

【岩見守和】

マンション関係記事

2023 年 4 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

6. ■ 横浜の駐車場 約70台の車体にくぎ付きカセットボンベカナロコ 2023年4月28日
5. ■ マンション住民同士トラブルか 木刀で男性の頭を殴った疑い 高知市 2023年4月14日
4. ■ のぞき穴に要注意! ? 盗撮被害も・ドアスコープの防犯対策は? 2023年4月12日
3. ■ 強盗対策「置き配」推進 警察庁が大手3社と合意 産経 2023年4月20日
2. ■ セ電話詐欺 受け子、出し子…なぜ増える少年犯罪 東京新聞 2020年2月25日
1. ■ 一連の広域強盗が引き金? 都内で侵入強盗相次ぐ 自宅の対策は? 2023年4月2日

事件・事故

2. ■ “制服”姿の女性2人、マンション10階から転落か死亡 10～20代か 2023年4月13日
1. ■ 子どもの転落事故なぜ起きる? 初夏から増加 OBS ニュース 2023年4月27日

火災

4. ■ 春日市でマンション火災「1階から爆発音」 2023年4月23日
3. ■ 神戸のマンション一室から出火 住人男性は外出中 神戸新聞 2023年4月22日
2. ■ 仙台市の泉中央駅近くのマンションで火事 女性1人が死亡 2023年4月22日
1. ■ マンション火災、1人死亡 さいたま 2023年4月17日

行政の動き

2. ■ 東京都 既存マンションへ省エネ・再エネ導入の検討を支援します 2023年04月27日
1. ■ 川崎市、マンションへのEV充電器設置に補助金支給 2023年4月15日

マンション管理

6. ■ 管理会社変更は8つの手順が必要! 変更のお知らせの例文も紹介 2023年3月31日
5. ■ 相次ぐ値上げで「管理費UP」マンション住民の悲鳴 長嶋 修 2023年4月23日
4. ■ なぜ修繕積立金累計は大規模修繕費に足りなくなるのか ② 2023年4月21日
3. ■ なぜ修繕積立金の累計は大規模修繕費に足りなくなるのか① 渡邊 2023年04月05日
2. ■ 築80年を見据え外断熱改修 補助金で断熱工事費を8割賄う花見川住宅 2022年7月28日
1. ■ マンションの管理費や修繕積立金、個人事業主なら経費にできる? 2023年4月27日

建て替え等

1. ■ 専門家も「難しいと思った」建て替えが横浜で実現するまでカナロコ 2023年3月18日

タワマン

2. ■決して明るくはない `湾岸タワマン` の未来 榊 淳司 2023 年 4 月 17 日
1. ■タワマンの防災備蓄品 買い替え時のトラブルはどうすればいい? 2023 年 4 月 6 日

その他

5. ■マンションの「施工不良」が繰り返される理由 榊淳司 2023 年 04 月 18 日
4. ■マンションの「平置き駐車場」便利なところと注意点 2023 年 4 月 12 日
3. ■新築高騰で耐震性関係ないリノベーション人気 廣田信子 2023 年 4 月 28 日
2. ■ドアが閉まらない 築 50 年ヴィンテージマンション暮らしのリアル 2023 年 4 月 6 日
1. ■マンション斜面崩落事故 遺族が神奈川県の実責任問う訴訟 TBS2023 年 4 月 14 日

団地再生

2. ■老朽団地の課題と再生。多摩川・松原・中野の似て非なるテーマ 2023 年 4 月 20 日
1. ■ニュータウンが一斉に高齢化 支える行政の模索と描けぬ将来 2023 年 4 月 22 日

販売動向

6. ■新築マンション価格指数でみる東京 23 区のマンション市場動向 (1) 2023 年 4 月
5. ■東京 23 区のマンション市場動向 (2) 過去 10 年で 83%上昇 吉田 資 2023 年
4. ■3 月の首都圏マンション価格、過去最高 1 億 4 3 6 0 万円…読売 2023 年月 18 日
3. ■マンション価格 2 年連続最高 需要堅調、工事費も上昇 22 年度首都圏 2023 年 4 月 18 日
2. ■東急不動産、あざみ野で「億ション売れ残り」続出！ダイヤモンド 2023 年 4 月 18 日
1. ■東京都心の賃貸マンション「空室率」過去最低水準 2023 年 4 月 18 日

業者の動き

6. ■ライオンズマンション「THE LIONS」に名称変更新築分から 2023 年 4 月 10 日
5. ■AI 警備システムアジラ、高層マンションでの利用拡大 アジラ 2023 年 4 月 26 日
4. ■三井不動産 R、川崎市のマンション全戸に専用宅配ボックス設置 2023 年 4 月 25 日
3. ■パナソニック、音声で解錠、応答できるマンション用インターフォン 2023 年 4 月 17 日
2. ■不動産業界で DX が加速、賃貸物件のスマートホーム化 2023 年 4 月 18 日
1. ■マンション管理組合向け業務支援システム「枢-くるる-」リリース！ 2023 年 2 月 14 日

犯罪

6. ■横浜の駐車場 約70台の車体にくぎ付きカセットボンベカナロク 2023年4月28日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-986020.html>

概要

- ① 28日午前5時55分ごろ、横浜市金沢区富岡東2丁目のマンション駐車場で、「車のフロントの上にくぎの刺さったカセットボンベが置いてある」と110番通報があった。
- ②マンションの立体駐車場で車約70台の車体の上にカセットボンベが置かれていたという。署が詳しい状況を調べている。

5. ■マンション住民同士トラブルか 木刀で男性の頭を殴った疑い 高知市 2023年4月14日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/kutv/433880?display=1>

概要

- ①高知市内のマンションの通路で、20代男性の頭や顔面を木刀で殴りけがをさせた疑いで高知市の専門学校生の男が逮捕されました。高知市鴨部高町の専門学校生の男（24）です。
- ②男は13日午後8時40分すぎ、高知市内のマンションの通路で高知市の20代男性の頭部や顔面などを木刀で複数回殴り、けがを負わせた疑いが持たれています。

4. ■のぞき穴に要注意!? 盗撮被害も・ドアスコープの防犯対策は? 2023年4月12日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/427631?display=1>

概要

- ① ALSOK に、ドアスコープの危険と、今すぐできる対策について聞いた。
「ドアが古ければ古いほどドアスコープが外れやすい可能性が高まると思います。ドアが外から見えずらい状態の場合はより注意が必要です。なぜかという、怪しい動きがあっても、周囲に気付かれにくいからです」
- ②怖いのがドアスコープを外から取り外して、部屋の中に入られるということです。
「まずは中を覗かれないようにするのが第一歩です。侵入しようとしてくる場合でも、中が見えなかったり、穴を塞いでいたりすれば、それだけドアを開けるのには時間がかかります。時間がかかればそれだけ周囲の人たちが犯罪に気付く可能性が増えます」
- ③「まずは、ドアスコープを内側からふさぐ、見えないように隠してしまう。
・ドアスコープに内側からテープなどを貼る

- ・内側にカバーをつける
- ・防犯対策されたドアスコープに交換する

最近は、「ドアスコープカメラ」と呼ばれる、ドアから見える外の様子をスマートフォンなどで確認できるものもあります。

- ・ドアスコープを金属の板などを貼って埋めてしまう

3. ■ 強盗対策「置き配」推進 警察庁が大手3社と合意 産経 2023年4月20日

https://www.sankei.com/article/20230420-6W4GXWRMHJJM5HE74POGAQOCIQ/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①各地で相次いだ広域強盗事件を受け、警察庁は20日、宅配便の配達員を装いドアを開けさせて押し入る手口の強盗防止策として、荷物を住人に手渡さず玄関前に届ける「置き配」など非対面の受け渡しを推進する合意を宅配大手3社と結んだ。

②3社は佐川急便、日本郵便、ヤマト運輸でシェア約90%を占める。非対面での受け渡しが原則可能であることを啓発するため、宅配業者にウェブサイトで周知徹底するよう要請するとともに配達員に身分証の提示や制服の着用などを求めた。

2. ■ ニセ電話詐欺 受け子、出し子…なぜ増える少年犯罪 東京新聞 2020年2月25日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/13177>

概要

①ニセ電話詐欺で、現金やカードを被害者から直接だまし取る「受け子」や、そのカードで金を引き出す「出し子」として摘発される少年が増えている。少年たちはなぜ犯罪に手を染めるのか。詐欺に関与した結果、新潟少年学院で更生を目指す埼玉県出身の元少年（20）らの取材を通し、背景を探った。

②「お金を楽に稼げた。指示されたことをやるだけでよかったから」。元少年は悔恨の表情で振り返った。高校三年時、アルバイトをしていたが、「もっとお金が欲しい」と考えるようになり、インターネットで「高額・即日・簡単」などと検索し、求人の掲示板を発見。メールを送ると、指示役の男から連絡があり、仕事内容はニセ電話詐欺の受け子だった。リスクも感じたが、だまし取った金の15%がもらえると説明され「受け子は捕まらないよ」と言われ、うのみにした。

③最初の指示は、一人で東京都内の高齢女性宅に行くこと。スーツ姿で、伝えられた住所へ。銀行協会職員を名乗ってキャッシュカードを受け取り、すぐに出て行く。一瞬だった。近くで待機していた男にカードを渡し、任務終了。「捕まらなくてよかった」と胸をなで下ろした。

