

【岩見守和】

マンション関係記事

2023年6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

7. ■ マンション管理組合の積立金約 1200 万円着服管理会社元部長逮捕 2023 年 6 月 29 日
6. ■ 同じマンション女性部屋侵入下着盗んだか 小牧市職員 31 歳男逮捕 2023 年 6 月 20 日
5. ■ 午前 2 時にマンション住人が刺され重傷、別の住人逮捕 産経 2023 年 6 月 20 日
4. ■ マンション敷地内女子大生死亡「待ち伏せして刺した」男が自首 2023 年 6 月 29 日
3. ■ マンション一室に高齢女性の“切断遺体”…娘 40 代女を逮捕の方針 2023 年 6 月 26 日
2. ■ 摘発逃れ狙い全国移動、車内から詐欺電話か…かけ子容疑 5 人逮捕 2023 年 6 月 23 日
1. ■ 室蘭マンションのホームタンクに火をつけた 30 歳無職男逮捕 TBS 2023 年 6 月 21 日

火災

9. ■ 新潟市マンションの一室で火災 4 人がのどの痛みなど病院搬送 2023 年 5 月 23 日
8. ■ 7 階建てマンション火災 複数住人が体調不良 fnn 2023 年 6 月 23 日
7. ■ 5 日未明に発生の 2 人死傷のマンション火災 函館市 2023 年 6 月 5 日
6. ■ 1 人暮らしの 57 歳男性死亡…名古屋市マンションの 3 階から出火 2023 年 6 月 5 日
5. ■ 久留米でマンション火災 焼け跡から 1 人の遺体 2023 年 6 月 2 日
4. ■ 浦安のマンションでまた不審火 駐輪場でバイク、自転車焼ける 2023 年 5 月 22 日
3. ■ 駐輪場でまた不審火 浦安のマンション バイク燃えた？跡 2023 年 5 月 19 日
2. ■ 火災保険 1 割超値上げへ 過去最大で家計に打撃 2023 年 6 月 28 日
1. ■ 損保大手が築古物件の審査を厳格化 楽待編集部 2023 年 6 月 1 日

災害

2. ■ 湾岸タワマン“購入者が考える「災害時のリスク」 私見を語る 2023 年 6 月 6 日
1. ■ 湾岸のタワマン「はリスクが大きすぎる…橋が落ちれば、孤立化 2023 年 6 月

行政の動き

6. ■ 「マンション節税」防止へ 国税庁が相続税の計算ルール見直し TBS2023 年 6 月 27 日
5. ■ マンションの建て替え…不明所有者は決議から除外へ改正法案、2023 年 06 月 26 日
4. ■ 実勢価格の 6 割で評価 マンション、相続税に影響も—国税庁 時事 2023 年 6 月 30 日
3. ■ 「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
2. ■ ベランダの転落防止などに補助。東京都「子供を守る」住宅確保促進事業 2023 年 5 月
1. ■ 横浜市緑区 防災力向上マンション 風水害対応高める区内初認定 2023 年 6 月 1 日

管理関係

4. ■ 都心マンション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

3. ■「相続トラブル」による「マンションの管理費滞納」に直面 秋山 2023年6月22日
2. ■マンションの修繕積立金が当初の「3倍」に値上がり!? 佐々木咲 2023年6月6日
1. ■ゴミ捨て場のゴミ袋を開き、70代老婆「ヤバすぎる行動」 秋山 2023年6月22日

タワマン

2. ■タワーマンションの大規模修繕 渡邊 布味子 2023年5月
1. ■タワーマンション住んでみたい人は23.2%のみ。 岩井 佑樹 2023年6月21日

管理人不足

2. ■突如消えた“女性管理人”…綺麗だったマンション絶望的末路週刊現代 2023年6月
1. ■日本中で急増している「マンション管理人失踪」 週刊現代 2023年6月26日

逗子斜面崩落

2. ■逗子斜面崩落 マンション管理会社の関係者を書類送検 毎日新聞 2023年6月23日
1. ■逗子斜面崩落 遺族とマンション住人側が和解 1億円賠償 2023年6月30日

裁判

1. ■築20年経過欠陥マンション工事、仙台地裁は除斥期間適用し認めず 2023年6月21日

団地再生等

2. ■都心の限界集落問題は「団地の建て替え」で解決する説を検証古屋 2023年6月21日
1. ■オリンピックの街大学生やってきた 団地から考えた老いる札幌朝日 2023年6月16日

空き家 限界マンション

2. ■立地が良くてもダメ、全国に「限界マンション」が急増中週刊現代 2023年6月30日
1. ■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 2023年5月16日

建て替え等

2. ■マンション被災「建替え問題」対処の「2つの方法」【解説】2023年5月29日
1. ■あなたの住んでるマンションの知られざる“寿命” 長嶋 修 :2023年6月25日

その他

9. ■「地上げ」被害者女性が明かす「戦慄の嫌がらせ」現場 2023年05月15日
8. ■シニア向け分譲マンションとは デメリットも解説 坂本 愛 2023年5月31日
7. ■家賃100万円も…有名芸能人が住む「超高級マンション」 週刊現代 2023年6月29日
6. ■マンション管理費の勘定科目は？ 管理組合と賃貸経営者の違い解説 2023年6月29日

5. ■ マンションの管理会社選びで後悔しないためには？ 失敗例も解説 2023年6月29日
4. ■ 新築マンションのアフターサービスとは？ 2023年6月21日
3. ■ 高齢者対応 賃貸団地と分譲団地では違う 廣田信子 2023年6月1日
2. ■ 都心マンション屋上ウミネコ多数住み着き巣作り”屋上緑化か？ 2023年6月2日
1. ■ SDGs 実現に貢献するマンション経営の方法は？ポイントを解説 2023年5月29日

購入・売却等

1. ■ 59歳男性絶望…エレベーター無しマンションの「売却地獄」目下部 2023年3月23日

業者の動向

6. ■ 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
5. ■ マンション居住者専用「LUUP」割安で利用可能 清宮信志 2023年6月21日
4. ■ 最新の「手ぶらマンション」を取材！ 顔パスで解錠 2023年6月29日
3. ■ マンション説明書タブレット提供…清水建設 360度眺められる部屋再現 2023年6月5日
2. ■ マンション住民限定コミュニティ醸成アプリ「GOKINJO」新機能追加 2023年5月31日
1. ■ 大和ライフネクスト「マンション特化型カーシェア」開始 2023年7月3日

海外

2. ■ 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
1. ■ ブガッティのマンションが庶民失神レベルの豪華っぷり！ 石橋 2023年6月21日

犯罪

7. ■ マンション管理組合の積立金約 1200 万円着服管理会社元部長逮捕 2023 年 6 月 29 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/7a920a7b8a20457498f5c614db45fd2f>

概要

- ①マンション管理会社の元総務部長容疑者は 2016 年から 2018 年にかけて、会社が管理していた埼玉県のマンションの、管理組合の積立金およそ 1200 万円を自身の口座に入金するなどして着服した疑いがもたれています。
- ②当時、管理会社の総務部長だった容疑者はこのマンションの管理業務を担当し、管理組合の通帳を預かっていたということです。容疑を否認している。
- ③着服した金を高級クラブや旅行などに使っていたとみられていますが、ほかにもこの管理組合の口座から 1000 万円以上を着服していたとみて裏づけを進めています。

6. ■ 同じマンション女性部屋侵入下着盗んだか 小牧市職員 31 歳男逮捕 2023 年 6 月 20 日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20230620_28295

概要

- ①愛知県小牧市で 3 年前、同じマンションに住む女性の部屋に侵入し下着を盗んだとして、市職員 (31) が逮捕されました。容疑者で、3 年前、小牧市内のマンションで 33 歳女性の部屋に侵入し、下着 1 枚を盗んだ疑いが持たれています。
- ②女性は同じマンションに住んでいて容疑者はこのマンションに住む別の女性の部屋に侵入したとして、逮捕・起訴されていました。押収したスマートフォンに、今回被害にあった女性 (33) の下着の写真が残っていた。容疑を認めています。

5. ■ 午前 2 時にマンション住人が刺され重傷、別の住人逮捕 産経 2023 年 6 月 20 日

https://www.sankei.com/article/20230620-266FRWM5BJIRNEC4HOPMCIIX7Q/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

- ①同じマンションの住人を刃物のようなもので刺して殺害しようとしたとして、大阪府警住吉署は 20 日、殺人未遂の疑いで、大阪市住吉区墨江の会社員 (22) を緊急逮捕した。

「事実が間違っている」と容疑を否認し、「酒と一緒に飲もうと誘ったが、『ええ加減にせい』といわれ、顔を殴られてけんかになった」

② 20日午前2時15分ごろ、自宅マンションの通路で、上階に住む男性（24）の右胸を刃物のようなもので刺して殺害しようとした。重傷とみられる。

③被害男性の知人女性もめている2人を見つけて仲裁に入ったが、男性が胸から血を流して倒れ込んだため110番。駆け付けた署員が自宅にいた容疑者から事情を聴き、緊急逮捕した。詳しい経緯を調べる。

4. ■ マンション敷地内女子大生死亡「待ち伏せして刺した」男が自首 2023年6月29日

<https://times.abema.tv/articles/-/10085622>

概要

①午前10時すぎ横浜市鶴見区東寺尾中台のマンション敷地内で「娘が血だらけで倒れている」と110番通報がありました。このマンションに住む大学1年生（18）で、病院で死亡が確認されました。

②午前10時半ごろ、現場近くの警察署に20代前半の男が「女性を待ち伏せして刺した」と自首してきたため、警察が男から事情を聴いています。

3. ■ マンション一室に高齢女性の“切断遺体”…娘40代女を逮捕の方針 2023年6月26日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/746c6441687b43d1926681f70bac2c00>

概要

①28日午前11時すぎ、市川市南行徳のマンションの一室で切断されたとみられる70代くらいの女性の遺体が見つかりました。遺体は袋に入れられた状態で、部屋の浴槽から見つかったということです。

②遺体で見つかった女性の娘と名乗る40代の女「母親を殺した」、「遺体をバラバラにした」という趣旨の話をしているということです。近隣住民からは、2人は頻繁にけんかしていたという話も聞かれました。

2. ■ 摘発逃れ狙い全国移動、車内から詐欺電話か…かけ子容疑5人逮捕 2023年6月23日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20230614-OYT1T50265/>

概要

①車を拠点に特殊詐欺の電話をかける「かけ子」をしていたとして、千葉県警は14日、住居、職業いずれも不詳の男（32）や22～24歳の男ら計5人を詐欺未遂容疑で逮捕したと発表した。

②5人は共謀し、東京都内の80歳の夫婦宅に5月23日、孫を装って「至急現金が必要だ」などと

うその電話をかけ、現金をだまし取ろうとした疑い。

③スマートフォン7台や車、現金約100万円を押収した。スマホのデータからは、東京都内の住所と名前が記された名簿約2500件分が見つかったという。

この5人と同じ詐欺グループに所属しているとみられる22～27歳の男3人について、偽名を使って山梨県内の宿泊施設に泊まったとして、有印私文書偽造・同行使容疑で逮捕したと発表した。

1. ■ 室蘭マンションのホームタンクに火をつけた 30 歳無職男逮捕 TBS 2023 年 6 月 21 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/554209?display=1>

概要

①20 日未明、北海道室蘭市でマンションの灯油用ホームタンクに火をつけて、建物に放火しようとした 30 歳の男が逮捕されました。

20 日午前 3 時前、室蘭市中島町 1 丁目の 6 階建てマンションの屋外に設置された灯油用ホームタンクに火をつけて、建物に放火しようとした疑いが持たれています。

②火はマンションの外壁の一部や近くにあったエアコンの室外機などに燃え移りましたが、通報で駆けつけた消防隊員によって消し止められけが人はいません。

30 歳の無職の男は「自分の気を晴らすためにやった」と容疑を認めている。

火災

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

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

概要

- ①新潟市中央区礎町通5ノ町のマンションで23日午前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番通報、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。
- ②4人がのどの痛みなどを訴えて病院に運ばれました。命に別状はない。

8. ■7階建てマンション火災 複数住人が体調不良 fnn 2023年6月23日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/547000>

概要

- ①神奈川・川崎市のマンションで火事があり、23日午後6時50分現在も消火活動が続いている。消防車およそ10台が出動し、現在も消火活動が続いている。
- ②煙を吸うなどして複数の住人が体調不良を訴えているという。

7. ■5日未明に発生の2人死傷のマンション火災 函館市 2023年6月5日

https://www.htb.co.jp/news/archives_20895.html

概要

- ①5日午前1時半ごろ函館市中道2丁目のマンションで「3階から煙が出ている」と住人から消防に通報、消防車など17台が出て消火にあたり火はおよそ1時間半後に消し止められました。
- ②この火事で火元の部屋から性別不明の1人の遺体が見つかったほかこの部屋の住人とみられる30代の男性が上半身にやけどをして病院に運ばれましたが重傷です。
マンションのほかの部屋に延焼はなく住人は外に避難して無事でした。

6. ■1人暮らしの57歳男性死亡…名古屋市マンションの3階から出火 2023年6月5日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20230605_27969

概要

- ①5日午前3時半ごろ、名古屋市天白区大坪2丁目の7階建てのマンションの3階の部屋から出火し、火はおよそ1時間後に消し止められましたが無職(57)死亡。
- ②1人暮らしで、消防と警察は火事の原因を調べています。

