

【岩見守和】

マンション関係記事

(2022年9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

- 5. ■ マンション元管理人 4200 万円の着服認める 鹿児島地裁 20 月 23 日
- 4. ■ 仙台 ベランダから侵入しハンマーと刃物で住民つた 30 歳女逮捕 2022 年 9 月 2 日
- 3. ■ わいせつ目的で尾行失敗、そこにたまたま現れた女性を襲った男 2022 年 9 月 5 日
- 2. ■ マンション侵入男を逮捕 神戸で未明 2022 年 9 月 20 日
- 1. ■ 堺市 女子大生殺害 マンション内で襲われたか 23 歳男を逮捕 2022 年 8 月 28 日

事件 事故

- 2. ■ 子どものベランダ転落事故、都内増加傾向 窓開け始める秋要注意 2022 年 9 月 14 日
- 1. ■ 横浜市営住宅でセンサー故障 高齢入居者死亡発見遅れる カナロ 2022 年 9 月 21 日

火災

- 1. ■ 炎に包まれ…マンションの一室全焼 住人の男性を搬送【熊本】 2022.年 9 月 23 日

防災

- 4. ■ 火災時の「戸建て住宅」「マンション」の緊急脱出方法 2022 年 9 月 1 日
- 3. ■ イザというときに役に立つ マンションの避難はしごの使い方 2022 年 9 月 22 日
- 2. ■ エレベーター閉じ込め対策 共同住宅に防災チェア 港区が無償配布 2022 年 9 月 1 日
- 1. ■ マンションだから安心とは言えぬ「水害」の怖さ 長嶋 修 2022 年 9 月 25 日

行政の動き

- 4. ■ 東京都マンション管理・再生セミナー2022 を開催します 2022 年 9 月 7 日
- 3. ■ 都内新築住宅に「太陽光パネル」義務化、住宅メーカーに配慮か…2022 年 9 月 5 日
- 2. ■ 老朽マンション、所有者不明で工事できず 決議要件緩和検討 朝日 2022 年 9 月 2 日
- 1. ■ 川崎市の参院選選挙公報 マンションなど 3 千世帯で未配布 カナロ 2022 年 9 月 1 日

認定制度

- 2. ■ マンション管理計画認定制度とは？ 認定を受ける手順を解説 2022 年
- 1. ■ 名古屋市の取組みはやはりすごい 廣田信子 2022 年 8 月 31 日

管理

4. ■ 理事会がないマンションが人気？ 廣田信子 2022年9月27日
3. ■ 第三者管理方式役員なり手ないマンション採用できる？ 廣田信子 2022年9月29日
2. ■ お荷物になったマンションの機械式駐車場、この先どうすれば？ 朝日 2022年9月9日
1. ■ 機械式駐車場、15%のマンションが平面化 メンテナンス重荷に朝日 2022年9月10日

裁判

1. ■ マンションリフォーム、コロナ理由で拒否できる？ 裁判所判断は朝日 2022年9月4日

タワマン

7. ■ もし「タワマン火災」が起これたら？ ライフプラン 2022年9月6日
6. ■ 関東大震災99年「首都直下」タワマンの課題は 2022年8月31日
5. ■ 災害時「タワマンは陸の孤島」、とどまらざるを得ない日が来る 2022年9月13日
4. ■ タワマン修繕ラッシュへ 高額費用工面できるのか！？ 榊 2022年8月29日
3. ■ 駅近タワマンなのになかなか売れない…意外すぎるワケ 榊 淳司 2022年9月7日
2. ■ 相談を受けた弁護士も絶句…非常識すぎる管理規約の中身 榊 2022年9月6日
1. ■ 国税局「追徴課税します」タワマン購入に潜む3つの資産リスク”2022年8月29日

マンション建て替え

6. ■ 築54年の「多摩川住宅 ホ号棟」、マンションに建替え 2022年9月5日
5. ■ マンション建て替え見直しを」桜蔭学園や地元自治会 東京新聞 2022年9月29日
4. ■ 社説：建て替え要件 マンション再生に対応を 京都新聞 2022年9月11日
3. ■ 老いるマンション孫の代まで価値保つ 築100年目指す長期修繕計画 2022年9月8日
2. ■ 高齢化社マンション問題 合意形成が100%得られる“知恵”とは 2022年9月8日
1. ■ マンションは間違いなく社会問題になる いつか人が住めなくなる 2022年9月26日

団地再生等

3. ■ 再生めざす大規模団地ゼロカーボンシティ 宗像市が企業と協定朝日 2022年9月6日
2. ■ 大分県 建築から半世紀 最大規模団地で進む建替え計画 2022年9月20日
1. ■ 「往年のニュータウン」進展する高齢化・空洞化・陸の孤島化 2022年9月27日

その他

11. ■ 事故物件は本当に「心理的」瑕疵物件なのか 壮絶現場密着取材 2022年9月5日
10. ■ 日本の住宅はなぜ劣悪？ 欧米に今も追いつけない本当の原因古谷 2022年9月30日
9. ■ 一億総下流社会への序章だ…生活保護増加、タワマン完売二極化 2022年9月24日
8. ■ マンション植栽基礎解説！ 信頼できる業者選びのポイントも紹介 2022年9月16日

7. ■ マンションの共用部分が汚い！ 適切な清掃頻度と対処法を解説 2022年9月16日
6. ■ マンションでの民泊は禁止！？民泊の定義や制限を解説 2022年9月1日
5. ■ 給湯器の寿命って何年か知ってる？寿命を知らせるサイン 2022年9月10日
4. ■ 誰も気づかなかった消火器「手抜き点検」のヤバイ実態 吉田 成志 2022年9月26日
3. ■ 広瀬団地住民アンケート・上》高齢化進み人手不足 上毛新聞 2022年9月20日
2. ■ マンション管理員は手取り20万円弱…でも住居費水道代電気代ナシ 2022年8月30日
1. ■ マンションの修繕工事「管理会社の言いなり」はこんなに危険須藤 2022年8月29日

販売動向

3. ■ 購入者は要注意！来年の今頃、住宅ローン金利上昇か 榊 2022年9月5日
2. ■ マンションも利用可能リバースモーゲージ！条件や取り扱い銀行は 2022年9月19日
1. ■ 首都圏マンション2カ月連続下落 新規供給少なく、18.1%減共同 2022年9月21日

業者の動向

9. ■ 第三者管理受託サービス「TAKSTYLE」大和ライフネク 2022年9月26日
8. ■ アルテリア 全戸一括型マンション ISP シェア調査9年連続第1位 2022年9月7日
7. ■ 顔認証システムの活用推進 集合住宅の解錠などに使用 積水ハウ 2022年9月12日
6. ■ マンション住民向けオンライン健康相談プログラムの実証実験--2022年9月13日
5. ■ エネ「0」へ マンションのZEH化急ぐ 来月から基準引き上げ 2022年9月27日
4. ■ マンション大規模修繕工事一括見積支援サービス「スマート修繕」2022年9月28日
3. ■ 次も顔認証マンションに住みたいと入居者の95%が回答 アンケート2022年9月20日
2. ■ 「孤立死対応マニュアル マンション管理会社版」を初公開 大和 2022年9月22日
1. ■ UR 賃貸住宅で高齢者見守りサービス開始 ヤマト運輸 2022年9月21日

海外

3. ■ 「在日3世」の私が驚いた「人糞高層マンション騒動」の“現実” 2022年9月28日
2. ■ 韓国 全国のマンション価格、下落幅が過去最大に [建設] 2022年9月13日
1. ■ 映像 インドの高層マンション 建設中なのに爆破・解体 TBS テ 2022年8月29日

犯罪・・

5. ■マンション元管理人 4200 万円の着服認める 鹿児島地裁 20 月 23 日

https://373news.com/_news/storyid/163224/

概要

①分譲マンションの管理人として住人から集めた約 1 4 8 万円を着服したとして、業上横領の罪に問われた鹿児島市荒田 1 丁目、無職の男（72）の判決公判が 2 2 日、鹿島地裁で懲役 2 年 6 月、執行猶予 4 年（求刑懲役 2 年 6 月）を言い渡した。

②判決理で「虚偽の取引内容が記載された通帳の写しを偽造して発覚を防ぎ、横領を繰り返した」と指摘。約 4 2 0 0 万円の着服を自認し、住民らでつくる管組合に 5 0 0 万円以上を弁済しているなどとして、執行猶予付きとした。

③ 2 0 1 5 年 8 月ごろから 1 6 年 1 0 月ごろまでの間、マンション住人から集金した修積立費などを業務上預かり保管中、3 5 回にわたり、計約 1 4 8 万円を着服損害賠償請求訴訟の判決によると、地裁は被害額約 4 2 0 0 万円の支払いを命じた。

4. ■仙台 ベランダから侵入しハンマーと刃物で住民った 30 歳女逮捕 2022 年 9 月 2

<https://news.yahoo.co.jp/articles/00adcf90c4a422ca3786274d81f4ca48c0b3197e>

概要

①同じマンションの住民をハンマーや刃物を使って殺害しようとしたなどとして仙台市の無職女（30）が逮捕補された。

8 月 1 9 日、泉区南光台 1 丁目のマンションの 2 階の部屋にベランダから侵入し、部屋に住む女性の頭をハンマーで殴った上、刃物で切り付けるなどして殺害しようとした疑いが持たれています。

女性は頭と腕にけがをしましたが、命に別状はありませんでした。

②容疑者は同じマンションの 3 階に住んでいましたが、女性と面識は無かったという。警察で動機などを調べています。

3. ■わいせつ目的で尾行失敗、そこにたまたま現れた女性を襲った男 2022 年 9 月 5 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/49d04b8c50c8b953ef1f728333bcfa0865ad82c5>

概要

- ①マンションのエントランスで、女性にわいせつな行為をした疑いで、63歳の男が逮捕された。
男は、別の女性を狙って、現場のマンションまで尾行したものの、目的を遂げず。ところが、そこに、たまたま被害女性が現れたため、犯行に及んだという。
- ②容疑者・63歳は、今年8月21日深夜ごろ、東京・大田区の京浜急行の某駅にいた。
近所に住む容疑者は、そこで、帰宅途中のある女性を見かけたという。
そして、あとをつけ始めたそうだ。“動機”は、わいせつ目的。翌22日の午前0時20分ごろ、女性は、同じ大田区内の自宅マンションに到着した。容疑者も、女性と一緒に中に入ろうとしたが、目の前で、扉のカギが閉まったという。
- ③あきらめて建物を出ようとした容疑者。
ところが、そこに、たまたま40代の女性が現れたそうだ。この女性が、現場マンションの住人なのかどうかは明らかにされていない。
「自分の好みだ」と思った容疑者は、突然、女性に襲いかかったという。場所は、マンションのエントランス。女性の腰のあたりをつかむと、「殺すぞ」などと脅しながら、胸などを触り始めたとのこと。
- ④深夜のため、マンションの出入りもなかったのだろう。
わいせつ行為は、およそ1時間半にも及んだという。被害に遭いながらも女性は、「誰か助けに来てくれな
いか」と様子をうかがっていたそうだ。そこに、配達員が現れたことで、女性は、とっさに逃げ出した。すると容疑者は、住人のフリをして、そそくさと現場を立ち去ったという。被害者の女性は、配達員をそこに待たせたまままで、110番通報をしたそうだ。
- ⑤事件から11日後の今月2日、強制わいせつ容疑で逮捕した。
容疑者は、これまでも、同じような性犯罪事件を起こし、服役した過去があるという。

2. ■ マンション侵入男を逮捕 神戸で未明 2022年9月20日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/167256.html>

概要

- ①20日午前3時すぎ、神戸市兵庫区塚本通のマンションの一室に男が押し入り、寝ていた住人の男性につかみかかり、「金を出せ」などと脅しました。
男と男性はもみ合いになり、男性は左足に軽いけがをしました。男はその後、何も取らず逃走しましたが、通報を受け駆け付けた警察官に現行犯逮捕されました。
- ②男は無職（57）で当時酒に酔っていて俺はやっていない」などと供述している。
容疑者と住人の男性に面識はなく、事件が起きた際、部屋に鍵はかかっていなかったということです。

1. ■ 堺市 女子大生殺害 マンション内で襲われたか 23歳男を逮捕 2022年8月28日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=00975>

概要

①堺市で20代の女性が殺害され、23歳の男が逮捕された事件で、警察は女性がマンションの中で襲われた可能性もあるとみて捜査しています。

②堺市西区の自称大学生容疑者（23）は26日、大学生の大田夏瑚さん（20）の上半身を複数回刺し、殺害した疑いがもたれています。

大田さんは発見された当時、自宅マンションの前の路上に倒れていて、警察は近くにいた容疑者を現行犯逮捕しました。

③マンションの階段には血痕があったことから容疑者がマンションの中で大田さんを襲った可能性もあるとみて捜査しています。

④容疑者は大田さんは交際相手だと話していて、刺したことは認めています。「殺そうとしたかは思い出せません」と供述しているということです。

事件 事故・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

2. ■ 子どものベランダ転落事故、都内増加傾向 窓開け始める秋要注意 2022年9月14日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/201931>

概要

①エアコンを使わずに窓を開ける機会が増える秋、東京都内ではベランダから子どもが転落する事故が増加傾向にある。

5月3日の昼下がり、近くのマンションで10歳未満の小学生女児が4階の自宅ベランダから誤って転落し、足や腕を骨折。

当時、両親は外出中だった。「ベランダに踏み台になるものはなかった。子どもは想定外の動きをするので注意が必要だ」と語る。

②東京消防庁のまとめでは、5歳以下の子どもが2階以上の窓やベランダから転落した事故は、2015～19年に70件あった。

気候が良く窓を開ける機会の多い5月が最多の16件だが、次いで多いのが9月の11件、10月の10件だ。

21年10月、大阪市北区で女児（4）が25階から転落して死亡。18年10月には、川崎市川崎区で男児（2）が9階から落ちて重傷を負った。

③窓の高い位置に補助錠を取り付けるのも効果的とした上で、「子どもだけで遊ばせないことが重要」と強調する。

1. ■横浜市営住宅でセンサー故障 高齢入居者死亡発見遅れる カナロ 2022年9月21日

<https://www.kanaloco.jp/news/government/article-938551.html>

概要

①横浜市は20日、高齢者用緊急通報システム付きの市営住宅でセンサーが故障し、入居者の死亡の発見が遅れたと発表した。

亡くなったのは70代の女性入居者で、病死とみられる。安否を確認する生活援助員が7日に訪問した際に応答がなく、ベッド上に倒れた状態で発見された。援助員が最後に電話で安否を確認したのが8月31日だった。

②部屋には押しボタンなどの四つの通報装置があるほか、トイレの前のセンサーが人の動きを12時間感知しなかった場合に警備会社や援助員に通報する仕組みになっている。ボタンは押された形跡がなく、センサーが故障していたという。

7月に実施した点検では異常がなかった。

③市には通報システムを備えた高齢者用市営住宅が4179戸あり、まずは今回と同じシステムを使用する168戸を対象に緊急点検を実施する。

火災.....

1. ■炎に包まれ…マンションの一室全焼 住人の男性を搬送【熊本】 2022年9月23日

<https://www.kkt.jp/nnn/sp/news100duoee1woue0oxpw4.html>

概要

①火事があったのは熊本市中央区水前寺にある7階建てのマンション。

23日午前3時ごろ、「部屋から炎と煙が見える」と住人から消防に通報があった。

②火は約2時間後に消し止められたが、5階に住む会社員 円城寺勝幸さん（74）の部屋70平方メートルあまりが全焼した。

③円城寺さんは長男（41）と2人暮らしで、当時2人とも寝ていたという。2人は部屋から逃げ出したが、長男は煙を吸って喉の痛みを訴え病院に搬送されている。

防災・・

4. ■火災時の「戸建て住宅」「マンション」の緊急脱出方法 2022年9月1日

<https://www.lettuceclub.net/news/article/1098567/>

概要

①数々のレスキュー現場で救助してきたレスキュー隊員だからこそ知っている、「災害対応のプロ」ならではの知識やテクニック。

夜中、2階で寝ているときに火災が発生して煙が充満し、火災に気づく頃には、天井にまで炎が達してとても危険な状況になっていることが多いです。

1階からの避難が困難な場合は、寝室の寝具と「避難はしご」（または「避難用ロープ」）を使って緊急脱出をします。降下するときは体をできる限りはしごに寄せて、両足を一段ずつ揃えて慌てずに避難しましょう。

②2階の寝室から緊急脱出する方法

「投げる」枕やベッドのマットレスを下に投げてクッションにする。

枕やベッドのマットレスを下に投げてクッションにする 「降下する」避難はしごを使い、体をはしごに寄せて1歩ずつゆっくり降りる。枕やベッドのマットレスを下に投げてクッションにし、避難はしごを使い体をはしごに寄せて1歩ずつゆっくり降りる。

★火災初期の脱出方法

姿勢をできる限り低くし、口や鼻に手やマスクなどを当て、きれいな空気層と煙の層を混ぜないように逃げる。

★炎の中を走り抜けないといけない場合

寝室の近くにシャワーや水道があれば、そこで全身に水をかけます。

トイレが近くにあれば、トイレのタンク水を頭から被ることも可能です。

水を被った状態で、炎の中を躊躇なく走り切ることが大切です。

③NG行動

無防備に2階から飛び降りる。

・3階以上の高さから降下することは危険なため、窓から上半身を外側に出して「くの字」に腰を曲げ、顔は地上を見るようにして助けを待ちます。

ベランダがある場合には外に出て、煙を吸わないように姿を低くして消防隊を待つ。

④「マンション」の場合は、ベランダから「下の階」や「隣の部屋」に避難しよう。

NG行動 靴を履かないで避難する。

パーテーションを蹴って壊すときは、つま先ではなくかかと付近の靴底で何回も蹴りましょう。

『消防レスキュー隊員が教える だれでもできる防災事典』から一部抜粋・編集

3. ■イザというときに役に立つ マンションの避難はしごの使い方 2022年9月22日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5488/?amp=1>

概要

①避難はしごは避難器具の1つです。日本の法令等で定められている避難器具は全部で8種類あり、避難はしご以外にも以下のようにさまざまなものがあります。

1. 避難はしご
2. 緩降機（かんこうき）
3. 救助袋
4. 滑り台
5. 避難用タラップ
6. 避難橋
7. 避難ロープ
8. 滑り棒

消防法や建築基準法では、一定の要件を満たす建物に対して避難はしごの設置を義務づけています。

②避難はしごの種類

固定はしご 立てかけはしご つり下げはしご ハッチ用つり下げはしごハッチ用つり下げはしごの使い方について解説します。

1. 避難はしごの蓋を開ける
2. 蓋を固定する
3. はしごを下に降ろす
4. はしごを使って下に降りる

③避難はしごを使用する際の注意点

蓋の上にはものを置かない 蓋はあわてずゆっくりと開ける。

はしごを降ろすときは下階の状況を確認する（はしごの揺れに注意する）。

大きな荷物は先に落とす

ハッチ用つり下げはしごの蓋やはしご部分はステンレスでできている場合が多いため、火災の際は熱くなっている可能性があります。避難時のやけどを防ぐには、手袋（軍手）を用意しておくことと安心です。また、避難時の足元はスニーカーがおすすめです。

