

# 【岩見守和】

## マンション関係記事

### 2023年7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

8. ■ アパート管理会社元社員 合鍵作って女性の部屋侵入下着窃盗疑い 2023年7月26日
7. ■ 暗号資産商談タワマン住民逮捕 元刑事指摘した違和感と矛盾” 2023年7月19日
6. ■ 現場のタワマンに複数の逃走経路 着替えて人に紛れた可能性も? 2023年7月19日
5. ■ タワマンで暗号資産商談中、現金7千万円奪われる 覆面男逃走 2023年7月18日
4. ■ 「タワマン窃盗団」逮捕 万全のセキュリティが破られた理由 2023年7月13日
3. ■ マンション敷地で強制わいせつ\*容疑 川崎の会社員逮捕 カナロコ 2023年7月12日
2. ■ 犯罪者に「狙われやすいマンション」の部屋。ESSE 編集部 2023年7月29日
1. ■ 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

### 火災

9. ■ マンション駐車場に放火か 男が起訴内容認める 横浜地裁 2023年7月13日
8. ■ カセットボンベで駐車場破壊しよう…マンション放火、罪状認める 2023年7月15日
7. ■ 福岡市 住人が外出中のマンションの一室が全焼—2023年7月26日
6. ■ 15階建てマンションで火災…60代女性気道熱傷の疑いで搬送 大阪 2023年7月6日
5. ■ 松山市の14階建てマンションで火災 2023年7月21日
4. ■ 札幌市中心部の13階建てマンション火災 浴室のテレビから出火か 2023年7月11日
3. ■ 札幌市中心部の13階建てマンション火災 浴室のテレビから出火か 2023年7月11日
2. ■ マンションで火事 2人搬送 東京・品川区 2023年7月13日
1. ■ 東京・品川マンション火災 「危ない! 離れて!」騒然 2023年7月13日

### 事件・事故

2. ■ マンションで母親が子ども突き落とし自らも飛び降りか 2023年7月26日
1. ■ 補助錠を バルコニー転落事故を防ぐために知っておく 松本 2023年7月2日

### 防災

3. ■ 被災マンション再建 一部滅失区分所有法、全部滅失被災マンション法 2023年7月10日
2. ■ マンション防災で知っておくべき「弱点」と「意外な強み」 2023年5月19日
1. ■ 高層マンション住民避難所行かず在宅お願い…東京防災計画修正 2023年7月14日

### 行政の動向

5. ■ マンション再建、賛成3分の2 要件緩和へ試案—法制審部会：時事 2023年6月8日
4. ■ 老朽化マンション建て替え円滑に「マンション法」見直す試案 2023年6月8日
3. ■ 購入者に関する法律、改正に向けて前進。石川 貴康 2023年7月

2. ■野州市 ふるさと納税寄付金活用空き家撤去 税金投入問題指摘声 2023年7月18日
1. ■耐震性に触れる自治体、触れない自治体 廣田信子 2023年7月14日

### 管理関係

8. ■投資用マンション管理組合役割は？理事会方式・第三者管理方式比 2023年5月19日
7. ■「第三者管理」はうまくいか ダイヤモンド編集部 2022年5月7日
6. ■理事会なしマンション 住人にとってのメリット・デメリットとは 2023年1月11日
5. ■マンションの大規模修繕とは？費用や周期、トラブル回避解説 2023年7月6日
4. ■高耐久マンションで大規模修繕を長周期化するメリット・デメリット 2023年7月10日
3. ■区分マンション運営のカギ 管理費と修繕積立金の相場は楽待編集部 2023年7月6日
2. ■年60万円以上の差に!? 戸建てよりマンション維持費が高い理由 2023年7月19日
1. ■マンションの管理費が赤字になった!? 原因と対処法を解説! 2023年7月21日

### タワマン

9. ■タワマン節税防止 マンション価格の下落はあるか? FINTOS! 2023年7月25日
8. ■タワマン 修繕積立金・管理費 スケールメリットが効かないワケ 2023年7月29日
7. ■算定法見直しで「タワマン節税」終焉へ! 川淵 ゆかり 2023年7月4日
6. ■旭川のタワマンは最上階3.5億円が抽選に 購入しているのは誰? 2023年7月9日
5. ■タワマン住民激怒…古くなったのに「家賃が高くなる」裏事情 2023年7月22日
4. ■タワマンで横行する「マナー違反」の驚きの実態 日下部 2023年7月14日
3. ■タワマン節税にメス!? 国税庁マンション相続税評価額見直し解説 2023年7月12日
2. ■タワマン節税アウト忍び寄る不動産暴落足音 富裕層はどう動く 榊 2023年7月18日
1. ■500万円も大增税ケースまで…マンション節税悲鳴を上げる人々牧野 2023年7月11日

### 団地再生

2. ■国立市の築58年団地、589戸のマンションに建替えてどう変わる? 2023年7月17日
1. ■築58年の「国立富士見台団地」建替え 589戸のマンションに 2023年7月12日

### 法律関係

4. ■使わなくてもエレベーターの管理費を払うべき? 判例解説 2023年7月21日
3. ■厄介な迷惑隣人存在隠してマンション売却は説明義務違反? 女性セ 2023年6月23日
2. ■総会の決議の瑕疵の具体的な内容 弁護士 豊田 秀一 2023年7月
1. ■マンションの敷地で事故が起きたとき、オーナーが負う責任とは 2023年7月13日

### その他

7. ■シニア向け分譲マンションが「抜け出せない生き地獄」に直結 松本 2023年7月5日

6. ■ モンスタークレーマーをマンション管理組合はどう撃退すべきか 2018年1月25日
5. ■ マンション駐車場のEV（電気自動車）充電設備 仕組みと方解説 2023年5月10日
4. ■ 共用施設利用 どこからが「迷惑行為」になるのか—日下部 2023年7月30日
3. ■ 火災保険料値上げ止まらない！保険料を抑える3つのポイント須藤 2023年7月22日
2. ■ 火災保険料が1割超値上げへ…水災補償は高リスク地域で高額に 2023年7月5日
1. ■ 24時間ゴミ出しOKがNGになる？マンション管理費上昇裏事情 2023年7月14日

#### 購入 売却

5. ■ 不動産会社を信じ8000万円マンション投資の医師…赤字続き売却 2023年6月21日
4. ■ 情報弱者をカモにする不動産サブリース契約“中抜き”の実態DOL 2023年7月19日
3. ■ マンション売却を成功させるには？【徹底解説】
2. ■ マンション売却時はリフォームすべき？損をしないための考え方 2021年6月22日
1. ■ 新築マンションを賃貸に回す人が増加中、山下 2023年7月13日

#### 販売動向

1. ■ 6月首都圏マンション発売8カ月連続減、23区は増加＝不動産経済 2023年7月20日

#### 業者の動向

11. ■ KDDIなど、大規模マンションでのロボット配送実証実験を実施 2023年7月4日
10. ■ 住宅設備の保証期間を延長する新サービス／大京 2023年7月14日
9. ■ 玄関前配達オートロック付きマンション対応、ヤマト運輸と連携で 2023年7月21日
8. ■ EV充電器をマンション駐車場の3割に 野村不動産 2023年7月11日
7. ■ 中央電力月額3千円充電し放題マンション向けEV充電サービス 2023年7月19日
6. ■ マンション管理費上昇解決できる？アプリ管理登場から3年の今櫻 2023年7月21日
5. ■ マンション管理DX最新事情！ 2023年7月11日
4. ■ 大和ライフネクスト第三者管理受託サービス「TAKSTYLE」 2022年9月26日
3. ■ 長谷工グループ 管理会社が分譲マンションの管理者の役割担う 2021年8月31日
2. ■ 大和LN 第三者管理受託サービスの提供を開始／2022年9月26日
1. ■ 理事会なしマンション増加 住友不など第三者管理 日経 2022年8月20日

#### 海外

8. ■ 入居済み鉄筋不足マンション、精密診断後に補完工事」中央日 2023年7月31日
7. ■ 仁川の地下駐車場崩壊マンション、全面的再施工へ 朝鮮日報 2023年7月6日
6. ■ 一発逆転を狙ったことが裏目に！韓国の不動産バブル崩壊 榊 淳司 2023年2月27日
5. ■ 韓国、大雨で新築高級マンションが次々に浸水＝手抜き工事」 2023年7月13日
4. ■ 中国マンション価格の下落が止まらない習近平政権の大誤算 真壁 2023年7月31日

3. ■デフォルト相次いでも倒産しない中国不動産市場の「深すぎる闇」榊 2023年7月6日
2. ■中国不動産市場のバブル崩壊がもたらす「世界経済への悪影響」榊 2026年7月6日
1. ■アメリカ便り(第二十八歩) ダラスの高級住宅街 谷 景太 2023年7月

---

## 犯罪

---

### 8. ■ アパート管理会社元社員 合鍵作って女性の部屋侵入下着窃盗疑い 2023 年 7 月 26 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/bsn/624896?display=1>

#### 概要

①書類送検されたのは新潟市中央区出来島の 34 歳の無職の男で、男は 2017 年 4 月頃から今年 1 月までの間に新潟市内のアパートから女性用の下着や携帯電話機などを盗んだ疑いが持たれています。

②送致した件数は 21 件で、盗んだものは下着や携帯電話など 13 点ということです。

被害にあったのは女性 22 人でした。

新潟警察によりますと、男は当時アパートの管理会社の社員で、被害女性の鍵番号を把握し合鍵を作って女性たちの部屋に侵入するなどしていたということです。

容疑を認めているということで、「女性の携帯の中身を知りたかった」「女性の下着が欲しかった」などと動機について話しているということです。

③男は今年 1 月 12 日にスーカー規制法違反の疑いで逮捕。2 月 2 日にも住居侵入と窃盗の疑いで逮捕されていました。

### 7. ■ 暗号資産商談タワマン住民逮捕 元刑事指摘した違和感と矛盾” 2023 年 7 月 19 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000308044.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000308044.html)

#### 概要

①18 日、大阪市のタワマンションで男が催涙スプレーのようなものをまき、現金およそ 7000 万円を奪って逃走した事件。警察はその現場に居合わせた、このマンションに住む商談相手の男を逮捕しました。

②事の発端は 18 日午後 2 時半ごろ。

被害者の通報：「催涙スプレーをかけられてお金を取られた」

現場はタワマンションの 29 階にある共有ラウンジです。

逮捕されたこのマンションの住人と被害者が暗号資産の商談をしていました。そこに男が 1 人で入ってきて、被害者を脅します。男は被害者の目元付近に催涙スプレーを噴射。さらに、固いもので顔面を殴りました。男は現金 7000 万円をビニール袋に入れさせて逃走しました。男性は顔や頭にけがをする軽傷。逮捕されたマンションの住人にけがはありませんでした。

③このラウンジは入居者が予約をして使えるスペースで、逮捕された住人が予約したものだということです。逃げた男は身長 175 センチから 180 センチ程度。上下黒色の服に覆面を着用していました。

④元警視庁刑事 吉川祐二さん：「一番に 7000 万円という高額取引が行われることをなぜ知っていた

のか。たまたま出くわすことは考えづらい」「現場に 1 人だけで来て、2 人を相手に 1 人の男が犯行するのは非常に難しい。今回、容疑者となった者には全く被害がない。一切、襲われていない。

⑤同じマンションの住人：「昼間はコンシェルジュがフロントにいる」（Q.セキュリティは？）1 階に 2 個…すべて 2 回センサーの鍵を通さないと、自動ドアが開かコンシェルジュや管理人が 24 時間常駐。防犯カメラもあります。入り口は 4 カ所。

侵入経路も逃走経路もかなり限られることになります。

⑥警察は、逮捕された住人が実行役をマンションに招き入れた可能性があるともみて調べています。警察は実行犯の行方を追っています。

## 6. ■現場のタワマンに複数の逃走経路 着替えて人に紛れた可能性も？ 2023 年 7 月 19 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000308061.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000308061.html)

### 概要

①商談相手の男は逮捕されましたが、7000 万円を奪った実行犯は現在も逃走中です。マンションの 29 階が事件があった現場のすぐ隣には商業施設もあり、この施設とマンションを直接結ぶ連絡通路も見えます。

他にもこのマンションの 14 階に商業施設との連絡通路があるなど、逃走のルートが多いということです。

②29 階から逃げるには、住民の人によると、4 基のエレベーターかもしくは階段を使う必要があるといえます。そしてエレベーターを使えば 1 階の正面のエントランスまでも直通で行けるといいます。ただ、エレベーターの中にはカメラが付いていて、中に誰が乗っているのかを外のモニターで住民の人が見ることができそうです。そのため、全身黒ずくめで覆面姿の男が乗っていれば当然、違和感を覚えるはずなので、逃げた男は着替えていた可能性というのも考えられます。

③そして、そのまま着替えて商業施設の方へと逃げ込めば平日でもかなりの人通りがあるため、人混みに紛れてそのまま逃げるという可能性も考えられます。ただ、この辺りは施設も含めて防犯カメラはかなりの数が設置されています。

警察は、この付近の防犯カメラを解析するなどして逃げた男の行方を追っています。

## 5. ■タワマンで暗号資産商談中、現金 7 千万円奪われる 覆面男逃走 2023 年 7 月 18 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR7L6J2WR7LPTIL00X.html?ref=smartnews>

### 概要

①18 日午後 2 時半ごろ、大阪市浪速区難波中 2 丁目のタワーマンションで、自営業男性（62）＝大阪市市淀川区＝から「催涙スプレーをかけられ、金をとられた」と 110 番通報があった。

覆面姿の男が男性の顔などを殴り、約 7 千万円を奪って逃走。

②46 階建てマンションの 29 階部分のラウンジで、男性とマンション居住者が暗号資産に関する商談をしていたところ、覆面を着用した男が現れた。男は「金を出せ」などと言い、催涙スプレーのようなものをかけ、男性の顔や頭を硬いもので殴打。男性が持っていた現金約 7 千万円を白いポリ袋のようなものに入れさせ、逃走した。

男性は頭や顔にけがを負ったが、命に別条はないという。

③マンションはオートロック式で、ラウンジは入居者が予約して使うことになっていた。逃げた男は身長 175 ～180 センチ。上下黒色の服を着て、黒い覆面をかぶっていたという。

#### 4. ■「タワマン窃盗団」逮捕 万全のセキュリティ」が破られた理由 2023 年 7 月 13 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2023/07131151/?all=1>

##### 概要

①7 月 12 日、警視庁は（32）と（55）を逮捕した。

2 人は今年 4 月、都内のマンションに侵入し、現金や貴金属を盗んだ疑いが持たれる。実行役、運転手役だったとされ、闇バイトを通じて集められた可能性が高い。

（本稿は、デイリー新潮が 2023 年 5 月 26 日に配信した記事に加筆し、再構成したものです）

②「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った。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」

（以下略）

#### 3. ■マンション敷地で強制わいせつ\*容疑 川崎の会社員逮捕 カナロコ 2023 年 7 月 12 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1004202.html>

##### 概要

①神奈川県警高津署は 1 2 日、強制わいせつの疑いで、川崎市高津区下作延 2 丁目、会社員の男（30）を逮捕した。

②昨年 1 月 1 8 日午前 1 時 5 分ごろから同 2 0 分ごろ、同区のマンション敷地内で、同市に住むアルバイト女性（22）の右胸を触ったり、自らの陰部を触らせたりしたとしている。一部否認している。

#### 2. ■犯罪者に「狙われやすいマンション」の部屋。ESSE 編集部 2023 年 7 月 29 日

<https://esse-online.jp/articles/-/24561>

## 概要

①マンションの注意すべきポイントを防犯ジャーナリスト・梅本正行さんに聞いた犯罪者に「狙われやすい家」12の特徴。

ここで紹介するスポットが自宅近くにある場合、防犯対策を少しずつでも行うことをおすすめします。

- 観光スポット “人の目”による防犯が機能しにくいのです。
- 自動販売機・コイン精米所
- 商店街
- 線路・幹線道路
- 公園
- 隣があき家

②侵入を諦めさせる最新防犯アイテム

- CP マーク取得製品 3M?防犯フィルム
- あけたらタイマ
- 外でもドアホン

連携させたスマートフォンで来訪者をリアルタイムで確認し、外出先からでも応答ができるドアホン。在宅を装うのに最適。

- リレーアタック防止用キーボックス

## 1. ■ 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空き巣の認知件数は年々減少している。

2003年から徐々に減少していて、2021年には3万7,240件。前年比-15.5%で、19年連続で減少。この中で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%減少しています。しかし、1日あたりの被害数は約47件なので、多くの住宅が被害に遭っている事実が変わりません。

②2021年度の侵入窃盗被害が最も多かったのは、一戸建て住宅で全体の36.4%。

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。

③空き巣犯が嫌がるマンションは似たような立地にあるケースが多いです。

人通りがあるや見通しが良い、夜でも道が明るい、近くに警察署や交番があるといった場合は、敬遠される傾向にあります。人から見られる可能性はあるけれど、人混みに紛れることができないような状況であれば、空き巣犯は嫌がります。死角が少なく見通しが良いマンションも、空き巣犯から嫌われる傾向にあり

ます。

空き巣犯にとって警察署や交番が近くにあるマンションは避けたいと考える。

④4階建て以上の集合住宅は、一戸建てや3階建て以下の集合住宅と比べると少なくなっています。4階建て以上のマンションは侵入されにくいと言えるのです。

⑤マンション内のコミュニティが形成されていて挨拶や声掛けが盛んな場合も、空き巣犯は敬遠する傾向にあります。

オートロックを二重にするだけで空き巣被害を大幅に軽減できるでしょう。

ディンプルキーやウェーブキーを採用しているマンションは、空き巣犯から嫌われやすいです。

ベランダなどの足場がなかったり、外れない格子が付いていたりするマンションは被害に遭いにくいです。

防犯カメラを複数台設置しているマンションも、空き巣犯から狙われにくいモニター付きインターホンも、空き巣被害を軽減するための要素になります。

⑥狙われやすいマンションの特徴について解説します。

- ・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

⑦空き巣に狙われやすいタイミングは、平日の午前から夕方の時間帯です。

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。また、不審な行動があっても周囲の人の多さなどから印象に残りにくいことが発生率を高めている可能性があります。学校や仕事、買い物などの用事で外出している時間帯なので、不在になっている確率も高く、空き巣に入りやすい条件ができてしまいます。

⑧秋に増加する傾向の理由としては、秋の行楽シーズンでの外出や宿泊を伴う旅行に出かけやすい季節だからです。

さらに、過ごしやすい気候なので窓を開けたままにすることが多いことも1つの要因でしょう。年末年始もクリスマスや新年の準備に向けて、いつもより多くの現金を自宅に置いている、帰省などで長期間家を空ける機会が増えるなどの理由で注意しなければなりません。

⑨室内外の電灯をつける

⑩新聞・郵便を貯め込まない

⑪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。よくある記号やマークは、アルファベットと数字の組み合わせです。

Mは男性、Wは女性、Sは一人暮らし、Fは家族、数字はいない時間帯などで表されています。中には高層マンションの郵便ポストに小さなカラーシールでマーキングされていたり、敷地内にタバコやペットボトルなどのゴミをマーキングの代わりにしていたりする場合があります。不審なマークやシールを見つけたらすぐに消すようにしましょう。

高層階に限ったことではありませんが、できるだけ周囲に足場となるような物を置かないようにしてください。

- ⑫鍵を増やす。
- ⑬室内設置型の防犯ベルを置く。
- ⑭人感センサーライトを取り付ける。
- ⑮物置や車庫のセキュリティも確認する。
- ⑯防犯フィルムを窓に貼っておく。
- ⑰窓に補助鍵をつける。
- ⑱マンション内で声掛けを積極的に行う。

---

## 火災

---

### 9. ■ マンション駐車場に放火か 男が起訴内容認める 横浜地裁 2023年7月13日

<https://nordot.app/1052160390667436363>

#### 概要

- ①横浜市金沢区のマンションの駐車場で車などに火を放ち燃やした罪に問われている男の初公判が13日に横浜地裁で行われ、男は起訴内容を認めました。
- ②被告（58）は2023年5月、自宅マンションの駐車場で所有する車などにガソリンをまいて火を放ち、車5台などを燃やした建造物等以外放火の罪に問われています。
- ③13日の初公判で被告は起訴内容を認めたとうえで、「所有区画について恨みを抱き駐車場を破壊して復讐したかった」と述べました。弁護側は「駐車場のいざこざで病気などを抱え暴発してしまった。無関係な人を巻き込んだことへの謝罪も述べていて、寛大な判決を求める」などと主張しました。
- ④裁判は即日結審し、9月15日に判決が言い渡される予定です。（テレビ神奈川）

