

# 【岩見守和】

## マンション関係記事

### 2023年11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

13. ■ マンション管理組合口座 300 万円超横領か…元経理事務員を逮捕 2023 年 11 月 29 日
12. ■ ビケンテクノ 元社員マンション管理組合財産着服疑念について 2023 年 11 月 21 日
11. ■ マンションの押し入れに男性遺体事件に巻き込まれたか 名古屋 毎日 2023 年 11 月 21 日
10. ■ マンションで遺体見つかった男性 手首トラロープ”で縛られる 2023 年 11 月 23 日
9. ■ 東京・墨田区のタワマン窃盗で新たに実行役逮捕 他にも指示役か 2023 年 11 月 28 日
8. ■ タワマンから 1 億 2100 万円相当腕時計窃盗、指示役が合鍵を準備 2023 年 11 月 2 日
7. ■ 拠点はカンボジアの豪華マンション、特殊詐欺容疑 25 人逮捕 朝日 2023 年 11 月 8 日
6. ■ マンション通路で抱きつかれた 不同意わいせつ 26 歳逮捕 2023 年 11 月 18 日
5. ■ 20 代女性住むマンションベランダ侵入男 (37) 現行犯逮捕 2023 年 11 月 22 日
4. ■ わいせつ目的で女子高校生傷害 僧侶逮捕 つくばみらい市 TV 朝日 2023 年 11 月 17 日
3. ■ 名古屋市 マンション一室で「バカラ」常習賭博 2 人逮捕 共同 2023 年 11 月 19 日
2. ■ このまま飛び降りたい]再三警告の“ストーカー”殺人未遂事件後に逃走 2023 年 10 月 31 日
1. ■ ホテルだと思って…マンションドア開かず消火器たたきつける 2023 年 11 月 8 日

### 事件 事故

5. ■ マンション 4 階から女兒転落 バルコニー採光用ガラス割れる 文京 2023 年 11 月 21 日
4. ■ 16 歳高校生の男女…マンション階段下で死亡 自殺図ったか 2023 年 11 月 23 日
3. ■ 逮捕 41 歳男屋上からベランダにおいて室内に侵入か 静岡日本 TV2023 年 10 月 31 日
2. ■ マンションで男女 2 人が切り付けられた殺人未遂事件続報 浜松 2023 年 11 月 1 日
1. ■ 県営団地 5 階からコンクリート片 10 個・約 7.5 キロが落下 けが人なし 2023 年 10 月 31 日

### 火災

11. ■ 7 階建てマンションで火災 64 歳女性 1 人死亡 和歌山・新宮市 2023 年 11 月 18 日
10. ■ 早朝 15 階建てマンション火災 9 階 70 代女性死亡 2 時間で鎮火 2023 年 11 月 25 日
9. ■ 9 階建てマンションで火災 加古川・別府町 神戸新聞 2023 年 11 月 25 日
8. ■ 「揚げ物をしていた」マンション火災 消し止め病院に搬送 福岡 2023 年 11 月 24 日
7. ■ 高松市の高層マンション火事 9 階ベランダ炎と煙 けが人なし 2023 年 11 月 20 日
6. ■ 14 階建てマンションの一室で火事 男性 1 人死亡 東京・中央区 2023 年 11 月 19 日
5. ■ 大阪のマンションで火災 男性 1 人が死亡 産経 2023 年 11 月 18 日
4. ■ マンションベランダ男性の姿…消防隊員がはしごを使い救出 静岡市 2023 年 11 月 9 日
3. ■ マンションから出火し脱衣所に倒れていた男性が意識不明、 2023 年 10 月 31 日
2. ■ 向かいのマンションランダの植木鉢から火と煙が… 小樽 2023 年 10 月 30 日
1. ■ 集合住宅で火災、80 代男女が死亡 兵庫・宝塚 2023 年 11 月 11 日

## 防災

3. ■ 災害時の断水に備えて安全な水を確保 新しい貯水槽を開発 2023年11月21日
2. ■ 日本のタワマン・高層ビル M8～9級の巨大地震で崩壊するのか 2023年11月12日
1. ■ 横浜市 大倉山ハイム マンションの在宅避難防災セミナー：2023年11月23日

## 行政の動き

13. ■ マンション建て替えやすく 借り主退去、請求後半年で 日経 2023年11月19日
12. ■ 国交省 修繕費用引き上げ幅に目安 資金不足防ぐ 時事 2023年11月19日
11. ■ 建て替え要件4分の3に緩和 老朽マンション決議一要綱案 時事 2023年11月20日
10. ■ 老朽マンション建て替え、耐震性問題なら同意4分の3以上で可能案 2023年11月12日
9. ■ 国交省等 住宅省エネ化支援強化に関する予算案を閣議決定！ 2023年11月10日
8. ■ 老いるマンション・団地、要件緩和で再生 24年法改正へ 日経 2023年11月21日
7. ■ 東京都は2025年に新築マンションへのEV充電設備が義務化 2023年11月24日
6. ■ 住吉会本部の移転を公示 新宿のマンション― 都公安委員会 時事 2023年11月17日
5. ■ 滋賀県大津市 管理計画認定マンション一覧 2023年11月15日
4. ■ 「ツタに覆われた家に住みたい！」兵庫「緑化事業助成金」解説 2023年11月12日
3. ■ 大阪府が府営住宅の保証制度を撤廃する方針 府民からは賛否の声 2023年11月12日
2. ■ 神戸市都心部タワマン規制、市長まちの荒廃防ぐ人口減招く指摘 2023年11月21日
1. ■ 宅配ボックス設置義務化へ…1Rマンション新築時に川口市 埼玉新聞 2023年11月25日

## タワマン

5. ■ 話題のタワマン文学はどこまでが本当なのか プレジデント 2023年12月15日号
4. ■ 2030年タワマン大崩壊 が的ハズレだと言い切れるワケ 鈴木貴博 2023年11月17日
3. ■ タワマン 億ション 大型マンション建設相次ぐ大分市中心部 2023年11月10日
2. ■ 郊外戸建処分駅近タワマン住み替えはやめたほうがいいのか 榊 淳司 2023年11月7日
1. ■ タワマン管理費修繕積立金上昇危惧される「深刻すぎる事態」榊 淳司 2023年11月7日

## 高齢化問題等

7. ■ マンション管理組合が高齢住民に悲鳴 どんな措置とれるのか？ 2023年11月23日
6. ■ なんで私が相続人に？ “遺品部屋”の処分代、払えますか NHK 2023年10月24日
5. ■ どうする隣の“遺品部屋” 費用負担は隣人が！？ NHK 2023年10月25日
4. ■ 「何をいまさら、勘弁してよ」観光地のマンションで何が NHK 2023年11月4日
3. ■ 団地の一角に“遺品部屋” 引き取り手なく「20年保管」も NHK 2023年5月31日
2. ■ リゾマンが姥捨山。どうしてもなく親捨てる子悲しすぎる現実 2023年10月30日
1. ■ メディアが報じない「姥捨山マンション」のあまりに苛烈な実態。 2023年10月30日

## 空き家問題

1. ■ 急増！“なんとなく空き家”どうなる税負担!強制撤去も！？NHK 2023年5月29日

## 団地再生等

1. ■ 我孫子大規模分譲マンション完成 20年 盛んな住民活動 2023年11月1日

## 法律 裁判

1. ■ 最近のマンションに関する動き マンションと法(第三十二歩) 2023年11月

## リフォーム等

2. ■ マンションなのに「断熱リフォーム」増加の背景 長嶋 修 2023年11月19日
1. ■ 既存マンションでも ZEH 水準にリノベが可能に！？国推進 ZEH 水準」解説 023年11月1日

## その他

13. ■ 修繕積立金 1.4万円→3万円に倍増も！実は払い過ぎマンションも 2023年11月16日
12. ■ 高経年マンション防犯カメラの設置とQRコードアンケート 廣田信子 2023年11月25日
11. ■ ZEH マンションが増加している！その理由と消費者のメリットとは？ 2023年11月6日
10. ■ マンション管理人人材不足 高齢者約150人にマンション管理講習会 2023年11月19日
9. ■ まんしょんオタク 自治会って何のためにあるの？ 廣田信子 2023年11月13日
8. ■ 機械式駐車場は冠水リスクや管理費上昇のデメリットがある？ 2023年11月10日
7. ■ マンション駐車場は○種類ある メリット・デメリットを解説 2023年10月27日
6. ■ オートロックのマンションの入り方は？鍵を忘れたらどうする？ 2023年11月9日
5. ■ 騒音問題悩むマンション管理組合居住者用パンフレット活用下さい 2023年11月2日
4. ■ 建物の耐久力を示す劣化対策等級！等級の違いや、メリットを解説 2023年11月1日
3. ■ マンションの正しい換気方法は？24時間換気システムも解説 2023年11月1日
2. ■ 福岡市は全国でもっともマンション・アパートの割合が高い 近藤 益弘 2023年11月2日
1. ■ マンション管理費・修繕費老後破綻 維持費払えない時の対処法 2023年11月1日

## 購入 売却等

6. ■ マンション高騰時代に登場した「50年ローン」の見逃せないリスク 2023年11月9日
5. ■ 40代で「中古マンション」購入は危険ですか？ FINANCIAL FIELD 2023年11月7日
4. ■ 小規模マンションを購入する際のメリット、デメリット、注意点 2023年11月6日
3. ■ 中古マンションを選ぶポイント 3位周辺環境、2位管理費や修繕費 2023年11月27日
2. ■ マンション購入後、住んでみて分かった後悔エピソード3選 日下部 2023年6月6日
1. ■ 世帯年収2000万円男性豊洲タワマンからの転居大後悔するワケ 2023年10月31日

## 販売動向

3. ■ 首都圏マンション、10月発売は46.3%減 東京23区55.6%減 2023年11月20日
2. ■ 億ション10年で4倍に 都心に集中、低金利の恩恵 日経 2023年11月20日
1. ■ 新築マンション市場の動向（首都圏2023年9月）～ 2023年10月31日

## 業者の動き

9. ■ テスト自動化の進化を支える“4つの柱”、AI、ローコード……アスキー 2023年11月27日
8. ■ 大和ライフネクストマンション居住者向けVR消防訓練神戸市に提供 2023年11月21日
7. ■ 理経、VR消防教育訓練シミュレーションシステム「学習モード」販売 2023年10月31日
6. ■ 施工期間1日、500万円でマイホームが手に入る!?「不動産テック」 2023年11月13日
5. ■ 宅配便荷物番号から、オートロック解錠キーを生成 置き配促進 2023年11月10日
4. ■ 長谷の居住型実験住宅でAI IoT スマートハウス を体感 2023年11月6日
3. ■ パナソニックUR 空中配送ロボットを活用した配送サービスの実証実験 2023年11月6日
2. ■ 大和ハウス、英国分譲マンション事業に参入 2023年11月1日
1. ■ LIFULL HOME'S が不動産業界のDX推進に対する実態調査を実施 2023年6月8日

## 海外

8. ■ 国会、改正住宅法を可決 マンションの所有期限は設けず 2023年11月28日
7. ■ マンションの10階からペットの犬投げた非情な飼い主 中央日報 2023年11月12日
6. ■ マンション高層階小学生こぶし大の石投げる70代男性死亡 朝鮮日報 2023年11月18日
5. ■ 韓国・マンション管理費は月に2万円超…7割以上「高い」 2023年11月17日
4. ■ 駐車場柱鉄筋露出 マンション地下駐車場崩壊の恐れ 中央日報 2023年11月17日
3. ■ 韓国で「脱北者」大暴れ マンションの窓から警察隊突入 2023年11月6日
2. ■ 3年間の中国の死者数は少なくとも3億人 新唐人 2023年9月27日
1. ■ 身近なプロップテック アメリカ便り(第三十二歩) 2023年11月

---

## 犯罪

---

### 13. ■ マンション管理組合口座 300 万円超横領か…元経理事務員を逮捕 2023 年 11 月 29 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/453b35431b39e04648f20f894f7cafc0a18465335>

#### 概要

① マンション管理の委託を受ける佐世保市の会社で経理事務員をしていた女が、管理していた預金口座から 300 万円以上を横領した疑いで警察に逮捕されました。

業務上横領の疑いで逮捕されたのは、佐世保市折橋町の無職（54）です。

② 2022 年 1 月から 6 月までに、仕事で管理していたマンション管理組合の預金口座から 11 回にわたって現金を引き出し、約 330 万円を横領したということです。

③ 当時容疑者はマンション管理の委託を受ける佐世保市の会社で経理事務員として働いていました。容疑を認めています。

④ 横領は、森塚容疑者が会社の関係者に申し出たことで発覚しました。

### 12. ■ ビケンテクノ 元社員マンション管理組合財産着服疑念について 2023 年 11 月 21 日

[https://www.bikentechno.co.jp/IR/IR\\_Disclosure\\_pdf/231121\\_mansion.pdf](https://www.bikentechno.co.jp/IR/IR_Disclosure_pdf/231121_mansion.pdf)

#### 概要

① 今般、当社元社員が、在職時、管理業務を担当する複数のマンションにおいて、管理費等を着服したと思われる疑念事案が発生しました。

その金額等は現在精査中です。

② 当社は、このような行為が発生したことを厳粛に受け止めており、株主・投資家の皆様、取引先をはじめ関係者の皆様に多大なるご迷惑とご心配をお掛けいたしますことを、心よりお詫び申し上げます。現在、当該事案の全容を解明すべく、経緯や状況及び影響額等の調査を進めておりますが、現時点で判明している事実につきまして、下記のとおりお知らせいたします。

③ 1. 当該事案の概要と判明した経緯について

当該元社員が管理組合の預金を不正な手段で引き出した疑念があり、これらの発覚を防ぐため管理組合会計に関する書類を改ざんしていたと思われます。

当該元社員は欠勤の後、連絡がとれない状態となったことから担当業務の調査を行ない、当該事案が発生しました。

対象となる管理組合は10組合を超えておりますが、詳細は各管理組合にも協力をお願いしながら調査実施中です。

#### ④ 2. 今後の対応について

当該事案についての金額を含めた詳細等については、今後の調査委員会の調査結果を踏まえ、改めてお知らせさせていただきます。

当該事案以外についても、類似事案の調査を進めてまいります。

#### ⑤ 3. 業績に与える影響について

当該事案に関して損害が発生し、その金額が判明した場合には改めて開示をいたします。 以上

### 11. ■ マンションの押し入れに男性遺体 事件に巻き込まれたか 名古屋 毎日 2023年11月21日

[https://mainichi.jp/articles/20231121/k00/00m/040/282000c?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=smartnews](https://mainichi.jp/articles/20231121/k00/00m/040/282000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews)

#### 概要

①21日午後1時25分ごろ、名古屋市中区新栄2のマンションから「居室のドアに目張りがある」と110番があった。駆けつけた愛知県警中署員が、この部屋の住人で職業不詳(42)が室内で死亡しているのを見つけた。

②遺体は室内のクローゼットから見つかった。

目立った外傷はなかったが、死後かなりの時間がたっているとみられる。玄関は施錠され、外側から目張りされていたという。

### 10. ■ マンションで遺体見つかった男性 手首トラロープ<sup>®</sup>で縛られる 2023年11月23日

[https://www.tokai-tv.com/tokainews/article\\_20231123\\_31372](https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20231123_31372)

#### 概要

①21日、名古屋市中区新栄2丁目のマンションの1室で、住人の阿部光一さん(42)が寝室のクローゼットの中で死亡しているのが見付き、警察は死体遺棄事件として捜査しています。

②東北地方に住む阿部さんの姉は、9月末に電話で話したのを最後に阿部さんと連絡が取れなくなっていました。現場のマンションからは男性のスマホが見つかっていないことが、捜査関係者への取材で新たに分かりました。

遺体は手首を工事現場などで使われる黄色と黒の模様のロープで縛られていたということです。

## 9. ■東京・墨田区のタワマン窃盗で新たに実行役逮捕 他にも指示役か 2023年11月28日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/8e39508fcfd35194de1e42458112b976e1e1336>

[a](#)

### 概要

①2023年4月、東京・墨田区のタワマンションで、「ロレックス」の高級腕時計など2,000万円相当が盗まれた事件で、新たに実行役の男が逮捕された。

容疑者（21）は4月、仲間とともに墨田区のタワマンションに侵入し、高級腕時計のロレックスなど13点、あわせて2,000万円相当を盗んだ疑いが持たれている。

②被害男性「金庫室を見たらびっくりして。全部引き出しも開いてるし」防犯カメラには、黒ずくめの男らが工事現場の足場から侵入する様子が映っていた。

すでに、ほかの実行役の男ら3人は逮捕されていて、警視庁は、ほかに指示役がいるとみて捜査している。（フジテレビ）

## 8. ■タワマンから1億2100万円相当腕時計窃盗、指示役が合鍵を準備 2023年11月2日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20231102-OYT1T50113/?from=smtnews>

### 概要

①東京・渋谷のタワマンションに侵入して高級腕時計を盗んだとして、警視庁は2日、住所不定、無職の男（44）を窃盗と住居侵入容疑で逮捕したと発表した

男は指示役とみられ、実行役に被害者宅の合鍵を渡していたといい、警視庁は合鍵を入手した経緯を調べている。

②男は仲間と共謀して昨年12月9日夜、渋谷区の27階建てマンションの高層階にある男性（37）宅に侵入。「リシャール・ミル」などの高級腕時計8点（時価約1億2100万円相当）を盗んだ疑い。逮捕は10月31日。

③この事件では今年5月までに実行役や見張り役など30～60歳代の男5人が窃盗容疑などで逮捕され、既に窃盗罪などで実刑判決を受けている。

男は秘匿性の高い通信アプリ「シグナル」で、「ウォーリー」と名乗って指示を出していたという。

④警視庁はスマートフォンの解析などで男を特定した。

## 7. ■拠点はカンボジアの豪華マンション、特殊詐欺容疑25人逮捕 朝日 2023年11月8日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRC84RZXRC2UTNB00R.html?pn=8&unlock=1>

[#continuehere](#)

## 概要

①カンボジアから日本に特殊詐欺の電話をかけたなどとして、埼玉や北海道、三重、兵庫など 9 道府県警は 8 日夜、現地当局に拘束されていた 20～42 歳の日本人の男 25 人を詐欺と詐欺未遂の容疑で逮捕した。

日本へ移送する航空機内で逮捕状を執行する方針。

全員が詐欺グループの「かけ子」役とみられ、被害は全国で少なくとも数億円に上るといふ。

9 道府県警は男らが「闇バイト」を通じて指示役らから集められた可能性を視野にグループの全容解明を進める。

②男らは首都プノンペンの拠点マンションで軟禁状態に置かれていた可能性があり、中には現地の日本大使館に助けを求めた者もいたといふ。

現地当局が 9 月、日本側の要請で拠点を摘発した際には、一部のメンバーのパスポートが一つの部屋に集められていた。9 道府県警は、一部のメンバーがほかのメンバーを管理していたとみている。

③逮捕容疑は今年 8 月ごろ、共謀して北海道の女性（当時 70）に介護施設の入居をめぐるトラブルに巻き込まれたとするうその電話をかけ、解決料などの名目で現金 45 万円を詐取するなどしたといふもの。男らは都内のアパートの空き部屋に現金を送るよう女性に指示しており、9 道府県警は仲間がいるとみている。

④カンボジアでは今年、日本人が関与する特殊詐欺グループの摘発が相次いでいる。

4 月には、警視庁が現地のリゾートホテルで拘束された 19 人を詐欺容疑で逮捕。5 月にも 3 人が拘束され、佐賀県警が同容疑で逮捕した。

⑤背景にカンボジアの長期滞在が容易な入国管理の甘さを指摘する声もある。

アジアの犯罪情勢に詳しい一橋大の王雲海教授は「入国管理の徹底と国内法の執行の強化が必要だ」と話す。

⑥カンボジアの首都プノンペン中心部から車で 20 分ほど。新しい建物と古くからの市場や商店が混在する地域に、詐欺の「かけ子」らが拠点とし、生活していた 8 階建ての豪華な賃貸マンションはある。カンボジアは日本人旅行者が多く、居住者も国内に約 3400 人いるが、この周辺には観光地がなく、日本人が訪れることは少ない。

地域の住民らによると、かつては治安が良くない地域だったが、約 8 年前からマンションやアパートの建設が進んで、改善しているといふ。中でも、今回の事件の拠点となったマンションは、高級物件だ。

⑦管理会社の協力で 10 月、記者はマンション内に入った。1 棟が借り上げられ、複数の部屋が拠点に使われていたといふ。庭には植え込みやプールがあり、吹き抜けがある廊下を通り室内に入れば、天井にはシャンデリア。キングサイズのベッドやソファ、バーカウンターや壁掛けテレビも備えつけられていた。スマートフォンなどは摘発時に押収されていたが、室内には、容疑者らが使っていたとみられる日本製のしょうゆなど使いかけの調味料や食器が残され、自炊をしていた痕跡があった。

⑧現地当局の摘発が入る 2、3 カ月前に法人名義で賃貸契約の申し込みがあったといふ。

1 棟分の家賃は 1 カ月約 300 万円。管理会社のスタッフは入居者が詐欺グループとは「想像もしていなかった」と話した。ただ、25 人も日本人が暮らしていたといふのに、マンションの周囲でその姿を見た人は

ほとんどいなかった。

⑨隣の住宅に住む男性（48）は「日本人が住んでいたことは当局の摘発で知った」と証言した。

マンションの門扉や玄関、窓は常時閉められ、警備員や番犬もいる。時折、住民が日本製の高級ワゴン車で出入りするのを見かけたが、「詐欺集団だと聞いて驚いた」。近くに住む40代の男性も「外国人が住んでいるとは聞いていたが日本人とは知らなかった」と話した。

⑩関係者によると、マンションからは日常的に、現地の日本料理店に大量の弁当の宅配の注文もあった。同店の近くで働く男性は「昼と夕方、毎日50人分くらいの弁当を宅配していたようだ」と話した。詐欺グループが当局の摘発を免れるため、かけずらに外出を極力控えさせていたとみている。

## 6. ■ マンション通路で抱きつかれた 不同意わいせつ 26歳逮捕 2023年11月18日

<https://rkb.jp/contents/202311/202311188836/>

### 概要

①福岡市中央区のマンションの通路でわいせつな行為をしようと女性に抱きついたとして、26歳の男が逮捕されました。不同意わいせつの疑いで逮捕されたのは福岡市中央区地行在住で不動産会社に勤める会社員（26）です。

②今月13日午後11時55分ごろ、中央区のマンションの通路で会社員の女性（41）にわいせつな行為をしようとして抱きついた疑いが持たれています。

女性から「マンションの廊下で抱きつかれ、襲われかけた」との通報を受け、警察がマンションに設置された防犯カメラの映像などを調べたところ容疑者の関与が浮上し、18日、逮捕しました。

④容疑を否認しています。

## 5. ■ 20代女性住むマンションベランダ侵入男（37）現行犯逮捕 2023年11月22日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/nbc/851767?display=1>

### 概要

①21日夜、長崎県佐世保市で20代の女性が住むマンションのベランダに正当な理由なく侵入したとして、37歳の男が住居侵入の容疑で現行犯逮捕されました。

男は21日午後10時40分頃自宅近くのマンションで、20代の女性が一人で暮らす部屋のベランダに正当な理由なく侵入した疑いが持たれています。

②マンションの近くを通りかかった人がベランダで不審な動きを繰り返す男を見かけ110番通報。通報から10分後に現場に駆け付けた警察官がベランダにいたままの男を発見し、住居侵入の疑いで現行犯逮捕しました。

③男は女性と面識はなく、「ベランダに侵入したことは間違いありません」と容疑を認めているということで

す。

#### 4. ■わいせつ目的で女子高校生傷害 僧侶逮捕 つくばみらい市 TV 朝日 2023 年 11 月 17 日 [https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000324687.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000324687.html)

##### 概要

①地茨城県つくばみらい市で僧侶の男が女子高校生にわいせつな行為をしようとしてけがをさせた疑いで逮捕されました。

つくばみらい市にある浄円寺の僧侶（41）は 9 月、市内の住宅街の路上で女子高校生にわいせつな行為をしようとして暴行を加えた疑いが持たれています。

②女子高校生の背後から近付き、首をつかんで全治 2 週間の傷を負わせたということです。

2 人に面識はなく、木村容疑者は容疑を認めています。容疑者は先月末にも別の女子高校生に暴行を加えた疑いで逮捕されています。警察は余罪なども含めて捜査しています。

#### 3. ■名古屋市 マンション一室で「バカラ」常習賭博 2 人逮捕 共同 2023 年 11 月 19 日 <https://nordot.app/1098644508594471102>

##### 概要

①名古屋市中区のマンションの一室に開設されたインターネットカジノ店で賭博をしたとして、愛知県警は 18 日、常習賭博の疑いで、いずれも従業員の同市中区（48）と同県長久手市（36）を現行犯逮捕した。

②県警は同日、家宅捜索し、パソコン 8 台や現金約 120 万円などを押収した。売り上げの一部が暴力団に流れていた可能性もあるとみて捜査を進める。

逮捕容疑は 18 日午後 4 時 55 分ごろ、店で客の男を相手に、パソコンを使って「バカラ」などのゲームで賭博をした疑い。

#### 2. ■このまま飛び降りたい」再三警告の“ストーカー”殺人未遂事件後に逃走 2023 年 10 月 31 日 <https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/608702>

##### 概要

①10 月 28 日、静岡・浜松市で起きたストーカーによる殺人未遂事件。「めざまし 8」が独自に入手した防犯カメラに映っていたのは、人けもなく暗い夜道を脇目も振らず、一目散に走っていく人物。

②男女2人の殺人未遂容疑で逮捕されたのは、自称派遣社員の41歳。浜松市のマンションの一室に忍び込み、この部屋に住む60代の男性と同居する30代の女性を刃物で刺し殺害しようとした疑いが持たれています。

容疑者は、マンションの4階の部屋の中で待ち伏せをし、2人が帰宅後に犯行に及んだことが新たに分かりました。

犯行後現場から逃走したとみられ、事件発生から約13時間後、16kmほど離れた静岡・袋井市のマンションで発見、逮捕されました。

③別れた後の今年1月、被害女性は容疑者との金銭トラブルを警察に相談していました。さらに3月、容疑者から女性に対し、「仕返しとして死んでやる」と自殺をほのめかすメールが届いたと通報。警察が容疑者の元へ行き、職務質問した際に刃物を所持していたため銃刀法違反で逮捕されます。また、警察はストーカー規制法に基づく「禁止命令」を出しています。

④翌4月には、コンビニでこの女性を待ち伏せし声をかけたとして、ストーカー規制法違反の疑いで逮捕されました。

また7月には、容疑者自ら警察に「女性に連絡を取りたくなる」「ダメとはわかっている」などと相談。しかし、その後も容疑者は、女性の友人に複数回電話をかけるなど、つきまとい行為を続けた。

⑤このマンションに逃げ込み、雨どいをつたって屋上まで登ったとみられる容疑者。

(警察から)「不審者が屋上に上がってますので、全部部屋をロックして、出ないようにしてください」って。その時、屋上にいる容疑者と警察による“緊迫のやりとり”が聞こえてきたといいます。警察官「顔を見て話をしたいから、下りてくれないか」1つ下の階から声をかけ、屋上から下りてくるよう説得する警察。容疑者「このままここから飛び降りたい」事件発生から約13時間がたった29日正午ごろ、警察が男を確保、逮捕しました。

## 1. ■ホテルだと思って・・・マンションドア開かず消火器たたきつける 2023年11月8日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/st81a6b525d01840b2ab58b83aa051e5d3>

### 概要

①札幌・中央警察署は8日、建造物損壊の疑いで韓国籍の男(28)を逮捕しました。

男は7日午後11時半ごろ、札幌市中央区南1条西9丁目にあるマンションの出入口自動ドアに消火器をたたきつけてドアガラスを壊した疑いが持たれています。男は韓国からの観光客で、当時、酒に酔っていたということです。

