

【岩見守和】

マンション関係記事

2023年9月



出所：岩見守和マンションレポート

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

～ 目 次 ～

犯罪

8. ■ 郵便物で留守宅確認…マンションで空き巣繰り返す 男2人を逮捕 2023年9月21日
7. ■ 暴力団員を隠しマンションに入居していた疑いで逮捕 仙台市 2023年9月29日
6. ■ 新たに実行役の男逮捕 池袋マンション強盗一警視庁 時事 2023年9月6日
5. ■ 大阪タワマン強盗 新たに実行役とみられる男など4人逮捕 読売 TV 2023年9月6日
4. ■ 24歳女性 起きたら枕元に男が 隣マンション住人 32歳逮捕 2023年9月17日
3. ■ 自宅マンション駐車場の車4台を放火 男に執行猶予付き有罪判決 2023年9月15日
2. ■ マンション建設現場に侵入し工具盗んだ26歳男性が不起訴処分に 2023年9月15日
1. ■ 1.9億円相当盗んだかマンション窃盗グループ3人逮捕 杉並区 TBS 2023年9月13日

事件事故

4. ■ 共同住宅の土台部分“崩落” 区が行政代執行で工事開始 大田区 2023年9月28日
3. ■ マンションの外壁を囲む足場が崩れ複数の車が下敷きに 竜巻か 2023年9月22日
2. ■ 突風か マンション外壁工事の足場崩れ鉄パイプなど散乱けが人な 2023年9月22日
1. ■ 隣接マンション一部破損も… ずさん解体工事、品川区停止指示朝日 2023年9月5日

火災

2. ■ 福岡市で未明の火災 マンション1室焼く ケガ人なし FBS 2023年9月26日
1. ■ マンションベランダから炎 生ごみの袋タバコ吸い殻から燃え移る? 2023年9月1日

防災

3. ■ 防災のプロが指摘するタワマンの意外な弱点 和田 隆昌 2023年9月23日
2. ■ タワマン弱点は首都圏巨大地震のリアルなシナリオ 文藝春秋 2023年10月号
1. ■ 首都圏のマンションすべてに「陸の孤島」リスク……大地震櫻井幸雄 2023年9月1日

行政の動き

2. ■ 藤沢市がマンション維持管理を支援へ 850棟を実態調査カナロコ 2023年9月11日
1. ■ マンション管理、適正化を 藤沢市が推進計画 年内策定へ 2023年9月8日

管理

2. ■ 築40年以上の都内マンション、6割が長期修繕計画なし 朝日 2023年9月26日
1. ■ REINS TOPIC 首都圏中古マンションの管理費・修繕積立金 (2022年度 2023年8月)

タワマン

4. ■ タワマン乱開発の深刻な副作用 居住世代偏向&来たる急激高齢化、2023年9月27日

3. ■相場より3割安!?「激安タワマン」のカラクリ…50年後「更地返還」2023年9月9日
2. ■中国人富裕層集う「豊洲チャイナタワマン」2割が中国人週刊ポス 2023年9月22日
1. ■タワマン乱立止まらぬ一方…もうすぐ東京不動産直面する厳しい事態 2023年9月4日

高齢化 老朽化

3. ■タワマンの未来か…「団地型マンション」のヤバすぎる現状 2023年9月19日
2. ■孤独死防げ…アプリで手軽、見守りサービス 2023年9月28日
1. ■老人クラブ会員激減 25年で半減、高齢者増えているのになぜ紀伊民 2023年9月26日

団地再生 建替え

1. ■巨大団地を大規模マンションに建て替えへ 築55年、東京・多摩川住宅団地

その他

9. ■マンションリフォームの落とし穴！ここに要注意 橋本典久 2023年9月19日
8. ■「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」報告書 2023年9月
7. ■9月は防災月間、「生活設計」は予期せぬ修繕の出費も考慮する 2023年9月8日
6. ■このままでは補償されない？ マンション保険の実態大阪日日新聞 2023年9月11日
5. ■知らないと怖い日本のマンションの危険すぎる実態「THE GOLD ON」2023年9月1日
4. ■恐ろしい…マンション購入後の生活トラブルと「意外な出費」 2023年9月22日
3. ■マンションの宅配ボックスの正しい使い方とは？注意点を解説！ 2023年9月20日
2. ■530人の村唯一の不動産屋 起業23歳空き家問題の壁に挑む 朝日 2023年1月10日
1. ■見た目は普通、家賃高め…空室なし 暑い時代に必要な住宅性能朝 2023年7月30日

法律裁判等

2. ■マンションの管理費等に滞納があったときの対応は？ 2023年9月8日
1. ■マンションと法(第三十歩)総会の動議(2) 弁護士 豊田 秀一 2023年9月

購入

3. ■年収500万円で6000万円のマンション投資を契約 30代会社員末路 2023年9月26日
2. ■40歳で新築マンション買った社員が40年後迎える(悲しい結末)2023年9月9日
1. ■年収1000万円でも都心で悠々暮らしは厳しいという現実…山下和之 2023年9月8日

販売動向

5. ■毎年供給が続く 分譲マンション最前線 鹿児島市 2023年9月20日
4. ■『金余り』『投資熱』が支える福岡の地価上昇 売れ残りリスクも 2023年9月19日
3. ■8月首都圏新築マンション前年比17%高い7195万円…6か月連続 2023年9月20日

2. ■ 増えるマンション 変わる長野市中心街、街づくりの将来像は朝日 2023年9月15日
1. ■ 物価高騰「東京の金持ちマンション」が明かす、不動産の強烈な異様 2023年9月5日

業者の動向

3. ■ 「無印良品 グランフロント大阪」体感・体験型に大変身 2023年9月23日
2. ■ マンションの低炭素化に注目 2023年9月20日
1. ■ 日産自動車ら3社、マンションへの充電インフラ整備など推進へ 2023年9月15日

海外

3. ■ 恒大集団破産申請 中国版リーマンショックが世界経済に与える影響 2023年9月28日
2. ■ アパート外壁鉄筋70%不足…韓国土地住宅公社発表せず中央日報 2023年9月26日
1. ■ 韓国土地住宅公社…「駐車場崩壊」の別の原因も隠蔽 中央日報 2023年9月8日

犯罪

8. ■ 郵便物で留守宅確認…マンションで空き巣繰り返す 男2人を逮捕 2023年9月21日

https://www.sankei.com/article/20230921-07EP7MWKEJLMTGNR6SQZ6ENUJE/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①マンションで空き巣を繰り返したとして、大阪府警捜査3課は21日、窃盗容疑などで大阪市都島区東野田町の無職(52)＝同罪などで公判中＝ら男2人を逮捕、送検し捜査を終えたと発表した。計18件の被害(約976万円相当)を裏付けたという。

②容疑者はマンションの郵便ポストを確認し、郵便物がたまっている状態の留守宅を特定。共有廊下の窓の格子を工具で外し、窓ガラスを割って室内への侵入を繰り返していたという。

③4月2日、大阪府豊中市少路のマンション一室に侵入し、現金2万円のほか、指輪や商品券など(約94万円相当)を盗んだとしている。

容疑者が実行役を担い、容疑者が盗んだ指輪などを貴金属買い取り店に売却していた。

7. ■ 暴力団員を隠しマンションに入居していた疑いで逮捕 仙台市 2023年9月29日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tbc/750916?display=1>

概要

①暴力団の構成員であることを隠し、仙台市内のマンションに入居していたとして、指定暴力団住吉会系の幹部の男とその妻が逮捕されました。

仙台市青葉区高松2丁目の指定暴力団住吉会系幹部の男(44)と、その妻で飲食店従業員の女(40)です。

②2人は2021年5月、男が暴力団の構成員であるにもかかわらず、その事実を隠し仙台市青葉区の不動産会社との間で、マンションの賃貸借契約を結び、不正に入居していた疑いが持たれています。契約書には、暴力団の構成員は入居できないことが明記されていて、2人は、その旨の説明も受けていたということです。警察は、2人の認否を明らかにしていません。

6. ■ 新たに実行役の男逮捕 池袋マンション強盗一警視庁 時事 2023年9月6日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2023090600919&g=soc>

概要

- ①今年3月、東京・池袋のマンション一室に5人組が押し入り、現金などが奪われた事件で、警視庁捜査1課は6日、実行役として、強盗致傷容疑などで住所不定、無職（43）を新たに逮捕した。同課は認否を明らかにしていない。
- ②3月21日昼、豊島区東池袋のマンション9階の一室に点検業者を装うなどして侵入。いずれも中国籍の男性と女性に暴行を加え、現金計109万円とノートパソコン5台など計19点（153万円相当）を奪い、男性に3週間のけがをさせた疑い。

5. ■大阪タワマン強盗 新たに実行役とみられる男など4人逮捕 読売 TV2023年9月6日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/detail.html?id=6d0aaed95d52441ba5f55a0fe791dfc2>

概要

- ①今年7月、大阪市浪速区にあるタワーマンションのラウンジで、覆面の男が暗号資産に関する商談していた61歳の男性を殴るなどし、約7000万円を奪って逃げました。男性は全治1か月のケガをしました。
- ②これまでに男性の商談相手だったマンションの住人被告（28）が、犯人を招き入れた共犯者として逮捕・起訴されていますが、新たに覆面の男とみられる（21）や、指示を伝えたとみられる（20）ら4人を強盗傷害の疑いで逮捕したと明らかにしました。防犯カメラの映像などから割り出したということです。5人が容疑を認めているかどうか明らかにしていませんが、別の人物が指示したとみて詳しく調べています。

4. ■24歳女性 起きたら枕元に男が」同じマンション住人32歳逮捕 2023年9月17日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/fb43a54cd452efeb7dcb95dc3e1945b257d7c92b>

概要

- ①17日午前、札幌市中央区のマンションの24歳の女性宅に、無断で侵入したとして32歳の飲食店従業員の男が逮捕されました。
- ②17日午前10時すぎ、札幌市中央区にあるマンションの22歳の女性会社員宅に、寝ていた女性が人の気配で目覚めると男がいて「朝起きたら、枕元に男がいた」と警察に通報。男はすぐに女性宅から出ていきましたが、駆け付けた警察官が、周辺をうろついていた男を見つけ、その場で逮捕しました。
- ③男は女性と同じマンションに住んでいますが、女性と面識はありません。無施錠だった玄関から侵入したとみられています。

逮捕当時、男は酒に酔っていましたが、警察によりますと間違っって侵入したとは考えにくい状況だということです。

3. ■ 自宅マンション駐車場の車4台を放火 男に執行猶予付き有罪判決 2023年9月15日

<https://nordot.app/1075360799332368628>

概要

① 2023年5月、横浜市金沢区のマンションの駐車場で車を放火した罪に問われていた男の裁判で横浜地裁は懲役2年6カ月執行猶予4年の判決を言い渡した。

② 2023年5月、自宅マンションの駐車場で所有する車にガソリンをまき、あわせて車4台を放火した罪に問われていました。

裁判長は「燃焼力の高いガソリンを自動車数台にまいた上でライターで点火するなど危険性の高い計画的な犯行」と指摘した一方で、「焼損させた自動車の所有者らに対して謝罪し、被害額を全額弁償している」などとして、原被告に懲役2年6カ月執行猶予4年の判決を言い渡しました。

(テレビ神奈川)

2. ■ マンション建設現場に侵入し工具盗んだ26歳男性が不起訴処分に 2023年9月15日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20230915_30066

概要

① 今年8月、名古屋市中区のマンションの建設現場に侵入して、工具を盗んだとして逮捕された男性について、名古屋地検は不起訴処分としました。

② 名古屋市南区の男性(26)は、今年7月に中区のマンションの建設現場に侵入してドリルなどの工具計8点・約28万5000円相当を盗んだとして、8月に逮捕。

盗まれた工具はリサイクルショップに売られているのが確認されていて、警察の調べに対して男性は容疑を認めていました。

③ 名古屋地検は9月15日付で男性を不起訴処分とし、理由は明らかにしていません。

1. ■ 1.9億円相当盗んだか マンション窃盗グループ3人逮捕 杉並区 TBS2023年9月13日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/719045?display=1>

概要

① 去年12月、東京・杉並区のマンションの一室に侵入し、貴金属など1億9000万円相当を盗んだと

して男 3 人が逮捕されました。

被害品は会社役員の男性（30 代）の所有物で、現場のマンションには男性の母（60 代）が 1 人で住んでいました。

②容疑者（40）ら男 3 人は無施錠のベランダから無人の部屋に侵入し、バールで金庫をこじ開けて犯行に及んだということです。3 人の背後に窃盗グループが存在し、他にも共犯者がいるとみて捜査しています。

https://www.sankei.com/article/20230913-IJE65AI7G5JE5HI75WLKOHXTBY/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

現金約 2 千万円や金の延べ棒 26 本（時価約 1 億 5 千万円）など計 129 点を盗んだとしている。

事件事故

4. ■ 共同住宅の土台部分“崩落” 区が行政代執行で工事開始 大田区 2023年9月28日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/f9b438cef57f487e889dbb4b4279ea56>

概要

①ことし6月の大雨で地盤が崩れ危険な状態が続いている東京・大田区の共同住宅で土地所有者等が区の命じた安全対策工事を行わないため、区が行政代執行による重機などでの工事を始めました。28日、大田区によって建物の下地盤を安定させるため大型の土のうなどを入れる工事が始まりまし

た。
②先月17日土地所有者らに対して対策工事を行うよう命じていたものの、期限である今月19日までに必要な処置がとられなかったことから、行政代執行に着手した。

区は、引き続き所有者らに対策工事をすすめる働きかけをとしています。

3. ■ マンションの外壁を囲む足場が崩れ複数の車が下敷きに 竜巻か 2023年9月22日

<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgzGtxKSkpMTWkhGDPTQjjgCVMxN9>

概要

①東海3県では大気の状態が非常に不安定となっていて、愛知県犬山市では突風とみられる影響で工事現場の足場が崩れ、車が下敷きになりました。

21日午後8時前、犬山市羽黒のマンションで、外壁を囲む工事の足場が崩れ、複数の車が下敷きになるなどの被害が出ました。

②車の被害にあった人：「唖然としている。怒りもある。横殴りのレベルではない。窓が割れるかと思うくらいの風」

③愛知県には、21日午後9時50分ごろまで全域で竜巻注意情報が出されていて、住民によると、当時強風が吹いていたということです。ケガ人はいませんでした。大気が不安定な状態は今後も続く見通しで、22日の午後6時までの24時間に降る雨の量は、愛知・岐阜・三重のいずれも多いところで80ミリと予想されています。