### 8. ■ カセットボンベで駐車場破壊しよう…マンション放火、罪状認める 2023年7月15日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20230713-OYT1T50384/?from=smtnews>

#### 概要

- ①横浜市金沢区で5月、自宅マンションの立体駐車場で車に放火したとして、建造物等以外放火罪に問われた無職（58）の初公判が13日、横浜地裁であり、原被告は起訴事実を認めた。判決は9月15日の予定。
- ②5月3日、自身の軽乗用車に火を放って付近の車6台も焼損させるなどしたとされる。公判ではマンション管理組合と駐車場区画を巡って問題が生じ、原被告が事件5日前、カセットコンロ用のガスボンベで駐車場を破壊しようと考えていたことも明らかとなった。

### 7. ■ 福岡市 住人が外出中のマンションの一室が全焼 – 2023年7月26日

<https://rkb.jp/contents/202307/202307267163/>

#### 概要

- ①26日午前9時50分ごろ、福岡市城南区樋井川にある4階建てマンションの4階の一室から出荷、消防車23台が出勤してマンション一室を焼き、約1時間後に消し止められました。

②住人は外出していて無事だった、火が出た部屋の一人暮らしの住人は当時、外出していて無事でした。原因を詳しく調べています。

#### **6. ■ 15 階建てマンションで火災…60 代女性気道熱傷の疑いで搬送 大阪 2023 年 7 月 6 日**

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20230706/GE00050897.shtml>

##### 概要

① 7 月 6 日午前 8 時 20 分ごろ、大阪市北区本庄西で、通りがかった人から「建物から火が出ている」と通報がありました。15 階建てのマンションの 11 階の一室から煙が出ていて、消防車 29 台が出動し、火は約 20 分後に消止められました。

②この火事で約 60 平方メートルの部屋のうち 25 平方メートルが燃えました。住人の 60 代の女性が気道熱傷の疑いで病院に搬送されました。軽傷とみられます

#### **5. ■ 松山市の 14 階建てマンションで火災 2023 年 7 月 21 日**

<https://www.rnb.co.jp/nnn/news110zvw7daerufsql4ot.html>

##### 概要

①きょう午前 8 時 30 分頃、通行人の女性から「煙が出ている」と消防に通報。

②松山市の札ノ辻付近にある 14 階建てのマンションで現在消火活動が行われています。

③これまでにけが人や行方不明者の情報は入っていないということです。

#### **4. ■ 札幌市中心部の 13 階建てマンション火災 浴室のテレビから出火か 2023 年 7 月 11 日**

<https://news.yahoo.co.jp/articles/50237cea10b45700626cfa66d2d5d73f6239f3bd9>

##### 概要

①11 日午後 5 時半過ぎ、札幌市中央区大通西 24 丁目の 13 階建てのマンションで「5 階の部屋から煙が出ている」と住人から消防に通報がありました。

②火元の部屋の住人 2 人と、上の階の住人 1 人が煙を吸うなどして、病院に運ばれ手当てを受けています。3 人とも症状は軽いということです。

③火元の部屋の浴室にあったテレビから出火したとみられるということで、消防などが詳しい原因を調べています。

### 3. ■札幌市中心部の 13 階建てマンション火災 浴室のテレビから出火か 2023 年 7 月 11 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/50237cea10b45700626cfa66d2d5d73f6239f3bd9>

#### 概要

- ①11 日午後 5 時半過ぎ、札幌市中央区大通西 24 丁目の 13 階建てのマンションで「5 階の部屋から煙が出ている」と住人から消防に通報がありました。
- ②火元の部屋の住人 2 人と、上の階の住人 1 人が煙を吸うなどして、病院に運ばれ手当てを受けています。3 人とも症状は軽いということです。
- ③火元の部屋の浴室にあったテレビから出火したとみられるということで、消防などが詳しい原因を調べています。

### 2. ■マンションで火事 2 人搬送 東京・品川区 2023 年 7 月 13 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/44665864779c4d7995f307ca832912f6>

#### 概要

- ①13 日午前 9 時 15 分ごろ、品川区南大井のマンションで「5 階部分から煙が出ている」と 110 番通報がありました。火は 5 階の一室およそ 20 平方メートルを焼き、およそ 2 時間後に消し止められました。
- ②マンションに住む男女 2 人がのどの痛みを訴え病院に搬送されましたが、命に別条はない

### 1. ■東京・品川マンション火災 「危ない! 離れて!」騒然 2023 年 7 月 13 日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/556622>

#### 概要

- ①13 日午前 9 時過ぎ、東京・品川区のマンションで、「5 階から煙が出ている」と通報があった。火は勢いを増し、ベランダの手すりにまで燃え広がっている。そして、何かが爆発するような音も。
- ②消防車など 23 台が出動したということだが、現場では一向に放水が始まる様子がない。どうやって火を消すのかというと…。充満する煙の奥で動く人影。消防隊員が、部屋の中から消火活動を行っていた。火が消し止められたのは、およそ 1 時間半後。
- ③のどの痛みを訴えた住民が病院に搬送されたが、命に別条はないもよう。

---

## 事件・事故

---

### 2. ■ マンションで母親が子ども突き落とし自らも飛び降りか 2023年7月26日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/detail.html?id=55693e1b59644399a450ceb6c00e1e19>

#### 概要

- ①午後4時50分ごろ、吹田市片山町のマンションで通行人の男性から「マンションから人が飛び降りた」と110番通報がありました。
- ②40代くらいの女性といずれも5歳くらいの男の子と女の子のあわせて3人が倒れていて、女性と男の子は意識不明の状態です。女の子は搬送時、意識はあったということです。
- ③目撃者は女性が子ども2人を突き落としその後、自らも飛び降りたと話しているということです。

### 1. ■ 補助錠を バルコニー転落事故を防ぐために知っておく 松本 2023年7月2日

<https://gendai.media/articles/-/112713>

#### 概要

①消費者庁の消費者安全調査委員会（消費者事故調）は6月29日、直近の9ヵ月で7人の子どもが転落事故で亡くなっているとして調査を始めると発表しました。

1年後の発表を目指すとしています。調査では、特に転落を未然に防止するグッズなどの有効性などに力を入れるということでした。

②「補助錠」を取り付けることです。

小さな子どもがバルコニーへ一人で出ることを防ぐことができます。補助錠は、100均で買える安価な物も多く販売されている。

短時間であっても子どもだけを残して外出しないことや、バルコニーに足場となるような物を置かない、バルコニーの点検を管理組合任せにしないで自分達も定期的に行うといったことも必要です。

③バルコニーは「専用使用権が認められた共用部分」として扱われ、専有部分とは別に管理組合が原則管理することとなっています。

消防法では避難通路になっていることから、火災の時に避難の妨げになるような、椅子やテーブル、大きな植木鉢、プランター等を原則、置くことはできません。

それは、多くのマンションの管理規約でも規定されています。また、避難ハッチの上に重い物を置くことや、はしごの降下障害になるようなものを置くことは消防法や標準管理規約で禁止されています。

④一方、標準管理規約ではバルコニーなどの専用使用権のある共用部分は、保存行為のうち通常の

使用に伴うものについては、その専用使用权を有する者がその責任と負担においてそれを行う旨が規定されています。ですから、バルコニーの手すりや腰壁の不具合や劣化を定期的に点検するのはその居住者が行うことなのです。

---

## 防災

---

### 3. ■被災マンション再建 一部滅失区分所有法、全部滅失被災マンション法 2023年7月10日

<https://weekly-economist.mainichi.jp/articles/20230725/se1/00m/020/022000c>

#### 概要

①マンションが被災したときの復旧を進める際には、建物の被害状況によって総会の議決要件が異なることと、現状では適用される法律が異なる。

マンションが被災したときの被害区分についてみてみよう（表1）。

②大きな自然災害などにより建物が被災すると、市区町村が「罹災証明」を発行することになる。

罹災証明では建物の被害を「全壊」「大規模半壊」「中規模半壊」「半壊」「準半壊」「一部損壊」と6段階に分けて認定している。

この中で「全壊」という言葉は表1の「全部滅失」という言葉に近い響きがあるし、「大規模半壊」と表1の「大規模一部滅失」についても似たようなイメージを受けるが、実際にはこれらの言葉の示す意味はイコールではないことにも注意が必要である。

③そのほか、罹災証明における被災区分は市区町村から派遣された調査員が判定をするのであるが、被災マンションの復旧の決議をするのはそれぞれのマンションの総会であるため、被災区分を判断するのも各マンションの管理組合等となるもともと、現実には管理組合で判断をすることが難しい場面も少なくないが、このようなときは、建築士や不動産鑑定士のほか、必要に応じて弁護士などからのアドバイスを受けながら判断をすることになるだろう。

④次に、被災区分ごとに復旧等について適用される区分所有法の条項…

（残り1207文字（全文2307文字）有料記事）

### 2. ■マンション防災で知っておくべき「弱点」と「意外な強み」 2023年5月19日

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

#### 概要

①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。そのために、合意形成の活動が必要となります。

②「マンションである強み」

第一は、ほとんどのマンションは丈夫な構造になっていることです。

第二は、「多くの人の協力を受けることができる」点です。

復旧等を進めるときに合意形成が必要である反面、区分所有者の中には様々な知見を持つ人が含ま

れています。ただし、多くの区分所有者の力を有機的に利用するためには、日ごろからの準備も必要であることは認識しておくべきでしょう。「修繕積立金」を積んでいることもメリットといえるでしょう。

③マンション内に居住して、居住者コミュニティを構成するのは、マンション内に居住する区分所有者のほか、居住区分所有者の同居親族や住戸を区分所有者から借りている人物となります。

「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。

④例えば管理組合が備蓄している水や非常食のようなものを配分する際に、「これは区分所有者の費用で購入したのだから、賃借人に配るのはおかしい」等の発言をする人が出てきてもおかしくありません。一方で、生活弱者のサポートを考えると、区分所有者か賃借人か等について拘る意味がありません。

⑤以上のようなことを考えると、日ごろから規約や細則整備を整備してルールを決めておくことに加えて、災害時の行動指針も作ったうえで管理組合の総会で決議しておくべきでしょう。

(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)

## 1. ■ 高層マンション住民避難所行かず在宅お願い…東京防災計画修正 2023年7月14日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/263002>

### 概要

①高層マンション住民は大規模な地震時でもできる限り避難所に行かず、自宅にとどまり身を守って?。

東京都が示した新たな地域防災計画で初めて、「在宅避難」の考え方が盛り込まれた。

最近の高層マンションは耐震性能が高い一方、エレベーターが動かなくなる恐れもあり、在宅避難が現実的という。

②都によると、対象は、1981年6月以降の新耐震基準を満たし、震度6強～7程度の大規模地震でも倒壊しないよう設計されているすべてのマンションだ。

在宅避難できるための備蓄を住民に促すほか、セミナー開催などでマンションの防災力向上に努めると明記した。

③計画では、防災対策が充実するマンションを都が認定する「東京とどまるマンション」のPRも掲げた。

制度創設は11年前だが、登録は都内のマンション約14万棟のうち5月末までに7棟のみ。都は6月、普及に向け、登録マンションに簡易トイレなどの防災用品購入費を最大66万円補助することにした。

④都によると、都内約4700カ所の避難所の収容人数は約318万人(22年4月現在)。

一方でマンションなど共同住宅に住むのは約900万人。避難所では物資が不足したり、衛生環境が悪

化し、感染症がまん延する恐れもある。在宅避難を促すのは、避難所の収容に限界があることも理由の一つだ。

⑤都は具体的には、エレベーターを動かす非常用電源の設置や防災マニュアルの作成、3日分程度の水や食料の備蓄などを提案。都総合防災部の担当者は「マンションに住む人は在宅避難を選択肢の一つにしてほしい」と求める。

⑥東京都の首都直下地震の被害想定 2022年5月公表の想定では、30年以内に70%の確率でマグニチュード（M）7.3の都心南部直下地震が起き、最大で死者約6100人、建物被害約19万4400棟に上ると推計。都は地域防災計画で人・建物の被害を30年度までにおおむね半減させる目標を掲げた。

⑦港区の築45年、13階建ての「シャンボール三田」は2009年、新耐震基準に適合できるように改修工事を実施。

停電時もエレベーターを使えるよう、3日間分の電力をまかなえる非常用発電設備を16年に設置した。2年前に都の「東京とどまるマンション」に登録。管理組合の田中一宏さん（48）は「設備面の要件はクリアしていたが、ソフト面の取り組みが足りないという課題が、登録をきっかけに浮き彫りになった」と振り返る。制度は、マンションに耐震性があれば、非常用電源を設置するハード、防災マニュアル策定や訓練などのソフトのいずれかの対策のみで登録できる。管理組合は昨年、この要件を参考にマニュアルを策定し、備蓄を促す案内を全324戸に配った。田中さんは「都の制度に沿った取り組みだと言えば、住民合意も得やすい。防災対策のメルクマール（指標）になった」

---

## 行政の動向

---

### 5. ■ マンション再建、賛成3分の2 要件緩和へ試案—法制審議会：時事 2023年6月8日

<https://headtopics.com/jp/125101253112471878073-39967784>

#### 概要

①法制審議会（法相の諮問機関）の区分所有法制部会は8日、老朽化した分譲マンションの再建を容易にするため、所有者の合意要件の緩和を盛り込んだ中間試案をまとめた。

建て替えに必要な多数決の割合を現在の「5分の4」から「3分の2」に引き下げるなど複数の案を提示。

今夏から意見公募（パブリックコメント）を始め、答申に反映させる。

② 現行の区分所有法は、分譲マンションを建て替えるには所有者の「5分の4」の同意が必要と定める。要件が厳格で、建物の迅速な再建が困難となっている。

③ 中間試案はこの要件を「4分の3」に引き下げるA案と、「5分の4」を維持するB案を提示。耐震性の不足など一定の条件に該当すれば、A案はさらに「3分の2」に、B案は「4分の3」に引き下げるとした。

現在、建物の取り壊しは「全員」の同意が必要だが、建て替えと同様に多数決で決められる制度の創設を検討する。多数決割合は示さなかった。

建て替えに関する決議では、所在不明の所有者は「反対」として扱われる。裁判所の関与の下、多数決の母数から除外する仕組みの導入も提唱した。

④ 大規模災害時に被災したマンションの建て替え・取り壊しは、現在の「5分の4」から「3分の2」に緩和する案を軸に検討する。

分譲マンションを巡っては、建物の老朽化と所有者の高齢化の「二つの古い」が指摘される。相続などで所在が分からない所有者の増加が見込まれる中、要件緩和を求める声が上がっていた。

### 4. ■ 老朽化マンション建て替え円滑に「マンション法」見直す試案 2023年6月8日

<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20230608/k10014093901000.html>

#### 概要

① 国の法制審議会の部会は、建て替えの手続きなどを円滑に進めるため「建物区分所有法」=いわゆる「マンション法」を見直す中間試案をまとめました。

② 試案では、それぞれの住居の所有者が不明になっている場合に備え、マンション建て替えの決議に現在、所有者の5分の4の賛成が必要だとしている規定について、4分の3の賛成に引き下げる案や、5

分の4の賛成を維持し、耐震性が不足している場合は4分の3に引き下げる案などが示されました。

③修繕などの決議については、現在の「所有者の過半数の賛成」から「集会出席者の過半数の賛成」に緩和することなどが盛り込まれています。

④法務省は、夏ごろから国民に広く意見を募ったうえでさらに法制審議会で答申に向けた議論が行われます。

### 3. ■購入者に関する法律、改正に向けて前進。石川 貴康 2023年7月

<https://limo.media/articles/-/43485?page=1inomasa/istockphoto.com>

#### 概要

①中間試案は、法改正に向けた取りまとめであり、今後は中間試案を土台にして法改正案作成が進んでいき、2024年通常国会での可決を目指す。

②問題なのは、決議要件「5分の4以上」等の分母に所在不明者が含まれることにある。所在不明者は決議に参加しないので「議案に反対」したものと扱われるのだ。

③決議要件を緩和して多数決割合を引き下げる

所在不明者の問題を多角的に改善する

再生（リノベーション）を促進する

被災した建物は復旧・復興の観点から決議要件を引き下げる

④この中でもとりわけ興味深いのが決議要件の緩和である。

複数の案を提示しつつも、決議要件を「過半数」とするものが散見される。

パブリック・コメントを経て、どのように議論が進んでいくのか注視したい。

### 2. ■野洲市 ふるさと納税寄付金活用空き家撤去 税金投入問題指摘声も 2023年7月18日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/detail.html?id=37a7120ae2ca4494bf9e08b79ae0a0c2>

#### 概要

①滋賀県野洲市にある木造平屋建ての一軒家。

30年以上もの間、所有者が不明のまま放置空き家の撤去に野洲市が活用したのが、「ふるさと納税」です。撤去にかかる費用は、総額約124万円。このうち約66万円が、ふるさと納税の寄付金で賄われました。

②野洲市ではふるさと納税の使い道に「住環境を整備するための事業」という項目があり、この目的で寄付されたお金を利用したといいます。都市政策の専門家は、空き家の撤去に安易に税金を投入することには課題があると指摘します。

③空き家問題に詳しい明治大学・野澤千絵教授「やはり（空き家を）放置していたら、行政が税金でどうにかしてくれるようになってしまう。いわゆるモラルハザードの問題が非常に大きい。（空き家という私有財産に）税金を投入するにはかなりのハードルがある」

④野洲市・鎌田征隆財政課長「所有者不明のケースだったので、今回、当初予算で（ふるさと納税を）充当した。個人の所有者（が判明）の場合はありえないので、請求権なりが発生する。物件に応じて対応が変わってくると思う」

しかし、野洲市には苦い経験がありました。3年前、倒壊の恐れのある「特定空き家」に認定した市内のマンションを約1億2000万円かけて行政代執行で解体しましたが、所有者と連絡がつかなかったり、資産が十分になかったりして撤去にかかった費用のうち、今も約8000万円が回収できていないのです。

⑤「ふるさと納税を（空き家撤去に）使うのはもったいないと思う。やっぱり、ふるさと納税は市を盛り上げるために使ってほしいなと思います」地区の自治会・岸原正敏会長「倒れてくるような感じですし。取り壊してもらったら安心できます」

## 1. ■ 耐震性に触れる自治体、触れない自治体 廣田信子 2023年7月14日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12812022749.html>

### 概要

①管理計画認定制度では、国が設けなかった、旧耐震基準のマンションの耐震性の問題について、規定を設けると設けないうちに分かれます。

例えば、港区は、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建設されたマンションの場合は、耐震診断を実施し、耐震性が不足している場合は、管理組合で耐震改修や建替えなどに向けた検討を行っていることという条件を付けています。

②管理計画認定制度の認定を受けて、リフォームローンを安く借りられるようにして、一気に進めようと考えている…というマンション管理士の方の話を聞いて、そういうこともあるな…と思いました。

③できるだけ、管理計画認定制度の認定を受け、メリットを受けやすくし、その後の耐震性の確認や、耐震性が確保できない場合は再生の検討をするという具合に、地方公共団体がフォローするという方法もあるのかもしれない。と思いました。

その辺に、国が管理計画認定制度に耐震性の問題を含まなかった事情があるのかもしれないと思いました。とにかく、合意形成をして管理組合として一本立ちすることが、管理計画認定制度の目的かもしれない。

しかし、私にも、正直、今後、どうなるかは、わかりません。地方公共団体の本気度が試されると思います。

---

## 管理関係

---

### 8. ■ 投資用マンション管理組合役割は？ 理事会方式・第三者管理方式比較 2023年5月19日

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

#### 概要

① 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。このような第三者が理事長（管理者）や役員に就任して、理事会の業務を主導していくことになります。

② 管理者となるのは

管理会社の社員 マンション管理士 弁護士 税理士 司法書士 建築士、など

③ 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

④ 第三者管理方式のデメリット

- ・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

### 7. ■ 「第三者管理」はうまくいくか ダイヤモンド編集部 2022年5月7日

<https://diamond.jp/articles/-/302346>

#### 概要

① あるマンションに住む A さん。

ごみ置き場の管理についての提案をスマホのアプリに入力すると、「管理者」からチャットでレスポンスが送られてくる。「これは決議案にして、皆さんから決を採りましょう」。しばらくするとそれを決議案にまとめたものがアプリ経由で届き、アプリ上で投票が行われる。いまの長期修繕計画の状況などもアプリ上でいつでも確認できる——。これは長谷工コミュニティが管理委託契約を結んでいる一部のマンションで、2021年から始めている第三者管理方式、smooth-e（スムーズー）だ。