②調べに対して男は「ホテルだと思ってカードキーをかざしたが、ドアが開かなくて腹が立った」と容疑を認めています。

---

## 事件 事故

---

### 5. ■ マンション 4 階から女児転落 バルコニー採光用ガラス割れる 文京 2023 年 11 月 21 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRCP5S15RCPUTIL020.html?ref=smartnews>

#### 概要

- ①21 日午後 4 時 15 分ごろ、東京都文京区本駒込 1 丁目のマンションで、「4 階から人が落ちた」と目撃者から 119 番通報があった。小学生くらいの女の子が 4 階バルコニー部分から転落し、病院に運ばれた。搬送時は痛いと話しており意識があった。
- ②バルコニーの床の一部は、採光を目的にしたガラス製になっていた。約 1 メートル四方のガラス 4 枚のうち、1 枚の一部が割れていたという。ガラス部分は、コンクリート製の部分と柵で隔てられていた。
- ③女の子は転落直前、4 階の部屋に 1 人でいたという。署は何らかの経緯で柵を越え、割れたガラス部分から約 9 メートル下に落下したとみて調べる。（朝日）

### 4. ■ 16 歳高校生の男女…マンション階段下で死亡 自殺図ったか 2023 年 11 月 23 日

[https://www.tokai-tv.com/tokainews/article\\_20231123\\_31370](https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20231123_31370)

#### 概要

- ①愛知県岡崎市のマンションで 23 日未明、高校生の男女が倒れて死亡しているのが見つかり、警察は 2 人が自殺を図ったとみて調べています。  
23 日午前 3 時過ぎ、岡崎市板屋町の 6 階建てのマンションの階段の下で、「血だらけの男女が倒れている」と通りかかった男性から 110 番通報がありました。
- ②倒れていたのはいずれも高校生で 16 歳の男女で、2 人とも頭を強く打っていて男性はすでに死亡し、女性は搬送先の病院で死亡が確認されました。2 人はこのマンションの住人ではないということで、現場の状況などから自殺を図ったとみて、詳しい経緯を調べています。

### 3. ■ 逮捕 41 歳男屋上からベランダにおいて室内に侵入か 静岡日本 TV2023 年 10 月 31 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/4fde1672d37d43c8be23d4d5af364e69>

#### 概要

- ①静岡県浜松市のマンションで、男女 2 人を刃物で切り付けたとして逮捕された 41 歳の男が、屋上からベランダにおいて室内に侵入したとみられる。31 日に送検された浜松市中区の自称・派遣社員（41）

は、浜松市東区のマンションの一室で、元交際相手の 30 代の女性と、女性と同居していた 60 代男性を刃物で切りつけ、殺害しようとした疑いがもたれています。

②容疑者は、マンションの屋上からベランダにおりたあと、窓ガラスを割って部屋の中に侵入し、2 人を待ち伏せしていたとみられることが新たにわかりました。

容疑者は、被害にあった女性へのストーカー行為などで 2 度逮捕されていて、ストーカー規制法に基づく禁止命令が出されていました。

## 2. ■ マンションで男女 2 人が切り付けられた殺人未遂事件続報 浜松 2023 年 11 月 1 日

<https://news.ntv.co.jp/n/sdt/category/society/sddf3e4b640e214088a9cd8e367d20f595>

### 概要

①浜松市のマンションで、男女 2 人を刃物で切り付けたとして 41 歳の男が逮捕された事件で、現場近くの防犯カメラの映像を入手しました。防犯カメラには、事件直後に走り去る人物が映っていました。

②被害女性からの 110 番通報から、わずか数分後、現場の方向から走り去る人物を防犯カメラが捉えていました。さらにその後、警察官とみられる人たちが続々と集まり、周辺を調べている様子がわかります。

③10 月、自称・派遣社員の男が、浜松市東区のマンションの一室で、元交際相手の 30 代女性と、女性と同居していた 60 代男性を刃物で切りつけ殺害しようとした疑いで逮捕されたものです。

④男は、6 月に地裁浜松支部からこの女性に対するストーカー規制法違反で懲役 6 か月、保護観察のついた執行猶予 3 年の有罪判決を受けていました。

男は被害女性のために多額の出費をしたのに、交際を解消された後、ほかの男性と交際している様子だったため、裏切られた気持ちになり犯行に及んだということです。

また、7 月には警察に対して「女性に連絡したくなくなってしまう」と相談し、指導を受けていました。執行猶予期間中に犯行に及んだ 41 歳の男。殺人未遂などの容疑については認めているということです。

## 1. ■ 県営団地 5 階からコンクリート片 10 個・約 7.5 キロが落下 けが人なし 2023 年 10 月 31 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rsk/808507?display=1>

### 概要

①きのう（30 日）岡山県倉敷市笹沖の県営住宅・笹沖団地で、「5 階建ての住宅棟の軒裏からコンクリート片が落下している」と、住民から県営団地の指定管理者に通報がありました。

コンクリート片・約 10 個（重さ約 7.5 キロ）が落下していました。けが人などの報告はないということです。

②落下したコンクリート片は、笹沖団地 5 号棟の 5 階（高さ約 14 メートル）の軒裏から剥離して落下したもので、「経年劣化によるコンクリートのひび割れ」や「鉄筋の腐食」などが原因ではないかとみています。落下の可能性のある個所については、来週にも高所作業車などで叩き落とすとしています。

③笹沖団地 5 号棟は 1977 年に完成した建物で、来年度に外壁の大規模改修を行う予定だったということで、岡山県土木部住宅課は「ご心配をかけて申し訳ございません、引き続き安全管理に努めて参ります」とコメントしています。

---

## 火災

---

### 11. ■ 7階建てマンションで火災 64歳女性1人死亡 和歌山・新宮市 2023年11月18日

[https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc\\_22787.html](https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_22787.html)

#### 概要

- ① 18日午前、和歌山県新宮市のマンションで火事があり、焼け跡から1人の遺体が見つかりました。午前11時40分ごろ、新宮市清水元の7階建てマンションで「最上階から煙が出ている」と119番通報がありました。
- ② 火事で7階の一室・約70平方メートルが全焼し、焼け跡から性別不明の1人の遺体が見つかりました。この部屋に住む64歳の女性。

### 10. ■ 早朝 15階建てマンション火災 9階 70代女性死亡 2時間で鎮火 2023年11月25日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=39191>

#### 概要

- ① 25日朝、北海道北広島市のマンションの一室で火事があり、70代の女性が死亡し10代の女性が軽いけがをしました。15階建てマンションの9階一室です。25日午前5時50分ごろ目撃者から「9階から煙が充満している」と消防に通報がありました。消防車10台が出動し火は約2時間後に消し止められましたが、火元の9階一室が焼けました。70代女性が意識不明の状態で救出されましたが、搬送先の病院で死亡しました。
- ② この出火元の部屋には、ほかに70代男性と10代女性がいて、いずれも自力で脱出しましたが、10代女性がのどの痛みを訴える軽傷です。

### 9. ■ 9階建てマンションで火災 加古川・別府町 神戸新聞 2023年11月25日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202311/0017066444.shtml>

#### 概要

- ① 25日午後5時10分ごろ、兵庫県加古川市別府町東町の9階建てマンションの2階から出火、壁や天井など約100平方メートルが燃えた。けが人はいなかった。
- ② 近隣住民から「煙が出ている」「爆発音が聞こえた」との119番があったという。

## 8. ■「揚げ物をしていた」マンション火災 消し止め病院に搬送 福岡 2023年11月24日

<https://www.fbs.co.jp/fbsnews/news96k5navwifhsvm7l29.html>

### 概要

- ①24日午後7時40分ごろ、福岡市中央区高砂で「黒煙が見える」と消防に通報がありました。6階建てのマンションの6階の一室から出火しました。火はまもなくして、この部屋に住む女性が消し止めました。
- ②女性ははどの痛みを訴えて病院に搬送されました。女性は「台所で揚げ物をしていた」と話しているということです。

## 7. ■高松市の高層マンション火事 9階ベランダ炎と煙 けが人なし 2023年11月20日

<https://news.ksb.co.jp/article/15061753>

### 概要

- ①20日午前11時10分ごろ、高松市番町のマンション「サーパスシティ番町 イーストテラス」から炎と煙が出ていると近くの住人から119番通報がありました。
- ②13階建てのマンションの9階のベランダから出火したものとみられます。その部屋の住人は外出中でした。午後0時30分ごろに鎮火しました。けが人などはいない

## 6. ■14階建てマンションの一室で火事 男性1人死亡 東京・中央区 2023年11月19日

<https://times.abema.tv/articles/-/10103642?page=1>

### 概要

- ①午前5時すぎ、中央区・月島の14階建てのマンションで「煙が出ている」と同じマンションに住む男性から119番通報がありました。ポンプ車など23台が出動し、火は約4時間半後に消し止められました。
- ②13階の1室が5㎡焼けて男性1人が死亡。(38才)

## 5. ■大阪のマンションで火災 男性1人が死亡 産経 2023年11月18日

[https://www.sankei.com/article/20231118-4DFHF7HVDVMZNAZZSPNR4C6WWM/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20231118-4DFHF7HVDVMZNAZZSPNR4C6WWM/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

### 概要

- ①18日午前6時15分ごろ、大阪市生野区のマンション近くの住人から「2階から出火している」と

119番があった。火元とみられる2階の1室が全焼。男性1人が市内の病院に搬送されたが、死亡が確認された。

②マンションは1階が喫茶店、2～5階が居住区画で計16部屋ある。死亡した男性は焼けた部屋の玄関先で倒れていたという。

#### 4. ■ マンションベランダ男性の姿…消防隊員がはしごを使い救出 静岡市 2023年11月9日

<https://news.ntv.co.jp/n/sdt/category/society/sd4019e9dabcd640659f2d1b28c1716b43>

##### 概要

①9日 昼過ぎ、静岡市駿河区のマンションで火事があり住人1人が病院に搬送された午後0時30分半ごろ、静岡市駿河区中田本町で、マンションの3階に住む住人から「部屋に火が付いた」と通報がありました。カメラが男性の姿を捉えてから約5分後…現場に到着した消防隊員がはしごを使って男性の元へ駆けつけます。

救出された男性は、体にやけどをしましたが搬送時には意識があったということです。

②（近所の住人）「（住人が）ベランダの方に出てきて、そこで何かやってたら直後に“ドン”と何か爆発があった様な音がした」火は約1時間半後に消し止められました。

#### 3. ■ マンションから出火し脱衣所に倒れていた男性が意識不明、2023年10月31日

<https://rkb.jp/contents/202310/202310318532/>

##### 概要

①福岡市南区にあるマンションの一室から31日午前、火が出ました。

高齢男性が病院に運ばれ、意識不明の重体です。31日午前10時前、福岡市南区那の川にある12階建てのマンションの8階から火が出ました。火は、8階の一室を焼き、約40分後にほぼ消し止められました。

②この火事で、住人とみられる高齢男性が脱衣所に倒れているのが見つかっています。

男性は、意識不明の重体です。警察によりますと、火が出た部屋には家族3人が暮らしています。当時、妻と息子は外出中で無事だったということです。

警察と消防が火が出た原因を調べています。

## 2. ■向かいのマンションランダの植木鉢から火と煙が… 小樽 2023年10月30日

[https://www.htb.co.jp/news/archives\\_23228.html](https://www.htb.co.jp/news/archives_23228.html)

### 概要

- ①日午前、小樽市のマンションで火事がありました。ベランダの植木鉢から火が出たということです。小樽市富岡1丁目のマンションです。
- ②午前10時前、「向かいのマンションから火と煙が出ている」と近くに住む人から消防に通報がありました。消防車など9台が駆け付け消火にあたり、火はおよそ40分後に消し止められました。この火事によるけが人はいませんでした。ベランダに置いてあった植木鉢から火が出たということですが、室内や隣の部屋への延焼はありませんでした。

## 1. ■集合住宅で火災、80代男女が死亡 兵庫・宝塚 2023年11月11日

<https://www.sankei.com/article/20231111-AOSXNGYDT5J5LOU6263VD7GDE/>

### 概要

- ①11日午後3時55分ごろ、兵庫県宝塚市泉町の集合住宅で、近隣住人から「6階から黒煙が出ている」と119番があった。
- ②同住宅6階の1室などが焼け、約2時間後に消し止められた。この部屋から80代の男女2人が救助されたが、いずれも死亡が確認された。

---

## 防災

---

### 3. ■ 災害時の断水に備えて安全な水を確保 新しい貯水槽を開発 2023 年 11 月 21 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/sbs/849996?display=1>

#### 概要

①大規模な災害による断水に備えて、大量の水を衛生的に貯めておけるマンション用の新たな貯水槽が開発されました。病院や介護施設、学校など、水が欠かせない施設の備えにも活用が期待されています。

②静岡県清水区のカナサテクノサービスが開発した貯水槽には、10 トンの水を貯めることができます。約 1000 人の 3 日分の飲み水に相当します。主にマンション用の製品ですが、今までの貯水槽とは大きな違いがあります。

③「空気にふれない状態のまま、おいしい安全な水が蛇口まで提供できるメリットを持ちつつ、災害時の貯水機能を持たせることができる」屋外に「受水槽」がある「貯水槽式」と呼ばれます。受水槽に貯まった水をポンプなどを使って各階に給水します。受水槽に水が貯まっているため、災害時に水道がストップしても、しばらくの間は水が使えるメリットがあります。

④しかし、定期的な点検や清掃が欠かせません。

そこで、衛生面の問題を解決するために普及したのが「直結式」です。受水槽がなく、水道管から蛇口まで直接、水を届けます。ただ、水を貯められないので断水時には使えません。

⑤衛生的に水を貯められる、災害時にも役立つ貯水槽を作りたい。そうした思いから開発されたのが水道管と直接つながる「非常用貯水槽」です。

⑥ <カナサテクノサービス 武田孝之社長>

「この水槽があることで、給水車を待たず、住民自らが水槽から水をくみ上げて供給できる」メリットは

▼断水時にも貯まった水が使えること。

▼地下に埋めて水道管と直結するため、空気に触れず常に水が入れ替わることから点検や清掃が不要なこと。

東日本大震災クラスの揺れにも耐えられる強さで設計されている。

### 2. ■ 日本のタワマン・高層ビル M8～9 級の巨大地震で崩壊するのか 2023 年 11 月 12 日

<https://gendai.media/articles/-/118320>

#### 概要

①現代新書『首都防衛』では「最悪の被害想定」がありありと描かれている。

〈内閣府の検討会による推計では、東京、名古屋、大阪の 3 大都市圏では南海トラフ巨大地震発生時の超高層ビルの揺れ幅は東京 23 区や名古屋で最大約 3 メートルと東日本大震災発生時の 2 倍近くに達し、震源からの距離が近い大阪の一部は最大約 6 メートルと指摘された。〉（『首都防衛』より）

②〈高層ビルの研究を続ける名古屋大学の福和伸夫名誉教授は「首都圏は、地盤の構造から、西で起きる地震で揺れやすい」として、理由を二つ挙げる。

西日本は「付加体」と呼ばれる海底生物の死骸など海の中のゴミが折り重なるようにへばりついた軟らかい地盤があるため、揺れを通しやすい。さらに首都圏が盆地のようになっていることから、日本海溝沿いの地震より、南海トラフ沿いの「西」の地震の揺れを集める特徴があるという。〉（『首都防衛』より）

全国にタワマンと呼ばれる 20 階以上の高層マンションは全国に 1464 棟あるという。

「そのとき」、被害を最小限に抑えるために、いまから備えていきたい。

## 1. ■横浜市 大倉山ハイム マンションの在宅避難防災セミナー：2023 年 11 月 23 日

<https://www.townnews.co.jp/0103/2023/11/23/707620.html>

### 概要

①大型マンション大倉山ハイムの防災委員会は 11 月 12 日、マンション在宅避難について理解を深める防災セミナーを行った。同マンションの住人約 70 人が参加し、災害時における自助と共助のあり方を考えた。

②より必要な人が避難所を使えるよう、推奨されている「在宅避難」。災害対策研究会の釜石徹さんを講師に招き、家具転倒防止やポリ袋調理、安否連絡など、10 日間在宅避難するための対策を学んだ。セミナーの様子は録画され、後日、大豆戸小 3 年生の防災の授業に使われるという。

③同マンション 3～8 号棟をまとめる大倉山ハイム町内会の藤林文夫会長は、「安否確認はデジタルと人の手の補い合い。緩やかな共助の関係づくりが今後の課題」と話していた。

---

## 行政の動き

---

### 13. ■ マンション建て替えやすく 借り主退去、請求後半年で 日経 2023 年 11 月 19 日

<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUA0875Z0Y3A101C200000/>

#### 概要

- ①首都圏を中心に増える老朽マンションの再生が社会的な課題となっている。
- ②建て替え予定の分譲マンションに借り主が居座り工事できないケースがあり、決議に基づいて 6 カ月後の立ち退きを請求できるようにする。政府は決議要件緩和などと合わせた制度案を近く示し、2024 年の通常国会への区分所有法改正案の提出をめざす。

(有料会員限定 残り 1038 文字)

### 12. ■ 国土交通省 修繕費用引き上げ幅に目安 資金不足防ぐ 時事 2023 年 11 月 19 日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2023111800353&g=eco>

#### 概要

- ①国土交通省は、マンションの将来的な修繕工事に備え、入居者らから集める積立金のうち、築年数に応じて段階的に額を増やす段階増額積み立て方式について、適切な引き上げ幅の目安を示す方針だ。急激な増額により入居者らが支払えず、十分な資金が確保できなくなるケースを防ぐのが狙い。専門家による作業部会が今年度中に方向性をまとめる。
- ②作業部会では、段階増額方式とする場合、当初の積立額を低く抑え過ぎたり、最終年度までの引き上げ幅が急激になったりすることを防ぐため、引き上げ幅の範囲に関し一定の目安を策定する方針。引き上げ幅は、2022 年 4 月に導入された、適切な管理計画を持つマンションの認定制度の新たな基準として盛り込む。
- ③認定されたマンションは市場で評価されやすくなるほか、住宅ローン金利の引き下げや固定資産税の軽減措置といったインセンティブもある。安定した積み立てが見込めるマンションにお墨付きを与え、老朽化対策が進むよう促す。
- ④積立金を巡り、国土交通省は安定的な積み立てが可能な均等方式を推奨。ただ、初期の負担が少なく済む段階増額方式を採用する新築マンションは増え続け、10 年代以降は 7 割近くに達している。計画の初年度と比べ最終年度の金額が 10 倍超に膨らむケースもあり、滞納が生じたり、所有者間で合意できずに予定した値上げが実現できなかったりするトラブルも起きている。

## 11. ■ 建て替え要件4分の3に緩和 老朽マンション決議一要綱案 時事 2023年11月20日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2023112000797&g=soc>

### 概要

①法務省は老朽化した分譲マンションの建て替えについて、決議に必要な区分所有者の合意要件を現在の「5分の4以上」から、条件付きで「4分の3以上」に引き下げる方針を固めた。21日の法制審議会（法相の諮問機関）の部会でこの緩和案を盛り込んだ区分所有法改正要綱案の「たたき台」を示す。年度内に要綱を取りまとめ、来年1月召集の通常国会への改正案提出を目指す。

②老朽マンションの増加が今後も見込まれる中、所有者の合意形成をしやすくするのが目的。現行法では、マンションの建て替えには「5分の4以上」の賛成が必要。所在が分からない所有者は「反対」として扱われるため、合意を得ることが困難との指摘がある。

③建て替えについて、耐震性や耐火性の不足など一定の条件を満たす場合は「4分の3以上」の賛成で可能とする方針。所在不明の所有者は、裁判所が認めれば多数決の母数から除外できる仕組みも導入する。

マンションの建物・敷地の一括売却や取り壊しには現在、所有者「全員」の同意が必要だが建て替えと同様に「4分の3以上」の多数決で決められるようにする。

④大規模災害で被災したマンションを対象とする被災マンション法も見直す。現在は建て替えや取り壊しに「5分の4以上」の賛成が必要だが、これを「3分の2以上」に引き下げる。

## 10. ■ 老朽マンション建て替え、耐震性問題なら同意4分の3以上で可能案 2023年11月12日

<https://www.yomiuri.co.jp/politics/20231111-OYT1T50264/?from=smtnews>

### 概要

①老朽化した分譲マンションの再生を巡り、法制審議会（法相の諮問機関）の部会が、年度内にとりまとめる区分所有法の改正に向けた要綱案の概要がわかった。

取り壊しを決議する際に必要な所有者の同意について、全員から「5分の4」以上に緩和し、耐震性などに問題がある場合は「4分の3」以上で建て替えや取り壊しを可能とする。増加が見込まれる老朽マンションの再生に向け、住民の合意形成を円滑に進める狙いがある。

②区分所有法の大規模な改正は2002年以来、約20年ぶりとなる。法務省は最終とりまとめを踏まえ、来年の通常国会で区分所有法の改正案の提出を目指している。

現行法では、建て替えには所有者の「5分の4」以上、取り壊しには「全員」の同意が必要だ。要綱案では、建て替えや取り壊しに必要な割合をいずれも「5分の4」以上とする。耐震性や耐火性に問題があれば、「4分の3」以上の同意で可能とする方向で調整している。

③修繕などの比較的軽微な案件では、決議のための会合に出席しない人を決議の分母から外す仕組

みを設ける。所在が分からない所有者に関しては、裁判所の認定を受けて決議の分母から除外するようにする。

④大規模災害で被害を受けた場合に適用される被災マンション法も見直す。現在は取り壊す場合、「5分の4」以上の同意が必要だが、災害復興を加速させる狙いで、この割合を「3分の2」以上に引き下げる予定だ。（読売新聞）

## 9. ■国交省等 住宅省エネ化支援強化に関する予算案を閣議決定！ 2023年11月10日

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_001202.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001202.html)

### 概要

①省エネ住宅の新築、住宅の省エネリフォームを支援する「質の高い住宅ストック形成に関する省エネ住宅への支援（仮称）」を創設し、省エネリフォーム支援を経済産業省・環境省と連携して実施します。

②11月2日に「デフレ完全脱却のための総合経済対策～日本経済の新たなステージにむけて～」が閣議決定され、「家庭に対しては、子育て世帯や若者夫婦世帯の省エネ住宅の取得の支援を行うとともに、省エネ改修、断熱窓への改修、高効率の給湯器の導入支援をワンストップの窓口を設置して進める。」こととされ令和5年度補正予算案に、住宅の省エネ化への支援を強化するための補助制度が盛り込まれました。

### ③内容

（1）高い省エネ性能を有する住宅の新築 <質の高い住宅ストック形成に関する省エネ住宅への支援（仮称）>

【国土交通省】<令和5年度補正予算案 2,100億円>

○ 高い省エネ性能を有する新築住宅（長期優良住宅、ZEH住宅）の取得に対して支援。

○ 子育て世帯・若者夫婦世帯を対象とし、長期優良住宅の場合は100万円／戸、ZEH住宅の場合は80万円／戸の補助金を交付。

（2）3省の連携による住宅の省エネリフォーム等

#### [1]省エネ改修

1) 高断熱窓の設置 <断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業>

【環境省】<令和5年度補正予算案 1,350億円>

○ 補助金は、断熱改修工事を行う事業者の申請に基づき、住宅所有者に補助金全額が還元されることを条件に、当該事業者に対して交付。

○ 高断熱窓（熱貫流率Uw1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの）への断熱改修工事に対して支援。

○ 工事内容に応じて定額を交付（補助率1/2相当等。1戸あたり最大200万円）

2) 高効率給湯器の設置 <高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金>

【経済産業省】 <令和5年度補正予算案 580億円>

- 一定の基準を満たした高効率給湯器を導入する場合、機器・性能ごとに設けられた定額を支援。
- 寒冷地において高額な電気代の要因となっている設備（蓄熱暖房機や電気温水器）を一新するため、高効率給湯器の導入とあわせて、こうした設備を撤去する場合には、加算補助

3) 既存賃貸集合住宅向けエコジョーズ等取替 <既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業>

【経済産業省】 <令和5年度補正予算案 185億円>

- 既存賃貸集合住宅において、一定の基準を満たしたエコジョーズまたはエコフィールに取り替える※場合、機能ごとに設けられた定額を支援。

4) 開口部・躯体等の省エネ改修工事 <質の高い住宅ストック形成に関する省エネ住宅への支援(仮称)>

【国土交通省】 <令和5年度補正予算案 2,100億円>

- 住宅の開口部・壁等に対する一定の断熱改修やエコ住宅設備の設置等の省エネリフォームを行う場合に工事内容に応じた定額を支援。

- それぞれ以下のとおり支援（いずれも[2]との合計）

1)子育て世帯又は若者夫婦世帯の場合

- ・既存住宅の購入を伴う場合は最大 60万円/戸
- ・長期優良リフォームの場合は最大 45万円/戸
- ・上記以外のリフォームを行う場合は最大 30万円/戸

2)その他の世帯の場合

- ・長期優良リフォームの場合は最大 30万円/戸
- ・上記以外のリフォームを行う場合は最大 20万円/戸

[2]その他のリフォーム工事

【国土交通省】 <令和5年度補正予算案 2,100億円>

- 住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等を行う場合に工事内容に応じた定額を支援（[1]1）～4）のいずれかの工事を行った場合に限る）。

## 8. ■老いるマンション・団地、要件緩和で再生 24年法改正へ 日経 2023年11月21日

<https://www.nikkei.com/article/DGXZQQUA153260V11C23A100000/>

概要

①法相の諮問機関の法制審議会は 21 日、分譲マンションや団地を建て替える決議の要件を緩和する区分所有法の改正素案を示した。高度経済成長期に建てられた集合住宅は建物と住民の「老い」が急速に進む。狙い通り再生を促すには、建て替え費用の負担を抑える仕組み作りも欠かせない。

②法制審は同日の会合で、建物に客観的な問題がある場合に建て替え決議の要件を緩和する案を提示した。

(1)耐震性(2)防火性③外壁(3)給排水設備(4)バリアフリー のいずれかに当てはまることが前提となる。

③マンションの建て替え決議は要件を「所在不明者を除く 4 分の 3 の賛成」に引き下げる。

現行法は所有者全員の 5 分の 4 の賛成が必要で、所在不明者は反対票に数えるため合意が難しかった。

④1 つの敷地内に複数の建物が建つ「団地」の建て替えについても決議要件を緩和する。

国土交通省によると団地は全国に 3000 ほどあり、全人口の 1 割程度が居住する。団地を建て替える場合は団地全体と各棟の決議の両方が必要になる。

全棟建て替えの要件を①他の棟含めた所在明らかな所有者の 4 分の 3②各棟ごとの所在明らかな所有者の過半数——の賛成が必要だと改める。

団地内の 1 棟の建て替え承認を得る場合は、集会出席者の 3 分の 2 の賛成を求める案を検討する。

2024 年の通常国会に区分所有法の改正案を提出する見通しだ。

⑤建て替えに伴う住民の費用の負担を軽くしなければ、建て替え決議は大きく増えないとの見方もある。不動産大手幹部は「新たに販売できる住戸を確保するために、建て替え物件の容積率を 2 倍程度緩和する策などが要る」と指摘する。

⑥国交省の調べでは 2017 年から 21 年までの建て替え時の平均負担額は 1941 万円だった。1997 年から 2001 年までの 378 万円と比べて 5 倍以上となった。資材の高騰などで建設費が上昇したことも影響している。

## 7. ■東京都は 2025 年に新築マンションへの EV 充電設備が義務化 2023 年 11 月 24 日

<https://ampmedia.jp/2023/11/24/tokyo-kodaira-ev/>

### 概要

①EV 充電インフラ事業「Terra Charge」を展開する Terra Motors は、翔設計と連携し、総合地所、積水化学工業、大栄不動産が手掛ける新築分譲マンション「ルネ花小金井ザ・レジデンス」へ Terra Charge 導入が決定したと発表した。

②東京都においては 2025 年に新築マンションへの EV 充電設備の導入が決定するなど、充電インフラの普及が加速している。一方で、充電インフラの導入検討をする際、特に集合住宅においては初期費用・ランニングコスト・充電に必要な電気代といった費用負担の公平性を保つ難しさ等が障壁となり、合意形成が難しいという課題があったとのことだ。

