

【岩見守和】

マンション関係記事

2023年5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. ■歌舞伎町のマンションで暴力団関係者とみられる男性刺され死亡 2023年5月29日
12. ■都内タワーマンションベランダ黒ずくめの窃盗団が侵入する瞬間 2023年5月26日
11. ■自転車を倒されたで激怒か 同じマンション住人を“ナタ”で襲撃 2023年5月1日
10. ■6台焼損させたか住人（58）を逮捕 横浜市金沢区のマンション 2023年5月3日
9. ■駐車場で車6台が炎上 マンションに住む58歳男が自首 2023年5月4日
8. ■車約70台にクギの刺さったガスボンベ「58歳・放火男」意外な評判 2023年5月9日
7. ■宅配ボックスから荷物盗んだ疑い 配送業男逮捕、暗証番号把握か 2023年5月10日
6. ■自宅マンションの別の33歳女性の部屋に侵入か市職員31歳男逮捕 2023年5月30日
5. ■札幌で女性の後をつけオートロック通過侵入…4か月後大阪男逮捕 2023年5月10日
4. ■レディースマンションに不法侵入 スーツ姿で壁よじ登る男逮捕 2023年5月11日
3. ■マンションの空き巣被害を回避するには？対策方法などを徹底解説 2023年5月19日
2. ■ドアポストを防犯すべき理由とは？賃貸でもできる対策を紹介 2023年5月16日
1. ■玄関のうっかり無施錠が犯罪の温床に！1万円台最新対策紹介 2023年5月8日

事件・事故

3. ■マンションで高校生が自殺か、搬送先で死亡 明石 神戸新聞 2023年5月23日
2. ■中学生死亡【マンション9階から転落かつやリュックサック熊本 2023年5月27日
1. ■4歳男児、マンション12階から転落し死亡 貯水槽の中で発見山口 2023年5月26日

火災

7. ■同じマンションで4回目不審火 けが人はなし 千葉・浦安 毎日 2023年5月19日
6. ■マンション駐輪場で放火か…バイクと自転車18台以上燃える浦安市 2023年5月13日
5. ■千葉・浦安市 マンション駐輪場で自転車など17台が燃える TBSテ 2023年5月4日
4. ■熊本市中央区京町のマンション火災 焼け跡から1人遺体テレビ熊本 2023年5月9日
3. ■マンションの一室で火災 4人がのどの痛みなど病院に搬送新潟市 2023年5月23日
2. ■はしご車は何メートルまで届く？ タワマン火災はどうするのか 2023年5月20日
1. ■マンションの消防設備点検とは。不在時の対応やペナルティは？:2023年05月01日

防災

5. ■スマホアプリ「和歌山県防災ナビ」に備蓄品の自動計算機能 産経 2023年5月30日
4. ■マンション 被災したとき意外に厄介な「4つの被災区分」 2023年5月27日
3. ■防災で知っておくべき「弱点」と「意外な強み」【専門家が解説】 2023年5月
2. ■タワマン地震への備え方 : 2023年5月1日

1. ■ 災害時マンション住民公的サービスが後回しになってしまう理由 2023年5月21日

行政の動き

5. ■ マンション管理に代理人制度 海外居住者に対応 日経 2023年5月27日
4. ■ 「東京都マンション EV 充電器情報ポータル」開設のお知らせ 2023年05月18日
3. ■ 防災力向上マンション 横浜市区保土ヶ谷内から2件が認定 2023年5月25日
2. ■ 老朽化や高齢化で難しいマンション管理に自治体が“お墨付き” 2023年5月15日
1. ■ マンション双子男児転落事故受け「再発防止策」を検討名古屋市 2023年5月30日

管理関係

10. ■ マンション管理組合の高齢化問題の課題は？ 解決に向けた4つ対策 2023年5月29日
9. ■ 投資用マンションにおける「管理組合」の役割は？ 2023年5月19日
8. ■ 都心マンションで相次ぐ管理費値上げ5年で平均値1割増背景朝日 2023年5月18日
7. ■ お荷物になったマンションの機械式駐車場、この先どうすれば？ 朝日 2022年9月9日
6. ■ 急増する高齢化マンションどうする すでに管理不全兆候も 朝日 2023年5月6日
5. ■ 築40年以上のマンションは103万戸以上 直したくてもお金がない 2023年5月4日
4. ■ 議事録なしで虚偽の記載…管理組合どうにもならない場合最終手段 2023年5月16日
3. ■ マンション管理組合にはびこる“迷惑系理事長”のイタイ実態 2023年5月30日
2. ■ 総会への出席率 マンションと法(第二十五歩) 弁護士 豊田 秀一 2023年4月
1. ■ マンションはもう懲り懲り 元理事長一戸建引っ越した理由 朝日 2022年10月5日

タワマン

9. ■ 電気代高騰でマンション管理費上がる？ タワマンで深刻な問題に 2023年5月26日
8. ■ タワマン、設備修繕費積み立てなしが6.5%もある 廣田信子 2023年5月12日
7. ■ マンションと大規模修繕…タワーマンションの大規模修繕 2023年5月23日
6. ■ 管理費と合わせて月4万5000円…首都圏タワマン修繕費という罠 2023年5月25日
5. ■ タワマン階層ヒエラルキー？「マウントをとった瞬間、地雷を踏む 2023年5月29日
4. ■ タワマンの“エレベータ渋滞”は本当か？ 住人が語る真実 2023年05月26日
3. ■ 値崩れ必至タワマンの街ワースト3。武蔵小杉が3位、週刊SPA！ 2023年3月18日
2. ■ 団地が敬遠されるように、「タワマン」も同じ道を辿っていくのか 2023年5月26日
1. ■ 人気のタワマンが「オワコン」と言われてしまう納得のワケ 正田 2023年5月26日

建て替え

1. ■ 「恵比寿フラワーホームマンション建替え事業」着工 2023年5月18日

火災保険等

3. ■火災保険 主な補償内容と一戸建てとマンションでの加入の違いは 2023 年 5 月 24 日
2. ■意外と知らない「火災保険」の適用範囲とは？: FINANCIAL FIEL2023 年 4 月 16 日
1. ■マンションが危ない！盲点”になっている 50%超が未加入の保険 G2023 年 5 月 24 日

その他①

15. ■またコンクリート外壁が落下、築 49 年の団地から約 1.7 キロ福岡 2023 年 5 月 16 日
14. ■アパートや分譲マンションも…解決しない空き家問題の未来 牧野 知弘 2023 年 5 月
13. ■日本の住宅が狭くなっている問題 ～住宅建築費高騰で広さ犠牲～2023 年 5 月 25 日
12. ■マンションの鍵を紛失したらどうなる？弁償費用はいくら？ 2023 年 5 月
11. ■マンション化率/マンション・一戸建て住宅データ白書 2023 年 1 月 31 日
10. ■地上げ被害者女性が明かす「戦慄の嫌がらせ」現場 フライデー2023 年 05 月 15 日
9. ■漏水事故実録レポート 30 万円以上の修理費用を誰が払う？2023 年 5 月 13 日
8. ■海老名市相模国分寺跡近くマンション計画 事業者側変更検討意向 2023 年 5 月 27 日
7. ■2023 年度マンションすまいの債の募集情報 住宅金融支援機構 2023 年 4 月
6. ■受動喫煙防止、自室も制限 明石の分譲マンションで規約改訂産経 2023 年 5 月 25 日
5. ■日本唯一の「マンション管理組合」向け 展示会 2023 年 5 月 25 日～27 日開催!
4. ■解説! 管理計画認定制度と連動した『マンション長寿命化促進税制』2023 年 5 月 12 日
3. ■ふるさと納税で「空き家管理サービス」が受けられる。マネーFIX 2023 年 5 月 2 日
2. ■ヤクザマンション」に「飛び降り自〇の名所」歌舞伎町のアングラスポットに潜入
1. ■8 畳ワンルームにホームレス 6 人詰め込む」、村田らむが暴露する貧困層搾取の実態

その他②

3. ■40%のタイル剥離、建設的な対話で解決 廣田信子 2023 年 5 月 15 日
2. ■管理計画認定制度手続きは 5 パターンある 廣田信子 2023 年 5 月 19 日
1. ■千代田区マンション管理計画認定制度の仕組みに驚き 廣田信子 2023 年 4 月

団地再生等

1. ■築 50 年団地、断熱改修で売値 3 倍に？高額費用長い目でみれば朝日 2023 年 1 月 6 日

マンションの購入等

6. ■「アラフォーで 35 年ローン」は破綻の可能性大 榊 2023 年 5 月 29 日
5. ■ワンルームマンション投資 将来不安若者たち、期待と後悔と朝日 2023 年 1 月 19 日
4. ■世帯年収 490 万円で 2600 万円マンション修繕積立金 5 年で 1.5 倍に 2023 年 5 月 1 日
3. ■修繕積立金高いマンションの共通点。中古購入前確認ポイント 2023 年 5 月 2 日
2. ■地方で新築マンション続々建設も安易な購入・投資厳禁理由沖有人 2023 年 5 月 11 日
1. ■マンション 1 億モノを捨てられない人 1 畳あたり 243 万円超をドブ 2023 年 5 月 6 日

販売動向

2. ■ 8千万円が1.6億円…転売相次ぐ選手村マンション適正化制限導入 2023年5月26日
1. ■ 平均2億超え!? 止まらない「都内マンションの高騰」週刊SPA!編集部 2023年5月

業者の動向

3. ■ OPacPortとアイホン伝票番号オートロック解錠次世代宅配システム 2023年5月29日
2. ■ 災害時に車両からマンションへの給電を可能にする技術の共同開発 2023年5月25日
1. ■ Amazonがマンションの鍵になった! オートロックを解除荷物の置き配 2023年5月

海外

7. ■ 韓国で今更ながら「マンション手抜き工事」横行…AFP 2023年5月16日
6. ■ マンション駐車場崩壊、柱30本に鉄筋なかった /仁川 朝鮮日報 2023年5月10日
5. ■ ショッピングカートを持ち帰るマンション住民頭悩ませる小売店上 2023年5月21日
4. ■ ショッピングカート持帰る江南マンション住民頭悩ませる小売店下 2023年5月19日
3. ■ [KWレポート] 配達ロボットが家に上がる日 2023年5月14日
2. ■ マンションの玄関前に山と積まれた宅配の箱 朝鮮日報 2023年5月10日
1. ■ 中国のマンション在庫が400万戸? 歩み始めた衰退の軌道 榊 2023年5月1日

犯罪

13. ■ 歌舞伎町のマンションで暴力団関係者とみられる男性刺され死亡 2023年5月29日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/c01354f119904c1bb3a1249299dd01b9>

概要

①29日午前3時前、東京・新宿区のマンションで28歳の男性が複数箇所刺されその後、死亡しました。警視庁は現場近くにいた50代の男の身柄を確保し、詳しい事情を聞いています。

②29日午前3時前、新宿区歌舞伎町のマンションの一室で「友人が刺された」と110番通報がありました。

警察官が駆けつけると部屋の玄関で暴力団関係者とみられる28歳の男性が胸など複数箇所を刺され倒れていて病院に搬送され死亡。男性はインターホンが鳴ったため部屋のドアを開けたところ刺されたとみられています。

③現場近くで刃物の鞘を持っていた暴力団関係者とみられる50代の男の身柄を確保し、事件に関わっているとみて逮捕する方針です

12. ■ 都内タワーマンションベランダ黒ずくめの窃盗団が侵入する瞬間 2023年5月26日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2023/05260605/?all=1>

概要

①防犯カメラに映し出されていたのは、黒のスウェットに黒いズボン、フードを目深にかぶった2人組の姿。どちらもリュックサックを背負い、手には複数本のバールを握っている。マスクをしているので表情は窺えないが、互いに何かを確認し合う素ぶりを見せながら、三角コーンの置かれた工事現場のような場所を慎重に歩いていく。そして、ひとりが防護ネットに振れたかと思うと、その一部を開き、2人組は中へと入り込んで行った――。

②「本当に驚きましたよ。まさかタワーマンションが窃盗団に狙われるとは思いませんでした……」

自営業者のAさんが都内のJR駅から至近の距離にある、タワーマンションの自室に帰宅したのは4月20日の午後9時過ぎのことだった。

寝室にはバッグや衣服が散乱し、戸棚も開けっ放しに。土地売買のため一時的に自宅で保管していた現金2000万円はもちろん、金目のものはごっそり持ち去られていました。

外出する際、リビングに繋がるベランダの小窓は閉じていたのですが、取っ手を下ろしてロックしていなかった可能性もある。その小窓が90度ほど開いていて、ちょうど大人ひとりが出入りできる隙き間があった。そこが侵入経路だったようです。

まさかタワーマンションに空き巣が入るなんて考えもしなかった……」

③「盗難被害に遭った当時は、ちょうどマンション全体が大規模修繕の真っ只中だったんです。そして、マンションと隣接する商業施設と、大規模修繕の工事現場を隔てる“仮囲い”の高さが不十分だったことで、窃盗団の侵入を許してしまいました。さらに、職人が作業するために設けられた“足場”が悪用されていたのです」

大型の商業施設と至近の距離で隣接している。そのため、マンションの工事現場には、商業施設と隔てるための“仮囲い”が設置されていた。しかし、その高さが2メートルほどしかなかったため、窃盗団はタワマン内部の工事現場まで容易に入り込むことができた可能性が高い（現在は侵入防止の措置が講じられている

④「しかも、仮囲いに設置されたドアは施錠されていなかった。

事件後にマンションの防犯カメラの映像を確認したところ、作業用の足場を歩く黒ずくめの 2 人組の姿がハッキリと映し出されていました。また、マンションと隣り合う商業施設の駐車場に設置された防犯カメラには、窃盗団が使ったとされる白いバンが停車していた。そこには侵入した 2 人と運転手、見張り役と思しき 4 人の姿があった。不審な車両は事件当日の夕方から 1 時間半、さらに、事件前日にも同時間帯に 3 時間ほど駐車していました。何らかの情報を得た窃盗団が、事前に下見をしていたことも考えられます」

⑤「工事現場の足場と私の住居のベランダとの間にも、工事中に外壁を傷つけないため防護ネットが張り巡らされています。そのため、2メートルほどの高さのネットを乗り越えないとベランダに侵入はできません。しかし、事件当時、うちのベランダ前のネットの継ぎ目が開いたままになっていたようなのです。現在は結束バンドと作業用ロープで閉じられていますが、その時だけなぜか開いていた」

⑥修繕工事を請け負う大成建設株式会社に対し、Aさんが工事中の仮設計画と防犯対策の不備について指摘すると、まもなく新たな防犯対策が講じられたという。

「もし私が部屋にいる時に犯人が侵入していたら、それこそ命の保証もなかった。しかも、上層階のベランダには防護ネットが張られておらず、ベランダにある衝立も施錠されていなかった。そのため、上層階の住居も犯人に物色されていた可能性があるわけです。今後、こうしたことが繰り返されないよう警鐘を鳴らしてほしい」

11. ■ 自転車を倒されたで激怒か 同じマンション住人を“ナタ”で襲撃 2023年5月1日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/521854>

概要

①横浜市で、同じマンションに住む男性、ナタのようなもので切りつけて、ケガをさせたとして 34 歳の男が逮捕された。殺害しようとした疑いで 34 歳の男が逮捕されました。「自転車を倒された」ことでトラブルになったとみられている。

②容疑者(34)は、4月22日午前2時ごろ、横浜市南区の自宅マンションの共用部分で、40歳の男

性の頭に、ナタのような刃物を振り下ろして、ケガをさせたとされる。額と左手首にケガをして病院には運ばれた。命に別状はなかった。

③男性は、同じマンションの住人だった。

襲われてから、およそ 10 分後、男性が 110 番通報をして、事件が発覚。神奈川県警南署が捜査に乗り出した。男性宅の前に設置されたインターホンに、“ナタ”を持った容疑者の姿が録画されていたことから、関与が浮上したという。南署は、同日午後 9 時半ごろ殺人未遂の疑いで通常逮捕した。

④2 人に面識はなく、黙秘を続けているとされる。

格闘技が好きな容疑者は、自らの SNS にも、格闘技に取り組む様子の画像などを掲載していた。事件当日、酒に酔って帰宅した被害者の男性が、現場のマンションで、容疑者らの自転車を倒したという。別の住人が元に戻したものの、再び、男性が自転車を倒したとのこと。

このことを知った容疑者が、男性の部屋に、ナタのようなものを持って押しかけて、トラブルとなり、襲った可能性があるという。

10. ■ 6 台焼損させたか住人（58）を逮捕 横浜市金沢区のマンション 2023 年 5 月 3 日

<https://nordot.app/1026425368310022144>

概要

① 3 日早朝、横浜市金沢区でマンションの駐車場の車 6 台を焼損させたとして、このマンションに住む 58 歳の男が逮捕されました。

②容疑者は 3 日午前 5 時過ぎ、横浜市金沢区のマンションの立体駐車場で、自らが所有する車など 6 台を焼損させた疑いが持たれています。火はおよそ 1 時間後に消し止められ、ケガ人はありませんでした。容疑者は午前 7 時頃に「自分の車に火をつけた」と県警に出頭してきたということです。

③この駐車場では 4 月 28 日、約 70 台のフロントにカセットボンベが置かれ、くぎのようなものが刺さっていた事案があり、県警は、今回との関連を慎重に調べています。（テレビ神奈川）

9. ■ 駐車場で車 6 台が炎上 マンションに住む 58 歳男が自首 2023 年 5 月 4 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/5f7d2b6e2b34445195ca1f2d5323626e>

概要

①神奈川・横浜市のマンションにある駐車場で 3 日、車 6 台が燃える火事があり、マンションに住む 58 歳の男が「火をつけた」と自首しました。

②消火後に撮影された映像には、真っ黒に焦げた車などが映されていました。専門家は、車内も激しく燃えていることから「ガソリンなどの可燃性の液体をまいた可能性が高い」と指摘します。

③3 日午前 5 時すぎ、住人から「車が爆発している、駐車場から煙が出ている」と 110 番通報があったと

います。

④このマンション、実は4月29日にも“ある事件”が起きていました。

キャップの先に“クギ”のようなものが刺さったカセットボンベが、住人の車のフロントガラスとボンネットの間などに置かれていたのです。この“クギ”のようなものが刺さったカセットボンベは、約70台の車に1本ずつ置かれていたといえます。

⑤警察は、自分の車に放火したとして、このマンションに住む無職（58）を建造物等以外放火の疑いで逮捕しました。原容疑者は自身が所有する乗用車に火をつけ、車あわせて6台を燃やした疑いがもたれています。カセットボンベが置かれていた事件についても容疑者が関わっているとみて、調べています。

（5月3日放送『news zero』）

8. ■車約70台にクギの刺さったガスボンベ「58歳・放火男」の意外な評判 2023年5月9日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/309832>

概要

①5月3日、神奈川県警金沢署は建造物等以外放火の疑いで横浜市内に住む無職（58）を逮捕した。原容疑者は同日早朝5時すぎ、自宅マンションの立体駐車場で自身の軽自動車に火をつけたという。駐車場に停まっていた他の自動車5台に延焼し、計6台が焼損した。

②当該マンションには、住民用とは別に車専用の出入り口が設けられており、カギやリモコンで開閉するようになっている。防犯カメラなどのセキュリティもしっかりしていた。

③「放火事件が起きる5日前の4月28日にも、駐車場でトラブルが起きていました。停まっていた車70台ほどのフロント部分などに、カセットコンロ用のガスボンベが置かれていたんです。多くのボンベにはクギが刺さり赤いテープが巻かれていたとか。

④マンションの住民によると、原容疑者の評判はあまり良くなかったという。

「すれ違ってもボソボソと挨拶する程度で、暗い印象を受けました。近所づき合いは、ほとんどなかったと思います。出歩いている姿を、あまり見かけませんでした」

7. ■宅配ボックスから荷物盗んだ疑い 配送業男逮捕、暗証番号把握か 2023年5月10日

<https://nordot.app/1028990038978216367>

概要

①マンションの宅配ボックスを解錠し、荷物を盗んだとして、神奈川県警幸署は10日までに、窃盗の疑いで東京都大田区、配送業（22）を逮捕した。通販サイトのアマゾンなどの配達で普段から現場を訪問。何らかの方法で宅配ボックスの暗証番号を把握した疑いがあり、経緯を調べる。

②3月18日午後9時25分ごろ、川崎市幸区のマンションで宅配ボックスからワイヤレスイヤホンが入っ

た荷物を盗んだ疑い。

- ③注文した商品がないことを不審に思った住人が 110 番。防犯カメラの映像から容疑者が浮上した。
(共同通信社)

6. ■ 自宅マンションの別の 33 歳女性の部屋に侵入か 市職員の 31 歳男逮捕 2023 年 5 月 30 日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20230530_27841

概要

- ①愛知県小牧市の市役所職員で 31 歳の男がおとし 11 月、同じマンションの 33 歳の女性が住む部屋に侵入したとして逮捕されました。女性と同じマンションの別の部屋に住んでいて、調べに対し「どんな女性が住んでいるのか、下着はどんなものなのか、見たくて入った」と容疑を認めています。
②容疑者は別の女性の部屋に侵入した疑いで既に逮捕されていて余罪を調べている。

5. ■ 札幌で女性の後をつけオートロック通過侵入… 4 か月後大阪の男逮捕 2023 年 5 月 10 日

<https://m.stv.jp/news/stvnews/fbipv20000000voq.html>

概要

- ①札幌・中央警察署は 2023 年 5 月 8 日、邸宅侵入と強制わいせつ致傷の疑いで、大阪府に住む無職の男（29）を逮捕しました。男は 2023 年 1 月 18 日未明、札幌市中央区のマンションの共用部分に侵入し、20 代の女性の腕をつかんで押さえつけ、上半身を無理やり触るなどのわいせつな行為をしたうえ、打撲を負わせた疑いが持たれています。
②男は女性の後をつけ、マンションのオートロックを通過し犯行に及びましたが、女性に抵抗されたため逃走したということです。その後の防犯カメラなどの捜査で、大阪府の男が浮上し、逮捕に至りました。否認しているということです。

