

# 【岩見守和】

## マンション関係記事

### 2023年8月



#### 出所：岩見守和マンションレポート

- ・このレポートは一般紙等が、マンションの出来事をどのような視点から記事にしているかを知るために収集したものです。
- ・当レポートは、「岩見守和」が私的に非営利な研究目的として、新聞等の情報を収集し、岩見氏独自の見識で分類と整理をしたものです。
- ・本資料の活用については、閲覧されるご本人の責任において判断をお願いします。
- ・出典元の URL はリンク切れの場合がありますのでご了承ください。
- ・このレポートが皆様方のお役に立てば幸いです。

## ～ 目 次 ～

### 犯罪

6. ■ 東池袋マンション強盗 4 容疑者逮捕 関与は 8 人か 毎日 2023 年 8 月 4 日
5. ■ タワマン侵入し窃盗で逮捕の男性を不起訴処分 東京地検 2023 年 8 月 2 日
4. ■ マンション改修工事足場をつたい部屋侵入し窃盗 とび職の経験 2023 年 8 月 17 日
3. ■ マンション空き巣、5 階以上狙う理由 被害 30 件の共通点 朝日 2023 年 8 月 24 日
2. ■ 女性誘い込むため？ “ウソの内覧予約”でタワマン侵入男逮捕 2023 年 8 月 25 日
1. ■ 合鍵で侵入 女性の下着や財布盗み…道警元警察官懲役 2 年 6 ヶ月 2023 年 8 月 8 日

### 火災

8. ■ 6 階ベランダから火が マンションの 1 室全焼、遺体 40 代女性 2023 年 8 月 29 日
7. ■ 窓枠が溶けて落ちた 14 階建て団地一室で火事 1 人遺体 横浜市 2023 年 8 月 29 日
6. ■ マンションの一室焼く 遺体 ひとり暮らし 70 代女性か 福島市 2023 年 8 月 31 日
5. ■ 仙台駅近くの 14 階建てマンションの 1 階店舗で火事 けが人なし 2023 年 8 月 31 日
4. ■ マンション階下火災、消火器で消し止めた夫妻を表彰 加古川 2023 年 8 月 30 日
3. ■ 14 階建てマンションで火災 住人の高齢女性死亡 横浜市 2023 年 8 月 28 日
2. ■ 川崎・高津マンションでガス爆発 男性搬送、意識不明 カナロコ 2023 年 8 月 15 日
1. ■ マンションのごみ置き場など 3 件で相次ぐ不審火 さいたま市 TBS2023 年 8 月 25 日

### 事件事故

1. ■ 宇都宮でマンションの壁面崩れ、駐車車両 1 台が損壊 下野新聞 2023 年 8 月 9 日

### 行政の動き

3. ■ 修繕積立金、増額幅に目安 マンション、国交省検討 共同通信 2023 年 8 月 10 日
2. ■ 双子 2 歳兄弟マンション転落死…名古屋市が窓の補助錠を無料配布 2023 年 8 月 28 日
1. ■ 区分所有法制の改正に関する中間試案 2023 年

### 管理関係

5. ■ 増える理事会なしマンション、割高工事アリ地獄だ 国が対策へ朝日 2023 年 8 月 9 日
4. ■ 増える理事会なしマンション、割高工事アリ地獄だ 国が対策へ朝日 2023 年 8 月 9 日
3. ■ マンション管理新方式・理事会なしの魅力と魔力 朝日 2022 年 11 月 25 日
2. ■ 狙われるマンション修繕積立金 特定の工事会社へ誘導するケース 2023 年 8 月 16 日
1. ■ 狙われるマンション修繕積立金 工事費膨張の"落とし穴"名古屋 TV2023 年 8 月 10 日

### タワマン

10. ■タワマン孤立防ぐには 町会と協力、防災拠点に関東大震災 100 年 2023 年 8 月 31 日
9. ■タワマンは「電源」とエレベーターが生命線 アエラ 2023 年 8 月 2 日
8. ■近年急増タワマン孤独死の実態…終棲家「タワマン」買って大後悔 2023 年 8 月 11 日
7. ■タワマン問題「大規模修繕工事」不可能な物件続出か…須藤 桂一 2023 年 8 月 5 日
6. ■「タワマンや偏差値」は規格化された幸せの象徴だ おおたとしまさ 023 年 8 月 2 日
5. ■次々発売超高額マンションは誰が買っているのか？ 牧野 知弘 2023 年 8 月 15 日
4. ■立地環境はイマイチなのにタワマンが売れている…牧野 知弘 2023 年 5 月 30 日
3. ■タワマンに潜む廃墟化リスク…大規模修繕目前売り逃げする投資家 2023 年 8 月 12 日
2. ■富裕層のタワマン節税がついに終了…"大増税"の現実 牧野 知弘 2023 年 8 月 3 日
1. ■タワマン節税に歯止め、相続税評価額を戸建て並みに引き上げ読売 2023 年 8 月 18 日

#### 建て替え

5. ■築 25 年欠陥マンション建替えマンション総会の日全ドキュメント 2023 年 8 月 17 日
4. ■築 25 年欠陥マンション建て替え企業に打ち勝ったマンション理事長 2023 年 8 月 17 日
3. ■築 55 年多摩川住宅二棟、522 戸の団地を 1 千戸超マンションに建替 2023 年 8 月 7 日
2. ■築 54 年の「多摩川住宅 ホ号棟」、マンションに建替え 加藤綾 2022 年 9 月 5 日
1. ■老朽「団地」の課題と再生。多摩川松原・中野の似て非なるテーマ 2023 年 4 月 20 日

#### 裁判等

2. ■選手村マンション巡る訴訟、地裁に審理差し戻し 東京高裁 産経 2023 年 8 月 23 日
1. ■総会の動議 弁護士 豊田 秀一 2023 年 8 月

#### 老朽化・高齢化

8. ■マンションの老人ホーム化 マンション購入が不幸を招く実態菊原 2023 年 8 月 28 日
7. ■安い築古マンション、建物と住民、2つの老いという落とし穴。元沢 2023 年 8 月 4 日
6. ■社説 マンション老朽化 宮崎日日新聞 2023 年 8 月 3 日
5. ■家賃の安い団地に親を置き去りに…まるで姥捨て 悲惨な現状 SPA2023 年 8 月 23 日
4. ■どうする老朽マンション サンデー毎日 2023 年 8 月 23 日
3. ■安い築古マンション、建物と住民、2つの「老い」落とし穴婦人公論 2023 年 8 月 4 日
2. ■知っている人はすでに逃げ出している…マンション 山下 和之 2023 年 8 月 20 日
1. ■老後住まい意識調査】男女 500 人アンケート調査 不動産総研 2023 年 7 月 6 日

#### その他

10. ■9 月から管理計画認定制度、実効性に疑問の声も 長崎新聞 2023 年 8 月 14 日
9. ■マンションコミュニティには参加すべき？活動事例を解説 2023 年 8 月 18 日
8. ■電気自動車の充電設備 広島市のマンションで体験会 2023 年 8 月 26 日

7. ■ 管理組合の皆さん、騒音トラブルにはこのように対処して下さい！ 2023年8月25日
6. ■ シニアに人気 1日3時間の募集も マンション管理員どんな仕事 2023年8月16日
5. ■ 管理組合として一体の分かりやすい広報紙を 廣田信子 2023年8月
4. ■ マンションの室内が暑い！ 根本的な原因と対策を解説 2023年8月30日
3. ■ 「お兄さんが孤独死しました」50代独身女性、終わらぬ支払い要請 2023年8月20日
2. ■ 光回線のはずなのになぜ遅い？ 集合住宅 問題は「配線方式」に 2023年8月30日
1. ■ マンションの電力契約の「低圧」と「高圧」の違いは？：高橋庸夫 2023年8月8日

#### 空き家問題

2. ■ 空き家にワンストップ対応！ 専門家連携岡山市の成功4事例 2023年8月21日
1. ■ 空き家放置は税加算 再生活用には助成金も エコノミスト編集部 2023年8月18日

#### 購入等

5. ■ 築40年マンション本当に売れない？ タイミングと高く売る方法解 2023年8月4日
4. ■ 1部屋100億円マンション…海外富裕層なしでは国際競争力落ちる 2023年8月23日
3. ■ 日本中築古オンボロマンション急増…「家を持った人」に起こる悲劇 2023年8月2日
2. ■ 何回か繰り上げ返済もしているのにローン借り換え審査に落ちた 2023年8月17日
1. ■ 日銀金融緩和終わりで東京マンションバブル終焉か？ 中山登志朗 2023年7月31日

#### 販売動向

3. ■ やまぬ囲い込み…「正直不動産」が映す裏事情 朝日 2022年6月3日
2. ■ マンション価格下落 …“こっそり値下げ”水面下で横行 榊 2023年8月13日
1. ■ 新築マンション市場の動向（首都圏・全国 2023年6月～最高値更新 2023年8月5日）

#### 業者の動向

2. ■ 需要先細りに直面するインターホン国内トップのアイホン、 2023年08月02日
1. ■ 住信 SBI ネット銀、住宅ローン借入期間を最長50年にネット銀行初 2023年8月4日

#### 海外

25. ■ 韓国病の象徴「鉄筋不足マンション」が1万2000戸も 室谷 2023年8月31日
24. ■ 欠落していたのは鉄筋だけではなかった…最近5年間で25万件連 2023年8月31日
23. ■ 韓国・マンション3階によじ登り窃盗男逮捕 「腕の力が強い」TBS 2023年8月2日
22. ■ 80代認知症の夫・70代の妻、マンション12階から一緒に落ち死亡 2023年8月28日
21. ■ 「住宅価格が下がってしまう！」韓国・無梁版マンション… 2023年8月11日
20. ■ 台風で浸水のマンション地下駐車場で9人救助 7人は心停止＝聯 2022年9月7日
19. ■ 韓国土地住宅公社のマンション、鉄筋も調査も手抜き 朝鮮日報 2023年8月15日

18. ■「鉄筋不足」の韓国マンション 15カ所で補強工事着手…中央日報 2023年8月7日
17. ■鉄筋不足の韓国マンション…その裏には建設利権カルテル中央日報 2023年8月2日
16. ■韓国建設業界に激震…政府が民間マンション全数調査の方針 2023年8月2日
15. ■鉄筋不足の韓国マンション…その裏には建設利権カルテル中央日報 2023年8月2日
14. ■手抜き工事の公共マンション巡り「入居者に賠償金」政府 聯合 2023年8月2日
13. ■韓国当局 GS建設に10カ月の営業停止処分へ＝手抜き工事 聯 2023年8月27日
12. ■韓国マンション団地の「鉄筋不足」捜査本格化…中央日報 2023年8月17日
11. ■「鉄筋不足」の韓国マンション 15カ所で補強工事着手…中央日報 2023年8月7日
10. ■韓国建設業界に激震…政府が民間マンション全数調査の方針 2023年8月2日
9. ■仁川の崩落マンションもフラットスラブ構造…わが家は？ 中央日報 2023年8月2日
8. ■韓国マンション団地の「鉄筋不足」捜査本格化…中央日報 2023年8月17日
7. ■柱154本すべて鉄筋不足マンションも…尹大統領「全数調査」中央日 2023年8月1日
6. ■社説 韓国公社マンション…国民の安全壊す利権カルテル中央日報 2023年8月1日
5. ■【時論】「基本の基本」も無視したマンション崩壊＝中央日報 2023年8月23日
4. ■マンションの凶面も読めない「建設大国」韓国 朝鮮日報 2023年8月1日
3. ■鉄筋不足マンション問題、これが与野党が争うことなのか中央日報 2023年8月3日
2. ■中国恒大集団の破産申請。世界への影響は？ 伊藤圭佑 2023年8月30日
1. ■恒大集団、米国で「破産」申請 負債総額は48兆円に 2023年8月18日

---

## 犯罪

---

### 6. ■東池袋マンション強盗 4 容疑者逮捕 関与は 8 人か 毎日 2023 年 8 月 4 日

[https://mainichi.jp/articles/20230804/k00/00m/040/054000c?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=smartnews](https://mainichi.jp/articles/20230804/k00/00m/040/054000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews)

#### 概要

①東京都豊島区東池袋で 3 月、マンション一室に 5 人組が押し入り現金などを奪った強盗傷害事件があり、警視庁捜査 1 課は 4 日、江戸川区の職業不詳（44）ら男性 4 人を強盗傷害容疑などで逮捕した。

事件には日本人 5 人とモンゴル人 3 人の男性計 8 人が関与したとされ、逮捕者は初めて。容疑者は実行役、他の 3 人は凶器を準備したり逃走車両を運転したりする役割だったとみられる。

②3 月 21 日昼、豊島区東池袋 2 のマンション一室に押し入り、室内にいた中国人の男女 2 人に結束バンドで縛るなどの暴行を加え、現金約 109 万円やノートパソコンなど計 19 点（約 153 万円相当）を奪い逃走したとしている。

③実行役の一人でモンゴル人の男性容疑者（当時 26 歳）は押し入った際に男性ともみ合いになり、首をはさみで切りつけられるなどの抵抗を受けて死亡した。

他のモンゴル人 2 人は事件直後にモンゴルに出国しており、捜査 1 課は国際手配を検討しているという。

### 5. ■ タワマン侵入し窃盗で逮捕の男性を不起訴処分 東京地検 2023 年 8 月 2 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000309958.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000309958.html)

#### 概要

①55 歳の男性は 4 月、墨田区にあるタワーマンションの一室に修繕工事の足場を使って侵入し、現金や腕時計など合わせて 3000 万円相当を盗んだ疑いで警視庁に逮捕されました。

男性は SNS で闇バイトに応募したとみられ、「テレグラムで指示を受けた」などと容疑を認めていました。

②東京地検は今日 2 日付で男性を不起訴処分としました。理由は明らかにしていません。

### 4. ■ マンション改修工事足場をつたい部屋侵入し窃盗 とび職の経験 2023 年 8 月 17 日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/detail.html?id=6eaa90da82d34b1283b4885c8ead46bd>

## 概要

①改修工事のための足場をつたってマンションの部屋に侵入し盗みを繰り返していたとして無職の男（46）が大阪府警に検挙されました。男は「とび職をしていた経験があり、高いところへの恐怖心がなかった」と話しています。

②住居不定、無職（46）は、今年3月、大阪市北区の11階建てのマンションで、改修工事のために設置してあった足場を使って部屋に侵入し、現金10万円を盗んだ罪などに問われています。工事のための足場を使ってマンションの最上階まで上り、上の階から順番にベランダの窓ガラスをたたき割るなどして部屋に侵入し、盗みを繰り返したとみられています。「10階から12階建てのマンションを狙った。とび職をしていた経験があり、高いところへの恐怖心がなかった」

③お金がなくなると足場のあるマンションを見つけて侵入して現金などを盗んだ。

容疑者が東京や大阪などで足場の組まれたマンションばかりを狙い、30件の犯行で約270万円分を盗んだとして、24日までに逮捕・書類送検し捜査を終えました。

### 3. ■ マンション空き巣、5階以上狙う理由 被害30件の共通点 朝日 2023年8月24日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR8S640JR8SPTIL009.html?ref=smartnews>

## 概要

①大阪、東京、埼玉、千葉の4都府県のマンションで外壁工事用の足場を悪用した空き巣事件が相次ぎ、住所不定の無職（46）が大阪府警に逮捕された。

午後5～10時ごろに5階以上の部屋を狙う――。

計30件に関与したとされる手口と、その理由が捜査で明らかになった。

②3月1日、大阪市北区の11階建てマンションの10階一室に侵入し、現金10万円を盗んだとして住居侵入と窃盗の疑いで逮捕された。

4都府県で昨年11月～今年4月に相次いだ計30件、約270万円相当の被害を裏付けたという。

### ③手口

▽駅周辺で足場があるマンションを探す

▽人混みに紛れやすい午後5～10時ごろを狙う

▽低層階は目立つため10～12階建てマンションの5階以上の部屋を選ぶ

▽ベランダが無施錠ならそのまま部屋に入る――

などと手口を説明。

「お金がなくなるとマンションを見つけて侵入した」と認めているという。

### 2. ■ 女性誘い込むため？ “ウソの内覧予約”でタワマン侵入男逮捕 2023年8月25日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/da5a142bfe6945d98b15428f4c57f45d>

## 概要

- ①東京・港区のタワーマンションのモデルルームに侵入したなどとして、52歳の男が逮捕されました。男は女性を誘い込むため、ウソの内覧予約をして侵入したとみられています。元不動産会社社員は今年5月、港区港南のタワーマンションのモデルルームに侵入したなどの疑いがもたれています。
- ②不動産会社の立場を悪用し、ウソの内覧予約をして部屋の鍵の暗証番号を入手して、交際していた女性に「景色がいい部屋がある」などと言って、この部屋に誘い込んだとみられています。「内覧予約を入れて女性と性行為をした」などと話しているということです。
- ③容疑者がほかのモデルルームにも複数の女性を誘い込んだとみて調べています

## 1. ■合鍵で侵入 女性の下着や財布盗み…道警元警察官に懲役2年6ヵ月 2023年8月8日

[https://www.htb.co.jp/news/archives\\_21926.html](https://www.htb.co.jp/news/archives_21926.html)

## 概要

- ①江別市内のアパートに侵入し住人の男性にけがを負わせた罪などに問われている。元道警巡查部長の男の裁判で札幌地裁は懲役2年6ヵ月執行猶予4年を言い渡した。
- ②事件当時、北海道警の巡查部長だった被告（41）は今年3月、江別市内で自分も住んでいるアパートの20代男性が住む別の部屋に窃盗を目的に合鍵を作って侵入し、男性の顔などに催涙スプレーを吹きかけけがを負わせた罪や、アパートの複数の別の部屋に侵入し女性の下着や財布を盗んだ罪にも問われています。

---

## 火災

---

### 8. ■ 6 階ベランダから火が マンションの 1 室全焼、遺体 40 代女性 浜松市 2023 年 8 月 29 日

[https://look.satv.co.jp/\\_ct/17651243](https://look.satv.co.jp/_ct/17651243)

#### 概要

- ①浜松市中区和合北の鉄骨 6 階建てのマンションで、28 日午後 9 時半ごろ、近隣住民から「6 階のベランダから火が出ている」と通報。
- ②火はおよそ 2 時間半後に消し止められましたが、火元となった 6 階の部屋が全焼し、リビングから 1 人の遺体が見つかりました。この部屋の 40 代の女性と連絡がとれておらず、警察は遺体の身元確認を進めるとともに、火が出た原因を調べています

### 7. ■ 窓枠が溶けて落ちた 14 階建て団地一室で火事 1 人遺体 横浜市 2023 年 8 月 29 日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/578001>

#### 概要

- ①28 日午前 7 時頃、横浜市の 14 階建ての団地の 6 階の部屋で起きた火事。  
現場には消防車など 44 台が出動し、火は約 2 時間半後に消し止められた。焼け跡からは、1 人の遺体が見つかり、部屋に住んでいた高齢夫婦の妻と連絡が取れていない。
- ②火事は 14 階建ての団地の 6 階の部屋で起きた。「窓から火が出て、窓枠が溶けて落ちた」と当時の様子を話した。
- ③当時、部屋には高齢の夫婦が住んでいて、夫は自力で脱出したが、妻とは連絡が取れていないという。  
(「イット！」8 月 28 日放送より)

### 6. ■ マンションの一室焼く 遺体 ひとり暮らし 70 代女性か 福島市 2023 年 8 月 31 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tuf/692235?display=1>

#### 概要

- ①福島市野田町 1 丁目のマンションで、31 日午前 6 時 20 分ごろ「3 階建ての建物の 2 階から煙が見える」などと消防に通報がありました。火は約 2 時間後に消し止められましたが、一室が全焼し、焼け跡から 1 人の遺体が見つかりました。
- ②この家に 1 人で住む 70 代の女性とみて、身元の確認を進めるとともに、火事の原因を調べています。

#### 5. ■ 仙台駅近くの 14 階建てマンションの 1 階店舗で火事 けが人なし 2023 年 8 月 31 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tbc/692124?display=1>

##### 概要

①31 日午前 3 時 50 分ごろ、仙台市青葉区花京院 1 丁目の 14 建てマンション「朝日プラザ花京院」1 階にある居酒屋「夜の森 仙台店」の厨房から火が出ていると近くの店の従業員から消防に通報がありました。ポンプ車など消防車両 14 台で消火にあたり、火は約 40 分後に消止められました。

②店の厨房約 5 平方メートルが焼けました。出火当時、この店には人はおらず、けがをした人はいませんでした。

警察と消防で、詳しい出火原因を調べています。

#### 4. ■ マンション階下火災、消火器で消し止めた夫妻を表彰 加古川 2023 年 8 月 30 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/touban/202308/0016754966.shtml>

##### 概要

①マンションの一室からの火災に気づき、初期消火したとして、兵庫県加古川市東消防署は、同市平岡町土山の会社員、田中宏典さん（40）と佳織さん（41）夫妻に感謝状を贈った。火災警報器の音で駆け付け、ドアを開けた時は部屋に煙が充満。冷静に消火器を使って消し止め、被害拡大を防いだ。

②6 月 26 日午前 7 時半ごろ、夫妻の住むマンションに火災警報器の音が鳴り響いた。警報器は、これまでよく誤作動を起こしたことがあったという。朝食を終え、コーヒーを飲んでいた宏典さんは「また誤作動かな」と思った。しかし最近、更新されていたことを思い出し、ベランダに出ると、下の階から煙が上がっていた。

③階段で 5 階から 1 階まで下り、火災が起きている部屋を確認。夫妻の部屋の真下から、もうもうと煙が上がっていた。4 階まで階段で上がると、既に佳織さんが駆け付けていた。呼び鈴を押したが、反応がない。ドアの鍵がかかっていなかったため、声をかけて入った。室内には煙が立ちこめていた。佳織さんがスマートフォンで 119 番した。

④天ぷら油を加熱した鍋から出火し、家人の高齢女性が慌てて、乾いたタオルを何枚もかぶせて消そうとしていた。鍋からは、まだ煙が上がっていた。

マンションの通路から消火器を持ってきた宏典さんは、119 番でつながった加古川市消防本部の係員に状況を伝え、「消火器を使った方がいいですか」と質問。「使ってください」と言われ、消火器のレバーを握った。火災発生から十数分間の出来事だった。

⑤佳織さんはマンションの玄関で駆け付けた消防隊員を迎え、「あちらの階段を使ってください」と誘導。消防隊員が鎮火を確認した。消火後も、宏典さんは高齢女性に寄り添い、事情を聴こうとした消防隊員が親族かと思うほどだった。宏典さんは火災発生の 4 日前に、勤務先の会社で消防訓練に参加し、

消火器の使い方を教えてもらったばかりだったという。

### 3. ■ 14 階建てマンションで火災 住人の高齢女性死亡 横浜市 2023 年 8 月 28 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000313309.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000313309.html)

#### 概要

①28 日午前 6 時 50 分ごろ、横浜市旭区のマンションで、「白煙が見えて焦げ臭い」と近所の住人から 119 番通報がありました。火元は 6 階の一室でポンプ車など 44 台が出動しおよそ 2 時間半後に消し止められました。

②焼け跡からは、この部屋に住む 86 歳の女性が見つかり、死亡が確認されました。

同居している 82 歳の夫は、自力で避難して無事でした。寝室で寝ていた夫が目覚めると、妻が寝ていたリビングから炎が上がっていたということです。逃げるように声を掛けましたが応答はありませんでした。

出火原因を調べています。

### 2. ■ 川崎・高津マンションでガス爆発 男性搬送、意識不明 カナロコ 2023 年 8 月 15 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1012229.html>

#### 概要

① 15 日午前 6 時ごろ、川崎市高津区坂戸 1 丁目のマンションで、住人から「上の階で爆発音がして、窓が割れて飛び散っている」と 119 番通報があった。鉄筋コンクリート 6 階建ての 3 階の 1 室から会社員の男性（23）が救助され、病院に搬送されたが意識不明という。

②現場の同室はワンルームで、男性は 1 人暮らしとみられる。

部屋の中には壊れたカセットボンベ 1 本があった。爆発によりバルコニー側の 2 枚のガラス窓が割れ、駐車場に落下したという。

### 1. ■ マンションのごみ置き場など 3 件で相次ぐ不審火 さいたま市 TBS 2023 年 8 月 25 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/681530?display=1>

#### 概要

①さいたま市では、今月 21 日からの 5 日間にマンションなどのごみ置き場で 3 件の不審火が相次いでいる。警察は、放火の可能性もあるとみて捜査しています。

②きょう午前 2 時 5 分ごろ、さいたま市中央区下落合の 3 階建てアパートの敷地内のごみ置き場で、置いてあったごみが燃えました。このおよそ 10 分後の午前 2 時 15 分ごろにも、現場から 350 メートルほ