2. ■エレベーター閉じ込め対策 共同住宅に防災チェア 港区が無償配布 2022年9月1日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/199278>

概要

①首都直下地震等の発生時に停止したエレベーターに閉じ込められる可能性があることを考慮し、東京都港区は十一月から、エレベーター内に普段から置いておく非常用防災チェアを希望する共同住宅へ無償配布する。

②防災チェアは高さ五十センチ、幅三十五センチ。

飲料水やアルミ製防寒シート、凝固剤と消臭剤などがついた簡易トイレがセットになっている。従来、防災組織を結成している共同住宅へは無償配布していたが、要件をなくす。閉じ込められた状況を想定し、参加する共同住宅を募って訓練も行う。

③区や事業所の関係者が主要駅の周辺で避難誘導にあたる指揮所を設ける手順を紹介した動画も新たに作る。

費用 3700 万円を盛った補正予算案を区議会に提出する。

1. ■ マンションだから安心とは言えぬ「水害」の怖さ 長嶋 修 2022 年 9 月 25 日

https://toyokeizai.net/articles/-/619107?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①実際に 1995 年の阪神・淡路大震災や 2011 年の東日本大震災などの大規模な地震を経験し、地震に強い建築物を作るべく対策が講じられてきた経緯がある。新耐震基準に適合するマンションが「地震に強い」と言われるのもそのためだ。

②一方、マンションの防災対策においては気をつけるべき特有の事情もある。

例えば上層階は揺れが激しい傾向にあったり、共用部が損傷する可能性や停電などにより共用設備が利用できなくなったりするリスクへの対策を講じなければならない。場合によっては給排水設備の破損による断水のリスクも配慮に入れておく必要が出てくる。

③そして非常時の食料、飲料水、トイレなど災害発生への備えは各々の居住者が行う自助が基本だが、建物全体の対策は管理組合が主体となり共助として進めていかなければならないのだ。

④水害については、これまでそれほど注視されてはこなかった。

マンションの水害が大きくクローズアップされたのは 2019 年、台風 19 号が関東地方に大きな被害をもたらした時だろう。

武蔵小杉のタワーマンションが浸水被害を受け、地下の電気設備などが水没、停電や断水が発生。復旧にも時間を要し、「水害」というマンションの新たなウィークポイントを浮き彫りにした。

⑤ただ、水害や大雨は地震などと異なり、予報や警報でリスクを前もってある程度察知できるのも特徴だ。さらに、自治体のハザードマップなどを事前に確認し、万が一の事態に備えあらかじめ準備や対策を講じることが可能な災害でもある。

⑥ハザードマップには洪水だけでなく、内水氾濫の想定区域を示すものもある。

このハザードマップでは、1.0～2.0m、ちょうど1階の軒下程度の床下浸水にあたるピンク色のエリアから大人の腰あたりになる50cm～1.0mのブルーの箇所、道路冠水の黄色のところまでさまざまな着色がなされている。このような地域では内水氾濫の際に浸水、下水があふれてくるというリスクを考えておかなければならないのだ。地域によっては高潮のハザードマップも存在する。

⑥東京都下水道局のホームページによれば、都では基本的に、1時間当たり50mmの降雨に対応できるよう施設整備を進めているという。

加えて大規模な地下街や一定規模以上の床上浸水が集中発生する地域に関しては、1時間当たり75mmの降雨に対応するべく対策を講じているところだと記載されている。

⑦雨量に関しては「降雨強度」に注目することも大切だ。

雨は1時間の間に均等な量が降り注ぐわけではない。強くなったり、弱くなったりすることもある。そこで10分間などの限られた時間に瞬間的に降った雨量を計測し、10分間の雨量が1時間続いたと考えて降った雨(mm/h)として換算する方法になる。

⑧一方で瞬間的な雨の強さとして計算すると、20mmの6倍(60分)ということで120mm/hという大きな値となるのが降雨強度の考え方だ。

1時間に50mmの雨が降った場合に比べ、瞬間的にざーっと雨が降る＝瞬間的にパワーの大きい雨が降ることになる。つまり50mm程度の排水機能がある設備であっても、10分間で20mmのような降雨があった場合には水の処理が追いつかないわけだ。近年のゲリラ豪雨のように、短時間に集中して降雨する場合、氾濫のリスクは非常に高くなる点を覚えておいてほしい。

⑨マンションの水害対策としてまずは、換気口や出入り口といった開口部や地下の設備への浸水を防ぐための対策を考える必要がある。具体的には水が入らないようせき止める方法を簡単にご紹介していく。

(1)止水板 防水板とも呼ばれ、エントランスや機械式駐車場、エレベーター前などさまざまな開口部に設置できるストッパーのことだ。シートタイプから樹脂製、金属製まで幅広い種類がある。

(2)止水ドア 地下の電気室・ポンプ室への浸水を防ぐのに適している。3～5mなどある程度の深さでも浸水を防げるため、本格的な浸水対策が可能だ。そのため値段も300万円～と高額になるのが導入のネックとなる。

(3)土のう 土のうより入手しやすい水のうを使うのもおすすめ。

⑩居住者への周知面では、バルコニーや排水口、排水溝の清掃の徹底を伝えていく必要もある。

排水口や排水溝の清掃を怠ると、溜まったゴミが流れ出しマンションの排水機能に悪影響を及ぼしかねないからである。マンションの避難訓練や防災訓練を契機に、バルコニーの一斉清掃を行うのも有意義な取り組みとなる。

同時にバルコニーから水が浸入しないようサッシを閉め、クレセントで施錠するなどの個別にできる対策についてもアナウンスを図っておきたい。

⑪「所有者・居住者名簿」作成を

災害時以外の利用は不可とし、保管場所と管理責任者を定める、1年毎の更新や開封確認など管理・運用ルールを徹底した上で早急に作成することを提案したい。

プライバシーに配慮しつつ、水害をはじめとするマンションの防水対策の重要性を繰り返し伝えることが大切

だ。数戸からスタートし、将来的には全住戸の連絡先がわかる居住者・所有者名簿の作成を目指したい。その際はデータでの保存は避け、紙媒体を基本にする、ペットの有無なども記載できればなおいい。

行政の動き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

4. ■ 東京都マンション管理・再生セミナー2022 を開催します 2022 年 9 月 7 日

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/09/07/03.html>

概要

①東京都では、都民・事業者の皆さまと連携し、電力の HTT（「H」減らす・「T」創る・「T」蓄める）を推進するとともに、脱炭素社会の実現に向けた取組を進めています。

こうした取組を加速するため、東京の主要な居住形態である既存マンションにおいても HTT を推進しております。

②このたび東京都マンション管理士会と共催で「東京都マンション管理・再生セミナー2022」を開催し、管理組合役員などの皆さまを対象に、マンションの管理や再生、そして電力の HTT の推進に向けた取組をテーマにした講演及び個別相談会を開催しますので、お知らせします。

③令和 4 年 10 月 15 日（土曜日）14 時 00 分～17 時 30 分「都民ホール」無料

講演 1「管理計画の認定取得のポイント」

講演 2「既存マンション省エネ改修のご提案」

講演 3「既存マンションにおける省エネ対策実例」

講演 4「既存マンションでの EV 充電器の導入運用」

講演 5「2050 年カーボンニュートラルに向けた太陽光発電協会の取組」

対象者 マンションの管理組合役員等マンションの維持管理に携わる方

3. ■ 都内新築住宅に「太陽光パネル」義務化、住宅メーカーに配慮か…2022 年 9 月 5 日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20220904-OYT1T50139/?from=smtnews>

概要

①東京都が目指す全国初の「新築住宅への太陽光パネル設置義務化」を巡り、都は今週にも、年度内の条例改正に向けた基本方針を策定する。

②「新制度の普及には建築主への支援策が不可欠だ」。

8 月 24 日、都側が設けた意見表明の場で、住宅メーカーの業界団体の代表者は都の方針におおむね賛同しつつも、注文も忘れなかった。背景には、米国の住宅需要の回復に伴う木材価格の世界的な高騰で、都内の戸建て住宅の価格が上昇していることがある。

③パネルの設置費用は、1 棟あたり 100 万円前後。

日当たりのいい場所を確保できるとは限らず、設置を望まない顧客に家を売れなくなる」と不安を募らせる。

新築住宅への太陽光パネル設置の義務化は、政府も昨年検討した。

しかし、初期投資の負担が大きいことや、地域ごとに日照時間に偏りがあって投資回収の期間に差が出るため、全国一律の義務化を見送った。

④都は基本方針に、パネルを設置すべき建物の割合を地域の日照量に応じて区分することを盛り込む方針だ。

高層ビルやタワーマンションが多い千代田区と中央区は30%、低層の住宅街が広がる目黒区や世田谷区、多摩地区の大半を85%とするなど各地の事情を考慮した。

屋根面積20平方メートル未満の建物は対象外とする。初期費用を抑えるため、リースによるパネル設置も認める方向だ。

⑤都は「30年までに00年比で半減」との目標を掲げるが、現状のままでは達成は難しく、義務化を突破口にしたい考えだ。ただ、太陽光パネルの維持管理や廃棄方法、周辺環境の変化に伴うトラブルなど、今後検討すべき課題は山積している。

⑥住宅への太陽光パネル設置義務化は欧米が先行する。

米カリフォルニア州は2020年、州内全ての新築低層住宅への設置を義務付けた。ドイツでも複数の州が義務化を導入。首都ベルリンは来年1月から既存住宅にも改修時のパネル設置を義務付ける。

⑦国内では川崎市が都と同様の制度を目指し、今年7月に素案をまとめた。

京都府は4月、延べ床面積300～2000平方メートルの新築建物へのパネル設置を義務付ける改正条例を施行したが、主にマンションを対象としている。

2. ■老朽マンション、所有者不明で工事できず 決議要件緩和検討 朝日 2022年9月2日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ926SG9Q80UTIL02H.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

概要

①老朽化したマンションの建て替えや共用部分の工事を円滑に進めるため、葉梨康弘法相は2日、区分所有法の見直しを法制審議会に諮問すると明らかにした。所有者が多数決で決議する要件の緩和を検討する。

②背景には、老朽化マンションの急増がある。

築40年超のマンションは昨年末時点で116万戸あり、20年後には3.7倍の425万戸が見込まれている。さらに、部屋の所有者の高齢化が進み、死亡後に誰も住まないなどの「所有者不明」事例が増える恐れもある。

③分譲マンションでは、建て替えや、通路や外壁といった共用部分を工事する場合、所有者による集会を開いて多数決を取る必要がある。賛否を明らかにしない所有者は反対と扱われる。所有者不明のケースが増えれば、老朽化して危険な状況でも工事に着手できない事態が生じかねない。

④このため、法制審では「公的機関の関与のもとで、所在不明者を決議の母数から除外する」「出席者だ

けの多数決による決議を可能にする」といった仕組みが検討される。

現在、共用部分の変更（大規模工事）は4分の3、建て替えは5分の4、取り壊し・一括売却は全員同意が要件となっている。こうした多数決の割合を引き下げる案も検討されるという。

1. ■川崎市の参院選選挙公報 マンションなど3千世帯で未配布 カナロコ 2022年9月1日

<https://www.kanaloco.jp/news/government/article-934486.html>

概要

①川崎市選挙管理委員会事務局は1日の市議会総務委員会で、7月の参院選の選挙公報が、市内のマンションと寮3千世帯で未配布だったと報告した。

市民からの苦情が28件あったという。

②マンションや寮の管理人から配布を断られたり、寮がオートロック式で、郵便受けまで入れずに配れなかったなどの事例があった。

③事務局は「委託業者が、管理人に選挙公報の必要性を説明すれば配れた可能性はあるが、市が説明・指導していれば防げた。次の選挙では確実にお届けできるようにしたい」

認定制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

2. ■マンション管理計画認定制度とは？ 認定を受ける手順を解説 2022年

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5498/amp/>

概要

①マンション管理計画認定制度の認定を受けるとメリットとデメリットもある。

②メリット

マンションの市場評価が上がるのが期待できます。

認定を受けたマンションを購入する際には【フラット35】の金利引き下げなどの優遇措置も受けられます。

マンションの空室率低下も見込めます。

③デメリット

認定を受けるためには、管理組合にて決議を行い、認定申請書、議事録、長期修繕計画、管理規約といった書類の準備をする必要があります。

5年後にまた管理組合にて更新申請の決議を行い、認定申請のときと同様の書類を準備しなくてはなりません。管理組合の負担は確実に増えるでしょう。

④ただし、オンライン申請ができる管理計画認定手続支援サービスを利用すれば、必要事項を入力するだ

けで申請書を作成可能です。

マンション管理組合で必要書類を準備する。

- ・申請書・議事録の写し・管理規約の写し・貸借対照表・収支決算書
- ・直前の事業年度の各月で、各戸の修繕積立金滞納額がわかる書類
- ・長期修繕計画の写し・組合員・居住者の名簿の保証書

⑤マンション所在地の地方公共団体に提出します。申請は紙の書類を提出するだけでなくオンラインでも可能です。

基本的に申請には手数料が必要で、その額は地域によって異なります。東京都の場合は以下のとおりです。

⑥認定された場合、希望すれば公益財団法人マンション管理センターの専用サイトでの公表が可能です。

1. ■名古屋市の取組みはやはりすごい 廣田信子 2022年8月31日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12761710324.html>

概要

①名古屋市が、法改正の趣旨を踏まえて、明確に方針を定めているところが、管理組合にとって分かりやすかったです。

「名古屋市マンション管理適正化条例」

②名古屋市が令和2年に実施し実態調査ではマンション管理士が未提出のところを回ったにもかかわらず、回収率は52%だった。

約半数の問題を抱えていることが考えられるマンションの実態が把握できなかった。

③この背景を踏まえて、

(1)市や管理組合、事業者の責任の明確化

(2)管理組合の管理者等によるマンション管理状況の届出、分譲業者によるマンション分譲計画の届出の義務化

(3)管理状況に応じた必要な支援の実施について規定した、「名古屋市マンション管理適正化条例」を制定した。

④届出を条例で義務化していない自治体がほとんどです。

これによって管理者（管理組合の理事長等）は管理者になった日から30日以内に

- ・管理者の氏名・住所・連絡先・マンションの概要・管理組合の運営状況
- ・修繕に関する計画

などを市に届けなければなりません。

⑤届出方法は、郵送、電子メール、名古屋市電子申請サービスと多岐の方法が利用でき、添付資料は必要ありません。

この届出は、理事長が交代するたびに新規の届出が必要です。また、内容に変更があった時は、30日以内に変更の届出をします。

さらに、市は、5年に1度、書面による調査を行います。この調査への協力も条例で義務付けられています。理事長の変更等があったのにそれが届けられていなければ、郵送物が届かず、すぐに分かります。

⑥この条例の施行に必要な限度において、管理組合・区分所有者の協力を得て、マンションや事務所への立ち入り、書類や建物の調査を行う。届出義務者より、正当な理由がなく届出がない場合は、指導、勧告を行う。

⑦届出をすることで、市のマンション管理に関する支援が受けられます。

この支援が、下記で書いた通り、

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

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、適正管理ができていないマンションにとっては、適正管理を促す方式としてコンパクトにまとまっていてとてもいいと思いました。

何より、名古屋市の、管理組合の立場をわかった取組み姿勢がいいと思いました。

分かりやすいのです。名古屋市は、明確に登録料は無料、マンション管理センターの登録手続支援サービスを利用したもののみを受け付ける。登録手続支援サービスを利用するのに係る1万円のみ負担する。と決めています。

⑧登録をし、それをしっかりサポートする条例をつくって、できるだけ管理不全マンションの予備群のマンションをサポートしていこうという試みをするのは、他にも影響が大きいと思います。

管理.....

4. ■理事会がないマンションが人気？ 廣田信子 2022年9月27日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12766105988.html>

概要

①8月19日の日経新聞に、「理事会なしマンション増加」という記事が出ました。

その後、これに対する管理組合の反応が大きいです。

管理会社が「管理者」となって管理組合を運営し、理事会はなく、区分所有者は、総会の意思決定で、「管理者」を監視するという仕組みです。

②大手分譲会社が分譲する都心部のマンションで分譲時からの第三者管理が始まっています。

三井不動産や住友不動産が、グループの管理会社で試験導入している他の管理組合で活動している人も、第三者管理の物件を投資として購入して、「これはこれで、楽でいい」…と発言しています。

③この件について、私の管理会社の友人の話が印象的でした。

大手の分譲マンション、ほとんどが億ション（分譲価格が1億円以上）でのことです。

理事会を開催しても理事が集まらない。結局、1年毎月理事会を開催しても、半数の理事が集まることはほとんどなく、結局、何も決められなかったと言います。半数以上の理事が出席しないと、理事会は開催

できないのですから。

④総会を前に、組合員に理事になる意向について聞いたが、何の反応もなく、今後どうするかを今の少数の理事と相談したが、「理事会を運営するのは無理、管理会社が管理者になればいい」…という話になって、「本当にそれでいいのか」を確認したが、それしかないという結論になった。それで、総会にかけて、管理会社による第三者管理が簡単に決まったと言います。

⑤億ションを購入する人は、パワーカップルと呼ばれる夫婦の合わせての収入が格段に多く、しかし、時間は取りたくない…という人か、又は投資用に購入している人が多いという背景があります。

こういった億ションのようなマンションを管理者として運営するのは、それなりのコストも取れるでしょうから、管理会社も真剣に取り組むことになると思います。

3. ■ 第三者管理方式役員なり手ないマンション採用できる？ 廣田信子 2022年9月29日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12766621259.html>

概要

①第三者管理方式はもともと、そのマンションに住んでいない区分所有者がほとんどで、マンション管理に無関心の人が大多数の投資用マンションやリゾートマンションの管理方式として普及しました。

②最近では、一般的な分譲マンションで、管理組合運営をサポートしてきた管理会社によって第三者管理が行われ始めていることが大きく違います。

③国土交通省の示した第三者管理方式（正式には、外部管理者総会監督型）では、外部管理者を「利益相反取引の排除等」の理由で管理会社以外の第三者を想定していると考えられ、さらに管理者に対して、監査法人等外部監査を入れることを求めています。

④この仕組みを見て、第三者管理を必要とする管理組合がこれを利用するのは無理だという意見が大半でした。

そんなことをするのは、多額の費用が掛かるのは分かり切っていますから。それを、管理会社が公平性を担保する工夫をして、自らが管理者になる仕組みが出てきたのは、時代の流れのように思います。管理会社が、管理組合との付き合いの中で学んだ管理組合対応のノウハウを生かして、管理者をやろうという試みです。

⑤小規模のマンションでは、理事会を、継続的に維持することが難しくなります。

ある管理組合からの相談です。

理事は何か輪番でなることを総会で決めたいけど、理事長になるのを全員が拒んで進まないと言います。理事長＝管理者になることを、ほんとうに負担に思うのです。自分は管理に詳しくないし、そんなに時間もとれない…とみなが思うのです。

