

【岩見守和】

マンション関係記事

(2022年8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

8. ■女性と3歳娘が自宅マンションで死亡、体に切り傷 夫は行方不明界 2022年8月24日
7. ■マンション一室で70代女性死亡 不明の長男「母殺した」とメール 2022年7月29日
6. ■仙台 ハンマーで女性殴った女が逃走中 同じマンションで火災も 2022年8月19日
5. ■マンションの元管理人 住人女性にストーカー疑い 神戸新聞 2022年8月11日
4. ■空き巣犯女 鍵業者に知人宅のカギを開けさせ6600万円盗んだか 2022年8月15日
3. ■マンション1階で女性のショーツ盗む ベトナム人男 神戸新聞 2022年8月3日
2. ■マンション女性部屋玄関ドア壊される…真下の46歳男逮捕 札幌市 2022年8月10日
1. ■「空き巣」のトラブルを解決したい！ 2022年8月10日

事件

4. ■札幌市 マンションで砲弾のようなものが見つかり、住民が避難 2022年8月25日
3. ■高齢男女が熱中症で？ マンション一室に遺体 2022年8月6日
2. ■札幌市 マンションの外壁工事現場"で住人女性転落 2022年8月19日
1. ■熱中症か、品川のマンションで高齢夫婦死亡 2022年8月5日

火災

2. ■横浜戸塚区のマンション火事 ステレオ周辺激しく焼く カナロコ 2022年8月24日
1. ■マンションごみ置き場で火事 現場に蚊取り線香や 福岡市 2022年8月8日

管理

6. ■老いるマンション 中古購入 修繕積立金の点検必要 東京新聞 2022年8月25日
5. ■老後の経済的不安はどうすれば？ 2022年8月25日
4. ■管理会社が200万円の過重マージン 会社変更にコンペした理事長 2022年8月11日
3. ■家電量販店ポイント着服で勤勉理事長辞任「問題ないと思った」2022年8月19日
2. ■理事会なしマンション増加 住友不など第三者管理 日経新聞 2022年8月19日
1. ■管理計画認定制度の認定第1号のマンションは 廣田信子 2022年8月1日

修理建て替え

3. ■分譲マンション「築40年」の壁はプロと乗り越える「建替え」 2022年8月17日
2. ■マンション修繕工事で使える助成金や制度は？ 東京都を例に解説 2022年8月10日
1. ■都心の超一等地に建つマンションが、なぜか空き室だらけ 榊 淳司 2022年8月8日

タワマン

10. ■ 中国人も跋扈する大人気のタワマン…55歳男性の「心底嫌気が差した」ワケ
9. ■ タワマンでまさかの大モメ…管理組合驚愕の「クーデター騒動」上棟 2022年8月1日
8. ■ 「タワマン節税」露骨な税金対策には税務当局目光らせる PRESIDENT 2022年8月5日
7. ■ マンション節税、これ以上はアウトかセーフか 10億円でもOK? 2022年8月13日
6. ■ タワマン暮らしお金がない! になる理由 管理費と修繕積立金高額 2022年8月15日
5. ■ タワマン住人、やめました 災害機に引っ越した40代女性葛藤と選択 2022年8月4日
4. ■ もってあと数年か…タワマン「資産価値大暴落」避けられないワケ 2022年8月14日
3. ■ 平均年収433万円時代でもタワマン建設ラッシュ…誰が買っている? 2022年8月4日
2. ■ 絶滅危惧種専業主婦不動産に与えた影響 ダブルインカムが普通に榊 2022年8月1日
1. ■ タワマンの匿名掲示板で誹謗中傷 犯人は隣人? 対処法は 2022年7月30日

団地再生

2. ■ 東洋一のマンモス団地「松原団地」60年経った今建て替えが進み…2022年8月17日
1. ■ かつては楽園と称されたマンモス団地・若葉台団地での出来事 2022年8月4日

管理人コラム等

12. ■ 熱くなっているの私だけ? 新宿区主催交流会参加してハッとした 2022年8月17日
11. ■ 捏造、横領、踏み倒し…“問題理事長”がのさばれたワケ 2022年8月16日
10. ■ 公園や広場はマンションとは関係ないのに…なぜ管理員が自腹を? 2022年8月16日
9. ■ ゴミひとつ落ちていない! 植栽豊か、自主管理でも朽ちないワケ 2022年8月9日
8. ■ 管理士派遣を通知すると…調子のいいエリングからの連絡が途絶えた 2022年8月19日
7. ■ “落とし穴” 住み心地より資産価値重視のオーナーに怒号 2022年8月4日
6. ■ ペット・Uber Eatsが突然禁止に!? マンション管理組合正義の暴走 2022年8月8日
5. ■ 日本初「ヴィンテージ・タワマン」…管理組合で理事長降ろし」の舞台ウラ 下
4. ■ 1戸が大騒ぎ! 住人を動かした「犬猫一代限りで以降禁止」 2022年8月3日
3. ■ 国家資格の「管業」合格を目指し、還暦すぎでの「浪人生活」南野 2022年8月2日
2. ■ 40代の住人が導入したアプリ「管理ロイド」は目からウロコ 2022年8月10日
1. ■ マンションの耐震補強工事に「補助金7000万円」がついた話 2022年8月2日

その他

14. ■ 数億ションの世界 3 超高額住戸って、どれだけ広いものなの? 2022年8月16日
13. ■ 億ションの世界 (2) 夜、照明がつかない住戸には大型金庫がある 2022年8月10日
12. ■ 「秀和レジデンス図鑑」著者が語るヴィンテージマンションの魅力 2022年8月6日
11. ■ マンションの排水溝が下水臭い! 3大原因と対策 | 2022年8月26日
10. ■ 一人暮らしが急速に増える時代、警備会社との連携が不可欠 2022年8月26日
9. ■ マンションは管理の質で選ぶ時代へ、4月法改正何がどう変わったか 2022年8月25日
8. ■ 管理会社座談会 (下) 管理のあり方 東京新聞 2022年8月4日

7. ■ マンション子どもの足音や声がうるさい！と苦情がきてどうしたら 2022年8月5日
6. ■ マンション管理人のなり手がいない！ 高齢化社会 2022年8月5日
5. ■ なぜマンション投資家は「管理組合」に積極的に関わるべきか？ 2022年8月5日
4. ■ E V 普及カギ握る充電設備、新設動き鈍く…合意形成ネックに 読売 2022年8月1日
3. ■ マンションの騒音問題で管理会社の対応が不十分な時の対処法 2022年8月11日
2. ■ マンション“空き家問題”の深刻な実態 相続放棄 松岡かすみ 2022年8月2日
1. ■ マンションで農業はじめました！「ブラウシア」千葉市 2022年8月2日

販売動向等

12. ■ 中古マンションなぜ高い？ 担当者「値下がりする要因ない」 2022年8月23日
11. ■ 供給過多状態へ調整時ひたひたと迫る東京のマンション市場 榊 2022年8月22日
10. ■ 60歳購入マンション生活音トラブル直面…回避方法をプロに聞いた 2022年8月22日
9. ■ フラット 35 利用者、中古住宅が過去最多の 24.7% 2022年8月3日
8. ■ 若い共働き夫婦が平気で億ションを買えるワケ 日刊ゲンダイ 2022年8月7日
7. ■ 8月も“値上げラッシュ” 住宅業界にも“押し寄せる波” 2022年8月1日
6. ■ 沖式儲かる確率上位ランキング 2022年8月版公表 スタイルアクト 2022年8月1日
5. ■ 米中韓で不動産価格が下落、日本は？日銀金融緩和維持する理由 榊 2022年8月8日
4. ■ 狭小ワンルームに高齢者が大量居住する時代に… 2022年8月
3. ■ 「売れなくなった」築 60 年分譲マンションを抱える高齢住民の末路 2022年08月17日
2. ■ タダ同然の「空き家」取得で注意すべきことがこんなに… 2022年6月26日
1. ■ 増加する「空家・廃屋」の大問題…人口減少〈住宅数増加〉の疑問符 2022年8月3日

宅配関係

3. ■ 宅配便の利用「月に1回以上」76%「置き配の利用歴あり」は45% 2022年8月26日
2. ■ 宅配ボックスに子どもが閉じ込められる事故に要注意！ 2022年8月13日
1. ■ 宅配便の再配達「無料」で「何度でも」の常識を変える必要がある 2022年7月31日

業者の動向

10. ■ 長谷工グループ、賃貸マンションオーナー向けコミュニケーションツール 2022年8月30日
9. ■ 長谷工システムズ、「特別死亡事故対応費用保険」を提供開始 2022年8月25日
8. ■ 2022年 満足度の高い『マンション大規模修繕会社』ランキング 2022年8月1日
7. ■ 同一マンション住民限定アプリ 決め手は安心感 近所付き合い活発に 2022年8月13日
6. ■ 10Gbps フレッツ 光クロスが神奈川/千葉/埼玉集合住宅も対応 2022年8月1日
5. ■ マンション建替円滑化法律を用いた敷地売却事業 野村不動産 2022年8月16日
4. ■ 満足度高いマンション大規模修繕会社』ランキング小野工建総合1位 2022年8月1日
3. ■ ビットキーと LOCCO、オートロック付マンション向け置き配サービス 2022年8月2日
2. ■ 積水ハウス、集合住宅にN E Cの顔認証システム導入 2022年08月09日
1. ■ 矢野経済研究所が住宅リフォーム市場に関する調査を実施 2022年08月08日

海外

4. ■ 中国のマンション業界は驚くことだらけ！ 空室 1 億戸も 榊 2022 年 8 月 15 日
3. ■ 中国マンション建設中断 未完成自宅で生活する人も 新唐人 2022 年 8 月 9 日
2. ■ マンション 9 階から家電や家具投げ飛ばす…20 代男入院措置 = 韓国 2022 年 8 月 25 日
1. ■ 施工不良議論の江南のマンション、30 キロ大理石タイル落下中央日報 2022 年 8 月 2 日

犯罪.....

8. ■女性と3歳娘が自宅マンションで死亡、体に切り傷 夫は行方不明堺 2022年8月24日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ8S51N5Q8SPTIL00N.html>

概要

①24日午前9時ごろ、堺市東区日置荘西町7丁のマンション2階の一室で、この部屋に住む荒牧愛美さん（29）と娘のリイさん（3）が倒れているのが見つかった2人の上半身には複数の刺し傷があり、死亡が確認された。連絡が取れていない荒牧さんのブラジル国籍の夫（33）が何らかの事情を知っているとみて、行方を調べている。

②24日午前1時15分ごろ、荒牧さんの父親から、「娘夫婦と22日の夕方から連絡がとれない」と110番通報があった。署員が荒牧さんの自宅に向かったが、中から応答がなく、施錠されていた。同8時25分ごろに署員が再び訪問。駆けつけた消防隊員らがガラスを割って入り、2人の遺体を発見したという。

③夫の勤務先に22日朝、「事故に遭った。2週間くらい休む」と連絡があったという。

7. ■マンション一室で70代女性死亡 不明の長男「母殺した」とメール 2022年7月29日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ7Y6T57Q7YUTIL046.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

概要

①29日午後5時半ごろ、東京都江戸川区小松川2丁目のマンションの一室で、この部屋に住む無職最上和子さん（75）の40代の長女から「母が冷たくなっている」と110番通報があった。警察官が駆けつけたところ、最上さんが室内で死亡しており、首には絞められた痕があった。警視庁が殺人事件として捜査を始めた。

②最上さんは70代の夫と長女、40代の長男の4人暮らし。夫と長女が帰宅したところ、和室の布団の上に仰向けで倒れている最上さんを発見。首にはタオルが巻かれていたという。同日午後5時ごろ、長男から家族に「母を殺した。自分も死ぬ」とメールが送られていたという。その後長男とは連絡が途絶えているといい、署が捜している。

6. ■仙台 ハンマーで女性殴った女が逃走中 同じマンションで火災も 2022年8月19日

<https://kahoku.news/articles/20220819khn000002.html>

概要

①19日午前1時ごろ、仙台市泉区南光台1丁目のマンション2階の部屋に女がベランダから押し入り、就寝中だったアルバイト女性（42）を包丁で切り付けて逃走した。

泉署は殺人未遂事件として捜査している。

②女は無施錠だった窓から侵入し、持ち込んだハンマーで女性の頭を殴った後、包丁で右腕を切り付けた。凶器を現場に残し、玄関から逃走した。女性は頭と腕に2週間のけがをした。女は30歳前後で、身長約16

0センチ。上下黒っぽい服装で、黒いマスクを着けていた。

襲われた女性は1人暮らしで「ドサっという音が聞こえた後、ベランダに人影があった」と話している。女と面識はないという。

③事件から約1時間後の午前2時20分ごろ、同じマンション3階の部屋から出火、玄関や床など約30平方メートルが焼けた。3階の部屋は事件のあった部屋の真上。出火後、部屋に住む30代女性がベランダから飛び降り、腰と背中骨を折る大けがをした。30代女性が殺人未遂事件について何らかの事情を知っているとみて、回復を待つ話を聞く方針。

④マンションの隣に住む60代主婦は「騒々しくて外に出たら、マンション3階のベランダから女性が上半身を乗り出していた。駆け付けた警察官が説得したが、飛び降りた」

5. ■マンションの元管理人 住人女性にストーカー疑い 神戸新聞 2022年8月11日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202208/0015545986.shtml>

概要

①以前に管理人として勤めていたマンションの住人女性に一方的な好意を抱き、自宅周辺を何度もうろつくなどしたとして、兵庫県警は11日、ストーカー規制法違反の疑いで、同県尼崎市の自称無職の男（44）を逮捕した。

②7月19日に女性の自宅近隣のスーパーに女性と同時刻に訪れた後に自宅周辺をうろついたほか、8月9日には自宅のベランダに出た女性に対し外から手を振った疑い。「違反になることは分かっていたが顔をどうしても見なかった」

③男はマンションの管理人だった3年ほど前から女性宅の郵便受けに「好きです」といった内容の手紙を何度も投かん。さらに連絡先を教えていないのにメールなども届いたことから女性が同署に相談し、昨年に口頭と書面で警告していた。

④男は昨年管理人を解雇されたという。

⑤容疑者は女性が住むマンションの管理人をしていた時に、立場を利用して部屋や携帯電話の番号を把握。2019年ごろから「好き」などの内容を手紙や携帯電話のメッセージで女性に送りつけ、県警が昨年、書面で警告していた。事案の発覚後、管理人を解雇されたという。

4. ■空き巣犯女 鍵業者に知人宅のカギを開けさせ6600万円盗んだか 2022年8月15日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/403238?image=2>

概要

①知人宅に隠されていた現金6600万円などを盗み出した疑いで、35歳の女が逮捕された。女は、住人になりすまして、鍵業者に依頼し部屋のカギを開けさせていた。

②長い金色の髪容疑者（35）事件は、6月5日に起きていた。午後11時半ごろ、飲食店経営の41歳の男性が、新宿区四谷の自宅マンションに帰宅したところ、玄関のドアが開いていたという。“荒らされた”跡があり、

男性は、すぐに 110 番通報。

捜査員は、真っ先に、マンションの防犯カメラの映像を調べると、不審な女と、“業者風”の男が映っているのが確認された。この“業者風”の男が、鍵業者だと分かるのに、そう時間はかからなかった。四谷署が、鍵業者から事情を聞いたところ、ある女から、鍵を開けるように依頼されたことが明らかになった。

③女の身元は、すぐに割れたという。なぜなら、鍵業者に依頼する際、女が身分証として、パスポートを提示。その内容を、業者が記録として残していたのだ。

ところが容疑者は、すでに“別件”で逮捕されていたのだ。今年 5 月、品川区でも、鍵のかかっていない病院に侵入。そこから現金 21 万円を盗んだ。

④6 月 5 日午後 9 時 45 分ごろ～午後 10 時 25 分にかけて、被害者の男性宅から、現金およそ 6600 万円の他に、高級腕時計やブランド品など 28 点＝およそ 208 万 3000 円相当を盗んだ。クローゼットの中に隠されていた現金 6600 万円を探し出し盗んでいた。

⑤容疑者は、男性が経営する飲食店の客で、2 人の間に面識はあった。現場は、オートロック式のマンションだったが、他の住人がエントランスから中に入る際、一緒に室内に侵入していたようだ。

⑥住人になりすまして、鍵業者に依頼し、カギを開けさせて、空き巣に及ぶとは。

何とも“大胆な”犯行だ。容疑者は、不動産賃貸業を営んでいるが、現場のマンションとは関係はないようだ。

3. ■ マンション 1 階で女性のショーツ盗む ベトナム人男 神戸新聞 2022 年 8 月 3 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202208/0015525263.shtml>

概要

①マンションのベランダから女性の下着を盗んだとして、兵庫県警東灘署は 3 日、窃盗の疑いで、灘区、ベトナム国籍の無職の男（22）を逮捕した。

1 日午後 1 時 40 分ごろ、東灘区南部のマンション 1 階ベランダに干されていた住人女性（23）のショーツ 2 枚を盗んだ疑い。容疑を認めているという。

②怪しい人影に気づいた女性が 110 番したが、男は逃走。翌日、付近を警戒中の署員が自転車でうろついていた男を見つけて職務質問し、犯行が発覚した。

「今までに 20 回ほどやってます」と話しており、男の自宅から約 400 枚の女性用ショーツが見つかったという。

2. ■ マンション女性部屋玄関ドア壊される…真下の 46 歳男逮捕 札幌市 2022 年 8 月 10 日

<https://www.hbc.co.jp/news/2d77a78eb6713444b95195b33b9fae7c.html>

概要

①去年 9 月、札幌市豊平区のマンションで、自分が住むの部屋の真上の部屋の玄関ドアを壊した疑いで、46 歳の男が逮捕されました。

去年 9 月 4 日に 9 階建ての賃貸マンションで、自身が住む部屋の真上の部屋の玄関ドアを、壊した疑い

②午後 3 時半すぎ、マンションに住む 20 代の女性から「ドアを激しくたたかれた」と通報がありドアが壊され、被

害額は 16 万 5000 円に上るとのことです。防犯カメラの映像を調べて、容疑者の特定を進め、事件から 11 か月が経った今月 10 日、男を逮捕しました。否認しているということです。

③女性も、被害に遭った当時、マンションに引っ越してから数か月しか経っていませんでしたが、すでに嫌がらせを受けていたということで、警察は事件との関連を調べています。

1. ■「空き巣」のトラブルを解決したい！ 2022 年 8 月 10 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-trouble26>

概要

①犯罪統計書令和元年の犯罪によると侵入窃盗の認知件数は 5 万 7,000 件を超える発生場所が「一戸建て」のケースは 2 万 5,374 件で全体の約 44%、「中高層（4 階建以上）住宅」は 2,364 件で約 4%、3 階建て以下の共同住宅、テラスハウスなどを含む「その他の住宅」で 6,186 件で約 11%となっています。

②注目したいのは、「中高層（4 階建以上）住宅」でも被害が起きている点。

屋上からロープを垂らしたり、外壁の足場を利用したりと、オートロックがあるマンションの最上階であっても、屋上への出入りが容易であれば侵入される可能性があります。近隣の建物を足場として侵入されるケースもあるようです。

③侵入者が周辺の下見において最も見ているポイントは「人通りや一目が少ないか」。次に続くのは「入りやすく逃げやすいか」「留守の家が多いか」。「お金がありそうか」という項目は 4 番目に挙げられており、割合も先の 3 つよりも大幅に少なくなっています。

④家の下見においては、60%超の割合で「留守」かどうかを見ているようです。

「入りやすく逃げやすい」かも 50%近い割合で見られています。「お金がありそうか」は 5 番目の項目となり、約 10%程度しか気にされていません。

最近は現金や高級品よりもスマホやパソコンといった電子機器が狙われる傾向にあるため、「お金を持っている家には見えないから大丈夫」「高価なものを置いていないから問題ない」とは言えないのです。

⑤「令和 3 年度東京の犯罪」によると、侵入窃盗の経路は窓が 43.6%、出入口が 56.3%。侵入手段は「無締り」が 60.0%、「ガラス破り」が 20.2%、ピッキングや合鍵などによる「施錠開け」が 17.8%、かぎ穴の破壊や隙間にバールなどを差し込みによって強引にこじ開ける「ドア錠破り」が 0.8%です。

⑥では、特徴を見てみます。

【特徴 1】

オートロックに安心して鍵を掛けていない

空き巣の滞在時間は長くても 10 分程度とされています。

「ちょっとコンビニへ」と思って鍵をかけずに出かけると、その間に侵入されてしまう恐れもあります。

【特徴 2】

ご近所付き合いがない

侵入者は「近所の人に声をかけられたり、ジロジロ見られた」場合に、犯行を諦めるようです。近隣住民との積極的な挨拶は防犯効果があるといえます。

【特徴 3】

単身者が多い

「令和元年の犯罪」によると、空き巣は主に 10 時～16 時、特に 10 時～12 時の間に発生しています。

就寝時を狙った忍込みは 0 時～4 時の間に行われています。

昼間に不在となる確率の高い単身者の家は行動パターンも読みやすく、狙われやすい傾向にあります。

同じマンションの他の住民も単身者が多い場合、近隣住民が気づいてくれる可能性の低さも狙われやすい一因でしょう。

【特徴 4】

ポストに郵便物が溜まっている

⑩対策はどうか？

【対策 1】玄関の鍵を 2 つにする

侵入窃盗犯は、侵入に 5 分かかると約 7 割はあきらめ、10 分以上かかるとほとんどの侵入者があきらめるとされています。

【対策 2】

ドアスコープカバーを付ける

【対策 3】

窓に補助錠を付ける

【対策 4】

防犯フィルムを貼る

防犯フィルムであれば、1 枚あたり約 20,000 円～50,000 円程度で取り付けられる防犯フィルムを選ぶ際は、「CP マーク」のついている製品を選びましょう。また、CP マークの防犯フィルムは業者のみが貼れるため、正しく貼れなかったために防犯効果が弱まってしまう事態にはなり難いです。製品にマークがついていることは外から見てもわかるため、それだけで防犯に効果があります。

事件.....

4. ■ 札幌市 マンションで砲弾のようなものが見つかり、住民が避難 2022 年 8 月 25 日

<https://nordot.app/935538444531187712?c=910204673563852800>

概要

①砲弾のようなものが見つかったマンション（札幌市豊平区）25 日夜、札幌市内のマンションで砲弾のようなものが見つかり、付近の道路が一時通行止めとなりました。

②直径 10 センチ、長さ 30 センチほどの砲弾のようなものを見つけました。砲弾のようなものはロケット弾で、信管や火薬はなく、爆発の恐れがないということです。

③自衛隊が撤去するため、午後 8 時ごろから午後 10 時すぎまで、約 2 時間に渡って周辺の道路は通行止めとなり、周辺の 64 世帯が一時避難しました。

3. ■ 高齢男女が熱中症で？ マンション一室に遺体 2022年8月6日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000264183.html

概要

①5日午前10時半ごろ、品川区南大井のマンションの一室で、この部屋に住む夫婦とみられる80代くらいの男性と70代くらいの女性の遺体が発見されました。下の階に住む大家が生活音がしないことや郵便物がたまっていることを不審に思い、警視庁に連絡しました。その後、男性が居間で女性がトイレで倒れているのが見つかりました。

②部屋の窓は閉まっていた、クーラーはついておらず、警視庁は2人が熱中症で亡くなったとみて調べています。

2. ■ 札幌市 マンションの外壁工事現場"で住人女性転落 2022年8月19日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=30090>

概要

①8月19日午前、札幌市豊平区のマンションの外壁工事現場で住人の女性が転落転落したのは工事関係者ではない住人の40代の女性で、5階のベランダから数メートル下の4階付近の外壁工事の足場に落ちたとみられています。

②女性はけがをしています意識はあるということで転落した原因を調べています

1. ■ 熱中症か、品川のマンションで高齢夫婦死亡 2022年8月5日

<https://www.sankei.com/article/20220805-FAVKROKLA5IAXO72T3Q4XF5ZTQ/>

概要

①5日午前10時20分ごろ、東京都品川区南大井のマンション一室で、この部屋に住む高齢夫婦が死亡しているのが見つかった。死後数日が経過しているとみられ2人が熱中症で亡くなった可能性があるとして調べている。

室内の居間で80代の夫があおむけの状態に倒れており、トイレで70代の妻が床の上で壁にもたれかかった状態で見つかった。外傷はなく、玄関の施錠もされていた。夫婦は2人暮らし。発見当時、エアコンの電源が付いておらず、窓も閉め切られた状態だったという。

②同日午前10時ごろ、このマンションに住むオーナーの男性から「部屋から生活音がしなくなり、1日から新聞がたまっている」と近くの交番に相談があり、発覚した。

火災.....