③Terra Charge は、充電インフラの導入障壁となっている費用と手間を削減する、初期費用・ランニ

グコスト無料の充電インフラサービスを展開している。集合住宅での利用に欠かせない課金・管理機能、24時間365日対応のカスタマーサポートを備え、住民の利便性と安心感につながることから、今回「ルネ花小金井ザ・レジデンス」への導入が決定したという。

竣工時期：2025年1月下旬（予定）

## 6. ■住吉会本部の移転を公示 新宿のマンション― 都公安委員会 時事 2023年11月17日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2023111700633&g=soc>

### 概要

①東京都公安委員会は17日、指定暴力団住吉会の本部事務所所在地について、港区赤坂のビルから新宿区新宿のマンションに移転したと官報で公示した。

②赤坂の旧本部事務所の部屋は2021年に売却され、今年6月ごろから老朽化によりビルの解体が進んでいた。警視庁暴力団対策課は移転先を調べ、同8月までに新宿のマンションと確認。暴対法に基づき、警察庁を通じて審査を進めていた。

③登記簿などによると、新たに指定された新宿区のマンションの部屋は1992年までに、住吉会関係先の不動産会社が購入していた。22年末の住吉会の構成員は、準構成員を含め約3800人になる。

## 5. ■滋賀県大津市 管理計画認定マンション一覧 2023年11月15日

<https://www.city.otsu.lg.jp/soshiki/035/1810/g/m/58563.html>

### 概要

①管理計画の認定を受けたマンションをご紹介します。認定時点のものになります。

②ファーストタワー大津 MARY

大津市皇子が丘二丁目10番25号 597戸・38階・建築 2002年

認定日：令和5年11月1日

管理形態：全部委託

管理規約 <https://www.city.otsu.lg.jp/material/files/group/23/marykiyaku.pdf>

期修繕計画 <https://www.city.otsu.lg.jp/material/files/group/23/maryshuuzenn.pdf>

計画期間：30年

計画期間全体での修繕積立金の平均額：1平方メートルあたり243円

積立方式：均等積立方式

③管理組合からのコメント

(1) 認定申請のきっかけ

管理計画認定を受けることにより、適正に管理をされていることを客観的に証明でき、マンション価値の上昇が期待できるほか、住宅金融支援機構や行政のマンション政策におけるインセンティブが予定されているため。

#### (2) マンションの PR ポイント

美しい山並みに抱かれた日本屈指の湖岸都市に、郊外よりも豊かな自然と都心よりも都会的な街を、自分の庭とする生活を実現できる 38 階建のタワーマンションです。JR 大津京駅徒歩 1 分、京都へ 9 分、大阪へも 37 分です。

#### 4. ■「ツタに覆われた家に住みたい！」兵庫「緑化事業助成金」解説 2023 年 11 月 12 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/a8f90fac5e631f821cd81a6b2f5abb6d40c10a27>

##### 概要

①兵庫県では、平成 18 年度から導入された県民緑税の一部を活用して、住民団体が実施する植樹や芝生化などの緑化活動の支援を行い、都市における環境の改善や防災性の向上等を目指し、「まちなみ緑化事業」に取り組んでいます。

②「まちなみ緑化事業」では、NPO や自治会・婦人会・老人会などの団体が植樹を中心とした緑化活動に取り組む場合や、県民の方がまとめた面積の緑化を行う場合に、活動経費などの補助を行っています。

また、駅周辺の公共性が高い都心の緑化支援や、校園庭の芝生化でポップアップ式スプリンクラーを設置する際の補助額加算などの制度拡充も行っています。

③県民の努力により、平成 18 年度から令和 4 年度までの 17 年間に、累計 102 万 5210 本の植樹と約 96 万 7045 平方メートルの芝生化が行われました。令和 5 年度についても、まちなみ緑化事業は行われており、「ひょうご花緑創造プラン」に基づき、人口集中地区や市街化区域での緑化、校園庭の芝生化を実施しています。

##### ④内容

###### (1) 対象者

・住民団体（自治会、婦人会、マンション管理組合など）・芝生化実行委員会（学校、PTA、自治会など）

###### (2) 対象地域

・都市計画区域、「さとの区域」、「まちなみ区域」など

###### (3) 対象事業

・住民団体（一般緑化、ひろばの芝生化、駐車場の芝生化、建築物の屋上壁面緑化）・芝生化実行委員会（校園庭の芝生化、ひろばの芝生化）

⑤また、個人・法人であっても以下の場合には対象となります。

###### (1) 対象者

- ・100 平方メートル以上の緑化可能な土地を所有・管理する個人や法人
- (2) 対象地域
  - ・市街化区域、用途地域、市街化調整区域の特定指定区域等、条例のまちの区域など
- (3) 対象事業
  - ・一般緑地、校庭の芝生化、ひろばの芝生化、駐車場の芝生化、建築物の屋上や壁面の緑化  
補助事業完了後 5 年間は、「維持管理報告書」を毎年提出する必要があります。
- ⑥事業ごとの、対象となる施設は以下のとおりです。
  - (1) 一般緑化の植樹の対象  
公園、広場、マンション、学校などの敷地
  - (2) 校庭の芝生化の対象  
学校の校庭や幼稚園・保育園の園庭
  - (3) ひろばの芝生化の対象  
公園、広場、グラウンドなど
  - (4) 駐車場の芝生化の対象  
マンション、事務所、公民館、商業施設、工場の駐車場、月決め駐車場など
  - (5) 建築物の屋上緑化・壁面緑化の対象  
商業施設、オフィスビル、学校、幼稚園、病院、マンション、工場など
- ⑦条件によりますが、一般緑化は最大 400 万円、校庭の芝生化は最大 800 万円、ひろばの芝生化は最大 400 万円の補助金が出るため、かなり活動に着手しやすいといえます。
- ⑧上記の対象条件に加えて、以下の条件を満たすことも必要です。
  - (1) 実施箇所が外部から見える、または、みんなが自由に立ち入れる場所であること
  - (2) 法律や条例による緑化義務がないこと
  - (3) マンションや一戸建て住宅などの、販売を目的とした緑化でないこと
  - (4) 補助金申請前に専門家による講習を受けること（住民団体、芝生化実行委員会で実施する場合）
  - (5) 建築物の屋上・壁面は「県民まちなみ緑化事業検討委員会」の事前審査が必要
  - (6) 補助金交付決定前に着手した緑化工事は補助の対象外
- ⑨各都道府県では、ほかにもいろいろな緑化事業が実施されていますので、興味がある方は自治体に問い合わせてみてください。（小久保輝司 幸プランナー 代表）

**3. ■大阪府が府営住宅の保証制度を撤廃する方針 府民からは賛否の声 2023 年 11 月 12 日**  
<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/yt5f2defd268e1479d97003e808f617ab3>

概要

- ①大阪府が府営住宅の保証制度を撤廃する方針を固めました。関西では奈良県を除く 4 府県ではすでに撤廃されていて、大阪府は、今年度中に条例改正案を議会に提出するとしています。
  - ②これについて、府民からは「保証人がいないからこそ住居に困っているのだから撤廃に賛成」といった声や「借りる側が保護され過ぎている」という反対の声もあがっています。
  - ③国勢調査によると、65 歳以上の単身世帯の割合は、2010 年では約 15%でしたが、2020 年では約 24%にまで上昇しています。所得が低い人向けの賃貸住宅である公営住宅のニーズが高まり、国は保証人を頼めずに入居できない高齢者が増えることを懸念し、保証人を求める制度の見直しを自治体に通知。関西では、大阪を除く 5 府県や大阪市や堺市なども制度を改めました（奈良県は条件付き）。
  - ④大阪府は、家族や友人などの保証人を求める制度が残っていましたが、制度を撤廃した自治体で家賃の支払いがほとんど悪化しなかったことなどを受け、撤廃する方針を固めました。
  - ⑤これに対し、府民らからは賛成の声が聞かれる一方で、家賃の長期滞納や夜逃げを危惧する人もいて「借りる側が保護され過ぎている」との声も聞かれました。
- 大阪府は、家賃滞納者に対してコミュニケーションをはかったうえで分納を提案するなどし、悪質なケースに対しては訴訟を提起するとしています。

## 2. ■ 神戸市都心部タワマン規制、市長まちの荒廃防ぐ人口減招く指摘 2023 年 11 月 21 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/society/202311/0017050071.shtml>

### 概要

- ①神戸市が都心部でタワマンの建設規制を始めて 3 年が過ぎた。  
全国的には住宅需要の拡大で建設が相次ぐが、そんな他都市を横目に、久元喜造市長は一線を画した街づくりを貫く。人口減少が続く中、タワマンに頼らない選択の行方はいかに。 (井沢泰斗)
- ②「数十年先、タワマンは廃虚化する可能性が高い。私はあの世から荒廃した神戸を見たくない」就任から 10 年の節目のインタビューで久元市長は、改めて持論を強調した。  
市は 3 年前の条例改正で、三宮など都心部での新規建設を制限。  
市内に立つ高さ 60メートル以上のタワマンは 74 棟で、このうち規制エリアに 21 棟あるが、改正後に建てられたケースはないという。
- ③市が建設抑制を続けるのは、タワマンの持続可能性に懸念があるためだ。  
老朽化した際の建て替えや修繕は、費用面などで住民の合意形成が難しく、将来の不安要素となっている。最終的に誰も住まなくなり、廃虚と化すのではないかと。市の担当者は「建設から数十年たったタワマンがまだ存在しないため未知数」としつつ、「市の中心部に廃虚が残れば、景観への影響も大きい」とみる。
- ④都心部の住宅地化に歯止めをかけ、商業・オフィスの機能拡充を図る狙いもある同様の規制を先行導入した横浜市ではかつて、タワマンの増加で居住者が増えた一方、オフィスや商業施設で働く人が減っ

た。

大阪のベッドタウン化を避けたいとの考えもあり、市は「三宮に商業・オフィス機能があるから人が集まり、周辺人口を支えている。住宅地化が進めば都市構造が崩れる」とする。

⑤市の人口は10月、22年ぶりに150万人を切った。

タワマン規制によって、流入人口を増やす機会を逃しているとする向きもある。

こうした見方に、久元市長は「人口という観点ではマイナスだが、人口減少時代にふさわしいバランスの取れた街づくりが必要だ」と規制にこだわる。

市は、郊外駅周辺の再整備でかつてのニュータウンの環境を整え、本格化している三宮再開発をてこに企業誘致を進める。市企業立地課は「三宮ではオフィスがさらに増える。駅前の魅力が高まれば企業誘致もしやすくなる」と期待する。

## 1. ■ 宅配ボックス設置義務化へ…1R マンション新築時に川口市 埼玉新聞 2023 年 11 月 25 日 <https://nordot.app/1100954460019966618>

### 概要

①埼玉県川口市長は 22 日、市内にワンルームマンションを新築する建築主らに対し、戸数に応じて必要な宅配ボックスの設置を義務付ける方針を発表した。30 日開会予定の市議会 12 月定例会に関連条例改正案を提案する。

②単身者が多く日中に不在がちなワンルームマンションでは宅配業者の再配達回数増や、それに伴う路上駐車が増加が懸念されており、市は条例改正により、こうした問題の解決や運送ドライバーの労働時間に上限が課される「2024 年問題」対応の一助としたいとしている。

③設置が義務化される対象は土地所有者や管理会社などを含む建築主。15 戸以上のワンルームマンションを建築する際、敷地内に 4 戸に 1 個程度の割合で縦・横・奥行きの高さが計 100 センチ程度の宅配ボックスの設置を条例で義務付ける。確認申請の前に市に図面などを届け出る。

④条例案可決後の施行は、来年 4 月 1 日を予定。建築主に宅配ボックス設置を義務化する条例は県内では初、全国では東京都江東区に続き 2 例目という。

---

## タワマン

---

### 5. ■ 話題のタワマン文学はどこまでが本当なのか プレジデント 2023年12月15日号

<https://president.jp/articles/-/75999>

#### 概要

①高級タワマンションに住む人々の生活の悲哀を描き、SNSで話題を呼んだ「タワマン文学」。誰もが羨むような学歴や職業、生活を手にしていながらも、自分の人生にどこか虚無を抱えている人々を描いている。そんな世界は本当にあるのか？ 都心のタワマン居住者に、真相のほどを聞いた。

②「タワマンで子育てをするようになって気づいたことがある。住んでいる階数、部屋の値段、夫の職業、年収、子供の成績——。

この建物では、付き合いがある人たちの間でありとあらゆる情報が筒抜けとなり、比較の対象となるのだ。誰も表立って口には出さないが、誰が上で、誰が下かという序列は明確にある」これは、タワマン文学『息が詰まるようなこの場所で』（KADOKAWA）にある一節作者は、実際にタワマンに住んでいる医者  
の知人に取材して得た情報をつなぎ合わせて書いた側面もあると言う。「“マンションクラス”のネタとして見る分には楽しいが、本気でそれを信じているのは残念なことだと思う。タワマンはただの住居であって、それ以上でもそれ以下でもない」

③フリーで働くエンジニアの男性（43歳・都内中堅私大卒・年収2800万円）渋谷駅近くにそびえ立つ、築7?8年のタワマンに恋人と3年ほど住んでいる。「私が住んでいるマンションでは、マウンティングのような行いは確認できていない。

もちろん、他の住人やファミリー層とは挨拶もするし、何階に住んでいて何の仕事をしているとかまで知っている。ただ、プライバシーを重視した建物なうえ、タワマン文学に描かれているようなパーティールームで交流会をするほどお互い干渉しない」

④コンサルティング会社を経営する男性（35歳・東大卒・年収3000万円）にいたっては、他の住人と「ほぼ交流がない」という。「高層階行きのエレベーターと低層階行きのエレベーターに分かれているので、逆側の人の情報なんて全く知りません。もし同じエレベーターに乗り合わせても、挨拶はしますが、部屋番号も名前さえも知りません」PRESIDENT 2023年12.15号

⑤タワマン文学では、このパーティールームで何かと催し物をしたがる住人がいて「富のアピール」の象徴にもなっている。

「以前、月島にあるタワマンのパーティールームで聞かれた異業種交流会に参加したことがあります」“普通の”マンションに住む会社員の男性（31歳・地方国立大卒・年収480万円）。参加費は5000円で、経営者志望の垢抜けない男女が中心だったという。

「そのタワマンに住む経営者が主催していて、パーティーに来ていたのは、20代半ばくらいの男女20人ほど。地方出身者が多く、みんな安そうな靴を履いていました。主催者と話して言われたのが、『初月で数十

万円稼いだ』とか、『開始数カ月で数百万円稼げるようになるよ』とか……もうわかりでしょうが、ネットワークビジネスのカモを集めるために、定期的にタワマンのパーティールームが使われているみたいです。主催者の名前をネット掲示板で調べると、『早く逮捕される』などと書かれていました（笑）」

⑥「20 から 30 代の素性もわからない固定メンバーが“男女の交流の場”として使用しているケースが多いですね。だいたい 20 人くらいの規模で、新規の女性を招いてはワイワイしているイメージです。景色を見ながらキザなセリフでも言っているんじゃないですかね？」外から見ても謎に包まれており、住人でも理解に苦しむのがパーティールームという存在のようだ。できるだけ近寄らないようにしているらしい。

⑦もともと、タワマン文学は SNS のネタ投稿から生まれたものだ。ギャグ・小噺の類のものから、徐々に真剣に悲哀を表現しはじめ、現在の状況がある。その歴史を理解して、「フィクション」として読むのが、タワマン文学の一番の醍醐味なのではなかろうか。

#### 4. ■ 2030 年タワマン大崩壊 的ハズレだと言い切れるワケ 鈴木貴博 2023 年 11 月 17 日

[https://diamond.jp/articles/-/332431?utm\\_source=daily\\_dol&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=20231117](https://diamond.jp/articles/-/332431?utm_source=daily_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20231117)

##### 概要

①タワマン「2030 年に大崩壊する」観測が実は、崩壊の根拠の一つである「積立金不足でスラム化」は的ハズレだと言い切ることができるのです。

私の場合は投資目的で、タワマンの一部屋を購入しました。現在は賃貸に出しているのですが、夫婦の間ではこの先、どちらかが先に旅立ってしまったら残された方が終の棲家（すみか）として使おうかと話しています。

②実は 2030 年という年数には、ピンポイントでその年に何かが起きるという意味はありません。2000 年頃からブームになったタワマンの多くが 2030 年には築 30 年を迎え、その頃から大規模修繕が難しくなるのではないかという観測が、この問題提起の本質です。

③1 回目の大規模修繕はそれなりにマンション管理組合が確保している修繕積立金で何とかできるのですが、問題は 2 回目以降です。

これにはいくつか理由があるのですが、一つは経年劣化に伴い、後になるほど修繕が必要な箇所が増えること。

二つ目に、積立金もともと少ないマンションが散見されること。そして近年の工賃の上昇です。

修繕積立金の計画にインフレが考慮されていないことはある意味当然で、それこそが新たな落とし穴になりつつあるというのがタワマン 2030 年問題の本質かもしれません。

④修繕工事の観点で言えば、タワマンの多くは大手ゼネコンが最新の設計を行っていることから、工事の手法がないことが問題になることはないでしょう。問題は、その工事にかかる費用をマンションの管理組合が捻出できるかどうかです。

そう考えると、2030 年問題が指摘するマンションのスラム化リスクは、実はタワマン以上に築年数が古い

大規模マンションの問題の方が大きいと捉えられます。

1981年5月までに建築確認が行われた旧耐震基準の大規模マンションの方が本当は修繕すべき箇所が多く、その割には修繕積立金は不十分な状況になっているというケースが多いはずです。

⑤もし、管理運営がしっかりしているタワマンに住むことについても未来に大きな問題が起きるとしたら、それを一言で指摘すると、「タワマンの方がずっと多くのお金がかかるのだ」という問題に収束する話だろうと私は捉えています。

実際、海外のタワマンでは管理費だけで月数十万円に値上がりし、それが原因で物件を手放すという人も出ています。日本も今後のインフレ次第ではマンション業界全体で似た問題が発生するリスクは想定すべきかもしれません。

⑥つまるところ、「お金がかかってもいいから、ひとときのぜいたくを楽しみたい」という大前提さえわかったうえで、そのときにそこに住みたい住民が集まる場である限りは、タワマンだからといって急に仕組みが崩壊することはないのではないかと、私はこの問題を考えるのです。

### 3. ■タワマン 億ション 大型マンション建設相次ぐ大分市中心部 2023年11月10日

<https://tosonline.jp/news/20231110/00000005.html>

#### 概要

①大分市中心部では今、大型のマンション建設が相次いでいます。販売価格は上昇し、不動産関係者からは「バブルのころよりも高値」という指摘も…背景などを取材しました。

②大分市南春日町の温泉施設跡地に建設中のマンション部屋の数は220戸と県内最大規模。販売価格は最高で6300万円ですが、売れ行きは順調だそうです。

JR大分駅の周辺部で販売されていたり、計画が進められたりしているマンションは少なくとも10件ほど確認できました。このうち、末広町での再開発事業ではタワーマンションなどが入った地上27階建てと14階建ての2棟のビルが…

また、駅のそばではほかにも19階建ての「タワマン」建設計画もあり、こちらは1億円を超える、いわゆる「億ション」の部屋も販売される見込みです。

③一安東正二不動産鑑定士

「一番大きな原因としては生活スタイルの変化。皆さんの判断基準が変わってきくと（住宅取得者層が）都市型的生活スタイルを志向する傾向があってマンションの供給もどんどん行われる」投資目的で県外からの購入が一部あるものの、中心部での暮らしを希望する子育て世代や郊外から移り住むシニア世代が購入を下支えしているということです。

## 2. ■ 郊外戸建処分駅近タワマン住み替えはやめたほうがいいワケ 榎 淳司 2023年11月7日

<https://gendai.media/articles/-/118788>

### 概要

- ①多くの人は気づいていないが、今、マンションは「日常のコストが高い住形態」に変わりつつある。どういふことか？管理費や修繕積立金がかここ数年、猛烈な勢いで値上がりしており、とりわけ注目したいのが、20階以上の「タワーマンション」だ。
- ②国土交通省「修繕積立金に関するガイドライン」によると、2011年と21年の10年間でタワマンの場合、64%も上昇している。  
そして、これは今後さらに上昇する可能性を国土交通省も示唆している。主な原因は、人手不足とインフレである。
- ③規模が数十戸のマンションの場合、「通勤管理」である場合が多い。管理員さんが日中だけ勤務する。日本の多くのマンションはこのスタイルだろう。そういった場合の管理員さんの主な業務はゴミ出しと清掃。軽作業とはいえ、それなりの肉体労働だ。
- ④管理員のなり手は「定年退職した管理職サラリーマン」が向いていると言われている。その理由の第一は、低賃金でも働いてくれるからだ。業務自体は軽作業をこなせる体力があれば定年後の方でもOK。住人とのコミュニケーションに支障がない程度の社会経験を有する管理職経験者向き、ということであろうか。
- ⑤10年ほど前までの日本には団塊の世代の定年退職者がたくさんいた。マンションの管理人を募集すると、彼らが多数応募してきたのだ。だから低賃金でも無理なく採用できた。ところが団塊の世代は今、75歳に達してしまった。その年齢になると、ゴミ出しや清掃といった軽作業もやや困難。彼らは管理員という「第二の職業」から引退しつつある。
- ⑥数年前から、マンション管理業界では管理員の募集に悩むようになった。当然、賃金水準が引き上げられている。それでなくても、日本全体で最低賃金も上昇。  
今やファーストフード店のアルバイトでさえ、時給は1500円だ。管理員の人件費上昇は、当然のことながら管理会社の経費上昇につながる。それは業務を依頼してくるマンション管理組合への業務受託費の値上げ要求へとなる。管理費の上昇に帰結するのだ。
- ⑦さらに、マンション管理に必要な備品類や消耗品も値上がりしている。管理費で賄わなければならない。だからこそ、今、マンションは「コストの高い」住形態といえるわけだ。ただし、修繕積立金が上昇する原因は、ほかにもある。つづく

## 1. ■ タワマン管理費修繕積立金上昇危惧される「深刻すぎる事態」 榎 淳司 2023年11月7日

<https://gendai.media/articles/-/118790>

### 概要

- ①修繕積立金が値上がりする直接的な原因を一言でいえば、「建築コストの上昇」である。その原因も、基本的には管理費の上昇と同じ構造。人手不足と建築資材費の値上がりだ。
- ②実のところ、マンション関連の建築コストはこの20年上がり続けている。私の体感でざっと2倍にはなっている。それは当然、マンションの修繕工事のコストアップにもつながっている。ところが既存の多くのマンションの場合、修繕積立金の設定は、新築時の建築コスト相場観を基準としている。築20年のマンションなら、20年前の建築コストが基準だ。そうだとすれば、かなりの不足が生じてもおかしくない。
- ③現状、多くの管理組合では修繕積立金の値上げが喫緊の課題になっている。それも1割や2割ではなく、一気に50%や100%の値上げ事例も珍しくない。郊外の戸建てを処分し、新たに移り住もうとしているマンションは、リタイアした夫婦の場合、駅前にある価格が手ごろな中古マンションであることが多い。築20年から30年程度の物件が選ばれるのではないかと推測する。そういう物件の多くは今、この管理費と修繕積立金の不足や、それに伴う「値上げ」という深刻な問題に悩まされている可能性が高い。つまり、購入時点において管理費や修繕積立金が「これなら払えそう」という水準でも、入居して何年かすると大幅に値上がりする可能性があるというワケだ。
- ④10年以上前なら、管理会社から値上げを要求されると「だったら他の会社に頼むよ」と言って、他社を何社か呼んで相見積を取るようなことも行えた。
- しかし、現状で数十戸の規模のマンションならこれは不可能だ。仮に他社を呼んで見積もりを取っても、契約中の管理会社の値上後の業務受託費の金額よりも高い数字が出てくる可能性が高い。値上げ要求を飲まなければ「では受託契約は終了させていただきます」ということになる。
- ⑤管理会社が手を引くとどうなるのか。ゴミ置き場にゴミが散乱し、共用部分が汚れ、整理整頓されない状態で放置しておく、そのマンションはやがて居住不能となる。そうならないためには、管理会社からの値上げ要求を受け入れざるを得ない、というのが現実。
- ⑥そうなると、管理費や修繕積立金は必然的に値上げされる。現在、国土交通省がガイドラインで示している、延べ床面積5000㎡以下のマンションの管理費は月235円～430円/㎡、修繕積立金は月335円/㎡。管理費の平均額と修繕積立金を合わせると635円/㎡となる。つまり、65㎡のマンションなら月額にして4万1300円ほどの管理費と修繕積立金がかかる。この他に、固定資産税がかかる。駐車場を借りているとエリアにもよるが月額1万～2万円程度の使用料も発生するので、月々の負担額は7万円近くに達するかもしれない。
- ⑦ただし、これはあくまでも国土交通省の示すガイドラインであって、その金額が最後に改定されたのは2021年。翻って現状では、人件費も物価もさらに上昇している。それらが今後、値下がりするとは考えにくい。要するに、マンションを保有して住むコストは、これからも徐々に上昇していくのだ。
- ⑧私は近い将来、管理費と修繕積立金を合わせたランニングコストは1000円/㎡に達すると予測している。その理由はいうまでもなく、人手不足とインフレ。65㎡のマンションを引き合いに出せば、管理費と修繕積立金は現在の4万1300円から6万5000円に上昇することになる。ここに、固定資産税や駐車場使用料が加算される。

---

## 高齢化問題等

---

### 7. ■ マンション管理組合が高齢住民に悲鳴 どんな措置とれるのか？ 2023年11月23日

[https://www.bengo4.com/c\\_1012/n\\_16806/](https://www.bengo4.com/c_1012/n_16806/)

#### 概要

①各地でマンションの老朽化が問題となる中、住民の高齢化も進み、さまざまなトラブルが発生して、管理組合が悲鳴をあげている。

都内のある分譲マンションでは、老朽化のために漏水が頻繁に発生している。そのたびに住民に協力を求め、何が原因なのか調査をしなければならない。だが、管理組合の理事をつとめる40代男性は「一人の高齢男性が部屋に立ち入らせてくれないことがあり、しばらく漏水が止まらず、本当に困りました」と打ち明ける。

②弁護士ドットコムには「認知症が疑われる高齢夫婦が住んでいるが、ベランダを汚物で汚してしまう。親族の連絡先を調べたい」「独居の高齢者が共用部分にゴミを捨ててしまい、困っている」といった相談が寄せられている。

③冒頭で紹介したのは、都内の住宅地にある総数40戸ほどの小規模マンション。立地の良さから、5年前にマンションの一室を購入し、2年前から管理組合理事に就任したという男性は、こう説明する。「このマンションは築50年近くで、老朽化はしているものの、管理組合は割と機能していて、トラブルが発生したときには比較的、素早く対応できていると思います。ただ、困っているのが、古くから住んでいる一部の高齢住民です。対応に苦慮しています」

④理事の男性によると、認知症ではないかと疑ってしまうようなケースもあるという。

たとえば、長年一人住まいだった高齢男性は、あるときからマンションのオートロックが開けなくなって玄関に立ち尽くしたり、誤って他の部屋を開けようとしたりすることが増えていった。「このときは、たまたま男性のお子さんと連絡が取れたので、お子さんが男性を引き取っていきました」（理事の男性）

⑤しかし、解決が難しいケースもあるという。

昨年夏、このマンションで漏水が起きた。通常であれば、上のフロアの住民に協力してもらって、原因を調査して対処する。ところが、調査が必要な部屋の所有者は高齢男性で、もう部屋には住んでいなかった。「その方に何度も電話して、マンションに来て部屋を開けてもらうようお願いしました。しかし、『誰にも会いたくない。絶対にマンションには行かない』の一点張りで、話し合いにもならない。ご自分がどこに住んでいるのかさえも、教えてくれませんでした。そのやりとりの間にも漏水は止まらないし、漏電から火事が起きる可能性も出てきてしまったんです」（理事の男性）