5. ■久留米でマンション火災 焼け跡から1人の遺体 2023年6月2日

<https://www.tvq.co.jp/news/news.html?did=2023060200000004>

概要

- ①6月2日午前5時30分ごろ久留米市国分町の9階建てのマンションで「1階から炎と煙が見える」と住人から消防に通報がありました。
- 火は約1時間後に消し止められましたが1階の1室約19平方メートルを全焼しました。
- ②焼け跡から性別不明の1人の遺体が見つかっています。この部屋に住む59歳と発表しました。

4. ■浦安のマンションでまた不審火 駐輪場でバイク、自転車焼ける 2023年5月22日

<https://www.chibanippo.co.jp/news/national/1061719>

概要

- ①浦安市明海4のマンションで21日午後10時5分ごろ、「自転車が燃えている。高さ2メートルぐらいの火が出ている」と目撃者から119番通報があった。マンション駐輪場のバイク1台と自転車1台を焼いたが、けが人はなかった。
- 現場近くの別のマンションの駐輪場で、3、13、14、18日とバイクや自転車を焼く不審火が相次いでおり、浦安署は同一犯による放火の可能性もあるとみて調べている。
- ②バイクはシート部分から後部にかけて焼損。火は住民が消火器で約40分後に消し止めた。同マンションの敷地内に十数棟が並ぶ住宅街。今月初めから駐輪場で不審火が相次ぐマンションからは約600メートル離れている。
- ③3日の不審火ではバイクや自転車計17台ほどが焼け、13日にはバイク8台と自転車10台以上を焼いた。14日はバイク1台が焦げ、18日にはバイクの燃料タンクに燃えたような跡が見つかり、同署は警戒を強化していた。

3. ■駐輪場でまた不審火 浦安のマンション バイク燃えた？跡 2023年5月19日

<https://www.chibanippo.co.jp/news/national/1060090>

概要

① 18日午後7時55分ごろ、浦安市日の出1のマンション駐輪場で「バイクの燃料タンクが壊されていて、タンク内が焦げ臭い」と浦安署員から119番通報があった。

けが人はいなかった。

バイクの燃料タンクに燃えたような跡があった。タンクが壊され、内部に紙のようなものが残されていたという。

②同マンションでは、3、13日にバイクなどが燃える不審火があり、14日にも駐輪場のバイク1台が焦げる火災があった。14日の火災現場では、ボンベのようなものが置いてあった。

浦安署は同一犯による放火の可能性もあるとみて関連を捜査している。

2. ■火災保険1割超値上げへ 過去最大で家計に打撃 2023年6月28日

https://www.sankei.com/article/20230628-6UJS4O6BJJKHLCH326V44XH5Q/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①損害保険各社でつくる損害保険料率算出機構は28日、住宅向けの火災保険で、保険料の基準となる「参考純率」を全国平均で13.0%引き上げると発表した。

自然災害の激甚化で保険金支払いが増えているため、損保各社は経費を上乗せして値上げ幅を決める。

保険料は来年秋をめどに1割超上がる見込みだ。

各社は自動車保険の保険料も値上げする見通しで、家計の負担が相次ぎ増すことになる。

②参考純率の引き上げは令和3年以来2年ぶりで、引き上げ幅は過去最大。

料率機構は引き上げの理由について、自然災害の激甚化に加え、住宅の老朽化の進展や修理費の高騰を挙げた。

各社は参考純率に基づき人件費などを勘案して引き上げ幅を決める。

一般家庭で年間数千円程度の負担増となる見通しだ。3年は機構が参考純率を平均10.9%引き上げ、損保各社は4年に11~13%程度の値上げに踏み切った。

③料率機構は合わせて、火災保険と一緒に加入できる水害を補償する保険を見直し、リスクに応じて全国で保険料を5段階に分けることも明らかにした。

これまでは全国一律だったが、負担感を公平にする狙いで、保険料の格差は最大で1.2倍程度になる。

④日本損害保険協会などによると、国内損保各社の火災保険の収支合計で、平成23度から令和3年度の間には黒字を計上したのは平成27年度のみ。

赤字が常態化している。

⑤自動車保険については、東京海上日動火災保険と損害保険ジャパンが来年の契約から保険料を引

き上げる方針を示している。

値上げは4年ぶり。

物価高で車両の修理費が上がり、新型コロナウイルス禍で減った交通量が回復し事故も増えているため、値上げ幅は数%とみられる。三井住友海上火災保険、あいおいニッセイ同和損害保険なども足並みをそろえる公算が大きく、火災保険とともに、家計にはダブルパンチとなる。(中村 智隆)

1. ■ 損保大手が築古物件の審査を厳格化 楽待編集部 2023年6月1日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/310317>

概要

①東京海上日動が、築年数の古い住宅などについて、火災保険の引き受けを厳格化した。

5月22日、日本経済新聞が報じた。

主な対象は、築50年超または築年不明の戸建て、共同住宅、および空き家。

保険引き受け時の審査を代理店に任せず、自社で契約条件を決める運用に切り替えたという。築古物件の個人向け契約を自社で審査する運用に切り替えるのは、東京海上が初めて。

②厳格化の裏にも、保険会社の厳しい経営状況がある。引き受けを厳格化することで、保険金の支払いを抑える狙いが透けて見える。

③また火災保険を巡っては、不正な手段で保険金を得る、いわゆる「火災保険スキーム」の問題も取り沙汰されてきた。

「(引き受けの厳格化は) やっとか、という感じだ」

保険ヴィレッジ」の斎藤慎治氏。

要因の1つに、一部の不動産投資家の存在があるとの見解を示す。

「今回、東京海上が厳格化の対象としたのは、空き家、築50年以上の戸建てやアパートです。これらを自ら住む目的で購入し、火災保険を申請する人は少ないですね。そう考えると、賃貸目的で購入している投資家向けの規制という側面もあると思います」

④新築に住み始めた一般の人と、投資家など築古物件を買った人が同じように保険料を支払う中、保険金を受け取るのは築古物件の所有者ばかり、という状況は「不公平感を生む」と斎藤氏。

こうしたことを踏まえて、「築古物件を賃貸する不動産投資家の、新規保険加入数を減らしていきたい意図が感じられました」以下略 (楽待新聞編集部)

災害

2. ■ 湾岸タワマン”購入者が考える「災害時のリスク」 私見を語る 2023年6月6日

<https://nikkan-spa.jp/1914009>

概要

①「停電になったら階段で上がるのは地獄だ」「海に近いから津波直撃」「液状化で地面はドロドロでしょ」筆者も購入時には頭を悩ませましたが、購入に踏み切った湾岸タワマンの災害リスクについて、私見を述べようと思います。

②まず停電ですが、東日本大震災のときに建っていたタワマンで起きています。パパ友が住んでいるところも発生直後は停電になりましたが、会社から90分程かけて歩いて帰ってきたところ、その頃にはすでに解消していたとのこと。

だいたい2～3時間の停電になりますので、許容範囲ではないでしょうか。

③むしろ地震で怖いのは、直後に発生する火災ではありませんか？

なんせ歩道は車道並に幅が広く、スペースに余裕があるから、火災が起きたとしてもそう拡大しないと思われれます。

中心エリアは一軒家もほぼ皆無で、タワマンはIHコンロも多いので、そもそも火事が起きる危険性も低いようです。湾岸エリアに住んでからベビーカーを押すストレスも軽減され、公園も多いから遊ぶ場所にも困らない。

④東京湾内は波が高くないことが指摘されています。これもハザードマップを見れば一発で、東京で危険エリアは皆無でした。

⑤唯一の懸念が液状化現象。埋立地だけあって、これは発生確率が高いとされています。しかし、東日本大震災のときも、浦安のように砂が噴出したり、マンホールが突き出たりした例は湾岸ではありません。晴海、豊洲、有明の一部で痕跡はあったようですが、報道で大きく取り上げられるようなレベルでもなかった。

⑥現在、管理費と修繕積立金がいくらになっているのか？果たして高額なのか？と言ったらそうでもありません。

◆アーバンドックパークシティ豊洲タワーA棟・47階・60.17平米・1LDK

→現在の管理費と修繕積立金は28,070円（マンションレビューより）

◆キャナルワーフタワーズ豊洲 9階・85.64平米・3LDK

→現在の管理費と修繕積立金は32,710円（マンションレビューより）

この広さで3万円前後は湾岸エリアの標準的な値段で、次の大規模修繕に向けて特別な積立金が必要になるわけじゃないことが明白です。

⑦その一方で排水管の劣化対策やエレベーターの管理、付属のジムやゲストルームなど諸施設の費用は

それとは関係なく発生しますよね。最近は電気代の高騰もあって、私の住むところでも修繕費の値上がりが検討されているようです。私のマンションでは、こうした情報が管理組合からマメに報告されていて、しかも大手の管理会社と連携し、専属の担当者さんもいるので大きな不安はありません。

修繕管理費の収支報告も一定期間毎に送られてくるので、やはり安心できますよ。

(とりとん 中堅出版社に 25 年勤務)

1. ■「湾岸のタワーマン」はリスクが大きすぎる…橋が落ちれば、孤立化 2023 年 6 月

<https://president.jp/articles/-/70645>

概要

①『関東大震災がつくった東京』（中央公論）名古屋大学減災連携研究センターの武村雅之特任教授

②高層ビルは地震での倒壊確率が0と仮定されているだけで、大量の帰宅困難者やエレベーター内の閉じ込めの危険性は考えられていません。

③豊洲や有明、晴海や月島などの湾岸地区の埋め立て地にも次々とタワーマンションが建っています。

地震が発生すれば、エレベーターが使えないから高層階に暮らす人は避難もできない。

仮に避難できたとしても、過度に人口が密集しているために、避難所が足りない。

埋め立て地は液状化が発生すれば、水道などのインフラも断絶する恐れもある。

なかでも月島は、関東大震災で焼失した相生橋が再建されるまで 3 年 2 カ月もの間、孤立を余儀なくされました。月島のタワーマンションに暮らす人たちはその事実を知っているのかと心配になります。

行政の動き

6. ■「マンション節税」防止へ 国税庁が相続税の計算ルール見直し TBS2023 年 6 月 27 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/564462?display=1>

概要

①タワーマンションなどを購入して遺産相続の際の節税対策とする「マンション節税」を防ぐため、国税庁は相続税の計算ルールを見直す方針を固めました。

新たなルールでは、築年数や部屋の階数などから評価額と市場価格がどれだけ離れているかを計算し、必要に応じて評価額を市場価格に近づけることになるため、高層階ほど相続税が増える可能性があるということです。

②国税庁は、来年 1 月からの適用を目指して議論を進めています。

5. ■マンションの建て替え…不明所有者は決議から除外へ改正法案、2023 年 06 月 26 日

<https://newswitch.jp/p/37468>

概要

①政府は老朽化した分譲マンションを円滑に建て替えられるよう、区分所有が不明の所有者を決議の母数から除外するなどの法改正を進める。

2024 年の通常国会に区分所有法等の改正案を提出する方針だ。

さらに関連する法律や制度の見直しを進め、適切な管理や改修で老朽マンションのスラム化を防ぎ、建物の建て替えにも居住している所有者の意向が正しく反映できるようにする。（板崎英士）

②法相の諮問機関である法制審議会は 8 日に区分所有法見直しの中間試案を取りまとめた。

所有者不明の区分所有建物に特化した財産管理制度の創設や、不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設、建て替え要件の 5 分の 4 からの引き下げ、多数決による売却・取り壊しなどの新たな再生手法の創設などを盛り込んだ。

さらに「被災した建物は復旧、復興の観点からも一般の建物より引き下げが適当では」（法制審部会長の佐久間毅同志社大学大学院教授）と、被災マンションは 3 分の 2 で建て替えや一括売却を可能にする。今後パブリックコメント実施する（日刊工業新聞 2023 年 06 月 23 日）

4. ■実勢価格の 6 割で評価 マンション、相続税に影響も—国税庁 時事 2023 年 6 月 30 日

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

Ns

概要

①国税庁は30日、相続税の算定でマンションの評価額が著しく低く、市場の「実勢価格」と開きが大きいこと適正な課税ができていないケースがあるとして、ルールの見直し案を公表した。

評価額を最低でも実勢価格の6割とし、乖離を小さくすることで大幅な節税を防ぐのが目的。これまで高額な「タワーマンション」を購入する節税対策をしてきた富裕層も影響を受けそうだ。

②評価額が実勢価格の6割に満たなかったマンションは引き上げの対象とする。

一方、6～10割の範囲内にある場合の算定は従来通りという。また、実勢価格を上回るケースでは超過分を減額する。

③今後、相続税の算定ルールを新たに定めた通達改正案をまとめ、パブリックコメント（意見公募）を実施。来年1月以降に取得した不動産から適用することを目指す。都市部のタワマンなどが評価額の大幅上昇に直面する可能性がある。

④同庁のサンプル調査によると、2015～18年、マンションは全国平均で評価額が実勢価格の42～50%程度にとどまっていた。マンションの65%で評価額が半分以下となった年もある一方、戸建て住宅の評価額は平均6割となっており、こうした事情も考慮して見直し案がまとめられたという。

