

【岩見守和】

マンション関係記事

2023年10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

21. ■福岡 35 歳女性教師死体遺棄 逮捕夫マンション購入トラブル週刊文春 2023 年 10 月
20. ■スーカー執行猶予中、浜松マンション女性切り付け逮捕 読売 2023 年 10 月 29 日
19. ■スーカー禁止命令直後の危険性…恨み自暴自棄犯行絶えず読売 2022 年 12 月 25 日
18. ■80 代女性宅マンション押し入り 現金数万円奪う 板橋区 TBS 023 年 10 月 28 日
17. ■小学生女児につきまとい、マンション敷地侵入 35 歳男逮捕芦屋 2023 年 10 月 26 日
16. ■「鍵番号」で勝手に合鍵、住宅への侵入相次ぐ…読売 2023 年 10 月 21 日
15. ■ネットで合鍵作り女性宅侵入 不正防止メーカーも対策 朝日 2023 年 10 月 12 日
14. ■男がマンション一室に侵入、女児に暴行か 刃物持って逃走尼崎 2023 年 10 月 20 日
13. ■マンションに女性の遺体 死後数週間が経過か 福岡 2023 年 10 月 20 日
12. ■尼崎市 マンション通路で男性が腹を切り付けられる 犯人逃走中 2023 年 10 月 6 日
11. ■隣人とトラブル口論、はさみを突き刺す 62 歳男を再逮捕 神戸 2023 年 7 月 27 日
10. ■騒音トラブルにイライラ自転車サドルにのり塗りつけ 47 歳女逮捕 2023 年 10 月 10 日
9. ■札幌市マンション一室約 2300 万円金庫盗出したか…配送業男逮捕 2023 年 10 月 10 日
8. ■「100 台以上盗んだ」マンション駐輪場自転車 2 台盗んだ男逮捕 2023 年 10 月 10 日
7. ■盗品の位置情報から男逮捕 マンションから約 300 万円相当盗ん 2023 年 10 月 12 日
6. ■暴力団組員マンション居住させた不動産会社に禁止勧告 京都新聞 2023 年 10 月 13 日
5. ■トラブルの後ろ盾に 不動産会社暴力団幹部に 1 億円 条例勧告 2022 年 10 月 28 日
4. ■マンションのベランダから子猫放り投げか 男女 2 人逮捕 名古屋 2023 年 10 月 17 日
3. ■マンション駐輪場で住人女性にわいせつ行為 46 歳男を再逮捕産経 2023 年 10 月 5 日
2. ■特殊詐欺グループ拠点ハコ事情 マンション 4～9 階が選ばれる傾向 2023 年 10 月 1 日
1. ■連続強盗事件、「襲撃リスト」はどう作られるのか 女性セブン 2023 年 2 月 1 日

火災

8. ■42 階建てタワマン火事 1 人搬送 階段使い住民ら一時避難 福岡 2023 年 10 月 25 12V
7. ■横浜のマンションで火災 現在も燃え続ける FNN 2023 年 10 月 13 日
6. ■マンション 2 階から出火 40 代男性 1 人けが 埼玉・越谷市 FNN2023 年 10 月 11 日
5. ■名鉄堀田駅近くのマンションの 9 階から出火 名古屋市瑞穂区 2023 年 10 月 12 日
4. ■京都市のマンション火災 住人の女性が死亡 産経 2023 年 10 月 18 日
3. ■9 階建てマンション火事…7 階の部屋で 80 代位の男性が死亡 東海 2023 年 10 月 18 日
2. ■3 階建てマンションで火事 80 代男性死亡 荒川区 TBS テレビ 2023 年 10 月 15 日
1. ■大和のマンション火事一室全焼 親族亡くなり、吊いの口ウソク 2023 年 10 月 16 日

防災

4. ■集中豪雨にはマンションでも対応が必要 廣田信子 Vol.1905 2023 年 10 月

3. ■ マンション災害…避難で壁の破り方…3つのポイント 日本テレビ 2023年10月15日
2. ■ 川崎のタワマン、今は13棟が「共助」でつながる 読売 2023年10月15日
1. ■ マンションの災害 マンションと法(第三十一歩) 弁護士 豊田 秀一 2023年10月

行政の動き

8. ■ マンション「カスハラ」防げ…国交省管理契約ひな型5年ぶり改定 2023年9月18日
7. ■ マンション標準管理委託契約書及び同コメントの改訂改訂主内容 令和5年9月11日
6. ■ マンション修繕積立金、引き上げ幅抑制 国交省が指針 日経 2023年10月8日
5. ■ 物流 2024年問題解決に向けて置き配にポイント付与決定！ 政府 2023年10月14日
4. ■ 老朽マンション 安全維持へ 住宅政策審が川崎市長に答申東京新 2023年10月18日
3. ■ 高齢者巡回連絡急ピッチ 茨城県警 マンション訪問に課題 2023年10月7日
2. ■ 横浜市も開始したマンションの防災力認定制度とは？ 椎名前太 2023年10月
1. ■ 東京都、マンション管理組合の認知症対応に専門家派遣 日経 2023年10月24日

管理関係

2. ■ マンション管理費が下がる？自主管理のメリット・デメリット解説 2023年10月6日
1. ■ マンションの隣人死亡 その部屋の処分代 あなたは払えますか？ 2023年9月8日

修繕積立金等

4. ■ 【理事長体験レポート】修繕積立金と管理費の値上げ 清水まゆみ 2023年10月25日
3. ■ 老いるマンション 起こるべくして起こった修繕積立金不足 2023年10月18日
2. ■ 「ケンなマンション・建物」が意外と多いという「本当の現実」 2023年10月20日
1. ■ 老いるマンション起こるべくして起こった修繕積立金不足日経ビジネス 2023年10/18

タワマン

1. ■ 「ママ、知らないおじちゃん」タワマンの共用施設に居つく男性 2023年10月18日

団地再生等

2. ■ 団地歴史後世に伝える「UR まちとくらしのミュージアム」赤羽台 2023年10月16日
1. ■ 学生住み 高齢団地支える 買い物、防災…欠かせぬ存在に東京新聞 2023年10月2日

高齢化等

2. ■ 一人暮らしの対応ができない高齢化マンション 廣田信子 2023年10月13日
1. ■ 神戸市人口150万人割れ…市長「高層タワマン数十年で廃墟化」 2023年10月12日

欠陥問題

7. ■ 都内タワマン億ションに欠陥発覚！異例すぎるスピード解決 2023年10月28日
6. ■ 後編 億ション欠陥発覚！修繕&補償勝取るため最も必要なこと 2023年10月24日
5. ■ リゾートマンション爆裂相次ぎ約2億8900万円損害賠償住民ら提訴 2023年3月7日
4. ■ エコマンションなのに…住民提訴 断熱性能や遮音施工不良訴え朝 2023年10月2日
3. ■ 異常に暑いエコマンション、次々見つかる欠陥途方に暮れる住民朝 2023年10月2日
2. ■ 新築マンション住民知らぬ擁壁 費用5千万円誰が負担する 朝日 2023年10月1日
1. ■ 新築マンション住民が知らぬ擁壁費用5千万円は誰が負担するのか 2023年10月1日

その他

13. ■ マンションの再生、最後はコミュニティから 廣田信子 2023年10月26日
12. ■ 「自治会入ってないとゴミ出し禁止…脅しをかけられています」BS2023年10月1日
11. ■ タワマン節税歯止め 評価額時価の6割に引き上げ 税理士解説 2023年10月20日
10. ■ 高層マンションの相続税算定ルール見直しの注目点〈税理士解説〉 2023年9月30日
9. ■ タワマン富裕層節税技は相続税だけではない 税負担の差 朝日 2023年9月30日
8. ■ 制度改正で「年内に生前贈与する」が一つの対応策に 週刊ポスト 2023年10月4日
7. ■ 人手不足の建築業界に迫る「2024年問題」とは？ 長嶋 修 2023年10月9日
6. ■ マンションの高圧一括受電とは？仕組みとチェックポイント解説 2023年10月18日
5. ■ NHKスペシャル 第2回マンションに迫る2つの“古い” 2023年10月8日
4. ■ あなたの町は大丈夫！？2040年“高経年マンション”予測マップ 2023年10月6日
3. ■ 新築マンション「子どもの騒音問題」実際の対応・対策を紹介 2023年10月2日
2. ■ マンション築年数別 リフォームポイント 岩崎太陽 2023年10月23日
1. ■ 【空き家「1円物件」が“5000万円”に】夫婦でリフォーム 2023年7月8日

物価高騰

2. ■ 高すぎる「住宅価格 建設現場の“今”」テレビ朝日 2023年10月21日
1. ■ 「1億円覚悟」マンション修繕積立金が高騰 TV朝日 2023年10月24日

購入・売却

6. ■ 割安感のある「築古」が注目的？ 高まる中古マンション需要、2023年10月26日
5. ■ 年収の10倍 首都圏マンション価格～返済負担はバブル期の6割 2023年10月19日
4. ■ 年収700万円30代サラリーマン生活一変させた住宅ローン月返済 2023年10月14日
3. ■ 「新築マンションだから安心」は間違い…購入前の超注目ポイント 2023年
2. ■ 新築に「リノベーションされた住戸」晴海フラッグの隠れたリスク 2023年10月15日
1. ■ 月収33万円・30代サラリーマン中古マンション」に訪れる想定外 2023年10月16日

販売動向

5. ■「マンションの空き部屋増加」という深刻な課題 河合 雅司 2023年10月22日
4. ■若者が減って新築住宅が売れなくなる「暗い未来」 河合 雅司 2023年10月21日
3. ■首都圏中古マンションの市場の動向（2023年8月） 渡邊 布味子 2023年10月6日
2. ■都心マンション、初の1億円超え 平均価格、過去最高に 時事 2023年10月18日
1. ■最上階は25億円、車で帰れる部屋も 大阪高級マンション 朝日 2023年10月12日

業者の動き

10. ■置き配ポイントが税金ムダ遣いに終わりそうな、これだけの理由 2023年10月27日
9. ■他人の荷物に俺の税金が」SNSに怒りの声。置き配ポイント付与 2023年10月25日
8. ■置き配」にお得な制度？政府や自治体が行っている取り組みは… 2023年10月20日
7. ■長谷工 防災フェスタで知識学ぶ マンションミュージアムで 2023年10月19日
6. ■マンション宅配ボックスの開閉に鍵不要 共用部に顔認証導入 2023年10月20日
5. ■積水化学とリノベる既存マンション ZEH 水準リノベーション提供開始 2023年10月25日
4. ■「置き配」盗難を補償 大手損保、普及に一役—物流 24年問題 2023年10月24日
3. ■不在でも玄関前まで宅配業者が配達してくれる分譲マンション、2023年10月11日
2. ■都内マンションに「配達員オートロック解除システム」採用へ 2023年10月13日
1. ■分譲マンション、不在時でも玄関先に配達。アマゾン宅配3社対応 2023年10月11日

海外

5. ■中国で「完成はしたけれど住む人がいない」マンションが急増 2023年10月28日
4. ■「幽霊マンション」の次は「EVの墓場」が続出！中国で asagei.bz 2023年10月24日
3. ■韓国 夜中にマンション地下ゴミ捨て場に放火…放火犯入居者逮捕 2023年10月21日
2. ■崩壊韓国マンション、使っていた「穴だらけの未認証循環骨材 AFP 2023年10月17日
1. ■ホーチミン：マンション供給戸数前期の6.7倍に 成約戸数大幅増 2023年10月6日

犯罪

21. ■福岡 35 歳女性教師死体遺棄 逮捕夫マンション購入トラブル週刊文春 2023 年 10 月

<https://bunshun.jp/articles/-/66699>

概要

①10月19日、福岡県久留米市のマンションで、腐敗が進んだ女性の遺体が見つかった事件。亡くなっていたのは、市内で公立小学校教師を務める渡邊彩さん（当時 35）だった。

②翌 20 日、福岡県警は、部屋にいた夫の渡邊司容疑者（41）を死体遺棄容疑で逮捕した。2 人の幼い子供を実家に預け、朽ちていく妻の亡骸と約 1 カ月を過ごしていた夫の狂気。夫婦間に何が起きていたのか――。

③校長が自宅を訪問するも応答が無かった「妻の体調がすぐれない。数日間休ませてほしい」司容疑者が彩さんの勤める小学校に連絡をしたのは、9 月 21 日のこと。

「10 月 19 日、連絡の取れない彩さんを案じた弟が自宅マンションを訪ね、室内に横たわっていた彩さんの遺体を発見。110 番通報したことで事件は発覚しています。

この間、小学校側が週 2、3 回のペースで司容疑者に連絡をしていましたが、彼は『まだ体調がすぐれない』『急な病気だから』などと嘘をつき、直接彩さんと連絡を取らせることを拒否。校長が 3 度、自宅を訪問していますが応答はなく、誰とも会えませんでした」（社会部記者）

④約 10 年前、久留米市内のデザイナーズマンション最上階に移り住み、やがて 2 人の子宝に恵まれた渡邊夫婦。

過去には夫婦喧嘩で警察を呼ぶこともあったが、2 人はこの夏、さらなる幸せに向け、大きな決断をしていた。「市内にできる新築マンションの購入を決めたんです。約 5000 万円の 4LDK タイプの部屋と聞いています。

積極的だったのは彩さんの方で、新たな生活空間を手に入れられることに、とても嬉しそうでした。大きな買い物だからか、夫の司さんは最後まで慎重だったようです」（夫婦の知人）

司は福岡県内にある小さな IT 企業の役員。公立小学校教師の彩さんより年収は低かったものの、司が自己資金から 2000 万円強の頭金など初期費用を支払い、残額分は夫婦がローンを組むことで、マンション購入の話はまとまった。

司容疑者が分担する頭金の支払い期日は 9 月 15 日。ところが――約束のその日、入金が行われることはなかった。「このことは妻に内緒にしておいてほしい」「司はマンションの販売業者に支払いをもう少し待ってほしいと伝えると同時に、『このことは妻に内緒にしておいてほしい』と念を押している。その後も司は『投資絡みのトラブルがあり、銀行の金が動かせない』といった理由で、頭金の支払いを遅らせた。販売業者には『もし妻に知らせたら購入の話自体がなくなる』と、入金できていない事実を頑なに彩さんに知られまいとしていた」だが、購入するマンションは夫婦名義の予定。夫とともにローンを組む彩さんに対して、いつ

までもこの“緊急事態”を知らせないわけにはいかない。

たまりかねた販売業者が彩さんに事情を伝えたのは、9月20日のこと。驚いた彩さんは、こう返事をしたという。「今日の夜、夫と話をしますので、明日まで待っていただけますか？」彩さんの欠勤が始まったのはまさに、その翌日からだったのだ——。

⑤「1カ月後に自宅内で見つかった彩さんの遺体は腐敗が進んでいたため、司法解剖でも死因は特定されなかった。

経過をみれば、司のマンション購入費用の未払いが発覚した20日から21日にかけて、夫婦間で何らかの修羅場があり、結果として彩さんは命を落としたことになる」（前出・捜査関係者）

⑥一方、マンションの販売業者も9月21日から彩さんと連絡が取れなくなっていた。

その数日後——。ボサボサだった髪を切り揃えて現れた司は「マンションの購入申し込みをキャンセルする」と伝えてきたという。その際、司の右手には、包帯がぐるぐる巻きにされていた。「販売業者にマンションの購入キャンセルを申し入れた司は、実は自己資金がなかったこと。それがバレて妻が怒り狂ったことを明かした上で、『右手は骨折した』と。さらに、『妻とは離婚することになった』と説明している」（同前）

20. ■ ストーカー執行猶予中、浜松マンション女性切り付け逮捕 読売 2023年10月29日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20231029-OYT1T50093/?from=smtnews>

概要

①元交際相手らを刃物で切りつけたとして、静岡県警浜松東署は29日、自称浜松市中区北田町、派遣社員（41）を殺人未遂などの疑いで逮捕した。

28日午後10時30分頃、同市東区原島町のマンションに侵入し、元交際相手の30歳代女性と、この部屋に住む60歳代男性を刃物で切りつけ殺害しようとした疑い。

容疑を認めている。

2人は帰宅後、部屋にいた容疑者に襲われたとみられ、複数箇所を切りつけられたが、命に別条はないという。

②容疑者は4月、この女性に対するストーカー規制法違反容疑で逮捕され、その後有罪判決を受け、執行猶予中だった。7月9日には同署を訪れ、「女性に連絡を取りたくなる」などと相談。指導、警告を受けていた。同署は女性に緊急通報装置を貸し出すなどしていたという。

19. ■ ストーカー禁止命令直後の危険性…恨み・自暴自棄犯行絶えず読売 2022年12月25日

<https://www.yomiuri.co.jp/local/kyushu/news/20221225-OYTNT50002/>

概要

①福岡県春日市で3日、元交際相手の女性（21）を刃物で刺したとして、無職の男が殺人未遂

容疑で逮捕された事件で、男は事件前日、ストーカー規制法に基づき、女性へのつきまとい行為などを禁じる 禁止命令 を受けていた。

禁止命令直後の事件は相次いでおり、専門家は加害者へのカウンセリングや被害者を守る仕組みを強化すべきだと指摘する。（大久保和哉、山本光慶）

②福岡同県久留米市小森野 5、無職（23）。

県警は10月中旬、女性から疑者に待ち伏せされたと相談を受け、今年2日午後警察に出頭を求め、つきまとい行為などを禁じる禁止命令を出していた。

禁止命令を出す際に加害者から意見を聞く「聴聞」の手続きに素直に応じた。禁止命令を受けた際は「女性に会いたくない」「自分にも言い分があり、弁護士に相談する」と話していたという。

③県警は女性やその家族に、禁止命令を出す日を伝えた。

片山容疑者の親に命令に違反しないよう監督を依頼したこともあり、県警は女性の一時保護までの対策は取らなかったという。容疑者は女性に憎しみがあつたという趣旨の供述をしているという。県警幹部は「対応が適切だったか検証を進める」としている。

④ストーカー規制法は2000年11月に施行された。

だが、禁止命令が出た直後の事件は後を絶たない。

北九州市では昨年11月、命令を受けた約2週間後、男が元交際相手の女性宅に押しかけ、女性の胸や背中を小刀で刺して殺害した。

今年1月には、三重県四日市市の路上で男女が刺され、男性が死亡し、女性が重傷を負う事件が発生。その後、女性の元交際相手の男が全焼した自宅アパートから遺体で見つかり、容疑者死亡のまま、殺人、殺人未遂容疑などで書類送検された。

この男にも禁止命令が出されていた。小早川理事長は「命令を受けた直後は、相手を恨んだり、自暴自棄になったりして、感情が高ぶる危険性がある」

⑤ストーカー犯罪を巡っては2016年以降、各地の警察が「再犯の恐れがある」と判断した加害者について、同意を得た上で精神科医らに相談し、必要に応じて受診を勧める取り組みを始めた。

福岡県警は18年、県精神保健福祉士協会と協定を締結。受診の前の段階で、精神保健福祉士のカウンセリングを受けられるようにした。原則的に無償で3回までカウンセリングを受けられるが、任意のため、今年1～10月の期間では、受けたのは勧められた84人のうち39人（46%）にとどまるという。

県警は18年に、

▽行為がエスカレートしていないか▽執着心や束縛癖が強くないか

▽異常な態様がないか

——など、事案の危険度を約30項目から判断する独自のチェック表も作成。警察署が相談を受理した場合、必ず県警本部の人身安全対策課に報告させることとし、危険が差し迫っている事案の見逃し防止に取り組んできた。

ただ、小早川理事長によると、精神や心理の専門家でも加害者の感情を読み解くのは難しいため、ヒューマニティでは加害者に禁止命令が出されてから1～2週間は必ず、被害者に外出を控えさせたり、一

時避難させたりしているという。

小早川理事長は「禁止命令を出す段階で専門家の面談を義務づけ、警察と被害者保護に取り組む団体との連携も強化すべきだ」としている。

⑥◆福岡県春日市の事件を巡る主な経緯

2022年

2月 女性がSNS上での容疑者とのトラブルを福岡県警相談

5月 女性が相談を取り下げ

8～9月 女性が再び容疑者とのトラブルを複数回相談。同署は口頭で注意

10月 女性から容疑者に待ち伏せされたとの相談を受け同署が捜査を開始

12月2日 県警が容疑者にストーカー規制法に基づく禁止命令を発出

12月3日 春日市の駐車場で女性が刺される事件が発生

12月8日 県警が片山容疑者を殺人未遂容疑で逮捕

18. ■80代女性宅マンション押し入り 現金数万円奪う 板橋区 TBS 2023年10月28日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/804348?display=1>

概要

①きのう午後9時ごろ、板橋区大山町のマンション5階の一室に男が押し入り、住人の80代の女性を押し倒し、口を塞いだうえスタンガンを胸に押し当て、現金数万円を奪って逃走しました。女性にけがはありませんでした。

②玄関の呼び鈴が鳴り女性がドアを開けたところ、突然男は押し入り、終始無言で犯行に及んだということです。男は黒っぽい服装で女性と面識はないということで、警視庁は強盗事件として行方を追っています。

17. ■小学生女兒につきまとい、マンション敷地侵入 35歳男逮捕 芦屋 2023年10月26日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202310/0016960894.shtml>

概要

①小学生の女兒につきまとい、マンションの敷地内に侵入したとして、兵庫県警生活安全特別捜査隊と芦屋署は26日、邸宅侵入の疑いで、神戸市兵庫区の無職の男（35）を逮捕した。容疑を認めている。

②9月17日午後3時15分ごろ、同県芦屋市内のマンション共用部に無断で侵入した疑い。男は周囲を歩いていた女兒を見つけて後ろをついていき、オートロックではない正面玄関からマンション敷地内に入ったとみられる。

③ 女兒とは面識がないとみられる。女兒がマンションの数十メートル手前で男に気付き、帰宅後に保護者へ伝えた。

④ 通報を受けた県警が捜査し、防犯カメラの映像などから男が浮上した。

16. ■「鍵番号」で勝手に合鍵、住宅への侵入相次ぐ…読売 2023年10月21日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20231021-OYT1T50118/?from=smtnews>

概要

① 鍵に刻印された「鍵番号」を基に合鍵を複製し、住人に気付かれずに侵入する――。

こんな手口による住宅への不法侵入が相次いでいる。

鍵番号とメーカーさえ分かれば、複製できるケースがあるためだ。識者は他人に鍵番号を知られないための自衛策の徹底とともに、法整備の必要性を指摘する。（丸山滉一）

② 「インターネットで方法を知った」。

マンションの共用部分に侵入したとして、8月下旬に邸宅侵入の疑いで福岡県警春日署に摘発された会社員の男（22）は容疑を認め、こう供述した。

男は6月4日夜、マンション管理会社の社員をかたり、住人の女子大生（19）の部屋を訪れ、「鍵を交換するので鍵番号を見せてください」などとうそをついて番号を聞き出した。

さらに7月7日にも、別の女子大生（21）から同様の手口で鍵番号を入手した。

③ 男は実名を使ってインターネット上で合鍵を注文し、自宅で受け取っていた。

「女性の部屋を見たかった」などと供述したが、実際に女子大生の部屋に侵入した形跡は確認されなかった。

④ 9月には県警東署が、同僚女性（24）宅に合鍵を使って入り、脱衣所に小型カメラを設置したとして、会社員の男（33）を住居侵入と県迷惑行為防止条例違反の疑いで逮捕し、その後、起訴された。

男は「女性とキーホルダーの話題になり、女性が取り出した鍵の番号やメーカーを見て記憶した」と供述している。

⑤ 「日本ロックセキュリティ協同組合」によると、合鍵を作る方法は主に二つだ。

一つ目は、客に示された鍵番号を基に、鍵のメーカーに複製を発注する方法だ。

二つ目は、業者が自ら「複製機」を使って、注文者が持ち込む鍵と同じ形に削る。

ただ、2000年頃から特殊な工具で解錠するピッキングによる侵入盗の被害が多発するようになり、メーカーは鍵の形状を複雑化させた。そのため、複製機で合鍵を作る難易度が上がり、業者が鍵番号に基づいてメーカーに発注するケースが増えた。

⑥ 約10年前からは、個人がネットで鍵番号を入力して合鍵を注文するサービスが広がったという。

鍵の種類にもよるが、1000円程度から注文が可能だ。

インターネット合鍵販売サイト「俺の合鍵」を運営する「アスティ24」（埼玉県川越市）によると、22

年の合鍵注文本数は約 7 万本で、17 年からの 5 年間で 2 倍以上に増えた。「24 時間注文ができるサービスで、需要は増えている。

コロナ禍でネット注文が浸透したことも大きい」とみる。

⑨警察庁によると、合鍵を使った「空き巣」は昨年、全国で 927 件起きた。

美和ロックは 21 年 11 月、他人による複製を防ぐため、複製時には鍵番号に加えて、鍵を引き渡した時に付与されるセキュリティー ID を必要とする有料サービスを始めた。