4. ■ レディースマンションに不法侵入 スーツ姿で壁よじ登る男逮捕 2023 年 5 月 11 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202305/0016338381.shtml>

概要

- ①学生向けレディースマンションに不法に立ち入ったとして、兵庫県警西宮署は 11 日、建造物侵入の疑いで西宮市に住む会社員の男（41）を現行犯逮捕した。
②同日午前 0 時半ごろ、同市門戸岡田町のレディースマンションの敷地内に、正当な理由なく侵入した

疑い。10日夕にマンションのオーナーから「最近、夜中に不審者が来る」と相談があった。署員が警戒していたところ、スーツ姿で壁をよじ登って共有スペースに入る人物を発見。オートロックの建物のため、男が外に出てきたところで声をかけたという。

3. ■ マンションの空き巣被害を回避するには？対策方法などを徹底解説！2023年5月19日

<https://town-maps.jp/mansion/7363/>

概要

①侵入窃盗の認知件数は2003年から徐々に減少していて、2021年には3万7,240件。

住宅対象侵入窃盗は2021年で1万7,283件となっていて、前の年より17.8%減少。

1日あたりの被害数は約47件。一戸建て住宅で全体の36.4%を占めています。

一般事務所（11.7%）、3階以下の共同住宅（8.7%）。

マンションのような規模が大きい建物（4階以上の共同住宅）は4.3%です。

②どのようなマンションが狙われにくいのか、その特徴についてみていきましょう。

・立地 人通りがある

見通しが良い場所にある

夜でも道が明るい

警察署や交番が近い

・建物・環境 4階建て以上ならリスクは低くなります

24時間体制の有人管理

挨拶や声掛けが盛ん

・セキュリティ オートロックが二重 防犯性の高い鍵を使用している

窓からの侵入が難しい 防犯カメラが設置されている

モニター付きインターホンがある。

③空き巣に狙われやすいマンションの特徴

・立地 すぐ近くに公園がある 街灯少ない 住宅街が新しい線路沿いにある

・建物・環境 単身向け 足場がある 留守かどうかわかりやすい

防犯設備が少ない 屋上に出入りしやすい 周りに高い建物がない

人通りの少ない場所にある ベランダにある囲いが高い

④狙われやすいタイミングもあります。

・平日の午前～夕方が最も発生しやすい

・特に10時～12時の時間帯は、買い物や仕事などの予定をこなしている人が多く、

・普段とは違う動きがあっても目に入りにくいです。秋や年末年始も注意

⑤対策

・室内外の電灯をつける

- ・新聞・郵便を貯め込まない
 - ・マーキングされていないか注意する
 - ・マーキングされやすい場所は、郵便ポスト、表札、インターフォン、電気・ガス・水道などのメーターです。M は男性、W は女性、S は一人暮らし、F は家族、数字はいい時間帯などで表されています。
 - ・侵入できそうな足場をなくす
 - ・鍵を増やす
 - ・防犯カメラの設置をお願いする
 - ・室内設置型の防犯ベルを置く
 - ・人感センサーライトを取り付ける
 - ・物置や車庫のセキュリティも確認する
- ⑥基本的な防犯対策から簡単にできるものまで取り入れることをおすすめします。
- ・鍵は毎回きちんと閉める
 - ・ポストやトランクルームに鍵を置かない
 - ・鍵番号を隠す
 - ・防犯フィルムを窓に貼っておく
 - ・窓に補助鍵をつける
 - ・マンション内で声掛けを積極的に行う

2. ■ ドアポストを防犯すべき理由とは？賃貸でもできる対策を紹介 2023年5月16日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-6040/>

概要

- ①ドアポストはそのまま使用すると、いたずらや犯罪に使われたり、思わぬトラブルを招いたりする可能性がある。サムターン回しとは、ドアポストから専用の器具を入れ、内鍵のツマミを回して解錠する手口のこと。大きな音が出ない上、形跡も残らないため、空き巣が利用するケースが多い。
- ②ドアポストの中でも、取り出し口が上に開くタイプや隙間が空いているもの、簡単に取り外せるものは特にサムターン回しで狙われやすいため対策が必要だ。
- ③ドアポストを使って、室内を覗こうとする犯行事例も多い。小型カメラなどをドアポストに入れて盗撮するという手口もある。
- ④ドアポストに郵便物が挟まって隙間が空いていると、害虫が侵入しやすくなる点にも注意が必要だ。
- ⑤サムターン回し対策は、ホームセンターなどで購入できる「サムターンカバー」の設置が効果的。両面テープタイプなど、ドアに穴を空けずに設置できるカバーなら、賃貸でも安心して設置できる。
- ⑥ドアポストの受け箱から器具や手を入れられても届かない位置に、補助鍵を取り付けるという方法もある。できるだけ高い位置に補助鍵をつければ解錠が格段に難しくなり、空き巣にも狙われにくくなるだろう。
- ⑦集合ポストがあり、ドアポストを利用していないという場合は、ドアポストをテープや厚紙、布などでふさぐ

のもひとつの方法だ。外側からふさいでしまえば、外からの異物の侵入や覗きを防ぐことができる。もしも、第三者にそれらを外された場合は、サムターン回しや覗きの対象として狙われた証拠として、防犯強化や警察へ相談する判断基準にもできるだろう。ホームセンターなどでは、ドアポストを完全にふさげるアイテムも購入できる。穴空け不要で取り付けられるタイプなら、賃貸でも安心だ。ほかにも、覗き対策としてドアポスト用の目隠しやカバーを設置することでも防犯効果が期待できるだろう。(REISM Style)

1. ■ 玄関のうっかり無施錠が犯罪の温床に！ 1万円台最新対策紹介 2023年5月8日

<https://toushi.homes.co.jp/column/lifull-homes-investment/beginner641/>

概要

①住宅の種類や階数によっても侵入手段が異なります。

上記の表では、一戸建て住宅で最も多い侵入手段は窓ですが、4階建て以上の共同住宅は表出入口が最多となっています。3階建て以下の共同住宅は表出入口と窓が同じくらい多い結果です。

物件に適した対策を考える必要があるといえるでしょう。

物件に適した対策ができれば他の物件との差別化につながる可能性があります。

②スマートロックとは、スマートフォンで鍵の開け閉めができるシステムのこと。

中には本体を1万円台で購入できるものもあります。導入する場合は、取り付け方法や玄関の形に適しているか、施錠・解錠の方法、その他の機能などを比較して検討してみてください。

③防犯カメラを設置する場合は、入居者の室内が映らないように配置するなど入居者のプライバシーにも配慮することが大切です。

④モニター付きインターホン

⑤共用部分が常に汚れている物件は、空き巣などの犯人から管理が行き届いていないと思われる可能性があります。共用部分が清潔な状態であれば物件全体の印象も良くなるため、入居率向上も期待できます。

⑥防犯対策の基本は、空き巣などの犯人から狙われにくい物件にすることです。

外出時はもちろん在宅時もしっかりと鍵をかける、ポスト内の郵便物を定期的に回収する、洗濯物をいつまでも外に干しっぱなしにしないなど、入居者が少し意識を変えるだけでできる防犯対策もあります。契約時や鍵渡しの際などにお部屋の使い方とあわせて防犯対策についても周知しておくといでしょう。

その他、100均グッズのように比較的安価で購入できる防犯グッズもあります。

(LIFULL HOME'S 不動産投資編集部)

事件・事故

3. ■ マンションで高校生が自殺か、搬送先で死亡 明石 神戸新聞 2023年5月23日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202305/0016386063.shtml>

概要

- ① 22日午後10時10分ごろ、兵庫県明石市内のマンション敷地内の駐車場で、女性が倒れているのをマンションの住民が見つけて110番。女死亡が確認された。
- ② 死亡したのはこのマンションの住人で、神戸市内の高校に通う2年の女子生徒（16）。住民の女性が「ドン」という音を聞き、外を確認したところ、生徒が倒れていたという。自殺の可能性が高いとみて調べている。

2. ■ 中学生死亡【マンション9階から転落くつやリュックサック熊本 2023年5月27日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkk/508196?display=1>

概要

- ① 5月26日（金）午後10時20分ごろ、熊本市中央区世安のマンションで「男性が転落したようだ」と119番通報がありました。消防がマンション近くの駐車場で少年が倒れているのを発見し死亡が確認されました。
- ② 熊本市の中学校に通う10代の男子生徒と発表しました。マンション9階付近の階段の踊り場には、くつやリュックサックがおいてあった

1. ■ 4歳男児、マンション12階から転落し死亡 貯水槽の中で発見 山口 2023年5月26日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR5V74C0R5VTZNB01H.html?ref=smartnews>

概要

- ① 26日午後5時半ごろ、山口県防府市八王子1丁目のマンションで、「12階から男の子が落ちた。下の水槽に落ちたようだ」と母親から119番通報があった。マンション1階脇にある貯水槽の中で男児（4）が意識のない状態で沈んでいるのが発見された。
- ② 搬送先の病院で死亡が確認された。

火災

7. ■ 同じマンションで 4 回目不審火 けが人はなし 千葉・浦安 毎日 2023 年 5 月 19 日

https://mainichi.jp/articles/20230519/k00/00m/040/182000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

- ①18 日午後 8 時ごろ、千葉県浦安市日の出 1 のマンションの駐輪場で、警備員がバイクのオイルタンクのキャップが取れていることに気付き、110 番通報した。タンクのキャップが開けられて、焦げ臭い匂いがしたという。けが人はいなかった。バイクの燃料タンクの中に紙が入っており、燃えたような跡があったという。
- ②現場のマンションでは不審火が相次いでおり、今回で 4 回目。3 日深夜はバイクと自転車計 17 台が、13 日未明は計 18 台以上が燃え、14 日にもバイク 1 台を焼く火事が起きている。

6. ■ マンション駐輪場で放火か…バイクと自転車 18 台以上燃える 浦安市 2023 年 5 月 13 日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/527741>

概要

- ①13 日未明、千葉・浦安市のマンションの駐輪場で自転車などあわせて 18 台以上が燃える不審火があり、警察は放火の可能性もあるとみて調べている。消防のポンプ車など 7 台が出動し、火はおよそ 20 分後に消し止められ、けが人はいなかった。
- ②このマンションでは、5 月 3 日の深夜にも隣の棟の駐輪場で、自転車などが燃える火事があったばかりで、警察は同一犯による放火の可能性もあるとみて調べてる。

5. ■ 千葉・浦安市 マンション駐輪場で自転車など 17 台が燃える TBS テレビ 2023 年 5 月 4 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/469135?display=1>

概要

- ①きのう夜、午後 11 時 40 分ごろ千葉県浦安市のマンションの駐輪場で自転車やオートバイなど 17 台が焼ける火事があり、警察は放火の可能性があるとみて調べています。
- ②消防車など 7 台が出動し、火はおよそ 30 分後に消し止められましたが、マンションの 1 階にある駐輪場で自転車 16 台とオートバイ 1 台が焼けけが人はいません。
当時、駐輪場には自転車とオートバイ 50 台ほどが停められていたということです。

警察は放火の可能性があるとみて火が出た原因を調べています。

4. ■ 熊本市中央区京町のマンション火災 焼け跡から1人遺体テレビ熊本 2023年5月9日

<https://www.fnn.jp/articles/TKU/525876>

概要

- ① 9日午後5時半前、熊本市中央区京町にある3階建てのマンションで「1階から黒煙が見える。爆発音が聞こえた」と消防に通報がありました。現消防車8台が出動し現在も消火活動が行われています。
- ② その後、焼け跡から1人の遺体が見つかりました。

3. ■ マンションの一室で火災 4人がのどの痛みなど病院に搬送 新潟市 2023年5月23日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/bsn/499440?display=1>

概要

- ① 新潟市中央区で23日朝、マンションの一室が燃える火事がありました。この火事で4人が病院に運ばれたということです。命に別状はないということです。
- ② 午前7時半ごろ、マンションに住む人から「外に煙や火が出て炎上中」と110番消防車10台が出動し、火は約1時間後に消し止められました。

2. ■ はしご車は何メートルまで届く？ タワマン火災はどうするのか 2023年5月20日

<https://trafficnews.jp/post/125864>

概要

- ① はしご車のはしごの長さは、30mのものが最も多いといいます。届く階数は一般的な建物の10階前後です。消防署によっては30mより長いはしご車もあり、消防車両トップメーカーの「モリタ」は国内最長54mのはしご車をラインアップしています。
- ② はしごよりもはるかに高い高層建築の高所で火災が発生した場合はどうしているのでしょうか。現役の消防士に話を聞くと、「30m以上の高さの建物には“非常用エレベーター”が設置されているので大丈夫」と答えてくれました。消防隊が乗り込んで火災箇所に向かうために作られたエレベーターです。
- ③ 炎や煙が回らないように、非常用と一般用エレベーターの間は耐火構造の壁などで区画されているほか、一定以上の高さの建物には放水口が設置されており、建物内部から消火活動ができるようになっています。また、消防当局は超高層建築物での消防活動のため、屋上にヘリポートなどの設置を指導して

います。(高野真由)

1. ■ マンションの消防設備点検とは。不在時の対応やペナルティは？ :2023年 05月 01日

https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_01081/

概要

①消防法第17条の3の3にて消防用設備等点検報告制度が設けられている。これは設備を定期的に点検し、その結果を報告書にして、管轄する消防署または出張所へ提出するものだ。

②報告義務を負っているのは、建物の所有者など消防設備に対する権限を持っている者。つまり入居者・居住者が義務を負うものではない。点検自体は、消防職員ではなく、専門の事業者が行う。点検・報告の流れは次のようになっている。

1. 依頼 事業者へ電話やインターネットなどで点検を依頼する。
2. 点検 消防設備士などの資格者が、建物に設置されている消防設備を点検する。
3. 報告 管轄する消防署または出張所へ点検結果報告書を提出する。設備に不具合があった場合は、改修の予定を記載した「消防用設備等点検報告改修計画書」も同時に提出する。

4. 改修

③点検対象となる消防設備は、消火器、自動火災報知設備、スプリンクラー、屋内消火栓、非常ベル、避難器具、誘導灯などだ。点検は2種類がある。

機器点検は、6ヶ月ごとに行い外観からまたは簡単な操作によって設備を確認する。

総合点検は、1年ごとに行い、設備を実際に作動させて全般的な機能を確認する。

点検結果は3年ごとに消防署などへ報告することになっている。

④入室して点検を行う部分は、主に自動火災報知機とバルコニーの避難はしごだ。

「立ち会えない。でも、不在時に部屋に入られるのは嫌だ」という場合は、点検日自体を変更してもらうことは困難だが、点検する住戸の順番は変更してもらえる場合がある。

⑤消防設備点検は入居者の義務ではないので、協力しなくても罰則はない。ただし、分譲マンションの場合は、正当な理由なく立ち入り点検を拒否していると、管理規約違反になることもあり得るので注意が必要だ。

⑥また、消防設備点検の協力を拒み続けた状態で火災が発生し、設備の不具合によってほかの住戸に被害が及んだ場合、損害賠償保険の対象にならない可能性がある。このようなケースでは、直接損害賠償請求を受けることもあり得る。

⑦なお、一戸建ての住宅用火災警報器については、点検義務はない。

自動火災報知設備の寿命は10年が目安とされる

防災

5. ■スマホアプリ「和歌山県防災ナビ」に備蓄品の自動計算機能 産経 2023 年 5 月 30 日

https://www.sankei.com/article/20230530-ZRB25LYIONMNDPK2GKPCCL73SGQ/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①和歌山県は 30 日、災害情報などを発信するスマートフォン用のアプリ「防災ナビ」に、災害の備えとして必要な備蓄品を自動計算する機能を追加したと発表。

世帯人数などを入力すると必要な物資やその数量が種類別に表示される。

②県防災ナビは、大規模災害時に県民に迅速で的確な避難を促そうと県が平成 30 年に開発した。GPS（衛星利用測位システム）を通じて、どこにいても現在地の避難情報や警報などの気象情報が自動通知されるほか、地図上で近くの避難所や河川の水位、降水量なども確認できる。

③新機能は、災害時を想定し、行政などからの支援が届くまでに必要な物資を各家庭で準備してもらおうと開発した。

トップ画面で「防災備蓄計算」を選択し、世帯人数と乳幼児の数、備蓄日数を入力。「備蓄量を調べる」に進むと、水やレトルト食品といった「食料品等」、簡易トイレやマスクなどの「衛生用品」、カセットボンベやティッシュペーパー、衣類などの「生活用品」の 3 種類に分け、必要な備蓄品とその数量が表示される。県は大規模災害の備えとして最低 3 日分、できれば 7 日分の備蓄が望ましいとしている。

4. ■マンション 被災したとき意外に厄介な「4 つの被災区分」 2023 年 5 月 27 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/51527>

概要

①伊藤朋子氏が著書『災害が来た！ どうするマンション』（ロギカ書房）から解説

マンションが被災したときは、建物の被災状態によってその後の手続きが変わるため、まずはその判断をすることが必要です。

②区分所有法には「軽微損傷」「小規模一部滅失」「大規模一部滅失」「全部滅失」という言葉は出てきません。被災マンション法において「建物の全部が滅失」したときの規定がされています。

③次に、区分所有法第 61 条では、「建物の一部が滅失したときの復旧」について定めています。この中で「建物の価格の 2 分の 1 以下に相当する部分が滅失」した場合について第 1 項～第 4 項で規定しており、第 5 項～第 12 項は「第 1 項本文の場合（建物の価格の 2 分の 1 以下に相当する部分の滅失）を除いて、建物が一部滅失した場合」について規定しています。そのため、以下では前者を「小規

模一部滅失」、後者を「大規模一部滅失」と表現します。なお、軽微損傷については、区分所有法においても何の言及もありませんが、建物が一部滅失した状況でないため、こうした用語を使わせていただきました。

④小規模一部滅失と大規模一部滅失の区分をするときに「建物の価格」をベースに「被災する直前の建物の価格」で考えることとなります、鑑定評価をする際には、復旧にかかる工事費なども参考数値として必要になると思われます。

そのほか、必要に応じて不動産問題に精通した弁護士や建築士等の意見も聴きながら、最終的には管理組合で判断をすることとなります。

⑤ [写真 1] は写真の建物の左側部分は 3 階部分が一部つぶれていますが、右側はつぶれていません。そのためこのマンションは、「大規模一部滅失」と判断された。

[写真 2] は、4 階建ての建物の 1 階部分がすべて潰れてしまっているため、建物としての機能が失われたと判断され、「全部滅失」とされていたようです。

「大規模一部滅失」か「全部滅失」かの判断も、不動産鑑定士のほか弁護士や一級建築士等の意見も参考にして、管理組合で判断をすることとなります。

⑥「目的により別々の判断基準がある」とは、どういうことでしょうか。

大規模災害の際の被災度合いの判定を受ける場面

- (1) 応急危険度判定
- (2) 罹災証明の交付
- (3) 地震保険の保険料を支払い
- (4) 被災マンションの復旧を考えると法律上の区分（前述のとおり）

⑦◆応急危険度判定

大地震で被災した建物について、余震などで倒壊するリスクを応急的に判断するためのもので、応急危険度判定士が判断します。

「赤」「貴」「青」の紙を貼って判断するものですが、その家にとどまることが安全か危険かを一時的に判断するための材料に過ぎません。

⑧◆罹災証明

住居の被害の程度を証明する公的な書類となります。

「全壊」「大規模半壊」「半壊」「一部損壊」の 4 つに分類されます。

研修を受けた調査員（市町村の職員等）が調査をしたうえで判定をします [図表 2]。

⑨◆地震保険における区分

日本損害保険協会の認定試験に合格した鑑定人が判定をします。

被災度の判定について不満があるときは、消費者向けの窓口で相談を受けているようです。

[図表 3] 地震保険の被災区分と保証料率

[図表 4] それぞれの目的と判定者

[図表 5] 罹災証明と地震保険と法律上の手続きにおける用語]

（大木祐悟 旭化成不動産 レジデンスマンション建替え研究所 副所長、伊藤朋子 NPO 法人かな

がわ 311 ネットワーク 代表)

3. ■防災で知っておくべき「弱点」と「意外な強み」【専門家が解説】 2023 年 5 月

<https://gentosha-go.com/articles/-/51464>

概要

①伊藤朋子氏が著書『災害が来た！ どうするマンション』（ロギカ書房）

壊れた建物を建替えるときだけでなく、元の状態に戻すとき（復旧）でも、管理組合の総会の決議が必要となります。

②【マンションであることのメリット】

- ・基本的に丈夫な構造であること
- ・多くの人の知見を利用できること
- ・修繕積立金を利用できる
- ・何事にも合意形成が必要なこと

③区分所有法第 3 条に規定される団体が管理組合であるとされていますが、区分所有法にはこの団体は「管理組合である」とは書かれていません。

では、マンションの管理組合についてはどこで規定されているかといえば、それぞれのマンションの「規約」です。

④マンションの居住者には、部屋を借りて住んでいる人もいることを考えると、管理組合の活動とコミュニティ活動を混同してはいけないことに注意が必要です。

マンションという共同生活の場に居住する者として、「建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う」（区分所有法 46 条 2 項）とされています。

「万が一のときにお互い助け合いましょう」ということについては、「所有者」だとか「借家人」だとかいう区別は意味がないこととなるでしょう。なお、こうしたコミュニティ活動は、管理組合とは別に自治会等を立ち上げて行うことが良いのではないかと思います。（大木祐悟 伊藤朋子）