- ④「何回もやるうちに罪悪感が薄れていった」。二カ月間で受け子三件と出し子十件を行い、約百二十万円分の詐欺に加担し、約二十万円を得た。ただ、徐々に捕まる恐怖に耐えられなくなり、やめた。
- ⑤高校卒業後は専門学校に進学。新たな生活を歩み始めていたある日、警察が自宅を訪れた。「ついに来たか」と震え上がった一方、「いつ捕まるかの不安から解放された面もあった」。詐欺容疑で逮捕され、少年院送致された。防犯カメラに姿が写っていたという。
- ⑥少年院では更生プログラムに参加し、なぜ罪を犯したか考える日々が続く。「犯罪という点では、殺人や強盗と同じなのに、被害者の苦しむ顔が見えず、実感が湧かなかった。高齢者の老後の大切なお金を奪ってしまい、申し訳ない」
- ⑦新潟少年学院では、更生プログラムとして、入院者に二重電話詐欺に加担した当時の気持ちや交友関係を振り返らせていて、集団で語り合うこともある。事件を報じた新聞記事を読ませることで被害者の精神的ショックを感じさせるなど、被害者感情にも向き合わせている。教官は「出院後、他の犯罪もさせないよう、自分がどれだけの被害を出したのか実感させることが大切だ」と力を入れる。
- ⑧少年が加担するきっかけは「地元の不良グループや会員制交流サイト（SNS）で誘われ、手を染めることが多い」とし、「家族関係でうまくいかない子がお金を奪い、グループから評価されることで達成感を得ている」と指摘。最初に身分証をグループに提出させられ、返してもらえないため、なかなかやめられないケースもあると説明する。
- ⑨愛知県警は、詐欺グループが受け子や出し子をツイッターで勧誘していることに注目。昨年八月から全国に先駆け、募集とみられる投稿に不適切な内容だと返信し、警告する取り組みを続ける。ツイートには「受け出し」「運び屋」といった隠語が並び、簡単に金が稼げるかのように誘っているという。募集する側や応募しようとする若者らに監視の目を意識させる狙いがあり「募集ツイートはなかなか減らないが、継続すれば効果は出る」とみている。
- ⑩埼玉県警は数年前から、中学校での講演で受け子や出し子の誘いを断ることを呼び掛けている。「カードを受け取るだけでも詐欺になると認識してもらい、安易な気持ちで手を出さないように」と注意を促す。
- ⑪警察庁は「詐欺グループの摘発に力を注いでいるが、こうしたグループではお互いの名前も知らないことが多く、主犯格までたどり着くことは難しい」とし、「各都道府県警の取り組みを見ながら、被害を防いでいきたい」としている。
- ⑫立正大文学部の小宮信夫教授（犯罪学）は「少年は、詐欺は捕まるリスクが低く、多くの金がすぐにもらえると考えている。英国などでは犯罪で摘発された後の刑事手続きや社会の反応を中学校で学ぶ。損得勘定で動く子どもには、摘発されるとどうなるかを小さい頃から教えることが有効だ」と話している。
- ⑬二重電話詐欺を巡っては、2000年代初めから子どもや孫らになりすます「オレオレ詐欺」の手法が目立つようになった。最近はインターネットのアダルトサイトの利用料名目などの架空請求や自治体職員らを名乗る還付金名目、封筒に入れさせたキャッシュカードをすり替えてだまし取るなど、主な手口が変わってきた。
- ⑭警察庁によると、19年に全国で認知した二重電話詐欺は約1万6800件で、被害総額は約301億円。1日当たりで8200万円超の被害が出ていたことになる。被害者は65歳以上の高齢

者が多く、全体の約 83% を占めた。20 歳未満の少年の摘発が多いのも最近の特徴だ。19 年に摘発された 2911 人中、2 割を超える 633 人が少年で、うち約 75% が現金やカードを被害者から受け取る「受け子」だった。

1. ■ 一連の広域強盗が引き金？ 都内で侵入強盗相次ぐ 自宅の対策は？ 2023 年 4 月 2 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/241534>

概要

①住宅に押し入って現金を奪うなどする侵入強盗が東京都内で再び相次いでいる。

3 月は 7 件起きた。それぞれの関連性は低いとみられるが、識者は「一連の広域強盗事件が引き金になった可能性がある」と指摘する。交流サイト（SNS）で実行役を募る闇バイトを利用するなど手口が似ている強盗や窃盗は、2021 年夏以降、14 都府県で 50 件以上確認されている。

②板橋区の事務所で 2 月 21 日、男 4 人が現金 900 万円を奪う事件が発生。3 月に入ると、豊島区のマンションでガス点検を装った男 5 人が住人を緊縛したり、品川区のすし店で男が刃物で店主を襲うなど、犯行態様の異なる事件が各地で続いた。

③ただ、強盗事件は近年、減少傾向にある。警視庁によると、窃盗後に暴行を加える事後強盗なども含めた件数は、2012 年が 569 件だったが、21 年は 256 件に半減。

警察庁によると、21 年に全国で確認されたのは 1138 件で、12 年の 3 分の 1 だった。

④なぜ再び侵入強盗が続いているのか。捜査関係者「遊ぶ金が欲しかったようだ」

広域強盗では実行役の多くが「闇バイト」で集められており、最近の事件も一部は闇バイトが犯行につながった疑いがある。

⑤侵入強盗への対策としては、来訪があってもドアを直ちに開けないことや、宅配は荷物を玄関先に置いてもらう「置き配」を活用することなどが挙げられる。

事件・事故

2. ■ “制服”姿の女性 2 人、マンション 10 階から転落か死亡 10～20 代か 2023 年 4 月 13 日 <https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/513451>

概要

- ①千葉県のレストランで、制服のようなものを着た若い女性 2 人が倒れているのが見つかり、2 人とも死亡した。13 日午前 4 時前、松戸市のマンションの駐車場で、女性 2 人が倒れているのを住人の男性が見つけた。
- ②2 人は制服のようなものを着ていて、10～20 代とみられる。1 人は死亡していて、もう 1 人も意識不明の状態に搬送されたが、死亡が確認された。このマンションの 10 階には、2 人の靴や携帯電話のほか、制服の上着のようなものが置かれていたという。警察は、2 人が 10 階から転落したとみて詳しい状況を調べている。

1. ■ 子どもの転落事故なぜ起きる？初夏から増加 OBS ニュース 2023 年 4 月 27 日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/obs/458335>

概要

- ①大分県別府市にある明星幼稚園。2 階建ての建物には 3 歳から 5 歳の園児 115 人がのびのびと過ごしています。園長「窓の前には物を置かないよう徹底している。子供たちにはイスなどを持ってこないよう指導している」2 階からの転落事故を防ごうと、園は窓の鍵をおよそ 1 メートル 50 センチの高さに設置。教室の窓には柵を付けるなど対策を徹底しています。
- ②名古屋市では 3 月、マンションの 7 階から 2 歳の双子の男の子が転落して死亡する事故が起きました。消費者庁によりますと 2020 年までの 5 年間、9 歳以下の子どもが建物から転落した死亡事故は 21 件発生し、5 月から 8 月までに 14 件と夏場にかけて多くなっています。年齢別にみると 3 歳と 4 歳がいずれも 5 人と最も多く、場所別では全体で「ベランダ」からの転落が 8 件、「窓」からの転落が 4 件。
- ③東京消防庁によりますと、2022 年までの 5 年間で 5 歳以下の子どもが転落した事故は 70 件で、月別では 5 月が最も多い 21 件で、次いで 10 月が 10 件、6 月が 7 件。本格的な夏や冬ではエアコンをつけるため、窓を閉める家庭がほとんどですが、過ごしやすい 5 月や 10 月は窓を開けたり、洗濯物を干したりする機会が増えるということです。また、ベランダにイスやテーブルを置いて食事を楽しむ家族も最近増えていて注意が必要です。
- ④東京都が行った実験映像では、ベランダの手すりに見立てた高さ 110 センチの障害物に対し、6 歳児はほぼ全員が、4 歳児は約 7 割がよじ登りました。また、足がかりを使って 10 秒程度で乗り越える 2 歳

児もいました。

⑤（別府大学初等教育科・石川千穂子講師）「好奇心を持ったものに対してはどこまでも進んでいくというこの頃の子どもの発達の特徴がある。生まれたての赤ちゃんが4頭身、2歳ぐらいになると5頭身になる。だから頭が重たくて重心が上にあるからバランスが悪いのでちょっとしたことで頭の重みで転んでしまう」

⑥また、子どもは高層マンションに慣れてしまうと高いところは怖いという感覚が芽生えにくいと言います。石川講師「私たちは8階から下を見下ろしたらぞっとする高さだと思うが、（子どもたちは）毎日そこで暮らしているとその高さの感覚がわからなくなる。『のぞきこまない。高いところは危ないよね』というのを大人と一緒に教えていく必要がある」

火災

4. ■春日市でマンション火災「1階から爆発音」 2023年4月23日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=10038232&ymd=2023-04-23>

概要

①22日午後8時前、春日市の4階建てマンションで火事があり、住人2人が病院に搬送されました。命に別状はないということです。マンションで「1階から爆発音がして燃えている」と通行人から119番通報がありました。

②マンションの1階にはカー用品を扱う店舗が入っていたということです。火は、およそ1時間後に消し止められました。

3. ■神戸のマンション一室から出火 住人男性は外出中 神戸新聞 2023年4月22日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202304/0016270487.shtml>

概要

①21日午後10時40分ごろ、神戸市灘区大和町1の4階建てマンションの一室から出火。

②兵庫県警灘署によると、台所の床や壁などを焦がした。この部屋に住む60代の男性会社員は外出中でけがはなかった。

2. ■仙台市の泉中央駅近くのマンションで火事 女性1人が死亡 2023年4月22日

<https://nc.ox-tv.co.jp/news/detail/16867/>

概要

①4月22日午前2時ごろ、仙台市泉区のマンションで部屋の一部分が焼ける火事があり、女性1人が死亡しました。消防がポンプ車など14台を出して消火にあたり、火は約1時間後に消し止められましたが、火元の部屋の一部分が焼けました。

②部屋から女性1人が見つかり、仙台市内の病院に搬送されましたが、その後、死亡したということです。

1. ■マンション火災、1人死亡 さいたま 2023年4月17日

https://www.sankei.com/article/20230417-IEYUWHGLIFKHLAA2VGO4T5PZU4/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

- ① 17日午前11時5分ごろ、さいたま市緑区東浦和の鉄骨3階建てマンションで、「煙が出ている」と近隣住民の60代男性から119番通報があった。
- ② 3階の一室が全焼し、焼け跡から男性1人の遺体が見つかった。

行政の動き

2. ■東京都 既存マンションへ省エネ・再エネ導入の検討を支援します 2023 年 04 月 27 日

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2023/04/27/02.html>

概要

①東京都では、都民・事業者の皆さまと連携し、電力の HTT（（H）減らす・（T）創る・（T）蓄める）を推進するとともに、脱炭素社会の実現に向けた取組を進めています。そのため、東京の主要な居住形態である既存マンションにおいても省エネ・再エネの取組を推進することが重要です。また、省エネ・再エネは、光熱費の節約となり、災害時の備えや資産価値向上にもつながります。