2. ■横浜戸塚区のマンション火事 ステレオ周辺激しく焼く カナロコ 2022年8月24日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-932754.html>

概要

①24日午前11時5分ごろ、横浜市戸塚区上倉田町のマンション9階、医師の男性（38）方から煙が出ていて119番通報があった。男性方約85平方メートルのうち、約30平方メートルを焼いた。けが人はなかった。

②マンションは鉄筋コンクリート10階建て。男性は妻（37）と2人暮らしで、出火当時、ともに不在だった。居間のステレオ機器周辺が激しく焼けていた。

1. ■マンションごみ置き場で火事 現場に蚊取り線香や 福岡市 2022年8月8日

<https://yotemira.tnc.co.jp/news/articles/NID2022080814781>

概要

①8日午前0時15分ごろ、福岡市中央区荒戸のマンションで「1階のごみ置き場が燃えている」と、近くに住む人から消防に通報で消防車14台が現場に駆け付け、積まれていたごみなどが激しく燃え、約25分後に消し止められました。

焼けたごみの中からたばこの吸い殻や蚊取り線香が見つかったということです。

②現場は西公園入口の近くのマンションが多く建つ地域で、警察と消防は、これらの火の不始末が出火原因の可能性が高いとみて詳しく調べています。

管理.....

6. ■老いるマンション 中古購入 修繕積立金の点検必要 東京新聞 2022年8月25日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/197919>

概要

①マンション管理コンサルタント、土屋輝之さん（65）は指摘する。

積立金の適正額は規模やグレードなどマンションの個々事情によって異なる国土交通省のガイドラインが参考になる。

②積立金の算定の根拠となるのが、将来の修繕工事の見通しを示す長期修繕計画だ。

計画の内容と積立金の額が食い違い、計画よりも低く設定されているケースもあると指摘する。計画と積立金が一致していても、そもそも計画の費用見通しが甘く、現実と懸け離れていることも。また、建設コストは刻々と変化するため、計画は五年程度で見直すことが望ましいが、実際には築二十年ほどのマンションで新築当時の計画をそのまま使っていたり、古い消費税率で計算したりしているケースもあるという。

③マンションは古くなると、管理費や積立金の滞納が増える傾向がある。要注意な水準の目安として「未収金の割合が年間収入額の10%以上」を挙げる。

④長期修繕計画の更新時期や未収金の額といった基本的な情報であれば、不動産仲介業者などを通じて書類を開示してもらえれば確認できる。

ただ、計画の内容そのものが適正かどうかなど、素人では判断できないことも多いため、土屋さんは信頼できる専門家に相談することを勧める。

⑤国交省は昨年9月、2011年に公表した修繕積立金ガイドラインについて、積立金の目安額などを10年ぶりに見直した。工事費の高騰などを背景に、大幅な増額となった。

専有部分1平方メートル当たりの積立金（月額）の平均額を比較した。延べ床面積5000平方メートル未満のマンションの場合、旧ガイドラインは218円だったが、改訂版では335円と1.5倍に増額。地上20階以上のタワーマンションも、206円から338円へと1.6倍に伸びた。

⑥管理業協会の制度は、管理体制や管理組合収支など30項目を基に、管理状態を6段階で評価。

不動産仲介などを手がける東急リパブルは今月、運営する中古マンションの検索サイトで、制度を利用した物件の評価結果の掲載を始めた。

5. ■ 老後の経済的不安はどうすれば？ 2022年8月25日

<https://media.finasee.jp/articles/-/10999>

概要

①栗橋浩さん（仮名）は今年還暦を迎えたばかり。

大卒後38年勤めた会社を定年退職し、今は別の会社に勤務しています。栗橋さんの勤務先はメーカーの孫請け会社だったため、給与水準はそれほど高くありません。

東京都在住60歳妻と2人暮らし金融資産1200万円（妻の投資を除く）ローン破産した川越さんとは20数年前のほぼ同時期に、同じ新築マンションの同じ広さの部屋を購入しています。

②先野さんはファイナンシャルプランナー（FP）の資格を持つ税理士。

「昔の住宅金融公庫ローン、今は『フラット35』というのですが、平均完済年齢は73歳です。定年後、ボーナス併用払いを続けている人も少なくありません。

キツイですね。その結果、コロナ禍で自宅を失う高齢者の方が増えているんです」その時点で私は58歳、定年まで2年しかありません。

③ローンの残債は定年退職の時点で約1300万円。

先野さんは、そのうち1000万円を退職金から返済し、ボーナス併用払いをやめて65歳完済を目指すプランを提案。

「公的年金の受給が始まる65歳までは働いて、こつこつローンを返していきます。

65歳以降、栗橋さんは同い年の奥様の分と合わせて月額23万円程度の年金が受け取れます。ご自宅は確保されているわけですから、健康に気を付けてしっかり家計管理をしていけば、十分暮らしていけますよ。ただ、老後資金は定年退職時点で1000万円（貯蓄500万円＋退職金の残り500万円）とやや心もとないので、この5年間でなるべく上積みできるよう頑張りましょう」

④先野さんは、2 人家族にしては多過ぎる食費、月 3 万円近く上っていた妻の通販での買い物など、わが家の家計の問題点を次々と指摘していきました。

「家計簿を習慣化して収支を正確に把握すること」、「スーパーに行く回数を減らし食料品は計画的に購入すること」、「妻の小遣いを予算立てして化粧品や洋服、美容院代などはその中でやりくりすること」などを逐一メモしていたようです。

⑤この 2 年間、家計を見直して浮いたお金やボーナスの大半は住宅ローンの繰り上げ返済に回してきました。退職金での繰り上げ返済効果もあり、長かったローンが完済まであと 2 年を切りました。今のペースでいけば、65 歳までには老後資金を 200 万～300 万円上乗せできそうです。

4. ■ 管理会社が 200 万円の過重マージン 会社変更にコンペした理事長 2022 年 8 月 11 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/309635>

概要

①「私、理事長になってから管理会社を変えました。コンサルに入ってもらって、管理体制の見直しを進めて、管理委託する会社を本格的に公募したの。総合管理会社や専門会社計 26 社に見積もりを提出してもらって。いわゆるコンペもしたんですよ」板倉瑠以さん（仮名=60 代）。

S 区の築 30 年弱のマンションに住んでいる。総戸数 50 戸以下の小規模マンションで、100 平方メートルを超える部屋も多い。

②「インターホンを全戸交換することになり、管理会社が出してきた見積もりは 500 万円。

今まで A 社の製品を使ってきたけれど、他社に変えるという。私、A 社に直接電話して、アポイントとって話を聞いてみたのよ。『管理会社は他社を勧めてきたけれど、御社ではどんな機種がありますか？』って。うちのマンションの状況を説明して、相談したの。そうしたら工事費込み約 300 万円で、私たちが望む機種があるという。管理会社が 200 万円マージンをのせたとか考えられない。おかしいでしょ？」

③それだけじゃない。

エレベーターも 2000 万円と言われたけど、調べたら同じメーカー系の会社で 800 万円でできることがわかった。要するに年寄りをだます感じ？

理事会は輪番制、任期 1 年で総取り換え。そこに付け込まれたんだと思う。それで決別することに」

④マンション管理コンサルタントの B 社に相談し、まずは臨時総会後にセミナーを開いた。

議案書から議事録まで板倉さんが全部作成、徹夜作業の日もあった。それ以降すべての議事録は自分で書いているという。

「録音 & テープ起こして、住民に読んでもらえる読み物にしたの。それで賛同を得ましたし、管理会社に都合のいいように書かれても困るからね。コンサル会社とはアドバイザー契約も結びました。だって、高齢・素人・輪番制の理事会では管理会社の言いなり、どんどんお金使われちゃう。組合の立場に立つ専門家がいたら安心ですからね」

板倉さんの奮闘、実はこれだけではない。（つづく）

3. ■家電量販店ポイント着服で勤勉理事長辞任「問題ないと思った」2022年8月19日

<https://gendai.media/articles/-/98795>

概要

①首都圏内のあるタワーマンションで IT を活用した管理組合運営を進めるために、総会で管理規約の改正とそれに伴う什器備品の購入の予算が承認可決され、ウェブと対面での会議を併用した理事会を開催することが可能となりました。

その管理組合の理事長は、パソコン等の知識に詳しい人ということで、テレビ会議に必要な機器の購入を一任されることになりました。理事長は、近所の家電量販店で、パソコン等の必要な機器を購入しました。支払いは理事長個人が小口現金による立替経費精算で行いました。

②しばらくして、通常総会に備えて監事による会計監査がありました。ここで特に注意すべきなのが、監事は会計監査だけではなく業務の執行も監査することになっていることです。

③理事長から提出された家電量販店のレシートには、購入したパソコン等いくつかの機器の代金と合計の領収金額が記載されていました。ところがそのレシートに途中でハサミを入れられていることを監事が不審に思い、よく調べてみると切り離されていた部分には購入代金の 10%のポイントが獲得されていることが記入されていたのです。購入金額は総額 60 万円位だったので、ポイント金額の約 6 万円を理事長自身のポイントにしてしまったこととなります。

④そのことを監事が理事長に問いただしたところ、「普段から管理組合のために尽くしているし、購入の手間のお駄賃としてポイントくらいもらってもいいと思った。」とあっさり認めました。

その理事長はこれまで全て無報酬で様々なトラブルを解決したり、夜遅くまで漏水の対応をしたりとマンション管理運営のために誠実に職務を行ってきていました。こういったことを受けて、「謝礼として認めよう」と擁護する声もありました。

しかし一方で、理事長といえども、理事会の了承を得ずに個人的に利得を得るのは管理組合に対する裏切り行為であり、レシートを切り離したことも意図的だったとして、看過できない、不正行為には毅然とした対応を求めるといった意見もあり、厳しい議論が交わされることになったのです。

⑤結果的に理事長は「管理組合を裏切るつもりはなかったし、ポイントなので管理費からの直接の支出ではないという考えから、つい出来ごころで申し訳なかった」と涙ながらに弁明し、責任を取って辞任しました。

⑥同様な相談は実は数多くあります。

マンションで什器備品を購入する場合は一般的には管理会社に依頼することがほとんどですが、管理組合によっては、より安く購入するため、インターネットや量販店等から役員が直接購入するケースも増えています。

このようなことから管理組合では、役員の不正行為を防止するため、また役員が組合員のために誠実に職務を遂行するために、備品の購入や工事の発注について厳しいルールとして発注基準細則等を策定して透明性を維持している管理組合もあります。

⑦例えば、マンション管理組合名でポイントカードを作成して、管理組合が備品を購入する場合には、理事会が購入店舗を指定して管理組合にポイントが獲得できるようにしていわゆる利益相反取引を行うことを防止しています。

⑧先日も、ある地方自治体の派遣要請でマンションに訪問相談に伺ったところ、組合員からマンションの『大規模修繕工事が終わったがその後、理事長が高級外車を購入し、大規模修繕委員長は自分の専有部分をフル

リフォームした。

これはなにか裏があるのではないのか？』と質問されたことがありました。

そのマンションは、大型マンションで大規模修繕工事費用が総額 7 億円以上かかったそうです。簡単にポイント換算できるものではありませんが、先の 10%とすると、実に 7000 万円、1%の還元でも 700 万円となってしまう額なので、一概に根拠のない懸念とはいえない規模なのです。

⑨平成 28 年の国土交通省の『マンション標準管理規約』でも第 37 条の 2 で『利益相反取引の防止』が次のように追加されました。

役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一．役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二．管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

2. ■理事会なしマンション増加 住友不など第三者管理 日経新聞 2022 年 8 月 19 日

<https://www.nikkei.com/article/DGKKZO63555470Y2A810C2L82000/?unlock=1>

概要

①マンションの管理会社が理事会に代わってマンションを維持管理する「第三者管理方式」の導入が広がっている。

三井不動産や住友不動産が試験導入しているほか、管理大手の長谷工コミュニティも本格展開する。住民は理事を務める負担から解放される半面、住まいの維持管理への関心低下を懸念する声もある。

②第三者管理方式は、理事長に代わって管理会社の社員が管理者となってマンションの維持管理に責任を負う。組合総会の開催や修繕計画の策定、修繕積立金の管理、居住者への報告といった理事会のすべての業務を実質的に管理会社が担うことになる。住民は管理会社が適切に業務を進めているかを監督し、組合総会などで管理会社の提案に賛否を示すだけでよくなる。

③第三者管理方式はマンション管理に無関心な購入者が多いリゾートマンションや投資用マンションの管理手法として普及していた。国土交通省のマンション総合調査管理会社を管理者に選定したマンションは 2018 年度時点でも 6%だった。

④近年は一般的な分譲マンションでも導入する物件が増えている。

共働き世帯が一般的になる中、休日が活動の中心となる理事会業務を負担に感じる人は多い。マンションデベロッパーにとって「理事にならなくてよい」というのが売り文句の一つになる。

⑤21 年から導入し始めた住友不動産では東京都心部を中心に 10 件弱で採用済みで、購入者の反応を踏まえながら導入物件を増やしていくという。別のある不動産系管理会社は「東京都心部の 20~40 戸程度の億ション（価格が 1 億円以上のマンション）を中心に導入を進めている」と話す。

⑥合人社計画研究所ではグループで管理業務を受託している約 5000 の管理組合のうち、すでに 2 割を第三者管理方式に切り替えた。「管理会社としても休日に開催されることの多い理事会に出向く必要がなくなる。社員の働き方改革にもつながる」

長谷工コミュニティでは、首都圏と関西で合わせて 20 件近くの物件で導入済みだ。第三者管理方式を採用すると、居住者は煩雑な理事業務から解放される半面、「理事会方式のマンションに比べ、維持管理への関心低下や管理会社への監視の目が甘くなる懸念がある」（横浜市立大学の斉藤広子教授）。

⑦長谷工コミュニティはこうした懸念を払拭しようと専用アプリ「smooth-e（スムーズー）」を開発した。

居住者は「エントランスの照明を明るいものに取り換えてはどうか」といった提案をいつでも投稿でき、賛同者が多かったアイデアはオンライン投票に諮って実現を検討する。理事会内にとどまっていた情報や報告も公開し、透明性向上を図っている。

⑧マンションは時間がたつにつれ、住民の高齢化や入れ替えなど多様化が進む。

大規模な物件ほど意見をまとめるのは難しく、第三者管理方式を採用する物件は増えていく可能性が高い。斉藤教授は「理事会がなくなることで住民同士の交流が失われる側面もある。理事の負担軽減策なども検討した上で、慎重に導入を判断する必要がある」と指摘する。

1. ■管理計画認定制度の認定第 1 号のマンションは 廣田信子 2022 年 8 月 1 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12755855705.html>

概要

①全国初の認定を受けたマンション「高島平ハイツ」築 48 年のマンションです。

申請時に理事長を務めた篠原満さん（現在は大規模修繕委員会委員）は、認定制度のことは、4 月半ばに区から制度に関するチラシが郵送されてきて、それで区に連絡してみたんです…とのこと。

②おりしも、5 月 15 日に総会があり、管理規約と修繕積立金の見直しが議題に上がっていて、その結果、認定基準を満たすことになったのですが、それは、たまたまの偶然で、管理計画認定制度の認定を得るためではなかったといえます。

③高島平ハイツは、入居翌年には管理会社への委託をやめ 15 年前まで自主管理を続け、地力を育ててきたのです。認定基準にある修繕積立金の平均額は平米 190 円台。けっして高くはありませんが、これまで積み立てている額があるので、それを加えると、充分クリアする水準に達するのです。建築にくわしい住民が多く、長計も自分たちでつくってきたから、きちんと必要工事を見極めて、計画をつくることができ、修繕工事費にゆとりがあるといえます。

④管理会社や専門家がつくるフルスペックの長計はいらないと考えてきたといえます。修繕積立金は、30 年近く値上げしていないのです。

でも、大規模修繕工事は 4 回実施し、玄関ドアやサッシの交換も行っているのです。

高島平ハイツでは、今年の総会で、「マンションを 80 年使う」と決めました。

約 30 年後には、築 80 年でマンションを解体することを前提に、マンションの解体費用もカバーできるように、マンションの「終活」を見据えた計画を総会で承認したわけです。

その間、修繕積立金の値上げも考えていません。耐震診断の結果を踏まえ、築 80 年と言う寿命を決めて、解体まで考えているのです。

⑤また、これだけの活動をしてきたマンションですから、板橋区の独自基準である書類の整理もきちんとされ、危機管理体制も、コミュニティの形成も、きちんと行なわれていて、ほんとうに文句なしの認定だったようです。

そして、篠原さん自身が、定年退職前は管理組合運営に係わっておらず、別の方々がここまでの基礎をつくったのです。

⑥そして、この申請は、板橋区に直接話があり、板橋区の職員が、びっくりしながら確認して承認したという経緯があります。マンション管理センターの認定手続き支援サービスも利用せず、マンション管理士の方のチェックも受けていないのです。

私は、そこに不思議なものを感じます。板橋区の職員の方々の、自ら認定手続きに関わった熱さが伝わってきて、すごく愛おしさを感じました。

⑦それでいて、私には戸惑いがありました。

このマンションは、管理計画認定制度の認定を受けることで、マンションの市場での評価が高まったのかどうか…ということです。築 80 年で解体をすると決めたマンション。それまでは、決して高くない修繕積立金で、しっかり管理をしていくというマンション。それは、マンションをよく知るが故の見事な選択だと思います。これを総会決議できたことを、私は、驚きを持って見えています。

7 年後、認定制度を更新する場合は、今度は、耐震性の不足による敷地売却の話が出るのでしょうか。今後、解体を決めたというマンションでどのようなことが起こるのかが気になります。

高島平ハイツの取組みは、耐震性が不足しているマンションの今後の取組み方が、伝わるのではないかという気がしています。

長寿命化を目指すことだけでなく、解体を自分たちでしっかり決めることも、市場で評価されるようになるのでしょうか。当初の趣旨とはちょっと違う「第 1 号マンション」の今後に注目していきたいと思います。

修理建て替え・・

3. ■分譲マンション「築 40 年」の壁はプロと乗り越える「建替え」 2022 年 8 月 17 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/606018>

概要

①103 万戸。国内の築 40 年以上経過した分譲マンションの数だ。

しかし、建替えが実現した事例は 2004 年までで 87 件、21 年まででも 263 件と少ない。こうした中、40 件以上のマンション建替え実績を持つのが旭化成不動産レジデンス。

②「私たちは 2001 年に同潤会江戸川アパートの建替えに参画して以降、いくつもの建替えに携わってきました。高齢化や社会情勢の変化に伴って課題は多様になり、今後も複雑な課題を抱える事例が増えると予想しています」（重水氏）

同社が情報発信窓口として 11 年に設立したのが、「マンション建替え研究所」

「研究所では、高経年マンションに関わる法改正の状況や建替えの実例調査をはじめ、さまざまな情報発信をセミナーやカタログなどを通じて行うほか、建替えに関心を持つマンションの管理組合からの相談や質問に対応しています」

③研究所では時代の変化に応じ、その都度適した建替えフローを構築している。

「1971 年に分譲された『調布富士見町住宅』には 2 つの大きな課題がありました。

1 つは周辺の土地よりも容積率が低く定められていたこと。もう 1 つは、敷地内を公道が通っていたこと。そのため、土地の活用が難しいと思われていたのです」

④そこで、都市計画法で定められた容積率の制限解除と公道の移設に必要な手続きを管理組合や各専?家と協働で実施。同時進行で、区分所有者一人ひとりの話に耳を傾け、合意形成をサポートした。容積率の制限解除は、ほかの事例で実現した。

経験が功を奏したが、公道の移設と同時に行ったのは、調布富士見町住宅が初めてだ。

旭化成不動産レジデンスが建替えを手がけたマンションは、上質な都市型マンションブランド「ATLAS」として生まれ変わる。

2. ■ マンション修繕工事で使える助成金や制度は？ 東京都を例に解説 2022 年 8 月 10 日

<https://mansionlife.jp/article/mansio-syuzenkoji-hojokin>

概要

①国土交通省のマンション総合調査によると、「マンションの長期修繕計画に基づく大規模修繕工事費」の平均は 3 億 9421 円。

助成金は、基本的に応募条件を満たして申請すれば受け取れるのに対し、補助金は予め枠数が決まっているため、申請しても受け取れない可能性があります。

使える助成金や制度は、各自治体ごとで異なります。

東京都を例にして、2022 年 7 月地点で利用できる 2 つの助成制度を解説します。

②【1】マンション改良工事助成

分譲マンションの共有部分の外壁塗装や屋上防水、バリアフリー化などを計画的に改良・修繕する管理組合を対象とする制度です。

住宅金融支援機構の「マンション共有部分リフォーム融資」の利子補給という形で助成金を受け取ることができます。

対象限度額は、リフォーム融資の予約金額、工事費、または工事費から補助金を差し引いた金額のいずれか最も低い額です。対象になるのは、都内の耐火構造の分譲マンションの管理組合です。助成金の支給には、マンション管理センターの債務保証を受けるなどの条件が課されています。

利子補給の対象である「マンション共有部分リフォーム融資」は、耐震診断や長期修繕計画の作成のみを実施する場合も受けられます。計画書作成で融資を受ける場合も、助成金を受けることが出来るので、自身のマンションが対象になるかを一度確認してみましょう。また、2022 年度から償還方法が「元利均等月賦償還」になりました。これは月々支払う、元金と利息が一定になる返済方法です。

「元金均等返済」よりも借入金残高の減り方が遅く、総返済額が多くなる。

③【2】防音工事助成制度

東京都が審査した防音工事費用の 4 分の 3 を助成する制度です。

以下の条件をいずれも満たしたマンションです。

1. 特別区が定めた「防音構造に関する条例」の適用区域（勘定七号線、環状八号線、中原街道、笹目通り沿いなど）に建っている住宅で、条例が施行された日以前からあるもの

2. 道路交通騒音の大きさが、夜間 65 デシベル以上、または昼間 70 デシベル以上ある居室を有するもの
また、同じ所有者による建て替え以外の新築物件や、防音工事助成を受けたことのある物件は対象外となります。