2. ■タワマン地震への備え方 : 2023 年 5 月 1 日

<https://o-uccino.com/front/articles/98103>

概要

①タワマン地震で知っておきたい 3 つの構造

- ・耐震構造

壁や柱、鉄骨などを強化したり、鉄筋の数を増やしたりします。目的は建物の倒壊を防ぐことなので、地震

の揺れを軽減することはできません。大地震に遭遇した場合、建物へのダメージは避けられません。

・制振（制震）構造

制震部材と呼ばれる部材を取り入れることで、地震のエネルギーを吸収し、揺れや地震の衝撃を和らげるのが制振（制震）構造です。免震構造と比べランニングコストが抑えられるので、多くのタワーマンションで制振（制震）構造が採用されています。

・免震構造

土地と建物の上に積層ゴムなどの免震装置を挟むことで、建物に揺れが伝わるのを防ぎます。

② タワマン地震発生時のリスク「長周期地震動」とは

高層建物は固有周期が長いので、長周期地震動の揺れと共振してしまうリスクがあります。建物が大きく、長く揺れるためタワマン内部ではエレベーターの停止、天井や間仕切りの変形、落下、家具の移動や転倒の危険性が生じます。

③ タワマン地震発生後の生活リスク

○エレベーターの停止

地震が収まってからもエレベーターがすぐに稼働できるとは限りません。生活インフラが停止し食料支援や給水車が来たとしても、その食料や水を高層階までエレベーターなしで運ばなければなりません。

○給水設備の故障・停止

電気の供給が止まってしまうと、水を上階へと引き上げるための給水ポンプが作動しなくなる恐れがあります。飲料用水はもちろん、排水ポンプを利用しているタワマンでは生活排水を下水道本管に排出することが正常にできなくなりトイレの利用禁止という事態にもなりかねません。東日本大震災では排水ポンプが動かず、上層階の汚水が下層階に流れるというトラブルもありました。

○ゴミ処理の問題

タワマン地震によって室内のものが壊れたりすると、各戸から一気に大量のゴミが出ます。エレベーターが止まった状態では階段でのゴミ出しも大変です。

またエレベーターは稼働しても、地域のゴミ収集が機能不全に陥っていることも考えられます。タワマンにはゴミの集積場がありますが、集められる量にも限界があります。生ゴミなど長く置いておけないゴミもあり、臭いや衛生面の問題も生じます。東日本大震災では毎日発生する生ゴミの保管や管理が大変で、敷地内の公園で一時保管するなどの対策を取るマンションもありました。

④ タワマン購入時に検討すべきタワマン地震対策のポイント

地震対策には最上階ではなくなるべく低層階が良い

まず、地震発生時の揺れが高層階ほど大きくないこと。

次いで、地震後に電気等のライフラインが停止した際にマンションの出入りを階段でするときの影響が少なくなることが理由です。

○2017年4月以降に設計されたタワーマンション

タワマンにおける長周期地震動への対策は2000年、当時の建設省によって構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の基準を定めることが告示されています。

しかし、南海トラフ巨大地震は想定以上に大規模なものとなる可能性十分に考えられます。そのため、

2017年4月1日以降はタワマン新築時の大臣認定の運用の強化を行うようになりました。タワマンを選ぶときは設計が2017年4月以降かどうかを確認するというのもひとつのリスク回避の方法と言えます。

1. ■ 災害時マンション住民への公的サービスが後回しになってしまう理由 2023年5月21日

<https://gentosha-go.com/articles/-/51488>

概要

①伊藤朋子氏が著書『災害が来た！ どうするマンション』（ロギカ書房）から解説

「自助」とは、災害が発生したときに、まず自分自身の身の安全を守ることです。

「共助」とは、地域やコミュニティといった周囲の人たちが協力して助け合うことをいいます。

そして、市町村や消防、県や警察、自衛隊といった公的機関による救助・援助が「公助」です。

②経験から行政による災害対応の仕組みと一般市民のイメージには乖離がある。

発災直後は、避難者の3分の1は被災地外へ疎開し、3分の2が避難所で過ごす。

戸塚区の人口は274,000人、最大級の被害が予想される「元禄型関東地震」での建物被害は約14,000棟、避難者は約41,000人が想定されています。避難所（地域防災拠点）は35箇所が設置されていますが、アンケート回答のように、住民の半数137,000人が避難所に入ると、平均するとそれぞれの避難所に3,900人強の市民が避難をすることになります。これは現実的な状況とは考えられません。

避難所は家を失った人がメインの利用者です。建物が危険な状況でない限りは、マンションの住人は在宅避難で復旧に向けて協力していくこととなります。

③住宅の破損度が災害時の被災度の基準なので、支援の優先度は家を失った人から、となります。破損度合いが相対的に少ない建物の住人の支援は、どうしても後回しになります。

④大規模地震の際の避難所の運用は自治体によって異なりますが、多くの自治体では避難所運営委員会などの組織をつくり、地域の自治会、町内会などが運営を担う仕組みとなっています。つまり、共助の一環です。

ところが、多くの市民の方は、これらを行政サービスだと思っているのではないのでしょうか。

⑤避難所は家を失った人の仮住居という機能の他に、地域の在宅避難者の支援の拠点でもあります。マンション住民と、町内会や連合町内会などの地縁組織との接点が薄いと、避難所と連携がとれず、結果として在宅被災者支援機能の対象から外れてしまうこととなります。そうすると、災害後の行政からの支援情報や支援物資がうまく届かなくなります。

⑥マンションという共有財産の課題（構造、所有、補修）に関する理解が不十分な方が多いです。こういった基本の理解がないまま、被災、復旧のプロセスに突入すると、住民の合意がとれず、復旧が遅れることとなります。

（大木祐悟 旭化成不動産 レジデンスマンション建替え研究所 副所長）

行政の動き

5. ■ マンション管理に代理人制度 海外居住者に対応 日経 2023年5月27日

<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUA140HR0U3A510C200000/>

概要

①政府は海外に住む分譲マンションの所有者向けに代理人による管理制度を創設する検討に入った。所有者本人が不在でも、代理人の判断で工事などで立ち入れるようにする。老朽化したマンションの増加に合わせ修繕工事の手続きを簡素にする。…

②背景には、海外の投資家による物件保有や海外転勤の増加（残り772文）

4. ■ 「東京都マンションEV充電器情報ポータル」開設のお知らせ 2023年05月18日

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2023/05/18/05.html>

概要

①集合住宅の管理組合や居住者等向けに、EV充電設備の導入の進め方を解説した動画や導入事例、相談会開催のお知らせなど、様々な情報を発信するポータルサイトを開設します。EV充電設備の導入に際して、集合住宅における合意形成に役立つ内容を掲載していますので、ぜひ御活用ください。

②内容

- ・動画 リーフレッツ「どのようにすればマンションへ充電設備を導入できるのか？」
導入の進め方を解説します（動画 約4分）
- ・補助制度 都の補助制度の概要や補助金額、補助実績等を説明します
- ・導入事例 導入したマンションについて、導入の経緯や充電器の種類・設置数、設置状況（写真）、設置費用等を紹介します
- ・マンションアドバイザー派遣 助言を希望する管理組合等に「マンションアドバイザー」を派遣します。
相談内容や受付窓口等を案内します
- ・充電サービス事業者 充電設備の設置や維持管理、アプリを使った充電料金の電子決済など、様々な充電サービスを提供する事業者を紹介します
- ・Q&A（予定）よくある疑問等について、Q&A形式で回答します
- ・公開日時 令和5年5月18日（木曜日）14時00分
- ・問い合わせ先 環境局気候変動対策部家庭エネルギー対策課 03-5388-3709

3. ■防災力向上マンション 横浜市区保土ヶ谷内から2件が認定 2023年5月25日

<https://www.townnews.co.jp/0115/2023/05/25/679831.html>

概要

①災害に強いマンションの形成と地域住民を含めた防災力の向上を図るため、防災対策を実施しているマンションを横浜市が認定する「よこはま防災力向上マンション」に、川辺町の「アリュール横濱星川」と常盤台の「コスモ横浜常盤台公園」が認定された。

保土ヶ谷区内のマンションが認定を受けるのは初めて。

②2019年の台風19号で、高層マンションの地下に設置した電気系統設備に浸水が発生し、長期間にわたる停電被害が出たことを機に始まった認定制度は、マンション周辺地域も含めた防災力向上を目的とし、被災時、防災拠点への人の集中を避ける狙いもある。

③認定基準は防災に関する組織やマニュアル、訓練、飲料水などの備蓄などに関する「ソフト」部門と、耐震性、浸水対策、防災倉庫、防災資機材、マンホールトイレの設置など「ハード」面に関する2部門にわかれ、加えて「地域との連携」ができてると「プラス認定」を受けられる。今回「ソフト+（プラス）」認定を受けた。

④アリュール横濱星川では必要最低限の内容を簡潔にまとめた防災ハンドブックと時間の経過に応じて、個人、防災組織それぞれがどのような行動をすべきかをまとめた「スマートシート」を作成しているほか、各戸で7日分の水・主食・簡易トイレを備蓄するとともに、カセットコンロも備蓄しているという。

⑤さらに川辺町に立地するマンションの管理組合と防災活動の協力や情報共有を図るため、昨年度、「川辺町防災協力会」を結成。災害時の行動を考える「自然災害シンポジウム」を開催するなど、地域との協力体制の強化し、地域防災力の向上に努めてきた。

⑥コスモ横浜常盤台公園では「自助」と「共助」を中心に各居住者に行動ガイドラインを示すことを目的としたマニュアルを作成しているほか、居住者全員参加による安否確認訓練を実施した。各家庭が3日間生活できる食料・水・簡易トイレを備蓄し、補完的に所要量の2割を自治会で備蓄しているという。また、地域防災拠点までの避難経路確認や避難所開設といった防災訓練のほか、地域内の交流イベントにも積極的に参加し、「顔の見える関係づくり」を進めている。

「マニュアルを見直す機会となり、第三者の視点から指摘を受け、足りない部分を補えたことは大きな成果のひとつ」と口を揃え話した。

2. ■老朽化や高齢化で難しいマンション管理に自治体が“お墨付き” 2023年5月15日

<https://www.fbs.co.jp/news/news96zfuzejwznhgti4xo.html>

概要

①福岡県北九州市の会議室では14日、『マンションの管理』をテーマにしたセミナーが開かれていました。

②北九州市では3年前の調査で、1658棟のマンションのうち約15%にあたる246棟が築40年以上だったといいます。

「県内第1号の認定を取りました。」認定第1号となったのが、14日のセミナーで講師を務めた、引間金夫さんが管理する築42年のマンションです。

③認定を受けるには、30年以上の長期にわたる修繕計画の作成が必要です。引間さんは、ひとまず2055年までこのマンションを使うと想定し、外壁の塗装工事に加え、共用の玄関をオートロックにしたり、スロープを追加で設置したりすることなどを計画に盛り込みました。

④「修繕計画があって、こういうふうに計画的に修繕工事をしますよ、そのためにはこれだけお金がかかりますよと（示す）。修繕計画と積立金の値上げは、対の関係だと思います。」修繕に必要な資金は、住民が毎月支払う積立金から支払います。

これまでは、1戸あたり月6000円でしたが、修繕計画を実行するため、積立金は平均的な3LDKに住む世帯で、月8000円ほどの値上げとなりました。

1. ■ マンション双子男児転落事故受け「再発防止策」を検討 名古屋市 2023年5月30日

<https://www.nagoyatv.com/news/?id=018985>

概要

①2023年3月、名古屋市内のマンション7階の窓から2歳の双子の男の子が転落し死亡しました。この事故を受け名古屋市は30日、専門家や市の幹部による「子どもの転落防止対策懇談会」を開きました。

②専門家から転落事故防止を啓発する動画を作成し、保護者が訪れる保健センターで流してはどうかなどの提案が出されました。懇談会では、今後過去の転落事故の状況やいま、保育施設などで行われている安全対策などを把握して、年内に再発防止策をとりまとめる方針です。

管理関係

10. ■ マンション管理組合の高齢化問題の課題は？ 解決に向けた4つの対策 2023年5月29日

<https://hedge.guide/feature/mansion-management-aging-effect-measure.html>

概要

①平成 30 年の国土交通省によるマンション総合調査の結果によると、当時の時点で全マンション住民の世帯主の約 50%が60代以上でした。マンションの住民が高齢化すれば、管理組合の構成員及び役員も高齢化していくことになり、さまざまなマンションにおける課題となっています。

②マンションの世帯主が高齢化は理事会や組合の運営が滞る原因となりがちです。

理事会や組合の出席率が上がらなければ、重要な事項を決めにくくなります。

さらに悪いことに理事長など役員自体が高齢者だと、会合の開催自体が減ったり、行われなくなったりする可能性もあります。

③住環境の悪化や設備の劣化が放置されるなか、高齢化した住民は高齢者向け施設への転居や寿命などにより徐々にマンションから去っていくこととなります。空いた区画は次の入居者や投資家に売りに出されることとなりますが、管理が行き届かず劣化した物件に買い手が付きにくく、売却が困難になるケースもあります。

④管理組合の高齢化が深刻化しやすい原因の一つは、役員資格を「所有者」かつ「住民」に限定していることにあります。

例えば、住民である高齢者の親族にも役員資格を広げれば、子供の世代が役員を担ってくれる余地ができます。さらに区分マンション投資家にも役員資格を与えれば、保有物件の資産価値を維持するために、積極的に組合活動をリードしてくれるでしょう。

⑤平成 30 年度の国土交通省によるマンション総合調査によると、全体の約 24%は役員に対して報酬を支払っています。金銭的なメリットを付与することで、役員を率先して担う人が増える効果が期待できます。また、逆に輪番制の役員任命を断る場合には負担金を徴収するという手段もあります。報酬付与にせよ負担金にせよ、無理なく運営可能な節度を持った金額を設定することが大切です。

⑥例えば任期を数年に延ばし、また改選を半々で行う仕組みにすると、業務に慣れた人が常に役員の中に在籍することになるため、管理業務が円滑に行われやすくなります。

⑦国土交通省にて「外部専門家の活用ガイドライン」というものを公表

基本的には「理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」が最も外部専門家の権限が強い仕組みとなります。一方で、「理事会なしの監督型」は理事会が不要になるため、役員のなり手が見つからないという管理組合の高齢化問題の有効な解決策として期待できます。

9. ■ 投資用マンションにおける「管理組合」の役割は？ 2023 年 5 月 19 日

<https://hedge.guide/feature/management-association-apartment-investment-boardofdirectors-unionmember.html>

概要

①投資用マンションの場合はオーナーが長期間にわたって居住するのではなく、いずれ売却するケースもあります。資産価値が守られていれば物件価格は下落しにくく、また管理体制が良好ということで買い手もつきやすくなるといったメリットもあるのです。

②理事会方式のメリットは大きく 2 つあります。

一つは自分たちが所有しているマンションの方向性を、自分たちで決められるという点です。理事会方式では理事会が主導し、管理組合が密接に関わることになります。そのため区分所有者に、建物自体も所有しているという意識が強くなると考えられます。

理事会方式の大きなデメリットは、区分所有者の負担が大きくなることです。

③第三者管理方式とは、管理会社の社員やマンション管理士などの管理の専門家が管理組合の運営を担当する方式です。組合員がマンション管理に携わるケースが少ないリゾートマンションや投資用マンションの管理手法として広く浸透されています。ただし近年は、組合員の高齢化や夫婦共働き世帯の増加などで、居住用の分譲マンションでも導入されるケースが増えています。

④国土交通省では、2011 年にマンションの標準管理規約を改正し、理事長の資格要件として設けられていた「現に居住する区分所有者に限定」という項目を削除。

第三者管理方式を導入するメリットは、次の 3 つあります。

- ・区分所有者の負担が減る
- ・レベルの高い管理ができる
- ・意思決定が迅速になる、など

⑤第三者管理方式を導入するには、デメリットもあります。

- ・管理者への報酬が発生するため管理費が増額される
- ・区分所有者のマンション管理に対する意識が薄れる
- ・管理者の意向が強く反映されてしまう、など

8. ■ 都心マンションで相次ぐ管理費値上げ 5 年で平均値 1 割増の背景朝日 2023 年 5 月 18 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR5J6TPBR4XOXIE00J.html?pn=12&unlock=1#continuehere>

概要

①都心のマンションで、管理費の引き上げをめぐる管理会社と住民側の攻防がおきている。過去 5 年

間で管理費などは 10%以上上がったとの統計もあり、管理組合が値上げを否決するケースも増えている。物価高、電気代などの高騰が主な原因だが、別の背景もあった。

②世田谷区内にある 50 戸の築年数 8 年のマンション、管理委託費の月額 2 万円の値上げが管理会社によって提案された。住民 1 人あたり 400 円の負担増となる。結局、住民の合意形成ができず、理事会で住民たちから毎月、徴収する管理費は値上げせず、管理会社へ払う不足分は積立金の余剰金でしのぐことにし、問題は先送りすることになった。

③都心の 9 区にある三井、三菱、野村、住友、東急など大手デベロッパーのマンションを調べたところ、2017 年から 22 年までの 5 年間でマンション管理費と修繕積立金の平均値が 10%以上、値上がりしたという。

④ある大手マンション管理会社では、人件費や電気代の値上がりなどで 2 千円前後の管理費の値上げをマンション組合に提案したところ、了承されたのは全体（千棟以上）の 33%。継続検討は 18%、否決または難航は 49%に上った。

⑤管理人が人手不足になっている背景には、定年延長などでシニアの労働市場が広がったことがあるという。「管理人は最低賃金に近い時給の場合が多いが、いまはコンビニ、飲食店などでもシニアの再雇用を積極的に行っており、なり手がなかなか見つからない」と明かす。

⑥この管理会社の調査では、管理費値上げの否決の主な理由は、住民の合意形成に時間をかけたい（51%）が最多。次いで、剰余金でしのぐ（27%）、管理会社の交代を検討（6%）などとなっているという。

⑦マンションの理事から管理費の値上げについて相談を受けた。理事によると、管理会社は清掃、修理などを業者らに発注する時、マージンを載せるので割高になると住民らが反発し、困っているという。土屋さんは「管理会社は営利企業という認識が欠けていることが多い」という。

7. ■お荷物になったマンションの機械式駐車場、この先どうすれば？朝日 2022 年 9 月 9 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ98413MQ97UTFL00S.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

①「空きが出ている機械式立体駐車場が、お荷物になっています」東京都の多摩地区にあるマンション。管理組合で役員を務める 60 代半ばの男性は、そうぼやく築 25 年、約 400 世帯が暮らす。敷地内には高さ 40 メートルの駐車場タワーが 2 棟あり、各タワーには 42 台を止められる機械式の立体駐車場が 3 基入っている。

②分譲当初 250 台満車→現在 110 台

契約者の減少に伴い、2010 年に 1 基、16 年にも 1 基を停止。現在稼働しているのは 4 基で、実際に利用しているのは計 110 台あまりにとどまる。「最近では、若い世代を中心に車を所有しない人が多い。高齢になって車を手放す住民もいるのだろう」と男性は話す。

- ③構造上、車高が高い車を入庫できないことも、空きが増えた理由だという。
マンションには、車高制限がない平置き駐車場も5台分だけあるが、そこは10人以上の住民が空きを待つ人気ぶりだ。
- ④この機械式立体駐車場は1基につき保守点検の費用が年間80万円程度かかっている。節約のため、管理組合はさらに1基を止めることを検討している。
一方、長期修繕計画では、毎年の保守点検費用とは別に、部品の交換や機械の更新のため、今後30年間で計4億5千万円を計上している。利用する人が減ったことで駐車場の収入も減っている。さらに空きが増えれば、将来の修繕計画にも影響が出る恐れがある。かといって、取り壊すにしても、業者に見積もりを依頼したところ1棟約1億1千万円かかると言われたという。
- ⑤国土交通省のマンション総合調査（2018年度）によると、回答した管理組合1688のうち、駐車場が「ある」は約89%。駐車場の種類別では、「平面式がある」が約78%、「機械式がある」は約32%だった（複数回答）。マンションの完成年次別にみると、「00～04年」以降の完成では、「機械式がある」が5～6割にのぼる。
- ⑥土屋輝之さんによると、特に90年代から08年のリーマン・ショックのころまでは、駐車場の台数が多いマンションが好まれる傾向が強かったという。空きが出た機械式駐車場をどうすればいいのかという相談が管理組合から多く寄せられるようになったという。土屋さんがまず勧めるのは、住民にアンケートし、利用動向を調べることだ。
- ⑨車を持っているか▽持っている場合、どこに駐車場を借りているか▽マンション内の駐車場を使っていない人には、将来的に使う可能性があるか▽車高などのサイズがあわないといった理由で外部の駐車場を借りている人には、マンション内の機械式駐車場のサイズを大きくして多くの車種が入庫できるようにした場合、借り換えるか——などをたずねる。「はい」か「いいえ」で答えられる質問にすると回答率があがるという。
- ⑩その結果、将来的にもマンション内の駐車場が埋まる見込みがなければ、使う区画と使わない区画に分け、使わない区画の解体・撤去を理事会で検討する。住民説明会で意見を募った上で、実際に解体・撤去することになれば、総会を開いて住民の合意を得る。共用部分の大幅な変更にあたるため、特別決議が必要で、区分所有者の4分の3以上の賛成などが求められる。
- ⑪機械式駐車場は、通常25～30年で設備更新の時期を迎える。
土屋さんは、更新の予定がある管理組合が利用率の低下を抑えたい場合、一案として「車高や車幅などのサイズが大きく、電気自動車（EV）のように重い車でも入庫可能にすることを検討してほしい」
- ⑫機械式駐車場の平面化工事を専門に請け負っている会社もある。
東京都江戸川区の「剛力建設」が「3年前に比べ、マンションの管理組合や管理会社からの問い合わせが3倍に増えています」と話す。今年8月までに首都圏を中心に延べ303カ所、計1800台分の工事を手がけた。
- ⑬同社の工法は、機械式駐車場を解体・撤去した後、元からあるコンクリート枠（ピット）内に軽量の鉄骨の柱と梁を組み立て、その上に鋼製の床板を載せる。
費用は構造や立地などによって異なるが、3段ベッドのような構造で上下だけに動く単純昇降式の駐車

