

【岩見守和】

マンション関係記事

(2022年11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

12. ■マンション侵入 26 歳女性を脅し 3100 万円相当奪った 5 人逮捕 2022 年 11 月 25 日
11. ■ベランダから隣人女性盗撮 横浜市立小教諭書類送検テレビ神奈 2022 年 11 月 18 日
10. ■女子大学生のマンション不法侵入し殺害しようとした 26 歳男逮捕 2022 年 11 月 14 日
9. ■大阪市 50 代男性刺され死亡 下階 69 歳男逮捕「うるさく腹が立つ」2022 年 11 月 5 日
8. ■風営法違反容疑で外国人 5 人を摘発 背後に困窮につけこむ 朝日 2022 年 2 月 18 日
7. ■マンション侵入性的暴行逮捕「路上で見つけ後を追いかけた」新宿 2022 年 11 月 2 日
6. ■盗まれた人気スポーツカー オートロックなのに侵入の謎 2022 年 11 月 10 日
5. ■同階宅に空き巣…怯えるタワマンマダム 犯罪多発物件の共通点 2022 年 11 月 10 日
4. ■家に金がある…事前情報で"空き巣" 500 万円盗み逮捕 札幌 2022 年 11 月 11 日
3. ■あなたの窓の防犯は大丈夫？ 泥棒が窓ガラスを割る 3 つの方法公開 2020 年 4 月 30 日
2. ■泥棒対策 泥棒が狙う家の特徴とは？ 2020 年 3 月 16 日
1. ■タワマン、侵入者による窃盗事件が多発…驚愕手口 GGO 編集部 2022 年 11 月 24 日

マンションの事件・事故

11. ■マンション駐車場から車転落 3メートル下の市道に重傷八千代 2022 年 11 月 30 日
10. ■4 歳男児死亡 深夜マンション 10 階から転落 母親ごみ出し中 2022 年 11 月 14 日
9. ■大阪豊中市「寝ていると思った」2 歳男児マンション 4 階転落死亡 2022 年 11 月 6 日
8. ■タワマン 25 階から 2 歳児が転落したバルコニー写真 週刊女性 2022 年 11 月 4 日
7. ■ベランダへの窓、事故前まで施錠か 転落 2 歳が 1 人で昼寝中朝日 2022 年 11 月 5 日
6. ■タワマン 25 階から 3 歳児が…転落事故「春と秋に多発」意外な理由 2022 年 11 月 4 日
5. ■「マンション転落事故」“親が知っておくべき”こと 松本 2022 年 11 月 14 日
4. ■幼児の窓・ベランダの事故を防ぐ「6 つの“ない”」とは 2022 年 11 月 09 日
3. ■子供ベランダ転落、秋は特に注意！三つの重要ポイント 毎日 2022 年 11 月 13 日
2. ■幼い子、こんなベランダが危ない NPO が写真もとにアドバイス朝 2017 年 4 月 17 日
1. ■10 代男女の遺体 飛び降りか／大阪・門真 2022 年 11 月 8 日

マンションの火災

6. ■熊本市でマンション火災、焼け跡から 1 人の遺体見つかる 2022 年 11 月 26 日
5. ■マンションの一室から火災、けが人なし 仙台・清水小路 2022 年 11 月 16 日
4. ■福岡市のマンションで火事 女の子 1 人搬送 2022 年 11 月 5 日
3. ■松山市 14 階建マンションで火災 煙吸った住人 1 人体調不良 2022 年 11 月 5 日
2. ■千葉、マンションで女性 2 人死亡 10～20 代が転落か 共同通信 2022 年 11 月 12 日
1. ■「42 年連続」で出火原因トップの恐ろしい“火災”とは？ 2022 年 10 月 26 日

行政の動向

3. ■タワマン節税、不公平是正へ 24 年度以降、相続評価額上げ一時 2022 年 11 月 30 日
2. ■豊中市 マンション管理適正化支援事業を開始 2022 年 11 月 1 日
1. ■台東区マンション管理計画認定制度」を令和 4 年 11 月 1 日から開始 2022 年 11 月 1 日

マンションの管理等

6. ■高額化するタワマンの管理費、放置は資産価値下落する！【前編】2022 年 11 月 22 日
5. ■高すぎるタワマンの管理費、値下げの方法【中編】 週刊現代 2022 年 11 月 22 日
4. ■億単位の巨額利権！ タワマン管理費しゃぶりつくす管理会社【後 2022 年 11 月 22 日
3. ■「管理組合の資金難」築浅も無関係でない深刻理由 長嶋 修 2022 年 11 月 19 日
2. ■マンション選びの条件に加えたい「共助力」とは？山下 和之 2022 年 1 月 18 日
1. ■「住人が消えた」マンションの所有者不明部屋”生活にも影 NHK2022 年 11 月 15 日

タワマン

12. ■タワマン「終の住み処」になりえるのか？タワマン高齢者不安の 2022 年 11 月 25 日
11. ■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
10. ■タワマン自治会の勧誘がしつこすぎる！ 「加入しておくのも手」2022 年 11 月 17 日
9. ■タワマン高層階の強風が嫌すぎる…引っ越したい妻 解決法は？2022 年 9 月 1 日
8. ■タワマンには絶対に虫が出ないは本当？ 実体験とプロのアドバイ 2022 年 8 月 30 日
7. ■タワマン 20 階を襲う“地上の騒音”…転居を決断した女性の告白 2022 年 9 月 15 日
6. ■終の棲家のタワマンにかかる〈驚愕経費〉 GGO 編集部 2022 年 11 月 17 日
5. ■タワマンの排水管臭い対策 トラブルを防ぐ方法をプロが解説 2022 年 8 月 10 日
4. ■タワマンのベランダに吸い殻が…見つけた夫妻が直談判 2022.年 9 月 13 日
3. ■タワマン、限界を迎え廃墟と化す…現実味帯びる「最悪のシナリオ 2022 年 11 月 2 日
2. ■金持ちもツライよ タワマンのけっこう悲惨な「駐車場事情」とは 2022 年 11 月 10 日
1. ■タワマン落穴「災害リスク」マナー意識低「修繕積立金ワナ」 2022 年 11 月 22 日号

マンション建て替え 等

3. ■戸数増やし費用の壁クリア 合意形成 5 年 建て替え 東京新聞 2022 年 11 月 3 日
2. ■マンション建て替えに 1 世帯 5 千万円 増える老朽物件 朝日 2022 年 10 月 30 日
1. ■国指定史跡の隣に高層マンション計画、住民から反対の 2022 年 11 月 3 日

団地再生等

4. ■入居半世紀、進む高齢化／八戸・是川団地 東奥日報 2022 年 11 月 16 日
3. ■人生最後にこんな目に 老朽団地建て替え、行き場ない高齢姉妹朝 2022 年 11 月 4 日
2. ■高齢化都内大規模団地で生まれた「暮らしの保健室」は全国 60 か所に。2022 年 11 月
1. ■UR、築 60 年の団地を最新 IoT 住宅に--データ取得の実証実験へ 2022 年 11 月 01 日

その他

11. ■ 宅配ボックスの進化が止まらない…！ 冷凍品まで 山下 和之 2022年11月29日
10. ■ リフォームした場所 キッチン]浴室]を抑えて1位は？ 2022年11月16日
9. ■ 修繕で危険を回避！エレベーター修繕について知ろう mansionlife2021年8月18日
8. ■ コロナ禍で管理会社の業務が停止！ 委託費は返金される？ 2020年12月14日
7. ■ 大規模修繕に共済制度が誕生！ 経費計上のメリット、注意点 Redia2022年11月20日
6. ■ 参加無料！ 第2回「都心+湾岸マンション座談会」が11月18日開 2022年11月16日
5. ■ 「通信環境」のトラブルを解決したい！ mansionlife 2022年10月24日
4. ■ マンション水漏れ被害個人賠償責任保険に加入していると安心！ 2022年11月5日
3. ■ 定年後は「マンション管理人」として稼げる？ 年収はいくら？ 2022年11月1日
2. ■ 深夜・早朝奇声あげ、怪文書投函…マンション迷惑住民追い出せ？ 2022年11月10日
1. ■ マンションの騒音トラブル 2位「声がうるさい」、1位は？ ITmedi2022年11月2日

産経新聞

3. ■ 都心老朽空き家深刻、再開発ラッシュ「高値」売却狙い放置も産経 2022年10月22日
2. ■ 課題をスピード解決 マンション管理にもDXの波 産経 2022年3月3日
1. ■ 分譲マンションで障害者支援認めず 大阪地裁「規約に違反」産経 2022年1月20日

マンションの購入等

13. ■ ローン返済期間 35年で見るとマンション興亡史 上昇急落繰返 榊 2022年11月21日
12. ■ 物価上昇は「あと半年」その後にくる危機とは？ 森永卓郎 朝日 2022年11月18日
11. ■ 世田谷の一角に空き家群、10億円 都心でも売れない背景 朝日 2022年11月2日
10. ■ 相次ぐ未完成住宅 トイレ、照明なし新居「まるで工事現場」朝日 2022年9月24日
9. ■ ロシア産木材、ウクライナショックで高騰 マイホーム価格に波及 2022年4月17日
8. ■ 遠くマイホーム ウッドショック「あの時決めていれば」朝日 2022年5月29日
7. ■ 「ワンルーム VS 一棟アパート」どちらに投資すべきか徹底比較 2022年10月15日
6. ■ 31年の結論「東京の中古ワンルーム投資」が最適な5つの理由重吉 2022年4月15日
5. ■ FIRE 目的で中古ワンルーム投資に手を出す人の「大きな勘違い」 2022年6月1日
4. ■ 地方マンション安易売買の末路、高リスク物件見抜き方法 沖有人 2022年11月17日
3. ■ 「ワンルームマンション投資」大異変！ 駅前立地が枯渇ダイヤモンド 2022年11月4日
2. ■ 高額マンションも夢じゃない！ 親子3代で裕福になる税制フル活用 2022年11月3日
1. ■ 不動産×脱炭素の「ZEH マンション」に投資するには？ 2022年10月31日

マンションの販売動向等

2. ■ シニア向け分譲マンション増えている！ サービス・入居条件費用 2022年11月22日
1. ■ 駅前再開発、大手不動産が共同事業に転じた「やむなき事情」2022年11月3日

業者の動向

7. ■「らくらくメルカリ便」マンションの宅配ロッカーから発送可能 2022年11月24日
6. ■ Casa 定額制マンション修繕サービス「メンパク」と業務提携 2022年11月21日
5. ■マンションの共用設備「IoT 技術を用いた設備点検サービス」開始 2022年11月18日
4. ■ユアスタンド、IHI 運搬機械のエレベータパーキングに EV 充電提 2022年11月4日
3. ■マンション管理人、リモートの時代へ。【リモカン】サービス開始 2022年11月8日
2. ■不動産情報アットホームに「マンション管理適正評価」情報掲載 2022年11月8日
1. ■分譲マンション向け DX ソリューション「アプリ Station」11 社採 2022年11月9日

海外

8. ■中国不動産の異変：2 危機招いた習政権の規制 朝日 2022年11月30日
7. ■中国不動産異変 夢のマイホームは、未完成マンション 朝日 2022年11月29日
6. ■中国人も頭を悩ますマンションの管理費問題 東方新報 2022年11月17日
5. ■新疆ウイグル自治区の高層マンションで火災、10 人死亡 2022年11月25日
4. ■「30 万円で家を買う」中国の元炭鉱街へ、移住する若者たち 2022年11月30日
3. ■在日中国人「地獄のゼロコロナ体験記」不潔な隔離生活、中島 恵 2022年11月4日
2. ■英国で 2 歳児死亡、公営住宅のカビが原因 AFP 2022年11月16日
1. ■ガザの集合住宅で大規模火災、全員死亡 パレスチナ CNN 2022年11月18日

マンションの犯罪……………

12. ■ マンション侵入 26 歳女性を脅し 3100 万円相当奪った 5 人を逮捕 2022 年 11 月 25 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/214069?display=1>

概要

①逮捕されたのは、ブラジル国籍で名古屋市守山区に住む無職の 19 歳の男や名古屋市南区の無職大 (22)らあわせて 5 人です。5 人は先月 12 日、中区富士見町のマンションの一室に侵入し、部屋にいた 26 歳の女性を「金庫はどこだ」などと脅して、現金およそ 800 万円のほか、財布やバッグ、腕時計などあわせて 29 点、2300 万円相当を奪った強盗などの疑いが持たれています。

②19 歳の男の自宅などからは、バッグや腕時計などあわせて 144 点が押収されていて、警察は余罪についても調べを進めています。

11. ■ ベランダから隣人女性盗撮 横浜市立小教諭書類送検テレビ神奈川 2022 年 11 月 18 日

<https://nordot.app/966194127053750272>

概要

①横浜市金沢区のマンションで、隣に住む 20 代の女子大学生を盗撮するなどしたとして、神奈川県警は、横浜市立小の 40 代の男性教諭を神奈川県迷惑行為防止条例違反などの疑いで書類送検する方針である。

②ことし 5 月から 7 月の間、横浜市金沢区のマンションで自身が住む部屋のベランダから隣に住む 20 代の女子大学生の寝ている姿を盗撮したほか、ベランダづたいに女子大学生の部屋に侵入し、SDカード 1 枚を盗んだ疑いがある。

③男性教諭は 7 月、女子大学生を盗撮中に相手に気づかれたと思い、勤務する小学校の校長に相談。県警には、校長に付き添われて自首してきたということです。

10. ■ 女子大学生のマンション不法侵入し殺害しようとした 26 歳男逮捕 2022 年 11 月 14 日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=02630>

概要

①大阪市東淀川区に住む容疑者 (26) は今月中旬の夜、大阪府内のマンションに侵入し、エントランスにいた面識のない大学生の女性 (20 代) に対し、背後から首を絞めて引き倒しました。さらに「部屋に案内しろ、殺すぞ」などと言って頭を蹴るなどの暴行を加え、殺害しようとした疑いで逮捕された。

②女性は容疑者がエレベーターに乗り込んだ隙を見て逃げましたが、全治 4 週間のけがです。

「殺す殺さないの意図はありません。仕事や家庭の日常的ストレスを発散するために 1 人でいた女性に暴行を加えけがをさせました」と殺意を否認。

9. ■大阪市 50 代男性刺され死亡 下階 69 歳男逮捕「うるさく腹が立った」2022 年 11 月 5 日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20221105/GE00046695.shtml>

概要

- ① 11月5日未明、大阪市西成区のマンションで、住人の男性が同じマンションに住む男に刃物で刺され、死亡しました。
2人には騒音トラブルがあったとみられ殺人未遂の疑いで現行犯逮捕されたのは、大阪市西成区の無職（69）
- ② 5日午前3時半ごろ、自宅マンションの通路で、上の階に住む男性（50代）の左わき腹などをペティナイフで複数回切り付けて殺害しようとした男性は病院に搬送されましたが、死亡が確認されました。
- ③ 容疑者は「ナイフで刺したことに間違いはない」「上の住民の物音がうるさく腹が立った」と容疑を認めているということです。
- ④（容疑者を知る人）「ささいな音とかで過敏に反応するような感じ。（容疑者は）異常すぎるくらい（音に）過敏な人」容疑を殺人に切り替えて捜査する方針。

8. ■風営法違反容疑で外国人 5 人を摘発 背後に困窮につけこむ 朝日 2022 年 2 月 18 日

<https://www.asahi.com/articles/ASQ2L5SHNQ2LTIPE00K.html>

概要

- ① 集合住宅の一室に住み込むよう指示され、客に違法な性的サービスを行っていたとして、福岡、佐賀、長崎、熊本、大分の5県警が外国人女性5人を摘発し、18日発表した。
5人はSNSを通じて雇われ、遠隔で指示を受けており、中には「コロナで失職して、お金に困っていた」と話す女性もいたという。警察は背後に、困窮した外国人女性の弱みにつけ込むグループがいるとみている。
- ② 風俗営業法違反（禁止地域営業）と出入国管理法違反（不法残留）の疑いで逮捕や送検されたのは、中国籍とタイ国籍の20～40代の女性5人。
容疑は、不法残留中の昨年10月～今年1月、それぞれ福岡、佐賀、長崎、熊本、大分の5県にある風俗営業が禁止されている地域のマンションやアパートの一室で、客に性的サービスをしたなどというもの。5人は別々に働いていたが、いずれも同じ手法で雇われていたという。
- ③ 生活に窮した5人はそれぞれ、同郷の知人らから「良い仕事がある」と、匿名性が高いSNS上の「グループ」を紹介された。グループが同一かは解明されていない。
グループ内には雇用側とみられる数十人が事前に登録されており、指示は全てSNSを通じて行われた。
- ④ 用意された部屋にひとりで住み込むよう指示され、客を迎え入れていた。部屋は数日から数カ月ごとに転々とさせられ、5人とも、雇用側の人間と会ったことはほぼなかったという。
- ⑤ 5人や客の調べから、雇用側は出会い系アプリを通じて集客し、値段を交渉していたとみている。
相場は1万～1万6千円ほどで、SNSで訪問時間や受け取る金額を知らされ、ひとりあたり1日十数人の客の相手を指示されることもあった。売り上げの約半分は指定された口座などに送金し、残りが女性側の報酬だった。

⑥今回、警察は各県の計約 10 カ所で、合わせて数十人の外国人女性が働いていたことを把握。同様の事件は近年、東北、関東、中国地方でも摘発され、住み込みで性的サービスに従事させられた外国人女性側も共犯とみなされ、立件されている

⑦5 人のうち、福岡県警が摘発したタイ国籍の女性（25）は「元々飲食店で働いてはいたが、金に困っていた」と供述。「グループ」は、大阪府の知人からの紹介だったという。神奈川、宮城、熊本の各県を転々とさせられ、福岡市博多区のマンションに移り住んだ際に摘発された。福岡では、2 週間で約 200 万円を売り上げたという。

このマンションの向かいの部屋に住む男性（23）は「誰が住んでいるのかもわからず、気がつかなかった」

⑧各県警は雇用側の立件も目指しているが、女性らが雇用側の素性を知らず、部屋の契約者も事情を知らない第三者のため、特定が難しいという。

7. ■ マンション侵入性的暴行逮捕「路上で見つけ後を追いかけた」新宿 2022 年 11 月 2 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/a2e384f5e9674379af74e36277a6f9f4>

概要

①今年 9 月、東京・新宿区のマンションに侵入し、10 代の女性に性的暴行を加えたとして、コンビニ店オーナーの男が逮捕されました。

容疑者は今年 9 月、新宿区のマンションの一室に侵入し、この部屋に住む 10 代の女性に性的暴行を加えた疑い。

②無施錠の玄関から侵入したとみられ、女性が浴室から出ると室内にいた容疑者は「騒ぐな。おとなしくしろ」などと脅して、結束バンドで手を縛って犯行に及んだ。

③防犯カメラの捜査などから逮捕に至ったもので「女性を路上で見つけ、後を追いかけてきました」と供述しているということです

6. ■ 盗まれた人気スポーツカー オートロックなのに侵入の謎 2022 年 11 月 10 日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/443259>

概要

①事件は 6 日、神奈川・横浜市のマンションで起きた。

午後 7 時過ぎ、1 台の車が、現場マンションの駐車場前に止まった。駐車場の出入りを妨げるように車を止め、犯行に及んだ。それから 1 分もたたないうちに、黒い上着を羽織った人物が、エントランスへ。すると、オートロックの扉を持っていた鍵で開け、1 階のフロアへ入っていく。その後、エレベーターの前に現れ、何かを見上げるような姿勢で、15 秒ほど立ち止まった。ここにあるのは、1 台のモニター。マンションの駐車場などに設置された防犯カメラの映像が確認できるようになっている。ここで状況を確認したのか、先ほどの人物が駐車場に現れ、被害男性の車へと一直線に向かう。

②駐車場の壁で姿が見えなくなってから、およそ 10 分後。動き出した被害男性の車が、出口の方へ。する

と、駐車場の出口をふさぐように止まっていた車がバックした。そして2台は、同じ方向に走り去っていった。盗まれたのは、トヨタのスポーツカー「セリカ」。被害男性が2022年2月に、およそ100万円で購入したばかりだった。中古市場では現在、150万円以上で取引されているという。

③被害男性「オートロックのカギは、なぜ持っていたかは、わからないところでして」警察は、窃盗事件として捜査している。

5. ■同階宅に空き巣…怯えるタワマンダム 犯罪多発物件の共通点 2022年11月10日

<https://hint-pot.jp/archives/150243>

概要

①「私が住むマンションでは数年前、同じ階の別のお宅に空き巣が入ったんです。

部屋にあった高級腕時計やアクセサリーなど、根こそぎやられてしまったらしくて……それを聞いてから、怖くて怖くて。コロナ禍もあり、ほぼ家に引きこもっています」東京都心のタワーマンションでご家族と暮らす坂崎（仮名 52歳）

②購入時の説明によれば、24時間体制で警備員が常駐し、エントランスはオートロック。

人が出入りできる場所には監視カメラを設置するなど、セキュリティは完璧とのことでした。前に住んでいた家で窃盗被害に遭った経験がある杏里さんは、そこに惹かれて購入を決意したそうです。

③管理会社に連絡しました。

そして、セキュリティはどうなっているのか、改善できないのかと聞きに行ったのですが、『これ以上はどうしようもない』と言われてしまったんです」

④「管理組合にも訴えて、エントランスにコンシェルジュか受付を置き、そこを通さなければ入館できないようにすればいいのではと訴えたのですが、『人件費がかかるから無理』と断られてしまいました。

つい2か月ほど前には、駐輪場から高級ロードバイクが盗まれるという事件も起きたそうです。セキュリティがしっかりしているなんて、嘘ばかり！」

⑤「コレライフ不動産」の姉帯裕樹さん。

「まずこれだけは言っておきます。犯罪に関しては、タワマンだからどうこうということはありません」姉帯さんによると、やはりタワマンの方が窃盗被害に遭いにくいといえるのだそう。

ただし問題は、そのタワマンが建っている『場所』。都内の某タワマンは、少々治安が悪いエリアにあるためか犯罪が後を絶たず、賃貸価格を下げても入居者が決まらないという負のループに陥っています。

また、東海エリアの某タワマンは、高級車の窃盗が相次いでいて、住人が困り果てているとか「犯罪被害は、治安が悪い場所や犯罪後に逃げやすい場所のタワマンに偏っているのが現状です。」

警察署や交番が近い、学校などが近くにあり治安が良いといったエリアの物件を選ぶようにしてください」

⑥とにもかくにも、自衛することが大切です。たとえ数分であっても、部屋を空ける際はカギをかける。寝る時は窓にもしっかりカギをかける。不審者を見かけたら警備に連絡をする。そうした心がけ一つで、犯罪被害に遭う確率は低くなると思います」(和栗 恵)

4. ■家に金がある…事前情報で"空き巣" 500万円盗み逮捕 札幌 2022年11月11日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/f2d4143f4ecef8aa231a701b7957404b26de1>

概要

①札幌市白石区のアパートに侵入し、現金約485万円と、財布や腕時計など（計約187万円相当）を盗んだとして11月10日、23歳から26歳の男3人が逮捕されました。

札幌市中央区の無職（24）と豊平区の会社員（23）白石区のアルバイト従業員（26）の3人です。

②3人は10月17日から18日にかけて、札幌市白石区川下のアパートの一室にベランダの窓ガラスを破って侵入し、現金約485万円と、計約187万円相当の財布や腕時計など17点を盗んだ疑いが持たれています。

外出していた男性が18日未明に帰宅したところ現金などがなくなっていることに気づき、警察に通報。

③現場付近の防犯カメラに、怪しい3人が映っていることを突き止めるなど捜査を進め、約3週間後に逮捕に至りました。

容疑者の1人は、「被害男性の住宅に金があるようだという事前の情報があった」という内容の供述もしているということで、警察で引き続き詳しく調べています。

3. ■あなたの窓の防犯は大丈夫？泥棒が窓ガラスを割る3つの方法公開 2020年4月30日

https://minglass.jp/column/how_to_break/

概要

①みんなのガラス屋さんの柳田です！防犯といえば玄関の施錠に目が行きがちですが実は空き巣が入ってくるのは、ほとんどが（約7割）窓からなんです！

問題は、どうやって窓ガラスを守るのか。逆に言えば、空き巣が「どうやってガラスを割っているか」ということです。

②未然に防ぎたい、空き巣が窓ガラスを割る方法とは以下の3つです。

日本の空き巣に特化した手法かつ、最も被害が多い手法が「三角割り」

この方法では、マイナスドライバーを使用します。まずは窓の枠とガラスの間を狙って一撃！するとどうでしょう。こちらの実験動画を見る限り、何も対策されていないガラスだと一撃でヒビが入ってしまうのがお分かりいただけます。続いて2回、3回と同じようにガラスと枠の間にドライバーを突きつけていくと、合計3～4回で脆くもガラスが割れてしまっています…！なんと、この方法を使うと一般的なガラスなら30秒程度で割れてしまうといわれています。さらに驚くべき点は、大きな音がしないということです。

③「打ち破り」はボールとよばれる工具（釘抜き）でガラスを思い切り叩くシンプルな方法です。

時間のかからない方法なので、音に気がついて誰かが来る前に侵入してしまおうという強行的な方法だと言えるでしょう。

④「焼き破り」は実験動画でお分かりの通り、ガラスにバーナを当てるだけです。

これで、普通のフロートガラスですと10秒ほどで簡単に割れてしまいます。ターボライターなどでもできるため、

泥棒がポケットにライターを忍ばせておけば簡単に使える方法です。割れる時は「パキッ」という音だけで大きな音はしません。侵入までに 30 秒とかからないでしょう。

⑤強化ガラスや網入りガラスは防犯ガラスではありません。

強化ガラスは強度は同じ厚みの一般フロートガラスに比べて 3 倍ほど。ですが、ボールなど先の尖った道具で衝撃を与えるととも簡単に割れてしまいます。

「安全性」を重視したガラスだからです。鋭く尖らず粒状に碎けるため、大きなケガを防ぐことができます。

⑥網入りガラスは防犯ガラスではなく、防火ガラス（火事のときに飛散しにくい）なんです。

熱で割れても飛散しないので、バーナーで加熱して割る「焼き破り」への耐性はあります。ただ、衝撃にはめっぽう弱いガラスです。強度は一般フロートガラスと大差ありません。こちらのガラスの恐ろしい点は、叩いて割ってもあまり音がしないこと。打ち破りを狙う泥棒にとっては好都合になりかねません。

⑦複層ガラス（ペアガラス）は構造としては、通常フロートガラスが空気を挟んで 2 枚になっているだけ。※ただ、複層ガラスの中には、2 枚のうち 1 枚が防犯ガラスになっているなど防犯対策を兼ねているものもございます！

⑧防犯において大事な性能というのは、「割れても貫通しないこと」なんです。

防犯ガラスとは、合わせガラスの一種で、ガラスの間に特殊フィルムが挟まっているガラスのこと。樹脂でできたフィルムがしっかりとガラスにくっついているので、ヒビが入っても窓の形を保ち続けます。（映画でよくある、銃弾を受けても割れない車のフロントガラスと同じ構造です！）窓の防犯で大事なものは、「侵入に時間をかけさせる」ことなんです！

⑨CP マークとは？建物への侵入を 5 分以上防ぐことができるかの試験をクリアした商品だけに使用される、安心・安全のシンボルマーク。「CP マーク」認定の防犯ガラスのおすすめは、旭硝子さんの「SECU-RE（セキュレ）」です。その頑丈さはもちろんのこと、注目すべきは「盗難お見舞金制度」というシステム。

もしセキュレが空き巣に破られ、盗難被害が発生したら、お見舞金が支払われる制度。

この制度、私たちの 10 年以上の施行実績で、実際にお使いになられたお客様はいないんです。つまり、侵入されない自信があるからこそその保証つき。

2. ■泥棒対策 泥棒が狙う家の特徴とは？ 2020 年 3 月 16 日

<https://www.alsok.co.jp/person/recommend/073/>

概要

①都市防犯研究センター「侵入盗の実態に関する調査報告書」（1994 年）

泥棒が「その家が留守かどうか」を判断する視点

一番多かったのが「インターホンで呼ぶ」という直接的な方法で、次が「住人の動きを観察する」というもの。そのほか「電話をかける」や「カーテンの締め具合」「郵便物の溜まり具合」など。

②ポイント 1：インターホンを押しても誰も出ない

在宅を装うことは難しいので、いかにしてインターホンを押させないようにするかを考えることが大切です。

犯人は証拠を残すことを嫌うので、録画機能付きのインターホンを設置するというのも一手です。ボタン付近に「録画中」などと書いておけばより効果があります。ほかに簡単に確認できそうな家がたくさんあるのに、

あえてここで危険を犯す理由はないということで、泥棒の標的候補から外れる可能性は高いでしょう。

③ポイント 2：大きな荷物を持って出かけた

キャリアバッグなど大きな荷物を持って出かけていくところを見られてしまうと、これから長期間留守にするとわかってしまって標的候補にされてしまう可能性が大きくなります。可能であれば大きな荷物は宅配便などで予め目的地に送っておいて、自宅からは持って出ないことをおすすめします。出かける際に家に誰もいなくても「行ってきます」と声をかけるような配慮をすると留守番がいると思わせることができ、被害の可能性を下げることができます。

また、ガレージに車があるかどうかで留守を見分ける窃盗犯もいます。シャッターがあるガレージなら、日頃から閉めておくようにしましょう。

④ポイント 3：電話に誰も出ない

可能であれば携帯電話に転送しておくことで安心です。

普段から「迷惑電話対策のため、最初にお名前とご用件を伺っています」「不審な電話は警察に通報します」というアナウンスにしておけば、留守だということを悟られずに済むうえに、「声」という証拠を残したくないと考える相手からの迷惑電話や詐欺電話を撃退する効果も見込めるのでおすすめです。

⑤ポイント 4：昼間でも雨戸やカーテンが閉まっている

補助錠や防犯フィルムなど、とくに外部から目につきにくい箇所の窓やドアの防犯対策をしっかり行い、他の対策も併用して、できるだけ留守と思われない状態をキープできるよう配慮しておきましょう。

⑥ポイント 5：郵便受けに新聞や郵便物が放置されている

転勤や長期出張・旅行など、月単位で家を空けるときには近所の方に郵便受けの管理をお願いしておきましょう。

近所の人には頼みづらい場合には「空き家管理サービス」を利用しましょう。ALSOK では郵便物の管理だけでなく、家の外に異常がないかのみまわりを定期的に行ってくれます。

⑦ポイント 6：夜、室内に明かりがつかない

タイマーで ON/OFF 設定ができる照明器具などを用意して、日没のタイミングでリビングだけでも電源が入るように設定しておきましょう。

ホームセンターなどで 1,000 円程度で販売されているコンセント設置型の電源タイマーを使ってスタンド灯などを点灯させるだけでも有効です。あわせてテレビやラジオなど音の出るものをつけられるとさらに防犯効果を高めることができます。