ど離れたマンション内のごみ置き場で、置いてあったごみが燃えたということです。いずれもけが人はいませんでした。

③また、今月 21 日にも、現場付近の別のマンションでごみが燃える不審火があったということで、警察は連続放火事件の可能性もあるとみて捜査しています。

---

## 事件事故

---

### 1. ■宇都宮でマンションの壁面崩れ、駐車車両 1 台が損壊 下野新聞 2023 年 8 月 9 日

<https://www.shimotsuke.co.jp/articles/-/774474#:~:text=%EF%BC%99%E6%97%A5%E5%8D%88%E5%89%8D%EF%BC%98%E6%99%82,%E5%8F%B0%E3%81%8C%E6%90%8D%E5%A3%8A%E3%81%97%E3%81%9F%E3%81%A8%E3%81%84%E3%81%86%E3%80%82>

#### 概要

①宇都宮中央署は 9 日、宇都宮市東宝木町の市道の一部を午前 9 時 50 分ごろから通行止めとしていると発表した。

9 日午前 8 時半ごろ、宇都宮市東宝木町の 6 階建てマンションの 5 階部分の壁面が崩れ、駐車場と市道にコンクリート片が散乱したため。

②宇都宮市東宝木町 9 の 22 から宇都宮市東宝木町 9 の 18 までの約 80 メートル。

駐車車両 1 台が損壊したという。外壁崩落の原因を調べている。(社)

---

## 行政の動き

---

### 3. ■ 修繕積立金、増額幅に目安 マンション、国交省検討 共同通信 2023年8月10日

<https://nordot.app/1062303672350950335>

#### 概要

- ①国土交通省は10日、マンションの管理、再生に関する対応方針を公表した。修繕積立金を段階的に値上げする方式は安定的に資金を確保できない恐れがあるとして、増額幅の目安を設定。管理が不十分なマンションの解消に向け、自治体の権限強化も検討する。
- ②近年の新築マンションは、購入者の初期負担を減らすために当初は修繕積立金を低く設定し、段階的に値上げする方式が多い。国交省によると、最終的な増額幅は平均で購入時の約3.6倍だが、中には10倍を超えるケースもある。住民の高齢化が進むなどして値上げに理解を得られず、修繕費が不足する物件が増える懸念がある。

### 2. ■ 双子2歳兄弟マンション転落死…名古屋市が窓の補助錠を無料配布へ 2023年8月28日

[https://www.tokai-tv.com/tokainews/article\\_20230828\\_29683](https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20230828_29683)

#### 概要

- ①名古屋市中区で2023年3月、マンションから双子の男の子が転落して死亡した事故を受け、名古屋市は6歳未満の子供がいる約8万世帯に、窓の補助錠を無料配布する方針を固めました。全国初で、関連予算を9月の市議会に提出します。
- ②市は、転落防止のために住宅を改修する費用の補助制度についても検討している。

### 1. ■ 区分所有法制の改正に関する中間試案 2023年

<https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/PcmFileDownload?seqNo=000025590>

7

#### 概要

##### 第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

##### 1 集会の決議の円滑化

- (1) 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み
- (2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

- (3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定
- 2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
  - (1) 所有者不明専有部分管理制度
  - (2) 管理不全専有部分管理制度
  - (3) 管理不全共用部分管理制度
- 3 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和
  - (1) 法定の多数決割合の緩和
  - (2) 規約による多数決割合の緩和
- 4 管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）
- 5 専有部分の保存・管理の円滑化
  - (1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求
  - (2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）
  - (3) 管理組合法人による区分所有権等の取得
  - (4) 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み
- 6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化
- 7 管理に関する事務の合理化
  - (1) 集会におけるウェブ会議システムの活用
  - (2) 事務の報告義務違反に対する罰則
  - (3) 規約の閲覧方法のデジタル化
- 8 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化
- 9 第三者を管理者とする場合の監事の選任
- 第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策
  - 1 建替えを円滑化するための仕組み
    - (1) 建替え決議の多数決要件の緩和
    - (2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅
  - 2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消
    - (1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等
    - (2) 全ての専有部分の形状等の変更を伴う共用部分の管理（一棟リノベーション決議）
    - (3) 敷地の一部売却
- 第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策
  - 1 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化
  - 2 団地内建物の建替えの円滑化
    - (1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和
    - (2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和
  - 3 団地内建物・敷地の一括売却
    - (1) 一括建物敷地売却決議

(2) 団地管理組合等の集会において必要とされる多数決要件（いわゆる全体要件）

(3) 各区分所有建物において必要となる賛成等（いわゆる各棟要件）

#### 4 団地の敷地の分割

(1) 団地の敷地の共有物分割の請求

(2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い

#### 第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

##### 1 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和

(1) 大規模一部滅失

(2) 全部滅失

##### 2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

---

## 管理関係

---

### 5. ■ 増える理事会なしマンション、割高工事アリ地獄だ 国が対策へ 朝日 2023年8月9日

[https://digital.asahi.com/articles/ASR884R5QR7GULFA02J.html?pn=5&unlock=1&utm\\_campaign=%E3%83%A1%E3%83%AB%E3%83%9E%E3%82%AC%E9%85%8D%E4%BF%A1&utm\\_medium=email&\\_hsmi=269719490&\\_hsenc=p2ANqtz--xVnUJjV2e5nKNgXj\\_mIPqGf70G40GXJJTHbUvqsbSqDTjgNITG\\_91ELAIcnggbJJ8tcg\\_of\\_XR\\_KOetxxLfBftZgl8ydioFiJYMXmWplrvuU8y0P8&utm\\_content=269719490&utm\\_source=hs\\_email#continuehere](https://digital.asahi.com/articles/ASR884R5QR7GULFA02J.html?pn=5&unlock=1&utm_campaign=%E3%83%A1%E3%83%AB%E3%83%9E%E3%82%AC%E9%85%8D%E4%BF%A1&utm_medium=email&_hsmi=269719490&_hsenc=p2ANqtz--xVnUJjV2e5nKNgXj_mIPqGf70G40GXJJTHbUvqsbSqDTjgNITG_91ELAIcnggbJJ8tcg_of_XR_KOetxxLfBftZgl8ydioFiJYMXmWplrvuU8y0P8&utm_content=269719490&utm_source=hs_email#continuehere)

#### 概要

①マンション管理会社に委託するケースが増えている。

住民の負担が減る一方、管理会社が工事などを関連会社に相場より高く発注する懸念がある。国は委託する場合のガイドラインをまとめるなどの対策に乗り出す。

②「このままでは『アリ地獄』のように、住民のカネが管理会社にどんどん吸い取られてしまう」広島県の70代男性は、自分が住むマンションの管理組合で監事を務めていた10年ほど前、管理費の毎月の収支が赤字で、修繕積立金もたまっていないことに気がついた。

マンションは当時で築15年ほど。分譲時から、管理組合に住民らでつくる理事会はなく、代わりに管理会社の社員が「管理者」を務めていた。

③管理者の仕事の一つが、修繕や維持管理の計画を作り、発注することだ。

男性が調べると、それらの多くを管理会社の関連会社が受注していた。

金額が周囲のマンションより大幅に高いものも目立ち、防犯カメラのリース料は年80万円で周囲の約2倍。エレベーターや外壁などの維持費も4割ほど高かった。

④そこで住民で話し合って理事会をつくり、理事長が管理者となった。男性は「管理会社はカネのことしか考えていないように感じた」と振り返る。

⑤国土交通省は、第三者管理方式について近く実態調査を実施。

そのうえで今秋をめどに有識者会議を立ち上げて、管理者の選び方や注意点などをガイドラインとしてまとめる。また利益相反を防ぐため、管理組合の監事にマンションの専門家を置くことを、マンションの管理規約のひな型（標準管理規約）に盛り込む方向で検討する。

### 4. ■ 増える理事会なしマンション、割高工事アリ地獄だ 国が対策へ朝日 2023年8月9日

[https://digital.asahi.com/articles/ASR884R5QR7GULFA02J.html?linkType=article&id=ASR884R5QR7GULFA02J&ref=mor\\_mail\\_kaiin\\_topix1\\_20230812](https://digital.asahi.com/articles/ASR884R5QR7GULFA02J.html?linkType=article&id=ASR884R5QR7GULFA02J&ref=mor_mail_kaiin_topix1_20230812)

## 概要

①分譲マンションの管理組合でマンション管理会社に委託するケースが増えている。

住民の負担が減る一方、管理会社が工事などを関連会社に相場より高く発注する懸念がある。国は委託する場合のガイドラインをまとめるなどの対策に乗り出す。

②「このままでは『アリ地獄』のように、住民のカネが管理会社にどんどん吸い取られてしまう」広島県の 70 代男性は、自分が住むマンションの管理組合で監事を務めていた 10 年ほど前、区分所有者（住民ら）から集める管理費の毎月の収支が赤字で、修繕積立金もたまっていないことに気がついた。

③マンションは当時で築 15 年ほど。

分譲時から、管理組合に住民らでつくる理事会はなく、代わりに管理会社の社員が「管理者」を務めていた。管理者の仕事の一つが、修繕や維持管理の計画を作り、発注することだ。男性が調べると、それらの多くを管理会社の関連会社が受注していた。金額が周囲のマンションより大幅に高いものも目立ち、防犯カメラのリース料は年 80 万円で周囲の約 2 倍。エレベーターや外壁などの維持費も 4 割ほど高かった。

④そこで住民で話し合って理事会をつくり、理事長が管理者となった。

男性は「管理会社はカネのことしか考えていないように感じた」と振り返る。

⑤マンション管理業協会の昨年の調査で、第三者管理を受託する管理会社は 103 社あり、2 年前から 3 割ほど増えた。住民の高齢化などで理事のなり手が足りないマンションが増えていることが背景にある。

⑥一方、国土交通省が 2～3 月に管理会社 45 社に実施した調査では、45%が大規模修繕工事などを自社と関係する会社が「受注している場合がある」と答えた。担当者は「利益相反の面から問題になりうる」と話す。

日本マンション管理士会連合会会長も「法律などで外部監査を義務づける必要がある」と指摘する。そこで同省は、第三者管理方式について近く実態調査を実施。そのうえで今秋をめどに有識者会議を立ち上げて、管理者の選び方や注意点などをガイドラインとしてまとめる。また利益相反を防ぐため、管理組合の監事にマンションの専門家を置くことを、マンションの管理規約のひな型（標準管理規約）に盛り込む方向で検討する。

### 3. ■ マンション管理新方式・理事会なしの魅力と魔力 朝日 2022 年 11 月 25 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQCR059YQCQUTFK01Z.html?pn=14&unlock=1#continuehere>

## 概要

①長谷工グループ。新サービス「smooth-e（スムーズ）」を展開している。

理事長代わりの管理者に長谷工コミュニティが就く。

同社は管理組合から管理を受託したこれまでの役割と、委託する側のマンションの代表者としての新たな役割と、1 社で 2 役を担う。

②住人への情報公開も進め、運営の透明化を図る。

スマホの専用アプリを使い、日常的な管理や設備の状況を定期報告。自社に工事を出す際はオンライン投票などで賛否を問う。

③アプリ上には投稿機能を設け、住人が意見を伝えやすくした。

「駐輪場に自動空気入れがほしい」などと声があがれば、ほかの人もアプリ上で考えを表明できる。

関心の高い提案は住人全員で投票し、賛成が多いと実行へ。すべて会社側におまかせでなく、管理への関心を持ち続けてもらうしかけだ。

④これまでの管理サービスのグレードアップ版との位置づけで、追加費用は1戸あたり月300～1千円ほど。チェック役を監査法人に頼むとさらに年10万～20万円ほどかかる。導入にはマンションの規約改正が必要で、管理組合の総会で4分の3以上の賛成がいる。

⑤大和ライフネクストで、「タクスタイル」の開始には、2020年の民法改正も関係している。利益相反の行為であっても、依頼者側が事前に承諾していれば認められると明文化された。同社へ託すことを承諾しない人が増えれば、スムーズに元に戻せるしくみも整え、開始にこぎつけた。

⑥さくら事務所の土屋輝之さんは「高級分譲マンションは、海外投資家の購入がかなり増えています」マンションによっては、役員選出をすると半数が外国人のこともあるという。言葉の壁があったり、保有者が海外にいたり。理事会運営など管理面での不安を感じる日本人購入者もいて、「多少高くついても管理の心配がいらぬ第三者方式は、販売側にとって新たな付加価値となった」とみる。

⑦第三者方式は長谷工や大和でも管理物件の1%に満たないが、今後広がりそう。

所有者の高齢化や国際化、物件の賃貸化や投資商品化はとまりそうにない。理事会での合意形成がむずかしい管理組合は増えていく。

## 2. ■狙われるマンション修繕積立金 特定の工事会社へ誘導するケースも 2023年8月16日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000311751.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000311751.html)

### 概要

①工事会社の元担当者：「大規模修繕工事の設計コンサルタントに営業して接待したり、関係を築いたりしていた」関西で大規模修繕を行う工事会社に勤務した経験がある男性。

仕事を受注できればコンサルタントに“手数料”を支払い、工事費に上乗せされていたといいます。「大体3%から5%、多いところで10%、お客様は知らない手数料」（それを負担しているのは？）お客様ですね、最終的に」

②住民自らが費用の対策に取り組んだ例があります。

新築から13年後、中神泰次元理事長：「1億3000万円くらいの大規模修繕費がかかると提示がありました」

当時、管理組合の理事長を務めていた中神さんはマンション管理士に相談し、アドバイスを受けたのです。ポイントは「今、必要な工事を見極めること」。大規模修繕工事では劣化が進んでいない箇所でも「セット

で改修を」などと提案されることもあります。

中神さんら住民は必要のない工事は先送りするなどして、費用を約 4000 万円抑えることができました。

## 1. ■狙われるマンション修繕積立金 工事費膨張の"落とし穴" 名古屋 TV2023 年 8 月 10 日

<https://www.nagoyatv.com/news/?id=020178>

### 概要

①修繕工事の経験がある関係者が取材に応じ、工事費が膨らんでしまう"落とし穴"について語りました。

②大規模修繕。

その金額は——「この地区で、1 戸あたりだいたい 100 万円前後というのが標準」（マンション計画修繕施工協会）

③規模修繕の費用を抑えようと、住民が自主的にある取り組みを行ったマンションります。愛知県岡崎市にある 80 世帯が入る分譲マンション。

新築から 13 年後の、1 回目の大規模修繕が行われました。「約 1 億 3000 万円の大規模修繕費がかかるという提示があった」（元理事長 中神泰次さん）マンション管理士に相談し、アドバイスを受けました。ポイントは「必要な工事だけを見極めること」。

「工事の優先順位をしっかり決めて、やらなくて良い所は先送りしましょうというようなアドバイスをした」（マンション管理士 馬淵裕嘉志さん）

④大規模修繕工事では業者から劣化が進んでいない箇所でも「セットで改修を」などと提案されることがあり、費用が膨らみがちになるといいます。

しかし、相談をしたことで、費用を約 4 千万円抑えることができました。

⑤「ありがちだが、大きな工事をするので、スケールメリットで全部やっちゃいましょうという提案をされるケースが少なくない。必ずしもそうでないですよ。

劣化の状態と一緒にやった方が効率的なのか、コストが安くできるのかどうか。

そういうことを考えながら相当きめ細かく選別していくとコストダウンができる」（マンション管理士 馬淵裕嘉志さん）

⑥不要な工事を見極めていかに費用を抑えるか。

理事長経験者に「専門委員」として残ってもらう制度を作ることで、十数年に一度やってくる大規模修繕に備えています。

⑦修繕時に管理組合は、設計コンサルタントに依頼し、どの工事会社に発注するかアドバイスを受けません。

しかし、中には特定の工事会社と癒着しその会社に発注するよう誘導するコンサルタントもいて、工事費が膨らむ一因にもなる。

「大規模修繕工事の設計コンサルタントに営業して、当社で仕事したいということを申し入れて接待したり、良い関係を築いたりしていた」（工事会社元営業）

仕事を受注できた場合、謝礼の意味を込めて、設計コンサルタントに“手数料”を支払い、その手数料が工事費に上乗せされていたといいます。「だいたい3～5%、多いところで10%。客は知らない手数料。客が金の動きを知らないところでやり取りがあるのが現実」（工事会社の元営業担当）

⑧国土交通省は、「管理組合の利益に反する設計コンサルタントの存在」を指摘する通知を出しています。

⑨「修繕積立金は、皆さんの意識の中では、すでに払った金なので興味がわかないかもしれないが、実際には共同で貯金をしているようなもの。まだ支払ってない段階の使い道は皆さまが決めるようなものだと思うので、節約したいという意識を高めれば、いろんなことが見えてくるし気づけると思う」（工事会社元営業  
住民が関心を持って主体的に関わることが、トラブルを防ぐカギになるようです。

---

## タワマン

---

### 10. ■タワマン孤立防ぐには 町会と協力、防災拠点に—関東大震災 100 年 2023 年 8 月 31 日 <https://www.jiji.com/sp/article?k=2023083100144&g=soc>

#### 概要

①タワマンションの「リガーレ日本橋人形町」は、災害時に被災者や帰宅困難者を約 100 人収容できるコミュニティルームを完備している。屋上のヘリポートもある。備蓄庫にヘルメットや炊き出し用の鍋などが保管されている

②39 階建てマンション「リガーレ日本橋人形町」。長屋が立ち並ぶ場所を再開発して建てられ、分譲・賃貸用の住居計 335 戸と飲食店などが入居する。

「部屋の中で何日間暮らせるか」。

リガーレでも復旧まで電気は 6 日、水道は 30 日かかり、エレベーターが動かないと想定し、「自分たちでやらないと意味がない」と独自のマニュアルを作成して災害に備えている。

③災害時は居住階などで住人をグループ分けし、各グループで安否確認や救護活動などを行う。全住人が 3、4 日間暮らすのに必要な飲料水や食べ物、おむつなどを保管先の 1 階倉庫から、各グループの物資班がリレー方式で上層階へ運び、各戸に分配する。また、移動が難しい高齢者らには身を寄せられる場所をリガーレ内に用意する。

④リガーレはあえて自治会はつくらず町会に加入する道を選んだ。

「マンションが町に入っていくものだから」と鈴木さん。町会との関係性は防災にも生き、協力して炊き出しを行うことや、近くの避難所から支援物資を運ぶことを決め、無理に避難所へ行く必要はない状況を目指している。約 100 人が入れるリガーレ内のコミュニティルームは、帰宅困難者らにも開放し、防災拠点として地域に貢献する。

⑤東京大の廣井悠教授（都市防災）は地震の揺れで防火設備や消火設備が故障し火災が広がる可能性など「タワマンにもリスクがある」とし、「リスクを知った上で、皆で災害について考えたり、場合によっては町と連携したりすることは重要だ」と話している。

### 9. ■タワマンは「電源」とエレベーターが生命線 アエラ 2023 年 8 月 2 日

<https://dot.asahi.com/articles/-/199466?page=1>

#### 概要

①高層階で生き延びるために必要な設備とは。

今年春、JR 名古屋駅近くに高さ 149 メートル、42 階建てのタワマンション「NAGOYA theTOWER」

が完成した。

名古屋で、初めて中圧ガス管と接続し、ガスを用いた自家発電機で、非常用エレベーターをずっと動かすことができるというのだ。

自家発電機を持っていても、燃料が数時間分しか備蓄されていない建物が多い。

中圧ガス管なら、燃料切れの心配がないというのだ。

②都市ガスを家庭に届けるガス管は、高圧・中圧・低圧と順に枝分かれしていく。

このうち、高圧・中圧のガス管は、大地震に耐えられる構造で、基本的に供給は途絶えないとされている。東京都の渋谷区役所（2019年築）など災害対応拠点でも、災害時の発電に使われている。

③三井不動産などが2025年3月に東京都港区に完成予定の約1千戸のマンション「三田ガーデンヒルズ」は、中圧ガスを使った発電や太陽光発電で、停電時でも各棟2台のエレベーターに加え、各家庭の照明や給湯器、冷蔵庫も動かせる電力を供給する。

ただしこの建物でも、各家庭でエアコンは使えない。発電能力に限りがあり、停電時は救護など防災活動の拠点になる一部の共用室でのみ空調が動く。

（AERA 2023年8月28日号より。）

## 8. ■ 近年急増タワマン孤独死の実態…終棲家「タワマン」買って大後悔 2023年8月11日

<https://gentosha-go.com/articles/-/53337>

### 概要

#### ①ケース1：コロナ禍での自殺

関東地方のタワマンに住んでいたある女性は経済的にも問題ない生活を送っていたようですが、もともと人間関係は希薄だったため、コロナ禍でさらに自宅に引きこもるようになり、気持ちもふさぎ込んでしまったのでしょうか。

後日、自室で自殺しているのが発見されました。

#### ②ケース2：季節が1つ変わってからごみ屋敷状態の自室で遺体を発見

夏ごろに亡くなったと思われる高級マンションに住む70代の男性は秋まで遺体が発見されませんでした。部屋には大量のマスクや食料品等があり、新型コロナウイルスの感染を恐れていたようで、ほとんど外出しない生活を送っていたようです。周囲から孤立しており、家のなかは荒れ果て、孤独感からかごみ屋敷状態だったそうです。

#### ③ケース3：まさかの凍死

1DK高層マンションで孤独死した個人事業主の70代の男性は死後1ヵ月が経過してから発見されており、こちらは冬の寒さによる凍死です。高層マンションに住んでいながら「なぜ？」と思われるかもしれませんが、経済状況の悪化と孤独感から暖房もあまり利用せず、絶望により死に至ったようです。

#### ④ケース4：風呂場での事故死

東京都内のタワマンでは浴槽内での事故死で遺体の発見までに1ヵ月以上を要したというケースもありま

す。2LDK のファミリータイプの広い部屋だったそうですが、親族とは離れて一人で暮らしていたそうです。

⑤定年退職を迎え、退職金と併せた貯金やもともと住んでいた戸建てなどの資産が 1 億 1,000 万円あった A さん（65 歳）。

終の棲家として思い切ってタワマンを購入し、一人暮らしをしていました。A さんは妻に先立たれ、子供は 2 人いますが離れて暮らしています。タワマンも固定資産税やら相続税の増税の話題もあるので、将来の資産価値もどうなるかわかりません。もうしばらくしたら手放して老人ホームへの入居も検討しています」  
（川淵ゆかり事務所代表）

## 7. ■ タワマン問題「大規模修繕工事」不可能な物件続出か…須藤 桂一 2023 年 8 月 5 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/52977>

### 概要

①タワーマンションが抱える盲点に、エレベーターの問題があります。待ち時間が長いこと。そして、地震に弱いことです。

タワーマンションに限らず、超高層ビルの上層階は、一般的に揺れが大きく、しかも長く揺れるという特徴があります。その際、エレベーターが停止してしまうのです。

②地震が収まったあと、エレベーターが簡単に復旧するといいいのですが、じつは、エレベーターは自動復旧せず、保守会社の技術員が復旧作業に来ないと動かない仕組みになっています。この復旧は、早ければ数時間、長いと数日間の時間を要します。高層階の人たちは、階段の上り下りをしなければなりません。これを「高層難民」といいます。

③非常用エレベーターには一般のエレベーターとは異なる予備の電源があり、とくに火災時に消防隊が素早く消火活動や避難活動、救助活動ができるよう、籠の大きさや運転機能等が特別な仕様になっています。この非常用エレベーターは、プログラム等含め、保守やリニューアル費用はまったく競争原理が働いておらず、非常に高額な維持管理費・更新費がかかるのです。

筆者の感覚では、31m 以下のマンションで独立系の保守会社と比較すると、維持管理の保守費用でおよそ倍程度、そして更新費用は 3～5 倍となっています。

④さらに非常用エレベーターだけでなく、一般のエレベーターにも同様の傾向がみられ、同一のプログラムで動いているエレベーターも、維持管理や更新費用をローコストで納めるのは、容易なことではありません。

⑤長周期地震動によって、超高層ビルやタワーマンションは揺れが長い時間継続し、そして共振現象によって揺れが増幅されることがわかっています。

2011 年の東日本大震災では、震源地から 770 キロメートル離れた大阪の 55 階建てビルで、約 10 分間、最大 2.7m 揺れたという統計があります。このときの大阪の震度は震度 3 でしたが、天井や壁などの損傷は 360 カ所にのぼりました。

⑥タワーマンションで地震以外に気になるのが、水害など有事の対応です。

防災計画や防災マニュアルの有無や防災訓練の実践など、対策がしっかりとられていたかどうかが重要に

なってくるわけですが、実は、実践できている管理組合はごくわずかなのです。

⑦大きな問題となるのが、タワーマンションの高額な修繕コストです。

⑧また「談合・リベート問題」で狙われやすいのもタワーマンションの特徴です。

数十戸のマンションと比較すると工事費はケタ違いです。

そこで、談合リベートの悪徳設計コンサルタントに狙われやすくなるのです。

平成 29 年には、国土交通省によって不適切コンサルタントによる大規模修繕工事の「談合・リベート問題」の注意喚起通知 (<https://www.mlit.go.jp/common/001230147.pdf>)