④東京都防災・建築まちづくりセンターが行っている 2 つの制度を紹介していきます。

【1】マンション管理アドバイザー制度

管理のポイントや委託の方法、長期修繕計画の作成についての講義を受ける A コースと、実際に相談できる B コースに分かれています。

【2】マンション建替え・改修アドバイザー制度

法律や税制、公的支援など一般的なアドバイスを受ける場合は A コース、実際に検討書を作成してもらう場合は B コースになります。

⑤大規模修繕の支援制度のうち、助成金は条件を満たしていれば受け取れるのに対し、補助金は枠数の関係で申請するまで受け取れるか分からない場合があります。

今回紹介した制度以外に、市区町村が独自に実施している支援制度もあります。

1. ■都心の超一等地に建つマンションが、なぜか空き室だらけ 榊 淳司 2022 年 8 月 8 日

<https://gendai.media/articles/-/98342>

概要

①日本でもっともマンションの坪単価が高い都心の超一等地に建ち、有名タレントも住んでいる超稀少物件は、なぜ「幽霊マンション」と化したのか。

最寄りの東京メトロの駅から「徒歩 1 分」。実際には、駅の出口から 10 メートル程度照明がほとんど点いていない 1 階の共用内廊下を、奥へと進んでいく。

確かに、打ち捨てられているようには見えなかった。薄暗いものの、照明も点く。

その後、賃貸住戸のある区画に案内された。「もう誰も住まなくなってから、何年も経っています」

②都心の超一等地に立つ物件が「幽霊マンション」になっているのか？

答えを先に言ってしまうと、壮大な「地上げの失敗」なのである。

すでに築 50 年超。全 120 戸のうち、34 戸には使用実態があるという。ただし、この物件の構成はやや複雑だ。岸先生が使用する住戸も含めて、80 戸が区分所有。その他、このマンションができた時から S 社という不動産会社が所有する賃貸向け住戸が 40 戸。その他にも、床面積割合で全体の 6 分の 1 が事務所スペースとなっている。やはり S 社が所有。

③管理組合で建て替えの話が本格的に始まった。

それを先導するのは、マンション業界のリーダーを自任する財閥系デベロッパーの M 社。

建て替え計画案には、「22 階建てのタワーマンション、全 263 戸」の概要が示されていた。現状の区分所有者には、ほぼ同程度の面積の新住戸を所有することになる——ということをはのめかす内容だったという。

しかし、各住戸には追加負担が 2000 万円前後必要、ということも次第に判明してきた。

岸先生が知る限り、区分所有者はほとんど富裕層らしい。その程度の負担なら出せなくもない。中には昭和期に大活躍したタレント夫妻とか、広告業界の有名人なども混じっている。有名タレントの区分所有者たちは、な

ぜか話し合い初期からことごとく建て替え賛成派に回っていた――。

タワマン・・

10. ■ 中国人も跋扈する大人気のタワマン…55 歳男性の「心底嫌気が差した」ワケ

<https://gendai.media/articles/-/98888>

概要

①円安の影響で、中国人の富裕層にも再び都心のタワマンが人気になっている。

北尾陽介さん（55 歳・仮名）は彼らが引き起こす近隣トラブルに心底嫌気が差している「スポーツジムやゲストルームなどの共用部をとにかく汚すだけでなく、ベランダから生臭い匂いが漂ってくる。ベランダ越しに覗いたら、物干し竿にタラを干していました。

でもそのくらいならまだかわいいほうです。

マンションの理事会で判明したのですが、中国人住民が管理費や修繕積立金を支払っていなかったのです。管理会社が督促しても中国にいて不在のことも多く、電話が繋がっても言葉が通じない。当面は他の住民が彼らの分の管理費と修繕積立金を補填している状態です」（北尾さん）

②ネックになるのが、機械式駐車場の維持費です。

ガソリン代の高騰やシェアカーの浸透で、マイカーを持つ家庭が減っていますが、タワマンの駐車場にも空きが目立っています。その結果、駐車場の使用料が思うように集まらなくなり、マンションの会計を圧迫しているのです。

特に駐車場使用料を管理費会計の収入にしているタワマンは、大幅値上げを避けられないでしょう。さらに、人件費や電気代、保険料などの上昇で、今後は管理費も値上げされます。

管理費と修繕積立金を合わせて、毎月 5 万円以上の金額を徴収されるタワマンも増えていくはず」

③「世帯年収 1200 万円程度の人が 1 億円のタワマンを買ってしまうのは、超低金利が原因です。

昔の住宅金利は 4～6%でしたが、今や変動金利だと年利 0.6%くらいで借りられます。金利が 1%上がれば、月々の支払いが数万円増える。子供を私立の学校に入れていると、滞納リスクが出てくるでしょう。しかも金利が上がると、多くの人がマンションを買わなくなるため、マンションの価格が大き下がります。1 億 2000 万円が適正だと思って買ったタワマンが 6000 万円しか売れない事態もありえます。そうなれば、売っても借金だけが残る生き地獄です」

④災害時にどうなるのか、中央区の職員に聞くと、『マンションの人たちは住戸にとどまってもらう』というのです。

つまり、タワマンの住民には避難場所がない。

電気や下水が止まったら、トイレをするにも階段を上り下りしないといけなくなります。私は災害に弱いこともタワマンの大きな問題だと思います」榊淳司氏

「週刊現代」2022 年 8 月 17 日号より

9. ■タワマンでまさかの大モメ…管理組合驚愕の「クーデター騒動」上榎 2022年8月1日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/97914>

概要

①大規模タワマンションの管理組合がリモート開催していた理事会で、突如として「理事長を解職する」という提案がなされたのだ。

解職動議の対象となった野上氏は、そのタワマンですでに10年弱の間、理事長を務めてきた。それだけに、まさか自分がリコールされるなんて思ってもおらず、まさに青天の霹靂だった。

②驚愕した野上氏は、すぐさま「議長としてそのような動議の提案は認められません。

これにて理事会は終了といたします」と閉会を宣言。その直後、川口理事らは自分たちだけで「理事会」を開催。野上理事長の解職決議を出席過半数で可決したとして、マンションの掲示板にそれを告知。さらに、マンション内の防災センターに押しかけ、常駐している管理組合担当者に理事長の解職を告げたのだ。

③野上氏には、私は10年以上前から何度も取材をさせていただいているが「稀有な理事長」である。

たとえば、昨今のクルマ離れを受け、都心部の多くのマンションでは「空き駐車場」の増加が大きな問題となっている。月々の駐車場使用料収入の減少に伴う、マンション財務への悪影響が危惧されているのだ。

そこで野上氏は共用部分の管理や運営を大幅に見直し、管理組合の財務を抜本的に改善。

大規模修繕が何度も行えるほど潤沢な財務基盤を構築し、そのタワマンを日本初ともいえる「管理面でのヴィンテージマンション」へと導いていた。

8. ■「タワマン節税」露骨な税金対策には税務当局目光らせる PRESIDENT 2022年8月5日

<https://president.jp/articles/-/60193>

概要

①大村大次郎『改訂版 税金を払わずに生きてゆく逃税術』（悟空出版）再編集

昨今の金持ちは、一戸建てより高層マンションを買ったがる。おそらく、その動向には節税対策が絡んでいると思われる。

②マンションの高層階が売れる理由の一つは「固定資産税が異常に安い」

低層階であっても、高層階であっても、所有している面積に応じて固定資産税は課せられるのである。

だが、タワマンションの場合、低層階と高層階では、販売価格に大きな違いがある。にもかかわらず、面積比では同じ固定資産税しかかかってこないのである。相続税の算出基準にもなっている。高層階であっても低層階であっても、同じマンション、同じ面積ならば、相続税の評価額は同じになるのだ。ざっくり言えば、タワマンションの高層階を買えば、相続税が低層階の半分になるのである。

③遺産は現金、預金で残したり、一戸建ての家で残したりするより、高級マンションで残したほうが各段に節税効果が高いのだ。

その仕組みを説明したい。

便宜上、遺産としての不動産の評価額は、土地の部分は路線価を基準に、建物部分は固定資産税の評価額を基準に決まることになっている。毎年、国税庁が決めている。この路線価は、市場価格に近い価格が設定さ

れるが、市場価格よりも高くなった場合は相続税を取り過ぎることになるのでやや低めに設定されている。固定資産税評価額というのは、市区町村の担当者が建物を見て、これはいくらぐらいというのを算定して決める。そして、年を経るごとに減額されていく。たいがいの場合、市場価格よりも若干低めに設定されている。そのため、遺産は現金、預金で残すよりも、不動産で残したほうが、相続評価額は低くなるのだ。

④330m² 以内の宅地なら相続税は 80%減。

もし遺産である家には故人と家族と一緒に暮らしていて、故人が死亡した後も家族が住み続ける場合は、土地の評価額が 80%も減額されるのである。

これは「小規模宅地等の特例」と呼ばれる制度であり、330m² 以内の宅地を、死亡した人と同居している親族が相続した場合に適用される。

そして、「小規模宅地等の特例」の「330m² 以内」という条件は全国共通。土地の価格は関係なく、あくまで面積だけが条件となるのだ。だから、地方で広大な家を建てるよりは、都心部で 330m² 以内の宅地と家を買うほうが、相続税対策になるのだ。

⑤そしてマンションであれば、どんなに広くても、所有している土地の面積が 330m² を超えることはほとんどない。そのため、高級マンションを買って、そこに住んでおけば、相続税が大幅に節税できるということである。

⑥ただし、このタワーマンション節税には、落とし穴がある。

相続税の評価額を「固定資産税の評価額」で決めるというのは、便宜上そうされているだけであって、原則としては時価で換算されることになっているからだ。

だから、固定資産税を基準にして申告していても、税務署に時価で換算されて修正される恐れがあるのだ。明らかな相続税の節税目的のタワーマンション購入に対しては、追徴税を課したこともある。本来の「時価評価」で、相続資産の算定をし直したのだ。

⑦2017 年度から、固定資産税の評価額が改正されたのである。

20 階以上のマンションの高層階に対しては、階を上がるごとに高くなるように設定されている。

最大で 1 階と最上階の差は、10 数%程度だ。

⑧ところが、この固定資産税の改正は、かえって「タワーマンション節税」を後押しすることになるかもしれない。

なぜなら、高層階と低層階の価格の違いは、わずか 10 数%では済まない。マンションによっては、2 倍以上の価格差が生じる場合もある。

50 階建てマンションの 50 階と 1 階を比較して、価格差が 10%などということはあり得ない。したがって、新しい固定資産税を適用されたとしても、節税策としてはまだ十分にメリットがあるからだ。

そして、この新しい課税方法が適用されるのは、2017 年 4 月以降に販売されたマンションである。それ以前に販売された物件には、以前のままの固定資産税が適用されている。ということは、中古のタワーマンションならば、以前とまったく同じように節税策として使えるのである。

⑨もちろん、あくまでも原則は「時価換算」であり、先ほど例にあげたようなことも発生しているので、相続税対策に使うにはノーリスクというわけにはいかない。しかし、覚えておいて損はないはずだ。

※税率および数字は、本書刊行時（2021 年 9 月）のものです。

7. ■マンション節税、これ以上はアウトかセーフか 10億円でもOK? 2022年8月13日

<https://toyokeizai.net/articles/-/610531>

概要

①8月8日に発売された『週刊東洋経済』8月13日-20号では「変わる相続」を特集

2009年に90歳の被相続人（親）は、賃貸マンション2棟を、合計13億8700万円で購入。購入資金の大部分は大手信託銀行からの借入金で10億0800万円を調達した。

②2012年に被相続人が94歳で死亡後、相続人（子）が申告した不動産評価は、2物件で3億3370万円、その他の財産は6億円超である。

③借入金残高は10億円弱で、相続した資産を債務と相殺。

相続税をゼロ円と申告したのである。

なぜ、死亡（相続）の数年前に13億円強で購入した不動産に対し、相続後、申告上の評価額が3億円強と、購入金額の4分の1程度に下がったか。

④土地の通達評価の基となる路線価は、時価の80%をメドに設定され、賃貸建物の敷地は借家人の権利分としてさらに20%程度控除される。つまり賃貸建物の敷地は、おおむね時価の65%程度と考えればよい。

また建物の通達評価の基となる固定資産税評価額は、一般的には建築価格の50~70%程度の水準。

賃貸建物はさらに30%減とされるので、建築価格の30~50%程度の金額となる。

ちなみにタワーマンションでは、1戸当たりの土地面積が小さく、建物の割合が大きいため、通達評価が購入金額の20~30%程度となる物件が多い。

近年のタワマン投資による相続税の節税は、この購入金額と通達評価の乖離を利用したものだ。

⑤今回の相続人による通達評価は、相続発生時の時価に近い鑑定評価の26%程度の水準だったが、特別に乖離率が大きい物件ではない。

だが、国税当局は、国税庁の定めた路線価などに基づく通達評価を覆した。

4倍の水準である鑑定評価であるべきとして、相続税を再計算し、追徴課税をしたのだ。財産評価基本通達の総則第6項には例外規定が設けられており、「通達評価が著しく不相当」と認められるとき、例外的な評価をできる扱いとなっているためである。

⑥判決では税負担の公平性による説明がなされた。

税法には平等原則があり、同様の状況にあるものは同様に扱われるべき、というものだ。確かに、特定の納税者だけに通達評価と異なる評価を適用することは、平等原則に反する。

しかし、「相続税の軽減を意図した行為」によって「税負担が著しく軽減」する場合はどうか。

そこでは、形式的に通達評価をするほうが、納税者間の税負担の公平性に反するために通達評価が著しく不相当と判断され、例外規定の適用が認められるという考え方なのだ。

⑦判決では以下の理由から、通達評価が著しく不相当と判断され、例外規定の適用が認められた。

・証拠として提出された銀行借入の貸出稟議書に「相続対策のため不動産購入を計画」と記載されており、90代の父による賃貸マンションの取得が近い将来発生する「相続税の軽減を意図して行ったもの」である。

・本来、相続財産が6億円超で相続税は3億円弱であったはずのものが、この2棟を購入したことによって相続税はゼロとなり「税負担は著しく軽減」されている。

⑧なお今回の判決では、通達評価と鑑定評価に大きな乖離があるが、それだけで例外規定は認められない、と

も指摘された。

税負担の著しい軽減に加え、相続税対策という意図も併せ、両方が必要とされるからだ。この例外規定が適用される条件に対しては、抽象的であり、明確な基準はまだ示されていない。

そこで今後の不動産投資で疑問になる点について、私見ではあるが説明しておきたい。

⑨質問 1：判決で決め手になった「相続税対策が目的」とはどんなときに当てはまるのか。

答 1：ダメなのは「相続税の軽減を主たる目的で行っている」ことだ。

裏返せば、不動産の取得が、自宅としての利用や不動産賃貸を含む事業での利用など、経済合理性があり、副次的に相続税の軽減につながるケースは、原則として該当しないと考えられる。

⑩質問 2：不動産の購入金額の大小は影響してくるか。

答 2：不動産の購入金額は直接関係ない。ただし、購入金額と通達評価の乖離は、一般的に購入金額に比例して大きくなる。被相続人の資産に比べて不相当に大きな金額の投資は、「相続税対策が目的」とみなされやすくなる恐れがあり、注意が必要だ。

⑪質問 3：不動産投資をする被相続人の年齢は関係するか。

答 3：例えば、高齢者が賃貸収益を得る目的のために、不動産投資をした後で、不幸にも短期間で死亡したとしよう。結果的に、その人は賃貸収益を十分に得られないまま、亡くなったことになる。そのため「相続税対策」を目的としていたのではないかと、税務署にみなされやすくなる可能性がある。

⑫質問 4：銀行借入で不動産投資する際に気をつけるべき点はあるか。

答 4：不動産の購入資金は自己資金でも銀行借入でも、不動産の通達評価に与える影響は同じだ。

ただし、全額借入など借入金の割合が大きいと、当初は不動産の「通達評価－借入額」がマイナスで、相続税計算上、固有の財産額から控除される。

ケース次第では、「税負担の著しい軽減」とみなされやすかったり、高齢者の借入期間が平均余命より明らかに長かったりする場合、購入目的に経済合理性は認めづらい。

⑬最高裁の判決は、過度な不動産節税に警鐘を鳴らしたもの。今後、特に高齢者が相続税の軽減を考慮に入れて不動産投資を行う場合、より慎重な判断が必要である。（清三津 裕三）

6. ■タワマン暮らしお金がない！になる理由 管理費と修繕積立金高額 2022年8月15日

<https://hint-pot.jp/archives/138242>

概要

①東京湾岸エリアの誰もがうらやむゴージャスなタワーマンション。

そこにご家族で住んでいる河辺亜希子さん（仮名・40歳）の悩みとは「タワマンに住んでいるせいで、思わぬお金がかかる」ということでした。

亜希子さんが住んでいるのは従姉夫妻が購入した部屋。長期の海外出張が決まってしまう、それまで住んでいた部屋よりも家賃を安くしてもらい、管理費と修繕積立金は現状の金額を支払って住むことに。

②いざ住み始めてみると、想像していたよりも高い管理費＋修繕積立金がかかる上に、以前の部屋よりも光熱費がかかることが判明。

「請求を見てびっくりしました。管理費と修繕積立金だけで6万円くらいかかるんですよ。また、廊下のダウンライト

や飾り棚の照明など、思わぬところに電気が点く仕様のため、電気代がこれまでの約 2 倍に。

③タワマンに住んでしまったせいでもできた悩みがもう 1 つあります。

引っ越しからしばらく経ったある日、亜希子さんご家族はとある大規模ショッピングセンターで買い物を楽しみました。しかしその翌日、同じマンションに住む女性から「マンション住人のレベルが低いと思われたら困るので、あんな店で買った服を着るのはやめてほしい」とお願いされてしまったのです。でも、どうやら子どもも学校で何か言われたらしく『ママ、もうちょっとちゃんとしたお洋服買って！』と言われてしまって。仕方ないので、今は誰にも見られないようネットで購入してタグを外し、子どもには『ちょっと良い服だよ』って嘘をついています。

④ランニングコストを含め、想像以上の費用がかかることを覚悟した方が良いでしょう。

5. ■タワマン住人、やめました 災害機に引っ越した 40 代女性葛藤と選択 2022 年 8 月 4 日

<https://hint-pot.jp/archives/136433>

概要

①関東某所のタワーマンションに賃貸で入居していた経験を持つ上園紗香さん（仮名・47 歳）。

2011 年の東日本大震災でした。

「あの日、風邪で学校を休んでいた娘とともに家にいました。ゆっくりと揺れるマンションの部屋で、抱き合っただけで震えていたのを覚えています。揺れが落ち着いてきたところで、せめて安心できる場所に避難しようと思ったのですがエレベーターが止まってしまって動かず、エレベーターの前には人だかりが。この状態で娘を外に連れ出すのは厳しいと思ったので部屋に戻ったのですが、ちょうど買い物に行く予定の日だったので食料が乏しく、娘を置いて、買い出しに出かけることにしました」

②コンビニエンスストアに何とか立ち寄り、缶詰やカップ麺、総菜、飲み物など、リュックに入る範囲の食品を購入してマンションに戻りました。

その時に、同じ階に住む高齢夫婦から声をかけられたんです。「その食料を、少し融通してくれませんか？」「申し訳ないけれど、その食糧を持って階段を上ることができないので、上まで持って行ってほしい。足が悪い妻のサポートもしながら階段を上ってほしい——

再び現れた高齢夫婦が紗香さんに語ったのは、昨日のお礼でも返金でもなく、新たな「要望」でした。

これから買い物に行って、ここにメモしたものを買ってきてほしい——お金もいただいていないこと、新たに買い物に行くことが難しい自分の状況などを説明して断ったところ、高齢夫婦の男性が怒りをあらわにして「助け合いの精神はないのか！ 高齢者を敬う気持ちがないのか！」と声を荒らげてきたといいます。

その後もいろいろと言ってきたそうですが、紗香さんが黙っていると諦めたのか、ご夫婦は帰っていったそうです。

③震災から 1 年を待たずして、紗香さん家族はタワマンからの引っ越しを決意。

新しい住居は内陸部の低層住宅です。「たとえエレベーターが止まっても、余裕で上れる高さの部屋に住んでいます。夜景は見えないし、海も見えないけど、住んでいて安心できます！」（和栗 恵）

4. ■もってあと数年か…タワマン「資産価値大暴落」避けられないワケ 2022年8月14日

<https://gentosha-go.com/articles/-/44795>

概要

①現在は高い人気を誇るタワマンですが、通常の住居にはない「タワマン特有のリスク」によって、数年後には「資産価値暴落」の悲劇が訪れるかもしれません。

1997年の建築基準法改正や、日影規制の緩和などを背景に、タワマンの建設が急増。首都圏では2003～2009年まで、年間50棟以上のタワマンが竣工していました。

このように、タワマンは昔から一般的にあった建造物ではなく、生まれてから比較的年数が浅いため、修繕の技術が確立しているとは言い難いでしょう。

②新宿区が2019年に区内タワマンを対象に行った調査によると、実に半数近いタワマンの管理組合が「修繕金が足りない」と回答。なかには大規模修繕のための積立が足りず、40万円以上の一時金徴収が必要になった物件や、1回目の大規模修繕が終わった後、修繕積立金が大幅に値上げされ、これまでの22,000円が倍以上の50,000円となった物件もあるといいます。

③高額物件を買えるのは一部の富裕層か外国人投資家のどちらかでしょう。

特に、外国人投資家にとって東京の不動産は、諸外国の主要都市と比べるとずいぶん安く、投資対象として魅力的に映るといいます。

1棟のタワマンには実に幅広い層の住人・オーナーが存在することから、修繕のための同意を得るのがどれだけ困難なことか……想像に難くありません。

事情の異なる多数の住人が存在するタワマンでは、そもそも出席者の定数が足りず、理事会や総会を開催できない組合も多いといいます。

④入居して数年が経ち、初めての大规模修繕が行われるタイミングで、そのマンションが抱える「リスク」に気づく人も多いといいます。満足な修繕ができず、問題も解決しないまま時が過ぎたら……タワマンの「資産価値大暴落」のカウントダウンは、すでに始まっているといえそうです。

3. ■平均年収433万円時代でもタワマン建設ラッシュ…誰が買っている？ 2022年8月4日

<https://gendai.media/articles/-/97762>

概要

①日下部理絵氏が、その購入者を4タイプに分けて解説する。

全国タワマンストック総数（2021年12月）は1427棟、37万5152戸。

首都圏だけで760棟・23万2477戸と棟数・戸数ともに全国の過半数を占めている。

そして東京都だけで485棟・14万6300戸で全国シェアの32.1%にも相当する。

次いで大阪府255棟・6万3951戸、神奈川県139棟・4万2672戸と続く。

②全国に分譲マンションの100棟に1棟以上が既にタワマンなのだ。

タワマン建設ができる立地は限られることから、大規模再開発を除いては、建設できる立地は既にタワマンだらけであり、それらエリアでの「ヒエラルキー」や「勝ち組」「負け組」が生じているように感じる。

③国土交通省の「令和2年度住宅市場動向調査」

- ・持ち家（注文住宅） …… 738 万円
- ・持ち家（分譲戸建て） ……688 万円
- ・持ち家（分譲マンション） ……798 万円
- ・賃貸（戸建て） …… 584 万円
- ・賃貸（マンション・アパート） ……478 万円

④最も平均世帯年収が高いのは、分譲マンションに居住する世帯である。

- (1) 超パワーカップル
- (2) 国内外の投資家
- (3) 高齢者の節税対策：ひと昔前は相続対策というアパート経営だったが、最近は「タワマン節税」
- (4) 地方の富裕層