⑧ポイント 7：洗濯物が干しっぱなし

ポイント 8：不在とわかる SNS 投稿をする

ポイント 9：季節外れの飾り物が飾ってある

⑨泥棒が「手間をかけずに侵入できる家かどうか」を判断する視点

ポイント 1：窓や玄関のカギがかかっていない

ポイント 2：防犯対策のとられていない窓がある

ポイント 3：足場となるものが放置されている

⑩泥棒が「周囲に気付かれず侵入できる家かどうか」を判断する視点

ポイント 1：侵入口が死角になっている

ポイント 2：犯行時の音がかき消される

⑪泥棒が「逃げやすいかどうか」を判断する視点

ポイント 1：指定日以外に集積所にゴミが出ている

1. ■タワマン、侵入者による窃盗事件が多発…驚愕手口 GGO 編集部 2022 年 11 月 24 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/47424>

概要

①タワマン、最大の魅力・実際の購入動機は、じつは「眺望」ではなかった。

東京・新宿が 2019 年に行った『タワーマンション実態調査』

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』共同住宅における認知件数

認知件数／新入手段が「無締り」の件数／侵入口が「表出入口」の件数

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高層階になるほど「こんなところまで来るわけがない」という油断が生まれ、「玄関ドアの無施錠」「ベランダ側窓の無施錠」の割合も増えるという。

④高層階を狙う窃盗犯の手口としては「屋上からベランダにロープを垂らして侵入」「雨樋や排水管などを登り高層階のベランダへとよじ登り侵入」といったものがあるが、10 階を超えるマンションでもこれらの被害が報告されている。

なかには 10 階以上のマンションのベランダを「懸垂のようにして登って上層階に侵入」というツワモノも。なかには、鍵番号等を盗み見して合鍵を作製し、100 件以上の空き巣を繰り返したというケースすらある。

⑤「東京都目黒区のタワーマンションで宅配業者を装った侵入者により、現金 600 万円の窃盗被害」

「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 万円が奪われる」

「神奈川県横浜市のタワーマンションでロープを使って最上階に侵入、現金 3,500 万円等の盗被害」などがある。

⑥タワマンの厳重な設備に安心している住民は、そこまで防犯意識が高くなく、そのうえ、複数のエレベータが設置されているほど世帯数が多いことから、コミュニティの関係も希薄になりがちだ。そこに犯罪が付け入るスキがあるといえるのではないか。

油断することなく、防犯対策に努めたい。

マンションの事件・事故・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

11. ■ マンション駐車場から車転落 3メートル下の市道に重傷 八千代 2022年11月30日

<http://www.chibanippo.co.jp/news/national/997577>

概要

① 29日午後1時25分ごろ、八千代市ゆりのき台1のマンション駐車場で、駐車しようとしていた乗用車が隣接する約3メートル下の市道に転落した。

乗っていた60代ぐらいの女性が重傷で病院に搬送された。

② 駐車しようとして操作を誤り、フェンスを突き破って転落したとみられる。車は助手席部分を下に横倒しになっていたという。

目撃した近隣住人が110番通報。

10. ■ 4歳男児死亡 深夜マンション10階から転落母親ごみ出し中 青森県 2022年11月14日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/atv/203499?display=1>

概要

① 13日深夜、青森県八戸市のマンションの敷地内で未就学の男の子が倒れているのが見つかると、その後、死亡が確認されました。男の子は、マンションのベランダから転落したと見られています。

② 13日午後11時過ぎ、10階に住む女性から近くの交番に、子どもが玄関の内側から鍵をかけて入れないと相談がありました。警察が女性とともに自宅マンションを訪れたところ、敷地内で仰向けに倒れている男の子を見つけ119番通報し死亡が確認されました。

③ 女性の部屋のベランダには普段、子どもが室内で使っていた高さ45センチのパイプ椅子が出されていたということで、警察は状況などから男の子が椅子にのぼって、高さ124センチの手すりを乗り越えて転落したとみられています。

女性は、ごみを集積所に出すため部屋を離れていましたが、その際、男の子は寝ていたということで、警察が詳しい事故のいきさつなどを調べています。

9. ■大阪豊中市「寝ていると思った」2歳男児マンション4階転落死亡 2022年11月6日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20221105-OYT1T50217/?from=smtnews>

概要

① 5日午前9時45分頃、大阪府豊中市長興寺北の4階建てマンション敷地内で、男児が倒れているのが見つかった。

男児は4階の一室に住む（2才）で、頭を強く打っており、約9時間後に搬送先の病院で死亡が確認された。

② 部屋の出窓は開いた状態で、同署は任真ちゃんが転落したとみている。

当時、任真ちゃんと室内にいた父親（37）は「子どもは寝ていると思っていた。救急車の音がしたので部屋を見ると、子どもがいなくなっていた」と説明しているという。

8. ■タワマン25階から2歳児が転落したバルコニー写真 週刊女性 2022年11月4日

<https://www.jprime.jp/articles/-/25706>

概要

①【写真】転落事故が起きたバルコニー写真、男児が落下したマンションのエントランス。

昨年4月から入居が始まったばかりだというタワマン。ファミリー層が多く、アメリカンスクールに通う子どももあり、価格帯は4000万円台から物件によっては1億円以上となる。

②「子どもが簡単に落ちるようなバルコニーではない。柵の高さは1・2メートルほど。幼児には飛び越えるのは無理です」「バルコニーはとても広いです。荷物を置いている人も結構いますね」

③「転落した当時、両親は外出中で男児が1人で自宅にいたそうです。柵は2歳の子どもが簡単に飛び越えられる高さではないですが、ベランダにはキャンプ用の椅子が置かれていたようです」（全国紙記者）ベランダに置かれていた椅子を足場にして柵に登り、誤って転落した可能性が高いとみられている。

7. ■ベランダへの窓、事故前まで施錠か 転落2歳が1人で昼寝中 朝日 2022年11月5日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQC53JJBQC3UDCB004.html?pn=8&unlock=1#continuehere>

概要

① 千葉市美浜区の高層マンションの25階から男児（2）が転落死した事故で、ベランダにつながる窓は事故前まで施錠されていたとみられる。男児が1人で昼寝中に一時自宅を離れていた家族が戻ったところ、解錠されていたという。

② 男児はもう少しで3歳になるところだった。男児が転落したとみられるベランダには、アウトドア用の椅子が置かれていた。ただ、椅子は手すりから離れた所にあり、県警はベランダの他の場所から転落した可能性もあるとみて調べている。

手すりは高さ約 120 センチで子どもがすり抜けるような隙間は無いという。

③2016 年から 20 年までの 5 年間で 9 歳以下の子どもが建物から転落して死亡する事故は全国で 21 件発生し、うちベランダからが 8 件と最も多く、窓 4 件と続いた。不明は 7 件、その他が 2 件だった。年齢別では 3 歳と 4 歳がいずれも 5 人で最も多く、次いで 1 歳の 3 人だった。時期別では、窓を開ける機会が多い 5～6 月と 7～8 月がいずれも 7 件で、この 4 カ月間で 6 割強を占めた。

④消費者庁は、①子どもの手が届かない高い場所に窓の補助錠を設置する②ベランダの手すり付近に足場になるものを置かない——などの注意を呼びかけている。

⑤国土交通省は今年 1 月、共同住宅の子どもの転落事故などを減らそうと、居住者やマンション管理組合らに落下防止対策の費用を補助する事業を始めた。

一定の条件を満たせば、転落防止の手すりや子どもの手が届かない位置の補助錠の設置などに、1 戸 100 万円を上限に費用の 3 割などを補助している。

⑥NPO 法人「Safe Kids Japan」理事長は「従来の行政の注意喚起では防げない」と指摘し、窓に補助錠を付けるなどの転落防止策の義務化▽子どもが登れないようなベランダの手すりの形状規制——などを訴える。

6. ■タワマン 25 階から 3 歳児が…転落事故「春と秋に多発」意外な理由 2022 年 11 月 4 日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/273539>

概要

①11 月 2 日千葉市美浜区の高層マンションの住民から、「子どもが倒れている」「上から落ちてきた」と通報があったのは午後 2 時過ぎ。

千葉県警と消防隊が現場に向かうと、エントランスの屋根部分にマンションに住む 3 歳の男児が倒れて死亡が確認される。男の子の父親からも、通報があったという。

②「現場のタワマンは 48 階建てで、男の子は 25 階に住んでおり、高さは 90m ほど。

男の子は、部屋のベランダから落ちたとみられています。しかし、ベランダの手すりと床の間には隙間がありません。手すりの高さは 1 m 30cm ほど。男の子の身長は 1 m に満たず手すりを乗り越えるのは困難なため、住民たちは『通常では考えられない』と不安がっています」

③市民防災研究所の坂口隆夫理事が推測する。

「おそらくベランダの近くに、踏み台になるようなモノが置かれていたのでしょう。段差やステップがあり、3 歳児でも上りやすかったのかもかもしれません」その後の警察の捜査で、事故当時、男の子は部屋に一人でいたことが判明。坂口氏の指摘どおり、ベランダ近くには折りたたみ式のイスがあったという。

④東京消防庁によると、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、15 年～19 年の間に 70 件あった。月別で見ると、5 月が最多の 16 件で、次に多いのが 9 月の 11 件、10 月が 10 件となる。

⑤18 年 10 月には、神奈川県川崎市の 2 歳男児が 9 階から落ちて重傷。21 年 10 月には、大阪府大阪市で 4 歳女児が 25 階から転落して亡くなっている。

今年 10 月には、東京都江戸川区の都営住宅 12 階から 4 歳男児が転落死した。なぜ幼児の転落事

故は、春と秋に集中するのだろうか。前出の坂口氏が解説する。

⑥「夏と冬は、冷房や暖房を入れ部屋を閉めきっていることが多い。

一方、春と秋は気候が穏やかなため、心地よい空気を室内に入れようと窓を開けがちになります。本格的な冬が訪れるまでは、注意が必要でしょう」

5. ■「マンション転落事故」 “親が知っておくべき”こと 松本 2022年11月14日

<https://gendai.media/articles/-/102163>

概要

①小さな子どもは身体のバランスが大人と異なり、頭の比率が大きく転倒しやすいといわれています。

実際に子どもを一人おいて外出したところ、バルコニーに出て手すりのそばにあったプランターの上に乗る、誤って転落して亡くなるという痛ましい事故も発生しています。

②建築基準法施工令では、「屋上広場又は2階以上の階にあるバルコニーその他これに類するものの周囲には、安全に必要な高さが1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない」という規定があります。

そして、政府広報ではできれば1.2m以上と呼び掛けています。5歳児の平均身長が110センチくらいなので、転落事故が起こりにくい高さとなっているのです。

③加えてバルコニーにエアコンの室外機を設置する場合には、柵や腰壁から60センチ以上離すこと、そして手すりの下部や格子間などの隙間が11cm（できれば9cm）以下が望ましいとされています。

④しかし、建築基準法にしたがって建てられた建物等であっても、現実には事故が発生することがあります。この場合、管理組合の立場では「建築基準法に則したもののなのだから、安全性は保たれているのであり、事故に対し責任はない」と言い切れるのでしょうか。

⑤この点については、建築基準法にしたがった設備等であっても、実際の用法に即して安全性に問題がある場合には管理組合の理事長に法的責任が発生することがあると法律の専門家は指摘します。

⑥子どもの手の届かない高いところに、もう一つのカギ、「補助錠」を取り付けることです。

小さな子どもがバルコニーへ一人で出ることを防ぐことができます。

その上で、転落事故を防止するには、短時間であっても子どもだけを残して外出しないことや、バルコニーに足場となるような物を置かない、バルコニーの点検を管理組合任せにしないで自分達も定期的に行うといったことも必要です

⑦バルコニーは「専用使用権が認められた共用部分」として扱われ、専有部分とは別に管理組合が原則管理することとなっています。

消防法では避難通路になっていることから、火災の時に避難の妨げになるような、椅子やテーブル、大きな植木鉢、プランター等を原則、置くことはできません。それは、多くのマンションの管理規約でも規定されています。

また、避難ハッチの上に重い物を置くことやはしごの降下障害になるようなものを置くことは消防法や標準管理規約で禁止されています。

⑧一方、標準管理規約ではバルコニーなどの専用使用権のある共用部分は、保存行為のうち通常の使

用に伴うものについては、その専用使用权を有する者がその責任と負担においてそれを行う旨が規定されています。ですから、バルコニーの手すりや腰壁の不具合や劣化を定期的に点検するのはその居住者が行うことなのです。

⑨管理組合が適切な予防対策などを講じないまま放置していると、資産価値の低下、周辺の住環境に与える影響など深刻な問題を引き起こす可能性があります。

子どもの見守りと合わせて転落事故が起こらない環境づくりを行いましょう。

4. ■ 幼児の窓・ベランダの事故を防ぐ「6つの“ない”」とは 2022年11月09日

<https://woman.mynavi.jp/kosodate/articles/23420>

概要

① <事例紹介> 子供の転落は予期せぬ時に起こる

年齢 | 多いのは「3?4歳の子供」

場所 | ベランダより「窓からの転落」が多い

季節 | 春と秋に多い傾向

状況 | 子供だけで遊んでいる時に多い

② <7歳児> 窓枠に座り、網戸に寄りかかる

寝室にある高さ60cmの窓には、10cmほどの窓枠がついていた。その窓枠に子供が腰掛け、網戸に背に寄りかかっていたところ、網戸が外れ5m下のコンクリートに転落。

全身打撲と肝損傷疑いで2日間の入院となった。なお、事故発生当時、保護者は別室で掃除中だった。

(2019年8月発生)

③ <1歳児> ソファに乗って、窓の網戸を突き破る

2階の部屋にあるソファによじ登って、窓から網戸を突き破って網戸ごと3m下の芝生に転落。(2015年8月発生)

<4歳児> ベランダの柵の飾りに足をかけ、よじ登る

自宅2階で1人で遊んでいた子供が、大きな音とともに庭に落下。

子供がいた部屋のベランダへの窓は開いており、網戸にしてあった。また、ベランダにある柵は高さが90cmあったものの、床から50cmの位置に足がかけられるような飾りがあり、そこを使って登ったとみられる。全身打撲などの重症で3日間の入院となった。

保護者は別の階にあるキッチンで夕食の準備中だった。(2015年10月発生)

<5歳児> 見送りの際、ベランダで前のめりに手すりの棒を「鉄棒の前回り」をするような形で掴み、ベランダから家族を見送っていた。前のめりになってしまい、1階のコンクリートに転落。(2015年10月)

④ 年齢 | 多いのは「3~4歳の子供」

厚生労働省「人口動態調査」死亡事故によると、転落死亡事故件数で最も多いのが3歳でした。

救急搬送でいうと、東京消防庁「救急搬送データ」によれば、1歳と3歳・4歳に多く見られました[*1,2]。

⑤ 場所 | ベランダより「窓からの転落」が多い

東京消防庁「年齢別救急搬送人員」のデータによれば、ベランダからの転落で 15 人搬送されたのに対し、窓からの転落は 47 人でした（東京消防庁管内、2017～2021 年）ベランダには十分注意していながらも、「ベッドサイドの窓」「リビングのソファ横の出窓」などが盲点となって転落が起きることもあるのです。

⑥季節 | 春と秋に多い傾向

東京消防庁の「月別救急搬送人員」では 5 月と 10 月にピークがありました暑さ寒さが強い時期は、エアコンを使用して窓を締め切っているご家庭が多いことでしょう。

一方、外気が心地いい春や秋は網戸にする機会が増えます。こういった季節による要因も、多少なりとも転落事故の発生に関連していることが考えられます。

⑦状況 | 子供だけで遊んでいる時に多い

- ・窓枠に座る、網戸に寄りかかる（23%）
- ・足場に登る（17%）
- ・保護者が外出中（13%）
- ・窓が開いている（10%）

そのほか、見送り中、外を見せる、天窗の上で遊ぶ、ものを取ろうとする、窓やベランダの柵で遊ぶなどの状況での事故発生もありました。

⑧転落事故から子供を守るため「6 つの“ない”」をチェック

【1】子供を残して“外出しない”

中には、子供の昼寝中「起こすのもかわいそう」「少しの間だから」と外出したり、遊びに夢中だからと「すぐに戻ればいい」「玄関の鍵を締めれば大丈夫」と子供を残していくようなケースもあるようです。

しかし、子供は親がいないことに気付いたとき大きな不安にかられ、窓を開けて外を見たり、ベランダの柵から身を乗り出して覗き込んだりすることも十分考えられます。

【2】窓を開けた部屋・ベランダで“遊ばせない”

【3】窓枠や網戸に“座らせない・寄りかからせない”

【4】足場になるようなものを“置かない”

特にエアコンの室外機の置き場所には工夫が必要です。

手すりからなるべく 遠く、少なくとも 60cm 以上は離れた場所に置くことが勧められます。スペースが足りないようであれば、子供が室外機に登れないように柵をつけるなどで対策しましょう。

【5】網戸やベランダ柵に“劣化がない”ことを確認

【6】窓や網戸が子供の手で“開かない”ようにする

3. ■ 子供ベランダ転落、秋は特に注意！ 三つの重要ポイント 毎日 2022 年 11 月 13 日

https://mainichi.jp/articles/20221111/k00/00m/040/380000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①厚生労働省の「人口動態調査」によると、2014～18 年の 5 年間に、建物からの転落により 9 歳以下の子供が死亡した事故は 37 件起きている。東京消防庁のまとめでは、15～19 年の 5 年間で、5 歳以

下の子供 70 人が窓やベランダからの転落で医療機関に救急搬送されている。

②搬送された 70 人のうち、事故が発生した階は 2 階が 40 人と最も多く、うち 31 人が初診時に入院が必要とされる中等症以上と診断された。31 人のうち、5 人が生命の危険が大きい重症、2 人が生命の危険が切迫している重篤と診断されており、低層階でも注意が必要だ。

③事故が増えるのは陽気が良く、窓を開けることが多い春と秋で、5 月は 16 件と最も多く、次いで 9 月が 11 件、10 月は 10 件だった。

④最も重要なのは、ベランダの柵の近くに、プランターや椅子、テーブルなど、子供の踏み台になるような物を置かないことだという。エアコンの室外機などが手すりから 60 センチ以上離れていること、そして、ベランダの出入り口や窓に補助錠を設置し、施錠することだという。補助錠は、大切なのは子供の手が届かない位置に付けることだという。

⑤ほかにも、

▽ベランダの手すりを子供が足を掛けられないようなデザインにすること

▽手すりの高さが床面から 110 センチ以上あること▽手すりのすき間が 11 センチ以下であること

▽手すり腐食していないか定期的に確認すること

――などの防止策があるという。

⑥「ベランダ周辺環境を見直すことに加えて、ベランダのある部屋に短時間でも子供を 1 人にしない、子供だけ家に残して外出しないなど、見守りを徹底してほしい」と呼び掛けている。

2. ■ 幼い子、こんなベランダが危ない NPO が写真もとにアドバイス朝日 2017 年 4 月 17 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQC53HG9QC5DIFI001.html?pn=9&unlock=1#continuehere>

概要

①東京都内の NPO 法人 Safe Kids Japan。

幼児がベランダから転落する事故が毎年相次いで起きることをうけ、昨年 12 月～今年 3 月、インターネットを通じて、実際に使っているベランダの写真や、柵の高さ、ベランダの奥行きなどのデータを募集し、投稿された 24 件を調べた。

②主な対策のポイントは、「変えられる危険箇所を見つけること」。

幼児がベランダに出た時のことを想定して、物を置かない、室外機を柵から離して設置するなど、危険の原因となるものに対処する。

踏み台になるような物がなくても、柵そのものが足がかりになる構造の場合もある。幼児が一人でベランダに出られないように、窓の手の届かない高さに補助錠を取りつけることも大切という。環境の改善が有効だ。

③子どもの転落事故が起きても、ベランダ内の写真が公表されることは少なく、危険な状況を具体的に想像しにくいという。「今回の調査で写真を見たことで、柵や踏み台となる物の位置関係がわかり、投稿者に具体的なアドバイスができた」

④危険箇所の指摘やアドバイスは、実験データに基づいている。過去に安全な場所で、幼児がどのくらいの高さを乗り越えられるのかを実験。4 歳児（22 人）は平均で 69 センチ、5 歳児（44 人）は平均 84

センチを乗り越えた。踏み台によって柵の手すりに届きやすくなると、乗り越える可能性が高まる。

⑤今後、写真の背景などをぼかしてプライバシーに配慮したうえで、調査内容を住宅メーカーなどの企業に提供し、転落を予防できるベランダの開発を促したいという。詳しい結果は今後、ホームページ (<http://safekidsjapan.org/>) で公開予定

1. ■ 10代男女の遺体 飛び降りか／大阪・門真 2022年11月8日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/173872.html>

概要

①7日夜、大阪府門真市の路上で、府内の高等専修学校に通う10代の男女2人の遺体が見つかりました。2人が近くのマンションから飛び降りた可能性があるとして調べています。

②現場は、門真市向島町の路上で、7日午後10時ごろ、「子ども2人が倒れている」と、近所の人から警察に通報がありました。

警察が駆け付けたところ、大阪府内の高等専修学校に通う男子生徒（16）と、女子生徒（17）の2人が意識がない状態で倒れていて、病院に搬送されましたが、死亡が確認されました。

③2人は同じ学年で、近くにあるマンションの屋上からは、2人のものとみられる靴のほか、かばんと手提げ袋が見つかったということです。

マンションの火災.....

6. ■ 熊本市でマンション火災、焼け跡から1人の遺体見つかる 2022年11月26日

<https://kumanichi.com/articles/866972>

概要

①25日午後10時50分ごろ、熊本市中央区迎町1丁目のマンション「グランピアリバーサイド」（鉄筋コンクリート12階建て）2階の1室から出火、約50平方メートルを全焼した。焼け跡から1人の遺体が見つかった。性別は不明。

②全焼した部屋には高齢男性が1人で住んでいたとの情報がある。署は身元の特定を進める一方、遺体を司法解剖して死因を調べる。（熊本日日新聞）

5. ■ マンションの一室から火災、けが人なし 仙台・清水小路 2022年11月16日

<https://kahoku.news/articles/20221116khn000027.html>

概要

① 16日午前11時5分ごろ、仙台市若林区清水小路のマンション「グランカーサ仙台五橋」（16階）の12階の一室から煙が出ていると119番があった。

けが人はおらず、約40分後に鎮火した。若林署が出火原因を調べている。

② 13階の住民（55）は「ツンとした臭いがした。避難時に12階の部屋の扉から黒い煙が出ているのを見た」と話した。

4. ■福岡市のマンションで火事 女の子1人搬送 2022年11月5日

<https://www.fbs.co.jp/news/news96fmx46mdqtqj6ybyq.html>

概要

① 5日午後2時半すぎ福岡市南区塩原でマンションの一室の一部を焼く火事がありました。この部屋に住む未就学児とみられる女の子が煙を吸うなどして市内の病院に搬送されました。意識はあるということです。

② 出火当時、部屋には女の子が1人でいたとみられ警察と消防は火事の原因について詳しく調べています。

3. ■松山市 14階建マンションで火災 煙吸った住人1人体調不良 2022年11月5日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/itv/196612?display=1>

概要

① 5日午後、愛媛松山市にある14階建てのマンションの6階から出火し、火はおよそ1時間半後にほぼ消し止められました。この火事で住人1人が体調不良を訴えているということです。

② 5日午後2時過ぎ、マンションの住人から「黒煙が上がっている」と通報があり消防隊が駆け付けたところ14階建ての6階から出火していて、火は1時間半後にほぼ消し止められました。

③ 別の階の住人1人が煙を吸って体調不良を訴えたものの、症状は軽いということです。

2. ■千葉、マンションで女性2人死亡 10～20代が転落か 共同通信 2022年11月12日

<https://nordot.app/964150953349578752>

概要

① 12日午後4時半ごろ、千葉県浦安市美浜1の3の13階マンション敷地内で女性2人が倒れており死亡が確認された。いずれも10～20代とみられるが、身元を示す物は見つかっていない。

マンションから転落した可能性があるため、詳しく調べる。

② 2人はマンションから数メートル離れた敷地内の地面で倒れていた。大きな音を聞いた事務所職員が駆け付け、119番した。1人はジーンズ、もう1人はスカートをはいていたという。

1. ■「42 年連続」で出火原因トップの恐ろしい“火災”とは？ 2022 年 10 月 26 日

<https://www.buzzfeed.com/jp/keitaaimoto/keishicho-urawaza?bfsource=relatedmanual>

概要

①東京消防庁管内で 42 年連続トップだった出火原因は「放火」だ。

例年 12 月から増え始める放火の傾向や気をつけるべきポイント

②放火自体は年々減少傾向にある。

2021 年は 590 件で、2012 年の 1507 件から 917 件減った。放火の発生は冬場に多く、去年は 5～10 月まで 20～30 件台だったが、11 月は 47 件、12 月は 58 件と徐々に増え始め、3 月は 76 件になった。放火は夕方から深夜にかけてが多く、全火災に占める放火の割合は午前 3 時が 32.5%と最も高かった。

③放火されやすい場所はどこか。

マンションなど「建物関係」では昨年、廊下や玄関ホール、階段などの「共用部分」が最も多い 74 件だった。放火に利用された着火物（建物関係以外も含む）をみると、「ごみくず」が 120 件、「紙・紙製品」が 119 件、この 2 つが 4 割を占めた。

廊下や玄関などに段ボールなどのごみを放置せず、片付けておくことが大切。

④昨年の放火火災のうち建物から出火したのは 183 件。

マンションやアパートなどの「共同住宅等」が 73 件、「住宅」が 30 件、「事務所」が 21 件だった。「学校」や「病院」（2 件ずつ）、「空き家」（3 件）もあった。

⑤東京消防庁によると、

(1)放火火災は長期間放置されたごみ

(2)夜間の人通りの少ない時間帯

(3)人の目のつかない場所

は放火火災が発生しやすいという。

建物周辺に可燃物を置かないことや、「夜間にごみ置き場にごみを捨てないこと」などを呼びかけている。

行政の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

3. ■タワマン節税、不公平是正へ 24 年度以降、相続評価額上げ一時事 2022 年 11 月 30 日

<https://www.jiji.com/sp/article?k=2022112900936&g=eco>

概要

①政府・与党は、タワマンの相続税評価額を引き上げる検討を始めた。

2024 年度以降の制度改正を目指し、23 年度与党税制改正大綱に検討課題として盛り込む方向だ。

②マンション相続を巡り、路線価を基にした評価額が不相当だとして、国税当局が財産価値を再評価し、追徴課税に踏み切った例もある。

この是非が争われた裁判で、最高裁は今年4月、節税が「税負担の公平に反する」と認定。国税当局による処分を適法だと判断した。

③ただ、国税当局が追徴課税の根拠とした財産再評価に対し、一部の専門家から「適用基準があいまいだ」と指摘されている。これらの経緯を踏まえ、政府・与党は相続税評価額の見直しに着手。今後、一定期間をかけて評価額引き上げの具体案をまとめることとおおむね一致した。

④4月の最高裁判決によると、札幌市の男性らは、父親が計13億8700万円で購入した東京都内などのマンション2棟を相続。路線価による方法で評価額を約3億3300万円と算定し、購入時の借り入れと相殺して相続税を0円と申告。

2. ■豊中市 マンション管理適正化支援事業を開始 2022年11月1日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000338.000078420.html>

概要

①豊中市は、本年4月に作成した「豊中市マンション管理適正化推進計画」に基づき、マンション管理適正化支援事業を開始しました。

② (1) アドバイザー派遣制度

【派遣対象となる相談】

- ・管理組合が組織化されていない
- ・管理規約が作成または必要に応じて改正されていない
- ・修繕積立金が徴収できていない
- ・長期修繕計画が作成されていない 等

【派遣する専門家】

マンション管理士、建築士、弁護士、司法書士

【回数】

1回の申し込みで上限5回（同一マンションの派遣申し込みは1回限り）

【費用】無料

③ (2) 管理組合用郵便受け設置補助

【対象】管理組合用郵便受けが設置されていない既存の分譲マンション

【内容】郵便受けの購入および取り付けに係る費用（消費税等は除く）の一部補助 【限度額】5万円

1. ■台東区マンション管理計画認定制度」を令和4年11月1日から開始 2022年11月1日

<https://www.city.taito.lg.jp/smtn/smtn20221101.html>

概要

①分譲マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして区が認定を行う制度です。

②【認定を取得するメリット】

- ・マンションの管理の適正化推進等の効果が期待される
- ・住宅金融支援機構の住宅ローン「フラット 35」、「マンション共有部分リフォーム融資」及び「マンションすまいる債」における優遇措置 など。

管理の行き届いたマンションを末永く運営していくためにも、ぜひ取得をご検討ください。詳しくは、区ホームページをご覧ください。

マンションの管理等.....