⑨国交省は NHK の「クローズアップ現代」の取材を受け、「管理組合（住民）の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントが発注に関与することのないように十分に意識をしていただく必要がある」とコメントを出していましたが、ほとんどの管理組合は、この認識を持っていない、あるいは理解していないという問題があります。その結果、修繕積立金をごっそり使い込まれているタワーマンションは相当数にのぼっており、今後の修繕積立金が圧倒的に不足した状況に陥っています。

## 6. ■「タワマンや偏差値」は規格化された幸せの象徴だ おおたとしまさ 2023 年 8 月 2 日

[https://toyokeizai.net/articles/-/690169?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/690169?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

### 概要

①タワマンを舞台にした中学受験狂騒曲を描いたコミックエッセイ『タワマンに住んで後悔してる』（KADOKAWA）を上梓した窓際三等兵さんと、中学受験の実態に迫る『勇者たちの中学受験』（大和書房）というノンフィクションが話題になっている教育ジャーナリストのおおたとしまささんが現代の中学受験のリアルを語り合いました。

②おおと：中学受験が一般化してきてしまったので、その上を行く選択肢としての「海外」という構造が出てきていますよね。日本で子育てしているんですけどインターナショナルスクールに通わせて、国際生枠で中学受験を狙っていた親御さんが、結局日本にできたイギリスのパブリックスクール（全寮制中高一貫校）の系列校に進学することにしたって話も聞きました。

③1 年間の学費で高級外車を買えるはずですよ。お金をもっていないひとたちには手が出せない選択肢をお金を持っているひとたちが発明して、そこに価値があるんだと喧伝して、延々と教育格差をつくっていく形になってしまっているなあと。

④そもそもタワマンって、そういう存在なのですか？

窓際：記号化された大量生産品としての幸せだと思うんですよ。本当の“成功者”は田園調布とかの閑静な住宅街の一軒家や広尾などの低層マンションに住むはずですよ。でもサラリーマンにはどんなに頑張っても手が届かないじゃないですか。勉強を頑張って、いい大学に入って、いい会社に入って、世帯年収千数百万円で手に入る幸せのひとつが、規格化されたタワマンなのかなって。

窓際：だからいらん嫉妬をしたり、階数でマウンティングとったり。実際、小説に書いているような露骨なこと

は起きてないと思うんですけど、心情としてはわかるから、タワマン文学が話題になるんだろうと思います。

#### 5. ■次々発売超高額マンションは誰が買っているのか？ 牧野 知弘 2023年8月15日

<https://bunshun.jp/articles/-/64976>

##### 概要

①2007年、首都圏における新築マンションの平均価格は戸あたり4644万円。1㎡あたり61万4000円である。15年後の2022年は、平均価格が6288万円、㎡単価は95万1000円。なんと平均価格で35.4%、㎡単価で54.9%もの大幅な値上がりである。

②この間の世帯年収をみると、たとえば2007年と18年比較で世帯年収は平均所得で556万円から552万円、中央値で448万円から437万円と、むしろ下がっている。

③新築マンション販売価格、1戸で55億円！

2017年4月に分譲されたパークマンション檜町公園である。購入者は報道などによれば香港系の財閥だという。

21年4月に分譲されたマーク表参道 ONE というマンションだ。

最高価格の住戸は面積626.93㎡（189坪）で67億6000万円、坪当たり3500万円だ。

アマンによる各種サービスがつく超高級ブランデッドマンション。64階建ての建物は出来上がれば高さ330mと日本最高層の建物となるが、54階から64階に91戸のマンションが誕生する。最高価格が1500㎡（453坪）で2億ドル（280億円から300億円）と噂されている。実際には外国人富裕層や外資系法人、IT系の起業家、などが想定されるだろう。

④つくづく思うのは、もはやデベロッパーは一般国民などを相手にしたビジネスはしていないということだ。良いにつけ、悪いにつけ、日本人の二極化は進行するいっぽうだ。誰を相手に商売をすればよいのかは彼らにとっては明らかなのだ。

⑤超高級マンションは富裕層のおもちゃとしてさらに磨きがかかった領域に入っていくだろう。たかが建物であり、経年劣化していくものに大枚をはたき、自分たちに傳くサーバントたちに虚栄心をくすぐられるにしかすぎないのだろうが、人類はどの時代になっても本質は変わらないのである。

#### 4. ■立地環境はイマイチなのにタワマンが売れている…牧野 知弘 2023年5月30日

<https://bunshun.jp/articles/-/63108>

##### 概要

①不動産経済研究所の調査によれば、2000年から2021年までに首都圏（1都3県）で供給された通称タワマンは822棟、24万7138戸となっている。この期間に新たに供給されたマンション全体の戸数は121万9158戸。なんと首都圏でここ20年余りの間に供給されたマンションの20%、5戸に1

戸がタワマンという計算になる。いまや新しくマンションを買う人の5人に1人がタワマンオーナーだ。

②そんな立地環境としてはイマイチであるはずのタワマンなのだがよく売れている。

そのことだけは間違いない。なぜなのだろうか。

③私の一貫したアドバイスは「お買いになるのであれば、数年で売却しましょう」

なぜならタワマンは長く住み続ける居住用のマンションではなく、『金融商品』と考えたほうがよいからだ。金融商品に置き換えてみると、タワマンを買う意味が見えてくる。

④事例。数年前に分譲された当時、このタワマンの分譲価格は坪当たり単価で、おおむね400万円前半から600万円。

現在売りに出されている売り出し価格をみると、同500万円から1000万円だ。今すぐ売却することによって数千万円から1億円以上の売却益が期待できるのである。

⑤このタワマンのいくつかの住戸は、買ったオーナーによって賃貸に供されている。

たとえば最も狭い住戸13坪(40㎡強)で、月額25万円程度(坪当たり1万9000円)。広めの住戸32坪(100㎡強)で、同75万円程度(坪当たり2万3000円)。管理費(月額)が1㎡あたり400円、修繕維持積立金が同100円であるから、両方合わせて狭い住戸で2万2000円、広い住戸で5万3000円くらいだ。これらの費用(投資信託でいえば信託報酬のようなもの)を差し引いた利回りで見ると、狭い住戸で年間約4%程度、広い住戸で3.5%程度となる。ただしこの計算の前提は常に借手がいる、つまり稼働しているというものだ。

⑥さて結論だ。

このタワマンという金融商品は運用利回りで税引き前3%半ばから4%。ここ10数年続いてきた超低金利時代を思えば十分な利回りである。

また数年運用した出口価格が2割から6割強も値上がりが見込めるという素晴らしい商品なのだ。

さらに住宅として資金調達していれば、金利はさらに低く、税制上の恩典もアツモリ状態だ。この商品は相続に悩むあなたにもぴったりだ。買えるものならぜひ買っておこうというのが、あくまでも「現時点」におけるタワマン購入の結論である。

⑦そんなにうまくいけば繰り返す金融商品など世の中には存在しないことに。

相場が悪くなると一斉に売りに出すのは株式と同じだが、商品単価が高いので売りづらい。つまり相場が下がり始めると、あれよあれよと下がっていくのを呆然と見つめることになりかねない。さらにこの商品は年数を経過していく中でどんどん劣化していく。建物は古くなり修繕費用が高くなる。周囲に競合する建物(商品)がたくさんでてくるので競合はますます激しくなる。

⑧ましてやタワマンを金融商品と思わないで買ってしまった、つまりずっと住み続けようとして、夫婦ダブルローンなどという、人生を金融機関に売り渡してしまったような過酷なレバレッジをかけて手に入れてしまった通称「パワーカップル」の人たちの未来はとてつもなく不透明なものと言わざるを得ない。

金融商品への投資は自己責任です。取扱説明書をよく読んで失敗しないように気を付けてお求めください。

### 3. ■タワマンに潜む廃墟化リスク…大規模修繕目前売り逃げする投資家 2023年8月12日

<https://gentosha-go.com/articles/-/53454>

#### 概要

①一気に加速したタワマン建設の背景には、2006年頃から始まった「ファンドバブル」（企業の経営破綻などによって安く放出された土地を投資会社を買収し、新たに収益物件を建てて高く賃貸・売買することで再びその土地の評価が上がる現象）があり、都心部はもちろん、地方都市の繁華街にも国内外の不動産投資ファンドを事業主とするオフィスビルやタワマンといった大型不動産が続々と立ち上がった。

このファンドバブルはリーマンショックの影響により、わずか数年で終止符が打たれることとなる。

②しかし、リーマンショックによって日本の不動産価格は大きく下落したものの、タワマン人気は衰えなかった。

価格下落を逆手に取り、退職金を持て余した熟年富裕層が都心に建つタワマンを買い始めたのだ。

③タワマン所有者の多くは賃貸運用や転売などビジネス目的の人たちで、所有者自身がそこに長く住むことは稀だ。

そのため、将来の大規模修繕計画にあまり興味を示さず、管理組合の取り組みにも非協力的なケースが多いといえる。最悪なのは、毎月の管理費・修繕積立金を当たり前のように滞納し続ける外国人所有者だ。

しかし、このような所有者ばかりではいずれ「廃墟」になってしまう。だが、そのような状況にあってもなお、タワマン・ライフに憧れる人たちがいるのはなんと不思議だ。

### 2. ■富裕層のタワマン節税がついに終了…"大增税"の現実 牧野 知弘 2023年8月3日

<https://president.jp/articles/-/72195>

#### 概要

①注意すべきは今回の改正対象はタワマンだけでなく、マンション全体について相続時での評価額の算定方法を変えるという点だ。

②国税庁の資料には、東京、福岡、広島でのマンションの実例が掲載されている。

同資料では福岡のマンション（築22年、9階建ての9階部分、78.2m<sup>2</sup>）での実勢価格との乖離が2.36倍、広島でのマンション（築6年、10階建ての8階部分、71.59m<sup>2</sup>）で2.34倍などと実例を示しながら、タワマンとは呼べない普通のマンションでの相続税評価額が実勢価格と乖離しているさまも掲げている。

③マンションでの乖離率の平均は2.34倍とされている。

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、いわば節税商品のような役割をもってきたことがわかる。

④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。戸建てにおける平均乖離率は 1.66 倍であるからだ。戸建てと同じ水準の乖離率以下ならオーケー。

⑤今回の改正で震え上がっているのは富裕層ばかりではない。タワマンを建てまくっているデベロッパーやゼネコンだ。彼らにとってタワマンはとてもおいしい商品だった。つまり価格は「高ければ高いほど」節税効果は大きくなる。

買う際に借り入れをすれば借入残額も評価額から差し引けるので、マンション価格が高騰し続けている限り、デベロッパーも金融機関もウハウハの状況だった。

⑥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。マンション分譲にあたって有力な顧客は、その地域で相続が心配になった富裕層などに買ってもらう、この事業はこういった図式によって成り立っている面もあるのだ。この方式には自治体も容積率のボーナスを認める代わりに、建物内にホールや図書館などの公共施設を整備することができるので、喜んで開発を認める傾向にある。

⑦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。

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、たいていの事業は 10 年から 15 年の長い期間をかけている。

これから起こることとは、まだ正式に保留床の買い取りを表明していないデベロッパーやゼネコンは静かに事業から手を引くだろうし、組合が設立され参加組合員になっている場合には条件の引き下げなどが叶わず、想定どおりに売れず、物件を抱え込むことも懸念される。

## 1. ■タワマン節税に歯止め、相続税評価額を戸建て並みに引き上げ読売 2023 年 8 月 18 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20230817-OYT1T50360/?from=smtnews>

### 概要

①「節税効果がなくなるわけではないが、税負担は増える。効果的な方法を考えたい」。

都内に住む 60 歳代の会社員女性は 7 年前、相続税対策で、東京都西部のタワマン高層階を約 8000 万円の現金一括払いで購入した。現在は賃貸に出す。いずれは子供か孫への相続を考えていたが、今は賃貸を続けるか、算定ルールの見直し前に贈与するか、決めかねている。

②投資用不動産を扱う「ストレイトライド」投資家は節税効果がどの程度薄まるかを既に考えている。投資先としての優先順位が下がる可能性もある」と話す。

③今回の見直しは、中間層にも影響がある。国税庁の抽出調査では、半数以上のマンションで評価額の引き上げが見込まれる。ITエンジニアの男性（48）は十数年前、川崎市の武蔵小杉駅前にあるタワマンを購入し、妻と子供 2 人と暮らす。

新たな算定ルールでは、相続税が数百万円程度上がる見込みという。「固定資産税も上がり、タワマン

が狙われている印象がある。すぐに住み替えはできず、しばらく様子を見るしかない」と話す。

④ 斎藤幸雄税理士は「投資家は、古くて低層でも高額で売買される『ビンテージマンション』など別の投資対象に移行するだろう。不公平感の是正には更なる対策が必要だ」と指摘している。

---

## 建て替え

---

### 5. ■ 築 25 年欠陥マンション建て替えマンション総会の日全ドキュメント 2023 年 8 月 17 日

[https://forzastyle.com/articles/-/68579?utm\\_source=headlines.yahoo.co.jp&utm\\_medium=referral&utm\\_campaign=relatedLink&im=10](https://forzastyle.com/articles/-/68579?utm_source=headlines.yahoo.co.jp&utm_medium=referral&utm_campaign=relatedLink&im=10)

#### 概要

①後編では建て替えに至る最後の関門・住民の合意形成への苦闘を描いていく。

販売会社から提案されたのは建て替え、補修、購入価格での買取、この 3 つでした」。

理事会からの依頼されていた理事長を引き受けることにする。

「輪番制でなくやることは、異例でした。それに対する反発ですね。でもそんなことを言っている暇はなかったんです。建て替えをするのなら、説明会を開き、11 月に行われる総会で全棟合わせて 3/4 以上の賛成票を集めなくてはならなかったのですから」

②ベルヴィ香椎は同じ敷地内に壱番館から八番館まで合わせて、7 つの棟（四番館と九番館は欠番・十番館は敷地が別）があり、建て替えは六番館だけの合意では行うことができない。全 7 棟での賛成が必要だったのだ。「そもそも六番館だけの合意だって取れていなかったんですよ。本当のことをいえば、私だって建て替えに反対でした。六番館のなかでも被害がひどいところとそうでないところがありました。そういう意味でいえば、建て替えは不公平になると考えていたんです。ただ、大多数が建て替えに賛成をしていました。

それならば、と建て替えの方向で動くことにしたんです」。ここからはスピードが勝負だったと回想する。

③「建て替えに必要な票数は六番館 60 戸の敷地権割合で 4/5、マンション全体 286 戸の敷地権割合で 3/4 です。前者の六番館はクリアしていましたが、問題は後者の方。

ご想像の通り、やっかみもありました。それはそうですね。同じ時期に建設されたマンションの 1 棟だけが新築になるんですから」。

④「まずは特別対策本部を作り、説明会の準備をしました。とにかく、ほかの棟の方々の理解を得ることが重要だということは明白でしたから。

説明会では予想通り、かなり厳しい反発の声も。とにかく地道に理解を求めました」。

出欠票の出ていないご家庭に提出のお願いにまわりましたね」出欠票を確認するとギリギリのライン。まさに瀬戸際だったという。まずは六番館の総会が開催され、全員賛成 60 で 4/5 を難なくクリア。ここまでは既定路線。あとは午後の全体総会だ。

1 票が明暗を分けるそんな状況でした。議事進行に対する悪質な妨害もありましたが、最終的には出席者の大多数が賛成に回ってくれました。」六番館では 100%、全体の結果では 80%を超える票を勝ち取った。

⑤建て替えの間、住む場所や引っ越し代の支払いはすべて販売 JV が支払った。

「皆さんが仮住まいに転居してから、続けていたことがあります。それが“六番館新聞”そしておよそ 1 年後の 2022 年 5 月に建て替えは終了。

今回の建て替えに至るまでにかかった調査費用は、数百万円にのぼる。

でも、おもしろいことに行動すると敵もできますが、それ以上に助けてくれる味方ができるんです。その存在があったからこそ、頑張り続けられたのだと思います」

⑥ JR 九州の株を買って、株主総会に出て質問をしたこともあるんですよ。

ベルヴィ香椎六番館はどうなってんだ？って。しどろもどろな回答でしたね。それ以来、何度株主総会に出て質問者として手を挙げてても当てては貰えませんでしたけど。

⑦ 欠陥だ、不正だと言うのは簡単ですが、行動するのは本当に大変なことです。

相手は大きな企業です。そう簡単には瑕疵を認めてはくれません。

とにかくまずはよくよく調べること。欠陥の本質を探り、その事実を立証することが最重要課題です。それには理事会の規約を読み込み、住民同志でとにかくよく話し合う必要があります。素人だけの手で大きな会社、それに社会を動かすのは不可能だと痛感しました。きちんとしたエビデンスを手に戦う必要があるんです。それからね、何年かかっても必ずやり切る、そういう強い気持ちを持ち続けることが大切です」

⑧ 「上から目線だとか、私のことが嫌いだから反対するだとか、そんなことを言う人もいました。こう見えて、総会まではとにかく頭を下げ続けたんですよ。とにかく何を言われても、はいわかりましたと答えてじっと耐えて、耐えて、耐え続けた。

本当に長い、長い戦いでした」。

#### 4. ■ 築 25 年欠陥マンション建て替え！企業に打ち勝ったマンション理事長 2023 年 8 月 17 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/9b9eab4963a0c6a8c1977b79ef463c081fed4067>

##### 概要

① 竣工しは 28 年前の 1995 年 12 月 8 日。販売会社のうちの 1 社に JR 九州が名を連ねたことから、高倍率で分譲されたものの入居当時から「欠陥」が多発。闇を暴いた岩山健一氏と理事長佐々木太さん（実名・70 歳）だ。

② 入居してわずか 1 年後には、マンションの外壁のタイルに 20 本を超える亀裂が発見されたという。玄関ドアは女性が閉めるのは至難の技だったという。

ゴルフボールを転がすと逆 U の字を書くように戻ってくる部屋、天井と壁の間に隙間があり、光が漏れる部屋」

③ 販売会社 JR 九州、若築建設、福岡商事は補修はすれど、その本当の原因を探ることはなかった。建物ひび割れの補修に対しては、1997 年管理組合からの問題提起に対し「主要構造部分への影響はないことを確約する」という確約書まで制作をしている。

④ 2 度目に理事長になった 2016 年だ。業者に調査を依頼すると驚くべき結果が出る。

「全体的に三方枠が変形しているため、ドア交換ができないというんです。特に私が住んでいる 11 号室の

縦のラインでの不具合がひどいこともわかりました。

管理費から 17,18 万円を捻出して、管理会社に調査を依頼することにしたんです」

⑤「まずは 3 階を測りました。

するとなんと 98mm も傾いている…。まさかと思って今度は 4 階を測るとさらにひどい 100mm。疑念が確信に変わった瞬間でした」

彼らがいうにはプロは床からしか測らないと。

もうひとつはそもそもこの建物は傾けて建てている＝勾配をつけているというんです。「建物自体を傾けるのは常識ですと言い切りました。建物の端から端まではおよそ 100m です。いったいどれくらい傾斜をつけているのかと聞くと 30～40mm と彼らは述べました。そこまでののなら、この回答書にきちんと押印を持ってきてくださいと言いました」

回答書に目を通すとは JR 九州と若築建設、福岡商事の 3 社の押印はあるものの「勾配を設けている」という記載が見当たらない。どうしたことかと問いたずら佐々木さんに担当者は「解釈を誤解したんでしょう」とふざけた言葉を放ったというその上、300 万円の領収書を出してきたんです。これは迷惑料ではなく、ご苦労に対する見舞金ですから、サインをくださいと。あまりに人を馬鹿にしていますよね。突き返して、次は別の場所で会いましょうとその場を後にしました」。

⑥相手は理事長が交代するのを待っているだろうと考え、翌年も継続できるように理事会にはかり調整をしました。

そして、2017 年ついに傾きの原因と考えられる杭の調査に乗り出しました」。管理組合は、ボーリング調査を実施。相手が地元の超一流企業・JR 九州を含むこともあり、調査会社の引き受け手がなく、やむを得ず関東からやってきた会社が調査をしてくれたそう。

そして調査の結果、本来届いていなければならぬ支持層と呼ばれる固い地盤まで届いていない杭があることが判明した。

⑦「ただ調査すればいいというわけではないんです。きちんとしたエビデンスがなくては、相手が瑕疵を認めることはありません。実際、私が行った検査ではこの杭は 4m も足りませんでした。正確な調査を正確な方法で行うことの重要性を物語っていますね」。

後日、正式な回答書が送られてくる。結論としては、玄関ドアの開閉など、住む上で不便な項目については対応するが、傾斜等の原因は特定できなかったという内容でした」。

⑧「調停に持ち込む資料はすべて 1 人で作りました。そんなときに出会ったのが、一級建築士の友人です。「調停は 8 回に渡りましたが最終的に調停員がすべて辞退したんです。調停員はすべて地元で選ぶのが原則としていることに加え、建築士としての知見や経験値の無い人物が多いということです」。

⑨佐々木さんが理事長という肩書きを失う瞬間が迫っていた。理事会に掛け合い、特別棟理事という肩書きを新たに作り、佐々木さんが就任。2018 年以降も戦い続けることになる。「調停で身にしみてわかったことは、素人がいくら努力して資料を作ったとしてもなんの役にも立たないということ。建築に強いと評判の弁護士は、負ける裁判には挑まないんですよ。そりゃ、強いと言われますよね」。

⑩唯一の救いは、区が固定資産税の減免に紆余曲折ありながらも最終的に応じてくれたこと。これまで調査などに多額の費用を使っていたから、その分はこの減免で賄えるなど。六番館の皆さんに経済的

な負担を掛けることがなくなり、その点は本当によかったと思っています」。

⑪「怪文書がまわったり、嫌がらせを受けたりしたこともありましたね。岩山さん率いる日本建築検査研究所に行き着いたんです」。

2000年の創業依頼、2000件以上の欠陥住宅を見抜いてきたその道のプロ集団。欠陥住宅のエキスパートだ。

調査によって判明したのは、X2Y2で約7m、X4Y1で約4m、杭が支持層に届いていないという事実だった。岩山氏は建設中にすでに傾きに気がついていたのではないかという疑念を抱く。報告書が圧倒的なエビデンスとなり、東京のテレビ番組を皮切りに建築専門誌や地方テレビ局だけでなく、新聞各社でも報道されるようになり、事件は全国区になる。

⑫「さすがに彼らもこの数字には驚いたようですね。若築建設から単独ですぐさま謝罪に行きたいとの申し出がありましたが、断りました。

それまでこの件はJR九州と若築建設、福岡商事の3社が販売JV（共同企業体）として対応していたので、まずはそこが先でしょう。それにどういう理由で傾いて、どういう理由でそれを隠していたのか、すべて調査してから謝罪にくるのが筋でしょう」。正式に謝罪をするなら、3社の社長が揃ってくるよう求めました」

⑬結局、若築建設がすべての杭をはじめとする調査を実施。

全部で29本の基礎杭のうち、日本建築研究所が調査した2本を含め、8本が支持層に到達していないことが判明した。3社の社長が揃って、管理組合に謝罪に訪れたのが2020年7月21日だ。竣工から25年もの月日が経過していた。

⑭しかし、現実にはさらに過酷だった。

問題のある棟だけを建て替えることに、別棟のマンション住民から不満が噴出し、建て替えに必須であるマンション総会での合意が絶望的な状況になったのだ…。

### 3. ■ 築55年多摩川住宅二棟、522戸の団地を1千戸超のマンションに建替え 2023年8月7日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1522356.html>

#### 概要

①多摩川住宅二棟団地マンション建替組合は、東京都狛江市西和泉二丁目および調布市染地三丁目にて、コンサルタントのユーディ都市建築研究所と共に行政協議や全権利者との合意形成を推進する「多摩川住宅二棟団地マンション建替え事業」において、狛江市の認可を受け、マンション建替組合を設立した。参加組合員として、積水ハウス、小田急不動産、長谷工コーポレーションが事業に参画する。

②1968年竣工の築55年、522戸の住宅団地を、1,217戸の大規模マンションに建替え、再生する事業。'24年度に工事着工、'27年度に1工区竣工、'28年度に2工区竣工を予定する。

③計画では、公園を中心とした自然の中の住まい「in the park ～公園の中の住まい～」をコンセプトに、約5haの敷地のうち約1haを公園や遊歩道とし、多摩川沿いの自然豊かな立地に調和する緑豊かな