⑥第三者管理方式の記事を読んで、自分たちもそうしたいというのだけど、管理会社は、それは、うちでは難しいといって、引き受けないと言っています。

それは、管理会社としては、当然の回答ですが、今後、管理会社に、そういう要求が増えることが推測され

ます。

⑦自主管理の大型マンションの元理事長からの話です。高齢化と共に管理組合運営が難しくなってきた、管理会社に管理委託をすることを考えているのだけれど、一年任期の理事では、数年たっても一向に進まない。その間、理事長が自分の親の介護の必要があって突然転居の必要が生じ、やめてしまったり、理事が倒れて介護の必要があるのに、名前だけ理事をそのまま引き受けさせられている…と。

それで、第三者管理の記事を読んで、うちのマンションももう第三者管理にすべきだ…というのです。

⑧え～、自主管理の大型マンションでいきなり第三者管理！と内心びっくりしました。

そこれまで、高経年マンションの管理組合運営は、組合員にとって大きな負担となっているのだと知りました。それは、表にはまだ表れていませんが…。輪番制の自主管理ゆえに、時代の変化についていけない部分もあります。

しっかりした管理会社がついていて、それに対して対応してきた管理組合の方が、今後の高経年マンションの管理組合運営に向いているのかもしれないと思ってしまいました。

⑨管理会社による管理者管理と、マンション住民によるいざというときの安心を築くコミュニティマインドが一体になると、住み心地のいいマンションになって行くかもしれない…と希望を持ちました。

⑩マンション管理士の方が管理者になるという方向もありますが、費用の面と、長きにわたっての継続性の担保の問題で、なかなか大変のようです。

小規模で、理事長の負担が大きすぎ、理事の引き受け手の確保が難しいマンションでは管理者が、住民の意見を自由に聞く機会を設けて、検討状況を報告し、それを元に、総会を運営していくという方向も、ありだと思いました。

2. ■お荷物になったマンションの機械式駐車場、この先どうすれば？朝日 2022年9月9日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ98413MQ97UTFL00S.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

①「空きが出ている機械式立体駐車場が、お荷物になっています」東京都の多摩地区にあるマンション。

管理組合で役員を務める60代半ばの男性は、そうぼやく。

築25年、約400世帯が暮らす。

敷地内には高さ40メートルの駐車場タワーが2棟あり、各タワーには42台を止められる機械式の立体駐車場が3基入っている。

分譲当初、約250台分の駐車場はほぼ満車だった。しかし、次第に空きが目立つようになった。契約者の減少に伴い、2010年に1基、16年にも1基を停止。現在稼働しているのは4基で、実際に利用しているのは計110台あまりにとどまる。

②「最近では、若い世代を中心に車を所有しない人が多い。

高齢になって車を手放す住民もいるのだろう」と男性は話す。構造上、車高が高い車を入庫できないこと

も、空きが増えた理由だという。

マンションには、車高制限がない平置き駐車場も 5 台だけあるが、そこは 10 人以上の住民が空きを待つ人気ぶりだ。

③この機械式立体駐車場は 1 基につき保守点検の費用が年間 80 万円程度かかっている。

節約のため、管理組合はさらに 1 基を止めることを検討している。

一方、長期修繕計画では、毎年の保守点検費用とは別に、部品の交換や機械の更新のため、今後 30 年間で計 4 億 5 千万円を計上している。利用する人が減ったことで駐車場の収入も減っている。さらに空きが増えれば、将来の修繕計画にも影響が出る恐れがある。

④取り壊すにしても、業者に見積もりを依頼したところ 1 棟約 1 億 1 千万円かかると言われたという。

「利用者が減り続ける機械式の立体駐車場。これからどうすればいいのでしょうか。いい知恵があれば、教えてほしい」

⑤国土交通省のマンション総合調査（2018 年度）によると、回答した管理組合 1688 のうち、駐車場が「ある」は約 89%。駐車場の種類別では、「平面式がある」が約 78%、「機械式がある」は約 32%だった（複数回答）。

マンションの完成年次別にみると、「00～04 年」以降の完成では、「機械式がある」が 5～6 割にのぼる

⑥さくら事務所のマンション管理コンサルタント、土屋輝之さんによると、特に 90 年代から 08 年のリーマン・ショックのころまでは、駐車場の台数が多いマンションが好まれる傾向が強かったという。

地価が高い大都市を中心に、新築物件でも駐車場は抽選に。中古物件では空きがないケースも多かった。しかし近年は、車を持たない人が増えたことなどを背景に、土屋さんのもとにも、空きが出た機械式駐車場をどうすればいいのかという相談が管理組合から多く寄せられるようになったという。

⑦土屋さんがまず勧めるのは、住民にアンケートし、利用動向を調べることだ。

車を持っているか

▽持っている場合、どこに駐車場を借りているか

▽マンション内の駐車場を使っていない人には、将来的に使う可能性があるか

▽車高などのサイズがあわないといった理由で外部の駐車場を借りている人には、マンション内の機械式駐車場のサイズを大きくして多くの車種が入庫できるようにした場合、借り換えるか――

などをたずねる。

「はい」か「いいえ」で答えられる質問にすると回答率が上がるという。

⑧その結果、将来的にもマンション内の駐車場が埋まる見込みがなければ、使う区画と使わない区画に分け、使わない区画の解体・撤去を理事会で検討する。

住民説明会で意見を募った上で、実際に解体・撤去することになれば、総会を開いて住民の合意を得る。共用部分の大幅な変更にあたるため、特別決議が必要で、区分所有者の 4 分の 3 以上の賛成などが求められる。

⑨機械式駐車場は、通常 25～30 年で設備更新の時期を迎える。

土屋さんは、更新の予定がある管理組合が利用率の低下を抑えたい場合、一案として「車高や車幅などのサイズが大きく、電気自動車（EV）のように重い車でも入庫可能にすることを検討してほしい」

⑩機械式駐車場の平面化工事を専門に請け負っている会社もある。

東京都江戸川区の「剛力建設」。

副社長の炭谷啓介さんは、「3年前に比べ、マンションの管理組合や管理会社からの問い合わせが3倍に増えています」と話す。今年8月までに首都圏を中心に延べ303カ所、計1800台分の工事を手がけた。

⑪同社の工法は、機械式駐車場を解体・撤去した後、元からあるコンクリート枠（ピット）内に軽量の鉄骨の柱と梁（はり）を組み立て、その上に鋼製の床板を載せるものだ。

費用は構造や立地などによって異なるが、3段ベッドのような構造で上下だけに動く単純昇降式の駐車場計4列（駐車可能台数計12台）の場合、解体費を含めておおむね約500万円ほど。工期は2週間程度だ。

⑫マンションみらい価値研究所がまとめたレポートでは、平面化にあたり、ピットを砕石で埋め戻す工法で実施した管理組合も多かった。

ただ、炭谷さんによると、埋め戻す場合は重さでピットごと沈み、地盤沈下の原因になることもあるので注意が必要だ。

炭谷さんによると、機械式駐車場の解体や平面化などの費用を捻出できず、使用していない区画を放置している管理組合もあるという。

炭谷さんは「メンテナンスせずに放置すれば、さびや腐食により事故に結びつく劣化を招く危険性がある」と指摘する。

⑬機械式駐車場を平面化する際は、自治体の条例などにも気をつけたい。

マンションに一定数以上の駐車場を設置することが条例などで義務づけられている場合、減らしたために必要な台数を下回ることもありえるからだ。

⑭東京都の場合、マンションなどの共同住宅に関しては、「都駐車場条例」や「都集合住宅駐車施設附置要綱」で設置台数の原則を定めている。

大きく分けると、商業地域や近隣商業地域などにある一定規模以上の建物は駐車場条例の対象となり、必要な台数の計算方法は区部と市部で異なる。区部のそれ以外の地域は原則として要綱の対象になり、条例でも要綱でも、一定の条件を満たせば必要な台数を緩和できる規定がある。自治体によってさらに独自の要綱を定めているケースもあり、まずは地元自治体の担当部署に確認が必要だ。

1. ■機械式駐車場、15%のマンションが平面化 メンテナンス重荷に 朝日 2022年9月10日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ9840W2Q97UTFL00R.html>

概要

①約32%のマンションにあるという機械式駐車場（国土交通省、2018年度調査）。

都市部を中心に車を持たないライフスタイルが広がったことや高齢化を背景に、空きが目立つようになり、維持管理に悩む管理組合も少なくない。

②大和ライフネクストのマンションみらい価値研究所は昨年 7 月、「消えゆく機械式駐車場」と題してレポートを公表した。

同社が管理を委託されているマンションのうち、駐車場の有無が確認できる 3994 (について調べたところ、分譲時に機械式駐車場が設置されていたのは 2039 だった。

③そのうち、すでに機械式駐車場を撤去して跡地を平面化したマンションは 298 あり、機械式駐車場が設置されていたマンションに対して 14・6%を占めた。

平面化した 298 マンションでは、跡地を平置き駐車場にしたケースが 283 で大半を占めた。

以下、平置き駐車場と駐輪場の組み合わせ (8)、駐輪場 (3) などだった。

④機械式駐車場をすべて、もしくは一部を撤去した後、新たに設置した平置き駐車場の分を含め、駐車できる総台数の残存率を調べると、「70%以上 80%未満」(26・8%)「80%以上 90%未満」(23・8%)、「60%以上 70%未満」(15・4%)

⑤工事理由を調べると、「将来にわたって多額のメンテナンスコストや修繕費用がかかり、その削減をするため」「駐車場の利用者が少なく、駐車場が必要ないため」といった記載が多かったという。

⑥一方、工事に反対する住民の声も議案書や総会議事録などには記されていた。

「中古マンションとして販売するとき、駐車場の区画数が少ないのは売買価格にマイナスでは」「平面化よりも前に、周辺住民への貸し出しなどほかにもやるべきことがあるのではないか」などだった。

「マンションと車を取り巻く環境は、急速に変化しています」と話している。

裁判・・

1. ■ マンションリフォーム、コロナ理由で拒否できる？ 裁判所判断は朝日 2022 年 9 月 4 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ926JNHQ92PTIL01R.html>

概要

①30 年近く前に購入したマンションをリフォームしたいのに、管理組合から断られた。

「新型コロナウイルス予防の観点から」というのが理由という。自身の資産の取り扱いがなぜ、コロナを予防するため、制約を受けなければならないのか――。

疑問に思った所有者の 50 代男性は、リフォームを妨害しないよう管理組合に求める仮処分を大阪地裁に申し立てた。

②大阪市内に住む原告の男性は、市外に 3LDK のマンション 1 室を所有している。

1995 年の阪神・淡路大震災で兵庫県の自宅が被災したために購入し、移り住んだ。その後、母親の介護の関係で大阪市内の賃貸に転居した。次第に、マンションのローンと現在の家賃の「二重の出費」に苦しむようになった。

負担を軽くするため、築 26 年のマンションをリフォームし、売却することを決意した。

③マンションの管理規約によると、リフォームする場合、事前に理事長の承認が必要だが、規約に反するような内容でなければ許可しなければならない、と定められている。

男性は、キッチン、浴室、洗面台の取り換えを計画。工事の日程も固まり、昨年 8 月、管理組合側にリフォームを申請した。だが、返答は意外なものだった。「審査の結果、許可できないと判断しました」ほどなく、リフォームを拒否する通知書が管理組合から届いた。理由にはこうあった。「明らかにコロナの感染状況が終息したといえる状況ではないため」

④男性は昨年 9 月、リフォームを妨害しないよう管理組合に求める仮処分を大阪地裁に申し立てた。その手続きの中で昨年 6 月、管理組合に、コロナの流行を受けた「新ルール」ができていたことを知った。マンション住民の感染拡大を防ぐため、不特定多数の作業員の出入りが予想される 1 日 2 時間超の工事は、コロナが収束するまで認めない、という内容だった。同じ理由でリフォームが認められなかった人が他にすることも分かった。

⑤地裁は同年 10 月、管理組合側に工事を妨害しないよう命じる決定を出した。管理組合側が異議を申し立てたが、今年 1 月、高裁も地裁の決定を支持する決定を出した。高裁決定は新ルールについて、コロナ対策に「一定の合理性」はあるが、収束するまでリフォームを認めないとした期間については「予測困難かつ長期間にわたるもので、リフォームを検討する区分所有者の不利益は相当大きい」と判断し、男性の不利益は「受忍すべき限度を超える」と認めた。

⑥男性の代理人で、マンション運営に詳しい北野隆志弁護士（大阪弁護士会）は「マンション管理に積極的な住民が少なくなり、一部の人以上で物事が決められ、今回のように後になって問題になるケースが全国で起きている」と警鐘を鳴らす。男性は地裁決定が出た後の昨年 11 月にリフォーム工事を行い、部屋は見違えるほどきれいになった。だが、1 年が経とうとする今でも、売却には至っていない。

タワマン・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

7. ■もし「タワマン火災」が起こったら？ ライフプラン 2022 年 9 月 6 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/45301>

概要

- ①2017 年、イギリス・ロンドンにある地上 24 階建て公営高層住宅「グレンフェル・タワー」で発生した火災事故では 72 人もの尊い命が奪われました。当時ロンドン消防局が推奨していた火災マニュアルは、「炎や煙が届いていない場所にいる人は避難せず自室待機する」というものでした。
- ②建物内に一斉避難指示を出すと住民がパニック状態になり二次災害も起こりかねません。そのため火元から遠い住民には自室待機を要請したのですが、グレンフェル・タワーのケースでは延焼が速く、待機住民の

避難経路があつという間に閉ざされて多くの犠牲者を出す結果となってしまいました。

③東京消防庁によると、令和 2 年に東京都内のタワマンで発生した火災は 195 件あり、そのうち 11 階以上の上層階住戸が火元となったものは 61 件と全体の約 3 割。

④出火原因として最も多いのは「ガステーブル（キッチン）」からの出火で、次いで「放火」「たばこの不始末（寝室等）」となっています。たとえ耐火・防災性に長けた建物であっても、人為的なミスや悪意による火災のリスクは抑えられません。

⑤タワマンの場合、上層階住民の避難には相当の時間がかかります。

なぜなら、タワマンのエレベーターには火災発生を検知した際は直ちに避難階（一般的には地上 1 階）へ移動し自動停止する機能が付いているからです。

⑥そうなると階段を使って避難するしかありません。ちなみに階段で地上 30 階から 1 階まで降りるのに要する時間は 10 分前後。

⑦タワマン住民が災害に見舞われた場合、建物外に避難したそのあとはどこで過ごせばよいのでしょうか？

タワマンが林立する東京の港区や江東区では、コロナ禍の影響により避難所収容定員を減らしているため、タワマン住民へは「在宅避難」を推奨しています。

有事（災害発生）に備え、平時（日常）に購入・備蓄しておくべき物品を以下に挙げてみました。

- ・最低 7 日分×家族の人数分の水やレトルト食品
- ・救急箱、トイレトーパー、ウェットティッシュ、携帯トイレ・ビニール袋等の衛生用品
- ・マスク、手指消毒液、体温計、除菌シート等の感染症対策用品
- ・カセットコンロ、懐中電灯、携帯ラジオ、発電機、ヘルメット等

⑧普段より多めに購入して、普段の生活のなかでも消費しながら足りなくなった分だけ追加購入する「ローリングストック」方式が有効です。

6. ■関東大震災 99 年「首都直下」タワマンの課題は 2022 年 8 月 31 日

<https://www.sankei.com/article/20220831-XWHTUQG6VBICLDVXDDO25A5R5Y>

概要

① 20 階以上の高層マンションが 5 5 棟ある東京都江東区。約 5 3 万人いる区民の 8 割以上がマンションなどの集合住宅で生活している。

「高層マンションの住民が一斉に避難すれば避難所の収容能力をすぐに超える」と区防災課の岩田勉課長。

「自宅で過ごせる方は自宅で過ごし、高齢者や障害者らに避難所に入ってもらい、ということを理解してもらいたい」とする。

区ではマンション住民と管理組合の役員向けにそれぞれ防災冊子を作成。住民向けの冊子では、家具の固定や最低 3 日分の食糧の備蓄などを呼びかけている。

②品川区では、冊子の作成に加え、防災課の職員をマンションに派遣し、講演や防災訓練の支援などを

行っている。

平成29年度～令和3年度には計62件の支援活動を実施。

③首都直下地震が起きた場合、食料の供給がいつ再開されるかは「実際に起きないとわからない」。液状化などでインフラが破壊され電力供給が遅ればエレベーターも動かない。飲み物や食料を1週間～10日分蓄えることが必要という。

④管理組合には発生後の対応が重要になる。発災時は対策本部を立ち上げる必要があるが、マンションの理事には高齢者が就くことも多く、昼間だと若い人は外出していることからスムーズに対応できないケースも想定される。

また、管理組合の理事は1、2年で交代するため、継続してマンションの防災に取り組むことが難しい。本瀬さんは「組合の中に、長期で活動する防災専門部門を立ち上げ、対策を進めていくべきだ」と話す。

⑤日頃行われる防災訓練も注意が必要だ。

「訓練自体は行われているが、地震と火災が混同されている」と本瀬さん。火災の避難訓練は火元から逃げる訓練だが、地震ではマンションに大きな被害がない限りは部屋にとどまることが原則となる。「安否確認や対策本部の立ち上げなど、地震を念頭にした訓練を行う必要がある」としている。

5. ■災害時「タワマンは陸の孤島」、とどまらざるを得ない日が来る 2022年9月13日

<https://www.newsweekjapan.jp/sakurai/2022/09/post-3.php>

概要

①超高層マンションは「停電でエレベーターが止まり、陸の孤島になる」とは、いかにもありそうな話である。ところが、超高層マンションは災害に強い建物として認定され、1階ロビーが避難所となり、帰宅困難者や避難者を一時的に迎え入れるよう、食料や水、毛布などを備蓄しているケースもある。避難所として備蓄品があるなら、大地震が起きた後、超高層マンションを目指してもよさそうだ。

②分譲の超高層マンションでは非常用電源を備え、停電時もエレベーターを動かす仕組みが備えられる。もともとは「エレベーター1基を4時間程度動かす非常用電源」が備えられていたが、それでは足りないことが東日本大震災でわかった。

上層階で急病人が出たときなどのケースを想定し、4時間分の非常用電源があっても温存された。つまり、非常用電源を持っていてもエレベーターを止めざるを得なかったのだ。結果として、「陸の孤島」状態は確かに起きた。

③それでは困ると、東日本大震災の後、大量の燃料を備蓄することなどで、エレベーターの稼働時間を延ばすことが行われた。

エレベーター1基を48時間動かせる非常用電源を備えたり、72時間稼働、1週間稼働というケースも出てきた。

最新の超高層マンションでは、地震に強いガス管を引き入れることで非常用電源が働き続ける。つまり、エレベーター1基を制限なく動かし続けることができる、という工夫も生まれている。

④地上 20 階建て以上の超高層マンションは信頼度の高い工法で建設され、理論上、大地震でも重大な損壊が生じることはない。

加えて、隣接する建物との間隔が広くとられるので、まわりで火災が発生しても延焼の危険性が少ない。建物内にスプリンクラーを設置し、非常用電源のほかに災害備蓄品が充実するのも、超高層マンションの特徴だ。液状化が起きたとしても、杭打ちがしっかりしているので建物は傾かない。それは阪神淡路大震災の際、神戸の埋め立て地で証明された。