同社「鍵番号はクレジットカード番号と一緒に、他人に知られると悪用される恐れがあるので注意してほしい」と強調する。

⑩個人ができる対策としては、こうしたサービスの利用のほか、他人から見られないよう鍵番号を物理的に隠す市販のキーカバーを装着する方法がある。

15. ■ネットで合鍵つくり女性宅侵入 不正防止メーカーも対策 朝日 2023 年 10 月 12 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRBC7QWLRB2TIPE00M.html?ref=smartnews>

概要

①同僚女性の自宅の鍵を複製し、男が侵入する事件が福岡市内で起きた。

鍵に刻印されている番号から、インターネットで複製の鍵を注文していたとみられる。

福岡地検は 10 日までに、福岡市東区の会社員の男（33）を邸宅侵入や住居侵入、福岡県迷惑行為防止条例違反（ひわいな行為の禁止）の罪で起訴した。

②男は 5～6 月、3 回にわたって同区内の 20 代の女性宅に忍び込み、7 月 8 日午後 4 時ごろには、脱衣所の棚板裏に人などを感知して作動する小型カメラを設置。同日ごろから同月 18 日ごろまでの間、女性の姿を盗撮したとされる。男はカメラ設置後の同月 13～29 日、4 回にわたって侵入を繰り返した。映像を記録した SD カードを回収するため、侵入したという。

③男は「同僚同士でキーホルダーの話題となり、女性を取り出した鍵の番号やメーカーを記憶した」と供述。インターネットで複製の鍵を注文したという。

④近年はインターネットで直接発注できるようになった。鍵に刻印される番号とメーカーがわかれば、特殊な鍵を除き、インターネットで複製の鍵を注文できる。

日本ロックセキュリティ協同組合は加盟業者に対し、購入者の運転免許証などで身分確認をするように求めているが、鍵と個人情報をもつづけるのは難しく、購入者の把握にとどまっているという。

⑤美和ロックは 2020 年からインターネットで注文を受けるが、購入者に対し、鍵を撮った写真の提出を求め、鍵番号に登録された形状と一致するか照合している。

21 年からは、複製の際に鍵番号とともに付属のカード記載の ID 番号を提示させるサービス「あんしん認証プラス」を提供する。

⑥福岡県警によると、22 年に集合住宅で発生した不法侵入事件で、複製した鍵を使った手口は 13% に及ぶ。

防犯対策として鍵番号を隠すカバーを付けるよう呼びかけている。

福岡市内の鍵専門店の商品棚には、鍵番号を隠せるキーキャップが並ぶ。樹脂製が多く、価格は 200～500 円台だ。子どもに鍵を持たせる家族層の来店が増えているという。「複製を依頼する際、番号を入れないことも対策の一つ」

14. ■男がマンション一室に侵入、女兒に暴行か 刃物持って逃走？ 尼崎 2023 年 10 月 20 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRBN734BRBNPIHB01M.html>

概要

①兵庫県警尼崎北署は20日、尼崎市武庫之荘東1丁目のマンションの一室で同日夕、住人の小学2年生女兒（7）が、玄関から侵入してきた男に暴行を受けた、と発表女兒が声を出すと、男は逃げたという。女兒にけがはなかった。

②女兒が帰宅直後、後ろから男が入ってきたという。男が逃げた後、帰宅してきた家族が110番通報した。女兒は「男はカッターナイフのようなものを持っていた」と話し、30歳ぐらいの中肉で上下とも黒っぽい服装に見えたという。

13. ■マンションに女性の遺体 死後数週間が経過か 福岡 2023 年 10 月 20 日

<https://www.fbs.co.jp/fbsnews/news96b1zqo1ximpc5w9ak.html>

概要

①19日夜、福岡県久留米市のマンションで、住人の30代の女性とみられる遺体が見つかりました。警察は死体遺棄の疑いも視野に、夫から事情を聞いています。

②19日午後10時ごろ、久留米市東櫛原町のマンションで「姉が亡くなっているようだ」と、この部屋に住む30代の女性の弟から110番通報がありました。遺体は室内に横たわった状態で、死後数週間が経過しているとみられ、腐敗が進んでいました。着衣の乱れや争った形跡はないということです。

③この部屋には30代の女性とその40代の夫、9歳と5歳の子どもが住んでいますが、警察が駆けつけたとき夫だけがいて、子ども2人は夫の実家に預けられていた。

この部屋では過去に2度、夫婦間のもめ事により警察が対応していました。夫が何らかの事情を知っているとみて、死体遺棄の疑いも視野に話を聞いています。

12. ■尼崎市 マンション通路で男性が腹を切り付けられる 犯人逃走中 2023 年 10 月 6 日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/detail.html?id=b3a5044ec2834437bf37ccf088a9a08c>

概要

①5 日夜、兵庫県尼崎市で男性が刃物で切り付けられる事件がありました。

犯人は今も逃走しています。

5 日午後 10 時半ごろ、尼崎市西難波町のマンションで、「ケンカで人が血だらけになっている」と、近くに住む人から警察に通報がありました。

②20 代くらいの男性がマンションの 2 階の通路で腹を切り付けられたとみられ、壁にもたれかかっているところを発見されたということです。ケガの程度はわかっていません。犯人は刃物を持ったまま逃走しているとみられ行方を追っています。

11. ■隣人とトラブル口論、はさみを突き刺す 62 歳男を再逮捕 神戸 2023 年 7 月 27 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/backnumber2/202307/0016636916.shtml>

概要

①隣人をはさみで切りつけて殺害しようとしたとして、兵庫県警葦合署は 2 7 日、殺人未遂の疑いで神戸市中央区の清掃員の男（6 2）を再逮捕した。

1 6 日午後 5 時過ぎ、男の自宅前で、同じ集合住宅に住む男性（8 3）の胸部や喉元にはさみ（刃渡り約 7・5 センチ）を数回突き刺し、殺害しようとした疑い。

②男が男性の妻に悪口を言ったことで男性と口論になり、妻が同署に通報。

駆け付けた同署員が自宅前で別の包丁（刃渡り 1 7 センチ）を所持している男を見つけ、銃刀法違反の疑いで現行犯逮捕していた。男性は軽傷で命に別条はないという。

10. ■騒音トラブルにイライラ自転車サドルにのり塗りつけ 47 歳女逮捕 2023 年 10 月 10 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202310/0016902500.shtml>

概要

①駐輪場内に止められていた自転車にのりをつけたとして、兵庫県警人身安全対策課と尼崎北署は 1 0 日、県迷惑防止条例違反の疑いで尼崎市の無職の女（4 7）を逮捕した。

②5 月 1 7 日～8 月 2 6 日、3 回にわたり、同市南塚口町 3 のマンション駐輪場に止められていた自転車のサドルに、のりを塗りつけた疑い。

調べに「騒音トラブルでイライラし、自転車にのりをつけたことに間違いない」と容疑を認めている。

③自転車の所有者の男性（4 0）がのりをサドルに塗りつけられていることに気付き、2 0 2 2 年 1 2 月に同署に被害を相談。その後も同様の被害が確認され、付近の防犯カメラの映像などから女が浮上した。

9. ■札幌市マンション一室約 2300 万円金庫盗み出したか…配送業男逮捕 2023 年 10 月 10 日

https://www.htb.co.jp/news/archives_22925.html

概要

①韓国人男性が所有する札幌市のマンションの一室からおよそ 2300 万円が入った金庫を盗んだ疑いで配送業の 31 歳の男が逮捕されました。

男はマンションの管理を任されていたということです。

②札幌市北区新琴似の配送業 35 歳は 2019 年 7 月 15 日ごろから今年 3 月 18 日までの間に札幌市中央区南 1 条西 7 丁目のマンションの一室でおよそ 2300 万円が入った金庫を盗んだ疑いが持たれています。

③マンションを所有していたのは韓国人の画家の 68 歳の男性で、男性は日本にいないことが多いため容疑者にこのマンションの管理を任せていたということです。

去年から容疑者と連絡が取れなくなり、不審に思った男性が不動産会社にマンションの確認を依頼したところ金庫がなくなっていることがわかりました。

容疑を認めています。マンションから金庫以外のものを盗んだ可能性も視野に捜査を進めています。

(HTB 北海道ニュース)

8. ■「100 台以上盗んだ」マンション駐輪場自転車 2 台盗んだ 59 歳男逮捕 2023 年 10 月 10 日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20231010_30537

概要

①名古屋市西区のマンションの駐輪場で今年 9 月、自転車を盗んだとして自営業の男が逮捕されました。「過去にも 100 台以上自転車を盗んだ」と供述しています。

②名古屋市西区の自営業(59)は 9 月 3 日、西区内のマンションの駐輪場に停めてあった自転車 2 台、合わせて時価 2 万円相当を盗んだ疑いが持たれています。周辺の防犯カメラなどから容疑者が特定されました。

③容疑について「今のところ思い出せてはいません」と供述する一方、「過去にも 100 台以上自転車を盗んでいる」と供述しています。

生活費に困り転売目的で犯行を繰り返していたとみて、余罪を調べています。

7. ■盗品の位置情報から男逮捕 マンションから約 300 万円相当盗んだ 2023 年 10 月 12 日

<https://news.ntv.co.jp/n/teny/category/society/te11e808ea9d854fed9f49592ee0>

[81c2a0](#)

概要

①新潟長岡警察署と機動捜査隊は 11 日、住居侵入・窃盗の容疑で 41 歳の男を逮捕しました。住居不定、無職の男は 10 月 8 日の午後 11 時頃から翌朝 7 時頃までの間に、埼玉県狭山市内のマンションに侵入し、室内から現金約 55 万円と財布など 22 点（時価合計 59 万円相当）、さらにマンション駐車場にあった普通乗用車 1 台（時価 230 万円相当）を盗んだ疑いがもたれています。

②盗まれたものの中に位置情報が分かるものが含まれていました。

被害者から警察へ届けがあり、その位置情報から盗まれたものが長岡市内で発見されたことから、男の逮捕につながりました。

盗んだことは認めているものの金額は違ふと容疑を一部否認しているということです。

6. ■暴力団組員マンション居住させた不動産会社に禁止勧告 京都新聞 2023 年 10 月 13 日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/1128498>

概要

①暴力団組員を賃貸マンションに居住させたとして、京都府公安委員会は 13 日までに、府暴力団排除条例に基づき、京都市伏見区の不動産会社と指定暴力団 7 代目会津小鉄会組員の 39～69 歳の男 3 人に、利益供与を禁止するよう勧告した。

②不動産会社は、暴力団排除条項を設けない契約書を使い、3 人が暴力団関係者と知りながら賃貸契約を結び、同区のマンション 3 室を住居として提供していた。

経営者は「トラブルに巻き込まれることがあれば頼っていた」と説明したという。

5. ■トラブルの後ろ盾に 不動産会社暴力団幹部に 1 億円 条例勧告 2022 年 10 月 28 日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/908503>

概要

①京都府警組対 2 課は 28 日までに、京都市中京区の指定暴力団神戸山口組系幹部の男性（57）や、大阪府東大阪市の不動産販売会社などに対し、府暴力団排除条例に基づく勧告を出した。

②不動産販売会社の経営者は 2014 年 7 月～2020 年 3 月、組幹部の男性の口座に 456 回にわたって計約 1 億 560 万円を入金した。経営者は「トラブルがあったときの後ろ盾になってほしかった」と話しているという。

③また、同条例で禁止されているにもかかわらず、マンション 1 部屋を貸したとして、左京区の飲食店と指

定暴力団神戸山口組系幹部の男性（82）＝左京区＝にも勧告した。

4. ■ マンションのベランダから子猫放り投げか 男女2人逮捕 名古屋 2023年10月17日

<https://news.ntv.co.jp/n/ctv/category/society/ctc1bc310f91724a3b9010ca2a900c3e51>

概要

- ①今年4月、名古屋市東区で自宅マンションのベランダから子猫4匹を放り投げるなどして放置したとして、男女2人が逮捕されました。動物愛護法違反の疑いで逮捕されたのは、名古屋市東区のパート（65）○子容疑者（55）の2人です。
- ②マンションの管理人から「敷地内で子猫が死んでいる」などと通報があり、防犯カメラや近所の人の聞き込みなどの捜査から、2人が浮上しました。子猫4匹は、2人が住む部屋のベランダで生まれたとみられていて当時の状況を調べています。

3. ■ マンション駐輪場で住人女性にわいせつ行為 46歳男を再逮捕 産経 2023年10月5日

https://www.sankei.com/article/20231005-HO5ZMBULDJNNXDMFCN6EB4GAZA/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

- ①マンション敷地内で女性に抱きつくなどしたとして、大阪府警捜査1課は5日、不同意わいせつなどの疑いで、大阪市港区磯路の無職（46）＝不同意わいせつ未遂と邸宅侵入の罪で起訴＝を再逮捕した。容疑を否認している。
- ②8月中旬の深夜から未明にかけ、府内のマンション駐輪場で住人の50代女性に抱きつき、下半身を押しつけたほか、別のマンション駐輪場でも20代女性の口を手でふさぎ、わいせつ行為をしようとしてしている。
- ③周辺では8月中に女性が男に胸を触られる被害が他にも2件あり、府警は防犯カメラ映像などから容疑者とみて、不同意わいせつ容疑などで引き続き捜査する。

2. ■ 特殊詐欺グループ拠点ハコ事情 マンション4～9階が選ばれる傾向 2023年10月1日

https://www.news-postseven.com/archives/20231001_1908631.html?DETAIL

概要

- ①日本国内でも民泊を拠点に何か所ものハコを作っていたことがわかっている。

ホテルと違い民泊施設にはフロントがなく、宿泊する人数や属性も実際に確認されないことが多く、チェック機能が働かない。

足がつかないよう数か月、数週間ごとに拠点を移したい特殊詐欺グループにとっては好都合といえた。場所が特定されないよう、都内を走る車の中から電話を掛け詐欺を仕掛ける相手を探すという方法が使われていたこともある。

しかし特殊詐欺グループの多くは、未だにマンションやビルの一室などをアジトとして活動していると聞く。

②暴力団組員が特殊詐欺を行っていたグループも、都内の雑居ビルの一室を借りてアジトにしていた。「もう何年も前のことになるが」と言いながら、案内してくれたその場所は、都内中心にほど近い広い通りの角地に立っていた。最寄り駅からわずか徒歩 2 分という立地の良さに加え、所轄の警察署からも近く、数百メートル先には交番があり、通りを挟んだ向こうには警視庁の分室が入っていたビルが見えた。まさに“灯台下暗し”である。

③警視庁犯罪抑止対策本部が 2015 年に発表した特殊詐欺のアジトに関する分析では、アジトの 86%が駅から徒歩 10 分圏内に所在していたとされている。

その年の 1 月から 10 月末までの間、摘発した都内の特殊詐欺アジト 29 か所を分析したものだ。

さらに最寄り駅から 400 メートル以内、徒歩 5 分圏内にあったアジトは 12.41%。

アジト周辺の立地状況は住宅街が 45%で繁華街は 17%。

その場所は表通りには飲食店や大きなオフィスビルが立ち、一本裏手に入ると住宅が並ぶという場所で、人目につきにくい。

④建物の種類では 41%が比較的大きなマンションに入居し、雑居ビルは 11.38%だ。

アジトに使われるのは 4 階から 9 階の中層階が 62%に上るが、今回私が案内されたアジトがあったのは低層のビルの 2 階の角部屋。分析結果によるとアジトには角部屋や 1 フロア 1 室の部屋が好まれるらしい。

⑤物件の築年数は 38%が築 21 年から 30 年。

新築のビルが避けられるのは、入居審査が厳しく家賃も高い上に、管理人が在中、防犯カメラやオートロックという特殊詐欺グループにとってはありがたい防犯設備が整っている物件が多いからだ。

案内された雑居ビルも古いビルで、オートロックも防犯カメラもなく、もちろん管理人はなし。分析結果と同じである。

1. ■連続強盗事件、「襲撃リスト」はどう作られるのか 女性セブン 2023 年 2 月 1 日

https://www.news-postseven.com/archives/20230201_1837197.html?DETAIL&_from=widget_related_pc

概要

①「ルフィ」一連の事件で注目されているのが、犯行に利用された「資産家リスト」の存在だ。

所有する不動産や車、家族構成、納税額や職業に関する情報のほか、現金をどれくらい保有しているの

か、どこの銀行を使用しているかなど、個人情報や広範囲に記載されているという。

②防犯ジャーナリストの梅本正行氏「今回の犯行に共通するのは、詳細な個人情報をもとにしていること。私たちは大前提として“自分の家の情報は外部に完全に漏れていること”を自覚すべきです。その危機感が、強盗や窃盗犯から身を守る第一歩です」

③「不動産や金融資産の投資名目のアンケートで、名前や住所、電話番号、年収や現金資産の有無はもちろん、既婚か独身か、家族構成などがまとめられています。

あとは、企業が誤って顧客情報を流出させたり、悪徳業者が小遣い稼ぎに売り払うことで、名簿屋の手元に情報が集まっていき、精度が上がっていく」

④昨年 8 月、東京・練馬区で 80 代の女性が現金 110 万円をだまし取られる特殊詐欺事件で、受け子役として逮捕された 23 才の消防士の自宅から、「要介護支援認定や精神障害者手帳の交付を受けている人の個人情報を記載した名簿」が見つかった。

本来は、火災時などに迅速に救助対応ができるよう練馬区が作成し、消防署に提供されたものだった。

⑤「最近では、悪徳リスト業者が介護事業者を装い、『介護施設に関するアンケート』なる情報収集を行っています。

“多額の入居費用を払う蓄えがあるか”といった質問や“子供から援助してもらえるか”といった質問を通して、家族の状況や子供の資産状況、稼ぎなどまで芋づる式に把握し丸裸にするというわけです」

⑥一口にリストと言っても、『高齢者のひとり暮らし』といったものから、『過去に詐欺にあったことがある人』といったものまである。

「過去にだまされたことがある人は、“隙がある”と認識されるのです。中には、脱税や賭博などでできた『グレーな金の在り処』リストも存在すると聞きます。そこには“表に出せない大金が現金のまま保管されている”と考えられ、強盗の格好のターゲットになる」（前出・別の社会部記者）

⑦敷地が広い、家が大きい、立派な庭を構えている、高級外車が止まっている一軒に財産や収支を把握できても、それが銀行や貸金庫ではなく「自宅で保管されているか」はどのように見極めるのか。

「中古品の買取業者を装い、“査定”の際に貴金属の有無や保管場所、金庫の有無などを把握するとい

います。

あとは、引っ越しやリフォームの見積もりの際にも、自宅内部の情報は把握される。もちろん、多くの業者は個人情報を厳密に扱いますが、ひどい場合には横流しして金に換えているケースもある」（前出・別の社会部記者）そうしたリストはこの瞬間にも新たな情報に書き換えられながら、犯罪者が蠢く闇の中で売り買いされていく。

⑧「一連の強盗事件の主謀者“ルフィ”が捕まっても、リストが出回り続ける限り第 2、第 3 のルフィが現れ、強盗の脅威は収まらないのです」警察当局関係者は、そう震撼の証言をするのだ。

梅本氏が続ける。

「犯罪グループは、むやみやたらに強盗に入るわけではなく、あらかじめその家の中にあるお金や、貴金属類など売れるものは何があるのかと目星をつけようとします。情報は悪用される、という防犯意識を自覚して生活することを心がけてほしいです。そのうえで、セキュリティーシステムの設置といった外から見てわかる対策を講じ、犯行をする気を削ぐことも重要です」（※女性セブン 2023 年 2 月 16 日号）

火災

8. ■42階建てタワーマン火事 1人搬送 階段使い住民ら一時避難 福岡 2023年10月25日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000321369.html

概要

①25日午前5時半ごろ、福岡市東区にあるタワーマンションの住民とみられる男性から「玄関から煙が出ている」と119番通報がありました。

42階建てタワーマンションの9階の一室から火が出て、およそ30分後に消し止められました。

②この部屋に住む60代の男性が煙を吸って病院に搬送されましたが、命に別状はありません。

③この火事でエレベーターが停止し、一時、マンションの複数の住民が階段を使って避難しました。出火原因は「たばこの火の不始末」との情報もあり、警察と消防が近くのごみに燃え移ったとみて詳しく調べています。

7. ■横浜のマンションで火災 現在も燃え続ける FNN 2023年10月13日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/600301>

概要

①13日午後4時前、横浜市旭区の若葉台団地で「何かが燃えて黒煙が出ている」と、火元の部屋の住人から119番通報があった。消防車などあわせて26台が出動し、午後5時15分現在も消火活動が続けられている。

②この火事で、今のところ、けが人1人が確認されているという。

6. ■マンション2階から出火 40代男性1人けが 埼玉・越谷市 FNN 2023年10月11日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/598861>

概要

①11日午前6時ごろ、越谷市南越谷のマンションで「207号室が燃えている」と、近くの部屋に住む女性から消防に通報があった。6階建てマンションの2階から出火し、消防車など12台が出動して消火活動にあたり1時間後に消し止められた。

②マンションに住む40代の男性1人が気道熱傷の疑いで病院に搬送された。

5. ■名鉄堀田駅近くのマンションの9階から出火 名古屋市瑞穂区 2023年10月12日

<https://newsdigest.jp/news/7d11038a-711e-4fa5-9bc0-c25812f8cd19>

概要

①12日08時01分頃、愛知県名古屋市瑞穂区桃園町で「建物から煙が出ている」と119番通報があった。

15階建てのマンションの9階から出火しており、08時40分現在も、消防車など19台を出動させて、消火活動が続いている。

4. ■京都市のマンション火災 住人の女性が死亡 産経 2023年10月18日

https://www.sankei.com/article/20231018-GX3SUAWXZKSPAB5Z5LSLKWP6I/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①京都市南区の鉄筋6階建てのマンションで18日早朝に発生した火災で女性(86歳)が死亡した。

②18日午前6時20分ごろ、近隣住民から「煙が出ている」と119番があった。

火は約1時間半後に消し止められたが、6階にある野々村さんの部屋が約10平方メートル焼けた。

3. ■9階建てマンション火事…7階の部屋で80代位の男性が死亡 東海TV2023年10月18日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20231018_30712

概要

①名古屋市東区のマンションで火事があり、男性1人が死亡しました。

18日午後3時前、名古屋市東区砂田橋のサンコート砂田橋で「7階から煙が出ている」などと住人などから消防に通報が相次ぎました。

②消防車24台が出動して、火はおよそ2時間半で消し止められましたが、火元とみられる7階の部屋から80代くらいの男性が見つかり、搬送先の病院で死亡が確認また、隣の部屋の住人2人が煙を吸い、体調不良を訴えているということです。

2. ■3階建てマンションで火事 80代男性死亡 荒川区 TBSテレビ 2023年10月15日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/778973?display=1>

概要

- ①きょう午前 8 時ごろ、荒川区東日暮里にある 3 階建てマンションの 1 階で火事がありポンプ車など 21 台が出動し、火はおよそ 1 時間後にほぼ消し止められました。
- ②80 代くらいの男性 1 人が意識不明の状態 で病院に搬送され、その後、死亡しました。

1. ■大和のマンション火事一室全焼 親族亡くなり、吊いのロウソク 2023 年 10 月 16 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1027609.html>

概要

- ① 16 日午前 8 時 45 分ごろ、大和市西鶴間 4 丁目のマンション（鉄筋 6 階建て）3 階、フィリピン国籍の会社員の男性（26）方から煙が出ていると、管理人の女性（75）が 119 番通報した。同室を全焼した。けが人はなかった。
- ②男性は 1 人暮らしで通報の約 40 分前に出勤して留守だった。親族が亡くなり室内で吊いのためロウソクをともしていたと話しており、消し忘れが原因の可能性もあるという。

防災

4. ■集中豪雨にはマンションでも対応が必要 廣田信子 Vol.1905 2023年10月

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12823484187.html>

概要

①都市型水害では、激しい雨が降り出してから 30 分以内に中小河川の増水や浸水などの被害が起こる危険があるといえます。急激な増水に対する安全対策を早急に図る必要があります。

②マンションの共用部分の浸水被害も気になります。

1 番気になるのは、地下駐車場やピット式機械式駐車場の浸水です。日ごろから排水ポンプ周りの清掃や点検は重要です。

③ピット式機械式駐車場の操作は、マスターキーがないとできないので、万が一に備え、マスターキーの保管場所や保管方法、操作方法を管理組合も知っているべきですが、これほど急な豪雨に対抗できるのが心配です。

