

【岩見守和】

マンション関係記事

2023年2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

13. ■ SNS 知合った小学生に家で遊ぼうマンション連れ込んだ大学生逮捕 2023 年 2 月 26 日
12. ■ マンションベランダに火炎瓶投げ込む 殺人未遂無職男逮捕大阪 2023 年 2 月 24 日
11. ■ マンション 8 階の窓から隣人宅に強盗、女性脅し 6 千円奪う 63 歳 023 年 2 月 23 日
10. ■ マンション階段女性背後抱きつき…強制わいせつ致傷と強盗起訴 2023 年 2 月 23 日
9. ■ 女性の後つけマンション侵入、神戸市職員の男逮捕 神戸新聞 2023 年 2 月 21 日
8. ■ NHK 札幌のアナウンサー逮捕 マンションに無断侵入容疑共同通 2023 年 2 月 22 日
7. ■ 廃棄物 400 キロ超マンションごみ置き場に不法投棄逮捕の男性不 2023 年 2 月 21 日
6. ■ マンションの下の階に住む女性切りつけ逮捕の女性不起訴処分 2023 年 2 月 10 日
5. ■ 未明のマンション一室に男侵入、住人女性の胸触り立ち去る 神戸 2023 年 2 月 5 日
4. ■ マンションで男女 2 人死亡 女性遺体に刺し傷 大阪枚方 産経 2023 年 2 月 5 日
3. ■ マンション空き部屋 3 か月前からこっそり住む 50 歳女逮捕 帯広市 2023 年 2 月 3 日
2. ■ 工事のごみをマンションごみ捨て場に 容疑で内装会社社長ら逮捕 2023 年 2 月 2 日
1. ■ マンションで 3100 万円金品奪ったブラジル人強盗グループ指示役 2023 年 2 月 27 日

犯罪集団

10. ■ 強盗犯らが使用する「闇名簿」掲載の高齢者から驚きの証言が 2023 年 2 月 15 日
9. ■ 『ルポ外国人マフィア 勃興する新たな犯罪集団』 真樹哲也 2021 年 8 月 10 日
8. ■ 新たな犯罪集団ヤクザのルールを守らない外国人マフィアの実態 2021 年 08 月 10 日
7. ■ なぜ「ルフィ」グループの指示役たちは詐欺から強盗に転じたのか 2023 年 2 月 16 日
6. ■ ルフィと 6 代目山口組のただならぬ関係…組事務所ガサ入れの過去 2023 年 2 月 1 日
5. ■ 連続強盗団リーダー「ルフィ」と暴力団との関係 警察トップは激怒 2023 年 2 月 3 日
4. ■ ルフィが捕まっても止まらない 「襲撃リスト」はどう作られるのか 2023 年 2 月 1 日
3. ■ 新たに指示役の男ら逮捕…大阪マンション“800 万円相当”金品奪つ 2023 年 2 月 1 日
2. ■ 集団で強盗を行う「闇バイト」本当の恐ろしさ 2023 年 1 月 3 日
1. ■ 日本→フィリピン“現金の運び屋”はルフィのオンナがやっていた 2023 年 1 月 31 日

犯罪対策等

4. ■ “勝手に合鍵”侵入事件が続出「写真で複製」も製造番号に要注意 2023 年 2 月 9 日
3. ■ 空き巣に狙われている“前兆”とは「お金をかけずにできる防犯対 2023 年 2 月 15 日
2. ■ 犯罪者に「狙われやすい家の共通点」とは 下見チェックする意外な箇所 2023 年 2 月”
1. ■ 広域強盗、マンションもスキだらけ 高階層でも過信は禁物 2023 年 2 月 16 日

事件 事故

1. ■ 子どものマンション転落事故】保護者ができる対策は？[専門家監修] 2023 年 2 月 8 日

火災

13. ■ 鹿児島市でマンション火災 焼け跡から男性とみられる遺体 2023年2月26日
12. ■ 夜8時半、マンション1階部分診療時間外の歯科医院全焼 埼玉新 2023年2月25日
11. ■ 9階建てマンションで火災 73歳女性が意識不明の重体、神戸新聞 2023年2月25日
10. ■ 名取市でマンションの1室焼く火事 住人は外出中 けが人なし 2023年2月25日
9. ■ マンション火災で1人死亡 住人の高齢男性か 大阪・柏原 産経 2023年2月6日
8. ■ 仙台市青葉区台原のマンション 未明の火事で一時騒然 男性死亡 2023年2月11日
7. ■ 大阪市 10階建てマンション火災で1人死亡、住人男性か 2023年2月15日
6. ■ 福岡 マンションの1室全焼 男女6人を搬送 fbs 2023年2月4日
5. ■ 相模原・中央区のマンションで火事 住人の91歳男性搬送 2023年2月13日
4. ■ マンションでは10階の一室が…名古屋で火事相次ぐ 2023年2月12日
3. ■ 女性1人遺体 マンション一室でストーブで火事～一人搬送 福岡 2023年2月8日
2. ■ 未明のマンションで火災 60代とみられる男性が死亡～神奈川 TBS2023年2月2日
1. ■ マンション火災の原因は鏡…冬場に危険性高まる「収れん火災」 2023年2月2日

防災

5. ■ 横浜・保土ヶ谷区マンション敷地内がけ崩れ 12世帯 13人避難指示 2023年2月11日
4. ■ マンションを襲う水害「浸水防止工事」が必要なワケ 松本 2023年2月23日
3. ■ 巨大なフードロスがマンションの防災対策から生まれてしま…松本 2023年2月23日
2. ■ 「防災力向上マンション」住民の意欲向上に西区から事例紹介 2023年2月9日号
1. ■ 横浜市の「防災マンション」津波対策などの3物件認定神奈川新聞 2023年2月1日

行政の動き

2. ■ 政府がマンションの「相続税評価額」見直し、適正化進むか 2023年2月26日
1. ■ 狛江市、住宅防犯設備費最大1万円補助…マンションやアパートも 2023年2月18日

管理

5. ■ AIにまっとうなことに気付かされる 廣田信子 2023年2月24日
4. ■ マンション管理会社に業務委託するメリットは？ 発生費用も解説 2023年2月24日
3. ■ 大規模修繕の概略と長期修繕計画の重要性 渡邊 布味子 2023年2月13日
2. ■ 大規模修繕(1)～大規模修繕の概略と長期修繕計画の重要性 2023年1月31日
1. ■ 「管理計画認定制度」基準や区分所有者のメリットとは 金 弘碩 2023年2月7日

駐車場等

4. ■ 都内マンションのお荷物「機械式駐車場」…66歳理事長の決断日下 2023年2月3日
3. ■ 機械式駐車場のせいで破綻寸前年間収支「100万円」改善した理事 2023年2月10日
2. ■ なぜマンションで電気自動車充電器の設置が進まないのか…松本 2023年2月17日
1. ■ マンション電気自動車充電器が「実質タダ」で設置できる？松本 2023年2月17日

建て替え等

3. ■ 20年後には築40年以上の物件が425万戸に、マンションの建替え事 2023年2月1日
2. ■ マンション建て替え平均1900万円…廃墟マンション防ぐ3カ条と 2023年2月26日
1. ■ マンションの「建て替え決議5分の4要件」緩和で変わることは 2023年2月

タワマン

10. ■ 高層階の住人の方が「エライ」タワマン・ヒエラルキーの現実 榊 2023年2月20日
9. ■ 地方でタワマン急増中…マンション開発加速「驚きの理由」山下 2023年2月18日
8. ■ みなとみらいの小学校10年で閉校できず？ タワマン招く児童増朝 2022年12月9日
7. ■ タワマン林立地区で動く小中一貫校計画 3校舎に3700人… 朝日 2023年1月27日
6. ■ タワマンの部屋寒すぎる！ デザイン性重視物件“落とし穴”に嘆く 2023年2月5日
5. ■ タワマンの隣人が壁を叩いてくる原因は前の入居者 告知義務は？ 2023年2月4日
4. ■ 高齢者にとって「タワマンなら便利」とは限らない？ 2023年2月4日
3. ■ 陰り見えぬタワマン人気、管理や災害対策には課題も 鷲尾 香一 2023年2月4日
2. ■ タワマン節税？ 国税庁は富裕層の節税対策をどう塞ぐか 2023年2月11日
1. ■ タワマン節税目的需要消えて…資産価値下落につながる可能性も榊 2023年2月13日

裁判・法律問題

7. ■ 役員の就任に関する裁判例 弁護士 豊田 秀一 MCKK 2023年2月
6. ■ 「家賃滞納で明け渡し条項は違法」の詳細と今後の影響 2023年2月21日
5. ■ 仙台・分譲マンション建て替え訴訟、住民側の請求棄却 河北新報 2023年2月20日
4. ■ 欠陥工事でも「20年の壁」？ 除斥期間の適用焦点 河北新報 2023年2月19日
3. ■ 伊勢志摩リゾートマンション鉄筋爆裂現象続々、1・5キロ落下も読 2023年2月17日
2. ■ 自宅マンションは愛人へ…」父の遺言内容と異なる遺産分割は可能 2023年1月12日
1. ■ マンション斜面崩落、女子高生の遺族が神奈川県を提訴…カナロコ 2023年2月3日

団地再生等

3. ■ いなさん団地だより① 稲毛海岸三丁目団地管理組合 2023年2月号
2. ■ 『限界ニュータウン 荒廃する超郊外の分譲地』吉川祐介著朝日 2023年2月11日
1. ■ 進化系・昭和の団地」農園、イベント、ペット可で住民交流促進 2023年2月4日

リゾートマンション

2. ■ リゾートマンションの人気再燃…価格20倍！移住への期待も 2023年2月20日
1. ■ 狙われたリゾートマンション、新たな「悪質商法」の手口吉川祐介 2023年2月12日

空き家問題

4. ■ 空き家問題深刻化一方で、新築マンション&一戸建てラッシュ続く 2023年2月4日
3. ■ 「空き家投げ売り」地方で激安中古住宅が買える訳 梶田 拓也 2022年9月19日
2. ■ 「日本の空き家問題はほぼデマ」データが示す根拠 沖 有人 2022年4月17日
1. ■ 実家が迷惑施設化「7戸に1戸空き家」日本の大問題大野 和幸 2021年10月11日

その他

6. ■ 8500 万円高級マンション 35 歳エリート会社員、ヤバすぎる素顔① 2023 年 2 月 9 日
5. ■ 8500 万円高級マンション 35 歳エリート会社員、ヤバすぎる素顔② 2023 年 2 月 9 日
4. ■ マンションのメーターボックスとは？役割と注意点 北島 隆瑛 2023 年 2 月 22 日
3. ■ 異常気象…マンション住人を襲う「設備トラブル」の悲劇 日下部 2023 年 2 月 19 日
2. ■ マンション天井からの水漏れは多い！被害は火災保険で保証できる？2023 年 2 月 11 日
1. ■ 日本の既存住宅「省エネ対策」が遅れる残念な事情 千葉 利宏 2023 年 2 月 11 日

購入

3. ■ 「リースバック」はマンションの高齢者には難しい 廣田信子 2023 年 2 月
2. ■ 老朽化マンションの増加が不動産投資に与える影響は？ 2023 年 2 月 9 日
1. ■ マンションに値下げの足音!?データで分かった「狙い目」の買い方 2023 年 2 月 13 日

販売動向

4. ■ 日銀の次期総裁・植田和男氏の一挙一動に翻弄される市場 2023 年 2 月 27 日
3. ■ 止まらないマンション建築費の値上がり 新築市場行末に暴落が…榊 2023 年 2 月 6 日
2. ■ アジア富裕層が吊り上げ、マンション急騰の脆弱実需と乖離 日沖 2023 年 2 月 19 日
1. ■ タワマン価格は上昇し一軒家は下落!? 連続強盗事件意外な影響？ 2023 年 2 月 11 日

業者の動き

7. ■ 不動産情報サイトにマンション管理適正評価制度の管理評価を掲載 2023 年 2 月 27 日
8. ■ 朝夕食付学生マンション続々 同居者のゆるーいつながりも魅力朝 2023 年 2 月 11 日
7. ■ マンションの「共用部分の再点検キャンペーン」を実施中（～2023 年 3 月 31 日
6. ■ 明海大学不動産学部とマンションみらい価値研究所が連携強化 2023 年 2 月 22 日
5. ■ 長谷工がマンション「便利な存在」と言われる「納得のワケ」榊 2023 年 2 月 22 日
3. ■ 集合住宅のインターホンと入居者アプリを連動させたシステム登場 2023 年 2 月 17 日
2. ■ マンション全てエコ仕様に 大和ハウス、令和 6 年度から 産経 2023 年 2 月 3 日
1. ■ ライナフ、「スマート置き配」が拡大 申込棟数が 1 都 3 県で 4000 棟 2023 年 2 月 2 日

海外

6. ■ トルコ大地震ルポ】消えた街、倒壊寸前のビルに人の反応が 朝日 2023 年 2 月 9 日
5. ■ パンケーキが崩れるようにべしゃんこ…トルコのずさんな耐震規制が物議 2023 年 2 月
4. ■ トルコでなぜあれほど多くの建物が倒壊したのか 耐震対策は BBC2023 年 2 月 10 日
3. ■ M7.8 トルコ大地震に学ぶ「パンケーキクラッシュ物件」の見極め方 2023 年 2 月 11 日
2. ■ トルコ地震 マンション崩壊映像 2023 年 2 月 6 日
1. ■ がれきの中に弟家族が…マンション崩壊 トルコ地震、現場は毎日 2023 年 2 月 7 日

犯罪

13. ■ SNS 知合った小学生に家で遊ぼうマンション連れ込んだ大学生逮捕 2023 年 2 月 26 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20230226-OYT1T50116/?from=smtnews>

概要

①警視庁練馬署は 2 5 日、さいたま市中央区、大学生の男（22）を未成年者誘拐容疑で現行犯逮捕したと発表した。逮捕は 2 4 日。男は 2 4 日午前 1 1 時半～午後 3 時 2 0 分頃、SNS で知り合った東京都練馬区の小学生の娘が未成年と知りながら、「家で遊ぼう」と誘い出し、自宅のマンション室内に連れ込んだ疑い。調べに対し、「女の子と遊びたかった」と容疑を認めている。

②娘は同日午前 1 0 時半頃、家族に黙って外出していた。家族から「娘がいなくなった」と相談を受けた練馬署員らが防犯カメラの映像で娘の足取りを追い、男の自宅を特定。娘を保護した。2 人は昨年秋頃に SNS で知り合い、会うのはこの日が初めてだった。

12. ■ マンションベランダに火炎瓶投げ込む 殺人未遂無職男逮捕大阪 2023 年 2 月 24 日

https://www.sankei.com/article/20230224-36ENIQBZCRPDZAUVEDW2OZTYAE/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①マンションのベランダに火炎瓶を投げ込み、住人を殺害しようとしたとして、大阪府警捜査 1 課は 2 4 日、殺人未遂と現住建造物等放火未遂などの容疑で、大阪市平野区喜連西の無職、被告（48）＝建造物損壊罪などで起訴済み＝を再逮捕容疑者は住人と面識はないといい、「一切やっていません」と容疑を否認。

②昨年 7 月 7 日未明、自宅近くの同区喜連西のマンション 2 階のベランダに、火を付けたガソリン入りの火炎瓶を投げ込み、住人の男性（21）と同居人を殺害しようとしたとしている。網戸やカーテンの一部が焼けたが、けが人はいなかった。炎に気づいた男性が消火剤で消し止めたという。

③昨年 8 月 1 1、1 2 日、現場マンション付近の民家や集合住宅で、シャッターや玄関扉が壊される事件が 3 件相次いだ。防犯カメラの映像から容疑者の犯行を特定し、建造物損壊容疑などで逮捕。大阪地検は鑑定留置を実施し、刑事責任能力があるとして今年 1 月、同罪などで起訴していた。

11. ■ マンション 8 階の窓から隣人宅に強盗、女性脅し 6 千円奪う 63 歳男 2023 年 2 月 23 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202302/0016076446.shtml>

概要

①マンション 8 階の窓から隣人宅に押し入って現金を奪ったとして、兵庫県警生田署と兵庫署は 2 2 日、

強盗の疑いで、神戸市中央区に住む無職の男（63）を緊急逮捕した。

②同日午後7時40分ごろ、同区相生町のマンション8階で、金づちのような物を振り上げてベランダの窓ガラスを割って入り、「金を出せ」と住人の女性（81）を脅して現金約6千円を奪った疑い。

③両署で現場周辺を聞き込み、隣の自宅にいた男が自供。女性との接点は特になかったとみられる。男は「生活が苦しくて金を奪った」と容疑を認めている。

10. ■ マンション階段女性背後抱きつき…強制わいせつ致傷と強盗起訴 2023年2月23日

<https://www.okinawatimes.co.jp/articles/-/1108406>

概要

①那覇地検は22日、沖縄県内で面識のない女性の所持品を奪い取ろうとして暴行を加えた上、わいせつな行為をしてけがを負わせたとして、名護市の無職の男（54）を強制わいせつ致傷と強盗致傷の両罪で起訴した。認否については明らかにしていない。

②被告は昨年12月、県内のマンションの階段で女性の背後から抱き付いて紙袋を奪い取ろうとして階段下の通路まで転げ落とす暴行を加え、通路上で頭を押し付けるなどし、わいせつな行為をしたなどとされる。被害女性は抵抗し、金品は奪われなかったが、加療約14日間のけがを負ったとしている。

③被告は今月1日に逮捕されたが、県警はプライバシーなど被害者保護の観点から発表していない。地検によると、被告は強盗強制性交等容疑で送検されたが、捜査の結果、罪名を切り替えたという。

9. ■ 女性の後つけマンション侵入、神戸市職員の男逮捕 神戸新聞 2023年2月21日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202302/0016072125.shtml>

概要

①女性の後をつけマンションの敷地に侵入したとして、兵庫県警葺合署などは21日、邸宅侵入の疑いで、神戸市北区の同市職員の男（33）を逮捕した。国際スポーツイベントの誘致などを担当する部署に所属しているという。

②1月19日午前0時50分ごろ、正当な理由なく、同市中央区のマンション敷地に侵入した疑い。帰宅途中だったこのマンションに住む20代女性の後を、路上から500メートルほどつけ、マンションの建物に侵入。女性が住むフロアまで階段を上ってきたところで、女性が振り返って目を合わせると立ち去った。女性は面識がないと話しているという。

③その後、女性が交番に被害を届け出て、防犯カメラ映像などから男が浮上したという。男は署の調べに「当時お酒を飲んで酔っていたこともあり、うろ覚えなこともあるが、女性の後をつけてマンションに入ったことに間違いない」と認めているという。

8. ■ NHK 札幌のアナウンサー逮捕 マンションに無断侵入容疑共同通信社 2023年2月22日

<https://nordot.app/1000725545973448704>

概要

①東京都中野区のマンション内に無断で侵入したとして、警視庁中野署が住居侵入の疑いで、NHK札幌放送局のアナウンサー船岡久嗣容疑者（47）を逮捕していた。

17日夜、無断で中野区にあるマンション内に立ち入った疑い。経緯を調べている。

②NHK 広報局は「職員が逮捕されたことは遺憾。事実関係を確認し厳正に対処する」

7. ■ 廃棄物 400 キロ超マンションごみ置き場に不法投棄逮捕の男性不起訴 2023 年 2 月 21 日 https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000288625.html

概要

①マッサージ店の解体工事で出た廃棄物 400 キロ以上をマンションのごみ置き場に不法投棄したなどとして逮捕された内装工事会社の代表について、東京地検は不起訴処分としました。

②内装工事会社で代表を務めている男性はおととし 11 月に東京・新宿区のマッサージ店の解体工事で出た 432 キロの廃棄物の処分について、許可を得ていない解体作業員の男に依頼した疑いで逮捕されました。

③男性は容疑を認めていました。今月 21 日付で男性を不起訴処分としました。

理由については明らかにしていません。

6. ■ マンションの下の階に住む女性切りつけ逮捕の女性不起訴処分 仙台 2023 年 2 月 10 日 <https://nc.ox-tv.co.jp/news/detail/2023021000004>

概要

①2022年8月、当時住んでいた宮城県仙台市泉区のマンションで、下の階に住む女性の部屋に侵入し、刃物で切りつけるなどした疑いで逮捕・送検された宮城野区の無職の女性（30）について、仙台地方検察庁は10日付で不起訴処分としました。

②女性は2022年8月、当時住んでいた泉区のマンションで、下の階に住む女性の部屋に侵入し、刃物で切りつけるなどして殺害しようとし、その後、自分の住む部屋に混合ガソリンをまき、ライターで火をつけた住居侵入、殺人未遂、放火の疑いで逮捕・送検されていました。仙台地方検察庁は、捜査の結果、容疑を放火から失火に切り替えた上で、いずれの容疑でも10日付けで、不起訴処分としました。

③不起訴の理由については、「犯行時の精神状態などを考慮した」としています。

仙台地検は2022年11月4日から2月6日まで女性を鑑定留置し、刑事責任能力を問えるか精神鑑定を行っていました。

5. ■ 未明のマンション一室に男侵入、住人女性の胸触り立ち去る 神戸 2023 年 2 月 5 日 <https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202302/0016024711.shtml>

概要

- ① 5日午前4時ごろ、兵庫県尼崎市内のマンションに住む会社員女性（31）が「部屋に男が入ってきた」と110番した。男に胸を触られるなどした。
- ②マンションの入り口はオートロックで、男は何らかの方法で入ったとみられる。女性の部屋の玄関は無施錠で、午前2時半ごろに女性が人の気配を感じて目を覚ますと男が部屋の中におり、突然抱きつかれるなどした。女性が抵抗すると男は「もう来ないと思うけど、引越した方がいい」などと言い残して玄関から逃走した。男は黒っぽい服を着てマスクをしていたという。

4. ■ マンションで男女2人死亡 女性遺体に刺し傷 大阪枚方 産経 2023年2月5日

<https://www.sankei.com/article/20230203-UUQCSCNH3ZM4DLHNF3IEQHMC7A/>

概要

- ① 4日午後3時50分ごろ、大阪府枚方市出口のマンション管理人から「連絡が取れない住人がいる」と大阪府警枚方署に申告があった。署員が4階一室の室内で倒れている男女2人を発見。現場で死亡が確認された。2人は住人とみられ、男性には目立った外傷はなく、女性の腹部には刺し傷があった。
- ②部屋には契約上60代男性と80代女性が入居していた。男性は風呂場で、女性は別室の布団の上で倒れていた。女性の近くには包丁が落ちていたという。部屋は施錠されており、争った形跡はなかった。

3. ■ マンション空き部屋 3か月前からこっそり住む 50歳女逮捕 帯広市 2023年2月3日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=33360>

概要

- ①マンションの「空き部屋」に無断で生活していたとして2月2日、50歳の女が逮捕されました。邸宅侵入の現行犯で逮捕されたのは、住所不定の自称アルバイト従業員の女（50）です。
- ②女は、2日午後6時40分ごろ、北海道帯広市のマンションの空き室に侵入しました。同日午後5時30分頃、マンションの管理会社が「空き部屋に靴や食料がある。一緒に確認してほしい」と警察に通報しました。その後、現場に到着した警察官が、マンションの2階の空き部屋を確認したところ、浴槽に隠れている女を発見し、逮捕しました。
- ③女は、2022年11月ごろから空き部屋で生活していたと話しています。空き部屋に、鍵は掛かっていませんでした。空き部屋の電気メーターが作動していたことで、管理会社が不審に思い発見しました。

2. ■ 工事のごみをマンションごみ捨て場に 容疑で内装会社社長ら逮捕 2023年2月2日

https://www.sankei.com/article/20230202-ZGMFSTN3MJOMFJLRNFDBA3FNNU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①内装工事で出た金属くずなどのごみを、近所のマンションのごみ捨て場に捨てたなどとして、警視庁生活環境課は、廃棄物処理法違反の疑いで、内装工事会社「プライムアシスト」（東京都渋谷区）の社長（42）＝渋谷区＝ら男5人を逮捕し、法人としての同社を書類送検した。容疑を認めているという。

②令和3年11月、新宿区のマッサージ店の内装や外装の工事で出た金属くずなどの産業廃棄物計432キロの処分を、運搬や処分の許可のない男に依頼し、工事現場から約200メートル離れたマンションのごみ捨て場に、無断で投棄した。

捨てられていることに気づいたマンション管理人が110番通報した。（産経）

1. ■ マンションで 3100 万円金品奪ったブラジル人強盗グループ指示役逮捕 2023 年 2 月 27 日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20230227_25584

概要

①去年、名古屋市中区のマンションで現金およそ 800 万円などが奪われた強盗事件で、ブラジル人強盗グループの指示役とみられる男が逮捕されました。大阪府の無職(25)で、去年 10 月、名古屋市中区富士見町のマンションの一室に押し入り、現金 800 万円のほか財布やネックレスなどあわせて 2300 万円相当を奪った疑い。

②この事件では、強盗グループとみられるブラジル人の男 5 人が逮捕されていて、容疑者は、男の 1 人と「闇バイト」を募集する SNS で知り合い、犯行を指示していたとみられています。SNS のやり取りなどから「ルフィ」などと名乗る人物が関与した一連の強盗事件との関連は薄いとみられています。

犯罪集団

10. ■強盗犯らが使用する「闇名簿」掲載の高齢者から驚きの証言が 2023年2月15日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2023/02151131/?all=1>

概要

①過去に特殊詐欺に関わっていた人物が言う。「特殊詐欺で“かけ子”は普通、渡された名簿にあるリストをもとに電話をかける。名簿は、その手のものを専門に扱う名簿屋と呼ばれる業者から、数十万円から数百万円くらいの値段で購入する」

②「どこの名簿屋も“初めてのお客様”用に無料のサンプルを配っている。この無料版に載っているのは氏名、性別、住所、電話番号くらい。これらの有料版になると、家族構成や資産状況、クレジットカード情報、高額商品の購入履歴などが盛り込まれている」「サンプル」と銘打たれた一覧表に何人もの氏名、性別、生年、住所、電話番号が記されている。記載されている40人ほどの生年は、いずれも1930年～40年代。80代以上の高齢者ばかりだ。女性と思いき名前も見える。

③そこで実際に、名簿内の、住所が都内となっている80代の男性に連絡を取った。

「なんでそんなモノに私の名前が載っているのか……。怖いです。資産を持っていると目をつけられたのでしょか……」「現役で仕事をしている時には、広域暴力団の幹部とも関わりを持っていました。私の個人情報が出るとしたら、あるいはこういうところからなのではないか」

④「私は所得もかなりあるから、警察から月に1回くらい“注意してくれ”という電話がかかってくる。ですが、特に自分で気を付けていることはないですね。

自宅に防犯カメラなども設置していません。門も閉めないで開けっ放しにしているような家だから……。まあ、何かあったら警察に行けばいいですし」

⑤さらに、神奈川県80代の女性にも接触すると、驚くべき体験談が。

「一昨年の9月ごろですかね。オレオレ詐欺の電話がかかってきたんです。あとから知ったのですが、うちだけではなく同じタイミングで、近所に住んでいる方の家にも同じような電話がかかってきていました」「表示されたのは知らない番号でした。でも“市の方から還付金がもらえる”と言われ、つい真に受けてしまって……。それで“どこに行けばいいですか”と聞くと“いつも使っている銀行はどこですか”と質問されて『〇〇銀行』と答えました。そしたら“近くの〇〇銀行まですぐに来てください”と言われました」

⑥「庭にいた主人に“市からお金がもらえるって”と声をかけたんです。それを、隣に住んでいる神奈川県警の警察官の方がたまたま家の中から耳にされた。その方が“それはオレオレ詐欺だから行っちゃいけない”と知らせてくださったんです。それで110番して警察に通報しました」

(週刊新潮 2022年2月23日号掲載)

9. ■『ルポ外国人マフィア 勃興する新たな犯罪集団』 真樹哲也 2021年8月10日

概要

①新宿を拠点にしているある暴力団員は、私の取材に「ネパールの奴らには本当に困っている。あいつら、日本のヤクザのルールなんてお構いなしだから」結論を言えば、ある部分では繋がり、ある部分では敵対し、またある部分では日本のヤクザがコケにされているのです。

②どうやらこの暴力団員の組は、西日本に拠点を構える暴力団の縄張りに進出するにあたって、フィリピン人マフィアを“鉄砲玉”として使おうと画策していたようなのです。今や日本の暴力団は暴力団対策法や暴力団排除条例によってほとんど身動きできなくなっていますから。「あいつら、金だけ持って逃げやがった」というのです。フィリピン人マフィアは、日本の暴力団抗争を利用し、金だけ取って逃げたというわけです。

③——暴力団ですら手を焼いているわけですね。これからの裏社会は暴力団ではなく外国人マフィアに牛耳られるでしょうか。

その可能性は高いだろうと思いますが、ネパール人マフィアの中心的人物が言ったように、彼らには「日本人には迷惑をかけない」というルールがあります。実際、彼らは暴行事件を何度も起こしていますが、被害者はだいたいネパール人だけです。（デイリー新潮取材班 2021 年 8 月 10 日掲載）

8. ■ 新たな犯罪集団ヤクザのルールを守らない外国人マフィアの実態 2021 年 08 月 10 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2021/08101100/?all=1>

概要

①外国人の不良グループ「外国人マフィア」の存在が注目を集めている。

群馬県や栃木県の農家に侵入して豚や牛、鳥といった家畜を窃盗していたベトナム人、東京・新宿にネパールタウンを形成し、深夜のパーティでは違法薬物を受け渡しているネパール人、中高年女性を狙ってロマンス詐欺を繰り返すナイジェリア人、日本の暴力団の“仕事”を請け負っては裏切ることまで平気でやってのけるフィリピン人、暴力団さえも手出しできず売春地帯を取り仕切るブラジル人真樹哲也氏の『ルポ 外国人マフィア 勃興する新たな犯罪集団』（彩図社）

②——そもそも、なぜ外国人マフィアを取材してみようと思ったのですか。

取材をしてみようと、2018 年頃から動き出しました。一步間違えたら命を落としていたな、という局面が何度かありました。でも、それ以上に驚きと発見もあったのです。

③ネパール人マフィアが出入りしていると言われていた東京都内のネパール料理屋は彼らのアジトでした。看板と事務所を掲げる日本の暴力団と違い、ネパール人のマフィアは姿を隠します。飲食店を営んでいれば就労ビザが降りるし、飯が食えないネパール人の仲間がいれば店で飯を食わせることもできる。なるほどなあ。

④新大久保といえばコリアンタウンで有名ですが、実は今、この街はネパールタウンの色合いが濃くなっています。新大久保の某ネパール料理屋で開かれるパーティのことを教えてもらい、行ってみることにしました。ある場面を目撃してしまいました。白い袋と現金を交換する人たちがいるのです。とても慣れた所作で。おそらくは違法薬物でしょう。

⑤2019 年 8 月のことでした。

「ネパール料理店から売上の一部をもらったり、薬物売買、ドラッグなどはやったりしませんか？ 日本のヤクザと会うことはありますか？」と質問をぶつけました。彼の表情はみるみる変わり、奥の部屋に消えていったかと思うと、右手にハンマーをもって帰ってきました。近くの女性が悲鳴をあげて制止したのですが、彼は

ハンマーを振りかぶり、そのまま私の顔の隣の壁にすごい勢いで打ち付けたのです。心臓が止まるかと思いました。彼は言いました、「帰ってくれ、日本人には悪いことはしない」と。私は、震える身体を抱きかかえるように店を出ました。

7. ■なぜ「ルフィ」グループの指示役たちは詐欺から強盗に転じたのか？ 2023年2月16日

<https://topics.smt.docomo.ne.jp/article/mag2/nation/mag2-567066?redirect=1>

概要

①特殊詐欺に詳しいジャーナリストの多田文明さん。

2022年の特殊詐欺の被害額は8年ぶりに増加傾向へ転じました。いまだ詐欺の被害は深刻です。この事実からも明らかなように「詐欺が社会的に難しくなったから、犯罪組織が、強盗に転じた訳ではない」ことがわかります。では、どうして詐欺から強盗に手口を移したのでしょうか。

②今回の強盗は、全体的、社会的事情による手口の変容ではなく、あくまでも組織的犯罪グループの指示役側の事情によるものだったことがみえてきたからです。

電話で詐欺を行う場合には、電話をかける人（かけ子）や名簿を多く集めて、指示役の側で手間をかけて下準備をしてから、詐欺を行います。そうしたことが、自分たち指示役が収容所に入ることによって、できなくなったから手口を変えたとみえています。強盗自体は2020年頃から出始めたといいますが、その背景とも一致しています。

