

【岩見守和】

マンション関係記事

2023年1月



出所：岩見守和マンションレポート

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

～ 目 次 ～

犯罪①

13. ■「闇名簿」の実態 個人情報をも寄せし作成“若年層に拡大”か 2023年1月29日
12. ■強盗事件をめぐり、次々と明らかになる犯罪組織の実態。2023年1月29日
11. ■廃ホテルに集う80人「ルフィ」らの詐欺集団、被害15億円以上 2023年1月28日
10. ■住宅街、強盗の前兆？不審な3人→翌日「アポ電」→窓に侵入痕朝 2023年1月28日
9. ■「ルフィ」は2人？被害総額35億円 フィリピン入管内から指示 2023年1月28日
8. ■逃げたらひどい目に「自宅に知らない男が」…「闇バイト」強盗団 2023年1月28日
7. ■身分証確認、家族を監視 逃られない負の連鎖—時事 2023年01月27日
6. ■名簿は裏社会で何十万円」狙われる高齢者の特徴とは 朝日 2023年1月26日
5. ■“叩き”専用名簿「マニュアル」で狙われる高齢者丸裸個人情報 2023年01月25日
4. ■連続強盗事件 激安レンタカー業者が犯行に使われた理由は？ 2023年1月24日
3. ■資産ありと悟られないことが重要」強盗・窃盗 全国規模で犯行か T2023年1月23日
2. ■被害者語る手口家に引きずり込まれ」相次ぐ“3人組強盗 TVテ朝 2023年1月16日
1. ■計画持ちかけられ…大阪マンション留守宅侵入 28歳男逮捕 朝日 2023年1月27日

犯罪②

6. ■渋谷区のマンション3人組強盗傷害事件で逮捕 7300万円TBSテ 2023年1月24日
5. ■渋谷のマンション最上階から7千万円相当を強奪 3人組摘発 朝日 2023年1月24日
4. ■覆面で780万円相当強奪か 出頭した男6人新たに逮捕 朝日テレ 2023年1月22日
3. ■マンションに押し入り780万円相当の金品を奪ったか 男6人逮捕 2023年1月22日
2. ■覆面4人組、大阪市マンション押し入り現金800万円相当強奪毎日 2023年1月20日
1. ■大阪市マンション強盗 被害者は前日に引っ越してきたばかり…2023年1月21日

犯罪③

11. ■横浜のマンション 管理会社社員が住民に殴られ鼻骨折 カナロコ 2023年1月29日
10. ■横浜市放火殺人未遂か元隣人逮捕 マンション一室焼く 共同通信 2023年1月26日
9. ■狭山市マンションで拳銃発砲 犯人は拳銃を持って逃走中 TBSテ 2023年1月6日
8. ■マンションの宅配ボックスからバッグと焼酎を盗んで 25才逮捕大分 2023年1月30日
7. ■早朝の神田飲食店街、狙われた置き配 窃盗容疑者100件か朝日 2022年12月27日
6. ■自転車の盗難増加、マンションなど駐輪場で被害増 2023年1月1日
5. ■マンション一室侵入、女性の顔殴り現金奪った自衛官逮捕 千葉 2023年1月19日
4. ■マンション侵入、20代女性性的暴行か…逮捕の刑務官否認 読売 2023年1月7日
3. ■飼い猫4匹を3カ月放置 39歳女を逮捕 滞納マンションの部屋を 2023年1月28日
2. ■警視庁東京都内の犯罪発生状況を地図上で確認できるWebサービス 2023年1月23日
1. ■侵入者から身を守る「パニックルーム」の有効性 松丸 俊彦 2023年1月24日

火災

22. ■奈良市のマンションで火事 女性が意識不明か 2023年1月28日
21. ■【長崎】マンションで火災 ケガ人なしも一時騒然 2023年1月29日
20. ■横須賀市 マンション火災で2人死亡 テレビ神奈川 2023年1月14日
19. ■大阪・此花区 マンションで火事 男性1人死亡 朝日 2023年1月15日
18. ■14階建てマンション火災 10階の1室焼き、住人男性死亡 水戸 2023年1月26日
17. ■越前市内でマンション1室全焼 未明に出火 FBC 2023年1月18日
16. ■東京・新宿区 マンション火災 消防車20台以上が出動 FNN 2023年1月23日
15. ■14階建て共同住宅の12階で火災 東京の高島平駅前、1人けが朝日 2023年1月6日
14. ■福山市中心部でマンション火災 一室の一部焼く中国新聞 2023年1月7日
13. ■マンションで非常ベルが鳴ったら！？必ず119番に連絡すること 2023年1月8日
12. ■京都・伏見区 マンション1室が全焼…1人が死亡 86歳男性か 2023年1月10日
11. ■15階建てマンションの6階の一室燃える火事 1人暮らしの男性重 2023年1月11日
10. ■六本木のマンションで火災 「スプレー缶ガス抜き」中か 2023年1月16日
9. ■埼玉県 八潮のマンションで火災 男性1人の遺体／ 2023年1月13日
8. ■伊丹のマンション自宅に火を付け全焼 43歳男逮捕 神戸新聞 2023年1月12日
7. ■高層マンションで火事 女性1人病院搬送 鹿児島市 KTS 2023年1月16日
6. ■横浜・中区のマンションで火災 3階部分焼き1人搬送 2023年1月21日
5. ■東京・江東区のマンションで火事 男性1人死亡 TBSテレビ 2023年1月22日
4. ■意外と難しい「マンションにおける消防法の順守」松本 洋 2023年1月20日
3. ■去年石川県内 23件発生 マンションやアパート火事が起きたら…2023年1月19日
2. ■未明にマンション火災、寝室の電気ストーブから布団に引火 赤穂 2023年1月2日
1. ■10階建てマンションで火災 ソファなど焼ける 鹿児島・日置市 2022年12月31日

防災

2. ■地震「長周期」も緊急速報 マンション高層階、安全確保へ カナ 2023年1月29日
1. ■地域の防災力を高める催し “マンション防災”テーマ 2023年1月17日

行政の動向

4. ■横浜市 専門家に学ぶ！マンション修繕工事の基礎知識セミナー2023年1月27日
3. ■横浜市 マンション管理に新制度 組合の機能不足を懸念 2023年1月5日
2. ■マンション耐震化支援で新制度 東京都23年度予算案に計上 時事 2023年1月5日
1. ■2023年度改正「マンション長寿命化促進税制」の創設目的と用条件 2023年1月17日

管理

3. ■管理計画認定マンションは固定資産税が減額になる？ 廣田信子 2023年1月27日

2. ■ 役員の資格 2 弁護士 豊田 秀一 2023 年 1 月

1. ■ 分譲マンション管理組合理事長、実は知られざる「凄まじい役得」2023 年 1 月 24 日

タワマン

7. ■ タワマン揺らす「長周期地震動」も緊急地震速報の対象に… 2023 年 1 月 8 日
6. ■ タワマン「低層階にあえて住む人」たちの“理由”榊淳司 2023 年 1 月 27 日
5. ■ タワマン駐車場めぐりトラブル…専用使用権を持つマダムの嘆き 2023 年 1 月 26 日
4. ■ 1 億円タワマン「ロビーのソファの使い方」で住民同士トラブル 2023 年 1 月 2 日
3. ■ タワマンはベランダに洗濯物を干せない？ どんなメリットがある？ 2023 年 1 月 25 日
2. ■ 中国人も跋扈する大人気タワマン…男性「心底嫌気が差した」ワケ 2023 年 1 月 8 日
1. ■ マンション建て替え、数十年後にタワマンに訪れる厳しい現実 山下 2023 年 1 月 9 日

機械式駐車場

2. ■ マンション機械式駐車場撤去平面化に立ちはだかる附置義務条例 2022 年 10 月 31 日
1. ■ 都内マンション、住人が頭を抱える「機械式駐車場」の間 日下部 2023 年 1 月 26 日

裁判等

3. ■ ノーマスクのマンション管理人、「解雇無効判決」の由 2022 年 12 月 29 日
2. ■ 受け取り側の責任？「置き配」荷物の盗難、賠償請求の所在はどこ 2023 年 1 月 30 日
1. ■ 自然災害で住宅ローンが残っている自宅が崩壊してしまった… 2023 年 1 月 19 日

団地再生等

2. ■ 団地をまるごとリノベーション？！MUJI × UR 神奈川県初進出 2023 年 1 月 25 日
1. ■ 気候危機と住まい 3) 団地丸ごと包み、みんなで快適 朝日 2023 年 1 月 4 日

その他

5. ■ 【修繕費不足】穴だらけの階段 老朽化マンションが抱える課題 2022 年 12 月 30 日
4. ■ 高齢者に人気の仕事「マンション管理人」の思わぬ落とし穴中島康 2023 年 1 月 26 日
3. ■ マンションで犬を飼う時にしてはいけない「絶対 NG 行為」4 選 2023 年 1 月 16 日
2. ■ 「鳥よけネット」ウッドデッキ設置マンションにおける消防法の盲点 2023 年 1 月 20 日
1. ■ マンションの管理費を絶対に支払わない「ヤバイ住人」の実態 2022 年 12 月 29 日

監視カメラ

2. ■ 管理会社が薦める「防犯カメラのレンタル契約」にご注意を！村上 2023 年 1 月 27 日
1. ■ 防犯カメラ顔識別、データ利用指針案 対象・保管期間は最小限朝 2023 年 1 月 13 日

榊 廣田

4. ■ 越後湯沢はインバウンド向け「ジェネリック・ニセコ」になる！ 榊 2023年1月23日
3. ■ 近隣諸国のマンション バブル崩壊、日本にも波及目前か 榊 2023年1月16日
2. ■ 「ゼロ金利の終了」でマンション価格は下がるか 榊 2023年1月9日
1. ■ 今のマンション市場に感じる怖さ 廣田信子 2023年1月20日

購入

12. ■ 住宅ローン払えない住まいはどうなる？ 競売までの流れと対処方法 2022年4月21日
11. ■ マンションの管理費が払えない！ 滞納した場合の対応方法を解説 2023年1月25日
10. ■ 管理費だけで修繕積立費不要分譲マンション購入した女性の悲劇 2023年1月10日
9. ■ 「賃貸から分譲へ変わったマンション」に潜む問題点 松本 洋 2023年1月10日
8. ■ 固定型住宅ローン引き上げ、返済額にどう影響 朝日 2022年12月27日
7. ■ なぜ富裕層は巧妙な節税策に詳しいのか 信託銀行を選ぶワケ森岡 2023年1月9日
6. ■ マンション購入理由 1 位戸建てよりセキュリティがよい 2023年1月5(日)
5. ■ ワンルームマンション投資 将来不安な若者たち、期待と後悔と朝 2023年1月19日
4. ■ 自宅売り2300万円で「地方移住」した夫婦、3年で家を失ったワケ 2023年1月4日
3. ■ 2300万円で「地方移住」した夫婦、悠々自適のはずだったのに… 2023年
2. ■ マンションの間取り図の見方、読み解き方ステップガイド あなぶき興産 2023年1月
1. ■ 足音がうるさい、マンション階下クレーマーで5000万部屋を手放す 2023年1月2日

販売動向

8. ■ 東京新築マンション価格は「平均年収の15倍」マイホーム絶望的 2022年12月25日
7. ■ マンション、まだ上がる見解も 続く資材高騰／外国人需要強く朝 2023年1月28日
6. ■ マンション、高値続く6288万円、資材高で—22年首都圏 2023年1月26日
5. ■ 独占禁止法「優越的地位の濫用」に関する緊急調査の結果（公取委 2022年12月28日
4. ■ 首都圏マンション供給、2023年は2年ぶりに増加へ 2023年1月3日
3. ■ 盛岡に分譲マンション続々 同時期の老朽化、空室増える懸念も 2023年1月6日
2. ■ 区分マンション価格が過去最高に、一棟マンション価格も上昇 2023年1月13日
1. ■ マンションデベ「メジャー7」は勝敗つきり！ 地下座談会（6） 2023年1月15日

業者の動き

3. ■ スマート置き配申し込み4000棟を突破、宅配ボックストラブル削減 2023年1月10日
2. ■ マンションの空き駐車場を活用！ akippa 三菱地所コミュニティ提携 2023年1月11日
1. ■ マンションの機械式駐車場でEV充電「EVrest」移動・待ち解消 2023年1月20日

海外

10. ■ 香港モンスターマンション」とラスベガスホテル外観の違いとは？ 2023年1月30日

9. ■ 気候危機と住まい5) 街を再生、ドイツの公営住宅改修 朝日 2023年1月6日
8. ■ 山積みの在庫…ソウルのマンション駐車場・道路占領中古車 2023年1月27日
7. ■ マンション内駐車場で対向車に道譲らない乗用車2台対峙…朝鮮日 2023年1月13日
6. ■ 増える孤独死の悲劇…「マンションはお墓のよう」=韓国 中央日報 2023年1月8日
5. ■ 増える孤独死の悲劇…「マンションはお墓のよう」=2 中央日報 2023年1月8日
4. ■ マンション飛び降りた女性を素手でキャッチ…警察官 中央日報 2022年12月29日
3. ■ 今度は1139戸保有の27歳が死亡、入居者被害100億ウォン超か 2022年12月28日
2. ■ 上海のマンション駐車場で火葬か…朝鮮日報 2023年1月6日
1. ■ 火葬間に合わず…集合住宅の敷地内で遺体焼却との情報も 大紀元 2023年1月8日

犯罪

13. ■「闇名簿」の実態 個人情報をも寄せし作成“若年層に拡大”か 2023年1月29日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000285315.html

概要

①（詐欺組織の内情に詳しい人物）

「（今回の事件で）想像できるのは下の連中、簡単にいうとバカなグループが手短なところでやった。コントロールしきれないのでタチが悪い」

②「一番ベースとなるのが基本情報。」

名前・住所・電話番号の基本がおよそ300万件、家族構成とか勤め先とかそういった情報が48万件あります。（ターゲットは）年齢が65歳以上、退職金とかあるので資産が多いとか、その情報（名簿）が要求される。」名簿には勤務先や年収。会社役員、俳優など多種多様な肩書が並んでいます。さらに…「これがクレジットカード情報です。これでネットで買い物できる」

③名簿は主に大手企業などの個人情報流出リストなどが元になっているといいます。

さらに卒業名簿など種類の違う複数の名簿の中から同一の名前や電話番号などで同じ人物をまとめる「名寄せ」という作業を行い、より詳細な情報が追加された名簿になっていくといいます。「より精度が高くて確実にお金がとれる情報を（買い手から）要求されるので、その情報になると一番お金になりますね」

④すでに出回っているという名簿には、実際、被害に遭った栃木県足利市の住所と茨城県つくば市の住所が記載されていました。

この情報を元に周辺を取材すると（名簿に情報が載っていた人）「“オレオレ詐欺”みたいな…おばあちゃんが電話にでて、おばあちゃんは軽く機転を利かせて『今はいません』と切ったらしい」

名簿に載っていたこの家は数年前に“オレオレ詐欺”の電話もかかっていました。

さらに最近不審な電話が頻繁にかかって来るといいます。

（名簿に情報が載っていた人）

「廃品回収、リサイクルありませんかという（電話は）何度もあります。宝石とか金とかもし使わないのがあったらいくらでもいいのでどうですかと。この辺廃品回収の車はしょっちゅう回ってます」周辺では車の窃盗事件も頻発しているといいます。

⑤（名簿に情報が載っていた人）

「車と機材とそっくり朝無くなってた。向こう2km先の所でも盗まれた。」名簿情報を元に、ある地域を取材したところおよそ6割の家で不審な電話などが掛かっていました。この名簿について、ある想定ができるといいます。

⑥（詐欺組織の内情に詳しい人物）

「もともと古くあった振り込めアポ電の時に使われた名簿が使われたケースが考えられる。高額金額が入ったデータは暴力的な詐欺をやる人たちのところには一切出回ってない。想像できるのは（組織の）下の

連中」暴力的な犯罪グループに渡っている可能性があるという名簿…犯罪組織はどの様な視点でターゲットを定めているのでしょうか…

⑦（詐欺組織の内情に詳しい人物）

「廃品回収としてターゲットの地区を回ってその家においてある車の種類といった情報を集める。ワゴンタイプなのかセダンタイプなのかなんですよ。車の後ろか前に老人マークがついていると、この家は老人がいる。大型ワゴンの場合にはお子さんやお孫さんを乗せる機会が多いので 2 世帯住宅じゃないかと想定できる。高級車の場合はそれだけのお金があると考えられる」

⑧高級車などの情報は車両窃盗グループ等にも共有されているといいます。

さらに在宅率が上がったコロナ禍で名簿の精度を上げる方法がありました。

⑨（詐欺組織の内情に詳しい人物）

「情報を集めるための電話なんですけどアンケートなんですよ。例えばアンケートにしろ、投資にしろ、（電話で）ある金額をいいます。100 万円という金額を話した時に驚かれた『え！そんな高額ですか！』というところと『100 万円ぐらいなら何とかあります』というのと 2 つに分かれるわけです。そこで線引きできるわけですよ。コロナ禍で在宅で家にいる時間が多かったので、話される方がすごく多かったんです。びっくりするほど」

⑩こうして集められた名簿は高値で取引されているといいます。そして今後は新たなターゲットに移行しているといいます。

Q. 今後ターゲットに変更はある？

（詐欺組織の内情に詳しい人物）「あります。高齢者は振込詐欺、アポ電なり、今回の強盗を含めあまりにも高齢者に対するターゲットを絞りすぎたので広がりました。今集めている情報というのはこの 2 年間のコロナ禍の中で、実は 30 代から 50 代の人のデータがものすごく多いんですよ。だから（今後は）自分は高齢者じゃないから安心だというのは絶対にありえません。」

⑪一方、実行犯はどの様に選ばれているのか…番組は以前、テレグラムを使用し闇バイトを募集している「ガラナ」と名乗る人物に接触。その実態が分かりました。

⑫（“ガラナ”を名乗り闇バイトを募集する人物）

「多いっすね。今うちだったら中学生もやってますよ。」「中学生から MAX60 歳手前くらいのおばさんもやってますね。調子の良い時は現金 1 回で 3000 万円とかのキャッチがある。ただそれに関しては万が一それを（金）を持ってそのまま持ち逃げされては困るので、割とそれなりに続けてもらって信頼関係ができた方にデカイ案件が入ったらやってもらう」

⑬海外に住む日本人の知人から犯罪を指示された人物が取材に答えました。

（海外から強盗を指示された人物）

「上野付近の古物商の店に行って金品奪ってこいっていう。商品を見ているふりをしてガラスを割ってでも時計を持ってこいって話してた」

Q. なぜ海外から指示？「所在地が分からず、身柄を隠せるから」

Q. 指示してきたのはどういった人物？「こっちでいうと愚連隊。半グレの人間 たちですね」

Q. 年齢は？「20 代、若いですね」

Q. フィリピンから連絡してきた人物も誰かに指示されてやっている？「そういうこと。上から命令されれば下

は動かなくちゃいけないわけで、使えばだ使い走り。」（1月29日『サンデーモーニング』より）

12. ■強盗事件をめぐる、次々と明らかになる犯罪組織の実態。2023年1月29日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000285315.html

概要

①（詐欺組織の内情に詳しい人物）

「（今回の事件で）想像できるのは下の連中、簡単にいうとバカなグループが手短なところでやった。コントロールしきれないのでタチが悪い」

②「一番ベースとなるのが基本情報。名前・住所・電話番号の基本がおよそ 300 万件、家族構成とか勤め先とかそういった情報が 48 万件あります。

（ターゲットは）年齢が 65 歳以上、退職金とかあるので資産が多いとか、その情報（名簿）が要求される。」名簿には勤務先や年収。会社役員、俳優など多種多様な肩書が並んでいます。「これがクレジットカード情報です。これでネットで買い物できる」

②Q. この情報で？

「できます」この人物によると名簿は主に大手企業などの個人情報流出リストなどが元になっているといいます。さらに卒業名簿など種類の違う複数の名簿の中から同一の名前や電話番号などで同じ人物をまとめる「名寄せ（なよせ）」という作業を行い、より詳細な情報が追加された名簿になっていくといいます。

③「より精度が高くて確実にお金がとれる情報を（買い手から）要求されるので、その情報になると一番お金になりますね」すでに出回っているという名簿には、実際、被害に遭った栃木県足利市の住所と茨城県つくば市の住所が記載されていました。

この情報を元に周辺取材すると…

④（名簿に情報が載っていた人）

「“オレオレ詐欺”みたいな…おばあちゃんが電話にでておばあちゃんは軽く機転を利かせて『今はいません』と切ったらしい」

名簿に載っていたこの家は数年前に“オレオレ詐欺”の電話もかかっていました。さらに最近不審な電話が頻繁にかかって来るといいます。

名簿に情報が載っていた人）

「廃品回収、リサイクルありませんかという（電話は）何度もあります。宝石とか金とかもし使わないのがあったらいくらでもいいのでどうですかと。この辺廃品回収の車はしょっちゅう回ってます」

⑤周辺では車の窃盗事件も頻発しているといいます。

名簿に情報が載っていた人）

「車と機材とそっくり朝無くなっていた。向こう 2km 先の所でも盗まれた。」名簿情報を元に、ある地域を取材したところおよそ 6 割の家で不審な電話などが掛かっていました。この名簿について、ある想定ができるといいます。

⑥（詐欺組織の内情に詳しい人物）

「もともと古くあった振り込めアポ電の時に使われた名簿が使われたケースが考えられる。高額金額が入ったデータは暴力的な詐欺をやる人たちのところには一切出回ってない。想像できるのは（組織の）下の連中」

⑦ 暴力的な犯罪グループに渡っている可能性があるという名簿…犯罪組織はどのような視点でターゲットを定めているのでしょうか…

（詐欺組織の内情に詳しい人物）

「廃品回収としてターゲットの地区を回ってその家においてある車の種類といった情報を集める。ワゴンタイプなのかセダンタイプなのかなんですよ。車の後ろか前に老人マークがついていると、この家は老人がいる。大型ワゴンの場合にはお子さんやお孫さんを乗せる機会が多いので 2 世帯住宅じゃないかと想定できる。高級車の場合はそれだけのお金があると考えられる」

⑧ 高級車などの情報は車両窃盗グループ等にも共有されているといいます。さらに在宅率が上がったコロナ禍で名簿の精度を上げる方法がありました。

（詐欺組織の内情に詳しい人物）

「情報を集めるための電話なんですけどアンケートなんですよ。

例えばアンケートにしろ、投資にしろ、（電話で）ある金額をいいます。100 万円という金額を話した時に驚かれた『え！そんな高額ですか！』というところと『100 万円ぐらいなら何とかかります』というのと 2 つに分かれるわけです。

そこで線引きできるわけです。コロナ禍で在宅で家にいる時間が多かったので、話される方がすごく多かったです。びっくりするほどこうして集められた名簿は高値で取引されているといいます。そして今後は新たなターゲットに移行しているといいます。

⑨ Q. 今後ターゲットに変更はある？

詐欺組織の内情に詳しい人物）

「あります。高齢者は振込詐欺、アポ電なり、今回の強盗を含めあまりにも高齢者に対するターゲットを絞りすぎたので広がりました。今集めている情報というのはこの 2 年間のコロナ禍の中で、実は 30 代から 50 代の人々のデータがものすごく多いんですよ。だから（今後は）自分は高齢者じゃないから安心だというのは絶対にありえません。」

⑩ 一方、実行犯はどのように選ばれているのか…番組は以前、テレグラムを使用し闇バイトを募集している「ガラナ」と名乗る人物に接触。その実態が分かりました。

⑪ Q. 闇バイトをやっている人は多い？

（“ガラナ”を名乗り闇バイトを募集する人物）

「多いっすね。今うちだったら中学生もやってますよ。」「中学生から MAX60 歳手前くらいのおばさんもやってますね。調子の良い時は現金 1 回で 3000 万円とかのキャッチがある。ただそれに関しては万が一それを（金）を持ってそのまま持ち逃げされては困るので、割とそれなりに続けてもらって信頼関係ができた方にデカイ案件が入ったらやってもらう」

⑫ ▽「フィリピンから電話が」「実行犯”募集の実態

犯行グループ指令役が海外から指示を出していた可能性も浮上した今回の事件…

実際、海外に住む日本人の知人から犯罪を指示された人物が取材に答えました。

Q. どこから電話がかかってきた？

(海外から強盗を指示された人物)

「上野付近の古物商の店に行って金品奪ってこいっていう。商品を見ているふりをしてガラスを割ってでも時計を持ってこいって話してた」

Q. なぜ海外から指示？

「所在地が分からず、身柄を隠せるから」

Q. 指示してきたのはどういった人物？

「こっちでいうと愚連隊。半グレの人間たちですね」「20代、若いですね」

Q. フィリピンから連絡してきた人物も誰かに指示されてやっている？

「そういうこと。上から命令されれば下は動かなくちゃいけないわけで、使い走り。」

(1月29日『サンデー』より)

11. ■ 廃ホテルに集う80人「ルフィ」らの詐欺集団、被害15億円以上朝日 2023年1月28日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR1X543VR1XUTIL006.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

概要

①各地で相次いだ強盗事件で、「ルフィ」を名乗って複数の事件を指示していた疑いが持たれている男らは、過去にフィリピンを拠点とした特殊詐欺グループの幹部でもあったとみられている。警視庁は男ら4人の逮捕状を取っており、4人を収容しているフィリピン側に引き渡しの要請を続けていた中で強盗事件が起きていた。

②マニラ郊外の広大な警察敷地の一角にある入管施設。高さ約4メートルのコンクリート製の壁に囲まれ、壁の上には有刺鉄線が張りめぐらされている。4人のうち、容疑者(38)は現地警察の間で「ビッグボス」と呼ばれていたという。

③フィリピン警察当局は2021年、容疑者をオンライン詐欺や恐喝などの疑いで逮捕した。警察当局は調べを進める中で「日本やフィリピンを含む複数の国を対象にした最大の特殊詐欺グループ」に所属していると判断。その後に出国禁止命令が出され、同年から入管施設に収容されていた。日本側も、警視庁が特殊詐欺事件に絡む窃盗容疑などで渡辺容疑者らの逮捕状を取っており、フィリピン側に身柄の引き渡しを求め続けていたという。

④この特殊詐欺事件は、19年までの2年間に約1700件、15億円以上の被害を及ぼしたとされている。主な手口は、警察官をかたって高齢者に「詐欺犯人のリストにあなたの名前がある」と電話をかけ、「キャッシュカードを封筒に入れて保管して」と指示した上で、その高齢者宅を訪れたメンバーが、別の封筒とすり替えてカードを盗むというものだ。盗んだカードから現金を引き出していたという。

⑤高齢者たちをだます電話をかける拠点の一つが、マニラにある7階建ての廃ホテルだった。拠点では約80人の日本人がマニュアルや住所録をもとに1人あたり1日50件ほど電話をかけていた。週休2日で、歩合制の報酬は1週間に5万~40万円手にしていたという。拠点には、衣食住の世話をするため20

～30人のフィリピン人もいた。

⑥男は19年4月にSNSで「高収入アルバイト募集」の投稿を見つけて応募。「身分証のコピーを送って親の住所などを伝えると採用された」という。この「採用」手法は、相次ぐ強盗事件とも共通する。自身や家族の情報を握られ、途中から抜けることをできなくさせる仕組みだ。この男も「断ると自分や親の話を持ち出されて脅された」と振り返る。

⑦この廃ホテルが摘発されたのは19年11月。フィリピン入管当局が、そこにいた日本人36人の身柄を拘束した。36人は21年7月までに強制送還、逮捕されたが、別の拠点もあったとされ、摘発を免れたメンバーもいた。それが、グループのリーダー格とされる容疑者らだったとみられる。日本の警察当局は、強盗事件を指示した「ルフィ」が誰であるかの特定まではしていない。複数の人物が使っていた可能性もあるが、その中に容疑者らも含まれていたとみている。

10. ■住宅街、強盗の前兆？不審な3人→翌日「アポ電」→窓に侵入痕朝日 2023年1月28日 <https://digital.asahi.com/articles/DA3S15539898.html?pn=3&unlock=1#continue> [here](#)

概要

①フィリピンの入管施設に収容されている男が「ルフィ」と名乗り、各地で相次いだ強盗事件を指示していた疑いが強まった。複数の実行役が押し入って住人に暴行を加え、金品を奪ってレンタカーで逃走する一。手口が共通する一連の事件につながりそうな不審な前兆が、東京都足立区で起きていた。

②東武鉄道竹ノ塚駅から約2キロ離れた閑静な住宅街。18日夕方、ある住宅を囲むように、警戒しながら歩く3人の不審な男が目撃されていた。地元の住人ではなさそうだった。目撃者によると、3人のうち2人が住宅の周囲に待機すると、残った1人が敷地に入っていった。玄関前まで来たその時、郵便の配達員がやってきた。それを見た待機している2人のうちの1人が、他の2人に両手で大きく「×」をつくり、ひじを立て「戻れ」と手招きするしぐさをした。3人は走って去っていったという。

