

【岩見守和】

# マンション関係記事

(2022年7月)



**出所：岩見守和マンションレポート**

・このレポートは一般紙等が、マンションの出来事をどのような視点から記事にしているかを知るために収集したものです。

・当レポートは、「岩見守和」が私的に非営利な研究目的として、新聞等の情報を収集し、岩見氏独自の見識で分類と整理をしたものです。

・本資料の活用については、閲覧されるご本人の責任において判断をお願いします。

・出典元の URL はリンク切れの場合がありますのでご了承ください。

・このレポートが皆様方のお役に立てば幸いです。

//////////////////////////////////////《 目 次 》//////////////////////////////////////

**マンションの犯罪**

6. ■ マンション…現金奪い女性 2 人“性的暴行”10 年前事件で 59 歳男 2022 年 7 月 19 日
5. ■ 横浜でベランダから女性の水着など盗む 77 歳逮捕 神奈川新聞 2022 年 7 月 24 日
4. ■ 集合住宅押し入り、女兒 2 人に性的暴行 26 歳逮捕 大阪毎日 2022 年 7 月 22 日
3. ■ 2 段階の防御策でピッキングを防ぐ錠前「Enclave」の内部構造 2022 年 7 月 3 日
2. ■ マンションごみ置き場あさる男 ストーカー容疑で伊丹会社員逮捕 2022 年 7 月 4 日
1. ■ 給湯器盗難急増、内部の銅売却目的か…空き部屋狙うケース目立つ 2022 年 7 月 18 日

**マンションの事件・事故**

2. ■ 愛車に“自転車が落下” トランク部分を突き破る 北九州市 2022 年 7 月
1. ■ 金沢市 武蔵町のマンション転落か、女性死亡 北國新聞 2022 年 7 月 12 日

**火災**

5. ■ 火災で救助中、心肺停止の女性を 5m 下に落下させる 搬送先死亡 2022 年 7 月 19 日
4. ■ 福岡市でマンション火災 男性が死亡 2022 年 7 月 17 日
3. ■ 福岡市南区のマンション一室で火事 1 週間前にも同じ部屋で… 2022 年 7 月 21 日
2. ■ 修繕工事中マンション火災で 70 代女性死亡 扇風機周辺から火 2022 年 7 月 28 日
1. ■ 未明にマンション火災、5 階の 1 室全焼 芦屋 神戸新聞NEXT 2022 年 7 月 9 日

**防災**

1. ■ 「首都直下地震発生」から 1 週間後の“避難生活”はどうなる？ 2022 年 7 月 3 日

**行政の動き**

2. ■ 全管理組合の状況を把握しサポートする名古屋市 廣田信子 2022 年 7 月
1. ■ 横浜市 2022 年 マンション管理組合向けオンラインセミナー実施 2022 年 7 月 13 日

**管理計画**

1. ■ マンション管理計画認定制度で初認定 2022 年 7 月 19 日

**タワマン**

5. ■ 強烈な日差しで超高層マンションに発生する灼熱地獄 2022 年 07 月 19 日
4. ■ タワマン眺望「新たなタワマン建設」で台無し…回避策はあるのか？ 2022 年 7 月 5 日
3. ■ 令和不況のウラで…実は「勝ち組タワマン」が建設ラッシュ中！ 2022 年 7 月 1 日
2. ■ 9000 万円で買ったタワマンを売りたいがる年上妻の「ヤバい言い分」2022 年 7 月 21 日
1. ■ タワマンを売りたい年上妻に、夫がついた「薄っぺらなウソ」 2022 年 7 月 21 日

## マンション住民の高齢化

4. ■ 防犯カメラで住民の排泄を確認も 住民の高齢化トラブルが深刻化 2022年7月19日
3. ■ 管理会社座談会（上） 高齢化の現場 東京新聞 2022年7月21日
2. ■ 座談会（中） 管理組合との関係「お互いさま」で円滑に東京新聞 2022年7月28日
1. ■ 老いるマンション問題が表面化 部屋に戻れない認知症の住人も 2022年7月15日

## 管理費 修繕費関係

4. ■ 大規模修繕着工まで死んでも死にきれぬ！ 都内築古物件訪ね歩いた 2022年7月20日
3. ■ 1戸300万円不足も マンションに相次ぐ“修繕費滞納”の闇 2022年7月26日
2. ■ マンションの管理費を絶対に支払わない「ヤバい住人」の実態 2022年7月9日
1. ■ 52歳女性マンション管理費滞納し、訴えられた後の「悲惨な末路」2022年7月9日

## 団地再生等

1. ■ 横浜市旭区 左近山「団地にシェアオフィスを」運営事業者を募る 2022年7月

## その他①

2. ■ マンション共用部分の電気代を削減する「5つの方法」 日下部 2022年7月19日
1. ■ 都会物件ならではの秘策 修繕積立金以外にもあった意外な収入源 2022年7月21日

## その他②

2. ■ 「古い集合住宅」が劇的変化！ 注目の“外見だけ”リノベーション 2022年7月
1. ■ デザイナーズマンションの設計費はどのくらい？ 選ばれる理由とは 2022年7月

## その他③

11. ■ 1棟丸ごとゴミだらけの「ゴミ屋敷マンション」に潜入！ 2022年7月19日
10. ■ 定年後、老後も働ける？ 中高年が注目する職業の年収はどれくらい 2022年7月23日
9. ■ ゴーマン住民の選民意識…「魔窟マンション」の歴史 2022年7月28日
8. ■ 老マンションの価値をも上げる 地域のために動くジジ理事の活躍 2022年7月26日
7. ■ 5階エレベーター無しマンションは不人気？ 空室を埋める方法解説 2022年7月10日
6. ■ 戸建て信仰はもう古い？ マンションを終の棲家として選ぶ時の注意点 2022年7月7日
5. ■ 意外と侮れない「外壁タイル」剥落事故の怖さ 長嶋 修 2022年7月17日
4. ■ 「リバースモーゲージ」と「リースバック」の違いとは 八木友之 2022年7月5日
3. ■ 「郵便の誤配送」「ゴミ出し」から漏れるヤバすぎる個人情報 2022年7月8日
2. ■ MCKK フェイスブック投稿 花崎 2022年7月
1. ■ 政治家はニュータウンを見捨てるつもり？ 参院選でも争点に住民訴え 2022年7月2日

## その他④ 廣田信子

4. ■旧耐震マンションのリノベーションの波 廣田信子 2022年7月。
3. ■ちょっと不安なマンション内SNSでコミュニティ支援 廣田信子 2022年7月28日
2. ■「マンションストック長寿命化等モデル事業」から見えるもの廣田 2022年7月5日
1. ■大規模修繕工事の設計・監理の業務委託契約書ができた 廣田信子 2022年7月4日

#### マンションの販売動向

3. ■メガバンク3行 7月の住宅ローン金利一斉引き上げ 2022年6月30日
2. ■来春金融引き締めでマンション市場局地バブル、終息と崩壊に榊 2022根か7月18日
1. ■上半期首都圏マンション、過去2番目の高値 木共同通信 2022年7月20日

#### 業者の動向

17. ■オートロックマンションへの置き配実証実験第2弾を開始 2022年7月19日
16. ■経年マンションにも新工法で玄関直ぐに宅配ボックス M'sワークス 2022年7月4日
15. ■ヤマト運輸が開発オートロック付きマンション「置き配」する技術 2022年7月6日
14. ■クックパッドマート生鮮宅配ボックス導入マンション総戸数5万戸 2022年7月1日
13. ■分譲マンション事業のためのDXソリューション「アプリStation」2022年7月13日
12. ■全国のマンション・戸建住宅をAIが瞬時に無料で査定 Blue 2022年7月22日
11. ■マンション管理適正評価制度 損害保険ジャパンリスク評価利用 2022年7月22日
10. ■マンション管理業首位:日本ハウズイング、次の1手はビル管理業!?2022年7月21日
9. ■東急とアクセンチュア、CGI技術でマンションをデジタルツイン化 2022年7月28日
8. ■大和ライフネクスト、ウェアラブルカメラによる遠隔工事監理 2022年7月26日
7. ■マンションの住民間シェアリングエコミーサービス「シェアコム」2022年7月11日
6. ■『やまとのマンション管理』分譲マンション理事長代行1年間無料 2022年7月11日
5. ■ワンルームマンション、AI活用物件スコアリングモデル特許取得 2022年7月11日
4. ■中古マンション売買プラットフォーム『Wednesday』正式リリース 2022年7月11日
3. ■母子世帯支援「住まい」から 所有の物件、安い家賃で提供NPO 2022年7月18日
2. ■パナソニックが始める管理会社向けサービス「モバカン」とは? 2022年7月16日
1. ■分譲マンション大規模修繕工事設計コンサル会社選定補助サービス 2022年7月13日

#### 海外

6. ■中国西安市、マンション購入者陳情活動 住宅ローン支払い拒否 2022年7月16日
5. ■マンション購入者がローン返済拒否、中国100カ所以上 東京新聞 2022年7月18日
4. ■冷え込む不動産市場 小麦や桃で頭金相殺 新唐人 2022年7月4日
3. ■中国のマンション成約額「上半期は半減」の惨状 2022年7月19日
2. ■米マンション崩落事故、母を失った「奇跡の生存者」と父の再出発 2022年7月16日
1. ■フランスにおけるマンション管理の気候変動対策 2022年8月18日

## マンションの犯罪・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 6. ■ マンション…現金奪い女性 2 人“性的暴行”10 年前事件で 59 歳男逮捕 2022 年 7 月 19 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/bffb432675a8483599845134e45832d3>

#### 概要

①10 年前、神奈川県横浜市で女性 2 人が住むマンションに侵入し、現金などを奪い性的暴行を加えたとして、59 歳の男が逮捕されました。

2012 年 7 月、横浜市のマンションの一室に侵入し、当時 20 代の女性 2 人にナイフのようなものを突きつけて現金およそ 11 万円などを奪ったうえ、性的暴行を加えた疑い。容疑者は 2 人と面識がなく、調べに対し、「間違いありません」と容疑を認めている。

②容疑者は今年 5 月に同様の事件で逮捕され、自宅の捜索から、12 年前に起きた別の事件についても関与していたとして逮捕されていました。3 度目の逮捕となります。

### 5. ■ 横浜でベランダから女性の水着など盗む 77 歳逮捕 神奈川新聞 2022 年 7 月 24 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-926166.html>

#### 概要

①神奈川県警泉署は 24 日、窃盗の疑いで住所、職業不詳の男（77）を現行犯逮捕した。同日午前 5 時 10 分ごろ、横浜市泉区のマンションで、無職女性の水着や下着計 3 点を盗んだとしている。容疑を認めている。

②女性宅は 1 階で水着などはベランダに干してあった。現場を目撃した散歩中の 70 代男性が「泥棒」と叫び、走って逃げた容疑者を出勤途中の男性会社員（25）が取り押さえた。

### 4. ■ 集合住宅押し入り、女儿 2 人に性的暴行 26 歳逮捕 大阪毎日 2022 年 7 月 22 日

[https://mainichi.jp/articles/20220722/k00/00m/040/225000c?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=smartnews](https://mainichi.jp/articles/20220722/k00/00m/040/225000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews)

#### 概要

①大阪府内の集合住宅で小学生の女儿に性的暴行を加えたとして、同府警は 22 日、病院職員（26）＝吹田市＝を強制性交等や強制わいせつなどの疑いで逮捕した。

近隣では類似事件が約 6 年前から計 7 件起きており、府警が関連を調べる。

②「女の子 2 人にわいせつな行為をして、全裸にして撮影した」と容疑を認めている 5 月中旬、学校から帰ってきた小学生の女儿（9）の自宅に押し入り、一緒にいた同級生の女儿（9）とともに目隠しをして全裸にし、性的暴行を加えるなどした。

### 3. ■ 2 段階の防御策でピッキングを防ぐ錠前「Enclave」の内部構造 2022 年 7 月 3 日

<https://gigazine.net/news/20220703-enclave-lock/>

#### 概要

①工具を用いて開錠するピッキングの手法は通常、工具でピンを押し上げて止まる位置を探っていきます。このとき「ピンが止まる位置が開錠できる高さ」になっていることを問題視したのが、新たな錠前を考えたアンドリュー・マギルさん。

②マギルさんの考案した錠前では、ピンの途中が細かくスライスされていて、ピンシリンダーが回っても、ピンが正しくトッパーを通せる位置にないと開錠することはできません。

位置がスライドする部品を通せるところに来ていないと開錠することはできません。正しい鍵での開錠の様子を図示したアニメーションはこんな感じ。実際に錠前を入手した YouTuber・Lock Noob 氏がピッキングに挑戦して、鍵の形状を知っていてもなお突破は難しいことを実証しています。

### 2. ■ マンションごみ置き場あさる男 ストーカー容疑で伊丹会社員逮捕 2022 年 7 月 4 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202207/0015441872.shtml>

#### 概要

①同僚の 20 代女性が住むマンション付近をうろついたとして、兵庫県警伊丹署は 4 日、ストーカー規制法違反の疑いで、伊丹市内の会社員の男（38）を逮捕。

②6 月 3 ～ 13 日に数回にわたり、女性が住む同市内のマンション付近の道路をうろついた疑い。「間違いはない」と容疑を認めている。

③女性と同居している姉がマンションのごみ置き場でごみをあさる男を目撃し、県警のストーカー相談窓口にご相談。

マンション周辺の防犯カメラに、男がうろついたりごみをあさったりする姿が映っていたという。

### 1. ■ 給湯器盗難急増、内部の銅売却目的か…空き部屋狙うケース目立つ 2022 年 7 月 18 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20220715-OYT1T50103/>

#### 概要

①栃木県内の空き部屋などの外壁に取り付けられた給湯器が盗まれる被害が増加している。

県警によると、県内の被害の認知件数は、今年 1 ～ 6 月の半年間で 25 件、計 72 台。1 年間で 3 件（9 台）だった昨年と比べれば、急増ぶりは明らかだ。

内部の銅を狙って業者に売却しているとみられ、県警が注意を呼びかけてる。

②「むしり取るような感じではなく、工具を使ったようにきれいに外されていた。

まさか給湯器が狙われるとは……」。盗まれた給湯器は隣接する公共施設の壁との間にあり、周囲からは見えにくい場所だったという。

③市町別では大田原市が7件で最も多く、真岡市とさくら市がそれぞれ4件で続いた。一度に複数盗まれることが多く、目立つのは、集合住宅の空き部屋が狙われるケースだ。盗まれても気づきにくいいため発覚が遅れがちで、犯行時期も特定しにくい。

④6月には、鹿沼市のガス事業所のコンテナ置き場に積んであった給湯器7台を盗んだとして、さくら市、無職の男(32)が起訴された。

給湯器は金属買い取り業者に全て売却。男は「ほかにもやった。取り外して売った」以前、設備関連の会社で働いていたことから、容易に取り外せたとみられる。

⑤給湯器の内部には銅製の釜が含まれており、年式やメーカーを問わず買い取ってもらえることが多い。

給湯器は軽いもので15キロ、重いと40キロほど。

宇都宮市の金属リサイクル業者では、1キロ当たり230円前後で買い取っており、給湯器本体の重さで価格が決まるため、容量が大きいほど高値で売れるという。

⑥この業者は「買い取りの際には身分証の提示を求めているが、業者でもない一般の人が大量に持ち込むなどしない限り、一見して盗品かどうかを見抜くことはまず難しい」と話す。

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

### 2. ■ 愛車に“自転車落下” トランク部分を突き破る 北九州市 2022年7月

<https://www.tnc.co.jp/sp/news/articles/NID2022072114571>

#### 概要

①北九州市小倉区マンションの駐車場で7月15日の朝、同じマンションに住む住民からの連絡を受けて自宅玄関を飛び出しました。

車のトランク部分に自転車が突きささっています。自転車がガラスを突き破り破片が散乱。「子供用の自転車がすっぽり入る状態で落ちて、後ろのガラスを含め、めちゃめちゃな状態で自転車が落下していた。愛着ある車だったので許せない」

②「被害が発覚する前の夜、大きな物音を3回聞いた住民もいたということです」「傘も2本ほど落ちていた」「(車の)まわりも傷ついている」女性は「かなりの悪意がないと起こりえない」と考えます。

③マンションの上の階から真下に落としても車には届きません。

「シュって投げないと落ちないのかなって。よくここにすっぽり命中したなど。」自転車の持ち主も何者かに盗まれたとして被害届を出している状況ということです。

④警察が詳しく調べています。

### 1. ■ 金沢市 武蔵町のマンション転落か、女性死亡 北國新聞 2022年7月12日

<https://nordot.app/919483995088781312>

## 概要

- ①12 日午前 7 時 20 分ごろ、金沢市武蔵町の 8 階建てマンションで「人が倒れている」と通行人から 110 番通報があった。マンションに隣接する小屋の上に成人女性が倒れており、その場で死亡が確認された。
- ②同署は女性がマンションの上層階から転落したとみて、身元の特定を進めている。
- ③付近に住む女性（71）は 12 日午前 3 時ごろに「ドン」という大きな音を聞いた。

