

【岩見守和】

マンション関係記事

2024年2月



出所：岩見守和マンションレポート

- ・本レポートは、マンションに関連する一般的な報道をどのような視点から取り上げているかを分析するために収集されたものです。これは、「岩見守和」氏によって個人的かつ非営利の研究目的で、各種メディアの情報が収集、分類、整理されたものです。
- ・本資料の利用に関しては、閲覧者ご自身の責任において適切な判断を行っていただくようお願い申し上げます。また、引用された出典の URL については、リンク切れの可能性がありますことを予めご了承ください。
- ・本レポートが皆様の研究や情報収集に役立つことを願っております。

～ 目 次 ～

犯罪

9. ■ マンションで大麻草を栽培した疑い 佐賀県唐津市の男3人を逮捕 2024年2月24日
8. ■ マンション内違法カジノ 暴力団幹部ら逮捕 1年半利益1億6000万円』2024年2月
7. ■ 「なんでやったかわからない」マンション放火元管理人は消防団員 2024年2月23日
6. ■ 函館市マンション連続不審火…住民再逮捕 3日連続ライターで 2024年2月14日
5. ■ タワマンに侵入…腕時計1億2100万円相当を盗んだ42歳逮捕 2024年2月23日
4. ■ 渡辺えり、役づくりで高層マンション入居も空き巣に入られる 2024年2月15日
3. ■ 防犯カメラでは止められない“無敵の強盗”、備えと命を守る初動 2024年2月3日
2. ■ マンション死体遺棄、客の女に頼まれ決行 元ホストの初公判 朝日 2024年2月6日
1. ■ 被害男性死亡後、女店不当侵入か 名古屋・マンション遺棄 2023年12月28日

事件 事故

7. ■ 写真・図解まとめ 18歳死亡のマンション斜面崩落 神奈川・逗子 毎日新聞
6. ■ 逗子崩落事故4年 斜面141カ所を調査「継続して安全確保」毎日 2024年2月3日
5. ■ 「忘れてはいけない」知人ら現場で黙祷 逗子・斜面崩落事故4年 2024年2月6日
4. ■ 逗子、遺族が検察審査会申し立てへ 管理会社元担当者の不起訴で 2024年2月5日
3. ■ 逗子斜面崩落4年で専門家、管理体制強化を訴え カナロコ 2024年2月5日
2. ■ 女子中学生2人マンションから飛び降りか、1人死亡 大阪・吹田 2024年2月13日
1. ■ マンションに夫婦とみられる遺体 10代息子から状況聴く方針 2024年2月14日

火災

10. ■ 札幌・中央区のマンションで火災 40代男性死亡 2024年2月27日
9. ■ 札幌 自動火災報知機鳴り焦げくさい」マンション一室から火 けが 2024年2月7日
8. ■ マンション一室炎上 女性タバコ吸いマッチ使っていた不始末 2024年2月8日
7. ■ マンション火災で2人遺体 89歳女性らと連絡取れず 北九州市 2024年2月8日
6. ■ 朝のマンションで火災…1室が全焼、71歳女性搬送 管理人が119 2024年2月11日
5. ■ 東京・勝どき駅前の12階建てマンションで火災 女性1人のどT 2024年2月22日
4. ■ 住宅密集地のマンションで火災 3人けが 東京・品川 2024年2月11日
3. ■ 横浜マンションで早朝に火事 住民が通報も男性が意識不明の重体 2024年2月10日
2. ■ 東京・目白でマンション火災、男性2人が意識不明の重体 2024年2月12日
1. ■ 青森市のマンションでぼや騒ぎ 2024年2月12日

防災

5. ■ マンション住民高齢化防災どう変わる？ 調布市つつじが丘ハイム 2022年12月22日

4. ■ 合言葉は何かあれば集会場へ 13年前の津波が教訓、生きた訓練 2024年2月9日
3. ■ 神奈川県矢部町のマンション 拠点と支援物資運搬 訓練 2024年2月8日
2. ■ いつ襲われるかわからない大地震「マンション住民の備えと覚悟」 2024年2月
1. ■ 能登半島地震大半液状化 耐震化だけでは被害防げない…ゲンダイ 2024年2月3日

行政の動き

6. ■ マンション修繕積立金、増額幅は新築時の最大 1.8 倍上限設定産経 2024年2月27日
5. ■ マンション標準管理規約改正案に関するパブリックコメントを開始 2024年2月2日
4. ■ 共同親権導入」や「マンション建て替え要件緩和」へ 法制審答申 2024年2月15日
3. ■ エレベーターのない公営住宅に光 費用が 1/10 程度の階段用車椅子 2024年2月27日
2. ■ マンション管理適正化へ 茨木県が推進計画案来月公表 朝日 2024年2月21日
1. ■ 川口市 ごみ出し多言語表記義務付け 増える外国人対策 産経 2024年2月5日

管理関係

2. ■ マンション管理組合、資産運用広げる 専用債券購入最多 日経 2024年2月5日
1. ■ 管理会社が責任を持たない擁壁の管理 廣田信子 2024年2月2日

修繕等

6. ■ 「耐震診断をしたくない」を乗り越えて 廣田信子 2024年2月26日
5. ■ 計画を立ててスムーズな修繕を！ 長期修繕計画について解説 2024年2月28日
4. ■ マンション大規模化も積立金不足助長 販売ありき手法も一因か 2024年2月27日
3. ■ マンション。資産価値を維持するために必要な対策とは 2024年2月
2. ■ エレベーターリニューアル工事の費用・タイミング・注意点を解説 2024年1月24日
1. ■ マンション高齢化に潜む"見えない"配管のリスク 2024年2月5日

建て替え

4. ■ マンションは何年で建て替えが必要になる？ 費用は誰が負担する？： 2024年2月2日
3. ■ 80代女性反対渋谷ヴィンテージマンション”建て替え計画週刊現代 2024年2月10日
2. ■ 区分所有法改正マンション建て替えしやすくなるというのは本当か 2024年2月21日
1. ■ どんどん壊して金儲け！ マンション建て替え驚きの「やり口」 2024年2月10日

タワマン

1. ■ 都内のタワマンが5年でごみ屋敷に…廊下に黒い虫大量発生」 2024年2月20日

団地再生等

4. ■ UR 共同開発パーツ取り入汎用型住戸「MUJI×UR Parts Room」2024年2月16日

3. ■ UR 賃貸初スマートホーム化グリーンタウン小金井団地 3 月入居者募 2024 年 2 月 5 日
2. ■ ニーズの高まる賃貸住宅の中で UR が支持される理由 コストの低 2024 年 1 月 10 日
1. ■ 「年金 5 万円・80 代女性」市営団地取り壊しで退去要請く家賃 1 万 2024 年 1 月 27 日

法律 裁判等

2. ■ マンションと法 水道料立替金が規約事項であるか否か 弁護士豊田 2024 年 2 月
1. ■ マンション花壇花盗まれた…実際に処罰することはできるのか？ 2024 年 2 月 5 日

制度関係

5. ■ マンション標準管理委託契約書の改訂とカスタマーハラスメント 2024 年 2 月
4. ■ 土地・建物に特化した財産管理制度の創設 佐賀新聞 2024 年 2 月 27 日
3. ■ 軽減措置に注目！マンションの固定資産税について解説 相山華子 2024 年 2 月 8 日
2. ■ タワマン上階火事消火水浸し、ウチの負担？【火災保険のしくみ】2024.年 2 月 18 日
1. ■ マンションの地震保険ってどうなっているの？：大泉稔 2024 年 2 月 14 日

ペット関係

2. ■ マンションでのペットとの共存を考える 廣田信子 2024 年 2 月 16 日
1. ■ 最初からペット飼育可に規約改正した築 30 年のマンション 廣田 2024 年 2 月 9 日

孤独死 高齢化問題

4. ■ 高齢者の孤独死、23 区だけで年間 4 千人以上…森下香枝 2024 年 02 月 16 日
3. ■ 高齢化が進む“分譲マンション住人”の実態 日下部 理絵 2024 年 2 月 11 日
2. ■ 分譲マンションの住人が数年後に直面する深刻な問題 日下部 2024 年 2 月 4 日
1. ■ 独居高齢者宅のゴミ屋敷化が加速する明快なワケ 2024 年 01 月 22 日

マンションの高齢化問題

3. ■ 急増築 40 年以上の物件、あなたのマンションは大丈夫？中西 享 2024 年 2 月 22 日
2. ■ エレベーター直す金ない…マンション 38 年後管理不全行き詰まる 2024 年 2 月 3 日
1. ■ マンション問題を考える マンションと空き家 2024 年 2 月 MCKK 澤與志博

その他

- 10 ■ 「家賃 7.5 万円」5 カ月滞納の末路…アパレル会社勤務・30 代女性 2024 年 2 月 26 日
9. ■ 金が足りず退去も転居もできない…家賃滞納者住む場所失う恐怖 2024 年 2 月 26 日
8. ■ 新宿にある奇抜すぎるデザインの「軍艦マンション」が迎える危機 2024 年 2 月 7 日
7. ■ 一人暮らしの介護、防犯との兼ね合いは「キーボックス」設置問題 2024 年 2 月 27 日
6. ■ 89 歳ユーチューバー、孫と異色コンビ 団地から「理想の老後」発 2024 年 2 月 9 日

5. ■ マンションの悩み語ろう 八管連 2月17日に交流会 2024年2月15日
4. ■ 立憲民主党 日本マンション管理士会連合会と意見交換 2024年2月15日
3. ■ マンション腐乱死体発見後に部屋が“清掃なし”で放置されたワケ 2024年2月20日
2. ■ 橋本ドンのマンション管理 入室させてくれない?!トラブルの話 2024年2月
1. ■ アプリで近所付き合い復活! マンションコミュニケーション救世主に 2024年2月2日

リゾートマンション

2. ■ “ゴージャスマンション”が10万円まで大暴落…新潟・湯沢の「負動」 2024年2月
1. ■ 1億円の管理費滞納、悪徳業者出現…湯沢のリゾートマンション 2024年2月

購入売却等

10. ■ 一戸建ての購入者語るマンションと比べ一戸建良かったポイント 2024年2月21日
9. ■ マンション一戸建て購入希望者設備、1位駐車場、2位オートロック 2024年2月28日
8. ■ 東京23区新築マンション価格10年で2倍の真相 新パワーカップ 2024年2月23日
7. ■ 定年退職後の住み替え問題…夫婦2人広くなり過ぎた自宅どうする? 024年2月16日
6. ■ 新築より“中古マンション”を選ぶ5つのメリット 日下部 理絵 2024年2月9日
5. ■ 高齢者ばかり5000万円で購入した中古マンションの問題とは 2024年2月15日
4. ■ 実は賃貸に住む建築家が多い理由…【2023下半年BEST5】 2024年1月7日
3. ■ 年収1000万カップル”でも堅実にいくなら物件価格5000~6000 2023年12月8日
2. ■ 「新築・築浅はあきらめろ」「3つの妥協ポイント」 加藤 梨里 2023年12月8日
1. ■ 江戸川区駅徒歩7分で200万円の激ヤバ物件を購入してみると… 2021年5月12日

リノベ

1. ■ 4600万円でかなえた理想のリノベ生活 2024年2月15日

住宅ローン フラット35不正

8. ■ 組員に数百万円還流、アルヒ店舗元社員成績向上フラット35詐欺朝 2024年2月7日
7. ■ かつて取材した業者が…電話で直撃 フラット35不正 朝日 2021年6月20日
6. ■ 右も左も「なんちゃって」フラット35不正どこまで 朝日 2019年9月10日
5. ■ 倍値のマンション、もうけは山分け フラット不正の裏側 朝日 2019年8月30日
4. ■ 借金帳消し「甘い文句で若者勧誘 元社員が明かす不正 朝日 2019年5月4日
3. ■ 元社員が語るフラット不正「年収400万円超は富裕層」 朝日 2019年5月4日
2. ■ フラット35、不正100件超 国が補助金支出のローン 朝日 2019年5月18日
1. ■ 居住用と偽り投資マンション購入 住宅ローン不正横行か 朝日 2019年12月11日

販売動向

4. ■新築マンション、7年連続最高値 平均 5911 万円、建設コスト増 2024 年 02 月 28 日
3. ■晴海フラッグ購入違反行為？ 住みたくても住めない状況いつまで？ 2024 年 2 月 26 日
2. ■23 年の新設住宅着工 82 万戸割り込む 前年比 4.6%減で 3 年ぶり 2024 年 2 月 26 日
1. ■首都圏マンション、1 月平均 7956 万円 近畿も大幅上昇 6390 万円 2024 年 2 月 20 日

業者の動き

2. ■大規模修繕の施工会社の見積もり一括取得・比較サイト開設 MRC 2024 年 2 月 2 日
1. ■EV 充電設備の標準化。大京が一步先行く設置状況を発表 2024 年 2 月 4 日

海外

9. ■韓国・禁煙マンションなのにトイレからたばこの煙…出所特定できず 2024 年 2 月 9 日
8. ■マンションベランダ焼き肉…迷惑行為ですか？韓国ネットで賛否 2023 年 2 月 11 日
7. ■下層階は学校、上層階はマンション…ソウルで開発構想浮上 2024 年 2 月 25 日
6. ■マンション内部の映像流出を防げ…韓国インターネット振興院 FP2024 年 2 月 21 日
5. ■韓国マンション崩壊事故コンソーシアムに営業停止処分 1 カ月間 2024 年 2 月 16 日
4. ■「旧正月の期間なので理解する」…マンション入居者の 90%、 2024 年 2 月 1 日
3. ■韓国なのに…マンションでキムチチゲ作ったら換気扇つける苦情 FP2024 年 2 月 1 日
2. ■中国 高層マンションで大規模火災 15 人死亡 44 人ケガ 日本テレビ 024 年 2 月 24 日
1. ■家賃高すぎ借り手いない…カナダ 67 階タワマンゴーストホテル化 2024 年 1 月 5 日

犯罪

9. ■ マンションで大麻草を栽培した疑い 佐賀県唐津市の男3人を逮捕 2024年2月24日

<https://www.sagatv.co.jp/news/archives/2024022415880>

概要

①福岡県福岡市のマンションで大麻草を栽培したとして唐津市の30代から40代の男3人が大麻取締法違反の疑いで逮捕されました。

このうちの一人は先月にも大麻草を営利目的で所持していた疑いで逮捕されています。

②唐津市のアルバイト従業員の男（48）、自称自営業の男（31）、無職の男（32）。

3人は先月25日、福岡市のマンションの一室で大麻草を営利目的で栽培していたとして大麻取締法違反の疑いが持たれています。

③3人は知人関係で、利用していたマンションの一室はすべての部屋が大麻草の栽培や乾燥に使われていたということです。

また、捜索差し押さえを行い、乾燥大麻約2キログラムのほか、乾燥中・栽培中の大麻草などを押収したということです。

3人のうちアルバイト従業員の48歳の男は先月26日にも大麻草を営利目的で所持していたとして大麻取締法違反の疑いで現行犯で逮捕されています。

8. ■ マンション内違法カジノ 暴力団幹部ら逮捕 1年半利益1億6000万円』2024年2月

https://www.kkb.co.jp/i/news_move/jchan_mobile_movie.php?start=202402206060&update=20240220

概要

①マンションの一室で客にスロットなどの賭博をさせていたとして、暴力団傘下組織の幹部の男ら2人が逮捕されました。

東京都の会社員黒（51）と鹿児島市武の指定暴力団六代目山口組の傘下組織幹部（65）です。

②2人はおとし3月ごろから去年11月まで鹿児島市内のマンションの1室でインターネットにつないだパソコン端末を使い、不特定多数の客にバカラやスロットなどの賭博をさせた疑いが持たれています。市内3カ所で場所を変えながら日中から深夜にかけ毎日運営し、1年半ほどでおよそ1億6000万円の利益を出していたとみられます。

7. ■「なんでやったかわからない」マンション放火元管理人は消防団員 2024年2月23日

https://www.sankei.com/article/20240223-T3CZJGO3XJPUBMZZZASI3ACGSI/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①東京都江東区内の同じマンションや周辺で昨年、放火事件が相次ぎ、警視庁捜査1課が今年1月に逮捕した男は、現場マンションの住み込み管理人で地元消防団にも所属していた。

逮捕後は態度を一変させ「なんでやったかわからない」と供述。

別の放火事件については容疑を否認し、動機は依然判然としない。

②逮捕当時マンションの住み込み管理人だった容疑者（34）。

昨年10月6日未明、江東区亀戸のマンションで、60代男性が住む居室に放火し、壁などを焼損させた疑いがもたれている。けが人はなかった。住人男性は当時不在だった。

容疑者は出火後に、妻に119番通報させ、直後に通話を代わって状況を事細かに説明していた。男性との間にトラブルは確認されていない。

③昨年9月26日深夜に自宅周辺のプランターなどに放火した建造物等以外放火の疑いで再逮捕容疑については「そのようなことはやっていません」と否認。他にも同マンション内での放火事件を2件把握しており、関連を調べている。

④関係者を困惑させているのは、容疑者が昨年3月から、江東区の城東消防団に入団していた消防団員だったからだ。同消防団には1月1日時点で260人所属しているという。

6. ■函館市マンション連続不審火…住民再逮捕 3日連続ライターで火を 2024年2月14日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/st313c3cdafde444e0aa08a28bd0f97d79>

概要

①北海道・函館西警察署は2024年2月14日、現住建造物等放火未遂の疑いで、函館市の容疑者（26）を再逮捕しました。

自分が住むマンション3階の廊下で、2024年1月25日は発泡スチロールに、翌26日には段ボールにライターで火をつけた疑いが持たれています。いずれも住民が火災に気がつき、消火されています。容疑者は容疑を認めているということです。

②このマンションでは1月25日、26日、27日と3日連続で火災があり容疑者は27日の火災で段ボールにライターで火をつけ、放火しようとした疑いで現行犯逮捕されていました。

警察は動機などを捜査しています。

5. ■タワマンに侵入…腕時計 1 億 2100 万円相当を盗んだ 42 歳逮捕 2024 年 2 月 23 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/75b555da6af04c0598b6903f1365e45f>

概要

- ①容疑者は 2022 年、仲間と共謀して東京・渋谷区のタワーマンションに侵入し、腕時計 8 点（約 1 億 2100 万円相当）を盗んだ疑いで逮捕。
- ②この事件では「ウォーリー」と名乗る指示役の男ら 6 人が逮捕され、実刑判決を受けていますが、容疑者は被害者の家に高額時計があるという情報を得て、面識があった指示役の男に盗むように持ちかけ、家の合鍵をなんらかの方法で入手して渡したとみられています。黙秘しているということです。

4. ■渡辺えり、役づくりで高層マンション入居も空き巣に入られる 2024 年 2 月 15 日

https://www.nikkansports.com/entertainment/news/202402150000584.html#google_vignette

概要

- ①女優渡辺えり（69）が 15 日、フジテレビ系で空き巣に入られた経験を明かした。出演舞台でお金持ちを演じるため、役作りで高層マンションに引っ越したといい「いつも 3 畳間や 6 畳間に住んでいたら演技ができないと思って、役作りのために引っ越したんです。半年だけ」と振り返った。
- ②また「お手伝いさんも雇ったりして、金持ちの雰囲気役作りでやってたんです。そしたらプロの集団にやられて」「やっとバーゲンで買った毛皮（の上着）を取られて。台本だけポンと捨てられてた」。主宰劇団の劇団員が 10 年がかりでためた渡辺への借金の返済金 15 万円も、ありがたがって立てかけておいたが「それも取られた」と落胆した。
- ③舞台出演が終わると、元々住んでいたアパートに戻ったという。高層マンションについては「家賃 40 万とか。広いところで」と振り返っていた。

3. ■防犯カメラでは止められない“無敵の強盗”、備えと命を守る初動 2024 年 2 月 3 日

<https://diamond.jp/articles/-/338392>

概要

- ①彼らは防犯カメラがあることを認識したうえで盗みを働いているのだ。こうした“無敵の泥棒”は、プロか素人か。彼らの行動特性を専門家に分析してもらった。
- ②いま、強盗が増えています。多くの人が自宅で過ごしていたため犯行に及びづらかったコロナ禍が明け、彼らの活動が再び活発になっているのです。

強盗の低年齢化も顕著です（下図）。これは、未成年の少年たちが小遣い欲しさから安易な気持ちで闇バイトの募集に応じて犯罪に手を染めていることを物語っています。

③防犯カメラを恐れない“無敵の強盗”の多くは、こうした闇バイトの募集で集められた素人と、指揮役の玄人とで構成されています。

2024年1月19日に滋賀県草津市のトレーディングカードショップで発生したポケモンカード盗難事件も、犯行をとらえた防犯カメラの映像を見ると、実行犯の1人は明らかに動きがどんくさく、素人であることは明らかでした。場慣れしていない素人は感情のコントロールが効かず、パニックから凶行に及ぶ危険があります。本当に怖いのは、素人のほうなのです。

④素人で構成される“無敵の強盗”団には、雇い主である指示役が遠隔で指示が飛んでいます。プロの犯罪グループに属する彼らは、住人の行動パターンや目当ての貴重品の場所などを事前に把握したうえで、一般宅の強盗に臨みます。

⑤大規模な組織の場合は「名簿調達」とか「名簿作成」と呼ばれる役割を担当するメンバーが存在します。本名、生年月日、住所、電話番号、家族構成、出身高校・大学、勤務先、自宅金庫あり・なし、通信販売での高額商品購入履歴、詐欺被害履歴、電話の対応記録……データベースにはありとあらゆる個人情報が載っていて、「東京都」などと条件を指定して検索することもできます。

⑥最大限の自己防衛は必要です。

電話で怪しい調査に答えたり、「口座が凍結されました」と語る不審なメールのリンクをクリックしたりしてはいけません。知らない番号からの電話は出ない、怪しいと思ったら電話をすぐ切るなどの対策も有効です。しかし、大学の卒業名簿や企業の顧客情報の流出は自分ひとりでは防ぎようがないので、個人情報を完全に守ることは不可能です。

私たちは、「情報は流出している」という前提で防犯対策をしなければいけません。

⑦強盗のターゲットにされやすいのは、宝石店や時計店など、小さくて運びやすく高価な商品を扱っている店です。

ポケモンカードが狙われやすいもうひとつの理由は、海外で売れるということです。

近年は質屋と警察の連携が進んでおり、盗んだ高級時計や宝石などを国内で売ることは非常に難しくなっているため、犯罪グループは盗んだものを海外で売りさばこうとしています。

⑧“無敵の強盗”は、事前に入手した侵入先の情報をもとに短時間で犯行を終わらせるつもりだからこそ、防犯カメラの存在をものともしません。

防犯カメラという心理的障壁を突破してくる以上、“無敵の強盗”から資産や家族の身の安全を守るためには、物理的に屋内に侵入させないということが重要になります。

⑨まずは、主な侵入経路となるドアと窓の2カ所を対策してください。

強化ガラスにしたり防犯フィルムを貼ったりすることでガラスの強度を上げ、ドアは鍵を増やして二重ロックにしたり隠しロックを設置したりしましょう。アラーム音や夜間のセンサーライトといった、五感で強盗犯をひるますような防犯システムを導入することも手です。自宅の防犯はこのくらいが現実的ではないかと思えます

⑩ポケモンカードショップや貴金属店など高級品を取り扱う場所の防犯対策は、店員がいる場合と店員がいない場合をわけて考える必要があります。

日中、人がいる店舗の場合、店先にインターホンをつけるのは有効です。夜中など店から誰もいなくなる時間帯の窃盗対策としては、まずはセンサーで反応すると防犯灯を店内外につけるとよいでしょう。犯人は光を嫌います。

遠隔で警備会社が監視をして侵入者に声をかけるというシステムもあります。

他にもセンサー式の自動ロックで犯人を店内閉じ込めてしまうシステムもあります。

日中でも夜中でもトラッキングシステムを商品につけておくのも犯人逮捕や商品の返還に繋がります。

⑪鉄則は、相手を刺激しないことです。

そのためには、相手が覆面をしているかどうかを問わず、絶対に目を見ないでください。目を直視すると、「顔を見られた→捕まる→殺さなければ」という強盗犯の思考も引き起こしかねません。相手のボディランゲージを見逃さないように、胸か腹あたりを見るようにしてください。

強盗犯と鉢合わせてこう着状態になった場合も、自分から事態を打開しようとアクションを起こすのは危険です。一刻も早くその場を立ち去りたいのは犯人のほう。相手が行動を起こすのを待ちましょう。

⑫「泥棒！」と叫ぶと犯人が逃げたという話がありますが、これは薦めません。

逃げたのはあくまでも結果論です。大声を出せば犯人を刺激してしまい、最悪の結果になることも考えられます。強盗は進入時に使用したバールやハンマーといった凶器になりうる道具を持っているケースがほとんどです。もし犯人が襲いかかってきたら、とにかく攻撃の動線から外れることを意識してください。具体的には、犯人に対して体の側面だけを向けながら、攻撃をかわし続けてください。

⑬出来る限りの防犯対策をとれば彼らの犯行を遠ざけられるということ、正しい防衛術を身につければ最悪の事態を生き延びる確率が上がるということは、心に刻んでおいてください。

2. ■マンション死体遺棄、客の女に頼まれ決行 元ホストの初公判 朝日 2024年2月6日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS266S4GS26OIBE00N.html?ref=smartnews>

概要

①名古屋市中区新栄2丁目のマンション一室で昨年11月、住人の古物店経営阿部光一さん（42）の遺体が見つかった事件で、死体遺棄罪に問われた元ホストクラブ店員被告（23）の初公判が6日、名古屋地裁で無罪を主張した。

②検察側は冒頭陳述で被告が昨年10月4日、常連客だった被告（30）＝同罪で起訴＝に阿部さんの遺体を隠すのを手伝って欲しいと頼まれ、2人でクローゼットに遺棄したと指摘。阿部さんが同9月29日に自宅でロープなどで拘束された状態で死亡したとしたが、死亡の原因については言及しなかった。

③被告は昨年3月ごろにホストクラブに通い始め、約4カ月後に被告と出会った。その後も通い続け被告を店でナンバーワンホストにしようと多額の現金を消費。阿部さんの死亡当日は被告の店の締め日で、事前に来店を約束していたという。

被告はこの日夕方にロープなどを同市内で購入した上で、知人の阿部さんと合流したとも指摘。その後

阿部さん宅と一緒に入室し、夜には外出して被告の店で多額の現金を使ったという。
被告の初公判は今月 8 日に予定されている。

1. ■ 被害男性の死亡後、女が店に不当侵入か 名古屋・マンション遺棄 朝日 2023 年 12

月 28 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRDX5V8QRDXOIP00M.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

概要

①名古屋市中区新栄 2 丁目のマンションの一室で古物店経営の阿部光一さん（42）の遺体が見つかった事件で、阿部さんが亡くなった 9 月末以降、不審な女がこの古物店に出入りしていたとみられる。この女は死体遺棄罪で起訴された無職被告（29）とみられ店をめぐって 2 人の間にトラブルがあったとみて調べる。

②同時期に店の電話に不当に対応した女がいたことも判明。

当時は阿部さんが 1 人で店を切り盛りしており、女性従業員はいなかった。

一方被告は 2014 年ごろに同店で働いており、出入り口の解錠方法も把握していたとみられる。こうした事情などから、県警は内田被告が不当に店に侵入して電話にも出たとみている。

③9 月末の会話を最後に阿部さんと連絡が取れなくなったことを案じた親族が店に電話したところ被告とみられる女が対応。「店長（阿部さん）はコロナの後遺症で入院している」と答えたという。阿部さんの生存を装ったとみて裏付けを進めている。

④名古屋地検は 28 日被告が通っていたホストクラブの店員（22）を死体遺棄の罪で起訴。

被告の訴因も変更した。地検によると被告は 9 月 29 日に阿部さんの遺体を室内のベッドから床に移動。

10 月 4 日に容疑者と共謀して毛布などで包んでクローゼットに隠したとされる。

⑤この事件では、11 月中旬まで阿部さんになりすまして SNS で親族とやりとりする人物がいたことがわかっている。県警は被告が事件発覚を遅らせるために関与したとの見方を強めている。

事件 事故

7. ■写真・図解まとめ 18歳死亡のマンション斜面崩落 神奈川・逗子 毎日新聞

<https://mainichi.jp/graphs/20200205/hpj/00m/040/002000g/20200205hpj00m040014000g>

6. ■逗子崩落事故4年 斜面141カ所を調査「継続して安全確保」毎日 2024年2月3日

https://mainichi.jp/articles/20240203/k00/00m/040/013000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①逗子市内の分譲マンション敷地斜面の崩落事故から4年を迎える。

市は2日、この事故をきっかけに始めた年1回の一斉点検調査を実施し、50人以上の職員が崖崩れの原因となる亀裂や倒木などの発見に取り組んだ。市は8日後に140カ所で緊急点検を行い、その後、毎年事故のあった日の前に同じ職員が同じ場所を担当する方式で継続、実施している。

②今回は5回目となり、事務職を含む職員54人が参加。

半日かけて崖崩れや土石流で被害を受ける恐れがある土砂災害警戒区域の市道路線132カ所と斜面に接する小中学校用地9カ所の計141カ所を点検した。

また事故があったマンション敷地斜面付近でも、3人の職員と地質調査の専門家1人が石積みの擁壁のすき間や水抜き穴などを目視点検した。市は点検調査の情報を集約した上で、今後、土木の専門職員による再調査を実施する。

③過去4回の学校用地を除いた調査を受け、これまで、崖崩れや倒木の恐れがある計38カ所で市や所有者が対策を実施。

一方、所有者の経済的負担や所有者が見つからないことなどがネックとなって手つかずのところも。昨年に対策が必要と判断された13カ所のうち10カ所はそのまま。

5. ■「忘れてはいけない」知人ら現場で黙祷 逗子・斜面崩落事故4年 2024年2月6日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS257557S24ULOB005.html?ref=smartnews>