④地下に駐車する車は、駐車場使用料を安くして、保険をかけて頂き、いざというときは保険で車の対応をする…それ以外はないように思います。

⑤先日、1 階の住戸がバルコニーからの浸水で床がすべて水浸しになってしまったという相談を受けました。1 階住戸ですが敷地面からは 70 センチほど上にある住戸で、豪雨被害はないように思うのですが、あまりの集中豪雨で、雨水管に雨水が流れ込み、雨水管を詰まらせていたため、雨水が逆襲し 1 階住戸のバルコニーになだれ込んで、アツという間に住宅を浸水させてしまったのです。豪雨の時間は 1 時間足らずだったといえます。

⑥これまで雨水管内のゴミには無関心だったのだと思います。

通常はそれで困ることはなかったのですから。

こんなところにも盲点があるのです。

3. ■マンション災害…避難で壁の破り方…3 つのポイント 日本テレビ 2023年10月15日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/2aa92190a82d46a88bb540c70270bd2a>

概要

①東京・中央区のマンションで先月、東京消防庁などの協力のもとで防災イベントが行われました。そこでは、住民たちが「白いボード」を蹴っていました。ベランダを仕切る「隔て板」です。

記者が試しに蹴ってみると、意外と固く、割れませんでした。

②東京消防庁

「通常ベランダでは靴ではないので、つま先で蹴ってしまうと痛めてしまいます」

<ポイント1> 壁にかかとがあたる位置で軸足をおくこと

<ポイント2> 手すりや壁に手をつき体を安定させること

<ポイント3> 思い切って『かかと』で中心を蹴ること

③真ん中が一番強度がないので、その位置を狙うことも大切だといいます。

改めて記者がやってみると、今度は一度で破ることができた（※蹴ることができない場合は物干しさおなどを使うのも有効）

④「避難はしご」は間違っただけを開けるのを防ぐためフタにはロックがかかっていて、ボタンを押すと、はしごが自動で出てきました。

記者がはしごで降りてみると、安定感はあるものの、少し“怖さ”も…。

⑤煙を再現して歩いてみると、目の前が真っ白になってほとんど見えなくなりました。

記者は壁伝いに進みますが、前が見えず、何かにぶつかる場面も…。

消防によると、煙は上へあがって天井に溜まる特性があるため、姿勢を低くすることが重要だといいます。低い位置では煙が薄く、視界が開けました。

2. ■川崎のタワマン、今は13棟が「共助」でつながる 読売 2023年10月15日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20231013-OYT1T50084/?from=smtnews>

概要

①2019年10月の台風19号で、川崎市中原区の超高層マンションは数日間にわたり停電や断水が起き、住民生活が圧迫された。

あれから住民らは災害時の「自助」「共助」を目指す活動を続けている。

②停電はマンション地下の電源設備が浸水したことが原因。

復旧まで時間がかかったが、助け合いで乗り切れたことも多かった。住民をつないだのがNPO法人「小杉駅周辺エリアマネジメント」（エリマネ）。

急増したマンション住民と地域を結ぼうと2007年に設立され、被災後の共助は「10年以上の活動の成果」と松尾さんは振り返る。

③階段での高齢者支援、重い備品の運搬といった力仕事は若い住民が率先。

周辺に残った土砂などは行政の動きを待たず、自主的に撤去。日常生活の回復に向け、互いに協力した。

④台風19号の被災後、エリマネは「災害に強いまちづくり」を掲げた。

21年には一般社団法人化。

現在は超高層マンション13棟（総世帯数7210戸）の管理組合理事会が加盟し、最重要活動の一つが防災だ。

昨年には、誰でも参加できるLINEのチャットを開設。イベント情報の発信で利用しつつ、災害時には

情報網として活用予定だ。「自助」も重要だとして、今年9月には「高層マンション特有の揺れ」に備えるイベントを開催。長周期地震動をVR（仮想現実）ゴーグルで体感したり、家具の転倒防止策を学んだりした。

⑤川崎市に対しては20年1月、浸水対策強化などの要望書を提出。

一部は実現したが、市危機管理本部によると、マンションの予備電源設置などの補助について市は対応していない。対策は必要のある各マンションで独自に行った。

中原区では集合住宅に住む人が区民の約8割に上るといふ。松尾さんは「これだけ多ければ行政のできることにも限りがあり、様々な住民が支援物資や情報にどう接するかなど課題も多い」と指摘。

エリマネ事務局の塚本りさん（57）も「プライバシーが重視される時代だが、共助のための人のつながりを育みたい」

1. ■マンションの災害 マンションと法(第三十一歩) 弁護士 豊田 秀一 2023年10月

https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag31/

概要

①今回は、マンションの災害について見ていきたいと思ひます。

そもそも、防災業務が管理組合の業務なのかという議論がありますが、標準管理規約32条12号では「マンション及び周辺の防災の維持及び向上に関する業務」が管理組合の業務として挙げられています。

②戸建てとは異なり、マンションは多数の居住者が生活をする場であり、また、水道、電気、ガスなどのライフラインが共用部分を経由している等という構造に照らしても、居住者の住環境を確保するための防災業務が管理組合の業務であることは疑いの余地はないのではないかと考えています。

③なお、近年の標準管理規約の改正においては、災害等の緊急時において、理事長は、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができるという規定（標準管理規約21条6項）や災害、事故等が発生した場合における理事長等の専有部分等への立入りを認める規定（標準管理規約23条4項）が追加されており、また、管理規約において当該規定が設けられていることが管理計画認定制度の認定基準の一つとなっているなど、災害時の対応はホットなテーマといえます。

④そのため、多くの管理組合においては、毎年の事業計画において、防災業務に関する事項を定め、そのために必要な予算を計上し、居住者の防災意識を高めたり、災害時発生のための備品を整備する等の業務に当たっているかと思ひます。

災害が発生した場合には、管理組合の役員がどのように対応をするのかというマニュアルを事前に定めた上で、定期的に防災訓練を実施し、策定したマニュアルが機能するのかを事前に確認しておくことが重要といえます。

定期的な防災訓練の実施により居住者の防災意識を高めたり、防災備品の確認や居住者名簿の管

理を行うことが重要といえます。

災害は忘れたことになってくると言われるように、平和な日々が続いている時期にこそ、真剣に考える必要があります。（弁護士 豊田 秀一）

行政の動き

8. ■ マンションの「カスハラ」防げ…国交省管理契約ひな型 5 年ぶり改定 2023 年 9 月 18 日

<https://newswitch.jp/p/38517>

概要

①国土交通省はマンションの管理組合員（住民）による管理会社の担当者に対するカスタマーハラスメントの防止などを狙いとし、管理契約のひな型となる「マンション標準管理委託契約書」を 5 年ぶりに改定した。

②改正点は I T 化対応、カスタマーハラスメント対応、居住者の高齢化など環境変化への対応、の大きく 3 点。

I T 対応では議事録などの書面の電子化やウェブ総会・理事会を可能とするための規定の整備、機器の貸与など管理会社側の業務範囲を明確化した。

③カスハラ対応ではどんな行為が対象となるかを例示した。

侮辱や人格否定発言、ネット上での誹謗中傷、執拗なつきまとい、長時間の拘束、深夜の電話などで、管理組合には是正に向けた特段の配慮を、管理会社には毅然とした対応を求めるとした。

④またカスハラ防止の観点で、組合から管理会社に業務指示を出す人をあらかじめ明確化させる。

マンション管理業協会の実態調査によると、直近 3 年間で管理会社の担当者に対するカスタマーハラスメントの有無は 64.7%（1700 件）に上った。大手管理会社のある担当者は「総会で暴力的な住民から罵倒され身の危険を感じた。

理事長も恐れて注意できなかった」という。

⑤居住環境の変化対応では感染症で生活に影響を及ぼすおそれのある場合や住民に認知症の兆候があり、管理事務の遂行に影響が出そうな場合などに協議により相手方への通知事項とする。孤独死などの事件・事故時の対応も明記した。

（日刊工業新聞 2023 年 09 月 15 日）

7. ■ マンション標準管理委託契約書及び同コメントの改訂主内容 令和 5 年 9 月 11 日

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001630184.pdf

概要

①書面の電子化及び I T 総会・理事会等 D X への対応

書面の電子化や IT を活用した説明等を可能とする規定等の整備

理事会・総会を WEB 会議で開催する場合の機器の調達、貸与及び設置に関する業務範囲や費用負担の明確化

②担い手確保・働き方改革に関する対応（カスタマーハラスメント、管理員・清掃員の休暇取得等）

カスタマーハラスメントへの対応に関する規定等の整備

管理員・清掃員の計画的な休暇、やむを得ず勤務できない場合の休暇、勤務時間外の対応の明確化

③マンション管理業の事業環境の変化（居住者の高齢化、感染症のまん延等）への対応

1)マンション内で、感染症の流行により組合員等の共同生活に影響を及ぼすおそれがある場合や、組合員等に認知症の兆候がみられ、管理事務の適正な遂行等に影響を及ぼすおそれがあると認められる場合等に、協議により相手方への通知事項の対象とすることや通知を受けた際の対応をコメントに記載

2)孤立死（孤独死）等、専有部分における事件・事故の際の対応についてコメントに記載

3)（逗子のマンション法面崩落事案を踏まえ）管理業者の受託する管理業務の範囲が明確に規定されるよう、契約締結に際し、その内容を双方が明示的に確認すべきことをコメントに記載

4)個人情報保護等に関する規定の充実

宅地建物取引業者等への提供・開示事項の拡充（長期修繕計画等の写しの提供、点検・検査・調査の有無、管理員業務や清掃の内容等の開示

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001630186.pdf

④ 管理業者は、管理員業務や清掃業務の労働条件等の見直しを行う場合は、必要に応じ、管理組合に対し、労働時間に関する法制度の概要や平成 31 年 4 月 1 日から順次施行された「働き方改革関連法」の「時間外労働の上限規制」及び「年 5 日の年次有給休暇の確実な取得」の趣旨等を説明し、理解を促すことが望ましい。

⑤説明に当たっては、以下を参考にすることが考えられる。

厚生労働省がホームページで公表している

「時間外労働の上限規制 わかりやすい解説」

[（https://www.mhlw.go.jp/content/000463185.pdf）](https://www.mhlw.go.jp/content/000463185.pdf)

「年 5 日の年次有給休暇の確実な取得 わかりやすい解説」

[（https://www.mhlw.go.jp/content/000463186.pdf）](https://www.mhlw.go.jp/content/000463186.pdf)

6. ■ マンション修繕積立金、引き上げ幅抑制 国交省が指針 日経 2023 年 10 月 8 日

<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUA31CJL0R30C23A800000/>

概要

①国土交通省はマンションの住民が毎月払う修繕積立金を巡り、積み立て途中での過度な引き上げにつながらないよう目安を設ける。

負担金の増額幅が大きすぎて支払いが困難になるケースが生じているため、引き上げ幅に一定の制限をかける。管理組合に計画的な積み立てを促す。

②管理組合が修繕計画をつくる際に参考にする国交省の指針を改める。マンションの規模ごとに積立額の基準を示すガイドラインなどにも負担金の目安を盛り込む... (有料会員限定 残り 1145 文字)

5. ■物流 2024 年問題解決に向けて置き配にポイント付与決定！ 政府 2023 年 10 月 14 日

<https://financial-field.com/living/entry-240716>

概要

①2023 年 10 月 6 日、日本政府はトラック運転手の人手不足が深刻化する「物流 2024 年問題」解決に向け、「置き配」を選択した際のポイント付与などを含めた「物流革新緊急パッケージ」を取りまとめました。

置き配の推進によってドライバーにかかる再配達負担を減らし、時間外労働や人手不足の課題を解決することが狙いです。

「物流革新緊急パッケージ」は、再配達率を現状の約半分である 6%に減少させることを目標に実施されます。

②再配達を減らす取り組みとして注目されているのが、玄関前に吊り下げるだけで設置完了の簡易型宅配 BOX「OKIPPA」です。

東京都八王子市では抽選で 1 万個の OKIPPA を無料配布する取り組みを実施中です。

OKIPPAは荷物が入られる簡易的なバッグですが、盗難対策のために 2 種類の鍵がついています。さらに集合住宅でも利用可能なので、自治体での実験的な導入が進むことなどで利用者が増えていくことが予測されます。(FINANCIAL FIELD 編集部)

4. ■老朽マンション 安全維持へ 住宅政策審が川崎市長に答申東京新聞 2023 年 10 月 18 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/284420>

概要

①川崎市住宅政策審議会(会長・川崎一泰中央大教授)は 17 日、新たな住宅政策についての提言をまとめ、福田紀彦市長に答申した。築年数のたった高経年住宅を安全に維持したり、再生したりする取り組みを進めることや、市営住宅を効率的に運用することなど、五つの提言をした。

②答申では、政令市の中でも同市は持ち家にマンションの割合が高いため、老朽化したマンションが継続的に増えることが見込まれると指摘。管理、修繕の状況の調査や支援に取り組むことが必要とした。

市営住宅は、管理戸数を維持した上で、建て替え時には家族形態の変化などに応じ、小規模住宅の割合を増やすことなどを求めた。

③川崎会長は「地元と一緒に問題の解決のために議論し、地域との連携強化をお願いしたい」と要望。福田市長は「既存の住宅は環境局や福祉部門などの施策と合わせてやっていかなければならない。しっかりとり組みたい」と話した。

④住宅政策をめぐるのは、2021年3月に国土交通省が「住生活基本計画」を改定。これを受け、福田市長は同年12月、脱炭素化に向けた取り組みや、市営住宅の最適化などについて同審議会に諮問した。

3. ■ 高齢者巡回連絡急ピッチ 茨城県警 マンション訪問に課題 2023年10月7日

<https://nordot.app/1083212745743073849>

概要

①犯罪被害を未然に食い止めようと、茨城県内の高齢者全53万世帯に警察官が訪れる「巡回連絡」が急ピッチで進んでいる。

これまでに全体の約18%に当たる約9万6千世帯を訪問し、10月は1日当たり2千軒に巡回ペースを上げた。

②県警は来年5月までの全世帯訪問を目指しているが、高齢者宅の把握やセキュリティーレベルの高いマンションへの訪問など課題も残る。

③巡回連絡は今年6月にスタート。

1年間で65歳以上が暮らす全世帯を対象に県内27署員が訪れ、ニセ電話詐欺を防ぐ留守番電話設定をはじめ、住宅侵入盗対策、災害時の早期避難などを呼びかけている。

④巡回連絡では、息子などをかたる「オレオレ詐欺」の被害に遭うきっかけの多くが固定電話への連絡だったことから、被害防止のため約4万世帯の固定電話を留守番電話に設定した。

取手署では、巡回連絡を担う地域課の業務を見直し。

巡回連絡の進捗状況に応じて、交通課や刑事課へ業務分担する仕組みに変更した。

このほか、隣接する交番同士を巡回連絡の専従班と事件対応班に分ける「ブロック運用」に乗り出した署もある。今後について、県警地域課は「署員が認知していない高齢者宅をいかに把握していくか」と課題を挙げる。

⑤都市部では防犯目的で高いセキュリティー設備があるマンションに入りにくかったり、近所付き合いの少ない住宅街で高齢者がどこに住んでいるか分からなくなったりすることも想定されるという。このため、同課は「マンション管理人や地域住民に協力してもらいながら実施率を上げていきたい」としている。（茨城新聞社）

2. ■ 横浜市も開始したマンションの防災力認定制度とは？ 椎名前太 2023年10月

https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy_01583/

概要

①2009年度に開始した大阪市の「防災力強化マンション認定制度」を皮切りに、2012年度には大阪府、2013年度には仙台市や東京都墨田区などが制度をスタート。

大阪市の場合、2023年5月31日時点で、55件（6,387戸）が完成（認定）している2022年2月に横浜市が「よこはま防災力向上マンション認定制度」を開始した。

横浜市の制度を解説する・

②新築、既存、分譲、賃貸に関わらず、すべてのマンションが認定の対象となる。

防災活動などのソフト対策を実施しているマンションを「ソフト認定」、建物自体の対策を実施しているマンションを「ハード認定」としてそれぞれ認定する。

どちらかの認定のみでも可。

また、地域との連携が図られているマンションは、さらにそれぞれ「ソフト+（プラス）認定」「ハード+（プラス）認定」として認定する。

③認定

(1)ソフト認定（すべてに適合）

・防災組織 ・防災マニュアル ・防災訓練 ・飲料水等の備蓄

(2)ソフト+認定（ソフト認定に加えて、下記いずれかに適合）

・地域との協力体制 ・地域との防災訓練 ・地域交流活動

(3)ハード認定（すべてに適合）

・耐震性 ・浸水対策（地盤面を高くする、防水扉を設置する等）

・防災倉庫・防災資機材（消火器やライフジャケット等）マンホールトイレ等

(4)ハード+認定（ソフト認定に加えて、下記いずれかに適合）

・地域の一時避難場所 ・地域の浸水対策

・地域共用の防災倉庫等 ・地域交流施設

④手続きの流れ

(1)新築・改築時の場合（計画認定）

1. 事前協議

申請前にマンション事業者または所有者が、認定基準にかかわる事項等について協議を行う。

申請を検討する際は、建築局住宅政策課へ連絡し、事前協議相談票をメールで提出する。

2. 計画認定の申請 計画認定申請書に必要書類を添えて申請する。

3. 計画認定される

4. 本認定の申請 完成後、本認定申請書に必要書類を添えて申請する。

5. 本認定される

6. 状況報告

本認定を受けたマンションは、2年ごとに認定基準にかかわる防災対策の状況について報告する。

(2)既存マンションの場合

1. 事前協議 建築局住宅政策課へ連絡し、事前協議相談票をメールで提出する。

2. 本認定の申請 本認定申請書に必要書類を添えて申請する。
3. 本認定される
4. 状況報告 2年ごとに認定基準にかかわる防災対策の状況について報告する。

⑤認定されたマンションは、認定書が交付され横浜市のホームページで公表される
認定を受けようとする管理組合等に対し、防災士や建築士などの資格を持つマンション防災の専門家が派遣され、活動の支援を受けられる。派遣回数は年間5回まで。費用は横浜市が全額負担する。

⑥容積率の緩和

ハード+（プラス）認定を取得するマンションのうち、地域の防災力向上に役立つ防災倉庫などの施設を設けた場合、容積率が緩和される。

⑦2年目の2023年度の8月25日時点ですでに30件が認定された（計画含む）事例集などをまとめてさらに積極的に制度の広報をしていきたいとしている。

⑧マンションの防災力認定制度は、資産価値が向上する所有者だけでなく、広告に活用できるということで販売・仲介事業者、地域の防災性が向上するなど自治体の三者それぞれがメリットを享受できる制度だ。

1. ■東京都、マンション管理組合の認知症対応に専門家派遣 日経 2023年10月24日

<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOCC246C60U3A021C200000/>

概要

①東京都は24日、マンションでの認知症対応や防災力の向上を図るため、講習を受けたマンション管理士を管理組合に派遣する事業を始めた。認知症居住者の増加を受け、実践的なノウハウの習得や手続きを支援する。

②認知症対応では地域包括支援センターとの連携方法などを教える。防災力向上の取り組みでは自主防災組織の設置に関する手続きや、名簿や管理規約の整備方法などについて助言する。

③都内にあるマンション管理組合が対象。一つの管理組合につき、認知症対応と防災力向上それぞれ1回まで無料でマンション管理士を派遣する。

応募数が認知症対応と防災力向上あわせて100件に達した時点で申し込みを締め切る。

管理関係

2. ■ マンション管理費が下がる？自主管理のメリット・デメリット解説 2023 年 10 月 6 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-self-management>

概要

①国土交通省の「平成 30 年度マンション総合調査」によると、管理組合がすべての管理事務を行っている自主管理型のマンションは全体の 6.8%と少数派。

すべてを管理会社に任せている全部委託型のマンションが 74.1%と大半を占めています。

②自主管理をすることで、一人ひとりがマンションの住み心地をよくしようという意識を持ちやすくなるのも大きなメリットです。

修繕積立金の値上げを検討する際も「マンションの資産価値を維持するためだ」というビジョンを住民同士で共有できれば、合意形成がしやすくなります。ゴミ捨て場や駐輪場といった共用スペースも、なるべく綺麗に使おうという意識が高まるかもしれません。

③自主管理をすると総会の運営や各種連絡で住民同士が顔を合わせたり連絡をとったりする機会もおのずと増えるため、いざというときに助け合えるコミュニティが機能しやすくなるのもメリット。

住民間のあいさつや会話が増えることで、空き巣や車上荒らしといった犯罪被害が起きにくい環境づくりにもつながります。

④デメリット

【デメリット 1】管理業務の手間がかかる

【デメリット 2】お金の徴収や管理が難しい

【デメリット 3】資産価値が低下する恐れがある

そのため自主管理を選ぶとしても、外部の専門家に頼れる部分は頼るのがおすすめです。

必要に応じて専門業者やマンション管理士などの手を借りながら、円滑な自主管理を目指しましょう。

1. ■ マンションの隣人死亡 その部屋の処分代 あなたは払えますか？ 2023 年 9 月 8 日

<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20230908/k10014186531000.html>

概要

①分譲マンションの 1 室。

入居者の男性が 3 年近く前に病院で亡くなって以来、そのままになっています。しかし、滞納された管理費や処分費用など数百万円を、負担する人はいません。「早い話が、最後は泣き寝入りですよ」（管理組合の理事長）千葉県内の築およそ 50 年の分譲マンション。

②相次ぐ“遺品部屋”の負担に、住民たちが選んだ道は…。滞納続く部屋 調べてみると異変に気付いたのは、今から5年前。

滞納が続いている部屋があり、その額が50万円以上にも上っていることに気付いたのです。調べてみると、入居者は8年前に病院で死亡。相続は親族によって放棄されていました。

なんとかしなくてはと、弁護士に相談して資産整理を依頼。放置された室内の傷み具合や遺品の状況を確かめるため、2年前、佐藤さんはその弁護士と一緒に初めてその部屋に足を踏み入れました。人が生活していた跡がそのまま残っていました。

一方で、台所付近は床が抜けるなど部屋の傷みも激しく、荒れ果てた状況でした。「これは片づけるの大変だよ…」室内の遺品にも「資産」と呼べるようなものはなく、むしろ処分に費用がかかります。固定資産税も滞納していたことが判明。

③管理組合では、マンションの住人でお金を負担して部屋を元の状態に戻すことを決めました。

マンション全体のためにはやむなし、と判断したのです。

固定資産税までも、ほかの住人たちが負担することになりました。数百万のお金を費やすことになりました。

④別のもう1つの部屋でも、同じ事態が起きていることがわかったのです。

3年近く前に病院で亡くなり（これもすぐには分からなかった）、管理費の滞納もやはり積み上がっていました。

相続の対象となる人は、把握できた範囲で、両親・兄弟のほか、兄弟の子のおい・めいなど10人以上。このうち半数はすでに亡くなっていて、残る親族には北海道など遠方で暮らす人も多くいました。

やりとりに応じた遺族は「相続する意思はなく、滞納された管理費も払わない」と回答。

相続も放棄していました。

一方、まだ意思表示をしていない遺族もいて、解決にはさらに時間と費用がかかる見通しです。

⑤結局、このマンションでの2つの“遺品部屋”の処分費用、相続人調査などにかかった弁護士費用、滞納された管理費などを合わせると、損失は約900万円に上ると見込まれています。

⑥私たちが取材したところ、相続放棄したおいとめいの代理人「つきあいがなく、コロナ禍で葬式もなかったため、部屋をどうするか話し合う機会もなかった。所有者には債務もあったため、相続を放棄するしかなかった」

⑦マンションではこれまで、今回の“遺品部屋”による損失などを補てんするため、住民が積み立てたお金を取り崩してきました。

そのため修繕工事にあたっては多額の借金をせざるをえなくなったのです。

借金の返済にあてるため、マンションでは月々の管理費を3500円値上げすることになったのです。入居者の中には、日中はなるべく明かりをつけずに電気代を節約してきた女性や、夏場の暑さの中でエアコンの使用を控える年金暮らしの高齢者もいます。

⑦佐藤理事長「大きな資産にならない、さらにはつきあいも薄い親戚の部屋を『相続したくない』という人の気持ちもよくわかります。

しかし、残された部屋を管理組合が解決しようとした場合、ばく大な費用と時間がかかるのが今の日本の

仕組みです。これが私たちの生活を圧迫しているという事実を、多くの方に知ってほしいです。法律の整備
というか国の支援体制がないと、全国のマンション管理組合は大変だと私は思っています」

⑧入居者が亡くなったあと、遺品が放置される“遺品部屋”について、国土交通省が2019年に行った調査では「公営住宅」では全国で約1800戸に上り、人口の多い東京・大阪などの大都市部はもちろん、
地方でも多い地域があることがわかっています。「分譲マンション」でどの程度起きているのかを示す正確な
データは、まだありません。