②「マンションに入居すると自分も定期的に管理組合の理事になるなど、管理に関わらなければならない。マンションと戸建てを比較して、マンションで管理に関わる煩雑さが嫌だと戸建てに流れる顧客も出てきている」と合人社計画研究所の山本計至経営企画本部長は指摘する。そこで急激に広がっているのが第三者管理方式というわけだ。（続きを読むには会員登録が必要です。）

## 6. ■理事会なしマンション 住人にとってのメリット・デメリットとは 2023年1月11日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5781/>

### 概要

①2011年にマンションの管理組合について定めたマンション標準 管理規約第35条が改正されマンションに住んでいない組合員でも理事になれるようになりました。

続いて2016年には、同規約に「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の条文が追加されたことで、区分所有者以外も理事会役員に就任できるようになっています。

②第三者管理方式には、以下の3種類があります。

・理事・監事外部専門家型または 理事長外部専門家型

マンション管理士などの専門家を、理事長、副理事長、理事または監事等に招き、住民とともにマンションの維持・管理にあたる形式。大規模修繕や耐震工事、管理会社の選定など、専門的な知識が必要なときにスムーズな決定が下せます。

・外部管理者理事会監督型

外部の専門家を理事会の管理者として選び、その活動を理事会が監視する方法が「外部管理者理事会監督型」です。災害対応や滞納管理費の回収といった問題に、高い専門性を生かせるため、大規模マンションなどに適しているとされています。

・外部管理者総会監督型

従来の理事会を置かず、外部の専門家が管理者になる方法です。この場合、外部管理者の監督には住民から監事を選出するか、監査法人による外部監査を行うことになります。この方式は理事会がないため、住民への負担が少ない点がメリットです。理事会役員のなり手がいないマンションに適しているとされる。

③理事会なしのマンションのメリットとしてまず挙げられる点が、住民の負担軽減。専門的な知識を持った人で理事会を構成できる。

④理事会なしマンションのデメリットはコストがより高くなるという点です。

ひとたび第三者管理方式を採用すると、従来の形式に戻すことは難しいとされているため、マンションに住んでいる間は委託費を払い続けることになります。

住民の希望がマンションの運営に反映されにくくなる点

マンションで起きるさまざまな問題を解決し、住みやすい住環境を保つためには、住民目線の理事会が有用な場合もあります。

⑤理事会を持たないマンションは今後は増加する見通しです。

理事会役員の高齢化や共働き世帯の増加で、従来の理事会が維持しづらくなっている点が大きな理由です。なお、マンションの住民同士の交流が減る問題の解決策として、交流専用アプリの導入などを検討しているところもあります。

## 5. ■マンションの大規模修繕とは？ 費用や周期、トラブル回避解説 2023年7月6日

<https://o-uccino.com/front/articles/98146>

### 概要

①マンション購入の判を押す前に、そのマンションの「大規模修繕」がどうなっているか、必ず確認しましょう。

②マンションの大規模修繕とは？

築年数を経過したマンションでは大規模修繕が行われます。分譲マンションの所有者は、計画段階から大規模修繕工事にかかわることになります。

③マンションで大規模修繕が必要な理由

マンションの大規模修繕工事の対象は建物の主要構造部とされる共用部分です。マンションの築年数が経過するとこれら部分にも老朽化しますが、放っておいたら老朽化は加速し、マンションの寿命が早期に尽きてしまいます。老朽化が進む主要構造部に適切な処置を講じ、長期間快適に暮らしていくことを目的に、マンションの大規模修繕は行われます。

③大規模修繕は何をする？ 主な工事内容

大規模修繕工事は、主要構造部分のメンテナンス、補修等を一時にまとめて行うものです。工事をまとめて行うのはコストパフォーマンスを良くするためです。

不必要な工事までする必要はないので、大規模修繕工事で何を行うかはマンションごとに異なります。

老朽化の程度によっては大規模修繕工事とは時期をずらし、個別の工事として行われることもあります。

大規模修繕工事としてリストアップされることの多い工事内容

- ・防水工事 屋上やベランダの防水層のやりかえ、トップコートの塗装・補修
- ・外壁補修工事 外壁塗装、下地補修、タイルの張り替え、シーリングの打ち換え
- ・付帯塗装工事 ベランダ、屋上手すり、階段等の鉄部の塗装
- ・その他の工事 給排水管の更新、サッシの交換、エントランス改修

④大規模修繕は何年ごとに行われる？

国土交通省の「令和3年度 マンション大規模修繕工事」によれば、マンションのおよそ7割が大規模修繕工事を12年～15年周期で行っています。

⑤マンションの大規模修繕にかかる費用

工事費の総額はマンションの規模で大きく違いがある。

大規模修繕にかかる費用は1戸あたり100万円程度

工事回数によって多少の違いはありますが、おおむね「75～100万円/戸」「100～125万円/戸」あ

たりが 1 戸あたりの負担額と考えて問題ないでしょう。

#### ⑥修繕積立金を毎月積み立て費用を捻出

ほとんどすべてのマンションが、修繕積立金として毎月積み立てを行いその支出に備えています。

国土交通省の平成 30 年度マンション総合調査結果では 1 戸あたりの毎月の修繕積立金の平均額は 11,243 円です。

#### ⑦追加費用がかかることもある

何らかの理由で積立分では工事費用に足りていない、という事態が起きてしまったら、マンション管理組合は各所有者から別途お金を徴収することになります。これを「修繕積立一時金」と言います。

#### ⑧大規模修繕工事の流れ

(1)下準備

(2)建物の調査・診断

(3)計画づくり

(4)総会決議

(5)工事開始

#### ⑨2 回目以降の大規模修繕について

2 回目、3 回目の大規模修繕工事はそれ以前に実施した工事との兼ね合いで行う工事内容が決まります。

#### ⑩大規模修繕でよくあるトラブルと対処法

大規模修繕は大掛かりなプロジェクトなのでトラブルも絶えません。

(1)大規模修繕の予算が足りない

(2)管理組合の意見がまとまらない

(3)近隣住民とのトラブル

## 4. ■高耐久マンションで大規模修繕を長周期化するメリット・デメリット 2023 年 7 月 10 日

<https://hedge.guide/feature/durable-mansion-large-scale-repair.html>

### 概要

①従来のマンションでは、大規模修繕の目安は 12 年程度となっていました。しかし 18 年程度は大規模修繕なしで建物を維持できる物件が出てきています。

大規模修繕の長周期化は、建物のライフサイクルにおける修繕回数を減らす効果があるのです。

#### ②大規模修繕の長周期化の方法 三井不動産レジデンシャル

・外壁：躯体の変形の影響を受けにくい素材

・屋上：高反射塗料による蓄熱の防止

・シーリング：耐候性・耐久性に優れた素材の使用

③大規模修繕の周期が長くなれば、マンションのライフサイクル全体の費用負担を軽減できます。使用す

る建材の量や CO2 の排出量も、大規模修繕の回数を減らせばそれだけ抑えられます。

### 3. ■区分マンション運営のカギ 管理費と修繕積立金の相場は 楽待編集部 2023 年 7 月 6 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/312933>

#### 概要

①東日本不動産流通機構（東日本レインズ）は 5 月、2022 年度の「首都圏中古マンションの管理費・修繕積立金」に関する調査結果を公開した。

2022 年度に東日本レインズを通して成約した首都圏中古マンションの月額管理費は 1 戸あたり平均 1 万 2480 円、修繕積立金は 1 万 1474 円、合計 2 万 3954 円だった。1 平米あたりの管理費は平均 197 円、修繕積立金は 181 円、合計は 378 円だった。

②東京都が 1 戸あたり 1 万 3482 円で、神奈川県は 1 万 1790 円、埼玉県は 1 万 671 円、千葉県は 1 万 1024 円だった。最も高い東京都と最も低い埼玉県では、1 戸あたりの金額で 2811 円の差がある。同じ東京都の中でも、23 区では 1 万 3790 円なのに対し、多摩市では 1 万 2045 円と開きが生まれた形だ。1 平米あたりでは、東京都が 229 円、神奈川県が 178 円、埼玉県が 158 円、千葉県が 151 円という結果だった。

③修繕積立金に関しては、東京都が 1 万 1181 円で、神奈川県は 1 万 2080 円、埼玉県は 1 万 1094 円、千葉県は 1 万 1953 円だった。こちらは神奈川県が最も高い。1 平米あたりでは、東京都が 190 円、神奈川県が 182 円、埼玉県が 164 円、千葉県が 163 円。

④築年別の集計データによると、管理費は築 10 年以内が 1 戸あたり 1 万 5309 円、築 11～20 年は 1 万 3929 円、築 21～30 年は 1 万 2558 円、築 30 年超は 9767 円だった。新しい物件ほど管理費が高くなる傾向が読み取れる。1 平米あたりは、築 10 年以内が 236 円、築 11～20 年は 199 円、築 21～30 年は 188 円、築 30 年超は 174 円だった。

⑤修繕積立金は、築 10 年以内が 9433 円、築 11～20 年は 1 万 3632 円、築 21～30 年は 1 万 3174 円、築 30 年超は 1 万 924 円だった。築 11～20 年の修繕積立金の高さが押し上げる形で、管理費と修繕積立金の合計額は築 11～20 年の物件が最も高い形となった。

1 平米あたりは、築 10 年以内が 146 円、築 11～20 年は 195 円、築 21～30 年は 198 円、築 30 年超は 195 円だった。

⑥管理費は、50 戸未満が 1 万 3154 円、50～99 戸が 1 万 1886 円、100～149 戸が 1 万 2201 円、150～199 戸が 1 万 2959 円、200 戸以上が 1 万 4750 円だった。

1 平米あたりは、50 戸未満が 228 円、50～99 戸が 197 円、100～149 戸が 183 円、150～199 戸が 184 円、200 戸以上が 201 円。

必ずしも総戸数が多ければ高額になるわけではなさそうだ。

⑦修繕積立金は、50 戸未満が 1 万 1974 円、50～99 戸が 1 万 1210 円、100～149 戸が 1 万 1367 円、150～199 戸が 1 万 1819 円、200 戸以上が 1 万 2430 円という結果に。管理費と修

繕積立金の合計額は、それぞれで1番高かった200戸以上の物件が最も高く、2万7180円であった。1平米あたりは、50戸未満が208円、50～99戸が185円、100～149戸が171円、150～199戸が168円、200戸以上が169円だった。

## 2. ■年60万円以上の差に!? 戸建てよりマンション維持費が高い理由 2023年7月19日

<https://financial-field.com/tax/entry-220774>

### 概要

①戸建てとマンション、購入した後にかかる維持費は次のとおりです。

固定資産税はマンションのほうが高く、火災保険料は戸建てのほうが高くなる傾向がある。

②固定資産税は基本的に「固定資産税評価額×1.4%」で計算されますが、自宅については負担が軽減されるように、土地部分にかかる固定資産税は6分の1に軽減される仕組みになっています。

マンションにも土地はありますが、敷地を区分所有している形となっており、戸建てに比べると土地の持ち分は少なくなるため、税額への恩恵も少なくなってしまうのです。

また、耐用年数についても違いがあります。鉄筋コンクリート造りのマンションの耐用年数は47年ですが、木造の戸建ては22年です。マンションは戸建てより固定資産税評価額の低下が緩やかになるため、固定資産税もなかなか下がりません。

③「マンションは災害に強い」といわれているように、火災や水害のリスクが低いことから、戸建てに比べて火災保険料は安い場合が多いです。

④マンションに限って発生する可能性が高い費用は以下のとおりです。

・駐車場代

マンションでは駐車場の賃借料が必要な場合が多いです。少なくとも月5000円程度は必要でしょう。

戸建てであれば敷地内に駐車スペースを作れば駐車場代はかかりません。

・管理費

・修繕積立金

2018年度における修繕積立金の平均額は月額1万1243円となっています。年間約13万円、50年で約670万円にものぼります。(佐々木咲)

## 1. ■マンションの管理費が赤字になった!? 原因と対処法を解説! 2023年7月21日

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

### 概要

①多くのマンションで車を所持する居住者の減少が課題となっている。

マンションの管理費を圧迫する要因のひとつに、駐車場があります。築年数が20年以上のマンションは、

駐車場設置率が高い物件も多く、それらの大半は限られた敷地に多くの台数を駐車できる機械式駐車装置を導入していました。機械式駐車装置は電気代や保守・点検費用といった維持費が高いため、マンションの管理費を圧迫しているのです。

②また、「車離れ」や「高齢化」による影響もあります。車を所持する居住者が減り、駐車場の空きが増えた結果、「第2の収入源」である駐車場使用料が減り、収支の悪化に繋がっています。

③機械式駐車装置は維持にも撤去にもお金がかかります。

外部利用者に貸し出したり、業者とサブリース契約を結んだり、収益性の改善を図りながら長期計画を立てていくことが必要です。

④機械式駐車場のほかにも、エレベーターが複数台ある場合や、共用部分にエアコンがある場合などは、電気料金の影響をより大きく受けます。明細を確認し、以前より大幅に電気料金がかかっているようであれば、エアコンの稼働台数を調整したり、照明をLEDに切り替えたりなど、節電対策が必要になるかもしれません。

⑤管理委託費値上げへの対処法

#### 【1】内訳を見直す

一部の業務の価格設定が割高になっていたり、委託費の内訳に不明瞭なところがあれば、管理会社の担当者に減額を交渉します。

とくに、新築の時から管理会社が変わっておらず、委託先がデベロッパーの子会社であるなど、相見積を取らずに管理会社に委託している場合は見直しの余地があるでしょう。

サービスの質は保てるように注意して交渉しましょう。

#### 【2】管理会社を変更する

---

## タワマン

---

### 9. ■タワマン節税防止 マンション価格の下落はあるか？ FINTOS! 2023年7月25日

<https://money-bu-jpx.com/news/article045628/>

#### 概要

①相続税の算定ルールの見直しは、都心のタワーマンションを供給する大手デベロにはマイナスの影響を及ぼす可能性があります。しかし、その影響は一部に限られると野村證券では考えます。

②なぜなら、タワーマンションは、地価が高く、駅前などの利便性が高い場所に建てられていることが多いからです。多くの人々はその立地や便利さに惹かれて購入するため、実需層には大きな影響はないと考えられます。

③デベロッパーは高層階と低層階の価格設定を見直す可能性があります。価格差を縮小することで、高層階の相続税負担を軽減し、需要を刺激することができます。

簡単な計算で言うと、 $500 \div 11,900 = 4\%$ となり、この分だけ購入価格が下がれば、購入者の増税負担は理論的にはゼロになります。その分、低層階の販売価格を引き上げ、プロジェクト全体の収益性を保つことが考えられます。

④現在、マンションの供給は人気のある都心のタワーマンションに集中しており、全体的に供給量は少ない状態が続いています。このため、駅前の高価なタワーマンションの需給バランスが大きく崩れる可能性は低いと野村證券は予想しています。

### 8. ■タワマン 修繕積立金・管理費 スケールメリットが効かないワケ 2023年7月29日

<https://gentosha-go.com/articles/-/52975>

#### 概要

①平成 30 年度国交省のマンション総合調査では、1 戸あたりの管理費月額平均はマンション全体で 16,231 円に対して 20 階建て以上のタワーマンションでは 25,069 円と、5 割ほど高い負担となっています。とくに管理費・修繕積立金は上昇傾向にあるマンションは多く、「タワマン貧乏」にならないように注意することが必要です。

②タワーマンションは一般的に規模が大きく、スケールメリットが働くと思いがちですが、実は豪華な共用部などがあるため、スケールメリット以上に管理委託費がかさみ、結果として管理費が高いものになりやすい傾向にあります。とくに、24 時間の有人警備や、コンビニ、プールといった人件費がかかる共用施設があると、自分が利用する・しないにかかわらず、維持管理コストがかかってきます。

③修繕積立金も管理費同様、一般的なマンションと比較して高額になっています。

マンション全体の統計では、月額修繕積立金の平均が 11,875 円であるのに対し、タワーマンションは月額平均 13,699 円と、管理費ほどに開きはありません。

④しかし、長期修繕計画書を見ると、修繕積立金が今後大きく不足し、値上げを繰り返さなければ破綻する計画になっているのが現実であり、歴史の浅いタワーマンションの修繕積立金は、築年数経過とともに、修繕積立金の値上げが実施され、一般のマンションと比較して管理費の開き以上に、修繕積立金の開きの方が大きくなると筆者は予測しています。つまり修繕積立金が月額で 2 万円や 3 万円、場合によっては 4 万円 5 万円になっていくタワーマンションも珍しくなくなるでしょう。

⑤タワーマンの購入にあたっては、その点を十分に踏まえたうえで検討することが、何より重要だといえます。  
(須藤 桂一 シーアイピー 代表取締役社長)

## 7. ■ 算定法見直しで「タワーマン節税」終焉へ！川淵 ゆかり 2023 年 7 月 4 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/52476>

### 概要

①現行制度で高層マンションやタワーマンションが大きな節税効果が出る理由は、土地や建物の相続税評価額を低く抑えることができるためです。

#### (1)土地の評価額が下がる

高ければ高いほど戸数も増えるため、タワーマンションは持分割合が低くなり、土地の評価額も相当低くなることから人気があるわけです。

#### (2)建物の評価額が下がる

タワーマンションの場合には、低層階も高層階も面積が同じであれば同じ評価額になるため、人気のある高層階ほど時価が高くなりますから、相続税評価額との差が大きくなって節税効果も大きくなります。

1 億円という現金での相続は 1 億円のままですが、1 億円でタワーマンションを買っておけば 3,000 万円まで評価を下げるができるわけです。

#### ②被相続人：94 歳男性

相続人：配偶者、子供 4 人（うち孫との養子縁組 1 人）

##### <不動産 1>

購入額：8 億 3,700 万円（相続の 3 年 5 ヶ月前に購入）

相続税（路線価等）評価：約 2 億円

不動産鑑定評価（時価）：約 7 億 5,000 万円

##### <不動産 2>

購入額：5 億 5,000 万円（相続の 2 年 6 ヶ月前に購入）

相続税（路線価等）評価：約 1 億 3,000 万円

不動産鑑定評価（時価）：約 5 億 2,000 万円

※相続から約 9 ヶ月後に 5 億 1,500 万円で売却

③なお、路線価で評価しても 2 件で 3 億円以上の不動産となりますが、被相続人は不動産購入時に銀行からの借入れを行っており、この借入れとの相殺により相続税は 0 円となっていました。

④国税庁は 6 月 30 日に、2024 年以降の適用を目的に、評価額を実際の市場価格の 6 割以上に引き上げるための新たな算定方法案【新算定の方法による相続税の計算】

■時価：1 億 2,000 万円従来の方法による評価額：4,000 万円の場合

(1)乖離率を算出。1 億 2,000 万円÷4,000 万円＝3.0 倍

(2)乖離率が 1.67 倍以上の場合、「評価額×乖離率×0.6」で、新たな評価額とする。つまり、4,000 万円×3.0×0.6＝7,200 万円となる。

■相続人を子ども 1 人のみ、相続財産はこのマンションだけとした場合の相続税は、

(1)従来の相続税額：40 万円

(2)新たな評価額による相続税額：520 万円

となり、480 万円の増税となります。

時価の 6 割を評価の目的に相続対策をしていく必要があります。

## 6. ■旭川のタワマンは最上階 3.5 億円が抽選に 購入しているのは誰？ 2023 年 7 月 9 日

<https://www.moneypost.jp/1041408>

### 概要

①住宅ジャーナリストの榊淳司氏が解説する。

「20 年ほど前に山形県酒田市内に田んぼの真ん中にタワマンが建設されて話題になりましたが、最近では山形市内の市役所に近いエリアにもタワマンができています。デベロッパーにとっては“建てれば売れる”状況なので、建てる場所がある地方都市にも行くわけです。

②行政側としてもタワマンに多くの住民が入れば地方税も入るし、固定資産税などの税収も増えます。多くはメジャーな中核駅の駅前などに立地しますから、商業施設などが入ることで再開発にもつながるメリットもある」

③MIRARTH ホールディングスのグループ広報部広報課はこう明かす。

「エリアや立地、価格帯によっても需要は様々ですが、地方においては高齢化が進むエリアも多く、運転免許の返納後の生活を考え、平地で利便性の高いマンションを検討する方や雪かきの苦勞から解放される雪害対策の行き届いたマンションなどを求める方もいらっしゃいます。近年は集中豪雨による水害などの災害不安から、戸建てに比べ防災能力の高いマンションを求められるケースもございます」