概要

①逗子市のマンション敷地の斜面が崩れ、市道を歩いていた女子高校生（当時18）が亡くなった事故は5日、発生から4年がたった。近くの住民や知人、市関係者が現場を訪れ、献花や黙？（もくとう）を

して再発防止への思いを確認した。

②市長は「4 年がたち、改めて生徒の死を無駄にしてはいけない」と述べ、崩落危険箇所の徹底した点検を誓った。（朝日）

4. ■ 逗子、遺族が検察審査会申し立てへ 管理会社元担当者の不起訴で 2024 年 2 月 5 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/article-1054598.html>

概要

①逗子市池子で 2020 年 2 月、マンション敷地斜面が崩落し、歩いていた女子高生 = 当時（18） = が死亡した事故で、業務上過失致死容疑で書類送検されたマンション管理会社の元担当者の 30 代男性社員を横浜地検横須賀支部が不起訴処分としたことを不服として、遺族が近く検察審査会に審査を申し立てる方針を固めたことが 4 日、関係者への取材で分かった。

事故は 5 日で発生から 4 年となる。

②遺族側は 20 年 6 月、男性社員が適切な事故防止策を取らなかったとして県警に刑事告訴。県警は 23 年 6 月に書類送検したが、同 12 月に不起訴処分となった。

関係者によると、検察側は崩落事故を予見できたと立証することは困難と遺族側に説明し、嫌疑不十分とされた。

3. ■ 逗子斜面崩落 4 年で専門家、管理体制強化を訴え カナロコ 2024 年 2 月 5 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/article-1054778.html>

概要

①マンション管理コンサルタント・土屋輝之さん

昨年 12 月の横浜地裁判決は、管理会社「大京アステージ」と事故当時の担当社員に賠償を命じた。崩落原因は斜面の風化と指摘。管理員が事故前日、約 2～4メートルの亀裂を社員に写真付きで報告しており、亀裂は一般的に崩落の前兆で社員は危険を認識できたのに対応を怠ったと認定。市に通行止めを求めるなどすべきで、通行人の安全を確保する義務もあったとした。

②また同社には、風化を指摘した 2003 年の地質報告書売り主から受け取ったのに確認せず、斜面の危険性を従業員に説明し亀裂発見時の速やかな結果回避措置を指示しておく義務も怠ったと判決で指弾した。

③判決を踏まえ、土屋さんは「組合運営のサポートや積立金相談などだけではなく、管理会社の仕事とは何かが明確に示された。管理会社の社員 1 人が担当する物件は約 10～15 件と多い。敷地で異常を把握した際の早期対応などが共有できている会社はどれほどあるか。仕事のありようを考え直さなければ」と強調する。

④判決は1億円を支払い遺族と和解した区分所有者の住民側に対し「亀裂は土地工作物の瑕疵に当たり、管理組合らの責任は免れない」と言及。

訴訟では斜面管理を巡り、住民と管理会社との認識のずれが露呈した。

「管理会社任せだけで良いわけではない。何より敷地所有者の住民の当事者意識が重要だ。民有地の対策は所有者が行うのが原則。第三者に損害を加えた場合、所有者が責任を問われる」と指摘する土屋さん。

「マンションはそもそも土地を買う認識が希薄になりがち不動産。住民が所有管理する範囲を日頃から把握し、関係者間で協議して対策を進める重要性を全国のマンションや土地所有者が事故から受け取らなければ」と注意を呼びかける。

2. ■女子中学生2人マンションから飛び降りか、1人死亡 大阪・吹田 2024年2月13日

https://www.sankei.com/article/20240213-6X4L3GF4TRMYPD7C7OYYPXGPZQ/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①午後11時10分ごろ、大阪府吹田市片山町のマンション敷地内で、10代とみられる女性2人が頭から血を流して倒れているのが発見された。

2人のうち1人は死亡、もう1人は治療中。同署は自殺の可能性が高いとみて調べる。

②建物9階から2人の靴と所持品、遺書のようなものが見つかっており、飛び降り自殺を図った可能性が高い。2人は制服を着用しており、いずれも中学3年の女子生徒とみられる。

1. ■マンションに夫婦とみられる遺体 10代息子から状況聴く方針 2024年2月14日

[https://digital.asahi.com/articles/ASS2G2HL0S2FULOB01F.html?iref=pc_national_\\$PAGE_TYPE_EN_list_n](https://digital.asahi.com/articles/ASS2G2HL0S2FULOB01F.html?iref=pc_national_$PAGE_TYPE_EN_list_n)

概要

①相模原市南区上鶴間本町5丁目のマンションの一室で、13日午後7時半ごろ、中年の男女2人の遺体が見つかった。神奈川県警によると、この部屋には夫婦と10代の息子が住んでおり、遺体は夫婦とみて身元の確認を進めている。息子とは一時連絡が取れなくなっていたが、所在が分かり、署で話を聴く予定だという。

②夫婦は3人暮らし。同日正午ごろ、夫の職場から「連絡が取れない」と署に通報があった。

署員が安否確認に向かったが、玄関ドアは施錠されていて応答がなく、午後7時前に再訪した際にも応答がなかったため、消防がベランダから室内に入ったところ、2人の遺体が見つかったという。署は身元や死因、事件性の有無を調べている。

火災

10. ■札幌・中央区のマンションで火災 40代男性死亡 2024年2月27日

https://www.htb.co.jp/news/archives_24986.html

概要

- ①27日午前9時すぎ、札幌市中央区南2条西8丁目の10階建てのマンションで、「5階から煙が見える」と別の階の住人から消防に通報がありおよそ2時間後に消し止められました。
- ②40代の男性が意識不明の状態で救助され、その後、死亡が確認されました。

9. ■札幌 自動火災報知機鳴り焦げくさい」マンション一室から火 けが 2024年2月7日

https://www.htb.co.jp/news/archives_24698.html

概要

- ①ベランダから勢いよく吹き出し続ける黒い煙。7日午前11時半すぎ、札幌市東区北11条東14丁目のマンションで「自動火災報知機が鳴って焦げくさい」と配達員の女性から消防に通報がありました。火はおよそ1時間半後に消し止められましたが、4階建てマンションの2階の一室およそ30平方メートルが焼けました。
- ②部屋に住むとみられる40代の男性がのどにやけどを負って病院に運ばれました。

8. ■マンション一室炎上 女性タバコ吸いマッチ使っていた不始末 2024年2月8日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=40628>

概要

- ①7日午後6時40分ごろ、札幌市西区宮の沢3条3丁目の4階建てマンションの2階の部屋から出火し、住人の70歳の女性が病院に搬送された。女性はやけどしていて命に別状はありませんが入院し治療を受けています。
- ②出火から約3時間後に火は消し止められましたが隣接する部屋にも延焼し、マンションの住人が一時避難する騒ぎとなりました。
- ③室内にあった灰皿周辺の床の焼け方が激しいことが分かりました。女性は火事に気付く前「タバコを吸っていた。マッチを使っていた」などと話しています。

7. ■マンション火災で 2 人遺体 89 歳女性らと連絡取れず 北九州市 2024 年 2 月 8 日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/654819>

概要

- ①8 日午前 1 時 20 分ごろ、福岡・北九州市八幡西区のマンションで、「部屋の中が赤くなっている」と、消防に通報、5 階建てマンションの 2 階の一室を全焼するなど、およそ 3 時間半後に消し止められた。
- ②全焼した部屋から性別がわからない 2 人の遺体が見つかった。89 歳の女性と 52 歳の娘と連絡が取れなくなっている。（テレビ西日本）

6. ■朝のマンションで火災…1 室が全焼、71 歳女性搬送 管理人が 119 番 2024 年 2 月 11 日

<https://nordot.app/1131371663742632262>

概要

- ①16 日午前 8 時 15 分ごろ、埼玉県春日部市小湊の 8 階建てマンションに住む女性（71）方から出火、同方が全焼した。女性が喉をやけどして病院に搬送された。
- ②女性は 3 人暮らし。出火当時、女性が 1 人で在宅していた。マンションの管理人が煙に気付き 119 番した。埼玉新聞社

5. ■東京・勝どき駅前の 12 階建てマンションで火災 女性 1 人のど痛み TBS2024 年 2 月 22 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1012557?display=1>

概要

- ①きょう午前 0 時 15 分ごろ、中央区・勝どきで「火災報知器が鳴っていて黒煙が見える」と通報があり 12 階建てマンションの 2 階の部屋から火が出て火はおよそ 2 時間後に消し止められました。
- ②12 階に住む女性 1 人が煙を吸って軽傷。火元となった部屋の寝室などおよそ 40 平方メートルが焼けましたが、住人の 40 代の男性は留守にしていた無事でした。

4. ■住宅密集地のマンションで火災 3 人けが 東京・品川 2024 年 2 月 11 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000336531.html

概要

- ①東京・品川区の住宅が密集する地域でマンション火災があり、けが人が 3 人いる模様です。

11 日午前 10 時ごろ、品川区二葉の 5 階建てマンションの 2 階から火が出ました。2 階の部屋 15 平方メートルほどを焼いて、およそ 1 時間後にほぼ消し止められました。

②部屋からは 1 人が自力で脱出し 2 人が救助されました。このうち 1 人が病院に搬送されましたが、けがの程度などは分かっていません。

3. ■横浜マンションで早朝に火事 住民が通報も男性が意識不明の重体 2024 年 2 月 10 日

https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1055982.html#google_vignette

概要

① 10 日午前 4 時 15 分ごろ、横浜市南区前里町 3 丁目の鉄筋コンクリート造 7 階建てマンション 3 階の男性方から煙が出ているのを、住民の女性（66）が発見、119 番通報した。

②この部屋を半焼。男性が病院に搬送され、意識不明の重体

2. ■東京・目白でマンション火災、男性 2 人が意識不明の重体 2024 年 2 月 12 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20240212-OYT1T50047/?from=smtnews>

概要

① 12 日午後 2 時 20 分頃、東京都豊島区目白の 4 階建てマンションから出火、1 階一室の内部約 10 平方メートルを焼いた。

②この部屋の住人とみられる 50～60 歳代の男性 2 人が病院に搬送されたが、いずれも意識不明の重体という。

1. ■青森市のマンションでばや騒ぎ 2024 年 2 月 12 日

<https://www.aba-net.com/news/news-101588.html>

概要

① 12 日正午すぎ、青森市松原の 15 階建てマンションの住人から「9 階から白い煙が見えている」と消防に通報がありました。

「一回家の中に入って、これ本当にやばいってことで、色々着て、外に出ようとしたら、今度は多分階段室の窓が開いて、煙が出たので、階段で降りました」

②火は、その部屋の住人が自ら消し、けが人はいませんでしたが、消防車両 10 台が出動するなど現場は一時騒然としました。

防災

5. ■ マンション住民高齢化防災どう変わる？ 調布市つつじが丘ハイム 2022年12月22日

<https://suumo.jp/journal/2022/12/22/192380/>

概要

①東京都調布市のつつじが丘ハイムは、コミュニティの再構築と自主防災力の強化に取り組み、その活動が「マンション・バリューアップ・アワード 2021」防災部門の部門賞に加えグランプリを受賞しました。調布市郊外にあるつつじが丘ハイムは、1972（昭和47）年に建設された、築50年の大規模分譲マンションです。

②受賞理由となったコミュニティの再生と自主防災体制の構築に奮闘したのは、第49期の理事会メンバーです。自主防災会を組織し、活動内容をまとめた自主防災会組織活動マニュアルと、居住者用の防災マニュアルの作成に取り組みました。当時、理事長を務めた久保田潤一郎さんと現理事長の大谷浩彦さんに伺いました。

③つつじヶ丘ハイムには4棟に443世帯が入居している。理事会が最初に取り掛かったのは、先代の理事長が発案した「安否確認マグネット」の配布です。

「安否確認マグネット」は、大規模地震の発生時に、居住者の安否状況を把握するための表示板で、マグネットの表面には「無事です」、裏面には「救助求む」と書かれています。

「居住者がドアに貼ることで安否を知らせるものですが、配っただけでは機能しないのでは？」と理事会で議論になったんです。安否確認マグネット以前にも防災の備えはしてきましたが、それらをつなぐ方針や活動マニュアルがありませんでした。

自主防災組織と支援組織をつくり、安否確認マグネットと連動させようと取り組みがスタートしました」（久保田さん）

④防災対策と同時に課題となっていたのは、つつじが丘ハイムのコミュニティの衰退です。

1990年代までは、住民サークルや子ども会などのコミュニティ活動が盛んでしたが、2010年代から高齢化が進み、住民同士の交流が減少。久保田さんも、顔見知りが少なくなり、敷地内で挨拶しても名前がわからない人が増えたと感じていました。

⑤「支援活動を継続させるには、居住者が共に支え合えるコミュニティの再構築が必要でした。

お互いに困ったとき声をかけあうハイムに戻したいという思いでした」（久保田さん）しかし、居住者名簿の情報は、ほとんどが入居時に提出されたまま。そこで、2020年9月に、安否確認マグネットの配布と共に、組合情報誌「ハイムエコー」で、居住者名簿を更新することを告知。10月に居住者名簿の整備を行いました。

⑥「結果は、75歳以上の占める割合が18.4%と予想以上に高齢化が進んでいました。

同時に、災害時に支援が必要か確認したところ、支援要望が115件あり、災害時の支援が重要課題

になったんです。募集した災害支援ボランティアには、18 名が登録してくれて、居住者が共に支え合うコミュニティづくりの第一歩となりましたが、登録してもらっただけでは機能しませんから、支援活動組織をつくり、マニュアルづくりを開始しました」（久保田さん）

⑦2021 年 4 月から、久保田さんは、災害時の支援活動マニュアルと居住者用のマニュアルの原案を作成し、検討会のメンバーと議論を重ねました。

「毎月 3 回ほど、皆の知恵を集めて話し合いました。東京都や調布市の防災マニュアルを参考にしようとしたのですが、当マンションは、支援を受ける方もする方も高齢者。対応が難しい人命救助活動や、細分化した班分けは、当マンションの実情に合わないのので、そのままは使えません。支援活動に携わる人たちの安全を確保しながら居住者を 1～2 週間ケアできる体制づくりに努めました」

⑧6 月に理事会の合意を経て、自主防災会を設置。

原案に理事会での意見を加えた自主防災会支援活動マニュアルが完成しました。

組織は、自主防災会本部のほか安全確認グループ、物資グループ、情報グループの 4 班で構成されています。

居住者名簿をもとに、被災時に支援メンバーが各戸を見まわり、確認シートに安否を記入。緑色は、名簿更新時に支援を要望した住戸で、特に丁寧に確認することになっている（写真撮影／田村写真店）

⑨苦労したのは、管理組合として前例のなかった災害ボランティア保険への加入です。

「マニュアルを作成する過程で、災害支援メンバーが安心して活動するためには、傷害保険は不可欠と判断して加入を検討しましたが、大変苦労しました。

まず、東京都社会福祉協議会のボランティア保険に問い合わせましたが、マンションの管理組合は対象外。次に、複数の保険会社に該当する保険を調べてもらいましたが、天災時のボランティア保険はないという回答でした」（久保田さん）

それでも管理事務所を通じて粘り強く複数の損害保険会社と交渉を重ね、その中の 1 社と特約で「災害ボランティア保険」に一人当たり 400 円で加入することができました。この保険加入で、支援メンバーに安心して支援活動に参加してもらえるベースができました。

⑩自主防災会の設置や支援活動マニュアル完成後、理事会で進めたのは、災害対応自動販売機の設置です。2020 年度の理事会でも議題に上がっていましたが、「空き缶やペットボトルが散乱するのではないか」「居住者以外の利用者が敷地内に入るのは物騒では」と否定的な意見が多く、設置が見送られていました。

⑪「2021 年度は、とにかく居住者の声を聞いてみようと。お試し設置期間を設けて、居住者の意見を募ることにしました。

期間中にアンケートを実施したところ、91 名から回答があり、『設置してもよい』が 87%で、理事会メンバーが想定していた否定的な意見はほとんどありませんでした。この結果をもとに総会に提案し、設置の承認を得ることができました。

また、ハイムエコー（組合情報誌）には、賛成・反対両方の意見を掲載し、設置に至るまでの過程を知ってもらえるように工夫しました。普段は普通の自動販売機ですが、災害時には、管理事務所にある鍵

で開けられるようになっており、内蔵している 600 本の飲料を居住者に無料で配布します」(久保田さん)
利用率は高く、電気代はまかなえている。「敷地内にあり便利」という声のほか「夜間の灯りが防犯上いい」という予想外のメリットも(写真撮影/田村写真店)

⑫さらに、防災用品と防災備蓄品の見直しを行い、自主防災会組織用の防災用品と、全居住者用の防災備蓄品を購入し保管しました。

「防災用品には、被災時に携帯電話やメールが使用できない状況を想定して、800m先まで声が届くメガホンを加えました。『支援のボランティアができる人は、集まってください』、『飲料水と食料を配ります』とメガホンで知らせます。居住者用には、2Lの保存飲料水 3本とアルファ米 2食分、羊羹 1箱を用意しました。買い替えは、賞味期限前に行い、古いものは、全戸に配布して災害時の支援活動内容をPRして理解を深めてもらう計画です」(久保田さん)

⑬既存の防災用品を検討する中で、新たにわかったこともありました。

つつじが丘ハイムには、敷地内の駐車場 3カ所に井戸水が給水されていますが、井戸が掘られた理由は誰も知りませんでした。ところが調べてみると、「阪神・淡路大震災が起きた後、1996年に水道停止時の給水用として井戸が掘られた」という記録があったのです。その際購入された井戸水給水用の非常用発電機も見つかりました。

非常用発電機を整備し、井戸水が水質検査に合格していることを確認して、被災時の生活水として利用することにしました」(久保田さん)

その後、2021年6月から、「つつじが丘防災マニュアル」の作成に着手し、10月に居住者が自らの命を守る行動(自助)と自主防災組織の支援活動(共助)をまとめた冊子が完成。全戸に配布されました。

⑭大規模地震発生時の初動活動は、次のように想定しています。

- ・自主防災会本部を立ち上げ、理事会メンバーと災害支援ボランティアメンバーを招集。
- ・安全グループの支援メンバーが、ドアに貼られた安否確認マグネットを確認し、被害状況や支援依頼内容を把握する。
- ・情報グループは、安全確認グループから受けた被害情報、支援内容などをまとめ、本部へ報告する。
- ・本部の指示の下に、要支援者に支援を行い、飲料水や非常食などの配分や配布を行う。

⑮「つつじが丘ハイム防災マニュアルには、被災状況や支援依頼内容を把握するための『支援依頼シート』『お困りごとシート』『留守宅への連絡依頼シート』が切り離して使えるようになっています。

マグネットに挟んでもらい、安否確認時に回収し、居住者全員の状況を把握します。また、危険な支援活動や二次災害を防ぐために、支援可能な活動と支援が難しい活動を明記しています。

例えば、消火器で対応できない規模の消火活動や倒れた家具に挟まれた住民の救出活動は、支援が難しいと明記しています。居住者からは『どんな支援があるのかわかりやすい』、支援ボランティアからは『支援活動時にどう対応すればよいか理解できた』という声が寄せられました」(久保田さん)

⑯災害支援ボランティアメンバーについては、防災マニュアル配布時に2回目の募集をして合計28名の方が登録されました。そして、登録者を対象とした説明会を開催した際の参加者の声が今後の支援メンバーを募るうえで発想の転換になった。

「高校生の娘さんがいる50代の男性から、『娘は、ボランティア登録や説明会の参加は苦手だけど、災害時には手伝うよと言ってくれていますよ。そういう若い人はもっといるのでは』という意見をいただいて、なるほどと思いました。

現在の登録メンバーに加えて、被災時には、広く支援活動に参加できる人を募るつもりです。実際、昨年雪が降った際、若い人たちがスコップを借りて自主的に除雪をしてくれたんです。つつじが丘ハイムのコミュニティも捨てたものではないなあと思いました。被災時にメガホンで『支援活動が可能な人は、ぜひ集会室に集まってください』と呼び掛けてみます」（久保田さん）

⑬11月にはコロナ禍で中止していた防災訓練が再開され、46人の居住者が参加。いずれは、避難訓練を行い、被災時の動きをシミュレーションしたいと考えています。

（家づくり庭づくり探訪／編集・ライター内田優子）

4. ■合言葉は何かあれば集会場へ 13年前の津波が教訓、生きた訓練 2024年2月9日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS285RHDS1VUNHB008.html?pn=10&unlock=1#continuehere>

概要

①【動画】珠洲市三崎町寺家で、津波が地区に流れ込む様子

1分もたたずに第一波が襲った能登半島地震の津波では、逃げ遅れた人がいた一方で、13年前に甚大な津波被害をもたらした東日本大震災を教訓に難を逃れた地域もある。短時間で押し寄せる津波にどう備えるか。南海トラフ地震の想定地域では課題の洗い出しが始まっている。

②能登半島の先端に位置する石川県珠洲市三崎町寺家。

最大震度7を観測した地震の震源に近く、直後に4メートルを超える津波が押し寄せた。集落の一つ、約80人が暮らしていた下出地区では1月下旬、海岸線に沿って並んだ民家が倒壊し、流された軽トラックやがれきが積み重なったままだった。

1日午後4時10分、激しい揺れの後、海沿いの自宅にいた奥浜敏孝さん（68）は急いで妻の幸子さん（57）と外に出た。同12分過ぎ、防災行政無線は津波警報が出ていることを知らせていた。「すぐ高台に行かないと」

③裏手の高台にある集会場は避難先に指定されていた。

幸子さんは脳梗塞の後遺症でゆっくりとしか歩けないため、車での移動を考えたが、散乱した屋根瓦が行く手を阻んだ。2人が徒歩で向かったのは、集会場まで最短でたどり着ける階段だ。

東日本大震災後、地元の要望を受けた市が、細く急な山道を津波避難用に整備していた。幸子さんは松葉杖をつき、手すりを支えに約100段を一步ずつ上った。

集会場には、住民や帰省していた人ら100人以上が避難していた。間もなく「来たぞ！」。津波が岸を越え、バリバリと家々が崩れる音が響いた。

④地区では大震災をきっかけに年1回、津波の避難訓練を続けてきた。津波は到達まで最短1分未満、

高さは最大で 13・5メートルに達するとの想定で、「てんでんこ」のような言い伝えはなかったものの、「何かあれば集会場へ」を合言葉にしていた。集落では津波で亡くなった人はいないという。

⑤自宅がひざ下くらいまで浸水した敏孝さんは「逃げていなかったらどうなっていたか。パニックにならず、とっさに体が動いたのは避難訓練のおかげだ」と言う。

区長の出村正広さん（76）は「大震災で津波の恐ろしさは知っていたが、ここが被害に遭うとは思っていなかった。訓練を続けてよかった」と話した。

⑥東北大学の今村文彦教授（津波工学）によると、今回の津波には「迅速性」「長時間の継続」「最大波出現の遅れ」の特徴があるという。

能登半島から広がった津波は、対岸のアジア大陸から再び日本列島に戻ることを繰り返し、長時間続いた津波は水深が浅いとエネルギーが集中して力を増す。能登半島の東側にある水深が浅い地形の影響で、珠洲市の方向に強い津波が押し寄せた。さらに、後続の津波が複雑に重なり、最大の津波が遅れて出現したという。

⑦京都大防災研究所の森信人教授（沿岸災害学）は「場所によって、津波が到達した高さや被害には大きな違いがあった」と話す。

能登半島の沿岸で建物のガラスに付いた砂や泥から、津波が到達した高さなどを調べた。珠洲市三崎町寺家では最大で約 4・7メートル、同市宝立町鶴飼では最大で約 4・3メートルまで津波が来ていたことを確認したという。寺家では、海に面したほとんどの民家が津波で全壊や半壊の被害を受けていた。海底などの複雑な地形が影響し、高い津波になったという。波の伝わり方も複雑になりやすく、複数の波が合わさり増幅された場所もあったと考えられる。

⑧一方、輪島市の調査では、津波による目立った被害は確認されなかった。

森さんは「津波の強さ自体には大きな違いはなかったが、輪島市の方が平地が少なく、大きく隆起したため、被害が軽減されたと考えられる」と説明する。

3. ■神奈川県矢部町のマンション 拠点と支援物資運搬 訓練 2024年2月8日

<https://www.townnews.co.jp/0108/2024/02/08/718985.html>

概要

①矢部小学校地域防災拠点運営委員会が1月27日、矢部町にあるマンション「ファミリー戸塚プランニュー 250」と防災訓練を行った。

住民が同拠点で支援物資を引き取り、マンション内で手渡すまでの流れを確認した。区内の地域防災拠点では初の取り組み。

②同小地域防災拠点に収容できるのは60人～70人。

しかし当該エリアには約1万人が住んでいるという。「自宅避難ができた場合も、拠点で万単位の住民にどうやって支援物資を渡していけばいいのかなど、見えていないことは多い」と話す。

今回の訓練はこうした課題を持つ渡辺委員長が、同マンションの自治会長であることもあり、戸塚区と連

携をしながら実施に至ったもの。

③当日はマンション住民約 30 人が参加。

デジタル簡易無線で拠点と連絡を取り合いながら、支援物資の必要数の調査をし、実際に車で飲料水や食料を拠点に受け取りに行き、マンション内の集会室で配布するまでの流れを確認した。このほか拠点では、体育館でブルーシートを敷き区画の確認、段ボールベッドの組立、屋外で「はまっこトイレ」の設置など、通常の訓練も行われた。

④ファミリー戸塚は、防災に特化する組織を設置。

部屋番号、代表者氏名、食料必要数、支援の要否などを記入できる「支援物資調査票」も用意しており、昨年 12 月、市から防災力向上に意欲的に取り組むマンションを認定する制度にも選出されている。

⑤渡辺代表は「今回の訓練は課題を洗い出すために行った。まだまだ精度を上げていかなければいけない」と語る。区担当者は「戸塚区は、自宅が火災で消失せず、倒壊の恐れがない場合は在宅避難を呼びかけている。こうした先駆的な取組を他のマンションにも広めたい」と話す。

2. ■いつ襲われるかわからない大地震「マンション住民の備えと覚悟」 2024 年 2 月

<https://friday.kodansha.co.jp/article/357703>

概要

①日本防災士会理事の山本賢一郎氏「マンションで暮らしているなら、在宅避難を強くおすすめします。」在宅避難をする場合も、確認しておかなければならないことがあるという。

その一つはマンションの耐震性や免震性。'81 年 6 月以降に建てられた、新耐震基準を満たしたマンションなら、震度 6 強～ 7 程度の地震では倒壊しないような設計になっている。

②「備蓄倉庫の位置を確認するのも大事です。

高層マンションの備蓄倉庫が 1 階だったら、高層階の住人は利用することができません」ぜひ備品のチェックをしてほしい。発電機を動かしてみる、ガソリンが入っているか、ガソリンの劣化も含めて確認する。肝心なときに動かなかつたらたいへんですから」

③「10 年前に、ともしっかりした防災計画を作ったマンションの管理組合がありましたが、それっきり確認していなかった。10 年たてば住人の年齢も変わり、必要なことも変わります。

防災計画を作ったら、それも毎年見直してください」

1. ■能登半島地震大半液状化 耐震化だけでは被害防げない…ゲンダイ 2024 年 2 月 3 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/335661>

概要

①今回の能登半島地震で新耐震基準の“安全神話”が完全に崩壊してしまった。

地面の液状化で家は大丈夫なのに大きく傾いてしまい、敷地内に埋まった水道や下水管の損傷も激しい。地盤の液状化は、住宅の耐震化では被害を防ぐことはできません」[「だいち災害リスク研究所」の横山芳春所長（理学博士）だ。

②「液状化が起こる要素は『緩い砂でできた地盤（おおむね N 値 15 以下）』『地下水の水位が高い』『大きな地震（おおむね震度 5 弱以上）』の 3 つがあります」

N 値とはなかなか聞きなれない指標だが、簡単にいうと土の締め具合のこと。63.5 キロのおもりを高さ 76 センチから鋼管パイプに落とし、パイプが地中に 30 センチ埋まるのに何回かかるかという指標。つまり、N50 は 50 回ということになる。

③東京都は「液状化予測図」を公開している。

それによると、「液状化の可能性が高い地域」には荒川や隅田川沿い、江東区なら北砂・東砂・南砂のほぼ全域、さらに豊洲 2、5、6 丁目のエリア。また中央区は月島 1、2、3、4 丁目、晴海 4 丁目。

大田区は大森東 3、4、5 丁目、大森南 3、4、5 丁目となっている。

一方、皇居以西のほとんどの土地は「液状化の可能性が低い地域」となっている。「ただ、以前は川や沼だった旧河川や旧沼地などは緩い砂地盤で、地下水の水位も浅いことが想定され、液状化の可能性が高い地形になります」（横山所長）

④能登半島地震では「道路から水がばーっと噴き出て、膝下までぬれた」という住民の証言があったように、砂が地表に噴出する「噴砂」と呼ばれる現象も起きている。東日本大震災の際に千葉県浦安市のコンビニが砂で埋まったのと同じ現象で、都市部の住宅エリアで起きてもおかしくはない。

⑤「住宅では液状化を対象にした地盤調査は義務付けられておらず、調査は行われなことがほとんどです。詳細に液状化の可能性を検討するなら、ボーリング試験に加え、液状化の可能性がある深さの土を 1 メートルおきなどに採取して砂と粘土がどれだけ含まれているか調べます。費用は 20 万円程度からになります」

⑥月島 3 丁目に建築予定の 58 階建てのタワマンは、N 値 50 以上の地盤の支持層（地下 27～31 メートル以深）に 198 本の杭を打って対策。

むしろ、このような大規模集合住宅は敷地内の液状化対策も同時に行うので、逆に液状化については安心ともいえる。とはいえ、敷地から一歩外へ出ると、信号が傾いたり道路が波打っている可能性はある。内灘町では道路が 1 メートルも隆起してしまった場所も見られた。

いったん液状化が起きてしまえば、住宅の形は残っても、建物が地面に沈み込んでしまう。これでは、住み慣れた家でも建て直しが必要になったり、場合によっては手放さざるを得なくなる。