③翌19日の日中には、この家に警察官を名乗る人物から資産状況を尋ねる電話がかかってきた。電話を受けた住人がそれに答えて電話を切った後、不審に思い警視庁に相談。強盗の予兆である「アポ電」の疑いがあるとして、警視庁が避難を指示したという。指示に従って住人が避難した後、何者かがこの家の窓ガラスを割って侵入していた。避難していなければ、住人が犯人と鉢合わせして襲われる可能性があった。

④さらに翌日の20日午後1時半ごろ。この家から約30メートル離れた路上に、不審なレンタカーがあるとの通報があった。警察官が現場に駆けつけると、銀色の足立ナンバーのレンタカーが道路と駐車場にまたがるように止まっていた。この道路を挟んで向かい側のベンチには、紺色のパーカを着た若い男が座っている。

「車の持ち主ですか」。警察官がそう尋ねると、男は「私の車です」。続いて何をしているのかと問われると、「知り合いと飯を食うために待っています」と答えたという。

⑤警察官は男の挙動が不審と感じ、同意を得てレンタカーの車内を確認した。置いてあったリュックサック

を開けると、中からは「フランク・ミューラー」などの高級腕時計 3 点。時計について詳しく聴きたい、と告げると男は抵抗することもなく、自らレンタカーを運転して警察署に向かった。警察署で身元を確認すると、昨年 1 2 月に中野区で発生した強盗傷害事件の実行役として警視庁暴力団対策課が行方を追っていた容疑者（2 1）＝金沢市末町＝と判明。日付が変わった 2 1 日未明に逮捕した。

⑥レンタカーの後部座席から見つかった携帯電話には、東京都狛江市で 1 9 日に発生した強盗殺人事件に関する情報があった。二つの事件はともに「ルフィ」の関与が疑われている。さらに携帯電話には足立区内の二つの住所も記録されており、このうちの 하나가、1 8 日から不審な出来事が続く住宅と一致した。容疑者はこの携帯電話について「自分のものではない」と説明したという。

警視庁は、1 8 日に目撃された不審な人物も容疑者らの強盗グループのメンバーで強盗事件を起こそうとしたところ配達員に見つかったため断念したとみている。

⑦警察庁によると、同一グループによるとみられる一連の強盗事件が昨年 1 0 月以降、関東地方や西日本の少なくとも 8 都県で 1 4 件発生し、これらの事件に絡み実行役ら三十数人を逮捕している。また、関連する可能性がある強盗や窃盗事件が 6 府県で起きている。

会議には警視庁、千葉、大阪、広島、福岡など 1 4 都府県警の刑事部長らと警察庁側の計二十数人が出席。関係の警察はこれまでも情報交換などをしながら捜査を進めてきた。ただ、全容解明にむけ、現場の捜査責任者が一堂に会して連携を深める必要があると判断した。

9. ■「ルフィ」は 2 人？ 被害総額 35 億円 フィリピン入管内から指示 2023 年 1 月 28 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/227969>

概要

①全国各地で相次いでいる広域強盗事件で、フィリピンの入管施設に収容されている男 4 人の中に容疑者（38）のほかにも「ルフィ」と名乗る男がいた疑いがあることが、関係者への取材で分かった。男は容疑者で、2 人はハンドルネームを使い回しながら、強盗事件の実行役に指示を出していた可能性がある。

②警察当局は二セ電話詐欺事件で 4 人の逮捕状を取っており、フィリピン当局に身柄引き渡しを要請している。警視庁は引き渡しを実現すれば、二セ電話詐欺で逮捕した上で強盗事件への関与も調べる。

③容疑者は入管施設に携帯電話を持ち込み、東京都稲城市で昨年 10 月に起きた強盗事件の実行役らに、通信アプリ「テレグラム」で指示していた可能性がある。

容疑者は容疑者と同じく北海道出身。2019 年、容疑者が首謀者とされるフィリピン拠点の二セ電話詐欺グループで、幹部として「かけ子」らを取りまとめていたという。

④フィリピンの入管当局は同年、容疑者を空港で拘束。日本の警察当局は二セ電話詐欺の被害者からキャッシュカードを盗んだとする窃盗容疑で逮捕状を取っており、フィリピンの入管当局は 20 年 1 月、国外退去命令を出した。しかし、フィリピン国内で別の違法行為に問われていたこともあり、日本への身柄移送は実現していなかった。

⑤二セ電話詐欺事件を巡っては、フィリピン当局が 19 年 11 月、日本人の男ら 36 人を拘束。全員が強制送還され、警視庁に逮捕された。警視庁は被害額は 35 億円に上るとしている。容疑者は 21 年 4

月、不法滞在容疑でフィリピンで拘束。容疑者とともに入管施設に収容されている。（東京新聞）

8. ■逃げたらヒドい目に「自宅に知らない男が」…「闇バイト」強盗団「2023年1月28日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/292445>

概要

①茨城、栃木、神奈川、広島、山口など、昨年10月以降に全国8都県で続発している強盗事件。東京都狛江市で大塩衣与さん（90）が自宅で全身に暴行を受け殺害されるなど、悪質な犯行が続いているのだ。容疑者は、いずれも10代から30代の若者。1月26日には中野区の男性住民の顔を殴り約3000万円を奪ったとして、あらたに強盗致傷の疑いで大阪府藤井寺市の無職（33）が逮捕された。

②「実行犯たちは、ネット上の『闇バイト』に応募して犯行に及んでいました。

指示を出していたのは、『ルフィ』『ミツハシ』『キム』と名乗る人物です。

実行犯のスマートフォンにはフィリピンの国番号『63』からの着信履歴が残っており、『ルフィ』は海外から彼らを操っていたとみられる。『ルフィ』は現在フィリピンの入国管理局の収容施設で拘束され、日本が送還を求めています。

③『闇バイト』では、『報酬1000万円のタキ（強盗）』『日当100万円』などの好条件を提示。

指示役は、高額な現金を持っている高齢者などの住所や電話番号、家庭状況が記載された『闇名簿』から襲撃場所や時間を決めていたと思われます。

実行犯は『運転手役』『見張り役』など、細かく役割が分けられていました。お互い名前も知らず、犯行現場で初めて会うケースが多かったようです。

実行犯の大半は借金を抱えたり、ギャンブルにハマるなどしてカネに困っていたという。高額条件に目がくらみ、犯行に手を染めたのだろう。

④逮捕された実行犯たちの供述から、『ルフィ』の恐るべき素顔も徐々に明らかになっている。「『ルフィ』は実行犯たちに、平気で『強盗に行った時は（住民を）殺してもいい』と話していたそうです。『ブツ飛んだ』性格で『何をするかわからない』人物だとも」（同前）

⑤「ルフィ」は、実行犯に犯行を遠隔で具体的に指示するだけでなく、恐怖を与え支配していたようだ。「一定の時間が経つと情報が消去される機能のある通信アプリ『テレグラム』を使い、実行犯に顔写真と運転免許証など身分証明書の画像を送るよう求めていたようです。一旦画像を送ると、『逃げたらヒドい目に遭うぞ』という趣旨のメッセージが。家族構成まで伝えていたため、親族にまで危害が加えられるのを恐れ簡単には抜けられなかったのでしょう。

⑥実際『いきなり自宅に見知らぬ男が訪ねてきた』『監視されていると思った』と、供述している実行犯もいます。『恐ろしい組織に入ってしまった』と。こうした支配方法は、暴力団や半グレが仕切る特殊詐欺事件と同じ構造です。『ルフィ』は、反社会的な人物とみられます」（同前）フィリピンから身柄が送還されしだい、警察は「ルフィ」の本格的な調査を始める方針だ。（フライデーデジタル）

7. ■ 身分証確認、家族を監視 逃れられない負の連鎖—時事 2023 年 01 月 27 日

<https://www.jiji.com/sp/article?k=2023012601087&g=soc>

概要

①東京都稲城市の住宅で昨年 10 月、住人が暴行を受け現金約 3500 万円などが奪われた強盗致傷事件で、逮捕された実行役の男の供述などから、メンバーのほとんどが高額報酬をうたう SNS の「闇バイト」の投稿で集められて犯行に及んでいる実態が明らかになった。指示役に精神的に支配されていた背景も浮き彫りになり、警察当局は「一度（グループに）入ると抜けられない。安易に応募しないでほしい」と訴えている。

②男らはツイッターやインスタグラムなどの SNS で「高収入アルバイト」などと書かれた投稿に応募し、追跡が困難とされる通信アプリ「テレグラム」に切り替えるよう誘導されていた。その際、身分証と顔を並べて撮影した写真を送るよう指示され、本人であることや住所を確認されていたとみられる。

③逮捕された男の 1 人は「借金返済やギャンブルのために金が欲しかった」といい、写真を送ると「次から次へと犯罪行為の仕事が依頼されるようになった」と供述。フィリピンから遠隔で指示を出しているとみられる「ルフィ」と名乗る人物の配下と思われる人が自宅を訪ねてきたことがあり、「いつ家族に危害が及ぶか心配だったので、抜けられないと思い指示に従っていた」とも話している。

④男は「（強盗先で人を）殺してもいい」と話していた指示役がいたことも明かした。逃げて報復された人の話を聞かされ、監視下に置いていると示唆されることもあったという。指示役は、住所などの個人情報握ることで、犯罪行為に後から気付かれても、グループから抜け出せないようにしていたとみられる。

6. ■ 名簿は裏社会で何十万円」狙われる高齢者の特徴とは 朝日 2023 年 1 月 26 日

<https://dot.asahi.com/dot/2023012600031.html?page=1>

概要

①「一連の犯行は、もともとは振り込め詐欺を手本にして、目鼻が効く連中が手っ取り早くカネにしようと、SNS でバイトを集めてやっているものです。聞いている話では、いくつかグループがあるようです。おそらく一番上はヤクザかそれに準ずる人物。その下に半グレ組織がいて、現場を操っている。そんな構図でしょうある元暴力団幹部の男性 Z さん。

②岩国市であった強盗未遂事件では、犯行グループのうちの一人の裁判が始まっている。被告の男は、SNS で「日当 100 万円」などと書かれた「闇バイト」をみつけ、応募した。その後、「担当者」と連絡をとると「報酬 100 万円のタキ（強盗）の仕事がある」「山口で仕事があるのでまず広島に行ってください」と指示されたという。

現場に向かう途中の広島県内で、まったく面識のない 4 人と合流し、車の中で打ち合わせた。「押し入る家には金庫が二つあり、合計で 1 億円がある」「人がいれば縛っちゃおう」「金庫の番号がわからなかったら、カッターで脅して聞くだけ」

③現場に行き、1 人が民家の窓ガラスを割ろうとしたが失敗し、翌日に再度、決行することになった。再度

現場に集まった5人のうち、1人が見張りとして車内に残り、携帯電話で指示役から連絡を受けて、民家の窓から家の中に侵入。家の中にいた1人をカッターナイフで脅し、結束バンドで縛った。だが、別の家人が大声を出したため、家にいた別の家族が日本刀を持って助けにいき、犯行グループは現金を奪うことをあきらめて逃走。逃げ遅れた被告の男が逮捕され、犯行の状況が見えてきた。

④後で捕まった他の4人も、SNSの「闇バイト」で集められた。計5人は、それぞれ北海道、栃木県、愛知県、東京都とまったく違った土地の出身だ。

このパターンは、狛江市や関東圏などの事件と共通している点がいくつかある。

▽SNSで「闇バイト」として集め、知らないもの同士をグループ化

▽犯行前に現場の下見を繰り返す

▽現場では、1人が指示役と電話をつなぎながら実行グループに指示内容を伝え、相手に暴行を加えながらカネや金庫の場所を聞くなどがあげられる。

⑤「現場の実行役は、SNSの応募で集まったまったくの素人。指示役がSNSと携帯電話でそれらを束ね、現場に誘導する。犯行時は現場と携帯電話をつなぎっぱなしにして、次から次へと指示を出していく」（捜査関係者）

⑥SNSで「闇バイト」や「裏仕事」「裏バイト」などと検索すると、〈高収入お仕事揃ってます〉 〈高額報酬のバイト紹介できます〉 〈月100万円以上〉 なかには、緊急性があるのか、〈1人のみ募集、急遽一枠空いた〉といった内容もある。

数年前、振り込め詐欺の「受け子」をしたとして逮捕された男性のXさんによれば、「自分が応募したのは日当10万円とか出ていた闇バイトでした。ツイッターで相手をフォローしてDM（ダイレクトメッセージ）を送信すると、『テレグラムはあるか』と聞かれました。その後はテレグラムで指示を受け、駅のコインロッカーやバス停などで箱などを受け取り、それを車で来た人に手渡すという仕事でした。3回くらいやって捕まりました。どういう人が関係していたのかはわかりません」

⑦Xさんは昔の仲間から昨年12月、闇バイトに勧誘された。メッセージには、〈日当100いくこともある〉 〈大きく稼ごう、そんなにやばくない〉

「振り込め詐欺の『昔の仲間で行っているから確実だ』『本当にもうかっているから一緒に』『UDよりはるかに稼げる』とも言っていた」（Xさん）

UDというのは「受け子」「出し子」を示す隠語だという。

⑧Zさんも、犯行グループ」に加わらないかと昨年、誘われたという。

「今度捕まれば実刑でかなり長くなるし、今は仕事が見つかりましたから。誘ってきたのは刑務所で一緒だった元ヤクザです。私が刑務所にいた数年前は、出所したらどうやって振り込め詐欺で捕まらずにもうけるか、という話題ばかりでした。刑務所の雑居房の半分くらいが振り込め詐欺で実刑というヤツばかりでしたからね」

⑨「振り込め詐欺で、なぜあちこちに電話ができるのかといえば、名簿があるから。例えば訪問介護を受けている一人暮らしの高齢者だとか、高額納税者や高級な宝石購入者、スポーツジム会員とかね。名簿は裏社会ではよく流通しています。

新しいものは何十万円もしますね。刑務所では『振り込め詐欺は面倒。家に押し入れば手っ取り早くカネになる』と怖いことを言っていた受刑者もかなりいました。そういう考えのヤツが振り込め詐欺を応用し、日

当をアップして人を集めてやらせているんです」結局、振り込め詐欺と同様に、実行役などが捕まっても指示役などの上の犯行グループには影響が及ばない仕組みになっているとみられる。

⑩「一番頂点にいるヤツにはまず届かない。私が怪しいと思っている人物もコロナ禍なのにずっと東南アジアの国にいました。携帯電話での指示役も、おそらく半グレが連れてきた人間で、事情はよくわかっていないはず。実行役は、素人の知らないもの同士を組ませると手柄を競うようになる。暴行するにも、ケガをさせる程度でいいのにやりすぎて殺してしまった、というのが柏江市の事件では」（Zさん）

（AERA dot.編集部 今西憲之）

5. ■“叩き”専用名簿「マニュアル」で狙われる高齢者丸裸個人情報 2023年01月25日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2023/01251212/?all=1>

概要

①現在、捜査関係者がターゲットの選定に使われたと見るのが、特殊な「名簿」の存在だ。「年々、精度が上がっている」という“闇の名簿”の実態を当事者が証言する。犯行グループによる侵入先の選定には「一軒家に住む裕福な高齢者宅”などをリスト化した名簿をもとにした可能性が高い」（捜査関係者）という。

②「メディアでは“名簿屋”なんて呼ばれますが、業界では“武器屋”と呼ばれることが多い。仕事＝戦うためのツールを用意するという意味。俺の知ってる武器屋の多くは20代や30代前半までで、名簿専業でやっている人間はほとんどいない。

俺たちのグループも情報商材の販売や仮想通貨など、いくつかある“事業”の一つとして名簿を扱っているに過ぎない」こう話すのは、実際に闇サイトなどに出回る名簿を販売しているXだ。

③「叩き用の名簿」というものが存在するという「要は一軒家に住む高齢者世帯などを主にリストアップしたもの。なぜ高齢者なのかといえば、タンス預金しているケースが多く、押し入っても反撃される恐れもないので、手堅く叩ける。“叩き名簿”はリストアップされている人数や精度にもよるが、だいたい50万～200万円程度の値で取り引きされている」（X）

④全国を網羅した数千人を超える名簿も存在するが、人数が多くなるほど「情報の精度に欠ける」傾向があり、値は安くなる。他にも「地域限定」と呼ばれる都道府県単位のものなど、用途によって名簿のバリエーションは分かれるという。

⑤名簿の中身や作成法など、核心部分をXに訊ねた。

「ベースとなるのは、高額な布団や健康食品などの購入者名簿。購入者の多くが高齢者なので、基本データとして重宝されている。同名簿にさらにデパートの外商名簿や“家を最近リフォームした人”のリストなどを照合・加味して名簿の精度を上げていく。これらの名簿はカネに困った内部関係者などが闇サイトで転売していて、入手はそれほど難しくない。また高額布団販売やリフォーム業者に関しては、そもそも我々の“同業者”のような連中も少なくないので、手に入れるのは一層たやすい」（X）

⑥これだけでも住所・氏名・電話番号や家族構成に加え、ある程度の資産状況も類推できる名簿がつくれるという。「加えて、過去に投資や振り込め詐欺に遭った被害者のリストや、不動産管理会社から流出

したデータなどを“上書き”していくと、かなり高値で売れる名簿が完成する。不動産などの資産を持っている高齢者は大抵、所有するマンションやアパートなどの管理を外部の管理会社に任せているので、入手データをみれば“月々いくらの家賃収入があるか”も分かる。またフィッシング詐欺で得たクレジットカード情報を付け加えれば、購入履歴から最新の経済状況まで把握できる」(X) こうして名簿の情報は随時“更新”され、新しいリストを入手するたびに情報の精度が上がっていく仕組みなのだという。

⑦さらに X は最近の強盗事件があえて「住人の在宅時」を狙う背景をこう話す。

「理由は単純明快で、住人に直接、カネの在り処を聞き出すため。実際のところ、やっている連中は“目出し帽をかぶっていれば大丈夫”など、自分が逮捕される可能性なんてまるで考えてない。実は叩きの手順を記したマニュアルも闇サイトなどで売買されていて〈結束バンドを用意する〉〈ハンマーを使った窓の割り方〉〈効果的な脅し文句〉〈防犯カメラの設置場所と破壊法〉〈タンスは下から開ける〉……などの一通りのノウハウが書かれている。だから最近の叩きは“半グレ未満”のフツーのカネに詰まった若い連中がやっている」(X)

⑧闇サイトに出回る名簿の売買を取り締まらない限り、凶悪な強盗事件を「未然に防ぐ術はない」と X は断言した。(デイリー新潮編集部)

4. ■ 連続強盗事件 激安レンタカー業者が犯行に使われた理由は？ 2023年1月24日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2023/01241701/?all=1>

概要

①連続強盗事件で、まだ語られていない重大な「事実」がある。襲撃先に、暴力団関係者や闇カジノ経営者など「反社」に属されそうな人物の自宅が一部含まれていたというのだ。なぜ犯行グループはあえて彼らを狙ったのか――。

②一連の事件で重点的に狙われたのは「現金がありそうな民家」だ。その中で、“属性”で狙い撃ちされた可能性のある民家が複数あるという。

「銀行に預けにくいカネを持っていそうな家です。襲われた家の住人には、元有名暴走族のリーダーで暴力団とも関わりが深いとされる人物や、闇カジノの経営に関与していたとされる人物も含まれています」(同)

③指示役には反社会的勢力がいるとされている。反社だからこそ得られる情報をもとに、襲撃先をピックアップした可能性があるというのだ。「指示役は、SNS などを通して応募してきた者を、記録が抹消できる通信アプリ『テレグラム』へ誘導。それから具体的に細かい指示を送っていたと見られています」(同)

④犯行に利用されたレンタカーをめぐっても気になる情報が出てきた。「X という全国チェーン業者が利用されているケースが多い」(同) というのである。業界最安値をうたっている業者だが、なぜ犯行グループは X ばかり利用したのだろうか。

「実行犯は借金持ちが多く、手元の資金が不足していからという理由も考えられるが、審査が甘いという理由で選んでいた可能性もあります」(同)

「X にはガソリンスタンドなどに委託している店舗もある。担当者は素人ばかりで、手続きが雑なケースが多

い」というのだ。

⑤今後の捜査で注目されるのは、指示役までたどり着けるかという点だ。ポイントとなるのは、“消える SNS”である。「狛江の事件が発覚したのは、今年 1 月 12 日に起きた千葉県のリサイクルショップで起きた強盗傷害事件で捕まった犯人のスマホから、狛江の住所や犯行を示唆する情報が出てきたからです。もし警察が、通信履歴が消えるはずのテレグラムの復元に成功していたならば、指示役にも遡れる可能性がある」（同）（デイリー新潮編集部）

3. ■資産ありと悟られないことが重要」強盗・窃盗 全国規模で犯行か TB2023 年 1 月 23 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/289779?display=1>

概要

①東京・狛江市の強盗殺人事件、大塩衣与さん（90）が自宅で殺害された事件で新たにわかったことです。大塩さんの自宅から約 250m 離れた住宅街で、犯行車両とみられる白いレンタカーが防犯カメラに映っていました。その後、大塩さんの自宅から約 400m 離れた有料の駐車場で乗り捨ててあったことがわかっています。

別の犯行車両とみられるシルバーのレンタカーをすでに警視庁は都内で押収。

②また、中野区で起きた強盗傷害事件で逮捕された容疑者の押収したスマートフォンから「狛江市」などの記述とともに「欠員が出ましたらすぐに連絡致します」との SNS でのやり取りが残されていました。このあたりからも組織的な犯行ということが見えてきます。東京のみならず、山口・岩国市や広島市西区の強盗事件にも関与しているとみて捜査が続けられています。関東近県でまとめてみました。

去年 10 月 東京・稲城市

去年 12 月 東京・中野区と渋谷区

9 日 神奈川県・川崎市、千葉県・市川市

10 日 栃木・足利市

11 日 茨城・龍ケ崎市

12 日 さいたま市、千葉・大網白里市

14 日 茨城・つくば市、龍ケ崎市

19 日 東京・狛江市

③それぞれの事件捜査を進めると、接点が浮かび上がってきました。

まずは今月 12 日、千葉・大網白里市のリサイクルショップでの強盗事件です。自衛官の男（20 代）が逮捕されました。この男の携帯電話に狛江市の大塩さん宅の住所が記録されていました。

先月 16 日、東京・渋谷区の貴金属店での強盗事件では、逮捕された 19 歳の男ら 3 人が SNS の闇サイトに応募していたことがわかっています。先月、東京・中野区で起きた強盗傷害事件の永田陸人容疑者のスマートフォンの中に狛江市の強盗事件に関するやり取りが記録されていました。

④今月 10 日に起きた栃木・足利市で起きた強盗事件で男性の自宅に男ら数人が侵入し、被害者を粘着テープで縛りました。この被害者が話をしてくださったんですが、実行犯ではなく、指示役から電話越

しに「金があるだろう」と脅されたということです。その後、会話の印象から指示役は 30 代から 40 代で実行役は 20 代だと、被害者の男性は話していました。その指示に従って殴られるということが実際にあったといえます。加えて、指示役からはスマートフォン越しに「探した後に金目のものが出てきたらどうなるか分かっているだろうな」と脅された上で実行役が家中を物色し、現金約 300 万円が奪われたという事件です。

⑤元警視庁刑事の吉川祐二さんは組織的な犯行が裏にあるだろうということです。

携帯電話で指示をしていた指示役、仲介役（リクルーター）がいて実行役がいるというチームがもう何チームもいて、それを元締めする人物もいる。元締めまで捜査で解明しないといけないということになるわけです。「犯行までの一連の流れは特殊詐欺で使われていたノウハウを強盗に流用しているのではないか」私の考えではそれぞれ一つの班の指示役から下に仲介役（リクルーター）や実行犯、その一つのグループが 20 名程度のものではないかと考えます。さらに、そのようなグループがいくつもあるわけです。そして、その上に監督や元締めと呼ばれている者がいるわけです。ですから、そこから考えると大変大きな組織になっている可能性は高いと思います。

⑥実行役を SNS などの闇サイトで募っているような集め方というのは特殊詐欺のときからずいぶん目立ってきています。

今回の犯行形態は形態が強盗ということですが、特殊詐欺のときは人を騙してお金を盗み出して持ってくる。ただ元々組織作りなどについては特殊詐欺のときの流れが現在も来ているものと思います。

⑦不思議なのが、組織化されている割には素人っぽいいいいますか、プロにしては荒っぽいいいいますか、これだけ凶暴になってきているのに詰めが甘いような気がする。携帯電話で指示役はそのままでいいのは完全に素人なのかと思うんですけど。これはどういうことが言えますか？焦ってるんですか？

元警視庁刑事 吉川氏

実際におっしゃる通り、今回の事件に関して言うならば、ずいぶんボロが出てきているような気もします。そして、出てきている「電話で指示役に確認をした」ということですが、これは指示役かどうかっていうのは定かではないです。例えば実行犯であっても車の中で見ている者などの指示だった可能性もあります。もし、これが本当の指示役から来てるとしたら大きな墓穴を掘ってることになります。

⑧元大阪府警刑事の中島正純さん

防犯の見える化は効果が大きいとおっしゃっていました。

防犯カメラを設置するのはもちろん、防犯のシールなどを外から見える場所に設置するというものです。あとは大音量で周囲に知らせる防犯ベルやシールなども売っていますが、そういったものを外から見える場所に貼ってみる。町ぐるみで設置することで強盗から身を守る環境になり、「地域の防犯にも効果がある」と中島さん。

あと、「資産に関する電話や訪問には一切応じないこと」。例えば、屋根の修理業者が突然訪問してきて、「500 万円が必要だ」という。別に金額は何でもいいんですけど、「予期しない金額を聞いてどう反応するかみるのが目的で、“資産あり”と悟られないことが重要」

相手にしないことが一番。インターホンが鳴ったとしても 1 人の場合は出ないとかそういう方法をとった方がいいと思います。

2. ■ 被害者語る手口家に引きずり込まれ」相次ぐ「3 人組強盗 TV テ朝日 2023 年 1 月 16 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000283430.html

概要

①14 日未明、茨城県で連続して起きた 3 人組の男による強盗事件。実は 3 人組の強盗は関東各地で相次いでいます。犯行手口の共通点が見えてきました。

「きのう深夜 2 時ごろ、茨城県つくば市のあちらの住宅に強盗が入ったと 110 番通報がありました。犯人は黒っぽい服を着た 3 人の男だといいます。」

ハンマーのようなものを持った 3 人の男が住宅に押し入り、71 歳の夫と妻の手足を粘着テープなどで縛り、現金およそ 80 万円や預金通帳を奪って逃走しました。侵入したのは身長 170cm ぐらいの若い男たち。寝ていた夫妻に対し、「命が欲しかったら金を出せ」などと脅したと言います

②「つくば市の事件から 3 時間ほど前、手口や犯人像が酷似した事件が、ここから 30km 程の場所で起きていました」茨城県・龍ヶ崎市。きのう 14 日午前 1 時ごろ。

金づちや包丁を持った 3 人の男が、70 代の夫婦宅に窓のカギを壊して侵入。寝ていた夫婦を粘着テープで縛り、現金およそ 2 万 5000 円を奪い逃走しました。

2 つの事件。そこには、いくつかの共通点がありました。

③犯行に及んだのは、若い男の三人組。全員が黒っぽい服を着用。犯行にはハンマーのようなものと粘着テープが使用されていたのです。3 人の男たちによる粘着テープなどを使った強盗事件は、今年には入り立て続けに起きています。9 日には神奈川県川崎市で、翌 10 日には栃木県足利市、さらに 12 日には、さいたま市でも発生。

④足利市で襲われた被害者が助けを求めた家の住人「（被害者は）手を粘着テープで縛られたので、それも後ろじゃなくて前だったんですね。で、なんとかとって、足も目隠しもとってうちに来たみたい」10 日午前 1 時ごろ、53 歳の男性宅に 3 人の男が侵入。男性の頭を鈍器などで殴り、現金 300 万円などを奪って逃走した。

「（3 人のうち 1 人が）携帯電話で指示を受けながら犯人が色々行動していたらしいです。だからきっと組織ぐるみでやってるんじゃないかって」

⑤（元警視庁刑事 吉川祐二氏）「これだけ限られた期間のなかで発生するというのは同一犯である可能性も捨てきれない。同一犯と言いますか同一のグループですね。組織化されていて同じ組織がやっている可能性が高いと思われます」

▽「家に引きずり込まれ」被害者語る手口

（佐々木一真アナウンサー）

「実は 3 カ月前、同様の手口の事件がここ茨城県坂東市で起きていました。現場は畑が広がり住宅が点在している場所の一角です。」

去年 10 月 8 日、茨城県坂東市の住宅に若い 3 人組の男が押し入り現金 20 万円などを奪い逃走…現場は茨城県で相次いだ強盗事件に近い場所です。

（被害男性）

「寝てたんですよ、そしたら 0 時ごろにインターホンがピンポン鳴ったので夜中だから怖いと思ったんで出な

かったんですよ。少し時間経ってから窓ガラスが“ガッシャーン”て音がした、慌てて飛び起きて玄関まで行ったら犯人の1人が入ってきてたんです。」犯人の1人から逃れ玄関を出るとさらに2人の男がいたといいます。Aさんは捕まり、粘着テープで手首を縛られ口も塞がれ、再び家に引きずり込まれたといいます。（被害男性）「（家の）中に引きずり込まれて『金どこだ』『金庫どこだ』『時計どこだ』とか『正直に言ったら殺さねえから大人しくしろ』とか言われて…怖かったです。殺されると思いましたね。こんなところで人生終わっちゃうのかと思って…」被害は？「現金20万円、財布丸ごと入っていた物全部と時計…」