⑨日本相続学会副会長 吉田修平弁護士

「『相続』と聞くとメリットに聞こえますが、実は『相続放棄』の件数は毎年増え続け、年間20万件を超え
ています。

マンションは築年数・立地条件が悪いと、ほとんどお金にならない。さらに相続には、故人が残した借金・
未払い金も含まれ、マイナスになることもあります。

核家族化が進み、親族どうしもめったに顔を合わせない時代。『面倒事まで引き継ぎたくない』というのが
多くの人の本音ではないでしょうか。「管理組合としては『所有者が亡くなった後の連絡先』や、『遺品の処
分方法』などを事前に入居者との間で決めておくことが大事です。

ただ、それだけでは限界もあります。こうした問題については、国も法律を見直すための部会を立ち上げて、
放置された部屋の扱いについて検討中です。

マンションの住民たちの過大な負担にならないような制度の改正も必要だと思います」

修繕積立金等

4. ■【理事長体験レポ】修繕積立金と管理費の値上げ 清水まゆみ 2023年10月25日

<https://www.renosy.com/magazine/entries/5229>

概要

①4年分の歴史を振り返る。

値上げの必要性をぼんやりと知ったのは、購入後2年後くらい。総会資料を真剣に見るようになったタイミングだったので、もっと前から話されていたのかもしれませんが。戸数の少ないマンションなので、1戸あたりの負担額が大きくなることを突きつけられ管理のプロのもとへ相談しに行きました

②内容を見てもらったところ、積み立ててきた金額の約2倍もの工事費に。

そしてサラッと組合の所持金と同等額の借入れをする案となっていて、高すぎるし無謀すぎるとのこと。現地調査を含めて確認した方がいい。さらに工法を変更して、組合が持っている金額内に収めることができないか調整が必要だとアドバイスを受けました。

③理事長にならないと、組合の運営を直接どうこうできる立場にないとわかったこともあり、建物管理のプロ（同僚）の教えもあり、次の通常総会で理事長に立候補しました。

理事長になったあと、別の工法を実施する会社から見積を取得、金額と内容を比較して、工事費を可能な限り減額しました。工事の範囲を細かく設定し、プランAとは異なる工事の進め方プランBを提案しました。臨時の理事会を開催し、関係者間でメールのやりとりを重ね、最終的には工事プランBになり、工事費の削減（数百万円規模）をすることができました。

④ただ試行錯誤をしても、数百万円の借入れをしなければいけませんでした。

持っているお金だけで工事ができたとしても、積み立ててきたお金がなくなれば、この後のマンション管理が立ち行かなくなるためです。

⑤高いなと思う金額を支払って実施した資金計画シミュレーション結果は、潤沢な資金がある組合が実施するような、至れり尽くせりな工事内容が前提です。

約15年後の2回目の大規模修繕工事も、その次の3回目の大規模修繕工事も、今回提案したのと同じ工法（つまり少し安い）を実施すると仮定すれば、支出を下方修正できるのではと思いました。

そこで計算式を少し調整しました。厳密な理論にのっとっていないので正しい導き方かどうかは不明です。

しかし30%の値上げは自分自身でも耐えられないので、ギリギリ資金が不足しないであろう計算にしたつもりです。

そうはいつでも、まだまだ段階的に値上げしないと、将来足りなくなる計算です。「借入れをして大規模修繕工事をする事」はオーナーの賛同を得られたので、工事は実施できました。

⑥問題はその後でした。

「お金が足りない」事態より「目の前の出費が増える」ことの方がわかりやすく「嫌なこと」と判断されるからだ

とは思いますが。ただ何回否決されたとしても、値上げしなければどうしてもマズイ状況なので、こちらも必死です。総会の案内の文字を大きくしたり文を口語調にしてみたり、直筆にしたりなど必死さをアピール。臨時総会を開き、3 回目ようやく可決されました。

無事 2 つの値上げを実施できるとわかったときには安堵しました……。

11%ほどの値上げに 2 年弱、かかりました。築 20 年近くたつと、本当にあちこちでお金がかかります (??) 。

3. ■老いるマンション 起こるべくして起こった修繕積立金不足 2023 年 10 月 18 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/f9d19499ccb47105f700f7f3443407631de05c25250>

概要

①築年数の経過したマンションで、十数年ごとに行う大規模修繕に必要な修繕積立金の不足が課題となっている。

「1 回目の大規模修繕は乗り越えられても、回数を重ねるごとに工事費用が高くなり、経済的な問題を抱える管理組合が増えている」

②管理不全に陥る最も大きな要因が、修繕積立金の不足だ。

2010 年以降に完成したマンションのうち 7 割弱が、段階増額積立となっている。不足に対しては、マンション管理組合で毎月の修繕積立金を値上げする決議が必要となるが、老朽化したマンションでは、住民の合意形成が取りづらいのが現状だ。「高齢の組合員から『工事自体は賛成だが、自分の次の世代にしてもらえないか』と言われることも少なくない」と話す。(馬場 貴子)

2. ■「ケンなマンション・建物」が意外と多いという「本当の現実」 2023 年 10 月 20 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/9e76d64fb2c71bdf024b7172864448094a736c24>

概要

①話題書『首都防衛』では、知らなかったでは絶対にすまされない「最悪の被害想定」がいろいろと描かれている。

②東京都は条例で 1983 年 12 月 31 日以前に新築された 6 戸以上の分譲マンションに管理状況の届け出を義務付けている。

2021 年 12 月末時点の集計データによると、耐震診断は 6 割(3855 棟)が未実施、実施済みは 3 割(2203 棟)。そのうち 5 割が「耐震性なし」と診断されたものの、耐震改修済みのマンションは 26%に留まっている。

③耐震改修を検討していない理由の上位には「改修費用がない」「改修に関する関心等が低い」「高齢化のため」などが続く。〉(『首都防衛』より)

④マンションだけでなく、危険な建築物が多く残されているというデータもある。

(現代新書編集部)

1. ■老いるマンション起こるべくして起こった修繕積立金不足日経ビジネス 2023 年 10/18

<https://news.yahoo.co.jp/articles/f9d19499ccb47105f700f7f3443407631de05c25>

概要

①築年数の経過したマンションで、十数年ごとに行う大規模修繕に必要な修繕積立金の不足が課題となっている。

「1 回目の大規模修繕は乗り越えられても、回数を重ねるごとに工事費用が高くなり、経済的な問題を抱える管理組合が増えている」(大和ライフネクスト・マンションみらい価値研究所所長の久保依子氏)

②国交省の調査では、修繕積立金の最終的な増額幅は、平均で購入時の 3.6 倍。

だが 10 倍になるケースもあるという。中でも築 40 年超のマンションは、新基準に即した耐震補強工事が必要となるケースも多く、コストはかさむ傾向にある。

③翔設計の貴船美彦代表取締役は「修繕計画に、築 35～40 年ごろに必要な『設備劣化』に伴う更新等の工事が入ってないことが多い」点を指摘する。

④08 年分譲の都内の小規模マンション「レクセルガーデン北綾瀬」の管理組合理事長を務める後藤謙治氏は「区分所有者はマンション管理を自分ごととして捉える必要がある。それは自分の資産を守ることにもつながる」と話す。

このマンションでは、修繕積立金が築 10 年の時点で当初の計画より 2000 万円不足していた。だが理事長主導でマンション管理にかかる他の支出を抑え、その上で住民から 2 年以上かけて合意を取り、積立金の値上げを実現することができた。

<https://business.nikkei.com/atcl/gen/19/00139/101300137/z2.jpg>

(レクセルガーデン北綾瀬 管理組合の主な取り組み)

タワマン

1. ■「ママ、知らないおじちゃん」タワマンの共用施設に居つく男性 2023 年 10 月 18 日

<https://encount.press/archives/529014/>

概要

①関東某所のタワーマンションに住む加藤恵梨佳さん（仮名・35 歳）は、小学校 4 年生になる長男と同 2 年生の長女、幼稚園年長の次女の 3 人の子どもに恵まれた専業主婦。

②タワマン内にキッズルームはないが、代わりに「ライブラリー」が設置されている。

子どもたちが寝転がって本を読めるようクッションフロアが敷かれ、ソフトな壁で覆われていることから、恵梨佳さんもそのタワマンへの引っ越しに賛成したという。「学校や幼稚園から帰ってきた子どもたちを連れて、よくライブラリーに遊びに行きました。絵本や児童書がそろっているので、子どもを連れて図書館に行かずに済むのがいいですよ。子どもが 3 人いると、自転車で移動するのもワンオペで車を出掛けるのも厳しいですからね。エレベーターを降りるだけで利用でき、子どもたちだけで遊びに行かせることができるこうした施設は本当にありがたいと思っています」

③「ここ 1 年くらいのことなのですが、30 代くらいの男性が、ライブラリーに居つくようになってしまったんです。子どもたちがすぐに戻ってきて『ママ、知らないおじちゃんがライブラリーの中で寝てるんだけど』と長男から聞かされたことが始まりでした。

同じマンションで同様にお子さんを持つママ友に聞いたところ、どうやらその男性はコロナ禍でテレワークになり、暇を持て余している様子。

さらに、家の中に居場所がないのでしょうか。静かな上に寝転がることのできるライブラリーに居ついているようで、午後 1 時ごろから 5 時ごろまでクッションフロアに転がり、iPad で動画を見たり昼寝をしたりしているようなんです。

④子どもたちに『気にせず遊んでおいで』と言ったのですが、その男性があまりにも堂々と寝転んでいるので、子どもたちも気にしないわけにはいかないようで、シュンとした顔をしてすぐに帰ってきてしまいます。

これって管理人に言えばいいんでしょうか。共用施設なので使用は自由でしょうし、子どもがいる以上、もめたくはないのですが……」

⑤「コレカライフ不動産」の姉帯裕樹さんに聞いた。

「そうですね。まずは 1 度、管理人に現状を伝え、その男性が寝ているところを見てもらった方がいいと思います。そもそも、クッションフロアが敷いてあり、子ども向けの本がそろえられているということは、メインユーザーを『子ども』に設定してあるはず。そこを大人が専有することは、ルール違反とまでは言いませんがマナー違反にはなるでしょう。

⑥子どもたちが遊べるスペースが専有され不自由しているということは、住人として不利益を被っていることに間違いありません。管理人に苦情を申し立てること自体は、問題のある行為ではないと思います。

ただ、対応してもらえるかどうかはその管理人や管理会社、または管理組合の状況次第になります。また、相手が女性ということで上から見てくる人も少なからずいるので、夫に前に出てもらって、苦情を申し立ててもらうのもアリかもしれません」

⑦いっそのこと、子どもたちにうるさいくらいにライブラリーで遊ばせたら、相手も逃げるのではないかとも思うが、恨みを買う可能性がある行為は「悪手」であると姉帯さんは語る。

⑧「マンション内のトラブルは、基本的に管理会社が対応するものになります。

まわりくどいし、解決までに時間がかかるかもしれませんが、ご自身や子どもたちに危険が及ぶことのないよう、必ず管理会社を通して解決するようにしてください」

（姉帯裕樹「株式会社ジュネクス」代表取締役。）

団地再生等

2. ■ 団地歴史後世に伝える「UR まちとくらしのミュージアム」赤羽台 2023 年 10 月 16 日

<https://akabane.keizai.biz/headline/573/>

概要

- ①「UR まちとくらしのミュージアム」がヌーヴェル赤羽台（北区赤羽台 1）の保存街区に開館して、10 月 15 日で 1 カ月がたった。同館では、八王子にあった集合住宅歴史館から移築した UR 都市機構の前身である日本住宅公団の頃に造られた集合住宅 4 団地、計 6 戸を復元した住戸を展示している。
- ②その他、1950～60 年代に日本各地で建設された Y 字型の建物に住戸が放射状に配置された「スターハウス」と呼ばれる建物と板状住棟「ラボ 41」を住宅実証実験の場として活用。いずれも 2019 年に団地として初めて国の登録有形文化財に指定された。
- ③開館時間は 10 時～17 時。入館無料。見学は 1 日 3 回行う館内ツアーに事前予約制。水曜・日曜・祝日休館。

1. ■ 学生住み 高齢団地支える 買い物、防災…欠かせぬ存在に東京新聞 2023 年 10 月 2 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/281073>

概要

- ①高齢化が一斉に進む住宅団地に学生が住み、住民の生活支援や団地内を活性化する取り組みが広がっている。

先駆けである藤田医科大（愛知県豊明市）の「豊明団地学生居住プロジェクト」がスタートして 9 年目。関係機関が連携して住民を支える「地域包括ケアシステム」の一員として、居住学生は欠かせない存在になっている。（有賀博幸）

- ②9 月中旬の土曜午後。

豊明市の豊明団地中心部にある棟の 1 階「ふじたまちかど保健室」は、お年寄りと若者の声が響き合った。平日は藤田医科大の看護師や理学療法士が常駐するが、この日は居住学生の班活動の一つ「まちかどお助け隊」が、予約した住民にモバイル機器の扱いや買い物の付き添いをする日。放射線学科 3 年の只信あおいさん（20）は、1 人暮らしの女性（80）の求めでスマートフォンのカレンダーに予定を入れる操作を手伝っていた。「助かるわぁ」。気さくな女性との会話に、只信さんは「こっちが元気になります」と笑顔を見せた。

- ③55 棟に約 2100 戸、4300 人が暮らす豊明団地。1970 年代初めに入居が始まり、今や外国人を除くと、65 歳以上が 46%を占める。

地元では市全体の高齢化を先取りする団地の将来を見据え、2013 年以降、医療・介護・生活支援・予防と、包括的に住民を支える仕組みを整えてきた。

市、藤田医科大、都市再生機構（UR）の 3 者が相互に協定を結び、自治会などとも連携する「けやきいきプロジェクト」図だ。学生居住は「保健室」とともに、大学が果たす役割の一つに位置付けられる。

④本年度は約 35 人の学生・院生が居住。

お助け隊のほか、夏祭りなど自治会行事の応援や自治会新聞の制作協力、学生新聞の発行、夏休み工作や脳トレ教室、自主企画のウォークラリーなど多彩な活動に取り組む。団地自治会長の安藤久男さん（72）は「大半の棟にはエレベーターがないし、役員の高齢化で自治会活動も年々大変になっている。若者の力は本当に助かり、心強い」と感謝する。

⑤居住学生は防災にも関わる。

19 年度以降、市防災サポーターの研修を受け、計 64 人が任命された。昨秋の市防災訓練で避難所の受け付けを担当した看護学科 3 年荒木悠那さん（21）は「団地に住んで地域の人とつながりができた。実際に災害が起きたときは、もっと役立ちたい」と話す。

⑥UR は、所管する団地を地域医療福祉の拠点にする事業を各地で進める。

大学と協定を結び、居住学生に団地のコミュニティーづくりの担い手になってもらう取り組みもその一環。学生には家賃割引などがある。

藤田医科大のほか、横浜国立大（横浜市旭区・左近山団地）、中部大（愛知県春日井市・高蔵寺ニュータウンの藤山台・岩成台・中央台の 3 団地）、南山大（名古屋市千種区・千代が丘団地）などの例がある。

⑦東京都も、都営住宅団地に学生が暮らし、地域活動をする協定を 2022 年以降、都内の大学と結ぶ。現在、東京都立大、情報経営イノベーション専門職大、武蔵野大、昭和薬科大、法政大、東洋大、昭和女子大の 7 大学と締結している。

高齢化等

2. ■一人暮らしの対応ができない高齢化マンション 廣田信子 2023年10月13日

概要

①区分所有者の高齢化にともない、役員も担い手が高齢化し、病気になる、お亡くなりになるということが続き、もう自分たちでは管理組合運営はできないと判断し、第三者に管理者を委託するケースがあります。

②実際に第三者管理者となった方に話を聞くと、一人暮らしの区分所有者が亡くなったまま放置され、管理費、修繕積立金が10年近く未収のままだったというのが一番大変だったといいます。

弁護士に依頼し、相続人がいないことが判明しました。仕方なく管理組合として「財産管理人」の選任手続きをして、ようやく「財産管理人」に選任され、売却することになりました。

しかし、管理費等の滞納があるととても売却できないため、管理組合が滞納分の債権放棄を総会決議し、ようやく売却したといいます。大幅な管理組合の損失につながったのです。

管理者としては、もっと早く取り組まなくてはならないことですが、高齢の役員さんたちでは、そこまで手が回らなかったのです。

③この方は、自分が死んだあと、管理組合に多大な迷惑をかけるとはまったく考えていなかったと思います。普段から話をしておかないと、遠い親族はマンションを相続しようとは思わないのです。この不幸を何とかしたいと思うのです。

④子供がいない一人暮らしの高齢者の方は、縁ある親族に話をし、相続人を決め、遺言書を書くことが考えられます。

管理費等の滞納がないようにまとまったお金とマンションを相続し売却するようお願いしておくのです。（もちろん、売却せずに住んでもいいのですが…）

⑤知り合いの一人暮らしの高齢女性が、姪にそれをお願いして、遺言書の書き方を勉強にきていました。もし、それも無理なら、マンションを売却し、近くにマンションを借りて暮らすという選択もあります。

1. ■神戸市人口150万人割れ…市長「高層タワマン数十年で廃墟化」 2023年10月12日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20231012/GE00052936.shtml>

概要

①神戸市は12日、今年10月1日時点の推計人口を発表しました。

推計人口は、全市で149万9887人となり、先月より806人減少、節目の150万人を割りました。10年間で4万1282人減少しています。

②神戸市によりますと、人口減少の理由については、何点か指摘されていて、「かつて山麓部で開発が進み人口が増えたものの、もともと不便な場所であるうえに老朽化や高齢化が進んで人口流出が進んだ」ことや、「タワーマンションの抑制政策をとっているため人口が増えない」ことなどが要因とみられます。

③久元喜造市長は、「阪神・淡路大震災の際は一時的な減少だったが、今回は戻る可能性はほとんどないのではないか」との見方を示し、「高層タワーマンションは数十年で廃墟化する。目先の人口を増やすのではなく長い目で持続可能な開発をめざす」と話しました。

④いっぽうこんなデータも。推計人口が10年間で4万人減少している一方で、世帯数は2013年10月の694196世帯から、今月の745656世帯へと、5万1460世帯増えています。

市によると、人口の集まる中央区などに若年層の一人世帯が流入しているのが主な理由です。

いっぽうで、かつて家族で暮らしていた世帯から高齢者が亡くなったり、子どもが市外に流出したりして、ひとり世帯になっていく実態もあって、人口そのものは減少しているということです。

欠陥問題

7. ■ 都内タワマン億ションに欠陥発覚！ 異例すぎるスピード解決 2023 年 10 月 28 日

<https://forzastyle.com/articles/-/69366>

概要

①日本建築検査研究所の岩山健一氏「タワマンションは、基本的に不動産の企画や開発を行うディベロッパーがゼネコンに依頼して建築します。

皆さんはディベロッパーとゼネコンの知名度が高ければ高いほど、価値のある、安全なマンションだと思うでしょう？しかし、そんなことはありません。むしろタワマンは、欠陥の宝庫。安全に建てるのが非常に難しい代物なのです」。

②「脅して申し訳ないですが、それがリアルなところですよ。

欠陥と言ってもね、違反建築である可能性がかなり高いんですよ。

例えば設置されているはずの遮音壁が規定より薄い仕様になっていたりするでしょう？するともちろんうるさいですよ。でも何より問題なのは、それが耐火違反になりうること。しかし、耐火というのは有事にならないとわかりません。だからこそ、音がうるさいとか、水圧が弱いとかそういう不具合から、欠陥や違反建築を見抜く必要があるんです」。

③都内の億ションで起こったある欠陥とその欠陥に向き合った元理事長にお話を聞くことができた。

都心の一等地。空高くそびえるマンションが今回の舞台だ。

この発端は「エレベーターホールで音がする」というものだったと岩山氏。

「ホールに音というか人が話す声、さらに言えば、言葉まで聞こえると。これだけ聞くと怪奇現象ですよ。

ディベロッパーに話をするとBGMでもかけますかと冗談めいた言葉が返ってきて、驚きましたよ」。

④「工藤さんから相談を受けたときには、ほかにもいくつか欠陥と思われる事象が出ていました。

機械式駐車場がよく止まるとかね。

それで調査をしようということになったわけです。「この事例はかなりのスピード解決です。問題発覚が 2019 年、2021 年には相手側が瑕疵を認め、2022 年に工事。2023 年には住民が戻ってきています。実質 3 年程度。マンションでこんな事例は後にも先にも見たことがありませんね」。

⑤元理事長工藤さんがこのマンションに入居したのは、2019 年の春。

入居してすぐにおかしいと思う箇所があって、何度かディベロッパーや管理会社に問い合わせをしたんです。だって、安い買い物じゃないですから。「でもいくら相談しても解決しようという意思がまるで感じられない。これはまずいぞと思って、最初の臨時総会で立候補して自ら理事長になりました。それが 2019 年夏のことです。岩山さんにきていただき、相談をし始めたのは秋くらいでしたね」。

⑥「大きなマンションは、ディベロッパーがいて、ゼネコンがいて…と多くの人に関わってできています。

だからこそ責任の所在がどうしても曖昧になりがちです。

さらに言えば、現場監督や職人などの、質が明らかに低下していると言わざるを得ません。

昨今の建築材料や人件費の高騰も大きな影響を与えているでしょうね。

それに欠陥の多くは、壁の中、床の下と建ってしまえば見えない場所でのこと。

それもどうせバレない…と手を抜くことにつながるのかもしれない」。

⑦何はともあれ、本当に欠陥があるかどうか、その事実を突き止めないうちは始まらないと感じた工藤さんは、住民から調査の承諾を得るため奔走することになる。

「理事会を開いてみると同じように不具合を感じている人がいることがわかりました。電子レンジのチンする音が廊下まで聞こえるなんていう声もありましたね。原因を探るには、もはや調査しかないと感じました。

しかし、ここで壁になるのが住民の合意形成です。まず調査をするために定期的に説明会を開催しました。

夫婦で個別に面談をしたことも1度や2度ではありません。もちろんこれらは、すべて自前で行ったもの。

およそ1年。臨時総会で調査の議案が可決される。

「おそらく、ですが、調査費用が1部屋2万円程度とさほど高額でなかったことがよかったのでしょう。結局、調査は岩山さんをお願いをすることとなりました」。

⑧「予想通りといいますか、数々の欠陥が浮かび上がりました。

岩山さんをお願いをしてよかったと心から思いましたね。表面的ではなく、一体何が不具合の原因なのかをしっかりと調査していただきました」。

⑨岩山氏

「不幸中の幸いだったのが、建物の根幹部分に欠陥がなかったこと。そもそもですが、住む前にマンションの欠陥を見つけるのは至難の技です。大切なことは不具合があったときに、どのように調査するかということ。不具合の原因がどこにあるかを徹底的に調べないことには、改修も何もできませんからね。もちろん、ここでもとことん調査をしました。調査報告がまとまったのが、2020年11月頃でしたね」。

⑩この調査結果で、今まで興味を持っていなかった住民たちの目の色が変わる。

「これまでは私が1人で騒ぎ立てている、そう思っている住人も少なくなかったじゃないですかね。それが報告書で一変しました。危機意識や怒り、そういうものがやっと住人からも伝わってくるようになっていったんです」。

6. ■後編 億ション欠陥発覚！修繕&補償勝取るため最も必要なこと 2023年10月24日

<https://forzastyle.com/articles/-/69367>

概要

①「大きな企業を相手に、いわば勝負を挑むわけですから文字通り、一筋縄では行きません。

まず、大切にしたのは相手を知ること。相手の立場になってひたすら考えて、戦略を練りました。これまで培ってきた人脈や能力を総動員して、思いつくことはすべて行動にうつしました。夜中にはと目が覚めて、思いついたことをメモした…なんてこともありましたね」。

②「知り合いの弁護士に相談という形をお願いをして。本当にありとあらゆる手段を使い、ディベロッパと

ゼネコンに粘り強く欠陥を訴え続けました。

その結果、ディベロッパーとゼネコン側が調査をするところまで漕ぎ着けたんです。マンション内のとある部屋を岩山さんや僕ら理事同席のもと、解体することになりました。それまで欠陥の一部しか認めていなかったディベロッパーとゼネコンでしたが、実際に壁の中を開いてみたら、非を認めざるを得なくなった」。

③ここからは補償内容の決定という、最大の難関が待っている。

「お金が絡むと人は変わる、なんてよく言いますが、リアルにそう感じましたね。改修工事だけでなく、金銭補償が行われることが決まった途端、住人から意見や権利の主張が目立ち始めたんです…。感情的になる人、工藤さんを悪者にする人、文句ばかり言う人…さまざまな住人がいたという。「残念だと感じたのは、文章や話を最後まで読まない、聞かない人が多かったこと。それから自分に都合よく、話を切り取る人もいました。これでは通じるものも通じません」。

