

【岩見守和】

マンション関係記事

(2022年6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 》//////////////////////

犯罪

7. ■マンション管理費など900万円横領か 元管理人の男 偽造の通帳 2022年6月28日
6. ■マンション内で小4女児の下半身触り、スマホ奪う男 読売 2022年6月30日
5. ■マンション敷地で女子児童の下半身触った76歳逮捕 カナロコ 2022年6月21日
4. ■空き部屋の隣が狙われる…マンション13階部屋にベランダから侵入 2022年6月23日
3. ■被害者との騒音トラブル主張か 団地内殺人未遂事件 一体何が 2022年6月20日
2. ■風営法男女2人逮捕 マンションで性的サービス提供 岩手 2022年6月20日
1. ■工事用の足場使って集合住宅侵入窃盗逮捕 同様被害20件以上 2022年6月2日

防犯対策

1. ■鍵の交換で助成金が出る！？ 賢くお安く防犯対策！2022年6月1日

火災

8. ■爆発みたいな音…44階建てタワマン火事 400人避難 朝日テレビ 2022年6月13日
7. ■フロア中に煙、逃げまどう人で阿鼻叫喚…「高級タワマン火災」住民 2022年6月
6. ■「高齢で避難あきらめた」…44階建てタワマン火災で400人避難 F2022年6月14日
5. ■44階建てタワマン火災 はしご車届かず…住民どう対応？朝日TV2022年6月14日
4. ■“激しい炎”マンション最上階で火事 東京・八王子 2022年6月27日
3. ■浜松市 マンション8階から黒煙 気道にやけどの女性1人 2022年06月01日
2. ■大阪市11階建てマンションで火災 消防車など19台出動 2022年6月20日
1. ■大阪浪速区マンション火災 住民ら4人搬送、命別条なし毎日新聞 2022年6月18日

防火対策

1. ■コンセントから発火する『絶対NG行為』5選 実際にあった例 2022年6月

防災

5. ■タワーマンションや木造密集地域 首都直下地震どう備える 毎日 2022年6月8日
4. ■タワーマンション陸の孤島…都「災害シナリオ」TBS 2022年6月12日
3. ■首都直下地震発生エレベーター閉じ込めの危機「救出12時間」可能性も 2022年6月
2. ■仙台「防災マンション」認定伸び悩む コロナで防災意識低下も 2022年6月8日
1. ■沖縄 マンション地盤崩れ倉庫破損 長雨の影響か 2022年6月6日

行政の動き

6. ■自治体の認定、情報サイト表示 マンション管理計画—国交省検討 2022年6月19日
5. ■福岡市マンション管理計画認定制度スタート 2022年6月30日
4. ■広瀬団地にシングルマザーの専用フロア オートロック上毛新聞社 2022年6月30日
3. ■港区 分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成事業
2. ■「大規模修繕の手引き～管理組合工事・資金計画のポイント～」案 2022年3月29日
1. ■堺市の管理計画認定の独自基準はなかなかすごい！ 廣田 2022年6月22日

タワマン

3. ■タワマン人気崩壊か!?「終の棲家に…」高齢者襲う、まさかのリス 2022年6月19日
2. ■地震が怖い「東京・臨海部タワマンはやめておく」正しい判断か？ 2022年6月24日
1. ■タワマンは時に最強の「虚飾ツール」？ 日本では「憧れ」対象種 2022年6月20日

管理関係等

5. ■所有者不存在で組合苦慮 相続人おらず「管理人」選任 東京新聞 2022年6月16日
4. ■築50年エレベーターは壊れたまま…管理組合がなかった 楠瀬 眞 2022年6月13日
3. ■まるで廃墟築50年マンションに住み続けるヤバすぎる住人たち楠瀬 2022年6月13日
2. ■管理組合の資金運用の実態にちょっとびっくり 廣田 2022年6月3日
1. ■老いるマンション その場しのぎ改め計画的に「管理」東京新聞 2022年6月2日

購入・売却動向等

14. ■マンション「妻の実家の近く」で選んで失敗 いい物件の見極め 2021年11月27日
13. ■中古マンション10年間タダで住めたようなもの年収800万円夫婦 2021年11月27日
12. ■「マンション住み替え」でシニアが注意すべき9ポイントとは？松 2022年6月7日
11. ■マンション値上がり益「現金化」で損しない、老後住み替えの極意 2022年6月30日
10. ■X世代の半数以上が地方マンション購入時にSNS参考その理由は？2022年6月16日
9. ■売の？ 貸の？ 家の処分の方向性を決めよう！女性自身 2022年6月21日号
8. ■買うと絶対に後悔するダメな中古マンションを見抜く3つ 2022年6月21日
7. ■マンション経営の考え方 人口減少・少子高齢化時代何をすべきか 2022年6月10日
6. ■高齢化するマンション ローン返済、老後を見ずえて 朝日 2022年6月2日
5. ■中古ならタワマン買える…普通の会社員、数年後生活破綻の悲惨 2022年6月1日
4. ■手取り33万円幸せ家族…分譲マンション購入悲鳴「毎月の返済額」2022年6月2日
3. ■「正直不動産」原案 夏原武さんが語る“借金投資”のわな NHK2022年5月24日
2. ■トラブル急増！不正ローンで広がる“借金投資” NHK クローズ 2022年5月24日
1. ■リバースモーゲージとは？仕組みやマンションの場合の適応条件解説 2022年6月7日

法律問題等

3. ■隣に高層マンションが建つと確実に日当たり悪くなりそう…対抗策 2022年6月26日

2. ■ ペット OK マンションが管理規約改正で「飼育禁止」に弁護士解説 2022 年 6 月 26 日
1. ■ マンションを相続した場合に必要な手続きとは？ 税金も解説 2022 年 5 月 31 日

新聞特集 朝日

7. ■ 1 回高齢化するマンション 住民同士、助け合って「自主管理」朝 2022 年 6 月 16 日
6. ■ 2 回「煙たがられている？」修繕積立金の値上げ提案に反応は…朝 2022 年 6 月 17 日
5. ■ 第 3 回 リノベ VS 静かに暮らす権利？ 50 年マンションの憂鬱朝日 2022 年 6 月 18 日
4. ■ 第 4 回自らの「挫折」乗り越え…コミュニティー支援で起業し男性 2022 年 6 月 19 日
3. ■ 5 回入居時面談？ 子育てしたいと思えるマンション目指す管理組合朝 2022 年 6 月 20 日
2. ■ 第 6 回 がん宣告、支えたのは… 資産価値にも貢献する交流 朝日 2022 年 6 月 21 日
1. ■ 7 回「住んでよかった」住民大規模停電をしのいだマンション朝日 2022 年 6 月 22 日

その他①

9. ■ マンション管理組合 八王子の連絡会 独立 15 年目、新体制で再始動 2022 年 6 月
8. ■ マンション管理人を何でも屋と勘違い？ モンスター住民 南野 2022 年 6 月 28 日
7. ■ 伝説マンション BEST45 第 1 回・1950 年代「黎明期」編 2022 年 6 月
6. ■ 銀座で 3000 万円台、厚すぎる床…デフレ時代のすごいマンション 2022 年 6 月 26 日
5. ■ レジェンドマンションの現在 1960 年代「ヴィンテージマンション」2022 年 6 月
4. ■ 中銀カプセルタワービルがデジタルで復活？ 3D デジタルアーカイブ 2022 年 6 月 16 日
3. ■ マンション理事会運営のために打って出た挑戦とは？ 備忘録【2 回】2022 年 6 月 24 日
2. ■ 24 時間対応は当然の身…「時間外」「権利」なんて言えません南野 2022 年 6 月 21 日
1. ■ マンションに大量ゴミ投棄 飲食店が関係？ 人物を直撃 TBS テレ 2022 年 6 月 29 日

その他②

9. ■ マンションの固定資産税って何を基に算出される？ 軽減措置は？ 2022 年 6 月 15 日
8. ■ 「アパート」と「マンション」は何が違う？ 住宅用語 2022 年 6 月 29 日
7. ■ 家づくりの基礎知識：窓選びは、防犯、災害対策、防音性がカギ 2022 年 6 月 24 日
6. ■ 木造マンション メリット&デメリット解説！【1】（中山登志朗）2022 年 6 月 19 日
5. ■ 木造マンション メリット&デメリット解説！【2】（中山登志朗）2022 年 6 月 19 日
4. ■ 大規模修繕で車の移動が必要に？ 工事中の駐車場利用の注意点 2022 年 6 月 21 日
3. ■ 「立体駐車場」の高さ制限どうなってる？ 「上限 1550mm」の実態 2022 年 6 月 4 日
2. ■ オートロック物件は本当に安全？ メリット・デメリット選び方紹介 2022 年 6 月 4 日
1. ■ マンション住まいで「EV」買える？ クリアすべき課題とは 2022 年 6 月 29 日

その他③

4. ■ 定年後の「住宅格差」の残酷な現実…超豪華か浴室なし「サ高住」2022 年 6 月 22 日
3. ■ インспекション」が浸透しない日本の事情 榊淳司 2022 年 6 月 13 日

2. ■ 値上げラッシュが「マンション住民」に与える打撃 長嶋 修 2022年6月10日
1. ■ マンションの給湯器はエコジョーズに交換できる？ 注意点解説 2022年6月10日

販売動向

5. ■ バブル超えた都心物件 1億円で3LDK 購入すら難しい山手線内 榊 2022年6月6日
4. ■ 金利が上がれば価格は下落、それが不動産業界のセオリー 榊 2022年6月27日
3. ■ 「非接触機能」徹底マンション、駅徒歩12分の全戸完売…2022年6月23日
2. ■ 2021年東海圏新築マンション契約者動向調査 リクルート 2022年6月21日
1. ■ 仙台の中古マンション、初の坪100万円超え 平均価格2300万円 2022年5月24日

業者の動向

12. ■ リクシルが住宅設備値上げ 最大27%、9月から順次 共同 2022年6月23日
11. ■ 来客用駐車場特化駐車場予約サービス分譲マンション初導入 akippa 2022年6月23日
10. ■ ウエアラブルカメラを活用した遠隔による工事監理業務～2022年6月29日
9. ■ マンション大規模修繕に一括見積サービス、DeNA系スマート修繕 2022年06月08日
8. ■ 小規模マンション管理の新しい選択肢 SMUSIA 提供 穴吹ハウジン 2022年6月24日
7. ■ 宮城初“省エネマンション” エネルギー消費量は28%削減 2022年6月24日
6. ■ パナソニック、マンション管理IoT化「モバカン」インターホン活用 2022年6月8日
5. ■ アスクル「LOHACO」、オートロック式集合住宅向け置場所指定配送 2022年6月8日
4. ■ 日本宅配システム、集合住宅対応の戸別宅配ボックスを開発 2022年5月31日
3. ■ テラモーターズ、「機械式駐車場」平面化企業と連携強化 Merkmal 2022年6月1日
2. ■ ENEOS、EVの充電サービス網をNECから取得 2022年6月7日
1. ■ 機械式駐車場にEV充電器 ユアスタンドが順次設置へ 2022年6月14日

海外

5. ■ ジル夫人「犠牲者、心に」米マンション崩落から1年 共同通信 2022年6月25日
4. ■ 韓国のマンションではApple Watchでエレベーターの呼び出し可能 2022年6月20日
3. ■ サバイバルなフランスの「宅配事情」とは？ 北川菜々子 2022年6月1日
2. ■ 14億人の国に17億戸のマンションが!? 中国の「不動産バブル」【1】 2022年6月
1. ■ “中国発”世界恐慌の予兆を見た！中国の「不動産バブル」実像【2】 2022年6月

犯罪.....

7. ■マンション管理費など900万円横領か 元管理人の男 偽造の通帳 2022年6月28日

https://373news.com/_news/storyid/158547/

概要

①鹿児島市の分譲マンションの管理人として、住人から集金した約900万円を横領したとして、鹿児島中央署は27日、業務上横領の疑いで、鹿児島市無職の男（72）を逮捕した。

②2015年8月～20年4月ごろまでの間、多数回にわたって、マンションの管理費や修繕積立金など計約900万円を横領した疑い。

管理組合が告訴状を提出していた。

③06年ごろから20年7月までの間、集金した計約4200万円を組合名義の預金口座に入金せず、個人的に使っていた。鹿児島地裁は同額の支払いを命じた。

男は年1回の決算の際、組合理事らに預金通帳の原本を示さず、偽造した写しを提出していた。

6. ■マンション内で小4女児の下半身触り、スマホ奪う男 読売 2022年6月30日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20220629-OYT1T50288>

概要

①神奈川県警は29日、横浜市中区、無職の男（52）を強制わいせつと強盗の疑いで再逮捕した。

発表によると、男は8日午後3時10分頃、同区のマンション敷地内で、小学4年の女児（9）の下半身を触るなどし、女児のスマートフォンを奪った疑い。

「覚えていない」と否認している。

②防犯カメラの映像などから容疑が浮上した。

男は同区の路上で中学3年の女子生徒（14）の下半身を触るなどしたとして、8日に暴行容疑で逮捕されていた。

5. ■マンション敷地で女子児童の下半身触った76歳逮捕 カナロコ 2022年6月21日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-918585.html>

概要

①神奈川県警南署は21日、強制わいせつの疑いで、横浜市南区中国籍で職業不詳の男（76）を逮捕した。

②3月19日午後1時35分ごろ、同区のマンション敷地内で、小学6年の女子児童（12）の下半身を触るなどした、としている。

同容疑者は「この年でそんなことをするはずがない」などと供述、容疑を否認している。

4. ■ 空き部屋の隣が狙われる…マンション 13 階部屋にベランダから侵入 2022 年 6 月 23 日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20220623_19637

概要

①名古屋市東区のマンション 13 階の部屋にベランダから侵入し、商品券を盗んだとして名古屋市の無職 (34) が逮捕された。

今年 4 月、東区の高層マンションの一室に侵入し、商品券 20 枚ほど計約 2 万円分を盗んだ疑いが持たれています。

②被害に遭った部屋は 15 階建てマンションの 13 階で何らかの方法で忍び込んだ隣の空き部屋からベランダ伝いに侵入したとみられていて、容疑を認めています。

③中区と東区の高層マンションでは、今年に入り「空き部屋の隣の部屋」が狙われる同様の空き巣被害が 5 件確認されていて、警察が関連を調べています。

3. ■ 被害者との騒音トラブル主張か 団地内殺人未遂事件 一体何が 2022 年 6 月 20 日

https://www.htb.co.jp/news/archives_16372.html

概要

①札幌市清田区美しが丘の市営住宅で起きました。

今月 17 日午後 7 時前、9 階に住む本郷淑子さん 75 歳が、自宅の玄関先で何者かに顔を刃物で切りつけられました。

その後、団地の敷地内では 50 代の女が死亡しているのが見つかりました。本郷さんを切りつけた後、飛び降りたとみられています。

さらに本郷さんを殺害しようと刃物を用意した疑いで、同じ団地に住む容疑者 77 歳が、殺人予備の疑いで逮捕された。

②逮捕された容疑者と、死亡した 50 代の女は親子で、この団地の 1 階に同居していました。

しかし、この親子はつい最近まで 8 階に住んでいたといいます。

そのすぐ上の部屋にあたる 9 階に住んでいたのが被害者の本郷さんでした。

近所の人によりますと容疑者は本郷さんに対する不満を口にしていたといいます。容疑者は本郷さんから騒音で悩まされていたと主張していました。しかし騒音検知器をとりつけたところ、そのような事実はなかったそうです。近所の人には「どんと音がする、音楽が聞こえると親子で言っていた。(本郷さんは) 日中うるさいと言われたが、日中は働いている」と話しました。

③当初、本郷さんを殺害しようと部屋に向かったのは母親だったということです。

その後、母親を止めに入った娘が代わりに犯行に及んだとみられています。

2. ■風営法男女2人逮捕 マンションで性的サービス提供 岩手 2022年6月20日

<https://www.fnn.jp/articles/MIT/377952>

概要

①岩手県内全域で営業が禁止されている店舗型風俗店を盛岡市と一関市で営み、男性客に性的なサービスを提供したとして男女2人が6月15日逮捕された。

盛岡市志家町の自営業（41）。

②5月上旬までの約1カ月、盛岡市神明町にあるマンションの複数の部屋でメンズエステをうたう店を営み女性従業員から男性客に性的なサービスを提供した疑い。

③一方、一関市でもマンションでメンズエステをうたう店を営み、客に性的なサービスを提供したとして、近くに住む自営業（47）が6月19日に逮捕された。

県の条例では、県内全域で個室店舗型風俗店は営業できないが、県警は「違法な営業をしている店がある」と複数の相談を受けたことから、6月13日に合同捜査本部を設置し、捜査を進めていた。2人に関連はないとみられているが、県警は捜査に関わるとして認否を明らかにしていない。同様の店舗が県内にほかにも複数あるとみていて、今後、全容解明を進める方針。

1. ■工事用の足場使って集合住宅侵入窃盗逮捕 同様被害20件以上 2022年6月2日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20220602_19021

概要

①名古屋市緑区の会社員(33)は6月1日、南区で集合住宅2階の一室にベランダから忍び込み、腕時計3点＝時価6万3000円相当を盗んだ現行犯で逮捕されました。

容疑者は外壁工事用の足場を組み立てる会社の社員で、現場の集合住宅に組まれた足場を使って侵入していました。

②去年9月ごろから近隣の熱田区や港区などでも同様の手口による侵入盗被害が20件以上あり、防犯カメラの映像などから容疑者が捜査線上に浮上していたということで、警察が余罪を追及しています。

防犯対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

1. ■鍵の交換で助成金が出る！？ 賢くお安く防犯対策！ 2022年6月1日

<https://curama.jp/locksmith/magazine/701/>

概要

①自治体によっては、無料の防犯診断や防犯対策への補助金制度などがある。

具体的には、職員が無料で住宅の防犯診断を行ってくれたり、申請をすれば防犯対策にかかった費用の2分の1を助成してくれる助成制度などです。

②杉並区：防犯診断

区職員の安全パトロール隊員（警視庁OB）が一戸建て住宅や共同住宅のお宅を訪問して、専門家の視点から家の構造や施錠・防犯設備の状況など、防犯上の問題点を診断し、アドバイスを行う。

③中央区：住まいの防犯対策助成

居住する住宅に対して、新たに行う対象となる防犯対策で、その防犯対策に要した経費が5千円以上のもののうち対象金額の2分の1の金額を助成する。（助成上限金額1万円）

④荒川区：荒川区空き巣対策補助金交付制度

空き巣犯罪対策のため、区内の販売店や設備事業者を利用して、防犯対策品の購入や住宅設備の修繕をした場合、費用の2分の1を補助する。

（限度額は5千円）

（ただし、防犯カメラを新たに設置する場合は戸建住宅が限度額1万円、共同住宅が限度額15万円）

⑤港区：住まいの防犯対策助成事業

空き巣などによる被害を防ぐための防犯対策に要した費用の2分の1を助成する。

（上限1万円）

⑥鍵交換の費用相場

・ディンプルシリンダー錠：15,000～20,000円

・指紋認証型：50,000～200,000円

・暗証番号錠：2,000～200,000円

なお、鍵の交換は自分で行うことも可能です。

⑦防犯カメラの設置費用相場

・防犯カメラ本体：30,000～50,000円/1台

・録画機器：60,000～150,000円

・取り付け施工費：40,000～70,000円/1台

プロの取り付け工事には、出張費やネットワーク設定、カメラの配線など、複雑な作業も含まれているので、上記の金額は妥当と言えるでしょう。

よって、カメラ一台の設置につき13万円ほどを見積もっておきましょう。

ダミーの防犯カメラは安いもので2,000円、高くても15,000円程度で購入可能。

⑧補助鍵取り付けの相場

・鍵本体と費用で10,000～20,000円程度です。

⑨シャッター取り付けの相場

・手動シャッター：70,000～100,000円

・電動シャッター：180,000～300,000円

よほど自信がある方でもない限り、取り付けはプロに依頼した方がいいでしょう。

⑩面格子取り付けの相場

・トイレなどの小窓：10,000～20,000円

- ・窓サイズ（高さ 150 まで / 幅 95 くらい）：20,000～50,000 円
- ・ベランダサイズ（高さ 210 まで / 幅 135 くらい）：30,000～70,000 円
- ①くらしのマーケットの利用がおすすめです！出張サービスを提供しています。
- ・鍵（補助鍵）の取り付け：10,000 円?/箇所（防犯カメラ・録画機はお客様が用意）
- ・防犯カメラ設置：10,000 円~/台（シャッターはお客様が用意）
- ・面格子取り付け：8,000 円?/枚（面格子はお客様が用意）

火災.....

8. ■爆発みたいな音…44 階建てタワマン火事 400 人避難 朝日テレビ 2022 年 6 月 13 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000257861.html

概要

①東京・品川区の五反田駅から南東 200 メートルほどにある 44 階建てのタワーマンションで火事が発生。爆発したような音も聞こえたということです。

消防車 30 台が駆け付け、騒然となりました。

向かいのマンション住人：「朝 5 時に工事しているわけもないし、まず下を見たのね。何もなくて『えっ』と思って上を見たら、黒い煙がジャンジャン出てきて、これは火事だと思って」

②「『ブシュー』ってすごい音。爆発みたいな音」「（Q.煙も？）すごく真っ黒い煙。

部屋のなかの赤い火が見えた」火が出たのは 18 階にある一室のベランダで、そこに放置していた家電製品から出火したとみられています。

およそ 400 人が避難。入り口付近は住人であふれました。

③火はおよそ 1 時間半後に消し止められ、男女 4 人が病院に搬送されました。

火元の部屋に住む 30 代の女性が煙を吸い、重傷だということです

7. ■フロア中に煙、逃げまどう人で阿鼻叫喚…「高級タワマン火災」住民 2022 年 6 月

<https://asagei.biz/excerpt/44227>

概要

①「最初は、火災報知器の誤作動だと思って無視していたんです。

でも、だんだんドアの向こうから叫び声が聞こえてきて…」火災が起きた部屋と同じフロアに住むこの女性が続ける。

②「叫び声に驚いてドアを開けると、廊下中に煙が立ち込めていて、警察や消防の方が数名と、逃げまどう住民たちがおり、まさに阿鼻叫喚でした。

警察の方から『早く逃げてください！』と声をかけられ、パジャマのまま慌てて外に出ましたが、マスクやタオルなどを持っていなかったため、大きく煙を吸い込んでしまい、途中で倒れ込んでしまいました。

住民と救急の方が外まで運んで下さり、病院で手当を受け帰宅しました。

しかし、タワーマンション特有の内廊下のためか、なかなか換気をする事ができないので、火が消し止められた今でも 18 階のフロアは煙臭く、廊下にいることは困難です。避難時にエレベーターを使うことができたのは、不幸中の幸いでした」

③「叫び声や煙、火災報知器の音が頭から離れず、またいつサイレンが鳴るのかと思うとゆっくり横になることもできません。

地震や津波が来ても高級タワーマンションだから大丈夫と安心しきっていましたが、まさか火災が起きるとは思いませんでした。

火災の後、同じフロアの方たちと、貴重品を持っていつでも逃げられる準備をしておこうと話し合いました」（佐藤ちひろ）

6. ■「高齢で避難あきらめた」…44 階建てタワーマン火災で 400 人避難 FNN2022 年 6 月 14 日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/375100>

概要

①品川区にある 44 階建てのタワーマンションで 6 月 13 日早朝、火災が発生。

住人の証言から、タワーマンならではの避難の難しさが明らかになりました。

「もう少し煙とか出ていたら、避難ルートがなかった」の声が…。

②地元の不動産会社：1LDK から 3LDK。

20 万から高いところだと家賃 40～50 万円する物件。

買うともう、1 億 2000～3000 万円ぐらいが平均じゃないですかね。たぶん五反田の中では一番高いんじゃないかなと思います

③マンションの外に避難した 39 階の住人は…自動のアラームが鳴るので、それが鳴り響いていて、目が覚めたって感じですね

Q.エレベーターは動いていた？

その時は動いてなかったですね。火事のある階（18 階）の 1 個下の階まで階段で下りて、17 階からエレベーターで降りたっていう感じですね。

階段で下りる時に、その現場の階に近づくにつれ、ちょっと臭いがしてきたんで、これは怖いなというふうに思いました

④火元となった 18 階より上の階の住人は、17 階まで階段で下りて、そこからエレベーターで下に降りたといえます。

30 階に住んでいるという 70 代の女性は、階段での避難について…今まで 30 階は景色がいいなと思っていましたけど、年寄りには高層階はきつくなって初めて思いました。

39 階に住む人

廊下にまで、煙の臭いが来ていましたが、年をとっているし、犬も飼っているので、避難をあきらめました。

24 階に住む人

一応避難しました。階段に密集するとかえって危ないと思いましたが、そこまで避難している人はいませんでした。避難の呼びかけから数分で「安全が確保された」とアナウンスがあったということで、避難しなかった人も多かったようです。

⑤出火した 18 階の部屋のベランダには、エアコンの室外機が 2 台あり、その間にコンセントに繋がれていない電子レンジが置かれていました。

この電子レンジと、室外機 2 台のほか、ベランダの柵に立てかけられた折りたたみ自転車が燃えたということです。部屋の中は燃えるものがたくさんありますから、可燃物に延焼拡大していく。ベランダの場合には、ベランダに置いてあるものだけが燃えてしまえば、部屋の中まで火が入らなければ、そんなに大きな火災になるということはないわけです。

⑥2020 年度の東京都のデータを見ると、高層マンション（高さ 10 階以上）で起きた火災は 195 件。うち、11 階以上から出火が 61 件と、少なくない印象です。

主な出火原因として、ガスコンロ、放火、たばこ、電気ストーブなどが挙げられています。

⑦11 階建て以上のマンションでは、スプリンクラーや、非常用エレベーターの設置が義務付けられています。

さらに 15 階建て以上のマンションでは、特別避難階段（＝排煙設備や防火扉などを備え、火災が起きた際にも煙が入らない安全な階段のこと）の設置が義務づけられています。

⑧ではなぜ今回は、スプリンクラーがついているはずの 18 階で、スプリンクラーが作動しなかった理由は、今回の出火場所がベランダだということ。

坂口さんによると、ベランダから出火することは少ないため、スプリンクラーの設置義務はないのだといいます。

⑨坂口氏は、「高層になればなるほど、消防法、建築基準と法令の基準が非常に厳しい。

特に日本の法律は厳しく規制しています。

ある面では非常にタワーマンションは安全です。ですから、落ち着いて行動するということが非常に重要です」

⑩マンションの避難というのは、二方向避難というのができるようになっています。

基本は階段から避難できます。しかし、階段は煙で覆われると使えなくなります。

その場合はベランダに出て、ベランダから隣のベランダに、隔て板を破って 避難する。そのベランダのどこかには避難ハッチというものがついていて、開けると避難はしごが入っています。それを降ろして下の階のベランダに避難する。そういうことを繰り返していくと、地上まで避難できるのです。

ですから、この二方向避難ができるということを住んでいる方は確認しておく必要があります。

事前に避難経路を確認しておくことが、非常に重要だということです。

（めざまし 8 6 月 14 日）

5. ■ 44 階建てタワマン火災 はしご車届かず…住民どう対応？ 朝日 TV2022 年 6 月 14 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000257919.html

概要

①13日午前5時ごろ、東京・品川区東五反田にある44階建てのタワーマンションの18階で火災が発生しました。消防車30台が消火にあたりましたが、火元が18階だったため、はしご車は届きませんでした。そのため、屋内消火栓を利用し、室内から消火活動を行いました。

②そうしたなか、避難したマンションの住民はおよそ400人。

避難するかどうか、住民の対応は分かれたようです。

避難した女性

「逃げたほうがいいのかと思って。まだ6時前、5時台だったので、寝起きだったんですけど、一応着替えて、非常階段で下りて行った」

避難しなかった男性

「私の階（31階）は、全然火元よりも上の階だったので、大丈夫かなと思っていたんですけど。（出火元が）下の階なので、下まで下りると、火元の階を途中通らないといけないじゃないですか」

③元麻布消防署長・坂口隆夫氏

「出火階から上の人、避難できる人は全員地上まで、避難するというのが原則。

今回のようなタワーマンションの場合は、非常に高層ですから、建築基準法でも消防法でも規制が厳しくなっていて、（避難）階段は基本的に安全なんです。

ですから、階段で避難するのが基本」

今回の場合、避難の優先順位は、まず出火した18階と、その一つ上の19階。

次に、20階以上に住む人。最後に、17階以下の順番が原則だといいます。

④高齢者や車いす利用者など避難が困難な場合には、出火元から遠ければ、部屋で救助を待つのも手だといえます。「（部屋に）とどまる場合には、煙が入らないようにすること。

窓等の開口部は閉める。それが、まずやらなければならないこと」

⑤この火災で男女4人が煙を吸うなどけがをしましたが、いずれも軽傷。

火元は、ベランダに置かれていた家電とみられていますが、通電しておらず、警視庁は詳しい原因を調べています。

（「グッド！モーニング」2022年6月14日）

4. ■“激しい炎”マンション最上階で火事 東京・八王子 2022年6月27日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000259274.html

概要

①27日午前1時すぎ、八王子市のマンションの最上階で火事が起きていて、付近の住民から110番通報があり25台が出動し、火は午前2時半ごろにほぼ消し止められましたが、マンション9階のおよそ30平方メートルが焼けました。

②マンションの住民らが避難し、1人がけがをしているということです。

（「グッド！モーニング」2022年6月27日放送）

3. ■浜松市 マンション 8 階から黒煙 気道にやけどの女性 1 人 2022 年 06 月 01 日

<https://www.sut-tv.com/news/indiv/16423/>

概要

①1 日午前 11 時半頃、浜松市東区植松町の 11 階建てマンションから火が出ていると通報がありました。「窓を開けて見たらすごい（煙が）来てた。

（火元が）8 階で私は 10 階だからすごく怖かった」

②火は約 4 時間後に消し止められ、このマンションに住む女性 1 人が気道にやけどを負い救急搬送されています。

マンションには 100 世帯以上が住んでおり、一斉に避難したため現場は一時騒然となりました。

2. ■大阪市 11 階建てマンションで火災 消防車など 19 台出動 2022 年 6 月 20 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/13d7362717374a0cbbaaada297bcdbb2>