## 火災・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 5. ■ 火災で救助中、心肺停止の女性を 5m 下に落下させる 搬送先で死亡 2022 年 7 月 19 日

<https://www.asahi.com/articles/ASQ7M3FC0Q7KPIHB01G.html>

## 概要

- ①神戸市消防局は 17 日、同市北区君影町 1 丁目の火災に伴う救助活動で、心肺停止状態だった女性（56）を地上に下ろす際、誤って高さ約 5 メートルから転落させたと発表した。
- ②同日午後 4 時 10 分ごろ「3 階ベランダから黒煙が出ている」と付近の住民から通報があり、鉄筋コンクリート 5 階建ての 3 階にある一室約 50 平方メートルが全焼した。
- ③同 42 分に消防隊員がこの部屋に住む女性を心肺停止状態で発見。ベランダからロープや救助器具を使って地上へ下ろそうとした際、約 1 メートル下ろしたところで女性の左足が壁に接触してバランスを崩し、高さ約 5 メートルから下半身を下にして落下したという。女性は約 1 時間後、搬送先の病院で死亡が確認された。死因は「司法解剖の後に確定されるため、不明」としている。

### 4. ■ 福岡市でマンション火災 男性が死亡 2022 年 7 月 17 日

<https://www.fbs.co.jp/news/news965rsdsxpn5llp15dz.html>

## 概要

- ① 17 日午後 0 時 20 分ごろ、福岡市中央区清川で、4 階建てマンションの 3 階から出火、火はおよそ 40 分後に消し止められ、3 階の 1 室が全焼しました。
- ②この部屋にいた男性が救助されましたが、その後、死亡が確認されました。

### 3. ■ 福岡市南区のマンション一室で火事 1 週間前にも同じ部屋で… 2022 年 7 月 21 日

<https://www.fbs.co.jp/news/news96oi7fooo1cowinmga.html>

## 概要



① 21日午前10時半ごろ、福岡市南区井尻のマンションで「煙が出ている」と119番通報がありマンションの一室を焼き、約30分で消し止められました。

この部屋に1人で住む55歳の男性が病院に搬送されましたが、ケガはなかった。

②この部屋では7月14日にも、たばこの不始末によるボヤが起きていて、警察と消防が今回の火事の原因を調べています。

## 2. ■ 修繕工事中マンション火災で70代女性死亡 扇風機周辺から火 2022年7月28日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/395308>

### 概要

①28日午前4時半ごろ、札幌市北区の14階建てのマンションで、住民から「改装工事中の建物の1室から煙が出ている」と、119番通報があった。火は、3時間半後に消し止められたが、火元の部屋に住む70代の女性が死亡したほか、女性の夫ら2人が、病院に搬送された。夫は「近くにあった扇風機の周りから火事になっていた」

②マンション住人「やばかった、足場組んでいるから、消火するのは大変だったと思う」当時、マンションは大規模な修繕工事中で、防護ネットに囲まれた状態だった。（北海道文化放送）

## 1. ■ 未明にマンション火災、5階の1室全焼 芦屋 神戸新聞NEXT 2022年7月9日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202207/0015454149.shtml>

### 概要

①9日午前0時20分ごろ、兵庫県芦屋市朝日ヶ丘町の5階建てマンションから出火し、5階の1室約70平方メートルが全焼した。

②出火当時、火元の部屋には住人の男性がいたが逃げて無事だった。マンションの住人も避難し、けが人はなかった。

## 防災・・

### 1. ■「首都直下地震発生」から 1 週間後の“避難生活”はどうなる？ 2022 年 7 月 3 日

<https://tfm-plus.gsj.mobi/news/JF1uNi0yPQ.html?showContents=detail>

#### 概要

①東京都は、首都直下地震の被害想定を 10 年ぶりに見直しました。

災害シナリオで想定された“避難生活”の内容については、「避難所に避難したとき」と「在宅避難を続けたとき」とで分けて検討されました。

②避難所に避難するケースでは、地震発生直後は多くの人の避難が見込まれますが、停電や通信の断絶によって、行政側による避難者の数の把握や安否確認のほか、避難所で必要な物資を把握することが難しくなる可能性があることが指摘されています。

③例えば、臨時に開設された避難所などは、行政に把握されないまま食料や救援物資などが届かない事態が生じる可能性があり、地震発生から 3 日後以降は、自宅で避難していた人が、備蓄がなくなって避難所に避難してくるケースが増える可能性もあります。

④また、この頃には避難所に非常用の発電機があつたとしても、燃料がなくなって使用できなくなるなど、テレビやスマートフォンによる情報収集や、照明、空調などの利用が難しくなる恐れがあるとのこと。

⑤地震発生から 1 週間後ぐらいからは、計画停電の実施が及ぼす影響も考えなくてはなりません。

携帯電話の基地局の停電で、さらに通信障害が発生したり、空調が使用できなかつたり……といった事態が想定されます。

自宅に大きな被害がなく、周囲に火災などの危険性もなく、備蓄がある程度確保できているときなどは、在宅避難も想定されます。

⑥マンションなどの中高層階に住む人は、地震の発生直後からエレベーターの停止により、地上との往復が難しくなる恐れがあります。徐々に停電が解消されたとしても、エレベーターは点検作業が完了するまで使用できない恐れもあります。

マンションの住民同士で、首都直下地震が発生したときのことについて事前に話し合い“共助”の意識を高めることも大切です。

## 行政の動き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 2. ■全管理組合の状況を把握しサポートする名古屋市 廣田信子 2022 年 7 月

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12755055414.html>

#### 概要

①管理状況の届け出制度を規定した名古屋市のマンション管理条例案が、3 月の市議会本会議で可決されました。10 月 1 日に施行します。

6戸以上の住戸を持つすべてのマンションには届出義務が生じます。

②何より、いいなと思ったのは、管理組合の届け出のインセンティブがしっかりしていることです。

届け出開始前の9月末日までは、市の管理組合登録制度（任意制度）に登録していることを条件としますが、10月以降、届け出たマンションには、以下の3つのインセンティブが考えられています。

1.長期修繕計画未作成マンションへの長計作成支援

マンション管理士を派遣し（報酬は市が負担）

マンション管理士の方が間に入った、「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」の利用による長計は、妥当な選択だと思います。

2. 修繕工事発注に係る市住宅供給公社の相談窓口設置

3. 住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」に対する市の利子補充を行う。

修繕積立金不足で工事が実施できない築15年以上のマンションが対象。利子補充は1%。補給期間は10年。利子補充で実質無利子になる場合でも利用できる。ただし、長期修繕計画の見直しや修繕積立金の適正化を条件とする。

③新築マンションを分譲する分譲会社にも分譲前にあらかじめ届け出ることが定められています。

④まずは、管理不全マンションをなくすために全力を尽くすという趣旨が伝わってきます

。名古屋市は、管理不全の心配があるマンションに思いが向いて、しっかり計画されていると感じます。届け出制度を義務化して、長計作成、修繕のサポート、金利のサポートという手厚いインセンティブで、適正管理を促す方式は素直にとってもいいと思いました。

名古屋市の規模で、すべてのマンションを把握して、問題があるマンションを全力でサポートしようという試みには、とても期待しています。

## 1. ■横浜市 2022年 マンション管理組合向けオンラインセミナーを実施 2022年7月13日

<https://www.city.yokohama.lg.jp/smtm/20220713mantionkanri.html>

### 概要

①横浜市では、マンション関連4団体と協働して、マンション管理組合の方向けの交流会やセミナー等を実施しています。

②今回は、マンションの長期修繕計画の見直しや標準管理規約の活用について、マンション管理組合の新任理事の方に役立つ基礎知識をテーマとしたオンラインセミナーを開催します。

③8月6日（土曜日） 14時00分から16時00分：「新任役員に役立つ基礎知識」

・横浜市マンション管理適正化推進計画について

・新任理事の心構え

・パネルディスカッション～新任理事が意識すべきポイントは何か？～

④参加費：無料

## 管理計画.....

### 1. ■ マンション管理計画認定制度で初認定 2022年7月19日

<https://honline.sohjusha.co.jp/644-021/>

#### 概要

- ①今年4月からスタートした「マンション管理計画認定制度」における全国初の認定が行われた。
- ②「高島平ハイツ」、東京都板橋区が認定を行った。

## タワマン.....

### 5. ■ 強烈な日差して超高層マンションに発生する灼熱地獄 2022年07月19日

[https://www.newsweekjapan.jp/sakurai/2022/07/post\\_1.php](https://www.newsweekjapan.jp/sakurai/2022/07/post_1.php)

#### 概要

①朝6時過ぎに目が覚めたとき、すでにリビングの室温は30度。今日も暑さとの戦いが始まる....超高層マンションの住人。冷房を付けたが、日差しが入り続ける昼までは、室温を下げる効果はたいして期待できない。「超高層の南向きなど二度と住みたくない。愛おしいのは北向き」という「北向き愛」が語られる一方で、住んだことがない人は「そうは言っても、やっぱり南向きがよい」と考えがち。

そのため、超高層の南向き住戸は中古市場で意外なほど高く売れる。

②一方で、北向き住戸の価格は割安に設定されるので、南向きから北向きへの買い替えはいまのところすんなり実行できる。

ただし、南向き住戸が中古として売り出されるのは主に冬。「寒い冬でも、南向きなら、暖かい」とアピールできる時期だ。間違っても、真夏の状況を見せて売ろうとはしない。夏の状況を見せたら、誰も買わないだろう。しかし、冬なら、喜んで買ってもらえる。

③日本で「南向き住宅」が喜ばれるのは、高温多湿の気候が原因だ。

カビが生じにくい家が求められた。日差しがさし込み、乾いた南風を採り入れやすい南向き住宅が喜ばれたわけだ。

④しかし、世界中を見渡すと、日本のように「南向き」にこだわる国は少数派だ。

欧米の一戸建ては道路側に玄関を配置するのが基本で、南向きかどうかは問題にされない。

またマンションのような集合住宅は、景色のよいほうに向けて建設される。ここでも、南向きにこだわらない。それどころか、南向きで直射日光が入ると、家具やカーペットが日焼けしてしまうので、南向きを避ける傾向もある。年間を通して気温が高いアフリカは、太陽に背を向けて家を建てる。アフリカ大陸は赤道をまたいでいるので、北半球は北向き、南半球は南向きが好まれる。

太陽を向いた家をありがたがる国は少ないのだ。

⑤今の日本では「南向き」にこだわる必要もなくなっている。

それは、2003 年の建築基準法改正で、すべての建築物に「24 時間換気システム」の設置が原則的に義務づけられているからだ。

まず、建物の断熱性と気密性が高められ、それに 24 時間換気システムが加わることで、日本の住宅は室内環境が格段によくなった。

南向きにしなくても、カビやダニの発生を心配する必要がなくなったわけだ。それ以降、南向きにこだわる必要はなくなったのだが、「南向き信仰」だけが残ってしまった。

⑥それが、夏に猛暑日が多くなった現在、大きな問題を生じさせている。

夏、太陽光が入りすぎて困るのは、マンション、それも超高層マンションだ。

それには、2 つの理由がある。

ひとつ目の理由は、南を向いた窓が大きくなりやすいことだ。タワー形状のマンションでは、角住戸以外、1 面にしか窓を設置できないケースが多い。1 面にしか窓を設置できないため、その窓からできるだけ多くの光を採り入れようとする。それで、窓が大型化。大きな窓が南を向いていると、日光が入りやすく、夏は室温が大きく上がりやすいわけだ。

⑦もうひとつの理由として、超高層マンションには前を遮る建物が生じにくい。

多くのマンションのサッシに採用されるペアガラスや UV カットガラスでは、太陽光線の熱を遮断することはできない。

#### 4. ■ タワマン眺望「新たなタワマン建設」で台無し…回避策はあるのか？ 2022 年 7 月 5 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/43923>

##### 概要

①東京都内の湾岸エリアに完成した 1,000 戸超大規模タワマンでの出来事です。

宣伝コピーが「ベイエリアを望む眺望」だったため、眺望を求める顧客からの引き合いが多数あり、第一期から最終期販売までの全期で即日完売となりました。しかし竣工から 3 年、湾岸側の隣接地に同規模のタワマンが建ち、眺望が遮られてしまいました。

②都内山手エリアの駅前で建設着工したタワマンの売りは「東京タワーやスカイツリーなど都心の夜景一望」でしたが、販売前に都心側の景色を遮るタワマンの建築計画が浮上したため人気は急落。竣工後 5 年経っても未契約物件が残っている始末です。

③購入前の調査では、まず購入候補のタワマン周辺の散策からはじめましょう。

● 候補地近辺を歩いて調査すべきこと

近隣に広大な空き地やコインパーキング、昭和築と思しき木造住宅街がないかをチェックしておきましょう。

こういった遊休地や住宅街には、近い将来新たな建築計画や再開発事業が持ち上がる可能性があります。さらには、そこにタワマンが建つ可能性があるかどうかを確認しておくべきです。

● 空き地、古住宅街の「用途地域」を確認しておく

近隣に空き地やコインパーキング、古い住宅街を発見したら、それらの土地の「用途地域」を市区町村役場で調べましょう。

古い木造住宅街はタワマンが建たない「第一種低層住居専用地域」に分類されますが、安心はできません。

地域活性化や土地の有効活用、または消防車や救急車といった緊急車両の走行が困難な細街路の拡張整備といった観点から市区町村が都市計画事業を施行する可能性もあります。そうなると用途地域が変更されてタワマン計画が持ち上がるかもしれません。

東京オリンピック・パラリンピックで拍車がかかり、長年塩漬けになっていた計画が各地でどんどん事業決定されているのです。

●やけに敷地面積がゆったりしていると、2棟目の建設計画があるかも…

敷地内に二棟目の建築計画が決定していれば、不動産業者は一棟目購入者の売買契約時に重要事項として説明する義務がありますが、契約時点で計画が皆無であれば説明する必要はなく、その数年後に二棟目の建築計画が動き出すことは稀にあります。購入予定のタワマンの敷地面積が必要以上に大きい場合などは注意が必要かもしれません。

④半永久的に眺望が守られるタワマンはどういった立地に建つのでしょうか？

たとえば水辺の最前線、海岸や運河・河川沿い、湖のほりなど、いわゆる「ウォーターフロント」立地であれば目の前に建物が建つ心配はありません。

また公園の隣接地、行政機関の管理地であれば民間のタワマンが建つ心配はなく、しかも豊かな緑を借景に暮らすことができます。しかし、このような風光明媚な立地は人気を集めるため物件価格も高くなります。

⑤次の候補は、丘の上や高台の立地です。

こちらもまた、隣接する建物に眺望を遮られるリスクは低いといえます。難をいえば、駅からわが家へは坂道を登らなくてはならないため自家用車が必須なので、駐車場料金などプラスアルファの維持費がかかります。

⑥最後の砦として、墓地の隣接地があります。

タワマンの本場である港区には墓地に隣接する物件はたくさんあり、その多くが高値で取引されています。高層階であれば地上の墓地が視界に入ってくることもありませんから、それほど気にならないかもしれません。そのように割り切れば、墓地隣接のタワマンはアリかもしれません。

### 3. ■ 令和不況のウラで…実は「勝ち組タワマン」が建設ラッシュ中！ 2022年7月1日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/249202>

#### 概要

①「勝ち組の象徴」とも言える都内のタワマンションは「建設ラッシュ」を迎えようとしている。

「そのホットスポットが、すでに何棟ものタワマンが建っている中央区の『勝どき』エリアです。

実は、今後5年以内に合計9棟もの高級タワマンが建設される予定になっているのです」（デベロッパー関係者）

②東京五輪選手村から転用が進められている『晴海フラッグ』エリア内に、地上50階建てのタワマンが2棟建設予定だ（総戸数1455戸）。

次に、三井不動産レジデンシャルによる『パークタワー勝どき』だ。

地上58階の「サウス」を鹿島建設、地上45階の「ミッド」を清水建設が施工を担当。もう1棟、29階建てのタワマンと併せ、総戸数2786戸の巨大プロジェクトが目下進行中である。

③「パークタワー勝どき」の価格を見ると、約40平米で6000万円、坪単価500万円台という高額な部屋も

あります。レジデンスのグレードにも拠りますが、10年前の勝どきエリアのボリュームゾーンが坪 280 万円付近だったことを考えると、凄まじい値上がりと言えます」（前出・関係者）

④勝どきで、「最後のフロンティア」と言われているのが、エリアの西端に位置する「豊海エリア」だ。

1973年に建てられた『東卸豊海住宅』の跡地に、56階建てのマンション2棟が建設され、総戸数2077戸が供給される予定だという。

周辺の商業施設も建て替えられる予定だ。

⑤月島といえば、月島もんじゃストリートや居酒屋など、東京下町の面影を残すエリアであり、近年で言えばインバウンド需要も高かった。

このような街にタワマンが建つとあって、近隣住民の反対運動が起こっている。

月島3丁目の一角には、建設に反対する住民による立て看板もあるこれら9棟が供給されれば、単純計算で6000戸以上の住まいが新たに増えることになる。

⑥勝どきエリアでも、売れ残りが目立つ既存のタワマンがちらほらあります。

一気に6000戸以上が供給されるわけですから、『勝ち組』と『負け組』の差は如実についていくと思います」

（取材・文：金子大輝）

## 2. ■ 9000 万円で買ったタワマンを売りたいがる年上妻の「ヤバい言い分」2022 年 7 月 21 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/97416>

### 概要

①「超高級タワマンでまさかの欠陥発覚」——昨年、ある週刊誌にこんな見出しがおどった。

東京都内の駅直結型タワマンで、防音設備や耐火設備、耐水設備などに欠陥が見つかり、住民が激怒したという。タワマン欠陥ニュースが招いた夫婦の亀裂についてご紹介しよう。

