっていくように思いますね」

⑦さらに防災の面で、EV は「非常用電源」としての価値も見直されています。

マンションに充電設備を設置する際、「車両側から電力を取り出せる機器」も同時に導入することで、停電時に敷地内の車両を蓄電池として活用できるのです。EV に乗り替える住民が増えるほど、マンションの防災性能を高めることにもつながるでしょう。

## 6. ■ マンション入居者向け E V シェア、九州電力が全国展開 日刊工業 2022 年 5 月 21 日

<https://newswitch.jp/p/32203>

### 概要

①九州電力はセイビー（東京都）と業務提携し、マンション入居者向けの電気自動車（EV）シェアリングサービス「ウィーブ」を全国展開する。

同サービスはマンションの駐車場に EV ステーション（写真）を設置するため、入居者は手軽に EV を利用できるのが特徴。2025 年に全国 100カ所への拡大を目指す。

②九州電力はウィーブを 2020 年 12 月に開始し、九州と首都圏で提供してきた。国家資格を有する整備士が 47 都道府県に 300 人以上登録するセイビーと連携し、サービスを全国に広げる。整備士が出張して各マンションに設置された EV のメンテナンスを実施するなど、安心して利用できるようにする。

③設置 EV は現時点で米テスラの「モデル 3」と日産自動車の「リーフ」の 2 車種。入居者はスマートフォンの専用アプリケーション（応用ソフト）をダウンロードし、定額負担なしで使った時間や距離に応じて料金を支払う仕組み。

## 5. ■「マンション管理組合ローン」提供開始 クレディセゾン 2022年5月20日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000149.000004442.html>

### 概要

①クレディセゾン（東京都当社）は、5月20日より、分譲マンションの管理組合様を対象に、マンション共用部の大規模修繕費用などにご利用いただける「マンション管理組合ローン」の提供を開始いたします。

詳細：<https://yuushi.saisoncard.co.jp/mansionloan/>

②「マンション管理計画認定制度」が開始され、高経年マンションの経年劣化による当初計画外の修繕や、セキュリティ向上・バリアフリー化などのマンション付加価値向上のための改修に対するファイナンスニーズの高まりが想定されております。このような環境のもと、マンション共用部の大規模修繕工事やバリューアップ工事を目的とした新たなローン商品「マンション管理組合ローン」を提供することとなりました。

### ③商品の特徴

■ 小規模から大規模修繕まで、工事代金に限らず、宅配ロッカー・監視カメラ・EV充電器等の設備機器購入も含めた共用部に関する幅広いファイナンスニーズに対応いたします。

■ 融資期間は最長15年まで対応いたします。

■ 工事見積書の取得前でも、口頭・WEBによる必要最小限の項目確認で、ご融資可能額等の事前シミュレーションをいたします。

対象：マンション管理会社が管理している分譲マンション管理組合

融資額：50万円～5億円

融資金利：1.3%～6.0%（10年固定）

担保・保証人・保証料：不要

## 4. ■大京、開発マンションの全駐車区画でEV充電を可能に 2022年5月13日

<https://ampmedia.jp/2022/05/13/orix-daikyo-ev/>

### 概要

①大京は、今後開発する分譲マンションにおいて、電気自動車（EV）充電コンセントを、空配管を含め全駐車区画に標準設置すると発表した。同社は、2010年より開発する分譲マンションで、駐車区画数の10%にEV充電コンセントを標準設置。

今回、業界初の取り組みとして設置率を50%に引き上げるとともに、残りの駐車区画には、将来的にEV充電コンセントの増設が可能な空配管を設置することを決定したという。これにより、今後は同社開発物件の駐車区画すべてでEV充電を利用することができるとしている。

②なお同取り組みは、ユビ電の「WeCharge」を導入。

すべてのEV・プラグインハイブリッド（PHV）車に対応し、利用手続きから充電量算出、精算までをスマートフォンのアプリで完結するという。

③EVの利用頻度など利用者のライフスタイルにあわせた複数の料金プランから、好みの料金体系を設定することができ、使用料金はユビ電が集金。その後ユビ電から電気料金相当額が管理組合に支払われるため、管

理会社の集金の手間を軽減するとしている。

### 3. ■九州電力、マンション入居者専用 EV シェアサービスを全国展開 2022 年 5 月 17 日

<https://s.response.jp/article/2022/05/17/357278.html>

#### 概要

①九州電力は 5 月 16 日、九州と首都圏で展開してきたマンション入居者専用電気自動車シェアリングサービス「weev（ウィーブ）」を 5 月 20 日の電気自動車の日から提供エリアを全国に拡大すると発表した。同社は出張自動車整備・修理サービスを手掛けるセイバーと業務提携したことで、全国へのカーシェア車両配備が可能となった。

②ウィーブはマンション入居者のみ利用できる電気自動車シェアリングサービスで、車種は日産『リーフ』、テスラ『モデル 3』。シェアリングの時間料金は 15 分 220 円（7 月から 330 円）、距離料金が 1km 当たり 5.5 円（7 月から 15 円）で登録料・月額料金は無料。

### 2. ■EV 充電コンセント、マンション全駐車区画に設置へ…大京 2022 年 5 月 6 日

<https://s.response.jp/article/2022/05/06/356939.html>

#### 概要

①大京は 5 月 6 日、今後開発する分譲マンション全駐車区画に、電気自動車（EV）充電コンセント（200V/20A）を標準設置（空配管含む）すると発表した。

大京では、2010 年より、開発する分譲マンションで、駐車区画数の 10%に EV 充電コンセントを標準設置している。今回、業界初の取り組みとして、設置率を 50%に引き上げるとともに、残りの駐車区画には、将来的に EV 充電コンセントの増設が可能な空配管を設置することを決定。これにより、今後は同社開発物件の駐車区画すべてで EV 充電を利用できるようになる。