⑤そもそも 1 棟で 500 世帯を超える人が住むこともある超高層マンションで、住人が一斉に避難所に押し寄せたら、それだけでパニックが起きてしまう。マンション内にとどまってもらったほうがよいわけだ。

⑥阪神淡路大震災と東日本大震災の際、不動産会社系列の管理会社は、自発的に輸送部隊を結成し、水や食料、医薬品などを被災地のマンションに届けた。

災害時の支援物資が避難所優先で配られ、マンションにはなかなか届かないことがわかってきたからだ。

4. ■タワマン修繕ラッシュへ 高額費用工面できるのか！？ 榊 2022 年 8 月 29 日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220829-2X362XBCQRIDVBCUOJSKYCUNXQ/>

概要

①マンションはほぼ鉄筋コンクリート造という構造だ。

基本的にタワマンも同じで、鉄筋や鉄骨の周りをコンクリートで覆った躯体が、建物の基本構造になっている。

コンクリートはアルカリ性だが、空気中に含まれる炭酸ガスによって中性化し、内側の鉄筋が腐食（＝さびる）されやすくなる。鉄が腐食すると膨張し、コンクリート部分を破壊する。

②そういった現象を防ぐため、マンションの外壁は適宜補修工事を行う必要がある。

国土交通省の示すガイドラインは 1 2 年に一度だ。この基準には科学的根拠が示されていない。私が見るところ、1 2 年に一度の割合で行った方がよさそうなマンションもあれば、4 0 年間行わなくても大丈夫なケースもある。要は、その物件の施工精度による。

③ただ、タワマンは上層階が激しい風雨にさらされる。

特に湾岸エリアでは、そこに多くの塩分が含まれるので、劣化は早いとみられる。築 1 5 年から 2 0 年くらいまでには、外壁補修を伴う大規模修繕を行った方がいい。

0 3 年以降に竣工した多くのタワマンにとって、この築 1 5 年から 2 0 年という大規模修繕適齢期が、これからやってくる。

今後は、大規模修繕ラッシュになるというわけだ。折悪しく、建設関係の工事費は高騰したまま下がらない。建築資材も円安の影響を受けてかなり値上がりしている。

④これに対して 0 0 年代に供給されたタワマンは、概して初期の修繕積立金が低く抑えられている。売主企業が物件を売りやすくするための手法で、足りない分は長期修繕計画の中に値上げ予定を盛り込むことで処理している。

何とも不誠実な 販売方法だが、業界では当たり前のことだ。

その結果、少なくない数のタワマン管理組合で、修繕費用が足りないという現実に直面し、不足分を臨時に徴収するか、金融機関から借り入れるか、工事を先延ばしにするかなどして対応している。

⑤さらにタワマンの修繕工事を施工できる業者は限られている。

何年か前に、ある管理組合がスーパーゼネコン数社に見積もりを依頼したところ、全社から辞退されたことが話題になった。結局、そのタワマンを施工したゼネコンが引き受けたそうだ。

⑥タワマンの大規模修繕工事は、戸当たりの費用が通常タイプの2倍程度が必要とも言われる。この厄介さに、人々は気づき始めている。ブームの寿命はそう長くは続きそうにない。

3. ■ 駅近タワマンなのになかなか売れない…意外すぎるワケ 榎 淳司 2022年9月7日

<https://gendai.media/articles/-/99482>

概要

①「今回は決まるかと思ったのですが……ダメでした。

申し訳ございません」この中古タワマンに関しては、購入希望者が現地を見て「かなり気に入っていた」はずなのに、なぜか成約には至らない、ということが何度か続いていた。

決まりかけても、最後には「アレ」が原因で成約しない。「アレ」とはいったい何なのか

②山手線から数駅離れた、ややマイナーな街ではあるが、駅近のタワマン。

総戸数は500を超える。

実は、管理費と修繕積立金が異様に高すぎるのである。維持管理に手間暇や費用が掛かる共用施設はほとんどない。にもかかわらず、プールや温浴施設、シアタールームなどの豪華設備を備えた、湾岸のタワマンと同レベルの管理費と修繕積立金が徴収されるのだ。

つまり成約を妨げる「アレ」とは、不相应に高すぎる管理費と修繕積立金なのである。

③500戸超の規模であれば、集まる管理費の総額はケタ違いに莫大だ。

リプレイスを宣言してコンペにすれば、手を上げる管理会社は何社もあるはずに違いない。

ところが、そのタワマンは、フツーのタワマンとは事情が大きく異なっていた。

管理会社と交渉することも、管理会社を変更することも、事実上不可能な、「ヘンなタワマン」なのだ。

④それどころか、管理会社は自由に管理費を値上げできる。

修繕工事も自社で受注できる。おそらく15億円規模になると予測される、いったいなぜそんなことになっているのか。

その答えは、管理規約に盛り込まれたある条項にあった。〈当管理組合の管理者は管理会社とする〉つまり、理事長職を管理会社が担っているのだ。そんなことであるのであろうか。

2. ■ 相談を受けた弁護士も絶句…非常識すぎる管理規約の中身 榊 2022年9月6日

<https://gendai.media/articles/-/99483>

概要

①全体権力を有する理事長職を、そのタワマンでは管理会社が受け持っている。

それこそ、やりたい放題。自分たちへの業務委託費の値上げや、修繕工事の受注も思いのまま。管理会社の変更なんて、議題にすら上らせないだろう。ではなぜ、そんな非常識極まる条項が管理規約に入ったのか？

②管理規約は、新築分譲時に売主企業が用意する。購入者はその規約に同意する、という書類に署名・捺印をしている。

多くの人は新築マンションを購入すると気持ちが舞い上がる。購入の契約書や重要事項説明書にはそれなりに目を通すだろうが、その他の書類なんてほぼノーチェックで署名・捺印してしまう。管理規約におかしな条項が入っていたとしても気付かない。仮に気付いて説明を求めても、販売担当者に「それはご入居後に変更なさればいいのでは」なんて言われて、ごまかされてしまう。

③疑問に思った区分所有者のひとりが、マンション関連の法務に詳しい弁護士のところに相談に行った。相談を受けた弁護士も「こんなことがあっていいのか」と驚いたそうだ。彼は何時間もかけて法律を精査したが、違法性は追及できないことがわかってきた。

1. ■ 国税局「追徴課税します」タワマン購入に潜む3つの資産リスク” 2022年8月29日

<https://gentosha-go.com/articles/-/45002>

概要

①1.「節税目的の購入」に潜むリスク

一つ目のリスクは法改正のリスクです。

税法は時代に合わせて絶えず変わります。

実際に、タワマンの節税効果の一つとして知られていた固定資産税の節税は2017年の税法改正によって対策され、2017年以降に分譲されたマンションには適用されなくなりました。

②もう一つの節税効果である相続税対策はまだ有効ですが、相続税は特に税法改正のリスクが大きいと考えられます。

というのも、今年相続対策としてタワマンを購入したとしても、相続が発生するのはずっと後になることが多いでしょう。

③また、税法が改正されなくても、相続税対策として購入した場合には追徴課税が発生するリスクもあります。

実際に、銀行借入れを行ってタワーマンションでの節税を行ったケースでは、今年4月の最高裁判決で国税が勝訴し3億円の追加徴税が認められました。

④2. 価格リスク

過去15年分の首都圏のマンション価格を見てみると、1平方メートル当たりの平均価格は2021年には不動産バブルと言われた1990年の93.4万円を上回る93.6万円となりました。

今年6月のデータでは過去最高だった2021年を上回り、99.7万円また、首都圏分譲マンションの平均価格のグラフを見ても、バブル以降下落していた価格がバブル期と同水準以上にまで上昇していることがわかります。

首都圏のマンション価格が過去最高を記録している中で、今タワーマンションを購入すると、これから価格が下落してしまうリスクがあります。実際には、不動産価格は現在高い水準となっており、今このタイミングでタワーマンションを購入することは価格下落のリスクが伴います。

⑤3. 流動性リスク

流動性リスクとは好きなときに、希望する金額で現金化することができないリスクになります。

早く売ろうとすれば市場価格より低い価格で売らざるを得なくなる場合があります。急に現金が必要な場面で現金化が難しい点は、タワーマンションを含む不動産の欠点といえるでしょう。

(篠田 丈株式会社アリストゴラ)

マンション建て替え・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

6. ■ 築54年の「多摩川住宅 ホ号棟」、マンションに建替え 2022年9月5日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1437306.html>

概要

①多摩川住宅ホ号棟マンション建替組合、住友不動産、長谷工コーポレーションは、東京都調布市の「多摩川住宅 ホ号棟」マンション建替事業に、8月5日に着工した。

築54年で総戸数380戸の団地を、905戸のマンションに建て替える。

②「多摩川住宅」は、1968年竣工の東京都住宅供給公社が手掛けた初の大規模団地。

高度経済成長期における東京の人口増による住宅不足を解消するため、東京都調布市と狛江市にまたがる約50haの広大な田園地帯に建設された。全体総戸数は約3,900戸。生活利便施設や公共施設を同敷地内に整備するなど団地が「街」を形成し、完成当時よりモデル団地として多くの見学者を迎えたという。

③完成から半世紀を超え、多摩川住宅地区の再生が計画されており、その中でホ号棟は、先陣を切る形での建替事業着工となる。

ホ号棟の「住宅再生 A 地区」では容積率の上限が引き上げられたことにより、380戸(11棟)から905

戸(7棟)のマンションへの建て替えや、コミュニティー街路・公園・広場の整備、歩道状の空気を外周部に設置することが可能となった。

④長期優良住宅認定のマンションで、長期に渡り快適な住環境提供を目指す計画。

EVの設置、街路・歩道の整備等のバリアフリー化、多摩川からの開放性高い広場空間ネットワークの形成と防災性および住環境向上、緑溢れる良好な環境の継承といった取り組みを行なう。

⑤所在地は東京都調布市染地三丁目1-811(地番)他で、敷地面積37,638.90m²。

地上12階建、総戸数905戸(非分譲住戸245戸含む)、間取りは1K~4LDK。

I工区は2024年11月下旬完成予定で、II工区は未定

5. ■マンション建て替え見直しを」桜蔭学園や地元自治会 東京新聞 2022年9月29日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/205301>

概要

①東京都文京区本郷一丁目のマンション建て替え計画を巡り、近隣の女子校や地元自治会が見直しを求めている。

建物は現在の地上八階から二十階建て(高さ約69メートル)になり、都の特例制度を使って容積率制限も緩和される計画で「日当たりが悪くなる」「圧迫感がある」と懸念する声が上がると懸念する声上がる。(浜崎陽介)

②「生徒のプライバシーも侵害されるのではないかと懸念する声上がる。」

教室にほとんど日が当たらなくなる」。マンションに隣接する私立桜蔭中学校・高校の斎藤由紀子校長は訴える。

全国トップクラスの東京大合格者数を誇る進学校。計千四百人が通う。

③建て替えられる一九七九年築の宝生ハイツは学校や住宅の多い文教地区にあり、地上八階、地下一階建て。

一階に能楽の「宝生流」の公演場「宝生能楽堂」が入る。住民と公益社団法人「宝生会」でつくる管理組合の計画では地上二十階、地下一階建てとなり、低層部に能楽堂を併設。高層マンションが校舎に迫る。

④区が高さ四十六メートルの制限を設ける地域だが、マンションは敷地面積三千平方メートル以上で高さは一・五倍以下に緩和。広場など公開空気を設ければ容積率を緩和する都総合設計制度の適用も申請中で、近く都建築審査会に諮られる。

⑤高さの見直しなどを求める桜蔭の要望を受け、管理組合は教室の窓と向かい合うマンション東側の四十一階でバルコニーをなくすなど見直し案を提示。

ただ、桜蔭は能楽堂屋上の公開空地からののぞき被害も心配する。在校生や保護者ら一万四千筆余りの署名を添え、再考を求める請願を都議会に提出した。

⑥昨年八月、桜蔭に詳細計画が提示されてから、管理組合と学校、住民で話し合いが行われてきたが、地元自治会「元二親和会」の鷲田勇会長は「高層マンションは圧迫感がある」。「住環境を守る会」を立ち上げ計画変更を求めている。

管理組合事務局のマイライフ・ハウジング（東京）の担当者は「できる限りの対応をしてきた。話し合いは続けたい」としている。

4. ■社説：建て替え要件 マンション再生に対応を 京都新聞 2022年9月11日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/87794016:00>

概要

①野洲市郊外にあった築50年近い鉄骨3階建て（9部屋）で、10年以上も空き家のまま放置されていた。

2年前、市は行政代執行による解体工事に着手し、建物を撤去した。

約1億2千万円の費用については、所有者に請求しているが、約7800万円が未回収のままである。

市が、代執行に踏み切らざるを得なかったのは、自主解体を求めたものの、所有者が着手に必要な合意要件を満たすことができなかったからだ。

同様の事例は、全国各地で見られる。老朽化したマンションの建て替えや修繕を阻害する大きな要因となっている。

②このような状況を改善するため、法務省はあす、「区分所有法」や、大規模災害からの迅速な復興を促す「被災マンション法」の改正を、法制審議会に諮問する。

③建て替え時に求められる所有者の合意要件を緩和することなどを検討し、安全性や耐震性が懸念されるマンションの再生を図ろう、というものだ。適切な結論が得られることを期待したい。

④1963年に施行された区分所有法は、マンションの増加と老朽化の進行に伴い、改正を繰り返してきた。

84年に、全員の同意が必要だった建て替え要件を見直し、2003年には5分の4とする現在の規定になった。だが、この要件を満たすのも簡単ではない。建て替えなどの決議をする際に、所在不明の所有者は、反対しているとみなされる。

⑤国土交通省の18年度の抽出調査では、築40年以上のマンションのうち、所有者の分からない部屋が占める割合は、13%を超えていた。

これでは、希望する人が多数であっても、建て替えはなかなか実現しない。

法制審議会では、裁判所などの公的機関が関与して、決議から所在不明者を除外する仕組みについて議論する。公正に運用されるならば、妥当な対応ではないか。

⑥また、建て替えに必要な5分の4の同意について、4分の3や3分の2に緩和する案が、諮問される。こうした見直しを、耐震不足といった一定の条件の下でのみ認めることも、併せて検討していく。

⑦国交省によると、築40年以上マンションは昨年末に全国で116万戸あった。

これが、10年後には249万戸、20年後には425万戸に増えると試算されている。老朽化が、さらに深刻になるのは避けられない。区分所有法などの改正に加えて、総合的な建て替え支援も講じていくべきだろう。

3. ■老いるマンション孫の代まで価値保つ 築100年目指す長期修繕計画 2022年9月8日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/200763>

概要

①名古屋市瑞穂区の住宅街にある「瑞穂センチュリーマンション」(271戸) 1975年築と建物は古いですが、昨夏に三回目の大規模修繕工事を終えて外壁などが新しくなり、エントランスも洗練されたデザインに。「きちんと計画を立てたからこそ、満足のいく工事ができた」。管理組合の会計担当理事として、築百年となる2075年までの長期修繕計画をまとめた木村斎さん(72)は話す。

②計画を作ろうとしたきっかけは、管理組合で老朽化した各戸の玄関扉やサッシの交換を検討していた八年ほど前。

約三億円の費用がかかり、三回目の大規模修繕も控える中、不安の声が少なくなかった。「交換工事しても費用面で大丈夫なのかどうか、見通しがなければ何も進められない」。必要に迫られる形で計画作りを考え始めた。

③長期修繕計画は以前からあったが、〇五年の前回の大規模修繕の際、外部の専門業者が作ったもので、更新されずにそのままになっていた。

木村さんは当時の計画書や過去の工事資料などを引っ張り出し、国土交通省のガイドラインも参考にしながら計画作りに着手。費用の見通しを立てた結果、玄関扉やサッシなどの交換工事をして、その後の三回目の大規模修繕は問題なくできると判断。木村さんは「実際に工事を乗り切れたことが自信につながった」と話す。

④長期修繕計画は管理会社など所有者以外が作成するケースも多い。

所有者が自ら計画作りに関わったことで「必要なお金は使いつつ、無駄をなくす意識も高まった」と木村さん。大規模修繕の周期を何年で設定するかによって将来の費用見通しが大きく変わってくるため、三回目の大規模修繕では、外壁の塗料は価格が高めでも長持ちするものを選んだ。使えるお金がどのくらいかをつかむことで、施工業者選びも単に価格の安さだけでなく、工事内容を比較して検討することにつながったという。

⑤マンション管理は、多くの区分所有者で話し合いながら進めていくことが必要だ。

「『百年計画』は合意形成の過程でも役立つ」と、管理組合理事長の加納由久さん(72)は手応えを語る。

「以前は工事をやる時に『なぜやるのか』と反対する人も結構いた。計画を示すことで納得してもらえるようになり、総意を取りやすくなった」。理事会に加わるメンバーも増え、管理運営への提案も活発になってきたという。

⑥「マンションが百年持つとすれば、自分より建物の方が寿命が長い。

自分が生きている間のことだけ考えるのは無責任だと思った」と木村さん。

今のところ、計画の最終年の余剰金は約五億円の見通しだ。今後も随時、内容を見直しながら次の世代へ引き継いでいきたいという。

2. ■ 高齢化社マンション問題 合意形成が 100%得られる“知恵”とは 2022 年 9 月 8 日

<https://dot.asahi.com/wa/2022090700011.html?page=1media>

概要

①京都市右京区、最寄り駅から徒歩 10 分ほどの住宅地にある築 46 年の分譲マンション「西京極大門ハイツ」。鉄筋コンクリート造 7 階建て、全 190 戸。築 12 年目。

1987 年に「管理組合法人」を立ち上げ、区分所有者である住人たちの手で自主管理を行ってきた。その中で培われてきたのが、「自分たちの資産は、自分たちの手で守る」という強い意識だ。

②きっかけは、1 回目の大規模修繕工事の時だった。

最初の 10 年は管理会社に管理業務を任せていたが、いざ工事の段階になった時、積立金が必要額の 1 割もたまっておらず、機関の融資でしのぐ苦い経験が転機となり、管理組合を法人化し、自主管理の道を選ぶことに。

同時に、建物の老化を克服し、長く住み続けられるマンションにするために、修繕計画にとどまらない「総合計画」が必要だと考えた。

③そこで策定されたのが、長期修繕計画の発展形ともいえる「まちづくりマスタープラン」だ。

最初に策定されたのが 91 年、築 16 年目の時に作られた 20 年計画で、20 年後には高齢の居住者が増えることを見据え、どう組合運営をしていくのかを一冊にまとめた。

長期計画ゆえに、物価の変動も考慮し、過去 10 年間の物価上昇率を踏まえ、3.5%の物価スライド制を採用。10 年ごとに修繕積立金を改定する仕組みも導入した。特筆すべきは、こうした計画を全て住人の手で作っていることだ。

④これまでに 3 回の見直しを経て策定されたマスタープランは、総会議案として全会一致で採択されてきた。プランは実行してきた取り組みの振り返りに始まり、区分所有者の状況、売買価格の推移、将来の人口動向予測などまで網羅し、見直しのたびに住民向けに説明会を開催して意見交換の場も設ける。

このプランが軸となり、財政の見直しにり、将来の建て替えに備えた用地取得、地域との交流の場となるコミュニティカフェの開設、子育て世代の入居を促すための施策など、さまざまな取り組みを行ってきた。