6. ■高額化するタワマンの管理費、放置は資産価値下落する！【前編】2022年11月22日

<https://gendai.media/articles/-/102344?imp=0>

概要

①【座談会参加者】山内太郎氏＝マンション管理士、中山次郎氏＝住宅ジャーナリスト、田口三郎氏＝元管理会社社員 ※いずれも仮名

②中山

タワマン（タワーマンション）の管理費が高騰していますね。70平方メートルくらいの物件で、3万円近い金額になっています。修繕費を入れれば、合計で5万円を超えるマンションもありますよ。

③山内

マンションの管理費でおかしいのは、同じ管理会社のほぼ同様のサービスのマンションでも物件によってはかなりの違いがあることです。

たとえば、港区の駅直結の高級タワマン「Sタワー（2005年築）」は管理費は1平方メートルあたり210円程度です。

この物件を管理するのは大手財閥系の管理会社「M」ですが、同社が管理する高級シリーズ「P」の「Pタワー（文京区・2021年築）」の管理費は1平方メートルあたり約430円で、その差は2倍以上になっています。

④田口

管理費というのは新しいから高いわけでも、共用施設が多いから高いのではなく、基本的には竣工時の分譲価格の動向に比例します。これくらい高い分譲価格で買える人なら、このくらいの管理費を支払えるだろうというレベルの金額に設定するので、価格が高騰している最近の物件の管理費は高いのです。タワマンの「売り」である充実した共用サービスも、高級だからというより、総戸数の多さというスケールメリットが効くから運用できるのです。

⑤山内

実は「Sタワー」は名物理事長が管理費をはじめとする出費を見直すなど、改革を主導したタワマンですが、

そのノウハウを管理会社が他の管理物件で教えてくれることはありません。そんなことをすると管理会社が損をするだけですからね。

⑥田口

根本的には割高なサービスほど管理会社が儲かるという利益相反の関係なのです。

⑥中山

マンションの管理・維持費を高いまま放置しておくと、最終的には資産価値に悪影響を与えてしまいます。今後、市況が悪くなってマンション相場が落ちてくれば問題化していくはずですが、中古市場では高額な維持費は買い手が敬遠するため、中古価格という意味での資産価値を下げたままです。

⑦山内

実際、中古市場を見ても、相場よりも安く感じる物件は多くのケースで維持費が高い物件ばかりですよ。これは単純な理屈で、たとえば、管理費と修繕費の合計が同等条件の物件より 2 万円高いとすると、ローンを組む 35 年間で 840 万円も支払いが多くなるわけで、単純計算で 840 万円価格を下げないと売れなくなります。

⑧中山

しかも直近では、4 ヶ月連続で新築物件の成約率が 70% 割れになっています。

不動産市況は今後、下げトレンドに転じそうな雲行きです。今後、金利が上がれば、確実に不動産相場は崩れて、月々の支払い増加を苦しむ物件を手放す人も増えてくるでしょう。そうなった時にライバル物件より維持費が高いと、売り出し価格を下げざるをえないという負のスパイラルに突入してしまいます。あるマンションが現在 1 億円として、それを買う人には月 3 万円の管理費は負担にならないかもしれませんが、相場が崩れてこのマンションが 7000 万円になると、この価格帯で買う層にとって月 3 万円の管理費が重く押ししかかってくるはずですが。結局、買い手が付かなくなり、さらに価格を落とさないと売れなくなってしまいます。でもそんなことは管理会社はお構いなしなんですよ。

⑨山内

では、マンションの維持費、とくに毎月の管理費は「下げられるのか」ということですが、答えは YES。もちろん条件が付きませんが、とくに値下げに応じてもらいやすい物件は、分譲後、一度も管理費の減額交渉が行われていないマンションです。

というのも、竣工後の管理会社は「抱き合わせ契約」により、無競争のまま分譲不動産会社の系列子会社に決まっていることがほとんどです。当然、親会社の収益確保のため、割高な随意契約になっていることも多く、そこに管理費値下げの交渉の余地があります。

具体的な手段は、何といっても競争原理の導入です。複数の同業他社に管理会社変更（リプレース）の見積もりを取り、それを現在の管理会社に突きつけるのです。すると、現行の管理会社が慌てて「管理委託費」と外注費の見直しなどを行い、管理費の引き下げに応じることも多い。値下げに応じないのであれば、現行の管理費より低い金額を提示した管理会社を変更すれば、管理費が下がります。実際、今年に入っても管理費を減額できたマンションの事例は複数聞いています。

⑩中山

たとえば 500 戸のタワマンで月 2 万円の管理費が 1 万 5000 円になれば、年間で合計 3000 万円。10 年間で、3 億円にもなります。この金額を修繕費に振り向ければ、段階的に引き上げられる修繕積立金の上昇を抑えられるかもしれません。

⑪山内

「マンション管理費削減コンサルタント」や「管理費見積もりサイト」など、理事に変わって面倒な見積もり作業を代行してくれるサービスもあります。

報酬は年間で削減できた金額の全額、もしくは半額の成果報酬が一般的で、新たな出費はありません。「管理費が安くなると、その分、サービスが悪くなるのではないか？」という不安があるかもしれませんが、そもそも、他社への見積りは過剰なサービスを見直しながらも、「現在と同等レベルの管理体制」を条件にお願いするものなので、管理会社が変わったとしてもサービスが悪く感じるということはないでしょう。

基本的に現行の管理会社に不満があって変更される場合が多いので、むしろ変えた後のほうがサービスがよくなったという声が多いのが実情です。

繰り返しますが、管理費が高くてもそれは実際にかかっている管理コストではなく、管理会社の利益に消えているだけかもしれず、管理費の高さはリセール時の資産価値を下げてしまうのです。（週刊現代）

5. ■高すぎるタワマンの管理費、値下げの方法【中編】 週刊現代 2022年11月22日

<https://gendai.media/articles/-/102348>

概要

①【座談会参加者】山内太郎氏＝マンション管理士、中山次郎氏＝住宅ジャーナリスト、田口三郎氏＝元管理会社社員 ※いずれも仮名

②田口

管理会社の変更にも注意点はあって、独立系の管理会社に変えた場合は月々の管理費が安い反面、分譲会社系列の管理会社と比べて修繕工事や設備更新の営業攻勢が活発です。そのつど、工事の提案や費用の妥当性のチェックすることが必要になります。つまり、分譲会社系列の管理会社は管理費が高めで、工事の営業はそこそこ。独立系はその逆だと考えてください。

ただ、タワマンなら管理会社のメンツもあるので、他社の見積もりを提示されれば、値下げに応じるパターンが一般的だと思います。

③山内

管理費の削減に取り組もうとしたとき、注意したいのは「まずは」と、現行の管理会社に交渉しようとする事です。

当然、物価高や人件費の高騰など、もっともらしい理屈で現在の価格を正当化されて意味がないだけでなく、他の理事が納得してしまい、改革が頓挫しかねません。

現行の管理会社との無用な交渉は避けて、さっさと見積りの数字を出してみる事です。そこではじめて現行の管理会社との交渉が始まるのです。

④中山

本来、管理費の問題は「競争原理を取り入れて、他の管理会社と比較しよう」という一言で片がつくはずですが。しかし、こうした合理的な判断ができないのは、大事な意思決定の場である理事会を管理会社の担当者が主導し、彼らの営業トークに乗せられてしまいがちなことです。

とくにタワマンは理事が10人以上の大所帯になっていて、問題意識を持った理事が一人いても、その方向

で全員の意見をまとめるのは難しい。無理に事を荒立てるより、他の理事らは「自分が出すおカネじゃないし、ちょっとくらい高くてもいいか」と、穏便に済ませてしまうものです。

⑤山内

そういう意味で、改革の成否はやはり管理組合内でのコミュニケーションや事前の根回しにかかってきますね。いきなり理事会の場で管理会社の社員を前に、彼らの収益を減らしてしまうような提案をしても、管理会社を信頼してしまっている他の理事らに反発されるおそれもあります。

できれば理事長や顔なじみの理事に個別で説明してみて、ある程度、賛同者を集めてから理事会の場で切り出したほうがいいでしょう。また、理事会の時に「理事だけで話したい」と、管理会社の担当者に退室してもらおう方法もあります。

⑥田口

実は管理会社は、理事同士が結託するのをことさら恐れるんですよ。

「あの工事費は高すぎるんじゃないか」と、理事同士で盛り上がってしまうのは彼らにとって都合が悪い。逆に言うと、管理会社にとって、住民同士は分断状態にあるほうが都合がいいのです。要は住民の主体的な意見が出て、それがマンション管理に反映されやすい環境を作ることが重要なのです。

⑦中山

たしかに一般の区分所有者でも、管理員などを通じて管理会社に意見を取り次いでもらうことはできますが、管理会社が自社の営利目的に反する意見を、馬鹿正直に理事会に伝えるかと言えば、やはり疑問です。さらに、年1回しかない総会にわざわざ出席して発言しても、クレーマー扱いされかねません。管理会社にとって都合の悪い、管理費値下げなどの提案は、後に理事会で管理会社社員による「不動産事情の知らない素人の提案だ」というような「ご説明」で葬られるだけでしょう。

⑧山内

そこでオススメなのは、理事会が直接管理するメールアドレスを取得して、意見募集の窓口として敷地内に掲示したり、各戸にポスティングしたりすること。Gmailなどでフリーのメールアドレスを作り、複数の理事が見られるように設定できます。

透明性の観点から、メールは理事全員が見られるようにしたほうがいいでしょう。もちろん理事の負担もあるので、「個別に返信しない」ことを明示し、実名・匿名に関わらず、聞く価値のある意見だけ吸い上げればいいのです。マンションの管理費などに不満のある住民有志によるグループラインなども有効です。とくにタワマンは居住者も多く、専門知識や解決案を持つ住民の知見が期待できます。

⑨田口

また、マンション管理において、注意したいのは理事会の不透明さです。

マンションの理事会は閉鎖性が強く、密室でなんでも決まってしまう。

多くのマンションでそれらが健全に機能しているとは残念ながら言い難いのが実情です。

議事録には都合の悪いやり取りは載っておらず、理事会が発議した総会議案の書類もろくに目を通されずに「理事会が決めたんだから、そんなものか」と、何の疑いも持たれずに大方は数の力で決まってしまう。しかも、総会は、理事役員以外の一般の区分所有者に何かの提案を発議する権限はなく、理事会による「発議した者勝ち」の状態なのです。こうした性質を営利企業でもある管理会社に悪用されると、不必要で割高な事案がどんどん決まり、管理費や修繕費は高くなってしまいうこともある。

とくに管理会社の目線から言えば、言いなりになりやすい理事が理事会に多くいるタイミングを狙って、過剰

な大規模修繕計画や高額な改修工事を決めてしまうこともできるのです。

⑩山内

理事会の運営で難しいのは、様々な考え方を持つ所有者がいて、必ずしも経済合理性だけで意見がまとまるわけではないことです。

多いのは「転売目的の人のために、管理費や修繕費を下げたマンションの質を下げるのは許せない」と主張する住民たちです。

しかし、実際にはマンションは毎年、総戸数の約 3%が売買で所有者が入れ替わります。つまり 30 年も経つと、計算上、所有者の 9 割は売買を経験していることになります。なかには、維持費が安いと管理サービスが悪くなると思込み、維持費が高いほうが高付加価値につながると信じている理事役員もいますが、こうした理事が他の区分所有者の財産権を侵害している可能性すらあるのです。

4. ■ 億単位の巨額利権！ タワマン管理費しゃぶりつくす管理会社【後】2022 年 11 月 22 日

<https://gendai.media/articles/-/102387>

概要

①田口 マンション管理会社は、実は管理の実務を担っているわけではなく、それらは主に清掃業者やエレベーター保守業者、点検業者など専門業社に外注しています。

管理会社というのは、いわばその代理店のような立ち位置の業態なのです。管理員業務などの委託業務では中間マージンを、管理組合が直接契約している植栽剪定やエレベーター保守などの契約でも、公共料金以外はその紹介料や手数料という名目で実質的なバックマージンを得ています。

②山内

とくに相場が分かりにくい設備更新や修繕工事などでも、業者からしっかりバックマージンを得ています。

これらが管理会社の担当者の営業目標やノルマになっており、管理会社が提案する工事が割高に感じるのは、こうしたカラクリで管理会社の利益が実質的に上乗せされているからです。

高額な工事や設備更新も管理組合側が直接、業者を探したり見積もりを取ったりすればはるかに節約になります。こうした見積もりを担当する理事には負担が生じるのでなかにはそれに対する報酬を支払う組合もあり。

理事は 1～2 年の輪番制をしっかり守っておけば、不正はしにくいでしょう

③中山

これら実際には見えにくい中間マージンやバックマージンが、管理会社の収益源の本丸と言えます。管理会社の決算書を見ると、粗利にあたる売上総利益率がだいたい 20～25%くらいということから、収益の多さがわかります。

管理会社が表面上の報酬として受け取る「管理報酬」は委託業務部分の「管理委託費」のうちの 5～10%程度しかありませんが、裏ではしっかり利益を上げているのです。

しかも、この慣習が問題なのは、管理会社が管理報酬からしか利益をあげておらず、高額の管理費が仕方のないコストだと住民側が誤解してしまいかねないことです。

④田口

しかもこの 20~25%という粗利は、広告費宣伝費などの経費や税金対策が反映された結果の数字なので、管理費が割高な物件では管理費のうち 30~40%が管理会社の収益として流れているといったケースもあるでしょう。

管理会社にとっては、一度、実務を行う専門業者と契約関係が構築できれば、基本的に契約を維持しているだけで、大した手間もかからずチャリンチャリンとおカネが入ってくるおいしいストックビジネスなのです。

しかもタワマンになれば、それが年間数千万円の単位になります。

言葉は悪いですが、マンション管理会社ビジネスとは、無知な管理組合との情報格差を利用した中抜きビジネスなのです。

⑤山内

このようにマンション管理の費用が不透明な状態になっているのは、やはり多額のお金がかかる契約や事業でも、実質的にほぼ「競争原理」が働いていないことに尽きます。

その根底には、マンション管理を担う管理会社は基本的に変えないものだという先入観があるからです。実際、国土交通省が 2018 年に取ったアンケートでは、既存のマンションの約 73%が分譲後から管理会社を変えてないという結果が出ています。ずっと同じ会社と契約を続けているという状況が、安心どころか、丸投げの依存体質になりがちなのです。

その結果、マンション管理会社は契約解除されないとたかを括って、売上目標を達成するために必要性の低い工事提案をしたり、利益を確保するためにコストカットに走ったりするのです。

⑥田口

とくにタワマンでよくあるのが、管理会社の委託業務のサービス低下です。

物価高や人件費の高騰を引き合いに、コンシェルジュが廃止されたり、清掃の頻度が減ったり、共用サービスを廃止されたりするのは、よくあるパターンです。「この項目をカットすれば、管理費の値上げを避けられる」と説明され、実は物価上昇の影響以上にサービスをカットされて、管理の質が落ちているマンションも少なくありません。

⑦山内

あくまで、管理の費用は現行の管理会社の説明だけを聞いて納得するものではなく、市場の競争原理で決められるべきものです。

もっとも、管理会社も別に悪意があるわけではなく、業界特有のビジネスモデルとして利益相反的にならないと利益を上げられない構造なのです。

⑧中山

もっとも、最近では管理員の人手不足などで「管理会社が撤退する時代」という報道も見ます。

ただ、値上げはともかく、「撤退」という情報が業界から流れてくるのは、値上げを実現するためのマーケティング的な側面もあると私は思っています。

というのも実際、マンション管理会社全体の管理戸数は減るところか、新築物件の供給とともに、増えていっています。管理費を高く取れる築浅の物件が増えているので、その分、手間の割に儲けの少ない小規模物件は切り捨てられていくというのが真相でしょう。

少なくとも、年間で総額 1 億円を超える管理費予算があるタワマンなどの大規模物件の管理から撤退するなど、絶対にありえませんし、タワマンが管理会社に撤退されて自主管理に陥ったという例はゼロです。

マンション管理会社は国内産業の数少ない安定業種で、コロナ下でも増収増益です。少なくとも値上げし

ないと大変だという状況ではないのです。

⑨山内

マンション管理に対して区分所有者が無知無関心だと、管理会社が理事会を主導して、彼らのいいようにやられてしまいます。

とくにタワマンは高額所得者や、賃貸に出す外部居住の所有者も多く、地味なマンション管理に関しては無頓着になりがちです。

自分たちのマンションは自分たちが守るという気概がないと、あとあと大きく後悔してしまいかねません。

まずは自分が支払っている管理費が、実際のマンション管理に対して適切な金額なのかどうかを考えることから始めてみましょう。（週刊現代講談社）

3. ■「管理組合の資金難」築浅も無関係でない深刻理由 長嶋 修 2022年11月19日

https://toyokeizai.net/articles/-/632144?utm_source=smartnews&utm_medium=html&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①マンション管理組合が抱える深刻な課題と言えるのが財政難である。

原則としてほとんどの管理組合の会計は、一般会計と特別会計に区分されている。一般会計はマンションの日常的な管理・維持などとして処理されるものが該当する。一方の特別会計は、マンションの修繕積立費用やエレベーターの改修工事など将来的なコストとして計上される。

②一般会計（管理費）の状況はどうだろうか。

マンションの管理費を圧迫するものには大きく3つの要素がある。

1 つ目の要素として、管理会社からの管理委託費の値上げ要求が挙げられる。また、電気料金の値上げも管理費圧迫に打撃を与えている。

3 つ目の要因が、駐車場使用者の減少による空き駐車場の増加だ。

入居者が高齢となり、車を手放すケースも増える中、都市部においては若い世代の車離れも進んでいる。収益源であった駐車場の使用料が入ってこないため、管理費の大幅な減収につながっているのだ。

③今や、管理会社をめぐる状況は様変わりし、リプレイスすれば問題が解消するというシンプルな話ではなくなってきたのだ。

ここで東京23区内にある築2年未満、およそ100戸となる中規模マンションの事例をご紹介したい。

この物件は都市圏でなおかつ駅から徒歩5分以内の好立地にあり、通常は不動産価格の上昇が期待できる人気のマンションと断言していい。

この物件では、管理会社の業務水準が管理組合の希望するレベルに達しておらず、改善の申し入れにも応じてもらえないという事態が生じていた。コスト削減の視点からも管理会社のリプレイスで解決を図るのが得策なのではと話がまとまった。

少し前であれば、こういった条件の良いマンションが管理会社のリプレイスを 募れば、現状より安価な委託費を掲げ、複数の管理会社が手を挙げてきたことだろう。しかし残念ながら、現在は積極的に取り組む管理会社は少なくなってしまった。

たとえ管理会社を変えても業務委託費が下がらないばかりか、マンション管理・維持の水準が現状以下になってしまう可能性が高まったのだ。結果として、このマンションは、管理費が下がらず、管理業務の質だけが低下する状況を鑑み、リプレースを断念せざるをえなかったという。

④管理組合が財政難に苦しむ中、管理会社を取りまく背景、経営状況も大きく変化している。

とりわけ人件費の高騰は著しい。最低賃金の上昇や少子高齢化による労働人口減少により採用コストも上昇を続けている。

何より業界全体が慢性的な人手不足にあえいでいる状況だ。マンションの日常的な管理業務を担う管理員の確保も難しくなりつつある。

⑤そもそも管理員には、定年退職を迎えた人材がセカンドキャリア先として選択するケースが多く存在した。ところが企業の定年延長や再雇用の動きが活発化すると、あえて管理員に応募する人材は少なくなった。管理員の採用にあたって競争が激化しており、優秀な人材を確保するためには好条件・好待遇の求人を掲げなければならない。結果として時給アップなど人件費の高騰に関わってくることになる。管理会社の人的リソースを考えても、現状の管理棟数ですでにギリギリの状態なのである。管理委託費の値上げが見込めないのであれば、現状と同等以上のサービスを続けていくことが難しいのは自明の理とっていいだろう。

⑥管理組合は「会社単位」での選択眼を優先してしまいがちになる。

「××管理会社のフロント担当者の対応に不満がある」「■■管理会社の管理員が信頼できない」というような見方をしてしまう。

本来フロント担当者とは、理事会からの要望を丁寧に聞き、会社との間を取り持つ重要な役割を担う人材だ。円滑にマンション管理を行うためには高いコミュニケーション能力が不可欠となり、「人」による部分が大きい職務でもある。

だからこそ管理会社単位で捉えてリプレースを検討する前に、別のフロント担当者、あるいは管理員への担当変更を切り出すなど、段階的に申し入れを行うのも一つの手と言える。

何か気に食わないことがあったらすぐに管理会社の本社に担当者変更を申し入れするのではなく、どのような経緯があり、どういった改善を望んでいるのかといったプロセスまで透明性を持って伝える必要も出てくる。さらにはその内容を都度、管理組合で、共有しておくことも重要である。

⑦リプレース希望の場合の注意点 2 つ

第一は、管理会社から敬遠されない管理組合の体質づくりの強化が必要だ。

管理会社は当然、マンション管理に関わる出納業務を手がけている。つまり、マンションの収支状況は把握されていると理解しておかなければならない。赤字のマンションの管理業務を積極的に担いたいと考える管理会社はいないだろう。

管理委託契約の内容変更、管理費改定なども視野に入れ、共に持ちつ持たれつ関係を継続できることが良好なマンション管理にとって大切になってくる。

⑧さらに、築 2 年未満のマンションにおいて、管理会社をリプレースすることにはリスクが生じる点も頭に入れておきたい。マンションの「質」を維持するのに有効な無償のアフターサービスにおいて大きな意味を持つのが「2 年目」だからである。

分譲マンションの場合、分譲した会社の系列子会社が管理会社となるのが通常だ。そのため、管理会社変更により、スムーズにアフターサービスが受けられない可能性が出てくる。連絡ミスなどによりアフターサービス期間が経過してしまい、補修希望の箇所が直せないという事態が起こることも予想される。

⑨管理組合にとって管理会社は快適かつ安全な暮らしを維持するためのよき協力者でもある。一時の不満にとらわれず、より長期的な目線で判断することこそが管理組合に課せられた役割でもある。

2. ■ マンション選びの条件に加えたい「共助力」とは？ 山下 和之 2022年1月18日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5630/>

概要

①大地震などの災害に遇った場合、「自助、共助、公助」の三拍子がそろっていることが大切とされています。

一人ひとりが自ら取り組む「自助」、近隣に暮らす人たちが一緒に取り組む「共助」、そして国や自治体による取り組みの「公助」がそろってこそ、災害から身を守ることができるというわけです。

②大地震などの災害が起こったあと、自治体などによる公助が本格的に始まるまでには3日ほどかかると言われていています。それまでの間は、自分たち自身でわが身を守る自助、隣近所で助け合う共助が大切と唱えられています。

③実際に、阪神・淡路大震災の発生時には、がれきの中から自力で脱出したり、家族、友人、隣人などによって救出されたりした人が9割とされています。

自助、共助によって助かった人がほとんどで、警察や消防、自衛隊などの公的な救助隊によって助け出されたのは、わずか数%程度という調査もあるほどです。

③マンションに住む人たちの中には、隣にどんな人が住んでいるのか知らないという人も増えています。だからこそ、マイホームとしてマンションを選ぶときには、隣近所のつながりが強く、共助によって助け合えるようなマンションを選びたいものです。

④リクルートSUUMOリサーチセンターが実施した「マンション管理とコミュニティについての調査2022（首都圏）」です。

東京23区では「今のマンションの居住者とは、いざという時に助け合える」と思うかの質問に、「とてもそう思う」「ややそう思う」の合計が28.4%で、全体の32.3%を下回っています。

23区以外の東京市部ではこの数値が37.3%に上がる。神奈川県は35.2%、千葉県は35.6%、埼玉県は32.1%、茨城県は31.8%。

⑤規模が大きくなるほど、共助力が高いマンションが多いという結果でした。

規模が大きくなるほど管理組合の活動が活発で、防災訓練などを通して共助の意識が強まるのではないのでしょうか。

⑥総階数別の違いをみると、30階建て以上の超高層マンションで共助力が強い。

超高層マンションの上層階ほど、地震時の揺れが大きいいためか、助け合いの意識が強くなるのかもしれませんが。

⑦坪単価が200万円未満のマンションでは「今のマンションの居住者とは、いざという時に助け合える」と思うか、の質問に対して「とてもそう思う」と「ややそう思う」の回答の合計が37.4%と、全体の32.3%に比べて5.1ポイント高い。

坪単価200万円以上300万円未満のマンションでは28.6%と全体より低くなり、300万円以上400

万円未満では 30.2%ですが、400 万円以上では 16.9%と格段に低い。

1. ■「住人が消えた」マンションの所有者不明部屋”生活にも影響 NHK2022 年 11 月 15 日

<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20221115/k10013890291000.html>

概要

①「住人が消えた」部屋「いつ居なくなったのかも、分かりませんでした」築およそ 50 年、千葉県内にあるマンションで暮らす住人のことばです。

床が抜け、天井が剥がれ、床にもものが散乱しています。一方で、布団や冷蔵庫などはそのままになっていて、生活の跡も残っていました。こ

の部屋には、高齢の男性が住んでいると思われていました。

部屋の所有者がどこにいるのか、わからない状態になったのです。

②住んでいた男性は、7 年ほど前に別の場所で亡くなっていたとみられることがわかりました。

滞納は 80 万円以上。男性には兄弟もいましたが、「相続放棄」していたことがその後の調べで分かり、請求すべき相手がなくなっていました。

財産管理人を立て、部屋の資産整理を進めましたが、結局、未納分の管理費は回収できませんでした。そればかりか、相続人の調査費用や、財産管理人の選任申立費、それに報酬など、さらに 100 万円近くのお金がかかりました。

これらはすべて、マンションの管理組合の予算から出さざるをえませんでした。

③120 の部屋があるこのマンションですが、ほかにも所有者がいなくなったケースが 2 件あり、数百万円の費用がかかっています。

このマンションの管理組合は修繕のための費用が不足する事態となり、節約のために管理会社を解約。一部自主管理に移行しました。管理費も、ひと月当たり 3500 円の値上げに踏み切りました。

理事長 佐藤学さん「所有者不明の問題については、問題が発生したらすぐに対処できる仕組みや実情に即した財産管理の在り方をぜひ、検討してほしい」

④2018 年の国の調査によると、マンションの部屋の所有者の所在が分からなかったり、連絡が取れなかったりする部屋は、築年数の古い建物ほど多くなる傾向があります。

その原因は、建物が古くなり居住者が高齢化していく、いわゆる「2 つの老い」と呼ばれる現象とみられます。

⑤築 40 年以上のマンションの戸数は、2021 年現在、115 万戸。

その数は今後急増し、10 年後に 2 倍、20 年後の 2041 年には 425 万戸と 4 倍近くに急増する見込みです。

⑥もう 1 つの問題 建て替えが進まない

東京都心の一等地に建つ、築およそ 50 年の小規模マンション。所有者たちが建て替えを検討しています。しかし、それを阻んでいるのが「所有者不明部屋」の存在です。およそ 1 年前から、行方が分からないという住人。数か月前、警察に依頼して部屋の中を確認してもらいましたが、誰もいなかったといえます。所在が分からないこの住人の意思確認ができず、合意形成に支障が出ているのです。

管理組合 理事長「早く解決できる枠組みや支援体制を整えてほしい」

⑦こうした声が増える中、住人に代わって不明者の特定や滞納された管理費の督促を代行する業者も現れています。

VAMOS 佐藤永進代表

行方不明になってから相当な年数放置され、滞納額が積み上がっているケースで月々の管理費の滞納が積み上がり、その総額は120万円以上に上っていました。

会社は費用回収のため、不明者の行方を登記簿などからたどり、時には現地調査も行って相続権者を探します。必要に応じて、費用回収のための裁判を行うこともあるといいます。

⑧横浜市立大学 齊藤広子教授

「所有者不明」の住戸が増えるというのは想定されていなかった事態で、現在の法規制を抜本的に変える段階に来ているとしています。管理組合のできる予防策として、以下の対策をすすめています。

- ・長期不在になる場合の届け出の徹底を促す その際には緊急の連絡先の届け出も
- ・所有者、居住者の変更届の提出も順守
- ・毎年開かれる総会の開催に合わせ、所有者名簿、居住者名簿の確認、更新を必ず行う
- ・滞納者が出たらすぐに把握できるよう、修繕積立金・管理費の滞納状況の把握

「居住者どうしが日頃からコミュニケーションを取り、相互に助け合える環境を整えていくことが、居住者も建物も老いる中、マンションを維持していくためにとても大切です」

⑨国は、法改正も視野に対策の検討を進めています。

区分所有法を見直し、

▽建て替えなどに必要な多数決の要件を緩和する案や、

▽所有者不明の部屋に特化した財産管理制度の創設 など

法務省民事局

「マンションの区分所有者の財産権にも関わる大きな見直しのため影響も大きく、慎重に議論を進めている。ただ喫緊の課題だと認識しており、可能なかぎり早く議論を進めていきたい」

国土交通省住宅局

「建物と居住者の『2つの老い』が進む中、重要な点と認識している。区分所有法を所管する法務省とも連携し、社会状況の変化に対応した対策の検討を進めていきたい」

タワマン・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

12. ■タワマン「終の住み処」になりえるのか？タワマン高齢者不安の声 2022年11月25日

<https://gentosha-go.com/articles/-/47435>

概要

①新宿区が行った『タワーマンション実態調査報告書』では「65歳以上の高齢者がいる世帯」に対して、現在の心配事の有無を尋ねています。

②「特に心配はない」が38.4%、「現在心配がある」が12.8%、さらに「現在はないが、将来的に心配が

ある」が 48.8%でした。

③心配事で最も多かったのが「災害時の避難等の対策」で 59.0%。「独居・昼間独居の心配」が 43.5%、「身近に日ごろの会話や相談のできる人の少なさ」が 28.2%、「日々の安否や買い物等」が 26.1%でした。

④「将来的にどう孤立化を防ぐことができるか」という視点でタワマンを選ぶのも、ひとつの選ぶ方かもしれません
SGO 編集部

11. ■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>

概要

①人気を集める中古マンションのリフォームやリノベーション。

【CASE : 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。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。

②【CASE : 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

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。床材の遮音性能とは室内で発生する生活音などの影響をどの程度遮れるのかを表すもので、騒音のトラブルにも大きく関わってくる部分だ。

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。

③【CASE : 3】

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「テレビの音がすぐ伝わってくる」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。

④【CASE : 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。

⑤【CASE : 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。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。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。

⑥ 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。

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。

理事会は、建築の専門家ではない。専有部分の改修工事に関する特別な知識がないため、見落としや認識違いといったミスが生じかねない。チェック体制が機能しないあくまで「形式的な」工事審査にすぎない状態となる。さらにマンション管理を専業とする管理会社が、リフォーム工事について理事会をサポートするケースも少ない。これらの要因が、タワーマンションのリフォームの工事に関するトラブルを増やす結果につながってしまう。

ただ、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。

⑦ 入居者がリフォーム工事を希望するときには、タワーマンションのリフォーム、リノベーションに実績のある施工会社を選ぶことを優先したい。

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。

⑧ 国交省は『マンション標準管理規約?第 17 条』のコメントにおいて、承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家等）の意見を聴く等により専門家の協力を得ることを考慮する。特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるので、専門家への確認が必要である。

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。

10. ■タワマン自治会の勧誘がしつこすぎる！「加入しておくのも手」2022年11月17日

<https://hint-pot.jp/archives/151289>

概要

①東海地方某所のタワマンにお住まいの平田景以子さん（仮名・32歳）。

「できるだけ他の人と離れていたい」という思いから、頭金を貯めてタワマンの上層階を購入しました。仕事はオンラインということもあり、転居後は快適この上ない“ぼっち暮らし”を堪能していたそうです。

②そんな景以子さんが今になって悩まされているのは、自治会の勧誘。

入居したタワマンはマンションの方針として、自治会への加入を各戸の判断に任せています。しかしどうやら同じ階の住人が自治会の役員をしているらしく、景以子さんにしつこく加入を勧めてくるのです。

③「何度も何度も断っているのに、本当にしつこくて。自宅勤務がバレているので、朝から押しかけてくることもあります。最近インターホンの電池を抜き、電話も着信拒否しています。でも、それが気に入らないようで、週一で手紙を入れられたり、外出時には追いかけられたりすることも……」しつこい勧誘が続くようであれば、警察に相談することも辞さないと考えているそうです。

④姉帯さんは「一概に不要なものとはいえない」「町内会や自治会のおかげで、防犯パトロールや通学時の見守り、地域清掃などが行われていることもあり、僕自身は一概に“不要なもの”とは思っていません。

ただ、タワマンに限らず集合住宅の場合は、マンションの理事会が似たような役割を果たしていることもありますよね。建物周辺の警備や緑地の清掃など、マンション住人の会費から捻出されている場合、それ以外のエリアに対してお金を出す必要性を感じない人がいても仕方ないことだと思います」

⑤基本的にこうした自治会は、住民の“善意”で成り立っているもの。加入は任意ですが、月に数百円程度の会費なら素直に払って、円滑にやり過ごした方が賢い気がしますね」

⑥「今回のようにわざわざ勧誘してくるということは、その自治会が正しく機能している可能性が高いともいえます。大きな災害など何かが起こった時に備えて、加入しておくとも良いことがあるかもしれませんね。自治会を嫌うのではなく、何かあった時の保険として加入しておくのも考え方の一つでしょう」

9. ■タワマン高層階の強風が嫌すぎる…引っ越したい妻 解決法は？2022年9月1日

<https://hint-pot.jp/archives/140638>

概要

①東京・湾岸エリアにお住まいのタワマンマダム、早野麗香さん（仮名・58歳）

「実際のところ夫は仕事で忙しく、部屋にいたことがほとんどないんです。ですから、部屋の主は実質私になります。私自身は、できれば低層マンションに住みたいのですが……」

②それは、年に数回やってくる台風です。

「強い風が吹くと、建物がひどく揺れるんです。窓を開けてもいないのにシャンデリアがゆらゆら。初めは地震かと思いましたが、他の住人から『風で建物自体が揺れる』と聞いて驚きました。