収容所では、Sという人物を中心に特殊詐欺の電話がかけられていたようですが、20年には徐々に詐欺犯らは強制送還されて、逮捕されていきます。

しかも、コロナ禍で日本から、かけ子を呼び寄せづらくなり、特殊詐欺自体がしづらい状況となります。その結果、指示役は悪知恵を回して、犯行と人集めの指示だけをスマホですればいいという形で、国内で強盗事件が頻発したと考えています。

③国境を越えた詐欺を、多くの犯罪組織がしているなかで、従来のような姿勢では、今後も同種の被害が増え続ける懸念もあります。ぜひとも、犯罪における海外政府（特に東南アジアや中国）との連携を強めてほしいと思っています。

（多田文明が見てきた、口外禁止の「騙し、騙されの世界」』2023年2月14日号）

6. ■ルフィと6代目山口組のただならぬ関係…組事務所ガサ入れの過去 2023年2月1日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/newsx/318098>

概要

①やはり、「ルフィ」率いる特殊詐欺グループの背後には、国内最大の暴力団の存在があったようだ。

②合同捜査本部は、70人以上の実行犯を逮捕している。20年2月には、大阪、北海道など11道府県警の合同捜査本部が6代目山口組の中核組織「弘道会」傘下「福島連合」の組関係者の男（当時45歳）を組織的犯罪処罰法違反（犯罪収益等收受）の疑いで逮捕。その1週間後、札幌市内の組事務所をガサ入れした。

③「男は19年7月、キャッシュカードをすり替える手口で特殊詐欺を繰り返していた容疑者のグループの女から、現金10万円を自身の口座に振り込ませていたことが判明。当然、犯罪で得た収益の一部と知っていた。この男には、数回にわたってカネが流れていた。グループの幹部に複数人の組関係者がいたことから、捜査本部は特殊詐欺による収益が暴力団の資金源になっているとみて、捜査を進めていた」（捜査事情通）

④容疑者は北海道別海町の出身。中標津町の高校を卒業後、札幌に出てキャバクラ店で働き、その後、ススキノで飲食店経営を始めたが、すぐに店を閉めた。今回、逮捕状が出た4人のうち、容疑者ら3人が北海道出身（1人は不明）で同年齢だったことから、幹部同士や組関係者とは札幌で知り合ったとみられる。

「容疑者は札幌で不動産業を営んでいた12年、市内の元ホストクラブの従業員の自宅から現金1000万円と高級腕時計など300万円相当を盗んでパくられている。この時も知り合いから、被害者宅に多額の現金があることを事前に聞き出し、仲間と4人で犯行に及んでいた。今回の広域連続強盗事件とまったく同じ手口です。フィリピン渡航後も、現地で暴力団と関わりがあることを吹聴していた捜査事情通）

⑤広域強盗事件では多額の現金や高級時計、装飾品が置いてある自宅や店舗が狙われていることから容疑者らが反社会的組織などから襲撃先の情報を入手し、犯行を繰り返していた可能性もあるとみられている。

5. ■ 連続強盗団リーダー「ルフィ」と暴力団との関係 警察トップは激怒 2023年2月3日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2023/02030600/?all=1>

概要

①元山口組系義竜会会長の竹垣悟氏（現在は、暴力団組員の更生を支援するNPO法人「五仁會」を主宰）が解説する。

②4人は当時、首都マニラ近郊の廃ホテルに陣取って、その約70人を日本に電話をかける「かけ子」として操っていたと見られる。「かけ子らは金融庁の職員などを装って日本の高齢者に電話をかけて、“口座が不正に残高照会されている”などと伝えて、日本にいる“受け子”がキャッシュカードを盗む。そしてその後現金を引き出す手口で、被害は60億円以上にのぼるとされています」

③今回の容疑者と暴力団との関係はどうか？

竹垣氏によると「今村容疑者は20代ごろに、6代目山口組の2次団体・茶屋政一家傘下の石堂組にいたことがあると聞きました」「渡邊容疑者は6代目山口組の2次団体・3代目弘道会傘下の福島連合の若頭を務める人物の関係先にいたことがあると聞きました。

現在はともに組織を離れて活動していたようだが、

「首謀者とされる渡邊容疑者のさらなる黒幕がいる可能性もあるようです。以前に摘発された特殊詐欺は35億円という相当な金額ですから、組織的犯行を思わせますね。実際、北海道に本拠を置く暴力団に上納されていたとの情報が飛び交っています」（同）」

④「警察庁の露木康浩長官以下、最高幹部らは“どうして強盗殺人事件が発生するまで、摘発できなかったのか？”と怒り心頭だということです。フィリピンにいる渡邊容疑者らが浮上するまでそれほど時間はかからなかったため、過去の特殊詐欺と今回の強盗事件とがリンクすることはある程度、想定されていたのか

もしも。もう少しスピーディーな動きを当局がしていれば、実行役が荒々しい手口を取ることなく、最悪の事態を防げた可能性はありますね」（先のデスク デイリー新潮編集部）

4. ■ルフィが捕まっても止まらない「襲撃リスト」はどう作られるのか 2023年2月1日

https://www.news-postseven.com/archives/20230201_1837197.html?DETAIL

概要

①容疑者らが収容されていたのはマニラの「ビクタン収容所」「“地獄の沙汰も金次第”そのもので、職員に賄賂を渡せば、スマートフォンやパソコンのほか酒も容易に手に入り賭けポーカーなども自由にできる“無法状態”だったようです」

②容疑者は、現地警察の間で「ビッグボス」と呼ばれ、容疑者らもそれぞれエアコン、洗面台、シャワールーム付きの「VIP ルーム」で羽振りのいい生活をしてい。

「係争中は強制送還できないというフィリピンの法律を逆手に取り容疑者の元妻が暴力事件をでっち上げ、自らを訴えさせていた。ほかの容疑者も同様の訴えを起こさせていましたが、両国間の調整がつけば早いうちに強制送還される」

③一連の事件で注目されているのが、犯行に利用された「資産家リスト」の存在だ。

所有する不動産や車、家族構成、納税額や職業に関する情報のほか、現金をどれくらい保有しているのか、どこの銀行を使用しているかなど、個人情報も広範囲に記載されているという。

防犯ジャーナリストの梅本正行氏が指摘する。

「今回の犯行に共通するのは、詳細な個人情報をもとにしていること。私たちは大前提として“自分の家の情報は外部に完全に漏れていること”を自覚すべきです。その危機感が、強盗や窃盗犯から身を守る第一歩です」

④「不動産や金融資産の投資名目のアンケートで、名前や住所、電話番号、年収や現金資産の有無はもちろん、既婚か独身か、家族構成などがまとめられています。あとは、企業が誤って顧客情報を流出させたり、悪徳業者が小遣い稼ぎに売り払うことで、名簿屋の手元に情報が集まっていき、精度が上がっていく」

⑤昨年8月、東京・練馬区で80代の女性が現金110万円をだまし取られる特殊詐欺事件で、受け子役として逮捕された23才の消防士の自宅から、「要介護支援認定や精神障害者手帳の交付を受けている人の個人情報を記載した名簿」が見つかった。

本来は、火災時などに迅速に救助対応ができるよう練馬区が作成し、消防署に提供されたものだった。

⑥「最近では、悪徳リスト業者が介護事業者を装い、『介護施設に関するアンケート』なる情報収集を行っています。“多額の入居費用を払う蓄えがあるか”といった質問や子供から援助してもらえるか”といった質問を通して、家族の状況や子供の資産状況、稼ぎなどまで芋づる式に把握し丸裸にするというわけです」

⑦『高齢者のひとり暮らし』といったものから、『過去に詐欺にあったことがある人』といったものまである。過去にだまされたことがある人は、“隙がある”と認識されるのです。中には、脱税や賭博などでできた『グレーな金の在り処』リストも存在すると聞きます。そこには“表に出せない大金が現金のまま保管されている”と考えられ、強盗の格好のターゲットになる」（前出・別の社会部記者）

⑧敷地が広い、家が大きい、立派な庭を構えている、高級外車が止まっている――

そうした外から見える情報でも、ある程度の資産は予想できる。ただ、仮に財産や収支を把握できても、それが銀行や貸金庫ではなく「自宅で保管されているか」はどのように見極めるのか。

「中古品の買取業者を装い、“査定”の際に貴金属の有無や保管場所、金庫の有無などを把握するといひます。あとは、引っ越しやリフォームの見積もりの際にも、自宅内部の情報は把握される。もちろん、多くの業者は個人情報厳密に扱いますが、ひどい場合には横流しして金に換えているケースもある」（社会部記者）

⑨そうしたリストはこの瞬間にも新たな情報に書き換えられながら、犯罪者が蠢く闇の中で売り買いされていく。「一連の強盗事件の主謀者“ルフィ”が捕まっても、リストが出回り続ける限り第 2、第 3 のルフィが現れ、強盗の脅威は収まらないのです」警察当局関係者は、そう震撼の証言をするのだ。

⑩梅本氏が続ける。

「犯罪グループは、むやみやたらに強盗に入るわけではなく、あらかじめその家の中にあるお金や、貴金属類など売れるものは何があるのかと目星をつけようとします。情報は悪用される、という防犯意識を自覚して生活することを心がけてほしいです。そのうえで、セキュリティーシステムの設置といった外から見てわかる対策を講じ、犯行をする気を削ぐことも重要です」

（※女性セブン 2023 年 2 月 16 日号）

3. ■ 新たに指示役の男ら逮捕…大阪マンション“800 万円相当”金品奪った 2023 年 2 月 1 日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20230201/GE00048139.shtml>

概要

①大阪市天王寺区のマンションに押し入り 800 万円相当の金品を奪ったとして男 7 人が逮捕された事件で、警察は新たに指示役の男ら 3 人を逮捕しました。

堺市南区の自称・建設作業員（30）と堺市南区の無職（22）ら 3 人です。

② 3 人は 1 月にすでに逮捕されている傑容疑者（32）ら 7 人と共謀し大阪市天王寺区のマンションに押し入り、現金 680 万円とネックレスなど（99 万円相当）あわせて約 800 万円相当を奪った疑いが持たれています。3 人は既に逮捕されていた容疑者らから奪った金品を受け取っていて、犯行グループの指示役とみられています。警察は 3 人の認否を明らかにしていません。

2. ■ 集団で強盗を行う「闇バイト」本当の恐ろしさ 2023 年 1 月 3 日

<https://radichubu.jp/makozuba/contents/id=46368>

概要

①昨年、東京都稲城市の住宅で現金 3,000 万円あまりが入った金庫が奪われた事件で、警視庁は 7 人のグループを逮捕しました。フィリピンに滞在していると見られる「ルフィ」と名乗る人物が SNS で仲間を集め、強盗の指示を出していた疑いがあり、他の強盗事件にも関与しているのではないかと見ています。

②1 月 28 日放送の『北野誠のズバリサタデー』では、インターネット犯罪や詐欺に詳しい、ジャーナリスト

の多田文明さんに電話で話を伺いました。

多田さん「2019 年からアポ電強盗というものが起きたんですが、本来強盗をする行為って詐欺に比べたら捕まるし、あまり実入りが良くないはずなんですね。なんでここで起きたんだろうっていうのが、最初の率直（な感想）で、1 月に 10 件ぐらい（強盗事件が）起きたんですけど、まだまだ（根は）深いぞという印象を持ちましたね」

③多田さん「いわゆるルフィから指示を受けた人間が、国内で下見もして具体的に実行すると。指示役の元には名簿とか資産家情報があつて。ただ、強盗の実行犯は捕まるので、指示役としては使い捨てで、必ず補充みたいなのが必要になってきて、それで他の連中にも念のために送つたということだと思つてますね」

④多田さん「実は特殊詐欺全体もそうなんですけど、全部がシステム化されてるっていうところが恐ろしいんですね。実行するのもシステム化、送金してお金を渡すのもシステム化ですので、おそらく盗ったお金は成功した場合、本人たちに 100 万円ぐらい行ってる可能性はあると思うんですけど。

取材経験でいくと、そこからお金を抜いてさらに別の人物にお金を渡して、その人物がまた別の人物に渡して。国内にいる犯罪組織の元締め的な人に、おそらくお金が行くでしょう。そしてそういう人物と、おそらくマニラにいる『ルフィ』と言われる指示役と、またその上にも人がいて繋がってますので。そうすると、『ルフィ』という人物がやればやるほど実績が上がるので、わからないですけど、海外の口座にプールしてるとか、暗号資産というのも否定できないですね」

⑤多田さん「私も調査でさんざん電話してますけど、わりと親切に、本当に仕事の面接のように話す人物も結構いるんですね。『これは仕事なんだよ』と、身分を証明しないとイケないんでまず免許証や学生証の写メを送ってくれと。

信頼してから仕事を任せるといふ話をするんですね。それで個人情報も教えちゃう」

⑥多田さん「やる人間の動機なんですけど、若い世代でお金がなくて。特にコロナ禍でお金がなくて明日も大変だという人間もいるでしょうし、特に借金を抱えた人間が多いですね。うまいんですよ、私の（別の詐欺事件で取材した）時も『君、借金いくらあるの？』って聞かれて、適当に『1 週間後に 10 万ぐらい払わないとイケない』って答えると、『それは大変だね』と寄り添ってくるんですよ。それで『1 日 5 万円稼げるから、やってみよう』と」

⑦稲城市の事件では、90 歳の女性が亡くなりました。お金を奪うだけならそこまでの必要はなく、拘束だけで終わればと思うのですが…。

多田さん「これは本当にひどい話で、強盗は素人なんです。組織で分割して役割分担するので、組織はプロ並みになるんですけど、指示役の言葉で動くわけですね。素人の怖さって、『殴れ』って言われたら本当に殴るんですよ。力加減がわからない。プロだったら 1 回殴ったら死んじゃうとか、この辺をやったらダメだとわかるんですけど、素人はバーンとやってしまったりする。それで亡くなったのかなと」

1. ■ 日本→フィリピン“現金の運び屋”はルフィのオンナがやっていた 2023 年 1 月 31 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/newsx/318033>

概要

①「ルフィ」は、フィリピン当局が、大規模な特殊詐欺グループの「ビッグボス」とみなす人物。容疑者を含む

4人が幹部を務めるグループは、2017年ごろからフィリピンを拠点に活動を始めている。

②容疑者らは日本から呼び寄せた「かけ子」に指示を出し、警察官などを装い、日本国内の高齢者宅に電話をかけさせていた。かけ子は「カードが不正利用されている」とウソをつき、日本にいる「受け子」が自宅を訪れ、封筒に入れた別のカードとすり替え、ATMで現金を引き出していた。

③受け子はATMで現金を引き出すと、タクシーに乗って容疑者のオンナが住む東京都東大和市の自宅などに運んでいた。タクシーの運転手も、特殊詐欺グループの一員だった。当時29歳だったオンナもグループの幹部で、高齢者からダマし取った金が4000万～5000万円ほどたまと、そのたびに現金をフィリピンの拠点まで届けていた。19年3月から9月まで少なくとも7回、現金を航空機内に手荷物として持ち込み、フィリピンで容疑者に手渡していた。オンナは回収役として、グループの『金庫番』も兼ねていました」
(捜査事情通)

④2019年11月下旬、大阪など10府県警の合同捜査本部が、運び屋役のオンナを窃盗容疑で逮捕。その2週間ほど前の11月14日には、日本からの情報提供により、フィリピンの入国管理局が当時のグループの拠点だったマニラのホテルで、日本人のかけ子36人を拘束している。逮捕を免れた容疑者ら幹部4人は偽名を使ってフィリピン国内に潜伏していたが、21年4月に高級ホテルに滞在中、現地当局に逮捕された。一連の詐欺事件の逮捕者は70人以上になる。

⑤「タイ、中国、フィリピンなど、海外の特殊詐欺グループの拠点が次々と摘発されたことから、特殊詐欺からタタキ（強盗）にシフトしたのではないか。

拠点や人手が必要な特殊詐欺と違って、タタキはスマホが1つあればできる。運び屋のオンナがパクられてからは、空のスーツケースを持ち込んで日本から現金を運び出そうとした中国籍の男が成田空港で逮捕されたこともあった。送金は現金の受け渡しのほか、口座振り込みやビットコインでもしていたようです」捜査事情通 4人の幹部は20件以上の強盗事件に加え、2300人、総額35億円の特殊詐欺事件に関わっていたことになる。

⑥全国で相次ぐ強盗事件を巡り、東京都中野区の強盗傷害事件で運転手役を務めたなどとして逮捕された無職（33）が、複数の事件で実行役を管理する立場にあったとみられることが分かった。容疑者がその指示に基づき動いていたとみている。昨年10月に東京都稲城市で起きた強盗傷害事件で「ルフィ」らとの連絡役とみられ、実行役の複数の男に指示を伝えていた。逃走に使ったレンタカーも自ら調達、運転していた。

⑦12月の中野の事件でも実行役に襲撃に使う作業着を渡し、レンタカーを運転して逃走する実行役を途中で拾った。事件後に強奪金を受け取り、カラオケボックスで報酬を渡すなどした可能性もあるという。昨年12月の広島市西区、同11月の山口県岩国市の強盗事件にも関与していたとみて、捜査している。（ゲンダイ）

犯罪対策等

4. ■“勝手に合鍵”侵入事件が続出「写真で複製」も製造番号に要注意 2023年2月9日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000286895.html

概要

①画像 1 枚で合鍵が手に入ってしまう、驚きの現状を取材しました。

侵入被害に遭った女性（29）1 人暮らしの女性の部屋に貼られた、「事件」と書かれた紙。ドアなど複数の場所に貼られていました。気付かない間に、見知らぬ男に自宅に侵入されている恐怖。ちょっとした不注意で、誰もが被害に遭いかねない驚きの実態が、取材で分かってきました。

②狛江市の現場近くのホームセンターで売れているのが…。長時間、人が近くにいるのを感知すると、点滅を始めるセンサーライト。こうした防犯グッズの売り上げが、前の年の 9 倍にまで伸びています。事件後に関しては、防犯対策で、買い求める客がほとんどです」

③侵入被害に遭った女性（29）6 年前、長野市内のアパートで 1 人暮らしをしていた女性。夜、友人と外食をして家に帰ると、異変がありました。

女性：「当時、帰ってきた時に、窓の明かりがついていて、『電気消し忘れちゃったっけ？』と思って、鍵を開けて玄関を開けたら、部屋からババババって男の人が走ってきて、『えっ？誰だろう？』と思って。本当にパニックです。何が起きたっていうのが分からなくて」自宅に帰ると、部屋にいたのは見知らぬ男。近くにいた知人の男性と取り押さえ、警察に通報したといいます。

④女性：「（警察が）指紋を取っている時の、黒いポンポン（インク）を付けられて。白い家具が真っ黒になるという」（Q.実際の被害は、どんなものがあつた？）下着を盗まれて、2 枚ほど盗られていたんです。現金とかは、全く触られていなかったです」私は面識は全くなかったです。

⑤見知らぬ当時 45 歳の男は、なんと真上の階に住む同じアパートの住人でした。

女性：「（Q.どうして入られてしまった？）そこが、すごい謎だったんですけど。

合鍵をポストに入れてたんです」（Q.そのまま（ポストに）鍵を入れていた？）封筒に入れて、分かりにくくしてポストに入れてたんです。（ポストの）ダイヤルロックはしていました」（Q.ダイヤルロックを開けられた？）警察の方いわく、粘着のある棒で封筒を取って、犯人は合鍵を作って、また（ポストに）戻したのではないかというふうに言われています」

⑥女性の部屋の玄関ドアは、閉めると自動でロックが掛かるタイプ。そのため、女性はうっかり鍵を持たずに家を出て、入れなくなることを防ごうと、ポストに予備の鍵を置いていたといいます。『田舎だから大丈夫』と勝手に思ったけど、もう今の時代、本当に気を付けなきゃいけないなという。

⑥警察庁によりますと、こうした合鍵を使った住居などへの侵入事件は、去年 1 年間で 2840 件に上っています。取材を進めると、こんな被害もありました。

侵入被害に遭った女性の知人：

「（知人女性が）家に帰ったら、家の中に（バイト先の）店長さんがいた。鍵をとって、合鍵をこっそり作って、鍵を戻すということをしてたみたいで」「かばんをあさって、中から鍵を持ち出したと自白した。（かばんを入れていた）職場のロッカーは、開けようと思えば、店長は開けられる。怖い以外感想が出てこないです

よね。家の中に店長がいるっていうのは」

⑦鍵の専門店「SKY サービス」・最上和宏代表（60）：

（Q.鍵は、簡単に作れる？）そうですね。普通のギザギザの鍵ですと、持ってきて頂ければ、ものの1分、2分で作れる物もある」

最近では、店に足を運ばずに鍵の注文ができるケースもあるといいます。

最上代表：

「（鍵の）この番号があれば、ネットで注文できますので」

鍵の製造メーカーが種類を見分けるため、鍵に番号を刻むことがあります。その番号だけで、インターネットで合鍵作りを請け負う業者もいるというのです。

最上代表：

「うちも、番号では注文できますけど、（鍵を）持ってきていただかないと、必ず注文はうちは受けませんので。元来でしたら、ネットで（合鍵の）注文を受けるというのも、おかしな話ですけど」

⑧最上代表：

「番号の写真を撮られて、（合鍵を）作られてしまうというケースも、中にはあると思うんです。この番号を認識させれば、ネットで注文できますので。まずは、（鍵の）この番号を隠すのが必要だと思います」「ここにシールを張ればいいです。見えなくすればいいんです。ビニールテープでも何でもいい。

⑨最上代表：

「まず、鍵を身から離さないっていうことです。仕事してる時のオフィスの机だったり、ロッカーだったり、そういう所には（鍵を）置いておかない。昼休みに出かけた時にも、必ず持って出るのが必要です」

（「グッド！モーニング」2023年2月9日放送分より）

3. ■ 空き巣に狙われている“前兆”とは「お金をかけずにできる防犯対策 2023年2月15日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2023/02150610/?all=1>

概要

①元警察庁犯罪予防研究室長で犯罪学者の清永賢二氏は泥棒のプロたちの視点を徹底的に分析することにした。対象は、主に犯罪者の中でも天才的と称された「忍びの弥三郎」と「猿（ましら）の義ちゃん」という二人の人物。

②「忍びの弥三郎」は、獄中で書いた6年分の日記と、死に臨んでベッドサイドで行ったヒヤリング記録とビデオテープ記録が存在する。その日記は犯行の記録であると共に、防犯のための教訓に満ちている。「猿の義ちゃん」に対しては、15年以上に及ぶ清永氏との会話記録、自筆の文章とビデオテープ記録。他にも捜査関係者が「プロ中のプロ」と呼んだ強盗犯らへの聞き取りをもとに、清永氏が書いたのが『犯罪者はどこに目をつけているか』である（清永奈穂氏との共著）。

③彼らに特有の物の見方、考え方、そして行動パターンを知ることが防犯の鉄則。

「やられるヤツには油断なり死角がある。自分たちはそこを突く」と語る伝説的大泥棒の実践的レッスンをふんだんに盛り込んだ異色の防犯読本

④まず、日頃用心すべきは情報の管理である。「忍びの弥三郎日記」

「人の口に戸は立てられぬという言葉もあるとおり、絶対極秘としている事柄もとかく人から人へともれてし

まう訳であれば、金庫や高額品の在り場、この錠鎖箇所、又防犯の設置、不設置、有人か無人かというように、秘密は完全にもらさないことに重点を置くべきであること」犯罪者は情報で勝負する。たとえ犯罪者であることをやめたとしても、それは慢性的な「癖」となって、終生まわりつくといい。

⑤情報は一度流れると止まらない。その連鎖の中で犯罪者に情報が入ると、狙う家の的絞りに大きく貢献する。情報は、必要とする誰かに伝わるものだ。2000年、都内にある警備会社の金庫から6億円が強奪される事件が起きた。そのきっかけは、元警備員が客として行った理容店で何気なくもらした内部情報（ガードの甘さ）だったという。

⑥高価な金庫があるから大丈夫、という考えは甘い。

防災金庫は非常に容易に開けることができる。防犯金庫は開けるのは難しいが、支柱で地中にしっかり固定していない限り、丸ごと持ち去られる。小柄な猿の義ちゃんでも、重さ120キロ前後の金庫を背負って逃げたことがあるという。

⑦「昔、爺さんと婆さんの二人暮らしの家に、コツコツたためた大枚の現金があるのを知って狙いました。二人とも病院に出かける隙があったが、家の周りは格子があり、厳重で、どこを探しても入れそうな場所がない。考えた末、家の横にある大きな木に登り、枝を揺すってブランコの要領で屋根に飛び移りました。

家の間取りは前もって頭に入れていた。ここだ、と思う場所の屋根瓦をはずして天井裏に入り、押入れのベニヤ板を足で壊し、中にあった手提げ金庫を小ドライバーで壊し、大金を手にグッと握った。こういう手口は初めてだったが、自分が狙ったら絶対に不可能という家はなかった」（猿の義ちゃん）

⑧犯罪者は、狙った家にいるのが一人かどうかを非常に気にする。だから電気メーターの回転や郵便受けを見る。窓ガラスに小石を投げてみる。あるいは電話をかける。それに対して「今は誰も居なくて、6時過ぎにならないと帰ってきません」などと答えてはならない。今から数時間は一人、という貴重な情報を犯罪者に与えてしまう。そう答えたのが幼児や高齢の女性なら犯罪にはもってこいである。

新聞や訪問販売を装った問いかけに、「今から出かけるので後にしてください」と言うのも駄目だ。さらに宅配便や届け物があるというので、判子や現金を置いている場所に直行してはならない。特に子どもはそうだが、それら貴重品を置いている場所の情報を与えてしまう。

⑨異常なほど図々しいか、被害者の生活を熟知している場合を例外として、ほとんどの犯罪者は自分もおびえている。「殺すぞ」という脅し文句は、犯罪者自身のおびえの裏返しであることが多い。しかし生半可（なまはんか）な抵抗をすると、犯罪者のおびえの反動として凶行に至る可能性が高い。ばったり顔が合ってしまう一突き、はあり得る。

⑩2011年、東京都下で、無人の女性方に侵入して室内を物色していた男が、帰宅した女性の胸を刃物で数回刺して失血死させるという事例があった。

生命・体を求める以外の要求（金を出せ、金のありかを言え）には従う。その代わりに、声や言葉の訛（なま）り・顔つき・身長・髪形・年齢・服装などをしっかりとらえておく努力をする。そして一刻も早く警察に通報する。110番で地域全体に通じる。

生命・体を求めてこなくとも、女性は「寝乱れたふうな様子の髪や肌（特に手足）」を一部でも見せてはならない。生命・体を求める要求には、自分の命とその要求とのバランスを考える必要がある。一般的「答え」は出ていない。

ただ、その要求を拒絶したいなら、野獣のような決死の抵抗をする他ない。「助けて！」と叫ぶだけではない。かみつき、加害者の肉を食いちぎるほどの意思を持って挑みかからねばならない。犯罪者との闘いは、野獣との闘いである。

⑪ともかく大切なのは、「一人で寝ている部屋にまで侵入させない」ことだ。ふだんから戸締りを忘れないのはもちろん、2階がある場合、特に2階の戸締りを忘れないことだ。

⑫マンション上階だからベランダ側の窓を開けていても大丈夫、ということは絶対ない。屋上からの降下、ベランダの横を通る雨樋や水道管のつたい登り、階下のベランダ上端からの乗り上がり、隣室ベランダの石膏ボードを破っての侵入など、犯罪者の中には「上階（高い所）ほど、死角を突いてやりやすい」と豪語する者がいる。

⑬「防犯ブザー」は音を出すのと同時に発光するタイプが望ましい。

ただ、止めなければずっと鳴り続けるのは困るため、前もってブザーに長いひもを付けておき、何事もないようなら手元にたぐり寄せられるようにしておけばよい。旅先でもこの対策は有効である深夜一人で寝入っていて、別の部屋あるいは庭先で物音がした時ほど背筋が凍ることはない。頭では考えても、身動きができない金縛り（かなしばり）り状態となる。手の先を布団の外にちょっと出すことさえもできなくなる。こうした時に備えて、防犯ブザーを毎晩布団の中に入れて寝よう、習慣づけることをお勧めする。

⑭犯罪者は音・光・モノ（人や物）を嫌う。犯罪者自身、忍びこんだ家で何が起るかわからないと恐れている。忍びこんだ先が警察官の家かもしれないのだ。

隣室や庭で変な物音を耳にし、どうにも怖い、不安だとなったら、布団の中で防犯ブザーの栓を引き抜き、部屋の遠方に投げる。できれば、音を出すのと同時に発光するタイプのブザーが望ましい。そして布団を被り、耳をそばだてる。すぐ動けるように膝は折っておく。

防犯ブザーは電池がなくならないかぎり、止めなければずっと鳴り続ける。これはこれで困ってしまう。だから前もってブザーに長いひもを付けておき、何事もないようなら手元にたぐり寄せられるようにしておけばよい。こうした状況下では、何もなければ分かっていてもなかなか布団から出られない。

⑮防犯ブザーは布団の中だけでなく、自分の家の廊下、さらに旅先でもこの対策は有効である。人が通らないベランダの下や家の間の通路にひもを張っておいて、鳴るようにしておくのもいい。

⑯「忍びの弥三郎日記」から。

「不幸にして、夜中に泥棒に侵入された場合、その時点での泥棒との距離にもよるが、逃げ場を持たない場合は、決して大声を発してはならない。大声を発して隣人に届くような日頃からのあなたの感じならば、泥棒も驚くほどの大声を発して助けを求めるとよいが、日頃の勘で無理と思う場合は声を発せずして、泥棒を見て見ぬふりをして、冷静に自己判断を保って待機することである。

泥棒自身の逃げ場がなくなるような、例えば室内の奥深くにまで侵入物色していたり、あなたを飛び越えなければ逃げられないような泥棒自身の居場所である場合は、完全に泥棒は居直る恐れが充分となり、強姦にもなりかねないわけだから、この点日頃から充分心して生活すべきである」

2. ■ 犯罪者に「狙われやすい家の共通点」とは 下見チェックする意外な箇所 2023年2月”

<https://www.dailyshincho.jp/article/2023/02150611/?all=1>

概要

①元警察庁犯罪予防研究室長清永賢二氏著書『犯罪者はどこに目をつけているか』

侵入盗は、狙った家に突然忍び込むようなことは絶対にしない。プロになると2回、多くて4回ほど下見をする。「堅牢な建物であるが為に、侵入不可能と賊自身が判断したとしても、もしその建物の中に現金が

著しく動いていると賊が感知したら、侵入するための手段と方法を練り上げ、その丈夫な施錠面の中、外界からの見られる率が最も少ない場所をかならず見出す。どんな家にも、かならず欠点の場所があるということを知らなければならない」（「忍びの弥三郎日記」）

②下見では、まずその家に金があるかないかを診（み）たてる。次に、家の外観だけから住んでいる人数、生活様式、嫁・姑や夫・妻・子どもなどの人間関係、家の間取り、貴重品の置き場、屋内に入り込むルートから逃走経路まで読み込んでいく。

②「空巣を働く人間でも、その挙動がすこぶる敏捷でその犯行時の服装も紳士的でその言葉する語調も真面目な人間としての表面を作る為、一般善良な市民の態と変わらない場合も多い訳だが、要点はその狙う家屋の周囲を1、2度必ず往復し始める。これはその家屋の住人の不在か在宅か、在宅であれば何人ほどか、老人か、子供かといった諸々の行動に伴って、賊自身の利を判断させるものである。

③発覚した場合のことを考慮して、近隣の家並みを把握している賊もかなり居るし、突発時に備えて、賊自身は、それなりの弁解用語を備えているし、発言の動作も落ちついた総てに変化を家人や相手に覺られないような細やかなそぶりの芸を持つ賊もいる。侵入しようとして家人に発見されて強引に腕時計を見せて『安くしとくので買ってもらえないか』……といった幼稚な作り言葉ほどのことなら、必ずその人間の心中には疑いの念を抱くべきである」（同前）彼ら侵入盗は、こうした下見作業を「下絵を描く」「線を引く」と表現する。

④犯罪者が「この家をやる」という決定をする際には、「家の庭木の手入れの状態」が大きく作用する、という。枝葉が繁り放題の庭木は視界を遮るばかりか、家人の心の荒（すさ）びと規範の崩れを体現している。きれいは安全に直結するのだ（以下は、猿の義ちゃんが、ある家の回りを2周する間に読みとった箇所である。