2. ■絶滅危惧種専業主婦不動産に与えた影響 ダブルインカムが普通に榊 2022年8月1日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220801-LZJIZEDJTRNSTI2NUXCQVPZI7I/>

概要

①この10年、東京のマンション価格が上昇し続けた最大の原因は、黒田日銀総裁が続ける異次元金融緩和である。

しかし、それ以外にもいくつか要因は見いだせる。その一つは、20代や30代の若年層カップルでダブルインカムが普通になったことである。

②ここ5年ほど、都心近辺や湾岸エリアで供給されるタワーマンションの価格は7000万円から1億円超。それでも販売が好調だったのは、ダブルインカムで世帯収入が追いついてきたからにほかならない。

③今の若い女性の多くは、専業主婦になりたくないわけではないと思う。

できることならそうなりたいけれど、経済的に不可能だから、仕方なく働くというケースが多いはずだ。

日本の合計特殊出生率は1・3前後で低迷したままである。昭和の頃は、もっとましな数字だった。私の周りでは一人っ子が珍しかった。男女平等はもちろんのことだが、専業主婦を否定する風潮には同調できない。「妻も働く」が当たり前になったことで、マンションの価格が上がったことにも違和感を抱いている。

1. ■タワマンの匿名掲示板で誹謗中傷 犯人は隣人？ 対処法は 2022年7月30日

<https://hint-pot.jp/archives/135411>

概要

①晴菜さんは何気なく匿名のネット掲示板を見ました。

住んでいるタワマンについての内容で、そこには「〇〇マンションの相場がまた下がった」「住人のマナーが悪いと、近所で評判になっている」「こんなマンション、地震が来たら一発で終わりだ」など、マイナス要素を挙げる言葉が並んでいます。

②「私はそうは思いません。読んでいて嫌な気持ちになるので、この掲示板にマイナスな書き込みをするのは控えてください。いくら匿名掲示板でも、他人を不快にさせるような書き込みは良くないと思います」

③するとその翌日から、掲示板には晴菜さんへの攻撃的な言葉が並ぶように。

「良い子ぶるな」「お前が正義だと思っているのか」「本当のことを書いて何が悪い」といった内容は次第にエスカレートし、「お前の家が何階の何号室かこっちは把握している。

いつか報復してやる」「深夜まで人を呼んで騒ぐような奴は早く出て行け。昨日は〇〇時まで騒ぎやがって！」といった悪質なものになりました。

④「これ……まさかと思うけど、うちと同じ階の人が書いているんじゃないか……？」

それというのも、最近になって隣人から、「雨に濡れたままの傘を廊下に放置するな」「夜 10 時を過ぎたらテレビの音を下げしてほしい」など、細かく注意をされるようになっていたからです。

しかし、廊下を歩くだけで「うるさい」とドア越しに苦情を言われたり、エレベーターで出会った時に挨拶をしてもジロツにらまれてしまったり。そこで晴菜さんは、掲示板での攻撃も「まさか隣の人が……？」と、すっかり疑心暗鬼になってしまいました。

⑤隣の人のとの接触もできるだけ減らすよう、外出する際は隣の部屋に面するリビングの壁に耳を当て、隣人の動向を確認してから出るようにしています。

⑥デベロッパーがマンションを建てる際に購入希望者との意見交換の場として掲示板を設け、その掲示板が消去されずに残っているケースも。

そこにまったく関係のない第三者が住人を騙って悪辣な中傷を書きこむということもあるようです。

あまりにひどい場合は、管理組合に訴えて、臨時総会の議題に上げてもらうことも考えましょう。（和栗 恵）

団地再生・・

2. ■東洋一のマンモス団地「松原団地」60 年経った今建て替えが進み…2022 年 8 月 17 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/607351>

概要

①1962 年に、大規模団地の埼玉県草加市「草加松原団地」の入居がはじまった。

1 年半かけて 5926 戸が入居したこの団地は「東洋一のマンモス団地」とも呼ばれた。

総敷地面積約 60 ヘクタールの団地は敷地内に道路、住棟、商店街、学校を計画的に配置。住棟は当時最新のコンクリート造りで、まさに「憧れの住まい」であった。

②松原団地は 4 階建ての中層住棟と専用庭付きメゾネットタイプの住戸で構成される。

2 階建ての「テラスハウス」と呼ばれる住棟の合計 324 棟から構成され、おおむね 1500 戸を 1 地区とし、東から A 地区、B 地区、C 地区、D 地区と名付けられた。

③小学校などの公共施設を除いた日本住宅公団が建設した部分の工事費だけで 83 億円（土地買収費含む）かかっている。

そのため家賃も高額で、当時の大卒国家公務員の月収が 1 万 5700 円という中、一番コンパクトな間取りの 1DK（33 平方メートル）でも月 5650 円、共益費 600 円だった。

それでも初回の入居募集 780 戸に対して 1 万 725 件の応募があった。倍率にすると 13.75 倍というのだから驚きだ。

当時いかに「団地」が憧れの住宅であったかがうかがえる。

④全戸のうち 1 人世帯はなく、36.9%が 2 人世帯、34.1%が 3 人世帯と実に 7 割が核家族で、職業は 85%が会社員、通勤地は 96.7%が東京 23 区内、中でも丸の内・銀座・品川で 57.1%を占めていた。

⑤課題もつきものだった。

ほかの大規模な日本住宅公団建設の団地で起こっていた問題と似たようなものとしては、鉄筋コンクリートの乾燥が甘かったために害虫が発生したほか、上水道整備が間に合わずに早朝と昼の 1~2 時間と夜しか給水されないという日々もあった。

ほかにも、松原団地特有の大きな問題が 2 つあった。

1 つは D 地区西側に 1967 年に開通した国道 4 号線草加バイパスの騒音、もう 1 つが梅雨から秋の時期にかけて発生した冠水・浸水といった排水の問題だ。

特に排水の問題は 20 年以上住民を悩ませた。冠水・浸水被害は 1980 年代まで年々悪化していった。

その主な理由は周辺の都市化だ。

特に松原団地にとって大きな効果があったのは、1985 年 9 月に C 地区南側の市道地下に完成した最大 6600 立方メートルの貯水槽と同年 10 月に貯水槽の隣接地に完成した松原排水機場だろう。この 2 つの施設が完成した後、冠水・浸水は大幅に改善した。さらに 1992 年の綾瀬川放水路完成により、冠水・浸水被害は完全に過去のものとなった。

⑥駅西口の再整備が計画された。

主な内容は高層賃貸マンションを中心とした複合施設を建設し、駅前広場を移設するというもので、1996 年に事業を開始した。

1999 年には 30 階建ての高層賃貸マンション「ハーモニスタワー松原」が完成し、翌年には草加市中央図書館の入る複合施設が完成した。

⑦駅前の再整備と並行して、住民の入れ替わりも増えていった。

2000 年の国勢調査を見ると、再開発が行われた A 地区を除いた 3 地区平均で居住年数 10 年未満の住民は全体の 36.4%、5 年未満に絞れば 19.4%だった。

こうした入れ替わりは、団地住民が近隣エリアで一軒家を購入し、家族ぐるみで転出したこと、また松原団地が市場家賃よりも家賃が安く、若い世代や民間の賃貸住宅に入居できない高齢者が転入してきたことが理由として挙げられる。

高齢化率はあがり、2005 年には 46.7%になった。

⑧2003 年から松原団地の建て替え事業がはじまった。

約 60 ヘクタールの広大な敷地で 324 棟の住棟が関わる巨大大事業であるため、UR 都市機構、草加市、そして松原団地に隣接する獨協大学の 3 者連携の下で 5 期に分けて進められている。

建て替え事業の大きなポイントは住棟の集約にある。324 棟の住棟をすべて取り壊し、旧 A 地区と旧 B 地区に新しく建てた中高層の住棟 30 棟に集約を図った。

⑨コンフォール松原へは 2008 年から以前からの住民が建替後の住棟に入居する「戻り入居」が始まり、2018 年まで 10 年かけて進められた。

そして戻り入居が終了した翌年、2019 年には駅から最も遠い松原団地 D 地区の建物取り壊しが終わり、そ

の後、敷地整備が完了している。

⑩一連の建て替え事業により空地となった場所については学校や公園などを除き、まちづくりのプランニングをしたうえでプランに沿った事業を計画する民間企業に売却された。

主には分譲マンションの建設が多く、若い世代も多く移り住んできた。

住棟は最も高いもので 11 階建てだが、圧迫感は少ない。

1. ■かつては楽園と称されたマンモス団地・若葉台団地での出来事 2022 年 8 月 4 日

<https://life.gentosha-go.com/articles/-/10965>

概要

①三十数年住み、住民に向けた「わかば通信」を 7 年間、取材・編集してきた根本幸江氏の書籍『若葉台団地 夢の住まい、その続き』（幻冬舎ルネッサンス新社）

②2019 年 1 月刊行より一部を抜粋し、再編集したものです。

管理人コラム等.....

12. ■熱くなっているの私だけ？ 新宿区主催交流会参加してハツとした 2022 年 8 月 17 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/309870>

概要

①新宿区の広報で「マンション管理組合交流会」を知った。

参加者は 100 人弱

第 1 部では管理組合運営、第 2 部では大規模修繕とテーマを設け、マンション管理士や 1 級建築士が事例も交えて話してくれた。

第 1 部の内容は、もううちのマンションの話？と思うくらい。「それな！」感が満載。相談が多いのはこの 3 点だといふ。(1) 管理会社への不満 (2) 理事会のなり手不足 (3) 修繕積立金不足

②マンション管理士のひとりが発した言葉にハツとさせられる。

「管理会社への不満で相談に来る理事さんは多いが、果たしてそれがマンション全体の意向かどうか。その方の個人的な考えというケースも比較的多いので、ぜひ、理事会なり住民アンケートなりで、意見をまとめるところから始めてください」確かに。熱くなっているのは私だけだ。(つづく) コラムニスト・吉田

11. ■捏造、横領、踏み倒し…“問題理事長”がのさばれたワケ 2022 年 8 月 16 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/309813>

概要

①管理会社の変更という大業を完遂した板倉さんだが、「実は私、理事長を 2 人やめさせているんです。ひとり は犬猫が嫌いな人で、嘘をついてまでペット禁止にしようとしたの。エレベーター内で犬がオシッコしたと言い張って」「でも犬を飼っている家はうちも含めて 3 軒。みんなルールを守っている。『それはいつのことですか?』と聞いたら、8 月 12 日の昼 12 時ごろだとカス。常識のある愛犬家は真夏のそんな時間に外に連れ出しませんよ。虐待だもん。で、私は犬飼いの家 2 軒に聞いたら、お盆で両家とも帰省中、犬も家族も不在だったんですよ。残るはうちだけ、私は板橋で介護の講習を受けていましたから。理事長の嘘を暴き、議事録に書いたら、そそくさと引越していったわ」

②「もうひとは、自分の家の電灯交換や庭の植栽費用を組合費から出していた。組合費を使うなら理事会の承認や相見積もりを取らなきゃいけないのに、彼女は理事長権限で勝手に発注していたの。前の管理会社の時で、議事録を見返してもない。でも決算書にはある。どう考えたって不正でしょ?」「こいつ、さかのぼるともって出てくるなと思って、議事録を読み返してみたら! 過去に管理費滞納+延滞金不払いで裁判になっていたのよ!」

彼女の不正は今に始まったことではなかった。当時の理事会が一向に管理費を払わない彼女を訴え、裁判に 10 年かかったことを知った板倉さん。

「裁判になったことを知らなくて。当時の理事長たちは亡くなっているし、ほとんどの人が忘れている。ほとぼりが冷めた頃に理事会に出て、またちよろまかし始めたワケです」

「組合費横領の証拠を動議に出して、引きずりおろしましたよ。そうしたら彼女、何て言ったと思う? 『アタクシ、転地療養します。今の家は賃貸に出します』

だって! 結局お金も返さないし、賃貸にも出しちゃいない。親戚の名義に変えただけ。ほとぼりが冷めたらまたやるよ。治らない、あれは」

③「高齢独居の方から電話がくるの。頼み事があって家に呼ばれるんだけど、プライベートスペースに入るわけで。もし何かなくなったときに『そういえば板倉さんが来た』って話になると大変だなって。私も年だし、やめたいけど、そうもいかない。頼る人がいない人をどうするかは、難しいよね」 (つづく)

(コラムニスト・吉田潮)

10. ■公園や広場はマンションとは関係ないのに…なぜ管理員が自腹を? 2022 年 8 月 16 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/309812>

概要

①どんなマンションにも、ちょっとした広場や公園がある。

その空間は、一般にはマンション管理組合の管理下にあると思われる。

だが、その空間はマンションの持ち物ではない。いわゆる「公開空地」として、市や自治体に寄贈されているのである。高層となる分譲マンションは、一定の広さの緑地空間を設けなければならない。これを総合設計制度というが、その決まりがあって、管理組合は致し方なく公開空地という名の「公園」や「広場」を設けているのである。

②その広場や公園は市の緑地課などの管理下にあるのだが、実質的には同町内のマンション住民に有償で委託し、定期的に面倒を見させているのだ。

だから、さまざまなトラブル処理が管理組合に雇われている管理員に回ってくることになる。

特に多いのは、公園での忘れ物。

清掃員さんには、公園に落ちているものがあったとしても、貴重品でない限り、そのまましておくように言っている。なぜなら、落とし主は落とした場所を目当てに捜しに来るが、その場になければ盗られたと思って諦めるからである。ただし、それが貴重品であった場合は、拾い主である本人自身が警察に届け出るようにしてもらっている。

③当マンションの横手には、高い塀に囲まれたボトル回収工場があり、その塀に面したところに当の広場があった。基本的に、この広場は「ボール遊び禁止」となっており、その旨の看板も出ているのだが、子どもたちは目もくれない。ある日のこと、サッカーボール片手に男性が事務所を訪れ、3日ほど待ったのですが、取りに来られないようなのでお持ちしました、という。つまり、ボール遊びに興じていた子どもたちが、塀の向こうへ飛ばしてしまったのだろう。だが、清掃員さんに対するように、広場に置いておいてください、というわけにもいかない。

「わかりました。お預かりしましょう。わざわざありがとうございます」そういって、1週間ほど目立つように事務所のカウンターに置いておいたのだが、誰も尋ねてこない。いつまでも置いておくわけにはいかない。それで、いつものごとく、広場の藤棚の下の目立つところに置いておくことにした。

④そして数日が経ったある日の午後。

家内が事務所の番をしていると、若い男性が訪ねてきて「塀を越えて隣の工場に入ったボールを取りに行くと、こちらに届けたというので、取りに来た」というのだった。

「ああ、あのボールはしばらくここに置いておいたのですが、持ち主が現れないので、広場の藤棚の下に置いておきました」「預かったものを勝手に処分するなんて、どういうことですか。広場には、なにもありませんよ」強硬な物言いに家内もいらだつ。

「では、どうすればいいんですか」「弁償してもらいます」「わかりました。

じゃ、向かいの大型スーパーで買ってきてください。領収書を見せてくれれば、その金額を払います」しばらくして、四千数百円の領収書を手に現れた青年に――。

「これだけじゃ、わからないじゃないですか。ボールを見せてください」青年は、すでに連れの少年にそのボールで遊ばせていたらしく、それを取りに戻り、家内に見せた。確かにいま買ってきたばかりの新品らしく、話は本当のようだった。彼女は領収書にある金額を払い、青年は去って行った。

⑤外出から戻ったわたしは、家内からその話を聞いて怒り心頭だ。

「なんで、カネを払うんだ。こっちに預かる義務なんてないんだよ」「だって、あんな言い方されて悔しかったんだもの……」

分譲マンションは、一般人には理解不能なルールに縛られている。さしたる権限もなく単に「窓口」にすぎない管理員が、理不尽にも「自腹」を切らされることもあるのだ。

9. ■ ゴミひとつ落ちていない！ 植栽豊か、自主管理でも朽ちないワケ 2022年8月9日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/309502>

概要

①S区にある現地を訪れてみると、ゴミひとつ落ちていない。

敷地内にはゼラニウムやバラなどの植栽もあって、ちゃんと手入れが行き届いている感じ。

「あ、うち自主管理なんですよ。そもそも戸数が少なすぎて、管理会社を導入できない。コストも合わないでしょう

し」と話すのは、宮田紀章さん（仮名=40代）。

ここは今回取材した中で最も古いだけでなく、最少戸数である。敷地面積も建坪も、うちよりはるかに広いが、たった数戸のマンションである。

②「元は大企業の重役専用住宅だったみたいです。当時住んでいた奥さまたちが定期的に庭の手入れや掃除をして楽しんでみたいで、それが引き継がれているんですよ。賃貸の方も率先して花や庭木の手入れをしてくださっているし、今も月1で集まって、草むしり&庭掃除しています」もちろん強制ではない。自主参加。

ゴミは収集日の朝に各自が門前に出す。

「最初に出した人がカラスよけのネットを出してかぶせる。収集後はいつの間にか誰かがネットを片付けて、しかもちゃんと洗って干されている。僕はネットを出すほうが多いかな。戸数が少ないから全員協力体制なんですよ。なんとなく、あの人はこんないいことをしているから私も何かできないかと思って、いいことをする。そんなコミュニティになっているんです、僕が入る前から」

理事会は、年1回、任期1年。

人数が少ないからすぐに回ってくるけど、LINEグループもつくりましたし」

「定期点検は業者とじかに契約だし、大規模修繕工事も僕が入る前に終わってましたよ。3000万円くらいだったかな。ルーフトップも壁も手すりも全面塗り替えたそうです。実はマンション管理士の資格を持った人が1人いらっしゃるの、そこはお墨付きなんですよ」それでも宮田さんはある試みに挑戦したそう。=つづく

8. ■ 管理士派遣を通知すると…調子のいいエリンギからの連絡が途絶えた 2022年8月19日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/309983>

概要

①無料相談会で「マンション管理相談員派遣制度というのがあって、年3回まで無料でマンション管理士らの専門家を呼ぶことができますよ。

今度の理事会か総会で一度来てもらったらどうかな？

7階の住宅課に行って今すぐ申請したほうがいいかも」とアドバイスをもらう。職員が励ましてくれた。「あなたと同じように最初はひとりで孤軍奮闘だったけれど、ちゃんと管理状態を改善できた女性がいましたよ。大丈夫！」

②今回の無料相談で学んだのは、提案するにも数字なり判例なりの根拠が必要だということ。

何をどう変えたいのか、明確に示すこと。提案書を作ろう。めったに使わないパワポで、自分なりの提案書を作ってみることに。

③ちょうど管理会社のエリンギ（筋肉質の担当フロントマン）から連絡が入った。

「あ、そうそう、この前ちょっと電話で話した件だけど、新宿区がやっているマンション管理士無料派遣、申請したので、理事会に来てくれることになりましたから。よろしく」と報告もした。

念のためエリンギに申請書をメールし、「ついては、管理規約・細則、長期修繕計画書、修繕工事履歴、重要事項説明書を、理事会のときにそろえておいてください」と伝えた。

その後、エリンギからの連絡がぷつりと途絶えた。 =つづく

7. ■“落とし穴” 住み心地より資産価値重視のオーナーに怒号 2022年8月4日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/309280>

概要

①引き続き、S 区の土井さんの話。声の大きな人、要は意見や提案がある人は理事会に参加してもらおう。闊達な議論になると思いきや、よくない方向へ進んでしまったという。

②「A さんはもともと理事会の重箱の隅をつつくような意見を外から言うタイプ。居住していない区分所有者なんです。時の理事長が理事会に呼んだら、だんだんイニシアチブをとるようになって。彼は住み心地よりも資産価値の向上を求める人。機能はしているが古くなった部位を全部交換する提案をしたり、そのための経費削減で、住民が必要としているサービスを廃止したり。リタイアした人ですが、理事会で自分の活躍の場を見いだしたのか、妙に張り切っていたというのが僕の印象でした」反対派の意見をうまく潰し、自分の思い通りに動かし始めた。

③「反対派の人は怒り心頭で、ある日 A さんを囲んで怒号を浴びせたんですよ。みんなでにじり寄って、理事をやめさせたんです……。

ここで大事なのは、A さんの提案は間違いではないし、横領とかキックバックとか悪いことをしたわけでもない。むしろマンションのことを真剣に考えた結果なんですよ。修繕に対しては住民の間でもかなり温度差があって。A さんの提案に賛成した人も少なからずいましたからね」

④A さんは理事会を去ったけれど、A さんの提案はどうなったのか？

「廃止したサービスは復活しました。議案として賛成で通り、予算も組んだ修繕計画は、今の理事たちが潰す方向でペンディング状態です。住民にアンケートをとったりもしているんですけどね。僕は一連の流れを傍観していて、どっちにしても決め方や段取りに問題があると思っています。思っていますが、目上の人はどう言ったらいいか、言葉を慎重に選ばなきゃと思っていますところ」

このマンションの最大の問題点とは……？（つづく）（コラムニスト・吉田潮）

6. ■ペット・Uber Eats が突然禁止に!? マンション管理組合正義の暴走 2022年8月8日

<https://shueisha.online/life/39442>

概要

①「コロナ以降、集合住宅における騒音トラブルやペットトラブルが増えています」。

その背景には、「暴走するマンション管理組合」の存在があった。

②働き盛りの男性が在宅ワークになったことで、日々のちょっとした生活音を煩わしく感じて、管理組合にクレームを入れてくるというケースが増えているのです。

また、おうち時間を充実させようとペットを飼う人が増えたために、『完全室内飼い』『共用部ではキャリーケースに入れるか抱きかかえなければいけない』といったルールをよく知らずに飼いはじめて、周囲に迷惑をかけてしまうケースも多いようです」

③先月ロビーの掲示板に張り出された管理組合からのお知らせを見て、A さんは驚愕する。

<重要!! ペット飼育について 居住者全員必ず熟読してください!!>

2022年●月●日に●●●マンション第●期通常総会で管理規約改定が承認され、●●●マンションに居住

するすべての賃借人（部屋を借りている人）のペット飼育および一時的預かりを例外なしの禁止としました。よって、ペット飼育をしている賃借人の方は管理規約違反になりますので、ただちにマンションから引っ越すか、ペットを手放すかしていただきたいところですが、管理組合も鬼ではありませんので、猶予期間を設けました。現在飼育しているペット一代に限り例外的に飼育を認めますが、追加飼育は一切認めません。また、掲示物を？がしたり共用部でペットを抱きかかえずに歩かせている住人については、防犯カメラの記録を確認し、日時と人物を特定済です。

公文書である掲示物を剥がすことは犯罪ですので、警察への通報も検討しています。以下略

④「ペット OK の物件を探して引っ越して、プラスアルファの敷金や割高の家賃も支払っているのに突然禁止だなんて……。

正直、今すぐに引っ越したいですが、引っ越し費用を払ったばかりだと思つて悔しくて……」（Aさん）

⑤土屋氏「賃借人に限ってペットを禁止するというのはあまりに理不尽なので、総会の議事録を確認し、正当な手続きを踏んで規約が変更されているのかどうか確かめることをおすすめします。『所有者ではない賃借人に議事録を見せる義務はない』と言われるかもしれませんが、規約変更によって引っ越しを検討せざるを得ない（明確な害を被っている）状況ですから、『利害関係者として確認する権利がある』と主張できるはずですよ」張り紙の内容と実際の規約変更の内容に齟齬があるかもしれません。