まちづくりに取り組む。また、敷地内を東～西・南～北と貫通する歩行者空間に沿ってカフェラウンジやキッズルーム、テレワークスペースなどの共用施設を配置。にぎわいの創出、多様な世代の交流促進を図る。敷地面積は52,348.00m<sup>2</sup>、建築面積は19,410.15m<sup>2</sup>、延べ面積は101,933.69m<sup>2</sup>、建築物の高さは36.91m。1,217戸のうち分譲戸数は未定。

④多摩川住宅は1968年に完成した、敷地約334,000m<sup>2</sup>、賃貸住宅1,826戸、分譲住宅2,048戸、計3,874戸で、大型店舗、野球場、テニスコート、公園、小・中学校3校も含む団地。当時は規模、斬新さから画期的なモデル団地として多くの見学者を迎えていたが、築50年余が経過した現在は、建物の老朽化、防災性の低下、地区内の高齢化率の上昇といった課題から、多様な世代による魅力ある街への再生が求められているという。(加藤綾)

## 2. ■ 築54年の「多摩川住宅 ホ号棟」、マンションに建替え 加藤綾 2022年9月5日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1437306.html>

### 概要

①多摩川住宅ホ号棟マンション建替組合、住友不動産、長谷工コーポレーションは、東京都調布市の「多摩川住宅 ホ号棟」マンション建替事業に、8月5日に着工した。築54年で総戸数380戸の団地を、905戸のマンションに建て替える。

②「多摩川住宅」は、1968年竣工の東京都住宅供給公社が手掛けた初の大規模団地。高度経済成長期における東京の人口増による住宅不足を解消するため、東京都調布市と狛江市にまたがる約50haの広大な田園地帯に建設された。

③完成から半世紀を超え、多摩川住宅地区の再生が計画されており、その中でホ号棟は、先陣を切る形での建替事業着工となる。ホ号棟の「住宅再生A地区」では容積率の上限が引き上げられたことにより、380戸(11棟)から905戸(7棟)のマンションへの建て替えや、コミュニティー街路・公園・広場の整備、歩道状の空地を外周部に設置することが可能となった。

④所在地は東京都調布市染地三丁目1-811(地番)他で、敷地面積37,638.90m<sup>2</sup>。地上12階建、総戸数905戸(非分譲住戸245戸含む)、間取りは1K～4LDK。I工区は2024年11月下旬完成予定で、II工区は未定。

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

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

### 概要

①住友不動産の西浦出さん。

「当社では調布市の多摩川住宅、埼玉県草加市の松原団地、中野駅南口の中野住宅跡地、の再生

事業などに携わっていますが、それぞれ事業の内容が異なります。多摩川住宅は『建替え』、松原団地は『一般開発』、中野は『再開発』で、もともと団地があった場所を再生することに変わりはありませんが、街の目指す方向や開発の主体が異なります」

②西浦さんが担当するのは「多摩川住宅 ホ号棟」の建替え。

多摩川住宅の場合はホ号棟が建替推進決議を可決し、街づくりの検討・協議を開始したのが2008年。それから15年もの長きにわたり話し合いを続け、ようやく今年の8月に着工」

③「旧耐震基準の集合住宅が築40年以上となっている現在、地震への備えとして建替えを選択する管理組合も増えてくるかもしれません。

建替えにより防災・防犯を備えた安全性の高い住宅に生まれ変わることはもちろん、歴史ある団地のコミュニティを維持することが団地再生には欠かせないと思っています」

④住友不動産および東武鉄道が松原団地で開発した「ソライエシティ ザ・パーク」「ソライエシティ ザ・ガーデン」「ソライエテラス」は、一般開発で生まれた大規模マンションだ。

一般開発は街づくりでよく用いられる手法で、開発事業者が用地を取得してマンションなどを建設する開発。企業の工場跡地や閉店したスーパーの跡地に新築分譲マンションが建っていたという話を見聞きしたことがあるとすれば、そのマンションは多くの場合一般開発により誕生している。

⑤松原団地はUR都市機構により住戸を集約化した建替えが進み(多階層化)、空いた土地を取得してマンション開発を行なっている。

団地そのものを再生する事業ではないが、建替事業を記念した松原団地記念公園や、建替え以前からあった街路樹などのランドスケープとの融和を図っている。

⑥松原団地の再生は、UR都市機構と草加市が一体となった総合的な街づくりとしてスタート。

長年にわたり培われたもとのコミュニティと、移り住んだ人々のコミュニティが融合して、新たな街へと再生した。団地および団地跡地の再生とともに教育・子育て施設の新設や再整備も行なわれ、ファミリー層の増加が期待できることから、団地エリアの高齢化に歯止めをかける要因ともなる。

⑦中野駅南口駅前のプロジェクトは、駅前エリア全体を「再開発」し、オフィス棟と住宅棟のツインタワーを建設するという市街地再開発事業。

団地跡地の再生というより、街全体の再生に携わる。中野駅南口エリアは東京都住宅供給公社の中野住宅があったが、駅につながる動線が少なく、また南口駅前広場は歩行者や自動車の交通空間が不足していることが課題だった。

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

中野住宅も東京都住宅供給公社が多階層化による住戸の集約建替えを行なった(集約により創出された土地に高層ツインタワーを建設する

⑧この再開発事業は土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行という手法が用いられている。

国土交通省によれば土地区画整理事業とは「道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業」とのこと。簡単にいえば土地の地権者や行政が一緒になっ

て暮らしにくい街を暮らしやすい街に生まれ変わらせることだ。土地の合理化により、都市型住宅や商業施設などの都市機能を集約し、中野駅南口に新たなにぎわいを創出することを狙っている。土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、南口駅前広場の拡張整備や、交通動線の整備を行ないうる。（森田範彦）

---

## 裁判等

---

### 2. ■選手村マンション巡る訴訟、地裁に審理差し戻し 東京高裁 産経 2023年8月23日

[https://www.sankei.com/article/20230823-R5NRSYJ3KVOMBJV3EQI2VCEWLU/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20230823-R5NRSYJ3KVOMBJV3EQI2VCEWLU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①東京五輪・パラリンピックの選手村を改修して分譲するマンションの引き渡しが大大会延期で遅れていることを巡り、マンションの購入者28人が売り手の企業グループに損害賠償を求めた訴訟の控訴審判決で、東京高裁は23日、訴えを却下した1審判決を取り消し、審理を東京地裁に差し戻した。

②昨年12月の1審東京地裁判決は、当初の引き渡し期限の前だったため、購入者らが訴えた損害の請求額を判断するのに必要な事実や法的関係が確定していないと判断。訴えを退けた。

③これに対し高裁は、今年3月の期限をすでに経過していることや、売主側が6年1月に引き渡し見通しを新たに示したことなどから、請求額を基礎付ける事実や法的関係は「すでに存在し、継続が予測される」と指摘。

1審判決は「もはや相当ではない」とし、改めて地裁で審理を行うのが適当と判断した。

### 1. ■総会の動議 弁護士 豊田 秀一 2023年8月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda\\_mag29/](https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag29/)

#### 概要

①動議とは、会議において、予定された事項以外の審議を求める提案のことをいいます。実質的動議（議案の修正等に関する実質的な提案のこと）と手続的な動議（総会の運営や議事進行に関する手続的な提案のこと）に分けることができます。

今回は、動議の中でも、実質的な動議について見ていきたいと思います。

②総会において動議が認められるのかという点について、会社法とは異なり、区分所有法には定めがありませんが、当然の事理として認められると解されています。

③総会において、出席者は、その内容に制限なく動議を出すことができるのかという点について、区分所有法37条との関係が問題となります。

区分所有法37条1項は、「集会においては、第35条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる」と定めています。ここにいう「第35条によって通知した事項」とは、会議の目的たる事項（35条1項）及び議案の要領（35条5項）のことを指すと解されています。

④そうすると、区分所有法37条1項では、会議の目的たる事項（議題）について通知することを定

め、その例外として、同条5項において、特別決議事項に限り、会議の目的たる事項だけでなく、議案の要領をも通知することを義務付けているということになります。

⑤そうすると、総会における実質的な動議については、あらかじめ通知された事項の範囲内のものである限り、総会場で審議及び採決が必要となります。

実質的動議の取扱が実際に問題となった裁判例（東京地裁平成29年1月27日）

本件総会における開催通知書面には、「役員改選に関する件」という議題が記載された上で、議案の要領として輪番表に基づき選出された理事及び監事候補者の氏名が掲げられるとともに、役員輪番表が添付されていました。

ところが、総会当日、総会に出席していた組合員が理事への立候補を表明しました。この動議について、議長は、立候補はあらかじめ通知されていないので審議できない旨発言し、動議を決議せずに、原案（上記通知書面に記載された議案）だけが決議され、賛成多数で承認されたという事案です。

⑥当該裁判例は、上記動議を決議しなかったことが総会決議の瑕疵があるかという点について「本件で問題となる、管理組合役員改選に関する件は、上記区分所有法35条5項に規定する事項ではないので、議案の通知は必要ではなく、本件通知書面で通知した議案と本件動議の同一性の問題は生じない。会議の目的たる事項の同一性についても、管理組合役員改選に関する件ということで、通知内容と本件動議とは異なるものとはいえない。

……また、実質的にみても、区分所有法35条1項は、各区分所有者が集会に出席するかどうかは、その議題の重要性又は自分が利害関係を有するかどうかによって判断することから、会議の目的たる事項の通知を義務付け、一定の重要な決議事項については、各区分所有者があらかじめ内容を知り、検討を経た上で集会に出席し、または書面による議決権行使をすることが望ましいことから、同条5項により、一定の決議事項について議案の要領の通知を義務付けたものである。そして、同法37条1項は、同法35条により通知を義務付けた趣旨を害さないために、決議できる事項をあらかじめ通知した事項に制限したものであると解される。一方で決議事項に制限をかけることは、集会における柔軟かつ迅速な決議を妨げるものであるから、あらかじめ通知した事項を広く解すべきでない。したがって、同条5項によって議案の要領の通知が義務付けられていない事項について、議案の要領を通知したとしても、これは、区分所有法37条1項にいう同法35条によって通知した事項に含まれないから、これにより決議事項があらかじめ通知された議案の要領と実質的に同一のものに制限されることにはならないと解すべきである。

⑦以上により、同法35条5項により、議案の要領が義務付けられていない決議事項について議案の要領を通知しても、同法37条1項による決議事項の制限は生じず、本件において、訴外Aによる本件動議は、同法35条5項に定める決議事項に含まれないから、役員改選という集会の目的の範囲内である以上、適法な議案の提案であるというべきである。（注：下線は筆者が付した）。

---

## 老朽化・高齢化

---

### 8. ■ マンションの老人ホーム化 マンション購入が不幸を招く実態 菊原 2023年8月28日

<https://gendai.media/articles/-/114970>

#### 概要

① マンション管理が難しくなるもうひとつの理由として「所有者の高齢化」にあるマンションの資産価値の維持や安全対策のためにマンション管理組合が高齢者世帯の日常生活をサポートする必要が生じてきます。新たな業務が増えることでマンション管理組合の負担が増えることも懸念されています。

② 見守りや声掛けといった日常生活のサポートや、必要に応じて介護・医療などの公的機関と連携を取ることが重要です。

マンション管理組合の役員といった高齢者世帯の身近にいる人に対する研修などが必要です。しかし、こうした研修費用を支払うのもマンション管理組合の負担となってしまいます。

自治体によっては研修費用を自治体が負担する『高齢者住宅支援員研修等事業』を実施しています

③ 高齢者世帯へのサポート体制はマンション管理組合によって差異があります。サポートに注力したマンションで取得価格が格安な場合は老人ホームなどの代わりに高齢の両親などを居住させ、マンション管理組合に日々の生活のサポートのほか、見守りや万が一の際の介護福祉・医療との連携を期待する向きもあります。

④ 他の居住者に対し管理費の増加といった形で負担が及んでいきますので、世代の異なる居住者間での軋轢にもなりかねません。

⑤ マンション管理組合に高齢化がもたらす問題点として、資産価値の維持が難しくなってしまうことにあります。その要因として、世代間の思惑の違いによる管理・修繕の合意形成の困難となり十分な管理・修繕が行えなくなってしまうたり、相続放棄で空室が発生した場合管理費・修繕費の滞納及に起因してマンション会計が悪化したり、高齢者が日常生活おくるのが困難になり日常生活の管理が滞ってしまいゴミ屋敷化し管理状況の悪化によりマンションの資産価値が低下するといったことが考えられます。

⑥ 特に高齢者の生活のサポートはマンション管理組合の役員などに高齢者世帯の介護や見守りといった業務のほか必要に応じて介護・医療の橋渡しを行う必要があるため、専門知識を有することが必須といえます。自治体を中心に『高齢者住宅支援員研修等事業』により費用を補助していることがあります。

⑦ しかし、高齢者世帯へのサポートを手厚くすると今度はそれ目当てに高齢者の転居が増加しマンション管理組合の高齢者サポート業務にさらに大きな負担を及ぼしてしまう悪循環に陥る恐れもあります。

⑧ 今後、こうした高齢化問題にどう取り組んできたかがマンションの資産価値を左右する要因にもなりかねないため、弁護士やマンション管理士といった専門家を活用していくことになります。

⑨ いずれにせよ居住者には管理費の増加といった形で影響が生じることになるため、現在マンションを所有している人や、購入を検討されている人は管理費の増加を見込んでライフプランを立てておくことをお勧

めします。

## 7. ■ 安い築古マンション、建物と住民、2つの老いという落とし穴。元沢 2023年8月4日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/9189>

### 概要

① ずっと賃貸派だった彼女が、60歳を目前に「家を買おう」と思い立ち、右往左往するリアルタイムを、心情とともに綴ります。

帰途、私鉄2駅近くのカフェに、私は遅いランチを摂るために入りました。つつい耳がダンボになります。

② 値上げが嫌だって言っても、値上げはしないとイケないんですよ。ご存じですよ？ \*\* マンション。あそこ、値上げできなかつたら、ついに管理会社がなくなっちゃったんですって。今も売りに出ってますけど、すごい安いんですよ。値段が下がっちゃって」白髪老人は驚いた様子で目を見開いていました。

③ これがいま、全国的に問題になっている、「区分所有建物の二つの高齢化問題」です。皮肉なことに、分譲時に満足度の高かった良いマンションほど、所有者が手放さないで住民の新陳代謝が進まず、物件とともに区分所有者も高齢化してしまうのです。

④ 築半世紀前後のマンションでは、低層棟でエレベーターがない、設備や間取りが古くて現代の生活に合わない、といった理由から建て替えが検討されます。そんな時、やはりストップになるのが、ずっと住み続けて、いま高齢になっている当初の購入者たちです。強硬に建て替えに反対する「反対勢力」になります。

これで管理組合の中が建て替え反対派と賛成派とに二分されると、建て替え計画は頓挫してしまいます。  
(この項つづく)

## 6. ■ 社説 マンション老朽化 宮崎日日新聞 2023年8月3日

[https://www.the-miyanichi.co.jp/shasetsu/\\_72624.html](https://www.the-miyanichi.co.jp/shasetsu/_72624.html)

### 概要

① 滋賀県で20年、築50年近いマンションが管理不全のまま放置され、危険なため自治体が所有者に代わり解体工事をした例もあり、建て替えなどの促進は喫緊の課題だ。

② ただ建て替えとなると、多額の資金がいる。国交省の調べでは、再取得の負担は17～21年の平均で1900万円余り。20年ほどで5倍以上になった。これに仮住まいの家賃や引っ越しの費用も加わる。年金以外に収入がなく、資産も少ないような高齢者には厳しい。

③ 例えば仮住まいについて、自治体が公営住宅の空き室を提供する仕組みは一案だろう。

深刻な老朽化の背景として、マンション管理を巡って住人の参加意識が薄れてきたことが指摘されている。修繕も含め、普段から密に情報交換する環境づくりに取り組むことも求められよう。

## 5. ■家賃の安い団地に親を置き去りに…まるで姥捨て 悲惨な現状 SPA2023年8月23日

<https://nikkan-spa.jp/1933736>

### 概要

①「認知症老人が公園占拠」「ボヤ騒ぎが多発」——。限界を迎えた高齢化で外国人も逃げていく！建物の老朽化や外国人住民との摩擦が取り沙汰されてきた団地。

「隣のおじさんが孤独死して。次は私かもしれないわね」

「ここはもう、姥捨て山だ」

「70歳を超えていじめだなんて、子どもじみてる……」

いずれも団地住民やその近隣に住む人たちの生の声だ。

②榊淳司氏は「この20年で、団地の高齢化は最大の社会問題になり得る」と警鐘

「帰ってきたのかい」神奈川県平塚市にある団地に足を運ぶと、老婦人にそう声をかけられた。どうやら息子と間違えられたらしい。

「少し前まで外国人が大勢いたけど、ここは家賃が2万円前後と安いだけ取り柄のボロ団地だから、お金を貯めてみんなどんどこいいところへ移り住んでる。ここは貧乏老人ばかりで、詐欺師すら近寄らないわよ」

③「新しい入居者は募集してない。朽ちていだけ」と話す団地近隣の住民。

‘25年度から徐々に建て替えが始まるという。

団地近隣で商店を営む鈴木茂さん（仮名・70歳）「若いのはどこかへ引っ越し、家賃の安いこの団地に親を置き去りにして体のいい老人ホームとして使っている。祟も見て見ぬふりだ。言い方は悪い

けど、老人のほうか“近いうちにいなくなる”から、建て替えに都合がいいんだろうね。いよいよここは姥捨て山だよ」外国人すら逃げ出してしまう団地こそが“限界団地”の最終形なのかもしれない。

④現在進行形で外国人居住者とのトラブルが絶えない団地もある。

神奈川県横浜市と大和市にまたがる団地だ。この団地は住民の国籍が20か国以上という日本有数の多国籍団地で、外国人世帯率は20%以上に及ぶ。住民たちは戦々恐々としている。「外国人が夜な夜な広場で酒を飲みながら花札をして騒いでいて、ケンカも絶えません。仲裁に入った警察官が木刀で殴られたときは、さすがに大ごとになったけど」

⑤また、それ以上に深刻なのが、高齢者間でのいじめの横行だという。

昨年、越してきた若林由美さん（仮名・61歳）が乗る自転車は傷だらけだった。乗っていたボロボロの自転車。嫌がらせをうけて破壊されたベルやライトは、テープで修復している「根も葉もない噂を流されたり、物を盗まれたり、自転車を壊されたり昔からこの住民は新入居者いびりが酷く、近隣から『いじわる団地』と蔑称されているようです」

この団地の高齢者世帯率は60%。高齢者と外国人で住民の8割を占めるこの団地には、住んでみないとわからない問題があるようだ。

⑥かつて東洋一のマンモス団地と謳われ、いまま単一団地としては日本一の規模を誇る東京北西部の

団地。

高齢者率は 45%に及ぶ。敷地に入ってまず気になったのが、住民の喫煙率の高さだ。タバコ屋の前に灰皿があるにもかかわらず、みな広場で堂々とタバコをふかしている。「老人は物を買わないから、団地内にあった魚屋はつぶれ、チェーン店もどんどん撤退していったけど、タバコ屋だけは繁盛してるね」

⑦この団地でも外国人移住者とのトラブルがあるという。

「外の植木に油を流す中国人もいるし、たまに外国人が広場で騒いでる。そんな時は目の前に指で輪を作って『目、杵（めいわく）』というジェスチャーで向かいの棟の人と意思疎通するんだ」（飯田さん）

⑧神奈川県平塚市の団地周辺では、シャッターが閉まった店が多い。かつては栄えていた外国人向けの料理店も閉店し、スナックも 18 時閉店だった。

⑨米山秀隆氏「高齢化によってそもそも管理組合が機能しておらず、建て替えや解体の決断ができないケースもあります。であれば、団地の修繕が別途必要になりますが、そうした管理組合の多くは修繕積立金を十分に確保できていないのです。

#### 4. ■ どうする老朽マンション サンデー毎日 2023 年 8 月 23 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/494842a02b4fb9e49f3b4c2ed42b08861eb1497>

#### 6

#### 概要

①マンション管理が適正かどうかを自治体が認定する「マンション管理計画認定制度」が昨年 4 月に始まった。

しかし、全国で認定件数は思うように伸びていない。

制度を創設した国の狙いはもろくも外れてしまっている。

②管理組合側にもインセンティブが薄い。

そもそも、国があぶり出したいと狙う管理不全に陥りそうなマンションは、自分たちの代さえ無事に住めればいいと考える人が多く、手間も時間もコストもかかる認定申請の作業自体に取りかかる意欲がない。仮に申請したとしても、不認定という烙印を押されるだけであることが分かり切っている。

③国交省は今年 4 月からは認定を受けたマンションが長寿命化のための大規模修繕工事をした際、建物の固定資産税を減額する税制を創設した。しかし、管理意識に乏しいマンションにはほとんど響いていない。

④マンション管理業協会の管理適正評価制度は、今年 8 月 3 日時点で 1511 件のマンションが評価を受けており、このうち最も評価が高い五つ星は 335 件（22.1%）、四つ星は 502 件（33.2%）ある。管理計画認定制度と合わせてワンストップで評価を受けたマンションも 66 件ある。管理適正評価制度もまだ登録件数自体は少なく、中古流通市場での評価に表れるのはこれからだ。

⑤ただ、中古流通市場では、購入希望者の多くが検索する仲介サイトで、管理適正評価制度による物件の評価を掲載することが当たり前になってきた。評価件数が今後も増えていけば中古流通市場での価

格としても反映されるようになるだろう。

⑥結局のところ、マンション管理の質は今後、二極化していくことになる。

⑦管理会社が新規のマンション管理を受注する際、この第三者管理方式による管理を、通常の理事会方式で管理会社に支払う管理委託費用と同程度の料金を提案している。

つまり、管理会社として通常のマンション管理も手掛けながら、新たに理事長の業務も追加の料金を実質的に不要として請け負おうというのである。

⑧しかし、筆者の感覚では、この金額で管理組合の管理者を受託するのは、事業としてはとても見合いそうにない。管理会社としては、マンション管理のどこかの部分で利益を上げる必要がある。それは将来に管理費の値上げとなって表れるのかもしれない。

実際に、管理費の値上げ交渉と同時に、第三者管理方式を管理組合に提案している管理会社もある。値上げを断れば管理会社から契約解除され、マンションが“管理難民”となりかねない。

⑨新興のマンション開発業者の中には、新築時から第三者管理方式を導入しているところも少なくないといわれる。マンション管理から管理組合運営まで、すべて管理会社におんぶにだっこになってしまえば、管理にかかる費用を抑制しようとする努力も働かない。マンション管理の質の維持・向上には特効薬はなく、入居者・所有者が日々主体的に管理していくしかない。(土屋輝之・さくら事務所)

### 3. ■ 安い築古マンション、建物と住民、2つの「古い」落とし穴 婦人公論 2023年8月4日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/7cf67e75c08fdb97b850f8ce4256083f9656053e>

#### 概要

①ずっと賃貸派だった彼女が、60歳を目前に「家を買おう」と思い立ち、右往左往するリアルタイムを、心情とともに綴ります。

②二人はたまたま私の隣の席に座りました。「ご存じですよね？ \*\*マンション。あそこ、値上げできなかったら、ついに管理会社がいなくなっちゃったんですって。今も売りに出ってますけど、すごい安いんですよ。値段が下がっちゃって」このZ駅近くにある分譲マンションに住み続けている区分所有者たちなのでしょう。建物の老朽化とともに、住民も高齢化します。

③住民の高齢化が問題になるのは、管理費や修繕積立金の値上げ問題だけではありません。築半世紀前後のマンションでは、低層棟でエレベーターがない、設備や間取りが古くて現代の生活に合わない、といった理由から建て替えが検討されます。そんな時、やはりストッパーになるのが、ずっと住み続けて、いま高齢になっている当初の購入者たちです。

④国は、建て替え決議に必要な数字についての意見も含め、広く国民の意見を募るパブリックコメントを、先月から9月3日まで実施中です。

## 2. ■知っている人はすでに逃げ出している…マンション 山下 和之 2023年8月20日

<https://gendai.media/articles/-/114696>

### 概要

①2023年現在、そろそろ中古マンション市場も曲がり角にしかかろうとしているのではないだろうか。2014年度から2016年度にかけてのよ大幅な値引きが必要で、成約に至るまでの日数も長くなってしまいう可能性があるのではないだろうか。

②最も多かったのは、「売れるときに売るため」で、以下「住む場所を変えるため」「高いうちに売るため」がベスト3になっている。

中古マンション市場でも価格が高くなり過ぎていることもあって、ひところに比べると値引き幅が大きくなっていて、先行きに不安を感じさせる要素が強まっている。だからこそ、「いまのうちに」と考える人が多くなっていると思われる。