3. ■「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都では、「2050年CO2排出実質ゼロ」に貢献する「ゼロエミッション東京」の実現に向けて、マンションへの電気自動車（EV）用充電設備の設置を推進しています。

この度、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。

②動画、リーフレット「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）

③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。

④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。

⑤マンションアドバイザー派遣

⑥充電サービス事業者を紹介します

⑦Q&A（予定）

公開日時 令和5年5月18日（木曜日）14時00分

2. ■ベランダの転落防止などに補助。東京都「子供を守る」住宅確保促進事業 2023 年 5 月

https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy_01522/

概要

①4月7日、東京都は「子供を守る」住宅確保促進事業を公表した。当該事業は集合住宅に住む子育て世帯が住戸の安全性の向上のためのリフォームを行う場合、補助金が出るという制度だ。

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/child-protect-jigyo.html

②マンションからの転落は、子どもが手すりをよじ登ってしまうことが主な原因となっている。

マンションの手すりの高さは、建築基準法施行令で 1.1m 以上と定められているため、多くのマンションの手すりの高さは 1.1m となっている。

東京都は小さな子どもが 1.1m の高さの手すりならよじ登ることができる動画を公開しており、確かに 1.1m という高さだけでは転落事故は防止できないといえそうだ。

③転落事故を防止するには、まずは「足がかりとなるものは置かない」といったことも対策となる。

仮に置く場合でも、「手すりから距離を離して動かせないように固定する」といったことが効果的な対策である。

④「子供を守る」住宅確保促進事業では、マンションの住戸の安全性を高める工事が補助の対象となる。補助額は上限額が 30 万円となっており、補助対象工事費の 3 分の 2 までが補助される。

対象工事は安全対策と防犯対策の 2 つであり、以下のような工事が示されている。

⑤【安全対策】

- (1)段差解消工事 (2)転倒防止等手すり設置(玄関、トイレ、洗面所、浴室)
- (3)転落防止手すり設置(バルコニーや窓)
- (4)バルコニー内エアコン室外機等の設置場所へ高さ 1,100mm 以上の柵の設置
- (5)バルコニーに面する窓へロック付や錠付クレセント等の設置
- (6)バルコニーに面する窓へ開口制限ストッパーや補助錠等の設置
- (7)バルコニーに面する窓へ子供の手の届かない位置にクレセントの設置
- (8)バルコニー内にチャイルドロック等が付いた避難ハッチの設置
- (9)浴室の扉へ子供の手の届かない位置に外からの解錠が可能な鍵の設置
- (10)火傷防止カバー付き水栓、サーモスタット式水栓等の設置
- (11)トイレの扉へ外から解錠が可能な鍵の設置
- (12)チャイルドロックや立消え安全装置等が付いた調理器の設置
- (13)ドアや扉への指挟み防止対策の実施
- (14)チャイルドフェンス等の設置
- (15)シャッター付き等感電防止コンセントの設置

(16)壁、柱等の出隅の面取り対策の実施

⑥【防犯対策】

(17)防犯性の高い玄関ドア等の設置

(18)住戸へのカメラ付きインターホンの設置

(19)防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置

⑦申請期間は、2023年4月7日から2024年2月28日までとなっている。賃貸マンションに居住している借主も利用できるという点が特徴だ。

⑧分譲マンションの所有者がバルコニーやベランダなどの共用部分にかかる改修工事を実施する場合には、申請の際、当該工事の実施について管理組合の承認を得たことが確認できる書類の写しが必要となっている。

⑨「東京こどもすくすく住宅の供給促進」という制度は、一定の要件を満たす子育てに配慮した住宅を建てると東京都が優良な住宅として認定するという制度だ。

東京都が示す「子育てに配慮した住宅のガイドライン」に従った設計を行う必要がある。ガイドラインでは、例えばバルコニーにおいてエアコンの室外機が足がかりにならないよう手すりから60cm以上の距離を確保することを求めている。手すりの高さに関しても、1.2m以上(建築基準法施行令では1.1m以上)を推奨している。認定を受けた住宅は、東京都の以下のホームページで公開されている。

1. ■横浜市緑区 防災力向上マンション 風水害対応高める区内初認定 28

管理関係

4. ■ 都心マンション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?linkType=article&id=ASR5J6TPBR4XOXIE00J&ref=tokyo_mail_top_20230523

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%以上あ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 4月23日の昼下がり、世田谷区内にある50戸の築年数8年のマンションの住民総会が集会所で行われた。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。
- ③ 管理会社によると、値上げの理由には清掃など管理業務が人手不足となっていることがある。常勤は雇えず、曜日ごとに違う人が派遣されているという。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。
- ④ さくら事務所が中央、港、渋谷、新宿、目黒、世田谷、江東区など都心の9区にある三井、三菱、野村、住友、東急など大手ディ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。
- ⑤ マンション管理費の値上げを住民組合が否決するケースが相次いでいます。管理会社は物価高と管理人の人手不足と説明しますが、意外な背景がありました。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。同社の担当者は「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。この会社が担当する都内の築30年、20戸のマンションでも理事会が紛糾。合意は得られず、管理会社は契約期間満了をもって解約すると通知した。
- 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 土屋輝之さんは4月末、ある地方の大手ディベロッパーが建てた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。「管理会社を変えるにしても事情はどれも同じなので管理を委託し、マンションを維持管理するのであれば、管理会社が適正範囲の利益を得ることはやむをえない」とアドバイスしたという。

自主管理する方法をアドバイスすることもある。

「いまはよい会計ソフトもある。ただ時間の割ける誰かがリーダーシップと責任を持ってやらないとまとまらないのでかなり大変」と語る。

まずは管理会社とマンション組合が歩み寄り、管理人の常駐時間や清掃業務を減らすなどで値上げを最小限にとどめるため交渉することが大事だという。

3. ■「相続トラブル」による「マンションの管理費滞納」に直面 秋山 2023年6月22日

<https://gendai.media/articles/-/111753>

概要

①関西のとあるマンションの管理組合理事長が住むマンションでは、区分所有者により賃貸に出されている住居からの管理費滞納が続いた。

賃貸でそのマンション住戸を借りている住民に聞くと、「大家（家主）さんと連絡が取れない」という。電話をしても、手紙を送っても連絡がつかない。ただただ時間だけが過ぎていく。滞納管理費は嵩んでいく一方である。

②「弁護士を入れて調べて貰うと、相続問題でこじれていたことがわかりました。

最終的には、払って頂けましたが、その間、こちらとしてはハラハラしましたよ。プロフェッショナルである管理会社が入っていると、こうした問題で住民がストレスになることはないのですが……」

③もともと自主管理だったマンションが、その管理を管理会社へと委託するというケースも近年すくなくないようだ。「管理会社に委託して、輪番制の役員業務、清掃当番もなくなり、快適に過ごしています。ただ管理費が割高になったのがお財布に痛いのですが……」

2. ■マンションの修繕積立金が当初の「3倍」に値上がり!? 佐々木咲 2023年6月6日

<https://financial-field.com/household/entry-211837>

概要

①国土交通省の調査によると、修繕積立金の平均は2018年度で1万1243円となっています。そして図表1の1999年から19年間の推移によると、修繕積立金は着実に増加していることが分かります。

<https://www.mlit.go.jp/common/001287570.pdf>

マンション価格は2013年頃から上昇傾向にあることを考慮すると、修繕積立金も2018年度から現在までさらに上昇していることが予想されます。

②修繕積立金の金額は、マンションの新築分譲時には安く設定されている場合があります。なぜなら「安いほうが売れるから」です。その後は値上げをしていくのは販売戦法の1つなのです。

③修繕積立金を滞納するとどうなるのか、以下がその流れです。

- 管理会社からの電話や書面、訪問による督促
- 管理会社からの内容証明郵便での督促
- 財産の差し押さえや競売などの法的措置
 - ・ 管理会社や理事会に相談
 - ・ 任意売却の検討

1. ■ ゴミ捨て場のゴミ袋を開き、70代老婆「ヤバすぎる行動」 秋山 2023年6月22日

<https://gendai.media/articles/-/111880>

概要

① 神戸市須磨区にある「かつてのニュータウン」と今では呼ばれる行政肝いりの再開発地に位置する自主管理型の分譲団地に住む 70 代の理事長経験者「集合住宅、ひとつ屋根の下で暮らす家族」だ。だから管理費の滞納があれば、住民に直接声掛けし支払いを促す。住戸に住んでいない区分所有者であれば、手紙を送る、ときには直接電話する、近くであれば訪問し、膝詰めで話をしてきた。

それでも支払いを拒む住民や区分所有者がいれば、回覧板や掲示板で事の経緯を住民全員と共有、知恵を絞り、管理費の回収に取り組んできた。「競売まで、しなければならぬ状態まで放っておくようなことはしませんよ」

② 現在 50 代、先に挙げた神戸市須磨区の「かつてのニュータウン」にある団地の管理組合の理事長。「時代が違いすぎます。管理費を支払わない住戸があった。調べてみたら相続で揉めていたり、すでに転売されていたり。とても素人では対応できないレベルですよ」近年、理事長としての任期中、管理費滞納、ごみ問題などのトラブル対処で、この本質は、「団地（マンション）住民の高齢化」「住民の意識が団地が建設された昭和 40 年代のまま止まっている」ことに気づいた。

③ 「ある日、回覧板を見ておりましたら、『管理費滞納住戸』とそこに賃貸で住まわれている住戸の住民名と区分所有者の名前、その家族構成、そして携帯の電話番号まで記されていたのです。

これは今の時代、アウトですよ……」この回覧板は管理組合の会計の職に就く住民が、個人の立場で問題提議という体で廻したものだ。回覧板のほかにも、掲示板に同じ内容のものを掲示、その内容は広く大勢の人の目に触れる格好となった。

「この件は、数年前まで暮らしていた区分所有者さんが亡くなった。そこに海外にいる長男のお子さん、結婚して東京で暮らすお嬢さん、東京で働いておられる次男さんが、相続のお話し、手続きをされていた真っ最中だったのです。管理費滞納はよろしくはないことです。でも、この事情で実名や住所、勤務先などを、いわば“晒す”ことはいくらなんでもまずいだろうと」

④ この回覧板、掲示板を用いて管理費滞納者の実名と住所、その金額を晒した住民もまた、長年、この団地で暮らす 70 代年配の主婦だった。

その内容は、「区分所有者の死亡が団地の管理組合に報告されていない」とし、「世の常識に照らして相続者は誰（長男）である」「長男は大手企業勤務だ」「会社に支払うよう言えいい」といった内容で

ある。

加えてその住戸を賃貸で借り受け入居する住人に、「あなたが家を借りているのだから大家に代わって管理費を建て替える」とまで書きこんだから性質が悪い。

⑤「結局、相続で揉めている一家が、この主婦女性に弁護士名で名誉毀損で訴えるぞと内容証明が届きました。示談できないと訴訟と。なんとも後味が悪い話ですが、これも今の時代なら、やはりダメですよね？」

⑥再び“晒し”が問題に「下世話な話ですが、使用済み避妊具（コンドーム）は、ゴミ出しの分別ではプラスチックですかね？ それとも生ゴミですかね？」

70 年配主婦が、最近、若い世代の住民がゴミの分別が出来ていないことを憂慮。

生ゴミの日にゴミ出しされたゴミ袋を開く。そこで使用済みコンドームを発見、そのほかの捨てられていたゴミから、ゴミの出し主を特定した。「それを回覧板、掲示板、そして固定電話で住民各位に、その事実を広く大勢に知らしめたんです——」

⑦この 40 代・30 代夫婦の振る舞いは、長年、この地で暮らしている 60 代、70 代世代の住民からみれば傍若無人に映る。

ゴミ出しでは分別が出来ていない。洗濯物は美観を損ねるような干し方をする。深夜、車を止める際は、ヘッドライトを照らしている。1 階の住民は、ときに眩しく、眠りについたあと目がさえることもしばしばだ。

これらの些細なトラブルともいえないトラブルが重なり、長年ここで暮らす年配の住民たちは腹に据えかねる思いをしていた。「このときも 40 代・30 代夫婦の職業などを回覧板に記してばら撒いたので。理事長としても看過出来ないので 70 年配主婦に注意したのですが……」

⑧結局、話し合いでは解決をみず。

その後、日を置かずして、70 年配主婦の声掛けで、住民の間で臨時総会が開かれた。

「その住民総会では、主に『共に教職に就く 40 代・30 代夫婦が使用済み避妊具を生ゴミの日に捨てた』『使用済み避妊具は生ゴミではなくプラスチックゴミだ』『これを指摘した 70 年配主婦は正しい（注意した理事長が間違っている）』という議題でした。話し合いは纏まらず、お局的な住民である 70 年配主婦が正しいということできし崩し的に、総会を終えました」40 代・30 代夫婦は、購入した住戸を賃貸に出し、引っ越していった。

⑨「昭和の旧弊そのままです。注意しても『何が悪いのかわからない』のです。

これでは若い世代がマンション、団地などに住むはずがない」50 代理事長も、「転居を真剣に考えている」と話す。「転居するにしても、古い住民のなかには『引っ越してからも輪番制の掃除当番は（残っている住民の迷惑にならないよう）1 年間は参加すべき』『輪番制の管理組合役員を逃れるための転居は認めない』などなど、凝り固まった価値観を押しつけてきます。一刻も早く転居したい。