④榊氏

「円安による建築資材高騰などの影響で建築費の坪単価は 150 万円から 200 万円。そうすると新築物件なら地方でも 1 戸 6000 万円くらいはします。購入しているのは地元の資産家や開業医が多いです。資産家の場合、自分用に購入するケースもありますが、それとは別に子供たちを住ませたいという需要があるんですよ。

不動産屋に行くと、“駅近ですよ”“新幹線の駅が近いから値下がりしませんよ”なんて言われるし、相続税対策にもなる。開業医にも購入者が多いのは、東京志向が強く、仕事で東京の学会に行く頻度が多いからだと聞きます。そうすると新幹線の駅近にセカンドハウスがあれば便利だという話になるわけです

⑤北海道旭川市で初のタワマンとなる「プレミスト旭川ザ・タワー」を現在発売中の大和ハウスの広報担当者はこう明かす。

「販売状況は最上階の156平方メートル、3億5000万円の部屋が抽選の末、販売が完了しました。全体では3分の1程度は販売が完了しており、好調な売れ行きです。以前から旭川にも高額なタワマンションを作ってほしいという要望が多かったんです。旭川には高級マンションや駅前立地の物件がなかったため、富裕層が住みたいという物件がなかったことからそうした声が集まったのだと考えられます。

メインターゲットは、旭川や後背地に住む富裕層（自営業や医師・士業など）であり、将来的により便利な暮らしを求めて旭川駅前に拠点を持っておきたいと考えている方々です」

⑥生活のなかで自家用車による移動を必要とすることが多い地方では、東京以上に「駅前の好立地」という利点が目立つ側面もあるようだ。

マンション価格の高騰は、首都圏のみならず全国的に進んでいくことになるのだろうか。（了）

## 5. ■タワマン住民激怒…古くなったのに「家賃が高くなる」裏事情 2023年7月22日

<https://gentosha-go.com/articles/-/52940>

### 概要

①住民はどう考えているのだろうか。実際の声を聞いた。

（タワマンを）購入して住んでいましたが、隣の駅近に新しいタワマンが建築されたので、住んでいた部屋を売却し、新築を購入しました。修繕積立金を支払ったとはいえ、その分損したという気持ちはまったくありません」（東京／47歳）

②「中層階・1LDK・月28万円の部屋に住んでいます。

分譲賃貸だとただの賃貸と違って、ラウンジやゲストルームなどの施設が使えます。その分高いのかもしれませんが、あまりそこは気にしたことはありません。

管理費はかかるでしょうが便利なほうがいいです。とはいえ契約更新で家賃が高くなったときはかなり揉めました。交渉材料としては、古くなったのに高くなることもあるかってゴネましたよ。更新料もあるからきつくて」（東京／37歳）

「そうこうしているうちに家賃を捨て続けているのも損なので、早めに決めるかもしれません。“オリンピック後に下がる”と言われ続けていたので待っていたのはありましたが、むしろ上がりましたし……。投資するわけではなく自分が住むわけですし、気に入っているので良い部屋が出たら購入しようかなと思っています」

③個人に目を向ければ、「自身の年齢」というもう一つの大きな要素が否が応でも関わってくるのだ。

（GGO編集部）

#### 4. ■タワマンで横行する「マナー違反」の驚きの実態 日下部 2023年7月14日

[https://toyokeizai.net/articles/-/684850?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/684850?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

##### 概要

①全国で約 1500 棟、東京だけでも約 470 棟もあるタワマンション。

都内のタワマンに住む前田賢太さん（仮名、42 歳）は、住民のマナー違反に困っている。ソファでいつものようにテレワークをしていると、くしゃみが止まらず鼻水も出てきた。今度は目のかゆみまで出てきた。翌日、ソファに行くと同じ症状が出た。

ある日、前田さんは、いつも座っているソファセットで衝撃的な光景を見てしまう。数匹の小型犬を座らせて、飼い主たちがトリミングしていたのだ。

マンションルールの雛形とされる標準管理規約では、

②「ペット飼育細則」では、次のようなことが決められていることが多い。

- ・ペットを廊下、エレベーター、エントランス、バルコニー、ポーチ・専用庭等の共用部分等に放さないこと。
- ・専有部分よりペットを外へ連れ出す際、共用部分等では籠等の容器に入れるか、抱きかかえるものとし、ペットを共用部分等において歩行させないこと。

コンシェルジュに伝え理事会で検討し注意喚起の貼り紙もしてもらった。

③山田正義さん（仮名、38 歳）が 8 年程前から住む大規模タワマンの住所で、商業登記をした法人が、事務所として使用しているというのだ。

ネットショップの住所になっていたり、プライベートサロンだったり、ホームページ制作などの WEB 業者、そして悪評高い法人の住所として使用されていた。実態はこうだ。

- ・所有者が自宅マンションに商業登記をしているケース

→SOHO や自宅兼事務所として使用、そもそも法人名義での購入も考えられる。

##### ■マンション標準管理規約第 12 条、及びコメント

第 12 条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

④しかし、コロナ禍によるテレワークの普及によって若干寛容の状況が見られるのと、自己所有の部屋なので、悪質とまでは言いにくいともいえる。

- ・分譲マンションを賃貸して商業登記するケース

→最近多く、明らかな確信犯といえるのが、分譲タワマンの 1 室を所有者から賃貸で借り、その部屋に登記をするケースだ。

##### ■「賃貸住宅標準契約書」より

第 3 条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

しかし、オーナーに無断で、借りた部屋を利用して、マンション名と部屋番号を省略して登記。その住所を使い事業を行う。万が一、人が訪ねてきてもタワマンはセキュリティが強くだり着くのは難しい。退去後に貸してない法人名義の郵便物などが届き、発覚するということもある。人気物件だとすぐに次の入居者

が決まり商業登記されたことを気がつかないケースもある。

⑤コロナ禍でマンション内でテレワークする人も増え、館内で打ち合わせをしても違和感がないのも後押ししている。まさに抜け道となっている。

### 3. ■タワマン節税にメス!? 国税庁マンション相続税評価額見直し解説 2023年7月12日

<https://suumo.jp/journal/2023/07/12/196943/>

#### 概要

①市場価格との乖離率を一戸建てと比べてみると、平成30（2018）年の平均で、マンションは2.34倍まで開いているが、一戸建ては1.66倍にとどまっている。

0.68倍の開きがあるが、例えば市場で同じ1億円で売れるマンションと一戸建てがあった場合、相続税評価額はマンション（約4273万円）と一戸建て（約6024万円）で、約1751万円の差が生じるという計算になる。

②見直し案は、この「築年数」「総階数（総階数指数）」「所在階」「敷地持分狭小度」の4つの指数に基づいて、市場価格との乖離率を予測し、評価額が市場価格理論値の60%に達しない場合は、60%になるまで価額を補正するというもの。

60%というのは、一戸建ての乖離率にマンションを近づけようというもの。

### 2. ■タワマン節税アウト忍び寄る不動産暴落足音 富裕層はどう動く 榊 2023年7月18日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/325932>

#### 概要

①国税庁の富裕層に対するいじめ的なルール改正は、住むためのマンションを買った人、買おうとしている人にも影響を及ぼす可能性がある。

まず、日経新聞の見出しに「市場は販売鈍化警戒」とあるように、新築のタワマンが売れなくなる可能性がある。それを見込んでか、このニュースが出た翌日にはタワマンを開発分譲している大手不動産会社の株価が軒並み下落した。

②特に都心で分譲される新築タワマンの場合は、全体の2-3割が相続税対策の購入ではなかったかを感じる。それが、このルール改正で大幅に減るのではなかろうか。株価の下落はそういったことを推測した動きだ。

③しかしこれは、新築タワマン市場への影響だけでは終わらない。

例えば、5年前に都心で2億円のタワマンを購入した場合、その評価額が現在は3億円になっていたりする。このルール改正なら、課税評価額は「6割」だから、そのタワマンに関しては「1.8億円」に対する相続税が発生する。元の2億円とさして変わらない。

「そんなの払えないから売ろうぜ」となったとする。2 億円で買ったタワマンが 3 億円で売れば、譲渡益が 1 億円である。この 1 億円の譲渡益に対しても課税される（※所有期間 5 年超、5 年以下で金額が変わるが売却益の約 2 割～4 割）

結果的にタワマン購入で節税しようと思ったのに、効果はほとんどなかった……なんてことになりかねない。

④逆の場合も考えられる。

5 年前に 2 億円で購入したタワマンを来年以降に相続した場合、先述のように値上がりした 3 億円に対する 1.8 億円分の相続税が課される。

これをなんとか現金で払ったとしよう。しかし、その後マンション市場が軟化して 10 年後に売却したら 1.5 億だった、なんてことも十分にあり得る。元は 2 億円の現金だったのが、タワマン節税をやったおかげで実際には数分の 1 しか相続できなかった……なんてことも十分にあり得るのだ。

相続税対策でタワマンを購入した多くの富裕層は今、懸命にこういったシミュレーションを行っているはずだ。

⑤そんな彼らは、この後どういう動きに出るか。

それは誰にも想像がつかない。「値上がりしている今のうちに売り抜け、違う節税手段を探す」。そうなれば今後、中古市場にタワマンの売り物が激増するかもしれない。タワマンといえども、その価格は「需要と供給の関係」で決まる。売り物（供給）が増えれば、価格は軟化する。中古のタワマンの価格が下がれば、それ以外の中古物件にも強い下落圧力がかかる。そして……そういう連鎖がパニック的に起こらなければいいのだが、と思いつつ中古マンション市場を眺めている今日この頃である。

## 1. ■ 500 万円も大增税ケースまで…マンション節税悲鳴を上げる人々牧野 2023 年 7 月 11 日

<https://bunshun.jp/articles/-/64093>

### 概要

①今回の改正では、さらに相続発生時点での相続税評価額にもメスを入れたのが特徴だ。

マンションでの乖離率の平均は 2.34 倍と言われている。つまり時価 1 億円のマンションであれば評価額は 4273 万円（1 億円÷2.34）になる。タワマンに限らず、マンションは現金で持つよりもはるかに税負担の少ないいわば金融商品のような役割をもってきたことがわかる。

②改正では、実勢価格との乖離率が 1.67 倍以上になる場合においては、「相続税評価額×乖離率×0.6」で評価することになった。これには一応の理屈がある。戸建てにおける平均乖離率は 1.66 倍であるからだ。戸建ての場合との格差を是正しようとしたのである。マンションの場合はすべてが該当する。

③東京都内のタワマンを例にとると、乖離率は 3.2 倍であるから

$3720 \text{ 万円} \times 3.2 \times 0.6 = 7142 \text{ 万円}$

課税評価額：7142 万円 - 3600 万円（基礎控除） = 3542 万円

相続税：3542 万円×20% - 200 万円 = 508 万円

なんと 496 万円、42 倍もの大增税ということになる。

④商店主らにとっては高齢化もし、子供たちも引き継がないお店や事業をたむのみに、単独では開発できなくとも、組合を結成して自らの不動産を差し出し再開発することによって無償で新しい建物の床を取得できるという誠に夢のような開発方式なのだ。

⑤なぜ彼らが無償で取得できるかと言えば、彼らの持つお店などの不動産価値を測定し、その価値分の床に変換できるからだ。そして新しい建物は自治体から容積率のボーナスをもらい、超高層建物を建設。その建設資金をデベロッパーがすべて負担してくれるからだ。もちろん、デベロッパーは出来上がる建物の床を買い取り、タワマンにして分譲。開発資金を回収し利益を得るのだ。

⑥だが、肝心の相続対策で買ってくれる人がいなくなってしまうと売れ行きはどうだろうか。

この改正で実は打撃をくらうのは、相続対策のつもりで買い、いまだに相続が発生していない現所有者とこれから郊外衛星都市や地方都市などでタワマンを想定した市街地再開発事業を積極的に手掛けているデベロッパーだ。

それまで価格は高いほうが節税効果は高いから中古で販売する際には、新たに相続対策をやりたい顧客に売れたのが、売れなくなることが予想されるからだ。

⑦いっぽう市街地再開発事業は現状でも国内で 100 件以上が計画されているが、この事業は権利者の意見調整に時間がかかるためたいていは 10 年から 15 年の長い期間をかけて手掛けているものがほとんどだ。つまり動き出しているプロジェクトを途中でやめるのが難しい事業ともいえる。特に参画を表明してしまったデベロッパーは出来上がるタワマンを前に頭を抱えてしまうかもしれない。

---

## 団地再生

---

### 2. ■ 国立市の築 58 年団地、589 戸のマンションに建替えてどう変わる？ 2023 年 7 月 17 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/313926>

#### 概要

①国立市の国立富士見台団地マンション建替組合と、同組合に組合員として参画している野村不動産、東京建物、UR リンケージは 12 日、「国立富士見台団地マンション建替え事業」について国立市から開発計画の認定を受けたと発表した。

②地上 5 階建て、総戸数 298 戸の団地が、地上 8 階建て、総戸数 589 戸（予定）のマンションへと生まれ変わる。

2024 年春に本体工事の着工、2026 年度に竣工の予定だ。

同事業は、国立市では初となる、老朽化が進んだマンションの再生を促すことを目的とした、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」による建替え事業だ。

③この計画が「国立市まちづくり条例」で定める、地域の街並みの整備に寄与する計画であることが認められたことから、国立市の建物の高さ上限の緩和を受けられる制度が適用された。一般基準の 19 メートルから特例基準の 25 メートルへ、高さの上限が緩和されたことを受け、それにより生み出される空地を利用した、暮らしやすく緑豊かな住環境づくりを目指すという。

④1965 年に竣工した国立富士見台団地。

2014 年ごろから管理組合によって建替えの検討が始められ、2022 年 4 月には一括建替え決議が成立していた。今年 6 月に国立市から事業計画の認可を受け、現在は解体工事が進められている。

⑤建替え後は、緑豊かな当団地の特徴を残しつつ、地域とともに持続可能な街づくりを実現する、マンションへと生まれ変わる。現在より戸数を大きく増やしながらかも、既存の雑木林であるコナラやクヌギ等の樹木を植えるスペースをつくる予定だ。国立市の目指す「人と生き物と共に暮らせる」環境づくりに寄与していくという。

⑥また、周辺住民が通学路や生活路として利用してきた南北通り抜け通路を、車道を分離し歩行者通路として再整備する。通路沿いには、人々が滞留できる公開空地スペースを設け、植栽計画と併せて歩行者がより楽しめる空間を目指す。

⑦生まれ変わった 589 戸の中から、今の所有者らが部屋を選び購入、残りを不動産会社が買い取る予定。現時点で販売戸数は未定だが、購入に向けて期待を高めている人もいるだろう。一方で、新しくなった物件を購入することができない高齢者らの行き場がない、という声もあると、朝日新聞などで報じられている。

## 1. ■ 築 58 年の「国立富士見台団地」建替え 589 戸のマンションに 2023 年 7 月 12 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1515948.html>

### 概要

①野村不動産、東京建物らは、東京 国立市の「国立富士見台団地マンション建替え事業」において、権利変換計画の認可を国立市から受けたことを発表した。

地上 5 階建て、総戸数 298 戸の団地が、地上 8 階建て、総戸数 589 戸(予定)のマンションへと生まれ変わる。2026 年度竣工予定。

②団地は 1965 年(昭和 40 年)に竣工した地上 5 階建て、総戸数 298 戸の建物。築後 58 年が経ち、建物の老朽化やガス、上下水道、電気といったインフラの劣化、バリアフリー基準への不適合など様々な問題から、'14 年頃から管理組合内で建替えの検討が開始された。その後、'18 年 5 月に建替え推進決議を可決、'19 年 1 月には事業協力者の選定を行ない、本格的な建替え検討を進めていた。現在は解体工事に着手している。

③建替えを通じた南北通路の再整備、地域貢献施設の整備、緑化計画などによる地域の快適性向上、地域の街並み整備に寄与する計画であることが認められたことから、国立市の建築物の高さの最高限度の緩和を受けられる制度が適用された。

一般基準の 19m から特例基準の 25m へ最高高さが緩和されたことを受け、高さ緩和を活かした建物計画により生み出される空地を利用した緑化空間や歩行空間を拡充し、暮らしやすく緑豊かな住環境づくりを目指す。

④緑化計画については、団地内の既存の雑木林であるコナラやクヌギ等の樹種を交え植えるスペースをつくり、緑地を整備。野鳥や昆虫の好む樹種などを選定し、多様な生態系をつくり出せる緑化空間を目指す。

通路については、周辺住民の通学路や生活路として利用されていた南北通り抜け通路を、車道と分離させた歩行者通路として再整備。国立市や武蔵野の在来とされる樹種を交えた植栽、通路沿いへの公開空地スペース設置も計画している。

⑤建替え前の敷地面積は 27,371.19m<sup>2</sup>、延床面積は 17,106.98m<sup>2</sup>。建替え後には敷地面積 27,479.58m<sup>2</sup>、延床面積 47,811.1m<sup>2</sup> となる。本体工事着工は'24 年春を予定。

---

## 法律関係

---

### 4. ■使わなくてもエレベーターの管理費を払うべき？判例解説 2023年7月21日

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

#### 概要

①2002年に1階の住戸の区分所有者が原告となり、「マンションの管理費のうち、エレベーターの電気料金や保守費用にあたる金額は負担する必要がない」と主張。

札幌地裁は主張を棄却。

エレベーターは区分所有者全員で所有・管理する「共用部分」にあたるため、1階の区分所有者であっても管理費を負担するべきとした。

また、マンションの標準規約の25条には「管理費等の負担割合を定めるに当たっては、使用頻度等は勘案しない」とあります。「普段使用していない」という理由は、負担額を減額してもよいという根拠にはならないのです。

②では、1階の住戸の区分所有者がエレベーターにかかる費用分、管理費の減額を受けることはできないのでしょうか？

結論から言うと、不可能ではありません。管理費を値下げするには、管理規約の改正が必要になり現実的とはいえない。

### 3. ■厄介な迷惑隣人存在隠してマンション売却は説明義務違反？女性セブ 2023年6月23日

<https://www.moneypost.jp/1031968>

#### 概要

①売るときに隣人の情報を言わずにいると罪になりますか（埼玉県・59才・）。

売り主は迷惑隣人の説明義務を当然には負いません。売買を仲介する宅建業者も、目的不動産について権利関係などの重要事項を説明する法律上の義務がありますが、異常な隣人の存在を調査までして説明する義務はありません。

②とはいえ専門家ですから、買い主にとって不利益で、それがわかれば買わないかもしれない事情を知った場合には説明する義務があり、説明を怠ると説明義務違反になり、賠償責任が発生します。

また、売り主が買い主から直接、例えば「近所に生活上の支障がないか」などと問われた際に迷惑隣人のことを隠すと、売り主自身も同様に説明義務違反になります。

③説明義務違反がない場合でも、契約不適合責任の問題があります。すなわち、迷惑隣人がいても物としての住宅の効用や価値は変わらないはずですが、その目的は、居住環境にふさわしい住生活を享受

することで、買い主はこの目的を達成することを望んでいるはずで、買い取った後、隣人の迷惑行為が以前からあったことがわかり、それが物理的な利用妨害であればもちろん、そうでなくても嫌がらせや暴言などで心理的な妨害を受け、平穏な生活を過ごすという本来の用途に適った使用が十分にできない場合、その住宅は売買の目的である住宅の品質に適合しなかったこととなります（契約不適合）。

④契約不適合の程度がひどく、居住できない場合には、買い主は契約を解除できますが、そこまでのことがなくても一定程度の値引きが認められる場合もあります。

しかし、買い主が迷惑隣人の存在を承知していれば、そのことを織り込んで契約目的たる住宅の品質を決めたことになるので契約不適合の問題は発生しません。）

（※女性セブン 2023年6月22日号

## 2. ■ 総会の決議の瑕疵の具体的な内容 弁護士 豊田 秀一 2023年7月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda\\_mag28/](https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag28/)

### 概要

①総会の決議の瑕疵の内容は、「手続的」な瑕疵と「内容的」な瑕疵に分類できる。

「手続的」な瑕疵とは、総会の招集手続や決議の手続において瑕疵がある場合。

例えば、総会の招集権者以外の者が総会を招集した場合、議題又は議案の要領を通知していない場合、招集期限を満たしていない場合、組合員に対して招集通知を発していない場合などが考えられます。

②管理組合（理事会）においては、日ごろから、総会提出議案の候補をリストアップしたり、総会開催日から逆算した上でスケジュール管理を行わなければ、総会の招集手続や決議の手続のチェックが不十分になり、手続的な瑕疵を誘発することに繋がりますので、注意が必要です。

③「内容的」な瑕疵とは、総会決議の内容に法令違反や規約違反がある場合です。

実務上問題となることが多いものとして、規約の変更等が一部の区分所有者に「特別の影響」を及ぼすとき（区分所有法31条1項）において、当該区分所有者の承諾を得ていない場合があります。