（1）隣家との距離、（2）隣家の窓の位置、（3）塀の状態、（4）道路を挟んで向かいの家の窓の位置、（5）狙った家の前の道路の汚れ具合、（6）衛星 TV アンテナの有無、（7）狙った家の2階の有無、（8）屋根周り、（9）小庇（こびさし）の幅・長さ・取り付け状態、（10）家の樋の位置、（11）郵便ポストの位置、（12）ゴミの量と入っているモノ、（13）警備会社のステッカー、（14）犬・防犯カメラ、（15）フラッシュライトの有無、（16）停めてある車の種類・台数と駐車場の位置、（17）屋根瓦の色と厚さ、（18）敷地に置かれた物とその利用法、（19）雑草の伸び具合、（20）塀あるいは生け垣の状態、（21）門柱、表札に書かれた名前、（22）煙突の位置と高さ、（23）庭木の位置と繁り具合、（24）芝生のすり減り状態、（25）干し物の順番と色、（26）建物自体の広さや古さ、（27）建物のペンキの色、（28）ベランダの位置と形状、（29）電気・ガスのメーター、（30）玄関・裏戸・窓の錠の状態、（31）裏戸の出入り口の汚れ、（32）およその間取り、（33）炊事場と風呂場の位置、（34）玄関とそこへのアプローチ、（35）窓の大きさ・窓枠の材料・位置・窓格子の種類、（36）部屋のカーテンの色や柄。

⑤これだけのものをちらと見ただけで覚え、その意味を読み、分析する作業をわずか2周、長くても5分程度で終えてしまう。プロの侵入盗の知能の高さが分かる。

彼らの「頭の良さ」は生半可ではないのである。

⑥この家に侵入するには四つのルートがあるという（他の写真を見る）

上の図のような家を見て、猿の義ちゃんは次のような線を引いて見せた。

「この家に侵入するには四つのルートがある。

（1）の屋根に登って A の窓を割る。この窓はおそらく居室か寝室の窓。

(2) の樋を伝いBの窓から入る。この窓は階段の窓。同じくCの窓を破って入る。この窓は階段横の小部屋の窓。

(3) 最後はの小庇に立ってDの窓から入る。この侵入が一番やりやすい。電柱もある。

(4) もしDの窓が開いていればの隣家の出窓から飛び込む。我々プロは狙った家は確実にやる」

⑦犯罪者は「法（のり）・規」にきわめて敏感に反応する。「一定の決まりの下に整い、安定して均衡がとれていること」である。精神は形に、形は精神に反映する。物が秩序立っていることは、その社会や個人がそれなりに秩序だっていることを表す。だから犯罪者は、塀の落書き、散らかったゴミ、捨て置かれたような自転車を見て、その家の心の緩み（緊張の弛緩）、隙を読みとる。

⑧「この町でやる」という品定め決め手となるのも、駅前と町中の落書き、ゴミ（汚れて剥げかけたポスターは落書きやゴミに等しい）、放置自転車の三大汚れだという。屋根の連なり（スカイライン）が凸凹（でこぼこ）していないのかも、判断の要素になる。

⑨そして「この家やる」という決定には、三大汚れに加えて、家の庭木の手入れの状態が大きく作用する、と犯罪者は言う。枝葉が繁り放題の庭木は視界を遮るばかりか、家人の心の荒（すさ）びと規範の崩れを体現している。きれいは安全に直結するのだ。

⑩犯罪者は、家の横手と裏手を特に入念に下見する。実際、横手に回った時の犯罪者の目は違う。「やるぞ」というギツとした目になる。彼らは言う。人間と同じで、顔は化粧で塗りたくっていても、後ろの髪は寝癖がついたまま、ということがある。人間は横や後ろに目がないから視線が行き届かず、スキが生じる。自衛するのが困難なのだ。家の作りとその利用の仕方から生じる隙間を塞ぐのは、心がけ一つなのだ。家の守りの基本は、塀と家の壁に手をつけさせないこと。彼らが壁に手をつける前に手を打っておかなくてはならない。

⑪侵入盗を含め犯罪者の「やる気」は、獲物に「近づきやすく」、どれだけ現場から「逃げやすい」かに力点が置かれる。

侵入を寄せつけない（近づきにくい）と同時に、入った犯罪者をいかに逃がさないようにするか（逃げにくい）、その工夫が問われる。家をちょっと見ただけで、入ってもいいが出るのは許さない、という姿勢が見てとれるような演出が求められる。重い決意・決断を相手に要求するのだ。泥棒によっては、「警備会社のステッカーは、この家には警備が必要なほどのモノがある、と教えてくれる」と考える。「入りはあっても、出は許さず」という物理的な工夫が必要だ。

⑫侵入盗の8割は、塀（あるいは生け垣）に囲まれた家屋を、家屋の領域とは考えていない。

彼らが侵入を決意するのは、狙い定めた家の塀際から最低 3～5メートルの地点からだ。落ち葉、敷地外にはみだした庭木などを見る。彼らの目には、これらすべてがゴミに等しく映る。その家と近隣との関係、場合によっては住人の人柄まで見ている。ゴミは「やりやすさ」の判定指標なのである。

これに加えて、電信柱（今では登りにくいように工夫されているが）、ゴミ箱やビールケース、隣家の塀あるいは外階段、小庇や窓の位置、止められた車などが一定の条件を備えていれば、文句なしのターゲットと見なす。

⑬住人にとっての家屋の領域は、玄関前か、せいぜい家の周辺 1メートルぐらいにとどまる。しかし、侵入盗にとっては3～5メートル。この差が住人の意識の隙（心の死角）を生み出すのだ。

⑭「忍びの弥三郎日記」に記された具体的な忠告を引用する。

(1) 家の周囲に次の物を放置してはならない

脚立（きやたつ）、梯子は勿論のこと、魚箱、酒専用の空箱、板硝子（ガラス）入れの空枠、果物専

用箱、廃車となった自転車、廃材、廃品等々。脚立、梯子、自転車等はその物品の長短重量に応じて家屋の中に保管するなり、堅牢なロープ等で縛っておくこと。泥棒の脚継ぎ等にならないために。

(2) 家の周囲に次のような接近物がある場合の事犯防止の要点

自家用車の駐車、広告灯、街灯、電柱、灌木（かんぼく）、喬木（きょうぼく）を始め、視界、外観を遮るような植木、塀がわりの樹木などなど。特に建物の横に街灯、電柱、植木、ブロック塀、樹木等が家屋から（1メートル未満内に）

近いと泥棒は（特に身の軽い者だと）家屋やベランダにとびついて侵入する。

⑮侵入盗の4割は「塀があると仕事に面倒」で、6割は「関係ない、あるいはあった方がよい」と答えている。塀は「関係ない、あった方がよい」という理由は、塀はプライバシーを守るために外部の視線を遮断し、塀の内側に侵入した者の存在をも消してしまうこと、いい足場になることが挙げられる。

熟練の侵入盗は、人差し指と中指の2本が塀の上端に掛ければ、自分の体を持ち上げられる。つまり、高さ2メートル以下の塀では阻止効果は望めない。また塀の多くは15センチ以上の厚みがあり、彼らはその上を走って家の横手や裏手に回り込む。塀の上に立ち上がり、家屋2階の庇に手をかける、あるいは隣家の2階に入り込むこともできる。中途半端な塀はかえって犯罪を手助けしてしまうのである。（デイリー新潮編集部）

1. ■ 広域強盗、マンションもスキだらけ 高階層でも過信は禁物 2023年2月16日

https://www.zakzak.co.jp/article/20230216-GJAJ5HQLNRIKJKGCZD47CX7ACU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①ルフィらによる強盗事件では、「闇名簿」を元に、店舗や一戸建て住宅が主に狙われたとみられるが、日本防犯学校学長梅本正行氏は「最近マンションの強盗事件も多い」と警告する。「防犯カメラのない建物は狙われやすい。

1、2階だけでなく、富裕層が多い最上階も被害金額も大きいので注意すべきだ」と指摘

②今年1月には大阪市天王寺区の14階建てマンション最上階の一室で、30代の自営業の住人が脅され、現金約680万円などが奪われた。住人が玄関先に「置き配」された出前を受け取ろうとした瞬間、男4人が押し入ったという。

③昨年10月には東京都渋谷区の14階建てマンション最上階の部屋で30代男性が暴行を受け、現金など計約7300万円相当が奪われた。犯人は屋上から降りて窓を割って侵入したとされる。荷物の配達を装って侵入したり、エレベーターから降りた瞬間に催涙スプレーを浴びせられるケースもあった。

④玄関の「オートロック破り」も近年は変化があるという。

「かつては後ろに付き添う『共連れ』の手口が多かったが、最近顔を見られにくいエントランスの外で、携帯電話をかける振りをして住人が出る隙に入る『すれ違い侵入』や、『管理会社の許可を得ている』と解除させるケースもある。（コロナ禍で）宅配業者にも無防備になっている」と梅本氏。

⑤重要なのは、日頃の対策だ。梅本氏は「知らない顔を見かけたら声をかけることが重要だ。また、オートロックの玄関を過信せず、非常階段など入り込める箇所がないか見直すべきだ。フェンスや雨どい、外構な

どにへこみや軍手の痕など侵入の形跡がないかチェックも必要だ。防犯カメラはエントランスの外側だけでなく、住人による犯行への対策として共用通路や非常階段の踊り場にも設置すべきだ」と指摘する。

⑥個人の心掛けも重要になる。「容易にオートロックは解除すべきではない。宅配業者にも『誰が誰に何を送ってきたか』を聞いた上で、宅配ボックスや外に置いてもらうことだ。管理会社や警察官など誰を名乗ろうが、ドアを全開にせず、ドアガードをつけて対応する。窓には補助錠を設置したり、防犯フィルムを張ったりするのも手だ」

事件 事故

1. ■【子どものマンション転落事故】保護者ができる対策は？[専門家監修] 2023年2月8日

<https://kosodatemap.gakken.jp/life/trouble/45115/>

概要

①Safe Kids Japan の大野美喜子理事にうかがいました。

東京消防庁管内では、2017年から2021年までの5年間で5歳以下の子ども62人が、住宅等の窓やベランダから落ちて医療機関に救急搬送されたという報告も。

②幼児の転落事故が多い理由のひとつには、思わぬ場所に登ろうとするなど、大人が想像していない遊び方をすることが多いという要因が考えられます。ですから、保護者は、子どもがこのような探究行動をとっても危険がないように環境を整える必要があります。

③マンションのベランダや窓からの転落事故は、春から夏、秋に多発しています。

冬は防寒のためにベランダや窓を閉め切っていることが多いですが、過ごしやすい初夏や秋は、換気を兼ねてベランダや窓を開けておく時間が長くなり、事故が増える理由のひとつと考えられます。また、ベランダや窓を開ける機会が多い春や秋は鍵をかけ忘れることも増えるため、保護者が見ていないときに、幼児が自分でベランダの掃き出し窓を開け、ベランダに出て転落事故につながる可能性が高いと考えられます。

④ベランダの掃き出し窓に、既存の鍵以外の補助錠を設置しましょう。窓が一定の距離しか開かないようにする窓ストッパー（窓ロック、引き戸ストッパーも有効基本的に、小さな子どもだけを家に残して外出しないことが鉄則です。ベランダの手すり付近に子どもの足場になるような物を置かないようにします。

エアコンの室外機が柵から60センチ以上離れていない場合は、子どもがよじ登れないように工夫をしましょう（室外機の上に斜めに板を取りつける、高い柵で囲うなどの方法があります）。

⑤建築基準法では、ベランダ（バルコニー）の手すり壁、または柵などの高さは110cm以上と決められています。しかし、本当に高さが110cmあれば安全なのでしょうか。高さ120～140cmのベランダ柵を使用し、3～5歳児を対象に実験したところ、高さ120cmの柵でも3～4歳児の約7割が乗り越えることができました。さらに5歳児になると高さ約140cmの柵でも7割以上が乗り越えてしまいました。

幼児は体の大きさに比べて頭が大きく重心の位置が高いため、柵から転落しやすい傾向にあります。

（Safe Kids Japan 理事 大野美喜子）

火災

13. ■ 鹿児島市でマンション火災 焼け跡から男性とみられる遺体 2023年2月26日

<https://www.kts-tv.co.jp/news/13671>

概要

- ① 26日午前10時半ごろ、鹿児島市荒田2丁目のマンションの一室で「カーテンと布団が燃え、煙が充満しているが（火は）消えている」とこの部屋を訪ねた介護ヘルパーから119番通報。
- ② 通報からおよそ20分後に鎮火が確認されましたが、この火事でマンションの一室の居間の部分およそ7平方メートルが焼けました。焼け跡から男性とみられる遺体が見つかりました。

12. ■ 夜8時半、マンション1階部分診療時間外の歯科医院全焼 埼玉新聞 2023年2月25日

<https://nordot.app/1002011278571732992>

概要

- ① 22日午後8時35分ごろ、埼玉県鶴ヶ島市藤金、6階建てマンション1階の若葉駅前歯科から出火、同歯科を全焼した。火災報知器が鳴り、焦げた臭いがしているのに気付いたマンション住人が110番したという。
- ② 同歯科は診療時間外で閉まっており、けが人はなかった。出火原因を調べている。

11. ■ 9階建てマンションで火災 73歳女性が意識不明の重体、神戸新聞 2023年2月25日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202302/sp/0016085028.shtml>

概要

- ① 25日午後8時55分ごろ、神戸市灘区新在家南町3の9階建てマンションで3階の一室から出火、約60平方メートルを全焼した。火元の部屋に住む女性（73）が病院に搬送され、意識不明の重体。同じ部屋に住む夫（75）が重傷、息子（40）が軽傷を負った。
- ② 4階に住む男性会社員（54）は非常ベルの音を聞き、妻と娘を連れて避難した。逃げる途中、手すりから下を見ると、煙の中で男性2人が消火器で火を消し止めようとしていたという。「すぐ先が見えないくらい白い煙が充満していて、すぐに逃げなあかと悟った」と話した。

10. ■ 名取市でマンションの1室焼く火事 住人は外出中 けが人なし 2023年2月25日

<https://nc.ox-tv.co.jp/news/detail/16228/>

概要

- ①火事があったのは、宮城県名取市名取が丘6丁目にあるマンション、「ビレッジハウス愛島」です。25日午前9時20分ごろ、5号棟4階の一室から「白い煙が上がっている」と消防に通報がありました。
- ②火はおよそ1時間後に消し止められ、火元の部屋がほぼ全焼しました。部屋の住人は外出中で、この火事でけがをした人はいないということです。

9. ■ マンション火災で1人死亡 住人の高齢男性か 大阪・柏原 産経 2023年2月6日

https://www.sankei.com/article/20230206-47FYKY2BYRKITEH7MODDTA2IU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

- ①6日午前6時50分ごろ、大阪府柏原市石川町の鉄筋5階建てマンションで「2階から出火している」と119番があった。火は約50分後にほぼ消し止められたが、この居室の約20平方メートルを焼いた。
- ②2階の居室から年齢と性別不詳の1人がその場で死亡が確認された。
1人暮らしをしていた高齢男性とみて、身元の確認と出火原因を調べる。

8. ■ 仙台市青葉区台原のマンション 未明の火事で一時騒然 男性死亡 2023年2月11日

<https://nc.ox-tv.co.jp/news/detail/16063/>

概要

- ①2月11日未明、青葉区でマンションの一室を焼く火事があり、この部屋に住む60代の男性が病院に運ばれましたが、その後、死亡が確認されました。
11日午前0時15分ごろ、「焦げ臭いにおいがする」と近くに住む人から消防に通報がありました。消防がポンプ車など17台を出して消火にあたり、火はおよそ1時間10分後に消し止められました。
- ②鉄筋4階建てマンションの208号室の一部が焼けました。部屋に1人で住む職業不詳（69）が死亡

7. ■ 大阪市 10階建てマンション火災で1人死亡、住人男性か 2023年2月15日

<https://www.sankei.com/article/20230215-PP64EWPPVFL6XG7OP22CHJTD6Y/>

概要

- ①15日午前2時40分ごろ、大阪市生野区巽南の10階建てマンションで「部屋から煙が出ている」と住人の女性から119番があった。火は約20分後にほぼ消し止められたが、1階の一室約10平方メートルが焼けた。室内で倒れていた。
男性が心肺停止状態で病院に搬送され、死亡が確認された。

② 1人暮らしをしていた上松肇さん（58）とみて身元の確認と原因を調べる。

6. ■福岡 マンションの1室全焼 男女6人を搬送 fbs 2023年2月4日

<https://www.fbs.co.jp/news/news96ufc8r4segs62np6i.html>

概要

①昨夜遅く、福岡県那珂川市でマンションの1室を全焼する火事があり、6人が病院に搬送されました。3日午後11時40分ごろ「共同住宅の1階から火が出ている」と消防に通報がありました。火は約2時間後に消し止められましたが、1室を全焼したほか周囲の部屋の一部も焼けました。

②この火事でマンションに住む男女6人が搬送され、いずれも軽傷です。全焼した部屋の女性（59）は「就寝中、気付いたら煙が充満していた」と話していて、警察と消防が出火原因を調べています。

5. ■相模原・中央区のマンションで火事 住人の91歳男性搬送 2023年2月13日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-968912.html>

概要

①13日午後4時5分ごろ、相模原市中央区鹿沼台2丁目のマンション（鉄筋6階建て）から出火していると119番通報があった。2階一室が全焼し、この部屋に住む無職の男性（91）が煙を吸い込んで軽傷を負い、病院に搬送された。

②男性は家族3人と暮らし、当時は男性1人だったという

4. ■マンションでは10階の一室が…名古屋で火事相次ぐ 2023年2月12日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20230212_25203

概要

①名古屋市中区新栄1丁目の12階建てマンションでも12日午前3時過ぎ、10階の一室が燃える火事があり、30代の男女が煙を吸うなどして搬送されました。命に別条はないということです。

3. ■女性1人遺体 マンション一室でストーブで火事～一人搬送 福岡 2023年2月8日

<https://rkb.jp/news-rkb/202302084768/>

概要

①8日朝、福岡市東区のマンションの一室で火事があり、住人とみられる女性が遺体で見つかりました。8日午前8時すぎ、福岡市東区馬出のマンションで「ストーブから出火。負傷者1人」と消防に通報がありました。火はマンションの一室の一部を焼いて、まもなく消し止められました。

②この部屋から高齢の女性 1 人が遺体で見つかりました。また、70代とみられる男性が意識不明の状態で病院に運ばれましたが、命に別状はないということです。

2. ■未明のマンションで火災 60代とみられる男性が死亡～神奈川 TBS 2023年2月2日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/307632?display=1>

概要

①きょう未明、神奈川県綾瀬市のマンションで火事があり、60代とみられる男性が死亡しました。きょう午前2時20分ごろ、綾瀬市小園のマンションで、「マンションの一室から煙が見える」と警備員から119番通報がありました。

②消防車など9台が出動し、火はおよそ40分後に消止められましたが、火元の部屋から助け出された60代の男性が搬送先の病院で死亡しました。

1. ■マンション火災の原因は鏡…冬場に危険性高まる「収れん火災」 2023年2月2日

<https://www.nishinippon.co.jp/item/n/1048420/>

概要

①昨年末に鹿児島県日置市であったマンション火災は、レンズなどが太陽光を集めて発火する「収れん火災」だったとみられることが県警への取材で分かった。火災の原因となったのは鏡。窓から差し込んだ夕日を鏡が集め、太陽光が当たり続けたソファが加熱され出火したとみられる。収れん火災は日光の傾きが大きくなる冬場に多く発生しているといい、消費者庁は注意を呼びかけている。

②火災は昨年12月31日午後4時過ぎに発生。出火時は無人で、火は約40分後に消防に消し止められた。けが人はいなかった。火の気がないソファが激しく燃えており、持ち運びできる鏡が近くにあったことから、収れん火災と判断した。

③収れん火災はレンズなどで反射か屈折した太陽光が1点に集まり発火に至る現象。

消費者庁によると、置き時計や除菌剤、車の窓ガラスにカーテンを取り付けるための透明な吸盤など、身近な日用品が原因となり、思わぬ所から出火する怖さがあるという。

④鏡が原因となるケースも多く、東京消防庁は特に化粧用の拡大鏡に注意を呼びかける。拡大率が異なる凹面鏡を複数組み合わせたもので、日光の焦点距離が複数あるため火災につながりやすいという。屋外でも注意が必要だ。福岡県では2020年2月と8月に、ベランダに置いた水入りのペットボトルが原因で木製デッキやプラスチック製の箱から出火したケースがある。

⑤収れん火災のデータを集計している東京消防庁によると、管内では13～22年に70件発生。うち31件が12～2月に集中していた。冬は太陽の高度が低くなり、家の奥まで日光が差し込むため危険性が高まるという。

⑥外出時にカーテンを閉める、窓際に鏡やガラス玉を置かないなどの対策が有効といい、消費者庁の担当者は「収れん火災は季節を問わず発生するが、乾燥などの条件も重なる冬場は特に気をつけてほしい」と呼びかけている。

防災

5. ■ 横浜・保土ヶ谷区マンション敷地内がけ崩れ 12世帯 13人避難指示 2023年2月11日

<https://times.abema.tv/articles/-/10067222>

概要

- ①きのう午後6時ごろ、保土ヶ谷区岩井町近くで工事していた業者から「がけが崩れた」と区に連絡がありました。がけ付近に建つマンションの敷地内で高さ5m、幅7mにわたって土砂が崩れ、壁の一部も壊れたということです。
- ②これまでにけが人や住宅への被害は確認されていませんが、市はきのう午後9時半ごろにがけ崩れがあったマンションと、その下方にある住宅に住む12世帯13人に避難指示を出しました。避難所はきのう夜、1人が利用したということです。
- ③横浜市ではきのう、まとまった雨や雪で1日に、今年一番の降水量となる25ミリを観測しました。
(ANN ニュース)

4. ■ マンションを襲う水害「浸水防止工事」が必要なワケ 松本 2023年2月23日

<https://gendai.media/articles/-/10654>

概要

- ①大規模修繕工事を計画している都心のあるマンションで、地下1階にある電気設備を水害から守るため、浸水を防止する工事が必要なのではないかという提案が管理組合から出されました。ところが、大規模修繕工事のコンサル会社の担当者から、「一つのマンション電気設備の浸水防止工事を実施しても、ほかのマンションの電気設備が浸水で被害を受けた場合にはその地域一帯が停電するので、浸水防止工事を実施するのは無駄である」という意見が出されたそうです。
- ②電力会社に確認したところ、確かに「あるマンションの電気設備が浸水して停電した場合には、その電気系統で繋がっている一帯も全部停電する」ということがわかりました。では、復旧作業はどうなるのでしょうか？ それは、電気設備が浸水したマンション以外は電力会社が復旧作業を行い、2～3時間で停電はおさまるとのことでした。しかし一方で、浸水して停電したマンションでは、復旧まで2～3週間、被害の状況によっては3ヵ月以上もかかる場合もあると説明を受けました。
- ③以上のことから分かるのは、ゲリラ豪雨や台風で万が一、近隣のマンションの電気設備が浸水しても、自宅のマンションが電気設備の浸水防止工事を施していれば、浸水を免れることになりそうですので、2～3時間で復旧できるということです。
- ④国土交通省と経済産業省から『建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン』によれば管理組合は、専門技術者のサポートを受け、「目標水準」を設定することとされています。マンション内への浸水を防止する対策として想定される浸水深や浸水継続時間等を踏まえ、設定浸水規模を定め、機能継続に必要な止水板、防止扉を取り付けたり、土嚢を積んだりする方法が既存のマンションでは有効とされて

います。また、排水設備を通じた下水道からの逆流防止措置として流入防止バルブの設置、貯留槽の溢水防止措置を講ずることや、嵩上げなどにより、電気設備を室内のできるだけ高い位置に設置することが有効な手段とされています。

⑤この工事は、共用部分の変更にあたり、総会決議事項ですのでアンケートを実施したり、説明会を開催したりするなど、合意形成に向けて丁寧な管理組合運営が必要なことは言うまでもありません。

⑥最近の新しいマンションでは、電気設備を4階以上の場所に設けたり、水害に遭われた居住者の避難場所として利用できるように集会室を上階に設けたりしている水害に強いマンションも販売され始めています。そのようなマンションは、水害に強い分、少し割高になってしまう傾向もあるようです。

3. ■ 巨大なフードロスがマンションの防災対策から生まれてしま…松本 2023年2月23日

<https://gendai.media/articles/-/106545>

概要

①実際に発災すると災害は広域で起こりますので、警察や消防は広域事象の対処に追われ、局所的な事象には十分な対応ができないことが多いため、災害時には公助は0になると考えた方がいいという現実があります。

②都内の120戸のマンションで、2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震の教訓から、今から5年前に飲料水（2リットルのミネラルウォーター）と食料（乾パン、クラッカー等）を居住者全員の7日分共同購入したという事例がありました。飲料水は、1人1日3リットルが目安なので、1世帯（3人）で $3 \times 3 \times 7 = 63$ 、ペットボトル32本になります。乾パンは100gあたりの410キロカロリーなので、1世帯7,680gが必要になります。

③総会で、保存水・乾パンなどの共同備蓄品費用として、1世帯当たり18,000円で総額2,160,000円を費用計上して、総会で様々な意見がありましたが、議決行使書と委任状の多数で承認可決されました。管理費から支出して購入したその共同備蓄品ですが、なんと5年後に廃棄することになりました。ゴミになったのです。

④管理組合では、廃棄するにも費用が掛かることから、消費期限ぎりぎり、エントランスホールに保存水と乾パンを並べて「ご自由にお持ちください」と張り紙をして居住者に配布をしました。

⑤総会で組合員から、共同備蓄品の購入は費用の無駄遣いになるばかりでなく、食べ物なので個人の嗜好もあるし、高齢者、子供、内臓疾患等病気の人もいるので個人備蓄にしてほしいとの意見が出されました。管理費の本来の用途とは異なるので、自助が原則ではないのかと感じたケースでした。

⑥最近の防災備蓄品のトレンドとして注目されているのは個人備蓄で、各家庭でいつも利用している食品や日用品で、非常時にも利用できるものを少し多めに備蓄（ストック）する方法が、いわゆる「ローリングストック」です。日常的に食べ慣れている食品を使いながら災害に備えることで、無理なく備蓄を循環でき、フードロスも防げます。このようにマンションはそれ自体が一つの「共助」の単位となっています。居住者一人一人は、防災の担い手となり、「自助」と「共助」を機能させるという意識が必要なのです。

2. ■ 「防災力向上マンション」住民の意欲向上に西区から事例紹介 2023年2月9日号

https://www.townnews.co.jp/0113/2023/02/09/663759.html?fbclid=IwAR2N9CtCmFnkYLr6pZvgxAplyk-2_ykc6mKt0BqJWY-GzckzqQ2ndF_FuKI

概要

①マンションの防災について学ぶセミナーが2月4日に帆船日本丸のセミナールームで開かれた。その中で横浜市が昨年9月に初認定した「よこはま防災力向上マンション」の防災委員による事例紹介が行われた。昨年9月に市内4つのマンションが認定。その内、西区中央の「BELISTA横浜」と港北区の「港北ファミリーハイツ」の防災の取り組みが紹介された。

②BELISTA横浜で自主防災委員会の委員長を務める坂井誠仁さん

同マンションは199戸。防災組織は委員13人とサポーター8人からなる。同認定制度に申請することで、他マンションとの差別化および魅力アップ、また賃貸や売却希望者には資産価値の向上につながるなど、委員からは期待が多かったという。

③書類作成をはじめとした申請準備には、管理組合と管理会社との連携が不可欠と指摘していた。坂井さんは「行政の認定を得ることは、居住者の防災活動を進めるうえで説得力が増す」

1. ■ 横浜市の「防災マンション」津波対策などの3物件認定神奈川新聞 2023年2月1日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/article-966047.html>

概要

①横浜市が昨年2月に開始した防災力向上マンションの認定制度で、津波や水害対策に力を入れている3物件が新たに加わった。24日に認定証が授与され、各物件の住民らは今後さらに訓練や備えの充実に取り組んでいく意向を示した。昨年9月に第1弾として4物件が認定され、今回で7物件に増えた。市は4年間で計50物件を認定し、マンションの防災力を周辺地域にも広げていく考えだ。

②西区の「M. M. TOWERS FORESIS」（1206戸）は30階建てのタワーマンション。津波に備える可動式の防水板に加え、地下の設備室入り口にも浸水防止策を講じた。理事長「防災ハンドブックを作り、更新もしてる」さらに2件の認定物件は、、、（この記事は有料会員限定です。）

行政の動き

2. ■ 政府がマンションの「相続税評価額」見直し、適正化進むか 2023年2月26日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/306101>

概要

①政府は、過度な節税の抑止をさらに進めるべく、2023年度の税制改正大綱において「マンションの相続税評価額の見直し」を盛り込んだ。1月30日には、第1回「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」が実施された。

②マンションについては、市場での売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケースが見られる。現状を放置すれば、マンションの相続税評価額が個別に判断されることもあり、納税者の予見可能性を確保する必要もある。

このため、相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。（マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議について）評価方法について新たな基準を設け、適正化を目指す方針だ。

③過去の評価額と実勢価格が乖離していた事例や、近年のマンション価格の高騰状況について共有があった。事例については次の3例が資料に掲載されている。

「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議について」（国税庁）

④有識者からは「価格乖離の問題は、タワーマンションだけではなくマンション全体に及ぶことから、評価見直しの範囲をタワーマンションに限定すべきではない」「評価を見直した結果、評価額が時価を超えることとならない配慮が必要」と、公平性に配慮すべきという主旨の意見が見られた。

⑤また「時価と相続税評価額との価格乖離の要因分析を行うに当たり、統計的手法による分析が有用」、「市場への影響にも配慮すべきで、特にマンションの評価増が物件販売時のマンションと一戸建ての選択に影響を与えないようにしなければならない」などの意見も。論理的な分析の実施や、評価体系の急変が不動産市場に悪影響を与えないよう配慮を求めた形だ。

⑥こうした意見を受けて、今後の方向性として「評価額と時価の乖離を適切に是正することを目的とするものであって、一部の租税回避行為の防止のみを目的として行うものではない」ことが示された。そして、「相続税評価額と市場価格との乖離の実態把握及び要因分析の方法」や、分析を受けて確認された「乖離の是正方法及び乖離の是正に当たって留意すべき事項」などを検討していく必要があることを確認した。

⑦今後の会議では、さらに統計学的な見地から乖離の状況が分析されたうえで、相続税の評価額と市場価格の乖離を是正するためのあらたな評価手法の検討が進められると思われる。（伊藤圭佑／楽待新聞編集部）

1. ■ 狛江市、住宅防犯設備費最大1万円補助…マンションやアパートも 2023年2月18日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20230217-OYT1T50215/?from=smtnews>

概要

①東京都狛江市で1月に発生した強盗殺人事件を受け、市は新年度から住宅に防犯設備を導入する際、費用の一部を補助することを決めた。このほか、防犯カメラを増設し、既設のカメラの維持費も補助する。犯罪対策を強化し、市民の不安低減を目指す。（井上勇人）

②事件は1月19日、狛江市内の2階建て住宅で発生し、住人の女性（90）が殺害された。関東など各地で相次いだ「闇バイト」に絡む強盗グループが関与したとみて、警視庁が捜査している。

③新年度に実施する予定の補助制度では、防犯カメラや、センサーライト、窓ガラスを割れにくくするフィルムなどの防犯設備を取り付ける際に、1世帯に1回限り、費用の半額（最大1万円）の補助金を支給する。一戸建てに限らず、マンションやアパートも補助対象となる。市は新年度の一般会計当初予算案に500万円を計上する方針だ。

④また、市内には、市や自治会、商店街などが設置する防犯カメラが計217台ある。市はこれまで、自治会などが設置する場合は、6～8割程度の費用を補助し、電気代も全額負担している。今回、新たに修理や点検といった維持費にも補助金を支給することとした。さらに、市が費用を負担して、防犯カメラ10台を道路沿いに増設するという。

⑤市にも「どうやって対策すればいいのか」といった不安の声が複数寄せられ、事態を重く見た松原俊雄市長は1月24日に現場付近を視察した。事件発生後には、市の職員らが午前と午後の2回に分けて、青色回転灯付きのパトロールカー（青パト）で市内を巡回。小中学校の登下校の時間帯には、通学路で見守り活動も実施した。

管理

5. ■ AI にまっとうなことに気付かされる 廣田信子 2023年2月24日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12790730375.html>

概要

①最近話題のChatGPT（チャットジーピーティー）、OpenAIという企業が開発したAIチャットサービスのことです。どんな質問にも、数秒で適確に答えてくれると言います。マンションコミュニティ研究会の理事が、ChatGPTに「マンション管理組合の円滑な運営方法は？」と聞いてみました。数秒で返ってきました。