そこで、下記のとおり既存のマンションへの省エネ・再エネの導入に向けた検討を支援します。分譲マンションの管理組合における合意形成や賃貸マンションオーナーのご判断にご活用ください。

②東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業

申込開始日（予定） 令和 5 年 5 月 15 日（月曜日）

申請受付窓口 公益財団法人 東京都環境公社

東京都地球温暖化防止活動推進センター（クールネット東京）

③管理組合等が省エネ・再エネの設備の導入に向けて、都などの太陽光発電の設置費補助を活用した場合の初期費用や、節約できる電気代の効果等がわかる検討書類の作成を専門家に委託する経費を都が補助します。補助対象 分譲マンション管理組合、賃貸マンション所有者

1. ■川崎市、マンションへの EV 充電器設置に補助金支給 2023 年 4 月 15 日

<https://response.jp/article/2023/04/15/369962.html>

概要

①川崎市は、電気自動車（EV）の普及促進を図るため、マンションなどの共同住宅に設置される EV 用充電器の設置費用の一部を補助する制度を創設し、4 月 11 日に申し込み受付を開始した。

②川崎市内は住居の約 7 割がマンションなどの共同住宅で占める。共同住宅の居住者が安心して EV を導入できる環境を整えるため、2023 年度に新たに「川崎市 EV 用充電インフラ補助金」を創設した。

③補助金制度では共同住宅に設置される EV 用充電設備の導入費用の一部を補助する。補助率は国による補助金を除いた額の 4 分の 3 で、1 基当たりの上限額は普通充電設備と充電用コンセントスタンドが 23 万円、充電用コンセントが 12 万円。

④対象は、経済産業省の補助金交付決定を受けたか、受ける予定の共同住宅の管理組合や所有者、リース会社のほか、カーシェアリング事業者。

管理

6. ■ 管理会社変更は 8 つの手順が必要！ 変更のお知らせの例文も紹介 2023 年 3 月 31 日
<https://mansionlife.jp/article/kanrikaisya-henkou-shirase>

概要

管理会社の変更議案は、総会参加者全体の過半数から賛成を得られれば可決。

なお、理事会で管理会社の変更を決めてから総会で決議されるまでにかかる期間は、4ヵ月程度が平均です。

⑦【手順 6】現行の管理会社と管理委託契約を解約

一般的に、管理会社との業務委託契約を解約する場合は、実際に解約する3ヵ月前までに通知が必要です。そのため、通知後も少なくとも3ヵ月間は、現行の管理会社への管業務委託が継続します。ただし、通知期間の条件は契約内容によって左右されるため、この限りではありません。

⑧【手順 7】管理会社と管理委託契約を締結

契約書の内容を確認して、想定していた条件と齟齬がないか確認しましょう。

後々大きな問題になりかねないので、不明瞭な箇所がある場合はそのまま放置せずに、担当者に質問して明確にしておくことが重要です。不安がある内容については、契約書へ追記する形で明文化できないかも相談してみましょう。

⑨【手順 8】新管理会社に引継ぎ

引継ぎはしっかり行わないとトラブルの原因になるかもしれないため要注意。

引継ぎの内容は、これまでの修繕記録や管理会社が管理する書類、共用部のカギの引き渡しなどがあります。ほとんどの場合、引き継ぎは管理会社同士で行う場合が多いですが、理事会もしっかりと立ち会って、不安な箇所がないかをチェックしておくで安心です。

⑩管理会社の変更をマンション全体へ通知

大きいマンションでは特に、変更後になって「知らされていない」といった声が出される場合が懸念されるので、実際に変更されるおおよそ2ヵ月前までには、全住戸に対して案内を配布しておきましょう。

管理会社変更のお知らせ例文

・簡単な挨拶 ・変更日 ・新管理会社 ・お問い合わせ窓口

以下の例文を参考にしてください。 -略- (かわしま けいこ)

5. ■相次ぐ値上げで「管理費 UP」マンション住民の悲鳴 長嶋 修 2023年4月23日

https://toyokeizai.net/articles/-/667964?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①管理組合に対し、管理会社から管理費の値上げの要請が行われるケースも増えている。交渉の結果、すでに管理費・管理委託費の値上げが決定したマンションも少なくないという。

②「値上げ」の筆頭となるのは、やはり電気料金だろう。

マンションの場合、共用部の照明や設備にも電気を使うため、電気料金アップは収支に大きく関わってくるのだ。

③また共用部分の補償をカバーするマンション総合保険（火災保険）や地震保険なども軒並み値上げ

している。さらには警備員や清掃員など、マンションに関わるすべての人件費も大幅に上昇している状態だ。管理費・管理委託費の値上げはまさに「待ったなし」の状況を迎えている。

④燃料調整額とは、火力発電に用いる燃料である原油・LNG・石炭、おのおのの価格変動に応じて算出され、毎月変動するものだ。毎月の電気料金（基本料金 + 電力量料金 + 再生可能エネルギー発電促進賦課金）のうちの電力量料金に含まれる。燃料価格の変動により、燃料調整額が加えられたり、差し引かれたりして調整されるしくみだ。国際的なエネルギー需要の拡大やロシアによるウクライナ侵攻の影響、また急速な円安などによって燃料価格は高騰するばかりだ。それが燃料調整額にも反映され、電気料金も高騰の一途をたどっているのである。

⑤東京電力の電気料金を例に挙げて見ていこう。

昨年 2022 年 1 月の低圧供給、つまり一般家庭の燃料調整費単価（税込）は▲0.53 円/kWh だった。燃料調整額が 1kWh 当たり 53 銭差し引きされたということの意味する。ところが今年 2023 年の 1 月には、燃料調整費単価は 12.99 円/kWh へと大幅に上昇している。燃料調整費が 10 円上がることで、大規模マンション、特にタワーマンションなどでは 1 日当たりの電気料金が数万円レベルで違ってくるという試算も出ているほどである。

⑥国は電気・ガス料金負担の激変緩和措置の実施を決定した。

激変緩和措置とは、月々の請求金額から使用量に応じた値引きを行うもので、2023 年 2 月分（1 月使用分）より開始した。これにより 2023 年 4 月の低圧供給の燃料調整費単価（税込）の 10.25 円/kWh が、緩和後に 3.25 円/kWh まで下がった。

しかしながら、大手電力会社はすでに電力料金の値上げを国に申請しており、今後、どこかのタイミングで値上げする可能性は高い。

⑦そのため、管理組合総会での予算案をどうするか考える必要がある。

前年度ベースでの予算確保にとどまれば、不足することは疑いようのない事実だろう。ある程度のアップを予測し、その分予算を確保しておくことが重要になってくる。

特に建物の内部に廊下がある内廊下を採用するタワーマンションなどは、照明など共用部の電気料金が大幅に上昇することを見込んでおく必要がある。予算を厚くするのはもちろん、その他の値上がりにも備えて予備費も準備しておきたい。

⑧この機会にマンション管理の将来に目を向けることも重要だ。

現行徴収されている管理費・修繕積立金で今後も運営可能なのか。今後も健全な組合運営ができるのかということ、真摯にかつ冷静に見直してみる必要がある。

4. ■なぜ修繕積立金累計は大規模修繕費に足りなくなるのか ②2023 年 4 月 21 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/50849>

概要

①なぜ修繕積立金は不足するのか。ニッセイ基礎研究所の渡邊布味子氏が解説。

築後年数が長くなるにつれて修繕積立金の累計額が大規模修繕工事の費用に足りなくなってしまうことが少なくない（図表 1）。

②当初の長期修繕計画での収支計画はずっと使えるわけではなく、実際に行った工事の費用等を反映するなど、適宜見直しが必要である。

さらに、将来の大規模修繕に関して最も心にとめるべき点として、新築マンションの権利関係から、施工会社（建築会社）は余程の施工ミス等がない限り新築工事が終わったら離脱し、売り主（マンションの事業者）は販売が終わったら離脱することが挙げられる。

その後のマンションの権利関係者はマンション購入者である区分所有者と管理会社のみになるが、管理会社は区分所有者からの受託者にすぎない。区分所有者は買った瞬間からマンションの管理を主体的に考えなければならない立場であるが、そのように認識している人はどれだけいるのだろうか

③「マンション管理計画認定制度」*2の登録マンションの公表が全国で35件と増えない理由にも、そもそもマンションの共用部の管理を重視しておらず、登録のメリットを感じない区分所有者が多いことがあるのではないだろうか。

④（1）将来の大規模修繕費を正確には予想できない

長期修繕計画では、今後のコスト上昇を十分に加味していないケースが多く、実際は足りなくなることが多くなると思われる。

⑤（2）修繕費の計算主体が売り主である

大規模修繕を実施する建設会社は、5年後とか10年後の予想できない将来の工事請負について正式な見積書を出すことはない。つまり、新築時に修繕積立金がいくらかかるのかを計算するのはそのマンションの売り主またはマンションの管理会社である。

売り主が「毎月の管理費や修繕積立金等の負担額を下げ、マンションを売れやすくしたい」という思惑を捨てるのは難しく、どうしても毎月の修繕積立金は実際よりも少なくなる傾向がある点は否定できない。

⑥（3）収支計画の期間をどの程度の長さにするかの基準が緩く設定されている

売り主が「国土交通省のガイドライン通りの30年の長期修繕計画とし、現在のコストで修繕積立金を見積れば問題ない」と考えていたとしても間違いではない。

一方で、区分所有者は30年より長く住み続けるという考えを持っている人も少なくないと思われる。従って、同じマンションで多くの区分所有者が同様な考えがあるなら、当初の収支計画を修正する必要がある。

⑦（4）複数回大規模修繕毎に修繕積立金を厳密に分けて保管しているわけではない

大規模修繕費が当初計画より多くなってしまった場合には、その後の大規模修繕費が足りなくなる。そのため、足りない分は、毎月の修繕積立金を多くするか、大規模修繕一時金を区分所有者から徴収することが必要となる。

普通の一般人である区分所有者や管理組合に、不動産や大規模修繕に関する十分な知識がないことは当然と考えられ、何年後かに修繕積立金の不足に気づくという事態も今後増えていくと思われる。

