

# 【岩見守和】

# マンション関係記事

## (2022年10月)



### 出所：岩見守和マンションレポート

- ・このレポートは一般紙等が、マンションの出来事をどのような視点から記事にしているかを知るために収集したものです。
- ・当レポートは、「岩見守和」が私的に非営利な研究目的として、新聞等の情報を収集し、岩見氏独自の見識で分類と整理をしたものです。
- ・本資料の活用については、閲覧されるご本人の責任において判断をお願いします。
- ・出典元の URL はリンク切れの場合がありますのでご了承ください。
- ・このレポートが皆様方のお役に立てば幸いです。

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

**マンションの犯罪**

7. ■名古屋 夜のマンションに4人組強盗 約300万円奪う…外国人か 2022年10月13日
6. ■最上階でも空き巣！ 港区の14階建てマンション屋上から侵入 2022年10月11日
5. ■マンションエレベーター 居合わせた女性スカートにスマホ逮捕 2022年9月30日
4. ■「留守なう」空き巣見てる SNS投稿、注意を 東京新聞 2019年7月29日
3. ■ロープを使い最上階から侵入「タワマンで現金盗まれる事件」多発 2022年10月19日
2. ■捜査のプロが教える空き巣対策 テレ東プラス 2022年10月18日
1. ■1階は簡単に入れる 集合住宅狙って空巣繰り返す無職男逮捕産経 2022年10月27日

**マンションの事件・事故**

2. ■都営住宅で4歳男児が転落死 東京・江戸川区 フジテレビ 2022年10月23日
1. ■集合住宅に腐敗遺体、住人の女性か 大阪・東住吉 2022年9月27日

**マンションの火災**

9. ■マンションの駐車場で車6台が燃える さいたま市 2022年10月29日
8. ■集合住宅空き部屋侵入し火放つ 44歳男逮捕 防犯カメラで特定 2022年10月27日
7. ■9階建てマンションで火災、管理人室を全焼 神戸 神戸新聞 2022年10月26日
6. ■マンション火災、1人死亡 大阪・西成 産経 2022年10月20日
5. ■“札幌宮の森”マンション火災「建物から黒い煙…」ケガ人なし 2022年10月21日
4. ■福岡市のマンション廊下で不審火 オートロックなく2か所焼ける 2022年10月7日
3. ■福岡 マンションのゴミ置き場で“放火” 住人の女を逮捕 2022年10月5日
2. ■神戸市 マンションの一室が全焼…現場から遺体 出火原因捜査 2022年10月5日
1. ■横浜市消防局 料理中の衣服への着火にご注意ください！ 2021年8月30日

**マンションの災害**

2. ■超高層マンションで“生活物資搬送訓練”地震エレベーター停止想 2022年10月2日
1. ■地震保険の保険料改定！データが示すマンションの危険な実態 2022年10月1日

**行政の動き**

7. ■全国に116万戸「老朽化マンション」検討会の初会合 国交 TBS2022年10月31日
6. ■横浜市 災害に強いマンション、6件を初認定 2022年10月13日号
5. ■東京都港区 防犯カメラの無償貸出を開始します 2022年10月6日
4. ■板橋区、宅配ボックス導入に助成金 コロナ規制緩和で注目 2022年10月2日
3. ■火災予防ゲーム「脱出ゲーム・マンション火災から避難せよ！公開 2022年10月17日

2. ■ 増える空き家や高経年マンション 国交省が対策を検討開始 TBS2022年10月25日
1. ■ 横浜市「防災力向上マンション」を初認定 テレビ神奈川 2022年10月27日

### マンションの管理関係等

5. ■ 管理会社が突然撤退「マンションの管理人がいなくなる」恐怖と対策 2022年10月
4. ■ プチ廃墟マンション増加中……前兆2つのチェックポイント 日下 2022年10月23日
3. ■ マンション住民が管理費・修繕積立金を払わない場合どう対処する 2022年10月10日
2. ■ マンション理事が回ってきた…参加する人が守るべき8つのルール 2022年9月30日
1. ■ 修繕積立金不足への対策は値上げだけじゃない!? 2022年9月30日

### タワマン

7. ■ 笑福亭鶴瓶も悲鳴 終の棲家にタワマンの落とし穴 女性セブン 2022年10月17日
6. ■ 豪華施設お荷物湾岸のタワマン 管理費用、すべて管理組合負担 榊 2022年10月24日
5. ■ タワマンなどの長く大きな横揺れ 緊急地震速報の対象に 朝日 2022年10月19日
4. ■ タワマン、悪夢の停電 カップ麺を手に37階まで上った 朝日 2018年9月10日
3. ■ 業者は見た!「タワマン」の悲惨なりフォーム現場 長嶋 修 2022年10月17日
2. ■ 再開発のタワマンは「社会実験」成功事例とも言えない切実な問題 2022年10月15日
1. ■ タワマンの修繕積立金が高騰!? 配偶者の給与減も…対応策は? 2022年10月12日

### マンション建て替え等

4. ■ “マンション敷地売却制度”と不動産証券化を活用し、再開発 2022年10月13日
3. ■ アーバニティ王子「マンションストック長寿命化等モデル事業認定 2022年9月30日
2. ■ 名門女子校「桜蔭学園」隣で勃発したタワマン建設騒動 朝日 2022年10月18日
1. ■ 海老名の国指定史跡隣接地 マンション計画 住民景観を守って 2022年10月22日

### 団地再生等

5. ■ 世田谷離れ茨城へ 老いられない町、「待機高齢者」の現実 朝日 2022年10月14日
4. ■ 町が死んでしまう 84歳自治会長、12時間フル稼働する理由朝日 2022年10月12日
3. ■ 羽田空港のそばに「限界集落」23区で一番高齢化進む町 朝日 2022年10月11日
2. ■ 都心に潜む限界集落 一人勝ちの東京、ひとごとでない高齢化の波 2022年10月11日
1. ■ 変わる赤羽の限界集落 先行八王子、仕掛け人は地元スーパー朝日 2022年10月13日

### その他

9. ■ 社会学者が考えるマンション「根本的矛盾」崩れた住宅政策の前提 2022年6月17日
8. ■ 心理的瑕疵物件とは? 国交省ガイドラインの内容と告知義務解説 2022年10月17日
7. ■ 玄関ドア工事費用の相場は30~50万円! 工法についても解説 2022年10月24日
6. ■ マンション駐車場に他の住民勝手に駐車 管理会社責任問える?2022年10月25日

5. ■マンションにおける「AED 設置」について 4,000 の管理組合を調査 2022 年 10 月 18 日
4. ■区分投資でも注目したい『マンション管理計画認定制度』 2022 年 10 月 19 日
3. ■「管理計画認定制度」「適正管理評価制度」とは？ 長嶋 修 2022 年 8 月 13 日
2. ■50 戸未満の小規模マンションが半数以上！ 廣田信子 2022 年 10 月
1. ■第三者管理でのコミュニティの大切さ 廣田信子 2022 年 10 月 3 日

#### マンションの購入等

6. ■新築ワンルームマンション投資の罠 妙味ほとんどなくなり…榊 2022 年 10 月 31 日
5. ■「リースバック」は老後資金 2,000 万円の調達方法として最適か 2022 年 10 月 31 日
4. ■中古マンション購入築 10 年リスク！要注意！修繕費高騰する理由 2022 年 10 月 11 日
3. ■大規模修繕 2 回目直前のマンション投資 費用感とリスク解説 2022 年 4 月 2 日
2. ■マンション投資で空き家になったら管理費は？購入前 6 つの注意 2022 年 10 月 10 日
1. ■マンション低層階あるあるを語る！メリットもあればデメリットも 2022 年 10 月 28 日

#### マンションの販売動向

9. ■不動産価格の下落は世界的兆候 日本も逃れられない 榊 2022 年 10 月 17 日
8. ■超円安で外国人に買われるタワマン群 榊 2022 年 10 月 3 日
7. ■東京マンション今後 4 年でさらに 2 割上がる？うまい住み替え法朝 2022 年 10 月 21 日
6. ■首都圏、マンション 4 年ぶり下落 上半期、前年の反動 共同通信 2022 年 10 月 20 日
5. ■首都圏マンション高値続く 平均 6333 万円—今年度上半期 2022 年 10 月 20 日
4. ■人口減少の日本で新築マンションが増えている理由は？ 2022 年 10 月 1 日
3. ■新築より中古「マンションリノベ市場拡大 資材高騰コロナ禍影響 2022 年 10 月 16 日
2. ■1 部屋 280 億円のうわさも！超高級マンション・アマンレジデンス 2022 年 10 月 4 日
1. ■コロナ禍の賃貸市場を分析！都心不動産の家賃相場・空室率は？ 2022 年 10 月 28 日

#### 業者の動向

11. ■終の棲家に…見守りサービス 高齢者に人気“テックマンション 2022 年 10 月 18 日
10. ■居住者による第 14 回「マンション管理会社満足度ランキング」 2022 年 10 月 17 日
9. ■分譲マンション〈ジオ〉ご入居者さま専用アプリ配信開始 2022 年 10 月 17 日
8. ■管理組合運営支援サービス「Mcloud」に各種申請機能追加 2022 年 10 月 26 日
7. ■マンション専門 AI 顔認証システム ライナフ Gate パークハビオ初 2022 年 10 月 11 日
6. ■伊藤忠都市開発 新築分譲マンションご契約時の電子契約を開始 2022 年 10 月 3 日
5. ■オートロックマンション「宅配ボックス」より「置き配」人気傾向 2022 年 10 月 19 日
4. ■大阪ガスリノベーション事業参入 中古マンション好みのデザイン 2022 年 10 月 6 日
3. ■集合住宅向け EV 充電器、新築向けを中心に急増 前年の 5 倍 2022 年 10 月 5 日
2. ■日新火災 マンション管理状況に応じた保険料算定システム特許取 2022 年 9 月 30 日
1. ■NTT 東日本、ドローンやその運営体制を集合住宅修繕案内活用 2022 年 10 月 5 日

## 海外

4. ■ マンション価格が平均 1 億円超 韓国若者は保守化した 朝日 2022 年 1 月 27 日
3. ■ 外国人購入韓国マンション 3 万戸…62%は中国人購入 中央日報 2022 年 10 月 11 日
2. ■ 中国全土に広がる“マンション問題” 国民の不満爆発…2022 年 10 月 14 日
1. ■ 平均年収 30 倍以上の湾岸マンションが林立…中国不動産バブルの「衝撃的な舞台裏」

## マンションの犯罪……………

### 7. ■名古屋 夜のマンションに4人組強盗 約300万円奪う…外国人が2022年10月13日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/177319?display=1>

#### 概要

①12日午後11時50分ごろ、中区富士見町のマンションの2階の部屋に、男4人がカギのかかっていない玄関から押し入りました。4人は、1人で引っ越しのための荷づくりをしていた26歳の女性に、片言の日本語で「金庫はどこ」などと声をかけながら室内を物色し、カバンから現金およそ300万円を奪って歩いて逃げました。

女性にけがはありませんでした。

②4人は外国人とみられ、いずれも上下黒の服に黒の帽子をかぶり、1人は金づちのようなものを持っていたということです。警察は強盗事件として4人の行方を追っています。

### 6. ■最上階でも空き巣！ 港区の14階建てマンション屋上から侵入 2022年10月11日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/207646>

#### 概要

①高層マンションの屋上からベランダ伝いに最上階の部屋に侵入し、腕時計を盗む？

そんな手口で空き巣をしたとして、警視庁本所署は11日、住居侵入と窃盗の疑いで、住所不定の無職(33)を再逮捕した。

②7月14日の日中、東京都港区のマンション最上階(14階)の20代男性方に侵入し、腕時計1個(1万円相当)を盗んだとされる。黙秘しているという。

③マンション屋上と男性方のベランダに、新城容疑者のものとみられる足跡が残っていた。署は屋上からベランダに入り込み、部屋に侵入したとみている。ベランダの窓は無施錠だった。

④容疑者は5?6月に、墨田区と江東区のマンション最上階に侵入して貴金属などを盗んだとして、既に4回逮捕されている。

### 5. ■マンションエレベーター 居合わせた女性スカートにスマホ逮捕神戸 2022年9月30日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202209/0015683109.shtml>

#### 概要

①マンションのエレベーターで女性のスカート内を盗撮したとして、兵庫県警長田署は30日、県迷惑防止条例違反の疑いで、長田区に住む自称アルバイト従業員の男(32)を現行犯逮捕した。

②30日午前8時前、マンションのエレベーターで居合わせた女性のスカートに背後からスマートフォンを差し

入れ、盗撮した疑い。容疑を認めている。

③エレベーター内には男と女性の2人だけだった。

気配を感じた女性が後ろを振り向くと、動画撮影機能を起動させた状態のスマホを男が差し入れていたという女性に気付かれた男は「すみません、すみません」「消しますんで、消しますんで」と繰り返しつつ、エレベーターが1階に着くと足早に逃げようとしたという。女性は後を追って呼び止め、男を取り押さえた。

#### 4. ■「留守なう」空き巣見てる SNS投稿、注意を 東京新聞 2019年7月29日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/19971>

##### 概要

①空き巣などを繰り返す窃盗グループが、会員制交流サイト（SNS）の情報から標的を定めるケースが出ている。

海外に出掛けると投稿した直後に愛知県日進市の別宅が被害に遭った美容外科「高須クリニック」の高須克弥院長（74）は、SNSへの投稿を「なめていた」と振り返る。

②「明後日から台北の神社に台湾加油（頑張れ）しに行きます」高須院長は五月三日、ツイッターで台湾訪問の予定をつぶやいた。

空き巣被害に遭ったのは翌四日未明。別宅のドアがこじ開けられ、金塊七キロとパソコン（三千四百万円相当）が盗まれた。少なくとも三人組が別宅のカメラに写り、数分で去った。

③昨年一月、被害に遭った同県稲沢市の男性（22）は、Instagramに高級ブランド品や高級外車の写真を頻りに投稿。二十代の男五人のグループは車や自宅周辺の風景から男性の住所を特定し、外出時を狙って現金三十万円のほか、ブランド品など二百万円超相当を盗んだ。男らは「インスタの情報から金品があると分かっていた」と供述したという。

④留守や財産状況が分かる投稿は、犯人側にとって貴重な情報だ。

捜査関係者は「旅行などの情報はすぐ投稿するのではなく、帰宅後が望ましい。自宅周辺の写真も安易に投稿しない方が安全」と指摘する。

⑤窃盗グループはSNS以外にも、多様な手段を駆使して情報を仕入れている。

捜査関係者によると、よく悪用が疑われるのが昔の名簿。名前のほか住所も記され、狙いを付ける目安になる。さらに高級住宅へ出入りする業者や繁華街の飲食店関係者から、裕福な人の情報を入手するケースもあるという。過去に愛知県警が摘発したグループから、被害者宅の金庫の位置まで細かく手書きしたメモが押収されたこともある。

#### 3. ■ロープを使い最上階から侵入「タワマンで現金盗まれる事件」多発 2022年10月19日

<https://gentosha-go.com/articles/-/46361>

##### 概要

①新宿区『新宿区タワーマンション実態調査報告書（令和元年度）』より

「眺望」を上回った理由が「防犯面」

【タワーマンションを選んだ動機】

- 交通の利便性：64.5%
- 防犯面で安心：57.4%
- 眺望が良い：47.5%
- 耐震性：37.7%
- コンシェルジュ等サービスの充実度：34.7%
- プライバシー性：26.3%
- パブリックスペースの充実度：25.0%
- 間取りが良い：23.1%
- 虫が少ない：19.7%
- ステータス性が強い：15.3%

②警察庁『令和3年の刑法犯に関する統計資料』

【共同住宅における「空き巣」「忍込み」「居空き」認知件数】

空き巣：「3階以下」2,541件／1,175件／1,067件、

「4階以上」1,226件／432件／791件

忍込み：「3階以下」385件／312件／222件、

「4階以上」169件／126件／109件

居空き：「3階以下」139件／104件／65件、

「4階以上」98件／78件／81件

③事件例

目黒区のタワーマンションで宅配業者を装って侵入し、現金600万円を窃盗

大阪府北区のタワーマンションで、2億7,000万円の窃盗被害

東京都豊島区のタワーマンションで強盗致傷事件、現金100万円の窃盗被害

横浜市のタワーマンションにロープを使い最上階侵入。現金3,500万円の窃盗被害

④タワーマンションの住民が巻き込まれる犯罪は、数こそ少ないですが、ゼロではありません。「タワマンだから大丈夫」と住民の防犯意識は高いとはいえ、希薄なコミュニティも犯罪を助長させます。せっかく手に入れたタワマンライフが、最悪の結果とならないよう、防犯対策に努めたいものです。（SGO編集部）

**2. ■ 捜査のプロが教える空き巣対策 テレ東プラス 2022年10月18日**

<https://www.tv-tokyo.co.jp/plus/lifestyle/entry/2022/026828.html>

概要

①元埼玉県警察本部刑事部捜査第一課警部補の佐々木成三さん

②100%のセキュリティ対策はない

窃盗犯は、戸建てだと窓から、マンションなどの集合住宅では玄関からの侵入が最も多いです。

- ①集合住宅 1 階の部屋を狙って空き巣を繰り返したとして、大阪府警捜査 3 課と北堺署は 2 7 日、窃盗と住居侵入の疑いで、住居不定無職（5 5）＝常習特殊窃盗罪で起訴＝を逮捕、送検したと発表した。府警は 1 8 件（被害総額約 4 3 万円相当）を裏付け、捜査を終えた。
- ②容疑者は集合住宅の 1 階を狙って犯行を重ねており、「簡単に侵入できる」と供述。夕方から夜にかけて、電気が消えている部屋にマイナスドライバーで掃き出し窓をこじ開けて侵入していたという。
- ③容疑は今年 7 ～ 8 月、大阪府内の集合住宅 1 階にある部屋に繰り返し侵入し、ゲーム機や現金などを盗んだとしている。「生活費やパチンコ代を手に入れるためにやった」

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

### 2. ■都営住宅で 4 歳男児が転落死 東京・江戸川区 フジテレビ 2022 年 10 月 23 日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/434599>

#### 概要

- ①22 日午後 4 時半ごろ、江戸川区船堀の都営住宅で、「男の子が転落したようだ」と 119 番通報があった。
- ②エントランスの屋根で、住人とみられる 4 歳の男の子が倒れているのが見つかり、その後、死亡が確認された。警視庁が、くわしい経緯を調べている。

### 1. ■集合住宅に腐敗遺体、住人の女性か 大阪・東住吉 2022 年 9 月 27 日

[https://www.sankei.com/article/20220927-D4PH4JIF4BIWXMAFPK5XASTU64/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20220927-D4PH4JIF4BIWXMAFPK5XASTU64/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

- ① 2 6 日午後 4 時 5 0 分ごろ、大阪市東住吉区桑津の集合住宅 2 階 1 室で、女性の遺体が発見された。この部屋には、パート従業員の 7 0 代女性が居住しており、大阪府警東住吉署は身元の確認を急ぐとともに、司法解剖して死因を調べる。
- 4 0 代の次男と連絡が取れなくなっているといい、何らかの事情を知っているとみている。女性の遺体は腐敗が進み、台所であお向けに倒れており、ふとんがかけられていたという。
- ②同日午後 3 時すぎ、女性が勤務する会社の上司の男性から「女性が 1 7 日の出勤を最後に無断欠勤して、携帯電話もつながらない」と署に連絡があった。署員らが部屋を訪れたところ、玄関には鍵がかかっていたが、ベランダが開いており、そこから中に入り遺体を見つけたという。

## マンションの火災・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 9. ■マンションの駐車場で車 6 台が燃える さいたま市 2022 年 10 月 29 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000273685.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000273685.html)

#### 概要

- ①29 日午前 9 時半ごろ、さいたま市中央区鈴谷で「駐車場で白煙が上がっている」と通行人の男性から 119 番通報がありました。
- ②火は通報からおよそ 30 分後に消し止められましたが、マンションの駐車場に止まっていた車 6 台が燃えたということです。火事でけがをした人はいませんでした。

### 8. ■集合住宅空き部屋侵入し火放つ 44 歳男逮捕 防犯カメラで特定 2022 年 10 月 27 日

<https://nordot.app/958330137529040896>

#### 概要

- ①0 月 3 日に長野市の集合住宅の一室が全焼した火事で警察は 44 歳の男を建造物侵入・現住建造物等放火の疑いで逮捕したのは長野市の無職容疑者。  
10 月 3 日の午後 3 時 40 分ごろ、長野市の集合住宅の一室に火を放ちその部屋を全焼させた疑いです。
- ②火を放った一室は 1 階で空き部屋だったということです。2 階のベランダなどにも燃え移り、約 25 平方メートルを焼きました。

### 7. ■9 階建てマンションで火災、管理人室を全焼 神戸 神戸新聞 2022 年 10 月 26 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202210/0015756202.shtml>

#### 概要

- ① 26 日午後 8 時 20 分ごろ、神戸市灘区琵琶町 1 の 9 階建てマンションで「焦げ臭いにおいがする」と通行人から 119 番があった。
- ② 1 階の管理人室約 7 平方メートルを全焼した。管理人室は無人で、けが人はなかった。

### 6. ■マンション火災、1 人死亡 大阪・西成 産経 2022 年 10 月 20 日

[https://www.sankei.com/article/20221020-LKHSBSXP5ZIZPKLEVVT6XZQKM4/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20221020-LKHSBSXP5ZIZPKLEVVT6XZQKM4/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

① 20日午前3時ごろ、大阪市西成区天下茶屋の10階建てマンションで、通行人の男性から「火災報知機が鳴っている。焦げ臭い」と119番。15分後にほぼ消し止められたが、マンションの一室20平方メートルのうち約10平方メートルが焼失。ベッドで70代くらいの男性が見つかり病院に搬送されたが、間もなく死亡が確認された。

②この部屋で暮らす70代の男性と連絡が取れていないといい、室内からはたばこの吸い殻やライターが見つかったという。

#### 5. ■“札幌宮の森”マンション火災「建物から黒い煙…」ケガ人なし 2022年10月21日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=31311>

##### 概要

①10月21日午前、北海道札幌市中央区宮の森にある7階建てのマンションで火災がありました。マンション2階の1室から噴き出す白い煙。

②消防隊14隊が出動し午前11時30分現在、消火活動が続けられているほか消防がはしご車を使って住人の状況を確認しています。今のところケガをした人はいません。

#### 4. ■福岡市のマンション廊下で不審火 オートロックなく2か所焼ける 2022年10月7日

<https://www.fbs.co.jp/news/news96g8r6wh42yioihzya.html>

##### 概要

①6日夜、福岡市でマンションの3階と4階の廊下の床が焼ける火事があり、警察は不審火とみて調べています。6日午後10時半ごろ、福岡市博多区須崎町で「4階建てのマンションで火事です」と消防に通報がありました。

②住民が消火器で消火にあたり、火はマンションの3階と4階の廊下の床の一部を焼いて、約30分後に消し止められました。ケガ人はいませんでした。2か所の現場はいずれも階段に近い場所で、4階では20センチメートル四方の焼けたダンボールが見つかりました。

③マンションにオートロックはなく、現場に火の気がないことなどから、警察は不審火とみて火事の原因を調べています。

#### 3. ■福岡 マンションのゴミ置き場で“放火” 住人の女を逮捕 2022年10月5日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=9107102&ynd=2022-10-05>

##### 概要

①7月、北九州市で自宅マンションのゴミ置き場のゴミに火をつけたとして5日、55歳の女が逮捕されまし

た。容疑を認めています。

②7月21日、北九州市小倉南区にあるマンションのゴミ置き場で、ゴミやフェンスなどが燃えるボヤ騒ぎがありました。周辺の防犯カメラなどから、そのマンションに住む容疑者（55）の関与が浮上り、5日放火の疑いで逮捕しました。

容疑を認めています。

③小倉南署管内では、小倉南区北方の狭い範囲で、8月から4日までに不審火が3件相次いでいますが、現場から5キロほど離れていることなどから容疑者が関与した可能性は薄いとみられています。

## 2. ■神戸市 マンションの一室が全焼…現場から遺体 出火原因捜査 2022年10月5日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20221005/GE00046164.shtml>