場計 4 列（駐車可能台数計 12 台）の場合、解体費を含めておおむね約 500 万円ほど。工期は 2 週間程度だ。埋め戻す場合は重さでピットごと沈み、地盤沈下の原因になることもあるので注意が必要だ。「メンテナンスせずに放置すれば、さびや腐食により事故に結びつく劣化を招く危険性がある」

⑭機械式駐車場を平面化する際は、自治体の条例などにも気をつけたい。

マンションに一定数以上の駐車場を設置することが条例などで義務づけられている場合、減らしたために必要な台数を下回ることもありえるからだ。

東京都の場合、マンションなどの共同住宅に関しては、「都駐車場条例」や「都集合住宅駐車施設設置要綱」で設置台数の原則を定めている。

⑮大きく分けると、商業地域や近隣商業地域などにある一定規模以上の建物は駐車場条例の対象となり、必要な台数の計算方法は区部と市部で異なる。区部のそれ以外の地域は原則として要綱の対象になり、条例でも要綱でも、一定の条件を満たせば必要な台数を緩和できる規定がある、まずは地元自治体の担当部署に確認が必要だ。

6. ■急増する高齢化マンションどうする すでに管理不全兆候も 朝日 2023 年 5 月 6 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR5576B3R4NUTNB00R.html?pn=9&unlock=1#continuehere>

概要

①所沢市には約 500 棟の分譲マンションがある。市によると、市民の約 15%にあたる 5 万人ほどが住んでいるとみられる。

②所沢市が分譲マンションの管理組合に対し、管理状況を 5 年ごとに届け出るように義務づける「マンション管理適正化推進条例」を施行したのは昨年 4 月。条例に、新築マンション事業者に分譲前の長期修繕計画の届け出を義務づけるなどの独自策を盛り込んだ。

③所沢市の場合、21 年末時点で築 40 年を超すマンションは約 130 棟。それが 10 年後には約 250 棟、20 年後には約 410 棟に達する見込みだ。「管理不全」の兆候はすでにあらわれており、市の危機感に拍車をかけた。

21 年度に実地調査をしたところ、「管理組合がない・管理者がいない=5 件」「長期修繕計画が未作成=11 件」「必要な大規模修繕工事が未実施=22 件」など要支援のマンションが 47 件あった。旧耐震基準のマンションでみると、費用が捻出できないなどの理由で、約 7 割にあたる 20 件は耐震診断すらしていない。条例施行からの 1 年で、全体の 65%の 242 のマンション管理組合が管理状況を市に届け出た。

④市は、運営が滞っている管理組合に県マンション管理士会の専門家を派遣する取り組みも始めたが、「理事会や総会の了解が必要だ」などの理由から、派遣できたのは 1 件にとどまっている。

⑤市街づくり計画部の担当者は「住環境が悪くなれば、地域の活力の低下につながる。街づくりを考えると、早期に手を打つ必要がある。

一軒家と違い、マンションの場合、誰かが管理してくれると思いがちだ。解決には当事者意識を高めてもらうしかない」と話す。

⑥所沢市の「マンション条例」の特徴

- 修繕積立金（月額）の案は当初著しく低く設定し、のちに大幅に増額することを防ぐため、計画期間内に均等にするよう努める（全国初）
- 管理組合は管理状況を5年ごとに市長に届け出なければならない
- 新築マンションの事業者は分譲前に長期修繕計画などを市長に届け出なければならない（全国初）
- 市は、管理組合が指針に照らして著しく不適切であると把握したときには勧告し、正当な理由なく従わない場合はマンション名を公表する

5. ■築40年以上のマンションは103万戸以上 直したくてもお金がない 2023年5月4日

<https://dot.asahi.com/dot/2023042700060.html?page=1medialogo>

概要

①「屋上から下の部屋に雨漏りしている」神奈川県大和市内のマンションの管理組合の会計業務を担う会社に、住民から連絡があったのは、5年ほど前のことだ。

マンションは全部で9戸、築40年以上経つ。修理の見積もりをとると高額だったため、住民の意向もあり、簡単な修理にとどめた。その数年後の台風で屋根が飛び、雨漏りはさらに拡大。だが、修繕積立金が足りず、仮の補修しかできなかった。

排水管の修理もできていない。

②状況は2021年秋、さらに悪化した。

理事長と会計責任者の2人が体調不良などを理由に退任。会計責任者が入院したため引き継ぎができず、組合から修理業者への修繕費などの支払いが滞るようになった。管理会社への委託費用の捻出も難しい。

③もともと修繕計画はなく、積立金が足りないため、修理すべきところもできていない。積立金の滞納者が1人いるほか、全体の戸数が少なく、少額しか集まらないことも背景にある。70代の前理事長は「資金もなく、住民の多くも管理は人任せ。計画的に修繕するのは難しく、問題が大きくなってから対処するしかできない」と漏らす。

④9戸のうち、5戸の所有者は居住しておらず、総会などにもほぼ参加していない。

残りの4戸の所有者も、高齢なことなどもあり、積極的に管理に関わるのが難しいという。スラム化は、10～20戸ほどの小規模マンションで特に顕著だという自主管理と叫ぶつつ、事実上の『無管理』状態は潜在的に多い」と明かす。

（朝日新聞デジタル連載「高齢化するマンション」）

4. ■ 議事録なしで虚偽の記載…管理組合どうにもならない場合の最終手段 2023年5月16日

<https://dime.jp/genre/1587613/>

概要

①いい加減な体制の管理組合だと、チェック機能が働かず、議事録が簡単なメモ書きだったり未作成のケースがあります。こうなると、仮に誰かがそれを正そうとしても、なかなか前に進みません。

②なぜなら、話し合いのため総会の招集を求めても、理事はもちろん、ほかの区分所有者も無関心で招集に必要な1/5以上の賛同が得られない可能性があるからです。仮に招集して問題を指摘しても、「次からちゃんとやります」で済まされ、誰も責任を取らず、管理体制も変わらない可能性があります。

③管理組合議事録の作成義務や保管義務、虚偽記載の違反者は、区分所有法で罰則があり、20万円以下の過料が科されます。これを適用してもらうための書類を作成し、裁判所に非訟(ひしよう)事件の申立てを行えばよいのです。

④申立てを行うのは、原則として違反者(管理組合理事長)の住所を所轄する地方裁判所です。非訟事件の申立て書類に、細かな制約はなく、弁護士を頼む必要はなし。印紙代もかかりません。内容は、(1)申立ての年月日 (2)宛先(〇〇裁判所〇〇部) (3)申立人の氏名、住所 (5)違反者の氏名、住所 (6)違反事項の要旨 (7)該当法案 (8)証拠となる添付書類の説明など

いずれも簡潔に書けばよいので、上記までもA4横書きで1枚に収まります。あとは、必要に応じて事情説明の文書を付けるなどして、郵送で構いませんので提出します。↑実際の申立て書

⑤非訟事件の申立ては、以上で終わりです。とても簡単です。申立てをしても、裁判所はその経過や結果を教えてくれません。裁判所は書類に基づき、調査をするかしないかを決め、必要とあらば違反者に対して説明(弁明)を求めます。そのうえで、悪質と認められれば過料を科すわけです。ちなみに、違反者が過料を払うことになっても前科はつきません。

⑥相手が罰を受けたかどうかかわからないのは申立て人として歯がゆい面がありますが、実際に過料が科せられれば、違反者のさらなる不正や怠慢が改められることが期待でき、抑止力になるでしょう。

⑦参考までに、一般のマンション管理組合において、同様の非訟事件の申立てはとても少ないそうです。おそらく申立てそのものを知らない。もしくは、書類作りに二の足を踏んでいる方が多いと思われます。

(取材・文/西内義雄)

3. ■ マンション管理組合にはびこる“迷惑系理事長”のイタイ実態 2023年5月30日

<https://www.moneypost.jp/1026901>

概要

①日下部理絵さんが、その実例をレポートする。

今、全国のマンションで困った“迷惑系理事長”が続出しているという。

都内にあるマンション・Aの理事長は、一昨年、定年退職したばかりだ。このマンションの役員は輪番制で

決まるが、理事長の役職は自ら名乗りをあげ就任した。

この理事長は、仕事も辞めてやることなく暇なのか、毎日のように管理事務室を訪ねるという。理事長としての仕事に熱心と捉えることもできるが、マンション管理員からは「監視されているようで働きにくい」と苦情が出ているという。

②マンション・Bの理事長に至っては、自腹で「Bマンション管理組合 理事長」という肩書きの名刺を作り、至るところで配っているという。しかも、理事長は偉いと勘違いしているのか、住民や管理員、清掃員などに妙に偉そうな態度を取っているのだという。

③マンション・Cでも困ったシニア理事長がいるという。

年金生活で時間が有り余っているうえ、現役時代に経理を担当していたこともあり、決算書や管理会社への委託管理料管理委託費の内訳を穴が空くほど眺めては、「あの点検料は高い」「この費用は何だ」「管理員や清掃員の人件費が高い」などなど……。もちろん、そうした行動が管理組合の収支にプラスに働く面はあるのだが、しまいには「私が管理員をやってやる！」とまで言い出した。

④マンション・Dの40代理事長もなかなかだ。

「忙しい時間を割いて理事長を引き受けるのだから、時給換算で5000円の役員報酬をよこせ」と主張。その試算をみると、毎月1回の理事会と年に1回の総会で全13回、1回につきおおよそ2時間だとして、〈時給5000円×2時間＝1万円〉。その13回分として、年13万円を支給してほしいという。困ったことに他の役員まで賛同し始めているではないか。もしどうしてもというなら、役員報酬の導入を検討するしかない。

⑤その他にも、理事会や管理会社のフロント担当者との打ち合わせもしていないのに、総会の場でいきなり、「緊急動議です！」と言い出し、みんなを混乱させる迷惑系理事長も実在する。

そして恐ろしいのは、これからの時期、そうした迷惑系理事長の卵が続々と誕生する可能性があることだ。管理組合の総会ラッシュがまもなく始まるのだ。これは、現実的には新築マンションの引き渡し人が人の異動の多い3月に行われることが多く、引き渡し後のきりの良いタイミングから管理組合会計の始期としているためであろう。

なお、会計年度については、法令等で何月から何月までの1年間という規定はなく、管理組合ごとに自由に決めることができる。

2. ■総会への出席率 マンションと法(第二十五歩) 弁護士 豊田 秀一 2023年4月

https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag25/

概要

①認定基準における「管理組合の運営」においては、役員に関する事項とともに、集会（総会）に関する事項が規定されています。近年は、総会への出席率が低下しているマンションが増加してきているといわれています。

②理事会は、毎月の理事会の活動状況を組合員に定期的に報告をして、マンションでは今何をしようと

しているのか、何が問題となっているのかを伝えることが重要となります。

現在発生している問題の解消のための活動は重要ですが、注意喚起ばかりになってしまえば、組合員のモチベーションの低下が懸念されますので、「このようなことをしたい」、「このような方向に向かっている」といった前向き情報提供を意識したいものです。そして、この定期的な活動報告については、何を記載するのかという「テーマの問題」と、選定したテーマをどのようにして組合員に伝えるのかという「伝え方の問題」が、組合員の受け止め方にも影響を与えます。

③伝え方の問題は、私がマンション問題をテーマにした講演において一番苦労する問題ではありますが、どのように伝えようかと試行錯誤して表現やレイアウトにこだわったときは、単に文字だけで伝えるときと比較して、皆さんの受け止め方が良いと感じています。

④組合員に対して、総会が自らの住まいであるマンションの今後の行方を決める重要な場であることを認識してもらうことが総会の出席率向上を図るための方法ではないかと考えています。（弁護士 豊田 秀一）

1. ■ マンションはもう懲り懲り 元理事長一戸建引っ越した理由 朝日 2022年10月5日

<https://www.digital.asahi.com/articles/ASQ9Z53JGQ9DUTFL016.html?pn=7&unlo ck=1#continuehere>

概要

①ここに住み続ける自信はありません」東京都内のマンション。60代男性は、新築分ら30年近く暮らすマンションを手放し、一軒家へ住み替えることを検討している。

妻と娘との3人暮らし。暮らし続けるつもりで購入した。

②だが、分譲マンションでは避けられない「理事の負担」は、考えていた以上だった。36戸のマンションで、理事は2年交代の輪番制。10年に1度ほど回ってくる。

理事長は理事の中からくじ引きで決める。男性はこれまでに3回の理事を務め、そのうち2回は理事長だった。

③直近では、この8月まで理事長を務めていた。「犬のフンが落ちている」「リフォーム業者の施工内容が気になる」。住民から玄関のチャイムを鳴らされたり、郵便受けにメモが入れられたり、メールが届いたり。中にはクレマーのような人もいて、住民同士のトラブルに巻き込まれることもあった。管理会社や管理人とのやり取りもしょつちゅうだ。

④電球切れや植木の枝切りなど、共用部のメンテナンスは基本的に管理会社が対応する。

しかし「費用が高い」という声があがって、別の業者を探して相見積もりをとることも年に4、5回はあった。作業の当日は立ち会いも必要だ。「業者に頼まず、理事ができないのか」と聞かれたこともある。5人の理事のうち、ほかの4人は仕事を続けていた。「退職した自分でないといけないことが多い」と感じる。

⑤ただ、現状の負担はあまりに重い。

2回目の理事長になってすぐ、母親の介護問題も重なって体調を崩した。血圧が上がり、全身にかゆみ

が出た。「自分たちで問題を解決しないといけないのはわかるが、『なんでも理事任せ』では困る」
建て替えや修繕積立金の値上げの議論が始まれば、負担はさらに増えると考えられる。10年後、また理事
事が回ってきたときに耐えられるのか——。「土地の安い地方に引っ越し、中古の一軒家に住み替えた方
がいいんじゃないか」男性は、妻ともそう話し始めているという。

⑥「理事の負担」も一因となり、実際にマンションを手放した人もいる。

「管理も修繕も自分たちだけで決められない分譲マンションは、もう懲り懲りです」四国の県庁所在市に
住む50代の女性は、新築で購入した分譲マンションを売却し、戸建て住宅に住み替えた。13年前のこ
とだ。

⑦マンションを手放す前、女性の夫は、マンションの理事長だった。管理会社の変更、大規模修繕工事
計画の見直し（中規模工事への変更）という課題に夫婦で取り組んだ。そのマンションでは1年交代が
原則だった理事長職を、夫は2年続けて担った。だが、その労力は想像以上で、住民や業者とのやりとり
で夫婦は心身ともに疲弊した。それが戸建てへの住み替えを決断する大きな理由になった。

⑧理事長になった当時、管理費などの会計説明に関連し、管理会社への不信感が高まっていた。管理
会社が示した大規模修繕工事の見積もりも高額で、修繕積立金は不足していた。マンション関連の書
籍を読み、知人のマンション管理士の意見も聞いて、必死に勉強した。信用できる管理会社を探しつつ、
役員会や臨時総会を何度も開催。住民の交流を深めようと、喫茶店で座談会を企画したこともあつ
た。

⑨神経を使ったのが「事なかれ主義」の住民の説得だったという。

管理会社の変更に対抗するある住民には、訪問やチラシで話し合いを何度も呼びかけたが無反応。それ
なのに、臨時総会の当日、その住民に「少数意見を無視するのか」と言われた。修繕工事中の駐車スベ
ースの調整にあたったときも、総会に顔を出さず、訪問しても居留守を使われてしまう住民から、最後に
「勝手やな」と捨てぜりふを浴びたという。

⑩マンションの売却価格は購入時を大幅に下回る金額となった。

「高い授業料だった」と女性は振り返る。「戸建てなら、修繕でもなんでも誰の同意もいりません。町内会
の役員も務めていますが、マンションの役員のようなストレスはなく、満足しています」

⑪神奈川県的女性（62）が暮らす築40年超のマンションでは、独居や老老介護などで「理事を引き
受けるのは難しい」という高齢の住民も増えてきたため、今年から、高齢などを理由に理事を辞退する場
合は、年約5万円を支払うことを総会で決めた。管理業務を管理会社には委託せず、自分たちで行う
自主管理を続けてきた。20戸ほどで、理事は3人。任期は1年のため約6年に1度のペースで回っ
てくる。

⑫女性はこの4月から理事長をしている。

理事長には年間1万5千円の理事報酬が出るが、住民、清掃や点検の業者、保険会社などのやり
取りで電話代は月5千円ほど跳ね上がった。「ボランティアと割り切るしかない」というが「築20年を超えた
あたりから老朽化で修理なども増え、負担が重くなっている」。理事報酬の値上げも検討しているという。

⑬辞退金をめぐっては、高齢世帯からの反発も大きかった。

これからも、修繕積立金の値上げや建て替えなど、意見の集約が困難と思われる様々な課題が待ってい

る。「住み続けるには理事の負担軽減とあわせて、問題意識が共有できる仲間作りにも取り組む必要がある」と話した。

⑭マンション管理に関する負担が理事だけに集中しないよう、ほかの住民の参加意識を高めるためには、なにができるのだろうか。NPO 法人・日本住宅管理組合協議会の柿沼英雄会長は「広報を発行していない管理組合が非常に多いが、問題意識の共有のために、まず大切なのは広報を出すこと」と話す。

柿沼さんは自らのマンションで理事長を務めていたとき、大規模修繕工事の期間中に 30 回近く広報を出したという。「進行中の工事はなんのための作業なのか詳しく伝えた結果、住民のクレームはゼロになりました」。地域のイベント情報を盛り込んだり、区分所有法の解説をシリーズで掲載したりしているマンションもあるという。

⑮柿沼さんは「普段からのコミュニティーづくりも重要。

夏祭り、防災訓練などのイベントに加えて、総会や理事会などの会議の場も大切です。人間的なつながりができれば、管理組合活動で声もかけやすくなります」ともアドバイスする。

また、理事会の諮問機関として、修繕委員会など継続性のある専門の委員会を置いているマンションもある。「輪番制の理事長の負担を軽くするとともに、ひとつのテーマに息長く取り組む場にもなります」と言う。

⑯「管理組合が抱える問題の相談を受けたとき、私たちは『仲間をつくってください』と必ず言います。理事長であっても理事であっても、運営改革は 1 人ではうまくいきません。同じマンションの居住者も、声をあげた人を孤立させてはいけません」

タワマン

9. ■ 電気代高騰でマンション管理費上がる？ タワマンで深刻な問題に 2023年5月26日

<https://www.itmedia.co.jp/business/articles/2305/21/news025.html>

概要

①特に電気代高騰の影響を大きく受けるのがタワマン。エレベーターに関する電気使用量が多いし、内廊下方式を採用する場合はそのエアコン代も大きいからだ。

②「電気料金が上がったので、このままでは毎月の管理費を上げざるを得ない」という状況は、多くの分譲マンション管理組合で議論的となっている。超高層マンションでは、1戸あたり毎月数千円の管理費値上げが検討されるところが出ている。

③そこで、まず考えられるのが、可能な限りの「節約」だ。

例えば、共用廊下の照明を減らす（電球などを間引きするなど）ことや、内廊下の空調を夜間停止する。夜間はエレベーターの稼働台数を減らすことも実際に行われている。

実はこの節約、住人全員の賛成が得られるわけではない。というのも、住人のなかには「毎月の管理費が上がっても、これまで通りの生活をしたい」「節約することでマンションのイメージが落ち、資産価値が下がるのは避けたい」という意見があるからだ。

④最新のマンション管理では「ある程度のお金を出しても、満足度の高い管理を求める」人が多いケースと「管理費用を極力抑えるため、できることは住人たちで行う」という人が多いケースがあることを理解し、マンションごとにふさわしい管理サービスを提供する方向に進んでいる。

⑤超高層マンションの場合、管理費がもともと高く、70平米の3LDKで管理費が3万円を超えることがある。それが、電気代高騰によって数千円上がる可能性があり、毎月のランニングコストが高い、といわれかねない。その解決策として、管理費のうち電気代を実費として別途請求する方法も検討されている。しかし、この方法だと、電気代が毎月変わり、その引き落とし処理が大変になるなど、いくつかの問題が想定されて実現の見通しは立っていない。

⑥そのため、今後は新築分譲時に説明なしで管理費が高くなっているマンションが出てくるだろう。高くなった管理費を見て「このマンションはパス」とする人も出てきそうだ。

⑦が、その前に考えたいことがある。

それは、高くなった電気料金を基に計算を行い、その数字から管理費を算出することは、“正直さ”の表れといえるからだ。

それより困るのは、電気代高騰を無視し、これまでの電気代から管理費を算出するケース。その場合、実際の生活が始まってから、管理費の値上げが持ち出される可能性がある。購入時にぜひ聞いておきたいところである。

⑧多くの人が知らない事実とは、新築分譲時にマンションの管理費をいくらにするかは駐車場に関してどの

ような見通しを立てるかによって変わるということだ。

稼働率を低く見積もる不動産会社の場合、駐車場稼働率を5割程度に見積もることがある。入居後の不安は少ない。これも、“正直”ポイントに加えてもよいだろう。

「いつの電気料金を基にしているか」と「駐車場の稼働率想定」は、タワマンだけでなく、新築マンション全般の購入時に大事なチェックポイントとなるのである。（櫻井幸雄の住宅・現場主義）