修繕積立金の積立状況の第三者検証は民間の専門家に委託できるほか、各地方自治体でも簡単な相談ができるので、利用するとよい。

⑧加えて、長期修繕計画と修繕積立金のガイドラインについて新築マンションにはより厳しい基準を設ける、マンション管理計画認定制度への認定有無や修繕積立金の計算根拠を売り主（または売買の仲介者）が売却の際に説明しなければならない重要事項とするなど、マンション購入者を保護する法整備が必要になってきているのではないだろうか。

3. ■なぜ修繕積立金の累計は大規模修繕費に足りなくなるのか① 渡邊 2023年04月05日

<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=74422?site=nli>

概要

①長期修繕計画は、そのマンションの仕様や設備一つ一つの耐用年数を積み重ねたものである。つまり、長期修繕計画では、

- (1)マンションにある設備などを確認し、
- (2)それぞれの耐用年数に基づき、
- (3)耐用年数が到来する前に適切な修理・取替をすることを前提に当該費用を計上する。

②修繕積立金の額はこの長期修繕計画に基づいて収支計画を組み、積立残高が各回の大規模修繕費に対して不足しないように決定する。ただし、当初の長期修繕計画での収支計画はずっと使えるわけではなく、実際に行った工事の費用等を反映するなど、適宜見直しが必要である。

③さらに、将来の大規模修繕に関して最も心にとめるべき点として、新築マンションの権利関係から、施工会社（建築会社）は余程の施工ミス等がない限り新築工事が終わったら離脱し、売り主（マンションの事業者）は販売が終わったら離脱することが挙げられる。

その後のマンションの権利関係者はマンション購入者である区分所有者と管理会社のみになるが、管理会社は区分所有者からの受託者にすぎない。区分所有者は買った瞬間からマンションの管理を主体的に考えなければならない立場であるが、そのように認識している人はどれだけいるのだろうか

④大規模修繕を行うのは遠い将来のことである。

建物の建築費は上昇を続けており、2024年問題や、人口減によりさらに上昇していくと考えるが、これらの不確定要素をすべて織り込みつつ、10年後、20年後の大規模修繕費を正確に予測するのは不可能である。長期修繕計画では、今後のコスト上昇を十分に加味していないケースが多く、実際は足りなくなることが多くなると思われる。

⑤大規模修繕を実施する建設会社は、5年後とか10年後の予想できない将来の工事請負について正式な見積書を出すことはない。つまり、新築時に修繕積立金がいくらかかるのかを計算するのはそのマンションの売り主またはマンションの管理会社である。どうしても毎月の修繕積立金は実際よりも少なくなる傾向がある点は否定できない。

⑥売り主が「国土交通省のガイドライン通りの30年の長期修繕計画とし、現在のコストで修繕積立金を見積れば問題ない」と考えていたとしても間違いではない。

建物を長く使用するなら、売り主が想定する修繕積立金では不足する可能性が高いので、その期間に応じた大規模修繕費相当額を積み立てるために、毎月の修繕積立金の額も相対的に高くする必要があります。

⑦大規模修繕が必要な段階になって資金不足で着手できない等の手遅れになる前に、毎月の修繕積立金が本当に足りているのかについて、マンションの購入者は真剣に考える必要がある。具体的には、管理組合等に働きかけて、専門家等を交えながら早期に長期修繕計画や収支計画を検証し、必要に応じて修繕積立金の積立計画を見直すなど、長期に亘って安心してマンションに住めるように手を尽くすべきだと思う。

⑧修繕積立金の積立状況の第三者検証は民間の専門家に委託できるほか、各地方自治体でも簡単な相談ができるので、利用するとよい。

⑨加えて、長期修繕計画と修繕積立金のガイドラインについて新築マンションにはより厳しい基準を設ける、マンション管理計画認定制度への認定有無や修繕積立金の計算根拠を売り主（または売買の仲介者）が売却の際に説明しなければならない重要事項とするなど、マンション購入者を保護する法整備が必要になってきているのではないだろうか。（ニッセイ基礎研究所金融研究部 渡邊 布味子）

2. ■ 築 80 年を見据え外断熱改修 補助金で断熱工事費を 8 割賄う花見川住宅 2022 年 7 月 28 日

<https://xtech.nikkei.com/atcl/nxt/mag/na/18/00181/071900002/>

概要

①旧耐震基準で建てられた団地で、国土交通省の長期優良住宅化リフォーム推進事業を活用した、外断熱改修が進行中だ。躯体の寿命として想定する築 80 年まで住み続けるには、外断熱による性能向上が必要だと決断した。

②花見川住宅（千葉市）は、日本住宅公団（現在の都市再生機構）が 1968 年に建設した 40 棟からなる団地型マンションだ。4 回目の大規模修繕のタイミングで、外断熱改修を実施している。鹿島建物総合管理（東京都）が大規模修繕工事の全体コーディネーターと設計・施工など、高屋設計環境デザインルーム（金沢市）が断熱改修の設計などを手掛ける。

③花見川住宅は、国土交通省の長期優良住宅化リフォーム推進事業を活用して、旧耐震基準の建物を外断熱改修する数少ない取り組みだ。

長期優良事業は現行の耐震基準を満たすことが補助金の支給条件になる。そのため旧耐震基準の建物だと耐震補強費用がかさみ、断熱改修費用まで確保するのが難しいと考えられている。

④花見川住宅で長期優良事業を活用できた要因の 1 つは、耐震診断で 40 棟中 38 棟が現行の耐震基準を満たしていたことだ。

耐震補強工事が少なく済むので、工事費の大幅な増額を避けられる。建物は全て鉄筋コンクリート造の壁式構造で、2 戸 1 の階段室を設けている。それを雁行（がんこう）に配置している 2 棟だけが、耐震

強度不足だった〔写真 1〕。

高屋設計環境デザインルームの高屋利行代表は「2 戸 1 の階段室を設けた団地型マンションは耐力壁が多くなるので、雁行配置していなければ、現行の耐震基準を満たす可能性がある」と分かった。このタイプの建物にとっては朗報だ」と話す。

⑤大規模修繕に長期優良事業を使うのは賢い方法だ。

断熱改修や耐震補強に加え、大規模修繕で一般的な外壁塗装やバルコニーの床防水なども部分的に補助対象になる。

⑥長期優良事業にはいくつか種類があるが、花見川住宅で申請したのは、戸当たり 100 万円か 1 事業当たり 1 億円のいずれか小さい額を補助限度額とし、対象工事の 3 分の 1 の補助率が適応されるタイプだ。

花見川住宅では工期を複数に分けて補助金を申請し、総額約 8 億 2200 万円の獲得を目指している。外断熱改修にかかる工事費は約 9 億 6000 万円なので、補助金で 8 割以上を賄う計算になる〔図 1〕。

⑦約 8.2 億の補助金で外断熱工事費（約 9.6 億）の 8 割以上を賄う。

大規模修繕工事費のほとんどを借入れ、一時金の徴収と修繕積立金の値上げを回避する長期優良事業の申請は「住宅登録」をしてから 1 カ月以内に「交付申請」をするなど、期限内に必要な作業が多数ある〔図 2〕。鹿島建物総合管理は申請業務を手掛けるのが今回初めてだったので、担当者 1 人が付き切りになり、長期優良事業に詳しい高屋設計環境デザインルームの協力を得ながら進めている。

（有料会員限定です。次ページでログインまたはお申し込みください。日経クロステック）

1. ■ マンションの管理費や修繕積立金、個人事業主なら経費にできる？ 2023 年 4 月 27 日

<https://mansionlife.jp/article/kojinjigyonushi-mansion-kanrihi-kehi>

概要

①個人事業主が賃貸経営などの事業目的でマンションを所有する場合、毎月支払いの義務がある管理費は事業継続に必要な費用といえるので、経費計上できる。

ただし、マンションを自宅兼事務所として所有する場合は、全額を経費として扱えません。管理費のうち、事業目的で使用している割合で按分した額のみが経費とみなされます。

②修繕積立金は経費にできる場合とできない場合がある。

国税庁の通達によれば、当該年度の経費に算入できるのは「その年において債務の確定している」支払いとなっています。そのため、その年に行われた修理の代金はその年の経費にできますが、将来の修繕に備える修繕積立金は、修繕が実際に行われる年まで原則経費計上できないのです。

③ただし、修繕積立金は支払いが義務。さらに、管理組合が解散しない限り区分所有者への返還もないことが一般的です。このような事情を踏まえ、例外的に支払い時点での経費計上が認められるケースもあります。国税庁は、次の事実関係のもとで行われた積み立てが対象になると回答しています。

- (1) 区分所有者となった者は、管理組合に対して修繕積立金の支払い義務を負うことになること
- (2) 管理組合は、支払いを受けた修繕積立金について、区分所有者への返還義務を有しないこと
- (3) 修繕積立金は、将来の修繕等のためにのみ使用され、他へ流用されるものでないこと
- (4) 修繕積立金の額は、長期修繕計画に基づき各区分所有者の共有持分に応じて、合理的な方法により算出されていること

基本的には「修繕積立金は積立年度に経費計上できる」と解釈して問題ない。

④経費処理を行ううえで気をつけたいのが、消費税の取り扱いです。

現状ではマンション管理組合と区分所有者との取引は事業の対価として認められていないため、管理費や修繕積立金などは消費税の課税対象外となります。なお、区分所有者に対する駐車場の貸し付けも同様です。これらの支払いを帳簿に記入する際は税区分に注意しましょう。

建て替え等

1. ■ 専門家も「難しいと思った」建て替えが横浜で実現するまでカナロコ 2023 年 3 月 18 日

<https://www.kanaloco.jp/pr/yokohamajkk220201>

概要

① 4 階建て 18 棟、総戸数 456 戸。横浜市郊外にある桜台団地（青葉区）は、これだけの大規模ながら、横浜市住宅供給公社のサポートのもとで一括建て替えを決議するに至った。専門家も「難しいと思った」と話す多数の合意がなぜ実現したのか、探った。

② 「居住者の 5 分の 4 に賛成してもらうための合意形成なんて、実はしていないんです」。桜台団地マンション建替組合理事長の鈴木実さん（68）は、可決までの経緯を振り返りながら、さらりと言った。

③ 同団地は東急田園都市線・青葉台駅が開業した 1966 年、駅から約 1 キロメートル北側に完工。県住宅供給公社が分譲した。それから 30 年以上がたち建物も老朽化が進み、団地再生のあり方が本格的に議論されるようになった。建物の修繕計画を作成したことをきっかけに、2004 年には住民らによる建て替え調査委員会が発足した。