まさに現代のムラ社会ですよ」

⑩50 代理事長は、記者にこう語り、マンション、団地の管理組合について、プロフェッショナルである管理会社委託をさらに普及させる、もしくは法制化して欲しいと重ねて言った。

タワマン

2. ■タワーマンションの大規模修繕 渡邊 布味子 2023年5月

<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=74853?site=nli>

概要

①タワーマンションの大規模修繕費用は高額となる原因の1つ目は、仮設工事である。

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

②2つ目は、外壁塗装・外壁タイル補修工事である。

「超高層マンションの外壁工事に特有の難しさは何か」を施工業者に問うアンケートでは、「安全対策」との回答が大半を占めている。

③3つ目は、エレベーターである。

超高層マンションで設置されるエレベーターは、超高速・大容量エレベーターで、価格も維持費も高い。

④国土交通省が2021年7月から10月に行った「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」のなかで、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。具体的な工事内容では、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）

⑤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「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%であるに対し、超高層マンションは29.0%と大きい（図表2）。

原因は「足場」である。マンションの大規模修繕工事で用いられる主な足場には、「桝組足場」、「ゴンドラ」、「移動昇降式足場」がある。「桝組足場」が最も安価であるが、安全性確保のため60メートル程度までが組み立て可能な高さの上限となる。

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。

階段状などのデザイン、建物の横断面の形、ベランダの形状などによっても組める足場は異なり、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。

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。

⑥2つ目は、外壁塗装・外壁タイル補修工事である。

大規模修繕工事の手間と時間がかかるのは「タイル貼り」である。「超高層マンションの外壁工事に特有の難しさは何か」との問いに対し、「安全対策3」が69.2%と大半を占めている。建物の形状にもよるが、

高所の作業における作業員自身や落下物に対する安全対策・強風への対策をし、風が強い日には工事を見送る可能性など工期も長く見積もる必要があり、費用も当然高くなる。

⑦ 3つ目は、エレベーターである。

超高層マンションのエレベーターについては、記の点を知っておく必要がある。

◇ 全てのエレベーターは一定周期で取替が必要で、取替時期は大規模修繕 2 回目または築 30 年程度である。

◇ 超高層マンションで設置されるエレベーターは、超高層のオフィス・商業施設などのビルでも用いられる超高速・大容量エレベーターである。

特注品で価格も維持費も高い。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。

⑧ 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。普段から管理組合の運営を前向きな姿勢に保ち、適切な時期に工事計画を策定できるように居住者間の意思疎通を図ることができる土壌を作っておくことが極めて重要となるだろう。

1. ■ タワーマンション住んでみたい人は 23.2%のみ。 岩井 佑樹 2023 年 6 月 21 日

<https://limo.media/articles/-/42040>

概要

① AZWAY「【タワマンに住んだことがある人は 100 人に何人？】男女 500 人アンケート調査」

タワーマンションに住みたい人は意外にも 23.2%のみという結果には「タワーマンションのデメリットの存在」があるのかもしれない。

② タワーマンションに住むデメリット

(1) 物件価格が高い

(2) 通信機器の電波状態が悪い

タワーマンションの高層階では、スマホやパソコンなどの電子機器の電波が入りにくくなるケースがあるようです。

③ 質の高いタワーマンションを選ぶための 3 つのポイント

(1) 複数の物件を見学する

(2) タワーマンション住人の評判をチェックする

(3) マンションに強い（詳しい）専門家に相談する

管理人不足

2. ■突如消えた“女性管理人”…綺麗だったマンション絶望的末路週刊現代 2023 年 6 月

<https://gendai.media/articles/-/112394>

概要

①近隣の不動産業者も A マンションの惨状を心配して言う。「あそこは売り出し物件も出ていますが、値段を下げて、半年以上買い手つきません。荒れているから人が寄り付かず、住民が減り、更に荒廃する悪循環に陥っている。お年を召された住人ばかりなので、先を考えると大変でしょう」

②全国マンション管理組合連合会の会長を務める川上湛永氏「近年、小規模な管理会社の人間と話していると『管理人のなり手が足りない』という話はよく聞きます。募集してもなかなか集まらないので、マンションから受注しても紹介できずに撤退する案件が多い。

③もちろん、予算が限られていることもありますが、最大の原因は、これまで管理業務の中心を担ってきたリタイア世代の高齢化。もともと管理業務は肉体的にしんどい仕事のうえ、増加する外国人居住者への対応や、高齢者の介護に近い仕事もあり、精神的な消耗も大きく敬遠される要因になっています」

④なかなか応募がないからと、採用の間口を広げれば痛い目を見ることもある。

『『経費の支出がスムーズにできるように』と管理人が管理組合から通帳やハンコを預かり、管理費を横領してしまうマンションは少なくない。中には、管理に必要だからと、勝手に自分名義の車を買っていたケースまであります。

⑤神奈川県横浜市。中華街からほど近いところにある築 40 年超の B マンション。

外壁はひび割れてところどころ塗装が剥がれ、バルコニーの手すりの周りもコンクリートが割れ、鉄筋がむき出しになっていた。正面のエントランスにまわると、使われなくなった古いテレビや炊飯器などの家電製品が無造作に放置され、「ゴミ屋敷」の様相を呈している。中に足を踏み入れると、廊下の天井の蛍光灯はだいぶ前に切れたのだろう、真っ黒に煤けていた。

⑥B マンションは全 40 戸程度の 9 階建てで、最上階を所有するオーナーが管理人の役割を担う、いわゆる「自主管理」の形態をとっていた。

荒廃が一気に進んだのはおよそ 5 年前、オーナー兼管理人の男性が亡くなってからのことだ。

B マンションには、各階に缶、ビン、生ゴミの 3 つのゴミ捨て場が設置され、それを管理人が収集日にゴミ収集場に運ぶルールがあった。「それまで管理人さんにすべてお任せしていたので、亡くなって 1 週間で、廊下があつという間にゴミの山になってしまいました。もう誰も運んでくれないので、自分たちで収集日に直接運ぶことにしたのですが、老体にはキツイものがある」（女性住民）

⑦「ゴミの片づけや、簡単な清掃くらいなら有志で分担すればどうにかできた。でも、建物のメンテナンスとなると、私たちの知識ではどうにもならない。

「一番大変だったのは下水管の故障。サビやゴミで詰まり気味のところに無理に流し込むから、配管の中

でゴミが固まり詰まってしまう。たくさん水を流すと逆流してくるので、洗濯もまともにできない。あの頃は、1か月に3回も4回も水道業者を呼んで応急処置をしていた。埒が明かないので、全面的な修理をしてもらうために専門業者を呼んだのですが、『老朽化しすぎていて修理の途中で破損してしまう可能性がある』と、ほとんどのところに断られてしまった」

⑧現在、住民たちの頭を一番悩ませているのは、飲み水の問題だという。

本来、年に最低1回は受水槽の点検を行わなければならないと法律で定められているが、Bマンションでは管理人の死後、一度も行われていない。

「最近心なしか、水がザビたような味がするんです。お腹を壊すと嫌なので夏でもかならず一度沸かして使っています。これもまた検査をしようとすれば手間とお金がかかるので、住民は見てみぬふり。この先、みんな動けない歳になったときどうになってしまうのか、不安だけど、どうしようもできない」（女性住民）（「週刊現代」2017年7月15日号）

1. ■日本中で急増している「マンション管理人失踪」 週刊現代 2023年6月26日

<https://gendai.media/articles/-/112393>

概要

①埼玉県川越市。JR川越駅から徒歩20分ほどのところに、築約40年のAマンションがある。

「正直、身体がしんどいので、ここで辞めさせてもらいます」20年以上にわたりこのマンションの管理人を務めていた70代の女性が突然なくなったのは、この4月のことだった。長年、このマンションのすべてを一手に引き受けていた女性管理人。いなくなって初めて、住民たちはその存在の大きさを知ることになる。

②「まず困ったのは、ゴミの処理。

自治体の分別は想像以上に厳しく、管理人さんがいなくなったとたん、収集拒否にあってしまった。それまでは問題のありそうなゴミ袋は彼女が一度開けて、再度仕分けし直してくれていたんです」（住民）

回収されないゴミは、うず高く積み上がり、隣家の住人からクレームを受けるほどだった。

③「ウチのマンションはエレベーターがないから、上のほうの階の足が悪い住民のゴミを、管理人さんが代わりに収集場まで運んでくれていたんです。

彼女がいなくなってからは、その住民がベランダにゴミを溜め込むようになり、生ゴミのニオイが漂って、隣の部屋の住民との間で言い争いになってしまった」

④風の強い日にヒビが入ったという窓ガラスも、管理人がいなくなってから急に増えたという外壁のスプレーの落書きも、修繕されず放置されたままになっている。

⑤「このままではさすがにまずいと思い、仲介業者に相談して、次の管理人の求人募集してはみたものの、我々が出せる条件じゃまったく応募がありません」

募集条件は週3回の時短勤務で、月収5万円弱。時給換算では950円程度だ。

管理・積立金として徴収しているのは一戸あたり月6000円ほど。管理人に支払える給料には限界がある。4月から募集をかけ、応募はわずかに1名だけだった。

勤めてもらった。でも、結局 2 週間で音信不通になってしまった。
次も同じような人来られたらたまらないので、その後は必要なことは余力のある一部の住民が交代でやっています。私もボランティアで週 2 回清掃をしていますが、いつまで続けられるか……」(男性住民)

逗子斜面崩落

2. ■逗子斜面崩落 マンション管理会社の関係者を書類送検 毎日新聞 2023年6月23日

https://mainichi.jp/articles/20230623/k00/00m/040/079000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①神奈川県逗子市で2020年2月、分譲マンション敷地内の斜面が崩落し、隣接する市道を歩いていた県立高校3年の女子生徒（当時18歳）が土砂に巻き込まれ死亡した事故で、県警は23日、マンションの管理会社「大京アステージ」の関係者を業務上過失致死容疑で書類送検した。

②送検されたのは事故当時、湘南支店でこのマンションを担当していた30代男性社員で、業務上必要な注意を怠った可能性があるという。

事故前日、マンションの管理人が斜面に数メートルのひび割れがあるのを発見し、管理会社に伝えていた。

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20230623-OYT1T50165/?from=smtnews>

男性社員は事故前日の2020年2月4日、斜面の亀裂を知るなど崩落の危険性を把握しながら、事故防止対策を怠った疑い。

1. ■逗子斜面崩落 遺族とマンション住人側が和解 1億円賠償 2023年6月30日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/article-1001128.html>

概要

①逗子市池子で2020年2月、マンション敷地斜面が崩落し、歩いていた市内在住の高校3年の女子生徒＝当時（18）＝が死亡した事故を巡り、生徒の遺族側が安全対策を怠って事故が起きたなどとして損害賠償を求めた訴訟で、遺族側と斜面を所有するマンション住人側との和解が横浜地裁で成立したことが30日、関係者への取材で分かった。28日付。

②住人側が賠償金として1億円を支払う内容。

責任の所在を追及するため、管理会社側との訴訟は継続する。

代理人弁護士は「請求額に近く勝訴的和解といえる」「住民側は、マンション完成前に斜面の強度低下が指摘されていた地質報告書の開示に応じるなど誠実に向き合っており、ともに暮らす地域住民でもあることから、ご遺族の意向で和解に応じることとした」とし、管理会社側に対しては「裁判所の判断を仰ぎ責任の所在や真実を明らかにすることに変わりない」とした。

遺族側は21年2月、住人側と管理組合、管理会社側に対し、計1億1800万円の損害賠償

を求めて横浜地裁に提訴した。

③県警は23日、当時マンションを担当していた管理会社の男性社員（36）を、事故前日に斜面に亀裂が生じているのを把握しながら、適切な対策を怠ったなどとして、業務上過失致死容疑で書類送検した。検察が起訴の可否を捜査している。

裁判

1. ■ 築 20 年経過欠陥マンション工事、仙台地裁は除斥期間適用し認めず 2023 年 6 月 21 日 <https://kahoku.news/articles/20230620khn000080.html>

概要

①マンション欠陥工事の不法行為責任は 20 年が過ぎたので問わないーとの仙台地裁判決に所有者や不動産業者らが困惑している。

旧民法の「除斥期間」規定が理由だが、築 20 年の中古マンションは「まだまだ勝負できる物件」（業者）で、早過ぎる免責は取引に影響しかねない。明治時代からの規定を現代の建物に適用すべきかが焦点となる訴訟の控訴審が 28 日、仙台高裁で始まる。

②マンションは 1997 年に完成。2015 年の大規模修繕工事で使用部材に欠陥が見つかり、その後、コンクリートの強度不足も判明した。菅原さんら住民側は建て替え費用などを求めて 18 年 9 月に提訴した。

③今年 2 月の仙台地裁判決は、販売業者がゼネコンからマンションを引き渡された 97 年 9 月下旬を不法行為の起算点とした上で、20 年で賠償請求権が消える除斥期間を適用。施工、販売業者の責任を免じた。

④除斥期間は民法が誕生した明治時代から、権利関係の早期安定を図る規定として運用されてきた。20 年施行の改正民法で不法行為に関する除斥期間はなくなったが、改正前の法律関係には適用の問題が生じる。