④判例（最判平成10年10月30日）は、「特別の影響を及ぼすべきとき」とは、「規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益と比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が右区分所有者の受忍すべき限度を超えたと認められる場合をいうものと解される」

⑤そうすると、「特別の影響」を及ぼすか否かについては、当該事案の個別具体的な事情を踏まえた判断が求められる事項といえるため、他の事案との比較検討が求められる等、専門家の助言を求める必要性が高い事項だといえます。（弁護士 豊田秀一）

## 1. ■ マンションの敷地で事故が起きたとき、オーナーが負う責任とは 2023年7月13日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/313595>

### 概要

①神奈川県逗子市にあるマンション敷地内の斜面が崩落し、下敷きとなった女子高校生（当時 18 歳）が死亡した事故の裁判で、今年 6 月末、マンション住民側が 1 億円を遺族に支払うことで和解が成立した。

当時このマンションを担当していた管理会社の 30 歳代の男性社員が、業務上過失致死の疑いで横浜地検に書類送検された。被害者の遺族はマンションの管理会社に加えて、マンションの区分所有者である住民や管理組合に 1 億円あまりの賠償を求める訴えを起こしていた。

②占有者は過失があった場合にのみ責任を負うとされているのですが、所有者の場合はたとえ過失がなかったとしても損害賠償責任を免れることはできません。

今回は遺族からの請求額の 9 割近い金額でマンション住民と和解が成立したとのことでしたが、おそらく住民の方々も賠償責任を負うことは避けられないという判断に至ったのではないかと思います。仮に 1 人のオーナーが経営する賃貸マンションで同じような事故が起きた場合は、オーナー 1 人が損害賠償責任を負うことになります。

③—それを踏まえて、オーナーはどのようなことに気をつければ良いのでしょうか

管理会社に対する監督を徹底する、事故に備えて賠償責任保険に加入するなどの対策が必要だと思います。（楽待新聞編集部）

---

## その他

---

### 7. ■シニア向け分譲マンションが「抜け出せない生き地獄」に直結 松本 2023 年 7 月 5 日

<https://gendai.media/articles/-/112525>

#### 概要

①大手商社を定年まで勤め上げ、その後の居住用マンションを売却して「シニア向け分譲マンション」の購入を決めた広井さん（80）。

管理組合の監事に選任された広井さんですが、しかし、理事会で監事として理事長に業務の執行や会議の進行について自由に発言すると、「うるさい！黙れ」と信じられない暴言を吐かれたり、理事長が副理事長や親しい理事に対して広井さんが理由も分からないまま「打ち合わせた通りにするために、監事の発言を止めさせろ」と言ったり、あげくのはてには「理事会に出させないようにする」とまで言われてしまうなどの嫌がらせを受け始めてしまったのです。マンション内で挨拶しても無視されたり、嫌がらせや暴言を受けるようにまでありました。

②シニアマンションは、一人暮らしの高齢者が孤独にならないように、入浴も大浴場（温泉のことも）が完備されています。食事も、一つ屋根の下に住む居住者と一緒に食べられるようになっていて、いわば高齢者の「合宿所」のようなシステムになっています。

しかしそれは広井さんにとっては、「大浴場に入っているときも食事をとっているときもその理事会のメンバーと顔を合わせなければいけない状況」に他なりません。一日中、マンションの部屋の中にも仕方がないので、近所を散歩したりして時間をつぶしているそうです。

③基本的にシニア向け分譲マンションは、介護サービスは提供していないので、もし自立した生活ができない場合、このマンションには住むことができないというルールなのです。

④所有権があるので賃貸に出して家賃収入を得ることも可能ですが、賃借人もシニア層に限られることや、入居に施設利用の権利を購入することが必要となってくるという特徴があるので、結果として有料老人ホーム等と競合することになってしまい、家賃設定も低く設定しなくてはならいだろうと説明をうけ、売却や住み替えの見通しが得られないまま、広井さんはそのまま住まわれているそうです。

⑤派閥ができる理由としては、シニアマンションでは、共同生活を行うことで一人暮らしの高齢者が孤独にならないようにする仕組みなので、居住者同士が一緒に過ごす時間も長く、いくつかの「仲よしグループ」が自然とできることが考えられます。

### 6. ■モンスタークレーマーをマンション管理組合はどう撃退すべきか 2018 年 1 月 25 日

<https://diamond.jp/articles/-/157024>

## 概要

①そもそもマンション管理組合はその組織の性質上、クレーマーにとっては他の組織以上に生息しやすい環境なのだ。

基本的に互いのプライバシーを尊重して、良くも悪くも互いを知ろうとしない傾向があること。また、会社とは異なり上限関係のない文鎮型のフラットな組織であることが、居住者をモンスター化させやすくしている。

②しかも、彼らは第三者ではなく、権利・権限を持った区分所有者である。

中には、会社では反対・反論ができないために、クレーマーとなってぶつけることで鬱憤を晴らすような人にもお目にかかる。実際、一般企業ではなかなかお目にかかれないような過激な怪文書も、マンションではしばしばポストに投函されたりする。

例えば、「理事長がコンサルタント会社から接待を受け、リベートをもらって、管理会社の変更案件を独断で進めている」といった事実無根のでっち上げどうなど珍しくもない（もっとも、このような怪文書の出所が、個人のクレーマーではなく現管理会社サイドだったなどということも起こるから恐ろしいのだが）。

（続きを読むには会員登録が必要です。）

## 5. ■ マンション駐車場の EV（電気自動車）充電設備 仕組みと使い方解説 2023年5月10日

<https://journal.anabuki-style.com/ev-chargers-installed-in-parking-lots>

## 概要

①あなぶき興産のマンションでは、駐車区画に EV 充電設備を設置しています。

駐車区画の後ろ側に立っている箱のようなものが充電設備。必要な人は EV 充電設備付きの駐車区画を契約、利用する仕組みになっています。

②利用料金の仕組み

EV 充電設備付きの駐車場を利用する場合は、駐車区画の料金とは別に電気の使用料が発生します。料金体系には毎月定額を支払うサブスクリプション方式と、月間の充電時間に応じて段階的に料金が変わるオンデマンド方式の 2 種類がある。

③マンションの EV 充電設備に関して知っておきたいこと

あなぶき興産の新築マンションの場合、EV 充電設備の所有者は電力会社台数制限がある 契約期間がある。

## 4. ■ 共用施設利用 どこから「迷惑行為」になるのか一日下部 2023年7月30日

<https://gendai.media/articles/-/113209>

## 概要

①共用施設は無料でどこまで使える？ 注意点は？

(1) コンセント これの答えは「△」である。

マンションによっては、コンセントが使いやすい位置に設置されている例が見られる。あくまで共用施設のコンセントであるため、そのテーブル席およびコンセントを長時間利用したり、他の利用者に迷惑がかかるような電子機器や家電等の使用は NG だ。

たとえば、電気シェーバーや電動歯ブラシの充電など明らかに管理組合が意図しない用途でコンセントを使用するような場合、窃盗罪が成立する可能性がある。

目印としては、使用しにくいようコンセントキャップや、金属ガードプレートがあれば使用不可である。

(2) 共用トイレ

備え付けのトイレトーパーやペーパータオル、ハンドソープなどを勝手に持ち出した場合は、窃盗罪に当たる可能性がある。

(3) 脚立や工具、台車など

管理員さんにお願ひし、管理事務室の脚立を借りられることがある。

困ったら管理員さんに相談してみるといい。ただし、管理員さんに電球交換など室内の業務を依頼するのは業務範囲外のため NG だ。

### 3. ■火災保険料値上げ止まらない！保険料を抑える3つのポイント 須藤 2023年7月22日

[https://diamond.jp/articles/-/326485?utm\\_campaign=%E3%83%A1%E3%83%AB%E3%83%9E%E3%82%AC%E9%85%8D%E4%BF%A1&utm\\_medium=email&hsmi=267595029&hsenc=p2ANqtz--iUizGfPBGrYrF1P9ksoVEbZRDONvOxxNhBfd018QY5Ly-jGgDY3JnztS-ogRVhbv9\\_oqZz52LI2sbzLDmd\\_us\\_Y248w&utm\\_content=267595029&utm\\_source=hs\\_email](https://diamond.jp/articles/-/326485?utm_campaign=%E3%83%A1%E3%83%AB%E3%83%9E%E3%82%AC%E9%85%8D%E4%BF%A1&utm_medium=email&hsmi=267595029&hsenc=p2ANqtz--iUizGfPBGrYrF1P9ksoVEbZRDONvOxxNhBfd018QY5Ly-jGgDY3JnztS-ogRVhbv9_oqZz52LI2sbzLDmd_us_Y248w&utm_content=267595029&utm_source=hs_email)

#### 概要

①2022年10月、損害保険各社は管理組合向けの火災保険、いわゆる「マンション総合保険」の保険料を改定した（一部は2023年1月、5月に改定）。

この10年程度を見ても、今回が4度目の改定となる。

②マンション総合保険の保険料率は、損害保険各社でつくる損害保険料率算出機構が算出する「参考純率」を目安として、保険会社ごとに決めている。

保険料率は、事故が発生した際、保険会社が保険金の支払いに充当する部分の「純保険料率」と、保険会社が保険事業を行うために必要な経費や手数料などに充当する部分の「付加保険料率」から成り立っている。

③2019年までの引き上げ幅は3.5～5.5%の範囲だった。

それに比べると前回（10.9%）と今回（13%）は引き上げ幅が大きく、2020年以前では最大の上げ幅だった。

2005年の8.7%を上回り、過去最大となっている。

④なぜ火災保険料は頻繁に値上げされるのか。

その最大の理由は、保険金の支払いが増加したことで、背景には、主に「自然災害リスクの増加」と「高経年マンションの増加」が挙げられる。

⑤なお、2022年10月の改定で10年の長期契約が廃止されたことも、「自然災害リスクの増加」が影響している。損害保険料率算出機構の発表する資料によれば、保有契約件数のうち、築年数が経過している住宅（築10年以上）が占める割合は、2016年度時点で68.2%だったものが、2020年度には73.5%に増加している。築年数が古い住宅の割合は、今後ますます増加する見込みだ。

⑥特に、マンション総合保険で保険金の支払い請求が多いのが水漏れ事故だ。

火災保険では「水濡れ」といい、給排水設備の事故や、他の住戸からの漏水被害などが該当する。中でも、給排水設備に関する水漏れの場合、給排水管の老朽化が原因であることが少なくない。実はこの水漏れ事故に対する火災保険の使い方が、保険料を押し上げる一因にもなっているのだ。

⑦まずは水漏れの場所や原因を突き止める必要があるが、給排水管および給湯管は建物の内部や床下を通っているため、専門業者に頼んで原因を調査することになるが、ここで利用するのが、管理組合が加入しているマンション総合保険の水漏れ原因調査費用特約だ。

調査の結果、水漏れの原因となった配管が共有部分であれば、管理組合の責任として、マンション総合保険の水漏れ補償（共用部分に生じた損害に対して）や、施設賠償責任補償（下の階の住戸に生じた損害に対して）で対応する。

⑧実は、マンションの水漏れ事故で圧倒的に多いのは給湯管からの水漏れで、ほとんどのマンションにおいて給湯管は専有部分となっており、管理組合の保険を利用する対象にはならないケースが多い。

⑨水漏れの原因となった配管が専有部分だった場合は、上階の住戸の所有者（加害者）が責任を負うことになるが、たとえば加害者が個人で賠償責任保険に入っていない場合、被害に遭った下の階の住人（被害者）は補償を受けられず、泣き寝入りになってしまう。

⑩また、加害者が個人賠償責任保険に入っていたとしても、加害者と被害者の個人間で賠償の交渉をする場合、交渉が難航する可能性が高く、トラブルに発展してしまうこともある。管理組合としても、そうしたトラブルは望ましくないこともあり、そのままマンション総合保険の個人賠償責任保険（包括契約用）を使うケースが多い。

何でもマンション総合保険で解決してしまうと、それが次の契約更新の際に、割引率の引き下げという形で反映されてしまい、保険料の値上げにつながるのだ。

⑪水漏れ事故に際しては、管理組合としては安易な保険利用をせず、責任の所在を明確にし、加害者が加入している個人賠償責任保険や、被害者が加入している火災保険（水濡れ特約など）も使いこなすようにするなど、保険料の値上げに影響しないように努めたい。

⑫管理組合として保険料の負担を軽減するポイント

- (1) 契約内容を見直す
- (2) 保険期間を最長の5年にする
- (3) 相見積もりを

## 2. ■火災保険料が 1 割超値上げへ…水災補償は高リスク地域で高額に 2023 年 7 月 5 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/312953>

### 概要

①「損害保険料率算出機構」は 6 月 28 日、住宅向け火災保険の制度改定で保険料を引き上げることを発表した。

改定により、火災保険料を算出する際に用いる「参考純率」が全国平均で 13.0%引き上げられる。また、火災保険に付帯する「水災補償（風や豪雨などの被害に対する補償）」の保険料率についても地域ごとに見直され、地域によっては従来よりも保険料が高くなる見通しだ。

### ②本記事のポイント

- ・火災保険の参考純率が全国平均で 13.0%引き上げられる
- ・風や豪雨による水害リスクを市区町村別に 5 段階で評価し、リスクが高い地域ほど水災補償の保険料を高くする
- ・近年の保険金支払い増加と契約者間の保険料負担の不公平性が背景

③今回の制度改定による大きな変更点は、以下の 2 点だ。

- ・住宅総合保険の参考純率について、全国平均で 13.0%引き上げる
- ・水災に関する料率を地域のリスクに応じて 5 区分に細分化する

④保険料率は、純保険料率と付加保険料率の 2 つからなる。

このうち、災害が発生したときに保険会社が支払う保険金に充てられる部分が純保険料率。損保料率機構はこの純保険料率の参考数値である「参考純率」を算出し、保険会社がそれをもとに自社の純保険料率を決める。

⑤水災料率は、現行の制度においては全国一律となっている。

改定後の制度は、風や豪雨による水害リスクを市区町村別に 5 段階で評価し、リスクが高い地域ほど保険料を高くするという仕組みだ。この仕組みにより、保険料が最も高いグループである「5 等地」と、保険料が最も安いグループである「1 等地」の保険料較差は約 1.2 倍になるという。改定した制度は 2024 年度中に適用される見通しだ。

⑥水害リスクの高さによって区分した「水災等地」別に見ると、三大都市圏で最も改定率が小さいのは東京都 1 等地の 4.3%。最も改定率が大きいのは大阪府 5 等地の 25.9%。同じ都道府県であっても、地域ごとの参考純率に大きな差が生じる。

⑦改定された背景として損保料率機構が挙げたのは、大きく以下の 2 点だ。

- ・自然災害の多発による保険金支払いの増加とリスク環境の変化
  - ・水災料率が全国一律であることによる契約者間の保険料負担の不公平性
- （楽待新聞編集部）

## 1. ■ 24 時間ゴミ出し OK が NG になる？ マンション管理費上昇裏事情 櫻井 2023 年 7 月 14 日

<https://news.yahoo.co.jp/byline/sakurairyukio/20230714-00351453>

### 概要

- ①電気料金が上昇した影響もあるが、それ以前からマンション管理費はじわじわと上がり続けていた。2013 年から 2022 年までの 10 年間で平均 2 割ほど上がったとされ、慢性的な管理費上昇に今回の電気料金上昇が追い打ちをかけたというのが、本当のところだ。
- ②今は安さを売りにする管理会社がなく、リプレイスした管理会社から値上げを求められるケースも増えてしまった。それは人件費の問題が大きく、実情を知ると、日本のマンション管理は曲がり角に来ていることがわかる。
- ③マンション管理は機械化がむずかしい。比較的単純な作業の「清掃」でさえ機械任せにしにくい。夜中、無人になるオフィスならば、廊下やロビーの清掃をロボットに任せることができる。しかし、マンションの場合、24 時間、人の出入りがあるし、夜中に騒音を出す作業は行えない。マンション管理には人の手に頼る部分が多い。
- ④住人がゴミを出すのは、建物内のゴミステーションなどと呼ばれる小部屋まで。事前に生ゴミを出しても鳥に荒らされることがなく、日が当たらず、涼しい部屋なので臭いの問題も生じにくい。そして、ゴミ収集日には、その小部屋から収集場所までゴミを出す人手が必要になる。
- ⑤このゴミ出し作業をマンションの住人が交代で行えるかどうか……。「そこは、管理会社をお願いしたい」というのが住人の本音だろう。「ゴミ出し作業」もロボットでは行えない。マンション管理では人が行う作業が多くなるから、どうしても人件費の比重が大きくなる。と、そこまでは一般の人も理解しやすいだろう。
- ⑥しかし、管理会社社員の労働条件に関してはどうだろう。管理会社の仕事のうち、内容が特殊であるため定着率が低いとされる職種がある。それが「フロント」、各マンションの担当者となる管理会社社員だ。フロントは、管理組合の会議があれば参加し、要望を聞き、アドバイスも行う。
- ⑦それは当然の業務なのだが、問題はマンション管理組合の会議が通常、土日・祝日の休日に行われること。多くの住人の仕事が休みとなる日に会議が行われるため、それに出席するフロントの社員は家族と休日を共にすることができない。そして、管理という仕事の性格上、夜中も緊急の連絡が入る。
- ⑧管理会社の 1 人のフロントが担当するマンションは 20 前後を受け持つことが多い 20 ものマンションを担当すれば、すべての休日は会議に参加することになるし、夜中の緊急連絡もひっきりなしに……。フロント社員が家族持ちで、子供がまだ小さい 30 代であれば、「たまったもんじゃない」と不満を漏らしても不謹慎と責めることはできないだろう。
- ⑨令和の今、「住み込みの管理人さん」は“絶滅危惧種”並に少ない。理由は、休みなしで頼られてしまうからだ。休日となっている日も、また夜中でも「管理人さん！」と住人がやってくる。それに対し、「今は時間外です」と拒絶することができず、無償の奉仕を行ってしまう……今、そのような仕事は、ブラックとみ

なされてしまう。結果、「住み込みの管理人さん」は引き受け手がなくなったそれと似たような状況が今、管理会社のフロントに起きているわけだ。

⑩現在、管理会社のフロントで主力となっているのは50代の社員。子育てを終え、休日出勤もさほど問題にしない人たちだ。が、今50代の人たちは10年後、20年後にはリタイアする。後継者を育てるためには、労働条件の改善が急務となっている。フロントの要員を増やして、各人の負担を減らす。そのためには、給与水準の引き上げが必要となる。つまり、これまでと同じような管理サービスを提供しようとするれば、今以上の人件費が必要となる。だから、管理会社は管理費の値上げを求めているわけだ。

⑪ただし、値上げが避けられないのは、「今までと同じ管理サービスを求めた場合」の話である。フルコースの料金が上がった今、マンション管理に新しい動きが生じている。それは、管理会社に委託したほうがよいものと、管理組合（住人）で行ったほうがよいものを分け、管理会社に払う管理費を節約する方法だ。

それで住人の負担が増えすぎるのも困る。そのため、住人が行う管理業務をアプリの活用で簡略化、自分たちで楽にできるようにしているのが、最新の方法だ。

⑫当時、登場したばかりだった「アプリ管理」は、その後料金設定を下げるなどの工夫を行い、この2年間で採用例が大幅に増えた。それにとまって、サービス内容も大幅に改善されている。

---

## 購入 売却

---

### 5. ■不動産会社を信じ 8000 万円マンション投資の医師…赤字続き売却 2023 年 6 月 21 日

<https://diamond.jp/articles/-/324757?page=2>

#### 概要

##### ①江幡吉昭：アレース・ファミリーオフィス代表取締役

横浜在住のお医者さんである佐藤さん「熱心なワンルームマンションの営業マンに勧められて、2020 年に立て続けに神奈川県にあるワンルームマンションを 3 室買いました。全額銀行借りで購入し、サブリースをつけています。

②購入してから 3 年間、収支は赤字。借金返済のため、半年ごとに一回、銀行にお金を別の口座から 60 万円ほど入金して赤字補填をしています。そのため年間の赤字補填額は 120 万円に上ります。コロナで医療収入も減ったので、結局節税になりましたがマンション投資も含めたトータルで考えると損したなというのが感想」

③もしこの物件を売却した場合の査定結果にがくぜんとします。

2020 年に 1 室 2500 万円の物件を計 3 室、合計 7500 万円で購入。諸経費を含めた支払額は 8000 万円弱でした。佐藤さんはこれを全額ローンで購入しました。