②「ぼくたちが9000万円でタワマンを買ったのは、2019年5月のことです。

当時ぼくは36歳で、妻が37歳。結婚したのが2018年、1年後にタワマンを購入したんです。

外資の金融系企業に勤める営業マン。年収は30代にして1200万円を超える妻は同じく日系の金融企業に勤めている秘書職。

③きっかけは、数年前に竣工したタワマンで欠陥が見つかったという冒頭のニュースだった。

記事によると、管理組合のひとりが「上の階の足音がうるさい」と、民間の検査会社に調査を依頼して、防音設備や耐火設備、耐水設備などにおいて、欠陥が次々と明るみに出たという。

妻がその欠陥タワマンのニュースを聞いてから、やたら神経質になっちゃったんですよ……」やがて彼女は「タワマンを売って引っ越したい」と言い始め、2人の意見の相違はますます広がっていく……。

## 1. ■ タワマンを売りたい年上妻に、夫がついた「薄っぺらなウソ」 2022 年 7 月 21 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/97417>

### 概要

①『そもそもタワマンなんかに住みたくなかった』ですからね。

これでカチンときて、『ふざけるなよ、いっしょに決めただろ！』と、ちょっと強めに言ってしまったんです」と「だって気になるんだもん」「なにかあったらと思うと怖くて眠れない」と、しくしく泣き出したそうだ。「じつは、妊娠したかもしれない」と驚くべきニュースを隼人さんに告げたのである。彼女がやたらと不安になっているのはこどものことを心配しているからか、と合点がいきましたよ」

②『赤ちゃんも生まれるんだから、いまの家からは引っ越さないよね』といわれて、背筋がゾクッとしました「わかった、引っ越しを真剣に考えるから」——隼人さんが奈保子さんにそう告げると、彼女は無邪気に喜んだ。妊娠8ヶ月で、そろそろ産休に入る。里帰りして出産し、こどもを産んでしばらくは実家で過ごすつもりだという。

③なかなか手頃な物件が見つからないことにしておいて、こどもが産まれて落ち着いたら、頃合いを見計らって『やっぱりこのタワマンに住み続けてみない？』と提案するつもりなんですけどね。どう思います？」

## マンション住民の高齢化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 4. ■ 防犯カメラで住民の排泄を確認も 住民の高齢化トラブルが深刻化 2022年7月19日

<https://dot.asahi.com/wa/2022071500050.html?page=1>

#### 概要

①管理組合の目によって、認知症高齢者の迷惑行為の“現場”を特定され、住みづらくなってしまったケースもある。

某マンションでは、敷地内の植栽部分に排泄物が残されていることが続いた。

管理組合は、外部からの侵入者が排泄行為をしているのではと疑い、防犯カメラを増設して撮影することにした。理事会を開催し、理事らの前で防犯カメラ映像を再生。すると認知症が疑われる居住者が排泄行為をするところが映されていたのだ。

理事会は、本人の家族に連絡し、事態を説明。本人はマンションから退去したが、後味の悪さが残ってしまった。

②マンションみらい価値研究所所長の久保依子さん「事前に認知症の居住者がいることがわかっていれば、防犯カメラで撮影する以外の方法があったかもしれません。

認知症であることを隠されると、解決の糸口が見つけにくくなったり、他のトラブルに発展してしまうこともあります」

③大和ライフネクストが管理人を対象に行った調査によれば、3割近くが認知症と思われる居住者に「対応したことがある」と回答。

80年以前に完成した高経年マンションでは、「対応経験あり」が約半数に達した。認知症と思われる居住者に最も多いのは「同じ話を何度も繰り返す」。管理人の中には途中で話を打ち切ることができず、勤務時間を超過してしまうという声もあった。

(週刊朝日 2022年7月22日号より)

④訪問看護師の大軒愛美さん。

集合住宅で近隣との関係が希薄な場合、救急車を呼んだときの音が騒音トラブルに発展するケースもあるとい



う。ケアマネジャー歴 21 年の牧野雅美さん（アースサポート）も、「マンションは外から部屋の中が見えない分、応答がないときに確認しづらい」と口をそろえる。

牧野さんが関わった例では、マンションの玄関のインターホンを何度押しても本人が出てこず、玄関の扉についたポストを少し開けると、部屋の中から暖房の熱風が噴き出した。

中に本人がいるはずだと察知。管理人不在のマンションだったことから、直接警察を呼び、家の中で倒れていた本人を救出することができた。

⑤「高齢になると耳が遠くなり、インターホンや電話に反応しづらいケースもある。

また来訪者が来たときにオートロックを部屋の中から解除する操作がわからなくなるケースもあり、介護スタッフが部屋に入るまでに時間がかかることは少なくありません」（牧野さん）

（週刊朝日 2022年7月22日号より）

⑥大和ライフネクストの調査によれば、「これまでに孤立死の対応をしたことがある」と答えた管理人は全体の11%。

「居住者の姿を見かけなくなった」「新聞がたまっている」などの異変に気が付き、警察や消防、親族に連絡するといった対応だ。

久保さん「管理人が対応できる範囲は、親族や警察など関係者や関係機関に“つなぐ”ところまで。そこで必要となるのが入居者名簿など、管理組合が収集する個人情報ですが、中には“名簿は提出したくない”といった方や、親族の連絡先は未記入であるケースも増加しています。連絡先の届け出があっても、それを利用して親族に連絡することは、管理組合名簿の目的外利用にあたるのではないかという議論もある」

⑦「認知症を隠すのではなく、“認知症だから助けてください”と言える環境がどれだけつくれるか。

マンションも昔の長屋のように“おばあちゃん、どこに行くの？”“今日はゴミの日だよ”と声をかけ合う環境になれば、互いにもっと住みやすくなるはず」（久保さん）

⑧実際に認知症であることを告げたことで、住みやすさにつながった例もある。

母娘でマンションに居住し、母が認知症を発症していたケース。娘から管理組合に「母がひとりで外出しようとしていたら、呼び止めて自宅に誘導するか、管理事務室で一時保護してほしい」という協力依頼があった。管理会社が受託する管理員業務は、管理組合との管理委託契約に基づき実施しているもので、特定の居住者に対する特別対応は、他の居住者から反対の意見が上がることも少なくない。

だが理事会で協議した結果、「部屋に誘導できない場合のみ管理事務室で一時保護すること」「期限を決めた対応とすること」など、一定の条件を付した上で、協力することが決まった。（※週刊朝日 2022年7月22日号より抜粋）

### 3. ■ 管理会社座談会（上） 高齢化の現場 東京新聞 2022年7月21日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/190942>

#### 概要

①マンションの高経年化に伴い、住人の高齢化も進んでいます。

A 認知症の問題が明確に出てきた。

例えば、本人はキッチンの水を止めたつもりが止まっておらず、シンクの掃除もしていないので水があふれ、下の

階まで漏れるといったトラブル。こうした認知症に起因する賠償事故がここ数年、一気に増えた印象だ。

B 認知症の対応はどうにもならないこともあり、難しい。

音が出ていないのに出ていと訴え、お隣さんのドアや壁をたたいたり、自分の部屋が分からなくなって夜中や朝に他の部屋のチャイムを連打したり。トラブルがあれば私も出向いて本人や家族と話し合ったりしているが、これ以上は無理、解決できないということもある。何とかしたいと思いつつ、どこかで線引きも考えなくてはいけなくなってきた。

C 認知症の人がふらっと外へ出て行ったという連絡が入ることがある。

でも、ただの散歩かもしれないし、引き留めると人権侵害になるかもしれないので、家族に一報を入れるぐらいしかできない。認知症への対応は業界でも課題になっているが、具体策は示されておらず、若手への指導もできない。

A 管理会社と管理組合の管理委託契約には、こうした対応までは含まれていない。

でも、お困りなので、社会福祉協議会などに相談したりしている。契約外だが、個人としてできることは相談に乗る。ただ、次の担当者はやらないかもしれないという前提で、お客さんに嫌われないよう、ギリギリの線をつくるのに苦労している。

② 役員の担い手不足も深刻ですか？

B 仕事を引退したばかりの頃はパワーがあり、やる気を持って役員をやってくれる人もいる。

七十代、八十代になると体力的に難しいが、現役世代でも全く関わらない人もいるし、高齢でも元気な人もいるので、年齢だけで線引きするわけにはいかない。どう回していくか考えないといけぬ。

A 「八十歳を超えれば役員を断れる」というように、本人の選択制にしている管理組合もある。

仕事が忙しい現役世代の中には、協力金を支払うことで役員を断りたいという人もいるので、そうした規約を設ける組合も増えている。

C うちの場合、なり手不足はそれほど顕著ではないが、マンションは年数がたつと総会の出席者も、意見を言う人もある程度決まってくる。キーマンになるような人がいればいいが、そういう人がいないと担い手不足は深刻だ。

③ 修繕積立金が足りず、維持管理が難しくなるケースも多いのでは？

C ほとんどのマンションで足りていないと思う。

そもそも修繕積立金は建てられた当時から、ものすごく安い金額で設定されている。工事の単価は以前に比べて大きく上がっている。今後、どのマンションも積立金の値上げが急務になってくるだろう。

B 大規模修繕工事をやらないといけぬのにお金がないという、待ったなしのマンションもある。

借入れをするしかないが、積立金の滞納があると難しいことも。

建て替えるほどのお金はどのマンションも持っていない。維持管理は何とかできても、将来どうなるのかという思いは正直ある。ただ、「自分が生きている間さえ良ければいい」という高齢者もいるので、なかなか値上げに踏み切れない。

④ 築年数が古くなると空き部屋も多くなる傾向ですが、管理会社として何か問題は？

B 担当している物件では、上階の部屋で給水管が破損して水漏れが起きた後、その下の部屋も、さらにその下の部屋も空き部屋だったので気付くのが遅れ、天井が落ちるなど被害が大きくなったケースがあった。

C 誰も住んでいないと劣化が早いのかな、と思う。

A 空き部屋で怖いのは相続放棄の問題。

駅から遠い物件など、相続する価値がないということで放棄され、中ぶらりんになるケースも。今後、マンション管理にとって大きな悩みになっていくと思う。

## 2. ■座談会（中） 管理組合との関係「お互いさま」で円滑に 東京新聞 2022年7月28日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/192277>

### 概要

生活部が開催したマンション管理会社の現場担当者（フロントマン）による座談会。

住人の要求が高い物件。

#### ① Bさん

月五万円ほどの管理委託費で「完璧な管理を」と言われ、頻繁に巡回したり、報告書を出したりしても、さらに細かいところまで要求される。サービスとして行っていた電球の交換作業が発光ダイオード（LED）化で必要なくなったら「その分委託費を安くして」と言われたことも。

#### ② Cさん

同感。契約外の過剰なサービスをせざるを得ないのが実情。

エレベーターや消防設備などの点検の際、作業終了まで現場で立ち会うように求められたり。

委託費の額からすると全く割に合わない。

#### ③ Aさん

管理の意識が高いが故に要求が高いパターンと、「管理の主体は管理会社」との誤った認識で何もかも要求するパターンがある。

前者はバリバリと働き、リタイア後にマンション管理をしっかり勉強したような住人。自分の現役時代の仕事の型に当てはめ、高い水準の対応を求めてくる。ただ、住人が管理に前向きなのは良いこと。フロントマンがやりがいを感じれば良い循環になる。

働く上での悩みやストレスは？

#### ① Cさん

二十四時間態勢なので、担当の物件で何かあれば休日、夜間を問わず連絡が来る。

管理委託契約は基本的に共用部が対象で、専有部の各部屋は別なのに、水が止まらないとか、ガスが使えないとか。クリスマスの夜に電話で呼ばれ、向かっていると「もういい」と言われたこともあった。

管理会社は大家さんだと思われている。

#### ② Bさん

建築や法律の専門職の人が組合にいて、説明会でこちらが質問に答えられないと「勉強不足だ」と責められる。各分野の専門家と同じレベルの知識を求められるとつらい。

管理委託費の値上げが広がっています。

#### ① Cさん

最低賃金が上がった影響で管理人の人件費が高くなってきた。

うちの場合、まだ値上げしていないが、今後はおそらく上げざるを得ないだろう。

② Aさん

以前は一人で二十棟とか多くの物件を担当していた。最近は管理の質を保つため、担当物件の数を減らしており、その分、値上げの相談もしなくてははいけない。

契約を断ることもありますか？

① Aさん

組合があまりにも非協力的だったり、理事長が強権的過ぎたりすると契約を続けられないことも。値上げ交渉が決裂して解約に至る場合もある。

② Cさん

常軌を逸した要求をされて担当者が精神的に不安定になり、こちらから解約を申し出たことがある。社員を守るためにはやむなしと。

管理組合と信頼関係があると、仕事の中身は変わりますか？

① Aさん 多くの仕事を抱える中、信頼関係のある組合は優先するし、良いことも悪いことも含めて細かな情報を提供できる。

心がつながるお客さんがいるからこそ、この仕事は辞められない。大変だけど、苦行の先に喜びがある。逆に、信頼関係がないと意見を言うことにリスクを感じる。

② Cさん

人間関係ができていないマンションは仕事がやりやすく、対応のスピードも上がる。

嫌な相手は報告が遅れがちになる。

③ Bさん

関係づくりはささいなことの積み重ね。

例えば、パソコンが使えない理事長だと、メールでやりとりできないので往復一時間かけて紙の文書を持って行かないといけないが、組合の中に「自分が印刷して渡すよ」という人がいれば助かる。

信頼関係があれば、マンションをより良くするために何ができるか、前向きな提案をしやすい。

「お互いさま」でうまくやっていければいい。

④ マンション管理新聞が 2019 年に全国の管理会社三十社を対象に行った調査では、二十二社（73・3%）が管理組合に契約の辞退を申し出ることがあると回答。

理由は多い順に「組合の要求が不合理」「採算が取れない」「人手不足」だった。

管理委託費については、九割の会社が値上げを提案していると答えた。

理由は「最低賃金の引き上げに伴う人件費の上昇」が最多。

労働時間を短縮するための人員増など「働き方改革」を挙げる声もあった。

⑤ マンション管理センターには、管理組合側から管理会社との関係についての相談が寄せられている。

例えば、「フロント担当者の対応が遅い」「説明や情報提供が足りない」などの訴えのほか、「管理委託費の値上げを突然要求された」

センターの担当者は「日常的にコミュニケーションが取れていれば回避できるトラブルが多いと感じる」と話す。

## 1. ■ 老いるマンション問題が表面化 部屋に戻れない認知症の住人も 2022年7月15日

<https://dot.asahi.com/wa/2022071300027.html?page=1>

### 概要

①東京都在住の会社員、Aさん（58）は、母が住むマンションの管理会社からの電話を受け、深いため息をついた。

82歳の母について管理会社から電話があったのは、今月に入って2度目だ。母は、4年前に父が亡くなってから、Aさんの実家である千葉県のマンションで一人暮らしをしている。

②管理会社から最初に電話があったのは、母が鍵もスマホも持たずにマンションの外に出てしまい、オートロックが開けられないでエントランスに長時間座り込んでいたという連絡だった。聞けばすでに同様のことが何度かあり、同じマンションの居住者や管理人が気づいて対応していたという。

③Aさん宅もまたマンション。3LDK65平方メートルの間取りは、妻と中学生の息子と娘の4人で手いっぱい、母を招き入れる余地はない。しばらくは遠隔で様子を見守ろうと決めた直後の、トラブルだった。

④母の行動は、例えばこんなふうだ。

自分の部屋の階数や部屋番号を忘れ、他の人の部屋の呼び鈴を片っ端から鳴らして回る。「集合郵便受けの開錠番号を忘れた」「誰かがベランダにいるようだ」といった問い合わせを管理人に何度もする。

「ご近所からも、お母さんについて心配の声が上がってしまっていて……」

「ゴミ出しの日が違う」と居住者から注意されたことを恐怖に感じ、ゴミを出せずに自宅にため込んでいたという。母が高齢者施設に移ったのは、その2カ月後のことだった。

⑤「集合住宅であるマンションは、いわば一つの社会。

そこでのマナーやルールを守れなくなったときは、マンションでの在宅介護の一つの限界点と言えるかもしれません」ケアマネジャー歴21年の牧野雅美さん（アースサポート）は話す。

⑥「番号キーを暗記するオートロックや、同じ玄関ドアが並ぶ光景など、高齢者にとって、時にマンションは住みづらい空間にもなりうる」認知症の住人が、鍵をかけずに短時間外出した他の住戸に上がってしまい、冷蔵庫を開けているところを帰宅した家人に発見されて警察を呼ぶ騒ぎになった例もあるという。

⑦「こうしたことを防ぐための対策として、“玄関ドアやエレベーターのボタンに本人がわかる目印をつけたい”というご相談をご家族からいただくこともあります。玄関ドアやエレベーターは共用部分で、管理組合の承諾や管理規約、使用細則の改正が必要です。

個人的な都合で、共用部分のルールを変えることはどうしても難しいことが多いのが実情です」

（週刊朝日 2022年7月22日号より抜粋）

## 管理費 修繕費関係.....

### 4. ■大規模修繕着工まで死んでも死にきれぬ！ 都内築古物件訪ね歩いた 2022年7月20日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/308503>

#### 概要

①新宿の繁華街にある築40年の古いマンションに住み、うっかり管理組合の理事長になってはや5年。建物の老朽化、住民の高齢化、モラルの低下に修繕積立金不足と問題山積だが、この苦境をなんとか打開したい。