最近では旧優生保護法による強制不妊手術を巡る国家賠償請求訴訟が代表例だ。

⑤除斥期間の適用に例外を認めた最高裁判決は予防接種禍訴訟（98 年）と時効成立の殺人を巡る訴訟（09 年）という生命に関わる被害の 2 件のみで、住宅など財産被害への適用例外はない。

⑥鎌野邦樹早稲田大大学院教授は除斥期間の見直しについて「民法改正前から『中断や停止のある消滅時効に準じて考えるべきだ』とする学説も多かった」「仙台地裁判決は除斥期間を画一的に適用した。業者がやりたい放題になってしまう。

加害者が責任を逃れるために除斥期間を主張するのは信義則違反で、高裁は柔軟に考えるべきだ」と指摘する。

団地再生等

2. ■ 都心の限界集落問題は「団地の建て替え」で解決する説を検証古屋 2023年6月21日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/311464>

概要

①取材の結果、都内で最も高齢化率の高いエリア（東糀谷 6 丁目）の事例では、限界集落化の要因として「都営住宅」の存在が大きく関係していたということが分かりました。今回は、同様の理由で高齢化の一途を辿っていた東京・世田谷区のあるエリアが、一転、「脱・限界集落化」を果たした事例について紹介したい。

②高築年の公的住宅が多数立地する町丁では、高齢化率が顕著に押し上げられてしまう。都心に限界集落が生まれる背景には、そのような構図があるのです。住宅を管理・運営する東京都や東京都住宅供給公社では、こうした状況を喫緊の課題ととらえ、かねてより建て替えを中心とした再生計画に取り組んでいます。

③東京 23 区内の町丁目の中で 2 番目に高齢化率が高いとされる「大蔵 3 丁目」です。周囲には貴重な自然環境が残る仙川や砧公園などがあり、東京都内とは思えない緑豊かなエリアです。また地区の東側は、「国立成育医療研究センター」に隣接。子育てに最適な環境といえます。2022 年 1 月 1 日時点では地区人口 836 人に対して、高齢化率は 61.2%と極めて高い水準となっていました。理由は、地区のほぼ全域を大規模団地「大蔵住宅」が占めているためです。

④RC 造地上 5 階建て 30 棟（全 1264 戸）から成る大蔵住宅は、今から約 60 年前、1959～63 年（昭和 34～38 年）にかけてこの地に建設されました。

建物は現在建て替えが進められています。計画では、住宅全体を 4 つの工区に分け、順次建物の解体・新築を実施する予定です。2022 年 7 月には第 1 期工事が完了、全 381 戸の集合住宅「カーメスト大蔵の杜」が誕生しています。JKK 東京の担当者に聞きました。

⑤一建て替え計画の策定において、最も重視した点は何でしょうか？

特定の世代に偏った住民構成を多世代がバランスよく共生する形に変えていくことが重要です。そのためには、子育て世帯からシニア世帯まで多様な世代がつながりあい、将来にわたって快適に暮らせる住環境を整える必要があります。そこで、多様な間取りに加え、バリアフリーや子育てに適した設備仕様の導入、そして多世代が交流しやすい共用空間の整備を重視し、誰もが暮らしやすいまちを目指しました。

⑥一「カーメスト大蔵の杜」の特徴を教えてください。

全戸において、あらゆる世代が安心安全に暮らせる住宅設備にこだわっています。

タッチレス型エレベーターの導入や各住戸の洗面台を自動水栓にするなど、感染症予防にも配慮しています。全住戸にドアの指挟み防止やシャッター付きコンセントなど安全に配慮した設備を備えるほか、ファミリー世帯向け住居においては「東京都子育て支援認定制度」（現「東京こどもすくすく住宅認定制度」）

の認定も受けています。健康面への配慮として、専有部や周辺敷地を含めて全面禁煙とした完全禁煙住棟（2棟82戸）も導入しています。

居住者同士が多目的に使える共用空間には、キッズスペースやテレワーク可能なワーキングスペースも設置しました。定期的に住民交流イベントなども企画していく予定です。

ファミリー世帯向け住戸は、計画完了までに供給予定の約1200戸のうち、概ね半数程度となる見込みです。

⑦今後も「松の木住宅」（杉並区、事業中）、「石川町住宅」（大田区、事業中）、「弦巻住宅」（世田谷区、事業中）や「祖師谷住宅」（世田谷区、計画）など複数の建て替えプロジェクトが進行中とのこと。

⑧「従前の大蔵住宅には、2013年（平成25年）時点で定期借家契約の世帯が約300あり、建て替え計画に伴って契約期限の2014年末にすべて退去が完了しています。

普通借家契約の世帯についても、建て替え決定後、これまでに約300世帯が団地外へ転居されています。

また、2013年からは建て替えを見据えて新規の募集を停止したので、新しい転入者もない状況でした。こうした転出入の動向が、地区の人口動態に与えた影響は大きいかと思われます」

⑨2022年の年初に61.2%だった高齢化率が、今年1月1日時点で46.6%まで急降下「大蔵3丁目はもはや限界集落ではありません！」子育て世代の流入が増え、中古マンション価格やファミリー向け賃貸の家賃が上昇している流山市おおたかの森（千葉県）のように、大蔵3丁目周辺の地域でも今後、賃料相場に変化が起きるかもしれません。

⑩雑な結論で恐縮ですが、少なくとも「都心の限界集落」問題は、団地の建て替えでほとんど解決できるのでは……。という自説をファイナルアンサーとして、本記事を終わりたいと思います。（古屋敷圭）

1. ■ オリンピックの街大学生やってきた 団地から考えた老いる札幌朝日 2023年6月16日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR6H5VMWR68IPE00G.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

概要

①札幌市が老いている。その先端をいくのが、南区の真駒内地区。1972年の札幌冬季五輪の選手村やスケート場になった「オリンピックの街」だ。

ここの高齢化率は37%に上り、平均年齢も52・4歳で全市平均より4歳も高い。「35年までの25年間で人口は4分の1減少し、ほぼ2人に1人が高齢者になる」。かつて市が描いた真駒内地区の将来想定どおりに現実が進む。

②UR都市機構（旧日本住宅公団）が管理する「五輪団地」の22棟は、五輪の男子選手村だった。830戸のうち現在は760戸が入居しているが、世帯主の半数以上が70歳以上。65歳以上に広げれば、4分の3を越す。

③地区の子どもは、じわじわと減っている。4校あった小学校は2校に統合された。

最近、生活音に関する苦情がよく寄せられる。足音、掃除機の音、お風呂やトイレの音。団地に不慣れな高齢者や一人暮らしの入居が増えているからだ。人付き合いを嫌って自治会に入らない人も増えて60人を超す、という。

④URは若年層の入居促進を進めているが、効果は薄い。子育て世帯は内見に来て、契約に至らないケースが多い。部屋の狭さやエレベーターがない点が敬遠されるという。ファミリー層が住んでいた頃に約500台分が作られた駐車場は、いまは余って一部は時間貸しになっている。

⑤この団地に2020年10月、1人の大学生が入居した。

当時、北海学園大学工学部建築学科4年の横田柊斗さん（24）。3カ月間住みこんで、世代の多様性が失われている団地で、若者世代の入居の可能性について考える卒業論文を書くねらだった。困りごとを募ると、「家具を動かしてほしい」「電球を交換してほしい」「スマホの操作法を教えてください」といった要望が寄せられた。

近くに頼れる親戚がいない高齢者が多い。困ったときに声をかけられる若い隣人がいれば、サポートが得られて暮らしやすくなると感じた。

⑥入居者のヒアリング調査もしたが、食事を出してくれたり、戦争体験を語ってくれたり、半世紀前の札幌五輪の話をしてくれたり……。「普段、お年寄りと話す機会がなかったので新鮮な体験でした」

⑦横田さんは21年3月、住民らに論文の内容を説明した。

多くの住民は、大学生の入居は団地を活気づけると期待していた。一方で、多くの学生は「団地に住むこと」に良いイメージを持っていない。両者のギャップを埋めるには、大学やUR都市機構、札幌市などが連携して「まず学生が団地に住みたくなるようにすることがカギ」と結論づけた。

⑧すでにURは、全国の大学と連携して地域活性化に向けた取り組みを進める。

神奈川、埼玉、愛知3県の団地では、学生が地域活動をするを条件に、家賃を2割減額する制度も実施中だ。

札幌市内には団地やマンションが多い。高齢化が加速すれば、サポートの需要も高まる。多世代が住むことでコミュニティーを維持発展させることは、市全体の課題でもある。

⑨横田さんの指導教官だった岡本浩一教授は「まずいまの自治会がしっかり機能し、お隣さん同士が普段から協力し合える関係性をつくるのが重要だ」と説く。世代間にある生活リズムや感覚の違いに注目し、「階段室ごとや住棟ごとに入居世代を分ける『団地内住み分け』がかなえば、幅広い世代をひきつけられるのでは」とも話す。

⑩横田さんはいま、市内の企業で賃貸マンションなどの設計にかかわる。

「将来は多世代が交流できるような仕組みを設計に採り入れたい」と希望を語る。

空き家 限界マンション

2. ■立地が良くてもダメ、全国に「限界マンション」が急増中 週刊現代 2023年6月30日

<https://gendai.media/articles/-/112576>

概要

①『週刊現代』2016年12月24日号の特集を再掲載する

福岡県・福岡市博多区。JRの博多駅から徒歩10分ほどの裏通りに面した、築40年超のAマンション。

一見、どこにでもあるような古びた建物に見える。だが、ここは、「スラム化マンション」として全国的に有名になった物件だ。

「かつて、このマンションは中流の家庭が入居するごく普通の物件でした。それが、地上げ屋と住民の対立から、入居世帯の過半が不在となり、結果的に管理組合の機能が麻痺してしまった。共用部の電気代の支払いが止まって、エレベーターは動かなくなり、屋上の貯水タンクへの水の供給が停止。居住が不可能になりました。

②多くの住民が出ていってしまい、浮浪者や不審者のたまり場となり、荒れに荒れた。不審火による火災が発生して全焼した部屋が丸焦げのまま放置されていたり、白骨化した変死体が発見されたりと、酷い有り様でした。いまでこそ、外壁は塗り直されているが、かつては一面がペンキの落書きだらけだった。混乱に乗じて暴力団事務所が入居したという部屋のドアには、発砲事件の弾痕がいまも残る。現在は、全住戸の半分ほどに住民がいるとはいえ、屋上には今もゴミが散乱し、壁のところどころには、また新たな落書きがなされている――。

③富士通総研の米山秀隆氏が言う。

「マンションには2つの『老い』があります。

建物と、居住者(部屋の持ち主)の高齢化です。この老いの過程で、空室化や賃貸化が急速に進み、維持管理や建て替え対応が難しくなっていく。こうして管理不全の状態になった分譲マンションがいつからか『限界マンション』と呼ばれるようになりました。

⑤住民の高齢化が進むと、どうなるのか。

そのモデルケースが、東京・新宿区の高田馬場駅から徒歩15分程度のところにある大規模な都営B団地だ。ここは、総戸数約2300戸のうち65歳以上の住人が過半数を占める。都が、単身での入居は60歳以上と制限していることが高齢化に拍車をかけたこともあり、大都会の「姥捨て山」と揶揄する者すらいる。

エレベーターのない5階建ての棟に住む、70代の男性。

団地全体だと孤独死の話はしょっちゅう聞きます。皆どこかしら体を悪くして、病院に行く以外は家に引きこもっている。自治会の役員もなり手が少なく、あと5年もしたら、運営が成り立たなくなりますよ」設備の維

持管理は都が担っているのに、仮に自治会が組織できなくなっても一定の環境は維持されるかもしれない。

だが、民間マンションの場合、同様に住民の高齢化が進み、管理組合の機能が果たされなくなれば、もはや誰も面倒を見てくれなくなる。

⑥高崎健康福祉大学元教授の松本恭治氏が言う。

「以前私は、自宅のある都内の多摩地区から、大学のあった群馬県高崎市の近辺までに建つ約 250 件のマンションを、数年かけてしらみつぶしに調査しました。

結果、その 1 割、25 件のマンションが住民の高齢化による管理組合の機能停止や、管理費積立不足による修繕不可能などの『管理不全』に陥っていたのです。

調査から数年が経ち、その数はもっと増えているはず。こうした足を使った調査はほとんど行われていないから見過ごされがちですが、東京周縁部での管理不全のマンションの増加スピードは、想像を遥かに超えるものがある。私が実際に赴いて調査しただけでも、埼玉県の新座市や新座市、熊谷市、茨城県の取手市などで、管理不全マンションの増加が目立っています」

⑦こうした管理組合の機能不全に加えて、外国人の賃貸利用者増加が「スラム化」に拍車をかけるケースもある。

神奈川県横浜市中区・関内。最寄りの市営地下鉄の駅から徒歩 5 分ほどの好立地に、C マンションがある。

周辺にはコンビニエンスストアや大規模スーパーもある便利な場所。高級マンションが林立する一帯にぼつりと佇む、くすんだ外壁が、物寂しい雰囲気醸す。壁にはひび割れが目立ち、バルコニーの手すりのまわりのコンクリートは崩れ、いつ手すりが外れて人が転落してもおかしくない状態だ。このマンションは築 40 年程度の 9 階建てで、総戸数は 40 弱と規模が小さいこともあり、地主が自主管理をしていたが、5 年前、地主が亡くなったのを機に、状況が一気に悪化した。