⑦液状化しないための対策工事はあるのか？

支持層に杭を打つ「深層混合処理工法」という工事の費用は、新築一戸建てで 100 万～200 万円が目安。

地下の液状化層をセメント系固化剤で固める「浅層混合処理工法」は同 80 万～150 万円程度。

地盤を囲い込む「格子状地盤改良工法」だと同 200 万～1000 万円程度だ。

費用はあくまで目安で、地盤の状況によって工事の手法も変わってくる。

⑧家が傾いてしまってからする工事は？

住宅の沈下の具合によって工法は違ってくるが、沈み込みが 20 センチ以下なら「ポイントジャッキ工法」（地面からジャッキアップして傾斜を整える）で、費用は 200 万～300 万円となる。それ以上沈んでしまって「アンダーピニング工法」（支持層に鋼管杭を打ちジャッキアップする）になると 1000 万円程度の費用を見なくてはいけない。

行政の動き

6. ■ マンション修繕積立金、増額幅は新築時の最大 1.8 倍上限設定 産経 2024 年 2 月 27 日

https://www.sankei.com/article/20240227-VOZOF5NONJVLCQB7CXGYHKOI/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①分譲マンションの所有者が毎月支払う修繕積立金について、国土交通省は 27 日、段階的に引き上げる場合の増額幅を新築時の最大約 1.8 倍までとする基準案を示した。

近年は過度な増額に拍車がかかり、積立金不足に陥るマンションが増えていることが背景にある。

3 月中に案をまとめ近く自治体や管理組合に周知する。

②長期修繕計画に基づく改修費用の総額を月ごとに均等に割った金額を「基準額」に設定。

引き上げ幅の上限は基準の 1.1 倍とした。

基準案では新築時でも基準額の 0.6 倍以上徴収するよう下限を設定。購入時の積立金が下限だった場合、増額幅は最大約 1.8 倍となる計算だ。

③国交省によると、新築時から最終年までの増額幅は平均 3.6 倍。

1.0 倍を超えた事例もあり、同省は平成 23 年 4 月に策定した修繕積立金に関する指針の中で、安定的に資金を確保する観点から毎月同じ額を徴収する「均等積立」を推奨。

長期修繕計画に対して積立金が「不足している」というマンションの割合は 34.8%。

1 戸当たりの積立金の平均徴収額は月 2 万 1 千 4 百 20 円（令和 3 年度調査）。

10 年前より 7 千 2 百 10 円上昇した。築 40 年以上の 37%、築 30 年以上では 22%が適切な時期に修繕ができていない。

5. ■ マンション標準管理規約改正案に関するパブリックコメントを開始 2024 年 2 月 2 日

https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000191.html

概要

①改正の概要

- ・組合員名簿及び居住者名簿の整備について
- ・所在等が判明しない区分所有者への対応について
- ・修繕積立金の変更予定の明確化について

※詳細は別紙をご確認ください。

②意見募集期間 2 月 2 日から 3 月 2 日（土）まで（必着）

「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」の資料等については以下よりご覧頂けます。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000142.html

(国土交通省住宅局参事官 (マンション・賃貸住宅担当) 付 高野、山本)

4. ■ 共同親権導入」や「マンション建て替え要件緩和」へ 法制審答申 2024年2月15日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000337139.html

概要

①離婚後の子どもの養育や老朽化した分譲マンションへの対応などを議論してきた国の法制審議会は総会で法改正に向けた要綱案を採択し、小泉法務大臣に答申しました。

3. ■ エレベーターのない公営住宅に光 費用が1/10程度の階段用車椅子 2024年2月27日

https://forbesjapan.com/articles/detail/69258?read_more=1

概要

①神奈川県相模原市は、エレベーターのない中層階公営住宅にエレベーターを設置するかわりに、車椅子ロボットで階段を上り下りする実証実験を開始する。

費用がエレベーター設置の10分の1程度で済む車椅子型ロボットの導入を考えた。

②実証実験に使用するのは、相模原市に本社を置くアクセスエンジニアリングが開発する車椅子型ロボット「movBot」シリーズの階段の昇降に特化した「ACE-Stair」というタイプ。上り下りする際には座面が水平に保たれる。全方向車輪を備えているので、狭い踊り場でも回転が可能だ。

利用者はカードリーダーにカードをかざすとロボットが迎えに来る。乗って目的の階のボタンを押すと、そこへ移動する。降りると、ロボットは自動的に基地に戻る。

③ACE-Stair はまた、階段や坂道が多い街での移動サービスや荷物の自動配送サービスといったの展開も想定されている。

④実証実験は、2月29日、相模原市営東団地4号棟にて、相模原市、さがみはら産業創造センター、アクセスエンジニアリングの共同で実施される。

2. ■ マンション管理適正化へ 茨木県が推進計画案来月公表 朝日 2024年2月21日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS2N7RMZS2GUJHB00W.html?ref=smartnews>

概要

①茨城県は、分譲マンションを適正に管理するための調査や講習、税優遇が受けられる認定制度の導入を盛り込んだ計画案をまとめた。

パブリックコメントなどを参考に、来月中旬に正式な計画を公表し、4月から運用を始める。

②近年は、つくばエクスプレス沿線などを中心にマンション建設が進む。

全国の都市部では積立金不足などで建物の修繕ができなかったり、管理組合の担い手が不足していたりするケースもあることから、県は継続して安定したマンション管理ができるよう、今回の計画案を作ることにした。

③水戸、土浦、つくばみらいの3市は単独で計画を作成済み、あるいは作成予定で、県の計画案の対象となるのはこの3市を除くすべての市町村。

2025年度までにアンケートを実施し、管理実態を把握する。

1千戸以上の分譲マンションがある水戸市やつくば市など11市では、長期修繕計画の見直しなどに関する講習会も開く予定。

1. ■川口市 ごみ出し多言語表記義務付け 増える外国人対策 産経 2024年2月5日

https://www.sankei.com/article/20240205-Q77HYYUTKNIEXEWEFBRFUJCVHI/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①外国人のごみ出しトラブルが起こっている埼玉県川口市は4月1日から、ワンルームマンションの所有者や管理者に対し、ごみ出しルール表示の多言語化を義務付けることを決めた。

現在は日本語、英語、中国語の3カ国語のみの義務付けだが、4月1日以降はこれに加え「入居者に応じた言語」の表示を求める。

当面追加されるのは、市内に居住者が多い言語のベトナム語、タガログ語、ハングル、トルコ語になる。

②川口市は平成29年、近隣住民トラブル防止などを目的に「市ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」を施行。

ごみ出しルールを3カ国語で表示することや、駐輪場の設置を所有者、管理者に義務付けていた。

今回の措置は同条例の施行規則を改正して行う。

③条例施行当時の市内居住外国人は2万9989人。

これが令和6年1月1日現在では4万3128人と7年で約1.4倍に増加した。

中国人が最多2万4193人。次いでベトナム人の4916人、フィリピン人の2892人、韓国人の2652人、ネパール人の1509人、トルコ人の1197人となっている。

外国人の居住者が増えているのは、交通の便がよいJR西川口駅周辺を中心にワンルームマンションの建設が進んでいるためとみられる。

④対象になるのは4月1日以降に建てられる40平方メートル未満の部屋が15戸以上あるマンション。

既存物件については、所有者らに多言語表示をお願いしていくという。市は併せて4月1日から、9カ国語で書かれたごみ出しルールパンフレットを入居者に配ることを、所有者らに義務付ける。

⑤市は「今回の義務付けは外国人向けだが、ごみ出しルールを守っていないのは外国人に限ったことではない。ルールは守ってほしい」としている。

管理関係

2. ■ マンション管理組合、資産運用広げる 専用債券購入最多 日経 2024年2月5日

<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOCC131F70T11C23A200000/>

概要

- ① マンションの管理組合が資産運用に本腰を入れている。住宅金融支援機構が扱う組合向け債券の購入申し込み数は2023年度に過去最多となった。駐車場の空き区画など遊休資産の転貸も広がる。修繕工事費や管理委託料の上昇に対し、運用収益で住民の負担増を抑えたい考えだ。
- ② 住宅金融支援機構の10年債「マンションすまい・債」は23年度に全国およそ2700組合が購入を希望し、22年度を5割上回った。申込額も3割増の... (この記事は会員限定です。登録)

1. ■ 管理会社が責任を持たない擁壁の管理 廣田信子 2024年2月2日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12838949187.html>

概要

- ① 3年前、逗子市でマンションの敷地斜面が崩落して、下の歩道を歩いていた高校生が死亡した事故があり事故前日に斜面の亀裂を発見した管理員から連絡を受けたのに安全対策を怠ったとし、管理会社側に賠償を求める訴えは続いていました。
- ② 12月15日の判決で、横浜地方裁判所の裁判長は「事故の前日に、マンションの管理人が斜面に複数の亀裂を見つけて管理会社の担当社員に相談していたことから会社側は崩落の危険性があることを認識できた」「会社側は、市に連絡して崖の下の道路を通行禁止にするよう求めるなど事故の発生を回避できたのに、対応を怠った」として管理会社側の責任を認め、107万円の賠償を命じました。
- ③ この事故で業務上過失致死の疑いで書類送検された管理会社の社員を検察が13日不起訴にしたことは不当だとして、近く検察審査会に審査を申し立てる意向を明らかにしました。
確かにこの管理会社に対し、107万円の賠償では額が少な過ぎると思いますが、この社員の責任を問うかと正直、複雑な思いがしました。
- ④ この事故は、昨年9月改正の標準管理委託契約書にも大きな影響がありました。
この件を受けて、管理業者の受託する管理業務の範囲が明確に規定されるよう、契約締結に際し、その内容を双方が明示的に確認すべきことをコメントに記載しています。
- ⑤ さっそくこの管理会社の管理委託契約書では、点検業務の中から「敷地及び擁壁部分は外観目視の対象に含まれないものとする」として抜いています。
これによって、擁壁等を有するマンションは、今後の管理をどうするかを真剣に考えなければなりません。

修繕等

6. ■「耐震診断をしたくない」を乗り越えて 廣田信子 2024年2月26日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12842108569.html>

概要

①管理計画認定制度の認定を受けた場合、住宅金融支援機構のフラット35の借入金利が5年間0.25%引き下げられます。

その話を聞いたあるマンションの方から深刻な悩み相談がありました。

②「うちのマンションは旧耐震のため耐震診断をしたが、耐震性が不足していることが分かって、フラット35の貸し出しはだめだと言って、銀行から融資がうけられなくなった。金利引き下げどころじゃない」…と。

③実は、耐震診断をできるだけやりたくないという話の中には、この問題がありまフラット35の借入の申し込み時には、適合証明書の提出が必要です。

適合証明書のために、住宅金融支援機構がマンションを調査します。その調査の中で、旧耐震のマンションだと、耐震性についての概要もみます。耐震診断をして結果が出ているマンションだと、その結果を見ますが、それがなければ、住宅金融支援機構の耐震評価基準でみます。

④その基準は国の耐震基準より若干甘めにみているようです。

その「若干」が分かりにくいのですが…。まず、・ラーメン構造と壁式構造の上下混用がないこと。

- ・平面が著しく不整形でないこと。
- ・セットバックが大きくないこと
- ・ピロティ部分が偏在していないこと

等を見ます

⑤デザインが複雑で、1階の一部がピロティ、その上はL字型、しかもセットバックしているようなマンションだと、耐震性が確保されていないとみなされます。

シンプルな構造の建物だと、耐震性が確保されているとみなされるようで、耐震診断前は融資が受けられたのに、耐震診断によって、耐震性不足との判定がされると、融資が受けられなくなるということが起こってしまいます。

⑥フラット35がだめだと、銀行の融資も厳しくなります。

ローンが組めないと、現金購入になります。ずっと住み続けるうちはよくても、いつかは売却しなければならないことがあります。不動産会社が安く購入して、賃貸物件にするというようなことが起こります。それを心配して、耐震診断は受けたくないという気持ちになるのは分かります。

⑦でも、耐震性の確保は必要です。

耐震性が不足していて融資が受けられないというような状況があれば、あと20年、30年住み続けて、その後解体して終わろうという選択肢も出てくるのです。

5. ■ 計画を立ててスムーズな修繕を！ 長期修繕計画について解説 2024年2月28日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-repair-plan>

概要

①長期修繕計画とは、建物の部位や設備ごとの修繕を「どの時期に」「どの程度費用をかけて」実施していくかの計画を意味します。

②長期修繕計画を立てると、どのようなメリットが得られるのでしょうか。

- ・将来の工事内容や修繕費を把握できる
- ・事前に住民の理解を得られる
- ・修繕積立金の設定額の根拠を明示できる

③長期修繕計画に含まれる内容

(1)建物・設備の修繕に関する項目（部分ごとにどのような修繕が必要となるかを確認）

(2)修繕に必要な資金計画

(3)修繕時期と周期

④マンションの長期修繕計画の見直し方法

- ・管理組合で見直す
- ・管理会社に依頼して見直す
- ・コンサルタントに依頼して見直す

コンサルタントと定期契約し、継続してサポートを依頼することも可能です。

その場合の費用は、月額で3～5万円程度が目安となります。

管理組合だけで不安なら専門家への委託を検討

4. ■ マンション大規模化も積立金不足助長 販売ありき手法も一因か 2024年2月27日

<https://www.sankei.com/article/20240227-RM5UBIGRBFKFFITMELW5ULF6GQ/>

概要

①国土交通省が27日、段階的に引き上げる場合の増額幅を新築時の最大約1.8倍までとする基準案を示した分譲マンションの修繕積立金。

国内の分譲マンションのストック数は約700万戸で、1世帯当たりの平均人数2.3人を掛け合わせると、日本人の1割超が暮らす主要な居住形態となっている。

②近年は20階建て以上の超高層マンションが急増、約1460棟に上り、戸数の増加とともにマンションの大規模化も、修繕積立金の不足を助長させている原因の一つだ。

③国土交通省によると、昭和54年以前のマンションでは均等方式が63.8%と

大半を占めていたが、平成22年以降は増額方式が67.8%と最も多く、近年は新築マンションの多くが増額方式を採用。新築時に比べ、最終年の増額幅が過度になりすぎて、修繕の延期を余儀なくさ

れたケースもあったという。

④トラブルが増加する背景には、新築時の負担を極端に低く抑える「販売ありき」の手法が要因との指摘もあり、同省は「無理のない資金計画で購入を検討してほしい」と注意を呼び掛ける。

3. ■マンション。資産価値を維持するために必要な対策とは 2024年2月

https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy_01628/

概要

①さくら事務所 マンション管理コンサルタントの?屋輝之さんに聞いた。

修繕積立金の不足を生む理由のひとつが、建築資材の高騰などにより工事費用が高くなっていることだ。土屋さんは、修繕積立金の不足の原因はそれだけではないと言う。「分譲時の修繕積立金の設定がそもそも低すぎるのです。購入者にローン返済を含む月々の負担額をできるだけ低く見せるため、管理費や修繕積立金を低く設定する傾向があるのです」（土屋さん）

②「近年、値上げが難しくなっています。築年数のたったマンションでは組合員の高齢化が進み、その多くが年金生活者となれば、月々の修繕積立金の負担が上がることへの同意は容易ではないです」

③建物が老いることで修繕費用がかさみ、さらにその費用を負担する区分所有者の老いも進行している。建物と住民の2つの老いの同時進行が、マンションの維持管理をますます難しくしているといえそうだ。土屋氏は、「管理委託費の上昇や、特に都心部では駐車場収入の減少など、管理組合の財政を取り巻く環境は決してよくありません」

④12年ではなく、15年なのか18年なのかを判断する根拠は、建物の劣化具合と、補修工事に使用する材料や工法の耐久性だという。

「足場の不要な工事は適宜必要に応じて行うことで、足場が必要となる大規模修繕の周期を延ばせる可能性もあります」

2. ■エレベーターリニューアル工事の費用・タイミング・注意点を解説 2024年1月24日

<https://2ndlabo.com/article/477/>

概要

①エレベーターのリニューアル・更新工事の適切なタイミングは？

(1)耐用年数でリニューアル・更新工事を行う

- ・法定償却耐用年数（国税庁） 7年
- ・エレベーターメーカー推奨の耐用年数 20～25年
- ・長期修繕計画ガイドライン（国土交通省） 15年目で修繕、30年目で交換
- ・建築物のLC評価用データ集（建築・設備維持保全推進協会）20～25年

(2)エレベータの故障や不調でリニューアル・更新工事を行う

油圧式エレベーターを導入したものの、使い勝手の悪さからロープ式に切り替えるケースも増えています。

(3)生産・パーツ供給終了のタイミング

②ロープ式 電動モーターでワイヤーロープ巻き取り・巻き戻しで昇降させる方式

最上部にある巻き上げ機や制御盤だけをリニューアルするケースも多いです。

油圧式

人や荷物が載るかご部分と油圧シリンダーを「プランジャー」で直結しています。

かごとシリンダーの間をつなぐプランジャー（上下する部分）が上下することで、エレベーターが動く仕組みです。動きがなめらかで、乗り心地が快適な一方で、定期的なオイル交換が必要だったり、新規製造を中止しているメーカーがある等のデメリットもあります。

現在は多くのメーカーが「油圧式」部品の製造を中止しています。

各エレベーターメーカーは2020年以降、順次「油圧式」のエレベーター部品の供給を停止する方針を発表しています。

油圧式エレベーターには時間の「機械室」と呼ばれるスペースが必要ですが、メーカー各社は機械室が不要の「ロープ式（ルームレスエレベーター）」を開発しています。

新規で設置するエレベーターのほとんどが「ロープ式」のため、旧型の油圧式エレベーターに対応する必要性が薄れた、というのが背景にあります。

③「油圧式」から「ロープ式」にリニューアルするには、6階建ての建物だとエレベーター1基につき費用は500万円超と、多額のコストがかかります。

また、利用者や入居者にとって、エレベーターが使えなくなることは、日常生活に大きな支障をきたすでしょう。こうした流れで、「ロープ式」に切り替えることなく「油圧式」エレベーターの部品リニューアルに対応できる独立系エレベーター業者への問合せが急増しています。

④エレベーターのリニューアル・更新工事には以下3種類の方法があります。

- ・フルリニューアル（全撤去）
- ・制御リニューアル
- ・準撤去リニューアル
- ・フルリニューアル（全撤去）の費用・工期
- ・費用の相場 1,200万～1,500万円程度
- ・工期（エレベーターを使えない日数） 25～40日程度
- ・製作日数 50～120日程度
- ・建築確認 必要

※1基しかない建物である場合は住民や使用者との調整が必要になるでしょう。

④制御リニューアル工事の方法・費用相場・工期

- ・費用の相場 400～700万円程度
- ・工期（エレベーターを使えない日数） 3～15日程度
- ・建築確認 不要な場合が多い（要確認）

④準撤去リニューアル工事の方法・費用相場・工期

- ・費用の相場 700～1,000 万円程度
- ・工期（エレベーターを使えない日数） 15～25 日程度
- ・製作日数 50～120 日程度
- ・建築確認 必要な場合が多い（要確認）

既存エレベーターの各階に固定されている三方枠や敷居などを残し、新しいエレベーターに交換する方法です。

⑤エレベーター更新工事費用を抑える補助金を紹介

以下の内容に対して要した経費の一部を国が助成

耐震診断を義務付けられた建物の所有者（民間事業者など）が実施する耐震診断

- ・補強設計・耐震改修 超高層建築物などの所有者（民間事業者など）が長周期
- ・地震動対策として実施する詳細診断・補強設計・改修工事
- ・助成率 100 分の 23
- ・限度額 地震時管制運転装置の設置等の工事を実施する場合は 1 基あたり 950 万円
リスタート運転機能などの追加を実施する場合は 1 基あたり 300 万円
- ・対象事業 9 号事業 避難場所のエレベーター
- ・共通要件
- ・個別要件

- ・申請受付期間 令和 5 年 1 月 31 日までに必着（令和 4 年度の場合）

補助金は事前の審査がありますので申請すれば必ずもらえるものではありません。

東京都港区「エレベーター安全装置等設置助成事業」

⑥リニューアル工事での一連の流れを解説していきます。

- (1) 建築確認を行う
- (2) 施工会社に相談する
- (3) 工事開始！エレベーター利用者に対する対応はどうする？

⑦独立系の施工会社 5 選

メーカー系のおすすめ施工会社 5 社

1. ■マンション高齢化に潜む"見えない"配管のリスク 2024 年 2 月 5 日

https://toyokeizai.net/articles/-/731219?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

- ①マンションに設置されている「水」に関連する配管設備はおおよそ次の 4 種類に区分される。「給水管」「給湯管」「排水管」「消火管」など、注意したいのは、これらの給排水管の材質がマンションが

建てられた年代によって大きく異なる点だ。

②例えば 1960～1970 年代にかけてよく用いられたのが水道用亜鉛めっき鋼管（SGPW）で、通称「白ガス管」と呼ばれる材質だ。さびやすいため、配管内面の腐食が進むと、赤水や漏水などの不具合が生じやすい。耐用年数も 15～20 年と短いのが特徴だ。

その後「硬質塩化ビニルライニング鋼管」をはじめ、さまざまなさびにくい素材が使用されるようになり、給排水管自体の寿命は 35～40 年くらいまで延びた。新しいマンションほど、配管内部の腐食を防ぐ耐久性の高い材質が使われているということになる。

現在一般的に使われている材質を使用していれば、給排水管の寿命は 35～40 年が目安となる。ただしあくまで目安にすぎず、まずは自分たちのマンションの配管がどのような材質で作られているのか、耐用年数はどのくらいなのかを確認することが重要だ。

③さらに消火管の場合、湿気が多い地下などに埋設されていることも少なくない。

条件によってはネジ部分がさびてしまって穴が開くなどし、耐用年数を迎える前に不具合が生じることも想定される。

④また配管トラブルが発生後、劣化対策としてどのような工事を行うかについても考える必要がある。

劣化した配管を取り除き、新しい配管に取り換える「更新」と、現状の配管を生かした「更生」の選択肢があるためだ。

更生は、配管内部を洗浄し、新たに樹脂などを塗布して皮膜を張ることで配管の延命を行う工法だ。工期は短めで、コストも抑えられるメリットがある。ただあくまで延命処置にすぎず、後々更新工事を行う必要も出てくるのが難点だ。

⑤飲料水などに用いる給水管にはできる限り更新工事をおすすめしている一方で排水管に関しては、状況次第では更生工事の選択肢でも問題ないと考えている。

給排水管の材質や現状を知っていれば、このような柔軟な対応も可能となる。

⑥大規模修繕工事の 3 回目といえば、マンションの経年劣化がより目立ち始める時期でもある。

給排水管だけでなく、サッシやドア、電気系統までさまざまな部分について改修を検討しなければならない。事前に行う劣化診断でも「給排水管」の劣化が認められ、「2、3 年以内に改修が必要」との報告が管理会社から上がってくるケースが多い。

長期修繕計画上も赤字で余裕がないうえ、その他の箇所も改修しなければならないとなると、どのように優先順位をつけるべきか管理組合としても思案どころだ。

⑦さらに、給排水管に関しては、共有部分だけでなく専有部分も関係している。

マンション全体の劣化状況を判断し工事を進めるためには、専有部分である住戸内の共用配管を確認し、見積もりを作成する必要があるためだ。

例えば排水縦管を確認するためには、専有部に入り、壁を壊して開口しなければならないこともある。居住者にとって負担も大きく、丁寧な合意形成が求められる。また専有部分の状況によっては、具体的な見積もり後にも予備費を設けておく必要もある。

⑧専門的すぎて工事の妥当性の判断、費用負担などが難しい場合には、専門のコンサルタントに橋渡しを依頼するのも一案だ。

公平性を持ってしっかりとジャッジメントしていくために、専門知識の通訳ともいうべき、第三者のコンサルタントの力を借りるメリットは大きい。理事会での検討時間も短縮でき、適切な時期に必要な工事が行えることが、ひいては修繕積立金の不足を解消することにもつながっていく。

⑨実際、さくら事務所で相談を受けたケースでは住戸の浴槽下に配管があり、現在使用しているタイル張りの浴槽を壊さなければ、豎管（縦方向の配管）が交換できないということがあった。このケースではユニットバスに変えることで漏水リスクが少なくなる旨を説明し、段階を踏んで居住者の合意を得ることができた。

管理組合の漏水対応もなくなり、保険料が上がるリスクを低減できるなどトータルでコストダウンを実現できた。

⑩特に給排水工事に関しては職人不足が深刻で、配管工事を引き受ける設備会社そのものも減ってきている。

このような厳しい背景の中、配管の素材が何でできているか、劣化の現状を確認し、修繕計画を見直さなくてはならない。「大規模修繕工事で予定されている」という理由で何となく工事を行えば、必要のない工事を行い、費用負担が増えるリスクもある。マンションによって劣化状況も異なり、配管に使用する材質も異なる。どのような範囲で工事するのか、あらかじめ施工会社としっかりと話をしたうえで計画を作っていくことが大切になる。

（長嶋 修 不動産コンサルタント（さくら事務所 会長））

建て替え

4. ■ マンションは何年で建て替えが必要になる？費用は誰が負担する？：2024年2月2日

<https://o-uccino.com/front/articles/98775>

概要

①建て替えの目安になる年数には、法定耐用年数、寿命、期待耐用年数の大きく3つの基準があります。

実際の建て替えに際し基準とするべきは「期待耐用年数」です。

②法定耐用年数は、構造別に以下のように定められています。

法定耐用年数とは、あくまでも税制上の基準です。22年経過した木造住宅が、すぐに倒壊してしまうことはなく、実際の寿命とは大きく異なります。

③物理的寿命は管理状況や気候条件などによって大きく変動するため、〇〇年とは一概に言い切れません。

④売買した際に建物に価値が残っているかどうかを見る指標が、「経済的耐用年数」です。

国土交通省の資料には、固定資産税台帳の消滅データから導いた鉄筋コンクリート造の平均寿命は、約68年と記載されています。

実際、日本初の分譲マンション「宮益坂ビルディング」も、築63年で建て替えがおこなわれました。

絶対的な指標はないものの、およそ60年をマンションの経済的耐用年数と考えておけば大きくハズれることはないはずです。

⑤マンションの建て替えが少ない理由

いくら賛同者数を3/4もしくは2/3に変更しても、建て替え費用の負担が大きければ、やはり賛同者は集まらない可能性が高いです。リノベーションにすれば金銭的負担が大幅に減るため、なかなか建て替えを選ぶ人が出てこないのが実情です。

⑥マンション建て替えの流れ

「準備段階→検討段階→計画段階→実施段階」という4ステップを経るのが一般的

- ・建て替えの計画書（空間設計・配置計画・共用部計画など）
- ・建て替えによる改善効果と費用算定書
- ・修繕工事との比較結果
- ・区分所有者の意見をまとめた書類
- ・行政や近隣との調整状況を記した書類

なかには建て替えに反対する人もいますから、建て替えと大規模修繕工事の比較が、焦点になってくるでしょう。

⑦一般的な中古マンションの場合、建て替え費用の相場は1戸あたり1,000～3,000万円といわれて

います。あくまでも概算にはなりますが、建て替え費用の内訳例

費用の項目	単価（1戸あたり）
解体費用	240万円
建設費用（鉄骨造）	2,400万円
設計費用	240万円
事務経費	100万円
仮住まい・引っ越し費用	150万円

上記は、共用部を含めて、1戸あたりおよそ30坪分の費用を負担するという前提で計算しています。鉄骨造坪単価約80万円、解体費用と設計費用は、建築費用の約10%で計算し、仮住まい費用は、約1年間賃貸住宅を借りる場合を想定しています。

マンションの規模や階数、グレードによって大きく変動するでしょう。

⑧なお修繕積立金は、残念ながら建て替え費用への流用は認められていません。

国土交通省のマンション標準管理規約で、流用を禁止しているからです。

そのため、建て替え費用は各自で別途用意する必要があります。

⑨マンションの建て替えを拒否した場合管理組合から売渡請求がおこなわれるため、売却代金をもらって退去という形になります。

問題は、売渡請求の評価は、売却時の時価でおこなわれるという点でしょう。建て替えが必要な老朽化したマンションが評価対象なので、当然市場価格よりもかなり安い金額でしか売却できません。建て替えに賛同して、再入居したほうがお得なケースも多いのです。

3. ■ 80代女性反対渋谷ヴィンテージマンション”建て替え計画週刊現代 2024年2月10日

<https://gendai.media/articles/-/123799>

概要

①Aさん（80代、女性）は、40年以上、“渋谷の中心”に住んできた。

渋谷駅から徒歩数分、築50年近くになるヴィンテージマンション。

「3年ほど前のマンションの総会の際、配管の老朽化がきっかけで『建て替え』の話題が浮上りました。結果、二つの分科会ができましたが、“改修”の検討は形だけで、“建て替え”のほうに話がどんどん進んでいきます。配管の修繕も済んでおり、問題なく住み続けられる物件なのに……。

②しかもなんと建て替え派の中心は、このマンションに住んでいる不動産会社の社員なんです！

とても偶然とは思えません。彼らは22年の総会で、コンサルタント料として管理費から2000万円以上をだすことを決議しました。このコンサルタントが一軒ずつ回って、建て替えに関する相談に乗るようです」早ければ今年10月の総会で61戸が賛成に回れば建て替えが決まるようだ。

③背景としては「世代交代」も大きいという。

マンションに住み始めた世代が高齢化し、一人また一人と亡くなっていく。そしてマンションへの愛着が薄い子どもたちの代へと相続される――。

④私と同じように昔から住んでいる人達は、みんな反対をしていました。

でも小さいマンションのなかで悪目立ちしたくないという人も多く、反対の声をあげる人はどんどん減っていった。私と会うと『建て替えは困るね』なんて言うのに、堂々と発言しない人もいる。つい最近も、反対だった方が『体調が良くない』と言ってきて……」