本音は、無責任にとんずらして売り逃げしたいところだが、こんなマンションが納得のいく金額で売れるとは思えない。大規模修繕に無事着工するまでは死んでも死にきれぬ！

都内で築40年以上のマンションの区分所有者に会って、話を聞いてみることに。

②N区に妻子と住む佐山貴宗さん（仮名=40代）だ。総戸数50戸以下の小規模マンションで、数年前に大規模修繕工事を終えたばかり。

### 3. ■1戸300万円不足も マンションに相次ぐ“修繕費滞納”の闇 2022年7月26日

<https://dot.asahi.com/wa/2022072200016.html?page=1>

#### 概要

①神奈川県郊外で、築40年のマンションに住んでいるAさん（64）。

業者に建物の状態を見てもらったところ、壁のひび割れや外壁のタイルの浮きなどが進み、地震が起きると危険な状態だと指摘された。

Aさん宅で水回りの不具合が出てきているように、給水管の更新や給水方式の変更など、給水設備の工事も速やかに行うべき項目として挙げられていた。Aさんは、それらの修繕に必要な不足金額を見て愕然とした。試算すると、1住戸およそ300万円にも上るのだ。

②楽観的な自主管理体制は、数年前に管理会社に部分委託するようになったことで問題が表面化した。そのころから毎月支払う修繕積立金が大幅に上がり、一部の住民からは値上げ反対の声も出ていたが、それでも実際の見積もりと照らし合わせると、全く足りていない状況なのだ。

③住民を見渡せば、自身を含めて60歳を超える高齢者が8割近くを占め、年金暮らしに入っている世帯も少なくない。

全住戸から300万円を徴収することは、まず不可能だろう。「これ以上積立金を値上げされると、生活していけない」「大規模修繕は、自分がいなくなってからしてくれ」という声が上がっている。

④近年、住民の高齢化により、管理組合の運営に支障をきたす問題が浮き彫りになってきているのだ。「住民の高齢化が進んだマンションでは、管理組合の運営が思うようにできなくなる事態が起こり始めています。ただでさえ築年数が経っているマンションに、資金不足の問題が絡めば、加速度的に老朽化が進むことにもなりかねません」（日下部さん）

⑤「2013年ごろから、大規模修繕工事の費用がかなり高騰しています。

そのため、修繕費を積み立てていても足りず、一時金を徴収せざるを得ない事態があちこちで起こっている。

こうした中で、住民が高齢化し、修繕費や工事に必要な一時金が払えないマンションが出てきているのです」

⑥実際に、入居者のうち高齢者が 7 割近くを占める都心の某マンションでは、給排水管の工事を適切に行ってこなかったために、水道から錆で濁った赤い水が出るようになった。そのため調理や飲み水としては、水道水が使えない事態が発生しているという。

⑦米山秀隆さん（大阪経済法科大学教授）「3 回目の大規模修繕工事に足踏みする、築 40 年前後のマンションは少なくありません。

初期に供給されたマンションは、そもそも管理という認識が乏しく、管理組合そのものがないことも珍しくはなかったのです」

⑧今からできる対策は、積立金の状況を確認しながら、今後いつどんな工事が必要なかを正確に把握することだ。

場合によっては、修繕計画を見直す必要もある。計画に応じて、修繕工事のための積立金を割り出し、コツコツとためることが欠かせない。

⑨「ただし、専門家を活用するには、相応のコストがかかります。

住民が高齢化してからでは、コストを負担する余裕がなくなることも考えられる。問題が深刻化しないうちから早めに専門家の協力を仰ぐことが必要かもしれません」

マンションを“負資産”にしないためには、早めの点検と行動が肝心だ。

（フリーランス記者・松岡かすみ）※週刊朝日 2022 年 7 月 29 日号

## 2. ■ マンションの管理費を絶対に支払わない「ヤバイ住人」の実態 2022 年 7 月 9 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/97060>

### 概要

①「管理組合だとか、理事会だとか、私はそんな面倒なことにはこの先も絶対に関わりません！」池上澄子さん（52 歳・女性、仮名）。

もう 4 年以上も管理費・修繕積立金を滞納していて、マンション内でも個性的なことで有名な人でした。

②「あなたが毎日お使いになっている水や電気は、共用の設備によって各部屋に届いているものです。

こういった共用部の維持管理費用は、管理組合の管理費から捻出されているからこそ、住人の皆さんに支払いをお願いしているんです」

「電気や水を使わずに生活するなんて不可能なんだから、そんなのは当然の権利じゃないですか！ 管理費や修繕積立金なんて、税金と同じで何に使われているのかもよくわからない。私のメリットにならない無関係なお金は支払うつもりないですから！」

## 1. ■ 52 歳女性マンション管理費滞納し、訴えられた後の「悲惨な末路」2022 年 7 月 9 日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/97061>

## 概要

①分譲マンションの管理組合というものは、「区分所有法」という法律で定められているものであり、そこに「所属したい」「したくない」という当事者の意志は関係ないからです。

### ②（区分所有法）第三条

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

③一文目の最後に「～を置くことができる」という記述があるために、「管理組合に加入するかどうかは任意である」と考える人もたまに見かけます。

ですが法解釈としては、「～できる」はその前段の「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し」という部分にかかるとされています。そのため、管理組合への参加は法律で義務付けられています。

④滞納が継続して5年に達したころ、ついに池上さんは管理組合から訴訟を提起されてしまいました。

法廷でも同様の主張を繰り返した池上さんは、あえなく敗訴してしまいます。その結果、せっかく購入した部屋を強制的に競売にかけられてしまい、マンションから出ていかざるを得なくなってしまいました。

⑤聞くとところによると、池上さんは一昔前まで目立った滞納もなく、総会にも出席するなど、管理組合についてもある程度理解があったようです。

しかし、数年前に、部屋の玄関ドアを塗り替えようとして事件が起こったのがきっかけで、態度が頑なになってしまったといいます。「自分の家なんだから、ドアくらい好きな色にしたっていいじゃない」と、池上さんが茶色いドアを両面ともピンクに塗装して、大問題になった事件があったそうです。残念ながら、玄関ドアは共用部であると管理規約に定められています。

⑥管理組合と池上さんの問答の末、彼女がしぶしぶ個人で実費を負担して茶色に塗り直して現状復帰し、この塗装トラブルは解決されました。

しかしこの一件から、池上さんは管理組合への反感を抱き始めて、やがて管理費の滞納へとつながってしまったのかもしれない。



## 団地再生等.....

### 1. ■横浜市旭区 左近山「団地にシェアオフィスを」運営事業者を募る 2022年7月

<https://www.townnews.co.jp/0105/2022/07/21/634571.html>

#### 概要

①旭区は区内でシェアオフィスなどの「働く場」を創出するため、左近山団地内で開設する事業者を7月25日（月）まで募集している。応募・審査の上、選ばれた事業者には開設にかかる費用（最大500万円）と約1年間の施設賃料が無料。

②横浜市は、職場に出社せずに地元で仕事ができる場を増やすため、2020年から予算化し実証実験を行っている。昨年には第1例目として青葉区内にオフィス機能とコミュニティラウンジを兼ね備えた事業所が誕生。それに続き旭区でもオフィス機能を持ちつつ、あらゆる世代が集える場所の開設を目指している。

③実験期間は2023年3月?2024年3月を予定。

開設はショッピングプラザ左近山内の床面積約104平方メートルの場所。以前は診療所だったという。運営はWi-Fiなどインターネット環境の整備や入退室の管理に必要なセキュリティの確保などが必須。

## その他①.....

### 2. ■マンション共用部分の電気代を削減する「5つの方法」 日下部 2022年7月19日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/97256>

#### 概要

①東京電力2022年7月の電気料金は8871円（平均モデル：従量電灯B・30A契約、使用電力量：260kWh、口座振替の場合）。

2022年6月と比べて306円のアップ。

1年前、2021年7月の6973円と円と比べると、なんと2000円近くも高くなっているのだ。先日公表された8月に至っては9118円で、1年前、2021年8月の6960円と比べて31%（2158円）もの上昇である。

②日本の電気料金は、燃料価格の変動に応じて変わる、「燃料費調整制度」で計算されており、燃料価格が高くなると、それにあわせて電気料金も上がる仕組み。

③今年に入ってから、注意文や掲示などに使うコピー用紙や文房具類、共用部分の蛍光灯や電球類、洗剤類などが値上がりし、チリツモではあるが、管理費会計に影響が出始めているマンションが多いのだ。

都内分譲マンションの理事長 Bさん

「つい先日開催された理事会で管理会社のフロント担当者から、修繕積立金ではなく管理費の値上げを提案された時は驚きました。黒字に見えるけど、と言ったら、いまは黒字ですが、それは余剰金を食い潰して、単年度で見ると赤字だといわれ……いま理事会で値上げを検討中です」

④管理費会計は、余剰金がある管理組合が多い。

しかし、一見黒字に見えても単年度で見ても赤字の場合、余剰金を食い潰しており、数年先には、赤字決算に転落する。

この背景には近年、値上げが繰り返されるマンション総合保険の保険料や、最低賃金の改定に伴う管理員の人件費の見直しなどによる影響も大きい。

⑤管理組合の電気代を削減する 5 つの方法をご紹介します。

(1) 料金プランの見直し

(2) 消費電力量を減らす

照明灯の一部を間引いたり、タイマーの設定等で点灯時間を短縮する方法。

終電時間にあわせて夜 12 時や 1 時以降の共用部分の一部を消灯するのだ。設備点検を担う業者に伝えると定期点検の際にタイマー設定を変更してくれる。

(3) 新電力への切り替え

(4) 電子ブレーカーの導入

マンション共用部分の受電契約は、原則として「動力」と「電灯」の 2 系統に分かれている。

「動力」については、共用部分の各設備のモーター容量の合計 (kW) を契約容量としていることが一般的で、稼働状況や使用電力に関係なく最大電力値での契約 (= 負荷設備契約) となっていることが多い。

ただし、工場などと違い、マンション共用部分の設備で、常時稼働しているのはごく一部に限られる。そのため、実際の設備稼働の際にブレーカーに流れる電流をもとに使用電力を決定し、ピーク時の電力は使わないという契約 (= 主開閉器契約) に変更することによって、毎月の基本料金を引き下げることができる。

この契約形態に変更するためには、設備が稼働する際の電流値と時間を測定できる「電子ブレーカー」を新たに設置する必要がある。電子ブレーカーの設置費用は 30~50 万円程度が相場とされ、この設置費用はおおよそ数年程度で元がとれる。

特に複数台のエレベーターや機械式駐車場があるなど動力設備が多いマンションでは削減効果が大きいとされ、検討の余地は大いにあるであろう。

ただし、電子ブレーカーが設置できるのは、低圧受電 (低圧電力) のマンションに限られる点には注意したい。

(5) LED 照明に切り替える

初期費用は電気料金の削減効果によって、おおよそ 5 年程度で回収できる。

天井で多く使用されている直管式の蛍光灯の場合、LED 化で不要になる安定器にバイパスする配線工事を行えば器具を交換する必要もない。

特にダウンライトに使われるハロゲンランプや、外構部に使われるハイビームランプなどは LED 電球に切り替えると消費電力が 90%も減るため、初期費用は 1 年以内に回収できるとされる。

しかも、LED 電球の平均寿命は白熱電球よりも長く、半日点灯なら約 10 年も持つとされる。そのため、管球類の交換の手間暇や費用も削減できる。目安として築 20 年以上のマンションでは LED 化されていないことが多い。LED 化は省エネにもつながり環境にも優しい。これを機に検討してみたいだろうか。

いずれの方法も重複して組み合わせることも可能だ。

## 1. ■ 都会物件ならではの秘策 修繕積立金以外にもあった意外な収入源 2022 年 7 月 21 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/308566>

## 概要

①引き続き、N 区の佐山さん（仮名）のお話。

管理会社は微妙でも、管理員が勤勉で、理事会も機能している。

築年数の割に、資産価値も下がらず、近年では 1000 万円ほど上がったという。

「規律はうるさいほうだと思います。廊下の共用部分には傘もかけちゃいけないし、住民は家族構成や職業などの個人情報を提出させられているし。住民リストが管理員室にあって、誰でも見られるようになっているんです」

②「数年前は布団を干せなかったし、ベランダの物干竿も低い位置と決められていました。

『景観が乱れて資産価値が下がる』みたいな人がいたから。

でも不便すぎると意見が出て、上部にフックをつけて吊るせるようになりました。神経質な人もいたけど、うちのようの子供がいる家庭も増えたので、より暮らしやすい方向にシフトしています」

③「実はうち、修繕積立金以外にも収入があるんです。

駐車場と駐輪場と自販機の収入、携帯電話基地局のアンテナを立てたので使用料も入る。

さらに屋上は見晴らしがいいので、テレビのロケとかドラマの撮影の依頼が結構くるんですよ。その使用料も収入源のひとつ。その代わりに、マンションを傷つけないよう養生しろとか、利用は何時までとか、理事会でかなり厳しい条件を作っています」

## その他②.....

### 2. ■「古い集合住宅」が劇的変化！ 注目の“外見だけ”リノベーション 2022 年 7 月

<https://maidonanews.jp/article/14668489>

## 概要

①こちらのおしゃれな海外のアパルトマン風の建物。

入居者があとを絶たない人気の賃貸マンションとありますが、もともとは空室も目立つような、古い昭和風の建物だったなんて信じられますか。建物の外観、特に建物の「顔」でもある。

「エントランス部分」を重点的にリノベーションすることで、建物の印象を変える「外リノ」という取り組みが話題です。衝撃のビフォー・アフターをご紹介します。

②兵庫県神戸市にある 3 階建ての賃貸マンション。

1974 年に竣工した賃貸マンションが、外観・エントランスのリノベーションで生まれ変わりました。

リノベーションしたのは 2018 年、建物が築 44 年のとき。当時は色味も古ぼけた印象で、管理が行き届いていなかったこともあり、全 7 室あるうち 5 部屋が空室。

そこで、建物を大規模改修するタイミングにあわせて、外観デザインを一新しました。

③改修後は女性やファミリー層の問い合わせが増えているといいます。

空室もすぐ埋まる人気で、家賃も「相場が 6 万円のところ 2000 円アップできている」「照明による防犯の効果もあり、近隣の方々からも非常に好評です」と話します。

④東京都品川区にある 4 階建ての賃貸マンションでは、もともと外観が昔ながらのタイル仕上げだったことを活

かし、よりヴィンテージな雰囲気のリノベーションしました。

黒い塗装におしゃれな文字をあしらひ、ニューヨークのブルックリンのような雰囲気に。建物の銘板はゴルフ場で使われるホールサインを採用したほか、共有部や入り口部分の照明にもこだわり、まるで今流行のパティスリーのような感じです。1975年に竣工したこちらの建物。

⑤「外リノ」に取り組んでいるのは、東京と大阪に拠点を持つデザイン会社・インターデザイン。

「昭和や平成初期に建てられた建物は、個性豊かで建て主のこだわりが色濃く見える。古さは一見、マイナスポイントのようですが、アイデアやデザイン次第でチャームポイントに変えることができるのです」と同社。

⑥「外リノ」の実例を見ていると、リノベーションの雰囲気が多種多様なことに驚きます。

「ミッドセンチュリー」「70年代アメリカ」「ラギッド系（無骨な雰囲気）」「クールユーロ」「スキャンディナヴィアン・ヴィンテージ」…そこには建物の個性を見出し、「憧れのデザイン」に変える、デザイン会社のセンスがかいま見えます。

⑦リノベーションで「外観」にこだわった提案をするのは、「限られた予算で、より多くの人に喜んでもらえるから」とのこと。

「大家さんにとってはコスパの良い投資となり、住む人たちにとっては友達を呼びたいくなるような『自慢の家に住む喜び』が生まれる…まさに「外観リノベーション」はウィンウィンな取り組みなんです」

⑧また同社が特に「外リノ」のデザインで大切にしているのが「夜の演出」。

マンションに住んでいる人が建物を見る瞬間で多いのは、実は帰宅時間の「夜」だといいます。「帰ってくる住まう方をどう『出迎え』るかの演出が大切です。エントランスが明るいと自然にホッとするものです」。同社が手がけてきた外リノ物件は550棟以上。

▽「外リノ」紹介ページ <https://www.sotoreno.co.jp/>

## 1. ■ デザイナーズマンションの設計費はどのくらい？ 選ばれる理由とは 2022年7月

<https://yanusy.com/landlord/apartment/2184>

### 概要

①おしゃれで自慢したくなるようなデザイナーズマンションは、空室リスクが低いことからマンションオーナーや土地活用経験者に人気です。

一般的には設計事務所が一点モノとして設計し、他に類を見ないデザインであるものをデザイナーズマンションとすることが多いようです。

②デザイナーズマンションは家屋内外にこだわりや工夫が凝らされており、その分周辺の相場よりも家賃が1万円～2万円程高く設定されている傾向があります。

周辺より家賃が高いこと、デザインが特殊であるデザイナーズマンションに住むことは、入居者にとって一種のステータスになっています。

また、デザイナーズマンションには最新のセキュリティや設備が導入されているケースも多く、女性にも人気があります。

③デザイナーズマンションを選ぶ人は、「ありきたりな部屋ではなく、個性的な部屋に住みたい」と考えている人がほとんどです。

相場より家賃が高くても入居検討者が絶えることはありません。デザイナーズマンションは入居率が高く空室が少ない傾向にあります。

④他のマンションと差別化ができるデザイナーズマンションは、将来的な売却時にも高値で取引されることもポイントです。

入居率が高い傾向にあるデザイナーズマンションは、資産価値を長期的に保持できるというメリットがあります。デザイナーズマンションの経営は、部屋の戸数が少なくても収益を見込める傾向があります。