概要

①大阪市西淀川区の 11 階建てのマンションで、20 日午後 5 時半すぎ、「2 階から煙が出ている」と通りかかった人から消防に通報があった。

②消防車など 19 台が出動し消火活動にあたって、火は、20 分後の午後 6 時前にほぼ消し止められました。

③警察と消防が、ケガ人や逃げ遅れた人がいるかどうか確認を進めています。

1. ■大阪浪速区マンション火災 住民ら 4 人搬送、命別条なし 毎日新聞 2022 年 6 月 18 日

<https://mainichi.jp/articles/20220618/k00/00m/040/032000c>

概要

①18 日午前 6 時 25 分ごろ、大阪市浪速区恵美須西 1 のマンションから「火が出ている」と 119 番があった。火は約 20 分後にほぼ消し止められたが、9 階建てマンション 5 階の一室約 5 平方メートルを焼いた。

②この部屋に住む 40 代の男性と上の階の住民女性ら 3 人が病院に搬送された。

全員命に別条はないという。

防火対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

1. ■コンセントから発火する『絶対 NG 行為』5 選 実際にあった例 2022 年 6 月

<https://shufuse.com/106191>

概要

①建物火災出荷原因としてコンセント、タバコの不始末、電気機器が TOP3 に入っているそしてその後続く火災原因が「配線機器」です。

コードや電源タップ、コンセントなどからの発火により、火災が起きてしまった事例を指します。

②例えば、壁付きコンセントと電子機器の間に、子どもがちょっとした悪戯として一円玉を差し込んでしまったため、発火現象が起こり、子どもが手に火傷を負ってしまいました。

また、コンセントに延長コードを差し込んでいたところ、経年劣化によって発火が起こり、コンセント部分から壁や柱などに燃え移り、最終的に全焼してしまった事例も存在します。

③コンセントから発火する『絶対 NG 行為』5 選 3 口電源タップ

(1)コンセント周辺を掃除しない

コンセントの穴に埃が溜まり、湿気が加わることで発火を引き起こす「トラッキング現象」があります。

埃が湿気によって水分を保つことで、コンセント内部の電気を吸収してしまい、空気中へと放電してしまうのです。これにより、発火だけでなく、火災につながるケースも多いため、コンセント周辺は定期的に掃除し、清潔な状態に保つことが重要となります。

(2)許容量を超える電力を使用する過剰な「タコ足配線」

(3)コード部分を持ってコンセントから引き抜く

この行為によって、コード内で断線が起きたり、コンセント部分が破損してしまう恐れがあります。すると、同時に発火を引き起こしたり、後々破損部分から発火してしまう可能性があるため大変危険です。

(4)家電製品の電源が入っている状態でプラグを差す

電源が入っている状態でプラグを差し込んでしまうと、コンセントに差し込んだ瞬間に大量の電気が発生します。すると、一気に大量の電流が流れることで発火してしまう危険性があり、火事につながる恐れがあります。

家電製品のプラグを差し込む際は、必ず電源が OFF になっていることを確認してからコンセントへ差すようにしましょう。

(5)破損したまま放置する

破損部分に埃が溜まりトラッキング現象を引き起こす可能性や、破損している状態で放電を引き起こし、発火してしまう可能性が考えられます。

防災・・

5. ■タワーマンションや木造密集地域 首都直下地震どう備える 毎日 2022年6月8日

<https://mainichi.jp/articles/20220608/k00/00m/040/229000c>

概要

①東京都は10年ぶりに「首都直下地震」の被害想定を見直し、発生後に起こりうる「災害シナリオ」を初めて示した。

最大約453万人の帰宅困難者が生じると見込む余震による看板落下や延焼火災に帰宅困難者が巻き込まれる「2次災害」の危険性も指摘され、一時滞在できる公共施設が限られる中で民間の一時滞在施設の重要性は増している。

②森ビルは、震災時に都心5施設で商業フロアの通路などを一時滞在施設として開放し、計約1万人の帰宅困難者を受け入れる態勢を整えている。

森ビルは4月、ビルの近くに住み緊急時に参集する防災要員の社員を100人から190人に増員。訓練の頻度を2カ月ごとから毎月を増やし、防災教育に力を注ぐ。

③新宿区にある25階建ての「西戸山タワーホームズ」（3棟）は1000人以上が暮らすタワーマンションだ。2011年の東日本大震災の後、住民らが防災隊を結成し、「その日」に備える。水や食料などの備蓄について「西戸山」の備蓄場所は1階や地下にしかなく、防災隊では日ごろから、最低3日分の水や食料の備蓄の確保を各戸に呼びかけている。

④都のシナリオでは、家庭内備蓄が底を突き、自宅にとどまることが不可能になったタワーマンションの住民が避難所に移動し、避難所が飽和状態になる事態を想定している。

この点、「西戸山」では災害時に食料などの物資が不足した場合、近くの避難所から分けてもらうよう、地域の町会と事前に話し合っている。

物資は防災隊がまとめて取りに行き、各戸に分配するという。

逆に、マンション側から避難所に住民を派遣し、世話をする「共助」も町会側に提案しているという。

⑤完成当初は40～50代の働き盛りだった世代が今は70代以上で、1人暮らしも多い。

防災隊のメンバーも高齢者が中心だ。若い世代にも参加してもらうため、年1回の訓練は、安否確認や水や湯で戻せるアルファ米の試食などを実施すれば加算されるスタンプラリー方式にし、参加者に景品も出す。

こうした工夫で訓練参加率は7割を超える。

「日ごろから顔の見える関係を築くことが重要だ」と強調する。

⑥荒川区荒川2丁目は木造家屋が林立し、消防車などの緊急車両が入りにくい狭い道も多い。

荒川2丁目は、木密地域の解消に向けて老朽建物の除却や建て替えなどの費用を助成する都の不燃化特区に指定されている。

しかし、安部さんによると、住民の高齢化が進み、家を建て替えるほどの体力、気力を持っていない人が多いという。そうなると防災対策の要は住民同士の連携強化に重点を置かざるをえない。

安部さんは「つながりが強ければ災害時の声かけや避難場所の提供などをスムーズにできる。町会活動を担う人を増やす必要がある」と強調している。

4. ■タワーマンション陸の孤島”…都「災害シナリオ」TBS 2022年6月12日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/68262?display=1>

概要

①東京都は首都直下地震が起きた際の被害想定を、10年ぶりに見直しました。

■【ケース1】仕事で外出中のあなたは…

○【外出中の対策】すぐに帰宅“せず”一時滞在施設などへ

都は▼安否確認の方法（災害用伝言ダイヤル「171」など）、▼家族の集合場所▼避難場所や水を確保できる場所などをあらかじめ確認しておくことが大切

■【ケース2】“陸の孤島”タワーマンションにいるあなたは…

○【自宅での対策】簡易トイレなど“3日分”の備えを

②【検証】3

リットルの水を手に1階から48階へ階段で…

28歳の記者が大人が1日に必要な水3リットルを手に持ち、1階から48階まで階段で上ってみました。

10階までは「意外といけるな」と順調でしたが、20階を過ぎたあたりから、喋るのが苦しくなってきました。40階から先は、足を動かすのもやっと、という状態に。ほぼ休まずに上り続けること14分。息も絶え絶えになりながら、48階に到達しました。

③東京・港区の48階建てのタワーマンション「芝浦アイランドケーブタワー」。

東日本大震災を28階の自室で経験した住人は、「このまま部屋で死ぬのか」と孤独と恐怖を感じたといいます。

「エレベーターは止まって使えない。大変なんですよ、高いところなので。避難所も満員で行けないし、1階に降りたところでなにもできない、だから部屋に戻ってもらうしかない。在宅避難しかない」

このマンションでは、地震が起きたら各階のエレベーター前に集まり、住人同士で安否を確認することになっています。

家庭での備蓄も呼びかけていますが、各階の倉庫には3日分の水や食糧などが備蓄されています。

エレベーター内に閉じ込められるケースも想定し、エレベーターの中には、水やカンパン、簡易トイレなどが入った非常用のボックスが設置されています。

④ ■【ケース3】“木密地域”に暮らすあなたは…

○【木密地域での対策】初期消火や防災訓練高齢者でもできることを
足立区の千住柳町。

古い家が目立ち、道路や、家と家の間は狭く住宅が密集

火が出たら道路が細いから消防自動車も入ってこないでしょこは」

足立区によると、こうした地域では、高齢化が進み消防団のなり手も減少しているといいます。そのため高齢者自身で、火事が起きた初期の段階で消火できるよう、小型の消火器を設置し、防災訓練の回数も増やしたという。

3. ■首都直下地震発生エレベーター閉じ込めの危機「救出 12 時間」可能性も 2022 年 6 月

https://www.news-postseven.com/archives/20220603_1760105.html?DETAIL

概要

①東京都は 5 月 25 日、首都直下地震の被害想定の新たな報告書を発表した。

実に 10 年ぶりのことだ。

最も巨大な「都心南部直下地震（M7.3）」が発生した場合、震度 6 強以上の揺れに見舞われる範囲は東京 23 区の約 6 割に広がり、建物被害は約 19 万棟、死者は約 6000 人に及ぶと試算された。

②これは前回の想定（2012 年）と比較すると、建物の損傷も死者数も約 3 割減ということになる。

都防災会議はその理由について「住宅の耐震化、延焼の恐れがある木造住宅密集地域の解消などが進んだことが要因」とした。

京都大学名誉教授で地球科学者の鎌田浩毅さん「この発表で安心感を持ってしまうのは非常にまずい。実際はもっと被害が出るはずで、都が示した見通しは甘いと言わざるを得ません」

③この 10 年で首都圏の街の様相は大きく変わった

。たしかに木造住宅は減り、ビルの耐震化は進んだ。

しかし、マンションやビルの高層化は急速に進み、ベイエリアなど地盤の弱い地域の人口が増え、地下街も広がった。

実際に首都直下地震が起きたら本当に何が起こるのか——シミュレーションしながら考えてみたい。

④港区や品川区など都心南部を震源とする直下地震が発生した。

揺れがおさまるのを待って、とにかく脱出しようと暗い廊下を人でごった返すエレベーターホールへと向かう。だがエレベーターは停止していた。前出の報告書によると、首都直下地震の直後は、都内 2 万 2000 基のエレベーターが一斉に停止する可能性があるという。

しかも、直下地震では初動から本震までの時間が短く、最寄り階に安全に停止できない。そのため、地震発生時にエレベーターに乗っていると悲惨だ。真っ暗な中に閉じ込められ、宙づりになる。

首都圏で何千件という「エレベーター閉じ込め」が起こるのだ。

一度緊急停止すれば、管理業者の安全点検を経なければ動かせないエレベーターも少なくないが、業者が来るのは一体いつになるのか。救出までは、12 時間を要するとの見方もある。夏場にはサウナ状態と化し、ストレスでパニックは必至だ》

⑤タワーマンションなどの高層ビルでは、特に中高層階で揺れが増幅される。

食事の準備中に地震が発生すれば、調理中の油が吹き飛び、それにより火災が起きることは容易に想像できる。停電などでスプリンクラーが正常に作動しなければ初期消火に失敗し、どんどん延焼してしまう。火や煙は当然ながら上層階へと勢いよく立ち上り、高層フロアであればあるほど消火・救出活動は困難だ。

⑥火災に発展しなかったからといっても、安心はできない。

エレベーターはしばらく復旧せず、上層階の住民は水や食料など生活に欠かせないものを自力で運ぶことになる。またトイレが使えなくなるマンションも少なくなく、断水や停電が続く限り、トイレのたびに地上まで階段で下りなければならぬ。連日、何十階もの階段を上り下りすることは難しい。

復旧が長引けば、タワマン内孤立が待っている。

では、低層住宅なら安心かといえ、そうともいえない。

⑦「東日本大震災（2011年3月）では高齢者が亡くなるケースが最多だったが、次いで木造の古いアパートに住む20代前後の若者の死も多かった。

地震時のリスクを考えれば、古くて安い学生アパートは避けた方がいい」（住宅ジャーナリスト）

賃貸住宅を借りるなら、耐震基準が改められた1981年以降の物件を選びたい。

（※女性セブン2022年6月16日号）

2. ■ 仙台「防災マンション」認定伸び悩む コロナで防災意識低下も 2022年6月8日

<https://kahoku.news/articles/20220607khn000045.html>

概要

①マンションの防災力向上を目的に、仙台市が東日本大震災後の2013年度に導入した「杜の都 防災力向上マンション認定制度」の新規認定件数が伸び悩んでいる。

新型コロナウイルス禍による住民活動の停滞や防災意識の低下が背景にあるとみられる。

一方、首都直下型地震が想定される首都圏の自治体では、防災訓練への助成などインセンティブを設けて導入を働きかけている。

②認定件数の推移はグラフの通り。

16年度に30件に達したが、17年度から下落。

コロナの感染が拡大した20、21年度にはわずか3件となった。

市の担当者は「コロナの影響で住民同士が集まりにくくなり、制度を周知する機会も限られてしまった」と説明する。

③防災への関心低下は数字からも見て取れる。

NPO法人東北マンション管理組合連合会は、防災マニュアル作成支援のための専門家派遣事業を市から受託する。

実施件数は15年度と16年度が30件前後だったが、17年度に6件となって以降は1桁台が続いている。

④東京都では、防災訓練経費の一部助成（中央区）や防災資機材の購入経費の補助（墨田区）などインセンティブを設けている。

横浜市が今年2月に始めた認定制度は、地域と共用の防災倉庫を整備するなど基準を満たしたマンションの容積率を緩和する。

市の担当者は「市民の6割がマンションに暮らす。水害や地震に備えて住民や企業の努力を後押しする必要がある」と説明する。

1. ■ 沖縄 マンション地盤崩れ倉庫破損 長雨の影響か 2022年6月6日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rbc/63653?display=1>

概要

①沖縄市のマンションで今月 2 日、地盤の一部が崩れて隣接する住宅の敷地に土砂などが流れ込み、倉庫が破損する被害がありました。沖縄市は降り続いた雨の影響とみています。

②2 日の朝早く沖縄市胡屋にあるマンションの地盤の一部が幅 10 メートル、高さ 3 メートルから 5 メートルにわたり崩れ、石や土などが隣接する住宅の敷地に流れこみました。

けが人はいませんでしたが、隣接する住宅の敷地にある倉庫が破損する被害が出ました。

③市は 5 月中旬頃から続いた雨の影響で地盤が崩れたとみていて、現在も周辺を立ち入り禁止としています。

市は今後、雨の影響による警報などが出された場合に、必要であればマンションの住民に対して避難の呼びかけなどをしていくとしています。

行政の動き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

6. ■自治体の認定、情報サイト表示 マンション管理計画—国交省検討 2022 年 6 月 19 日

<https://www.jiji.com/sp/article?k=2022061800345&g=eco>

概要

①国土交通省は、一定の基準を満たしたマンション管理計画を自治体が認定する制度をめぐり、民間の不動産・住宅情報サイトの協力を得て、物件ごとに認定の有無を表示することを検討している。

優良な中古物件の流通を促す。

②国交省は 1 月、都道府県と市区の全 8 6 2 団体を対象に、推進計画の作成意向を調査。

政令市と東京 2 3 区は全団体、都道府県は約 7 割が計画作りを予定していると回答した。

名古屋、京都、大阪、福岡各市などはすでに策定した。

③推進計画作りは今後各地で進む見通しで、認定対象の物件は 2 0 2 3 年度末に 8 割を超えると見込まれる。

5. ■福岡市マンション管理計画認定制度スタート 2022 年 6 月 30 日

https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/jigyochousei/life/soudan/kanri_nintei.html

概要

①令和 4 年 4 月に改正法が施行された、「マンションの管理の適正化に関する法律」に基づき、福岡市では、一定の水準を満たすマンションの管理計画を認定する県内初の「福岡市マンション管理計画認定制度」を令和 4 年 7 月からスタートします！

②マンション管理計画認定制度のメリット

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ります。

適正に管理されているマンションとして、市場において評価されます。

(独)住宅金融支援機構が実施する融資金利引下げ等の優遇措置の対象となります。

住宅ローン『フラット 35』の金利を年 0.25%引下げ（当初 5 年間）

『マンション共用部分リフォーム融資』の金利を年 0.2%引下げ

『マンションすまい・債』の利率を上乗せ（令和 5 年度募集分から）

4. ■ 広瀬団地にシングルマザーの専用フロア オートロック 上毛新聞社 2022 年 6 月 30 日

<https://nordot.app/915135528023244800>

概要

①入居者減と高齢化が進み、前橋工科大の学生が再生に取り組む広瀬団地（前橋市）に、これまでと違う形で活用されている棟がある。

県営住宅の 1 棟に設けられたシングルマザー専用フロアだ。全 7 部屋。フロアの入り口にはオートロックの扉が設置され、独立した居室だけでなく、入居者が交流するための共有リビングも備えられている。安全、安心に子育てができる環境だ。

現在は 5 室が入居中だという。

公営の集合住宅はこうした社会的弱者の受け皿という役割も担っている。

②シングルマザー専用フロアは 2017 年度、部局が横断的に連携して提案する県の「政策プレゼン」において、当時の大沢正明知事に提案したことに端を発する。

前年度、同課がひとり親の調査をしたところ、相談する場がないために、シングルマザーが孤立しがちだという実態を把握していた。所得水準が低い傾向にあることも分かっていた。

③シングルマザーを取り巻く環境を「何とかできないか」と検討が進むとき、老朽化した県営住宅の改修時期を迎えていることが分かった。

シングルマザー世帯が同じフロアに住み、子育ての悩みを共有できたらいいのではと考え、提案したという。大沢知事の了解を得て、実現に向け検討は進められた。

④フロアは侵入の可能性が低い 3 階に決め、共用の廊下もすりガラスで外から見えないようにした。

それぞれの居室もリフォームし、玄関は多くの靴が収納できるように、げた箱を少し広く設けたのが特徴だ。家具は備わっていないが、エアコンは設置されている。

⑤貸し出しは 19 年 7 月に始まった。

当初の入居はわずか 1 組だったが、シングルマザー世帯に住まいの情報を提供するサイト「マザーポート」に掲載したことで、問い合わせや入居者は徐々に増えた。現在は 5 室が埋まる。

コロナ以前は、フロアの一角に設けた共有リビングで、料理をしながらの交流会が開かれていた。棟の 1 階には、子ども食堂や無料の学習支援が開かれるスペースもあり、孤立を感じずに生活できる環境が整っている。

⑥部屋は完全独立型で 1LDK（6 室）と 2LDK（1 室）がある。

家賃は前年の収入に応じて、1 万 6600 円～3 万 2700 円（2LDK は 2 万 100 円～3 万 9600 円）

で設定。

入居の条件は、中学生以下の子どもがいるシングルマザーで、男性の入室制限がある。

3. ■港区 分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成事業

<https://www.city.minato.tokyo.jp/jutakushien/kankyo-machi/sumai/jutaku/reform.html>

概要

①区内にある分譲マンション共用部分の修繕工事を行うために、必要な資金を住宅金融支援機構から借り入れる際、（公財）マンション管理センターに債務保証委託をした場合、委託に要した保証料の一部を助成します。

②分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成事業建築基準法その他関係法令に適合していること。

定期報告書を区等に提出していること。

事務所または店舗などの併用住宅の場合は、分譲マンション部分が2分の1以上を占めていること。

申込対象 区内分譲マンションの管理組合

上限額 150万円

2. ■「大規模修繕の手引き～管理組合工事・資金計画のポイント～」案内 2022年3月29日

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html

概要

①マンション管理組合の資金面での不安を和らげ、修繕工事に関する情報を提供することで、管理会社や施工会社などのパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となる一冊です。

長期修繕計画や修繕積立金見直しの参考となるよう、国土交通省が定めている各種ガイドラインや管理計画認定基準、住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」も紹介しています。

②こんなときに活用！

管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料として活用

○大規模修繕工事の流れや概要を理事会などで勉強する。

○提示された工事費とマンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～の結果を比較し、その差額について施工会社等に尋ねる。

○施工会社等から提示された見積書に記載された用語や工法を調べる（詳細版）

管理組合が資金計画・長期修繕計画の見直しを進めていく上での基礎資料として活用

○修繕積立金が不足すると判明した場合の資金計画の見直しの参考資料とする。

○大規模修繕工事後に行う長期修繕計画の見直しの参考資料とする。

③大規模修繕の手引き ダイジェスト版 一括ダウンロード [44 ページ : 10.2MB]

詳細版 大規模修繕の手引き 一括ダウンロード [106 ページ : 25.0MB]

1. ■堺市の管理計画認定の独自基準はなかなかすごい！ 廣田 2022年6月22日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12749815822.html>

概要

①堺市のマンション管理計画認定の独自基準が発表になりました。

耐震性能に対する追加基準がしっかり定められています。

②基準

(1)耐震診断未実施のマンションにおいては、マンション管理計画認定申請日から5年以内に耐震診断を実施することを総会で決議していること

(2)耐震診断を実施済みのマンションにおいては、耐震診断の結果、耐震性が不足するものである場合、下記のいずれかの基準に適合すること

・耐震改修計画認定をマンション管理計画認定申請日から5年以内に取得することを総会等において決議されていること

・建替え等に向けて総会等において議論を行っていること。

ただし、耐震診断実施後10年を超えて議論を行っている場合にあっては、耐震化にかかる進捗がないものとみなし、原則としてマンション管理計画の認定を行わない。

(3)耐震改修計画認定を取得している場合、その計画に基づく耐震改修工事がマンション管理計画認定申請から5年以内に完了することを長期修繕計画に記載していること

* 耐震診断未実施のマンションとは、

→1981年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションで耐震診断を実施していないマンション（マンション管理新聞）

③関東圏では、耐震性能に関する規定がほとんどありません。

したがって、耐震性能を調べていないマンションも耐震性が不足していて対策を考えていないマンションも管理計画認定基準に合っていれば、認定マンションとして認定されます。

④耐震性能を考えないマンションが認定されるようでは、頑張って耐震診断をして耐震改修をしようと思うマンションは減る一方ではないか…とってしまいます。

耐震改修を考えたら、認定を受けるのは厳しくなるのですから。

この矛盾を感じるのは、私だけ??と思う今日この頃です。

タワマン・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

3. ■タワマン人気崩壊か!?「終の棲家に…」高齢者襲う、まさかのリスク 2022 年 6 月 19 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/43600>

概要

①東京「五反田」駅近く、44 階建てのタワマンで火事、700 世帯が住み、400 人近い住人が避難した。男女 4 人が病院に搬送されましたが、幸い、軽傷だったとか。

②注目は「避難は諦めました」という高齢者の声。

階段での避難は困難と判断し、避難せずにいたとのこと。一般的にタワマンは災害に強い造りをしているので、確かに「避難をしない」というのもひとつの手だったかもしれません。

ただ700世帯が住む地域コミュニティとして考えた場合、「避難できずに取り残された人がいた」と考えることができます。

③国土交通省『令和3年版国土交通白書』で、災害が多発する日本で顕在化した問題として、「高齢単身世帯の増加による防災力の低下」を指摘しています。

近年、65歳以上の高齢者の単身世帯は増加傾向にあり、さらに都市部では急激に増加していきとされています。そのなかで、コミュニティ機能の低下、避難の遅れ等防災力の低下が懸念されているのです。今回の火災により、都心部のタワマンは「(地域の)防災力が低い」ということが露呈した、という見方ができるでしょう。

④今後30年以内に、首都直下型地震が起こる確率は70%といわれているなか、高齢者の防災力が求められています。

そのようななか「タワマン」を選ぶことは、リスクといえそうです。

今後、ボリュームが増すのは高齢者。

タワマンは増え続けていますが、高齢者が避けるとなるとどうなるでしょうか。

タワマンは空き家だらけ……そんな未来が訪れるかもしれません。

2. ■地震が怖い「東京・臨海部タワマンはやめておく」は正しい判断か？ 2022 年 6 月 24 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/43724>

概要

①タワマンは大きく「耐震構造」「制震構造」「免震構造」のいずれかの方法で建てられています。

「耐震構造」は、その名の通り、地震の揺れに耐えられるほどの強度をもった構造。上層部ほど揺れが大きくなります。

「制震構造」は各階に衝撃や振動を抑える制震部材を用いて揺れを吸収する構造。地震の揺れや強風などの揺れに強く、多くのタワマンに採用されています。

「免震構造」は、建物と地面の間に積層ゴムなどを挟み、揺れ自体を伝えにくくする構造。ほか2つの構造よりも地震による揺れに強いといわれていますが、建築コストが高いため、採用されているのは一部の高級タワマン

だけです。

②東京都が行っている地震の危険度を図る調査では、12 の地盤の増幅率（「地表面の揺れの大きさ＝最大速度」を「工学的基盤の揺れの大きさ＝最大速度」で除した値）を示しています。沖積低地は形成された年代が新しく、海面下で堆積物がたまりできた土地。地震の揺れも増幅しやすいのが特徴で、増幅率は 1.5～2.9。

③「液状化のリスクがある地域では、建物は倒壊する」。

そんな心配をする人も多いですが、そのような地域ではより深く基礎杭を打っているので、倒壊のリスクは極めて低いとされています。

液状化で心配されるのは、むしろ、インパクトのある「画」によってエリアの評判が下がり、タワマンの資産価値が下がることかもしれません。

1. ■タワマンは時に最強の「虚飾ツール」、？ 日本では「憧れ」の対象種 2022年6月20日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220620-ZWWGUOOZ5ZIZBFUYM24E73XVPM/>

概要

①私はもう35年以上も新築マンションに関わる仕事をしているがいまだに理解できないのは、ある種の人々の持つタワマンに対する信仰めいた憧れ的な感情である。

タワマンに住むことは「カッコイイ」ことであり、他人に対して自慢できる住まいであるという感覚だ。

②タワマンのような超高層建築に違和感を抱くのは、ヨーロッパではかなり一般的であるらしい。

英国の皇太子などは、あからさまな嫌悪感を表明している。

タワマンと言うのは、住まいの中でも極めて虚飾の対象となりやすい。

そこに住む人にとっては住居と言う実用的な面よりも虚栄心を満たすためのツールである役割の方が強かったりする。

③黒田勝弘さんが先日コラムにこう書いていた。

韓国で軽自動車が普及しないのは「乗り心地」よりも「下車感」を重視するからだ、と。

小さな車から降りるところを他人に見られるのを嫌がるから普及しないとか。

タワマンの駐車場を見る機会が多いが、軽自動車が置かれていた記憶はない。ほとんどが、ドイツ製など高級車の展示会場みただった。

④タワマンは多くの場合、住まいとしてだけでなく虚栄心を満たすアイテムとして購入されているのだろう。だからこそ、多少高くても売れる。むしろ、高くなければ購入者の虚栄願望に応えられない。そう考えれば、今の高値にも納得できる。

管理関係等.....