建て替えが決まれば 3 年間は別の場所に住まなければなりません。いまのマンションに合わせて買った家具も、すべて外に出さなければならない。思い出深いものも、新居に入らなければ捨てるしかない。A さんはただ黙って建て替えを受け入れるしかないのだろうか。

2. ■ 区分所有法改正マンション建て替えしやすくなるというのは本当か？ 2024 年 2 月 21 日

<https://dime.jp/genre/1724237/>

概要

①原則：現行法どおり多数決割合は区分所有者および議決権の各 5 分の 4 以上とする。

例外：以下のいずれかの事由が認められる場合には、多数決割合を区分所有者および議決権の各 4 分の 3 以上とする。

- ・政省令等で定める耐震基準に適合していないこと
- ・政省令等で定める火災に関する安全性基準に適合していないこと
- ・外壁や外装材などが剥離し、落下することにより危害を生ずるおそれがあるものとして、政省令等で定める基準に該当すること
- ・給排水管設備の損傷、腐食などの劣化により、著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして、政省令等で定める基準に該当すること
- ・政省令等で定めるバリアフリー基準に適合していないこと

②また、いわゆる「分譲賃貸」を想定して、建替え決議があった場合には、賛成した各区分所有者などが賃借人に対して賃貸借の終了を請求できる規定などの追加が検討されています。

③しかし、80%から 75%への引き下げは小幅であるため、建替え決議のハードルを抜本的に下げるものとは言えないでしょう。

国・自治体・管理会社などが住民（区分所有者）に対し、建替えをしないことのリスクを周知するなどの取り組みが重要になると考えられます。取材・文／阿部由羅（弁護士）

1. ■ どんどん壊して金儲け！マンション建て替え驚きの「やり口」 2024 年 2 月 10 日

<https://gendai.media/articles/-/123798>

概要

① 榊淳司氏。

前編記事 Aさんの事例について、解説をしてもらった。

80代のAさんは渋谷駅徒歩数分のヴィンテージマンションに暮らしていたが、若い世代に相続された物件も多い。そのため早ければ10月の総会で建て替えが決まる。Aさんは諦めるしかないのか――。

② 現在の“地上げ”は乱暴ではない、合法的なものがほとんど。

建て替え前に相場が下がることもあるので、住民を口説き落として居室を買いたたき、『5分の4』を目指すのが王道です」（榊氏、以下同）

Aさんのマンションでは住民のなかに建設会社の社員がおり、この人物が中心となって建て替えの検討がされているという。マンション内部に社員を送りこむという手法はありうるのか。「私自身は聞いたことがないやり方ですが、偶然に社員が住んでいたケースや、社員個人が会社を巻き込んでやっている可能性はあるでしょう。

③ 19年には業者間で有名な『バーコード事件』という騒動が起きています。

日本橋エリアの再開発事業で地権者の3分の2の同意が必要だったのですが、三井不動産は細長く30筆に分筆登記することで地権者の数を水増ししたのです。これだけではなく、“違法ではないがグレー”なやり方がまかり通っているのは確かです。

たとえば『タワマンに建て替える』という抵抗する人がいる場合、最初は情報公開を渋ることもあります。そのうえで『新しい暮らしを一緒に考えましょう』といった甘い言葉で丸め込み、後からタワマンの計画を持ち出すのです」

④ そこまでしてデベロッパーが動くのには理由がある。

都内の新築マンションの価格は高騰を続けており、作れば作るほど儲かるからだ。

「結局、目的は金なんです。大規模修繕で大丈夫な建物も、儲かるからどんどん建て替える」

反対派の人に、都合の良い売却話が持ち込まれた可能性もあるでしょう。『いずれ高齢者施設に入るなら、これくらいのお金がかかります。売れば工面できますよ』などと言って、売却を迫ることも。入居する施設探しを不動産屋が手伝ったという話を聞いたこともあります。

④ 反対票を賛成に変えるために、地上げ屋の不動産会社はめばしい人間のバックグラウンドを徹底的に調べます。

『登記簿の内容』『親族はいるか、いるならどこに住んでいるか』『親族との関係性や職業』など、あらゆる個人的な情報を収集するのです。

普段からエンドユーザー（一般人）を相手にしている不動産会社の人間は人当たりが良く、コミュニケーション能力も高いタイプが多い。必要な情報を集め、親しいフリをして切り崩していくんです」「あくまでも合法なので、地道に賛成を増やされたら巻き返すのは難しいと思います。あくどい手口や違法な手法の証拠が見つかれば別ですが、こちらも地道に反対を訴えかけていくしかないでしょう」

タワマン

1. ■都内のタワマンが5年でごみ屋敷に…廊下に黒い虫大量発生」2024年2月20日

<https://gendai.media/articles/-/124266>

概要

①都内にある築5年のタワマンでも、共用の廊下、階段にゴキブリが異常発生し、年間100万円以上も管理費から捻出して、害虫駆除業者に依頼しましたが、減るところかますます増えるような状態が続いていました。発生源は共用部分ではなく居住者の住戸だといいます。

そんな状態に頭を抱えていましたが、最近になって18階から22階の複数の居住者から廊下を歩いていると異臭がする、ゴミ臭いなどの苦情がマンションの防災センターにとどくようになりました。また、同じ時期に21階の居住者から隣の住戸の玄関扉の隙間からたくさんの小さいゴキブリが出てきている気持ちが悪かったので隣の居住者に注意してほしいという意見書が理事会に届きました。

②理事会で居住者名簿を調べた結果、その居住者は今までマンション内でのトラブルもなく管理費等の滞納もない、独り住みの60代の女性。

居留守を使っているのか全く応答がありません。ことが動いたきっかけは、マンションの防犯カメラでその女性が外出する姿が確認できたので、警備員が呼び止めたのです。しかしその時の話では、普通に生活をしていると応えたため管理員もそれ以上のことは、聞きませんでした。

その後、理事会で何度か訪問したところ、玄関ドア越しに少し話ができるようになりました。痴ほうも少し始まっているようでした。管理員は、害虫の発生と悪臭で苦情が届いていることを説明して、事情を聞いたところ、数年前に行った登山の際に滑落して頭部を強く打ち、そのせいで嗅覚障害になってしまったということでした。

理事は室内の立ち入り調査を求めましたが、60代女性の承諾は得られません。本人も身寄りはいないと言っていました。

そこで、害虫の駆除を依頼した業者に支払った費用の請求と、専有部（室内）への立ち入りを行うための法的措置を弁護士依頼したところ、その部屋はその女性と息子さんと共有名義であること判明しました。しかも、息子さんはマンションの近隣で開業医をしているということです。さっそく息子さんに事情を話したところ、害虫駆除業者に支払いをした金額を2年間の月払いで息子が返済することの覚書は取りかわしましたが、プライバシーの侵害であること主張されて室内への立ち入りの承諾は取れませんでした。しかし、室内に不用品回収業者と清掃業者を入れてその作業の完了報告書を写真付きで理事会に提出して今後理事会に協力することで合意がはかられました。もしもこの息子さんがいなければ、部屋には立ち入れず、異臭や害虫騒ぎもすぐには収まらなかったでしょう。

③高齢化と単身世帯の増加によりこのような事件が多く発生しています。

これを防ぐためには周囲の見守りが必要です。（松本 洋マンション管理士）

団地再生等

4. ■ UR 共同開発パーツ取り入汎用型住戸「MUJI×UR Parts Room」展開 2024 年 2 月 16 日

<https://ampmedia.jp/2024/02/16/muji-ur-partsroom-2024/>

概要

①UR と無印良品の住空間事業部門を担う MUJI HOUSE は、「MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト」において、共同開発しているパーツを取り入れた汎用型住戸「MUJI×UR Parts Room」を新たに展開すると発表した。

2023 年 1 月末時点で、71 団地（82 プラン）にリノベーション住戸を展開してきたという。

②従来のリノベーションシリーズとは異なる汎用性の高いモデルとすることで可変性や素材感をさらに楽しめる 5 つのテーマを設け、それぞれのテーマに合わせた共同開発パーツを従来の団地住戸に取り入れるという。

③ ■ 「MUJI×UR Parts Room」のテーマ

テーマ 1：変えられる

床座にも椅子座にも対応できる麻畳と、シェードを取り外したり、各居室に設置している高さを変えたりできる照明を組み合わせることで、暮らしにあわせて自分らしく変えられるという。

テーマ 2：木に触れる

合板フローリングと、木製の取手スイッチプレートを組み合わせる。

様々なタイプのキッチンに取り付けることができる木製取手と、壁の要所に取り付けられる。木製スイッチプレートは、小さいながらも存在感を主張し、暮らしを彩るアクセントになる。

テーマ 3：つなげたり、仕切ったり

ダンボール、半透明ふすま、ふすま収納を組み合わせたという。

ふすまを外すことで、部屋を暮らし方に合わせた間取りにすることが可能。

外したふすまは「ふすま収納」に収納することができ、部屋の中で邪魔になることがないとのことだ。

テーマ 4：素材を大切に

普段は処分されてしまう短い「い草」を利用した 2 分の 1 サイズの「い草畳」と、団地の伐採木などでできた木製取手・スイッチプレートといった素材を大切に活かし、新たな価値を与えてできたパーツによって、サステナブルな暮らしを体感できる。

テーマ 5：水まわりが気持ちいい

キッチン、ユニットバス、洗面台にアルミアクセサリを組み合わせて採用することで、気持ち良い水回りを実現。

シンプルで無駄を省いた作りのキッチンと洗面台は、備え付けの収納が無いいため、好きなように収納をカス

タム可能。

④4種類のパーツを新たに追加としている。

(1)可変性のある照明

(2)木製取手

(3)木製スイッチプレート

(4)1/2 い草畳

3. ■UR 賃貸初スマートホーム化グリーンタウン小金井団地 3 月入居者募集 2024 年 2 月 5 日

<https://internet.watch.impress.co.jp/docs/news/1566080.html?ref=smartnews>

概要

①UR 都市機構は、東京都小金井市にある UR 賃貸住宅「グリーンタウン小金井団地」における 8 戸を、IoT 機器を導入した「UR スマートホーム」としてリノベーションした。

3 月 1 日?4 日に入居希望者の応募受付、および内覧の受付を行う。

8 戸の間取りは 1LDK?3LDK。家賃は 13 万 6400 円から 16 万 9100 円 で、共益費が 6400 円。

②UR 賃貸住宅では初のスマートホームだという。

設置されている IoT 機器は、スマートロックのほか、遠隔操作機能のついたモニター付きインターホンやエアコン、照明など。外出先からもスマートフォンで操作でき、スマートスピーカーを接続することで音声操作も可能だとしている。なお、住戸により設置されている機器は異なる。

2. ■ニーズの高まる賃貸住宅の中で UR が支持される理由 コストの低さ 2024 年 1 月 10 日

https://www.moneypost.jp/1093560?_from=widget_ranking_pc

概要

①住宅価格の上昇を目の当たりにすると、マイホームを検討している人の中には、「なんとかローンが組めるうちに購入したい」と考えるケースもあるだろうが、住宅ローンの借入れなど新たなリスクを取るよりも、マネープランを見直す方が先決ではないだろうか。

将来的にマイホームを購入するチャンスはまだある。今年 1 月からは、新しい「NISA」（少額投資非課税制度）も始まった。住宅購入資金を含む資産形成に励む好機ともいえる。

②有力な選択肢となるのが UR 賃貸住宅だ。

なんといっても、注目すべきはコストの低さ。家賃と共益費、敷金以外は不要。更新料も不要なので、長期間にわたって住むほど、コストは割安になる。

③また、家賃 500 円ごとに Ponta ポイントが 1 ポイント貯まるサービスもある。子育て世帯で一定の条件を満たす対象者には、子どもが誕生日を迎えるたびに追加でポイントがもらえる「キッズアニバーサリーサー

ビス]や、通常の3倍のポイント（家賃500円ごとに3Pontaポイント）がたまる「子育てポイント」など、子育て世帯にうれしい2つのPontaポイントサービスもある。

④家族構成やライフスタイルに合った特典、割引制度が用意されている点も魅力だ。

「子育て割」は、家賃の最大20%（上限2万5000円）が減額される制度。

対象となるのは、「結婚5年以内の新婚世帯」あるいは「18歳未満の子どもがいる子育て世帯」で、新婚世帯は最長3年間、子育て世帯は最長6年間のサポートが受けられる。新婚世帯から子育て世帯に切り替わった場合は、最長9年間まで延長される。

⑤「そのママ割」は、3年間の定期借家契約で、契約の更新が無い代わりに通常より家賃がお得な制度。

対象となるのは、満18歳未満の子どもを扶養する世帯。

妊娠中、および、同居するのが孫や甥、姪などであっても18歳未満なら対象に含まれる。

UR賃貸住宅は、物件の申込みから各種特典、割引制度に関して、基本的に抽選ではなく先着順の受付なので、該当する人は、まずはUR賃貸のサイトで対象物件の検索をしてみるとよいだろう。

⑥単身者向けの「ハウスシェアリング制度」もある。

単身者同士で同居ができる制度で、友人や恋人との同居も可能。新規にUR賃貸住宅を契約する個人が対象で、居住する人全員が契約名義人となる。

⑦URの物件は、一般的な都心の賃貸住宅よりも広いケースが多く、リモートワーク用のスペースを確保しやすい。しかも、物件のほとんどがRC造やSRC造で建築されているので、耐震性や防音性に優れている。敷地内に公園が整備されている物件も多く、緑も豊か。子育て世代の住環境としては申し分なく、リモートワークの気分転換にも役立つだろう。

⑧URには、部屋をフレキシブルにDIYすることができる「UR-DIY」（原状回復義務も免除）という物件も。

子ども部屋やリモートワーク用のスペースを、使いやすいようにDIYすることが可能だ。間取りや水回りをリノベーションした物件や、駅近の都市型タワーマンション物件もあり、実際に見学してみると、従来型の団地のイメージとは大きく異なることに気付くはず。

1. ■「年金5万円・80代女性」市営団地取り壊しで退去要請（家賃1万UP 2024年1月27日

<https://gentosha-go.com/articles/-/57508>

概要

①地方都市の市営団地が立ち並ぶ、いわゆるニュータウンに、50年近く前、亡き夫と共に夢を抱いて引っ越してきたという80代女性。

まだ活気があったころの街の様子を振り返り、寂しそうに話します。ニュータウンには、複数の小学校と中学校があり、街の中心にある大きなショッピングセンターは、平日でも地域住民で混んでいたといいます。住民同士のコミュニケーションも活発で、夏に行われる地域の祭りには多くの出店が出て盛り上がったとか。

最寄りの駅からは徒歩で行くには遠い場所にありましたが、その分、バス便が充実。不自由なことは、何一つなかったといいます。

②日本には 2,000 を超えるニュータウンがあり、すべて合わせると広さは大阪府に匹敵するほどになるといいます。

80 代女性が住むニュータウンも 1980 年代には 3 万人近くの人口を抱えていた市内でも大きな街でしたが、いまはその半分くらいにまで減少したといいます。女性の住むニュータウンでも、子どもの数がどんどん減少し、廃校となった小学校・中学校も。2024 年問題もあり、バス便は半分くらいになり、都心へのアクセスも悪くなったといいます。

③ニュータウンにおける高齢化は、程度の差はあれどこちらも全国共通。

「多摩ニュータウン」の場合。

令和 5 年 10 月 1 日現在、多摩市域では高齢化率 32.3%。八王子市域では 24.2%、稲城市域では 23.9%、町田市域では 13.9%。ニュータウン全体では 27.1%となっています。

東京都全体の高齢化率は 22%程度とされているので、それよりも 5 ポイント程度高くなっています。女性の住むニュータウンの高齢化率は 40%を超え、市内でも「限界集落」と揶揄されているといいます。

④そんな女性のもとに団地の取り壊しの連絡。

市営団地は、築 50 年ほどで、家賃は 1 万 2,000 円。年金が月 5 万円程度だという女性には、とてもありがたい金額だといいます。ただ団地にエレベーターはなく、女性が住む 3 階までは階段でのぼらなければなりません。ほかの設備も築 50 年近くなると、古いというよりも時代に取り残された感じがします。女性の場合、建て替えられた真新しい団地に優先的に入居できる、ということですが、——家賃が 1 万円ほど増えるといわれました。

⑤優先的に入居できるという団地にはエレベーター付き、設備もイマドキで、確かに住み心地は良さそう。しかし、年金月 5 万円と、わずかな貯蓄を取り崩してなんとか暮らしているという女性。いま以上に増えるのは、かなり痛いことです。そもそも余裕があれば「とつこの昔に子の街から出ていっている。バスも減り、お店も減って、不便ですから」と女性。

⑥生活が成り立たない場合は、生活保護という選択肢もあります。

年金への依存度が高い高齢者は生活苦に陥りやすく、2023 年 10 月時点、生活保護を受ける 160 万ほどの世帯のうち、高齢者世帯が半分以上を占めています。

女性が住む市の場合、80 代単身者の生活扶助基準額は 6 万 8,820 円、住宅扶助基準額は 3 万 6,000 円、合計となる生活保護費は 10 万 4,820 円。収入が生活保護費を下回っている場合、その差額が支給されます。ただし生活保護を申請する場合、貯蓄は国の定める最低生活費を下回っていないといけません。わずかとはいえ、生活費を充当する貯蓄がある女性が支援を受けられるのは難しいと考えられます。

⑦——もう先が見えてますから、私、せめて最期までここにいたい。

そんなことを願うも受け入れてもらえるはずはなく、結局、優先的に入ることのできた団地に引っ越したとか。家賃アップに、そして昨今の物価高。「生きていくのが、本当にツライ」という女性。

同様の声は、収入に限られ、実質目減りが続く年金世代のあちらこちらから聞こえてきます。

法律 裁判等

2. ■マンションと法 水道料立替金が規約事項であるか否か 弁護士豊田 2024年2月

https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag35/

概要

①今回は、興味深い裁判例（静岡地判令和4年9月8日）をご紹介します。

この裁判例における争点は複数ありましたが、ここでは「水道料立替金が規約事項であるか否か」を取り上げます。

②このマンションでは、水道料金の徴収に関して、いわゆる一括検針一括徴収方式

（管理組合が親メーターにより水道料金を一括して水道局に支払い、管理組合が各区分者に対してその使用料に応じた水道料立替金を請求する方式）を採用しており、本件は、管理組合が、区分所有者に対し、賃借人が滞納していた水道料金立替金の支払を求めたという事案となります。

③控訴人である区分所有者は、大要、次の主張をしました。

すなわち、区分所有法30条1項の趣旨からすると、「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」に限って規約を定めることができるのであり、それ以外の事項を規約で定めても規約としての効力を有しないというべきである。そして、専有部分である各戸の水道料は、専ら専有部分において消費した水道の料金であり、共用部分の管理とは直接関係がなく、区分所有者全体に影響を及ぼすものともいえないのが通常であるから、特段の事情のない限り、上記の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項には該当せず、上記の各戸の水道料について、各区分所有者が支払うべき額や支払方法、特定承継人に対する支払義務の承継を、区分所有者を構成員とする管理組合の規約をもって定めることはできず、そのようなことを定めた規約は、規約としての効力を有しない。

また、上記特段の事情とは、個別検針個別徴収方式への変更が法令や水道局の規定上できないことをいうところ（名古屋高判平成25年2月22日、大阪高判平成20年4月16日参照）、本件ではこのような事情は見当たらない。

④上記裁判例は、次のように判示しました。

すなわち、「区分所有法30条1項は、『建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる』と規定しているところ、『建物』については、文理上、共用部分に限定するものとは解されないから、共用部分だけでなく、専有部分についても、その管理や使用が区分所有者全体に影響を及ぼすような事項については規約で定めることができるものと解するのが相当である。」

⑤そして、「本件マンションにおいては、……敷地内の給水管、受水槽、加圧式ポンプ、子メーター32戸分が本件マンションの共有物として設置され、これらの受水槽、ポンプ等の給排水施設は管理規約

……に基づき共用部分とされ、管理組合である被控訴人がその負担と責任において管理すべきものとされていること、本件マンションは、当初から親メーターで計量して受水槽により給水を受ける貯水槽水道設置方式で建築され、……上下水道部との関係でアハー一括検針一括聴取方式を採用していることが認められる」という事実を認定した上で、「水道水が専有部分である各戸で使用されることから専有部分の使用に関する事項という面があるとしても、上記のとおり、水道水が共用部分である給水施設を経て各戸に供給され、水道水の供給の方式が……市上下水道部と管理組合である被控訴人の契約内容により決定されている以上、各戸の水道水の使用は必然的にこれらの施設管理及び契約内容による制約を受けるのであるから、管理組合である被控訴人が区分所有建物全体の使用料を立て替えて支払った上で、各区分所有者にその使用料に応じた支払を請求することを規約で定めることは、建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を定めるものとして、規約で定めることができ、このような内容の規約は有効であるものと解すべきである」と判示しました。

⑥また、「本件マンションにおいては、……通常総会において、被控訴人が水道料の支払方法を……上下水道部による個別検針個別徴収方式に変更することを提案したものの、反対多数で否決され、個別検針個別徴収方式による制度を利用するための駅用用件を満たすことができなかつたものである。

したがって、被控訴人としても、一括検針一括徴収方式で水道料金を支払うしか方法がなかつたのであるから、…上下水道部で個別検針個別徴収方式による制度の利用が可能だからといって、被控訴人が立て替えて支払った水道料を区分所有者に請求することを妨げる理由にはならず、上記管理規約の効力を否定することにはならない」と判示。

⑦本裁判例は、本件マンションの設備構造、一括検針一括徴収方式が採用された経緯、その後の個別検針個別徴収方式への変更が総会決議において否決された等という個別具体的な事情を踏まえた判断がされていますが、マンションにおける管理規約の性格を再検討するには有益な裁判例であると考え、ご紹介した次第です。（弁護士 豊田 秀一）

1. ■ マンション花壇花盗まれた…実際に処罰することはできるのか？ 2024年2月5日

<https://www.moneypost.jp/1107773>

概要

①弁護士の竹下正己氏が回答する。

花を盗んでいく人がいます。張り紙をしても効果がないので、防犯カメラを設置し、確認したところ、犯人はマンションの住人ではなかつたので、警察に相談するか迷っています。もし通報して犯人が捕まった場合、罰則はあるのでしょうか。

②マンションの花壇の草花であれば財物です。そして、マンション関係者の管理下にあることが誰の目から見ても明らかです。「他人の財物を窃取した者」として刑法235条の窃盗の罪を犯したことになります。窃盗は、10年以下の懲役または50万円以下の罰金で処罰される重罪です。

③しかし、実際に処罰されるためには、警察が犯人を捜して逮捕し、検察官が窃盗の事実を立証でき、

なおかつ処罰相当と判断して、裁判所に正式裁判や略式命令の請求（起訴）を行うことが前提になります。

処罰を受けさせるためには、まず警察に被害届を提出したり、告訴をしたりして捜査を開始してもらわないと始まりません。ただ、マンションの管理組合などがこうした手続きを取っても、警察がどの程度犯人捜しや逮捕に力を尽くすかは事案によりさまざまであり一概には言えません。

④時々1、2本盗んでいくだけの場合、普段多くの深刻な犯罪に対応している警察にどれほどの労力を割いてもらえるかはわかりません。

警察に相談し、凶暴性が予想されない場合には、見張っていて現場を押さえ、直ちに警察に来てもらう態勢を取っておくのがよいと思います。かわいい花を愛でて時々盗む花盗人であれば、厳しく説諭してもらえば再犯の恐れはないと思います。（※女性セブン 2024年2月8日号）

制度関係

5. ■ マンション標準管理委託契約書の改訂とカスタマーハラスメント 2024年2月

https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/240215_report_01?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=240216

概要

①標準契約書の条文は甲（管理組合）と乙（管理会社）の立場は対等になっている。

第8条は、簡単に言うと、特定の区分所有者がフロント担当者を執拗に攻撃することを防止するために「業務上の連絡をする場合は、連絡する人、連絡を受ける人をあらかじめ決めておきましょう」ということだ。特定の区分所有者からのハラスメント行為を防止することができる。

②第12条 有害行為の中止要求

特定の区分所有者や占有者（賃借人など）がカスハラ行為をしたときは、管理会社はその行為の中止を求めことができ、かつ、管理組合に対して報告すること、報告を受けた管理組合はカスハラに対して必要な措置を講じなければならない。

（有害行為の中止要求）

一 法令、管理規約、使用細則又は総会決議等に違反する行為

四 管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為（カスハラ該当する行為を含む）

五 組合員の共同の利益に反する行為

六 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為

2 前項の規定に基づき、乙が組合員等に行為の中止を求めた場合は、速やかに、その旨を甲に報告することとする。

5 甲は、前項の場合において、第1項第4号に該当する行為については、その是正のために必要な措置を講じるよう努めなければならない。

③カスタマーハラスメントは、「顧客等からのクレーム・言動のうち、当該クレーム・言動の要求の内容の妥当性に照らして、当該要求を実現するための手段・態様が社会通念上不相当なものであって、当該手段・態様により、労働者の就業環境が害されるもの」と定義（「カスハラ対策企業マニュアル」（厚労省））

本契約に定めのない行為や法令、管理規約、使用細則又は総会決議等に違反する行為を強要すること、侮辱や人格を否定する発言をすること、文書の掲示や投函、インターネットへの投稿等による誹謗中傷を行うこと、執拗なつきまといや長時間の拘束を行うこと、執拗な架電、文書等による連絡を行うこと、緊急でないにもかかわらず休日や深夜に呼び出しを行うことなどが含まれる。

なお、管理組合の役員も管理組合の組合員であるため、当然に本条の「組合員等」に含まれることに留意すること。また、カスタマーハラスメントが発生した場合又は疑われる場合には、「カスタマーハラスメント

対策企業マニュアル」を参考とし、企業として毅然と対応すること。

③カスハラは管理会社のフロント担当者と特定の区分所有者の間で、メールや電話、対面で行われることが多い。

一方、その周囲にいるはずの関係者は「関りたくない」「管理会社と〇〇さんの間の話であるので、当事者間で話し合って解決してください」というように、問題から一定の距離を置くことがあった。こうした周囲の無関心は、カスハラ行為を助長しかねない。

第12条によって、今後は管理組合も特定の区分所有者を「自分ごと」にしなければならなくなったのである。

④最終的に公表された標準管理委託契約書からは削除されたのは、カスタマーハラスメント行為がやまない場合は、管理会社が契約を解除できる条文である。

たとえ、この解除条文があったとしても、カスタマーハラスメントを理由として管理会社が管理組合との間の管理委託契約を解約しようとするときは、すでに契約書にある「3か月前の解約予告」をし、契約を終了するであろう。

こうした条文が検討されたほどに、カスハラ防止に対する強い姿勢があったということを記憶しておきたい。

(久保 依子 マンション管理士)

4. ■ 土地・建物に特化した財産管理制度の創設 佐賀新聞 2024年2月27日

https://www.saga-s.co.jp/articles/-/1200125#goog_rewarded

概要

①Q 親から相続した土地に建物が建っていますが、建物の登記名義人はすでに亡くなっており、長期間、相続登記が行われずに放置されていたので、建物の所有者が誰か分かりません。建物を管理してもらう制度はないのでしょうか？

A①2023（令和5）年4月1日、所有者不明土地・建物管理命令制度がスタートしました。この制度は、調査を尽くしても所有者やその所在が分からない土地・建物（所有者不明土地・建物）を対象として、土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらう制度です。

②これまで所有者が不明の場合には、不在者財産管理人制度や相続財産清算人制度を使うことができましたが、不在者の財産全般、被相続人の相続財産全般を対象とするため、特定の土地・建物を対象とした制度ではありません。

また、不在者が複数いる場合には、不在者ごとに管理人を選任する必要があるため、手続き費用も高額となってしまいます。

③そこで、さまざまな所有者不明土地・建物に関する問題を解決するため、所有者不明土地・建物管理命令制度が創設されたのです。

所有者不明土地・建物管理命令の申し立ては、利害関係人であれば行うことができます。

ここでいう利害関係人とは、例えば、所有者不明土地上の建物の所有者、所有者不明建物の敷地所

有者、所有者不明土地建物の隣地所有者も該当するでしょう。所有者不明土地建物を利用しようとする公共事業の実施者も該当します。場合によっては、購入や仲介を計画する不動産業者も該当する可能性があります。

④この制度のほか、所有者による管理が不適当な土地・建物について、管理人を選任する管理不全土地・建物管理命令制度も同じタイミングでスタートしています。（武雄市 弁護士 矢野雄基）

3. ■ 軽減措置に注目！マンションの固定資産税について解説 相山華子 2024年2月8日

<https://magazine.tr.mufg.jp/91297>

概要

①所有する不動産が市街化区域内にある場合は、固定資産税とあわせて都市計画税が課されます。都市計画税とは、都市計画事業・土地区間整理事業の費用に充てることを目的とした税金のこと。したがって、市街化区域内にマンションを購入した場合、マンションにかかる固定資産税と都市計画税を毎年支払わねばならないということになります。

②固定資産税の納税額は、 $\text{固定資産税額} = \text{固定資産税評価額（評価額）} \times 1.4\%$

固定資産税評価額は、固定資産税を決める際の基準となる評価額のこと、各市町村（東京 23 区は都）が 3 年に 1 度、固定資産税評価基準に基づいて個別に確認・評価・決定しています。

一般的には新築の建物は請負工事金額の 50%～60%くらい、土地の場合は時価の 70%くらいが固定資産税評価額とされることが多いといわれています。

ただし、個々の土地の形状や建物の築年数、構造等によって評価額が異なるので、一概にはいえません。

③実際に築年数が増すごとに固定資産税納税額がどう変わっていくのか？

東京都内専有面積が 100 m²で固定資産税評価額（課税標準）が 2,000 万円の新築マンションの固定資産税を計算します。

2024年3月31日までに新築された住宅は、120 m²（課税床面積）までの部分について、3年間または5年間にわたって固定資産税が2分の1に軽減される特例措置が取られています。