高齢男性は以前、このマンションに妻と住んでいたという。しかし、数年前に妻が亡くなってから、おかしい言動が目立つようになり、新型コロナウイルスの感染拡大をきっかけに、どこかへ引っ越していたという。

⑥「弁護士さんが法的な根拠にもとづいて、部屋を開けるよう求める通知書を作成してくれました。それを

ご本人にメールで送信し、やっと許可をもらうことができました。ただ、ご本人は来ることがなく、鍵だけが送られてきたので、弁護士さんの立ち会いのもと、なんとか部屋に入ることができました」

⑦「床は足の踏み場がないくらい、大量のゴミのような荷物で埋め尽くされ、異臭もありました。調査のため、ご本人に片付けをお願いするお電話をしましたが、やはり拒否されたので、その日は調査を中断しました。また別の日に、弁護士さんと確認しながら荷物を動かして作業しなければなりませんでした」

⑧結局、この部屋のクーラーの故障が漏水の原因であることがわかった。

電気もつけっぱなしで放置されていたのだ。管理組合では、今後のことも考え、部屋を使っていない所有者に対して、電気やガス、水道は必ず元栓から止めるよう通知した。「今回のケースのように対応いただけない場合は、今後管理組合より損害賠償請求をおこないます」とも明記した。弁護士が作成した通知書には、各住戸の所有者は建物への損害を引き起こすような行為をしてはいけないとする「区分所有法」(6条2項)が根拠として記されていた。

⑦「実際の手続きは本当に大変でした。部屋を開けてもらい、漏水の原因を突き止めるまでに数週間もかかってしまいました。一步間違えば、マンションが火災になるところだったと怖くなりました。今後も同じようなことがあるかと思うと不安になります」

⑧白土文也弁護士

「区分所有法6条2項は、『区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる』と規定。

ほとんどの管理規約で採用されているマンション標準管理規約においても同様の定めがあります。

⑨たとえば、漏水の工事をおこなう必要がある場合は、立ち入りを請求することが可能でしょう。ただし、立ち入りを請求できたとしても、相手方が拒否した場合訴訟を提起して判決を得て、立ち入る必要があります。なお、緊急性がある場合は、保全処分(仮処分)を申し立てることで、立ち入りを実現すべき場合もあるでしょう」

⑩では、トラブルを未然に防ぐため、管理組合があらかじめ、高齢者所有者の親族や成年後見人の連絡先を取得することは可能なのか。「管理組合は、個人情報保護法の取扱事業者に該当するため、個人情報保護法に違反しないように注意する必要があります。所有者の親族や成年後見人の連絡先を利用する目的は明確ですし、任意の届出という方法で取得するのであれば、取得に際しては特段の問題はないと考えられます。

⑪白土弁護士「マンション所有者が認知症になるリスク、相続人不存在や相続手続きがおこなわれずに所有者不明部屋となるリスクなどの問題が顕在化しています。

管理組合としては、これらの問題に適切に対処するために、所有者や居住者の情報、親族の情報などを絶えず更新して最新の状態にすることや、緊急の場合に立ち会ってくれる方をあらかじめ指定してもらうなどの工夫が求められるでしょう。

## 6. ■なんで私が相続人に？ “遺品部屋”の処分代、払えますか NHK 2023年10月24日

<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20231024/k10014235141000.html>

### 概要

①千葉県 佐藤さんが暮らす築50年ほどのマンションでは、入居者が亡くなった後、放置される部屋がこの5年ほどで2件起き、対応に追われ続けてきました。

取材を進めていくと、相続人側の抱える事情も見えてきました。めい」にあたる女性は、そもそも自分が叔父の「相続人」だったこと自体、思いもよらぬことだったといいます。この女性を含む親族の多くが“相続放棄”していました。

②いずれの場所でも、バブル期に建てられたリゾートマンションや築年数の古い分譲マンションが多くを占めていました。価格が下がったリゾートマンションなどに高齢者が移り住むケースが増えていて、所有者が亡くなったあと、相続人がいない部屋や遺品の処分をどうするか、現場で大きな課題となっていることが見えてきました。

③また、東京・港区や中央区などの都心の中心部でも多くなっていました。

これらの場所ではもともとマンションの数も多いことに加え、財産があっても独身できょうだいいないなど、相続人がいないケースが増えていることが背景にあるとみられます。

相続人がおらず、国庫に入るお金も年々増加していて、2021年度には647億円あまりと、2013年度の2倍近くに上っています。

④築年数が古いほど件数も多く、築40年以上の分譲マンションが全体の4割以上を占めていました。築30年以上も含めるとその割合は7割近く（約67%）。築年数が古いほど高齢者が多く住んでいることに加え、資産価値も下がって「相続放棄」されやすくなっていることが背景にあるとみられます。

専門家は、「官報で浮かび上がった“遺品部屋”の数は氷山の一角で、実際にはもっと多いと考えられる」と指摘しています。理由について「そもそも発生していること自体が気づかれていないケースも多い」ことを挙げています。

⑤香川弁護士は「とにかく早く専門家に相談し、解決すること」が重要だと強調します。この問題の解決のためには、

- ▽公的なサービスの整理や、
- ▽相続人調査の手続きの負担を減らすような制度的な支援、
- ▽不動産管理や物件の資産価値を維持して相続してもらいやすくする取り組みに加え、
- ▽魅力ある街作りといったアプローチも必要になると思います。

また、

- ▽超高齢社会で増える身寄りのない高齢者をどう支えるかという福祉的な支援や
- ▽残される部屋や財産を誰に託していくのかという「終活」などの視点も欠かせません。

解決へ向けた答えがひとつではないことに、この問題の難しさを感じますが、今後もそれを探る取材が続けていきます。

## 5. ■ どうする隣の“遺品部屋” 費用負担は隣人が！？ NHK 2023年10月25日

<https://www.nhk.or.jp/gendai/articles/4837/>

### 概要

①いま全国のマンションに遺品が放置される“遺品部屋”が拡大、他の住民たちが処分費や管理費など多額の費用を負担するケースが相次いでいます。

相続放棄した遺族を取材すると「付き合いも薄くコロナ禍で話し合う機会もなかった」「負担の方が大きいため相続放棄した」といいます。

影響は自治体財政にも。大阪府の公営住宅では遺品部屋が増え処分費用や家賃の未納分等で1億円を超える試算に…。

なぜこんな事態に？実態と対策に迫りました。

②今、思わぬ事態に直面しているのが、千葉県にあるおよそ100世帯が暮らすマンション。

住民が納める管理費が月3,500円値上げされたのです。原因の一端が、マンション内の“2つの部屋”にあるといいます。管理費が何年も支払われていなかった2階の部屋。滞納はおよそ100万円に上っていました。

この部屋には、もともと高齢の男性が住んでいたとみられます。しかし調べた結果、5年前に病院で亡くなっていたことが判明しました。さらにもうひとつ。3階にも連絡がとれない部屋が。この部屋の住民も病院で亡くなっていることが分かりました。2部屋合わせて管理費などの滞納はおよそ300万円に上ります。

③理事長佐藤さんは弁護士に依頼し、相続人を探す、最初亡くなった人いれて4人しか兄弟がいないと聞いていた。専門家に依頼して調べたら9人も兄弟がいた。

それぞれに子どもがいる場合は、そこまで調べないといけない」数年がかりの調査で判明した、相続人の関係図です。対象となるのは、親・きょうだい・おい・めいなど10人以上。そのうち半数ほどは亡くなっていることが分かりました。残る7人に管理費を請求しましたが、今度は「相続放棄」という壁に直面しました

④2つの“遺品部屋”費用見込み

・管理費などの滞納 約300万円 ・弁護士費用など 約200万円

「市役所に行ったり住所を取ったり、そのたびに作業も複雑。時間もかかる。かかった分、すべて組合に請求がくる。踏んだり蹴つたりの話でしょ」所有者のめいは「15年ほど会っておらず、コロナ禍で葬式にも行っていないため、部屋をどうするか話し合う機会もなかった」といいます。

さらに所有者の姉は「自分の生活も苦しく、遺品を片づけたり滞納金を支払ったりする余裕はない」

⑤佐藤さんは裁判所に申し立てを行い、売却に向けた手続きを進めることにしました。

ところがここでも、また壁が…このマンションの部屋は、通常300万円ほどで売られています。しかし大量の遺品が放置され、部屋が傷んでいたため、資産価値が大幅に下落。通常の10分の1、30万円ほどでしか売れないと分かったのです。それでも売却して管理費を納めてもらえる状態に戻すことを選びました。「『そのままにしておけばいい』という人もいるが、放置したままというのは管理費が入ってこない、管理組合に」2つの遺品部屋にかかる費用は、手続き費用なども含めるとおよそ700万円。それを補てんするには管理費の値上げが必要だったのです。

⑥大阪府の公営住宅では住民が亡くなった後、放置される部屋が増え、現在 255 部屋に上っています。「こちらは令和 2 年の秋に亡くなった（人の）お部屋です」「2 年半ほどになります」「われわれも勝手に処分できない。その難しさですね。

相続人の方を探して『こちらの物の所有権があなたにあるので代わりに片づけてください』と手紙を送っても返事が頂けない。どうしてもそこで頓挫してしまうことは多い」部屋を貸すこともできず、家賃も入ってきません。大阪府の損失は 1 億円以上に上るといいます（概算）。

⑦国は 6 年前、自治体の判断で「遺品を選別・移動してもよい」という方針を示しました。

国の方針に沿って、大阪府では遺品を選別を始めています。

すべての遺品を保管することはできないため、大阪府では貴重品をより分けて残りは処分することにしました。「アルバム類ですね、写真が入っている。もし誰かが来られたときのために保管しています」選別した遺品は、別の公営住宅の 1 室にまとめています。今度はいつまで保管するのかという新たな問題が。大阪府では 20 年保管を続けることに決めました。

「誰かが取りに来たケースは？」「本当に 1 件もないです。本当はどなたかの所に戻っていけばよいと思います」保管されている遺品は 488 人分。引き取り手がないまま増え続けています。

⑧番組では、国が発行している「官報」を使って独自に調査をしました。

調査結果では、集合住宅の遺品部屋は全国で少なくとも 1 万件余りに上り、この 10 年で 1.7 倍に増加していることも分かりました。

⑨香川 希理弁護士

10 年以上、遺品部屋の問題を扱ってきたのですが、最近特に増えているなど感じています。

高齢化によって、そもそも亡くなる方が増えていると。亡くなる方が増えると、当然、相続される部屋も増えているということがあります。

人口減少によって都市部はともかく、地方の不動産の資産価値が下落しています。その下落した不動産は、相続する人が放置したり放棄したりしていることが増えているということがあります。

もともと核家族化が進んで親族関係の希薄が進んでいいたところ、特に近時、コロナによって冠婚葬祭を控えるという動きがありましたので、そうするとそもそも親族が亡くなったことに気付かないとか、あまり縁のない方が亡くなった時に、その相続を放棄してしまう、放置してしまうということが増えているのかなと思います。

⑩まず戸建てとマンションの違いは、物理的に近隣の方との近さが違うと。

マンションの場合は、壁一枚を隔てた隣に人が住んでいるということが 1 点ですね。

あともう一つは、お財布を共通にしているということがあります。共用部分を管理するためにみんなでお金を出し合うのですが、そこのお金を共通しているということで、1 人の方が亡くなったらみんなのことに関わってくるという問題があります。

⑪いちばん多かったのが東京都。2 番目大阪府。3 番目神奈川県。

ただ、実は地方でも地方ならではの理由で放置される集合住宅の部屋が問題になっています。新潟県湯沢町（では、バブル景気のころスキー人気もあり、マンションの建設が相次ぎました。当時は 1 部屋 1 億円以上の値がつくこともありましたが、今では大幅に下落しています。そこに暮らす高齢者も多く、遺品部屋の問題が相次いでいます。地元の不動産管理会社に話を聞くと、資産価値が低くなったため相続

放棄されるケースが増えているといいます。リゾートマンションが多い熱海ですとか伊豆なども人口当たりの遺品部屋が多くなっていることが今回の全国調査で分かりました。

⑫住民にできる対策の一つが、いざというときのために緊急連絡先を更新し続けること。遺品部屋による負担に頭を悩ませていた千葉県のマンションでも進めています。マンションの住民 管理組合 佐藤学 理事長 分譲マンションでは、入居したときに緊急連絡先を提出していても古いままになっていることが少なくありません。一人一人に声をかけ、定期的な更新を呼びかけています。

⑬70代の男性は、頼れる親族がいない中であるものを用意しています。「自筆の遺言書。自分で書かなきゃいけない」自分の財産について親しい友人などに譲ることを明記。管理組合が相続人を探す手間がかからないようにしたのです。

⑭不動産の価値を高めることで、相続したくなる部屋にしようという動きも。

新潟県湯沢町では、マンションの複数の部屋を民泊として貸し出せるように改装。

さらに共用部分をオフィススペースに。現役世代にリモートワークしてもらおうという狙いです。取り組みを始めて5年。1Kで10万円だった販売価格は10倍以上になりました。

湯沢町 田村正幸 町長

「マンションは湯沢町にとっての財産であり宝だと思っているので。今、少しずつ移住・定住の促進を含めて住む場所や仕事の場としてマンションを利用いただく方が出てきている。結果としてマンションも利用度が上がる。利用度が上がることで価値が高まる。好循環につながる」

⑮香川さん

まず、住民側の対策と管理組合側の対策、両面の対策を考える必要があると思います。まず住民側の対策ですが、遺言書を作成していただくということは非常に重要なかなと思います。管理組合側としては、事前の対策ですが、マンションの管理の質を高めてマンションの価値を上げるということです。VTRにもありましたが、共用部分を改装したり大規模修繕工事をしてマンションの全体の価値を上げることによって、一つ一つの部屋の価値も上がります。そうすることで相続したい部屋になる。相続放棄されづらい部屋になるということがあります。

⑯遺品部屋が発生してしまった場合、できるかぎり速やかに専門家に依頼して対処することが非常に重要になってくると思います。遺品部屋を放置すればするほど滞納管理費が増大するということが、まず1つあります。さらに、遺品部屋を放置することによって物理的にも部屋の価値が毀損されていくということがあります。

#### 4. ■「何をいまさら、勘弁してよ」観光地のマンションで何が NHK 2023年11月4日

<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20231104/k10014245341000.html>

##### 概要

①私たちは現地で取材することにしました。越後湯沢駅です。町内のあるマンションの管理組合の理事長が、取材に応じてくれました。5年前、このマンションに暮らしていた73歳の男性が亡くなり、部屋と遺

品が放置されました。男性は妻と離婚し、タクシードライバーを退職後、東京から1人で湯沢町のマンションに移り住んできていました。年金を受け取りながらの、マンションでの独居生活。遺品の処分に必要な弁護士費用など150万円。

②湯沢町の世帯数は現在、約4000ですが、町にあるマンションの部屋数は1万4000以上にのぼるということです。

地元の不動産管理会社の一室に案内されました。

「放棄」「放棄」「放棄」部屋の壁沿いの棚に、これまで会社が対応してきた“遺品部屋”についてのファイルが何冊も並んでいました。

背景にあるのが、不動産価値の下落だと言います。中には100万円にもならない物件もあり、毎月数万円の管理費と修繕積立金、毎年の固定資産税がかかるのにどうするの、さっさと放棄しちやいなさいよ、という感じが多いんです。

③マンションの価値をなんとか上げていかなければ、今後、立ちゆかなくなるおそれがあると危惧しています。流通価格が上がっていかないと、どんどん、相続放棄が進み、住民はいなくなっていくます。そうすると、マンションは管理費が徴収できなくなり、立ちゆかなくなる。何もしなければ、そういう最悪のパターンもありえると思います。

④一方、マンション価格が大幅に下落したことで、高価格だったころとは別の動きが出ていることも見えてきました。湯沢町に移住してきた人に多く出会いました。

「物件が安いから」と話す人がほとんどで、中には身寄りがないと話す高齢者もいました。

一方でマンション住民の高齢化は進み、今では定住している人のうち約9割が65歳以上の高齢者で、このマンションで“遺品部屋”となったケースはこれまでに3件あったということです。町全体で見ても、マンションに暮らす人の高齢化率はことし9月時点で47%あまりと、半数近くが高齢者となっています。

⑤湯沢町 田村正幸町長

マンションは、湯沢町にとっての「財産」であり「宝」だと思っています。行政と民間が一緒に取り組みを進めることで、少しずつ若い世代の移住や定住が進んでいます。こうしたことが続けば町に活気が出て、結果的にマンションの価値も上がっていき、相続したいと思える町に近づくという好循環につながると考えています。

⑥築34年のマンションでは、複数の部屋を民泊として貸し出せるように改装しました。さらに、共用部分はオフィススペースにリノベーションし、現役世代がリモートワークにも使えるコワーキングスペースとして整備しました。取り組みを始めて5年がたちましたが、以前は1Kで10万円だった販売価格は10倍以上に上がったということです。

⑦さらに、マンションをとりまく地域の魅力を高めようという動きもあります。

湯沢町で移住支援を行う会社が、新たに出店を考える飲食店経営者を候補の場所に案内しました。観光需要がある地域というところでも可能性を感じているので、いろんなチャレンジが出来るのではないかと期待しています。また、活性化に欠かせないのは、移住を支える「住む場所」ですが、この会社では、町にマンションが多くあることは若い人に移住先に選んでもらう上でむしろプラスの要素だとしています。湯沢町はリゾートマンションがたくさんあります。住む場所が豊富にあることが、移住先としてほかにはない魅

力だと感じています。そこに、飲食やアクティビティーといった湯沢でできる体験のバリエーションを増やしていくことが街の活性化にとって必要だと思っています。

#### ⑧70代の男性

湯沢を選んだのは、安いから。管理費は高いけど東京で暮らすことを考えたらずいぶん安い。住めば都だよ、13年前に首都圏から両親と一緒に湯沢町のマンションに移ってきました。数年前に両親をみどり、今は1人で暮らし。

手書きの「遺言書」です。司法書士にも相談し、効力を確認していると話していました。部屋や中の財産は、親しい友人などに譲る旨が書かれています。男性には頼れる親族がいません。そのため、自分の死後に部屋が放置されないよう、みずから備えているのです。実は男性もマンションの管理組合で理事を務めていた時、住民が亡くなったあとの相続人探しの苦労を味わった経験がありました。

⑨考えるべきことや対策も、国の制度レベルから、マンションの管理組合の立場、それに1人暮らしの住民の側まで、多岐にわたります。

それでも、今考えて手を打っておかなくては、5年後、10年後、15年後は今よりもっと多くの“遺品部屋”になるケースが出て、さらに多くの人が困り果てるであろうことが確実な状況なのです。それぞれの立場で関心を持ってまわりの人と話をしたり、できることを始めたりしていくしかない。

### 3. ■団地の一角に“遺品部屋” 引き取り手なく「20年保管」も NHK 2023年5月31日

<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20230531/k10014082621000.html>

#### 概要

①犬を抱いた、車いすの男性が写った写真。

公営住宅の1室に残された家財の中から見つかりました。住んでいた男性の死後、引き取り手が見つからず、1年半以上たっても、そのままになっているのです。「現状の法律やルールでは、こうするほかありません」（行政の担当者）大阪府北部にある公営住宅の1階の部屋です。建物の築年数は20年ほどで、広さは3LDK。この部屋に住んでいたのは77歳の男性でした。

②「こちらですと、入居希望の抽せんの倍率は20倍以上で、人気が高いほうだと思います」にもかかわらず、そのままになっている理由については、「『相続人』として遺品を引き取ってもらえる親族を探すのに時間がかかり、結局見つかりませんでした」部屋に残された家財道具など亡くなった人の遺品は、法律で「相続人」に所有権があると決められていて、行政が勝手に処分することはできないということです。

③処分するには「相続人」全員の同意が必要で、そのため府の担当者はまず、亡くなった男性の親族を探す「相続人調査」にあたりました。

ところが、この調査が簡単ではありませんでした。相続人が多い場合の関係図 調査にはより時間がかかる固定電話がない家庭も多く、携帯電話の番号もわからない場合は、戸籍を調べた上で手紙を出します。手紙の往復に時間がかかるうえ、親族が見つかったも返信がなかったり、相続を拒まれたりするケースも少なくありません。男性の場合、親はすでに亡くなり、兄弟や子どももいませんでした。親戚も確認でき

ず「相続人が見つからなかった」という結論で調査を終えるまで数か月かかったということです。今後、部屋を次の利用者に明け渡す準備に入ることになっています。

④大阪府では、老朽化などで約 11 万 6000 戸ある府営住宅の数は年々減少している一方で、高齢者や独居世帯の増加に伴い、こうした部屋の数は増えています。府では、こうした部屋について「単身死亡住宅」と呼び、特別なファイルをつくって対応していますが、ことし 3 月末現在で 255 戸にのぼるということです。また、遺品の保管は長いもので 6 年間におよぶものもあるということです。

⑤こうした問題について国は 2017 年に対応方針を示しました。「相続人が明らかでない場合にも、遺品を選別し、他の場所に移すことができる」方針では、このような考え方を示したものの、処分の方法など具体的な解決策は含まれていないということです。

⑥大阪府住宅経営室 尾崎義幸 課長補佐

「相続人調査で大変なのは、手紙を送っても返事が返ってこない人が一定数いて、相続を考えているのか、拒否なのかわからないことです。私たちの意図は伝わっているのか、本当は引き取るつもりがあるのに手紙が届いていないのではないかという不安がいつもあり、そう簡単に処分はできません。今のところトラブルはありませんが、何かあった時にはどうなるんだろうと思うことがあります」

⑦このため、大阪府では独自のルールを作って対応しています。

相続人調査や遺品の撤去の要請をした上、一定の期間以内に（相続人がいない場合は 5 か月、いる場合は 7 か月）、貴重品のほか、アルバムや位はいといった、お金で買えず換えがきかない物などは別の場所に移動、残りの遺品は廃棄処分するようにしているのです。

選別の際には、必ず府の職員が複数で作業するようにし、現金が出てきた場合は作業を中断。その場に全員で金額を数えているということです。現金や預金通帳などは相続人が現れなければ、最終的に国庫に収めることとなります。

⑧大阪府のもう 1 つの独自の対応が“移動保管”です。

部屋を明け渡すために貴重品以外の遺品はすべて処分しますが、貴重品は別の場所に移して保管を続けることにしているのです。

保管場所は、将来的に取り壊す予定の別の公営住宅の 1 室です。3 畳半の部屋に貴重品が入った段ボールがびっしりと置かれ、別のフローリングの部屋にも積み上がっています。その数は、あわせて 67 人分の約 70 箱。大阪府全体で保管している貴重品は、488 人分の上っているということです。民法上、所有権を新たに取得するには、20 年かかります。それまでの間に相続人となる人が受け取りにくれば引き渡すことができるよう、管理を続けています。紛失や盗難、火事などのリスクにも備えて定期的に見回りも行っています。

⑨「1 人でも取りに来てくれたらと思って待っていますが、今のところ来た人は誰もいません。移動して保管するだけなので、何も解決になっていないのはわかっていますが、現状の法律やルールでは、こうするほかありません」

⑩4 年前、国が全国の自治体に調査したところ、全体の 17.7%にあたる 297 の自治体でこうした部屋があり、その数は 1794 戸に上りました。期間が「1 年以上」で、応募倍率が「1 倍以上」の住宅は 635 戸あり、遺品が残されていることが入居の妨げになっている状況が伺えます。

①大阪経済法科大学 藤島光雄 教授

「公営住宅は住宅に困窮する低所得者のための住宅で、引き続き住む場所に困る人たちの『住宅セーフティネット』の役割を果たしていくためには、一定の条件で遺品を処分できるようにする法的な整備や、相続人調査、遺品の保管業務などへの財政的な支援が必要です」

②大阪府南部の公営住宅の一室も、遺品が2年9か月も放置されている部屋でした。

もともと両親と息子の3人が住んでいましたが、両親が先に亡くなり、息子も65歳で死亡。唯一の親族の姉は、相続を放棄したということです。

③大阪府住宅経営室 尾崎義幸 課長補佐

「どうしてもこういったケースの場合、お亡くなりになる方は高齢者というイメージになりますが、別に30代でも40代でもおひとりでお亡くなりになってしまう方はいます。一方で、相続する側も高齢になっていたり、非常に遠いところにお住まいだったり、それぞれのご事情があり、必ずしも『人の縁の問題』というわけではないような気がしています。そういう意味では、こうしたことは誰にでもありうることだと思います」

## 2. ■リゾマンが姥捨山。どうしようもなく親捨てる子悲しすぎる現実 2023年10月30日

<https://forzastyle.com/articles/-/69437>

### 概要

①危機管理コンサルタントの平塚俊樹氏。

「住人が高齢化し、若い人が住まなくなると循環がなくなります。停滞をもたらすのは、まさに悲劇です。マンションに残された高齢者のなかには認知症を患っている人も少なくありません。その上、年金暮らしで管理費回収もままならなくなると建物自体の老朽化も進行。もはや引っ越すことすらできない高齢者にとっては終のすみかでしょうが、廊下に糞尿が垂れ流しにされ、奇声が四六時中聞こえるそこはスラムと呼ばざるを得ない状況です。さらに地方のリゾートマンションでは、とんでもないことが起きています」。

②リゾートマンションがバブル崩壊で手放す人が多くなり、廃墟化しているとされていましたが、昨今定住率が増えているケースがあるんです。なぜだかわかりますか？」

「価格が安いからと、終の住処として高齢者が自身で買い求めるケースがひとつ。もうひとつが子が親をそこに住まわせるケースです。リゾートマンションは入浴施設があったり、プールがあったりするでしょう？ 除雪や掃除の必要もなく、理事会もありません。それが大きな魅力、そして子が親を誘い出す口実になるんですね。まさに姥捨てには絶好の場所なんです」。

③「リゾートマンションは地方ということもあり購入価格がとても安いです。管理費などは普通のマンションに比べて高くなりますが、高級老人ホームに比べれば安いものです。結局のところ、放っておくよりはマシだということでこの選択に至っているんだと思います」。

④さらに認知症の親を住まわせるような事例もあるという。

認知症になったとて、行政の特別養護老人ホームにすぐに入れるわけではありません。順番待ちというところが多い。さらに認知症になると同じ病院に長くは入れられないため、数ヶ月ごとに転院の必要があります。

リゾートマンションには管理人がいて、コンロもガスではなく電磁調理器が主流、車がなければ 1 人で出かけることも困難です。宅配を活用すれば、食べるものはなんとかなる。お金のかからない老人ホーム、そんな位置付けで住ませる、いや捨てるのではないのでしょうか」。

⑤平塚氏が見た事例では、近郊からやってくる親子も多いという。

「二世帯住宅で親と暮らしてきた子が連れてくるような事例ですね。その背景にどんな理由があるのかは定かではありませんが、中には外から鍵をして監禁状態のようにしていたケースもあります。家の中はどんな状態になっているのか…。

「いわゆる汚部屋は非常に多いと感じます。ゴミやもので溢れていたり、虫がわくなんていうのは序の口。【前編】でお話したマンションと同じように糞尿が放置されるような事態もあります。リゾートマンションの売りでもある大浴場に糞が浮いていることも往々にしてあるんですよ。さらに家の前など、専有部に垂れ流しにされると勝手に掃除することもできないんです。恐ろしいですがこれがリアルです」。

⑥今後増えていくことは避けることができない現実です。

「でしょうね。特にタワマンは値段も高く、よほどのお金持ちか投資目的でない限り、30年とか35年のローンで買うのが普通でしょう？すると必然的に居住年数も長くなります。住民全体で歳をとっていく未来が購入時から見えているわけです」。

⑦これから日本のマンションはどうなっていくのだろう？

「できることであれば、余裕があるうちに終活するのがベストです。いわゆるマンション終いですね。しかし正直、できるところは少ないでしょうね。結果、高齢化するマンションが増え続けるのです」。

(forzastyle.c 取材・文／滝沢 悠)