【動画で見る】

<https://www.youtube.com/watch?v=gMDPGx1ffRE&feature=youtu.be>

2. ■突風か マンション外壁工事の足場崩れ鉄パイプなど散乱けが人なし 2023 年 9 月 22 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/736708?display=1>

概要

- ①愛知県犬山市で、マンションの外壁工事の足場が崩れました。けが人はいませんでした。4 階建てのマンションの外壁工事現場で、21 日午後 7 時 50 分ごろ、「大きな物音がした」と警察に通報がありました。
- ②工事用の足場が崩れて鉄パイプなどが道路やマンションの駐車場に散乱しました。当時、愛知県には竜巻注意情報が発表され、突風が発生しやすい気象条件でした。

1. ■隣接マンション一部破損も… ずさん解体工事、品川区停止指示朝日 2023 年 9 月 5 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR955JLLR95OXIE03W.html?ref=smartnews>

概要

- ①東京都品川区は 4 日、同区南大井 3 丁目で行われているビジネスホテル解体工事を停止するよう、施工業者に指示した。ブロックなどの廃材が工事現場の外へ流れたり、隣接するマンションの塀の一部が壊れたりするなどの被害が出ている。
- ②解体されているビジネスホテルは、6 階建てで高さ約 18 メートル。4 日午前、近くの住民らから区へ連絡があり、被害の状況が確認された。施工を担当する埼玉県内の業者は区の聞き取りに対し、工事の安全対策に不備があったと認めたという。
- ③区は工事の停止を指示するとともに、安全性が確保された工事計画を提出するよう業者に求めている。工事は 6 月 1 日から 9 月 30 日までの日程で届け出があり、これまでにけが人は出ていないという。

火災

2. ■福岡市で未明の火災 マンション1室焼く ケガ人なし FBS 2023年9月26日

<https://www.fbs.co.jp/fbsnews/news968fcyshcdzrwm1xwj.html>

概要

①26日午前0時半すぎ、福岡市中央区清川のマンションで「2階から火が出ている」とマンションの住人から消防に通報がありました。

消防車14台が駆けつけ、火は約40分後に消止められましたが、マンションの2階の1室が焼けました。この火事によるケガ人はいませんでした。

②火元の部屋に住む男性は「風呂に入っていたらベランダから火があがった」と話している、警察と消防で出火の原因を調べています。

1. ■マンションベランダから炎」生ごみの袋タバコ吸い殻から燃え移る?2023年9月1日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202309/0016765961.shtml>

概要

①1日午後7時50分ごろ、神戸市兵庫区のマンションで「3階のベランダから炎が出ている」と、近くの住民から119番があった。兵庫県警兵庫署によると生ごみが1袋焼け、駆け付けた消防隊員が踏みつけて消した。けが人はなかった。

②ベランダのあるこの部屋には10代と20代の男性2人が暮らしており、出火時は外出中だったという。同署はタバコの吸い殻から火が燃え移った可能性があるともみて調べている。

防災

3. ■ 防災のプロが指摘するタワマンの意外な弱点 和田 隆昌 2023 年 9 月 23 日

<https://president.jp/articles/-/74003>

概要

① 和田隆昌『今日から始める生活防災』（ワニブックス【PLUS】新書）一部を再編自宅避難を前提とした備蓄の基本的なアイテムをいくつか紹介します。

② 長期保存が可能な非常食を備えておきましょう。

これには乾燥した穀類（米、パスタ）、缶詰、乾燥フルーツ、ナッツ類、栄養バーなどが含まれます。ごはんは水を加えるだけで食べられるアルファ化米が便利です。

最低でも 3 日分、可能であれば 1 週間分を用意しておきましょう。普段食べる食材を多めに購入し、消費したら買い足す「ローリングストック」で備蓄しておきましょう。

③ 被災した日は停電になる可能性が高いため、冷蔵庫の中の肉や魚など、傷みやすい食材をまず使しましょう。

クーラーボックスがあれば、一時的に食料を保存することが可能です。個別の容器に保存できるボトルウォーターや、水の保存袋（ウォーターバッグ）が便利です。空のペットボトルに水道水を入れて定期的に入れ替える方法をお勧めします。飲用以外に生活用水も一定量用意しましょう。

1 人あたり飲用と調理で 1 日 3 リットルの水を確保することが目安です。

④ トイレトペーパーやティッシュペーパー、ウェットティッシュなどの衛生用品も備蓄しましょう。

さらに携帯トイレも忘れずに用意しておきましょう。

暖かい衣類や毛布、シュラフなどの防寒具もストックしておきましょう。

非常用のキャンプストーブやカセットコンロを用意しておく安心です。

常時点灯できる懐中電灯や LED ランタンなど、照明器具を確保しておきましょう。予備の電池も忘れずに。

手回し式やソーラーパネル付きのラジオも持っておくといいでしょう。

⑤ パスポート、身分証明書、保険証、銀行口座情報などの重要な文書や、アドレス帳などの情報はスマホで写真に撮っておくか、コピーなどの紙でバックアップ。

備蓄品は定期的に点検し、賞味期限が切れる前に交換・補充することが必須です

⑥ 高層マンション、タワマンなら災害時でも安全という「安全神話」を信じるのは危険です。

「最新高層マンションだから安心」という宣伝文句は一般的な傾向や期待値を示しているものであり、個別の物件や状況に関しては慎重な判断が必要です。

2. ■タワマン弱点は首都圏巨大地震のリアルなシナリオ 文藝春秋 2023 年 10 月号

<https://bunshun.jp/articles/-/65460>

概要

①火山学・地球科学研究の第一人者である鎌田浩毅氏が、発生のメカニズムから被害対策まで“リアルなシナリオ”を「文藝春秋 電子版」で明かしている。

関東大震災クラスのマグニチュード 7.9 の地震が、いつ起きても不思議ではない状況にあるという。

②鎌田氏は、主に 3 種類に分けられると分析する。

一つ目が、大田区の地下を震源とする「都心南部直下地震」をはじめとした、都心を震源とする直下地震だ。

「『都心南部直下地震』では最大震度 7 の揺れが起きる。

震度 7 とは気象庁の定めた震度階級で最大のもので、阪神・淡路大震災のほか新潟県中越地震（2004 年）、熊本地震（2016 年）、北海道胆振東部地震（2018 年）などでも記録され、いずれも多数の死者を出した。このような地震が今後 30 年間で起きる確率は約 70%と予測されている」

③二つ目は、東日本大震災のあと、活発化している「活断層」東京府中市から埼玉県飯能市にかけて長さ 33 km の『立川断層帯』がある（下図参照）。

ここで予想される地震の規模は M7.4 で、今後 30 年以内に立川断層帯で地震が発生する確率は 0.5～2%と予測されている。（略）立川断層帯は最後に大地震を起こしてから 1 サイクルの周期が過ぎているように推測される。銀行預金に例えれば、『満期』に近い状態」

④三つ目は、関東大震災を引き起こしたタイプの「海の巨大地震」だ。

「直下型地震とは異なり、房総半島と伊豆大島の間にある『相模トラフ』をまたぐ二つのプレートがずれることで発生する。（略）関東大震災の規模を表すマグニチュードは 7.9 で、阪神・淡路大震災（M7.3）より 8 倍大きい。

このタイプの地震が海底で起きると東京湾に最大 2.2 メートルの津波が押し寄せ、沿岸域では激しい液状化が起きると予想される。東京湾に侵入した津波は地震で破壊された堤防の隙間をぬって海拔ゼロメートル地帯を襲う恐れがある」

⑤「地震直後には至る所で火災が発生し、短時間に燃え広がる。その後、上昇気流によって竜巻状の巨大な炎をとまなうつむじ風が発生する。『火災旋風』という高さが最大 200 メートル以上の巨大な炎の渦が竜巻のように高速で移動する。

火災旋風では局所的に発生した火災が、周辺から空気を取り込むことで、急激な上昇気流が発生する。これが次々と増幅されて火災を伴った『燃える竜巻』になるのだ。

事実上消火活動は不可能になってしまう」

⑥鎌田氏は、高層ビルやタワマンの倒壊リスクは非常に低いと指摘。

むしろ設備が整っているタワマンの場合、普通のマンションよりリスクが低い面もあるという。

ただ、その一方で、弱点を明らかにする。

ゆっくりとした「長周期」の揺れが到達した場合、制震や免震装置の備わった高層ビルにおいても、予想

外の揺れによる被害が発生する可能性があるのだ。

「関東大震災 100年のリアルなシナリオ 首都直下地震とタワマン」全文は、「文藝春秋 電子版」にて9月1日に先行公開、9月8日発売の月刊「文藝春秋」10月号に16ページにわたって掲載される。

1. ■ 首都圏のマンションすべてに「陸の孤島」リスク……大地震櫻井幸雄 2023年9月1日

<https://news.yahoo.co.jp/expert/articles/c4d2ae802239b3da1f9d63bdaebd59c7b3149fb3>

概要

①大地震で停電が起きると、超高層マンションの生命線となるエレベーターが止まるし、ポンプで押し上げる水道水も止まる。

上層階の人には救援物資や水が届かず、まさに取り残された状態になる。だから、タワマンは陸の孤島なのだ、と。

②ところが、「東京都の新たな被害想定」で「タワマンが陸の孤島になる」と指摘されたのは、別の理由からだった。

都心湾岸エリアでは、液状化により道路の通行ができないところが生じ、トラックによる救援物資が届かないかもしれない。

その場合、湾岸エリアに林立する超高層マンションは陸の孤島になると報告されていたのだ。

③ここで、注目したいのは、湾岸エリアの超高層マンションでは、大地震が起きた後も建物内にとどまる人が多い、との前提で「新たな被害想定」が考えられていること。

そして、超高層マンションにはトラックで救援物資が届けられる想定になっていることだ。中高層、低層のマンションでも大地震の後、建物内にとどまる人が多くなるし、救援物資はヘリコプターではなく、トラックで運ばれる。

④それは、阪神・淡路大震災と東日本大震災の経験から導き出されたことだった。

阪神・淡路大震災と東日本大震災の際、分譲マンションに住んでいた人の多くは避難所に入れなかった。それは、家を失った人で避難所が満杯になってしまったからだ。そのとき、多くのマンションで「陸の孤島」状態が発生していた。

⑤マンション居住者は家を失った人であふれる避難所ではなく、自宅にとどまることが求められたわけだ。

その際、マンションにも水や食料など救援物資が届くと説明された。が、マンション内にとどまった人たちは「最初のうち、救援物資が届くことはなかった」と証言している。ヘリコプターの行き先は学校や公民館など。多くの人が集まる避難所で、ヘリコプターが着陸できる大きな庭がある場所だ。

⑥そこから各マンションに救援物資が届くことはなかった。

マンション居住者が救援物資を手に入れることができたのは、地震発生からしばらく経ってから。トラックで救援物資が届くようになり、「12時から、この場所で水や救援物資を配る」というような情報を得て、長い列に並ぶことができてからである。

⑦阪神・淡路大震災と東日本大震災の直後、マンション居住者はどうやって水や食料を手に入れたのか。主にそれを行ってくれたのは、民間の救援隊だった。

マンションにも物資が届けられたが、その多くはマンション管理会社が届けたものだった。

管理会社は「被災地のマンション内に多くの人にとどまっている」と「マンションに救援物資が届いていない」ことを知り、トラックの輸送部隊を組んで物資を届けた。

⑧東日本大震災のときには、1 台のトラックにアンパン、ジャムパンなど甘い菓子パンを満載させて届けた管理会社もあった。

年配の女性は「歯が弱くて、固い乾パンは食べることができない。柔らかく、甘いアンパンがなによりのごちそう」

阪神・淡路大震災の救援も経験し、「こんなときは、甘いものが心を和らげる」と考えて、最良の物資を届けたわけだ。以後、「被災地に菓子パン」は効果的な救援として広まるようになった。

⑨大都市・東京が被災し、とてつもなく大勢の被災者が出た場合、どれほどの救援が期待できるのだろうか。

しかし、古いマンションや小規模のマンションでは、大地震への備えが不足しており、個人で準備しなければならぬのが実情だ。

つまり、大地震が起きたとき、マンションはどこでも「孤島」になる可能性があり、「孤島」になって困るマンションと、それほど困らないマンションがあるわけだ。（櫻井幸雄住宅評論家）

行政の動き

2. ■ 藤沢市がマンション維持管理を支援へ 850 棟を実態調査 カナロコ 2023 年 9 月 11 日

<https://www.kanaloco.jp/news/government/article-1018976.html>

概要

①人口増加を背景にかなて分譲マンションが増加傾向にある藤沢市は、6 日の市議会常任委員会で、マンション管理適正化推進計画の素案を公表。

年内の策定を目指し、850 棟を対象に管理状況の実態調査を進める。

②総務省が2018年に実施した住宅・土地統計調査によると、同市内の分譲マンションは約3万2千戸で市民の約2割が居住。築40年を超える「高経年マンション」は全体の4分の1を占め、今後30年間で4倍に達する見通し。約4割のマンションで世帯主が65歳以上となり、居住者の高齢化も進行している。

1. ■ マンション管理、適正化を 藤沢市が推進計画 年内策定へ 2023 年 9 月 8 日

<https://www.townnews.co.jp/0601/2023/09/08/696421.html>

概要

①藤沢市内に約7400戸ある築40年以上の建物は将来的に増加が見込まれており、市は早期に対策に着手したい考えだ。藤沢市議会9月定例会の常任委員会で市が報告した。

②今回の計画は法改正を受けたもので、市によると、市内には約850棟の分譲マンションがあり、約300棟が築40年を越える。

昭和50年代に建設が進んだ大庭地区の湘南ライフタウン（約170棟）などでも高経年化が進んでいるという。

③18年に7400戸だった高経年マンションは30年後には約4倍の約2万7千戸に達すると試算。またアンケート調査では担い手不足で管理組合が適正に機能していなかったり、修繕積立金の不足が見込まれるケースも一部で見受けられた。