新築時の固定資産税納税額 = $2,000 \text{ 万円} \times 1.4\% \times 1/2 = 14 \text{ 万円}$

東京都が定める築後 10 年の「経年原価補正率」（非木造建物）は、0.7397 です（2018 年度）。

新築時に 2,000 万円だったこのマンションの固定資産税評価額は、10 年後には 1,479 万 4,000 円（ $= 2,000 \text{ 万円} \times 0.7397$ ）に下がることになります。

したがって、築 10 年時の固定資産税納税額は 20 万 7,116 円です。

固定資産税が2分の1に減額される新築住宅への軽減特例の適用期間（5年間）が過ぎているため、新築時よりも固定資産税納税額が上がってしまうことがわかります。

築 10 年時の固定資産税納税額 = $2,000 \text{ 万円} \times 0.7397 \times 1.4\% = 20 \text{ 万 } 7,116 \text{ 円}$

④築 25 年のマンションの固定資産税

東京都が定める築後 25 年の「経年原価補正率」（非木造建物）は 0.3992 です（2018 年度）。新築時に 2,000 万円だったこのマンションの固定資産税評価額は、25 年後には 798 万 4,000 円（=2,000 万円×0.3992）に下がることになります。

したがって、築 25 年時の固定資産税納税額は 11 万 1,776 円です。

築 25 年時の固定資産税納税額 = 2,000 万円 × 0.3992 × 1.4% = 11 万 1,776 円

⑤ 戸建て住宅の固定資産税はどのくらい？

戸建て住宅の固定資産税は平均 10 万円～15 万円で、マンション（平均 8～12 万円）に比べて高額になります。

理由は、戸建て住宅では「建物」と「土地」という 2 つの不動産にそれぞれ固定資産税が課税されるからです。なお、固定資産税の税率は 1.4% が標準とされていますが、地域によって異なることに注意が必要です。

⑥ 新築マンションの軽減措置

2022 年 3 月 31 日までに新築された住宅は、120 m²（課税床面積）までの部分について、以下の通り 3 年間または 5 年間にわたって固定資産税が 2 分の 1 に軽減される特例措置が取られています。なお、中古で購入した場合も、この軽減措置に残り期間がある場合は、新たに購入した者が軽減措置を引き継いで受けることができます。

【新築住宅の特例措置期間】

- ・3 階建以上の耐火構造・準耐火構造住宅：新築後 5 年間
- ・上記以外の一般住宅：新築後 3 年間

したがって、3 階建以上の耐火構造・準耐火構造住宅に該当する新築マンションは、新築後 5 年間にわたって、固定資産税が 2 分の 1 に軽減されることになります。

⑦ 認定長期優良住宅の軽減措置

耐震性、耐久性、可変性等に優れ、適切な維持保全が確保される認定長期優良住宅の普及のため、国では現在、2024 年 3 月 31 日までに一定の認定長期優良住宅の新築または取得した場合に固定資産税が一定期間軽減される特例措置を取っている。

【認定長期優良住宅の特例措置期間】

- ・3 階建以上の耐火構造・準耐火構造住宅：新築後 7 年間
- ・上記以外の一般住宅：新築後 5 年間

⑧ タワーマンションの軽減措置

2017 年の税制改正の補正率を用いて算出すると、例えば、1 階の固定資産税が 100 の場合、40 階の固定資産税は 110 となります。

⑨ 土地の固定資産税と都市計画税の軽減措置

住宅用地は課税標準をそれ以外の土地の 3 分の 1 に減額、特に 200 平方メートル以下の用地（小規模住宅用地）に対する課税標準は 6 分の 1 に減額する特例措置が取られています。

同じく都市計画税についても、住宅用地は課税標準を 3 分の 2 に減額し、特に 200 平方メートル以下の用地については 3 分の 1 に減額する特例措置が取られています。これらの措置には特に期限は設けら

れていません。

⑩マンションには「購入時」、「所有期間」、「売却時」の3つのタイミングで、それぞれ主に次のような税金がかかります。

(1) 購入時にかかる税金

- ・印紙税（不動産の売買契約書等の文書に課される国税。）
- ・登録免許税（登記簿に所有権や抵当権を登記する時に納める国税）
- ・不動産取得税（不動産を取得した後に都道府県に納める地方税）

(2) 所有期間中にかかる税金

- ・固定資産税（不動産を所有している人に課される地方税）
- ・都市計画税（市街化区域内に不動産を所有している人に課される地方税）
- ・所得税（不動産を貸す等して収益を得た場合に納める国税）

2. ■タワマン上階火事消火水浸し、ウチの負担？【火災保険のしくみ】2024.年 2月 18日

<https://limo.media/articles/-/53598>

概要

①東京消防庁 2023年1～9月における住宅火災の数は8157件、前年比219件の減少。しかし、マンションなどの共同住宅では2602件となっており、前年比は5件の増加。

②【結論】消火活動による家財への損害賠償は受けられない

火災保険における家財保険とは、自然災害や水漏れ事故の際に「家財」が破損、汚損した場合に補償される保険です。

一般的に賃貸物件のケースで多い「上の階からの水漏れによる家財への補償」も対象になっています。しかし、上の階が火事になった際の消火活動による家財への損害賠償請求は「失火責任法」により規定があるため、受けられません。

③民法第709条の損害賠償責任は、軽度な不注意で起きた火事の場合には適用されず、判例のような「重大な過失」があった場合のみ認められます。

・寝タバコの危険性を認識しながら、灰皿で火を消すなどの対策を講じないまま喫煙を続けて火事を起こしたケース

・石油ストーブに給油する際に火を消さずに給油したため、ストーブに着火して火事が発生したケース

・藁（ワラ）が散乱している倉庫内にタバコの吸い殻を捨てて火事になったケース

④自身で火災保険（家財保険）に加入している場合、被害を受けた家財が保険の対象になる可能性が高くなります。

2. 火災保険の種類と補償内容 略

1. ■ マンションの地震保険ってどうなっているの？：大泉稔 2024 年 2 月 14 日

<https://financial-field.com/insurance/entry-269856>

概要

① マンションで火災保険の契約の時に併せて地震保険を契約したり、契約済みの火災保険に地震保険を中途付帯したりした場合、地震保険の補償の対象となるのは「専有部分」のみです。

しかし「共有部分」が地震・噴火・津波によって損害が生じて、「専有部分」を対象とした地震保険の対象にはなりません。

② もし、地震・噴火・津波によって「ベランダ」に損害が生じてしまった場合は、地震保険の対象になるのでしょうか？

マンションの管理規約にもよりますが、ベランダは「共有部分」の「専用使用部分」です。よって、ベランダは「専用部分」を対象とした地震保険の対象外となります。

③ マンションの「共有部分」についても、地震保険を契約することが可能です。

もちろん、先述のとおり、地震保険単独で契約はできませんので、「共有部分」を対象とした火災保険とセットで地震保険を契約します。

なお、すでに「共有部分」を対象とした火災保険を契約済みの場合、地震保険を追加することもできます。

④ 地震保険の対象となる損害の 1 つに「建物の主要構造部（軸組、基礎、屋根、外壁等）」の損害が挙げられます。

例えば、地震の揺れなどによってエレベーターの扉が動かなくなったとしましょう。エレベーターは建物の主要構造部には該当しませんので、地震保険の保険金支払いの対象にはなりません。

⑤ マンションの管理規約にもよりますが、マンションの外壁は「共有部分」に該当すると思われます。地震や噴火などによってマンションの外壁に、地震保険の保険金支払いの対象となるほどの亀裂が入ったとします。もし、「共有部分」の地震保険があれば、その保険金を修理費用に充てることができます。

しかし、「共有部分」の地震保険の契約がなかった場合は修繕積立金を修理費用に充てるか、修理費用を区分所有者から集金することになります。

ペット関係

2. ■ マンションでのペットとの共存を考える 廣田信子 2024年2月16日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12840812942.html>

概要

①前回の30年前、設立総会でペット飼育化に規約改正したマンションの話を続き『管理組合設立発起人会』の席上、ペット飼育の規定に反対の意見を述べたのは、ペットの幸せのために ルールの中で問題を解決できる環境づくりに奮闘していた獣医の方々の影響が大きかった」といいます。

②ペット可を目指した理由は、

- (1) 高齢化の進展とともに、家族の一員としての要望が高い、
 - (2) 盲導犬、介助犬など「サービス犬」の存在と役割が社会的に認知されている
 - (3) 認知症、長期療養者などの「アニマル・セラピー」としての評価が高まっている。
- 等でした。

「設立発起人会」に参加した8人全員の賛成で、「ペット可」となったのです。

設立総会では、一切の異論もなく承認されました。

③30年前、マンションではペット不可が当たり前の時代です。

1998年の新築マンションでペット飼育可はたった1.1%。それが07年には86.2%まであがっています。もちろんペット飼育可とすることで、新たな課題も発生します。「感染症」や「アレルギー」などの心配、泣き声による迷惑やペットが怖い人、嫌いな人への配慮が必要です。

④設立準備会に集まった人はペット可を喜んでいましたが、ペットクラブ加入への理解はなかなかたいへんでした。ペットを飼っている人が自ら問題を収める仕組みが大切で、そのことが飼っていない人の信頼関係を生むということを辛抱強く伝えていきました。

⑤他のマンションで下記のような話がありました。

「ペット禁止の団地に住んでいたが、実際にペットがいる。子供がアレルギーで、何とかしてほしいと理事会に要望を出しても、『この団地はペット禁止だから、いることを前提にした規約や要望は受け入れられない』と言われてしまってどうしようもなかった。

そこで180度転換し、ペット可のマンションを購入し、しっかりしたルールやマナーを考えてもらおうと思った」といいます。実際にこの方の考え方は取り入れられ、ペットアレルギーの子供も、無事、生活できています。このペット飼育可を提言した方は、自身はペットを飼っていません。未来を考えたゆるやかな説得力がある対応が大きかったのだと改めて思います。これで、マンションのコミュニティが確かに変わったのです。

1. ■最初からペット飼育可に規約改正した築30年のマンション 廣田 2024年2月9日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12839908198.html>

概要

①築30年のある大型マンションでは、設立総会の時に、区分所有者からペット飼育を可にする提案がなされ、規約改正をしてペット飼育可とした経緯があります。

まだペット不可としていることが多い時代です。最初からペット可にしたことが30年たって大きな影響となって現れています。

②30年たてば、子供たちは独立していきます。

夫婦2人暮らし、一人暮らしの高齢者世帯でペット飼育が進んでいます。アンケート調査を実施したところ、多くの居住者がこのマンションの魅力としてペット飼育可をあげているのです。それが魅力でこのマンションに引っ越したという方もいます。役員の方もその多さにびっくりしていました。

③改めて見ると、このマンションでは、高齢者もお互いに仲良くしている様子がうかがえます。

高齢者間の付き合いにペットの存在が大きいことがわかります。

堂々と庭でペットの散歩をしながらペット談義ができるのです。子供が大きくなって引っ越すと、なかなか知り合いができませんが、ペットを通じてつながりができるのです。

④ペットがどうしても嫌な方は、どこかに引っ越されていると思いますし、新しく入居される方はペットが飼えるマンションであることをプラスにとらえているのです。

⑤高齢化が進む中でペットと暮らす喜びも捨てがたいと思います。

そのルールは今の時代も必要なのか…です。ペットの存在が高齢者の活性化につながることも考えてほしいと思います。今は遺言書にペットの引きとり先を記入しておくこともできます。最近売り出しのマンションの多くはペット可です。ペットも家族の一員だと思えると、少し世界が変わりそうです。

孤独死 高齢化問題

4. ■ 高齢者の孤独死、23 区だけで年間 4 千人以上…森下香枝 2024 年 02 月 16 日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/11083>

概要

①『ルポ 無縁遺骨 誰があなたを引き取るか』（著：森下香枝／朝日新聞出版）

東京都監察医務院の統計によると、単身世帯で自宅で亡くなる「孤独死」をした 65 歳以上の高齢者は、2020年に23区内だけで約4200人に達した。

5年前より1千人以上も増えた。豊島区の2020年の孤独死（65歳以上の高齢者）は137人。5年前は129人だった。

区は「終活あんしんセンター」を開設し、2022年4月から23区では初めて、終活情報登録事業を開始した。

②豊島区では緊急連絡先、献体の登録先、遺言書の保管場所などを無料で登録できる。

登録カードを持っていると、病気・事故などで意思表示ができなくなった時や亡くなった場合、警察や消防、事前に指定した相手に登録情報が伝えられる仕組みだ。

これまでに豊島区の終活あんしんセンターには約1500件の相談が寄せられた（《c》朝日新聞社）区によると、身寄りがない高齢者の中には、1億円近い資産を残したまま、自宅でひとりで亡くなる人もいれば、生活保護を受けながらひっそりと亡くなる人もいるという。身寄りがなく、区が後見人を申し立てるケースが以前に比べ、増加している」と話す。

③練馬区も同種の制度の検討を始めている。

20年には286人の高齢者が「孤独死」したという。

青梅市はすでに、葬儀や納骨などを任せられる親族等がない独居または高齢者のみの世帯で一定の条件を満たす人に、葬儀の生前契約をサポートする事業を行っている。

④社協による独自の終活支援も広がっている。

2022年度から墨田区社協ではひとり暮らしの人を対象に、見守りから死後の手続きまでを有料でサポートする「すみだあんしんサービス」を開始した。契約時に契約支援料3万円と預かり金150万円を支払えば、3段階にわけて支援が受けられる。

足立区社協、中野区社協、品川区社協、文京区社協も同様に高齢者の見守り、入院時の対応、亡くなった後の事務手続きや遺言書作成などを有料で支援する事業を行っている。

また、武蔵野市福祉公社、調布市社協も同様のサービスを提供している。

全国で30以上の自治体と社協が終活支援に独自で取り組んでいる。住む市区町村によって受けられる終活サービスに差が出ないよう国にも動いてほしい」

3. ■ 高齢化が進む“分譲マンション住人”の実態 日下部 理絵 2024年2月11日

https://gentosha-go.com/articles/-/57700#google_vignette

概要

①日下部理絵著書『60歳からのマンション学』（講談社）より一部を抜粋・再編集

物件概要……3LDK86.42㎡／12階建て7階／築22年45戸／最寄り駅徒歩10分

住宅ローン返済中……夫58歳、妻56歳の二人暮らし、別居の子供2人（長男28歳、長女26歳）加藤圭司さん（仮名）大学卒業後から大手化学メーカーに勤務。数年前より圭司さんと陽子さん夫婦は、3LDKで80㎡以上ある部屋に二人暮らし。

正直なところ子供たちがいないので広すぎるし、陽子さんは掃除が面倒だという。今では、もう少し狭くてもいいから駅近のマンションがいいなというのが夫婦の共通認識である。「退職金でも入ったら買い替えるか」と世間話程度には話題にあがることもある。

②そんな時、管理会社から次期役員の就任をお願いする連絡があった。

このマンションでは、階数などフロアごとのブロックに分けて輪番制で役員を選出している。

副理事長という役職におさまった。

④滞納が3ヵ月を超える住戸、5ヵ月を超える住戸と14ヵ月の住戸があります」

14ヵ月を超える住戸は裁判中だという。3ヵ月と5ヵ月の住戸には、引き続き管理会社が督促をするという。「5ヵ月を超える住戸には普通郵便による督促状の送付、電話連絡などを継続的に行っているのですが、連絡すらとれず、がちが明かない状況です。内容証明を送付できればと思いますがいかがでしょうか？」との提案があった。

また2回目の大規模修繕についても説明があった。まずは弊社の専門部署に建物の傷み具合を外観目視で行う簡易調査を依頼してもいいでしょうか？

理事一同はそれを了承。

2. ■ 分譲マンションの住人が数年後に直面する深刻な問題 日下部 2024年2月4日

<https://gentosha-go.com/articles/-/57521>

概要

①『60歳からのマンション学』（講談社）著者の日下部理絵氏が解説します。

土地神話が崩壊した現在、かつての住宅すごろくの途中である分譲マンションを「終の棲家にしたい」という永住志向が高まっている。

また、戸建てから分譲マンションに買い替える人も多い。

②約675万戸（2020年末時点）、マンションの居住人口は約1573万人と推測される。いまや日本に住む約8人に1人がマンションに居住している。

分譲マンションの世帯主は、「マンション総合調査」によると、60歳代が27%と最も多く、次いで50歳代

が 24.3%、70 歳代が 19.3%、40 歳代は 18.9%とされる。

30 歳代以下にいたっては 7.1%で前回調査 7.8%より減少する一方で、70 歳代以上は 18.9%から 22.2%へと増加しており、住人の高齢化が着実に進んでいる。

1979 年以前にできたマンションだと、世帯主が 70 歳代以上の割合は 47.2%にものぼる。

2030 年末には築 30 年超が約 405 万戸、築 40 年超がいまの約 2.2 倍の 232 万戸、さらに 2040 年末には築 30 年超で 578 万戸、築 40 年超のマンションでは、いまの約 3.9 倍の 405 万戸にもなると言われている。

③一方、近年新築マンションの供給戸数は頭打ちになっている。

2011 年～20 年の供給総戸数は 105 万戸、1 年当たりだと平均 10.5 万戸と計算できる。?06 年は 20.5 万戸、?07 年では 22.7 万戸だった供給戸数を考えると、いまの新築マンションの供給がいかにか少ないか、おわかりいただけるであろう。

④ここで試算してみたい。

これからも同じペースで供給され続けると仮定した場合、2020 年から?30 年までの 10 年で 105 万戸の新築が誕生し、2020 年の 675 万戸のストックとあわせて、10 年後のマンションストック戸数は約 780 万戸。このうち築 30 年以上は、約 52%にあたる 405 万戸と推定できる。つまり、10 年後に分譲マンションを購入しようとする、2 部屋に 1 部屋が築 30 年以上ということになるのだ。

すでにいま売れているのは新築マンションではなく中古マンションである。

⑤これらのデータをあわせると、築古の高経年マンションに、高齢者が数多く住んでいるのが、2030 年のマンション近未来予想図ということになる。建物も人間とともに年を重ね老いていく。これが俗にいう「2 つの老い」である。

⑥部屋内、共用部分ともに段差が多くフラットではないマンションは、自身が住むうえでも辛いし、将来を考えても需要が見込みにくい。

その他にも、段差にスロープなどがなく車椅子の利用が不便、エントランスに車が横付けできない、身体障害者用の駐車場がない、エレベーターがないマンションにいたっては致命的だ。

身体が動かなくなった後、もっと便利なところに引っ越そうと思っても、その頃には気力も減退、年金暮らしで捻出できるお金もないということになりかねない。

⑦マンションもまた、維持するうえで必ず必要になる大規模修繕、そのうち必要になる建て替え問題、賃貸化・高齢化による管理組合役員のなり手不足、管理費等の滞納者の増加、独居高齢者の孤独死など、高経年マンションに関する問題はあげ出したらきりがなく、すでにこれらは深刻な社会問題になりつつある。

(日下部 理絵)

1. ■独居高齢者宅のゴミ屋敷化が加速する明快なワケ 2024 年 01 月 22 日

<https://www.ben54.jp/news/835>

概要

①国立社会保障・人口問題研究所が公表した将来推計によれば、2025年、総人口に占める1人暮らしの割合は16%となり、「6人に1人が1人暮らし」となる。

司法書士の太田垣章子氏が解説する。

第4回は、答えの出ない「マンションか一軒家が論争」を“古い”という視点から考える。（全5回

②月日が流れると、家族構成も変わってきます。

そうなると必然的に、使わない部屋も増えてきます。よくあるのが、高齢になり膝が痛くなって、寝る部屋を1階に移したら、2階には何年も上がっていないという話。特に男性にその傾向が強く、広い一戸建てであっても、結局のところ水回りと寝るスペースだけで過ごしている、私もそんなケースをたくさん見てきました。

③譲さん（仮名・76歳）もその中のひとりです。

一人住まいになって、15年以上になりました。奥さんが長年の闘病の末に亡くなってから、嫁いだ娘二人も家に近づくかなくなっていました。

その理由は二つ。

一つは、昭和スタイルの「誰の金で生活できてきたと思っているんだ」的な態度を、この令和の時代に妻ではなく娘たちにしてしまい、彼女たちから敬遠されてしまったこと。

二つめは、譲さんの家が片付いておらず、それを娘たちに見られたくなくて、娘たちを自分から遠ざけてしまったこと。

これらに加えて、娘さんたちも子育てに忙しく、最近では、娘家族たちとは年に数回、外で食事をするだけになってしまっていました。

④譲さんは、大学で建築を教えていました。

そのため家の中にはたくさんの本や資料があり、それらが山のように積まれているため、今にも崩れ落ちそうです。傍からすると、その資料っていつ見るの？ 捨てるのも良いのでは？ と思ってしまいますが、譲さん自身は「どこにどの資料がある」か、ちゃんと分かっています。捨てるという選択肢がないためどんどん床が見えなくなっていました。

⑤さらに、ゴミを分別して捨てるのが面倒なため、どんどん家中に溜まっていくのです。

これはゴミ屋敷にありがちな状況です。ゴミを出すにしても、家の前に出すのがルールなため、ある程度、出せる時間が限られてしまいます。つまり、あまり早く出すと、カラスにいたずらされたりする可能性があり、ご近所の方は大きなゴミバケツに入れて出しているのですが、収集が終わった後、そのゴミバケツは片付けなければなりません。譲さんはどうしてもそれが面倒なのです。

そのまま出しっぱなしにしていたら、ゴミが取り除かれて軽くなったバケツが風で倒され、かなり遠くまで転がっていったこともありました。その時は、ご近所の方がバケツを譲さん宅に戻してくれましたが、大きな張り紙で「きちんと管理してください」と書かれてしまいました。

⑥その一件以来、譲さんはゴミをそのまま出すようにしたのですが、そうするとゴミをカラスに散らかされてしまって、またご近所からクレームを受けるというマイナススパイラルに陥ってしまいました。

こうしたゴミ出しのストレスを避けることが、結果として家の中のゴミを溜めてしまうことに繋がったのです。ここまで来てしまうと、家の中がこの先片付いていくことはなく、ただただゴミは増えるだけになってしまいます。

⑦いちばん良いのは、業者にお金を払って処分してもらうことなのですが、ゴミ屋敷にしてしまった人の大半はそれを人に知られたくないのです。そのため不衛生な状態が続いていながら、ゴールが見えないという状況に陥ってしまいます。

⑧そんな事態が大きく動いたのは、予想もしていなかったことからでした。

夏に気温が高くなり、ご近所から譲さん宅から悪臭がすると役所にクレームが入ったのです。一人住まいを把握していたので、福祉の人と行政が訪問。すると家の中から熱中症気味で意識が朦朧としている譲さんが出てきたのです。すぐに救急車が呼ばれて、譲さんはレスキューされました。お嬢さん二人にも連絡がいき、結果としてゴミ屋敷が知られることになりました。救急隊も「これ以上ゴミが増えていたら、ご本人も玄関まで出ることができず、せっかくの訪問も留守で片付けられてしまったかもしれない。強運でしたね」と逆に褒めてくれたほどです。病院に搬送され、譲さんは有料老人ホームに入所することを決めました。

⑨「庭いじりが趣味ならいいが、年をとると大きな戸建ては持て余すだけ。ゴミ出しひとつがストレスになってしまい、自分でもどうしていいのかわからなくなってしまった。

本当はもっと早くに引っ越せば良かったのだが、荷物を処分しなければと考えるだけで億劫になってしまった。高齢になると、身軽になるのがいちばんだと実感した」譲さんは、自分で家を片付けることはできないと断念。必要最小限の物だけを持ち出し、あとは全て業者に片付けてもらいました。

⑩戸建てかマンションかによっても違ってきますが、半径2メートルほどで生活されている高齢者は、本当にたくさんいます。

戸建てとマンションの良さはそれぞれ一長一短ですが、そもそもそれほどの広さが必要でしょうか。庭いじりやDIYが趣味なら戸建てでも良いかもしれませんが、高齢者になると座っている時間が増えるので、結果として簡単にゴミ屋敷になりやすいのです。

まだまだ明るい未来がある間に断捨離をして、終の住処をどうするか、クリアな頭で考えていきましょう！

(太田垣章子 OAG 司法書士法人代表司法書士。)

マンションの高齢化問題

3. ■急増築 40 年以上の物件、あなたのマンションは大丈夫？中西 享 2024 年 2 月 22 日

<https://wedge.ismedia.jp/articles/-/32966>

概要

①東京都港区「芝浦アイランドケープタワー」（1096 戸、48 階建て、2006 年完成）は、一つのフロアに 25 世帯前後が居住しており、食料や水は自助が基本だが、3 日分の備蓄を各階に設けている。

エレベーターは 17 基あるが、大地震発生時には 1 基だけ緊急用に非常電源で稼働させる。

各階ごとの安否確認を行う防災訓練は、トランシーバーを使った安否確認が主で、参加者増を狙って子どもや大人向けのイベント、マルシェなども開催しているが、悩みのたねは参加者が 130 人程度と住民全体の 1 割にも満たないことだという。

②港区三田「シャンポール三田」（324 戸、13 階建て、1978 年完成）では、2016 年に非常用電源を更新して、震災時にはエレベーター 1 台は 3 日間稼働するなどハード面の防災対策を行ってきた。

昨年 12 月には防災訓練の一環としてマンション全体で安否確認を行った。半数の住民が参加し、安否が確認できたらドアの外に「無事」の表示をしてフロアごとに集計を行い、30 分ですべての安否確認ができた。

③ 2 つのマンションは、ハード、ソフト両面の活動が評価されて、停電時でも自宅での生活を継続しやすい「東京とどまるマンション」として東京都に登録された。そうすると、簡易トイレや、エレベーターに設置する防災キャビネットなどの防災備蓄資器材の購入補助が受けられる。1 月末現在、214 のマンションが登録している。

④東京都は 2030 年度までに、首都直下地震などによる人的・物的被害を、最大死者数約 3000 人、最大建物被害約 10 万棟までとする目標を立てて取り組む。

減災の具体策として「住宅の耐震化、不燃化の促進や延焼遮断のための特定整備路線の整備、出火防止のための感震ブレーカーの普及、水道管の耐震継手化、区市町村と連携したトイレ対策の推進などについて、それぞれ目標を定めて取り組んでいる」

⑤タワマンは 2022 年末には首都圏の一都三県で賃貸も含めて 957 棟も建っており、今後もこのトレンドは続く。

「容積率を増やせるなどの条件が良い物件は一定数の建て替えが進んだことで、建て替えが可能な物件は少なくなっている」と話し、23 年 3 月末までで累計 282 件（全国ベース）しか実現できていない。

⑥国交省は昨年 10 月から、段階増額積立方式の適切な引き上げ幅などについて、専門家による検討を進めている。

ここで問題化しているのが、修繕する業者が提案した工事費用が水増しされて過大に請求をされるケースが多いことだ。最終的には必要のない工事まで盛り込まれて、想定以上の工事費を請求され、積立金

では賄えないという事態になるケースがあるという。

⑦土屋輝之氏は「管理会社が推奨するように、すべてのマンションが十数年周期で大規模修繕をする必要はない。マンションの状況と管理組合の実情に合わせて、必要なものだけ修繕すればよい。

最近では長持ちする資材も登場しており、こうしたものを活用すれば、60年間で4、5回大規模修繕をしていたのが3回で済むことも可能で、そうすれば住民の負担も少なくて済む」と周期の見直しを提唱。

⑧野村不動産は、長持ちする配管などを使うことにより、1回目の大規模修繕を16～18年で行うなど修繕の周期を延ばす提案を18年からしている。

「アトラクティブ 30」と呼ぶこの方式で建てられたマンションが首都圏を中心に130棟ほどあり「修繕費不足という社会課題に対応するため、修繕工事の回数を減らす商品を開発した」と話す。

⑨国交省には今年1月までの1カ月間に、第三者管理方式問題で600件ものパブリックコメントが寄せられている。

その大半が管理会社の“暴走”に歯止めをかける厳しい規制を求める声で、現在、同省で専門家がガイドラインづくりをしている。

その柱は、

- (1)管理組合に監事を設置して、管理会社から業務内容の情報提供を求め内容をチェックする、
- (2)管理会社と同じグループ会社が修繕工事などを請け負う時、修繕額が一定額以上のいずれかの場合は、総会の決議が必要となっている

2. ■エレベーター直す金ない…マンション 38 年後管理不全行き詰まる 2024 年 2 月 3 日

<https://president.jp/articles/-/77931>

概要

①NHK スペシャル『急増する空き家と老朽マンションの脅威』（マガジンハウス新書番組では、そうしたマンションが全国で今後どのように増えるかを予測する 2040 年時点の“高経年マンション”予測マップ）を独自に作成した（図表 1）。

2040 年には首都圏の 8 自治体で 3 万戸超、近畿では 5 自治体で 2 万戸超になることが判明。そのほかにも札幌市や福岡市といった県庁所在地を中心に、18 の自治体で 1 万戸を超えるという試算結果になった。

②管理不全が進むマンションではどんなことが起きるのか。

東海地方にある築 38 年のマンションを訪ねた。大勢の利用客で賑わう最寄り駅から 10 分も歩かないうちに建物が見えてくる。5 階建てのどっしりとした外観はごくありふれたマンションのようだが、近づくると徐々に状態の悪さが伝わってきた。

外階段には雨だれの跡が濃く残り、日当たりが良いはずなのにエントランスはどこか薄暗い。敷地内にはお菓子の袋のごみが捨てられている。このマンションでは外壁のあちこちにひびが入り、住人が行き来する階段の天井部分も大きく割れていた。「鉄筋がむき出しになっていますね。頭なんかには落ちますと怪我をす

ることもあって非常に危ないです」

④木村さんが「見てもらいたい」というエレベーターがあった。

灰色の機体は全体にさびが浮いて汚れ、床と接する部分は欠けている。破片が辺りに散乱していた「エレベーターは年に一度、必ず法定点検をして整備しないといけないんですが、やっていなかった。非常に危険な状態だということで止めています。もう 7～8 年は動いていないですね」建物ができた当時、この地域ではエレベーター付きのマンションは珍しく、人気の物件だった。