## 1. ■メディアが報じない「姥捨山マンション」のあまりに奇烈な実態。 2023年10月30日

<https://forzastyle.com/articles/-/694360>

### 概要

①危機管理コンサルタントの平塚俊樹氏が実際に関わったマンションの事例から。

「例えば、都心から少し離れたベッドタウンで 1990 年代に建築されたマンションは、当時億ションになることも少なくありませんでした。しかし、今その価格は大きく下落しています。下落していれば、買い手がつくとお思いでしょう？しかし、現実はその甘くはありません。買い手がつかないどころか、より深刻な事態に陥っているんです」

②問題の根底にあるのは高齢化だと話す。

「成人した子どもたちが出ていき、気がつけば高齢者ばかりになってしまった…そんなマンションは、もう人間で言うと『要介護状態』。いくら価格が安くても、若い人が住みつかなくなるんです。

なぜかといえば、ひとつは管理が行き届かなくなるからです「この管理組合が、住民の高齢化により、すでに議決期間として破綻しているところが多いんです。

すると自己管理ということになりますが、高齢化したマンションでそんなものは機能するはずがありません。気

がついた頃にはぼろぼろのマンションになってしまうということです」

③さらに昨今の値上げラッシュが拍車をかけているらしい。

「何年も前からマンションの高齢化は社会問題だと言われてきましたが、この 1、2 年の値上げラッシュでトドメを刺された形です。なかでも電気代、ガス代、水道代など、決して欠くことのできないライフラインの値上げは深刻です」。

マンション共有部の光熱費は管理費から捻出される。

しかし昨今の値上げで、光熱費は倍以上になってしまいました。

高齢化するマンションは、そもそも年金暮らしの人ばかり。お金に余裕がなく、滞納する人も多々います。さらに空き部屋が増えるとそこからもちろん管理費は徴収できません。

このような理由から、通常よりもかなりカツカツの会計なんです。無論、値上げした光熱費では足りず、補填せざるを得ません」

④積立金から補填するんです。

今はなんとか運営できているマンションでも、この値上げには太刀打ちできません。このままいくと底をつくことになるでしょうね。

もちろん大規模修繕をすることもできません。すると外壁がはげる、下水道が逆流する、手すりが錆びて朽ちるなど、住みにくさは加速します。若い人が寄り付かずもありません。こうして、マンションは悪循環に陥り、スラム化しているのです。これは絵空事ではなく、実際に私が見たりアルケースです」

⑤さらに問題を加速させる理由があると平塚氏は話す。

「すべての人ではありませんが、加齢とともに問題行動を起こす人が増えていきます。例えば、私が関わったある都内のマンションでは、グループホームのように管理人室に 1 日中入り浸っておしゃべりを続ける高齢者グループがいました。

管理人は耐えきれず退職。そんなマンションで働きたい管理人はいないので、管理会社が管理から退いてしまったこともありました。そのマンションは、すぐにスラム化しましたね。

⑥そして、メディアは報じませんが、さらに大きな問題となるのが認知症を患った高齢者の住民の存在です」  
「私は認知症になった両親を自宅で介護した経験があります。そういった背景から私に相談を持ちかけてくるマンション関係者も少なくありません。

⑦まず認知症の初期症状としてよく聞くのが怒りっぽくなることです。認知症が疑われる住人が増えるとありとあらゆるところで争いやトラブルが起きることになります。さらに症状が進行すると幻覚があらわれ、恐ろしい奇行がマンション内で繰り広げられることになるのです」

「信じられないかもしれませんが、糞尿が廊下に垂れ流しになっていたり、真夜中に住民が廊下を犬を連れて徘徊をする、誰かに狙われているという幻聴から四六時中奇声をあげている…まるでこの地獄のようなマンションになってしまうんです」

⑧「認知症の介護は並大抵のものではありません。

例えば、徘徊をして怪我をし、救急車を呼ばれると、するとそれがたとえ、夜中の 2 時や 3 時であってもすぐに迎えに行かなければならないのです。そんな生活、普通のサラリーマンには到底無理でしょう。仕事なんて、できたもんじゃないんです。これは私の実体験ですが時間も労力もお金もかかると八方塞がり。介護

をすとなったら、自分の人生をある期間捨てるくらいの覚悟が必要なんです」。

⑨その答えが、高齢化した親をマンションにそのまま残すという選択か。

残すといえばまだ聞こえはいいですが、スラム化したマンションは姥捨山と同じ。

親を捨てるんですよ、マンションに」(forzastyle.c 取材・文／滝沢 悠)

---

## 空き家問題

---

### 1. ■急増！“なんとなく空き家”どうなる税負担!強制撤去も！? NHK 2023年5月29日

<https://www.nhk.or.jp/gendai/articles/4785/>

#### 概要

①特に使用する目的がなく、そのままにしている“なんとなく空き家”が20年でおよそ2倍に増えています。この“なんとなく空き家”の中にはまだ十分に使える状態のものもあれば、今にも倒れそうな危険な状態のものなどさまざまあります。

この“なんとなく空き家”が増えると「不法投棄」「空き巣」「火災」「断水」などのリスクが高まり、「断水」でいいますと実際に2023年1月に石川県内で空き家の水道管が破裂し、漏水が発生。周辺のおよそ1万世帯で、断水や水が出にくい状態になりました。

②そうなる前に手を打とうと、今国会では法改正の議論が大詰めを迎えています。

その改正に先んじて独自の取り組みを行っている自治体があります。

東京世田谷区内に空き家を持つ、高木功一さん（仮名・60代）。

築50年弱、駅から徒歩10分の閑静な住宅街にあります。土地だけでも2,400万円の価値がありますが、4年間そのままになっていました。

高木功一さん

「兄弟3人いるんですけど、誰が相続するか決まっていなかったから静観するしかなかった。それが正しかったかどうか分かりませんが、結局そうなっちゃっていた」

2022年、高木さんが相続することになったものの使い道を決められず、そのままに。離れた横浜に住みながら管理を続けるのが負担になっていました。そうした中、ある日、世田谷区から文書が届きました。

③世田谷区、空き家の数は全国最多5万戸を超えます（平成30年住宅・土地統計調査の調査区による）。対応に追われるのが、区の「空き家対策専門チーム」です。

この10年で空き家の数は1.4倍に。持ち主の高齢化が大きな理由だといいます。

世田谷区 空き家・老朽建築物対策担当 千葉妙子係長

「高齢者のご夫婦が亡くられたり入所されたりしたときには、すでに子ども世帯はご自身の家を持っていますので、どうしても実家が余ってしまうというのが、この数に現れているのかなと」区ではまだ使える状態の空き家にも対応を促すことにしました。しかし、自治体ができることは限られています。「相談先が分からない」などの悩みが来ても、特定の企業などを紹介することはできないのです。

そこで世田谷区は2022年、空き家の相談を受ける独自の窓口を作りました。「せたがたや空き家活用ナビ」です。世田谷に空き家を持つ人であれば誰でも無料で相談ができます。相談に乗るのは、民間の“空き家専門アドバイザー”です。

④区から空き家への対応を求められた高木さんも、この窓口で相談をしました。

窓口を担うのは、空き家の活用が専門の企業です。

不動産や法律などの専門知識を持つスタッフが、相続からリフォーム、管理のトラブルまで持ち主のあらゆる悩みをサポートします。担当者は、持ち主の希望を細かく聞き取ります。相続に悩む人には弁護士を、売りたい人には不動産会社とつなぐなど、持ち主の希望に添った解決プランを作り上げます。相談は無料。会社は、修理や解体を担った企業から紹介料を受け取る仕組みです。

担当者は、高木さんへの聞き取りから“そのまま家を貸したい”という思いを把握。リフォームが得意な会社を3社紹介。最終的に高木さんはリフォームの考えを変え、建て替えをして貸し出すという決断に至りました。高木功一さん「信頼ができる場所ですね。こちらの気持ちをくんで業者さんと話してくれるし、的確にやっていただいたと思っています」

⑤ 齊藤 広子さん（横浜市立大学 教授）国交省 住宅宅地分科会 会長

世田谷の事例でもありましたように、空き家所有者の半分ぐらいは「相続」で空き家所有者になったと。ですから「貸したい」とか「売りたい」ではなく「なんとなく」空き家なんですね。その理由は「物が残っているから」「倉庫になっている」「お金をかけたくない」、なかなか「意思決定をしない」と。でも、ひどくなる前に「なんとなく」の状態から意思決定をしてほしいという思いで“なんとなく空き家”をなくそうという思いです。大変ひどい状態になりますと行政の仕事も多くなりますし、地域も困りますよね。

⑥ 桑子

国会では今、空き家対策に関する「特別措置法」の改正が審議されています。その改正案のポイントの1つが、まさに今見た「民間の活用」なんです。

(1) 民間の活用

支援法人（NPO・社団法人）の創設

持ち主からの相談対応・管理持ち主の探索・特定

具体的には、自治体がNPOや社団法人などを「支援法人」として指定して、具体的に持ち主から「相談」に応じたり、空き家を「管理」したり、さらには持ち主が分からない場合には「探索」、誰が持ち主なのかを「特定」していくというようなことをすると。齊藤さん、どんなことが期待できるでしょうか。

⑦ 齊藤さん

今まで空き家のことを行政に相談に行っても、行政はなかなか踏み込んで言えないですね。

一方で「売りたい」「貸したい」と決まっていたら不動産に行けばいいですが、そこまで意思決定していない。この距離がすごくあって、この間をどうすればいいんだろう、何を考えればいいんだろう、どういうことをすればいいんだろうという相談に応じて、それぞれの民間企業さんとの意味、独立性がありながらも専門的で総合的に相談できる。ですから、行政と民間の不動産会社の距離があったものを埋めていく、そんな役割があると思います。

⑧ 齊藤さん

支援法人にどれだけの人が手を挙げてくださるかということですね、地方都市に行ったらいるでしょうかということですので、こういった支援法人を育成していくというのも今後の課題になると思います。

⑨ 兵庫県神戸市。

特に空き家が増えているのが、中心市街地から電車で30分、市の西側に位置する垂水区です。今、住

民から「安心した暮らしができなくなる」

という心配の声が次々と上がっています。住民 小原貴代子さん「この辺も結構空き家が多いですね、子どものためにもよくないよね。車が入る道路もないですし、ここも袋小路になっているから火事とかになった場合それこそもっと大変」こうした市役所に寄せられる通報は年間 800 件。市では、そのひとつひとつに個別に対応しています。

⑩危険な空き家が急増する中、住民の安全を守るため神戸市は独自の対策を行うことにしました。これまで、危険な空き家のみに出していた警告を「窓ガラスが割れている」「屋根がはがれている」など、一步手前の予備軍の段階から開始。応じない場合は「固定資産税の優遇」も解除。最大 6 倍に上がるケースもあります。

⑪さらに神戸市では“なんとなく空き家”の自主的な解体も促しています。

平均 170 万円かかる家の解体費のうち、最大 100 万円を補助（※条件あり）。2023 年度だけで 1,000 戸の解体につなげる計画です。

それでも持ち主が対応をしない場合、市が最終的な処理をします。2023 年 2 月、垂水区でも危険な空き家の解体作業が行われました。「代執行による除却を開始いたします」所有者も見つからないため、市は補助金の上限を超える 130 万円を投入し、解体したのです。

神戸市 建築住宅局 建築指導部 東和恵部長

「われわれが空き家対策しているのは、1 つは市民の生命とか身体・財産を守る。

とにかく早い段階から働きかけて早期の解決を目指していきたいと考えています」

## (2)危険な空き家予備軍の対策

管理不全空き家の新設 自治体が指導・勧告

固定資産税 優遇措置解除（最大 6 倍になる可能性も）

例えば、「管理不全空き家」をまず新設する。具体的には、地域の迷惑になるおそれのある空き家に対しても「自治体が指導・勧告」できるようにする。そして、これまでは居住用という理由で減額されていた「固定資産税の優遇措置が解除され、最大 6 倍になる可能性もある」という改正案は 2023 年内に施行される予定。

⑫埼玉県鳩山町(はとやままち)にある鳩山ニュータウンです。

高齢化率は 56%、家を相続した若い世代が町に戻らず、年々空き家が増えています。50 年前。3,000 戸の新築戸建てに 1 万人が暮らしてきました。しかし、空き家の中には価格が 6 分の 1 にまで落ち込んだ物件も。自治会ではこれ以上街の活気を失いたくないと、空き家を相続した子ども世代へ呼びかけをしてきました。

鳩山ニュータウン 町内会連合 荒木慎二郎さん

「連絡つく空き家さんには連絡して『木を切るよ』って切らしてもらってる。そのままにしておく危険だし、変なことがあるとまずいんで」子ども世代から新たな動きが出てきています。

2 年前に戸建ての実家を相続した杉田真由さん。当初は 5LDK の家をどうするか悩んでいました。

⑬「やっぱり気持ち的にすぐに手放すというのも大変ですし、市場に出しても売れないんじゃないかという気持ちがありましたね」そこに、ニュータウンの再生を手がける企業からある提案が届きます。「中古戸建ての

シェアハウス」、近隣の大学に通う学生たちに貸し出すプランです。家賃はアパートの相場の半額（3万5,000円）。先に始めた空き家は学生に人気の物件になっていました。個室に鍵をつけるなど、リフォーム箇所はわずか。今、2人の学生が入居。両親との思い出が残る台所も再び使われるようになりました。一緒に食事をするなど、家族ぐるみの交流も始めています。余った部屋には両親の大切な遺品も保管。“この家を地域のために活用してほしい”という父の思いが叶えられていると感じています。

⑭全国でさまざまな空き家活用の事例が増えていまして、持ち主の負担が軽い活用法として「DIY型賃貸借」というものは、持ち主の認めた範囲で借りるほうが改修するというものです。この場合、借り主の要望で和室だったところを壁をなくし、大きな洋室にしたという例です。最近では鉄道系の不動産会社も事業として乗り出すなど広がりを見せているんです。

⑮秋田のNPOが取り組んでいるのですが、「そのまま賃貸」。写真にあるように、家具や食器など片づけずに、そのまま貸すというものなんです。実際に残った状態でいいので安く借りたいというニーズもあるそうです。

⑯齊藤さん

空き家になる前から「地域に開く」という。

例えば、大きなおうちに高齢者がお1人で住んでいると。昔でいう「下宿」ですね。そこに大学生の方が一緒に住む。今でいうと「異世代ホームシェア」とか「多世代ホームシェア」というのですが、こういった形で空き家予備軍の時からしっかり地域に開いていって、地域を魅力的にしていくという試みもあります。

⑰齊藤さん

アメリカでは住宅検査士、インスペクターという方が建物の性能をチェックする。

そして取り引きの時には買い主、売り主にそれぞれに不動産業者が代理として関わる。こうして買い主が使われてた住宅、空き家のようなものでも安心して取り引きできる、そんな体制をしっかり作っていく必要があると思います。

⑱齊藤さん

やはり空き家になる前から「私たち この家をどうするか」という「住まいの終活」ですよね。最後どういうふうにしていくのかということ家族と話し合うとか、地域に使ってもらおうというようなことをしっかりみんなで情報共有していくということも大事だと思います。期間を決めて貸す「定期借家」という方法もあります。「サブリース」もあります。さきほどの「DIY型賃貸借」も魅力的ですね。

⑲女性「もう両親の代が亡くなりましたので、次は子どもたちや孫の代ですから、ここを気に入っていただいて大切に生きていくという方が使ってくださいならありがたいなって」空き家を「なんとなく」にせず、次に渡していく。私たちができる第一歩です。

---

## 団地再生等

---

### 1. ■我孫子大規模分譲マンション完成 20 年 盛んな住民活動 2023 年 11 月 1 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/287272>

#### 概要

①千葉県我孫子市に 800 戸を超す大規模な分譲マンション「citia（シティア）」が完成して今年で 20 年を迎えた。入居開始当初、県内では、住民によるコミュニティー活動が盛んなマンションの走りとなった。近年は子どもの減少と住民の高齢化に加え、新型コロナ禍で活動は停滞気味。コミュニティーの灯を絶やさず、次代に引き継ぐと、3、4 の両日、20 周年記念の「秋まつり 2023」で住民の結束をアピールする。（林容史）

②シティアは、我孫子駅近くの常磐線北側にあった工作機械メーカー「日立精機」の広大な本社跡地に建設された。デベロッパーの興和不動産がシティアを売り出す際、広い敷地を利用して、さまざまな共用施設を備えた。調理室に工作室、カラオケルーム。100 人以上収容可能なホールやバーベキュー施設、敷地から道路 1 本を隔てた場所にはカフェまで。市内に残る自然豊かな環境を求め、30～40 代の働き盛り、子育て世代を中心に人気を集めた。

③県外には温泉や保育所まで整備したマンションもあったが、やがて誰も使わなくなり、管理費を負担するだけの「お荷物」になるケースも多い。

しかし、シティアは地元の建築家の提案で、施設を有効活用するためのプログラムを作成し、住民のコミュニティー活動をサポートする外部組織を入居前の 2002 年に発足させた。

祭りやフリーマーケットなどのイベントを企画し、囲碁・将棋、料理、ヨガなど約 30 のサークル活動も始まった。

④ただ、現在は住民の高齢化が進み、65 歳以上の住民が全体の 10%に当たる 300 人にまで増えたという。

子どもたちが通う小学校は学級数が半分以下となり、100 人は参加していた夏休みのラジオ体操も、今夏は約 30 人まで減った。

20 年には新型コロナが追い打ちをかけ、夏と冬の祭りをはじめイベントは全て中止に。企画を担当してきた「おまつりグループ」は廃止された。

⑤今回のイベントは、自治会と管理組合でつくる実行委員会形式。

昨夏、コロナの行動制限が緩和される前から着々と準備を進めてきたという。2 日間にわたり縁日や寄席、サッカー教室など、住民が企画したイベントがめじろ押しだ。市や我孫子署などもブースを出展する。10 周年の記念イベントで、住民が思い思いの品を入れて広場に埋めたタイムカプセルも掘り出す。

⑥シティアの建設当時、デベロッパーに請われて中心的な役割を担ったのが企画会社「シーズスペース・ヌック」（我孫子市）の代表、小田麻子さん（64）だった。

小田さんは「マンションを買う人は、まちの良さを買っている。我孫子の良さを知れば、わが家にも愛着が湧く。住民同士が、あいさつして助け合って、何かあれば話し合える顔が見えるマンションにしたかった」と振り返る。

⑦前自治会長で大学教員の大西宗博さん（58）は「鬱陶（うっとう）しいぐらいコミュニティーが残っているマンション」と評した上で、「近所付き合いが好き、コミュニティー活動が好きという若い人たちに入居してもらい、新しいリーダーになってほしい」と願いを込める。

⑧現自治会長で、会社員の斉藤暢史さん（55）「シティアのDNAは絶やさない。コロナからの復活をアピールし、コミュニティー活動を再スタートする起爆剤にしたい」

⑩itia（シティア）＞ JR 我孫子駅北口から徒歩 10 分の台地にあるマンション。

約 4 万 4 千平方メートルの敷地に 15 階建ての 2 棟が立つ。延べ床面積約 10 万 8 千平方メートルで 851 世帯、約 3 千人が居住する。入居開始は 2003 年 8 月。

---

## 法律 裁判

---

### 1. ■最近のマンションに関する動き マンションと法(第三十二歩) 2023年11月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda\\_mag32/](https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag32/)

#### 概要

①最近、マンションに関するいくつかの動きがありましたので、ご報告します。

1つ目は、マンション標準管理委託契約書が改訂されました。

マンション標準管理委託契約書とは、マンションの管理をマンション管理業者に委託する際に、管理組合とマンション管理業者との間で協議がととのった事項を記載した契約書を、マンションの管理の適正化に関する法律第73条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針として作成されたものです。

②そのため、管理組合がマンション管理業者との間において、管理委託契約を締結する際における契約書については、マンション標準管理委託契約書が参照されるケースが多いのではないかと思います。なお、実際の契約書作成に当たっては、個々の実情や必要性に応じて、適宜内容の追加・修正・削除を行いつつ活用されるべきものであることについては、留意が必要となります。

③令和5年9月11日に改訂の主な内容として次の4項目が挙げられています。

(1) 書面の電子化及びIT総会・理事会等DXへの対応

(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）

(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

(4) その他

詳細な内容については、後日検討する予定です。

④2つ目は、国交省がマンションの管理組合が管理業務を外部に委託する「第三者管理」の指針改定に向けて動き出しており、令和5年度中には「外部専門家の活用ガイドライン」の改定案をまとめるという新聞報道に接しました。

第三者管理を採用した場合、一方において住民の負担は減るといったメリットが存在するものの、他方において管理会社が自社グループに修繕工事を発注するなどして割高な費用負担を迫られるケースが発生しているなど、そのデメリットが指摘されていました。

そこで、今回のガイドラインの改定案では、委託を受けた管理会社が修繕工事の発注先を決める際、弁護士ら外部専門家が監事の役割を担うといった監督体制のあり方について考え方を示すとされています。

こちらについても、公表され次第、内容を検討する予定です。（弁護士 豊田 秀一）

---

## リフォーム等

---

### 2. ■ マンションなのに「断熱リフォーム」増加の背景 長嶋 修 2023年11月19日

<https://toyokeizai.net/articles/-/714081?display=b>

#### 概要

①一戸建てに比べると気密性や断熱性能が高いことの多いマンションでも省エネリフォームや改修工事を検討、実施するケースが出てきている。

要因としては、高騰する光熱費が家計やマンションの維持管理費を圧迫していること、断熱性能が劣る高経年マンションが増えていることが挙げられるだろう。

②マンションは建物全体を支える骨組み（躯体）部分が鉄筋とコンクリートからなる RC 造が基本となっている。躯体部分の気密性能は折り紙付きだ。あらためて気密性能の低い部分といえば、専有部である各住戸の窓に改善の余地がある。窓はそのまま断熱性の高いガラスへ交換する方法、一般的なアルミサッシから熱を伝えにくい樹脂サッシへと改修するなどの方法で断熱性を高めることが可能だ。

③このほか、現状ある窓に内窓をつけ、二重窓にする内窓リフォーム、専有部である住戸の内側に断熱材の吹きつけなどの内断熱リフォームを施す方法などがある。

④ただしマンションの場合、一戸建て住宅と異なり自由にリフォームすることはできない。

居住者が使用する玄関ドアや窓枠・窓ガラス、専用庭、ルーフバルコニーなどの部分はマンションの「共用」部分にあたるからだ。

しかしながら、利用するのはその居住者に限られるため、「専用使用权」が認められた共有部分と呼ばれる箇所となる。

今ある窓の内側に窓やサッシを加えるインナーサッシ（内窓リフォーム）は、「室内側のみの施工」というマンション特有の事情に適した代表的なケースだとも言えるだろう。

つまり窓や玄関から外側は厳密に言えば共用部分に該当するわけで、マンションの気密性能や断熱性能を向上させるためのリフォームなのだから、マンション全体で改修するという考え方もあるはずだ。

⑤例えば一戸建て住宅やマンションの場合、断熱性能などを中心とする省エネ性能が優れている証として ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）という指標がある。

ZEH は 7 段階で格付けされる断熱等性能等級の 5 レベルとされる。

マンションのごく限られた数部屋にインナーサッシを入れただけでは、マンション全体の「省エネ」を達成しているとは言いがたい。そこで管理組合が主体となり、大規模修繕のタイミングでアルミサッシを樹脂サッシに改修するなどの対応を行っていく必要があるのだ。

⑥特に築 40 年を超える高経年マンションの場合、建物全体の性能アップや資産価値の向上を目指し、組合として改修に取り組んでいかななくてはならない。これまで修繕積立金をしっかり積み立ててきた管理組合なら、大規模修繕と同時に住戸の断熱性能を高めるための修繕を行えるはずだ。

⑦マンションの窓やサッシの改修工事を行う際の補助金制度もその一つで、条件さええば、各専有部分のリフォーム工事も活用できる。

修繕積立金ではすべての改修が難しいため、補助金なども活用して、それぞれの窓サッシを改修して「OK」だと管理組合が「許可」している格好だ。玄関ドア交換や窓の断熱化工事など、共用部分でありながら、各住戸の裁量に任せる「許可制」にした場合であっても、何らかのルールを定めておくことが重要となる。

⑧例えば皆が好きなデザイン、カラーのサッシや玄関ドアを選んだ場合、マンション全体の美観を損なう可能性もある。ひいてはマンションの資産価値にも影響する可能性があるため、あらかじめルールを決めておく。使用可能なデザインやカラー、また部材の性能や工事の手続きまで、きちんと「管理規約」や「細則」という形で定めておくことが大前提だ。

⑨リフォームする際のトラブルは増加傾向にある。

これまでの経験上、最も高額な費用を要したのは、漏水が真下のみならず、両隣、さらにはその下の階にまで及んでしまったケースで、被害総額は数千万円近くになってしまった。個人での賠償を考えるとかなり重い負担となる。

そこで通常は、マンションの管理組合が加入する保険に付帯する個人賠償責任の特約が適用される場合が多かった。

⑩ところが最近、保険料の上昇に伴い、コストの抑制のために個人賠償責任特約を解約するマンション管理組合も少なくないという。自身が居住するマンション管理組合がどのような保険に加入しているのかを十分確認してほしい。

⑪間取り変更や防音室にリフォームした場合、火災報知器やスプリンクラーの移設や増設が必要となることもある。

防災に関しても、個別ではなくマンション全体でのルールをあらかじめ設けておくのがベストだ。大きな変更があるリフォームに関しては、特に細則という形でルール作成を行う必要があるだろう。

⑫またせっかく細則を定めても、ルールに沿った申請がなされ、その通りに工事が行われているかどうかは別問題と断言していい。加えて工事の過程やルールが守られて完了したかどうかの確認については、おろそかになってしまっている。

管理会社に業務を委託しているマンションであっても、個別のリフォームに関しての内容の検証はほとんど行われない。管理会社にとっては、専有部のリフォーム工事は業務範囲外となるからだ。

⑬リフォームトラブルを防ぐためには、適切に工事が計画されて、その通り施工されたかどうかを、あらためて確認するよう心がけたい。

ホームインスペクターなど第三者の目線で確認してもらうのも一案だ。例えば最近増えてきたタワーマンションにしても、柱や梁の構造が一般的なマンションと異なり注意が必要なものもあるため、知識や実績が豊富な業者による施工が求められる。

また一見すると問題のないレンジフードのダクトが火災を予防する機能を果たしていないとして条例違反との指摘を受けるなど設計や工事のクオリティに難が生じるケースも少なからず報告されている。自分たちのマンションの管理規約を確認し、チェックはどう行われているのかを理事会や管理会社に尋ね、しっかりと

確認し、工事のクオリティに目を光らせる必要がある。（長嶋 修）

## 1. ■既存マンションでも ZEH 水準にリノベが可能に！？国推進 ZEH 水準」解説 023 年 11 月 1 日

<https://suumo.jp/journal/2023/11/01/198774/>

### 概要

①政府はいま、住宅の省エネ化を加速している。

特に新築住宅では、建築する際に求められる省エネ性能の基準を 2030 年までに ZEH 水準に引き上げる考えだ。

一方で、既存のマンションはその多くが現行の省エネ基準の水準を満たしておらず、それを ZEH 水準に引き上げるのはハードルが高いと思われてきた。そこへ、積水化学工業とリノベるが協業して、既存マンションの ZEH 水準リノベーションの提供を始めたというのだ。

②政府が定めたマンションの ZEH の定義は次の 4 種類があり、1～3 階建ては「ZEH-M」か「Nearly ZEH-M」を、4～5 階建ては「ZEH-M Ready」、6 階建て以上は「ZEH-M Oriented」を目指すべき水準としている。