5. ■所有者不存在で組合苦慮 相続人おらず「管理人」選任 東京新聞 2022年6月16日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/183712>

概要

①古い分譲マンションで目立つのが、住民のいない空き部屋だ。

管理費などの滞納が生じたり、長期間使われないことで設備が劣化したりと、物件全体の維持管理において悩ましい。中には、相続放棄によって住民どころか区分所有者すら「不存在」となり、管理組合が対応に苦慮するケースもある。（河郷丈史）

②「二十年ほど管理費などを滞納している空き部屋がある」愛知県内のマンション

区分所有者の男性が亡くなった後、住民がいない状態で管理費や修繕積立金、水道料金が支払われていないという。

③このマンションは全約六十戸あり、築四十年以上が経過。

住民も高齢化して組合役員の担い手確保が難しく、二〇一九年春からマンション管理士らでつくるNPO「マンション管理者管理方式推進機構」（名古屋市）に管理者（理事長）業務を任せている。空き部屋の解消に乗り出すことを決めた。

④この部屋を巡っては以前、組合側が亡くなった所有者の息子と連絡を取り、相続放棄をしたと聞いていた。他にも相続人になり得る親族はいるが、それ以上の調査はせず、役員が一年ごとに入れ替わる中、状況がかめないまま時間が過ぎてきたという。

加藤さんはまず相続人を突き止めるため、機構メンバーの弁護士に調査を依頼。戸籍などから所有者の子ども、配偶者、きょうだいの計六人全員が相続を放棄し、相続人が誰もいないことが分かった。所有者不存在のままでは物件の売却ができず、空き部屋は解消されない。

管理組合として取った手段が、民法に基づく「相続財産管理人」の選任手続きだった。管理費などを滞納されている管理組合は利害関係人になり得るため、申し立てが可能だ。

⑤ただ、このマンションは築年数が古い上、駅から徒歩で二十分かかり、部屋は三階にあるのにエレベーターもない。

空き部屋の状態が長く続いていたことも資産評価を下げ、滞納分を回収できるほどの金額で売れない可能性もあった。

20年10月、相続財産管理人の弁護士が選任された。

一方で、加藤さんは不動産業者に声を掛けて買い手を探し、運良く前向きな業者が見つかった。問題は、滞納分をどうするかだった。

⑥加藤さんはその業者に滞納分の支払いを求めれば空き部屋は売れないと判断。

管理組合の臨時総会を開いて組合員に事情を説明し、滞納分を全額免除する債権放棄の承認を得た。

21年10月相続財産管理人を通じて物件が業者に引き渡された。

申し立ての際に管理人報酬などとして家裁に納めた予納金や相続人の調査費用、滞納分約百八十万円などを含めると、管理組合の負担額は約三百万円に膨らんだ。

⑦国の2018年度の調査によると、所在不明・連絡先不通の戸数割合が2割を超えるマンションは1979年以前築で5.3%に上った。

大和ライフネクストが管理する約4000の管理組合で2018～21年に相続人調査をした事例は27件、相続財産管理人選任の申し立ては9件だった。

4. ■築50年エレベーターは壊れたまま…管理組合がなかった 楠瀬 真司 2022年6月13日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/96057>

概要

①「マンション内で管理組合をつくりたいのですが、どうすればいいかわかりません。やり方を教えていただけないでしょうか？」相談会の中で、三浦雛子さん（63歳・仮名、以下同）の相談は突出して印象的でした。

築約50年という超高齢マンション。

にもかかわらず「管理組合がない」「これまでずっと、管理組合が存在しないのが当たり前でした。でもこのマンションにもあるみたいだし、設備が壊れても修理できなくて困っていたので、うちでもつくりたいと思って」

②後日相談会の主催者を通して、「管理組合の設立をサポートしてほしい」という依頼がありました。住人が集まって話し合いを持つので、その場に立ち会ってほしいとのことでした。

③駅からほど近く周辺環境も素晴らしい最高のロケーションでしたが、建物を見て愕然。

約50年もの間なんの管理もメンテナンスも施されていない、廃墟と見紛うばかりの「機能不全ゴーストマンション」だったのです。エレベーターすら壊れていて、5階の会場まで階段で登りながら不安が募っていきます。

会場に集まっていたのは10人ほどでした。ただしそのうち約半数は物件のみ所有している非居住者とのこと。しかしここまで特徴的なマンションに長年住み続けているだけあって、住人は個性的な人ばかりで会議はなかなか前に進みません。

④最初は三浦さんをはじめ組合設立に前向きな住人たちが、私が相談会で説明した通り管理規約の作り方について説明していました。

しかし途中から、次第に一部の出席者が勝手に話し始めます。

⑤「理事なんて面倒な仕事、絶対にやらないから」「管理費を払わなきゃいけないなら、組合には入らない」「俺が一番の古株なんだから、意見が尊重されてしかるべきだ！」などなど、いちいち話を中断して自己中心的な主張を繰り返すばかり。

マンションの自主管理どころか、理性的な話し合いすらままならない状態でした。

これまで管理組合がなかった理由も、なんとなく察せられる気がします。

「話し合いが進展したら、次回また呼んでください」と言い残して退出しました。

③しかしその後、三浦さんから再度連絡が来ることはありませんでした。

このマンションは管理費や修繕積立金の残高も皆無で、エレベーターを修理しようにも工事代金すら支払えない状態でした。立地は最高なので更地にして売却するのがベストとも思うのですが、高齢の住人が多いとそれも難しいです。

その後どうなったのかはわからないものの、かなり「手詰まり感」が強いマンションでした。

3. ■まるで廃墟築 50 年マンションに住み続けるヤバすぎる住人たち楠瀬 2022 年 6 月 13 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/96058>

概要

①「管理組合の一部の役員が暴走して、マンションを完全に私物化しています。

彼らを止める方法はないのでしょうか？」相談会にやってきた茂木俊明さん（68 歳）は、会社経営者の男性でした。

現在のマンションは築 35 年、20 戸ほどしかない小規模なもので、長年住んでいる人が多く、住人同士もほとんどが顔見知りです。

32 年にわたって住んでいる茂木さんは管理組合の理事を務めていますが、最近では理事長を含む一部役員の行いに閉口していると話します。

②マンションは、管理業務の一部を業者に委託しているものの「自主管理」の趣が強いところでした。

住み慣れた住人が多く、10 年以上も理事会のメンバーをやってくれている人もいます。

③「建設会社を経営している理事の一人が、マンションの大規模修繕工事を自分の会社に発注していました。本人は『しっかりと費用を比較した結果だ』と話していましたが、見積もりを取ったのかも怪しいですし、そもそも利益誘導じゃないですか？

ほかにも委託している管理会社を懇意の企業と交代しようとする理事もいて、組合はもう滅茶苦茶です」

④だが、彼らの行いは組合内部にとどまりません。

「駐車場を居住していない人に貸し出したり、出入り禁止と決まっていたはずの屋上に自分たちだけ上がってパーベキューを始めたり、やりたい放題でひどいものです。

ここを終の棲家と思っている高齢の住人も多いのに、このままだとマンション自体が“崩壊”してしまいますよ」

⑤話を聞いていて、建設会社出身の作家・鬼島紘一氏の『妻恋坂マンション』（徳間文庫）を思い出しました。

こちらは小説ということになっていますが、著者自身の実体験に基づいた「ノンフィクション」と言えそうなほどリアルな物語。

大手マンション管理会社と古参理事が結託し、無関心な住人がプールしていた膨大な管理費と修繕積立金が流用されていきます。そのことに気づき憤慨した主人公が、孤立無援な状態から決起して、大きな不正を暴いていくというストーリー。

(1)「うちのマンションで不正が行われているんです！何とかして止めさせる方法はないのでしょうか？」

相談会にやってきたのは、最近マンションの理事に就任したという広瀬真知子さん（63 歳）。

委託している管理会社が、管理費用を勝手に使い込んでいると言います。

懸案のマンションは築 30 年ほど、20 戸もない小規模なものでした。

中小の分譲会社が販売していた物件で、その系列の管理会社に管理を委託しているとのこと。これまで特に大きなトラブルが起こることもなく、すべて「管理会社任せ」で理事会も実質的には機能していなかったそうです。

(2)広瀬さんが怒りを爆発させた発端は、直前の理事会で管理会社が配布した管理組合の予算に関する書類でした。

ほかの理事たちはパッと目を通しただけですぐに承認してしまいましたが、過去に経理の仕事をしていた広瀬さんは違和感を覚えたそうです。「渡されたバランスシートと収支内訳書の内容が、微妙に一致して いないんです！ あるはずの積立金がどうしても見つかりませんでした」

その場で質問しましたが、管理会社はのりくらりと回答をかわすばかりで、確たる答えは出てきませんでした。不自然に思った広瀬さんが終わった後にほかの理事たちに聞いてみたところ、薄々グレーであることは周知の事実だったよう。

「管理会社が怪しいことは、ほかの理事たちも気づいていました。

自分たちが支払っている管理費が不正に使い込まれているかもしれないのに、億劫がってここまで放置していたなんて信じられません。

(3)しかしもっと理解できないのは、理事会として追及しようとしたら止められたことです。

『事を荒立てたくないから、このままでもいいんじゃないか？』『そこまで大きな額でもなさそうだし、少し多めに支払っていると思えば…』などと、暗に目をつぶるように言われました」

(4)広瀬さんは、一人で管理会社を追及し始めたそうです。

理事会の場で収納代行機関の残高証明の提出を求めたり、毎月の管理費の使途内訳について質問したり、管理会社に対してアクションを起こしていきました。

しかし怪しげな管理会社は何かと理由をつけて説明を回避し、重要な書類を見せようとしません。

あるうことか、ほかの理事たちも広瀬さんを白い目で見るとばかり。困り果てて、筆者が参加する相談会を訪れたというわけです。

(5)せめてものアドバイスとして、広瀬さんには残高証明の提出だけでなく、「残高証明を提出しない理由」を回答するよう求めてはどうかと提案しました。

そこで何か特別な理由があると言われたのなら、それに代わる別の証拠の提出を求めることもできます。

その際に重要なのは、口頭ではなく正式な書面で通告することです。

後から「言った・言わない」の議論になるのを防ぎ、また相手側にこちらの「本気度」と見せるためにも、フォーマットにはこだわっておいた方がいいでしょう。

その後、広瀬さんのマンションと管理会社がどうなったのか定かではないですが、うまく解決していることを願うばかりです。

2. ■管理組合の資金運用の実態にちょっとびっくり 廣田 2022年6月3日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12745687480.html>

概要

①大和ライフネクスト(株)「管理組合の資金運用の実態について」で大和ライフネクスト(株)が管理する管理組約 4,000 組合の修繕積立金の運用先の実態調査を行ったところ、

・普通預金が 67.1% ・すまい・る債が 21.3% ・定期預金が 10.0%

普通預金の内訳は、・決済用普通預金が 80.2%・上記以外の普通預金が 19.8%

この割合は、実際に預けている金額の割合です。

②決済用普通預金が 80.2%には、ちょっとびっくりしました。

決済用普通預金は、無金利ですが、預け先の金融機関が破綻しても 1000 万円以上の部分も含めて全額が保護されるので、安全を見て、これにしているのだと思います。

利息付きの普通預金・定期預金は 1000 万円以上の部分は保護されていないので 1000 万円ずつ銀行を分散する必要があり、たくさんの残高照明書をとらなくてはならないので、敬遠させています。

③住宅金融支援機構の「すまい・る債」は、2022 年度は、10 年満期時平均利率は 0.208%となっています。もう少し活用を考えてもいいのではないかと思います。

50 万円から購入が可能で、初回債権発行日から 1 年以上経過すると、手数料なしで中途解約が可能です。

④お金が必要になっても、補助金の活用と、借り入れをすることとの関係で解約をどうするのが得かを考える必要があります。決済用普通預金にずっと置いている管理組合は、「すまい・る債」にチャレンジしてみませんか。時代は 20 年経てば、本当に大きく変わることを実感しました

1. ■老いるマンション その場しのぎ改め計画的に「管理」東京新聞 2022 年 6 月 2 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/181012>

概要

①名古屋市内の住宅街にある、築 48 年の鉄骨造 7 階建てマンション。

全 28 戸の所有者は平均年齢 70 歳ほどで、一人暮らしも多い。だが、エントランスは新しいタイルが張られ、清潔感が漂う。今年三月に大規模修繕工事を終えたばかりだ。

工事前は建物の劣化が著しかった。階段は鉄骨の所々に穴が開き、滑り止めも剥がれて危険な状態。専有部の天井や壁の雨漏り被害も複数戸で起きていた。

②マンション管理士の岡部茂さん（70）に相談した。

維持管理全般について幅広く助言するようになった。

組合は岡部さんの助言を受け、国土交通省がモデルとして示す「標準管理規約」も参考にしながら管理規約を作成。書類の保管や専有部のリフォームなどに関する細則も作った。

役員の担い手確保が難しい現状を踏まえ、断る場合は三万円の免除金を納める規定も新たに設けた。

図面などの重要書類は電子化して保存し、災害時などに備えて緊急連絡先名簿も作った。

③岡部さんは建物の劣化を食い止めるため、本格的な大規模修繕工事を所有者らに提案。

約三千万円の費用を賄うため、修繕積立金を月五千円から八千円へ値上げし、金融機関からの借り入れもすることで合意を得た。

鈴木さんは「年金暮らしの人も多く、値上げは苦しかったが、マンションの再生に期待を持っていた」。

④理事長鈴木さんは先月、自治体の専門家派遣事業を活用し、マンション管理士を招いた所有者向け勉強会を開いた。今後も管理を学ぶ機会を設けていきたいという。

「工事が終わって良かったではなく、これが出発点だと思って住まいを良くしていきたい」

購入・売却動向等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

14. ■ マンション「妻の実家の近く」で選んで失敗 いい物件の見極めは 2021 年 11 月 27 日

<https://dot.asahi.com/dot/2021112500076.html?page=1>

概要

①そこ一生住むつもりで物件を選ぶよりも、将来、住み替えることを前提にした購入がトレンドだという。つまり、売することを前提にした購入だ。

②埼玉県内に、10 年前にマンションを購入した B さん。

妻の実家近くにある、最寄り駅から徒歩 18 分の 4LDK（81 平米）の新築物件を 3500 万円で購入した。うち 3300 万円は住宅ローンを組み、月々の返済額は約 12 万円。返済も順調だった。

しかし、ローンがあと 20 年ほど残っている時点で、仕事と子どもの学校の関係で、どうしても引っ越さないといけなくなり、売却したいと考えた。

現在の売却想定額を査定したところ、金額は 1800 万程度だという。住宅ローンの残債はまだ 2400 万前後あり、売却想定価格をはるかに上回っている。「ならば貸せないか」と考え、今度は家賃を査定してもらったところ、相場から月 10 万 5 千円前後を算出された。B さんの物件は駅から距離があり、購入時には営業していた近隣のスーパーマーケットなどが撤退し、買い物にも不便という環境要因が響いた。

毎月 12 万の住宅ローンの支払いを考えると、貸しても赤字という計算になる。

③B さんは、購入時点では生涯住むつもりだった。

子どもの成長などライフステージの変化に対応する間取りを考え、それが無理ない予算で買える場所という視点から物件選びを始め、「まったく知らない土地に行くよりは、子育ても考えて妻の実家近くにしよう」と決めた家だった。試算が狂い、B さんは今、人生設計を見直している。

④一般的に、郊外のマンションは都心のマンションに比べ、買うときの価格が安い。

一方で、売るときには価格が下がっている可能性が高い。

資産価値という視点から見た場合、マンションにおいては立地の影響が想像以上に大きく、価格が落ちにくいマンションとは、都心に近く交通の便が良いマンションの場合が多い」

⑤「資産価値を保ちやすい家」という視点で解説しよう。

(1)山手線沿線の駅から電車で 15 分圏内

「都心、準都心のエリア内であれば、築 35 年の 60 平米ぐらいのマンションでもそれなりの価格で取引されていることが多い。

例えばここ 10 年ぐらいの間でも、港区、千代田区、渋谷区、目黒区などでは 4 千万～6 千万台ぐらいで、新宿区、文京区、豊島区、杉並区、品川区などでも 3 千万前後から 5 千万台ぐらいで取引されています」

(同)

(2)駅近の目安は徒歩 7 分以内

主な物件の探し方がインターネットである今、駅から遠い物件は検索段階で切り捨てられてしまうことも多い。通勤や通学ともなると毎日のことなので、「駅から徒歩何分以内か」という点は資産価値を維持する上で重要なポイントだ。

(3) ファミリータイプは需要減、60 平米が売れ筋

生涯未婚率や離婚率の上昇、シニアの増加により、1 人暮らし世帯が急増し、ファミリー世帯が減っているのが現状だ。

「この状況を踏まえると、これまでファミリー用マンションとして考えられていた 70～80 平米前後と広めのマンションは、これからは長い目でみると需要が見込みづらい。

一方で狭すぎず、広すぎない 60 平米前後のマンションは、都心においては需要が多いのに供給が少なく、貸しやすい面積帯です。

一人暮らし世帯、夫婦のみ世帯を中心に、夫婦と子ども 1 人、夫婦と小さな子ども 2 人、シニアと幅広い層が住みやすく、価格も手頃な 60 平米前後が最も売れやすく、貸しやすいでしょう」（後藤さん）

(4) 中古でも 2001 年以降に完成

「2001 年頃からの完成物件は、耐震や省エネルギー、遮音性を向上させた物件が比較的多く出ています。

⑥大切なのは、今後住み替えなどの可能性があり、住まいに換金性を求める場合に、希望する額から大きく目減りすることがないかどうか。

10 年、20 年先を想定した売却のみならず、「最終的に高齢者施設に入ることを考えたら、家を売って少しでも施設費の足しにできた方がいい」と考える人もいるという。

13. ■ 中古マンション「10 年間タダで住めたようなもの」年収 800 万円夫婦 2021 年 11 月 27 日

<https://dot.asahi.com/dot/2021112500075.html?page=1>

概要

①千代田区、2LDK、55 平米、最寄り駅から徒歩 10 分以内。

都心の大手企業に勤める A さんは、妻（33）と 1 歳の子どもと 3 人暮らし。その A さんが 3 年前に購入したマンションの特徴だ。

子どもが小さいとはいえ、子育て世代の“あこがれのマイホーム”としては、55 平米はちょっと手狭ではないだろうか。子どもはこれからどんどん大きくなる……。すると、A さんはあつけらかんと答えた。「5 年後にはだぶん売却していますよ」

②いま A さんが住んでいるマンションは中古物件で購入時の価格は約 6 千万円。

土地柄、文教施設も多い。「周囲に大学が多く、資産価値が下がりにくだろう」という不動産屋のアドバイスを踏まえ、決めた。

このマンションを購入するまでは、渋谷区で月 18 万円の賃貸マンションに夫婦で住んでいたが、「高額の家賃を払い続ける生活はもったいない」と、購入に踏み切った。その時に大きな後押しとなったのが、10 年前に買った渋谷区のマンションを、購入時とほぼ同じ価格で売却したという会社の先輩の話だ。

③その先輩は妻と子ども 2 人の 4 人家族。

子どもの成長とともに部屋が手狭になったことから、2 人目の子どもが小学校に上がるタイミングで、「より広い部屋に移り住もう」と住んでいたマンションを売却。利便性が高い人気エリアだったこともあり、購入時とほぼ同じ金

額でも、すぐに買い手が見ついたという。「10 年間、タダで住めたようなもの」とホクホク顔の先輩を見て、A さんは「自分も資産価値が保てる家を選ぼう」と心に決めた。「売却時に実際にいくらで売れるかはその時になってみないと分かりませんが、現状の周辺エリアの売却相場を見る限り、価値は維持できるだろうと踏んでいます」(A さん)

④今、A さんのように、都市部を中心に、いずれ売却することを想定してマイホームを買う人が増えているという。先が見通しにくい時代だからこそ、リスクヘッジという意味でも、「いざとなれば家をお金に換えられる」買い方を望む人が増加している。

⑤後藤さんによれば、資産価値を考えたマンション購入を検討している層は、30 代～40 代の共働き世帯も多く、購入予算は 5 千万～6 千万前後。

平均の世帯年収は 800 万～1 千万前後で、自己資金として夫婦で 400 万～600 万程度貯めている世帯が多いという。

「例えば年収 500 万円前後の夫と 400 万円前後の妻で、二人合わせて世帯年収が 800～900 万円前後という方も多く検討されています。今は住宅ローンが史上最低とも言える超低金利ということもあり、金利が上がらないうちに、ここ 1 年ぐらいで買おうと考えている方も少なくありません」(後藤さん)

⑥ここではあくまで、「資産価値を保ちやすい家」という視点で解説しよう。

12. ■「マンション住み替え」でシニアが注意すべき 9 ポイントとは？松岡 2022 年 6 月 7 日

<https://dot.asahi.com/wa/2022060300057.html?page=1>

概要

①定年前後に、シニアライフを意識して住み替えを選択する人が増えている。

主流は、利便性の高いマンションへの住み替えだ。しかし選び方には戦略が必要だ。

②三井不動産リアルティが昨年、首都圏で住み替えた人を対象に行った調査によると、65 歳以上の住み替え理由の 1 位は「自身の高齢化による将来に対する不安」(24.4%)。

住環境は、病院や商業施設から近い利便性の高い立地を選ぶ人が多い傾向だ。「これまで住んだ家の売却費用を元手に、利便性の高いマンションへ住み替えるシニア世代が増えています。

60 代はもちろんのこと、70 代前半で住み替える人も少なくありません」現在首都圏においてもっとも取引が活発なのは中古マンションだ。今は不動産が高く売れやすいタイミングだという。

「言い換えれば、マンションであっても戸建てであっても、今住んでいる場所が、これから先にこれ以上高く売れることは考えにくい。少し時間が経てば下落に転じるところも多くなると思われます。高止まりしている今が、売り時だと考えます」(後藤さん)

③【注意点】

(1)「売り」と「買い」を無理に同時進行しない

(2)売却相場を把握してから仲介会社を訪れる

④【物件選びの注意点】

(1)広さは 60 平方メートル前後が価値を保ちやすい

一人暮らし世帯が急増し、ファミリー世帯が減っている。

この状況を踏まえると、これまでファミリー用マンションとして考えられていた 80 平方メートル前後の広めの間取りは、今後の需要が見込みづらいという。

「これから価値を維持しやすいのは、狭すぎず広すぎない、60 平方メートル前後のマンション。一人暮らし世帯、夫婦のみ世帯を中心に、夫婦と子ども 1 人、夫婦と小さな子ども 2 人、シニアと幅広い層が住みやすく、価格も手頃な 60 平方メートル前後が最も売れやすく、貸しやすい」(同)

(2)修繕計画に注意

(3)2001 年以降に完成した物件を選ぶ

(4)掲示板、エントランス、バルコニーは要チェック

「すでに住人がいる中古マンションは、不動産屋が案内しないところこそ、本音が潜んでいることが多い。他人と共存する住まいだからこそ、この 3 点は事前に確認することをお勧めします」(日下部さん)

⑤【場所選びの注意点】

(1)駅近、周辺の道が平らであること

(2)スーパーや病院が近い

(3)立地適正化計画区域に指定されていないか

国土交通省の「集約都市（コンパクトシティ）形成支援事業」により、中心部から離れた人口密度の低い都市などを「立地適正化計画区域」に指定し、住宅や公共施設、医療・福祉施設などを街の中心部である「居住誘導区域」に誘導する計画が進められている。

こうしたことから、立地適正化計画区域内の「居住誘導区域外」に指定された場所は、資産価値が下落する可能性が高いという

(※週刊朝日 2022 年 6 月 10 日号)

11. ■マンション値上がり益「現金化」で損しない、老後住み替えの極意 2022 年 6 月 30 日

<https://diamond.jp/articles/-/305611>

概要

①不動産コンサルタント 沖 有人

マンションで資産形成ができる理由は、資産価値の落ち方が元本の返済よりもゆっくりであるからに他ならない。金利が下がったことで、毎年の元本の返済スピードは 2.5%を超えるようになった。

これに対して、首都圏のマンションの平均下落率は 2%にすぎない。これだけで毎年 0.5%の資産形成が可能だ。5000 万円なら、25 万円のプラスを生んでいることになる。

②それは控え目なもので、東京 23 区内で買っていれば、マンション価格の下落率は 1%ほどだ。

上記と同様 5000 万円の場合、毎年 1.5%なら 75 万円、10 年で 750 万円増える。先ほどの相場自体が 7 割上がった分は、それに追加されて $5000 \text{万円} \times 70\% = 3500 \text{万円}$ になる。

しかし、この資産価値は換金しなければ絵に描いた餅でしかない。そこが問題だが、方法はいくつかある。

③自宅のマンションに住みながら、キャッシュに換える方法は現段階で 2 つある。

一つはリバースモーゲージで、自宅マンションを担保にお金を借りる方法だ。

返済方法は、主に死後の物件の売却で行われる。住み続けることができ、膨らんだ資産を有効活用することができるので良さそうだが、二の足を踏む理由がいくつかある。

金利が 3%と、住宅ローンと比較すると高いことや、借りられる金額も住宅ローンが残っていればその分だけ目減りし、その資産価値にも掛け目が入って大した金額にはならないことだ。

④もう一つの方法は、セールス&リースバックという方法だ。

まず、住んでいる物件を不動産業者に売却し、現金を得る。

その次に、その事業者からその家を借り、家賃を払う。問題になるのは、買い取り価格と家賃の設定だ。買い取り価格は相場より安く、家賃は高額なことが多い。

⑤ある例では、年間の家賃を買い取り価格で割ると、12%になる。8 年住んだら、売却で得た金額とほぼ同額になる計算だ。住宅ローンが半分残っていたら、4 年住んだら売却で得たキャッシュが枯渇することになる。

⑥冷静に考えたら、こんなことをするくらいなら、家を売却し、別の家を借りたほうがはるかに安上がりだ。

しかし、「今の家に住み続けることができる」という殺し文句がそうした判断を鈍らせる。実態は自宅を使った高利貸しのようなもので、実質的に追い出しをしているのと同じだ。

⑦これに近い仕組みで、フランスでは「ピアジェ」という制度がある。

高齢者が住宅を買い主に売却しながらその住宅に住み続けることができ、売却の対価として買い主から亡くなるまで毎月一定額の金銭が支払われる、という契約である。

生命保険や年金と同じ考え方で、資産額を平均余命で割り戻しているのが特徴だ。買い主にとってはいつ引き渡されるのか分からないのが問題になる。このため、希少な不動産に取引が限定され、成約実績は数千件にすぎない。引き渡しまで長期間になると、資産価値が大きく変動するという可能性もある。

⑧そこで私は別の提案をしよう。

自宅で資産形成をしたものの、それは含み益でしかない。含み益は売却を伴わないとキャッシュには換わらない。

だからこそ、売却を前提に考える必要がある。

その際、売り手側は、必要ではなくなった面積を積極的に売ると考える。

家族 4 人で 70 平方メートルに住んでいた場合、家族が 2 人になって 50 平方メートルにダウンサイジングすれば、約 3 割をキャッシュ化できる。現在は 40 平方メートル以上なら住宅ローン控除が使える。マイホーム扱いなので、40 平方メートルにすれば、43%の益出しが可能になる。

⑨購入した 5000 万円が 7 割値上がりして 8500 万円になり、その間住宅ローンを 1500 万円を返済していたら、売却でいったんは 5000 万円のキャッシュが得られる。

同じ立地でダウンサイジングして住み替えるなら同じ単価で買えるので、50 平方メートルなら $8500 \text{ 万円} \times 50 / 70 \text{ 平方メートル} = 6071 \text{ 万円}$ になる。

この際も、住宅ローンは借りられる限り組んだほうがいい。なぜなら、リバースモーゲージの 3%よりもはるかに金利は低く、返済額はセールス&リースバックよりも安いからだ。

⑩住み替えてキャッシュを失うのは損だ。

なぜなら、「キャッシュ・イズ・キング」と言われるように、キャッシュは病気の治療や老人ホーム入居など何にでも

使うことができる。

こうして、売買差額 2429 万円（＝8500 万円－6071 万円）とローンの元本返済 1500 万円で、3900 万円ほどを手にできる。

⑪外にも、私は自分自身の住み替えをいくつかのパターンで考えている。

一つは、実家に住み替えることだ。親の家があるが、私の老後には相続している可能性があり、そうすると今の家を売却するだけで、次の家を買う必要がなくなる。

⑫次に、老後は資産価値の高いものに住む意味があまりないので、安い家に住むというもある。

例えば、マンションではなく戸建てに住むとか、立地は郊外でもいいとか、借地でもいいとか、そういうことだ。

⑬それ以外にも、私の場合は自分の会社を使って、役員社宅として会社が賃貸借契約をして会社にしかるべき家賃を私が払うという方法がある。

一定の計算式で家賃を取れば給与の代替として課税されることがないが、その家賃水準は都心ほど安く、市場家賃の 1～2 割になる。

市場家賃 30 万円のマンションでも 3 万～6 万円の負担で済むのだ。毎月 24 万～27 万円を 12 カ月なので、会社の資産を年間約 300 万円、10 年間で 3000 万円を無税で引き出しているようなものだ。

10. ■ X 世代の半数以上が地方マンション購入時に SNS を参考、その理由は?2022 年 6 月 16 日

<https://news.mynavi.jp/article/20220616-2369262/>

概要

①スタイルポートは 6 月 14 日、マンション購入時の行動変容に関する調査の結果を発表した。

調査は 5 月 30 日～6 月 1 日、コロナ禍で地方政令指定都市の居住用新築マンションを購入した X 世代 (40 代～50 代)111 人を対象に実施したもの。

②特定のマンションを具体的に購入検討した際に参考にした媒体について聞いたところ、「YouTube」が 59.5%で最も多く、次いで「Instagram」(53.2%)、「Twitter」(52.3%)が続いた。「ブログ」と回答した人も 40.5%いた。

③理由について尋ねてみると、「リアルな口コミを見ることができるから」が 57.0%

「現地になかなか行けないため、他の人の声を参考にしたかったから」(55.0%)、

「情報量が膨大だから」(52.0%)という結果となった。

④マンションを購入した際に住んでいたエリアについて聞いたところ、「購入したマンションと異なる都道府県」と答えたのは都心部(17.1%)と地方部(5.4%)とで合わせて 22.5%であった。

県外のマンションを購入した人に、コロナ禍で地方(政令指定都市)のマンションを購入したきっかけは 60.0%が「より生活に便利、居住に快適なマンションがいいと思った」、52.0%が「家族や親戚の近くに住もうと思った」と回答した。

⑤同じエリア・都道府県のマンションを購入した人にも同様に質問すると、48.8%が「もともとコロナ禍前から購入を検討していた」、47.6%が「より生活に便利、居住に快適なマンションがいいと思った」と答えている。

⑥マンション購入検討時にマンションギャラリーに行ったか尋ねると、「行った」が 84.7%、「行かなかった」が

12.6%。マンションギャラリーに行った際に感じた不満について聞いてみると、46.8%が「訪問日時の調整や予約作業が面倒」、46.8%が「マンションギャラリーに足を運ぶのが面倒」、44.7%が「感染症予防のため外出を控えたかったが、訪問せざるを得ない」と回答した。

⑦情報収集・検討を行う際に全ての部屋タイプをVRで内覧することができたら、購入時の意思決定がもっとスムーズにいったと思うかを尋ねると、46.9%が「非常にそう思う」、40.5%が「ややそう思う」と回答した。

9. ■ 売るのが？ 貸すの？ 家の処分の方向性を決めよう！ 女性自身 2022年6月21日号

<https://jisin.jp/life/living/2107639/>

概要

①「実家をどう処分するかを判断する際に、まず分かれ道になるのが、『売れる物件』なのか、それとも『売りに売れない物件』なのか。

さらに、マンションか一戸建てか、立地はどうなのか。これらの条件によって、おのずと処分の方向性は決まってきます」住宅評論家の櫻井幸雄。

②『『売れる』という観点では圧倒的にマンションが有利。

買い物に便利な場所で、冬でも雪かきなどの手間がかからないマンションへの住み替えを希望する高齢者の需要があるからです」

③「売るか貸すかの選択ですが、賃貸にするには、『立地条件がよい』ことが大前提。

沖縄や軽井沢といったリゾート地ならば民泊などの展開も可能ですが、過疎地では借り手を確保するのは難しい。住みたいという親戚や知人が現れればラッキーでしょう」「売りに売れない物件で、かつほかの財産も見当たらないなら、相続放棄という選択もあります。

④なんとか売れそうだという場合は 3 つの選択肢があるが、一般的なのは地元の不動産業者に託して買い手を探すケース。

「いつ売れるかは運もありますが、内見したときに見栄えがよいほうが有利です」

⑤比較的手離れがいいのは不動産業者に買い取ってもらう方法だ。

「広めの一軒家であれば、更地にしたうえで複数の建売住宅を建築して販売することができるので、郊外の立地でも買い取ってもらえる可能性が高くなります。時間も手間も省けますが、一般の人に売るより安くなるのが普通です」

⑥買い手が見つづらい過疎地の場合は、隣近所に声をかけて口コミで買い手を探す方法も。

「まずは、気心の知れたご近所に。買いたいと思っていた、という人がいて、話がトントン拍子に進むかもしれません」売るのが、貸すのか、放棄するのか。じっくり検討してみよう。

8. ■ 買うと絶対に後悔するダメな中古マンションを見抜く3つ 2022年6月21日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/96342?page=1&imp=0>

概要

①Housmart の針山昌幸氏に、「ダメ中古マンション」を見抜くポイントを解説

東京都において、販売中の中古マンション戸数は 2021 年 5 月に 1 万 9625 戸と底を打った後、2022 年 5 月では 2 万 2621 戸と 3 年前に比べて -17%ほどの水準まで回復しています（2019 年 5 月の売り出し物件数は 2 万 7025 戸）。

在庫不足が解消されつつあるにもかかわらず、中古マンション価格は上昇し続けています。

世界的にはインフレが進行しており「これから日本の中古マンション価格は下がるだろう」とは言い切れない状況なのです。

②ダメ中古マンションを購入しないための 1 つめの方法は、「勢いではなく事実で決める」ということです。

よくあるのが「部屋の中は良かったけど、生活利便性は低かった」というものです。自身の足で現地まで行くのがおすすめです。

③2 つめの方法は、「目に見えないところまで見る」ということです。

複数人で合意形成するのは、大変なこと。

それであれば、既に優れた管理体制を構築している中古マンションを購入した方が手取り早いのです。中古マンションの管理についての詳細は、不動産エージェントに依頼すると貰える「重要事項に関わる調査報告書」に記載されています。