⑧あちこちで起こる水漏れなどに耐えられなくなり、住民有志であわてて管理組合を立ち上げ、衝撃の事実が発覚する。地主が生前に徴収していた管理費を使い込み、残高が 0 になっていたのだ。「まともなマンションなら年に数回は行われる給排水の高圧洗浄ができなかったのも、しゅちゅう水が詰まるようになりました。屋上にある受水槽の清掃もしておらず、水質検査が必要なのですが、その費用さえなかった」(前出・女性住民)

⑨悪化する状況に、賃貸住民が逃げ出し、オーナー所有者たちが空室をなんとかしようと借り手を選ばなくなったことで、中国人の居住者が一挙に増えだした。

「彼らは、料理で使った油を普通に排水口に流して捨てるんです。もともとサビやゴミで詰まり気味のところに油を流し込むから、排水管の中で固まってしまう。

水が流れないので洗い物はおろか、洗濯もまともにできない。組合理事が抗議をしに行っても、『何が悪いんだ』と開き直られ、話し合いにすらならない。そのうち下水も詰まって、汚物が逆流し、お風呂場に溢れるようになった。悪臭なんてもんじゃ無い。もう地獄です。仕方がないから、吐き気を抑えながら、誰のものかもわからぬ汚物を風呂桶ですくってはゴミ袋にためて捨てに行く。この歳になってなにをしているんだろうと、涙が出ました。これからようやく修繕の第一歩を踏み出すという。だが、取材時もちょうど配管にひびが入り、

ガス漏れが発生。住民たちの悩みは尽きない。

⑩管理不全の老朽化マンションの救済業務に特化した企業も出てきている。

横浜サンユー「うちは、20年ほど前からこうした業務に取り組んできましたが、管理不全物件の数は年を追うごとに増えています。立地が良いから大丈夫、などという考えはまったくの幻想。「結局、マンションは自分たちのものなので、他人が助けてくれることを期待してはいけません。行政が支援するといっても、出来ることは限られる。他の住人に任せきりにするのではなく、早いうちから管理組合の状況を把握した方がいい。マンションを売却して老人ホームなどに入居することを考えても、資産価値を下げないために積極的に管理組合に関与することが、ひいてはスラム化を防ぐ第一歩です」

1. ■ 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 2023年5月16日

<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。

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。

②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。

③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。

④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。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。

⑤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。

⑥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。

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。

⑦一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。

⑧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越されて、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。

⑨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。

⑩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。

⑪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。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。

⑫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。

⑬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。

日本の住宅の約 1 割がマンションということになる。

郊外などにおい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。

建て替え等

2. ■ マンション被災「建て替え問題」対処の「2つの方法」【解説】2023年5月29日

<https://gentosha-go.com/articles/-/51534>

概要

①大木祐悟氏伊藤朋子氏が著書『災害が来た！ どうするマンション』ロギカ書房

建て替え決議の手続きを大雑把にまとめると [図表 1] のようになります。

建て替え決議の総会の招集通知は 2 月以上前に発送する必要があります。

【議案として定めるべき事項】

- 二 再建建物の設計の概要
- 二 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- 二 二の費用の分担に関する事項
- 二 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項（再建建物の住戸を誰が取得するか、その場合の費用の清算をどうするか）

【議案において通知すべき事項】

- 二 建て替えをする理由
- 二 建て替えをしなかったときに建物の効用の維持もしくは回復に要する費用の概算額とその内訳
- 二 長期修繕計画が定められているときはその概要
- 二 修繕積立金の額

②説明会

◆説明会の開催

建て替え決議の総会の 1 月以上前に、通知事項についての説明会を開催が必要です

◆決議要件

総会で区分所有者の頭数と議決権のそれぞれ 5 分の 4 以上で決議

◆決議に賛成しなかった区分所有者への「催告」

建て替え決議に賛成しなかった区分所有者（反対した区分所有者以外に、棄権した区分所有者等も含みます）に対して、建て替え決議を招集した者が、「決議された建て替えに参加を促す通知」（以下、「催告」といいます）を送付します。

期間内に建て替えに参加する旨の回答をしなかった区分所有者は建て替えに参加しないことが確定します。

◆売渡請求権の行使

全員が同意した買受指定者は、催告の期間後 2 月以内に売渡請求権を行使することができます。売渡請求権の行使の意思表示が相手方に届いた時点で売買契約が成立したものとみなされます。

③建替え決議後の建替えの進め方

区分所有法には、建替え決議の手続きと決議に賛成をしなかった区分所有者に対する手続きしか規定されていません。建替え決議では、設計計画の概要や資金計画の概要等も定められていますが、あくまで「概要」に過ぎません。

そのため、実際に建替えをするための工事に着手するまでに、少なくとも次のようなことが必要となります。

- 二 設計計画の確定
- 二 再建後のマンションのどの部屋を誰が取得するか確定
- 二 再建後のマンションを取得せずに転出する人物の確定
- 二 建築確認の取得及びその他の行政協議
- 二 建替えるための資金計画の確定（資金調達を含む）
- 二 各区分所有者の抱える課題への対応
- 二 建設会社との工事請負契約
- 二 その他

④建替え決議までは管理組合で進めることはできますが、管理組合はマンションの管理をする団体であることから、その後の手続きを進めることはできません。

◆建替え参加者全員の契約により進める場合

「マンション建替組合」が建替えを進める組織となりますが、建替え参加者全員の契約により建替えを進めるときも、本来は、任意の検討組織を設立して建替えを進めるべきです。

もっとも、円滑化法の手続きによらないで建替えを進めるケースでは、不動産開発業者等やコンサルタントが主導しながら、建替え参加者全員と不動産開発会社等との間で等価交換契約をしたうえで建替えを進めることが多くなっています。

円滑化法の手続を使わず、また不動産開発業者等を入れないで建替えを進めようとする、例えば設計事務所との設計業務委託契約や、建築工事の発注等、全ての手続きは建替え参加者全員が、設計事務所や建設会社と契約をすることになります。

このようなケースでは、建替え参加者全員で最初にルールを決めて任意の組合を設立して手続きを進めるべきでしょう。

◆円滑化法の手続きによる時

「組合施行方式」とは、建替え参加者らで市長等の認可を受けて建替組合を設立して、建替組合が主体となって建替えを進める手法です。

多くの場合、マンションデベロッパーが参加組合員として建替組合の一員となりますが、資金計画等の問題が解決できるのであれば、参加組合員なしで建替えを進めることも可能です

「個人施行方式」とはマンションの区分所有者全員でマンションデベロッパー等の個人施行者を選定して、その個人施行者が主体となって建替えを進める手法。

このうち、組合施行方式で建替えを進めるケースがほとんどです

⑤組合施工方式

◆組合設立認可申請

建替え決議後に建替え参加者の中の5人以上が定款と事業計画を定めて、建替え参加者の4分の3以上の同意を得たうえで市長等に「建替組合」の設立認可申請を提出します。

◆組合設立認可公告

市長等は、組合設立認可申請が提出されると申請された内容が法令に基づいているか否かをチェックします。

また、事業計画は2週間公衆の縦覧に供する必要があり、縦覧の期間が終了後2週間以内に意見書が出た場合には、その意見書を採用すべきか否かを検討します。

意見書がでなかったときや意見書が出されたものの示された意見を採用しないときは、組合の設立認可を認可し、認可公告をします。

なお、組合の設立認可公告から30日を経過した時点がマンションの評価基準日になるとともに、マンション建替組合員のなかで再建後のマンションの取得を希望しない者は、この期間内にその旨の申出を組合にすることになります。

さらに、第一回総会も設立認可公告から30日以内に行う必要があります。

◆権利変換計画の決議

施行再建マンションの設計が確定し、各組合員が取得住戸を確定すると、権利変換計画の案を作成します。権利変換計画は、再建後のマンションの設計計画等に加えて、各組合員の建替え前のマンションの評価と、施行再建マンションを再取得する場合にはその評価や施行マンションとの差額等を記載したものです。建替組合の総会でこの権利変換計画について議決権と施行マンションの床面積の各5分の4以上で決議をします。

◆権利変換計画の認可

権利変換計画の内容が法律に適合しているときは市長等の認可によって、権利変換期日に施行マンションの権利は消滅し施行再建マンションの権利が発生します。

なお、権利変換計画の認可申請を提出するときは、区分所有者以外の権利者（抵当権者や借家人等）の同意が必要となります。このあとは建物の明渡しを受けて、施行マンションの解体工事に入ります。このように、組合施行方式で建替えをするときは、マンション建替組合の特別多数決議と市長等の認可により建替えを進めることが可能となります。すなわち、建替え参加者全員と契約をしなくても、建替えを進めることができることとなります。

ただし、手続きについては法律で定められているので、それらを踏まえて建替え計画を進める必要があることに注意が必要です。国土交通省が公表しているマンション建替えマニュアルや、これらについて解説した文献等をご参照ください。

（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）

1. ■あなたの住んでるマンションの知られざる"寿命" 長嶋 修 :2023年6月25日

https://toyokeizai.net/articles/-/680069?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①平成 30 年度『マンション総合調査結果』では「永住するつもり」と考える居住者が過去最高の 62.8%（前回調査+10.4%）。

70 歳代以上の世帯主の割合は 22.2%で、こちらも前回より 3.3%増の結果となった。

完成年次が古いマンションほど高齢者の占める割合が高いのも特徴だ。

②「自分たちのマンションは何年持つのか」については、マンションの設計の段階である程度の目安が定められている。「計画供用期間」という考え方だ。

上図では、短期は 30 年、標準が 65 年、長期では 100 年、超長期は 200 年というように級（水準）によって耐用年数が決められていることを示している。そしてそれぞれの供用期間に応じ、コンクリートの耐久設計基準強度が定められている。

③お住まいのマンションの竣工図の特記仕様書に「コンクリートの耐久設計基準強度」という形で記載されている。管理会社へ申請の上閲覧するフローが一般的だ。

ただし、メンテナンスを行いながら使用していくことで、計画供用期間を上回る期間利用することは可能になることも付け加えておきたい。

④そこで不具合のある箇所を修繕するのみならず、将来にわたっての幅広い利用を加味し、より機能的に性能を向上させる「長寿命化工事」が注目を集めている。

国も既存マンションの寿命を延ばす「長寿命化」への取り組みを後押しすべく長寿命化促進税制を創設した。

⑤「長寿命化工事」とは、例えば劣化した外壁や屋根、バルコニー、鉄部、屋上防水などの部分的な補修もしくは撤去、新素材で再生する工事も長寿命化工事に該当する。

通常の大規模修繕工事と比較するとより広範で、将来にわたって長く利用できる目的をメインとした工事と捉えることができるだろう。

⑥国交省『長期修繕計画作成ガイドライン』の内容を一部改訂。

長期修繕計画期間を 30 年以上に延長し、長期修繕計画の見直しの周期についておおよそ 5 年ごとに調査を実施すること、その後 1 年から 2 年程度の間に見直すことを明記した。

準備期間を含め、トータルで 7 年程度のスパンで計画の見直しを推奨している。

「長期修繕計画に含まれる不確定な事項」があるためだとして以下 4 つのポイント

①の「建物及び設備の劣化の状況」

②の「社会的環境及び生活様式の変化」

③「新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動」

④「修繕積立金運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動」

（長嶋 修）

その他

9. ■「地上げ」被害者女性が明かす「戦慄の嫌がらせ」現場 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。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。

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。「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」

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」

④ A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。

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）

⑤「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)

⑥ A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。

⑦「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)

⑧種田和敏弁護士が指摘する。「悪質な地上げ業者は、警察や宅地建物取引業法を所管する国土交通省が動けないギリギリの線で嫌がらせをします。警察が取り締まらないため、住民は立ち退かざるを得なくなる。同じ被害を繰り返さないためにも、法改正をして地上げの規制を強化することが必要です」

(『FRIDAY』2023年5月12・19日号より)

8. ■シニア向け分譲マンションとは デメリットも解説 坂本 愛 2023年5月31日

<https://halmek.co.jp/life/c/relief/9789>

概要

①シニア向け分譲マンションとは、高齢者が生活しやすいようにさまざまな配慮がされたバリアフリー設計の分譲マンションのことです。

安否確認サービスやコンシェルジュサービスを提供しているところも多くあります。

②主にアクティブシニアをターゲットとしており、大浴場、和室、音楽室、ジムなどが整ったマンションや、レクリエーションやサークル活動を充実させたマンションもあります。将来的に介護が必要になった場合は、外部の介護サービスなどを利用します。

②シニア向け分譲マンションの主な特徴です。

【契約形態】所有権契約

【主な入居対象者】60歳以上の自立した生活が送れる高齢者(介護型であれば要介護度が高い場合も入居可能)

【主なサービス】物件による

【費用相場】初期費用：数千万円～数億円(購入費)

月額費用：10万～30万円(管理費・修繕積立金・水道光熱費など)