### 概要

①5日の午後1時45分ごろ、神戸市長田区神楽町の5階建てのマンションで「火事です。4階部分が燃えている。煙が出ている」とマンションの管理人から119番通報があり、火は約30分後に消し止められました。鉄骨造5階建て延べ860平方メートルのうち、4階部分の一室約20平方メートルが全焼した。

②現場からは身元がわからない1人の遺体が見つかっていて、警察は遺体の身元確認を急ぐとともに出火の原因を調べています。

## 1. ■横浜市消防局 料理中の衣服への着火にご注意ください！2021年8月30日

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/bousai-kyukyu-bohan/shobo/seikatsu/fusegu/tyakuityakka.html>

### 概要

①調理中などに、着ている衣服に炎が燃え移ることを着衣着火といいます。衣類に炎が燃え移ると、やけどによるケガの可能性が極めて高くなります。

②着衣着火を防ぐために調理する時はゆったりとした服や袖が広がった服を着ないようにしましょう。

コンロの奥に調理道具や調味料を置かないようにしましょう。

鍋等の底から炎がはみ出さないよう適切な火力に調整しましょう。

火が接しても着火しにくい防災処理されたエプロンやアームカバーを使いましょう。

③もし着衣着火してしまったら慌てずに、落ち着いて、水をかけましょう。

タオルなどで叩いて消しましょう。

背中などで手が届かないときは、その場に倒れて左右に転がりましょう。

## マンションの災害・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 2. ■ 超高層マンションで“生活物資搬送訓練”地震エレベーター停止想定 2022 年 10 月 2 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/6b0fc0a45bef448ab5e623e00fb6d838>

#### 概要

- ①地震でエレベーターが使えなくなったことを想定して、住民らが飲料水を背負って非常用階段をのぼるユニークな防災訓練が隅田川沿いに建つ43階建ての超高層マンションで行われた。24リットルの飲料水を入れたリュックを背負って階段をのぼりました。住人「（訓練で）1回やっておけば心の準備が出来るのが大きい。上限を知っておくので心の余裕が持てるのかな」
- ②このマンションでは、各階に3日分の備蓄を準備しているということですが、こうした訓練を通じて住民同士の連携を強めて災害に強いマンションにしたい考えです。

### 1. ■ 地震保険の保険料改定！データが示すマンションの危険な実態 2022 年 10 月 1 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/45808>

#### 概要

- ①地震保険の保険料がこの2022年10月から改定されました。全国平均で0.7%の引き下げとなりました。地震保険はコストパフォーマンスがきわめて高い保険で、それが周知されてきたこともあり、付帯率もここ数年顕著に上昇し70%近くまでになっています。しかし、データをよくみると、マンションについては、危険な実態が浮かび上がります。
- ②地震保険の補償内容は、建物、家財それぞれについて損害の程度を「全損」「大半損」「小半損」「一部損」の4段階に分け、それに応じて保険金を受け取れるしくみになってます（【図表1】参照）。要注意なのが、建物については、建物が損壊した場合に「全損」「大半損」「小半損」「一部損」を判断する対象が、基礎、柱、壁、屋根等の基本的な構造部分に限られるということです。それらが無傷で、給排水管やエレベーター装置等のみが被害を受けた場合は対象外ということになります。
- ③損害保険料率算出機構は、耐震性の高い住宅が普及したこと等の引き下げ要因（全国平均－2.3%）が、全国的な地震の発生頻度の上昇による引き上げ要因（全国平均＋1.6%）よりも上回ったことを指摘しています。ここで注目すべきなのが、「全国的な地震の発生頻度の上昇」ということです。地震のリスクが高まっているにもかかわらず、保険料が引き下げられるケースが多いというのは、コストパフォーマンスが向上したという見方も可能です。
- ④加えて、地震保険は、以下の3つのしくみにより加入者の経済負担が抑えられており、その意味でも、きわめてコストパフォーマンスが高くなっています。
  1. 国が運営コストの一部を負担してくれている
  2. 保険料の割引制度が充実している
  3. 保険料について所得控除を受けられる

第一に、地震保険は国と保険会社が共同で運営しており、国が運営コストの一部を負担しています。

第二に、保険料については、建物の免震・耐震性能に応じた割引制度があります

(1) 免震建築物割引 (50%) : 品確法に基づく免震建築物の場合

(2) 耐震等級割引 (10%~50%) : 品確法に基づく耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) を有している場合

(3) 耐震診断割引 (10%) : 地方公共団体等による耐震診断・耐震改修の結果、建築基準法の耐震基準をみたくす場合

(4) 建築年割引 (10%) : 1981年6月1日以降に新築された建物である場合

第三に、「地震保険料控除」で税金が優遇されています。所得税については保険料の全額 (最高 5 万円)、住民税については保険料の 2 分の 1 (最高 2.5 万円) を上限として、所得控除を受けることができます。

⑤ 地震保険に加入していれば、低いコストでリスクに備えることができます。

とりわけ、マンションについては、多くの世帯が入居する建物であるため、建物が被災した場合に建物の修繕・再建の費用を賄う方法として、地震保険の有用性・重要性はきわめて高いといえます。

⑥しかし、実際の付帯状況のデータをみると、危険な実態が浮かび上がります。

どういふことか、問題は、マンションという建物の特殊性にあります。

専有部分は各居室の所有者が個別に火災保険・地震保険に加入すれば足りませんが、共用部分については管理組合の所有にかかるので、専有部分とは別に管理組合名義で火災保険・地震保険に加入する必要があります。ところが、2020年時点での地震保険の付帯率が全国平均で約 68%であるのに対し、共用部分については約 46%にとどまっています。

⑦これは大変危険なことです。

なぜなら、共用部分はマンションの基礎、柱、壁、屋根等、マンションの根幹となる部分を多く含むからです。地震保険においては、建物が損壊した場合に「全損」「大半損」「小半損」「一部損」を判断する対象が、基礎、柱、壁、屋根等の基本的な構造部分に限られます。

したがって、専有部分に火災保険がかかっているだけだと、不十分です。建物に限っていえば、地震保険は、専有部分よりも圧倒的に共用部分のほうが大事なのです。

また、もしもマンションの基本的な構造部分が地震等の被害に遭ったら、修繕積立金では賄いきれないリスクがあります。

## 行政の動き.....

### 7. ■全国に 116 万戸「老朽化マンション」検討会の初会合 国交省 TBS2022年10月31日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/191667?display=1>

概要

①国交省によりますと、築40年以上の高経年マンションは、昨年末で全国におよそ116万戸となっていて、建物の老朽化と、その居住者の高齢化が進んでいます。

こうしたことから、国交省は、有識者らによるマンションの管理や修繕、建て替えについて議論する「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を立ち上げ、きょう初会合を開きました。

②検討会はオンラインで行われ、マンションをめぐる現状と課題や、建て替え条件を緩和するため、法務省の法制審議会で議論が始まっている「区分所有法」の見直し状況などについて確認しました。

③検討会では、マンションを巡る全ての課題を洗い出し、来年夏ごろに内容のとりまとめをする方針です。

## 6. ■横浜市 災害に強いマンション、6件を初認定 2022年10月13日号

<https://www.townnews.co.jp/0108/2022/10/13/646015.html>

### 概要

①横浜市は9月22日、防災対策に取り組むマンションを認定する制度「よこはま防災力向上マンション」に東戸塚のマンションなど6件を初認定した。

同制度は、災害に強いマンションの形成、地域との連携強化促進を図るため、今年2月にスタート。この間、認定取得を考える市内マンション管理組合や企業などから約30件、市に問合せ・相談があった。結果、既存4件を「本認定」、新築2件を「計画認定」した。

②市が今制度に着手したきっかけは、2019年の台風19号の影響により、首都圏の高層マンション地下に設置した電気系統設備に浸水が発生し、長期間停電が続いたことによるもの。市担当者は「災害に強いと考えていたマンションにも対策が必要との認識を改めて持った」と語る。

③認定基準は、防災に関する組織やマニュアル、訓練、飲料水などの備蓄が行われているかの「ソフト」。耐震性、浸水対策、防災倉庫、防災資機材、マンホールトイレなどの設置がされているかの「ハード」に分かれる。加えて「地域と連携」ができていれば、プラス認定が取得できる。

④市は「メリットは、既存は市ホームページでの公表、新築は容積率の緩和ができる。防災力向上のため、制度申請の検討を」と呼びかける。

## 5. ■東京都港区 防犯カメラの無償貸出を開始します 2022年10月6日

[https://www.city.minato.tokyo.jp/houdou/kuse/koho/press/202210/20221006-1\\_press.htm](https://www.city.minato.tokyo.jp/houdou/kuse/koho/press/202210/20221006-1_press.htm)

### 概要

①ゴミの不法投棄や落書きなどの迷惑行為により、区内でも防犯カメラのニーズが高まっていることを受け、区内の建物等の所有者または管理者の皆さんに「防犯カメラ（トレイルカメラ）」を無償で貸与します。

②取付け・取外しの費用も区が負担します。電池代等の維持管理費は申請者負担

③対象者 区内在住者、中小企業者、マンション管理組合、町会・自治会等地域団体

※区内の建物等の所有者または管理者（その許諾を得た方も含みます。）

④貸与期間 原則として3か月とし、必要に応じて3か月を限度に延長します。

#### 4. ■板橋区、宅配ボックス導入に助成金 コロナ規制緩和で注目 2022年10月2日

<https://s.mxvtv.jp/tokiomxplus/mx/article/202210021000/detail/>

##### 概要

①新型コロナウイルス感染者の減少傾向が続き、外出の機会が増えていく中、宅配ボックスの需要が高まっているようです。環境に配慮する面から設置を支援する自治体の取り組みも始まっています。

②東京・板橋区は区内に住む人や区内の事業者に対し、宅配ボックスの導入に助成金を支払う取り組みを始めています。戸建てでは最大5万円、マンションやアパートなどでは最大15万円を助成します。

③板橋区は「ゼロカーボンシティ」として2050年までに二酸化炭素排出ゼロを目指していて、今回の助成は宅配ボックスを設置することで宅配業者の再配達にかかるエネルギーや二酸化炭素を減らし、区民の環境への意識を高めるのが狙いです。

#### 3. ■火災予防ゲーム「脱出ゲーム・マンション火災から避難せよ！公開 2022年10月17日

<https://www.4gamer.net/games/999/G999905/20221017084/>

##### 概要

①倉敷市消防局予防課は10月17日に「楽しみながら火災予防について学べる。」をコンセプトとして、ブラウザゲームを公開します。倉敷市内のマンション(架空)を舞台とした防災学習ゲームで、背景に倉敷美観地区などの風景を模写しています。

消防本部がブラウザゲームとしてWeb公開することは、全国で初の取り組み。

【URL】<https://www2.city.kurashiki.okayama.jp/EscapeGame/>

②ゲームの背景、構成、音源は予防課職員で検討を重ねて作っています。

ゲーム内容は、主人公の住むマンションが何らかの原因で火災になります。

そこで選択肢が与えられ、部屋にあるアイテムや登場人物の会話に出てくるヒントなどを頼りにマンション火災から脱出するというものです。

③119番の適切な通報、避難方法、消火器の使い方、火災原因についてなど、ゲームを進めていけば火災時に必要なことや火災予防について学べるように工夫。

最後にゲームの行動評価として点数(階級)が発表されるので、署長(消防監)を目指して何度でも挑戦してください。

## 2. ■ 増える空き家や高経年マンション 国交省が対策を検討開始 TBS2022年10月25日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/186951?display=1>

### 概要

- ① 空き家や古いマンションが全国で増加していることを受けて、国土交通省はそれぞれの問題について有識者委員会を設け、検討を始めることにしました。
- ② 全国の空き家は 849 万戸に上り、今後の人口減少や高齢化の進行にともないさらに増加すると見込まれています。
- ③ 国土交通省は、▼ 空き家の発生を抑えるとともに、▼ 空き家の活用、▼ 適切な管理や除去、などの方法について検討するため、有識者らが参加する「空き家対策小委員会」を立ちあげ、検討を始めました。
- ④ 小委員会は、来年 1 月ごろの内容のとりまとめを目指します。また、国交省はマンション政策についても来週、検討会を立ちあげます。検討会ではマンションの建て替えや、管理・修繕などの方法について議論し、来年夏ごろに内容のとりまとめをする方針です。

## 1. ■ 横浜市「防災力向上マンション」を初認定 テレビ神奈川 2022年10月27日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/190e48d76f2568173cc3a3e8ec63c730257ad4e0>

### 概要

- ① 横浜市は、災害対策に取り組む「防災力向上マンション」に、市内 4 つのマンションを初めて認定しました。
- ② この制度は、3 年前の台風 19 号で、横浜市内の多くのマンションが被災したことを教訓に、災害に強いマンション作りと、地域住民を含めた防災力の向上を図ろうと、横浜市が創設したものです。
- ③ 認定を取得するマンションには、防災の専門家をアドバイザーとして派遣するほか、地域と共用する防災倉庫などを設置する際に、容積率が緩和されるといった利点があります。
- ④ 「レイディアントシティ本郷台」では、災害発生時に、誰でも初動活動ができるようマニュアルと防災グッズがセットになった「ファーストミッションボックス」が導入されています。10月23日はマンション全体で避難訓練が行われたあと、管理組合のメンバーらが、マニュアルに沿って建物の安全確認などを行い、「ボックス」の改善点などを話し合いました。

## マンションの管理関係等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 5. ■「管理会社が突然撤退」マンションの管理人がいなくなる」恐怖と対策 2022年10月

<https://gendai.media/articles/-/101438>

#### 概要

①間接経費があまりにかかるので、マンション管理組合の理事会で、管理会社との委託契約更新の話合いで「管理員から時給1,100円で働いていると聞いている。

どうして管理員業務費用がこの金額になるのか！」と担当者に詰め寄る場面も珍しくありません。実は「管理員業務費」は時給などの直接人件費に加え、前述の募集費用や社会保険料、交通費などの多くの費用が間接費用として掛かる。

②2019年4月から労働基準法が改正され、全ての企業において、年10日以上年次有給休暇が付与される労働者（管理監督者を含む）に対して、年次有給休暇の日数のうち年5日については、使用者が時季を指定して取得させることが義務付けられました。

ですので、一たび、管理員や清掃員が休暇をとる場合には、代行の管理員、清掃員を補充しなければならないため、その分の費用も掛かるようになりました。代行の場合は通常人件費の1.5倍かかるといわれています。このような背景から、首都圏のマンションでは管理員業務費を時給換算すると1,800円～2,000円位になるといわれています。

③以上見てきたような状況から、管理員・清掃員等の人件費の高騰で管理会社の経営も採算割れになり、管理委託費の値上げをめぐる管理組合とトラブルになるケースが多発しています。

④国土交通省が公表している『マンション標準管理委託契約書』では、相手方に対し少なくとも3か月前に書面で解約の申し入れをすれば管理委託契約の解約はできます（第19条）。

もしこのような事態となり管理会社が撤退すると、管理員は来ないのでゴミ出し、清掃は管理組合および居住者が自分たちでやらなければいけませんし、たとえば突然の漏水、停電、断水などが起きた際にも、自分たちで業者に依頼するなどの緊急対応をしなければなりません。

さらには管理費・修繕積立金の徴収なども自分たちでしなければなりません。引っ越しの届け出があると、引っ越し業者に廊下やエレベータにキズを付けられないように、段ボールなどで養生しなくてはなりません。自転車置き場のどこが空いていて、誰がどこを借りているかもわかりません。わからない事だらけです。

突然、管理会社の撤退を通告され、今まで管理会社を怒鳴りつけていた管理組合の理事も初めて、事の重大さに気が付くことになるのです。

⑤一般に管理会社の変更は管理組合の総会決議事項なので、新しい管理会社を探して組合員に理解してもらうために数社から相見積もりを取得して説明会を開催したり、アンケートをとったりして丁寧に合意形成を得る必要があるため、期間としては少なくとも半年以上の期間が必要です。そのため、先の「3か月前に管理会社から突然解約通知を受ける」ということになってしまうと、管理組合が右往左往してしまうのはあたり前なのです。こうしたことを背景に、管理組合の理事会は管理会社からの「解約、撤退」という威嚇に屈するほかにないことが多く、仕方なく提示された金額で管理委託契約を継続してしまうことが多いのです。

⑥国土交通省のマンション総合調査でも、管理委託費の平均の金額などは公表されていません。

それは、マンションの管理委託費は築年数、規模、設備、清掃の頻度、管理員の勤務時間等により大きく変わるので平均の金額が出ることが困難だからです。

そのため、取れる手段として残るのは同業他社数社から相見積を取って比較することで、適正な金額なのかぼったくりの金額なのか比較できます。

この時に必要なことは、管理の仕様書を作成して同じ仕様で見積を取得することが重要です。管理組合で仕様書を作成することが困難な場合には、現行の管理会社の管理委託契約書の別紙 1 の内訳明示の金額だけを黒塗りにしてコピーして仕様書の代わりしてもいいでしょう。

⑦悪い管理会社に引っ掛からない方法としては、「国土交通省のネガティブ情報検索サイト」を利用するといいいでしょう。このサイトでは最近 2 年分のマンションの管理の適正化の推進に関する法律に違反して行政処分等を受けた情報を公開。

⑧マンション管理は時間や労力だけではなく、建物設備の専門知識、法律の知識などが必要です。

そのためには、管理会社と信頼関係を構築して、その管理会社に依存し 100%のサービスを受けるのではなく、居住者のお一人お一人がそのサービスの一翼を担う気持ちで住み続けることが必要なのです。

(松本 洋マンション管理士)

#### 4. ■プチ廃墟マンション増加中……前兆 2 つのチェックポイント 日下部 2022 年 10 月 23 日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/270337>

##### 概要

①実は、あなたのマンションもすでに「スラム化・廃墟化」が始まっているかもしれない。

前兆が現れる場所は、2カ所ある。まずは、「自転車置場」だ。

②築 20 年の分譲マンションに住む A さんは、駅徒歩 2 分の 1LDK のマンションを中古で購入した。「一人 1 台自転車を置く駐輪場スペースはあるのですが、明らかに契約台数以上あり、いつも取り合いになって、あぶれると隣のゴミ捨て場の壁にそと立てかけるか、部屋まで持って上がるしかなくなります。その原因は、大量の放置自転車やバイクです。どうみても使ってなさそうな、ホコリを被った自転車や原付がスペースの半分近くを占拠していて、困っています」

③A さんのマンションは、駅近という立地もあり分譲賃貸に回しているオーナーが多く、入居者の入れ替えも割と頻繁にある。前の入居者が、リサイクル費用や引越し費用をケチるために、駐輪場に自転車やバイクを放置していくケースは少なくない。無秩序な駐輪場が外から見える位置にあった場合、違法駐輪や不法投棄の格好的になり、負の連鎖が始まっていく。また、駐輪場は避難経路の一部になっているケースもある。万が一の時に、放置自転車が避難の妨げになるようなことがあってはならない。

④「誰が、どうやって」処分するかも問題だ。誰も乗っていなさそうな自転車でも、実は所有者がまだ住んでいて、「勝手に私物を捨てられた」とトラブルになるケースもある。また、自転車を処分するには、粗大ゴミの処分費用のほか、有効期限が残っているなら防犯登録の抹消などが必要になり、少なからず費用がかかる。所有者探しをすれどいない場合、管理組合がその責任を負うのか、費用はどこから捻出するのかわからない。

⑤もうひとつ、マンションのスラム化を示唆する「炭鉱のカナリア」的な設備がある。

それは「郵便受け」だ。築 40 年のマンションに住む、会社員の B さんが言う。

マンションの集合郵便受けは、バルコニーなどと同じ「専有使用が認められた共用部分」で、管理責任は区分所有者にある。片付けようとしないう、そもそも住んでいる気配がないなどと言ったポストが増えると、自然と人気（ひとけ）のない物件になっていく。集合郵便受けを見るだけでマンションへの住みやすさがわかってしまうバロメーターともいえる場所なのだ。

⑥あなたのマンションは大丈夫？「ブチ廃墟化」チェックリスト

- 無断駐車が増えている
- 自転車置場が未整頓でガチャガチャ
- 郵便ポストにチラシがあふれている
- ガムテープなど塞いだ郵便受けが多い
- 開かずの宅配ボックスがある
- 掲示板が、掲示物だらけ
- エントランスドアが壊れている
- 蜘蛛の巣や綿埃など清掃状況が悪い
- エレベーターが臭い・溝が汚い
- 廊下、バルコニーに物だらけ
- ゴミ置場のルールを守らない住民がいる

（文：日下部理絵）

### 3. ■ マンション住民が管理費・修繕積立金を払わない場合どう対処する 2022 年 10 月 10 日

<https://landnet.co.jp/redia/18015/>

#### 概要

①管理費・修繕積立金の滞納を解決する手順

- 1) 口頭や手紙で督促する
- 2) 管理組合から内容証明郵便で催告状を送付する
- 3) 支払督促を行う

債権者の申し立てに基づき、裁判所が債務者に支払いを命じる処分申し立ては、督促申立書を簡易裁判所に提出するだけなので、手間も費用も少なくて済むのが特徴です。滞納者には「何年何月何日までに、滞納している管理費・修繕積立金を支払うこと」という旨の文書が裁判所から送られる。

支払督促の文書を受け取った滞納者が、受取から 2 週間以内に異議を申し立てない場合、管理組合は仮執行宣言の申し立てをすることが出来ます。仮執行宣言の申し立てが承認された場合、今度は滞納者に「仮執行宣言付支払督促」が送付されます。仮執行宣言は、判決の確定前に強制執行することが可能になる宣言であるため、それでも滞納者が支払わなかったり、異議申立をしなかったりする場合、申立人である管理組合は、強制執行を行うことが出来ます。

滞納者が支払督促の文書を受け取ってから 2 週間以内に異議を申立てた場合は訴訟となります。

4)訴訟を起こす

5)区分所有法第 59 条による競売請求を検討する

通常、分譲マンションの一室であれば、抵当権が設定されていることが大半ですが、区分所有法第 59 条による競売であれば、当該マンションの時価を超えた抵当権が設定されていても競売を行うことが可能であるという特徴があります。

競売の結果、新たな所有者が決定したら、その所有者が旧所有者である滞納者の管理費・修繕積立金の支払義務も引き継ぐことになるため、新たな所有者から滞納金を回収しましょう。

競売を行うためには、管理組合が総会を開き、その総会で全区分所有者及び議決権の 4 分の 3 以上の賛成を得る必要があります。

区分所有法第 59 条による競売を行っても、購入者が現れない場合もあることを覚えておきましょう。滞納額が多ければ多いほど競売による売却は難しくなるため、もし競売を行うのならできるだけ早めに臨時総会等で住民に決断を依頼する必要があります。

②管理費・修繕積立金の滞納、最も大事なことは？

滞納は 5 年で時効が成立。

時効の成立を防ぐには、まずは滞納が発生した場合にすぐにその事実を把握することです。滞納があった場合はすぐに管理会社に報告してもらうようにしましょう。

裁判上の請求、差し押さえ、承認などにより、時効を中断させることが可能です。

滞納者が滞納している管理費・修繕積立金の一部でも支払えば、債務があることを認めたことになり、これが「承認」になるため時効が中断します。

## 2. ■ マンション理事が回ってきた…参加する人が守るべき 8 つのルール 2022 年 9 月 30 日

<https://life.gentosha-go.com/articles/-/11565>

### 概要

①山岡保純氏の書籍『マンション理事会運営の手引き 管理業務主任者試験合格高齢者』の備忘録』（幻冬舎ルネッサンス新社）より、一部抜粋・編集したもの。

②第五章 理事として参加する組合員メンバーの心構え

【一】組合員一人一人が財産と区分所有権を持つことへの自覚を持つ。

【二】共同住宅では人とのコミュニケーションが欠かせないことを理解する。

【三】輪番制で理事が回ってくるということは、担当年はマンションの知識を深める努力をする必要があるとの考えで取り組む。

【四】理事会運営は組合員で構成される。組合員が主体である。委託会社へのお任せはしない。

【五】理事会メンバーのみで解決しにくい案

理事会メンバーのみで解決しにくい案件には、理事会内に専門委員会を立ち上げ、理事長がほかの組合員の参加を数名呼びかけ、専門委員会メンバーで案件の解決にあたる。会合の報告は理事会の場で行う。