⑤総会決議の主要議題で、毎年ほぼ 100%の「賛成」が得られているという。

その裏には、長年の試行錯誤による“知恵”がある。

一つ目が、「総合計画」でもあるマスタープランの存在だ。このマスタープランは、実は合意形成を得やすくするための知恵の一つでもある。いわく、「総合計画というものは反対が出にくい」（同）。総合計画は方向性を示すもので、「いろんな取り組みを進める際に、理屈付けとして使いやすい」という。

⑥「多くの住民は、マンションのあり方について、それほど関心がなく、今より負担が生じず良くなるならそれでいいと考えている。そうした人たちが、賛成せざるを得ないような話の持っていき方をすることが大事です」（同）

⑦二つ目のポイントとなるのが、「負担額を上げるという話は、10 年単位で話すこと」。

例えば「来年から積立金を上げる」というと反対意見が出やすいが、「10 年先に上げる」という計画を理由

とともに説明すると、理屈で考えてもらいやすいという。

⑧実際に、西京極大門ハイツでは、管理規約、細則を全て網羅した規約集に修繕積立金の10年ごとの上乗せ計画を記載。規約集は一部改正のつど、全員に配布するよう徹底している。

大勢で議論をするのではなく、覚悟のある人が中心になって考えをまとめていく流れ大切にしています」(同)

⑨三つ目のポイントとなる管理組織への信頼感や安心感だ。

信頼感や安心感を得るには、普段の様子が見えている透明性や公開性が重要になる。

住民スタッフで運営し、マンション内だけでなく近隣住民との交流の場ともなっている「日曜喫茶」や、未就学児を対象に絵本の無償貸し出しを行う「カンガルー文庫」、桜祭りや夏祭りなどの四季行事など、盛んなコミュニティー活動を行っている。

「住民は、管理組織のメンバーの普段の動きを意外と見ているものです。だから“普段から一生懸命やっている、あの人が言うならというふうに関心を持っていくことが大事。

顔の見える関係づくりが安心感の元になります。理事長を務める私の携帯電話の番号も、住民の多くが知っていますよ」(同)

⑩現在、管理組織の理事は5人、監事が2人。以前は14人の理事で務めていたが、14年前に3～5人の可変定数に変えた。理事・監事は評議員会の推薦で総会提案され、その下で管理組合が運営される仕組みだ。

理事は少なくとも2～3年は務める体制を維持している。継続性を保つためにも、2008年から役員報酬を制度化した。

役員としての適性を見いだして育てていく、人づくりの仕組みも考えている

⑪「マンション管理は、いわば会社経営。

管理会社任せや素人役員が1年交代で務めていたのでは、ノウハウも蓄積されず、物事が進んでいかない。理事が責任を持ってマンション管理を学び、真剣に将来を考えていくことが必要」(同)

⑫分譲開始から暮らし続ける住民は高齢期を迎え、車椅子で一人暮らしをしている高齢もいる。

高齢世帯が年を取っても住み続けるための施策として、共用部分をバリアフリー化したり、朝夕の巡回による安否確認、また希望者は管理組織で鍵を預かり、いざという時に室内に入れるようにするといった対策も行っている。

同時に若い世帯を意識したイベント企画やコミュニティー活動の成果が実を結び、途中入居の住民には子育て世が多いという。

⑬将来の建て替えを見据えた取り組みは、18年前から検討委員会を設置し準備をスタート。

敷地内の駐車場利用料を財源とする「環境整備積立金会計」を設置し、建て替えに備え、隣接する土地を買収していく計画を立てた。すでに隣接地を一部取得しており、「いつか来る建て替えに向けて資金を積み立てる」のではなく、「不動産を保有してその時に備える」という考えのもとで計画を進めている。

増床分を第三者に売却あるいは等価交換すれば、住人の追加負担なしで建て替えが実現できるという構想だ。(週刊朝日 2022年9月16日号)

1. ■ マンションは間違いなく社会問題になる いつか人が住めなくなる神 2022 年 9 月 26 日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220926-F4NXBEX4RFOKPEBYW4DXE6Z6DU>

概要

①集合住宅を住戸単位で分譲するというスタイルは 1950 年代に始まった。

最初は民法の「共有」という概念が援用された。

それでは不十分であるということで定められたのが区分所有法。施行は 1962 年である。今年で生誕 60 年。何度か改正はされているが、基本構造は同じ。ハッキリ言って、今では制度疲労を起こしている。

私はそのことについて、機会を捉えて書いたり、話したりしてきた。区分所有法は大幅に改正しないと、日本社会はやバイことになる。

「区分所有制度を廃止すべきではないか」ということだ。

②日本は世界有数の地震大国である。

ところが、この鉄筋コンクリート造の建物には必ず寿命がくる。鉄が腐食するからだ。その寿命は 50 年から 100 年。

よくもって 200 年と推定される。いつかは人が住めなくなるのが、今の鉄筋コンクリートのマンション。しかし、現行の区分所有法は、そのことを現実的に想定していない。

③区分所有法の基になった民法の共有概念は 19 世紀初頭のナポレオン法典に由来するらしい。かの国では地震がないので、パリでは築 200 年の石造アパートに今でも人が住んでいる。

いつかは壊さねばならない日本のマンションに、今の区分所有法は合っていない。そのことを国交省は気づいているようだが、抜本的な改正への動きはない。これは未来への時限爆弾だ。

団地再生等.....

3. ■ 再生めざす大規模団地ゼロカーボンシティ 宗像市が企業と協定朝日 2022 年 9 月 6 日

<https://www.asahi.com/articles/ASQ956RLZQ8BTIPE00Z.html>

概要

①九州最大規模の住宅団地とされ、開発から約 50 年を迎えた「日の里団地」の再生を進める福岡県宗像市はこのほど、西部ガスと、都市緑化大手の東邦レオ大阪市と連携協定を結んだ。

宗像市は、2050 年までに二酸化炭素の排出量実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」を宣言しており、実現に向け協力して取り組む。

②日の里団地は老朽化が進み、住民も減少。

市は、団地の再生と新たな価値を創出する事業に取り組んでおり、団地の一角を改修した「ひのさと 48」を拠点に、9 社が集まる。

今回、協定を結んだのは再生事業の中心 2 社。今後、団地を中心に電源、食、空間、教育の 4 分野で、ゼロカーボンの視点を込めたまちづくりを進める。

③充電設備と電動モビリティを活用した地域内移動

▽生ごみを活用した野菜の栽培と提供

▽電力使用がピークになる時間は施設などで過ごし、家庭の冷暖房節減につなげる「クールシェア・ウォームシェア」

▽子どもたちの学ぶ場づくり——などを想定するという。

2. ■大分県 建築から半世紀 最大規模団地で進む建替え計画 2022 年 9 月 20 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/obs/158108?display=1>

概要

①大分県内では最大規模の団地がある大分市明野地区では県営住宅が建築されて 50 年を超え老朽化が課題となっています。

県が策定した大規模な建て替え計画とその背景を取材しました。

②抜け落ちそうな床に… 腐食が進んだベランダの手すり。コンクリートも剥がれ落ちています。腐食が進むベランダの手すり 剥がれ落ちたコンクリート「ここが浴室で風呂釜は持ち込み。昭和 40 年代にできたものはほとんどこういったタイプ」

③明野地区一帯には 55 棟もの県営住宅がありますが、うち 16 棟が築 50 年を迎えています。多い時にはおよそ 2 万 5000 人が暮らしていました。

④県営住宅の老朽化を受けて県が策定したのが事業費およそ 71 億 5000 万円の大規模な建て替え計画です。

計画では地区に点在する 16 棟を解体。

9 階建て 4 棟と 4 階建て 1 棟の 5 棟・300 戸程度に集約します。エレベーターやスロープを設置してバリアフリー化を図るほか、部屋には浴槽と給湯器が整備されます。

⑤（住民）「賛成だけど、新築だと家賃が高くなるのでは」「計画自体ができてないのでまだイメージしづらい」

県は 2023 年 1 月にも建物の設計から建築、それに居住者の移住支援や解体後の土地の利活用まで、一括して民間企業による提案型の公募を実施。

それを受けて、具体案や家賃などを決める見通しです。完成は 2029 年度になる見込みです

1. ■「往年のニュータウン」進展する高齢化・空洞化・陸の孤島化 2022年9月27日

<https://gentosha-go.com/articles/-/45721>

概要

①◆千里ニュータウン（大阪府 吹田市・豊中市）

1962年に入居を開始した「千里ニュータウン」は、大阪府北部の千里丘陵に位置する、日本で初めて構想された大規模住宅分譲地です。事業主体は大阪府企業局で開発面積は1,160ha、住宅建設計画戸数3万戸超のビッグコミュニティです。

②◆多摩ニュータウン（東京都 八王子市・町田市・多摩市・稲城市）

1971年に入居を開始した「多摩ニュータウン」は東京都西南部の多摩丘陵に位置する大規模住宅分譲地です。開発面積は2,853ha

③◆千葉ニュータウン（千葉県 白井市・船橋市・印西市）

1979年に入居を開始した「千葉ニュータウン」は、計画面積約1,930ha、計画人口14万3,300人、計画戸数4万5,600戸のビッグタウンです。

④◆港北ニュータウン（神奈川県 横浜市都筑区）

1983年に入居を開始した「港北ニュータウン」は、計画面積は約2,530haで、「乱開発の防止」、「都市農業の確立」、「住民参加のまちづくり」、「多機能複合的なまちづくり」を基本理念として誕生しました。緑のオープンスペースを有している点が特徴です。

⑤昭和のニュータウンが抱える課題

いずれのニュータウンも世帯数は過去とほぼ変わらないものの、一世帯の居住者数が徐々に減っていくのです。

その原因は、ニュータウンで生まれた子どもたちが大人になり、他の地域で暮らすようになったためです。タウン内の世代バランスは著しく偏って高齢者ばかりになり、加えて住宅の老朽化、タウン内商業施設の魅力低下により外部のショッピングモールへ買物に行く住民も増えるなど、ニュータウンの空洞化は深刻になっています。

⑥全国各地のニュータウン管理組合ではさまざまな解決策を講じています。

千里ニュータウンでは、タウン内の空き店舗にコミュニティ施設や生活支援施設を積極的に誘致し、住民生活を支える核として機能する仕組みを構築しています。

多摩ニュータウンでは、住宅のリフォームや生活道路の整備、地域包括ケアと連携した街づくりを推進することで生活機能の再生を図っています。

⑦令和のニュータウンは「スマートシティ」化がカギに

「スマートシティ」とは、AI、IoTなどの新技術やデータを活用した先進的な街づくりのことです。

その主な内容は自動運転技術を活用した公的移動手段「MaaS（Mobility as a Service）」の導入や、産学官のデータ連携基盤「DX（Digital Transformation）」の構築など、既存の住宅地内にスマートシティ概念に則った先進技術を投入するものがほとんどです。

⑧そんな中、このスマートシティ構想をベースに、まささらな土地で新たな街を創り出すという動きもあります。

◆ Woven City (静岡県 裾野市)

トヨタの東富士工場跡地において 2025 年の入居開始を目指し建設中のニュータウンが「Woven City(ウーブンシティ)」です。計画面積は約 70.8ha

⑨コロナ禍によってリモートワークが当たり前となり、都心・地方の二拠点生活（デュアルライフ）に注目が集まる昨今、新旧を問わず、郊外にあるニュータウンの存在価値も見直されるかもしれません。

その他.....

11. ■ 事故物件は本当に「心理的」瑕疵物件なのか 壮絶現場密着取材 2022 年 9 月 5 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/296870>

概要

①ルポライターの村田らむ氏がレポートする。

心理的瑕疵物件とは「その物件には住みたくない」と思う事情がある物件のことだ。

近くに、指定暴力団の事務所があったり、火葬場など嫌悪物件がある物件も、心理的瑕疵物件と呼ばれる場合もある。

②2021 年に国土交通省により「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取り扱いに関するガイドライン」が策定された。

賃貸契約の場合、「自然死・日常生活の中での不慮の死（特殊清掃などが行われた場合は除く）は、原則的に告知しなくて良い」「他殺、自死、特殊清掃などが行われた自然死や日常生活の中での不慮の死は、3 年が経過した後は告げなくてよい」とされている。

非常にドライな言い方をすれば、「霊や怨念などはない。気のせい。基本告知しなくていい。ヤバイ現場でも 3 年もしたら告知しなくていい」ということだろうか。

③本当に、事故物件は「心理的」瑕疵物件なのか？ ということである。

筆者は、ゴミ屋敷清掃業者で 2 年間働いた経験がある。

そして引退した後、その業者が「特殊清掃」のサービスも始めた。特殊清掃とは、人が亡くなった部屋を清掃する作業のことである。住人が孤独死した現場の清掃取材させてもらった。

④1 件目：千葉県の RC マンション

千葉県の、とある住宅地にある鉄筋コンクリート造のマンションの 1 階。単身者向けのワンルームがズラッと並ぶ物件だ。

亡くなったのは 70 歳の男性、死後 1 カ月で発見されたという。アパートのドアの鍵はナンバー式だったため開けることができず、窓から入ることになった。すでに警察が窓ガラスを割って室内に入っており、ガムテープで貼られていたが、隙間からハエが侵入したらしく、室内はワンワンと無数のギンバエが飛んでいた。

⑤室内に殺虫剤を散布した後、窓を開けて素早く室内に入った。

ズンと脳に直接響くような臭いに、思わずむせてしまった。亡くなっていた人の死臭にくわえ、部屋にあった食材も腐っている。窓を開けて臭いを逃したいところだが、それでは周りの住人に迷惑がかかる。閉め切った状態での作業になった。

⑥清掃員は防護服と防毒マスクをつけて作業をはじめた。死体そのものは警察によって搬出されていたが、搬出されなかったモノは残っている。残されたモノは、ゴミとして処分する。今回は倒れて頭があった場所にズルッと抜けた髪の毛と頭皮が束になって落ちていた。頭皮は頭蓋骨に乗っているだけなので、落ちやすく、多くの現場で発見される。死体があった場所の周りは、黒く染みができていた。死体から流れた液体が流れ出て固まってできた染みだ。

⑦だが気になったのは、黒い染みの周りも、濡れていたことだ。

透明の液体でぐっしり濡れていた。

この液体はなんなのだろうか？「遺体から出た水分や脂ですね。脂の量は、亡くなった人の体格によって全然違いますね。太った人の場合かなりの量が出ますよ」「こういう脂は表面を濡らすだけじゃなく、様々な場所に染み込み広がっていきます。

カーペットがあればカーペットに染み込んで広がっていくし、部屋と部屋の間で亡くなった場合は、隙間から床下に落ちて広がっていきます。床下に落ちた場合は、断熱材や電線コードなどを伝ってさらに広がっていきます」

⑧実際にどこまで広がっているかは、フローリングを開けて、実際に見てみないとわからない。

部屋の端っこで死んでいたのに、床を開けてみると、玄関や風呂場の下まで全部が汚染されていたことがあった。クッションフロアと壁紙を剥がしてしまえば、汚れた部分はなくなった。それでも染み付いた臭いはすぐには取れなかった。

⑨2 件目：都内の木造アパート

都内の築年数の古い、木造アパートの 2 階。

一人暮らしの女性が亡くなった部屋

部屋に入った時に感じる死臭は、洋室に比べるとずっと軽かった。和室は隙間があるぶん臭いがこもりづらい。また漏れた臭いに周りの人が気づく場合が多く、比較的早い段階で発見される。ただ今回は、あまり発見は早くなかった。

⑩室内には物が多く、軽いゴミ屋敷になっているような部屋だった。

「ゴミ屋敷は片付けるのは大変なのですが、ゴミが体液などを吸い取って部屋はあまり汚れていない場合があります。そういう場合はゴミを片付けてしまえば、作業はほぼ終わるのですが……。残念ながら、今回はそうではなかったですね」

⑪倒れていた場所には黒い染みができていた。そして蛆虫がのたうち回っていた。

死体が亡くなって飢えや乾燥から逃げようとしたのだろう、近くに落ちている雑誌などの下に逃げ込んでいた。床には多くの蛆虫が。液体が染み込んでいるカーペットや雑誌などを全部どけると、やっとなんか出てきた。量はグッショリと濡れていた。

畳も全て運び出すと床板が現れた。床の合板にも黒い液体の大きな染みができていた。この床板の下には電話線や電線、ガス線などが走っている。その下には 1 階の天井の板になる。

⑫木造アパートの場合、床板を張り替えるのは難しい。

汚れを洗剤とブラシを使ってこすり落とす。上から塗料を塗って臭いが出るのを防ぐのが精一杯だ。汚物はできるだけ撤去して、部屋全体を消毒しても、だいぶ薄くなってはいたがまだ臭いは消えなかった。オゾン消臭機で数日間、消臭を続けて、やっと臭いが消えた

⑬死体から液体がたくさん出た場合、当然床板を抜けて下の天井の板も抜ける。

すなわち天井から死体から出た液体が漏れる。ひどいケースだと、ウジ虫が天井から落ちてくる。脂が電気ケーブルなどに絡んだ場合、失火などの原因にもなりかねない。下の階の人からのクレームで、孤独死が見つかる場合もある。

⑭2件の物件を見てきたが、皆さんはこの物件に住みたいと思っただろうか？

だが、果たして、「心理的」なだけだろうか？

筆者は「物理的」瑕疵物件でもあると思う。

この問題で理不尽で深刻な被害を被るのは、実は利用者よりも不動産を持っている人の方だ。利用者は近くで人が亡くなった場合、臭いが漂ってくる、天井から汚れた液体が漏れてくる、などの被害に遭う。引っ越してしまったらそれで終わりという後腐れのなさがある。

⑮だが不動産を所有している人にとっては事態は深刻だ。

ある日、急に自分の物件が事故物件になってしまう。清掃代金は安くはないし、述べたように選んだ業者によっては、汚れ、臭いが残ったままになる。「近所が事故物件になったので、引っ越し人」はいる。アパートやマンションを所有している人にとっては、急に空き物件が増えるのは苦しい。部屋の清掃を終えた後も、事故物件として告知しなければならぬと、なかなか借り手が見つからない。借りてもらうために値下げをせざるを得なくなる、と踏んだり蹴つたりの目に遭ってしまう。

⑯この問題を抜本的に解決するのは難しい。

地域の孤独死対策を強化したり、「見守り家電」を普及させたりして、もし室内で死者が出た場合も比較的早く発見されるようにするしかないのかもしれない。

10. ■ 日本の住宅はなぜ劣悪？ 欧米に今も追いつけない本当の原因古谷 2022年9月30日

<https://diamond.jp/articles/-/310086>

概要

①住宅価格の高騰によって、庶民のマイホーム取得はますます困難になっている。

だが、日本の住宅環境は「住宅価格が高いから、庶民が買えるような家は貧弱にならざるを得ない」という訳では決していない。仮に住宅価格が高くても、質が高く広い住宅が手に入るのであれば、長期ローンを組んで返済していくというインセンティブは高まる。