③しかも、いまなら住宅ローン減税などの恩恵が大きく、まだまだ金利も低い水準にとどまっているので、買い換えしやすい環境にある。

今後は住宅ローン減税額が段階的に減少していく見込みだし、住宅ローン金利もやがて上昇する可能性がある。

そうしたさまざまな要因を考えても、売却を考えている人は、あまりのんびりしてはいられないかもしれない。そろそろアクションを起こす準備にかかったほうがいいだろう。

## 1. ■老後住まい意識調査]男女 500人アンケート調査 不動産総研 2023年7月6日

<https://wakearipro.com/retirement-housing/>

### 概要

①全国の男女：2023年6月7日～8日 自社調査 インターネットによる任意回答

有効回答数：500人（女性323人／男性177人）10代0.2％／20代12.4％／30代38.4％／40代29.6％／50代13.8％／60代以上5.6％

②老後に住みたい住宅ランキング

1位 一戸建て

2位 サービス付き高齢者向け住宅

3位 分譲マンション

4位 通常の賃貸住宅

5位 有料老人ホーム

6位 シニア向け分譲マンション

7位 シニア向け賃貸住宅

③「持ち家」と答えた人が 70.8%

「ローンを払い終えた持ち家で安心して暮らしたい」と考えている人が多いのかもしれませんが。持ち家なら、介護を見据えてのリフォームなども気兼ねなくできます。

賃貸は、「高齢だと契約更新してもらえない」「何らかの事情で転居が必要になったとき、審査に通らない」といった心配があります。「固定資産税がかからない」「相続対策が不要」といった点がメリットです。

④老後は「一戸建て」に住みたい人が 54.0%

集合住宅については、2 位「サービス付き高齢者向け住宅（58 人）」、3 位「分譲マンション（53 人）」、4 位「通常の賃貸住宅（52 人）」

また「一戸建てと集合住宅なら、一戸建てに住みたい」と答えた人の中にも、「最終的にはサービス付き高齢者向け住宅に入りたい」と答えた人がいました。

なお、年代別や性別で比較しても、結果に大きな違いはありませんでした。

1 位 一戸建て

---

## その他

---

### 10. ■ 9月から管理計画認定制度、実効性に疑問の声も 長崎新聞 2023年8月14日

<https://nordot.app/1063629051451687617>

#### 概要

①「管理計画認定制度」が9月から、長崎県内で段階的に始まる。

長崎県内で築40年を経過したのは2020年時点で約1900戸。20年後には7倍強の1万3900戸にまで増える見通しだ。

②ある長崎市内のマンション（22戸）は築45年以上。

外壁にカビが生え、ベランダの手すりの支柱が崩れていた。管理組合は初めての大規模修繕工事を計画したが、既に他界した住民もあり、東京在住の遺族は「物件の価値はほとんどない」と相続に難色を示した。対話に時間を要しながらも同意を取り付け、昨年ようやく実施にこぎつけた。

③同市内の別の小規模マンションは雨漏りに悩む。

発生源を見つけるには、足場を組んで外壁を広範囲に調査する必要があるが、積立金が不足し、着手できずにいる。所有者の高齢化と合わせて“二つの老い”これらにより空室が増えれば、大規模修繕の資金が集まらず、管理不全に陥りやすい。

④NPO法人長崎県マンション管理組合連合会も制度化を歓迎。

ただ、集会スペースや組合用ポストがないマンションは多く、「行政はどう指導するのか」と実効性を疑問視する。長崎市内のある管理会社は「結局、修繕積立金が集まらなければ救えない」と切り捨てる。

### 9. ■ マンションコミュニティには参加すべき？ 活動事例を解説 2023年8月18日

<https://town-maps.jp/mansion/7532/>

#### 概要

①マンションコミュニティの一環として交流・イベントを活発に行っているマンションもあります。子どもを持った家族が多いマンションでは、住民が協同して子ども向けの交流・イベントを行うこともあります。いわゆる子ども会は、親だけでなく子どもの交友関係を広げてくれるということで、加入する人も多いです。親同士でコミュニケーションを取ることで、安心して住めるほか、見守りが強化されるなどのメリットもあります。

②子ども会などの住民が協同して行う交流イベントです。

夏祭りやクリスマスパーティー、ハロウィンなどの季節のイベントはもちろん、ビンゴ大会などを行うマンションもあります。

③1棟で6階以下、18階以下で50戸以下の小規模マンションでは、マンションコミュニティが少ない傾向にあります。共用施設が設置されていないことも多いため、イベントなどの行事が実施しづらいというのが理由の1つです。

④7階以上18階以下で51戸以上の中層・高層マンションは、挨拶などのコミュニケーションが往々にして見られます。集会室や会議室が設置されていることから、コミュニティ活動自体は活発に行われていることが多いです。

⑤19階以上の超高層マンションでは、マンション内に子ども向けのスペースやラウンジが設置されていることもあり、親だけでなく子ども同士の交流も多い傾向があります。しかし、周辺地域とのコミュニケーションが少ない傾向にあるため、地域情報を獲得しづらいデメリットもあります。

⑥2棟以上で6階以下、18階以下で50戸以下の団地型マンションは、高齢者の割合が多く、深いつながりを持つ住民も少なくありません。デメリットとしては、住民の高齢化によって管理組合活動が不活性化してしまう可能性がある。

⑦管理組合と自治体はそれぞれ異なる目的があるため、生活の向上を図るには双方で連携してコミュニティ活動を行っていく必要があります。

マンションによっては、管理組合の他に自治会を形成しているケースや、管理組合の中に自治会のような部門を設けているケースがあります。マンション全体で地域の自治会に加入していることもあります。

⑧子育てサークルでは、幼稚園・保育園や学校の情報に加えて、公園や児童館などの遊び場についての情報も共有できます。他にも、シニア世代同士で関わり合えるイベント、サークルなどを形成するマンションがあります。

コミュニティが活発なマンションでは、シニア世代が子育て世代のサポートを行うといった活動も見られるのです。子どもやお互いの顔を知っておくことで、見守りが強化されるため、犯罪予防が期待できます。住民同士が活発にコミュニケーションを取っていると、犯罪者が近づきづらいというのも犯罪予防につながる理由です。

⑨地震が多い日本では、マンションコミュニティの重要性は非常に高いです。

理由は、災害が起こった時に住民同士で助け合っていく必要があるからです。

住民同士のつながりを深めておくことで、被災した時でもより安心・安全に生活しやすくなります。

⑩コミュニティが活発であれば、異なる意見が多く出てきてもしっかりと話し合いが進められるため、スムーズに合意形成がしやすくなるのです。

逆に、挨拶といったコミュニケーションもないマンションは、合意形成ができないだけでなく、相手を誹謗してしまうケースも少なくありません。

⑪近所の方とは程よい距離感を保ちたい、人付き合いが苦手という方にとっては、マンションコミュニティへの参加は、デメリットに感じやすいです。嫌だと思いつつも付き合いを続けるしかありません。

⑫新築マンションを購入する際は、自分達でより良いコミュニティを作り上げていくという覚悟が必要です。中古マンションの場合、既に管理規約は運用されており、コミュニティも形成されているので、気になる点は不動産会社に確認すると良いでしょう。購入前は修繕計画や積立金など維持・管理の状況だけでなく、どのようなイベントが実施されているか、住んでいる方の年代や家族構成、参加率なども不動産会社に確

認しておくとい良いでしょう。

⑬防災意識の高い住民の呼びかけにより、防災に関する活動が積極的に行われているケースがあります。毎月会合を開き、防災に関する設備を購入・設置したり、防災訓練を開催したりしています。

⑭子どもの登下校や高齢者を見守る活動をしているマンションコミュニティもあります。趣味に関する活動を行っているマンションコミュニティもあります。

住民同士のコミュニケーションの一環として、定期的に交流会や懇親会を開催しているマンションコミュニティもあります。子どもたち向けのゲーム大会を開催することで、知らない子同士でも盛り上がり、終了後は新しい友達ができるなど、新たなコミュニティを作るきっかけになります。また、お菓子やジュースを飲みながら住民同士会話を楽しむことで、同じマンションに暮らす人との交流を深められるでしょう。

⑮花見やハロウィン、クリスマスなど季節ごとのイベントを開催することで、住民同士のコミュニケーションを活発に取っているマンションもあります。

中でも、大規模な夏祭りを開催しているマンションは、住民一人ひとりの意識がとても高く、理事会をはじめ、修繕委員会やイベント実行委員など様々な委員会が活動しています。

## 8. ■ 電気自動車の充電設備 広島市のマンションで体験会 2023年8月26日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rcc/684461?display=1>

### 概要

①広島市のマンションで電気自動車の充電設備の体験会が開かれました。

広島市東区にある「パークハウス東山ウイングテラス」では、今年5月から電気自動車の充電設備が国の補助金と住民の出資で整備されました。

運営会社と契約すれば、月額550円で85区画の駐車場すべてで充電できます。

②26日、住民だけでなく一般の人を対象に、電気自動車の充電設備と試乗の体験会が開かれました。充電する際はアプリで自分の駐車場の区画に近いコンセントと時間を指定し、通電を予約します。料金は1時間あたり150円。予約がなければ通電しないため、盗電のリスクを減らすことができます。

③マンション管理組合 駐車場充電委員会 藤井 智康さん

「充電設備がないのにEVの利用者は増えない。脱炭素社会を作っていくきっかけになるのではと思っている。」

## 7. ■ 管理組合の皆さん、騒音トラブルにはこのように対処して下さい！ 2023年8月25日

<https://news.yahoo.co.jp/expert/articles/31af9c4cdce6defe45b3b39ba5b6c2a6bf6ca0df>

### 概要

①橋本典久騒音問題総合研究所代表、八戸工業大学名誉教授

騒音トラブルに巻き込まれた人の行動には一つの特徴があります。

それは行動パターンが決まっていることで、筆者はこれを4点セットと呼んでいます。

- (1)管理人または管理組合、
- (2)市役所、
- (3)警察、
- (4)弁護士 です。

②苦情の当事者は、まず管理人が管理組合に連絡し、相手に注意をしてくれるように頼みます。注意の貼り紙などはしてくれますが、積極的に解決に動こうとはしてくれません。マンション管理規約の中にも、それを義務付ける項目はないからです。

③次に、市役所の市民生活課や市民相談センターなどに電話して相談しますが、騒音の場合には環境課に回され、そこでは手持ちの騒音計を貸し出してくれるぐらいが関の山であり、決して仲介等の労をとってくれることはありません。

個人間の問題には介入しないというのが行政の立場だからです。

当事者は借りてきた騒音計で必死に測定を行うのですが、その行為自体が騒音への意識をより高め、相手への怒りを引き立てていることには気がつきません。

④物音がすると警察に電話して、迷惑行為が行われているので注意をして欲しいと通報するのです。音源者の自宅に臨場して話を聞くことになりませんが、警察にまで通報したということで、この苦情者に対する音源者の怒りも決定的となり、関係の悪化は一気に進みます。

⑤警察に通報しても埒が明かないと知ると、当事者は遂に、弁護士事務所に出かけて、相手を訴えたいと相談します。

弁護士は、裁判に備えて音の発生時間や種類、音の大きさなどの詳細な記録をとるように言い、当事者は毎日毎日、相手への敵意を募らせながら必死で記録をとり続けることとなります。これまでの裁判では、1年以上にわたり記録をとった事例が見られますが、裁判は基本的に受忍限度論で判断されるため、その記録は参考程度にしかありません。

⑥我が国での騒音殺傷事件の件数は、年間で千数百件（推定値）にも上る。

なぜ、このようになってしまうのでしょうか。

それは、トラブルが発生した時の初期対応が不十分であり、争いの拡大を招いてしまっているためです。すなわち、4点セットの最初の項目、管理人や管理組合のトラブル解決能力が不十分であるため、それが問題のエスカレートに繋がっているのです。

⑦現在の騒音トラブルは、消火設備のない火災です。

火災は発生した時に速やかに消火することが大事ですが、消火設備がないために火の手はどんどん広がり、最悪は巻き込まれて命を落とす人まで出てきます。

マンションでの騒音問題について、その初期消火を担うのは管理組合以外にはないのです。しかし、「それではどう対処すればいいのか」と聞かれれば誰もがその答えに窮するのが現状でした。

⑧筆者の研究所で「マンション騒音問題に対する管理組合対応マニュアル」という小冊子をAmazon

nから発売することになりました。

(Amazonより発売、B5版、90頁、1100円/冊(税別))

[https://www.amazon.co.jp/dp/B0CFZFXB9J?ref\\_=pe\\_3052080\\_397514860](https://www.amazon.co.jp/dp/B0CFZFXB9J?ref_=pe_3052080_397514860)

⑨第1章 マンション騒音トラブルの実態

⑩第2章 知っておくべき騒音関連知識

一番多いのが上階からの騒音、すなわち床衝撃音です。床衝撃音に関しては誤解が多く、子どもの足音の対策には防音マットを敷くなどの間違った対策が行われ、それがトラブルの助長にも繋がっています。必要な知識を詳細に解説。

⑪第3章 苦情発生時の対応手順と内容、および留意点

苦情が発生した時に、管理組合としてどう対応すべきか、その対応手順をフロー

⑫第4章 騒音問題から見たマンション管理規約の在り方

付録・居住者用パンフレットの活用

⑬騒音問題総合研究所ホームページから無料でダウンロードできる

<https://nh-noiselabo.com/wp-content/uploads/2023/08/brochure-for-residents.pdf>

⑭苦情社会の騒音トラブル学—解決のための処方箋、騒音対策から煩音対応まで

単行本 2012/5/25 橋本 典久(著) ¥4,180

## 6. ■シニアに人気 1日3時間の募集も マンション管理員どんな仕事 2023年8月16日

<https://financial-field.com/living/entry-226628>

### 概要

①マンション管理員の仕事にあたって受けておきたい「マンション管理員検定」応募の際の強いアピールになります。

②マンション管理員の勤務は、朝から夕方までが一般的です。

ただし、物件の規模によっては午前中勤務や午後勤務といった数時間程度の仕事や、場合によっては住み込みでの勤務もあります。(FINANCIAL FIELD 編集部)

## 5. ■管理組合として一体の分かりやすい広報紙を 廣田信子 2023年8月

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12816725097.html>

### 概要

①7月末にはマンションコミュニティ研究会が実施した「マンションコミュニティの今後についてのアンケート調査」に293件の回答を頂いた。

②合意形成できる管理組合であるためには、「管理組合の情報を常にオープンにしていること」が重要だと

思います。

「理事会での維持管理や管理組合運営、今後の対応についてわかりやすく広報されている」が 35%。

「十分ではないが広報はある」が 47%となりました。

それ以外は、「広報がない」で 18%でした。

③「30 年後を考えた上で、修繕積立金の大幅な値上がが必要になった場合、受け入れると思うか」という問いとの関係を調べたところ、

「受け入れると思う」との回答は、「きちんと広報されている」場合は 63%。

「十分ではないが広報はある」では 34%でした。

広報がきちんとされていることが合意形成に大きく関係することがわかります。

④広報に対して私が抜群だと思う管理組合があります。

15 年前、大規模マンションゆえに地方公共団体から自治会をつくって防災活動をしてほしいと言われましたが、自分たちは管理組合として取り組むからと断りました。

ここでは、「管理組合ニュース」がすべての情報提供ツールで、管理組合の取り組みが分かりやすく書かれています。期が変わると前期の方の言葉も今期の理事の取り組み姿勢も書かれていて気持ちが伝わってきます。防災体制も、コミュニティの取り組みもすべて「管理組合ニュース」に書かれています。

⑤ときには、意見が割れることもあります。そのことにも真摯に取り組んでいることが広報紙からわかります。この状況がマンション住民にとって当たり前であることが、合意形成の大きな力となっているのです。

⑥自治会や老人会に補助金が出ることで、防災や高齢者支援に取り組んでいる管理組合もあります。

⑦合意形成の下地となる総合的な分かりやすい広報紙の作成は、コミュニティ活動のベースなので一

#### 4. ■ マンションの室内が暑い！ 根本的な原因と対策を解説 2023 年 8 月 30 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-hot-summer>

##### 概要

①そもそも何故、マンションは暑くなるのか

【1】熱がこもりやすい

マンションは鉄筋コンクリート構造。

コンクリートには「熱が冷めにくい」性質があるため、昼間に日光によって暖まると、夜になってもなかなか温度が下がりにくく、室内も熱がこもりやすいのです。

【2】住戸の位置

最上階は屋上の熱が直接室内に伝わるため、下の階よりも暑くなりやすいです。

角住戸も他の住戸より外と接している面が多いため、外の気温の影響を受けやすくなります。これらの住戸は、とくに日差し対策をしっかり行い、部屋に熱がこもらないようにする必要があります。

②マンションが暑いときの対策

【1】エアコンを使用する

【2】室内を一気に換気する

【3】日光を遮断する

【4】ベランダの照り返しを防ぐ

③マンションは構造上熱がこもりやすいうえ、最上階や角部屋に住んでいる場合は他の部屋よりも温度が上昇しやすいため、換気や遮熱など複数の対策を用意しておきましょう。

### 3. ■「お兄さんが孤独死しました」50代独身女性、終わらぬ支払い要請 2023年8月20日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/2598aa01dced797de08e0c72be69acbcfb21aaca>

#### 概要

①相談者は、50代の会社員の山内さんです。山内さんの父親は、先妻とのあいだに長男と二男をもうけましたが、その後離婚して山内さんの母親と再婚。父と後妻である母との子どもは山内さんだけで、山内さんはひとりっ子として育ちました。

「2人の異母兄がいることは両親から聞いていましたが、会ったのは20年近く前の父親の葬儀のときだけです。その後もまったく付き合いはありません」

②50代の山内さんは独身のキャリアウーマンで、5年前に母親も見送っています。

「ある日突然、知らない先から自宅へ封書が届いたのです。なんだろうと思って開封すると、異母兄の住むマンションの管理組合からでした」「兄が孤独死した」という趣旨の説明と、その後の後始末について山内さんに対応するよう迫る内容となっていました。

③「異母兄は管理組合の理事を務めるなどして、周囲とも普通に交流していたようですが、独身だったため、葬儀を行える身内が私しかないということでした。

亡くなった異母兄の下にもうひとり兄がいるのですが、こちらは行方不明なのだそうです」「まったくの他人」という感覚しかありません。管理会社からも強いわれて仕方なく対応をしたのですが…」築30年の分譲マンションに住んでいました。財産らしい財産はマンションだけで、預金等はほとんどなかったそうです。

「参列者もないですし、葬儀はせずに火葬だけしてもらいました。ですがその後、固定資産税や管理費の請求もすべて私のもとに届くようになったのです。本当に困っています」

④「行方不明の兄には、離婚した妻と娘さんがひとりいることがわかったので、行方を知らないか連絡したのですが、〈何も知らない〉〈二度とかかわらないで〉とって、着信拒否されてしまいました」売却できても、家財道具の処分もありますし、おそらく足が出るのでは…」

⑤弁護士は、いったん山内さんがすべての財産を相続し、行方不明の兄が現れたときにいくらか拠出することを約束する遺産分割協議書の作成を提案しました。

なんと家庭裁判所から「法定割合を分与する内容でないと認めない」という。

しかしその場合は、行方不明者のほうが財産を多く相続する内容になります。

そこで弁護士から、家庭裁判所に上記の説明を記述した上申書を送付し、事情説明をおこないました。

その結果、いったん山内さんが全財産を相続し、行方不明者が現れた場合は一定の金額を分与すると

いう内容で審判が下りたのです。

⑥築古でしたが、駅近の立地が幸いし、購入希望の不動産会社が見つかりました。

「今回の件で、隣県に兄の実母のお墓があることがわかったのです。

亡くなった兄を実母の墓に納骨して、2人の法事をおこなうつもりです」亡くなった兄や、兄のお母さんがどんな思いでいたのだらうと考えるようになりました。半分ですが、兄は血を分けたきょうだいですから…。もしかしたら、亡くなった父が、私をそうさせたのかもしれない」（曾根 恵子 夢相続代表取締役）

## 2. ■ 光回線のはずなのになぜ遅い？ 集合住宅 問題は「配線方式」にも 2023年8月30日

<https://www.moneypost.jp/1056974>

### 概要

①集合住宅の場合、光回線を引いていてもその性能を十分に活かしきれないこともある。

たとえば、マンションやアパートでは、共有部分まで光回線が引かれており、マンション内では一般電話回線で各部屋に配線される「VDSL方式」となっているケースがある。VDSLの場合最大100Mbps程度であり、光回線の性能を引き出せないのだ。

②また、1本の光回線を各戸のネット回線でシェアするため、同時に多くの利用者がネットに繋がると、通信速度が遅くなってしまうことがある。これは「LAN配線方式」でも同様だ。

③これが、建物内でも共有部分から各戸まで光回線でつながる「光回線方式」であれば、通信速度も安定する。

④集合住宅の中には、光回線ではなく、ケーブルテレビのネット接続サービスを利用しているものもある。ケーブルテレビのネット接続は、一般的に光回線よりも通信速度は遅い。「ケーブルテレビでネット接続をするアパートに引っ越したら、驚くほど回線が不安定なんです。とにかくWi-Fiがすぐに途切れてしまう。

⑤別の手段でネットに接続するようになった人もいる。

マンションのネット回線ではなく、スマホのテザリングを活用することも多い。スマホのプランも、通信料無制限のものに変更しました。

## 1. ■ マンションの電力契約の「低圧」と「高圧」の違いは？：高橋庸夫 2023年8月8日

<https://financial-field.com/living/entry-225434>

### 概要

①マンションにおいても基本的には個々のお部屋で低圧契約を締結しています。さらに、一定規模のマンション（おおむね50戸以上が目安）においては、2005年から始まった高圧電力の自由化を契機として、マンション全体で高圧一括受電する契約があります。

②高圧一括受電は、マンション1棟全体が大口電力消費者として、電力会社等と高圧契約を締結す

るもので、各戸にはマンションの敷地内にある高圧受電設備や変電設備を介して、高圧電力を各家庭で使用できる低圧電力に変換することで供給。

③一般的には、高圧電力の方が低圧電力の電気料金単価より低いため、その差額を利用して各戸が負担する電気料金を低く抑えることができるメリットがあります。

また、管理組合全体で負担する共用部分や設備の電気料金も節約できるメリットがあるため、マンション全体の負担軽減につながる効果があります。

タワーマンションなどはほぼ高圧一括受電となっている

④高圧一括受電に必要となる設備の設置や保安管理を管理組合が行うのか、高圧一括受電サービス事業者をサポートをお願いするのかによって、マンション管理組合の負担は大きく変わりますが、後者の場合には設備等を高圧一括受電サービス事業者が所有することとなるため、管理組合側は初期費用なしにサービスを開始できます。

⑤ただし、高圧一括受電サービス事業者との契約期間が長く設定される場合がほとんどで、中途での変更等は困難となります。

また、設備の法定点検が年 1 回程度の頻度で必要となり、一部で数時間の停電が発生することになります。

⑥もう 1 つのデメリットには、各戸の電力を利用する居住者が個々に電力会社を選ぶことができないことが挙げられます。（高橋庸夫ファイナンシャル・プランナー）

---

## 空き家問題

---

### 2. ■ 空き家にワンストップ対応！ 専門家連携岡山市の成功 4 事例 2023 年 8 月 21 日

[https://weekly-economist.mainichi.jp/articles/20230829/se1/00m/020/020000c#cxrecls\\_s](https://weekly-economist.mainichi.jp/articles/20230829/se1/00m/020/020000c#cxrecls_s)

#### 概要

①筆者が運営に携わる一般社団法人「岡山住まいと暮らしの相談センター」では、空き家対策特別措置法の施行（15年）と同時の早いタイミングで国土交通省の補助事業に取り組み、一般の不動産業者が対応を敬遠しがちな空き家問題についてワンストップで対応できる総合相談窓口を設置し、岡山市など行政とも連携して活動している。

②全国に先駆けて設置した当センターでは年間 300 件以上の空き家に関する相談を受け付け、内容に応じて必要な専門家や専門業者を紹介する活動をしている。

問題は多岐にわたり、不動産の専門家だけでは解決できないことも多い。

そこで、不動産コンサルタント（筆者）、弁護士、司法書士、リフォーム業者、解体業者など各分野の専門家が連携する、総合的な取り組みが必要になるのだ。

#### ③事例 1 大正期の農家を売却

岡山市内でも過疎地にある物件だ。相談者は大正時代ごろに建築された住宅（200 平方メートルの平屋）を 08 年に相続。

都心から離れた農村部の山裾にあり、前面道路は軽自動車がようやく通行できる狭さである。相談者は、すでに岡山市内の都心部のマンションに居住しており、相続で取得したこの家に住む予定もなく放置していた。このまま自分の息子に相続させても問題を先送りするだけのため、思い切って先祖代々住んでいたこの家を売却することにした。

④売却ができない場合は今年 4 月に創設された「相続土地国庫帰属制度」を利用して建物を解体した後、国に引き取ってもらうしかないかとも考えていた。

岡山市内の郊外に住んでいるが、住んでいた家を手狭であり、田舎でのんびりと暮らしたいという希望があった。建物の改修については、必要最低限の箇所はプロに任せ、できるところは DIY で対応することだった。売却ができた。