②マンション管理組合の円滑な運営のためには、以下のような方法があります。

●コミュニケーションの確立：

管理組合内でコミュニケーションが円滑に行われることが重要です。

定期的に総会を開催し、役員や住民が意見を出し合い、問題を解決するための場を提供することが必要です。また、SNSやメールなど、さまざまな手段でコミュニケーションをとることも有効です。

●適切な役員の選出：

管理組合の役員は、住民から選出されます。役員の選出は、適切な人物を選ぶことが重要です。役員

には、マンションの運営に必要な知識やスキルを持ち、住民の利益を最優先に考える人物を選出することが求められます。

● 予算の適正な管理：

管理組合は、マンションの共有部分の維持や修繕に必要な費用を住民から集め、管理しています。予算は、十分な見積もりやプランニングの上で決定されることが重要です。また、予算の監視や決算報告の公開など、適正な予算管理を行うことも大切です。

● 透明性の確保：

住民に対して透明性の高い情報開示を行うことが重要です。決算報告書や維持管理計画などの資料を適宜公開し、住民に理解しやすく説明することで、信頼関係を築くことができます。

トラブルの解決：

● 管理組合は、住民からのトラブルや苦情にも対応する必要があります。トラブルが発生した場合は、まずは住民と直接話し合い、問題の解決を試みるのが望ましいです。また、必要に応じて専門家の協力を得ることも考慮する必要があります。

これらの方法を実践することで、マンション管理組合の運営をより円滑にすることができます。

③ほんとうにまっとうな意見です。まっとうなことを、一歩ずつきちんとやっていくということからはじめることが大事なのかと、あらためて思いました。

AI に気づかされる…時代は変わっていきます。

4. ■ マンション管理会社に業務委託するメリットは？ 発生費用も解説 2023年2月24日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kanrigaisha-itaku>

概要

①マンション管理会社に委託する業務は2種類

【1】建物管理業務（例）

- ・建物の点検や補修・長期修繕計画の作成
- ・共用部の清掃（共用廊下やエントランスの掃き掃除、草むしりなど）
- ・設備の保守点検（エレベーター、給排水管、消防設備、機械式駐車場など）

管理項目によっては、建築基準法や消防法などで頻度が決められているものも。

項目が非常に多いため、すべてを管理組合のみで運営するのは難しいかもしれません。マンション管理会社に委託することで、すべての項目を適切に管理できます。

【2】賃貸管理業務

入居者募集や家賃回収がうまくいかなければ赤字になってしまうことも。またクレームなどはいつ発生するかわからないため、マンション管理会社に委託することでオーナーの負担を軽減できます。

②マンション管理会社に業務委託するメリット

【メリット1】マンション管理の負担が減る

【メリット2】資産価値の維持につながる

【メリット3】入居者の満足度向上につながる

③マンション管理会社に業務委託するとかかるコスト

【1】日々の管理業務に対する「管理委託費」

平成 30 年度マンション総合調査によると、毎月住民から集める管理費の平均は 1 戸あたり月額 1 万 5,956 円。そのうち大部分が「管理委託費」としてマンション管理会社へ支払われます。投資用物件の場合は「家賃収入の何パーセント」という形で管理委託費を決めるのが一般的です。

【2】入居者が決まったときの「仲介手数料」

仲介手数料は法律で上限が決められており、賃貸の場合は「家賃 1 ヶ月分 + 税」が上限。これは借主と貸主からもらう仲介手数料を足した金額です。

平成 30 年度マンション総合調査によると「基幹事務を含めて管理事務の全てをマンション管理業者に委託」しているマンションは 72.9%。

④しかし、マンション管理の当事者は、あくまでも管理組合です。点検や清掃などの実務はマンション管理会社に手を借りながら、当事者意識をもって予算管理や業者選びを実施することが大切です。

3. ■大規模修繕の概略と長期修繕計画の重要性 渡邊 布味子 2023 年 2 月 13 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/49281>

概要

①税法上のマンションの耐用年数（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造）は 47 年であるが、税法上の耐用年数が経過した後も使用されているマンションも多い。

2. ■大規模修繕（1）～大規模修繕の概略と長期修繕計画の重要性 2023 年 1 月 31 日

<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=73764?site=nli>

概要

①図表 1 大規模修繕のイメージ

税法上のマンションの耐用年数（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造）は 47 年であるが、税法上の耐用年数が経過した後も使用されているマンションも多い。国内で最も古い鉄筋コンクリート造のマンションは、長崎県にある端島（軍艦島）のマンション群で、竣工は 1916 年から 1959 年、築年は 64 年から 107 年である。それでも、いくつかの建物の躯体などの主要な部分は健在であり、現在でも観光ツアーなどで一般の人も立ち入ることができる。鉄筋コンクリート造と鉄骨鉄筋コンクリート造の建物は、よほどの事故等がなければ 100 年以上存続できる可能性がある。これを前提に、徐々に劣化する建物を快適に使うにはどうしたらよいかを考える必要がある。

②一方、マンションの外壁タイル、配管、エレベーター、消防設備などの建物の付随的な構成要素や設備の耐用年数は様々で、10 年以下のものあれば、数十年のものもある。こうした設備を壊れてから取り換える場合は、業者を選んだり費用を精査したりする時間が取れず、早急に使用できるよう、簡易的な工事になりがちで費用もかさむ。

③そもそも大規模修繕には多額の費用がかかる。建物の存続期間において大規模修繕にかかる費用の合計をできるだけ抑えるためには、「何を」、「いつ」、「いくら費用をかけて」行うかをあらかじめ考え、壊れ

る前に計画的に適宜実行していかなければならない。そのためには、建物と設備の修復・改修と、設備の交換時期についての長期的包括的な計画（長期修繕計画）が重要となる。また
全文ファイル

https://www.nli-research.co.jp/files/topics/73764_ext_18_0.pdf?site=nli

（ニッセイ基礎研究所 金融研究部 准主任研究員 渡邊 布珠子）

1. ■「管理計画認定制度」基準や区分所有者のメリットとは 金 弘碩 2023年2月7日

<https://manetatsu.com/2023/02/426362/>

概要

①認定審査の費用 自治体手数料は、自治体によって異なります。2022年度は無料とする自治体もあります。

②(公財)マンション管理センターの管理計画認定手続支援サービス(事前確認適合証)を利用する場合は、1. に追加して、以下の費用が必要です。

マンション管理センターシステム利用料 1万円/1申請

事前確認審査料

(一社)日本マンション管理士会連合会、(公財)マンション管理センター経由の場合、1万円(2022年度の申請に関しては無料)。

マンション管理士へ直接依頼の場合は任意額。

③認定制度導入のインセンティブ

管理組合が受益できるインセンティブは、以下の2点です。

1. マンションすまい・る債（管理組合の積立債券）の利率優遇

利率については、本年4月に発表されます。

2. マンション共用部分リフォーム融資（大規模修繕工事の際の借入融資）の金利

優遇0.2%が優遇されます。

④区分所有者が受益できるインセンティブは、以下の2点です。

1. フラット35（固定金利の個人向け住宅ローン）の金利優遇

5年間、0.25%が優遇されます。フラット35Sと併用できます。

2. 固定資産税減免 適用要件は以下のとおりです。

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保

積立金を一定以上に引き上げ、「管理計画の認定」を受けていること等

減免額は、管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施後、その翌年度に

課される建物部分の固定資産税額が減額されます

減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村の条例で定める

（執筆者：CFP、1級FP技能士 金 弘碩）

駐車場等

4. ■ 都内マンションのお荷物「機械式駐車場」…66歳理事長の決断日下部 2023年2月3日

<https://gentosha-go.com/articles/-/47425>

概要

①【事例：空き駐車場問題に理事長として奮闘】

- ・物件概要…3LDK 81.08m²/10階建て4階/築32年54戸/最寄り駅 徒歩6分
- ・資金概要…住宅ローン完済済み
- ・家族構成…夫66歳、妻62歳の2人暮らし、子供は独立

管理組合が「破綻寸前」駐車場使用料が管理費の収入源のひとつとなっていたため、利用率低下がその収支に大ダメージを与えていたのだ。

住民にアンケートを実施。その結果をもとに、貼り紙や空き情報の「見える化」、外部の駐車場利用者への声掛けなど数々の改善策を行い、さらに人気のない3段の機械式駐車場を思い切って2段に交換することで、長きにわたる「空き駐車場問題」を解決に導いた。

②空き駐車場問題には次のような解決策が考えられる。

1. 外部駐車場の利用者呼び戻す
2. 駐車場使用料の改定とルールの見直し

使用料は、必ずシミュレーションし収支分岐点を見極めてから改定する。その際、外部駐車場の使用料（相場）との兼ね合いや現使用者などの意見をよく聞くことが重要だ。

1 住戸につき1台までの使用制限があるなら、管理規約や使用細則を見直し、空きがある場合は複数台の使用ができるようにする。なお、今後のことを考えると普通決議で改定できる使用細則（管理規約は特別決議）でルール決めをしたほうが運用しやすい。

3. 駐車場会計の新設

「駐車場会計」を新たに設け分離して会計処理を行う。

駐車場を使用しない所有者から使用もしていない施設の費用をなぜ負担しなければいけないのかと疑問やクレームがでていた。このように駐車場に関するトラブルは、駐車場を使用していない所有者に不満が内在しやすい。分離する際はくれぐれも管理組合会計の収支バランスと合意形成に配慮すること。

平面式駐車場や機械式駐車場のスペースを、駐輪場（自転車置場）やバイク置場、トランクルーム（物置）などに転用する。ただし使用料などは、駐車場使用料より安価になることが多い。転用時の費用なども勘案し赤字転落しないよう配慮すること。

5. 外部貸し

募集方法、運営ルールなどが課題となる。敷地内に部外者が入ってくるためセキュリティが懸念される。また外部に貸す使用料との差で乖離が生じやすく不満が内在しやすい。税金処理は事業者が行うのか、管理組合が行うならその手間や専門家に依頼する場合は費用も含めてよく検討すること。

6. 機械式駐車場の改修や撤去

費用対効果をよく検討してから判断したい。ただし、マンションの建築許可条件に「駐車場附置義務」が

ある場合は、注意すること。この義務がある場合、駐車場は附置義務台数を確保する必要がある。特に郊外型のマンションに多く、変更、解体撤去する際は自治体に確認すること。

7. カーシェアリングの導入

他の解決策と併用し、管理組合専用の自動車を導入するという手もある。利用者は必要時に利用でき、所有時にかかる駐車場代、保険料、各種税金、車検代が不要になりコストを削減できるメリットがある。カーシェアリングの導入で空き駐車場を有効活用する。（日下部 理絵）

3. ■ 機械式駐車場のせいで破綻寸前年間収支「100万円」改善した理事長 2023年2月10日

<https://gentosha-go.com/articles/-/47409>

概要

①66歳で管理組合の理事長となった陣内隆さん（仮名）は、「空き駐車場問題」に対してどのような対策をとったのでしょうか。みていきましょう。

物件概要…3LDK 81.08m²/10階建て4階/築32年54戸/最寄り駅 徒歩6分機械式駐車場の修繕費用が管理組合の財政を圧迫しており破綻寸前

②フロント担当者から「駐車場について」アンケートの集計結果が出たと報告。

54戸中34戸より回答があった。一見低い数字に見えるが、他のアンケートに比べると回収率がよいという。駐車場使用者に、今後も使用するか意向を聞いたところ、1～2年程度では80%を超えたが、それ以上となると、わからないという回答を含めて50%を切るという恐ろしい結果になった。

③理由として、

車の買い替えを検討しており車種がいまの区画にあうかどうか

最近乗らないのでレンタカーやカーシェアリングを検討中

数年先に免許返納を予定 など

④一方で車を所有しており、外部に駐車場を借りている人が一定数いる理由は、

マンション内に空き駐車場があることを知らなかった

ハイルーフ車だから入らない

聞いたら空き区画は地下のみだった。冠水リスクを考え平面式が希望だが、同じ人が借り続けていることに不公平を感じると最新の空き情報が伝わっていないこと、駐車サイズがあわないこと、駐車場運営ルールへの疑問も見られた。

⑤外部駐車場の使用者に、今後マンション内の駐車場の使用についても聞いた。

収支状況に貢献できるなら借りたい。空き状況を詳しく知りたい

いま借りている駐車場は、夏日に車内温度が高くなり大変。地下で区画サイズがあうなら

出し入れに時間がかからない区画なら

などの意見があった。

⑥その他

原則1住戸1台というルールを撤廃して欲しい

バイク置場が欲しい

来客用からも使用料をとったらどうか

□子供などのイタズラを見回りして欲しい

□家族に車椅子使用者があり、エントランスに車を横付けできるようにするか、ゆとりある平面駐車場をバリアフリー用にして欲しい

□我が家では誰ひとり車に乗らない。なのに駐車場の負担をしなければならないのかなどの意見が寄せられた。

⑦理事会で検討の結果、できることから始めることになった。

1.まず、管理員にいつも以上に駐車場の巡回をお願いし、「ここであそぶのは、あぶない！」というひらがなでイラスト入りの貼紙をラミネート加工で作成し掲示した。掲示板に駐車場の空き状況を定期的に案内することにした。

また外部駐車場の利用者などには、管理員から説明をもらった。その結果、3台の車両がマンション駐車場に戻ってきてくれることになった。

2 バイク置場について追加でアンケートの結果6台も希望者がいた。これからバイクを購入する人やマンション内に無断駐車している人、外部に借りている人などさまざま。6台バイク置場を新設することになった。2台は、駐輪場（自転車置場）の空きスペースに白線を引き区画を作った。放置自転車を撤去してきたスペースを活用した。

3 放置自転車の撤去には、何度も呼びかけするなど細心の注意を払った。

残り4台は、機械式駐車場の空きパレット（中段2台）にバイク固定装置を付ければ停車できるようになると知り、固定装置を設置してできた区画だ。

バイク置場の月額使用料は、区画やバイクの大きさではなく排気量で決めた。原付1,000円、400ccまで3,000円、400cc以上5,000円である。

4 来客用の平面駐車場のうち1台は、バリアフリー用の契約者駐車場に変え、車椅子などの人に優先的に平置きと同使用料で貸すことになった。希望者が多い場合は事情を考慮して、それでも判断できない場合は抽選でと理事会では考えていたが、事故で車椅子になられた住戸の人が借りることになった。

5 来客用の駐車場は、いままで通り平面式1台とその都度、空いているところを活用し、3時間まで500円、それ以上は1日1,000円とした。管理事務室で駐車許可証を発行する際に使用料を徴収し、車両の前面ウィンドーに挟み外から見えるようにする。機械式駐車場を来客用として使用する際は、管理員や役員などが立ち会うことにした。

⑧【改善前（38台契約）】

○平面式（屋根なし）：月額1台1万5000円×14台＝21万円来客用2台は無料

○ピット式3段（14機42台）

上段（地上）：月額1台1万4,000円×12台＝16万8,000円（2台空き）

中段（地下）：月額1台1万3,000円×8台＝10万4,000円（6台空き）

下段（地下）：月額1台1万2,000円×4台＝4万8,000円（10台空き）

○合計……月額53万円（38台分）年間636万円

⑨【改善後（42台契約＋来客用駐車場＋バイク6台）】

○平面式（屋根なし）：月額1台1万5000円×15台＝22万5,000円

○ピット式3段

上段（地上）：月額1台1万4,000円×14台＝19万6,000円（空きなし）

中段（地下）：月額1台1万3,000円×9台＝11万7,000円（2台バイク置場／3台空

下段（地下）：月額 1 台 1 万 2,000 円×4 台＝4 万 8,000 円（10 台空き）

○来客用駐車場：毎月 1 万 2,000 円程度

○バイク置場（新設）

原付：1 台 1,000 円×2 台＝2,000 円

400cc まで：3,000 円×2 台＝6,000 円

400cc 以上：5,000 円×2 台＝1 万円

○合計……月額 61 万 6,000 円 年間 739 万 2,000 円

と年間で約 100 万円の収入が増え、満車月額の約 30%減から 19%減にまでもっていくことができた。バイクの固定装置費用を引いても収益があがり改善された。それでも、ピット式 3 段の下段（地下）は、10 台も空いている。人気のない下段の駐車スペースは「撤去」することに。

⑩そこで対策としていくつかの案が出た。

1 ひとつ目が、空き駐車場を月極駐車場や、事業者にパーキングやカーシェアリングとして外部に貸し出すというもの。

ただし、管理組合が区分所有者以外から得た収益は課税対象となるため税金の処理が毎年かかること、マンション内に部外者が入ってくるのはセキュリティ上どうか、何よりマンション周辺には空きパーキングがたくさんあり現実的ではなさそうであった。

2 2 つ目に税金が発生しない形で区分所有者向けにトランクルームを設置しようという案も出たが、アンケートによると需要は見込めなさそうであった。

次にピット式 3 段の一部を撤去し平面化しようという話が出た。撤去には、機械式駐車場を解体しその上に鋼製の板を載せて蓋をするような形で平面化する工法（地下ピットの空間に支えを組み立てたほうがよい）と、解体後の地下ピットに土砂やアスファルト、コンクリートを入れて埋める工法があるという。

3 鋼製平面化だと排水ポンプやボルトの緩みなどの点検がいるが、埋め戻して平置きにするとメンテナンス費用がかからなくなる。鋼製平面化のほうが費用もかかるというので、埋め戻しを検討していた。しかし、いまの空きに相当する 4 機 12 台分の撤去と埋め戻しで約 250 万円かかることがわかり、思いのほか高い費用に理事一同で絶句してしまった。

4 そんななか、3 段式の部品を含め一斉に交換する費用（修繕）と、新しく 2 段式に入れ替える費用（交換）がほぼ変わらないことがわかった。むしろ少しではあるが交換のほうが安くなりそうだ。それは修繕は分解するなど人件費が多くかかり、交換はメーカーが新しい駐車装置を売りたいため、値引きに応じてくれるからだという。

⑪幾度となく住民説明会と議論を重ねた結果、3 段式（地上 1 段、地下 2 段）から、2 段式（地上 1 段、地下 1 段）に交換する方向に決まった。

具体的には数年後の大規模修繕時にあわせて実施しようということになっていたのだが、奇しくもつい先日発生した台風によって、近くのマンションで機械式駐車場の故障と車両が冠水する被害があり、地形が似ている当マンションでも早めに実施したほうがよいということになり、臨時総会を開催し承認された。これから交換の工事が予定されている。

これでゲリラ豪雨などの冠水リスクも軽減できるし、地下でもワゴンなどのハイルーフを停めたいという居住者のニーズに応えることもできる。さらに、メンテナンス費用を削減できるため、結果として収支もよくなる。

⑫また、同じ目的を持って熱く議論したことで、マンション内に顔見知りの住民が増えたことは、定年後の 2 人暮らしの隆さんたちにとって、何よりの安心感につながったようだ。（日下部 理絵）

2. ■なぜマンションで電気自動車充電器の設置が進まないのか…松本 2023年2月17日

<https://gendai.media/articles/-/106311>

概要

①あるマンションの充電器設備導入について、臨時総会での理事と組合員の質疑応答を。

質問：当マンションに電気自動車に乗っている居住者は一人もないのになぜ設置し なければならないのか。

回答：充電器の設備が無いので電気自動車に乗っている居住者がいないのだ。充電器設備を導入すれば電気自動車を購入する居住者が増えるはずだ。

質問：充電設備は、これからまだ高性能の最新の機種が発売されるかもしれない、それまで待たらどうか。

回答：工事業者に確認したところ、充電器設備は難しい構造の機械ではないのでこれ以上新しい性能があるものは出ないだろうといわれている。将来、補助金制度がなくなってしまう懸念もある。

質問：一部の電気自動車を購入する居住者だけの利便性だけで、他の多くの組合員にメリットがないだろう。

回答：このマンションに、充電器の設備があるということが、資産価値の向上にもつながり組合のメリットになる。

質問：設置される充電器は普通充電器なので満タンになるまで、8～9時間もかかるので不便ではないのか。

回答：一般的には、空っぽの状態で充電する人はほとんどいない、1/3 位減ったところで充電する場合が多く、3～4 時間位の利用が多い。

質問：当マンションの居住者以外に充電設備を利用させて、使用料を徴収して管理組合の収益に出来ないのか。

回答：国や地方自治体の補助金で設置するので、収益事業は行うことはできない。

②マンションに充電器設置を行う手続き上の難しさ

アンケート結果をもとに判断して、理事会で設置することの合意が取れば、今度は設置場所の選定、工事業者の選定を行うこととなります。

その確認が終わって予算計上と、充電器の設置は「共用部分の変更」にあたるので、総会に上程して合意形成を諮るなど、設置までの手続きに時間がかかることになるのです。

また、使用料の徴収や使用するにあたって細かいルール（使用細則）を策定して総会決議得なければなりません。

③このように、手続きや決めねばならない作業が多い中で、そのうちに理事の任期が過ぎて次の役員に詳しい引継ぎもできないままフェイドアウトしてしまうというケースが多く、マンションへの充電器設置が遅れている原因になっていると考えられます。

④その徴収方法も問題となります。最近では、管理会社と管理委託契約を結ぶ際、基本的に「マンション内での現金の受け取りや管理をしない」ことを条件にしていることがほとんどなので、管理員に使用料の取り扱いをお願いすることができなくなり、足枷が生じることとなります。

課金の問題や不正使用の対策が必要で、導入を躊躇するマンションも多かったのですが、最近では、スマホのアプリで充電器を予約して利用時間に応じて金額を計算、利用料金を利用者のクレジットカードで

決済するシステムを開発した充電器設置業者が登場し、この懸案事項を一気に解決しました。

また、このような業者は補助金の申請手続きまで行ってくれるので、管理会社も管理組合もラクラクで最近はこのようなシステムで運用しているマンションが増えてきました。

⑤たとえば災害時にマンションが停電になった時に、電気自動車に「給電器」という装置を使えば、投光器やスマホの充電などに使う100ボルトの電気に変換できることから、いざという時のために電気自動車の充電器を設置して居住者に電気自動車の購入を促す取り組みをしているマンションもあります。

⑥2035年には我が国の電気自動車の新車の販売は100%を目指しているため、将来を見据えた管理組合運営を考えればマンション全体の問題として考えるべき大きな問題です。契約条件で多くの縛りがありますが、無料で充電器を設置する業者もあります。

⑦地方自治体によっては、条例で新築マンションには必ず電気自動車の充電器を設置することを義務づけるという検討をしている地方自治体もあるそうです。時代遅れにならないようにグレードアップも大切ですが、それにはマンションの管理組合運営は丁寧に行うことが求められます。このような共用部分の変更は、いきなり総会に諮るのではなく事前にアンケート調査を実施したり、説明を何回も行うなど丁寧な管理組合運営が求められます。

1. ■ マンション電気自動車充電器が「実質タダ」で設置できる？ 松本 2023年2月17日

<https://gendai.media/articles/-/106310>

概要

①電気自動車の充電器設備は戸建て住宅に比べて、マンションなど集合住宅に設置されている割合が少ないことがわかってきました。

背景として、経済産業省平成29年の調査では、電気自動車試乗希望者の割合は戸建て住宅60%、集合住宅40%と住宅数とほぼ相関しているのに対し、実際のEV購入者は戸建て90%、集合住宅10%と大きな開きがあることが挙げられます。

②国が高圧受電設備・設置工事費に対する補助もしています。2022年では、金額に上限はあるものの、国からの補助率は50%に上っています。地方自治体の補助も加わるので、管理組合の負担が少なく、設置しやすいものになっています。

③工事補助額は工事項目ごとに補助上限額があり、審査の上決定されますが、東京都の補助率は50%なので、東京都補助50%、国からの補助50%で合わせて100%とすることもでき消費税だけを管理組合が負担するだけで設置ができることとなります。

④ほとんどのマンションでは、急速充電器を希望されますが、急速充電器の設置は電気契約が「高圧受電契約」になる場合が多く、イニシャルコストやランニングコストが高くなり、補助金だけで賄うことができなくなるので一般のマンションでは普通充電器の設置がほとんどです。加えて、急速充電器は、100%の満充電ができないことや、車種によっては対応できないことがあるといわれていて、注意が必要です。

建て替え等

3. ■ 20 年後には築 40 年以上の物件が 425 万戸に、マンションの建替え事情 2023 年 2 月 1 日

<https://dime.jp/genre/1538310/>

概要

①2021 年末時点で築 40 年以上の物件は全国に約 116 万戸あったが、20 年後には 425 万戸になる見込みであり、建替えが必要なマンションは今後急速に増えていくことが確実視されている。その一方で、建替えはまだまだ進まない現状があり、マンション建替え等のマンション老朽化への対策が課題になっている。

②旭化成不動産レジデンスが手掛けた全 47 件の建替えマンションにおいて、建替え決議時点での平均築年数 45.6 年という結果だった。ただし、早ければ築 30 年で建替えを決定するマンションもあったという。

マンション建替えを行った理由

- 1 位「建物の老朽化」
- 2 位「耐震性の不足・不安」
- 3 位「バリアフリーの欠如」

③4 位以下の理由として、現在の平均的な水準からかけ離れた居住環境、間取り・設備の陳腐化のこと。具体的には間取り、低い天井高、断熱性や遮音性の不足、洗面所や脱衣所がない間取りなどが挙げられる。

その他には、「敷地や建物形状の制約により耐震補強工事が物理的に難しいこと」「共用部に使用されたアスベストへの不安」「空き家・賃貸化の進行による管理組合運営やコミュニティ維持への不安」「オートロックがないことによる防犯性への不安」などの声が寄せられた。

④全体の約 7 割が東京 23 区内であるように、「立地」が建替えの大きなカギに。これは好立地な物件ほど不動産開発会社が参画しやすいため。中でも「余剰容積率」の大きいマンションは建替えが進みやすい。

⑤たとえ 4/5 の賛成を得たとしても、建替えを進める上でクリアしなければならない障壁も多々ある。同社によれば、建替え決議で当初は全員賛成とはならなかったマンションにおいても、催告を行なうことにより、結果的に全員同意に至ったケース 25 件と半数以上を占めるという。

⑥経済条件(マンションの評価)は、合意率との相関はあまり見られず、経済条件は合意形成への影響は小さい。経済条件が良いほど賛成率が高くなると思われるが、実態はそうではない。また経済条件が良くない場合でもあっても、建替えが上手く行くケースもある。理由は「耐震性の問題」「建物の老朽化」「管理不全」などが多くあげられる。小規模マンションの方が 1 票の重みが大いため合意形成に苦勞するケースも見受けられる。旭化成不動産レジデンス

<https://www.afr-web.co.jp/fudousan/index.html>

2. ■ マンション建て替え平均 1900 万円…廃墟マンション防ぐ 3 カ条とは 2023 年 2 月 26 日

<https://smart-flash.jp/showbiz/223663/1>

概要

①みなさんの家を「廃墟マンション」にしないためにはどうしたらいいのか、マンション建替え研究所の花房奈々さんにお話を伺いました。

②「建て替えの目安は、単に築年数だけではありません。当然ですが、管理の状態によっても異なります。個人的な印象ですが、1980 年以前に供給されたマンションの多くは、分譲当時、マンションを適切に管理するという意識が希薄だったため、結果として劣化が激しい物件が多いようです。

③建て替えは、築 40 年以上のマンションが多いですが、主な理由としては、以下の 6 つです。

- (1) 漏水など建物の不具合が顕著
- (2) 耐震性が不安
- (3) エレベーターがない
- (4) バリアフリーの欠如など社会的老朽化
- (5) 修繕や改修よりも経済的に見て合理的
- (6) 地震で被害を受けた

④1990 年代半ばくらいから長期修繕計画の作成が一般化されたため、最近の物件では、修繕積立金の額が適正な水準に近くなっています。一般的に築 15 年を超えると、以降は節目の年に大規模修繕をおこないますが、築 30 年、40 年の物件ですと、修繕に大きな予算をかけても、10 年後に建て替える場合も出てきます。

ですから、無駄に修繕費を出すより、建て替えのほうが合理的なケースもあることを覚えておいてください」

⑤——建て替えは、実際にはどのくらいお金がかかるのでしょうか？

「データによると、1 戸平均 1900 万円ほどです。この負担は大きく、住民（区分所有者）の 5 分の 4 以上の賛成が得られずに建て替え決議が成立しないケースもあります。

⑥——花房さんの研究所が担当した物件で、建て替えが難航したケースは？

「はい。2009 年、老朽化による建て替えが討議されたものの、床面積を大幅に増やすことが難しく、否決されたケースがありました。しかし、2011 年の東日本大震災後、『特定緊急輸送道路沿道建築物』への助成を利用して、2014 年に建て替え決議が可決されたことがあります。

また、建て替え決議が成立したにもかかわらず、2008 年のリーマンショックにより計画が頓挫したこともあります。このときは、2010 年に新たなコンサルタントを選定して合意形成を進めた結果、2012 年に建て替え決議が成立しました。

⑦現在は『マンション建て替え円滑化法』があるため、以前よりは建て替えしやすくなっています。それでも、工事費の高止まり傾向が続いているため、建て替え決議時点と情勢が大きく変わり、工事着手を見送らなければならないケースも出ています」

⑧——中古マンションを購入するときは、築年数と管理状況をしっかり確かめなければいけませんね。

「そのとおりです。最近、新築マンションの値段が高騰しているため、若者がリノベーション済みの中古マンションを購入するケースが多いのです。しかし、改装にお金をかけて高額のローンが残っているにもかかわらず、大規模改修や建て替えの時期を迎えてしまい、手元に余裕資金がなくて困っているという話をよ

く耳にします。ダブルローンにならないよう、しっかり確認してください」

⑨ ■あなたの住宅を廃墟マンションにしないための 3 カ条

- (1) 建物の現状を知ろう
- (2) みんなで総会に出よう
- (3) 知識が足りない部分はプロの知恵を借りよう

1. ■マンションの「建て替え決議 5 分の 4 要件」緩和で変わることは 2023 年 2 月

<https://manabu.orixbank.co.jp/archives/209>

概要

①株式会社 ZUU

マンションを建て替える際には、クリアしなければならない条件がある。それが「建て替え決議 5 分の 4 要件」というルールだ。議決権要件は区分所有法第 38 条および第 14 条 1 項で、各区分所有者が有する専有割合によって定められている。

②建て替え費用の問題で反対する人に加え、相続を機に一部の所有者と連絡が取れないケースも少なくない。連絡が取れない所有者は、反対をしたものとして扱われるため、5 分の 4 以上の賛成を得るのは難しく、老朽化マンションの建て替えが進まない要因の一つとなっている。

③ <変更が想定される項目>

- ・区分所有者の人数や議決権の基準を「4 分の 3 またはそれ以下」に引き下げる
- ・耐震性能面で危険な場合に人数の基準を引き下げる
- ・所在不明の区分所有者を除外して決議を行えるような仕組みにする
- ・出席者のみの多数決によって決議できる仕組みにする
- ・所有者不明の区分所有建物に特化した財産管理体制を構築

④海外の場合、区分所有関係の解消はスタンダードなため、建て替えが前提となる日本のようなケースは珍しいといえるだろう。日本では「住宅ローンの抵当権変換の取り扱い」「建物を取り壊した敷地を妥当な価格で買ってくれる相手が見つかるか」などのハードルが高いため、建て替えありきの習慣が根付いた背景があるようだ。今後、区分所有関係解消要件の緩和で建物・敷地の一括売却が日本でも増えるかどうか注目される。

⑤建て替え：一度、老朽化した建物を取り壊して再建築する

大規模修繕：そのままの建物で外壁や手すりなど経年で劣化した部分を一齐に修繕する

大規模修繕の要件も以前は 4 分の 3 以上の賛成が必要だったが、法律の改正によって共用部分の変更を伴わないケースのみ過半数に緩和された経緯がある。大規模修繕には「普通決議」と「特別決議」があり、普通決議は過半数以上で可決。

一方の特別決議は、著しい変更を伴う修繕が重大変更となるため、4 分の 3 以上の賛成が必要だ。

修繕積立金は、原則マンションの建て替えには流用できない点に注意したい。なぜなら国土交通省が定めた「標準管理規約」で修繕積立金を使って建て替えを行うことが認められていないからだ。

⑥一般的に、建て替え費用の目安は「1,000 万円程度 + 引っ越し代」といわれているため、わずかなローンで建て替え費用を工面できる場合があるだろう。

タワマン

10. ■高層階の住人の方が「エライ」タワマン・ヒエラルキーの現実 榊 2023年2月20日

https://www.zakzak.co.jp/article/20230220-4S2NA7ZRAZLHHAMQ5KGF7ITR2I/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①私は昭和40年代に小学校教育を受けたせいか、「人はみな平等」というキレイごとを、この年になっても幾分か意識の中から捨てられない。