②事実、相当昔に「ウサギ小屋」と揶揄された日本の住宅は、近年少なくともヨーロッパ諸国と大差なくなっている。以下の図は、住宅面積の国際比較である。

日経メッセ「居住水準等の国際比較」より 拡大画像表示

日本の住宅面積の平均は 94.4m² で、イギリスの 91.7m² と大差ない。さらに「持ち家」に限ってみると、英仏よりも広い。

③しかし日本の住宅面積を大きく引き下げているのが「借家（賃貸住宅）」である。

この部分で日本は英仏の 3 分の 2、ドイツの約半分強しかない。

日本の住宅の貧困は、ほとんど賃貸住宅にその原因が求められるといえる。

高度成長を経て勤労者が狭小な住宅を長期ローンで購入し、小さな不動産の所有権を持つことが国策として推奨された。

戦前日本の持ち家率は約 10～20%にすぎないが、現在それは約 61%である。「持ち家」の広さはある程度水準になったが、賃貸住宅はあくまで「過渡的な住まい」と位置づけられた。

つまり戦後日本の賃貸住宅は、「持ち家を手にするまでの仮の住まい」という位置づけとなったので、劣悪でも問題ないとされた。

しかし日本の賃貸住宅は持ち家政策の結果、劣悪なまま放置されており人々の住宅に関する貧しさの感覚は強く残ったままだ

④賃貸住宅の貧困はもはや「家を買いたくても買えない」層にとっては大きな問題になっている。

特に日本の場合、ファミリー向け賃貸住宅の質が極めて悪い。なぜならファミリー層は「どうせすぐローンを組んで家を買って住み替えるから」とされ、多少狭くても需要があったからだ。

⑤UR（都市再生機構、旧称・日本住宅公団）、実は劣悪な日本の賃貸住宅の改善にはあまり役に立っていない。

UR 物件は基本的に大都市部の中産階級をターゲットにしており、入居には収入基準がある。概ねその月収基準は家賃の 4 倍である。

低所得者は各自治体の公営住宅を借りてくれという、実質的な門前払いを採用しているのも、真に住宅に困窮している層にとってはあまり効果がない。

⑥UR 物件は周辺の似たような立地の民間賃貸よりも賃料が 5～10%程度高く設定されている。

UR は必ずしも安い賃貸物件ではなく、むしろ高額である。UR が周辺の民間賃貸よりも高い値段なのは、端的に「民業圧迫を避ける」という方針があるからである。

UR 物件は「質はまあまあ良いが、高い」という風になっている。

「団地」は決まって駅から遠いところに開発されている。駅至便の好立地に国家が良質で廉価な団地を供給すれば、民間賃貸業者＝地主が窮してしまうので、それと競合しない郊外に団地を建設してきた。

⑦全国に最大の供給戸数を有する UR こそが、積極的に廉価で良質な賃貸住宅の供給者となるべきである。

収入基準や預貯金額の制限は大幅に緩和すべきである。

（作家／令和政治社会問題研究所理事長／日本ペンクラブ正会員 古谷経衡）

9. ■一億総下流社会への序章だ…生活保護増加、タワマン完売二極化 2022年9月24日

<https://president.jp/articles/-/61945>

概要

①経済ジャーナリストの須田慎一郎さんは「ホームレスや生活保護受給者が増加する一方、富める者がより富む現象が起きている。

『成長と分配』と岸田文雄首相は言っているが、ほとんど『絵に描いた餅』だ。

以前ならどうにか太刀打ちできた中間層も、手をこまねいているうちに貧困層に陥る可能性すら出てくる」

(須田慎一郎『一億総下流社会』(MdN 新書)の一部を再編集したものです。)

②東京・渋谷区の北参道。まだ完成していない27階建てのマンションの販売価格。

低層階で面積は40平方メートルに満たない、L(リビング)がない1DKの部屋。間取り図を見ると、ベッドルームに窓も見当たらない、この部屋は、なんと1億2000万円以上！

③なぜ、こんなに高くても飛ぶように売れるのか——。

背景にあるのは、2013年に始まった日銀の大規模な金融緩和である。とにかく景気回復を最優先するために、この9年間、日銀はゼロ金利どころか、マイナス金利にまで踏み込んで、お金をばらまいてきた。

④ただ、実際には、本当にお金が必要のところまでお金は行き渡らず、もともとお金を持っている富裕層がよりお金を増やせる機会が与えられた。

それが不動産にも流れ込み、1980年代後半のバブルのピークを超えるほどの「不動産バブル」につながっている。

⑤インフレで資源や食料はもちろん不動産価格までもが上昇する、大きな流れにありつけない日本人がますます増える可能性が高まっているのだ。

かつて「一億総中流社会」といわれ、大多数を占めていたはずの中間層が、いまや実質的に貧困層にこぼれ落ちているような現象が広がっている。

その一方で、富める者はより富み、一握りの超富裕層と大多数の貧困層に二分される「二極化」の格差は広がるばかり。このままでいけば、「一億総下流社会」になる恐れすら高まっている。

⑥それにしても、なぜここまで日本は貧しい国になったのか。

一言でいえば、収入が増えていないからにほかならない。OECDが算出する主要7カ国(日本、米国、英国、ドイツ、フランス、イタリア、カナダ)に韓国を加えた平均実質賃金の推移を見ると、日本だけが低いままであることが一目瞭然だ。

⑦米国は2000年から伸び続け、2020年時点の実質賃金は7万ドルに迫る勢いで突出している。

一方で、日本は2015年には韓国にも抜かれ、2020年にはコロナの影響でイタリアが最下位になったものの、それまではイタリアよりも低い賃金だった。

まして米国を筆頭に、カナダ、ドイツ、英国、フランス、そして韓国も右肩上がり伸びているのに、日本とイタリアだけがこの20年間、賃金が増えていない。

⑧しかも、賃金が増えていないのは、この20年間だけではない。

国税庁の「民間給与実態統計調査」によると、サラリーマンの平均年収は1997年の467万円をピーク

に、その後は一度もそれを上回ることなく推移している。もっといえば、サラリーマンの平均年収が 400 万円を超えたのはバブル真っ只中の 1989 年。

1992 年には 450 万円台となって 1997 年まで上がり続けたが、その後は 450 万円に届かず、2020 年は 433 万円と前年よりも減っている。

つまり、日本のサラリーマンの給料は 1990 年代よりも低い水準で、この 30 年間増えていないのである。まさに日本人の「賃上げが失われてきた 30 年」なのだ。

収入が増えなければ、消費も増えない。モノやサービスにお金が回らなければ、各企業の収益も上がらない。企業が儲からないから、社員の給料も上げられない——。そうした「負のスパイラル」が繰り返されれば、日本が「貧しい国」になってしまうのも当然ではないか。

⑨ごく普通に見える人たちも、なかなか収入が増えないなか、世界的な物価高と円安によって家計の負担が増し、やがて家計が破綻して生活困窮者に陥ってしまう可能性が高まってしまわないだろうか。「一億総下流社会」が、徐々に現実味を帯びつつあることに目を向けてほしい。

8. ■ マンション植栽基礎解説！ 信頼できる業者選びのポイントも紹介 2022 年 9 月 16 日

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

概要

①植栽とは、草木を栽培して、空間を美しく機能的に構成する行為を指す言葉です。

代表的な作業としては、木の葉や枝の形を整える剪定作業や、雑草、害虫の駆除、土へ肥料を与えるなどの内容があげられます。草木が整備された植栽スペースでも、植物はどんどん育っていく、あるいは枯れてもいくので定期的なメンテナンスが必要です。植栽の管理は専門業者に委託するのが一般的。

②植栽管理を行う 2 つのメリット

- ・資産価値の維持・向上に繋がる
- ・景観を綺麗な状態に保てる

③植栽管理を委託する業者の選び方

【パターン 1】管理会社と提携している業者に委託

ただし、管理組合で選んだ業者ではないので、植栽管理について細かい要望を出しても応じてもらえないかもしれません。

【パターン 2】管理組合が選定した業者に委託

注意したいのは、コストだけに着目していると、メンテナンスの品質が低下したり、受けられるサービスが限定的になってしまうかもしれないことです。

業者を選ぶ際は金額だけに着目をするのではなく、実施する作業の項目や頻度なども考慮したうえで総合的に判断をしましょう。

④信頼できる植栽管理業者の特徴

まず確認するべきポイントは、作業の内容や料金の内訳が明確であるかどうか。

不明瞭な点がないように丁寧に作成されていれば、良い業者であると考えられます。

そのほかには、連絡の取りやすさも注目したいポイントです。また、見積もりとあわせて年間の工程計画を説明してくれたり、枯れ木の植え替えの提案などを積極的にしてくれたりする業者は、信頼できるといえるでしょう。

⑤ 植栽作業前に確認しておくべき内容 2 選

クレーム発生の可能性が考えられる作業もあるので、業者と作業内容を事前に確認しておきましょう。クレームが出されやすい作業であっても、前もって住民に周知しておけばクレームの防止に効果的です。

作業の開始時刻もしっかり確認しておく。適切な報告や提案を行ってくれる信頼できる植栽業者選びが重要となります。

7. ■ マンションの共用部分が汚い！ 適切な清掃頻度と対処法を解説 2022 年 9 月 16 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kyoyobubun-kitanai>

概要

① マンションの共用部分はエントランスや廊下、階段から集会室まで広範囲にわたります。

多くの場合、共用部分の清掃は管理会社や、管理会社から委託された清掃会社が定期的に行っています。つまり、共用部分が汚いのは「清掃の頻度」か「業者の対応」が不適切なことが原因という可能性があります。

② 清掃の種類は「日常清掃」「定期清掃」「特別清掃」の 3 つ。

共用部分が汚い場合は、3 種類の清掃それぞれの実施頻度が適切か確認が必要です。

③ 日常清掃とは、マンションの内部と周辺の景観や衛生環境を維持するために行う清掃です。

主に廊下やゴミ置き場などの日常的に使う場所の片付けや、掃き掃除拭き掃除を指します。日常清掃では特別な道具を使わないため、マンションの管理人やオーナーが行っている場合が多いです。また、清掃のほかにも植栽への水やり、蜘蛛の巣の除去なども日常清掃に含まれます。日常清掃は最低でも月に 1 回は行う必要があります。本来は週に 1~2 回ほどの頻繁な実施が望ましいです。

④ 定期清掃

定期清掃とは、日常清掃では落としかねない汚れを除去するための清掃です。

定期清掃では、床やカーペットの洗浄、ワックスがけのほかに照明の交換や草むしりなどを行います。ポリッシャーや高圧洗浄機など業務用の清掃道具を使用するため、専門の業者が必要です。定期清掃の実施頻度は、マンションの規模や予算によって頻度はまちまちですが、一般的には月に 1 回から 4 ヶ月に 1 回程の頻度で、時期を決めて実施します。

⑤ 特別清掃

特別清掃とは、日常清掃や定期清掃で落とせない場所の汚れを取り除くために専門業者が行う清掃です。代表的な清掃内容としては、排水管や側溝の清掃、グレーチングと呼ばれる側溝の蓋の洗浄など。また、廊下に面していない壁や窓、バルコニーといった普段は清掃できない高所の清掃も含まれます。特別清掃

は定期清掃とは別に、年に1~2回または大規模修繕工事と併せて実施します。

⑥適切な頻度で日常清掃を委託しているにもかかわらず、共用部分が汚い場合はどのように対処したらいいのでしょうか。

【手順1】管理組合に相談する

【手順2】管理会社に問い合わせる

【手順3】管理組合から清掃員に伝える

管理組合と清掃員で現場に立ち会い、清掃頻度や具体的な作業内容を一つずつ確認していくことで改善を目指しましょう。

⑦上記の手順を踏んでもマンションの管理会社の対応が悪く、事態が改善しない場合は、第三者機関への相談を検討してみても良いでしょう。

(1) 公益財団法人マンション管理センター

(2) 一般社団法人マンション管理業協会

6. ■ マンションでの民泊は禁止！？民泊の定義や制限を解説 2022年9月1日

<https://town-maps.jp/tenant/6844/>

概要

①現在の民泊の定義は宿泊用に提供されている個人宅の一部や使っていない別荘、マンションの空室などに寝泊まりすることを指しています。

住宅宿泊事業法が制定されたことで、ホテルや旅館が営業できない住居専用地域でも営業できるようになりました。民泊は、180日を超える営業ができません。

②マンションも民泊施設として利用することはできます。

しかし、法律やマンション標準管理規約による制限があります。

住宅宿泊事業法における「住宅」は、住宅宿泊事業法第二条第一項第二号で「人の居住の用に供されていると認められる家屋」を意味します。

また、住宅宿泊事業法施行規則第二条では「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」、「入居者の募集が行われている家屋」、「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」とも定義されているため、民泊として活用する場合は注意が必要です。使用履歴がない民泊専用の新築マンションは該当しない。

③マンション標準管理規約には、「専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」という文言があります。こ

れは、ホテルのように営業用として貸し出したり、会社の事務所として使ったりできないことを意味しています。このような規約を設けているマンションの場合は、民泊としての利用ができないと考えて良いでしょう。

④規約などの関係なく、マンション独自に民泊を規制しているケースもあります。

トラブル防止 騒音トラブル セキュリティ対策 ニオイ 価値の低下への懸念 そのようなリスクを懸念し、規

制しているマンションもあります。

5. ■ 給湯器の寿命って何年か知ってる？ 寿命を知らせるサイン 2022年9月10日

<https://www.olive-hitomawashi.com/lifestyle/2022/09/post-4665.html>

概要

① 給湯器の設置環境や使用状況にもよるが、給湯器メーカーでは、標準的な使用条件下で、安全上の問題なく使用できる設計基準使用期間を10年程度として設計されている。

また、定期的なモデルチェンジがあるため、10年以上の給湯器になると、修理部品が調達できないケースもある。その場合修理対応してもらえないこともあるので、やはり寿命は10年と考えておくとよいだろう。

② 給湯器の寿命を知らせる症状をきちんと把握しておくといだろう。

- ・給湯器から大きな音などの異音がする
- ・温度が安定せずうまく調節できない
- ・ガスなどの異臭がする
- ・水漏れする
- ・サビが出てきた
- ・黒い煙が出る
- ・リモコンにエラーが表示される

③ 給湯器が寿命で故障した場合の対処法

給湯器の交換が必要かもと焦る前に、本当に寿命で故障しているのか自分でチェックしておこう。

コンセントが抜けていないか・電池切れはないか・安全装置が作動していないか・給水管が凍結していないか・水抜き栓のフィルターにゴミが詰まっていないかなどを確認する。その後、電源の再起動・給水元栓とガス栓を全開にする・凍結している場合には溶かす作業を行う。

それでも解決しない場合は、専門業者を呼んで対応する必要がある。また、ガス会社のホームページでは、故障しているかどうかを調べることができるページがある場合も多いので、困ったら見てみよう。

④ 故障が疑われる場合の対処法

- ・賃貸の場合 大家負担で交換してもらえる。そのため、給湯器が寿命で故障した場合は、賃貸契約している管理会社または大家に連絡するようにしよう。
- ・一軒家の場合

⑤ 給湯器の寿命を縮める間違った使い方

- ・給湯器周辺に物を置いている
- ・雑草も虫が混入する原因になるため、キレイに抜いておくこと
- ・入浴剤で配管や熱交換器を傷めている

入浴剤には、給湯器内を腐食させる恐れのある硫黄や塩分などの成分が含まれていることが多いからだ。また、炭酸成分が含まれているものは、銅製の熱交換器を傷め、寿命を縮める可能性がある。

・お湯を必要以上に使いすぎている

焼時間を抑えるように使用しよう。

・長期間電源を抜いている

電源を抜いてしまうと凍結予防機能が働かなくなり、配管の破裂などの故障の原因になることも。節電で家電のコンセントを抜く習慣がある人も、給湯器のコンセントは抜かないようにしましょう。

・お風呂掃除をしっかりとしていない

洗剤や水垢が残っていると、配管に溜まってしまい、詰まりの原因になる可能性

4. ■ 誰も気づかなかった消火器「手抜き点検」のヤバイ実態 吉田 成志 2022年9月26日

<https://gendai.media/articles/-/99855>

概要

①ビルメンテナンスの会社を定年退職した後、張り切ってマンションの理事長に就任した新井正道さん（60歳・仮名）。

しかし初めて迎えた消防設備等点検において、「強烈な違和感」を覚えます。「重労働」だと聞いていた加圧式消火器の点検を実施した様子がないのです。最終的に、内部点検の内容についてフロントから返答があったのは、新井さんが電話で質問してから1週間が経過したあとでした。

②その内容は、「消火器の内部点検は、実際に消火器のフタを空けて、中身の状況を確認めます。また、内部点検を実施したもののうち、半数は実際に放射する試験も行います」

③「その説明を受けた時、強烈な違和感を覚えました。

そういった作業を実施していたら目についたと思うのですが、一切見た記憶がなかったからです。

しかし本当に今回の点検でも実施したのかフロントに念を押して確認しても、『しっかりと実施しました』『報告書に記載されている通りです』と繰り返すばかりで、話は平行線をたどりました」

④ビルメンテナンス会社の元同僚に、消火器の内部点検について質問してみました

・加圧式の消火器のフタを開けて中身を点検する際は、薬剤が多少なりとも周囲に飛び散るため、事前に敷地の隅などに対象となる消火器を集めてから作業を行う

・放射点検は広いスペースで実施することが多いことを考えると、立ち会った新井さんがまったく気づかないうちにすべての内部点検が終了している可能性は低い

・ただし、予算や時間の都合などで内部点検を省略する業者がいるらしい

⑤まずは自分自身で「管理会社に委託している作業の範囲や内容をしっかり見直そう」と考えました。

消防設備点検に限らず、ほかにも問題点が見つかるかもしれないと思ったからです。その場合は、管理会社と交わした管理委託契約書とは別に、管理仕様書を確認すれば、建物の点検業務はもちろん、清掃業務の委託内容や、理事会・総会支援の内容までよくわかるようになっていきます。「少し意識して管理仕様書と見比べるだけで、さまざまな発見があります。

消防設備点検のように、管理委託内容に明記されているにもかかわらず、適切に実施されていないものも

ありました」

⑥新井さんがマンション内の管理についていろいろと調べているうちに、すぐに半年が過ぎ、また次の消防設備点検の時期がやってきました。

再度点検作業に立ち会った新井さんは、前回以上に綿密にチェックして、消火器の内部点検が実施されていないことに確信を抱きます。

新井さんは、次に開催された理事会の終盤、理事たちに消防設備点検についての違和感を報告し、問題を提起します。

(1) まず管理組合として、管理会社に管理を委託しているという意識をはっきり持つこと

(2) 管理会社は管理組合と二人三脚でマンションを運営するパートナーであること

(3) 管理会社とは“なあなあ”にせず、必要なことはしっかり伝えるべきこと

(4) それでも改善が見られないならば、管理会社の変更という決断も考えられる こと

(5) 仮に同じ管理会社に委託し続けるにしても、委託内容が適正であるかをあらためて自分たちで考えて決断すべきこと

⑦新井さんの発言を受けた管理会社からは、

・消防設備点検については、業者が適正に点検作業を行っている前提で、点検報告を受けて管理組合にその報告書を提出している

・点検業者への事実確認を進めつつ、管理会社も作業に立ち会うなどして、適正と認められない点があれば是正指導していくといった旨の発言がなされました。

⑧この一連の流れをきっかけとして、毎月区分所有者が負担している管理費や修繕積立金の額が適正であるか、管理規約は実情に応じて改正されているのか、といったことへの関心が理事会で高まってきました。その後管理委託内容の見直しを経て最終的にこのマンションは管理会社変更への道のりを辿ることになりました