8. ■タワマン、設備修繕費積み立てなしが6.5%もある 廣田信子 2023年5月12日

<https://ameblo.jp/38obuko-hirota/entry-12802476508.html>

概要

①国土交通省が2月に実施した調査によると、非常用エレベーターなど、超高層マンション特有の施設の修繕費用について6.5%の超高層マンションが「積み立てる計画になっていない」と回答したことが分かりました。全国の超高層マンションの管理を受託する管理会社62社を対象に調査した結果です。

②超高層マンション特有の修繕項目としては、

非常用エレベーター、
タワーパーキング、内廊下内の空調施設、
セントラルヒーティング、スプリンクラー
免振装置など 多数が挙がりました。

③「長期修繕計画作成ガイドライン」には、非常用エレベーター、タワーパーキング、非常用発電設備については、「推定修繕工事項目」として記載がありますが、調査では、ガイドラインには記載がないものも多く挙がっています。

④今回の調査は、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」向けの資料として実施されたと言えます。国土交通省は、より詳細な情報を集めるため、超高層マンション特有の修繕項目と費用の実態把握を進め、ガイドラインに反映させることを考えています。

7. ■マンションと大規模修繕…タワマンの大規模修繕 2023年5月23日

<https://gentosha-go.com/articles/-/51521>

概要

①ニッセイ基礎研究所の渡邊 布味子氏が、その理由を考察していく。

工事の施工業者に「超高層マンション特有の大規模修繕工事のうち難しい工事は何か」を聞いたところ、そもそも「施工計画全般が難しい」との回答が52.5%あった。

工事内容では、仮設工事が62.5%、外壁塗装が55.0%、外壁タイルが50.0%の順で難しいとの回答が多かった（図表1）。

②費用が高くなる原因の1つ目は、仮設工事である。

国土交通省が行った「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」によると、工事費全体に占める仮設工事費の割合は、超高層以外のマンションの場合が21.9%、超高層マンションは29.0%。超高層マンションは、工事に必要な足場の全部または多くの部分に「ゴンドラ」または「移動式昇降足場」を用いる必要がある。超高層マンションの仮設工事はそのマンションにカスタマイズされたものになることが多く、仮設工事費用は高くなりがちである。

また、複合用途で低層階に商業施設がある場合などは、足場の設置に大きな制約が生じる場合がある。

③大規模修繕費用が高くなる原因(2)：外壁塗装・外壁タイル補修工事

④3つ目は、超高層マンションの大規模修繕の施工事例は、エレベーターの取替時期である。大規模修繕2回目または築30年前後で大規模修繕工事を行った例があまりなく、施工業者側にノウハウが十分蓄積しておらず、過去の施工事例が参考にならない。むしろ、超高層のオフィス・商業施設などのビルのエレベーター取替工事に近い高額な費用になると考えられるが、これと同レベルの大規模修繕工事費をすべての居住者が負担できるかどうかには疑問が残る。

⑤なお、超高層マンションは数百戸以上の大規模なコミュニティであることが多く、工事内容や費用支出に関する合意形成には小規模のマンションよりも時間がかかる。大規模修繕を行うことが決まってい順調に計画が進んだとしても、話し合いの開始から着工までに2年から3年を要するのではないだろうか。

6. ■管理費と合わせて月4万5000円…首都圏タワマン修繕費という罠 2023年5月25日

<https://president.jp/articles/-/69747>

概要

①首都圏でここ20年余りの間に供給されたマンションの20%、5戸に1戸がタワーマンションという計算になる。首都圏のタワマンで最初に大規模修繕が必要になる。

築15年から20年(2003年から2008年築)にあたる物件は、354棟10万3760戸。

②2000年代後半に神奈川県内で分譲されたタワーマンションの事例で考えてみよう。

このマンションは階数で50階を超える超高層物件。各住戸の面積は55平方メートルから80平方メートル、当時の価格は5000万円から7000万円台。

このタワーマンションの管理費は分譲当初は1平方メートル当たり216円。修繕積立金は同じく87円。70平方メートルの住戸での負担額は管理費が1万5000円、修繕積立金が6000円。月額合計が2万1000円ということになる。月々の管理費は駐車場使用料(2万円)も合わせて約4万円程度とそれほど大きな負担ではなかった。

③ところがこれにはちょっとしたからくりがある。修繕積立金は築年数の経過とともに自動的に上昇していく仕組みとなっていたのだ。スタート時点で87円だった。

単価は5年後に2.5倍の217円、10年後347円、15年後には420円に増額。70平方メートル

ルの住戸で 6090 円だったのが、2 万 9400 円と 4.8 倍に跳ね上がることになる。

管理費、駐車場使用料と合わせて 15 年後には 6 万円を超える負担があらかじめ決定されているのである。

④築 20 年を迎える湾岸エリアのタワマンを例にとると、すでに管理費で 1 平方メートル当たり 333 円、修繕積立金で同 309 円。70 平方メートルで合計の負担額は 4 万 4940 円にも達している。

⑤高速エレベーター、30 年を過ぎる頃から更新が始まる。

10 基から 20 基も設置されているエレベーターの更新費用は膨大なものとなる。各住戸に給水するポンプも、高さ 200 メートルに汲み上げるには高性能のものが求められる。こうした設備は 20 年から 30 年で更新時期を迎える。高性能のうえに特注品も多い。部品などの交換にも制約がかかる。更新にあたってはかなり高額となる。

外壁工事も普通のマンションとはケタ違いにお金がかかる。

さらに東日本大震災等の影響で震災前に施工した物件では、非常用電源設備などの装備を新たに付け加える必要に迫られている。これらの設備にも当然維持管理のための新たな費用が加わることになる。

⑥さらに今後問題が深刻化するのが、工事費の高騰だ。

ここ数年で 30%から 50%もの値上がりが続けていて歯止めが利かない状況にある。1 回目（築 15 年から 20 年）を何とかクリアできても、エレベーターほか高額設備の更新が必須となる 2 回目（築 30 年超）を迎える頃に、現状での修繕積立金水準をもってしても費用を賄えない可能性が高いのだ。管理会社からサービス内容の変更や管理業務そのものからの撤退を突き付けられる可能性すら出てくるだろう。

⑦さてこうしたコストアップに多くのタワーマンションが耐えられるだろうか。

住民の高齢化は着実に進む。いつまでも価値を保ち続け、売買が容易なマンションとして存続するには膨大な費用を全所有者で負担していかなければならない。

管理組合での決議にあたっては難航を極める姿も想像される。あがめ奉られてきたタワーマンションの未来は必ずしも明るいものとは限らないのだ。（PRESIDENT Online 牧野 知弘）

5. ■タワマン階層ヒエラルキー？「マウントをとった瞬間、地雷を踏む」2023 年 5 月 29 日

<https://nikkan-spa.jp/1914012>

概要

①まずは大雑把に住民の職業を分類してみますね。

- ・都銀 ・医者 ・外資系金融 ・大手商社 ・弁護士 ・研究職（教授職）
- ・リッチなご隠居様・中国韓国のお金持ち（爺ちゃん婆ちゃんも一緒の確率高い）
- ・欧米系はテラホラ あとは、お台場に近いかからテレビ局の人とか、いかにも銀座でママやってます or ホステスやってます、ってタイプの美人がタクシーで出勤していく姿もたまにありました。

②彼ら彼女らに共通しているのは、自信というか、我が道というか……。自分は自分、他所は他所という

のが素で、他人のことを羨ましがったり、マウントを取ったりなんてしません。

③社会的信用で考えると、中堅出版社に勤める私が圧倒的に最下位ですけど、ママパパ友の集まりがあったときの出席率が高くて場馴れしているので、はたから見たら一番偉そうかもしれません（笑）。

④そんな状況ですから、階層ヒエラルキーなんて空想の産物としか思えない。仮にマウントを取って暮らすとしても、いずれどこかで“地雷”を踏んでしまうのではないのでしょうか。リアルお金持ちは思わぬところに潜んでいますので。

⑤マンションの階数とか資産額、あるいは勤務先の知名度などで、下手にマウントなんて取りにいったら返り討ちに遭うでしょう。ちなみに、その古いタワマンですら、駐車場はベンツ・BMW・アウディ・ボルボ・ポルシェ SUV・レクサスあたりが大半を占めています。（とりとん 中堅出版社に 25 年勤務の編集者）

4. ■タワマンの“エレベータ渋滞”は本当か？ 住人が語る真実 2023 年 05 月 26 日

<https://nikkan-spa.jp/1913961>

概要

①豊洲に在住して 5 年目の筆者が、湾岸タワマンのリアルを語らせてもらいます。

湾岸エリアの幼稚園に子供が通っていてその縁で「勝どき・晴海・豊洲」の湾岸タワマンには、もう何十回と足を運んでいます……記事でよく見る「エレベーターで長時間待たされる」ってのは経験したことありません。

②基本的に大きなビルって「1～24 階」「25～50 階」というように、エレベーターの止まる階が区切られているじゃないですか。タワマンも同じシステムのところが多く、自ずと利用人数の上限は決まってきます。

③まあ、問題は朝の通勤時ですよ。確かに勝どき駅近のタワマンなどでは「朝が激混み！」という話を聞いたことがあります。しかし、この 2～3 年で状況はかなり変わりました。コロナ禍を経て、在宅ワークなどが増え、密集時間が緩和されたんですね。

④ちなみに私の住むタワマンは小型の 36 階建てで、エレベーターの区切りはありません。全住民が 3 つの同じエレベーターを使い、この 4 年半で長く待たされた経験は一度もありません。記憶にあるのは、休日の夕方に家族同士の一団とカチ合ったときぐらいですかね。次のエレベーターにすぐ乗れるので、誰も気に留めてないと思います。ゴミ捨てなんかも、各階にダストボックスがあるタワマンが多く、わざわざ階下に降りたりしませんから。（とりとん中堅出版社の編集者）

3. ■値崩れ必至タワマンの街ワースト 3。武蔵小杉が 3 位、週刊 SPA ! 2023 年 3 月 18 日

https://nikkan-spa.jp/1887476?cx_testId=3&cx_testVariant=cx_undefined&cx_artPos=2#cxrecs_s

概要

- ①不動産ジャーナリストの榊淳司氏に、今後値崩れが起きそうなエリアを聞いた。
「晴海フラッグは『中央区アドレスが坪単価 300 万円強は破格』ともてはやされていますが、最寄り駅まで徒歩 20 分の陸の孤島。新駅の話も出てますが、しばらくは先。購入者に転売目的が多く、中古売却の二次流通でのリスクも」
- ②2 位は、駅前再開発が目覚ましい荒川区の南千住だ。「住民のクセが強い。所得上昇による住み替えが起こりにくく階層が固定されがち。価格ありきで消極的に選ぶ街でしょう。」
- ③3 位は浸水の記憶が新しい武蔵小杉。朝のラッシュ地獄で、駅徒歩 5 分の物件でもホームに着くまで 30 分かかる。今後も新規供給が続き、さらなる悪化は不可避」

2. ■団地が敬遠されるように、「タワマン」も同じ道を辿っていくのか 2023 年 5 月 26 日

<https://gendai.media/articles/-/110712>

概要

- ①郊外の団地、職場に近い都心部の住まい、郊外の庭付き一戸建て、と憧れの住まいは生活スタイルとともに変わっていった。「タワマンに住んでいる」と言ったら一目置かれるだろう。
- ②かつて団地もそういった存在だった。ただ社会構造の変化によってだんだんと団地は敬遠されていってしまうのである。

1. ■人気のタワマンが「オワコン」と言われてしまう納得のワケ 正田 2023 年 5 月 26 日

<https://gendai.media/articles/-/110714>

概要

- ①なぜタワマンはオワコンと言われるのだろうか。タワマンは、1 棟に数百人から 1000 人を超える住民が住んでいる。住民は入れ替わりもあるだろうが、ほぼ同じ時期に入居し年齢を重ねていく。団地と同じく、タワマン住民も高齢化していくのだ。
- ②2011 年東日本大震災、タワマンは停電によるエレベーターの停止、断水、トイレが使えない（排水できない）といった地震後の被害に見舞われた。SUUMO によると、武蔵小杉は 2016 年住みたい街ランキング 4 位だった。2019 年の災害被害により、ランキングが下がるとともに不動産価格も下落した。
- ③住民の高齢化、空き家の増加で団地はゴーストタウン化してしまったのだろうか。
狭くて不便だった団地は今、リノベーション物件や DIY 可能物件でイメージが一新されていた。現代のライフスタイルにあわせて部屋や設備をリノベーションした物件、無印良品、IKEA とのコラボで素敵にリノベーションされた物件は、広大な敷地に立ち緑が豊富、駐車場あり。そんな物件にこの家賃で住めるのなら住んでみたい、と思うのは私だけではないはず。実際、空室のある物件を探すのは困難だった。
- ④近年、通勤せずにリモートワークで働くという生活スタイルが加わった。通勤がないなら、住居費の高い

都心に住む必要はない。広い居住スペースの上、費用が抑えられる郊外に住むという暮らしを選ぶこともできる。

⑤かつては憧れだった団地は、リノベーションや生活スタイルの変化で生き残った。タワマンは、所有ではなく賃貸、ホテルの特徴を併せ持つ賃貸住宅いわゆるサービスアパートメントとして生き残っていくのではないだろうか、と私は思う。（正田 きよ子）

建て替え

1. ■「恵比寿フラワーホームマンション建替え事業」着工 2023年5月18日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000468.000051782.html>

概要

①三井不動産レジデンシャルは、事業協力者として権利者様と共に事業を推進しております「恵比寿フラワーホームマンション建替え事業」が、2023年5月14日に着工いたしましたので、お知らせいたします。

②「恵比寿フラワーホーム（以下、「従前建物）」は、東京メトロ日比谷線・JR「恵比寿」駅徒歩2分と、交通利便性の高い場所に位置している、地上12階建、総戸数34戸（その他一部店舗区画あり）、築52年の借地権付区分所有マンションです。

③マンション建替え円滑化法により、建替え後は地上15階地下1階建、総戸数81戸の分譲マンションとし、2025年の竣工を予定しています。

建替え前 建替え前

④【本プロジェクトの特長】

建替組合設立後、借地権付区分所有マンションを所有権化した上で、マンション建替え円滑化法に則り事業を推進。隣接地所有者様と共同で高経年建物の再生を検討し、隣接地を本プロジェクトの隣接施行敷地に設定。希少な恵比寿駅前の好立地にて、総戸数81戸の分譲マンションに建替え。

⑤底地権者様は借地関係の解消と隣接地を含む共有資産の分割を希望されており、権利者様の中で長年検討を重ねられてきました。2021年3月に建替え決議が成立しました。

⑥2019年10月：建替え推進決議（当社が事業協力者として参画）

- 2021年3月：建替え決議
- 2021年9月：建替組合設立
- 2022年8月：解体工事着工
- 2022年10月：権利変換計画認可
- 2023年5月：本体工事着工
- 2025年：竣工（予定）

⑦敷地面積 514㎡ 651.75㎡

容積率 664% 684.9%

34戸（その他一部店舗区画あり） 81戸（その他一部店舗区画あり）

火災保険等

3. ■火災保険 主な補償内容と一戸建てとマンションでの加入の違いは？ 2023年5月24日

<https://financial-field.com/insurance/entry-208741>

概要

①火災保険の対象となる主な損害と補償内容

火災、落雷、破裂・爆発

風災、ひょう災、雪災

水災 洪水によって建物が流された・台風で居住部分が床上浸水した

盗難 ・家財が空き巣に盗まれた・空き巣が侵入して窓ガラスが割られた

水ぬれ、外部からの物体の衝突

破損・汚損など ・子どもが家の中でボールを投げて窓ガラスを割ってしまった

・片付けをしているときにぶつかってドアが壊れた

② 一戸建てとマンションの場合、一般的に一戸建てのほうが保険料は高い傾向一戸建ての場合は木造が多く、マンションの場合は鉄筋コンクリート造りが多いためです。また、持ち家が賃貸では、賃貸のほうが保険料は安い傾向にあります。なぜなら、建物に関する保険は所有者である大家が負担するためです。
(FINANCIAL FIELD 編集部)

2. ■意外と知らない「火災保険」の適用範囲とは？ : FINANCIAL FIELD 2023年4月16日

<https://financial-field.com/insurance/entry-198851>

概要

①住宅火災保険は従来型の保険商品で、火災・破裂・爆発・落雷・自然災害による被害が補償の範囲です。もう一方の住宅総合保険では上記に加え、水災や盗難、第三者の故意による被害なども幅広くカバーしています。

②火災保険は、建物と家財を分けて契約するのが一般的です。賃貸物件にお住まいの場合、建物の補償は不要なので家財のみを契約しましょう。なお、家財の補償については、30万円を超えるものは明記物件とされています。

③火災保険の適用範囲に、地震・噴火・津波による被害は含まれません。さらに地震で自宅を失ったとしても、それを理由に住宅ローンは免責されません。

これらのリスクには、火災保険とセットで契約できる地震保険で対応します。

なお、地震保険の単体での加入はできないためご注意ください。

1. ■マンションが危ない！盲点”になっている 50%超が未加入の保険 GGO2023 年 5 月 24 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/51575>

概要

①自然災害、特に大地震が起きた場合、マンションの基本的な構造部分が損壊する可能性があります。データによれば、修繕積立金で賄いきれないケースが非常に多いことが想定されます。

②修繕積立金が計画よりも不足していると回答した管理組合が 34.8%。また、修繕積立金の算定の基礎となる「長期修繕計画」は、基本的には、経年劣化をカバーする見地から立てられるものです。そもそも、大規模地震の被害を想定したものではありません。

③そこで、マンションが大地震で損壊した場合の修繕費用の不足をカバーする手段として考えられるのが「地震保険」を「共用部分」にかけることです。共用部分は入居者により組織される「管理組合」の所有・管理に属するので、管理組合名義で別途、保険加入する必要があります。

④地震保険は、地震保険の保険金額の上限は、火災保険で設定されている保険金額の 50%です。損害を「全損」「大半損」「小半損」「一部損」の 4 段階に分け、それらの段階ごとに受け取れる額が設定されています（【図表 1】）。

しかし、最新のデータによれば、2020 年時点で、共用部分の地震保険付帯率は半分にも満たない約 46%にとどまっています（日本損害保険協会「地震保険のチラシ専有部分、1 戸建てを含めた「全国平均」は 69.0%です

⑤ご自身の住むマンションの修繕積立金の現状や、共用部分の地震保険の付帯状況が気になったのであれば、すぐ、確認することをおすすめします。そして、もしも地震保険が付帯されていなかった場合は、管理組合に対し、すぐにでも加入するようはたらきかけることをおすすめします。

その他①

15. ■またコンクリート外壁が落下、築49年の団地から約1.7キロ～福岡 2023年5月16日 <https://rkb.jp/contents/202305/202305166005/>

概要

①福岡県北九州市で一步間違えば命に関わる外壁落下が再び起きました。八幡西区の市営住宅で重さ約1・7キログラムのコンクリートの外壁が落下しました。

②北九州市によると、15日午前、重さ約1・7キロ、44センチ×8センチ×2・5センチのコンクリート片が落ちているのを住人が発見。団地を管理する北九州市住宅供給公社へ連絡しました。3号棟の4階の窓枠の一部とみられています。

けがをした人はいませんでした。3号棟は49年前の1974年に建築されました。

③建物の骨組みである鉄筋が雨水でさびて膨張し、周りのコンクリートが剥がれ落ちたことが要因の1つと考えられるということです。同じ日には、1981年に建てられた小倉北区の市営住宅でも約50グラムの外壁が落ちているのが見つかりました。北九州市は毎月17日までに2つの団地のすべての棟について、ひび割れなどがいないか目視で点検することとしています。

14. ■アパートや分譲マンションも…解決しない空き家問題の未来 牧野 知弘 2023年5月 <https://bunshun.jp/articles/-/62763>

概要

①2014年に私が拙著『空き家問題』（祥伝社新書）で警鐘を鳴らした、2015年には空家等対策特別措置法も立法化され、。最近では法律を強化し、特定空き家に対する固定資産税減免措置を廃止、京都ではあらたに空き家税も導入するなど、厳罰化の方向性にある。

②だが、空き家の件数は減少することなく現在も増え続け、2018年には全国で849万戸の空き家が存在し、総住宅数に占める割合は13.6%、つまり国内の住宅の7～8軒に1軒が空き家の状態になっている傾向は今後も変わりそうにない。

③空き家が増加する要因は、昭和から平成初期にかけて、地方から大都市圏への人口の流入によって、地方で空き家が急増したのが要因だった。以降は、日本全体の人口が減少に向かい高齢化が進んだこと、大都市圏でも都心居住の動きが鮮明になったことから、大都市圏の郊外部でも空き家が増加し始めたことに起因している。

④だが、実は日本の空き家問題は、日本の住宅市場の構造的な問題を含むものと理解しておいたほうがよい。構造的な問題とは、住宅市場において相変わらずたくさんの新築住宅が供給されていることであ

る。2022 年度の新設住宅着工戸数は 86 万戸。コロナ禍の影響から落ち込みも懸念されたが、マーケットは堅調。年間 80 万戸の大台を維持している。

⑤内訳は持ち家 24 万 8000 戸、貸家 34 万 7000 戸、分譲 25 万 9000 戸。分譲住宅の内の 11 万 4000 戸がマンションである。このうち着目すべきなのが、貸家である。ここで示す貸家とはその多くがいわゆるアパートである。アパートといえば、学生から単身者、あるいはカップルが住むケースが多いものと考えられるが、日本の全体人口に占める若年層の割合は縮小の一途をたどっている。にもかかわらず毎年数多くのアパートが供給されているのはなぜだろうか。