管理組合に借金はないか、滞納はないか、といった情報が記載されています。

見学の際に、売主に質問するのも有効です。

転勤や転職などで、買った部屋を賃貸に出すことは十分にありえます。そうなった際に、一体いくらぐらいで貸しに出すことが出来るのかを確認しておきましょう。不動産ポータルサイトで周辺物件の賃貸募集を見ることで、相場が掴める。

④3 つめの方法は、「足るを知る」ということです。

豪華な共用施設が備わっていたり、眺望や部屋の広さが素晴らしいマンションがあります。

不動産価格が 1000 万円上がれば、毎月の住宅ローンの返済額はおよそ約 3 万円上がります（金利や返済期間によっても異なります）。

中古マンションは一度買ってしまえば、おいそれと支払うコストを変えることはできません。足るを知り「ちょっと物足りないかな」くらいの基準で購入するマンションを決めた方が無難なケースもあるのです。

7. ■マンション経営の考え方 人口減少・少子高齢化時代何をすべきか 2022 年 6 月 10 日

<https://dear-reicious-online.jp/archives/1268>

概要

①2021 年現在の日本の人口は 1 億 2,484 万人の割合をみると 19 歳以下の人口は 16%（2,044 万人）、20 歳から 64 歳までの人口は 54%（6,801 万人）、そして、65 歳以上の人口は 29%（3,639 万人）となっています。

2065 年には 19 歳以下の人口の割合は 14%（1,237 万人）、20 歳から 64 歳までの人口の割合は

48% (4,189 万人)、そして 65 歳以上の人口の割合は 38% (3,381 万人) と予想されています。総人口は 8,088 万人にまで減少するといわれています。

	2018 年	2022 年	増減
65 歳から 74 歳	1,760 万人	1,497 万人	約 263 万人の減少
75 歳以上	1,798 万人	2,180 万人	約 382 万人の増加

③世帯数は増加傾向にあるにも関わらず、平均世帯人員は減少傾向にあります。

2019 年世帯数は 5178 万 5,000 世帯、平均世帯人員は 2.39 人。

1986 年は世帯総数が 3,754 万 4,000 世帯、平均世帯人員は 3.22 人

核家族化が進行していることがわかります。

④一方で単身世帯がここ数年増加傾向にあり、そのなかには若い世帯もありますが、65 歳以上の高齢者世帯も含まれている点も注目すべきといえます。

高齢者がいる世帯総数は 1,487 万 8,000 世帯となっており、そのうちの約半数である 736 万 9,000 世帯が単身世帯です。

増加し続けている点は、高齢者の住宅確保における問題や亡くなった後の空き家問題にも繋がっていくのではないのでしょうか。

⑤人口動態 (2020 年 1 月 1 日現在) によると、首都圏への人口の流れが増加している

【社会増加数】

県別 1 位 東京都 (+8 万 7,308 人)

市区町村別 1 位 大阪市大阪府 (+2 万 5,102 人)

【社会増加率】

県別 1 位 東京都 (+0.66%)

市区町村別 1 位 東京都千代田区 (+3.21%)

東京圏、名古屋圏、関西圏の 3 大都市圏における人口は約 6,448 万人となっており、人口割合も約 52% と 14 年連続で日本人口の過半数を大都市圏が占めている。

⑥マンション経営で重要になってくるのが、「どのようにして空室リスクを避け、常に入居者がいる状態を維持するか」です。

そこでカギとなるのが「経営力」

空室リスクを避けるために必要なマンションの経営戦略を解説いたします

⑦1. 質の高い不動産会社を選ぶ

- ・自社で投資用マンションの物件を開発している
- ・大手の不動産ネットワークをバックボーンに持つ
- ・自社で投資用マンションの物件を開発している

⑧2. 立地の良い物件を選ぶ

大都市の物件を選ぶ必要があります。東京、大阪、名古屋、札幌、博多などの大都市には人が集まるため、常に賃貸の需要があります。さらにいえば、「駅から徒歩 10 圏内」「近くにスーパーやコンビニがある」など、生活の利便性が高い立地の良い物件は非常にニーズがあり、空室リスクを大きく下げることができます

⑨3. 信頼できる管理会社を選ぶ

最も安心なのが自社で投資用マンションの開発を行い管理も行う会社です。

自社の物件ならばマンションの特性をしっかりと把握していますから、管理・メンテナンスもお手のものです。

⑩4.新築マンションを選ぶ

日本人は新築を好む傾向にあり、入居を希望する人も多数存在するからです。

⑪5.ワンルームマンションを選ぶ

単身世帯が増加しています。ワンルームマンションの需要も高まることが予想されています。

単身者が多く住むのはやはり大都市になります。

⑫「大都市」「立地がいい」「新築」「ワンルームマンション」、この条件を満たすことが今後マンション経営を行うにあたり必要になってくるといえるでしょう。

6. ■高齢化するマンション ローン返済、老後を見すえて 朝日 2022年6月2日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15312510.html?pn=2&unlock=1#continuehere>

概要

①ともに40歳で、10歳と7歳の子どもがいる夫婦を想定して試算してもらった。

本人の年収は650万円、配偶者のパート収入は100万円とし、計750万円の家計と設定した。2018年の国民生活基礎調査では、「児童のいる世帯」の平均所得は745万9千円だ。

②郊外で4300万円のマンションを選び、頭金300万円などは、その時点で1千万円ある貯金から捻出する。住宅ローンの金利は固定で年1.2%。30年ローンでボーナス払いは無しとすると、月々の返済は14万円になる。

子ども2人は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と仮定すると、学費は2人で計1884万円。

児童手当は試算に含めていない。2人目も大学生になる52歳のころに、教育費負担はピークを迎える。

③60歳からは働き方が変わることで年収はさらに減り、配偶者のパート収入とあわせて700万円弱に。以降、大学・大学院卒の退職金の平均額に近い2千万円を65歳の定年時に受け取るほかは、月々の収支は赤字が続く。

65歳からは公的年金に頼る暮らしが始まるが、ローン返済は続く。

予期せぬ出費がなければ、夫婦が96歳から97歳になるころまでは貯金がつ計算だ。

④ところが、試算に含めなかった不確定要素も多い。

たとえば、修繕積立金だ。

今回は、18年の国土交通省の調査をもとに月1万1千円と見込んだが、最近は資材価格や人件費が上昇。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。

⑤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」と助言する。

試算のケースで住宅ローンを繰り上げ返済し、子どもが2人とも大学を卒業した56歳時点で300万円、60歳時点で500万円を返すと、ローンは65歳で完済でき、利息を約87万円軽減できるという。

⑥5行の金利（中央値）は、10年固定で年3.600%と1月に比べて0.300ポイントの増。

3年固定では3・100%と同0・100ポイント増えた。
一方、変動金利は2009年1月から2・475%に据え置かれたままだ。
これは基準値で、より低い優遇金利が適用されることが多い。

5. ■中古ならタワマン買える…普通の会社員、数年後生活破綻の悲惨 2022年6月1日

<https://gentosha-go.com/articles/-/43218>

概要

①中古のタワマンならではのリスクを知っておかないと、早々に生活破綻という事態に直面するかもしれません。
みていきましょう。

全国の超高層マンション（20階以上の分譲マンション）2021年末時点で1,427棟、37万5,152戸。
そのうちストック棟数最多は東京都で、全国シェアは32.1%。

首都圏（1都3県）に範囲を広げると、棟数は760棟となり、過半数を超えています

②タワマンが多数林立する東京都・江東区豊洲、駅10分以内、築15年ほどのタワマン、3LDK・70㎡で9,000万円ほど。

物件価格の2割の頭金を用意し、前出の9,000万円のタワマンを購入するとしましょう。

当初5年の金利は0.6%、以降は1%で、返済期間は30年とすると、月々の返済額は当初5年は21万8,589円、以降は22万9,445円となります。

③年収に占める返済額の割合である負担率は35%が上限といわれ、平均は22%程度といわれています。
このケースだと、負担率15%で世帯年収は1,840万円、20%だと1,380万円、25%で1,104万円、30%で920万円、35%で788万円。平均よりも高い負担率となりますが、一般的な共働き夫婦でも、中古であればタワマンも夢ではない水準です。

④80平米程度のファミリータイプであれば、管理費月2万4,000円の出費がローン返済にプラスしてかかります。

さらに修繕積立金は1平米あたり170円ほどといわれているので、同じく80平米であれば1万3,600円ほど。最初の大規模修繕はなんとか乗り切ったとしても、2回目の修繕に向けては大きく修繕費がアップというケースも珍しくないのです。

⑤つまり中古のタワマンの場合、「ランニングコストの大幅アップ」という事態に直面するのが、新築よりもずいぶん近い将来だということ。

管理費や修繕積立金が適正か、またこれまで修繕が行われているのであれば、どのようなものだったのかなど、よく調べることは必須。

これらを怠ると、せっかく夢を叶えたのに、入居間もなく生活破綻、タワマンから退場……そんなまさかの事態に直面するかもしれません。

4. ■手取り 33 万円幸せ家族…分譲マンション購入悲鳴「毎月の返済額」2022 年 6 月 2 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/43245>

概要

①国土交通省『令和 3 年度 住宅市場動向調査』公表。

分譲マンション購入者…平均年齢 39.5 歳、世帯年収 852 万円。第 1 子誕生時の平均年齢は母親 30.7 歳、父親が 32.8 歳。就学前後にマイホームを実現する、というパターンが多いようです。

②厚生労働省調査、40 代前半の男性会社員の平均月収は 39 万円、手取りで 30 万円、年収は推定 591 万円です。

大卒に限ると、月収 44 万円、手取りで 33 万円、年収は推定 676 万円。

夫婦共働きというパターンが多いと考えられます。

③一次取得者の購入価格は平均 4,674 万円と、過去 5 年で最高値。

借入金は平均 3,337 万円と、物件価格の 3 割ほどは頭金を用意している現状がみえてきました。

返済期間は平均 32.0 年、毎月の返済額は 12.5 万円ほど。

40 歳前後でマイホームを実現し、70 歳前後でローン完済、というのがよくあるパターン。

また利用している住宅ローンは変動金利型が 87.6%と、超低金利を背景に賢くローン商品を選んでいる姿がイメージされます。

④分譲マンション購入者。

ローン負担率は 18.1%と、上限が 35%といわれているなか、数値だけみると余裕のある返済プランのように感じられます。しかし 55.9%が負担感を覚えているという結果に（「非常に負担がある」「少し負担がある」の合計）。

⑤コロナ禍、賞与は期待できず、なかには減給という事態に直面する人も多かったでしょう。

また給与が上がる見込みもなく、ただ精神的に住宅ローンが負担になってしまっている、という人も多くいたことでしょう。

さらに昨今は物価高が止まりません。2022 年 4 月の消費者物価指数は、前年度比 2.1%を記録。消費税引き上げの影響を除くと、13 年 7 ヶ月ぶりの大幅上昇となっています。さらなる負担増で、マンション購入者から悲鳴があがっています。

3. ■「正直不動産」原案 夏原武さんが語る“借金投資”のわな NHK2022 年 5 月 24 日

<https://www.nhk.jp/p/gendai/ts/R7Y6NGLJ6G/blog/bl/pkEldmVQ6R/bp/peyQz0XAKe>

概要

①資産のない人が、借金をすることで高額な投資をしてしまう“借金投資”。

業者の提案で、本来は審査が通らないはずのローンを不正に契約してしまうトラブルが急増しています。

②業者はまず、若者など生活に不安がある人たちにマッチングアプリなどを通して接近し、将来の資産形成をうたう投資話を持ちかけます。

そこで業者は、顧客に投資の元手となるお金を用意させるため、金融機関から不正にローンを引き出す方法を提案します。

そして、顧客はその提案通りにローン申請をし、引き出した多額のお金を仮想通貨や不動産などに投資してしまうのです。

しかし、これらの投資は、実際には金額に見合った価値はなく、業者はその差額を手にして巨額の利益を得ていると言われているのです。

③僕が一番こういう事件を見て思うのは、「与信」というもので金を借りられるようになった時代になったことで、ありとあらゆる人が詐欺とか悪徳商法のターゲットになってしまったということですよ。

お金がなくてもいいんですよ、借りさせればいいわけだから。一番手っ取り早くて、なおかつターゲットが広い。今後も成人年齢が変わったことによって、さらに裾野が広がる可能性も高いと思います。(マンガ「正直不動産」原案 ライター・夏原武さん)

④普通に勤めていて給料が上がっていったというのが人生設計の第一歩なんですけど、今それが望めなくなってきました。となると、仕事以外の部分で何とか利益を得たいと考える。その中で、やっぱり一番大きなお金が動くのは投資。なかでも不動産投資は多くの人が興味を持ちやすいと思います。

結婚もできないし、車も買えないというような状況のときに、「家を買えますよ」というのは光り輝く話ですよ。ローンがあっても、とりあえず不動産の所有者になれます。

日本人はすごく不動産への信仰心が強いので、その持ち主になるということは1つの成功者への道のように感じられてしまうのです。どうせ自分は“そっち側”には行けないだろうというふうに思ってきたのに、投資をすれば行けるんですよ、と勧誘されて、その気にさせられてしまうのです。

⑤「フラット 35」は、できるだけ多くの人ができるように、年収や資産の少ない人でも借りられるようになっています。

しかし、その特性が悪用されて、たくさんの不正が起きています。

僕はローン契約の間に入った悪質な不動産業者が一番たちが悪いと思ってますね。「お金がなくても不動産投資ができて、毎月の家賃収入で借金は払えるし、いずれは老後の資産になる」といった言葉で勧誘していきます。

⑥さらに、「不正利用は発覚しませんから」「バレないためのテクニックがある」などと言って、不正に引っ張り込む不動産業者もいます。

でも、不動産業者がそう言ったという証拠がないんですよ。

彼らもある意味プロですから、録音されてないとか、自分が紙に書いて残すようなことも絶対にしない。

そうすると、最終的に残るのはローンを貸し出す金融機関と契約者しか残らない。

不動産業者は契約が終わってしまった後は、もう無関係者なんですよ。だから、いくら「不動産業者に言われたからやった」って契約者が言ったとしても、「契約したのはあなたでしょ」で終わってしまう。非常に悪質かつ巧妙ですよ。

⑦通常は金融機関から「投資には使えない」と説明されており、ローンの規約にも明記されています。

その場合、契約者は金融機関に対してうそをついたことになり、「被害者」ではなく「加害者」ではないかと判断されることになるのです。

でも、金融機関だってきちんと審査や調査を行えば、見抜けたケースもあるはずですよ。

だからこの問題は、関わった全ての人間（ローンの契約者、契約を仲介した業者、金融機関）に問題があると僕は思っています。

⑧詐欺に遭ったり、だまされて消費者トラブルに巻き込まれてしまった人って、まただまされたりするんですけど、その最大の理由は家族や身内に隠すからなんですよ。

詐欺師は一度だましたやつは二度だませるっていうのが彼らの考え方ですから。

⑨だから失敗したらそれをちゃんと家族に話して、みんなで事情を把握して、反省することですよね。

そこで反省して、これはいけないっていうことを覚えておくことを常日頃から家庭でやっていくと、これから社会に出る子供たちとか、あるいはご高齢の方々の被害も減ってくるんじゃないかと思います。

やっぱり恥ずかしいから隠すっていうのは、詐欺師の思うつぼだということを分かってほしいですよ。

そして、できることならちゃんと被害届を出すことです。出さなければ、彼らは喜ぶだけですからね。それから教育の問題ですよ。本来であれば少なくとも高校、できれば義務教育で契約の恐ろしさであるとか、そういうことをちゃんと教えていけば、僕は少しはこういうことは減るだろうと思います。まして今度、成人年齢が引き下げになったことで、よりいっそう危惧しています。

⑩不動産の取引っていうのは全て上限値というのがあって、もらえる手数料が決まっているんです。

ノルマ制度があるケースも多く、とにかく数をこなさなければいけない、お客さんをどんどん見つけなきゃいけない。そういうときに「この抜け道を行けば一気にもうかるじゃん」と考えてしまう人もいます。まして、それが法的にグレーゾーンだったり、あるいは自らが責任を取らなくてもいい立場ならば…と、不正に踏み込んでしまうのです。

⑪今後、不動産業界がさらに健全化していくためのアイデアとして、「営業マンは宅建士でなければならない」ということを考えています。

特に一般の消費者に対して商談をする場合は宅建士の資格を持った人間であるべきだと思います。

あとは、取引に関わった者の名前も全て記録に残すことも有効かもしれません。

つまり、物件を案内してくれた人、ローンを案内してくれた人、全て社名も担当者名も明らかにした契約手続きの「経過書」のようなものを時系列で残すこと。

金融機関が取引の経過がきちっと記録されていることを審査の条件にするようになれば、より問題を是正できるのではないのでしょうか。

⑫「正直不動産」って作品を始めてみて分かったこととしては、真面目にやってる方もかなりいるという現実です。

消費者はどうすべきかと思ったら、やはり良い会社を探すことが大切なんです。一番いいのは、自分の知り合いなど、なるべくたくさんの人に相談して、出来るなら実際に家を買った人から評判を聞いて「あそこはおすすめだよ」という会社を選んでいくことです。その会社が大きくなればなるほど業界への影響力も出てくるし、真似をしようという会社も絶対に出てきます。

つまり、不動産業界を変えていくには、上からの改革じゃなくて下からの改革が大切だと思います。それがじわじわ広がることによって、意識が変わっていくんじゃないかな。実際に、それで成功している人はたくさんいるわけですから。

どうか業者の皆さんには、そういう真面目な商売をして、十分な利益を上げている人がたくさんいることを、より深く考えてもらいたいと思います。

2. ■トラブル急増！不正ローンで広がる“借金投資” NHK クローズ 2022年5月24日

<https://www.nhk.or.jp/gendai/articles/4666/>

概要

①都内の病院に勤める30代の看護師は、1億円近い借金をして不動産に投資しました。

業者に言われるがまま契約してしまったという女性。

始まりは、婚活のために利用していたマッチングアプリでした。女性が出会ったのは、飲食店の経営をしているという20代後半の男性でした。

②「見た目は爽やかな感じで清潔感のある、明るいような雰囲気の人でした」

何度か食事に行くうち、ふと家族の状況について尋ねられました。「ご両親は今、どうしてるんだっけ？」「うち、母子家庭なんだよね」「実は俺も母子家庭なんだ。だからもしものときに母親を支えなきゃと思って、仕事のほかに『不動産投資』もやってるんだ。もしよかったら、教えようか？」出会って3か月。彼が連れてきたのは、友人だという不動産業者。3人で会ううちに、次第に警戒心が薄れていきました。

③勧められたのは、都内の5,000万円のデザイナーズマンションなど3軒。

総額9,000万円でした。

2軒目までは銀行で投資用のローンを組み、4,000万を借金。

「年収500万円の自分に、これ以上ローンが組めるのか」。不安をよそに、業者は3軒目のローンを組むよう提案してきます。

④住宅ローン「フラット35」での借り入れでした。

居住用のマイホームを購入するためのローンであり、投資に使うことはできません。

しかし、女性はそのことを知らなかったといいます。「住民票を移していただいて、ご提出お願いいたします」「私…、ここには住まない…」「それは後ほどこちらで手続きさせていただきますので、大丈夫ですその後、業者が代行して女性の住民票をマンションの所在地に移し、居住していると見せかけたのです。移して、また（元の住所に）戻せばいいからと言われていたので」

⑤しかし、2年後。女性は窮地に追い込まれます。

実際にはマンションに住んでいないことを金融機関に把握され、契約にのっとり5,000万円のローンの一括返済を求められたのです。

結局、この女性だけが契約違反の責任を負わされ、その後、業者とは連絡がとれなくなりました。売却でローン返済を検討 売却は購入時の半分以下。

今、同じように多額の借金を背負う人が相次いでいます。

⑥30代のサラリーマンもまた、業者を介してフラット35を利用。

4,000万近い投資用マンションを購入しました。後に不正と知り、売却したいと考えました。「いちばんいいのは、リセットじゃないけど契約をなかったことにしたい」この男性が相談を持ちかけたのは、住宅ローントラブルの解決をサポートする不動産業者らの団体。しかし…。

「これは平成×年×月の売却事例で、全く同じ部屋が1,870万円。やっぱり2,000万円は切ってないと、（売るのは）難しい物件だとわれわれは判断する」

相場は、購入価格の半分以下。業者が多額の利益を上げる一方で、物件を売却しても男性には2,000

万円以上の借金が残るとい現実を突きつけられたのです。

⑦これら（ソフトウェアやマンション）は実際には金額に見合った価値がなく、業者はその差額を手にして巨額な利益を得ていると見られているんです。

不正利用に関わっていた 不動産会社 元社員

「街頭アンケートで（勧誘を）したり、異業種交流会に行き、会社まで連れてくるのが仕事だった」狙っていたのは、投資や金融の知識が乏しい若者たち。

「自分の会社とか身分とか全部隠して、興味を持ってもらって、僕らは契約が決まったら（報酬として）100万円」事務所に連れ込むと、社長がことば巧みに不動産投資をするよう勧誘。その際、ローンの規約は偽って説明したといいます。

「『居住用（のローン）だけど住まなくて大丈夫だよ』、『どっちでもいいよ』みたいな感じで」さらに、勤務先や年収の偽装も指示したといいます。

「1軒（で利益が）2,000万～3,000万出ていたと思います」この不動産会社は、1年で少なくとも30件の不正を行ったにもかかわらず、訴えられたことは一度もなかったといいます。「詐欺ですよ、やっていることは。でも全く恐れていなかったです、何にも」

⑧弁護士「オーナー（契約者）が被害者だと言っても、金融機関をだました側と指摘されることがある。

現状の刑法の詐欺という枠内で刑事事件化しようと思っても、簡単ではない」住宅金融支援機構の調査によると、これまで375件の不正利用が明らかになっています。

住宅金融支援機構 特別審査グループ黒子博道さん

「まず一義的に契約の主体となるのは私どもとお客様になりますので。契約手続きまでの間に踏みとどまる機会は、それ相応にあったと理解しています。ただ、それにもかかわらず業者と口裏を合わせて自ら居住するという事で申し込みいただいている。お客様にも一定に責任があると考えております」

⑨西田 公昭さん（立正大学 心理学部教授）

実際の消費者像と、法律上の消費者像が違うことになっている。そういうことなんです。

まさかそんな投資のようなものに誘導しようとは考えていないので、とにかくまず相手を信じて、そして、おつきあいを始めてようやくやっと出会えた。

そして結婚へと進んでいるというところで、お金の話が出てきたときに、この話を断ると同時におつきあいも終わってしまう。そういう「失いたくない」という心理が強く働いてしまうから、どうしても相手の言いなりになってしまいがちなんです。

⑩防衛策として西田さんが消費者庁と作成したチェックリストがあります。

実際にトラブルに巻き込まれた8,000人のケースを基にしています。

実際のチェックリストを見ていきますと、「拜まれるようお願いされると弱い」とか「おだてに乗りやすい」「自信たっぷりに言われると納得してしまう」「見かけの良い人だとい信じてしまう」など、どれぐらい当てはまるのかを5点満点で丸をつけていきます。

全部合計して、その合計点が高いほどトラブルに遭いやすいということですが、このチェックリストで大きく3つの傾向を見ることができるそうです

1つは「他人を信じやすい」傾向です。

2つは「新しいダイエット法や美容法にはすぐ飛びつく」。「無料だったり返金保証があるならいろいろ試してみた

い」。

こういう人は注意が必要だ。

3つ目は、自分の欲望とか期待を抑えきれない「自己制御が苦手な人」

平均的な数字なのですが、過去のデータを見る限りにおいてはそれぐらいの点数の人というのは2人に1人ぐらいが被害に遭っているということなんです。

お金の話が出てきたらとにかく立ち止まってゆっくり考える。即断即決はまずダメなので、その場から離れてしかるべき人に相談して、それから買うなり契約するなりしていただきたいと思います。

とにかく、前もって消費者契約についてを勉強したほうがいいですね。警戒するためには知識がないとダメなので、日頃から消費者教育というのに関心を持っていただきたいと思います。

相談窓口は、「消費者ホットライン 188（いやや）」で覚えてください。

①不動産会社の元社員。

実は自分自身も会社から同じ方法でだまされ、借金返済のために勧誘する側に回るよう求められたと語ったのです。「（返済できないなら）『もう働かなくていいよ』と言われて、『契約してお金いくらでも返せるでしょ』と言われました」借金を背負った側が、逆に不正に加担する側に回るという負の連鎖。

②20代男性「マッチングアプリで知り合った女性から、勧誘グループに入るよう誘われた」ファイナンシャルプランナーの女性「業者からフラット35を活用した不動産投資を客に提案してほしいと持ちかけられ、100万円の報酬を提示された」

こうした情報をもとに、私たちはさらなる取材を続けています。

1. ■リバースモーゲージとは？仕組みやマンションの場合の適応条件解説 2022年6月7日

<https://magazine.tr.mufg.jp/90762>

概要

①融資された資金の受け取り方法は、年金のように定期的に受け取る方式か、一時金として一括で受け取る方式を選ぶことができます。

返済方法もさまざまで、一般的な融資のように生前から元利払いを行うものや、生前は利息のみ支払うものが主流でしょう。

最近では、生前の元利払いの返済が一切ないものもあらわれるなど、金融機関もさまざま商品ラインナップを用意するようになりました。

②住み続けながら自宅を現金化し、まとまった資金を得ることができる数少ない方法のひとつであるために利用者が増えています。融資残高は過去3年でプラス500億円、総額で推定1,600億円を超えたとの報道もあります。

③リバースモーゲージの仕組みは、不動産を担保に金融機関から借り入れを行うが生前に借入元本の返済をなくすことによって返済の負担を軽減し、借り入れた資金は死後に不動産を売却することによって返済するという仕組みです。

高齢になると融資を受けにくくなるので、高齢者にとって利用しやすい商品設計になっています。

④一方で、自宅の価値が下落するリスクについては理解しておかなければなりません。

担保となる自宅の価値は金融機関によって一定期間ごとに査定されます。

融資額が担保価値を上回る場合には、追加の担保を求められたり足りない分の返済を求められたりすることがあるでしょう。金利が上昇する可能性も考えておきましょう。

⑤リバースモーゲージは、担保とする自宅がマンションの場合は対象外になってしまう可能性があります。

なぜならば、自宅を担保として借入れを行う仕組みであるために、自宅の不動産としての価値が審査の通りやすさに影響するからです。

一戸建てと比較してマンションの場合には、床面積や築年数など細かい審査条件が設定されています。

⑥マンションが対象外になってしまう最大の理由は、金融機関が土地を主体に担保評価を行うことにあります。

マンションの場合、土地自体を所有しているわけではなく、敷地権をマンションの床面積で按分してマンションの所有者全員で共有するという形をとっています。そ

のため、1所有者当たりの土地の敷地権の価値は、一戸建ての場合よりも小さくなりがちです。

マンションを担保にリバースモーゲージを利用できた場合でも、担保評価によっては期待したような資金を得られないことも多いでしょう。

また、マンションの場合は土地と建物を切り離せないために、金融機関による処分の方法が狭まってしまふことも敬遠される理由のひとつになっています。

⑦一軒家の場合にはマンションのように広さや築年数についての審査がなく、リバースモーゲージの審査が通りやすいといえます。

これは、土地が独立しているため、担保評価がしやすいことが大きな理由です。また、一軒家を売却するときも、老朽化した建物を解体撤去して更地にしたり、隣地とともに売却したりすることで価値が上がる可能性があります。

このように、金融機関の自由度が高いこともリバースモーゲージに向いている理由といえます。

⑧自宅マンションをリバースモーゲージに活用するための条件について考えてみる駅から近かったり、大都市へのアクセスが便利だったりするマンションは、いつの時代も人気落ちません。このような交通の利便性が高いマンションは売却時の資産価値の予測がつきやすく、リバースモーゲージに向いているといえる。

反対に、駅から遠かったり、将来人口が減少する可能性がある郊外エリアにあるようなマンションは、資産価値が思ったほど高くない場合が多いです。

所有者の死後、売却時にどのぐらいの資産価値になっているかの判断がしにくいために、リバースモーゲージの適用対象外となりやすいのです。

築年数が15年から20年程だと融資を受けやすいとされています。

築年数が浅いうちにリバースモーゲージを組んでおけば、所有者の死後に売却して返済資金に充てやすくなるでしょう。

逆に築年数がかなり古い物件になると、担保価値が認められず審査に通らない可能性があるのです。

年齢条件は融資条件や返済方法によっても異なりますが、55歳前後から利用でき、上限が80歳から85歳程度に設定されていることが多いでしょう。

生前は利息のみ支払う場合には早い年齢から利用することができるのに対して、満期に一括返済するタイプでは年齢の下限が70歳以上となっているものもあります。

法律問題等.....