Q. 犯人の顔は？

「暗くてマスクしてたし帽子も被っていたのではっきりと覚えていない」「20～30代だと思います、若かったです」

Q. 言葉は片言？

「いや日本人ですよ、完全に日本人。（犯行は）手慣れているというかそういう感じ…ポシエットみたいなのを3人も、黒い服装でポシエット付けて道具など入れていたのかな」侵入から逃走するまで十数分の犯行。Aさんは辛うじて動く指を使い携帯から110番通報しました。

⑥（元警視庁刑事 吉川祐二氏）

「以前特殊詐欺の時にですね、データが出回っていました。独身、一人暮らしか、高齢者であるとか、貯蓄がどれくらいあるかというデータを入手して被害者を特定していった、選別していった、ということは十分考えられます。」

⑦（詐欺組織の内情に詳しい人物）

「（名簿の）ジャンルで言ったら「高齢者」「アポ電用」「貸し金用」「投資詐欺用」、それから前職付きのリスト、3000万とか5000万とかありますね。これが資産付きですね。それからこれ『通』というのは実は通帳なんですよ。銀行口座ですよ。」

以前番組が入手した名簿には住所氏名はもとより勤務先や年収、中には銀行口座の情報まで記載されたリストが存在していました。この様な名簿の多くは犯罪組織の手に渡っているといいます。

「犯罪組織自身ののしぎ（収入）が段々無くなってきていて今までアポ電（強盗）なりいろんな形でやってきたが、（犯罪）グループのリーダー連中は自分たちで直接やっていく考え方が多く暴力的な強盗とかやる連中が増えている。“手っ取り早く”という考え方が多い」

（1月15日『サンデーステーション』より）

1. ■ 計画持ちかけられ…大阪マンション留守宅侵入 28歳男逮捕 朝日 2023年1月27日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_18177.html

概要

①大阪市中央区の20代男性宅に侵入し、現金や高級腕時計など約1550万円相当を盗んだとして大阪市旭区の自営業（28）が逮捕された。

去年5月、5人の男と共謀の上、大阪市中央区のマンションで、留守にしていた男性（20代）の部屋に侵入。現金約900万円が入った金庫や、腕時計など時価をあわせて650万円相当の貴金

属を盗んだ疑いが持たれています。

②容疑者は、窃盗などの疑いですでに逮捕され、その後、起訴された主犯格の男に「金を稼いでいるやつがいるから、そいつのところに行こう」など持ちかけられ、実行役を集めたといいます。

③被害男性は飲食関係の店に勤めていますが、このグループには被害男性の元同僚にあたる男もいて、男性宅に金品があることを知っていました。

犯罪②

6. ■ 渋谷区のマンション 3 人組強盗傷害事件で逮捕 7300 万円 TBS テレビ 2023 年 1 月 24 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/290166?display=1>

概要

①東京・渋谷区のマンションで現金など7300万円相当を奪い、住人に重傷を負わせた疑いで、警視庁は24歳の男を逮捕しました。

容疑者（24）は去年10月、別の男ら2人と共に渋谷区のマンションの一室に侵入し、現金やロレックスの腕時計などあわせて7300万円相当を奪ったうえ、住人の男性を工具などで殴り、重傷を負わせた疑いがもたれています。

②この事件では、男2人がすでに逮捕されていて、この2人については、さらに別の新宿区で起きた強盗傷害事件でも起訴されています。警視庁は、これらの事件が関東などの連続強盗事件と関連があるか調べています

5. ■ 渋谷のマンション最上階から7千万円相当を強奪3人組摘発 朝日 2023年1月24日

<https://www.asahi.com/articles/photo/AS20230124001383.html>

概要

①マンションの住人男性を殴って計約7千万円相当の金品を奪ったなどとして、警視庁は、八王子市の職業不詳（24）を住居侵入と強盗致傷の疑いで逮捕し、24日発表した。否認しているという。

②容疑者は（20）と（21）の両被告＝同罪で起訴＝とともに昨年10月7日午後10時ごろ、東京都渋谷区にある14階建てマンションの最上階にある30代男性方に侵入。男性の顔をレンチで複数回殴るなどしてリビングの棚にあった現金約3500万円と、ロレックスの時計など30点（計約3800万円相当）を奪った疑いがある。

男性は肋骨が折れるなど3カ月の重傷を負った。

③3人はマンションの屋上から備え付けのはしごを使ってベランダに下り、窓をレンチで割って侵入したという。被告は「空き巣に入るつもりだった」と供述しているといい3人が物音に気付いて起床した男性と鉢合わせし、襲ったとみている。

④東京都狛江市で発生した強盗殺人事件など、関東地方などで相次ぐ強盗事件との関係は不明という。

4. ■覆面で 780 万円相当強奪か 出頭した男 6 人新たに逮捕 朝日テレビ 2023 年 1 月 22 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000284319.html

概要

①大阪・天王寺区のマンションに覆面姿の男らが押し入り、780 万円相当の金品を奪った事件で、強盗の指示役と実行役とみられる男 6 人が新たに逮捕されました自称・自営業（32）や（20）ら 6 人です。

②20 日未明、大阪市天王寺区のマンションの一室に押し入り、住人（31）を脅して現金や貴金属など合わせておよそ 780 万円相当を奪った疑いが持たれています。

すでに実行役とみられる（21）が逮捕されていて、疑者ら 6 人は 21 日に天王寺警察署に出頭してきたということです。

3. ■マンションに押し入り 780 万円相当の金品を奪ったか 男 6 人逮捕 2023 年 1 月 22 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10064970>

概要

①大阪・天王寺区のマンションに覆面姿の男らが押し入り、780 万円相当の金品を奪った事件で、強盗の指示役と実行役とみられる男 6 人が新たに逮捕された。

自称・自営業（32）や（20）ら 6 人だ。

②容疑者らはおととい未明、大阪市天王寺区のマンションの一室に押し入り、住人（31）を脅して現金や貴金属などあわせて約 780 万円相当を奪った疑い。

すでに実行役とみられる（21）が逮捕されていて、容疑者ら 6 人はきのう天王寺警察署に出頭してきたという。

③6 人は警察の調べに対しおおむね容疑を認めていて、警察は容疑者が実行役のメンバーを集めたことと、背後にさらなる指示役の組織がなかったか調べている。（ANN ニュース）

2. ■覆面 4 人組、大阪市マンション押し入り現金 800 万円相当強奪毎日 2023 年 1 月 20 日

https://mainichi.jp/articles/20230120/k00/00m/040/045000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①20 日午前 2 時 10 分ごろ、大阪市天王寺区生玉町の 14 階建てマンションの最上階の一室に覆面姿の 4 人組の男が押し入り、現金 500 万円や高級ブランドのバッグや財布など計 300 万円相当の物品を奪って逃げた。住人で接客業の女性（31）にけがはなかった。大阪府警天王寺署が強盗事件として捜査している。

②現場に駆け付けた警察官が、マンションから出てきた覆面姿の集団を発見。このうち 21 歳の男性を確保し、邸宅侵入の疑いで現行犯逮捕した。府警は強盗事件に関与した疑いが強いとみて関連を調べている。

③この日午前 2 時 10 分ごろ、通行人の男性から「マンション内で覆面の男がうろついている」と 110 番が入った。駆け付けた警察官が被害確認でマンションの全戸を巡回していたところ、14 階の一室に住む女性が覆面姿の 4 人組の男に現金などを強奪されたと説明した。

④女性が府警に話した説明によると、女性は宅配業者に自宅の玄関ドアの外側に荷物を置いてもらう「置き配」を依頼。この荷物を受け取ろうとドアを開けたところ、4 人組の集団に室内へ押し込まれた。「死にたくなければ黙っておけ」と脅された。4 人組はいずれも黒っぽいフェースガードをつけ、顔を隠していたという。

マンション 1 階の入り口にはオートロック式のドアが設置されており、府警は 4 人組がマンションに侵入した経緯を調べている

1. ■大阪市マンション強盗 被害者は前日に引っ越してきたばかり…2023 年 1 月 21 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/8d51502290c14144b801891721ec8e18>

概要

①20 日、大阪市のマンションで起きた強盗事件で、被害者は事件の前日に引っ越してきたばかりだったことが分かりました。警察は、犯人が狙いをつけていたとみて調べています。

②20 日午前 2 時すぎ、大阪市天王寺区にあるマンションの一室に、覆面の男ら 4 人が押し入り、現金や貴金属など約 780 万円相当を奪って逃げました。このうちの 1 人とみられる容疑者は、マンションのフェンスを乗り越えて逃げたところを警察に現行犯逮捕され、その後、強盗などの疑いで再逮捕されました。

③被害者は、玄関先に届けられた出前を受け取ろうとドアを開けたところを襲われたことが分かっていますが、前日の 19 日に引っ越してきたばかりだったことが新たに分かりました。警察は、福永容疑者らが金があることを知って被害者を狙ったとみて調べるとともに、逃げた 3 人の行方を追っています。

犯罪③

11. ■ 横浜のマンション 管理会社社員が住民に殴られ鼻骨折 カナロコ 2023 年 1 月 29 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-965442.html>

概要

- ① 神奈川県警は 28 日、傷害の疑いで、横浜市神奈川区大口通、会社員の男（51）を逮捕した。同日午後 5 時 50 分ごろ、居住するマンション内の通路で同市に住む会社員男性（46）の顔を殴り、鼻の骨を折るなどの重傷を負わせた。男は容疑を認めている。
- ② 被害者は同マンションの管理会社の社員。別の住民から「水が漏れている」との相談を受けて男の部屋を訪問し、トラブルになったとみられる。

10. ■ 横浜市放火殺人未遂か元隣人逮捕 マンション一室焼く 共同通信 2023 年 1 月 26 日

<https://nordot.app/991170727954874368>

概要

- ① 横浜市のマンションに火を付けて一室を全焼させ、住人の男性を殺害しようとしたとして、神奈川県警は 26 日、現住建造物等放火と殺人未遂の疑いで、横浜市金沢区並木、フードデリバリー業（37）を逮捕した。
- ② 容疑者は以前、マンションで男性と同じ階に居住。男性と口論したことなどをきっかけに、不満を抱くようになったという。県警によると、2 人を巡り、警察官が対応するようなトラブルが 2 件あった。
- ③ 昨年 2 月 6 日午前 0 時 55 分ごろ、マンション 2 階の男性の部屋に火を付け、殺害しようとした疑い。男性はベランダから逃げてけがはなかった。

9. ■ 狭山市マンションで拳銃発砲 犯人は拳銃を持って逃走中 TBS テレビ 2023 年 1 月 6 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/264740?display=1>

概要

- ① 6 日夜、埼玉県狭山市のマンションで暴力団関係者とみられる男性が拳銃で撃たれ、病院に運ばれましたが、重傷です。犯人は拳銃を持って逃走中です。6 日午後 7 時 15 分ごろ、狭山市広瀬台のマンションで、「夫が拳銃で胸を撃たれ、意識がない」と 30 代の女性から 119 番通報がありました。
- ② 暴力団関係者とみられる男性（55）が胸などから血を流し、意識がもうろうとした状態で病院に搬送されましたが、重傷です。通報した女性は救急隊に対し、「何発か撃たれたようだ」と説明していたというこ

とです。

8. ■ マンションの宅配ボックスからバッグと焼酎を盗んで 25 才逮捕 大分 2023 年 1 月 30 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/obs/301665?display=1>

概要

①大分市内のマンションで宅配ボックスに届いていた他人の商品 2 点を盗んだとして、自営業の 25 歳男が逮捕されました。去年 8 月 28 日午後 7 時ごろ、大分市内にあるマンションで、宅配ボックスに商品として届いていたビジネスバッグ 1 個（時価約 13000 円相当）と、別のボックスに入っていた焼酎 1 本（時価約 1300 円相当）を盗んだ疑いがもたれています。

②宅配ボックスはマンションのエントランスに設置されていて、配達員が荷物を入れる際、暗証番号を設定するタイプです。商品を買ったマンションの住人が郵便受けに入っていた不在連絡票を確認し、暗証番号を使って宅配ボックスを開けたところ、荷物がなかったため配送業者に連絡したということです。

業者が配達実績など入念に調べた結果、確実に荷物を届けていることがわかり、翌月の 9 月に警察に相談し捜査を進めた結果、防犯カメラの映像などが容疑者の関与が浮上り取り調べに対し容疑も認めているということです。

7. ■ 早朝の神田飲食店街、狙われた置き配 窃盗容疑者 100 件か 朝日 2022 年 12 月 27 日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15514148.html?unlock=1#continuehere>

概要

①東京の神田・神保町エリアでこの春以降、飲食店の店先に「置き配」された食材が盗まれる事件が 5 件相次いだ。防犯カメラの映像を頼りに警視庁が容疑者の男を逮捕したところ、男は「早朝の運動に出かけた帰りに盗むのを毎朝のように繰り返していた」と供述したという。男による窃盗は 100 件を下らないとみている。

②7 月上旬。神保町駅から約 100 メートルの居酒屋が入るビルの防犯カメラに異変が映り込んだ。午前 5 時 40 分ごろ、自転車に乗ったタンクトップ姿の男が現れ、配送業者が店先に置いた仕入れ品の箱から小麦粉やみそが入ったポリ袋三つを持ち去っていた。男の動きは素早く、手慣れた様子だった。「常習犯」と直感した福田さんは、神田署に被害を届け出た。

③神田署は、J R 神田駅近くの居酒屋 2 店からも同じような窃盗被害の届け出を受けていた。2 店は 6 月下旬、野菜や牛肉など計約 2 万 7 千円分の食材が入った容器ごと盗まれたという。

④10 月上旬のある日の午前 5 時ごろ、神田駅近くの海鮮居酒屋の店先から、今度はサンマ約 30 匹が入った箱が盗まれた。店の向かいのビルの防犯カメラには、7 月に小麦やみそを盗んだ男と似た人物が仕入れ品をあさる姿が映っていた。

署は周辺の防犯カメラをたどって男の生活エリアを絞り、さらに捜査を進めて容疑者を特定。11 月下旬、

東京都文京区にある男の自宅アパートに踏み込んだ。

⑤男が住む間取り1Kの部屋には空の段ボール箱が重なり、交換用のガスボンベがいくつも散らかっていた。腰の高さほどの二つの冷蔵庫には、肉や果物といった食材のほか、煮転がしなどの取り置き料理がぎっしり詰まっていた。玄関先やちゃぶ台の上には、その日の朝に盗んできたとみられるかんぴょうやチーズなどの食材や伝票が置いてあったという。

⑥男は調理師免許を持ち、かつては都内にある複数の著名な料亭で料理人として働いていた。しかし、十数年前に料理人の仕事を辞めて最近では生活保護を受けて暮らしていたという。「料理人だったので、店外に仕入れ品が置かれる配送システムを知っていた」。飲食店では、毎日決まった時間に食材が届けられるルート配送で調達が行われ、店が閉まっている深夜から未明に届く仕入れ品は店先に置いたままにしておくケースが多い。男はそんな仕組みを知っていたといい、早朝に自宅から自転車で運動に出て、その帰りに神田、有楽町、日本橋エリアなどの居酒屋を狙って盗みを繰り返したという。

⑦7月に食材を盗まれる被害に遭った福田さんは事件後、配送業者に鍵を預けた上で店内に仕入れ品を置いてもらうようにした。

「考えてみれば、誰でもできてしまう犯罪。店側も防犯のあり方を見直して、街全体で被害に遭わない工夫をしていく流れになればいい」

6. ■ 自転車の盗難増加、マンションなど駐輪場で被害増 2023年1月1日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/948784>

概要

①京都府警田辺署管内の自転車の盗難被害件数が、2022年11月末時点で前年同期より23件増え、87件に上った。同署は被害が多いマンションやアパート、駅の駐輪場などで所有者に施錠の徹底を呼びかけている。

②管内の犯罪認知件数は前年同期比61件増の358件だった。このうち自転車盗難は24.3%を占めた。軽快車（一般自転車や電動自転車）45件、スポーツタイプ35件となっている。被害者の約6割が大学生で、そのほとんどがマンションやアパートの駐輪場で被害に遭った。

③同署は不動産の管理会社や仲介業者と連携して、駐輪場の防犯カメラの取り付けや施錠、室内保管を呼びかけるチラシを掲示している。他にも大学構内でも施錠を促し、犯罪防止を訴えている。

5. ■ マンション一室侵入、女性の顔殴り現金奪った自衛官逮捕 千葉日報 2023年1月19日

<https://www.chibanippo.co.jp/news/national/1018988>

概要

①昨年11月に四街道市のマンションに男が侵入し、現金を奪ったとされる強盗致傷事件で、四街道署は18日、強盗致傷と住居侵入の疑いで陸上自衛隊習志野駐屯地（船橋市）の第1空挺団第

2 普通科大隊 3 等陸曹（28）＝千葉市花見川区瑞穂 1＝を逮捕した。

②昨年 1 月 14 日午後 1 時～同 1 5 分ごろ、四街道市四街道 1 のマンションの一室で、同室にいた無職女性（40）の頭などを金属製の凶器「メリケンサック」を着けた拳で殴って頭部挫傷などのけがを負わせ、現金を奪った疑い。

③同室のインターホンを鳴らし、女性が対応した際に侵入したとみられる。近所の女性から「男女の争う声が聞こえた」と 110 番通報があった。女性と容疑者に面識はなく、防犯カメラの映像などから特定した。容疑を否認している。女性は現金 110 万円を奪われたと説明しており、同署が詳細を調べる。

4. ■ マンション侵入、20 代女性性的暴行か…逮捕の刑務官否認 読売 2023 年 1 月 7 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20230107-OYT1T50115/?from=smtnews>

概要

①大阪府内のマンションで女性に性的暴行を加えたとして、大阪府警は 7 日、大阪刑務所の刑務官（34）（寝屋川市）を強姦性交と住居侵入などの容疑で逮捕した。容疑を否認している。

②昨年 1 2 月下旬、府内のマンションの一室に侵入し、20 歳代の会社員女性の体を押さえつけるなどして性的暴行を加えた疑い。2 人に面識はないという。

③付近の防犯カメラ映像を調べたところ容疑者に似た男が現場から少し離れた場所に止めた自転車に立ち去る様子が映っていた。

3. ■ 飼い猫 4 匹を 3 カ月放置 39 歳女を逮捕 滞納マンションの部屋を出る 2023 年 1 月 28 日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/477731>

概要

①飼い猫 4 匹を、3 カ月以上川崎市のマンションの部屋に放置し遺棄したとして、39 歳の女が逮捕された。住所不定、無職（39）は、川崎市高津区のマンションに飼っていた猫 4 匹を放置し、死骸を遺棄した疑いがもたれている。

②去年 7 月 1 日ごろに家賃を滞納したまま部屋を出ていて、異臭に気づいたマンションの管理人が容疑者の家族に連絡して、10 月中旬に部屋に入ったところ、猫 4 匹が死んでいたという。容疑を認めているという。

2. ■ 警視庁東京都内の犯罪発生状況を地図上で確認できる Web サービス 2023 年 1 月 23 日

https://news.mynavi.jp/article/20230123-wadai2/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

①警視庁が提供している「警視庁犯罪情報マップ」。「前兆事案状況」(子供や女性に対する不審な声かけ)、「アポ電状況」(オレオレ詐欺)、「犯罪情報」(窃盗やひったくりなど)の3カテゴリに分けて Google マップ上に発生状況を表示できます。

閲覧できるのは2022年と2023年の情報のみですが、いろいろな犯罪が多い地域で起きていることが分かる内容です。

②「犯罪情報」では具体的に起きた内容も確認できる時系列で推移を再生できる機能も。

③サイトは今年に入り「これから東京で部屋を探す人に便利」と Twitter で拡散。

「活用したい!」「この方法知らなかった」と話題になりました。

それを受けてか今回、「警視庁生活安全部」のアカウント(@MPD_yokushi)が「引っ越し先の検討にお役立てください」と紹介、さらなる注目を集めています。

警視庁犯罪情報マップ(<https://t.co/gm9cLE2sA5>)

1. ■ 侵入者から身を守る「パニックルーム」の有効性 松丸 俊彦 2023年1月24日

https://toyokeizai.net/articles/-/648024?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①一連の事件には関連があり、大きく「狛江組」と「渋谷組」に分かれていたと考えられる。指示役がそれぞれ SNS などの交流サイトで実行犯を募り、メンバーを入れ替えながら犯行を重ねていたようだ。

②闇サイトは、当時は通常のブラウザではアクセスできない「ダークウェブ」が主流だったが、今は一般にもアクセスしやすいインスタグラムなどの SNS にその場所を移し、より犯罪者の層を広げている。渋谷区の事件の犯人も「インスタで闇サイトに応募した」という供述をしていた。

③SNS などで応募してきた実行犯たちは、「テレグラム」というメッセージアプリに誘導され、それを使って指示役から犯行指示を受けていたようだ。

LINE などよりも秘匿性に優れ、高度な暗号化機能でメッセージの内容を見られないようにすることができる。また、一定の時間が経過すると自動で履歴が削除されたり、自分が送信したメッセージを相手の端末から削除したりすることができるツールだ。

④元々テレグラムを利用してオレオレ詐欺などを働いていた人間が、全国の詐欺撲滅の啓蒙活動によってこうした詐欺では稼げなくなり、今回のような荒っぽい犯罪にまで手を伸ばしてきたといえるだろう。

⑤昨年11月、東京都の野方消防署に所属する消防士が、同署に保管されている単身世帯の高齢者の名簿を持ち出し、特殊詐欺に利用していたことが判明している。

今回も、警察では闇リストの入手経緯や作成された経緯を調べるとともに、そのリストに掲載されている人が判明した場合には注意喚起をしていくことになる。

⑥「パニックルーム」「セーフティルーム」とも呼ばれるが、犯罪の多い海外では一般家庭でも多く見られる。

ベッドルームなど鍵付きの扉がある部屋を「逃げ込み、立てこもる用の部屋」として、設備を強化しておくのだ。

2 階建ての家の場合、上にあがる階段に鉄格子を設置し、2 階全体をパニックルームにしてしまうこともある。災害時のシェルターとしての役割も果たすため、防弾、防火設備はもちろんのこと、内部にトイレや水道、食料庫などを設置する富裕層もいる。

⑦何より大事なのは、「この部屋をパニックルームとし、何かあった際には逃げ込むように」「パニックルームが難しい場合は、トイレに逃げ込もう」などと家族間で共有しておくことだ。

火災

22. ■奈良市のマンションで火事 女性が意識不明か 2023年1月28日

<https://nordot.app/991972878288683008>

概要

①きょう午前7時ごろ、奈良市右京2丁目にあるマンションの5階の一室で「炎や白煙があがっている」と付近の住民から消防に通報があり火はおよそ2時間後に消し止められましたが、火元の一室が全焼したもようで、この部屋に住む73歳の女性が救急搬送され、意識不明のもようです。

②稲住さんは1人暮らしだったといい、詳しい原因などを調べています。

21. ■【長崎】マンションで火災 ケガ人なしも一時騒然 2023年1月29日

<https://www.nib.jp/nnn/news106h5e7u3qrmfn624oj.html>

概要

①28日午後5時15分頃、長崎市寄合町の5階建てのマンションで「火事になった」とマンションの住民から消防に通報があり3階の一室の壁などを焼いておよそ40分後に消し止められました。

②マンションの住民は全員避難し、ケガ人はいませんでした。消防車14台が出動するなど一時騒然となりました。警察と消防が火事の詳しい原因を調べている。

20. ■横須賀市 マンション火災で2人死亡 テレビ神奈川 2023年1月14日

<https://nordot.app/986964498329747456>

概要

①横須賀市長沢にある3階建てのマンションで13日午後8時過ぎ、通行人から「2階の部屋から火が見えた」と119番通報がありました。火はおよそ2時間後に消し止められましたが2階の1室が全焼し、焼け跡から性別が分からない2人の遺体が見つかりました。

②部屋には80代の夫婦と60代の息子の3人が住んでいて、火事があった当時、息子は外出していて無事でしたが、夫婦とは今も連絡が取れていない。

19. ■大阪・此花区 マンションで火事 男性1人死亡 朝日 2023年1月15日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_17982.html

概要

- ① 14日午後8時ごろ、大阪市此花区梅香のマンションで、近くに住む男性から「焦げ臭いにおいがする」と110番通報がありました。火は約1時間後に消し止められましたが、マンションの4階の1室が焼け、男性1人が死亡しました。
- ②部屋には、高齢の男性が1人で暮らしているとみられる。

18. ■ 14階建てマンション火災 10階の1室焼き、住人男性死亡 水戸 2023年1月26日

<https://nordot.app/991236657495162880>

概要

- ①26日午前10時15分ごろ、水戸市金町2丁目の14階建て鉄筋コンクリート造マンションから出火、10階の一室の一部を焼いた。この部屋に住む男性(63)が死亡した死因は急性一酸化炭素(CO)中毒だった。
- ②男性は1人暮らし。「黒煙が出ている」と連絡を受けたマンション管理人が119番通報した。台所付近が激しく燃え、男性はリビングで倒れていたという。(茨城新聞社)

17. ■ 越前市内でマンション1室全焼 未明に出火 FBC 2023年1月18日

<https://www.fbc.jp/news/sp/news95zut5ibpzs8378ksg.html>

概要

- ①18日午前2時10分ごろ、越前市府中1丁目のマンションの1室から出火。火はおよそ50分後に消し止められたが、1室を全焼した。けが人はいなかった。
- マンションは鉄筋コンクリート8階建てで、住民から「3階から煙と火がみえる」と119番通報があった。
- ②全焼した3階の角部屋には20代の女性が1人で住んでいたが、火や煙に気付いて逃げ出して無事だった。

16. ■ 東京・新宿区 マンション火災 消防車20台以上が出動 FNN 2023年1月23日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/474933>

概要

- ①23日午前8時50分ごろ、東京・新宿区内のマンションから、火の手が上がった。
- 火元となった部屋の住人から入った、「ベッドの下が燃えている」と110番通報。

②隣のマンションの住人「消防車が止まったんで、なんだろうなという感じで、ちょっとベランダ開けたら、火が隣のマンションの窓から噴き出していて。真っ黒い煙が」消防車 20 台以上が出動して消火にあたり、およそ 2 時間後にほぼ消し止められた。

③マンションの一室およそ 35 平方メートルを焼いた。この火事で、2 人が、のどをやけどして病院に搬送されるなど、あわせて 3 人がけがをしている。

15. ■ 14 階建て共同住宅の 12 階で火災 東京の高島平駅前、1 人が 朝日 2023 年 1 月 6 日

https://www.asahi.com/articles/ASR163VP4R16UTIL00J.html?iref=comtop_7_04

概要

①6 日午前 11 時ごろ、東京都板橋区高島平 2 丁目の 14 階建て共同住宅から出火、12 階部分の一室約 30 平方メートルが焼けた。住人とみられる 1 人が自力で避難したが、けがをしているという。はしご車を含む消防車など 16 台が出動し、消火活動。

14. ■ 福山市中心部でマンション火災 一室の一部焼く中国新聞 2023 年 1 月 7 日

<https://nordot.app/984305601381335040>

概要

①7 日午前 11 時 57 分ごろ、広島県福山市東桜町のマンションから「煙が出ている」と通行人から通報があった。消防車など 9 台が出動し、約 25 分後に鎮火した。

②10 階の一室の一部を焼いた。住民は外出中でけが人はいなかった。

13. ■ マンションで非常ベルが鳴ったら！？必ず 119 番に連絡すること 2023 年 1 月 8 日

<https://bousai.nishinippon.co.jp/12551/>

概要

①マンションの非常ベルが鳴るのは、火災報知器の非常ボタンを人為的に押すか、火災報知器が反応して鳴るかのいずれかです。

②マンションで火災でもないのに何度もいたずらにて非常ベルが鳴る場合は、管理会社に訴えて犯罪であることを回覧してもらおうとよいでしょう。

夜中でも早朝でも住人がいないからと非常ベルと押すと、付近の防犯カメラに確実に写ってしまいます。

マンションの住人であれば迷惑を被っていますから、いたずらの犯人を捕まえて欲しいはず。ならば、面倒と思わないで非常ベルが鳴る度に 119 番に通報しましょう。

12. ■京都・伏見区 マンション1室が全焼…1人が死亡 86歳男性が 2023年1月10日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20230110/GE00047695.shtml>

概要

- ① 1月9日午後7時すぎ、京都市伏見区風呂屋町の5階建てマンションで火災報知機が鳴っているのを近くに住民が気づき消防に通報しました。消防車16台が出動し火は約2時間後に消し止められました。
- ② このマンションの3階の1室18平方メートルが全焼。室内から全身にやけどをした性別不明の1人が死亡が確認されました。部屋に1人で住む86歳の男性とみられる。