⑤設計費が一般的なマンションよりも、坪単価 10 万円～50 万円程度高くなることがあります。珍しい建材を使用することで建築費も高くなるデザイナーズマンションの建築費や設計費を抑えるポイントを紹介します。低層にする RC 造にする コンクリート打ちっぱなしにする。

### その他③.....

#### 11. ■ 1 棟丸ごとゴミだらけの「ゴミ屋敷マンション」に潜入！ 2022 年 7 月 19 日

<https://radichubu.jp/makozuba/contents/id=43528>

#### 概要

①7 月 16 日放送の『北野誠のズバリサタデー』「工作人員潜入レポート」では 1 棟まるごとゴミだらけの「ゴミ屋敷マンション」について報告しました。

②愛知県某所の住宅街 4 階建ての L 字型の棟で、約 20 世帯が住める一般的なマンション。

しかし 1 階の駐車場スペースには、家具や家電が人間の背丈を超えて山のように積まれていました。ゴミは 4 階までの各階の通路中に散らばっていました。つまりマンション丸ごと 1 棟が「ゴミ屋敷化」していたのです。マンションの裏側も同じ状況。郵便ポストからも郵便物があふれていて、下に落ちていた電気料金の振込用紙はなんと平成 28 年のものでした。

②電気メーターをチェックすると、なんと「回ってたんですよ！」。

電気が付いている部屋がある階に到着。

通路の幅は 30cm もないくらいにゴミでふさがれています。60～70 代くらいの白髪の老婆。話を聞くと、ここは老婆のご主人のマンション。しかしご主人は毎日部屋を変えて暮らしているため、今はどこに住んでいるかはわからないというのです。なんとこのゴミ屋敷マンション、半分にあたる 10 世帯は人が住んでいるとのこと。「年金受給者やお金のない人が多い」と教えてくれた老婆は、「いい人が多いんだけど。ここだけの話、この階の住人はおかしな人で。家賃も払ってくれないし、怒鳴るし」と太廊に愚痴り始めます。

③さらに話を聞くと、ご主人が持っている 3 棟のマンションはすべてゴミ屋敷マンションになっているというのです。理由について「掃除できないの。片づけようとしたら、お父さんが怒るから」と老婆。その昔、1 階で電気屋さんを営んでいた老婆のご主人は、お店を豊んで何十年も経つ今でも、いろいろな物を集めてきてしまうんだそう。

(以下略)

## 10. ■定年後、老後も働ける？中高年が注目する職業の年収はどれくらい？ 2022年7月23日

[https://money.smt.docomo.ne.jp/image/kGaNspLSv6VVwPc\\_dn5Pg.jpg](https://money.smt.docomo.ne.jp/image/kGaNspLSv6VVwPc_dn5Pg.jpg)

### 概要

①マンション管理人は、60代向けの求人で多い職種の一つだ。

2020年における正社員の平均年収は、355万円（厚生労働省「令和2年度賃金構造基本統計調査」）

2020年の日本の平均年収は433万円で、これよりは低くなっている。

管理会社によっては、資格を持っていると特別手当が支給される場合もある。

「マンション管理士」「マンション管理員検定」国家資格の「管理業務主任者」

②パート・アルバイトの清掃員の時給は1,000円前後、派遣社員の時給は1,200円前後が相場ようだ。

例えば時給1,000円で週に3~4回、1日8時間働いた場合、年収は約115~154万円となる。

## 9. ■ゴーマン住民の選民意識…「魔窟マンション」の歴史 2022年7月28日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/308910>

### 概要

①「うちは通称“傲慢マンション”。

ワガママな人や、上から目線でいわゆる選民意識が強めな人が揃いも揃った、お化け屋敷みたいなものです」S区の高級住宅地、総戸数50戸以下の小規模マンションだ。

②青木さんが理事になったのはここ10年くらいだが、その間にやめた管理員は数えきれないほど。

「原因のひとつは執拗な監視。ある住民が管理員を監視するんです。その方は一日中じーっと見張ってるの。ひどいときは数日間で2人立て続けにやめました。そりゃそうでしょ、終日張り付かれたら。しかも隠れてではなく、堂々と凝視（笑）」

③理事会が監視行為をやめるよう言えなかった？

「だって、ご本人に悪気はないんです。マンションのために良かれと思ってやってらっしゃるから。その方ももうお年になって引退と思いきや、別の住民が継承者としてさらにすごい成長を遂げちゃって。誰も頼んでいないのに夜中にマンション内を巡回したり、機械室を勝手に開けたりして。点検や清掃に来る業者を四六時中見張るもんだから、業者から断られるようになって。マンションとしては死活問題ですよ」

④「もうひとつの原因、執拗な電話攻撃です。

さまつな用事で頻りに電話をかける人がいて、休日でもお構いなし、携帯にまでかける。その管理会社も逃げちゃったんですね」

## 8. ■老マンションの価値をも上げる 地域のために動くジジ理事の活躍 2022年7月26日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/308773>

### 概要

- ①今のマンションは総戸数 100 戸弱、理事会は十数人で構成。
- ②今回取材した中でも規模は大きめ。理事は大企業の元サラリーマンが多いそうだ。

## 7. ■ 5 階エレベーター無しマンションは不人気？ 空室を埋める方法解説 2022 年 7 月 10 日

<https://landnet.co.jp/redia/17341/>

### 概要

①建築基準法では、高さ 31m を超える建物にエレベーターの設置義務があります。

一般的な建物であれば、6 階以下の建物にはエレベーターの設置義務はありません。

そのため、5 階以上あるのにエレベーターの無いマンションやアパートが存在する。

ただし、サービス付き高齢者向け住宅は、3 階建て以上の建物であれば、エレベーターの設置義務があることを覚えておきましょう。

②メリット、デメリットから、エレベーター無し物件の高層階は、「家賃の安さを重視する、体力がある一人暮らしの若者」をターゲットにすれば、十分に需要があることが見えてきます。買い物の不便さに関しても、若い世代はインターネットの宅配を利用する人が多いので、そこまでデメリットにはなりません。

そこで、物件をターゲット向けにリフォームすれば、空室が埋まる可能性が高くなるでしょう。

畳はフローリングにし、壁は白を基調とした壁紙で清潔感を出します。

水回りは、特に古さが出やすいところなので、予算と相談し、現在主流となっている設備を導入すると良いでしょう。

## 6. ■ 戸建て信仰はもう古い？ マンションを終の棲家として選ぶ時の注意点 2022 年 7 月 7 日

<https://dime.jp/genre/1418969/>

### 概要

①日下部理絵さんの新刊「60 歳からのマンション学」講談社+α新書より、「終の棲家」としてマンションを選ぶ際のヒントを紹介する。

②土地神話はすでに崩壊しており、かつての住宅すごろくの途中である分譲マンションを「終の棲家にしたい」という永住志向が高まっているという。

国土交通省の「平成 30 年度マンション総合調査結果」においても、マンションに「永住するつもりである」が過去最高の 62.8%になっている。

③同調査では分譲マンションの世帯主のうち 60 歳代が 27%と最も多く、70 歳代以上は 22.2%へと増加しており、居住者の高齢化が着実に進んでいます」と日下部

④居住者間のマナーをめぐるトラブルについては、「生活音」が 38.0%、次いで「違法駐車・違法駐輪」が 28.1%、「ペット飼育」が 18.1%となっている。

長く住めるのはどんなマンションか。どのようなマンションを選ぶべきか迷っているなら、参考にしてみてはどうか。

## 5. ■ 意外と侮れない「外壁タイル」剥落事故の怖さ 長嶋 修 2022年7月17日

<https://toyokeizai.net/articles/-/599898>

### 概要

①外壁タイルの不具合は経年劣化によるものなのか、それとも施工不良などほかの要因が影響しているのか。実は外壁タイルの不具合の確認時期が竣工後の引き渡しからどれだけ経過しているかによって責任の所在や対応策は異なる。

②分譲マンションを購入後、一定の期間内の不具合や施工不良であれば、売り主である分譲・施工業者が無償で交換や修繕に応じてくれる保証システムがある。

これがアフターサービス契約だ。アフターサービスの内容は売り主の契約上の責任として「規準書」に定められている。外壁タイルについても規定されており、2年間の対応が一般的だ。中には5年間としている分譲会社もあるので、まずはご自宅のアフターサービス規準書を確認していただきたい（画像：さくら事務所）

③アフターサービスとは別に、宅建業者である売り主が負うものに「契約不適合責任」がある。

契約の内容に適合しない場合、売り主に目的物の修補など責任を追究することができるというものだ。そして買い主保護の観点から、契約不適合責任の責任期間を引き渡し日から2年以上にする特約を除き、買い主に不利となる特約はしてはならないというルールが定められている（宅建業法40条1項）。

④経験上、基本的に2年目までの不具合に関してはアフターサービスや契約不適合責任の適応が可能で、無償で十分な対応を得られる事例が少なくない。

ただ、契約不適合責任の適応にあたっては、アフターサービスとは少し事情が異なる。

因果関係の立証が不可欠となるからだ。施工業者の故意・過失や損害発生との因果関係等の要件を立証するのは骨の折れる作業であり管理組合にとって負担増となる

⑤そこで実際の修繕にあたっては、次の3点に留意が必要となる。

1. 浮きや剥落の詳細な調査、原因追及。中立的な第三者機関の導入も検討する

2. 原因の可能性を複数ピックアップし、その対策を織り込んだ補修を行う

3. 現在トラブルがない箇所も、将来的には補修が必要になる可能性がある。現状のみならず、将来的な外壁トラブルへの対応も協議しておく。

⑥2年以上10年以内に外壁トラブルが生じた際は、タイル張り施工に問題があったことが確認できるかどうかのカギとなる。契約不適合責任が問えるからだ。

タイル張り施工の問題が明らかであれば、分譲・施工会社が費用負担に応じる場合も少なくない。一方で、契約不適合責任には因果関係の立証が不可欠となる。

⑦外壁タイルの浮きや剥落の原因は多岐にわたる。

原因の1つとなるのが柱と壁の間などにあえて設ける構造スリット（隙間）絡みの不具合だ。

構造スリットは建物全体のバランスを保ち、また地震などの揺れに対し、平行方向に力が作用することで柱や梁が折れてしまうのを防ぐ役割を担っている。隙間にまたがってタイルが貼られると、浮きの原因になってしまう。

⑧経年劣化が原因による、外壁のタイル浮きや剥離が起こるのも仕方のないことではある。

実際はタイルの不具合が施工に起因していたとしても、その因果関係の立証は2年から10年目に比べてより困難なものとなる。

⑨2019年、熊本で築6年目のマンションの11階部分から外壁タイルが落下。走行中の軽乗用車に当たり、



怪我人を出したニュースは記憶に新しいところである。

外壁に関しては、建築基準法施行規則の改正（2008年4月1日施行）により、3年ごとの全面打診調査が義務付けられている。

ただ、「落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」の調査であり、明確な判断材料が提示されているわけではない。また節目ごとの特定建築物調査は実施済みのマンションであっても、外壁に大きな不備、大量の浮きが見つかるケースは残念ながら存在する。

剥落を防ぐためには、日頃からの点検以外に方法はないのだ。

⑩特定建築物調査の結果にかかわらず、どんな場合においても、竣工2年目、10年目までには外壁の点検の実施を行うことを推奨しておきたい。

特に2年目は外壁だけでなく、幅広い内容に対して無償で修繕を申請することができ、非常にコストパフォーマンスが高いタイミングだと言えるだろう。

加えて引き渡し後10年以内は、構造耐力上主要な部位や雨水の侵入を防止する部分などに限定されるが、共用部分のアフターサービスが利用できる。アフターサービスの有効活用や第三者機関のアドバイスも検討し、こまめに点検することがトラブル回避への近道となるはずだ。

#### 4. ■「リバースモーゲージ」と「リースバック」の違いとは 八木友之 2022年7月5日

<https://financial-field.com/oldage/entry-148890>

##### 概要

①リバースモーゲージとは、自宅を担保にして資金を借り入れし、借入者が亡くなったときに担保（【mortgage】=モーゲージ）となっていた自宅を、金融機関が処分することで借入金を返済する仕組みです。

返済は、借り入れた金額の利息のみの返済になるため、返済による負担が軽くなります。借入者が亡くなったときにまとまった資金があり、借入金を全額返済できれば自宅を売却する必要はなくなります。

②リースバックとは、自宅を売却し売却後は、自宅購入者と賃貸契約を結ぶことにより、自宅に住み続けることができる仕組みです。購入者と買い戻し特約を結んでおけば、一定期間内、売却した自宅を買い戻すことができます。

③リバースモーゲージは、不動産の価値に連動して融資上限金額が設定されているため、不動産価値が下落した場合には、融資上限金額を下げられることがある。

このとき、すでに融資上限金額まで借り入れをしている場合、不動産価値が下落して融資上限金額以上に借り入れをしているという事態になります。

そうなってしまうと、先述の通り、融資の一括返済を迫られることもあります。

リバースモーゲージは変動金利の商品が多く、金利変動のリスクがあります。

④自宅購入者との賃貸契約には、賃貸契約期間が設定される場合があります。

賃貸借契約期間を超えた場合には、自宅を退去しなければならないため注意が必要です。

リースバックでの売却は、通常の売却金額より安く設定されることがあります。リースバックでの買取金額は、家賃からの利回り計算で算出されるため、通常の売却相場を下回ることがあるからです。

### 3. ■「郵便の誤配送」「ゴミ出し」から漏れるヤバすぎる個人情報 2022年7月8日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/96728>

#### 概要

①郵便法の規定により、3階以上のマンションではその出入口、またはその付近に集合ポストを設置することが義務付けられています。

しかし最近では、個人情報やプライバシーを知られたくないために玄関はもちろん、集合ポストにも名前を書くことを控えている人が増えています。

②部屋番号が書いてあるわけですから、名前がなくても配達には支障がないのではと思いがちですが、郵便配達員や宅配業者の方に話を聞くと、「部屋番号だけでなく名前があればダブルチェックができるので、せめて苗字だけでもあったほうがありがたいし誤配することが少なくなって安心」と言っていて、なるほどと思いました。

③都心の分譲マンションで、すでに誰かに開封された郵便物がある受取人の集合ポストに2通も投函されていて管理事務所に苦情が入りました。

管理会社の担当者から、「おそらく最初に郵便物の誤配があり、誤配された住戸の人が、自分宛の郵便物だと思って2通とも開封したところ誤配に気づいて、そのまま本来の宛先のポストに投函し直してしまったのだと推測されます。このような事案は時々ありますのでそれほどご心配されずとも大丈夫だと思います」と説明を受けました。

④しかし郵便物を他人に開封されてしまった居住者の怒りは収まらず、郵便局に苦情を申し入れるとともに管理組合に防犯カメラの確認をして郵便物を誤配した配達員と、再投函した居住者を見つけ出したいという要望書をマンションの理事会に提出しました。これを受けて理事会で防犯カメラの映像が確認されましたが、カメラの撮影にも限界があります。結局誤配した郵便配達員も再投函した居住者も特定はできませんでした。

⑤このトラブルについては郵便局の説明では、郵便法で『郵便物の誤配達を受けた者は、その郵便物にその旨を表示して郵便差出箱に差し入れ、またはその旨を会社に通知しなければならない』という規定があるため、誤配を受けた人は本来の宛先に投函せず、郵便局に戻るか連絡して取りに来てもらわなければならないというのです。

⑥誤って他人の郵便物を開封してしまった場合には、郵便法で『誤ってその郵便物を開いた者は、これを修補し、かつ、その旨並びに氏名及び住所又は居所を郵便物に表示しなければならない』という規定があるため、それに従って郵便物をきれいに補修して、郵便物の表面に誤って開封したこと、自分の氏名、住所を記載した紙等を貼って、郵便差出箱(郵便ポスト)に投函するか、最寄りの配達局に連絡する必要があるということでした。

⑦誤配とはいえ、他人宛の郵便物を無断で開封する行為は、プライバシー侵害であると同時に刑法に定められた『信書開封罪』という犯罪になる可能性があります。

封をしていない普通の郵便はがきは対象外ですが、プライバシー保護のため記載内容に目隠しをする保護シール(保護ラベル)のはがきは、シールをはがすと『信書開封罪』になり得るのです。

⑧宅配ロッカーでも荷物の誤配が発生しています。

むしろ宅配ロッカーは、郵便ポストと違って1住戸に一つずつ備えられているわけではなく居住者が全体で利用するので、誤配が発生しやすいといえます。

最近多くなっているのは、住人が専用の鍵(カードキーや非接触キーなど)を使ってロッカーを開けるタイプのも

ので、荷物は配達員が宅配ロッカーで部屋番号を入力して収め、受取人の郵便ポストなどに荷物が届いている旨の通知が入るシステムになっているものでしょう。

⑨このタイプでは、配達員が人為的なミス、つまり部屋番号をもし間違えて入力設定してしまった場合、誤った部屋の住人に通知が行き、その住人はおそらく確認せずに荷物を受け取ることが多いと考えられるので、容易に誤配が発生することになります。

このように宅配荷物の場合でも郵便物と同じように誤配に気づいたときには、速やかに宅配業者に連絡することが必要になります。

⑩大手不動産会社の平成 26 年度の調査では、分譲マンションで表札を「ほぼ全ての住戸で掲げている」は 29%、「掲げている住戸は多い」は 36%、「掲げている住戸は少ない」は 32%という結果になっています。