3. ■隣に高層マンションが建つと確実に日当たり悪くなりそう…対抗策？2022年6月26日

<https://dime.jp/genre/1412940/>

概要

①「日照権」とは、快適で健康な生活を送るため、建物内において日照を享受する利益を意味します。最高裁昭和47年6月27日判決では、いわゆる「日照権」に当たる上記の利益を「法的な保護の対象にならないものではない」と判示しました。

そのうえで、権利の濫用にわたる行為によって日照を妨害した場合、加害者は被害者に対して、不法行為に基づく損害賠償責任を負う旨が示されています。

②日照権に関する「受忍限度論」

最高裁判例では、日照が害されることによる損害が「社会生活上一般的に被害者において忍容するを相当とする程度を越えたと認められるとき」に、権利濫用として違法となる旨が判示されています。

③日照権侵害の違法性を判断する際には、以下の事情を考慮して「受忍限度」を超えているかどうかを判断すべきと解されています。

- (1)日照妨害の程度
- (2)地域性を考慮した日照保護の必要性
- (3)日照妨害を回避するための配慮の有無（加害建物・被害建物双方）
- (4)被害建物の用途（住居であれば、日照権保護の必要性が高い）
- (5)加害建物の用途（公共物であれば、日照権侵害が認められにくい）
- (6)加害建物の適法性（建築基準法令に適合しているかどうか）
- (7)加害者の被害者に対する態度・対応など

④建築基準法では、日照権侵害の問題発生を極力防ぐため、「斜線制限」と「日影規制」の2つの規制を設けています。

「斜線制限」とは、周囲の道路や隣地境界線などを基準として架空の斜線を定め、その斜線を超える建物を計画してはならないとする規制です（建築基準法56条「日影規制」とは、冬至の日を基準として、隣地で一定時間以上の日影が生じないように、建物の高さを制限する規制です（同法56条の2）。

建築確認時と検査時の両時点で遵法性チェックが行われます。

⑤日照権に関する受忍限度論では、建築基準法の斜線制限・日影規制を遵守しているかどうかを、日照権侵害の有無を判断する際の考慮要素と位置づけています。

建築基準法を遵守しているかどうかは重要な考慮要素ですが、それだけで日照権侵害の有無が決まるわけではなく、あくまでも総合的な判断が行われるものとご認識ください。

⑥隣地にマンションなどが建築され、自宅の日照が害された場合

3-1. 損害賠償を請求する

被害者としては、日照妨害が権利濫用に当たることを、受忍限度論を踏まえて立証することが求められます。

3-2. 建築確認の取消しを求める

建築工事を差し止める仮処分を申し立てることもできますが（民事保全法 23 条 2 項）、申立ての際にきわめて高額な担保を立てる必要がある。

（取材・文／阿部由羅（弁護士））

2. ■ペット OK マンションが管理規約改正で「飼育禁止」に弁護士が解説 2022 年 6 月 26 日

<https://maidonanews.jp/article/14652207>

概要

①【相談】ネコの「チー」を飼っている A さん。

イヌ・ネコを含めた「ペットの飼育が可能」との管理規約を設けている分譲マンション P の一室を購入し、入居しています。

ところが、同じく P マンションに入居している B さんのイヌが、夜中に無駄吠えをしたり、廊下などの共用部分にオシッコをしたりといったトラブルを起こしており、住民の多くからペット飼育に対する不満の声が上がるように。

とうとうマンション管理組合の集会で「魚や小鳥等の小動物以外、ペット飼育禁止」という規約改正案が居住者の 90% の賛成多数で可決されてしまいました。

②問題となるのは、以下の 2 点です。

(1)「チー」にはなにも不始末がなかったのに、規約変更には従わなければならないのか？

本件では、規約改正案は 90% の賛成多数で可決されています。

「チー」が具体的に誰にも迷惑をかけていなかったとしても、A さんは変更後の規約に従わなければならないのです。

(2)「チー」を飼っている A さんに断りなく、ペット OK → 飼育禁止とマンションの規約を変更することができるのか？

東京高等裁判所平成 6 年 8 月 4 日判決（これはビーグル犬が問題となったケースですが）は、マンションは「戸建ての相隣関係に比してその生活形態が相互に及ぼす影響が極めて重大であって、他の入居者の生活の平穏を保障する見地から、管理規約等により自己の生活にある程度の制約を強いられてもやむをえない」のであり、盲導犬のように生活に不可欠な存在であればともかく、通常のペットは生活・生存に不可欠なものではないとして、飼い主の承諾なく規約を変更できると判示しました。

もっともこの認定は、「動物の飼育を認めているマンションは社会的な話題となってマスコミ等が取材に訪れるほど稀少な存在である」（原審（横浜地裁平成 3 年 1 2 月 1 2 日判決）の一部）という当時の社会情勢に則った判断に立脚していますので、ペット飼育可能マンションが当たり前のように見られるようになった現在では、司法判断が変更される可能性もあると思われます。

③ A さんとしては、「チー」の飼育状況、誰にも迷惑をかけていないことを他の居住者に訴え、多数派の理解を得て、「A さんの「チー」は例外とする」との特例規約を定めもらう方法が考えられるところです。

先ほど紹介した裁判のケースでも、「動物飼育の全面禁止の原則を規定しておいて、例外的措置については管理組合総会の議決により個別に対応することは合理的な対処の方法」であると示しており、飼い主の方も特例として飼育を認めてもらうよう、他の居住者に働きかけをしていたようです。

1. ■ マンションを相続した場合に必要な手続きとは？税金も解説 2022年5月31日

<https://town-maps.jp/mansion/6212/>

概要

①現物分割

1人がマンション、もう1人が預貯金などと遺産ごと分割して相続する方法で、遺産分割の中でも一番シンプルです。

②代償分割

1人がマンションを相続して、別の相続人にはそれと同等の金額を支払う方法です。

③換価分割

マンションを売却して売却益を相続人で均等に分けるのが換価分割です。

④共有分割

売却時やマンション活用の際には相続人全員の許可が必要となるので、一番揉めやすい方法だと言えます。

⑤相続方法の決定

遺産分割協議と呼ばれており、そこで全員の合意を得た後に「遺産分割協議書」の作成を行います。

協議書には全員の実印と署名に加え、相続登記の時には全員の印鑑証明書の提出も必要です。

また、遺言書が残されていない場合には遺産分割協議書の作成が必須となります。

⑥相続税申告・納付

亡くなってから10ヶ月以内に申告の必要があり、万が一遅れた際には延滞税の支払いを求められるので注意しましょう。

⑦相続登記

相続するマンションの名義人変更を法務局へ申請します。

現在は相続登記の手続き期限はありませんが、変更しないまま放置していると勝手に売却されるなどの思わぬトラブルに巻き込まれるケースが多発しています。国はそのようなトラブルを無くすために、相続登記の期限を定めることを検討中です。

⑧マンションの相続時には、税金などの支払いが求められます。

・登録免許税

所有者移転登記の際に「登録免許税」が発生します。

登録免許税 = 相続マンションの固定資産評価額 × 0.4%

・相続税

相続税 = (相続財産の時価評価額 - 控除額) ÷ 法定相続分 × 税率

基礎控除額 = 3,000万円 + 法定相続人の数 × 600万円

遺産の合計額が基礎控除であれば、相続税は非課税となるので申告も不要です。

もし、基礎控除額を超えていた場合でも、配偶者の税額軽度や評価額減税制度などの別の控除を利用できる可能性もあります。

⑨マンション相続の際には、税金の他にも別の費用がかかります。

例えば、役所での書類手続きの際には手数料を支払わなくてはなりません。

相続人の人数によって書類の枚数は上下しますが、大体 5,000 円～2 万円ほどが一般的他にも、登記登録の手続きを司法書士に依頼した場合には 10 万～20 万円、もしくはそれ以上の費用がかかります。

新聞特集 朝日.....

7. ■ 1 回高齢化するマンション 住民同士、助け合って「自主管理」朝日 2022 年 6 月 16 日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15325421.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

概要

①「8月に契約を打ち切ります」昨年5月、神奈川県座間市内にあるマンション（築31年、67戸）の管理組合は、中堅の管理会社から、管理業務の契約打ち切りを一方向的に告げられた。

人件費の高騰を理由に、管理費の3割値上げを提案されたのが昨年1月。

4月の総会では受け入れるかどうかがまとまらず、現状の金額で3カ月延長する提案が管理会社から出された。3カ月後に再度話し合うことで可決したが、議論は中ぶらりんのままになっていた。「採算が合わなくなり切られたのでは」と、前理事長の男性は振り返る。この組合では、別の管理会社4社の見積もりを取り、うち1社への委託を決めた。

②マンション管理新聞が2019年に管理会社30社を対象に調査したところ、7割の会社が、採算が取れないことなどを理由に管理組合との契約を辞退したことがあると回答した。管理人や清掃員の人件費が上がるなど、管理コストが上がったことが背景にあるとみられる。特に、築年数が古く戸数が少ないマンションは、修繕費用の積み立てが少なく、管理会社が修繕工事などで利益を出しづらいつらいつらと見なされ、打ち切られることがあるという。

③東京都杉並区内のマンション（47戸）では、1973年の建築以来、管理会社に頼らず自分たちで管理する「自主管理」を貫いてきた。清掃や業者との連絡役などを担う管理人は有償にして、住民に「委託」。

設備の修繕工事なども、住民が見積もりの内容や金額を比べた上で発注してきた。新築時から、区分所有者に建築事務所や不動産会社の関係者がいたため、こうした自主管理が可能だった。

だが最近、管理組合の司令塔である理事会運営が難しくなり、方針転換を迫られていた。理由は、住民の高齢化だ。

④理事は2年の輪番制だが、近年は辞退者も相次いだ。

管理会社に任せることも解決策の一つとしてあがり、いくつかの管理会社から見積もりを取った。だが、それでも理事をゼロにはできない。ならばと、理事の負担軽減策として打ち出したのが、業務の「内部委託」だ。

⑤重荷になっていたのが、理事会や総会の議事録や配布資料などの「書類作成」と、予算を作り支出入を管理する「会計」の業務。

2018年から、この二つを有償で住民に委託することにした。ともに1年間の報酬は5万円。理事との兼務も可能にしたところ、理事の辞退者が減ったという。「負担の大きい業務を委託したことで、理事になることの

ハードルが下がった」。

住民の 70 代女性はそう話すこのほか、会計や清掃など、一部の業務だけを任せる「部分委託」という方法もある。「どんな管理方法であれ、工事の金額が妥当かといった点は、マンション管理士など外部の専門家に意見を求めることも一つの方法です」

6. ■ 2 回「煙たがられている？」修繕積立金の値上げ提案に反応は…朝日 2022 年 6 月 17 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ6G6DNNQ6BUTFL01G.html?pn=14&unlock=1#continuehere>

概要

①70 代の男性は、大阪市内にある築 20 年超の分譲マンションで暮らす。

契約時に「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、放置されていた。

前回の計画見直しの翌年、修繕積立金は 1 平方メートルあたり 70 円程度から 110 円程度に値上げされた。当時の管理会社は約 170 円を提案したものの、住民は大反対。しかし、国土交通省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。

男性は、その後も「マンションをよくしたい」と理事会で積極的に発言するようにしていた。しかし、ほかに意見をする人はほとんどいない。「自分は煙たがられているのでは」という不安も感じるようになった。

②そもそも、会議は管理会社が提示した議案に沿って進められ、時間が足りない。

男性は、妻と学生の息子と、3 人で暮らす。

長年、賃貸暮らしだったが、退職を機に思い切って新築で購入したのがこのマンションだ。住み慣れたエリアで、駅までも徒歩 15 分ほどと便利な立地。間取りや日当たりも申し分ない。でも最近、マンションの未来に対する不安が募る。まだ、「高経年マンション」というほど古くはない。それでも、住民の高齢化は確実に進んでいる。入居時にはほとんどいなかった高齢者が目立つようになり、一人暮らしのお年寄りも増えつつある。

マンションとしても、何らかの対応が必要になるだろう。

住民だけではない。マンションそのものも、今後はあちこち劣化していくはずだ。

修繕に高額な費用がかかりやすい立体駐車場もある。しかし、これから年金暮らしの高齢者が増えるほど、積立金の値上げが難しくなることも考えられる。

③男性は、まだ築 3 年ほどのころに管理費見直しの議論があったことを機に、マンションの管理に関心を持つようになった。

セミナーなどに参加して勉強もしてきた。

「マンションは自分たちで管理するものなのだ」と気がついたのは、管理組合による総会や理事会というマンションでの意思決定の仕組みを意識するようになったからだ。

④管理費見直しの議論があった 20 年ほど前は、同じようにマンション管理に関心がある仲間も数人いた。

しかし、そろって高齢になった。いまは話をしても、「気力がない」。気のない返事が返ってくる。「住民同士は、普段はあいさつくらいの関係で、没交渉」。新しく仲間をつくりたくても、どうしたらいいのかわからない。

このまま長期修繕計画や、積立金の見直しに関する議論が進まなければ、いずれこのマンションには買い手が付かなくなってしまうのではないかと心配する男性は嘆く。「どういマンションを目指したいか、未来のことなんて話せる場がありません。自分たちでマンションの未来を考えず、大切なことも管理会社の言いなり。そんなままでは、『管理不全』に陥りかねません」

⑤国交省のマンション総合調査（2018年度）によると、区分所有者のうち、総会に「ほとんど出席している」は約58%。「ほとんど出席していない」「全く出席していない」をあわせて約11%だった。「ほとんど出席」は60代以降で多く、30代～50代の現役世代では少ない傾向にある。

⑥さらに、コロナ禍は、総会や理事会のあり方にも影響を及ぼす。

市民団体「マンションコミュニティ研究会」の20年秋のアンケートでは、全国のマンションの管理組合役員や居住者あわせて316人のうち、46・8%がコロナ禍で「合意形成がうまくいかなくなるのではないかと不安を感じていた。「総会参加者に人数制限があり、合意形成ができるか心配」「建て替えに関する意見交換会が思うように行えない」といった悩みが集まった。

⑦住民の年齢層の違いが影響しているとみられ、総会や理事会のオンライン化に関して課題を聞くと、「パソコンなどの機器を持っていない人がいる（46・8%）」、「オンライン会議が苦手な人へのサポート体制がない（44・9%）」、「自宅にインターネット環境がない人がいる（42・1%）」といった回答が上位に並んだ。

⑧国交省も21年6月、標準管理規約を改正し、総会や理事会にオンライン会議システムなどを活用できることを明示している。

5. ■ 第3回 リノベ VS 静かに暮らす権利? 50年マンションの憂鬱 朝日 2022年6月18日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ6G6T2FQ61UTFL00X.html?pn=19&unlock=1#continuehere>

概要

①『「静かに暮らす権利」は、ないのでしょうか』埼玉県内にある築50年ほどのマンションで、新築当初から暮らす女性（69）は嘆く。

約150世帯のこのマンションでは、現在3件の内装工事が同時に進んでいる。うち1件は女性の部屋の隣。もう1件は、3階上だが真上にあたる。

②背景には、住民の高齢化がある。

新築当初からここで暮らす「第一世代」は、亡くなったり、高齢者施設に移ったりと、「消えつつある」。

孤独死も、珍しいことではなくなった。

手放す人も増える一方で、代わりに増えているのがリノベーションなどをして新たに入ってくる人たちだ。都心への通勤通学に便利な乗換駅までほど近いこともあり、高経年にもかかわらず人気があるらしい。

③女性の家のポストにも、「売る人はいませんか」というチラシが頻繁に入る。

そこには、業者がリフォームするので「そのまま退去OK」という内容も添えられている。新しい入居者が決まると、大規模な内装工事が始まるのはほとんどセットだ。

④そうして入ってくる住民は、廊下などで会えばあいさつを交わし、礼儀正しい。

でも、マンションの管理にはどこまで関心があるのだろうか。

築 50 年を超えれば、建て替えも視野に入ることだ。ただ、建て替えるには、マンションの総会を開き、区分所有者の 8 割以上が賛成するなどの手続きが必要になる。

「リノベーションをしてきれいな部屋に住んでいる人たちが、賛成してくれるのだろうか」。合意形成への影響も気になる。

⑤実際、新たな入居者は年 1 回の通常総会には出てこない人が多い。

「廊下に私物を置かない」などのマンションのルールを守らない人も。「入居時に管理組合が渡すパンフレットを読んでいないのでは」と思う。新しい人が来ることに、「第一世代」としてはメリットが感じられないという。「お互いが気持ちよく暮らすには、リノベーションそのものを規制するしかないのではないのでしょうか」

⑥桑田英隆弁護士によると、マンションそのものを建設する工事などとは違い、リノベーションなどの内装工事の騒音や振動を直接、規制する法律はない。

効力を持つのは、マンションごとに定めている管理規約だ。

「標準管理規約」をみると、専有部分の修繕などをするときのルールとして、工事中に騒音や振動といった影響が想定される場合には、あらかじめ理事長に届け出なければならないなどと定められている。

届け出の内容は工事の期間など。

また、リノベーションの内容によっては理事会の承認が必要な場合もある。

管理組合はこのような場合、申請者に対し、騒音や振動が抑えられる工事方法への変更や、複数の工事の日程が重ならないようにする工期の変更を要請することも考えられる。

⑦国交省の総合調査でも、専有部分の修繕などにあたっては「管理組合の承認が必要」と定めている組合は約 74%にのぼった。

そのほか、「組合への届け出が必要」が約 40%、「隣接住戸等の承諾が必要」が約 15%などだった（複数回答あり）

ただ、「実際に、一つ一つの申請や届け出に対してどこまで細かく検討できているのか不明という問題はある」と桑田弁護士は話す。

⑧管理規約とは別にマンションごとに定める使用細則などでは、工事の内容についてさらに細かく規定することもできる。

たとえば、「工事は必要最低限に」「騒音にはできる限り配慮する」と書き加えるなどだ。

⑨一方で、リノベーションなどで内装工事をする事自体は、それぞれ区分所有者の権利でもある。

工事方法に一定の制限をかけることはできても、正当な理由がないのに工事そのものを拒否することはできないという。

⑩騒音に悩まされたら、どうすればいいのか。

桑田弁護士によると、環境省の基準では、主に住居用とされる地域などでは昼間は 55 デシベル以下、夜間は 45 デシベル以下に抑えることが目安とされている。

しかし、自分で計測するのは簡単ではなく、「うるさい」と感じる程度は人や環境によっても異なる。

工事業者に「もう少し抑えられないか」と頼むなどしても改善されないときは、管理組合に相談する。標準管理規約では、必要に応じて理事長などが専有部分に立ち入ることもできるとされている。

住戸のリノベーションなどの工事は通常、小規模で工期も短いことなどから、差し止め請求などの法的な手段に

でることは現実的とは言えない場合が多いという。

⑩トラブルを防ぐため、工事を注文する側にもできることはある。

まず大切なのは、全てを業者任せにせず、住民へのあいさつや説明の内容を確認することだ。「この時期、このような作業をして、こんな音がでるかもしれない」などと、具体的に丁寧に説明してもらう。工期などについて、マンション内の掲示板などに貼り出すよう管理組合にお願いするのも効果的だ。

桑田弁護士は、「マンションでは誰もがリフォームをする可能性があります。丁寧な説明があることによって、『お互い様』と思える範囲が広がるかもしれません」と話す。

4. ■ 第4回自らの「挫折」乗り越え…コミュニティ支援で起業した男性 2022年6月19日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ6H6H1PQ5YUTFL002.html?pn=18&unlock=1#continuehere>

概要

①池崎健一郎さん（42）は東京・有明の自宅マンション「プリアマーレ有明タワー & ガーデン」に入居して間もない2011年夏のことだ。

08年に竣工した1千戸超の巨大マンション。

最上階はすべて共用で、ジムやプール、キッチンスタジオ、テラスもある。施設が利用できる深夜1時近くまで、ほかに訪れる人はいなかった

②翌12年、管理組合の理事に立候補した。

めざしたのは「毎日何かがあるマンション」。

周辺に飲食店が少なかったことに着目し、バーラウンジで昼食も提供してもらうようにすると、利用者は5倍になった。住民が教えるヨガ教室を開くと満員に。ライブは事前に告知し、施設使用料の割引制度も導入するなど、33階まで足を運ぶ仕掛けを工夫した。自らの交友関係も広がった。

③いまは別のマンションに住む池崎さん。

ここで管理組合の役員を6年務めた経験を生かし、21年に株式会社「新都市生活研究所」を立ち上げた。

マンション管理組合と、イベントを提供する事業者との仲介などを通し、コミュニティづくりを支援する。

この日のイベントも、同研究所が管理組合と業務委託契約を結んで開いたものだ。

④池崎さんが起業に踏み切った原点には、この役員としてのある「挫折」があった。

月2回、出勤時間前のマンションで経営学を学ぶ「大学」を主宰していた。「学びのあるマンション」は付加価値を高める魅力になると考えた。知り合いの大学の先生に講師を打診すると、快諾してくれた。15人ほどの住民が参加して好評だった。

しかし、平日の朝6時から資料の準備、朝食の手配、講師の送迎に追われ、「疲れてしまった」。

約半年で「大学」は終わった。

「個人の努力、手弁当でのイベントは長続きしないんです。継続するには、マンション外の企業の力が必要と痛感しました」

⑤1人で立ち上げた同研究所の理念は、「マンション内で自然に住民が知り合い、体験を通してわくわくでき、

それが資産価値にもつながる」ことだ。

住民と事業者の意向を聞き取ってイベント内容を考え、社員がスタッフとして実際の運営にあたる。

共用施設を無料で提供してもらっただけで、管理組合との契約は無償。マンションで暮らす人たちの考え方はさまざまで、予算の捻出に合意を得るのが難しい場合もあることを考慮した。住民の参加費も無料で、食事や物品購入などは実費を払ってもらい、イベント事業者からの仲介手数料や広告収入などで人件費や企画・運営費を賄っている。

⑥現在、15社と提携し、契約を交わしたマンション管理組合は10カ所になった。

その一つ、16年に竣工したさいたま市の「武蔵浦和 SKY & GARDEN」(776戸)。

昨年12月の絵本の読み聞かせに始まり、ピアノコンサートや相続セミナーなど、月に1度のペースで提携事業者によるイベントが開かれている。

このマンションで同研究所が実施したアンケートでは、回答した162世帯のうち、住民同士で「コミュニケーションをとりたい」と入居前に考えていた人は、約6割いた。ところが、実際に入居してみて、マンション内の近所づきあいが「活発だ」と感じている人は、2割ほどにすぎなかった。

⑦同研究所を雑誌で知り、理事会に契約を提案した男性(41)は、「交流したいのにできていない人が多い。イベントをきっかけに顔見知りになり、サークル活動が新たに生まれる流れもできれば」と期待をかける。「住民全員が顔見知りになるのは現実的ではなく、数人でもいい。友だちの友だちと広がって、6割くらいの人とつながるのが心地いい距離感でしょう」と話す池崎さん。

⑧3年後には首都圏で契約マンション100、提携事業者100社をめざす。

理念に共感してくれる事業者の開拓と、各マンションの状況にあったイベントを提案できるかがカギだと考えているという。

⑨東急不動産は「世田谷中町プロジェクト」で、同じ敷地内に分譲マンションとサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)のほか、認可保育園や介護事業所を設け、分譲マンションからサ高住への住み替えを支援する仕組みもつくった。

「多世代が暮らす街」を掲げ、高齢化や待機児童、地域のコミュニティーの希薄化といった問題に対応する狙いがある。

17年度に入居が始まると、252戸の分譲マンションに子育て世帯から80代以上まで、幅広い層が集まった。最初の2年は、同社の担当者がお花見やクリスマス会といったイベントを開いたほか、住民が料理など得意分野でサークル活動を立ち上げるのを支援した。

⑩野村不動産は、横浜市内の「プラウドシティ日吉」(約1300戸)で、敷地内に交流施設を建てた。めざすのは、マンション内に限らず、地域の人も巻き込んだコミュニティーづくりだ。2階建ての交流施設は、同社が区分所有者となって建物の管理や修繕費用などを負担する。イベントなどに活用できる1階部分と、個室もあるワーキングスペースとした2階部分は、会費を払えば一部をのぞいて地域の住民も利用できる。

入居者と地域住民が一体となって活動してほしいという期待を含め、同社や管理組合、マンションと地域の住民、貸店舗の事業者らからなる非営利の一般社団法人を設立し、運営しているのが特徴だ。

⑪不動産会社も事業の提案にあたり、周辺も含めた地域の価値を高められる「エリアマネジメント」が求められるようになり、特に公有地の場合は入札の条件になることも多い。

ほかの事業者よりも「選ばれるマンション」を開発することは経営上も欠かせないという。

伊藤さんはこう話す。

「これまではマンションを売ることが中心でした。人生 100 年時代になり、世代や地域の垣根を越えたコミュニティーを育み、街の価値を高めることも求められている。住む人の暮らし、過ごす時間や空間づくりまで責任を持つのが私たちの役割です」

3. ■ 5 回入居時面談? 子育てしたいと思えるマンション目指す管理組合朝日 2022 年 6 月 20 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ6J6375Q6GUTFL01P.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

①京都市内の桂離宮の対岸にある「ルミエール西京極」は、1983 年に建てられた 183 戸のマンションだ。不動産屋からは「管理組合がしっかりしているところですよ」と聞かされた。「入居時、管理組合による面談があります」。不動産屋にそう言われても、「意味がわからなかった」という。「入居の審査ではありませんから」そう聞いて望んだ「面談」は、ガラス張りの「交流室」で実施された。

②3、4 人の役員と顔を合わせ、お互いに自己紹介。

マンションの敷地内を一緒に歩きながら、共有部分の説明を受けた。「シンボルツリー」のケヤキがあることや、防災用で飲用にもできる井戸のこと、子どもの卒業時などには「記念植樹」としてさまざまな果樹を植えていることも聞いた。夏祭りなどのイベントや、交流室で定期的に住民が交流するカフェが開かれているという説明もあった。「子どもがいるなら、参加したらどう?」。同じマンションに住んでいる子育て世帯も教えてもらった。

面談は、管理組合が「住民一人ひとりと顔見知りになるため」のものだった。

③ルミエール西京極の管理組合は、マンションの管理規約に「ここで子どもを育てたいと思えること」をめざすと明記している。

規約を改定したのは、築 30 年を前にした 2011 年、2 回目の大規模「改修」を実施したころのことだ。単に目の前の高齢化に対処するだけでなく、新たに若い住民も入ってくる「循環型」マンションをつくることができれば、マンションが活性化して資産価値も高められるのでは——。そう考えたという。

④管理組合は「子育て支援」を打ち出し、マンションの「第 2 エンジン」としてのコミュニティーづくりの拠点にするため、もとは店舗だったスペースを、ガラス張りで開放的な交流室につくり変えた。

買い取るために組合を法人化。子どもたちは夕方、塾に行くまでの時間などをそこで過ごすようになった。コロナ禍前は月 1 回、手作りのお菓子が出る「カフェ」を開催。子どもたちだけでなく、入居しているお年寄りも集まった。こうしたイベントなどを通して世代を超えた交流が増え、学校から帰ってきた子どもたちに顔見知りの大人が声をかける場面もさらに多くなった。

⑤管理組合は、通勤や通学、子どもの送り迎えなどで自由に使えるよう、シェア自転車も用意している。

いまは 40 台以上があり、自分の自転車を持つ人は少ない。

男性も、買い物などで日常的に使っているという。

こうした取り組みがすべて、「住民のアイデアで実現している」と男性が知ったのは、賃貸で入居してしばらくしてからだった。

⑥暮らすうち、「将来をみすえて管理している住民たちがいるのなら、長く住むこともできる」と考え始めた。空き部屋が出た 2 年前に、購入を決めた。数カ月後には、管理組合の理事会にも加わることになった。

⑦管理組合の常任理事・能登恒彦さん（66）

「イベントの開催は、コミュニティーの一面に過ぎない。10 年以上の長いスパンで、未来を考える関係が、ここにはある」今後は、「子ども食堂や学童保育などほしい」と能登さんは夢を描く。

いま、空き部屋はほとんどない。

2. ■第 6 回 がん宣告、支えたのは… 資産価値にも貢献する交流 朝日 2022 年 6 月 21 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ6K3HK1Q69UTFL012.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

①久保吉生さん（77）が医師にそう告げられたのは、もう 6 年前のことだ。

放射線治療も手術も不可能だと医師は説明した。「もう最期か」。生きる気力を失いかけたとき、支えになったのは、大規模マンションでつながった「サークル仲間」だった。

②久保さんは、49 歳だった 1993 年、竣工まもない「ヴィルフォーレ稲毛」の 1 室を購入し、家族とともに入居した。千葉市内にある 660 戸の大規模マンションだ。

65 歳になって招かれたのを機に、高齢者が集う「若葉会」に顔を出すようになり、仲間に推されて「いきいき体操」のサークルを立ち上げた。生活の張りにもなっていた。そんななかで、突然のがん宣告だった。

③ある日、体調の異変に気づいた仲間が「どうしたの？」と声をかけてきた。

がんを打ち明け、若葉会で教わった呼吸法に取り組んでいることを明かすと、「よかった。涙が出るほどうれしい」と言ってくれた。「いきいき体操」に参加していた 90 代の男性からは、「体を大事にしてください」と添えられた年賀状や寒中見舞いが送られてきた。はがきのやりとりは、男性が 2 年前に亡くなるまで続いた。

④「仲間に救われて、自分なりに病気に対処していこうと思えた。互いに思いやり、頼り、頼られ、孤立しない関係は、この団地ならではのもの。ここがつのすみかと思えるようになった」と久保さんは話す。昨年、管理組合の管理委員に就き、高齢者対策を担うことになった。

⑤分譲が始まってから、30 年以上が経つ。

2004 年に 52 歳だった世帯主の平均年齢は、19 年には 65 歳になった。24 年には、75 歳以上が世帯主の約 4 割を占めるようになると予測されている。

妻もメンバーの「いきいき体操」サークルに登録している約 20 人は、平均年齢が約 80 歳。「グラウンドゴルフ」のサークルで活動する約 30 人も、久保さんも含めていずれも 70 代後半から 80 代だ。

⑥ここで暮らす約 1400 人が一度に集まるのは無理でも、10 人ずつでも 10 のサークルがあれば 100 人単位のコミュニティーができる。

そう考えて管理組合が推奨してきたサークル活動はいま、10 ほどある。

⑦テニスや囲碁、書道……。

いずれも、分譲当初に入った「第一世代」が中心を占める。

中古価格が下落したこともあって、子育て世代など若い人の入居は増えているものの、サークルに新たに加わる若い人は、ほとんどいない。さらに、世代を超えた交流の場になっていた夏祭り、もちつき大会などの行事は、新型コロナウイルスの感染が広がってから中止が続く。

⑧6月の上旬。

管理組合が購入した簡易トイレが、2日間かけて全戸に配布された。

8棟ある各棟の防災委員らが1戸ずつ訪ねて手渡す初めての試み。

住民と顔見知りになり、会話のきっかけにする狙いがある。高齢者ばかりになりがちなサークル活動だけでなく、世代を超えたコミュニティーをどうつukっていけばいいのか。

そこで、全員にかかわる「防災」に着目した管理組合は2年前、防災部会を正式に発足させた。共用施設を一時避難所として市に認定してもらい、万一のときに支援が必要かどうかを各棟で住民にアンケートするなど、さまざまな取り組みが始まっている。

⑨前理事長の千場清司さん（66）は、「既存のサークルに若い世代を取り込むのは難しい。サークル活動を基盤にしつつも、老若男女が共通して関心のある防災を入り口にして、交流の輪を広げる方向へとかじを切った」と説明する。