11. ■15階建てマンションの6階の一室燃える火事 1人暮らしの男性重体 2023年1月11日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20230111_24379

概要

- ① 10日夜、愛知県春日井市のマンションの一室が燃える火事があり、住民の82歳の男性が意識不明の重体です。10日午後9時半ごろ黒煙が出ている」などと住民から消防に通報が相次ぎました。消防車など11台が出て火はおよそ1時間半後に消し止められました。
- ② マンションの6階の一室が燃え、この部屋に住む無職(82)が病院に搬送されましたが、意識不明の重体です。

10. ■六本木のマンションで火災「スプレー缶ガス抜き」中か 2023年1月16日

<https://www.asahi.com/articles/ASR1J3RLPR1JUTIL00D.html?ref=smartnews>

概要

- ① 16日午前10時45分ごろ、東京都港区六本木3丁目の7階建てマンションから出火、2階部分の約25平方メートルが焼けた。火元の2階部分に入る不動産会社の従業員とみられる40代と50代の男性2人が病院に運ばれた。
- ② 2人のうち1人は「スプレー缶のガス抜き作業をしていたら爆発した」と説明したという。火元となったマンションにいた女性は「突然『バーン』という大きなガスが破裂するような音と、ガラスが割れて落ちるような音がして、火災報知機が鳴り響いた。外付けの非常階段を下りる途中で火が見え、外に出ると2階の部屋の窓ガラスが外に吹き飛んでいて、建物にもひびが入っていた」と話した。

9. ■埼玉県 八潮のマンションで火災 男性 1 人の遺体／ 2023 年 1 月 13 日

<https://nordot.app/986568004537860096>

概要

- ① 1 3 日午前 1 時半ごろ、埼玉県八潮市南後谷にある 1 0 階建てマンションの一室で、自動火災報知器が鳴ったことから消防に通報が入りおよそ 3 時間後に消し止められました。
- ②マンションの一室のリビングが焼け、焼け跡から男性 1 人の遺体が見つかりました。部屋に住む（63）と連絡がとれなくなっている。

8. ■伊丹のマンション自宅に火を付け全焼 43 歳男逮捕 神戸新聞 2023 年 1 月 12 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202301/0015959766.shtml>

概要

- ①自宅のマンション一室に放火したとして、兵庫県警伊丹署は 1 2 日までに、現住建造物等放火の疑いで、同県加古川市に住む無職男（43）を逮捕、送検した。
- ②昨年 4 月 1 4 日午前 8 時ごろ、兵庫県伊丹市内のマンションの一室で、マットレスなどに火をつけて自宅を焼損させた疑い。1 人暮らしで出火後に外出しており、部屋は全焼した。けが人はなかった。
- ③男は加古川市内の自宅でも火をつけようとして加古川署に逮捕され、今回の容疑が発覚した。同署は男が精神疾患を患っているとして氏名を公表していない。

7. ■高層マンションで火事 女性 1 人病院搬送 鹿児島市 KTS 2023 年 1 月 16 日

<https://www.kts-tv.co.jp/news/13179/>

概要

- ① 1 6 日昼過ぎ、鹿児島市で 1 5 階建てのマンションの一室が焼ける火事があり、女性が病院に搬送されました。「マンションの火災報知器が鳴って煙が出ている」と、このマンションの管理人から 1 1 9 番通報がありました。
- ②火は約 3 0 分後に消し止められましたが、この火事で 1 5 階建てのマンションの 5 階にある一室が焼けました。女性 1 人が病院に運ばれましたが、詳しい容体は分かっていません。

6. ■横浜・中区のマンションで火災 3 階部分焼き 1 人搬送 2023 年 1 月 21 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-963882.html>

概要

① 21日午後0時半ごろ、横浜市中区若葉町2丁目のマンションで火災が発生し、鉄筋コンクリート造地上6階建てマンションの3階部分を焼き、住民の男性1人が病院に搬送された。

②伊勢佐木署が出火原因と身元を調べている。

5. ■東京・江東区のマンションで火事 男性1人死亡 TBSテレビ 2023年1月22日

概要

①きょう午前、東京・江東区のマンションで火事があり、男性1人が死亡しました。

午前9時半前、江東区毛利のマンションで「2階の部屋から火が出ている」と通行人の男性から110番通報がありました。

②消防車など20台が出動し、火はおよそ1時間半後にほぼ消し止められました。

この部屋から90代男性1人が救助されましたが、その後、死亡が確認された。

4. ■意外と難しい「マンションにおける消防法の順守」 松本 洋 2023年1月20日

<https://gendai.media/articles/-/104985>

概要

①暑い夏に電気代節約のために住戸の玄関扉を開放して常時風が通るように網戸を設置している方も多いようです。長時間玄関扉を開けっ放しにすることも実は消防法に抵触します。火災が燃え広がったときなどに備え、開口部には防火ドアを取りつける必要があります。マンションの各住戸の玄関扉は延焼を防ぐ役目をする防火扉でもあるのです。玄関扉を長時間開放することは、いざというときの避難の妨げにもなります。

②昨年の6月22日の国土交通省「標準管理規約」改正では、宅配ボックスのない場合など、例外的に共用部分に置き配を認めることが「第18条関係コメント」に記載されました。消防法にも配慮して「長時間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないように留意する必要がある」とコメントしています。

③高さ31メートルを超えるマンション（共同住宅）の専有部分にも消防法の規定で、居住している階数に関係なくカーテンやじゅうたんを使用する場合には防災物品の使用が義務付けられています。下げ丈概ね1メートルの布製のれんやカーペット、人工芝も防災物品に該当します。

3. ■去年石川県内23件発生 マンションやアパート火事が起きたら・・・2023年1月19日

<https://www.tvkanazawa.co.jp/nnn/news103q2jsupbn261k6j67.html>

概要

①金沢市消防局によると、2021年に県内で発生したマンションやアパートの火災は23件。冬から

4月頃にかけて、暖房器具や乾燥が原因となる火事が多い。

②「火災の場合、エレベーターが使用できないので、階段を使って避難することが必要になってきます」そして、煙の動きにも注意が必要だという。「煙は上に上がっていく特性があるので、まずは下階、地上階に向かって避難するのが重要です」

2. ■未明にマンション火災、寝室の電気ストーブから布団に引火 赤穂 2023年1月2日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202301/0015935103.shtml>

概要

①2日午前3時半ごろ、兵庫県赤穂市山手町の9階建てマンションから出火、6階の1室を全焼した。けが人はなかった。

②出火した部屋は両親と子どもの5人暮らし。寝室の電気ストーブから布団に引火し、燃え広がったとみられるという。

1. ■10階建てマンションで火災 ソファなど焼ける 鹿児島・日置市 2022年12月31日

<https://www.mbc.co.jp/news/article/2022123100061852.html>

概要

①31日午後4時ごろ、鹿児島県日置市伊集院町徳重の10階建てマンションで「部屋が燃えている」と同じマンションの住人から119番通報がありました。

②火はおよそ1時間後に消し止められましたが、8階の部屋のソファなどが焼けたということです。出火した部屋は当時、人はおらず、けが人はいませんでした。

防災

2. ■地震「長周期」も緊急速報 マンション高層階、安全確保へ カナロ 2023 年 1 月 29 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/article-965375.html>

概要

①気象庁は 2 月から、緊急地震速報の発表対象に、超高層ビルや石油タンクを揺らす「長周期地震動」を加える。短周期の「震度」に反映されないゆっくりとした大きな揺れが予想された場合もいち早く知らせ、その影響を受けやすい 14～15 階建て以上のマンションやオフィスビルなどの安全確保につなげる。首都圏などで進むビルの高層化を踏まえた取り組みだ。

②東日本大震災で大阪市内の震度は 3 だったが、震源から 700 キロ以上離れた同市住之江区の大阪府咲洲庁舎（高さ 256 メートル、55 階建て）では約 10 分間も揺れが継続。エレベーターの停止や閉じ込め、内装材の破損などが相次ぎ、長周期地震動の問題が注目された。

③気象庁の解析では、00 年以降で長周期の階級 3 以上に相当した地震は 33 回あった。今後は緊急速報の対象となるが、その頻度は「年に 1～2 回程度」と同庁地震津波防災推進室の担当者。「長周期による緊急地震速報の際に取るべき行動はこれまでの速報時と変わらない。慌てずに身の安全を守ってほしい」と呼びかけている。

1. ■地域の防災力を高める催し “マンション防災”テーマ 2023 年 1 月 17 日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20230117_24553

概要

①阪神・淡路大震災から 28 年となった 17 日、名古屋でも高齢者などが災害への備えを学ぶ催しがありました。名古屋市千種区のトヨタモビリティ中京では、地域の防災力を高める目的で、地元のボランティアや企業などが毎月イベントを開いています。

17 日は「マンション防災」をテーマに開催されました。

②地域が被災しても避難所に行かず自宅でも生活を続けられるよう、水や食料に加え災害用トイレの備えも呼び掛けられました。参加者はこのほか、ツナ缶とティッシュで作る非常用ランプの製作も体験していました。

次回は 2 月 14 日、「車中泊での避難」をテーマに開かれる予定です。

行政の動向

4. ■横浜市 専門家に学ぶ！マンション修繕工事の基礎知識セミナー2023年1月27日

<https://www.city.yokohama.lg.jp/smtn/mansion20230127.html>

概要

①横浜市では、マンション関連4団体と協働して、マンション管理組合の方向けの交流会やセミナー等を実施しています。今回は、管理計画認定制度の基準を満たす長期修繕計画の策定や見直しについて等、マンション管理組合の新任役員の方に役立つ基礎知識をテーマとしたセミナーをYouTubeで配信します。

②横浜市マンション管理組合基礎セミナーハード編 開催概要

令和5年2月18日（土曜日）14時00分から2月28日（火曜日）23時59分まで
（YouTube録画配信）

「新任役員に役立つ基礎知識」

・管理計画認定制度の基準を満たす長期修繕計画の策定・見直しについて

・修繕工事の基礎知識～長期修繕計画等を考える時に役立つ知識～

①屋上防水 ②外壁塗装 ③給水設備 ④電灯設備⑤調査・診断、設計

⑥性能向上工事項目

・横浜市の管理組合支援制度の紹介

③オンライン開催（事前申込制）無料

3. ■横浜市 マンション管理に新制度 組合の機能不足を懸念 2023年1月5日

<https://www.townnews.co.jp/0116/2023/01/05/658293.html>

概要

①横浜市はこのほど、市内の分譲マンション組合が長期修繕計画などの管理を適正に行っているかを評価する制度を開始し、昨年未までに2件認定した。

②市が昨年11月から開始したのが、マンションの「管理計画認定制度」。国の基準をもとに横浜市が昨年4月に策定した17項目で判断する。

具体的には

▽集会在年1回以上開催されている

▽管理規約が作成されている

▽長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている

——などで、組合は管理の主体として適正に取り組むこと、購入した居住者は必要性を認識し組合活

動に積極的に関わることを推奨する。

③認定されると全国の管理マンションリストに公表でき、資産価値向上が期待できるほか、住宅金融支援機構の金利引下げなどで優遇される。昨年末にはオンラインによる説明会が開催され、219件の応募、8割以上が制度利用を検討していると回答した。

2. ■ マンション耐震化支援で新制度 東京都23年度予算案に計上 時事 2023年1月5日

<https://www.jiji.com/sp/article?k=2023010500967&g=soc>

概要

①月5000円給付、所得制限なし「切れ目なく子育てサポート」—小池都知事ピロティは2階以上に居室を設け、1階部分のスペースを駐車場などに活用する構造。阪神大震災や熊本地震では、居室を支える柱部分が倒れるなどの被害が多く発生した。

都は、建て替えや大規模改修を通じて、25年度末までに耐震性が不十分なマンションを「おおむね解消する」目標を掲げているが、住民の合意形成に時間がかかり、スムーズに進まないケースもある。このため、ピロティの改修に特化した制度を設け、倒壊による被害の防止を急ぐ。

②小池氏は「(23年は)関東大震災から100年。100年先も都民が安心できる持続可能な首都東京をつくっていききたい」と述べた。

1. ■ 2023年度改正「マンション長寿命化促進税制」の創設目的と適用条件 2023年1月17日

<https://toushi.homes.co.jp/column/kouichi-hiraga/hiraga13/>

概要

①昨年12月16日、2023年度の税制改正大綱が公表されました。

今回、その中で気になったのが、修繕積立金不足が懸念される高経年マンションに対する特例措置の創設です。一定の要件を満たす既存の分譲マンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合、当該マンションの区分所有者が負担する固定資産税が減額される施策が税制改正大綱に盛り込まれました。

②《新税制の概要》

管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化のための修繕工事が実施された場合、そのマンションの区分所有者の固定資産税額が減額されます。減税額は当該マンションの建物部分(戸当たり100㎡相当分まで)について、工事が完了した翌年度分の固定資産税額の3分の1に相当する金額が減額されます。

減額を受けようとするマンションは2023年4月1日～25年3月31日の間に長寿命化に資する修繕工事を実施し、工事完了後、3カ月以内に当該工事が長寿命化に資する一定の大規模修繕工事であることをマンション管理士などに証明してもらい、その証明書を添付して市町村に申告する必要があります。

ます。

《適用されるマンションの条件》

- ・築 20 年以上が経過している戸数 10 戸以上のマンションであること
- ・長寿命化工事を過去に 1 回以上、適切に実施していること
- ・長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保していること

管理

3. ■ 管理計画認定マンションは固定資産税が減額になる？ 廣田信子 2023年1月27日

https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12786176087.html+9*+

概要

①国土交通省は、昨年12月16日に閣議決定された2023年度税制改正大綱において、「長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置」（マンション長寿命化促進税制）を、盛り込みました。管理計画認定制度を後押しする施策とされています。

②この税制改正の要点は、管理計画認定制度の認定を受けたマンションにおいて、長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装工事）が実施された場合に、その翌年度に課せられる建物部分の固定資産税額が減額されるというものです。

③ただし、長寿命化工事のために、修繕積立金を一定以上引き上げ、管理計画認定を受けていることが条件です。ということは、修繕積立金を値上げしなくとも、管理計画認定を受けたマンションは、対象外となります。

④また、自治体の助言、指導を受けて「適切に長期修繕計画の見直し等をした場合」も対象となります。その場合、修繕積立金を認定基準に引き上げることまでは、求めているといえます。管理不全の心配があるマンションが、何とか最低限修繕積立金の引き上げを行い、長寿命化工事を実施した場合も含むのです。

⑤減税割合は、1/6～1/2の範囲で自治体の条例で定めることとなります。

建物部分の100平米までが対象だといえます。国土交通省は参酌基準を1/3としています。自治体も、いきなりのごとでびっくりしたことと思います。

⑥対象となるマンションの要件は、

- ・築後20年以上が経過している10戸以上のマンションであること
- ・長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装工事）を過去に1回以上適切に実施していること
- ・長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保していること（管理計画認定制度の認定は、それに当たると考える）

⑦特例措置の対象は、2023年4月1日～2025年3月31日までの間に、完了した長寿命化工事が対象になります。

今、管理計画認定制度の検討を始め30年の長期修繕計画と修繕積立金の改訂を考え、規約の改正も含めて、総会決議をする。これは、管理組合にとっては大変だと思います。そして、修繕積立金を値上げして、認定を受けたマンションが、ちょうど、大規模修繕工事の検討をしている時期で、2025年3月31日までにその大規模修繕工事が完了する。忙しいスケジュールだと思います。

⑦むしろ、管理不全の兆候があるマンションが、自治体の指導を受け、何とか、最低限の修繕積立金の

値上げをして、長寿命化のための工事を実施する…その方が、現実的かも知れません。

⑧でも、今後、もし、特例措置が延長され、2025年という条件が取れたら、国土交通省は、状況を見て、必要に応じて検討するといいますが…。

管理計画認定を受けることが、区分所有者の固定資産税の減額につながるようになります。それが広がると、管理計画認定を目指すことが受け入れられていくのではないかと思います。

⑨修繕積立金が上がっても、管理計画認定を目指すことが、分かりやすく説明できることにもなります。時間はかかっても、長寿命化を目指すことを合意形成して管理計画認定マンションを目指すことが、国の評価、社会での評価につながる…そういう方向に行くような気がします。それが今、必要なのです。

2. ■ 役員の資格 2 弁護士 豊田 秀一 2023年1月

https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag22/

概要

①自ら専有部分に居住しない組合員が、組合費に加えて住民活動協力金（月額2500円）を負担すべきものとする旨の規約の変更が、区分所有法律31条1項後段（実際の事例は団地でしたが、準用条文は省略します。）にいう「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」に当たるか否かが問題となった事例（最判平成22年1月26日）が挙げられます。

②この事例では、①当該マンションの規模が大きく（4棟総戸数868戸）、その保守管理や良好な住環境の維持には管理組合等の活動やそれに対する組合員の協力が必要不可欠であること、②当該マンションでは自ら専有部分に居住しない組合員が所有する専有部分が約170戸～180戸となり、これらの者は、管理組合の役員になる義務を免れるなど管理組合等の活動につき貢献をしない一方で、その余の組合員の貢献によって維持される良好な住環境等の利益を享受していること、③本件規約の変更は、上記②の不公平を是正しようとしたものであり、これにより自ら専有部分に居住しない組合員が負う金銭的負担は、その余の組合が負う金銭的負担の約15%増となるにすぎないこと、④自ら専有部分に居住しない組合員のうち住民活動協力金の支払を拒んでいるのはごく一部の者にすぎないこと、という事実関係を前提として、本件規約の変更が「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」に当たらないと判示しました。

③その後の裁判例（横浜地判平成30年9月28日）では、理事就任辞退者に対して協力金の負担を求める細則の有効性が問題となりました。

具体的には、「理事候補者として選出された者が理事就任を辞退しようとする場合は、他の理事有資格者等から理事の就任の内諾を得るものとし、内諾が得られた場合は理事の就任を辞退することができる。内諾が得られなかった場合、理事候補者は、理事就任辞退届を提出し、理事会協力金を納めることによって理事の就任を辞退することができるものとする。理事会協力金は月額5000円とし、原則として2年任期分の12万円を一括して納めることとする。この協力金については、5年以内に理事に就任し、任期満了まで務めた場合は返還する。」と定めた細則の効力について、上記裁判例は、「マンションの管理組合を運営するに当たって必要となる業務及び費用は、本来、その構成員である組合員全員

が平等にこれを負担すべきものである（最高裁平成22年1月26日第三小法廷判決・裁判集民事233号9頁参照）。

本件マンションは全11棟、364戸から成る大規模な団地であり、これに応じて理事の職責が重いと解されるところ、……理事候補者とされながら理事に就任することを辞退し、理事の職務を負担しようとする組合員に対して一定の金銭的負担を求め、組合員間の不公平を是正しようとする場合には、必要性和合理性が認められるというべきである」等として、本件細則が無効であるとはいえないと判示しています。

④上記判例等は、「マンションの管理組合を運営するに当たって必要となる業務及び費用は、本来、その構成員である組合員全員が平等にこれを負担すべきものである」という前提の下、その不平等を是正するためにどのような手段を講じることが可能であるのかという点についての判断を示したものとなります。

⑤上記判例等は、当該マンションの個別具体的な事情の下において判断を下していますので、あらゆるマンションにおいて不在者協力金や理事就任辞退者の協力金を徴収することが有効と判断されるわけではありません。対象となるマンションにおいて、当該定めを設ける必要性和合理性が認められ、その負担金の額が許容され得る限度である必要があることには、注意が必要といえます。

（弁護士 豊田 秀一）

1. ■分譲マンション管理組合理事長、実は知られざる「凄まじい役得」 2023年1月24日

<https://gendai.media/articles/-/105013>

概要

①新築で入居したマンションに約20年住み続けた間、2度も管理組合理事長に就任した経験から言わせてもらうと、管理組合の仕事をいかに上手く避けるかではなく、真正面から受け止めてこそ、それに見合う「報酬」が得られる場合もあるからだ。

中でも理事長をやらなければ得難い「情報」を容易に得られるようになることである。こうした情報の一つひとつが、この物件にずっと住み続けてよいか、あるいはいずれ売却し引っ越してしまったほうがよいかを考える判断材料となりうるのだ。

②筆者は理事長をやっていたときに偶然、将来的な理事会の担い手問題に直面し、同期の理事会メンバーや管理会社と協力して、区分所有者の状況を調査したことがある。その結果、筆者が住んでいたマンションは、分譲賃貸に回っている部屋が少なく、多くの区分所有者は新築時から変わらず入居している新陳代謝が少ないマンションだということが判明した。

こういうマンションだと、新築後の経年に合わせて区分所有者の高齢化が一斉に進む。結果として、ある時期を超えると、理事を引き受けられない区分所有者が増え、相対的に若い人がずっと理事を引き受けなければならなくなる日が来ることになる。また、高齢世帯が年金生活に入り所得が激減する中で、今後値上げされる管理費・修繕積立金を払えないと言い出す住戸が次々と出てこないとも限らない。

③筆者は、当時住んでいたマンションを永住前提で購入していたが、理事長の任期中に、期せずしてそうした情報に触れることになった結果、管理費・修繕積立金の上昇とあわせて悲観的な未来しか描けなく

なってしまったため、愛着のある物件ではあったが、思い悩んだ上で売却を決断し、今では賃貸物件に移り住んでいる。

④筆者にはそうした体験があるため、特に、今住んでいる分譲マンションを永住前提で考えている人にこそ、管理組合業務が少なく、理事長をやっても比較的楽な年（詳細は前編参照）に、ぜひ一度理事長を経験してほしいと思う。

役員になる前も、日ごろから管理会社のスタッフと仲良くしておけば、楽な年がいつなのかを前もって教えてもらうことも可能だ。そして、あえて輪番制を崩して、特定の年に役員に立候補し、理事長にも手を挙げるのだ。

⑤「第三者管理方式」は神の降臨か、それとも…？

どんなに気に入っているマンションに住んでいようとも、必要があればいつでもマンションを処分して引っ越せる余地を残しておいた方がよいし、そのための情報収集は怠るべきではない。第三者管理方式に切り替わり、情報収集の機会が激減したら、そうした情報を入手することは困難になってしまう。

（大原 みはる行政評論家）

タワマン

7. ■タワマン揺らす「長周期地震動」も緊急地震速報の対象に… 2023年1月8日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20230108-OYT1T50089/?from=smtnews>

概要

①気象庁は2月1日から、緊急地震速報の配信対象地域に、高層階を大きく揺らす「長周期地震動」の影響が予想される地域を加える運用を始める。

②長周期地震動は、「震度」で表す通常の小刻みな揺れと異なり、1・5～8秒程度の周期で、ゆっくりと建物を揺らす振動を示す。地震の規模を示すマグニチュード（M）が大きい地震の際に発生しやすく、揺れが遠くまで伝わる。そのため、震源から遠く通常の揺れの被害が小さな地域でも、地盤の軟らかい平野部の高層ビルは大きく揺れる恐れがある。

③気象庁は、長周期地震動による揺れの大きさを通常の「震度」とは別に、4段階の「階級」に分類。このうち階級4「極めて大きな揺れ」、階級3「非常に大きな揺れ」が予想される地域を、新たに緊急地震速報の配信対象とする。

2017年度から新たなシステムの開発を進め、地盤を加味した予測が可能になったという。

④長周期地震動による被害では、04年の新潟県中越地震（M6・8）で、震度3だった東京都内の六本木ヒルズでエレベーターのケーブルが損傷した。11年の東日本大震災（M9・0）では、震源から700キロ以上離れ、震度3だった大阪市にある大阪府 咲洲さきしま 庁舎（55階建て）が大きく揺れてエレベーターや壁などに被害が出た。

⑤M9級が見込まれる南海トラフ地震では、長周期地震動により九州から関東の太平洋側で階級3～4の揺れが生じると想定されている

6. ■タワーマンション「低層階にあえて住む人」たちの“理由” 榊淳司 2023年1月27日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/292003>

概要

①共用施設には、フィットネスジム、プール、スパ、サウナ、ラウンジやバー、大浴場などがあり、どのような共用施設が備えられているかは物件によって異なる「利用する人にはいいかもしれませんが、利用しない人も同じ管理費を払わなくてはならないという側面はあります。

また、たいいていのタワーマンションには高層階にパーティールームがあり、眺望を楽しみながらパーティーができるようになっています」

②「セキュリティに関しては3重ロックが基本です。

エントランスに入るとき、エレベーターに乗るとき、そして住戸の前で。面倒といえば面倒ですが、セキュリ

ティがいいことは確かです」

③「耐震性に関しては、震度 7 の地震に耐えられるという基準を満たせばいいのですから、タワーマンションも、ふつうのマンションも変わりません。ただ、高層階に行くほど揺れるけれど、低層階ではそのようなことがないのが、低層階のメリットでしょうか」

④高層階はどうか？

「眺望だけでしょうね。風が強いので、ほぼ窓は開けられない。洗濯物を干すことはできないし、ベランダにものを置くこともできません。日照がきついで、南向きの高層階はたいへんです。夏などはカーテンを閉め切って、冷房をつけっぱなしにしなければならない。

ただ、タワーマンションの高層階は眺望命なので、たとえば南向きの部屋から東京タワーが見えるなら、南向きが高くなるようです。

しかも、出勤時などエレベーターがなかなか上がってこなくて、10 分も 20 分も待たなくてはならない。低層階なら階段を使えるけれど、高層階はそうもいかない。階段を使えるのが、低層階のメリットかもしれません」

⑤「昔のタワーマンションは管理費や修繕積立金が㎡単位で計算されていたから、購入価格から考えると低層階ほど割高でした。しかし、最近のタワーマンションでは階数によって少し差をつけることが多いようです。とはいえ、高層階より 2 ～ 3 割ほど安いくらい。それでも、一般的なマンションと比べると、タワーマンの低層階の管理費や修繕積立金は割高と言えるかもしれませんね」

⑥低層階を選んだ人は、どこにメリットを感じて購入したのだろう。

「見栄でしょう。『あのタワーマンに住んでいる』と言いたい気持ちが強いのだと思います。僕はタワーマンションには価格に見合うだけの合理性があるとは思えない。しかし、価値観は人それぞれなので、タワーマンションがカッコいいと思えば住めばいいと思います」（取材・文：中川いづみ）

5. ■タワーマン駐車場めぐりトラブル…専用使用权を持つマダムの嘆き 2023 年 1 月 26 日

<https://hint-pot.jp/archives/159753>

概要

①駐車場争奪戦の激戦区では、マンション敷地内にある駐車場を優先的に使用できる「専用使用权」付き物件が販売されることも。戸数に対して駐車場の絶対数が少ないタワーマンションでは、たとえ高額でもそうした物件が人気を集める「ソレカライフ不動産」を営む姉帯裕樹さんのアドバイスとともにお届けします。

②関西エリアで暮らす花田香里さん（仮名・32 歳）夫が働く職場から 2 駅ほどの距離にタワーマンションの駐車場の専用使用权付き物件を選択。3LDK。

住み始めてから 2 年ほどで、同じタワーマンの住人から「駐車スペースを空いたままにしているのはもったいない。使わないのであれば譲れ！」と、チクチク言われるようになってしまったのです。「でも、専用使用权を購入している以上、他の人から文句を言われる筋合いはないと思うんです。それでも『使わないなら権利を放棄しているのと同様だ』や『わがまま』など言われると、どうにも落ち込んでしまって……」

「価格が高い駐車場の専用使用権付き物件を購入しました」専用使用権付きですが、駐車場の利用料は別に支払う必要があるそう。タワマンの駐車場は周辺に比べて料金が安いので、そこに停めたいと思う人が多いようです。

③駐車場の専用使用権付き物件とは、敷地内の駐車場を専用使用する権利が付いているということ。駐車場に空きが出たり、抽選に当たったりする日が来るまで待つ必要がないため、資金に余裕がある層には人気ようです。

マンション購入時の支払い金額によって、購入後に駐車場使用料を払わず利用できるタイプや、今回の香里さんのように、購入はあくまでも優先して使用できる権利だけで、月額使用料を別に徴収されるタイプもあります」

④同じ専用使用権付きでも中古物件には要注意。

権利が失効している可能性を踏まえ、契約書や管理規約を見直す必要があります」マンション敷地内の駐車場は共有敷地。特定の個人の持ち物ではないため、不動産売買で取り交わす権利書には駐車場についての記載がないのだそう。

「原則として、売買時には駐車場の専用使用権も引き継がれるはずですが、契約内容によってはそれができない場合もあります。よくよく管理規約を読んだら使用期限が付いていた……なんてことも。中古で購入する際は、その辺りを必ず確認しましょう」

⑤「未来永劫使用できるわけでも、駐車スペースを自分の好き勝手に使用できるわけでもありません。管理組合の決議により駐車場がつぶされてしまった……なんてことも、実際に起こったようです。

1979（昭和 54）年建設省からの通達で『分譲業者が共有敷地等に専用使用権を設定してその使用料を得る等の例』が『取引の形態としては好ましくない』とされました。今後購入を考えている方は、重箱の隅をつつく勢いで確認してから購入しましょう」（和栗 恵）