例えば、タワマンションの高層階に住む区分所有者が、下層階の住民よりも「エライ」という価値観は、基本的に受け入れられないタイプだ。仮にそんな発想をする人間が目の前に現れたとすると、「敬して遠ざけ」たくなってしまふ。

②しかし、この「高い階に住んでいる方がエライ」という何とも品のない価値観は、日本のタワマン住民の中では厳然と存在する。そういった考え方も、ある程度は理解できる。分譲タワマンでは、階が高くなるほど坪単価が上昇する。同じ面積でも、5階と35階では坪単価が2割以上違ったりする。高い住戸を買った人間の方が、安い低層階の購入居住者よりエライ、という価値観には明解な根拠があるのだ。実際に、そういう価値観を根強く持っている人が、たくさん住んでいる。

③この価値観は、昭和型平等志向の私からするとよろしくないが、厳然たる根拠があるゆえに、否定することはできない。資本主義社会においては、お金をたくさん持っている人ほどさまざまな点で有利なポジションを獲得できる。タワマンの高層階を購入できるというのもその1つだろう。

④もっとも、日本というのは「奥ゆかしさ」という感覚を尊ぶ社会である。明らかに自分の方が社会的に上位にあるからと言って、そのことを言葉や態度で顕在化させるのは「品がない」とみえてしまふ。タワマンの上層階に住む人間が下層階の住民をあからさまに卑しむような行為は、日本社会では尊敬されない。敬遠されるだろう。

⑤ただし、子供は素直だ。

「お前は5階だろ。うちは35階だぜ」といった言動が、タワマン住民の子供社会では普通にあるらしい。親が家庭内で何気に交わす会話から、階層ヒエラルキーの感覚が自然に伝わってしまうのだろう。何とも寒々しい光景だが、現実である。

⑥われわれは表向き「人類みな平等」の原則を装いながら暮らしたい。その方が表面的にはにこやかで平和だ。少なくとも私はそう考えている。しかし、タワマンには「価格」という分かりやすい格差がある。さらに言えば、私が知る限りにおいてタワマンは「見えっ張り」が好むマンションカテゴリーである。そこに住む限り「階層ヒエラルキー」という、あまり好ましくない人間の劣情と共存せざるを得ない。それは日本の一般民衆の歴史上、あまりなかった光景ではないのか。

都市のあのアリ塚のような建物を見ると、そんなことを考えてしまふ

9. ■地方でタワマン急増中…マンション開発加速「驚きの理由」山下 2023年2月18日

概要

①超高層マンションが、最近では地方の政令指定都市などでも増えつつある。

2022年に竣工した全国の超高層マンションは32棟、8774戸だった。そのうち三大都市圏以外の地方は12棟、1805戸なので、シェアは棟数で37.5%、戸数で20.6%になる2023年竣工予定の超高層マンションは、全国では47棟、1万3862戸で、三大都市圏以外は16棟、2698戸の予定。棟数では30.4%で、戸数では19.5%となる。地方都市の超高層マンションは、棟数では全国のほぼ3割から4割、戸数では2割前後を占めるほどになっている。

②なかでも注目されるのが、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市のいわゆる「地方四市」。

2021年の「基準地価」では、三大都市圏の住宅地の前年平均変動率は0.0%だったのに対して、地方四市は4.2%の上昇。2022年はその差がさらに拡大し、三大都市圏が1.0%の上昇に対して、地方四市は6.6%も上昇している。地方圏でも、地方四市以外の住宅地では2021年に0.8%、2022年に0.5%下落しているなかで、地方四市の上昇率は際立っている。各都市の中心部では、地価の上昇に対応して空間の高度利用が不可欠になりつつあり、その象徴として超高層マンションが増えていると考えていだろう。

③なかでも、注目されるのが札幌市だ。

JRや地下鉄の札幌駅、新さっぽろ駅、地下鉄の大通り公園駅周辺などで大規模な超高層マンションが開発され、上層階を中心に札幌市では珍しい億ションが供給されて、地元の富裕層だけではなく、首都圏や海外の投資家からも人気を集めている。人気物件では、億ション中心ながら、販売のたびに即日完売となっている。2023年の竣工予定は4棟1156戸だから、1棟平均300戸近い物件で、そのほとんどが駅近の交通アクセスや生活利便施設に恵まれている。規模の大きさに応じて共用設備や管理が充実していることに加え、寒冷地で雪も多いことから、雪下ろしなどの心配がいらぬというメリットなどもあって、人気を集めている。

④札幌市だけではなく、地方都市の超高層マンション購入者のほとんどが、戸建住宅からの引っ越し組だ。仙台市も2023年には3棟、515戸の竣工が予定されている。地震の多いエリアだけに、免震装置などを採用して耐震性を高めており、その安心感もあって高い人気を集めているようだ。

⑤スタイルポートでは、この地方政令都市の超高層マンションを買った人を対象に、満足度などを調査している。購入者の6割以上が一戸建てから超高層マンションに移っており、交通アクセスが向上し、生活利便施設が近くなり、共用施設も充実していることなどから、大変満足度が高いようだ。

特に、地方都市ではまだまだ超高層マンションは希少な存在であり、そこに住んでいるという充足感もある。しかも、地方都市では周辺に高い建物が少ないことから、眺望が開け、開放的な生活を満喫できるといった点などが満足度を高めているのではないだろうか。

⑥地方都市で超高層マンションを買った人たちの年収は図表4のようになっている。

「1000万円以上 1500万円未満」が24.3%、「1500万円以上 2000万円未満」が7.2%、「2000万円以上」が3.6%。1000万円以上を合計すると35.1%と、ほぼ3人に1人だが、逆にいえば残りの3人に2人は年収1000万円以下ということだ。

「500万円未満」とする人も14.5%いるし、「500万円以上 600万円未満」が18.9%で、合計

24.4%、つまりおよそ4人に1人が600万円未満だった。「600万円以上800万円未満」が16.2%、「800万円以上1000万円未満」が14.4%という結果だった。

8. ■みなとみらいの小学校 10年で閉校できず？ タワマン招く児童増朝日 2022年12月9日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQD55QJVQCQULOB002.html?pn=10&unlock=1#continuehere>

概要

①2018年4月に開校した横浜市立みなとみらい本町小学校（西区高島1丁目）は、全国でも珍しい「10年限定」の小学校だ。みなとみらい21地区の一角に位置する。

開校のきっかけは、近くにある本町小学校（中区）の学区内にタワーマンション建設が相次ぎ、児童数の急増が予想されたことだ。横浜市教育委員会が将来の児童数を推計したところ、本町小だけでは児童を収容できない可能性が出てきた。

②一方、推計では10年後には児童数が減少する見通しだったため、本町小の学区の一部を分離して27年度末で閉校する10年だけの小学校を新たにつくった。ところが、開校時に289人だった児童数は今年度440人に。現在の推計では、児童数は今後減少に向かうどころか増加し、閉校後の28年度には開校時点の2倍近い541人に増える見通しだ。

③市教委は「計画段階も含めて周辺のマンションを数えた」（市幹部）はずだった。

市教委によると、想定よりも出産数が多かったほか、マンションの売買や賃貸で住民が入れ替わって、想定以上に未就学児を育てる家庭が転入してきたという。

また、私立小学校を選ぶ家庭もあるため公立小学校を選ぶ子どもは6割ほどと推計していたが、実際には8割ほどが公立を選んだという。みなとみらい本町小の閉校後に児童を受け入れる予定の本町小も、18年度の551人から今年度は578人に増加している。

④明治時代に創立され、歴史のある本町小はもともと人気で、みなとみらい本町小もSDGs教育に力を入れるなどの特色があり、いずれも就学に合わせて転居してくる家庭もある。こうした保護者のニーズを読みきれなかったのが原因とみられる。

仮に2校を統合した場合、1千人規模の児童数になり、本町小の敷地内で収容するのは物理的に難しい。市教委の担当者は「このままでは閉校できない」と話す。

⑤先行きが見通せなくなり、保護者らの間では動揺が広がっている。

みなとみらい本町小の近くに住む男性（34）は3歳の息子を入学させるつもりだが、小学3年生のころに「期限」が訪れる。自宅から本町小までは子どもの足で20分ほど。通学路の交通量の多さも心配で、私立小学校の受験も頭をよぎる。一方、ママ友、パパ友と情報交換をする中で、閉校延期を期待するようになった。

⑥ただ、閉校を延期したり、期限のない小学校にしたりするには壁がある。

みなとみらい本町小の敷地は市有地で、用途は「商業地域」。市や周辺の民間企業らが街づくりの「基本協定」を結んでいて、学校を想定した土地ではない。本来は企業や商業施設のための土地で、「公募すれば良い提案があるポテンシャルの高い土地」（市の担当者）。そのため、10年限定の「暫定利用」という名目で認められた経緯がある。期限を延ばす場合は地元の民間企業などの承認をあらためて

得る必要があるという。また、期限のない小学校にする場合も基本協定を見直すなど、街づくりの方針やルールの変更が必要になるという。

⑦そもそも、最初から期限を設けない手はなかったのか。

市教委の担当者は「市全体では子どもが減っており、子どもが増えているエリアも将来的には減っていく見通しだった。児童増は局地的な現象で、学校を建設できる土地も限られる」。

そのため横浜市はここ数年、急に人口が増えた地域は「期限付き」で対応している。20年4月には市内で最大級の児童数を誇る市場小学校（鶴見区）に10年限定のけやき分校をつくった。同小学校の児童数は推計と大きなズレはなく、閉校後は本校で児童を収容できる見通しだという。

⑧ただ、全国的には期間限定で対応する自治体は少数派だ。大阪市は中心部でタワーマンションの建設が相次ぎ、小学校の教室不足などが見込まれた17年、児童急増対策プロジェクトチーム（PT）を設置した。市長自らPTリーダーに就き、市教委や区などの担当者が20年分の児童数の推計にもとづいた対応策を学校ごとに分析・検討した。

⑨児童数の急増が一時的なものとされた学校は、校舎を増築し、今後も児童数が増える見通しのエリアには新たに学校を整備する対応になった。市教委の担当者は「児童の教育活動に支障が出ないように配慮した」。学校の敷地内に校舎を増築すると、校庭が狭くなることもある。そこで校舎を高層化したり、近くの公園を校庭として使用できるようにしたりといった対策にも力を入れたという。「工夫しながらピークを乗り切りたい」

⑩東京五輪・パラリンピックの選手村跡地に住宅地ができる東京都中央区の晴海エリアには、24年度に新しい小学校と中学校ができる。区教委の担当者は「義務教育は必ず児童生徒を受け入れなければならないため、新しい学校が必要と判断した」。中央区は単身や夫婦のみで転入した後に家族が増える世帯の方が多いことから、「今後も子どもの数は減らないと考えた」という。

豊洲や有明など臨海部でタワーマンションが林立し、人口が増加している江東区は、既存の校舎を増改築して収容することで乗り切っている。今年度もある区立小学校を改修し、24教室から29教室に増やした。区教委の担当者は「新しい学校をつくるにはお金はもちろん、土地も必要だが、新設できるような土地はない」。

⑪横浜市でも、みなとみらい本町小設立の議論をしていた当時から「期限のない小学校にすべきだ」という意見があったという。結果的に10年での閉校が困難な状況になり、「（市教委の）見通しが甘かった」という批判も漏れる。

市議会では「みなとみらい地区の埋め立てには巨額の税金がかかっている」「これを機にグローバル教育に特化したり、（小中一貫教育の）義務教育学校にしたりしては」などの意見も。閉校期限は5年後に迫る。閉校延期か、期限をなくすのか。判断のタイミングも刻一刻と迫っている。

7. ■ タワマン林立地区で動く小中一貫校計画 3校舎に3700人… 朝日 2023年1月27日
<https://digital.asahi.com/articles/ASR1S5VTSR1NUTNB002.html?pn=13&unlock=1#continuehere>

概要

①タワーマンションの建設ラッシュなどで人口が増え続けている地域で、約3700人の児童や生徒が通う

全国最大規模の小中一貫の義務教育学校の新設計画が進んでいる。校舎も 1～4 年生と 5～9 年生（中 3）で分割。全国でも珍しい公立の大規模校が、2028 年度に誕生する見通しだ。

②ただ、課題もある。「エリアによっては開校時に転校しなければならないのか」「運動会や入学式、卒業式などの学校行事はどうなるのか」昨年末、さいたま市教育委員会が新設校の学区で開いた説明会。保護者からはこんな質問が次々と出た。

③新設計画があるのは、JR 武蔵浦和駅（さいたま市南区）周辺だ。小中学校は以前から過密状態が指摘されており、特に浦和別所小や内谷中では生徒・児童 1 人あたりの校庭面積が市平均の 27% しかなく、規模の適正化が課題だった。

駅前には現在もマンションが建設されており、人口増が予想されている。市教委による児童生徒数の予測では、27 年度までにこの地域で小学校 1 校、数年後には中学校 1 校を新設しなければならない規模になるという。市教委は様々な案を検討した。既存校の敷地内での校舎増築は 1 人あたりの校庭面積がさらに狭くなるため、不適と判断。新設校の用地を民間から新たに買い取る案は、多額の費用がかかり、地権者との交渉が長期化することも予想されるため、現実的には難しいと判断したという。そこで浮上したのが、3 校舎に分割した義務教育学校の新設案だ。

④市教委の整備計画によると、新設校は武蔵浦和駅西側につくる。

学区は現在の沼影小・浦和大里小の全区域と浦和別所小・辻小の一部区域、内谷中・白幡中の一部区域になる見通しだ。

既存の浦和大里小と内谷中の校舎を活用し、1 年生～4 年生が通学する。沼影小と沼影公園の市民プールなどを取り壊して新たに「沼影校舎」を新設し、5 年生～9 年生までが通うことを想定。小中一貫校や義務教育学校は各地で新設の動きがあるが、校舎分離方式の小中学校は京都市や東京都足立区などに先行例がある。

沼影公園は現在 2.4 ヘクタールあるが、学校新設後は約 1 ヘクタールに縮小し、場所も南側に移動。市民プールは年間約 22 万人の利用があるが、いったん取り壊され、移転した公園内の運動施設内に改めて整備する方針だという。

⑤校長は 3 校舎を統括して 1 人を置く。開校時の児童生徒数は 3700 人規模と予測しており、市教委が調べた範囲では小中一貫校・義務教育学校の中では最大だ。「一般の小中学校のなかでもおそらく全国最大になるのでは」という。

市教委の担当者は、新設校の意義をこう説明する。「児童生徒数がこれだけ増加している地域は全国でもほとんどなく、なるべく早い段階で教育環境の改善をはかりたい。また、小中一貫教育とすることで、柔軟できめ細かい指導ができるなど、教育内容の充実も実現できると考えている」

⑥ただ、部活動をどの学年から始めるかや、入学式や卒業式や運動会、制服などをどうするかなど、具体的な計画がまとまるのは、これからだ。

浦和大里小の保護者で未就学児の子どももいる女性はこう懸念する。「あまりにもマンモス校すぎて、子ども一人ひとりにきちんと目を向けてもらえるか心配」

校長が 1 人でトラブルが起きたときなどは大丈夫なのだろうか」

通学が遠くなり、交通量の多い道路を渡るエリアが生じることや、登校班が 4 年生までしかない状態になる可能性への不安もあるという。「小中一貫教育のメリットも聞こえはいいが、具体的な説明が足りないと感じる。本当に、義務教育学校の形式でなければダメなのか」

⑦市教委の整備計画によると、校長は 1 人だが、浦和大里校舎と内谷校舎に副校長と教頭を 1 人ず

つ、沼影校舎には副校長と教頭を3人置く。副校長と教頭をリーダー格に、児童生徒や教職員もこの5グループに分けて、それぞれを「1ユニット」として授業や委員会活動、校外学習などを行うという。1ユニットあたりの児童生徒数は、700～800人となる。

例えば、教科ごとに異なる中学校の教員は、基本的には他ユニットの授業は持たない想定だ。市教委は「教員と生徒がきちんと関われる関係を保てることや、休み時間の移動が無理なく行えることなどを考慮した」と説明する。

⑧一方、ユニット単位ではなく校舎単位で行うものとしては通学班や給食作り、学校全体で行うものは部活や生徒会、卒業式などが例示されている。開校時に転校が必要になる学区については、友人関係や教育環境が継続されるよう移行期の転校は希望制を検討しているという。

山積する課題について、市教委はこう説明する。「学校の運営については、あくまで大枠を案として示した段階。今後詳細を詰めていくが、子どもや教職員らにとっての環境がよりよくなるように検討していく」

6. ■ タワマンの部屋寒すぎる！ デザイン性重視物件“落とし穴”に嘆く 2023年2月5日

<https://hint-pot.jp/archives/161164>

概要

①タワマンションの賃貸で暮らしている、関東在住の佐川七海子さん（仮名 49歳「引っ越したのは春で、確かにその季節は快適でした。北向きの部屋なので夏もそこまで暑くなることなく、だがその年の冬。床暖房とエアコンをフル稼働しても部屋の中が暖まらず、追加で電気ストーブをいくつも購入。キッチンやトイレ、脱衣所……とあちこちに置いて、ようやく「少し暖かい」くらいの室温を保てるようになりました。

②「中でも一番寒いのが、リビングです。

デザイン性が高いマンションなので、外壁はほぼガラス張り。ペアガラスだから暖かいと聞いていたのですが、冷え込みが厳しい朝なんて、ガラスに手が触れると手のひらに氷がつくのでは？ と思う冷たさで……」断熱効果が高いとされるカーテンをフルオーダーすることにしたため、さらに余計な出費に悩まされることになってしまいました。「窓用の断熱シートを貼るなど、いろいろと調べて対策をしているのですがそれでも寒いですね。今から電気代が怖くて仕方ありません」

③「コレカライフ不動産」姉帯さんにお聞きました。

「20年前のタワマンはどのようになっているか分かりませんが、近年建てられているものであれば、ペアガラスなどを採用しているところがほとんどではないでしょうか。ガラス1枚だけの窓に比べればましだと思いますが、残念ながら『寒くない』ということはないと思います」壁の大半がガラス張りになっているタイプは特に寒いそう。さらに、天井が高い、部屋が広いなど、部屋を暖めにくい間取りも原因のひとつに挙げられます。

④これからタワマンへの入居を希望されている方は、複層ガラスなのか二重サッシなのかなど、デベロッパーや不動産会社に確認することをおすすめします」

5. ■ タワマンの隣人が壁を叩いてくる原因は前の入居者 告知義務は？ 2023年2月4日

<https://hint-pot.jp/archives/161140>

概要

①小林こずえさん（仮名・35歳）は、新型コロナウイルスが流行し始めた頃、東京都港区にある高級タワーマンションを中古で購入し、夫とともに入居。しかし夜になると、隣の部屋から「ドン！」「ドガッ！」と、壁を叩く音が聞こえるようになったのです。

②「その音が聞こえてくる時間帯に、我が家はとくに騒音を立てていないので、初めのうちは『何か重たいものを運んだり、掃除したりしているのかな？』という程度に考えていました。しかし、隣人が帰宅する午後8時頃になると、毎晩のようドカドカと音がするんです。しかも、音は深夜まで不定期に続いていて……。

③管理人によると、どうやら前の入居者が隣人との間にトラブルを抱えていたとのこと。そのトラブルのきっかけや詳しい内容については分かりませんでした。前入居者はそのトラブルに嫌気が差し、引っ越しをしたようです。

「隣人に対し、住人が変わったことや騒音を出すのをやめてほしいことを管理人から伝えてもらいました。けれども、隣に住んでいるだけで気に入らないのか、騒音の頻度は少し減ったように思いますが、今でも週3日～5日くらいで壁を蹴る音が響き、ノイローゼになりそうなきががあります。仲介してくれた不動産会社に夫が苦情を入れましたが、『告知義務が発生するほどのこととは認識していませんでした』と言われてしまって……」

④中目黒「コレカライフ不動産」の姉帯さん。

「ここまでこじれているのであれば、親切な業者であれば告知してくれるはずなのですが……。残念ながら、親切ではない業者に当たってしまったようです。ただしこの件について『告知義務はあるか？』と聞かれると、『ない』と答えざるを得ません」

⑤不動産物件の告知事項（告知義務がある内容）は、事故物件やわけあり物件などと呼ばれる「心理的瑕疵」がある物件の場合や、建物が地震や火災など災害の影響から受けたダメージがあり、かつそのダメージが未解消の状態である「物理的瑕疵」がある場合。また、法律により建物そのものに使用制限がかかっている「法的瑕疵」などがある場合に発生します。民事トラブルとなるため当事者同士で解決する以外に方法はないといえます。

⑥姉帯さんは自身のこうした経験も踏まえ、引っ越し時にはたとえ手間だと思っても、両隣や上下の部屋へのあいさつをしておくことをおすすめしています。

4. ■ 高齢者にとって「タワーマンションなら便利」とは限らない？ 2023年2月4日

<https://otonanswer.jp/post/151685/>

概要

①高齢期を過ごす上で、あなたならどんな家に住みたいですか。高齢者住宅を考える上で、筆者が必要な視点と指摘する「ゼロ次予防」について考えます。

②高齢者向けの分譲マンションはまだ数が少ないために、評価の観点や基準も共通の認識がなく、相場といったものが形成されていません。所有者や検討者、不動産業者、金融機関によってその評価がバラバラしているのが実態なのでしょう。このような状態だと、例えば売却しようとする際に、思わぬ低い評価をされてしまう危険もあり、一定の合意形成は大切なことだと思います。

高齢者住宅の価値は、それを使う高齢者のニーズに連動するべきであって、ファミリーマンションと並べて評

価値するのはナンセンスというもの。若い人たちには価値があっても、高齢者にとってはどうでもよいことがありますし、その逆もあるからです。

③高齢者には毎日の通勤や通学はありませんから、駅からの距離や学区には意味がなく、従って「立地」の良しあしに関する評価は、若い人とは全く違います。

また、若い人は広い家の方がいいでしょうが、年を取ると広さは面倒につながりますし、高齢者世帯には3つも4つも部屋は必要ありません。仕様や設備も、豪華さより、安全や分かりやすさが重要です。

高齢者はコミュニティー（交流やつながりを通した安心、楽しみ）を重視する傾向にあるので、専有部より共用部、ハードよりもソフト（サービスやコンテンツ）が関心事となります。そもそも、若いファミリーには「家が欲しい（所有したい）」というニーズがありますが、高齢者にそんなニーズはほぼありません。

④では、高齢者住宅をどう評価すべきでしょうか。

タワーマンションなら「今より便利」とか有料老人ホームなら「今より安心」といった具合に簡単に考えてしまい、住み替えてからようやく高齢期の住まいにおける大切なこと（価値、評価基準）に気付かれたのではないかと思います。

⑤筆者は、高齢者住宅を「ゼロ次予防」という視点で評価すべきと考えています。

予防には段階があり、「1次予防」は生活習慣をよく保つことや予防接種などを指し、「2次予防」は病気や不調を早期発見するための健康診断や人間ドッグの受診、「3次予防」は病気治療後の身体機能の悪化を防ぐためのリハビリや、再発防止のためのケアのことです。

⑥これらに対し、「ゼロ次予防」は根本的な予防として世界保健機関（WHO）が提唱したもので、意識したり努力したりしなくても、健康につながる行動や習慣になるような環境に身を置くことです。高齢者住宅の観点でいえば、知らぬ間に病気やけがを避け、健康が維持できるような環境で暮らすことです。若い人たちと違い、病気やけがをすると元の状態に戻りにくい高齢者にとって重要な考え方であり、本人にも、高齢の親を案じる子にも非常に魅力的なことだろうと思います。

⑦家の周辺に、平たんで気持ちのいい道があれば、ウォーキングや散歩をしようという気が湧いてきます。スーパーがすぐ近くがあれば、食材を買いに行き、自分で料理を作って食べる習慣ができます。知人や友人が近くに住んでいれば、集まって会話をする機会も増えるでしょう。魅力あるコンテンツやイベントが共用部で行われれば、部屋に閉じこもることもなくなります。

⑧コミュニティー運営者における介入や誘い、とりなしが上手に行われているかどうか也非常に重要です。高齢者の健康維持には、「運動・栄養（食事）・交流」の3つが重要であるとされますが、このような環境に住まうことで、頑張って取り組まなくても自然にこの3つが可能になり、気付いてみたらよい生活習慣が続いている。これが「ゼロ次予防」であり、優れた高齢者住宅の条件といえます

⑨また、「家の中に段差や階段が少ない」「家の温度が安定している（熱中症やヒートショックの危険が少ない）」「体調急変時などの際、助けがすぐ呼べる」「手伝いを頼める人がいるので、危険な作業をしなくていい」といったことも、そこに住んでいるだけで、病気やけがを未然に防げるわけですから、「ゼロ次予防」といってよいでしょう。

⑩このような条件がそろい、何年か経過したときに、健康を維持しながら以前と同じように暮らせていることに気付く——。そんな「ゼロ次予防」の機能がしっかり組み込まれているかどうか。これが、高齢者住宅の真の価値であり、評価基準とすべきだろうと思います。（NPO 法人・老いの工学研究所 理事長 川口 雅裕）

3. ■陰り見えぬタワマン人気、管理や災害対策には課題も 鷲尾 香一 2023年2月4日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/304352>

概要

①近年、容積率や高さ制限の緩和が積極的に行われ、タワマンションの建築が盛んになった。不動産経済研究所の調査によると、2022年3月末時点において、全国で建設・計画されている超高層マンション（20階建て以上）は約11万2000戸ある。このうち首都圏は173棟（8万1510戸）で全国の72.7%を占め、23区内では119棟（5万8576戸）で全国の52.2%を占める。

②タワマンションが建築される地域の住民などからは、タワマンションが景観を壊すとの批判や、日照権、ビル風などの発生といった問題も指摘されている。

通勤時のラッシュの激化、保育園、小中学校の不足、病院などの不足、さらには、道路の交通量の増加や災害時の避難場所、あるいは災害時の備蓄量の増加など、タワマンションによって地域のインフラや公共施設・事業にも問題が発生する可能性が指摘されている。

③タワマンションの居住者も、注意その1つが「維持管理」だ。

特に修繕・改修には修繕積立金と住民の合意形成が大きな障害となる可能性がある。

もう1つ課題が災害時の問題だ。

2019年10月の台風19号で神奈川県川崎市の武蔵小杉駅そばのタワマンション（47階建て）で発生した水害は記憶に新しい。電力は復旧までに被災から約1週間、水道は約2週間かかり、被災前とはほぼ同じ生活に戻るまでには1カ月がかかった。

④建築基準法では、耐震や強風に対する設計基準を設けているものの、浸水に対する規定が設けられていなかった。国土交通省と経済産業省は2020年6月に「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」を公表するに至った。ガイドラインでは、電気設備を浸水リスクの低い十分な高さのある位置に設置することなどを盛り込んでいるものの、その実施を義務付けているわけではなく、また、すでに完成しているタワマンションに対して、何らかの強制力を持つものでもなく、あくまでガイドラインという位置付けだ。

⑤東京都が2022年5月に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」では、湾岸部のタワマンション街を取り上げ、その被害想定について問題点を指摘

(1) 著しく大きい揺れによって屋内にいる人が転倒や収容物の移動・転倒に巻き込まれ、死傷者がさらに増加する

(2) 長周期地震動による強い揺れや停電のためエレベーターが停止し、高層階の負傷者の救出作業が困難となる

(3) 高層階の防火設備や消防用設備に誤作動や作動不良が発生する可能性がある。

(4) タワマンションの高層階で火災が発生し、避難路が煙等で使えなくなった場合、はしご車も届かない可能性があり、多くの人々が避難困難になる可能性がある

⑥資産としての価値も高いかもしれない。

だが、それは問題が顕在化しない場合の話だ。資産価値という側面から見ても、老朽化が始まったタワマンションの場合には、大規模修繕費の負担問題もある。人口減少社会にあって、マンションが供給過剰になり、空き室が増加すれば、タワマンションとして例外ではないだろう。

タワマンションだけは資産価値が下がらないとは言えない。タワマンションの購入には、立地や設備、価

格面だけではなく、維持・管理面、災害対策面などを含めた検討を行うべきだろう。（鷲尾香一）

2. ■タワマン節税？国税庁は富裕層の節税対策をどう塞ぐか 2023年2月11日

<https://diamond.jp/articles/-/317291>

概要

①2022年12月16日に「令和5年度税制改正大綱」が発表されたのち、12月23日に閣議決定された「令和5年度税制改正の大綱」も公表された。相続税と贈与税に関する主な項目をピックアップしてみた。

②主な項目

- 相続時精算課税制度への基礎控除110万円設定（24年1月1日以後適用予定）
 - 相続時精算課税により特定贈与者から贈与された土地または建物に対する災害控除設定（24年1月1日以後適用予定）
 - 相続開始前に贈与があった場合の相続税課税価格への加算期間を7年間に延長
 - 「直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置」の期限を3年延長（23年4月1日以後適用予定）
 - 「直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置」の期限を2年延長（23年4月1日以後適用予定）
 - 相続税の非課税制度の対象となる法人の範囲に「福島国際研究教育機構」を加える
 - 医業継続に係る相続税・贈与税の納税猶予制度等について期限を3年3カ月延長
 - 相続税の「更正の請求」が期限（原則相続開始から5年10カ月以内）前の6カ月以内に行われた場合、他の相続人の課税価格等に異動が生じるときはその請求日から6カ月を経過する日まで加算税の賦課決定を行うことができる（23年4月1日以後に申告書の提出期限が到来する相続税について適用予定）
 - 相続税に係る固定資産情報の通知の電子化（令和4年度相続税法改正法の施行日より施行）
- ③相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。国税庁も高層階ほど評価額が高くなる時価の算出方法等を検討している。23年中にも有識者会議で具体策を打ち出す方針だ。国税庁は、国民が納得できる具体性を示せるのか。あるいはもう一步踏み込んで、「時価」の基準について相続税法の改正にまで至るのか。
- ④相続税の申告期限までに相続や遺贈により取得した財産を公益法人などに寄付すると、寄付した財産額は相続税が非課税となる特例がある。この対象となる公益法人に「福島国際研究教育機構（-REI＝エフレイ）」が加わることになりそうだ。

復興庁作成の「福島国際研究教育機構基本構想」によると以下の通り。

- (1) 研究開発機能
- (2) 産業化機能
- (3) 人材育成機能
- (4) 司令塔機能

（岡野雄志：税理士・岡野相続税理士法人 代表社員）

1. ■タワマン節税目的需要消えて…資産価値下落につながる可能性も 榊 2023年2月13日
https://www.zakzak.co.jp/article/20230213-54EZUC3LLBOT3G24QKKNVJMTRY/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①節税の仕組みを利用して、多くの富裕層がタワマンを購入している。

特に資産価値が安定している東京都心の物件は人気だ。高額になるほど節税効果が上がるという側面もある。そのせいか、私のような市場ウォッチャーからすると、明らかに割高に思えるタワマンもスムーズに売れる。それがまた相場の上昇につながった。しかし、こういう「タワマン節税」ができなくなるかもしれない。

②その理由は2022年末に示された23年度税制改正大綱。そこで「マンションについて、市場での売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケース」が多くみられ、これの「適正化を検討する」という一文が盛り込まれたのだ。これが実現すると、タワマン節税の効果が大きくそがれるかもしれない。

③相続税が発生するのは、相続全体の9%。大方の人の相続には関係がないが、タワマン節税ができなくなると、富裕層による節税目的での需要も消えてしまう。

私は、都心エリアの新築タワマンが節税目的で買われている割合は全体の1～2割程度だと推定する。ただ、彼らは高値をいとわずに買ってくれた上客。これがすっぱり抜け落ちると、売れ行きに響くだろう。もしかしたら、資産価値の下落につながるかもしれない。

④都心のタワマンには、夫婦の合算年収を合わせたペアローン組での購入も多い。資産価値が落ちれば、彼らも非常に困る。タワマンを売ってもローンが精算できなくなるからだ

裁判・法律問題

7. ■ 役員の就任に関する裁判例 弁護士 豊田 秀一 MCKK 2023年2月

https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag23/

概要

①管理組合の役員について、役員の資格に関する最近の裁判例をご紹介します。

今回取り扱う裁判例（東京高判平成31年4月17日）は、規約において役員候補者として選出されるためには理事会の承認が必要とする定めを設けた場合に生じる問題点となります。