国土交通省のマンション総合調査（18年度）区分所有者が最も多くあげたのは「防災対策」（約34%）だった。

⑩神奈川県横須賀市。

東京湾岸の埋め立て地に309戸の「よこすか海辺ニュータウン・ソフィアステイシア」が立つ。

自治会が、緊急事態に備え、世帯ごとに緊急連絡先などの記入を呼びかけてきた「居住者台帳」の提出率は、約96%。台帳をつくり始めた05年以降、しばらくは提出を渋る世帯も少なくなかったという。

災害だけでなく、事故や救急救命のために、血液型や既往症、かかりつけ医療機関や常用薬、禁忌薬も記入を求めており、個人情報を提供することへの懸念が根強かったからだ。

しかし、あるできごとがきっかけで、理解が一気に広がった。

⑪夏の深夜、重度の熱中症になった一人暮らしのお年寄りが、自治会役員の携帯電話に救助を求めた。

連絡を受けた安部さんは、台帳に基づいてかかりつけ医に連絡。駆けつけた救急隊員には、既往症や常用薬、禁忌薬などを伝えた。すばやい対応に、お年寄りは一命をとりとめた。一人暮らしの安部さんも、マンション内の知人らに自宅の鍵を預けており、毎朝、「安否確認」のラインも届く。「孤立や孤独死の不安はありません。現代版の長屋のようなものです」

⑫14年度に始まった内閣府の「地区防災計画制度」ではモデル事業に選ばれた。

国や自治体レベルではなく、マンション独自の「地区防災計画」は345ページに及ぶ。

「安全で安心なマンション」としてメディアで取り上げられることで資産価値も上がり、価格は分譲当初のころを上回る。「今後、助ける側の若い世代にもさらに転入してほしい」と期待する。

⑬「資産価値を高めることにつながるだけでなく、防災はコミュニティーづくりの入り口にもなる。いざというときに助け合える関係があることは、住民の生きがいにもなる」

1. ■ 7 回「住んでよかった」住民大規模停電をしのいだマンション 朝日 2022 年 6 月 22 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ6K41NCQ6DUTFL001.html?pn=12&unlock=1#continuehere>

概要

①マンション 2 階で子どもと就寝中だった檜野久子さん（42）は、跳び起きてテレビをつけた。

震度 5 弱。2018 年 9 月 6 日、最大震度 7 を記録した北海道胆振東部地震。

停電は道内ほぼ全域に及んだ。水道管の破損だけでなく、水をくみあげる電動ポンプが動かさなくなって断水したマンションも数多かったとみられている。

②札幌市東部にある約 540 戸の「パーク・シティ大谷地団地」で暮らす。

管理組合理事で、災害時などに要支援者を助ける団地内の「サポーター」でもある檜野さんは、対策本部が立ち上がる管理棟へ向かった。エレベーターも止まっていた。

集まったほかのサポーターとともに、受水槽からポリタンクに水を入れ、支援を待つ住民のもとへ向かった。「大丈夫ですか」ドアをたたき、階段を下りては上った。その姿を見た中高生らも支援に加わった。足が不自由で、「水はあきらめていた」という高齢の夫婦もいた。

③地震から 3 日後、住民の集まりがあった。

なかには、涙ぐむ人もいた。「ここに住んでいて、よかった」「自慢できる団地」感謝の言葉が続いた。檜野さんのもとには、「ありがとう」という手紙も届いた。

④看護師として働く檜野さん。

15 年に家族 4 人で賃貸マンションから引っ越してきた。マンション内のラジオ体操の会に子どもと参加したことをきっかけに、交友が広がった。

高齢化が進むなかでお年寄りの姿が気にかかるようになり、サポーターに登録していた。いまは自主防災協議会の委員も務める。「いろんな活動を通してつながりができた。同じ棟の上の階に暮らす高齢のご夫婦とも親しくなり、災害時に何かあったら避難させてもらうことになっているんです」

⑤かつて管理組合理事長としてラジオ体操の会を立ち上げ、サポーター制度も発案した二畠茂樹さん（78）は、「地道な取り組みが、胆振東部地震で実を結んだ」

サポーター制度のきっかけは、東日本大震災だった。

発災の翌 12 年、仕事で仙台市を訪れた二畠さんは、被災地の光景に言葉を失った。自らを含め、14 階建て 5 棟に約 1250 人が暮らす大谷地団地が頭をよぎった。「災害が起きたら悲惨な状況になる。何かやらねば」

⑥当時、大谷地団地の防災対策は、全戸に配布された避難マニュアルぐらいだった。

管理組合の理事長に推されたのを機に、災害時に支援を希望する人を事前に把握しておき、いざというときには住民が手助けする仕組みとして「助け合いカード登録者・サポーター制度」を提案。16 年に実現した。

全住民にアンケートを実施し、登録を希望する人には、生年月日や電話番号のほか、一人暮らしか、つえや車いすなどを使用しているか、病気や障害の名称、緊急時の連絡先などを書いてもらった。個人情報に関わることもあり、「そんなことは無理」との意見もあった。閲覧は組合役員とサポーターに限ることで理解を得た。

⑦支援を望んで登録した人は 40 人。この人たちを支えるサポーターを募ると 40 人が手を上げてくれた。

災害時の安否確認、避難誘導や情報提供などのほか、日常の見守りも担ってもら。月に1度、健康状態や困ったことがないかなどを尋ねる訪問から始めた。

サポーターは年2回集まり、見守り活動で知り得た登録者の情報を交換する。同じ時期に登録した人との集いも開き、災害時や日常に必要な支援を具体的に聞き取る。

⑧防災訓練や備蓄品の準備などを行う「自主防災協議会」も立ち上げた。

胆振東部地震が起きたとき、二島さんは仕事の関係で、約300キロ離れた函館市に滞在していた。帰宅したのは夜9時半。対策本部へ駆けつけると、登録者の安否確認や、スマホを充電するための発電機、飲料水の提供などが進んでいた。「日ごろの備えのおかげでみんなが安心してきていると思うと、感動しました」

⑨それから4年あまり。二島さんは、自らもサポーターとして、ふだんの見守り活動を続けている。

支援を望む登録者は45人になった。ただ、サポーターの人数は40人で増えてはいない。以前からここで暮らす人に加え、新たに入ってくるお年寄りもいて、65歳以上の人は300人を超える。そのなかでサポーターを増やすなど、いかに活動を広げ、継続していくか。

⑩二島さんは、「ついすみかと考える居住者が増え、高齢化が進むなかで、安心して住み続けるには、何かあったときに助けあえるほどよい関わりが必要です。

心地よく100年住み続けられる環境づくりを、時間をかけて進めていきたい」

⑪自身が暮らす大阪府内のマンションで、管理組合の組織として自主防災会を立ち上げた。

田中さんは「感情的な対立は禁物」と言う。

一度壊れた人間関係は、修復が難しいもの。「私がみんなに伝えているのは、ひとの批判はしない、政治の話はしない、宗教の話はしない、この三つです」

⑫18年9月の台風21号で、田中さんが暮らすマンションは水と電気がとまった。

会社を休んで給水活動にあたった自主防災会のメンバーの横を、無言で出勤していく人もいた。メンバーからは憤る声も出たが、田中さんは「やむを得ない」と諭したという。

⑬「それぞれに事情があるし、防災活動は自主的なもの。責めるより『お仕事お疲れさま』と声をかければ、『休みの日には手伝います』と言ってくれるかもしれません」停電が復旧したとき、多くの人が室外に出て、手をたたいて防災会メンバーをたたえてくれたという。

田中さんは「自主防災は、お互いに助け合って楽しく。楽しくなければ続きません。そして、焦らず、がんばらず、怠らず。ちょっとしたあいさつから、始めてみたらいいのではないですか」と話している。

その他①.....

9. ■マンション管理組合 八王子の連絡会 独立 15 年目、新体制で再始動 2022 年 6 月

<https://www.townnews.co.jp/0305/2022/06/30/631326.html>

概要

①交流会を通じて情報交換し、分譲マンションの管理上の問題解決を目指す「八王子市マンション管理組合連絡会」（高崎秀久会長）。

6月4日に通常総会と交流会を開催し、自主運営の新体制で始動した。これまで一般財団法人八王子市まちづくり公社が事務局を担うなど関係団体から支援を受けてきたが、独立して新たな一歩を踏み出している。

②マンションなど市内の集合住宅が約1100棟と言われていた2008年、建物の老朽化や少子高齢化など管理組合が抱えるさまざまな問題に対応しようと、同連絡会が誕生。

管理組合として入会する組合会員と個人会員があり、当初はおよそ40の会員でスタートした。これまで各組合で抱える問題点などを交流会で共有し、解決のための勉強会を開催。会報も発行してきた。

③現在、同連絡会の会員数は24ほど。

「究極は市内全ての組合に入会してもらうことだが、まずは（会員数を）3けたにしたい」と高崎さん。「会員を増やすためにも情報発信がカギ。インターネットも積極的に活用して、多くの当事者と情報交換できれば」と先を見据える。

④事務局だった八王子市まちづくり公社に加え、一般社団法人東京都マンション管理士会八王子支部も専門機関として運営を支えてきた。

14年間の支援を振り返り、佐久間さんは「目に見えない支援を含め、設立当時から恩恵を受けてきた。

裏方として支えてもらったことはありがたかった」と感謝を表す。

高崎さんは「修繕などに備え、組合としてマンション管理士に顧問を委託するの一手」と提案する。

8. ■マンション管理人を何でも屋と勘違い？ モンスター住民 南野 2022 年 6 月 28 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/307396>

概要

①「立体駐車場から車が出せない」。

ある夏の日のこと、そんな苦情が出た。行ってみると、立駐機自体が動かなくなっている。中段のパレットが立駐機のレールから外れている。そこは155センチ以下の車高でないと入らない区画だ。誰かが車高制限を超えた車を入れてしまったのである。

②管理会社からは、こうしたトラブルに管理員は、危険防止の観点から直接タッチしないようにと指示されている。

だが、最低限の職務として、業者に連絡して来てもらうことにした。その間、苦情が次々とわたしに持ち込まれる。

「この種のトラブル解決に管理員は関与できない」と説明するが、納得してはもらえない。

「マンション内のすべてのトラブルは管理員の責任。管理員＝何でも屋」とほとんどの住民は信じて疑わないのだ。

③とはいえ、「知らぬ存ぜぬ」では管理員は務まらない。業者に地下に潜ってもらい、車番を確認してもらおうと、案の定、中段の契約者がパレットを間違えて入庫していることがわかった。事務所に戻って車の契約者に電話するが応答なし。ラチがあかないと、住戸に行きインターホンを押すが、ピンポーンは鳴らず、誰も出てこない。どうやら昼寝をしていたらしい。

④「すみません。とにかく、お宅の車が別の区画に入庫されているんです。立駐機が止まってしまい、ほかの契約者さんが車を出せないんです。それで、お願いにきたんです。とりあえず車の移動をお願いします」「なにがとりあえずや。そんなもん、おまえの管理が悪いや。それを俺のせいみたいに言いやがって」

⑤本人は渋々と寝ていたシャツとパンツ姿のまま、現場到着。

メンテの作業員が現状を指し示しながら、メンテの問題ではなく、利用者の問題ですから自己負担——と説明した。

その途端、パンツ男は豹変した。「ということは、俺の車がこの機械に壊されたということやないかい」モンスターならではの暴論である。

「あほらしい。おまえらでは話にならん。上のモン呼べ」と、わたしに対しても逆切れするモンスター。常識は通用しない。だが、おまえ呼ばわりされても、管理員にとって「退場宣告」など夢のまた夢。じっと我慢するしかない。なんとか穏便に事態の收拾を願ったが、この事件には衝撃の結末が待ち構えていた。

7. ■伝説マンション BEST45 第1回・1950年代「黎明期」編 2022年6月

<https://bunshun.jp/articles/-/55109>

概要①1 同潤会代官山アパート（1927年/同潤会）

1923年（大正12年）に発生した「関東大震災」の後、にわかには生じた住宅難に対処するため設立された内務省直轄の財団法人同潤会が供給主体として建築した賃貸マンションである。

すべて賃貸マンションであるが、戦後に多くが払い下げられ、分譲マンションとして中古マンション市場で売買された。

老朽化により建て替えが行われ、2000年、「代官山アドレス」という高級タワーマンションとして生まれ変わった。建て替えには10年以上の歳月を要した大事業であった。この物件は建て替え前でも、バブルのピーク時（1990年）には7億円以上の売り事例が発生していたほどの人気物件であった。

②3 エミネンス神大寺（1955年/不明）

横浜市神奈川区神大寺に所在する同県最古のマンションである。

竣工年月が1955年5月ということしかわからない。

賃貸住宅として建築されたものがその後、区分所有登記され居住者に払い下げられた例の一つと思われる。3棟に分かれて建てられているがすべて2階建てである。外観写真でわかる通り、いずれの棟にも階段がない。すべて住戸内に階段がある2階建てのメゾネットとなっている。

6. ■銀座で 3000 万円台、厚すぎる床…デフレ時代のすごいマンション 2022 年 6 月 26 日

<https://bunshun.jp/articles/-/55152>

概要

①「伝説マンション BEST45」も、今回で最終回。

デフレ期には、電鉄系や商社系デベロッパーなど安定した資金源を持つ事業者が中心となって開発を行い、大型 JV が組まれてリスクを回避していった。

その結果、バブル期よりも大型プロジェクトが数多く実現する時代となったのである。

40 アイムふじみ野（1994 年/東武鉄道）（埼玉県富士見市ふじみ野西）

全体では 11 棟・1108 戸の大型プロジェクトで、2003 年と 2005 年にそれぞれ 30 階を超えるタワー棟が 2 棟竣工して事業が終わっている。

マンションは一番狭い間取りでも 80.58 m²という専有面積の広さが特色だ。中心間取りは「3LDK+納戸」の 90 m²台のプランである。

このような広い間取りが導入された背景には、国が主導した「誘導居住面積水準」という考え方が反映されたと考えられる。4 人家族であれば 91 m²程度の居住面積が必要で、この水準まで引き上げるべき——という考え方にに基づき制度化されたもので、主として千葉ニュータウンなど住宅・都市整備公団の分譲物件で採用されたが、当物件は民間事業にも導入された例ではないだろうか。

41 アルファシティ大島（1996 年/菱進不動産、栄泉不動産）

デフレ期でも、マンションは品質を競わなければならない時代だった。

大量供給時代だったので、他物件と差別化を図らなければ販売競争に負けてしまうからだ。

基本的に柱を室外に出す「アウトフレーム工法」を採用しており室内に梁のない設計を施した。騒音問題に対応するために当時 150 mm が平均的であったスラブ厚（下層の天井から上層の床までのコンクリートの厚み）を 190 mm。

配管に、管を保護する加工を施した「鞘管方式」を導入するなど、マンションの長寿化に配慮している。

地震対策にもかなり力を入れており、玄関ドアやガラスを耐震仕様になっている。

平均坪単価は 180 万円、江東区という都心近接立地で通常の所有権の物件としては珍しい 200 万円を切った物件である。平均専有面積は 78.20 m²で一戸平均価格は 4258 万円だ。

5. ■レジェンドマンション”の現在 1960 年代「ヴィンテージマンション」編 2022 年 6 月

<https://bunshun.jp/articles/-/55111>

概要

①8 芝白金団地（1964 年/日本住宅公団）

見た目は郊外の団地と何ら変わらない。

ただこのマンションは、現在の間取り表示「xLDK」が行われた最初の分譲マンション。「2LDK」という表記であった。

4棟からなる全96戸の団地だが、2013年に最後の売事例が出た時は5000万円を切る価格となっていた。

②9 ヴィラ・ビアンカ（1964年/興和商事）

1987年から3億円以上の中古事例が発生している。

現在建て替えの話が出ており、2017年以降は9000万円を超える売事例が多く発生している。

③10 コープオリンピア（1964年/東京コープ）

日本で最初に発売された“億ション”（価格が1億円以上の部屋）である。

JR「原宿」駅前の絶好の立地に“原宿の顔”、1990年には193.4㎡の部屋が9億5000万円で市場に出ている、これが当社に残っているこの物件の史上最高値。

築57年となった2020年から売事例が増加しているが、価格が下がる気配は全くなく、坪単価は450万円から550万円という水準を維持している。

店舗が低層部に入る混在型のマンションで、店舗部分だけで議決権の20%を超えているために、建て替えに必要な5分の4の議決権が得られず、建て替え合意自体は難航している。

④11 川口アパートメント（1965年/川口エンタープライズ）

1965年6月川口松太郎が自宅を建築するために高級アパートメントを併設する形で世に出たマンション。86戸が分譲され、施工は竹中工務店である。

1フロアで300㎡を超える面積を持つ本物件は革新的な構造を持っており、貴重な存在。

2021年の売事例では坪単価が200万円弱

⑤12 秀和外苑レジデンス（1965年/秀和）

13 秀和花房山レジデンス（1967年/秀和）

14 青山第一マンションズ（1969年/賃貸として供給）

4. ■ 中銀カプセルタワービルがデジタルで復活？ 3D デジタルアーカイブ 2022年6月16日

<https://enilno.jp/onlineandnow/gluon-3d.php>

概要

①建物の記録をデジタル上で残す「3D デジタルアーカイブプロジェクト」

gluon を中心としたチームが手がける 3D デジタルアーカイブプロジェクトは、X・Y・Z の座標情報を持つ点の集まり（点群データ）を取得できるレーザースキャン測量、さまざまなアングルから撮影した写真を解析、統合して 3DCG モデルを作成するフォトグラメトリ技術、そしてドローンによる空撮の 3 つの手法からなる。

これらの膨大な測量と写真データを組み合わせることで、他に類を見ない極めて高精度な 3 次元データの生成を実現。図面にはないオプションや経年変化をも含めたリアルな建物の内外がそっくりそのままデータに移されている。

②「3D データであらゆる角度から建物を見ることで、図面や建物を下から見上げているだけでは気づかない、生活の工夫や痕跡が計測によって見てとれましたし、それらもすべてデータに移植されています」瀬賀氏はそう話す。

③「今後の 10?20 年でさらに多くの近代建築が、解体か保存かの選択を迫られることが予想されます。バーチ

ヤルの価値が今後さらに広がって、データ化することで建物所有者がこれまでと違った形で収益も生み出すような第三の選択肢になるといいなと思っています」(瀬賀氏)

④中銀カプセルタワービルの 3D デジタルアーカイブプロジェクトは目下データ生成中で、クラウドファンディングも実施中だ。すでに AR データは支援者に公開しており、それぞれの AR 中銀カプセルタワービルの写真が SNS に寄せられている。

3. ■マンション理事会運営のために打って出た挑戦とは？ 備忘録【2回】2022年6月24日

<https://life.gentosha-go.com/articles/-/10419>

概要

①山岡保純氏の書籍『マンション理事会運営の手引き 管理業務主任者試験合格 高齢者 J の備忘録』(幻冬舎ルネッサンス新社)より、一部抜粋・編集したものです。

②それまでの一五年間において五回も理事長を引き受けていた。

これは組合員の中でも群を抜いていた。

二〇一四年には、大規模修繕工事の時に当たり、理事長でもあったので、過去とは別の方法を考えていた。

大規模修繕工事において、数社から見積りを取り、比較検討することを理事会で提案する。

・今までの発注会社

・当マンションの施工会社

・理事会が探してきた会社

以上の三社を比較することになった。

③見積りの結果、額に大差はなかった。

五〇万～一〇〇万円の範囲は数千万円の工事からすると無視して良い額といえた。そのため、各社と個別相談に入る。

「貴社で体験された中で住民の方に喜んでもらった無料サービスはありませんでしたか」と質問する。三社のうち一社から「期間を限定して、皆さんの家の粗大ゴミを出してもらい、無料で回収すると大変喜んでいただいた」という回答があった。ほかの二社からは具体的な話もなく、結局、積極的に提案してもらった会社に理事会での承認のうえ、決めることになった。

④もう一つ、理事会で提案したことがある。

それは管理人の勤務時間短縮の検討である。

当時の午前九時～午後五時を午前九時～一二時の三時間に変更する件についてだった。

背景には、管理人の仕事はほぼ午前中に完了し、午後は暇になることを J は友人から再三聞いていた。問題は、午後に何か支障が生じた時だが、小型マンションのため、ほとんど支障ないという。

⑤可能性を判断するため、理事会での検討に入る。

この場合のメリットは管理費(業務費用)が半減することにあつた。委託会社への支払いの管理人分の費用が三分の一になるからである。組合員の賛成多数、理事会の承認のうえ、その年の夏から実施することになった。

⑥これら二つの提案が実現したことで組合員の理事会への関心も高まっていったが、少数の人たちからは格好つけすぎるとの意見も出た。

⑦そのころからマンション内で専門知識を持つ人が増えるメリットについて考え始めていた。

市主催のマンション講座（年六回）にも出席、自らもマンション関連の国家資格テストにチャレンジしてみようと思い始めていく。

2. ■ 24 時間対応は当然の身…「時間外」「権利」なんて言えません 南野 2022 年 6 月 21 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/307040>

概要

①ベテラン管理員さんが、「業務内容を考えれば、住民さんと直接、対峙することのない彼らがなぜフロントマンなのか？」と意見を述べた。実際、わたしもそのように感じていた。

管理会社によれば、フロントマンとは、後方支援部隊のことだという。業務としては、管理組合の希望内容を関係諸分野にフィードバックする役目だというのだ。

つまり「フロント=後方」というおかしな論理なのだ。

②われわれ管理員は、住民さんの日常はもとより、公園で遊んでいる子供たちなどに対する気配り、目配りは日曜も祝日も欠かさない。

まわりからも、「住み込みなのだから、24 時間対応は当然」と思われている存在なのだ。

「勤務時間外だ」などと口が裂けても言えない。もし、住民さんに対して、管理員が「公休中だからできません」などと応じたら、本社に乗り込んでやるという住民さんも出てくることだろう。事実、そんなことをした住民さんも 1 人や 2 人ではきかない。場合によっては、こちらが失業の憂き目に遭う。

③「いつも大変ですね」「お世話になりっぱなしで」などと、ふだんは優しい言葉をかけてくれる住民さんでも、いったん管理員が権利などを主張しはじめたら、「管理員のくせに」と豹変してしまうひともし少なくないのだ。

1. ■ マンションに大量ゴミ投棄 飲食店が関係？ 人物を直撃 TBS テレビ 2022 年 6 月 29 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/82930?display=1>

概要

①マンションのゴミ置き場の防犯カメラが捉えた“不法投棄”の瞬間。

その不法投棄した人物を N スタが直撃しました。防犯カメラの映像。6 月 16 日午後 11 時半ごろ、やってきたのは白い軽乗用車。1 人の人物が降りてくると、なぜかマンションのゴミ置き場の蓋を開け、車に戻りました。すると、大きな袋とダンボール箱のようなものを持つと、そのままゴミ箱へ。その後も次々と車からゴミを運び出し、捨てること、合計 8 回。そのまま車に乗り込み去っていきました。

②N スタが不法投棄されたゴミの一部を確認してみると、ある痕跡を発見。

それは、“飲食店の名前”です。「電話番号とかお店の名前も入っていて」これは食材の発注書でしょうか？ 店

名が大きくはっきりと。

③6月29日、午後、東京都内にある店舗を訪ねてみると、営業している店のようです。

店の関係者

「うちの従業員がゴミを捨てたかもしれない。」

「そうです。私です」

不法投棄を認めたのは中国籍だという男性。

「ごみ処理業者を呼ぶのは、間に合わないから。車でみつけた。この辺ごみ箱があるって」

Nスタ：「ご自身の判断でやられたんですか？それとも上司の指示？」

男性：「自分です」

Nスタ：「犯罪という認識は？」

男性：「あります」

男性はマンションのオーナーに謝罪したいと話しています

その他②.....

9. ■マンションの固定資産税って何を基に算出される？ 軽減措置は？2022年6月15日

<https://toushi.homes.co.jp/column/lifull-homes-investment/beginner401/>

概要

①固定資産税は固定資産税評価額×税率 1.4%。1.4%は標準税率であり、自治体によって異なるケースもあるので確認しましょう。固定資産税評価額は固定資産評価基準に基づいて各自治体が調査・決定するもので、3年に1度見直しが行われます。

②固定資産税評価額の目安は？

【土地】……公示地価の70%が目安

【建物】……再建築費用の50～70%程度になることが多い

③固定資産税評価額の確認方法

【中古物件の場合】前所有者が納付した際の納税通知書に評価額や実際の納税額が記載されています。

【新築物件の場合】建物が確定するまで算出することができません。不動産会社などからおおよその目安を教えてください。

【固定資産課税台帳の縦覧】

定められた縦覧期間中であれば、土地・家屋の固定資産税評価額が記載された縦覧帳簿を見ることができます。同地区での固定資産税納税者、もしくは納税者から委託を受けた人のみ閲覧可能です。

④【路線価・公示地価などを用いて自分で目安を算出】

・国土交通省「地価公示検索システム」

・LIFULL HOME'S 見える！賃貸経営「地価公示」

・一般財団法人資産評価システム研究センター「全国地価マップ」などを利用して、自分である程度の目安を算出することも可能です。

⑤投資用物件に適用できる固定資産税の軽減措置は？

自己の居住用ではなく投資用の収益物件であっても、適用できる固定資産税の減額・減免措置があります。

住宅用地の固定資産税軽減措置（小規模住宅用地の特例）

新築住宅の固定資産税減額

【床面積要件】

- ・居住部分の床面積の割合が全体の2分の1以上であること
- ・居住部分の床面積が50m²以上280m²以下であること
- ・アパート・マンションなどの貸家の場合は、床面積40m²以上280m²以下であること

【減額の割合】

固定資産税額の2分の1を減額

※1戸当たりの居住部分120m²相当分を上限とする

【減額期間】

認定長期優良住宅 一般の住宅 5年

⑥【耐震化のための建て替えの場合】

新築後に課税される年度から3年間、固定資産税が全額減免

【耐震化のための改修の場合】

改修が完了した翌年1年度分の固定資産税が全額減免：1戸当たりの床面積120m²相当分まで
災害により被害を受けた場合の減免制度：損害の程度によって固定資産税が軽減・免除される制度があります。

各自治体がそれぞれ独自の適用条件や減免割合を設定しているので、該当地域の要件を確認してください。
バリアフリー改修工事に対する減額措置：改修工事が完了した翌年度1年分に限り、固定資産税の3分の1が減額されます。

⑦土地に係る固定資産税評価額

国土交通省「東京圏の東京都特別区及び人口10万以上の市における住宅地の平均価格」によると、東京23区の平均地価は1m²あたり60万6,100円。つまりマンションの地価は、50m²×60万6,100円＝3,030万5,000円と算出されます。

固定資産税評価額は、地価の70%が目安なので×70%＝2,121万3,500円となる

土地に係る固定資産税

この条件のマンションは200m²以下の小規模住宅用地に該当するので、6分の1の軽減措置を適用することが可能です。

土地の固定資産税＝2,121万3,500円×1/6×1.4%＝4万9,498円と算出されます

⑧建物に係る固定資産税評価額

国税庁「建物の標準的な建築価額表」によると、鉄骨鉄筋コンクリートの標準的な建築費は1m²あたり36万3,300円（2019年）。

つまり当該マンションの再建築費用は、50m²×36万3,300円＝1,816万5,000円×70%＝1,271

万 5,500 円となります。

建物に係る固定資産税

このシミュレーションの場合、新築住宅に適用される 2 分の 1 の軽減措置が適用できるので、 $1,271 \text{ 万} 5,500 \text{ 円} \times 1.4\% \times 1/2 = 8 \text{ 万} 9,008 \text{ 円}$ となります。

長期優良住宅であれば 7 年間、長期優良住宅以外の家屋であれば 5 年間この減額措置が続くこととなります。

⑨建物は築年数によって税額が変わる

「経年減価補正率」を使って、築年数が経過するごとに固定資産税評価額が下がる仕組みになっているのです。

8. ■「アパート」と「マンション」は何が違う？ 住宅用語 2022 年 6 月 29 日

<https://news.allabout.co.jp/articles/o/44582/>

概要

①アパートは、英語のアパートメント（集合住宅）を元にした和製英語。

関東大震災後、復興支援のために設立された同潤会が、鉄筋コンクリート造の「同潤会アパート」を建設。以降、他の集合住宅も、たとえ木造であっても「アパート」という名称が付けられるようになりました。

②マンションは「豪邸」を意味する英語。

昭和 30 年代以降、それまでのアパートとは違う高級路線の集合住宅を売り出す際に高級感を出すために名付けられました。

③法律上の違いはないため、どちらを名乗るのも自由。

ただ、誕生の経緯から木造や軽量鉄骨造で小規模なものをアパート、鉄筋コンクリート造などで大規模なものをマンションと区別している場合が多いようです。

国土交通省のマンションについての調査では、3 階以上で鉄筋や鉄骨造の住宅をマンションとしています。

④リフォームは「改善」などを意味する英語。

日本の住宅用語においては、老朽化した建物や設備を当初の性能に修復する場合に使われます。

リノベーションは「刷新」などを意味する英語。

修復だけでなく、より良く作り変えて価値を高める場合に使われます。

工事の規模も、リフォームは一部の設備を新しくするだけの小規模なもの、リノベーションは間取りの変更を伴うような大規模なものを指す場合が多いようです。

ちなみに、英語の reform に住宅を修復するという意味はなく、英語ではどちらも renovation と表現します。

⑤住宅用語における「鉄筋」とは、引っ張る力に強いが熱に弱い鉄で枠組みを組んだ型枠に、その反対の性質を持つコンクリートを流し込んで固めた「鉄筋コンクリート造」のこと。

木造に比べて重量が重いので、自重を支えるために低層階の柱や梁が太くなり、同じ間取りでも高層階に比べて室内が狭くなる場合がある。

「鉄骨」とは、鉄の合金である鋼を骨組みに使用する「鉄骨造」のこと。

部材を工場で作製するため、鉄筋造に比べて軽量でコストを抑えやすく、工期も短い。

ただし、耐火性や防音性は鉄筋コンクリートの方が上とされています。

鉄筋コンクリートの支柱に鉄骨を利用した「鉄筋鉄骨コンクリート造」は、鉄筋造より軽いので、高層階でも柱や梁の太さを抑えることができます。その反面、コストが高くなり、工期も長めです。