4. ■ 1 億円タワマン「ロビーのソファの使い方」で住民同士トラブル 2023 年 1 月 2 日

<https://gendai.media/articles/-/103660>

概要

①香さん

実は私もかなり前ですが、もう一度、同じ主催者のパーティーに参加したら、この時もやっぱり別のタワマンの一部屋が会場。興味本位で主催者に聞いてみたら、やっぱり時間貸しで部屋を借りて、会場にしているんだって教えてくれました。でも、その合コンは男性から 1 万円の会費を取っているわりに（女性は無料）、食事が缶チューハイとピザとお菓子しか出なくて、なんだかあまり印象がよくなって、それっきり行ってないです。

②孝太郎さん

うちは低層階だということもあるかもしれないけど、最近はずいぶん小さいゴキブリが大量発生して、業者を呼んだら「水回り周辺に卵を産みつけられた可能性が高い」と言われました。

③孝太郎さん

エレベーター問題、いろいろありますねえ…。

朝はたしかに混みますね。でもそれは覚悟していたことで、朝混むのは仕方がないんですが、なかなか大変なのが、高齢者のデイサービスですね。うちのマンションも高齢の親を引き取ってデイサービスに通わせている人が何人かいて、彼らが 8 時のピークは外してくれるのですが、9 時すぎにエレベーターを使ってらっしゃいます。そうなると、車椅子に乗った本人とスタッフと親族にプラス 1、2 人乗っていると、もう乗れません。これも仕方がないっちゃ仕方がないんですが、それだけで 2〜3 分口スしてしまうので、急いでいる時は大変ですね。

④ 孝太郎さん

うちのマンションは管理会社が再委託した派遣さんがコンシェルジュとして来てくれるんだけど、ローテーションで外見が綺麗めの若い子が入った時だけ、特定の住民がやたらとハガキの投函とか、些細な用事を頼むついでに世間話やコミュニケーションを取ろうとするんですよ。その住人は次第にエスカレートして、「彼氏いるの？」とか、発言がセクハラめいてきて、連絡先もしつこく聞こうとしていたらしいんです。それでどうとう管理会社経由でやんわりとクレームが管理組合にきて問題になったんですね。

すると女性理事が中心になって声を上げて、そもそも論で「コンシェルジュなんて必要ないでしょ」となり、コンシェルジュを置くという制度そのものの廃止が決まってしまうました。個人的には不要かなと思っていたので、ある意味で、ケガの功名という感じもありました。

⑤ 貴史さん

以前は管理組合で 1 階ロビーにあるソファの使い方をめぐって揉めたことがあったほんの 30 分くらいなんですけど、オンライン会議で使っていた人がいたんですよ。

規約の解釈上は、禁止とまでは言えないと思うんだけど、「オンライン会議でソファを使うのは『ビジネス用途』にあたる」「ビジネス用途はダメだろ」とクレームが入ったみたいで…。僕はそんなことでめくじらを立てなくてもいいんじゃないかと思ったんだけどね。

⑥ 孝太郎さん

私は家族と離れてラウンジで読書しようとしたこともあるけど、人の行き来が多くてリラックスできないんですぐ止めちゃいました。ほかにも、ウチに家族がいるときに、ちょっと PC 使った仕事や作業ができればいいなとは思いましたが、仕事だとダメって言われると、もはや使う機会ないですよ。

⑦ 貴史さん

だからもう、僕は 1 階のソファはただのオブジェだと思うようにしている。変に使って怒られても嫌ですしね。共用施設って使う人と使わない人に偏りが出て、同じ管理費を払っていると、不公平感が出て、結局、予約制でお金を取って、使いにくくなって、やがて誰も使わなくなるってパターンが多いんだよね。

知人のタワマンも、「使いたい人が金払って使うのが公平」となって、ラウンジですら有料の予約制に変わってしまったけど、稼働率はさっぱりみたい。

3. ■タワマンはベランダに洗濯物を干せない？ どんなメリットがある？ 2023 年 1 月 25 日

<https://financial-field.com/living/entry-182220>

概要

①タワマンならではのデメリットもあります。日々の移動にはエレベーターを使いますが、混雑時にはスムーズな利用ができない可能性が大きいです。宅配便の受け取りを面倒に感じる人や、外出自体がおっくうになる人もいます。

また、ベランダに洗濯物が干せないことも把握しておかなければなりません。

高層階では携帯電話やポケット Wi-Fi のつながりにくくなることが多い。

②タワマンのメリットやデメリットは住む階層によって異なることも大きな特徴です。そのため、自分の希望やライフスタイルに合った部屋を選ぶことが大切です（FINANCIAL FIELD 編集部）

2. ■ 中国人も跋扈する大人気タワマン…男性「心底嫌気が差した」ワケ 2023年1月8日

<https://gendai.media/articles/-/103945>

概要

①「地方から東京に憧れて出てきて、それなりの収入を得て、タワマンを買う方は、自尊心が強い傾向があります。都心のタワマンを買うことをある種のステータスと考えているのです。そういう方は格差にも敏感で、人から見下されたくないと見栄を張り、高層階に住む本当の富裕層に対抗心を燃やしてしまう。その結果、高額な生活費や子供の教育費で実際に家計が破綻してしまう事例も多いと聞きます。身の丈に合った生活がわからないことが不幸につながるのでしょう。

②円安の影響で、中国人の富裕層にも再び都心のタワマンが人気になっている。

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

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

③金利が上がると、多くの方がマンションを買わなくなるため、マンションの価格が大きく下がります。1億2000万円が適正だと思って買ったタワマンが6000万円しか売れない事態もありえます。そうなれば、売っても借金だけが残る生き地獄です」（『週刊現代』2022年8月17日号）

1. ■ マンション建て替え、数十年後にタワマンに訪れる厳しい現実 山下 2023年1月9日

https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/73410?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title

概要

①国交省が5年に1度行っている『マンション総合調査』（平成30年度）の調査結果を見ると、旧耐

震基準のマンションは全体の 18.0%で、そのうち、「耐震診断をしていない」とするマンションが 63.7%にも達している。

耐震診断結果「耐震性がある」と判断されたマンションは 13.9%「さらに詳細な診断が必要」とされたマンションが 6.3%、「耐震性がない」13.9%あった。

②「耐震性がない」とされたマンションについて耐震改修の有無を聞いたところ、「実施した」38.1%、「今後実施する予定」21.4%、「実施する予定はない」と回答したマンションが 38.1%もあった。これらの多くは、建物と所有者の高齢化により、耐震性が足りないまま放置されているものと考えられる。

③そもそも建て替えによって余剰床が発生しないケースもあるし、余剰床が発生しても郊外や地方ではさほど高い価格で売れないので、建て替えの建築費にはとても足りず、それを補うため所有者の負担が大きくなってしまう。

東京カンテイでは、全国のマンション建て替え事例 282 件の調査を行っているが、東京都が 63.1%、大阪府 10.3%と、東京・大阪の合計でじつに 73.4%を占める。

最も多かったのは港区と渋谷区の 29 件で、この両区で東京都の 32.4%を占める。

④所有者の高齢化、賃貸化、空室化が進み、管理費や修繕積立金の滞納が増え、十分な管理が行えず、大規模修繕も実施できない——といったケースが増える。

マンションの建て替えまで考えると、物件選びは価格が高くても、少ない負担で建て替えられる都心やその周辺エリアを選択するのが安心ということになりそうだ。

機械式駐車場

2. ■ マンション機械式駐車場撤去平面化に立ちはだかる附置義務条例 2022 年 10 月 31 日

<https://yonaoshi-honpo.hatenablog.com/entry/2022/10/31/070000>

概要

①顧問先のマンションでは、来月臨時総会を開催し、機械式駐車場の設備更新と平面化工事を実施するための議案を審議する予定です。現在全 2 2 区画（平置き 1 区画を含む）の駐車場に対して、月極めの契約数は 9 台と稼働率は 4 割強にとどまっています。アンケートも実施しましたが、機械式ならではのサイズ等の制約条件や使い勝手などの問題もあり、今後も稼働率の回復は見込みづらい状況です。

②一方、築 20 年を超えて設備の老朽化が進行しており、今後部品交換などの修繕費が高むことが予想されます。そのため、駐車設備の撤去・平面化の検討を開始したのが 2 年前のことです。ただ、このマンションの敷地は間口が狭く奥行きが長い形状のため、設備を全て撤去すると必要な駐車区画数を確保できないことがわかりました。

③そのため、16 台の立駐ユニットを 8 台の新ユニットに交換するとともに、5 台分の立駐ユニットを 2 台分の新平置き区画に改装し、合計 11 台（現平置き 1 区画を含む）の駐車場に改装する方針としました。

④しかしながら、これを実行するには別の「大きな課題」があることがわかりました。それは、「駐車場附置義務条例」です。

東京都の駐車場附置義務条例（当マンションの場合：20 台以上）の制約のもとで建設されたことから、その基準を下回る台数に減らす場合は、以下のとおり都から「条例の緩和措置」を承認してもらうための条件と手続きに従う必要がある。

- 新築時の基準台数未満に削減する場合は、事前申請のうえ附置義務緩和の認定を受けること。具体的には、行政との事前協議（1ヶ月程度）を行なったうえで、組合総会の特別決議を得た後に、正式に行政に認定申請を行うこと

- 東京都の場合、附置義務緩和の台数制限として、過去 3 年の最大利用実績数を下回らないこと等が定められていること。

- 上記条例に違反し、設備の撤去・平面化を実施したことを後に行政が認知し、原状復旧等の措置命令に対して組合が従わなかった場合、50 万円以下の罰金を課せられること。

⑤上記（2）の制約条件から、本プロジェクトについて行政に申請するには少なくともまだ 1 年以上現状の稼働台数が増えないことを確認する必要があります。

そして、今年の秋になってようやく行政に事前協議を行える条件が整ったため、さまざまな書面を作成したり、必要な資料を取り纏めたうえで行政に提出し、先日無事、その協議が終了しました。来月の組合総会（特別決議のため全体の 4 分の 3 以上の賛成が必要）で承認が得られれば、いよいよ工事を施工

できることとなります。あとは、無事総会で決議されることを祈るばかりです。（マンション管理士 | 村上智史）

1. ■ 都内マンション、住人が頭を抱える「機械式駐車場」の闇 日下部 2023年1月26日

<https://gentosha-go.com/articles/-/47402>

概要

①【事例：空き駐車場問題に理事長として奮闘】

定年退職後、自宅マンションの理事長に就任した陣内さん

マンションは平面駐車場と機械式駐車場がある。駅からさほど遠くはないが、1住戸1台以上が確保され、「駐車場 100%」というのが、新築当時の売り文句であった。近年、機械式駐車場では空きが目立つという。

②平面駐車場はさほど維持費はかからないが、機械式駐車場の場合、メンテナンス費用のほか、耐用年数 25～30 年として 1 パレット（1 台駐車するスペース）当たり 150 万～300 万円程度の修繕費用が必要になるという。機械式駐車場のメーカーによるメンテナンス費用については、管理会社に毎月支払っている管理委託料に含まれているようだ。問題は機械式駐車場の修繕費用である。

③新築当時の長期修繕計画には、機械式駐車場の項目がなかったため、長期修繕計画を見直す際に、メーカーから機械式駐車場の長期修繕計画を取り寄せ、マンションの長期修繕計画に組み込んだという。耐用年数的にそろそろ修繕や交換の検討が必要だという。

④より頭を悩ませるのが、空き駐車場とマンション管理組合の財政との関係だ。

駐車場使用料は、新築時から管理組合の管理費会計の収入になっており、駐車場の利用率が低下すると、収支にも影響を与える。管理費会計は一見黒字に見えるが、単年度で見るとすでに余剰金を食い潰しておりマイナス会計、このままいくと数年先には赤字に転落するという。しかも、長期滞納者問題に加え、マンション全体の 3 回目の大規模修繕も数年先には検討しなければならない。近年、マンション全体で契約しているインターネット回線についても苦情が多いという。

⑤マンションにある駐車場は、平面式 16 台（来客用 2 台含む）、地上 1 段、地下 2 段の「ピット式 3 段」の機械式駐車場が 14 機（42 台分）で、合計 58 台分のスペース。

総戸数は 54 戸なので、たしかに 1 住戸 1 台以上確保されている。平面式が 1 番人気で、次にピット式 3 段の上段と中段で、下段は人気がない。

⑥満車時と、現在の収入を見てみたい。

○平面式（屋根なし）：月額 1 台 1 万 5000 円×14 台 = 21 万円

○ピット式 3 段（14 機 42 台）

上段（地上）：月額 1 台 1 万 4000 円×14 台 = 19 万 6000 円

中段（地下）：月額 1 台 1 万 3000 円×14 台 = 18 万 2000 円

下段（地下）：月額 1 台 1 万 2000 円×14 台 = 16 万 8000 円

○合計……月額 75 万 6000 円（56 台分） 年間 907 万 2000 円

現在（38台契約）使用率68%】○合計……月額53万円（38台分）年間636万円
年間で約270万円の差額を戸当たりで割ると、年間約5万円を追加で負担しなければ補填できない。
⑦そこで理事会で検討の結果、まずは居住者のニーズを把握するため、駐車場についてアンケートをとることになった。また管理会社に管理費会計の赤字黒字のボーダーラインを知るべくシミュレーションも依頼した。

裁判等

3. ■ ノーマスクのマンション管理人、「解雇無効判決」の由 2022年12月29日

https://www.bengo4.com/c_5/n_15469/

概要

①新型コロナウイルス対策のマスク着用指示に従わず、マンション居住者に不安を与えたことなどを理由とした解雇は不当だとして、管理人の70代男性が管理会社（大阪市）に未払い賃金などをもとめた裁判で、大阪地裁は解雇を無効とし、約90万円の支払いを命じる判決を言い渡した。12月5日に出された判決は確定。

②男性は大阪府摂津市のマンションで管理人として働き、2021年5月にコロナ陽性と診断された。復帰したが、「マスク未着用」とのクレームが居住者から届いたとして、賃金の安い清掃員への職務内容変更を打診され、それを拒否したところ、「マスク着用指示に従わず、居住者に不安を与える行為」などを理由に同年6月、解雇通知を受けたという。

③男性は同年7月、労働審判を申し立て、大阪地裁は解雇無効と賃金支払いを命じた。

これに管理会社側が異議を申し立て、裁判に移行していた。なお、係争中に男性は定年を迎えたため、地位確認請求は取り下げた。

裁判の争点は3つ。

- (1) 退職合意の有無
- (2) 解雇権の濫用にあたるのか
- (3) 管理会社の行為の違法性

島田直行弁護士が解説する。

④退職合意はあったのでしょうか

裁判所はまず、退職が労働者の生活に与える影響の重大性を考慮して、〈口頭での発言〉をもって直ちに確定的な退職の意思表示と評価することは慎重であるべきとの姿勢を示しました。

そのうえで、

- (1) 退職の意思表示を認定するだけの客観的な証拠がない。
- (2) 退職の意思表示がなされたとされる後に労使双方が退職合意と相容れない行動をとっている。

そうしたことから、退職の合意を否定しています。

⑤マンション管理人という仕事における「コロナ対策のマスク着用義務」を裁判所はどのように考えたでしょうか。

解雇事由の1つがマスク着用指示に従わなかったことでした。

裁判所は、管理会社としては住民に不安を与えないようにすることが業務上必要であること、会社が従業員に感染防止対策としてマスク着用等の徹底を求めていることなどから、男性が〈会社の指示に従い、コロナ感染防止対策を徹底しながら職務を遂行する義務を負っていた〉と認定しています。ここでの

マスク着用義務は一般論ではなく、あくまで業務内容や従前の指示などを前提に、着用を含めた感染防止対策を徹底しながら職務を遂行する義務を認定しています。裁判所は、そのような義務を男性が負っていたことを前提として、住民からの苦情などから、男性が業務中や通勤時にマスクを着用していなかったことを認定しています。主な根拠は、おそらく苦情の内容でしょう。住民からの苦情は 1 回のみであるものの、男性が日常的にマスクを着用していなかったことが推測されるものでした。

⑥ 今回のケースでは、「マスク未着用」のほかに「通勤手当の不正受給」を根拠に解雇がなされています。裁判所は、いずれについても「本件解雇は解雇権を濫用したものと、無効である」と判断しました。まず裁判所は、労働者がマスクを着用していなかったことは上記のように会社の指示に違反するものと認定しています。

しかし、(1) 寄せられた苦情が 1 件、(2) 会社に契約解除などの実害が出ていない、(3) 労働者のマスク未着用に対して会社が指導した実績がないことなどから、この違反をもって直ちに解雇までは認められないとしています。

⑦ 次に通勤手当の不正受給です。不正受給の事実については認められています。ただし、(1) 勤務期間の途中で通勤経路が変更になった、(2) 意図的な不正受給の証拠がない、(3) 損害が軽微で男性が事後的に清算する意思を示しているなどの理由から、解雇までは認められないと判断しています。

⑧ 管理会社が清掃員への配転を命じたことや、解雇を判断したことについて、裁判所はどのように評価していますか？

まず配転命令については、(1) 男性のマスク未着用が常態化していることからすればマンションからの異動は相当、(2) 定年まで約 6 カ月と限られていることから清掃員への配転も首肯できることなどから、配転命令の必要性を認めています。

そのうえで会社に不当な動機・目的も認められず、清掃員としての業務が男性に特段の負担を強いるものでもないことから、配転命令について不法行為法上の違法行為とまでは言えないと判断しています。

⑨ 次に解雇については、解雇が無効だとしても、直ちに不法行為法上も違法となるわけではないと指摘しています。

そのうえで裁判所は、解雇の根拠となった「業務指示に反するマスク未着用」や「通勤手当の不正受給」という事実が存在することなどから、解雇という判断については「一見して明白に不当」とはいえないとして、不法行為法上の違法行為とまでは言えないと判断しています。つまり、解雇の有効性と不法行為法上の違法性は別に検討されるべきということです。

このようになんらかの義務違反があるからといって、直ちに解雇が認められるわけではありません。会社側としては、安易に解雇をすることがないように留意する必要があります。

⑩ マスク着用の有無というのは、個人の価値観などもかわるナーバスな部分です。

そこに労働契約という法的ルールが重なることで新たな問題が生じることは容易に想像できることです。判決を受けて、各社及び各社員が個人の価値観と業務としての感染防止対策のバランスをいかに図るべきかを検討すべきところです。

2. ■ 受け取り側の責任？「置き配」荷物の盗難、賠償請求の所在はどこか 2023年1月30日

<https://otonanswer.jp/post/150244/>

概要

①「置き配」で、配達された荷物が盗まれた場合、法的責任はどうなるのでしょうか。牧野和夫弁護士に聞きました。

②牧野さん

「『置き配』されること、そのリスクを受け取り側が負担することについて、利用規約で合意している場合、長時間、荷物を玄関先に置いていたか否かを問わず、受け取り側に責任があります。そのため、宅配業者や売り主へ損害賠償を求めることはできないでしょう。

一方で、利用規約が明示されていない場合でも、受け取り側が置き配を指定した段階で、商品を置いた時点以降の盗難などのリスクを、受け取り側が引き受ける意思があったと原則的には解釈されるでしょう」

③しかし、例えば、『個人用火災総合保険』の補償対象に、置き配された商品の盗難被害を追加するなど、損害保険に加入していれば、保険会社へ荷物の購入金額の保険金を請求することができます」

④牧野さん

「受け取り側が、置き配の盗難リスクを負担する利用規約に同意している場合でも、配達業者が、商品を引き渡すまでの間に必要な注意を怠ったとして、責任を負うケースがあります例えば、間違った指定場所に置いて盗難にあったり、悪天候の中、雨風にさらされる場所に置いてしまい、商品がぬれて使えなくなったりした場合などです。

また、配達業者が受け取り側の合意がないのに、勝手に置き配をして荷物が盗まれた場合、配達業者が責任を負う場合があります。

⑤Q.もし、置き配を依頼していた荷物の配達履歴が届いたのに荷物がいない場合、どのような対応をすればよいですか。

牧野さん「まずは配達業者へ連絡します。荷物の配達状況を聞き、盗まれた可能性があることを確認したら、警察に被害届を提出すると同時に、配達業者へ補償を求めてみます。防犯カメラの映像から、犯人が特定できる可能性があり、保険金の請求で被害届が必要となる場合もあるからです。顧客サービスの一環として、置き配の盗難の場合に、売り主や販売会社が再配達や返金をしてくれる場合がありますので、利用規約を確認してみましょう」（オトナンサー編集部）

1. ■ 自然災害で住宅ローンが残っている自宅が崩壊してしまった… 2023年1月19日

https://financial-field.com/loan/entry-181012?utm_source=2nd&utm_medium=weekly&utm_id=ranking

概要

①自然災害で住宅ローンが残っている自宅が崩壊してしまった…自然災害の被害が原因だからといって、

特別に住宅ローンの残りが0円になることはありません。

②地震保険でカバーする

加入している保険や自宅の損害の程度、例えば、建物の延床面積の何パーセントが焼失や流失したか、柱や土台など建物の主要構造部の損害額が時価額の何パーセントか、といった基準によって支払われる保険金の金額が異なります。

③被災者生活再建支援制度

こちらは10世帯以上の住宅が全壊した市町村が対象になります。「基礎支援金+加算支援金」が支給され、最大300万円を受け取ることが可能です。

例えば、住宅が全壊、半壊、解体、あるいは長期避難生活を送っているというケースでは、基礎支援金100万円に加え、加算支援金として建物の購入は200万円、補修100万円、貸借（公共住宅を除く）50万円が支給されます。

自宅が半壊し、ある程度の補修をしなければ住めない場合は、加算支援金として、建物購入で100万円、補修50万円、貸借25万円が支給されます。

④住宅ローンを借りている金融機関に相談する

全国銀行協会「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」を利用すると、債務整理の手続きを法的に行わずに住宅ローンを借りている金融機関との話し合いでローンの残りの減額や免除を受けられます。

利用できる対象者は、災害救助法が適用された自然災害の被害にあった個人、個人事業者です。そのほかにも、住宅ローン契約をしている金融機関にとって経済的な合理性が期待できるなどの条件を満たす必要があります。こちらの対処法を利用する場合、個人情報に登録されません。また、手続きについては登録支援専門家の弁護士などが無料でサポートしてくれます。さらに、一般的な債務整理とは異なり、預貯金などの財産の一部を手元に残しておくことも可能です。（執筆者：FINANCIAL FIELD編集部）

団地再生等

2. ■団地をまるごとリノベーション?! MUJI×UR神奈川県初進出 2023年1月25日

<https://libtimes.jp/9245/>

概要

①UR都市機構と社 MUJI HOUSE (MUJI HOUSE) は、「MUJI×UR 団地まるごとリノベーション」プロジェクトを港南台かもめ団地 (神奈川県横浜市) で新たにスタートします。

港南台かもめ団地では、住戸内改修とあわせて集会所やその集会所に付随する屋外環境の整備を実施します。

②平成24年度から、関西において共同でUR賃貸住宅をリノベーションする「MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト」を開始、平成27年度には首都圏から九州まで全国展開してきました。

③令和3年度からは協業の内容を拡大し、「MUJI×UR 団地まるごとリノベーション」を始動させ、団地住戸だけでなく団地外観、屋外広場、商店街区といった共用部分にもリノベーションの対象を広げました。地域コミュニティの形成にも連携して取り組むことで、団地を拠点とした地域の生活圏を活性化していくこととし、プロジェクトの第一弾として花見川団地 (千葉市) で、地元自治体の千葉市と連携して取り組みを開始しております。

④ 1. 「MUJI×UR 団地まるごとリノベーション」の特長

港南台かもめ団地では、集会所やその集会所に付随する屋外環境の整備を実施します。新しい集会所のあり方をリデザインし、子供から高齢者まで、いつでも利用できる多世代交流の拠点としての集会所作りを行うことで、集会所を核とした地域コミュニティ形成を目指していきます。

集会所および屋外環境の改修イメージ

オープンルームとなる「MUJI×UR」住戸プラン

⑤港南台かもめ団地の概要

(1) 管理開始 昭和51年3月 管理戸数 1,497

1. ■気候危機と住まい3) 団地丸ごと包み、みんなで快適 朝日 2023年1月4日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15518214.html?pn=4&unlock=1#continue>
[here](#)

概要

①団地内のあちこちに、桜並木が続く。千葉市郊外にある花見川団地は、1960年代に入居が始まったUR都市機構の巨大団地だ。そのうち分譲されたエリアでは、40棟に1530世帯が暮らす。

②「真冬でも、それほど寒さを感じないんですよ」5階建ての1階に住む小山ミツエさん(80)は話す。

2021年4月以降、建物のコンクリート全体を分厚い6センチの断熱材で包み込む外断熱工事が進んでいる。

小山さんの棟は21年9月に工事が終わった。冬場はホットカーペットとガスストーブが欠かせなかったというが、工事後は電気代が月5千円ほど安く、ガス代もそれほどかからなくなった。寒さが本格的になった昨年末以降も、ガスストーブは朝夕1時間ずつつける程度で済んでいる。

③外断熱工事の設計・監理を手がけた高屋設計環境デザインルーム（金沢市）の高屋利行代表取締役によると、団地内の1室で測ったところ、その棟の工事が終わった22年8月と工事前の21年8月を比べると、使用電力は4.4%減った。

リビングと玄関付近の温度差が少なくなり、空調の負担が減ったためという。

資産価値も上がった。工事前は3DKで高くても300万円ほどだったが、880万円で売り出す人もいる。

④分譲エリアの区分所有者でつくる管理組合の大塚仁理事長（78）は当初、資金と住民の合意形成を懸念していた。築50年以上。建物の傷みを抑える目的もあり、大規模修繕と同時の断熱化工事を検討し始めた。

しかし、数年前のサッシ交換で修繕のための積立金は減っていた。外断熱工事を実施するには40棟で約9億6千万円かかる。

⑤大規模修繕には、積立金と管理組合が借りたローンをあて、断熱工事には、耐震性などの条件を満たしていたことで国土交通省の補助金を使うことができ、値上げせず実施できるめどがあったという。

⑥マンションや団地の省エネ改修を専門に手がける1級建築士、金子勲さん（54）によると、断熱化を模索する管理組合の多くは、定期的に必要な大規模修繕とあわせた工事をめざす。

しかし、「断熱化のための積立金の値上げには同意できない」といった意見が出て、断熱化を見送るケースも少なくないという。金子さんは「管理組合の役員たちが、断熱化のメリットや金銭負担について学び、住民に伝えようとしているかどうか大きい」と話す。

⑦多摩ニュータウンのほぼ中心に位置する「エステート貝取一2」（多摩市）では、21年5月から3回目の大規模修繕工事が始まった。給排水管の取り換えに加え、外断熱工事とサッシや玄関扉の交換もあわせ、まもなくすべての工事が完了する予定だ。そのため、修繕積立金の値上げも迫られた。しかし、管理組合理事長は「反対意見はそれほど出ませんでした」と振り返る。

14棟293戸の住民は、70代が圧倒的に多い。築40年ほど。給排水管の取り換えが先延ばしになっていた。管理組合で勉強会を重ね、相談した金子さんにも話を聞く中で、あわせて外断熱工事などを実施すれば、80年といわれた躯体寿命が140年に延び、長く住み続けられると知った。

⑧ただし、必要な工費は全体で約15億円。国や多摩市の補助金を活用し、管理組合で一部ローンを借りても、修繕積立金を従来の月1万円から1万4千円程度に値上げしなければまかなえない計算だ。「みんな年金生活で苦しいと聞きますが、断熱化すれば光熱費も医療費も下がる。長い目で見ればおつりがくるくらいですよ」21年2月に始めた住民説明会で、役員らが熱心に訴えた。説明会は時間や曜日をずらして延べ9回に。積立金が月1万4千円に上がっても、近隣と比べて高額とは言えないことも丁寧に説明した。反対する住民とは、理事会のメンバーらが個別に話し合いを重ねたという。最終的には、大規模修繕や外断熱工事に関する議案の全てが、9割以上の賛成によって可決された。

工事が終わった棟の住民からは「住み心地がよくなった」と声をかけられるという。早瀬さんは「断熱化の前と後では雲泥の差です。電気代も値上がりする中で、改修できてよかった」と話す。

⑨断熱化に利用できる補助制度は、国や自治体などにさまざまある。場合によっては複数の制度を使えることもあるが、条件も多く、わかりづらいのが実情だ。

NPO法人「日本外断熱協会」（東京都）は随時相談を受け付けており、一般社団法人「日本建材・住宅設備産業協会」（同）も、改修の方法やスケジュールの目安、リフォームの公的支援などの情報をHPで案内している。

その他

5. ■【修繕費不足】穴だらけの階段 老朽化マンションが抱える課題 2022年12月30日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/458954>