②事案の概要は、次のとおりです。

マンションの総会において、管理規約を改正して、「立候補者が役員候補者として選出されるためには、理事会承認を必要とする」という条項が新たに設けられました。その後、区分所有者が、管理組合に対し、役員立候補の届出をしたところ、理事会において同人を役員候補者として承認しない旨の決定がなされました。そのため、同人が、管理組合の役員らに対し、上記決定は、役員立候補権を侵害するものとして、損害賠償請求を提起。

③判例では、「本件改正条項……の趣旨が、承認をするかどうかについて理事会に広範な裁量を与えるものであるとすると、本件管理組合の規約において、一方では組合員である区分所有者に役員への立候補を認めながら、他方で特定の立候補者について理事会のみの判断によって、立候補が認められず、集会の決議によって役員としての適格性が判断される機会も与えられないという事態が起こり得るから、役員への立候補に関して区分所有者間の利害の衡平を害するものであって（同時に、選任者である区分所有者の議決権の行使を妨げるという意味でも、区分所有者間の利害の衡平を害することになる。）

④区分所有法30条3項に反するものといわざるを得ない。

そうすると、本件改正条項は、明示されていないものの、成年被後見人等やこれに準ずる者のように客観的にみて明らかに本件管理組合の理事としての適格性に欠ける者（なお、マンション標準管理規約36条の2が、本件決定後である平成29年に設けられた規定であるとしても、そこに規定された事由は、客観的に役員としての適格性に欠ける場合の例示としては適切なものであるといえる。）については、理事会が立候補を承認しないことができるという趣旨であると解され、その限度で本件改正条項は有効であるというべきである。

⑤そして、理事会が上記の裁量の範囲を逸脱して、立候補を認めない旨の決定をした場合には、それによって、少なくとも、当該立候補者が有する人格的利益（役員としての適格性の是非を、集会において区分所有者によって、判断されて、信任・選任されるという利益）を侵害するものとして、違法性を有するものというべきである。」と判示しました。

⑥この裁判例判示した上記部分については、①区分所有法30条3項を理由に、理事会は、規約の趣旨の範囲内で役員候補者の立候補の可否を決めることができるとした点と、②立候補者が有する人格的利益（役員としての適格性の是非を、集会において区分所有者によって、判断されて、信任・選任されるという利益）を認めている点が重要といえます。

⑦マンションでは多数の居住者が存在し、その有する価値観も多種多様ですので、これらをどのようにして調整するのが重要になります。この調整の際には、規約で定めれば何でも解決できるわけではなく、「区分所有者間の利害の衡平が図られ」（区分所有法 30 条 3 項）なければならないという点には注意が必要であることを再認識させられる裁判例だといえます。

6. ■「家賃滞納で明け渡し条項は違法」の詳細と今後の影響 2023 年 2 月 21 日

<https://oshiete.goo.ne.jp/watch/entry/065ac83c6ac6e8a8afedbb5b0fe890d/>

概要

①昨年 12 月、最高裁が家賃を滞納した場合の明け渡し条項を違法とする初判断を示した。詳細と、判決による影響について井上義之弁護士に話を聞いてきた。

②「この事件は、賃貸物件に関して家賃の保証会社と借主（消費者）との間で定められた契約条項が、消費者の利益を一方的に害する条項の無効を定める消費者契約法 10 条により無効であるかが争われたものです。

最高裁は、借主が賃料等を 3 か月分以上滞納した場合に、保証会社が履行を催告することなく賃貸借契約を解除できるとする条項（①条項）と、賃料等の 2 か月分以上滞納、建物を相当期間利用していないと認められるなど 4 つの要件を満たす場合に、保証会社は、物件の明渡しがあったものとみなすことができる条項（②条項）が、無効であると判断しました」（井上義之弁護士）

③ポイントは 2 つ。

「無催告で賃貸契約を解除できるという条項」と「要件を満たした場合は明渡しがあったものみなされるという条項」のそれぞれが無効とされた。

「解除に関する民法上の原則的ルールは、解除前に履行を催告しなければならない、というものです。

しかし、賃貸物件の契約書では、家賃滞納などがあった場合に貸主が無催告解除できる旨が規定されていることがあります。最高裁は、昭和 43 年に、そのような条項について、催告をしなくても不合理とは認められない事情が存する場合に無催告解除を許す趣旨の規定であると限定的に解釈する限度で有効と判断していたのですが、この事件では①条項に昭和 43 年判例の射程が及ぶかが問題となりました」（井上義之弁護士）

④「最高裁は、本件で解除権を有するのは貸主ではなく家賃の保証会社（連帯保証人）であり、保証会社が貸主に保証債務を履行し貸主との関係で借主の賃料等の支払義務が消滅した場合でも無催告で解除できる点で昭和 43 年判例とは内容が異なること、及び、昭和 43 年判例のように解釈による限定を加えて有効とした場合、契約書の文言だけではその意味するところが不明確な条項がそのまま使用され消費者の利益に反することを理由に、①条項を無効と判断しました」（井上義之弁護士）

⑤ではこの条項が無効となったことによる影響を聞いてみた。

「確実に契約を解除したい家賃の保証会社としては、なんら限定のない無催告解除条項ではなく、催告をしなくても不合理とは認められない事情を具体的に明確化した無催告解除条項を契約書に盛り込みつつも、可能な限り催告してから解除する、といった対応が必要になると考えられます」（井上義之弁護士）

⑥次に 2 つ目の家賃を 2 ヶ月以上滞納し、さらに相当期間建物を利用していないなどの 4 要件を満た

した場合は、物件を明け渡したとみなされるといふ条項が無効になった理由を聞いてみた。

「最高裁は、②条項が適用されると貸主との関係では建物の使用収益権を失っていないのに保証会社の一存で借主の使用収益権が制限されること、借主が法律上の手続によることなく貸主によって明渡しを実現されたのと同様の状況に置かれること及び 4 要件の一部が不明確でどのような場合にこの条項が適用されるのかを的確に判断できないことを理由に、②条項を無効と判断しました」（井上）

⑦最後にこの条項が無効となったことによる影響についても聞いてみた。

「最高裁の判断はこの事件限りのものであり、およそすべての明渡しみなし条項を否定するものではありませんが、保証会社が単独で明渡しみなし条項を適用して家賃滞納発生時のコストを節約するのはなかなかハードルが高いといえそうです。形式的には借主に有利な判断ではありますが、事実上、借主が保証会社に支払う保証料が増額されるなどの影響が出てくる可能性もありそうです」（井上）

いずれにせよ保証会社の審査は厳しくなりそうです。

5. ■ 仙台・分譲マンション建て替え訴訟、住民側の請求棄却 河北新報 2023 年 2 月 20 日

<https://kahoku.news/articles/20230220khn000035.html>

概要

①仙台市内の分譲マンションにコンクリートの強度不足などの重大な欠陥があったとして、管理組合が施工・販売業者とゼネコンに建て替え費用など約 1 3 億 3 4 0 0 万円の損害賠償を求めた訴訟の判決で、仙台地裁は 2 0 日、原告側の請求を棄却した。

②裁判長は、2 0 年が経過すると賠償請求権が消滅する民法の「除斥期間」の規定を適用。施工・販売業者がゼネコンからマンションの引き渡しを受けた 1 9 9 7 年 9 月下旬を起算点とした上で、原告が提訴した 2 0 1 8 年 9 月には請求権が消滅していたと結論付けた。

③マンションは 8 階建て全 4 1 戸。1 5 年の大規模修繕時に 2 万枚以上のタイルの浮きやひび割れが判明。その後、スリーブと呼ばれる部材に計 2 0 カ所以上の穴も見つかった。

4. ■ 欠陥工事でも「20 年の壁」？ 除斥期間の適用焦点 河北新報 2023 年 2 月 19 日

<https://kahoku.news/articles/20230218khn000032.html>

概要

①マンションは 8 階建てで 1 9 9 7 年に完成し、2 0 1 5 年の大規模修繕時に構造上の問題が判明した。さらにコンクリートの強度が法令の設計基準を大幅に下回るなどの欠陥が見つかった。住民らは 1 5 年以降、企業側に安全確保を求め続けてきたが、企業側は建物の一部補修工事をするにとどまった。住民らは引き渡しから 2 0 年が過ぎた 1 8 年、仙台地裁に提訴した。

②原告側は、住民が構造上の欠陥を見抜くことはできず、1 5 年に問題が発覚するまで訴訟の提起は著しく困難だったと主張。

一方、企業側は物件の引き渡し時点から除斥期間が進行しているなどとして争っている。男性は「企業側は実効性のない方策を提案して住民をなだめすかしながら、2 0 年が過ぎるのを待っていたのでは」と

いぶかる。

③除斥期間の適用を巡っては、2004年の筑豊じん肺訴訟の最高裁判決など、起算点を加害行為ではなく被害が出た時点として救済を広げた例外的な判断がある。

旧優生保護法（1948～96年）下の不妊手術を巡る国賠訴訟でも、高裁段階では除斥期間の適用を制限し、賠償を命じる判決が相次ぐ。

④代理人弁護士は「建築の素人である住民が、何のきっかけもなく構造上の欠陥に気付くのは困難。除斥期間の適用が制限された事例と同様の判断を期待したい」

3. ■ 伊勢志摩リゾートマンション鉄筋爆裂現象続々、1・5キロ落下も読売 2023年2月17日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20230217-OYT1T50096/?from=smtnews>

概要

①三重県志摩市のリゾートマンションで、建築時の施工不良が原因とみられる天井の剥落はくらくが相次ぎ、施工会社などとトラブルになっている。住民たちで作る管理組合は近く、津地裁に修理費用を求めて訴訟を起こす方針だ。

②志摩市の観光スポット・大王崎の近くに立つ「ロイヤルヴァンベル志摩大王崎」。

1997年に完成した鉄骨鉄筋コンクリート造りの14階建てで、120戸。準大手ゼネコンの住友建設（現・三井住友建設）が施工し、大手住宅メーカーの大和ハウス工業が分譲。主に別荘として使われているが、定住している人もいる。

③施工不良は分譲から4～5年後には明らかになった。鉄筋を覆うコンクリートの厚さが建築基準法施行令の規定より薄い「かぶり厚さ不足」が原因となり、鉄筋に水分が浸透。さびて膨張した鉄筋が、コンクリートを押し剥落させる「爆裂」と呼ばれる現象が廊下やベランダで相次いだ。

④両社は2009年に施工不良を認めて、住友が無償で修理。しかし、20年頃から再び剥落が起きようになった。21年7月にはベランダで重さ約1・5キロのコンクリートの塊が落下。組合の求めに応じ、住友側は無償修理の準備を進め、調査により数十か所の不具合を発見。しかし、昨年6月になって、突然現地事務所を残して撤収した。

⑤住友側は、完成から20年以上が経過したため、「不法行為から20年で損害賠償請求権が消滅する除斥期間に当たる」として無償修理を拒否しているという。

組合側は今後約20年間に計3回の修理工事が必要だとして、その費用約2億8000万円を求め損害賠償請求訴訟を近く津地裁に起こす方針だ。

弁護士は、「マンションには50年程度住むことが考えられる。今回の剥落も施工不良が原因で、除斥には当たらない」と主張している。

⑥三井住友建設は取材に対し、「詳細は差し控えるが、法律に基づいて対応している」と回答。大和ハウス工業は「住友側と協議中のため、詳細は答えられない」

2. ■ 自宅マンションは愛人へ…」父の遺言内容と異なる遺産分割は可能か 2023年1月12日

<https://news.livedoor.com/article/detail/23533053/>

概要

①弁護士法人菰田総合法律事務所の國丸知宏弁護士が事例をもとに解説します。

「父の相続人は私と母の 2 人です。父は遺言を作成していたようで、確認したところ、①自宅マンションは交際相手 B 子に遺贈する、②預貯金その他残りの財産はすべて息子である私に相続させる、③母には何も相続させない、という内容」

B 子さん（父親の交際相手）…自宅マンション（3000 万円）

A さん（相談者）…その他（預貯金 1000 万円）

A さんの母親…なし

②A さんの両親は 20 年程前から別居しており、以降、A さんの実家の父親名義のマンションには、母親がひとりで暮らし、父親は別に家を借りて交際関係にあった B 子さんと一緒に暮らしていたとのこと。

③遺贈の放棄は可能です。

包括遺贈の放棄の手続は、相続放棄と同様に、自己のために包括遺贈があることを知ったときから 3 カ月以内に、家庭裁判所に申述をしておこないます。

特定遺贈の場合、受遺者は、いつでも遺贈の放棄をすることができ、その効力は、遺言者の死亡の時に遡って生じます。なお、遺贈の承認や放棄をおこなった受遺者は、これを撤回することはできません。遺贈の放棄の方法に定めはないので、口頭での放棄も可能ではありますが、後々のトラブルを避けるためにも、書面による遺贈の放棄をおこないましょう。

④B 子さんが遺贈を放棄したことにより、自宅マンションの遺贈は最初からなかったことになりました。A さんは、遺言と異なり、母親にすべてを相続させたいと考えています。遺言と異なる遺産分割をおこなうことは可能でしょうか。

（1）遺言執行者がいる場合

遺言執行者が遺言と異なる遺産分割に同意した場合には、その遺産分割は有効となります。通常は、相続人全員が遺言と異なる遺産分割を望んだ場合、その内容が遺言の趣旨に反しないものであれば、遺言執行者はこれに同意するため、遺産分割は有効となります。

（2）遺言執行者がいない場合

遺言書において遺言執行者が指定されていないときは、相続人全員の合意があり、受遺者がいる場合には、受遺者による遺贈の放棄の意思表示があれば、遺言と異なる遺産分割をおこなうことが可能です。これは、遺産分割において、相続人の自由な意思を尊重するという理念があるためです。

⑤遺言と異なる遺産分割をおこなう場合には、遺言書の記載と異なる人が財産を取得することになるため、遺言書を用いて手続を進めることはできません。遺言書が存在しない場合のように、遺産分割協議書を作成し、その協議書を用いて手続をおこなうこととなります。A さんと母親は、母親が財産をすべて取得する旨の遺産分割協議書を作成し、無事に預貯金や自宅マンションの相続手続を終えました。遺産分割協議をおこなう際には、協議書の作成が必要となります。協議の段階から専門家に依頼すると、スムーズに進めることができるでしょう。

1. ■ マンション斜面崩落、女子高生の遺族が神奈川県を提訴…カナロコ 2023 年 2 月 3 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20230203-OYT1T50238/?from=smtnews>

概要

①神奈川県逗子市池子で2020年2月、マンション敷地内の斜面が崩れ、土砂に巻き込まれた女子高校生（当時18歳）が死亡した事故で、遺族が3日、県を相手に計150万円の損害賠償を求め、横浜地裁に2日提訴した。

②訴状では、県の委託業者が事故の約2週間前、土砂災害特別警戒区域の指定を判断するため、斜面周辺を調べていたにも関わらず危険を察知できなかったことは、法定水準の調査を怠っていたと指摘。事故の前日にマンションの管理会社から斜面の異常を知らせる報告を受けた後も、県の担当者が現場を確認したり、危険を啓発したりしなかったとしている。

③事故を巡っては、遺族がマンションを区分所有する住人らに損害賠償を求める訴訟も起こしている。

団地再生等

3. ■いなさん団地だより① 稲毛海岸三丁目団地管理組合 2023年2月号

<https://chibaminato.jp/matome.php?id=2630>

概要

- ①昨年9月号の本紙で取り上げていただきました稲毛海岸三丁目団地管理組合法人です。今月から数回にわたって今年5月に創立55周年を迎える当団地が抱える居住者の高齢化、建物や設備の老朽化、空き家問題などに対する取り組みをご紹介します。
- ②当団地では築20年を過ぎた頃から建て替えの機運が高まりましたが、バブルの崩壊等を経て断念。再生に舵を切り、築80年を目指して若い世代を呼び込み、世代交代も含め住環境を再生することが総会で決議された経緯があり、今回ご紹介する「稲三サポートの会」はそのような中で行われた大規模修繕工事時に誕生した組織が母体です。
- ③この工事では居室内の家具の移動や整理が伴い高齢者のお宅では困難を伴うものでした。そこに登場し手助けを行ったのが団地内居住者有志で組織された「お助け隊」でした。工事終了後にはこのまま終わるのはもったいない、継続したいとの声が上がリ、自治会の組織としてサポートの会は誕生しました。
- ④設立にあたっては幸町1丁目の取り組みを参考にさせていただきながら「団地内に居住する高齢者や身体の不自由な者など、誰もが安心して暮らせるコミュニティにするためのサポート活動を推進する」とその目的を会則に定め、自治会からの援助、千葉市の補助金制度、ならびに千葉銀行が行なっている「ちばぎんハートフル福祉基金」を活用してPCをはじめとした必要な設備を整え、管理組合からは事務所の提供を受け、2018年4月に正式に発足しました。

2. ■『限界ニュータウン 荒廃する超郊外の分譲地』吉川祐介著朝日 2023年2月11日

概要

- ①1970年代には千葉県北東部の北総台地に小規模の分譲地が数多く造成され、後には少数ながら住宅も建てられた。本書はそこに移り住んだ著者が、なぜこの地域に荒廃した分譲地が多いのかという疑問から出発し、取材を重ねた成果をまとめたものだ。
- ②近くに鉄道の駅どころかバスの便すらろくになく、都心に通うには困難な場所なのに造成されたのは、成田空港の開港を当て込んだからだった。国際空港ができれば、都心から離れていても連動して地価は上がるといらんだわけだ。つまり実際に住むというよりは、むしろ投機目的の開発だった。
- ③それから半世紀近い年月を経て、首都圏の鉄道網や高速道路網の整備が進んだ。成田空港の開港に伴い、アクセスを改善するための鉄道や高速道路も新たに建設された。だが、その恩恵は千葉県北東部にまで十分及ばなかった。鉄道はせいぜい単線のJRがあるだけで、電車も1時間に1、2本しかない時間帯が大半。しかも分譲地は駅から遠いときている。市場価格は暴落し、多くの土地が空き地のまま荒廃するのは必然のなりゆきだった。

④本書が逆説的に示すのは、どれほど自家用車が普及しようが、大都市の郊外では鉄道と住宅の結びつきが強くなければ街として発展しないという教訓にほかならない。（書評：原武史 政治学者）

1. ■進化系・昭和の団地」農園、イベント、ペット可で住民交流促進 2023年2月4日

https://www.sankei.com/article/20230204-Y3YDK5WCJ5PLLNCUEXOLZDD3QI/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①昭和の団地の良さとITを掛け合わせたリノベーション団地が、入居待ちの絶えない人気物件となっている。ポイントは、住民交流を後押しするマネジャーの存在だ。住みやすさは建物（＝ハード面）だけでは成立しない。良質なコミュニティづくりというソフト面への注目が高まる。

②幅55メートル4階建ての団地が、5950平方メートルの広い敷地に2棟並ぶ。埼玉県草加市新田駅徒歩約8分の立地に建つ。昭和46年に公社社宅として建てられた物件が、平成30年「ハラッパ団地・草加」（全55戸）として再生した。1戸の専有面積は52平方メートルで1LDKまたは2DK。団地内に保育園を併設し、入居者は30代ファミリー層と出産を想定しているカップル層が中心だ。夫は都内や地元企業の会社員、妻はパートで働く人が多いという。ドッグランもあり、4割の住民がペットを飼っている。

③一昨年末、不動産管理会社のアミックス（東京都中央区）がライフスタイルをデザインするハウスコム（東京都港区）と提携。同団地に、月1回のイベントを企画運営する2人のコミュニティーマネジャーが配置された。

取材日の日曜。敷地内の農園では親子が土を耕し、集会室前の広場では「ガンバレ！」「いい音！」の掛け声。25人が参加して餅つき大会が行われ、つきたてを雑煮やあんころもちにしてほおぼっていた。「昔の良い風習、季節行事。子供たちの思い出に残る催しをやっていきたい」と、マネジャーの町田国大さん（40）。「道具や材料は用意しますが、主体は住民の方々。毎回率先してくれる料理上手なお父さんもいて、いい雰囲気醸成されている」

④「住民からのアイデアもお待ちしています。家族世帯の一方、住民の33%を占める单身者にも役立つような場の活用、企画も考えてみたい」。催事の告知や申し込みなど、担当者と住民間のやりとりはLINE。この日も「炊飯器が足りない」と呼びかけると、すぐに3台が集まった。

⑤ほぼ毎回参加している2児の父親、安部恭平さん（34）は「子供服のお下がりをいただくなど、住民同士が親しくなるきっかけになっている。都内から転居したが、住戸の内装もリノベされてオシャレっぽく、保育園に優先的に入れるのが決め手になった」。

⑥「今日は妻の友人を紹介してもらい、娘（6歳）が楽しんでいるのでよかった」と剛さん。昨夏、男性好みの「スパイスカレー」企画で父親の参加が増え、「ご近所デビュー」の場ともなった。

⑦築古物件であり、長く居住してほしい意向で、家賃は周辺相場よりも抑えめの月額7.5～8.5万円（変動あり）。取材時も2世帯が入居待ちをしていた。

⑧国土交通省では今年度、地域コミュニティづくりに取り組む不動産関係業者を表彰する「地域価値を共創する不動産業アワード」を創設。応募97社のうち3～4割が集合住宅関連の取り組みという。3月中旬には初の表彰式が行われる。（重松 明子）

リゾートマンション

2. ■リゾートマンションの人気再燃…価格 20 倍！移住への期待も 2023 年 2 月 20 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/000288445.html

概要

①かつての価格に比べ、20 倍の値段が付いた物件も。新潟県湯沢町でリゾートマンションの人気が再燃する訳とは。

1980 年代後半から 90 年代前半に起こった空前のスキーブーム。当時、一冬 600 万人が訪れた“越後湯沢”には今もバブル期の勢いで建設された 57 棟のリゾートマンションが立ち並んでいます。しかし、かつてはバブル崩壊とスキー客の減少などにより、数千万円で販売されていた物件が 10 万円にまで暴落。負の遺産「負動産」と揶揄（やゆ）されたこともありました。

②そのリゾートマンションが新型コロナ禍以降、人気が再燃。20 倍の値上がりをした物件も一部で出始めているといいます。

状況を一転させた理由の一つはワーケーション利用客の増加。大浴場やワーキングスペースなどの共用施設の充実に、普通のマンションより魅力を感じる人が多いといいます。去年 12 月の賃貸契約は前年の 2 倍に近い約 60 件にまで増加したということです。そして、もう一つの理由が近年、世界中で普及している「民泊ビジネス」を取り入れたことです。

③富士岡翔太さん：

「この物件で言うと、オーナーが購入、民泊の管理会社が借り上げて運営しながら、オーナーが売り上げと連動した賃料を受け取る仕組み」

湯沢町には民泊を受け入れているリゾートマンションが 2 棟あります。130 室のうち、50 室が民泊用というこちらでは、ファミリータイプの料金がこの時期は 1 泊 2 万円ほど。先月の稼働率は 80%で、売り上げも前の年の 2 倍に。

賃貸・宿泊が好調になると同時に、購入を希望する人も増え始め、以前は 10 万円だった 1K の物件が 200 万円近くに高騰した物件もあるといいます。

「中長期の利用から湯沢町への移住者が増え、町全体の活性化するきっかけにできれば」新たなステージに入ったリゾート地の越後湯沢。今後、町の活性化につながるのでしょうか。

1. ■狙われたリゾートマンション、新たな「悪質商法」の手口吉川祐介 2023 年 2 月 12 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/305292>

概要

①不要な不動産の処分を謳うサービスも増えています。

無償譲渡先の募集・斡旋を行うサービスや、有償で負動産を引き取るサービスなど、その手法はさまざまです。いずれも売主に対して「高値で売れますよ」などと売却を誘うものではなく、あくまで不要な不動産を

「手放す」ことに主眼を置いたサービスです。

②注意しなくてはならないのは、このような「負動産買取」を謳う業者の中にも、高額の手数料を徴収する会社が存在することです。手数料の内訳や根拠がきわめて不透明で、本当にその負動産を「処分」するのに必要なのかも疑わしいような料金を請求してくるケースも見受けられます。

この手口は、私が調査のフィールドにしている限界ニュータウンよりも、全国の別荘地や、市場価格が大幅に下落してしまった古いリゾートマンション、また所有権の登記を伴う「会員制リゾート施設の会員権」の所有者に向けて、近年広がりがつつあるのです。

③古くなったリゾートマンションの中には、1万～10万円という価格で売りに出されているものが少なからず存在します。リゾート地であるために居住用物件としての需要が限られており、それでいて供給数が多いために、市場価格が崩壊しているのです。

④「会員制リゾート施設の会員権」は土地や建物を複数の会員で区分所有する権利のことです。各区分所有者が年会費などの形で費用を負担し、施設を管理しながら利用するのが一般的です。こうした会員権の中には、施設の運営自体が停止、あるいは運営会社が倒産してしまい、建物は事実上廃墟と化しているものがあります。このような会員権を所有していても、ただリスクと納税義務を背負わされるだけです。もはや価格が付けられるような商品ではありません。「負動産の買い取りをいたします」と銘打ったダイレクトメールが頻繁に送付されます。

⑤これら業者のパンフレットをよく読むと、その買取金額は1万円程度とされていることが多いのです。その一方で、「所有権移転費用」「処分費用」などさまざまな名目で費用が必要とされ、さらに管理費を要する物件であれば数年分の管理費の納入も求められ、結果として数十万～数百万円に及ぶ金銭を「売主」が負担することで「買取」してもらえることになっています。

⑥大阪府吹田市の「M社」というある業者は、新潟県湯沢町のあるリゾートマンションの前所有者から「負動産」の買い取りをする際、処分手数料のほかに数年分の管理費を受け取っておきながら、自社へ所有権を移転した後、いっさい管理組合に管理費を納入することなく滞納し続けていました。

同マンションは現在でも市場価格100万～200万円くらいで、地元の仲介業者でも普通に扱うマンションです。ところがその前所有者は、M社に100万円以上もの手数料を支払い、所有権を移転させてしまったのです。

⑦その後、同マンションの管理組合は、いくら滞納分を請求しても、まったく管理費を納入しようしないM社に業を煮やし、M社所有の部屋を競売にかけました。

最終的にはそれを管理会社が落札し、所有権をM社から取り返す形で、管理費の滞納を打ち切るという荒療治に出ざるを得ませんでした。これは、近年の湯沢町内のリゾートマンションにおいて、一般の管理費滞納者に対しても同様に行われている手段です。

⑧不動産共有型の会員制リゾートの登記事項証明書を見ていると、M社に移転された共有持分を目にすることがあります。この商法は、従来の手数料詐欺型の商法と異なり、その買取サービスの利用者自身に被害者の自覚がない点が、問題の解決を困難にしています。

2023年1月現在、M社はすでに会社としての実態はなく、吹田市にあった事務所も退去していて連絡が取れない状態です。管理者を失った会員制リゾート施設では、M社名義の所有権や共有持分は今も放置されたままで、それがどれほどの数に及んでいるのかは不明です。

⑨しかし、このような極めて不透明な手数料の徴収と、法人名義で放置することを前提とした所有権移転登記が横行するようになれば、ただでさえ昨今問題になっている「所有者不明土地」のさらなる増加を

招く恐れがあります。所有者不明土地の増加を後押しするような商売手法は許されないものであると思います。

また、手数料を徴収しながら、実際には所有権移転を行わない、完全な詐欺行為を働く者が現れないとも言いきれないのです。

空き家問題

4. ■ 空き家問題深刻化一方で、新築マンション&一戸建てラッシュ続く 2023年2月4日

<https://gendai.media/articles/-/105251>

概要

①ベストセラー『未来の年表 業界大変化 瀬戸際の日本で起きること』は、製造・金融・自動車・物流・医療などの各業界で起きることを可視化し、人口減少を克服するための方策を明確に示した1冊だ。

②空き家問題が深刻化しているというのに、新築のマンションや一戸建て住宅の建設が続いている。

「住宅市場に関しては、人口減少と歩調を合わせて需要が減っていくわけではない」との見方がある。人口が減少しても世帯数は増えていることが根拠だ。だが世帯数を押し上げているのは一人暮らしだが、その多くは住宅を新規に取得するとは言い難い高齢者だからである。2020年の国勢調査を見てみると、一人暮らし世帯の総数は2115万1042世帯（一般世帯の38.0%）で、このうち65歳以上が671万6806世帯と約3割を占めている。

③むしろ、30代~40代といった住宅購買年齢層の減少ほど住宅需要が目減りしない理由は、相続税対策需要の高まりだ。

不動産を取引する際の時価（実勢価格）より相続税がかかる基準となる価格（相続税評価額）が低いことから、相続税の負担を減らす節税方法として不動産の購入は広く知られている。地方に住む富裕な高齢者が東京や大阪の中心地にあるタワーマンションを購入するといった例は珍しくない。こうした富裕層の動きは、投機家による買い占めと並んで都心マンション価格の異常なまでの高騰を招く一因ともなっている

④だが、住宅を購入する若い世代が減る以上、いつまでも新規の住宅数を増やし続けることはできない。国交省の資料によれば、持ち家の保有率は29歳までの9%に対して、30代が24%、40代が49%だ。結婚などを契機として30代で住宅取得を考え始める人が多いということである。

⑤だが、30代前半は今後30年で約3割少なくなる。これはほぼ「確定した未来」だ。

そうでなくとも、これから住宅を取得する年齢となる若者の間ではシェアリングエコノミーが定着してきている。少子化で相続人が少なくなり、一人で何軒もの住宅を相続する見通しとなっている若者も少なくない。需要はどんどん減っていくのである。（つづく）（河合 雅司作家・ジャーナリスト）

3. ■「空き家投げ売り」地方で激安中古住宅が買える訳 梶田 拓也 2022年9月19日

<https://toyokeizai.net/articles/-/618150>

概要

①「空き家」で儲ける！ 驚異の利回り 100%不動産投資術』の著者陣が解説する。

都心では「バブル再来」といっても過言ではないほど、不動産価格が高騰しています。「不動産価格指数」（国土交通省）の最新データによれば、区分マンションの価格は 2010 年を 100 とした場合、2022 年は 178。10 年前に 4000 万円で買った中古マンションが、今は 7120 万円ということになります。東京 23 区における新築マンションの平均価格は、2016 年には 6629 万円だったものが 2022 年には 8449 万円。

②群馬県北群馬郡にある戸建ては、JR 上越線の駅から車で 11 分。築 30 年で土地の広さは 180.02 平方メートル、建物の延べ床面積は 103.27 平方メートルと、広々とした 4LDK です。築 30 年ですが室内はリフォーム済み。にもかかわらず、物件価格は 150 万円と廉価です。地方の家が安いのは、単純に居住者が減って家が余っているからです。

③今、私たちはそういった家を引き取って賃貸人を探すという空き家の利活用ビジネスをやっていますが、「どれだけ安くてもいいから売却したい」というニーズは高まるばかりです。地方で空き家が増えている理由は、主に「核家族化」と「人口減少」だといわれています。東京へ出た子世帯が住宅価格の高騰に苦しむ一方で、地方に残された親世帯家は空き家になり、売っても二束三文……なんとも極端な二極化が、今この日本で進んでいるのです。

2. ■「日本の空き家問題はほぼデマ」データが示す根拠 沖 有人 2022年4月17日

<https://toyokeizai.net/articles/-/582125>

概要

①この空き家の基となる 5 年おきに行われる「住宅・土地統計調査」の空き家の定義はその想像とは異なっている。入居者が募集されている賃貸住宅、売りに出されている住宅、通常は住んでいない別荘が含まれているのだ。国土交通省の「令和元年空き家所有者実態調査」によると、それらは 43%（二次的住宅・別荘用 25.8%、貸家用 4.4%、売却用 12.8%）もある。つまり、何らかの形で利用されている住宅で、それほど問題視する対象ではない。

②それ以外で最も多いのは、物置として利用しているケースで 23%。建て替え・取り壊し予定や、転勤で長期不在なども入れると、何も利用される予定のない空き家は 2 割を割り込む。いちばん多いケースは親の実家を相続したものだ。先ほどの物置はほとんどこれで、地方・郊外で多く売却などの対応が放置されている遺品整理も何もしないという選択は「実家のトランクルーム化」を意味する。固定資産税を月 1 万円程度のトランクルーム代と考えたと相続した財産で当面まかなえてしまう。

③野村総合研究所が 2015 年に出した空き家率予測は 2033 年には空き家率が 30%を超えるというものだった（2013 年の実績値は 13.5%）。しかし、この予測は大きくはずれた。2018 年の空き家率を 16.9%と予測していたが、実績は 13.6%。住宅ストックは約 180 万戸増えたが、世帯数は 150 万世帯以上増えていて、空き家は 26 万戸しか増えなかった。人口は減っても、まだ世帯数は増えているし、