【六】理事会・自治会の行事には、時間の許す限り参加する。

【七】マンション自治会は、設立に総会の承認が必要だ。

【八】マンション外の地域団体に参加するケースの場合。

まずマンション内に自治会を設立、組合員のコミュニケーションをとる仕組みを作ることが先決であり、そのメンバーの一人が参加することが望ましい。総会で選出された理事会のメンバーは、その役職に該当しないからである。

## 1. ■ 修繕積立金不足への対策は値上げだけじゃない!? 202年9月30日

<https://mansionlife.jp/article/tonarino-kanrikumiai9>

### 概要

①理事会と住民との迅速な合意形成により、管理組合設立から第4期目という早さで修繕積立金の引き上げを果たしたイニシア千住町理事会役員である應田彦さん。

②前提として「新築マンションのほとんどは、修繕積立金が不足する長期修繕計画で販売されている」と指摘します。

「マンション購入検討者は、月々のランニングコストがいくらかを見て、買うかどうかを判断しがちです。そのため、コストの内訳（ローン、税金、管理費、修繕積立金）がどのようになっているかを意識する人が多くないように感じます。

こうした消費者の傾向を踏まえてデベロッパーの立場から販売戦略を考えた場合、収益にならない修繕積立金を低く抑えて、その分販売代金を引き上げたほうが有利なのは明白です。だから販売時は、破綻前提の修繕積立金が設定されるわけです」

②そのため應田さんは、新築マンションへの入居後、できるだけ早期に長期修繕計画の見直しを行うべきだと語ります。

その後直ちに値上げへと踏み切るのは現実的ではないとも付け加えました。「管理組合を立ち上げてから少なくとも第1～2期目の間は、理事会が値上げの提案をし、住民から猛反発されるだけでしょう。

なぜなら、理事会と住民との信頼関係が醸成されてないからです。

まずは値上げ以外の施策に努め、信頼を獲得することが大切です。

③應田さんが実際に行ったのが管理費会計の支出の見直しです。

例えば第1期には、共用部分における火災保険の費用や電気代の削減に着手。続く第2期には、マンション内にあった有人のミニショップを廃止して人件費をなくすなど、徹底したコストカットに励みました。

④「修繕積立金と管理費は使い道がまったく異なるうえ、積立金の相場のほうがだいたい金額の桁が1つ多いので、管理費を削減して積立金に充てても大きな効果は見込めません。

しかし、ここで肝心なのは『修繕積立金を引き上げようとする前に、できる限りのコスト削減はした』という実績づくりです。そして『あれだけ頑張っても値上げが必要というのなら、仕方ないよね』と信頼してもらえたら、値上げの取り組みも協力を得やすくなります。

⑤新築間もないマンションであれば5期目前後での値上げが現実的で理想のタイミングなのだそうです。「遅くとも第10期目よりも少し前までに、修繕積立金の値上げを達成するよう努めることですね。それまでに実施できなかった場合、徐々に初回の大規模修繕が行われる第12期目が見えてきます。すると住民から『値上

げの議論は、最初の大規模修繕に実際にかかった費用を見てから始めればいいのでは』という提案がでてきます。こうした声はなかなか説得力を持つ意見です。そのため、値上げがさらに後ろ倒しになってしまう可能性が高くなってしまいます」

⑥「経験から述べると、築 5 年目くらいまではほとんど見られない修繕積立金の滞納も、10 年目以上になると徐々に件数が増えていくように感じます。こうした理由も含めて第 10 期目よりも前に値上げすることが重要なのです」

10 期目よりも前に値上げし損ねて 15 期目、20 年期目以上になっていくと、入居当初の住民が徐々に高齢化してくる場合もあって、均等割徴収に一気に移行するための大幅な値上げはほぼ不可能になってしまいます。

「この段階まで来たら、大規模修繕でマンションを持続的に運営するのはあきらめたほうがいいのかもかもしれません。繰り返しになりますが、だからこそ早期の値上げが必要になってくるのです

⑦「値上げという収入面からの改善策がとれないのなら、大規模修繕の実施時期を延ばすという支出面からの対応も考えられます」現在立地する多くのマンションの外壁はタイル仕上げとなっています。

「どうせ全面打診で足場を組むのであれば、同時期に大規模修繕も行って足場を活用した方が経済的だとするのが、12 年周期が定着している理由です。しかし足場を組まない全面打診の手法をとれば、修繕周期の柔軟な設定が可能となります」

⑧まずは『積極的にお金を払ってプロを雇う』という良い文化を創ることが大切といえるでしょう」

## タワマン・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 7. ■笑福亭鶴瓶も悲鳴 終の棲家にタワマンの落とし穴 女性セブン 2022 年 10 月 17 日

<https://www.moneypost.jp/957366>

#### 概要

①10 月 6 日に放送された『徹子の部屋』落語家の笑福亭鶴瓶（70 才）は苦笑しながらこう明かした。「もともとが高層マンションで 36 階、地震がくるとめっちゃ揺れるんですよ。それでエレベーターが止まったときがあったんですよ。これ、怖いからちょっと低層に行こうっていうことになった」

②芸能関係者は、放送を見て驚いたという。「実は鶴瓶さんは、首都圏や関西をはじめ、海外にも複数の物件を持つやり手の不動産王として知られているんです。

きっと住んでみないとわからない“誤算”があったのでしょうか」（芸能関係者）

③住宅評論家の櫻井幸雄さんは、「近年は高齢者の終の棲家としてもタワマンが人気です」「タワマンは再開発エリアなど利便性のよい土地に建設されるため、たいてい駅から近く、駅直結の物件も少なくない。また、1 階にコンビニやスーパーが入るケースもあり、とにかく便利なのです。設備も最新なため、資産価値も高い」

④高齢者が陥りがちな「終の棲家にタワマン」の落とし穴とは――。

救急搬送が間に合わない。

昨年タワマンに引っ越した佐藤千鶴さん（仮名・60代）がつぶやく。

「戸建てに住んでいたときは、毎日の散歩が日課でした。でも、ここではエレベーターがいくつものフロアで止まるので、マンションの外に出るまでに時間がかかって仕方ない。面倒で、外出が減りました。近所の人と接することもなく、家にこもってテレビばかり見る毎日です」

⑤榊淳司さん「タワマンは戸建てと比べて気軽に家の外に出にくい。結果的に運動不足となり、足腰が弱くなるおそれがあります。また、外出しないと近隣住民とのコミュニケーションが少なくなり、孤立してしまう。そういった生活が続けば、最悪の場合、孤独死につながりかねません」「救急車を呼んでからストレッチャーが到着するまで、さらに、病人の搬送までにも時間がかかる。病院到着まで、戸建てより5～10分ほど余計にかかる予想されます。脳梗塞など一分一秒が生死を分けるような病気の場合は、処置が間に合わないリスクもあります」

⑥地震に関しては「タワマンは震度7でも壊れないよう設計されているので、大地震で倒壊することはないと思っていい」という。

問題は、発生後だ。

「エレベーターが止まったうえに、水道などのインフラが止まったり、備蓄が底をついたりするとかなり厄介です。高齢者が階段を使って、高層階までポリタンクや大量の備蓄品を運ぶのは現実的ではありません。実質、救援なしでタワマンに閉じ込められるようなものです」（榊さん）

⑦火事にも注意が必要だ。今年6月、東京・品川の44階建てタワマンで18階のバルコニーから出火し、約400人の住人が避難した。その際、18階以上のエレベーターは動いていなかったという。39階に住む高齢住人の「廊下にまで煙のにおいが来ていましたが、年を取っているし、犬も飼っているので、避難をあきらめました」という言葉は世間を震撼させた。

⑧2019年10月、台風19号による多摩川の氾濫で、神奈川・武蔵小杉の47階建てタワマンの地下に設置された配電設備が浸水し、停電と断水が発生した。このためエレベーターが1週間以上ストップし、トイレが流せなくなるなど、住人は被害に苦しんだ。

⑨タワマンならではの「揺れ」が思わぬ体調不良を招くケースもある。

「タワマンは構造こそ盤石ですが、高層階になるほど台風などの強風で揺れることもある。

三半規管が弱い人や車酔いする人のなかには体調不良を訴えるかたが一定数いるので要注意です」（榊さん）

⑩人間関係がトラブルを招くこともある。

鶴瓶は前述の『徹子の部屋』で、住人に顔バレして「このマンションにおるんやろ」と言われたことも引っ越しの理由に挙げていた。（女性セブン2022年10月27日号）

## 6. ■ 華華施設お荷物湾岸のタワマン 管理費用、すべて管理組合負担 榊 2022年10月24日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20221024-CVZNBWRUFVLXNOJKAYMH2ZAGBA/>

概要

①東京の湾岸エリアには複数のタワマンがそびえている。

00年代から10年代の半ばにかけて竣工した湾岸タワマンには、当たり前のようにプールが備わっていたりする。今でも使われているのだろうか。ここ最近販売されているタワマンには、プールや大浴場付きの物件は見られない。あれは一種のブームだったのかもしれない。

②プールの維持管理には年間4000万円程度かかるという。800戸のタワマンなら戸当たり年間5万円。800戸のマンションで、プールを日常的に使っているのは何戸だろうか。おそらく1割未満に限られるのではないか。

③しかし、現在あるものは仕方がない。

維持し続けるか、稼働を止めるか、他の用途に転用するかは3択だ。今と同じか、それ以上の負担となる。あのような施設は老朽化しやすく、設備の更新をだいたい10年ごとに行わねばならない。

④他の用途に転換するなら、管理組合の総会で区分所有者全体の4分の3が賛成する特別決議が必要。

稼働を止めるのなら、出席者の過半数が賛成する普通決議でOK。豪華施設も稼働10年を超えてくると、タダのお荷物だろう。それがあってによって、資産価値にマイナスの影響が出ることもあり得る。

## 5. ■タワマンなどの長く大きな横揺れ 緊急地震速報の対象に 朝日 2022年10月19日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQBL632WQBFUTIL03M.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

### 概要

①震源から遠く、震度はそれほど大きくない。

それにもかかわらず、タワーマンションなどの高層階にいる人は立てないほど長く大きな横揺れに見舞われる一。

そんなケースに備えるため、気象庁は来年2月1日から、「長周期地震動」で大きな揺れが予想される地域にも緊急地震速報を発表することに決めた。

②長周期地震動は、数秒以上かけて1往復するようなゆっくりとした大きな揺れで、短周期の揺れに比べて震源から遠く離れた地点まで届く。堆積層の厚い平野で増幅しやすいほか、高層の建物固有の揺れと一致して共振し、高層階に大きな横揺れをもたらす。

③今回の狙いは、主に14、15階以上の高層階での被害を減らすことにある。

2011年3月の東日本大震災では、東京23区のビルの高層階では恐怖感を抱くほど長く大きく揺れた。震源から約700キロ離れた大阪市は震度3だったが、55階建て高層ビルで内装材や防火扉が破損。エレベーターのロープが損傷した。

④気象庁は13年、長周期地震動の階級を4段階に分類。

階級3は立っているのが困難で、キャスター付き家具が大きく動く。4では、はわないと動くことができず、固定していない家具の大半が移動する。この階級に当てはめると、東日本大震災時の東京では最大で階級4、大阪では階級2が観測されていた。十勝地方中部、青森県津軽北部、新潟県下越などでは震度4以下

ながら階級 3～4 の地域があった。今回は、階級 3 以上を緊急地震速報発表の対象とする。

階級 4 は数年に 1 回程度という。階級 4 は今年 3 月の福島県沖地震や 2016 年の熊本地震でも観測されている。

⑤ただ、緊急地震速報を発表する際、震度に基づくのか、長周期地震動の階級に基づくかの違いは示さない。

気象庁の担当者は「取る行動は安全な場所に身を隠し、揺れに備えることで変わらない。これまでの緊急地震速報と同様に行動してほしい」としている。

⑥中林一樹・東京都立大名誉教授（都市防災学）の話

長周期地震動は震源から遠く離れていても届くため、緊急地震速報の発表から揺れるまでの時間が十数秒取れる可能性がある。机の下に入るなど身を守る行動の時間を取ることができ、防災情報として有効だ。

長周期地震動は揺れ幅が大きく、揺れる時間も長い。これを機に家具の固定などの対策も徹底して欲しい。

⑦長周期地震動の階級

【階級 1】ほとんどの人が揺れを感じる。ブラインドが大きく揺れる。

【階級 2】大きな揺れを感じ、ものにつかまらなると歩くことが難しい。

キャスター付き家具がわずかに動き、棚からものが落ちる。

【階級 3】立っていることが困難。

キャスター付き家具が大きく動き、固定していない家具が移動し、倒れることがある。間仕切り壁にひび割れが入る。

【階級 4】立っていることはできず、はわないと動けない。

固定していない家具の大半が移動し、倒れるものもある。間仕切り壁のひび割れが多くなる。

#### 4. ■タワマン、悪夢の停電 カップ麺を手にも 37 階まで上った 朝日 2018 年 9 月 10 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASL996JM0L99PTIL00C.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

##### 概要

①北海道全域が停電した 6 日未明の地震では、マンションのエレベーターも長時間にわたって停止した。札幌市のタワーマンションに住む人たちに、あのとき何が起きたのかを聞いた。

②停電が始まって 30 時間が過ぎた 7 日昼。地上 40 階建てのタワーマンションで、女性（69）は息を切らして非常階段を上り続けていた。エレベーターが動かず、真っ暗な階段を懐中電灯で照らしながら、37 階まで 1 段ずつ進んだ。

電気が戻ったのは 7 日夕。翌日、女性の両足は筋肉痛になった。

③このマンションはオール電化のため、家電も止まった。やがて、水道水も蛇口から出なくなった。「水をためておいてください」。直後の館内放送を聞き（68）はトイレの洗浄用に浴槽に水を張り、三つの鍋に飲用水をためた。直後は非常用電源に切り替わり、上階に水をくみ上げるポンプが動いていたという。それも、6

時間ほどで切れた。その後、コンビニに行って、24階まで階段で戻るのに20分かかった。「タワーマンションのリスクを実感しました」と語る。

④31階の西岡洋さん（68）は、自家用車のシガーソケットから電源をとろうと思ったが、立体駐車場の車は停電で出せなかった。「路上の駐車場なら電気を使えたかもしれないのに」。今後に備えて、非常用の手回し式発電機を買って部屋に置くことに決めた。

⑤近年のタワマンでは、各階に飲料水や食料、簡易トイレを備蓄する例もある。自家発電機を設置しているマンションはまだ少ないという。

### 3. ■業者は見た！「タワマン」の悲惨なリフォーム現場 長嶋 修 2022年10月17日

[https://toyokeizai.net/articles/-/624244?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=htmlp&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/624244?utm_source=smartnews&utm_medium=htmlp&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

#### 概要

①手の届かない新築物件ではなく、比較的リーズナブルな「中古」でタワーマンションを検討する人も増えている。中古のマンションを購入した後、ライフスタイルに適したリフォームやリノベーションを施し、自分好みの住まいを手に入れるというわけだ。また中古物件にリフォームやリノベーション工事が施されている「リノベーション済み物件」も販売されている。

②【1】間取り変更で火災報知器やスプリンクラー設備など未警戒区域が！

間仕切りでスペースを新設した場合、火災報知器やスプリンクラーなどを増設しなければ、未警戒のスペースができてしまう可能性がある。

未警戒とは、火災への対策がなされていないことを意味する。事例では、消防設備点検により指摘・報告されて発覚した。タワーマンションで間仕切りを増やす場合、あらかじめ消防署に相談しアドバイスをあおぐことを推奨したい。

③【2】理事会に工事申請をし、床材を変えたところ騒音トラブルに発展

マンションのリフォーム・リノベーション工事を行う際、マンションの管理規約により、事前に工事申請をしたうえで、管理組合の許可を得なければならないのだ。

床材の施工では工法もさまざまあり、遮音性能が不明な場合は使用が制限されるケースがある。

さらに工法だけでなく、床材にも防音性能を表す遮音等級が設けられている。遮音等級が何等級〜でなければ用いることができないという制限があることが多い。

事例では、遮音性能が明確に示されていない大理石を使用する申請が提出され、理事会（管理組合）でも承認されていたが、施工を行ったところ、案の定騒音トラブルが発生する結果を生んだ。その後、騒音対策を施す改修工事を行う結果になった事例だ。床材などの知識を持つ建築士が工事内容をチェックしていれば、トラブルとならなかった可能性がある。

④【3】境壁を加工したらテレビの音で苦情が…

大型テレビを壁掛け型で設置するため、リビングの戸境壁を加工したところ、隣室から「テレビの音がすごく伝わってくる」と苦情を受けたというもの。

戸境壁とは、マンションなど共同住宅の各住戸の間を区切る壁で、基本的には加工は禁止されている。とくにタワーマンションの場合、建物全体を軽量化する目的で戸境壁に乾式パネルを用いるのが一般的だ。本来であれば理事会で戸境壁を加工する工事が承認されることは考えにくいのだが、見落としなど何らかの要因があって工事が承認されたのではないかと推察される。

#### ⑤【4】カーテンや絨毯に関する確認項目がないために起きるトラブル

高さが31メートルを超える（地上11階建て以上）のマンションでは、防災性能を持つ製品の使用が消防法で義務づけられている。タワーマンションでありながら、防災性能について記載がない申請書を利用するケースは少なくない。あらためて確認が必要になるだろう。

#### ⑥【5】リノベーション済み物件に入居後の苦情に困惑

騒音の理由は、新しく取り付けられたドアの建具が原因だった。

リノベーションの際に重量のある建具を取り付けたため、階下に重い音が響くようになったのだ。

買い主が売り主の不動産会社に相談したところ、「工事申請して承諾済みだから」との理由でこれといった対応もしてもらえないとのこと。

リノベーション済みの物件を購入する際は、入居後にリノベーションが原因でトラブルがあった際、売り主の対応についての記載があるかどうかを確認しておきたい。契約書や重要事項説明書に記載されている内容次第で、交渉もスムーズになる可能性がある。

⑦サッシ（窓枠）に関しては、現時点でタワーマンションにおける交換は特殊な事情の場合を除いては、制限される部分はマンションごとにケースバイケースの箇所と言える。一般的なリフォーム工事の流れ、申請書については以下となる。

⑧工事の範囲や内容を決定して申請書を提出する。申請する時期は管理組合ごとに異なるものの、工事着手希望日の1カ月程度前～が多くなっている。申請の時期を確認しておかないと、希望日に入居できない可能性が出てくるため注意したい。

またごく簡単な工事であれば、届け出をすれば承認までは不要な場合もある。

形式的であっても工事を承認しているのは理事会だ。トラブルが発生した場合、理事会が法的責任を追及されるリスクは否定できない。

さらに理事会、理事長の承認に加え、上下左右の住戸の承諾を必要とするマンションもある。工事の申請を行う場合、計画的な工事スケジュールを立て、余裕を持って申請を行ってほしい。

⑨リフォーム工事の申請内容について、建築士などマンションの管理や修繕などに関する専門知識を有する専門家に助言を求めるのも一案だ。

最初から審査の代行を依頼する方法もある。

さらに複雑な工事の場合、管理組合が中間検査、完了検査などを専門家に依頼するなどの選択肢もある。ある種遠回りのように見えるかもしれないが、最終的なトラブルを回避するためには「急がば回れ」の心構えで準備をしておきたい

## 2. ■ 再開発のタワマンは「社会実験」成功事例とも言えない切実な問題 2022年10月15日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ9Y5S4FQ9NULEI00K.html?pn=10&unlock=1#c>

[ontinuehere](#)

## 概要

①石田光規・早稲田大教授（社会学）に話を聞いた。

誰がコミュニティーづくりを担うべきかと言えば、現状では基礎自治体である市区町村となるでしょう。ただ高度経済成長期以降の日本は、地域社会を弱らせ続けてきた。一方、家族や親族間のつながりは衰退しているし、高齢化が進めば税収が減るのもほぼ間違いないとなってくると、地域で「互助」してくれないとどうにもならないのが現状なわけです。

②そもそも高齢者間には、ものすごく格差がある。単純に資産だけではなくて、それぞれ地域の人と人とのつながりである「ソーシャルキャピタル（地域の人と人とのつながり）」なんて言葉で言われたりするのですが、そういったものの差がすごく出てしまいます。

③例えば、戸建て住宅の並ぶ住宅団地では、皆がある程度の資源を持っているので、自立する意識がものすごく強い。

「地域コミュニティーに頼らず、自分は 1 人でやっていける」と家の中で完結させてしまうのです。何らかの事業などで成功した方も多いので、誰かがボスになることをとても嫌うんですよ。ただ資源がある分、公営団地ほどには問題は顕在化してこない。公営団地も戸建ての住宅団地も孤立はするけど、形の違う孤立で、地域の色合いによってその形が全然違っているのが興味深いところです。

④私の住む千葉県流山市は今、つくばエクスプレス（TX）沿線の開発で、流山おおたかの森などを中心に若いファミリー層の流入が増えてブランド化し、成功事例としてよく語られます。しかし、私がかつて調査した東京都多摩市で起きたように、一気に住人が高齢化する事態が、流山おおたかの森でも起きるのではないかと考えています。「30 年後の多摩ニュータウン」というわけです。「成功事例」と言われるものが本当に成功なのか、答えが分かるまでには 30 年近くかかります。

⑤もちろん、人を集めたからこそ何とか維持できている部分もあると思います。

しかし、そうしたブランド戦略で競っている限りは、最終的には都心部の一握りの地域の一人勝ちになるでしょう。私は生まれも育ちも流山市で、「郊外第 2 世代」です。都心部の方が、便利なものが色々集中していますから、私の住んでいる地域では、郊外第 2 世代である程度うまくいっている人たちは、川向こうの東京に結局出て行ってしまふ。

⑥だから私の考えとしては、ブランド戦略ではなくて、今住んでいる人を大事にして、第 2 世代、第 3 世代と住んでもらえるよう循環させることをもっと考えるべきだと思います。

自治体側が再開発に飛びつきたくなる気持ちは分らないではない。でも、人が集まったから成功したということになるのでしょうか。どこかに人が集まれば、どこかの人は減るわけです。麻薬っばいだと思います。

⑦——「都心部の一人勝ち」ですか。-----

ブランド戦略は、最終的には体力勝負になります。

周辺が、都心以上に常に人をひきつけられるかという意味です。都市計画はこれまで、ある程度、面的に均等にやらそうと行われてきました。それが 2000 年ごろから、都市同士を競わせようという形に方向転換した。「衰退しつつある都市を再生しよう」という話が小泉純一郎政権のころに浮上して、それ以降は、均衡な発展ではなく、規制緩和をして選択と集中が肝心だということになった。

⑧もう一度世界の中で存在感を出すためには、都市のテコ入れをという背景がありました。それまで都市というのは、横にどんどん広がっていったのですが、その流れが止まり、縦に延びるようになった。その結果、郊外は「オールドタウン」と言われ、高齢者の比率がどんどん上がっていく場所になってしまった。

⑨ —— 都心部でもバイエリアを中心に再開発が進んでいます。

多摩ニュータウンのように、高齢化するのでしょうか。-----

新型コロナの流行で在宅勤務が増え、確かに郊外暮らしや田舎暮らしのブームがある程度出てきてはいますが、そこまで大きな潮流にはならないでしょう。だから都心部の高齢化は進まず、常にある程度流入する循環が維持されると思います。

サービスのインフラの量が都心部と周辺地域では全然違うので、都心部が高齢化するころには、周辺はもっと高齢化しているでしょう。

⑩再開発でタワーマンションを乱立させても、問題はこれから。

どういふふうになっていくのか、ある意味社会実験のようなところがあります。今後、東京の周辺地域は、より厳しい体力の消耗を強いられることになると思います。23区内であっても、世田谷などではだんだん体力勝負が求められるようになると思います。

⑪----規制を強化して、ある程度均質的な都市計画に戻すという考えはないのでしょうか。-----

都市部の論理からすれば、地方でサービスのインフラを維持するにはコストがかかるわけだから、それであれば、便利な都市に住んだ方がいいじゃないかと思うわけです。

地方の山村の研究を続けてきて、「限界集落」と言われる地域で聞き取り調査をした際に、「生まれ育った場所で死ぬまでいることが、そんなにぜいたくなことなのか」と言われたのがものすごく衝撃で、印象に残っています。