所有権を持つことが大きな特徴です。

購入後は自分の資産になるため、賃貸に出したり、他の人に売却することもできます。

③サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)との違い

サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)は賃貸住宅である。

④シニア向け分譲マンションのサービス内容

食事・洗濯・掃除のサポート コンシェルジュ 緊急時対応

スタッフによる見守り・健康管理 システムによる見守り介護 医療

⑤シニア向け分譲マンションの設備

価格帯によっても変わりますが、バリアフリー構造は共通です。

居室は 30～100 平方メートルほどで、広々した設計になっています。

夫婦で入居可能な部屋もあります。

シニア向け分譲マンションでは管理人が 24 時間常駐しており、緊急時のために居室・浴室・トイレなどに通報装置が設置されているところもあります。

居室にキッチンやトイレ、浴室がある他、大浴場、和室、音楽室、ジム、売店、レストラン、カラオケ、図書館、共同リビングなど共用施設を充実させた施設もあります。共用施設の充実度は施設によって大きく異なるため、事前に見学し、確認しましょう。

⑥シニア向け分譲マンションの入居条件

自立した生活が送れる

資金的に余裕がある

アクティブな富裕層シニアに向けたマンションが多く、初期費用（物件購入費用）は数千万円～数億円ほどになります。

見守り、共用部の施設の管理・維持費や送迎バスの運行など、通常に分譲マンションにはない高齢者向けのサービスが充実している分、月額費用は高くなり、10～30 万円ほどが相場です。

⑦シニア向け分譲マンションの主なメリット【デメリット】

初期費用（物件購入費用）が高額

要介護度が高くなると住み続けるのが難しくなる

管理費や修繕積立金が毎月掛かる

物件数が限られており、希望エリアでシニア向け分譲マンションが見つからない可能性がある

⑧シニア向け分譲マンションは一般的なマンションと同じように、管理組合が存在するケースが多くあります。この点は他の施設と異なり、マンションの管理方法やサービス内容が入居者の希望で左右されるため、管理組合の有無を事前に確認しておきましょう。

7. ■家賃 100 万円も…有名芸能人が住む「超高級マンション」 週刊現代 2023 年 6 月 29 日

<https://gendai.media/articles/-/112423>

概要

①売れっ子お笑い芸人・宮迫博之が、東京・目黒区内の自宅マンションで『週刊文春』の記者から不倫疑惑を追及され、思い切り狼狽するシーンが先日、ワイドショーを賑わした。動画では自宅にモザイクがかかっていたが、芸能マスコミ関係者ならばすぐに分かる。この場所はいわゆる「芸能人マンション」として有名なスポットである。

②かつて大スターは、田園調布や成城などの高級住宅地に豪邸を建てた。だが、ここ 10 年ほどの傾向として、一軒家を回避してマンションに住むケースが増えている。「マスコミやスターに自宅が簡単にバレた

くないからですよ。一軒家は出入りが目撃されやすいし、近所付き合いもある。すぐに特定されてしまい、ネット上に晒されて観光地化するし、自宅にイタズラされる不安もあります。その点、マンションは一軒家よりも場所がバレにくい。しかも分譲ではなく、トラブルがあったときにすぐ引っ越せるように賃貸を選ぶ芸能人が多いですね。

③賃貸ならば、事務所名義で借りて、仕事場を兼ねているとして経費で計上することもできますし、不動産登記にも本人の名前は出てきませんからね」有名芸能人が住む高級マンションは、単なる高級マンションとは何が違うのだろうか。

④ (1) 駅から遠い

「大物芸能人に人気の高いエリアは目黒区、渋谷区、港区で、駅からやや遠くてほどよく交通に不便なところ。

例えば渋谷区の南平台町、目黒区の青葉台、碑文谷、港区の麻布周辺でしょうか。送迎車や自分の車、タクシーで移動する芸能人に駅近は必要ありません。駅から遠いほうが近所に人が集まるお店も少なく、見つかりにくくて都合がいいんですよ」（中堅不動産会社関係者）地下駐車場があるのはもはや当たり前。宮迫も自宅前ではなく、駐車場で送迎車から乗り降りすれば、直撃されることはなかったのに…。

④ (2) 大使館が近い

「大使館周辺は警察官が常時警戒していますから、不審者や怪しい車がウロウロすることはありえません。中国大使館など大使館がいくつもある港区元麻布のエリアには、ストーカーを心配する人気アイドルが沢山住んでいますよ」

⑤ (3) 低層マンション

「高層の場合は戸数が 500 以上あったり、住民がとにかく多い。そのためエレベーターなどの共有施設で、住民同士が顔を合やす機会も増えてしまう。しかも世帯年取や年代も幅広い層がいますので、マスコミに情報をタレこんだり、SNS で発信する一般人がいる可能性がどうしても高くなってしまふんです」

その点、高級低層マンションなら家賃のバラつきが少なく、住民はいわゆるセレブに限定される。当然、エレベーターで他の住民と乗り合わせる危険も少ない。

市川海老蔵一家も都内の一軒家から引っ越し、現在、高級低層マンション住まい。

海老蔵さんの部屋は 200 平方メートルほどの 3LDK で家賃 170 万円ほどでしょうね。

⑥ (4) 高級住宅街の静かな路地に面している

渋谷区内の閑静な高級住宅地の高台に福山雅治と吹石一恵夫妻が住んでいた低層マンションがある。低層の高級マンション、広い敷地を持つ豪邸や大使館が建ち並び、ほぼ富裕層しか住んでいないんです。徒歩で移動する人はほとんどいません。狭い路地と一方通行の道が入り組んでいるうえ、見慣れない大衆車が路上駐車していたら、すぐに住民によって通報されてしまいます。その一方、住民は芸能人を目撃しても騒ぎ立てない人たちばかりです」

⑦ (5) 商業施設に隣接

近年、芸能人の住まいとして増えているのは、オフィス、店舗、レジデンス（住居）などが一体となった複合施設ビルである。

建物内に高級スーパーがあるなど利便性が高いうえ、レジデンスは戸数も限られ、家賃は総じて高額。そうになると自然と芸能人が多くなる。

元 SMAP の草なぎ剛は港区にある公園で泥酔して全裸になって逮捕されたが、当時、彼の住まいはその公園の側にある東京ミッドタウンのレジデンスだった。

「家賃は約 80 万～220 万円。特徴は高級家具付きであるということですね。ハウスキーピングやランドリーのサービスもあり、ホテルに長期滞在するような気持ちで住むことができます。しかも、ミッドタウンの店舗エリアにつながる住民専用の出入り口があり、雨に濡れずに買い物に行けますしね」

元 SMAP の香取慎吾も同じミッドタウンの別のレジデンスに住んでいた。

「そこまるでホテルですね。ルームサービスで料理も注文できますし、正面エントランスにはドアマンが 3 人ほどいます。車寄せに愛車を停めてキーを渡せば、駐車場に入れておいてくれるサービスもあります。エントランス付近に住民以外の人間が立っていれば、ドアマンが『何かご用ですか？』と声をかけますから、不審者の心配もない。さらに 1 階のフロントには住民の顔をすべて覚えているコンシェルジュが 24 時間います。また、高級ショッピングモールに直結する専用の渡り廊下があります。そこにもコンシェルジュがいて、不審者を排除してくれるんです。

港区内の複合ビルは、レジデンスと商業施設で地下駐車場の入り口が違うのです。が、地下でその 2 つは繋がっており、住民ならば商業施設のほうからも出入りできるんです。

⑧ (6) セキュリティが凄い

芸能者たちの中で絶対にハリコミできないと言われているのが、都内にある超高級低層マンション A だ。「どの部屋も家賃 100 万円以上。

賃貸のみのため、入れ替わりは激しいですが、ここに住んでいると言われる芸能人は数え切れませんよ。

同マンションのセキュリティは鉄壁だ。巨大なゲートには常に警備員がおり、不審者や怪しい車に目を光らせている。ゲートからエントランスや車寄せまでの距離は数十 m あり、敷地外から中の様子はうかがいしれない。さらに敷地内には 70 台の監視カメラを設置。門から各部屋の玄関までは 24 時間体制の 5 重のセキュリティチェックが存在する（末ページ図を参照）。「家賃を 1 年分前払いしなければならないので、ポンと 2000 万円を支払う経済力がないと入居は無理ですね。ここにはガレージ付きの部屋もあります。共有の地下駐車場から自分の部屋の地下にあるシャッター付き専用ガレージに入れる。あとはコンシェルジュが郵便物をすべて受け取ってくれるサービスが意外に便利。マンション名と名前だけで届くので、部屋番号を他人に伝える必要がないんですよ」（元住民）有名芸能人が選ぶマンションには相応の理由があり、だからこそ、そこにスターが集まるのである。

6. ■ マンション管理費の勘定科目は？ 管理組合と賃貸経営者の違い解説 2023 年 6 月 29 日

<https://mansionlife.jp/article/kanrihi-account>

概要

①所有する住戸を賃貸経営している人は、家賃と一緒に月々の管理費も入居者に支払ってもらって

るケースが多いでしょう。受け取った管理費は、会計処理上、収入の一部として扱われます。この場合、受け取った管理費はどのような勘定項目に仕訳すればいいのでしょうか。

②法人としてマンションの賃貸経営をしている場合、管理費を「売上」として計上するケースが多いようです。一方、法人化していない場合は、「受取家賃」もしくは「雑収入」に仕訳するのが一般的とされています。

5. ■マンションの管理会社選びで後悔しないためには？ 失敗例も解説 2023年6月29日

<https://mansionlife.jp/article/kanrigaisya-selection>

概要

①後悔しない管理会社選び7つのポイント

【1】会社の種類を確認する

・デベロッパー系 ・独立系 ・ビルメンテナンス系

【2】担当者の実績を見る

【3】管理委託費の見積を取る

【4】業務の対応範囲で選ぶ

【5】資金管理能力を確認する

【6】トラブルへの対応力を見る

【7】口コミ・評判も参考にする

4. ■新築マンションのアフターサービスとは？ 2023年6月21日

<https://journal.anabuki-style.com/what-is-after-sales-service-for-new-condo>

概要

①アフターサービスとは、新築マンションの売主が引渡し時から一定期間、無償で不具合の修理等の対応を行うサービスのことで、無償補償の範囲は、建物内の部位や不具合の内容ごとに細かく定められており、「アフターサービス規準」として、売買契約時や引渡し時に配布されています。

②補償の対象や期間は売主によってばらつきがあり、さらに特に不具合がない場合でも、定期的にマンション全体のメンテナンスをアフターサービスとして行っている会社もあります。個人が売主となる中古物件では、基本的にアフターサービスはありません。

③あなぶき興産のアフターサービスの特徴は、24時間365日受付のコールセンターがあることと、アフターサービス専門のスタッフを配置していることにあります。

不動産会社によっては、アフターサービスの専門スタッフをおかずに委託業者に対応を依頼していることもありますが、あなぶき興産では、建物の構造や設備仕様、メーカーまで把握している売主の担当者が直

接対応することで、補修対応をスムーズに進められるようにしています。

④あなぶき興産では、特に不具合のご連絡をいただかなくても、お引渡し後3ヶ月から6ヶ月の間に1回、1年目と2年目に各1回ずつの合計3回、定期的なメンテナンスを行っています。定期メンテナンスに先だって事前アンケートを行い、お部屋内の不具合をお知らせいただけます。

⑤定期メンテナンス当日はアフターサービス担当者、または不具合の補修を行う専門会社スタッフがご自宅を訪問し、手直しをおこないます。事前アンケートに記入していなかった不具合も、お伺いしたスタッフで対応可能であれば補修しますので、その場で相談可能です。

3. ■ 高齢者対応 賃貸団地と分譲団地では違う 廣田信子 2023年6月1日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12805554405.html>

概要

①1月18日の日経新聞に、「豊四季台団地」で建て替えが進み、それを機に総合的な高齢者見守りシステムの構築を進めているとありました。現在、4,666戸が新たに建ち、入居者6,000人のうち、65歳以上は41.6%を占めているといいます。

②東京大学、UR、柏市が09年に「柏市豊四季台地域高齢社会総合研究会」を結成。高齢者を部屋に引きこもらせず、外部が健康状態を把握できることが重要だとして、要介護と健康との間のフレイル（虚弱）状態を解消することで、地域の負担を減らすことを考えています。

③「柏地域医療連携センター」を団地の中心部に設置、自治体と地元医師会が連携して住民の健康状態の把握に務めているといいます。24時間対応の訪問介護や、ニーズに即した多様な住居を提供しているといいます。

団地中心にはスーパーのほか、スポーツジムと食堂も誘致し、高齢者を中心部に集めるだけでなく、周辺の戸建て住宅に住む若い世代も利用しやすい「地域を見守る」構造にしているといいます。

④この記事を読むと、これなら、団地も建替えれば安心とってしまうのですが、この話は、賃貸の団地です。URが新たな街づくりのために計画して新たな仕組みをつくっているのです。高齢者用に大規模な建替えも進められます。医療センターをつくることも可能です。

⑤分譲はそうはいかない…ということが、なかなか理解されないのです。

分譲マンションは、自分たちで将来をつくらなければなりません。高齢の2人、1人暮らしが増えると、小規模な住戸がほしいと思っても、なかなかそうはいきません。

建替えに係る費用を自分たちで負担するのですから、たとえ補助金があっても、かなりの費用を負担しなければなりません。団地の中には、2戸で1棟、3戸で1棟という建物もあり、合意形成はほんとうに難しいのです。

⑥なんだか、団地の地域ぐるみの大改革で高齢者も安心して暮らせるようなしくみに…という記事を読むと、それは、賃貸の場合のことでしょう。分譲のことを考えて、そこはきちんと書いてほしいと思います。