⑥「覆すことはできなかったとしても、議事録を確認したうえで、引っ越しの際に『入居時と大幅に条件が変わったこと』『管理組合が横暴で恐怖心を感じるので暮らしぶらいこと』などを理由に、オーナーに賃貸借契約時に支払った礼金や敷金の一部返却を交渉することも視野に入れてみるというのではないのでしょうか」

⑦「防犯カメラの記録を確認し、日時と人物を特定済」とあるが、管理組合が独断で防犯カメラを確認していることも問題だと土屋氏は指摘する。

管理組合が独断で防犯カメラを確認するのは、以下のような問題もはらんでおり、とても看過できることではないそうだ。

「防犯カメラの記録を勝手に確認して、若い独身女性の生活内容や異性関係を観察していたマンションの管理人が問題になったり、『子供が駐車場の車に傷をつけた』といった事件を管理組合が子供の実名と共に公表し、その子が近所の子供たちからいじめられてしまったという例も過去にあります。こうした被害を生まないためにも、防犯カメラの取り扱いには細心の注意を払わなければいけません。今回のような防犯カメラの運用は、あきらかに管理組合の暴走です」（同）

⑧「置き配」が「管理規約違反だからと管理組合に禁止された」と話すのは神奈川県在住のBさんだ。

「『共用部に私物を置くのは管理規約で禁止されているから』という理由なのですが、長時間荷物を放置しているわけではなくて、感染対策のために対面を避けて置き配にしているだけ。配達員さんやフードデリバリーのスタッフが荷物を置いてくださったのを確認したらすぐにドアを開けて受け取っている人がほとんどなのに……」（Bさん）

⑨暴走ともいえる管理組合の規約変更や張り紙の掲示について、土屋氏は「暴走を主導する管理組合の理事には特徴がある」という。

「一概には言えませんが、正義感に基づいた行動を取る真面目な性格の方が多いということです。

長年しっかりした会社にお勤めになって、きっと仕事ぶりも優秀だったんだろうなという方が、定年後に自分が住むマンション管理組合の理事になったりすると、会社と同じやり方で『ルールはルール』とマンション管理を進めてしまい、トラブルが起こりがちです。

また、とにかく厳罰化することで治安を維持しようとするのも特徴だ。いたずらに規約を厳罰化するのではなく、違

反者に対して改善を求めていかなければ、ルールを守って暮らしている多くの住人にとっては、違反者よりも管理組合の存在のほうがストレスになってしまいますから」(同)

⑩管理組合の暴走がいきすぎると、マンションの資産価値が下がるリスクもある。

5. ■日本初「ヴィンテージ・タワマン」…管理組合で理事長降ろしの舞台ウラ 下

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/97921>

概要

①クーデター派は野上氏の会計上の不法行為を暴くべく、外部の税理士法人に調査を依頼。

多額の費用をかけて、防災センターにあった管理組合の金庫を無理矢理に開いたとか。

この件について、野上氏は「言ってくればカギはお渡ししたのに」と残念がっている。

当然、不正の証拠は何も見つからず、少なくない報酬で調査を依頼された税理士法人は、報告書の作成に困惑したという。

②そもそも野上氏を理事長職から「解職」した彼らの「理事会」決議は有効なのか？

香取氏も管理組合の顧問弁護士に相談した。

その結果、管理規約の条項に基づいて、臨時総会を招集することにした。

逆転劇の始まりである。規約には、「監事は（中略）必要があると認めるときは、臨時総会を招集することができる」という条項が入っていた。野上氏が主導して盛り込んだものだろう。この条項に基づいて開かれた臨時総会で、野上氏の「解職」を決めた決議の無効が確認された。

さらに、クーデター派の理事や監事をことごとく罷免。野上氏は理事長に復職することになった。野上氏の約 10 年間の実績が、区分所有者による正当な支持を得た、ということだろう。

③「クーデター派の動機は何だったのか？」野上氏に尋ねてみると、言葉少なにこう答えた。

「大規模修繕工事でしょうね」野上氏解職の理由のひとつとしてクーデター派が挙げたのは、管理組合の潤沢な資産（三十数億円）を有効に活用しておらず、そのうちの一部（8 億円前後）を「大規模修繕に使うべき」であった。

クーデター派は、財務面で豊かな管理組合に大規模修繕工事を行わせ、まさか「何らかの利益」を得ようとしていたのだろうか……。

④野上氏は「大規模修繕工事など必要ない」と考える方だ。

私もその意見に賛成する立場だ。

そもそも、十数年に一度は「大規模修繕工事」を必ずやらねばならない、という法的な決まりはない。あれは国土交通省とマンション管理業界が主張する勝手なガイドラインだ。マンションは必要に応じて、適宜修繕工事を行えばいいのである三十数億円といったいかにも合理的な発想を、クーデター派は理解できなかったのだろうか。

4. ■1 戸が大騒ぎ！ 住人を動かした「犬猫一代限りで以降禁止」 2022 年 8 月 3 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/309208>

概要

①土井さんの住むマンションは、誰もが認めるビンテージマンションだ。

総戸数も約 100 戸、ファミリー向けの広い造りで、都心の一等地にありながら駐車場と駐輪場、敷地内には広い庭もある。土井さんが理事になったのは十数年前。

②「きっかけは犬。僕だけでなく、他にも犬を飼っている家があって。毎日散歩するから、住民も管理員も知っているし、みんな可愛がってくれたんです。ただ 1 軒だけ、犬猫が嫌いな人がいて、理事会で騒いだんでしょね。『今いる犬猫一代限り、今後は飼育禁止』と一方的に誓約書を要求されて。住民の意見も聞かずに決められても、と思って理事会に乗り込んだのが始まりです」ペットに関する規約はあったものの、緩やかな容認。

それがたったひとりの意見で覆される理不尽に、土井さんは猛反対。

③「いっそのこと犬猫を飼えるようにしませんか、と提案しました。

時の理事長が『だったら土井君、理事やってみようよ』と声をかけてくれて。うちの理事会は輪番制ではなく立候補制なので、そこから始めてはや十数年です」時の理事長が手取り足取り教えてくれたおかげで、理事会はそう怖くも難しくもないと思えたそう。

町内会にも積極的に顔を出し、防災訓練などにも参加。地域との連携もできたという。

「時の理事長は基本フラットな方で、『声の大きい人はステージに上げて、みんな一緒にやろうよ』というスタンス。

僕もそれで誘われたし、感謝しているんですが、声の大きい人は時に摩擦を起こすこともありまして……」

価値観の相違で理事会が紛糾。このマンションは規模が大きいので理事会も 6～8 人、多い時は 10 人もいる。あるとき怒号が飛び交う理事会になったというのだ。

その顛末は、次回つまびらかにしよう。（コラムニスト・吉田潮）

3. ■ 国家資格の「管業」合格を目指し、還暦すぎでの「浪人生活」 南野 2022 年 8 月 2 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/309145>

概要

①「資格」というより「専門知識」の必要性を思い知らされることになった。

理事会からの無理難題があったり、住民さんとのちょっとしたトラブルがあったりしたとき、当方の主張がいかに適切であったにせよ、資格不要の管理員ゆえの提案やアイデアの類いは軽んじられる傾向にある。「それを言う専門的な裏付けはあるの」とか、「素人がしゃしゃり出るんじゃないよ」といった表情をされたりする。

なんの自慢にもならないけれど、会社からは学歴の話はするなと言われていた。

②あまりの理不尽さに家内に管理業務資格の話をする、「じゃ、その試験とやらを受けてみたら——」と事もなげに言う。

しかも「あなたが受けないなら、わたしが学校に行っても、その試験に受かってみせる」と豪語するのである。

10 年前のことである。試験は年 1 回しかない。受験勉強の日々は続いた。

2. ■ 40 代の住人が導入したアプリ「管理ロイド」は目からウロコ 2022 年 8 月 10 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/309545>

概要

①S 区の宮田さんとは問題点が一向に見つからん！

「問題があったら、月 1 の草むしりのときに共有する感じですかね。駐車場の地面がヒビ割れしていたとか、外壁に縦に、ヒビが入っていたとか。みんなで確認して、必要なら修繕する。ただ、住んでいない所有者もいるから、情報を共有するために、LINE グループを始めたんですよ」

②ただし、LINE ではタイムラインで流れてしまい、アーカイブとしては使えない。

せめて過去の点検記録や問題箇所の写真を残せないかと考えた宮田さんは、理事会である試みを提案した。

「『管理ロイド』というアプリがありまして。これは不動産管理に特化したアプリで、たとえばヒビ割れを見つけたときに、写真を撮ってアップロードすれば、みんなに通知されて共有できるし、保存もされるんです。しかもこのアプリにはマンション管理士などの専門家がついていて、対策を相談することもできる。その不具合が深刻かどうか、素人にはわからないですよ。管理ロイドはその第 1 段階の窓口的な役割を果たしてくれるんです」

③「実はこれ、区が古いマンションに向けて推奨しているアプリで、現状は試験運用なんです。マンション単位で月 1000 円。年間 1 万 2000 円かかりますが、僕は理事会として情報の共有と記録、ペーパーレスも達成できるなと思って提案しました。からくも導入採決に至りましたが、疑問視している方もいらっしゃると思う。今後の運用とどうか、活用次第かなと」

④「前に、うちのマンションの権利書とか契約関係の書類を揃えなきゃいけないことがあったんだけど、昔の書式で紙もなんか中国の古文書みたいなやつで（笑）。

ものすごい紙の束にきっちり丁寧に書かなきゃいけない」「ハンコもズレたらダメとか文字をキレイに書かなくちゃとかね。スマホだったらワンタップじゃん、データも保存できるのにと正直思いましたよ。

理事のみんなが『私たちも長年苦労してきたのよねえ……』と言う意味がようやくわかりました、その古文書を見て（笑）。ここから大きく変えていかないといけないんだらうなって思いましたね」（コラムニスト・吉田潮）

1. ■ マンションの耐震補強工事に「補助金 7000 万円」がついた話 2022 年 8 月 2 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/309130>

概要

①青木さん（仮名=30 代）理事として徹底していることがある。

「国や都や区の助成金や補助金を調べあげること。うちの区ではマンション管理士や防災アドバイザーを派遣してくれるんですよ。回数は限られるけれど、無料で理事会や総会に呼ぶことができる。修繕積立金が貯まっていないマンションは利用する価値があると思う」

②「うちは耐震補強工事をしたときに、全部で 7000 万円くらい補助金をいただきました。それまでは 4000 万円だったのが、民主党政権から自民政権に戻ったタイミングに、震災復興で工事も増えて、人件費も上がったからと推測しています。

ともかく、行政の動きを細かくチェックはしました」総額 5 億円の耐震補強工事といえど、7000 万円補助されるの

は大きい。

③「本当はサッシの交換も補助金がつくんだけど、理事のひとりが『助成金があるからやるってのはよくないと思うんです』って言うから。同じことをやるなら安く済むほうがいいに決まってるじゃないですか。でも、妙に品のいい方がそういうことを言い出すと、こちらもゲスだったかしら？ って（笑）」

④青木さんに取材した後、調べたら実にいろいろな補助金制度があることがわかった。

ま、出費にはなるので、うちのような意識の低い貧乏マンションは微妙なのだが……。 「調べて勉強する価値はあると思う。

でもうちみたいに、気位の高い高齢者は業者が家に入るのを拒んだりするから、調べて勉強した後に『説得』もセットで必要なんです」

その他.....

14. ■数億ションの世界 3 超高額住戸って、どれだけ広いものなの？ 2022年8月16日

https://www.newsweekjapan.jp/sakurai/2022/08/3_1.php

概要

①10億円を超える高額マンションの広さは時代とともに変わってきた。

かつて人気だった300~400平米の特大住戸は何に使われたのか。

今は120~140平米が売れ筋になっている理由とは？

②10億ションは、一般の住まいとは大きく異なる部分が多い。どれくらい広いのか。

「東京都内で最も広いマンション住戸」は、700平米を超えるもの。新築分譲時に複数の住戸をつなげた特注品。はじめから「700平米住戸」として売られたわけではない。

③数億ションには、「広くても、このくらいまでだろう」という基準という目安がある。

それは、「400平米台まで」だ。20年くらい前まで、300平米、400平米の高額マンションが盛んに分譲されたのは、日本に在留する外国人エグゼクティブたちが「ホームパーティを開くことができる住まい」を求めたことが原因だった。

100畳の広さがあったリビングの例。

35年以上前に港区内につくられたマンション右側の部屋は書斎として使うのがふさわしく約30畳大だった。

パーティ会場で着替えるができる広さのトイレ」が必要なのだ。

さらに、客が使用するための大型クローク、一部泊まる人のためのバストイレ付き寝室などを設置したり、パーティを開いている間、家族がいつもの生活を行えるようにプライベートLDKと個室が用意されていたりすることもあった。メイド室などもつくと、300平米、400平米の広さが必要だったのである。玄関を2つ設けたものも少なくなかった。

2008年のリーマンショックの影響かホームパーティを頻繁に開く外国人が減った。

④もうひとつ、2010年以降、そこまで大型の住戸がつくられなくなった理由がある。

それは、「将来の売りやすさ」を重視するようになったことだ。

今は、数億ションでも、120平米から140平米くらいの広さが売れ筋になっている。その広さであれば、中古価

格が数億円で納まるので、買い手が多い。処分しやすい。

お金に余裕がある人は、120 平米の住戸を複数購入する。そのほうが合理的だ。

住戸の広さは控えめだが、その分、室内のインテリアや設備にはたっぷりお金をかける。それが、数億ションの新しいトレンドなのである。

⑤窓が湾曲し、個性的なシステムキッチンを備えるのは「パークコート神宮北参道ザタワー」のモデルルーム。

同マンションの最高額住戸は約 237 平米で 13 億 7000 万円だった。

13. ■ 億ションの世界 (2) 夜、照明がつかない住戸には大型金庫がある 2022 年 8 月 10 日

<https://www.newsweekjapan.jp/sakurai/2022/08/2.php>

概要

①高額のお金を出して購入したはずなのに、夜、照明がつかない、つまり使っていないのでは、と推測される住戸が目立つのも特殊事情のひとつだ。

高額マンションの販売現場で「中国本土からの購入者が多い」という話は聞いたことがない。

台湾と香港からの購入者はいるが、それは以前から一定数いるもので、近年特に増加しているわけではない。では、購入者が多いのはどんな人か。

②数億ション、10 億ションの購入者で目立つのは、日本人で地方在住の富裕層だ。

地方在住の富裕層は、東京に出てくる機会が多い。東京での拠点として、また大学等に通う子供の住まいとして高額マンションを買うケースが多いのだ。

また、親類が東京でのホテル代わりにすることもある。

③東京在住者がリゾート地で購入する別荘より利用頻度ははるかに高い。

そのため、地方在住の富裕層が購入する都心の高額マンションはセカンドハウスとしての利用価値が高いことになる。つまり、購入してもムダにはならない。

そして、都心の高額マンションは値下がりしにくく、大幅な値上がりも期待できる。相続時の節税効果を考えて購入する人もいる。

④大学等に入った子供が定住しなければ、1 年のうち 100 日も利用すれば多いほうだろう。

そうすると、残り 200 日以上は夜も照明がつかないことになる。つまり、夜、照明がつかない住戸の多くは「セカンドハウスとして購入され、その日は利用されていない」だけなのだ。

⑤都心の数億ション、10 億ションは、東京の滞在拠点として利用されがち。

そして、住戸内に本体重量 500 キログラム以上の金庫を設置する所有者が多くなる。金庫に収めるのは、宝飾品や高級時計、クロコなど高級皮革を使用した高価なハンドバッグなど。それらを、2 セットとか 3 セット、場合によっては 4 セット以上収めることになる。金庫は大型だが、収めるものは小さく、少ない。が、目が飛び出るほど高額なものばかりだ。

⑥富裕層は、高級品をいくつも所有しているが、地元でそれらを身につける機会は限られる。その点、東京の銀座や六本木では気兼ねなく身につけることができる。それも、東京に遊びに行く楽しみになる。だから、宝飾品や時計を数セット持ってくるわけだ。

結果として、その多くをマンション内に残して外出することになる。だから、金庫が必要。それも、金庫ごと持ち出す

ことができないサイズ・重量のものが必要になる。

⑦照明がつかない夜、マンション所有者は地方の自宅に帰っており、宝飾品や時計も一緒に自宅に戻っている。とんでもなく大事なものが入っていきそうな大型金庫の中は、じつは空っぽなのである。

12. ■「秀和レジデンス図鑑」著者が語るヴィンテージマンションの魅力 2022年8月6日

<https://dime.jp/genre/1438981/>

概要

①青い瓦屋根と白い塗り壁、アイアン柵のバルコニーが特徴のマンション「秀和レジデンス」。

現在、この秀和レジデンスが SNS などを中心に大きな注目が集まっている。大きなきっかけは 2022 年 2 月『秀和レジデンス図鑑』が発売されたこと。

②建設されたのは高度経済成長期の真ただ中だった 1960 年代から 80 年代で、現在も東京を中心に 130 棟以上が現存している。

秀和レジデンスは現在も人気の高いヴィンテージマンションであり続けている。

その大きな要因としてまず考えられるのは、管理がしっかりしていること。

「管理組合方式による管理システムがはじめて展開されたのは 1967 年。外苑レジデンス竣工がきっかけでした。いわば日本のマンション管理における礎をつくったわけですが、それは確かに秀和が現在でも建設初期のままキレイな状態で管理されている一因ではあると思います。でもそれだけではなく、むしろ住んでいる方の意識によるところが大きいのではないかと感じますね。皆さん秀和が好きで、建物のかわいらしさを維持したい。そういった意識の高さと愛情が合わさって、当初の竣工時のままの状態を維持しようと頑張っているのではないかと思います」（谷島さん）

③秀和レジデンスはかわいらしい外観を維持するため、洗濯物をバルコニーに干すことは禁止。

屋上の専用スペースで洗濯物を干す。

築年数が古い秀和レジデンスは「平均年収のサラリーマンでも購入できるくらいの価格で購入できた」と語る。

④第 1 号となる「秀和青山レジデンス」は設備配管の劣化や漏水など、修繕・改修では抜本的な改善が困難なほど老朽化が進んでいるとして、建て替えが決定。

2021 年 8 月より解体が始まっている。

⑤私は現在秀和の物件の所有者でもあります。130 以上建てられている秀和の住民同士の横のつながりが、現状だとほとんどないんですよ。

ですからこの先に向けて横のつながりをしっかりと作り、ブランド価値の見直しや資産価値の向上について、秀和を愛する者、住むものとしてみんなで力を合わせて目指していければいいなと思っています」（谷島さん）

11. ■マンションの排水溝が下水臭い！3大原因と対策 | 2022年8月26日

<https://news.mynavi.jp/mizu-trouble/14250/>

概要

①マンションに住んでいて、排水口や排水管を掃除しても下水臭い場合、汚れが原因ではない可能性があり、疑わしい要因の一つとして、排水トラップが原因である可能性があります。

排水トラップとは、排水口や排水管の一部に水をためて塞いで、排水管から害虫や悪臭を室内に入れないようにする構造や器具のこと。

排水トラップはキッチン、お風呂、トイレ、洗面所、洗濯機など、マンションの室内の至る所にある排水口に設置されています。

②マンションの排水溝から下水の臭いがする主な原因は、3つ。

【原因 1】水回り設備の破損

【原因 2】排水トラップをきちんとはめていない

【原因 3】排水トラップに封水がない

③【マンション排水溝が下水臭い原因 3】排水トラップに水がない

排水トラップの封水がなくなると、マンションの室内に下水の臭いが漂ってきます。排水トラップの封水がなくなる主な理由は、4つ。

【理由 1】蒸発したとき

【理由 2】たまったゴミを伝って水が流れ出たとき

【理由 3】排水口へ大量に水を流したとき

【理由 4】他の家の排水口から大量の水を流されたとき

④それぞれ、詳しくみていきます。

【理由 1】蒸発したとき

排水トラップの封水は、長く留守にしている排水溝に水を流さなかったときや、暑い日などに蒸発してなくなることがあります。水を流すだけで OK。

【理由 2】たまったゴミを伝って水が流れ出たとき

排水トラップの掃除し、水を流すことで、また封水がたまって、下水の臭いが解消されるでしょう。

【理由 3】排水口へ大量に水を流したとき

その水に封水が押し流されてなくなることがあります。

その場合は、また水を今度は少しずつ流せば、封水がたまって下水の臭いがなくなるはずで

【理由 4】他の家の排水口から大量の水を流されたとき

マンションの他の家から大量の水が一気に流されたときに、その水に引っ張られて排水トラップの封水がなくなることがあります。また、自分の家のお風呂で大量の水を一気に流したときに、洗面所の排水溝から封水がなくなって、下水の臭いがする、といったことも起こりえます。

短期的な解決方法としては、水を少しずつ流して排水トラップに水をためるだけで OK。

長期的な対策としては、通気管付きの排水管を配管することで、封水は他から流される水に引っ張られなくなり、排水溝から下水の臭いが室内に入らないはずで

ただし、この問題は、自分の家だけのものではなく、他の部屋で大量に水が流された場合にも起こり得る問題です。

10. ■ 一人暮らしが急速に増える時代、警備会社との連携が不可欠 2022年8月26日

https://www.city.urayasu.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/001/208/shinseiannai.pdf

概要

①浦安市の「緊急通報装置」の貸与という施策が気に入っています。

いろいろなサービスのパターンがありますが、65歳以上の一人暮らしの方には必須の仕組みだと思います。

自宅の鍵を「総合警備保障アルソックに預けていて緊急ボタンを押して通報すると、ガードマンが駆けつけます。その状況に応じて、救急車の手配や緊急連絡先へのご連絡を行ってくれます。

②それにプラスして、トイレのドアに、扉の開閉を感知するセンサーを設置すると24時間に一度も扉が開閉しなかった場合、アルソックへ自動通報されます。

一人で倒れてしまったとしても、24時間後には発見されるということです。

大事なものは、早く発見されることです。

③内閣府の調査によると、一人暮らし高齢者は、1980（昭和55）年には、男性が約19万人、女性が約69万人。

高齢者人口に占める割合は男性4.3パーセント、女性11.2パーセントでしたが、2010（平成22）年には、男性が約139万人、女性が約341万人。

男性11.1パーセント、女性20.3パーセントという

2025年には、男性が約230万人、女性が約470万人。男性14.6パーセント、女性22.6パーセントにまで増加する見込みです。

マンションにおける高齢者の一人暮らしは急速に増えるでしょう。

④毎日、24時間に1回、電話回線がつながっているか、自動的にチェックされています。その電話代、月300円のみが個人の負担で、設置費用、利用料はすべて市の負担です。

9. ■ マンションは管理の質で選ぶ時代へ、4月法改正何が変わったか 2022年8月25日

<https://dime.jp/genre/1451507/>

概要

①重水丈人氏旭化成不動産レジデンス マンション建替え研究所 所長

「今回の法改正は、行政がマンション管理に積極的に関与すべきことを明確にしたものです。自治体に管理適正化推進計画を定めることを求め、また行政が管理状況を把握するために管理計画認定制度が設けられました。この制度はあたかも『マンションの格付け』のように見られがちですが、そもそもの意味合いは違うところにあると考えます」

②昨今、マンション管理会社は、窓口業務・理事会や総会の運営補助・会計業務を担うだけでなく、それらを効率的に行い、プラスαのサービスを提供する業態に進化しつつあると思います。

こうした中、法改正により、行政が積極的にマンション管理に関与していくことになったことで、管理会社は、管理組合をいかに適切かつ効率的にサポートしてマンションの付加価値を高めることができるかが、評価されるポイント