⑤売り主の視点からだと、売却できるかどうか不安要素が多い物件でも、買い主には好条件であることもある。

売却先以外にも、古民家の愛好家から問い合わせがあった。不動産売買は 1 人でも気に入ってくれる人が見つければ売却は可能だ。最初から諦めずに最低限物件の維持管理をしながら、まずは売却活動を試みることをお勧めしたい。

⑥事例 2 買い主が…残り 2366 文字（全文 3866 文字） 以下有料記事

## 1. ■ 空き家放置は税加算 再生活用には助成金も エコノミスト編集部 2023年8月18日

<https://weekly-economist.mainichi.jp/articles/20230829/se1/00m/020/048000c>

### 概要

①神奈川県に住む50代の男性は中国地方にある実家が昨年10月から空き家になり、その処分に苦心する。2軒の家屋に菜園と畑を含めて、土地の広さは約790平方メートル。1軒は大正期の建築で、もう1軒は築45年になる。

長年一人暮らしをしていた高齢の母親を神奈川県に呼び寄せたことから、生まれ育った家が空き家になった。

②当初は賃貸に出す考えだったが、原則として賃貸が認められていない市街化調整区域にあることが分かった。

そこで、地元の不動産業者と相談し、約800万円で売り出すことにした。ただ、「新しい方の家屋だけなら買いたい」との申し出はあるが、希望通り2軒まとめてという買い手は見つかっていない。早期に売却をまとめたいのが本音だ。

③今年6月に参院で可決・成立した改正空き家対策特別措置法だ。

管理状態の悪い空き家に科すペナルティーの対象を広げたのだ。

現行法では、倒壊の恐れが高いなど周囲に著しい悪影響を与える空き家を「特定空き家」と位置づけ、市区町村から勧告を受ければ固定資産税額は最大6倍（固定資産税の住宅用地特例を解除）となるペナルティーを科してきた。

改正法では、放置すれば特定空き家となりうる空き家を「管理不全空き家」とし、同じく勧告を受ければ固定資産税額は最大6倍となるようにした。

④国交省は今年12月中の改正空き家対策特別措置法の施行に合わせ、どのような状態だと管理不全空き家に該当するのかを具体的に示すガイドラインの策定作業を進めている。

今のところ、窓が一部でも割れていたり、害獣がすみ着いていたりするケースを想定しており、全国で50万戸程度が存在すると見積もる。特定空き家は約2万戸とされており、実にその25倍の規模となる。

⑤東京都の30代の男性は今、管理状態が悪い空き家が建つ底地（借地権が付いている土地）を所有しており、管理不全空き家として住宅用地特例が解除されないか気が気でならない。

埼玉県内の住宅地。

広さは約250平方メートルで、木造2階建ての家屋が建つ。庭木の枝が前面の道路や隣地へと覆いかぶさっている。男性は約5年前に投資目的で底地を取得したが、借地権者が2年前に亡くなった後、空き家になった。借地権者に子どもはおらず、相続人は借地権者の兄弟姉妹。男性は相続人に建物の管理を求めているものの、なかなか改善されないという。

⑥男性が相続人の代理人と一緒に建物の中へ入った際、遺品がまったく整理されず“ごみ屋敷”の状態になっていた。借地権の買い取りを相続人に求めているが、交渉は思うように前進していない。男性は「もし固定資産税負担が増えれば、相続人に請求することも考えている」と話す。

⑦千葉県香取市だ。同市佐原には、利根川へと注ぐ小野川沿いに、江戸時代からの商家が建ち並ぶ。

かつては水運で栄えた町並みは今、大勢の観光客でにぎわい、外国人の姿も珍しくない。

しかし、つい最近までその一角に、荒れ果てた木造 2 階建てと鉄筋コンクリート造 3 階建ての建物が並んで 2 棟建っていた。現在はコインパーキングとなり、跡形もない。

⑧香取市では 16 年に別途、空き家に対処する条例を施行し、所有者に通知するのみで危険な空き家に必要最小限の措置（緊急安全措置）を取ることを可能に。

この建物 2 棟に対して 17 年、緊急安全措置を適用し、木造の建物は解体した。

鉄筋コンクリート造の建物には飛散防止ネットで覆うなどし、かかった費用は総額で約 390 万円。最終的には強制競売で回収し、落札者が 20 年までに鉄筋コンクリート造の建物も解体した。

⑨香取市は空き家対策特措法の行政代執行件数が 21 年度までの累計で 8 件、所有者が不明な場合の略式代執行の件数も 9 件と、いずれも市区町村でトップ。他に緊急安全措置も 6 件あり、その取り組みに他の自治体からの視察も相次ぐ。

⑩「空き家を魅力的に再生すれば、地域住民をつなぐ拠点になりうる」具体例横浜市南区で高齢者や子育て支援などに取り組む NPO 法人「おもいやりカンパニー」の活動拠点だ。

築約 60 年・木造 2 階建ての空き家を改装した「おもいやりハウス」のオープンは 19 年。市の助成金とクラウドファンディングで資金を集め、耐震補強を含む改修工事を実施。高齢者や子どもが集うスペース、駄菓子などを販売するコーナーなどを設けた。現在はカフェテリア設置の改修作業中で、9 月の再オープンを目指している。

⑪空き家を全面的に改修して、見違えるように再生した先進的な事例が埼玉県宮代町にある。

建ち並ぶ 6 軒の平屋の空き家を全面的にリノベーションして、昨年 10 月にオープンした小規模商業施設「ロック」。世界的なバリスタとして知られる畠山大輝氏が手掛けるカフェ、ビストロ、和菓子店、ヨーグルト店などがテナントとして入り、買い物客が引きも切らない。

1970 年に中村建設（宮代町）が建てていた借家を、21 年に所有者から同社が買い取って着手。6 戸とも同じ形なのを生かして統一感を出しながら、各戸に特徴も出るよう明るくリノベーションした。中村建設の事業担当者は、「地元でふらっと飲める場所や、集える場所が増えたらにぎわいを作り出せると考えた。今後も地元で根付いた場所にしていきたい」と答えた。

⑫地域で疎まれる存在から親まれる場所に――。

空き家問題への対応では、地域に魅力と活気を取り戻す自治体や住民、企業の底力も試される。

（週刊エコノミスト 2023 年 8 月 29 日号掲）

-----  
購入等  
-----

## 5. ■ 築 40 年マンション本当に売れない？ タイミングと高く売る方法解説 2023 年 8 月 4 日

<https://o-uccino.com/front/articles/98231>

### 概要

①東日本不動産流通機構の調査「築年数から見た首都圏の不動産流通市場（2022年）」によると、中古マンションの築年帯別の成約平米単価は次のようになります。

築年帯	成約平米単価（万円）
築 0～5 年	105.21
築 6～10 年	93.76
築 21～25 年	61.91
築 31 年超	38.98

②この「築 31 年超」に含まれる物件のうち、築 40 年超は半数以下なので、おそらく築 40 年の物件の成約平米単価は 38.98 万円より低い数値となっているでしょう。

古い物件の市場シェア（新規登録、成約ともに）が増えている傾向は、古い物件の売却を不安に思っている人には、少なからず安心感を与えるかもしれません。

③購入者の「築 40 年のマンションはいつまで住める？」の不安を解消するためには、マンションがこれまで行ってきたメンテナンスや大規模修繕の履歴をしっかりと開示することが肝要です。

④築 40 年のマンションは、築年数相応の価格で購入できることが大半なので、販売価格に不満を持つ人はそれほど多くありません。

問題は、固定資産税や修繕積立金などのランニングコストです。

たとえば土地の固定資産税はマンションの築年数とは関係なく決まりますし、修繕積立金は築年数が経過しているマンションほど高額になりがちです。その結果、築 40 年のマンションのランニングコストが築浅物件と変わらない、場合によってはそれ以上かかることがあります。

⑤築 40 年を超えるマンションで、「旧耐震基準」で建てられているマンションは、購入希望者の耐震性への不安を払しょくできず、売却が苦戦すると言われている。

築 40 年を超えているということは、法定耐用年数 47 年の終わりが間近に迫っているということです。

⑥購入者が納得し欲しいと思っても、住宅ローンが通らないことがあります。

これは金融機関がそのマンションに十分な担保価値がないと判断するためです。

室内を豪華にリフォームしてしまうと、費用はかけたものの購入希望者は現れないということにもなりかねません。

⑦築 40 年のマンションをしっかりと売り切るためのコツを紹介します。

・ハウスクリーニングを行う

- ・ホームインスペクションを行う
  - ・大規模修繕履歴、長期修繕計画を確認する
  - ⑧ マンション買取を検討する。
- 不動産会社によって査定価格が違います。  
各社を押し見比べてみてください。  
(2 級ファイナンシャルプランナー鈴木玲)

#### 4. ■ 1 部屋 100 億円マンション…海外富裕層なしでは国際競争力落ちる読売 2023 年 8 月 23 日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20230822-OYT1T50284/?from=smtnews>

##### 概要

① 森ビルが手がける複合施設「麻布台ヒルズ」は、中核に東京タワーとほぼ同じ高さの森 J P タワーがある。最上部の 5 4 ～ 6 4 階に入る 9 1 戸の高級住宅は金額が明らかになっていない。

不動産関係者は「最も高い部屋で 1 0 0 億円を超える」

② この住宅は、世界 2 0 か国で高級ホテルを展開するアマングループが手がける。

ベッドルームが六つある部屋を用意し、専属シェフが料理を出し、パーティーに使えるような居住者専用の施設や、都心が見渡せるスパも併設した。売れ行きは好調で、3 分の 2 が成約済みとなった。

③ なぜ極めるのか。

森ビルの辻慎吾社長は「本当にハイクラスのマンションを求める人がいる。なければ、国際競争力が落ちる」と言い切る。

港区は、東京の顔になる。世界の大都市と見劣りしないために、海外の超富裕層を引きつけねばならない。

④ 麻布台ヒルズには、オフィスや住居のほか、4 0 0 0 平方メートルに及ぶ食品専門店や慶大の予防医療センター、都心最大規模となるインターナショナルスクールが入る。

人気のデジタルアートの常設展示場もあり外国人が喜ぶ環境を整えた森ビルは「東京をさらに魅力的な都市にしていく挑戦」（辻氏）だと位置づける。

⑤ 4 月に八重洲で開業したブルガリホテル東京は、1 泊 2 5 万円から、一部のスイートルームの料金は 4 0 0 万円を超える。

宝飾品で知られるグループが運営を手がけ、日本初進出となる。「欧米でこの価格帯は珍しくない」と強気の姿勢。

ホテル評論家の滝沢信秋氏は強調する。「いわゆる五つ星ホテルが東京には少なく、お抱えの料理人を連れてくるような海外 V I P の需要に応えられない。都市の成熟に高級ホテルは不可欠だ」

⑥ 海外に比べればなお割安だ。日本不動産研究所が 4 月実施した調査によると、高級住宅の価格は香港が港区元麻布の 2 ・ 4 倍、ロンドンが 1 ・ 8 倍、ニューヨークは 1 ・ 3 倍だった。円安も相まって、海

外投資家の熱い視線が注がれている。

「5棟や10棟のマンションを100億円規模でまとめ買った海外投資家もいた」

⑦不動産投資向けの待機資金は「ドライパウダー」と呼ばれ、世界に数十兆円あるとされる。「海外投資家は、日本の不動産が長期的に必ず上がるとみて、思い切って投資している」（篠氏）といい、膨大なマネーが流れ込んでいる。

⑧日本の富裕層も動いている。

三井不動産と三菱地所が手を組んで3月に売り出した港区のマンション「三田ガーデンヒルズ」は、1期約400戸がほぼ完売した。最高価格は45億円。平均価格4億円でも、購入者の8割が日本人だった。

住友不動産の高級賃貸マンションブランド「ラ・トゥール」は、家賃が月100万円前後となる。20年前の入居者は半数が外国人だったが、近年は日本人が9割近くを占めるようになった。40歳未満が増えており、IT起業家や成功したユーチューバーが入居している。

担当者は「複数のマンションを保有する富裕層が、あえてサービスの良い賃貸に住む例も多い」と説明する。高価格化の波が生まれる背景には、上質な空間や対応を求める富裕層の存在がある。

残り:481文字／全文:2314文字読者会員限定

### 3. ■日本中築古オンボロマンション急増…「家を持った人」に起こる悲劇 2023年8月2日

<https://gentosha-go.com/articles/-/53236>

#### 概要

①人口が1億人を下回るのは2056年で、2055年には2.5人に1人が65歳以上、4人に1人が75歳以上となると考えられています。そんななか、増え続けている分譲マンションのストック戸数です。

②2021年末現在、築30年～40年未満の分譲マンション戸数は133.5万戸、築40年～50年未満は94.5万戸、築50年以上が21.1万戸となっていますが、それはもう右肩上がりに築古マンションが増加していくと考えられているのです（国土交通省）。

2031年末…築30年～40年未満⇒176.3万戸／築40年～50年未満⇒133.5万戸／築50年以上⇒115.6万戸

2041年末…築30年～40年未満⇒163.0万戸／築40年～50年未満⇒176.3万戸／築50年以上⇒249.1万戸

③分譲マンション購入者にとっては、売却時に似たようなマンションが増加していれば、資産価値の下落につながる可能性があります。

本件、不動産投資家にも共通することです。

「将来を見据えたマンション投資！」とはよく聞かれる言葉ではありますが、では、その「将来」が実際にやってきたとき、直面するのは、修繕・改築が求められるオンボロマンション、そして人口減少の影響をもちに受けた空き部屋だった……というリスクは否定できません。

④東京都は東京都の人口推移を予測しています。2030年に1,424万人に達したあとは減少に転じ、2065年には1,228万人になる見込みです。

## 2. ■何回か繰り上げ返済もしているのにローン借り換え審査に落ちた 2023年8月17日

<https://gentosha-go.com/articles/-/53564>

### 概要

①国土交通省『令和4年度住宅市場動向調査』によると、三大都市圏における新築マンションの購入者の平均年齢（世帯主）は39.9歳で、平均世帯年収は923万円。

頭金として3割程度の資金を用意し、残りは30年ほどのローンを組んで購入している…というのが平均的な姿といえそうです。

### ②例

借入れ総額は5,200万円。返済方式は元利均等、金利は0.5%・返済期間は25年とすると、利息分は332万8,357円、月々の返済額は18万4,428円となります。

金利が0.1%上がると月々の返済額は2,300円ほどプラスに、0.5%上がると月々1.1万円ほどのプラス、1%上がれば月々2.3万円ほどのプラスとなります。そうなると、家計はあっという間に窮地に追い込まれるでしょう。

③銀行から「返済負担を抑えるために、ローンの借り換えを検討してみませんか」というような提案が持ち込まれることが増えるようです。

安直に考えるのは、ちょっと待った方がいいかもしれません。なぜなら、住宅ローンの借り換えの際には、以下のような諸費用が必要となるためです。

(1)融資事務手数料：3～50万円程度（ネット銀行等では0円のケースが多い）

(2)保証料：0～45万円程度（ネット銀行等では0円のケースが多い）

(3)印紙税：2万円

(4)登録免許税：10万円程度

(5)司法書士報酬：5万～10万円程度

(6)全額繰り上げ返済手数料：3万円程度

(7)保証会社の事務手数料：1万円程度

総額100万円超となることもある借り換えのコストを想定しなくてはなりません

④「借り換えの審査に落ちてしまった。ショックです…」

その要因は「担保割れ」だったといいます。新規借入時と比べて厳しいケースが多いのです。また新築で借入れを行ってから年齢を重ねている分、病気に罹るリスクは高まっていますから、その分、審査を通るハードルは高くなるのは当然といえます。

⑤その他、過去に「残高不足で奨学金の返済や公共料金の支払いが遅れた」というような軽微な事故を起こしているとか、借り換え審査を申し込む直前に転職をしていて、勤続年数が要件を満たしていなか

った、という点も審査落ちのポイントになるようです。

⑥ 審査を申し込む前に、緻密なシミュレーションを行い、借り換えにメリットがあるかどうか冷静になって検討してみるのがいいでしょう。

## 1. ■日銀金融緩和終わりで東京マンションバブル終焉か？ 中山登志朗 2023年7月31日

<https://www.businessinsider.jp/post-273342>

### 概要

① 植田日銀。今回の会合で、現在の金融緩和の代表的手法である長短金利操作＝イールド・カーブ・コントロール（YCC）を軌道修正すると決めた。今後の運用方針だ。

（1）長期金利の上限 0.5%は一つの目安と捉え市場動向に応じて一定程度超えることを容認

（2）これまで 0.5%に誘導するべく無制限に毎営業日購入していた「連続指し値オペ」の誘導目標を 1.0%に引き上げる

② これらは、長期金利が現在の日銀の上限である 0.5%を緩やかに突破することを容認しながら、1.0%を超える上昇は抑え込むという意思表示であり、「事実上の政策金利の引き上げ」と捉えるのが普通だろう。

③ 基本的な金融緩和ポジションは継続しつつも、従来の YCC や無制限の指し値オペという強力な手法をやや弱めて、国債市場における自律性や資金量の増大などを期待するものと言えるだろう。

④ この 0.5 ポイント程度のバッファが 1.0%に向かって上昇すれば、住宅ローンの 35 年固定金利も現状の 1.9%台から 2%台半ばの水準へと徐々に引き上げられていくことはほぼ確実だ。

⑤ 一方で、唯一動きがほぼないと考えられるのが住宅ローン変動金利だ。

変動金利は短期金利（短期プライムレート）と連動しており、市場参加者も限られるため、長期金利の上昇圧力が高まる中でもマイナス金利を維持し、結果的に現状の 0.2%～0.4%台の貸出金利（代表的な金融機関の優遇適用後新規貸出金利の平均）で横ばい推移する公算が極めて高い。実際に 2016 年以降の住宅ローン金利の動向を確認しても、変動金利は極めて安定的に推移していることが見て取れる。

⑥ 今回の軌道修正によって、住宅市場そのものが縮小を余儀なくされる可能性も出てきた。折悪しく、住宅ローン減税の仕様も 2024 年以降の制度変更が決まっているからだ。省エネなどの住宅性能の違いによって設定されている住宅ローン元本の上限が各々 500～1000 万円引き下げられるため、13 年間（中古住宅は 10 年）の控除総額は 50～100 万円弱縮小する。

さらにウクライナ侵攻の長期化によるサプライチェーンのひっ迫も継続しており、資材およびエネルギー価格の高騰によるコストプッシュ型の住宅価格の上昇も避けられない状況だ。

金利上昇にコストプッシュ型の価格上昇、住宅購入優遇策の縮小が重なれば、その可能性は一気に現実のものとなり兼ねない。

---

## 販売動向

---

### 3. ■やまぬ困り込み…「正直不動産」が映す裏事情 朝日 2022年6月3日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQ635DL4Q5XULFA004.html?pn=12&unlock=1#continuehere>

#### 概要

- ①NHK ドラマ「正直不動産」原作の漫画は「業界の闇をさらけだす皮肉喜劇」として話題を集めた。第5話では、インスペクションがとりあげられた。不動産コンサルティング会社「さくら事務所」が、この回の制作に取材協力した。
- ②「あんたらのやっていることは単なる粗さがし。業界の面汚しだ」。  
同社の大西倫加社長はインスペクションを広げようとしていた10年以上前、どなられたことを思い出す。地方都市であった業界団体会合でのこと。集まった約150人ほぼすべてが黒いスーツ姿の男性という会場で、サービスに関する講演後の質疑のときに、重鎮の不動産会社社長からあびせられたという。欠陥が見つければ、売りにくくなる恐れもある。そんなサービスを手がける女性に、風当たりは強かった。
- ③昔の不動産業界は男尊女卑と年功序列がきつく、体育会系のヒエラルキー型の体質でした。男性でも30~40代だと小僧扱い。私は講演後のあいさつの場で名刺を捨てられたり、ネットで容姿を誹謗中傷されたりすることもありました。
- ④疑問視されながらも、業界内で長年続いている商慣行の一つに、「困り込み」がある。  
家の仲介では、業者間のシステム「レインズ」で物件情報を共有するのが一般的。  
しかし、「売りたい」とお客さんに頼まれた会社が、買い手も自ら見つけようと他社へ情報を流さなかったり、内覧をはばんだりする。
- ⑤業者の収入は取引額の数%の仲介手数料。  
売り手も買い手も自社で探せば、双方から受け取れて2倍に。数千万円に及ぶ家の売買だと収入が100万円単位で変わる。  
両手取引と呼ばれ、これ自身は違法ではないが、高値で売りたい側と安く買いたい側を取り持つ利益相反の構図になる。両手で稼ごうとするあまり、物件を困り行為が起きやすい。  
買い手の業者が売り手側へ物件を問い合わせると、「すでに先約が」とあしらわれる。そんなとき、買い手側のお客さんが個人の立場で売り手側業者へ直接電話すると、「すぐに内覧できますよ」と快い返事が来る。業界内でよく語られる、笑えぬ「笑い話」だ。
- ⑥中古マンション売買で目立つのが、「この物件は修繕積立金が安く、お求めやすい」と伝える売り方。積立金は家を売りにやすくするために新築時から低めに設定されやすい。安く見える物件は将来必要な修繕費をまかなえない恐れがある。安さはウソではないものの、お客さんからみるとデメリットも伝えてくれた方がありがたい。

⑦大西さん「ドラマの世界ほどにはウソを故意につく人は少ないと思いますが、お恥ずかしながら多いのは知識不足や勉強不足です。一般の方が思う以上に、業界は縦割りで細分化されています。

例えば、多くの不動産屋は契約のプロですが、建物のプロではありません」お客さんが不動産屋をプロと思って質問しても、くわしくない分野はある。あいまいな回答が結果としてウソになったり、業界内では当たり前の営業スタイルが、不誠実や非常識と受け取られたりすることもある。

⑧「以前は新築をどんどん建て、古くなったら壊すのが当たり前でした。近年は既存住宅を長持ちするように維持管理したり、中古物件を売買したりするストック型の不動産市場に変わりつつあります。買ってから価格が下がり続けるのではなく、家は流通価値を生む資産にもなるという考え方が広がりました」

(編集委員・中川透)

## 2. ■ マンション価格下落 …“こっそり値下げ”水面下で横行 榊 2023年8月13日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/327277>

### 概要

①この10年、東京都心とその周辺のマンション価格は値上がり続けている。

要は、低金利でお金が借りやすく、世の中の景気が悪くないので、建築コストの高騰などが原因で価格が上がり始めたマンションもそれなりに売れてしまったということになる。

②しかし、疑問も付きまとう。その理由を挙げてみよう。

・日本はこの10年間、ほとんど経済が成長していない→GDPはずっと500兆円台の半ば

・個人の所得水準も上がっていない→それなのに消費税や物価は上がっているであるにもかかわらず、なぜ高くなったマンションが売れるのか？

その問いにズバッと一言で答えるなら「買う人がいるから」ということになる。高くなったマンションを、買う人がいるのである。給料が上がったわけではないのに、かつて5000万円だったエリアで1億円で売り出されたマンションを買う人がいる……そんな買い手がいたからマンションの価格が上がり続けたのだ。

③実はこの現象、東京に限られたことである。東京の都心はこの10年で2倍になったが、大阪は1.5倍になったかどうかというところだ。

そして、その1.5倍に価格が上がったマンションは売れていない。

その理由は「買う人がいない」からだと推測できる。東京はこの10年、値上がりしても買う人が湧いて出てきていた。

大阪の人は、東京人よりも価格に敏感。「このへん、2年前は6000万円やったで。なんで今、ここは8000万円やね」と考える。だから買わない。すると売れない。

結果、値上がりスピードが鈍化する。

④冷静に考えれば、ほとんど経済が成長していなくて、個人所得が実質的にマイナスになっている国の住宅が値上がりするのは経済の法則にあっていない。

しかし、そういった現象が実際に起こっている。なぜか？突き詰めれば「買う人がいた」という以外にない。

⑤では、誰が買っていたのか。

実のところ、東京都心のマンション価格上昇を牽引したのはタワマンである。20階以上の超高層住宅。この10年間、都心の新築タワマンを買っていたのは「住むため」という人ではない。相続税評価額を圧縮したい富裕層や、富を拡散させたいお金持ちの中国人、そしてタワマン好きの日本人富裕層。「住むため」の実需層は半分以下ではないか。

⑥もしかしたら今後は久しぶりの価格下落が始まるかもしれない。

「販売する全住戸一律500万円値下げすることになりました。もう一度ご検討いただけませんか？」筆者のサーチでは、この相談者が見に行ったようなエリアは、かなり需要が弱まっている。10年前なら5000万円を買えたのに、今は1億円で販売が行われているようなエリア。そこにはおカネの余った富裕層も、相続税対策のタワマン買いも、資産分散の中国人もやってこない。彼のように「住むため」にマンションを買いたい人が購入層の主体である。新築マンションの値崩れは、そういう需給のミスマッチエリアから始まるのかもしれない。