⑪いっぽう築年数の経過した古いマンションでは、日頃のコミュニケーションはさておき、災害時など非常時に安否確認として表札の名前を確認して居住者同士でも声を掛け合いやすくするために、管理規約や使用細則に表札を掲げることを強制する規定のあるマンションもあります。

⑫1 階エントランスの集合ポストの近くに、不要なダイレクトメールやチラシなどを捨てるためのゴミ箱が設置されているマンションが多く見られます。

そこに不用意に捨てられたダイレクトメールには、あたりまえではありますが自分の部屋番号と氏名が記載されているので、ポストに名前を出していなくても氏名と住所が特定されてしまうことにお気づきでしょうか？

さらにオートロックのないマンションでは、外部からの侵入者でもゴミ箱の中身を持ち去ることも可能です。

ですのでそもそも、自分のポストに届いたチラシや郵便物などは自分の家に持ち帰るのが基本ですし、さらには集合ポストの近くにゴミ箱を置くこと自体を考え直す必要があるとも感じています。

⑬ゴミの中に何気なく捨てたはがきや封筒、レシートなどから個人情報流失していることに注目していただきたいと思います。宅配荷物が入っていた段ボールに、送付票がそのまま貼られた状態で捨てられている場合には、氏名だけではなく電話番号までもが知られてしまいます。最近では、リモートワークで会社の書類や会議資料なども家庭ゴミとして出すケースが多くなっているため注意が必要。

⑭理事会に出席した管理組合役員が理事会資料を不用意に捨てて個人情報（管理等の滞納者の名前、マナーの悪い人の名前など）が他の組合員に漏洩しないように、配布資料を理事会終了後に回収しているところもあります。

## 2. ■ MCKK フェイスブック投稿 花崎 2022 年 7 月

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

### 概要

①我が国の場合、マンション居住率の急激な増加が気になります。

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

②そうなると課題になるのは、電気ガス水道に加えて排水の問題でありまして。

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

③マンションの一つ一つがかつての城のように籠城して命をつなぐことができることが重要になってきます。自治会の加入率も極めて低いと申しますが、自治会自体が存在しないマンションも多いと思います。その中で共助何ていうものは機能できるわけがない（極めて困難）わけでした。是非一度、現在のお取り組みの状況をじっくりお聞きしたいところです。

## 1. ■ 政治家はニュータウンを見捨てるつもり？ 参院選でも争点に住民訴え 2022 年 7 月 2 日

<https://maidonanews.jp/article/14657913>

### 概要

①「あなたたち政治家が都市計画の一環として造り上げた、このニュータウンをこのまま無責任に見捨てるおつもりですか」。

京都新聞社が双方向型報道「読者に応える」のLINEで、参議院議員選挙で候補者に質問したいことを募ったところ、このような厳しい意見が寄せられた。投稿者に詳しく話を聞いた。

②京都市洛西ニュータウン在住の牧貴道さん（38）。

牧さんは6歳から洛西ニュータウンに住んでるといい、現在は妻（37）とニュータウン内の市営住宅に2人暮らしだ。

「洛西ニュータウンはどんどん活気を失っているように思います。市バスに乗っていても高齢者が若者より多いです」。近くの小学校も児童数減少により、統合が決まっている。地域を走る唯一の公共交通はバスだ。地下鉄を延伸する計画もある。しかし「地下鉄はなんとかならないかとは思いますが、難しいでしょうね」とあきらめ気味だ。

③洛西ニュータウンは1969年に事業が開始された。

エリアの面積は約260ヘクタールと、東京の多摩ニュータウン（約2800ヘクタール）や大阪の千里ニュータウン（約1160ヘクタール）と比べても小規模。

洛西ニュータウンを含む西京区洛西支所管内の人口は4万9200人。65歳以上が占める高齢化率は京都市全体では28.5%に対し、洛西支所管内は35.9%と高く、高齢化が課題となっている。

④ニュータウンの高齢化に伴い、牧さんは懸念していることがある。

その一つがスーパーマーケットの存続だ。

「高齢者が多いので（商環境の変化で）スーパーが撤退してしまったら、買い物場所がなくなったら、ということ想像します」

洛西ニュータウンの住民の利用が多く、約3キロ離れた阪急京都線の駅近くの変化も牧さんには気がかりだ。

「最近、阪急桂駅周辺でドラッグストアやファミリーレストランが閉店しているんです。洛西ニュータウンだけでなく、桂駅周辺でも閉店が相次ぐと、街が寂れていると実感しますし、気持ちがめいります」

⑤一方、こうした動きとは対照的に、京都市中心部はホテルやマンションなどが新たに建ち、再開発の波が押し寄せる。

「洛西ニュータウンは西京区という京都市の西の端っこです。見捨てられるのではないかと思うと残念な気持ちになります」

⑥今回の参院選は京都府全体が選挙区だ。

候補者は遠い存在に感じるという。「候補者がニュータウンの問題にどこまで関心を持っているか見えてこない」と語る。

牧さんは訴える。「40年以上前に政治家がニュータウンを開発したからには最後まで責任を果たしてほしい。お金がないから対策ができません、というのは無責任。少子高齢化というが、効果的な対策を考える時間はいくらでもあったはず。政治家の方には真剣に考えてくださいと言いたいです」

#### その他④ 廣田信子.....

#### 4. ■ 旧耐震マンションのリノベーションの波 廣田信子 2022年7月。

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12752053821.html>

##### 概要

①きちんと管理されている高経年マンションは、旧耐震基準のマンションでも、専有部分の「リノベーション」が盛んになります。

建替えを検討する場合、新築同様の「リノベーション」で入居した組合員が反対するケースがあるのが深刻だ…もし、耐震性の確保が難しいから、建て替えを検討しようということになっても、1千万円を掛けて「リノベーション」をしたばかりの住戸の方は反対するでしょうから、合意形成が進みません。

②旧耐震マンションのリノベーションが減ったという話は聞きません。

耐震改修を考えていない旧耐震マンションは、「リノベーション」を止めることも考えなければなりません。

でも、それを、表に出して議論するのは並大抵ではありません。売買を考えている住戸の区分所有者は、そんなことはやめてくれと思うでしょうから。

でも、このマンションが、耐震改修を考慮せず、長寿命化の対策を考えていないのであれば、どこかで、リノベーションを止めないと、どちらにも進めないことになってしまいます。

#### 3. ■ ちょっと不安なマンション内SNSでコミュニティ支援 廣田信子 2022年7月28日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12755681385.html>

##### 概要

①旭化成ホームズの新事業は、マンション入居者限定のSNSを介したコミュニティ醸成のプラットフォーム「ゴキンジョ」。その運営のために（株）コネプラ（資本金15000万円）を今年4月に設立しました。

②「ゴキンジョ」の主な活用シーンは、知りたいことやシェアしたいもの、ちょっと手を借りたいことが出てきた際に、同アプリに投稿することで、同じマンションに住む住民同士で協力し合えるようにしたことです。

まず、2023年2月に竣工するマンションで運用することが決定していて、今後は他社マンションなどにも事業を広げて行く計画だと言います。

③でも…私は考えてしまいます。

これまで、マンション内のSNSで、拘りのある方のちょっとした発言から、SNSが揉め事の巣になってしまうことを、知っているからです。同じマンションに住む人がSNS投稿で交流することで、住民同士が協力し合えるようになる…というのは理想ですが、SNSの世界は、そうはいかない部分もあります。

④どんな工夫がされ、SNS投稿がコミュニティにプラスになるように完成されるのか、期待をもって見えています。同じマンションに住んでいるというだけでは、なかなか信頼して本音の話ができない…という声にどう答えるかです。

## 2. ■「マンションストック長寿命化等モデル事業」から見えるもの 廣田 2022年7月5日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12752025145.html>

### 概要

①国土交通省は、6月10日、2022年度の「マンションストック長寿命化等モデル事業」の採択プロジェクト4件を公表しました。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr5\\_000063.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000063.html)

②採択されたのは、以下です。

- ・計画支援型2件
- ・工事支援型の長寿命化改修工事2件

③計画支援型の1つ目東京都港区「三田シティハウス」は、利用者が減少している。

機械式駐車場の規模縮小に合わせて、蓄電池や電気自動車（EV）の急速充電設備の挿入を検討するものです。災害時のエレベーター等への給電やEVのニーズに対応する点が評価を得ました。

④計画支援型の2つ目豊島区「目白武蔵野マンション」は、耐震改修やスラブ下配管をスラブ上に変えるスケルトンリフォームに加え、太陽光発電や屋上緑化といった資産価値を向上させる総合的な改修工事計画の検討を行うもので、老朽マンションの再生として先導的だと評価されました。

⑤工事支援型の1つ目は港区の「シャンポール三田」。

これは、21年募集で、一般社団法人新都市ハウジング協会が応募し採択されています。今回は、管理組合からの応募で、非常用電源で動くエレベーターの耐震改修案と、免震化を伴う増設案を比較検討し、エレベーターの耐震改修を選択したものです。

同時に、1階の発電機・電気室の冠水対策等も行います。

⑥工事支援型の2つ目千葉市の「稲毛スカイタウン やすらぎの街街区」は、共用部分と専用部分の給排水管や専有部分の給湯管の更新を行うものです。

実施済みの住戸への一定額の補償という合意形成上の工夫などが評価されました。

⑦長寿命化を目指すマンションには、とり組んでいただきたいと思うようなモデル事業です。

それを、補助金を得て長寿命化できるのは、ほんとうに大きいと思います。長寿命化を目指す決めたマンションは、今は、耐震改修も含めた一歩進んだ長寿命化を考えて、管理組合が一体となって取り組んでほしい時だと思っています。

## 1. ■大規模修繕工事の設計・監理の業務委託契約書ができた 廣田信子 2022年7月4日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/>

### 概要

①大規模修繕工事の設計・監理の業務委託契約書類が発表されました。

<https://www.njr.or.jp/yonkai/100/>

「四会連合協定 マンション修繕設計・監理等業務委託契約」というもので、約款調査研究会によるものです。

4月1日から販売を開始しています（1320円）

一部は、上記ホームページよりダウンロードできます。

②契約書類は、「業務委託契約書」「委託契約約款」「業務委託書（契約業務一覧）」等で構成されています。

うち、契約業務は、

1. 調査・診断（長期修繕計画の作成・見直しも提示）
2. 改修（修繕及び改良）設計
3. 耐震診断・補強設計
4. 工事施工者選定補助
5. 工事監理を含む監理
6. その他

一番、注目すべきところは、「不適切コンサル」問題を意識し、設計・監理コンサル業者が受託業務又工事に際し、第三者から社会的儀礼の範囲を超えて利益の供与を受けたときは、管理組合が催告なしで契約を解除できる旨を規定したことです。

③「四会」とは、

一般社団法人日本建築業連合会

一般社団法人日本建築士事務所協会連合会

公益社団法人日本建築家協会

公益社団法人日本建築士会連合会

## マンションの販売動向.....

### 3. ■メガバンク3行 7月の住宅ローン金利一斉引き上げ 2022年6月30日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/382658>

#### 概要

①大手銀行が住宅ローンの金利を一斉に引き上げる。7月適用する住宅ローン金利について三菱UFJ銀行と三井住友銀行は、10年間金利が固定されるタイプの基準金利を0.05ポイント引き上げ3.69%にする。みずほ銀行も、0.15ポイント引き上げ3.15%にする。

②いずれの銀行も先月、10年固定型の金利を一斉に引き下げたが、再びアメリカでの長期金利の上昇が日本の住宅ローン金利引き上げにつながった形だ。

### 2. ■来春金融引き締めでマンション市場局地バブル、終息と崩壊に 榊 2022年7月18日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220718-OU3FQ2RMIBKKGHMDVRLB73IENUI/>

#### 概要

①今、アメリカの連邦準備銀行はものすごい勢いで金利を上げている。

一部では7月にもまた0.75%の利上げを決めるのではないかと囁かれている。もしそうなら、日米の金利差は完全に2%以上に開いてしまう。外為市場はますます円安傾向が強くなるはずだ。金利が上がったアメリカでは、すでに一部の不動産価格が下落し始めたという記事も見かける。

②バブル的に値上がりした分は、いつかは下がる。

現状の新築マンション市場を見ると、東京の都心エリアなどほんの一部では、それなりに売れている。しかし、郊外へ行けば行くほど売れ行きが鈍化。首都圏や近畿圏の郊外などは、かなり停滞している様子だ。

③この情勢だと、来年4月に黒田総裁が交代した後、日本も金融引き締めに移る公算は大きい。

それが世界の趨勢だから、日本も従うしか選択肢がない。

となると、マンション市場の局地バブルも、いよいよ終息と崩壊に向かう。

④今回のバブルは約10年の歳月をかけて徐々に膨らませてきたこと、値上がり地域が限定されていた関係で、平成初期のような盛り上がり感には欠けた。

しかし、都心のマンション価格の水準は、すでに平成バブル期を上回っている。

今後、この局地バブルはどういう流れになるのだろうか。徐々に金利を引き上げてソフトランディングを図ることが予想される。そうすると、下落はゆっくりと進行することになる。マンション市場に令和型の「失われたX年」が始まるのか黒田東彦総裁は、金融引き締め政策を転換する気はさらさらなさそうだ。

### 1. ■上半期首都圏マンション、過去2番目の高値 木共同通信 2022年7月20日

<https://nordot.app/922362855957020672>



## 概要

- ①不動産経済研究所が20日発表した2022年上半期（1～6月）の首都圏（1都3県）の新築マンション平均価格は6511万円と過去2番目の高値となった。
- ②東京23区の平均価格は8091万円だった。

## 業者の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 17. ■ オートロックマンションへの置き配実証実験第2弾を開始 2022年7月19日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000101.000040203.html>

## 概要

①ビットキーは、日本郵便と、東京都内のオートロックマンションに配達されるゆうパックを対象として、2022年7月19日～同年8月5日の間、置き配の実証実験（以下、本実験）を実施いたします。

両社の実験は昨年に続き2回目となります。

②前回の実証実験では、再配達率や配達に要する時間、対象者の満足度などを検証し、一定の成果を得られました。

本実験では、前回と比較し世帯数の多い大規模マンションを対象にすることで、スマートロックの導入が配達効率向上に寄与するか検証することに加え、より広く利用者の声を集めることで、満足度の高い配達フローを検証することを目的としています。

### 16. ■ 経年マンションにも新工法で玄関直ぐに宅配ボックス M's ワークス 2022年7月4日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000003.000104158.html>

## 概要

①M'sワークス（埼玉県日高市）では、物件住宅の新たな価値向上と、再配達における労働的・環境的問題を解決に導くべく『メーターボックス改修型宅配ボックス』を開発し、2021年に独自の工法特許を取得、6月より受注販売を開始。

②新築集合住宅には、すでにエントランス設置型宅配ボックスが普及していますが昔に建てられた経年集合住宅においては、未だ普及していません。【メーターボックス改修に伴う宅配ボックスの設置】です。

③各居住部のそばに必ず設置してあるメーターボックスの扉部分をくりぬき、メーターボックス内部の奥行きを活用することで宅配ボックスを設置します。

こうすることで、避難路でもある共有部を圧迫することなく、操作の簡単な機械式の宅配ボックスを、1戸に1個設置でき再配達の手間も省けます。

## 15. ■ヤマト運輸が開発オートロック付きマンション「置き配」する技術 2022年7月6日

<https://diamond-rm.net/ec-epayment/218259/>

### 概要

①ヤマト運輸が拡大する置き配ニーズにさらに応えるため打ち出した次なる一手が、複数のデジタルキーを一括で管理できる「マルチデジタルキープラットフォーム」だ。

仕様が異なるデジタルキーを配達ドライバーが解錠できるようになり、オートロック付きマンションへの置き配が可能となった。

②多くのマンションではエントランスに宅配ボックスを設置するのが当たり前になっている。

「例えば50世帯のマンションに対して、宅配ボックスは10個ほどしか設置されていないため、これだけECが普及すると宅配ボックスが埋まってしまうことも少なくない。その場合はドライバーが持ち帰らなければならない、お客さまに再配達の手続きなどの手間を取らせてしまっていた」

③考案したのが「複数あるデジタルキーの規格を、同一のオペレーションで管理できる仕組み」だ。

「マルチデジタルキープラットフォーム」(MDKP)だ。

MDKPの仕組みはシンプルで、複数の企業の異なるデジタルキーシステムとMDKPをAPI連携するだけで導入が可能になる。

導入後は、管理ダッシュボードを通じてどのマンションが解錠されたかが全て可視化される仕組みだ。ヤマト運輸はほかの配送事業者ともこの仕組みをシェアし、デジタルキー会社も各社が対応していくことがプラットフォーム化することの意義であることを図示している

④実際にオートロックが解錠されるフローは次のとおりだ。

(1)利用者は、荷物の「お届け予定通知」をEメールなどで受け取った後、通知内に記載されているリンクから受け取り日時・場所が変更できるページにアクセスし、「置き配」をする場所を選択し、オートロックの解錠に同意する。

(2)ドライバーが荷物のバーコードをオートロック解錠専用のアプリでスキャンすると、MDKP上でデバイスの設置情報と、利用者が注文時に登録した配達先の住所情報をマッチングする。照合が確認されると、対象のデジタルキー会社にエントランスのオートロック解錠申請が行われる。