になると考えています」

③「そもそもマンションは私有財産であるため、行政も深く関与していなかったのが実情でした。しかし、規模が大きな建物が老朽化し、廃墟化してしまうと街の景観や治安にも大きな影響を与えるために、今回の改正で行政もマンション管理に積極的に関与するような方向性が示されました。今回設けられた『管理状況届け出制度』は、行政が、マンションの管理について基本的な情報を手に入れる手段となります。

④また管理組合にとっては、自分たちのマンション管理で足りないところを認識するきっかけとなることでしょう。管理組合がマンションの抱えている課題に気づき、また行政が課題のあるマンションに対して助言や指導をすることで、問題が深刻化する前に対応できる余地は広がると思います。

⑤もっとも、マンション管理は区分所有者自身の問題です。

多くの人々が、適切に管理することで、資産価値を守ることができる気付くことが、マンション管理を適正化する上で最大のポイントになるでしょう」

8. ■ 管理会社座談会（下） 管理のあり方 東京新聞 2022年8月4日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/193732>

概要

①管理会社に頼らない、自主管理の管理組合をどう見えていますか？

C 悪い例で役員が管理費や修繕積立金を着服していたところもあった。

B 両極端。傾向としては、小規模な物件は管理状態がひどいところが多い。

A 最大の問題は継続性。個人のマンパワーに頼っているので、それがなくなった時に全てが崩壊するリスクがある。発展的な自主管理のあり方として、管理会社などの第三者を部分的に入れることも今後はぜひ考えてほしい。

②専門家が管理運営する「第三者管理」という方法をどう思いますか？

B 理事長のなり手が本当にいない、というマンションもあるので、第三者管理は必要になってくると思う。ただ、修繕などハード面の管理だけでなく、対人関係のもめ事への対応など、ソフト面でどこまで関わることができるのか、という疑問はある。

A 自分自身、第三者管理の担当をしているが、うまくいかどうかは経験と、状況に応じた対応力などの人間力の勝負だと思う。それを十分に培った専門家が第三者管理に入るのなら、活躍の場はどんどん増えるだろう。逆に、資格は持っていますが経験と人間力が不十分な人が担うと、混乱やトラブルを生むのではないかと。第三者管理は管理組合の主体性を奪うというのも課題だ。

③外部の専門家としてマンション管理士が関わる場合もあります。

C 管理会社が至極まっとうなことを言ったとしても、住人から理解されないことがある。そんな時、「管理会社の言うことは間違っていない」と管理士の立場で言ってもらえると非常に助かる。

④建物も住人も高齢化していくマンションの価値を高める上で必要なことは？

A 昔から「マンションは管理を買え」と言われてきたが、管理がちゃんとできているのかどうか、第三者に評価してもらえる仕組みがようやくできた。

もう一つは、人生を豊かにするためのコミュニティの形成。

C スロープを設置してバリアフリーを進めるなど、高齢者が住みやすいマンションにすることが大切。今は共用部に特化しているが、今後は専有部も含めた全体の管理をしていけば、管理会社としても収益性がある。孤独死を防ぐ見守りなども含め、大きな意味でマンションと関わりを持っていきたい。

B 民生委員をしている住人が気付いてくれたおかげで孤独死を未然に防げたこともあった。お金と人。この両方がそろわないと価値は上がらない。

7. ■ マンション子どもの足音や声がうるさい！と苦情がきてどうしたら 2022年8月5日

<https://saita-puls.com/24086>

概要

①心理カウンセラーの古庄由佳です。

東京都 43歳 5歳と小学2年生の子どもが二人います。マンションに住んでいるのですが、管理人さんから「近隣の方から足音や子どもの声がうるさい」と苦情の連絡が入りました。

これからも住んでいくことを考えると隣人トラブルはできるだけ避けたいので、隣の人と下の階の人へご挨拶にいかがかと考えていますが、どう思われますでしょうか。（引っ越し時には挨拶はしています）

②「お互いさま」と思い合えるような関係性を！

完全に「苦情が来ないように」と気をつけて生活するのはなかなかしんどいですよね。ですから、「見張り合う」という関係性よりも、「お互いさま」と思い合えるような関係性を作っていけると、ユウコさんの心もラクになっていくし、お子さんたちものびのびと過ごせるのではないかなと思いました。

③そういう意味では、プール遊びやそれ以外でもお子さんたちが自宅で遊ぶ時間が増えそうな夏休みに、ご近所の方々に改めてご挨拶しておくのは、いいアイデアですね。

管理人さんへお伝えしておくのもいいかもしれません。

「いろいろ注意はしているけれど、こういう時にさわがしくなってしまうかもしれません」といったお話ができれば、ユウコさんの気持ちが伝わります。「気にしてくれているんだな」とわかると、相手の感じ方も変わるものではないでしょうか。

④そうした中で、音のことで困っている相手側の事情がほんの少しでも想像できるようになれば、こちら側も「相手を思って配慮する」ということがしやすくなるかもしれません。

同じ気をつけるにしても「苦情が来ないように」とピリピリした感じではなく、「お互いに心地よく過ごせたらいいね」という思いやりからお子さんたちと一緒に考えられれば、ストレス具合も少し違ってくるのではないのでしょうか。

6. ■ マンション管理人のなり手がいない！ 高齢化社会 2022年8月5日

<https://dot.asahi.com/wa/2022080300032.html?page=1>

概要

①神奈川県在住のAさん（67）。

定年退職後に4年間務めたマンション管理人の仕事を、2年前に辞めた。時給1100円、1日5時間、週4日勤務の条件で、隣駅のマンションの管理人を務めることになった。次第に慣れた。

②ところが“ある住人”をきっかけに、やる気を削がれることが増えていった。

その住人は、30代の子育て中の女性。ある日、エントランスにゴミが落ちているのを見つけたその女性から「ちゃんとお仕事してくださいよ」と強めの口調で注意された。

Aさんは「どうもすみません」と笑顔で返したが、女性は「ヘラヘラ笑ってる場合じゃない」と大げさにため息をついて、その場を去った。その女性や女性の夫から、ちょっとしたことで注意されることが続くようになった。「管理にお金を払ってるんですから、ちゃんとやってください」と強い口調で非難されたことも。

③常に住人らから“見張られている”という感覚が強くなり、「せつかくの老後の時間ももたない」と辞める決意をした。

④「企業の定年延長や再雇用制度の動きが活発化し、定年後も働ける仕事が増えたことから、シニアの応募者が激減しています。

こうしたことから、管理人のなり手不足が大きな問題として迫ってきています」「人手不足によって、人件費も高騰傾向にあります。値上げが管理組合に受け入れられない場合には、業務の変更をすることになる。管理人の勤務時間を短くしたり、清掃の頻度を下げるなど、管理費の値上げを避けるための手段を検討せざるを得ない状況が起こっています」（土屋さん）「管理人の仕事はいわば、“きつい、汚い、危険”の3Kのイメージがついて回る。これに加えて住人の生活を預かるという大きな責任も伴う」

⑤管理人のなり手不足により、管理委託業務からの撤退を管理組合に申し出る管理会社も出てきている。

管理人がいなくなると、掃除やゴミ出しといった建物管理はもちろんのこと、高齢者や子どもの話し相手や見守りという側面でも、「いないと困る」というケースが出てくる。一部では管理業務のAI化といった動きも見られるが、管理人の仕事は「対人でないと解決できない事柄が多い」こともあり、浸透するに至らない。

⑥「近年のマンション管理に対する意識の向上によって、管理人の人材不足という現実と裏腹に、管理人に対する期待値や求めるスキルが過度に高まっている傾向がある。このままでは管理人の雇用が困難になり、これまでと同様に勤務することも難しくなってくる。それによって、新たな問題が起こりかねない」（土屋さん）

（フリーランス記者・松岡かすみ）週刊朝日 2022年8月12日号

5. ■なぜマンション投資家は「管理組合」に積極的に関わるべきか？2022年8月5日

<https://gentosha-go.com/articles/-/44592>

概要

①重吉勉氏が著書『不動産投資が気になったらはじめに読む本』（金風舎）

賃貸管理会社を選ぶことと併せて、どのような管理契約を結ぶかも決めなければなりません。物件の賃貸管理には「集金代行契約」と「サブリース契約」の主に2種類があります。

②集金代行契約は賃貸管理会社がオーナーの代理人として、入居者から家賃を集金しオーナーへ送金する契約です。

そのほかにも、入居者募集やトラブル対応、退去後の敷金の精算対応・内装工事手配など、さまざまな「大家業」を代行します。

③サブリース契約は、不動産会社がオーナーから物件を借り上げて入居者に転貸する契約方式です。

オーナーにとっては不動産会社が借りてくれることから、空室の心配がなく安定して家賃収入を得続けることがで

きます。手数料の相場で言えば、家賃の1～2割程度でしょう。

④サブリース契約に関しては、2020年12月に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律、いわゆる「サブリース規制法」が施行されました。

これまで、サブリース契約に関するトラブルが多発したことを受けてのことです。

⑤ ■ 建物管理の健全性を確かめる7つのチェックポイント

総会の議案書は、開催日の約1～2週間前にオーナーの自宅に届きます。

- (1) 管理費会計・修繕積立金会計それぞれに収支表や賃貸対照表があるか
- (2) 銀行口座の残高証明書は添付されているか
- (3) 監査報告書に監事の署名捺印はあるか
- (4) 赤字決算になった際には原因が報告されているか
- (5) 組合のお金の管理について、通帳と印鑑が別々に管理されているか
- (6) 管理費・修繕積立金の滞納状況（未収金）は報告されているか
- (7) 現在の修繕積立金の残高などを考慮して修繕計画が立てられていることが、きちんと説明されているか 大切なマンションの資産価値を落とさないためにも、積極的に管理組合に参加し、建物管理をチェックするようにしましょう。

4. ■ E V 普及カギ握る充電設備、新設動き鈍く…合意形成ネックに 読売 2022年8月1日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20220731-OYT1T50148/?from=smtnews>

概要

①藤井さんは、約60戸の区分所有者でつくるマンション管理組合に掛け合い、2019年9月に1基を新設。

導入を請け負った充電設備会社ユアスタンドによると、購入・設置にかかった整備費約200万円のうち、約170万円は国や都の補助金などで賄い、組合の負担は約30万円で済んだ。

また、利用料の一部を整備費用の回収に充てる仕組みにしたことで、E Vを持たない居住者の理解を得られたという。

②政府は35年までに、国内で販売されるすべての新車をE Vなどの電動車にする方針だ。

これに伴い、マンションや商業施設などに計15万基の充電設備を整備する目標を掲げ、補助制度を設けているが、新設数は伸びない。

③次世代自動車振興センターによると、補助金の交付件数は16年度に4973件を数えたが、その後は右肩下がり。

21年度は764件と増加に転じたが、「マンションなど集合住宅での普及は引き続き課題となっている」と指摘する。

同センターが17年に約30のマンション管理組合を対象に行ったアンケートでは、設置の課題として「費用についての区分所有者の合意形成が難しい」との回答が93%。設置場所を巡る合意形成を課題に挙げた回答も38%あった。

④自宅で充電できないE V所有者は、ディーラーや商業施設などに行って充電する必要がある、「充電難民」と

も呼ばれる。

東京都港区の会社員男性（36）は昨年、自宅マンションの管理組合に導入を要望したが認められず、片道20分かけて充電場所に通う。「今後、EVが普及すれば、充電場所が混雑してさらに時間がかかるのでは」と懸念する。

⑤同センターは7月、設置の妨げになる煩雑な手続きをわかりやすく解説しようと、集合住宅への設置を検討する人に向けたウェブサイトを開設。

公的補助の種類や金額、設置までの一般的な流れ、設置を請け負う事業者の一覧などを掲載している。東京都は、新築の戸建て住宅やマンションに設置を義務づける条例の制定を検討している。（残り:285文字／全文:1848文字）

3. ■マンションの騒音問題で管理会社の対応が不十分な時の対処法 2022年8月11日

<https://dime.jp/genre/1442211/>

概要

①分譲マンションでも賃貸マンションでも、基本的に騒音被害は管理会社を通じて訴えるのが無難です。

騒音を出しているのが、本当にクレームを入れようと考えている部屋の居住者なのかどうか、100%の確証を得ることは困難です。

また、相手方の対応によっては面倒な揉め事に巻き込まれるおそれもあります。

騒音問題は、個々の入居者ではなく、マンションの入居者全体で対処すべき問題です。そのため、管理会社を通じて改善を図ることが適切といえます。

ただし、管理会社が騒音問題について、満足に対応してくれない場合もあるでしょう。その場合は、他の入居者と連携して対応することが重要になります。

②分譲マンション（自己所有）における騒音問題の対処法

2-1. 管理会社を変更する

- (1) 管理契約の期間が満了する場合
- (2) 管理会社による契約上の義務違反が生じた場合
- (3) 管理契約上の解除事由に該当する場合
- (4) 管理契約所定の手続きに従って、管理契約を中途解約する場合
- (5) 管理会社との合意に基づき、管理契約を解約する場合

管理契約の更新拒絶・解除・解約は、管理組合総会（集会）の決議によって決定します。決議には、以下の各過半数の賛成が必要です（区分所有法39条1項）

(a)区分所有者の頭数の過半数(b)床面積に応じた共有持分割合の過半数

③2-2. 区分所有法に基づく請求を行う 2-2-1. 行為の停止等の請求

過度な騒音は管理規約違反に当たるため、行為の停止等の請求の対象となります。

実務上は、管理規約に基づく理事会の決議を経て、理事長名義で請求を行うのが一般的です。なお、訴訟を通じて行為の停止等の請求を行うこともできますが、その場合は管理組合総会（集会）の決議が必要です（同条2項）。

④2-2-2. 使用禁止の請求

管理規約違反の行為による共同生活上の障害が著しく、行為の停止等の請求によっては、障害を除去して区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難な場合、専有部分の使用を一定期間禁止することを請求できます（区分所有法 58 条 1 項）。

以下の賛成要件による、管理組合総会（集会）の決議が必要です（同条 2 項）。

(a)区分所有者の頭数の 4 分の 3 以上

(b)床面積に応じた共有持分割合の 4 分の 3 以上

また決議を行う前に、対象となる区分所有者に弁明の機会を与えなければなりません（同条 3 項）。

⑤2-2-3. 区分所有権等の競売の請求

管理規約違反の行為による共同生活上の障害が著しく、他の方法によっては障害を除去して区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難な場合、区分所有権・敷地利用権の競売を請求できます（区分所有法 59 条 1 項）。

管理組合総会（集会）の決議要件と、対象者に弁明の機会を与える必要がある点も、使用禁止の請求と同様です。

⑥3. 賃貸マンション（賃借中）における騒音問題の対処法

基本的には、管理会社または賃貸人に騒音被害の解消を訴えることになります。

しかし、賃借人が単独で被害を訴えても、管理会社や賃貸人が深刻度を正しく認識せず、十分な対応を取ってくれない場合があります。

その場合、他の居住者と連携して被害を訴えることもご検討ください。管理会社や賃貸人としても、複数の入居者から一斉にクレームを受ければ、部屋が空室となるリスクや、マンションの評判が低下するリスクを懸念するのが通常です。その結果、騒音問題への毅然とした対応を取ってくれる可能性が高まるでしょう。

2. ■マンション“空き家問題”の深刻な実態 相続放棄 松岡かすみ 2022年8月2日

<https://dot.asahi.com/wa/2022072900016.html?page=1>

概要

①栃木県のとある分譲マンションの管理組合で、部屋の区分所有者だった女性が 2 年前に亡くなってから空室になっており、管理費や修繕積立金などが支払われていない状況が続いているのだ。

女性が亡くなった後、マンション住戸の相続が行われていないとしたら、管理費等の請求対象となる区分所有者が存在せず、所有権の移転がなされないことになる。「急がないと、このままでは滞納された管理費などの回収が不可能になるかもしれない」

②急ぐ理由は、管理費等の請求権は、5 年という時効があるからだ。

まず不動産登記簿謄本を取得し、抵当権の設定の有無について確認。抵当権がないことを確認した後、管理組合宛てに届け出がされている情報を元に、亡き女性の息子と思われる連絡先へ電話した。するとマンションの部屋は「相続放棄した」という。他に法定相続人になりうる親族がいるのか、その後どうなっているのか聞くものの、「わからない」の一点張り。他にも親族はいるが、疎遠なこともあり、状況が掴めていないという。

息子からは「相続放棄した自分には関係ないことだから、もう連絡しないでくれ」と言われてしまった。

③売り出したところで「最寄り駅から徒歩 30 分近い立地」「築 40 年」「設備も古く、経年劣化が進むマンション」を、これから買いたいという人がいるのだろうかという別の不安もある。

次なるステップは相続人調査となるが、調査には時間も知識も必要で、必然的に弁護士や司法書士に依頼することになり、費用がかさむ。

組合は、そこまでやるべきなのか迷っているうちに、またも月日が過ぎている……という状態だ。

④「緊急連絡先の更新がされていないままだと、いざ連絡したときに連絡先の主が亡くなっていることもある。

こうした事態を防ぐためにも、複数名の届け出があればまだ良いのですが、届け出がされている親族の情報が一人だけという場合もあります」（土屋さん）

⑤管理組合と管理会社との管理委託契約では、滞納から 6 カ月間の督促が管理会社の業務となっていることが多く、それ以降の請求は管理組合が行うものとされている。

大和ライフネクストが管理する約 4 千の管理組合を対象に行った調査によれば、18～21 年に組合が相続人調査をした事例は 27 件に上った。

⑥相続人調査によって相続人がいると判明した場合、管理組合はその後の手続きをどう進めるのか。

組合は弁護士などに依頼し、家庭裁判所に相続放棄申述の照会を行い、もし相続放棄をしていない該当者がいた場合には、相続をするか否かの確認へと進む。

相続放棄の期限も 3 カ月以内だが、それは「自己のために相続の開始があったことを知ったときから」。そもそも自分が相続権を持っていると認識していない場合もあり、こうした場合は、「知った時点」から 3 カ月以内となる。

⑦法定相続人全員が相続放棄を選択した場合次なるステップとして、管理組合は民法に基づく相続財産管理人選任の申し立てを行うかどうかという選択を迫られる。

大和ライフネクストが 4 千の管理組合を対象に行った調査によれば、18 年から 21 年までに管理組合が相続財産管理人選任の申し立てを行った事例は 9 件。

⑧申し立てに踏み切った主な理由は、下記のとおりだ。

弁護士や司法書士に支払う費用に加え、相続財産の内容から相続財産管理人が相続財産を管理するために必要な費用として、数十万～100 万円程度の「予納金」を納付する必要がある。

相続財産の内容によって、相続財産管理人が相続財産を管理するために必要な費用に不足が出る場合には、この予納金から充てられるため、全額が管理組合に戻るとは限らない。

しかし現状では、この方法以外に法的な解決手段がないため、管理組合は慎重な判断を迫られることになる。

⑨問題として認識された後に、管理組合として検討を開始してから解決までには“年単位”の時間を要するということ。

今回調査した事例では、1 年より短い期間で解決したものはなく、最長で 3 年 7 カ月ほどかかっています。そのため、管理組合の役員が輪番制の場合には、役員間での方針や情報の引き継ぎが重要になります」

1. ■ マンションで農業はじめました！「ブラウシア」千葉市 2022 年 8 月 2 日

<https://suumo.jp/journal/2022/08/02/188774/>

概要

①「農業委員会、始めました！！」。

マンションの広報誌にそんな見出しが躍ったのは今年 6 月。発行元は千葉県千葉市中央区千葉港にある「ブラウシア」だ。

②千葉みなと駅から徒歩 3 分の「ブラウシア」は 438 戸の大規模マンション。

なにかと話題になるのは、現役理事と“オブザーバー”と呼ばれる元理事が協力し合った管理組合のアグレッシブな活動だ。

5 年前、最寄りのバス停に空港行きリムジンバスの停車を誘致したのは、大きな実績の一つ。

最近では千葉市で初となる事前決済式で待ち時間なしのキッチンカーを導入するなど、マンションにメリットのあることならどしどし取れ入れる“スーパー管理組合”なのである。

③活動場所はマンションから車で 15 分ほどの遊休地。

1000 平米もの土地を借り、ホウレン草、春菊、玉ネギ、ジャガイモ、ナス、トウモロコシなど四季折々の野菜を栽培しているという。育てる量も半端なく、ジャガイモは種イモで 50kg 分、玉ネギはなんと 1000 個！

④メンバーの一人でオブザーバーの加藤勲さん。

「農作業は重労働ですが、リモートワークの運動不足解消やストレス発散にもってこい。作業後のビールのおいしさは格別ですし、もちろん、収穫したての新鮮な野菜を味わえるのも特権です。

そうやって住民同士と一緒に畑で汗を流せば打ち解けやすく、連帯感も生まれます。コミュニティの醸成にもなることから、農業委員会という形で居住者なら誰でも参加できるようにしました」

⑤ブラウシアでこの農園活動が始まったのは 2021 年の秋。

きっかけをつくったのは「小湊鐵道」の社員であり、近隣のマンションに住む佐々木洋さんだった。

「畑として使っているのは弊社が所有する土地。将来的な沿線開発を見込んで購入していたのですが、諸般の事情で開発が進まず未活用のままだったのです。点在しているその土地を私が所属していた部署で管理していたのです」佐々木さんが日ごろから頭を痛めていたのは雑草問題だ。放置された土地には雑草が茂り、その種が周りの畑に害を及ぼすことから、度々クレームが舞い込んでいた。

⑥「1 人でコツコツと草刈りをしていましたが、手作業なので 1 時間で刈り取れるのは車一台分のスペースがやっと。その場所で野菜づくりを始めました。畑として使えば雑草問題が解決できますから。ただ、1 人でやるのには限界があつて。

私はブラウシアの近くのマンションに住んでいて、管理組合の活発な活動はよく知っていました。個人的な知り合いもいたので、『一緒に農園をしませんか』と話をもちかけました」（佐々木さん）

⑦さっそく、理事会有志が畑候補地の視察に訪れ、翌月には加藤さんと前・副理事長の光藤智さんが農園活動のメンバーに立候補。

佐々木さんを交えた 3 人体制のスタートとなった。

「手始めは土地の整備作業。みんなで雑草を抜いて整地をし、畝を立て、植え付けしてとやっていくうちに結束も固まりました」農業委員会のメンバーは随時募集中で、今年 4 月からは光藤さんと同じく副理事長を務めていた今泉靖さんが加わって 4 人体制になった。

⑧「といっても、まだ少人数なので細かいルールは設けず、何をどのくらい植えるかなどはその都度、話し合っていて決めています。活動日も特につくらず、それぞれが都合のつくときに行き作業をし、状況や活動結果はグループ LINE で共有しています。気をつけているのは隣接する畑の耕作者とできるだけ良好な関係を維持すること。もちろん、土地の所有者である小湊鐵道さんの意向を汲むことも大前提です」（加藤さん）

⑨農業委員会として、目下、目指しているのは公認サークル化だ。

「農具や種の購入はメンバーの自費で賄っていますが、公認サークルになれば補助費を受け取れるので活動の幅を広げられます。今、計画しているのは植え付けや収穫などの体験会の開催。より多くの住民で畑作業を楽しむことができますよね。あるいは、採れた野菜をマンション内のイベントの景品にしたり直売をしたり。農園活動に参加できる機会を増やし、それを通じて住民同士のコミュニティをバックアップしていきたいと思っています」（加藤さん）

⑩そんな活動の第一歩として、6月初旬には玉ネギとジャガイモの収穫体験が実施された。

あくまでも試験的に催した会だが、小さな子どもがいる2組の家族のほか、自治会長や元理事のオブザーバーなど総勢12人が畑に集結した。「普段の生活で土に触れることはなかなかないので、こういう機会があれば参加してみたいと思っていたんです。

子どもたちはすごく楽しそうでしたし、自分もリフレッシュできました」（Iさん）「観光農園の収穫体験に参加したことはあるのですが、マンションで実施されていることにびっくり。作業しながら、同じマンションに住む人たちと交流をもてるのもうれしいですね。子どもの友達も誘ってまた参加したいです」（Mさん）

⑪実はこの活動にはもう一つ、別の目的もある。

それは防災だ。

マンションが農園をもつことは災害時の強みになると力を込めている。防災委員会ではさまざまな施策を講じています。

そのなかで話題に挙がるのは備蓄の問題。農園があれば多少なりとも食料の確保に役立つのではないかと。被災時には収穫物をマンションに供出しようと思っています」（加藤さん）「こうした考えに賛同して農業と一緒にしてくれる仲間が増えたら、新たに整地し、農地を広げることも考えています。そうすれば安心感はより高まるはずですよ。小湊鐵道さんの協力あってのことですが」（加藤さん）

販売動向等.....