しかし、現在の相場で売却した場合の値段は 1 室につき 2000 万円。つまり、1 室につき 700 万円近くの赤字になります。『オーバーローン』状態です。売却したくてもできない状況に陥っていることがわかったのです。

④また、賃料相場を調べてみると、佐藤さんがサブリース会社から受け取る家賃は 8 万円でしたが、実際は借主からサブリース会社が 10 万円の賃料をとっていることが分かりました。2 万円の収益減です。現状では年間の赤字補填額は 120 万円。

一方で売却できたとしても 1 室につき 700 万円の損。どちらにも進むことができない状況です。

⑤佐藤さんは消費税の課税事業者だったため、マンションを売却した場合、消費税が 10%かかります。つまり、一室につき 200 万円、3 室で計 600 万円も追加でかかるというわけです。「損切り」プラス 600 万円の消費税がかかるということで、売却をストップすることにしました。

⑥ある地方都市にマンションを丸々 5 棟保有している原さん。

父が生前の 2021 年に、2 棟売却する契約をしていました。売買契約書まで交わしたものの、収益不動産の 2 棟引き渡しの前に亡くなってしまいました。そもそもこの 2 棟の売却話をまとめたのが、1 人社長である不動産仲介会社の高齢の社長。彼は高齢のため、現在の宅建業者としてのルールを守っておらず、トラブルを引き起こします。その中でも最もひどかったのが、買い手にサブリースの物件であるということを説明せず、契約まで済ませてしまったことです。しかし、相続したばかりの原さんは、高齢の社長から「君は素人だし、まだ若い。大丈夫、私に任せなさい」と言われたので、原さんもそれをうのみにしてしまったのです。

⑦この社長は「サブリースの解除条項が契約書にあるから解約できる」と踏んでいたのです。

その後、サブリース会社から原さん宛てに内容証明郵便が送られてきて、そこには「たとえ売却を理由としても、それは正当事由ではないのでサブリースは継続であり、たとえ正当事由があっても違約金を払うもの」と書かれてありました。いずれの弁護士からも「借地借家法の側面で解約は難しい」と説明されてしまいました。

⑧以下が、そのサブリースの解除条項です。

<第〇条 契約の解除>

甲乙（筆者注：所有者とサブリース会社のこと）いずれか一方に契約続行不可能な事由がある場合に限り、3カ月の予告期間をもって相手方に通告し本契約を終了させることができる。また、正当な解約事由がない場合や即時に解約の場合は前条の保証家賃の3カ月分を相手方に支払うものとする。一見、サブリース契約は解除が可能のように見えます。しかし、サブリースは引き継ぎとなる「止められない契約」なのです。

⑨サブリースがそもそもの不動産経営のボトルネックというケースが非常に多いのです。借地借家法により、賃借人であるサブリース会社が守られ、所有者の立場が弱いという、おかしな状況になっているのです。

#### 4. ■ 情報弱者をカモにする不動産サブリース契約“中抜き”の実態 D O L 2023 年 7 月 19 日

<https://diamond.jp/articles/-/326114>

##### 概要

①アレース・ファミリーオフィス代表取締役 江幡吉昭

サブリースとは、転貸借全般を指す用語で、一般的に収益不動産の一括借り上げのこと。マンションやアパートなどの賃貸不動産の所有者が、空室リスクなどを避けるため、いったんサブリース会社に不動産を貸し、サブリース会社に客付けや管理などの面倒なことをやってもらうもの。多くの不動産オーナーが利用。

②ところがコロナ前、業界内に激震が走りました。大手サブリース会社が物件の一部で、当初約束した家賃を、約束からわずか数年で、強制的に「引き下げた」ためです。銀行借入れをして不動産を購入した人もいたため、家賃を引き下げで「借入れと賃料収入との収支がマイナス」になってしまった方も続出した。

③そもそも当時話題となったのは「安普請の家（割高な建物）を建てさせられる」という点。

コロナ前に話題となった某上場企業の欠陥建築問題はまさにこの話です。つまり高いお金を払って安普請の家を建てさせられる。そして建築後、中抜きが始まります。まずは賃料を業者によって 15～20%程度中抜きされます。

そして賃借人が退去したので「リフォームしましょう、クーラーを新しいものに変えましょう」ということで、工事費や設備費を中抜きされます。

④実際の見積書を見てみると、店頭価格 5.5 万円のクーラーを 7.5 万円で所有者に請求。さらにクーラーの設置費として通常 1.5 万円の工事費を 2.5 万円で所有者に請求しています。つまり、合計 7 万円

であるはずのクーラー設置費用が、7.5万円+2.5万円で合計10万円となるわけです。3万円の中抜きです。実際には、こうした中抜きの状況について気付いていない所有者が多いように思います。

また、受水槽に関する法定点検費用なども当然中抜きされますのでご注意ください。

⑤第二のデメリットが「借地借家法によりサブリース会社が守られている故、サブリース契約を解除できず、半永久的に継続せざるを得ない」というものです。

サブリース契約をしている賃貸アパートを所有している瀬戸さん（仮名）

クーラーの取り換えや換気扇の取り換えなどについて、サブリース会社は毎回事後報告なのです。また、私に報告もなく勝手に取り換え代金が引き落とされることも常態化しています。サブリース契約の解除を申し出たところ、できませんの1点張りです。

知り合いの弁護士に相談しても、サブリースの解除は無理ですよと言われてしまい…」と、瀬戸さんは途方に暮れています。

⑥埼玉でサブリース物件を所有する加藤さん（仮名）

「サブリース会社から入ってくる家賃が少ないと思い、サブリース会社に『家賃の一覧を見せてくれ』って言ったんです。当初は『見せられない』と言ってきたのですが、激しいやりとりの末、レントロールというんですか、家賃の一覧表を出してくれました。

ところが、どう見ても入居者の家賃が実際の家賃と違うんですよ。家賃の中抜きをしていることを言いたくなかったんでしょうね。そこで、たまたま入居者の1人が私の知り合いだったので、家賃を聞いてみたんですよ。

するとサブリース会社が報告した家賃と実際の家賃がやっぱり違っていたんです。わざわざ虚偽のレントロールを作ってきたんですよ」

⑦さらに問題のある業者も存在します。

例えば、設備が壊れてから交換するのではなく、数年に1回、アパート全体の温水洗浄便座やエアコンを定期的に交換することで中抜きをしたりするのです。そして不動産の所有者がそれに気付いても、借地借家法に守られているのはサブリース業者なので、所有者個人はなかなか解除できないという、まさに「沼」に入り込んでいる状況なのです。

⑧第三のデメリットは、物件の売却に関することです。

売却のときも、契約したサブリース会社を仲介しないと当該物件を売却できないということも多々あるのです。不動産を手離したいのなら、仲介手数料を自分たちに払えということです。なお、サブリースが付いた収益不動産を売却するとき、売却価格も下がるということにも注意が必要です。

⑨売却価格は多くの場合、収益不動産は収益還元法をベースに算出します。

例えば都内23区内の築20年の木造アパート1棟で、駅徒歩10分強、利回りが約5%の物件があったとします。家賃収入が年間1500万円だとすると、物件価格は一般的に、 $1500 \text{万円} \div 5\%$ で3億円になります。しかしサブリースを解除できれば、家賃収入は中抜きがなくなったことで2割ほど増えて1875万円になります。その結果、物件価格は $1875 \text{万円} \div 5\%$ で3億7500万円と、大幅に上昇することになるのです。

⑩個人を守る消費者契約法と異なり、業者が守られ個人が守られないサブリース契約は「一度契約する

と半永久的にやめられない沼」であることを、投資初心者は肝に銘じておくべきと考えています。

### 3. ■ マンション売却を成功させるには？【徹底解説】

[https://www.moneypost.jp/fudousan-baikyaku/apartment/?utm\\_campaign=sidebar&utm\\_medium=referral&utm\\_source=moneypost](https://www.moneypost.jp/fudousan-baikyaku/apartment/?utm_campaign=sidebar&utm_medium=referral&utm_source=moneypost)

#### 概要

##### 「マンション売却の注意点」

①売却に必要な書類を確認せずにスタートしてしまう

(1)引渡時に司法書士へ渡す書類(必須)

登記済証(権利証)または登記識別情報通知書

印鑑証明書(引渡時の3ヶ月以内に発行のもの)

固定資産税評価証明書

住民票

本人確認書類(免許証等)

委任状(司法書士への委任のため)

抵当権の抹消に必要な書類(売主側の銀行担当者が持参)

(2)引渡時に買主へ渡す書類(基本的には任意)

分譲時のパンフレット

管理規約・使用細則・最近のマンション理事会の会計報告書や議事録の写し等

管理費・修繕積立金の額の確認書等

固定資産税・都市計画税納税通知書

設備取扱説明書、保証書、アフターサービス基準書

(3)確定申告で税務署に提出する書類(必須)

除票住民票

売ったときの売買契約書の写し

買ったときの売買契約書の写し

媒介報酬や印紙代などの金額が分かる書類

税金特例を利用する場合には各特例で定められた書類

特に、「登記済証(権利証)または登記識別情報通知書」は所有権移転登記に必要なために必須の書類です。

②余裕のないスケジュールで売却しようとする

##### マンション売却の流れ

マンション売却では、価格査定から引渡までに5~6ヶ月程度はかかります。特に、売却活動の開始から売買契約の締結までが時間を要し、3ヶ月程度は必要です。

マンション売却はスケジュールにゆとりがないと、売り急ぐことになり、安く売る結果となります。適正価格で売るには、6ヶ月程度の余裕を持ったスケジュールを組むことがポイントです。

③マンション売却ではタイミングを逃してしまうという失敗もあります。

(1)築年数

築 25 年以内

築 25 年以内のマンションは買主が住宅ローン控除を利用できるため、売却しやすくなります。

(2)季節

毎年 2～3 月

4 月の引っ越しシーズンの直前である 2～3 月に引渡の時期を合わせると売却しやすくなります。

(3)市況

住宅ローン低金利時期

昨今のような住宅ローンが低金利の時期は買主が住宅ローンを組みやすいため、売却しやすい

④不動産会社に相談せずにリフォームしてしまう

マンション売却では、基本的にリフォームは不要です。

理由としては、投じたリフォーム費用を売却額で回収できないことが多いからです。

例えば、リフォームせずに売ると 3,000 万円のマンションがあるとして、そのマンションを 500 万円かけてリフォームした場合、3,500 万円以上で売れるかというところはならず、結果的に 3,300 万円程度でしか売れないことがよくあります。

リフォームした方が良いと助言されたときは、リフォーム費用を回収できるかも確認することがポイントです。

⑤買い替えのテクニックを知らないまま住み替え計画を立ててしまう

(1)ダブルローン

売却物件の住宅ローンを返済しながら、購入物件の住宅ローンを組めるローンのことです。ダブルローンを利用すれば、先に物件を購入して空き家にした状態で物件を売却することができます。

(2)住み替えローン

売却物件で返済しきれなかったローン残債を購入物件の住宅ローンに上乗せして借りることができるローンのことです。住宅ローン残債が売却額を上回ってしまうときでも、不動産を売却することができます。

(3)つなぎ融資

先に売却してから購入をする住み替えにおいて、購入物件の代金支払いが売却物件の代金入金よりも先になってしまった場合に、立て替えができるローンのことです。売却と購入のタイミングが想定外にずれたとしても住み替えを行うことができます。

(4)買い替え特約

購入物件の売買契約書において「期日までに売却できないときは購入の契約を解除する」と定める特約のことです。買い替え特約を利用すれば、先に物件を購入でき、期日までに売却物件を売ることに専念できます。

例えば、ダブルローンを用いれば、空き家の状態にして売ることができるため、

売却しやすくなります。部屋の写真も多く載せられますし、内覧(購入希望者に家の中を見せる販売行

為)の対応も不動産会社に任せることができます。

⑥相場を調べずに査定を依頼してしまう

相場を知らずにいきなり査定を依頼してしまうと、査定結果が高過ぎるか安過ぎるかの判断をすることができません。中古マンションの相場は、レインズ・マーケット・インフォメーションで調べることができます。

⑦住宅ローンの残額を把握せずに査定を依頼してしまう

住宅ローン残債が売却額を上回ることを「オーバーローン」、住宅ローン残債が売却額を下回ることを「アンダーローン」と呼びます。オーバーローンである場合、貯金等を加えて返済できない限り、原則として売却はできないことになる。

⑧多過ぎる会社に査定を依頼してしまう

査定の依頼は不動産一括査定サイトが便利です。

多くの不動産一括査定サイトは、4～6社程度の不動産会社に同時に査定依頼をすることができます。査定依頼社数としては、4～6社で十分です。それ以上に依頼してしまうと、各社への対応も増え、收拾がつかなくなりますので、査定の依頼先を広げ過ぎないことがポイント。

⑨安易に高い査定価格の不動産会社を選んでしまう

査定価格はあくまでも売却予想価格であり、売却を確約する価格ではありません。

不動産会社の中には、媒介契約(仲介の契約のこと)を取りたいがために、わざと高い査定価格を提示してくる会社もあります。高い査定価格の会社に依頼すると、なかなか売れず、後から値下げを要求されるのがオチです。不動産会社は査定価格だけでなく、「親切な対応をしてくれる」、「適切なアドバイスをくれる」等も重視して選ぶと満足いく売却をすることができます。

⑩媒介契約の種類と特徴を知らずに契約してしまう

仲介の契約である媒介契約には、「一般媒介契約」と「専任媒介契約」、「専属専任媒介契約」の3種類があります。

それぞれの特徴は下表の通りです。

特徴	一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
他業者依頼	重ねてできる	重ねてできない	重ねてできない
自己発見	認められる	認められる	認められない

一般的には「単純売却なら一般媒介」、「買い替えなら専任媒介等」を選ぶのが適切となります。

⑪不動産会社へ十分に希望を伝えないままスタートしてしまう

ストレスなく売却をするためにも、親切で話しやすい営業担当者を選ぶ。

⑫困り込みを受けてしまう

困り込みとは、売却依頼を受けた不動産会社が両手仲介にこだわり、他社からの買主のあっせんを拒絶することです。専任媒介等で起こる可能性があります。

両手仲介とは売却を依頼した不動産会社が買主を見つけてくる仲介のことで、片手仲介とは売却を依頼した不動産会社と買主を見つけてくる不動産会社が別々になる仲介のことです。

両手仲介だと、不動産会社は売主からも買主からも仲介手数料を受領できるため、売上が2倍になります。片手仲介だと売上が半分となります。そこで、他社からの買主のあっせんを断わり、時間をかけてで

も自社で買主を見つけようとする行為が困り込みなのです。

困り込みを防ぐには、レインズの取引状況管理機能で取引状況を確認することが効果的です。

⑬高過ぎる売り出し価格を設定してしまう

⑭全部屋の写真が撮れない状態で広告を開始してしまう

購入希望者は、インターネットの物件広告で物件の写真を求めています。

⑮内覧の準備が不十分のまま販売活動を開始してしまう

【内覧の準備】

- ・無駄なものを捨てる
- ・荷物を実家やトランクルームに一時的に預ける
- ・家の中を大掃除する
- ・水回りだけハウスクリーニングを利用する
- ・全部屋見ることができる状態にしておく

家をきれいに見せる最大のコツは、家財道具等の「もの」を極力減らすということです。「無駄なものを捨てる」や「荷物を実家やトランクルームに一時的に預ける」という準備が効果的な対策になります。

「もの」が溢れかえっている家は、生活感や雑多感が出てくるため、家の印象が悪くなります。掃除よりも「もの」を減らすことの方が効果は高いため、まずは内覧に向けて極力「もの」を減らすようにしましょう。

⑯不動産会社と積極的にコミュニケーションを取ろうとしない

営業担当者も複数の案件を抱えており、ノルマもあるため、簡単に売却できて成績を残しやすい案件に注力しがちです。営業担当者に売却しにくい物件と思われると、途中から手を抜かれてしまうこともあります。

⑰売却に要する費用を把握していない

費用項目、費用の相場、支払い時期は以下です。

(1)仲介手数料 売却価格が 400 万円超なら「売買価格の 3% + 6 万円」。

200 万円超 400 万円以下なら「売買価格の 4% + 2 万円」。

200 万円以下なら「売買価格の 5%」。

売買契約時に 50%、引渡時に 50%を支払うのが一般的

(2)印紙税 売却価格が 1,000 万円超 5,000 万円以下なら 1 万円。5,000 万円超

1 億円以下なら 3 万円。

売買契約時

(3)登録免許税 抵当権抹消の登録免許税は、不動産 1 個につき 1 千円。土地 1 筆、

建物 1 棟なら不動産 2 個なので 2 千円。

引渡時

(4)司法書士費用 抵当権抹消登記：1.5 万円前後。

引渡時

(5)繰上返済手数料 都市銀行なら 1 万円程度 引渡時

⑱不具合を正直に告知せずに売ってしまう

契約不適合責任とは、「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」のこと。

契約内容と異なるものを売ったとき、売却後、買主から修繕や損害賠償、契約解除等を追及されてしまう責任のことです。以前は、瑕疵担保責任というものがいましたが、2020年4月の民法改正によって売主責任は瑕疵担保責任から契約不適合責任に変わりました。

不具合がある場合、その不具合を正直に告知し、買主に了承を得ている限り、契約不適合責任を問われることはありません。しかしながら、不具合を隠したまま売却したときは、契約内容とは異なる物件を売却したとみなされ、契約不適合責任を問われることになります。

マンション売却では、不動産会社から「付帯設備表」と「告知書」の記載を求められます。付帯設備表とは、主にキッチンやインターホン等の住宅設備の不具合を記載する書面です。告知書とは、設備以外の不具合について記載する書面を指します。

⑱ 売買契約書の確認が不十分である

⑳ 手付金を使い込んでしまう

本審査が通らずに契約解除となったときに、すでに手付金を使ってしまっていると手付金を返還できないという事態が生じます。手付金の失敗を防ぐには、1つには「住宅ローンの本審査に通らなそうな人とは契約しない」という対策が効果的です。

㉑ 残すべき設備を外してしまう

典型的な失敗例としては、買主との間でエアコンを残すことになっているにもかかわらず、引っ越し会社が間違えてエアコンを外してしまうというケースです。

㉒ 購入当時の売買契約書を紛失してしまう

不動産の売却では、売った不動産の購入額がわからないと税金が高くなってしまいます。高額な税金を支払わないようにするには、購入当時の売買契約書の写しを残しておくことが必要です。

税率は売却した不動産の所有期間によって下表のように定められています。

所得の種類	所有期間	所得税率	住民税率
短期譲渡所得	5年以下	30%	9%
長期譲渡所得	5年超	15%	5%

復興特別所得税の税率は、所得税に対して2.1%を乗じます。

㉓ 税金の特例に関する知識が不十分である

【居住用財産(マイホーム)を売却したときの特例】

(1) 節税できる特例

- ・3,000万円特別控除
- ・所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例
- ・特定の居住用財産の買換え特例

(2) 税金の還付を受けられる特例：譲渡所得がマイナスのときに利用する

- ・居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ・居住用財産に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

上記の特例のうち、譲渡所得がプラスのときに利用する特例は節税を可能にしてくれる特例です。

ただし、売却で節税できる特例は、購入物件で住宅ローン控除を利用する場合、住宅ローン控除と同時に併用することができない。

## 2. ■ マンション売却時はリフォームすべき？ 損をしないための考え方 2021年6月22日

<https://www.moneypost.jp/fudousan-baikyaku/should-you-renovate-before-selling/>

### 概要

①中古マンションの購入を検討している人の多くは、購入した後に自分でリフォームすることを前提としています。自分でリフォームするための費用を想定していることから、購入する物件が事前にリフォームされているかどうかというよりも、どれだけ安くその物件を購入できるかというほうが物件選びのポイントとなるのです。買い手がわからない段階で新品同様にリフォームをしたとしても、リフォーム費用を売り出し価格に上乗せしてしまえば買い手自体を失うことにつながるかもしれませんね。

②内覧時に注目されるポイントとして、次のような点があります。

- ・水回りのチェック(トイレ、キッチン、風呂場など)
- ・窓やドアなどがスムーズに動くか

リフォームを前提としている買い手が多いということは、多少の汚れを気にして新品同様にリフォームする必要はなく、あくまで設備が問題なく利用できるかがポイントとなります。設備や内装をリフォームするのは効果的とは言えなさそうです。

③内覧時に注目されるポイントを中心に、内覧するときの通り道となる玄関やリビング、窓などの採光部分を集中的にクリーニングするのが効果的です。

## 1. ■ 新築マンションを賃貸に回す人が増加中、山下 2023年7月13日

[https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/76011?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=feed&utm\\_campaign=link&utm\\_content=title](https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/76011?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title)