住宅との対比は世帯数である。

④また、この 5 年間の着工戸数は 466 万戸だが、住宅ストックが 180 万戸しか増えないのは、滅失（取り壊し）が 286 万戸あることになる。要は、世帯数予測と滅失戸数予測が正確にできていないだけだ。実際に増えた空き家総数は 26 万戸だったのに対し、180 万戸多い 206 万戸と予測し、約 8 倍も違った。この予測差は桁外れに大きい。

④これ以外で引用されるのが、TAS という会社の空室インデックスだ。

数十%にも及ぶこの数字は賃貸住宅経営が立ち行かないように見える。しかし、この数字は通常では考えられない変な計算で算出されている。それは満室物件を除いて空室率を計算するというものだ。A 物件の総戸数が 10 戸で空室 3 戸、B 物件総戸数の 20 戸で空室無しとすると、B 物件を除くので、空室率は 30%となる。しかし、実質は 10%だ。住宅 REIT の空室率は 4%程だし、日本賃貸住宅管理協会の空室率（2020 年度下期）は 3%程だ。

⑤実際、東京都の 2018 年時点の空き家率減少が明らかになった。

5 年前の 10.9%から 10.4%に 0.5%下がった。たった 0.5%と思われるかもしれないが、これまで 5 年ごとに 1%ずつ上がってきた過去から見ると、逆回転の様相を呈する。これを証明するように、家賃は値上げされているのが現実である。

⑥例えば、世田谷区の「世田谷区空家等実態調査」によると、調査した 1492 件中 8 件が「特定空き家」に該当していたという。率にして 0.5%だ。

⑦これらの結果から、空き家問題はデマに近い情報にすぎない。

それよりも問題は築古のストックが今後急増することだ。また、そのストックの構造も木造から鉄筋コンクリート造に割合がシフトしていく。滅失することもなく残っていくが、快適に住める住戸は減っていく。

⑧イギリスでは大きな地震はほとんどない。建物がそれに耐える必要もなく、状態が大きく変わることもないから、利用し続けることができるが、日本ではそうはいかない。古い住宅はそれなりに傷んでしまうので、諸外国と比較しても意味がない。

⑨世帯数は増え続けているし、一定量の滅失があるので、需給はタイトになる可能性のほうが明らかに高い。だからこそ、空き家よりも古い住宅ストックが増えていくことが問題であり、そこに住み続けられるかを問題視すべきである。

快適に住める環境とするには、リフォームがコスト高であるわりに物件自体に魅力（立地や外観など）がない。つまり、新しい家が必要だということで、空き家問題とはまったく逆の答えになる。その認識に立たないと、新規供給が減り、需給バランスがいつそうタイトになり、その結果として私たちは持ち家価格（とくにマンション）の高騰と家賃の上昇に苦しめられることになってしまう。

1. ■ 実家が迷惑施設化「7 戸に 1 戸空き家」日本の大問題大野 和幸 2021 年 10 月 11 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/461095>

概要

①『週刊東洋経済』2021 年 10 月 11 日発売号では「実家のしまい方」を特集。

野村総合研究所は 2038 年の予想として、2 つのシナリオを用意している。

ひとつが空き家の取り壊し（除却）が進み、除却率 83.2%を前提に置くシナリオ①。もうひとつが、施行

前の除却率 30.2%を前提に置くシナリオ②である。

①なら 2038 年の空き家数は 1356 万戸、②なら 2254 万戸で、後者では空き家率が 31.0%に跳ね上がる。3 戸に 1 戸近くが空き家だ。

②問題なのは、定義で言うと、空き家のうち、賃貸用や売却用、別荘などの二次的住宅を除く、「その他の住宅」だ。全体の 41.1%を占め、「入院などのため長期にわたって不在の住宅」「建て替えのために取り壊す住宅」「区分の判断などが困難な住宅」などが、これにあたる。

③共同住宅が 56%で、一戸建てが 37%。所有者別を見ると、60 代以上が 78%を占めている。このことから、都市ではマンションやアパート、団地で、郊外では戸建て住宅で、高齢者が空き家の所有者となっていることがわかるだろう。

④都道府県別で見ると、空き家率のワーストランキング（2018 年）では、1 位が山梨県（21.3%）、2 位が和歌山県（20.3%）、3 位が長野県（19.5%）である。甲信越や四国で空き家の比率が高いことがわかった。ちなみに空き家率の低いベストランキングでは、1 位に埼玉県と沖縄県（ともに 10.2%）が並んでいる。

⑤法制度の整備などで「空き家への関心は高まったが、まだまだ取り組みが進んでいない」とくに空き家バンクでは、登録する物件数が少ない、居住希望者のニーズとマッチしない物件が多い、などの課題がある。また、営利で行う民間の不動産業者と違い、空き家バンクは仲介に関与せず、当事者同士で交渉する必要があるなどの問題も明らかになった。空き家を通じ移住を促進したい地方と、あえて望んではいない都市との温度差も指摘されている。

⑥実家を処分するなら、売るか、貸すか、活用するかだ。

活用なら、リフォームをして、自分で住むか、店舗などに変える選択肢もある。地方では古民家カフェなどに改装したり、コロナ後を見据えて民泊などに転じる手もなくはない。

一戸建ての場合、古い家を壊して更地で売るか、そのまま売るかは悩ましいところ。売る側は「買い手が土地のみか戸建て付きか、選べるように販売したほうが売却できる確率は高い」と解説する。解体費用も通常は 100 万円以上かかり、売却代金から差し引かれるので、注意が必要だろう。

売買価格が安い分、仲介手数料も安くなり、それを避けて、不動産業者も積極的に扱いたがらない。

⑦行きつくところ、空き家問題とは、国の住宅政策が限界にきていることと重なっている。高度成長期からの「造りっぱなし」の政策から、人口減少に転じて、なお発想が抜け出し切れていないからだ。

日本ではすでに住宅総数（約 6200 万世帯）が総世帯数（約 5400 万世帯）を上回っている（2018 年、国土交通省調べ）。単身世帯の増加によって、人口減でも世帯数は 40 万～50 万のペースで増えているが、同時に毎年 80 万～90 万戸の新規住宅が着工されている。住宅ローン減税をはじめ、政策面での支援も相変わらず手厚い。

今後は中古住宅の流通や利活用を増やすと同時に、空き屋の除却などを進める政策を一段と進めていくべきだろう。空き家問題とは“老いる”日本が向き合い、少しでも解決せざるをえない大問題なのである

その他

6. ■ 8500 万円高級マンション 35 歳エリート会社員、ヤバすぎる素顔① 2023 年 2 月 9 日

<https://gendai.media/articles/-/105344>

概要

①ある高級小規模マンションの管理員が見舞われた、ゴミ出しに関するエピソードを紹介する。

②最も安い部屋でも 8500 万円はするいわゆる高級分譲マンションで、オーナーさんが投資用に購入して賃貸に出されている住戸と、ご自身で購入して住まわれている方が半々くらい。ですので住民の入れ替わりはそれなりにありますが、セキュリティの高さが売りで住環境としてはかなり落ち着いているほうだと思います」

③五島雅弘さん（仮名・68 歳男性）は管理員歴 3 年。大手の音響機器メーカーでエンジニアとして定年まで勤め上げた後、第 2 のキャリアとして管理員の道を選んだ五島さんはゴミ置き場を巡って壮絶な住人トラブルに巻き込まれてしまった。

ある時期から、分別されていないゴミが集積所に出されるようになったという。

それまではどのゴミも基本的に正しく分別されていたのだが、「燃えるゴミ」の袋に明らかにビンや缶、ペットボトルが混じっているのだ。ゴミ置き場の入り口に“分別してください”と書いた貼り紙を掲示して、そのゴミ袋を置いていました。これまでは、数日以内にゴミの持ち主がこっそり引き取り、分別して再度ゴミ出ししてくれていたんです。でも、この持ち主はいつまで経っても引き取りに来ないんですよ……」

④1 週間ほど経過すると五島さんや他の管理員がゴミ袋を開封し、分別し直す。何度貼り紙を掲示してもこのようなずさんなゴミ出しが 1 ヶ月ほど続き、状況が改善されないため、五島さんは管理組合に相談し、このゴミ捨ての犯人を割り出すことになったそうだ。簡単に分かりました。ちょうどゴミの未分別騒ぎが始まった頃に入居された方で、30 代くらいの男性です。独身みたいでしたね」

⑤川上博さん（仮名・35 歳男性）管理組合が分別マナーを守るように注意したところ、なんと川上さんはまさかの「逆ギレ」を始めたという。（小島 拓不動産投資家）

5. ■ 8500 万円高級マンション 35 歳エリート会社員、ヤバすぎる素顔② 2023 年 2 月 9 日

<https://gendai.media/articles/-/105347>

概要

①彼は予想外の「逆ギレ」を見せる。

なんと「そもそもゴミを開封して個人情報を読み取る行為はプライバシーの侵害であり、言語道断だ」と猛烈に怒ってしまったのだそうだ。

②ゴミを開封したのは他にも理由があったんです。前に近隣の別のマンションで、未分類のゴミが原因で管理員がケガを負う事故がありました。一般ゴミに混じって危険物が捨てられていたことが原因だそうです。それからこのマンションでもゴミの分別についてチェックする目的で、管理会社が個別にゴミ袋を開封して確

認するというルールが定められたんです。危険物が混入していないかなど、ごく簡単にチェックするだけなので、開封すること自体は特に問題ないと思うのですが……」

③実は、家庭や職場から出たゴミは、集積所に出された時点で「所有権を放棄されたもの」という位置付けである。そのため、出されたゴミが正しく分別されているかどうか確認する目的で、管理員や清掃局の職員がゴミを開封して確認することは違法ではない。実際に、分別ルールに違反している個人を特定するために開封調査を行っている自治体も少なくないのだ。

④五島さんの所属する管理会社は川上さんのクレームに対し、分別のチェックに関しては業務の一環として理解を求めようとしたようだ。

しかし川上さんの怒りは、それだけでは収まらなかった……。五島さんによると、彼はマンション内で他にもトラブルを起こしていたという。「川上さんはかなりクセのある方でして……。エレベーターから降りる時に、子どもにぶつかって転ばせたのに謝らないとか、『真上の部屋の住民の足音がうるさい』と何度も何度も管理会社にクレームを入れるなど、いわゆる“モンスター住民”なんですよ」管理員からの再三の注意喚起にもかかわらず、川上さんはいまだにゴミを分別しないまま出し続けているようだ。

⑤「業務ですからゴミの分別チェックは続けていますよ。でも、川上さんとは鉢合わせないように気をつけていますね。もし見つかったら、何を言われるかわからないですから……」その後も一向に分別されないゴミと、会うたびに開封の件で文句を言うてくる川上さんに嫌気がさし、来年度の契約更新はしないつもりだという。

4. ■ マンションのメーターボックスとは？役割と注意点 北島 隆瑛 2023年2月22日

<https://journal.anabuki-style.com/meter-boxes-in-apartment>

概要

①メーターボックスの「倉庫」利用はNG。

その理由メーターボックスのスペースは共用部に該当します。メーターボックスは検針や点検のためのスペースであり、それ以外の使い方はできません。

②針や緊急時の点検等のため、メーターボックスには鍵がなく、入居者以外も開閉が可能なスペースです。したがって入れた物がいつのまにか紛失してしまう可能性がありますし、点検のため物を移動させる際に破損する可能性もあります。

物を入れることで検針の邪魔になります。

3. ■ 異常気象…マンション住人を襲う「設備トラブル」の悲劇 日下部 2023年2月19日

<https://gentosha-go.com/articles/-/47413>

概要

①「バイク置場不足」【事例：空き駐車場問題に理事長として奮闘】

10階建て4階／築32年54戸

全国のマンションでバイク置場の不足もまた深刻である。近年の新築マンションでは、バイク置場が設置さ

れているが、少し前まではバイク置場が設置されていないマンションが多かったからだ。

停めるところがなくエントランスに停めたら、出入りしづらく景観が乱れる、駐輪場の空きスペースに停めたら子供がケガをしそうになったなどのトラブルに発展しているのをよく見かける。また、車の駐車場や駐輪場は使用料を支払っているのに、なぜバイクは無料なのか、無断駐車へのクレームも多い。

②車の駐車場や駐輪場の空きスペース、陣内さんのマンションのように、機械式駐車場であれば固定装置をつけて転用したり、受水槽を撤去したスペース、広い通路、植栽の一部などが活用されるケースもある。くれぐれも避難通路の有効幅など消防法に配慮しながら検討したい。

③またマンションの建築許可条件に、「緑地面積の確保」がある場合も注意だ。敷地面積の数パーセントの確保を義務付けられることがあり、勝手に変更できない。立ち枯れした樹木の伐採撤去などをし、植栽の緑地面積を変更する場合は気をつけたい。

④屋外にある駐車場や駐輪場に屋根の設置を検討する際も注意が必要だ。屋根を設けることが、建築面積や床面積にカウントされ、増築行為になり役所への申請が必要な地域があるためだ。

⑤毎年のように、局地的な集中豪雨（ゲリラ豪雨）が全国各地で発生し、管理組合を悩ませている。すぐにできる対策として機械式駐車場の利用者向けに、一斉にパレットが上昇し冠水リスクを軽減する、「インターロック解除キー」の操作方法の勉強会を実施するのは有効である。

⑥もう10年以上前の話になるが、あるマンションで、インターロック解除キーの存在を住民が知らず、夜中に突然ふりだしたゲリラ豪雨のなか、機械式駐車場と車両が冠水するのを住民がただじっと見守っていただけということがあった。

⑦そのマンションでは、事故後、管理事務室内の見えやすい場所にぬいぐるみを置きその中にインターロック解除キーを入れる運用をしている。解除方法は念のため、写真で手順を写しラミネート加工したものを管理事務室内に掲示してある。

なぜぬいぐるみなのかといえば、管理事務室のキーボックスの中では、鍵の本数がありすぎ（一般的に100本前後ある）、あわてて探すとうからないこともあるため、住民のアイデアでそのような運用になったという。また事故後、管理組合で土や砂が不要な水で膨らむ土嚢を購入し保管している。

⑧すすめたいのが、「機械保険」への加入だ。そもそも水災害は支払い条件が厳しい。河川の氾濫や高潮だけでなく、ゲリラ豪雨の損害も対象とされるが、床上もしくは地盤面より45cmを超える浸水などの条件がある。もし水災害を担保する契約にしている、今回の事例のように、地下ピットのある機械式駐車場で被害があった場合、地下で起こっていることなので支払条件から外れてしまう。そのため、機械式駐車場を専用とした機械保険に追加で加入することで、機械式駐車場の水災害はカバーできることが多い。

⑨事故後、年間約5万円で別途、機械保険に加入した。

最近、そのマンションではまたゲリラ豪雨による冠水に見舞われ、機械式駐車場が故障した。さすがに車両の冠水被害はなかったが、その故障に対して1000万円の保険金がおりた。10年間で約50万円支払いはしているが、まさに備えあれば憂いなしとはこのことであろう。

⑩さらにこのマンションでは、以前から地下の下段を使うことを怖がる人が多く空きが続いていたが、時代の流れでより空き駐車場が増えたことにより、撤去し埋め戻しを検討しており、数ヵ月先の通常総会に議題としてかける矢先の再冠水であった。そのため、奇しくもこの保険金を撤去と埋め戻し費用の一部にあてることできた。なお、機械保険もさまざまな条件があるので比較検討すること、個々の車両保険への呼びかけも忘れずに行うようにしたい。

⑪事例でも、苦情が寄せられているマンションのインターネット接続だが、陣内さんのマンションでは、管理組合の一括契約タイプである。このタイプは、新築時に決められた事業者のインターネット回線が引かれ、プロバイダーの選択はできない。各戸で使用の有無にかかわらず、毎月戸数×使用料が請求され管理組合で一括払いが多い。その費用は管理費会計、つまり管理費の中から負担していたり、別途インターネット使用料として請求されていることが多い。全戸で契約するため、使用料が安いのが特徴である。

⑫しかし、工事不要で自宅のコンセントに差し込むだけで使えるホームルーターや、小型で持ち運びもできるポケット型 Wi-Fi などの普及、そもそも自宅ではスマホやタブレットで足りるため、インターネットは使用しないなど、使用していない住戸から不満の声があがることがある。一方で在宅ワークをしている人からは、仕事でこのアドレスを使用しているため、一括契約を解除されると困るという意見もある。

(日下部 理絵)

2. ■ マンション天井からの水漏れは多い！被害は火災保険で保証できる？2023年2月11日

<https://bousai.nishinippon.co.jp/14540/>

概要

①マンションで天井から水漏れする原因は複数あり、もっとも確率が高いのは洗濯機専用の蛇口と給水ホースが外れてしまうことです。その次が、バスタブに溜めるお湯をあふれさせてしまうこと、そして、給排水管のトラブルによって起きる水漏れがあります。

②④分譲マンションの場合は、共有スペースならオーナーや管理会社の責任にあたりますが、自宅の床下の配管については所有者の責任になるケースがほとんどです。

ただ、管理規定によっては床下の配管はオーナーや管理会社の責任となるケースもありますが、いずれにしても、給水管や排水管は定期的な点検が必要で、20年以上経過すると破損などのトラブルが発生しやすくなります。給排水管からの水漏れは、専門業者に依頼しても個所の特定に時間がかかるので面倒なトラブルになってしまいます。

③洗濯機の蛇口が外れて起きた水漏れ被害では、被害を受けた下の階では火災保険に付帯する「個人賠償責任特約」にて保証されます。ただし、これは特約なので加害者側が加入していなければなりません。もしも、加入していないなら自身の火災保険の「水漏れ」にて保証を受けることとなります。この場合も注意が必要で、水漏れに対して「家財も対象」にしていることが重要です。

そして水漏れを起こした加害者側ですが、破損が地震などによるものなら自身の火災保険で床や壁の修理が可能ですが、そうでない場合は故意でなくても「点検を怠っていた」とされると保証はされません。

④バスタブからの水漏れ被害も、下の階の被害者側は先の洗濯機の水漏れと同じく、火災保険に付帯する「個人賠償責任特約」にて保証され、加入していない場合は自身の火災保険（水漏れ）を使用して保証してもらいます。

一方で水漏れを起こした側は、うっかりミスなので自身の火災保険では適用外となります。火災保険の水漏れが適用されるのは「偶発的な事故による水漏れ」ですから、うっかりミスは適用されません。

⑤給水管や排水管のトラブルによる水漏れは、水漏れが起きた部分が共有部なのか専有部なのかで保証がこととなります。

共有部分からの水漏れなら、賃貸でも分譲でもオーナーや管理会社が加入する火災保険の「施設賠償

責任特約」で保証されます。オーナーや管理会社が加入する保険では特約を付けていないことはあり得ないので、ほぼ 100%保証されるといってよいでしょう。

一方で、専有部分の場合は自身の火災保険の「個人賠償責任特約」で対応します。

どこからが専有部分であるかの線引きがむづかしいケースもありますが、保険会社の調査員が特定してくれるので任せれば安心です。

⑥結論からいうと、加入している火災保険に「家財保険」と「個人賠償責任特約」を付帯させておくことが重要となります。また、点検していない、うっかりミスなどが原因の水漏れでは、自分の部屋には火災保険が適用とならないので要注意下の階への保証は「個人賠償責任特約」が重要ですし、万一加入していないと損害賠償請求をされる可能性もあります。

1. ■ 日本の既存住宅「省エネ対策」が遅れる残念な事情 千葉 利宏 2023 年 2 月 11 日

https://toyokeizai.net/articles/-/651421?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①電気・ガス料金の高騰が家計を直撃するなかで、省エネ性能に優れた住宅を求めるニーズが高まっている。住宅メーカーやマンションデベロッパーも省エネ住宅の供給を積極化しており、年約 80 万戸の新築分野では省エネ住宅の選択肢は広がっていくだろう。

②問題は約 5000 万戸という膨大な住宅ストックの省エネ対策をどう進めるか。

「省エネ対策の第一歩は、エネルギー使用の見える化。政府のエネルギー基本計画でも、2030 年までに 5000 万戸の住宅に HEMS（ヘムス：家庭用エネルギー管理システム）を設置する目標を掲げているが、HEMS の普及率は 2020 年時点で 1.5%にとどまっており、このままでは政府目標の達成は絶望的だ」

③HEMS は、家庭におけるエネルギー管理の「司令塔」を担う装置で、電気製品ごとの電気使用量や太陽光発電システムの発電量などの推移を記録・確認できる。

2009 年に家庭での太陽光発電で余った電気を電力会社が買い取る「余剰電力買取制度」が始まったことで、屋根に太陽光パネルを設置した「スマートハウス」が登場。それに合わせて HEMS の導入が進み出した。

④HEMS によって電気使用量がわかれば、エアコンなどの家電製品の稼働状況を見て、無駄な電気は使わないようになる。それによる省エネ効果は、政府のエネルギー基本計画にも盛り込まれ、2018 年に閣議決定した第 5 次計画では 2030 年までに住宅に 100%HEMS を設置する目標を打ち出した。2020 年 10 月 HEMS の設置目標は 85%に引き下げたが、GHG 削減目標の約 2 割を担う家庭部門で HEMS 設置によって期待される削減効果は約 13%と少なくない。

⑤「近い将来に、HEMS に AI（人工知能）による自動制御機能が追加され、居住者がスイッチを入れたり切ったりしなくても最適な制御ができるようになる」（今泉氏）。消費者にとっても HEMS を導入するメリットが期待できるわけで、今後は HEMS の技術革新と普及を加速していく必要があるだろう。

⑥HEMS がこれまで普及しなかった理由は簡単だ。

現状ではメーカーや機種によってエアコンなどの情報家電機器が HEMS につながらないからである。

HEMS を住宅に設置して、通信機能を搭載したエアコンなどの情報家電機器をつなごうとしても、つながる機器とつながらない機器がある。

電子情報技術産業協会（JEITA）と、HEMS の標準通信規格団体のエコネットコンソーシアムが協力して「新サービス創造データ連携基盤検討会」を立ち上げた。目的は、クラウド経由でデータ連携できる環境を整えようという取り組みである。

⑦最近の情報家電機器はインターネット経由でメーカーが管理するクラウドにつながってスマホやスマートスピーカーで操作できる製品が増えている。その結果、住宅にHEMSコントローラーを設置しなくても、スマホアプリを使って電気使用量を調べることも可能になっている。しかし、居住者にとっては情報家電機器ごとに専用アプリでチェックするのは面倒だ。各メーカーのクラウドから必要なデータを集めて一元的に情報を管理できる「HEMS アプリ」のようなサービスが必要になる。「メーカーとしても HEMS コントローラーを各住宅に設置するよりアプリで管理したほうが機能拡張も含めて対応しやすい」（白石氏）。検討会では、それを実現するための技術仕様を今年度中に定める予定だ

⑧データ連携基盤が技術的に実現しても、実際に運用するにはさまざまな課題がある。すべての住宅に共通 ID（個別番号）を付与して、紐づけする必要がある。

すでに国土交通省では「不動産 ID」を導入することを決めているが、普及が進んでいないため利用するメドが立たない。JEITA では、住まい手の情報を生成するためのまとまり単位で「IE ID」を設定する方向で検討を進めている。

⑨さらに EU からは、日本政府に対して GAIA-X、Catena-X への参画が打診されている。

GAIA-X は、アマゾンやグーグルなど GAFA と呼ばれる巨大 IT 企業に対抗するのが狙いで、「IDS コネクター」と呼ばれる専用ソフトでデータ連携を実現する仕組み。

日本として独自のデータ戦略を構築しないままに対応すれば、将来の「データスペースエコノミー」の世界で、GAFA だけでなく EU にも主導権を握られてしまう懸念がある。

⑩企業間取引将来ビジョン検討会では「協調領域」と「競争領域」を分けることでデータ連携を実現しようという議論が進められている。具体的には GHG 排出量の可視化や低減に寄与する領域においてデータ連携を進めていく方策などを検討していく考えだが、企業がデータをどのように開示するのかというルールづくりも必要になるだろう。

⑪エアコンでも、自動車でも、その製品を購入した所有者に、現状ではデータ所有権は認められていない。データにアクセスできる者だけがデータを所有でき、それを開示する義務もない。「EU では、デジタル・マーケット・アクト（DMA：デジタル市場法）が 2022 年 11 月に発効した。こうした仕組みがあればデータ開示を求めることも可能になるが、日本ではまったく議論されていない」

⑫建築物の省エネ対策を検討してきた社会資本整備審議会の建築物エネルギー消費性能基準等小委員会の会合が 1 月 25 日に開催され、今後の省エネ対策として既存建築物についても「運用時のエネルギー消費の実績値等に基づく性能表示が必要」との意見が相次いだ。新築住宅では省エネの性能表示制度が導入されるので、既存住宅でも流通活性化のためには同様の仕組みが必要だろう。「エネルギー消費の実績値について、住宅の所有者を含めて（データの）開示に応じてくれるのか。そこがポイントになる」（国交省住宅局・今村敬参事官）

マンション購入

3. ■「リースバック」はマンションの高齢者には難しい 廣田信子 2023年2月

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12787483514.html>

概要

①国土交通省は令和4年5月「住宅のリースバックに関するガイドブック」作成
検討会の検討内容について」公表

https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000174.html

②実際は安価でマンションを買い取る事例も発生しているのです。

リースバックは「売買契約」と「賃貸契約」を同時にすることで成り立ちます。

安価で購入した買主は、それを高額で転売することもできるのです。

ある裁判事例があります。

お金に困っている区分所有者が、融資をしてもらえろという話で会った業者に、うまく話を持っていかれ、買戻し可能だといって安心させ、結局500万円でリースバックで売却することになったといいます。その直後に、買主は1,250万円で第三者に転売し、その第三者も、1か月後に1,950万円で転売したといえます。もう、買戻しどころじゃありません。裁判で、市場価格は1,250万円と認められ、差額分と裁判費用が損害と認められました。

③リースバックを利用するのは、相続がらみや、実際に今まとまったお金が必要で、住みながら、他にわからないように、それを何とかしたいと考えるケースが多いのではないかと思います。家族や親戚、知り合いにも内緒にしたいと思うようなケースです。

リバースモーゲージをマンションで活用できるケースは限られています。また、事業者の説明を鵜のみにせず、家族や親族、知人に相談してから決めることが重要なのはその通りですが、そもそも、それを相談できない（したくない）ケースで利用されるのです。

④契約の相手が妥当か、売買金額が妥当か、賃料が妥当か、買戻しの価格や期限を確認することが必要で、賃貸借契約では、満期日に再契約しなければ退去しなければならないことはないか、住宅の備え付け備品の所有権や修繕費用の負担等も決めておかなければなりません。ほんとうは、たいへんな契約なのです。私たちが想定する、高経年マンションにお住いの高齢者の方がお一人で契約するのは、ほんとうに難しいと思います。

⑤管理組合にとっては、リースバックは、高齢者から新しい所有者に区分所有者が変わっているため、相続における区分所有者の不明や意思決定に支障をきたすことがなく、扱いやすいと言われますが、今後、修繕積立金の値上げも考えられます。そのときに、安易にリースバックに走らないように、リースバックの問題点について、情報を伝え続けることが重要です。

⑥リバースモーゲージをマンションで取り組みやすくするか、公正なリースバックで乗り切る方法を考えるか、ということが、超高齢化社会におけるマンションの長寿命化には、必要になってきます。

⑦私は、最近、高齢者施設を見学していて、自分の住まいに住み続けるのではなく、一人暮らしになって生活がたいへんになったある時期に、マンションを売却して、その費用で、高齢者施設に入居するという方

法を選択することもあるのではないかと思います。一定の費用を収めると、長生きしても終身面倒を見るという施設があります。早く亡くなったら、その分、別の超高齢者の助けになると思えば、いいお金の使い方だと思います。

高経年マンションをしっかり維持管理をして、それが社会的にも評価されることは、高齢者のためにもなるのです。

2. ■ 老朽化マンションの増加が不動産投資に与える影響は？ 2023年2月9日

<https://hedge.guide/feature/aging-apartment-gain-real-estate-investment-impact-area.html>

概要

① 老朽化マンションの増加

1. 老朽化マンションの増加がもたらす問題が懸念されている

2. 老朽化マンションの増加と都市・地域環境との関係・影響

2-1. マンションの老朽化とともに高齢化が進行している

2-2. 老朽化マンションの増加と住宅市場・地域へのマイナス影響

3. 老朽化マンションの増加から考える不動産投資判断のポイント

3-1. 都市開発に伴い大規模なマンション建設がおこなわれたエリアを避ける

ニュータウンのような、郊外型の都市開発に伴い、大規模なマンションが建設されたエリアは、マンションの老朽化と人口減少が進むことで、人口構成の高齢化が急速に進行していく可能性が高いといえます。

急速な人口の高齢化は、住宅需要の減少と不動産価格の急激な低下をもたらすことがあり、不動産投資の際にも、こうしたエリアは避けた方がよいでしょう。

3-2. マンションが多く、人口構成の高齢化が顕著なエリアを避ける

背景の一つには、人口構成の高齢化によるマンションへの投資能力の減退が考えられます。

住民の高齢化が進んでいると、健康上の理由などにより住み替えが難しいケースもあることから、建て替えの合意形成がさらに困難になる可能性がある。

3-3. 行政による「コンパクトシティ」への動きも

老朽化マンションといっても、各都市の財政状況や人口構成、また細かなエリアの事情によって住宅需要が大きく異なってきます。どのような背景で老朽化が進んでいるのか、行政の取り組みなどもチェックしながら、今後の流れを検証されていくと良いでしょう。

② マンションの老朽化は、高齢化とともに進行し、そのことが一層マンションの老朽化に拍車をかける可能性があると考えられます。そして、老朽化マンションなどの住宅ストックの増加は、不動産市場やその地域環境にマイナス影響を与える可能性もあるといえるでしょう。不動産投資のエリア判断にあたっては、大規模な都市開発に伴ってマンションが建設されたエリアでないか、人口構成の高齢化が顕著なエリアでないか、という点を検討材料にしてみましょう。

1. ■ マンションに値下げの足音!? データで分かった「狙い目」の買い方 2023年2月13日

<https://diamond.jp/articles/-/317538>

概要

①マイホームの買い時を見極めたいが難しい局面に突入している 最大の焦点は、不動産バブルがはじけるのか否かである。

②もっとも新築と中古では、市況の行方が大きく異なる。まず新築のマンションと戸建ては、一般的なサラリーマン世帯では手が届かない「高根の花」の状態が続くだろう。

③マンションデベロッパーやハウスメーカーは高値を維持すべく、供給を絞っている。さらに高騰する土地の仕入れや建設費などのコストを物件に反映させるため、新築のマンションと戸建ては当面、価格が大崩れする可能性は低い。とりわけ新築マンションについて、デベロッパーが富裕層を中心とする購買力のある顧客層をターゲットに絞っていることも大きい。

④これに対し、中古市場はどうか。東京カンテイの高橋雅之主任研究員は「市場で売買される中古マンションの方が、新築より先に価格調整が入る可能性がある」と指摘する。つまり中古マンションは今後、狙い目といえる。

⑤上図の通り、新築マンションの価格高騰に引っ張られる形で、首都圏の中古マンションの平均価格（70平方メートル）は、7000万円近くまで上昇。

その一方で、売買が成立しない物件も増えて在庫が積み上がっている。

そして、値下げの兆候が見え始めた。価格改定した物件がどれくらい値下げしたかを示す「値下げ率」も、じわじわ拡大し始めた。価格改定シェアと値下げ率が共に拡大するこの兆候は、08年のリーマンショックで不動産バブルが崩壊した頃と類似している。中古マンションは今後、さらに値下げが期待できるかもしれない。（週刊ダイヤモンド 2月18日号表紙）

販売動向

4. ■ 日銀の次期総裁・植田和男氏の一举一動に翻弄される市場 2023年2月27日

https://www.zakzak.co.jp/article/20230227-RTTWFR14K50JRMA7S7WNVO2NJU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①黒田氏の行った看板政策は「異次元金融緩和」。

金利を下げてマネタリーベースを劇的に増やす。そんな政策で金融をユルユルにすることで消費者物価の上昇を誘引し、それによって企業収益を高め、最終的には個人所得が増えることで経済成長につながる…という理屈だった。黒田氏の異次元金融緩和は、明らかに失敗した。それは多くの専門家が指摘するところだ。