⑫「生まれ育った場所で生き続けることがぜいたく」になってしまっているのが、今の日本の現実。

私も本当に答えが出ていないのですが、ある程度は均質に、という理念はあった方がいいと思います。

⑬効率だけでなく、地域の中で循環させることが、一つのキーワードになる。

ただ、「ではそれをどうやって」となると、なかなかその答えは、現状では見つかっていません。

## 1. ■タワマンの修繕積立金が高騰!? 配偶者の給与減も…対応策は？ 2022年10月12日

<https://hint-pot.jp/archives/144818>

### 概要

①都内某所のタワーマンションに住み、かなり優雅な専業主婦暮らしを楽しんできたという沢部しおりさん（仮名・38歳）。

しかし現在は、これまでに経験したことのない“貧乏暮らし”を強いられていると嘆きます。

「夫の会社がコロナ禍のあおりを受け、給料が3分の1ほどに減ってしまったんですよ。ボーナスも大幅カットされてしまったので、毎月のローン返済の度にけなしの貯金を崩している始末。貯金は残り200万円もありません」

②矢先に、タワマンの修繕積立金を4000円以上もアップするのです。

子どもや配偶者に苦情を言われながらも食費を削り、節電を心がけ、コロナ禍もあり家族旅行に出かけることもなく、この2年間はひたすら生活を切り詰めてきたしおりさん。

このさらなる出費は「頭を殴られたような衝撃」だったそうです。

③解説とアドバイスは、不動産のプロ、中目黒「コレカライフ不動産」の姉帯さん。

「タワマンのように特殊な建物は、修繕するにも特殊な方法を取る必要があるため、通常の建物より割高な工事費用がかかります。修繕積立金だけでは足りず、管理組合が修繕金を担保に借入れを行う場合も。つまり、タワーマンションに住むということは、そうした“必要経費”にもお金がかかるということです。そこは入居前に覚悟していた方がいいでしょう」

④あまりに厳しいようであれば、現在のお住まいを少しでも新しい状態で売りに出し、無理のない暮らしができる環境に引っ越した方がいいかもしれません」

## マンション建て替え等.....

### 4. ■“マンション敷地売却制度”と不動産証券化を活用し、再開発 2022年10月13日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000011.000081154.html>

#### 概要

①国内最大級の不動産アセットマネジメント会社である、ケネディクスは、マンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく「マンション敷地売却制度」と不動産証券化スキームを活用したオフィスビル開発（「本プロジェクト」）に2020年より取り組んでおり、この度、築50年が経過した吉祥寺駅前の旧耐震基準マンション（本件既存建物）の解体が完了し、オフィスビル開発に着工した。

②本プロジェクトは、本件既存建物の区分買収にあたり、証券化スキームを活用しファンドを組成した国内初の取組みとなります。敷地売却にあたっては、投資家として富国生命を迎え、現在はオフィスビル開発に取り組んでいます。

#### ③ <ケネディクスの役割>

##### (1) 区分買収のためのファンド組成

本プロジェクトに紐づくノンリコースローンの調達等を実施し区分買収のためのファンドを組成。本件既存建物は築50年を経た旧耐震基準の物件であり危険性もあることから、既存区分所有者様に丁寧に説明を行い、関係者とともに区分所有権を取得するなど関係者一丸となってプロジェクトを進めました。

##### (2) マンション敷地売却決議の可決

吉祥寺駅前に所在しており、マンションへの建替えも検討されたもののオフィスビル素地としての活用が最適であるという判断から、マンション敷地売却決議を経て敷地を売却しました。なお敷地売却にあたっては、ケネディクスにて買主となる投資家を探索したところ、フコク生命を招聘することができました。

##### (3) オフィスビルへの建替え

オフィスビルへの建替えにあたり、ケネディクスはフコク生命より引き続きプロジェクトマネージャーとして各種業務

を受託しています。環境配慮型賃貸オフィスビルとして開発されます。

詳細については、フコク生命の下記リリース

<https://www.fukoku-life.co.jp/about/news/index.html>

### 3. ■アーバニティ王子「マンションストック長寿命化等モデル事業認定 2022年9月30日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000445.000025694.html>

#### 概要

①野村不動産パートナーズは、国土交通省が支援する「マンションストック長寿命化等モデル事業の「計画支援型」において、当社が管理受託しているアーバニティ王子（東京都北区）の管理組合と協議し、応募した「大規模修繕の実施時期の計画的な見直しによる、緊急性の高い排水管更新の早期実現の検討」が採択プロジェクトとして決定しておりましたが、この度、本事業への補助金交付申請を行い、交付決定通知を受領しました。

②「計画支援型」に認められる事業とは、一定の要件（①区分所有者が10人以上のマンションであること  
②原則として、当該事業完了後、「工事支援型」の提案をうことを想定しているものであること）を満たすマンションにおいて、先導性の高い長寿命化等の改修や建替えに向けた事業を実現するために必要な調査・検討等の準備段階の取組として認められる事業と規定されています。

③当社は、アーバニティ王子管理組合と協議し、下記の概要の通り、外壁や屋上防水のメンテナンス工事等の実施と大規模修繕工事瑕疵保険の見直しにより、2023年に予定していた大規模修繕工事の実施時期を5年延伸し、長期修繕計画上で予定されていた一時金徴収を回避し、且つ緊急性の高い排水管更新の早期実現と共に高性能化とライフサイクルコストの低減を図る改修計画を承認いただくことで、交付申請をいたしました。

④・大規模修繕工事の実施時期延伸のための防水メンテナンス工事の範囲や実施内容については、第三者機関による予備調査を実施し、瑕疵保険の利用を前提とした工事内容を決定。

・外壁や屋上防水の必要なメンテナンス工事を実施することで保険期間が5年間の大規模修繕工事瑕疵保険に加入できる仕組みを利用。同管理組合は5年間の防水保証に加え、修繕積立金会計を健全化することで、大規模修繕工事を安心且つ堅実に延伸。

・来年度「工事支援型」事業に応募し、正式に保険加入検査等を実施予定。

⑤今後急増する高経年マンションについて、適切な維持管理を促進するとともに、改修や建替によるマンションの円滑な再生を図る取組を促進するため、老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修や建替え等を行う先導的な再生プロジェクトを公募し、国が事業の実施に要する費用の一部を補助することにより、優良事例・ノウハウを収集し、マンションの再生に向けた全国への普及展開を図ることを目的とした事業です。

## 2. ■名門女子校「桜蔭学園」隣で勃発したタワマン建設騒動 朝日 2022年10月18日

<https://dot.asahi.com/dot/2022101700031.html?page=1>

### 概要

①「文教地区」として知られる東京・文京区本郷。

この一角で、閑静な街並みを一変させるタワマンマンションの建設計画が持ち上がり、近隣の学校や住民が困惑している。

隣接しているのは“女子御三家”として名高い「桜蔭学園」。教室の窓側からわずか14メートル先に、校舎の高さをはるかに上回る巨大マンションがそびえたつことになる。

②建て替え計画が進んでいる築40年超のマンションは、桜蔭学園の通学路である坂道に面しており、マンションの敷地は校舎と隣接している。

マンションは地上8階（約33メートル）、地下1階で、1階には「宝生能楽堂」が入っている。これを地上20階、高さ69メートルのタワマンマンションに建て替える計画が進んでいる。

また、校舎に面した場所に能楽堂が建てられ、その屋上に「公開空地」と呼ばれる、誰もが出入りできる広場が作られる計画だ。建築主はマンションの管理組合。工事は2025年4月に着工し28年7月の完成を目指すとしている。

③「マンションの建て替え自体に反対なのではありません。ただ、計画の内容はあまりに想像外で、頭が真っ白になりました」齊藤由紀子理事長（校長）

現在は、マンションの住居の大半は校舎から少し離れているが、建て替え計画では、校舎のわずか14メートルの場所に移る形になる。さらに、マンションのベランダが校舎側に設置される。学園の要請を受け、管理組合は4階から校舎の最上階と同じ高さの11階まではベランダを設置せず、曇りガラスで開閉制限のある窓を付ける改善案を示しているという。だが、12階から上にはベランダが設置され、学校側からみれば、まさに真上から見下ろされるような状況になってしまう。

④「日当たりはほとんどなくなってしまう、日陰での学校生活を強いられることになります。

また、今でも窓を開けると、マンションの外廊下を歩く人や作業をする人の声が校舎内に聞こえてきますが、今度はチャイムの音や生徒たちが談笑する声、授業での合唱などが、毎日のように居住者の方々に聞こえるという事態も想定されます。もしクレームが入っても、ここは学校ですから音を消すことはできません」

⑤環境の悪化とともに学園側が懸念するのは、盗撮やのぞきなどの被害だ。

能楽堂の屋上に作られる予定の「公開空地」も心配の種だ。

各教室の窓にはブラインドが設置されているが、外から教室に目をやると、ブラインドのスラット（羽根）の角度によっては、教室の生徒たちが見える。目線防止策として、ブラインドを閉じるという手もあるが、実際に閉じてみると教室は一気に暗くなる。

⑥桜蔭学園は、地域住民やマンションと隣接する神社と協力し計画見直しを求めている。

金運のパワースポットとしても知られる、この神社の広報担当者も「マンションができれば、神社に日が当たらない時間がとても多くなります。暗い神社に参拝に来たいと思う人がいると思いますか？境内には小さな鎮守の森がありますが、日当たりがないと木が枯れてしまうかもしれません。公開空地の広場は地域のためになる、など言いながら、神社の森にはダメージを与える。

こんな矛盾した話があるでしょうか」マンションの管理組合側は取材は受けないとし、「桜蔭学園様だけではなく地域の方とも、話し合いは続けていきたい」とだけコメントした。

## 1. ■海老名の国指定史跡隣接地 マンション計画 住民景観を守って 2022年10月22日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/209546>

### 概要

①神奈川県海老名市の国指定史跡「相模国分寺跡」の隣接地で進むマンション建設計画に、地元の住民が反発している。

住環境のほか、代々大切に守ってきた史跡への影響を懸念するためだ。計画は法律や市条例に抵触しておらず、市は手続きを進行。住民の憤りは市にも向けられており、史跡の保護とまちづくりのあり方が問われている。

②マンション大手の明和地所による建設計画地は、海老名駅から東に約五百メートルの場所。歴史公園として整備・公開されている史跡の南側に隣接する。

周辺はマンションなどを建てられる第一種住居地域だが、史跡を囲む場所に高層マンションはない。

③今回の計画は総戸数四十七戸で、最高階は十四階（高さ四十三メートル）だが、史跡の南側全てをふさがないように、十四階建てとするのは一部となっている。

同社は五月に市に基本計画書を提出。市住みよいまちづくり条例に沿い、九月までに三回の住民説明会を開いたが、理解は得られていない。

④住民側はマンション建設により史跡が威圧されるとし、同社に出した意見書で「歴史を感じる、老若男女から愛される心地よい場が台無し」「見渡す空が小さくなり、圧迫感がある」と反発。地元の国分南一丁目自治会長（69）は「住民が史跡に配慮して周辺の環境も守ってきた。マンションを建てようという地権者や事業者はいなかった」と訴える。

⑤同社に計画を白紙化する考えはない。

市への提出が定められた説明会後の見解書では、建築基準法など関係法令や条例などに「順守した計画」とし、「著しく景観を害するとは考えていない」と反論。

「計画はマンションデベロッパーとしての事業性を考慮し立案した」として高さや配置の変更を否定した上で、今後も住民説明会を続ける意向を示した。同社は本紙の取材に対し、「コメントは差し控えたい」としている。

⑥住民側は意見書で「史跡の景観を守ろうとする行動は本来、市が行うべきもの」とし、市にも矛先を向ける。

ただ、条例によると、市は住民の意見と見解書をもとに会社に指導、助言をするが、強制力はない。市住宅まちづくり課の担当者は「法律や条例に適合している計画に（見直しの必要性は）言えない。難しい問題と認識しているが、粛々と手続きを進めざるを得ない」と話す。

住民側は八百筆を越す署名を集め、計画の見直しを訴える陳情書を市議会に出したが、九月議会で継続審議となった。

⑦市条例は第三条で「公共の福祉の下で豊かで快適な環境を守り、次世代に引き継ぎ、育むよう行われなければならない」「まちづくりは、市、市民及び事業者が主体となり、自らの責任と相互の理解と信頼の下に協働して行われなければならない」と理念を掲げる。

#### ⑧ <史跡相模国分寺跡>

相模国分寺は奈良時代の741年、聖武天皇が出した「国分寺建立の詔（みことのり）」で全国に建てられた国分寺の一つ。東西約240メートル、南北300メートル以上の寺院地の中で、高さ約65メートルと推定される七重塔の跡、本尊仏を安置する金堂跡の礎石などが残っており、1921（大正10）年3月に国史跡に指定された。

## 団地再生等.....

### 5. ■世田谷離れ茨城へ 老いられない町、「待機高齢者」の現実 朝日 2022年10月14日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ9Y5TWTQ9NULEI00M.html?pn=21&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①東京都世田谷区にある閑静な住宅街。

80代女性は要介護度4。デイサービスに通いながら、同居する50代の娘が働きながら介護をしていた。「茨城県の有料老人ホームに入れようと思います」精神的負担と金銭面を考えると、区内から出るしかないですね」と返した。認知症は中～重程度。娘は正社員で、働きながら自宅での介護は限界だった。金銭的にも厳しかった。女性の年金は国民年金と夫の遺族年金だけで、裕福とはいえない。介護保険でまかなえるサービスの利用上限額を超えて、自費負担が重くのしかかった。

②区内には有料老人ホームは多いが、月25万円以上かかるところもある。

選択肢は、安価で入れる特別養護老人ホームしかない。

区によると、特養の入所申込者（待機者）は2019年度末時点で1331人。すぐには入れない。4人部屋タイプを申し込んだが、人気が高く狭き門だった。茨城なら、月15万円ほどですぐに入所できる。

区内の特養への申し込みは継続中で、空きが出れば戻ってくる予定だという。女性の今の状況の場合、入所するのに1年半くらいは待つ可能性があるという。

③特養に入れるのは、原則として要介護度3以上。介護期間や行動・心理症状などによってポイントが高くなり、優先的に入所できるが、この事業所ではポイントが高くても1年ほどは待つことになるという。こうした傾向は、区内全体で共通している。

④区人口は2022年には約90万人に増えた。

高齢化率も2022年では20.4%と、東京都全体の約23%、全国の約30%と比べて低い。世田谷以外の区では、3世代の同居が多いと独り暮らしが少ない傾向があるのに対し、世田谷だけは独り暮らしの割合も低めだった。配偶者と死別したりして一人暮らしになった高齢者が、区外へ転出しているとみられる。世

田谷は、「老いられない町」でもあるのだ。

⑤将来の高齢化率の推計（20年3月時点）によると、世田谷区は23区内で最も高く、25年に26・3%、40年には33・3%。今後加速度的に高齢化が進む見通しで、その「受け皿」づくりが課題となる。「世田谷病」東京全体、ひいては日本全体の問題だといえる」

⑥世田谷区の特徴は、高齢者の施設全体の受け皿は多いものの、価格の高い有料老人ホームに偏っていることだ。特養は少ない。高齢者の人口に対する定員の割合を示すの整備率（22年時点）は、23区では世田谷、品川、大田、新宿、江戸川が1・2%未満で低い。整備を進めた結果、区内の待機者は14年度は2023人いたが、21年度は1220人と減ってきた。

⑦特養の申込者（待機者）は、全国で約29万人（19年4月時点）。

東京、埼玉、神奈川、千葉では計約6万1千人と2割を占め、都市部に集中する。

『『年老いる地方、若々しい首都圏』という認識は時代遅れ。将来的に特に都市部で介護施設に入れない『介護難民』が大量に発生する可能性がある』年を取ったら、他の地域にたらい回し——。今の東京では、そんな現実が生まれている。

⑧小黒さんが掲げるのは、医療・介護など生活に必要なサービスを集約し、高齢者が出かけやすい地域の空間を作る「街づくり」の視点を盛り込んだ対策だ。

たとえば、商業施設などの生活空間の近くに介護施設を作って立体的な形で整備したり、土地が少ない都市部では高層建築物を活用してコンパクトなエリアに必要な介護施設を整備したりする方法があるという。

⑨「高齢者のケアシステムの将来的なビジョンを持つことが重要。長期的な視点に立って、行政や住民、事業者らで街づくりを進めていく必要がある」と小黒。

#### 4. ■町が死んでしまう 84歳自治会長、12時間フル稼働する理由 朝日 2022年10月12日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ9Y5RLJQ8KULEI00B.html?pn=15&unlock=1#continuehere>

##### 概要

①羽田空港と目と鼻の先にある大田区東糀谷6丁目。「中心部」にあるのは、5～12階建ての都営団地「東糀谷六丁目アパート」全5棟だ。この町の65歳以上の高齢者の割合は64%。東京23区内で最も高齢化が進む「限界集落」だ。

②自治会長の今野奏平さん（84）は午前9時から午後9時まで、ほぼ毎日、自治会集会所で「スタンバイ」しているのだという。

「蛍光灯のスイッチのひもが切れた」「トイレが詰まった」「雨どいの水があふれた」日に何度も、集会所の電話が鳴る。「自治会というより管理人ですね」おむつをトイレに流してしまったり、雨どいにスプーンを詰まらせたり。思いも寄らない「事件」が毎日のように起こるといふ。

③高校卒業後、岩手県遠野市から上京した今野さんは、当時新築だった団地を、子どもたちの「ふるさと」にしたかったという。

完成当時は、「1部屋3世代で住める」といふれこみだった。団地内の公園で夏には盆踊りを、秋には運動

会を開いた。集合住宅でも、地域ならではの文化やコミュニティーが作れると信じていた。

④しかし 1990 年代後半ごろから入居資格が厳格化され、1 世帯の合計の所得が制限を超えると、社会人になった子どもたちは同居することができず、団地外に独立していった。現在、団地の住人の約 3 分の 1 は流動的で、新たに転入してきた人も大半が 65 歳以上の高齢者だという。「年老いたニューカマー」を受け入れ、新たなコミュニティーを作る余力は、今の団地には残されていない。団地は建て替え後、高齢者向けの転居先としてあっせんされる予定だといひ、若い住人の転入は期待できないという。

⑤今野さんを始め、自治会の役員の平均年齢はおよそ 80 歳。「私たちもいずれ活動できなくなる。自治会活動ができなくなれば区から補助金がもらえなくなり、コミュニティーや横のつながりは完全に無くなるでしょう。限界に近い」

現在は月 1 回の清掃活動を口実に、住人たちが直接顔を合わせる機会を作るようにしているという。「義理でも義務でも、つながりを作らないと、この町は死んでしまう」

⑥都営住宅の高齢化は、23 区内でも顕著だ。

上位 10 地点はすべて都営住宅が大半を占めている地域だった。都営住宅の建設のピークは、高度経済成長期たった中の 1969 年度。74 年度までに建てられた団地がいまだに現役で、全体の約 3 割を占めているという。2020 年度末、都営住宅の名義人の 69・2%が 65 歳以上で、これを単身入居者に限ると 82・4%に上った。

⑦「孤独死」も増えている。

過去 10 年間で、都営住宅内での孤独死は 400 人台で推移していたが、17 年以降上昇傾向で、20 年度は 755 人だった。

見守りや地域の支え合いが不可欠な状況を、誰が主体となって取り組むべきなのか。

都の都営住宅経営部の担当者は「子育て支援を目的にした募集区分を設けているものの、都営住宅は基本的には住宅のセーフティーネット。世代などのバランスを考えて住人を選別することはできない」と説明する。さらに「都は都営住宅を作り、管理するのが役割。ソフトの部分は、行政としてできることを取り組んでいるが、誰がどこまでやるべきかは答えがない」と話す。

⑧東京都住宅供給公社が、希望者に限って 2 カ月に 1 回程度、定期的な訪問サービスを行っている。区によっては、足が不自由な住人のために、ゴミを自宅まで取りに行くサービスも行われている。

### 3. ■羽田空港のそばに「限界集落」 23 区で一番高齢化進む町 朝日 2022 年 10 月 11 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ9Y5Q8DQ9NUHBI02G.html?pn=19&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①都営団地「東糀谷六丁目アパート」。5～12 階建ての全 5 棟からなる。大田区東糀谷 6 丁目は、東京 23 区内で最も高齢化が進む「限界集落」だ。限界集落とは、65 歳以上の高齢者が人口の半数を超えた地域のこと。20 年に実施された国勢調査では、東糀谷 6 丁目は 64%で、約 3 千ある 23 区の町丁目の中で最高だった。

②パン屋、八百屋、文房具屋。かつて10軒ほど並んでいた1階の店はいずれも閉店し、「シャッター街」になっていた。その中で、ちょうど真ん中辺りだけ、シャッターが開いていた。コンビニチェーンの看板の上から貼られた「水戸屋天海酒店」の文字。「水戸屋」と呼ばれて親しまれる団地唯一の商店だ。店内の商品はまばら。棚にあるのはレトルトカレーや缶飲料など、常温で日持ちするものだけ。奥の冷蔵庫は、「電気代が10万円を超え、売り上げ以上の負担だから」と、1年以上前から切ったままだ。店を訪れた高齢女性が、店番をしていた店主の天海和則さん（55）に「お米を届けてほしいのだけど」と頼んだ。店に米は置いていない。それでも、女性に代わって買いに行き、部屋まで届けているのだという。

「常連さんは父の代からで、自分の親のような存在。助けてあげたい、という思いがある」

③最寄りの京急穴守稲荷駅からは、高齢者の足で徒歩で20分ほど。周囲はめっきやスクラップなどの町工場が軒を連ねる。この地を、住民たちは「離れ小島」と呼ぶ。食料品を扱うスーパーまで1キロほどあり、高齢の住人は、バスに乗って行くか、ヘルパーさんに買い物をお願いするしかない。一時期、野菜や魚の移動販売が来ていたが、買い支えることができず、次第に売りに来なくなった。隣近所で、買いに行ける人に頼んでまとめて買って来てもらうこともあるが、トラブルの原因にもなっているという。そんな住人たちの頼みの綱が、水戸屋なのだ。閉店時間は午後2時。だが、天海さんはその時間を待たずに、店を妻に任せて、近くにあるヤマト運輸の支店に急いだ。配達員の仕事と掛け持ち、それでも「頼りにしてくれるから」

④店を経営する傍ら、午後1時半から10時までの8時間半、毎日配達員として働いている。妻も閉店後、別の宅配便の会社で仕分けの仕事を掛け持っている。「家族で店をやっているが、それだけでは食べていけないので」こんな掛け持ち生活が2年以上続いている。

⑤総戸数833戸。

築50年を超える団地は、住人とともに年を重ねてきた。

3年前から建て替え工事が始まり、水戸屋が入る1号棟も取り壊されることが決まっている。

水戸屋は団地の完成時に、天海さんの父が始めた。多いときは一日200～300人が買い物に訪れる繁盛店だった。天海さんは大学卒業後、武者修行で酒販店に就職した後、25年前に店を継いだ。だが住人の高齢化とともに寂れ、今では水戸屋とラーメン屋1軒を残し、空き店舗になっている。10年ほど前から大手チェーン傘下のコンビニになったが、建て替え工事が決まって「コンビニ」の看板は下ろした。

建て替え後はテナント自体が無くなるため、廃業するつもりだ。

今では、客は一日20～30人にまで減った。

「電球を替えてほしい」と言われれば、高いところに手が届かない高齢者に代わって替えてあげたり、「エアコンのリモコンが利かない」と言われれば、部屋まで直しに行ったり。「何でも屋」のように働いても、天海さんの収入に占める店の売り上げは1割にも満たない。

長女は今春、大学を卒業し就職した。次女はまだ大学3年生。大学の学費を捻出するには、配達員の仕事を掛け持ち、朝から晩まで働き続けなければいけない。「ボランティアだね、本当」。天海さんは笑うが、建て替え工事が始まるまで、店を閉めるつもりはないという。「若い人はネット通販とか色々なツールを使えばいいけれど、使えない人がここで生きていくにはどうしたらいいの。困っている人がたくさんいて、頼りにしてくれている。できる限りのことを支え合うしかないんじゃないの」