7. ■家づくりの基礎知識：窓選びは、防犯、災害対策、防音性がカギ 2022年6月24日

<https://esse-online.jp/articles/-/19381>

概要

①監修、板硝子協会、機能ガラス普及推進協議会です。

②Q1 省エネと防犯を備えたガラスはある？

A.防犯ガラスを使った複層ガラスです 防犯ガラスとは、厚さ0.76mm以上の中間膜を2枚のガラス全面に接着させて防犯性能を高めたものです。

③Q2 防犯ガラスは割れない？

A.割れます。

ただし突き破るのに時間がかかるので防犯効果大！防犯ガラスの目的は、ガラスを突き破りにくくして、泥棒に侵入をあきらめさせることにあります。

そのため、防犯ガラスであっても割れます。

しかしながら、ガラスが割られても厚い中間膜が柔軟かつ強じん働くことで、突き破って侵入するには時間がかかり、大半の泥棒が侵入をあきらめます。

錠などの防犯設備と組み合わせて、さらなる防犯効果を考えましょう。

④Q3 災害に強い窓は？

A.「防災安全合わせガラス」を取り入れるといいでしょう

2枚のガラスが強力に接着された合わせガラスで、中間膜の厚さは60mil（約1.5mm）以上。耐貫通性に優れているので、万一、飛来物の衝突で破損しても破片はほとんど飛び散りません。板ガラスでは約50～60%の破片が飛散しますが、防災安全合わせガラスの飛散率は約1%。ケガなどの二次被害や避難の妨げを抑止してくれます。

また、人がガラス面に衝突する事故に対しても安全性を発揮します。

火災に対しては、網入りガラスが延焼や類焼を防ぐので役立ちます。

⑤Q4 外の音が気にならない窓は？

A.遮音性能に優れたガラスと、高い気密性能を備えたサッシを選んで！

リフォームの場合は、既存の窓の内側にインナーサッシを取りつける方法があります。

⑥Q5 防音性能の高いガラスと二重窓は、どちらが効果的？

A.窓の厚さが壁と同程度に厚くできる場合は二重窓！

どちらも効果はあるので優劣はつけがたいのですが、窓の厚さが壁と同程度に厚くできる場合は二重窓でしょう。窓が二重になることで、その分、防音効果が得られると言われています。

しかしながら、サッシが二重になることで、開閉操作にわずらわしさを感じることも。新築の場合はコストアップにつながる。

⑦Q6 ガラスだけで、防音性能を上げられる？

A.ガラスの性能だけでなくサッシの気密性も必要

外の音が屋内に入る原因は、ガラスの振動・共鳴やサッシの隙間なので、ガラスの性能だけでなくサッシの気密性も考えましょう。高い防音効果を望む場合は気密性の高いサッシを選んで。

またガラスには、特殊な中間膜をはさんだ防音合わせガラスもあります

⑧Q7 ガラスとサッシ（框）の組み合わせで性能は変わる？

A.性能は大きく変わり、その違いは年間の冷暖房費にも表れます。

ガラスとサッシの組み合わせで性能は異なります。

たとえば、断熱性能を見ると、同じハイブリッドサッシでも、Low-E 複層ガラス（中空層 12 mm）よりガス入り Low-E 複層ガラス（中空層 16 mm）のほうが性能は高いです。

また、樹脂サッシを組み合わせれば、断熱性能はさらにアップ。

性能の違いは年間の冷暖房費にも表れます。年間の冷暖房費の概算は、板ガラス協会のサイト「エコガラス」内の「エコガラス省エネシミュレーション（住宅）」で簡単に算出することができます。操作は住んでいる場所と、予定しているサッシを入力するだけ。

たとえば、省エネ地域区分 6 地域なら、ハイブリッドサッシ+Low-E 複層ガラス（中空層 12 mm）の場合の年間冷暖房費は 2 万 5957 円で、[アルミサッシ+単板ガラス] の場合は 3 万 7824 円です。

ぜひ試算してみてください。

6. ■木造マンション メリット&デメリット解説！【1】（中山登志朗）2022年6月19日

<https://www.j-cast.com/kaisha/2022/06/19439045.html>

概要

①マンションは「SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造」、もしくは、「RC（鉄筋コンクリート）造」が圧倒的多数。残りもほとんどが「S（鉄骨）造」であり、これには「鋼材の厚さが 6mm 以上の重量鉄骨造」と、「6mm 未満の軽量鉄骨造」がある

②「木造マンション」第一号物件は 2021 年 11 月に竣工した三井ホームの「モクシオン稲城」で、こちらは 5 階建全 51 戸の賃貸物件として誕生しました（1 階のみ RC 造建設時の二酸化炭素（CO₂）排出量は RC 造の約半分で、断熱性が高く調湿作用があり、ALC100mm 厚の約 4 分の 1 の床衝撃音。認定率わずか 5.6%の「耐震等級 3」という極めて高い耐震性能や、耐用年数 75～90 年という耐久性を誇る「劣化対策等級 3」の取得など、多くのメリットがあることをウェブサイトで公表しています。

5. ■木造マンション メリット&デメリット解説！【2】（中山登志朗）2022年6月19日

<https://www.j-cast.com/kaisha/2022/06/19439296.html>

概要

①デメリットがよく指摘されるのが耐火性能や、遮音性能が RC 造に比べて、劣ることです。

しかし、現実問題として、RC 造の建築物自体は不燃性が高くても、内部の壁や床および調度品などはほぼ全て可燃物質です。

②木材は鋼材に比べると燃えやすいのは確かですが、住宅建材のようなサイズであれば、熱伝導が遅いため、火がついてからしばらくは表面だけが燃えて炭化し内部まで火が通るのには時間がかかります。

一方、鉄を始めとした鋼材は、それ自体は不燃物ですが、熱伝導率が高く、火災時には温度が急上昇し、強度を失って曲がることもあります。

また、鋼材を伝わった熱によって、建物の別の箇所から出火することもあり得るので、総合力でいうと大きな違いはないと言えます。

さらに、遮音性能についても、近年では技術的に RC 造と変わらない性能を実現できるようになっています。

③なお、木造マンションと表記するには、一定の性能を有することが必要とされています。

マンション＝共同住宅であることと 3 階建以上であることに加え、住宅性能表示制度による住宅性能評価書の取得を必須とし、以下の等級条件を満たすことが求められています。

(1) 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）が等級 3

(2) 耐火等級（延焼の恐れがある部分（開口部以外））が等級 4 もしくは耐火構造

4. ■大規模修繕で車の移動が必要に？ 工事中の駐車場利用の注意点 2022 年 6 月 21 日

<https://mansionlife.jp/article/myfirst-daikiboshuzen26>

概要

①大規模修繕では外壁補修や塗り替えなどの作業を行うために、マンションの建物を囲むように足場が組まれます。この時、設置する足場が普段利用している駐車スペースと重なる場合は、工事完了まで車を別の場所に駐車しなければなりません。

また、建設作業で使用する器具・資材などの置き場や、施工業者の作業員が使用する仮設事務所やトイレなどを設置するためには、ある程度広い敷地が必要です。

その仮設スペースにマンション内の駐車場が選ばれ、車を移動する必要性が生じることも多いようです。

②実際にどのように足場や仮設設備が配置される予定かは「仮設計画」で確認できます。

これは工事の予定表のひとつで施工業者が着工準備の段階で作成されます。

留意したいのは「すべての車を移動しないといけない」とは限らないこと。工事の影響を受けないスペースは工事期間中も引き続き駐車が可能であり、そうすると、移動させる車をどのように選ぶかが重要となってきます。

③管理組合によって異なりますが、主に移動対象になるのは足場や仮設設備が設置される場所の駐車スペース利用車。

そのほか、公平を期すために駐車場利用者全員で抽選をして、移動する車を決めることもあります。

それほど敷地に余裕のあるマンションは少ないのが現状です。多くのマンションでは車の移動が求められる場合、マンション敷地外の月極駐車場を別途探さなければならなくなります。

④代替駐車場は管理組合で探すこともできますが、一般的には施工業者に依頼するケースが多いようです。ただし移動する車の台数が多い場合は、複数の駐車場を用意しなければなりません。なかなか骨が折れる作業となるので施工業者に任せた方が無難でしょう。

⑤なお代替駐車場の駐車料金はほとんどの場合、管理組合が負担します。

これは、大規模修繕工事が管理組合の事業として行われるためです。

一方、車の移動を余儀なくされた駐車場利用者に、移動している期間中もマンションの駐車場料金の支払いを求めるかどうかはマンションによってさまざまです。

⑥たとえば移動期間中も駐車場代を納めてもらう派の意見としては、「代わりの駐車場の利用料を管理組合で支払っているのに、本来の駐車場の料金は契約者がこまで通り支払うべき」といったものがあります。納める必要がないという意見の人は、「車の持ち主は迷惑を被っているのに、迷惑料としてマンションの駐車場代を無料にするくらいの配慮があってもいいのでは」という考え方です。

考え方のひとつとして、「用意した代替駐車場がマンションから距離が離れた場所になってしまったら、マンションの駐車場代を無料にする」といったように、利用者に掛かる負担を総合的にみて判断する決め方もあります。

⑦「なぜ車の移動が必要となるか」「普段使用している駐車場がどのくらいの期間使用できなくなるのか」など、工事に関する内容を住民説明会などで事前に共有しておけば、トラブルなく工事を進めることができそうです。

3. ■「立体駐車場」の高さ制限どうなってる？「上限 1550mm」の実態 2022年6月4日

<https://kuruma-news.jp/post/515583>

概要

①「立体駐車場」「機械式駐車場」は、高さや車重などの制限があるため、全高が高く重量がある SUV やミニバンが主流となった現在、普通車サイズの機械式駐車場だと駐車できないケースも発生しているようです。軽自動車でも「スーパーハイトワゴン」など背の高いモデルが増えています。

②マンションなどに多く設置される多段式駐車場と2・3段ピット式駐車場は、全高 1550mm 以上や、全幅が広い大型車に対応するのは難しいのでしょうか。

「設置の環境によりますが、屋外であれば機械のリニューアルで可能になります。

機械式駐車場には以前から約 2000mm までの全高に対応できる『ハイルーフ』、約 1800mm まで対応できる『ミドルーフ』の駐車装置が、若干ですがございます。

ただし、ほとんどの機械式駐車場が普通車（1550mm まで）までの対応となっており、ハイルーフ対応タイプはまだまだ導入が少ない状況です」リニューアル工事でサイズアップすることは可能だといえます。

③「それでもマンションで普通車対応タイプが多いのは、高さによる景観への影響や建築基準法の制限のなかで、収容台数確保を優先させる傾向があるからだと思います」（テクノパーク 臼井さん）

同じ機械式駐車場でも、ビルや商業施設などに多く設置されるタワーパーキングに関しては SUV やミニバン人気ということもあり、大型車へのニーズが高い。

「さまざまな車種に対応できるように、普通、大型、特大パレット、高さもハイルーフ、ミドルーフといった具合に選択できるよう、各駐車場メーカーのラインナップは多岐にわたります。

それでも、やはり収容台数とコストが問題になっているといいます。

④機械式駐車場は、管理やメンテナンスされていないと重大な事故などが発生しやすいのですが、定期的なメンテナンスや消耗部品の交換をおこなうことで、機械式駐車場の耐用年数は25年程度まで延びるそうです。

2. ■オートロック物件は本当に安全？ メリット・デメリット選び方紹介 2022年6月4日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5264/>

概要

①住戸の鍵付きドアとは別に施錠されている共用玄関扉が物件内にあり、施錠されていれば居住者以外の侵入を防げる点が特徴だ。

集合キー式 暗証番号式 カードキー式 ハンズフリーキー（非接触キー）

②オートロックのデメリット

部外者の侵入を完全に防げるわけではない

鍵を忘れると入れない

家賃が高め

④オートロックの物件で気をつけたいこと

居住者の後をついて侵入されるケース

対策としては、居住者以外の人と建物内へいっしょに入らないよう注意することや、不審に思ったときはいったん建物の外に出ることなどが挙げられる。

また、侵入者はオートロックの開錠に手間取っている住人を装うケースもあるため、そのような人を追い抜いて開錠しないことも大切だ。

暗証番号を見抜かれて侵入されるケース

同型の鍵で侵入されるケース

⑤オートロック付き物件の選び方

集合ドアや共用玄関以外に侵入経路がないか

非常階段の扉や手すりが低く設置されていないか、死角となる部分はないかなども必ず確認しよう。

勝手口や非常口が普段から施錠されているか

⑥オートロックでも油断は禁物！

オートロックでも完全に侵入者を防ぐことは難しく、物件選びや日頃の防犯対策でセキュリティ性を高めておく必要がある。

1. ■マンション住まいで「EV」買える？ クリアすべき課題とは 2022年6月29日

<https://kuruma-news.jp/post/522983>

概要

- ①マンション住まいでも敷地内の駐車場に EV 用充電設備の設置は可能なのでしょうか。
EV 用充電設備は主に 2 種類あり、30 分から 1 時間で約 80%まで充電可能な「急速充電設備」と、家庭用の 100V や 200V のコンセントにつないで充電する「普通充電設備」が存在。単純に設置に関してのコストの差が非常に大きい。
- ②「設置コストで比べると、急速充電設備はキュービクルと呼ばれる変圧設備が必要になるため、初期設置費用は数倍から数十倍と高額になります。戸建住宅やマンション施設などへの導入は、すべて普通充電設備となっています」また急速充電設備は出力も数十倍になるため、電気の使用料もその分跳ね上がるそうです。
- ③マンションの駐車場などは急速充電する必要性が乏しく、携帯電話の充電のように多少時間がかかっても安価に充電できるほうが良いため、普通充電設備が多く選ばれているそうです
- ④「設置にかかる初期費用は、充電器の種類や台数、工事内容によって大きく異なります。普通充電設備一式で約 150 万円程度かかりますが、『充電インフラ補助金』を申請すれば、実質的な負担は 30 万円程度になります」(ユアパーク デニス氏)

その他③.....

4. ■ 定年後の「住宅格差」の残酷な現実…超豪華が浴室なし“サ高住”か 2022 年 6 月 22 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/96413>

概要

①「晴海フラッグ」東京都中央区晴海五丁目で開発が進められている、分譲住宅と賃貸住宅合わせて 5632 戸の複合開発。

そこにシニア向けの賃貸住宅も建設される東急イーライフデザインの「グランクレール HARUMI FLAG」がそれで、原則的に自立して生活ができる人向けのシニアレジデンス 158 戸と、介護が必要な人向けのケアレジデンス 50 戸が建設される。2024 春に開業する予定だ。

②グランクレールは、一定の資産、収入がある富裕層シニア向けの賃貸住宅。

若いうちに東急沿線などに資産価値の高い住まいを購入し、すでに住宅ローンの返済も終わった、それなりの年収を得ているゆとりある人たちを想定しているのだろう。

たとえば、2010 年竣工の「グランクレール成城」は専有面積が 41 m²台から 87 m²台のサービス付き高齢者住宅。権利形態は所有権ではなく終身建物賃借方式なので、分譲マンションのような資産にはならない。

③費用負担は前払い方式と月払い方式があり、52 m²台の 1LDK の場合、前払い方式の入居時前払いは 5616 万円で、管理費などの月額費用は約 19 万円。月払い方式は入居時の敷金が 117 万円で、管理費などの月額費用は 58 万 1000 円となっている。

建物内に 365 日、予約なしで利用できるダイニングがあって、1 食当たり朝食 495 円、昼食 660 円、夕食 1045 円で利用できる。

④共用施設や管理サービスが充実しているのはいうまでもない。

ロビーラウンジ、フリードリンクサービスのティーラウンジ、シアタールーム、各種イベントなどが可能なホール、ライブラリー、ゲストルーム、娯楽室、看護師が定期的に健康相談に応じる健康管理室もある。

⑤三井不動産レジデンシャルウェルネス「パークウェルステイト浜田山」（杉並区）は 2019 年のオープンで、浜田山の閑静な住宅地のなかに、約 1100 本の樹木を植栽したプライベートガーデンのあるシニア向けのサービスレジデンスだ。

プライベートガーデンを臨むダイニングは、アラカルトメニューなども用意され、気分や好みに合わせて自由に選べる。そのほか共用施設としてはヘアサロン、フィットネスルーム、多目的ホール、ラウンジ、ビリヤードコーナー、和室なども用意されている。

⑥前払い方式と月払い方式があり、78.86 m²の 1LDK の場合、前払い方式だと 78 歳の 1 人入居の賃料は約 1 億 2776 万円で、2 人入居だと約 1 億 4636 万円。

それに管理費・清掃費などの月額利用料が 1 人入居で約 17.6 万円、2 人入居で約 35.2 万円となっている。

⑦安心なのは、いずれも提携クリニックや病院がある点。

たとえば、「パークウェルステイト鴨川」は、「Newsweek」誌の医療機関ランキングで世界 43 位、日本で 3 位にランクされる「亀田総合病院」に隣接、提携している。

さらに、「グランクレール」では、入居後に介護が必要になったときには、グループ内の介護施設に住み替えることができ、まさに「終の住み処」として安心の老後生活を送ることができる仕組みが確立されている。

⑧管理費などの月額負担が 30 万円としても、ほかに食費などの負担があるので、ゆとりある生活のためには月 40 万円から 50 万円程度が必要だろう。

年間で 600 万円、10 年で 6000 万円、20 年で 1 億 2000 万円になる。年金で一部を補うにしても、毎年配当などの収入が入る資産を形成しておかないと途中で負担できなくなるだろう。

⑨そんなお金は用意できないけれど、最近サービス付き高齢者住宅（以下・サ高住）が充実しているので、そこにいれば大丈夫——そう考える人も少なくないだろう。

2022 年 4 月末現在のサ高住の登録件数は全国で 27 万 5197 戸にとどまっている。

量的にはまだまだ十分とはいえない現状である上、質的にも人生 100 年時代の老後を満喫できるような内容ではないのが現実だ。

3. ■「インスペクション」が浸透しない日本の事情 榊淳司 2022 年 6 月 13 日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220613-UGYPX5BEVZN6RB47QEPCDDHMNU/>

概要

①中古住宅の取引に「専門家」の調査を絡ませる「インスペクション」という制度が宅建業法に加えられたのは 2018 年の 4 月である。

インスペクションを行うかどうかを不動産業者が買い手に確認すべきことを義務化した。

しかし、中古住宅の取引全体では 1%もないのではないかと想像する。特に中古マンションの取引において、インスペクションなどという中途半端な調査の必要性はほとんど感じない。

②例えば築年数が40年を経過しているような物件なら、中途半端な「専門家」に調査を依頼するよりも、管理組合の総会議事録を過去3年分ほど入念にチェックした方が、はるかに有益な情報を取得できる。

③インスペクションは、築古木造戸建ての取引が多いアメリカで浸透している制度である。

この制度が日本でなじまないのは、必要性が薄いからである。日本の木造戸建ても随分と性能はよくなっている部分はあるが、いまだに築50年以上の居住を想定していない。高温多湿で降雨量の多い日本の気候では、木造住宅の劣化が早い。地震や台風などの天災でも傷みやすい。日本人には新築信仰もある。新しいものは清らかで、古いものはけがれているという価値観だ。多分、神道と関係している。であるから、築25年以上の木造住宅は「あと30年以上住み続ける」という前提では取引されない。多くは即座、あるいは数年以内の建て替えを前提に買われる。だから、専門家の調査という需要も少ない。宅建業法にインスペクションの項目が入って4年。すでに有名無実化し、「聞き流す」項目になってしまっているのが実態ではなかろうか。

2. ■ 値上げラッシュが「マンション住民」に与える打撃 長嶋 修 2022年6月10日

<https://toyokeizai.net/articles/-/594134>

概要

①今回は最近問題となっている「エコキュートの在庫不足」「値上げラッシュが管理組合の収支に与える影響」「置き配トラブル」の3つの困りごと例を中心に、マンションでの暮らしを豊かにするためのポイントと注意点をご紹介したい。

②ガスの給湯器や電気温水器とは異なり、空気中の熱を取り込み利用するしくみを用いるのが自然冷媒ヒートポンプ給湯器「エコキュート」だ。

外気からくみあげた熱とヒートポンプが使った電気を使う点で効率的、さらに二酸化炭素の排出を軽減できるため、「エコロジー」かつ「エコノミー」な家庭用給湯器として2001年に製品化。その後オール電化の普及と共に、設置台数を増やしてきた。

③一般的にエコキュートの寿命（耐用年数）はヒートポンプユニット、貯湯タンク共に10～15年となっている。交換時期に差しかかかるとエコキュートが多いはずだエコキュートの修理に際しては、おおよそ1～5年程度、メーカーや販売店の保証期間が設けられていることがほとんどだ。

しかし基本的には交換部品の在庫があることが前提のため、保守部品の在庫がない場合は急ぎの修理は難しくなる。

④製造から10年を経過しているエコキュートは部品がなく、修理ができない可能性も高くなってしまふ。

現在は快適に利用できている場合でも、メーカーや販売店に部品の有無を事前に確認しておきたい。

またエコキュートは使用頻度が高くなる冬のシーズンに入った途端、前触れなく故障するケースも少なくない。ところが今、世界的に給湯器の部材不足に見舞われ、入手が困難な状況が続いているのだ。コロナ禍による海外の製造工場のロックダウンなどにより発注から3、4カ月程度待たされる状況下にある。補修用の部品についても同様の状況だ。

⑤エコキュートは本体の他にお湯を貯めておくタンクを設置しなければならない。

貯湯タンクは高さもあるため、地震の時などに倒れてくる恐れがあるためタンクの転倒防止策として、コンクリート

の土台にアンカーボルトを打ち込み、貯湯タンクとつなげてしっかりと固定しなければならない。実際、2011年の東日本大震災や2016年の熊本地震の際、機器の設置工事の不備によるものと見られる転倒事例も発生している。

⑥貯湯タンクの固定は必須であるが、メーカーや製品によってタンクの形状が異なる。

そのため、新たな機器に交換する場合、再度確実に固定する必要がある。固定には一般的にアンカーボルトが使用されるが、このピッチ（アンカーボルト間の間隔）が変わってくる可能性が高い。場合によっては、アンカーボルトの打ち直しも視野に入れなくてはならない。

しかし、そう簡単に打ち直すことはできない。マンションの管理規約、もしくはリフォーム細則などによって床や壁などの躯体にアンカーボルトを打ち込むのを禁じているマンションも多い。自宅の管理組合がエコキュートの交換時のアンカーボルトの施工が禁じられていないかは必ず確認しておきたい。仮に工事の前例がない場合、マンション規約の変更など新たな手続きが必要となるためだ。

⑦無事にエコキュートの交換が決定したら、搬入経路の確保が要チェック事項となる。エントランスを通過可能か、エレベーターでの運搬ができるか、専有部分の玄関からバルコニーまでの経路に難がないかを再度確認しなければならない。

さらに新築時には、一旦クレーンで吊り上げ、バルコニー側から搬入していた可能性もある。交換時にはまったく違う搬入経路の確保が必要になるかもしれない点も頭に入れておこう。

⑧電気の利用料金は毎月値上げしているような状況が続き、過去最高値を記録するほど高騰しているのが現状である。

特に月間数十万の電気料金を負担するマンション管理組合会計への影響は避けられない。マンション管理組合としては、電気料金や値上がりについて加味したうえで予算を見直す必要がある。総会用の議案書の予算項目に電気料金や値上がり分について加筆、議案書を作成することを推奨したい。

⑨コロナ禍で増えた「置き配」がさまざまなトラブルの原因に

- 荷物の盗難や不法侵入
- つねに荷物があふれかえって大混乱となる
- 荷さばきスペースが用意されていない
- マンション共用部に荷物を置くことへの是非

マンションの共用部分である廊下などに物品を置くのは、原則認められていない。

ルール違反として反発する住人もいるようだ。

そこで経産省、国交省では『置き配の現状と実施に向けたポイント』を作成した。

“専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認めないものの、宅配ボックスがない場合など、例外的に共用部分への置き配を認める場合には長期間の放置や大量・乱雑な放置等により災害時の避難に支障とならないよう留意する必要がある”居住者の利便性と時代の流れに配慮した格好だ。

- 置かれた荷物につまずいて怪我をする、破損させてしまう

⑩安全かつ安心して置き配を利用するためには、管理組合が率先してルール作りに取り組む必要があるだろう。新たに分譲されるマンションでは、荷さばきスペースを広めに取ることも視野に入れておきたい。

1. ■マンションの給湯器はエコジョーズに交換できる？ 注意点解説 2022年6月10日

<https://news.mynavi.jp/mizu-trouble/9559/>

概要

①マンションでエコジョーズを取り付ける場合、分譲と賃貸で異なります。

特に分譲の場合は、設置場所や工事内容に制限があり、エコジョーズが取り付けられない可能性があります。マンションの多くは、PSと呼ばれるボックスに給湯器が取り付けられています。そのためドレン排水の確保が難しく、工事ができない（ドレン排水を確保するためには特殊工事が必要）業者が多いのです。

あくまで一部のマンションが取り付け不可というだけです。ドレン排水を確保できれば、マンションでもエコジョーズを取り付けることが可能です。

②マンションでエコジョーズを使用するためには、専用部材と専用工事が必要。

ドレン排水を確保するためにも、三方弁方式といった浴室排水へホースをつなぎ、排水ができるようにする特殊工事が必要です。また業者によって取り扱っている製品も違うことも十分理解しておく必要があります。

③マンションの給湯器の場合、交換できる号数や機種に制限があるケースがほとんどです。

管理会社や管理組合へ連絡して、規約を確認しましょう。いま使用している給湯器が「ベランダ壁掛」であれば、交換する給湯器も同じタイプのものを選ぶ必要があります。

また、給湯器交換の際に号数を上げたいと思っても、マンションでは設置できる給湯器の大きさに制限があり号数を上げられない場合があるので注意してください。

④マンションでエコジョーズを使用するためには、専用部材と専用工事が必要になります。

ドレン排水を確保するための特殊工事ができる業者を探す必要がある。

（管理会社が提携している業者を紹介してくれる場合もある）。

現在設置されている給湯器のタイプや機種をきちんと把握してから連絡すれば、最短即日交換で対応し、その日からお湯が使えるようにしてくれる業者もある。

⑤エコジョーズを選ぶ際は、必ずマンションPS設置タイプを選んでください。マンションPS設置タイプの給湯器は、排気の方法の違いにより5タイプに分かれる

PS 標準設置型

PS 扉内設置型（前方排気タイプ）

PS 扉内設置型（後方排気タイプ）

PS 扉内設置型（上方排気タイプ）

アルコーブ設置型

必ずいま使用している給湯器と同じ排気タイプの商品へ交換してください。

PS 設置タイプの給湯器は、制限されたスペースへの取り付けとなるので、交換前と同じメーカーの給湯器への交換に限定される場合があります。

また、景観の調和を重視しているマンションでは、ベランダに設置する給湯器の色を選べない場合があります。建物の外壁の色に合わせるように指定されている場合もあるので、規約で定められていないかどうか事前に確認してください。

⑥賃貸物件の場合は管理会社や大家さんに連絡する。

給湯器などの設備は管理会社や大家さんの所有物です。勝手に給湯器の交換を自分でしないよう注意。分譲マンションの区分所有者が管理会社や大家さんとなっている場合、マンション全体の管理会社とは別に管理会社がいるため注意しましょう。

販売動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

5. ■バブル超えた都心物件 1億円で3LDK購入すら難しい山手線内 榊 2022年6月6日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220606-NRIWIIGFPZOH7PAALRUTITU3YU/?dicbo=v2-566e0e261e3b391813e26ca7fc835ec9>

概要

- ①平成大バブルは90年初頭の株価下落を合図に徐々に崩壊した。マンション価格もじりじりと下がっていった。後から考えると、マンション価格の底値は2002年であった。山手線の内側でも、坪単価200万円台の新築物件が珍しくなかった。東京都中央区の「勝どき駅徒歩6分」の交通スペックで売り出されたタワマンは、なんと坪単価160万円台だった。今では考えられない水準だ。
- ②そして今、東京のマンション価格はあの平成大バブルの水準を超えてしまった。山手線の内側では、1億円の予算では65平方メートル程度の3LDKすら買うのが難しい。
- ③人々の収入はバブル崩壊後の30年ほど大して変わっていない。むしろ消費税や社会保険などの負担がかさみ、可処分所得は減っている。都心の物件はあのバブル時並みか、それ以上なのに人々の収入は減少気味という状況。ちょっと変だ。なぜこんなことになっているのか、ということについてはさまざまな仮説がある。この現象を肯定する諸説もいろいろ。
- ④現実として今の都心のマンション価格は高すぎて、庶民には買えない。ただし、都心というエリアは富裕層だけが住むには案外広すぎる。かなり調和の取れない状況となっている。こういった不調和は、いずれ是正される。
- ⑤金融が引き締まると、不動産価格は下がるのが経済のセオリー。9年も続いている日本の金融緩和も、来春の黒田東彦日銀総裁退任をきっかけに、いよいよ終わりの時を迎える。マンション市場の潮目は変わるかもしれない。

4. ■金利が上がれば価格は下落、それが不動産業界のセオリー 榊 2022年6月27日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220627-W6GSPVHY4RJ5BI54BCOICYKAEQ/>

概要

- ①現下の世界で生じているインフレは、単にエネルギー価格や食糧価格の上昇によるコストプッシュ型の物価

上昇。経済学的に「景気拡大なきインフレ」であるスタグフレーションである。

②インフレ対策としてもっとも有効な手法は金利の上昇である。

経済のセオリーでは、金利が上がれば不動産価格は下落する。多くの不動産取引は銀行からの融資を受けて行われるからだ。

③住宅ローン金利が上昇すれば、返済額が増える。

購入者にとっては、マンションの価格が高くなるのと同じだ。だから、当然売れ行きは悪くなる。売れなくなると、価格には下落圧力がかかる。自然に価格は下がっていく。

だから、金利が上昇する局面ではマンションをはじめとした不動産価格が下がるというのが自然法則である。

④日本では9年以上も低金利政策が実行されてきた。

その結果、都心エリアではバブル的な不動産価格の高騰現象が生じた。

しかし、これは中国や欧米の一部大都市で見られたほどの高騰ではなかった。港区の一等地でせいぜい2倍から3倍の価格上昇である。そんな弱いバブルも、世界的な金融引き締めの影響を受けて崩壊への道を歩むかもしれない。

日本の都心不動産市場も、本来の利用価値に基づいた価格へと、下落を始める可能性がある。今はその「夜明け前」と考えれば、いろいろ合点がいく。

3. ■「非接触機能」徹底マンション、駅徒歩12分の全戸完売…2022年6月23日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20220623-OYT1T50112/>

概要

①感染症対策として「非接触」にこだわったマンションが千葉県船橋市に完成し、今月中旬から入居が始まった。玄関から自室フロアまでの共用部分に非接触機能を持つ設備をそろえ、ボタンなどに触れずに行き来できるようにしている。