③そしてもう一つ、麗香さんが慢性的に悩まされているのは「ピュー！」と甲高い音で鳴る風切り音。

ドアや窓の隙間にスポンジを貼って対策しましたが、排水管などからも響くようで、ひどくなると一晩中眠れな

いこともあるそうです。

「うるさいなんてものじゃないのですが……これまた、夫は平気な顔をしているんですね……。仕方なく耳栓をして眠るようにしても、気圧のせい耳の中の圧迫感が気になって熟睡できないんです。

④「揺れも風切り音も、タワマンの高層階にはつきもの。

これはもう対処のしようがないので、つらい方は引っ越す以外に方法がないかもしれません。または、風に強いデザインを採用しているタワマンを選ぶしかないでしょう」姉帯裕樹さん。

⑤風切り音も、現在の気密性が高いマンションならではのデメリット。

ベランダ側と廊下側にある通気口を確認し、空気が通りやすいようきれいに掃除をするか、逆にふさいで風が通らないようにすると解消されることがあるようです。試してみたいかがでしょう。

⑥ベランダや窓のサッシが風で共鳴したり、意外なところで音が鳴ったりするのも、高層マンションのデメリット。

これから購入を考えている方で、揺れや音に敏感な方は、あえて風の強い日を選んで内見に行くことをおすすめします」

8. ■タワマンには絶対に虫が出ないは本当？ 実体験とプロのアドバイス 2022年8月30日

<https://hint-pot.jp/archives/140363>

概要

①都内某所のタワマンに住む角田きらさん（仮名・31歳）

「20階以上の物件であれば、羽がある虫でも飛んできてくることができず、虫に煩わされることは絶対にはず、と思ったんです」と考え、きらさんは三十数階にある1LDKを購入しました。

「出たんです。しかも、誰もが絶対見たくないと思っている、あの黒いやつ。絶対に出ないと思っていたのに！」

②姉帯さんは「タワマンって、けっこう風が強いんですね。その風に乗って、虫が飛ばされてくることはよくあります。虫は都心でも生息します。たとえ、自然が少ない都会の高層タワマンであっても、虫からは逃れられないでしょう」

たとえ20階でも30階でも、それ以上の高層階でも、虫に関して「絶対」はないとのこと。さらに虫の侵入経路は、風だけではなく、多岐にわたります。

③何かの拍子に人間やペットにくっついてきた虫が入ることもあれば、エレベーターに乗って上階に上がることも。また他にも家に持ち帰った荷物に紛れていたり、室内に置いた観葉植物の土の中にいたり、さまざまな侵入経路があります。

④ゴキブリについても、高層階だからといって油断はならないといいます。排水溝のパイプや換気扇のダクト、非常階段などを上ってきて、そこで繁殖する可能性もあるそう。

⑤気密性の高さがあだとなって駆除しづらく、また、ゴキブリのエサとなる小さな昆虫が高層階になると少ないため、わずかな隙間を見つけては部屋に入ってきて、生ゴミを食べたり水を飲んだりすることも。場合によっては、マンションのあらゆるところに巣を作って繁殖してしまうことも否定できないとのこと。

⑥ちなみに「虫がないから大丈夫！」とばかりに、ちょっぴり「汚部屋」にしてしまっていたというきらさんは、今回の一件で反省。高層でも虫は侵入するということで、夜寝る前はゴミをきちんと袋に入れてダストシュートへ。水回りを雑巾で拭き、ゴキブリにエサや水を与えないよう注意するようになり、以後、姿を見かけること

はほぼなくなったそうです。

7. ■タワマン 20 階を襲う“地上の騒音”…転居を決断した女性の告白 2022 年 9 月 15 日

<https://hint-pot.jp/archives/142658>

概要

①首都圏某所に暮らすタワマンマダムの酒井彩名さん（仮名・59 歳）。

母親と一緒に、タワマンライフを満喫していた彩名さん。しかし、季節が変わり、あることで悩むように。「マンションのすぐ近くに学校があるんですよ。私たちが引っ越したのは冬だったため、ほぼ窓を開けなかったのですが、春になって窓を開けた途端、校庭からの音が響いてくるようになりました。

②すぐ近くに高速道路が通っているのですが、そちらの音は許容範囲。子どもがわあわあ騒ぐ声だけがなぜか異様に響くんです。どうやら部活に熱心な学校らしく、夏休みに入っても早朝から夜まで騒音は止まりません。母はエアコンが苦手なため夏場でも窓を開けており、あまりにうるさくて昼寝もできない状態のせいか、うつぼくなってきてしまって……」

③母親は寝たきりのため、窓から景色が見えた方が慰めになるかと思い、校庭がある方向の部屋を居室にしていました。

しかし、騒音問題のために部屋を交換。騒音は減りましたが、母親は認知症の症状もあってか、毎日のように「元の家に戻りたい」と繰り返すようになってしまい、彩名さん自身がうつになりそうなのだとか。

④「やっぱり、モデルルームだけを見て購入を決めちゃダメですね。

学校に苦情を言うことも考えたのですが、後から建てられたのはタワマン。さすがに筋違いだと思うので……もう引っ越しをしようと思います」

⑤姉帯裕樹さん「音は意外なところで反響し、上にいくものです。

近隣のビルに反響した音が、上層階まで大きく聞こえたりすることもありますしね。タワマンはペアガラスなど性能の良いサッシを使っているの、窓を閉めていればある程度の騒音は防げるのですが、開けてしまうとどうにもなりません。窓を閉め、エアかけて過ごすしかないでしょう。ただ、エアコンを嫌がる方もいらっしゃるの、さんの例でいえば引っ越すのが最善策だと思います」

⑥では、購入前に注意できることはあるのでしょうか？

モデルルームだけで購入を決めるのはやや早計です。

建設予定地の地図をよく見て、学校やスタジアム、アミューズメント施設など、騒音の出やすい建物が近くにないか確認した方がいいでしょう。また、周囲にタワマンが林立するエリアは騒音が響きやすいので、耳が敏感な方は避けた方がいいかもしれません」

6. ■終の棲家のタワマンにかかる〈驚愕経費〉 GGO 編集部 2022 年 11 月 17 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/47225>

概要

①不動産経済研究所『超高層マンション動向 2022』によると、2022年以降に完成予定の超高層マンション307棟のうち、首都圏は173棟と半数以上を占める。

その内訳は、東京23区119棟、東京都下10棟、神奈川県23棟、埼玉県9棟、千葉県12棟だ。タワマンは、「東京都心+臨海部」というのが定番だったが、最近では都心周辺部や地方中核都市にも広がりがつつある。周辺相場より1.2~1.5倍程度の坪単価ということもあり、購入者の多くは、高所得同士の共働き夫婦（パワーカップル）がメインとなっている。

②そんなパワーカップルだが、もし1億円のタワマンを購入した場合、どのような返済プランとなるだろうか。頭金は物件価格の2割の「2,000万円」を用意し、残りはローンを活用、返済方式は元利均等、年利は1%、返済期間は30年として試算してみると、下記のような金額が導き出される。

返済総額 = 9,263万1,998円

利息分 = 1,263万1,998円

月々返済額 = 25万7,311円

ペアローンを組めば1人の負担は月12万8,000円程度。返済負担率は22%程度となり、これならパワーカップルにとって無理のない返済プランだといえる。

③ところが、そこに盲点がある。タワマンならではのランニングコストだ。

タワマンの場合、通常の共用部分だけでなく、ゲストルーム、ラウンジ、フィットネスジムといった設備が含まれているケースが多く、その分、管理費も高額だ。

タワーマンションの平均管理費は月1万5,726円と、通常の分譲マンションの1.4倍。タワーマンションの平均積立修繕金は月1万2,305円だった。

だがタワマンの場合、修繕積立金の値上げ回避できないとされている。5割以上の大幅値上げもあり得るとのことだ。

④一部の人からは「タワマンは一生住むところではない」との意見も聞こえるが、そればかりは「住んでみなければわからない」ということか。

5. ■タワマンの排水管臭い対策 トラブルを防ぐ方法をプロが解説 2022年8月10日

<https://hint-pot.jp/archives/137260>

概要

①タワーマンションに住む溝口咲良さん（仮名・26歳）

現金一括払いで南向き1LDKの部屋を購入しました。「いきなり、見知らぬ中年の女性に部屋を突撃されたんですよ。それで『（うちのせいで）部屋の中が臭いからどうにかしろ』って、一方的に言われて。相手の言い分が意味不明で。ポカーンってなっちゃいました」

②女性が引き下がらなかったため、咲良さんはその場で管理人に電話をすることに。

そして、管理室に場所を移して、管理人立ち会いのもと、女性の話を改めて詳しく聞くことになりました。

③そこで咲良さんは初めて、女性が真上にある部屋の住人であることを知りました。

女性はネット内見のみで部屋を購入し、今日初めて部屋に来たのはいいものの、部屋の中が異様に臭う上に換気扇をつけても臭さが取れなかったため、驚いてしまったそう。そして「これは、階下の家が臭いから

だ！」と腹を立て、咲良さんの部屋を訪れたようでした。

④実際にその部屋に足を運んでみると、確かにひどい悪臭が。咲良さんの部屋ではそのような悪臭はまったくしないため不思議に思っていると、管理人には原因がピンと来たようです。その原因は、排水管から上ってくる臭い。「水を流せば解決しますよ」と言い、すぐに対処してくれました。また、「臭いは階下の部屋からではなく、排水管の臭いが上がってきているのが原因です」と説明してくれて、その場は解散となりました。

⑤しかし翌朝、その住人は咲良さんの部屋を再び訪れ「水を流したのに臭い！」と。

昨日以上にしつこく苦情をつけてきたそう。「再度、管理人さんと呼んで、上の人の部屋を見に行ってもらったんです。そしたら、どうやら台所やお風呂場は水を流していたらしいんですが、洗濯機用の排水管にはまだ水を流していなかったらしくて……」、上階の住人はバツの悪そうな表情に。

⑥排水口には水が溜まるトラップ（配管が U 字になっていて水が溜まるようになっている部分）が付けられていると思うのですが、あれには、虫やネズミの侵入を防ぐ他に、排水管から上がってくる悪臭を押さえる役目もあります。

誰も住んでいなかったり、長期出張や旅行などで不在状態のまま長期間放置してしまうと、排水トラップ内の水が蒸発してなくなってしまい、悪臭が部屋に入ってくることも。壁紙や家具の材質によっては臭いが染み込んでしまい、悪臭がなかなか取れないこともあるので、注意が必要だそうです。

⑦「こうした悪臭を防ぐためには、誰も住んでいない場合でも、たまに部屋を訪れ水を流すことが大切です。また、長期で不在にする際には、コンシェルジュ付きのタワマンであれば、部屋に風通しをして水回りを整えてくれる有料サービスが用意されていると思いますので、そうしたサービスを有効に活用しましょう」

⑧2003年には香港のタワマンで、排水トラップの水が乾いてしまったために下水管を伝って「SARS（重症急性呼吸器症候群）」のウイルスが蔓延。

汚染された空気が他の部屋にも拡散し、392人が感染し、42人死亡するという痛ましい事故も起こっています。

高層マンションにお住まいの方は、「臭いトラブル」も含めて排水トラップ内の水は枯らさないよう気をつけたいものです

4. ■タワマンのベランダに吸い殻が…見つけた夫妻が直談判 2022.年 9月 13日

<https://hint-pot.jp/archives/142272>

概要

①関東某所のタワマンに住む谷崎清恵さん（仮名・48歳）。

朝、窓を開けて何気なくベランダを見ると、そこに2本、タバコの吸い殻が落ちていたのです。

「管理組合からは、誰が落としたか分からない以上、何もできないって言われてしまいました。。それでもしつこく食い下がり、掲示板にタバコの吸い殻を外に捨てないよう、張り紙をしてもらったんです」

②吸い殻が捨てられる頻度は増えるばかり。清恵さん夫婦の怒りはある日ついに爆発し、これまでの吸い殻などをすべて持って上階を訪れました。タバコの吸い殻を見せると男性の顔が引きつったのが分かりました。「すみませんでした」と謝罪を始めました。「奥さんが『結婚したら、タバコはやめる約束だったよね?』と男性を厳しく責め始めたところで毒気を抜かれてしまい、その場から退散してしまいました」

③「ベランダはマンションの共用部分となります。しかし、管理規約にどのように記載されているかで、ベランダでの喫煙はできるかできないかが変わります」

3. ■タワマン、限界を迎え廃墟と化す…現実味帯びる「最悪のシナリオ」2022年11月2日

<https://gentosha-go.com/articles/-/46740>

概要

①さらに都心のタワマンブームが郊外へと広まったのも、タワマンの購入者が富裕層から一般層に広がった一因。郊外のタワマンであれば、最上階などは億超えとなるものの、最多価格帯は6,000万～8,000万円というのがよくあるパターン。

最上階はその町の有力者が購入し、それから下は一般層が購入する……こうして一般人もタワマンに住む時代が到来したわけです。

②タワマンがこれほどまで人気の理由として「眺望」とイメージされがちですが、それ以上に支持されているのがその立地、そしてそこに紐づく資産性。

昨今、タワマンは駅前の再開発と共に計画されることが多く、自ずと「好立地」というメリットが得られます。不動産の価値はロケーションによるところが大きいですから、当然、タワマン＝資産価値が高いとなるわけです。

③警報を鳴らす専門家が後を絶ちません。

その多くが「都心のタワマンであれば大丈夫だが、郊外や地方のタワマンの先行きは不安」というもの。それは単純な話、日本は人口減少期に入っていて、これまでどおり、不動産価値が担保できるかは不透明、ということ。

④タワマンはその規模からニュータウンに例えられることがあります。

数百世帯を抱える大規模なタワマンは、まさにひとつの街。分譲のタイミングでファミリー世帯が一気に入居します。都心のタワマンでは入居者の新陳代謝が行われますが、地方のタワマンでは新陳代謝は不十分。一気に高齢化が進むと考えられます。

数十年後には高齢者ばかりの廃墟となり、現在、多くのニュータウンが抱えるような諸問題が襲い掛かる…現実味帯びる危機だといえるでしょう。(SGO編集部)

2. ■金持ちもツライよ タワマンのけっこう悲惨な「駐車場事情」とは 2022年11月10日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/7dddcf204c9d2fd6efa367fef8513eb68749b65c>

概要

①タワマンの朝はエレベーターが込み合うことが多く、中低層に住んでいる場合は1回2回の見送りはデフォ、だそうです。駐車場も平置きというのはレアケースで、大抵は立体駐車方式ですから、出し入れに時間が「ものすごくかかる」の だそうです。

②最近マンションの立体駐車もそれなりに大きなSUVでも止められるようになっているそうですが、困るのは、立体駐車的位置によって規定が変わり、ここは大型SUV大丈夫、こちらはセダンタイプのみ、などの縛

りがある場面。

たとえば、パナメーラに乗っていた方がベンティガに買い替えたなんてときは厄介です。SUV スペースに空きでもあればスムーズでしょうが、生憎と満車だったりしたら……。

③タクシーならファサード（クルマまわし）に着いたときに呼んでもらえばいいし、駐車場渋滞ともおさらばできますからね。タクシー代が 5 万円という駐車場代を越えることは滅多にないと。

1. ■タワマン落穴「災害リスク」マナー意識低「修繕積立金ワナ」 2022 年 11 月 22 日号

<https://www.jprime.jp/articles/-/25738>

概要

①停電してエレベーターが止まれば非常用発電機があったとしても、タワマン全体の電力はまかなえない。「実際、大阪府北部地震では（タワマンを含め）6 万 6000 基のエレベーターが停止し、復旧まで 3 日はかかっています。

中高層階の住人は食料や飲料水の調達が困難に。エアコンや空調も使えませんし、スマホの充電もできず、情報収集が難しくなります。

こうしたリスクは水害も同様で、19 年の台風 10 号の被害では、神奈川・武蔵小杉のタワマンで電気設備のある地下 3 階まで浸水したことにより、全棟停電になりました」（間宮さん、以下同）

②「災害時にタワマンから避難所へ移動することは難しく、たどり着けたとしても、コロナ禍の影響で避難所の収容人数は縮小傾向にあります。日ごろから水や食料などの備蓄をしておくことが重要です」

③ハリセンボン・近藤はタワマンで暮らしていた際、「住人の若者に“あ、春菜だ!”って言われて、もうこれダメだって。リラックスできることないわって」と、転居した理由を語っていた。

④鶴瓶も「歩いている人がみんな、俺に声かけてきて（タワマンの）“ここにいてんのやろ”って。“ここが一番上か？”って言われて」と話している。セキュリティー万全だからといって、プライバシーも守られるとは限らないのだ。

⑤好美さん（仮名 = 40 代）。

湾岸エリアのタワマンに家族 4 人で暮らしている。

「ロビーでネットワークビジネスの勧誘が行われていたことがあります。しかも住人の〇〇さんはどこに勤めているとか、収入は〇〇円とか、おおっぴらに話していたんです。即、管理組合に報告してやりました」（好美さん）

⑥神奈川県の高橋さん（仮名 = 50 代）。

「住人の 1 人が、タワマン内のパーティールームをママ友にまた貸して、子どもの誕生日パーティーが開かれたことがあったんです。借りたママたちは散々騒いで散らかして、片づけもしないで退散。また貸し自体、規約違反です。問題になり、以後、パーティールームの使用は抽選制に変わりました」（高橋さん）

⑦「超高層になるほど工事費がかさみます。

足場ひとつをとっても高層階まで組むことが難しく、屋上からゴンドラをつるすなど特殊な足場を組まなければなりません。プール併設のタワマンなら、防水処理などの専門的な工事にも必要になる。

こうして工事費用がかさみ、最初の大規模修繕で積立金を使い果たしてしまうタワマンも珍しくないのです。

積立金が当初の倍以上に上がったり、年々高額になったりするケースも頻発しています」（間宮さん、以下同）

⑧新宿区の調査では、総戸数が少ないタワマンほど修繕積立金の単価が高かった。

「これは空き家が増えるほど固定費が増大していくということ。その負担に耐えられずタワマンを手放すことになると、ますます積立金が不足し必要な修繕が行えない事態になりかねない。資産価値はさらに下がってしまいます」

マンション建て替え 等……………

3. ■戸数増やし費用の壁クリア 合意形成 5年 建て替え 東京新聞 2022年11月3日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/211747>

概要

①名古屋市名東区の市営地下鉄本郷駅前に立つ、住宅と商業施設の複合型分譲マンション「シエリア本郷駅前」。

老朽化した旧「本郷センターハイツ」を取り壊し、先月に建て替え工事を終えた。関電不動産開発、野村不動産、長谷工不動産の三社による事業で、民間の分譲マンションの建て替えとしては名古屋市内初。

②建て替えに伴い、十階建てから十五階建てへと高層化した。

戸数は38戸から94戸へ増え、もともとの所有者の再取得分も含めて全戸が完売。今月に新しい所有者に引き渡される。一階の店舗スペースではドラッグストアの営業も始まる。

③「区分所有者同士で何度も話し合い、やっとここまで来た」。

建て替え事業の間、管理組合の理事長を務めた会社員の加藤建さん（47）は、合意形成にまつわる苦労を振り返る。

建て替え案が最初に持ち上がったのは2013年。店舗部分の所有者から「そろそろ建て替えを考えては」と提案があったのがきっかけだった。1977年築の本郷センターハイツは、共用廊下やベランダ天井部のコンクリートの劣化が目立ち、電気設備の傷みも進んでいた。屋上の給水設備は土台部分の劣化が激しく落下の恐れもあり、建物の耐震性にも問題があった。

④耐震補強や修繕も考えたが、技術的な難しさなど課題が多く、「現実的な選択肢は建て替えしかなかった」。

だが、70～80代の所有者も多く、当時は「困っていないのに、なぜ建て替えるのか」「ついのすみかだと思っていたのに」など否定や戸惑いの声が上がリ、住民の大半は先送りしたい雰囲気だった。

マンションの建て替えは、区分所有者と議決権の各五分の四以上の賛成が必要だ。

組合の理事会が主体となって意見交換会を繰り返し開くなど、所有者らの理解を深めることに努めた。15年5月、建て替えを本格的に検討するための建て替え推進決議が通り、18年8月、35人いた所有者のうち32人の賛成などで建て替え決議にこぎ着けた。最初に話が持ち上がってから五年が過ぎていた。

⑤「マンションが日に日に老朽化していくのを目の当たりにする中で話し合いを重ねるうちに、納得してくれる

人がだんだん増えていった。所有者から『よくやってくれた』と感謝の言葉ももらった」と加藤さん。所有者のうち 10 人が建て替え後の部屋を再取得し、他の所有者は売却して転出した。今後、新所有者たちで管理組合が組織され、新しいマンションの歴史がスタートする。

⑥事業推進アドバイザーとして管理組合の支援に入った長谷工コーポレーションの建替再開発事業部部長の竹内重人さんは「容積率（敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合）に余裕があり、高さ制限もなかったため、建物の上積みができた」と説明する。

もう一つの好条件は、駅から徒歩一分という立地。本郷駅は名古屋駅や栄といった名古屋の繁華街に乗り換えなしでアクセスできる。

「建て替え後の部屋の販売価格も、立地の良さに応じて設定できた」と話す。

⑥国土交通省の統計によると、建て替えが完了したのは今年 4 月時点で 270 件。

容積率や敷地に余裕があったり、隣地と一体的に開発したりして戸数を増やし、売却益で費用の一部を賄えるケースでなければデベロッパーの協力が得られず、建て替えは難しいと指摘。そうした条件を満たす物件は一部にとどまるとして「大半のマンションが取り残される可能性がある」と話す。

耐震性に問題があったり、老朽化が特に激しかったり一定の条件を満たす物件は、区分所有者らの五分の四以上の賛成で建物と敷地を一括売却することもできる。米山さんは「買い手がいなければ成り立たないため、結局は採算性の問題になる」とした上で「建て替え以外の用途に使いたい事業者にも売却でき、所有者も対価が得られる。選択肢としては広がるだろう」と説明する。

2. ■マンション建て替えに 1 世帯 5 千万円 増える老朽物件 朝日 2022 年 10 月 30 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQBX3PT3QBDULEI007.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

概要

①川崎市内にある小田急線の柿生駅から徒歩 15 分ほどの、閑静な住宅街にあるマンション（築 28 年、19 戸）。

今年 5 月、将来の建て替えを検討し始めた。きっかけは理事会。2 回目の大規模修繕工事が控えていた。40 代の住民から「テラスハウス型のマンションで、一般的な設備ではないため、修繕費用がかさむ。将来に向けて建て替えも検討すべきでないか」との意見が出た。

②管理組合は、専門業者にシミュレーションを依頼した。

すると、示されたのは驚くほど高額な金額だった。建物を解体して、新たに建て直すためには、概算で約 9 億円。19 世帯で分割すると、1 世帯あたり約 4740 万円が必要と算出された。

住民は 60 代前後が中心で、年金暮らしの高齢者も多い。「建て替えなんて絶対無理だと感じた」このマンションの場合、もともと容積率いっぱい建てられていたため、増やすことはむずかしい。最寄り駅から遠いため、マンションの販売価格が低く、収益化は難しいと判定された。

③マンション管理コンサルタント、土屋輝之さんは「確かに、再開発地域などにあつて、容積率の大幅な緩和などによって従来の総戸数の 3~4 倍を建築できるような場所であるなど、限られた条件のマンションでは効果はある」とする一方、「圧倒的な多数を占める一般のマンションでは、そもそも合意要件がネックになっ

ていない。緩和しても、全国レベルで建て替えが進むことは基本的に考えにくい」

④都市部の多くのマンションではそうした余裕はなく、建て替えにかかる費用は所有者で負担する必要がある。平均の負担額は増加傾向にあり、所有者 1 人あたり 1 千万円以上だ。

⑤さらに、老朽化したマンションでは、現在の高さ規制や容積率などが建設時より厳しく、現状では法的に「既存不適格」になってしまうこともある。

国交省によると、こうした物件は 1970 年以前の建設では約 6 割にのぼる。こうした物件は、再建すると小さくなり、各戸面積は狭くなり、解体・建設費の住民の持ち出しが大きくなってしまふ。敷地売却制度も、デイベロッパーに売却する仕組みなので、敷地に価値がないと買い手は現れず、立地が良いことなどが条件になる。

⑥建て替えや取り壊しが進まなければ、マンションがスラム化し、放置される問題もでてくる。最終的に、誰が責任を持って取り壊すのか。住宅政策に詳しい大阪経済法科大学の米山秀隆教授は、「マンションは一戸建てと比べて解体費用が高く、共同所有でもあるため、終末期段階でその処理にだれも責任を持たなくなる傾向がある。

分譲マンションという居住形態が生まれた当初から、時限爆弾のようにあらかじめ組み込まれた問題といえる」「解体費用の積み立てを義務づける、固定資産税として事前徴収する、行政の解体費用の補助金制度を創設するなどの検討は必要だ」と米山教授は指摘する。

1. ■ 国指定史跡の隣に高層マンション計画、住民から反対の 2022 年 11 月 3 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20221031-OYT1T50220/?from=smtnews>

概要

①神奈川県海老名市国分南の国指定史跡「相模国分寺跡」の隣接地で進められる高層マンションの建設計画に、景観への影響を懸念する住民から反対の声が出ている。

ただ、都市計画法や市条例などの基準は満たしているとして、業者側に変更予定はない。内野優市長は「景観としてどうかとは思う」との考えを示しながらも、「淡々と事務を進めざるを得ない」と撤回は求められない状況だ。

②相模国分寺跡は、海老名駅から東に 500 メートルほど離れた高台の広さ 3 万 4 0 0 0 平方メートル超の土地で、市や住民ボランティアが史跡の整備や保護に取り組んできた。芝生が広がり、ラジオ体操に励む高齢者、放課後や休日の子どもたちの憩いの場となっている。近くの海老名中央公園には当時の「七重塔」が 3 分の 1 サイズで復元され、地元のシンボルとなった。

③マンション大手「明和地所」の計画では、南側に隣接する 2 1 0 0 平方メートルの敷地に、延べ床面積 4 8 1 0 平方メートルで計 4 7 戸が入居する建物を建設する。西側は 1 4 階で高さ 4 3 メートルだが、東側は景観にも配慮して最大 4 階相当にしてある。建設工期は 2 0 2 3 年 2 月から 2 5 年 1 月末の予定だ。

周辺はマンションを建設できる第 1 種住居地域で、市の条例では、建築物の色や材質などを規制することはできるが、高さを制限する決まりはない。

④近くに住む男性（80）は「せめて高さを低くできないか。今後の乱立を防ぐためにも歩み寄りの姿勢を

見せてほしい」と語る。男性らは建設に反対する約 850 人分の署名を県に提出し、市議会にも陳情書を出した。だが、計画の変更については、内野市長は「助言はできるが、指導はできず、お願いするしかない」と困惑を示す。

⑤日本大学の阿部貴弘教授（49）は「街づくりの教訓として、条例の見直しを図るとともに、景観審議会にアドバイザーを選任しておくことが重要だ」と指摘する。

⑥相模国分寺跡

奈良時代の741年、聖武天皇が仏教による国家鎮護のために建設を命じた「相模国分寺」の史跡。

1921年に他の7国分寺跡とともに国史跡に指定された。西側に65メートルほどの七重塔、東側に金堂、北側中心部に講堂があり、周囲を中門や回廊が囲んでいたとされ、法隆寺と同じ配置だったことが判明している。北側に500メートルほど離れた場所には、97年に国史跡に指定された「相模国分尼寺跡」もある。

団地再生等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

4. ■入居半世紀、進む高齢化／八戸・是川団地 東奥日報 2022年11月16日

<https://www.toonippo.co.jp/articles/-/1423064>

概要

①青森県八戸市郊外の是川団地が1972年の入居開始から今年で半世紀を迎えた。

当時は青森市の幸畑団地に次ぐ県内2番目の規模の団地で、人口は最大約5500人に上ったが、現在は半分に減少。市内でも高齢化率が高い地域となり、4年前には地区唯一のスーパーが閉店するなど、衰退を象徴する地域となっている。

一方、「若い世代の流入による地域再生の可能性もある」と指摘する識者もいる。

②入会されると記事全文がご覧になれます。

3. ■人生最後にこんな目に 老朽団地建て替え、行き場ない高齢姉妹朝日 2022年11月4日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQC25WZRQBTUTIL016.html?pn=12&unlock=1#continuehere>

概要

①「人生の最後にこんな目に遭うなんて夢にも思わなかった」。

3階の窓から桜の木に目をやりながら、女性（78）がつぶやいた。東京都国立市に分譲の国立富士見台団地はある。1967年の市制施行の2年前に完成した淡いピンク色の団地内には、背の高い木々が立ち並ぶ。団地の完成後、周囲に田畑以外は何もなかった土地に苗木から植えられた。道も舗装されていなかったここを父が新築で買って」

②21歳で入居して以来、2歳下の妹と暮らしてきた。約70平方メートルの3LDKで57年過ごしている。父の死後に譲り受け、妹と、入院中の母（96）との3人で共同所有し、1部屋ずつ分け合う。当時は珍しかった洋式の水洗トイレや風呂。ダイニングの黒電話も現役だ。

③南側の賃貸の団地群をあわせ、65年の完成後に8千人規模の入居があり、前身の国立町の人口は一気に5万人を突破。市の誕生にもつながった。完成から57年で建物は老朽化した。5階建てでエレベーターはなく、住民の多くが70歳以上だ。バリアフリー化は急務だが、外階段にエレベーターを設置するには高額な費用がかかる。

④建て替えの議論が始まり、2017年の建て替え推進決議は7割以上が賛成した。

今年4月の建て替え決議では、279人いる区分所有者のうち、法律上必要な5分の4以上の233人が賛成した。この決議に、女性と妹は反対した。「年金暮らしで、とてもそんなお金は払えないんです」

⑤業者からの見積もりで、建て替え後に同じ条件や広さの部屋に移る場合、取得費用だけで約958万円の追加費用が要するという。入居までの仮住まいの費用も約340万円必要になる。

⑥出て行く場合の自宅の評価額は概算で約2892万円と示された。国立市の同様のマンション相場は4千万～5千万円で、新たな物件購入は難しい。月々の金利だけで高齢者でも借りられるローンも勧められたが、金利は割高で、1千万円借りると金利だけで毎月3万円近く払う計算だ。

⑦収入は年金だけで、姉妹合わせて月に十数万円。股関節の治療など、5年ほどの間に姉妹で計3回の手術とリハビリを兼ねた入退院を繰り返し、通院生活は今も続く。

妹は室内でも歩行器がなければ動けず、今冬から来年にかけて、2度の再手術の予定だ。貯金は治療費などで消えた。「生活はかつかつで、月数万円の出費でも苦しい」と女性は話す。

⑧建て替えの説明会の案内は数年前から何度か来ていたが、手術や通院で一度も参加しなかった。

4月の建て替え決議には妹が参加し、質問もした。賛成する住民からは、「今まで（業者と）面談しないでここで話す必要はない」「数年かけてここまで来たのに、戻るような話はしないで頂きたい」と言われた。女性は言う。

「自分たちが住めないのに、これは建て替えと言えるのか。ここ以外で生きていく方法が考えられない。私たち（反対の）5分の1は人間じゃないんでしょうか」

⑨分譲の国立富士見台団地は、指定容積率が150%なのに対し使われているのは61%だ。

建て替え後のマンションは市の特例も適用され、高さは最大25メートルの8階建て。容積率を149・99%まで使った設計となり、倍以上の602戸のマンションに生まれ変わる。この中から今の所有者らが部屋を選び、残りを不動産業者が買い取る。その資金を建設費用にあてる。それでも追加費用がかかる。