⑥1号棟で独り暮らしをする春田博さん（88）は団地の完成と同時に、妻と3人の子どもと入居した。

大田区の平和島駅近くの鉄鋼工場で働き、日本のものづくりを支えた。息子たちは独立。妻にも先立たれて、

今は1人で暮らしている。足が悪く、遠出が難しい。「押し車だと、最寄りのスーパーでも往復で1時間以上かかる。天海さんは息子のような存在だから頼りにしている」と春田さんは言う。団地には、春田さんのような高齢者が多く暮らす。

⑦団地内の道路には、毎日朝と夕方、ワンボックスカーがずらりと並び、デイサービスの送迎渋滞ができる。一時は1400人ほど団地にいた子どもたちが、今では10人にも満たなくなった。

⑧高齢者が多くなるのには、必然的な理由もある。公営住宅は1990年代後半、公営住宅法の改正に伴って入居資格が一層厳格化された。一世帯の合計の所得が制限を超えると、社会人になった子どもたちは同居することができず、団地外に独立していった。現在、団地の住人の約3分の1は流動的で、新たに転入してきた人も大半が65歳以上の高齢者だという。エレベーターは付いているものの、5～12階建ての古い団地は高齢者にとって必ずしも住みやすい環境とは言えない。「65歳以下は30世帯程度。

この町は、まさに『老老介護』のような状態」と自治会長の今野奏平さん（84）は言う。高齢化した「地域」を支えるのは、誰なのか。

## 2. ■ 都心に潜む限界集落 一人勝ちの東京、ひとごとでない高齢化の波 2022年10月11日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ9Y5K6WQ99ULEI00B.html?pn=26&unlock=1#continuehere>

海洋

①65歳以上の高齢者が人口に占める割合「高齢化率」が50%を超えた地域を、「限界集落」と呼ぶ。2020年の調査で、約3千ある23区の町丁目のうち、限界集落は15カ所あった。人口が500人以上の町丁目に限定すると、限界集落は9カ所だった。

9カ所すべて、町の大部分を都営団地が占めていた。全国の高齢化率の28.7%を上回る23区の町丁目は311カ所で、全体の1割を超えた。

②一般的に、高齢化が進み、限界集落になる要因は、地域外への流出者が多く、新しい世帯の流入に乏しいためだ。つまり「新陳代謝」が進まないためだと言える。

地方とは異なり、人の流動性が高い東京で限界集落化するのには、「高齢者が住み続けられる」ことの裏返しでもある。問題は、住民が高齢化していったとき、それを支える仕組みがあるかどうか、コミュニティが維持できるのかという点だ

④例えば、マンションという単位で見たとき、住民の50%以上が高齢者となった「限界集落」となっているところは少なくない。古くなるほど65歳以上の世帯の割合は高くなる。「特にマンションは住戸の独立性が高く、周りとは付き合いたくない人がマンションの購入を選択する傾向がある。外出せず孤立してしまうと周囲から見えにくい。高齢化したマンションでは、支え合う仕組みをどう作るかが課題だ」（土屋さん）こうした状況は、各地の自治会にもあてはまるだろう。

決してひとごとではない「限界集落」が、いまそこまで来ている。

「東京の限界集落 エイジングニッポン」で全6回、連載します。

## 1. ■変わる赤羽の限界集落 先行八王子、仕掛け人は地元スーパー朝日 2022年10月13日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ9Y4473Q8MULEI00K.html?pn=8&unlock=1#continuehere>

### 概要

①JR 赤羽駅から徒歩 20 分、東京都北区の桐ヶ丘団地。

団地の一部がある桐ヶ丘 1 丁目の高齢化率は 58.9%と、こちらも 65 歳以上の高齢者が半数を超える「限界集落」だ。商店街はシャッターが目立ち、人影はまばら。今年からは「買い物弱者」を支える移動販売が始まった。男性（70）は「ここでは自分なんてまだ若い方ですよ」と話し、買い物に出かけた。

②ここで今、新たな街づくりの計画が進む。

掲げるのは「団地の再生」だ。どのように「再生」するのか。先行事例が、東京・八王子にある。JR 西八王子駅からバスで 10 分ほどの場所にある都営長房団地。60 年前に建設が始まった団地の建て替えて生まれた土地に昨春、スーパーなどが入った大型商業施設とホームセンターがオープンした。街づくりを引っ張るのは、社員約 700 人の地元スーパーだ。

③きっかけはあるうわさだった。

団地の跡地が民間に貸し出される――。

中村洋一さん（66）が、そんな話を耳にしたのは 2014 年ごろ。八王子発の「スーパーアルプス」の店舗開発を担当していた。当時、長房団地の脇には、アルプスの八王子の 1 号店があった。開店は 1970 年。3600 戸の団地の購買力に支えられ、店の売り上げは伸びた。だが、店舗は手狭で、客の需要に十分に答えられなくなっていた。

近くには競合スーパーができ、客は減っていた。願ってもない話が舞い込んできた、と感じた。「やりましょう」地元への思い入れは強い。当時、40 歳。ダイエーでは同じ部署の同僚は約 200 人いた。社内から、5～7 人のメンバーが集められた。都が団地の建て替えに伴う事業の実施方針を公表する前だった。大手ゼネコンの熊谷組など、3 社とグループを組んだ。アルプス 1 社でまかなえる事業ではないと考え、グループを作りそのときに備えておこうと考えた。中村さんはグループの統括責任者に就いた。

④グループの結成から 3 年半後の 2017 年、都は古くなった団地の建て替えで生まれた約 3 万平方メートルに商業、医療・福祉施設を作る計画を発表し、運営する事業者を公募した。

中村さんらは団地には高齢者が多いことから、医療・福祉施設も含めた複合施設の建設が求められるだろうと予想していた。だが、募集要項にあった、ある項目に目が留まった。「多世代が集い、交流を生むよう計画すること」都は、事業者には施設だけでなく、地域住民らの交流スペースも設けるように求めた。

都がその数カ月前に公表した「都市づくりのグランドデザイン」では、高齢化や人口減少が進む中で、「集約型の地域構造」への再編を目指すことが掲げられていた。大規模な団地を「生活の中心地」と位置付け、周りに商業施設などを作る。そこに団地外の人も呼び込み、高齢化で活力や機能が低下する地域の活性化を図り、周辺を含めた街づくりを進める。都はそう考えた。事業者との契約期間は 30 年間。賃料を抑え、民間の資金と知見、ノウハウを生かした継続的な街づくりに期待した。

⑤「地域に密着した商売はしてきたが、街づくりは初めてのことだった」と中村さん。

社内からも、経験がない街づくりに加え、限られた人しか出入りせず、外部からの集客が望みづらい「閉鎖商圏」と言われる団地での新規事業を不安視する声もあった。建て替えられた約 3 千戸には基本的に以前住んでいた人が入ったため、団地の住民に大きな変化はない。そんな中、どうすれば、団地内外の交流が生まれるのか。都に提案した事業コンセプトにはこう記した。「新たなコミュニティーの創出を目指す」「長期にわたり街の『運営』を持続可能とする仕組みをつくる」「スーパーは生活に不可欠なインフラで、お客さんが毎日訪れる。その人たちを結びつけることで、地域や社会に貢献できる『ツール』にもなれる」アルプスを代表とするグループは審査の結果、事業提案をした計 4 グループの中から事業予定者に選ばれた。

⑥ホームセンターのカインズ、100 円ショップにスーパー、薬局、カフェや美容院、歯科・小児科、地域包括支援センター。新しい商業施設には 20 弱の店舗などが入り、敷地内にはドッグランや公園、菜園もある。計約 630 台の駐車場があり、団地外の人も訪れるようになった。

⑦目の前の団地に住む青山富美雄さん（69）は「車を使わずに、生活必需品がそろうようになった。団地には高齢者が多く、買い物に行くのも一苦労という人も少なくない。生活がしやすくなったとみんな喜んでいる」と話す。

⑧500 メートル圏内の高齢化率は高いが、1 キロに広げると若い世代が多く住む。

ホームセンターを誘致したのも、商圈分析を踏まえ、スーパーより来店頻度が多く、より広い地域から客を集められるという狙いからだ。店舗同士で商品が重ならないような工夫も重ねた。その結果、テナントの売り上げは「想定以上」（松本勉取締役）だという。

⑨商売がうまくいく一方、街づくりは手探りだ。

これまでに地域包括支援センターと連携し、高齢者と中学生らが街づくりを考えるイベントなどを商業施設内で開いてきた。松本取締役は「それがすぐに施設の売り上げに貢献するわけではない。だが、地域に受け入れられることで、それがビジネスにおいても差別化につながる。

⑩商業施設ができたことで、団地住民の生活は便利になり、人の行き来も増えた。

だが、「ハコモノ」を作って人を呼び集めれば、団地は再生するのか。大妻女子大の松本暢子教授（都市計画）は「団地内外の交流から街づくりの担い手を作れるかが重要になる」と話す。

⑪住民の高齢化によって団地の自治会役員のなり手は少なくなり、ゴミ置き場の清掃や電球交換などの共有スペースの管理などの自治会の活動もやっとの状態だ。

自治会の役員を務める本堂房雄さん（76）は「コミュニティーの場ができたことで、交流が芽生えている。イベントごとに違ったリーダーが出て交流が広がり、様々なアイデアを試していく中で、新しい流れ、風が吹くのではないかと話す。

市では、中学校区を単位とした地域作りの話し合いを進めており、本堂さんは団地を越えた新たな枠組みに期待を寄せる。松本教授は「団地の年齢構成はすぐには変えられない。高齢化した街を支えるには、自治会などへの直接的な支援とともに、団地外も含めた街づくりのあり方を考えなければならない」と指摘する。

その他.....

## 9. ■ 社会学者が考えるマンション「根本的矛盾」崩れた住宅政策の前提 2022年6月17日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ6J67HFQ6JUTFL00C.html?pn=16&unlock=1#continuehere>

### 概要

①社会学者で住宅研究が専門の東京大学准教授の祐成保志さんは、「ホテル暮らし」とは違う「マンション暮らし」の特徴は、コミュニティーにこそあると言います。マンションが抱える「根本的な矛盾」とは。そして、日本の住宅政策の課題とは—

②社会学では、コミュニティーをアソシエーションと対比させることが一般的です。

アソシエーションは目的を持って組織される集団で、企業や学校が代表例です。

対してコミュニティーは、家族のように目的がなくても成立する基礎的な集団を指します。

③マンションの管理会社はアソシエーションです。

区分所有者が結成する管理組合も、目的が定められたアソシエーションです。それらとは別に、居住者の間には、隣り合って生活するがゆえの関係が生まれます。これを「コミュニティー」と呼ぶことは、理にかなっていません。ただ、マンションとコミュニティーには、一筋縄でいかない関係があるのです。

④かつて、社会学では地理的な近さと感情的な近さの両方がコミュニティーの条件だと考えられていました。1970年代になると、地理的な条件は重要ではないという考えが強くなってきます。SNS上のコミュニティーなどを思い浮かべるとわかりやすいと思います。

⑤古いムラやマチでは、近くに住むことが、そのまま感情的な近さを意味しました。それを支えていたのは、暮らしを維持するための共同作業です。

マンションでは、それぞれに独立した生活空間が確保されていて、地理的には近くても感情的には遠いままでいられます。近代の都市を体現するような環境です。マンションにコミュニティーがあることは、良好な管理を可能にすると考えられています。

他方で、そうした情緒的な関係は、管理組合の業務をゆがめるという批判もあります。

⑥日本のマンションは、もともとは都心や観光地で、セカンドハウスの需要を狙っていました。家族の住まいとして定着したのは、70～80年代ごろからです。いまの管理組合が、その時期の日本社会を前提とした仕組みになっていることには注意が必要です。

⑦マンションの住民は、生涯住み続けたいと考える人から、いずれは売却を考える人まで多様です。時間が経つにつれて住民の高齢化が進み、境遇の差が開いていきます。所有と居住も分離していくので、建て替えなどの重要な意思決定が難しくなります。

⑧マンションは、根本的に矛盾をかかえた仕組みです。

これまでは微妙なバランスのもと、表面化せずすんできたように見えますが、今後もそれが続くとは限りません。マンションに限らず、住宅政策そのものが長期的な視野に立った制度になっているかどうか、大いに疑問があります。

⑨日本の住宅政策は、新築を重視してきました。

厳しい規制をもうけず、住宅を新しく建てやすくすることは、住宅が足りなかった時代には合理的でした。しかしこのことが、住宅の質の低さや空き家の増加につながっています。

一方では住宅が余っていて、他方では住宅に困っている人がいるという、奇妙な状況が生じています。市場で不利な立場にある人、所得が低い人や入居差別を受けている人を公的に支援する仕組みがない限り、この溝は埋まりません。具体的には、借り上げ型の公営住宅や家賃補助などが考えられます。

⑩重要なことは、持ち家があるにもかかわらず、住宅に困っている人がいる、ということです。マンションの高齢化と老朽化は、この、考えてみれば当たり前のことを気づかせてくれます。持ち家さえ増やせば住宅問題は解決する、という住宅政策の前提が崩れつつあります。

⑪高齢になるなどして、長年暮らしてきたマンションに住み続けられなくなるというのは、広い意味での「ホームレス」状態といえます。このとき、住み慣れたエリア内で暮らしを立て直せることが大切です。

そのための条件の整備は、市場任せでは難しい。行政には、地域に居住するための社会的な資産として、マンションをほかのストックとあわせて運用する戦略が求められています。

⑫ライフステージの変化などによる人と住宅のミスマッチは、マンションの住民に限らず、誰にでも起こりうることです。ミスマッチを速やかに、かつ緩やかに解消できるように、地域の中に暮らす場の選択肢を増やす施策が必要です。

⑬マンションは、商品として販売されるものであると同時に、所有者や居住者みずからが、アソシエーションとコミュニティをつくる実践でもあります。

日本でも、すでに半世紀以上にわたって経験が積み重ねられてきました。そこから受け継ぐべき知恵や教訓は何か、改めて考える時期を迎えていると思います。

## 8. ■心理的瑕疵物件とは？ 国交省ガイドラインの内容と告知義務解説 2022年10月17日

<https://manabu.orixbank.co.jp/archives/177>

### 概要

①心理的瑕疵物件とは、入居者が心理的な苦痛を感じる可能性がある物件のこと。

具体的には、自殺や孤独死といった人の死に関わる事案だ。

②不動産取引における主な瑕疵には、心理的瑕疵の他に3種類がある。

- ・物理的瑕疵：土地・建物に物理的な欠陥があること
- ・環境的瑕疵：物件の周辺環境に問題があること
- ・法律的瑕疵：法律や条例などにより物件の利用が制限されること

③心理的瑕疵物件に該当する可能性がある主なケースは、以下の3つだ。

物件内で事件・事故死が発生した 殺人や自殺などが発生した物件

自然死・孤独死などで特殊清掃が行われた

通常の清掃では、原状回復が難しいため、専門業者による特殊清掃が行われる。

特殊清掃が行われた物件は、基本的に心理的瑕疵物件となる。

周辺に墓地や刑務所などの「嫌悪施設」がある

心理的瑕疵物件に該当する可能性がある。

#### ④2021年10月「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」

##### 告知についての原則

原則人の死に関する事案が取引相手の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、告知しなくてはならない。ガイドラインでは、告知しなくてよい場合と必要な場合の判断基準も示されている。

##### ⑤告知しなくてもよい場合

- 1 対象不動産で発生した自然死、日常生活の中での不慮の死
- 2 対象不動産・集合住宅の共用部分（日常生活で通常使用する部分）で1以外の死、特殊清掃などが行われた1の死が発生し、事案発生からおおむね3年が経過した後
- 3 対象不動産の隣接住戸・集合住宅の共用部分（日常生活で通常使用しない部分）で発生した1以外の死、特殊清掃などが行われた1の死自然死や転倒事故などの不慮の死については、告知不要だ。また特殊清掃が行われても事案発生から3年程度が経過すれば告知しなくてもよいとされている。

##### ⑥告知する必要がある場合

上記の「告知しなくてもよい場合」に該当しても社会に与えた影響が特に高い事案は、告知しなくてはならない。

また取引相手の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合、借主から問われた場合も告知が必要だ。告知の際は、事案の発生時期や発覚時期、場所、死因、特殊清掃が行われたことなどを伝える。

##### ⑦告知についての留意事項

告知する場合は、亡くなった方や遺族の名誉・生活の平穏に十分配慮しなくてはならない。

そのため氏名や年齢、住所、家族構成、具体的な死の態様、発見状況などを告げる必要はない。またトラブル防止の観点から取引相手の意向を事前に把握することも必要だ。心理的瑕疵の存在を重要視している場合は、特に慎重に対応するよう要請している。

##### ⑧心理的瑕疵物件になると大家にはどんな影響があるのか

告知しないと契約不適合責任を問われる可能性がある。

損害賠償や家賃の減額などを請求される可能性があるため、注意が必要だ。

空室リスクが高まる。

家賃低下による収益性が低下する。

安易に家賃を下げてしまうと不動産投資の収益性が低下する。

買い手を見つけるのが難しくなる。

##### ⑨心理的瑕疵物件になるのを防ぐために大家ができること

物件購入前に心理的瑕疵の有無を確認する。

入居者と定期的にコミュニケーションをとる。

定期的に顔を合わせることで入居者の生活や健康状況が目視できるため、自然死や孤独死の防止が期待できる。

##### ⑩心理的瑕疵物件になってしまったらどうする？

万が一所有中の物件が心理的瑕疵物件になってしまった場合は、入居希望者に対して正直にその旨を告知することが大切だ。

「家賃を下げて入居者募集 をする」「売却できるかどうかを探る」といった対策を検討しよう。

## 7. ■ 玄関ドア工事費用の相場は 30~50 万円！ 工法についても解説 202 年 10 月 24 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-door-kokan>

### 概要

①玄関ドアは、区分所有者が好きなタイミングで交換してしまっても良いのでしょうか。

しかし、専有部分は部屋の「内側」のみを指すため、玄関ドアの外側はマンションの「共用部分」にあたるといえるのです。したがって、玄関のドアはそれぞれの区分所有者の判断で交換するのではなく、修繕計画に基づき管理組合

②玄関ドアのリフォーム工法は 3 種類ある

#### 【1】カバー工法

既存のドア枠の上から新たなドア枠と扉を取り付ける工法です。

#### 【2】持ち出し工法

既存の枠の外側に新しいドア枠を設置して扉を取り付けます。

カバー工法とは異なり、ドアの寸法を変えずに施工できるため、開口幅を狭めずにする点がメリットです。一方、これまでのドアより外側に枠を設置するため、ドアが飛び出しているように見える点はデメリットといえます。

#### 【3】扉交換工法

ドア枠を変えずに扉部分のみを交換する方法です。3つの工法の中で最も時間、コストをかけずにドアを交換できます。

③マンションの玄関ドア交換にかかる費用の内訳は、新しいドアの価格と取付工事費、既存のドアの撤去処分費からなります。

素材や大きさにもよりますが、ドアの価格は 15~40 万円。既存のドアの撤去処分費は 1 万円程度が相場といわれています。

また、ドアの取付工事費は工法によって異なります。最もコストの低い扉交換工法は約 20 万円、持ち出し工法は約 30 万円、カバー工法は 40 万円程度です。

④マンションの玄関ドアは共用部分のため、管理組合が計画した交換工事を区分所有者が拒否することは原則不可能です。管理組合によるお知らせに加えて、管理会社による周知を徹底するようにしましょう。

とくに一部の区分所有者が拒否した場合は、管理会社に説得を依頼した方がスムーズに進む場合があります。

⑤最も注意したいのは鍵の交換。

区分所有者が工事に立ち会えない場合は、事前に鍵を配布して対応するなど、工事後に部屋に入れなくなるトラブルを避けるような工夫が必要です。

## 6. ■マンション駐車場に他の住民勝手に駐車 管理会社責任問える?2022年10月25日

<https://www.moneypost.jp/959543>

### 概要

#### ①【相談】

3か月ほど前に賃貸マンションに引っ越し、敷地内の駐車場も併せて借りました。

ところが、私のスペースにほかの住人が勝手に駐車することがたびたびあり、管理会社にクレームを言いましたが、注意をしてくれませんでした。

何度も連絡してやっと対応してくれたのですが、今度はその住人から車のドアを蹴飛ばされたり、大きな声で文句を言われるなど嫌がらせを受けました。怖くなったので引っ越しを考えていますが、きちんと対応してくれなかった管理会社に慰謝料を請求できますか。(三重県・39才・会社員)

②【回答】慰謝料の請求を管理会社にしたいというのは筋が少し違います。

契約関係ですが、賃貸借契約は、大家であるマンション所有者とあなたとの間で成立しています。駐車場使用契約も同様で、大家とあなたとの間の契約です。

管理会社は、大家がマンションの快適な居住環境を維持するために管理を委託している業者です。管理会社とあなたとは、直接の契約関係にはありません。

③あなたと大家との間の賃貸借契約上、大家は賃貸借の目的にかなった住環境のマンションを提供する義務を負いますが、管理会社はその責任を果たすことについて大家から依頼を受けて、大家を補助する立場であり、履行補助者といわれる存在です。

履行補助者の不手際で債務が履行されなかったとすれば、債務者自身の債務不履行責任の問題になります。履行補助者は、独立した契約上の義務を負わないので、あなたとの関係で債務不履行になることはありません。そこで、管理会社に請求するというのは間違いになります。

④もっとも、管理会社の従業員が故意もしくは過失であなたの車を傷つけたり、クレームを言うあなたに侮辱的な言動をすれば、契約の有無にかかわらず、あなたの権利や法によって保護されるべき利益を侵害したことによる不法行為責任を負い、車の修理代や慰謝料などの損害賠償責任を負います。

⑤しかし管理会社は、駐車場使用契約に基づく大家の履行補助者として、あなたの駐車区画を占拠している人物に注意する義務がありますが、それはあくまで大家の契約上の義務であり、この契約関係を離れて、そうした注意をするような義務をあなたに負うことはないので、対応不十分だったことは管理会社の不法行為にはなりません。

管理会社の管理がずさんで、賃貸借契約や駐車場使用契約の大家の義務が十分に履行できなければ、大家の債務不履行になり、その結果あなたに損害が発生すれば、大家はその賠償責任を負います。

⑥問題は管理会社に対応しなかったことでどんな損害を被ったかですが、例えば管理会社の対応遅れから、駐車場の専用区画を使用できず時間貸しの駐車場を使わざるを得なかった場合など、具体的に金額でわかる損害以外には財産的損害の立証は困難でしょう。

また、精神的苦痛を感じるほどの不誠実な対応があれば債務不履行であっても慰謝料を請求できる場合もありますが、これも証明は難しいと思います。(竹下正己 弁護士 女性セブン 2022年11月3日)

## 5. ■マンションにおける「AED 設置」について 4,000 の管理組合を調査 2022 年 10 月 18 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000067.000059962.html>

### 概要

①大和ライフネクストの分譲マンション総合研究所「マンションみらい価値研究所」は、マンションにおける「AED（自動体外式除細動器）」の設置に関して調査を実施し、レポートを公開しました。

レポート全文「管理組合における AED（自動体外式除の設置をめぐる議論」

[https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220908\\_report\\_01](https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220908_report_01)

②AED の設置には法律上の義務がなく、マンションにおける導入については、基本的に管理組合の判断に委ねられています。

### ③調査方法

・当社が「管理を受託している分譲マンション約 4,000 組合における 2020 年 1 月から 2021 年 12 月までの会計データから「AED に係る支出があるか」について調査。

・当社が「管理を受託している管理組合の総会資料および」議事録より、議案名に「AED」の言葉を含むものを抽出し、そのうち 85 件のサンプル調査を実施。

### ④主な調査結果

・当社が「管理を受託している分譲マンション約 4,000 組合のうち、約 21%にあたる 829 組合で「AED に関連する支出があった。

・AED 設置をめぐる議論において、賛成派の意見は主に「人命を最優先させるべきこと」を主張し、反対派の意見は主に「発生頻度に対して費用が高いこと」を指摘している。