④さらに工藤さんを悩ませたのが常識の相違だ。

「自分の常識がいかにか、通用しないか、突きつけられました。こんなこと言うと昭和の人と感ずるかもしれませんが、義理とか人情とか、恩とかそういう目に見えないけれど、大切なものをどこかに置き忘れてきてしまった人が多いと感じざるをえませんでした。

僕は確かに理事長になりました。でも、住人と同じいち所有者でもあります。その事実がすっぱり抜けおちて、あたかも敵が僕であるかのようにぶつかってくる人もいましたね。本来であれば仕事と家庭に使うべき、大切な時間の多くを費やして、解決に向けて奔走していた僕ら夫婦にとって、正直これはキツかったですね」。

「妻をはじめ、快く相談に乗ってくれた弁護士や建築業界の友人、公務員時代の上司、理事をやってくださったみなさん、それから積極的に協力してくださった所有者の方には、本当に感謝しています。皆さんの力がなければ、解決まで辿り着かなかっただしょう」。

⑤そしてなんとか迎えた臨時総会。

ここでの議題は提示された改修工事の内容と金銭補償の合意だった。「結果は 99%の賛成、1%反対でした。補償の内容は差し控えますが条件として提示されたのは、2021年12月末までに一旦、全員が転居することでした。みなさん、仮住まいに移って、改修工事の終了を待つというわけです。ここでも一部の人がなかなか退去しないなど、最後の最後まで協力してくれない人がいて残念な気持ちになりましたね」。2022年年末、ついに工事が終わり、タワマンは新しく生まれ変わった。

⑦岩山さん「おそらく、都内で1番安全なマンションなんじゃないでしょうか。

完成したマンションの内部を解体して、瑕疵がないよう細心の注意を払い、作り直したんですから。改修工事の途中で何回もチェックをしましたしね」。

⑧工藤さん「マンションの欠陥をディベロッパーやゼネコンに認めさせ、その上で改修や補償を勝ち取るにはマンション全体の気持ちをひとつにまとめる必要があります。そもそもここは都心の数百戸あるマンションです。地位や職業はみんなバラバラ。さまざまなバックグラウンドを持つ人が住んでいます。その人たちの心と同じ方向に向けなくてはならないんです。人間関係の希薄化が進み、価値観が多様化する現代社会において、それがいかに難しいことだったのかと今、改めて感じています。今後は他人同士が助け合い、同じ方向を向いて、大きな何かを成し遂げるということがさらに難しくなっていくんじゃないですかね。これはある意味で

社会問題なのかもしれません」。

⑨工藤さん

「いろいろな意味で、解決は困難を極めると思います。まず、必ず解決には大きな責任がのしかかります。生活の基盤である住まいに関わる問題なので、途中でやめるわけにはいきません。一度始めたら、途中でいかなるトラブルに見舞われたとて、後戻りはできないんです。私は小さいながら10年に渡り、会社を経営していますが、この責任は経営者の責任よりもはるかに重いと感じますね。さらに解決に至るまでには、多くの労力と時間を要します。平日はディベロッパーとゼネコンとの協議、休日は住民との面談と時間がいくらあっても足りないというのが実情です。僕ら夫婦は仕事はもとより、幼い我が子との大切な時間までも犠牲にせざるを得ませんでした。そこまでしてもやりきるという覚悟が必要だと思います」。

⑩「岩山先生や弁護士をはじめ、多くの人に協力していただきましたが、自分の大切な家であるからこそ、多くの時間を割いて考え、行動できたんだと思います。

仕事と両立するため、朝は4時起き。とんでもない量のタスクに起き上がれなくなるほど、疲弊したこともありました。それでも諦めず、人生をかけることができたのは、当事者意識があったからにほかなりません」。

⑪今、このタワマンの市場価値は販売当時に比べて、120?160%上昇しているという。これは、工藤さんの 並々ならぬ努力の結晶ともいえよう。

⑫岩山氏

「今回工藤さんが費やした時間や労力を考えると、仮に弁護士に依頼をしていたら、相当な額になっていたと思います。何度もいいますが、欠陥のないタワマンはおそらく夢のまた夢。どんなマンションであっても、究極、探せば欠陥は見つかります。それを入居前に判断するのは、ほぼ無理。だからこそ、不具合が見つかったときに勝負なんです。さらにいえば、その後の対応は理事長の力量にかかっています。マンションに住むのなら、その辺りをしっかりと鑑みて選ばなくては、それこそ取り返しのつかないことになりますよ」(取材・文 滝沢 悠)

5. ■リゾートマンション爆裂相次ぎ約 2 億 8900 万円損害賠償住民ら提訴 2023 年 3 月 7 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000290397.html

概要

①三重県志摩市の海辺に建つリゾートマンション。男性は5年前、定年退職を機にこの部屋を購入しました。現在の三井住友建設が施工。大和ハウス工業が分譲し、1997年に完成しましたが、ある問題が起きました。

②おとし、部屋のベランダの天井が剥がれ、重さおよそ1.5キロのコンクリートの塊が落ちてきたといいます。分譲から4、5年ほど経ったころ、廊下やベランダでコンクリートの表面が剥がれ落ちる「爆裂」という現象が相次いだといいます。

③2社は、2010年に一度、無償で補修。

去年4月には、住民説明会を開き、再度の補修工事の方法・工期などを示しました。

ところが去年 9 月…。

施工会社からの文書：「当社が不法行為責任を負うものではない。万が一、損害賠償義務が発生していても、損害賠償を求める権利は時間の経過によって、すでに消滅している」

④管理組合は先週、2 社に対し、将来分も含めた補修工事の費用などとして、およそ 2 億 8900 万円の損害賠償を求める訴訟を起こしました。

三井住友建設は「管理組合様と誠意をもって協議してまいりましたが、訴訟を提起されるとのことで、非常に残念でございます」とし、大和ハウス工業は「訴状が届いていないため回答を差し控える」とコメントしています。

（「グッド！モーニング」2023 年 3 月 7 日放送）

4. ■エコマンションなのに…住民提訴 断熱性能や遮音施工不良訴え朝日 2023 年 10 月 2 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRB14WMRR9YTIPE012.html?ref=smartnews>

概要

①「地球環境に配慮した最新のエコシステム」などとうたって販売されたマンションにも関わらず、施工に不備があったとして、住民が販売会社のなどを相手取り計 8 千万円の損害賠償を求める訴訟を福岡地裁小倉支部に起こした。

②マンションは、2017 年 11 月に完成した北九州市小倉北区の「シティガーデン BONJONO」。市が環境モデル都市として整備を進める「城野ゼロ・カーボン先進街区」に立地し、市から冷暖房などの効率が良い「低炭素建造物」に認定されている。

③このマンションは施工図では断熱材の厚みが天井で 80 ミリ、外壁で 40 ミリとされていたが、調査会社の調べでは厚みが不足しており、断熱性能が不足していると指摘。また、遮音のために設置された石膏ボードにも欠陥があったり、台所の排気ダクトの形状などで市の条例基準を満たしていなかったり、などの不備があると主張している。

④原告は 8 世帯 9 人で、9 月 29 日に販売会社の東宝ホーム（北九州市）などを相手に提訴した。会見した原告の男性は「行政も絡んでいて安心だと思い購入したが、入居後すぐに異常なほどの生活音や振動を感じた。安心して暮らせるようになりたいと思い、集団提訴に至った」と話した。

3. ■異常に暑いエコマンション、次々見つかる欠陥途方に暮れる住民朝日 2023 年 10 月 2 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRB152NKR9YTIPE00L.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

概要

①北九州市が環境モデル都市として整備を進めている「城野ゼロ・カーボン先進街区」の一角に、2017

年 11 月に完成した。広さは 69～92 平方メートルの 3LDK。

高い断熱性により省エネを実現しているとして、市の低炭素建造物にも認定されている。この最新設備のマンションについて、住民たちが施工不良を訴えている。

エコマンションのはずなのに、「冬は異常に寒く、夏はめっちゃくちゃ暑い」というのだ。

②販売パンフレットや竣工図によれば、このマンションの断熱材は、厚さが最上階の天井で 80 ミリ、壁では 40 ミリとされている。しかし、住民側が独自に専門の建築調査会社に依頼して調べた結果、実際はそれぞれ 40 ミリ程度、20～30 ミリ程度と、竣工図の半分ほどしかなかった。

③遮音構造にも問題が見つかった。

竣工図どおりに遮音壁などが施工されておらず、天井裏を仕切る石膏ボードや遮音シートが複数の場所で欠落していた。

さらに、市消防局の立ち入り検査によって、防火構造でも「欠陥」が見つかった。

台所の換気扇と室外をつなぐ排気ダクトにギザギザの溝がついた蛇腹状の管が用いられており、油がたまって発火する危険があるという。ダクトの外側も、一部で「ロックウール」という耐火材が巻かれていなかった。消防からは、条例違反を指摘されたという。

③住民らは入居してまもなく、こうした不具合に気付いた。

マンション管理組合は、販売会社の東宝ホーム（北九州市）に対して建物全体の再検査と全面的な改修を求めた。

東宝ホームは今年 4 月、施工不良の一部を認めたが、「低炭素認定基準は満たしている」「防火上の不備はない」などと住民側に回答した。検査や改修の費用も「負担する意向はない」という。

④原告の住民男性は「行政も絡んでいて安心だと思い購入したのに……」と嘆く。

東宝ホームは朝日新聞の取材に、「何も答えるつもりはない」と回答した。

⑤市によると、東宝ホームからはその後、断熱材の厚さを修正した再計算書が提出されたといい、その結果をもとに「低炭素認定基準の適合を確認した」としている。防火構造の不備については、条例違反の是正を指導する相手方はあくまで物件の所有者である住民であり、販売会社への指導は想定していないという。

2. ■新築マンション住民知らぬ擁壁 費用 5 千万円誰が負担する 朝日 2023 年 10 月 1 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/a3c332f54226e0c69b92d1d7f0647f1427688955>

概要

①横浜市港南区の京急上大岡駅から勾配のある坂を 20 分ほど歩くと、坂の頂上の一角に白い外壁のマンションが見えてくる。2013 年完成の 7 階建てで、8 千平方メートル以上の敷地に建ち、100 世帯以上が暮らす。

22 年 1 月、マンションの管理会社を変更するための見積もりで、敷地内を調べていた新しい管理会社の担当者から、マンション管理組合の理事はこう言われた。「古い擁壁を撤去して欲しい」

②指摘された場所に行くと、隣接する老人ホームとの間に幅約 1メートルの通路があり、高さ 3～5メートル、長さ約 30メートルの石積みの擁壁があった。道路に面した入り口の扉は常時施錠され、擁壁と反対側はフェンスで覆われている。マンション入り口と反対で、理事らも初めて入る場所だ。

③重要事項説明書に記載はなく、大半の住民が存在を知らなかった。

住民が依頼した専門業者の調査で 1960年代のものと推定され、内部に空洞が二つできているとされた。連絡を受けた横浜市は調査でひび割れなどを確認し、改善を図るよう文書で通知した。

④崩落事故などで被害が出た場合、所有するマンション住民らが責任を負う。

一方で、補修には 1 千万円ほど、造り直すには 5 千万円以上の費用が必要になる。

1. ■新築マンション住民が知らぬ擁壁 費用 5 千万円は誰が負担するのか 2023 年 10 月 1 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR9Z5R2RR75UTIL006.html?pn=9&unlock=1#continuehere>

概要

①崩落事故などで被害が出た場合、所有するマンション住民らが責任を負う。

一方で、補修には 1 千万円ほど、造り直すには 5 千万円以上の費用が必要になる。

②なぜ古い擁壁が残されたのか。

マンション建設の許可は横浜市が出す。市によると、この敷地は元々社員寮で、取り壊して旭化成グループが今のマンションを建てた。新たな物件を建てる場合、法律に基づく宅地造成の許可が必要になる。旭化成側は当初、この擁壁を含めて宅地造成の許可申請を市に打診した。市は擁壁の安全が確認できないとして、作り替えなければ申請は通らないという趣旨の説明をしたという。旭化成側は擁壁を直さず、擁壁のある区域を宅地造成の敷地から除いて申請した。

③市の担当者は「敷地の設定は申請者の自由で、擁壁を入れなければならないという法律上の規定はない」として宅地造成を許可したという。

その後、旭化成側は建物の建築確認の段階では擁壁部分を敷地に含めて申請。審査は書類上などで、擁壁はマンションの構造自体に直接影響しないと判断され、申請は認められた。

こうして、本来は認められないはずの擁壁がそのままの形で残された。

④管理組合の田口裕加理事長は、住民の安全が保てないとして「すぐに対応せざるを得ない」と言う。

一方で、「買う時に何の説明もなく、判断すらできなかった。危険なものを一方的に押しつけられた形なのに、突然の負担は納得できない住民も多い」と話す。住民らは 8 月、旭化成側に損害賠償などを求める訴えを横浜地裁に起こした。

⑤注意が必要な擁壁（ようへき）の見分け方

【種類】

- ・石を積み重ねただけの「空石積み造り擁壁」
- ・ブロックなどで継ぎ足した「増し積み擁壁」

【排水の状態】

- ・水抜き穴が設置されているか
- ・排水溝などの施設があるか、または壊れていないか

【外形の状態】

- ・石にひび割れがないか
- ・擁壁がふくらんでいないか

⑥擁壁（ようへき）

高低差のある斜面地で、側面の土が崩れるのを防ぐために設置される構造物。

崩落などの事故が起きると、擁壁の所有者が損害の責任を負う。古い擁壁の中には、建築基準法などが定める構造に適合していなかったり、強度を証明する記録が残っていなかったりするものがある。強度を示す資料がなければ「強度なし」を前提に設計するか、造り替えの対応が必要になる。

その他

13. ■マンションの再生、最後はコミュニティから 廣田信子 2023年10月26日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12826183855.html>

概要

- ① どう考えても、耐震改修をして延命させるのは難しい高経年マンションがあります。耐震改修に多額の費用が掛かるだけでなく、排水管からの漏水が絶えず、これを何とかしないと住み続けるのもたいへんなのです。管理組合は、費用を借りて何とか排水管の更新をしたいと思っていますが実現しません。
- ② このマンションに耐震改修をというのは難しいです。場所は悪くないので、建替えによる再生を考えたいところですが、年金暮らしの人が多いこのマンションで戸当たり2千万円を超える費用を負担するのは困難だと始めから論外です。
- ③ 現在の区分所有法やマンション建替え法などマンション再生に関する法改正中でも、立地や規模、容積余剰などの理由から具体的な再生検討を諦めていた管理組合や区分所有者の皆さんに提示可能な選択肢が増えるものと考えています。
- ④ 真の意味で安心して住み続けることができる住まいこそが大切な基盤になるように思います。そしてそれは施設や設備などハードではなく、住民間の緩やかな関係性や個人を支える共同体のあり方であるように思います。その可能性をもっているのがマンションのコミュニティですよ。と。

12. ■「自治会入ってないとゴミ出し禁止…脅しをかけられています」BSS2023年10月1日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/bss/741669?display=1>

概要

- ① 先日、BSS 山陰放送に、あるお便りが届きました。「ゴミ収集について、自治会入っていない人は出してはいけないという、理不尽な事を言い出して、数人で家まで押しかけ、今後市役所の担当者も引き連れて家に来ると、ある意味脅しをかけられています」鳥取県米子市に住む女性です。
- ② 1997年ごろに市内に家を建て、およそ10年間自治会に所属。子ども会の班長なども務めました。子どもが成人したのを機に退会しました。自治会退会後も、これまで通りゴミを捨てるなど変わらない生活を送ってきましたが、去年10月と今年6月、女性の元に封書が届き、7月には自治会長らが女性宅を訪問してきたといいます。「夕方家に来られて、これからはゴミステーションもできたので、自治会の管理下のもとなので、入ってない方は捨てな

いようにとされました」

新設されたゴミステーションは自治会が設置し管理するもので、会員以外は使用できないとの記載があります。合わせて、自治会加入の可否について問う文章も記載されていました。

③「自治会加入は本来は任意のものだから、理由を言う必要はないと思います。

私は以前自治会を経験していますが、色々なことでちょっと納得いかないで、自治会は辞めることにしましたと言いました」

④自治会長「あまりにもゴミが散らばると言うことがありました。

前日に出したりとかね。そういうことで、ネコ・イヌ・カラスが、以前のネットをかけただけの集積所をつつてしまったんです」以前、この地区の収集所は県道沿いにあり、自治会員で管理をしてきました。

しかし、分別や指定日などルールが守られていない状況が続いたほか、鳥獣の食べ荒らし被害も散発したため、米子市が管理する近くの緑地に、ネット式ではないゴミステーションを自治会費から捻出して新設することになりました。

「自治会に入っているときは（女性も）当番していたと思いますが、抜けられたあとは当番をしていません。『自治会に入っていない人が捨てることをこれまでは黙認していましたが、これまでのゴミ置き場はなくなって捨てられなくなるので、もう1度自治会に入り直しませんか?』とさせてもらって。でも『入りたくない』って。まあ、そこを強制するつもりはないので、その代わりに我々が設置して管理しているゴミステーションには捨てられないよと。他の自治会の皆さんからも、その特例の了承は得られないという話を差し上げた次第です」これまで「自治会に入っていないとゴミを捨てられない」という明確なルールはありませんでしたが、今回は経費も発生したため、利用法を見直すことになったというわけです。

⑤では、自治会未加入者は、どのようにゴミを捨てれば良いのでしょうか。

米子市クリーン推進課の担当者「まずは自治会内でお話をいただき、場合によっては、市の担当者が両者の間に入ってトラブルの解消に努めています。仮にステーションの横などにゴミを出されても回収業者は回収はしないので、最終的にはクリーンセンターへの直接搬入か、市の許可業者に有料でゴミ収集に来てもらうなどの方法を未加入者には案内しています」

⑥米子市では自治会加入率が2013年には64.6%でしたが、年を経るごとに低下し、5年後の2018年には61.8%に。さらに5年後の2023年（4月30日現在）は58.1%と、6割を割り込みました。米子市担当者「自治会に入っておられない方というのはごくごく少数で、どちらかという若い世代が多いと感じています。

自治会に入らない理由は、よく口にされるのが、「だってメリットがないでしょ」って。自治会費を払って、役まで受けて。地域の活動に興味がない方が多いんじゃないかなという印象です」

⑦自治会に入ると、役員や班長業務が定期的に回ってくるほか、一般の会員も市の一斉清掃や出水期前の用水路清掃などに参加することになります。そして、地域に設置している防犯灯の電気代なども自治会費で負担している部分があると言います。また、地域のゴミ収集所の中には、自治会メンバーが私有地を無償で提供している場所も少なくありません。そのほか、半行政的な仕事を自治会が担っていることも多いと言います。

⑧自治会員の男性「（自治会業務は）増えていません。そもそも前から多いです。

大半の人が役員を兼務しています。うちはなり手がないので、総務と防災が兼務していたり、会計と交通が兼務していたりします。ゴミの当番でも役があって必ず班長をしないとイケません。そうすると、自治会費を使って作ったステーションに未加入者でもゴミが捨てられる、そういうサービスを認めるってわけにはいかないんです。それは他の自治会のメンバーさんからしたら納得がいかないと思います」

⑨こうした実態を行政も把握していますが、抜本的な改善策がないのが実情です。

仮にゴミの収集所の維持管理、地域の清掃活動などの自治会が担っている仕事を行政に任せたとして、結局は外部の業者に委託することになります。そうすると税金の使い道を再考する必要も出てきます。米子市自治連合会事務局の担当者「自分の住んでいる地域も、何もしなくても安全に暮らせているかっていうとそうじゃなくて、何か道路に支障があったら地域の誰かが言って直したりとか。そうやって今の私たちは安全な暮らしをしていると思うのですが、皆が助け合って暮らしていること、そこを分かっていると良いのかなと思います」

⑩お便りを送ってくれた女性

「多分、自治会さんも上から色んな指示とかかれて大変な仕事が多いと思います。その中で自治会と未加入者のトラブルが起きているという可能性もないとは言いきれないと思うので、本当に市自体が、自治会連合から何から全てをちょっと変える方向性で考えていただきたいと思います」

⑪住民も自治会も行政も、それぞれが街づくりの仕組みについて改めて考えてみても良いかもしれません。

11. ■タワマン節税歯止め 評価額時価の6割に引き上げ 税理士解説 2023年10月20日

<https://souzoku.asahi.com/article/15032097>

概要

①税理士の清三津裕三さんと税理士の志賀康彦さんに聞きました。

Q. 今回の見直しについて「富裕層の投資の中心は、ビンテージマンションやマンション1棟買だから意味がない」「今回の見直しで、これから投資対象は地方に移る」という見解があります。これについてどうお考えになりますか

A. 今回の見直し対象から区分所有でないマンション1棟は対象外であり、築年数が古くても希少価値のあるビンテージマンションの希少性は評価に反映されていません。

Q. 相続対策として高層マンションを買った人にとって、今回の改正は痛手に感じられます。今後、どのような対策を講じていったらいいでしょうか。

A. 節税効果がゼロになるわけではありません。

見直し後の評価額は時価の60%程度なので、当初の想定ほどでなくても財産評価が減少する効果は期待できます。

見直し後の評価方法が適用されるのは、来年以降の相続・贈与で取得したマンションです。できるだけ税負担を抑えたいと年内の贈与を急いでいるようです。

注意したいのが「年内贈与であればノーリスク」とはならない点です。

節税目的の贈与であり、かつ贈与税負担の軽減度合いが著しければ、財産評価の例外規定の適用対象になる可能性があります。

Q. 今回の見直しで、タワマンを買う人が減る可能性はあるでしょうか。

A. 今回の見直しは、高層マンション購入にあまり影響はないと見られます。相続対策ではなく、純粋に居住や投資目的として買う人が多いからです。

10. ■ 高層マンションの相続税算定ルール見直しの注目点〈税理士解説〉 2023年9月30

<https://gentosha-go.com/articles/-/54730>

概要

①FP 資格も持つ公認会計士・税理士の岸田康雄氏が解説します。

現行のルールにおける相続税の計算ですが、相続税法では、相続財産の評価は「時価による」と規定されています。

具体的には、土地や建物の評価は難しいため、建物は自治体が算定する固定資産税評価額を使用し、土地は路線価を使って評価額を計算し、それらを合算します。そして、その評価額に 10%から 55%の税率を掛け、相続税額を計算するというプロセスで決定します。

②一方の新たなルールでは、実勢価格を反映する指標が導入される見込みです。

具体的には、築年数や階数などに基づいて相続税評価額を計算したうえで、実勢価格との乖離の割合、すなわち乖離率を計算します。その乖離率が 1.67 倍以上の場合、従来の相続税評価額に乖離率と 0.6 を掛けることとなります。

結果的に、相続税評価額は引き上げられることとなります。

③例として、東京都内の築 9 年の 43 階建て高層マンションの 23 階を想定してみます。

1 億 1900 万円の実勢価格に対し、相続税評価額が 3,720 万円となっているようなケースは一般的です。

乖離率を計算すると、1 億 1,900 万円を 3,720 万円で割って 3.2 倍となりますが、新たなルールでは、相続税評価額 3,720 万円に乖離率 3.2 と 0.6 を掛けた 7,140 万円が相続税評価額となります。

④この計算の意図するところですが、「乖離率を掛ける→実勢価格の倍率を掛ける」ことです。

「実勢価格に戻す→0.6 を掛ける」ことで、実勢価格の 60%で評価することとなります。60%で評価した場合の乖離率は、 $100\% \div 60\%$ で 1.66 倍ですが、これは一戸建ての平均的な乖離率だとされています。

⑤ちなみに、国税庁によれば、全国の 20 階以上のマンションの乖離率は平均 3.16 倍となっています。

つまり、こちらも新しいルールの基準となる 1.66 倍を大きく上回っていたということです。新しいルールに変わること、大半の住戸で相続税負担が増えることになるでしょう。

新しいルールに変わり、高層マンションにまつわる相続税負担が重くなることから、タワマンの売れ行

きにも懸念が広がっています。

9. ■タワマン富裕層節税技は相続税だけではない 税負担の差 朝日 2023年9月30日

https://toyokeizai.net/articles/-/704996?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①国税庁によると、例えば東京都内の築9年、43階建てマンションの23階の約68㎡の部屋は、1億1900万円で売却されたが、相続税評価額は3720万円と、3分の1以下だった。