(3)その解錠申請を受け、オートロック解錠に必要なワンタイムパスワードが発行され、アプリ内のオートロック解錠ボタンが有効化される。解錠ボタンを押下し、エントランスのオートロックを解錠する。

(4)ドライバーが入館し、利用者が指定した場所に置き配、撮像する。

⑤このMDKPによる置き配サービスを、2022年3月28日から東京都内の14棟のマンション(デジタルキー提供企業：ライナフ)で運用開始した。

その後は、ビットキー、PacPortといった各デジタルキー提供企業とも連携し、順次サービスを展開していく。両社で9割以上のシェアを占めるというパナソニック、アイホンのインターフォン提供企業との連携も推進していくことで、導入マンションを一気に拡大していく方針だ。

「2022年3月中旬に、1万棟の導入を目指している」

⑥国交省は2022年4月、「非接触・非対面型輸配送モデル創出に係る調査・実証事業」結果を公表し、非接触・非対面型の消費者向け配送のガイドラインを示した。

#### 14. ■クックパッドマート、生鮮宅配ボックス導入マンション総戸数 5 万戸 2022 年 7 月 1 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000249.000027849.html>

##### 概要

①クックパッドが展開する、生鮮食品 EC「クックパッドマート」の生鮮宅配ボックス「マートステーション」を設置するマンションの総戸数が、累計 5 万戸を突破。

②クックパッドマートは、2018 年からサービスを開始した、食のつくり手と消費者をつなげる生鮮食品 EC プラットフォームです。

2019 年 10 月より総戸数 200 戸以上のマンションへの生鮮宅配ボックス「マートステーション」の試験導入を開始し、導入マンションの総戸数が 2020 年 9 月には 1 万戸、同年 12 月には 2 万戸を突破した。

③クックパッドマートでは、未利用・未活用食材や、既流通網・販売網では販売が難しい訳あり品なども独自の流通網を活かして販売していることから、マンションオーナーはマートステーションを設置することで、「環境・社会への配慮がなされた不動産」として物件価値を向上させられる点も評価されています。

④「マートステーション」無償設置の対象マンション向けに、居住者からの設置リクエストを受け付けています。設置に伴う初期費用は一切かかりません。設置工事も不要で電源タップのある屋内であれば、設置可能です。また、セキュリティ面では、居住者のみ利用可能にするセキュリティコードや、購入者のみが解錠できるシステムを搭載しています。申し込みから最短で 3 週間～1 ヶ月程度で導入可能です。【設置可能条件】・総戸数 100 戸以上

#### 13. ■分譲マンション事業のための DX ソリューション「アプリ Station」2022 年 7 月 13 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000007.000084152.html>

##### 概要

①ファミリーネット・ジャパンは分譲マンション向けの DX ソリューション「アプリ Station」の本格提供を開始します。

アプリ Station は分譲マンション事業に携わるデベロッパー、管理会社の DX のために開発されたサービスです。

②アプリ Station は、当社が 20 年以上かけて蓄積した集合住宅における事業者・入居者双方のニーズをもとに機能開発を行い、「日常的に使用される機能」を「1 アプリで提供」することを実現しました。「ホームオートメーション(IoT)」「お知らせ」「チャットボット」「施設予約」「取扱い説明書(ストレージ)」等があり、物件に応じて必要な機能を選択してご提供することが可能です。

今後も、「ビデオ通話」や「決済」等の新たな機能のリリースを予定しています。

#### 12. ■全国のマンション・戸建住宅を AI が瞬時に無料で査定 Blue 2022 年 7 月 22 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000002.000098731.html>

##### 概要

①不動産の売買仲介及び買取を行う株式会社 Blue（本社東京都は、お客様が居住用マンション、戸建住宅を相続、売買される際に参考とする不動産評価について、A I 機能を用いて、当社WEBサイト上で瞬時に価格査定ができる「A I 不動産査定」の無料サービスを新たにローンチします。

② マンション・戸建住宅を無料で瞬時に査定

日本全国対応

大手不動産仲介会社出身の経験豊富なスタッフが完全サポート

## 11. ■ マンション管理適正評価制度 損害保険ジャパンリスク評価利用 2022 年 7 月 22 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000001.000105001.html>

### 概要

① マンション管理業協会が運営する「マンション管理適正評価制度」に登録・情報公開をしているマンションに対して、損害保険ジャパンは、マンション管理組合向けの火災保険契約引受時に、新たに評価結果をリスク評価に利用することとなりました。

②「保険料に関する改定」

2021年6月に損害保険料率算出機構により火災保険の参考純率が改定されたことを受け、損害保険ジャパンのマンション管理組合向け火災保険は、2022年10月1日以降保険始期の契約について、商品改定が実施されます。

③「引受時のリスク評価方法の改定」

築年数の古いマンション契約の引受時に、評価方法が一部改定されます。

リスクチェックシートの取り付けが必要な契約について、「マンション管理適正評価制度」の評価結果のみでリスク評価が可能となります。

## 10. ■ マンション管理業首位:日本ハウズイング、次の1手はビル管理業!? 2022 年 7 月 21 日

<https://www.zaikei.co.jp/article/20220721/681862.html>

### 概要

①日本ハウズイング（東証スタンダード）はマンション管理業の最大手。

営繕工事も手掛けている。

『A』: 管理戸数は8342戸増の47万8240戸（営業利益は減少。

3.3%増収（543億9700万円）も、9.7%の営業減益（43億5800万円）。

『B』: 収益基準の変更「進行基準」へ1本化。

15.6%増収（549億9900万円）

②興味をひかれたのは、『ビル管理事業』への本腰。「7.0%増収（93億2700万円）1.8%営業減益（6億2800万円）」。

だが未だ立ち上がり期の状況が見て取れるベトナムでのコロナウイルス感染症の影響による各種費用増で減

益を余儀なくされた。

## 9. ■ 東急とアクセンチュア、CGI 技術でマンションをデジタルツイン化 2022 年 7 月 28 日

<https://bizzine.jp/article/detail/7969>

### 概要

①東急不動産とアクセンチュアは、デジタルツインを活用した不動産事業の変革に向けたパートナーシップ契約を締結したと発表した。

②今年度都内で販売予定のプランズ 4 物件において、デジタルコンテンツを活用した販売に取り組むという。住戸内からの景観の見え方、素材の質感に至るまでのリアルな表現に始まり、日影や計測シミュレーションなど、モデルルーム見学と遜色のない体験価値を提供するという。

③両社は今後、同パートナーシップに基づき、各種シミュレーションやワークスルー機能など CX 向上に寄与するデジタルコンテンツやプラットフォームを整備。

プランズの販売にとどまらず、入居以降まで継続的な顧客接点も生み出し、住まいのライフサイクルを通じた新しい共創型の事業開発へ挑戦するとしている。

## 8. ■ 大和ライフネクスト、ウェアラブルカメラによる遠隔工事監理 2022 年 7 月 26 日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2207/26/news065.html>

### 概要

①大和ライフネクストは 6 月 29 日、セントラル警備保障およびセーフイーと共同で、ウェアラブルカメラを用いた遠隔による工事監理業務を実施したと発表した。

②ウェアラブルカメラは、セーフイー製のものを利用した。

電源ボタンを入れるだけで、設定なしに動作する。PC やスマートフォンにより現場の映像をリアルタイムで確認できるほか、映像を共有しながら双方向で通話も可能。映像や会話内容は自動で保存されるため、作業の振り返りやエビデンスとして後に用いることもできる。

## 7. ■ マンションの住民間シェアリングエコノミーサービス「シェアコム」2022 年 7 月 11 日

<https://prt看imes.jp/main/html/rd/p/000000175.000027964.html>

### 概要

①カスタメディア（本社神戸市は、日鉄興和不動産が運営するシングルライフのための暮らし・住まいの研究所「+ONE LIFE LAB」と、共同開発したマンションシェアリングサービス「シェアコム」を、新たに“リビオレゾン松戸ステーションプレミア”にて導入したことをお知らせします。

②「シェアコム」は、分譲マンションの住民と住民の間で、「モノ」の貸し借りや売り買いを仲介するだけでなく、住

民が持つ「スキル」のシェアリングも実現し、豊かでスマートな暮らし方を提案する、分譲マンションの住民向けシェアリングエコミーツールです。

③例えば、「アウトドアグッズを借りたい」「英語を教えてもらいたい」などのニーズに他の住民が対応し、「モノ」や「スキル」をシェアするためのマッチングが行われます。

また、住民間の新しいコミュニティの形成にも活用できます。

④「シェアコム」は、所有から共有への「シェア」という発想の広がりに着目し、カスタメディアのマンションコミュニティ特化型シェアリングエコミーツール「condosharing」をカスタマイズし、開発されました。

「モノ」をシェアする場合は、1階宅配ボックス（シェアボックス）を利用可能。顔を合わせたくない方は、非対面で「モノ」の受け渡しができます。

⑤さらに、「リビオレゾン松戸ステーションプレミア」では、1階に共用のシェアラウンジを設置。

「スキル」を共有するスペースとして多目的に活用できます。

また、住民間のコミュニティ形成の強化を目的に、SNS機能を充実させています。

## 6. ■『やまとのマンション管理』分譲マンション理事長代行 1年間無料 2022年7月11日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000145.000037188.html>

### 概要

①大和財託は、分譲マンション管理組合様を対象に、理事長代行サービスを最大1年間無料で受けられるキャンペーンを開催しています。

【1】理事長代行、管理コンサルティング

【2】大規模修繕、部分修繕、メンテナンス

【3】マンション管理（管理会社の切替）

②2022年8月31日までに、分譲マンションの大規模修繕工事または修繕工事のご成約をいただいた分譲マンション管理組合様を対象に、最大1年間無料で理事長代行サービスを提供します。

1. 100万円以下の修繕工事成約で、理事長代行サービス3か月無料
2. 100万円以上の修繕工事成約で、理事長代行サービス6か月無料
3. 大規模修繕工事成約で、理事長代行サービス1年無料

## 5. ■ワンルームマンション、AI活用物件スコアリングモデル特許取得 2022年7月11日

<https://toushi.homes.co.jp/column/lifull-homes-investment-news/news452/>

### 概要

①AI技術を活用したDXコンサル・開発、ブロックチェーン技術を活用したweb3開発を手掛けるOnplanetzとGatesは、2017年から「不動産ワンルームマンションにおける資産価値研究をテーマとした共同実証実験を2019年に開始。この度、特許を取得したことをお知らせいたします。

②不動産業としては知見をGATES社が、AI並びにDX技術に関する知見はOnplaentzが提供する事

で、本技術の特許化に成功致しました。

#### 4. ■ 中古マンション売買プラットフォーム『Wednesday』を正式リリース 2022年7月11日

<https://toushi.homes.co.jp/column/lifull-homes-investment-news/news449/>

##### 概要

①MUSUBUは、7月1日より中古マンション売買プラットフォーム『Wednesday』の正式版をリリースいたしました。

②2022年5月18日に「改正宅地建物取引業法」が施行され、不動産取引での電子契約が全面解禁されました。

従来の不動産売買契約では、書面による交付と署名・押印が必要でしたが、この改定により不動産業界のデジタル化が今後加速していくことが予想されます。

『Wednesday』では、中古マンション物件の売却から購入、そして購入後のサポートのオンライン化を実現しました。

③『Wednesday』の大きな特徴は、テクノロジーを活用した物件検索と、お客様1人1人に専門的な課題を解決できる「コンシェルジュ」が付き、お客様が安心して不動産売却や購入ができるサポートを受けられることです。

④買主向け：『Wednesday』の主なポイント

1. 仲介手数料がかからない
2. 幅広い物件探し
3. 専属のコンシェルジュから様々なサポートが受けられる

⑤売主向け：『Wednesday』の主なポイント

現金化までの時間を短縮

オンラインで物件を即時査定し、現金化が最短2日で可能となりました。

#### 3. ■ 母子世帯支援「住まい」から 所有の物件、安い家賃で提供 NPO2022年7月18日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15359405.html?unlock=1#continuehere>

##### 概要

①小学生の子どもを育てる30代の女性は昨年、夫のDVから逃れるために家を飛び出した。

所持金がほとんどない中、名古屋市内の知人宅に身を寄せ、不動産業者を何軒もまわったが、外国籍で無職の女性に、貸してくれるところはなかった。

途方に暮れて相談に訪れた区役所で紹介されたのが、NPO法人「Live Quality HUB（リブクオリティ ハブ）」だった。

②同法人は、名古屋市と東京都にマンションなど5棟、計67室を持ち、そのうちの一部を、困窮する母子世帯向けに相場よりも安い家賃で提供している。

駅や学校、病院、スーパーへのアクセスが良く、子育てしやすいエリアの物件を中心に選んでいるという。

③履歴書に書ける住所を得たことで就職活動を始めることができ、仕事も見つかった。

さらに同法人は、ほかの支援団体とつないで日本語の勉強ができる機会をつくり、子どもの運動会のときには女性とコミュニケーションがとれる民生委員が同行できるよう手配もした。

④同法人はほかにも、親からの虐待経験があり、生活に困っても親に頼れないシングルマザー、精神疾患を理由に不動産業者に賃貸契約を断られた女性らを支援している。

⑤岡本拓也代表理事（45）が今年1月に法人を設立したのは、コロナ禍で、シングルマザーなどの女性が困窮している状況をニュースなどで知ったことがきっかけだった。

公認会計士で、建設会社の社長も務める岡本さんは「ノウハウを生かしてできることはないか」と考えたという。住まいの提供だけでなく、自立までの伴走支援にも力を入れている。入居後も職員が支援物資の食料を持って、月に1回、部屋を訪ねる。入居者の困りごとに応じ、行政窓口にも同行することもある各地で住まいの確保に悩む母子らの力になるようと、利用できそうな支援団体などにつなぐ相談事業にも取り組んでいる。

⑥民間事業者による母子世帯向けの「居住支援」は、10年ほど前から徐々に全国に広がったシェアハウスが主流だ。

空き家の利活用を目指す不動産業者が、初期費用の安さなどから既存物件を改築して開設するケースが多かった。ただ、生活を立て直すまでの仮住まいとしての利用が多く、空き部屋が出やすい上に、入居者の支援に力を入れれば人件費がかさむ。入居開始から数年で閉鎖した例もあるという。

⑦一方、「リブクオリティ ハブ」の物件は、入居者を母子世帯に限らないのが特徴だ。

マンションを1棟丸ごと所有し、一般の入居者には通常の相場の家賃で貸し出すことで、物件全体での黒字を目指す。

岡本さんは「持続可能で、どこでもできる仕組みです」。3年間で全国に展開するのが目標という。

⑧困窮する母子が住まいの貧困から抜け出しにくい現状がある。

公的支援も乏しい。葛西さんは、「生活保護の支給要件をぎりぎり上回る程度の収入で生活する世帯が圧倒的に多いが、その層への支援がほぼない」と指摘する。

⑨葛西さんは「本来であれば行政が住まいと福祉を一体的に提供すべきだ。民間の取り組みが進むことで母子の抱える問題が可視化され、行政の取り組みの後押しになれば」

## 2. ■ パナソニックが始める管理会社向けサービス「モバカン」とは？ 2022年7月16日

<https://getnavi.jp/life/762274/>

### 概要

①パナソニック エレクトリックワークス社は3つのDXサービスを発表。

その第3弾として、今年10月からマンション管理をIoT化するサービス「モバカン」だ。

このソリューションは、マンション管理会社には業務効率化による業務負担軽減を、住民にはデジタル化による利便性の高さを、それぞれもたらす。

②モバカンでは、キーボックスやインターホンといったツールのクラウド連携をシステムの根幹としている。

そのひとつが、カギの遠隔貸し出し機能だ。



モバカンが導入されたマンションでは、メンテナンス業者がウェブ上でカギの貸し出し申請を行い、それを管理会社が承認すると、パスワードが発行される。実際にマンションへ赴いたメンテナンス業者がそのパスワードを専用のキーボックスに入力することで、鍵が貸し出されるという仕組みだ。メンテナンス作業完了後に業者が鍵を返却すると、その事実が管理会社側に通知がされる。

③マンション共用部のカギは共用部の利用申請はインターホンを通して行い、そこに表示されたパスワードをキーボックスに入力すると、カギが貸し出される。

④掲示板や書庫のデジタル化で、各部屋のインターホンに表示される QR コードを読み込むことで、住民向けの最新情報に素早くアクセスできるようになっている。

⑤パナソニックは国内インターホン市場で約半分のシェアを誇っており、モバカンはその強みを活かしたシステムである。なお、他社製品など、モバカン非対応のインターホンが導入されている物件の住民向けに、インターホンの役割を代替する、モバカンのスマホアプリもリリース予定だ。そのため、パナソニック製のインターホンの設置がモバカン導入の必須要件というわけではない。

⑥管理会社は数万円の初期費用と、プランに応じた3~10万円程度の月額費用をEW社に支払い、モバカンを利用する。

住民への説明は、モバカンを導入する管理会社が行うが、EW社の担当者が同席してともに説明することもあるという。

## 1. ■分譲マンション大規模修繕工事設計コンサル会社選定補助サービス 2022年7月13日

[https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000006.000100278.html](https://prt看imes.jp/main/html/rd/p/000000006.000100278.html)