⑩要件緩和が進めば、反対する人も結果的に増える可能性がある。

だが、「私有財産の集合体」とされるマンションについて、行政による個人への直接的な支援策はほぼない。不動産業者が勧める自社グループの物件や、URや公営住宅へ入居する選択肢があるが、いずれも費用はかかる。

⑩マンション問題に詳しい篠原みち子弁護士は「建て替えのハードルを下げ、再生を促そうというのが今の国の考え。」

建て替えが進むほど反対する人も増え、行政も何らかの対応を検討してもいいのではないかと指摘。「一方で、住民側も建て替えまでにどんな準備ができるのかを考えることが重要。共有財産という意識を持ち、どれだけ長持ちさせることができるかをまずは考え、その上でマンションの『終活』についても検討するべきだ」と

話す。(山本孝興)

2. ■高齢化都内大規模団地で生まれた「暮らしの保健室」は全国 60 カ所に。2022 年 11 月

<https://fujinkoron.jp/articles/-/6905>

概要

①高齢化が進む都内の大規模団地の一角で、11 年にスタートした「暮らしの保健室」。誰でも予約なしに、無料で健康や介護、暮らしのなかの困りごとを相談できるスポットだ。大きな特徴は、看護師や栄養士など、医療の専門職が常駐していること。

②木をふんだんに使った室内に相談窓口があり、ボランティアスタッフによるヨガや手芸の教室、ランチ会（コロナ禍で休止中）などが開かれる地域のサロンとしても親しまれている。

③創設者の秋山正子さんは、東京・新宿区で 20 年以上、訪問看護師として活動してきた。「さまざまなご家庭を訪問するなかで、医療や介護の必要な情報とうまくつながれず、本人や家族の望む医療・介護を受けられない人が意外に多いことに気づいたので」。地域の人が気軽に立ち寄れて、早い段階で適切な情報や必要な支援に結びつけられる場所を作れないだろうか。

そう考えていたある日、団地の空き店舗を「安く貸してもいい」という申し出があった。「まずは始めよう、ご厚意に飛びつきました」。(秋山さん)

④運営には、国や自治体からの助成金をフル活用。

名称は、学校にある保健室が街の中にあってもいいじゃないか、と考えてつけた。文字通り、地域の人の「健」やかさを「保」つ「室」として使ってほしいという願いが込められているという。

しかし、オープン当初は利用者もまばら。「ドアの前でチラシを配りながら、『お茶でも飲んでいってくださいーい』と勧誘したものです（笑）」と、初期からのボランティアスタッフである吉川厚子さんも振り返る。

⑤秋山さんの記憶に残っているのが、同じ商店街にある花屋さん一家のこと。

ある日、保健室に顔を出した店主の妻から、「下咽頭がんが進行している義父に、主治医は『穴を開ける』としか言わない。どういう意味なのかわからず困っている」と相談されたのだ。そこで秋山さんが診察に同行し、理解しやすいように説明してほしいと伝えると、「いずれ腫瘍が大きくなって水分や栄養が摂れなくなるための、胃ろうにする」という意味だとようやくわかった。

それ以来、夫婦は足しげく保健室へ相談に訪れるように。「病院へは行かぬえ」と在宅ケアを望む父親のために、スタッフのサポートを受けながら介護ベッドや車椅子を借りるための介護保険の申請、在宅看護の手続きを次々と進めた。「そして本人の希望通り、家族に囲まれながら自宅で最期を迎えることができたのです」。(秋山さん)

⑥もちろん自分たちで調べ、あちこち窓口を訪れて手続きすることもできるだろう。しかし時には、それが見当違いだったり、大きな遠回りになったりすることもあるはずだ。人生の終盤を穏やかに過ごすためには、比較的健康なうちから保健室を利用してほしい、と秋山さんは言う。

必要なときに必要な情報を整理して、最後まで自分らしく生きる手助けをするのが私たちの役目。(水先案内人)だと思って気軽に頼っていただきたい」

1. ■ UR、築 60 年の団地を最新 IoT 住宅に--データ取得の実証実験へ 2022 年 11 月 01 日

<https://japan.cnet.com/article/35195393/>

概要

①UR 都市機構と東洋大学情報連携学部 (INIAD) は 10 月 31 日、IoT や AI 等を活用したモデル住戸「Open Smart UR」を報道機関向けに公開した。

カメラやセンサーなどを複数備え、実際に生活することで、データを取得し、新たなサービスにつなげる。

②モデル住戸は、東京都北区にある旧赤羽台団地エリアに用意。

登録有形文化財の保存住棟 (中層階段室型住棟) において、1、3 階に 2 部屋ずつ、計 4 部屋を整備した。

旧赤羽台団地内の築 60 年の建物をリノベーションしており、間取りを大きく変更した「カスタマイズモデル」と一般的な UR 賃貸住宅にスマート技術を取り入れた「ベーシックモデル」の 2 タイプをそろえる。

③カスタマイズモデルは、子育て世代を想定した「101 号室」と高齢者夫婦向けの「102 号室」を用意。39 平方メートルというコンパクトな住居内に 100 以上のセンサーを備え、住民の移動や動きを認識できるほか、体温や温度ムラなども検知。

水道流量、ガスメーター、電力計なども装備する。

④各種操作は、AI スピーカーを使った音声認識やタブレットなどからでき「スイッチなどはほとんどない状態」(坂村氏) とスマートな操作を徹底する。リビングにはコンピュータ制御で椅子からベッドに変わる「変身家具」を設置。就寝モードを選ぶと照明などが暗くなるほか、間仕切りが電動で動きベッドスペースが出てくる仕掛けだ。

⑤バスルームの照明オン、オフや水道は手をかざすだけで操作できるなど、タッチレスを徹底。子育て世代には洗面所、子ども部屋、リビングを回廊状に配置し、子どもが動ける空間を確保。高齢者夫婦向けには塗り壁を採用するなど、造りにもこだわる。玄関にはドアを二重で配置し、2 枚目のドアは全面を宅配ボックスへと変更。大きな荷物も受け取れるほか、地域の商店などと連携し、クリーニングなどもここで受け渡しができるように考えているという。

⑥全室、生活モニタリング住戸と位置付け、実際に人が暮らし、データ取得を目的にしているとのこと。2023 年 1 月中旬には一般のユーザーにも見学会を実施する予定。

さらに約 1 年間は実際に暮らしてもらうことを想定しており、関係者などから住民を募る。

なお、1 組につき 1~2 週間の居住を想定しており、家賃などは無料としている。

その他.....

11. ■ 宅配ボックスの進化が止まらない…！ 冷凍品まで 山下 和之 2022 年 11 月 29 日

<https://gendai.media/articles/-/102715>

概要

①アットホームが 2022 年 10 月 14 日「住宅購入のプロセス&マインド」調査 2022 年度版を発表した。

過去 2 年以内に自己居住用の住宅を購入した全国の 21 歳～49 歳の男女に、購入した住宅を選んだポイントなどを聞いており、実際に購入者が何を基準にマイホームを選んでいるのかが分かる。

②「住まい探しのきっかけ」という項目は、新築マンション・中古マンション購入者では、「生活環境・ライフスタイルを変えたかったから」がトップ、新築一戸建てでは「子どもができた・生まれたから」が 1 位で、中古一戸建てでは、「前の住まいに不満があったから」がトップに挙がっている。

③物件選びに当たって「最初から最後まで重視した仕様・設備」を挙げてもらったマンションでは、新築・中古にかかわらず「宅配ボックス」がトップで、特に新築マンションにおいては 38.5%。中古マンションでも 24.6%だった。2 位は新築・中古ともに「シューズインクローゼット・大きい収納」で 3 位が「二重施錠」一戸建てをみると、新築のトップは「食器（洗浄）乾燥機」の 28.5%で、「トイレ 2 か所」「シューズインクローゼット」と続いている。中古一戸建てでは、「トイレ 2 か所」が 17.6%の 1 位「追い焚き機能付きバス」「カウンターキッチン」などが続いている。

④マンションではあらかじめ設置されていないと、後付けは簡単ではない。設置されていたとしても、戸数に対して、設置数が少ないとすぐに満杯になって、使い勝手が悪くなるので、どんな宅配ボックスが付いているのか、戸数に対して十分な数があるのかなど、気になって当然だろう。

⑤なぜ、そんなに「宅配ボックス」にこだわるのか——それは、マンション購入者においては共働き率が高くなっているからにほかならない。既婚世帯だけでみると、共働き率は 74.3%と 4 分の 3 近くに達する。分譲タイプのマンションであれば、「宅配ボックス」の存在はいまや当たり前。

⑥コロナ以降、宅配便のニーズが増えたのは承知の通りだが、なかでも冷凍食品の扱いが増えている。しかし残念ながら通常の「宅配ボックス」では、冷凍食品を扱えないため、大きな課題となってきた。国内の分譲マンションとしては初の「冷凍・冷蔵宅配ボックス」（東急不動産のプレスリリースより）分譲会社にとっては、先進的な「宅配ボックス」の設置が、周辺物件などとの差別化になり、格段に販売しやすくなると期待されるから、今後も「宅配ボックス」の進化が進むことになるはずだ。マンション選びにおいても、「宅配ボックス」の存在がいっそう重要になってきそうだ。

10. ■リフォームした場所「キッチン」浴室を抑えて 1 位は？ 2022 年 11 月 16 日

<https://www.itmedia.co.jp/business/articles/2211/16/news079.html>

概要

①マンションの大規模修繕などを行うカシワバラ・コーポレーションは、「リフォームに関する実態調査」を実施した。最も多かったのは「トイレ」（55%）だった。以下、「浴室」（46%）、「キッチン」（41%）と続く。

②トイレをリフォームした人からは、「タンクレストイレへの変更」「老朽化と省エネ対策のためのトイレ本体交換」など機能のアップグレードや老朽化対策が理由として多くなった。

③「浴室」と回答した人は、「手すりの設置」「水道管や蛇口の設置」など老後を見据えたバリアフリー化や、老朽化に伴う修繕が多く見られた。

「キッチン」と答えた人は、「IH コンロの設置」「水回りの設備の交換」といった、オール電化や水回りの修繕が多いことが分かった。

④住宅を購入する際、60.0%が中古住宅でも構わないと回答した。その理由として、「新築住宅の価格

高騰」が最も多く 50.8%となった。以下、「リフォームをすれば綺麗だから」（44.2%）、「物件の選択肢が増えるから」（39.2%）と続く。

⑤現在の住宅についてリフォームしたい（したかった）と思うかを聞いてみると、「とてもそう思う」「ややそう思う」と 35.0%が回答した。

「Z世代」の1位は「おうち時間・趣味の充実のため」で 35.7%、「ポスト団塊世代」の1位は「老後を見据えたリフォームのため」と「建物の老朽化のため」が 45.5%で同率。

⑥リフォームで補助金や支援制度を利用できることを知っていたか尋ねたところ、リフォーム希望者の 79.3%が知らなかった他、リフォーム経験者でも 64.0%が知らなかったと回答した。

⑦調査は全国の 20～69 歳の男女 600 人を対象に、インターネットで実施した。

人数の内訳は、Z世代（20～26歳）、ミレニアル世代（27～42歳）、氷河期世代（43～51歳）、バブル世代（52～57歳）、ポスト団塊世代（58～69歳）の各 120 人。

調査期間は 9 月 13～9 月 14 日。（ITmedia）

9. ■ 修繕で危険を回避！エレベーター修繕について知ろう mansionlife2021年8月18日

<https://mansionlife.jp/article/myfirst-daikiboshuzen16>

概要

①国土交通省のガイドラインではエレベーターの修繕周期は「補修 15 年、取替 30 年」とされています。しかし、耐用年数を 25 年と定めているメーカーもあるため、30 年未満の時期に取り替えを行う管理組合もあるようです。

②エレベーターの修繕費用は、実際には利用することがない一階の住民も含めた管理組合全体で折半することが原則です。

-全撤去新設リニューアル

建設確認申請の届出が必要となります。

全撤去新設リニューアルの費用は一基あたり 1,500 万円程度が相場。

-準撤去リニューアル

建物の躯体（建物を支える骨組みの部分）に取り付けてあるエレベーターの機器はそのままに、それ以外の部品だけ取り替えを行う工法です。

工期は 15～20 日間程度とされています。建設確認申請の届出が必要となりますこの工法での費用は一基あたり 1,000 万円が目安とされています。

-制御部品リニューアル

エレベーターの経年劣化したパーツだけを新しい部品と取り替える工法です。

一週間程度の工期で修繕が完了するとされています。

エレベーターが一基しかないマンションでは、工事期間中は上の階に住む住民が外出する度に階段で昇り降りすることとなるため、工期が短いこの工法が採用されやすい傾向です。この工法では建設確認申請の届出は不要となります。

一基あたり 500 万円が金額の目安。

信頼の出来る業者を見つけて、保守点検や定期検査を行うことも安全性を確保する上で重要です。

③エレベーターメンテナンスの契約方式には 2 つの種類があります

-POG 契約

POGとは、パーツ（P）、オイル（O）、グリース（G）の頭文字を取ったものです

こちらの契約では定期点検の他に、各種消耗部品の交換やオイルの補充、清掃を行ってもらうことができます。

しかし、POG に当てはまらない部分については点検の対象外となるため、注意が必要です。

-フルメンテナンス契約

POG 契約の内容に加えて、エレベーターを吊すワイヤーやカゴ（エレベーターの人が乗る部分）の整備もメンテナンス対象に含まれます。特にワイヤーはエレベーター自体を支えるために重要なパーツですので、定期的にメンテナンスを行うフルメンテナンス契約での点検の方が安全性が高いです。

しかし、点検範囲が広い分、当然 POG 契約よりも費用は割高となります。

8. ■コロナ禍で管理会社の業務が停止！ 委託費は返金される？ 2020 年 12 月 14 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kanri-saizensen1>

概要

①新型コロナウイルスの感染拡大によって、管理員の派遣を停止するなど業務を削減する管理会社もなかにはあるかもしれません。

ただ、業務の削減期間中も管理組合は、管理会社に対して「業務委託費」を支払っています。本来であればコロナ禍で実施しなかったサービスの料金を算出し、管理組合に返金するのが望ましいところ。ただ、精算金額の落としどころを探るのは難しい現状もあり、管理会社によっては「返金を免除して欲しい」と要求を行うケースもあるようです。

②弁護士野中さん「まず、契約書の中身を読み、感染症などの事態を想定した条項が設けられているかどうかをチェックしてください。

とはいえ、多くの管理業務委託契約ではこのような条項は設けられていないのではないかと思います。その場合民法等の解釈によって業務委託費用の発生の有無が決められることとなります。

③次に、新型コロナウイルスの影響で管理会社の業務が一部行われなかった場合、その業務が契約上の義務か、つまりは債務不履行（果たすべき約束を実行していないこと）となるのかについて契約書を確認する必要があります。

契約書に記載のある業務を実施していなければ、契約上の義務を果たしていないこと。つまり債務の一部不履行となり、管理会社側は不履行部分に対応する業務委託費用の返金に応じる必要があります」

④民法 536 条 1 項は「当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは債権者は反対給付の履行を拒むことができる」つまり（当事者双方の責任ではなく）新型コロナ感染症の影響により、一部の管理業務を履行することができなくなったときは、それに対応する委託費用の支払いを拒むことが可能。

例えば、契約書に「9時から5時までは受付に管理員が2人常駐する」といった具体的な内容が記載され

ていた場合、新型コロナウイルス感染症の影響により当該業務が行われなかった場合には、その業務に対応する委託費用の返金を要求できることとなります。

⑤「ただ、業務が制限されていた期間中の業務委託費について『全額返金』の要求は難しいと思われます。

例えば、マンションの保守・管理業務の中には防火管理やエレベーターの保守管理といった年数回程度行えば足りる業務や、長期修繕計画の策定など現地に出向かなくてもできる業務もあるわけです。

コロナによる自粛期間中だけ一部の業務を停止していたからといって管理業務の全てを怠っているわけではない可能性もあります」

⑥さらに、契約内容には曖昧な記載しかなく、業務範囲を明確に定義している例はそこまで多くありません。また地震や大災害の対応については記載があっても、感染症で従業員が出勤できない事態について触れている契約書はほとんどありません。その場合、どこまでの業務が契約上の義務といえるのか争いとなり、一部の業務を停止していたからといって、債務の一部不履行といえるかどうか明確ではない事態が生じます。

⑦「そのため、今回のコロナ禍のような事態を想定し、今後は感染症に関する条項を入れた契約を交わす必要があるでしょう。

また管理会社を選ぶ時点で、最初の契約書にどれくらい詳細な業務内容が書かれているのかを把握しておくことが大切です」

⑧契約書のなかには津波や地震、火災といった人の力ではどうしようもできない「不可抗力」が起きたとき、免責を認めるケースがあります。

では、今回の新型コロナウイルス感染症の影響は「不可抗力」といえるのか。

野中さんは今回のコロナ禍が「契約上の義務を果たすことが不可能な状況（履行不能）だったかどうか問題」だと話します。

⑨「『履行不能』について法的な説明をしておく『債務の履行が、契約その他の債務の発生原因および取引上の社会通念に照らして不能である』と言えるかどうか。

つまりコロナ禍が、社会通念に照らして当該債務を履行するのに不可能な状況に該当するかどうかを考えなくてはいけません」とはいえ『社会通念』という言葉（は曖昧さを含んでいるため、今回のコロナ禍の状況が果たして「社会通念に照らして不能な状況」と言えるかどうかの判断は非常に悩ましいといえます。

⑩「この点、火災や地震による建物の倒壊など物理的な原因だけでなく、法律上の制限で業務が実施できない状況などが一般的には該当します。

今回のようなコロナ禍においては、新型コロナウイルス感染症の影響が相当大きいことを踏まえたうえで、都道府県からの要請の法律上の根拠や新型コロナウイルス感染症の被害状況、当該取引の内容や回避措置・代替措置の有無などを総合的に考慮して判断されることとなります」

⑩ただ、今回のコロナ禍においては、政府はあくまでも不要不急の外出自粛を「求めた」だけでした。

「今回のコロナ禍においても、管理業務を最低限やっていたマンションもあります。

例えば、受付業務は一部制限していたものの、ゴミ出しや清掃業務だけはなんとかこなしていたなど、管理業務が完全にできなかったわけではなかったかと思えます」

⑪現時点では、新型コロナウイルス感染症の影響が「不可抗力」であるかどうか、法律上判断するのは難しいといえます。そのため、まずは管理会社と話し合いを行う必要が出てくるでしょう。

⑫人マンション管理業協会が公表している「新型コロナウイルス等感染症対応ガイドライン」に記載された、

以下の2つの内容が参考になります。

“マンション現地へ配置する社員に対しても安全を確保することは必要であることから、感染症発生時はマンションのライフラインを維持するための必要最小限の業務履行となることも止むを得ない等の承諾を得ておくことが、緊急事態に直面した場合の混乱を避ける対策と考えます”

「つまりどの程度業務を削減し、いくら返金してもらえるのかなど、コロナ禍の対応は管理会社と管理組合で話し合ってくださいと言っているわけです。だからこそ、管理会社と管理組合が、お互い話し合った上で、業務の内容や返金額などを決める必要があるといえます」合意した内容については、証拠として合意書や覚書、議事録の形で書面に取っておくことが大切だといいます。

⑬仮に話し合いをしても管理会社から返金に応じてもらえない場合、野中さんはいきなり委託費の支払いを止めるのは避けたほうが良いと話します。

「まずは交渉することが大前提。いきなり『今月は払わない』となると、その不払い自体が契約違反にあたるとして、損害賠償を請求される恐れもあります。そして、話し合っても解決しない場合、弁護士などの第三者に相談することをおすすめします。

最終手段として、来年度から別の管理会社に変更するというのも十分あり得る話だと思います」（弁護士・弁理士 野中 武）

7. ■大規模修繕に共済制度が誕生！経費計上のメリット、注意点 Redia2022年11月20日

<https://landnet.co.jp/redia/18354/>

概要

①マンションの大規模修繕工事は、建築から12年～15年周期で行われることが多く1回目の大規模修繕工事における1戸あたりの工事金額は、100万円以上125万円以下がもっとも多い額です。10室あるマンションであれば1,000万円～1,250万円、20室あるマンションであれば2,000万円～2,500万円の費用がかかるという計算になります。

②賃貸住宅修繕共済制度は、全国賃貸住宅修繕共済協同組合を通じて共済掛金として修繕費用を積み立て、将来発生する大規模修繕工事に計画的に備えられるようにするものです。火災や落雷、破裂、爆発などによる被害も支払い対象。

④賃貸住宅の大規模修繕共済制度のメリット

1)共済掛金（修繕積立金）は、必要経費として計上できる

これまでは、修繕積立金を積み立てる場合は、オーナーの預金として積み立てるしか方法がなく、預金は必要経費としては認められないため、修繕の積み立てに充てる費用であっても課税の対象となっていました。共済掛金は必要経費として取り扱えるため、節税にもつながります。

2)大規模修繕の計画が立てやすい

加入にあたっては、長期修繕計画書の提出が必要になります。

⑤賃貸住宅の大規模修繕共済制度の注意点

(1)共済制度の修繕対象は屋根・外壁・軒裏のみ

給排水管の修繕や階段、廊下などの修繕は支払い対象外となります。

共済の目的は修繕であり、性能を向上させる工事は支払い対象外です。

- (2)加入時には長期修繕計画書の提出が必要
- (3)期中解約や満期を迎えても掛金の返戻はない

6. ■参加無料！第2回「都心+湾岸マンション座談会」が11月18日開催 2022年11月16日

<https://toyosu.tokyo/event/monzspaceevent-mansion-talk-2th/>

概要

①2022年11月18日（金）、築地のコワーキングスペース MONZ SPACE で第2回「都心+湾岸マンション座談会」が開催となります！

YouTube やマンションブログで活躍している『湾岸マンション価格ナビ』のふじふじ太さん、マンションウナギさん、お刺身おじさん（マンションカウンター）が登場し、気になるマンション事情を座談会形式で解説。

②座談会の内容は、

- ・最近の湾岸マンション事情
- ・今後の湾岸地域や都心での計画
- ・具体的なマンションの買い方や売り方など

③参加料はオフライン（現地参加）・オンライン（Web 配信）ともに無料

5. ■「通信環境」のトラブルを解決したい！ mansionlife 2022年10月24日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-trouble29>

概要

①マンションで通信環境が悪化してしまう原因にはどのようなものがあるでしょうか。

【理由1】建物が鉄筋コンクリート造

木や紙といった素材は比較的電波を通しやすいですが、コンクリートや鉄は電波を通しにくい性質があり、鉄筋コンクリート建物内では通信速度が遅くなる。

また、家のなかに Wi-Fi ルーターを設置していても、ルーターと壁や階を隔てている場合には、電波が繋がりにくくなる場合があります。

【理由2】近くに高層ビルやマンションがある

建物は電波を遮断する原因になります。

それだけでなく、高層ビルやマンションがあると、それだけ多くの人が電波を利用しているとも考えられます。同時にアクセスしている人が多くなると、データの送受信に遅延が発生し、「回線が混雑する」状況になります。

【理由3】複数戸で光回線を共有している

集合住宅における配線方式は、各部屋に光ファイバーが繋がっている「光配線方式」、各階など共用部分

まで光ファイバーを引き込んで各部屋まではLANケーブルで接続する「LAN配線方式」、同じく共用部までは光ファイバーで各部屋へは電話回線用ケーブルで繋ぐ「VDSL方式」があります。

後者になるにつれ、回線速度が遅くなる傾向です。1 本の光ファイバーケーブルを共有しているケースでは、一度に多くの人がインターネットに接続しようとする通信速度が遅くなる可能性があります。

②工事不要！通信環境を改善する3つの方法

【対処法1】キャリアに連絡する

自宅の電波状況を確認したうえで、電波を改善する機器のレンタルなどを提案してもらえます。例としては、基地局から届く電波を増幅する「レピータ」や、圏外エリアに電波を引き込む「フェルトセム」があります。

【対処法2】ルーターを変える

ルーターには、Wi-Fiで端末と接続する無線タイプとLANケーブルを直接差し込んで利用する有線タイプがあり、それぞれで通信速度の規格が設けられています。速度数字が大きいほど送受信できるデータの容量が大きくなります

「下り」の通信速度のほうが重要です。

また、端末の場所や距離を検知し電波の強さを調節する「ビームフォーミング」が備わったルーターを利用するのも一つの手です。壁や家具など障害物の影響を受けにくく、家の中でWi-Fiがつながりにくい事態を防げます。

【対処法3】回線業者、プロバイダーを変える

回線業者やプロバイダーを変更できるのは、「光配線方式」で部屋まで光回線が引き込まれている場合かつ、マンションで業者が指定されていない場合に限りです。

光ケーブルを複数戸で共有している「LAN配線方式」や「VDSL方式」の場合、部屋まで光回線を引き込むことができれば通信速度は上がりますが、工事が必要なため管理会社に許可をもらう必要がある点に注意しましょう。

4. ■マンション水漏れ被害個人賠償責任保険に加入していると安心！2022年11月5日

<https://bousai.nishinippon.co.jp/10544/>

概要

①個人賠償責任保険は日常生活でのさまざまなトラブルの中で、自分でなく相手に損害を与えてしまった場合に、賠償責任を肩代わりしてくれる保険のことです。

- ・自転車（自動車）で人をはねてケガを負わせた
- ・庭でサッカーをしていて隣の窓ガラスを割ってしまった
- ・飼犬の散歩中に他人を噛んでケガを負わせた
- ・お店で商品にぶつかって壊してしまった
- ・マンションで水漏れを起こし下の階に被害を与えた

②専有部分が水漏れの原因である場合は、管理会社やオーナーが加入している保険から賠償されるため、自分の個人賠償責任保険を使用する必要がなくなる。

③床下の配管部分は取り決めによって異なる

部屋の床下に配管された給水管や排水管については、位置的には専有部分に該当しますがリフォームなどをおこなっていないなら、ほとんどが故障の保証は管理会社かオーナーになります。その理由は、建築当時の設備となるので施行した側の責任が大きいからです。逆に、入居後に水まわりをリフォームした場合は、全てが専有物件となり何かあった際の責任は部屋の持ち主となります。

④ 専有部分から下の階へ水漏れするトラブルケース

洗濯機専用の蛇口からの水漏れするパターン

- 1：ビス止めのジョイントが洗濯機の給水ホースごと外れる
- 2：蛇口は目いっぱい開いているので、勢いよく水が流れる
- 3：気づくまで水道水は流れ続ける
- 4：床は水浸しになり下の階に水漏れを引き起こす

⑤ トイレの給水管と便器とのジョイント部から水漏れを起こす

タンクと給水管とのジョイント部分が何らかの理由で緩んだりして、水漏れを起こすトラブルも多く発生しているのです。多くは接続部のゴムパッキンの劣化

⑥ 下の階に水漏れを起こした際の対処方法

- 1：水道の元栓を閉める
- 2：自宅の床に溜まった水を拭き取る
- 3：管理会社に水漏れしたことを連絡する
- 4：下の階の住人に謝罪すると共に被害状況を確認する
- 5：生活に支障をきたすほどの水漏れなら、ホテルへの避難などを検討する
- 6：保険会社に連絡する

⑦ 最新のマンションでは給水管や排水管の破損がない限り、うっかりミスで下の階まで水漏れするほどのトラブルは起きにくくなっています。

一方で、年数の古いマンションの場合はうっかりミスや、設備の故障で下の階に水漏れを起こしてしまうケースもあります。個人賠償責任保険に加入していると、下の階への被害は保証されるので費用的には安心できます。

3. ■ 定年後は「マンション管理人」として稼げる？ 年収はいくら？ 2022年11月1日

<https://financial-field.com/oldage/entry-167300>

概要

① シニア層の間で人気のある仕事が「マンション管理人」です。

有効求人倍率が 0.72 倍と、やや狭き門で国内では約 15 万人が活躍しています。マンション管理人になるためには特に資格は必要なく、学歴も特に必要ありません。正社員として働いている人もいますが、多くがパートタイマーや契約社員といった雇用形態で働いています。

② マンション管理人の平均年収は 350 万 9000 円で、日本人の平均年収よりも少なくなります。

これはさまざまな年代の人が働いていることや、正社員以外で働く人の割合が大きいこととも関係しているでしょう。平均年齢は 53.5 歳で、65 歳を過ぎて働く人も少なくありません。パートとして働くマンション管理人

の平均時給は 1030 円で、関東地方だともう少し高くなります。

③さらによい条件で働きたい場合は、国家資格の「管理業務主任者」や「マンション管理士」などの資格を取るのがおすすめです。

「マンション管理士」は平均年収は 400 万円前後といわれています。ほかにも二級ボイラー技士免許や宅地建物取引主任者の資格を取ることで、業務内容を広げられますし、年収アップも期待できます。（執筆者：FINANCIAL FIELD 編集部）

2. ■深夜・早朝奇声あげ、怪文書投函…マンション迷惑住民追い出せる?2022年11月10日

<https://gentosha-go.com/articles/-/46448>

概要

①深夜・早朝に奇声をあげ、怪文書を投函…マンションの迷惑住民を追い出すことはできる？

②最近入居した S さんは 50 代無職、精神科に通っており、処方薬の効果が切れると迷惑行為をする傾向があります。

ご両親は他界しており、残された親戚が手に負えないため、マンションを共同で買い与えたとのことでした。

- ・ベランダで物を燃やす、タバコやライターを下に投げ落とす
- ・公共の広場で子供や若い女性の動きをジロジロ観察する、大声を出す
- ・深夜・早朝に周辺住民が寝られないほどの大音響の音楽 + 叫び声を発する
- ・怪文書をポスティングする
- ・他人の家の玄関を開ける（又聞きのため、事実かは不明）

このような行為によって警察がくるなど、管理組合・自治会を上げて大騒ぎに。

住民は、可能であれば退去命令や管理命令を出す、強制的に後見人をつけるなどの対応をしたいと思っています。

③迷惑な住人の対応については、その建物を所有しているのか、賃貸しているのかによって、その対応が異なってきます。

アパートであれば、迷惑を感じている住人がアパートの大家さんに相談して、大家さんから迷惑な住人に対して注意することもあるでしょう。法的措置となれば、迷惑を受けている住人がその迷惑な住人に対して損害賠償請求はありうるかもしれませんが、退去請求（建物明渡請求）までは難しいと思います。建物明渡請求をしたいとなると、大家さんが信頼関係破壊を理由に賃貸借契約の解除を主張して、その迷惑な住民に請求していくことになるのです。

④そのマンションを貸さずに所有者が住んでいる場合はどうでしょうか。

この場合は、所有者が住んでいるのですから、所有者が自身への退去請求はありえないのです。

⑤ひとつには、区分所有法に規定されている競売請求です（同法 59 条）。

区分所有者の共同生活上の障害が著しく区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難な場合、当該区分所有建物を競売にすることを請求できるとするものです。

ただ、この競売請求については、要件がかなり厳格であり、通常の迷惑レベルであれば、難しいと考えておいたほうがよいと思います。

⑥あとは、本件では、ベランダで物を燃やすとかタバコを下に投げ落とすともありますので、放火罪や建造物損壊罪の可能性もありますし、他人の家の玄関を開けるともありますので、住居侵入罪の可能性もあります。