⑥この背景には、高齢化した地主の相続対策がある。

土地を多く所有している大都市圏郊外の都市農家の多くは、高齢化と事業承継の問題を抱えている。農業をやめてしまうと農地は宅地として高額の固定資産税が課される。

いっぽうで農家の息子や娘は、その多くがサラリーマンになっていて農業を継ぐ意思はない。放置しておいて相続が発生しようものなら多額の相続税が発生してしまう。彼らの多くは現金収入が豊かにあるわけではなく、金融資産が多いわけでもない。これでは税金を納めようがないのだ。ということでアパート建設によって節税をしてこの問題を回避しようということになる。

⑦相続の場合、土地は路線価評価、建物は固定資産税評価となり、課税対象評価額は、時価よりかなり低く評価される。さらにアパート建設に伴う借入金は、相続財産評価額から控除できるために相続税を節税する有効な手段となっているのである。実需という観点で欠落

⑧一見すると賢い方法のように映るが、この発想には実需という観点がものの見事に欠落している。投資をして賃貸用不動産を所有するということは、当然のことながらこれを運用していかなければならない。運用のノウハウもない多くの地主の不安に対して、アパート会社は賃料保証を謳い、アパート建設のメリットを強調してきたが、保証期間の短さ（約 10 年程度）、中途での保証料引き下げのリスク、保証継続にあたってのリニューアル等の工事発注の確約など過酷な条件が、一部で社会問題となっている。

⑨同じ地域、エリアにおいて複数のアパート会社の営業マンが複数の地主に対して同じような勧誘をする結果、短期間で多くの、同じような企画のアパートが建設される。結果としてエリア内での競合条件は厳しくなる。新築アパートができると、既存のアパートの住民が根こそぎ引っっこ抜かれて、既存アパートには空室が大量に発生することが全国のいたるところで発生している。

⑩こうした結果起こるのが貸家における空き家問題だ。

849 万戸の空き家のうち、賃貸用の空き家は 433 万戸と、空き家戸数全体の実に半数を占めるに至っている。節税が目的化して、需給バランスに目を向けない貸家建設は、日本の住宅事情を歪んだ構造にしているのである。

⑪相続における不動産の評価体系を改めないかぎり、目の前の対策で頭がいっぱいになった地主たちによるアパート建設は止まることがないであろう。アパート建設業者も、これまでの成功の方程式が通用する限りにおいては、どこまでもこの戦略を採用し続けるであろうことは想像に難くない。

⑫これから待ち受けるのが、老朽化したアパートとアパート内での空き住戸問題である。新築アパートが供給されるいっぽうで、需要側である若年層の人口は今後、さらに急減する。需給バランスが崩れることは、賃料の大幅な下落を招くことになる。空室率の上昇は、アパートのスラム化を促進する。空き住戸の

多いアパートは住んでいても気持ちのよいものではない。治安も悪化する。住環境の悪化を嫌う住民は他の新しいアパートに移り、懐に余裕のない住民だけがアパートに残る。当然賃料の引き上げには応じられないし、応じる気もない。住民層も若年から、もはや世の中の動きから取り残された高齢貧困層などに替わっていく。

⑬空き家問題の未来とは、メディアが説得力があるなどの理由で取り上げてきたボロボロになった一軒家やごみ屋敷状態の家の問題だけでなく、ひたすら造り続けている貸家＝アパートがスカスカになっていく空きアパート問題でもある。

⑭特に今後、新たな社会問題になってくるのが分譲マンションの空き住戸問題である。分譲マンションストックは2021年末で686万戸に達している。住宅総数が2018年で6240万戸であるから、日本の住宅の約1割がマンションということになる。

⑮あらたに勃発したのが、建物の老朽化問題とマンション住民の高齢化問題だ。

原因はおカネと人の問題である。マンション住民の間に経済格差が広がり、多額の費用がかかる大規模修繕や、建替えに伴う追加の負担金に区分所有者の一部が耐えられなくなるのだ。

さらに、問題をややこしくしているのが、区分所有者の相続問題だ。相続人がマンションを引き継ぎたがらない事態が、現在多くの築古マンションで発生し始めている。郊外などにあつて資産価値が減退しているマンションは、相続しても相続人本人が利用しない限り、売却や賃貸もままならないものになっている。したがって相続人が、毎月の管理費や修繕維持積立金を支払うのを嫌って、相続登記をしない、マンション管理組合に届出しないという事例が頻発している。

13. ■ 日本の住宅が狭くなっている問題 ～住宅建築費高騰で広さ犠牲～2023年5月25日

https://note.com/adcast/n/n0dd36aa4cc04?external_type=smart_news&external_position=original_link&rt=external

概要

①日経新聞に「縮む日本の住宅、米欧より狭く、建築費高騰で広さ犠牲」というコラムがありましたので、この内容を取り上げて現在の日本住宅市場の問題課題を私なりの見解で解説していきます。

②日本住宅は種別シェアのうち8割が新築住宅ですが、一方で欧米住宅の8割が中古流通となっており、日本の住宅流通市場は欧米の先進国の中でも突出して新築住宅の割合が高いことが特徴なのです。

③日本の中古流通が低い理由として「日本人は新築が好き」というよくわからない結論になるケースが多く見受けられますが、そんな単純な話ではないのです。

海外では新築住宅数を規制したり、街並みを維持するために既存ストックを利用するなどの「街づくり政策」を政府がきちんとコントロールしています。しかし、日本の住宅政策は戦後から「物件供給数を拡大しストックを増やす」という一本調子で、マクロ的な市場コントロールや長期的な視点での政策が出来ていません。その結果、欧米社会とは真逆の住宅事情になってしまっているのです。

④総務省の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、2018年の空き家は全国848万9000戸で、空き家率は13.6%でした。あるシンクタンクの予測だと2033年には住宅総数7,106万7千戸 空き家数2,146万6千戸 空き家率30.2%に達する。

⑤空き家がここまで溢れていくにつれて、郊外に住めばいくらでも安く広い住宅は手に入りそうですね。しかし、人々の多くはわざわざ過密化し、狭い住戸しかない都心部に住みたがるのが実情です。

⑥日本の住宅税制では、住宅の登記面積が50㎡以上ないと税制優遇が受けられないものが多くあります。

1:「住宅ローン減税」:50平米以上

2:「住宅取得資金の贈与税の非課税制度」40平米以上240平米以下

3:「登録免許税の税率の軽減措置」50平米以上

4:「不動産取得税の軽減措置」50平米以上240平米以下

5:「固定資産税にかかる減額」(マンションの場合)50平米以上240平米以下

「融資条件」や「税制要件」の「住宅面積拡大」をしていけば、消費者は自然とより広い家を求めるようになり、その影響で規定面積基準以下の住戸の価値は減少することになると思います。

⑦実は、不動産の流通動向の変化は意外と単純なのです。

政策方針だけで流通動向は変化しませんが、この「融資条件」や「税制要件」を抜本的に改善すれば即座に方向性が180度変化していきます。

実際に平成8年当時、建設省(今の国土交通省)が「違法建築を作るな」と各建設会社や不動産業界に号令しましたが、何も変化が起きませんでした。しかし、翌年平成9年4月に金融監督庁から各金融機関に「今後違法建築物に融資した銀行は金融免許を剥奪する」と御触れが回った途端、違法建築物が世の中から消滅しました。

12. ■ マンションの鍵を紛失したらどうなる？ 弁償費用はいくら？ 2023年5月

<https://limia.jp/article/1625114/>

概要

①心当たりのある場所を探す ポケットやカバンの中をくまなく確認し、誰かと一緒にいる場合は二重チェックしてもらうことで見落としを防ぎましょう。

交番に届け出る 管理会社に連絡する 管理会社や大家さんがすぐに動ける場合は、マスターキーで開錠してもらえます。

②マンションの鍵を紛失したら鍵開けは業者に依頼を「カギ110番」

鍵開けは8,800円(税込)から依頼が可能です。電話での相談は24時間365日受付。ただし、業者への依頼時には管理会社や大家さんへの連絡が必須です。

③紛失した鍵が数日経っても出てこなかった場合、防犯対策として鍵の交換をおすすめします。基本的に鍵交換にかかる費用は自己負担です。おおよそ1万円~2万円程度が目安になります。デンプルキ

ーなど防犯性の高い仕様の場合は、それ以上かかることもあります。

④マンションの入居には、火災保険が必須である場合がほとんどです。鍵開けは火災保険の対象となる場合があるため、適用条件を確認してみましょう。補償内容は保険会社によって異なりますが、条件付きで無料になる場合も多いです。

⑤マンションの鍵を紛失しないための対策

目立つキーホルダーを付ける

紛失防止タグを活用する

キーレス仕様に切り替える

目立つキーホルダーを付ける

紛失防止タグを使用すれば、GPS 機能で簡単に鍵の所在を調べられます。2～3 千円あれば購入できる。スマホと連動してアラートが鳴るタイプのものもおすすめです。

キーレス仕様に切り替えてしまうのも一つの選択肢です。

11. ■ マンション化率/マンション・一戸建て住宅データ白書 2023 年 1 月 31 日

https://www.kantei.ne.jp/report/kantei_eye/1135

概要

①「都道府県・主要都市のマンションストック戸数&マンション化率 2022」「マンション・一戸建て住宅データ白書 2022」

2022 年のマンションおよび一戸建て住宅の新築・中古市場動向を総括

「2022 年 タワーマンションのストック数」（※本誌とは別に公表）

10. ■ 地上げ被害者女性が明かす「戦慄の嫌がらせ」現場 フライデー2023 年 05 月 15 日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/309950>

概要

① Aさんの家の前には工事用のフェンスが。

「借りたものは返せ」という文字が貼られたが「地代を払っているので何も悪いことはしていない」と話す。駅から5分ほど歩いた静かな住宅街の一角に、異様な光景が広がっていた。家を囲むように組まれたパイプ。破れたビニールシートが建物に絡みつき、周囲にはゴミが散乱している。東京都練馬区内にある「悪質な地上げ現場」だ。「昨年の夏ごろから黒いジャージを着た男たちがやってきて、嫌がらせをするようになりました。なぜ私がこんな目に遭うのか、納得がいきません」

②現在、都心を中心に「地上げによる嫌がらせ」が横行している。

首都圏のマンションの平均価格は、過去最高の1億4360万円を記録。23区内では、2億円超えの

高騰をみせているためだ。

「不動産業者の中には、土地に借地権や地上権が設定された『底地（そち）』の買い取りに力を入れているところがあります。広い土地を地主から買い取り、借地人を追い出しマンション用地として転売すれば、大きな利益を生みますから。そのため、コンプライアンスに厳しい令和の時代とはとても思えない、酷い嫌がらせが起きているんです」（全国紙経済部記者）

③大阪の中堅不動産業者N社が、Aさん宅を含む約900㎡の土地を地主から購入し始めたのは'19年4月。N社は土地内にあった8軒のうち6軒の住民を立ち退かせて建物を解体し、残った2軒に嫌がらせの矛先を向けた。Aさんが話す。

「家の周囲に屋根の高さまでパイプを組んで、日当たりを悪くするために青や白のビニールシートで覆ったのです。裏手へ抜ける私道には工事用のフェンスを張り巡らし、人がようやく一人歩ける狭さにされました。N社の社員を名乗る男たちは、隣の空き地に『なにわナンバー』の黒いワゴン車など数台の車を止め、私たちを監視しています。買い物に出かけると自転車で尾行され、息子は職場までついて来られたこともあるそうです」

④Aさん宅に接する空き地には、カップ麺の容器やペットボトル、ビールの空き缶など大量のゴミが捨てられている。Aさんがゴミを片付けようとすると、男たちから「これは大事なものだ。捨てるな！」と脅されたという。

⑤「暴力だー！」男たちが突然騒ぎ出したこともある。

Aさんが家の前を掃除していると、たまたま箒が男の一人の脚に当たってしまった。男たちは「傷害罪だ」と言って110番通報。警察を呼んだのだ。「彼らは事情聴取のために私がパトカーに乗せられる様子を撮影し、写真を大きく引き伸ばして家の前の道に建てたフェンスに貼りつけたんです。この時は公道ということで役所に連絡して撤去してもらいましたが、今でも隣の空き地には写真が貼ってあります」（Aさん）

⑥「夏の暑い時期には、家の裏手の空き地にソファやテーブル、投光器を持ち込んでバーベキューを始めました。音楽を大音量で鳴らして一晩中騒ぎ続けた。発電機の音もうるさくて眠れません。冬になると『クリスマスデコレーションをする』と言いながら、家の周りのパイプに電飾を飾り付けます。夜中も煌々と照らし続け、睡眠不足になりました」（同前）

⑦Aさんはこの場所に60年近く住み続け、以前の地主とは2036年までの借地契約を交わし合法的に住んでいる。N社から具体的な立ち退き料の提示もあったが、引っ越すつもりはないという。

⑧「嫌がらせは、N社が昨年7月に買い取った港区内の一等地のビルでも起きています。建物の入り口に生魚や肉を吊るすなどして、ビルの入居者全員を立ち退かせたんです。ビルは今年3月に別の不動産業者に転売されました」（前出・記者）（『FRIDAY』2023年5月12・19日号より）

9. ■漏水事故実録レポート 30万円以上の修理費用を誰が払う？ 2023年5月13日

<https://dime.jp/genre/1587320/>

概要

①「天井や壁に漏水のようなシミを発見しました。何か心当たりはないですか？」

築 25 年のマンションに住む並木さん(仮名)は、階下の住人からの問合せに困惑した。思いおこす限り、盛大に水をこぼした覚えはない。かといって、自分の部屋の壁や天井に漏水の後はないので、さらに上階からの漏水とも思えない。並木さん宅の足元、階下の住人の天井との間で何か起こっていると考えるのが筋だった。

②このようなケースでは、まずマンション管理組合に相談したうえで、原因調査の業者を手配するのが一番だ。調査費用の負担は、漏水箇所が共用部分なら管理組合、専有部分なら並木さんの負担になり、老朽化が原因なら今後の大規模修繕にもマンション全体の問題に関わるからだ。

③調査はまず、業者が階下の住人宅の被害状況を確認したうえで、並木さん宅を訪問。全ての蛇口を閉めた状態で水道メーターをチェックすると、わずかにメーターが動いていた。つまり、給水、給湯、どちらかの管からの漏水が疑われたため、階下の被害場所に近い床を少し剥すと、床下のコンクリート部分が濡れていることが判明。「写真」

④業者はさらに音聴棒で流れる水の音を確かめると、「給湯管からの漏水が原因だと思います」と告げた。なぜこんなにアッサリ特定するのか？ それは古いマンションの給湯管の多くに、加工のしやすさ、殺菌力、熱に強いなどの特性を持つ銅管が使われているから。昔はそれがベストと思われていたが、10年、20年と時が経つと小さな穴(ピンホール)が空き、漏水が起こる事故が増えた。そのため、業界では時限爆弾といわれるほどの存在となり、今ではもっと長持ちして加工の楽な架橋ポリエチレン管などを使うのが主流になった。

⑤並木さんは漏水箇所が特定できれば、そこだけ修理してもらうつもりでいたが、

1. ピンホールの場所を特定するには床を大規模に剥す工事が必要。
2. 床の工事費用は時間がかかるうえ費用もかさむ。
3. 仮にその場所が見つかり修理しても、ほかの場所から漏水が起こる可能性大。
4. マンション全体の問題と考えれば、給湯管を全て新しいものに交換するのが望ましい。

との理由から、古い銅管はそのまま放置し、新たな給湯管を引くことが最も簡単で安く済む方法だとの結論にいたった。

⑥問題は費用の分担だが、調査および修理、階下の損害に対する補償は、専有部分における問題のため、通常は並木さんの負担になる。ただ、前述のように老朽化した銅管が原因だと、他の部屋全てで今後同じ問題が起こることが想定される。

管理組合との話し合いにより次のようになった。

■調査・修理費用

本来は専有部分なので並木さんの負担になる。しかし、今後全世帯で同じことが起こることが予想されるため、管理組合(積み立てた修繕費)と折半。ちなみに、調査費用はともかく、修理費用を補償する保険は滅多にない。

■階下の漏水による被害補償

こちらは並木さんが責任を追うことになった。幸い、個人損害賠償保険に加入していたため、そちらでまかなうことができた。

⑦実際の工事「写真」

工事のため新たに開けた穴(点検口)は天井に1か所、壁に1か所。風呂場や洗面、シンクの床や壁部分も2か所ほど工事をしている。所要時間は、朝9時から16時までの1日、費用は約34万円。これを管理組合と折半したため、並木さんが支払った額はその半分。階下の住人への補償は、壁紙の取り替えなど諸々で約15万円。

⑧業者によると、マンションの構造により、もっと大がかりな工事になれば倍近い額になることも。また、今回は新たな給湯管を全て目に見えない部分に引くことができたが、構造の問題から一部、部屋の中に露出せざるを得ないケースもあるようだ。

⑨給湯管に銅管が使われている古いマンションでは、ご紹介したような漏水の危険性は高いと思われる。その度に各戸で工事していると、漏水事故は延々と続いてしまうため、大規模修繕などで一気に解決させることを考えておくべき。もし古いマンションを所有しているのなら、一度、給湯管について話し合いをしておくことをお勧めします

8. ■海老名市相模国分寺跡近くマンション計画 事業者側変更検討意向 2023年5月27日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/252732>

概要

①神奈川県海老名市にある国指定史跡「相模国分寺跡」の隣接地への十四階建てマンション建設計画に近隣住民が景観を損なうと反対している問題を巡り、内野優市長は二十六日の定例記者会見で、事業を進める明和地所（東京都）が建設計画を見直すと発表した。

具体的な変更内容は不明としている。

②十八日に同社役員が市役所を訪れ、市長に計画変更の意向を伝えた。市長は会見で「私どもの要請を受けての変更と理解している」と発言。「戸建て（一戸建て住宅）もあり得る」とも述べ、当初の計画より大幅に低い建物になることに期待を示した。市長は昨年十一月から今年二月まで三回にわたり同社を訪問し、市民の要望を伝えたという。

③当初計画は史跡隣接地にあった二階建てアパートを取り壊し、高さ四十三メートル、一部十四階建てのマンションを建てる内容。アパートは解体されたが計画が進まず、跡地には雑草が生えている。明和地所は「変更を検討していると市に伝えた。

具体的な内容を含めて現在検討中」と回答した。

7. ■2023年度マンションすまい・る債の募集情報 住宅金融支援機構 2023年4月

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

- 債券の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））

マンションすまい・る債：0.475%

管理計画認定を受けたマンション向けマンションすまい・る債：0.525%

●応募受付期間：2023年4月17日から2023年10月13日まで

※応募状況により、応募受付終了日を前倒しすることがあります。

詳しくは、マンションすまい・る債別添チラシをご確認ください。

●募集口数（募集額）

マンションすまい・る債：150,000口（1口50万円・総額750億円）

管理計画認定を受けたマンション向けマンションすまい・る債：10,000口（1口50万円・総額50億円）

6. ■受動喫煙防止、自室も制限 明石の分譲マンションで規約改訂 産経 2023年5月25日

https://www.sankei.com/article/20230525-3AP5ND63CVKZLGQ5SQVTXKS5SU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①集合住宅での喫煙について、兵庫県明石市の分譲マンションが3月、受動喫煙防止を義務付けるよう管理規約を改訂した。新型コロナウイルス禍による在宅時間の増加などで喫煙トラブルが増える中、解決策の一つとして注目を集めそうだ。

②平成21年に完成した総戸数32戸の12階建て分譲マンション。令和3年8月、居住者が管理会社に「隣家の喫煙で健康被害が発生している」と対応を求めた。管理会社は注意を促す文書を掲示、管理組合の理事を交えた当事者間の話し合いも行われたが、喫煙者側は「部屋の中で吸っている」と説明するなどしたという。

③上階の居住者からも子供の健康影響を懸念する訴えがあり、管理組合が管理規約細則の改訂を提案、今年3月に成立した。喫煙禁止の場所をバルコニー（ベランダ）を含む共用部分全体に拡大し、室内での喫煙も念頭に「近隣に受動喫煙被害を与えること」を全般的に禁止する。賛同した住民の短大教授（62）は「喫煙者にも、周囲に及ぼす影響を考えてもらうきっかけになる」と話す。

④「うちが引っ越すのが最も合理的な選択だとも考えたが、そこでも同じことが起こるかもしれない。どこかで踏ん張って解決しなければいけないと思った」。

兵庫県明石市の分譲マンションで受動喫煙を訴え、管理規約細則の改訂を提案した大学講師の女性（56）は苦悩を打ち明けた。女性によると、当初は窓を開けていなくても一日に何度もたばこの臭いが室内に漂い、そのたびに気分が悪く、喉や目が痛んだ。10代の長女も「たばこの臭いととも肺に異物が入ったように息苦しくなり、頭痛がした」と話した。改訂後は改善されたが、女性は「また臭ってくるのではという不安感が残っている」という。

5. ■日本唯一の「マンション管理組合」向け 展示会 2023 年 5 月 25 日～27 日開催!