居住世帯の4割がすでに65歳以上であることや今後さらに建物の老朽化が進むことから解消に向けた施策の必要性を示した。

- ④素案では、マンション管理は組合が主体的に行うものとした上で、管理体制や管理状況ごとに建物を
- ▽適正管理
 - ▽準適正管理
 - ▽管理状況注視

▽要注意

▽管理不全

—の5つに分類。

適正管理を除く4つの分類を「要支援マンション」と位置づけ、分類に応じて助言や指導を行うとともに専門家と連携して能動的に関与していくという。11日から10月10日までパブリックコメント（意見公募）を実施する。

管理

2. ■ 築 40 年以上の都内マンション、6 割が長期修繕計画なし 朝日 2023 年 9 月 26 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR9V6RWSR9VOXIE02H.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

概要

① 築 40 年以上の東京都内のマンション約 1 万棟の約 6 割で、30 年以上の長期修繕計画が作られていないことが分かった。26 日にあった都議会代表質問で、都側が菅野弘一氏（自民）の質問に答えた。

② 1983 年以前に建てられたマンションは都内に 1 万 1459 棟あり、このうち、都条例が義務づける管理状況の届け出は 1 万 440 棟からあった。その約 60%の約 6300 棟で、30 年以上の長期修繕計画がなかった。約 2800 棟（約 27%）は計画自体がなかったほか、計画があっても期間の定めがなかったり、30 年未満の計画だったという。また、全体の 5・4%は修繕積立金がなく、5・0%は管理組合がなかった。

1. ■ REINS TOPIC 首都圏中古マンションの管理費・修繕積立金（2022 年度）2023 年 8 月

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/rt/rt_202305_1.pdf

概要

① 首都圏中古マンションの管理費・修繕積立金

- ・月額管理費は 1 戸当たり平均 12,480 円、修繕積立金は 11,474 円
- ・1 m²当たり管理費は 197 円（前年度比 2.9%上昇）
- ・2022 年度に当機構を通して成約した首都圏中古マンションの月額管理費は 1 戸当たり平均 12,480 円、同修繕積立金は 11,474 円、合計は 23,954 円。
- ・1 m²当たりの管理費は平均 197 円（前年度比 2.9%上昇）、同修繕積立金は 181 円（同 4.4%上昇）、合計は 378 円（同 3.6%上昇）。
- ・1 m²当たりの年間管理費は成約 m²単価の 0.34%、年間修繕積立金は 0.32%で、両者の合計は 0.66%。
- ・1 戸当たりおよび 1 m²当たりの月額管理費は経年化するにつれて低下傾向。
- ・1 m²当たりの修繕積立金は築 10 年を超えると 190 円台に上昇。
- ・1970 年代とバブル期の 1980 年代後半から 1990 年代前半に建築された物件は管理費と修繕積立金（年間）の対成約単価比率が高く、二つの山を形成

タワマン

4. ■タワマン乱開発の深刻な副作用 居住世代偏向&来たる急激高齢化、2023年9月27日

<https://merkmal-biz.jp/post/49138>

概要

①日経新聞社編『限界都市 あなたの街が蝕まれる』（日経 BP マーケティング）は2019年の2月に刊行。

その頃からコロナ禍を挟んで続いているのが、都市部でのタワマン建設だ。こうしたタワマンの増加の裏には国や自治体の政策という要因もある。

②本書によると、1991（平成3）～2020年（予定含む完工ベース）の市街地再開発事業において、タワマンを含む割合は上昇し続けており、2016～20年では50%以上の市街地再開発事業にタワマン建設が含まれているのだ。

商業スペースやオフィスが埋まりにくくなっているなかで、中心をタワマン建設に据えるケースが増えている。東京都国分寺市の国分寺駅北口の再開発事業でも、リーマンショックの影響で商業ビルが想定価格で売れなくなったためにタワマンに衣替えしている。

③武蔵小杉のある川崎市中原区では待機児童問題が深刻になった。

他の地域でもタワマン建設とともに子どもが増えて小学校が手狭になってしまい、運動会を2部制で開催せざるを得ない小学校もあるという。

④タワマンの問題のひとつに住民が「特定の世代に固まりやすい」ということがある。

タワマンによって増えた子どもに合わせて保育園や小学校を新設したとしても、10年後にはすっかり子どもがいなくなってしまうということもあり得る。

⑤地方でのトレンドが「コンパクトシティー」。

ただし、こうした施策を行っている富山市でも、郊外での開発は止まっていない。

富山市郊外の婦中町では大型ショッピングセンターのフューチャーシティー・ファボーレを核として住宅建設と商業施設の建設が続いている。市中心部の半分以下で土地が買え、買い物もファボーレで済ますことができることから、若い世代を中心とした人口流入が続いているのだ。

一方、富山市の中心地域の活性化はうまくいっておらず、日曜日の歩行者数を2016年に5年前比で17%増やす目標を掲げていたが、実際は「14%減」

富山市の周辺では、2015年にイオンが砺波市、三井不動産が小矢部市、コストコが射水市に大型商業施設を開業させており、消費はこうした施設に吸い上げられているのだ。

⑥どうしたら持続可能な都市づくりは可能なのか。

本書の後半で紹介されているのが、千葉県北部に位置する佐倉市のユーカリが丘である。

ユーカリが丘は中堅デベロッパーの山万（東京都中央区）が開発しているニュータウンで、1971（昭和

46) 年に開発が着手され、1979 年から分譲が始まっているが、現在まで一貫して人口が増え続けている。しかも若い世代も流入している。

これは山万が「1 年間の分譲は 200～300 戸」という鉄則を掲げて、長期の開発を行っているからだ。ユーカリが丘の総開発面積は 245ha、開発時の計画で掲げて人口目標は 3 万人だが、現在は約 1 万 8000 人が住んでおり、空き地も残っている。これは売れ行きが悪いからではなく、あえてそのようにしているのだ。

⑦山万では、バブル期の 1990（平成 2）年にタワマン 1 棟が 1 日で売れたことがあったという。

営業担当が「もっと売らしましょう」というなか、嶋田哲夫社長は「山が高ければ谷は深くなる。売るのはもうやめよう」

山万は、一度に大量の住宅を売り切ってしまうと入ってくる世代が似通ってしまい、その結果として「一定の時期になると街の高齢化が急速に進む」ことを危惧し、分譲を少しずつ進めるという方針を堅持したのだ。

⑧さらにユーカリが丘のユニークな点は、分譲物件だけでなく、新交通システムのユーカリが丘線をはじめとして、主要な施設のほとんどが自前である点だ。

ホテル、保育所、老人福祉施設もグループで手掛けている。山万は異業種からの鉄道事業への参入という珍しいケースになっている。

⑨多様な世代に住んでもらうための工夫も行っており、そのひとつが「ハッピーサイクルシステム」という住宅の買い取り制度だ。

エリア内で住民が山万の分譲住宅に引っ越し場合は、既存の住宅を査定額の 100%で山万が買い取る。山万はこれを改修して、中古住宅として新築の 7 割程度の額で売り出している。

これによって子育てを終えた世代が一戸建てからユーカリが丘内のマンションに移り住み、その一戸建てに若い世代が入居するということが起きているのだ。

また、タワーマンションを建設する際にも、間取りは 1LDK～5LDK までを用意し、なるべく多様な世代が入居できるようにしているという。

⑩山万はユーカリが丘内の家族構成をほぼすべて把握しているといい、区画の平均年齢が上がると、虫食い状態になっている空き地に若い夫婦が好みそうな住宅を建てて、世代の偏りが生じないようにしている。

「行政よりも早く人口動態や世帯構造を把握できる。これが大いに街づくりに役立っている」

⑪本書では、中心部の移動手段を徒歩、自転車、路面電車に限定し、自動車を極力排除したドイツのフライブルクの事例も紹介されている。

車で移動が前提となると、都市圏が大きく拡大してしまうため、できるだけ車を排除した街づくりを進めているのだ。

⑫人口減少社会のなかで、今よりも長期的な視点にたった国や地方自治体による規制も考えなければならぬかもしれない。

本書は現在の日本の街づくりの問題点 と将来のあり方について、さまざまなことを教えてくれる本である。

3. ■相場より3割安!?「激安タワマン」のカラクリ…50年後「更地返還」2023年9月9日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/d9162cd88ee19853e00e9625ae08e61ff710655>

e

概要

①新築だというのに激安価格で売り出されるタワマンがある。「借地権付きタワマンションだということがわかった。

②各区

<新宿区>

神楽坂の借地権タワマン（築20年）：坪単価420万円

神楽坂駅周辺の所有権マンション相場（築年同等）：坪単価470万円

<中央区>

銀座の借地権タワマン（築20年）：坪単価460万円

銀座駅周辺の所有権マンション相場（築年同等）：坪単価580万円

<品川区>

大崎の借地権タワマン（築16年）：坪単価350万円

大崎駅周辺の所有権マンション相場（築年同等）：坪単価540万円

<港区>

港南の借地権タワマン（築15年）：坪単価320万円

品川駅周辺の所有権マンション相場（築年同等）：坪単価400万円

<千代田区>

神田東松下町の借地権タワマン（築5年）：坪単価480万円

岩本町駅周辺の所有権マンション相場（築年同等）：坪単価500万円

<渋谷区>

宇田川町の借地権タワマン（築3年）：坪単価810万円

渋谷駅周辺の所有権マンション相場（築年同等）：坪単価750万円

東日本レインズの売買成約データを基に平均坪単価を算出したもの。

③専有面積20坪（約66m²）の住戸総額で換算すると、

中央区・築20年の借地権タワマンは、近隣の同年代所有権マンションより2,400万円（借地：9,200万円-所有権：1億1,600万円）安く、品川区・築16年物件は、3,800万円（借地：7,000万円-所有権：1億800万円）も安い。

逆に築浅の渋谷区物件は、1,200万円（借地：1億6,200万円-所有権：1億5,000万円）高くなる。

すなわち、新築で売り出す際は割高だが、15～16年経てば、所有権マンションより2～3割安く購入できるとのことだ。

しかしなぜ築15年以降に価格が下がるのか。問題は定期的に行うべき大規模修繕工事だ。

④借地権には、昭和から続く「旧法借地権」と、1992年（平成4年）以降に施行された「新法借地権」がある。多くの借地権タワマンは平成4年以降に建っているので新法が採用されることになる。戦後まもなく制定された旧法は借りる側を擁護する内容だったため、「時代にそぐわない」という地主の声を受けて法改正された。

新法は貸す側（地主）に寄り添った内容になっている。新法借地権には「普通借地権」と「定期借地権」がある。

⑤以下はその概要だ。

【普通借地権】

契約期間:30年以上契約更新:可能（ただし、更新する毎に契約年数が短くなっていく）

【定期借地権】

契約期間:50年以上（一般定期借地権の場合）契約更新:不可

⑥借地権タワマンで一般定期借地権（契約期間50年）を条件に購入した場合、土地の賃貸借契約が終了する50年後には建物を取り壊し、更地にして地主に返還しなければならない。

大規模マンションの解体費用は建設費用の2～4割といわれるので、仮に建設費100億円と想定すると解体費は20～40億円になるが、これもまた修繕積立金から捻出することになる。

⑦「早く手放さないとどんどん資産が吸い取られていく。次の大規模修繕までに、安値でもいいから売ってしまおう…」このようなオーナー心理から、築15年を経過した借地権タワマンは破格値で売り出されることになるのだ。

⑧築15年以降は大規模修繕工事が始まるので、修繕積立金が増額される可能性がある。しかも一般定期借地権を条件に購入した場合、築50年時には資産放棄しなければならない。このような泥沼の背景があるため、借地権タワマンは破格値で売買されるのだ。

（THE GOLD ONLINE 編集部（タワマン取材班））

2. ■ 中国人富裕層集う「豊洲チャイナタワマン」2割が中国人週刊ポスト 2023年9月22日

https://www.news-postseven.com/archives/20230922_1905333.html?DETAIL

概要

①ジャーナリストの西谷格氏がレポートする。

2023年の外国人人口統計によると、23区内で中国人人口がもっとも多いのは、実は豊洲やベイエリアを有する江東区。

舛友雄大氏「夫婦とも大企業に勤めるエリートビジネスマンや会社経営者など、中国社会の成功者たちが豊洲をはじめとしたベイエリアのタワマンに住むケースが増えています。世帯収入は少なくとも1000万円以上あると見られ、平均的な日本人より明らかに余裕のある生活を送っています」

②豊洲のタワマンに住む中国人男性「豊洲の街並みは中国とよく似ているのが良いんです。銀座までタクシーで10分程度と都心に出やすく、買い物もしやすい。街が新しいので活気がありますね」「うちのタワマ

ンの中国人率は2割ぐらい。ウィーチャット（対話アプリ）のグループには中国人住民が200人ぐらい登録していて、新オープンのお店や美味しいご飯屋さんなどの情報交換をしています」

豊洲駅から徒歩数分のこのタワマンの販売価格は1億～2億円ほどで、共用スペースにはフィットネスルームや卓球台、コワーキングスペースやパーティールームを完備している。

③中国では集合住宅の敷地ごとに高いフェンスや門を設けて緩やかなゲートドコミュニティを形成するのが一般的だが、1000戸以上の人々が暮らす豊洲のタワマンは、中国人にとって母国のコミュニティにも似た安心感がある、まさに“チャイナタワマン”と呼べるものだ。

④同じタワマンに住む日本人女性「入居するまで、こんなに中国人が多いとは思いませんでした。この先どんどん増えて、中国人だらけになったらどうなるんだろうと不安です」

⑤ここに暮らす中国人住民は爆買いやパクリ製品などから想起される旧来の中国人像とは一線を画しており、教育水準の高いグローバル人材が大半を占める。

見た目や雰囲気は日本や欧米のビジネスマン同様にシックで洗練されており、ブランドロゴをこれ見よがしに見せつけるようなことはしない。声量も決して大きすぎることはなく、マナー面の問題も特にない。

⑥こうした“先進国仕様の中国人”は日本社会にさり気なく溶け込んでおり、隣近所に住んでいても気づかれにくい。

実際、某チャイナタワマンに住む日本人男性「中国の方がそんなにたくさん住んでいるなんて、全然感じませんね」

豊洲の不動産会社代表「2か国語や3か国語は話せるのが当たり前というハイスペックな方が多く、その上、出勤前に毎朝ジムに通うなどセルフコントロールのできる人が目立ちます。仕事終わりに飲みに行くことはあまりなく、一緒に食事したり、車で送り迎えを積極的にしたりと家族の時間を大切にしている」豊洲周辺はインターナショナルスクールも多く、教育熱心な中国人富裕層にとって、住環境としての満足度は高いようです」