②異次元金融緩和は多くの副産物を生み出した。その最大のものは不動産の「局地バブル」だろう。東

京都心のマンション価格は、この10年でおおよそ2倍に値上がりした。韓国では、文在寅政権の5年で、ソウルのマンション価格は2倍になった。それに比べれば、日本のバブルは緩慢であったと言える。

③注目されるのは、この新総裁がどれくらいの速度で異次元金融緩和からの脱却を図るかである。サラリーマンの平均所得の20倍程度まで上昇した都心やその周辺のマンション価格は、先行している中国や韓国のように、いよいよ本格的なバブル崩壊&値下がり季節を迎えることになりそうである。

3. ■ 止まらないマンション建築費の値上がり 新築市場行末に暴落が… 2023年2月6日

https://www.zakzak.co.jp/article/20230206-WO7ZJY6WH5NIDG7BYRJMELIQBU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①マンションの建設費が値上がりしている。デベロッパーの担当者に取材すると、この1年で2割は値上がりしているという。これは新築マンションの価格が上がる強力な要因になる。その原因はおそらく建築資材費の高騰だろう。資源のない日本では、マンション建設に必要なほとんどの建築資材をはほぼ輸入した原料に依存している。円安によって輸入原料が値上がりすると、建築資材も高くなる。

②人手不足も関係している。建築現場では喘いでいる。小さな現場では、週日でも作業が行われていないケースを多く見かける。おそらく、人手が足りなくて現場を毎日動かせないのだろう。こういう状況は、これまでにはあまり見かけなかった。それだけ、人手不足が深刻だということだ。

③そのデベロッパーの担当者に聞いた建築費の坪単価は、20年ほど前の約3倍だった。今年後半から来年にかけて販売が始まる新築価格は、昨年よりも値上がりしているのは確実。ただし、それがスムーズに売れるかどうかは別の問題だ。

日本と同じように不動産市場がバブル化していた中国や韓国では、すでにマンション価格の下落が鮮明になっている。韓国では昨年15%程度の値下がりがあったという報道もある。

④2013年に始まった異次元金融緩和は、この春の日銀総裁交代で終了するのは確実。その後は金利が上昇して、不動産市場には強力な下落圧力が生じる。中古マンション市場は、それを見越して動きを鈍らせているのかもしれない。

そこに、この建築費の上昇である。新築マンションの価格は、不動産市場の潮流とは別個に表面的な上昇を続ける可能性がある。しかし、それは市場の大きな流れとは逆行する動きである。そういった市場の状況をあれこれ考えると、新築市場の行末には、「暴落」という断崖絶壁が待ち構えているのかもしれない。

⑤リーマン・ショックの翌年である09年には上場企業である新興マンションデベロッパーの大量倒産が発生した。この先、デベロッパーの経営環境が悪化するの確実。かつてのような連続倒産劇の再来にならないことを願うばかりだ。

昨年後半から、首都圏の中古マンションの動きが悪くなった。売り出された物件が成約するまでに、時間がかかるようになったのだ。データ上の「在庫」もジワジワと増えている。

2. ■ アジア富裕層が吊り上げ、マンション急騰の脆弱実需と乖離 日沖 2023年2月19日

https://toyokeizai.net/articles/-/652426?utm_source=smartnews&utm_medium=

概要

①住宅地や戸建住宅はあまり変わっておらず、マンションの高騰が突出しています。

原因については、よく建築資材や工賃などのコストアップの影響が指摘されます。

ただ、同じく資材を使う戸建住宅の価格があまり上がっていないところを見ると、コストアップ以外の要因が大きいということになります。

②タワーマンションに代表される高額物件を誰が買っているのでしょうか。パワーカップル（夫婦とも年収700万円以上のカップル）が注目を集めますが、主力は、相続税を節税したい日本の富裕層や投資対象にしている中国などアジアの富裕層です。

高額物件の市場は、居住という実態経済の目的から離れて、節税や投機といったマネーゲームの主戦場になっており、1990年頃の昭和・平成バブルと同じ構図になっています。明らかにバブルだと判断できません。

③1つ目の要因は、中国などアジアの富裕層からの投機資金の流入です。

東京の不動産価格は、近年かなり上昇したとはいえ、アジアの主要都市と比べてまだまだ割安です。港区元麻布にある高級マンションの価格を100としたアジア主要都市の高級マンションの価格は、以下の通りです。

そして、昨年からの円安で、海外の投資家から見た東京の不動産の割安感は、さらに強まっています。海外の富裕層は、魅力的な東京市場を簡単に見限るとは思えません。したがって、1つ目の「海外の富裕層からの資金流入」という要因は、今後も続きそうです。

④2つ目の要因は、日本の富裕層によるタワマン節税のための投資です。

法改正が実現し、タワマン節税ができなくなったら、日本の富裕層の買いの勢いは確実に弱まっていくでしょう。

⑤3つ目の要因は、日銀の金融緩和政策です。

2022年末で564兆円の国債を保有しています。雨宮副総裁の昨年12月の国会答弁によると、1%の金利上昇で日銀が保有する国債に28.6兆円の評価損が発生します。日銀の自己資本は5兆円しかないのに、1%と言わず0.2%でも利上げすれば実質債務超過になってしまいます。

日銀が債務超過になったら、円に対する信認が失われ、円安・インフレが加速する可能性が高まります。増資で債務超過を免れるなどの方策があり、利上げが「絶対に不可能」とまでは言いませんが、極めて困難な政策転換であるのは間違いありません。日銀は、自身が生き延びるために、今後も金融緩和でバブルを後押しし続けるのです。

⑥これらを総合的に見ると、マンションバブルは簡単には崩壊せず、さらに急騰する可能性は低いにしても、向こう5～10年は高値での推移が続くと筆者は予想。

⑦まず、投資対象として首都圏のマンションを購入するのは、価格下落のリスクが大きく、避けるべきでしょう。すぐに崩壊はしないとしても、今が高値圏という可能性が高いからです。すでにマンションを所有しているという人も、さっさと高値で売り抜けるのが得策です。

⑧ますます不透明さを増す現代社会。

リスクを直視するなら、首都圏のマンションを購入するのではなく、賃貸物件に住むという選択が断然お勧めなのです。（日沖 健さん）

1. ■ タワマン価格は上昇し一軒家は下落!? 連続強盗事件意外な影響? 2023年2月11日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/economy/2023/02/11/118503/>

概要

①連続強盗事件が、「今後の不動産市場に影響を与える可能性がある」と指摘するのは経営戦略コンサルタントの鈴木貴博氏だ。そのわけとは？

②高齢の老人にとっては非常に防御しづらいタイプの凶悪犯罪が流行しはじめたことを意味する。

1 ステップ目の犯罪集団は、個人情報リスト化して販売する連中だ。

次の2ステップ目として、そのリストを購入して実際の犯罪を行なう別の集団がいる。下見役、見張り役、逃走経路の確保役、実行役など、悪い連中に自宅のまわりを取り囲まれた段階で、もうゲームオーバーである。

②では富裕層のこれからの老後はどうなるのか？

一番簡単な解決策がある。

それがタワーマンションだ。実は高齢の富裕層が一軒家を売却してタワマンに移る一歩に関して、今回の犯罪以前からひとつの流れが起きていた。おひとり様なら5000万円もあれば、コンパクトなタワマン物件を購入可能でもあった。しかし、その価格相場がこの事件を境に変わるかもしれない。

③わたしの職場の近くに築20年の人気物件があるが、面白いことにこの20年間、中古物件価格が新築当時を大きく下回ったことがない。2LDKの広さの部屋はこれまでずっと7000万円前後と、中古としては比較的高い価格帯で取引されていた。

ところが、今年になってその値付に変化が見え始めた。この2月に売り出した同程度の広さの中古の部屋が、1億800万円の値付けにはねあがったのだ。

④逆に言えばこれから先、近郊の一軒家の価格は大きく下がるはずだ。間違いなく「売りたい需要」が急増するからだ。世田谷や田園調布のような旧来の高級住宅地などでも、防犯上の理由から高齢者が徐々に離れていくことも考えられる。

若いうちは安い一軒家で暮らし、人生で成功したらそのときはゴールとしてタワマンに住む。これからの日本経済はそう変化しそうだ。

業者の動き

7. ■ 不動産情報サイトにマンション管理適正評価制度の管理評価を掲載 2023年2月27日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000488.000025694.html>

概要

- ①野村不動産ソリューションズは、運営する不動産情報サイト「ノムコム」(<https://www.nomu.com/>) のコンテンツ「マンションデータ Plus」(<https://www.nomu.com/mansion/library/>) 内にマンション管理業協会（本部：東京都が運営する「マンション管理適正評価制度」における管理評価の掲載を開始した。
- ②マンション管理業協会は2024年度末にはマンション管理適正評価サイトに1万件の登録を目指しており、掲載情報の増加により不動産流通市場の透明性向上、中古マンション流通の拡大に繋がることが期待されています。

8. ■ 朝夕食付学生マンション続々 同居者のゆるーいつながりも魅力朝日 2023年2月11日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR284W9LQBSPLZB004.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

概要

- ①朝・夕食付きの学生賃貸マンション。学生寮とは違い門限や掃除当番などはない。魅力は食事だけではないようで、コロナ禍でますます注目を集めているようだ。大手ディベロッパーの新規参入も相次いでいる。（才本淳子）
- ②不動産管理の学生情報センター（ナジック、本社・京都市）「最近では学生寮と賃貸マンションのいいとこどりをしたような、食事付きの賃貸学生マンションへの関心が高く、物件も増えている」と話す。学生情報センターが管理する食事付き学生マンションは全国で現在約60棟。2018年には8棟だったが、5年で7倍以上になった。現在、京都府内には8棟あるという。
- ③立命館大近くに昨年1月に竣工した食事付き学生マンション「キャンパスヴィレッジ京都衣笠」（138室）。
1階にはカフェ&バーのような空間が広がる。ここが「食堂」で、管理栄養士が監修した朝食（220円）、夕食（550円）提供される。
「いわゆる寮のような食堂ではなく、カフェラウンジのようなイメージ。カウンター席には、コンセントの差し込み口もあり、一人で勉強したければできるし、ソファなど談笑する場もある。思い思いの時間を過ごしてもらえるように工夫しています」と話す。
- ④住人の男子学生（19）は「朝が苦手なので、同じマンションに住む友人と朝食を食べる約束をして早起きしている。課題もここです。部屋だと寝てしまうので」図書スペースやシアタールームなどの共用スペースのほか、情報交換のための黒板もある。一方、学生寮に多い門限や掃除当番などはない。女子

学生は「自由でいい。話したければ話せるし、一人の空間や時間も守れる。ほどよい距離感がいいんです」。家賃は家具・家電つきで4・9～6・4万円という。

⑤学生マンション賃貸大手のジェイ・エス・ビー（本社・京都）「栄養バランスのとれた食事に加え、学生は、コロナ禍で学校にもバイトにも行けない時期もあった。食堂などでの共用スペースで生まれるゆるやかなつながりが、学生さんや親御さんの安心感につながるようです」と話す。家具・家電付きである点も、初期投資がかからないと好評だという。

⑥食事付き学生マンションには、商社などの大手企業も続々と参入している。

住友商事は2020年1月、「学生会館 classy BASE 経堂」（東京・世田谷）の完成を皮切りに、首都圏・関西圏において計画中のものを含め12件の食事付き学生マンションに取り組んでいる。食事付き学生マンションが占める割合は極めて少ない。需要に対して供給が少ないため、高い稼働率が見込めると考えているという。

⑦NTT都市開発も昨年3月に、食事付き学生マンション「ウエリスアイビー旗の台」（東京都大田区）の運営を始めた。今年、世田谷にも物件を完成させ、3月下旬から入居開始予定だ。

⑧東京のJR中央線東小金井駅と武蔵小金井駅の間の高架下にある「中央ラインハウス小金井」も学生の間で話題になった。JR東日本グループが手がけた。高架下は用途が限られていたが、沿線には大学が多くあり、立地や食事、建物のデザインが支持を得たという。

⑨学生情報センターの寺田さんによると、食事付き学生マンションは共用食堂と共用キッチンがあるため、部屋にはお湯を温めるためのミニキッチンがある程度。

本格的な台所はないのもあって、1部屋あたりの面積は小さい。同じ敷地面積でも一般住宅より多くの部屋数がとれる利点もあり、参入企業が増えている理由の一つだという。

⑩中城康彦・明海大教授（不動産経営計画）の話

分譲マンションの開発は、駅チカだったり、広い土地が必要だったり場所や条件が限られるが、賃貸学生マンションは、大学に近ければそれほど広い土地も必要ない。定期的に学生が入れ替わり、留学生の受け皿にもなる。将来、住宅購入の顧客になりうる若い層にアクセスできるのも魅力で、今まで学生をターゲットにしてこなかった企業も参入している。また、建物のハード面だけでなく、食事付きなどソフト面を手がけることは先駆的な実験の場にもなり、不動産の新たな価値や魅力向上にもつながる。

7. ■ マンションの「共用部分の再点検キャンペーン」を実施中（～2023年3月31日）

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000165.000019866.html>

概要

①野原グループの野原産業エンジニアリング株式会社（本社：東京都は、築40年以上の高経年マンション戸数の増加見込みを背景に、2023年2月1日から同年3月31日まで、マンションの防災、防犯、快適な暮らしに重要な「共用部分の再点検キャンペーン」を開始しています。

②野原産業エンジニアリングは、2023年3月末までにお問合せいただき、その後ご成約いただいたお客さまを対象に、防災セットをプレゼントいたします。煩わしい補助金申請も無料で代行いたします。

③概要

対象工種 窓・サッシ、玄関ドア

対象者 2023年3月31日までにお問い合わせいただき、ご成約いただいた方

④マンションの壁・床・天井の内装部分は専有部ですが、その裏のコンクリート（躯体部分）の壁や床、天井は共用部に当たります。区分所有者が自宅（専有部）のリフォーム工事をする際に管理組合の許可なく共用部であるコンクリート部分を削ったり、取り払ったり、孔をあけたりすることはできません。

玄関扉の外側は共用部、内側は専有部となっています。そのため扉そのものを区分所有者が管理組合の許可なく交換することはできません。

窓についても、サッシやガラス自体は共用部となりますので、区分所有者は勝手に変更できません。ただし、既存の窓はそのままで内窓を設置する場合は、専有部に当たりますので、区分所有者の判断で行なうことができます。

●窓サッシ・ガラス、玄関扉が果たす役割

～玄関ドアを見直し、安全に避難できるための避難経路や機能を保持～

～窓サッシ・ガラス、玄関扉を見直し、侵入されにくい構造にすることで防犯性能向上

⑤共同住宅における侵入窃盗の侵入口で最も多いのは「表出入口」、次に多いのが「窓」という統計が出ています。

・侵入手段も、ガラス破りによるものが共同住宅（3階建以下）で19.3%と、他の侵入手段に比べ非常に多くなっています。特に高経年マンションは、近年新築されたマンションの水準と比較すると、性能・機能面が陳腐化している可能性もあります。

⑥快適なくらし（断熱・遮音）

～窓サッシ・ガラス、玄関扉を見直し、熱の出入りを減らすことで断熱性能を高め快適に～

・窓や玄関の隙間を減らすことで（気密対策）、断熱性能を高め、「暑さ」「寒さ」といった問題を解決でき、快適な住まいづくりにも繋がります。

⑦どこに相談すればいいのかわからない、補助金申請等の相談をしたい、という管理組合の皆さま、マンション共用部の改修をご検討の皆さまは、「マンション改修専科」をぜひご覧ください。

<https://mansion.nohara-eng.co.jp/>

6. ■明海大学不動産学部とマンションみらい価値研究所が連携強化 2023年2月22日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000075.000059962.html>

概要

①大和ライフネクスト株式会社の分譲マンション総合研究所「マンションみらい価値研究所」は、日本で唯一の不動産学部である「明海大学不動産学部」との連携を強化し、学生向けの演習授業や社外向けセミナーの共同企画をベースとしながら、将来的には研究・開発分野においても協力していくことを視野に入れた取り組みを行ってまいります。

②マンションみらい価値研究所および明海大学不動産学部は、マンション管理における研究および学習のさらなる発展を共通の目的とし、情報発信プラットフォーム「赤坂プラスタ」での講義を含む演習授業の共同企画を2022年9月より開始。

③今後は演習授業やセミナーの共同企画を定例化させるとともに、大学研究室との共同研究の実施や、マンション管理を学ぶための新たなツールの開発等も視野に入れ、より幅広い領域における連携を模索し

てまいります。

セミナーの内容について：

https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/interview/221020_interview_01

5. ■長谷工がマンション「便利な存在」と言われる「納得のワケ」榎 2023年2月22日

<https://gendai.media/articles/-/105557>

概要

①榎 淳司『マンション格差』（講談社現代新書）を抜粋・再編集したものです。

②なぜ、マンションの開発事業を行う企業は、こつも顔ぶれが多彩なのか？

日本で分譲用のマンションを開発・販売する企業が大手から中小、零細まで雑多に広がっているのには、きちんとした理由がある。

それは、参入障壁が著しく低いから。誰でも簡単に始められるのだ。そして、外国からの輸入品と品質面で競争しなければならない、というようなこともない。外資系のデベロッパーも存在しない。さらに言えば、簡単に利益が上げられる。素人が始めても、儲かる場合には儲かってしまう。だから、いろいろな種類の企業がマンション開発事業に参入してくるというわけだ。

③景気がいいと、ありとあらゆる企業がグループ会社を作ってマンション開発に乗り出す。ところが、景気が悪くなって売れなくなると一斉に畳んで、マンション開発事業から手を引く——バブルが発生し、膨張し、やがてはじけるサイクルが繰り返される——不動産業界でよく見られる光景である。

④では、マンション開発事業のどこが簡単なのだろうか。

少しだけ解説をしたい。

事業免許。これには「宅地建物取引業」の免許があればいい。これを取得するのはわりあい簡単。ある一定のお金を保証金として差し入れ、事務所を用意し、資格者を置くことで、誰でも取得することができる。これさえあれば、家賃3万円のアパートの仲介から、1000戸以上の大規模マンションの開発まで、すべて行える。

⑤次に、マンションの開発分譲事業の実行自体も、さほど難しくはない。この場合、最も重要なのはノウハウよりも資金である。マンション開発に何か難しいことがあるとすれば、用地を仕入れることではなからうか。ただし、高く買うつもりなら必ず買える。業界には常にどのデベロッパーも買わなかった用地が出回っている。仲介業者（ブローカー）たちが持ち回っているのだから、待っていれば必ずそういう用地の情報が回ってくる。

⑥あるいは、自分たちで用地を探すのを諦め、他社の事業に乗っかる、という手法もある。

これは鉄道系の不動産関連企業がよく用いている事業手法だ。

J V（ジョイントベンチャー〈共同企業体〉）と呼ばれている形態。事業割合を決めて、資金を出し合うのである。マンションがすべて売れて、事業が終わると利益を分け合う。

⑦マンション業界には、長谷工コーポレーションという「便利な存在」がある。

マンション開発事業の総合プロデューサー兼実務遂行者のような存在だ。まず土地を仕入れ、それをデベロッパーに卸し、ゼネコンである長谷工はその設計と建築施工を受注する。販売や竣工後の管理をグループ会社で受注しているケースも多い。マンションの開発事業について何のノウハウもない会社でも、長谷

工が持ち込む事業に資金を出して売主に名を連ねれば、それだけで立派に開発事業を行っていることになるのだ。

そうでなくても、資金さえ用意できれば設計や施工を行う会社はいくらでもある。

つまり、自社では何もできなくても、事業を「管理」するだけのオール外注でマンションの開発事業を行うことができる。

3. ■ 集合住宅のインターホンと入居者アプリを連動させたシステム登場 2023年2月17日

https://news.mynavi.jp/article/20230217-2593178/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_appResidence

概要

① Robot Home 子会社 Residence kit がパナソニックと共同開発を行ったインターホンシステムを導入した物件において、今月の竣工を発表した。独自で開発したソフトウェアおよびアプリケーションである「Residence kit for Customer」は、IoT 機器の操作だけでなく入居している物件の管理会社とのやり取りもアプリひとつで行うことができる。

② 共同開発したインターホンは、共同住宅用自動火災報知設備として機能。現在同社が開発している集合住宅だけでなく、同インターホンを導入する中・大型マンションでも入居者アプリを使用できるようになる。

玄関先への置き配の指示や、次回配達タイミングの調整などを行うことが可能。

2. ■ マンション全てEco仕様に 大和ハウス、令和6年度から 産経 2023年2月3日

<https://www.sankei.com/article/20230205-3P2PPYFUEVN5VPGXXMMAMS7PLQ/>

概要

① 大和ハウス工業は3日、令和6年度以降に着工する全ての新築分譲マンションについて、断熱性や省エネ性能などを評価する国の基準「Z E H—M（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション）」に対応させると発表した。

② Z E H—Mの認定には断熱性を一定水準以上に高めたり、冷暖房や照明などに用いる「1次エネルギー消費量」を一般的なマンションと比べて20%以上削減したりすることが条件となる。建設時に国からの補助金が受けられるほか、住宅ローン減税の対象となる借入額が増える利点もある。

③ 3日に公開した大阪市西区の36階建てタワーマンション「プレミスタワー靱本町」は、高効率のエアコンや換気設備を導入して1次エネルギー消費量を33%減らした。

1. ■ ライナフ、「スマート置き配」が拡大 申込棟数が1都3県で4000棟に 2023年2月2日

<https://netkeizai.com/articles/detail/8004>

概要

①AI や IOT を活用し、不動産のデジタル支援を行うライナフはこのほど、提供する置き配対応サービス「スマート置き配」の申込棟数が1都3県で4000棟を突破した

②申込みが増えている背景について、「オートロック付きマンションの管理会社の置き配に対するニーズが高まっており、その声に応えた結果だ。宅配ボックスでは、台数の不足や誤配送などトラブルが発生し、不満の声が多く上がっていた」（「日本ネット経済新聞」記者 上山紘基）

海外

6. ■トルコ大地震【ボ】消えた街、倒壊寸前のビルに人の反応が 朝日 2023 年 2 月 9 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR295TRSR29UHBI00L.html>

概要

①トルコ・シリアを襲った大地震で、震源に近いトルコ南部カフマンマラシュは最も大きな被害があった場所の一つとみられている。なぜ、中心街でこれほど大きな被害が出たのか。トルコ災害緊急事態対策庁の地元幹部は「1970年代や80年代につくられた比較的古い高層建築が多く、地盤も軟らかかったからだ」と指摘。

②レスキュー隊が来るのが遅いという住民の不満に対しては、「経験のない大きな地震でレスキュー隊も被災した。発生直後に動けたのは（地元の）約100人のうち21人だけ。私たち自身が救援を待つ状態だった」と打ち明けた。

人口55万人のカフマンマラシュの死者数について、当局者らは千人単位との見方を示す。当局者の一人は「街は終わりかもしれない。復興はもう無理だと思う」と弱音を口にした。（カフマンマラシュ=武石英史郎）

5. ■パンケーキが崩れるようにペしゃんこ…トルコのずさんな耐震規制が物議 2023 年 2 月

<http://japan.hani.co.kr/arti/international/45873.html>

概要

①トルコとシリアを襲ったマグニチュード（M）7.8の大地震では、多くの建物が倒壊し、トルコだけで1万人以上の死者が出ている。非常に強い地震だったとはいえ、新築の建物までもがあっけなく倒壊したことから、手抜き建築とずさんな規制のせいだという批判が高まっている。

②英BBCは8日、トルコ東部マラティアで昨年完成したとされる建物が、地震後に上の階から下の階へと垂直に落ちて倒壊している様子を紹介した。建設当時、業者は「最新の耐震規制に則っており、1等級の資材と技術で建設された」とする宣伝をソーシャルメディアで流しているとBBCは批判した。

③トルコ政府は1999年に北西部イズミットで発生した大地震で1万7000人あまりの死者が発生したことを受け、厳格な耐震規制を作り、2018年にはこれを強化している。地震脆弱地域の建物には高品質のコンクリートを使い、鉄筋も補強することになっている。

専門家たちは、建築規制を強化した後に建てられた建物も一瞬にして倒壊したことを考えると、今回の地震は単なる自然災害ではなく人災である可能性があるとの見解を明らかにしている。

④トルコ政府が1999年のイズミット地震後に徴収してきた、いわゆる「地震税」をきちんと使ってきたのかについても、疑問が提起されている。米CNNは、現地の専門家オザン・ビンゲル氏の推定によると、トルコ政府が地震税として24年間にわたって徴収してきた金額は880億リラ（約5兆8900億ウォン）に達すると伝えた。

この金の正確な使途は不明だ。

トルコ財務・金融省がこの税収を「一般予算収入」に分類し、災害対策の他にも道路や橋の建設などに使えるようにしていたためだ。

4. ■トルコでなぜあれほど多くの建物が倒壊したのか 耐震対策は BBC2023年2月10日

<https://www.bbc.com/japanese/features-and-analysis-64592346>

概要

①BBCは、がれきと化した新しい建物3棟に注目し、その安全性について調べた。

全壊した建物の中には、新築の集合住宅も含まれていた。このため、建物の建築基準について喫緊の深刻な懸念が立ち上っている。過去の震災の経験から、トルコでは地震に備えた耐震基準が徹底されているはずだった。

②トルコ・マラティヤに建っていたマンションの下半分が崩れ、そのがれきの上に建物の下半分が傾いて載る様子が見える。このマンションは昨年建てられたばかりで、「最新の耐震規制をすべて順守して完成」したとうたう不動産広告のスクリーンショットがソーシャルメディアに投稿されている。広告は、建築資材も技術者も「一級」のものを使ったとうたっていた。当時の実際の広告はもはやオンラインにはないが、ソーシャルメディアで拡散しているスクリーンショットや動画は、同じ会社の類似の広告と体裁が同じだ。

③昨年完成した新築の建物ならば、2018年に刷新された最新の建築基準に沿って建てられたはずだ。ただし、このマンションでどのような建築工法が使われていたか、BBCは確認できていない。

④地中海沿岸にある港湾都市イスケンデルンでも、比較的新しい集合住宅が大きく崩れた様子が撮影された。16階建ての建物と横面と後ろ側が完全に崩れ、建物の一部だけがわずかに残っている。BBCは倒壊した建物の写真と、建設会社の広報写真を照合した。それによると、この建物は2019年に完成した物件だという。だとするならば、これも2018年施行の新しい建築基準に沿って建てられたはずだ。BBCは建設会社に取材を試みているが、回答を得られていない。

⑤イスケンデルンの南にあるハタイ県の県庁所在地アンタキヤでも、9階建ての集合住宅が大きく崩壊した。BBCはこの「ギュチュル・バフチェ」の落成式の動画も発見。それによると、2019年11月に完成したという。BBCの取材に対してアトラス氏は、「私はハタイ県で何百もの建物を開発した。悲しいことに残念ながら、そのうち2棟が崩壊してしまった」と話した。

⑥英ユニヴァーシティ・コレッジ・ロンドンで緊急事態対応の計画と管理を専門にするデイヴィッド・アレクサンダー教授は、「今回の地震の最大強度は激しかったが、しっかり造られた建物を崩壊させるほどではなかった」と話す。「ほとんどの場所で揺れの程度は最大限のものではなかったもので、倒壊した数千棟のほとんどが、合理的に想定される耐震建築基準に見合っていなかったのだろう」

2018年の最新基準を含めた建築基準は、十分に徹底されていない。

「以前からある建物がほとんど改修されていないのに加えて、新築の建物についても建築基準がほとんど徹底されていない」と、アレクサンダー教授は言う。

⑦南部アダナの住民は、25年前に地震被害に遭いながらその後、適切に修復されないままだった建物のひとつが、今回倒壊したと話した。

トルコでは、安全基準を満たさない違法建築に対し、政府が「行政処分免除」を繰り返し提供してきた。

安全基準を満たさなくても、一定の金額を払えば、法的に見逃されるという仕組みだ。これは1960年代から続き、最近では2018年にこうした「処分免除」が実施された。いざ大地震が起きれば、政府のこの政策が大惨事を引き起こす危険があると、もう長いこと批判されていた。

ペリン・ピナル・ギリトリオール氏によると、トルコ南部の被災地では、7万5000棟の建物にこの「処分免除」が与えられていたという。

⑧トルコのメディアは地震が起こるわずか数日前、最近の建築工事にさらに免除を与える新法案が議会の承認を待っていると報じていた。BBC トルコ語は2020年に西部イズミル県で大地震が発生した後、同県で67万2000棟が直近の免除の恩恵を受けていたと報じている。この報道では、2018年時点でトルコの建物の50%以上に当たる約1300万棟が建築基準違反だという、環境・都市省の話も引用している。

⑨同省は今回の地震後、建築基準についての質問に対し、「我々の管理下で建設された建物で倒壊したものは無い。被害状況の調査は、現地で早急に進められている」と述べた。

3. ■ M7.8 トルコ大地震に学ぶ「パンケーキクラッシュ物件」の見極め方 2023年2月11日

<https://www.asagei.com/excerpt/246120>

概要

①トルコは日本と同じ地震国で、99年の地震を契機に日本と同レベルの耐震基準を設け、努力目標としてきたが、実際に日本並みの耐震基準を備えた建物はまだ少ない。老朽化した建物が「パンケーキクラッシュ」を起こしたことで、被害を甚大なものにさせた指摘されている。

②パンケーキクラッシュとはその名の通り、建物の柱が衝撃で折れ、床がパンケーキやミルフィーユのように折重なって崩れる現象である。95年の阪神淡路大震災でもパンケーキクラッシュの被害が相次ぎ、16年の熊本地震では、熊本県宇土市役所庁舎が半壊した。下から突き上げられる衝撃を柱が受け、最上階まで達した衝撃の跳ね返りと、断続的に続く下からの衝撃がぶつかった箇所の柱から崩れていくのだ。宇土市役所は築50年を超え、新庁舎建て替え議論が始まった矢先の被害だった。

③損害保険会社に勤務するファイナンシャルプランナーが、警鐘を鳴らす。

「今や都内の新築マンションは、1億円超えがザラ。サラリーマンにとって新築マンションは高嶺の花で、中古マンションの購入を検討せざるを得なくなっています。その際、気を付けねばならないのが、パンケーキクラッシュを起こす物件であるかどうか。中古マンションを選ぶ際には地震火災保険のシミュレーションサイトを使い、保険料を確認した方がいい」

昨今は自然災害が続発し、損保会社も収益を落としているという。崩壊リスクの高い物件の審査は厳しい上、自らの住居階でなくとも他の階でパンケーキクラッシュが起き、住み続けるのが困難になった時には、「高額な保険料を払ってきたのに、十分な保険金がない可能性があります。危険な物件は、住宅ローンが認められないことも。高齢者が多く入居する中古マンションは一部半壊した際に修繕、建て替えの議論が進まない恐れもあります。」

2. ■ トルコ地震 マンション崩壊映像 2023年2月6日

https://www.asahi.com/video/articles/ASR272FNRR26UHBI03S.html?iref=comtop_Movie_02

1. ■がれきの中に弟家族が…マンション崩壊 トルコ地震、現場は 毎日 2023 年 2 月 7 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/910770af46e7eb450d218fc4455bf91e233c1496>

概要

①「がれきの中に、今も弟家族がいるはずなんです」。会社員のアリ・バラバンさん（47）6 日午前 4 時 17 分に起きた 1 回目の地震で、弟たちが暮らすアダナ中心部の 14 階建てのマンションは崩壊した。がれきの山は高さ 5 メートル以上。マンションには約 100 人が住んでいたというが、これまでに発見されたのは約 40 人。そのうち、約 30 人の死亡が確認された。

②住民によると、このマンションは 30 年以上前に建設された。トルコでは 1999 年、北西部コジャエリ県などで約 1 万 7000 人が犠牲になった地震があり、政府はその後、対策を強化。新しい建物は、耐震設計されているものが多いが、古い建物の補強は進んでいない。「政府が建物の耐震チェックをやっていれば、こんなことにはならなかった」と悔しそうに話す。

③一方で、耐震補強をしていなくても、無事だった建物も多い。アダナではマンションの 1 階に商店が入っているケースが多く、「商店がスペースを取るために、柱をなくしたり、削ったりしているのではないかと」マンションが倒壊した理由をいづかる人もいる。

④母ネジラさん（70）は、ついに住み家としてマンションを 6 年前に購入した。

アダナでは 90 年代後半にも大きな地震があり、8 階に住むネジラさんは「地震があつて取り残されたら、どうしよう」と不安がっていたという。「心配が、最悪の形で現実になってしまった」。コライさんは肩を落とす。このマンションでは約 80 人が住んでおり、救出者のうち、7 人が生存し、13 人が死亡していた。

以上