## 1. ■新築マンション市場の動向（首都圏・全国 2023年6月）～最高値更新 2023年8月5日

<https://gentosha-go.com/articles/-/53295>

### 概要

①不動産経済研究所によると、2023年6月の首都圏新築マンション平均価格は6,550万円（前年同月比+1.6%）、発売戸数は1,906戸（▲0.4%）、初月契約率は67.8%（前月比▲6.5%、前年同月比+0.2%）であった。

また、2023年上半期（1-6月）の平均価格は8,873万円（前年同期比+36.3%）と最高値を更新、発売戸数は1万502戸（▲17.4%）となった。

②2023年6月の価格は7,924万円（前年同月比+12.6%、2013年同月比+57.5%）、発売戸数は2,280戸（▲17.3%、▲44.3%）となった（図表1）。

③首都圏新築マンション市場では、価格の高値更新と供給戸数の減少が続いている。価格と供給の変動の程度はエリア別で異なる。

東京都下、千葉県については価格上昇の勢いに陰りが見え、埼玉県は停滞している。10年間で東京23区の新築マンションの価格が約2.3倍になる一方で、それ以外のエリアは約1.3倍にとどまっている。

④10年間の供給減は東京23区も5割強の減少と大きい。東京都下、神奈川県、埼玉県は6割強の減少とさらに大きくなっている。

つまり、今の首都圏新築マンション価格の上昇は、東京23区の新築マンション価格上昇の寄与が大きい。

また、新築マンションの価格上昇に対する需要の減少度合いを見ると、東京23区は価格を上げても相対的に需要の減少が小さく、東京都下・神奈川県・埼玉県は価格を上げると相対的に需要の減少が

大きいといえる。

⑤首都圏新築マンションの面積は、東京 23 区が横ばい、その他のエリアが縮小傾向長谷工総合研究所によると、2022 年の平均面積は、東京 23 区が 63.96m<sup>2</sup>（前年比▲1.1%）、東京都下が 65.77m<sup>2</sup>（▲3.7%）、神奈川県が 66.34m<sup>2</sup>（▲1.8%）、埼玉県が 67.77m<sup>2</sup>（▲0.3%）、千葉県が 69.52m<sup>2</sup>（▲0.7%）となった。

60m<sup>2</sup> を下回る間取りでは売行きが悪くなるため、価格水準の高い東京であっても一定の規模は確保されている（図表 4）。

⑥首都圏新築マンションの単価は、東京 23 区の上昇が著しく、埼玉と千葉でも上昇傾向である。

2022 年の分譲単価は、東京 23 区が 1,288 千円/m<sup>2</sup>（前年比+0.5%）、東京都下が 796 千円/m<sup>2</sup>（前年比+7.4%）、神奈川県が 816 千円/m<sup>2</sup>（前年比+4.6%）、埼玉県が 777 千円/m<sup>2</sup>（前年比+9.9%）、千葉県が 662 千円/m<sup>2</sup>（前年比+7.5%）となった（図表 5）。

面積縮小が進むエリアでは新築マンションの戸当たり価格上昇の見かけ以上に価格が上昇している。

⑦標準的な価格帯のマンションについては割高に感じる人が増えて売れ行きが鈍る一方で、市場全体の一部である立地も設備もよい高価格帯のマンションについては資金的に余裕のある人が「さらに価格が高くなる」と考えて積極的に購入し、市場全体では平均価格が引き上げられていると考える。

⑧MSCI リアルキャピタル・アナリティクスによると、2023 年 7 月 21 日までに判明した関東圏のマンション用地の取得額は約 158 億円 1、2023 年 1-6 月累計の前年同期比は▲81.3%とマイナスであった（図表 7）。

多くのデベロッパーは、用地取得競争の激化と用地価格の高騰、建築費の高騰から、新たな用地を仕入れることが困難になっているようだ。マンション用地購入からマンション完成までには、最短で 2 年程度の期間が必要である。2、3 年後の新築マンション供給戸数は減少傾向が加速する可能性が高い。

⑨不動産経済研究所によると、2022 年のマンションデベロッパー上位 20 社合計の年間販売戸数のうち、44%が首都圏で、24%が近畿圏で、30%が首都圏・近畿圏以外で供給されている。2022 年は全国の新築マンション発売戸数は 7 万 2967 戸。

デベロッパーは少ない将来の用地在庫で今後数年以上の期間に亘って売上を維持しなければならず、新築マンションの売値を下げられる状況にはない。今後も新築マンションの発売価格は高値水準での推移が続くだろう。

⑩これから新築マンションを購入する人は、実際に長く住むのであればあまり問題はないものの、近い将来に住み替え予定であるとか、投資として購入するのであれば、購入予定のマンションが中古マンションとなった際の価値については保守的に考えた方が良いと思われる。（渡邊布味子ニッセイ基礎研究所）

---

## 業者の動向

---

### 2. ■ 需要先細りに直面するインターホン国内トップのアイホン、2023年08月02日

<https://newswitch.jp/p/37951>

#### 概要

①今年で創業75周年を迎えるアイホン。

順調に成長を続け、インターホン業界で国内トップシェアを誇る。だが、今は住宅着工が縮減し、新市場の開拓という課題に直面する。局面打開のカギは海外展開と、コロナ禍以降に急拡大した電子商取引（EC）商品の非対面・非接触での受け取り需要を取り込む新技術・サービスだ。

②アイホンは2025年度に売上高を575億円（22年度実績528億円）に引き上げる目標を掲げる中期経営計画を23年度にスタートした。ナースコールから、オフィスや工場用のセキュリティーシステムまで手がけるが、やはり主力は住宅用インターホン。特に集合住宅向けは国内シェアが約7割に上る。しかし、人口減少で新設住宅着工戸数は右肩下がり。インターホン需要も先細りする。

海外市場に軸足を移すのが成長戦略の核の一つとなる。

③製品開発のあり方にもメスを入れている。

創業以来、同社は呼び出しだけのシンプルな製品から、通話機能付き、モニター付きと、時代に合わせたさまざまなインターホンを生み出した。

しかし、作った製品を売りきりだけの時代は終わった。近年増えたスマートフォンと連携する製品などでは、据え付けから10～15年のライフサイクルの間にもソフトウェアのアップデートが必要だ。

④そのため、今では開発の比重がハードウェアよりソフトの方が大きい。元々強いハード設計に比べ、後から加わったソフト設計は外注が多く「ノウハウが蓄積しない」（鈴木社長）。そこで内製化を模索。23年1月にソフト開発を手がけるテシオテクノロジー（名古屋市）を買収した。中計では25年度までに150億円以上を成長投資に費やす計画。M&A（合併・買収）にも前向きだ。

⑤アイホンが強みとする集合住宅用の売り上げは全体の約4割を占める。

集合住宅用で約7割の国内シェアのさらなる向上を狙う。これが成長戦略のもう一つの核その付加価値とは、宅配業界が抱えるラストワンマイルの障壁の解消だ。

⑥商品を運ぶ宅配業者のラストワンマイルを遮るのがオートロックだ。

再配達を避けられず、宅配業界の重荷となっている。この社会課題の解決に挑戦したのが、荷物認証宅配システム「パビット」だ。訪問する宅配業者と住民の間の唯一のコミュニケーションツールであるインターホンに、荷物の伝票番号を解除キーとする機能を付加。これでオートロックを解除し、部屋の前に荷物を置けるため、再配達を減らせる。荷物の伝票番号でのみ、オートロックの解除ができるので宅配業者にありません人物の侵入を防げる。セキュリティー対策としての役割も大きい。

⑦マンションの管理事業者が機能の採用を決めないことには使えない。現在はアイホンが両者の間に入り、

パビット利用を働きかけている。ただ集合住宅用インターホンの更新推奨年数は15年。更新時に併せてパビットの導入を促したり、減っていく住宅の新設時の採用を待ったりでは普及スピードは上がらない。そこで既設のインターホンにパビットの機能を追加できるデバイス「パビットライト」を開発した。7月に首都圏の物件を対象にパビットライトを1000台無償で設置するキャンペーンを開始。社会実装を加速させる。

⑧ 宅食やネットスーパーなどに連携相手を広げる考え。

インターホンを住宅設備の一種から、社会課題解決の一助となるインフラの地位にまで引き上げ、国内事業盤石にする構えだ。(日刊工業新聞 2023年8月1日)

## 1. ■ 住信 SBI ネット銀、住宅ローン借入期間を最長 50 年に ネット銀行初 2023 年 8 月 4 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1521639.html>

### 概要

① 住信 SBI ネット銀行は、8月4日から住宅ローンの借入期間について、最長50年までの取扱いを開始する。最長50年の住宅ローンは、ネット銀行初となる。

② 同行では従来、住宅ローンの借入期間は最長35年までとしていたが、戸建て・マンションの価格高騰など住宅ローン市場の変化、住宅購入検討者の若年齢化などを背景とし、借入期間を最長50年まで拡大。より顧客ニーズに応える商品へと改定するという。フラット35、フラットパッケージローンは対象外。

③ 対象者は、借入時年齢が満18歳以上満65歳以下、完済時満80歳未満で、安定かつ継続した収入があり、同社指定の団体信用生命保険に加入できる国内居住者。

④ 金利タイプは、変動金利タイプと、固定金利特約タイプ(2年・3年・5年・7年・10年・15年・20年・30年・35年)。借入金額は500万円以上2億円以下。なお、借入期間が35年超～50年以内となる場合、住宅ローンの適用金利に年0.15%が上乗せとなる。

---

## 海外

---

### 25. ■ 韓国病の象徴「鉄筋不足マンション」が1万2000戸も 室谷 2023年8月31日

[https://www.zakzak.co.jp/article/20230831-BIJSCXHCMJJS7DABGRO4OUQI2Y/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.zakzak.co.jp/article/20230831-BIJSCXHCMJJS7DABGRO4OUQI2Y/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

- ① 韓国土地住宅公社の分譲マンションの「鉄筋不足」問題だ。  
建設資材の中抜き・横流しは当たり前の役得、施工監理法人もお仲間で、現場では手抜き工事一言ならば「韓国病」の象徴が「鉄筋不足マンション」だ。それが1万2000戸もある。
- ② 結局、LHは分譲したマンションを、超短波で透視する手法で全数調査した。  
結果は15団地の1万2000戸が「鉄筋不足」と判明した。
- ③ LHの分譲マンションに関する「韓国病」が次々と明るみに出た。  
LH幹部の天下り先の建設会社への随意発注、施工監理法人もLH幹部の天下り先。中抜き、手抜き、なんでもOK、まさに「建設利権カルテル」だ。
- ④ 無梁板構造で建てられた民間マンション298団地25万戸も、政府が全数調査することになった。  
その結果によっては大パニックだ。
- ⑤ 補強工事で済ますとしても、建設会社はどこも資金事情が悪い。LHも建て替えに応じられるような資金事情ではない。だが、大統領周辺からも、野党陣営からも「現実の対処方法」は出てこない。だから、とりあえず政争に…救われない国情だ。

### 24. ■ 欠落していたのは鉄筋だけではなかった…最近5年間で25万件 連合 2023年8月31日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2023083180037>

#### 概要

- ① 民主党・許崇議員が入手した資料によると、2018年から22年にかけて、LHのマンションで発生した欠陥は合計25万199件だった。  
年度別に見ると、18年（2561件）、19年（1748件）、20年（2337件）と20年までは数千件だったが、21年（11万5392件）、22年（12万8161件）に激増した。
- ② 最近2年間で欠陥件数が急増したのは、21年の住宅法改正事項を反映し、重大欠陥だけでなく、一般欠陥まで集計に含めたためだ。建築物や配管などの問題で天井や壁に漏水が生じるなど生活に深刻な支障を来す欠陥は「重大欠陥」であり、それを除く残りは「一般欠陥」と分類する。

一般欠陥には窓のすき間、床浮き、流し台の扉開閉時の異音などが挙げられる。

③施工能力評価 2 位だった現代建設の場合、忠清北道忠州市のマンション（639 戸）で計 4888 件の欠陥が発生し、12 位のハンファ建設は 1 戸当たり 11.62 件の欠陥が発生した。（朝鮮日報）

## 23. ■韓国・マンション 3 階によじ登り窃盗男逮捕 「腕の力が強い」TBS2023 年 8 月 2 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/638672?display=1&mwplay=1>

### 概要

①韓国でマンションの 3 階までよじ登って部屋に忍び込み、現金などを盗んだとして、男が逮捕されました。防犯カメラがその様子を捉えていました。韓国南東部・金海のマンション前の公園で遊具の周りを歩き回る 1 人の男。腕を大きく回し、準備運動のような動きをした後、マンションに近づくと、ベランダの手すりをつたってよじ登っていきます。

②男は 43 歳で、今年 6 月、マンション 3 階の部屋にベランダの窓から侵入し、日本円でおよそ 230 万円相当の現金や貴金属を盗んだとして、逮捕・起訴されました。

③男は「マンションを見て回ったところ、3 階の部屋の電気が消えていて、窓が開いていたので狙った」「自分は腕の力が強い」と供述しているということです。

## 22. ■80 代認知症の夫・70 代の妻、マンション 12 階から一緒に落ちて死亡 2023 年 8 月 28 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/406995.html>

### 概要

①25 日前日午後 7 時 40 分ごろ、龍仁市のマンション 12 階から夫婦の 80 代男性 A 氏と 70 代女性 B 氏が落下し死亡。当時、近くを通っていた通行人が 112 に通報した。

②防犯カメラを調べた結果、このマンションの 7 階に居住する夫婦はエレベーターに乗って 12 階に移動し落下したことが確認された。

A 氏のポケットと自宅に残したメモ紙などをもとに、自殺したと見ている。A 氏はメモに持病で大変だったという内容と共に、別に住んでいる息子の連絡先、死亡届を出してほしいというメッセージを残したという。

③A 氏は以前から認知症を患っていたが、最近重度の認知症と診断され、妻の B 氏も関節の痛みなどで体が不自由な状態で夫を介護してきたという。基礎生活保障受給者として住宅賃借料などを支援される住居給与対象者であり、高齢者医療費、フードバンク支援を受けて高齢者働き口事業に参加してきたことが分かった。

## 21. ■「住宅価格が下がってしまう！」韓国・無梁版マンション…2023年8月11日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3476697>

### 概要

①政府は来月末まで、2017年以降に無梁版構造を採用した民間マンションについて手抜き工事がなかったか調査する。

現在工事が進行中のところは105団地、すでに入居を終えたところは188団地だ。政府が調査対象を非公開にしているため、さまざまな不動産コミュニティでは調査対象の団地探しに関心が集まっている。無梁版マンションというだけで、安全性の問題が生じ、住宅価格が下落するかもしれないと考えているためだ。

②無梁版構造は数十年前から採り入れられ、安全性は立証されている。ある建設業界関係者は「手抜き工事であれば無梁版だけでなく、どんな構造でもすべて危険だ。無梁版構造が簡単に崩れ、危険だというのは全く事実と異なる」と強調した。

③政府の調査対象に対する問題提起は絶えない。

全数調査とは言うものの、マンション全体をすべて調査するわけではなく、書類上の検討を経て現場ではサンプル調査する。サンプルは団地ごとに約10～15本の柱にとどまるとみられる。

## 20. ■台風で浸水のマンション地下駐車場で9人救助 7人は心停止 = 聯合 2022年9月7日

<https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20220907000200882>

### 概要

①台風11号による大雨で浸水した韓国南東部、慶尚北道浦項市のマンション地下駐車場で6日夜から7日未明まで、行方不明となっていた9人が救助された。

9人のうち2人は病院に搬送されたが、7人は心停止の状態だったという。

②消防当局は現段階では新たな救助者が出る可能性は低いとみているが、捜索を続けている。台風11号の影響で大雨が降った6日午前、この地下駐車場に車を取りに行った人と連絡が取れないという通報が相次いで寄せられた。当初は7人が行方不明となっているとされていた。

③この地下駐車場には約120台が駐車されていたようだ。

消防当局は地下駐車場にある車を移動させるよう呼びかけるマンション管理事務所のアナウンスを受け車を移動させようとしたが、駐車場が急速に浸水し出られなくなったと推定している。

## 1.9 ■韓国土地住宅公社のマンション、鉄筋も調査も手抜き 朝鮮日報 2023年8月15日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2023/08/15/2023081580011.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2023/08/15/2023081580011.html)

## 概要

①韓国土地住宅公社による全数調査対象からマンション 10 団地が脱落していたことが判明した。マンションの地下駐車場の柱に鉄筋が欠落してだけでなく、手抜き工事の有無を確認するための調査までずさんだった格好だ。

②団地を点検した結果、15 カ所の地下駐車場で鉄筋が欠落していたとする調査結果を発表した。実際には団地 101 カ所が無梁板構造だったが、10 カ所を調査しなかったことになる。LH 関係者は「緊急に調査を進めた結果、不十分な部分があったようだ」と話した。

③調査対象から漏れたマンション団地 10 カ所のうち 3 カ所 3492 戸はすでに入居が終わり、4 カ所 2534 戸も工事が進行中だ。鉄筋欠落が発見されたわけではないが、LH アパートに入居したか入居予定の約 6000 世帯は安全診断結果が出るまで安心できないだろう。住宅弱者層が大半を占める LH 入居者の間では「安値で住宅を購入した代償として安全を担保に取られた」という自嘲的な反応が聞かれる。

④国土交通部は無梁板構造が採用された民間マンション団地 293 カ所に対しても近く全数調査を実施する。住居棟の場合、無梁板と壁式が混合しており、崩壊の可能性はほとんどないが、政府が住居内部まで調査する方針を表明したことから、民間マンション入居者の中で無梁板構造に対する不安が高まっている。軽率な発表で国民の不安をあおるのではなく、国土交通部と LH が供給する公共住宅の安全性をしっかりとチェックすることが先決だ。

## 18. ■「鉄筋不足」の韓国マンション 15カ所で補強工事着手…中央日報 2023年8月7日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/307482>

## 概要

①韓国国土交通部の元喜竜長官が、鉄筋不足が発覚した韓国土地住宅公社（LH）のマンション地下駐車場 15カ所に対し「入居者が希望するなら補強工事後に直接安全診断業者を指定して検証を受けられるようにし、費用も全額支援する」

LHの李漢俊社長も「入居者連合会が安全診断業者を選定して点検し、問題があれば入居者が100%満足するまで補強する」と話した。

②フラットスラブ（梁を設けず柱だけで天井の荷重を支える方式）構造で建てられた楊州松泉 A 15マンションは最近国土交通部の調査の結果、154本の柱すべてでせん断補強筋が入っていなかった。せん断補強筋は柱近くの鉄筋に巻き付けて支える力を補強する鉄筋部品だ。

③鉄骨柱も25本追加で立てられた。

この団地は10日まで8億900万ウォンをかけて補強工事を終える。

④LHは賃貸マンション入居予定者に契約解約権を与え、これに伴う違約金を免除することにした。すでに保証金を払った世帯に対しては利子を含めて返還する。

また、希望する場合には他の賃貸住宅に優先的に入居させる案も検討することにした。公共分譲住宅の場合も契約解約権を与える。民間マンション入居者に対する補償もLHの措置に準じる見通しだ。

## 17. ■鉄筋不足の韓国マンション…その裏には建設利権カルテル 中央日報 2023年8月2日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/307329>

### 概要

①尹大統領は1日、韓国土地住宅公社（LH）が発注したマンション地下駐車場工事で鉄筋が大量に不足していた問題の原因として「建設産業の利権カルテル」を指摘し、「国民の安全を度外視した利権カルテルは必ず潰さなければならない」

②尹大統領は「利権・腐敗カルテルをなくさなくてはどんな革新も改革も不可能だ。

関係官庁は慢性的な建設産業の誤った慣行を正すことができる案をまとめ、法令違反事項に対しては厳正な行政と司法的制裁がされるようにしなければならない」と注文した。

③大統領室関係者は「LHで勤めている時は退職者がいる企業に便宜を提供し、本人が退職すればその企業に入り再び工事受注を助けるような形が蔓延している。

こうした腐敗・不良の芽を抜本的に根絶しなければならないというのが尹大統領の考え」と話した。

④経済正義実践市民連合が2015～2020年のLH設計業務の随意契約536件と建設事業管理業務の競争入札290件を分析した結果、LHからの天下り先となっている企業47社が全体の55.4%に当たる297件、契約金額の69.4%に当たる6582億ウォンを受注した。

⑤カン・ミングク首席報道官は「このような総体的不良はいずれも文在寅政権で起きた」と強調した。

⑥ある技術士は「LHなど公企業退職者のうち、やり手のOBをどれだけ多く確保しているかにより設計業者の能力に違いが出るのが現実」と話した。

設計企業当たり1年に3件までLHが発注した設計を受注できるが、この時設計業者の技術力よりは天下りOBの「実力」が受注に影響を及ぼすということで、このために「不良設計」が出てくるという話だ。

⑦LHマンションの工事現場で鉄筋を設置した後はLH職員である監督官と施工者のエンジニア、そして法で定めた監理会社がしっかりと鉄筋が入っているか三重にチェックする。

それでも問題が生じたのはこの3者がいずれもまともに仕事をせず、特に最終監督責任がある監理が自らの機能を果たさなかったためだ。

⑧ある建設会社役員は「設計会社が監理までするケースが多い」と話す。

やはりLHの天下りの弊害という話だ。LHの李漢俊社長は「設計、監理、施工会社にLHのOBがいない所がないほど」と話した。

⑨匿名の大手建設会社社員は「技術職公企業幹部の場合、建設現場ではだれよりも権力がある。『この現場のこの工程は今回この業者を使ってほしい』という形で公企業幹部が頼めば後が怖くて聞き入れるほかないのが建設現場の現実で、実際に会社規定に外れる請託を聞き入れたこともある」と吐露した。

⑩水道水から黒い異物が出ている京畿道始興のLHマンションの場合、上水道管納品業者が資材契約の際にLH担当者に不正な請託をしたと主張し先月監査院に公益監査を請求した。

⑪あるデベロッパー代表は「マンション工事現場に該当地域の特定業者を使ってほしいというなど自治体公務員の要請を断ればこの自治体は千種類の理由を挙げて許認可を遅延させるという話がある」と話した。

⑫住宅法に基づいて建てる民間マンションの場合、該当地域の自治体が監理業者を直接選定し、デベロッパーが自治体に預けておいた監理費用を監理業者に支払う。建設会社関係者は「監理業者が顔色をうかがうのが自治体という話。政府が建設現場での暴力行為を根絶するというが、その中でも建設業者が最も恐れるのは公務員と公企業職員らの横暴」と話した。

## 16. ■ 韓国建設業界に激震…政府が民間マンション全数調査の方針 2023年8月2日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2023080280056>

### 概要

①建設業界の複数の関係者が1日に伝えた内容によると、大手ゼネコン各社は先月初めに起こった仁川市の黔丹マンション地下駐車場崩壊事故の調査結果発表の前後から事業場に対する独自の点検を始めているという。

②建設会社関係者は「鉄筋の欠落が明らかになった場合、崩落事故が起こらなくても住民が再施工を要求するかもしれない。それを受け入れる義務はないが、摩擦は避けられないだろう」と予想した。

③調査で明らかになった鉄筋欠落マンションの施工会社はその多くが施工能力評価で30位以下の中堅・中小建設会社だ。「中小の建設会社に対する不信が高まり、発注や分譲の忌避につながるのか大きく懸念している」と述べた。(朝鮮日報)

## 15. ■ 鉄筋不足の韓国マンション…その裏には建設利権カルテル 中央日報 2023年8月2日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/307329>

### 概要

①尹大統領は1日、韓国土地住宅公社(LH)が発注したマンション地下駐車場工事で鉄筋が大量に不足していた問題の原因として「建設産業の利権カルテル」を指摘し、「国民の安全を度外視した利権カルテルは必ず潰さなければならない」

②尹大統領は「利権・腐敗カルテルをなくさなくてはどんな革新も改革も不可能だ。

関係官庁は慢性的な建設産業の誤った慣行を正すことができる案をまとめ、法令違反事項に対しては厳正な行政と司法的制裁がされるようにしなければならない」と注文した。

③大統領室関係者は「LHで勤めている時は退職者がいる企業に便宜を提供し、本人が退職すれば

その企業に入り再び工事受注を助けるような形が蔓延している。

こうした腐敗・不良の芽を抜本的に根絶しなければならないというのが尹大統領の考え」と話した。

④経済正義実践市民連合が2015～2020年のLH設計業務の随意契約536件と建設事業管理業務の競争入札290件を分析した結果、LHからの天下り先となっている企業47社が全体の55.4%に当たる297件、契約金額の69.4%に当たる6582億ウォンを受注した。