⑦中国エリート層の間では近年、先行き不透明な中国社会を懸念し、海外に脱出する「潤（ルン）」と呼ばれる社会現象が発生している。

海外移住を目指す中国人富裕層にとって、豊洲はその格好のターゲットと映る。舛友氏「不動産市場が頭打ちとなっている中国国内よりも、価格上昇を続けている豊洲エリアのタワマンを買ったほうが賢明との判断があります。中国人富裕層の間で、豊洲人気はしばらく続くでしょう」（西谷格）

1. ■タワマン乱立止まらぬ一方…もうすぐ東京不動産直面する厳しい事態 2023年9月4日

<https://gentosha-go.com/articles/-/54088>

概要

①タワマンを専門家の間では、「終の棲家」にはすべきでない、との声も。

その多くは「買えるわけではないが、『利根的』にタワマンでの暮らしを楽しみたい」人が、賃貸で住むのに適しているという意見だ。

②人口減少が加速度的に進む現在、空き家問題も深刻化の一途をたどっている。
にも関わらず、マンションは増加し続けている。デベロッパーなどの思惑もあるだろうが、「資産としての住まい」を考えたとき、その未来は明るいとはいえない。価値下落は必至ではないか。（THE GOLD ONLINE 編集部）

高齢化 老朽化

3. ■タワマンの未来か…「団地型マンション」のヤバすぎる現状 2023年9月19日

<https://gendai.media/articles/-/116173>

概要

①揉めるのは「住民同士」だけではない。

自主管理型、加えて人と人と距離、関わり方が1970年代、80年代の昭和のど真ん中で止まっている団地型マンションで、近頃、耳にするようになったのは、先の清掃当番の例にみられる「有力住民 vs 元住民」、そして「有力住民 vs (元住民の) 相続者」だ。

②だが1970年代、80年代からずっとここで暮らし、何度も理事会役員を経験した“有力住民”には、そんな世間の常識は令和の時代の今でも通用しない。

「有力住民ともなれば、もうやりたい放題です。

見ているこちらがヒヤヒヤするくらい。団地内を歩いている人の写真を勝手に撮影して、『不審者に要注意』と回覧板を廻す。その人はこちらの団地にあたにお引越されてきた方のご主人だったとか。誰かが注意しても、役員なら『素人なので……』、役員に就いていなければ『元役員として心配で。素人だから……』といえ、もう誰もその件は追求しない。というか追及するエネルギーを引っ越しに向けた方が建設的です”有力住民”が白が黒でも白と言えば白となる実態——これぞ限界集落ならぬ「限界マンション」「限界団地」といったところか。

③このアイコさんが暮らす神戸市須磨区の団地型マンションで暮らす50代住民のひとりと言う。「建設当時から入居している80歳超えの人（住民）など、未だ1980年くらいで時が止まっていますから」「うちは3000万円買った。中古だった。

今では100万円から高くても400万円。住む人の雰囲気も随分と変わってきた」

④タワーマンションも、建設から23年後となる2033年には、かつてのニュータウンの団地型マンション同様、そろそろ建物にも綻びが出始め、住む人も老いを気にする頃となる筈だ。その時、ここではどんな問題が起こるのだろうか。

2. ■孤独死防げ…アプリで手軽、見守りサービス 2023年9月28日

https://www.sankei.com/article/20230928-23M5CKCVRFMJ7NSI7I6TUWWT5A/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①孤独死や遺体の長期未発見を防ごうと、手軽な見守りサービスの活用が広がっている。

システムが定期的を送る安否確認のメッセージに反応がなければアラートが異常を知らせるなど、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるほか、別居する家族の心理的な負担軽減も期待される。こうしたサービス導入に行政も動き出した。

② 40年前の昭和58年に入居が始まり、多摩ニュータウンの一面にある団地「グリーンメゾン鶴牧3」（東京都多摩市）。

住民の4割が65歳以上と高齢化が進み、孤立化が懸念される中、同団地の管理組合は約3年前、孤独死を防ぐために活動するNPO法人「エンリッチ」（東京）が提供するLINE（ライン）を使った見守りサービスを導入した。

③ 単身者10人を含む高齢者約30人で作ったライングループに、システムから3日に1度、安否確認のメッセージが届き、各自がOKボタンを押す。

2、3時間以内に反応がない人がいればアラートが知らせ、担当のメンバーが確認する。

サービス導入に伴い、防災連絡やメンバー間で顔見知りになるための集会開催など、地域の新たなつながりづくりにも役立っているという。同組合の吉岡賢さん（88）は「誰かが見守ってくれているという安心感が可視化される。安心して住み続けるには、自分らで工夫せざるを得ない」と話す。

④ 昭和55年に約88万世帯だった単身高齢者は令和2年に約67.2万世帯と、40年間で7倍超に増えた。単身世帯の約3割が65歳以上で、高齢者の約5人に1人が独居だった。

⑤ エンリッチではほかにも、個人情報が必要なく、ラインを通じて管理者が個人や複数人の安否を一括で確認できるシステムを行政向けに提供している。

高齢者の孤独や孤立を防ぐため、千葉県我孫子市は3月、エンリッチと孤独死防止に関する協定書を締結。行政向けのサービスの導入を決定した。市担当者は「支援につながる人は氷山の一角。孤独・孤立の解消は一つの仕組みでは難しいが、多様な社会支援があることで網羅的に見守れる」と強調。家族間などでサービスが広がることも期待する。

⑥ 近年、スマートフォンの孤独死防止アプリが登場している。

使わなくなったスマホなどを活用するアプリ「みまもりLite（ライト）」は、室内に置いたスマホの内蔵カメラで動体感知した1日分のデータが家族に毎晩メールで届くなど操作が苦手な高齢者でも利用できる。

ソフトバンクも離れて暮らす親をアプリで見守れるサービスを提供。見守り対象者がスマホのロック解除や充電をした履歴などをアプリ上で確認できる。

⑦ 若年層向けの孤独死防止アプリ「リンクプラス」では、スマホのタッチ操作を感知し、一定時間操作していない場合に外部にメッセージや位置情報が送信されるなど、高齢者に限らず幅広い年代の孤独死対策が進む。

1. ■ 老人クラブ会員激減 25年で半減、高齢者増えているのになぜ 紀伊民報 2023年9月26日

<https://www.agara.co.jp/sp/article/306818/>

概要

①高齢者は増えているのに、老人クラブの会員数は減っている。

和歌山県内でも25年間で半減した。

高齢者活動の中心的存在で、県老人クラブ連合会は「PRを強化し、会員増につなげたい」と危機感を募らせている。老人クラブは、生きがいや健康、仲間づくりを目的に、運動や文化、地域づくり活動を行う。おおむね60歳以上が対象で、他に特に参加資格はない。

②国勢調査によると、県内の2020年の65歳以上人口は30万5500人で、1995年の19万5575人から25年間で1.5倍以上に増えている。

一方で、2023年の老人クラブ会員数は5万9076人で、1998年の12万2965人から25年間で半減した。600以上のクラブが解散している。

③背景には社会の変化がある。

県老連によると、組織や地域に縛られたくない考える人が増えた。年金支給年齢が引き上げられ、65歳を過ぎても生活のために働く人は少なくない。日常生活に苦しみ参加する余裕のない人もいるという。

県老連は「楽しみながら参加できるイベントなどをアピールしていきたい。高齢者を中心に独居老人の見守り活動をしている事例もある。一緒に暮らしやすい社会づくりに参加してもらいたい」と呼びかけている。

④田辺市の万呂寿会連合会は、八つの老人クラブで構成し、会員は約340人。

グラウンドゴルフやボウリング、詩吟などのクラブがある。グラウンドゴルフクラブの週3回の練習会には、70～90代の十数人が参加し、会話を楽しみながら2時間近くプレーしている。健康づくりはもちろん、趣味を通じ、普段から声をかけ合うことで、独居でも孤立しない環境をつくる狙いがある。

高齢を理由にした退会で関係が途切れないう、90歳以上は会費不要のゴールド（永久）会員制度も設けた。

⑤各クラブの役員は会報を会員宅に届け、見守り活動につなげている。

高齢者同士で得た情報や悩みを持ち寄り必要に応じ、民生委員や行政などに働きかけをするという。

⑥ただ、市老人クラブ連合会の会員数は年々減り続けている。

2023年は3695人で、2年間で約千人減少した。この間、18クラブが解散している。

寿会連合会の会長で、市老連会長も務める初山茂さん（87）は「会長を務める人がいないからと解散する事例もある。会の代表は外部の若手でもできる。会を維持し、社会活動を続けるため、地域の協力もお願いしたい」と呼びかけている。

団地再生 建て替え

1. ■ 巨大団地を大規模マンションに建て替えへ 築 55 年、東京・多摩川住宅団地

https://b.kyodo.co.jp/business/2023-9-13_8096496/

概要

①東京都狛江、調布両市の多摩川住宅団地 2 棟 522 戸を 1217 戸の大規模マンションに建て替え再生する「多摩川住宅二棟団地マンション建て替え事業」が進んでいる。

事業を行う多摩川住宅二棟団地マンション建替組合がこのほど、狛江市の認可を受けて発足した。2024 年度に着工し、2028 年度に全工事が完成する予定だ。

②多摩川住宅は 1960 年代に東京への人口集中に伴う住宅難に対処するため開発された大規模集合住宅。

敷地約 33.4 ヘクタールに賃貸住宅 1826 戸、分譲住宅 2048 戸を抱える。12 階建て高層建築や大型店舗、野球場、テニスコート、公園、小・中学校 3 校を備えたマンモス団地として知られた。

建設から 50 年余りが経過し、建物の老朽化や住民の高齢化などの問題を抱え、街の再生、活性化が課題となっていた、という。

③建て替え事業は、公園を中心とした「自然の中の住まい」を掲げ、約 5 ヘクタールの広大な敷地に約 1 ヘクタールの公園や遊歩道を設ける予定。

敷地内を東西南北に貫通する歩行者空間沿いには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し、多様な世代が交流するにぎわい促進スペースを創出する。

また「建築環境総合性能評価システム」の認証を受けるなど、環境性能に優れた長持ちする良質な住宅形成に貢献することで受けられる「容積率制限緩和」を前提に事業を進めるという。

④この建て替え事業には、積水ハウス、小田急不動産、長谷工コーポレーションが「参加組合員」として参画する。

その他

9. ■ マンションリフォームの落とし穴！ ここに要注意 橋本典久 2023年9月19日

<https://news.yahoo.co.jp/expert/articles/c3770a9ccaa606d06e30b1be8df2193b10a31c76>

概要

①一般的に、マンション管理規約の中にリフォームの項があり、区分所有者がその専有部分の模様替えを行う場合には、設計図等を添えて管理組合の理事長に申請し、承認を受けなければならないとしています。

特に、フローリングの工事などの場合には、構造、工事の仕様、材料等によりその影響が異なるので、承認を行うに当たっては、専門家（一般には1級建築士）への確認が必要であるとしています。

②1級建築士と言えども音に関する詳細な知識までは持ち合わせていないという場合が多いのです。そのため、構造や材料、施工などのチェックは行っても、音の問題は見落とされてしまうことがあるのです。その代表的な点が、2重床の端部処理の問題です。

③2重床とは、コンクリートの床の上に支持脚などでささえたもう一つのパネル床を施工する方法です。2重床にはさまざまな床衝撃音性能の製品があるため、マンション管理規定の使用細則などで一定性能以上の製品を使うように決めているところもあります。

問題なのは、床衝撃音性能は十分にある製品を使ったとしても、性能が悪くなるような施工をしてしまうことです。

④下図の（a）、（b）は、同じ2重床を施工した場合に、2重床の四周端部と壁・床との取り合い部（根太床の端部ということで際根太（キワネタ）と呼ばれます）の仕様に関する2つのパターンです。

（a）は、在来工法として木造の根太床などを張るときに用いられている床端部の際根太の仕様です。

（b）は、床衝撃音に配慮した防振式の際根太です。どこが違っているか分かるでしょうか。

⑤（a）の在来根太床の方は、際根太部分が壁にくっついており、根太を支える足の部分も床や壁に接触しています。巾木もフローリングに接触しています。

従来の根太床はこのようなものでしたが、これでは床衝撃によって生じたフローリングの振動がそのまま壁や床に伝わってしまいます。2重床では、コンクリートのスラブ床を衝撃した時より大きな振動が発生しますから、それが床や壁にそのまま伝わると床衝撃音の性能が大きく悪化します。

⑥（b）の防振式の根太床では、際根太は壁から離れており、直接に振動が伝わらないようになっています。

際根太を支える足の部分は床スラブから浮かすことはできないので、間に防振ゴムを挟んで振動の伝搬を低減しています。

また、巾木の部分もフローリングと接しないように隙間が設けられています。

このように2重床と壁、床が直接接触しないようにすることで、床衝撃時のフローリングの振動が壁、床に伝わらないように配慮しているのです。

また、こうすることで2重床の空気層の空気抜きの効果も持たせています。少し専門的な話になりますが、フローリングに衝撃が加わった時に、空気層内の空気の伝搬速度はフローリングの振動よりも伝搬速度が早いため、空気抜きがあれば、空気層がバネとなって悪影響することを低減できるのです。

⑦これらの端部仕様の違いによって軽量床衝撃音の低減量にどれくらいの差が出るかを実験で確かめた結果を示します。下図が、その結果です。

当然、在来際根太の方が性能が悪化しますが、その差は何とΔL L等級で3ランク（L値で言えば15dB）にもなっています。

この結果はJISで決められた正式な実験室での結果ではないため、あくまで一つの参考例ですが、仮に、リフォームを行って3ランクも性能が低下したら、間違いなく苦情発生の原因となります。軽量床衝撃音低減量は、細かな仕様や材料の違いによって変化するため、図ほど低下量が大きくない場合でも、何らかの部材の接触があれば必ず床衝撃音性能は低下します。

⑧リフォームする場合には、二重床の製品選択だけでなく、壁際の取り合い部分の施工などで性能低下を起ささないよう十分に配慮するよう、施工業者に確実に伝えておくことが必要です。