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000344.000007306.html>

概要

①まい・建築・不動産の総合展（BREX） 実行委員会（実行委員長：株式会社イノベント）は、2023 年 5 月 25 日（木）～27 日（土）の 3 日間、東京ビッグサイト 西 1・2 ホール+アトリウムにて「マンション管理組合 サポート展 2023」を開催。

4. ■解説! 管理計画認定制度と連動した『マンション長寿命化促進税制』2023 年 5 月 12 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kanri-saizensen18>

概要

①2022 年度から、各地方自治体で順次施行されている「マンション管理計画認定制度」に関連して、さまざまなインセンティブの仕組みがあります。その一つが、令和 5 年度税制改正で導入された「マンション長寿命化促進税制」です。

②「マンション長寿命化促進税制は一定の大規模修繕工事（長寿命化工事）を実施した場合に各区分所有者が翌年支払う固定資産税を減額する制度です。減額割合は、市町村の条例により 1/6～1/2 の範囲内と定められ、1/3 が標準となります」

③この減税制度には区分所有者による大規模修繕工事の合意形成や、そのための資金確保を後押しをする狙いがあります。深谷さんは背景として「一般的に 2 回目以降の大規模工事で合意形成が行われにくい」問題を指摘。その理由を 2 つ挙げた。

④「1 つ目の理由は修繕積立金の残高不足に陥るマンションが多いこと。新築時に分譲会社が販売しやすいように修繕積立金の額を低く設定することが多く、築年数がある程度経ってから、こうした問題が顕在化しやすいのです。家計支出の増加につながるので、総会の多数決で賛成を得ることは難しくなります」

⑤2 つ目は、修繕積立金における支出面の理由だといいます。

「1 回目の工事と比べて、2 回目以降の大規模修繕工事は工事費用が多額となります。1 回目はだいたい築 15 年程度で実施し、屋根・床の防水、外壁塗装の塗替えが主な修繕項目です。

2 回目以降はおおよそ築 30 年以降に行われますが、1 回目の修繕項目に加えて給排水設備・エレベーター・消防用設備の取り替えも行います。つまり生身の人間と同じく歳を取れば不具合箇所が多くなり、適切な状態を保つための費用がより多くかかるのです」高経年のマンションほど活用を検討すべき仕組みといえそうです。

⑥前提が「マンション管理計画認定制度」の認定を受けていることです。

2023 年 4 月 30 日までの認定総数は 49 件なので、この要件だけでも本税制を活用できるマンションは相当数に絞られます。

そのほか、管理組合に求められる条件は例えば

・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 回以上実施

・令和 3 年 9 月 1 日以降に修繕積立金の額を引き上げている

⑦「対象期間は 2 年間。管理計画認定の要件と合わせると、本税制のメリットを受けられるマンションはさらに限られてくるでしょう。こうした実情も踏まえ、わたしは本税制が 2 年限りでは終わらず、延長されると考えています。本税制を含め、行政によるさまざまな制度が拡充されていくだろうと予想しています」そのため深谷さんは「現状はマンション長寿命化促進税制を活用できないマンションであっても、将来の活用を見据えた管理組合の体制づくりが重要だ」と強調。

⑧減税以外のメリットも管理組合内でアピールしていくことが、合意形成を上手くまとめるポイントとなります」地方自治体による「マンション管理計画認定制度」の認定を受けたマンションは、主に以下のインセンティブを受けられます。

・修繕積立金を運用するための債券「マンションすまい・る債」の受け取り金利上乘せ

・マンション共用部分のリフォーム融資における支払い金利の引き下げ

・住宅ローンの支払い金利の引き下げ

⑨「とくにマンション長寿命化促進税制は、①のマンションすまい・る債と相性がよいでしょう。修繕積立金は『貯める』と『工事で支払う』のワンセット。貯める際に受け取り金利の上乗せを受けて、大規模修繕工事の支払いの後、固定資産税の減税を受けるという『合わせ技』で充分に活用していきたいところです」

(陽だまりマンション税務事務所代表・深谷高史さん 税理士、マンション管理士)

3. ■ ふるさと納税で「空き家管理サービス」が受けられる。マネーFIX 2023 年 5 月 2 日

<https://moneyfix.jp/media/article-20230502-1/>

概要

①空き家を放置することで起こるリスクとともに、ふるさと納税で利用できる空き家管理サービスについて紹介します。空き家を放置することで発生するトラブル事例は以下の通りです。

家屋の倒壊

火災の発生

害虫の発生

雑草の繁殖

ごみの不法投棄

近隣の不動産価値の低下

こうしたトラブルの多くは、近隣住人の生活にも影響を与えてしまう可能性があります。そのため、空き家の所有者は、定期的な清掃や修繕など、適切な管理が欠かせません。

②栃木県矢板市 回数：1 回 寄付金額：5,000 円

目視による建物外観の確認 目視による草木の確認 郵便受けの確認

③福岡県太宰府市 回数：年4回 寄付金額：5万円

目視による建物外観（外壁・塗装・雨どいなど）の確認 目視による草木の確認 郵便物の管理 建物周辺の簡易清掃 室内の通気、換気

④大阪府大東市 回数：3回/月1回 寄付金額：10万円

全室換気 通水 防犯確認 簡易清掃 雨漏り、カビ確認 郵便受けの確認 庭木の確認 建物外部の目視点検

2. ■ヤクザマンション」に「飛び降り自〇の名所」歌舞伎町のアングラスポットに潜入

<https://www.youtube.com/watch?v=C-9x0QBGyA4>

1. ■8畳ワンルームにホームレス6人詰め込む」、村田らむが暴露する貧困層搾取の実態

<https://www.youtube.com/watch?v=OFig6b2XduI>

その他②

3. ■40%のタイル剥離、建設的な対話で解決 廣田信子 2023年5月15日

概要

①08年に竣工の72戸のマンション。

16年に上階のタイルが68枚1階の子供用自転車置き場に剥落しました。もし、この時子供がいたらと思うと冷汗ものです。理事長は素早く対応し、建築士に剥離箇所の調査を依頼。下地コンクリートの目荒らしがない瑕疵と判定。

②すぐに臨時総会を開催し、遺憾の意を決意し、元施工会社社長宛の内容証明で遺憾を示しました。元施工会社との協議では、「当時の規定では目荒らしの必要はなかった」と主張。一部箇所（数%）の無償修理の提案のみでした。住民の怒りは大きく、話し合いの場は荒れて罵声が飛び交う状態でした。

③そこで、外壁タイル対策委員会を発足させ、委員長は期の理事から選出されました。委員長の最初の言葉は、「これからは、事実に基づく建設的な対話をしていきましょう」でした。この委員長の方針がその後大きく影響したのです。

④住宅紛争処理支援センター（現：公益法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター）に相談したところ、その日、正面に座っていたのが、光山建築士でした。光山建築士の言葉は、20年はタイル剥離など許されない、断固として戦うべき。

時間がかかる問題なので、しっかりと住民間の意識の疎通を図り、一丸となるしかない。今後、相談に乗って頂けるかという問いに、相談に乗ります。しかし、自分たちのマンションは自分たちで守らなければならない。というものでした。

光山建築士は、協議の場にも参加。不正義と断固として戦う姿勢を管理組合は学びました。

⑤欠陥住宅関東ネットで、谷合弁護士と出会い、関わっているから分かる現実、判例、事例を教わり、欠陥住宅を専門とする建築士と弁護士の力を得ました。

その後、事実に基づく建設的な対話でどうやって自分たちのマンションを守ったのか…です。それはまたの機会に話したいと思います。

2. ■管理計画認定制度手続きは5パターンあることを知っていますか？ 廣田信子 2023年5月19日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12803397907.html>

概要

① 管理計画認定制度手続きは5パターン

②マンション管理センターの手続き支援サービスを利用する

・パターン1 マンション管理士（管理会社に所属するマンション管理士含む）に事前確認を依頼する

・パターン2 マンション適正評価制度との併用で管理会社に事前確認を依頼する

・パターン3 マンション適正化診断サービスとの併用でマンション管理士会連合会に依頼する

・パターン4 管理組合がマンション管理センターに事前確認を依頼する

②マンション管理センターの手続き支援サービスを利用しない

パターン5 管理組合が地方公共団体に直接認定申請をする

③なんだか、わかりにくいですね。

しかも、地方公共団体によって、申請手続きパターンが異なります。

3月まで無料だった料金も4月から有料化します。

6月のフォーラムでは、各パターンで申請をした管理組合の事例をお話し頂く予定です。

1. ■千代田区マンション管理計画認定制度の仕組みに驚き 廣田信子 2023年4月

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12797718419.html>

概要

①千代田区の管理計画認定制度が令和5年4月1日から開始しました。

国の適正化指針と同じ内容で、認定に独自の基準を設けていません。

②という、国が考えた仕組みの基本どおりに、マンション管理センターの事前確認を受けて 事前確認適合証を提出してもらい すぐに千代田区として認定を行う…という形が一番楽だと考えますが、千代田区の仕組みはまったく違います。

認定制度に関わる相談から認定申請まで「公益財団法人まちみらい千代田」の窓口でワンストップでおこなえます。丁寧な対応が期待できます。したがって、マンション管理センターで実施している事前確認適合証は不要です。

新規・更新の認定手数料は18,000円です。

③長期修繕計画の数で変わり、2つ目以降の長期修繕計画について1計画あたり9000円が加算されます。

④マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」やマンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」を受けていても、千代田区はそれとは関係なく再認定を行います。

○千代田区マンション管理計画認定制度 ↓

<https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/machizukuri/sumai/manshon-sakutei.html>

⑤板橋区の制度がこれと似ています。

板橋区が直接、認定の相談にのって、手続きを進めるものです。

しかも、認定手続きに費用はかかりません。マンション管理センターの事前確認申請料もかかりません。

○板橋区マンション管理計画認定制度 ↓

<https://www.city.itabashi.tokyo.jp/tetsuduki/sumai/apartment/1038593/1038589.html>

団地再生等

1. ■ 築 50 年団地、断熱改修で売値 3 倍に？ 高額費用長い目でみれば朝日 2023 年 1 月 6 日 <https://digital.asahi.com/articles/ASQDX6V3RQDMUTFL022.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

① 千葉市郊外にある花見川団地は、1960 年代に入居が始まった UR 都市機構の巨大団地だ。そのうち、分譲されたエリアでは、40 棟に 1530 世帯、約 2600 人が暮らす。

世帯主の半数超は 70 代以上という。

② 2021 年 4 月以降、建物のコンクリート全体を分厚い 6 センチの断熱材で包み込む外断熱工事が進んでいる。小山さんの棟は 21 年 9 月に工事が終わった。冬場になるとホットカーペットとガスストーブが欠かせなかったというが、工事後は冬の電気代が月 5 千円ほど安く、ガス代もそれほどかからなくなった。寒さが本格的になってきた昨年 12 月以降も、ガスストーブは朝夕 1 時間ずつつける程度で済んでいる。壁の結露もなくなり、「すごく助かっています」と言う。

③ 団地内のある一室で測ったところ、その棟の断熱化工事が終わった 22 年 8 月と工事前の 21 年 8 月を比べると、使用電力を 4・4%減らすことができた。リビングと玄関付近の室内温度差が少なくなり、空調の負担が減ったためだという。

④ さらに、資産価値も上がった。工事前は 3DK で高くても 300 万円ほどだったが、880 万円で売りに出す人もいる。

⑤ 数年前にサッシを交換したため、積立金も少なくなっていた。

壁面の補修などの大規模修繕に加えて、外断熱工事を実施するには 40 棟で約 9 億 6 千万円が必要だった。積立金を値上げするには、原則、管理組合の総会で過半数の賛成が必要となる。また、断熱工事そのものの実施を決めるにも、共用部を変更する程度によって過半数または 4 分の 3 以上の賛成が求められ、今回の工事では過半数の賛成が必要だった。

⑥ 大規模修繕の資金には、修繕積立金と、管理組合が借りたリフォーム向けのローンをあて、断熱化工事には、耐震性など一定の条件を満たしていたことで国土交通省の補助金を使うことができるとわかり、値上げせずに実施できるめどがたったという。

⑦ 断熱化を模索する管理組合の多くは、大規模修繕とあわせた工事をめざす。しかし、「借金してまで断熱化をしたくない」「断熱化のための修繕積立金の値上げには同意できない」といった意見が住民から出て、断熱化を見送り、予定していた大規模修繕工事のみとなるケースも少なくないという。

⑧ 多摩ニュータウン。ほぼ中心に位置する「エステート貝取―2」（多摩市）では 21 年 5 月から、3 回目の大規模修繕工事が始まった。給排水管の取り換えに加え、外断熱工事とサッシや玄関扉の交換も含め、まもなくすべての工事が完了する予定だ。

築 40 年ほど。14 棟 293 戸に、約 700 人が暮らす。70 代が圧倒的に多い。

⑨管理組合で勉強会を重ね、相談した金子さんにも話を聞く中で、あわせて外断熱工事とサッシ取り換えなどを実施すれば、80 年といわれた?体 (くたい) 寿命が 140 年に延び、長く住み続けられることを知った。ただし、必要な工費は全体で約 15 億円。国や多摩市の補助金を活用し、管理組合で一部ローンを借りても、修繕積立金を従来の月 1 万円から、同 1 万 4 千円程度に値上げしなければまかなえない計算だった。

⑩「みんな年金生活で苦しいと聞きますが、断熱化すれば光熱費も医療費も下がる。工事のためにいまお金がかかっても、長い目で見ればおつりがくるくらいですよ」

21 年 2 月に始めた住民説明会で、役員らが繰り返し訴えた。説明会は、時間や曜日をずらして延べ 9 回に。資金面への不安を解消するため、住民からの質問があれば「絶対に打ち切らない」と決めた。積立金が月 1 万 4 千円に上がっても、近隣と比べてそれほど高くはないことも丁寧に説明した。反対する住民とは、説明会とは別に、理事会のメンバーらが個別に話し合いを重ねたという。最終的には、大規模修繕や断熱化に関する議案の全てが、9 割以上の賛成によって可決された。工事が終わった棟の住民からは「住み心地がよくなった」「頑張ってくれてありがとう」と声をかけられるという。

マンションの購入等

6. ■「アラフォーで35年ローン」は破綻の可能性大 榊 2023年5月29日

https://www.zakzak.co.jp/article/20230529-UGZQRYBSHJOFLBIVRQW5K72FP4/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

① 30代も半ばを過ぎたような方が35年返済の住宅ローンを組むのはリスクが高すぎる。多くの人は「返せなくなれば売ればいい」と考えている。それは、売却額がローンの返済を上回っている場合には有効な解決法だが、下回ることであり得る。

②この10年、東京をはじめ主要都市のマンション価格は上昇を続けた。だから売却してもローン残債を下回るようなケースはほぼなかった。しかし、この先は分からない。東京の山手線内のような超都心は別にして、人々が「住むため」にマンションを買う実需エリアの価格水準は、すでに需給関係の限界を超えるところまで上昇してしまった。

③それが証拠に、郊外での新築マンションの販売は極めて低調。建物が完成した物件では、軒並み値引き販売が行われている。また、中古物件の動きも極めて緩慢。

④つまり、実需型の物件の価格は「上がるどころまで上がりきった」状態なのだ。

今後は、何かのタイミングをターニングポイントとして下がる可能性が大きいと思われる。そのタイミングは、金利上昇かもしれないし、世界的な金融不安、あるいは株価下落なども考えられる。

⑤首都圏で言えば、実力不相応に価格が上がり切っている湾岸（東京）や武蔵小杉（川崎）のタワマンなどは、かなりリスクな状態だ。そういう物件を30代の半ばを過ぎてから35年ローンで購入した場合、60歳を過ぎた頃に悲惨な状況に陥る可能性が高い。今から約15年後、ローンはまだ7割以上残っている状態で、売却価格が新築時の半分程度まで下落している恐れもある。

⑥そういった新興エリアでタワマンを購入する実需層は夫婦の年収を合わせたペアローンを使っている場合が多い。35年もの間、離婚もせず、双方の収入がともに途絶えたり、激減することもなく続くことは通常はあり得ない。

例えば、38歳でローンを組むと、22年後には60歳になる。サラリーマンならそこで収入が大幅にダウンするはずだ。その後のローン返済はどうなるのか。

⑦「退職金で返せる」ともくろむ人も多い。

しかし、22年後の勤務先の経営状態なんて分からない。世界的な大企業であるアマゾンやグーグルは大量の人員整理を行っている。22年先も経営が安泰で、想定通りの退職金が期待できるのは公務員くらいかもしれない。

⑧2013年に前日銀総裁が異次元金融緩和を始めて以来、都心や湾岸などのマンション市場は、まさに「異次元」な値上がり突入した。しかし、終わりは必ずくる。市場が値下がりの季節を迎えると、無

理目のローンを組んだ人々には悲惨な現実が訪れる。そもそも「35年返済」という住宅ローンのスキームが「異次元」である

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

https://digital.asahi.com/articles/ASR1L4W2WR15UTIL00F.html?iref=pc_rellink_02

概要

①大手のコンサルティング会社に勤務する男性（30）は昨年10月、投資用として東京都練馬区にワンルームマンション1室を3千万円のローンで購入した。年収は「1100万円に届くほど」。毎月のローン返済には家賃収入のほか、自身で月々7千円ほどを負担する。

②毎月6万ほどの住民税を支払っていた。高すぎると感じていたところ、同僚からワンルームマンションの投資を紹介された。節税できることが魅力的に映った。

③一般的に、投資で得られる所得は確定申告に際して、会社からの給与所得と合算できる。そのうえで、減価償却費や購入のため借り入れたローンの利払い費、管理会社への委託費などを経費として計上した額が、家賃収入を上回れば、その分は「赤字」として合算後の所得から控除でき、納税額を減らせる。節税したうえで、数年後には売って売却益が出たらいい」と不動産価格の上昇を期待する。

④首都圏のワンルームマンションは1990年代後半から2000年代半ばにかけ、供給量が急増。07年には9千戸を突破した。リーマン・ショック後の2010年には4千戸台に激減した。その後、再び持ち直し、19年以降は6千戸前後で推移している。

供給量が安定しているのは、港区、千代田区といった都心部の土地取得はより難しくなっている一方、板橋区など都心北部区、江東区や墨田区など東部、横浜市などに供給エリアが広がっているからだという。

⑤テレビ局で働く男性（30）は都内に3室のワンルームを持つ。

昨年1室買うと、抵抗感がなくなり、3500万と3千万円の物件を買い増した。購入の理由は将来への不安。自分が退職する35年後に年金がもらえるのか信じられない。

⑥固定資産税などの税金はかかる。税金や管理費が含まれた「実質利回り」は、当然ながら「表面利回り」ほど良くない。自身も不勉強だったが、業者から事前に知らされていなかった。「ちゃんと勉強してから物件を見極めるべきだった」

⑦転職活動中の男性（31）もワンルームマンション投資を悔やむ。前職の会社員時代に3室を購入していた。ローンは計5800万円。毎月の手出しは3室で計3万円ながら、固定資産税と合わせると、転職中の身には負担感は重い。業者のシミュレーションでは、今売却すれば数百万円の損が出るという。職が決まるまでは、預金を切り崩して毎月の支払いに充てるしかない」

⑧不動産コンサルタント長嶋修さんに話を聞いた。

ワンルームマンション投資はたくさんもうかるわけでも、大損もしないミドルリターン、ミドルリスクの投資と

言えます。ここ 10 年間は、買った価格より高く売れた状況でしたが、日本銀行の金利政策が読めない中で同じように不動産価格が上がるかどうかはわかりません。

これからワンルームマンション投資をやる上で気をつけてほしいのは三つ。

⑨ひとつめは、広告に載る「表面利回り（年間家賃収入÷不動産購入価格）」ではなく、管理費や修繕積み立て費などを含んだ「実質利回り」を見てほしい。表面利回り 5%であれば、実質利回りは少なくなつて 4%を切るはずです。

⑩ふたつめは、楽観しすぎないこと。

家賃は 10 年後には下がるというように思っておいたほうがいい。家賃収入が下がることを念頭に投資すべきかどうか考えないと危ないと思います。

⑪三つ目としては、これが 1 番大事なのですが、節税目的だけで投資するのはやめるべきだ、ということです。20 年、30 年後の売却益でまかなえると勧誘してくる営業マンもいるかもしれませんが、そんな先の不動産価格は誰にもわかりません。

⑫毎月持ち出しのある物件ではなく、少なくとも頭金をある程度払っても、毎月の収支が黒字になるような物件を購入することをお勧めします。ワンルームマンション投資は想定とは異なる可能性もあり、「夢物語」に終わる可能性があるというリスクをきちんと考えてすべきだと思います。

4. ■世帯年収 490 万円で 2600 万円マンション「修繕積立金が 5 年で 1.5 倍に…2023 年 5 月 1 日

<https://news.allabout.co.jp/articles/o/60143/>

概要

①All About 編集部は 2022 年 12 月 1 日～2023 年 3 月 28 日、2017 年以降にマイホームを購入した人を対象にアンケート調査を実施。世帯年収や頭金、住宅ローンの有無、購入時に気が付かず後悔していること、将来の不安などを聞きました。

②2017 年に兵庫県の新築マンションを購入した 43 歳男性のエピソードを紹介します。

43 歳男性、正社員（経理） 既婚（子あり） パートナー：パート・アルバイト（梱包スタッフ） 世帯年収：490 万円（自分 480 万円、パートナー 10 万円）

全期間固定金利型 35 年ローン、2600 万円（月々 7 万円、管理費 3 万 5000 円、修繕積立金 1 万 4000 円） 頭金：300 万円以上～400 万円未満

③世帯年収約 500 万円、40 代夫婦の後悔

「最初の修繕積立金の額から 5 年経過後には 1.5 倍の金額に跳ね上がりました。当初の予定ではそのような話もなく知識もありませんでしたが、結局は購入促進のための住宅販売会社の思惑にだまされた形となりました」

「また、マンションでは自己責任というより連帯責任の考え方が強く自分に全く関係のない部分についても金銭の負担を強いられる不条理な事象が多くあります」

④「マンションの老朽化に伴って、いざ売却を考えたときに買い手が見つかるかどうか不安。家族計画の中で予定していた人数よりも子どもが多くなり、将来成長したときのプライバシーを守る部屋の確保がままならないのも不安です」