④ 民間の不動産企業とコンサルタント契約を結び、説明会を実施するなどして建て替えに向けた合意形成を試みたものの、話し合いの場は紛糾。「今考えればささいなきっかけで団地内が賛成派と反対派に二分してしまった」と鈴木さん。

程なく世界経済を襲ったリーマン・ショックの影響で、民間企業も桜台団地から撤退していった。

⑤ 頓挫したかに見えた同団地の建て替え事業。

一方で、団地再生のためのあらゆる選択肢を慎重に検討していく動きも生まれていた。新たな委員会では、鈴木さんが委員長となり、修繕しながらの維持管理か、大規模改修や建て替えをさらに検討するかについて、透明性を重視しながら議論を再開していった。鈴木さんは、「住んでいる人の事情はそれぞれ違うはず。皆さんが正確に判断するための情報提供を心がけた」と力を込める。

⑥ 10 年には、「修繕」と「改修・建て替え」それぞれのコンサルタントを選ぶための公開プレゼンテーションを実施。「改修・建て替え」については横浜市住宅供給公社が担当に選ばれ、同時並行での検討が動き出した。

⑦ 説明会や住民アンケートの結果を踏まえながら、意見交換会や他の団地への視察などが重ねられた。幅広く気軽に議論に参加してもらうために、芋煮会などのイベントも開かれた。「公社はいろんな仕掛けを考えてくれたし、居住者への情報共有も充実していた。よくやってくれていたことが、皆の信頼感を高めていったのでは」と鈴木さん。そのかいあってか、15 年には全 456 戸のほぼ 4 分の 3 の賛同で、建て替え推進決議が可決された。

⑧ その年には団地集会所で、公社職員による週 1 回の個別相談会もスタート。アンケートを活用しながら説明会を繰り返したが、その際、「賛成するように説得するのではなく、考えた上で意思表示をしてほし

いとお願ひし続けた」(公社職員)という。その後、19年10月に全体の5分の4以上、各棟の3分の2以上となる同意を得て一括建て替えが決議された。

⑨建物は21年に解体を始め、25年ごろに6棟・計761戸の集合住宅に生まれ変わる予定だ。もともとの居住者の半数弱ほどが、新しい住戸の取得にかかる費用から従前資産額を差し引いた金額を負担し、建て替え後のマンションへ再入居する意向という。

⑩曲折を経ながらも実現した要因はどこにあったのか。

団地再生に詳しく、桜台団地とも交流がある明海大学不動産学部の小杉学准教授(49)は「合意形成に向けて誘導するウェットな手法ではなく、メリット・デメリットを一人一人に平等に提示するドライなやり方を通してきたからでは」と分析する。

⑪もともとは「郊外での団地の建て替えは現実的でない」と考えていたという小杉准教授。調査していた千葉県の事例では、建て替えの見通しが立ったので修繕を止めて準備を進めていたところ、想定外の反対で建て替えが頓挫。その後、建物の不具合が続いて居住環境が大幅に悪化する様子も目の当たりにしていた。

⑫「民間企業が関与すると建て替えありきで誘導しがちだが、まちづくりの視点から考える住宅供給公社だから、それをしなかった。最終盤でも、住民に建て替えへの賛成を求めるのではなく、否決でも良いので棄権せず、一人一人がこれまでの議論に目を向けて意思決定をしてもらうための努力が実ったのでは」と評価。

実際に、老朽化する建物の安全面や資産価値への影響も丁寧に説明され、住民が自ら判断しやすい環境が醸成されていたという。鈴木さんも「そうした場づくりを公社はフラットな立場で進めてくれた」とうなずく。

⑬「より住民の目線に近い市の公社として、自身が前面に出すぎなかったのもよかった」とも語る小杉准教授。建物老朽化や不動産市況の影響で、今後さらに難しさを増す郊外の団地再生を巡り、こう期待を口にする。「土地の価値が解体費用を下回ってしまうと、建物が老朽化したまま放置されてしまう恐れすらある。建て替えられない団地も増えてくるだろう。そうした団地に住む人々をサポートすることも、まちづくりを使命とする公社の役割になっていくのではないか」

これからも、「公」の立場からまちづくりに徹する姿勢と、蓄積したノウハウの活用を通じて、新たな時代に求められる役割を果たし続けていく。

タワマン

2. ■決して明るくはない 湾岸タワマン、の未来 榊 淳司 2023年4月17日

https://www.zakzak.co.jp/article/20230417-LPDWEZ7S2ZI7PL24J3NOTDCAL4/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①本来なら、土地がいくらでも出てきそうな東京の江東区湾岸エリアでも、タワマンが林立した。「限られた土地を有効に使って住戸を多く造る」という集合住宅のあり方から、もっともかけ離れたのが埋め立て地のタワマンだ。

そんな物件を購入し、喜んで住んでいる人たちがたくさんいる。

ただ、埋め立て地なので街ができて上がっていない。だから、開発初期に分譲されたタワマンには、建物の中に豪華なさまざまな共用施設が備えられた。もちろん、その運営コストは管理費などの名目で、区分所有者（タワマン購入者）が負担する。そのせいで、一般的に埋め立て地タワマンの管理費はかなり割高である。

②しかし、湾岸タワマンはリゾートホテルではない。

問題が生じれば、解決に当たる主体は管理組合だ。はっきり言って、面倒くさいことが多い。トラブルを抱えない管理組合なんてごく少数。年数がたてばたつほど問題も雪だるま式に膨らむ。

③最後には、老朽化して住めなくなる。その時には区分所有者の8割が合意して、建て替えか取り壊しを選択する…というのが今の決まり。だが、それが不可能に近いのも、この住居形態の弱点である。

1. ■タワマンの防災備蓄品 買い替え時のトラブルはどうすればいい？ 2023年4月6日

<https://hint-pot.jp/archives/167673>

概要

①都内のタワマンに住む植田杏子さん（仮名・62歳）8年前購入し夫とふたり暮らし「昨秋、マンションの理事会が開かれた際、備蓄品を買い替えるという話が出ました。もったいないので、廃棄するのであれば組合員で分けてはどうかと提案したんですよ」なんの連絡もないまま冬に。

管理人「古いものは理事会で分けてい理事長に苦情を言いに行きました。しかし、なぜ理事だけで分けたのかは適当にはぐらかされるばかり。挙句「10年も前の水と乾パンをもらって、何に使ったの？」と言われてしまいました。

②アドバイスは不動産のプロ、姉帯裕樹さん「タワマンに限らず“あるある”な問題ですね。非常用として購入した備蓄品は『産業廃棄物』として処理する必要があるため、廃棄するのにもお金がかかってしまいます。

また、食品を廃棄するのは SDGs の観点から問題になるため、フードバンクに寄付する場合も多いようです」しかし、今回問題になっているのは理事会内だけで「勝手に分けた」こと。

姉帯さんによると、解決するのはかなり難しい問題なのだそう。

③「そもそも備蓄品がどの程度の量あったかわかりませんし、あったとしてもタワマンという大規模住居であることを考えると、住人全員に分けられるほどはなかったのでは？ と思います。

もちろん欲しい人を募り、その人数に合わせて分配すれば良かったのですが、手間暇を考えると理事会役員に相当な負担がかかる ことになるでしょう。あくまでも想像ですが、そうしたことを考えた結果、理事だけで分けようということになったと考えられます」（和栗 恵 姉帯 裕樹）

その他

5. ■ マンションの「施工不良」が繰り返される理由 榊淳司 2023年04月18日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/economy/2023/04/18/119152/>

概要

①札幌市で建設途中だった高層ビルで、鉄骨のズレや床が薄いといった施工不良が見つかり、すでに15階まで組み上がっていた鉄骨を解体して、一から建設をやり直すという前代未聞の事態となった。

施工主の大成建設の担当者は、精度不良に気づいていたものの、梁の水平度合いの計測値を改ざんするなどして問題を隠蔽していた。

②一方、「マンションでも施工不良は頻発している」と榊淳司氏。しかも「その多くは隠蔽され、住民も泣き寝入りせざるを得ない」という。一体何が起きているのだろうか……。全国でどれだけの施工不良が発生しており、そしてその何割が闇に埋もれているか、と言ったことについての確かなデータはない。実際のところ、売主側がごまかしながら逃げ切った事例は山のようにあるのではないか。

③むしろ、責任を認めて補修工事を行ったケースは「氷山の一角」だろう。

そう考えると、タワマンに限らず新築マンションにおける施工不良の割合はかなり高いように思える。

④2008年のリーマンショックの少し後に新築販売されていたあるマンションが、東日本大震災に見舞われた。築1年にも関わらず、共用部分に相当の損傷を負ったのだ。管理組合は当然のごとく売主に対して無償での修復工事を求めた。そして売主である野村不動産や三菱地所レジデンスは、施工したゼネコン建設会社に補修工事の見積もりを依頼した。

⑤その後、この建設会社は管理組合に対して1億数千万円の見積もりを提出し、「これはすべて地震による損傷で、施工不良ではないので無償修復はできない」と伝えたそうだ。

しかし、周囲にはここよりも築年が古いマンションがあったものの、これほどの損傷が出たところは他になかったのだ。

⑥管理組合は理不尽とも思える建設会社側の言い分を受け入れ、1住戸につき数十万円の一時金を徴収し、建設会社に補修工事を依頼したそうだ。

管理組合が折れた理由は簡単だ。仮に施工不良が認められれば、マンションの資産価値が数十万円どころでなく下落してしまうからだ。

⑦その数年後、東京に少し強めの台風がやって来た。

その折、このマンションの2階部分に張られていたタイル数百枚が剥落して地上に落下。怪我人が出なかったのは幸運だった。ちなみに2015年に発覚した、建物を支える杭が支持基盤に達していないことで建物が傾き、売主である財閥系デベロッパーによる建て直しに至った横浜市にある700戸規模のマンションを施工したのも、この建設会社だった。

⑧これはすべての物件に言えることだが、マンションの区分所有者たちは、売主や管理会社からささやか

る「事が大きくなるとこのマンションの資産価値が下がりますよ」という殺し文句にはとことん弱い。それで泣き寝入りになっているケースがどれほどあるのか、ちょっと想像できないくらいだ。