概要

①横浜市にある築48年の9階建ての分譲マンション。

「大規模修繕を5,6年前にやったので（表は）きれいになってますけど」ところが、裏に回ってみると、マンションの5階部分までツタがびっしりと覆っていた。

よく見ると、窓から建物の中にもまでびてしまっています。通りに面していないもう一方の壁にはヒビが…。さらに、通りに面していないもう一方の壁にはヒビが入ったままだった。修繕が済んでいるはずなのに、なぜ半分だけ老朽化が進んでいるのか？

②（有）ホームサポート・田邊賢一代表

お金がなかったんで、2面はやりましたけど、こちら側（残りの2面）ができていないので。このマンションには10年ほど前まで管理組合がなく、住民から修繕積立金をほとんど集金できていなかった。築40年の時点で積み立てた修繕費はわずか300万円ほど。そのため、通りに面した2つの壁しか修繕できなかったのだ。

その結果、至る所の老朽化が進んでいて、天井に残る水漏れの跡や、屋上の柵の一部はさびて外れてしまっているなど、危険な箇所も残っていた。現在、田邊さんは管理組合の理事長を務め、修繕を進めているが、実施には高いハードルがあるという。

③外国の方が多いんですね。話も通じないし、日本の文化とそなたたちの住み慣れた文化違うので、いろんな考え方持ってるのでまとめるっていうのは大変です。

④田邊さんが一室を所有する神奈川県横須賀市の別の分譲マンションでも老朽化が進んでいた。

天井は一部が崩れていて、そこから外光が差し込んでいて、トイレには崩れ落ちた天井の破片が散乱。崩れた天井をよく見ると、コンクリートがむき出しになっていた。老朽化で人が住める状態ではなくなってしまい、現在は“倉庫”として使っているというが、問題は共用部分にも…。階段の手すりの土台部分のコンクリートが崩れていた。手すりの一部が外れていたり、手すりの土台部分のコンクリートがひび割れて手すり支えられていない状態になっていた。

⑤階段部分のコンクリートがひび割れ、隙間があいていた。もうひとつの階段を見ると全体的に錆ついて、幾つも穴が開いていた。かなり危険な状態のため、住民が自転車で塞ぎ、登れないようにしている。このマンションに賃貸で住む人からは「地震が来たときが1番怖いよね。もう限界じゃない？」と地震を心配する声が聞かれた。

さらに、近所に住む男性に話を聞くと、このマンションに設置されているアンテナが近隣住宅の方に今にも倒れそうになっている状況を示して、「怖いんだよ！

だって、あれ、見て！倒れるだけだよね…」と今の心境を話してくれた。

⑥現在、このマンションは8割近くが空き家で、管理組合もなく、所有者を把握できていないため、必要な修繕ができないという。

(有) ホームサポート・田邊賢一代表：誰が所有していて誰が管理しているのかわからない。(自分が所有している部屋は) 一区分しかないから、何をやるにも今はこのままですよね…」

⑦2019年に取材したのは10年以上も人が住んでいない築47年の鉄筋3階建て分譲マンション。地震や台風の影響で老朽化が進み、変わり果てたベランダに、外壁も完全に崩れ、部屋の中が見えてしまっている。

・近隣住民

体によくないアスベストが飛んでくるんですよ。天井材が剥がれ落ちた場所からところどころアスベストが露出していた。こうした事態にも関わらず、所有者の同意が得られなかったため解体は進んでいなかった。そこで行われたのが、行政代執行。

⑧行政代執行の実施を告げる市役所職員 著しく保安上危険な物件の除却をするため、行政代執行を実施致します。このとき集合住宅としては、全国で初めて行政代執行による取り壊しが行われた。解体費用の総額は約1億2000万円にのぼった

⑨東京・大田区。12年前に大規模修繕をおこなった築48年の分譲マンション。

・山内理事長

積立金は管理会社で計画的にやっていたんですけどそれじゃ足りないって。

受水槽を撤去して駐車場にしたことで収入増になった。した。駐車場が増えたんで収入も増えました。携帯電話の基地局を屋上に設置して毎月20万円の収入も。

この他にも「自主管理」に変えたり、保守点検費用を節約するなどコスト削減をしたという。高橋明彦さん：究極的には建て替えなきゃいけない。建て替えは大規模修繕よりはるかに難しい。建て替えとなると大変な作業です。(「イット!」2022年11月8日放送)

4. ■ 高齢者に人気の仕事「マンション管理人」の思わぬ落とし穴 中島康恵 2023年1月26日

<https://nikkan-spa.jp/1885627>

概要

①マンション管理人の仕事はどれも専門的な経験やスキルを必要とせず、それが大きなメリット・魅力となっている。もちろん、資格が必須というわけでもない。

未経験可・未経験歓迎というマンション管理人の求人もある。また、あまり体力を必要としないというイメージも人気の理由だ。

シニア向けのマンション管理人の求人の場合、多くはフルタイム勤務だ。

②実はこのメリットと人気こそが、大きなデメリットを生み出している。つまり、人気がありすぎて倍率が高い。ある程度、長く勤められるため、空き枠も出にくくマンションの数以上に増員が必要にもならない。求人が出るのは欠員時や管理会社が変わった場合などだ。

③もし、同じマンションで頻りに管理人の募集が出るケースがあれば、それは逆に要注意となるだろう。マ

ンション管理人という職業での大きなデメリットであり、退職理由にもなる「入居者からのクレーム」が予想される。

④最近では実際に管理人となる人がさらに高齢化している点も、これからマンション管理人への転職を考える人が注意したい点だ。元気であれば70～80代でも働ける職種であり、そうすると、60代前半などでは空きが回ってこない場合も出てくる。

⑤また、「マンション管理士」、「マンション管理員検定」、「管理業務主任者」といった資格があれば多少就職が有利になる可能性はあるが、もともとが未経験歓迎も多い職種であり、資格があっても決定打とはならないことも就活の際、忘れずにいてほしいものだ。

3. ■マンションで犬を飼う時にはいけない「絶対 NG 行為」4 選 2023 年 1 月 16 日

<https://wanchan.jp/column/detail/36592>

概要

①ペット飼育不可のマンションで飼う

②無駄吠えを放置する

ペット飼育可能なマンションでも「無駄吠えをしないこと」が飼育の条件になっていることは多く、犬の鳴き声が酷い場合は近隣トラブルの原因となるでしょう。

③ベランダでブラッシングをする

ベランダでブラッシングすると抜け毛が周囲に飛び散り、隣のベランダや洗濯物を汚してしまいます。ベランダは、個人所有の場所ではなくマンションの共有部分でもあるので、必ずブラッシングは家の中で行うようにしてください。

④共有部分で排泄をさせる

廊下やエレベーターでは、犬を抱っこするようにして排泄させないように気を付けましょう。

2. ■「鳥よけネット」ウッドデッキ設置マンションにおける消防法の盲点 2023 年 1 月 20 日

<https://gendai.media/articles/-/104984>

概要

①鳩は「鳥獣保護法」鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律で守られているので、管理組合や管理会社が卵や巣を取り除いたり他の場所に移動したり、鳩を安易に駆除すると 1 年以下の懲役または 100 万円以下の罰金を処されることがあるので注意が必要です。

②管理組合が市役所や保健所に相談したところ、「『鳥獣保護法』で保護の対象になっているので、駆除はできない、巣作りをさせない、追い払うなどの方法を教えることしかできない」との回答を受け、途方に暮れたそうです。

③管理会社から鳩除けの防鳥ネットの取り付けを提案され、総会に諮ることになりました。鳩除けの防鳥ネ

ットの取り付けは、マンションの美観を損なう、圧迫があるなど反対意見も多くあり、一部の反対派の組合員から理事長は集中砲火を浴びて総会は大揉めに揉め総会は流れてしまい、結局のところこのケースでは防鳥ネットを取り付けることが来ませんでした。

④一方で、防鳥ネットを張っているマンションはあちこちで散見されます。

しかし、防鳥ネットを各住戸のベランダを覆うように取り付けを許可しない消防署は多くあります。それは火災の際のハシゴ車から消防隊がベランダに侵入できず、消火活動に支障がでる場合があるというのが理由だそうです。

ですから、マンションに防鳥ネットを取り付ける場合は、総会に諮る前に事前に所轄の消防署に相談することが必要になってくるのです。

⑤避難ハッチを覆うウッドデッキは、ベランダに避難はしごがあるマンションではいざというときに上層階の方がスムーズに避難できなくなることから、消防法で設置することはできません。ですから、バルコニーやベランダにウッドデッキを敷設する予定でマンション購入を検討している場合には、マンションの各階平面図や避難ハッチの場所を確認したり管理規約、使用細則を確認したりすることが必要です。

⑥また、バルコニーはいざというときの避難通路になることから、避難の妨げになる大きいプランターや、物置、収納庫等は置くことができません。

建物に設置されている火災報知器などの消防設備は、半年に1回有資格者によって必ず点検を実施しなければいけないと消防法で定められています。各住戸（専有部分）も半年に1回有資格者が宅内に入って点検を実施する消防法で定められています。その宅内の点検時に、ベランダやバルコニーに避難の妨げになる大きいものが置いてあったり避難ハッチを覆うウッドデッキを敷設していたりすると消防設備業者は管理会社を通して管理組合や所轄消防署に報告します。消防点検の報告書で指摘があった場合には、管理組合は速やかに改善しなければならない

⑦避難バシゴの下に物が置いてあったり、物干し竿が邪魔をして避難バシゴが最後まで伸ばせないことがあります。これを降下障害といいます。避難ハッチの下にも大きな物や降下障害になるもの置くことは人命に関わるので消防法違反となります。

1. ■マンションの管理費を絶対に支払わない「ヤバい住人」の実態 2022年12月29日

<https://gendai.media/articles/-/103686>

概要

①「管理組合には所属しない！」というトリッキーな住人に遭遇してしまった管理組合の理事長のエピソードを紹介。吉田 成志マンション管理士

「管理組合だとか、理事会だとか、私はそんな面倒なことにはこの先も絶対に関わりません！」池上澄子さん（52歳・女性、仮名）。もう4年以上も管理費・修繕積立金を滞納していて、マンション内でも個性的なことで有名な人でした。「誰が何と言おうと、絶対に管理費は支払いませんから！」

②理事会はとうとう訴訟を起こすこととなります。彼女の態度がここまで硬化してしまったのは、過去の「とある事件」がキッカケでした。

監視カメラ

2. ■ 管理会社が薦める「防犯カメラのレンタル契約」にご注意を！ 村上 2023年1月27日

<https://yonaoshi-honpo.hatenablog.com/entry/2023/01/27/080000?fbclid=IwAR3nIUSKdx1wp6wr8oG8ZVv0FTnCmRjprbyK32tenb1mJI95kWiGz7qD8rQ>

概要

① 都内にある顧問先のマンションでは、既設の防犯カメラ（5台）のレンタル契約（6年間）が今年の夏に満期を迎えるため、機器一式（モニター、レコーダー各1台を含む）の更新について検討することになりました。

まずは、現契約先（管理会社が紹介した業者）にレンタル契約の継続を前提に機器更新の見積もりを依頼したところ、「月額 22,660 円 税込」との条件提示がありました。上記料金には、保守メンテナンス、消耗品交換、障害故障発生時の無償対応サービスも含まれています。現契約の料金（月額 23,112 円 税込）よりも安いこと、また新しいカメラの性能も現状に比べて向上することを考えると、魅力的な条件のように思われます。

② ただ「買取り」と「リース」のプランも検討対象に加えることにしました。レンタルは買取りやリースに比べて費用がかなり割高であることがわかりました。

（ちなみに、カメラならびにハードディスク等の機器の性能等は両社同等です）

B社は、「買取り」と「リース」の2種類のプランがあり、それぞれについて保守管理サービスをオプションで付けられる提案をしていました。

- ・カメラ映像の遠隔点検（月1回）
- ・現地での機器一式総点検（年1回）
- ・機器の設定変更、作動点検
- ・24時間コールセンターの受付、および現地駆け付け対応
- ・事故発生時の警察への証拠提出、代行業務
- ・消耗機器の交換（ハードディスクを含む）

③ A社のレンタル料金は上記のような保守管理サービスを含む料金体系です。

6年間の支払総額で考えると、A社のレンタル料金（約163万円）に対し、B社の買取りプランで保守管理サービスを追加しても100万円強とかなり安くなります。

④ ここで一つの疑問が湧いてきます。

なぜ管理会社は他の選択肢があるのに、レンタル契約の業者を薦めるのか？

一つは、レンタルの方が高い利益が得られ、業者からのバックマージンも期待できるからだと思います。

そしてもうひとつは、管理組合側の姿勢にも原因があると思います。

詳しくは、下記の執筆記事を参照ください。（マンション管理士 | 村上智史）

<https://aplug.ykkap.co.jp/communities/109/contents/1272>

1. ■ 防犯カメラ顔識別、データ利用指針案 対象・保管期間は最小限朝日 2023 年 1 月 13 日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15525747.html?unlock=1#continuehere>

概要

①防犯カメラの画像から個人を特定する顔識別データの利用について、政府の個人情報保護委員会は 1 2 日、有識者検討会（座長・穴戸常寿東大院教授）がまとめた報告書案を公表した。

個人情報保護法が定める利用目的の明示などを求める一方で、データ収集する対象者の範囲や保管期間については、必要最小限とするよう、事業者に努力を促す内容にとどまった。

②検討会は、不特定多数が訪れる施設で、事前に本人の同意を得ることが困難な状況での利用を想定。ただ、マーケティング目的など商用利用や、警察当局の捜査に関わる問題は議論の対象外とした。

③利用目的の公表方法は「ウェブサイト等における公表に加え、情報の重要度に応じて施設内での掲示も行うことが望ましい」とした。

カメラの設置現場で示す項目としては、システムの運用主体や利用目的、問い合わせ先、ウェブサイトを案内するQRコードなどを例に挙げている。

④従来型の防犯カメラとして使いながら、事後的に顔特徴データを抽出して照合するのは、個人データの目的外利用にあたることなども留意点として記載した。

一方で、保存するデータの範囲や期間を必要最小限にすることなどは、事業者に努力を促す内容にとどまった。事業者がデータを共同利用する場合も、「真に必要な範囲に限定することが適切」としただけで、法令の改正による規制強化を求める内容にはなっていない。

今後、パブリックコメントを求めて内容に反映し、3月に報告書を決める。

⑤防犯カメラの顔識別データをめぐっては、2021年にJR東日本が、罪を犯して服役した人や指名手配中の容疑者、不審者を検知する仕組みを導入したことが明らかになり、同社は「社会的理解が得られていない」として運用を止める事態になったことがある。

榊 廣田

4. ■ 越後湯沢はインバウンド向け「ジェネリック・ニセコ」になる！ 榊 2023年1月23日

https://www.zakzak.co.jp/article/20230123-FXISJBK2MJKARCCYS6VWB46PNA/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

① コロナ以前、日本を訪れる観光目的は「モノ」から「コト」に移っていた。

日本で何かを見たり買ったりするだけではなく、「何をするのか」あるいは「楽しむのか」というコトに、彼らのニーズの中心が変わっていたのだ。

② 20年以上も前にその先鞭をつけたのが、北海道のニセコだ。

その素晴らしいパウダースノーと日本人のホスピタリティが、裕福なオーストラリア人たちをとりこにした。そして、ただのスキー場エリアだったニセコは、瞬間に国際的なスキーリゾートとして世界に名を知られるようになる。

ただ、ニセコはスキーを好む裕福な外国人を引き寄せても、日本を訪れるアジアからのインバウンドには、ややハードルが高いスポット。交通利便性が優れているとは言い難いからだ。

③ 越後湯沢だ。

成田空港から車で2時間半ほど。東京からだとは新幹線で1時間20分程度。東南アジアからやってきたインバウンドが、最初の数泊を雪と温泉が楽しめる越後湯沢で過ごし、残りを東京や富士山観光を楽しんだ後に帰国という日程のパッケージツアーなら、お1人十数万円の予算で組めるのではないかな。

④ 現状、湯沢には大量のインバウンドを受け入れる宿泊施設はない。

しかし、約30年前のスキーブームの時に建てられた大量のリゾートマンションがある。そのほとんどが、1年の内に一度も使われなかったと言ってもいい。それを民泊に活用すればよいのだ。たちまち1万室規模の宿泊施設が誕生する。

3. ■ 近隣諸国のマンション・バブル崩壊、日本にも波及目前か 榊 2023年1月16日

https://www.zakzak.co.jp/article/20230116-GTMATKHYCBNDXHF2TYDLUQNAOA/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

① 2021年の後半、中国のマンション・バブルが崩壊し始めた。実のところ、あの国では実際にどういった状況になっているのか、今ひとつよく分からない。

一説には「人口14億人の国で34億人分のマンション建設が計画された」とか、「誰も住んでいないマンションが1億戸ある」とかという記事も、わりあいメジャーなサイトで見かける。要は、正確な統計データが

ないので、憶測記事が乱れ飛ぶのだ。しかし、本来の実需に対して数倍以上のマンションが供給された、あるいは供給されようとしたのは事実のように思える。その結果、バブルが崩壊しているのだ。

②お隣の韓国でもマンション・バブルが崩壊している様子が伝えられてきている。

ベトナムでは経済の高度成長下で不動産バブルが生じたらしい。ハノイやホーチミンでは、平均年収の20倍もするマンションが売り出されて、好調に売れていたという。だが、最近ではそれが崩壊して、値下がりが始まったとも聞く。

③今年は今隣諸国のマンション・バブル崩壊が、日本にも波及するかもしれない。

この10年続いた東京都心とその周辺の緩やかなバブルも、いよいよ終わりを迎えそうだ。異次元金融緩和は、すでに10年。これが日本の局地的な急騰の原因で、ちょっと長すぎた。「長すぎた春」もそろそろ終わりを迎えるべきだろう。

年収の10倍以上、場合によっては20倍もする物件が売れる市場は、どう考えても普通ではない。

2. ■「ゼロ金利の終了」でマンション価格は下がるか 榊 2023年1月9日

https://www.zakzak.co.jp/article/20230109-TZWHFXGZKVNQRGQDXL55KDUTV4/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①金利と不動産は、金利が上がれば不動産価格が下がるというのがセオリーなのだ。

アメリカでは30年返済の住宅ローン金利が7%になっている。それで、すっかり住宅が売れなくなっているという。

②マンション市場をバックアップしてきた住宅ローン控除が縮小された。人件費の高騰から管理費や修繕積立金はインフレ状態。さらにタワマンの高層階購入による相続税の軽減効果も徐々に怪しくなってきた。世界的な不動産市場の低迷で、これまでのような外国人の購入も今後は細りそうだ。

③住宅ローンやアパートローンの金利が上がれば、市場に対しては明確な下落圧力となる。まずは、不動産の取引数が減少していく。それが何カ月か続いた後、多くの人に下落が認知できる状況となる。マンションの価格が「下がった」という状況がみえてくるのは、早くても今年の後半だろう。

④長く続いた「史上最低金利」によって、今のマンション市場には投資や投機、相続税対策が目的の買い手がウヨウヨしている。彼らは基本的に「住むため」に購入するわけではない。だから都心や湾岸のタワマンなどは、誰も住んでいない空室がかなり目立っている。市場が下落期に入ると、それらの住戸が順次売却に回される。それがまた、市場への下落圧力になる。

⑤山高ければ谷深し、と言う。今年の後半から始まるマンション市場の下落期は、ちょっと深刻になる。長期低迷する「失われた〇年」になるかもしれない。これは世界の経済状況と日本の金融政策によって変わる。今後の展開を見守りたい。

1. ■今のマンション市場に感じる怖さ 廣田信子 2023年1月20日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12785152739.html>

概要

①マンションの今の市場には、怖さを感じます。新築マンションの用地仕入れ競争は、激化しています。少ない土地を大手のディベロッパーが、争っているため、坪単価はどんどん上がります。相場より2、3割高い価格でなければ取れないと言います。そして、建築費も上昇していて、もう1割アップは当たり前です。

②ですから、新築マンションの価格は、上がることしか考えられません。マンションの価格はどんどん高額になり、それでも、マンションの販売は好調だと言います。なぜか…です。

③その背景は、リーマンショックで、財務基盤が弱いディベロッパーの淘汰が進み、財務基盤の強い大手が、首都圏の新築マンションを供給していることがあります。大手は、意図的に供給を抑制していて、利益を大幅に減らしてまで、新築マンションを売り急ぐ必要がないのです。

一度に販売する住戸を絞って、販売期を長期化させていて、それによって、需給バランス維持し、新築マンションの需要超過が進んでいると言います。

④金融機関による個人への住宅ローンの貸出金額は、通常、年収の7倍以内が目安となります。ところが、2021年の首都圏の新築マンションの価格（70平米）は、11倍を超えています。東京都に至っては、14倍以上になっています。これは、どう考えても普通じゃありません。

今のマンション価格は普通じゃありません。中国等の投資家の思惑もあるはず。「少子化対策」「子育て支援」といながら、マンションを、共働き夫婦2人のギリギリの資金計画で買ったら、子どもは1人で精いっぱい、2人目を諦める人が増えてしまうでしょう。こんな状況で、30年後まで長期修繕計画を考えて購入を…どころじゃありません。でも、それを言っていかなければなりません。

購入

12. ■ 住宅ローン払えない住まいはどうなる？競売までの流れと対処方法 2022年4月21日

<https://journal.anabuki-style.com/counterplan-if-cant-pay-mortgage>

概要

①1-1. 競売・売却までの流れと対策

一般的な流れでは滞納から 14 か月～15 ヶ月前後で住まいは競売にかけられ、退去することになります。

期限の利益の喪失

代位弁済

住宅ローンの滞納が続くと、金融機関は保証会社より住宅ローンの弁済を受けます。以降は保証会社が債権者となり、今後の手続きは全て保証会社がおこなうようになります。

1-2. 競売で売却しても住宅ローンが完済できない場合

残りの債務を一括して返済するよう求められます。

返済できない場合には、「自己破産」といった法的解決策を検討していかなければなりません。

②競売にかけられる前に取れる対策を試していくことをおすすめします。

2-1. 任意売却とは、金融機関と相談して、物件を売却する方法

金融機関（債権者）と協議し、残債額には届かなくても、抵当権を抹消し、売買をスムーズにおこなう方法を任意売却といいます。

任意売却ではある程度所有者の希望条件が考慮されます。つまり、退去の日程や残債の返済計画についても、相談や交渉をする余地が生まれるため、住宅ローンの支払いが滞ってしまっているならまず任意売却を検討すべきです。

2-2. 任意売却しても住宅ローンが完済できない場合

抵当権が抹消されたとしても、ローンは完済されていないので、残りの債務は支払い続けていかなければなりません。このときの支払い方法は、金融機関（債権者）と協議して決めていきます。一般的には分割による支払いとなることが多いです。

2-3. 任意売却の2つの注意点

[1] 金融機関が同意しないとできない

[2] 任意売却を行えるのは競売の開札日まで

競売決定後、開札日を迎えると任意売却を行うことはできません。

③3. 住宅ローンが払えない不安が出た段階で、すぐに対策を！

3-1. 住宅ローンの滞納が続くと信用情報に履歴が残る

信用情報に履歴が残った場合、クレジットカードの利用ができなくなったり、賃貸物件を借りようとしたときに賃貸保証審査が通らなくなってしまうという重大なリスクを抱えることになってしまいます。

3-2. まずは金融機関に相談を！

どのような理由で支払いが難しくなったのか

どの程度の額であれば支払いが可能か

そうすると、金融機関からこのような解決策を提案してもらえます。

住宅ローンの返済年数を延長させ、毎月の支払額を低くする

- ・一時的に住宅ローンの利息のみの返済を行う
- ・住宅ローン特則を利用して、住宅ローン以外の借入を減免・支払いを遅らせる
- ・リバースモーゲージに借り換えて支払い負担を減らす
- ・特に今は、コロナ禍の影響を受けて住宅ローン返済が厳しくなった場合には、住宅ローン以外の債務（カードローン等）の免除・減額を受けることができる特例も用意されています（※2022年3月時点の情報）。

3-3. 売却・リースバック等で資金調達を検討しよう

[1] 不動産会社に相談して中古物件として販売

金融機関との相談と同時進行で販売することも検討することをおすすめ不動産会社と付き合いがある弁護士などを紹介してもらえることもある

[2] リースバックを検討する

不動産会社がその住宅を購入し、もとの所有者が新たにその住まいを賃借して居住する売買方法です。近年取引が大幅に増加しています。

「引っ越しをしないので手続きが楽で、知人に自宅を売ったことを悟られないのは助かる」との声をいただくことが多いです。（中古再生事業担当 丸岡 仁志）

11. ■ マンションの管理費が払えない！ 滞納した場合の対応方法を解説 2023年1月25日

<https://journal.anabuki-style.com/counterplan-if-cant-pay-administration-costs>

概要

① 管理費を滞納した場合の流れ

1. 滞納状況の確認・督促

- ・滞納状況を把握する
- ・電話、書面や訪問などによる督促を行う
- ・総会で滞納についての報告が行われる

2. 管理組合による法的対応

- ・支払督促
- ・少額訴訟

60万円以下の金銭の支払いを求める場合に限り利用できる簡易な訴訟手続きで、原則として1回の審理で判決となる訴訟手続きです。少額訴訟は同じ裁判所に申し立てできる回数が年間10回までと定められています。裁判所は、判決において被告の資力その他の事情を考慮して、支払猶予、分割払

い、訴え提起後の遅延損害金の支払い免除などを命じることができます。

判決の結果、裁判所にて請求が認められたにもかかわらず、滞納者側から異議申し立てがなく、また支払いにも応じなかった場合には同じく強制執行へとなっていきます。

・通常訴訟

3. 強制執行・競売

②家を失う以外にも滞納のリスクはある

駐車場や駐輪場が使えなくなる可能性がある

駐車場に限らず、駐輪場や共用部分（トランクルーム等）の利用のため管理組合と契約し、利用料の負担がある場合は同じように解約され、使用できなくなる可能性があります。

他のマンション住民への迷惑となる

③滞納した場合にはどうすれば良いのか？取るべき対応について

・管理会社、組合からの連絡は必ず受ける。

連絡が取れなくなってしまうと、関係性は大幅に悪化し、管理組合は早々に法的対応を検討してしまう可能性があります。

・今後の支払いについて相談する

管理組合に状況を説明し、今後の支払いについて相談をしましょう。管理組合によっては、分割で支払う、一時的に支払いを伸ばす、などの対応を検討していただけることもあります。

・滞納額によっては売却も検討しよう

中古物件として売却する場合

中古売却の注意点 1 |

購入検討者が嫌がってしまうことがある。

そのため、通常の取引では、売主が受領した売買代金から直接管理組合に支払うように契約で取り決めていることが一般的です。

中古売却の注意点 2 |

売却に時間がかかると、滞納額の増加や法的対応の可能性がある

中古売却の注意点 3 |

引越し先、引越し費用などを確保しなければいけないリースバックで売却する場合、売却はするものの、賃貸物件としてそのまま住み続けることができる

引越し先の確保や引越し費用が必要ない

売却先が決定しているため、いつ売れるか？という心配がない

リースバックの注意点 1 |

中古物件として売却するより安くなる

リースバックの注意点 2 |

ご近所関係も継続される

(中古再生事業担当 丸岡 仁志)

10. ■管理費だけで修繕積立費不要分譲マンション購入した女性の悲劇 2023年1月10日

<https://gendai.media/articles/-/104499>

概要

- ①首都圏の築20年超えの中古マンションを購入した30代の女性、仲介業者から「この物件は管理費の徴収だけで修繕積立金の徴収はない」と聞いていた。その後住み始めてから気が付いたのですが、管理組合はあるけれど、理事もいなければ監事もいないし、そもそも管理規約がないというのです。
- ②相談をもとに、登記簿謄本を取って調べてみると、このマンションは竣工時は、マンション一棟まるごとを一人の人が所有する「賃貸マンション」でした。その後、その所有者が亡くなり相続が発生したのです。相続人は3名おりましたので、部屋ごとに区分して登記し直して、それぞれ独立して相続したようです。そのうちの1名がその区分所有している一部屋を売りに出して、その女性が購入したということです。ワンオーナーの賃貸マンションが様々な理由で区分されて分譲マンションになるケースは少なくありません。
- ③途中から分譲マンションに切り替わると、新築時から修繕積立金が全く積み立てられていないので計画修繕が実施できません。実施する場合には、区分所有者から多額な一時金を徴収しなければならないという事態になります。

9. ■「賃貸から分譲へ変わったマンション」に潜む問題点 松本 洋 2023年1月10日

<https://gendai.media/articles/-/104500>

概要

- ①途中から分譲に切り替わったマンションでは、元々の所有者が全戸数の過半数を超えて所有している場合が多くその一人が反対すれば何も決められないという住みにくい居住価値が低いマンションになります。等価交換で建設された小規模マンションの旧地権者が全戸数の過半数を超えて所有している場合でも発生しています。
- ②賃貸マンションだった時の所有者や旧地権者が分譲後も数十年間続けて理事長職を務めるなどして、利益相反、独断専横がありほかの区分所有者にはとても住みにくいという相談は数多く寄せられます。改善に向けての対策が取りにくく、管理規約もあつてないようなもので、受け入れざるを得ないということになってしまいます。
淘汰されてやがてスラム化して資産価値のない「管理不全マンション」になってしまう可能性が高いのです。
- ③「理事長は、会計帳簿などを作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があった場合には、これらを閲覧させなければならない」
利害関係人とは、組合員から媒介の依頼を受けた宅建業者等は法律上の利害関係にも含まれますので「元不動産業者」に修繕積立金の額、長期修繕計画の有無と直近の作成日など確認させて説明を受けることが必要です。
- ④途中から分譲マンションになった管理会社に管理を委託していない自己流の管理のマンションでは、