12. ■中古マンションなぜ高い？ 担当者「値下がりする要因ない」 2022年8月23日

<https://encount.press/archives/345403/>

概要

①ワンノブアカインドの「マンションレビュー」は22日、「2022年7月 全国市区町村中古マンション価格／騰落率ランキング100」を発表した。

同社が保有する中古マンションの販売履歴データを元に坪単価を算出し、70平米での価格に換算した推定価格によるランキング。

②中古マンション価格ランキングでは、上位20位のうち、川崎市中原区を除き、都内が占めた。

昨年7月と比較した価格の騰落率は、千代田区と武蔵野市、川崎市中原区を除き、17の区でプラスとなり、価格の上昇を裏付けている。1位は港区（推定価格9783.06万円）。

③「中古価格は1年前に比べて全国的に上昇しています。

資材の高騰、人件費の高騰を反映した上で、物件価格は伸びている」と説明。

④今後の予想についても、「基本的に物件の相場は高止まりして、値下がりする要因がない。

中古のマンションは物件の供給数も少しずつ減少している。

2年前まではコロナの住み替えというのもあったのですが、最近は落ち着いてきたようで、今は結婚しましたとか自分たちのライフスタイルの変化による住み替えが増えてきている。中古マンション物件が出回らない状況があるので、ここから急激に上がったり、下がったりというのはなく、値段が一定のラインで高止まっていくのではないかと考えています」と続けた。

⑤騰落率ランキングは供給マンションの種類や戸数によって変動はあるものの、千葉県柏市が1位で、1年前に比べて28.41%の上昇。2位は神奈川県茅ヶ崎市（27.80%）、3位は神奈川県相模原市中央区（27.57%）、4位は埼玉県春日部市（27.32%）だった。

11. ■ 供給過多状態へ調整時ひたひたと迫る東京のマンション市場 榊 2022年8月22日

[https://www.zakzak.co.jp/article/20220822-](https://www.zakzak.co.jp/article/20220822-4HRB6B5A5VLELBD3MFNBHECYBI/?dicbo=v2-d0fa14b7d3d92f15d80ba7f00a9d0379)

[4HRB6B5A5VLELBD3MFNBHECYBI/?dicbo=v2-d0fa14b7d3d92f15d80ba7f00a9d0379](https://www.zakzak.co.jp/article/20220822-4HRB6B5A5VLELBD3MFNBHECYBI/?dicbo=v2-d0fa14b7d3d92f15d80ba7f00a9d0379)

概要

①三鬼商事が毎月、オフィスの空室率を発表している。都心5区（千代田、中央、港、渋谷、新宿）の空室率は、ここ1年ほど6%台で推移している。コロナ以来、借り手市場に変わってしまったようだ。

②マンションの空室率については、信頼できる統計データがない。

個人的な感覚では、都心や湾岸の新しいタワーマンションには空室が多そうだ。

某不動産サイトの新築マンションカテゴリーには、新築販売中の物件の後尾に、建物が完成しても買い手が決まらず未入居状態で売り出されている「新築未入居物件」も表示されている。

特に建物が完成したばかりのタワマンには、それが大量に表示されるので興味深い。

③東京のマンション市場は2013年以降、ほぼ一本調子で値上がりが続けた。

私は東京五輪の閉幕後に値上がりりが止まり、均衡期を経て値下がりへと転じると予想してきた。

需給だけで判断すると、東京のマンション市場は新築も中古も完全な供給過多である。

ところが、そこにコロナという予想外の事態が生じた。政府は緊急の景気対策で100兆円前後のマネーを市場に流し込んだ。結果、東京の不動産市場には予想外の現象が発生した。萎みかけていたバブルが、再び膨らみだしたのである。

④先日、マンションデベロッパーに用地を降ろすブローカーが笑いながら言っていた。「みんな、今がバカ高だと分かっています。でも買っちゃうんですね」。デベロッパーは来期の売り上げ計画のために買わざるを得ないのだ。

しかし、目の前にある空室は、紛れもなく空室である。本来、人が住むための住戸に、何年も人が住んでいないケースは異常だ。

⑤この供給過剰状態は、いつか必ず調整される。

景気が悪くなると、空室のオーナーたちは売り急ぐかもしれない。そうなれば、少なくともバブルは終わるだろう。マンションというのは、そもそも人が住むためにある。

しかし、市場にマネーがあふれている時には金融商品化する。そしてマンションが金融商品から住宅に戻るとき、需要と供給という市場経済の原則に基づいた価格へと調整される。その時が今、ひたひたと迫ってきているのではないか。

10. ■ 60 歳購入マンション生活音トラブル直面…回避方法をプロに聞いた 2022 年 8 月 22 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/310012>

概要

①国土交通省の「令和 2 年度 住宅動向調査報告書」によれば、新築マンションを購入した世帯主の平均年齢は 43.5 歳。

だが 50 歳代、60 歳以上もそれぞれ 13.2%を占める。

中古マンションでは 47.1 歳で、50 歳代が 17.9%、60 歳以上は 19%。

マンショントレンド評論家の日下部理絵氏に聞いた。

②60 歳で終の棲家として住宅ローンを組み 75 歳で完済した夫と、72 歳の妻の 2 人暮らし、萩原さん夫婦のケースをご紹介します。完済から数か月過ぎたあたりから、上階に引っ越してきた家族の騒音に悩まされることとなります。

管理員さんに、騒音で困っている旨を伝え、注意文を全戸投函してもらったもの一向に騒音はおさまりません。困った萩原さんご夫婦は、行政が主催するマンション管理相談や無料法律相談を受けました。慰謝料は支払われても少額であり、最終的にはどちらかが出て行って解決するケースが多いこと。また住み続けるために防音室にリフォームするという方法もあると聞いたが、全室となると 500 万円以上かかると知り現実的ではないと思うのです。

③新しく買う住まいの資金なら、「リバースモーゲージ型住宅ローン」を活用するという手もあります。住宅金融支援機構の「リ・バース 60」などが有名。

9. ■ フラット 35 利用者、中古住宅が過去最多の 24.7% 2022 年 8 月 3 日

<https://news.mynavi.jp/article/20220803-2415231/>

概要

①住宅金融支援機構は 8 月 2 日、「2021 年度 フラット 35 利用者調査」の結果を発表。

6 万 5,877 件について集計した。

②融資区分の構成比をみると、中古マンションが 12.0%(2020 年度 12.5%)、中古戸建が 12.7%(同 10.6%)、マンションが 8.2%(同 8.5%)、建売住宅が 23.6%(同 25.1%)、土地付注文住宅が 31.0%(同 30.4%)、注文住宅が 12.4%(同 12.9%)となった。

中古住宅の割合は 2004 年度の調査開始以来、最多となっている。

③利用者の平均年齢は同 1.2 歳上昇の 41.5 歳と、5 年連続で上昇。

50 歳以上の割合は過去最多の 23.1%と、初めて 2 割を超えた。中心的な利用年齢層である 30 歳代(同 3.6 ポイント減の 36.2%)の割合が減少した一方、50 歳以上(同 3.6 ポイント増の 23.1%)の割合が増加し、平均年齢が上昇した。

④所要資金(購入価額、融資区分別)は、マンションが 4,528 万円、土地付注文住宅が 4,455 万円、建売住宅が 3,605 万円、注文住宅が 3,572 万円、中古マンションが 3,062 万円、中古戸建が 2,614 万円。

8. ■若い共働き夫婦が平気で億ションを買えるワケ 日刊ゲンダイ 2022年8月7日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/309447>

概要

①都内の医薬品メーカーを定年退職後、再雇用で若手社員の指導に当たっている61歳の松野雄志（仮名）。

営業マンとして各地を転々としてきたため今も賃貸住まいなので、マンションの購入を考えている。松野は、マンションの購入を考えるようになってから知り合った40代の新家樹（仮名）と、近所の居酒屋で一杯やりながら、マンション購入に関して情報交換するようになっている。

妻は第1子妊娠後に仕事をやめて主婦に専念していたが、下の子どもが小学校に入学した昨年、かつての経験を生かして復職している。

②「妻はIT関係の知識があるので、夫婦合わせると年収は1000万円近くになります。

リクルートの調査によると、昨年、首都圏で新築マンションを買った人の平均価格は5709万円だが、共働き世帯の購入価格は5975万円。世帯年収が1000万円を超える共働き世帯に限れば、購入価格は6939万円に達する。

来年には2人合わせた世帯年収が1000万円を超えそうなので、何とか7000万円ぐらいまで手が届くのではないかと考えているわけだ。貯蓄は1000万円ほどしかないが、最近は頭金が少なくても融資を受けられるようになっている。

③「仮に6000万円のローンを組んでも、最長の35年返済にすれば、金利1%としても毎月の返済額は17万円ほど。返済負担率（年収に占める年間返済額の割合）は20%以下なので、無理のない範囲におさまります」

最近、こうした若い所帯が都心に平気で億ションを買う話を聞くようになった61歳の松野。

「自分は転勤族、女房は専業主婦、とても無理無理」とタメ息をつきながらも、時代の変化を実感する瞬間でもあった……。 （つづく）

7. ■8月も“値上げラッシュ” 住宅業界にも“押し寄せる波” 2022年8月1日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/000263469.html

概要

①8月も値上げラッシュが止まりません。

②パナソニックが1日からキッチン、浴室、トイレの価格を引き上げるなど、住宅業界にも値上げの波が押し寄せています。以下略

6. ■ 沖式儲かる確率上位ランキング 2022年8月版公表 スタイルアクト 2022年8月1日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000243.000007875.html>

概要

①スタイルアクトは、首都圏のマンションのうち、資産性の保たれやすさを確率で示した指数「沖式儲かる確率」のエリア別上位マンションランキング 2022年8月版を自社が運営する「住まいサーフィンにて公表しました。

②対象物件は、首都圏で販売中および販売予定のマンションで、本リリースでは9エリアにおける“スタンダード”物件と“家活”物件それぞれ1位の物件のみを公表しています。

③スタンダード対象物件は、「3LDK や 4LDK の間取りの戸数が多い」マンション、家活対象物件は、「1LDK や 2LDK の間取りの戸数が多い」マンションを示します。

対象カテゴリーは、立地（行政区・駅・徒歩）、物件属性（総戸数・階数・面積帯・価格帯）などで構成されています。この結果検証は以下で証明されています。儲かる確率が高い程、中古になって価格が値上がりしていることを表しています。

5. ■ 米中韓で不動産価格が下落、日本は？ 日銀金融緩和維持する理由 榊 2022年8月8日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220808-C3UM7CEKAVI6JB7E5MMNSTIKJI/>

概要

①金利が上がれば不動産価格が下がるのが経済のセオリー。

アメリカの一部では住宅価格の下落が始まったと伝えられている。

韓国でも、とうとうマンション価格が下落に転じたらしい。

振り返って、日本はどうか。

少なくとも価格は新築・中古ともにわずかながらも値上がりが続いている。表に出てくる統計数字の上では、下落の兆候は皆無。

②日本銀行はかたくなに異次元金融緩和を維持している。

理由は「経済の力強さが足りない」から。

私から見れば、日銀総裁の黒田東彦氏が9年前に始めた異次元金融緩和を「自分の政策は間違っていなかった」ことを証明しようという個人的な意地だけで続けているようにしか思えない。

③黒田氏の退任は、予定通りであれば来年4月。

その後、日銀も金利の引き上げに政策を転換せざるを得ないだろう。そうなれば、遅ればせながら不動産価格の下落が始まる可能性が高い。

④黒田氏の異次元金融緩和によってこの10年、値上がりした東京エリアの不動産が、下落に転ずれば「まだまだ上がる」と、銀行融資を受けて高値で不動産を買いこんだ欲深い投資家が、大きな損失を被る。

しかし、「今買わないともっと値上がりする」と思いこまれて都心や湾岸の高額タワマンを無理目の住宅ローンを組んで購入した人々はどうなるのか。

4. ■狭小ワンルームに高齢者が大量居住する時代に… 2022年8月

<https://president.jp/articles/-/60776>

概要

①これから日本人の老後はどうなるのか。

不動産プロデューサーの牧野知弘さんは「大量相続で家が余るようになれば、高齢者もワンルームマンションを借りられるようになる。相続税を払えず、自宅を追われた『相続難民』の住まいになるかもしれない」という。河合雅司さんとの対談『2030年の東京』（祥伝社新書）

②【河合】もし老後資金が足りなければ、自衛手段を講じなければなりません。

働けるうちは働くこと、可能な人は資産運用すること、自分でできること、を増やして家計支出を抑えること——です。誰もがすぐにできるのは最後の自分でできることです。

さらに私が勧めているのが、「スキルの交換」です。

こうしたスキルの交換の仕組みを地域全体に根づかせておくことです。

大概のことは、お金をかけずにできるようになりますから。このような暮らしの知恵を組み込んでいくことが、これからはとても重要となります。

③【牧野】若年層の単身世帯も、高齢者世帯も、ファミリー世帯もつながることで、スキルは豊富になります。

わかりやすく言えば、コミュニティ作りです。

これはマンションでもできます。むしろ、これからの共同住宅は、みんながシェアする機能がどれほど含まれているかが「売り」になるかもしれません。高齢化が進むニュータウンでも、それができれば、出ていく人は少なくなるでしょう。魅力的なコミュニティ＝魅力的な街づくりとなります。

④【河合】相続税を納めている人は案外少ないものです。

基礎控除額は2015年、「3000万円+600万円×法定相続人の数」へと変更となり、大幅に引き下げられたため、かつて4%台前半で推移していた死亡者数に対する課税件数の割合は同年以降、倍増しました。

ただ倍増したと言っても2019年の全国平均は8.3%です。

ただ、地価が高く高所得者も多い東京都ではこの割合が高く、6人に1人が該当。

⑤【牧野】この土地代というのが曲者で、路線価×坪数で評価額が出ますが、なかには売れない土地もあって、処分しようがないので税金が払えずに物納となります。

しかし物納にはさまざまな条件があって、簡単ではありません。

ですから今後、相続はしたものの預貯金がないために税金が払えない「相続難民」が出てくる可能性が大いにあります。不動産だけではなく、金融資産も東京圏に偏かたよっていますから、相続問題も地域偏在があるということになります。

⑥【河合】親の遺のこした財産を自分の老後資金として当て込めなくなるということでもあります。

相続できたとしても70歳前後となってからになります。

「人生100年時代」とは、90代まで生きる親も高齢者となった子供も、それぞれが金銭的に自立できるよう準備をしておかなければ回らなくなる社会ということです。

いざ遺産相続となった際、残っていた財産が意外と少なかったということになりかねません。

2030年代後半になれば3軒に1軒は空き家になると推計されているのですから、実家の土地・建物にはほとんど資産価値がなくなっていたということも、日常の風景になるかもしれませんね。

⑦【牧野】大量相続時代には思わぬ副産物もあります。高齢者の住環境の好転です。大量相続により家が余るようになると、家主と借主の立場が逆転します。家賃も下がるでしょうから支出が減り、可処分所得が増えることになります。不動産市場では現在、ワンルームマンションが余り気味です。これまでの主たる客層だった若年層が減り、ワンルームマンション投資時代に大量に造られた物件もあります。ワンルームマンションの家賃は安いですし、狭いために動き回らなくていい。高齢者向きなのです。

3. ■「売れなくなった」築 60 年分譲マンションを抱える高齢住民の末路 2022 年 08 月 17 日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/259777>

概要

①「自力で生活できなくなる前にこのマンションを売って、老人ホームへ入居する資金の一部にしようと思っていたんです。でも、どうやらそれも叶わなさそうで…」

今年 80 歳佐久間恵子さん（仮名）は、そう語った。

②東京 23 区の文教エリア。

山手線の内側に立つ築 56 年のマンションは、シンプルな外観ながらも、外壁と内壁の壁は厚く、重厚な造りであることが窺える。現在 30 世帯の住民が住んでいるが、そのうちの三分の一が佐久間さんと同じ新築時からの住民で、中には昭和一桁世代の高齢者もいる。佐久間さんが語る。

③昭和 42 年、佐久間さんはこのマンションの 41 平米の部屋を 493 万円で購入した。

当時のサラリーマンの平均年収は 43 万円。ただ、土地の持ち主はこのマンションを施工した建設会社で、住民は現在も月約 5000 円（世帯平均）の地代を払い続けているという。

④現在、このマンションの一室が売りに出されている。

43 平米 1LDK で約 2500 万円。

物件概要欄には『借地期間?2025 年 3 月まで、月額賃料 4,220 円』とある。

仲介している不動産業者が話す。「かなり強気な価格だと思います。ただ、正直、ここから価格を下げても売却は難しいでしょう」

⑤「一つは、借地です。2025 年 3 月に 60 年の賃借契約が満了します。

しかし、住民の方はみなさん契約を更新したいとお考えです。地主さんも弊社の問い合わせに対し、『更新には応じるつもりです』とおっしゃいました。

しかし、更新の話し合いは 2024 年 4 月から行われることになっており、正直、どうなるかわからないというのが現状です」（前出の不動産業者）このマンションを含む一帯の区画にも高層マンション化の建て替え計画がデベロッパから持ちかけられているんです。

地主さんにしてみれば更新して地代をもらうよりは土地を売ったほうが莫大な利益が出ますよね。だから私たちは更新せずに売ってしまうのではないかと戦々恐々なんです」（佐久間さん）

⑥そして、もう一つの問題点が、管理形態が「自主管理」ということだ。

このマンションは昭和 42 年からずっと『自主管理』でやってきた。

そのため、きちんと改修工事をやってきたかどうか疑問がある。見た感じかなり老朽化が進んでいますし、この先も

ずっと住み続けるためには大規模な改修工事が必要になるかもしれません」(前出・不動産会社)

「実は、3 年ほど前にマンションの下水管の老朽化で取り替えが必要になったんです。見積もりを出すと、その費用は 3000 万円でした。

しかし、管理組合のプール金だけでは 1000 万円ほどショートしてしまい、1 階のテナントから地下 2 階まで所有している地主さんにいくらか協力してほしいとお願いしました。

しかし、『建物補修を負う義務はない』と言われてしまって、結局、30 万円(一戸平均) ずつ住民から集めてなんとか住宅部分の総取り替え工事を行いました」

⑦他にも問題があるという。

「実は昨年、地主さんから、『費用はこちらも負担するので耐震診断を受けたい』と相談がありました。同意し実施したら、『耐震基準を満たすための補強工事代に 3 億円かかる』という診断結果が出てしまいました。そんなお金すぐには捻出できません」(同前)

⑧「あくまで一般論ですが、借地契約では、借地期間が満期を迎えると、借地上の建物が法定耐用年数以内なら、地主に買い取り請求できるのですが、法定耐用年数を超えている場合、住民にはマンションを自費で解体して土地を地主に返却する義務が生じます。

その一方で、借地権の更新を住民が望めば、地主は、更新を拒む正当な理由がない限り、更新しなければいけません。

しかし、この物件の場合、更新して住み続けるためには耐震補強をしなければいけません。住民はその費用を捻出することができないということですから、そうなると、地主は、『耐震補強できないのであれば、借地契約の更新はできない』と、正当な事由をもって契約の更新を拒否できます。

極端な話、『解体費用はこちらが負担するので、速やかに退去してもらいたい』と主張できるのです」

仮に更新となっても、今後も住み続けるためには 3 億円近い費用をかけて耐震補強する必要性に迫られるだろう。

⑨60 年の定期借地権の満期を迎えるマンションは今後、次々と増えていくだろう。

このマンションの問題は、まさに人ごとではない。

2. ■タダ同然の「空き家」取得で注意すべきことがこんなに…2022 年 6 月 26 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/297573>

概要

①全国の空き家物件を数多く取り扱っている不動産会社「リライト」田中裕治社長

「利用されずにいた別荘地が、これから大量に処分されるでしょう。子どもに引き継がせたくない 70~80 代からの売却相談が、全国から寄せられています」

「理由は敷地管理費のほか、汚水処理費、温泉利用料、固定資産税などで、毎年 10 万円以上が使わなくても出ていくためです。こうした別荘地の多くはテントを張ったり、バーベキューが規約で禁止されていて、使い勝手が悪いのも買い手がつきにくい点です」

②見過ごされやすいのが、都会で当たり前の快適さが大きく欠けている点です。

お子さんの学校や病院、スーパーなどの生活インフラが、どれくらい離れた場所にあるのか。また、家庭菜園をやる

場合、イノシシなどの獣害が発生しやすいか。ごみ置き場は近いか、どのくらいの頻度でごみ収集が行われるかといった点です。自家用車があるといっても、学校までの距離が3キロか、10キロかではまったく違って来るからです」

③「建物の傾き、土台のヒビ、木の腐食など構造部分にかかわってくるものから、外壁や屋根、シロアリの問題。さらに、トイレ、バス、キッチンの水回りの設備など。そもそも空き家には問題がたくさんあることを知っておかなくてはなりません。

当然、そのまま住めるところのほうが少ない。

④「建坪30坪の場合、外壁、床、キッチン、バス、トイレなど、すべて更新すると、500万～600万円は必要です。

キッチン、バス、トイレの水回りのみだとだいたい300万円程度。さらに、トイレの便座の交換や壁紙の張り替えだけであれば、50万～100万円以下で済ませられます。要望や満足度に応じて金額は変わります。業者に頼まずに自分でリフォームできれば、さらにコストは下げられます」

⑤リフォームよりもさらにお金をかけずに済むのが、リペアという方法だ。

「バスやトイレなどに磨きをかけてキレイに仕上げるリペアの場合、さらに費用は安くなります。水回りだけの場合、25万円ほどで、通常のリフォームの3分の1から4分の1で済みます」

⑥築古の空き家の場合、設備以外にも問題がある場合が多い。

代表的なのがシロアリ、浄化槽や井戸のトラブル。

せっかく格安で手に入れても、結局、新築の方が安かったということも。空き家を手に入れる際はこうした前提をしっかり把握した上で検討すべきだろう。

1. ■ 増加する「空家・廃屋」の大問題…人口減少〈住宅数増加〉の疑問符 2022年8月3日

<https://gentosha-go.com/articles/-/44579>

概要

①これほどの人口減がありながら、私たちが暮らす「住宅」は増加傾向にあるという矛盾。

総務省公表。平成30年10月1日おける総住宅数は6,242万戸で、平成25年時点から179万戸増加している。

昭和63年から平成30年までの30年間で2,041万戸、48.6%の増加だ。昭和63年から平成30年までの30年間で、延べ452万戸（114.7%）増加している。