3. ■ 修繕積立金高いマンションの共通点。中古購入前確認ポイント 2023年5月2日

<https://moneyfix.jp/media/article-20230502-2/>

概要

①国土交通省の「令和3年度住宅市場動向調査」によると、中古マンションの平均購入額は2990万円でした。新築マンション（平均4929万円）比、およそ2000万円安くなっています。

②LIFULLが、過去5年以内に中古マンションもしくは中古一戸建てを購入した632人を対象に「中古住宅に関する意識調査」を実施しました。

中古マンションの購入前に確認しておいた方がよいことについて、最も多かった回答は「管理費や修繕積立金がいくらか」（53.0%）でした。

③国土交通省の「平成30年度マンション総合調査」、マンションの管理費の平均は1万862円、修繕積立金の平均は1万1243円でした。仮に20年住み続けた場合、約500万円の管理費や修繕積立金がかかることとなります。多くのマンションは、段階的に修繕積立金が増える「段階増額積立方式」を採用しているため、築年数が長い中古マンションほど費用が高い傾向があります。

④修繕積立金が高くなる可能性があるマンションは以下の通りです。

機械式駐車場がある タワーマンション 戸数が少ない 機械式駐車場がある

⑤修繕積立金は、マンションの長期修繕計画書に値上げの見通しが示されていることもあるため、目を通してみるとよいでしょう。（マネーFIX 編集部）

2. ■ 地方で新築マンション続々建設も安易な購入・投資厳禁理由沖有人 2023年5月11日

<https://diamond.jp/articles/-/322693>

概要

①2022年における全国の新築分譲マンションの発売戸数は、前年比5.9%減の7万2967戸（不動産経済研究所調べ、以下同）。前年からの増減率を首都圏は12.1%減、近畿圏は5.8%減、東海・中京圏は15.1%減。一方、北海道は31.1%増、東北地区は83.7%増、首都圏以外の関東地区は10.6%増、四国地区は14.6%増。

②このようにマンションが売れる地域の「郊外化」が進んでいる背景には、昨今の価格高騰がある。全国的にマンション価格が下がり始めると、地方や郊外の物件はニーズが激減するので注意が必要だ。自宅あるいは投資物件として地方のマンションを購入し、数年後に売却しようとしても、買い手が付かないリス

クや含み損を抱えるリスクは否定できない。

③筆者は今回、マンション価格の年間下落率を首都圏（1都3県）・近畿圏（2府4県を除く全国）で算出してみた結果、47都道府県中20の県で「資産性不足」となった。

ワースト1位は山梨県で-3.83%、2位三重県-3.396%、3位茨城県-3.401%。

つまり、ローンの返済をしても、それ以上に資産が目減りしているのです。売却してもローンを完済できない。常に含み損を抱えていることになるので購入を推奨できないエリアになる。

市区単位で年5%以上下がる代表例は、新潟県湯沢町や静岡県伊豆市だった。前者はスキー場と温泉、後者は温泉と自然環境が有名だ。

④「資産性が低いマンションを買っても、売らなければ損しないじゃないか」と考える読者が多いかもしれないが実はこうしたケースで困るのは離婚したときだ。

離婚した夫婦は、同じ屋根の下に暮らすことはできなくなる。その際の自宅の行方は売却しかない。しかし、売却金額が3000万円で、ローンの残債が4000万円なら、銀行は原則売らせてくれない。それでも売らせてほしいというなら、1000万円を無担保ローンで借り直した上で返済義務が生じる。金利も高いし、返済期間が短く、毎月の返済も厳しい。

1. ■マンション1億 モノを捨てられない人1畳あたり243万円超をドブ 2023年5月6日

<https://president.jp/articles/-/69168>

概要

①FPの黒田尚子さんは「服や家具、食品、雑貨など不要品をため込み、それが1畳分以上占有している世帯は少なくありません。直近の1畳あたりの新築分譲マンション価格で計算すると、首都圏在住なら168万円、23区在住なら243万円をムダにしていることとなります」という――。

②今や、新築マンション価格は、ほぼバブル期と同水準になったことになる。しかし、「年収倍率」については、1200万円以上世帯が4.4倍なのに対し、600万円世帯では8倍にものぼる。2022年度の首都圏分譲マンション1m²当たりの平均単価は103万9000円だった。1畳に約168万円ものコストがかかっている計算になる。23区なら、1m²2150万円なので1畳分で243万円となる。

③モノが捨てられないという人は、不用品の山で、どれくらいのコストを無駄にしているのか振り返ってみては、いかがだろうか。そして、これから購入する方は、わが家が快適に生活できる居住スペースとそれにかかるコストのバランスをよく考えていただきたい。

販売動向

2. ■ 8千万円が 1.6 億円…転売相次ぐ選手村マンション、適正化へ制限導入 2023 年 5 月 26 日

https://www.sankei.com/article/20230526-CJKAFXSCJAINBB6MCLU23LOYI/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①選手村だった大型マンション群「晴海フラッグ」が転売対策のため、6月に販売される2棟については申し込み制限を行うことになった。高騰が進む都心のマンションの中では割安とされ、人気を集める晴海フラッグ。これまでに転売された中には当初の販売価格の倍額がつけられたケースもあり、沈静化を図る。

6月下旬に販売を予定する地上50階建ての2棟のタワーマンション「SKY DUO」。申し込みを1名義につき2戸までとする新たな制限を設けた。

②晴海フラッグは、これまでに17棟を販売。

昨年度まで販売していた棟には申し込みが殺到し、最高で266倍の応募倍率となった。転売目的の投資家が大量に申し込んだとみられる。サイトを確認してみると、高いものでは販売時8000万円台だった部屋が1億6000万円台で転売されていた。

③このため都は、一般世帯が当選しにくい状況が続くのは好ましくないとして、販売業者に対策を要請。申し込み制限が決まった。田中課長は「マンションに本当に住みたいと思う方々が均等に当選の機会を得ることができ、転売対策にも実効性のある対策だと捉えている」とする。

④中山登志朗氏は晴海フラッグは、建築当時はまだ資材が安かった上に都が払い下げた土地に建てられたため低コストだったとし、「比較する物件によって異なるものの、面積単価が2～3割程度は安い。この割安感から大きな注目を集めた」

中山氏は今後も転売防止のため、マンション市場の相場に合わせて価格をスライドしたり、追加購入を禁止したりする対応が求められるとしている。

1. ■ 平均 2 億超え!? 止まらない「都内マンションの高騰」週刊 SPA ! 編集部 2023 年 5 月

<https://nikkan-spa.jp/1910331>

概要

①都内の食品会社に勤める伊藤ゆみこさん（仮名・36 歳）はマンションの購入を今年 1 月に諦めた。3 年前に 1 歳上の男性と入籍し、世帯年収は 900 万円程度。それでも購入には、手が届かなかった。この晴海フラッグは現在の販売価格は、85㎡台で平均が 8000 万円になる。「3 月の新築マンション価

格]の平均は 23 区で 2 億 1750 万円を記録し、初めて 2 億円を超えた。

②東京カンテイ井出武氏は、「向こう数年はマンション価格の高騰が止まらない」「供給側に高騰の要因がある」「建築コストの高騰が最も影響しています。オリンピックによる需要増などで世界的に資材が高騰したところにロシア・ウクライナ間の戦争が勃発。そこに急激な円安も加わったのが大きかった」「作り手の人手不足が深刻化していることで人件費がかさみ、都内新築の建築コストはここ十数年で 2 倍以上となった」とも話す。そのため、デベロッパーたちも、マンションの売り先を選定しているという。

③「薄利多売が利かないと痛感したデベロッパーたちは、供給数と顧客を富裕層に絞って一本釣りに近い戦略にシフト。だからこそ 2 億円を超えるような億ションの割合がどんどん増え、平均的にマンション価格が高騰しているのです。とはいえ高額なマンションでも、一部の富裕層からは根強い需要があるため、マンション価格の高騰はしばらく止まらないでしょう」国内で所得格差が拡大しているのと比例するように、住宅価格も一極集中の様相になっていく。まさに住宅価格は、日本の所得分布の縮図だと言えます」（井出氏）

④「都心でファミリー向けの中古マンションを買うには 1 億円が必要となる。

これが現実。今は低金利でお金が借りやすいですから、不動産価格の高騰を受け、投機目的の人も多く、借りて買って手放してを繰り返す人も多い。だから、不動産価格がバグっているのでは」

⑤アットホームの調査によれば、70 m²以上の 23 区マンションは、1 年間で賃料約 2 万円以上の値上がりを見せた。物価高で金利の動向も不安視しているためか、賃貸を選ぶ人も増加。都心部は特に、ファミリー向けの物件が人気です。以前は築年数が古くなるごとに家賃を下げる貸主が多かったが、今では下げどころか値上げしてもいいという貸主も増えてきました」（高村さん）

業者の動向

3. ■ 0PacPort とアイホン伝票番号でオートロック解錠次世代宅配システム 2023 年 5 月 29 日

<https://www.netdenjd.com/articles/-/285287>

概要

- ① 宅配関連ソリューションのスタートアップ、P a c P o r t とインターホン国内最大手のアイホンは、両社が共同開発した荷物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「P a b b i t」が新築分譲マンションに採用されたと発表した。配送業者が伝票番号を解錠キーとして入館し、専用ロッカーへの荷物投函が可能になる。
- ② 2025年12月に竣工を予定する新築分譲マンション「辻堂第2計画」（仮称、神奈川県藤沢市、9階建て）に導入される。伝票番号で認証する仕組みによって、偽配達員の不法侵入を防止するセキュリティと再配達業務の負担軽減を両立する。伝票番号をキーにすることで、新たなシステム端末の開発を不要とし導入費用を抑える。
- ③ 荷物投函用の専用ロッカーをマンション入り口ではなく、各階に設置して住民の利便性を確保する。投函された荷物はアプリ上の写真で確認できる。伝票番号で入館可能な指定配送業者は現在、ヤマト運輸、佐川急便、日本郵便の3社で順次、追加を予定する。

2. ■ 災害時に車両からマンションへの給電を可能にする技術の共同開発 2023 年 5 月 25 日

<https://car-me.jp/news/articles/26027>

概要

- ① これまで車両（BEV/PHEV）から戸建住宅への給電システムはV2H(Vehicle to Home)としてすでに実用化に至っています。しかし、車両からマンション/集合住宅への給電は、技術的に様々な課題を解決しなければならず、現在のところ実用化に至っておりません。大規模地震への備え、地球温暖化により頻発する豪雨災害などへの対策として、マンションへの給電技術の確立は急務とされます。
- ② マンション分野の関連企業 2 社（Ring-ndx）福田リニューアルがハイブリッド自動車からマンションへの給電に向けた技術開発（エレベーターへの給電）に関する実証実験を継続的に実施いたします。
- ③ その第 1 弾の実証実験として、柏の葉スマートシティの KOIL16Gate においてエレベーターへの給電実証実験を行いました。

2023 年 5 月 10 日（8:00～10:00）

今回の実証実験では、ハイブリッド車からガソリンを給油し続けることで、エレベーターへの安定的な給電が可能かどうかを確認するとともに、複数人が乗車した状態でエレベーターを実際に動かすことに成功しま

した。

3. ■ Amazon がマンションの鍵になった！ オートロックを解除し荷物の置き配 2023 年 5 月

<https://dxmagazine.jp/news/C5sDx>

概要

- ① プレサンスコーポレーションは 5 月 2 日、自社で管理するマンションにアマゾンのサービス「Amazon Key for Business」を順次導入することを発表しました。
- ② アマゾンが提供するサービス「Amazon Key for Business」は、オートロックを備えるマンション向けのサービス。最大の特徴は、専用の配送アプリを使ってオートロックを解除できる点です。配達する商品と配送アプリを持ったアマゾンの委託先のドライバーだけがマンションに入館できるようになります。
- ③ 配達が完了したら、ロック解除期限が自動的に切れます。つまり再入館はできません。マンションの入居者はサービス利用料などを払うことなく利用できます。
- ④ プレサンスコーポレーションは第一弾として、同社が直接保有する投資用ワンルームマンションへの導入を開始します。

海外

7. ■韓国で今更ながら「マンション手抜き工事」横行…AFP 2023年5月16日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3464017>

概要

①韓国で新築マンションの欠陥事例が続出している。被害は以前から続いているが、特に今月は13日までの間に新築マンションだけで手抜き工事疑惑が5件も浮上している。入居が始まったマンションで長さ20メートル・高さ1メートルの擁壁が崩れたり、建設現場の地下駐車場スラブ（970平方メートル）が崩壊したりと人命に危険が及びかねないケースも起きている。

②京畿道楊州市の新築マンション。

ここへの引っ越しを予定していた住民は慌てた。エアコンやリビング・キッチンの電灯などが脱落し、床に転がっていたからだ。

隣の世帯でも流し台のドアや呼び鈴がないと騒ぎになっていた。

大邱市寿城区の新築マンションでも怒りの声が上がっている。入居前の事前点検の際、竣工まで1カ月というのに周辺に建設装備と資材が残され、壁紙など仕上げ工事が終わっていない部屋もあった。適切な措置を取るよう業者に要求したが、区役所は竣工承認を出してしまい、住人らはやむなく、瑕疵があるまま入居を始めた。

③国土交通省の瑕疵審査・紛争調停委員会が受け付けた調停の件数は2015年以後、終始3000～4000件台を記録している。被害事例は多様化しており、一般人が見ても明らかな不十分な仕上げも指摘されている。

④こうした事態が相次ぐ理由について、「不動産や建設産業が急成長し、技術的な部分や安全管理を疎かにした側面がある。建設監理の実効性を確保するための制度改善などが必要だ」と話した。「マンションは施工会社が30%程度で造り、残りを零細下請け業者に出す場合が多い。そのうえ、竣工前の監理が行き届かないのが現実だ。

竣工前の瑕疵は竣工後の瑕疵より重要だ。消費者もしっかり事前点検をすべきだ」とアドバイスした。

6. ■マンション駐車場崩壊、柱30本に鉄筋なかった /仁川 朝鮮日報 2023年5月10日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2023051080006>

概要

①仁川市の黔丹新都市のマンション建設現場で最近発生した駐車場崩壊事故で、施工を担当したGS建設が柱30本余りに本来必要な鉄筋を使用していなかったことが原因であることが9日までに判明

した。問題の事故は4月29日、マンション建設現場で地下駐車場1-2階の天井と床が崩壊したものだ。深夜に発生したため、人命被害はなかったが、970平方メートルの構造物が壊れた。

②GS建設によると、同社が超音波撮影で確認した結果、地下駐車場の柱約700本のうち、30本余りで設計図上に設置されていなければならない『せん断補強筋』が抜けていることが分かった。同社は「責任を認め深く謝罪し、事故調査委員会による調査に協力する」と表明した。せん断補強筋は柱付近にある鉄筋を互いにつなぐ鉄筋部品で、荷重が特定部分に集中するのを防止する役割を果たす。

③GS建設は鉄筋が抜け落ちた理由を調べると同時に、再発防止のため、今後10週間で韓国建築構造技術士会と共同で現在進行中の全てのマンション工事現場83カ所に対する精密安全点検を行うことを決めた。

国土交通省は9日、今回の事故の原因究明と再発防止策立案のため、建築、構造、法律などの分野の専門家12人で構成される事故調査委員会を発足させた。

5. ■ ショッピングカートを持ち帰るマンション住民に頭悩ませる小売店上 2023年5月21日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2023/05/19/2023051980141.html

概要

①ショッピングカートが店舗の外にまで持ち出し、まるで個人用のカートのように使う瑞草区の住民のため、近隣のスーパーマーケットや百貨店が頭を抱えている。毎年100個以上のショッピングカートが紛失し、壊されることで、金銭的損害もあなどれないが、搬出を禁止すると今度はクレームが入り、売り上げが低下するようで、どうすることもできないのだという。ショッピングカートを使用している住民はむしろ「便利なシステム」としながら、何が問題かといった立場を見せており、当分論議は続く見通しだ。

②瑞草区の蚕院東亜、新盤浦ザイ、盤浦ルエル2次、新盤浦4次マンションに近隣のスーパーマーケットや百貨店のショッピングカートが数百個持ち出されていることが分かった。これらマンションの住民たちが購入した品物をショッピングカートに入れたまま店外に持ち出し、自宅まで引っ張っていくというのだ。

③これら住民は、品物を家の中に移した後、引いてきたショッピングカートを返却せず、マンション団地内に止めてしまう。中には、マンションの入り口付近にショッピングカートを置くことで、家庭ごみなどを捨てる際の運搬器具として使用するケースもあるという。

④スーパーマーケットや百貨店の従業員が大型トラックを使用して毎日200台以上が回収されているという。ショッピングカートが店外で使われているため、毎年100-200個が紛失するという。「マンション団地以外にも大通り沿いに捨てられるケースも多く、漢江やテニスコートなど、ありとあらゆる所で見つかる」とし「道でショッピングカートを見つけた住民が店舗に電話し、われわれがそれを取りに行く」と説明した。(朝鮮日報日本語版)

4. ■ ショッピングカート持帰る江南マンション住民に頭悩ませる小売店下 2023 年 5 月 19 日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2023/05/19/2023051980142.html

概要

①「あるマンション団地に回収しに行ったところ、マンションの歩道ブロックが割れるとの理由で（ショッピングカート）を持っていくなと言われた」「回収するトラックのエンジン音がうるさいと言われ、トラックも電気自動車に変えた」

②「使用したカートは必ず指定の場所に返却すること」「ショッピングカートは自社の資産であり、外部搬出を禁止する」「ショッピングカートを店舗外で使用すると、車輪の毀損や安全事故発生の原因となりかねない」ニューコア・アウトレット江南店の店内には、こうした案内文があちこちに貼られてあるものの、一部の住民は気にせずショッピングカートを押して帰宅している。

③一部の住民は、何が問題なのかと聞き直っている。

むしろ、他のマンション団地もこうしたシステムを一日も早く構築すべきだと声を上げる。近隣のスーパーマーケットや百貨店は、これといった対策を講じることができずにいる。ショッピングカートの持ち出しを禁止すれば、かえってクレームが入り、売り上げに響くのではないかと懸念しているためだ。ある店舗の関係者は「ただ毎日回収しに行く以外に方法がない」とし「GPS トラッカー（位置情報追跡装置）を取り付けるなどの方法を考えている。できる限り多く回収するつもり」と話した。（朝鮮日報日本語版）

3. ■ [KW レポート] 配達ロボットが家に上がる日 2023 年 5 月 14 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3463807>

概要

①韓国人の 70%が住んでいるマンションの各戸に配送するためには、屋内外の環境をすべて考慮に入れた自動運転が重要になる。屋外走行サービスが本格化すれば、ロボットが売り場から食べ物を積んで注文者のいるところまで最適な経路で到達することができる。

②韓国最大のフードデリバリーアプリ「配達民族」の自動運転配達ロボット「DILLYDRIVE」は 2021 年 12 月、世界で初めて、食堂からアパートの各世帯の玄関まで、ロボットで食べ物を配達するサービスを開始した。4～6 台の「DILLY DRIVE」が現在 1240 世帯を対象としてテスト運営中だ。

③特に、入居者の安全のために配達バイクが進入できないようになっているアパートでは、配達ロボットを活用できる。こうした大規模高級マンションの場合、配達員もバイクを降りて歩いて入ることになり、配達料が特別に必要となる。入居者の立場からみても、配達ロボットを導入した方が、費用や安全面で魅力的だ。

④韓国の通信大手 KT は今年、世界最大規模の移動通信産業展示会「MWC」で、コールドチェーンシステム機能を適用した新たな自動運転配送ロボットを公開した。

キャンプ場で配送ロボットサービスを提供している。

2. ■ マンションの玄関前に山と積まれた宅配の箱 朝鮮日報 2023年5月10日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2023051080185>

概要

①京畿道水原市のあるマンション団地で、宅配車両の地上出入を禁じられた運転手らが部屋前配送を拒否し、入居者代表会議と対立を起こしている。

②入居者らは、安全事故の懸念などを理由に「地下駐車場を利用してほしい」との立場だが、宅配運転手らは、配送車両は高さがあるので地下駐車場への出入りは不可能だとし、地上出入を認めてほしいと要求している。

1. ■ 中国のマンション在庫が400万戸？ 歩み始めた衰退の軌道 榊 2023年5月1日

https://www.zakzak.co.jp/article/20230501-WYOS2DKD3BIAZBEM6Z4GJYIG4U/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①4月4日に出たウォールストリート・ジャーナル（日本語版）記事のタイトルは「中国の『三線都市』マンション在庫処分に苦慮」「売れ残った新築マンションの面積は35億平方フィートに上った。これは約400万世帯分に相当するとの推計もある」。昨年日本で供給された新築マンションの総数は約7万戸。

中国の人口は日本の10倍を超える。そこから考えても400万戸という在庫は途方もない。一体どうなっているのか。

②推測するに、その400万戸の背景には膨大な不良債権が存在するはずだ。マンションを供給した不動産デベロッパーや土地を供給した地方政府、さらにはその関連組織の「融資平台」などに絡まる不良債権の総額は、目がくらむ水準に達しているのではないか。中国も今、莫大な不動産部門の不良債権に苦しみながら、人口も減りだした。あの国はハッキリと衰退の軌道を歩み始めているのかもしれない。

③中国も今、日本の10倍の規模で同じような道を歩み始めている。ただ、日本と異なる点はいくつかある。まず、中国は日本のように1人当たりのGDPが先進国水準に達していなかった。まだ貧しい部分も多い。膨らませたバブルの規模も大きすぎる。その処理には日本の何倍もの痛みが伴うはずだ。

④中国経済は、不動産バブルの崩壊で大きく崩れている。しかし、あの国は世界第2位の経済大国。日本とのつながりも無視できないレベルに達している。今後、日本経済も大きな荒波をかぶる可能性がある。

以上