### 概要

①新築分譲マンションの価格が上がり続けている。

中古マンションとして売却するときの価値はそれ以上に上がっている。しかも、賃貸で運用する場合の賃料も上がっている。

②東京カンテイによると、【図表 1】にあるように、首都圏の1m<sup>2</sup>あたりの賃料は

2022年5月には3333円だったのが、2023年5月は3498円と前年同月比5.0%のアップ。東京都だけみると、2022年5月が3745円で、2023年5月は4037円だから7.8%上がっている。いまだきこれほどの収益を出せる投資先は珍しいだけに、分譲マンションを投資用に購入する人が増えるのも当然だろう。

③ただ、価格が高くなりすぎていることもあって、エリアを選ばないとなかなかメリットを享受できない。

5000 万円で年間 200 万円の賃料収入があれば、「 $200 \text{ 万円} \div 5000 \text{ 万円} = 0.04$ 」で利回りは 4% だが、6000 万円に上がったとしても、賃料は 210 万円ほどにしか上がらないことが多い。すると利回りは 3.5% にダウンしてしまう

④PER とは、分譲マンションの新築価格が、同じ駅勢圏の分譲マンション賃料の何年分に相当するかを求めたもので、「 $\text{マンション価格} \div \text{年間賃料収入 (月額家賃} \times 12 \text{ カ月)}$ 」ではじき出される。

マンション価格が 5000 万円で、その物件から得られる年間の賃料収入が 200 万円なら、PER は  $6000 \text{ 万円} \div 200 \text{ 万円}$  で 30 に、マンション価格が 6000 万円で、賃料収入が 300 万円なら、PER は 20 となる。

マンション PER の数値が小さいほど、賃料見合いで物件価格が割安で買いやすいことを意味し、反対に数値が大きくなると、賃料見合いで割高であり、買いにくいことになる。

⑤2022 年の首都圏の PER は 25.67 で、購入するための費用を回収するのに、25.67 年かかることを意味している。

【図表 3】にあるように、2019 年から 2021 年までは 24 台だったので 25 年以内に投資資金を回収できたのが、マンション価格の上昇によって、25 年以上かかるようになってしまったわけだ。

⑥しかし、探してみれば、価格はさほど高くなく、リーズナブルな水準にありながら、居住地として魅力があるため、それなりの賃料を設定でき、効率的に投下資金を回収できるエリアもある。その首都圏新築マンション PER 上位 10 駅の一覧が【図表 4】だ。

トップになったのは、JR 京葉線の検見川浜駅で、70m<sup>2</sup> 換算の新築マンション価格が 3824 万円に対して、70m<sup>2</sup> 換算の賃料は 19 万 9637 円。「 $3824 \text{ 万円} \div 19 \text{ 万} 9637 \text{ 円} \times 12 \text{ カ月} \approx 15.96$ 」と、およそ 16 年で投資資金を回収できることになる。首都圏平均の 25.67 に比べると 10 ポイント、約 10 年も短い期間で資金を回収できることになる。

⑦このエリアにマンションを買う人は、東京の都心部に通う人だけではなく、千葉県西部の近隣エリアや、千葉市に通勤する人も多く、価格水準が比較的リーズナブルな水準に抑えられている。

都心への距離がほぼ同じような神奈川県や埼玉県に比べると、価格を低めに設定せざるを得ないわけだ。それでいて、JR 京葉線で快速を利用すれば、東京駅まで 30 分強で到着する。人気のテーマパークがある舞浜駅は 20 分ほどだから、特に若い世代から人気が高く、物件価格に比べると比較的高い賃料設定が可能になる。価格は比較的リーズナブルでありながら、高額の賃料収入を得られるため、PER が低く、16 年以内に投下資金を回収できるようになっているわけだ。

⑧PER が低いランキングの 2 位には JR 総武線の津田沼駅が入った。

70m<sup>2</sup> 換算価格は 4753 万円と検見川浜駅に比べると 1000 万円ほど高いが、そのぶん賃料は 24 万 8071 円と検見川浜駅に比べると 6 万円近く高くできるため、PER は 15.97 と検見川浜駅とさほど変わらない水準で、投資資金を 16 年以内に回収できるようになっている。

⑨3 位以下は JR 東海道線の辻堂駅、JR 中央線の国分寺駅、JR 横浜線の鴨居駅など。

特に国分寺駅までは PER が 17 以下の 16 台であり、短期間で投下資金を回収できる。

新築マンション価格は 4000 万円台の駅が多いが、若い世代を中心に賃貸住宅ニーズの強いエリアが多

く、高い賃料設定が可能になるからだ。

⑩新築マンションが高くなりすぎているといっても、投資先として魅力的なエリアも少なくない。じっくりと探してみれば、高額な賃料収入を得ながら、将来の値上がりも期待できる物件を見つけることができるのではないだろうか。

---

## 販売動向

---

### 1. ■ 6月首都圏マンション発売 8カ月連続減、23区は増加 = 不動産経済研 2023年7月20日

<https://jp.reuters.com/article/tokyo-property-idJPKBN2Z00DB>

#### 概要

① 7月20日、不動産経済研究所が発表した6月の首都圏（1都3県）新築分譲マンション市場動向によると、発売は前年比0.4%減の1906戸で8カ月連続で減少した。

② 5月は21.5%減っていた。

6月の東京23区は36.4%増の952戸となり、首都圏全体の半分を占めた。首都圏の平均価格は6550万円で同1.6%上昇。

東京23区は同5.0%低下の7703万円だった。月内に成約となった比率を示す初月契約率は67.8%となり、1月以来の70%割れとなった。

7月の発売戸数は3000戸程度を見込んでいる。

---

## 業者の動向

---

### 11. ■ KDDI など、大規模マンションでのロボット配送実証実験を実施 2023年7月4日

<https://ascii.jp/elem/000/004/143/4143818/>

#### 概要

①KDDI は 7 月 4 日、大規模マンション「プライドシティ日吉」でのロボット配送実証実験を実施したことを発表した。

3 月 17 日～3 月 31 日の期間、プライドシティ日吉の住民を対象に、ロボットを用いた商品配送の受容性の確認と技術的な課題を抽出するフェーズ 2 の実証実験を実施したものの。

②実験では、プライドシティ日吉居住者から実験用 EC サイトを通じておよそ 100 件の注文を受け、ロボットがプライドシティ日吉の商業施設から各住戸の玄関前まで商品を配送。

③ロボットを活用した商品配送が、労働力不足の解決や住宅居住者への新たな価値提供に貢献するかについて評価するとともに、マンション内のエレベーターなどを利用してロボットを活用した商品配送における技術的な課題を抽出した。

④エレベーターの待ち時間などを含めたマンション内の商品配送にかかる時間は 1 注文あたりおよそ 30 分。複数の注文を 1 度の配送で処理するなど、配送の効率化が課題となった。実証実験の結果を踏まえ、今後はエレベーターとの自動連携や、雨風対応が可能なロボットの導入を検討を進めるとしている。

### 10. ■ 住宅設備の保証期間を延長する新サービス／大京 2023年7月14日

<https://www.re-port.net/article/news/0000073129/>

#### 概要

①大京は 14 日、同社が販売する新築分譲マンションの住宅設備機器について、保証期間が 10 年間の新しいサービス「DAIKYO Quality Support 10」の提供を開始すると発表。

現行の「引き渡し後 2 年間」から「10 年間」に延長できる有償サービス。

②専有部内の住宅設備機器に故障・不具合が発生した際に、専門スタッフが利用回数の制限なく出張修理・部品交換を行なうほか、トイレの詰まり、鍵の紛失といった緊急性の高い困りごとにも即座に対応する。また、フローリングや壁紙等の汚れ・傷を年間上限 3 万円まで同社負担で修繕する「美的修繕サービス」も提供。

③このほか、同保証期間内にグループ会社である大京穴吹不動産との専属専任媒介契約または専任媒介契約により住宅を売却する場合、新たなオーナーに同保証を継承できる「認定保証中古制度」も用意する。

④販売価格は 25 万円（税込み）。

## 9. ■ 玄関前配達オートロック付きマンション対応、ヤマト運輸と連携で 2023 年 7 月 21 日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/71814>

### 概要

①ファミリーネット・ジャパンは 20 日玄関前配達サービス『直達』が、ヤマト運輸の「マルチデジタルキープラットフォーム」と連携したと発表した。

「EAZY CREW」が配達する EC 専用配送商品「EAZY」が対象となる。

②対象となるマンションでは、オートロック式のエントランスであっても、事前に居住者が解錠承認を行った場合には、配送ドライバーはオートロックを時限式暗証番号で解錠し、各住戸の玄関前へ置き配を行うことができるようになった。

③オートロック付きマンションでは居住者の不在時に配送ドライバーがエントランス内に入ることができない、廊下などの共用部に荷物を置くことを禁止している。

マンションが多いなどの実情が、マンションにおける「置き配」普及の障壁となっていた。

④マンション共用部と区分される玄関前に置き配するには、管理規約の改訂や、運用方法（サイズ制限、実施場所など）について調整が必要となる。同社が集合住宅業界で培ったノウハウを活かしてマンション管理組合のサポートも行っていることから、今回のシステム連携後、すでに『直達』を導入しているマンションではスムーズに運用を開始することができた。

## 8. ■ EV 充電器をマンション駐車場の 3 割に 野村不動産 2023 年 7 月 11 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1515668.html>

### 概要

①野村不動産は、今後開発する分譲マンション「プラウドシリーズ」全物件で、各マンションの駐車区画数のうち原則 3 割に駐車場の EV(電気自動車)充電設備を導入する方針を決定した。これにより東京都が「改正環境確保条例」として 2025 年から開始する EV 充電の設置義務化に先行対応し、国内におけるクリーンエネルギー自動車の普及促進に貢献する。

②これまで、機械式駐車場では、EV 充電の充電ガンや充電口蓋、ケーブルがパレット幅内におさまらないことにより、パレット昇降の際に、機械式駐車場躯体部分に干渉してしまうため、既存の仕様では導入が難しいという課題があった。

全国のマンション駐車場のうち 32.2%が機械式駐車場となっている。そのため、今後 EV 車を普及させていくためには、3 割超を占める機械式駐車場にも EV 充電を設置する必要がある。

③プラウド青葉台では、これを解決するため、大型パレット(2,050mm)を特注で制作し、収容車種を

増加。

EV 車の充電口蓋の位置に合わせて「幅寄せガイドレール」を設置し、車種によって異なる充電口の位置に合わせて開閉に必要なスペースを強制的に確保できるようにした。

さらに、EV 車の充電口蓋の位置に合わせて「EV 充電 BOX」を設置。従来の機械式駐車場では、充電ケーブル等を収容する EV 充電 BOX 自体が、パレット後面に固定で設置することしかできなかったが、今回のシステムでは、EV 充電 BOX をパレットの左右前後自由に設置でき、車種ごとに充電口蓋に近い位置に充電 BOX を設置できる。これにより充電用の配線が長くなることなく、断線等のリスクも回避できる。

## 7. ■ 中央電力月額 3 千円充電し放題マンション向け EV 充電サービス 2023 年 7 月 19 日

<https://ev-times.com/2023/07/19/12701>

### 概要

①中央電力は、7 月 5 日より業界初と謳う「月額 3,000 円の定額制マンション専有区画向け EV 充電サービス」の提供を開始したと発表した。

同社の「マンション防災サービス」を導入するマンションが対象で、駐車場は平置き限定だ。

②マンション管理組合にかかる初期費用・ランニングコストは無料で、初回工事の際にはマンション 1 棟につき最大 10 基の充電器（4kW タイプの予定）が設置される。

EV・PHEV を所有する居住者の増加に合わせ、充電器の増設にも対応する。

③利用者は月額 3,000 円の定額で、いつでも専有区画の充電器を利用できる。

このサービスの充電に使用する電力は、マンション敷地内に設置した太陽光発電システムで発電したものを使用するため、実質再生エネルギー 100%になる。

④マンション防災サービスは、中央電力が無料で太陽光発電システムと蓄電池を設置する。万が一の災害の際に停電になっても、給水ポンプが稼働し飲料水とトイレの確保ができる、エレベーターも稼働するので移動や物資の運搬にも役立つ、駐車場に電動のシャッターやゲートがある場合も車の入出庫が可能になるなどのメリットがある。

## 6. ■ マンション管理費上昇解決できる？ アプリ管理登場から 3 年の今櫻井 2023 年 7 月 21 日

[https://news.yahoo.co.jp/byline/sakuraiyukio/20230721-00357966?utm\\_campaign=%E3%83%A1%E3%83%AB%E3%83%9E%E3%82%AC%E9%85%8D%E4%BF%A1&utm\\_medium=email&\\_hsmi=267209370&\\_hsenc=p2ANqtz--r8j53nfJ6Y4uIsV6yNdcz3wxNhUEFRVPLL9sozz3ByKx4b\\_JkwsbD9O3plyeIYYTRvrf8DF8bX7dkkQqLDFu8G4CDrA&utm\\_content=267209370&utm\\_source=hs\\_email](https://news.yahoo.co.jp/byline/sakuraiyukio/20230721-00357966?utm_campaign=%E3%83%A1%E3%83%AB%E3%83%9E%E3%82%AC%E9%85%8D%E4%BF%A1&utm_medium=email&_hsmi=267209370&_hsenc=p2ANqtz--r8j53nfJ6Y4uIsV6yNdcz3wxNhUEFRVPLL9sozz3ByKx4b_JkwsbD9O3plyeIYYTRvrf8DF8bX7dkkQqLDFu8G4CDrA&utm_content=267209370&utm_source=hs_email)

## 概要

①マンションの「アプリ管理」を提供している会社は当時も今も三菱地所コミュニティが設立した「イノベリオス」社だけ。

マンションのアプリ管理が登場したのは2020年7月だった。2023年7月1日の時点で、アプリ管理を導入した管理組合は60に増加。導入予定の管理組合が18あるので、100の大台が見えてきた状況。

来年は大きく増加することが見込まれている。理由は、いうまでもなく管理会社からの費用値上げが絶えないから。

②実際、採用理由で多いのは「自主管理を続けてきたが、作業の効率化を図りたかった」とともに、「管理会社が値上げを要求してきたり、契約の更新をしないと言ってきたから」というもの。以上2つの理由が約8割を占めている。

③さらに、アプリ管理の「クラセル」が一部の料金を下げたのも、利用が拡大した理由として大きそうだ。

利用料は、当初どんなマンションでも月額・税込みで3万8500円だった。

その料金表に「30戸以下は同1万6500円」「50戸以下は同2万7500円」という設定が加えられた。30戸で1万6500円ならば、1戸あたり月額・税込みで550円。それくらいなら利用してみたい、という管理組合が多いわけだ。

といっても、1戸あたり月550円でマンション管理をすべて行えるわけではない。

アプリ利用で住人達が行えることを増やし、管理会社や専門業者に支払う費用を削減する。そのためのアプリ利用料金が1戸あたり月550円からということになる。

④イノベリオス社によると、アプリ管理を導入したマンションの平均戸数は58戸だが、中央値をみると、29戸と小規模のマンションが多くなっている。

アプリ管理を導入したマンションの平均築年数をみると、平均で38年。中央値が40年。

マンション暮らしのベテランが、長く住み続けたマンションでアプリ管理を導入している姿が浮かび上がる。これには3つの理由がありそうだ。

⑤まず、総戸数が少ないマンションは、管理会社に委託する費用が割高になりがち。

しかたなく管理会社に頼らない自主管理になることが多い。そのようなケースで、アプリ管理が積極的に採用されているわけだ。

⑥また、総戸数が少なく、古いマンションでは住み続けている所有者が少なく（賃貸として貸し出されるケースが増える）、管理組合の役員・理事が頻繁にまわってくる。管理活動に慣れた人が多くなり、基礎知識が豊富なのでアプリも使いこなしやすい、というのが、2つめの理由となる。

⑦3つめの理由は、小規模で築年数も古いマンションの場合、管理不全のケースがあることを挙げるべきだろう。管理費の徴収も滞りがちで、誰がどれだけ滞納しているかもわからない……そんな状態のマンションでは、管理会社も委託契約をしてくれない。ところが、管理不全のマンションのほうでは、お金がかかっても管理運営のすべてを任せたいというニーズが出る。なんとか、今の状況を打破したいわけだ。

⑧そこで、イノベリオス社はアプリ管理を中心にマンション管理士をつけて管理全般をアシストするサービスを始めた。その場合は、アプリ管理の費用に月額6万円程度の費用を追加することになる。それで、管理

の健全化を図ることができる。

⑨他の管理会社に追従する動きはみられない。

理由として考えられるのは、アプリの開発費用が膨大であること、そして、現状、アプリ開発の費用を捻出する余裕が多くの管理会社にないことも理由だろう。新たにアプリを開発するよりも、イノベリオス社と提携したほうが現実的と考えているのかもしれない。

⑩たとえば、ゴミ収集日、建物内のゴミステーションから収集場所までゴミを運ぶことに特化したサービスを提供する会社が誕生している。アプリ管理は、そのような新世代の管理を実現するためのツールのひとつということになる。マンション管理の選択肢のひとつとして、アプリ管理はゆっくと、そして確実に広まっている。

(櫻井幸雄)

## 5. ■ マンション管理 DX 最新事情! 2023 年 7 月 11 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kanri-saizensen20>

### 概要

①さくら事務所の土屋輝之さんに、マンション管理における DX の検討事例や、管理組合業務で導入する際の注意点などをお伺いしました。

これまで管理組合の運営は「集まる」のが大原則だったと語る土屋さん。

しかし新型コロナウイルスのパンデミックで、理事会をビデオコミュニケーションツールで行ったり、組合内の連絡をチャットで行ったりと、従来の業務にデジタルを取り入れる組合が顕著に現れてきたのだといいます。

②「一方で管理会社、とくに大手においては、セキュリティ面での制約により、こうしたデジタルツールの導入が遅れてしまう事例が見られました。後に自社のソフトウェアを開発したり、ツールの提供企業と独自に契約したりと、管理組合に追いつかたちで対応を進めてきたのが現状です」

③ここ数年における物価の上昇、いわゆるインフレも DX と無関係ではない。

値上げに変わる代替案として、管理員や警備員などの人員削減などの話も出てくるでしょう。すると必然的に、これまで人を雇って行ってきた業務をデジタルツールに置き換えていく流れが生まれるのです」

### ④管理会社の DX

・管理員やコンシェルジュ業務

→マンション入居者の問い合わせに対し、タブレット端末などを通じて AI により回答するサービスの導入

・日常清掃、定期清掃業務

→AI カメラやセンサーを通じて周囲の環境を把握し、自律移動する清掃ロボットの導入

・建築、設備点検業務

→ポンプやモーターなどの設備にセンサーを取り付け運転状況を常時遠隔監視することにより得られたデータを AI で解析、故障などのトラブルを事前察知することができるようになる

### ⑤管理組合の DX

・管理組合員同士の情報交換や、理事会、総会、説明会などの会合

→ビデオコミュニケーションツールやグループチャットなどを用いたオンライン化

・共用施設の運営

→オンライン予約可能なシステムへの変更や、キャッシュレス決済の導入

・管理組合帳簿の記帳や管理などの会計業務

→入出金の入力で記帳していき、最終的には決算書を自動作成するデジタルツールの導入。加えて管理組合内でのオンラインによる帳簿の共有

⑥「自主管理支援アプリ」も登場、第三者管理方式へ応用も

「自主管理支援アプリ」も登場。

チャットなどのコミュニケーションや共用施設の予約、会計など多岐にわたる活動を一つのアプリで完結。マンション住民がパソコンやタブレットなどの電子デバイスを通じて利用できます。

「利用料金はマンションの戸数にもよりますが、大手などでは月額 1 万円台から 5 万円台程度で利用できるサービスもあります。管理委託費などにあまりお金をかけられない、小規模マンションなどには大いに活用メリットがあるでしょう。こうしたアプリは大手不動産企業の系列の管理会社が積極的に開発・提供。これは将来、建物の老朽化や住民の高齢化などにより、経済的に管理委託が難しくなるマンションが増えるのを予見しているからだと思います」

⑦自主管理支援アプリの主たる 4 つの活用パターン

「今後、わたしが活用可能性を感じているのが④の第三者管理方式。

将来は『第三者管理方式の支援アプリ』として独自ジャンルを確立していくかもしれません。住民がアプリを経由して、管理組合の予算の使い方や意思決定プロセスなどを、いつでも見られるようにしていくのです」