本件では警察が動いたような話もありますが、刑事事件化すれば、検察官も動くことになるでしょうから、その場合、精神鑑定のうえ、措置入院といって、強制的に入院措置が取られる場合もあります。場合によっては、懲役刑実刑になれば刑務所に行くこともありうるかもしれません。

そうなると思えば早くマンションに戻ってこれないことになると思いますが、いずれは戻ってくるかもしれませんが、根本的な解決には至らないかもしれません。

ただ、刑事事件となるほどの迷惑な行為が継続するのであれば、前記の競売請求が認められる方向の事情にはなりますので、一定の効果はあるのかもしれませんが。

さらには、行政に相談ということもありえますが、どこまで行政が動いてくれるかという問題はあります。

(原田 和幸,ココナラ法律相談)

1. ■ マンションの騒音トラブル 2位「声がうるさい」、1位は？ ITmedia2022年11月2日

<https://www.itmedia.co.jp/business/articles/2211/01/news173.html>

概要

①「訳あり物件買取プロ」を運営する AlbaLink は、集合住宅に住む 500 人を対象に「アパート・マンションの騒音トラブルに関する意識調査」を実施した。

その結果、悩んでいる（いた）騒音トラブル 1 位は「足音が響く」で、特に「夜間に響く音」に悩んでいる人が多いことが分かった。

②騒音に悩んだ経験については、78.2%が「ある」と回答。

1 位「足音が響く（126 人）、2 位「声がうるさい」（94 人）、3 位「宴会が騒がしい」（38 人）、4 位「大音量の音楽」（32 人）だった。

③「騒音が気になったときの対処法」は、1 位「管理人、管理会社に連絡」（268 人）。

2 位「何もせず我慢」（185 人）、3 位「直接注意する」（35 人）、4 位「壁・天井を叩く」（18 人）と続いた。「我慢」「耳栓で対策」「窓を閉める」など、騒音元への働きかけはしない人もいた。

④自身が「騒音を出さないために気を付けていること」は、1 位「音を出す時間を限定する」（178 人）、2 位「静かに歩く」（99 人）、3 位「マットを敷く」（82 人）「静かに歩く」「マット」「スリッパ」など、足音の対策をしている人が多くなっていた。

産経新聞・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

3. ■ 都心老朽空き家深刻、再開発ラッシュ「高値」売却狙い放置も産経 2022年10月22日

<https://www.sankei.com/article/20221022-THKTJ55MEVKN5FFUQ6DMDDW4CE/>

概要

①老朽化した空き家の増加が、過疎地域だけでなく人口が密集する都市部でも深刻化している。相続問題が長引いたり解体費用の捻出が困難だったり理由はさまざまだが、中には、再開発ラッシュに乗じて土地を「高値」で売ろうと、解体をあえて先送りにするケースも。

②マンションやオフィスビルの建設ラッシュが続く大阪市北区の商業エリア。

真新しい建物の間に、建築から半世紀以上は過ぎた木造の一軒家が点在する。人が住んでいる気配はない。中でも老朽化が目立つ一軒家は、屋根と2階部分を支える柱が腐食し、窪んだ屋根から瓦の一部が時折歩道に落ちる。数年前から市や警察に何度も通報が寄せられ、最近、道路沿いに囲いが設けられた。

③大阪市では、放置すれば倒壊の恐れがある「特定空き家」に限ると、未対策の建物は昨年9月末時点で874戸あり、5年半前に比べ約2.4倍も増えている。

放置される背景には、所有者が亡くなり相続の話がまとまらなかったり、解体・補修費用の捻出が難しかったりといったことが挙げられるという。

大阪市幹部は「健全な状態で保つのは所有者の責任。個人資産でもあり代執行のハードルは高い」と話す。

④空き家が放置される一因として、家屋が建つ住宅用地の固定資産税を減額する地方税法の「特例」を指摘する声も。建物を解体すると特例対象から外れるためだ。

危険な空き家であれば、各自治体の有識者の専門部会が勧告すれば特例から外れるが、対象は極めて限定的だ。大阪市内にある特定空き家874戸のうち、特例を受けられない可能性がある建物は特に危険と判断された25戸に過ぎない。

⑤また、新型コロナウイルス禍でいったん落ち込んだ都心部のマンション需要が回復基調にあり、こうした再開発の動きが空き家の放置につながるとの見方もある。

不動産関係者は「空き家を解体すればほぼ固定資産税が上がる。好条件での売却だけを考え、補修や解体といった危険の除去をおろそかにする所有者も多い」

2. ■課題をスピード解決 マンション管理にもDXの波 産経 2022年3月3日

<https://www.sankei.com/article/20220303-CEED72NVNRIPHEFMSDGSKDKIPA/>

概要

①デジタルトランスフォーメーション（DX）の波が、分譲マンションの理事会運営にも及んでいる。

マンション管理のコンサルタント会社が理事会審議の支援アプリを開発、無料配信したところ、登録数が急増。資料閲覧や議題の検討、質疑などが随時可能となり、理事会の時間短縮にも大きく寄与しているのだ。新型コロナウイルス感染拡大で対面接触が控えられる中、紙や電話ベースが一般的なマンション管理のあり方が見直されつつある。

②時系列に並んだ一覧から議案を選んでクリックすると、詳細を記したPDFファイルの選択画面が表示される。

工事に見合った金額か。賛成か、反対か。理事会で発議された議題に対し、参加メンバーは資料閲覧の

上でいつでも意思表示ができる。これがアプリの基本的な機能だ。管理組合の運営支援を手掛けるコンサルタント会社「ベタープレイス」（大阪市）が令和2年6月に無料配信を始めた。

③アプリを導入したのは、大阪市福島区の「シャトー西梅田」。

大規模な再開発計画が進むJR大阪駅北側の「うめきた2期」エリア近くにそびえる築44年の11階建てマンションだ。昨年秋、約10人の理事と監事に役員専用のタブレット端末を配布。理事会当日までに議案への理解を深めたことにより、「3時間かかっていた対面での理事会が半分の時間で済むようになった」

④ベタープレイスの廣居義高社長（52）は、約20年にわたりマンション管理業界に身を置き、平成31年4月に同社を設立。半年ほどかけてアプリを開発した。

書庫機能を使えば、過去の議事録や資料を保存することが可能で、すべての組合員にアクセス権限を付与した上で閲覧範囲を個別に設定することもできる。またLINEのようにプライベート色の強い個人アカウントを開示する必要もない。

現在は150件ほどの管理組合が活用しているという。

⑤「理事会が専門的な知見に基づくコスト感覚を身につけ、議論を深めるのは好ましくない」廣居さんによると、こう考える管理会社側は、支出を伴う議案を理事会側に提示する際、即断即決を迫ることが少なくないが、アプリ活用が管理会社側の思惑をくじくことにつながる。廣居さんは、クラウドサーバーの管理費用が経営を圧迫しない限り、アプリの無料配信を続けるといい、その理由を説明する。

「アプリが広く普及すれば、本業のコンサルの利益が減るかもしれないが、それでも構わない。積極的に自らのマンションが抱える課題と向き合い、より良いコミュニティーの形成を目指す管理組合が増えることを願っている。

1. ■分譲マンションで障害者支援認めず 大阪地裁「規約に違反」産経 2022年1月20日

<https://www.sankei.com/article/20220120-3HPWBADPW50FDKA3PADWLPBYPY/>

概要

①大阪市の分譲マンションで共同で暮らす障害者の生活支援を目的としたグループホームを営むのは、住宅以外の用途を禁じる管理規約に違反するとして、住民らで構成する管理組合側が運営元の社会福祉法人側に使用の差し止めを求めた訴訟の判決が20日、大阪地裁であった。龍見昇裁判長は組合側の請求を認め、法人側にグループホームとして使用しないよう命じた。法人側は控訴する意向。

判決は、仮執行を認めなかったため、確定前に障害者が退去する必要はない。

②平成26年度の市と大阪府の調査では、府内のグループホーム1245カ所のうち7割近くが公営住宅や分譲マンションといった共同住宅内に設置されており、今回の判決がほかの施設の運営に影響を及ぼす可能性もある。

③グループホームは、法人が平成15年ごろから大阪市内のマンション（住宅251戸）内の2戸で運営し、40～70代の6人が生活している。

27年に改正された消防法施行令で、グループホームが入居するマンションには定期点検結果を地元消防に報告する義務が発生。組合側では経済的負担などを考慮し30年6月に提訴した。

④判決理由で、グループホームが障害者6人の「生活の本拠」とは認めつつ、管理規約が想定する「住宅」には当たらないと判断。

グループホームの規模が現在の10倍程度に拡大した場合、組合側に消防用設備の追加設置義務が生じる可能性にも触れた上で、グループホームの運営継続は「共同の利益に反する」と指摘。

マンションの購入等.....

13. ■ローン返済期間35年で見えるマンション興亡史 上昇急落繰返 榊 2022年11月21日

https://www.zakzak.co.jp/article/20221121-MTCCVUM5KRPK5PGEYJRQBB4FVI/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①私は35年ほどマンション業界の周辺で生きてきた。

ちょうど住宅ローンの最長返済期間と同じである。今から35年前は平成大バブルが絶好調で膨張していた時期だ。金利も今と比べると高かった。しかし人々は「今買わなければ、買えなくなる」と、狂ったように物件を購入していた。人々がバブル崩壊を実感したのは、その10年後ではないか。山一証券や北海道拓殖銀行が倒産したのは1997年その頃にはもうマンション価格はハッキリと下落していた。新築マンションが売り出されると「そんなに安く売れるの？」というショックを受けたことが思い出される。

②価格の下落は2002年頃まで続く。

その後、世界は「ファンドバブル」が席卷する。オイルマネー等は、ファンドとなって世界中の不動産を買いあさった。

バブル崩壊の不況にあえぐ日本は、その頃も低金利。ファンドマネーはそんな日本で、資金調達した上で不動産を取得。多くのマンションやビルが外資の手に渡った。

③しかし、そのバブルも長くは続かなかった。

アメリカでは、低所得者の住宅ローンのリスク顕在化がサブプライムローン問題を生んだ。やがてそれは08年のリーマン・ブラザーズの倒産につながる。日本でも09年はマンションデベロッパーの倒産が相次いだ。後に安倍元総理が「悪夢の民主党時代」と呼んだ3年間が始まることになる。

④その後、12年の末に安倍氏が総裁に返り咲いた自民党が政権を奪還。翌13年4月に日銀総裁に就任した黒田東彦氏主導による異次元金融緩和が始まる。

以来10年間、東京都心を中心にマンション価格は上がり続けている。この現象は「局地バブル」と言っている。

⑤この局地バブルを誘引した黒田氏が来年4月に日銀総裁を退任する予定だ。異次元金融緩和もそこで終わるだろう。この35年は以上のような紆余曲折。この先の35年は果たしてどうなるか。

12. ■物価上昇は「あと半年」その後にくる危機とは？ 森永卓郎 朝日 2022年11月18日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQCK76V7QCKULFA017.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

概要

①いまの物価上昇は資源高と円安による外的要因です。

ものによりますが、原油や穀物価格はピークを過ぎました。物価高騰が続くのは年内までで、来年中にはマイナスに逆戻りする可能性がある。つまり、歯を食いしばらないといけないのはあと半年くらいだと思っています。

②米国は金利をどんどん上げていて、これがどこかの時点で本格的なバブル崩壊につながり、一気に世界が（物価が安くなる）デフレになる。日本も（物価の動きを示す）GDP デフレーターでみるとマイナスなんです。

③しかし、物価高の危機が去ったあとは、雇用の危機、生活全般の危機になります。

日本銀行のトップが来春に代わって金融引き締めを始めれば、中小企業の倒産や個人の住宅ローン破産も出てきて、不動産価格が大きく下がる恐れがある。来年は大激動の経済になると見えています。

④住宅ローンも、7割が変動金利で借りているが、リスクを避けるには早く固定金利に切り替えた方がいい。変動金利がとてつもなく上がり、返済に耐えられなくなって家を手放す人も出てくるでしょう。

⑤私はコロナ禍で仕事が減り、自宅近くの耕作放棄地を借りて畑を始めました。

トマトにピーマン、ナスなど 25種類ほど作っています。太陽光パネルもあり、今回の値上げの中心である食料とエネルギーを「自産自消」しています。

いまは仕事の8割がリモートでも問題無くできる時代です。郊外で暮らせば、都心に住むより3割ぐらいは生活費を抑えることができる実感があります。リモートで仕事ができる人は、今すぐ都心を断捨離すればコストを下げられます

11. ■世田谷の一角に空き家群、10億円 都心でも売れない背景 朝日 2022年11月2日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQB03S5NQBDULEI00B.html?pn=9&unlock=1#continuehere>

概要

①東京都世田谷区、都内屈指の高級住宅街の一角に空き家になった平屋と2階建てが10戸ほど並ぶ一帯。全体を覆うようにツタがはえ、煙突のような排気管の管は折れ、瓦も飛びそう。ブロック塀の一部は傾いて崩れかけ、落書きも。家電製品もいくつか捨てられていた。近隣住民によると、タヌキやハクビシンが現れることがあるという。「夏は蚊やスズメバチが多くて、大変です」

②登記情報によると、この空き家群は1966年ごろに建てられ、全体で450坪ほど。

この土地は64年の東京五輪なども背景に開発が進んだが、30年ほど前から空き家になりはじめたという。資産価値は、基準地価などによると10億円以上になる。

世田谷区も、「樹木が伸びすぎている」「家屋の一部が飛びそうで危険だ」といった近隣住民からの苦情は

把握しているという。空き家になった理由については公表していないが、所有者とは交渉していて、木の剪定などには応じているという区空家・老朽建築物対策担当の千葉妙子さんは「最終的には取り壊してもらえらるまで交渉していきたい」と話す。

③2015年に施行された空き家対策特別措置法では、自治体が危険な空き家を「特定空き家」に認定し、自治体が撤去や修繕などの助言や指導、勧告、命令を所有者にできるようになった。ただ、この特定空き家に認定されたケースは多くない。

15年以降、世田谷区では累計で11件にとどまる。この空き家群も、特定空き家には判断されていない。

④区の千葉さんは「特定空き家となれば、勧告や命令など行政処分をすることになり、その判断は重い。この空き家群のような、特定空き家になる前段階の空き家は多い」と話す。

区の実地調査（21年）によると、特定空き家でない管理不全の状態の空き家は156棟あった。

⑤千葉さんは「空き家の管理は個人の責任。」

特定空き家の前段階で交渉し、特定空き家と判断した後も、行政代執行でなく、自主解体を目標にしている。相談窓口を充実させるなど放置空き家を生じさせない仕組みを作ることが大切だ」と話す。

一方で、「所有者との交渉や働きかけは区職員が個別に対応することになり、今後空き家が増えれば、マンパワーの課題はある」という。

⑥総務省の18年の住宅・土地統計調査によると、東京都内の空き家は全住宅の約1割にあたる80万9900戸。

都の空き家率は10.6%で、全国平均の13.6%を下回るが、数は突出している。人口92万人を抱える世田谷区の空き家は5万戸（空き家率9.6%）で市区町村別で全国最多だ。うち賃貸や売却向けなどを除いた、市場に流通していない「その他の住宅」に分類される空き家が約1万2千戸に上る。

⑦地方と異なり、売却しようと思えば、買い手はいるはずだが、なぜむずかしいのか。

NPO法人空家・空地管理センター理事の伊藤雅一さんは、「実家などの空き家を抱えて、何から始めればよいか、どうすればよいか分からないという状態の相談は多い」と話す。

遺品が多く片付けできない、相続後に不動産屋による売却営業が強く疲れ果ててしまった、相続の関係が親族間でもめていて話が進まない——といった理由があるという。

「売却や賃貸などの形で活用する前に、家財整理や権利関係でつまづき、空き家の問題を先送りしてしまっているケースは多い。

相談者の課題に寄り添い、ワンストップで解決する仕組みが必要だ」と話す。

⑧そもそも、ここまで空き家が増えた理由のひとつに、税制上の優遇措置がある。

解体せずに空き家にしておけば、土地の固定資産税は更地の6分の1で済んだからだ。だが、15年の空き家特措法で、特定空き家は「勧告」を受けると、固定資産税の軽減措置がなくなった。

⑨まちなか整備・管理機構代表理事の葛生さんは「現状の法律では、特定空き家の指定は固定資産税の軽減撤廃措置と代執行などの自治体の行政処分がセットになっていて、行政としても特定空き家の指定はハードルが高い」と指摘する。

「たとえば、新たに『準特定空き家』というような枠組みを作り、行政処分と切り離して、固定資産税の軽減措置撤廃のみを適用できる制度などにすれば、行政としても使いやすく、所有者にも解体の後押しになるのでは」と話す。

10. ■相次ぐ未完成住宅 トイレ、照明なし新居「まるで工事現場」朝日 2022 年 9 月 24 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ9Q334NQ8ZULEI00J.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

①キッチンがない、トイレがない――。

新築の家が、未完成のまま引き渡されるケースが相次いでいます。こうした「未完成住宅」が増える背景には、コロナ禍やウクライナ情勢なども。引き渡し後の欠陥やトラブルも出てきているといいます。

②東京都内の 30 代男性は、23 区内に 3 階建ての念願のマイホームを建てた。

妻と 1 歳、4 歳の子どもと 4 人暮らし。将来の生活を見据え、分譲マンションから住み替えることを決めた。中堅メーカーに注文住宅を依頼した。住宅の引き渡し 1 週間前の内覧会。男性はがくぜんとした。

③家はまだ、壁紙やフローリングがはられていない状態で、靴のままに入った。

キッチンも設置されていなかった。1 週間後の引き渡しに間に合わないだろうなとも思った」と男性は振り返る。職場の異動に合わせて引っ越しを予定し、子どもの保育園も決めていた。住んでいるマンションの売却も進めていたため、引き渡し予定の 3 月からは延期できない。

④建設が始まったのは、昨年 11 月。メーカーを探す際は、仕事の異動などに合わせて、3 月に引き渡しができることを条件にした。余裕をもたせて工程を組んだはずだった。

⑤当初、工事は順調だった。

だが、基礎工事の後、計画通りに資材が入荷できないことが増えた。木材の入荷が遅れ、足場をたてたが、2 週間、工事が止まった。

断熱材も入荷されないため、次の工程にうつることができず、どんどん遅れた。

メーカーからは「ウクライナ情勢や国内外の住宅需要増などで資材が入らず、遅れている」と説明を受けた。

⑥内覧会から 1 週間後、引き渡しを受けた。

やはり、一部が未完成だった。コンクリートのはずの庭や車庫は砂利のまま、シャッターもなかった。駐車できないため、メーカーが費用を負担し、自宅から 3 分ほどの月決め駐車場を 1 カ月ほど使った。玄関のライトもなし。外壁のつなぎ目のすき間の気密性を高めるシーリングは終わっておらず、足場を組み直してその後も作業が続いた。

完成したのは 3 カ月後の 6 月だった。給湯器の入荷も間に合わず、仮のものをつけたほか、ドアが予定と違うものがついているなど、焦りからか施工ミスも目立った。「車が入られないのは驚きでした。何とか住めるようにはしてくれたものの、こんなことが起こるとは始めは思わなかった」と男性は話す。

⑦さくら事務所によると、こうした未完成住宅は 2020 年ごろから増え始めているという。

公的な統計はないが、同事務所が同行した新築住宅の内覧会で、検査件数が年 1 千件以上のうち、20 年以前は検査した住宅のうち未完成住宅は 3%ほどだったが、同年以降は 10%以上に増えた。キッチンや食洗機、トイレなどの水回りの未設置、照明器具がない、庭が舗装されていない、といった物件が多いという。

⑧背景には、コロナ禍の影響やウクライナ情勢などがある。20 年以降のコロナの感染拡大で、海外のロックダウン（都市封鎖）のため工場が停止。大手メーカーのユニットバスやトイレ、食器洗浄機などは、中国な

ど海外で製造されていることが多く、供給が止まった。

⑨さらに、「ウッドショック」が追い打ちをかけた。

新型コロナの感染拡大で落ち込んでいた米国での住宅建築需要が、20年5月のロックダウン解除で増加。在宅勤務の推進で、新しく家を買ったり、リフォームしたりする動きが加速した。日本では、住宅の建築などに使われる木材の7割弱が輸入材で、木材が供給されにくい状況が生まれた。

⑩また、鉄の値上がりも著しく、「アイアンショック」も深刻だ。コロナ禍でとまっていたインフラ投資が各国で再開され、供給が追いつかず、取り合い状態で、鉄骨の国内価格だと2年前と比べて1.5倍ほどだ。

⑪国土交通省は20年2月、新型コロナの影響で一部の建材・設備の納品が遅れている建物について、未設置でも建築基準法に基づく完了検査を速やかに実施するよう求める文書を関係先に通知した。了検査が受けられないと、建設会社が引き渡しをできず、建築主から残金を支払ってもらえないため、資金繰りの悪化を防ぐことなどが目的とされる。

⑫完了検査は、建築物の建築基準への適合性を検査するものだ。

地震などの倒壊防止の構造、防火・避難構造などの安全性の確保の規定のほか、敷地と道路の関係や用途規制などの健全なまちづくりなどの建築基準の関係規定に適合しているかを検査する。

⑬トイレやユニットバスなど、未完了工事の内容が規定に関係しない場合は、未設置でも完了検査を実施することができる。

国交省担当者は「キッチンやトイレなど、具体的にどのようなものが未設置の状態でも完了検査を実施しているかの実態は把握していないが、規定と関係しない場合は、未設置であっても法令上のチェックとして問題ないと考えている」と話す。

⑭ただ、未完成住宅の場合、欠陥やトラブルが起きやすいと指摘する声もある。

通常の新築の引き渡しまでの流れは、完了検査から内覧会、引き渡しの順に進む。

さくら事務所の住宅診断をするホームインスペクターの田村啓さんによると、通常の引き渡しであれば、完了検査で住宅メーカーや現場監督らが何重にもチェックする。だが、未完成住宅では、機器を後から据え付ける場合、その場で問題がなければ「問題なし」とされ、確認が甘くなり、トラブルが起きやすい。水回りの場合、つなぎ目の接続が甘いと時間が経ってから水漏れが発生することもあるという。

このほか、未完成住宅は、引き渡し時期に間に合わせようと工事を急ぐ傾向にあるため、施工ミスが出やすいという。

⑮田村さんは、大半は2年間のアフターフォローがついているとして「契約書で遅延損害金や補償期間などを確認した上で、施工ミスや欠陥がないかを見て、自衛することが大切だ」と話す

9. ■ロシア産木材、ウクライナショックで高騰 マイホーム価格に波及か 2022年4月17日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ4G6HX7Q4FULFA02V.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

①千葉県鎌ヶ谷市にある丸宇木材市売の京葉市場には、ロシア産のアカマツがまだ積まれていた。

「垂木」と呼ばれる3センチ×4センチ角の棒状で、戸建ての屋根などによく使われるものだ。「今あるのはこ

れだけ。次はいつ入るかわかんないよ」直近の取引価格は1立方メートルあたり十数万円で、1年前のほぼ倍。

同じ形状の国産スギより2割ほど高い。

②材木店の社長が言う。

ロシアによるウクライナ侵攻で、木造住宅で重宝されているロシア産木材の輸入が難しくなっています。木材価格は最高水準に達し、急激な円安やアルミなどの高騰も起きています。原材料価格の上昇が、マイホームにも波及していくのか。不動産市場の行方についてプロたちに話を聞きました。

③「消費者にはあまり知られていないが、戸建てにはロシア産が意外によく使われている。大工が好むんだ。釘が抜けにくくて国産より使いやすいんだと言ってね」

④世界の森林の2割を国土に持つロシア。日本の木材輸入量では、合板の材料となる単板で8割強、製材で2割弱をロシアが占める。日本木材輸入協会によると、ロシアからの輸入はカラマツの単板と、製材の一種であるアカマツの垂木が中心だ。木の節が小さく丈夫なのが特徴だという。

⑤都内の木材専門商社は3月上旬に垂木の輸入停止を決め、現地の調達先に「契約済みの荷物も送らなくていい」と通知した。

他の商社でも新規の契約を控える動きがある。ただ、垂木の輸入は禁止されていないため、別の商社幹部は「テレビを見ていると心情的には止めたくるが、禁止されていない製材の輸入は続けている」と明かす。

⑥大手合板メーカーの幹部によると、東日本地方では1~2割程度の合板にロシア産の単板が使われているという。強度が増すロシア産をあえて指定する住宅メーカーもいたが、いまは各社が一斉に国産材などへの代替を探っている。

「在庫は数カ月で切れるため、ロシア産にこだわるメーカーも代替材のテストを始めた。供給難にはならないと思うが、価格が上がるのは必至。代替に必要な国産材の奪い合いが起きるかもしれない」（合板メーカー幹部）

⑦日本銀行が4月12日に公表した3月の企業物価指数では、「木材」は前年同月の1.6倍だった。コロナ禍でのコンテナ不足や米国の景気回復などによる「ウッドショック」の影響で、ただでさえ高騰する価格がさらに上がって過去最高水準となっている。

⑧「今後はロシア産を使うだけでもリスクになり得る。北欧の製材でもロシアが原産地というケースは多く、遅れて影響が膨らむ可能性もある。

何らかの代替が必要で、秋以降の価格上昇は視野に入れている」住宅向けでは、リクシルが4月の受注分から水回りや窓サッシを最大4割近く値上げするなど、木材以外の資材価格も続々と上昇している。住宅設備の原材料となるアルミなども、ロシアからの供給懸念に円安が重なって急騰している。

⑨「戸建ての建築費はコロナ禍で5~10%ほど上昇し、価格転嫁をしきらないうちに原料高が一段と進んでいる。今後さらに5~10%の値上げがあっても不思議じゃない」「大手住宅メーカーでは昨年、木造戸建ての建築費で3~4%上昇した。

消費者の所得は伸びず市場金利も上昇基調で、持ち家の着工戸数は前年割れが続く。

家が売れなくなる不安が大きく、大手メーカーは当面は価格転嫁せずに利益を削ってしのぐのでは」

8. ■遠のくマイホーム ウッドショック「あの時決めていれば」朝日 2022年5月29日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ5W5FPBQ5SULEI00K.html?pn=8&unlock=1#continuehere>

概要

①男性は40歳の会社員。パート勤めの妻（39）と中学1年の長女、小学4年の次女との4人で東京都内のマンションに暮らしている。3年前、23区内に土地を購入した。現在、長女と次女は8畳の同じ屋を使う。木造の一戸建てを建てたい。そう願っていた。

②だが、今も家は建っていない。

始まりは2020年春、ハウスメーカーの言葉だった。

「コロナでね、木材の値段が上がりそうなんです。もっと上がるか、落ち着くか。どうします？」

なるべく安く住宅を建てたい。そんなに待つことはないだろう。そんな思いが頭をよぎった。コロナを甘く見ていた。

③木材価格の高騰。「ウッドショック」と呼ばれる現象は米国から始まった。

経済産業省によると、新型コロナウイルスの感染拡大で落ち込んでいた米国での住宅建築需要が、2020年5月のロックダウン解除で増加。在宅勤務の推進で、新しく家を買ったり、リフォームしたりする動きが加速した。その影響を受け、日本でも丸太や製材の価格が上昇し始めた。21年春。事態はさらに悪化していく。

④その頃、男性は悩みに悩んでいた。住宅の予算は約4千万円。目安は2階建て延べ床面積40坪。メーカーからは、コロナ前より、少なくとも1坪2万円以上、上がると宣告された。木材以外の材料も高くなる可能性があるとも言われた。

決断できなかった。だが、男性はこの優柔不断を後悔することになる。

⑤今年2月、ロシアがウクライナに侵攻した。

林野庁によると、日本の木材輸入量のうち、ベニヤと言われる単板の8割強、製材の2割近くをロシアが占める。

森林大国ロシアの木は、極寒の地でゆっくり成長するため、目が細かく、軟らかく、加工しやすい木材と言われる。ロシアからの輸入は、ソ連時代の1920年代に始まった。戦争で中断はあったが、エゾマツやカラマツを中心に、日本の住宅市場で一定のシェアがあった。

⑥経済産業省の経済解析室によると、製材の輸入価格は、ピークアウト感があるものの、高水準で推移。新しく家を建てたいという需要が一定程度抑制されている可能性があるという。

⑦日本では、住宅の建築などに使われる木材の7割弱が輸入材だ。

ウッドショックを受け、国内産木材も注目され始めた。ただ、木材業界では、「日本の木材は乾燥しにくく、形状変化に弱い」と言われる。

最近の住宅は、建築現場で組み立てて使えるよう切断したり、加工したりしておくプレカット工法が増えている。工期は縮小されるが、木材の特性に合わせて、現場で臨機応変に建築を変えることは少ない。不足する輸入材を補うまでには至っていない。

7. ■「ワンルーム VS 一棟アパート」どちらに投資すべきか徹底比較 2022 年 10 月 15 日

<https://news.livedoor.com/article/detail/23030694/>

概要

①「ワンルームマンション投資にすべきか、アパート投資にすべきか…」元サラリーマン大家の飯田勝啓氏が著書『「自分らしく生きがいのある生活」は低リスク・超安定のワンルーム投資で実現する!』（アーク出版）で解説します。私が「不労所得」の手段としてワンルームマンションを所有し、それを賃貸することで家賃収入を得ることを経済的基盤として、今まで実践してきた方法を紹介。

②都心のワンルーム投資を不動産のプロは「ローリスク・ローリターン」で旨味がないと敬遠する傾向があるようですが、私はそうは思いません。

手取りは少なくとも、低リスクで定期的に着実に果実を得るという考え方こそが「自分らしく生きがいのある自由な世界」の経済的基盤づくりには効果的だと考えています。

③ワンルームマンションを投資対象に選んだのには理由があります。

それは自分で立地を選べるからでした。

アパート経営は昔からあり、老後の生活を補う経済的基盤の代表選手です。もちろん一棟のアパートには土地がついている安心があり、それ自体は魅力ですが、土地付きのアパートを立地で選択する場合、私の資力で購入できるのはせいぜい郊外物件がいいところで、どんなに頑張ったとしても銀座にアパートは買えないのです。これに対してワンルームマンションであるならば、土地は“持分”という権利しかありませんが、都心でもマンションとして一室を買うことは十分可能だったのです。そんな私の 1 戸目のワンルームは銀座の東側に立地するものでした。

④ワンルームを買うのと一棟アパートを買うのとの善し悪しをまとめてみました（下図参照）。（飯田 勝啓 マンション管理士）

6. ■31 年の結論「東京の中古ワンルーム投資」が最適な 5 つの理由 重吉 2022 年 4 月 15 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/42181>

概要

①賃貸管理会社を 31 年経営してきた経営者の結論が、「東京 23 区内の中古ワンルーム投資」24,000 戸以上を管理する不動産会社の代表の重吉勉氏が著書『不動産投資が気になったらはじめに読む本』（金風舎）で明らかにします。

②不動産投資には、不動産を第三者に貸し出して家賃収入を得るインカムゲインと、不動産自体を売却して利益を得るキャピタルゲイン（売却益）の 2 つがあります。老後の収入源や経済的自由を目指すには、キャピタルゲインではなくインカムゲインを得ることを目的とすべきです。