なお、いずれの場合も、再生エネルギーを除いた状態で、基準一次エネルギー消費量から 20%以上削減することが条件となる。

③○マンションの 4 種類の ZEH

(1)ZEH-M（ゼッチマンション）

再生エネルギーを含めて 100%以上を削減する

(2)Nearly ZEH-M（ニアリーゼッチマンション）

再生エネルギーを含めて 75%以上 100%未滿を削減する

(3)ZEH-M Ready（ゼッチマンションレディ）

再生エネルギーを含めて 50%以上 75% 未滿を削減する

(4)ZEH-M Oriented（ゼッチマンションオリエンティッド）

再生エネルギーの導入を条件としない

④既存のマンションで ZEH 水準のリノベーションを行う方法は？

今回提供を開始した、積水化学工業とリノベるが協業する ZEH 水準リノベーションは、住戸で「ZEH Oriented」に適合するようにしている。合わせて、建築物省エネルギー性能表示制度の BELS では★5、リノベーション協議会の基準では R1 エコ★★の取得もするという。

まず、ZEH 化の断熱改修では、積水化学グループの「マルリノ」の断熱特許工法を活用する。「グリーンシティ鷺沼」の事例では、住戸をスケルトンにした状態（上の写真）では、外気温 34.6 度のときには壁面温度も同程度になっているが、壁面の断熱工事後（内窓設置前＝下の写真）では、外気温 36.0 度のときに 31.8 度になっている。

さらに、樹脂サッシ Low-E 複層ガラスの内窓を設置し、高効率のエアコン、エコジョーズ（高効率給湯器）、高断熱浴槽などの設備を設置することで、ZEH 水準に適合させる。光熱費削減シミュレーションをしたところ、ZEH 水準化によって光熱費が約 30%削減できるという。

⑤このZEH水準リノベーションによる追加の費用は、300万円（税抜き）弱。この額は、通常並みに間取り変更や一般的な設備にリノベーションした場合の費用を除き、スケルトンから断熱等級5への断熱工事費用や内窓の設置費用、設備を高効率なものにグレードアップした差額などによる。両社によると、この追加費用による住宅ローン返済額のアップ分は、光熱費の削減分でカバーでき、住宅ローン減税のZEHによる上乗せ分などの支援制度でさらに経済的メリットが見込まれるという。

---

## その他

---

### 13. ■ 修繕積立金 1.4 万円→3 万円に倍増も！実は払い過ぎマンションも 2023 年 11 月 16 日 <https://news.yahoo.co.jp/articles/67a7b87fc53e1ee8eeacc1aa4045f4b1c064419f>

#### 概要

①国交省ガイドラインでは例えば 5000 平方メートル未満の場合、月の平均値は 335 円。

2011 年は 218 円と平均値が上昇していることが見て取れる。

国交省のガイドラインにある修繕積立金の平均値を大幅に上回るマンションも出てきている。

②修繕積立金を見直す際には、自分たちの住むマンションの個別事情を細かく精査した上で、長期修繕計画の修繕内容や金額、周期を考える必要がある。これらが見直し時点で正しい状況にあるかどうかを判定し、改めて支出を見直し、収入をどのようにするか算定していかななくてはならないはずだ。

③ところが「支出の計画を見直す」という部分を行っていないマンションは少なくない。今ある計画を正確に見直すことなく、お金が足りるか足りないかを軸に増額を決めている傾向が見られる。実は必要のない修繕コストが加えられていたり、必要以上に高く見積もっていたりするケースもある。

④一方、必要なのに抜け落ちている項目もある。代表的なのが窓サッシの更新だ。

マンションの窓サッシや玄関扉は、専用使用権の付いた「共用部」である。

これらの修繕は、管理組合が一体で行うのが原則となっているが、コストが見込まれていないケースも少なくない。修繕に対する過剰なコストや必要項目の抜け漏れが正されない中、修繕積立金の値上げだけが議論され、総会での決議にまで至ってしまっているのが現状だ。

⑤修繕計画の見直しに必要な 所有者の「嫌われる勇気」

例えば 100 世帯を抱えるマンションで、修繕計画について、すべての所有者の合意を形成するのは難しい。

ただ、問題に一石を投じる「誰か」が必要だ。

修繕積立金が他のマンションよりも高い状態がずっと維持されることにもなりかねない。住民が維持管理に関心を持たず、修繕積立金の設定が適正ではないマンションは、結果的に「選ばれない」マンションになってしまい、将来的な資産価値に影響を及ぼす可能性もある。「住民のマンション管理への意識と資産価値の向上に貢献できるなら嫌われてもいい」という強い意志と勇気を持つ「最初の 1 人」となることをおすすめしたい。嫌われる勇気を持った所有者、それはあなたでもいいはずだ。（さくら事務所創業者・会長 長嶋 修）

## 12. ■高経年マンション防犯カメラの設置と QR コードアンケート 廣田信子 2023 年 11 月 25 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/theme-10110195852.html>

### 概要

①侵入窃盗被害がものすごく減少しています。

2002 年、33 万 8 千件だった被害が、2019 年は、5 万 8 千件と 1/6 になっているのです。全国のひったくりの認知件数も減っています。2010 年には、1 万 5 千件だった被害件数が、2019 年には、1 千 500 件まで減少し、1/10 になっているのです。警察庁の資料にも基づく。

②泥棒が犯行を思いとどまった理由で一番多いのは…「近所の人に声を掛けられたり、ジロジロ見られたから」が、63%と、断トツで、1 位です。

「ドアや窓に補助錠がついていたから」が 34%と 2 位

「機械警備システムがついていたから」が 31%と 3 位

③ある築年数が 46 年の大型団地型マンションでも、大々的に防犯カメラの設置をしました。ところが、防犯カメラには盲点もあります。

理事長がエレベーターに乗ろうとしたところをひったくりにあったといいます。時間は夜 10 時ごろ、あっという間にバックをとられ、追いかけても、犯人は自転車で逃げてしまいました。すぐ防犯カメラをチェックしましたが映像は残っていませんでした。

④今、防犯カメラの設置を検討している団地型マンションがあります。

近所で事件があって、まだ犯人がつかまっていないことを住人が心配していることです。そのマンションでは早速アンケート調査をしています。QR コードのアンケートで細かく内容を聞いて進めています。その結果を見ると防犯カメラの設置方向に進みそうです。

スマホで、QR コードですぐに、きめ細かいアンケートを行って進めるなんて、今は進んでいますね。私は、QR コードでアンケートをとり、概要をまとめて、さらに、回答がない人のことも考慮して、全体のために何がいいかを考えている理事の方々に感心しました。QR コードアンケートの回答率は 36%でした

## 11. ■ZEH マンションが増加している！ その理由と消費者のメリットとは？ 2023 年 11 月 6 日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-6439/>

### 概要

①ZEH（ゼッチ）とは、「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略。

住宅の断熱性能を高め、エネルギー効率の高い設備を導入することで「省エネ」を図る一方、太陽光発電などを設置して生み出す「創エネ」で年間の一次エネルギー消費量の収支を「ゼロ以下」にする住宅のことです。

②政府が描くカーボンニュートラルへのロードマップでは、2025 年 4 月以降、「すべての新築住宅が最新

の省エネ基準に適合する」ことを義務づけています。

温室効果ガスの排出を全体としてゼロにすること。2023 年 4 月以降）、新築住宅で【フラット 3 5】の住宅ローンを借りるには、住宅が省エネ基準に適合していることが必須条件となっています。

住宅ローン減税についても、2024 年以降に入居する新築住宅などでは、省エネ基準に適合しないと減税の対象になりません。

政府のロードマップでは、2030 年までには適合義務化の基準を ZEH 水準に引き上げるとしています。

③ロードマップで言う「ZEH 水準」は、エネルギーをつくり出すことを条件としていません。住宅の断熱性能を高めてエネルギー効率の良い設備を導入することで、現行の省エネ基準よりも一次エネルギー消費量をマイナス 20%以上削減することを求めています。電気などのエネルギーを十分につくり出すことが求められなくなったことで、ZEH 水準を満たすマンションが増えているというわけです。

④ZEH マンションについては、マンションの階数が多くなるほどエネルギーをつくる効果が薄れていくため、階数に応じて目指すべき水準を変えています。

1～3 建ての低層、4～5 階建ての中層、6 階建て以上の高層で、それぞれ求められる最低レベルの ZEH の種類が異なります。

⑤また、ZEH マンションの場合は、共用部を含めて評価する「住棟単位」と専有部のみを評価する「住戸単位」のそれぞれで評価方法を定めているのも特徴です。

ZEH マンションについては、経済産業省と環境省による補助金の支援制度があります。政府は ZEH デベロッパーに対して補助金で建設を支援することで、マンションの ZEH 化に伴う住宅価格の上昇を抑制し、消費者の負担軽減も図っている。山本 久美子（住宅ジャーナリスト）

## 10. ■ マンション管理人人材不足 高齢者約 150 人にマンション管理講習会 2023 年 11 月 19 日

<https://www.fbs.co.jp/fbsnews/news9648tg2ov5bf28dcia.html>

### 概要

①19 日、福岡市の福岡商工会議所では全国でおよそ 3000 人が登録している、マンション管理などを行うシニア人材の派遣会社の講習会が開かれました。

②会場には、福岡など北部九州 4 県のマンションで、現役の管理スタッフとして働く最高齢 84 歳までのおよそ 150 人が集まり、マンション管理で基本となるほうきの持ち方などの清掃の仕方やあいさつの研修が行われました。

③講習会の参加者(60 代)

「地域住民の方と顔を合わせられるのは、1 人で家の中にいるのと交流できるのは違うと感じる。」

主催者は、マンションが増える中で管理人の数が追いついていない現状があるとして、年齢に関係なく高齢者でも元気に働いてほしいと話していました。

## 9. ■まんじょんオタク 自治会って何のためにあるの？ 廣田信子 2023年11月13日

<https://www.mag2.com/p/news/587915>

### 概要

①そもそも自治会は何をすところなのか…です。

ある地方公共団体の説明では、「自治会は一定の区域内に住んでいる人々によって構成される任意団体です。

民主的・自主的に組織された独立団体であって、行政の下部組織や末端組織ではありません。」とあります。

②さらに、「住民の声を行政に届けたりするなど、行政とのパイプ役として公共的な性格も持ち合わせています。」と。

でも住民の声を伝えるのではなく、大体は自治体からの連絡を伝える役割ですよね。広報活動、防犯・防災活動、環境美化活動、親睦・交流活動等が具体的にあげられています。

③さらに、「自治会の効率的な運営を行うためには、班編成や専門部の構成などの内部の組織づくりに工夫が必要で、どこに、どんな人が住んでいるかを把握し、自治会に加入してもらうよう活動することが基本。

④役員を交代しても、円滑に自治会を運営していくためには、例えば、一部の役員を再任して新体制とのつなぎ役とするなどの工夫が必要。日頃から自治会を担ってくれる後継者の育成に努めることも大切。そして、計画が、現在どんな状態になっているかを把握し、問題点があれば反省を加え、状況に応じた評価と反省をすることが大事です。」と。

⑤何だか、読んだだけで頭がくらくらしてしまいます。

これじゃ、民主的、自主的な組織とはいえないですよね。

アメリカには、自治会的なものに、「コミュニティ」だけでなく「ネイバーフット」という言葉を使います。「ネイバーフット」は「そこに住んでいる人がお互いに顔が分かる程度の付き合い」で、「ご近所さん」に相当するものようです。

⑥「ネイバーフット」は、ある地域に居住する住民ボランティアによる私的組織で、生活の質にかかわる問題に対処することを第一の目的としています。住民の加入は基本的に任意であり、強制もありません。自治体のネイバーフット協会への対応は様々ですが、多くは、定期的に市と話し合いを行っています。自治体は、ネイバーフット協会の自主性を尊重しながら、困ったことは助けるという体制ができていると言います。

⑦私は25年ほど前にアメリカでネイバーフット協会の会合に参加しました。

その時の自由な雰囲気印象が残っています。

日本の自治会も、活動は自由で、マンションの課題を市と調整するようなネイバーフット型の活動ができればいいのにな〜と思います。それが、住民の生活の質を高めるなら、活動にも意味があります。新しいマンションから変えていきたいと思いますが、一度できた組織体制は簡単には壊れません。

⑧でも、発想を変えて、取り組むこともできます。

自治会はつくらなければいけないもの、あれも、これもやらなくてはならない、と考えずに、自分たちの生活を豊かにするための活動をするそんな自発的なものになればいいのに…と思います

行政から、自治会は活動資金もらうから、行政の仕組みの通りにやらなくてはと本当は考える必要はないのにな～と思います。

私がいる自治会は、会長がどうすればみんなが自主的に参加するかを考え、かなり自由に活動しています。それが魅力で、マンション外の方が多数加入され、行政にも頼りにされています。柔軟にやればできるんですよ。

## 8. ■ 機械式駐車場は冠水リスクや管理費上昇のデメリットがある？ 2023年11月10日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/cffb7523cd8653b78ed4f28ba71b598e87f081f3>

### 概要

①国土交通省「マンション総合調査（平成30年度）」駐車場があるマンションは全体で88.5%。

内訳をみると平面式駐車場は78%、機械式駐車場は32.2%、立体自走式駐車場は5.3%（複数回答あり）となっている。

特に東京圏では、平面式駐車場は66.3%、機械式駐車場は40.6%、立体自走式駐車場は6.1%。

②平成に入ってから、機械式駐車場の設置率が増え、平成12年以降の機械式駐車場の設置率は50%を超える。特に平成22年～平成26年に完成したマンションでは60.2%ものマンションに機械式駐車場がある。

③駐車場使用料を管理費会計・修繕積立金会計の収入源としているため、駐車場使用者が減ると収入も減り、収支バランスが崩れてしまうことだ。

例えば、1住戸1台の駐車場が確保されている50戸のAマンションがあるとする。月額使用料は1台1万円とする。近年の車離れにより、現在50台中10台が空いていると仮定した場合年間で120万円もの差が出るのだ。この120万円をざっくり50戸で割ると、1戸当たり24000円を負担しなければ、空き駐車場によって減った収入源を補填できない計算になる。

④機械式駐車場のコストは、毎年かかる維持費、故障などによる修繕費、耐用年数に達した時の交換費用からなる。

毎年必要になる維持費は、1台当たりおおよそ1万円～1万2000円とされる。50台なら毎年50万～60万円かかる計算だ。

そして25年～30年経過すると耐用年数が過ぎ、新品へ交換するなら1パレットあたり100万円程度かかることとされる。50台分なら目安として5000万円である。年数が経過すれば故障や劣化による修繕費も必要になる。

⑤機械式駐車場の交換費用は長期修繕計画に組み込まれていないマンションも多い。そのため、当初設定されていた積立額では足りず一時金の徴収や、修繕積立金の値上げという事態も起こっている。

車を所有していない住人からしたら、なぜ駐車場にまつわる負担が増えるのか、納得がいけない人も多いだろう。

⑥ 駐車場問題に巻き込まれないために注意するポイントをまとめた。

(1) 駐車場が空きすぎているか確認する

まずは、マンションの駐車場の使用状況（予定を含む）を確認すること。管理組合の駐車場に空きが生じ、収支バランスが崩れ問題となっているためだ。

(2) マンションの駐車場に関するルールを確認

ワンボックスカーやミニバンで機械式駐車場のサイズや高さ制限にひっかり使用できないことが多いのだ。また昔の「マンションの駐車場問題」といえば、違法駐車のほか「駐車スペースが足りない」というものであった。そのため、いまだに「1 住戸 1 台」などの制限や貸出ルールがされているマンションもある。

駐車場の収支だけに特化した「駐車場会計」を行っているマンションは少数派であるが、機械式駐車場や空き駐車場にかかわるリスクは比較的少ない。

⑦ 機械式駐車場は、近年のゲリラ豪雨や台風などによる大雨の被害で、冠水するリスクもある。しかも、機械式駐車場の水災害はマンションの管理組合が掛けている保険では補償されないケースが多い。それは水災の支払い条件として、床上浸水、地盤面より 45cm を超える浸水といった条件があるためである。機械式駐車場の冠水は、「床下」である地下ピットで起こることが多いからだ。

⑧ 機械式駐車場があるなら、地下ピット式ではないか、排水ポンプが適切に維持管理されているか、インターロック解除キーなどの運用がうまく機能しているか、ハザードマップで浸水の危険性が高いとされている地域ではないか、早急に確認してほしい。

## 7. ■ マンション駐車場は○種類ある メリット・デメリットを解説 2023 年 10 月 27 日

<https://o-uccino.com/front/articles/98561>

### 概要

#### ① 1. 平置き駐車場

平置き駐車場はマンションの地下に設置されているケースもありますが、多くの場合は屋外となる点が特徴です。

#### ② 2. 自走式駐車場

スロープを登って立体駐車場に駐車するタイプもあります。

この駐車場は自走式駐車場と呼ばれており、戸数が多いマンションや敷地が広くないマンションで採用されることが多いです。多くの駐車スペースに屋根があり、さらに駐車場とマンションが直結していることで雨天時も濡れずにマンションに入ることができます。

#### ③ 3. 機械式駐車場

駐車場を昇降させることでスペースを確保しています。

水平もしくは垂直に稼働します。どちらに向かって稼働するタイプなのかでメリット・デメリットが分かれること

から、機械式駐車場のマンションは慎重に検討する必要があります。

#### ④ 平置き駐車場のメリットデメリット

車種によって駐車できないというトラブルがほとんどなく、比較的自由に駐車できる点がメリットとなります。多くの場合で屋根がない点がデメリットです。

#### ⑤ 自走式駐車場メリットデメリット

最上階以外は人も車も雨に濡れないという点がメリットです。

駐車場とマンションが直結していることが多いため、駐車場と部屋までの距離が近いという特徴があります。天候を気にせず荷物を搬入することができるため、自走式駐車場のマンションを優先的に検討する人も多いです。

スロープを使って昇降するため住民同士の事故が起きやすいため注意しましょう。特に、朝は急いで運転する住民もいることから事故が起きやすく、駐車場を利用する際のルールが厳しいことがあります。忘れ物をしてしまった場合にすぐ戻ることができない点も、デメリットといえます。

#### ⑥ 機械式駐車場メリットデメリット

車は地上にないため、防犯性が非常に高いという点がメリットです。

機械式駐車場は1台1台格納することから、操作ミスによって車をぶつけられる心配もない機械式駐車場は出庫するのに時間がかかってしまう点がデメリットといえます。

特に水平方向に稼働するタイプは1台の機械で多くの車を格納できることから、出庫ボタンを押してから車に乗るまで数分かかることもあります。

垂直方向に稼働するタイプの機械式駐車場は格納台数が少ないためスピーディーに出庫できますが、地下に格納されている状態で大雨が発生した場合、浸水するリスクがあります。

⑦ 実際に駐車できるかどうかはタイミングとマンションのルールによることを知っておく必要があります。

特にEVやバイクの制限は多く、車両によっては駐車が禁止されているマンションもあるため注意しましょう。

#### ⑧ マンションの駐車場の契約形態と料金

分譲駐車場の場合、マンション購入時に居住部分だけでなく駐車スペースとセットで所有権を取得することが可能。固定資産税などのランニングコストは発生。

賃貸駐車場は駐車料金を支払うことで共有部である駐車スペースを利用する。

駐車料金は市場の変化やマンションの管理状況によって変動することがある。

#### ⑨ マンションの駐車場によくあるトラブル

無断駐車や放置車両は泣き寝入りになるケースが多いため、事前に対策しておくことが重要です。

機械式駐車での水没 マンションを探す際には浸水エリアかどうかをハザードマップで確認しておくことが必要です。

## 6. ■ オートロックのマンションの入り方は？ 鍵を忘れたらどうする？ 2023年11月9日

<https://o-uccino.com/front/articles/98585>

## 概要

①集合キー方式 暗証番号式 カードキー式 非接触型 IC 式 生体認証（指紋認証・顔認証）  
自分自身が認証キーのため、セキュリティが高いのが良い点です。

## ②オートロックマンションのデメリット

- ・キーを忘れるまたは紛失すると入れない
- ・家賃が比較的高い
- ・郵便物や新聞を集合ポストまで取りに行かなくてはならない
- ・一人暮らしだとすっかり締め出されることがある
- ・慌てて外に出たり、ゴミを出しに行ったりしたときに、ついキーを忘れて部屋に入れなくなるケースが多く見られます。

## ③4. オートロックでも気をつけたい防犯ポイント

- ・玄関扉 共連れ（ともづれ）や入れ違いでの侵入に注意！
- ・オートロックなら安全と過信しすぎない
- ・第三者に暗証番号を教えない

## ④ 鍵を忘れた！？マンションのオートロックの開け方

- ・同じマンションの住民に開けてもらう
- ・管理会社に連絡する
- ・入居者用のサービスを利用する

（宅地建物取引士・整理収納アドバイザー 矢口美加子）

## 5. ■騒音問題悩むマンション管理組合居住者用パンフレット活用下さい 2023年11月2日

<https://news.yahoo.co.jp/expert/articles/b84ad1391e10b38c4995e8a0926a231c3c15eb3a>

## 概要

①「マンション騒音問題に対する管理組合対応マニュアル（Amazon 刊）」冊子の手引書の付録として「居住者向けパンフレットの活用」は無料提供、ダウンロードできる  
今回、このパンフレットに新たに「居住者用パンフレット（技術編）」を追加した。

## ②パンフレット内容

### 1 枚目：居住者用パンフレット

- ・マンション騒音問題の解決のための心得
- ・他の居住者の迷惑となる禁止項目
- ・トラブルが起きやすい遮音性能が不十分な建物説明と対処
- ・生活騒音への過剰な苦情は迷惑行為であることと禁止内容

### 2 枚目：居住者用パンフレット（技術編）

- ・他の騒音と異なり上階からの足音騒音は物理的対策ができないことの説明
- ・上階音の種別と、防音マットなどは足音騒音に効果がないことの説明
- ・防音フローリングの性能と性能表示方法
- ・2重床の性能と性能表示方法

③地方自治体なども生活騒音に関する資料やパンフレットなどは上階音に関する記述は不十分で、内容に関しても問題のあるものが見られます。

- ・東京都の資料：「考えよう『生活騒音』 ルールを守って静かな環境」

「飛び跳ねや足音」に関しては以下のように書かれているだけです。

- ・足音は意外と階下にまで響くので注意する。
- ・小さい子供のいる家庭では、床にマット類を敷くなど階下の人の迷惑にならないようにする。
- ・室内では静かに歩くようにする。

このようなマット類の情報は問題を拗らせ、トラブルを誘発させることにもなりかねないものです。

#### ④川崎市のパンフレット：「生活騒音を考えよう」

ここでも、マットで足音が防げるという誤解を与えるような表現になっています。

また、川崎市の場合には、「生活騒音対策に関する指針」の中で、「集合住宅の床衝撃による騒音」の防止指針値を定めています。

具体的には、重量床衝撃音に対する床の性能が LH-50 の場合には、昼間 45 dB、朝夕 40 dB、夜間 35 dB となっていますが、このような防止指針値が有用に働くかは甚だ疑問です。騒音計も貸し出すということですから、寧ろ、トラブルを引き起こす要因になるのではないかと危惧されます。

#### ⑤名古屋市のパンフレット「生活騒音の防止について」では、

- ・室内では静かに歩きましょう。

防音カーペットや防音材の床を使いましょう

と書かれているだけです。

これらは特に問題とまでは言えませんが、微妙な内容です。

ただ、資料の最後のページで、日頃からの良い隣人関係づくりの重要性を強く謳っている点は評価できます。

⑥この居住者用パンフレットは、トラブルになる前の備えとして、マンション居住者に騒音問題について広く情報提供する資料として用いることを想定しています。

足音などに関するトラブルや事件では、「誤解」が一つのキーワードになっていることも重要な点であり、2枚目の「居住者用パンフレット（技術編）」は、この誤解を解くための資料として用意したものです。

⑦マンション騒音に関するトラブルや事件をなくすためには、技術面や心理面での正確な情報を一般の人にはしっかりと周知することが大事ですが、この啓蒙が社会的に不十分であることがトラブルや事件が減らない理由の一つとなっています。

（橋本典久 騒音問題総合研究所代表、八戸工業大学名誉教授）

#### 4. ■ 建物の耐久力を示す劣化対策等級！ 等級の違いや、メリットを解説 2023年11月1日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-deterioration-rate>

##### 概要

①2000年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」で定められる制度のひとつに「住宅性能表示制度」があります。

これは、物件の公正な取引を推進するべく、住宅の客観的評価や適正な表示に関する基準や手続きを定めた制度です。

②「劣化対策等級」は、住宅性能表示制度で定められる建物に対する評価項目のひとつ。

建物にどの程度劣化対策が施されているかを示す指標です。

この制度では建物の性能を一定の基準で判断し、いずれかの等級に振り分けます。そのため、詳しい知識を持たない人でも、劣化対策がどの程度の水準にあるのか判断できるのです。劣化対策等級はメーカーに依らない共通の基準なので、異なる企業が建てた住宅であっても比較がしやすいというメリットもあります。

③劣化対策等級は、1級、2級、3級の3段階に評価が分けられます。

劣化対策等級は数字が大きいほど高評価となるので間違えないように気をつけましょう。

等級1は「建築基準法に定められている対策が取られていると保障する」といった内容で、3等級の中で最も低い水準です。

等級2と等級3は、建物の劣化が進行して限界を迎えるまでの期間がどれくらいあるかが目安となります。

最高位の等級3ともなると、より長く安全に暮らせる建物となるので、安心して暮らしたいという気持ちが強い人であれば物件を選ぶ際に魅力を感じるポイントとなるのではないのでしょうか。

④住宅の評価をするのは、国交省に登録された第三者機関「登録住宅性能評価機関」です。

評価結果は、住宅性能評価書という書面の交付で伝えられます。

評価の対象となるのは、「地震などに対する強さ」や「火災に対する安全性」などの全10項目です。

⑤木造の建物は、木材の腐敗などを防ぐために水回りや湿度への対策が重要です。

そのため、水漏れに対する防水措置や換気口の設置といった防湿措置が重要視されています。

等級3を獲得するためには「小屋裏に換気口が2つ以上設置されている」「外壁が通気構造で作られている」などの条件を満たさなければなりません。シロアリへの対策も高評価を得るために求められます。外壁や土台に一定の防蟻処理が施されていなければ等級3は得られないでしょう。

⑥鉄骨造の劣化対策で特徴的なのは、錆に対する対策です。

建物の?体部分の鉄骨に塗装などを施して錆への対策をしなければなりません。

換気や防湿の性能も高評価を得るために重要視されています。

鉄筋コンクリート造の劣化対策では、コンクリートの強度と厚みがポイント。「水セメント比」と呼ばれる等級を審査する基準のひとつとなります。

鉄筋の周囲にあるコンクリートの厚さを意味する「かぶり厚」も重要です。強度が高く、かぶり厚が十分に確

保されたコンクリートは、内側にある鉄筋が腐食する原因となる中性化が起こりづらくなるため、高い水準の劣化対策機能を持った建物だと判断されます。

⑦劣化対策等級によって得られる 3 つのメリット

- 1.住宅ローンや地震保険が優遇される
- 2.メンテナンス費用を削減できる
- 3.物件のセールスポイントになる

### 3. ■ マンションの正しい換気方法は？ 24 時間換気システムも解説 2023 年 11 月 1 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-ventilation-system>

#### 概要

①2003 年 7 月以降 24 時間換気システムの設置が義務化されている。

24 時間換気システムとは、その名の通り 24 時間機械を用いて吸気と排気を行うシステムです。窓を開けずに室内外の空気を循環させ、室内の空気を常にきれいに保つ効果があります。

②換気不足によるシックハウス症候群等の健康被害対策が社会問題に。

それを受け、マンション・戸建てを問わず 2003 年 7 月以降に着工した建物は、24 時間換気システムの設置が建築基準法で義務化されました。ただし、2003 年以前に建設が完了しているマンションなど、24 時間換気システムが設置されていない物件もまだまだ多くあります。

③マンションの正しい換気方法 3 つ

(1) 24 時間換気システムを「ON」にする

システムや住戸の規模にもよりますが、24 時間換気システムの電気代は月に 150 円から 400 円程度といわれています。音が気になる場合には、防音フィルターを取り付ける手もあります。

(2) 2 カ所の窓を開ける

なるべく離れた対角線上の 2 カ所の窓を開け、空気の通り道を作ると効率よく家中の換気できます。もしも間取りの都合で対角線上の窓を開放できない場合は、複数の窓や扉を開放して空気の通り道を作りましょう。