このような点を理解していない1級建築士は沢山いますので要注意なのです。（橋本典久 騒音問題総合研究所代表）

8. ■「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」報告書 2023年9月

<https://mckhug2.com/20230909questionnaire.pdf>

概要

①マンションコミュニティ研究会

対象：全国のマンション管理組合役員及びマンション居住者

Web アンケート（選択式&自由記載）：2023年7月18日～7月24日 回答数：293

②10年後、30年後のマンションコミュニティに関する意見

(1) 今後の維持管理や円滑な管理組合運営

- ・1年任期だが複数名は次年度に残ることとオブザーバー制度を導入。
- ・マンションの長期的な展望について明確化していることが重要。費用負担に耐えられないのであれば別の行き先を考える必要がある。
- ・将来は、高齢化は格段に進み、管理組合運営そのものが難しくなり、第三者管理の仕組みに頼らざるを得ない。

チェック機能を維持するためにコミュニティ形成が必要ではないか。

- ・長年、特定の人が理事会を主導する形ができてしまっている。この形を修正するためにも、住民同士のコミュニケーションが重要。

(2)新旧住民の意識の溝

- ・竣工時からの居住者と中古物件として購入した人との考え方の溝が顕著になっている。
- ・終の棲家（高齢者）と一時の宿（子供の成長で買い替えをする若年層）が分断している。
- ・70 歳代が45%を占めている。新入居者はマンション管理に無関心の傾向で、20年後の自主管理、コミュニティ形成に希望が持てない。
- ・ずっと住み続けるとは考えていない若い層が増え、管理費等の値上げには反対する。

(3)次世代への引継ぎが難しい

- ・新築当初の入居者は高齢化し、若い入居者は賃貸という状況が多く、防災対策が重要だと思うが、そんなことに興味がないので難しい。

7. ■ 9月は防災月間、「生活設計」は予期せぬ修繕の出費も考慮する 2023年9月8日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/f7e1658639efceba70002bec67dcf50472381e36>

概要

①友人は都内某所の高層マンション管理組合の役員をしていて、入居者のフルスケルトン工事に立ち会った。

共有部分も専有工事に関係する可能性があったからだ。

工事では、床板、天井、壁板などを全て撤去、床下の配管が丸見えとなった。浴室、キッチン、トイレに伸びる銅管、鋳鉄管、真鍮のコーナーや本管への接続部分を中心にさび、緑青が酷い。工事業者いわく、管内の汚れも酷く内径が細くなっていて、いまにも漏水しそうとのこと。となれば、大震災の震動で漏水発生も起こり得よう。

②水回りの配管寿命は30年程度、高級品なら50年程度という。

水回りの配管工事では、ユニットバスやキッチン、トイレなどを解体してから、部屋から搬出・廃棄。配管工事完了後に新品を搬入。取り付けと部屋の広さ、使用する住設機材にもよるが、3カ月前後に及ぶ工事期間中は住民は賃貸住宅へ引っ越し、家賃負担が発生。

さらに、業者の資材運搬のトラックなど工事期間中の駐車場代も加わり、総額400万円前後の資金が必要という。

③ファイナンシャルプランナーの生活設計アドバイスをテレビなどで散見するが、かなりいい加減だ。

相談者が居住している住宅のローンなどの返済期間・返済金額は調べるが、築年数は調べない。築年数の古い住居は、床下の下水管などが劣化・腐食し、いずれ修繕が必要になる。住居の老朽化に伴う予期せぬ出費も生活設計で考慮しなければならない。

④リフォーム済みの中古マンションも、床下配管まで新品に交換したかはわからない。リフォーム済みと説明されても素人には、どの程度の配管工事かもわからないのだ。大震災の震動で配管が被害を受ける前に修繕が肝要か。防災の前に修繕だ。（中西文行／「ロータス投資研究所」代表）

6. ■このままでは補償されない？ マンション保険の実態 大阪日日新聞 2023年9月11日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/ba5df27b110a4edbf6149e71a9549a3dfe2fd000>

概要

①「ここ最近、マンションの管理組合が加入する保険の見直しが増えているのですが、その加入状況を見て驚くことばかりです」損害保険のセールスマンだ。

その内容とは、必要であるはずの地震保険を付帯していなかったり、共有部の一部が無保険の状態だったり…。

「あと、建物の評価額の算出は延べ床面積をベースにするのですが、調べてみると、実際の面積が全く違っていたものもありました。本当にありえない状況です」

②マンションなどの集合住宅の保険は、読者が個人で入る保険と、管理組合で加入する保険の2つがある。共有部に管理組合が掛けている保険が、補償内容が不足していたり、共有部の一部が無保険状態だったり、ずさんな状況になっている。

③【兵庫県明石市のマンションのケース】

積立火災という方式で加入していた。

保険料は5年間で約1050万円で、満期返戻金が600万円のため、実質の保険料は約450万円。見直しによって保険料は約213万円と5割以上安くなった。

④【大阪市北区のマンションのケース】

実際の延べ床が1万平方メートルなのに、6000平方メートルで算出していた。

大きな災害を受けた場合には、そもそもの虚偽報告により、全く補償されない可能性が高い。原因は代理店の知識不足。実態が判明したことで、保険更新時に入り直した。

⑤【大阪府中央区のマンションのケース】

住戸同士を仕切る壁の間は本来、共有部であるのに代理店が「安くなるから」と、補償対象から省いていた。壁が無保険状態で修繕できない状況になっていた。

バルコニーも同様で、消防法では住民の避難通路として規定され、共有部となっている。玄関ドアや窓も内側は占有部分だが、外側は共有部分だ。

⑥横山さん「管理会社に悪意はないが、保険に関する知識が不足しているケースが多い」

—なぜマンション保険に問題が多いのか？

多くのマンションでは、理事が輪番制になっています。やっと運営のことが少し分かって来たころには、次の人に交代してしまうわけです。このため理事会は、マンション保険について、内容もよく知らないまま管理会社に丸投げしているケースが多いです。

⑦多くの管理会社は保険の代理店を兼ねています。

しかし、管理会社の仕事はあくまでマンション運営のサポートです。

加えて、多くの管理会社は一人が複数のマンションを担当し、しかも3年ほどで担当が変わります。

マンション保険は5年更新のケースが多いですから、前回どのような経緯で加入し、どのような話し合いがあったかを知る担当者はほとんどいません。結果、前回と同じ内容で更新するケースが多いです。

⑧まずは今、加入している保険に有効性があるのかどうかだけでもチェックしておくことです。その上で、安心、安全な暮らしのために内容は十分かどうか、保険の費用対効果はどうなのか、まで踏み込めれば上出来です。

⑨数十棟を見てきましたが、肌感覚で本当にまずいと思ったのは全体の 20%ほどです。

加入する保険を変えるなどして安くなるケースは 90%以上に上ります。

例えば、テクニックの一つとして、評価額の基準は延べ床面積から算出しますが、実際には建築確認申請の面積よりも、登記簿の面積の方が小さくなる。どちらも公的な書類として認められているので、登記簿で算出する方が得です。

ただ、内容を正しく理解するには、やはり専門家のアドバイスを受けるのが一番です。

一部のメーカーでは、マンション管理士を派遣し、修繕計画に点数をつけたり、その管理状況を考慮して、割引の効く商品を販売していたりもしますので。

5. ■知らないと怖い日本のマンションの危険すぎる実態」THE GOLD ONLINE2023 年 9 月 1 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/54002>

概要

①もしもマンションが大地震で損壊した場合には、修繕費用が不足するケースが多発すると考えられます。修繕費用の不足を改善する有効な方法は見出し難い状況です。

最も有効な方法の一つは、管理組合として、マンションの「共用部分」に「地震保険」をかけることです。

②地震保険は火災保険の「特約」として加入するものです（地震危険補償特約）。

地震保険を付保すると、最大で、火災保険で受け取れる補償の上限額（保険金額）の 50%を受け取れます。損害の程度は「全損」「大半損」「小半損」「一部損」の 4 段階に分けられ、段階ごとに保険金の上限額が設定されています

③「共用部分」はマンションの管理組合が所有・管理するものです。

したがって、組合名義で別途、保険加入する必要があるのです。

建物の「全損」「大半損」「小半損」「一部損」は、基礎、柱、壁、屋根等の基本的な構造部分を対象として判断されます。

したがって、各住戸の入居者が個別に地震保険に入っている場合、かんじんの共用部分に地震保険がかかっていないと、あまり意味がありません。

④日本損害保険協会のデータによれば、2020 年時点で、共用部分の地震保険付帯率は約 46%にとどまっています。これに対し、「全国平均」は約 68%です。全国平均は 1 戸建て、マンションの各住戸の専有部分等のすべての住宅を含めた数字。

⑤ご自身の住むマンションの修繕積立金の現状や、共用部分の地震保険の付帯状況が気になったのであれば、すぐ、確認することをおすすめします。

そして、修繕積立金が足りないならば、少なくとも、管理組合に対し、地震保険の加入に向けて働きかけをすることをおすすめします。

4. ■ 恐ろしい…マンション購入後の生活トラブルと「意外な出費」 2023年9月22日

<https://gentosha-go.com/articles/-/54579>

概要

①マンションに購入する際に考えておきたいことに、マンションの修繕費と隣人問題がある。

2018年度の時点で、修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は53.6%と半数を超えた。修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が41.4%、段階増額積立方式が43.4%で、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている割合が多い傾向にある。

②隣人問題に関しては、マンションのトラブル発生件数では全体で見るとここ年間で大きく数を減らしている。

しかし、一部数が増えているトラブルもある。

数を伸ばしていたトラブルは、生活マナーのうち、生活音のトラブルである。

このデータは2018年のものだが、コロナ禍を経てリモートワークが増えた今、さらに生活音のトラブルが問題になっているのではないだろうか。

③迷惑な隣人の代表は騒音を出す人です。

隣人の騒音に関する相談は、マンションの管理組合でも自治体でも町内会でも、決して珍しくありません。騒音問題の難しいところは、それが本当に規制すべき騒音なのか、それとも被害を訴える人が神経質なかただけで、よくある生活音の範囲内なのかの判別がつきにくいところです。

④生活のなかで生まれるさまざまな音の感じ方は人によって違う。「これぐらい大丈夫だ」と考えても、他の住人にはストレスということもある。近隣住民との付き合いも含めて快適に暮らすためには、防音を意識してみてもいいだろうか。

3. ■ マンションの宅配ボックスの正しい使い方とは？注意点を解説！ 2023年9月20日

<https://o-uccino.com/front/articles/98465>

概要

①宅配ボックスには、暗証番号で解錠するものとカードキーで解錠するものがある。

暗証番号で解錠するタイプでは、宅配業者が宅配ボックスに荷物を入れた後、4桁の暗証番号を設定し、その暗証番号を書いた不在連絡票を受取人の郵便ポストに投函します。

②カードキータイプは常にオンラインでコントロールセンターと連携しており、利用状況や異常を管理できることが特徴です。

仮に、カードキーの紛失や操作を誤ってトラブルが起こったとしても 24 時間稼働しているコントロールセンターにより遠隔操作で宅配ボックスを開けてもらうことができます。荷物が届いた際にメールなどで通知がくるサービスもあるため、手間やトラブルなく物を受け取ることが可能です。

③一般的に多いのは S サイズと言われる縦・横・奥行きが 80cm ほどのものです。

Mサイズは S サイズの高さが 2 倍ほどであり、L サイズになるとゴルフバックが入るレベルの大きさになります。

L サイズは子どもでも入れるサイズであるため、非常脱出ボタンが用意されているケースもあります。

ネット通販の利用が増えていることもあり、最近では、S・SS サイズの設置が多くなっています。

④個人的に宅配ボックスを設置したい場合には、まず大家さんや管理会社に相談してみましよう。

個人的に設置する場合には、コンパクトな折り畳みタイプの宅配ボックスがおすすめです。個人用の宅配ボックスの設置にかかる費用は、基本的に、宅配ボックスを購入する費用だけです。先述した折り畳みできるコンパクトタイプであれば、サイズや性能にもよりますが、4,000～5,000 円前後です。

⑤基本的に以下のような荷物は、宅配ボックスに入れることはできません。

- ・食料品全般（生鮮食品や冷蔵・冷凍食品）

- ・着払い・代金引換の荷物、貴重品にあたる物

- ・宅配ボックスに入らないサイズの荷物

- ・宅配ボックスの重量制限を超えた荷物

- ・冷蔵機能がついた宅配ボックスも存在しますが、かなり少数である

⑥宅配ボックスの数が少ない、もしくは配達件数が多いなどでボックスに空きがない場合は、配達会社がそのまま荷物を持ち帰ってしまうため再配達になります。

2. ■ 530 人の村唯一の不動産屋 起業 23 歳空き家問題の壁に挑む 朝日 2023 年 1 月 10 日

https://digital.asahi.com/articles/ASQDX750CQDQUZOB008.html?iref=pc_rellink_06

概要

①東京湾から多摩川の源流へとさかのぼり、都県境にある山梨県丹波山村。

山に囲まれる村内は鉄道も通らず、コンビニもない。離島を除いて関東エリアで最も少ない、人口 530 人の村で昨夏、23 歳の青年が唯一の不動産屋「梅鉢不動産」の看板を掲げた。

②目指すのは、全国のどこでも悩みの種になっている「空き家問題」の解決だ。

不動産業を始めたのは梅原颯大さん（23）。きっかけは大学の授業とコロナ禍だった。山村の地域課題の解決策を探る授業を選択し、村に通い始めた。ほどなく世はコロナ禍に突入。東京・八王子の大学では授業がなくなった。「もっぱら村で過ごすことになった」。地元住民と接して農作業の手伝いや特産品の販売を手がけるようになってはたと気づいた。

③「足りないのは人手じゃない。家だ」村は人口減少が深刻だが、街道の宿場で、旅人が多く訪れる。「ここで仕事を見つけて暮らしたいという人は少くない」。

けれども、すみかが見つからなくて実現しない」と悟った。

④一方で、村では空き家が増えて困っている。

この両者をつなぎ合わせれば、それこそ課題の解決につながるのでは——。そんな着想から大学を卒業後、不動産業界の世界に飛び込んだ。

⑤だが、現実は甘くない。

家を貸したい・売りたい人と、借りたい・買いたい人をつなぐ、とは言っても、空き家の所有者との連絡がとれなかったり、修繕に費用がかかったり。

手応えも感じている。開業をきっかけに全村の空き家調査を村から頼まれ、結果はまとまりつつある。自身でプログラミング言語を操り、ホームページを開設すると、多い月は1万件のアクセスがあった。「この村で成果を出せば、ほかの地域にも展開できる」