売り出し時のパンフレットを見せても「らうと「独身ヤング向けの快適なワンルーム中心」と時代を感じさせるキャッチコピーが躍っていた。

⑤「修理もしようがなく取り換えないといけないんですが、そんなお金はない」と木村さんはこぼす。

取り換え工事の見積もりは 1600 万円。ほかにも外壁の補修や塗装工事が 2500 万円、屋上の防水工事が 450 万円、給水システムの改修工事は 240 万円と、すべての箇所を直すには計 5100 万円程度かかるといわれている。だがこのマンションでは修繕積立金を一切集めておらず、そうしたことを取り仕切るはずの管理組合も長年存在しなかった。

⑥7 年前に住人から依頼を受けて木村さんが管理を請け負ったときは、下水のタンクが壊れて建物内に悪臭が漂っているような状況だったという。

その後ようやく管理組合ができ、管理費の中から少しずつ積立をして水道や電気など生活に欠かせないインフラ部分を優先して修繕。今日までなんとか維持してきたが、大規模な修繕には程遠い。

⑦全 50 戸のうち現在はちょうど半数の 25 戸が埋まっており、内 6 戸には部屋を自ら所有する住人が、そのほかは賃貸入居者が暮らす。

木村さんは管理組合の総会のお知らせを全国に散らばる区分所有者全員に毎年送付するが、出席率は低い。居住していない所有者は特に建物への関心が薄く、中には管理費を滞納している人もいる。

ここから管理費・修繕費の値上げは望むべくもない。1 階に住む 70 代の住人は「年金暮らしで手いっぱい、とてもじゃないがこれ以上お金を出すことはできない。エレベーターが動かないと上の階の人は困るだろうけど、とりあえず自分は今困っていないから……」と本音を漏らす。

⑧木村さんも 80 歳になり、日々の管理作業が体に響くようになってきた。

いつまでこの業務を続けられるかわからない。「管理不全マンションの現状はこんなに危険なんだと、たくさんの人にわかってもらいたい。これからこういうマンションはどんどん増えていきます」そう訴える声は切実さを帯びていた。

1. ■ マンション問題を考える マンションと空き家 2024 年 2 月 MCKK 澤與志博

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

概要

①昨年の 12 月、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部を改正する法律が施行された。空き家という言葉から、一戸建て住宅のようにイメージしがちだが、マンションもこの法律に向き合う必要があ

る。空き家は社会的な構造問題である。ゆえにマンションの空き家も必ず社会問題化する。

②その原因は、マンションの建物の老朽化、所有者の高齢化と相続、地域の人口減少、投資目的での所有者の増加などである。社会的影響は多岐に渡る。マンション管理の課題、住環境の悪化、セキュリティリスクの増加、地域コミュニティの弱体化、不動産価値の低下、紛争の増加、等々。当然のことだが、将来的な地域の再生や活性化の取り組みも遅滞する。

③そのような事態にならないためにも、管理組合自身でマンションの価値を維持し、居住者の生活の質を向上させ、相続価値を構築し、流通を促進しなければならない。

具体的には、コミュニケーションの強化、適切な管理組合運営、空き家所有者への働きかけ、計画的な維持管理、セキュリティ対策の強化などである。

④行政の責任も重い。

その対応策は多岐に渡り、多角的なアプローチが必要になる。まずは法的整備が必要になる。行政施策としてガイドライン制定や支援事業の具体化も必要になる。また、管理組合の機能強化への支援も必要になる。管理組合や所有者で解決できない場合は、行政が介入して特別な措置を講じることも視野に入る。

問題が深刻化する前に、早期に関係者が協力して対策を講じることが重要である。（MCKK 澤 與志博）

その他

10. ■「家賃 7.5 万円」5 カ月滞納の末路…アパレル会社勤務・30 代女性 2024 年 2 月 26 日 <https://media.finasee.jp/articles/-/13157>

概要

①私は都内の不動産管理会社の管理部門で勤務している、いわゆる「債権者代理人」です。不動産会社の代理となり、家賃を滞納する居住者への対応を行っています。

仕事の内容は、例えば内容証明郵便で賃貸借契約の解除通知をしたり、物件の明け渡しを求めて裁判を起こしたり……。裁判所から退去を命じる判決が出ても、なお物件に居座り続ける居住者には、強制執行といって建物から強制的に退去してもらうこともあります。「30 代女性・山下洋子さん」の事例をご紹介します。

- ・39 歳女性、独身・都内マンション居住・アパレル関係の会社に勤務
- ・月額家賃 70500 円、共益費 4000 円・入居から 3 年・家賃滞納 5 カ月

②ある時から急に家賃滞納が始まりました。

緊急連絡先にある両親の連絡先は何度電話をかけても全くつながらないので、私はまず山下さんのマンションへ行き、現地の様子を確認することにしました。まず確認したのは「郵便受け」です。住民税督促状、日本年金機構からの国民年金納付の案内、さらには法律事務所からの封書など……ギョッとするほど大量の郵便物が詰め込まれていました。

③催告当日。

マンションのドアをノックして、裁判所の執行官がインターホンを鳴らします。「裁判所、執行官です。ドアを開けてください！」

仕方なく、現場にいる執行官の指示のもと技術者が玄関のカギを開けます。ドアを開けて最初に目に入ったのは、170cm ほどの「ごみの壁」。しかも、それは鼻にこびりつくような強烈な悪臭を放っていました。「ごみ屋敷」そのものだったのです。

その後はごみと格闘しながら一通り部屋を確認し、作業を終えました。山下さんが帰宅して連絡してくれることを期待して、公示書（断行日の記された裁判所の書面）と催告書（債務者宛ての裁判所執行官の書面）を玄関内に貼りつけました。

④催告から数日たったある日、山下さんから電話が入りました。

「あ、あの。山下洋子です。この度はご迷惑をおかけして申し訳ありません」分割で何とかお支払いしますので、何とかありませんか？ 実は会社が業績不振に陥って、家賃の支払いが滞ってしまったんです。今はアルバイトを 2 つしていますし、何とか住み続けられないでしょうか？」家賃滞納に至った経緯を話し始めました。

「仕事を失って、生活費が足りず。消費者金融に融資を求めてしまいました」

「ストレスからお酒に頼る毎日になりました。今は、消費者金融の取り立てにおびえて身を隠しています。何とか返済しようと、アルバイトを重ねています」

まずは生活をリセットすることを提案し、後日もう一度電話をもらうことを約束しました。山下さんと連絡がとれないまま、強制的に部屋の明け渡しを執行する「断行」の日を迎えます。

9. ■金が足りず退去も転居もできない…家賃滞納者住む場所失う恐怖 2024年2月26日

<https://media.finasee.jp/articles/-/13158?sm=20240226>

概要

①強制的に部屋を明け渡してもらうことです。

そのため、部屋に残っているものをすべて搬出する必要があります。「裁判所執行官です。建物明渡手続きに入ります。玄関を開けてください！」応答がないので、今回も技術者に開錠してもらって入室することに。170cmほどあったごみの壁は若干低くなっていたものの、鼻がゆがむほどの悪臭はまだ続いていました。リビングと思われる場所に山下さんが座っていました。

③部屋のものをビニール袋に入れてひたすら共有廊下に運び出すのですが、ゴキブリやネズミの死骸が出てきた時には必死に吐き気を押し殺しました。途中、本棚にあった山下さんの両親の遺影を見た時には胸を痛めずにはいられませんでした。

山下さんは部屋のカギを私に手渡すと、スーツケースとリュックサックを持ち、マンションを立ち去って行きました。作業時間にしておよそ2時間。マンション横の公道に横付けしたトラックに次々とごみが搬入され、断行は終了。

④少しでも助けになればと、私も区役所の福祉課の担当者に連絡し、山下さんに何かあった時には対応してもらおうお願いしました。

しかし、現実的に言えば高齢者でもなく、本人からの申請もない状況。区の方からの支援を期待することは厳しいのが現状です。都会の中の「孤独と孤立」を痛いほど感じた事例でした。

8. ■新宿にある奇抜すぎるデザインの「軍艦マンション」が迎える危機 2024年2月7日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/357247>

概要

①新宿・大久保一丁目に「軍艦マンション」と呼ばれ、新宿の職安通り沿いに50年以上も存在しているが、今年に入り解体の話が進んでおり、その存在に改めて注目が集まっている。

②軍艦マンションへの入居も検討したことがあるという男性（43）に話を聞いた。

「昔、興味本位で借りようとしたことがあって、物件案内を調べました。リノベーション前だったので、今よりもっと古い建物でした。各部屋にトイレがなく、よほどデザインに惹かれた人でないと住みたいとは思わないん

じゃないかなと思います。私のイメージとしては、古い建築が好きな、デザイン、アート系の人が使っているマンションですね」

③'11年のリノベーション時、「再出航イベント」と銘打って、写真家、イラストレーター、デザイナー等、様々なクリエイターを集めて展示会を行っていた。当時のレポートには来場者は1000人と書かれており、マイナーな催しにもかかわらず、ビルの人気が伺える。現在でも、マンションの入り口の壁にはイラストが描かれており、空間として存在感のある場所である。

7. ■一人暮らしの介護、防犯との兼ね合いは「キーボックス」設置問題 2024年2月27日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS254T6WS25OXIE00Q.html?ref=smartnews>

概要

①居宅介護を受ける人たちの自宅に、緊急時にも迅速に出入りできるよう、介護事業者が「キーボックス」の設置を集合住宅に求めるケースが増えている。

ただ、防犯などの観点から建物の管理者から断られるケースもある。

②高橋紘士・東京通信大学名誉教授は集合住宅でのキーボックス設置の可否は「これから顕在化する、普遍的な問題。ささやかにも見える話だが、改善されなければ、在宅での尊厳ある支援をめざす地域包括ケアは絵に描いた餅になる」と危惧。

③全国でキーボックスを悪用して室内に侵入する事件が相次いでいる。

高橋さんは、それでも防犯面には配慮した上で、「入居者のリスクに迅速に対応するため、どんな集合住宅も工夫してキーボックスの設置を認めるべきだ」という。「人と人の助け合いや住まいのあり方の問題でもあり、今後、議論が尽くされるべきだ」と強調する。

6. ■89歳ユーチューバー、孫と異色コンビ 団地から「理想の老後」発信 2024年2月9日

<https://www.sankei.com/article/20240209-EW7ZADYQ5JKS7DE7TPO4E2CEA4/>

概要

①神奈川県藤沢市。築50年を超える団地の一室は優しい冬の陽に包まれていた。

テーブルには手作りの布製コースター。正午過ぎの室内は煮込んだカレーの香りで満ちている。「ハチミツを入れたけど、甘くなりすぎちゃったかしら」。台所で上品にほほえむのは多良美智子さん（89）。傍らの棚には家族写真やお土産に交じって、再生ボタンのロゴがデザインされた銀色の盾が飾られていた。

②多良さんは長崎県出身。結婚後に団地に移り住んで半世紀あまり。3人の子供はとうに独立し、夫の工さんが平成26年に亡くなって以降は、思い出の詰まった団地で1人暮らしをしている。朝はオリジナルのスムージー、夜は豆腐で晩酌。

そんな丁寧で静かな老後を過ごしていた多良さんがネット動画の世界に足を踏み入れたのは、新型コロナ

ウイルス下の令和2年のことだった。

③たまたま遊びに来ていた孫の「あーす君」が、政府の給付金をきっかけに購入したスマートテレビでユーチューブを視聴していた。誰でも動画を投稿できると聞いた多良さん。ふと、思いついたことがあった。今は1人で暮らすこの部屋は、これまで作ってきた手芸品や描いてきた絵画であふれている。自分がこの世を去ればこれらも処分されてしまうだろうが、動画に残しておけば息子や孫がいつまでも楽しんでくれるのではないかと。多良さんの考えにあーす君も乗り気に。85歳と中学生という異色のコンビによる「Earthおばあちゃんねる」が誕生。

④動画は普段の生活をなるべくありのままに撮ることにした。

撮影・編集は孫のあーす君の担当。台所に立つ多良さんの横で、あーす君がカメラを回す。

異世代コンビを一躍有名にしたのは2年10月に投稿した「部屋紹介」だ。

パナマ・サンブラス諸島の手芸「モラ」のタペストリーや、絵手紙で作ったカレンダー。部屋にあふれる手作りの品々を紹介した9分32秒の動画は再生回数250万を超える。《丁寧な暮らしに憧れます》、《自分もこんな風に生きてみたいです》。中には海外の視聴者とみられる外国語のコメントも。

⑤住み慣れた自宅で趣味を楽しむゆったりとした時間や孫との会話など、だれもが手に届く「理想の老後」が共感呼んだのか、視聴者には50～60代の女性が多いという。

多良さんの著書「87歳、古い団地で愉しむひとりの暮らし」を担当したすばる舎編集部の水沼三佳子さんは「親や将来の自分に重ねている人も多いのでは」と話す。

⑥動画投稿を通じて、自らの老いへの見方も変化した。

かつては老い故の「手抜き、のようで、どこか恥ずかしく感じていたシンプルな生活スタイルも、コメント欄では絶賛される。

気が付けば、自分自身の変化も「このままでいいんだ」と受け入れられるようになった。動画を撮り始めて約4年。中学生だったあーす君は今春、高校を卒業する。階段の上り下りがきつくなったり、すぐに腰が痛くなったりと、老いは着実に進んでいく。寝たきりになっても、撮影を続けてほしいとあーす君に頼んでいるという多良さん。「老いて死に向かっていくことだって、そんなに悪くない」。こんな思いを込めながら「日常」を撮り続ける。

⑦たら・みちこ 長崎県出身。結婚後、神奈川県藤沢市の団地に移り住み、3人の子供を育てる。趣味は手芸や水彩画。65歳のときに専門学校に通い、調理師免許を取得。85歳だった令和2年から1人暮らしの様子を孫の「あーす君」と配信している。

5. ■マンションの悩み語ろう 八管連 2月17日に交流会 2024年2月15日

<https://www.townnews.co.jp/0305/2024/02/15/720159.html>

概要

①マンションの悩みについて話し合う交流会が、2月17日（土）午前9時30分から11時45分まで、東町のクリエイティブホール 10階・第2学習室で開かれる。八王子市マンション管理組合連絡会（八

管連)の主催。

②「大規模修繕」と「良い業者を選ぶには」をテーマに話し合う。参加費300円(会員無料)。定員40人。直接会場へ。

4. ■立憲民主党 日本マンション管理士会連合会と意見交換 2024年2月15日

https://cdp-japan.jp/news/20240215_7353

概要

①立憲民主党は2月14日、日本マンション管理士会連合会より「マンション管理士の活用に関する要望」を受け、意見交換を行いました。

要望は、マンション管理士資格が創設されて23年近くが経過するものの、マンション管理士には未だ法定業務も定められていない現状に鑑み、

(1)マンション管理士業法の制定

(2)延滞管理費等の少額訴訟に関するマンション管理士代理人制度の実現

(3)管理会社による第三者管理制度に対する規制強化

——等を内容とする

②会合では、これら要望内容について日本マンション管理士会連合会より説明があったのち、第三者管理者方式における利益相反行為の実態や、全国におけるマンション管理士活用の方向性等について、出席議員との間で活発な意見交換が交わ日本マンション管理士会連合会「マンション管理士の活用について」資料.pdf

3. ■マンション腐乱死体発見後に部屋が“清掃なし”で放置されたワケ 2024年2月20日

<https://gendai.media/articles/-/124265>

概要

①都内の築年数40年、280戸のマンションで居住者からの「数日前から同じフロアの部屋から異臭がして、玄関扉の隙間から虫がわいていたので調べてほしい」という相談でした。

異臭がする部屋の照明が、深夜や早朝にもかかわらず点いていて、『電気を消し忘れて、旅行かどこかへ行ってしまったんだろう』と、気にも留めていなかったようです。しかしそれからしばらく経ち、フロア内に異臭が漏れてきたところで、異変に気が付いたのでしょう。

②警察官がカギを壊して入ったその部屋にあったのは、こたつに入ったまま息を引き取った、高齢男性のご遺体でした。その時、管理組合の理事長が室内の状況とご遺体を確認するために、警察に入室を申し出ましたが、ご遺体の腐乱が進んでいて、腐乱臭もひどく原型をとどめていないので、一般の人にはショックが凄すぎる状況であることから断られたそうです。

居住者名簿緊急連絡先の記載はなく身寄りもないようでした。

③ご遺体は死因を調べるために警察が引き取っていましたが、それから数日後に、その部屋の玄関扉から小さな虫やウジ虫が這い出して異臭もするようになった。

理事長が警察に連絡をして、室内を清掃するので中に入りたいと申し出ました。

しかし、警察からの回答は「専有部分は相続人などの承諾がないと管理組合の理事長でも入室はできない」というものでした。

④理事長は、管理会社の顧問弁護士に清掃の相談をもちかけましたが、そこでも「法的な問題があり管理組合の理事長でも専有部分の立ち入りは難しい」との回答だったのです。つまり、相続人の許可がなければ、どんなに悪臭があろうが、害虫が発生しようが、他人が立ち立ち入れれば“法に触れる”ということです。

⑤そこで仕方なく、玄関扉の隙間にガムテープで目張りをして、悪臭が漏れないような対策を講じました。しかし、所詮は付け焼刃。異臭は収まらず、居住者から毎日のように苦情が殺到して対応に困果てていました。

⑥この悪臭騒ぎのために開かれた緊急理事会では、「入室して相続人から訴えられたとしても、相続人が見つかるので、結果的には良いのではないか」という意見と、マンション全体の利益を考えた場合、心理的影響や資産価値の低下などの観点から、このまま放置する方が不利益になるという判断がくだされました。

その後、管理組合で事故物件専門の特殊清掃業者に清掃を依頼しました。具体的には、体液の除去、室内消毒、消臭・脱臭の作業などです。30万円以上の費用が請求され、お金は管理費の予備費から支出しました。幸いなことに、この“違法行為”は、現在まで誰からも提訴されておりません。

⑦管理費、修繕積立金の滞納が続くことになり行のが『相続財産管理員の選任』です。死亡した区分所有者の最後の住所地の管理組合が、家庭裁判所で請求の申し立てを行うこととなります。一般的に、相続財産管理員はその地域の弁護士が選任され、報酬は予納金として管理組合が一旦立て替えることとなります。費用は概ね100万円程度。

2. ■橋本ドンのマンション管理 入室させてくれない?!トラブルの話 2024年2月

https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto_mag35/

概要

①マンション管理士の橋本と申します。賃貸の、区分マンション1室の管理をしておりますと、特に管理組合様、共用部の管理会社との関わりが非常に強いです。

内容として、多いのが上下階の漏水事故、騒音問題、そこから派生する隣人の問題とあり、また建物全体、共用部分工事についても、業務協力しております。

②というのも、実際、各所有者さんは、横や上のお部屋に、誰が所有され、どのような関係の人が、誰が住んでいるかも分かりません。その為、隣人関係、建物の事の話となりますと、どうしても管理組合、共用

部管理会社との連携が大事になってきます。また、管理組合、共用部管理会社としても、所有者ではない、わがまま第三者である賃借人に対して、組合運営を円滑に進める為には、賃貸物件の窓口である、賃貸の管理会社者の協力が不可欠です。

③そんな、協力関係な両者においても困り事が？！

そう身勝手な入居者さん（特に賃借人）との対応です。借りているだけのお部屋ですと、住まわれている方も、その扱いや思い入れが全然異なります。実際私が管理者の立場で過去、困った賃借人に話として、厄介なトラブル案件は。。。“なかに入れてくれない”という話？！です。

④そう、つい最近ありました地震が、いつどのタイミングで起こるか分からない状況で、住まわれている方の安否やその生活状況を把握する必要があるのでは？！と、マンション管理において言われている中（マンション内での協力体制が叫ばれている中）で、逆の事を、自由気ままに、周りの事を考えない自分勝手な人もおられます。

特に賃貸では、仮住まいの意識が強いからか、協力を消極的です。

⑤その結果、雑排水管洗浄や消防設備点検といったメンテナンス系の作業も協力頂けないばかりか、その他共用部の工事、大規模修繕工事のベランダ塗装や冊子関係、玄関枠塗装といった工事が滞るといふ事があります。

⑥以前に大きなトラブルになったのが、住まわれている方が、ベランダに、粗大ごみ（椅子や衣装ケース、電化製品など）を山盛りにおかれており、大規模修繕工事（ベランダ防水作業が出来ない）が進まないで、早急にどうにかしてほしいとの連絡を頂きましたが、この際もなかなか協力頂けず、実際はお部屋自体も○部屋でしたが、最後は訪問等で何とか連絡が取れ、無理やり粗大ごみを室内に入れて頂き対応が出来たケースもあります。

⑦実際に、このような場合のように、工事の方も共用部管理会社を通じて、所有者へ作業や工事が出来ない旨の連絡が入ります。

このままでは、作業が出来ないので、その場合の賠償や工事費用は所有者様にて費用負担して頂くみたいなお話があり、そこから所有者様を通じて、賃貸管理会社へ実際に住まわれている賃借人へ協力をするように話がありますが。。。。

⑧なお、協力して頂けば問題ないのですが、大概は、こういう身勝手な入居者さん（賃借人）へ連絡するも、連絡が取れない、コールバックがない、緊急連絡先に連絡するも、本人とは疎遠で連絡が取れるか分からない？！

結果、実際に訪問して、協力を求めるも出て来てくれない？！置手紙や最悪の場合、安否確認の対応までするケースもあります。

⑨なお、あの手、この手を使って、ようやく連絡が取れるケースもあるのですが、そういう方に限ってお話を聞きすると・対人恐怖症で部屋に人を入れたくない。

- ・○ミ部屋、荷物がいっぱい、汚いお部屋にて部屋に入られたくない。
- ・忙しくて部屋にいない
- ・長期入院で部屋にいない
- ・外国の方で、工事自体がよくわかっていない？！

などなどの理由から協力頂けなかったという事がありました。という事で、ほんと、そんな非協力的な人いるの??と思われる?!

嘘のようなホントにある話（トラブル案件）の話を今回させて頂きました。

（マンション管理士 橋本 和聡）

1. ■アプリで近所付き合い復活！ マンションコミュニケーション救世主に 2024年2月2日

<https://suumo.jp/journal/2024/02/02/199815/>

概要

①新型コロナウイルス流行の前後に登場した各社のコミュニティ醸成型サービスは、地域情報の共有を促し、住民同士の共感を育てる機能があり、利用することで暮らしが豊かになるよう設計されている。

コネプラが運営する GOKINJO は、マンションなどの住民限定で、程よい近所付き合いが出来るサービス。街やマンションの資産価値向上や防災力アップに繋がるサービスとして、タワーマンションから戸建て分譲地の自治会まで幅広く導入されている。

②サービスの構想は、2019年に募集された旭化成グループの社内コンテストがきっかけ。

「構想の元になったのは、私と森屋が知り合った時、森屋がついていた子どもを保育園に入れる保活をしているママ同士を繋げるサービスでした。保活情報を頑張って勉強して集めても入園したら必要ない。一方で、保活中のお母さんはその情報をすごく欲しがっている。

Aさんが不要となった知識や経験は、Bさんにとっては必要なものにも関わらず、価値交換の仕組みがこのような狭小地域社会においては機能していませんでした。特に子育て中の女性やシニアなど資本主義社会から分断されがちな人々をケアしながら、地域での価値交換を機能させるサービスをつくろうと話合いました」（中村さん）古い「らくらくフォン」等のシニア世代が所有する機種をテスト用に数台購入し、操作しながら開発にあたった。

③開始時の GOKINJO は、気軽な情報をやりとりできる「情報交換」機能を搭載。

その後、「お譲り機能」、「お助け」機能、「お知らせ」機能、「コイン」機能が追加された。

④マンションの住民は、アバターや画像を選び、ニックネームを登録、パーソナル情報で「2歳の女の子がいます」「ランニング好き」など自由にプロフィールを公開設定できる。

顔はわからなくても、「こういう人が近くに住んでいるんだな」とわかる。アプリ利用者は居住者のみで、また、コネプラが管理・運営を行ってくれるので、匿名不特定多数の SNS にはない安心感があると好評だ。

⑤GOKINJO は 2023年11月10日現在、12箇所の分譲マンションや分譲地で使用されており、利用住戸数は、約 2000 戸、ユーザー総数は約 3300 人。20代から 90代まで多世代に支持され、順調に導入物件を増やしている。

⑥新築で導入した東京都板橋区のマンション（約 230 戸）は、開始 3 年で住民の 91%330 名が利用している。

30~40 代の理事からは、「潜在的意見が出やすい」「理事会活動の可視化が図れる」という声がある。

大阪市にある築 8 年のマンション（約 280 戸）では、住民の 72%にあたる 286 名が利用。30 代理事は、メリットに、「子育て世代に必須な近所の情報がわかり、譲り合いもできること」を挙げている。

⑦アプリ投稿を組合運営に役立てたり、住民が情報交換することで問題解決できたり、居住者がランニングクラブを立ち上げ、GOKINJO を通じて集まったメンバーで練習・マラソン大会に参加するなどアプリからリアルへ展開したケースもある。お金で買えない体験は、マンションの価値向上にも繋がっている。

マンション以外では、分譲後 30 年が経過した佐賀県基山町けやき台の分譲地に導入。

登録者のうち 70%が年齢 60 代以上。掲示板をデジタル化するなどタイムリーな情報発信で交流が活発に（画像提供／コネブラ）

⑧奥井さんは、GOKINJO を毎日利用するヘビーユーザー。

「日次で情報が更新されますので、それを見るのが毎日の楽しみ。自分の投稿にたくさん『いいね』がつかると嬉しいです」と話す。マンションでは、年 2 回 GOKINJO のお譲り機能をもちいたバザーを開催している。GOKINJO と組み合わせることで自宅に居ながら出品物をスマホで確認でき、大変便利だと大人気に。苺ジャムの蓋が固すぎて開けられなかった時、お助け機能タブで SOS したというユニークな使い方も。マンションの中で、力自慢の人を募る投稿をしたところ、数分以内に立候補コメントが続々届きびっくり。集会所で公開開封式を実施し、無事に苺ジャムを美味しく食べることができたという。

⑨「マンション居住者と挨拶する機会が増え、マンション全体が明るくなった気がしますね。アプリを通じて知り合った方々と、一緒にイベント（ゴルフコンペや、飲み会）の企画もするようになり、同一の趣味を持った知人が増えて、楽しいマンション生活を送れています」（奥井さん）

⑩地域と連携した仕掛け（地域クーポン等）を使って、街を盛り上げることができるのもメリットだ。

これからの GOKINJO に期待するのは、地域特化の防災情報の自動連携や、連携防災イベントの実現。理事会としても活用を広げていきたいと考えている。

⑪同じ街に住む人を対象にしたものもある。

東急が運営する common は、投稿機能、譲渡機能、相談機能を搭載したアプリで、同じ街に住むご近所さんとの共助関係を生み出し、より良い街をみんなでつくるサービスだ。

不動産や鉄道、いわゆるハードの開発を行ってきた東急だが、少子高齢化などの課題解決のため、2010 年代からソフトな街づくり、住民主体の街づくりを推進してきた。住民参加の街づくりを進める中で新たに生じた課題があった。

⑫コロナ禍に突入。

開発メンバーもテレワークになった。「自宅にいる時間が長くなり、散歩をするようになってはじめて自分が暮らす街の魅力に気づいたんです。こんな素敵な景色があったんだ！と思った時に、同じ街に住む人同士で情報などを共有する方法が無いな、そういう場をつくれないうらさるかと思うようになりました」（小林さん）結果的に、開発メンバーのコロナ禍の体験が、街の景色や出来事、食や防犯・防災の情報などを共有できる投稿機能の開発に繋がった。

⑬2021 年 3 月、第 1 弾として二子玉川エリアで common の運用をスタートした。

投稿機能のほか街の困りごとや疑問を解決していく「質問・回答機能」を提供。これらの機能を利用者が活用すると、街への貢献が数値として可視化される機能も搭載した。

「『同じ街に住む、働く特定多数の人とのコミュニケーション』を促進・活性化させるのが狙いです。

2023年1月から対象エリアを東急線沿線全域に拡大しました。コミュニケーションできる範囲は、駅を基点とした生活圏単位に限定。二子玉川や自由が丘など駅名でエリアを提示し、好きな街、コミュニティに属したい街を選んでいただく形にしています。街をフォローする感覚が近いと思います」

従来のSNSのような不特定多数でもなく、また特定の知り合いでもない、新しい交流が生まれている。運用開始前後からアンケートやインタビューを実施し、届いた声を開発に活かしてきた。どのような声が寄せられていたのだろうか。

街歩きで見つけたお蕎麦屋さん。「地域のお店こそ街のアイデンティティを形づくるもの」という考えから、ユーザーだけでなく、地域店舗も、広告費なし（無料）で利用できるようにした（画像提供／東急）

⑭「運用開始後のアンケートで多かったのは、譲渡機能の要望です。

既存のサービスは、対象エリアが広域だったり、機能が有料だったり、身近な人に無償で譲りたいというニーズを満たせていないことがわかりました。commonが目指すのは、自分のリソースを他人の為に使って街に貢献できること。

⑮2021年12月に実装された譲渡機能には、マイナンバーカード等の公的身分証明書を使った本人確認機能を導入し、安心して譲渡できる仕組みをつかった。「大きくて郵送料がかかるようなもの、お金をもらわなくてもいいものを譲る際に役立つ」と好評だ。小さなものなら、駅付近に設置した無料で利用できる「common スポット」も用意されている。譲りたいものをロッカーに入れて対面なしでやりとりできるので、通勤・通学の合間にも手軽に譲渡できる。不要になった物を譲ることで、地域に関わるのは、ハードルが低く、地域コミュニティへの入口としてよさそうだ。