## 4. ■区分投資でも注目したい『マンション管理計画認定制度』 2022 年 10 月 19 日

<https://toushi.homes.co.jp/column/akito-hasimoto/hasimoto68/>

### 概要

#### ①管理計画認定マンションのメリット

(1)管理水準の維持向上につながる

(2)市場における評価が高まる

(3)購入希望者が、マンションの管理状況を把握しやすく、安心感が高まる。

その他にも住宅金融支援機構のフラット 35 の金利が 5 年間引き下げられるなど

②不動産投資の出口戦略を考える際に、リセールバリューの維持・向上は重要なポイントです。

今後、制度を利用するマンションが増え認知度も上がると、認定・登録しているマンションと認定・登録していないマンションとの間に市場価値の差も出てくるでしょう。

③区分マンションの投資を検討する際には、エリア内の競争に勝ち残るために、マンション管理計画認定制度などの制度にも注目しておくことをおすすめします。（橋本 秋人）

### 3. ■「管理計画認定制度」「適正管理評価制度」とは？ 長嶋 修 2022年8月13日

[https://toyokeizai.net/articles/-/610212?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=htmlp&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/610212?utm_source=smartnews&utm_medium=htmlp&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

#### 概要

①新たに「マンション管理計画認定制度」と「マンション管理適正評価制度」の2つの評価制度が制定された。双方とも、建物の老朽化、住人の高齢化によるマンション管理不全を解消すべく、2022年4月にスタートしたばかりだ。

②マンション管理の適正化を推進するため、国交省が創設したのが「マンション管理計画認定制度」だ。マンション管理組合の自主的な取り組みの推進、認定によるマンションの市場（資産）価値の向上を目的とした認定制度となっている。

2020（令和2）年6月に改正・公布されたマンション管理適正化法に基づいて制定されたもので、実際の認定を行うのは地方公共団体になる。判定・評価の方法に認定の有効期間は5年間と定められているのも特徴だ。

#### ③【管理認定の基準】？

##### 1. 管理組合の運営

##### 2. 管理規約について

・管理規約が作成されている、管理規約について、緊急時等における専有部分の立入り、修繕等の履歴情報の保管、管理組合の財務・管理に関する情報の提供を定めている

##### 3. 管理組合の経理

・管理費と修繕積立金の区分経理がされている、修繕積立金の滞納に適切に対処されているなど

##### 4. 長期修繕計画の作成及び見直しなど

・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容やそれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議され、計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっているなど

その他 ・組合員名簿、居住者名簿の整備（1年1回）など

管理計画認定を取得したマンションには住宅金融支援機構のフラット35やマンション共用部分リフォーム融資の金利の引き下げなどの措置を受けることが可能だ。

④「マンション管理適正評価制度」は、一般社団法人マンション管理業協会が創設し、認定主体も担う評価制度である。

制度で高評価を得ることで居住満足度が高まり、居住者が安心して暮らすことが可能になることを目的としている。マンション管理の状態を数値化することで、今後の改善点を明確にできる利点も掲げている。適正管理評価制度が管理の「モノサシ」となり、マンションの管理を良好にし、市場（資産）価値も高めていけるためだ。

#### ⑤【管理認定の基準】

1. 管理体制 ◆20ポイント（管理者の設置、総会の開催、議事録の作成？規約の整備状況など）

2. 管理組合収支 ◆40ポイント（管理費会計の収支、修繕積立金会計の収支、滞納管理費等の対策、

修繕に関する資金計画の状況など)

3. 建物・設備 ◆20 ポイント (法定点検の整備、長期修繕計画書の有無、修繕履歴の保管)

4. 耐震診断 ◆10 ポイント (耐震診断実施の有無、耐震診断の結果、改修予定の有無)

5. 生活関連 ◆10 ポイント (設備等異常時の緊急対応、消防訓練の実施、防災マニュアル等の整備状況など)

⑥マンション管理計画認定制度よりも項目が多く、現在の管理組合などのソフト面、建物や設備の維持管理などハード面を網羅した評価項目を用意。項目ごとのポイントを点数化、6段階の星の数でランク化を図り、よりわかりやすい評価となっている。

有効期間は1年間だ。

⑦インセンティブの導入が検討されている。損害保険料の引き下げ、共有部分の修繕に関わる金融機関融資の優遇などが議論されているところだが、今のところ本決まりには至っていない。取り組みの強化に向け、検討会も開催されている。

⑧マンション管理計画認定主体となるのは日本各地の地方公共団体である。

任意ではあるものの、地方公共団体がそれぞれのエリアでマンション管理計画認定制度を運用するためには、管理適正化計画(推進計画)の策定を行うことが大前提となる。推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定ができるようになるためだ。国交省は、都道府県等の地域性を踏まえた独自の指針を定めることも可能だとしている。

⑨同省が各都道府県地区 862 の地方公共団体に対して、マンション管理適正化推進計画の作成の意向を尋ねたところ、政令指定都市および東京 23 区では、すべての市区において推進計画の作成意向があることがわかった。

加えて、中核市・特例市では、8 割弱の市において作成の意向があった。マンションストック数の多い自治体を中心に取り組みが進められているようである。

## 2. ■ 50戸未満の小規模マンションが半数以上！ 廣田信子 2022年10月

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12768826790.html>

### 概要

①マンション管理業協会に属する管理会社に管理を委託している管理組合は、50戸未満が52.5%です。小規模の高経年マンションで管理会社に委託していない、マンションもかなりありますから、マンションの半分以上は確実に50戸未満のマンションだと言えます。

②マンション総合調査では、50戸以下のマンションが48.8%となっていて、20戸以下が6.3%、21戸～30戸が12.2%です。管理組合の数は半数以上が50戸未満でも、そこにある住戸数でいうと、住んでいる人が少ないので、29.2%となっています。

高経年の小規模マンションは、管理組合運営が大変だと分かっているのに、住むために買うという人は限られます。売買で持ち主が替わるより、賃貸で貸される方が多いように思います。それによって居住する区分所有者はどんどん減っていき、より管理組合運営がたいへんになるという、状況に陥っています。

③その状況で、管理費、修繕積立金の値上げに耐えられるのが気になります。

管理会社の方は、管理戸数3,000戸未満の管理会社が48.5%。でも、こちらも、戸数を見ると、管理戸数3,000戸未満の管理会社の受託戸数は3.2%。そして、受託戸数30,000戸以上の管理会社は35社で9.9%ですが、その管理戸数は、74.4%。

④地方都市に行くと、小規模なマンションが、地元の管理会社の管理の下にあり、長期修繕計画がつくれていないというような事例も見受けます。役員のなり手がなくて、もう理事会を維持できない。内部居住の組合員も、外部居住の組合員も、30年後を考えた修繕積立金の値上げに反対する。そんな、管理会社もどうしようない、管理不全予備軍マンションのことも考えなければなりません。

同じマンションでも抱える事情がまったく異なるのです。半数以上の理事長は、高経年化と共に賃貸化が進む小規模マンションの理事長なのでから。

## 1. ■ 第三者管理でのコミュニティの大切さ 廣田信子 2022年10月3日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12767642837.html>

### 概要

①合人社グループで、2022年6月現在、1,020組合（契約中の管理組合の22.1%）と第三者管理契約を結んでいるというのにはちょっとびっくりしました。

高齢化が進んで、管理組合が将来の維持管理まで考えるのが難しくなっている事情と、合ったのだと思います。

②フランスやドイツのように、第三者管理が当たり前の国がやっているように、総会で決めるという仕組みを全面に出してやっていく方法を考える必要があります。

フランスやドイツでも自分たちの意見をまとめて管理者に話す会をつくっているところもあります。総会の前に自分たちの意見を言う場を持つことで、円滑に総会を進められるはず。合人社もその場をつくっているといいます。

③管理会社が管理者をしていたら…、マンション管理業協会による適正評価制度の点数も、1. 管理組合体制関係（20点）2. 管理組合収支関係（40点）3. 建築・設備関係（20点）はほぼすべて満点になるでしょうから、適正評価制度の点数もとれます。4. 耐震診断関係（10点）は、新耐震か、旧耐震での耐震診断状況によって0点、10点がつくところです。

④5. 生活関連（10点）

では、緊急対応、消防訓練の実施、防災マニュアルの整備等コミュニティがしっかりしていることが求められています。

5. は、管理会社がどんなにしっかり管理を行っていても、コミュニティのつながりがないと加点されません。公表されているマンションの評価の中でも、ここだけ点数が悪いマンションもあります。

⑤第三者管理を選択してその中でコミュニティのつながりを大切にして、管理者にコミュニティとしての意見はいい、運営をサポートしていく形ができればと思いました。

## マンションの購入等.....

### 6. ■新築ワンルームマンション投資の罠 妙味ほとんどなくなり…榊 2022年10月31日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20221031-G7NALLPXC5NHPHD3OEJRGXMCYA/>

#### 概要

①都心の不動産価格はここ10年で値上がりが続けたので、新築ワンルームマンションへの投資妙味はほとんどなくなってしまった。今や購入翌年の確定申告で、それなりの節税効果が得られるだけ。3年もたてば、持ち出しもかさんで「買った意味がない」状態になってしまうケースが多い。

②売却しようにもサブリースの縛りをはめられていたりするので、かなり売りにくいカテゴリーになる。

それでも無理に売却をしようとすると、価格を下げなければいけない。場合によっては、購入額よりも数百万円から1000万円程度安い値段で売らねばならなくなる。相談に来た方も、そのあたりで悩んでいるよう。

③実のところ、新築ワンルームの開発業者たちもやりにくくなっている。

土地が高くなり過ぎたことで販売価格も高騰。投資メリットを訴求しにくくなったのだ。

だから、セミナーなどを開いてあの手この手のイリュージョン（幻想）を仕掛ける。あるいは、かなり強引な営業をかけて押し売りに契約させる。

④購入者から借り上げるサブリースの賃料も、投資意欲をそそるために高めに設定せざるを得なかったりする。つまり、サブリースではほとんどうけが出ない設定で、何とか契約にこぎつけているような状況なのだ。それでも、住戸さえ売れば、それなりの利益が稼げるから、どんどん作ってどんどん売るといった事業スタンスには変わりない。もっとも、そういう調子でワンルームを作り過ぎたので、賃貸市場では相当の供給過剰になっている。空室は大量にあり、賃料は下落気味と言っていいたろう。

⑤新築ワンルームというのは、不動産業界では鬼っ子の存在だ。

手を出すには、あまりにも下世話な分野で大手企業はやらない。この業界では、多くの企業が生まれ、消えていった。それは今も同じ。今後もそうだろう。ワンルームマンションの家賃は、今後も下がり続けるはず。なぜなら、今もこの先もずっと供給過剰だから。投資目的としては、手を出さない方が無難だ。

### 5. ■「リースバック」は老後資金 2,000 万円の調達方法として最適か 2022年10月31日

<https://moneyfix.jp/post-8324/>

#### 概要

①And Do ホールディングスが50歳以上を対象に行った「老後の住まいとお金に関する調査」によると50～64歳の約7割が「老後の生活資金に不安がある」と回答。

さらに、持ち家層の約4割は将来的に「自宅・所有不動産の売却」を検討しており、不動産を活用した老後の資金調達への関心を持っているようです。

②調査によると、「必要な老後資金」について、持ち家層は「1,000万円～2,000万円未満」が最も多く、賃貸層は「2,000万円～3,000万円未満」が最も多い。

持ち家の場合、建物の老朽化による修繕費や維持費、固定資産税など、家にかかる支出は決して少なくはありません。実際に、持ち家層が老後に不安を抱える要因として、「建物の老朽化」「修繕・リフォームの心配」「固定資産税・維持管理費の支払」が上位 3 つに挙げられています。

こうした、持ち家にかかる費用の不安を解消するのが、リースバックというサービスです。

③リースバックは自宅を売却して現金化した後も、毎月の家賃を支払うことによって住み続けることができるサービスです。

住宅を売却することで、まとまった現金を一括で得ることができる住宅の所有権がなくなるため、固定資産税等の支払いは不要家賃を支払うことで、売却後も同じ家に住み続けることができる。

契約内容によっては買い戻しできる場合もある。

④リースバック 4 つの注意点

長期の居住は賃料が利益を超える可能性がある

契約によっては賃貸期間を更新できない場合がある

売却価格が適正かどうか判断できない場合がある

所有権がなくなるため自由にリフォーム等ができるとは限らない

#### 4. ■ 中古マンション購入「築 10 年リスク」要注意！修繕費高騰する理由 2022 年 10 月 11 日

<https://diamond.jp/articles/-/310761>

##### 概要

①修繕費が特に築 10 年を超えた中古マンションで大幅に上昇する傾向が顕著となっている。

東京都世田谷区にある A マンションは 2004 年に建設。約 170 世帯の比較的大規模なマンションだ。1 回目の大規模修繕工事を行うに当たって、劣化診断（建物診断）を実施した。

②A マンションでは一部分の打診を行ってタイル補修のための概算見積もりを出したところ、約 1700 万円とのことだった。ところが大規模修繕工事の際、足場を組んで外壁タイルの全面打診調査を行ったところ、見積もりは約 5200 万円。3 倍以上になってしまったのだ。

③同様の事例として、A マンションより小規模な 40 世帯ほどの杉並区・B マンションのケースも挙げておこう。2008 年築の B マンションでも一部分の打診によるタイル補修の概算見積もりを取った。すると金額は約 500 万円だった。

しかし実際の大規模 修繕工事の全面打診では、最初の見積もりの 4 倍の約 2000 万円との結果となってしまった。

④本来の施工見積もりと実際の金額がこれほど乖離するのには、マンションが建てられた当時の時代背景が関係している。A マンション B マンションどちらも、今から 12～15 年前に建設されている。リーマンショックによって分譲価格を下げざるを得ない状況が起きたのだ。コスト縮小のあおりを受けた結果、建築現場の施工品質に影響が及んだ可能性は否定できない。

また 2008 年は JIS 規格が改正され、外壁タイルの分類基準が変わった年でもあった。施工会社を含めた現場も対応に追われ、混乱が生じたことは予想に難くない。さらに昨今の建設部材や人件費の高騰もランニ

ングコストに影響すると考えられる。

⑤マンションは竣工引き渡し後 10 年の間、売り主のアフターサービス基準に照らし、無償補修が受けられる。おおそ 1 年後、2 年後、5 年後、10 年後のタイミングで専有部、共有部の不具合などのトラブルに対応してもらえる制度がある。

アフターサービス保証期間内に適切に点検を行えば、早期に不具合が発見でき、迅速に補修を行うことも可能だ。結果的に修繕工事の間隔を広げることができ、工事費の削減につながられる可能性も大きい。

⑥耐震性、耐久性に関わる部分であれば、品確法でも保証される場合がある。

外壁タイルに関して民法上の不法行為責任を問う形となり、マンション管理組合として瑕疵（不具合）を立証する必要がある。タイルの問題一つ取っても、明確な瑕疵であると証明するのは難しい。つまり 10 年目を迎える以前、9 年目までの間に詳細な建物調査を行っておくことが大切になるのである。

10 年目にもなると、点検期日の連絡はないケースが多いと心得ておきたい。マンション管理組合自らが売り主に働きかけ、スケジュールを設定する必要がある。

⑦さらに 10 年後に的確な点検を受けるためには、事前準備も欠かせない。

そのためには適切なアフターサービス前調査と劣化診断（建物診断）を行い、現状発生している劣化や不具合を確認する必要がある。となると、9 年目のあたりから調査を実施しなくてはならない。

そのための実施決議を行う必要がある。すると、8 年目の管理組合総会、実質 8 年目が終了してから 2～3 カ月以内に実施される管理組合総会で議案を上程するために、第 8 期の理事会において検討しなければならない。

⑧アフターサービス前調査・劣化診断（建物診断）の実施が決まったら、特に「瑕疵」となる部分を重点的に調査したい。

実際に瑕疵があると考えられる場合でも、10 年を経過した際に売り主が認めない可能性があるためだ。構造耐力上主要な部分（基礎、基礎ぐい、壁、床板、屋根板など）や雨水の浸入を防止する部分（屋根、外壁、窓ガラスや窓サッシなどの開口部、雨水排水管など）をチェックした上できちんと診断し、なおかつ劣化状況の判断も併せて行うべきだ。

⑨劣化診断（建物診断）は、大規模修繕工事の前に行い、「工事ありき」で調査するのが大前提となってしまっている。しかし本来は、工事ありきではなく、いつ大規模修繕工事を行うのかを見極める機会でもあるのだ。例えばタイルの場合、瑕疵と経年劣化の間はグレーゾーンな部分もあり、明確な責任を立証するのは難しい部分も否めない。そういった部分も含めて、どこまで補修が可能で、いつ頃大規模修繕工事を実施すべきかを判断するのが劣化診断（建物診断）の本来のあり方だともいえる。（長嶋 修）

### 3. ■大規模修繕 2 回目直前のマンション投資 費用感とリスク解説 2022 年 4 月 2 日

<https://landnet.co.jp/redia/14594/>

#### 概要

①厚生労働省では、2017 年に「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」を実施、1 回目の大規模修繕は築 13～16 年前後、2 回目の大規模修繕は築 26～33 年前後に行われているとされています。

- 1 回目の大規模修繕の主な工事箇所は、外壁の塗装や床・屋上の防水工事などです
- 2 回目の大規模修繕では、建築からかなりの時間が経過しているため、多くの設備や部材が耐用年数を迎えます。外壁の塗装や床・屋上の防水工事に加えて、給水設備や排水設備などの修繕、交換が必要となり、1 回目の大規模修繕よりも工事費用は高額になる傾向にあります。
- ②2 回目の大規模修繕を間近に控えるマンションは、新築物件や築浅物件に比べると物件価格が低くなっています。以下のようなリスクがあることを覚えておきましょう。
- 1)管理費・修繕費が上がる
- 1 回目の大規模修繕時に徴収していた修繕積立金から値上げする管理組合も少なくありません。物件取得後に修繕積立金が値上げされる可能性があるのです。
- 2)修繕費が足りずに手出しが出る恐れもある
- 特に 2 度目の大規模修繕時で修繕積立金が足りなくなるケースは以下の 2 つです。
- ・修繕積立金を増額してこなかったマンション
  - ・住民が修繕積立金を滞納している
- 3)修繕費を借入れているマンションだとローンが通らないこともある
- 金融機関からの借入れでは、返済時に利息分も支払わなければならないため、2 回目の大規模修繕時には再度融資が必要となる可能性が高いです。
- こうした管理計画がずさんなマンションの場合、金融機関への希望額の不動産投資ローンも難しいリスクがあります。
- ③2 回目の大規模修繕はとても重要。マンション投資初心者は築浅物件がオススメ投資初心者の場合、修繕積立金の値上げや一時金の徴収を見込んだ綿密なシミュレーションを行うことは決して簡単ではありません。物件購入後に不測の事態が発生しやすい 2 回目の大規模修繕を控えたマンションよりも、多少、物件価格が高くても安定している築浅物件がおすすめです。

## 2. ■ マンション投資で空き家になったら管理費は？購入前 6 つの注意 2022 年 10 月 10 日

<https://hedge.guide/feature/vacancy-measures-managementfee-importantpoint.htm>

### 概要

①マンション投資では 2 つの管理費が発生

#### 1-1 マンション投資の賃貸管理

「入居者募集業務」「家賃回収業務」「契約関連業務」「物件管理業務」「トラブル対応業務」といった業務があります。

管理費用の目安は家賃の 5～10%、物件ごとの設定であれば 1 物件 1,500 円～2,500 円が相場となります。金額だけでなく、業務内容と合わせて確認することが大切です。

#### 1-2 マンション投資の建物管理

マンション投資における建物管理とは、エントランスや廊下、エレベーターといった共用部分の清掃、建物や設備の保守・点検などの管理業務のことです。

管理費の設定は概ね 5,000 円～15,000 円前後が相場となっています。

### 1-3 空室時の管理費の取り扱い

空室期間についても、賃貸・建物管理の両方の費用を支払う必要があります。

空室時でも管理会社は業務を行っています。そのため、空室時でも管理費が発生するのが原則です。ただし、一部の管理業者では、空室時の管理委託料を無料にしているケースもあります。

## ②マンション投資の賃貸管理に関する注意点

### 2-1 賃貸管理業務の内容

賃貸管理業務は、管理会社によって対応できる業務が異なります。

入居者募集や家賃回収、問い合わせ窓口業務などが基本的な業務ですが、備品交換がついていたり、家賃保証がセットされているなどのケースもあります。管理費の金額だけで比較することのないようにしましょう。

### 2-2 空室リスク対策の内容

どのような空室対策ができるのか、どのような対策を提案してくれるのか事前に管理会社に確認しておくようにしましょう。

### 2-3 サブリース契約や家賃保証の有無

・サブリース契約：管理業務などをすべて含めて 1 部屋〇〇円あるいは家賃×〇%という契約ができる

・家賃保証：空室になった際に家賃×〇%を管理会社が支払うという契約

どちらの契約も月々の収入が減る可能性があります。空室になっても毎月決まった家賃が振り込まれることとなります。

ただし、サブリース契約や家賃保証は、年数が経つごとに設定家賃が低くなるなど契約条件の見直しが行われるケースが大半となります。

契約内容を丁寧に確認し、将来を見越して選択することが重要です。

### 2-4 中古物件の場合は引き継ぎの可否

引き継ぐことができる場合はこれまでの経験を引き継げるという利点がある一方、別の管理会社に切り替えた場合には新鮮な意見を取り入れることができるという利点もあります。

## ③3 マンション投資の建物管理に関する注意点

建物管理は、物件の管理組合の方針に則って行われます。

つまり、一人のオーナーが方針を変えることは難しいものです。

### 3-1 建物管理の管理費用

### 3-2 建物管理の状態

下記のようなことを物件の見学時に確認してみましょう。

- ・エントランスにゴミや汚れがないか
- ・郵便受けに不要なチラシが入ったままになっていないか
- ・玄関や廊下の照明器具は壊れていないか
- ・エレベーター内にゴミは落ちていないか
- ・玄関へのアプローチなどは清掃されているか
- ・ゴミ置き場に不要なゴミが置かれていないか
- ・芝生や植栽は手入れされているか、など

## 1. ■マンション低層階あるあるを語る！メリットもあればデメリットも 2022年10月28日

<https://39.benesse.ne.jp/style/writer/2714/living/content/?id=139154>

### 概要

①二児の母。塾講師、学校教師の経験あり。STYLEライターの danngo です。

マンションの低層階に住んでいる私。高層階に住んでいたこともありましたが、どちらかという低層階が好きです。長く住んでいるからこそわかる「低層階あるある」をメリット・デメリットともにお伝えします。

②高層階にはないメリットがたくさんあります。

ゴミ出しが楽。郵便受けも1階にあるので、新聞や手紙を取りに行くのも楽です。

ベランダに出ても怖くない。

3階以下の高さだと、周りの景色が近く感じられて安心感があります。3階に住んでいた時、愛猫が階下に落ちる事故があったのですが、けがもなく無事でした。

エレベーターを使う頻度が減る 層階の場合、待ち時間を考慮するとエレベーターを使うより階段を上の方が早いことが多いです。

③時おり「困ったな」と思うことをあげてみます。

・日当たりが悪い

・虫が出る ゴキブリやかやハエなど、虫が部屋に入りやすいのも低層階の特徴。

・ものが落ちてくる 風の強い日は注意が必要。

④考えてみると低層階にはメリットも多く、価格も安いのでおすすめと言えます。

## マンションの販売動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

## 9. ■不動産価格の下落は世界的兆候 日本も逃れられない 榊 2022年10月17日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20221017-SUSM5KLESJLETAUL5TZ45D3DBQ/>

### 概要

①F R Bのパウエル議長が「景気後退も辞さない」と発言している。

止まらないインフレにいらだっているのである。インフレへの効果的な対策は利上げである。金利を上げると景気が悪くなって消費が衰える。すると企業は製品の値上げに躊躇するという図式である。その副作用として景気が悪化する。モノが売れなくなるから、当然の帰結だ。景気が悪化すると、マンションをはじめとした不動産価格も下落する。すでにアメリカの一部では、住宅販売が低調になっている。

②ここ10年ほど、不動産価格の上昇は世界的な傾向であった。その理由は、各国ともに競い合うように金融を緩和してきたからだ。お金が借りやすくなれば取引が活発になり、価格も上昇する。