③平成バブルの絶頂期は、まさしくこの売却益ねらいの不動産投資が主流でした。

ローンの借入れ金利が 8%もあって、家賃収入から経費や毎月のローンの返済を差し引いた赤字額が 15 万円になったとしても、すぐに売って利益を出せるからといってどんどん不動産が売れる時代でした。しかも、不動産投資で出た赤字は所得を減らし、節税になるからといって、毎年赤字になっていても、投資手法とし

てまかりとおっていたのです。

④バブルがはじけてどうなったか。

ほとんどの人が、身の丈を超えるような多額の借金をしているなかで物件価格が急落したため、物件を売っても借金が返せなくなりました。多くの方が自己破産に追い込まれました。書店では自己破産手続き関連の本がたくさん置かれたほどです。

⑤不動産投資とひとくちにいても、投資する物件の種類やその立地、新築物件か中古物件かなど、組み合わせによっても投資スタイルはさまざまです。そんな数ある不動産投資法のなかで、賃貸管理会社を 31 年経営してきたわたしの結論が、「東京 23 区内の中古ワンルーム投資」です。

理由を 5 つにまとめました。

⑥理由①

東京 23 区は地方に比べて空室リスクが圧倒的に少ない

東京 23 区内のワンルームマンションであれば空室が発生したときに、すぐに次の入居者を見つけることができます。東京の人口はコロナ禍でも 10 代後半から 20 代の若者の転入超過数がマイナスになった月はありません。人口減少時代に突入した日本において、将来にわたって賃貸需要が安定し、長期安定収入が得られるエリアは東京 23 区しかありません。

⑦理由②

少額の自己資金から始められる

東京 23 区内の中古ワンルームの価格は手ごろだといっても、価格は 1000 万円から 3000 万円と、ほかの金融商品と比べて高額です。

しかし、手元に投資用マンションを購入するだけの資金がなくても、都内の中古ワンルームであれば頭金 10 万円とローンを利用する際の諸経費 60 万円から 70 万円があれば、投資をスタートできます。入居者の家賃収入で資産をつかっていくことができるのです。他人の力を利用して資産を形成することができるのは、ほかの金融商品にはない不動産投資ならではの長特です。リスクを抑えて効率的に資産を増やすためには、ローンとの正しい付き合い方を押さえることが大切です。

⑧理由③

いざというとき換金しやすい

東京 23 区内のワンルームは投資家からの人気が高く、流動性の高い不動産です。

ローンがなく抵当権のついていないワンルームであれば、最短 1 週間程度で現金化することも可能です。これが、郊外の駅から遠い土地付きアパートの場合、換金は簡単ではありません。むしろ、上物であるアパートがないほうが売りがやすくなるので、アパートの住民に対しても出て行ってもらう必要があります。これが簡単ではありません。

時間に加えて、退去費用もかかってしまいます。いざお金が必要になったときに売れずに換金できないものは、資産とは言えません。

⑨理由④リスク分散がしやすい

1 棟アパートマンションのように 1 つの不動産に集中して投資をするのではなく、複数のワンルームマンションに投資をしたほうが、様々なリスクを分散することができます。

地方や郊外では特定の大学や工場に通う人たちを中心に経済圏を作っているエリアもあります。こうした状況下で、中核的機能を果たしてきた大学、工場が移転すると、地域は大打撃を受けてしまいます。たとえ

ば大分県の杵築市や国東市では、いま築 15 年前後のアパートに家賃 1 万円以下で住むことができます。賃貸ポータルサイトには 1 か月の家賃が 1 万円、2 万円といった賃貸物件がゴロゴロと出てきます。かつてあったキヤノンやソニーの工場が移転してしまい、工場勤務者を見込んで建てたアパートに誰も人が住まなくなってしまったのです。こうした場合でも、複数エリアのワンルームマンションに投資をしていれば、影響を受けるのは 1 室のみにとどまります。全体としてのリスクを軽減することができるのです。

また、同じ金額を投資するにしても、投資する時期をずらすことで物件の取得価格を平均化することができます。1 戸目のマンションを購入したときの市況が好調で物件価格が高かったとしても、2 戸目のマンション購入時の価格が安ければ、全体の投資額を抑えることが可能です。設備の交換時期をずらすことができ、余裕を持った資金計画を立てることも可能です。

⑩理由⑤

再現性が高い

東京の中古ワンルーム投資の再現性が高い理由は 3 つあります。

それは、「人を選ばないこと」、「物件を選ばないこと」、そして「時代を選ばないこと」です。

「2000 万円の 23 区内の中古ワンルームをひと部屋買いたい」と相談した場合にはどうでしょうか。もちろん年収や勤続年数などの条件はありますが、最低限の自己資金さえ準備できれば多くのサラリーマンが始めることができます。わたしの会社ではその 8 割以上がいわゆる「サラリーマン大家」です。

⑩また東京 23 区の最寄り駅から徒歩 10 分以内の物件であれば、同じような運用成果を期待できます。20 年以上にわたって東京の中古ワンルーム投資を行っているあるオーナー様の所有物件で、最も稼働率の高い物件は、意外にも「蒲田」にある 3 点式ユニットバスのワンルームマンションです。所有日数は 7000 日以上で空室期間はたったの 60 日程度と、99.1%の入居率を達成しています。港区や中央区、千代田区のような都心の一等地でなくとも、安定した家賃収入を得られることが、東京中古ワンルームの魅力です。

⑩わたしの会社は 30 年以上にわたって東京 23 区の中古ワンルームマンションの管理をお預かりしていますが、年間平均入居率は 98%以上を維持しています。

この要因は、理由①の圧倒的な人口数と人口流入に起因しています。

しかも、どのような経済状況に陥ったとしても、安定した家賃収入は得られ続けています。リーマンショックや東日本大震災など、多くの経済的な危機に見舞われましたが、その際も入居率は一時的な影響はあったもののすぐに回復しました。時代や経済状況に左右されないからこそ、東京の中古ワンルームが最適です。

(重吉 勉 株式会社日本財託 代表取締役社長)

5. ■ FIRE 目的で中古ワンルーム投資に手を出す人の「大きな勘違い」 2022 年 6 月 1 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/42918>

概要

①天田 浩平 株式会社エイマックス代表取締役

神奈川県横浜市出身。大学卒業後、2007 年、投資用中古マンションを扱う不動産会社に入社。2009 年、中古ワンルームマンションを購入して、不動産投資を始める。

2014年、提携金融機関のキャンペーンで融資実行数全国1位（年170戸）を記録。

以降、5年連続販売記録を更新し、2019年（2018年10月～2019年9月）には、年間販売戸数387戸を達成。「販売戸数日本一の不動産営業マン」と話題に。2020年2月、株式会社エイマックスを設立。2021年12月現在、投資用不動産所有戸数は89戸（国内区分マンション13戸、国内1棟物件6棟75戸、海外物件1戸）。

著書に『農業大学卒の僕が29歳で年間170戸のマンションを売って日本一の営業マンになった秘密の方法』（KADOKAWA）、『月商6億円 日本No.1 営業マンの「最速」仕事術』（祥伝社）がある。

② FIRE（Financial Independence, Retire Early：経済的自立と早期リタイア）

ただ、不動産投資のなかでも比較的始めやすい中古ワンルーム投資は「FIREには向いていない」と、自身も89戸の投資用物件を保有するエイマックス代表取締役の天田浩平氏はいいます。それはなぜか、みていきましょう。

③ FIREを狙うなら、1棟物件などの不動産投資で、リタイアしたあと何十年も家賃収入だけで生活できるほど大きな資産形成をする必要があります。

当然、頭金やローンをはじめとした投資金額がはね上がるだけでなく、物件探し、金融機関とのやりとり、空室対策や建物全体の管理運営など、お金も手間も時間もかかります。

④ 私は投資用物件を国内外合わせて89戸所有しています。

ほとんどがワンルームタイプのもので、うち、区分所有のものが14戸、そのほかの75戸は、マンション1棟全体を所有している6棟の合計戸数です。私がそれほど多く物件を購入してきたのは、自分でも営業しながら、資産運用先として有効な投資先だと確信しているからです。中古マンション投資はそのように、今の生活を継続しながら資産を増やしたい方にもっとも向いている資産運用法と言えるでしょう。

ただし、複数のマンションを持っていれば、ゆとりある老後を過ごすことが可能です。仮に、手取り家賃8万円の物件を3戸所有していて、65歳までにローンを払い終われば、定年後は年金とは別に毎月24万円の家賃収入を得られるようになります。もちろん1戸だけでも、毎月8万円の不労所得があるのとないのとは、家計的な余裕がまったく違うでしょう。そういう意味でもマンション投資は、FIREを目指すためということではなく、いざというときや、老後のための手堅い資産形成として考えたほうが現実的なのです。

4. ■ 地方マンション安易売買の末路、高リスク物件見抜く方法 沖有人 2022年11月17日

<https://diamond.jp/articles/-/313017>

概要

① 不動産経済研究所の調べによると、首都圏・近畿圏を除く「その他」エリアにおける新築マンションの供給戸数（2021年時点）は2万4965戸で、前年比プラス42.8%と急増した。前年がコロナ禍で販売が難しかったこともあるが、都市圏での伸び（首都圏：前年比+23.5%、近畿圏：同+24.7%）を大きく上回っている。

② 価格が高騰している分譲マンションにおいて、都市圏では供給戸数は減少している。首都圏の場合、「分譲価格×供給戸数」の金額は約2兆円で、この7年間で大きな変化はない。つまり、都市圏では価格が上がると、買える人が減り、供給が減る構造にある。それに対して、価格を上げながら、供給戸数も増

えているのが地方都市の新築マンション市場である。

③しかし、地方都市でマンションを購入することには「高値づかみ」のリスクが懸念される。地方でのマンション購入の前に、そのリスクを知っておいてほしい。

地方都市におけるマンションの価格変動を分析・予測するのは意外に難しい。なぜなら、過去のサンプルが少なく、エリアが分散しているからだ。

④国土交通省が発表している「不動産価格指数」だ。

中古マンションの成約事例を用いて、都市ごとにインデックスを発表しているものだ。このデータは地方の信ぴょう性が低い。

数値の上では、首都圏・近畿圏が全国の価格指数を下回り、首都圏・近畿圏よりも地方都市の方が値上がりしているが、これは現実と乖離している。加えて、このサンプルには偏りがある。北海道のほとんどが札幌市、東北地方の多くが仙台市、中部地方は名古屋市が中心だ。九州・沖縄地方では、福岡県と沖縄県が中心になっている。

増加率が100%以上増加しているエリアは、マンション価格が2010年比で2倍以上になったことを意味するが、札幌市が約2.55倍というのはどう考えても実態を表していない。

⑤この手の数字の正確性を高めるには、多面的に検証することが求められる。

そこで今回は、特定のマンションの価格推移を追うことで、正確な価格変動率を探っていきたい。この手法のメリットは、同じマンションを分析対象にしているのだから、立地や築年数などの物件属性を補正する必要がなく、少ないサンプルでも正確性を担保できることだ。

⑥サンプルの関係で、対象エリアは札幌市・愛知県・岡山県・広島県・沖縄県とした。

対象としたマンション名は伏せるが、各エリアでいくつか物件を選んで価格推移を分析すると、中古成約価格は2013～21年の8年間で平均33%増となった。

ただし、築年数が8年増えることで、通常はマンション価格が16～24%ほど下落する。上記の平均33%増という増加率は、この価格減を反映した数値だ。時間がたってもマンションの価値が変わらなさと仮定した「実質的な価格上昇率」は約50～60%増となる。2010年比でも価格上昇率は70%を超えておらず、国交省の不動産価格指数よりも低い。

⑦私の試算では、対象の5エリアの中で最も価格上昇しているのは札幌市・沖縄県（いずれも43%増）で、上昇率は首都圏並みであった。

一方、最も伸び悩んでいるのは名古屋市を抱える愛知県で、8年間の伸び率は12%。2010年比でも4割程度しか値上がりしていなかった。不動産価格指数の約8割増は実感値と大きくかけ離れていることになる。

⑧別の角度から見ると、地方都市のように建築費の割合が高いエリアの値上がり率が首都圏・近畿圏を超えることもあり得ない。マンション価格の構成要素である建築費と用地価格のうち、用地価格の方が高騰の幅が大きいからだ。

⑨それに、本当に2倍以上に値上がりしていたら、周辺住民が物件を買えなくなるので、売れ行きが問題になるはずだ。実際はそうっていないからこそ、間違いは明らかということになる。

⑩とはいえ、2倍以上ではないにせよ、札幌市と沖縄県の値上がり幅が大きいことは事実だ。

こうしたエリアは周辺住民ではなく、東京在住の人が買うリゾートマンションが多い。不動産が高騰する際に、最終期のあだ花のように値上がりするのがリゾートマンションだ。そして、不動産価格が下落に転じたときに

最も下がるのもリゾートマンションである。

⑪自宅として買う需要を「実需」というが、実需に支えられた市場は大きく崩れにくい。その意味でも、実需が少ないのに価格が高騰しているエリアほどリスクが高いと考えてもらった方がいい。

⑫地方の新築マンション価格はこれ以上に値上がりしている。

そして、新築を購入する方が、中古よりもリスクが高い場合もある。

リスクの度合いを知る上では、次の手法が役に立つ。地方で新築マンションを購入する場合に、買いたい新築物件と、その周辺にある中古物件の「平方メートル単価差」を築年数の差で割って、1年当たりの下落率を計算するのだ。

⑬例えば、新築と築10年の物件の「平方メートル単価差」が30%なら、1年間の下落率は3%になる（ $30 \div 10 = 3$ ）。この数字が2.6%を超える場合は、買って得をする確率よりも、損をする確率の方が高いことになる。

今の変動金利水準で住宅ローンを借りると、元本の2.6%程度を毎年の返済額に追加で支払わねばならない。にもかかわらず、その金利額を上回るペースで「物件の価値」が失われていく。

⑭このことは、新築マンションを「売りたい」と思ったときに響いてくる。

居住年数が一定のラインを超えると、「物件に付いた値段が住宅ローンの残債を下回っている」というケースが起こり得るのだ。こうなってしまうと、物件を売るだけでは住宅ローンを完済できない。ローン返済用の現金を追加で準備しない限り、銀行に売却が認められないのだ。物件は売主の勝手には売れず、住宅ローンの債権者である銀行が完済を条件にして初めて成立する。最も金利が低い変動金利水準でさえそんな状況なので、長期固定金利を選ぶと損をするリスクがもっと高くなる。

⑮こうした悲劇を避けるためにも、地方でマンションを購入する場合は価格下落リスクを把握しておこう。

繰り返しになるが、そのための手法は「同じエリアにあるマンションの『平方メートル単価差』を築年数の差で割る」ことだ。

私がこれまで地方都市の分析をした際の結果からすると、この数値はおおむね3%前後になる。先ほどの元本返済の2.6%を上回っているので、危険な水準である。

今後相場が上昇しない限り、地方都市でマンションを安易に購入すると、利益が出ないどころか売りに売れなくなるのが現実だ。

⑯しかし地方都市では、死ぬまで住み続ける前提でマンションを買う人が多いし、戸建ての場合でも売却を前提として購入する人は少数派だ。

そうした前提であれば、35年かけて住宅ローンを返済すればいいだけのことなので、「売却したら利益が出るか」「資産性は高いのか」といったことを考えず、気に入った物件を手に入れることに集中すべきだろう。

3. ■「ワンルームマンション投資」大異変！ 駅前立地が枯渇 ダイヤモ 2022年11月4日

https://diamond.jp/articles/-/312010?utm_source=daily_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20221104

概要

①金融緩和を追い風にサラリーマン投資家の間で流行したワンルームマンション投資。駅前立地であること

が投資家への売りだったのに、用地が枯渇。従来の手法では開発が続けられなくなっている。(ダイヤモンド編集部 大根田康介)

②ある不動産投資家は最近、投資用ワンルームマンションの大きな異変に気付いた数十戸の投資用賃貸マンションに投資し、さらに投資物件を増やそうと東京都心を日々探索しながら建築予定の標識をチェックしている。その中で「敷地面積が狭くて総戸数が 20～30 戸と少ないマンションが目立ってきた」というのだ。

③一方で最寄り駅から遠い場所ではまとまった土地が開発用地となり、一つのワンルーム専門デベロッパーが同シリーズのマンションを複数棟、近場で立て続けに建てるといった現象が起きている。同じ時期に、同じ場所で、同じようなマンションが建設されるというのは、投資家目線でいえば空室率上昇リスクが高まり、需給バランスが崩れる恐れがあるので好ましいものではない。

④駅前の賃貸マンション開発では、サラリーマン投資家へ売るためにワンルーム専門デベロッパーが手掛けるものが減り、三菱地所レジデンス、三井不動産レジデンシャル、住友不動産、野村不動産といった大手デベロッパーによるものの方が増えている。

タイプはワンルームからファミリー向けまでさまざま。つまり、サラリーマン投資家は駅近で投資用ワンルームマンションを買いにくくなっている。

なぜそのようなことになっているのか。次ページではこの謎を解き明かす。(続きを読むには会員登録が必要です。)

2. ■高額マンションも夢じゃない！親子3代で裕福になる税制フル活用 2022年11月3日

https://diamond.jp/articles/-/312285?utm_source=daily_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20221103

概要

①住宅ローン控除、親からの「贈与の特例」、暦年贈与などを有効活用すると、当初の計画に数千万円を上乗せしたマンションが買えるようになる。

②22年から住宅ローン控除の減税幅は縮小された。

21年までは、金利が1%を割り込んでマイナス金利が続く中、住宅ローン控除では「年末のローン残高の1%」が還付される仕組みだった。もし当時、あなたが一般的な金利0.4%の住宅ローンを借りたとして。その場合、金利として0.4%を支払う一方、所得税の控除として税金の1%が還付されたので、差し引き0.6%のお金がもらえたのだ。ということは、4000万円の住宅ローンを借りたら、24万円のお金が毎年もらえる状態で、借りたら得をする状態だった。

③消費者の「お得度」が高かったためか、22年から控除幅は0.7%に縮小された。

だが、それでもマイナス金利は解消されていないことに変わりはない。加えて、控除期間も13年間に延長された。控除の対象になる年末時点の住宅ローン残高も、新築4000万円だったものが実質5000万円に増額された。

④22年における控除の最大額は、新築は35万円×13年で455万円、中古は210万円になる。どちらの場合にしても、この制度の利用には条件がある。まず、年収2000万円超の消費者は住宅ローン控

除を受けられない。また、この制度を利用して購入した物件に居住することが条件なので、13 年以内に引っ越す場合は、居住期間しかローン控除の対象にならない。

⑤この住宅ローン控除制度は、夫婦二人で行くと 2 倍の効果を発揮する。

だからこそ、住宅ローンは夫婦で年収差があろうが、ペアローンを組むべきだ。ペアローンのリスクは離婚だけだ。その際は、物件を売って換金するしか方法がないので、値下がりしにくい資産性のあるマンションを購入しておけば何も問題にならない。

⑥住宅ローンを組むと、団体信用生命保険（団信）への加入が必須となる。

ローン返済者が亡くなった場合に返済が全額免除される保険なので、生命保険の形式になる。

⑦次は、「親からの贈与」を最大限使うべきだ。

自宅購入に際して、親からの贈与は 1000 万円まで贈与税が非課税になる。夫婦それぞれの両親となると、その倍の 2000 万円が非課税となる。金額的に、非課税の対象になる 1000 万円を超えて「もっと出してもいい」という親もいるだろう。その場合は、住宅資金として借入れをした形を取るといい。親子間で借用書を交わし、借りたお金で物件の代金の一部を支払うのだ。金利は普通預金ほどでいいので、ほぼゼロだ。

⑧その返済は、実際には行わなくていい。

というのも、「暦年贈与」と呼ばれる毎年の贈与は 110 万円まで無税になる。借用書上は毎年の返済額を 110 万円とし、その額を贈与してもらおう形で相殺すればいいのだ。

一般的な住宅ローン期間に合わせて 35 年で返済する場合、子どもは計 3850 万円（110 万円×35 年）を非課税で受け取れる。これを両方の親から行くと、7700 万円の増額に成功したことになる。親の資金に余裕がある場合は借りられるだけ借りてみよう。もし相続が発生した際は、借入残高が相続財産の一部になるだけなので、贈与税率の方が相続税率より高い現在、残高を無理に減らす必要はない。

⑨住宅ローンもマイナス金利になっている状況下では、借入額を多くし、なるべく返さない方が得である。

年末残高が多い方が、住宅ローン控除の還付金も増えるからだ。借りたら得をする「逆転現象」が起きているマイナス金利下で、ローンを繰り上げて返済すると、逆に損をするのは自明である。

⑩都心・駅近などの条件を兼ね備えた、誰もが欲しいと思う高額物件ほど値下がりしにくい特徴があり、あなたの子どもの相続する際に効いてくるのだ。同じ 1 億円の物件でも、毎年の値下がり率が 1% 違えば、売却価格が毎年 100 万円変わる。

10 年後の売却時には 1000 万円の差になり、50 年後の相続時には資産の残り方が 5000 万円違うことになる。

⑩これらのポイントを押さえれば、親からの贈与を最大限運用しつつ、自分たちはいい物件に住むことができる。子どもたちにも、最も高額な資産を残せる。「親子 3 代で裕福に暮らす」という夢は、資金繰りを工夫し、資産性のあるマンションを買うことで実現できるのだ。（沖有人）

1. ■不動産×脱炭素の「ZEH マンション」に投資するには？ 2022 年 10 月 31 日

<https://hedge.guide/feature/carbon-illustration-apartment-model.html>

概要

①ZEHとは Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）のことで、ゼッチと呼ばれています。エネルギー収支をゼロ以下にする住宅を意味しており、具体的には断熱性能を高めたり、エネルギー効率の高い設備を導入するなど省エネ化する一方、太陽光発電などで創エネ（電気を作る取り組み）を行う住宅のことです。

②ZEHとは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支を正味でゼロとすることを目指した住宅」とする。「ZEH の定義（改訂版）」

③ZEHを導入することによって、次の3つのメリットがあると

-経済性：高い断熱性能や高効率設備の利用により、月々の光熱費を低く抑えることができる。太陽光発電などで売電を行った場合は収入を得られる

-快適・健康性：室温を一定に保ちやすく、快適な生活が送れる

-レジリエンス：災害が発生した際に停電になっても、太陽光発電や蓄電池を活用

④ZEH マンションの広がり

ZEH が日本国内で広がるきっかけとなったのは、2012年に開始したZEH住宅を取得する人や、既存の住宅をZEH化する人に対する補助金制度「ZEH支援事業」（執行団体：一般社団法人環境共創イニシアチブ）です。2020年度にハウスメーカーが新築した注文戸建て住宅のうち約56%がZEHとなっています。2018年にはZEH支援事業が戸建住宅だけでなく、マンションなどの集合住宅に対象を拡大することになります。それがZEHマンションです。

⑤ZEH マンションのシリーズ別基準

ZEHマンションには評価する際の基準を設けており、建築するマンションを「外皮性能」と「省エネ性能」に合わせて「ZEH-M」「Nearly ZEH-M」「ZEH-MReady」「ZEH-MOriented」の4つにシリーズ分けしています。

これは集合住宅の規模が大きくなるに連れ、住宅の創エネによってエネルギー消費量をまかなうことが難しくなるためです。つまり、6階以上の集合住宅が対象となる「ZEH-MOriented」の場合は省エネ率が20%、1~3階が対象となる「ZEH-M」の場合は100%以上といったように、規模が大きくなると基準が緩和される仕組みになっています。

シリーズごとの主な違いは、下記のような住棟と住戸での省エネ率の違いです。

⑥不動産投資におけるZEHマンションの特徴

- ・マンション投資を通じて社会貢献活動ができる
- ・物件の快適性が向上し、高稼働が見込める
- ・環境に配慮した生活を望む入居者のニーズを満たせる
- ・競合物件との差別化ができる
- ・金融機関からの融資が獲得しやすくなる
- ・1棟物件の場合は売電収入が得られるケースもある、など

マンションの販売動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

2. ■ シニア向け分譲マンション増えている！ サービス・入居条件・費用 2022 年 11 月 22 日

<https://financial-field.com/oldage/entry-170353>

概要

①東京カンテイが 2022 年 7 月「シニア向け分譲マンションの供給動向」によると、1990 年代の物件数は全国で 946 戸でしたが、2000 年代に入り、約 3 倍となる 3683 戸に、2010 年代には、4439 戸と大きく増加していることがわかります。

②シニア向け分譲マンションとは、高齢者が生活しやすいように配慮されたバリアフリー設計のマンションのことです。サービスが充実しており、温泉やフィットネススタジオ、レストランなどが併設されているものもあります。所有権があり、住まなくなったら売却でき、賃貸物件として貸し出すこともできます。家族に相続させることも可能です。コンシェルジュがおり、タクシーの手配や生活相談などのサービスがあります。

③購入費用が高く、数 1000 万円から、中には数億円かかるマンションもあります。月額費用も、1 ヶ月あたり 10～30 万円です。介護サービスがなく、要介護状態になると住み続けるのが難しくなってしまうこともデメリットです。

④入居条件 自立した生活が送れることが入居条件です。マンションごとに異なりますが、要支援や要介護の認定を受けた方も入居することはできます。しかし介護サービスが必要であれば、外部に委託する必要があります。

⑤サービス付き高齢者向け住宅は、賃貸契約で住宅を借ります。初期費用は 0～数 10 万円、月額費用は 10～30 万円で、金銭的ハードルが低だけでなく、住宅内はバリアフリーで安否確認や生活相談のサービスがあります。

⑥有料老人ホームは、利用権で契約します。居室や介護などのサービスが充実しており、介護度が上がっても対応可能です。利用料金を払うことで、生涯サービスを受けられます。入居先によりますが、入居一時金は 0 円で月額費用も比較的安価です。（執筆者：FINANCIAL FIELD 編集部）

1. ■ 駅前再開発、大手不動産が共同事業に転じた「やむなき事情」2022 年 11 月 3 日

https://diamond.jp/articles/-/312009?utm_source=daily_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20221103

概要

①「東京都心部では、再開発以外でマンション用地が出てこない。だから、再開発をどんどんやっつけていかないといけない」ある大手デベロッパー関係者。

②再開発とは、古い木造住宅などが密集した地域で既存の建物を取り払い、マンションやオフィスビル、商業施設などを併設した新しい街を造る事業のことだ。

かつては駅前商店などの土地を買収する地上げが社会問題として喧伝された。その負い目もあり、なかなか再開発が進まなかった。だが最近では、国や自治体がコンパクトシティー化を進めており、交付金、融資

制度、税制優遇といった事業促進の助成制度が設けられるなど全国各地で駅前再開発が進んでいる。

③逆にいえば、土地争奪戦が激化する中、東京都心部の JR や私鉄の駅前で大型マンション用地を生み出す打ち出の小槌は、市街地再開発くらいしかないというわけだ。

④再開発はお金も時間もかかるので、資金力が豊富な大手デベロッパーの牙城である。本来なら大手が単独で手掛ければ独り勝ち。

しかし最近では、中堅デベロッパーを巻き込んだ共同事業（JV）が増えている。なぜ再開発事業で JV が増えているのか。そこにある“やむなき事情”に迫る。

（ダイヤモンド編集部続きを読むには 会員登録が必要です。）

業者の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

7. ■「らくらくメルカリ便」マンションの宅配ロッカーから発送可能 2022 年 11 月 24 日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/70143>

概要

①メルカリ、フルタイムシステム、ヤマト運輸は 24 日、「らくらくメルカリ便」を利用して、「フルタイムロッカー」から発送できるようにする。2024 年 3 月までに全国 3000 棟（約 30 万戸）のマンションでの導入をめざしている。

②自宅マンション内で 24 時間 365 日、いつでも好きな時間に、非対面で配送手配を完了することができ、出品者のさらなる利便性向上をめざす。

発送方法は、「メルカリ」に出品→配送方法に「らくらくメルカリ便」を選択。

発送方法に「宅配ロッカー-PUDO」を選択→取引成立後、梱包（発送伝票は不要）→取引内容を「フルタイムロッカー」に入力し、ロッカーのボックス内に商品を入れる→ヤマト運輸が「フルタイムロッカー」から荷物を集荷し発送手続き完了

③「フルタイムロッカー」（宅配ボックス、宅配ロッカー）はセキュリティの高いコンピュータ制御式ロッカーだ。タッチパネルを使用。専用 IC カード、IC キーをかざすだけで荷物の受け取りができ、宅配ロッカーに荷物が届くと着荷のお知らせメールが届くなど、利便性にも配慮した設計となっている。

また、いつ誰が使ったかの履歴が残るため、管理にも負担がかからず、荷物の紛失などの心配がない。

6. ■Casa 定額制マンション修繕サービス「メンパク」と業務提携 2022 年 11 月 21 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000085.000020482.html>

概要

①Casa のグループ会社である株式会社 COMPASS は、定額制マンション修繕サービス「メンパク」を提供する株式会社メンパクパートナーズ（本社：大阪市）と業務提携をいたしました。本提携により、

COMPASS 会員の自主管理大家さんは、メンパクパートナーズが提供する定額制マンション修繕サービス「メンパク」を利用可能になります。

②「メンパク」では、毎月定額の支払いのみで、15 年間、適切なタイミングで修繕を実施し、追加費用は一切発生しません。借り入れの必要もなく、自主管理大家さんのキャッシュフローが安定するだけでなく、15 年間に分割して工事を実施するため、必要な修繕を適切なタイミングで実施することができます。

③【提携のポイント】

- ・「メンパク」で COMPASS 会員の自主管理大家さんをサポート
- ・月額定額のためキャッシュフローの安定を実現
- ・最適なタイミングで修繕を実施することで、物件価値を最大化

5. ■ マンションの共用設備「IoT 技術を用いた設備点検サービス」開始 2022 年 11 月 18 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000007.000093995.html>

概要

①エヌエスティ・グローバリスト株式会社(本社東京都)は共用設備で故障頻度が高いとされる給水設備・排水設備・電気設備に対して、センサーと広域無線を活用した技術で日常的に設備データを蓄積し、運転状況や稼働状況が把握できる「マンションの IoT 技術を用いた設備点検サービス」を 2022 年 11 月 19 日から提供開始いたします。

②本システムでは監視対象設備に設置した各種センサーからデータを取得して稼働状態を監視し、データを蓄積します。これら実測データを基に、設備状態の劣化を早期に判断し、修理費が莫大となる前に管理組合へ設備交換・修理を提案することで設備の長期間安定稼働に貢献します。

③もちろん、普段の計測で異常値を検知した際は管理者へアラートメールを通知させることが可能です。24 時間監視することで設備の稼働傾向も分かり、定期点検外でも予防保全を管理組合へ提案することが可能となります。

④1. 複数のセンサーを組み合わせることで様々な共用設備の稼働状態を監視

- ・振動センサー：動力モータ部の揺れ具合
- ・電流センサー：設備毎の実効電流値
- ・漏水センサー：配管ジョイント部の水漏れ

⑤2. 異常判定で作業者の駆け付け機能

⑥3. 免許不要、通信費無料の LoRa 無線でデータ集約

弊社の 250mW 高出力無線であれば、鉄扉内部からのデータ通信が実現できます。さらに 12 段ホップでマンション全体を網羅できる有効な無線手段となります。

⑦4. 現場画像の取得にも対応 ※オプション機能

4. ■ユアスタンド、IHI 運搬機械のエレベータパーキングに EV 充電提供 2022 年 11 月 4 日

https://ligare.news/story/yourstand-1104/?doing_wp_cron=1667532582.2317879199981689453125TweetSharePocketRSS

概要

- ①ユアスタンは、IHI 運搬機械株式会社のエレベータパーキングに EV 充電サービスを提供する。10 月 24 日付のプレスリリースで明かした。
- ②今回提供するサービスでは、複数の車両に順番に電気を供給する「省電力・EV 全台充電システム」を活用する。これにより、全台分の電気容量を確保する必要がなく、電気代の基本料金を抑えることが可能だ。
- ③くわえて、同サービスでは、アプリから充電を予約することができる。利用料金は分単位でクレジット決済が可能だ。ほかにも、利用者が使用した分の電気代を支払う課金システムにより、充電に共用部電源を使用するマンションにおいて、受益者負担の原則で EV を充電できるという。

3. ■マンション管理人、リモートの時代へ。【リモカン】サービス開始 2022 年 11 月 8 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000002.000107024.html>

概要

- ①マンション施設・シェアオフィス等へコンシェルジュの派遣サービスを提供する JBS（本社：東京）は非接触で居住者様にマンションコンシェルジュを提供する Web サービス ZINNIAS（ジニアス）【リモート管理人】を開始いたしました。
- ②これまで悩みだった 2 つ課題を同時に解決！居住者様には近くにいるのに遠く感じていた管理人、管理会社は人材不足とコスト改善にリモート管理人ジニアスがこたえます。マンションコンシェルジュのプロスタッフによるきめ細やかな対応も特徴です。

2. ■不動産情報アットホームに「マンション管理適正評価」情報掲載 2022 年 11 月 8 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000308.000051123.html>

概要

- ①アットホームはマンション管理業協会が運営する「マンション管理適正評価制度」における管理評価を、「不動産情報サイト アットホーム」内の建物情報を提供する「建物ライブラリー」で掲載を開始いたしました。不動産ポータルサイトでの掲載はアットホームが初めてとなります。
- ②管理評価を、「建物ライブラリー」の建物情報と紐づけることで、マンションの管理状態や管理組合運営の状態を考慮して住まい探しをすることが可能になりました。
- ③すでに「建物ライブラリー」にて掲載中の建物の基本情報、募集情報に加えて、下記のような情報が掲載されます。

- ・管理評価総獲得ポイント
- ・管理状態の 6 段階評価
- ・管理評価主要 5 項目の内訳 など

1. ■分譲マンション向け DX ソリューション「アプリ Station」11 社採用 2022 年 11 月 9 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000011.000084152.html>

概要

①ファミリーネット・ジャパン（本社：東京都）は、分譲マンション向け DX ソリューション「アプリ Station」が 11 社の不動産デベロッパー、不動産管理会社等で採用されたことをお知らせいたします。アプリ Station を採用いただいた延べ物件数は 61 物件(2022 年 10 月末時点)となります。日常的に使用される機能を「1 アプリで提供」できるよう開発した分譲マンション向けの DX ソリューションです

②アプリ Station の中で特に高い頻度で利用されている機能(※)は「rimoco+ (IoT)」「チャットボット」「施設予約」で、利用ログからも日常的に利用されていることが分かっています。

さらに、独自の顧客管理基盤（特許申請）に蓄積した入居者の利用ログをもとにチャットボットの回答を最適化したり、機能改良を行うことで、アプリ Station 導入後も顧客対応精度、業務効率をより高めることができます。

③「rimoco+ (IoT)」「お知らせ」「チャットボット」「施設予約」「取扱い説明書(ストレージ)」等、マンションでの生活を高めるための多くの入居者サービス・機能を備え、物件に応じて必要なものを選択してご提供することが可能です。

海外.....