⑨それでも、時に施工不良が表に出てしまうことがある。

例えば 2021 年 4 月に週刊誌『FRIDAY』で報じられた、住友不動産が売主で西松建設が施工主となった「シティタワー恵比寿」の問題だ。施工不良の詳細についてはここでは省略するが、その後、管理組合からの改善要求を受け、売主の住友不動産は・界壁のボードならびに二重床・二重天井を撤去の上、再施工・給湯器の給湯給水管の主管径を 16Φ（直径 16mm）から 20Φ（直径 20mm）に変更を柱とする補修方針を打ち出した。しかしこれはかなり大掛かりな工事となった

⑩「界壁」というのは、我々が通常「戸境壁」と呼んでいるものであり、住戸と住戸との間に嵌め込まれている。板状型のマンションの場合、戸境壁の多くは鉄筋コンクリートで形成される躯体構造の一部である。

しかしタワマンの場合は建物全体の荷重を軽減するため、「乾式構造」の壁が用いられる。分かりやすく言えば、石膏ボードを厚くしたような構造である。中には遮音材や断熱材も入っている。乾式の戸境壁は、当然ながら鉄筋コンクリートの壁に比べると遮音性に劣る。

工場で製造されたものを建築現場に運び込み、職人が嵌め込む工法で施工される。

少なくとも天井と床との間には接合部が生じる。鉄筋コンクリートの場合は、コンクリートが連続しているので接合する必要はない。その接合部の施工精度が悪ければ、当然マニュアル通りの遮音性能は得られない。物件にもよるが、タワマンでは「隣の人がかくしゃみをしてそれと分かる」状態だったりするのだ。

⑪このマンションでは、住人から「上下左右から音が聞こえてくる」という苦情も噴出していたという。戸境壁の材質や施工精度に加えて「二重床・二重天井」にも多くの問題があったのだろう。そのほか、二重床の支持脚の変更や床大理石の全面張替え、界壁の補修など多岐にわたる改善工事も行われ、機械式駐車場の再塗装や、エレベータの内側やシャフト側への断熱材や吹付や充てんなども必要となった。

⑫住友不動産側が出した施工不良に関する報告書には「施工不備・図面との差異」という文言も入っている。そこから、このタワマンの施工不良は相当なひどさであることを推測できる。

⑬そして、これらをすべて良好な状態へと改善するためには、内装はほぼ全面やり直し。鉄筋コンクリートの躯体と ALC パネルの外壁、キッチンやバスルームなどの水回り設備は残しての全面改装が必要と考えたいだろう。ちなみに施工主の西松建設は、この施工不良をめぐり、瑕疵の補修費用の発生によって 90 億円を特別損失として計上している。

⑭この一件は、あまりにも大きな瑕疵であったこともあって表に出たわけだが、施工不良がここまで生々しく報道されることは少ない。

同時期にやはり住友不動産が売主で、西松建設が施工したタワマンで施工不良の疑いが浮上したが、そこでは内々に処理されているようだ。前述の通り、区分所有者にとっては、その方が資産価値への影響を軽微に抑えられるからだ。「資産価値への影響が出ないように……」。購入者(区分所有者)たちを黙らせることができるこのフレーズの存在が、売主や施工主にとってのモラルハザードを起し、施工不良を生み出してしまう元凶のひとつになっているともいえる。

4. ■ マンションの「平置き駐車場」便利なところと注意点 2023年4月12日

<https://journal.anabuki-style.com/conveniences-and-cautions-of-flat-parking>

概要

① 平置き駐車場の便利なところ

サイズや重量の規制が緩やかで、ほとんどの車が駐車できる入出庫にかかる時間が少ない
停電や故障、メンテナンスによって駐車できないことがほぼ無い

② 平置き駐車場が便利なシーン

毎日必ず運転するなど、運転の頻度が高い
大きい車・車高が高い車・特殊な車を所有している
買い物帰りなど、荷物が多いたまの出し入れ
忘れ物をしたとき

③ 車を所有していなくても、平置き駐車場はメリットがある

開放感がある

機械式駐車場採用のマンションと比べて修繕積立金が低く抑えられることが多い

④ 平置き駐車場での注意点

屋根が無い場合は、雨風にさらされる
機械式駐車場と比較すると、使用料が高い場合が多い
周辺の車や人と接触する可能性がある
盗難やいたずらに遭う可能性がある
⑤ 駐車場所周辺の設置物は必ず把握しておく
縦列駐車区画を使用する際には、車の入れ方に注意

3. ■ 新築高騰で耐震性関係ないリノベーション人気 廣田信子 2023年4月28日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12800611969.html>

概要

① フルリノベーション済みの高経年マンションの見学会。

内装はすべてリノベーションされています。掛かった費用は1,200万円。それを6,000万円で売り出す予定とのこと。

② 築47年の旧耐震マンションですが、この住戸が6,000万円で売れるとしたら、管理組合で耐震診断をしようというような話にはならないだろうなと思いました。

見学会を開催している会社に、「ここは旧耐震ですよ、耐震性の確保についてはどうなっていますか」と聞きましたが、「そうです。特に考えてはいないようです」と明るく答えてきました。

③ 時代の変化で、ピアノの音対応もしていかなければならないのに、耐震性の確保については、目をつぶ

る傾向がまだあるのです。

2. ■ ドアが閉まらない 築 50 年ヴィンテージマンション暮らしのリアル 2023 年 4 月 6 日

<https://bunshun.jp/articles/-/61867>

概要

①東京カンテイでは、ヴィンテージマンションを「少なくとも築 10 年以上経過」「物件の平均専有面積が 100 m²前後」「坪 300 万円以上」と定義しているが、今のところワインやジーンズとは違い、マンションには明確な定義はないようだ。

②今年 2 月、桃木彩絵さん（仮名・30 代）は都心の駅から徒歩 3 分の場所にある、築 50 年のヴィンテージマンションに引っ越したという。

マンションは 2LDK で駅チカ、家賃は 23 万円と好条件。入居から数日で 3 つほど不具合が発生したという。

最初に判明したのが、扉とドア枠のサイズのスレ。玄関からリビングにつながる扉のサイズが合わず、戸を開めることができないという。

③「すぐにドアが閉まらないことを管理会社に連絡すると、リフォームで床を張り替えたところ床に厚みが出てしまい、扉が枠にはまらなくなってしまった、と説明されました。『とりあえず、隙間風が寒いので直してほしい』とお願いしているのですが、まだ修理が来ず、2 カ月経った今もドアは閉まらないです」

④「脱衣所にある独立洗面台や、お風呂場の排水口からドブのようなニオイがするというか……。ずっとクサイわけではなく、1 日のうちに何度か異臭がします。排水管を掃除する液体洗剤や、消臭剤を流しましたが、なかなかニオイが消えません。これも管理会社の人に相談したところ、古い物件は排水管が古くなっているので修繕が難しいそうです」入居から一週間後、給湯器が壊れた管理会社に連絡した翌日には新しい給湯器に替えてくれた。

⑤そのほかクレームとはいかないまでも、実際に住んではじめて気づく“古い物件あるある”も多数見つかった、と桃木さん。「窓がやたらと大きいのが気になりますね。カーテンは既製品のものだと幅が足りなかったので、レースカーテンと併用して使っています。風通しはとてもいいのですが『引き違い窓』であることに加えて、窓を開けると網戸も柵もありません。うちには小さい子どもがいるので、窓に近づかないように教えています。高層階に住んでいるので、とくに注意が必要な部分ですね」

⑥「今どき珍しいガスストーブの残骸が床に残されているのも、古さを感じますね。内見のときに、不動産屋さんが『これは床下収納ですね』と言いながら開けてくれたのですが、そこにはガスストーブを接続するための元栓が入っていました。かなり老朽化しているので絶対に使用しないでくれ、と念を押されています」

⑦入居前からわかっていたことだが、マンションには光回線が通っておらず、工事もできない仕様になっているという。いまのところポケット Wi-Fi を使ってネットをつないでいますが、それほど不便は感じていません。」そのほかにも、壁に神棚があったり、クローゼットの中が押入れ仕様の二段になっていたり、部屋の端々に歴史と渋さを感じる作りになっている。

1. ■ マンション斜面崩落事故 遺族が神奈川県の実問を訴え TBS2023年4月14日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/434155?display=1>

概要

①3年前、神奈川県逗子市でマンションの敷地の斜面が崩れ、女子高校生が死亡した事故で、責任は県にあると遺族が訴えた裁判が始まり、県側は争う姿勢を示しました。

②3年前、逗子市のマンションの敷地にある斜面が崩れ、高校3年の女子生徒が70トン近い土砂に巻き込まれて死亡しました。遺族は、事故の前に県が2回行った斜面の調査がずさんで、急傾斜地崩壊危険区域への指定を怠ったとして、県に損害賠償を求める訴えを起こしました。

③父親「県には嘘をついてほしくないです。娘がこうなったことについて何が原因があったか、真摯に明らかにしてほしいです」次回は6月16日に弁論準備手続きが行われる予定です。

団地再生

2. ■老朽団地の課題と再生。多摩川・松原・中野の似て非なるテーマ 2023年4月20日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/topic/1484040.html>

概要

①住友不動産が取り組んでいる団地再生「当社では調布市の多摩川住宅、埼玉県草加市の松原団地、中野駅南口の中野住宅跡地、の再生事業などに携わっていますが、それぞれ事業の内容が異なります。

多摩川住宅は『建替え』、松原団地は『一般開発』、中野は『再開発』で、もともと団地があった場所を再生することに変わりはありませんが、街の目指す方向や開発の主体が異なります」

②西浦さんが担当するのは「多摩川住宅 ホ号棟」の建替えにより再生を目指す事業。1968年に竣工した多摩川住宅は東京都住宅供給公社が手掛けた初の大規模団地で、調布市と狛江市にまたがる約50haの広大な敷地面積を誇る。その巨大団地の再生にあたり「ホ号棟」が先陣を切って建て替えられる。多摩川住宅の場合はホ号棟が建替推進決議を可決し、街づくりの検討・協議を開始したのが2008年。それから15年もの長きにわたり話し合いを続け、ようやく今年の8月に着工しました」

③「老朽化した団地やマンションを建替えるのは、合意を形成するのがとても大変ではあります。しかし、旧耐震基準の集合住宅が築40年以上となっている現在、地震への備えとして建替えを選択する管理組合も増えてくるかもしれません。建替えにより防災・防犯を備えた安全性の高い住宅に生まれ変わることはもちろん、歴史ある団地のコミュニティを維持することが団地再生には欠かせないと思っています」