⑤カン・ミングク首席報道官は「このような総体的不良はいずれも文在寅政権で起きた」と強調した。

⑥ある技術士は「LHなど公企業退職者のうち、やり手のOBをどれだけ多く確保しているかにより設計業者の能力に違いが出るのが現実」と話した。設計企業当たり1年に3件までLHが発注した設計を受注できるが、この時設計業者の技術力よりは天下りOBの「実力」が受注に影響を及ぼすということで、このために「不良設計」が出てくるという話だ。

⑦LHマンションの工事現場で鉄筋を設置した後にはLH職員である監督官と施工者のエンジニア、そして法で定めた監理会社がしっかりと鉄筋が入っているか三重にチェックする。それでも問題が生じたのはこの3者がいずれもまともに仕事をせず、特に最終監督責任がある監理が自らの機能を果たさなかったためだ。

⑧ある建設会社役員は「設計会社が監理までするケースが多い」と話す。

やはりLHの天下りの弊害という話だ。LHの李漢俊社長は「設計、監理、施工会社にLHのOBがいない所がないほど」と話した。

⑨匿名の大手建設会社社員は「技術職公企業幹部の場合、建設現場ではだれよりも権力がある。『この現場のこの工程は今回この業者を使ってほしい』という形で公企業幹部が頼めば後が怖くて聞き入れるほかないのが建設現場の現実で、実際に会社規定に外れる請託を聞き入れたこともある」と吐露した。

⑩水道水から黒い異物が出ている京畿道始興のLHマンションの場合、上水道管納品業者が資材契約の際にLH担当者に不正な請託をしたと主張し先月監査院に公益監査を請求した。

⑪あるデベロッパー代表は「マンション工事現場に該当地域の特定業者を使ってほしいというなど自治体公務員の要請を断ればこの自治体は千種類の理由を挙げて許認可を遅延させるという話がある」と話した。

⑫住宅法に基づいて建てる民間マンションの場合、該当地域の自治体が監理業者を直接選定し、デベロッパーが自治体に預けておいた監理費用を監理業者に支払う。

建設会社関係者は「監理業者が顔色をうかがうのが自治体という話。政府が建設現場での暴力行為を根絶するというが、その中でも建設業者が最も恐れるのは公務員と公企業職員らの横暴」と話した。

#### 14. ■手抜き工事の公共マンション巡り「入居者に賠償金」政府 聯合 2023年8月2日

<https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20230802004000882>

概要

①韓国の政府・与党は2日、韓国土地住宅公社が発注した複数の公共マンションで地下駐車場の柱を支える鉄筋が不足していたことが判明した問題を巡り緊急の会議を開き、すでに入居している世帯には損害賠償金を支払う案を推進することを確認した。

②与党「国民の力」の金汀才議員「関連するマンションの全数調査とともに、前政権で起きた違法行為を徹底的に調査し、根本対策を用意することにした」

また調査の結果をもとに補強工事をし、責任者の処罰はもちろん入居者側と協議して入居者が満足できるよう相応の損害賠償を行い、入居予定者には不利益が生じない形での解約権を与えることを積極的に推進すると説明した。

③公正取引委員会は設計や工事現場の管理などで談合などがなかったか、元請けと下請け企業の間には違法な取引がなかったかなどについて調査する。国会では法整備を進めるほか、国民の力は真相究明のためのタスクフォースを立ち上げ、必要に応じて国政調査の実施を検討することを決めた。

### 13. ■韓国当局 GS建設に10カ月の営業停止処分へ＝手抜き工事 聯合 2023年8月27日

[https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20230827000800882?input=feed\\_smartnews](https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20230827000800882?input=feed_smartnews)

#### 概要

①韓国の国土交通部は27日、地下駐車場の崩壊事故があったマンションを施工したゼネコン大手「GS建設」などに対し、計10カ月の営業停止処分を下すことを決めた。

②GS建設コンソーシアムや協力業者に対し、営業停止8カ月とする方針を決めた。また、安全点検義務を怠ったとして、これとは別に2カ月の営業停止の処分を下すよう、ソウル市に求める方針。

③このほか、建設事業管理業者は営業停止8カ月、設計業者などは登録取り消しまたは業務停止2年となる見込み。

### 12. ■韓国マンション団地の「鉄筋不足」捜査本格化…中央日報 2023年8月17日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/307917>

#### 概要

①韓国警察がマンション団地の鉄筋不足問題と関連し、捜査依頼から12日ぶりに韓国土地住宅公社（LH）本社などを家宅捜索した。順次全国の他のマンションも強制捜査すると予想される。

②国土交通部建設事故調査委員会の調査の結果、せん断補強筋（鉄筋）が設計と施工過程で脱落していたことがわかった。特に設計から施工・監理まで、LHの元職員が布陣する業者が下請け契約した事実まで明らかになり、「建設産業利権カルテル」が指摘された。

③公取委はLHが直接監理していない公共マンション10カ所の監理事業者を選定する過程で落札

予定者の指定、落札価格決定など入札談合行為があったのかも調査中だ。違法行為が見つければ厳重に制裁する計画だ。

④キム・ジョンジェ議員（国土交通委員会幹事）は「不公正下請けは代金未払いまたは遅延支給したり不当な特約を結んですべての費用を需給事業者に転嫁する。

これによって鉄筋不足や無理な工期短縮などが発生する可能性がある」と指摘。

## 11. ■「鉄筋不足」の韓国マンション15カ所で補強工事着手…中央日報 2023年8月7日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/307482>

### 概要

①韓国国土交通部の元喜竜長官が、鉄筋不足が発覚した韓国土地住宅公社（LH）のマンション地下駐車場15カ所に対し「入居者が希望するなら補強工事後に直接安全診断業者を指定して検証を受けられるようにし、費用も全額支援する」

LHの李漢俊社長も「入居者連合会が安全診断業者を選定して点検し、問題があれば入居者が100%満足するまで補強する」と話した。

②フラットスラブ（梁を設けず柱だけで天井の荷重を支える方式）構造で建てられた楊州桧泉A15マンションは最近国土交通部の調査の結果、154本の柱すべてでせん断補強筋が入っていなかった。せん断補強筋は柱近くの鉄筋に巻き付けて支える力を補強する鉄筋部品だ。

③鉄骨柱も25本追加で立てられた。この団地は10日までに8億900万ウォンをかけて補強工事を終える。

④LHは賃貸マンション入居予定者に契約解約権を与え、これに伴う違約金を免除することにした。すでに保証金を払った世帯に対しては利子を含めて返還する。

また、希望する場合には他の賃貸住宅に優先的に入居させる案も検討することにした。公共分譲住宅の場合も契約解約権を与える。民間マンション入居者に対する補償もLHの措置に準じる見通しだ。

## 10. ■韓国建設業界に激震…政府が民間マンション全数調査の方針 2023年8月2日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2023080280056>

### 概要

①建設業界の複数の関係者が1日に伝えた内容によると、大手ゼネコン各社は先月初めに起こった仁川市の黔丹マンション地下駐車場崩壊事故の調査結果発表の前後から事業場に対する独自の点検を始めているという。

②建設会社関係者は「鉄筋の欠落が明らかになった場合、崩落事故が起ころなくても住民が再施工を要求するかもしれない。それを受け入れる義務はないが、摩擦は避けられないだろう」と予想した。

③調査で明らかになった鉄筋欠落マンションの施工会社はその多くが施工能力評価で 30 位以下の中堅・中小建設会社だ。

「中小の建設会社に対する不信が高まり、発注や分譲の忌避につながらないか大きく懸念している」と述べた。(朝鮮日報)

## 9. ■仁川の崩落マンションもフラットスラブ構造…わが家は？中央日報 2023 年 8 月 2 日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/307318>

### 概要

①国土交通部の元喜竜長官は先月 31 日の緊急会見で「今回問題になった L H マンションはフラットスラブを用いた地下駐車場の柱部分に該当し、地下駐車場上部に建物がなく住居の安全が懸念される状況ではない」と説明した。

しかし民間マンションの住居棟にもフラットスラブ構造を使っているところがあるならば状況が変わる。昨年 1 月に外壁崩落事故が起きた光州のマンションも住居棟にフラットスラブ構造を採択した。

②ただフラットスラブ構造そのものの安全に対し過度に懸念する必要はないというのが専門家らの説明だ。フラットスラブ構造は梁がなく柱の上にスラブをのせる方式だ。梁を作らなくても良いため空間活用に有利で、施工費、工事期間削減などの長所がある。ある建設会社関係者は「フラットスラブ工法はかなり以前から長所が立証され広く使われる工法。特に梁がなく高さがある車両の出入りが可能なことから 2017 年以降韓国のマンション地下駐車場に多く導入された」

③だがまともに設計・施工しない場合には崩落するリスクも大きい。柱と接する部位に荷重が集中すればスラブに穴があき崩落するパンチング現象が現れる恐れがあり、これを補強するためのせん断補強筋などに対する徹底した施工が必須だ。

「工法そのものの問題よりは、設計・施工・監理段階でまともに検証することが重要だ」

④国土交通部住宅土地室長は「フラットスラブ構造の民間マンションの安全点検費用を住宅業界で負担する案を協議中。

すべてのマンション工事には過失補修預置金である総工事費の 3%が残っており、その費用を通じて保守・補強をしていく」ただ入居が完了した団地は過失補修預置金を使う場合には入居者の同意が必要。

⑤住宅価格が下がるかも知れないとの理由で鉄筋不足の事実が公開されることを避けたい住民の反発も予想される。実際に L H 関係者は「鉄筋不足団地名を公開しようとする程度が激しくない数カ所では団地名を明らかにしないでほしいという要請があった」と話した。

点検で問題が明らかになった場合、施工会社などに対する各種訴訟が行われる可能性も大きい。一部企業はすでに 4 月の黔丹地下駐車場崩落事故後に急いで独自調査を進めたい。

## 8. ■韓国マンション団地の「鉄筋不足」捜査本格化…中央日報 2023年8月17日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/307917>

### 概

要①韓国警察がマンション団地の鉄筋不足問題と関連し、捜査依頼から12日ぶりに韓国土地住宅公社（LH）本社などを家宅搜索した。

鉄筋不足が確認されたLH発注マンション団地15カ所を地域ごとに分けて捜査している警察は、今回の家宅搜索をはじめ順次全国の他のマンションも強制捜査すると予想される。

②LHは4日、警察庁にフラットスラブ構造の不良施工が確認された全国15カ所のマンション団地の設計・施工・監理業者と関連業務を担当したLH職員に対する捜査を依頼した。LHの李漢俊社長は「内部の自力だけでの革新は難しいという判断に至り、警察に捜査依頼し、公取委と監査院には調査を請求した」

③特に設計から施工・監理まで、LHの元職員が布陣する業者が下請け契約した事実まで明らかになり、「建設産業利権カルテル」が指摘された。

公正取引委員会は最近LHが発注した公共マンション団地のうち鉄筋が不足する15カ所の施工を担当した13社を対象に不公正下請け行為がなかったか調査を始めた。

キム・ジョンジェ議員（国土交通委員会幹事）は「不公正下請けは代金未払いまたは遅延支給したり不当な特約を結んですべての費用を需給事業者に転嫁する。

これによって鉄筋不足や無理な工期短縮などが発生する可能性がある」と指摘。

④経済正義実践市民連合が2015～2020年にLH設計随意契約536件と建設事業管理競争入札290件を分析した結果、LH元職員がいる業者47社が全体の55.4%に当たる297件、契約金額の69.4%に当たる6582億ウォンを受注した

## 7. ■柱154本すべて鉄筋不足マンションも…尹大統領「全数調査」中央日報 2023年8月1日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/307273>

### 概要

①尹錫悦大統領は先月31日、韓国土地住宅公社（LH）発注マンションの鉄筋不足問題と関連し「マンション地下駐車場の不良工事に対して全数調査し、すぐに安全措置に万全を期すように」と国土交通部の元喜竜長官に指示した。

②「2017年以降に設計・施工されたマンションに少し問題がありその部分をチェックするもの。調査範囲も国民が少しでも懸念するならばすべて含むだろう」

③鉄筋が不足する15のマンションのうち10カ所は設計段階からせん断補強筋がまともに反映されておらず、5カ所は施工過程で設計図面通りになっていなかったと把握された。これら施工者にはDL建設をはじめ、テボ建設、トンムン建設、サムファン企業、イス建設、ハンシン工営など中堅建設会社が含ま

れた。

④不足水準は団地ごとに差があった。

楊州桧泉 A 1 5 ブロックは構造計算ミスによりせん断補強筋が設置されなければならないフラットスラブ部分の柱 1 5 4 カ所全体で不足が確認された。南楊州別内 A 2 5 ブロックと陰城金石 A 2 ブロックでは別のフロアの図面で鉄筋が生まれ、数百カ所のせん断補強筋が抜けていることがわかった。

南楊州別内 A 2 3 ブロックは 3 0 2 本の柱のうち 4 2 % の 1 2 6 本で、陰城金石 A 2 ブロックは 1 2 3 本の柱のうち 8 2 % の 1 0 1 本で不足が判明。坡州雲井 3 A 2 3 ブロックは 3 0 4 本 6 本、水西駅勢圏 A 3 ブロックは 3 4 5 本中 5 本と相対的に不足が少なかった。

⑤元長官は「今回問題になった L H マンションは地下駐車場上部に建物がなく住宅部分に安全が懸念される状況ではない」としながら、「過去慣行的だった安全不感症、それによる不良施工一切を費用がいくらかかっても徹底的に措置していこう」「建設業界の利権カルテルを清算する」とも強調した。

⑥ L H の李漢俊社長は「設計・施工・監理など建設業者に L H からの天下りがない事例はほとんどない」として対策に乗り出した。

## 6. ■ 社説 韓国公社マンション…国民の安全壊す利権カルテル中央日報 2023 年 8 月 1 日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/307280>

### 概要

①同じフラットスラブ構造の韓国土地住宅公社（L H）発注マンション 9 1 カ所に対する調査結果を発表した。ところが実に 1 5 団地でせん断補強筋が不足するいわゆる「骨なしマンション」であることが確認された。

②せん断補強筋とは天井の重さを支えるために設置する部品で、不足すると大きな人命被害を誘発する大型崩壊事故につながる懸念が大きい。

世間の非難は施工者である G S 建設にだけ集まったが設計図面を承認する過程で何の問題も発見できなかった L H の監督不良も責任を問わなければならない。特に黔丹マンションの設計と監理いずれも L H から天下りを受け入れていた業者が受注したという疑惑は必ず確認しなくてはならない。

③経実連は監査院に「黔丹崩落事故の原因は L H の天下り特恵のせい」としながら L H に対する監査請求をした。L H から天下りを受け入れた企業が受注過程で特恵を受けただけでなく L H がこれら天下り先企業の不良設計と不良監理を見逃して結局崩落事故につながったという主張だ。

④国土交通部が公開した 1 5 団地関連業者リストを見ると、天下り先企業だけでなく L H が直接監理を担当したところも 5 カ所に上る。これに先立ち国土交通部の元喜竜長官は「設計と監理責任者に対する最も重い懲戒措置とともにすぐに捜査依頼、告発措置をするだろう。建設分野の利権カルテルに対する全般的な革新措置を取るだろう」と警告した。

⑤施工者（東亜建設）の欠陥工事により 3 2 人の命を奪った 1 9 9 4 年の聖水大橋崩壊事故が起きてから 3 0 年という時間が流れた。それでも買い叩きと下請けへの再下請けを乱発して安全を害す

る誤った構造が韓国の建設現場には相変わらずだ。その上今回の鉄筋不足事例は国民の安全は考えず自分たちの貪欲だけ満たす建設業界の利権カルテルが官民にわたり蔓延してきたという事実を赤裸々に見せた。最小限の国民住居安全に向けてもこうした非正常な慣行は正さなければならない。

## 5. ■【時論】「基本の基本」も無視したマンション崩壊＝中央日報 2023年8月23日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/308148>

### 概要

①マンション地下駐車場崩落事故は、韓国の建設技術者を恥ずかしくさせた。

2つの事故は先端技術を導入したが技術力が不足して発生した事故でもなく、最新工法を使ったが経験が不足して起きた事故でもない。

いまの建設技術者は先進技術を備えたとうぬぼれて基本を軽視しているのではないかと自省してみる。だから建設技術者は今回の事故に対して率直に言い訳のしようもない状況だ。

③事故原因を整理すれば大きく3種類に要約できる。

最初に、設計・施工・監理段階で発生した鉄筋の脱落だ。

2番目に、施工段階別の荷重管理の不十分だ。

3番目に、コンクリートの不足した強度問題だ。

こうした事項は建設現場でコンクリートを打設する際に管理しチェックしなければならない基本中の基本だ。

この部分で韓国の建設技術者は痛切に反省しなくてはならない。

④だが建設技術者にだけ責任を問うのは難しい部分もなくはない。

こうした事故の発生原因には建設技術者が自らの役割を尽くせるように担保できない法律と制度とシステムなど外部の誤った環境に起因するところも少なくないとみるためだ。

⑤いまの発注機関の技術水準はどうか。

技術力の主体としてコントロールタワーになるよりは事業管理行政にだけ専念するのではないかと疑問を感じる。また、いまの設計・施工・監理の入札・落札制度にも問題がある。現行制度の下で業者選定は技術力より営業力によって左右される。そのため不必要な営業費用が過多に支出される。そのため企業は技術開発と人材育成投資が疎かになる構造だ。

⑥施工段階で生産システムにも慢性的な問題が多い。

例えば地域義務下請け制、中小企業保護法にともなう資材の調達庁別途購入、一部装備と労働者選定での制約など、公正な施工を阻害する法律と制度とシステムが散在している。生産システムのコントロールタワー能力が弱まっている実情だ。

⑦過度に低い工事費により収益性が落ちたため大企業は建設事業より不動産開発事業に重点を置くことになる傾向だ。これにより技術開発と人材育成努力が鈍化しているのではないかと冷徹に確かめてみなければならない。

⑧もちろんこうした法・制度・システムの問題があるのに最終責任は建設技術者にあるとみる。建設技術者が方法と手続きにより建設技術を忠実に適用するという基本に専念し責任を全うしたとすればこうした事故は絶対に発生しなかったと考える。

したがって建設技術は今回の危機を機会にして基本をさらに忠実に守る契機にしなければならない。

⑨患部を正確にえぐり取りながらも建設技術者が基本に忠実に与えられた役割と責任を全うできるようシステム全般を改善しなければならない。この際韓国の建設産業の健全な発展を阻害する諸般の要因をきれいに除去し建設産業が国民の信頼を回復して一段階さらに跳躍できる転換の契機にしなければならないだろう。（韓国建設技術人協会会長）

#### 4. ■ マンションの図面も読めない「建設大国」韓国 朝鮮日報 2023年8月1日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2023080180086>

##### 概要

①国土交通部は今年4月、仁川市の黔丹マンション地下駐車場崩壊事故を受け、LHが発注し、2017年から22年にかけて着工した無梁版構造（フラットスラブ構造）のマンション団地91カ所の地下駐車場に対する全数調査を実施した。

前日に15カ所で不良を確認した事実を公表したのに続き、マンション名、設計・施工・監理業者、不良施工の規模と原因を明らかにした。設計図面に誤りがあったり、別の階の設計図面で施工したりしたことが原因と判明した。

②尹錫悦大統領は同日、首席秘書官会議でマンション地下駐車場の不良工事を全数調査し、直ちに安全措置に万全を期すよう指示した。

国土交通部は無梁版構造の採用が本格化した17年以降に着工された全国の民間マンション団地293カ所に対する全数調査を行うことを決めた。無梁版構造は地下駐車場の建設時に採用される。

③今回の国土交通部の発表で明らかになった不良マンションは、ソウル水西駅周辺、京畿道南楊州市別内など首都圏8カ所と光州禪雲、梁山沙松など地方7カ所。

特に来年初めに入居予定の京畿道楊州市檜泉の「A15地区マンション」（880戸）では設計ミスで地下駐車場の柱154本に鉄筋が欠落していることが分かった。

④鉄筋欠落は設計、施工、監理など基本的な過程で発生したことが分かった。

これら団地の施工業者リストにはDL建設（旧大林建設）、テボ建設、東門建設、三煥企業、梨樹建設など知名度が高い建設会社が多数含まれている。国土交通部とLHは問題のマンションに対し、柱の追加設置など補強工事を行うと表明したが、入居者が「どうやって安全性を保証するのか」と反発し、波紋が広がっている。

### 3. ■鉄筋不足マンション問題、これが与野党が争うことなのか中央日報 2023年8月3日

<https://s.japanese.joins.com/JArticle/307387?servcode=100&sectcode=110>

#### 概要

- ①「わが政権は反カルテル政権」という尹錫悦大統領の発言が出てきて1日ぶりに大統領の発言から名付けた組織を作ることにしたものだ。
- ②尹大統領はおとといの閣僚会議で、欠陥工事の根本原因として建設産業の利権カルテルを指摘し、「いま現在入居者が居住しているマンションのフラットスラブ工法の地下駐車場はすべて現政権発足前に設計ミス、不良施工、不良監理が行われた」として過去の政権の責任を指摘した。
- ③政府が間違ったことは正さなければならない。与党の主張のように文在寅政権で住宅建設を指揮した金賢美、卞彰欽2人の元国土交通部長官が説明しなければならない部分が出てくるかもしれない。
- ④だが今回明らかになったマンション欠陥工事問題を無条件で前政権のせいにして前政権をターゲットに国政調査を推進する政治的アプローチだけが解決策ではないだろう。尹政権が発足してすでに1年3カ月過ぎた。鉄筋不足やLHからの天下りの慣行は昨日今日のことではなく、保守か進歩かの問題でもない。不必要に今回の問題を政争化するのは問題解決につながることで急ぐことでもない。徹底して欠陥工事の真相を明らかにし原因を突き止め再発防止対策をまとめるのに与野党が額を突き合わせなければならない。

### 2. ■中国恒大集団の破産申請。世界への影響は？ 伊藤圭佑 2023年8月30日

<https://www.renosy.com/magazine/entries/5221>

#### 概要

- ①恒大集団が、米国にて連邦破産法15条を申請しました。これは米国外の企業が申請する制度で、承認されれば債権者による資産の差し押さえを回避できます。意思決定に基づき財務の立て直しができる状態を維持し、事業を継続しながら財務を立て直す方針であると考えられます。
- ②日本で破産申請というと、再建を断念する際に実行されるケースも少なくありません。しかし、恒大集団の場合はむしろ、自社の意思決定の下で経営再建する余地を残すための破産申請であったと考えられます。債権者が「いざとなれば資産を売却して返済してもらえばよい」と考えて、一時的な返済や利払いの猶予に合意してくれる可能性が高まるからです。
- ③なお、恒大集団は破産申請の一方で、同社は保留していた過去の決算をまとめて公表し、さらに取引所から求められていた内部統制の改善なども実行した上で、株式売買の再開を申請しています。
- ④市場の値動きを見るかぎり、現時点では恒大集団の申請がグローバル経済に広く波及するリスクは、さほど懸念されていないと考えられます。ただし、中国不動産の市況悪化が中国の経済減速につながれば、それが波及する形で日米の株式市場の重しとなるリスクはゼロとはいえません。
- ⑤仮に中国経済全体の減速や不況が現実のものとなった場合には、複数のルートで日米の金融市場

やグローバル経済にも悪影響をもたらすでしょう。日本の貿易相手国の金額別シェアは、2020 年以降輸出入ともに中国がトップです。

さらに、インバウンド需要への影響も懸念されます。

⑥今後のグローバル経済への影響を見通す上では、まず中国の不動産セクターの低迷度合いが着目点です。今後どの程度まで深刻化するかが重要です。また同時に、経済動向に対して中国当局がどのような経済下支えの政策を実行するかもポイントです。

### 1. ■恒大集団、米国で 破産、申請 負債総額は48兆円に 2023年8月18日

[https://www.zakzak.co.jp/article/20230818-2YGQYYUYVVOUZGOAHYVLPREHRQ/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.zakzak.co.jp/article/20230818-2YGQYYUYVVOUZGOAHYVLPREHRQ/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①経営再建中の中国不動産大手、中国恒大集団は17日、米ニューヨークの裁判所に外国企業の破産手続きを調整する連邦破産法15条の適用を申請した。

7月に発表した昨年末時点の負債総額は2兆4374億元（約48兆円）に上り、債務超過となっていた。連邦破産法15条は、米国外の企業が米国内の資産を保護するための手続き。債権者による資産の差し押さえを回避し、再建を進める狙い。

②同社の21年と22年12月期の純損失は計約5819億元（約11兆円）。香港取引所での恒大株の売買は22年3月21日から停止している。

③広州富力地産が支払い遅れを発表したほか、大連万達集団の幹部は公安当局に連行された。不動産に資金を投じていた信託商品の運用会社も利払いを停止するなど金融危機にも波及しかねない状況だ。

以上