タワマンでなくても差は出る。

福岡県にある築22年、9階建てのマンションの9階にある約78㎡の部屋は3500万円で売れたが、評価額は1483万円と、半分以下だった。

②国税庁は2018年の実績に基づいて分析した。

すると、評価額が実勢価格の半額以下のマンションは66%を占めた。中でも、4割以下が42%を占める。高層階ほど開きが大きくなって、合法的に使える節税なので、富裕層が「タワマン節税」を検討するのは当然といえるだろう。

③2021年の死者数約144万人に対して相続税がかかった人の割合は9.3%。

課税される資産がなければわざわざ借金をしてもリスクだけなので、マネをする意味はない。来年の相続分から、マンションの相続税評価額を実勢価格の60%以上にする。部屋の所在階や築年数などの取引実績データをもとにした換算式で、相続対象の物件ごとに60%の理論値を算出し、従来の評価額と比べて高いほうを採用する。その根拠は一戸建ての平均が約60%であるということだ。

④国税庁の分析によると、マンションで実勢価格の66%を超える評価額は全体の16%以上あった。8割を超える評価額も9.5%あった。

こうしたマンションはタワマンなどの低層階である可能性がある。評価額が比較的高いマンション所有者が亡くなった場合に、相続財産が一定額を超えると相続税を課税されることになってしまう。これは逆の意味で不公平にはならないのか。

また、固定資産税にも同じ構図で不公平感がある。相続税であれば、資産が少ない人は関係ないが、固定資産税はマンションの所有者全員にかかる。政府は増税ばかり言わず、相続税と固定資産税の評価を整理してはどうだろうか。

8. ■制度改正で「年内に生前贈与する」が一つの対応策に 週刊ポスト 2023年10月4日

<https://www.moneypost.jp/1066560>

概要

①2024年の制度変更で最も注目されるのが「相続」を巡る大改正だ。

注目されている相続の制度変更が「マンションの課税方法」だ。

「仮に1億2000万円の預貯金のある父親が亡くなって相続人が子1人だと、相続税は1820万円かかります。しかし、その預貯金で父親がマンションを買っていると、物件の相続税評価額が時価の3分の1、4000万円程度になることがざらにある。

それだと相続税は40万円で済みます」「タワマン節税」と呼ばれるわけだ。

②掲載の図は国税庁の公表資料をもとに作成したもの。

都内43階建ての築9年のタワマンマンションの23階部分の市場価格は1億1900万円で、相続税評価額は3720万円となっていた。国税庁公表の方法による評価乖離率は2.986と計算され、これにより新ルールでは評価額が6665万円まで引き上げられる。子1人が相続する場合で試算すれば、相続税額は現行の12万円から413万円に増える。

③対応策として、前出・木下氏は「年内に生前贈与するのは一つの選択肢」と語る。

「ローンを払い終えた物件であれば、相続時精算課税制度を使って子や孫に贈与する方法がある。それだと、相続発生時に“贈与時の相続税評価額”が使えるので、改正前の低い評価額が適用されます。ただ、物件の市場価格が年数とともに下落する可能性などは考慮しなくてはなりません」ローンが残っている場合は貸し手の銀行が認めない可能性も高いという。

④「そう考えると生前贈与ではなく、相続時に使える他の特例の活用を探る方法もある。

例えば、相続する子が亡くなった親とマンションで一緒に暮らしていれば、『小規模宅地等の特例』を使って敷地権の評価額が8割減になります」（木下氏）

⑤そもそも国税庁のタワマン節税潰しは「まだ甘い」という見方もできる。

「節税効果は減じるが、それでも評価額は理論的な市場価格の6割。これまでの圧縮幅が大きすぎたので、制度改正後も十分に節税メリットがあるとも考えられる」

（※週刊ポスト2023年10月6・13日号）

7. ■人手不足の建築業界に迫る「2024年問題」とは？ 長嶋 修 2023年10月9日

https://toyokeizai.net/articles/-/706894?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①建築・不動産業界もまた、「ステルス値上げ」に等しい状況に置かれている。

例えば新築の分譲マンションでは、販売価格こそ据え置かれているものの、従来の同価格帯と比較して部屋の面積が狭かったり、内装のグレードが数段落ちていたりするケースも見受けられるようになった。加えてマンションの購入後に必要となる、改修やメンテナンスの費用負担も値上げ傾向にある。

②背景にあるのは、建築・不動産業界における人材不足だ。例えば工事現場に常駐し、品質・原価・工程・安全などの施工管理を担う現場代理人（現場監督）ははつねに不足しているうえ、職人を集め

るのも大変だ。

③木材や鋼材など建築資材は高騰の一途をたどっている。

当然ながら、大規模修繕工事における見積もりも高額になる。人集めや資材費など工事に必要な実質のコストがアップしているのに加え、施工会社の利益も確保する必要がある。

④また、働き方改革に関連する法律が施行され、業界の中でも労働環境改善の動きが進められている。2024年4月1日からは時間外労働の上限規制が適用され、違反した場合の罰則も設置された。あわせて国土交通省では週休2日を推進するための環境整備に力を入れている。労務環境や待遇のいい現場に人が集まるようになり、人手を確保するのはますます難しくなることが予想される。

⑤管理会社との管理委託契約においても同様だ。管理員や清掃員などのなり手も少なく、人材の確保が困難な状態となっている。最低賃金の上昇などの背景もあり、管理委託費の値上げに踏み切る管理会社も増えてきた。

⑥サービスのレベルを維持する目的で委託費アップを受け入れたのにもかかわらず、管理の質や仕様を変えるよう提案される管理組合も少なくないという。

管理委託費は上がったのに、サービスの質は低下しているという状況だ。

理不尽な管理委託費の「ステルス値上げ」を提案された場合、管理会社の見直し（リプレイス）をする方法を検討する管理組合も多い。しかし、人手不足や諸経費の高騰など、与えられた課題はどの管理会社でもそう変わらない。

⑦新たに管理を委託しようと考えても、管理会社から断られるケースも考えられるのだ。現在の委託先においても、管理委託費値上げなどの条件を受け入れなければ、撤退されてしまう可能性すらある。

⑧管理委託費値上げなどの問題に加え、事態を複雑にさせているのが管理会社で、主に窓口として対応する「フロント」担当者（フロントマネージャー）も慢性的に不足しており、1人で常時複数のマンションを抱えている場合がほとんどだ。

育成を担う人材も少ないため、若手は経験値も低いまま、現場で対応することになる。業界経験や知識に乏しく、キャパシティーの問題なども加わって、その仕事ぶりに不満を抱える管理組合も少なくない。

⑨例えば、管理委託契約に「理事会と総会の運営補助業務」とだけ記載されている場合でも、「理事会には1回あたり何時間出席し、月に何回サポートを依頼できるのか」「議事録はどちらが作成するのか」など、細かい部分に関しても明文化することをおすすめしたい。

⑩「第三者管理」方式を採用する場合も、「任せきり」は危険だ。

理事会と管理会社の意思の疎通が不要となるため、どうしても管理会社主導で活動が行われる傾向が出てくる。

第三者管理を選択した場合でも、区分所有者の意見が反映されるよう注力しなくてはならない。

理事会は廃止せず、自らのマンションである点を忘れずに、しっかりと監視・検証することが透明性のあるマンション管理となり、マンション保有に関するさまざまなコストの値上げに対する自衛策となると心得たい。

6. ■ マンションの高圧一括受電とは？仕組みとチェックポイント解説 2023 年 10 月 18 日

<https://journal.anabuki-style.com/high-voltage-power-receiving-service>

概要

①高圧一括受電サービスとは、マンション 1 棟分の電気を高圧でまとめ買いし、敷地内に設置した受変電設備（キュービクル・電気室）で低圧に変圧して各住戸に供給するサービスです。

一般的には、管理組合がマンション全体の電力契約（高圧）を結ぶことになります。

②電気の契約は、受電電圧によって個人の住宅や小規模な店舗などが対象の低圧と、工場やビル・学校が対象の高圧（さらに大規模工場向けの特別高圧）に分けられます。発電所で作られた電気は超高電圧で送り出され、その後、いくつもの変電所を経て降圧されながら送電されます。

③低圧受電は多数の変電所を経由したあと、最終的に電柱に設置された変圧器で 100 ボルトまたは 200 ボルトに加工して家庭に配電されますが、高圧受電はそれよりも通過する変電所が少なく降圧する手間がかからないことから、低圧の契約に比べて料金が割安に設定されているというわけです。

④住戸（専有部）全体とエレベーターや給水設備などの共用部を合わせたマンション全体で高圧受電の一括契約を結ぶことで、単価の安い電力を調達できる。

⑤高圧一括受電サービスの契約年数は、一般的に 10 年から 15 年。

期間満了後は、契約を継続することができます。

しかし万が一途中で解約することになった場合は、解約金が発生したり、電気事業者が所有する受変電設備（キュービクルや電気室）の撤去費用が発生したりするなど、高額になる可能性があります。

また高圧一括受電サービスの契約期間中は、入居者が個別で電力会社を選ぶことができないことも頭に入れておきましょう。

⑥割引率は契約する電気事業者や対象地域で変わりますし、同一マンション内でも専有部と共有部で異なる場合もあります。

また、マンションの総戸数によっても変わることがあります。

例えば同じ電気事業者でも、総戸数 20 戸のマンションより 80 戸のマンションの方が割引率が高くなる場合があります。

その理由は、総戸数が多いマンションの方が、専有部（各住戸）での電力消費量が多いのはもちろん、エレベーターや消火設備など共用部の設備の設置数が多くなり、マンション全体の電力消費量が大きくなるためです。

⑦定期点検の際は停電があることを心得る

高圧一括受電サービスを導入しているマンションでは、原則として年に 1 回、停電を伴う法定点検が実施されます。

電気設備の動作確認や漏電していないかを点検するために、マンション全体の電気を約 60 から 90 分程度停止させるので、点検中はエアコンや洗濯機、冷蔵庫等の家電が使えなくなるのはもちろん、エレベーターや給水設備も止まります。

ただし多くの電気事業者は冷房を使用する時期を避けて点検を行いますし、作業日は事前に管理組合

を通して告知されるので、日常生活に大きな支障が出ないように備えておくことができます。

5. ■ NHKスペシャル 第2回マンションに迫る2つの“古い” 2023年10月8日

https://plus.nhk.jp/watch/st/g1_2023100805965

概要

- ①建物と住民、“2つの古い”の問題に向き合い始めた自治体などの最新の取り組みを取材。
- ②年老いても安心して暮らせる、マンションならではの秘策とは？

4. ■ あなたの町は大丈夫！？ 2040年“高経年マンション”予測マップ NHK2023年10月6日

<https://www.nhk.or.jp/minplus/0143/topic049.html>

概要

- ①今回日本各地でどのくらい“老朽化”は進んでいるのかを知る手がかりとして、予測マップを作成。
- ②あなたの町は大丈夫ですか？

3. ■ 新築マンション「子どもの騒音問題」 実際の対応・対策を紹介 2023年10月2日

<https://cocreco.kodansha.co.jp/cocreco/general/life/CSE/mRXLf>

概要

- ①9歳と3歳の男の子を育てているエニママのライター・笹川かおりです。

マンションに入居して1ヵ月経ったころ、下階の住人から「お子さんの足音が気になる」と直接苦情をいただいてしまいました。マンションの防音・遮音について我が家が大きな勘違いをしていたことが明らかに……。

- ②購入したマンションの床の構造は「二重床」。二重床は新しい工法で機能性も高い、と購入時の営業担当者から聞いていたので、「防音性・遮音性も高い」と決めつけてしまっていました。しかし、あらためて調べたところ、二重床の遮音性はさほど高くなく、むしろ足音、飛び跳ねる音、重いものを落とす音などは響いて下階に伝わりやすいことが判明しました。

- ③ここからは、我が家が実際におこなった対策や対応をご紹介します。

防音マット・防音カーペットを二重・三重に装備

廊下にはタイルタイプの防音マットの上に防音カーペットを。リビング・子ども部屋は、防音マットの上に防音カーペット、さらに折りたたみ式のプレイマットを敷いて対策しました。

子どもたちには「部屋の中で走ったり跳んだりするのは禁止。歩くときも、下の階の人に迷惑をかけないように、静かに歩くこと」とあらためて伝え、守れないときにはその都度、厳しめに注意するようにしました。1ヵ月ほ

どで慣れてくれました。

④防音スリッパ（裏に防音性のあるクッションが貼ってあるスリッパ。ネットで購入できます）も家族4人分購入したのですが、子どもにスリッパを常用させるのは至難のワザでした……。

現在は注意喚起・声かけを徹底するように意識し、子ども用の防音スリッパは知人に譲ってしまいました。

⑤ご迷惑をおかけしてしまった下階の住人には、ひと通りの騒音対策を施したあとに、あらためてのお詫びを兼ねて、「このような対策をしました。

またうるさいときは、申し訳ありませんが教えていただけますでしょうか」と挨拶にうかがいました。「あれから音が気にならなくなったので、ありがたいと思っていました。お子さんに窮屈な思いをさせていませんか？」と温かいお言葉をかけていただき、少しほっとしましたが、「もしかしたら本当はまだうるさいときもあるのかもしれない」「その言葉には甘えない」という心づもりでその後も過ごすようにしています。

⑥「入居時に近隣住戸に挨拶しておく」ことをおすすめします。

我が家は上下左右の4住戸に、子どもを含めた家族全員で引っ越しの挨拶をしていました。もし挨拶をしていなかったら、下階の住人が我が家に直接相談して下さることはなく、解決が遅れていたかもしれません。（コクリコサポートエディターズ：笹川 かおり）

2. ■ マンション築年数別 リフォームポイント 岩崎太陽 2023年10月23日

<https://anabuki-m.jp/%e3%83%aa%e3%83%95%e3%82%a9%e3%83%bc%e3%83%a0/52828/>

概要

① マンションのリフォーム工事

【築10年程度】：リフォーム工事を考え始める時期/設備機器の耐用期限

⇒おすすめポイント…設備機器（給湯器、ガスコンロ、レンジフード等）

【築20年程度】：そろそろ気になるところが増えてきた？見逃し厳禁！

⇒おすすめポイント…水まわり設備機器（トイレ、UB、洗面化粧台）/内装（壁紙、フローリング）

【築30年程度】：マンションライフの転換期！大きな一歩を！

⇒おすすめポイント…間取変更/リノベーション工事

②【設備機器】【内装】の工事は、規模が比較的小さいため、短期間で完了します

（最短工期1日～）。

単品ではなく、いくつかの項目を同時に工事することで、お得にリフォームすることができます！

③【間取変更】や【リノベーション工事】の場合は、大規模な工事になるため、着工～完了まで長い期間が必要となります。

マンションによっては、規約または構造上の問題で撤去できない壁/柱が存在する場合があります。リフォーム業者やマンション管理組合にご相談ください。

③各築年数別のおすすめポイント

- (1)築 10 年～（まだまだ新築同然？思わぬところに落とし穴！）
 <給湯器/レンジフード/ガスコンロ>
- (2)築 20 年～（設備の進化は止まらない！見逃せない新機能！）
 <水まわり機器（トイレ/UB/洗面化粧台）>
 <内装工事（壁紙/フローリング）>
- (3)築 30 年～（生活の転換点！ライフスタイルに合ったマンションライフを！）
 <間取変更/リノベーション>
- 例①：一緒に生活していたお子様が独立して一人暮らしを始める
 ⇒空いたお部屋の壁を取り除き広々LDKにリノベーション
- 例②：定年退職を迎え、ご自宅で過ごす時間が増える
 ⇒内装とインテリアのテーマを統一し、より過ごしやすい住み家へ

1. ■【空き家「1 円物件」が“5000 万円”に】夫婦でリフォーム 2023 年 7 月 8 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000306040.html

概要

①神奈川県湯河原には、1 円物件を自らの手でリフォームし、次々と生まれ変わらせている“ある夫婦”がいます。

②神奈川県横浜市にある株式会社リライトでは、売りたいも売れない“難あり物件”を多く扱っています。仲介手数料など、利益はほとんどないものの、他の仕事につながることもあり、「空き家問題を解決したい」と“難あり物件”を扱っているといいます。

③田中代表：「売れないので手放したいという相談がすごく増えてます」その理由は、先月に成立した「改正空き家対策特別措置法」。

「管理不全空き家」に指定されると、6 分の 1 に減額されている固定資産税が増額されることもあります。その物件は、定期借地に建つ築 70 年以上の青い建物。実はこの家、所有者が 2 人います。もう一人の所有者の同意が得られないため、建て替えもできず、更地にして土地の所有者に返却することもできないといいます。

相談者：「0 円でいいの」 田中代表：「なんとかします」

④これまで田中さんが扱った“難あり物件”は、全国で 400 件以上。

そうした物件は、その後、どう生まれ変わるのでしょうか？

築 52 年、5 年以上放置されていた一軒家。

敷地 12 坪、駐車場も作れない狭小住宅でしたが、田中さんの会社が購入しリフォーム。子ども食堂など、地域住民が交流できるレンタルスペースに生まれ変わりました。

⑤10 年以上放置された築 41 年のマンション。

室内がゴミであふれて、なかなか買い手が付きませんでした。近所のクリーニング店経営者が 100 円で

購入し、倉庫として使っています。

⑥温泉地として有名な神奈川県の湯河原には、1 円物件を自らの手でリフォームし、次々と生まれ変わらせている夫婦がいるといいます。

20 年以上放置されていた築 90 年の古民家を 2 年前、1 円で購入しました。大巻広美さん（60）と夫の恵一郎さん（52）。平日は、都内でインテリアコーディネートの仕事をしている大巻さん夫婦。週末や祝日を利用し、空き家のリフォームを行っています。

⑦広美さん：「（Q.意外と天井が高いですね）天井があったんですけど、梁（はり）が見えてた方がすてきなと思って」天井板を取り、梁を生かし、空気の循環を良くするおしゃれなシーリングファンを付けました。恵一郎さんは電気工事士の資格を持ち、大学時代ですが大工経験が役立っているといいます。現在は、内壁を作っている段階で、完成まで、あと半年以上はかかるそうです。

⑧なぜ、空き家のリフォーム再生をしているのでしょうか？

広美さん：「不便ではあっても、住めなくないのに放置されている建物がたくさんあってもったいない」

恵一郎さん：「どんな空き家でも、まだまだ住めるんだと」

⑨1 円物件が劇的リフォームで「5000 万円」に？

実は、大巻さん夫婦が空き家のリフォームを始めたのは 3 年前、これまでに熱海周辺で 5 軒もの空き家を購入し、民泊や賃貸物件として活用しています。

その中には…。

恵一郎さん：「（不動産業者に）5000 万円で売れるって言われた。5000 万円！って夫婦で目を点にして」その物件は、静岡県熱海市にある敷地 330 坪に建つ築 30 年の別荘です。敷地内には、専用のゴンドラを設置し、1 階は 1LDK、2 階は 3LDK で海の見える民泊として活用しています。ここも購入金額は 1 円でした。

恵一郎さん：「残置物が説明しようがないくらい、足の踏み場がないような」まずは、建物の中に残っていた家具や衣類などをすべて片付け、夫婦で 1 年かけてリフォーム。12 畳のリビングは、壁紙など状態のいいものは生かしながらヨーロッパ風に…。食材などが散乱していたキッチン、タイルを使ったおしゃれなキッチンに入れ替え、カラフルな色合いを取り入れた地中海風に変身しました。去年、建物の資産価値が気になった夫婦は、地元の不動産業者に査定を依頼したところ、「5000 万円で売れる」と言われたそうです。

⑩1 円物件を価値ある物件にするため、どのようにリフォームしているのでしょうか？

細い坂道を登っていくと、雑草が生い茂っていた庭と汚れた外壁に植物が絡まっていた建物が、きれいに整った庭と真っ白な外壁に様変わり。

この日は、夫婦で外壁のペンキ塗りをしていました。あのゴミにあふれたリビングは、木のぬくもりを感じるモダンな雰囲気…。傷んでいた床は、すべてフローリングに張り替えたそうです。

⑪この家のリフォーム、まずはゴミとの闘いだったといいます。

広美さん：「2 日間かけて、2 階と 1 階のゴミを庭に出して。4 トントラック 2 回に分けて運んだ」

そして、勝手口から植物が室内に入り込んでいた廊下は…。

恵一郎さん：「ここは、元々（勝手口の）ドア枠だったんですけど、使えそうだったので、そのまま流用し

て」勝手口を開かないように補強して壁の一部として活用。「生かせるものを生かす」のが夫婦のこだわりです。

広美さん：「ローコストで、いかにきれいに」さらに、ゴミが山積みになっていた 2 階の寝室は壁紙をすべて白にすることで、より明るく清潔感ある空間になりました。そして、インテリアコーディネートの仕事をしている大巻さんが最もこだわったのが照明。元々あった大理石調の洗面台を生かすために鮮やかな色合の照明を取り付けました。「アンティーク風な洋館をイメージしてコーディネートしました」

⑫リフォームは、あと 1 カ月ほどで終了。その後は、売却を考えているといいます。

気になる売り出し価格は？

広美さん：「980 万円」「全国各地に空き家問題がありますし、それを少しでも微力ながらお役に立てればいいかな」

物価高騰

2. ■「高すぎる」住宅価格 建設現場の“今” テレビ朝日 2023年10月21(日)

<https://news.yahoo.co.jp/articles/ec230bde977808a74254d703e0014cf73aca5172>

概要

①取材したのは、千葉県で注文住宅施工を請け負う工務店。

“あらゆるもの”の値上げに頭を抱えています。「例えばですけど、ドアですとか、壁紙とか、そういったものも全て価格がどんどんどんどん上がってきたという状態になっております。あと鉄製品がいま上がっているので、階段の手すりとかかなり高騰してまして…全体的に非常に高価になってきています。だいたい100万円くらい」

床材や壁紙は2年前に比べ、仕入れ値が「2倍」に跳ね上がりました。

さらに…「こちらはキッチンなんですけども、キッチンは半年に1回くらいメーカーから通達が来まして、『5～10%くらいずつ値上がりしますよ』っていう連絡が入ってくる」

②キッチンに、お風呂、洗面台やトイレといった住宅設備は、価格改定が相次ぎ、この2年で「3割」ほど値上がり。

こうした住宅設備を合わせて、こちらの2階建て住宅は、上物だけで4500万円！2年前と比較して、同様の条件だと、500～600万円ほど費用が高んでいるといいます。

③e 暮らすホーム 齋藤崇社長

「コンクリートの骨材自体が、セメント、骨材全てですね。値上がりをしてまして、単価が1～2割くらいはアップしてきている」「価格がどうしても高くなってしまうと『計画に乗らない』『難しい』という施主も増えている。赤字まではいかなくても多少利益を削って提供しなきゃいけない場面もある」

④不動産コンサルタント 牧野知弘さん

「日本の場合は建築に関わる資材ほとんどが輸入物です。当然、輸入資材が多いということはこの円安が直接コストに跳ね上がってくる」

⑤都内のマンション管理組合 竹田博己さん

「来年の大規模修繕、計画通りにいくと1億円くらいかかる。このままいくと6年後には700万円くらいショートが出て、その次の大規模修繕（12年後）には1億円以上ショートするということが分かりました。このまま見直しをせずにいくと大変なことになると」

⑥このマンションでは月額平均1万円の修繕積立金を60世帯が負担していますが、今後は2倍まで引き上げる予定です。これまでの積み立てペースでは、修繕費用が足りなくなるケースが増えているといいます。

⑦不動産コンサルタント 牧野知弘さん

「（建設費は）将来的に下がる可能性があるのかっていうと、なかなかそういう状況には至らない。期待したいのは、これから中古の物件が増えることです。これから相続が大量に発生するのが首都圏なんですね。“親の家は売りに出そう”なんていう方が増えてくると、中古のマンションや戸建てを意外と安く手に入れられる時代が来るのではないか」（テレビ朝日）

1. ■ 1 億円覚悟」マンション修繕積立金が高騰 TV 朝日 2023 年 10 月 24 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/000321212.html

概要

①マンションの理事会メンバー：「（同規模修繕では）1 億円を超えてしまったというお話でしたので、そのぐらいかかってしまうのかなという心配とか覚悟はあります」

国交省の調べによると、修繕積立金の値上げ幅は平均 3.6 倍。なかには 10 倍を超えるケースもあります。

②修繕費不足で、住民同士がもめるケースもあります。

60 代女性 住民：「この先、収入が増えることはもうないので、年金での生活になってきてますので。そうになると、やはり（修繕積立金が）上がるのはすごい不安はありますよね」

60 代女性 住民：「ここまでの予算しかないんだから、（これ以上）出すつもりもない。出せないし」（「羽鳥慎一 モーニングショー」2023 年 10 月 24 日放送分）