②今回の取り組みでは、コビ電の EV 充電サービス「WeCharge」を導入する。

WeCharge はすべての EV・プラグインハイブリッド（PHV）車に対応。「ベーシック」（月額基本料金 0 円、充電利用料金 176 円/時間）、「ショート」（同 1100 円、30kWh まで定額、超過料金 49.5 円/kWh）、「ミドル」（同 2200 円、70kWh まで定額、超過料金 44 円/kWh）、「ロング」（同 4400 円、150kWh まで定額、超過料金 38.5 円/kWh）、「スーパーロング」（同 8800 円、310kWh まで定額、超過料金 33 円/kWh）の 5 つから、利用者のライフスタイルにあわせた好みの料金プランを設定できる。

③WeCharge は、利用手続きから充電量算出、精算までをスマートフォンのアプリで完結する。

利用者はまず、WeCharge アプリに車両情報とクレジットカード、料金プランを登録。EV 充電コンセントと EV を車載充電ケーブルで相互につなぎ、スマートフォンで二次元バーコードを読み込み、時間を指定して充電を開始。充電料金はアプリに登録したクレジットカードで支払う。

また、使用料金はコビ電が集金し、その後コビ電から電気料金相当額が管理組合に支払われるため、管理会社の集金の手間を軽減する。

## 1. ■ 業界を一新 分譲マンション大規模修繕工事費用を適正化へMRC 2022年5月2日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000004.000100278.html>

### 概要

①一級建築士事務所 株式会社MRCは、管理組合様が実施する分譲マンション大規模修繕工事が適切な工事を適切な費用で実施できるよう、セカンドオピニオン業務を4月から始動しました。

②近年、分譲マンションにおける大規模修繕工事では、管理会社や設計コンサルタントなどが特定の企業が受注できるように誘導し、管理組合様の知りえない場所で金銭の授受を行う行為が発生し社会問題となっております。この場合、工事費用は適正価格より高額となり知らず知らずのうちに居住者の皆様全員が不必要な費用を支払っている事になります。

こういった背景により、管理組合様からご相談を受ける事例が増加したため、セカンドオピニオン業務を開始致しました。

③分譲マンション大規模修繕工事におけるセカンドオピニオンは、設計コンサルタント又は管理会社が作成した設計概算や、施工会社が、管理組合様へ提示した工事費用を、精査し、適正な工事費用での大規模修繕を実現します。医療の現場では既に定着しているセカンドオピニオンですが、分譲マンション大規模修繕工事業界では、まだ普及に至っておりません。

④セカンドオピニオンを入れるメリットは企業間における金銭の授受を防ぐだけでなく、経験不足な技術者による不十分な工事計画への対策にも繋がるため、非常に有効であると考えられます。更に、セカンドオピニオン業務は、成功報酬型としているため、減額ができなかった場合は費用は発生しません。

## 海外.....

## 3. ■ 落雷が集合住宅の排気口を伝わりトイレを爆破する事故が発生 2022年05月10日

<https://gigazine.net/news/20220510-lightning-toilet/>

### 概要

①アメリカ・オクラホマ州で「雷が排気口を伝ってトイレに到達し、トイレが爆発する」という世にも珍しい事故が発生しました。この事故によるケガ人は発生していませんが、トイレは木っ端みじんに砕け散り、天井も黒く焼け焦げてしまいました。

②5月4日の夜間に発生しました。集合住宅に落ちた雷が排気口を通して1つの部屋のトイレに到達し、トイレを粉碎したとのこと。雷によって粉碎されたトイレが以下。便座部分が跡形もなく砕け散り、周囲には黒く焼け焦げたトイレの残骸が散らばっています。以下の右側の写真には、雷が通過した際に黒く焼け焦げた排気口が写っています。集合住宅の天井裏で小規模な火災が発生したものの、ケガ人は出なかったとのこと。

③今回の事例のように排気口や水道管などを通して屋内まで雷が到達することがあります。このため、アメリカ疾病予防管理センターは「雷雨の際は全ての水を避けることを推奨します。シャワーを浴びたり、入浴したり、食器を洗ったりしないでください」と注意喚起しています。



## 2. ■ マンション崩落で和解 遺族らに総額 1300 億円 共同 2022 年 5 月 12 日

<https://nordot.app/897285451680907264>

### 概要

①米南部フロリダ州で 98 人が死亡した昨年 6 月のマンション崩落で、現場一帯の開発会社などが犠牲者遺族らに総額 9 億 9700 万ドル（約 1300 億円）を支払う和解案に双方が合意した。米メディアによると、地元マイアミデード郡の州地裁での集団訴訟で、遺族側弁護士が 11 日明らかにした。

②原因は不明だが、遺族側は、近くにある別の高層マンションの建設工事が影響したと主張した。

## 1. ■ 韓国 48 階建てのマンションで 1 キロのダンベル落下事故 2022 年 5 月 11 日

<https://s.wowkorea.jp/news/read/347255/>

### 概要

①10 日午後 6 時 48 分、釜山市ジン（鎮）区にある 48 階建ての高級マンション上階から 1kg のダンベルが落下したという。これにより商店街近くの 3～4 階の高さのキャンピーガラスとすぐ下の階段の一部が破損した。

②出動した消防は、通行人や周辺商店街の 2 次被害防止のため、ぶら下がっていたダンベルを取り除いた。幸い、人命被害はないという。警察は故意性の有無など正確な経緯を調査するため、マンションの防犯カメラの映像を分析するなど捜査を進めている。

以上