3. ■広瀬団地住民アンケート・上》高齢化進み人手不足 上毛新聞 2022年9月20日

<https://nordot.app/944700264479555584>

概要

①前橋工科大生らが進める広瀬団地（群馬県前橋市）の再生プロジェクトに関連し、上毛新聞と同大が実施した住民アンケートからは、地域の活力や住民同士の交流を求める声が浮かび上がった。活性化策の具体化へ、居住世帯の実態と要望を分析する。

②家族構成について、60代以上の単身か夫婦2人だけで暮らす世帯が回答者全体の55%に上った。住環境には比較的、納得している人が多いが、高齢化により、清掃や自治会活動、緊急時の対応といった場面で人手不足を不安視する意見が目立った。

③単身者と夫婦2人暮らしは80代以上で最も高く、合わせて84%。半数近くが居住年数41年以上だ。

「団地内の分譲住宅が売り出されたこと」を住み始めた理由に挙げる人が多かったが、「子どもの学校（保育園・幼稚園）に近かったこと」「結婚を機に」とした人もいて、現在までに家族構成が変化したとみられる。70代、60代の単身者および夫婦2人暮らしも7割を超えている。

④一方、30～50代の家族構成は、夫婦と子どもという核家族の割合が最も高く、30代38%、40代32%、50代27%となった。居住の理由で、「生まれた時からここに住んでいたから」を選んだ人が12%いた。

⑤「その他」（15%）を選択した人の7割以上は「実家が近かったから」と答えた。

「実家や夫の勤務先にも近く、長く住んでいるので愛着もあるから」（40代女性）といった、団地に愛着を抱く人が一定数いることが分かる。

⑥団地に対する年代別の満足度を見ると、いずれの年代も不満を抱えている人は20%に満たない。

最も高い60代でも「やや不満」が14%、「不満」が5%だった。

満足な理由としては、スーパーや銀行、郵便局など生活に便利な施設が整っていることを挙げた人が多かった。

⑦一方、不満のある人の大半が「公共交通の整備」を望む。

ほかに、「緊急時の充実」（80代以上女性）「月1回の清掃（草取り）が負担」（70代男性）「若者不足」（70代女性）など、高齢化による不安や負担感を抱いているからこそその理由や要望もあった。

⑧前橋工科大生による取り組みは、こうしたマンパワー不足を居住者増や学生自身の活動でどう解消していくかが鍵になりそうだ。

2. ■ マンション管理員は手取り20万円弱…でも住居費水道代電気代ナシ 2022年8月30日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/310539>

概要

①読者の中には、マンション管理員の待遇の詳細を知りたい方もおられるかもしれない。

食卓テーブルや食器棚、本棚、ソファ、そしてエアコン、洗濯機、冷蔵庫、テレビ、電話、パソコン、各種照明器具なども持ち込みとなる。

②ただし、ガスコンロなどキッチン回りのものは備え付けのものを使うことになる。

とても使い物にならない代物で、新品に替えてもらった。それ以外のものでは、いわゆるバス・トイレ。4畳半一間と6畳一間、同じく6畳のダイニングキッチンという2DKが、管理員の居室兼住まいである。これと隣り合わせに4畳半の管理事務所がある。

③一番気になる家賃だが、これは無料。

水道・電気代も無料。ガス代、NHK受信料は自分持ちである。もし、オール電化の住戸であればガス代は不要だったはずだ。

④最近では、住み込みを志望するひとは少なくなってきていて、ほとんどが通勤管理員だ。住み込み管理員の中には、持ち家を賃貸にしている「大家さん管理員」もいるらしいが、わたしたちのような切羽詰まった経済

的事情で、この業界に足を踏み入れるひとはごく少数だ。

⑤待遇については、定年までは正社員で、定年後は1年ごとの更新で契約社員となる。

正規であろうと契約であろうと、6カ月以上勤める場合は、社会保険が適用されるので、厚生年金も失業保険も受給の対象になる。

副管理員の家内はパート扱いなので、いずれもなく、主管理員の扶養家族となる。しかし、家内が個人年金を受給し始めてから、パート以上の収入となり、被扶養者の対象から外れた。そして、国民保険に加入しなければならなくなった。そのおかげで、結果的に経済的負担が増えてしまったのは想定外。

総合的に考えて、給料は決して多いとはいえないものの、家計を最も圧迫する住居費が不要なのは、住み込み管理員業の最大のメリットといえるだろう。

⑥それから数年後の話になるが、わたしたちが所属していた会社が、親会社に吸収合併されたことにより、給与も増額し、その会社がさらに大手の商社系管理会社に合併吸収されてから、最終的に2人あわせて手取り23万円となった。

わたしも家内も年金を受給していたので、月収としては、そこそこの金額になった。

決して楽な仕事ではないし、破格の給料というわけではないが、「出費の少ない社宅住まい」のような日々。覚悟を持って真面目に働いていれば、それなりの蓄えも期待できるのであった。

1. ■ マンションの修繕工事「管理会社の言いなり」はこんなに危険！ 須藤 2022年8月29日

<https://diamond.jp/articles/-/308489>

概要

①修繕工事の必要性をきちんと判断できる理事会なら問題ないのだが、一方で「マンションの修繕工事は、管理を委託している管理会社に依頼しなければいけない」「管理会社から工事を提案されたら、その工事は必ず実施しなければならない」と思い込んでいる理事会もある。管理委託と修繕工事はセットになっていると勘違いしている理事もいるくらいだ。

②それが一戸建ての持ち家だったなら、たとえば家を建ててくれた工務店に家の補修全般まで丸投げするだろうか？「面倒だから」と相見積もりも取らずに、工務店が出してきた見積もり通りに工事を発注するだろうか？

③そうした当事者意識の薄い理事会こそ要注意である。

管理会社のフロント担当者は理事会の性格をよく見ているもので、見積もりの項目一つ一つをチェックして、工事の根拠や工事内容の説明を求めてくるような意識の高い理事会の場合には、どうしても必要な工事以外には、積極的な提案はしてこない。

反対に、定例理事会に理事たちがいやいや出席するような、「管理会社にすべてお任せでいい」という意識の低い理事会と見れば、会社側に都合のよい見積もりを積極的に持ってくる。

そして、なんの議論もなく理事会に承認され、工事の発注に至る。

管理会社にしてみれば、そういう理事会は何でも言うことを聞いてくれる「上得意さま」というわけだ。

- ④そこで大切なのは、その見積もりをそのまま承認してしまわないことである。
自分たちの財産を守るために、理事会としては「面倒だ」という意識を捨てて、当事者意識を持って対応することが重要なのである。
- ⑤どんなメンバーが理事になったとしても、理事会としての姿勢がぶれないようにすればいい。
具体的には、修繕工事について一定のルールを作るという方法が考えられる。数千～数万円程度の修繕工事ならそこまで神経質になることはないが、数十万円、あるいは数百万円の費用がかかるような規模の修繕工事で、緊急性を伴わないものについては、ルールに基づいて対応するのだ。
- ⑥できれば、修繕委員会などの専門委員会の下部組織として諮問委員会を常設し、一定レベル以上の修繕工事については、諮問委員会にはかる形で、相見積もりを取ることを徹底することが望ましい。
もし、そのような委員会を組織できない管理組合の場合は、相見積もりの取り方をマニュアル化しておく。とにかく、それぞれのマンションに合う形で、修繕工事の実施に関する仕組み作りをすることが大切だ。
- ⑦この仕組み作りにあたっては、管理会社にも協力してもらおうといいたいだろう。
実は、管理会社は管理組合から頼まれたらイヤとはいえないのだ。
つまり、管理会社が受託する基幹業務のうち、「会計」「出納」業務に並ぶ三つ目の業務として「マンションの維持と修繕」に関するもののお世話をすることを、法律が明確に規定しているのだ。
- ⑧最も重要なのは、管理組合が独自に調べて、管理会社とは関係のない独立した業者から見積もりを取ることである。
ネットで検索してよさそうと思った業者を選ぶというレベルで十分だ。ポイントは、見積もりを取る業者選定を管理会社任せにせず、理事や諮問委員会の委員などが自分たちで探すことだ。もし、先に管理会社が提案してきた見積もりがあれば、それを業者に見せてもいいだろう。
同じ工事内容で見積もってもらえれば、比較しやすくなる。
- ⑨管理組合が直接工事を発注する場合、管理会社に依頼したい対応を列記する。
- (1)管理組合が指定する業者に、見積もり依頼の連絡をする。
 - (2)現地（マンション）を訪問した業者に、図面を閲覧させたり、現場を案内したり、修繕依頼箇所の不具合状況や過去の修繕履歴などのヒアリングに応じる。
 - (3)管理組合から指示があれば見積書を代理受領し、複数社に見積もりを依頼した場合には、見積金額や内容を比較した資料を作成し、理事会に提出する。
 - (4)理事会が決定した業者と管理組合が契約する場合、管理組合から要請があれば、管理会社が事務代行者として契約を締結する。
 - (5)工事日を確認して住民に掲示し、注意事項を周知する。
 - (6)工事が終わったことを確認する。
 - (7)残材の持ち帰り、片付け清掃の完了を確認し（完了確認）、注意事項（養生期間、操作方法、取り扱い説明など）や保証書、取扱説明書などを受領し、管理組合に報告して引き継ぐ。
 - (8)業者からの管理組合宛て請求書を受領し、管理組合所定の手続きを経て支払いを代行する。
 - (9)組合員や理事会から、不具合やクレームの申告があった場合には、業者に連絡
- ⑩なお、上記の(4)については、たとえば電気、水道、保険などはこのスタイルで、管理会社が代理契約して

いるケースがほとんどである。

一方、理事長が管理会社と直接契約しても問題はない。

また、(6)については、高所の作業や汚水槽の内部といった危険箇所までは、管理会社の担当者では対応できないため、担当者が目視で簡単に確認できる範囲に限るべきである。

また、この確認については、業者が履行確認書面への署名や押印を求めてきた場合、そこまで管理会社に依頼するのか、あるいは理事会の理事が直接対応するのかなど、あらかじめ取り決めておく必要がある。なお、このことは(7)の完了確認にも該当する。

⑩管理会社には、次の重要事項説明がなされるタイミングで、ぜひ上記の内容を示し、「当管理組合の管理業務の一環で、これらのことを御社に期待していいですね」と迫ってみよう。

フロント担当者は顔を引きつらせながらも、「当然やります」と言わざるを得ないだろう。そして、やると約束させたことは、詳細に契約内容に盛り込むという姿勢を貫けばよい。

販売動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

12. ■ 購入者は要注意！ 来年の今頃、住宅ローン金利上昇か 榊 2022年9月5日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20220905-GS5XRJXWFFLWJJCJ6PSYL7XJ13Y>

概要

①今の低金利を固定化させたのは2013年から始まった黒田東彦日銀総裁による異次元金融緩和である。

その黒田総裁の任期は23年4月まで。次の総裁は黒田氏のようなリフレ派ではない人物になりそうである。

②そんな中で日本だけがたたくに金融緩和を続けてきたのだ。黒田氏の思惑通り物価は上がらなかったが、都心やその周辺のマンション価格は値上がり続けた。それでも売れてきた理由の1つが低金利である。

③10年続いた日本の金融緩和も、来年の春以降は終わるかもしれない。

日本も世界の潮流に合わせて金利を正常化する可能性が高い。日銀が金利を引き上げると、当然、住宅ローンの金利も上がる。現在返済中のローン金利も「変動」であればその影響を受ける。注意したいのは、来年春以降に引き渡される新築マンションである。

④ローンの金利は、引き渡し時点のものが適用される。

購入契約を結んだ時のシミュレーションでは0.5%で計算されていても、実行時には1%を超えている、ということが来年の春以降には起こり得るのだ。

例えば五輪選手村跡地のマンションは大変な人気だが、入居時期は「2024年3月下旬」となっている。住宅ローンの返済は、その時点から始まる。今から1年半先も、今と同じ金利水準である保証はどこにもない。

⑤ 0・5%といっても、35年返済でローン残高が8000万円ある人の場合、月々の返済額は2万円ほど上がるはずだ。

11. ■ マンションも利用可能リバースモーゲージ！条件や取り扱い銀行は？2022年9月19日

<https://o-uccino.com/front/articles/93982>

概要

①リバースモーゲージは、直訳すると「逆抵当融資」のことです。

高齢者向け居住用不動産担保の年金的融資とも呼ばれ、「住宅担保年金」とも略されます。

本来のリバースモーゲージとは、住宅を担保に毎月一定額の融資を少しずつ受け、借りた本人が死亡した時点で住宅を売却して一括返済を行うものとなります。

最初に借りて毎月少しずつ返済をする通常の住宅ローンと比べると、お金の動きが真逆となることから、リバース(逆転した)モーゲージ(貸付)と呼ばれています。

②本来のリバースモーゲージは、毎月(または毎年)一定額の融資を少しずつ受ける「年金型」が主流でしたが、近年では最初に一回でまとまった金額の融資を受ける「一括融資型」も増えてきました。マンションのリバースモーゲージの場合、「一括融資型」であることがほとんどです。

③また、本来のリバースモーゲージは資金使途が自由であることも特徴となっています。定期的にもらえるお金を生活資金にも充てることができ、まるで年金のように利用できることから「住宅担保年金」とも呼ばれています。

④ただし、マンションのリバースモーゲージでは、資金使途は住宅ローンの借り換えや、新たな住宅の購入、リフォーム等の住宅資金に限られており、生活資金として利用できないものが多いのが特徴となっています。

⑤なお、似たような名前のもにリースバックがあります。

リースバックとは、自宅を売却し、家賃を払い続けることで売った家にそのまま住み続けることができる売却のことです。

リースバックは融資ではなく売却であるため、マンションも利用できます。その後、家賃の支払いが発生するため、経済的にはリバースモーゲージの方が負担は軽いです。

⑥本来型のリバースモーゲージは、住宅のうち土地部分を担保に融資額を決定します。リ

バースモーゲージは、返済時期が将来の死亡時であることが特徴です。融資額を決定したときから返済時期を迎える死亡時までの間、建物は築年数が経過することから建物価値は落ちてしまいます。

一方で、土地であれば築年数が経過しても価値は下がる可能性は低いです。現在の土地価格を元に融資額を決定すれば、金融機関としては返済時(死亡時)に融資額の元本割れが発生するリスクは少なくなります。

⑦マンションは建物価格と土地価格の内訳を求めることが困難です。

よって、土地価格が明確にわからないマンションでは、金融機関が融資額を決定しにくく、本来型のリバース

モーゲージは多くの銀行で戸建のみとなっているのです。

⑧住宅金融支援機構のリ・バース 60 とは、住宅金融支援機構が金融機関に対して保証人となり、「リ・バースモーゲージのような形で融資を受けられる住宅ローン」のことです。

住宅金融支援機構自体はマンションを NG としているわけではないため、取り扱っている金融機関によってはマンションも認めている銀行もあります。

⑨住宅金融支援機構のリ・バース 60 は、あくまでも住宅ローンの一種であることから、資金使途が住宅の購入や住宅ローンの借り換え、リフォーム等に限られているのが特徴です。年金のように生活資金に充てられるものではない点も特徴。

⑩住宅金融支援機構のリ・バース 60 は「一括融資型」のみであり、「年金型」は選択できないことも特徴です。

住宅金融支援機構のリ・バース 60 は住宅金融支援機構が金融機関の保証人になることから、返済時(死亡時)の元本割れリスクを住宅金融支援機構に負わせることができます。金融機関が返済時(死亡時)の担保価値を見積もる必要もないため、住宅金融支援機構のリ・バース 60 であればマンションでも取り扱う銀行が増えているのです。

⑪マンションのリ・バースモーゲージの取り扱い銀行

3-1.東京スター銀行

東京スター銀行のリ・バースモーゲージは、「充実人生」という商品名になります。

マンションも対象としており、資金使途は自由です。

原則として毎年一回融資を受けるタイプであるため、「年金型」となります。

東京スター銀行の独自の商品です。「戸建てでできるリ・バースモーゲージ」のマンション版が東京スター銀行のリ・バースモーゲージとなります。

3-2.楽天銀行

楽天銀行のリ・バースモーゲージは住宅金融支援機構のリ・バース 60 ではないことから、資金使途も原則自由(事業資金を除く)となっています。

ただし、楽天銀行のリ・バースモーゲージは「一括融資型」となります。借りたお金は生活資金には利用できませんが、年金のように毎月(または毎年)もらえるものではないという点が特徴です。

3-3.住宅金融支援機構のリ・バース 60 を扱っている主な銀行

住宅金融支援機構は金融機関に対して保証人の立場となるため、住宅金融支援機構が設けている制限よりも条件が緩くならないことはないという点が特徴です。

3-3-1.みずほ銀行

3-3-2.三井住友銀行

三井住友銀行の場合、築年数に一定の制限を設けており、1983年(昭和58年)以降に新築されたものに限定しています。

対象エリアも東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県大津市・草津市・守山市・栗東市・野洲市、福岡県福岡市としており、限定的です。

3-3-2.りそな銀行

原則として新耐震基準を満たしていることが必要であり、りそな銀行の営業エリアのマンションであれば対象となります。

⑫リバースモーゲージが可能なマンションの条件

4-1.対象エリア

4-2.築年数

⑬5.マンションのリバースモーゲージのメリット

5-1.ローンが残っていても利用できる

例えば、住宅金融支援機構のリ・バース 60 に借り換えることで、毎月の返済額を利息のみにすることもできます。

5-2.支払額が利息のみである

リバースモーゲージは、支払額が利息のみである点がメリットです。

リースバックを使うと毎月家賃が発生します。経済的な負担は、リバースモーゲージの方が軽いです。

5-3.高齢者が利用できる

東京スター銀行の場合、55 歳以上 84 歳以下であれば利用できます。住宅金融支援機構のリ・バース 60 も、50 歳以上から利用可能です。

⑭6.マンションのリバースモーゲージのデメリット

6-1.リ・バース 60 タイプのものが多く

資金使途が住宅関連に限られており、生活資金には利用できません。

6-2.金利変動リスクがある

金利は変動型のもが多く、金利が上昇すると、毎月の返済額が大きくなる

6-3.団体信用生命保険の対象外となる

団体信用生命保険(死亡時にローンを一括返済できる保険)は対象外です。よって、死亡後は物件を売却するか、もしくは相続人が全額を一括返済するかになります

10. ■首都圏マンション 2 カ月連続下落 新規供給少なく、18.1%減 共同 2022 年 9 月 21 日

<https://nordot.app/945206050941108224>

概要

①不動産経済研究所が 21 日に発表した首都圏（1 都 3 県）の 8 月の新築マンション 1 戸当たりの平均価格は、前年同月比 18.1%減の 6102 万円で 2 カ月連続の下落となった。

新規供給が少なかったことが影響した。

②発売戸数は 40.1%減の 1162 戸だった。8 月は例年、モデルルームが閉まるため、供給数が少なくなる傾向にあるという。また、昨年はタワーマンションの供給があったことから、その反動も響いた。