購入・売却

6. ■ 割安感のある「築古」が注目の的？ 高まる中古マンション需要、2023年10月26V

<https://www.rakumachi.jp/news/column/322305>

概要

①中古マンションもだんだんと値上がりしつつある。

なかでも築5～10年といった築浅マンションはさほど割安感がなく市場に出ている物件数もあまり多くはない。

そこで注目されるのは、築20～30年といった築年数が古いマンション。築浅マンションに比べると割安感が大きく、成約件数も増えているのだ。

②不動産経済研究所によると、首都圏における2022年度の新築マンションの平均価格は6907万円。首都圏における2022年度の中古マンション成約価格の平均は4343万円だった。中古なら、新築の6割ほどの予算で手に入ることになる。

リクルートのSUUMOリサーチセンターが実施する「住宅購入・建築検討者調査」によると、2022年は住宅の購入・建築を検討する人のうち、新築マンションを検討している人の割合が32%で、中古マンションは26%と、両者に大きな差は開いていないように見受けられる。

2021年に関して言えば、新築マンションが29%、中古マンションが30%と、中古マンションが新築マンションを上回っている。

③しかし、中古マンションが新築に比べて割安感があるとはいっても、その割安感はジワジワと失われつつある。中古なら新築の5割程度で買えた。それが2022年度には6割にまで上がっている。ただ、ひとくちに「中古マンション」といっても、築年数によって成約件数や成約価格は大きく異なる。

④図表3にあるように、「～築5年」の成約件数は前年同期比5.8%の減少で、「～築10年」は2.6%の減少、そして「～築15年」は18.9%と大幅に減っている。

「～築20年」も0.7%のマイナスだった。

築浅物件は売り出し件数自体が減っていることや、価格の上昇が大きいことが成約件数の減少に影響しているのではないかと考えられる。実は築浅物件は、ものによっては新築並みに価格が上がっているのだ。新築マンションの立地が難しくなっていて物件数の少ないエリアでは、築浅の中古マンションが新築マンション相場並みかそれよりも高い価格で取引されるケースが増えている。中古マンションといっても、築浅だと価格面でのメリットがほとんどなくなっているわけだ。

⑤中古マンションのなかでも「割安感」が未だ残る、築20年を超えるような物件を購入している人が多い、ということが読み取れそうだ。

マンションの性能は年々高まっており、築古マンションでも基本性能の高いマンションが多くなっている。

特に、1990年代のバブル崩壊から長く続いた新築マンションが売れない時代には、マンションデベロッパー

や建設会社がマンションの基本性能の向上に力を入れてきたように思われる。床スラブが厚くなったことで遮音性が高まったり、システムキッチン・耐震性能など高機能化が進んだりしていることが、この時代のマンションの特徴のひとつだ。

任意の制度とはいえ住宅性能表示制度が導入され、全国一律の基準で性能を比較検討できるようになった。

近年は、消費者の間でも中古マンションを見直す動きが広がっているようだ。需要が高まれば、いまはまだ「割安感」がある築古の中古マンションも今後価格が上昇していき、手を出しづらくなっていく可能性も否めない。中古マンション市場はどのように変化していくのか、今後の動向が注目される。（楽待不動産投資新聞）

5. ■年収の10倍 首都圏マンション価格～返済負担はバブル期の6割 2023年10月19日

<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=76465?site=nli>

概要

①首都圏で2023年1月から8月までに新規発売された分譲マンションの平均価格は8,893万円と90年代前半のバブル期の水準を大きく超えている。

2021年の首都圏の新築分譲マンション価格の世帯年収に対する倍率は10.53倍と、バブル期のピークであった1990年の9.34倍を超えている。

②しかし、住宅取得が遠のいたとは一概に言えない。世帯年収に占める住宅ローンの年間返済額の割合を試算すると、バブル期の1990年は47.7%と収入の半分近くをローン返済に充当しなければならなかった。これに対して、2021年は30.1%と、バブル期と比較して返済負担率が4割程度低下している。

③バブル期の1990年頃は住宅金融公庫の基準金利が5%前後で推移していた。当時の金利水準からすれば、年収の5倍は返済負担率30%とほぼイコールであり、適切な基準であったと考えられる。しかし、その後市場金利が低下し、住宅金融支援機構が提供する「フラット35」の最頻値金利は2010年代半ば以降、1～2%近傍で推移している。金利1%、返済負担率30%。世帯年収1千万円の場合、借入可能な金額は8,856万円であり、2023年1～8月の平均価格8,893万円にも手が届く計算になる。

④総務省統計局の「令和4年就業構造基本調査」によれば、全国の全世帯で見れば年収500万円未満が55.8%を占めているが、東京都特別区部（23区）で世帯主の年齢が30～59歳かつ世帯主以外に有業者ありの世帯では1,000万円以上の世帯が53.4%を占めている。

1億円を超える高額物件、いわゆる「億ション」の契約率は2023年の1～8月の平均で86.9%と好調である。

⑤マンション価格が年収の何倍かという基準ではなく、年間返済額が年収の何%かという返済負担率の方がより適切な基準である。また、変動金利で借る場合は将来の金利上昇リスクに備えて少し余裕を

持って購入の是非を判断した方が良い。

⑥首都圏の世帯年収について一定の前提を置いて推計した結果、図表2のとおり、2021年の首都圏の新築分譲マンション価格の世帯年収2に対する倍率は10.53倍（平均価格6,260万円/世帯年収594.4万円）と、バブル期のピークであった1990年の9.34倍（平均価格6,123万円/世帯年収655.6万円）を超えている。

⑦住宅が購入しやすいか否かは、住宅価格と所得、金利の3要素で決まる。所得は若干減少したが、金利が大きく低下したことで返済負担率が低下し、アフォーダビリティが上昇したということである。こうした金利低下の具体例を、図表4に示した。返済期間35年の元利均等返済で住宅ローン金利が5%の場合、返済負担率の上限が30%であれば借入可能な金額は年収の4.954倍、ほぼ5倍となる。

住宅ローン金利が1%の場合、借入可能額の年収倍率は8.856倍（借入額1千万円あたりの年間返済額は33万8,743円、 $300\text{万円} \div 33\text{万}8,743\text{円} = 8.856\text{倍}$ ）と9倍近くに跳ね上がる。これは、金利が5%から1%に低下することで年間返済額が▲44%も減少するためである。そして、金利1%の低下による借入可能額の増加は、金利水準が低いほど大きくなる（図表5）。

4. ■ 年収700万円 30代サラリーマン生活一変させた住宅ローン月返済額 2023年10月14日

https://gentosha-go.com/articles/-/55062?utm_source=headlines.yahoo.co.jp&utm_medium=referral&utm_campaign=relatedLink

概要

①住宅ローンの返済が苦しく、人も生活も変わった30代サラリーマン。

年収700万円で、奥さんは専業主婦。2人の子どもがいますが、先日、埼玉県に5,000万円の戸建てをフルローンで買ったのだとか。

4,000円の出費が借しくて同窓会の誘いは断るし、奥さんの1,500円の化粧水に「たかつ！」とプリアリしてるし、1パック200円の牛乳に「たかつ！」と腰を抜かしているし。

②返済方式は元利均等、年利0.5%、返済期間は30年と仮定して考えてみましょう。

利息分は385万3,934円で、支払い総額は5,385万3,934円。月々の返済額は14万9,594円となります。年収700万円であれば、手取り年収は530万円、手取り月収は44万円程度だと考えられます。

③年収倍率は5~7倍が目安とされてきました。

しかし不動産価格の高騰などを受けて、最近は年収倍率10倍というケースも珍しくないとか。もうひとつ、マイホームの購入で考えたいのが「返済負担率」。これは年収に対して、ローン返済額がどれくらいを占めるかというもの。年収400万円以下であれば30%、年収400万円以上であれば35%が上限とされています。ただ上限あたりになると、かなりの家計負担。少しでも+aの出費があれば、ローンが払えない事

態に直面するので、20%前後がを目安として考えることが多いようです。
また返済負担率から逆算すると「いくら借りられるか」も見えてくるでしょう。

(SGO 編集部 (住宅ローン研究班))

3. ■「新築マンションだから安心」は間違い…購入前の超注目ポイント』 2023 年

<https://news.yahoo.co.jp/articles/89f41c360697feff9dc7637c81f66efbd37495ba>

概要

①「大型のタワーマンションなどでは、築 2 年目の時点で共用部において 1000 件以上の不具合が発見されることもあるのです。

そのような初期の不具合を適切に修繕するかどうかは、今後の修繕計画や修繕積立金に大きく影響するため、購入者自身がきちんとした情報収集と目利きをすることが求められています」(山本氏)

②「管理会社、管理組合、マンション管理士などの専門家である第三者の三位一体の体制を築くことが最も効果的です。

新築マンションにおいても、アフターサービスの活用を積極的に推進することで、修繕周期を延ばすことができ、結果的にコストを節約する効果が期待できます」?

③新築マンションでは、購入者間の意識の差が、管理組合の課題となっている。

「特に、修繕積立金の設定に関する意見の対立が問題の原因となっていることが挙げられます。住居として購入する人は長く住むことを前提としているため、修繕計画に対する意識が高いと考えられます。ですが、売却益を目的として購入する投資家にとっては、できるだけ修繕積立金などはおさえたい傾向にあります。そのため購入者間での意識の差が生じてしまうのです」

上記のような問題を解決すべく、“管理計画認定制度”など、今後の方向性が注目される。

④これまでマンションをはじめ、不動産を購入するには「立地が何よりも重要」とされてきたが、近年ではそうでもないようだ。立地と同じくらい重要な要素として、“マンション管理の質”、“管理組合はしっかりと機能しているのか”、などが問われる時代になってきた。

アフターサービスやスケールメリットを最大限有効活用して、将来的なコストの節約など、管理意識を高めることこそが、マンションの居住者にとって最も重要だと言えるだろう。

2. ■新築に「リノベーションされた住戸」晴海フラッグの隠れたリスク 2023 年 10 月 15 日

https://gendai.media/articles/-/117378?utm_source=yahoonews&utm_medium=related&utm_campaign=link&utm_content=related

概要

①山本直彌さん (株式会社さくら事務所) に話を伺った。

オリンピック選手村時代の建物がフルリノベーションされ、新たな住居として販売されている。どの部分
がどれくらいリノベーションされたのかの詳細は公表されていない。

②「リノベーションは建て替えを行っているわけではありません。

そのため、新しく変えている部分とそうでない部分とで必ず分かれてしまいます。トイレやキッチンなど、衛生
面に影響する部分は交換されている可能性が高いと思われませんが、それらと接続する給水管や排水管
などの配管設備については、交換されずに既存利用の部分もある可能性が考えられます。

③そのため、リノベーションの範囲や方法によっては、作業スペースに制限がある中で既存設備の取り外し、
新しい機器の取り付け工事を行った場合などは、しっかりと排水管が接続されておらず水が漏れる、などの
一定のリスクが懸念されます。内覧の際には、リノベーションの詳細や範囲を担当者からきちんと確認す
ることが大切です。

④晴海フラッグでは、オリンピック選手村時代からの経過年数を踏まえると、他の新築マンションよりも早期
の修繕が必要となる可能性があるため、アフターサービスの活用が大切だと言う。

⑤購入する際のポイントとして、新築とリノベーションの、いずれも独自の注意点があるという。

「リノベーションマンションの場合、改修した範囲や、既存と新規との接合部にて不具合が生じやすい点に
注意が必要です。これらの注意点を引渡し前にしっかり確認し、不具合があればデベロッパーに修補を要
求することが肝心です」ホームインスペクター（住宅診断士）など、建物の専門家に相談することをおす
めする。

⑥リノベーションされた住戸を売却目的で購入する点にはリスクが潜んでいる。

「デベロッパーは新築時に保証期間を設定し、不具合箇所を無償で修補するアフターサービスを提供しま
す。ですが、購入した物件を転売すると、それを購入した人はそのアフターサービスが受けられなくなる可
能性があります。そのため、転売時に仲介業者や購入者に中古住宅の目線で捉えられる可能性があるの
です」

（山本 直彌 さくら事務所・マンション管理コンサルタント）

1. ■月収 33 万円・30 代サラリーマン中古マンション」に訪れる想定外 2023 年 10 月 16 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/bcfda4024b54b572e962597683b6dd25c663686>

[C](#)

概

要①【早見表】年収別「いくらの家が買える?」「いくら借りられる?」…年収倍率/返済負担率/返済額が
丸わかり 金利 0.5%~3.0%の場合 (0.1%刻み)

https://gentosha-go.com/articles/-/48356?utm_source=headlines.yahoo.co.jp&utm_medium=referral&utm_campaign=relatedLink

②厚生労働省『令和 4 年 賃金構造基本統計調査』によると、サラリーマン（正社員）の平均給与は
月収で 34 万円、年収で 554 万円。

マイホーム購入を検討し始めるだろう 30 代前半では月収 29 万円、年収で 495 万円。30 代後半で月収 33 万円、年収で 560 万円。40 代前半で 36 万円、年収で 600 万円。夫婦、ダブルインカムでやっとマイホームが実現できそうという水準です。

③「マンションレビュー」による、『2023 年 8 月 全国主要エリア/47 都道府県 中古マンション相場推移』によると、2023 年 8 月の中古マンションの平均価格（70 平米換算価格）は、「首都圏全体」で 4,500 万円。「東京都」では 5,853 万円、「埼玉県」で 2,868 万円、「千葉県」で 2,510 万円、「神奈川県」で 3,387 万円。

④仮に東京の城西地区（中野区、杉並区、練馬区）で平均的な中古マンションを購入するとしましょう。平均価格は 5,263 万円。頭金を平均の 2 割入れるとすると、借入れは 4,200 万円ほど。返済方式は元利均等、金利は年利 0.5%、返済期間は 30 年とすると、利息分は 323 万 7,279 円、総返済額は 4,523 万 7,279 円、月々の返済額は 12 万 5,659 円となります。

⑤10 年前に東京近郊で中古マンションを買ったという、現在 40 代のサラリーマン。

現在の半分近い価格でマイホームを実現し、DIY で少しずつ理想の住まいに近づけていったといえます。しかし、先日、大規模修繕が具体化。

そこで明らかになったのは、昨今の資材や人件費の高騰で、当初の予定の 2 倍近い金額になることでした。積立金では賄うことができず、理事会は紛糾。計画は暗礁に乗り上げているといえます。

⑥消費者物価指数で住居の外壁塗装や水道工事などにあたる「工事その他のサービス」をみると、2020 年を 100 とした際に、この 10 年でおよそ 2 倍に上昇。これは主に戸建ての工事に関するものですが、当然、マンションの修繕費も同様に価格が高騰していると考えられます。

⑦元々、古いことを了承し、なんとか手に入れたマイホーム。しかし購入後に知る、工事費等高騰による「修繕金の不足問題」。入居者の賛成は得られず、マンションはどんどんボロボロに。そんな状況をみて「何かの間違いでは」と後悔する日々……。

⑧◆「いくらの家が買える？」年収 700 万円のサラリーマンの場合

年収倍率 5 倍→3,500 万円

年収倍率 7 倍→4,900 万円

年収倍率 10 倍→7,000 万円

⑨◆「いくら住宅ローンを借りられる？」年収 700 万円のサラリーマンの場合

返済負担率 20%→（30 年返済と仮定すると）3,180 万円（月返済額 8.8 万円）

返済負担率 35%→（30 年返済と仮定すると）5,565 万円（月返済額 15.5 万円）

⑩30 代サラリーマンの場合、年収倍率は 7 倍を少々超えるくらいなので、妥当な物件だといえそうです。問題は返済負担率。

前述のシミュレーションどおりであれば 33.8%と、上限の 35%に近く、かなりのローン負担です。4,000 円をケチって同窓会への出席をキャンセルしたり、1,500 円の化粧水に愚痴をいったり、200 円の牛乳に腰を抜かしたりするのも当然です。このままでは少しの変化でローン滞納→ローン破綻、という道も現実味を帯びてきます。

⑪ついつい「いくら借りられるか」で考えがち。

ローン滞納、ローン破綻のリスクを考えるなら、「いくらなら返せるか」で考えるほうが安全。

返済負担率は 20%前後に抑えるのがベストです。そう考えると、年収 700 万円・30 代サラリーマンが借りられるのは 3,180 万円、月々の返済額は 8.8 万円程度が妥当。実際に購入した戸建ては 5,000 万円だといいますから、差額の 2,000 万円ほどは頭金を用意し、フルローンの活用は避けるべきでした。

⑫早見表】3,000 万円 30 年返済の住宅ローン…金利差による利息分

https://gentosha-go.com/articles/-/48356?utm_source=headlines.yahoo.co.jp&utm_medium=referral&utm_campaign=relatedLink

金利 0.5%～3.0%の場合（0.1%刻み）

販売動向

5. ■「マンションの空き部屋増加」という深刻な課題 河合 雅司 2023年10月22日

<https://gendai.media/articles/-/116681>

概要

①ベストセラー『未来の年表 業界大変化』は、製造・金融・自動車・物流・医療などの各業界で起きることを可視化し、人口減少を克服するための方策を明確に示した1冊だ。

②今後、新築物件を減らす要因は、既存の中古住宅市場における取引の活性化だけではない。新たな要因となりそうなのが空き家の再生である。政府は活用を進めていく方針だ。

国交省の資料によれば、簡易な手入れによって活用可能で、しかも最寄り駅から1キロメートル以内という空き家は全国に約50万戸（一戸建て約18万戸、共同住宅等が約32万戸）ある。

③最寄り駅から1キロメートル以内の好立地だが腐朽破損しているものが約46万戸、耐震性不足の物件が約56万戸ある。これら約102万戸を合わせた約152万戸について、政府は改修や建て替えなどを施して「住宅」として蘇らせることを想定している。

ますます新築物件の建築数を押し下げることになる。新築需要が少なくなれば不動産の資産価値そのものが下落する可能性も出てくる。

④住宅取得年齢層の縮小に加えて、「空き家」の再生が本格化してくると、新築物件を主力としてきた住宅メーカーや不動産会社は収益モデルの見直しを迫られる。中古販売をこれまで以上に強化しなくてはならなくなるだろう。他方、中古住宅市場の活性化は、リフォームの市場規模の拡大につながる。野村総研はエアコンや家具、インテリア商品の購入費などを含めたリフォーム市場は年間7兆～8兆円台で推移すると見積もっている。人口減少は、住宅メーカーや家具メーカー、不動産会社など「住まい」に関係する各産業の役割を大きく変えていく。

⑤老朽化したマンションの空き部屋の増加は、建物のメンテナンスを困難にさせ、住み続けている人々の生活を脅かしている。

それは「住まい」としてだけでなく、「街づくり」の視点をもって住宅選びをしなければならない時代が変わってきているということでもある。今後は築年数だけでなく、立地や建物の性能、地域コミュニティーの有無といった要素も含めた総合的な視点をもって住宅の価値を評価することが求められる。

4. ■若者が減って新築住宅が売れなくなる「暗い未来」 河合 雅司 2023年10月21日

<https://gendai.media/articles/-/116680>

概要

- ①国立社会保障・人口問題研究所が最新の将来推計人口を発表し、大きな話題になった。50年後の2070年には総人口が約8700万人、100年後の2120年には5000万人を割るという。
- ②空き家問題が深刻化しているというのに、新築のマンションや一戸建て住宅の建設が続いている。「住宅市場に関しては、人口減少と歩調を合わせて需要が減っていくわけではない」との見方がある。人口が減少しても世帯数は増えていることが根拠だ。だが、世帯数を押し上げている要因を分析するとかならずしもそうとは言い切れない。
- ③世帯数を押し上げているのは一人暮らしだが、その多くは住宅を新規に取得するとは言い難い高齢者だからである。2020年の国勢調査を見てみると、一人暮らし世帯の総数は2115万1042世帯（一般世帯の38.0%）で、このうち65歳以上が671万6806世帯と約3割を占めている。
- ④むしろ、30代～40代といった住宅購買年齢層の減少ほど住宅需要が目減りしない理由は、相続税対策需要の高まりだ。相続税対策を考える客層の取り込みを競う不動産会社は営業を強化しており、こうした富裕層の動きは、投機家による買い占めと並んで都心マンション価格の異常なまでの高騰を招く一因ともなっている。
- ⑤だが、住宅を購入する若い世代が減る以上、いつまでも新規の住宅数を増やし続けることはできない。国交省の資料によれば、持ち家の保有率は29歳までの9%に対して、30代が24%、40代が49%だ。結婚などを契機として30代で住宅取得を考え始める人が多いということである。だが、30代前半は今後30年で約3割少なくなる。これは、ほぼ「確定した未来」だ。
- ⑥そうでなくとも、これから住宅を取得する年齢となる若者の間ではシェアリングエコノミーが定着してきている。少子化で相続人が少なくなり、一人で何軒もの住宅を相続する見通しとなっている若者も少なくない。需要はどんどん減っていくのである。
- ⑦しかも、新築住宅に関しては晩婚化が押し下げ要因になりそうである。住宅はローンを組んで購入する人が大半だ。月々の返済額を考慮すれば若いほうがローンを組みやすい。ところが、住宅取得年齢が晩婚化で40代半ば以降となれば、月々の返済額が大きくなるので取得する物件の価格の方を抑え込みたいという人の割合が相対的に増える。新設住宅よりもリーズナブルな中古住宅へと目が向く人が増えることとなるだろう。
- ⑧実は、これまでも新築住宅の着工戸数は多少の変遷を重ねながら減少カーブを描いてきていた。30代前半の減少に晩婚化の影響が加わって、今後は新築住宅の取得者はさらに下落の道をたどることになるだろう。
- 野村総合研究所の推計（2022年）は、新設住宅の着工戸数は2021年度の87万戸から、2030年度は70万戸、2040年度には49万戸へと減少していくと見込んでいる。2030年度の利用関係別の推計は、持ち家（自分が居住する目的で建築する物件）25万戸、分譲住宅（建て売りまたは分譲目的で建築する物件）17万戸、給与住宅を含む貸家（賃貸する目的で建築する物件）28万戸だ。新築といっても、自宅として建てる人は案外少ない印象である。
- ⑨一方、野村総研は、中古住宅の流通量も予測しているが、2018年の16万戸から、2030年に19万戸、2040年には20万戸へとゆるやかだが増加するとの予測だ。
- ただし、晩婚化で増加すると言っても「横ばい」と言っていほどの増加率である。新築住宅の着工戸数

の目減り分を補うほどの規模とはならないのは、住宅を購入し始める 30 代～40 代の減り方が大きいためである。新築か中古かの区別とは関係なく、住宅取得の総数が全体的に減っていく。

3. ■首都圏中古マンションの市場の動向（2023 年 8 月）渡邊 布味子 2023 年 10 月 6 日

<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=76264?site=nli>

概要

①東日本レインズによると、2023 年 8 月の中古マンションの成約件数は 2,367 件（0.9%）、成約価格は 4,704 万円（前年比+9.9%）となった。

中古マンションの価格水準も高値の更新が続いている。一方、成約件数は増減を繰り返し、2023 年 1-8 月累計は 2 万 3,668 戸（前年比▲0.3%）と横ばい傾向である（図表 1）。

②2012 年と 2022 年の首都圏中古マンション価格の上位 10 位を見ると、いずれも 1 位が「東京都港区」、2 位が「東京都渋谷区」となっているが、2022 年の価格水準は港区が 2012 年比+115%、渋谷区が+101%となっている。また、成約物件の平均築年数も港区は+5 年、渋谷区は+4 年と長くなっている。

③なお「三浦郡葉山町」は 9 位（32 位）と躍進したが、他の市区町村とは上昇理由が異なるを考える。葉山御用邸をはじめ別荘地でもある閑静な住宅地であり、リモートワークなどのコロナ後の働き方を前提に、通勤利便性よりも居住の快適性や余暇を重視する層を惹きつけたと見られる。

④市場全体に占める高価格帯の中古マンションの取引の割合は増加している。

2012 年は 2,000 万円未満のマンションが 32.3%、2,000 万円以上 4,000 万円未満のマンションが 63.0%であった（図表 4）。

2022 年には 2,000 万円未満のマンションが 5.8%、2,000 万円以上 4,000 万円未満のマンションが占める割合が 41.5%に低下。6,000 万円以上 8,000 万円未満が 13.7%、4,000 万円以上 6,000 万円未満が 34.0%に増加している（図表 5）。

2. ■都心マンション、初の 1 億円超え 平均価格、過去最高に 時事 2023 年 10 月 18 日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2023101800180&g=eco>

概要

①不動産経済研究所が 18 日発表した 2023 年度上半期（4～9 月）の首都圏（東京都、神奈川、埼玉、千葉各県）新築マンション市場動向によると、東京 23 区の平均価格は 1 億 572 万円となり、年度上半期として初めて 1 億円を超えた。