取引相手にのみ本人確認後の町名までの住所（例：世田谷区玉川）を公開する仕組み。確実に同じ街に住んでいるかを判別できる

⑯common を使ったリユースプロジェクトが神奈川県座間市内全域で実施されている。

市民間の無償譲渡の促進により廃棄物を減らすプロジェクト（実施期間：2023年10月23日～2024年2月29日）だ。画期的なのは、手渡しや「common スポット」のほかリユース品を玄関先等へ出すことで、市の粗大ごみ収集・運搬を担う座間市リサイクル協同組合が回収し、貰い手の玄関先等へお届けする無料サービスを選択できること。

高齢者や外出が難しい方の利用促進が期待されている。

⑰「人口が減少していけば税収も減少し、自治体ができることが限られていく中、住民サイドで解決しなくてはいけないことが増えていくはず。住んでいる方が地域に貢献できる仕組みがますます求められると思います。今のcommonには住民間の助け合いの機能しかないのですが、将来的にはユーザーの声が直接街づくりに繋がるような機能を増やしていきたいですね」（小林さん）

⑱見返りを求めないやりとりから新たな地域コミュニティを生み出す「GOKINJO」と、「common」。「親切にもらったから、私もしてあげたい」という人間の素直な気持ちに寄り添うサービスだと感じた。

（内田優子 家づくり庭づくり探訪／編集・ライター）

リゾートマンション

2. ■“ゴージャスマンション”が 10 万円まで大暴落…新潟・湯沢の「負動」 2024 年 2 月

https://bunshun.jp/articles/-/68561#goog_rewarded

概要

①吉川祐介氏『限界分譲地 繰り返される野放図な商法と開発秘話』（朝日新書）

湯沢町にマンション建築が集中した理由として、交通アクセスの急激な改善と、時を同じくして到来していた一大スキーブームによって、苗場周辺を含めた湯沢町では宿泊施設の供給不足が続いていて、ハイシーズンの宿泊予約が困難だったということもあるが、もうひとつ別の要因として、この時期から、バブル期における地価高騰の兆しが首都圏で発生し始めていて、一般的な居住用マンションの分譲販売では、地価が高すぎて採算が取れにくくなっていったという事情もある。

そのタイミングで湯沢町が、新たなマンション事業展開の場として格好のターゲットになったというわけだ。

②確かに、湯沢町のリゾートマンションが、1 室 10 万円で販売されているというのは誤りではない。実際には 10 万円どころか、無償譲渡先を募集する広告もしばしば見かける。しかし、湯沢の物件市場をよく精査してみると、10 万円で販売されているのは、越後湯沢の駅から 20km も離れた山奥に位置する苗場スキー場周辺のマンションがほとんどである。

③苗場はスキーリゾートとしては名高いエリアとは言え、コンビニエンスストアもないような山間部に、戸数にして 1000 戸以上にも及ぶ大型マンションが立ち並んでいるのだから、需給バランスはきわめて歪で、10 万円まで暴落してしまうのは無理もない。

だがそんな苗場スキー場周辺の市場価格が、あたかも湯沢町のマンション全体の相場であるかのように混同されることが少なくなかった。数十万円程度の安値で売りに出されるマンションというのは決まっている。中古マンションとしてまともな価格が維持されている物件と、そうでない物件の二極化が生じているといったほうが正しい。

④もともとあまり売物件が出ない人気のマンションというものも存在し、一方で広告に出てくるのは、売れ筋ではない（売れ残っている）低価格のマンションばかりなのだから、広告を見ているだけでは、どうしてもそのイメージには偏りが生じてしまうのだ。

⑤立地が近隣のものとして変わらないのに、価格が極端に安くなっているマンションは、他に比べて管理費が割高すぎたり、築年が古かったり、共用設備が貧弱で魅力に乏しかったりするという固有の事情がある。基本的には湯沢のマンションは、たとえその分の維持管理費が発生しようとも、共同の温泉大浴場が付いているほうが好まれており、そのような共用施設が乏しいマンションは価格が低迷している傾向にある。ところが、湯沢のマンション事情を扱うメディアの多くは、そうした個別の物件事情までは伝えようとしない。

1. ■ 1 億円の管理費滞納、悪徳業者出現…湯沢のリゾートマンション 2024 年 2 月

<https://bunshun.jp/articles/-/68562>

概要

①吉川祐介氏『限界分譲地 繰り返される野放図な商法と開発秘話』（朝日新書）

僕の知人にも一人、湯沢町内のリゾートマンションの一室を所有している方がいるが、そのマンションでは、一番ひどい時で、管理費の累積滞納額の合計が 1 億円にも及んだそうである。

そこで、管理費滞納に悩む湯沢町のマンションの管理組合が採った強硬手段が、管理組合、あるいはその関係者が、滞納者の所有する区分に対して競売を申し立て、それを管理組合が業務委託している管理会社が落札することによって、いったんその部屋の所有権を管理会社に移したうえで、再度第三者に部屋を売却し、所有者の刷新を図るという手法である。

②リゾートマンションの競売物件の中には、たまに管理組合が新所有者に対して滞納管理費を請求しない、と明記しているものを見かけることもあるが、これも手段が違っただけで、未納分の回収を諦め、所有者の刷新を図っているという点では同じである。そうでもしなければ、管理費の取り逃しを抑えることができなかったのである。

③本書執筆時点で、そうした湯沢のマンション価格が、極端に高騰しているという事実はないものの、湯沢町の中でも比較的条件の良い、つまり、買い手がつかず 10 万円まで暴落することなく通常取引が行われてきたマンションについては、以前よりはかなり価格が上昇している。売れ筋のマンションに関しては、もはや以前のような価格で購入するのは難しくなっている、とのことだった。

④価格上昇の原因として一番考えられるのは、首都圏における物件価格の高騰の余波が、湯沢周辺にまで微風程度に及んできたということだが、一方で、こうしたリゾートマンションの購入層が、分譲当初と現在では少し変質してきていることも理由の 1 つとして考えられるだろう。状況は日々変動しているのだが、相変わらず苗場スキー場周辺のマンションに関しては、マンションの築年数や立地、ブランド、階数に関わらず一律 10 万円、という状況が続いている。

⑤市場価格が暴落し、10 万円でも買い手がつかない部屋が続出していることは所有者も百も承知である。そんな所有者に対し、近年盛んに送り付けられてくるダイレクトメールは、従来のような高値売却を誘うものではなく、お持ちの「負動産」を引き取ります、と呼び掛けるものだ。ダイレクトメールには、その所有者が持つ物件が、いかに処分が困難で価値がなく、所有し続けるだけで負担になるものか長々と書き連ねられている。それらの物件を子供や孫に相続させるくらいなら、お金を払ってでも処分しませんかと勧めている。

⑥ダイレクトメールには「物件処分費用」として数十万円の金額が書かれているほか、数年分の管理費や固定資産税などの固定費の納入が必要になる。実際に、前所有者がこの手の業者に引き取りを依頼してしまったあるマンションの管理組合によれば、数百万円に及ぶ処分費用を請求されるケースもあるとのことだ。

⑦有償引き取りサービス自体は、むしろ近年の不動産事情を考えればその出現は必然であったと言っていいだろう。

購入売却等

10. ■ 一戸建ての購入者語るマンションと比べ一戸建て良かったポイント 2024年2月21日

<https://limo.media/articles/-/53733>

概要

①「マンションと比べて一戸建てで良かった」と思った方の体験談

鳥取県 2200万円 40歳代

- (1)：隣人の生活音が聞こえない
- (2)：自分が出す音を気にしないで気楽に過ごせる
- (3)：洗濯物が見られにくい
- (4)：自分好みの広い庭が作れた
- (5)：自分が住みたいと思える間取りにできる

②一戸建てのデメリットも

マンションと比較して一般的に耐震性や断熱性・気密性といった住宅の基本性能が低いことや、耐用年数が短いことなどがあります。

マンションであれば共用部分の定期的な清掃やメンテナンス、修繕等は管理会社が行なってくれますが戸建ての場合には全てを所有者が行わなければなりません自分で維持管理費を蓄えておくことが不可欠になります。(亀田 融)

9. ■ マンション一戸建て購入希望者設備、1位駐車場、2位オートロック 2024年2月28日

<https://dime.jp/genre/1741352/>

概要

①アットホームは2023年7月～12月の間にマンション、一戸建ての購入を検討している人を担当した全国のアットホーム加盟店を対象に実施した調査結果『2023年下半期間合せが多かった設備～購入編～』ランキングを発表した。

②不動産会社の方に2023年下半期に問合せが多かったマンションの設備を聞いた。

- 1位は「駐車場（近隣含む）」
- 2位は「オートロック」
- 3位は「エレベーター」

③不動産会社からは「一戸建てを売却し、マンションに住替えを希望する高齢のお客さま、バリアフリーもしくは段差が少ないという条件が必須だった」「親を一戸建てから、マンションへ引越させてあげたいという

お客さまが多かった。

築年数が多少古くても駅が近い物件を希望されるお客さまが多いです。

④一戸建て編の1位は「駐車場（近隣含む）」2位は「システムキッチン」「トイレ2カ所は必須条件というお客さまが多かった」というコメントが上がった。

「温水洗浄便座」は、2023年上半期から3.1ポイント増加し、4ランクアップした。

・駐車場2台付物件や平屋を探すお客さまが増えました。

・エリアのハザードマップを気にする方が最近増えました。

8. ■東京23区新築マンション価格10年で2倍の真相 新パワーカップル 2024年2月23日

<https://dot.asahi.com/articles/-/214792?page=1>

概要

①東京の新築マンションの値上がりが止まらない。

1月9日、東京の湾岸地域、月島に建設予定のタワーマンション、「グランドシティタワー月島」の売り出しが始まった。58階建て総戸数1285戸のうち、第1期として販売されたのは55.45～91.25平方メートルの145戸。価格は1億900万～2億4千万円だったが全戸が売れた。

②「目立ったのは二つのお客さまのグループです。

一つは、パワーカップルの上をいく世帯年収2千万円クラスの『新パワーカップル』とでもいうべきお客さまたち。

もう一つは、同じ月島のタワマンに住んでいらして、そこから買い替えをなさったお客さまたちです」買い替えはなぜできるのか。それこそ、住んでいるタワマンが購入した価格以上に値上がりしているからにほかならない。今のタワマンを売って、その売却益を利用するのだ

③23区の新築マンションは2013年を始点として、ほぼ一貫して上がり続けている。

13年の平均価格は5853万円だったから、10年で2倍になった格好だ。

「やはり異次元緩和による低金利が長く続いていることが大きな要因です。低金利になると不動産にお金が入ってくるのは世の習いです」（不動産鑑定士）

20年代に入ってから世界的な物価高も大きく影響している。建築資材は高騰し、働き方改革で人件費も上がった。

④「新築マンションは『積算』の世界なんです。

販売価格は土地の代金と建築費が乗った金額で決まるしかありません。その両方が値上がりして原価が上がっているのですから、販売価格が下がるわけがないのです」

⑤東京カンテイの井出武「23区を詳しく分析すると、大きく値上がりしているのは全体ではなく千代田、港、中央、渋谷、新宿、文京の都心6区だけであることがわかりました」

普通なら東京が値上がりしたら周辺へ需要が移る、つまり東京での取得が相対的に減り、千葉や埼玉での取得が増えるのが過去の事例からわかっている。「実際に購入者がそのマンションに住む『実需』の市場

ならそうなるはずなのですが、今回は東京がこんなに値上がりしているのに、そうはなっていないのです。となると、値上がりをリードしている都心 6 区は実需の市場ではないことになります。そう、投資用に購入する外資や日本人の富裕層が主導するマーケットになっているのです」（井出上席主任研究員）

⑥供給面から見ると原価の値上がりが売り出し価格を押し上げ、需要側から見ると、その値上がりをピクともせず吸収できるお金持ちたちが買い手側にいる——となると、値上がりが値上がりを呼ぶ局面が今後も続くことになる。

実際、沖氏が、「あと 2～3 年は上がり続けると思いますよ」

置鮎氏も、「ニューヨークや香港、シンガポールに比べると東京の地価はまだ低いといわれています。現状では外資の勢いは止まらず、下がる要素はなかなか見当たりませんね」

⑧日銀は春にもマイナス金利を解除し、政策金利を「0%」にするとの見方が広がっている。しかし、住宅ローン比較サービス塩澤崇氏によると、「その場合、変動型住宅ローンを同じ幅 0.1%引き上げる銀行が出てくるかもしれませんが、それ以上大幅に上げることにはならないでしょう。0.1%の金利引き上げで総返済額は約 2%増えますが、それで不動産価格が崩れるかという、そうはならないと見ています」（AERA 2024 年 2 月 26 日号）

7. ■ 定年退職後の住み替え問題…夫婦 2 人広くなり過ぎた自宅どうする？ 2024 年 2 月 16 日

https://gentosha-go.com/articles/-/58099#google_vignette

概要

①定年を機会に住み替えを検討する方は少なくありません。

現在の住まいを〈終の棲家〉と考える方は約半数程度といわれ、年齢を重ねるなかで、住居のコンパクト化のみならず、高齢者施設への移住も視野に入れているシニア世代が増えています。

年齢を重ねた方々は、買い物や通院が大変になることを見越し、郊外の広い一軒家から都心部のマンションへ住み替えるというのが一般的なイメージですが、故郷への Uターン、海外へ移住するという方もいます。

②むしろ、現役時代は通勤に便利な場所を選んで生活していても、定年退職後はこれまでの縛りがなくなり、住むエリアの選択肢が広がるともいえます。

もし住み替えを決意したなら、まずは住み替え先のエリアを決め、地元の不動産業者に相談しながら物件を探しましょう。引っ越しまでの間に、少しずつ不用品を整理して、ダウンサイジングをしておきましょう。可能なら、ヤフオクやメルカリで売却しておくのもいいでしょう。

③そして、忘れてはならないのが「現在の住まいをどうするのか」という点ですが、

- 売却し、住み替えの費用や老後資金に充てる
- 賃貸に出す
- 子どもや親族に譲渡する

選択肢を検討することになります。

高齢になってから家を借りるのは大変です。現在の住まいを売却したお金で、新たな住まいを購入するのが現実的な選択肢となります。

不動産業者に売却額を査定してもらったあと、査定額の範囲内で新たな住まいを探すとスムーズでしょう。また、不動産業者の仲介手数料も意外に大きいということも覚えておきましょう。売買の場合は、売買代金の3%プラス6万円プラス消費税です。それに加えて、国内の不動産であれば、印紙税、登録免許税、不動産取得税を納める必要があります。そして、引っ越し費用も忘れてはなりません。老後の住み替え先探しは、早い段階から検討・計画を立てておくことがお勧めです。（岸田 康雄公認会計士）

6. ■新築より"中古マンション"を選ぶ5つのメリット 日下部 理絵 2024年2月9日

https://toyokeizai.net/articles/-/729522?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①日下部理絵『絶対に失敗しない！中古マンションの見極め方』より一部を抜粋

いま売れているのは、新築ではなく中古マンションである。それは新築の価格が高騰し過ぎて、手が届きにくくなったことが1つ。2つ目は、新築の供給戸数が減っていること。3つ目は、購入者の中古に対する価値観が変化したことだ。

②中古マンションの魅力とは

【ポイント①】価格が安い

【ポイント②】住宅ローンの負担が軽くなる

【ポイント④】実物を見て判断できる

【ポイント⑤】希望エリアの選択肢が広がる

③実際に中古を購入した理由を紹介しよう（図表2）。

実際には優良な中古マンションの資産価値は下がりにくく、新築と比べても劣ることはない。購入理由3位「良質な物件」が入っていることから明らかだ。

住宅の質が購入の決め手になっているのである。

5. ■高齢者ばかり5000万円で購入した中古マンションの問題とは 2024年2月15日

<https://o-uccino.com/front/articles/98811>

概要

①Kさん/30代男性/会社員 東京都大田区 中古マンション 約5,000万円購入したマンションは、買った時点で築35年。

住み始めたときには50歳を超えていたという住民もいるため、80～90歳の世帯もいるほど。

②問題は理事会です。

全世帯が45世帯ほど、その中から任期1年で6世帯ほどが理事会役員に選出されます。しかし、高齢だから運営が難しいという世帯も増えてきており、6～7年に1回は役員が回ってきてしまうのです。

③問題は会議外の業務です。

例えば、前年に行った大規模修繕に関する不具合について住民から意見が上がってくるので、理事長の私は対象の業者へ連絡して修繕を依頼しなければなりません。高齢世帯が多いため、基本的に住民への連絡は紙か電話か直接訪問です。そのため、修繕が必要そうな世帯を周り、日程に関しての声かけ。そして、仮日程を設定し、お知らせを印刷してポスティングし、問題なければ施工です。仮日程について「聞いてない」というクレームが上がってきてしまい、業者へ連絡して日程の再調整となってしまうことも…。

④業者への連絡も平日の9～18時しかできないため、仕事の合間をぬって対応しなければなりません。会議などの予定が重なるとなかなか連絡する時間が取れず、両立がとても大変で、まるで副業をしているかのような気持ちになります。

④住人からの要望やトラブルに関しては基本的に管理人経由で理事長の私に連絡が来ます。

今は電話で対応してもらっていますが、就任当初は管理人が訪ねてきて、インターホンをけたたましく鳴らされることが多々ありました。何とか電話連絡にしてもらいましたが、この電話は仕事もお構いなくかかってきます。こちらで会議中であつたりすぐに出られないときもあります。しかし、中には緊急性の高いものもあり、すべての電話に対して折り返し対応というのができません。

この間あった緊急連絡では、「エントランスにある木の表札の塗装が剥げてきているため、ある住民が塗装しようとしています。どうしますか？止めますか？」

急いで止めてもらい事なきを得ましたが、このような連絡がたびたびあるため、仕事でも対応せざるを得ないのです。

⑤ようやく終わるという思いと新役員が決まるのかという不安が渦巻いています。

というのも、役員については部屋番号順に回ってくる方式ではないのです。役員たちが手分けして、一軒一軒訪問し、来期の役員を引き受けてくれないか交渉をして決めているため、高齢を理由に断る人も多いのが現状です。現在、輪番制にしようと改革を進めていますが、来年度の役員選出までには間に合わないため、満了日が近くなったら役員の依頼をして回らなくてははいけません。

⑥次の役員が回ってきたときに少しでも楽になるようにと、メール連絡を取り入れようとしてみたりと改革をしている最中ですが、高齢世帯が多いためなかなかアナログ運営から抜け出せそうにありません。

⑦マイホーム購入のポイント

マンションの住民の平均年齢が高いと理事会役員がすぐに回ってくるかも。

理事会運営は仕事との両立が大変な可能性がある。引き受ける前に役員の仕事を詳しく聞いておくべき。

4. ■実は賃貸に住む建築家が多い理由…【2023 下半期 BEST5】 2024 年 1 月 7 日

<https://president.jp/articles/-/77227?page=1>

概要

①藤山和久『建築家は住まいの何を設計しているのか』筑摩書房一部を再編集

人生 100 年時代が現実のものとなりつつあるいま、30 代で建てた家に 100 歳まで住み続けたら、その家は築 60～70 年。同じ家に住み続けるのは難しい。建物にガタがくるから、というよりも建物と身体の違いに大きなズレが生じるからである。

②階段。

若い頃はなんとも思わないが、歳とともにその昇り降りはずらくなる。

庭。若い頃は庭いじりも楽しいものだが、歳をとると気力も体力も衰えてくる。しだいに草むしりも億劫になり、自慢の庭はいつしか雑草が伸び放題の野原に変わる。

これからの医療・介護は嫌でも自宅（あるいは施設）が舞台になるが、30 代で建てた家にその任を負わせるのは少々つらい。元気な人向けに建てられた家と医療・介護が必要な人向けの家では最適な間取りも異なるからだ。

③60～70 年分の人生を 1 つの家で支え切れなくなると、「家を 2 つに分ける」という発想が生まれる。では、60～90 歳くらいまでの家はどうか。

自宅をリフォームする方法。マンションに住み替えるという方法もある。

④神奈川県小田原市在住の建築家・湯山重行さんは、リフォーム、住み替えに代わる、終の住処・第 3 の方法を提案している。2016 年『60 歳で家を建てる』毎日新聞

高齢者に合わせた住まいを 60 歳というタイミングで建てたらどうか、と提案した。

高齢者夫婦が暮らしやすい住まいとして、湯山さんは「小ぶりな平屋」を推奨。広さはマンションの 1 室と同じ程度、それに屋根とテラスと庭をくっつけた平屋。予算的には 1000 万円代後半で十分可能なプロジェクトだという（延床 80 平米程度）

「60 歳で家を建てるセミナー」は系列の住宅展示場を北から南まで行脚することになった。

⑤ある独身女性の決断湯山さんのセミナーに参加して、実家の 2 階建てを平屋に建て替えた人がいる。大手金融機関を退職後、関連会社で経理をしていた当時 60 代前半の女性である。実家は東京の郊外、すでに築 50 年を迎えていた。両親が 2 人が他界したあとは、独身の彼女が戻ってひとり暮らしを続けていた。敷地は 60 坪あった。

60 歳で建てる平屋に、湯山さんは「60（ロクマル）ハウス」という名のひな形を用意している。間取りは田の字形、屋根はシンプルな切妻屋根。南面に設ける軒の深いテラスはアメリカの映画で目にする郊外の平屋のイメージだ。その分、60 坪の敷地の南側に大きな庭を設けた。芝生を敷きつめた庭は青が目まぶしい。

⑥こちらは 40 代の女性、都内の戸建てにご主人と息子さんの 3 人で暮らす奥さま。

両親が住む築 40 年の 2 階建てを、介護サービスを受け入れやすい平屋に建て替えてもらえないだろうか。それが彼女から湯山さんへの依頼だった。彼女のもう 1 つの計画とは、両親が住む予定の平屋に、ゆくゆくは自分たち夫婦も移り住もうというものだった。しかも平屋への建て替え費用は、建て替えを依頼した彼女ではなく、両親の財布から全額出すことがすでに決まっていた。

⑦30 歳までは「実家&ひとり暮らし」、60 歳までは「夫婦で建てた戸建てで主に子育て」、60 歳以降は

「両親が建て替えた平屋で長い老後を楽しむ」。人生 100 年時代を見据えた、じつにシンプルで明解なライフプランといえる。

「大きな買い物」という意味では一生に一度が二度になる。寿命が延びれば延びるほど、買い物の回数も増えるものだ。

⑧このとき、考えられるシナリオは 2 つある。

1 つは、30 代あたりで建てる家の耐久性と可変性を高め、死ぬまでその家で暮らせる用意をしておくことだ。もう 1 つはこの反対、最初から住宅にお金をかけすぎないという選択だ。30 代あたりで建てる家をできるだけ安くつければ、経済的な余力が残る。リフォーム、住み替え、建て替え。どれを選ぶにせよ、経済的な余裕があれば 60 歳前後の段階で最適な判断を下せる可能性も高まるだろう

⑨『60 歳で家を建てる』の 4 年前、2012 年に出版湯山著書『500 万円で家を建てる！』（飛鳥新社）。

当時 40 代半ばの湯山さんが、2 軒目の自宅を破格のローコストで建てた体験記だ。「この本を読んで家づくりの相談に来る人って、どういう人？

みな凜とした雰囲気、聡明そうめいな方ばかりでした。とくに女性が多かった。

『これからの長い人生を考えると、住宅にお金をかけすぎると経済的なバランスが崩れると思ったんです。本当に 500 万円くらいで家が建つのなら人生設計の幅も広がるだろうし、歳を取ってからやりたいことが出来ても、新しいことに躊躇なく踏み出せる余裕もあるだろうと考えまして……。経済的に困窮しているので安い家を建てたいという人は、1 人もいらっしゃらないのが意外でした」

⑩湯山さんが考案したローコストの規格住宅「TOFU ハウス」のイラスト

藤山和久『建築家は住まいの何を設計しているのか』（筑摩書房）

私の知り合いには、家を建てない建築家が多い。本書に登場する建築家も 3 分の 1 はずっと借家暮らしだ。住宅に人生をしばられたくないという思いがそうさせているのかもしれない。住宅にお金をかけすぎている施主とたくさん接してきた経験から、彼らの生き方を反面教師にしているのかもしれない。

3. ■ 年収 1000 万カップル”でも堅実にいくら物件価格 5000～6000 万円 2023 年 12 月 8 日

<https://bunshun.jp/articles/-/67276>

概要

①加藤梨里『世帯年収 1000 万円：「勝ち組」家庭の残酷な真実』（新潮社）より

住宅価格は近年かつてない勢いで高騰しています。不動産価格の全国平均はこの 10 年あまりでおよそ 4 割も上昇しているのです。

マンションに限れば、2023 年 4 月には約 2 倍（2010 年比 192%）にも達しました。

主にファミリー層向けである 70m² の中古マンションの売り出し平均価格は 2023 年 2 月に首都圏で 4866 万円を記録し、5 年前の 1.5 倍近くになっています。

②中古以上に高騰している新築マンションが高くて買えないから、と物件探しを中古に切り替える人が増えた結果、中古の需要が高まっているのです。「10年ほど前は6000万円台だった都心の中古マンションが、今は9000万円台になっているケースもある」といいます。

③東京23区の中古マンションの平均価格は2023年3月以降、70m²あたり7000万円超、千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・渋谷区の都心6区にいたっては平均1億円を超えています（2023年9月現在）。築20年、30年といった物件でも新築時より数百万円から1000万円以上高く売り出されていたり、リノベーション済のファミリー向け物件であれば築40年超でも1億円以上の値が付いている物件をいくつも見かけます。

④実際のところ、世帯年収1000万円で「億ション」は買えるのでしょうか。

都内の不動産仲介会社杉山新太郎氏「低金利の影響で億近い価格の物件を購入することのハードルが下がっているのは確かです。10年前であれば年収2000万円はないと買えなかったが、今は年収1200～1300万円あれば1億円のローンを組むことはできる」といいます。

⑤物件価格に対する世帯年収の比率は、中古住宅では平均で6倍弱、新築住宅では7倍前後となっています（住宅金融支援機構2021年）。

年収1000万円であれば物件価格6000～7000万円が目安ということになります。「年収倍率」はあくまでも目安ですが、実際の住宅ローンの借入可能額を大きく左右するのは、年収に対する年間のローン返済額の負担率（返済負担率）です。金融機関が物件価格に対する借入金の割合（融資率）や契約者の勤務先、勤続年数などから個別に審査するため一概にはいえませんが、多いのは15～20%、高くても40%程度が返済負担率の目安といわれます。

⑥仮に年収1000万円の人が借入金利1.5%で1億円を借り入れる場合（35年・元利均等返済）、返済負担率は36.7%になります。つまり額面の年収が1000万円あれば、理論上はフルローンで億ションにギリギリ手が届く計算になるのです。しかし実際は、返済負担率35%超という水準はかなり高負担で、借入額が1億円近くともなると、そう簡単には融資がおりないのが現実です。また、借入時の返済負担率が低くても途中で収入が下がれば年収に占める返済額の割合は高まってしまいます。

1000万円ぴったりに近い世帯年収で「億ション」を購入するケースはきわめてまれというのが実情のようです。

⑦前出の2人も、1億円レベルの物件を購入するのは「世帯年収が2000万円以上のケースが中心」と口を揃えます。

2023年現在、年収1000万円台の世帯が都内で購入する物件の価格は高くても7000～8000万円までで、「堅実にいくなら、物件価格5000～6000万円程度が理想」（杉山氏）だといえます。

2. ■「新築・築浅はあきらめろ」「3つの妥協ポイント」加藤 梨里 2023年12月8日

<https://bunshun.jp/articles/-/67277>

概要

①加藤梨里氏『世帯年収 1000 万円：「勝ち組」家庭の残酷な真実』（新潮社）より
価格 5000～6000 万円程度のマイホームを手に入れることは現実的に可能なのでしょうか。

探す際の主なポイントは

- (1) 都心から離れる・駅から離れる
- (2) 築古にする
- (3) 広さを妥協する

の 3 点です。

② (1) 都心から離れる・駅から離れる

都内でも都心や駅から離れた立地なら、70m² 以上の 3LDK といったファミリー物件を 5000～6000 万円程度で見つけやすくなります。東京都下や神奈川県になると新築マンションでも平均価格が約 5000 万円台、新築戸建てでも平均 5000～6000 万円台となっています（2023 年 9 月現在）。

③ (2) 築古にする

築 30～40 年以上といった物件であれば地域・立地・広さなどにもよりますが 5000～6000 万円程度で見つかるケースがあるようです。

10～15 年に一度行われる大規模修繕では多額のコストがかかるため、物件価格は手頃でも、購入後に月々に負担する修繕積立金の額が高額な中古マンションもあります。居住中に長期修繕計画の見直しにより月々の修繕積立金の負担額が途中で引き上げられたり、大規模修繕の実施時に積立金が不足し所有者から高額の一時的負担金を徴収せざるを得なくなる例もあるようです。

「築古物件の場合、建物規模や前回の大規模修繕からの経過年数などによるものの、修繕積立金の残高が 5000 万～1 億円あれば安心。前回の大規模修繕からある程度時間が経っているのに残高が 1000～2000 万円の場合には注意が必要」

④ (3) 広さを妥協する

一方で、子どもが一人で学校や習い事、友人宅などに行けるようになり親の送り迎えの必要がなくなっていくにつれて、居住可能なエリアも広がるため、子どもが大きくなったら郊外の広い家に住み替えることを前提に、未就学のうちは通勤や送り迎えの利便性を重視して当面は広さを妥協した家選びをするのもひとつの手です。その場合には、リセールバリューを意識して、再販しやすい立地や間取りの物件を選ぶとよいのではないのでしょうか。

1. ■江戸川区駅徒歩 7 分で 200 万円の激ヤバ物件を購入してみると… 2021 年 5 月 12 日

<https://bunshun.jp/articles/-/45030>

概要

①2020 年（1 月～12 月）、文春オンラインで反響の大きかった記事第 2 位今まで不動産投資の入門用商品といえば都内のワンルームが定番でしたが、こちらは利回りが下がりに下がっていて、実質 5%も出れば良いほうです。ところが戸建て投資はうまくやれば、都内でも 10～20%の利回りが狙えます。この