③今後について同研究所は「下落局面に入ったわけではない」と強調。

「秋商戦に 23 区の高額物件が予定されており、再び価格は昨年並み、昨年を上回ることは起こりうる」と

指摘した。

業者の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

9. ■ 第三者管理受託サービス「TAKSTYLE」 大和ライフネク 2022年9月26日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000065.000059962.html>

概要

①大和ライフネクは、分譲マンション管理の新たな選択肢として、第三者管理受託サービス「TAKSTYLE」の提供を開始しました。

特徴

① 理事会業務は「マンション管理のプロ」に全てお任せ。「マンション管理士」や「管理業務主任者」などの資格を有しており、マンション管理経験も豊富なプロの人材です。

② 業務の透明性を確保 「TAKSTYLE」を提供する部門と、管理の実務を行う部門(各支社)、マンションの会計を担当する部門(マンション会計部)を明確に切り分け、互いに牽制機能を持つことで不正を防止する体制を構築しています。

また、管理業務に関する内部監査を適宜行うとともに、管理組合が大和ライフネクに業務を発注する場合など利益相反となりうる取引については、原則として管理組合員に対しその経緯・経過を説明の上、管理組合総会においてご承認いただいたうえで履行します。

8. ■ アルテリア 全戸一括型マンション ISP シェア調査 9年連続第1位 2022年9月7日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000067.000007041.html>

概要

①マンション全戸一括インターネット接続サービスを提供するアルテリアグループの株つなぐネットコミュニケーションズは、2022年9月6日にMM総研が発表した。

「全戸一括型マンション ISP シェア調査で、9年連続シェア1位を獲得した。

②つなぐネットは、アルテリアグループが保有する光ファイバー網を活用したマンション全戸一括インターネット接続サービス「UCOM 光 レジデンス」「e-mansion」と、小規模の賃貸集合住宅に特化した「UCOM 光 レジデンス Five.A」を展開、分譲・賃貸両市場の、大中規模から小規模まで全国の物件へ提供しています。

③また、住戸ごとに優先通信を実現する日本初のサービス「Connectix」との組み合わせで新築分譲・新

築賃貸ともに受注が進み、「全戸一括型マンション ISP シェア調査」において 9 年連続第 1 位を維持することができました。

MM総研「全戸一括型マンション ISP シェア調査

<https://www.m2ri.jp/release/detail.html?id=552>)

④つなぐネットでは 2022 年 6 月、マンションの各住戸まで上下最大 10 Gbps を実現する全戸一括インターネットサービスと、マンション棟内の敷設済み LAN 配線を活用し最 2.5Gbps/5Gbps を実現する全戸一括インターネットサービスの提供を開始。今後は動画、医療、保険など多数サービスとの連携を視野に、お客様の暮らしの利便性向上を目指した開発を推進してまいります。

7. ■ 顔認証システムの活用推進 集合住宅の解錠などに使用 積水ハウス 2022 年 9 月 12 日

https://b.kyodo.co.jp/business/2022-9-12_7811774/

概要

- ①積水ハウスと日本電気はこのほど、顔認証システムを活用して集合住宅の課題解決を目指す取り組みを連携して推進する、と発表した。2023 年 11 月完成予定の積水ハウスの分譲マンション「グランドメゾン溝の口の杜」(川崎市)で、NEC の顔認証システムを使ったエントランスや玄関ドアの解錠、共用施設の予約サービスなどの提供を始める、という。顔認証では、マンションのエントランス・玄関ドアは、マスクを装着したまま非接触で解錠が可能になる。
- ②来客も、顔情報をアプリで事前登録すれば、円滑に入室できるようになる。入室可能時間も設定でき、不要な立ち入りも防止できるという。子どもや高齢者の安否は「誰が、いつ、入館・入室したか」を通知するスマートフォンのアプリで確認する。

6. ■ マンション住民向けオンライン健康相談プログラムの実証実験--2022 年 9 月 13 日

<https://japan.cnet.com/article/35193192/notenote>

概要

- ①PHC、メディロム、三菱地所、Confie、TaqTik Health の 5 社は 9 月 12 日、三菱地所グループが管理するマンションの住人を対象に、オンライン健康相談の実証実験を開始すると発表した。期間は 12 月 11 日まで、三菱地所グループの管理マンション「ザ・パークハウス」の居住者 18 世帯が参加する。
- ②メディロムの活動量計「MOTHER Bracelet」で心拍数や総消費カロリーなどを日々測定し、異状が見

られた際には自宅からオンライン健康相談が受けられるもの。

MOTHER Bracelet は、外気と体表面の温度差を利用し発電、駆動を行なう活動量計。

充電が不要で、歩数、心拍、活動量、体表温、睡眠量の 5 項目を測定できる。

得られたデータに異状があり、断続的に続いた場合、バイタルデータの解析を行なう TaqTik Health から実証参加者に健康相談を提案。参加者は PHC の電子カルテシステム「きりんカルテ」から健康相談を予約し、リアルタイム遠隔医療システムからオンラインで健康相談ができるという。

③新型コロナウイルス感染症の拡大による受診控えが健康上のリスクを高めている背景があり、活動量計とオンラインの健康相談を通じて、より良い健康管理を目指すとしている。

5. ■「エネ0」へ マンションの Z E H 化急ぐ 来月から基準引き上げ 2022 年 9 月 27 日

<https://www.sankei.com/article/20220927-CHJNCVJ5BPXVAD0E7MKAYT3CI>

概要

① 10 月から住宅の省エネルギー関連基準が、エネルギー消費実質ゼロを目指す「ネット・ゼロ・エネルギーハウス（Z E H（ゼッチ）」水準に引き上げられる。

エネルギー価格の高騰で、住宅取得者の省エネへの関心が高まっており、これを機に住宅では Z E H が主流になる。特に Z E H 対応が遅れていたマンションではデベロッパーが Z E H 化を加速させる。

② Z E H は外壁や窓など外皮の断熱、省エネ設備で省エネ化を推進するとともに、太陽光による自家発電と組み合わせ、年間のエネルギー消費量を実質ゼロとすることを目指す。ただ、マンションは屋上に太陽光パネルを置きにくい場合もあり、省エネ水準に応じて 4 つのランクが設けられている。

③政府は 2050（令和 32）年カーボンニュートラルに向け、新築住宅では 30 年に Z E H 水準の省エネ性能を確保し、50 年に既設住宅平均で Z E H 水準確保を目標に掲げている。

Z E H 推進のため、10 月から建築物省エネ法の誘導基準などが Z E H 水準になる。20 年度の新築注文戸建て住宅の Z E H 化率は 24%。集合住宅は着工面積あたり 1.2%にとどまるという。国土交通省は「制度や基準の面からもマンションの Z E H 化を進めたい」考えだ。

④ただ、Z E H マンション（Z E H - M）は断熱などにコストがかかり、販売価格が 100 万円超の上昇となる。

このため、住宅金融支援機構は借入金利を最大で当初 10 年間、年 0.5% 優遇する全期間固定金利住宅ローン「フラット 35 S（Z E H）」を 10 月に創設する。

⑤デベロッパーも Z E H マンションに力を入れている。賃貸物件でも Z E H 化が進み、積水ハウスは賃貸集合住宅の Z E H 比率が 57% に達する。ゼネコンも Z E H 対応を強化している。

4. ■ マンション大規模修繕工事一括見積支援サービス「スマート修繕」2022 年 9 月 28 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000006.000097827.html>

概要

①マンションやビルを始めとする大型建物の大規模修繕など共用部工事の見積、比較選定支援サービス「スマート修繕」を運営するスマート修繕（本社：東京）は、マンション管理会社の株式会社クローバー管理（本社：福岡市）およびクローバーコミュニティ（本社：東京都）とパートナーシッププログラム「クリーン同盟」を開始しました。

②このパートナーシップの相互紹介においては「お客様のニーズに応じており、お客様のためになると考えられる案件のみを紹介」、「お客様、市場が紹介量を決めるという原則に従い、お互いにノルマを設けない」、「お互いに紹介料などの対価を受け取らない」を遵守して運営してまいります。

③『当社グループの企業理念である「自己の利益にとらわれない真に価値ある提案者として日本のマンション管理業界にイノベーションを起こす」のもと、「ガラス張りの提案で中間コストの排除」を徹底しており、スマート修繕様との協業により一層の透明性を確保しつつ最適コストの提案を実現できることとなります。

④「スマート修繕」について

分譲マンションの管理組合やビルなどの建物オーナー向けのサービスです。

担当コーディネーターがお客様につき、工事会社探しから契約に至るまで一貫してサポートします。お客様自身が複数の工事会社から見積や工事内容の提案をうけることで、競争原理を活用した低コスト化やご要望に応じた工事が実現できます。

⑤特徴

(1)担当コーディネーター制

(2)工事会社探し～契約までサポート

(3)安心／便利な仕組み

3. ■ 次も顔認証マンションに住みたいと入居者の 95%が回答 アンケート 2022 年 9 月 20 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000017.000091732.html>

概要

①顔認証プラットフォーム「FreeID（フリード）」を提供する DXYZ 東京都は、FreeID を導入した顔認証マンションの入居者を対象に“顔認証マンションでの暮らしに関するアンケート”（回答者数 146 名/2022 年 8 月 9 日-8 月 28 日実施）を実施しましたので、結果をお知らせいたします。

期間：2022 年 8 月 9 日(火)～8 月 28 日(日)（自社調査）

対象：東京都、神奈川県 FreeID 導入マンションの入居者

有効回答数：146 ：インターネット調査

②アンケート結果から、以下 3 点のことがわかりました。

・入居者のうち、97%が従来の鍵より“顔認証は便利”と回答

・入居の決め手として、賃料や間取りより顔認証を導入したセキュリティが評価

・入居者のうち、95%が今後も顔認証マンションに住みたいと回答

③「顔認証システムは従来の鍵と比べて便利ですか？」という質問に対し、一番高い回答が「非常に便利」の66%、次いで「便利」の回答が31%と「便利」以上の回答が全体の97%となりました。

④両手に荷物を持って帰った時にカバンから鍵を出す手間がないのは楽すぎます！
買い物にスマホ一つで行くことができる、手ぶらでランニングに行けるので非常に便利。
鍵の事を考えなくて良くなったのかストレスが減った。なくなるともう困るかも。

子どもがいるので、抱っこしながらなどの時に特に便利です。

⑤「どの点を魅力に感じられ、入居を決められましたか？」という質問に対しては、新築、立地面に次いで、“セキュリティ面”の回答が挙げられました。

間取りや賃料以上に、“セキュリティ面”を重視して入居を決めており、顔認証によるセキュリティ向上の安心感を居住者の方々に提供できているのではないかと示唆されます。

⑥「次にお住まいになる物件にも顔認証入退を希望されますか？」という質問に「希望する」の回答が59%、「強く希望する」の回答が36%であり、希望する人の割合は全体の95%という結果となりました。

⑦「顔認証が使えたら便利とお考えになるのは、どんな場面ですか？」という質問
「コンビニやスーパーでの決済」や「車やバイクのキーを顔認証にする」、「ATMでの認証」など多くの声を頂き、今後日常生活の様々なシーンで顔認証導入への期待が高まるのではないかと考えています。

⑧DXYZでは現在、マンションに加え、オフィス、テーマパーク、保育園等での「入退」・「本人確認」の顔認証サービスを提供しています。

今後は工事現場、ホテル、イベントなどの「入退」・「本人確認」の利用場所を増やし、店舗・自動販売機等へ「決済」のサービス提供を予定しています。

⑨これまでの顔認証サービスはアプリやシステムがばらばらで、利用場所ごとに顔の登録が必要でした。FreeIDは多種多様な顔認証エンジンと連携することで、1度の顔登録で様々な顔認証サービスを利用*することができます（特許第）

2. ■「孤立死対応マニュアル マンション管理会社版」を初公開 大和 2022年9月22日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000063.000059962.html>

概要

①大和ライフネクストは、昨今の社会問題である「孤立死」について、マンションの管理員が第一発見者となる事例が多いことから、マンションの管理現場から届いた1,700名の声をもとに、マンション管理会社としてどう向き合うべきかをまとめた「孤立死対応マニュアル マンション管理会社版」をウェブサイトで一般公開いたします。

https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220921_report_01

②2021年7月に当社で勤務する管理員およびフロント担当者を対象に一斉アンケートを実施し、集まった1,724件の回答を調査しました。その結果、孤立死の対応をしたことが「ある」と回答した管理員・フロ

ント担当者の割合は約 11%に上り、またその中で“最初に居住者の異変に気が付いた人”が「管理員」であったケースは約 4 割に上ることが分かりました。

③マンション管理の現場で働く当社従業員に向けた「孤立死対応マニュアル マンション管理会社版」を作成。

管理会社の立場から「孤立死」を早期に発見するためのポイントや、実際に「孤立死」が起こってしまった際の具体的な対応方法、また「孤立死」を未然に防ぐために日頃の管理業務内でできることをまとめました。

④「孤立死対応マニュアル マンション管理会社版」の特徴

- ・当社で働く管理員・フロント担当約 1,700 名のアンケートをもとに作成
- ・当社では初となる、「孤立死」に特化した管理員向けのマニュアル
- ・孤立死を未然に防ぐポイント、発生した際の早期発見ポイントおよび対応方法について具体案を提示
- ・実際に孤立死対応を経験した従業員のコメントを多数掲載
- ・管理組合への提案や相続など各種手続きの流れについて図版を用いて解説

1. ■ UR 賃貸住宅で高齢者見守りサービス開始 ヤマト運輸 2022 年 9 月 21 日

https://b.kyodo.co.jp/business/2022-9-21_7818217/

概要

①ヤマト運輸はこのほど、全国で 70 万戸を超える都市再生機構（UR）賃貸住宅在住の高齢者を対象に、見守りサービス「クロネコ見守りサービス ハローライト訪問プラン」の提供を 10 月 1 日から始める、と発表した。

②IoT（モノのインターネット）電球「ハローライト」を活用したサービス。

ヤマト運輸がサービスを希望する高齢者宅にハローライトを設置し、点灯、消灯の動きが 24 時間ない場合、指定の通知先（親族や知人など）とヤマト運輸ネコサポサービスセンターに異常検知の連絡メールが自動配信される。もし高齢者と連絡が取れなかったり、遠方などの理由で訪問できなかったりした場合は、ヤマト運輸のスタッフが高齢者宅を訪問し、状況に応じて地域包括支援センターへ通報するなど必要な措置を取る。

③ヤマト運輸はすでに 2021 年 2 月から IoT 電球「ハローライト」を活用した見守りサービスを全国で開始している。高齢者の親族や不動産関連事業者、自治体などが利用し、一部自治体では「ふるさと納税返礼品」として活用している、という。

サービスの利用料金は月額 1078 円。初期費用、追加費用はない。

海外・・

3. ■「在日 3 世」の私が驚いた「人糞高層マンション騒動」の“現実” 2022 年 9 月 28 日

<https://gendai.media/articles/-/99992>

概要

①韓国民放テレビ JTBC のニュース番組と 7 月 28 日、81 万人の登録者を持つ YouTube の「CBS キム・ヒョンジョンのニュースショー」で報告されたもので、韓国京畿道のある新築高層マンションに入居した住人が部屋の異臭に気づき調べたところ、天井裏から黒いゴミ袋が出てきて、その中身は紛れもない人糞であった。

②高層ビル建設に 6 年間携わってきた建築会社の従業員 A 氏と電話インタビューを行い、建築現場でのトイレ事情を聞いているのだが、その内容にも驚きだ。

韓国で高層マンションを建築する場合、日本の様に単塔ではなく、複数塔が集まる団地形式が主である。

③建築費用を削るためにトイレ設置費用すら削っているというのだ「ひと目に触れない場所で用を足して…。現場にもよるが大半の現場にトイレは少なく、設置をお願いしやっと設置してくれる現場も有るとしながら、インタビューでは「仮に高層マンション 5 棟を建てているとしたら、トイレは 1 棟に一つしか設置しない」と言うのだ。それも 1 階の野外に……。

④従業員 A 氏は「もし 23 階で仕事をしながらトイレに行きたいとなると、下に降りて用を足し戻るのに 20～30 分ほどかかる。

その場合、下請け業者としては元請業者の目もあり中々言い出せない」と話す。その結果、「23 階建築現場内のひと目に触れない場所で用を足し後で下に持って行き処理することは普通にある」また小に限っては各階に一斗缶の様な物を置いて、用を足す場所をどこの現場でも決めているという。

他建設中の高層フロアの 1 室のトイレを開放しそこで用を足すこともあるそうだ。

⑤筆者の場合、数年前に一度、中古マンション購入機会があったが手持ち予算の倍の価格に尻込みをした。

2LDK のめばしい物件も金融機関をうまく利用すれば購入もできたし、ここ数年で 2 倍近くの価格になっているが、その価格に見合う価値を見出せず購入を断念したのだ。実際に中古物件の内見に行き、その部屋のトイレにもスッポンは配置されていたし、浴槽はなく、便器の横にシャワーが設置されていた。そんなトイレ、シャワーの部屋が億超えマンションであるわけだが、それなら日本のそこそこのアパート、マンションの方がトイレ、浴槽だけでも安心して暮らせる。スッポンがないだけで用を足す時のストレスが一つなくなるのが韓国なのである。（豊 璋 在韓国コンサルタント）

2. ■韓国 全国のマンション価格、下落幅が過去最大に【建設】 2022 年 9 月 13 日

<https://nordot.app/942103244917555200>

概要

- ①韓国不動産院によると、9月第1週の全国のマンション売買価格指数は前週比で0.17%下落した。下落幅は前週から0.02ポイント拡大し、2012年5月の統計開始以来で最大となった。
 - ②ソウル市は0.15%、首都圏（ソウル市、仁川市、京畿道）は0.21%、それぞれ下がった。ソウル市は9年1カ月ぶり、首都圏は10年ぶりの下落幅を記録した。一方、全国のマンションのチョンセ（多額の保証金を一括で預け入れる賃貸方式）価格指数も0.16%下がり、前週から下落幅が0.01ポイント拡大した。
 - ③全国のマンションの鑑定価格に対する落札価格の比率（落札価率）も19年以来3年ぶりに最低値を更新した。
- 競売専門企業のGGオークションによると、8月の全国のマンション競売落札価率は前月から4.7ポイント下がり85.9%にとどまった。
- 全国のマンションは、相次ぐ利上げや融資規制により買い手がつかない状態となっており、しばらくは下落が続く見通しだ。NNA アジア経済ニュース

1. ■映像 インドの高層マンション 建設中なのに爆破・解体 TBS テレビ 2022年8月29日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/136762?display=1>

概要

- ①インドで建設中の高層マンションが長年の法廷闘争の末、違法建築だとの最高裁の判断により、爆破・解体されました。ごう音とともに崩れ落ちていく2棟の高層マンション。
- ②インドの首都ニューデリー近郊で28日、32階建てと29階建てのマンションが3.5トンの火薬を使用して爆破・解体されました。マンションは周囲の建物と十分な距離が取られていないなどとして、インドの最高裁は去年、違法建築だとの判断を示し、解体を命令していました。

以上