③世界各地のマンション価格が下がり始めても、それが東京に波及するまでには半年から1年のタイムラグがあるだろう。

その理由は、日本ではいまだにおかしな異次元金融緩和が続き、日銀総裁が交代しない限り正常化される見通しはないことが1つ。

さらに日本という国は何事につけ世界のトレンドが浸透するまでに遅れが生じる。

特に不動産のマーケットの主役たちは50代以上のオジサンたちである。彼らは流行に遅れがちで、なおかつ保守的だ。

## 8. ■ 超円安で外国人に買われるタワマン群 榊 2022年10月3日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20221003-PHAN6BAM7VOHBCFCABKRDCNDPI/>

### 概要

①インド系アメリカ人が港区のマンションの最上階住戸を内見している様子が映されていた。200平方メートル超の住戸が5億円。彼はその価格を聞いて「リーズナブル」と反応していた。アメリカ人の富裕層から見れば、そうなのだろう。

②今年になって円は対ドルで3割ほど安くなった。ドルを持っている人が日本の不動産を購入する場合、3割ほど値下がりがりしたことになる。そうでなくても、上海やニューヨークやシンガポールの一等地にあるマンションは、日本の港区価格の2倍程度は当たり前だった。そこから3割下がれば、明らかに割安になる。

番組の中では長崎のハウステンボスや新潟の苗場プリンスホテルが外国資本に買われることなども紹介された。

③マンションであろうがホテルであろうが、外国人が買いたいというのなら、売ればいい。あるいは、もっと買ってもらえばいい。なぜなら、日本の不動産は誰がオーナーになっても、日本からは動かせない。外国に持っていくことはできない。

であれば、所有者が日本人であっても外国人であっても致命的な不都合はないはずだ。日本に永住しようという外国人も少なくないと思うが、多くはいつか帰国しようと考えている。その時には、購入した不動産を手放すはずだ。ホテルやテーマパークを購入した外国資本も、黒字化させた後に高値で売却するのが目的。未来永劫、それらのオーナーであり続ける気はないと想定される。

少なくとも、日本を乗っ取ろうなどという遠大な構想に基づくわけではない。

④日本の不動産は誰でも買え、外国人に対する制限もない。マンションであれば固定資産税や管理費などの費用を払い、共用部使用のルールを守れるなら、外国人が所有して住むことに問題はない。そこは寛容に考えるべきだ。

## 7. ■ 東京マンション今後4年でさらに2割上がる？うまい住み替え法朝日 2022年10月21日

<https://dot.asahi.com/wa/2022101900028.html?page=1>

### 概要

①会員数28万人を誇るマンションの価格情報サイト「住まいサーフィン」には、会員だけが利用できる「自宅

査定」というコーナーがある。

マンション名や部屋番号、階数など必要事項を登録すると、同サイトが判断するその時点での「中古時価」が表示される。

②例えば、10年前に新築を「5千万円」で購入したマンションの部屋があるでしょう。その査定表示は、こんな感じになる。

「中古時価 8500万円 中古値上がり率70%」主宰者である沖有人氏が言う。「価格の上昇だけと関係するものではありませんが、ウチの会員のマンションは現在、平均で『2800万円』の含み益がある状態です」

③東京を中心に都市部のマンションが“前代未聞”の事態を迎えている。

中古マンションが思わぬ高値で売れてしまうのだ。「マンションは一にも二にも『立地』です。中古より新築がいいとは言えません。立地が良ければ中古のほうが圧倒的に強い物件がいっぱいあります」（沖氏）

④中古が高くなっているのは、新築マンションが値上がりし続けているからにほかならない。新築に引っ張られる形で同様に値上がりしてきた。13年を起点にマンションが“独歩高”を続けている。この年に始まった「異次元」の金融緩和や建築資材・人件費の高騰などが主因とされる。

⑤全国の不動産価格指数の推移を2010年平均を100とした場合、直近今年6月のマンションの指数は実に「180.1」。13年ごろは100台前半だったから、9年で7割以上値上がりしたことになる（冒頭のマンションを7割高としたのは、これによる）。

⑥日下部理絵さん「東京なら築20年、大阪でも築10年ぐらいのマンションなら、新築で買ったときと同じかそれ以上の価格で売ることができます」「13年以降は新築の価格も右肩上がりですから、そのころ建った築10年前後のマンションが一番儲かると思います」

⑦「今のマンションを『終のすみか』だと思っていた人を含めて、もう一回、住宅を売買する需要が出てきているとも言えます。とにかく高く売れるマンションを『持っている人』は、それだけでチャンスがあると思っていい。この機会に自分の人生を見つめ直して、今のマンションにあと何年住み、最終的に自分は住まいをどうしたいのかを、もう一度考えるべきだと思います」（同）

⑧「新築のマンションをご希望なさっていて、いろいろ調べているうちに、あまりに高すぎるのでバカバカしくなって、戸建てに希望をチェンジした方がいらっしゃいました」「コンパクトマンションの購入を検討なさっていた40代のシングル女性がいらっしゃいましたが、高い東京は最初から避けて埼玉の物件をお考えでした」

⑨先の沖氏の予測「東京のマンションは、これまで年8%ペースで値上がりしてきましたが、同じペースでの上昇が少なくとも、あと4年は続きます。『8%』は13年時の価格がベースですので、今の価格をベースにすると年5%が4年、つまり今の価格からさらに2割上がることが確実です」

⑩なぜ、そんなことが言えるのか。

「日銀が行っている金融緩和政策です。

今回の値上がりは13年の異次元緩和がきっかけでしたが、異次元で始めてしまったがゆえに、その『出口』でハードランディング路線をとることは絶対にできないと思うのです。資産が下落すると高齢者の生活を直撃するなど、政情不安を招く事態になりかねませんから。来年春に日銀総裁は交代しますが、現在の路線と違う政策は始められず、少なくとも1年間は今と同じ路線が続くと見えています」（沖氏）

⑪「日銀総裁の交代から1年」だから24年までは今と同じ金融緩和政策が続く。

「それにマンション業界の慣行が加わります

。ディベロッパーがマンション用の土地を仕入れてから販売するまで、最低2年はかかります。すると24年に仕入れた土地でマンションを販売するのは26年です。つまり、そこまでの販売政策は今と同じ金融緩和の下で行われるわけで、だからこそ26年までの4年は今の上昇傾向が変わらないと見るわけです」(同)

⑫さらに、その後、金融政策が変わったりして仮にマンション価格がピークアウトしても、急落することはない、と沖氏は見ている。

「1990年代初頭のバブル崩壊時に市況が急落したのは、不動産融資の総量規制など当局が急激に金融を引き締めたからです。それが『失われた10年、20年』を招いたのですから、同じ愚を犯すことはまずないと思われま

⑬つまりは下がる場合もゆっくりと、かつ、なだらかに下がっていく。

「下がり始めてから売却を考えても十分に間に合うわけです」(同) 沖氏の“シナリオ”に従うと、今の「儲け」を活かす道を考える時間は十分ありそう。

⑭もっとも、まだマンションを持っていない人、一次取得者層は迷っている暇はない。

沖氏が断言する。「値上がりがほぼ確定しているのですから、買わないという選択肢はありません。待てば待つほど、得られる見込みの『含み益』が減ってしまうから、遅らせるという選択肢もありません。価格が高いことはよくわかりますが、背伸びしてでも買うしかありません。具体的には、家賃並みのローン返済額で済むところで都心の資産性のある物件を買えば損はしないでしょう」(同)

⑮さて、自宅マンションの「儲け」を活かす道である。

間違いなくフォローの風が吹いているのは「地方移住」を考えている場合だろう。「地方と言っても完全な田舎じゃなくて人口10万～15万人の地方都市なら、立地のよい中心部のマンションが新築なら3千万円、中古だと2千万円ぐらいで買えたりします。2千万～3千万円なら今のマンションを売却すれば「おつり」が来るケースが多いただろう。

それはそのまま「老後資金」に回せる。

何と自宅で「運用」ができてしまったことになる。また、貯蓄が多い人なら今のマンションを賃貸に回す手もある。値上がり資産を原資に、毎年の不労所得を狙うのだ。地方都市のいい物件に移住するシニアが増えているそう。

⑯では、首都圏など都市部での「買い替え」はどうか。残債がさほどなく、40、50代の働き盛りで新たに住宅ローンを組める余裕のある人ならワンランク上を目指せる。今のマンションを高値で売却し、それにローンを上乗せしてレベルアップしたマンションを購入するのだ。

## 6. ■首都圏、マンション4年ぶり下落 上半期、前年の反動 共同通信 2022年10月20日

<https://nordot.app/955739624933064704>

### 概要

①不動産経済研究所が20日発表した2022年度上半期(4～9月)の新築マンションの1戸当たり平均価格は首都圏(1都3県)で前年同期比5.5%下落し6333万円だった。マイナスは4年ぶり。東京23区で前年同期に高額物件が相次いで発売された反動減が、全体を押し下げた。

- ②地域別の価格は東京 23 区が 10.6%下がり 7768 万円だった。一方で神奈川県や埼玉県、千葉県は前年を上回った。都心部での価格の高止まりを受けて、周辺の割安な物件の人気の高いという。
- ③首都圏全体の販売戸数は 4.2%減の 1 万 2271 戸だった。2 年ぶりにマイナスに転じた

#### 5. ■首都圏マンション高値続く 平均 6333 万円—今年度上半期 2022 年 10 月 20 日

<https://www.jiji.com/sp/article?k=2022102000967&g=eco>

##### 概要

- ①不動産経済研究所が 20 日発表した 2022 年度上半期（4～9 月）の首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）新築マンション市場動向によると、期間中に発売された物件の平均価格は 6333 万円だった。前年同期に比べて 5.5%下落したものの、資材価格や人件費の高騰により、前年度に次ぐ過去 2 番目の高値を記録した。物価上昇が続いており、同研究所は下半期も高値圏で推移するとみている。
- ②東京 23 区が、前年度に高額物件が多数売り出された反動で 10.6%下落し、7768 万円。埼玉は、さいたま市中心部や川口市で高額物件が発売され、14.6%上昇の 5640 万円と大幅に伸びた。神奈川は 6.6%、千葉は 0.3%それぞれ上昇した。
- ③マンション、3 年ぶり最高値 土地・資材高騰—21 年度首都圏供給戸数は 4.2%減の 1 万 2271 戸。資材調達難などで開発業者が供給を絞った。

#### 4. ■人口減少の日本で新築マンションが増えている理由は？ 2022 年 10 月 1 日

<https://hedge.guide/feature/population-reducion-mansion-construction-reason.html>

##### 概要

- ①日本で人口が減少しているにもかかわらず、マンションの総戸数が増加している背景には、世帯数や都市部の転入者数の増加、そしてマンション価格の堅調な推移があります。マンションの供給を下支えしている 3 つの要因についてみていく。
- ②人口が減りながらも世帯数が増えているということは、1 世帯あたりの平均人数は低下傾向に。次のような要因が世帯人数の減少に寄与します。  
核家族化 兄弟数の減少 独身世帯の増加  
特に近年は晩婚化・未婚率の上昇により「ひとり世帯」を増えていることが背景にあります。マンションはほとんどの場合、1 区画に対して一つの世帯が居住します。そのため人口が減っていても世帯数が増えれば、戸数で見たときのマンション需要の増加要因となるのです。
- ③2-2 都市部の流入数の増加  
都市部の転入が進むうちは、彼らが住むためのマンションが供給されます。  
なお、都市間の転入・転出は特に若い世代に多い傾向にあります。学生や若い社会人は独身世帯が相対

的に多いため、やはりワンルームなどのサイズの小さい物件の需要が高まりやすいといえるでしょう。

④2-3 価格が堅調なのでマンション建設を進めやすい都市部でサイズが小さめのマンションを中心に、人口減少にもかかわらず底堅い需要があることが、価格を下支えています。

さらに、近年はサラリーマンによる区分マンション投資をおこなう人が増えています。

⑤区分マンション投資を検討するうえでのポイントを紹介していきます。

1 首都圏の区分マンション投資は相対的にリスクが低い

2 大都市圏は利便性の高さに注目して物件を選別

駅に近い（徒歩 10 分以内が理想）

また、大阪・名古屋クラスなら、ターミナル駅へのアクセスの良さも重要な要素になります。

3 地方物件は相対的にリスクが高い

全体の傾向としては都市の規模が小さくなればなるほど、若年層の将来の流出リスクは高まります。

4 物件タイプはワンルームの方が低リスク

ファミリータイプの物件の需要は今後も減退するリスクが相対的に高い。ファミリー層は独身層と比較すると、賃貸ではなくマンションを購入して住む人も多いため、ファミリー向け賃貸物件はもともと需要が限られているという実情もあります。

### 3. ■新築より中古」マンションリノベ市場拡大 資材高騰コロナ禍影響 2022 年 10 月 16 日

[https://www.sankei.com/article/20221016-S5ZFV5RSORPLTL35DNL7NS2CEU/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20221016-S5ZFV5RSORPLTL35DNL7NS2CEU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①中古マンションの市場が活況だ。新型コロナウイルス禍を経て在宅時間が増える中で、自分好みにリノベーション（改修）できるのが人気の上に、資材や建築費の高騰によって新築の価格が上昇していることも影響して、市場が拡大している。

②大阪ガスと住宅リノベーションの「グローバルベース」（G B、東京）は今月、大阪市北区にショールーム「MYRENO OSAKA（マイリノ・オオサカ）」を開設した。マンションリノベーションに特化したショールームとしては関西最大級といい、大手セレクトショップ「ユナイテッドアローズ」に監修を任せ、ショップの空間設計や壁紙、家具などを住居にも取り入れることができる。

すでに約 30 件の販売実績がある。

「リノベーション済みの中古マンションはおおむね新築より 2 ～ 3 割安い」と P R する。

③中古マンションのリノベーション市場は急成長している。

「中古マンションのリノベーション市場は新築需要を抜き、ますます拡大していく。住宅市場の流れは大きな転換期を迎えている」と話す。

不動産経済研究所などによると、近畿圏のマンション販売戸数は 24 年に新築が中古の約 1.5 倍あったが、2 度の消費税率引き上げなどから新築販売が急落。安定して推移した中古販売が令和 2 年に逆転した。

④背景には家族の形の変化があるという。

かつては専業主婦世帯が多く、夫の収入が増えれば郊外で新築を購入するのが一般的だった。ところが共働き世帯が増え、通勤しやすい都心で中古を買う選択が若い層を中心に広まった。

⑤割安感も中古人気を後押しする。

同研究所などの調べによると4年7月時点の関西のマンション平均価格は、中古が新築より5.5%安く抑えられていた。新築マンションの工事単価は平成28年から上昇基調だが、昨年からは資源高を理由に工事価格の高騰が加速化して、過去最高の水準に達しているという。

⑥「物価上昇による建築資材のコスト高で中古の割安感が出ている」と話す。

さらに、リーマンショックなどでマンション専門デベロッパーの倒産が相次ぎ、新築の供給戸数が抑制されている事情があるという。その上で「リノベーション市場がさらに伸びるには、デザインや設備などで差別化を図り、消費者の目に触れる機会を増やす必要がある」と指摘している。

## 2. ■ 1 部屋 280 億円のうわさも！超高級マンション・アマンレジデンス東京 2022 年 10 月 4 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2022/10041103/?all=1>

### 概要

①2023年3月、東京・港区に日本一高いビルが竣工する。「虎ノ門・麻布台プロジェクト」のA街区、すでに天を突くような摩天楼が周囲を圧倒している。

その54階～64階（最上階）に入るのが、「アマンレジデンス東京」、レジデンスは91戸で居住者専用のスパ（1400平方メートル）も併設される。

②「現在、不動産業界に流れている情報によると、アマンレジデンス東京は安い部屋で数十億円から。最上階のペントハウスは1500平方メートルの広さで価格は2億ドルになるとのことです。つまり、約280億円です」（同）

③「その価格だと坪6千万円を超えることになります。」

誰が買うかより、何の用途に使われるのかを考えた方がいい。例えば外国政府の駐日大使館。裕福な国なら支払えない額ではありません。ルクセンブルクも都心のコンドミニアムを大使館にしていますから」

## 1. ■ コロナ禍の賃貸市場を分析！都心不動産の家賃相場・空室率は？ 2022 年 10 月 28 日

<http://toushi.homes.co.jp/column/lifull-homes-investment-news/news533/>

### 概要

①コロナ禍で東京都では転出超過が進行しており、東京都人口統計課の発表によれば2021年1月から8月の間で東京23区の人口は0.16%減少(9,732,290人→9,716,517人)したとのこと。

②2015年から2021年における東京23区に分譲マンション家賃の平米単価（1㎡あたりの単価）は以下のグラフのように推移しています。上掲グラフから、東京23区の家賃相場の状況を以下2つのトピックに

分けて分析していきます。

■ 2020 年までは上昇トレンドが継続

■ 2021 年に入り上昇が鈍化し上げ渋り

■ 2020 年までは上昇トレンドが継続

2015 年から 2020 年まではグラフ内青矢印のように右肩上がりの上昇が続いており、同期間の上昇率は 21%を上回っています（3,180 円/㎡→3,849 円/㎡）。

同期間における他の首都圏エリアの家賃上昇率は以下の表の通りであり、東京 23 区が首都圏で最も高い上昇をしていることが分かります。

■ 2021 年に入り上昇が鈍化し上げ渋り

東京 23 区における人口の微減に伴って賃貸需要が例年より微減し、築 11 年?20 年の物件で強気の家賃設定ができなくなったという点が、2021 年における家賃上昇の鈍化の一因といえそうです。

③首都圏における空室率

2,019 年 7 月以降の首都圏各エリアにおける空室率は以下のグラフのように推移

東京 23 区の空室率は過去 5 年間で最も高い水準となっていますが、以下 2 つの理由から長期的に空室率が上昇し続けるリスクを過度に危惧する必要はないでしょう。

相対的に微増しているものの、空室率自体が低い（11 ポイント台）

2021 年以降は微減しており、コロナ前水準に戻りつつある

型コロナウイルスの新規感染者数が落ち着き、都心部の人通りがコロナ前に戻るに連れて、東京 23 区の空室率もコロナ前水準に戻るといったシナリオも大いに想定されます。

③都心部の不動産は引き続き安定的な資産であり続けると考えられますが、家賃相場が下落トレンドに変わり、空室率が上昇を続けるというリスクも投資家として想定しておかなければなりません。（アイ・インターナショナル株式会社）

## 業者の動向.....

### 11. ■ 終の棲家に…見守りサービス 高齢者に人気“テックマンション 2022 年 10 月 18 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000272322.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000272322.html)

#### 概要

①「高齢者の方々が抱える問題をテクノロジーの力を使って解決しようというのがシニアテックマンションになります」2 年前にスタートしたこちらのサービス。

中古の分譲マンションの一室を高齢者向けに完全バリアフリーの部屋へリノベーション。最新の介護用ベッドをはじめ、さまざまな暮らしやすさが充実しています。シニアテックマンションのなかでも人気なのが“見守りサービス”です。

②「お部屋の中の複数箇所にセンサーがついていて、お部屋の在室状況とか、室温を感知するセンサーがつ

いています」玄関には開閉センサー、リビングには人感、及び温感センサーを標準装備。そのセンサーは、福岡県の会社へつながっています。

センサーが異変を感知すると、オペレーションセンターに通報。電話による安否確認が行われます。看護師の有資格者が、多数、在籍するセンターに 24 時間つながっていることで、高齢者も安心して、ひとり暮らしが送れるといえます。

③松本さんが入居した部屋は、最初の 1 年は“見守りサービス”が無料ですが、2 年目からは月々 16 万 7100 円です。

去年からシニアテックマンションに入居しているという三好悦子さん（80）。住まいは、約 15 畳の広いテラスがついた 1LDK で、月々の費用は 20 万円ほど。周辺の家賃相場からすると、少し割高です。見つけたのが敦子さんの家に程近い、ペットも連れて来られるシニアテックマンションでした。三好悦子さん：「終の棲家になると思います。特別なことがない限りは、ここにずっと住んでおこうかなと思っている」

## 10. ■居住者による第 14 回「マンション管理会社満足度ランキング」 2022 年 10 月 17 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000247.000007875.html>

### 概要

① ■全体の総合満足度 1 位は、14 年連続で野村不動産パートナーズ、フロント部門もすべて 1 位となった

■理事経験者による満足度の 1 位も野村不動産パートナーズとなり、3 年連続の 2 冠

■管理戸数 10 万戸未満部門 1 位（全体 3 位、理事経験者 4 位）は、5 年連続で東京建物アメニティサポートとなった、会社部門 3 項目で 1 位となった

■全体 2 位、理事経験者 2 位は三井不動産レジデンシャルサービスとなった、全カテゴリー、ほぼすべての項目が TOP5 に入り、総合力の高さが目立つ結果

■全体 4 位の住友不動産建物サービスは管理人評価が高く、5 位の三菱地所コミュニティはほぼすべての項目が全体平均を上回り、複数社の統合がありながらも総合力の高さが結びついた結果となった

■古くから全国展開し、首都圏の人員採用も困難な事業者においては満足度が上がりにくい傾向が見られた。

②分譲マンション購入・売却検討者 28 万人を有するマンションのセカンドオピニオンサイト「住まいサーフィン」(<https://www.sumai-surfin.com/>) は、マンション居住者に対し、管理会社満足度調査を行いました。

時期：2022 年 7 月 8 日～8 月 31 日（インターネット調査、郵送調査）

有効回答数：2,595（サンプル数 20 件以上の管理会社のみを公表しています）

■調査項目：大きく(1)管理人 (2)フロント (3) 管理会社の 3 つのカテゴリーごとに調査、別途 (5)満足度 (6)推奨度を調査、＜総合満足度＞は(5)満足度を 1.25 倍し、(6)推奨度を 0.75 倍した平均値から算出

## 9. ■分譲マンション〈ジオ〉 ご入居者さま専用アプリ配信開始 2022年10月17日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000208.000033147.html>

### 概要

①阪急阪神不動産は、本年10月以降に関西圏にてお引渡を開始する分譲マンション〈ジオ〉において、ご入居者さま専用アプリ「geo life support」を導入する。

②本アプリは、主に以下の機能により、ロイヤリティの向上に寄与します。

◇管理会社やアフターサービス等の各種問い合わせ先の集約。

◇取扱説明書や管理規約等の複数の資料を一元化。

◇マンション内の掲示板や管理会社からの連絡事項を本アプリ上で行う連絡ツールの確立。

そのほか、専有部内の消耗品（換気口フィルター等）購入や小修繕（木部・クロス補修等）に関するご相談受付、ご自宅の売却・賃貸・リフォーム等を検討される際に当社の各種窓口に容易にアクセスすることが可能です。

また、通知機能を通じて、適宜当社からの情報発信等を実施します。

今後、上記の機能に加えて、さらにお客さまの利便性向上のために、機能を拡充していく予定です。また、本アプリ利用対象のマンションについても、既存物件や関西圏以外の物件に拡大することを検討しております。

（阪急阪神不動産）

## 8. ■管理組合運営支援サービス「Mcloud」に各種申請機能追加 2022年10月26日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000069.000007041.html>

### 概要

①つなぐネットコミュニケーションズは、マンション管理組合運営支援サービス「Mcloud（エムクラウド）」にて、マンション内における各種届出や回付承認の手続きをオンライン上で完結できる新機能の提供を開始します。

②「マンション・ラボ」で2022年10月に実施した「マンションの各種申請手続きに関するアンケート」でマンション管理組合においては、理事会等の議事録は「印刷したものを承認回付する」と回答した理事会役員経験者が約75%。書面での運用が主流な中、承認までに時間がかかること、過去の議事録の閲覧が困難なことなど、現状に対する不満の声があがりました。

③2011年のサービス開始以来、全国約1,600棟（約20万戸の管理組合様に導入されているMcloudに追加する「各種申請」機能例

- ・ 月次報告書など、管理会社から理事長への提出
- ・ ペット飼育申請、車両変更届書、長期不在届など、居住者からの提出
- ・ 専有部の修繕、防犯カメラ映像確認届など、理事会の承認が必要な手続き
- ・ 駐車場使用契約書、電気自動車充電設備の契約など、電子署名による手続き
- ・ 理事会の議事録、総会の議事録などの電子署名による手続き