④多摩川住宅 ホ号棟は、380戸(11棟)から905戸(7棟)のマンションに建替えられる。バリアフリー化への取り組みとして街路や歩道も整備され、緑があふれる環境も継承し、安心して住み続けられる街に生まれ変わる。

⑤住友不動産および東武鉄道が松原団地で開発した「ソライエシティ ザ・パーク」「ソライエシティ ザ・ガーデン」「ソライエテラス」は、一般開発で生まれた大規模マンションだ。開発事業者が用地を取得してマンションなどを建設する。開発松原団地はUR都市機構により住戸を集約化した建替えが進み(多階層化)、空いた土地を取得してマンション開発を行なっている。団地そのものを再生する事業ではないが、建替事業を記念した松原団地記念公園や、建替え以前からあった街路樹などのランドスケープとの融和を図っている。

⑥松原団地の再生は、UR都市機構と草加市が一体となった総合的な街づくりとしてスタート。長年にわたり培われたもともとのコミュニティと、移り住んだ人々のコミュニティが融合して、新たな街へと再生した。団地および団地跡地の再生とともに教育・子育て施設の新設や再整備も行なわれ、ファミリー層の増加が期待できることから、団地エリアの高齢化に歯止めをかける要因ともなる。

⑦土地区画整理事業＋市街地再開発事業が一体化した駅前再開発

中野駅南口駅前のプロジェクトは、駅前エリア全体を「再開発」し、オフィス棟と住宅棟のツインタワーを建設するという市街地再開発事業。団地跡地の再生というより、街全体の再生に携わる。

中野駅南口エリアは東京都住宅供給公社の中野住宅があったが、駅につながる動線が少なく、また南口駅前広場は歩行者や自動車の交通空間が不足していることが課題だった。

こういった課題に対し、更新時期を迎えた中野住宅の解体とあわせて、土地の合理的活用や都市機能の改善を図る再開発事業となる。

中野住宅も東京都住宅供給公社が多階層化による住戸の集約建替えを行なった(現 コーシャハイム中野フロント)。集約により創出された土地に高層ツインタワーを建設する。簡単にいえば土地の地権者や行政が一緒になって暮らしにくい街を暮らしやすい街に生まれ変わらせることだ。土地の合理化により、都市型住宅や商業施設などの都市機能を集約し、中野駅南口に新たなにぎわいを創出することを狙いとしている。(森田範彦)

1. ■ニュータウンが一斉に高齢化 支える行政の模索と描けぬ将来 2023年4月22日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR4Q0T2ZR4MUJHB00B.html?ref=smartnews>

概要

①6 畳が一間と4 畳半二間に台所。茨城県取手市井野団地。

取手駅の東1キロ余の約20ヘクタールに、89棟の集合住宅が整然と並ぶ。日本住宅公団が開発し、1969(昭和44)年に入居が始まった。入居から54年。今、団地で子どもの声を聞くことは、「少ない」と彦坂さんはいう。

②入居開始からほぼ5年後の74年4月に2127世帯7535人が住んでいたが、今月は1633世帯2495人。世帯数で2割強、人口は7割近くも減った。65歳以上の高齢者が占める割合は、昨年10月で52.9%に達した。

③4~5階建ての集合住宅にエレベーターはない。彦坂さんによると、食料品、雑貨、飲食などずらりと並んでいたショッピングセンターの店は次々に閉まり、「車がない人には、とても不便になった」。

④取手市の後を追って開発が進んだ隣の守谷市も同じだ。

市幹部の一人は「地区が一斉に高齢化するのには、ニュータウン開発の宿命。高齢化や人口減少が進んでも暮らしが維持できるようにするのが重要」と話す。

市の提案で、市内を10地区に分けて、それぞれに住民や地元の学校などによる「まちづくり協議会」が設立され、住民主体の街づくりを目指している。だが、高齢化する住宅団地については、「これまでに、いろいろ考えたが……」(市幹部)と対応の難しさを認める。

買い物支援で移動スーパーのトラックを巡らせたり、狭い道でもゆっくりと走る電動車による公共交通の実証調査をしたりしてはいるものの、将来の姿はまだ見えない。

低調な状況にある（図表－9）。

⑧マンション開発適地がもともと限定的である東京 23 区ではマンション用地価格が高止まりするなか、今後も供給戸数が増えにくい状況が続くと考えられる。

国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」によれば、東京圏では、依然として「一戸建て」を望む人が約半数を占めるものの、都心部を中心に「マンション」居住を志向する人が増加しているようだ。

⑨リクルート住まいカンパニー「首都圏新築マンション契約者動向調査」によれば、首都圏における新築マンション購入者の世帯構成は、「夫婦のみの世帯」が最も多く、次いで「子供あり（第 1 子小学校入学前）世帯」となっている

⑩住宅金融支援機構「住宅ローン利用予定者調査」によれば、「今（今後 1 年程度）は、住宅取得の買い時だと思うか」という質問に対して、「買い時だと思う」との回答が「買い時とは思わない」との回答を、2021 年 10 月調査まで上回る状況が続いていた。

また、「買い時だと思う理由」として、「住宅ローン金利が低水準だから」との回答が最多を占める（図表－17）。（ニッセイ基礎研究所 金融研究部 主任研究員 吉田 資）

5. ■東京 23 区のマンション市場動向（2）過去 10 年で 83%上昇 吉田 資 2023 年

<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=74603?site=nli>

概要

①東京 23 区の新築マンション価格は 3 つのフェーズに分類できる。1 つ目は、

「2005 年～2008 年：リーマンショック前まで（不動産ファンドバブル期）」

「2009 年～2012 年：リーマンショック後の価格下落期（

「2013 年～2022 年：アベノミクス以降の価格上昇期」（以下、上昇フェーズ III）

②直近 2022 年の価格指数（2005 年＝100）は「192.4」となり、アベノミクスがスタートした 2013 年以降、過去 10 年間で+69%上昇した（図表－1）。

③23 区を 4 つのエリア（都心 2・南西部 3・北部 4・東部 5）に分類

2022 年の価格指数(2005 年＝100)は、都心が「213.9」、南西部が「186.6」、東部が「179.0」、北部が「174.3」

「上昇フェーズ I」では、都心（+36%）＞南西部（+30%）＞東部（+28%）＞北部（+21%）の順に上昇率が大きい。

「下落フェーズ II」では、エリア毎に大きな違いはみられなかった（▲11%～▲14%）。

「上昇フェーズ III」では、都心（+83%）＞南西部（+68%）＞北部（+62%）＞東部（+58%）の順

④価格上昇局面において、都心の価格上昇率が大きい理由として、新築マンションの主な購入層である、「夫婦のみの世帯」と「未就学児のいる夫婦世帯」が、同エリアにおいて大幅に増加していることが挙げられる。都心では、2005 年から 2020 年にかけて「夫婦のみの世帯」が+28%増加、「未就学児のい

る夫婦世帯」が+86%増加し、他の3つのエリアを大きく上回っている。

⑤さらに、都心では、価格上昇局面に新規供給戸数が減少しておりエリアの需給が引き締まったことで、新築マンション価格が大きく上昇したと考えられる。都心は他のエリアに先駆けて価格の転換期を迎える、価格の先行性が認められる。

⑥「上昇フェーズ I」では、「タワーマンション」が+40%上昇し、東京 23 区の上昇率(+30%)を上回った。

次に、「下落フェーズ II」では、「タワーマンション」は▲7%下落し、東京 23 区の下落率(▲13%)を下回った。

「上昇フェーズ III」では、「タワーマンション」と東京 23 区の上昇率はともに+69%であった。

タワーマンションは、三菱地所レジデンスが東京湾岸部のタワーマンション購入者に行ったアンケートによれば、「購入目的」は「自己居住用」が 61.2%、「投資用」が 29.5%であった。近年は円安進行に伴い、海外の個人富裕層による購入事例も増えているようだ。

⑦総務省「国勢調査」によれば、東京 23 区に分譲マンションに居住する世帯(2020年)をエリア別にみると、東部が約 32 万世帯と最も多く、次いで南西部が約 31 万世帯、都心が約 22 万世帯、北部が約 17 万世帯の順に多い。過去 15 年の増加率(対 2005 年比)をみると、都心(65%)が最も大きく、次いで、東部(50%)、北部(41%)、南西部(39%)の順に大きい。都心では、約 3 世帯に 1 世帯は分譲マンションに居住していることになる。図表-9

⑧2020 年の高層分譲マンションに居住する世帯数を特別区別にみると、「江東区」(約 3.3 万世帯)「港区」(約 2.1 万世帯)「品川区」(約 1.5 万世帯)、「中央区」(約 1.4 万世帯)。また、総世帯に占める割合は、「中央区」(15%)「港区」(14%)、「江東区」(13%)が高い。これらの区では約 7 世帯に 1 世帯が高層分譲マンションに居住していることになる(図表-11)

⑨東京 23 区におけるタワーマンションの新規供給戸数を確認すると、2013 年を除き、減少傾向で推移しており、2005 年の約 8 千戸から 2022 年の約 2 千戸へ大幅に減少している。また、「タワーマンション」が東京 23 区の総新規供給に占める割合は、2006 年の 35%ピークに上下を繰り返しながら低下傾向にあり、20%台で推移。(ニッセイ基礎研究所 金融研究部 主任研究員 吉田 資)

4. ■ 3月の首都圏マンション価格、過去最高1億4360万円…読売 2023年18日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/89821fad4d38eeb50843fe0c2ca1e8d072da92da>

概要

①不動産経済研究所が18日発表した3月の首都圏(東京、神奈川、埼玉、千葉)の新築マンション1戸あたりの平均発売価格は1億4360万円となり、単月で初めて1億円を突破した。

②港区の超高級マンション「三田ガーデンヒルズ」の第1期販売が始まり、全体を押し上げた。約400戸あり、平均価格は4億円台で、完売したという。JR浜松町駅近くに建設されている「ワールドタワーレジデンス」の第1期販売の169戸(平均価格約2.5億円)も完売した。このため、エリア別では東