⑥実は、村も「空き家バンク」を設けているが、ほとんど活用されていない。

村は空き家の清掃や備品購入の資金を調達するクラウドファンディングで、梅原さんの挑戦の応援を始めた。(吉沢龍彦)

梅原さんが起業した「梅鉢不動産」のホームページ

<https://sites.google.com/umebachi-hudosan.jp/site/>

1. ■見た目は普通、家賃高め…空室なし 暑い時代に必要な住宅性能朝日 2023年7月30日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR7X5F8FR7FUCVL01N.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

①横浜市18区のうち、3番目に人口が多い鶴見区。

JR 鶴見駅からバスで15分ほど、緑豊かな住宅街に、木造の賃貸アパート「パティオ獅子ヶ谷（ししがや）」はある。

32平方メートルの1LDKが、全4部屋。見た目は、ごく普通の単身者向けアパート目の前のバス通りは車の往来が絶えず、駅からも決して近いとは言えない。

②それなのに、家賃は月8万5千円で、近隣の相場より1万5千円ほど高い。

強気の設定にもかかわらず、約3年前に完成するとすぐ入居者が決まった。それからひとりの退去者もおらず、空室が出たことはない。

「夏は涼しく、冬はあたたかい。光熱費も安くすんで快適だと好評です」。建主の「岩崎興業地所」の専務、岩崎祐一郎さんは話す。

③秘密は、アパートの高気密・高断熱化にある。

「さまざまな制約がある中で、やれることはすべてやりました」設計を担当した1級建築士の内山章さんは言う。

内山さんは、高気密・高断熱住宅ばかりを手がけるスタジオA建築設計事務所（東京都港区）で代

表を務めている。

④室内が暑かったり寒かったり、住宅の「弱点」と言われるのが窓だ。

夏の冷房時、屋外から屋内に入ってくる熱のうち、窓から入る熱の割合は 7 割超にもなる。

「パティオ獅子ヶ谷」は、窓をすべてペアガラス、樹脂製のサッシにして強化した。基礎や壁、天井は高性能な断熱材で覆っている。断熱性能が上がれば外の熱が伝わりにくくなり、気密性能を高めることで冷房で冷やした室内の空気が外に漏れにくくなる。道路からの騒音も抑えられたという。

⑤高気密・高断熱を日本の家のスタンダードにしていかなければいけない」と内山さん。

これまで、日本の住宅では断熱性能が意識されることは少なかった。いまある住宅の約 4 割が無断熱ともいわれる。

⑥2025 年度から、国内のすべての新築住宅は一定の断熱性能が義務づけられることになっており、横浜市を含む神奈川県など多くの地域で求められる断熱性能は、UA 値という数値で「0・87」。小さいほど高断熱で、パティオ獅子ヶ谷の断熱性能は「0・46」。寒さが厳しい北海道の住宅に求められる基準とほぼ同等の性能だという。

気密性能は C 値という数値であらわし、新築では「1」以下が高性能といわれるところ、パティオは「0・4」を記録した。

⑦一方で高性能化による工事費の増額は 1 割程度に抑えた。

日本の住宅の約 36%を占める賃貸住宅（総務省の 2018 年調査）。

内山さんは「市場性が優先されてきた賃貸住宅は高性能化が遅れている。性能向上が住まい手だけでなく、建主にとっても価値をもたらすことを今回は実証できたと思っています」と話した。

法律裁判等

2. ■ マンションの管理費等に滞納があったときの対応は？ 2023年9月8日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kanri-saizensen22>

概要

①滞納ですが、管理組合が取り得る対応策としてまず何があるのでしょうか。

管理組合が支払督促を行うと、簡易裁判所の書記官から滞納者へ支払督促という書類が送達されます。

それに対して債務者から異議申立てがあれば正式な訴訟手続きに移行。

一方で 2 週間以内に意義がなければ、管理組合は「仮執行宣言」の申立てが可能となります。申立てをすると、仮執行宣言を付した支払督促が滞納者に送達され、それに対して滞納者から再び 2 週間以内に異議がなければ「強制執行」ができるようになります。

②「もう一つは、区分所有法 7 条にもとづく『先取特権』を行使する方法もあります。

区分所有権やマンション内に備え付けられた動産を競売にかけられる管理組合の権利です」行使に当たっては注意点もあるそうです。

抵当権を設定していたとしましょう。この場合、区分所有権を競売にかけたとしても、その代金は管理組合よりも先に、抵当権者である金融機関が回収できることとなります。

そして、管理組合側が一円も回収できない場合、競売が取り消されて費用だけかかってしまうケースがあるのです。抵当権の設定の有無等について十分な調査をする必要があります」

④渡邊弁護士は「管理会社が管理費等の出納を担当しているケースが多いため、区分所有者の滞納については、まずは管理会社から理事会に報告されるという流れが基本となります。

また、管理会社との管理業務委託契約のなかには、通常、出納業務の一部として督促業務が入っていますので、裁判所を利用しない督促までは管理会社が行ってくれるでしょう」

⑤ただし管理会社の督促業務は、3～6 ヶ月程度の期間限定の契約内容となっている場合が一般的であり、この期間を過ぎても滞納問題が解決されない場合は、管理組合自らが対応に乗り出す必要があるといえます。

⑥「スムーズな対応の検討・手続きのためにも、まずは管理会社に督促業務の一環として、滞納者がどのような理由で管理費等を支払えないのか調べてもらいましょう。

実際にお宅に訪問してもらって、滞納者にヒアリングしたり、生活状況を見てもらったりするなどですね」

⑦例えば住宅ローンは支払えているのか、職を失いまったく支払いようがないのか、払えないとは言っているものの、ある程度の経済的な余裕はありそうなのかなどが、要チェックのポイントに。

調査内容を踏まえ、支払督促の申立てをするのか、あるいは先取特権の行使や、場合によっては訴訟をするのかなど、理事会内で対応を協議するのが基本的な流れとなります。

⑧「あるいは滞納者へのヒアリングの過程で、『頭金をいくら支払い、その後数か月をかけて月々の管理費等に上乗せして滞納額を返済していく』といった話が取りまとまる可能性もあるでしょう。

反対に滞納者が支払いに難色を示しており、支払督促に異議申立てをする見通しであるなどの場合は、いよいよ滞納者を相手取った訴訟の提起も視野に入ります。遅くともこの段階になったら、弁護士へ相談されることをお勧めします。」

⑨「多くのマンションは、国土交通省『マンション標準管理規約』を参考にしていると思います。

標準管理規約には、『理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる』との定めがあります。

つまり、訴訟を提起するか否かは基本的に理事会の決議によって決まり、訴訟をする場合は理事長が代表者となる場合が多いのです」

⑩「1回目の裁判が行われる前までに、被告となった滞納者には『答弁書』という、反論の書面を出すように裁判所から指示があります。

答弁書を踏まえて裁判の日を迎えるわけですが、仮に被告である滞納者がこの答弁書を提出せず、裁判に出頭もしなかった場合、管理組合が訴状に書いた内容は、全て被告が認めた扱いになるのです。

このケースでは裁判は1回目です。約2週間後には管理組合の言い分が認められる判決がなされることが多いです」訴訟は、最短で2か月から2か月半程度で終わる計算となります。

⑪しかし滞納者が答弁書を裁判所へ提出した場合は、その限りではありません。

「滞納者から『管理費は支払っています』『請求金額が違います』といった反論があるパターンもあります。

そうすると訴訟において、滞納者は支払った証拠となる領収書など、管理組合は管理費に関する決議を証明する議事録といった証拠書類の提出が必要になるでしょう」訴訟が複数回続くケースも。

⑫ただし「管理費等の滞納をめぐる裁判では、お互いの主張の応酬で時間がかかるケースは多くありません。

時間がかかるとすれば、滞納者に支払意思と支払能力があれば、支払に関する落としどころを見つけやすく和解のために時間を要する場合が大半で、訴訟は長くても6か月程度で終わる場合が多い」と話します。

⑬日弁連が過去に定めていた全国一律の基準（旧基準）です。

「未収管理費・修繕積立金の請求に関する訴訟を弁護士に依頼する場合、一般的に依頼時に生じる『着手金』と、判決が確定したときに生じる『報酬』をそれぞれ弁護士に支払う必要があります。

旧基準によると、滞納額300万円以下の案件では着手金が請求額の8%、報酬額は判決で認められた額の16%と定められているので参考となるでしょう」

⑭ただし滞納額が数百万円にのぼるケースはそう多くありません。

「日弁連の旧基準を厳密に当てはめると、弁護士が受け取る費用が少額になってしまう場合が大半です。そのため着手金、報酬ともに最低金額として十数万円から十数万円程度の水準を定めている弁護士が多く、管理組合は、この程度の金額は裁判にあたっての最低限のコストと考えておくべきでしょう。

⑮ただし、管理規約に『違約金としての弁護士費用を滞納者に請求することができる』との定めを置いている場合には、回収のためにかかった弁護士費用も、全額とは限りませんが、滞納者に負担させることが

できます。そのため、滞納者に支払能力がある場合には、弁護士費用も滞納者から回収できる場合があります」(伊藤・根本・渡邊法律事務所 弁護士・マンション管理士渡邊涼平さん)

1. ■ マンションと法(第三十歩)総会の動議(2) 弁護士 豊田 秀一 2023年9月

https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag30/

概要

- ①総会における手続的な動議の具体例としては、採決方法の動議、休憩、退場、審議打切り、議長不信任の動議、会議延期・続行の動議などが挙げられます。
- ②総会の議事の進行については、議長に議事進行権があります。そのため、出席者からの手続的な動議は、議長に対して議長が有する議事進行権を行使することを求めることを意味していると考えられます。そして、出席者の手続的な動議に対してどのように対応するかについては、基本的には、議長の裁量に委ねられていると解されますので、議長は議場に諮る必要はなく、自ら決定することができると解されています。
- ③議長不信任の動議については、議長自らの資質に関する問題であることから、また、会議延期・続行の提案については、出席者に重大な影響を及ぼす事項であることから、いずれもその性質上、議長単独で判断することができず、議場に諮る必要があると解されています。
- ④議長不信任の動議が提出された場合には、議長は、議場に諮った上で、その結果について議事録に記載することになります。
例えば、出席組合員から議長不信任の動議があった場合には、総会議事録において、「出席組合員より、議長の議事運営が不適切であることを理由として、議長の交代を求める旨の動議が提出されたため、議長は、議事の運営は適切に行われており、議長交代の必要はない旨意見を述べた上で、議場に諮ったところ、出席者の議決権の過半数をもって当該動議は否決された」というように「議事の経過の要領及びその結果」を総会議事録に記載して、議場に諮ったことを議事録上も明らかにする必要があります。
- ⑤これに対し、手続的な動議のうち、議場に諮ることが求められない事項については、議事に及ぼした影響を踏まえた上で、議事録に記載するかどうかについて個別具体的に判断することになるかと考えられます。
- ⑥総会における実質的な動議とは異なり、手続的な動議については、事前にある程度予測可能な事項と考えられますので、事前の準備により、円滑な議事進行が実現できることとなります。(弁護士 豊田 秀一)

購入

3. ■ 年収 500 万円で 6000 万円のマンション投資を契約…30 代会社員の末路 2023 年 9 月 26 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/2e7c51281c4d4b5ca586bc7695dd0374e1dfb2a3>

概要

①住宅コンサルタントの寺岡孝さんは「不動産業者は家賃収入を得られるメリットを強調し、ローリスク・ミドルリターンと売り込むが、実際はハイリスク・ローリターンだ。

不動産投資で成功するのはほんの 10%に過ぎず、残りの 90%の人は失敗者になってしまう」という一。

②不動産投資はある意味、不動産の物件を買ってもらうために編み出した販売手法ととらえることができます。

また、不動産会社や不動産投資で大家になった人が成功事例として著者となっている書籍が多数出回っています。そこでは、家賃収入を得るメリットや将来の不労所得が語られ、借金状態にもかかわらずそれを「資産」としています。

③不動産投資はプロでないと儲からない仕組みと言えるでしょう。

不動産投資の場合、「1 物 4 価」(「実勢価格」「公示価格」「固定資産税評価額」「相続税評価額」と言われるように、正確な不動産価格はひとつとして存在しません。ある意味不動産価格はすべてオープン価格になっているので、その取引の主体者が勝手に値段を決めることができます。不動産取引は株式市場のような公開マーケットが存在しませんので、不動産価格の信憑性が疑われても仕方がないのでしよう。

④インターネットで見かけるマンション投資を勧める広告です。

ところが、読めないくらい小さい文字で以下のことが掲載されているのです。

【ローン返済期間中はローン返済に充当されます。】

【物件購入後、当社平均家賃が月 8 万円で貸し出した場合を想定、物件や諸条件により異なります。

また、将来の運用成果を保証するものではありません。】

つまり、ローンの返済中は月 8 万円の家賃はローン返済に充当され、広告のように副収入はなく下手したら持ち出し金が発生する。広告の文字通りになるのはローンの返済が終わってからということ。

⑤この広告のように、例えば、毎月 8 万円の家賃収入があってもローンの返済金が 7 万、管理費・修繕積立金で 1 万、年間 7 万円の固定資産税を月割りすれば約 6000 円、これらの合計が 8 万 6000 円となり、毎月 6000 円の持ち出しとなります。

この持ち出し金がローンの返済期間中は必ず発生するので、年で 7 万 2000 円、30 年返済でローンを

組んでいれば 30 年で 219 万円の持ち出しとなります。

⑥ローンの完済後になればこうした持ち出し金はなくなりますが、30 年間でマンション自体がどうなっているかはだれにもわからないもの。また、専有部の設備の交換や修繕の費用はオーナー負担であるため、給湯器やエアコン、クロスや床の全面貼り替えが必要となれば相当なコストとなります。

⑦Eさんは年収 500 万円程度で 30 代の一般企業に勤めるサラリーマンです。

買った物件は都心ではあってもそれほどいい立地とは言えないもので、建物自体は売値に見合った分譲マンションとは言えず、いわゆる地主が自分の土地に建てる RC のマンションの類いで、しかも低層、高級感などはまったくありません。