(3) 扇風機・サーキュレーターを利用する

ただし、風を送る方向を間違えないように注意が必要です。

外から中に向かって送風すると、汚れた空気が室内に滞留してしまいます。必ず、中から外へ向かって扇風機やサーキュレーターを設置しましょう。

④マンションの換気の適切な頻度は、2 時間に 1 回程度が目安です。

5 カラ 10 分程度窓や扉を開放するだけで、十分な換気ができます。

なお、24 時間換気システムが設置されている場合は、さらに換気する必要はありません。システムに任せておだけで室内の換気は問題なく実施されるようになっていきます。間取りを考慮し、なるべく離れた場所の窓や扉を開けると、空気の通り道ができて効率よく換気が可能です。24 時間換気システムが設置され

ている場合は機械に任せるだけで問題なく換気できます。

⑤一方で、古い建物でシステムが設置されていない、あるいは室内に窓がない場合は2時間に1回を目安に空気を入れ換えるのが望ましいです。

## 2. ■ 福岡市は全国でもっともマンション・アパートの割合が高い 近藤 益弘 2023年11月2日

<https://fukuoka-leapup.jp/biz/202311.17666>

### 概要

①日本の大都市である東京都区部と20政令指定都市を対象に調査した『大都市比較統計年表』令和3年版によると、都市内の住宅総数に対する共同住宅が占める割合のトップは、福岡市だった。『東経ビジネス』の定宗均編集長は見解を示す。

②日本の21大都市の中でも共同住宅率の高さでトップだった福岡市は、目の前に玄界灘が広がり、背後に背振山系の油山を控えるコンパクトシティーです。

都心近くに空港を持つ福岡市は、便利で住みやすく、食もおいしい都市として人気を呼んでいます。そして、九州一円から人口が流入している点も福岡市における共同住宅率の高さにつながっていると言えるでしょう。中央や他県からの福岡市への企業進出も活発であり、働き手を確保するために企業がマンションを一棟借りするケースも見られています。福岡市においては、ワンルームマンションをはじめとする共同住宅への需要は、高い水準で推移しています。

③共同住宅のうちマンションに特化した『マンション化率』については東京カンテイが2023年1月に発表した『Kantei eye マンション化率【政令指定都市版】』によると、福岡市は30.03%であり、東京23区の32.40%に続く第2位だった。

④大都市統計協議会では、Webサイト上においても刊行した冊子の掲載データを公開

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/yokohamashi/tokei-chosa/portal/nenpyo/d-r3.html>

## 1. ■ マンション管理費・修繕費老後破綻 維持費払えない時の対処法 2023年11月1日

<https://o-uccino.com/front/articles/98549>

### 概要

①総務省の「家計調査報告（令和4年）」によれば65歳以上の夫婦のみの無職世帯では、月の可処分所得が214,426円であるのに対し消費支出は236,696円で、消費支出のほうが大きくなっています。消費支出に含まれる住居費は15,578円です。

この金額の範囲で毎月のマンションの管理費・修繕積立金、さらには不定期に発生する修繕費用を賄うのは簡単ではありません。毎月かかる費用があるマンションに、収入が少なくなった老後に住むリスクがこう

したところに表れています。

②一つ目は老後の収入の目減りが想定以上であるときです。

老後の収入もなんとかなるだろう、と甘い見込みをしているときに陥りがちです。

二つ目は修繕積立金の値上げペースが想定外に早いときです。

③管理組合総会で削減の提案を試みる

事前には十分な根回しをし、コストを削減しても問題がない根拠を示すなどしておかなければなりません。

工事費用の見直しを提案してみる

④マンションを売却する

賃貸暮らしをするなら賃料が発生しますので、それがマンションの管理費・修繕積立金を払い続けるより得策なのかどうか。しっかり検討したうえでジャッジしましょう。

---

## 購入 売却等

---

### 6. ■ マンション高騰時代に登場した「50年ローン」の見逃せないリスク 2023年11月9日

[https://president.jp/articles/-/75528#google\\_vignette](https://president.jp/articles/-/75528#google_vignette)

#### 概要

①地方銀行やネット銀行で、返済期間を最長50年に延ばした住宅ローンの取り扱いが増えている。しかし、今まで手が出なかった物件に手が出せるようになる「50年ローン」には、見過ごせぬ大きなリスクがあります。それは、ローン残債額が多すぎて売却したくてもできない「残債割れ」や老後破産、そして変動金利リスクです。

②このようなリスクをはらんだ50年ローンがなぜ増えているのでしょうか。

そこには、懐事情が厳しい金融機関（とくに地方銀行）と、高騰する不動産をどんどん買ってほしいデベロッパーの思惑が絡んでいます。

③1億円のマンションを「50年ローン」で買うとどうなるのか、フラット50の金利でシミュレーションしてみましょう。

フラット50は2.2%程度ですので、この金利で計算すると月々の返済額は27万4948円、年間返済額は329万9372円となります。年間の返済額は年収の35%を上限とした場合、年収が943万円程度あれば、50年ローンで1億円を借りることができます。

④ただし、この数値は現実味がありません。

例えば、マンションの場合にはローン返済額の他に管理費や修繕積立金、固定資産税もかかります。そう考えると実質収入の約半分は住宅を維持するコストになり、残りの手取り収入で生活のすべてをやりくりする格好になります。

⑤50年ローンは、ネット銀行の住信SBIネット銀行が今年8月から取り扱いを始めており、広島銀行や西日本シティ銀行、常陽銀行、福井銀行などの地方銀行の参入が目立つようになりました。特に、地方銀行が50年ローンの取り組みに比較的積極的なのは、ネット銀行に取られがちな住宅ローンに対抗するためでもあり、加えて、若年層にその地域に居住してもらうことで地域の発展や活性化に繋がると見ているようです。このようにお金を貸したい金融機関と、高騰している不動産をできるだけ多くの人に買ってほしいという不動産デベロッパーの思惑が、50年ローンという商品を生み出したと言えるのです。

⑥50年ローンが軌道に乗れば、さらなる長期返済のローン商品が親子ローンとして登場する可能性があります。現在の親子ローンのように年齢や条件には制限はありますが、「75年ローン」は現実味がありそうです。例えば、子どもさんが法律行為のできる18歳以上になった段階で75年ローンを組むということは可能性としてあるでしょう。

⑦昨今、3組に1組は離婚すると言われるように、離婚や夫婦それぞれの転勤や転職、親の介護で実家に帰る必要になったなど、人生にはさまざまな問題が起きます。

その際に、ローン残債額が多すぎて住まいを売却できないという「残債割れ」に直面します。住宅を買ってから 5 年も経過しないでやむを得ず売却することになった場合には、かなりのローン残債額が残っており、残債額が市況の売却価格よりも上回るとなれば、不足分を手元資金で埋め合わせしない限り、物件の売却はできないということは認識しておく必要があります。

⑧スウェーデンでは、日本同様に利用者の 7 割が変動金利を選択しています。

しかし 2019 年にマイナス金利政策を解除し、その後の政策金利が 4%になったため、変動金利の住宅ローンも上昇しました。結果、ローンの返済負担に耐えられず、住宅を手放さざるを得ないケースが発生し、住宅価格の下落が目立つようになりました。いずれ日本にも訪れる未来のように思えます。

## 5. ■ 40 代で「中古マンション」購入は危険ですか？ FINANCIAL FIELD 2023 年 11 月 7 日

<https://financial-field.com/oldage/entry-245942>

### 概要

①中古マンションを選ぶメリットとは 1 番大きいのは新築に比べて価格が安い。

また築 30 年程度のマンションは最もリーズナブルだといえるでしょう。

中古マンションは新築マンションに比べて流通している物件の数が多く、さまざまな選択肢の中から比較して物件を選ぶことができます。また、購入費用を抑えることで、リフォームやリノベーションに資金をまわすことができ、自分好みの住まいに変えることが可能なのもメリットです。

さらに、中古マンションは周囲に既に入居している人たちがいるので、暮らしている様子や管理状況を事前に確かめてから購入することもできます。

②中古マンション購入時に最も注意すべきことは、建物や設備がどの程度老朽化しているのかをしっかりと確認することです。

中古マンションの売買では、「現況渡し」という取引条件になっていることが多く、購入後に修繕が必要な箇所が見つかったとしても売主は責任を負わないことになっています。したがって、物件が使用に耐えうる性能を有しているかどうか、よくチェックして購入することが大切です。

③現状での積立金の残高が十分であるか、入居後に月々負担することになる修繕積立金の額が高すぎないかなどもしっかりとチェックしましょう。

マンションに適用される新耐震基準を満たしている物件かどうかを確認して購入しましょう。1981 年 6 月 1 日の建築基準法改正以降に建築確認が行われていれば、現行の新耐震基準を満たしていることになります。売買契約時には重要事項として説明がされる点ですので、しっかりとチェックしましょう。

④中古マンションは、しっかりとした注意を払って物件選びをすればメリットも大きいものです。自分の気に入ったエリアに物件を安く購入し、余った資金でリノベーションすれば、ライフスタイルに合った理想の住まいを実現することもできるのです。（執筆者：FINANCIAL FIELD 編集部）

#### 4. ■ 小規模マンションを購入する際のメリット、デメリット、注意点 2023年11月6日

[https://manetatsu.com/2023/11/457916/#google\\_vignette](https://manetatsu.com/2023/11/457916/#google_vignette)

##### 概要

##### ① 小規模マンションのメリット

(1) 立地、資産価値 小規模マンションは、高級住宅地や駅前に立っている場合があります。高級住宅街は、建築基準法の規制で大規模マンション建設が難しいためです。交通の便が良いところは大規模な敷地は供給されにくく、小規模敷地になり、小規模マンションが多くなるからです。

新築や築浅物件の供給も多くなります。このようなマンションは築年数が経過してもある程度の価格で売却できます

(2) 建物、敷地の特徴 基本的に敷地は狭く、低層の建物が想定されます。

(3) 住居者との関係 居住者が顔見知りであり、部外者の侵入はしづらくなります

##### ② 小規模マンションのデメリット

(1) 共用施設が乏しい 管理員等のフロント業務は、まずありません。

(2) 立地、資産価値 ブランド力や知名度の低さから、大規模マンションに比べて価値が低くなります。

(3) 管理費が割高になる 1 設備当たりの戸数が少ないため、1 戸当たりの費用が割高になります。

(4) 修繕積立金が割高になる 大規模マンションに比べて 1 戸当りの外壁面積が多くなります。修繕の際には、足場代、塗装費などが割高になります。

(5) 管理会社が、業務に消極的

##### ③ 小規模マンション購入時に気を付けること

(1) 直近 3 年くらいの理事会や総会の、議案と議事録を確認する

長期修繕計画について確認できます。(管理費、修繕積立金が適切か、値上げの有無について)

(2) 修繕積立金の額 昨今、修繕工事費が高騰しています。

(3) 周辺環境 近隣の環境が変われば、状況が変わります。

(4) 理事会への参加 基本的に、毎年 2~3 名程度の役員が必要です。

管理組合役員就任は必須となります。心づもりをしてください。

ただし、大型物件のように、毎月理事会や会議を行う組合は少ないです。

執筆者：CFP、1 級 FP 技能士 金 弘碩)

#### 3. ■ 中古マンションを選ぶポイント 3 位周辺環境、2 位管理費や修繕費 2023年11月27日

[https://www.itmedia.co.jp/business/articles/2311/27/news060.html?\\_gl=1\\*rfbq7t\\*\\_ga\\*MTIxNzQxODM4OC4xNjkyODYxMDC3\\*\\_ga\\_GZHY0HP70Y\\*MTcwMTE0MDI5Ni40LjEuMTcwMTE0MDMwMy41My4wLjA.#l\\_kb\\_athome\\_02.jpg&\\_ga=2.38476324.623156015.1701140297-1217418388.1692861077](https://www.itmedia.co.jp/business/articles/2311/27/news060.html?_gl=1*rfbq7t*_ga*MTIxNzQxODM4OC4xNjkyODYxMDC3*_ga_GZHY0HP70Y*MTcwMTE0MDI5Ni40LjEuMTcwMTE0MDMwMy41My4wLjA.#l_kb_athome_02.jpg&_ga=2.38476324.623156015.1701140297-1217418388.1692861077)

## 概要

①不動産のプロが選ぶ、中古マンションを購入する際にチェックすべきポイントはなにか。

アットホームが実施した調査によると、条件面では「立地」（65.3%）が1位だった。リフォームできる内装と違い、購入後に変えることができない点が理由となった。

②2位は「管理費や修繕費の妥当性」（61.8%）で、「管理費などが高額になるケースがあるので、値上げの予定の有無や積立状況などをチェックする」といった声があった。

3位は「周辺環境」（58.6%）がランクインした。「駅・病院・学区などをチェックしたほうが良い」といった意見が聞かれた。

③外観・共用部分のチェックすべき設備については、「駐車場の有無、管理状況」（75.5%）が最多となった。次いで「エレベーター（数や管理状況など）」（66.9%）、「駐輪場の有無、管理状況」（61.6%）が続いた。

同社は「中古マンションの場合はすでに入居している人がいるため、駐車場や駐輪場の空きがない場合もある」と指摘した。

④室内でチェックすべき設備の1位は「給湯器（交換時期など）」（64.2%）。

「お風呂（清潔さ・シャワーの水圧など）」（61.5%）、「床（きしみ・ゆがみなど）」（60.5%）と続いた。

⑤調査は9月6～13日、中古マンションの購入を検討する客を担当したことがある全国のアットホーム加盟店を対象に実施。回答サンプルは735店。

## 2. ■ マンション購入後、住んでみて分かった後悔エピソード3選 日下部 2023年6月6日

<https://diamond-fudosan.jp/articles/-/1111936>

### 概要

①1. 住んでいる階数で「マウントされる」

都内に住む高橋拓也さんは、今春、奥さんの由美子さん（仮名、36歳）とのペアローンで、思いきって築浅タワーマンションを購入した。部屋は19階。

高橋さんは19階なので低層階専用のエレベーターを日常的に使用している。ところがある日、エレベーターに乗る際、高層階専用に乗る奥様方から、「あらっ、高橋さんはコチラのエレベーターじゃないのね」といったことを口々に言われたという。驚きながらも、「あっ、そうなんですよ」とにこやかに返したが、その後、エレベーターホールで会う都度言われるので、これはいわゆるマウントではないかと思い、嫌気が差してしまう。

しかも、プレミアム住戸の奥様方でランチ会や持ち寄りのお茶会などを頻繁に開催しているという。高橋さんの奥さんにも何度かお誘いがあったが、今のところ仕事を理由にのりくらしとかわしている。その後、同じマンションの知人の話によると「高橋さんの家は、共働きじゃないうちのマンションの低層階にも住めない可哀そうな一家」と陰口をたたかれていることを知った。

②2. 共用施設の抽選に当たらず利用できない……

都内に住む梶原直樹さん（仮名、42歳）外資系投資銀行に勤務する年収3000万円プレーヤーだ。職場へのアクセスもいい都心の一等地に立つ新築マンションを購入した。

共用施設に引かれてマンション購入をしてしまうと、とんだ落とし穴が、いざ使用しようと共用施設にいくも、プールは混み過ぎて芋の子を洗うようだし、ゴルフシミュレーターは使用料が高く性能もイマイチ。ゲストルームに至っては数カ月先まで空きがないという。

### ③3. 郵便物の誤配が多くてストレスに…

野村正義さん（仮名、31歳）1LDK。の部屋は、野村さんが購入するまでは、前所有者が新築時からずっと賃貸で貸していたという。空室になったタイミングで野村さんに売却したという格好だ。

また違う宛て名で圧着ハガキが届き、誤配と返しても、立て続けに特定記録や簡易書留などさまざまな送り方で何度も何度も届く。購入をした不動産会社経由で前所有者に聞いてもらったところ、賃料を滞納し、なんとか出て行ってもらった人だという。おそらく連絡がつかないため、請求書などを送付しているのではないかとのことだった。その都度、差し戻しや受け取り拒否をしたことで、何とかおさまったものの、ガムテープで塞ぎたいぐらいの気持ちだ。

## 1. ■ 世帯年収2000万円男性豊洲タワマンからの転居大後悔するワケ 2023年10月31日

<https://gentosha-go.com/articles/-/55355>

### 概要

①「港区のタワマンを買って自分も『勝ち組』の仲間入りできたと思ったけど、とんでもない。

引っ越したことを後悔しています」大手マスコミに勤務する38歳の男性は今年、子供の小学校入学を機に長年住んだ豊洲の湾岸タワマンから白金高輪に引っ越した。大手インフラ会社勤務の妻とのペアローンで、月々の返済額は合計で40万円近い。

②目算のとおり、入居後もマンション価格は上昇しており、含み益も抱えているはずだ。

しかし、「資産価値が上がっても、子供の学校があるので売却できず意味はない」むしろ、嫌な面ばかりが目につくという。「1億円を超えるマンションの住民の民度がこんなに低いだなんて、想像すらしていなかった。最低限のルールすら守れない人が多すぎる」と男性は吐き捨てる。

③来客用駐輪場のスペースに、バイクと見間違えるような太いタイヤがついた大型自転車が何台も置いてあるのだ。太いタイヤが自転車用ラックに収納できないため、違法占拠していたのだという。管理組合が何度注意しても無視して、撤去されてもまた新たな自転車が置かれるというイタチごっこだという。

ゴミ捨て場も酷いものだ。

段ボールを畳むことなく、燃えるゴミとプラごみをわけずに適当に捨てる人があまりにも多く、真面目に分別することが阿呆らしくなるほどだ。粗大ごみが放置され、誰も名乗り出ないので結局、管理組合が処理費用を負担したという例もあるという。

ペットの犬を抱き抱えずに普通に内廊下を歩かせている住民など、「豊洲に住んでいるときは一度も見たことがない光景を毎月のように見る」という。

④ルールを無視する姿勢は敷地を出ても同様だ。

週末ともなればタワマン前の道路には違法駐車車がずらりと並ぶ。しかも片側に寄せているわけではなく、バラバラに駐車しているので、周辺住民の車両が通行するのも一苦労だ。

タワマンの完成後、周辺住民から区役所に対し『住人のモラル低下について』という意見書が出されたほどだという。

⑤港区の高級タワマンが、なぜそんな無法地帯になってしまったのか——。

鍵を握るのが、住民の質だという。

「ユーチューバーや仮想通貨で儲かった人や芸能人……いわゆるサラリーマンとは違う世界の住民が多く住んでいる」（男性）。

タワマンといっても 1,000 戸を超えるような大型物件の場合、ファミリータイプだけでなく、賃貸用のワンルームなどの部屋も数多く用意されている。経済的に成功した若者がそうした部屋に住むパターンも多いのだろうか。東京タワーを臨むこのラウンジも、金曜や土曜の夜はそうした若者たちにより毎週のように貸切状態になっており、夜な夜なタワマンパーティーが繰り広げられているという。

⑥「豊洲のタワマンはサラリーマンしか住んでいなかったで住民のマナーもよく、格差を感じることもなく気楽だった」と男性は懐かしむ。世帯年収 2,000 万円であればギリギリ届く港区の高級タワマンという、身の程知らずな夢を見てしまったがゆえにハマってしまった落とし穴だったのだろう。

---

## 販売動向

---

### 3. ■首都圏マンション、10月発売は46.3%減 東京23区55.6%減 2023年11月20日 <https://jp.reuters.com/article/tokyo-property-idJPKBN32F0BI>

#### 概要

- ① 11月20日、不動産経済研究所が発表した10月の首都圏（1都3県）新築分譲マンション市場動向によると、発売は前年比46.3%減の1486戸となった。
- ② 全エリアで2桁の落ち込みとなり、東京23区は同55.6%減だった。首都圏の動向に関し3カ月連続増加後の単月の減少で、11月以降の動向をみる必要があるという。
- ③ 首都圏の平均価格は前年比3.2%減の6567万円、8カ月ぶりのマイナスとなった。東京23区は同7.0%減の8709万円。月内に成約となった比率を示す首都圏の初月契約率は60.9%で、3カ月連続で60%台にとどまった。11月の発売戸数は4000戸程度を見込んでいる。

### 2. ■億ション10年で4倍に 都心に集中、低金利の恩恵 日経 2023年11月20日 <https://www.nikkei.com/article/DGXZQOCD306Q10Q3A031C200000/>

#### 概要

- ① 全国で1戸1億円以上のマンション「億ション」が続々登場している。10年前の約4倍に増え、かつてのバブル期を思わせるが、よく見ると東京23区への集中の構図が浮かぶ。価格高騰は簡単に変わりそうにないが、低金利が支えてきた需要の先行きは不透明になりつつある。
- ② 東京カンテイによると億ション供給戸数のうち2022年は7割超の約2500戸を東京3区...（残り1028文字）

### 1. ■新築マンション市場の動向（首都圏2023年9月）～2023年10月31日 <https://gentosha-go.com/articles/-/55523>

#### 概要

- ① 不動産経済研究所によると、2023年9月の首都圏新築マンション平均発売価格・発売戸数・初月契約率はどれも上昇（前月比）。高値が継続しており、需要者が様子見を始めたエリアもある。ニッセイ基礎研究所の渡邊布味子氏が解説します。

②2023年9月の首都圏新築マンション平均発売価格は6,727万円（前年同月比+1.1%）、発売戸数は2,120戸（+4.1%）、初月契約率は67.7%（前月比▲0.9%、前年同月比+6.1%）であった。

エリア別では需要者が様子見をはじめたところもあるようだ。

②またデベロッパーの用地取得額の減少が続いている。MSCI リアルキャピタル・アナリティクスによると、2023年10月18日までに判明した2023年1月1日以降の関東圏のマンション用地の取得額は約350億円<sup>1</sup>、2023年1-9月累計の前年同期比は▲72.3%（前期比+9.0%）となった（〔図表2〕）。

③マンション用地取得額減少の背景には建築費の高騰があると考ええる。

資材価格の上昇、ドア・サッシ・壁紙などの部材の値上げ、人材不足や2024年問題による人件費増加など建設工事費高騰の要因は多く、更に上昇する可能性も高い。

④しかし2023年に取引されたマンション用地は東京23区へ集積している。

デベロッパーは、建築費の増加を価格に転嫁しやすい東京都心部へ投資を集中させている

---

## 業者の動き

---

### 9. ■テスト自動化の進化を支える“4つの柱”、AI、ローコード……アスキー 2023年11月27日 <https://news.yahoo.co.jp/articles/fb871bdc1e30c498b6870f72a44fdda7ba59049f>

#### 概要

①ローコードのテスト自動化ツールを提供する mabl が、日本向けの年次イベント「mabl Experience 2023 Japan」を開催し共同創業者のイー・アゼリ氏が登壇同社が提唱する「品質エンジニアリング」を実現するための4つの戦略を説明したうえで、mablの最新機能である「モバイルアプリテスト」や「パフォーマンステスト」を紹介した。

②従来の「品質保証（QA）」は開発プロセスの1ステップにすぎないが、品質エンジニアリングでは開発／デプロイ／本番実行のすべての段階でテストを行い、そこで得られたデータも活用することで、継続的な品質改善を目指す。

この品質エンジニアリングの取り組みでは、テストの自動化、CI/CDへの自動化テストの組み込み、テストを通じた品質指標（レスポンスタイムなど）の取得といった、段階的な成熟が必要となる。

③アゼリ氏は、ソフトウェア品質の向上につながるテスト自動化には“4つの柱”があると語る。それは「ローコード」「AI」「クラウド」「インサイト」の4つであり、mablの開発においてもこの4つに注力しているという。

④mablのモバイルテスト機能では、Webアプリと同じように、シミュレーターが画面上に表示するモバイルアプリの画面を操作することで、ローコードでテストシナリオを作成できる。アゼリ氏によるとすでにテスト作成のスピードが10倍になる、テストカバレッジが90%向上する、アプリのバグが80%削減できるといった成果が得られているという。

⑤mablでは、新たに生成AI（LLM）を組み合わせ、そうした変化への追従も可能にしようとしている（現在アーリーアクセス提供中）。

⑥「クラウド」では、テストを実行するインフラのさまざまな課題を解消し、「ユーザーがテストに専念できるようにする」ことを目標にしているという。

⑦「インサイト」では、特にパフォーマンステストの重要性を強調した。すでに「47%のユーザーは『Webサイトの読み込みを2秒以上待たない』という調査結果が出ている」（アゼリ氏）という。

ツールとしては「プラットフォームとしての統合強化」「AIによる拡張テスト機能」「大規模組織向けの権限管理機能」といったものを実現すると語った。

⑧mablの導入事例でパナソニック エレクトリックワークス社 事業部が展開するマンション管理IoT化サービス「モバカン」は、マンション管理会社向けのサービスだ。

マンションに設置されたインターホン端末とWebサービス、モバイルデバイスを連携させて、管理会社と居住者、管理協力会社をつなぎ、マンション管理業務の効率化や省人化を支援する。

たとえばインターホン端末のテストはこれまで、機器制御ツールと連携させることでテストの自動化を実現し

ていた。インターホンのボタン操作信号をテストツールから順に送信し、テストシナリオに沿って操作させることで、設計どおりに機能することを確認するというかたちだった。

しかしモバカンのような IoT サービスでは、ローカル機器とクラウド上にある Web インタフェースを連携させたテストも必要になる。開発期間を短縮したい、そのためにテスト期間もどんどん短くしたいという要望がある。そのためにはこの（機器 + Web の）テストも自動化する必要がある。同時に、サービスは継続的にアップデートされるので、メンテナンス性の高い自動化テストを実現する必要もあった」（市川氏）そこで同テストチームでは、2023年3月に mabl を導入した。テスト作成が容易であり、メンテナンス性も高いことから、Web システムの部分だけであればこれまでの課題は解消できた。

⑨ただし課題はまだ残る。

ハードウェア機器と Web システムの連携動作をテストできなかなければならず、もちろん mabl から機器を制御することはできない。

テストチームでは「時間同期」の工夫でクリアしているという。mabl と機器制御ツールのテストシナリオを、タイミングをずらすかたちで実行し、最終的に Web インタフェース側に反映される結果を見て mabl がテスト結果を判定するというかたちだ（文 ● 大塚昭彦 / TECH.ASCII.jp）

## 8. ■ 大和ライフネクストマンション居住者向け VR 消防訓練神戸市に提供 2023年11月21日

[https://www.weeklybcn.com/journal/news/detail/20231121\\_201487.html](https://www.weeklybcn.com/journal/news/detail/20231121_201487.html)

### 概要

①大和ハウスグループの大和ライフネクストと理経は、2社が共同で開発したマンション居住者向けサービス「VR 消防訓練」の一部コンテンツに関して、11月12日から神戸市への提供を開始した。

②今後は、神戸市が行うさまざまな防災啓発活動で、VR 消防訓練の一部を体験することが可能となる。

## 7. ■ 理経、VR 消防教育訓練シミュレーションシステム「学習モード」販売 2023年10月31日

[https://www.weeklybcn.com/journal/news/detail/20231031\\_201128.html](https://www.weeklybcn.com/journal/news/detail/20231031_201128.html)

### 概要

①理経は10月31日、産学官連携による共同開発を進めてきた「火災現場という危険な状況を安全に疑似体験する」ための VR 消防教育訓練シミュレーションシステムについて、「学習モード」が完成し、11月から販売すると発表した。

この「学習モード」は、横浜市消防訓練センターで初任教育生の訓練に活用される。

②消防隊員の教育訓練に特化した VR 消防教育訓練シミュレーションシステムは、理経が横浜市消防局、東京大学、東京理科大学と産学官で共同開発を進めているもので、火災性状（火災の発生と拡