「重要事項に係わる調査報告書」の作成の依頼に協力しないマンションがあり、正確な情報が把握できないこともあります。

8. ■ 固定型住宅ローン引き上げ、返済額にどう影響 朝日 2022年12月27日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQDW728KQDWULFA01H.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

概要

①日本銀行が金融緩和策を修正した影響で、来年1月から大手銀行の一部で住宅ローンの固定金利が上がる見通しになった。変動金利には影響しないとみられていて、変動金利に人気が集まるという見方が出ている。ただ住宅ローン金利は固定も変動も、新総裁の方針に左右されそうだ。

②住宅ローン比較サービス「モゲチェック」が足元の金利情勢などをもとにした試算によると、12月時点で3500万円を返済期間35年で借りた場合、毎月の返済額は変動金利（メガバンク、地銀、インターネット銀行のそれぞれの平均のうち、最も低い金利）では8万9899円、固定金利（フラット35）では10万9755円。

固定と変動の差は1万9856円になる。金利の変動リスクを金融機関が負う固定金利は、変動金利に比べて金利水準が高いためだ。

③日銀の修正による足元の長期金利上昇の影響を受けるのは、新規で借りる住宅ローンの固定金利。モゲチェックを運営するMFSの塩澤崇取締役の試算では、仮に来年1月に固定金利が0.1%幅上昇した場合、3500万円を35年で借りると、総額で約70万円負担が増える。年間で約2万円、月あたり約1700円の負担増になる。

すでに固定金利で借りているローンは金利が固定されているため、負担は変わらない。

④一方、変動金利型は通常、短期金利の影響を受ける。日銀は短期金利を操作対象にしたマイナス金利政策を変更していないため、今回の修正は変動型には影響しないとみられる。

⑤MFSの塩澤氏は、今回の長期金利の上昇を受けて「価格面で有利な変動金利への需要がより高まるだろう」とみる。「日銀が仮にマイナス金利を解除したとしても、急速な利上げを進めていくとは考えづらい。（変動型住宅ローンの）基準金利が上がるまでにはタイムラグがある」と説明する。

⑥ただ、変動型にもリスクはある。日銀が短期金利まで上げていけば、変動金利が上がる可能性もある。その場合、新規に借りる人だけでなく、すでに借りている人の返済にも影響する。

今後の住宅ローン金利は、来春以降の新体制の金融政策の方向に大きく左右されることになりそうだ。

7. ■ なぜ富裕層は巧妙な節税策に詳しいのか 信託銀行を選ぶワケ森岡 2023年1月9日

<https://president.jp/articles/-/64965>

概要

①12月16日、与党税制調査会がまとめた「令和5年度税制大綱」の中に「マンションの相続税の評価について」という一項目が盛り込まれた。相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価評価の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する」という内容だ。いわゆる「マンション節税」にメスを入れるという意思表示にはかならない。大綱を受け、国税庁は2023年に有識者会議を設置して価格の乖離の現状を分析し、評価額を適正な水準に引き上げるルールの見直しに着手する意向だ。

②日本の資産家は、ほぼイコール「土地持ち」と見ていい。そこに食い込んでいる信託銀行は、実は日本の金融機関で最も広範な業務領域を持つ「隠れたエクセレントカンパニー」だ。信託銀行の業務範囲は、預貸を中心とした銀行業務ほか、資産運用、不動産業務、年金業務、遺言信託、証券代行業務、または株式の取り次ぎまで実に幅広い。そのルーツは英国にある。

③信託を英語表示すれば“トラスト”。

「十字軍に参加する騎士が、遠征中に自身の資産の管理を教会に委託したのが“トラスト”の始まりだ。日本では大正時代から導入され、戦後、商業信託として花開いた」信託銀行は個人の資産を受託する。全財産を管理するためにはいろいろな機能をもっていなければならない。このため、信託銀行は、銀行業務のほか、財務管理、資産運用に関する多様な機能を有している。

④すべての財産を教えてもらうことからスタートします。その目録を踏まえて、各顧客の資産規模・資産内容に応じて、オーダーメイドの「ポートフォリオ」を考案する。「金銭信託などの信託商品からはじまり、不動産、投資信託、リート、株式など各種資産をどういった割合で保有すれば最適か、国内のみならず海外の商品の割合も考慮してご提案する」（同）という。顧客の資産状況に応じて、どの程度リスクテイクできるか判断し、商品の組み合わせを考えるわけだ。

⑤しかし、「本当の金持ちは、運用で資産を大きく増やすということよりも、現状の資産をどう目減りさせないかというニーズのほうが強い」（同）という。とくに日本では相続に伴う税負担は重く、それをどう回避するかが富裕層の最大の悩みだ。冒頭の「高額マンション」を使った節税もその解決策のひとつだった。

⑥「毎年、税制は改正され、節税は難しくなるが、税制にはかならず抜け道がある。それをうまく組み合わせて提案するのが信託銀行の腕の見せどころ」（大手信託銀行幹部）という。

不動産取引では売りで3%、買いで3%の、俗に“両手取引”で高額な手数料が入る。富裕層を対象にする信託銀行は日本随一のプライベートバンカーと言っていい。

6. ■ マンション購入理由 1位戸建てよりセキュリティがよい 2023年1月5(日)

<https://maidonanews.jp/article/14807032>

概要

①トナリスク（東京都）が2022年12月にインターネット上にて実施した調査です。

「マイホームをマンションにした理由ランキング」

1位 「戸建てよりセキュリティがよい（戸建ては泥棒などが怖い）」（58.9%）

2位 「建物や庭の管理・メンテナンスがラク」（54.8%）

- 3位「駅から近い、勤務地に近い」(46.4%)
- 4位「戸建てよりもコストが安い」(29.9%)
- 5位「マンションが好きだから(一戸建てという選択肢がなかった)」(18.9%)
- 6位「マンションの方が環境がよい(公共施設など)」(17.9%)
- 7位「戸建てより価値が下がりづらい」(15.1%)、
- 8位「一人ぐらしのため(部屋数や広さがいらなかった)」(6.9%)
- 9位「よい戸建て・土地がなかった」(6.3%)

②「マンションのデメリット」では、

「共有部分の管理などが大変だと感じました」(30代男性)

「共益費や修繕積立金など意外と金がかかる」(70代男性)

「共同住宅なので騒音問題は起きやすい」(50代女性)

「上下左右に気を使う」(40代女性)

「好き勝手に生活できないところ。掃除洗濯の時間帯。ベランダで布団干しができないなど」(50代女性)

といったご近所関係に気を使う声も寄せられた

5. ■ワンルームマンション投資 将来不安な若者たち、期待と後悔と…朝日 2023年1月19日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR1L4W2WR15UTIL00F.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

概要

①大手のコンサルティング会社に勤務する男性(30)は昨年10月、投資用として東京都練馬区にワンルームマンション1室を3千万円のローンで購入した。

年収は「1100万円に届くほど」。毎月のローン返済には家賃収入のほか、自身で月々7千円ほどを負担する。

②購入のきっかけは住民税の通知。毎月6万ほどの住民税を支払っていた。

高すぎると感じていたところ、同僚からワンルームマンションの投資を紹介された。節税できることが魅力的に映った。一般的に、投資で得られる所得は確定申告に際して、会社からの給与所得と合算できる。そのうえで、減価償却費や購入のため借り入れたローンの利払い費、管理会社への委託費などを経費として計上した額が、家賃収入を上回れば、その分は「赤字」として合算後の所得から控除でき、納税額を減らせる。こうした仕組みを販売業者は「節税」とうたう。

③不動産経済研究所によると、首都圏のワンルームマンションは1990年代後半から2000年代半ばにかけ、供給量が急増。07年には9千戸を突破した。リーマン・ショック後の2010年には4千戸台に激減した。その後、再び持ち直し、19年以降は6千戸前後で推移している。供給量が安定しているのは、港区、千代田区といった都心部の土地取得はより難しくなっている一方、板橋区など都心北部区、江東区や墨田区など東部、横浜市などに供給エリアが広がっているからだという。

④ワンルームマンション投資は、ローンを組めば、あとの初期費用は数万円から始められる手軽さが魅力の一つになっている。節税といった役割のほか、低金利時代の中、比較的利回りの良いとされる投資先として注目を集めた。

テレビ局で働く男性（30）は都内に3室のワンルームを持つ。

昨年に1室買うと、抵抗感がなくなり、3500万と3千万円の物件を買い増した。購入の理由は将来への不安。自分が退職する35年後に年金がもらえるのか信じられない。知人の紹介で不動産投資を始めてみたものの、不安はつきない。固定資産税などの税金はかかる。税金や管理費が含まれた「実質利回り」は、当然ながら「表面利回り」ほど良くない。自身も不勉強だったが、業者から事前に知らされていなかった。「ちゃんと勉強してから物件を見極めるべきだった」と後悔が口をつく。

⑤転職活動中の男性（31）もワンルームマンション投資を悔やむ。

前職の会社員時代に3室を購入していた。ローンは計5800万円。今は収入がほとんどない。毎月の手出しは3室で計3万円ながら、固定資産税と合わせると、転職中の身には負担感は重い。業者のシミュレーションでは、今売却すれば数百万円の損が出るという。「売ろうにも売れない状況。職が決まるまでは、預金を切り崩して毎月の支払いに充てるしかない」大学時代の親友に勧められるがままに買った。「もし時間を巻き戻せるなら買わなかったと思う」

⑥不動産コンサルタント長嶋修さんに話を聞いた。

ワンルームマンション投資はたくさんもうかるわけでも、大損もしないミドルリターン、ミドルリスクの投資と言えます。特に不動産価格が上がり続けていたここ10年間は、買った価格より高く売れた状況でしたが、日本銀行の金利政策が読めない中で同じように不動産価格が上がるかどうかはわかりません。これからワンルームマンション投資をやる上で気をつけてほしいのは三つあります。

⑦ひとつめは、広告に載る「表面利回り（年間家賃収入÷不動産購入価格）」ではなく、管理費や修繕積み立て費などを含んだ「実質利回り」を見てほしい。表面利回り5%であれば、実質利回りは少なくとも4%を切るはずです。

ふたつめは、楽観しすぎないこと。家賃は10年後には下がるように思っておいたほうがいい。家賃収入が下がることを念頭に投資すべきかどうか考えないと危ないと思います。

三つ目としては、これが一番大事なのですが、節税目的だけで投資するのはやめるべきだ、ということです。よく営業マンのセールストークで「節税になる」と言われますが、それは毎月損した分について税金が控除されているにすぎません。

20年、30年後の売却益でまかなえると勧誘してくる営業マンもいるかもしれませんが、そんな先の不動産価格は誰にもわかりません。

⑧毎月持ち出しのある物件ではなく、少なくとも頭金をある程度払っても、毎月の収支が黒字になるような物件を購入することをお勧めします。

ワンルームマンション投資は想定とは異なる可能性もあり、「夢物語」に終わる可能性があるというリスクをきちんと考えてすべきだと思います。

4. ■ 自宅売り 2300 万円で「地方移住」した夫婦、3 年で「家を失った」ワケ 2023 年 1 月 4 日

<https://gendai.media/articles/-/103907>

概要

① A さんと M さんは子供のいない共稼ぎご夫婦。

定年（A さん 60 歳）、思い切って自宅マンションを売却し、N 県の山の中にある別荘地に夫の退職金をつぎ込んで土地を購入し、念願であった薪ストーブのある家を建て移住し 2300 万円ほどかかった。

② 別荘地を選んだ理由は隣近居のつき合いが煩わしいのと、管理がキチンとしていることだった。近隣のトレッキング、山並みを見ながらの朝晩の散歩。近場に温泉地もあり、買い物は週に 1 回のまとめ買い、雪かきや薪割りなど多少の不便はあったが楽しい老後だった。

しかし、その 3 年後、二人は思わぬ災難に巻き込まれてこの家を手放さざるを得なくなるのだった。

③ 住み替えの希望を聞くと、大別して 2 つ「自己実現型」、「現実型」である。

「自己実現型」の住み替え先の多くは、自分で運転できなくなると生活できない土地が多いからだ。だから撤退は自分で運転できなくなってからになる。

3. ■ 2300 万円で「地方移住」した夫婦、悠々自適のはずだったのに… 2023 年

<https://gendai.media/articles/-/103908>

概要

① 転居から 3 年が経った頃、夫の A さんが脳梗塞で救急搬送された。幸い軽かったので後遺症もなく 1 月ほどの入院で自宅に帰ることができた。「私はペーパードライバーで運転はもっぱら夫だった。今回の入院時は仕方ないから、地元タクシーを使って病院がよいや買い物をした。雪かきもやり切れないので管理事務所にお金を払ってお願いした。その支出を考えると、もし再発したらと考えるとここでの生活はやっていけないと思う。どうしたらよいか？」

② 幸い、妻の退職金と自宅を売ったお金があったので私は撤退を勧めた。

結局、こだわった家は築数年しか経っていないのに半値にしかならなかった。そして入院した総合病院のある N 県の県庁所在地に妻の退職金で小さな中古の家を買って住むことになった。今後、介護施設に入居することになったとしても便利な一軒家なら売却してもいいし、貸してもいい。買い物は徒歩圏、病院にもバスで通える。旧宅から見えた山並みが少し遠くなったけど見えるそうだ。

③ 次は「現実型」の一例「夫の退職まで 2 年。

家は築 30 年の一戸建てで、床がブカブカでかなり痛んでいる。この家をリフォームしても私たちが最期まで住めるのか不安である」

中古マンションの高齢者仕様のスケルトンリフォームを提案した。退職までを準備期間とし、まず退職金で中古マンションをスケルトンリフォームし、その後自宅を売却し老後資金にする。建物は値段がつかないだろうから土地代と割り切って売却する。そんな提案をしたのだ。

④ 小さな家のメリットは、

- (1) 何にでも手が届く
- (2) 掃除や管理が楽
- (3) 荷物を減らさざるを得ないので、身軽になる
- (4) 断熱した小さな家は冷暖房効率がよく、夏涼しく冬暖かで光熱費が安くなる
- (5) 人の手を借りやすい
- (6) 買ったも、借りても安い
- (7) 貸したり、売ったりしやすい
- (8) 相続しやすい

2. ■ マンションの間取り図の見方、読み解き方ステップガイド あなぶき興産 2023 年 1 月

<https://journal.anabuki-style.com/step-by-step-guide-to-reading-apartment-floor-plans>

概要

①初めてマンションの間取り図を見る方に向けて、見方と読み解き方を解説します。

間取り図を見るときに覚えておきたいこと間取り表記と略語

広さを表す単位 (㎡数・帖数)

STEP1 | マンションの全体像を把握する

マンションの階数・総戸数・間取りプランの数

マンションの建っている方角・部屋の向き

その部屋がマンションのどの場所にあるか

STEP2 | お部屋の間取り図を見る

お部屋の面積を確認する

玄関を見つけよう

LDK・居室・設備の場所と広さを把握する

扉の形状と位置を確認する

窓の形状と位置を確認する

収納スペースの形状と大きさを確認する

天井の高さ・形状を確認する

STEP3 | 日常生活と照らし合わせてみる

居室の使い方を考える

生活動線の確認

家具の配置を考える

②サービスルームは建築基準法で定められた採光・通風の基準を満たしていないため、居室ではなく納戸として扱われる部屋のことで販売会社によっては「N（納戸）」や「DEN（書斎）」等と表記されることもあります。

③住居専有面積は壁芯計算されていますので、図の赤線のように壁の厚みも含まれます。間取り図の寸法は壁芯計算です。実際の部屋のサイズとは異なります。

1. ■ 足音がうるさい、マンション階下クレーマーで 5000 万部屋を手放す 2023 年 1 月 2 日

<https://gendai.media/articles/-/103661>

概要

①マンション住人 3 名で座談会をしてもらった。

貴史さん／50 代会社役員の男性、都心部・築浅タワマン高層階（約 1 億円）、夫婦 2 人暮らし

孝太郎さん／40 代会社員の男性、都心近郊・築古タワマン低層階（約 7000 万円）、家族 4 人暮らし

香さん／30 代会社員の女性、都心郊外マンション（約 5000 万円）、夫と幼い息子の 3 人暮らし

②香さん

前に住んでいたマンションは 5000 万円ほどで中古で購入したのですが、住み始めて 1 年目くらいで、下階に中年夫婦が中古で購入して引っ越してきて。

問題はそこからでした…。私の家に「子供の声や足音がうるさい」と中年夫婦から苦情がきたんです。最初は玄関のポストに置き手紙が入っていて、「下の階の者です。18 時から 22 時まで、子供の足音がうるさい」といった文句が書いてありました。

トラブルを大きくしないように、すぐさま菓子折りを持って謝りに行きました。

先方はかなりお怒りの様子で、「この時間とこの時間、うるさいんですよ」と「あなたたちの動向は把握している」と言わんばかりに言い募ってきます。簡単には収まらなさそうだなと思ったので、「今後、ご迷惑がかからないように対応します」と伝えてとりあえずは引き上げました。

それ以降、自宅では、フローリングだけでなく、廊下も全てクッションマットを敷き詰めて足音に気を使い、話し声も小さくし、テレビの音も必ず一定の音量以下に設定するようにしました。

困ったことに、下の階の方は、対策をした後も、継続的に苦情を入れて来ていました。

それで、どうすればいいのか途方に迷っていたある時、明らかにおかしいことが起きたんです。

香さん

ある時、「昨晚もうるさかった」とわざわざうちの玄関口までやってきて、いつものように苦情を述べて帰っていったのですが、じつはその夜、私たち家族は旅行に出掛けていて、自宅にはいなかったんです。それで、下の階の人が言ってきているのは、かなりの部分、嫌がらせなんじゃないかと思うようになったのです。

香さん

その後も苦情は何度も続き、私たち家族もたまりかねて、管理会社や警察に相談したのですが、住民同士のトラブルで不介入ということになってしまいました。それでももう関わりたくないということで、結局、その部屋は売り払って、子供の保育園も変えたくなかったため、近所でたまたま売りに出ている物件に買い替えました。

当然、売りに出す時、売却時の告知事項に「騒音トラブルあり」と書かなくてはいけないので、やはり希望

額では売れませんでした。たまたま今は市況がいいので、購入時と変わらないくらいでは売却できたのは不幸中の幸いでしたが…。しかし代わりに購入した物件のほうは、それまでと同条件とはいかず、部屋は狭く、築年数も古くなりましたね。本当にいま思い出してもはらわたが煮え繰り返る思いです。

③ 貴史さん

うちのタワマンは都心部、怪しい住人とか、住人なのかどうかよくわからないような人も多い。

以前、管理組合で問題になったのはマルチ商法の勧誘でしたね。マンションの共用施設である 20 階の見晴らしのいい「スカイラウンジ」を使って堂々と、ノートにお決まりのピラミッドの図を書きながら「あなたも成功すれば、タワマンに住めますよ」みたいに言っていてさ。

しかも勧誘している人は、マンション居住者じゃなくて、賃貸に出ている一部屋を事務所みたいに時間貸しで使ってたの。で、これ見よがしにちょっと豪華なラウンジで勧誘をおこなうというわけです。

貴史さん

ラウンジのビジネス使用は規約違反なので、管理組合が犯人を突き止めるべく、ラウンジやエレベーターの防犯カメラで階数を特定しようとしたんだけど、どうもその犯人は夜には荷物を持って住居を出てしまう。

これは住民じゃないのかなと思ったら、時間制で部屋を借りている人のようだったんです。今、物件の時間制でのスペース貸しが流行っていますもんね。

販売動向

8. ■東京新築マンション価格は「平均年収の15倍」マイホーム絶望的 2022年12月25日

<https://gendai.media/articles/-/103850>

概要

①不動産経済研究所によると、首都圏の新築マンション価格は、2012年には平均3824万円だったが、2021年には5115万円まで上がっている。この間の上昇率は33.8%にも及ぶ。

②国税庁の調査、2020年の年間給与の平均は433.1万円で、2012年の408.0万円から6.2%しか上がっていないのだ。それでいて、最近是世界情勢の混迷による原料高や円安などで、物価の上昇が加速しており、実質賃金が低下、マンションをはじめとするマイホームの取得がますます困難になっている。

③全国平均の新築マンション価格は4056万円で、内閣府の「県民経済計算」によると、平均年収は454万円だから、 $4056 \text{万円} \div 454 \text{万円}$ で、全国平均の年収倍率は8.93倍となる。2020年の8.41倍から、0.52ポイントアップした。

④47都道府県のうち、最も年収倍率が高いのは、図2にあるように東京都。

70㎡換算の価格は8373万円に対して、年収も570万円と全国平均よりかなり高くなるが、それでも年収倍率は14.69倍と、年収の15倍近く出さないと、新築マンションが手に入らない計算だ。2020年はマンション価格が7989万円、年収は596万円で、年収倍率は13.40倍だったので、1年で1.29ポイントも上がったことになる。いかに、東京都のマンション価格が急上昇しているのか、年収倍率調査でも浮き彫りになっている。

⑤ちなみに、東京都に次いで年収倍率が高いのは、沖縄県の12.15倍で、3位は京都府の11.59倍だった。沖縄県の新築マンションは、地元の人たちだけではなく、首都圏や近畿圏、さらに海外を意識して企画立案、販売されている。

そのため、九州地方の各県の新築マンション価格が2000万円台から3000万円台になっているのに対して、70㎡換算価格は4775万円と極めて高い価格設定だ。しかも、沖縄県の平均年収は393万円と、全国平均の454万円よりかなり低くなっているため、年収倍率が高くなってしまっている。

⑥2021年に全国で最も年収倍率が低かったのは、山口県の5.79倍で、2番目に低いのが徳島県の6.36倍、3番が香川県の6.41倍という結果。

年収倍率が一番低い山口県の70㎡換算価格は2624万円で、平均年収が453万円だった。地方では県によって、マンションの分譲がゼロという年もある。特に、一戸建て指向が強いといわれる北日本や日本海側の各県にその傾向が強い。

⑦東京カンテイの調査によると、マンション化率（マンションに住んでいる世帯の割合）が全国で最も高いのは東京都の27.80%で、最も低いのは青森県の0.92%だった。

福井県も1.91%と、かなり低い水準にとどまっている。

⑧首都圏の企業に働きながら、マンション価格の安い地方に移住して、マンションを購入するという方法はどうか。注意しておきたいのが、地方でマンションを買って、首都圏のように価格の上昇による資産価値のアップはさほど期待できないという点だ。

⑨東京カンテイでは、10年前に分譲された新築マンションがいまいくらで取引されているかを調べ、分譲価格と中古マンションとしての取引価格を比較、「中古マンションのリセールバリュー」を調査している。その2021年版によると、首都圏のリセールバリューの平均は119.8%で、10年間で資産価値が2割近く上がっているが、首都圏でも郊外部になると、100%を切るエリアがある。100%を切って、分譲価格の80%、90%に下がっているところが多くなり、エリアや物件によっては、10年、20年と経過すると分譲価格の半値程度に下落するケースもある。

ということは、山口県で買ったマンションを売却して、首都圏に戻りたくなったとき、二束三文でマンションを手放さなければならない危険性があるということだ。

それだけに、移住するのであれば、価値が下落しても仕方ないと割り切るか、そうでなければ購入した物件に永住する覚悟を固めるかのどちらかだ。

それがイヤなら、首都圏の中古マンションを購入するという手もあるだろう。（山下和之住宅ジャーナリスト）

7. ■ マンション、まだ上がる見解も 続く資材高騰／外国人需要強く朝日 2023年1月28日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15539719.html?pn=3&unlock=1#continue>
[here](#)

概要

①JR山手線の目黒駅から徒歩9分の高級住宅街。32階建てのタワーマンションの建設が進む。販売する野村不動産によると、最も安い部屋でも約7600万円。60平方メートル台の2LDKからは1億円を超える高級物件だ。

それでも、計画を大きく上回るペースで売れている。利便性の高さに加え、曲線形のバルコニーに高い天井などが特徴の部屋が、高収入の共働き世帯や会社経営者らをひきつけているという。

②不動産経済研究所によると、2022年に首都圏で売られた新築マンションのうち、1億円以上の「億ション」は2491戸あった。「晴海フラッグ」(中央区)も22年9～11月に売り出された230戸には約7千組の申し込みがあった。

平均の抽選倍率は約30倍で、中には191倍の部屋もでた。

③首都圏では再開発エリアのタワーマンションの大型供給が予定されている。同研究所研究員は「今年是一段と価格が上がる可能性が高い」とみている。

理由の一つは建設資材の高騰だ。日本建設業連合会の推計では、21年1月～22年11月で、資材価格が27%上がるなど、建設コストの平均は13～16%上昇した。

④新型コロナやウクライナ情勢の影響で、建設資材の調達の見通しが立てづらことから、販売を抑制する動きがある。22年の首都圏での販売戸数は、前年比で12.1%減と大きく落ちた。供給の少なさ

が価格上昇の一因となっている。

大手不動産各社は都心の便利な土地を求めて競っている。三井不動産の富樫烈常務執行役員は「供給が多かった00年ごろと比べると、適地が一巡してしまっている」と嘆く。

⑤一方で需要は旺盛だ。

国内の「パワーカップル」と呼ばれる高収入の共働き世帯だけでなく、外国人による投資需要も価格を押し上げる。もともと海外の主要都市に比べて、都心のマンションは安いと指摘されてきたが、一時の円安によってさらに割安感が生まれた。

ある不動産会社によると、都心のマンションを売り出す際、外国人の投資目的の購入ばかりにならないよう、一定の枠を決めているところもあるほどだという。

海外の富裕層にネットワークを持つ不動産会社リストによると、昨年11月の問い合わせ件数は同5月に比べて2.5倍に増えた。「新型コロナの水際対策の緩和で外国人投資家の来日が増え、投資需要にプラスに働いている。23年も金利が低いことを前提に、価格の押し上げ要因につながる」とみる。

⑥住友不動産は1月、マンションの購入希望者約200人に意向調査を実施。

今後の金融緩和策の見直しで購買計画に変更はあるか聞いたところ、「変更はない」と答えた人が8割に上った。住宅ローン利用者の7割以上を占めるとされる変動金利は、あまり上昇しないとの見方が強いようだ。不動産コンサルタントの長嶋修氏は「変動金利は変わらないどころか、むしろ金融機関の競争が激しくなっている。市場そのものにあまり影響は与えていない」と指摘する。

⑨今後の需要の動向については「コロナ禍以降、リモートワークの定着で都心から郊外に広がった需要も、足元では一巡してきた。郊外では供給戸数が少なくなる一方、都心部は非常に旺盛で二極化が進行している」とみる。

6. ■ マンション、高値続く 6288 万円、資材高で—22 年首都圏 2023 年 1 月 26 日

<https://www.jiji.com/sp/article?k=2023012600930&g=eco>

概要

①不動産経済研究所が26日発表した2022年の首都圏（東京都、神奈川、埼玉、千葉各県）の新築マンション平均価格は6288万円と前年比0.4%上昇した。円安などによる資材価格高騰が響き、2年連続で過去最高を更新した。

②発売戸数は12.1%減の2万9569戸だった

5. ■ 独占禁止法「優越的地位の濫用」に関する緊急調査の結果（公取委 2022 年 12 月 28 日

<https://www.jcci.or.jp/news/2022/1228214000.html>

概要

①公正取引員会は12月27日、優越的地位の濫用に該当するおそれがある行為（以下(1)・(2)）に

関し、コスト上昇分の転嫁が疑われる 22 業種（金属製品製造業、道路貨物運送業等）に対し実施した緊急調査（書面調査、個別調査）の結果を公表し、優越的地位の濫用に該当するおそれがある行為が認められた事業者に対し、注意喚起文書の送付や事業者名の公表を行いました。
https://www.jftc.go.jp/houdou/pressrelease/2022/dec/221227_kinkyuchosakekk a.html

②【独禁法 Q & A Q20 優越的地位の濫用となる恐れのある行為 (1)・(2)】

(1) 労務費、原材料価格、エネルギーコスト等のコストの上昇分の取引価格への反映の必要性について、価格の交渉の場において明示的に協議することなく、従来どおりに取引価格を据え置くこと

(2) 労務費、原材料価格、エネルギーコスト等のコストが上昇したため、取引の相手方が取引価格の引上げを求めたにもかかわらず、価格転嫁をしない理由を書面、電子メール等で取引の相手方に回答することなく、従来どおりに取引価格を据え置くこと

③ 今後も、公正取引委員会では独占禁止法や下請法上問題となる事案に対し、事業者名の公表も含めて、これまで以上に法執行及び実態把握の両面で取組を強化するとしており、価格転嫁が適正に行われる環境が整備されることが期待されます。（日本商工会議所）