そんな新築マンションでも、戸当たり 25m² の 1K タイプで 3000 万円近くの価格です。しかも、賃料はせいぜい高くても 9 万円未満ですから、とても儲かるはずはありません。こんな物件を自己資金 10 万円、その他はすべてローンで賄うというものでした。

⑧物件の詳細を精査してみると、毎月 5 万円の持ち出し金が発生していました。

年間で 60 万円もの持ち出しがありすぐに売却したいと言いました。

本人だけではにっちもさっちもいかないことが分かり、Eさんは親御さんからの資金を受けることになりました。資金援助のメドがたった段階でサブリース契約を解約してできる限り高値での売却を目論見ました。最終的に 2 戸の売却はうまく完了しました。ただ、売却額は 2 戸で約 4000 万円、売却時のローン残債額は合計 4500 万円もあったので、資金援助の額は合計で概ね 500 万円となり、いかに物件を高値掴みしていたかを痛感したようです。Eさんは親御さんの資金援助で出口が取れましたが、もし援助がなかったら 30 年間、毎年 60 万円の持ち出し金を払い続けることになり、下手すれば自己破産という結末になりかねません。

⑨同様の事例を多数知っている私から見ると、不動産投資で成功するのはほんの 10%に過ぎず、残りの 90%の人は失敗者になってしまうのです。(寺岡 孝)

2. ■ 40 歳で新築マンション買った会社員が 40 年後迎える〈悲しい結末〉 2023 年 9 月 9 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/54225>

概要

①40 歳で新築マンションを購入した人が 70 代後半～80 代に差し掛かる頃、ボロボロに老朽化したマンションから出られず、仕方なくそこを「終の棲家」とするしかない…そんな事態に直面するリスクはゼロではないのです。

②国土交通省『令和 4 年度住宅市場動向調査』

■新築注文住宅

- ・世帯平均年収 731 万円 世帯主平均年齢 39.5 歳
- ・購入資金（住宅＋土地） 4,713 万円（うちローン 3,772 万円）
- ・住宅建築資金返済期間 32.8 年 土地購入資金返済期間 34.5 年

■新築分譲住宅（一戸建て）

- ・世帯平均年収 722 万円 世帯主平均年齢 37.5 歳
- ・購入資金 4,074 万円（うちローン 3,205 万円）平均返済期間 32.7 年

■新築分譲住宅（マンション）

- ・世帯平均年収 923 万円 世帯主平均年齢 39.9 歳
- ・購入資金 5,048 万円（うちローン 3,610 万円）平均返済期間 29.7 年
- ・富裕層が都心の「億超え」の高級マンションを購入するケースが相次いでいることから、「一般人」を切り取ると、マンション購入者の世帯年収は 700～800 万円ほどと考えられます。

③マンション購入者の多くが、初めから「マイホームはマンション」と決めている傾向が強いことがみて取れます。国民の 1 割超がマンションに居住している。

荒廃したマンションは増え続けている要因の 1 つが、入居者の高齢化。

新築分譲マンションの場合、入居者は家族構成含めて似たような世帯が多くなります。そのため新築で購入してから数十年後、入居者も同じく年を重ね、あたりを見渡せば高齢者ばかりというマンションが多いのです。

70 代後半から 80 代。収入は年金に限られるというケースが多く、そんな時期に追加の修繕費納入を求められても、簡単に首を縦に振る訳にはいかないでしょう。また取り壊しや建て替えとなると、一時的または恒久的にほかの住居へ移る必要がある訳ですが、高齢者が賃貸契約を結ぶのは簡単ではなく、「建て替えなんかせず、いまのままでいいですよ」となりがち。このように考える高齢の入居者が増えたマンションでは、これだけの同意を取り付けるのは難しいのが事実です。

購入しようと検討しているマンションの長期修繕計画が現実的なものであるか、購入前にしっかりと確認することが重要です。（SGO 編集部）

1. ■年収 1000 万円でも都心で悠々暮らしは厳しいという現実…山下和之 2023 年 9 月 8 日

<https://gendai.media/articles/-/115809>

概要

①東京カンテイ「三大都市圏新築マンションランニング・コスト」

首都圏の 2022 年の管理費の平均 1 万 9548 円で、2021 年は 1 万 8114 円で前年比で 7.9% のアップ加えて修繕積立金の負担もある。

2022 年首都圏の平均は月額 7946 円で、こちらは 2021 年の 7425 円から 7.0% のアップだった。しかも、当初の負担を軽くして販売しやすくするため安く設定されているが、5 年後、10 年後に大幅に増額されることが決まっているマンションが多いので、購入後の負担増加も頭に入れておく必要がある。

②首都圏平均の 8873 万円のマンションを 873 万円の自己資金を用意、8000 万円のローンを組んで購入するとすれば、金利 0.375%、35 年元利均等・ボーナス返済なしの毎月返済額は 20 万 3279 円になる。

首都圏平均の管理費・修繕積立金の合計 2 万 7494 円を加えると、実際の月額負担は 23 万 0773 円に膨れ上がる。

返済負担率は 25%程度に抑えておくのが安心といわれている。

宅ローンの返済だけでも、 $20万3279円 \times 12か月 \div 0.25$ で 976 万円の年収が必要になる。管理費・修繕積立金を加えて 23 万 0773 円で計算すると、 $23万0773円 \times 12か月 \div 0.25$ だから 1108 万円の年収が必要になる。

ランニング・コストは、年々上昇していくことがほぼ避けられない。

⑧東京カンテイの「三大都市圏中古マンションランニング・コスト」によると、

築 1 年の中古マンションの修繕積立金の平均は 8919 円なのが、築 10 年の平均は 1 万 2389 円で、築 20 年は 1 万 4685 円、築 30 年は 1 万 4585 円、築 40 年は 1 万 4873 円となっており、築年数が長くなるほど修繕積立金は高くなる。

⑨修繕積立金とは逆に、管理費は築年数が長くなるほど安くなる傾向がみられるが、それがいいのかどうかは疑問だ。

本来なら、築年数が長くなるほど維持管理の手間ヒマがかかるようになるはずだから、管理費も上げないといけないのだろうが、所有者の賛成を得るのは簡単ではなく、修繕積立金のように上げられないのが現実のようだ。

それでも管理費と修繕積立金の合計金額は築 30 年の中古マンションでは月額 3 万円を超えており負担は変わらないので注意しておく必要がある

⑩最近是新築時に修繕積立基金を集めるのが普通になっている。

新築時であれば、修繕積立基金も取得費に含めて住宅ローンを組むことができるので、購入する人の負担感の軽減につながるので、集めやすいというメリットがあるからだろう。

その金額は、図表 4 にあるように首都圏の平均で 67 万 6043 円で、東京 23 区は 74 万 7882 円となっている。75 万円とすれば、金利 0.375%、35 年元利均等・ボーナス返済なしの住宅ローンに当てはめると月額 2000 円近くに相当する。

資金計画、返済計画を立てるときには、取得時だけではなく、10 年後、20 年後のシミュレーションを行った上で、万全の計画を立てていただきたいものだ。

販売動向

5. ■ 毎年供給が続く 分譲マンション最前線 鹿児島市 2023年9月20日

<https://www.kts-tv.co.jp/news/15932/>

概要

①鹿児島市の市立病院の前にある更地。

かつてはボウリング場がありましたがこの秋、分譲マンションが建設されることになっています。2014年度から2023年までの10年間で、鹿児島市内では実に80棟の分譲マンション建てられ4874戸が販売されました。2024年以降も少なくとも11棟が建設されるため今、建設現場を目にする機会が増えているんです。

②天文館およびその周辺の上空へ。

建設中のマンションや建設予定地が複数確認できました。販売中も含めると主なものとして、7棟が天文館とその周辺に建てられます。JR鹿児島中央駅周辺では駅間近の西口や市立病院前など、建設予定地が目立つ印象で5棟が確認できました。

③かみむら不動産コンサルタント・上村邦典代表

「従来マンションは若い方々がマーケットの主流だったが、最近は年配の方が一戸建てからマンションの住み替えを考えている。利便性の高い所に鹿児島市内は分譲マンションができています」かつて、市街地周辺の高台の団地に一戸建てを構えた世代が、子育てを終えた段階で利便性の高い平地のマンションに移り住むというニーズです。

また、別のニーズとして、地元の不動産業者が挙げるのは離島に住む人が病院に行くときや子どもの本土への進学のため、鹿児島市にセカンドハウスを持つケースです。

こうした需要もあり、鹿児島市でマンションが増えても、ほとんど売れ残らないと専門家は指摘します。

④「短期的には完成月の在庫はあったにしても、1年以上、いつまでたっても売れないマンションというのは、鹿児島ではほとんどない」

竹添不動産・竹添寛代表取締役「予想以上でしたね、供給量が。チャンスとかピンチとか考えていない。顧客が買いたいと思う人が7割いる物件だったら、たとえ供給量が多くても作っていききたい」

⑤一方、鹿児島中央駅西口にある土地。この超一等地とも呼べる場所や市立病院の前などに、今後3棟の販売を予定する福岡の事業者は鹿児島市のポテンシャルを高く評価します。

JR九州住宅開発部分譲事業課・岩本周平課長「鹿児島は九州でも、有数の分譲マンションのマーケット在阪在京のデベロッパーが進出し消費者の選択肢が広がるマンションを、検討しなかった人が興味をもってくると思う。鹿児島の皆さんに提供できるチャンスは多いと思う」

⑥かみむら不動産コンサルタント・上村邦典代表「鹿児島市の一極集中になっている。当分の間は家庭層、高齢者層の需要で活発に動く」

ここ10年の鹿児島市内の坪単価は上昇傾向で、2023年は184万8千円。

要因は建築資材の高騰や人出不足です。最近では鹿児島でも、1億円を超える物件も販売され、それがすぐ売れるというケースもあるそうで、マンション活況の時代の一端を表しています。

4. ■『金余り』『投資熱』が支える福岡の地価上昇 売れ残りリスクも 2023年9月19日

<https://rkb.jp/contents/202309/202309197954/>

概要

①福岡県は19日、土地取引価格の目安となる「基準地価」を発表しました。

福岡市やその近郊を中心に地価の上昇が続いていて県全体の伸び率は、商業地で全国1位、住宅地と工業地が全国2位となっています。福岡県内の商業地で価格が最も高かったのは福岡市天神1丁目、1平方メートルあたり880万円。

②「県全体の地価の対前年平均変動率は、商業地で8年連続の上昇。住宅地と工業地で7年連続上昇しています」

福岡県の地価の平均変動率は商業地が5.3%増で全国1位、住宅地が3.3%増で全国2位、工業地が9.6%増で全国2位となっています。福岡市とその近郊ではマンション用地の需要により商業地と住宅地の上昇率が拡大しています。

③福岡市では、行政が主導で建て替えを進める「天神ビッグバン」や「博多コネクティッド」などの再開発が進んでいます。

ただ、専門家は「これが地価の高い上昇率の要因ではなくなってきた」と話します。

④日本不動産研究所 九州支社 高田卓巳次長

「天神ビッグバンや博多コネクティッドの影響ってそんなにもうないのかなと思っています。『金余り』、つまり投資家が資金を持て余していて、『オフィスを開発したい』という人たちがまだ依然としているという状況があります。商業地の地価上昇は、割安感を残すオフィス用地の上昇が大きくなっているのが要因。

また、住宅地の地価上昇を支えているのは、マンション用地です。マンション用地については福岡市とその周辺では相変わらず奪い合いが続いています」

⑤福岡県地域振興部 稲富靖治政策推進班長

「福岡市内のマンション用地が不足し、割安感を残すエリアの地価上昇が続いています」

戸建て住宅は売れないのにマンションの着工は増えている

⑥不動産鑑定士の高田氏は「投資家にとって福岡は東京より割安感があり、当面は今の状態が続いていく」とした上で、投資対象であるマンションが売れ残る可能性も指摘しています。

「大手ハウスメーカーの受注件数も今年に入ってから前年割れが続いています。戸建て住宅については少し売れにくくなってきた。

一方で、マンションについては、分譲住宅を引き続きどんどん作り続けている状況」

⑦戸建て住宅とマンションでなぜ違う動きをしているのでしょうか。

高田卓巳次長

「戸建て住宅の需要は実際にそこに住む人に限られるとみています。一方、マンションは実際に「住みたい」人がいるかという需要に加えて投資家による「投資先」としての需要に支えられていると考えています。ということは、価格が高くなっているマンション物件については、今後売れ残りが出てくる可能性があるのではないかと。今は、お金を持っている投資家に買い支えられている状況ですが、今後開発した物件が想定通りに売れないと、それが不良債権化して市場が悪化することにつながります」

3. ■ 8月首都圏新築マンション、前年比17%高い7195万円…6か月連続上昇 2023年9月20日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20230920-OYT1T50164/?from=smtnews>

概要

①不動産経済研究所が20日発表した8月の首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）の新築マンション1戸あたりの平均発売価格は前年同月より17.9%高い7195万円で、6か月連続で上昇した。資材費の高騰や都市部のマンション人気を背景に価格が高止まりしている。

②東京23区は8.8%上昇の8597万円。

マンション開発が活発で、発売戸数は858戸と首都圏全体の約6割を占めた。埼玉県は1.0%上昇の4632万円、千葉県は13.9%上昇の4932万円となった一方、神奈川県は3.5%下落の5368万円だった。

③同研究所は「需要が堅調なこともあり、秋以降も価格の高止まりが続く」とみている。

2. ■ 増えるマンション 変わる長野市中心街、街づくりの将来像は 朝日 2023年9月15日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR9G73HSR9FUO0B001.html?ref=smartnews>

概要

①36議席をめぐる51人が論戦を繰り広げる長野市議選が17日に投開票を迎える。

この先の4年間には、隣接市に県内最大規模のショッピングモールのオープンが予定されるなど、県都を取り巻く街づくりの環境は大きく変わる。

②繁華街の権堂。

商店が並ぶアーケード街の南側で、地上17階建て、戸数112戸の分譲マンションの建設が進められている。2025年の完成を予定する。

この地区は大正時代には芸妓が集まる花街として、昭和以降は商店や飲食店が集中する繁華街としてにぎわった。ただ、郊外や市街地に商業施設の立地が進み、人口減少も進む近年は人の流れが減少。商店の減少と経営者の高齢化が課題となる一方で、周辺にはマンションが増えた。権堂商店街協同組