大のメカニズム) を学ぶ「学習モード」と、バーチャル空間で消火活動を体験できる「訓練モード」からなる。

③今回完成した「学習モード」は、「360°燃焼実験映像」「温度可視化画像」「6DoF (シックスドフ) 煙体験」の3種類のコンテンツから構成される。

360°燃焼実験映像は、建物室内を実際に燃焼させた火災の再現実験を360°画像で撮影する。温度可視化画像は、時間経過とともに推移していく火災現象を正確にとらえたバーチャル映像に、120カ所の温度測定データを数字として可視化することで、火災進展時の温度変化を確認する。6DoF 煙体験は、建物火災現場を自由に移動し煙の拡大を確認する。これによって、あたかも500℃以上の高温で燃えている室内で火災の進展を観察しているかのような没入感をもとに、火災性状を学習することができる。

④理経では、全国の消防・防災関係機関に向けて「学習モード」を販売し、火災時の進展の学習を支援する。その販売額の一部は横浜市に歳入される。

今後もさらに共同研究開発を進め、危険な消火活動を疑似体験する「訓練モード」の完成を目指す。

## 6. ■施工期間 1 日、500 万円でマイホームが手に入る!?!「不動産テック」 2023 年 11 月 13 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/55819?page=1>

### 概要

①不動産テックとは、「不動産×テクノロジー」の略で、テクノロジーの力によって、不動産に関わる業界課題や従来の商習慣を変えようとする価値や仕組みのこと。

不動産テックが注目されているのは、現在の不動産関連ビジネスが制度疲労を起こしているからにほかなりません。

②不動産業界には長年、IT の力を使わずに地域の物件情報に精通し、人脈が豊富な「街の不動産屋さん」がいたものです。

しかし、労働人口が減少していくなか、そうしたベテランの不動産屋さんも高齢化しており、彼ら・彼女らが引退したあと、ビジネスをどのように継続していくのが問題となっています。

#### ③1. 規制が厳しい

では、なぜ不動産業界が「DX 後進業種」となっているのでしょうか。

その要因のひとつには、「規制の厳しさ」があります。

不動産取引では、契約者を守るために規制がとりわけ厳しくなっているのです。

たとえば、「宅地建物取引業法」では不動産契約の際、宅地建物取引主任者が必ず口頭と書面で重要事項を説明することが義務づけられてきました。

2021 年からは、「オンラインによる重要事項説明 (IT 重説)」が本格運用されるなど規制緩和が進んでいるものの、依然として多くの規制が残っています。

#### ④2. 秘匿性が高い

また、「情報公開が進んでいない」という不動産業界特有の問題も、DXの障壁になっています。

不動産に関する情報は、利益の源泉でもあることから秘匿性が高く、仲介業者に情報が偏り、不動産の所有者や買い手が情報不足に陥りやすいという「情報の非対称性（＝取引の不公平性）」が指摘されてきました。

こうした影響から、不動産の取引履歴や維持・管理状況、リフォーム歴、成約価格といったデータベースの整備も進んでいません。「SUUMO」「LIFULL HOME'S」「at home」といった消費者向けの不動産物件サイトや「REINS」のような不動産取引業者向けの情報サイトはあるものの、情報共有はいまなお一部に限定されているといっているでしょう。

たとえば、空き家の増加が大きな社会問題となっていますが、その原因のひとつにデータベース不足による中古物件市場の停滞があり、これを受けて国土交通省が「全国版空き家・空き地バンク」の創設を急ぎました。

不動産テックに対するニーズは、潜在的な需要も含めると計り知れないほど大きいということがいえます。

⑤しかし、コロナ禍においては、不動産業界もリモートによる営業や物件の内見などを余儀なくされ、結果的にDXの導入に拍車がかかりました。

矢野経済研究所の調査によると、日本の不動産テック市場は2020年度には推計6,110億円でしたが、2025年度には、その約2倍の1兆2,461億円に拡大する見込みです。なお、そのうち、BtoCが1兆0,017億円を占め、とりわけ中古物件のマッチングサービスが伸びると予測されています。ニッセイ基礎研究所によると、日本の2022年の不動産投資市場規模は、推計約275兆5,000億円に達しているといいます。不動産テックは、まさに広大な「ブルーオーシャン」なのです。

⑥こうしたなか、先端技術の「3Dプリンター」を活用して作られた住宅が大きな話題を集めています。

最近では米国や北欧、オランダなどですでに実用化が始まっています。コンクリートなどの原材料を運び込み、敷地に設置された巨大な3Dプリンターを使ってその場で住宅を成型していく工法のほか、工場の3Dプリンターで住宅のパーツを作り、敷地で組み立てる工法もあります。後者の場合、「プレハブ住宅」やプレキャストコンクリート（PC）建築に似ていますが、曲線など複雑な形状にも対応できるのが特徴です。

⑧3Dプリンターの最大の利点は、従来の工法に比べてコストが圧倒的に安く、工期も大幅に短縮できるため、住宅価格が劇的に抑えられる点です。米国とノルウェーに拠点を構えるベンチャー企業「Framlab」は、ニューヨークに「Homed」という3Dプリンター住宅を建設しました。

⑨ニューヨークは、「摩天楼」と呼ばれる高層建築が立ち並んでいますが、低層建築とのあいだに“天空スペース”といわれるデッドスペースができており、同社はそこに目をつけました。高層建築の窓のない壁面に沿って足場を組み上げ、3Dプリンターで作った六角形の住宅ユニットをハチの巣のように取り付けることで、天空スペースに居住空間を創出したというわけです。ニューヨークにはホームレスが6万人以上いるといわれ、彼らの住宅問題の解決策として開発されました

⑩日本でも、3Dプリンター住宅を手がける企業が登場しています。

兵庫県のセレンディクスは2019年、日本初の3Dプリンター住宅のプロジェクトをスタート。2022年3月にキャンプ場宿泊施設や別荘、災害復興住宅向けの球形住宅「スフィア」を完成させました。スフィアは、3Dプリンターで出力したパーツを組み合わせることで、24時間以内に施工が完了できたとのこと。球

形は表面積が小さく、材料費を抑えるのに役立つデザインだそうです。法人需要をメインに見込んでいましたが、反響が大きかったことから、同年 10 月からは約 10 ㎡ 300 万円台で、一般向けにも売り出したとのこと（商用では長野県佐久市で 2023 年 5 月、初めて竣工）。さらに、同社は、慶應義塾大学 SFC 研究所と共同で、一般向けの 3D プリンター住宅「フジツボモデル」も開発。2023 年夏に発売しました。

①フジツボモデルは、鉄筋コンクリート造の平屋建てで約 50 ㎡、高さは約 4 メートル。文字通り、海の岩場などで見られるフジツボのような形をしています。

1LDK で水回りも完備し、耐火性や断熱性、耐久性などにも優れています。48 時間以内の施工も可能で、販売価格はなんと 500 万円台とのこと。

②3D プリンター住宅の普及で住宅価格が高級車 1 台分まで低下すれば、「定年退職まで住宅ローンに追われる」というビジネスパーソンのライフスタイルが様変わりするかもしれません。

セレンディクスの 3D プリンター住宅は、日本の現行耐震基準もクリアしているそう。また、建築関係の技術者・技能者の減少や高齢化も深刻な問題となっていますが、生産性の高い 3D プリンター住宅は、こうした問題の解決につながる可能性をも秘めています。（野澤 正毅）

## 5. ■ 宅配便荷物番号から、オートロック解錠キーを生成 置き配促進 2023 年 11 月 10 日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2311/10/news126.html>

### 概要

①ビットキーとパナソニック エレクトリックワークス社は 2023 年 11 月 7 日、宅配便の荷物番号（伝票番号）をもとに生成した「組み合わせ番号」を利用してマンションのオートロックを解錠できる新機能を発表した。

同月より分譲マンション向けに提案を開始し、2024 年 4 月から提供する。

②新機能は、居住者の利便性向上や再配達抑制に向けてマンションへの「置き配」を促進する目的で開発した。パナソニックの集合マンション向けインターフォンと、ビットキーが提供する住宅向けプラットフォーム「homehub」を連携して利用する。

③「組み合わせ番号」を活用したオートロック解錠の仕組み

まず、居住者が homehub アプリをダウンロードし、荷物の配達予定を知らせるメールサービスと連携する。配達予定を通知するメールが届くと、ビットキーのシステムが組み合わせ番号を生成。この組み合わせ番号を配達員がインターフォンに入力すると、ビットキーのシステムと照合してドアが開く仕組みだ。配達員は居住者が不在の場合でも、専有部の玄関前まで荷物を配達できるようになる。

④新機能では解錠にオリジナルの番号を使用するため、オートロックの安全性を損なわずに居住者の利便性を確保できるという。また、組み合わせ番号は、宅配業者ごとや一定の期間ごとに組み合わせのルールを変更させるなどして、より安全性を高められるようにした。

⑤物件への専用端末などの追加設置や工事は不要で、エントランスの美観や意匠を損なわずに導入で

きる。新築だけでなく既築のマンションにも設置可能。宅配業者にとっても、スマホアプリや配送管理システムの開発、改修の必要がなく、コストを抑えて導入できるメリットがあるという。

#### 4. ■長谷の居住型実験住宅で AI IoT スマートハウス を体感 2023 年 11 月 6 日

<https://tetsudo-ch.com/12921014.html>

##### 概要

①超最先端賃貸マンションが千葉県市川市本行徳に出現し、2024 年春に入居が始まる。

長谷工コーポレーションが手がける居住型実験住宅「サステナブランシェ本行徳」（地上 5 階建 36 戸）。

②最大の特長が、国内初 建物運用時 CO2 排出量実質ゼロをめざした最新機能と、ウェルビーイング（身体的・精神的・社会的に良好な状態）を実現させる最新 AI・IoT システム。検証展開するスペシャルな 13 戸にクローズアップする。

全 36 戸のうち 13 戸を、未来をつくる居住型実験住宅「RESIDENCE LABO」（レジデンスラボ）として建物内に設置し、それぞれの部屋でさまざまな検証・データ収集を行っていく。

③居住型実験住宅 13 戸のなかでも超未来的なのは「AI IoT Smart Housing」

そのすべての住宅機能が AI 制御できる居住型実験住宅。

たとえば、さまざまな角度に自動調整でき、API（アプリケーション・プログラミング・インターフェース：Application Programming Interface）連携制御もできる可動テレビのほか、家庭用ロボットやエアコン、カーテン、照明なども API と連携制御し、居住者のキャラクターやライフスタイル、習慣にあわせてカスタマイズできる。洗面台の鏡は、インフォメーションミラーとし、天気や交通情報をリアルタイムに映し出してくれる。これは電動可動階段。階段の上り下りがない場合は、折りたたんで空間を有効活用できるうえ、API 連携制御もできる。

電動昇降照明や壁面デザイン家具は、シーンによって調光・位置を自動でコントロールしてくれる。これらも API 連携制御が可能。各室にはさまざまなセンサーを 100 個設置し、住宅内の状態を常に把握し、AI があらゆる住宅機能を最適制御する。

④共用部内には、エステと共同開発した、「バーチャル森林浴」空間を設置。

自治会室や会議室、共同ルームに、森林の映像、音、香りを再現した空間をつくることで、利用者の気分的変化や脈拍など自律神経への影響を長期的に検証し、効果測定を行っていく。公式サイトで詳細をチェックしてみて。

<https://www.haseko.co.jp/sustainabranche/>

### 3. ■ パナソニック UR 空中配送ロボットを活用した配送サービスの実証実験 2023 年 11 月 6 日

[https://digital-shift.jp/flash\\_news/FN231106\\_4](https://digital-shift.jp/flash_news/FN231106_4)

#### 概要

①パナソニック ホールディングスは、東急、都市再生機構と、川崎市麻生区の UR 虹ヶ丘団地で、郊外住宅地における空中配送ロボット技術を活用した新たな配送サービスの実証実験の実施、および本実証実験を活用した持続可能なまちづくりの推進に向けて 2023 年 10 月 13 日に連携協定を締結し、2023 年 11 月 18 日から本実証実験を開始すると発表した。

②三者は空中配送ロボットの技術およびサービスの効果検証を通じ、配送業界における人手不足や配送コストの上昇といった社会課題の解決や、少子高齢化が進行する郊外住宅地における買い物の利便性向上を目指す。

また、空中配送ロボットにより商品が届けられる受取場所に人が集い、外出や交流の機会が創出されることによるウェルビーイングの向上や、コミュニティの形成による地域活性化へ寄与しながら、生活者一人ひとりの自由で豊かな暮らしの実現、生活者起点でのまちづくりを推進することだ。

### 2. ■ 大和ハウス、英国分譲マンション事業に参入 2023 年 11 月 1 日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2023110100900&g=eco>

#### 概要

①大和ハウス工業は 1 日、英国で分譲マンション事業への本格参入を決めたと発表 8 月に設立した現地法人を通じ、第 1 弾としてロンドン中心部に 2 棟で総戸数 2 5 9 戸のマンションを建設する。2 0 2 6 年に竣工予定。

②同社は、移民の流入などを背景に住宅の供給不足が進む同国での需要は高いとみている。

### 1. ■ LIFULL HOME'S が不動産業界の DX 推進に対する実態調査を実施 2023 年 6 月 8 日

<https://lifull.com/news/27522/>

#### 概要

①LIFULL（ライフフル）と「LIFULL HOME'S（ライフフルホームズ）」は 6 社と共同で、全国の不動産会社に勤める 518 人を対象とした「不動産会社の DX 推進に対する実態調査」を実施しました。

■「DXに取り組んでいる（取り組む予定がある）」企業は 51.3%、一方で約半数が「取り組む予定はない」と回答。DXへ動き出しているのは 2 社に 1 社。

■DX 導入（検討含む）の目的は「業務効率化」が約 8 割！実際に DX 導入によって、改善・解決した課題でも「業務効率化」が最多という結果に。

- 導入しているDXサービス1位「CRM（顧客管理）システム」2位「賃貸管理（不動産基幹ソフト）システム」でそれぞれ約4割、3位の「電子契約システム」も積極的な導入が進む。
  - DXに取り組んでいない（取り組めない）理由の約半数は「取り組む必要性を感じていない」。
  - デジタルスキルや知識の獲得は、「個人にまかせている」が55.2%、「デジタル人材」の育成は個人の主体性に依っていることが明らかに。
  - DX導入による物件オーナーの反応は、「対応スピード・情報共有の利便性・集客力」といった点に高評価。一方、高齢者オーナーからは抵抗感も。
  - 今後DX化・デジタル化できると良い管理業務は「手作業による書類管理と郵送業務」が52.3%。
  - 今後導入したいサービスは「電子契約システム」が48.6%、「IT重説システム」38.8%。
- ②「DX導入による、物件オーナーの反応について教えてください」（コメント回答）
- ・データベースで全ての資料をリアルタイムに共有しているので喜ばれている。
  - ・迅速な対応が出来るようになり、喜ばれている。
  - ・見やすい帳票でわかりやすくて良いと言っている。
  - ・情報が手に入りやすくなって便利。
  - ・集客力がアップして喜ばれた。
- ③物件オーナーが高齢者の場合、導入に「抵抗感」を感じられるといった声も
- ・物件オーナーは年配の人が多いためネット導入には抵抗を感じる人が多かった。
  - ・高齢者からは対面を求められる。
  - ・高齢者も多い為、消極的。
- ④それでも不動産DXはこれから不可逆的に導入が進み、ITシステムを活用した効率的なビジネスソリューションが当たり前の不動産業界に変わっていくことでしょう。インターネットやスマホなどの利用が当たり前になった現状を鑑みると、ユーザーのニーズや生活様式に沿ってビジネスを加速させるためにはDX化は避けられないと考えられるからです。
- ⑤ ■ アンケート概要
- ・実施期間：2023年4月3日（月）～4月21日（金）・回答数：518名
  - ・調査対象：不動産管理会社、不動産仲介会社：LIFULLHOME'Sメルマガ調査

---

## 海外

---

### 8. ■国会、改正住宅法を可決 マンションの所有期限は設けず 2023年11月28日

<https://www.viet-jo.com/news/law/231127185632.html>

#### 概要

- ①国会は27日、改正住宅法を85.6%の賛成多数で可決した。同法は13章・198条から成り、2025年1月1日に施行される。
- ②同法によると、マンションなどの集合住宅には所有期限を設けないものの、使用期限が規定される。使用期限が切れて使用上の安全性が確保できず、移転・取り壊し・改築・建て直しが必要となった場合、集合住宅の所有権を持つ住民は立ち退き保障を受け取る権利がある。
- ③また同法によると、ベトナム労働組合総連盟は、労働組合の資金源を使用し、労働者に賃貸するための社会住宅(政府・地方自治体が建設を支援する低所得者・公務員向け住宅)の開発プロジェクトを展開することができる。
- ④ミニアパートについては、特定の要件を設けないが、建設省は防火・消防などの管理体制を規定するとともに、省・市レベル人民委員会は消防車が消火活動を行うための通路に関する規定を整備するものとする。

### 7. ■マンションの10階からペットの犬投げた非情な飼い主 中央日報 2023年11月12日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/311298>

#### 概要

- ①大邱地裁浦項支院は11日、動物保護法違反容疑で起訴された49歳の男に懲役6月に執行猶予2年を言い渡したと明らかにした。
- ②男は9月2日午前1時29分ごろ自身が住む浦項市北区のマンションの10階からペットの犬をベランダの窓から外に投げ捨て死なせた容疑を受けている。男は犬が自分の右手薬指をかんだことに腹を立て犯行に及んだという。

### 6. ■マンション高層階小学生こぶし大の石投げる 70代男性死亡 朝鮮日報 2023年11月18日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2023111880002>

#### 概要

- ①ソウル市蘆原区にあるマンションの高層階から小学校低学年の児童が投げた石が 70 代の高齢男性に命中する事件が発生した。17 日午後 4 時 30 分ごろ、ソウル市蘆原区月溪洞のマンションの敷地内で 70 代の男性が死亡しているのが発見された。
- ②男性はマンションの敷地内を歩いていたところ、10 階以上の高層階から児童の投げた石が命中し、現場で死亡したと警察はみている。警察は児童と親から事件の具体的な経緯について聞き取りを行っている。石は成人男性の握りこぶしサイズだった。死亡した男性と石を投げた小学生は同じマンションの住民だった。
- ③この児童は犯法少年（犯行当時 10 歳未満の少年）となり、刑法上の刑事責任は負わないという。

#### 5. ■韓国・マンション管理費は月に 2 万円超…7 割以上「高い」 2023 年 11 月 17 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3491838>

##### 概要

- ①韓国のマンション居住者が支払う管理費が月平均 20 万ウォン（約 2 万 3300 円、1 ウォン=約 0.114 円）を超える。10 人中 7 人は管理費を高いと感じている。
- ②不動産プラットフォーム「チクパン」がアプリ利用者 816 人を対象にモバイルアンケートを実施した。その結果、マンション居住者の 43.3%が「20 万～30 万ウォン未満」の管理費を払っていた。
- ③ワンルーム居住者は「10 万ウォン未満」が 46.2%、ツールームでは「10 万～20 万ウォン」が 45.1%、スリールーム以上は「20 万～30 万ウォン未満」が 43.0%でそれぞれ最も多かった。納付している金額については 74.9%が「高い」と答えた。「適正だ」は 23.4%、「安い」は 1.7%だった。

#### 4. ■駐車場柱鉄筋露出 マンション地下駐車場崩壊の恐れ 中央日報 2023 年 11 月 17 日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/311554>

##### 概要

- ① 17 日午前 5 時 48 分ごろ、京畿道高陽市一山西区周葉洞のあるマンション地下駐車場の柱が破裂し、鉄筋が露出する事故が発生した。死傷者はいない。

- ②【写真】破裂して鉄筋が露出したマンション駐車場の柱

<https://s.japanese.joins.com/JArticle/311555>

高陽市と警察は地下駐車場にある車両を移動させ、他の車両の進入を統制しており、関係機関と現場の状況を点検している。

### 3. ■韓国で「脱北者」大暴れ マンションの窓から警察隊突入 2023年11月6日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/611475>

#### 概要

①韓国のマンションの窓から警察が突入。いったい、何があったのだろうか。

マンションのベランダの手すりに足をかけ、「どうして一生懸命生きている人を苦しめるんだ!」と叫ぶ、ジーンズ姿の男。脱北者の31歳の男が、12階のベランダから植木鉢を投げつけ火をつけると脅す事件が、韓国・京畿(キョンギ)道であった。

②脱北者の男は、家庭内暴力を起こしたため、家族と離れて暮らす措置を受けたが、「妻と娘に会わせてほしい」と訴え、騒ぎを起こしたという。男はガスの配管を切断し、火をつけて飛び降りると脅したため、マンションの住民は全員避難することに。

③警察「刃物を先に置いてください。危ないものを置きましょう。刃物を置いて話しましょう、わたしと。やめろって娘に会いたいでしょ」脱北者の男「娘を連れてこいっていったでしょ」男は説得に応じず、威嚇を続けた。すると、4人の警察の特攻隊が、屋上からロープを使い窓から突入した。その後、警察は男を特殊公務執行妨害などの疑いで逮捕し、送検したという。(FNN)

### 2. ■3年間の中国の死者数は少なくとも3億人 新唐人 2023年9月27日

<https://www.ntdtv.jp/2023/09/60093/>

#### 概要

①秋に入り、中国での感染症は再び蔓延し始め、多くの病院が患者であふれ、再び大きな流行が起こるのではないかと懸念されています。

また、この3年間、中国共産党(中共)当局は流行の真相を隠蔽し続けており、死亡者数が非常に憂慮すべき数であるという葬儀屋もいます。

②安徽省の納棺師、李蓉さん

「実際の数字は、人々が思っているよりも恐ろしいものです。葬儀業界の統計は死者2億8千万人としていますが、私はそれ以上だと思います」

李蓉さんは安徽省で納棺師を務め、シングルマザーである彼女は、葬儀業界を選ぶことになるとは思ってもみなかったといいます。「今はどの業界もうまくいっておらず、仕事もなかなか見つからず、お金を稼げるいい方法もないので、この業界を選びました」

③2020年に中国で中共ウイルスが大流行した後、当局が採用した残忍な「ゼロコロナ」政策はウイルスの蔓延を食い止めることはできず、国内の病院、葬儀場、火葬場は最も忙しい場所となりました。特に、昨年末に当局が何の前触れもなく突然「封鎖解除」を発表した後、死者が急増し、葬儀場や火葬場は過密状態になりました。

④李蓉さん「葬儀場では、基本的に1日に20人ほど火葬します」「昨年の大流行のときは、1日に200

～300人火葬していました。この差を想像できますか？」「市内では1日に500人前後火葬されるのです」

しかし、中共当局は本当の死亡者数を隠しています。

今年1月14日、中共国家衛生委員会は、昨年12月8日から今年1月12日までの院内感染として、新型コロナウイルスによる累積死亡者数は5万9938例に過ぎないと発表しました。しかし外部からは、この数字が大幅に少ないと疑問の声が上がっています。

⑤李蓉さんによると、当時、市内の葬儀場は24時間体制で営業しており、多くの人が亡くなっていたため、死者に化粧をする時間がなかったといいます。

李蓉さん

「基本的に毎日寝る時間がありません。眠れないから仕事も手につきません。考えてみてください、1日に何百人もの死者が出て、休む暇などありますか」

「1日の死装束の着付けのピークは、1人で20人、30人近く着付けます。市内の葬儀場はうちだけではありません。1人で30人近く、そして、1日何百人も火葬するのですから、その数を想像してみてください」

⑥農村部では、多くの人が遺体を土葬にし、火葬にしていません。

中共民政部の統計によると、2021年末までに全国に7043基の火葬炉があります。疫病が流行した3年間で、1炉あたり1日平均50体を火葬したとします。すると1日あたり35万2150体、3年間で3億8560万体を火葬しなければなりません。これには農村部での土葬の数は含まれません。

⑦現在、上海市と西安市などの小児科病院は患者で溢れかえり、成人でも感染を繰り返す患者が続出しています。しかし、公式発表はなく、人々は中共当局が再び感染を隠蔽しているのではないかと疑っています

## 1. ■身近なプロップテック アメリカ便り(第三十二歩) 2023年11月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/tani\\_mag32/](https://www.mansion-consulting.co.jp/tani_mag32/)

### 概要

①隣町のフォートワースにあるストックヤードに行ってきました。

1950年代まで畜産業の重要拠点でしたが、物流や保存技術の発展により衰退。1976年に国の歴史登録財に登録され、西部開拓時代のような街並みがそのまま残ります。

②ストックヤードの街を散策して Re TECH というサインを目にしました。

これは、RealEstate Tech ということではゆる不動産テックです。不動産の専門家が不動産の購入や販売、市場調査、マーケティング、管理などをより最適化するためのテクノロジー。最近ではより広い意味で Property Tech、PROPTECH などと呼ばれているようです。

③プロップテックですが、現在は既に第三世代に移行してきていると言われています。

第一世代(2005～)として、ZILLOWやREDFINなどのウェブサイト上で売買可能な不動産がデータバ

ース化されて一般市民が閲覧できるようなシステムが開発されました。アパートや一軒家の場所がマップで航空写真から部屋の中の様子が画像で閲覧できてしまうものはこれまでもありましたが、全米から登録されている物件の多さには圧倒されました。現在でもたまにこれらのアプリやウェブサイトを拝見しています。

④ 第二世代(2010～)は、AIRBNB や WEWORK などのシェアリングビジネスです。

このようなマッチングビジネスについて MBA の授業で様々なディスカッションしたことを覚えています。毎朝、自家用車で出勤した自宅の駐車場スペースを登録者にシェアしてレンタルさせる軒先パーキングなどはうまいこと考えたなと印象的でした。

今でも運営されているようです。

<https://parking.nokisaki.com/>

⑤ 第三世代(2015～)には、OPENDOOR や COMPASS といった iBuyer あるいはハイブリッドブローカーの台頭が挙げられています。

⑥ 不動産関連のテクノロジーですが、現在私の生活の中でこういったものがあるか、まず身近なところとして、スマートフォンに入っているアプリ。色々入ってました。

ZILLOW、Redfin

全米規模トップクラスの不動産紹介アプリで、市場に出ている物件を探したり売りに出すことができます。

AirB&B、Hotels.com

宿泊施設紹介アプリで、旅先での宿泊先を探することができます。また、物件を登録して貸し出すことも可能です。

TXUENERGY

電気エネルギー供給会社アプリで電気の使用量をチェックしたり、請求額や支払いの確認ができます。

DOCUSIGN

アパートの契約更改をオンラインで行うためのデジタルサインを行うアプリ。これによって分厚い契約書類に何枚もサインして、サインした用紙をアパート管理事務所まで届ける必要がなくなりました。

⑦他に、パソコンのブラウザのブックマークの中に、上記のアプリの企業のサイトやアパートのサイトがありました。アパートのサイトはログインした住居たちだけが見れるプラットフォームになっています。様々な機能があるので代表的なものを紹介しますと以下のようなものがあります。

- 1) 利用者同士でコミュニティを作って情報交換したり、チャットなどコミュニケーションをとったりしています。
- 2) 掲示板には、不要なものを写真に撮って投稿し、希望者に買い取ってもらったりなどしています。
- 3) アパート管理会社と利用者間でメールのやりとりができます。

家賃支払いなどに問題があった場合の個人的な連絡や、建物周辺の工事による通行止め情報提供、盗難や火事などの情報提供などを受けたりしています。

4) 家賃その他の費用の請求内訳確認、支払い状況の確認などができます。また、家賃の振り込みの手続きとして、銀行口座からの自動引き落としのための情報を入力して手続き申請をすることができます。

5) 一年に一回の契約更改のための書類申請と確認のサインをすることができます。

6) 公共施設や、住居内の水漏れや停電その他の修理のリクエストをすることができます。依頼からどのく

らい日数がかかっているのかわかったり、過去に依頼した修理の状況確認をすることができます。また修理してくれた人へのレビューをそれぞれ記入することができたり、管理者からの対応コメントなどを見ることができます。

7) 配達荷物が届けられているかどうかの確認をすることができます。

⑧いかがでしょうか？

アパートの契約時に関して、すっかりペーパーレス化が進められて、その結果、運営会社が最近オフィスにいる時間と人数がかなり減りました。彼らはリモートで仕事をしているようで、住居人が管理人さんと直接会って話をする機会がほとんどなくなってしまいました。(米テキサス 谷 景太)

以上