4. ■ 首都圏マンション供給、2023 年は 2 年ぶりに増加へ 2023 年 1 月 3 日

https://news.mynavi.jp/article/20230103-2547120/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

① 不動産経済研究所はこのほど、「首都圏・近畿圏マンション市場予測 -2023 年の供給予測-」を発表した。

② 首都圏のマンション供給(発売)については、2023 年は前年比 3.9%増の 3.2 万戸と、2 年ぶりに増加すると予測。東京 23 区、都下、千葉県が大幅に増加する見通しで、住宅ニーズは依然として堅調ながらも郊外の勢いはやや沈静化し、再び東京 23 区中心の市場になると予想している。

③ 東京 23 区は前年比 9.4%増の 1 万 4,000 戸と予測。同エリアの大規模案件や超高層物件が市場をけん引するとし、特に城東・城北エリアの駅近タワーが注目されている。

東京都下は同 8.7%増の 2,500 戸、神奈川県は同 4.2%増の 7,500 戸、千葉県は同 8.1%増の 4,000 戸に増加する一方、埼玉県は同 16.7%減の 4,000 戸に減少すると予想。

④ 在庫については、2022 年 11 月末で前年同月末比 10.8%減の 5,079 戸と、2015 年以來の低水準を記録。着工については、2022 年 1 から 10 月は前年同期比 0.03%減の 4 万 3,124 戸と微減したものの、夏から回復傾向にあり、埼玉県と千葉県が大きく伸長。

⑤ 価格動向をみると、2022 年 1 から 11 月の平均価格は 6,465 万円と、前年同期(6,476 万円)比はほぼ横ばいとなった。

⑥ 今後の市場状況については、東京 23 区で大型案件が多数始動するなど、郊外から都心に注目が戻ると予想。懸念としては、建設費アップによる価格の高騰や住宅ローン金利の上昇などを挙げている。

3. ■盛岡に分譲マンション続々 同時期の老朽化、空室増える懸念も 2023年1月6日

<https://www.iwate-np.co.jp/article/2023/1/6/132514>

概要

- ①盛岡市中心部で分譲マンションの建設が相次いでいる。2022年は少なくとも4棟の建設が進み、23年以降も複数の計画がある。暮らしの利便性を求める需要は幅広い年代で底堅く、近年は年1、2棟ペースだったが、用地を「一等地」に確保し、開発に動いたケースが続いたとみられる。
 - ②市街地活性化につながる新築ラッシュの一方、将来は同時期に老朽物件が多くなるという現実も。空室が増えれば、個々のマンションで修繕管理や運営面で困難に直面する懸念もある。
 - ③分譲マンションの新築は市中心部から約2キロ圏内に集中。10階以上の高層タワー型、平置き駐車場完備で日当たりを重視した低層の準郊外型などが建設され、間取りも多彩だ。
 - ④将来の課題は、同時期に老朽マンションが林立する状況の到来だ。
- 県マンション管理士会によると、築40年超のマンションは20年後、現在の6倍の約120棟になる。経年とともに空室が目立つ傾向にあり、修繕積立金や管理組合役員の不足にもそれぞれ備えなければならない。

2. ■区分マンション価格が過去最高に、一棟マンション価格も上昇 2023年1月13日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/303839>

概要

- ①楽待では四半期に1度、楽待内の掲載物件情報をもとに、投資用不動産市場調査を行っており2022年10～12月期の結果を公表する。対象：期間中に「楽待」に新規掲載された全国の物件)
 - ②2022年10から12月期は、一棟マンションと区分マンションの価格が上昇し、区分マンションは過去最高額を更新した。
- 一方、一棟アパートの価格は、過去最高額を超えた前四半期（2022年7～9月）から一転して下落した。
- ③平均物件価格を前四半期と比較すると、一棟マンションは588万円プラスの2億137万円と、1四半期ぶりに2億円台となった。区分マンションは17万円プラスの1782万円で、前四半期に引き続き上昇している。一方、一棟アパートの価格は213万円マイナスの7288万円となった。

1. ■マンションデベ「メジャー7」は勝敗くつきり！地下座談会（6）2023年1月15日

<https://diamond.jp/articles/-/316041>

概要

- ①それにしても、マンションの供給量減りましたよね。新築マンションの棟数自体が激減している感じ。

[のら]

時代は変わりましたよね。いい立地はホテルと争ってるし。

[なめ]

メジャーセブンは再開発大規模建て替えにシフトしてますよね。多分これから先も数十戸単位の小さいのも続けるのは三井くらい。利益率がしっかり出て大きく稼ぐことができる大規模系にシフトしていく。ただオープンハウスは売上高 1 兆円を目指す中で、小規模をがまん売って方針ですよ。

②——メジャーセブンの中でも明確に戦略が分かれていますよね。

[なめ]

王者三井はパークホームズやパークリュクスなどの小型中型物件が 6 割、高級が 4 割で、さらに全体の供給の 9 割が首都圏です。年間の引き渡しベースの供給戸数が 3000~4000 戸で、バランス良くグループ得意の大規模開発を今後もけん引していく傾向が見て取れます。

ランドバンクといって開発をいま手掛けている物件も 3 万戸弱あって、これってメジャー7 中ピカイチなんですよ。三井ってあと小型、中型は価格も無理せず、若手チーフの練習台みたいな感じでやってる。ほぼ市場相場どおりの価格で出してくる。

一方、地所は最近仕入れができてないんですよ。ランドバンクも 1.5 万戸くらい。年間の計上供給戸数もだいたい 1600 戸くらい。ただランドバンクの中でも 29 年以降の超長期物件、つまり再開発物件や建て替え案件が多くて、基本的にはこっちの比重が増えていくのではないかと。2020 年代後半に復帰をかけていくのかなと。

③——へえー。地所が買えていない、っていうのが超意外。他の 5 社はどうですか？

[なめ]

あと野村、やっぱりごくってランドバンクは 2.8 万。このうち明確にやると決まっている 2.1 万戸に加えて、これから建て替え決議待ちの建て替え案件が 6000 戸くらいある。再開発と建て替え割合が 4 割強で、用地取得割合も 7 割が再開発だったりして、つまり大きいのしかやりたくない。

[のら]

再開発建て替えで 7760 戸を 7000 億円で売ってことは、1 戸当たり 1 億円で売ってことか。

[なめ]

住不はランドバンクを公表してない。で、中計で見ると「25 年時点で 7500 億円の住宅売り上げを目指す」ですけど、これは今までとあまり変わってない。現状維持ですね。オフィスビル賃貸を確固たる基盤と位置付け、住宅は利益率重視でやっていくってことですよ。完成在庫も他社と違ってきっちり書いてる。竣工一年以内が 713 戸、竣工 1 年以上が 593 戸とか。「これらは今後当社にお金をもたらすものですよ」という資料として自信を持って出しています。

[なめ]

このあと東急（不動産）から、がっつ減っていきます。

計上戸数 1296 戸、売り上げ 940 億円、ランドバンク 9800 戸。再開発が 6 割で、27 年以降の長期案件が 6 割くらいなので、しばらくは分譲の件数はそこまで多くやらない、って感じなのかと。24 年、25 年、26 年がだいたい 1000 戸単位ですよ。

なめ それから東京建物。

ここは面白くて、ランドバンクの半分がその他首都圏と関西になってて。東京建物って名前なのに実態は「地方建物」になってる。ランドバンクは 9000 戸なんですが、やはり再開発と建て替えに力を入れてて、その辺を入れると 1 万戸に達する。だから、長期的には地方進出と大きめ案件にシフトするのは。

建て替えは事業のスパンが長いので、こういう市場の上昇局面だと、かけた経費より売り上げがはるかにでかくなるんですよね。市場が沈むときだと逆パターンになりますけど。だから各社、時間かかる系の大型物件を一生懸命やってる、ってことが言えます。

[なめ]

大京は、オリックスの決算資料の中で売り上げすら触れられてなくて。

利益 90 億円としか書いてない。ただ、不動産経済研究所発表の売主グループ分譲戸数によると、穴吹と大京で 21 年は 1600 戸の分譲でしたね。うち 1400 が地方の穴吹分。基本的には地方でやっていくよってことなんでしょうね。

[なめ]

去年の供給戸数ランキングでオープンハウスグループは約 5400 戸でトップこのうち約 4000 戸は買収したプレサンス分ですね。自社単独でどんどんまとまった土地を買ってやる。オープンって小さいマンションが多いよね。100 戸未満？ 100 戸ないです、数十戸。

④----各社とも「普通に土地を買って普通に建てる」って感覚だと勝ち筋が見えてこなくて、競落していく感じでしょうか。どんどん値段が上がっていただけなのにその割には小さな土地しか買えないので。だから、じっくり腰を据えて自社の強みが出せるところに大手はシフトしていく一方で、大手が手を出せなくなってきたところをオープンがひたすら買う、て感じですかね。

⑤（※1）メジャー7 住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス7社が提携して運営する新築マンションの販売ポータルサイトの名称。全国に供給されている新築分譲マンションの約 3 分の 1 を占める。

業者の動き

3. ■スマート置き配申し込み 4000 棟を突破、宅配ボックスのトラブル削減 2023 年 1 月 10 日

<https://merkmal-biz.jp/post/29834>

概要

①不動産のデジタルリノベーションを目指すライナフ（東京都）は、同社が提供する「スマート置き配」の申し込み棟数が 1 都 3 県で 4000 棟を突破した、と発表した。

②スマート置き配は、オートロック付きマンションのエントランスに専用のスマートロックを設置することで、受取側があらかじめ指定した場所に配達員が荷物を届けるサービス。

専用スマートロック「NinjaEntrance（ニンジャエントランス）」を用いて、共用エントランスの鍵をデジタル化。配達員は部屋の前などの指定場所まで荷物を届けられる。配送パートナーごとに認証された配達員のみが入館できる仕組みで、スマート置き配のエントランスの解錠履歴は全て記録される。

2. ■マンションの空き駐車場を活用！akippa 三菱地所コミュニティ提携 2023 年 1 月 11 日

<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgzGrbvHZqdjFGmNTJSVWfvjXtvkC>

概要

①akippa 株式会社は 1 月 6 日、三菱地所コミュニティと「akippa private」に関するパートナー契約を 1 月 1 日付で締結したと発表した。この提携により三菱地所コミュニティは、管理を受託するマンションに対し「akippa private」の提案が可能。

②2022 年 3 月より開始したマンション居住者向けの駐車場シェアサービスが「akippaprivate」。マンション住民に対して専用の駐車場予約ページとパスワードを発行し予約できるため、利用者をマンション居住者に限定できるという。

③三菱地所コミュニティおよび管理組合は、akippa private の仕組みを利用し、Web での事前予約・事前決済が可能となる。これにより新たに人員を配置することなく、来客用駐車場のスムーズな貸し出しができる。また台数の管理も簡単に行えるため、駐車場の契約状況に応じて柔軟に貸し出し台数を変更することが可能になるという。

1. ■マンションの機械式駐車場で EV 充電「EVrest」移動・待ち解消 2023 年 1 月 20 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1471898.html>

概要

①東京ガスは、賃貸マンション「ラティエラ横濱鶴見」の機械式駐車装置に、EV 充電サービス「EVrest(イーブイレスト)」を導入する。自宅の駐車場で充電が可能で、スマートフォンアプリを通じた充電指示などの利便性も備える。機械式駐車装置への EVrest 導入は初。

②ラティエラ横濱鶴見(126 戸)は、東京ガス不動産が供給する新築賃貸マンション。共用部の電力に、東京ガスの実質再生可能エネルギー100%「さすてな電気」を利用することで CO2 排出量実質ゼロとしている点などを特徴としている。

③東京ガスは、IHI 扶桑エンジニアリング製の機械式駐車装置において、小型のコンセント型充電設備を活用した EVrest の導入が可能であることを確認し、'22 年 9 月から IHI 扶桑エンジニアリング製の機械式駐車装置への EVrest 提供を開始した。

居住者専用の機械式駐車装置に充電設備を 2 基設置しており、同マンションの EV ユーザーは自宅の駐車場で充電が可能となる。

海外

10. ■「香港モンスターマンション」とラスベガスホテル外観の違いとは？ 2023年1月30日

<https://gigazine.net/news/20230130-window-trick-las-vegas-hongkong/>

概要

①人口密度が世界第三位の香港では「モンスターマンション」と呼ばれる複雑な建造物が1960年代から1970年代にかけて複数建設されました。

昌ビル・益発ビル・海山ビル・海景ビル・福昌ビルの計5棟が「E」の字の形で組み合わさった商住混合ビルで、約2200戸の住居があるとされています。

テオン氏は「モンスターマンションの外観を非常に不快に感じるのは、秩序と多様性のバランスが崩壊しているからです」と考察しています。

②ラスベガスのホテルは、4つまたは6つの窓をグループ化し、1つの窓として見せることで、建物を小さく、整然と、威圧的に見せる視覚のトリックが用いられているとのこと。この視覚トリックを用いたペラージオは32階建てという巨大な建造物にもかかわらず、18階建てのモンスターマンションの方が大規模かつ無秩序な印象を受けます。

③テオン氏は「高層住宅の建設にラスベガスのホテルのような視覚トリックを応用することで、建物の外観をより美しく、より穏やかに見せることができます」

9. ■「気候危機と住まい5）街を再生、ドイツの公営住宅改修 朝日 2023年1月6日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15519929.html?pn=4&unlock=1#continue>
[here](#)

概要

①ベルリンに暮らす建築家で起業家の金田真聡さん（41）は、「ポツダムのスラム街」と呼ばれた巨大団地群が、省エネ改修で変化する様子を2016年から見続けてきた。

②約3千世帯、5500人ほどが暮らす団地は東ドイツ時代に建設され、約半数は市営住宅になっていた。老朽化が進み、富裕層や若い世代が離れ、移民や貧困層の割合が増えていた。

金田さんが訪れる数年前、団地を含む地区全体40ヘクタールほどの省エネ改修を市職員や地元の建築家らが提案し、コンペを通過。国や自治体の助成を受け、市営住宅を中心に大規模な改修が始まっていた。

③くすんだ色の外壁や窓枠のデザインが一新され、明るさを取り戻していく。外壁や屋根は外断熱が強化され、窓や扉はトリプルガラスの樹脂サッシに換えられていった。家の性能が増すと、エネルギー消費は激減して以前の半分になり、住民の光熱費負担は大幅に軽減された。太陽光や風力などドイツ北部の豊

富な再エネの電気で湯をつくり、地域の暖房や給湯に生かす創エネ設備も整備された。

地区には、若い子育て世代が多く引っ越してくるようになり、緑化や乗り入れの公共交通の整備も進んだ。

④金田さんは2020年、東京・目黒駅近くに、6階建て9戸のマンション「MEGUROHAUS」を建てた。

ドイツ式の外断熱と設備を備えた超省エネ集合住宅で、外気温が2度でも室温は無暖房で14度を下回らない。ただ、計画から完成まで5年かかった。

現実と同じ建物の状況を3Dで再現する設計手法（BIM）を使い、完成時の光熱費や二酸化炭素（CO₂）排出量を算出できるウェブシステムを、エンジニアと2年かけて開発。これで、業務効率を高めながら性能と建設コストを最適化する道が開けるといふ。

⑤ドイツ政府は1990年代後半には新築を制限し、既存建物の省エネ改修推進にかじを切った。国内に約4千万戸ある建物を取り壊して性能のいい新築を建てるより、社会全体の消費エネルギー削減と経済発展につながるという考えだ。

ベルリン市や、全16州のうち7州で、省エネ性能の強化と再エネ設備の導入があわせて義務化されている。

⑥欧州には、気候変動と住宅政策、まちづくりを一体化して進めている自治体も多い。住宅の省エネは、化石燃料の使用と光熱費を減らすだけでなく、健康にもいいという「一石三鳥」の効果がある。公営住宅では省エネ化が進めやすく、福祉政策にもなる上に、雇用拡大や地域経済振興などの効果も期待できる。若者が入居しやすくなれば、地域の若返りにも役立つ。

8. ■山積みの在庫…ソウルのマンション駐車場・道路占領中古車 2023年1月27日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2023012780042>

概要

①16日午後1時ごろ、ソウル市江西区のあるマンション。入口にある管理人室には「外部車両絶対禁止」「訪問証のない車には警告状およびレッカー措置」と赤い字で書かれた看板があった。ここから10メートルも離れていない駐車場には「駐車違反警告状」が3枚貼られた外車と、5枚貼られた外車が並んで駐車されていた。

②本紙はこの日、約400面のマンション駐車場で24台に駐車違反のステッカーが貼られているのを見つけた。2年間、管理人を務めているという八さん（82）は「近くに中古車販売会社があって、その社員がマンション敷地内に違法駐車している」「この数カ月間、いっそうひどくなった気がする。住民たちの不満も多い」

③マンションの正面入り口から100メートルほど離れたところには10階建ての中古車販売会社があった。この建物には中古車を計1200台収容できるスペースが設けられているが、そこは既にいっぱいになっていて、建物を囲む道の上まで中古車が駐車されていた。

同社の関係者は「金利上昇により中古車の購入者が減ったため、昨年9月から中古車の在庫が増えて

収容可能な台数を 800 台上回った「駐車問題で公営駐車場やオフィステル（住居兼オフィス物件）の駐車場を借りて 1 台あたり 10 万ウォン（約 1 万円）ずつ、毎月 8000 万ウォン（約 840 万円）を駐車代として払っているが、これでも足りずに一部のディーラーは住宅街の駐車場に駐車する場合がある」「私たちも住民に迷惑をかけたくないが、在庫中古車による駐車場問題に対処できず困っている」と言った。

④このところ、中古車販売会社が売りに出している車が住宅街や道路にまで駐車されるというケースが増えている。自動車ローンの金利が上がって中古車市場取引が急減し、どの販売会社も在庫の中古車をとめておくところなくなっているのだ。このため、中古車販売会社が多い地域の住宅街では駐車場不足が深刻になっているが、販売会社では過料を払ってでもやむなく駐車を続けているという。

⑤「カー・イズ・ユー・データ研究所」の統計によると、2017 年の韓国国内における中古車在庫台数はマイナス 1 万 3910 台で中古車ディーラーが仕入れた台数よりも販売台数のほうが多かったが、昨年 11 月の時点では 11 万 2554 台が在庫となるなど、中古車の台数が大幅に増えているという。

7. ■ マンション内駐車場で対向車に道譲らない乗用車 2 台対峙…朝鮮日報 2023 年 1 月 13 日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2023/01/13/2023011380074.htm

概要

①あるマンション内の駐車場で向かい合った 2 台の車が互いに道を譲らず 20 分間以上にらみ合い、とうとう警察まで出動する騒ぎがあった。

【写真】譲り合えば十分に通り抜けられるのに…

②マンションの住民 A さん「時間がたって、仕事帰りのほかの車も集まって立て込み始め、とうとう警察が出動した」と語った。

③結局、後ろに並んでいた車が少ない方の黒い車が道を譲ったが、A さんは「黒い車のドライバーは腹が立っていたのか、20 分ほどさらに粘った後、後退して道を譲った」と当時の状況を語った。

6. ■ 増える孤独死の悲劇…「マンションはお墓のよう」=韓国 中央日報 2023 年 1 月 8 日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/299645>

概要

①「この雰囲気はまるでお墓のようです。マンションで多くみられる騒音トラブルも、遊び場で飛び回る子どもたちもいないですから。住民のほとんどが 1 人暮らしですが、隣にだれが住んでいるのかは関心もないです。みんな死ぬ日だけを待つ感じですよ」。ソウル・江西区にある賃貸マンション団地に居住するチャンさん（76）は自身が住むマンションを「お墓」と描写した。

②高齢者が集まって住むこの賃貸マンションは 60 代以上の 1 人世帯の割合が高い所のひとつだ。チャ

ンさんは「1～2カ月に1回は1人暮らしでだれにも知られずに死んだという話を聞く。私もやはりそんな日だけを待って生きているようだ」と打ち明けた。

③ここで5年間警備の仕事をしてきたという70代の警備員は「隣から悪臭がするという苦情から、うわさをたよりに家族を捜してドアを開けてみたら人が死んでいたというのを数多く見てきた。住民同士の交流もなく、家族もあまり行き来しないため孤独に死を迎えるのを見ると同年代として心が痛い」と伝えた。

④保健福祉部は先月14日に初めて孤独死の公式統計を発表した。昨年孤独死した死亡者は3378人で、5年前の2017年に比べ40%増加した。死亡者の100人に1人はだれにも知られず1人で死を迎えているということを意味する。50～60代が孤独死の58.6%を占めており、女性より男性が4倍多かった

⑤各自治体は孤独死を防ぐため死角地帯に置かれた危機世帯を管理する福祉センターなどを新設しているが、実際の業務を遂行する人数はそのままかむしろ減った。

5. ■ 増える孤独死の悲劇…「マンションはお墓のよう」= 2 中央日報 2023年1月8日

<https://s.japanese.joins.com/JArticle/299646>

概要

①ソウル市と各区で孤独死予防に向け最も多くの予算を投じている「わが町見守り団」の場合、中高年層のやりがい雇用事業で運営される。だがこの事業もまた、直接危機世帯を訪ねて点検するよりは電話モニタリングを中心に進める。

②「住民センターの福祉プランナーや社会専従公務員が1人当たり200～300人の危機世帯をモニタリングする状況では直接訪ねて行くどころか電話で安否確認するのも難しい。社会的交流が絶えた人たちとは3～6カ月以上かけて親密さを形成しなくてはならないが、単純に生死だけ確認する管理政策は対象者も拒否感を感じるほかない」と吐露した。

③昨年のソウル福祉財団の研究によると韓国の孤独死危険群発掘事業は高齢者と障害者などに焦点が合わされており、孤独死の割合が最も高い50～60代の中高年層の男性は政策の死角地帯に置かれていると確認された。チョン教授は「危険群の割合を考慮し政策対象と方向を設定し直し、彼らが再び社会に出てこられるよう助けることが重要だ」と付け加えた。

4. ■ マンション飛び降りた女性を素手でキャッチ…警察官 中央日報 2022年12月29日

<https://japanese.joins.com/JArticle/299339>

概要

①全羅北道全州のあるアパートで30代女性が高所から転落したが、通報を受けて出動した警察官が両手で受け止めて命を救った事由が公開された。

28日、全北警察庁などによると、11日午後10時50分ごろ、全州徳津警察署・徳津地区隊所

属のイ・ジンス巡査はマンション3階から飛び降りたAさんを素手で受け止めた。

②当時イ巡査は「娘がマンションから飛び降りようとしている」というAさんの両親の通報を受けて同僚と現場に出動した。同僚の警察と消防署員がマンション3階でAさんを説得している間、イ巡査は1階花壇でもしもの事態に備えて待機していた。消防署員の統制でベランダから姿が見えなくなったAさんは一瞬のうちにベランダの欄干を越えて落下した。これを目撃したイ巡査は反射的に両手を伸ばしてAさんを受け止めた。イ巡査の手に当たって地面に落ちたAさんは軽い打撲をしたことが分かった。

3. ■ 今度は 1139 戸保有の 27 歳が死亡、入居者被害 100 億ウォン超か 2022 年 12 月 28 日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2022/12/28/2022122880047.html?ent_rank_news

概要

①韓国で小規模集合住宅（ビラ）やオフィステル（住居兼オフィス物件）計 1139 戸を保有し、賃借人に保証金を返さずに死亡した「ビラ王事件」と類似する事態が再び起きた。

②住宅都市保証公社（HUG）が 27 日明らかにしたところによると、仁川弥鄒忽区などにビラとオフィステル数十戸を保有していた S 氏（27）が 12 日、自ら命を絶って死亡し、賃貸保証金の返還を受けられない賃借人が相次いでいる。S 氏は自己資本はほとんど持たず、住宅価格と賃貸保証金の差額（ギャップ）だけで不動産投機を行う「ギャップ投資」でビラを購入していたという。被害者の一部は契約期間中に物件所有者が S 氏に変わり、そうした事実を後から知ったという。

③S 氏が住宅を実際に何戸所有しているのかは確認されていない。賃借人が HUG の賃貸保証金返還保証保険に加入していた住宅だけで 50 戸余りある。このうち一部は相続代位登記（債権者が債権を保全するために、法定相続人に代わって相続登記を申請すること）で保証金の返還を受けたが、まだ 40 戸余りは保証金が返還されていない。

④被害者らは S 氏が所有する住宅が競売や公売で落札されるまでは賃貸保証金を返してもらえない可能性が高い。HUG が賃借人に対する代位返済を行うためには、賃借人が家主に賃貸借契約の解約を通知しなければならないが、家主が死亡したため不可能になった。

⑤S 氏は登録賃貸事業者だったが、加入が義務づけられている賃貸保証金保険には加入していないことが分かった。HUG 関係者は「現在 S 氏の物件の賃借人が保証保険に加入した保証金の規模は約 57 億ウォン（約 6 億円）だ。通常は賃貸保証金保険の加入率が半分に満たないことを考えると、S 氏の事件による被害規模は 100 億ウォンを超えると推定される」と話した。（朝鮮日報）

2. ■ 上海のマンション駐車場で火葬か…朝鮮日報 2023 年 1 月 6 日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2023/01/06/2023010680005.html

概要

①中国でコロナによる死者が急増している影響で、火葬や葬儀などは事実上まひ状態にあるようだ。SNS では空き地やマンション駐車場などで何かが燃やされたとの書き込みがアップされ、ネットでは「遺体」と断定されているという。

②先月 29 日に中国上海の触電新聞は公式の Tiktok アカウントを通じ「上海のある街で誰かが遺体を燃やしたのか？」と題された動画を公開した。問題の動画にはマンション駐車場で黒い服を着た人たちが何かを燃やす映像が映し出されていた。

この動画は昨年 12 月 20 日昼 12 時ごろに上海市浦東新区のあるマンション駐車場で撮影された。この動画について中国のネットでは「火葬場が満員のため、ある家がコロナで死んだ家族をマンションの駐車場で無断で火葬した」とのうわさが広がった。

③また米国で活動している中国人投資家のジェニファー・チョン氏は 4 日、ツイッターに棺が燃やされる動画をアップした。オートバイに乗った人から見えるほど道路に近い場所で棺は燃やされていた。チョン氏は「同じような映像は本当に何度も見たが、今までアップしたことはない」「今中国の火葬場では遺体を火葬することが本当に難しく、費用がかかると聞いた。そこから考えると田舎で誰かがこのような選択をしたとしても全く驚かない」とツイートした。

④ブルームバーグが 4 日に報じた記事によると、上海市内のある火葬施設では通常可能な数の 5 倍に当たる 1 日 500 以上の遺体が火葬されており、その際にまともな儀式や手続きなどは一切行われず、追い立てられるように火葬せねばならないという。場合によっては共同で火葬するケースもあるようだ。

⑤それでも火葬場や葬儀場を確保できなかった遺族は今回のように空き地や道路で火葬を行うしかないようだ。中国の法律によると、伝染病であるコロナに感染して死亡した場合、遺体は自宅に置けないことになっている。（朝鮮日報）

1. ■火葬間に合わず…集合住宅の敷地内で遺体焼却との情報も 大紀元 2023 年 1 月 8 日

<https://www.epochtimes.jp/2023/01/130811.html>

概要

①旧正月前、火葬場では変わらず混雑が続いている。江蘇省南京市では火葬場まで渋滞が起き、そばにいる女性がむせび泣き、「なんて悲しいこと！貨物トラックでさえ死体を輸送するために使用されている。車両は 1 日か 2 日間並ばなければならない…」と語る様子が動画に納められている。

②在米時事評論家の秦鵬氏は自身の評論番組で、「遺体が多すぎて置き場がない」状況に対応するため、多くの病院では敷地内に遺体を収容するためのコンテナを大量に設置しているという。北京では遺体収容のために冷凍肉用の冷凍倉庫まで収用した。その数は 1 万 5000 体以上が収容されているといわれている。

③独立系ジャーナリストで作家の高瑜氏は 29 日、団地で亡き家族の遺体を燃やさざるを得ない遺族の悲痛な投稿のスクリーンショットと現場写真をツイートした。

スクリーンショットは、遺族が 28 日に居住する集合住宅のグループチャットに投稿したもの。「父は 26 日夜に亡くなった。コロナ陽性だった。亡き父を火葬しようと人脈を使いあちこちにかけてあったが、火葬場はパンク状態で受け付けられなかった。葬儀ホットラインに電話しても、『遺体の引き取り予定は来年の旧正月まで埋まっている』と言われた。もうどうすることも出来ない。団地敷地内の空き地で遺体を燃やす予定だ。問題があるなら警察に通報すればよい」と書かれていた。この投稿ののち地元当局はこの問題について介入したという。この情報は英スカイニュースやブルームバーグ通信も引用しているが真偽は確認できていない。

④衛星会社「プラネット・ラボ」の衛星写真によれば、中国では 12 月末、一部の都市の葬儀場は長蛇の列ができています。グーグル・アース・プロが公開した写真データベースでも、広州市番禺区や瀋陽市の葬儀場の交通量は、過去 5～10 年間でみられない混雑が確認できる。

以上