⑧DX 推進は「経済的メリット」の説明がカギ

・パソコンやスマートフォン・タブレットなどの電子デバイスの保有率

・DX 対応アプリの操作スキル

・変化を嫌う管理組合の体質

・維持管理に対する無関心

⑨「仮に自主管理支援アプリを導入するとしましょう。その場合、少なくとも最初の 3 か月はマンション管理士のようなコンサルタントを雇ったり、管理会社の手を少し借りたりして、必要最小限のアプリの使い方をいつでも聞けるようにしたいです。いわば、DX という『離陸』ができるまでの助走期間。ただしコンサルタント料として月に 2～3 万円くらいから、高くは 20 万円前後の費用がかかることは覚えておきましょう」自身の管理組合で本当に必要な DX は何かを見極めるためにも、まずは信頼できるアドバイザー探しから始めてみてはいかがでしょうか。

#### 4. ■大和ライフネクスト第三者管理受託サービス「TAKSTYLE」 2022 年 9 月 26 日

<https://www.daiwalifenext.co.jp/news/197.html>

概要

①大和ライフネクストは、第三者管理受託サービス「TAKSTYLE（タクスタイル）」の提供を開始しました。

②第三者管理受託サービス「TAKSTYLE（タクスタイル）」の特徴

(1)理事会業務は「マンション管理のプロ」に全てお任せ

(2)業務の透明性を確保

③導入事例 <A マンション>

住戸全てが1ルーム、1キッチンという投資型マンションで、現に居住している区分所有者は1戸のみ、現行の理事会役員が退任した後の次の役員候補が見つからない。

④導入事例 <B マンション>

戸数が少ないことに加えて、築40年の高経年マンションで、居住者の高齢化が進行。慢性的な「役員のなり手不足」の状態に陥る。そのため、特定の管理組合員が何年も理事長、監事を務めることとなり、一部の管理組合員に負担が集中。役員の高齢化、そして不公平感の高まりから、次年度役員候補者の目処が立たなくなった。

⑤導入事例 <C マンション>

1LDKから3LDKまでの豊富なプランバリエーションで、単身から家族までさまざまなライフスタイルの方がお住まいのマンション。居住者の主な属性は、仕事をしながらプライベートの時間もアクティブに活動されている現役世代であり、年6回前後の理事会への参加を負担に感じている人が多かった。

### 3. ■長谷エグループ 管理会社が分譲マンションの管理者の役割担う 2021年8月31日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/625-077/>

#### 概要

①同グループでは分譲マンション管理組合向けの受託サービス「smooth-e（スムーズ）」の提供を8月から始めた。

国土交通省の「平成30年度マンション総合調査結果」によると、所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは6.4%にとどまる。主要管理会社での同方式の採用は珍しいという。

②長谷エコミュニティが担う。多くの区分所有者にマンション管理への関心を持ってもらうため、区分所有者全員がアプリ上で議論し、意思決定を行うことのできるツールを採用。また、最新の修繕計画や管理状況をWeb上で公開する。

③導入した場合のマンション管理組合が支払う費用については、管理委託費に含める。

### 2. ■大和LN 第三者管理受託サービスの提供を開始／2022年9月26日

<https://www.re-port.net/article/news/0000070351/>

## 概要

①大和ライフネクストは 26 日、第三者管理受託サービス「TAKSTYLE（タクスタイル）」の提供を開始したと発表した。

②「マンション管理士」や「管理業務主任者」など国家資格の有資格者で、マンション管理経験も豊富な人材が管理者の役割を担う。また、同サービスを提供する部門、管理の実務を行なう部門（各支社）、マンションの会計を担当する部門（マンション会計部）を明確に分離。互いに牽制機能を持つことで不正を防止する体制としている。

③さらに、管理業務に関する内部監査を適宜実施。管理組合が同社に業務を発注する場合など利益相反となり得る取引については、原則として管理組合員に対しその経緯・経過を説明し、管理組合総会において承認された上で履行する。

### 1. ■理事会なしマンション増加 住友不など第三者管理 日経 2022 年 8 月 20 日

<https://www.nikkei.com/article/DGKKZO63606420Z10C22A8L72000/>

## 概要

①マンションの管理会社が理事会に代わってマンションを維持管理する「第三者管理方式」の導入が広がっている。

②三井不動産や住友不動産が試験導入しているほか長谷工コミュニティも本格展開する。

③住民は理事を務める負担から解放される半面、住まいの維持管理への関心低下を懸念する声もある。

（この記事は会員限定です。残り 1413 文字）

---

## 海外

---

### 8. ■入居済み鉄筋不足マンション、精密診断後に補完工事」中央日報 2023年7月31日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/307246>

#### 概要

①4月に仁川の黔丹新都市の新築マンション駐車場が崩落し、施工者であるGS建設が「骨なしマンション」という汚名で呼ばれることになった「鉄筋不足」が後を絶たない。

②韓国国土交通部は30日午後、LHソウル地域本部で元喜竜長官主宰による公共住宅緊急安全点検会議を開き、こうした調査結果を明らかにした。LHは黔丹マンション地下駐車場崩壊事故後にフラットスラブ構造が使われたマンションについて全数調査した。

③LHによると2017年以降にフラットスラブ構造が使われた地下駐車場があるマンションは全国に91カ所ある。35カ所がすでに竣工し、56カ所は現在工事が進行中だ。

④LHは91カ所の団地に対し構造設計事務所、安全診断専門機関などととも5月3日から非破壊検査などを動員して合同点検を行った。

その結果15カ所の団地でなくてはならない鉄筋（せん断補強筋）が不足していることが明らかになった。首都圏が8団地、地方が7団地だ。分譲マンションが5団地、賃貸マンションが10団地で分譲と賃貸の区別はなかった。

⑤地下駐車場に用いられたフラットスラブ構造は重さを支える持ちこたえる梁がなく柱にスラブがつながった形式だ。

このため柱が荷重に耐えられるようせん断補強筋の設置が必須だ。崩落事故が起きた黔丹のマンションの場合も地下駐車場の柱32本すべてで鉄筋補強がなければならなかったが、少なくとも6割に当たる19本の柱でせん断補強筋がなかった。

⑥今回LHの点検で摘発された15団地のうち10団地は設計上も鉄筋が不足していたことがわかった。

構造計算が正しくされていなかったり、設計図面にせん断補強筋の表記が漏れていたりしたものだ。残りの5団地は施工過程で問題が明らかになったケースだ。

ただ鉄筋が不足していた15団地のいずれもコンクリート強度は設計基準強度より高かった。駐車場が崩れた黔丹のマンションはコンクリート強度が設計より30%低かった。

⑦鉄筋不足が見つかったマンションのうち現在入居を終えた団地は5カ所だ。

LHは「4団地は入居者と協議していたり精密安全診断を推進中であり、その後補完工事を施行する予定。残りの1団地は現在補完工事を進めており、まだ入居する前の残り10団地は入居前までに補完工事を終える計画」と話した。

⑧元長官はLHに「フラットスラブ構造で設計・施工しながらせん断補強筋など必須設計と施工漏れが

生じた。設計と監理責任者に対し最も重い懲戒措置とともにただちに捜査依頼または告発措置をしてほしい」と促した。

⑨ L Hの李漢俊社長は「15団地の設計・監理がいつ発注され、ここに関与した人物がだれなのか徹底して調査し関係者に責任を負わせる」と強調した。

鉄筋不足マンションは今後さらに見つかる可能性がある。国土交通部はフラットスラブ構造が用いられた民間マンション100カ所余りに対しても安全点検を実施し鉄筋不足がないか確認する計画だ。

⑩一方、この日元長官と李社長は京畿道始興市の銀桂地区での上水管問題に対しても謝罪した。

元長官は「水道水から異物が出るようになった不良資材を購入した者とこれに対する当時の監督責任者らに対し最も重い懲戒措置とともに告発措置を取る」と話した。

## 7. ■ 仁川の地下駐車場崩壊マンション、全面的再施工へ 朝鮮日報 2023年7月6日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2023/07/06/2023070680068.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2023/07/06/2023070680068.html)

### 概要

①仁川市桂陽区の黔丹新都市のマンション建設現場は4月29日、地下駐車場1、2階上部の構造物が崩壊する事故が発生した。

②これを受け、GS建設が謝罪し、団地内のマンションをすべて撤去した後、全面的に再施工する案を打ち出した。

## 6. ■ 一発逆転を狙ったことが裏目に！韓国の不動産バブル崩壊 榊 淳司 2023年2月27日

<https://gendai.media/articles/images/106706>

### 概要

①韓国でもマンションバブルが崩壊し、価格が下がり始めたことで様々な悲劇が起こっている。

そういった悲劇の主役たちは、「ヨンクル族」という新造語で呼ばれる人々。その意味は（魂までかき集めて住宅ローンを組んだ人）ということだという。年齢は20～30代。

②背景にあるのは、韓国の若年失業率の高さだ。

公式統計には表れにくい若年層の

「体感失業率」は20%とも25%ともいわれる。サムスンや現代などの一流企業への採用、もしくは公務員を目指した就職浪人組が多いのが、ヨンクルを生み出した一因とされる。購入したマンションが値上がりして資産を築けば、彼らは「負け組」から「勝ち組」に変わることができる。

③2017年文在寅が大統領に就任した頃、世界的な金融緩和を背景に、ソウルでもマンション価格が上がり始めマンションの購入に様々な制限を加えることで価格を抑制しようとした。それが逆効果となって、

さらにマンション価格が高騰したのだ。

「今買わないと買えなくなる」「買えば必ず価格が上がる」そんな空気が広がる中、多くの若者は「魂をかき集める」ように様々な借金をして、マンション購入に走った。

ところが、まさかの事態が起こる。2022 年からアメリカの急速な金融引き締めが始まった。金利の上昇である。韓国は通貨の弱い国である。自国通貨・ウォンを防衛するため、韓国は金利を上げざるを得ない。韓国銀行は政策金利を 2023 年 1 月まで継続して引き上げ、現時点（2 月 26 日）では 3.5%。当然、住宅ローンの金利も上がる。主要銀行の住宅担保ローンの変動金利は 2022 年 1 月の年 3.57~5.07%から、2023 年 1 月には 5.27~8.12%まで上昇。2022 年の年央からたちまちマンション価格も下がり始めた。

④聯合ニュースの 2023 年 1 月 16 日の記事には、〈昨年 12 月は全国の住宅価格が前年同月比 2.0%、ソウルも 2.0%下落し、いずれも単月ベースで 03 年以降最大の下落幅を記録した〉とある。これは表面的な数字だ。実際の市場価格は少なくとも 10%から 20%は下がっていると予想される。

⑤「可処分所得のほとんどがローン返済に消えて、生活ができない」「お金がないので昼食を抜く」売却してローンを精算しようにも、値下がりしているので「売るに売れない」状況に追い込まれている人も多い。

⑥韓国では現在、日本でいうところの「売れ残り」や「在庫」にあたる「未分譲」と分類されるマンションが約 6 万 8000 戸もあると報道されている。

韓国の人口は日本の約 4 割。日本なら「17 万戸」の在庫があるということになる。2022 年に日本で分譲されたマンションは 7 万 2967 戸である。そこから考えても、韓国の「6 万 8000 戸」というのは、途方もない数字だ。

## 5. ■韓国、大雨で新築高級マンションが次々に浸水＝手抜き工事」2023 年 7 月 13 日

<https://www.recordchina.co.jp/b917201-s39-c30-d0191.html>

### 概要

①7 月 13 日、韓国・朝鮮日報などによると、ソウル地域に 1 時間に 70 ミリの大雨が降った 11 日、入居開始からわずか 10 日ほどしかたっていない新築高級マンションのエントランスなどが浸水する騒ぎがあった。

最近新築マンションでの浸水被害が相次いでいることを受け、住民からは「新築マンション自体が安全なのか心配だ」との声も上がっているという。

②仁川西区白石洞の新築マンションは 11 日、大雨によりエントランスやエレベーター、地下駐車場が浸水した。このマンションは全 2 棟総戸数 4800 戸で、先月 30 日に入居が始まった。施工会社の大宇建設は「雨どいの容量を超える大雨が降り、排水がうまくいかなかったとみられる」と説明したという。

③ソウル江南区開浦洞にある新築高級マンションも、敷地内の歩道とエントランスホールが浸水した。入居開始から約 4 カ月がたったこのマンションは先月末にも地下駐車場で浸水・漏水が発生していた。施工会社の GS 建設関係者は「マンションが低地にあるため排水が円滑に行われなかっただけで、手抜き工

事ではない」との立場を示している。

専門家は「短時間で水を抜き出せる排水ポンプを追加で設置したり、地下駐車場には止水板を設置したりする必要がある」と話したという。

#### 4. ■ 中国マンション価格の下落が止まらない習近平政権の大誤算 真壁 2023年7月31日

<https://president.jp/articles/-/72184>

##### 概要

①2020年8月、共産党政権は不動産融資規制である“3つのレッドライン”を実施した。

それをきっかけに、急速に大手不動産デベロッパーの資金繰りは悪化した。

マンション建設は落ち込み、土地や資材などの需要は減少せざるを得ない。地方政府の歳入も細る。これまでのように、景気刺激のため、大規模なインフラ投資などの経済対策を打ち出すことも難しくなる。中国の景気が本格的に持ち直すには時間がかかるとみるべきだろう。

②中国の需要は長引くゼロコロナ政策、マンション価格の下落などによって沈滞した恐れがある。コロナ禍の中で、所得を消費ではなく債務の返済に回し、バランスシート上の債務の割合の圧縮を優先する家計は増加した。そのため、ゼロコロナ政策解除後、消費や住宅の需要はかつてのような盛り上がりを欠いたと考えられる。

③ワンダはそうした変化に直撃されたといえる。

5月、同社は資金繰りを確保するために富裕層が多く住む地域のモール売却を検討していると報じられた。7月には、欧米の大手信用格付け業者がワンダの債務不履行懸念が高まったとして格付けを引き下げた。

④さらに深刻なのが、政府系の緑地控股集团（グリーンランド・ホールディングス）だ。

7月、同社が発行した米ドル建ての社債は債務不履行に陥った。

リーマンショック後、中国経済は不動産やインフラなどの投資を増やし、経済成長率を人為的に押し上げた。それを支えたのが、共産党政権が不動産投資を強化し続け、マンションなどの価格は上昇し続けるという強い期待だ。人口の増加も、住宅需要の増加期待を高めた。過度な期待に支えられ、買うから上がる、上がるから買うという強気心理は膨張した。

⑤2020年8月の3つのレッドラインは、不動産神話の価格上昇の期待を打ち砕いた。

売るから下がる、下がるから売るといった負の連鎖は強まり、習近平政権は不動産関連規制を緩和したが、効果は出ていない。

⑥4～6月期の実質GDP成長率が前期比1.8%にとどまったのは、経済政策などへの不安上昇に影響され、個人消費が減少したことが大きい。

また、2022年、中国の人口は減少に転じた。今後、住宅の実需も減少する。共産党政権の政策運営によって中国経済の成長率が向上する展開は予想しづらいとの見方は増えているだろう。

バブル崩壊後、わが国はそうした厳しい環境を経験した。よく似た状況に、中国は足を踏み入れつつある

ようだ。

⑦わが国の経験にもとづくと、中国は経営体力の喪失が著しい企業、金融機関に公的資金を注入しなければならない。資金繰りを支え、不良債権を処理する。

具体的に、不良債権の買取機構を設立し、財政資金などを用いて不良債権を買い取る不良債権処理に合わせて、規制緩和を進めるなどして個人、企業のリスクテイクを促すことも欠かせない。バブル崩壊後、わが国はそうした取り組みが遅れ、長期の景気停滞に陥った。

⑧不良債権処理の実施に伴い、若年層を中心に雇用、所得環境の悪化は鮮明化するだろう。民衆だけでなく党内からも、習政権に対する批判は増える恐れが高い。

習政権は、そうしたリスクを回避するために、不良債権の温存を目指し、金融、財政政策に頼らざるを得ない。

⑨結果として、不動産などの企業、地方政府の債務問題の深刻化は避けられないだろう。

景気下支えのための金融緩和によって米中の金利差は拡大し、海外への資金流出も加速するだろう。オーストラリアなどで不動産を購入し、財産を守ろうとする人も増える可能性が高い。

⑩資金流出を食い止めるために共産党政権はこれまで以上に経済、社会への統制を強めるはずだ。

党に対する人々の反発心理は高まり、政策の効果が表れづらくなる恐れも高まる。当面、中国の不動産市況の下落は鮮明化し、景気の停滞懸念も高まりそうだ。

### 3. ■デフォルト相次いでも倒産しない中国不動産市場の「深すぎる闇」 榊 2023年7月6日

<https://gendai.media/articles/-/112838>

#### 概要

①民間不動産調査大手の中国指数研究院が7月4日に公表したレポートでは、「不動産トップ100企業の今年6月の月次売上高は、前年同月比29.4%減」と指摘。

②「中国不動産大手・万達集団、資金繰り悪化」（6月12日付・東洋経済オンライン中国恒大、再建難航 巨額債務、返済めど立たず」（6月11日付・時事ドットコム）

③不思議なのは、中国という国の倒産法制だ。

恒大はドル建ての社債をデフォルト（債務不履行）しているのに、倒産手続きに入っているという報道がない。そればかりか、当該記事を読む限り、未だ事業を継続中である。

他にも社債のデフォルトに陥った不動産会社が何社も存在していることが窺える。中国には、そもそも報道の自由がない。公開情報を基にして様々なことを「読み解く」しかない。

### 2. ■中国不動産市場のバブル崩壊がもたらす「世界経済への悪影響」 榊 2026年7月6日

<https://gendai.media/articles/-/112840>

## 概要

①2016 年の「チャイナショック」が叫ばれたころ、よく見かけたのは「中国は日本の平成バブルの生成と崩壊について綿密な研究を行っているから、同じ道は辿らない」的な言説である。

当時は半信半疑だったが、はたして中国の当局がバブル崩壊の危機に対して講じた策はいつも同じだった。それは、単なる「バブル再燃」策。

②典型的なのは、2008 年のリーマンショックに際して中国当局が採用した「4 兆元」の経済政策。

朝日新聞が2018年10月22日 付の記事「世界救った中国の「4 兆元」米中摩擦で深まる後遺症」と伝えている。

私に言わせれば、単なるバブル延命策である。その後、チャイナショックが叫ばれた2016年にも、バブルを膨らます延命策が採られた。

③何のことはない、中国は日本の平成大バブル崩壊後の悲惨な状態と同じ道を辿らないために、ひたすらバブルを膨らまし続けただけなのだ。それが行き詰ったのがコロナ元年の2020年。さすがにヤバイと思った当局は不動産業界への融資を絞りを始めた。それが2020年8月に実施された「3つのレッドライン」。

④日本が1990年3月に行った「総量規制」と似たようなもの。

日本の平成大バブルはここから崩れたが、中国もほぼ同じような軌跡を歩んでいる。

そして2021年以降、中国経済はハッキリと不況に突入した。中国政府の発表は2022年3.0%のプラス。あり得ないだろう。当局が発表する16歳～24歳の失業率でさえ20.4%の中国が、経済成長をしているはずがないのだ。

⑤日本はあの平成バブル崩壊後の後始末に20年以上苦しんだ。

中国はこの後、何年苦しむのだろう。世界第2位の経済大国になった中国の「失われたX年」が世界経済に与える悪影響は計り知れない。「X年」は何年で終わるのか。20年、あるいは30年かかったとしても、不思議ではないのだ。

## 1. ■アメリカ便り(第二十八歩) ダラスの高級住宅街 谷 景太 2023年7月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/tani\\_mag28/](https://www.mansion-consulting.co.jp/tani_mag28/)

### 概要

①今回はたまたまご縁あってダラスの高級マンションに住む友人宅を訪問させていただくことができましたので今回ちょっとだけ紹介させていただきます。

場所的には、ダラスダウンタウンから少し北西に位置しているタートルクリークエリアといういわゆる高級マンションや一棟10億円前後の綺麗な豪邸が立ち並ぶエリアになっています。

②今回訪問させていただいたのは、タートルクリークエリアというところにあるマンションです。こちらの6階にあるお宅へお邪魔させていただきました。

玄関ロビーから建物の中に入りますと、24時間コンシェルジュの方が案内をしてくれるようです。訪問先の方のお名前をお知らせするとエレベーターまでエスコートしてくださいました。

③お家の中に入ると広いリビングルームがあってその向こうにある大きな窓からは公園の緑とその向こうには  
ダウンタウンの高層ビルが見える景色の良い長めの部屋でした。部屋の至るところに芸術作品が飾られて  
一つ一つの作品についてのエピソードを聞かせていただきました。「以下 写真室内数枚の掲示」

以上