8. ■中国不動産の異変：2 危機招いた習政権の規制 朝日 2022 年 11 月 30 日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15488681.html?pn=2&unlock=1#continuehere>

概要

①北京市郊外のマンション「恒大上和府」の工事現場を訪れると、看板から「恒大」の文字が消されていた。販売所によると、資金繰り悪化を受け工事は中断。中国政府の意向を受けた国有企業傘下の投資会社が工事を引き継いだという。看板から名前が消えたのはそのためだった。

②マンションだけでない。

広州市内で建設中だった巨大サッカースタジアムは、恒大が所有するサッカークラブの本拠地となる予定だった。総工費 1 2 0 億元（約 2 4 0 0 億円）、1 0 万人収容の世界最大のスタジアムと話題を呼び、1 5 2 室の V I P ルーム、最高級の V V I P ルームを 1 6 室完備。レストランなども入る壮大な計画だ

った。今年8月、地元政府に土地の返却が決まった。戻ってきた一部の資金は債務の弁済に充てるといふ。弁済には創業者の許家印氏の私財も投じられた。許氏は富豪ランキングで世界22位になった人物。抛出した私財は計170億元（約3400億円）に上るとされる。

③恒大の負債は約2兆元（約40兆円、昨年6月時点）にまで膨れあがった。弁済は手元資金では足りず、傘下企業の株式を売るなどしたが、ドル建て社債の利息を期日までに支払えず、格付け会社から「部分的債務不履行と認定された。

④他の不動産大手の経営危機も次々に明るみに出ている。今年5月には、住宅販売額で中国3位の融創中国、7月は大手の世茂集団がデフォルトになった。「中国大陸の不動産セクターだけで2023年末までに2920億ドル（約41兆円）の債務が返済期限を迎える」。米ブルームバーグは10月、調査会社との試算でこんな数字が明らかになったと報じた。

⑤不動産危機を招いた原因の一つは習近平政権の政策だ。

中国の不動産会社は銀行からの融資や社債発行で資金を調達し、地方政府が売り出した土地を落札して開発を進めた。膨らんだ債務を弁済するため住宅を造り続ける「自転車操業」が常態化。国家統計局によると、不動産会社の総資産に対する負債の比率は19年に80%を突破した。

⑥習政権は20年、不動産企業への規制に踏み切ったが、規制により、不動産会社は販売済みマンションの建設工事を続ける費用すらまかなえなくなった。下請け会社は工事代金をもらえず、訴訟を次々提起。専門家からは規制の緩和を求める声があがる。だが、習氏が規制をすぐに緩和する可能性はなさそうだ。「住宅は住むものであって、投機の対象ではない」。10月の共産党大会で、習氏は不動産業界を批判する際にこれまで引用してきたフレーズを改めて強調した。

7. ■中国不動産異変 夢のマイホームは、未完成マンション 朝日 2022年11月29日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15487640.html?pn=2&unlock=1#continuehere>

概要

①中国雲南省の省都・昆明市の中心部から車で40分ほど離れた場所にある住宅街に男性（24）の「家」はあった。

30階建ての高層マンションの多くの部屋では窓の取り付け工事が終わっておらず、吹きさらしのまま。部屋や廊下には建設用資材が散乱し、電気も水も通っていない。マンションの3階部分、45平方メートルほどの空間に、男性は住んでいた。

②棟内でモデルルームだけにある水道を使い、ポットでわかつて体を洗う。電気は建設会社が残していった配線を室内に引っ張り、スマートフォンを充電。業務用のガスボンベを使う。

③「当初は50人ぐらいが生活していた」。だが風呂も入れず、子育てにも不便な生活に耐えられず、一人また一人と去った。今は男性ともう一人だけだ。男性は職場が遠い仕事もやめ、稼ぎの少ない屋台の仕事で食いつなぐ。そこまでして、なぜ住み続けるのか。「本当なら自分の部屋になるはずだった」からだという。

④2019年、男性はこのマンションの1室を約45万元（約900万円）で購入する契約を交わした。だが、昨年6月、建設工事が突然止まったことを知った。

開発業者の不動産会社が中国政府の新たな規制で経営難に陥ったのが原因だった。工事は再開することなく、引き渡されるはずだった今年の5月末を迎えた。

⑤男性らは抗議の意味を含め、マンションに住むことにした。

だが、抗議の横断幕を掲げると、警察が来て撤去。見知らぬ人物が突然現れ、住民が殴られたこともあった。「誰が工事が止まる物件を買えと言ったんだ」。現場を見に来た地元政府の担当幹部はこう言い放った。複数の購入者によると、この発言の後、絶望した20代の女性が建物から身を投げたという。複数の購入者が動画アプリ「T i k T o k」などSNSを使って問題や不満を発信。だが、すぐに削除された。購入者らは政府や警察の圧力を前に、抗議をあきらめた。購入した男性は「解決しようにも、中国では我々のような庶民にできることは何もない」。

⑥中国では最近、未完成マンションが急増している。

不動産系シンクタンク・易居研究院智库中心によると、今年上半期で工事が中断したマンションの面積は計2億平方メートル超に上るといふ。

⑦中国山東省の養殖業の男性（28）は19年3月、実家のある河南省で建設予定のマンションの1室を買うことにした。

当時交際していた女性と結婚を約束し、念願の新居にするつもりだった。場所は同省南部の人口700万人ほどの駐馬店市。男性の部屋は12階にあり、広さは150平方メートルで価格は65万元（約1300万円）。頭金として約半分を払い、20年10月末に引き渡される予定だった。

ところが、しばらくして知人から、「工事が止まっている」と知らされた。男性は開発会社に問い合わせた。担当者から、工事を継続する資金がない状態だということがあった。

⑧購入者たちは地元政府に窮状を訴えることにしたが、「いま解決に努力している。帰って進展を待て」の一点張り。

その後、購入者らのところに警察から「地元政府に陳情に行くな」と圧力をかける電話が次々にかかってきたという。結婚を約束していた相手は、男性の元を去った。中国では結婚するには自宅があることが前提だという考え方が根づいている。

⑨2年ほど経った今年7月。失意にあった男性はニュースで、購入したマンションが完成せずに困っている人たちの間で、住宅ローンの返済を拒否する動きがあることを知った。

リスクは大きい。男性は自ら発起人となって他の購入者にも呼びかけ、800人ほどが一斉にローン返済を拒否した。「9月から強制的にローン返済を停止する」と題した文書を当局に提出。文書では不動産会社と政府当局を強く批判した。文書はSNSにも投稿。だが、すぐに削除された。

⑩男性と同じような行動に出る人は中国全土に広がった。易居研究院智库中心によると、きっかけは6月末に江西省景德鎮市でマンション購入者らが住宅ローンの返済拒否を宣言したことがSNSや報道で拡散されたことだった。7月中旬までに全国で271件確認された。

⑩調査会社S & Pグローバルは、返済拒否によって最大で2・4兆元（約47兆円）分の住宅ローンが不払いリスクにさらされていると指摘した。中国の金融当局は日本のバブル崩壊を研究しており、中国発のバブル崩壊や金融危機は起こらないとの見方は少なくない。14億の人口を抱える中国では、住宅需要が依然根強いことも楽観論を支える。

⑩ところが、最近、住宅ローンの返済拒否が金融システム全体のリスクにつながりかねないとの懸念が高まっている。「金融当局は過信しすぎる。これまでの金融危機は誰も予想がつかなかった。中国でもブラックスワ

ン（想定外の事案）は起こりうる」。ある中国の経済学者はこう警鐘を鳴らす。

6. ■ 中国人も頭を悩ますマンションの管理費問題 東方新報 2022年11月17日

<https://www.afpbb.com/articles/from-toho/3436547+->

概要

①中国・湖南省の都市、岳陽市（Yueyang）にある団地の部屋を中古で買った張さんは、いざ入居しようとした時に、管理会社から2万元（約39万円）以上の支払いを請求された。

理由は、以前の所有者が約3年前から、管理費や水道代を払っていなかったからだという。張さんからすれば言われのない請求。払う気はない。すると管理会社に、新居の水道を止められてしまった。張さんは仕方なくホテルに引っ越し、管理会社を訴えた。

②裁判所は、以前の所有者の滞納分を張さんが払う必要はないとして、断水などで張さんに与えた経済的損失1200元（約2万3590円）を払うよう管理会社に命じた。

③中国の団地で住民と管理会社との間のトラブルが増えている。

張さんのような裁判沙汰になる例も少なくない。中でも住民が管理会社のサービスに不満を抱き、管理費の支払いを拒むというトラブルが多い。ゴミ捨て場が清掃されていなかったり、エレベーターが度々故障したり、故障してもなかなか修理されなかったりなど、住民側の不満もうなずける。管理会社からすれば人件費の高騰など辛い事情があるようだが、ある管理会社が毎日、建物の下でラッパを吹き鳴らし、住民に管理費の支払いを催促した、というのはやりすぎだろう。

④不動産管理に詳しい北京市の弁護士、包華氏によれば、管理会社のサービスに問題があった場合、会社はサービスの改善に努力する責任を負うが、だからと言って住民が管理費を払わなくてよい理由にはならないという。

同時に、住民が管理費を払わないからと言って、水や電気を止める権利は管理会社にはないと指摘する。だが、現実には冒頭の張さんの例のように、管理会社が立場を利用した手荒な手段に出ることはよくある。

⑤サービスの質のみならず、管理会社の多くが団地の管理に関わる帳簿をきちんと公開していない実情も問題視されている。

なぜなら団地の共有部分を利用して得られる収入、例えばエレベーター内の広告スペースの提供料や、敷地内にある自動販売機の賃料として得られる収入の行方が謎だからだ。それらの収入は、法律上は管理会社と住民とで折半されるはずだが、実際には管理会社の“闇収入”になっている可能性が高い。この点について、ある専門家は「単なる帳簿の透明性だけの問題にはとどまらず、当局による規制や法律の改善が必要だ」と指摘。

⑥管理会社との深刻なトラブルに直面した場合、住民たちには、「管理会社を替える」という選択肢があるにはあるが、現実にはなかなか容易ではない。

管理会社を替えるには、住民委員会で投票を行い住民たちの同意を得る必要がある。だが住民たちの関心度に違いがあって、なかなか意見がまとまらないのは日本でもよくある事情。また、元々の管理会社が居座ることもあれば、積み残された問題が多すぎて新しい会社が業務を引き受けたがらないこともある。

中国では人々の権利意識が年々高まっている。「持てるものが強い」という発想を長く許容してきた社会に

変化が不可欠なことは、こんな事情にも表れている。

5. ■新疆ウイグル自治区の高層マンションで火災、10人死亡 2022年11月25日

<https://www.recordchina.co.jp/b905065-s25-c30-d0052.html>

概要

- ①中国・新疆ウイグル自治区ウルムチ市の高層マンションで火災で10人が死亡した。24日午後7時49分ごろ。火は同10時35分ごろに消し止められたが、10人が死亡、9人が負傷した。
- ②火元は15階の部屋の寝室のテーブルタップと見られている。マンションの階数は報じられていないが、火は17階まで燃え広がり、煙は21階まで到達したという。多くの住民は階段を使って避難したとのことだ。

4. ■「30万円で家を買える」中国の元炭鉱街へ、移住する若者たち 2022年11月30日

https://diamond.jp/articles/-/313569?utm_source=daily_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20221130

概要

- ①一人っ子政策などの影響で、中国の10～20代は今、かつてないほど高学歴だ。しかし政府の強硬なコロナ対策や経済不況の影響で、その多くが職に就けずにいる。都市部に住みたいが物価が高すぎる、そんな状況下、ロシアとの国境に近い元炭鉱の街がちょっとしたブームになり、そこへ移住したいと希望する若者が増えているという。いったい何が起きているのだろうか。
- ②11月15日に中国国家統計局が発表した失業率のデータによると、10月期の平均失業率は5.5%。このうち25歳から59歳までの主要労働年齢層が4.7%となったのに対し、16歳から26歳の失業率が17.9%であることが分かった。今夏は中国で大学新卒者が初めて1000万人を超えた年でもある。学校を卒業したばかりの彼らがすんなりと職に就けていないことを改めて示す数字となった。
- ③16歳から26歳は1995年以降に生まれた世代で、中国ではその数2億人。このうち9割が大学（短大含む）の卒業生だといわれる。2020年の労働統計で見ると中国の労働人口の22.7%を占め、労働人口が今後減少していくとされる中国では、貴重な労働者のはずだ
- ④そんな若者たちが職を求めて目指す都市のランキングが、先日発表された。トップ3位を占めたのはやはり北京、深セン、上海の三大スーパー大都市。続いて「商業の都」といわれる広東省広州市、アリババなど大手IT企業の本部が雲集する浙江省杭州市、伝統的な商業都市である江蘇省南京市、同蘇州市、四川省成都市、自動車メーカーが集まる湖北省武漢市、広東省佛山市など、経済的に豊かなことが知られる地方都市が並んだ。大卒以上の高学歴者になると人気トップ都市への流入率は流出率を大きく上回り、逆に地方の小都市で

は流出率が流入を上回るなど、「大都市を離れたくない人材」の姿がくつきりと浮かび上がった。地方出身者は都市を目指してこそ「出世」を意味するのは、昔から変わらない。

⑤だが、若い世代の人生設計にちょっとした変化も起きている。

「1.5 万元で 46 平米の家を買って、5 万元で改装し、月 1000 円で家政婦を雇って掃除や料理を任せて暮らしている。大都市のローン地獄から解放されて天国よ」今年の 10 月、SNS に投稿されたこんな書き込みが多く、若者の注目を引いた。投稿者は 25 歳の画家の女性で、昨年まで暮らしていた江蘇省南京市から中国北端の黒竜江省鶴崗市に引っ越したという。

⑥1.5 万元は日本円にして約 30 万円。北京や上海などの大都市のマンションでは 1.5 万元では 1 平米単価にもならない。一般的な地方都市であっても、たとえ中古物件だろうが 1 軒の価格としてはあり得ない額だ。あつという間に話題になった。

⑦くだんの女性が引っ越したという鶴崗市は、もともと石炭資源が抱負な黒竜江省の中でも「四大炭鉱の街」に数えられている都市だった。

1985 年にはその産出量が 1543 万トンに達し、全国第 4 の炭鉱の街にもなった。

その利便性を生かそうと、中国建国直後には周辺地区に重化学工業の工場が設置され、全国各地から多くの労働者とその家族たちが呼び集められた。そんな国有工場も 1990 年代末には赤字化した工場を中心に強制閉鎖が進められ、黒竜江省もその影響を大きく受けた。それでも「煤城」鶴崗の勢いは 2010 年頃まで続き、当時の不動産価格は 1 平米 5000 元ほどだったという。

⑧だが、2011 年に国が鶴崗市を「資源枯渇都市」に指定、さらに積極的な大気汚染改善政策や新エネルギーへの転換政策の推進により 2013 年頃には石炭価格も低迷し、鶴崗市はその優位を失った。

この 10 年間の統計では人口は 15%も減少して 90 万人を切り、「卒業期には新卒者が次々と街を出ていく」という「純人口流出」地区となった。その結果、2021 年末には同市の財政は 23 億元（約 450 億円）の収入を大きく上回る 113.8 億元（約 2200 億円）の赤字を計上し、中国で初めて事実上の財政破綻を宣言した都市として大きく報道された。

⑦そんな鶴崗市が、2021～25 年の「第 14 次 5 年経済計画」において進めている経済政策の一つが観光業の振興だ。

同市内には 3 つの国立公園があり、面積の 43%余りが自然に覆われ、バードウォッチングや湿地帯などを楽しむには最適だというのがうたい文句になっている。さらにロシアと国境を接していることから、その異国情緒も観光資源の一つである。実際に観光収入はここ 5 年間伸び続けており、市の GDP8%に達している。新型コロナ騒ぎが一息ついた 2021 年には、同地を訪れた観光客の数は延べ 320 万人と同期比 140%に増え、観光収入も 114%増の 30 億元（約 600 億円）になった。

⑧この旅行人気が、再び人々の視線をこの炭鉱の街に引きつけた。

旅行予約サイトには、「市内には 5 つ星ホテルが一つしかないが、1 泊わずか 300 元（約 6000 円）台。こんなに安くトップクラスのサービスを受けられるところは他にはない」といった驚きの声も並ぶ。また、「大型連休に人の波に押しつ押しされつして時間をかけて順番待ちして、高い費用を払わされて疲れ切って帰宅するのではなく、鶴崗での休日こそ究極のリラクゼーションだ」というコメントも見受けられる。

⑨こうして現地を訪れたことのある人たちの中からぽつりぽつりと、この街の物価の安さに注目する人が現れた。また 3 年前に一度話題になった「鶴崗に 5 万元で家を買った」というネットの書き込みも掘り起こされて、コロナ政策に疲れ切った都会人の間で移住を考える人が出始めたようだ。3 年前の書き込み主は外国船

の船乗りだった。出身地の浙江省ではローンで自宅を買っても、半年間自宅を留守にする身にとって高すぎるため、思い切って鶴岡で「快適に暮らすことを選んだ」というものだった。勤務を終えて船を降りると、そのまま直近の佳木斯空港に飛び、そこから鉄道で約 2 時間かけて「自宅に帰る」のだと述べている。

⑩実は鶴岡には中国建国（1949 年）よりも前から鉄道駅があり、今年中には高速鉄道駅も開業する予定だ。

そうなれば、佳木斯からわずか 30 分の道のりとなるらしい。これも移住を意識して読む者には魅力的に映る。最北の街ゆえ、各戸には集中暖房（セントラルヒーティング）が設置されており、航海で不在中のその暖房代を支払っても、ローン地獄よりはずっとマシ。夏は冷房代もかからないほど涼しく快適で、家にこもって落ち着いて暮らすことができると大絶賛していた。

⑪こうして、「白菜を買うお金で家を買える」とちょっとした鶴岡マイホームブームが起き、彼に倣って移住する人たちも出てきた。

実際にそうやって当時暮らし始めた人たちが今回のブームの水先案内人となり、ネットを使って現地不動産の仲介業をしたり、鶴岡の PR や売り込みを始めたりしている。鶴岡に移住した人たちの生活ぶりを追った、ドキュメンタリー短編映画も YouTube にアップされている (<https://youtu.be/QTNKOkR69jQ>)。

⑫この動画を見ながら面白いことに気がついた。

そこで先住者として紹介されている仲介業者はなぜか 2 人とも南の広東省出身だ。今回のプチブームのきっかけになった女性も、元は南京市という南方の街で暮らしていた。動画の中でいったん購入した住宅を途中でキャンセルした女性が暮らすのは雲南省だし、街で露天商をやっているのも浙江省出身の夫婦。

⑬だが、現実問題として、財政破綻した街で家を買って引っ越した後、どうやって暮らしていくのだろうか。鶴岡は街としてそれなりの規模ではあるが、これといった産業がまだない。外からの移住者が現地で満足な職を得るのは容易ではないはずだ。

きっかけになった書き込みをした女性の職業は画家だった。そして引っ越してくる人たちは今はやりのネットショップオーナーやライブコマース運営者といった、一見住む場所を選ばないタイプの仕事で収入を得ている人たちだという。そして共通するのが若い世代だということ。

⑭中年経済アナリストたちが彼らのコマースビジネスの顧客は多くが都会在住者だ。つまり、彼らは都会型ビジネスから逃れられないのである。

実際に先の動画の中で露天商をしていた若い夫婦は夢破れ、すでに鶴岡を離れたという報道も目にした。広東省出身の仲介業者は「ここは長く住める場所ではないはずだ」と言い、だからこそ彼は投資対象となる民泊用物件の仲介をしていると語っている。

鶴岡に移住する人の数は、まだまだその流出を補うほどには至っていない。市内には住む人もおらず 80% の家が空っぽになっている団地もあるという。街には 1 軒 3 万元（約 60 万円）、5 万元といった、驚異的に安い中古団地売却の張り紙が続く。

⑮これまでの制度や習慣への信頼を完全に破壊したといわれるコロナ政策を経て、本当に若者たちの中から都会を捨てて生きようとする人たちが出現しているのだろうか。

そしてそこから鶴岡のような「忘れられた街」を、デジタルの力で再興させることもあり得るのだろうか。未来はまだまだ見えないが、この移住ブームはなかなか興味深い可能性を秘めているような気がする。

（ふるまいよしこ フリーランスライター）

（Twitter : @furumai_yoshiko 個人サイト : <https://note.com/wanzee/>）

3. ■在日中国人「地獄のゼロコロナ体験記」不潔な隔離生活、中島 恵 2022年11月4日

https://diamond.jp/articles/-/312107?utm_source=daily_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20221104

概要

①10月初旬、見ず知らずの在日中国人からメッセージが届いた。

母親が危篤という一報を受け、厳しいゼロコロナ政策を実施する中国に一時帰国。しかし、隔離中に集団食中毒となり七転八倒の苦しみを味わったという。さらに実家に戻った翌日に、その地区がロックダウンされるという不運にも見舞われたことが書かれていた。「報道だけでは真実は分からない、ゼロコロナがいかにひとりひとりの中国人を苦しめる政策であるかを思い知った」と話す。

②「6月中旬、高齢の母親が危篤という連絡が入りました。

私も急きよ帰るべく飛行機の手配をしましたが、コロナの影響で予約できず、8月のフライトしか予約できませんでした。残念ながら、母は6月下旬に亡くなり、臨終に立ち会うこともできませんでした。本当に無念でやりきれない思いです」

③この時点で現地の隔離政策は「7+3」（7日間の隔離施設+3日間の経過観察）。

フライトは実家がある都市に就航していたため、到着後、そのまま隔離施設に移送されたが、移送先はホテルではなく、市内からおよそ100キロも離れている巨大なマンション群だった。

④「そこは不動産開発の行き詰まりで未完成のまま放置されたり、入居者が集まらずに廃れたりした、いわゆる鬼城（ゴースタウン）。つまり、誰も住んでいないマンションの一室です。滞在費は1日450元（約9000円）するのに、部屋に入った途端、とても汚くて驚きました。しかし、同じ便で到着した百数十人のグループチャットには、私の部屋よりもさらにひどい部屋（カビが生えた枕カバー、ゴミが散乱した床、内装途中の壁）の写真が投稿され、こんなところで1週間も過ごすのかと愕然としました」

⑤問題はこの先。

隔離4日目、集団食中毒が発生したのだ。「夕食に出たお弁当の中に入っていた豆腐料理を食べてすぐに、ちょっと変な味がするなと思ったのですが、私はそのまま食べてしまいました。夜11時頃になって急に激しい腹痛に見舞われ、下痢や嘔吐を繰り返し、一晩中眠れないだけでなく、39度近い高熱が出て、一睡もできませんでした。自分はこのまま死ぬんじゃないかという恐怖に襲われたほどです。隔離施設の担当者に薬を頼みましたが、隔離中に薬は出せない決まりとのことで拒否されました」

⑥筆者の中国人や日本人の知人はみんな「隔離中に薬は絶対もらえない」ことを知っており、スープやカップ麺などの非常食、清潔なタオル、あらゆる市販薬などを準備万端整えて持参していた。

⑦男性は毎日のPCR検査で陰性であったこと、食中毒の症状がますますひどくなったため、救急車を手配してもらった。

食中毒患者は計11人に及び、救急車で再び100キロも離れた市内の病院に搬送。点滴を受けて、九死に一生を得た。

「通常、中国で救急車を呼ぶのは自己負担で、私も最初は700元（約1万4000円）支払ったのですが、後になって、私たちの救急車費用と入院費用はすべて施設側が支払うことになり返金されました。食中毒であることを彼らが認めたからだと思いました。それにしてもひどい話ではないですか。怒りに震えました」

⑧この人を含む数十人は「施設の食事が衛生面で非常に危険だ」として絶食で抗議したが、それで食事が

改善されるわけではなかった。

また、同じグループチャットのメンバーが中国の SNS に集団食中毒事件の内容を投稿したが、数時間後に削除された。この男性は中国人だが、長年日本で暮らしてきたため「これが中国の情報統制というものか」と感じたそうだ。

⑨帰宅し、ようやくほっとできたのもつかの間、2 日目に自宅がある地区が感染者急増でロックダウンされてしまったのだ。

当初は 5 日間の予定だったが、延長され、結局 20 日間に及んだ。買い物は 3 日に 1 度、1 家族 1 人だけ 2 時間以内と定められていて、母親の墓地や埋葬の手配や父親の病気治療や老人ホーム入居に関する手続きなど、予定していたことが一切できなかった。

⑩私の実家がある都市は人口が 500 万人以上の大都市ですが、デジタルは非常に発達しているのに生活しづらい都市であると感じました。

日本から中国を見ていると AI を駆使するなどデジタルが高度に発達していてすごいなと感じます。私もそう思っていますが、デジタルが発達していても、それを管理できていない面が大きい。たとえば、父親が入院するとき、受付で個人情報を入力した後、診察室でも同じものを記入。入院の際にも記入しました。同じものを 3 度記入する意味がわからない。デジタルは発達していても、制度は不便。つまり、人に優しい仕組みにはなっていないと感じました」

⑩「日本で見る報道だけでは分からない。中国のゼロコロナがいかに人々を苦しめているのかを知りました。日本に帰ってから 1 カ月になりますが、今も心は晴れません。自分は自由な日本に戻りましたが、1 日も早くゼロコロナをやめてほしいと願うばかりです」

2. ■英国で 2 歳児死亡、公営住宅のカビが原因 AFP 2022 年 11 月 16 日

https://www.afpbb.com/articles/-/3433959?cx_part=top_latest

概要

①英国で 15 日、公営住宅に住む 2 歳の男児が、自宅のカビに長期間さらされたことが原因で死亡したことが明らかになった。

②検視官発表によると、北西部マンチェスター近郊のロッチデールに暮らしていたアワブ・イシャクちゃんは 2020 年 12 月、「家庭環境のカビに長期間さらされたことによる重度の呼吸器疾患」によって死亡した。「カビを除去、予防する対策が講じられなかった」という。イシャクちゃんは両親と一緒に寝室 1 部屋の公営住宅に住んでいた。

父親は管理運営者に繰り返しカビに関する苦情を申し立てていたという。

③ジョアン・カースリー検視官は「2020 年の英国で 2 歳児が、自宅のカビのせいで死ぬとは何ということか」と非難。「アワブ君の悲劇的な死は、住宅産業にとって湿気とカビの問題をめぐる知識と意識の向上、理解の深化の必要性という点で決定的な出来事となるだろうし、そうすべきだ」と述べた。

1. ■ガザの集合住宅で大規模火災、全員死亡 パレスチナCNN 2022年11月18日

<https://www.cnn.co.jp/world/35196268.html>

概要

①パレスチナ自治区ガザの難民キャンプにある集合住宅で17日、火災が発生し、子どもを含む少なくとも21人が死亡した。

パレスチナ自治当局が明らかにした火災はジャバリア難民キャンプで発生した。これまでの捜査で、建物の内部から大量のガソリンが見つかっており、このために大規模火災になったとみられる。

当局者によれば、建物内にいた人は全員が死亡した。

②パレスチナ解放機構（PLO）のフセイン・アルシェイク執行委員会事務局長はイスラエルに対し、負傷者を病院に搬送するためエレット検問所を開放するよう求めた。

イスラエルのベニー・ガantz国防相は、人命救助のためにはそうすることが適切だとしながらも、搬送が必要な生存者はいなかったと思われると述べた。

エレットはイスラエルとガザの往来ができる数少ない検問所の一つで、イスラエル側が管理している。

③ガザには発電所が1カ所しかないため1日に8時間しか電気が使えず、多くの世帯が発電機用のガソリンやディーゼルを蓄えている。

以上