- ・ 総会の出欠確認など

書類を提出するだけで完了する届出から、関係者の承認（電子署名）を伴うものなど幅広く活用可能です。

#### ④ Mcloud「各種申請」機能の画面イメージ

Mcloud の「各種申請」機能は、申請フォームの入力項目や承認フローを細かくカスタマイズできるため、マンション固有の「申請書式」にも柔軟に対応できる。

居住者は PC やスマホから Mcloud にログインし、申請フォームに必要事項を入力し、送信することで、申請が完了します。手続きの進捗や過去の申請履歴なども Mcloud 上で確認できます。理事長や理事会役員、管理会社担当者も Mcloud にログイン後、申請内容を確認し、「承認」ボタンをクリックすることで承認が完了するため、署名捺印や書面回付などの手間が省けます。

管理会社担当者は、管理会社向け画面で複数物件の申請をまとめて検索・確認できるので、過去の申請履歴参照もスムーズになるなど、管理工数の大幅削減が期待できます。

## 7. ■ マンション専門 AI 顔認証システム ライナフ Gate パークハビオ初導入 2022 年 10 月 11 日

[https://aismiley.co.jp/ai\\_news/linough-tphb/](https://aismiley.co.jp/ai_news/linough-tphb/)

### 概要

① ライナフは、マンション専門の顔認証システム「ライナフ Gate」を三菱地所レジデンス株式会社の賃貸マンション、ザ・パークハビオ目黒桜邸に導入しました。

顔認証でエントランスを開けるという先進性に加え、鍵を出すという日々の煩わしさから解放することで、入居者利便性を向上させ、物件を差別化できる。

② 大規模な工事は必要なく、エントランスに機器を導入するだけの簡単な工事ですぐに利用可能です。後付け可能なため、新築物件はもちろん既存物件にもスムーズに導入できます。

## 6. ■ 伊藤忠都市開発 新築分譲マンションご契約時の電子契約を開始 2022 年 10 月 3 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000047.000047364.html>

### 概要

① 新築分譲マンションご契約時の売買契約等の契約書について、署名・押印等の手続きをオンラインで行うためのシステムを導入し、現在販売中の「クレヴィア西馬込」にて、電子契約を開始しましたのでお知らせいたします。

② 当面は、本人確認を慎重に行うため、ご契約時にマンションギャラリーにお越しいただき、お客様ご自身のデバイスを用いて対面で電子契約手続きを行います。将来的には非対面にて電子契約手続きが完結できることを目指し検討を進めていく予定です。

「クレヴィア西馬込」以外の物件にも順次導入していきます。

③電子契約のシステムについては、株式会社デジタルガレージが開発、運営する DX クラウドサービス「Musubell」を採用しました。「Musubell」は、弁護士ドットコム株式会社が運営する電子契約サービス「クラウドサイン」とAPI連携しており、2要素認証（2つの要素を組み合わせる本人認証を行う認証方式）を必須とし、「クラウドサイン」により電子署名が付される電子契約システムです。

## 5. ■オートロックマンション「宅配ボックス」より「置き配」人気傾向 2022年10月19日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/69901>

### 概要

①（株）ビットキーは18日、日本郵便と共同で実施した置き配の実証実験結果を『オートロックマンションにおける置き配ニーズに関する調査』としてまとめ、発表した。

95%が「置き配」の継続を希望し、86%が宅配ボックスよりも「置き配を使いたい」と回答していた。

②86.0%が「宅配ボックスより置き配がよい」と回答

「再配達の手間」「宅配ボックスまで取りに行くのは手間」などの声も 64.2%が置き配に「不安はなかった」と回答。

86.0%が「宅配ボックスより置き配がよい」と回答

③両社は7月19日～8月5日、ビットキーが開発した電子制御ドア向けのスマートロック「bitlock GATE」を活用し、東京都内の大規模オートロックマンションに配達される、ゆうパックを対象にした置き配の実証実験を行った。

④期間中、対象者の自宅宛にゆうパックの配送がある場合、配達員は専用スマホアプリを用いて、共用部のオートロックの鍵を解錠し、配達先の玄関前へ置き配した。その後、協力世帯に対してメールと座談会でアンケートを実施し、満足度を調査した。81世帯から回答を得た。

⑤継続して置き配を利用したいと答えた77世帯の理由は、「再配達の手間が省けるから」（89.6%）、「宅配ボックスまで取りに行く手間が省ける」（80.5%）、「在宅でも応答できないことがある」（51.9%）、「対面で対応する手間が省ける」（42.8%）などだった。

一方、「継続して置き配を利用したくない」とした人は、「外に直置きされたのが嫌だった」「旅行などの留守中に置かれたままになるのは困る」などの回答。

⑥宅配ボックスよりも「置き配のほうがよい」と回答した70世帯の主な理由は、「かさばる・重い荷物があるため」（86.0%）、「宅配ボックスが満杯の場合、再配達依頼が必要なため」（11.0%）、「宅配ボックスに入らない荷物があるため」（3.0%）だった。

⑦81世帯に「置き配に不安はあったか」を聞いたところ、「不安はなかった」（64.2%）、「不安があった」（35.8%）となった。「不安はなかった」世帯の自由回答では「既に他の宅配でも置き配をしてもらっているから」「内廊下であるために雨風が当たらないから」「警備員が巡回しているから」の声があった。

一方、「不安だった」と答えた29世帯は、「盗難されないか」（51.7%）、「宛名ラベルの個人情報が見えてしまう」（44.9%）、「箱の外装から中身がある程度推測できてしまう」（34.5%）、「雨風や外気温の影響による荷物へのダメージ」（6.9%）という回答が寄せられた。

⑧81 世帯に、置き配時の呼び出しの必要性を聞いたところ、「呼び出し不要」(63.0%)、「呼び出しは不要だが、置き配をした報告としてインターホンを鳴らしてほしい」(23.0%)、「呼び出し必要」(12.0%)、「その他」(1.2%) だった。

「その他」の回答世帯からは「マンションのエントランスに入るときのみ呼び出しをしてほしい」との声も聞かれた。

#### 4. ■大阪ガスリノベーション事業参入 中古マンション好みのデザインに 2022 年 10 月 6 日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=01810>

##### 概要

①大阪ガスは中古マンションをリノベーションして販売する事業に参入し、新たにショールームを開設しました。中古マンションを大規模に改修する「リノベーション」専門のショールーム。床や壁などを取り払い、狭い空間を有効活用する様々な間取りのプランが紹介されています。

②今、資材の値上がりなどで、新築マンションの価格が高騰していて、大阪では 1 戸あたりの平均価格が約 4900 万円となっています。そのため、比較的安い中古マンションを購入する人が増えていて、好みの間取りやデザインに一新する「リノベーション」の需要が高まっているのです。ショールームでは、物件探しや資金計画のサポートも行います。

#### 3. ■集合住宅向け EV 充電器、新築向けを中心に急増 前年の 5 倍 2022 年 10 月 5 日

<https://www.zaikei.co.jp/article/20221005/692072.html>

##### 概要

①富士経済が EV/PHV 用充電器の国内市場を調査。集合住宅向けの充電器は、認証・課金システム、導入プラン提供、導入補助金利用を背景に、2022 年以降、新築向けを中心に市場は急拡大する見込み。

②日本政府は 2035 年までに新車販売で電動車を 100%にする目標を掲げている。

日本は欧米中と比べ充電インフラの整備が遅れていると指摘されてきた。しかし、このところ家庭用や商用車用の AC 普通充電器の伸びが好調で、また集合住宅向けでは認証・課金機能搭載の充電システム導入などで DC 急速充電器が伸びており、22 年から EV 用充電器のストックは急速に拡大する見通しだ。

③2021 年時点で国内の EV/PHV 用充電器は、AC 普通充電器が市場の 9 割以上を占めているが、21 年の AC 普通充電器市場は、既存機が 3G 通信対応であったことから通信規格切り替えが必要となり、既設機の撤去が多かったためストック市場はマイナスとなった。しかし、22 年は家庭用や商用車用の好調からストックはコネクタ数で 8 万 6100 個となり、前年と比べ 2.5%の増加となる見通しだ。

今後も家庭用を中心に拡大し 35 年には 21 年比 4.1 倍まで達すると予測されている。

④マンションなど集合住宅向けは、利用者負担の仕組みが構築されておらず、また、管理組合の合意形成が難しいことなどから導入が進んでいなかったが、認証・課金システム搭載の充電器システムの導入や初期費

用が発生しない導入プランの利用、また、導入補助金の活用などで、22年以降、市場は急速に拡大すると見込まれている。

⑤新築分譲マンションでは充電器や配線を建築計画に盛り込めるため既築分譲マンションと比較すると導入の障壁は低く、今後は新築分譲向けの大規模導入、さらに賃貸住宅での導入も急速に進展して行くと思込まれる。

22年の集合住宅向け充電関連サービスで使用される充電器のストック量は21年比5.0倍の4000台の見込みで、35年には同1000.0倍の80万台にまでに達するとレポートは予測している。

## 2. ■ 日新火災 マンション管理状況に応じた保険料算定システム特許取得 2022年9月30日

<https://libtimes.jp/4627/>

### 概要

①日新火災海上保険は、マンション共用部分用火災保険「マンションドクター火災保険」の保険料算出プロセスに関するビジネスモデル特許を取得しました。

②日新火災では、高経年であっても適切な管理が行われているマンションに対して、より割安な保険料で商品をご提供したいと考え、建築年だけでなく、管理状況に応じた保険料体系を導入しています。

管理状況の保険料への反映は、提携する一般社団法人日本マンション管理士会連合会が運営する「マンション管理適正化診断サービス」にて、傘下会員会所属のマンション管理士が国内統一基準で管理状況を診断、数値化した結果を、専用の保険料算定システムを用いて保険料に反映させる仕組みによって実現しております。

この仕組みにより、管理組合様の管理に対する努力を保険料に反映させることが可能となるだけでなく、より一層、管理組合活動の活性化を促すことで、事故の発生自体を抑止するサイクルの確立を目指しています。

③今回、このサイクルの一層の普及促進を目的として、上記の保険料算定システムに関するビジネスモデル特許を取得しました。

## 1. ■ NTT 東日本、ドローンやその運営体制を集合住宅修繕案内活用 2022年10月5日

<https://drone-journal.impress.co.jp/docs/news/1184559.html> 16:50

### 概要

①9月28日、平和住宅情報センター、東日本電信電話 宮城事業部は、NTT 東日本が通信設備を保全し、災害時の復旧で使用しているドローンやその運営体制を集合住宅などに活用することについて、NTT e-Drone Technology の技術支援を受け、建物の維持管理業務の課題解決に必要な検証と協議を行うことを発表した。

②アパートやマンションなどの建物の維持管理業務に課題を抱える地域企業に対する取り組みの一環として、

平和住宅情報センターの協力により、NTT 東日本が木造や軽量鉄骨造りの建物に対してドローンによる空撮を行い、屋根や屋上の空撮方法やスキル向上に必要な検証と協議に取り組む。

期間は 2022 年 10 月～12 月、宮城県内の平和住宅情報センターが管理している集合住宅において実施する予定で被害があった鉄筋コンクリート造の建物に対して、AI を活用した画像解析による外壁点検などの検証も進めるとしている。

## 海外.....

### 4. ■マンション価格が平均 1 億円超 韓国若者は保守化した 朝日 2022 年 1 月 27 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ1T3JPGQ1NUHBI01M.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①財閥系の造船大手に就職が決まった韓国人の友人パクさん（29）「大企業に就職できてほっとした。人生はまだ長い。最初のゲームに勝ったというよりは、なんとか生き残ったって感じかな」

②韓国経済は、サムスンなど一部の財閥大手に過度に依存する構造だ。韓国統計庁の 2019 年の調査によると、資産総額 10 兆ウォン（約 9600 億円）を超える大企業は全企業数の 0・3%に過ぎないが、全企業が生み出した営業利益の 6 割近くを占めた。

大企業社員の平均月給は 515 万ウォン（約 49 万円）で、中小企業の 2 倍以上だった。さらに韓国社会では「肩書」が至る所で幅をきかせる。

③だからこそ、就職先として大企業は人気が高い。その狭き門に挑戦するうえで、最も重要なのは出身大学の名前と成績だ。激しい競争社会は、地獄に例えて「ヘル朝鮮」とも言われる。

④15～29 歳の若者の失業率は 9%（2020 年）と高止まる。

ただ、全体の失業率は 4%で OECD が 21 年の経済成長率を 4%と見込むなど景気は悪くはない。民間シンクタンク・韓国経済研究院が昨夏に行った大学 3～4 年生と卒業生を対象にした調査によると、65・3%が「事実上、求職を断念した状態」と答えた。

なぜか。最も多い理由は、「スペック」の準備不足だった。財閥系など人気企業への就職を諦められない学生が多いのだ。給料や待遇で劣る中小企業、体力を使う「3K 職場」に労働需要はあるが、敬遠する学生が多い。受験競争に心血を注いだ学生にとって、希望の就職口につけないことは受け入れがたい現実のようだ。

⑤少子化は日本より進み、地方は特に労働力不足に悩む。

昨年 12 月、カキの養殖が盛んな南部の港町・統営を訪ねた際、深刻な話を聞いた。昨年比で養殖カキの生産量が 25%も減り、価格も 20%ほど上昇したという。大きな理由は働き手の不足。

少子化で若者が少なく、東南アジアの外国人労働者に頼ってきたが、新型コロナウイルスの影響で入国できなくなった。水産組合理事の張景一さんはこう話した。

「少子化の影響は地方から始まっている。体力を使うから高齢者を雇っても限界があるんだ」。

⑥17年の前回選挙で当選した。若者の失業率は当時も10%近くあった。

文氏は若者に向けて「イルチャリ（雇用）大統領になる」と豪語した。公約集の最初に「働き口の拡大は、国民に捧げる最大の贈り物」とのキャッチフレーズを掲げた。

今も友人の多くが就職できずにいる。パクさんは文氏をこう酷評する。「若者の雇用を増やすと言ったから、みんな投票したんだ。だけど、支持基盤の労組の要求ばかりに耳を傾け、中高年の正規雇用を優先し、若者を見捨てた」民間では、政府が財政支援を拡充した保健福祉関連企業で高齢者の雇用が増えたが、若者の就職には改善がみられないという。

⑦さらに若者の政権への不満に拍車をかけているのがソウル首都圏のマンション価格急騰だ。

ソウルの平均価格は文政権発足の17年から2倍に上昇し、12億ウォン（約1億1600万円）を超える。ソウル首都圏への一極集中が要因になっている。

パクさんが見込む入社1年目の年収は6千万ウォン（約576万円）弱。同世代では恵まれたほうだが、親の援助を得ても手が届かない。マンションを買う夢は捨てきれず、毎月の給料の3割を株か暗号資産（仮想通貨）の投資に充てようと考えている。

パクさんは言う。「政権が放置してきたしわ寄せが我々の世代に来ている。北朝鮮にラブコールばかり送って、肝心なことは何もしない」若者にとっては文政権への期待が大きかっただけに、その反動も強いように感じる。

⑧若者の動向とともに今回の大統領選で注目されているのが、世代間ギャップだ。

ギャップが今年14日に発表した政党支持率調査によると、60歳以上の高齢層は4割が保守系最大野党「国民の力」を支持し、反対に40、50代の4割は進歩系与党「共に民主党」を支持した。高齢層は朝鮮戦争や、今の保守系につながる軍事独裁政権下の60～70年代に経済の高度成長を経験した。

一方で、50代は軍事独裁政権に抵抗した80年代の民主化運動を牽引した世代だ。この傾向は変わる様子はない。

だからこそ、そうした保革に色分けされず、無党派が多い20、30代の投票行動が大統領選の勝敗を決めるとみられている。

### 3. ■外国人購入韓国マンション3万戸…62%は中国人購入 中央日報 2022年10月11日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/296422>

#### 概要

①2015年から今年8月までの約7年間、外国人が韓国国内のマンション約3万戸を購入したことが確認された。韓国政府は来年から外国人住宅保有・取引統計を国家承認統計で公表する予定だ。

②計2万9792件のうち、中国人の購入件数が1万8465件で、全体の62.0%を占めた。米国人の購入件数が5855件で19.6%、その他の国籍の外国人の購入は5472件で18.4%を占めた。

2015年以降、外国人が購入したマンションで中国人の購入の割合が最も高いのは蔚山で87.0%。続いて忠清南道（チュンチョンナムド、80.6%）、済州（79.2%）、忠清北道（77.

4%)、仁川(73.6%)の順だ。

③これに比べ、ソウルは外国人のマンション購入件数全体(5003件)で1605件を購入した中国人(32.1%)よりも1858件を購入した米国人(37.1%)の割合が大きいことが分かった。

④2019年末から政府の総負債元利金償還比率(DSR)限度が強化され、投機地域・投機過熱地区内の15億ウォンを超える住宅担保ローンが禁止されるなど、厳しい金融規制により内国人の住宅購入は難しくなったが、このような規制を受けない外国人のマンション購入が大幅に増えたのだ。昨年(2019年)は外国人投機論争の中、4931件で前年より減少し、今年は8月までの購入が2423件に留まった。今年に入って金利引き上げなどで住宅価格の下落傾向が本格化したうえ、新政府の外国人不動産投機取り締まりの意志によって、外国人もマンション購入に慎重な姿勢を見せているものと分析される。

⑤一方、国土部と韓国不動産院は来年から外国人住宅保有・取引統計を国家承認統計で公表する予定だ。最近2年間にわたり、住宅価格が天井知らずに急騰する間、内国人と外国人の不動産購入に対する「逆差別」論争が激化し、統計の重要性が高まったのだ。外国人投機防止対策も発表する予定だ。

## 2. ■中国全土に広がる“マンション問題” 国民の不満爆発…2022年10月14日

<https://news.ntv.co.jp/category/international/0756234febec4ce699f38b959005391a>

### 概要

①中国・北京で13日、習近平国家主席を痛烈に批判する横断幕が掲げられ、当局は警戒を強めています。北京市内で13日、煙が上がる歩道橋に掲げられていたのは、「独裁・国賊 習近平を辞めさせろ」、「PCR検査はいらない 飯を食わせろ」と書かれた横断幕です。

②9月、中国・河南省の鄭州市では、赤い旗を手に声を上げる人々がいました。

「中国共産党を熱愛します! 市長を支持します」そこに警察官が現れました。

「何を! 何を!」警察官は横断幕を強制的に取り外し、無言で去って行きました。

③集まっていたのは、新築マンションの購入者たちでした。

買ったマンションが、建設途中で工事を中断しているといいます。表向きは党や政府への忠誠を叫びながら、工事の再開を求め、抗議を行っていたのです。横断幕には「見せかけの工事再開はお断り」という文言も書かれていました。

④中国では、一般的にマンションの完成前からローンの支払いが始まるといいます。ところが、このマンションでは開発業者が資金難を理由に2021年秋に工事を中断したといいます。抗議があった2日後、私たちが建設現場を訪ねると、壁には「早く工事を再開しろ。早く家に入りたい」と書いてありました。

⑤マンションの外壁こそ出来上がっていたものの、内装や中庭などは手つかずでした。開発業者は「工事再開を約束した」といいますが、現場には作業員のような姿は見えませんが、工事をしている様子はありません。すると、まだ午前中にもかかわらず、男性たちは撤収し始めました。作業員は「はしごを固定したり、鉄筋のさびをとったりしたさ」と話し、「みんなでランチに行く」と言い残すと、そのまま戻ってきませんでした。

⑥マンション購入者によると、「最近(2022年)は工事再開を装った行為が横行している」といいます。

マンション購入者がSNSに投稿した写真に映っていたのは、現場で横になっている人の姿です。コメントには

「これが“工事再開”らしい。みんな寝ながら仕事している」。SNS には最近、“作業員の格好をするだけのアルバイト情報”が出回っているといいます。

⑦今、中国では、建設途中で工事が中断されたマンションが急増しています。

市内の別の場所では、薄いトタンの小屋が建設現場の前に並んでいました。実は、マンションの入居予定者が生活しています。開発業者に土地を明け渡し、その見返りに新しい部屋をもらう契約でしたが、肝心の建設工事が中断しているのです。

⑧マンションの入居予定者「冬は寒くて、夏は暑いよ。布団を 1 枚配られただけだ」——苦情は伝えました？「誰に言えというんだ。移転の補助金すら、1 年以上払われていないのに」

⑨中国メディアによると、マンション購入者で入居できていない人は、この鄭州だけでも 60 万人以上います。ローン返済拒否の動きは、中国全土に広がっています。

16 日に始まる中国共産党大会を前に、こうした国民の不満が政権批判に結びつくことを警戒する習近平政権は、不動産の引き渡しを急ぐよう指示するなど、火消しに躍起となっています。

## 1. ■ 平均年収 30 倍以上の湾岸マンションが林立…中国不動産バブルの「衝撃的な舞台裏」

<https://gendai.media/articles/-/100325>

### 概要

①中国でも、すでに中国大陸の湾岸部、つまり都市部のマンション価格は外資系企業に勤める方々の平均年収の約 30 倍以上になっていました。よって、これはまさにバブルではないかと感じたわけです。そして、中国政府は、まもなくこのバブルを崩壊させるだろうと予想しました。そう確信をもった理由がもう一つあります。

②それは、以前より中国の高官が何度も来日し、日本の不動産バブル崩壊時の経緯と対処方法を、当時の担当者にヒアリングしていた事実を知っていたからです。

また、金融庁長官だった遠藤俊秀氏は講演で、中国に訪問するたびに多くの高官が会いに来て、日本の不動産バブル崩壊時の経緯と対処を聞いてきたとおっしゃっていました。

③しかし、中国政府はこれまで、このバブルの調整をするような政策は繰り返しましたが、未だバブルを大崩壊させるための断固たる措置はとっていません。それどころか、ソフトランディングとでも言えはいいのか、明らかに延命措置を取っているように感じます。

④実は、中国の不動産バブルと日本の不動産バブルにおいて、官民の合作だということ。別の言い方をすれば、中国における不動産事業は官民の共同体なのです。

その仕組みは、単純明快です。

中国は共産主義の国なので中国全土の土地は国有地です。不動産デベロッパーはマンション等の分譲事業を始める時に、まずは各自治体を通じて土地（借地権）を購入します。この借地の売買価格が政府の売上げ、つまり税金になります。そして、この土地の上に不動産デベロッパーがマンション等を建てて販売します。マンション価格が高くなればなるほど、土地の入札価格も上昇し、結果として税金も増えていくのです。

⑤中央政府にとっても地方政府にとっても、この土地（借地）却による税金が全税金の 50%以上を占め

ているとも言われています。よって、不動産バブルが大きく崩壊し、不動産の販売が滞れば、国有地の売却も止まり税収が大きく落ち込むことになるわけです。

この 20 年以上にわたる中国の奇跡的とも言える急激な発展、特に鉄道や高速道路等のインフラの開発は、こういった国有地売却による税収が支えてきたのではないのでしょうか。不動産バブルが崩壊して困窮するのは民間の不動産会社だけでなく、政府も同じ。まさに一蓮托生なのです。

⑥日本の不動産バブルの処理に関して、当時の高官にヒアリングするなどして学んだ結果、彼らはおそらく、「日本の場合は断固たる早急な処置が必要であったろうが、デベロッパーと一蓮托生である我々中国においてはそうはいかない。

中国にとって一番望ましいのは、超ソフトランディングだろう」という結論に至ったのではないのでしょうか。

中国政府としては今後も、デベロッパーを生かさず殺さずどうにか持続させる政策か、もしくは破綻させるにしろ、国有化するなりして他の公的機関に不良資産（工事が止まったマンション等）を移し、最終的に引き渡しまで持っていくのではないかと思います。

⑦直近のニュースでは、現在窮地に陥っている不動産会社に国が緊急融資するといった話も出てきています。中国政府としては、極端な大崩壊を招いて税収を大幅ダウンさせるより、高額な不動産を中国人民に販売し続けるという選択肢はあり得ることなのかもしれません。

⑧今の不動産バブルにおいても、そのツケを最終的に一般の国民に回すことを選択する可能性は低くないのではないかと考えてしまうのです。

なぜならば、これまで全世界で起こったあらゆるバブル的なものは、遅かれ早かれいずれは崩壊し、そのツケは誰かが払っているのです。このことは、まさに歴史が証明しています。（長谷川 高, 週刊現代）

以上