⑦でも、こういった高齢者用新団地をつくるということも、本当にいいのかどうか考えさせられます。高齢者

用新団地の建築にかかわった人が言います。

ここに入居した人は、自分たちでは動かないで、与えられることを受け入れていて、何だか元気ない。分譲の団地で、高齢者が自ら、自分たちで工夫して高齢化に備えている方がずっといいと言われます。

⑧分譲の団地は、建て替えればうまくいく…とは考えずに、自分たちで、マンションを長寿命化させ、高齢者を支えていく仕組みを行政と一体になって、自ら取り組む姿勢が大事だと思います。その中で、きちんと地域医療とつながる仕組みをつくっていくことです。

でも、それはもういいと思う方がいたら、分譲マンションを処分して、高齢者用賃貸団地に移ることも可能です。でも、たぶん、それは本当に望む生活ではないのでは…という気がします…

2. ■都心マンション屋上ウミネコ多数住み着き巣作り”屋上緑化か？2023年6月2日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/537091>

概要

①東京・墨田区のマンション屋上に多数の鳥の姿が。騒音やフンによる被害が発生し近隣住民を悩ませています。つがいとみられる“カップルウミネコ”や、座っているような姿のウミネコも。台東区の別のマンションで撮影された映像を見ると、巣には、生まれたての卵がありました。

②2つの建物の共通点…、それは「屋上緑化」されているということ。

ウミネコは、巣によく草とか海藻とかそういった物を巣の材料として用いるんですけど、屋上緑化されているようなビルとかは巣を作るのに適していると言えます。

③買い物から帰ったときにマンションに入ろうと思ったら、頭冷たいなと思ったら頭にフンが…。猫が鳴いているような。みゃーみゃーです。朝早くにどこか行くね。で、夕方戻ってくる。夜中でも1時2時でも“くわーくわー”って鳴いて朝方も飛んでるし、朝もその音で目が覚めるから。

④鳥獣保護管理法により、捕獲することはできません。そこで東京都は2022年から、繁殖期の3月から8月、23区に限り専門業者による卵とヒナの捕獲を認めるとしました。

(めざまし8 6月2日放送)

1. ■SDGs 実現に貢献するマンション経営の方法は？ポイントを解説 2023年5月29日

<https://hedge.guide/feature/sdgs-contribution-mansion-contruction-management-diverisity.html>

概要

①不動産建設に関するSDGsの貢献方法

- ・省エネ・創エネなど環境保護へ貢献する性能の付与
- ・長い間使用し続けられる頑丈な構造

- ・気候変動に適応した高气密・高断熱
- ・建物のライフサイクルに配慮した建物の建築
- ②マンション管理を通じたSDGsへの貢献のポイント
 - ・不動産管理を通じてSDGsへの貢献方法
 - ・防犯・防災機能による地域社会への貢献
 - ・入居者の維持を通じた地域発展への貢献
- ③マンション経営におけるダイバーシティのポイント
 - ・女性が安心して住めるセキュリティなどの物件設備・管理
 - ・高齢者・障がい者が住みやすいバリアフリー設備
 - ・入居者の属性で入居を断らない審査体制
 - ・外国人が契約・生活しやすくするための工夫

購入・売却等

1. ■ 59 歳男性絶望…エレベーター無しマンションの「売却地獄」日下部 2023 年 3 月 23 日

<https://gendai.media/articles/-/107288>

概要

①清子さんがこのマンションを買った時、1 階 2 階は防犯上怖いとの思いがあり、3 階ならと思った。むしろエレベーターがないことで価格が安かったのも魅力的だったそうだ。マンションが建った当初は、周辺は戸建てが多くマンションのほうが珍しかった。しかし、30 年の間に最寄り駅が再開発され、最寄り駅直結のタワーマンションが建ったり、駅近くに築浅のマンションがたくさん建築されたりした。

②売却に出してからもう半年。2 回も値引きしたがいまだに売れない。内見どころか問い合わせすらないという。このようなマンションを負動産というのか。

結局、新しいマンションを衛さん名義で先に購入し、ありっけの貯金を入れて住宅ローンを組んだ。借入時の衛さんの年齢は 59 歳、完済時年齢は 80 歳になる。

③「マンション総合調査」によると、エレベーターが設置されているマンションは 92.4%にもなる。

③建物のエレベーターの設置は、階数ではなく高さが基準だ。

建築基準法（第 34 条）で、高さ 31mを超える建物に「非常用の昇降機」、つまり「エレベーター」の設置が義務付けられている。ざっくりいうと、6 階建て以下程度のマンションにはエレベーターの設置義務はない。

④戸建ての空き家以上に、マンションの空き部屋は把握しにくいといわれている。

空室があるマンションの割合は、「マンション総合調査」で 37.3%で、完成年次が古いマンションほど空室がある割合が高くなる傾向にある。築年数が経過した高経年マンションほど賃貸に出されている住戸や空室が多いのである。賃貸に出せているうちはまだいいが、エレベーターがないマンションのその後はなかなか厳しいものがありそうだ 60 歳からのマンション学

(講談社+a新書)

業者の動向

6. ■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

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

概要

- ①住まい・建築・不動産の総合展（BREX） 実行委員会は、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」を開催いたします。
- ②マンション管理組合向けに大規模修繕工事、組合運営ツール、共用部設備など、あらゆる製品・サービスが集まる大規模展示会です。

5. ■マンション居住者専用「LUUP」割安で利用可能 清宮信志 2023年6月21日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1510377.html>

概要

- ①電動マイクロモビリティのシェアリングサービスを展開する Luup は、新築分譲マンションへ導入する居住者専用モデル「Luup for Residential(ループ・フォー・レジデンシャル)」の提供を開始する。第一号物件は、「パークコート神宮北参道 ザ タワー」(三井不動産レジデンシャル分譲)。
- ②居住者は、スマートフォンアプリ「LUUP」により、居住者専用エリアに設置されているポートから電動キックボードや電動アシスト自転車に乗車し、好きなポートへ移動できる。通常の利用料金はライド基本料金50円、時間料金1分あたり15円だが、本サービスでは割安で利用が可能。料金の詳細は居住者限定で案内される。

4. ■最新の「手ぶらマンション」を取材！ 顔パスで解錠 2023年6月29日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-6129/>

概要

- ①自宅に近づいた時点で自動で風呂のお湯はりが始まり、マンションに着いたらスマホも鍵も取り出すことなく、エントランスも自宅の玄関扉も解錠され、帰宅して「ただいま」と言うだけで、照明やエアコンが自動で点灯して好きな音楽まで流れ出す。
- ②見学したのは、プロパティエージェントの分譲マンション「ヴァースクレイシア IDZ 板橋本町アーバンレジデ

ンス」。見学する前に私も事前に自分の顔を登録します。

これがけっこう手間だったのですが、一度登録してしまえば、FreeID の顔認証をしている職場や駅の改札、商業施設などで利用することができます。入退出だけでなく、顔認証で支払いなどの決済が可能な場合もあります。

③この仕組みでスゴイと思ったのは、それぞれの認証シーンのセキュリティレベルを変えていることです。エントランスのセキュリティレベルは少し下げているので、マスクをしたままでも顔認証されますが、自宅玄関のセキュリティレベルは高いので、マスクをはずさないと認証されません。

④テレビ東京の「60 秒で学べる News」という番組内の「顔パス社会がやってきた！」（2023 年 5 月 17 日放送）というコーナーで、このマンションを使って実験をしていました。

本人の顔写真などの画像を見せても反応しませんが、本人がノーメイクとバッチリメイクで試すとどちらも認証されました。

一方、一卵性双生児の姉妹で試したところ、エントランスは 2 人も認証されましたが、玄関では登録した本人しか認証されませんでした。セキュリティを高めると、双子でもシャットアウトできるなんて驚きですね。

⑤「ところで、停電になったら顔認証などはどうなるのでしょうか？」気になったので、質問してみました。

そもそも停電時には、エントランスの自動ドアもエレベーターも使えません。自動ドアを手動で開け、階段を使って家に帰ることになります。玄関の鍵は、顔認証のほかに物理的な鍵も残しているため、停電時は管理事務室のセキュリティボックスに保管してある鍵を使って開けることになる。

ただし、管理事務室に管理会社または警備会社が駆けつける必要があるため、停電時に電池で非常給電するスマートロックを設置して、連携させる方法を検討しているということです。執筆者：山本 久美子（住宅ジャーナリスト）

3. ■ マンション説明書タブレット提供…清水建設 360 度眺められる部屋再現 2023 年 6 月 5 日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20230605-OYT1T50028/?from=smtnews>

概要

①清水建設は、マンションの入居者がタブレット端末を使って設備の説明書が読めるサービスを今夏から始める。部屋を 360 度眺められるデジタル空間を再現し、設備ごとに説明書のアイコンを配置した。分厚くなりがちな書類の管理がしやすくなる。

②清水建設が東京都内で建設し、8 月に完成予定のマンションから提供を始める。

建設を手がけていない物件でも、不動産会社が希望すれば、端末の販売を検討オフィスビルでも、テナントに対し、設備説明書の電子化を手がけている。

2. ■ マンション住民限定コミュニティ醸成アプリ「GOKINJO」新機能追加 2023 年 5 月 31 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000002.000120959.html>

概要

①コネプラが企画・開発・運営をするマンションのコミュニティ醸成アプリ「GOKINJO」の iOS 版／Android 版アプリをリニューアルリリースいたしました。

■主なリニューアル内容

1. 「お知らせタブ」・「コメントへのいいね」機能の追加
2. プロフィール画像に「アバター」を追加
3. 画面デザインの刷新

■サービスの概要

- 地域発展・防災力強化に貢献
- 自主的なコミュニティ形成・データベース化を支援

1. ■大和ライフネクスト「マンション特化型カーシェア」開始 2023 年 7 月 3 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1513347.html>

概要

①大和ライフネクスト管理を受託している分譲マンションにおいて、居住者限定・月額定額制で利用できる新サービス「ふらっとカーシェア」の提供を開始する。

管理受託マンションにおける「空き駐車場問題」の解決に向けて、空き駐車場を活用するとともに、居住者に充実したライフスタイルを提供するためのサービスマンションに特化した商品設計で、居住者が手軽に利用できることを特徴。

②月額料金は 19,800 円の定額制。

ガソリン代・保険料・車両メンテナンス代などは月額料金にすべて含まれる。なお、価格はマンションごとの諸条件により異なる場合がある。

③使用できるのはマンションの居住者かつ、1 台当たり 5 世帯限定。

利用者を絞ることで、一般的なカーシェアよりも自家用車に近い感覚で日常的な買い物、送り迎え、週末のお出かけなど幅広い用途で活用可能となる。

④利用可能時間は平日は無制限、土日祝日は月 72 時間まで。1 予約あたり最大 48 時間まで利用できる。同時に保有できる予約は 1 世帯につき最大 3 件まで。

⑤利用するには、Web から申し込みと会員登録を済ませたあと、スマホアプリをダウンロードする。スマホアプリから空き状況をチェックして、希望の日時の利用予約し、予約時間になったらスマホアプリで車を解錠し利用を開始。利用終了時間までに、車両を所定の駐車区画に返却する。

⑥管理組合にとってマンションの居住者のみが利用できる「クローズ型」であるため、マンションのセキュリティを維持したまま導入可能。加えて導入・ランニング費用は 0 円で利用できる。

⑦'21 年 11 月から提供している、駐車場を外部利用者に貸し出すことで管理組合の収支改善を目指

すサービス「駐車場サブリース」の空き区画に「ふらっとカーシェア」を導入することにより、「管理組合の収支改善」と「マンション居住者の満足度向上」の両方の実現を目指せるという。

海外

2. ■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。

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。

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。

④韓国建設産業研究院のイム・ギス研究委員は「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。

1. ■ブガッティのマンションが庶民失神レベルの豪華っぷり！ 石橋 2023年6月21日

<https://www.webcartop.jp/2023/06/1135945/>

概要

①ブガッティがドバイに超高級レジデンスを建設することを発表した45階建てで182戸という贅沢な造りでプライスは約6億円から。11部屋が用意されるpenthouseは約12億円で専用プールとクルマと乗れるエレベーター付き。

②今回はアラブ圏でブイブイいわせてる建築家にして高級物件ディベロッパーのムハンマド・ビンハティ氏とのコラボレーションです。氏はすでにドバイで世界一の地上高を誇るレジデントタワーを建てた実績もあり、ブガッティも三顧の礼をもって迎えたといわれます。

③外観はなにをイメージしたのか、メタルとオーガニックなカーブで構成され、45階建てで総戸数は182戸。「カンヌマンション」と名付けられた2ベッドルームのお部屋で約190平方メートル（58坪程度／約6億円）と、これまたビッグサイズですが、それでもカタログで一番下のほうに小さく載っているお部屋（笑）。さらに、3ベッドルームになると「サントロペマンション」4ベッドルームは「モナコマンション」の名称で、なるほど地価に即したうまいネーミング。

④さらに、スーパーカー住居物件ではおなじみのpenthouse（およそ12億円）も用意されていますが、どういわけか11部屋あるそうです。

一般的には屋上部分を独り占めしてこそpenthouseなんですが、ドバイ特有のしきたりでもあるのかもしれませんが、penthouseにはそれぞれ専用プールがベランダに備わるほか、おなじみの「クルマと一緒に乗り込めるエレベーター」がある。

以上