②マンションは、住宅メーカー・ポラスグループの中央住宅（越谷市）が手掛けた「ルピアコート津田沼」（船橋市）。鉄筋コンクリート7階建てで、子育て世代の入居も想定し、間取りは全て3LDKとしている。

価格は3998万～5288万円。

JR津田沼駅から徒歩12分で、53戸が完売した。

入居者の6割が2人世帯で、担当者は「育児を見据えた若い夫婦に機能の優位性が評価された」

③正面玄関に非接触キーシステムを採用し、鍵を持っていれば、手を触れずに入居できる。

1階の共用スペースには、高さの違う大人用と子ども用の自動式洗面台を用意した。エレベーターは、ボタンを押さずに手をかざすだけで呼び出しや行き先階の選択ができる。宅配ロッカーの扉やゴミ置き場のドアも、手を触れずに開閉できるようにした。

④コロナ禍でテレワークが普及したため、在宅勤務用のスペースとして使えるクローゼットも備え付けた。折り畳み式のカウンターテーブルが設置されており、椅子を持ち込めば、パソコン業務などをするのに適した空間となる。

2. ■ 2021 年東海圏新築マンション契約者動向調査 リクルート 2022 年 6 月 21 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000001570.000011414.html>

概要

SUUMO リサーチセンターでは東海圏の新築分譲マンション契約者を対象とした調査を 2004 年より実施しており、2021 年に契約された方の動向を取りまとめました。

- ① 2020 年よりシングル世帯がやや増加し 23%に 2003 年以降最も高くなった・世帯主の平均年齢は 40.0 歳で、2020 年より上昇
- ② 既婚世帯の共働き比率は 67%、2018 年以降ほぼ同じ
- ③ 平均世帯総年収は 832 万円 2020 年より 17 万円低下
・総年収 1,000 万円以上の既婚共働き世帯が、全体の 11%。
- ④ 名古屋市（中区、東区以外）の購入割合が 64%、2020 年より増加
・名古屋市（中区、東区以外）の居住者の 86%が、同エリアで購入。対して、愛知県（尾張エリア）の居住者では同エリアでの購入は 34%にとどまる。
- ⑤ 平均購入価格は 4,333 万円で、2003 年以降で最も高く、平均専有面積は 72.3 ㎡で、2003 年以降で最も小さい
- ⑥ 自己資金比率は平均 22.6% 2020 年より上昇
・ローン借入総額は平均 3,948 万円、2005 年以降で最も高い。
・世帯主と配偶者のペアローンが、全体で 13%、既婚・共働き世帯では 25%。
- ⑦ 「老後の安心のため、住まいを持ちたい」という購入理由が、2003 年以降で最も多い・物件を検討するうえで、「地縁のあるエリア」を重視した割合が、2020 年より増加
- ⑧ 集合住宅のみ検討が 73% 2003 年以降で最も高い
- ⑨ 購入を思い立ってから契約までの期間は平均 8.2 ヶ月 首都圏、関西圏より約 1 ヶ月短い
- ⑩ ● 集計対象期間 2021 年 1 月～2021 年 12 月 ● 集計数計 674 件

詳細

https://www.recruit.co.jp/newsroom/pressrelease/assets/20220621_housing_01.pdf

1. ■ 仙台の中古マンション、初の坪 100 万円超え 平均価格は 2300 万円 2022 年 5 月 24 日

<https://kahoku.news/articles/20220523khn000045.html>

概要

- ① 2021 年に仙台市で供給された中古マンションの平均坪単価が過去最高の 106 万 8000 円となり、初めて 100 万円を超えたことが東京カンテイの調べで分かった。
1 戸当たりの平均価格も 2300 万円と前年を 168 万円上回り、過去最高を更新した。
利便性と資産価値の高い仙台都心部への人口集中が顕著で、新築マンション価格同様に高水準が続いている。

②平均坪単価は10年（58万1000円）比で83・8%上昇。

行政区別では青葉区が110万円と最も高い

③平均価格は10年（1247万円）から84・4%上がった。

08年のリーマン・ショックの影響で09年と10年は下落したが、東日本大震災で住宅不足が深刻化した11年を境に上昇に転じた。

16年に初めて2000万円を超え、以降も上昇傾向が続いている。

東北全域から人が集まり、市街地再開発が重なったこともあって需要に供給が追いついていないことが鮮明になっている」と分析した。

④仙台市では新築マンション価格も高い水準が続く。不動産経済研究所によると、21年の1戸当たり平均発売価格は、前年比8%下落の4535万円だった。

業者の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

12. ■リクシルが住宅設備値上げ 最大 27%、9月から順次 共同 2022年6月23日

<https://nordot.app/912585019180826624>

概要

①LIXILは23日、トイレやキッチンなどの一部商品を9月1日から順次値上げすると発表した。

円安やウクライナ情勢悪化に伴う原材料費の高騰が理由で、希望小売価格を最大27%引き上げる。

②主な商品としては、トイレが2～14%程度、キッチンが5～10%程度、インテリア建材が10～20%程度それぞれ値上げする。「コストダウンを行い製品原価の上昇を抑制してきたが、企業努力のみで対応することが困難となった」

11. ■来客用駐車場特化駐車場予約サービス分譲マンション初導入 akippa2022年6月23日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000359.000016205.html>

概要

①大和ライフネクストとakippa（大阪市は、大和ライフネクストが管理を受託する分譲マンション（東京都）に対し、来客用駐車場の予約、決済などをスムーズに行える「akippa private」を提案し、2022年6月の管理組合総会にて、導入が決定しました。

akippaが、2022年3月に「akippa private」の提供を開始して以来、分譲マンションで初の導入事例となります。

②昨今、都市部の分譲マンションにおいて、空き駐車場が増加しており、管理組合における収支悪化の要因の一つといわれ大和ライフネクストは、2021年11月に新たなモビリティサービス（駐車場診断・駐車場サブ

ース) をリリースし、空き駐車場課題をもつ管理受託マンションに対しさまざまな提案を行っています。

③両社は、akippa が 3 月に提供を開始した、来客用駐車場の管理に特化した新サービス「akippa private」を、大和ライフネクスト株式会社が管理を受託する分譲マンション向けに提案し、管理組合の承認を経て、導入が決定しました。

本サービスの導入により、居住者による来客用駐車場の予約が簡易になることで、分譲マンションにお住まいの方のご家族やご友人も気軽に訪れていただけるほか、工事や介護、カーシェアの車を一時的に停めておきたいときなどにも便利にご利用いただけるようになります。

④駐車場オーナーが指定する特定の対象者に限定して駐車場を貸し出せる「akippa」の新サービスです。

専用の予約ページ URL とパスワード（設定は任意）を発行し駐車場オーナーに通知、オーナーは特定の予約対象者に必要情報を伝えます。

予約対象者は該当のページから「akippa」にログインし、予約希望日時の選択、必要事項の入力を行い予約ができます。なお、予約には「akippa」の会員登録が必要です。

⑤管理組合・管理会社の課題を「akippa private」を活用することで解決します。

- ・利用者を居住者限定にすることで、「外部収益」にならない → 外部収益化によって発生する法人税等の懸念が不要

- ・居住者など特定利用者のみへの貸し出し → セキュリティーへの不安解消

- ・Web サイトによる予約管理・決済システム → 現金リスクなし、予約管理の効率化

10. ■ウェアラブルカメラを活用した遠隔による工事監理業務～2022年6月29日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000054.000059962.html>

概要

①大和ライフネクストは、セントラル警備保障とセーフイーとともに、当社管理受託マンションに対し、遠隔地でも工事品質を担保できる新たなサービスとして、ウェアラブルカメラを活用した大規模修繕工事の工事監理業務を実施した。

②当社は、マンション修繕の専門部署において大規模修繕工事の工事監理業務を提供しています。
(2021年度 129件受託 ※責任施工含む)

当該業務は、管理組合の立場から大規模修繕工事の品質・仕上がり・工程などをチェックするもので、専門性の高い技術者である工事監理担当者が週に1回程度現場へ訪問し、施工会社と進捗確認や検査業務を実施します。

③大規模修繕工事の需要は今後も高まると推測される一方、建築業界における人材不足や管理組合の修繕積立金の不足といった問題が、工事の実施において高いハードルとなっていました。特に、工事金額が比較的少ない小規模なマンションや、作業員の確保が難しいエリアのマンションにとっては深刻な問題です。

④そこで、当社の工事監理業務を一部遠隔化し、経験のある工事監理担当者がウェアラブルカメラを活用してリモート監理を実施することで、遠隔地でも大規模修繕工事の品質を担保しながら、工事監理担当者の移動経費を削減できるサービスを構築しました。

⑤当社が工事監理業務を請け負ったマンション（中部・東海エリア）は、ゴンドラを使用する特別な工事であったため、施工会社および工事監理会社に高い技術力を求められる現場でした。

一方、当社の工事監理が拠点とする首都圏・関西圏外のマンションということもあり、当初予定していた週 1 回の現地訪問では高額な移動経費が発生します。

そこで、現地への訪問を伴う進捗確認や検査業務を、通常週に 1 回のところ、2 週間に 1 回に変更。隔週で施工会社の現場代理人がウェアラブルカメラを装着し、工事監理担当者がリモートで現場を確認する仕様に変更することで、遠隔地による値上げを行わずに工事監理をご提案することが可能となりました。

⑥採用したセーフィー株式会社のウェアラブルカメラの特長

- ・現場の映像をリアルタイムで見ることが可能（PC・スマートフォンからのチェックが可能）
- ・ライブで会話ができる（現場の映像をリアルタイムで共有しながら双方向で通話ができ、施工会社の本部や工事監理会社からの指示・現場からの確認依頼が可能）
- ・自動で録画が残る（会話内容も含めて映像が保存されるため、作業の振り返りや作業エビデンスとしての活用、管理組合へのご報告や若手社員の教育ツールとしても有効）
- ・事前の設定要らずで、電源ボタン一つで稼働が可能

9. ■ マンション大規模修繕に一括見積サービス、DeNA 系スマート修繕 2022 年 06 月 08 日

<https://www.itmedia.co.jp/business/articles/2206/08/news092.html>

概要

①DeNA 系列のスタートアップ、スマート修繕（東京都）は 6 月 15 日、マンションなどの大規模修繕工事の一括見積サービス「スマート修繕」の提供を始めた。

マンションの管理組合は、スマート修繕を通じて複数の工事会社に見積を依頼できる。

コストの低減だけでなく業界に渦巻く談合など不正行為問題に対応することを狙う。

②住民からなる管理組合は素人であり、工事の発注の精査には限界があった。

そのため、管理を委託している管理会社や、建築士事務所などをコンサルタントとして雇い、発注や契約内容のチェックをサポートしてもらうのが普通だ。

③しかし「管理会社と管理組合は利益相反の関係にある」とスマート修繕の豊田賢治郎社長は言う。

創業のきっかけは、豊田氏自身が管理組合の理事長となったときに感じた不信感だ。管理会社から不必要な工事を提案されたり、修繕計画の値上げを打診され、不必要な出費となりかけた。

④背景には、業界に根強い談合やリベートなどの問題がある。

管理会社は組合側が工事の実態が分からないことを背景に、過剰な工事を提案することがある。

また、本来中立であるはずのコンサルタントも、特定の工事会社に発注してリベートをもらうという構図が常態化していると指摘されている。

⑤こうした不適切なコンサルタントを見つけられればいいが、リベートに手を染めるコンサルタントほど、管理組合が支払うコンサル料を安く抑えてくるため、コンペで選ばれやすい。コンサルタントが管理組合の適切な代理とならない構造が、ここにはあった。

⑥この構造の打破を目指すのが、スマート修繕だ。

管理組合から要望をヒアリングし、複数の工事会社に相見積りを依頼する。出てきた見積りは分析し、項目ごとの差分をまとめて管理組合に提出する。さらに契約書についても重要条項をピックアップして判断しやすくするなど、管理組合側に立ったサービスを提供する。

⑦単に相見積りを依頼するだけでなく、契約条件の比較まで間に入って仲介する対応する工事会社は、独立系のみ、年商 10 億円以上の中堅を中心に、30 社を集めた。大規模修繕業界は、1 億円以上の工事会社を集めても 150 社程度だと見られる。

当初から全国展開し、タワーマンションも含め、どんな物件にも対応する。

⑧管理組合側に立って公正中立であることを、改めて目指そうというサービスだ。

収益モデルとしては、成約時に工事会社から受注額の数パーセントを受け取る仕組み。

自身が不正を起こさないために、当初から「公正取引宣言」をサイトに掲載し、もしも不正があったら賠償を行うことを明示するほか、定期的に社外取締役が入金額の監査を行うなど、安心感の醸成に努めている。

8. ■小規模マンション管理の新しい選択肢 SMUSIA 提供 穴吹ハウジン 2022 年 6 月 24 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000004.000077511.html>

概要

①総合不動産管理業の株式会社穴吹ハウジングサービス（本社：香川県高松）は、2022 年 7 月 1 日より 30 戸以下の小規模な分譲マンションを対象とした新たな管理サービス「SMUSIA（スムシア）」（商標登録申請中）の提供を開始します。

②【SMUSIA サービスの特徴】

お客様視点での本質的な要素を追求し、IT テクノロジー、シェアリング、通常の管理業務の標準化を通じて業務効率を UP することで、デジタルとアナログの管理を融合した、低価格且つ魅力的なサービスをご提供します。

(1)アプリによる管理サービスの提供

- ・コスト削減（マンション管理のあらゆる対応をアプリ上でを行い、フロント業務を省力化します。）
- ・利便性の向上（お知らせや月次報告などを瞬時に届ける。各種相談も気軽に行えます。）
- ・SDGs（印刷物・交通費を削減します。）

(2)管理員、設備点検などの業務シェア

「シェアリング」を通じて、管理員が共通業務を複数のマンションでまとめて実施し、作業効率 UP、管理コストの削減が実現できます。

(3)標準管理プラン

従来、すべて個別対応で費用が割高であった業務内容（会合の開催回数・方法や点検の実施時期など）をパッケージ化することで、費用を抑えます。

7. ■宮城初“省エネマンション” エネルギー消費量は28%削減 2022年6月24日

<https://nc.ox-tv.co.jp/news/detail/13252/>

概要

①仙台市青葉区五橋に再来年2月竣工を予定している地上19階建てのこちらの分譲マンション。

6月23日、モデルルームが報道向けに公開されました。

壁や天井は断熱性の高い建材をまたバルコニーとの間には二重窓、照明のLED化など複数の省エネ設備が採用されています。エネルギー消費量は28%削減。

②「ZEH-M Oriented」と呼ばれる国による、環境配慮へのお墨付きを意味する認証を県内の分譲マンションで初めて取得しました。

6. ■パナソニック、マンション管理IoT化「モバカン」インターホン活用 2022年6月8日

<https://japan.cnet.com/article/35188639/>

概要

①パナソニック エレクトリックワークス社は6月8日、マンションの管理業務をIoT化するサービス「モバカン」を発表した。インターホンや管理会社のモバイル端末を連携し、管理業務を効率化、省人化する。

②モバカンは、マンション管理に関わる業務をデジタル化できるツール。

共用部の予約申請などはダッシュボード（管理画面）を使って遠隔管理などができるほか、キーボックス経由で鍵を貸し出すなど、管理人の出動回数を減らせることが特徴だ。

在宅でも対応できるなど、管理会社における働き方改革も促す。

③モバカンでは、集合住宅のシェア約50%を持つパナソニック製のインターホンを扱い、管理組合の議事録や掲示物の確認が可能。ゲストルームなどの共用施設をインターホンから予約できるなどの仕組みも整える。

④対応可能なインターホンは2016年意向に発売された、マンションHAシステム「Iシリーズ Clouge（ブラウザ付）」と「Dシリーズ Windea（ブラウザ付）」。

それ以前の機種や他社製については、スマートフォンアプリ版を提供し、対応していく計画だ。

⑤既築のマンションを対象にしており、1~100戸までの対応が可能。

ボリュームゾーンは200戸程度の中~大規模マンションとしている。パナソニックではマンション管理会社に販売をしていく計画だが、住民への説明などは「管理会社とともにマンションに出向いてサービスや機能などを紹介したい」とする。

⑥戸数や共用施設の有無など、マンションの規模、設備によって価格は異なるが、費用は1棟につき月額3~10万円。

5. ■アスクル「LOHACO」、オートロック式集合住宅向け置場所指定配送 2022年6月8日

<https://netshop.impress.co.jp/node/9854>

概要

①アスクルは一般消費者向けECサービス「LOHACO」（ロハコ）において、オートロック式集合住宅向けに置き場所指定配送を6月6日受注分から開始した。

エントランス用スマートロック「NinjaEntrance（ニンジャ・エントランス）」を導入している集合住宅が対象。

②アスクルロジストが届ける荷物のうち、置き場所指定配送で、自宅の玄関横までの配送を希望する利用者は、注文時に受け取り方法選択画面で「置き配・玄関横」を選択。

指定の配達日に、アスクルロジストのドライバーは専用端末アプリと対象荷物を連携し、エントランスのオートロックを開錠して、顧客の自宅の玄関横まで届ける。玄関横まで荷物を配達したドライバーは、写真つきメールで顧客に配達完了を知らせる仕組み。

4. ■日本宅配システム、集合住宅対応の戸別宅配ボックスを開発 2022年5月31日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/68994>

概要

①宅配ボックス専門メーカーの日本宅配システムは30日、雨や衝撃から荷物を守る宅配ボックスの普及で、「梱包資材使用量」の削減をめざす取り組みを開始した。

これを機に、自社製品配送時のダンボール梱包も全面廃止するという。

自社のコンピュータ制御式の宅配ボックスの普及をめざす「電気式宅配ボックス SDGs &DX PROJECT」の一環として、宅配市場の荷物梱包に着目した。

②同社によると、宅配個数の増加とともに懸念されているのが「梱包資材使用量の増加」だ。

日本のダンボール消費量は、2月現在で約8億1270㎡/月（全国段ボール工業組合連合会調べ）となり、前年を上回るペースで増加。

「過剰梱包」は日本の環境問題となっている。

同社は、その「過剰梱包」が置き配時などの荷物汚れや破損防止のために起きているのではないかと考え、雨や衝撃から荷物を守る宅配ボックスの普及によって、梱包資材使用量の削減をめざす取り組みを開始した。

③「集合住宅にも1世帯1台」を実現する戸別宅配ボックスの普及とともに、高性能な「ポスト一体型宅配ボックス」の普及で、ポスト投函型宅配（簡易梱包）の増加に備える。

さらに、自社宅配ボックス製品配送時の梱包を見直し、繰り返し利用できる素材へ切り替えること。

④1世帯1台の普及をめざす上での課題は、共用利用が主流となっている集合住宅への設置。

このため同社はこの春、「戸別宅配ボックス」を新たに開発し、販売を強化した。

宅配ボックスを利用できない荷物を最小限に抑え、指定業者の入館を認証する「宅配入館システム」を併用すれば、オートロックでも戸別玄関のすぐ横で荷物を受け取ることが可能になる。

⑤また、簡易梱包がスタンダードとなった際のポスト投函型宅配の増加対策として、ポスト一体型宅配ボックスの「抜き取り防止機構」を標準採用。宅配ボックスと同等レベルでポスト投函荷物の安全性を確保する。

さらに自社製品の製造分野では、梱包方法の見直しも実施。

これまでダンボールで行っていた梱包を全面廃止し、繰り返し利用できる素材へ切り替えることで年間約5ト

ンの梱包資材使用量削減を図るとした

3. ■テラモーターズ、「機械式駐車場」平面化企業と連携強化 Merkmal2022年6月1日

<https://merkmal-biz.jp/post/12153>

概要

①EV充電インフラ「Terra Charge」を手掛けるスタートアップ企業のテラモーターズは6月1日、機械式駐車場平面化事業を行う企業との連携を強化することを発表。

同社は、機械式駐車場の平面化を進める剛力建設やフォレストインフィニティとすでに連携し、今後他社への協業提案を進める。相互に顧客紹介をすることで、両社のサービス提供価値が向上させることが目的。顧客は、駐車場に関わる提案を並行して受けることができ、利用者の利便性向上に寄与する施策を同時進行でできる。

②マンションに限らず、機械式駐車場の解体・平面化ニーズは・宿泊施設・月極駐車場などにあり、マンション以外の施設についても連携を進める。

③マンションは駐車場の利用者数減に伴う管理組合の減収が課題となっており、特に保守点検費用や高額な修繕費用が必要となる機械式駐車場で空きが増えることは、マンション管理組合にとっても大きな負担となっている。その負担を解消するために、機械式駐車場の解体・平面化が注目されており、平面化工事の際にEV充電設備の導入も検討するケースが増えている。。

機械式駐車場の平面化とEV充電インフラの導入を進め、長期的に大きなキャッシュフロー改善につながりうるソリューションを目指す。

2. ■ENEOS、EVの充電サービス網をNECから取得 2022.年6月7日

<https://www.netdenjd.com/articles/-/268307>

概要

①ENEOSは6日NECから電気自動車（EV）の充電サービス事業を取得し、EV充電器約4600基の運営を開始したと発表した。

今後はガソリンスタンド（給油所）の活用や他社との協業などで充電器のネットワークを拡充する。

急速充電器は2025年度末までに1千基以上、30年度末までに最大1万基を設置する計画。約半数は給油所への設置を予定する。普通充電器の設置数は今後詰める。

②NECが複合商業施設などに展開している充電器の運営や管理業務をエネオスが承継し、運用管理システムはNECが引き続き提供することで両社が合意した。

まずは6100基ある充電器のうち、約4600基をエネオスが承継して運営を開始。

残りの1500基の運営承継の協議も進める。

エネオスが今後設置する充電器の運用管理システムをNECが引き続き提供するほか、エネオスのユーザー

向けの決済サービスの創出の検討など協業は継続する。

1. ■機械式駐車場にEV充電器 ユアスタンドが順次設置へ 2022年6月14日

<https://car.watch.impress.co.jp/docs/news/1416813.html>

概要

①ユアスタンドは6月13日、ニッパツパーキングシステムズが開発した機械式駐車場の全パレットに対応可能なEV充電器の採用を決定したと発表した。

既設のニッパツパーキングシステムズ製二多段式駐車場の30万パレット以上に順次設置予定としている。既設のニッパツパーキングシステムズ製二多段式駐車場のみでなく、これから新設する二多段式駐車場の全パレットについても対応可能。

②特徴としては、さまざまな車種に対応できるよう前後左右どちらからでも充電ができるよう設置が可能。

1年以上の実証実験により、パレットに入庫された状態で上下左右に移動している状況でも充電され、浸水時にはシステムが感知し自動で充電をストップすることで電気系統のショートを防ぐことを確認している。

③ユアスタンド独自の制御管理システムを採用することで、利用者はアプリから充電予約をして利用料金は分単位でクレジット決済が可能。最大電流値の制御をしつつ輪番充電ができるため、全パレット充電器分の電気容量を用意する必要はないとしている。

④首都圏エリアのマンションによくある機械式駐車場への設置が困難で、特に地下パレットへ設置する際の安全措置や全パレットに設置した際の電気容量の限界などさまざまな課題があったという。

⑤ユアスタンドでは1年以上前からさまざまな機械式駐車場メーカーと意見交換を実施して、全パレット設置へ向けて働きかけてきたが、同じ課題に直面していたニッパツパーキングシステムズとユアスタンドが実証実験を重ね、1年以上かけてようやく機械式駐車場全パレットへの設置における技術面や安全面の課題を解決するに至ったとしている。

海外.....

5. ■ジル夫人「犠牲者、心に」米マンション崩落から1年 共同通信 2022年6月25日

<https://nordot.app/913170877862985728>

概要

①米南部フロリダ州サーフサイドで98人が死亡したマンション崩落から1年となった24日、現場で犠牲者の追悼式が開かれた。

ジル・バイデン大統領夫人が参列し「犠牲者は私たちの心の中で生きている」と述べ、遺族らを励ました。

②遺族の男性は式典で、亡くなった息子（26）に向け「不可能に思えることを成し遂げてきた君の生き方こ

そが私が悲しみを乗り越えるのに必要だ」と語りかけた。

4. ■ 韓国のマンションでは Apple Watch でエレベーターの呼び出し可能 2022 年 6 月 20 日

<https://iphone-mania.jp/news-464405/>

概要

①韓国のマンションで、Apple Watch を使ってエレベーターを呼べる、と動画が話題。

Samsung は、韓国のいくつかのマンションの Thyssenkrupp（独エレベーター会社）のエレベーターを SmartThings に接続しました。私はその数少ないコンドミニウムに住んでいます。Apple Watch に SmartThings のアプリをダウンロードし、他の IoT デバイスと同じように、エレベーターを Apple Watch に接続しました。

②投稿者いわく、このようなスマートエレベーターは節電につながるとのこと。

Samsung が SmartThings のエレベーターへの実装工事も請け負っているそうです

3. ■ サバイバルなフランスの「宅配事情」とは？ 北川菜々子 2022 年 6 月 1 日

<https://tabizine.jp/2022/06/01/466570/>

概要

①フランスでは基本的に時間指定ができないんです。

家にいなかったから、郵便ポストに不在票が入っているかな？と見てみたところ、不在票が入っていない。

追跡サービスで調べてみたところ、荷物は保管されているとのこと。え！不在票も入っていないのに、どういこと？

②荷物が届くからと自宅で待っていました。

いつもならこのエリアだと午前中に配達されるのになぁと思って待っていましたが、夕方になっても届かない。郵便ポストを見てみると、不在票が入っていた……。

家にずっといたのに、なぜ届けてくれなかったのか。配達の荷物が多いと、インターフォンをならさず不在票をポストに入れて済ませてしまう宅配業者の人もいるのだそう。

結局荷物を郵便局まで取りに行く羽目に……トホホホな出来事でした。

③フランスでは配達業者によっては電話をしてくれることがあります。

勝手に不在にされることよりはマシですが、電話の理由は、もうすぐマンションの近くに着くから、降りて荷物を取りに来てくれというもの。配送車を停める場所がなかったり、ノルマがあるからマンションの階段やエレベーターを上る時間があったり、単にめんどくさかったりと理由はさまざま。

それで荷物が無事に届くならいいのですが、「家から出れないから、〇階に届けて欲しい」と電話で話してみたものの、そのまま荷物を配達せずに持って行ってしまったということもありました。

2. ■ 14 億人の国に 17 億戸のマンションが!? 中国の「不動産バブル」【1】 2022 年 6 月

<https://asagei.biz/excerpt/44156>

概要

①ロックダウンの真ただ中、地方の小型銀行で顧客が預金を引き出せなくなるという事態が一斉に起こった。4 月下旬に河南省に本店を置く禹州新民生村鎮銀行、上蔡惠民村鎮銀行、柘城黄淮村鎮銀行、開封新東方村鎮銀行で、取引ができなくなった人々が銀行に押し寄せたのだ。銀行側は「システム変更の手間取っている」と言い訳したが、要は銀行にお金がないからだ。

②金融機関が行き詰まったのはこれが初めてでない。

中国全土で“度々起こっている”とするのが正しい。

現に、政府は度々起こる金融破綻によるトラブルを防止するために、2015 年に預金者 1 人当たり 50 万円（800 万円）までを保護する預金保険制度を導入している。では、なぜ地方で金融破綻が始まったのか。

③中国は人口の多い都市部だけでなく、貧しき末端の村や鎮、例えば河南省鄭州市や貴州省や陝西省の村・鎮にもマンションが林立している。

つまり、中国はひたすらマンションに代表される生活インフラを構築することで成長してきた。

その結果、どうなったか？

人口 14 億人の国に、建設放棄した物件を含めると 17 億戸分のマンションが計画され、完成したものでも 1 億戸以上が住み手のないまま空き家状態という、ありえない事態になっているのだ。

だから、何十何百というマンションが建築ストップし放置されたすぐ隣で、大規模マンションの開発が進められるという、日本でなら到底考えられないようなことが起きている。

その象徴が、中国最大級の不動産開発会社「恒大集団」の危機だった。（松山徳之・ジャーナリスト）

1. ■ “中国発”世界恐慌の予兆を見た！ 中国の「不動産バブル」実像【2】2022 年 6 月

<https://asagei.biz/excerpt/44159>

概要

①恒大集団の 2020 年の売上高は 5072 億元（約 8 兆 6000 億円）。

負債総額は 1 兆 9665 億元（約 33 兆 4000 億円）。日本のバブル破綻で「住専 7 社」の負債総額が 6 兆 5000 億円だったことから考えると、どれほど巨額かが理解できよう。

恒大集団に準ずる巨大な不動産会社が数十社もあり、さらに地方には無数のデベロッパーがある。

②なぜ、習近平政府は公的資金投入策をとらないのか。

じつはこれが大問題で、要は中国の金融機関は地方の小さな銀行だけでなく、全国規模の大手銀行も不動産開発の融資にカネをつぎ込み続け、それが不動産会社の破綻で焦げ付いている。

政府が公的資金を注入したくても、あまりにも債務が膨大であり、その相手が多すぎて動き出せないのだ。

③こうして実質破綻している金融機関が多い中、中国政府はあろうことか、不動産バブルを力業で引き延ばすかのように、住宅ローンの軽減策を始めた。これは、まさに地獄である。

④中国経済を成長させたエンジンは“土地神話”にあった。

地方政府が土地の使用権を売って税収を稼ぎ、開発業者がマンション建設で儲け、富裕層が値上がりで儲けるという循環である。

しかし、これが回転していたのは、せいぜいリーマンショックが起こった 2008 年頃までのことだ。

⑤リーマンショックによる世界経済の冷え込みで中国は 4 兆元（約 55 兆円 = 当時）の景気対策を打った。西部開発の名の下に史上最大の不動産投資を進めた。

その実、中国のネットで「夜間に灯りのつかないマンションが 7000 万戸ある」と話題になったほど、人の住まない物件が溢れていた。そんな状況下で不動産投資のアクセルを一段と強く踏んだのだから、不可解としか言いようがない。

⑥その結果が恒大集団の危機であり、それに続く「佳兆業集団」「花樣年控股集团」「新力控股集团」「中国地産集団」「奥園集団」「広州富力地産」といった不動産開発業者の危機、破綻である。しかも、その流れに歯止めがかからない中で、中央銀行は 4 月、5300 億元（約 10 兆円）の資金を市場に供給する金融緩和を発表した。

恐慌の予兆と筆者は見ている。（松山徳之・ジャーナリスト）

以上