### 概要

①一級建築士事務所 株式会社MRCでは、分譲マンション大規模修繕工事の設計コンサルタント会社選定補助サービスを開始しました。

②大規模修繕工事に精通した一級建築士でない場合、以下のような問題が発生する可能性があります。

③低品質な工事になってしまう

→新築工事とは大きく異なり、現状を加味した上での設計が必要となるため、合意形成がなされない

→マンション大規模修繕工事では多くの区分所有者がおり、一人一人が違った強い思いがあります。そんな皆様にご納得いただける形にするのは非常に難易度が高いためです。

④工事費用が高額になる

→低品質な工事・合意形成がなされていない場合、補修工事や追加工事が発生してしまい、最終的な工事費用が高額になる可能性があります

⑤「では、コンサルタントを入れよう！」と管理組合様の中で意見が一致したとしてもやらなければならない事がたくさんあります。

・コンサルタント介入について、居住者様への理解を得る

・募集広告の作成、掲載手続き

・会社の比較表作成

- ・見積内容の検証
- ・各社に対する質疑応答
- ・ヒアリング実施
- ・管理会社と設計コンサルタント会社間の談合防止対策

その他にも、事務作業など様々な事が発生します。

特に、"談合の防止対策"に関しては大規模修繕工事の工事内容や業界について詳しくない限り回避は不可能です。

コンサルタント選定に関わる業務全てをM R Cに任せてください。

## 海外.....

### 6. ■ 中国西安市、マンション購入者陳情活動 住宅ローン支払い拒否 2022年7月16日

<https://www.epochtimes.jp/2022/07/110807.html>

#### 概要

①台湾メディア「中央社」によると、14日、陝西省の省都・西安市では購入者の数百人が、中国銀行保険監督管理委員会の陝西省支局の前に集まり、陳情活動を行った。

購入者らは、貸出ルールに違反して不動産企業に融資を行った銀行などを処分するよう求めた。住宅ローン返済のボイコットを認可するよう求めた。

②西安市では、未完成のマンション物件が70件以上ある。

今年3月、集合住宅地「易合坊」のマンション購入者約300人は、竣工が絶望的となった物件に住み始めた。

マンションにはエレベーター、水道、電気がなく、内装工事も行われていない。

③また、同時期に住宅団地「錦嶺公寓」の購入者約100人も、5年前から工事が滞っている家に入居した。水道と電気が不動産開発企業によって止められたため、住民らは自らトイレなどを造ったという。

④中央社によると、中国各地で購入者が住宅ローン返済をボイコットしたマンション物件数は、すでに235件にのぼった。

中国の銀保監会は14日、住宅ローン返済拒否を巡って、住宅建築部門や中国人民銀行（中央銀行）との連携を強化し、地方政府に対して「物件の引き渡しや、購入者らの暮らしを保障するよう促していく」との声明を発表した。

### 5. ■ マンション購入者がローン返済拒否、中国100カ所以上 東京新聞 2022年7月18日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/190290>

#### 概要

①中国で住宅ローンを組んでマンションを購入した所有者が、ローン返済拒否を通告する動きが広がっている。先にマンション購入代金を支払ったものの、完成しないまま放置される事案が増加し、購入者の怒りが募っているためだ。

②今年 6 月末、江西省のマンション購入者のグループが「住宅ローン返済を停止する」と宣言する文書がインターネット上に出回った。

マンション建設が 1 年以上停止していることが理由。香港紙によると「自身の権利を守るため」として、10 月までに工事を再開しなければ翌月から返済を停止するという。

③中国の不動産開発業者は、マンションを完成前に販売し、その資金を活用して建設を進めるのが一般的だ。

しかし、中国恒大こうだい集団が昨年、資金繰り難で債務不履行に陥るなど、中国の不動産市場は低迷した。多くの開発業者が資金不足で工事を完遂できず、放置されるマンションが全国に広がった。未完成のまま部屋に荷物を持ち込んで住む人も出ている。

④こうした中、ネットに出回った文書が未完成マンション購入者を刺激し、ローン返済拒否の動きはたちまち全国 100 カ所以上に拡大。

危機感を募らせた中国の規制当局は緊急会議を開いた。中国メディアによると、主要銀行は 14 日、相次いで声明を発表し、「ローン業務の規模は比較的小さく、銀行経営への影響は大きくない。リスクは制御可能だ」との認識を示した。

⑤香港紙によると、放置されたマンション建設計画は、中国の住宅ローン残高の約 1.4%を占め、全てが債務不履行となれば不良債権は 5610 億元（約 11 兆 5000 億円）に上るとの試算もある。対応を誤れば中国経済の長期的な停滞を招きかねない。

⑥中国の不動産市場は低迷が続き、15 日に公表された今年 1?6 月期の住宅販売額は前年同期比で 3 割減。

農村部では一時期、小麦やニンニクで住宅購入費を代用できる政策まで出されたほどだ。

不動産開発の低迷により、土地売却収入に頼った地方政府の財政悪化も指摘されている。

#### 4. ■ 冷え込む不動産市場 小麦や桃で頭金相殺 新唐人 2022 年 7 月 4 日

<https://www.ntdtv.jp/2022/07/57307/>

##### 概要

①中国では不動産市場が冷え込んだため、不動産会社があの手この手で顧客を引き付けようとしています。河南省のある不動産物件が小麦やニンニクと物件の交換を打ち出したことに続き、今度はあるディベロッパーがスイカや桃との交換を打ち出して、形を変えた割引価格を提供しました。

②6 月 28 日、中国不動産開発業者「シーゼン・ホールディングス（新城控股集团股分有限公司）」が作成した、南京市江寧区の不動産物件の宣伝ポスターには、「スイカで最高 10 万元相殺」と書かれており、無錫市陽山県の物件のポスターには「桃で物件価格から最高 18 万 8888 元を割引」といった文字が並んでいます。しかし、これらの販促活動は突然中止されました。

③「今は不動産価格だろうがローンだろうが、すでに底打ちしている。この前までは桃で割引ができた。だが今は

問い合わせる人が多くなったので会社が一時的に見合わせた。今後、もし再開するのであれば広告を出す」

④「建業集団」は河南省の不動産物件 2 件で、それぞれ小麦割引とニンニク割引を推進しています。

農業のサポートを掲げて、高額で買い取って頭金と相殺し、小麦は最高で 16 万元割引されることになっていましたが、小麦割引は取引が始まる前に中止されてしまいました。「各方面の理由があって、続けられなくなってしまった」

⑤不動産会社のスタッフは、「政府が値下げ制限令を出しているが、不動産は売れないしディベロッパーも薄利多売はできないため、市場価格よりも高値で農産物を購入するというディスカウント方式によって販売促進を図った。

実質的にはそれは形を変えた値下げだ」と明かしています。

⑥「時期を変えて、ディスカウントも違うやり方で行っている。

誰が好き好んであなたのものを高値で買い取りたいだろうか。不動産価格が下がらないのは間違いない。なぜなら政府が支えているからだ。下がるとしたら、政府が価格を下げる場合を除き、これらの不動産価格が下がることはない」

### 3. ■ 中国のマンション成約額「上半期は半減」の惨状 2022 年 7 月 19 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/603682>

#### 概要

①不動産情報サービスの克而瑞が 7 月 1 日に発表したデータによれば、不動産業界の上位 100 社による 2022 年 1 月から 6 月までの成約総額は 3 兆 4700 億元（約 70 兆 4965 億円）と、前年同期の半分に激減した。2 年前の 2020 年前半との比較でも、成約総額の減少は 3 割を超える。

②長年にわたりトップ 5 の一角を占めていた恒大集団（エバーグランデ）と融創中国（サナック）は、そろってランク外に転落した。

2022 年の販売目標を開示しているデベロッパーのうち、6 月末時点の目標達成率が 3 割に満たない企業が半数近くに上った。

### 2. ■ 米マンション崩落事故、母を失った「奇跡の生存者」と父の再出発 2022 年 7 月 16 日

<https://rollingstonejapan.com/articles/detail/38002>

#### 概要

①2021 年 6 月、米南部フロリダ州マイアミ近郊サーフサイドの高級マンションの一部が崩落。死者 98 人を出したこの事故から 1 年が経過した。

がれきの下から救出されたジョナ・ハンドラーさん（16 歳）がトラウマとの闘いをローリングストーン誌に語った。ジョナさんと母親はシャンプレイン・タワーズ・サウス 1002 号室。

②重さ 4 トン以上のコンクリートの下敷きになったジョナ・ハンドラーさん。

母ステイシーさんは、がれきのさらに奥で身動きができない状態に。「僕たちは、腕組みをしたような状態でした。右腕越しにママの姿が確認できました」

ジョナさんは、自由な左腕をがれきの外に突きだし、斜め下を向いた体勢からコンクリートブロックを蹴飛ばした。周りは暗かったが、マットレスや逆さまのオフィスチェア越しに、自分たちが高く積み上げられた家具とがれきの山??高さ 12メートルくらい??の上にいることに気づいた。ジョナさんは、誰彼構わず助けを求めて必死に叫んだ。「助けて！ 誰か、助けてください！」

③マイアミ・デイド郡消防署のレスキュー隊だ。

「ここに子どもがいるぞ！」。午前 2 時頃、ようやく駆けつけた消防車のサイレンに紛れて、がれきの下でジョナさんはレスキュー隊に「ここから出してください」と助けを求めた。

④ジョナさんを救出することは可能だ。だが、がれきの山はひどく不安定だった。

レスキュー隊員は、重たいスプレッダーを設置してコンクリートのかたまりをこじ開けようとしたが、流砂の上でタイヤ交換をしているのかと思うほど足元がおぼつかなかった。

別の隊員は、サイドテーブルを壊して、てこの原理を使ってジョナさんを救い出そうとした。だが、かろうじてコンクリートを動かすことしかできなかった。コンクリートは、ジョナさんの頭蓋骨のほぼ真上で止まった。

隊員たちは、がれきやベッドフレーム、小さな破片をより分けて、ジャッキを固定した。

⑤その頃には、ジョナさんの右腕も自由になっていた。

それでも、できるだけ長い間、母親の手を強く握っていた。「『大丈夫だよ』や『かならず助けてもらえるよ』と一生懸命励ましていました」とレスキュー隊のリーダーは振り返る。

ジョナさんの両脇に手を入れて、がれきの下から引っぱり出した。

⑥だが、ステイシーさんは依然とし身動きができない状態だった。

ステイシーさんを覆うコンクリートのかたまりの縁は、鉄筋によって古い天井の残骸とつながっていたのだ。動かすことはできない。ステイシーさんは、息子の安否を尋ねた。

「息子さんは無事です、安心してください」と隊員が答えた。

⑦2021 年 6 月に起きたフロリダ州サーフサイドのシャンプレイン・タワーズ・サウスの崩落事故によって、98 人の命が失われた。

12 階建てのマンションの崩落を生き延びたのは、ごく一握りの上層階の住民とネコ 1 匹だけだった。マンション管理組合相手の損害賠償絡みの内輪もめにも関わりたくないと思っていた。2 月末には、損害賠償の集団訴訟をめぐって 136 戸のマンションオーナーと 97 人の犠牲者遺族の間で亀裂が生じていたのだ。「悲劇のあとも日常生活が続いていくのを見て、悲しい気持ちになりました」とニールさんは話す。

⑧事故の直前、デヴェンさんは両親と一緒にベッドのなかでホラー映画を観ていた。

ドンという音がすると、母親のアンジェラさんは、娘のデヴェンさんと夫のエドガーさんに向かって「逃げて！」と叫んだ。アンジェラさんは 9 階から 8 階まで落ち、そこからさらに 5 階まで落下した。ジョナさんを除き、5 階より上の上層階で助かったのはデヴェンさんとアンジェラさん、そして飼い猫のビックスだけだった。（事故当時、姉は友人たちと外出していた）

⑨シャンプレイン・タワーズ・サウスのマンション管理組合から引き出せる金額は、高く見積もっても約 1 億 5000 万ドル（約 205 億円）が限界だと言われていた（土地の販売見込み価格やハリケーンなどによる財産保険に加えて、賠償責任保険による 180 万ドル [約 2 億 5000 万円] などの合計）。

弁護士のローゼン氏は、大きな賭けに打って出た。

マンションオーナーと彼らの相続人たちに現在の賠償金 8300 万ドル（約 113 億円）を保証すると同時に、賠償責任保険から自由になるための手助けをすると申し出たのだ。マンション管理組合の弁護士はマンションオ

ーナー側と和解できることを喜んだ。ひとり約8万ドル（約1100万円）??その後の集団訴訟の規模がどれだけ変わろうとも、愛する人を失った犠牲者遺族に割り当てられる金額は確保されたのだ。だが、これ以上の金額は望めなかった。

⑩3月の時点では、賠償金を釣り上げられる可能性をもつ被告人は、現場一帯の開発会社を除いていなかった。実際、この開発会社との間には和解が成立したものの、同社は現在も不正行為への関与や事故の責任を否定しつづけている。

⑪ローゼン氏の法律事務所のさらなる調査により、2回目の警報器の存在が明らかになった。

2回目の警報器の音を聞いた住民はひとりもいない。それもそのはずだ。この警報器は、そもそも作動しなかったのだから。警報器は、警備員室の隣に設置されていた。「警備員は、ここで必死に911に通報していました」「振り向いて、この一斉作動スイッチを押すだけでよかったのです」。全館鳴動の警報は、スピーカーを自動的に起動させる仕組みになっている。これを使えば、マンションの全136戸??および各部屋に??一斉に音声警報を流すことができたのだ」

スイッチの存在を知っていれば……。

⑫3月22日、ローゼン氏は夜間勤務についていた警備員の雇用主の証言を録取した。

その会社とは、スウェーデンを拠点とする世界で2番目に大きい警備会社、セキュリタスだ。セキュリタスは、不正行為への関与や崩落の責任を否定し、ファーマンさん（当時は、5カ月間の雇用契約だった）のように現場で働く警備員は、主にマンションの来訪者の監視に専念していると主張した。さらにセキュリタスは、シャンプレイン・タワーズ・サウスの警報器の設置やメンテナンスを行なっているのは同社ではないと言い添えた。

⑬そこで、別の原告側弁護士が警報器を設置した会社の証言を録取すると、この会社は宣誓したうえで自社の警報器が発動したのであれば、履歴にリストアップされているはずだと原告側弁護士に証言した。

全館鳴動のスイッチが押された記録は残っていない。本誌の取材に対し、セキュリタスの広報担当からは「弊社がこのマンション事業に携わっていたことは事実ですが、建物の崩落と尊い人命が失われたことの責任が弊社にあることにはなりません。本件に関する法的および損害賠償請求の状況により、弊社が参加せざるを得ない状況になっているのです」という声明が送られてきた。

⑭証拠動画（証拠として認められている）として、口の堅いファーマンさんからも決定的な情報を引き出すことができた。

「申し訳ありません。十分な訓練を受けていなかったのです」と、5月5日に本誌同席のもとで行われた録音インタビューでファーマンさんはローゼン氏に語った。

その後、ファーマンさんは涙を流しはじめた。「スイッチの存在を知っていれば、最初のドンという音がした瞬間に押していました。2回目以降の音を待つこともありませんでした……。最初の音のあとに押ししていれば、住民のみなさんに避難を呼びかけることができたのに。そうすれば、『警報器の音がする！ 緊急事態だ！』と誰もがわかってくれたでしょう。すぐにマンションから出て、避難することができたのに」

⑮事故の生存者と家具を失ったマンションオーナーたちの問題は、3月にまとまった。

例の賠償金8300万ドルによってひと段落した。

だが、住民たちがファーマンさんの警告を聞いてすぐに部屋から飛び出し、マンションの外に出てコリンズ・アベニューを横断していたら、98人は死なずに済んだのでは？と立証するのは簡単ではない。

⑯ローゼン氏の法律事務所は、セキュリタスが弁護士や保険担当者をかき集めていることを知った。

「私たちは、彼らの尻尾をつかんだのです」とローゼン氏は言う。なぜなら、ローゼン氏にはジョナさんという強力な

証拠があったのだから。

直前、ジョナさんは寝室でプーさんのぬいぐるみを抱いてステイシーさんとベッドの上に座っていた。自分を安心させようとする母親の優しい声のあとに雷のような音を聞いたという発言によって、マンション崩落の問題点が浮き彫りになった。ジョナさんの存在??それだけで証拠としては十分だったのだ。「ジョナさんは、あの 7 分間で多くの人命が救えたことを立証してくれました」とローゼン氏は話す。「ジョナさんは、この事故の重要参考人だったので」

①1 年間の交渉と悲しみの末に、サーフサイドのマンションの 98 人の犠牲者遺族に賠償金として総額 10 億 2000 万ドル（1.02 billion, 約 1400 億円）が支払われることが決まったのだ。

6 月 23 日、マイアミ・デイド郡の州地裁の判事がこの和解案を承認した。

セキュリタスは、5 億 1750 万ドル（約 707 億円）の支払いに合意した。

## 1. ■ フランスにおけるマンション管理の気候変動対策 2022 年 8 月 18 日

<https://peatix.com/event/3308384>

### 概要

①寺尾 仁氏（新潟大学人文社会科学系(工学部・経済科学部)准教授)

フランスでは、2010 年から気候変動対策を目的として環境法・都市計画法を 3 回にわたって大規模に改正している。

②その中には、区分所有法の改正も含まれており、マンション管理にあたって

(1)当該不動産のエネルギー効率の調査の義務づけ

(2)当該不動産でエネルギー効率向上のための各種工事の実施を管理組合が議決するための多数決要件の緩和

が定められている。

③この改正の分析を通して、一方ではフランスにおける都市計画法・不動産法分野における気候変動対策と、他方では都市計画法・不動産法分野で大規模な改正が施される中で区分所有法に与えられた役割を明らかにした。

以上