京23区が前年同月比2・7倍の2億1750万円となった。

③ 今後は、東京五輪の選手村を改修した「HARUMI FLAG（ハルミフラッグ）」のタワー棟や、東京23区内の再開発マンションが出てくる見込みで、同研究所の松田忠司・上席主任研究員は「高値が続く可能性が高い」としている。

④ 一方、2022年度の平均発売価格は6907万円で、過去最高だった前年度の6360万円から8・6%上昇した。発売戸数は2万8632戸で、2年ぶりに3万户を割り込んだ。

3. ■ マンション価格 2 年連続最高 需要堅調、工事費も上昇 22 年度首都圏 2023 年 4 月 18 日

<https://www.jiji.com/sp/article?k=2023041800925&g=eco>

概要

① 不動産経済研究所が18日発表した2022年度の首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）新築マンション平均価格は、前年度比8・6%上昇の6907万円だった。バブル期を上回った前年度に続き、2年連続で最高値を更新。「パワーカップル」と呼ばれる高収入の共働き世帯を中心に住宅需要が堅調なことに加え、地価や工事費上昇も平均価格を押し上げた。

② 平均価格は全エリアで上昇し、東京23区は17・2%上昇の9899万円と大幅に伸長。神奈川は4・7%上昇の5456万円、埼玉は4・2%上昇の5135万円、千葉は3・3%上昇の4529万円だった。

③ 一方、発売戸数は12・9%減の2万8632戸と3年ぶりに減少。コロナ禍での物流混乱に伴う資材調達難などが響いた。

2. ■ 東急不動産、あざみ野で「億ション売れ残り」続出！ダイヤモンド 2023 年 4 月 18 日

<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgzGsmDqjBtrNDGLCCzqkbtVkDdWV>

概要

① 東急田園都市線あざみ野駅の改札口を出て、あざみの商店会沿いのほぼ平坦な道を歩くこと約8分。ベージュやグレーを基調とした5階建てのマンション。2020年11月、東急不動産ホールディングスがカリタス女子短期大学の跡地に開発した大規模マンション「ブランドシティあざみ野」である。竣工から2年5カ月が経過した原稿執筆時点で、全286戸のうち8戸がいまだに売れ残っている。うち2戸は、1億円を超える「億ション」だ。

② マンション業界関係者の間では、ブランドシティあざみ野が販売当初から苦戦していた事実はよく知られていた。財閥系マンションデベロッパーのある社員は「完売まであと10戸を切ったのか。よく頑張った方じゃない」

いですか」。

③不動産市況の異変はマンションだけでなくオフィスにも表れている。都心部のオフィス需要は空前のバブルが続いてきたが、足元ではこれまでとは異次元の苦境が不動産デベロッパーを襲っている。本特集では、森ビルや三菱地所、野村不動産の苦しいテナント集めの実情とともに、大手不動産デベロッパーを襲う「三重苦」の正体を解き明かしている。

(こちらの特集を全文閲覧するためにはダイヤモンド・プレミアム有料会員登録が必要となります。)

1. ■東京都心の賃貸マンション「空室率」過去最低水準 2023年4月18日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/000295871.html

概要

①東京都心 9 つの区の去年 10 月から 12 月の月 30 万円以上の高級賃貸マンションの空室率は 3.3%で、過去最低水準となりました。特に港区、渋谷区、世田谷区の家賃は初めて 1 坪、約 3.3 平方メートルあたり 2 万円を超えました。

②分譲マンションの価格高騰で購入が難しくなり、需給が逼迫していることや家賃の支払い能力が上がっていることなどが要因とみられています。

業者の動き

6. ■ライオンズマンション「THE LIONS」に名称変更新築分から 2023 年 4 月 10 日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20230410-OYT1T50308/?from=smtnews>

概要

- ①大京は10日、主力のマンションブランド「ライオンズマンション」の名称を「THE LIONS」に変更すると発表した。既存のライオンズマンションの名称は維持し、今後完成する物件から順次切り替える。名称変更でイメージアップを図り、世帯年収の高い共働き世帯に照準を合わせる。
- ②1968年に「ライオンズマンション赤坂」（東京都港区）を分譲以降、約38万戸を供給してきた。近年は他の不動産大手との顧客争奪が激化し、供給量が減っている。広報担当者は、「より好立地な物件を提案していく」と話した。

5. ■AI 警備システムアジラ、高層マンションでの利用拡大 アジラ 2023 年 4 月 26 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000148.000043312.html>

概要

- ①株式会社アジラ（本社：東京都町田市は、2023年4月25日にAI警備システム『アジラ』をアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパンが運用し、ケン不動産リーが管理するリバーシティ21 イーストタワーズに導入し、運用を開始いたしました。
- ②今回、AI警備システム『アジラ』を高層マンション「リバーシティ21 イーストタワーズ」の防犯カメラに設置し、運用を開始しました。『アジラ』の導入により、カメラの運用機能の効率化や事件・事故発生時の迅速な対応が可能となり、警備の高度化・効率化を実現します。
- ③また当システムは、人数カウントや混雑状況の検知機能を備えています。これにより施設利用の状況や人の動きからデータを収集し、空調や照明の運用を適切にすることで、エネルギー使用量の削減につながります。

4. ■三井不動産 R、川崎市のマンション全戸に専用宅配ボックス設置 2023 年 4 月 25 日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/71207>

概要

- ①PacPort は 24 日、アイホンと共同開発した、荷物の伝票番号をセキュリティ解錠キーとする次世代型

宅配システム『Pabbit』サービスが、三井不動産レジデンシャルが手掛ける「パークホームズ登戸ステーションアヴェニュー」（川崎市の全戸に導入されたと発表した。国内の新築分譲マンションでの導入は初めてとなる。

3. ■ パナソニック、音声で解錠、応答できるマンション用インターフォン 2023 年 4 月 17 日

<https://japan.cnet.com/article/35202702/>

概要

①パナソニック エレクトリックワークス社は 4 月 17 日、音声認識機能を搭載したマンション HA システム I シリーズ「Clouge SQUARE（クラウジュ スクエア）」を発売した。9 月 21 日に発売する。

②料理中などで手が離せない場合でも、通話や解錠操作、録画再生等を音声で操作できる、音声認識機能の搭載が特長。本体はコンパクトなスクア型で、表面にガラスを採用し、スリット状のスピーカー音孔と作動時のみ浮き上がるピクトボタンを備える。ホーム画面は 2 パターンから選択することができる。

③「クラウジュ」と声をかけると反応し、「留守録を再生して」「防犯セットして／を解除して」と音声で操作が可能となる。着信があると通話ボタンが点灯し、トリガーワード不要で「応答して」で通話を開始。通話中は通話ボタンが点灯し、「終了します」で通話が終了する。「オートロックを開けます」で解錠も可能。

④ホームエネルギーマネジメントシステム「AiSEG2（アイセグツー）」との連携により、各種機器のコントロール機能を、インターホン画面に集約することが可能。スマートスピーカー不要で、照明やエアコンを音声制御することもできる。

火災感知器作動時や防犯警報時には、照明を全点灯させて避難をサポートするとともに、侵入者に対する威嚇もできるとしている。GPS 機能も搭載し、帰宅中、家に近づくときスマートフォンにプッシュ通知。そのまま照明やエアコンをつけるなどの操作ができる。

⑤さらに、宅内と外出先のスマートフォンから、来訪者の確認および通話、解錠が可能。居住者に代わって来客応対し、用件確認ができる「オートコンシェルジュ機能」を、スマートフォンでも利用できる。

2. ■ 不動産業界で DX が加速、賃貸物件のスマートホーム化 2023 年 4 月 18 日

<https://dime.jp/genre/1574103/>

概要

①管理している 2 万 6103 戸のうち約 4 割（1 万 509 戸/2022 年 12 月末時点）に、オートロック、IoT 機器標準搭載した賃貸住宅を提供している「Robot Home」では、IoT プラットフォーム「Residence kit」を軸とした賃貸マンションのデジタル化、不動産 DX への取り組みを推進している。

②「Residence kit」は入居者、オーナー、メンテナンス業者、仲介業者とすべてのプレイヤーを賃貸管理の基幹システムにつなげて、シームレスに管理運営ができるプラットフォーム。AI、IoT を活用し、入居者も

管理者の双方で効率化を図れる。

③入居者と管理会社をアプリでつなぐ「Residence for Customer」は賃貸管理の基幹システムにつながっており、ごみの出し方、室内の傷、画鋲使用の可否など、些細な困り事や相談でもチャットで伝えればすぐに管理チームが対応する。生活動線上に必要な機器がインターネットでつながっている利便性から、入居者のアプリ利用率は非常に高くなっている。入居者はスマートフォンに kit アプリをダウンロードし、アカウント情報を登録すれば、住設機器、手持ちの IoT 製品を紐づけて、kit アプリにて操作が可能になる。Amazon Echo での音声操作も可能。

1. ■ マンション管理組合向け業務支援システム「枢-くるる-」リリース！ 2023 年 2 月 14 日

<https://www.zakzak.co.jp/pressrelease/dreamnews/IDS43FPKANP4DBOYS5ZLH7GMKY/>

概要

① 壱拾株式会社は、マンション管理組合の業務の効率化を通じて、理事会の負担軽減と組合活動の精度向上を実現する、管理組合向け業務効率化支援 WEB システム、「枢-くるる-」を 2 月 13 日（月）にリリースしたことを発表します。

② 「枢-くるる-」では、理事会の基本業務をより簡単に行うことのできる機能が備わっています。理事会アカウント、住民アカウントの 2 つの共通アカウントを使用します。理事会メンバーは理事会共通の ID・パスワード、住民は住民共通の ID・パスワードを使ってログインしていただきます。これは、高齢者の参加ハードルを下げる為と、ID・パスワードを忘れた等の初歩的な問題を容易に解決する為です。

② 機能は、お知らせ、スケジュール、書庫、会議室（理事会のみ）の 4 つです。

会議室機能は「枢-くるる-」の特徴的な機能です。理事会で話し合いたいテーマごとに部屋を立ち上げ、意見交換や「賛成」「反対」「検討中」ボタンを押すことで簡易的な意思表示ができます。事前に web 上でアジェンダを共有し、前もって意見交換しておくといった事が可能で、理事会当日の討議から決議までの時間短縮を図ります。理事会は長時間を要するイメージを払拭出来れば、マンション内の現役世代の参加も促す事ができます。

以上