建築資材価格や人件費高騰が続く中、都心部で超高額物件が多く売り出され価格が押し上げられた。

- ②東京23区は前年同期比36.1%上昇し、1991年度の9555万円を上回り過去最高を更新した。港区や新宿区で超高額の大型物件の発売が相次いだのが主因。首都圏全体では、平均価格が23.7%上昇の7836万円となり、21年度（6702万円）以来、2年ぶりに過去最高を更新した。
- ③神奈川県が5.4%、千葉県が7.7%それぞれ上昇。埼玉県は前年同期に高額物件が多く売り出された反動で下落した。
- ④首都圏の発売戸数は4.6%減の1万1712戸と、2年連続で減少。コスト上昇分を価格に転嫁せざるを得ない状況が続く中、買い手の動向を見極めて慎重に販売しようとする動きが出ている。

1. ■最上階は25億円、車で帰れる部屋も 大阪高級マンション 朝日 2023年10月12日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRBD5K20RBBULFA03G.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

概要

- ①JR 大阪駅北側の再開発地区「グラングリーン大阪（うめきた2期）」の整備を担う三菱地所などの企業連合は12日、同地区で建設中の高級マンションの販売価格などを発表した。最上階の一室は25億円と関西で最高額。また、専用エレベーターで車に乗ったまま帰れる部屋もある。
- ②建設中のマンションは地上46階建てで、484戸がつくれる。価格は最も安くても1億円程度から販売される見込み。24年2月に販売を始め、25年12月に竣工する予定だ。
- ③5～18階の28戸については、隣接するギャラリースペースに駐車でき、専用エレベーターで地上と行き来できる。

業者の動き

10. ■ 置き配ポイントが税金ムダ遣いに終わりそうな、これだけの理由 2023年10月27日

https://diamond.jp/articles/-/331276?utm_source=wknd_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20231028

概要

①「物流革新緊急パッケージ」の中で、「置き配ポイント」なるものの経費支援が、目玉政策として注目されています。宅配便の再配達率が高いことへの改善策として、荷物を配達員から直接受け取るのではなく、コンビニ受け取りや宅配ロッカーなどを利用した「置き配」を選択した消費者にポイントを付与する仕組み。

②同パッケージでは、「何も対策を講じなければ24年度には14%、30年度には34%の輸送力不足の可能性」と指摘。そこで下記の通り、複数の施策を急ぎ行うことで24年度に14.3ポイントの効果を生み出す、としています。

③3.0ポイントの効果があるとの試算を懐疑的に捉えています。

その理由は、宅配便が物流全体に占める割合を、関わるドライバー数で換算すると、全体の14.2%と想定されるからです（詳細は後述）。

宅配便が物流全体のうちどれくらいを占めるのか、推計します。まず、日本全体ヤマト運輸、佐川急便を合わせると、マーケットシェアは74.6%でドライバー数は8.6万人。この点から、宅配業界全体での宅配ドライバー数は、約11.5万人と推計できます。日本のトラックドライバー全体84万人のうち、宅配便ドライバーが占める割合は、13.7%となります。思ったより、少ない気がしませんか？

④国土交通省によると、22年度の宅配便取扱個数は約50億個。1日当たり約1370万個が配達されています。

1370万個の12%が再配達になっているものを、置き配ポイント導入により6%削減できれば、1日当たり約82万個の再配達を削減できることとなります。ドライバー1人1日100個の宅配が前提ですから、約8200人分の（無駄な）仕事量の削減を実現することとなります。

⑤政府は何も対策を講じなければ24年度には14%の輸送力不足と言っています。

日本全体のトラックのドライバーの数は約84万人で、14%不足になるならば、本来は98万人必要だということです。この点と、再配達削減で実現できる約8200人の比率を計算してみます。すると、 $0.82 \text{万} \div 98 \text{万} = 0.84\%$ であり、効果は0.84ポイントということになります。「効果3.0ポイント」は、過大な可能性が高い。

⑥そもそも、置き配ポイント導入の経費を国が負担することにも疑問があります。

それは、宅配事業者はヤマト運輸や佐川急便をはじめとする大規模な事業者が多いからです。大手事業者は、経済合理性に基づいて有益と考えれば、ポイント制度を自らシステム開発して導入することが可

能はずではないでしょうか。わざわざ国が予算を付けて、置き配ポイントに誘導する意味は何か、その裏に何かあるのではと疑ってしまいます。

⑦むしろ、予算措置をするならば、経営リソースの乏しい中小零細事業者に対して意味のある改革を促す支援をすべきではないでしょうか。

物流の効率化について政府は「輸送網の集約輸配送の共同化」「パレット・外装サイズ・外装表示・伝票・データ・物流用語等の横断的な標準化」「鉄道・内航海運の輸送力増強等によるモーダルシフト」「AIなどを活用したDX化」などを推進すると掲げています。

消費者の行動変容を促すような置き配ポイントが目玉施策になるよりも、これらの従来施策、ある意味とても地味な施策こそが重要だと考えます。

⑧最後にもう一つ。

ドライバーが必要とする運転免許制度の問題も重要です。

実は、17年に運転免許制度が変更され、新しく普通免許を取得した若年層は基本的に2トントラックを運転できません。

この改正は、準中型免許を新設し運転資格を細分化することで、若年者のトラックドライバーへの雇用促進にもつながると説明されています。

しかし、ドライバー不足が深刻な現状を鑑みれば、この変更は必要だったのか疑問が残ります。少なくとも、若年者の雇用促進に役立っているとは思えません。雇用促進には免許関連の対策はもとより、「賃上げ」も欠かせないでしょう。個々の施策の実効性を踏まえて投資対効果を検討した上で、優先順位をつけ、「絵に描いた餅」にならない実効性のある予算化を期待したいものです。

9. ■他人の荷物に俺の税金が」SNSに怒りの声。置き配ポイント付与 2023年10月25日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/338635>

概要

① 今月6日の関係閣僚会議で、政府が取りまとめた「物流革新緊急パッケージ」。

その中に「宅配の再配達率を半減する緊急的な取り組み」として盛り込まれているのが、置き配やコンビニ受け取り利用者へのポイント還元だ。このニュースを各メディアが報じた直後から、SNSには呆れや疑問の声が上がっていた。

② 〈他人の荷物になんで俺が金を払うんだよ〉

〈そのポイント事業にいくら税金を使うのよ〉

〈月に数回あるかないかの配達を置き配にしてポイント貯めたがる人なんて、いる？〉

〈盗難とか未配達で事務仕事が爆増すると思う〉

8. ■置き配」にお得な制度？政府や自治体が行っている取り組みは… 2023年10月20日

<https://www.nkt-tv.co.jp/pc-news/news107jd4wueo7xi119r03.html>

概要

①政府が案として出しているのが「置き配ポイント」の導入。

置き配・コンビニ受取を選ぶと消費者にポイントを付与する仕組みだ。

「どれくらいもらえるか」や「もらったポイントをどうするか」などはまだ決まっていない。

②この背景にあるのが最近よく耳にする物流の「2024年問題」。

物流業界の働き方改革で、トラックドライバーの人手不足、そして物流が停滞する恐れが高まっている。

そこで、負担の大きい再配達を減らす動きが出てきている。

③鳥取県日吉津村では今年5月から今年度いっぱいまで「宅配ボックスの購入費を補助する事業」を行っている。購入費の半額（上限1万5千円）を助成するもので再配達によるCO2削減を目的としている。これまで23件の申請があった。

④富山県では県を挙げて会社での受け取りを推進するキャンペーンを11月から始める。

去年の冬にも同じキャンペーンを行っていて、その時は60社以上が参加。

一方、「会社の窓口に負担がかかる」などといったデメリットもある。会社の窓口では「代引き」や「クール便」を避けるなど『ルール作り』も必要になる。

富山県は共働き率が高く全国の都道府県で4位。日中は夫婦2人とも仕事で不在にしているからこそ会社で受け取る仕組みも有効になる。3位が島根県、5位が鳥取県と、山陰両県も共働き率が高い。

7. ■長谷工 防災フェスタで知識学ぶ マンションミュージアムで 2023年10月19日

<https://www.townnews.co.jp/0306/2023/10/19/702406.html>

概要

①長谷工マンションミュージアムは10月7日、第2回防災フェスタを同ミュージアムで行った。この日は、多摩市や多摩消防署、多摩消防団などが協力。

参加した約180人が様々な形で防災知識を学んでいた。

②フェスタではVR防災体験車や防災訓練車、ARゴーグルによる火災体験コーナーなどで、地震や火災などを体感したり、バケツでトイレ洗浄を実践するコーナー、応急救護体験、消火栓放水体験、隔壁破壊体験もあり、防災に関する知識や経験を得られる機会となった。

③また、消防服試着・撮影コーナーもあり、家族でミュージアム内をまわる姿が見られた。トイレ洗浄を体験した男性は「1回目は水が飛び散り、3回目でようやくコツをつかめた」と話し、「勢いよく水を流すことが大事だと分かった。体験して知ることがある」と振り返った。

6. ■ マンション宅配ボックスの開閉に鍵不要 共用部に顔認証導入 2023年10月20日

https://b.kyodo.co.jp/business/2023-10-20_8128205/

概要

①マンション分譲などを手掛けるマリモ（広島市）は、今後自社で開発するすべての分譲マンション共用部に顔認証システムを導入する、と発表した。

共同玄関は鍵なしで通過可能になり、荷物などで手がふさがっていても鍵を探す手間がなくなり便利だという。ゴミ置き場や宅配ボックスのドアも顔認証で解錠できる。

②顔認証は、ディクシーズ（東京都）のシステム（商品名フリード）を採用。顔認証の感知速度が速いほか、スマホアプリでシステムの利用登録が簡単にできる点などが採用の決め手になったという。

5. ■ 積水化学とリノベル、既存マンション ZEH 水準リノベーション提供開始 2023年10月25日

<https://japan.cnet.com/article/35210710/>

概要

①積水化学とリノベルは10月24日、協業第1弾の取り組みとして、既存マンション ZEH 水準リノベーションの提供を開始すると発表した。

マンションを対象に、ZEH 水準リノベーションの設計と施工、温熱計算、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）申請、費用対効果の見える化をワンストップで提供する。

②区分マンションの買取再販業、個人向けのリノベーション請負事業、法人向けのリノベーション請負事業の3つのチャネルを展開していき、ZEH 水準リノベーションの普及を推進していくという。

③リノベルで上席執行役員を務める三浦隆博氏は、既存住宅において全住宅ストック約5000万戸の9割にあたる約4500万戸が、現行の省エネ水準を満たしておらず、省エネ化と断熱化が求められていると話す。

リノベーションは建て替えと比較するとCO₂排出量を削減できることが確認されているが、費用対効果のわかりにくさ、設計や施工のノウハウ不足、各種認証取得などの手続きの煩雑さなどが、普及の障壁となっているという。

④川崎市宮前区鷺沼のマンションは、共働きの夫婦とその子供が住むことを想定した2LDKで、ウォークインクローゼットや室内窓、リビング脇のワークスペースなどを備える。積水化学の「マルリノ」によって高断熱と高气密を実現したほか、省エネ高効率給湯器や高断熱浴槽、給湯や給水の配水方式にヘッダー方式を採用している。

4. ■ 「置き配」盗難を補償 大手損保、普及に一役一物流 24年問題 2023年10月24日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2023102401084&g=eco>

概要

- ①三井住友海上は、オートロック住宅向けの置き配システムを手掛けるライナフ（東京）と連携。玄関先などあらかじめ指定された場所に配達された荷物が盗まれた場合、標準的なケースで1万円を上限に代金を補償する。
- ②保険料は荷物の数に応じて年間10万円からの予定で、運送会社が負担する。
（初年度100社の加入を目指す。）

3. ■ 不在でも玄関前まで宅配業者が配達してくれる分譲マンション、2023年10月11日

<https://www.itmedia.co.jp/news/articles/2310/11/news171.html>

概要

- ①三井不動産レジデンシャルは10月11日、東京都品川区で建設中の分譲マンション「（仮称）池山田プロジェクト」に住民が不在でも配達員がオートロックを解錠し、玄関前の宅配スペースまで配達できる仕組みを導入すると発表した。
- ②専用の宅配スペースを各住戸の玄関前に設置し、「Amazon Key for Business」と「Pabbit」を導入する。これにより、Amazonの委託ドライバー、佐川急便、日本郵便、ヤマト運輸が荷物を玄関前まで届けられるという。

2. ■ 都内マンションに「配達員オートロック解除システム」採用へ 2023年10月13日

<https://trafficnews.jp/post/128707>

概要

- ①三井不動産は10月11日品川区東五反田に建設するマンションに、物流業界と提携した2種類の「配達者用のオートロック解除システム」を導入すると発表しました。
「Amazon Key for Business」と「Pabbit」の2サービス。国内の新築分譲マンションで両者を導入するのは初めてのことです。「Pabbit」は佐川急便・日本郵便・ヤマト運輸が配送する場合に使われます。
- ②配達ドライバーは、専用アプリを使用するか、問い合わせ番号を読み込ませることで、マンションのオートロックを開けることができます。当該マンションあての荷物を持っている時だけ、この機能がアクティブになります。また、廊下の床に商品が置かれることへの配慮から、玄関前に個別に宅配スペースを設置予定。

1. ■ 分譲マンション、不在時でも玄関先に配達。アマゾン宅配3社対応 2023年10月11日

<https://ascii.jp/elem/000/004/162/4162221/>

概要

- ①三井不動産レジデンシャルは、（仮称）池田山プロジェクトにおいて、「Amazon Keyfor Business」と次世代型宅配システム「Pabbit」を同時に導入し、Amazon と宅配事業者大手 3 社の配達する荷物を各住戸玄関前まで届けるサービスを開始することを発表した。本導入は、国内新築分譲マンションで初めてとしている。
- ②Amazon Key for Business は、Amazon の委託先ドライバー（配送サービスパートナー）が、そのマンションに配達する商品を持っている時のみ、配送アプリからマンションのオートロックを解錠し、玄関前を含む入居者指定の場所に商品を配達する仕組み。マンションのオートドアまたは集合玄関機の制御盤に専用機器を設置することで機能する。
- ③ドライバーが配達を完了するとロック解錠権限が無効になり、マンションに立ち入ることができなくなる。置き配指定がされている商品で、商品購入後に送信される発送通知メールに「Amazon による配送」と表示されている場合のみ利用可能。
- ④Pabbit は、マンションにおいて、宅配事業者が配達中の荷物を持っているとき、かつ入居者が不在の時に伝票番号や荷物情報等によりオートロックを解錠し入館することで、各住戸専用ロッカーへ荷物の配達が可能になるサービス。入居者は固定パスワードまたは専用アプリで各住戸専用ロッカーを解錠し荷物を受け取れる。
- ⑤Amazon Key for Business と Pabbit を同時導入することにより、宅配事業者大手 3 社のみならず、Amazon の委託先ドライバー（配送サービスパートナー）が配達する荷物を住戸玄関前へ配達することが可能となる。配達された荷物が歩行の妨げにならないよう、住戸玄関前には専用宅配スペースが設けられる。荷物が乱雑に置かれないよう、共用廊下の美観にも配慮した設えとしている。
- ⑥本取り組みは、11 月に着工予定の（仮称）池田山プロジェクト以降、同社が新築する分譲マンションに順次展開する。（ASCII）

海外

5. ■ 中国で「完成はしたけれど住む人がいない」マンションが急増 2023 年 10 月 28 日

<https://gendai.media/articles/-/117662>

概要

①近藤大介『ふしぎな中国』から抜粋・編集したものです。

20 世紀の末に、朱鎔基首相が大胆な国有企業改革を断行。それまでの社宅制度を改め、「家は自分で買ったり借りたりするもの」という「新常識」を国民に植えつけた。

②中国のマンション売買というのは、一般に「モデルルームだけの段階」で全額支払って購入し、不動産業者は購入者から集めた資金で建設していく。購入者は、一括払いできなければ頭金だけ自己資金で払い、残りは銀行の住宅ローン（住房貸款（ジューファンダイクアン））を組む。

③2010 年くらいから、「完成はしたけれども住む人がいない」というマンションが話題になりだした。

河北省の唐山や内蒙古自治区の鄂爾多斯（オールドス）のように、市の郊外に広大なニュータウンを建設したけれども、その計画自体が頓挫してしまったという都市も現れた。

いわゆる「GDP の無駄使い」だ

④2013 年、「泣く子も黙る」習近平時代に入ると、状況は一変した。

「トラ（大幹部）もハエ（小役人）も同時に叩く」をスローガンに、大規模な粛清が始まったのだ。「腐敗分子」のレッテルを貼られた幹部たちが、次々と失脚していった。その数、5 年間で 153 万 7000 人！

⑤中国社会にはびこる賄賂を「中国の特色ある消費税」と呼んでいた。

それが習近平時代になって、そうした「潤滑油」が消えたため、官僚たちは不作為に走り、経済は停滞した。かつ皮肉なことに、「鬼城」は急増したのである。2015 年夏には株価が暴落したり、為替が急落したりして、「鬼城」はどの都市でも「風景の一部」と化した。

⑥習近平政権は、「鬼城問題」の解決に向けて、2016 年から「供給側構造改革」という新政策を実施した。

具体的には、「三つの除去と一つの下降と一つの補強」（生産過剰、在庫過剰、金融リスクの除去、生産コストの低減、脆弱部分の補強）というもので、全国のマンション在庫をなくすよう指令が下った。そのための方策として、「一家で一軒」の方針が徹底されるようになった。

⑦だが、問題はさらに悪化した。

必死にマンション価格の高騰を抑えても、庶民の年収の何十倍もするので、やはり「高嶺の花」なのだ。また投機を禁じたせいで、在庫はさらに積もってしまった。

⑧そして 2020 年にコロナ禍がやって来た。

2021 年秋、中国不動産業界 2 位の「恒大グループ」の資金繰りが悪化したのだ。

恒大のようにいつ破綻してもおかしくない業界大手・中堅の会社が、25 社もあるというのだ。

さらに 2022 年になると、住宅ローンの返済拒否運動が顕在化した。

不動産会社の資金繰りが悪化して、マンション建設を途中で放棄してしまうケースが相次いだ。これに怒った購入者たちが、銀行へのローン返済を拒否するというものだ。

⑨同年 6 月末時点での個人向け住宅ローン残高は 38 兆 8600 億円（約 777 兆円）で、全貸出残高の約 2 割を占める。うち 2 兆円（約 40 兆円）が返済拒否に遭うリスクがあると、中国で最も伝統がある広発証券が試算したのだ。

（近藤 大介『現代ビジネス』編集次長）

4. ■「幽霊マンション」の次は「EV の墓場」が続出！中国で asagei.biz2023 年 10 月 24 日

https://asagei.biz/excerpt/66269#google_vignette

概要

①中国における電気自動車 EV を巡る状況がとんでもないことになっているようだ。

不動産開発では、企業が巨額の資金を借り入れてマンションを建て、完成前に売却した資金を再投資してさらに開発することで不動産業界は一気に肥大化したが、その循環がストップすると資金難に陥ったデベロッパーの倒産が相次ぎ、建築途中で放置された幽霊マンションが急増。

マンションの建設前に売買契約を交わし、頭金を支払った買い主らが、住宅ローンを支払いながら未完成の建物に住むという、歪な現象が各地で生まれている。

②「中国では習主席の肝いりで、ガソリン車から EV への転換を急速に進めた結果、2015 年ごろから電気自動車業界が急成長しました。充電スタンドの設置数も数十倍に増え、一部都市では、早い段階から自動運転の EV バスを導入。さらに EV 車を使ったカーシェア会社なども乱立しました。

ところが、ここへきて一部の都市では充電料金が 2 倍に高騰。しかも、購入時の補助金もカットされ、結果としては大幅な値上がりということになってしまったんです」（ジャーナリスト）

③それに追い打ちをかけたのが、新型コロナウイルスによる感染拡大だった。

「ゼロコロナ政策のため家から出られなくなった人々は車に乗る機会がなくなり、当然のごとくカーシェアの利用者も激減。結果、その 3 年の間にカーシェアリング会社がどんどん潰れ、今年 4 月までに約 2400 社が廃業したとの報道もあります。

そこで使用されていた EV 車が草むらなどの空き地にそのまま放置され、さながら『EV の墓場』のようだと問題になっているのです」（同）

④「ガソリン車から EV への転換を急速に推し進めたことで、中国の国内における新車販売数はここ 5 年で連続減少。つまり、もはや国内には EV が行き届いてしまったというわけです。

⑤そのため、中国では国をあげて EV の輸出に力を注いでおり、2023 年上半期は世界の EV 車販売数で、アメリカのテスラを抜き中国の BYD が 1 位になった。

ただ、一部報道によれば、EU への中国製 EV 車の輸出には大幅なダンピング疑惑があることから、調査に乗り出す動きもあるようですから、今後の推移が気になるところです」（同）灯倫太郎

3. ■ 韓国 夜中にマンション地下ゴミ捨て場に放火...放火犯入居者逮捕 2023 年 10 月 21 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/412170.html>

概要

①韓国のソウル・チュンブ(中部)警察署は 21 日、居住しているマンション地下のゴミ捨て場に放火した疑いで、20 代の A 容疑者を逮捕して取調べを行っている。

この日午前 1 時 36 分ごろ、ソウル・チュン(中)区イプチョン(笠井)洞のマンション地下 2 階にあるゴミ捨て場で積まれている段ボール箱にライターで火をつけた疑い(現住建造物等放火)を受けている。

②警察は火をつけた後、現場から離れた A 容疑者を防犯カメラの追跡を通じて、約 2 時間後の午前 3 時 48 分ごろに自宅で緊急逮捕した。知的障害のある A 容疑者は、警察の取調べでしどろもどろに脈絡のない言葉を並べていることが分かった。

③この火災で真夜中に住民 30 人余りが自力で避難し、2 人は廊下で煙を吸って病院に搬送された。火はゴミ捨て場の外側には燃え移らなかったことが確認された。

火災発生から約 2 時間 30 分後の午前 4 時 12 分ごろ、火を完全に鎮圧した。

2. ■ 崩壊韓国マンション、使っていた「穴だらけの未認証循環骨材」AFP2023 年 10 月 17 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3486476>

概要

①今年 4 月に地下駐車場が崩壊した韓国土地住宅公社 (LH) の仁川黔丹マンションが、未認証の循環骨材を生コン原材料として使用していたことが明らかに。

これが原因でコンクリートの強度が低下したとみられ、17 の住居棟のうち 3 棟が再建築マンションの安全性評価で「D 等級」を受けていた。

②循環骨材は廃コンクリートを破碎・加工し、その中に含まれている骨材を抽出、再び建設用骨材としてリサイクルするもので、主に道路工事の路盤材として使われる。

LH の報告書によると、コンクリート圧縮強度を評価するためマンション表面素材のサンプルを分析した結果、生コン原材料として循環骨材や一部風化岩が使われていた。

③レミコン原材料として使われた太い骨材には粒子形状が良くない、発破作業によってできた発破石が多数使われ、コンクリート内に直径 20 ミリ以上の穴やすき間が肉眼で確認できる部位もあった。

④循環骨材が集中的に使われたのは 1 ブロック住居棟と推定され、構造安定性評価で 1 ブロックの 7 住居棟のうち 3 棟が D 等級判定を受けた。これは再建築が必要なほどの状態だったことを示している。

⑤建設廃棄物のリサイクル促進に関する法律は循環骨材の用途を規定しており、LH 黔丹アパートの未認証循環骨材使用は法律違反の可能性がある。

1. ■ホーチミン：マンション供給戸数前期の6.7倍に 成約戸数大幅増 2023年10月6日

<https://www.viet-jo.com/m/news/statistics/231006141300.html>

概要

①英系総合不動産サービス会社のサヴィルズ・ベトナム(Savills Vietnam)が発表した2023年7～9月におけるホーチミン市の新築分譲マンション市場レポートによると、同期の新規供給戸数は前年同期+11%増の2528戸で、前期の6.7倍へと急増した。この中には、新規案件2件と既存案件6件(新規発売)が含まれる。

②このうち、ホーチミン市直轄トゥードック市の供給戸数が全体の74%を占めており、この半数以上をビンホームズ(Vinhome)と三菱商事が開発した大型都市区「ビンホームズ・グランドパーク(Vinhome Grand Park)」内にあるマンション「グローリー・ハイツ(Glory Heights)」が占めた。

③同期の成約戸数は前期比6.6倍、前年同期比2.0倍の2003戸となり、うち「グローリー・ハイツ」が全体の55%を占めた。成約率は同+21%pt、同+12%pt上昇した。

10～12月の新規供給戸数は1900戸となり、内訳はCクラスのマンションが69%、Bクラスが26%、Aクラスが5%となる見込み。

以上