②このような現象が起こるおそらく最も大きい理由に住宅・建設業者の収益構造があるといえる。

分譲マンションや建売住宅は、賃貸住宅よりも効率的に利益が得られることから、そちらを優先的に建築・販売するビジネスが広く展開されている。

かつては補助金や住宅ローン減税など、新築住宅の購入を後押しするものに偏っていたという背景がある。

③人口が著しく減少し、経済が縮小している現在の日本で同様のビジネスを展開しては、建築業者も購入者も、結局自らの首が締めることになりかねない。

そろそろ視点を変え、持続可能型の新しいビジネスモデルが求められているのではないだろうか。

宅配関係・・

3. ■ 宅配便の利用「月に1回以上」76%「置き配の利用歴あり」は45% 2022年8月26日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/69536>

概要

①プラネットが25日発表『宅配便・宅配サービスに関する意識調査』7月21日～26日に、ネットで4000人から回答を得た。

②「インターネット通販を利用したことがある」が92.4%。

宅配便を利用するシーンでも、「ネット・通信販売で購入したとき」(88.2%)がダントツで高くなっていた。

③宅配ボックスが「ある」の回答は5人に1人、21.2%。また、置き配の利用経験は、「ある」が45.2%。利用経験がある人は宅配のコストを意識している人が74.6%、利用経験がない人は62.0%だった。

2. ■ 宅配ボックスに子どもが閉じ込められる事故に要注意! 2022年8月13日

[https://news.mynavi.jp/article/20220813-](https://news.mynavi.jp/article/20220813-2422289/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app)

[2422289/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app](https://news.mynavi.jp/article/20220813-2422289/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app)

概要

①マンションや、最近では戸建て住宅にも設置されていることが多い宅配ボックス。内側から開く仕様ではないため、子どもがかくれんぼなどで入って閉じ込められてしまう事故が起きています。

②例

・友人とかくれんぼをしており、友人宅マンションエントランス部分に設置された宅配ボックス内に隠れた。その後、何らかの原因で宅配ボックスの鍵がかかり、出られなくなった。(7歳/男児)

・3歳男児が宅配ボックスから出られなくなった。(3歳/男児)

・子ども4人がマンション玄関付近でかくれんぼをしていて、1階に設置してある宅配ボックスに入りかかっていた。その後、他の子どもが外からダイヤルを動かしたため、鍵がかかり閉じ込められてしまった。(8歳/男児)

・5歳男児が兄と自宅マンション内の宅配ボックスで遊んでおり、扉を閉めた際、自動的にカギが掛かってしまい出られなくなった為、通行人が119番通報した。(5歳/男児)

東京消防庁発表資料(平成28年7月)

1. ■ 宅配便の再配達率が「無料」で「何度でも」の常識を変える必要がある 2022年7月31日

<https://tfm-plus.gsj.mobi/news/qUM2ZMryhi.html?showContents=detail>

概要

①宅配便の再配達率が再び上昇し、人手不足に悩む宅配業界の負担が増している。

今年4月の再配達率は前年の同月に比べて0.5ポイント増加し、11.7%でした。

コロナの落ち着きと共にリモートワークが減少し、外出が増えたためと推測されます。

②塚越：置き配については、指定場所に置かれていなかったり、（悪天候時に）荷物が濡れるといった声もあり、ある調査では置き配に不安を感じる人が半数という回答もありました。

③再配達率を今よりも下げるためには、どのような対策が必要だと思われますか？

塚越：再配達率が 20%になると、年間 9 万人のドライバーが余分に必要となり、経営的にも厳しく、物流もパンクします。

再配達率を下げるためには、技術的な工夫が必要な一方、再配達に「無料」で「何度でも」という常識を変える必要があります。

昨今は、さまざまな業者のサービスで、事前に（個人情報）を登録するとメールや LINE が届き、配達日時の変更などができます。このようなサービスを利用するといいいと思います。

業者の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

10. ■長谷工グループ、賃貸マンションオーナー向けコミュニケーション 2022 年 8 月 30 日

https://news.mynavi.jp/techplus/article/20220830-2438962/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

①長谷工グループは 8 月 29 日、賃貸マンションオーナーと管理会社のコミュニケーションを Web 上で行うサービス「HOLiY(ホーリー)」の提供開始を発表した。

長谷工ライブネットに管理委託しているマンションオーナー専用のサービスで、同社との賃貸マンション運営に必要な情報のやり取りを Web 上で行うことができる。

②物件の入居者募集、入居者退去後の現状復帰工事の状況や手続き、月次収支報告書を Web 上で確認できるほか、トラブル発生時に管理会社の担当者にチャット感覚で相談を行えるもので、サービスはスマートフォンや PC で無料利用できる。

9. ■長谷工システムズ、「特別死亡事故対応費用保険」を提供開始 2022 年 8 月 25 日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2208/25/news060.html>

概要

①長谷工システムズは 7 月 1 日、長谷工グループが管理受託する分譲マンションの管理組合向けの「特別死亡事故対応費用保険」を提供開始した。

東京海上日動火災保険と連携して提供する同サービスは、分譲マンションの専有部である住戸や共用部で入居者などが死亡した場合に、管理組合が管理規約に基づく相続人の捜索や住戸内の清掃などで被る損害を補償する保険だ。

②具体的には、孤独死などが発生した際に管理組合が支出する、「相続人の捜索費用」「相続放棄などの場合の、相続財産管理人選任申立にかかる費用」「孤独死などが発生した住戸の消臭消毒費用のうち、管理組

合が負担を余儀なくされる部分」を補償する。

8. ■ 2022 年 満足度の高い『マンション大規模修繕会社』ランキング 2022 年 8 月 1 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000326.000034467.html>

概要

①オリコン エムイは、『マンション大規模修繕会社』についての満足度調査を実施し 8 月 1 日発表いたしました。本調査は原則年 1 回実施しており、今回で 2 回目。

② ■【小野工建】が初の総合 1 位

評価項目別「作業員の対応」「仕上がり」など 4 項目で 1 位に

「保証・アフターサービス」でとくに高評価に

③《利用実態》

■ 工事費用「見積通り」は約 4 割 「費用増」は約 2 割

■ コロナ禍以降「工事スケジュール通り」厳しく 減少傾向に

④ 過去 7 年以内に、現在居住しているマンションまたは投資目的などで所有しているマンションで大規模修繕の経験があり、管理組合の理事会の理事もしくは修繕委員を担当したことがある人、かつ施工会社の依頼に関わったことのある全国の 20～84 歳の男女 2,716 人を対象とした、『マンション大規模修繕会社』の満足度調査。

住宅リフォーム事業者団体登録制度に登録された団体に加盟しており、マンションの大規模修繕を実施している企業 65 社をランキング対象企業としています。

⑤ 2 回目の調査となる今回は、【小野工建 大阪府摂津市】が、総合 1 位を獲得。

全 6 項目で構成された評価項目別ランキングでは、「作業員の対応」「仕上がり」「保証・アフターサービス」「金額の納得感」の 4 項目で 1 位の評価。

とくに、「アフターサービスの充実さ」などの小項目で構成された評価項目「保証・アフターサービス」では、76.7 点の高評価を獲得。また部門別の規模別「小規模」でも 1 位を獲得しています。

⑥ インターネット調査：2,716 人 規定人数：50 人以上 調査企業数：65 社

7. ■ 同一マンション住民限定アプリ 決め手は安心感 近所付き合い活発に 2022 年 8 月 13 日

<https://www.sankei.com/article/20220813-AORD3U7IQRKPVMMN3DSWLKH3OUE/>

概要

①「高圧洗浄機をお持ちの方、お借りできませんか？」「うちのよければ」…。

スマホ投稿で「貸し借り」「募集」などの共助が成立する、同一マンション住民限定アプリ「G O K I N J O（ゴキンジョ）」が広がり始めた。

約 2 年間の都内マンションでの実証実験を経て今春発売すると、4 カ月で 8 カ所への導入が確定した。

② 大手町駅から都営地下鉄で約 16 分。新板橋駅から徒歩 10 分ほどの閑静な立地にある、家族世帯向

けマンション「アトラス加賀」（全227戸）。2年前の新築入居時からゴキンジョを導入し、住民の8割が利用、満足度も83.7%と高く、住民投稿は年間約3千件と活発だ。

③貸し借りやお譲りは手渡しだけでなく、宅配ボックスや管理人経由で匿名でもやりとりできる。

おすそ分け、近所のいいお店、公園デビュー、保活情報…など投稿内容はさまざま。マンションを訪れると、アプリで参加者を募った無農薬野菜の共同購入会と手作りワークショップが開かれていた。

④「都会の近所付き合いの難しさをデジタルとリアルの融合で解決し、コミュニティーの可能性を引き出したい。

孤立しがちな子育て世代や高齢者まで、無理なく支え合うことができるサービスを作りたかった」旭化成に入社後、MBA（経営学修士）留学や住宅部門の経営企画担当を経て、社内ベンチャーでゴキンジョを開発。

アトラス加賀への試験導入翌年には、豊かな子育て環境を育むとして「第15回キッズデザイン賞」も受賞。今年5月、満を持して、アプリを幅広く集合住宅や自治会へと売り出した。

利用料金はマンションの規模やカスタマイズの度合いで変わるが、1戸あたり月額約1000～3000円。初期費用は、新築マンションの場合はデベロッパから50万～400万円を徴収、既存マンションの場合は不要だ。

6. ■ 10Gbps フレッツ 光クロスが神奈川/千葉/埼玉集合住宅も対応 2022年8月1日

<https://pc.watch.impress.co.jp/docs/news/1429158.html>

概要

①NTT 東日本は、10Gbps 通信に対応したベストエフォートサービス「フレッツ 光クロス」の提供範囲を、9月1日より東京23区以外に拡大し、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県各都県の一部、および集合住宅にも展開すると発表した。

②コロナ禍でのリモートワークやオンラインゲームをはじめとした大容量データ通信を必要とするサービスの利用が拡大し、契約数も増加している。このため提供エリアの拡大を行なうとともに、提供機能の一部を見直し、料金を引き下げる。

③これまでの月額利用料は6,930円だったが、改定後は6,050円となる。

初期費用や工事費、レンタルルータの利用料は変化はないものの、新たに設けられた集合住宅の工事費は1万6,500円(戸建ては1万9,800円)となっている。

④NTT 西日本も、大阪市および名古屋市の集合住宅向けに「フレッツ光 クロスマンションタイプ」を新たに提供開始する。月額利用料は6,930円。

5. ■ マンション建替円滑化法律を用いた敷地売却事業 野村不動産 2022年8月16日

<https://prtnews.jp/main/html/rd/p/000000431.000025694.html>

概要

①野村不動産は、東京都港区の「高輪交陽ハイツ」に於いて、マンションの建替え等の円滑化に関する法律により2022年7月 当社が買受人となり、オフィスビルを開発することが決定しました。

当社のオフィスビルシリーズ「PMO 高輪（仮称）」として 2024 年度に竣工予定です。

②高輪交陽ハイツは、1980 年に竣工された分譲住宅（総戸数 106 戸・12 階建）で、2013 年に実施した耐震診断の結果、耐震強度不足が判明し、また設備配管の劣化等建物の老朽化問題を抱えておりました。2016 年より高輪交陽ハイツ管理組合にて建替えを含む再生の検討が開始されました。

③当社は 2019 年 8 月、事業協力者として参画し、4 つの手法（①建替え②マンション用地としての敷地売却③複合建物用地としての敷地売却④オフィス用地としての敷地売却）による再生方針を検討・協議をかさね、当該立地については JR 高輪ゲートウェイ駅の開業や品川駅周辺再開発プロジェクト着工などオフィス立地として適した環境であることから、2019 年 12 月にオフィス用地としての敷地売却を推進することが決議されました。

③敷地面積 250 坪 延床面積約 1,700 坪 CFT 造地上 10 階

竣工年 2024 年度 基準階面積 約 130 坪

2018 年 10 月 建替え方針（建替えもしくは敷地売却）決議

2019 年 8 月 高輪交陽ハイツ管理組合と当社 事業協力協定締結

2019 年 9 月 4 手法の比較検討及び説明会の実施

～11 月 ①建替え ②マンション用地としての敷地売却

③複合建物用地としての敷地売却 ④オフィス用地としての敷地売却

2019 年 12 月 オフィス用地としての敷地売却を推進することを決議

2021 年 4 月 マンション敷地売却組合設立認可

2021 年 11 月 分配金取得計画認可

2022 年 8 月 解体工事着工

2024 年度 PMO 高輪（仮称）竣工（予定）

④これまでのマンション建替え実績は 270 件(工事完了済件数※)に留まっております。

当社は、今後もマンション建替え事業を積極的に推進してまいります。

⑤敷地売却制度とは

耐震性不足等によって特定要除却認定を受けた分譲マンションについて、区分所有者がマンション敷地売却組合を設立して、買受人（デベロッパー等の事業者）へ「建物と敷地」を売却し、取得したマンションを買受人が除却する制度です。

この制度を活用することにより敷地売却後は、新たなマンションへの建替えのみならず、オフィスや商業など立地に適した用途への再生が可能となることから、周辺環境に応じて土地評価を最大化する手法を選択し、資産評価額の最大化を図ることができます

4. ■満足度高いマンション大規模修繕会社』ランキング小野工建総合 1 位 2022 年 8 月 1 日

<https://life.oricon.co.jp/rank-mansion-large-repair/>

概要

①実際のサービス利用者のみを対象に、第三者の立場で顧客満足度調査を実施するオリコン エムイー は、『マンション大規模修繕会社』についての満足度調査を実施し、2022 年 8 月 1 日発表いたしました。

② ■【小野工建】が初の総合 1 位

評価項目別「作業員の対応」「仕上がり」など4項目で1位に「保証・アフターサービス」でとくに高評価に

■工事費用「見積通り」は約4割 「費用増」は約2割

■コロナ禍以降「工事スケジュール通り」厳しく 減少傾向に

③過去7年以内に、現在居住しているマンションまたは投資目的などで所有しているマンションで大規模修繕の経験があり、管理組合の理事会の理事もしくは修繕委員を担当したことがある人、かつ施工会社の依頼に関わったことのある全国の20～84歳の男女2,716人を対象とした、『マンション大規模修繕会社』の満足度調査住宅リフォーム事業者団体登録制度に登録65社をランキング対象企業

3. ■ビットキーと LOCCO、オートロック付マンション向け置き配サービス 2022年8月2日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/69392>

概要

①ビットキーは1日、LOCCOと、ビットキーのスマートロック「bitlock GATE」がエントランスに設置されたオートロック付きマンションを対象に、「玄関前置き配サービス」を開始した。

2024年にはサービスの対象物件1万棟をめざす。

②ビットキーでは、集合住宅で6000棟への「bitlock GATE」の普及を通じて再配達課題解決をめざし、集合玄関機のリーディングカンパニーとの協業など、配達員がオートロック付きマンションのエントランスを、高いセキュリティレベルで解錠・通行できる仕組みの拡大を進めてきた。

「bitlock GATE」を設置済みのオートロック付きマンションで、あらかじめ案内して賛同を得た物件を対象とする

③受取人の希望に応じて専有部にスマートロックを設置し、玄関内に荷物を届けるドアナカ配送への展開も視野に取り組みを進めていく考えている。

2. ■積水ハウス、集合住宅にNECの顔認証システム導入 2022年08月09日

<https://www.jiji.com/sp/article?k=2022080900554&g=eco>

概要

①積水ハウスは9日、川崎市で開発中の分譲マンションにNECの顔認証システムを導入すると発表した。

②顔認証システムを使ったサービスの提供は、戸建て・集合住宅含めて積水ハウスでは初。サービスの拡充や、首都圏で今後開発する大型マンションへの導入を進める方針だ。

1. ■矢野経済研究所が住宅リフォーム市場に関する調査を実施 2022年08月08日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2208/08/news053.html>

概要

①矢野経済研究所は、2022年4～6月に、住宅リフォーム関連事業者などを対象に国内住宅リフォーム市

場を調査し、現況、参入企業の動向、および将来展望を明らかにした。

2021年の住宅リフォーム市場規模は前年比で5.7%増となる6兆9034億円と推計した。

②分野別では、「増改築に関わる費用」（10m²超+10m²以下増改築工事）が前年比2.2%減、「設備修繕・維持管理費」が同8.6%増、またステイホームやテレワークによって需要が急拡大した「家具・インテリア等」は、需要が落ち着き同8.3%減となった。

③2021年は、新型コロナウイルスの感染拡大により外出自粛が続く中、一部でマイナス影響があったが、在宅時間が長くなったことで住空間への関心が高まるなど、プラス影響を大きく受けてか、増加で推移した。

④しかし、2022年の住宅リフォーム市場規模は前年比5.5%減の6.5兆円、2023年は同0.7%増の6.6兆円と予測する。

現在、建築資材の高騰による各種資材メーカーの値上げ発表を受け、リフォーム事業者は自社で吸収できない分の価格転嫁を進めている。

2022年は、レジャー需要などの回復や物価高騰による家計支出全体の縮小、それに伴う不要不急の支出減少も加わり、市場縮小は避けられないという。

また、2023年は、団塊ジュニア世代がリフォーム適齢期に突入するなど、リフォームのトレンドは高まる傾向だが、世帯数がピークアウトし始め、成長が鈍化していくものと同社は予測する。

海外.....

4. ■中国のマンション業界は驚くことだらけ！ 空室1億戸も 榊 2022年8月15日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220815-G77XSUXHJVN5FOE5AGH7XPZ6TQ/>

概要

①中国で驚いたことに「〇〇社はデフォルトになった」と伝えられた企業が、いまだに存続しているのである。

共産党が支配するあの国では、デフォルトしても西側諸国のような倒産扱いにはならないらしい。売れないと、価格を下げるのも当たり前だが、「値下げは15%以内」という規制がかかる地域もあるらしい。共産党がすべてを指導する国だから、そんなこともあるのだろう。

②中国の人口は約14億人ではあるが、そこで34億人が暮らせる都市開発をしていたようだ。

何事もスケールが大きい。

昨年末にネットメディアに出ていた記事には、マンションの空室が1億戸もあると書かれていた。人口割で考えると、日本で1000万戸の空室があるのと同じだ

③あの国では巨大な不動産バブルが膨らみ、それが弾け始めていることは確実。今後の展開を注意深く見守りたい。

3. ■中国マンション建設中断 未完成自宅で生活する人も 新唐人 2022年8月9日

<https://news.ntv.co.jp/category/international/3b834db794094fb59a9abae1e697ea4c>

概要

①中国のマンション建設の中断されたマンションで生活を始め、抗議のためにその様子を SNS で発信している人取材しました。

山東省にある建設途中で放置されたマンションに向かいました。外壁の一部は今にも崩れそうでした。別の街で撮影されたのは、マンション購入者が「ブラック開発会社！ マンションを返せ！」「ローンを払わない！」などと声を上げ、抗議活動を行っている様子です。

②中国では一般的にマンション建設が始まる前に開発業者と契約し、ローン返済が始まります。そのため、工事が中断されても法的にはローンを払い続けなければならない、購入者の怒りが爆発。大きな社会問題になっているのです。

③山東省青島で建設が中断されたマンションの購入者取材しました。

男性は 2013 年、日本円で約 1000 万円でマンションを購入しましたが、工事は中断され、8 年以上も放置されています。開発会社は、話し合いにも応じていません。男性は仕方なく、別の購入者らと共に、「未完成の自宅マンション」で生活を始め、抗議のためにその様子を SNS で発信しています。

④マンション購入者「みなさん、こんにちは。私たちはいま内装工事中です。2 階の窓をつけています」また、エレベーターも設置されていないため、買ったドアや窓枠を階段で運び込み、自分で取り付けました。電気やガスの設備もないため、カセットコンロや、まきを燃やして食事を作り生活しています。

別の購入者「手や顔を洗う水は、全て地下室でくみます」

④この日、男性に自分の部屋を案内してもらう約束でしたが——突然、地元警察から、取材を受けず警察署に出向くよう命じられたといいます。

おびえた様子の男性は急いで取材を打ち切り、警察署へ向かいました。それから、約 4 時間後に事情聴取を終えた男性と電話がつながりました。——会えますか？「たぶん無理だ。もう取材は受けられない」SNS 上でも、抗議の声を発信する投稿は次々と削除されています。

2. ■マンション 9 階から家電や家具投げ飛ばす…20 代男入院措置 = 韓国 2022年8月25日

<https://s.wowkorea.jp/news/read/361317/>

概要

①23 日、韓国ソウル・クアク（冠岳）警察署は 20 代の男 A を特殊傷害未遂容疑で現行犯逮捕され、その後、緊急入院することになったと明らかにした。

男は同日午前 11 時頃から約 1 時間に渡り、冠岳区ポチョン（奉川）洞の複合マンション 9 階から奇声を上げながら、テレビやコンピュータモニター、電子ピアノ、テーブルなど数十個を投げ出した。

②幸い、家電や家具は商業施設ビル 2 階の屋根に落ちたため、人命被害はなかった。

しかし、破片が飛び散りとても危険な状況だったということだ。

③警察は自害や他害の危険性がある対象者に対し、医師の同意を得て緊急入院措置を下すことができる。近

隣住民の証言によると、A のこうした行動は今回が初めてではない。住民たちは A の再犯の可能性を心配していると伝えられた。

【映像】マンション 9 階から家電や家具を投げ飛ばす 20 代男

<https://kt.wowkorea.jp/album/474026.html>

1. ■ 施工不良議論の江南のマンション、30 キロ大理石タイル落下中央日報 2022 年 8 月 2 日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/293848>

概要

①ソウル江南区逸院洞のマンション、「THE Hザイ開浦」の共用スペース壁面に取り付けられていた大理石のタイルが 4 ～ 5 メートルの高さから数枚が落下する事故が発生した。人命被害はなかったが、入居して 1 年に満たない江南の人気ブランドマンションで起きた事故のためオンラインコミュニティなどで話題に。

②先月 3 1 日午前と同マンションのある棟の 1 階壁面に設置されていた大理石製タイル 4 枚が落下したという入居者からの通報が管理事務所に寄せられた。タイルの重さは 3 0 キログラムに達する。タイルは地下 2 階の共用スペースに垂直落下し粉々に割れた。

事故当時は人がおらず人命被害はなかった。施工を担当した現代建設は「現在事故原因を確認しており、入居者代表側と今後の日程を協議している」と明らかにした。

③このマンションでは、入居開始後にエレベーターの騒音被害を訴える入居者が多く、施工不良議論が起きたりもした。エレベーターの車輪がレールに沿って動く際に出る振動の騒音がコンクリート壁を伝って室内に広がり、「線路脇のあばら屋暮らし」をしているということだ。

④ THE Hザイ開浦は過去の旧開浦公務員アパート（開浦住公 8 団地）を現代建設（4 0 %）と G S 建設（3 3 %）、現代エンジニアリング（2 7 %）が共同で取得して再建築したマンションで、施工は現代建設が務めた。最高 3 5 階建ての 1 5 棟、1 9 9 6 戸規模だ。3 . 3 平方メートル当たり分譲価格は 4 1 0 0 万ウォン台で、昨年 7 月から入居が始まった。

以上