合の市村信幸理事長は「このあたりも『住む街』に変わってきた」と街並みの変化を実感する。

③権堂地区は JR 長野駅と観光名所・善光寺の間にある。

「長野市を回遊できる街にするには権堂は大事な場所。住民が住みやすい環境づくりと同時に、外から人が来たいと思う場所にするための街づくりが必要だ。人が増えることで街が元気になればうれしい」

④マンション建設は市内の他の地区でも相次いでいる。

長野駅に近い商業ビル「again（アゲイン）」跡地には、県内最大規模となる戸数 291 戸、地上 15 階建てのマンションが 26 年に完成する予定だ。

⑤県宅地建物取引業協会長野支部の市川昇支部長は「郊外の戸建てに住んでいた高齢者が、買い物、医療、交通の便がいい都市部のマンションに移る例が多い」と語る。

特に北信の雪が多い地域では、雪かきの負担感もマンションへの転居を促す要因になっているという。

住居と生活サービスを担う施設の距離を近くするなどして快適で持続可能な都市を目指す「コンパクトシティー」という考え方には合った変化とも言える。

市川支部長は「今後も市街地にマンションが増えていく 可能性は高い」と見る。

⑥中心部への人口の集約が進むと見込まれる一方、隣接する須坂市にはイオンモール須坂（仮称）が建設される。

買い物や休日に出かける人の流れが大きく変わる可能性がある。

中心市街地の危機感は強い。長野商工会議所や市内 13 の商店街は 3 月に「長野市まんなかの会」を結成。商店街間の連携を強化し、イオンモールができた他地域の例を学ぶなどして、共存の方策を探っている。

長野商議所の渡辺浩史・地域振興部長は「中心街は長野市の背骨。その活気は全体の元気につながる。どういう街にしていきたいのか、市にはビジョン、青写真を示してほしい」と求めた。（菅沼遼）

1. ■ 物価高騰「東京の金持ちマンション」が明かす、不動産の強烈な異様 2023 年 9 月 5 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/54152>

概要

①国土交通省の 8 月 31 日の発表によると、住宅価格は前月比で 0.7%減少、商業用不動産価格は前期比で 3.3%上昇しました。前月比で店舗 4.9%増、オフィス 8.0%増、マンション・アパート（一棟）1.0%増と言う内訳です。2021 年以降も、東京の不動産価格は高騰し続けています。

②その一つが「富裕層の需要増加」。

大規模な金融政策が続いた結果、金融市場は活発化し、コロナ禍で「カネあまり」と呼ばれる現象が起きていたのです。

③野村総合研究所「富裕層アンケート調査」。

特徴的といえるのは、「複雑でわかりにくい商品よりも、シンプルでわかりやすい商品を好むようになった」が 50%、「経済の先行きや、自分が管理・運用している資産に関して、積極的に情報収集や勉強をする

ようになった」が 47%と、資産を自分自身で管理・把握する意識が向上している点でしょうか。こと富裕層の資産管理状況を見ていると、むしろ根強い「東京人気」が露わになっているとも考えられないでしょうか。「一部の日本人のあまりに際立った生活」が明らかになっています。

(THE GOLD ONLINE 編集部)

業者の動向

3. ■「無印良品 グランフロント大阪」体感・体験型に大変身 2023年9月23日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/56fc635ccc37f93b3baad0b2fa3346637e99b423>

概要

①大阪・梅田のグランフロント大阪にある無印良品の西日本旗艦店が今月8日、改装オープンし、体感、体験型店舗に生まれ変わった。

改装前と大きく異なるのが、4階の住空間と空間設計事業の売り場だ。家具・リフォームコーナーには、居住スタイル別に4テーマ8部屋のモデルルームが並ぶ。若い人も気軽に入って体感できるようにテーマパークの要素を採用。バス、トイレ、ベビーベッドなどもあり、実際の暮らしをイメージしやすく工夫されている。

②さまざまな相談に対応する。

インテリアコーディネーターや建築士、マンション管理士などの専門家15人が在籍。住まいの相談カウンターでは、住居用品からインテリアプランニング、収納計画、引越し、模様替えまで相談できる。リノベーションの相談窓口も関西初。最近では中古マンションを購入してリノベーションする30代が増えているという。(橋長初代)

2. ■マンションの低炭素化に注目 2023年9月20日

https://www.sankei.com/article/20230920-2DN4XLVYLJPCTBTSSBBRQW6WIXQ/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①国は令和7年4月施行予定の改正建築物省エネ法で、すべての新築建築物に省エネ基準への適合を義務付ける。

低炭素住宅など環境性能の高い住宅ほど住宅ローン減税の対象となる借入限度額を増額、来年1月以降は省エネ基準を満たさない住宅はローン減税の適用外とするなど、税制面からも普及を後押ししている。

②住友不動産は、高い省エネ性能に加え再生可能エネルギー利用設備を導入した「低炭素マンション」に注力する。

第1号となる札幌市のマンション「シティタワー札幌すすきの」(同8年1月完成予定)では、一般的には断熱効率を下げるとされるガラスを一面に大きく使った開放的なデザインを実現。2重サッシや特殊な複層ガラスを窓に採用し、各部屋の天井にも断熱材を施すことで、断熱性能を高めるといふ。太陽光

パネルや節水設備も設置し、設備の基準も満たす予定だ。

1. ■日産自動車ら3社、マンションへの充電インフラ整備など推進へ 2023年9月15日

<https://bizzine.jp/article/detail/9711>

概要

①日産自動車、日産プリンス広島販売、大京の3社は、「電気自動車を活用した脱炭素化及び強靱化に関する連携協定」を締結した。

日産自動車が推進する日本電動化アクション「ブルー・スイッチ」と、大京が目指す環境に配慮した住まいづくりの取り組みに両社が賛同し、同協定を締結するに至ったという。

②EVの普及促進、利活用に関すること

大京は、EV普及促進を図るため、開発するマンションなどへの充電インフラの整備を推進。

日産自動車は必要な情報を提供する。日産自動車および日産プリンス広島販売は、大京が広島県内で開催する環境意識向上やEVの普及啓発、防災の広報活動を目的としたEVの展示などを行う場合、必要に応じて協力する。

③災害時のEVの活用に関すること

広島市内における大京のマンションギャラリー周辺において、災害を起因とする停電が発生した際、日産プリンス広島販売が貸与するEVと大京のEV社用車の2台を活用し地域住民へ給電スポットを提供。給電スポットではスマートフォンなどの充電や、電子レンジ・電気ポットなどが使用できることで地域の防災拠点化を目指す。

海外

3. ■ 恒大集団破産申請 中国版リーマンショックが世界経済に与える影響 2023年9月28日

<https://www.all-senmonka.jp/moneyizm/78547/>

概要

①中国第2位の大手不動産会社である恒大集団が8月17日、米国連邦破産法第15条の適用をニューヨークの裁判所に申請しました。

今回の破産申請のポイントは「破産」ではなく、破産しそうであるため、恒大集団の米国にある資産を債権者などに差し押さえられないよう、米国に守ってもらうことにあります。

②1996年に恒大集団はCEO許家印によって設立されました。

現在のような大手ディベロッパーに成長させたのは恒大集団の特徴である「超拡大戦略(ハイレバレッジ戦略)」にありました。土地は所有できないものの「使用権の売買」が可能となり、土地使用権を担保にお金を借り、そのお金で新たに土地使用権を購入することが可能となり土地使用権が上がり続ける限り、経済が膨らむことを意味します。

③さらに、恒大集団など大手ディベロッパーは土地の上にマンションを建設しますが、完成するまでには長い年月がかかります。

実は、ここに中国ならではの不動産売買事情が絡んできます。中国ではマンション建設前に購入すると、販売価格を割引する「青田売り※」という手法によって、完成前に資金調達することができました。土地の値段が上がり続ける限り、地方政府も儲かるため、恒大集団などの大手ディベロッパーの開発は企業と地方政府の双方にメリットがあった。

恒大集団は実態がほとんどないまま急拡大していき、多角化経営に乗り出しますサッカーチームの買収、EV事業、メディア事業、ミネラルウォーター事業などを展開するコングロメリット企業に拡大していったのです。

④2017年になると、中国政府は不動産バブルが発生しないように規制する「デレバレッジ政策」を個人向けにはじめます。

個人が購入できる家の個数に制限をかけたものですが、これにより不動産熱が冷めることはなく、限られた個数であることが人気に拍車をかけてしまいます。

⑤2020年になると、中国の「Tier-1」エリアに該当する大都市の不動産価格が軒並み高騰します。

中国の「Tier-1」エリアとは、中国の都市分類システムにおいて最高ランクに位置づけられている都市圏を指します。このシステムは、中国の都市を経済的な発展度や市場規模に基づいて階層化し、都市を「Tier-1」、「Tier-2」、「Tier-3」、「Tier-4」などのカテゴリーに分けるために使用されます。

Tier-1エリアは、経済的に最も発展し、人口が多く、市場が大規模である都市圏を表します

⑥2020年8月に中国政府は「3つのレッドライン(三条紅線)」と呼ばれる財務指針をディベロッパー向

けに打ち出します。

- (1)総資産に対する負債比率が70%を上回らないこと
- (2)自己資本に対する負債比率が100%を上回らないこと
- (3)短期負債を上回る現金を保有していること

また、2021年1月から銀行側にも住宅ローンや不動産企業に対する融資について、借りられるお金の総額上限である「総量規制」を設けました。

⑦恒大ショックとも呼ばれる今回の出来事は、米国のリーマンショックのようにはならないはずです。

米国のリーマンショックの場合は、海外の投資家の資金も入っており、国際的にお金を集めていたリーマン・ブラザーズが崩壊したことで、世界経済に大きな影響を与えました。恒大集团の場合、投資をするのは国内の中国人だからです。（鈴木林太郎）

2. ■ アパート外壁鉄筋70%不足…韓国土地住宅公社発表せず 中央日報 2023年9月26日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/309487>

概要

①仁川黔丹新都市内のアパート外壁の鉄筋が最大70%不足している。

LHなどによると、鉄筋が不足した地点は同団地全体13棟のうち4棟の地下の壁体部分6カ所。この団地の地下駐車場は無梁版構造であり、LHが5月に自ら実施した緊急安全点検対象だった。しかし当時は無梁版構造で建てられた地下駐車場の部分だけ点検し、住居棟の鉄筋不足は確認されなかった。

②鉄筋不足が確認されたのは6月末であり、監理会社の職員が発見してLHの現場監督官に知らせ、LH本社にまで報告された。

しかしLHは7月末に同アパートを含む無梁版構造適用団地（地下駐車場）91カ所に対する安全診断の結果を発表した際、こうした内容を伝えなかった。当時、イ・ハンジュンLH社長は「後になって縮小・隠蔽などの声が出ないように非常に細かなところまで詳細に発表した」と述べたが、こうした「重大」な問題を発表しなかったのだ。

③これに先立ちLHアパートの地下駐車場を安全点検した別の業者は「LHアパート地下駐車場の上の花壇が設計よりも深く、荷重状態を確認する必要がある」と診断報告書に明示したが、LHはこの内容も発表しなかった。

④2025年6月入居予定のこの団地の工程率は約30%で、鉄筋不足が確認された4棟は発見当時に地下の骨組工事が完了した状態だった。LHは鉄筋不足を確認した後、報告などの手続きを経て11日から補強工事に入っている。LHはこの過程で入居予定者にこうした事実を事前に知らせなかった。

1. ■韓国土地住宅公社…「駐車場崩壊」の別の原因も隠蔽 中央日報 2023年9月8日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/308836>

概要

① L H（韓国土地住宅公社）は駐車場崩壊事故の後、無梁版構造で建設した L H アパートの安全性について外部専門会社を通じて点検を受けた。

しかし7月30日の結果発表当時、診断会社の主な指摘事項を抜いた。社長は「軽微な事案であっても、L H が発表せず後に明らかになれば縮小・隠蔽したという声が出るため、軽微な部分まで詳細に発表した」と述べたが、実際はそうでなかった。

② L H アパート安全点検をした専門会社は L H アパート地下駐車場の上の花壇の土深（土壌の深さ）が設計より深いため荷重状態と深さを確認する必要があると診断報告書に明示し、L H に提出した。設計図面上、土深は1メートルだが、実際の現場点検の結果、土深が3メートルのところもあり、設計基準に合わせて花壇が造成されたところの一つもなかったというのが、診断会社の関係者らの話だ。

③今回 L H 事態が浮上したことで、設計図より高く積まれた土を取り除く作業を急いで行った現場も少なくなかったという。建設現場で設計図は法と変わらない。

実際、6日に鉄筋不足の団地として L H が発表したソウルのある L H アパート団地を調査した結果、松が植えられた花壇の高さは地上基準で最高80センチだった。地下に1メートルの土が積まれているため、土深は最高1.8メートルということだ。

④設計より深い土深は黔丹アパート駐車場崩壊事故の3つの原因の一つだ。

鉄筋不足と共に設計基準より1メートル高く積んだ地下駐車場の土砂の重さが設計荷重を超過したと、国土交通部は7月5日に発表した。

⑤安全診断業界のある関係者は「鉄筋不足だけでなく、地下駐車場の土の重さが設計荷重を超過すれば深刻な結果を招きかねないため、安全診断報告書にこれを指摘したが、なぜか L H の発表からこの部分が抜けた」と述べた。L H 関係者は「7月末の発表は鉄筋不足を中心に発表したため土深の部分は発表しなかった」

⑥業界ではこうした L H の態度がもう一つの事故を招くと懸念している。

点検の結果、鉄筋が不足する団地は補強工事が行われているが、土深設計荷重超過問題は放置される可能性があるからだ。

⑦ L H は L H 現場を管理監督する外部監理会社にも設計図面をまともに与えず、監理業界では「設計図面もなくどうやって監理しろということか」という不満が多い。

⑧ L H は7月末の安全診断結果発表から9日後、全数調査対象が抜けたという事実を告白した。安全点検が行われるべき無梁版構造適用団地は91カ所ではなく102カ所だった。さらにその2日後、鉄筋不足団地が15カ所ではなく20カ所ということも明らかになった。

以上