時点では 120%買わないくらいのつもりだったのですが、いつも仕事をお願いしているリフォーム屋さんに見てもらおうと「再生できるのではないか。400 万円くらいでいけるとおもいます」という信じられないお返事が。

②借地権とはいえ、23 区内の駅チカにトータル 780 万円でリフォーム済みの戸建てが持てるのは悪い話ではありません。近くには商店街・スーパー・コンビニ・銭湯・学校・公園・駅にバス停と、生活スペックはかなり高いです。そのため想定賃料も周辺事例から 7 万～8 万円くらいはいけそうなので、地代負担を入れても利回り 12%くらいの数字が見えてきました。

③しかし築古ボロ家のリフォームには追加出費がつきものですし、そもそも借地権で 12%では投資としての旨味がないと思いました。

そこでギリギリ買う理由がある

(他の物件よりこちらを買ったほうがよい) 価格として、半値の 200 万円で指値をすることに。これが見事に通ってしまい、江戸川のラピュタは私のものになったのでした。

④フォーム工事に入ります。

今回は外壁を木から鋼板に変えて防火性と断熱性を確保、屋根は大規模補修で済ませ、内部はクロスを貼って美装、キッチンと風呂釜は新品に交換するというオーソドックスな方針にしました。

建物 200 万円＋リフォーム 400 万円のトータル 600 万円で、家賃 8 万円であれば表面利回りは 16%になります。着工から数日経ったあたりで、リフォーム屋の親方から「やっぱりこれは駄目です」という驚愕の電話が入ってきました。壁や床をはがしてみたところ、全体的に建物の強度が足りておらず、特に屋根がしんどいようで、屋根屋の親方からは「次の台風で倒壊するから一刻も早く取り壊したほうが良い」とまで言われてしまったそうです。マジかよオイ…。

⑤ここで取りうる選択肢は 3 つありました。

まずは新築案。幸い再建築可能な土地なので、普通に新築戸建てを貸家として建ててしまう方法です。しかしこれだと時間とお金がかかりすぎます。

続いて耐震補強をしたあとにリフォームをする案。残念ながらこれは新築なみのお金がかかると判明し、意味がないのでボツとなりました。

最後のひとつはリフォームを諦めて土地を地主さんに返還する案。200 万円は丸損となってしまうのですが、嬉しいことにそれ以上の損は発生しません。気分切り替えて次いこうぜ、というやつです。

⑥私もご多分に漏れず、都内や横浜市内で築古戸建てをリフォームして貸し出しています。

ところが仕入れからリフォーム、賃貸付けにいたるまで苦労の連続で、とても素人や初心者にお勧めできるものではないと痛感しています。というわけで今回は「戸建て投資は楽じゃないぞ！」という事実をお伝えするため、私が江戸川区に 200 万円（桁の間違いではありません）で買った戸建てにまつわる、今でも胃がねじ切れそうな苦労話をしたいと思います。

⑦現場を見に行くと、住宅街のなかに緑に包まれた廃墟が建っていました。ふたりとも口あんぐりでコメントが出てきません。イメージとしては完全に天空の城ラピュタ。父さん、ラピュタは江戸川にあったんだ…！内見もさせてもらったのですが、雨漏りと壁の雨しみ、湿気で内部はひどいことになっていました。天井は化粧板が剥がれて落ちかけているし、床も当然グズグズに腐っています。もちろんシロアリさんも入居しており、柱が一本モロモロに。数年前までオーナーさんが別宅として使っていたようで、残置物が大量にありま

す。

⑧リフォーム屋さん和知恵をしばって、まったく新しい第4の道を見出しました。

それは「強度的に問題のない部分を残して解体し、駐車場付きのマイクロ戸建てにしてしまう」という案です。建物面積が減少するぶん想定家賃は下がるのですが、駐車場付きにすることでそれをカバーするというアイデアです。完全に机上の空論ではあったのですが、駄目なら自分で倉庫として使えばいいやと思い、決心してゴーサインを出しました。

⑨2階建て→平屋になるため建物面積は激減するのですが、アクロバティックな工事になるので予算は400万円から変わりません。想定家賃は当初より1万円安い6.8万円に設定しており、ここからはいかにリフォーム費用を節約できるかが勝負なのに節約するどころか、次から次へと追加出費が襲いかかってきます。まず建物が半分なくなっているのに、水道管やガス管、電気などの取り出し位置が大幅に変わり、ライフラインは完全に引き直しになってしまいました。これだけで数十万円が蒸発です。

⑩そして賃貸に出すには登記をちゃんとしなくてはならない（そうしないと不動産屋さんが賃貸募集を受け付けてくれなかったり、家賃保証会社に入れなかったりします）ので、土地家屋調査士さんをお願いして図面の引き直しと登記の変更をお願いすることになりました。これも10万円以上は軽かかります…。

そして土地が借地権なので、建物を大きくいじる際には地主さんに承諾料を支払う必要があります。幸い地主さんがとてもいい人で、考えていたよりはずっと安くしてもらえたのですが、それでも「オウ…」というくらいはお金がかかりました。

当初予算400万円のところ、最終的には600万円近くもかかってしまいました…。

⑪建物は6.8畳のワンルーム、内装はスケルトンからフルリフォーム、水回りは全て新品、駐車場付き。店舗や事務所としても利用可能なように、外装は目立つクリーム色を選んで、ドアも引き戸にしました。

8万円が賃貸募集をかけたところ、さっそく何件か申し込みがあったのですが、残念なことに賃貸保証に通らなかったりで成約には至らず。それならと6.4万円まで家賃を下げてみたのですが、コロナで客足が鈍っているのもあり、やはり成約には至りません…

⑫もう自分で使うしかない」というところまで精神的に追い込まれたのですが、ひょんなことから「リフォームに苦労した面白い物件がある」とTwitterで話題になり、そこからは一転して問い合わせが殺到。最後は3番手くらいまでキャンセル待ちが出る満員御礼状態で、無事成約となりました。Twitterも人の役に立つことがあるんですね…！

⑬最終的な利回りを計算すると、物件代とリフォーム代で総投資額は700万円台後半で、家賃は6.4万円。借地料が安いので実質利回りは10%程度と、駅チカのフルリフォーム物件としてはギリギリでアリかな、というくらいの水準に落ち着きました。

⑭築古のリフォームには想定外の大きな出費が有り得ること。

今回も200万円近く追加で現金が必要になりました。DIY派の人ならある程度は自己の労働力で相殺できるのですが、水道管やガス管のトラブル、登記に関する費用は何ともならないので、カツカツの手許現金で投資すると人生が詰むところまでだと思います。

⑮また不動産というのは同じものがふたつとない特殊な商品で、戸建てに至っては買って床を開けたり、インスペクターさんに見てもらうまで本当のところは何もわかりません。生半可な投資経験では、正確なリフォーム

ームプランを立てることすら難しいです。

⑩そして最後になりますが、築古は賃貸付けが大変だということです。

私は 23 区内と横浜がメインの投資エリアですが、それでも募集してすぐ決まるということはまずありません。これが地方都市なら輪をかけて大変だと思います。

⑪ネットを見ると、地方築古戸建てのリフォームで大成功しているカリスマ大家さんが沢山いますが、物件の仕入れからリフォーム、賃貸付けに至るまで、みなさん何かしらの強みを持っています。

何よりも大事なのが仕入れで、特に地方だと家賃も安いので、リフォーム費用のかからなそうな（ある意味イキのいい）物件を安く買ってくる能力がないと計算が合わないと思います。逆に 23 区内だと物件価格が高いので、格安でイキのいい物件自体がほぼ存在しません。ある程度リスクのある物件に手を出す度胸が必要になります。

また総費用を安く抑えるために、リフォームは自分でやるか、懇意の業者さんを使って安く済ませている人が多いです。

⑫つまるどころ、今の不動産投資はハウツー本やブログ、情報商材を読んで真似すれば低予算でもどうにかなる、というものではないと思います。

カリスマ大家さんが塾を作ったりセミナーに力を入れている裏には、実地で教えてサポートしないと成功できないから、という読みがある気がします（カリスマ大家さんのフリをした単なるセミナー屋や、キラキラ大家・共食い大家と呼ばれるヤバい人もたくさんいるので、注意してくださいね）。

そのうちリフォームを断念した戸建てが市場に出てくるのではないかと予想しています。それを安値で買い叩ければ私たちズッコケ大家さんにもチャンスが回ってくるかもしれません…!?

リノベ

1. ■4600 万円でかなえた理想のリノベ生活 2024 年 2 月 15 日

https://maidonanews.jp/article/15156008#google_vignette

概要

①O さん（関西在住、20 代女性、専業主婦）は夫（30 代、個人事業主）と子ども 2 人（3 歳、0 歳）との賃貸マンションで 4 人家族でマンションを購入することにした。

マンション探しは、リノベーションすることが前提でした。リノベーションで間取りを変えれば、夫が仕事をするための書斎を作ることができそうだからです。今の家賃が 14 万円だったので、同程度の負担におさまる 5000 万円を予算の目安にしました。リノベーションがされていたという部屋に出会いました。自分たちが追加でリノベーションをしたいと思う部分は少なく、コストが抑えられました。

最終的にはマンションが 4000 万円で、リノベーションが 600 万円ほどになり、予算内におさまりました。家族みんなが大満足の新居でした。

②住んで 5 年ほど経過した時でした。

マンションでは管理組合の理事長を毎年決めるのですが、立候補する人がいない場合はクジで決めるルールで理事長のクジを引いてしまい、選任されてしまいました。

思ったより仕事が多く大変です。マンションの修繕の状態や、問題点などを確認しなければなりません。行いたい修繕の了解を住民に得ようとしても、反応が無い住民も多いので、前に進まず困ってしまうこともありました。

③さらには、住民同士のトラブルの窓口にもされることも多かったです。

隣の人の騒音がうるさいとか、ゴミ出しのマナーが悪いなどといった愚痴が集中しました。

管理会社に伝えておきますとはいうのですが、中には「理事長なのだからどうかして！」と言われてしまうこともありました。理事長をしているときはマンションの人とコミュニケーションを取ると何か厄介ごとを言われるのではないかと思い、会話も極力避けてしまうようになりました。無責任なことはしたく無いので、最後まで職務は全うしましたが、「また理事長をお願いされることがあれば断りたいと思っ

てしまっている」と O さんは話しています。

④マンションコーディネーター川本麻登さんに話を聞きました。

理事長は確かに、マンションの管理を任される重要な役目なので大変なことも多いかと思います。

その一方で、マンション全体の問題点を把握できるので、そういった管理をするのが得意な方はやりがいがあると思います。ずっと同じ方が責任持って理事長をしているマンションも知っています。ただ、理事長は大変な作業なのは間違いないです。そのため、立候補者が毎回おらず、仕方なくやっている状況を変えるためにも報酬制を設けているマンションも存在します。もし理事長をしても何もメリットがないマンションはそのような取り組みを参考にしてみるのも良いと思います。

住宅ローン フラット 35 不正

8. ■組員に数百万円還流、アルヒ店舗元社員成績向上フラット 35 詐欺朝日 2024 年 2 月 7 日 <https://digital.asahi.com/articles/ASS265TZPS26UTIL007.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

概要

①住宅ローン「フラット 35」の融資金をだまし取ったとして、住宅ローン専門会社「SBI アルヒ」の店舗運営会社の元社員や暴力団組員ら 5 人が詐欺容疑などで逮捕された事件で、警視庁が、組員の男に融資金などから「紹介料」として数百万円が流れたとみていることが捜査関係者への取材でわかった。

②警視庁暴力団対策課は 6 日、5 人の逮捕を発表した。

いずれも不動産仲介会社元社員（47）＝さいたま市北区＝（58）＝埼玉県川越市＝、指定暴力団池田組系二次団体幹部（51）＝東京都墨田区＝の各容疑者ら。

5 人は共謀して 2020 年 6 月、偽造した健康保険証などでフラット 35 に申し込み、アルヒから 2780 万円をだまし取った疑い

③容疑者が容疑者から、申し込み名義人で住居不定、無職容疑者（44）を紹介され、容疑者名義の偽造書類をアルヒの埼玉県内の店舗に提出。同店舗の従業員だった容疑者（47）＝埼玉県蕨市＝が、不正と知りながら受け付けたという。詐取された融資金などから容疑者に数百万円が還流し容疑者らにも別に現金が流れていたとみられるという。容疑者にとっては営業成績につながったという。

④暴対課は、藤原容疑者らが 17 年 6 月～21 年 5 月、逮捕容疑も含め 5 件、計約 1 億 3 千万円を同様にだまし取ったとみている。

フラット 35 の仕組みを提供する住宅金融支援機構に 20 年 12 月、匿名の通報があり、アルヒが調査した上で警視庁に相談していた。容疑者は 14 年～21 年、同社の複数のフランチャイズ店舗に勤務していた。同容疑者を雇用していた店舗運営会社は 23 年に破産していた。アルヒは「お客様や関係者にご心配、ご迷惑をおかけしていることをお詫びする。フランチャイズ店舗の管理、指導についてより一層強化し再発防止に努める」とした。

⑤住宅金融支援機構は「取り扱い金融機関の代理店の元社員が事件に関与していたことは非常に遺憾」とした。

不正発覚後、フラット 35 を扱う金融機関に、フランチャイズ店の管理監督を徹底するよう求めたと説明。詐取金に国の補助金が含まれていたかどうかは「捜査中のため差し控える」とし、「必要があれば国に返還する」とした。

7. ■かつて取材した業者が…電話で直撃 フラット35不正 朝日 2021年6月20日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP6N3QM9P6GULFA02L.html?pn=12&unlock=1#continuehere>

概要

①不正利用が多発していることは、朝日新聞が2019年5月に報じた。

フラット35を提供する住宅金融支援機構はその後、162件の不正事例と、融資に関わった業者11社を特定した。

国の補助金が利子補給のために使われており、国土交通省は業者の責任も追及する姿勢を示していた。

②だが、この問題で行政処分を受けた業者はゼロだ。

不正利用者となった顧客らは残債の一括返済請求などで試練を迎えるが、業者にはおとがめがなく、一部では不正が再開されている。国交省不動産課は処分が出ていない理由などについては「コメントを控える」としている。

③機構は19年以降、不正利用をしないよう顧客への注意喚起を強め、融資審査も強化してきた。それでも業者に唆された顧客にウソをつかれると、不正を完璧に見抜いて防ぐことは難しい。

④ただ、取材で確認した20年以降の不正事例でも、融資額が物件の相場価格の2倍前後にも上る過剰融資がめだつ。

自己資金のない若者を不正に引き込むには、多額の融資でうまれる数百万円分の余剰資金が欠かせない。金融機関が物件の相場などを調べて過剰融資をなくせば、不正を防ぐ効果は大きいのではないか。

⑤機構は「現在は価格の妥当性の審査をより慎重に行っている」「金融機関との連携で不適正利用の未然防止に努めているが、今後も必要な見直しは行う」としている。過剰な融資が今年にはなくなるのか。答えが出るのはこれからだ。

6. ■右も左も「なんちゃって」フラット35不正どこまで 朝日 2019年9月10日

<https://digital.asahi.com/articles/ASM93540RM93ULFA00V.html?pn=9&unlock=1#continuehere>

概要

①「店長はいますか？」電話口の男は「マンション経営しませんか？」と切り出してきた。「自己資金はいりません」「毎月2万円の収益が出ますよ」とまくし立てられ、店長は「間に合っていますから」と電話を切った。後日、こんどは「客」として営業時間に来店。食事をして帰っていく。「話だけでも聞かか」。そう思い始めた矢先、男はまた電話をかけてきた。

②業者の説明では、住宅ローンで中古マンションを買えば、「月2万円の収益を得られる」。男性には不

不動産投資に失敗した友人がいたが、投資をやめたくなれば「残債と同じ価格で買い取る」「いつでも損せずに撤退できる」と言われ、警戒心を緩めた。

業者が物件を借り上げる「サブリース契約」で、賃料は「20年間保証」と言われた。男性は年収300万円台。週休1日で残業時間が長いわりに、安月給だと思っていた。「ちょっと名義を貸すアルバイト」。そんな感覚で、男性は物件を見ることもなく、今春、中古マンションを買う契約書に印を押した

③ A社の男に連れられ、住宅ローン専門会社ARUHI（アルヒ）の支店を訪ねた融資額は約2600万円。「フラット35S」で補助金が支出されることになる。

A社からは今月十数万円が振り込まれる。ローンの返済を差し引くと、たしかに2万円余りが手元に残る。マンションの管理費や修繕費もA社が負担しているという。

④なぜA社は男性に相場以上の十数万円もの「家賃」を払えるのか。

A社は男性に高値でマンションを売り、それで得た売却益の一部を上乗せして、男性に払っているのではないか。こんな高額の家賃支払いを20年間も「保証」できるのか。

途中で約束通りの支払いができなくなる可能性はないのか——。「問題があることはわかった。自分で決めて契約してしまった以上、後戻りはできない。金融機関から連絡があれば、隠さず説明し、できる範囲で返済などの対応もする」

⑤フラット35を提供する住宅金融支援機構は8月末、都内のある不動産会社の販売物件向け融資だけで、居住目的と偽って投資するなどの不正を計105件確認したと発表した。

すでに不正の疑いがあった113件を調べ、借りた人と面談するなどして確認した。さらに、ほかにも49件の疑わしい事例があることもわかった。不正に支出された補助金は7月末時点で計2100万円という。

⑥朝日新聞の取材では、少なくとも四つの不正業者グループが類似の手口で年収300万～400万円台の若者を狙い撃ちにしていたことを確認している。

⑦さらに取材を進めていくと、なかには年収が高めで、超低金利をいかして効率よく投資しようともくろむ人もいることが浮かび上がってきた。

2017年前半。20代で年収600万円台だった男性は、都内・湾岸エリアの築浅マンションを4千万円台で買った。男性はそこに住むつもりはなかった。すでに入居者がいて、その入居者にそのまま賃貸契約を続けてもらい、オーナーだけが変わる「オーナーチェンジ」物件。購入資金として借りたのは、居住目的にしか認められないフラット35だった。

⑧投資セミナー。

不動産収入で悠々自適な生活を過ごすという講師が「住宅ローンで不動産投資できますよ」と解説。不動産業者からも「できますよ」と教えられ、トントン拍子で話が進んだ。融資契約ではアルヒの担当者から「居住用ですね？」「いつ引っ越しですか？」ときかれ、男性は「居住用です」「1カ月以内に引っ越し」と応じた。同席した不動産業者の指示だ。契約後は物件所在地の区役所に転入届を出し、住民票を受け取ってアルヒに郵送。翌日には同じ区役所で転出届を出し、もとの住所に住民票を戻した。区役所の職員は不思議そうな顔を浮かべたという。

⑨ローン返済は月十数万円で、少し上回る額が業者から毎月振り込まれる。

諸経費も引くと収支は赤字になるが、将来は資産が手に入ると思えば魅力に思えた。

業者に『みんなそうしている』と教わって受け入れた。契約違反で一括返済を迫られる可能性があるとも知らず、とんでもないことをしたなど今は思います」

物件を売りに出した。同時期に入居者が退去して空室になったこともあり、買ったときと同程度の値段で売れた。これまでの家賃収入や諸経費を差し引いても、十数万円の「黒字」になりそうだという。

⑩ 2年前に売った前の所有者を調べてみると、やはりフラット35を使って不動産投資をしていたことがわかった。30代で年収1千万円超の証券マン。4年ほど前、フラット35Sで4千万円強を借り、新築だったファミリータイプのこの物件を買い、すぐさま貸しに出した。十数万円の家賃収入でローンを返し、自分は銀行の住宅ローンで買ったマイホームに妻子とともに暮らしていたという。

「当時、ネット上には『セカンドハウス用ということにすれば、フラット35でローンを組んで家賃収入を得られる』って情報があふれていましたよ。悪いことをしたなど今は思うけど、多くの人がやっていたんじゃないんですか」

5. ■ 倍値のマンション、もうけは山分け フラット不正の裏側 朝日 2019年8月30日

<https://digital.asahi.com/articles/ASM8Y7H1SM8YULFA03P.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

概要

① 埼玉県内でこの春、約1800万円で中古マンションが売り出された。築20年超で広さ約60平方メートル、最寄り駅まで徒歩十数分。不動産業者が競売で取得した。3年前、この物件は倍近い約3300万円で取引されていた。東海地方の20代の会社員男性がフラット35で借り、投資目的で買った。

② 男性は埼玉の別の中古マンションも3千万円台で購入。

別の民間銀行の住宅ローンで居住用と偽って借った。審査を欺くため、住民票は自宅と埼玉を行ったり来たりさせた。年収は400万円台だが、別のリフォームローンと合わせて借入額は計7千万円超に達した。返済額は月30万円超。それを上回る賃料収入で利益が出るはずだったが、A社からの賃料は1年ほどで払われなくなった。

③ A社は本来の価値の倍近い価格で男性にマンションを売り、多額のローンを組ませて代金を受け取り、利益を得ていた。リフォームローンのお金も多くは同社に流れたようだ。賃貸収入が約束されたはずのマンションは、実際は貸し出されてもいなかった。マンションは競売手続きなどが進む。A社は登記住所にはもう存在せず、電話には誰も出ない。

④ 朝日新聞は不正業者の顧客名簿などから、14年以降にフラット35で不動産投資した50件超を特定して実態を調べた。不動産情報サイトに登録された同じマンションの同じ広さの販売価格または成約価格を「相場価格」と仮定し、機構の融資額と比較結果、比較可能な31件の融資額は、相場より平均3割超高い。

実際取引された成約価格がわかる7件では平均4割超高かった。融資額が相場の2倍超だった物件も3件あり、相場を下回るのは5件だった。機構の融資額は、売買契約書記載の物件価格の9～10割の場合が多い。審査時に相場を調べれば、価格が大幅に高い場合は気づけた可能性がある。

⑤機構は「調査中の事案で融資が過大だったかは回答できない」としつつ、過剰融資は「貸し倒れリスクが高まるので問題だと認識している」という。

朝日新聞が調べた範囲では、今年3月に融資が実行された不正事例もあった。機構は昨年12月、取り次ぎ金融機関に対し、不審な融資申請に注意するよう通達を出したが、その後も一部では不正が続いていたことになる。

⑥客を集めるブローカーだった男性（30代）。15年ごろ知ったA社に、住宅ローンで投資物件を買わせる手法を教わった。異業種交流会などで「自己資金ゼロで資産がつくれる」などと誘い、客とA社を引き合わせる。A社は価値が低いマンションを客に高く売りつけ、ローンを組ませた。

⑦1件で最大1千万円程度の「利益」を「山分け」した。

350万円前後が男性らブローカーに渡された。男性は350万円のうち、客を連れてきた仲間に150万円、客には当座の借金返済などのためとして数十万円を渡し、残りを自分の取り分にした。2年弱で20人超を契約に持ち込んだという。

⑧だが、「20年間は賃料を払う」と約束したA社は17年秋に連絡がつかなくなり、賃料も払わなくなった。男性に勧誘された客は返済できず、自己破産する人も出た。「こんなことになるとは思わなかった。今となっては消したい過去ですよ」

そのA社の代表だった男性（39）は今、姓を変えて別の不動産会社を営む。

客への賃料支払いは滞り、自らの税金も滞納。「（不正の仲間の）業者らに物件のカギや書類をぜんぶ持っていかれた。あとのことはわからない」借金の取り立てから逃げるため、知人との養子縁組で姓を変えた。今の会社で何をやっているか、詳しくは明かさなかった。

⑨フラット35の融資件数で「業界1位」をPRする住宅ローン専門会社のアルビ（港区）。機構が調査中の113件中約50件は同社の融資案件だった。

アルビの支店の多くは同社と代理店契約を結ぶ別会社で、保険などとともにフラット35を売る。新規融資額の1%程度が手数料で入り、社員のボーナスにも反映される。融資を伸ばせば店も社員ももうかる仕組みだ。

⑩関係者によると、アルビでは、ある支店が不審に感じて取引をやめた客が、別の支店で融資が通った、というケースもあったという。

代理店の間では「審査がゆるい支店ほどもうかるのは不公平だ」（幹部）との不満も出ている。アルビは、不正利用の疑いがある融資申し込みをAI（人工知能）で検知するシステムの運用を年内に始めるという。アルビは「調査中の案件についてはコメントを控えたい」としている。

⑪機構は居住用に買った物件をローン返済中に賃貸に回すことには寛容だ。

転勤や家族構成の変化で引っ越ししたり、返済が苦しくなって人に貸したりするケースもあり得るためだ。当初の目的がどうだったか、後から検証するのも難しい。不正対策の限界を抱えたまま、フラット35の融資は続いている。

4. ■借金帳消し」甘い文句で若者勧誘 元社員が明かす不正 朝日 2019年5月4日

<https://digital.asahi.com/articles/ASM4S35C8M4SUUPI005.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

概要

① 〈年収250万円からOK〉〈自己資金ゼロでキャッシュバックあり〉〈借金は帳消しにできる〉〈20年間家賃保証付き〉……。

フラット35の融資でマンション投資を始めた若者らはこんな言葉で誘われた。不正にかかわった中古マンション販売会社の元社員（50）によると、顧客が買った物件を専門業者が借り上げて家賃を払うサブリースの手法も組み合わせた。投資用マンションは空室リスクがつきものだが、ローン返済額と同程度の賃料を20年間払い続ける、などと約束。

②顧客は業者の誘いで居住用と偽る不正をし、投資を始める。業者は不動産の販売収益や手数料を稼ぐ。

一方で、金融機関側は本来認められない案件に、低利でお金を貸してしまう。

不正がわかれば、一括返済を求めることになる。貯蓄や収入の乏しい若者たちの破産が相次ぐ恐れもある。客を集めたのは、元社員や業者とつきあいのあるブローカーら。独身の非正規社員や借金を抱える若者が多く、女性も目立ったという。

③不動産業者らは価格をつり上げた売買契約書で機構から多額の融資を引き出し、信販会社などの「諸経費用ローン」でもお金を借りさせた。余分に借りた数百万円の一部を客の紹介料や借金の肩代わり、家賃保証の補?などに充てた。

④たとえば、年収300万円で借金200万円を抱える客に、2千万円の中古マンションを買わせる。価格2700万円の契約書を作り、フラット35で2400万円を借り、信販会社でも約300万円の融資を組む。借入額は計2700万円で、もとの物件価格と諸経費を引いた600万円程度を、家賃保証や紹介料、借金の肩代わりに使った。

3. ■元社員が語るフラット不正「年収400万円超は富裕層」 朝日 2019年5月4日

<https://digital.asahi.com/articles/ASM4S3QJNM4SUUPI007.html?pn=15&unlock=1#continuehere>

概要

①不正関与したマンション販売会社の元男性社員（50）朝日新聞の取材に応じた。

私の会社が売り手の物件で150件前後ある。似た取引はほかにもあるようだ。

私や仲間がいろんな紹介者とつながっていて、紹介者が客を連れてきてくれる。

ブローカーと言ってもいい。私たちの条件をもとにして、投資セミナーとかネットとか、あちこちで勧誘していたようだ。

②客に「自分で住む」と申告させ、住民票を購入物件に移す。「住民票は最低6カ月は置いとけ」と言っていたが、もっと短期間で元の住所に戻す人もいた。

所有者あての郵便物は管理会社などに転送されるよう設定した。機構から「転送不可」の郵便を送られていたら、この不正は成り立たなかったかもしれない。

③三つの金融機関を使ったが、担当者は不正を直接は知らなかっただろう。ただ、独身の若者の融資案件を続々と持ち込むのは怪しいでしょ。少しも疑わないってことがあるのかなという思いは、正直言ってある。

④多くは独身で、20代～30代前半。年収300万円弱で200万円前後の借金を抱えている、そんな人がいちばん多かった。借金のある女性も結構いた。こんなに買う人がいるのかと驚くほど次々と客を紹介された。

年収250万円でも機構がお金を貸してくれるから、改ざんする必要もない。年収400万円を超えると、私たちには「富裕層」。もっと高い物件を買えるようになるが、そういう物件は扱っていなかった。

⑤年収250万～300万円の客に、1500万～2000万円前後の物件を売ることが多かった。埼玉や千葉、神奈川といった郊外で、築20年以上のファミリータイプ。顧客の購入後に入居者が早く入るように、家賃は抑えめにした。外国人を受け入れると決まりやすく、9割以上は入居している。

⑥契約書を偽造するのは仲介業者の仕事だが、私もそれを認識していた。たとえば2000万円で売

ると、2200万円余りを貸してくれる。ほかに信販会社でもローンを組ませ、融資額を合計2600万円くらいにする。価格と諸経費を引いても500万円くらい残ることになる。

⑦00万円残るとすれば、家賃保証に200万円取っておき、残り300万円が客側に渡る。そのお金は借金を消したり、紹介者への紹介料にあてたりするが、配分は紹介者が決めることが多かった。

⑧私の働いていた販売会社に、ある仲介業者から「不正をやっている」と告発があった。それで私はクビになり、販売会社が立ち上げた調査委員会の事情聴取を何度も受けた。会社は調査結果を住宅金融支援機構に報告している。私がこうして取材にこたえるのも、ぜんぶバレているからだ。

⑨——家賃保証はどう請け負っていたのか。

ある専門業者が、物件を借り上げるサブリース契約を客と交わしていた。物件価格の1割弱を保証料として業者に預けると、物件を賃貸に回し、不足する分も含めて業者が客に賃料を払う仕組みだった。預けたお金を運用して増やすから、20年は保証できるという話だったが、それを信じたのはバカだった。その専門業者は昨年夏に家賃を払わなくなり、連絡もつかなくなった。預けたお金を持ち逃げされている状態だ。

⑩——販売会社の他の社員は不正をしていないのか。

やっていなかった。

少なくとも私は一人でこの仕組みをやっていた。おかげで、会社でトップセールスマンになれた。会社の外では、似たことをやっている業者はたくさんいたが。

2. ■フラット35、不正100件超 国が補助金支出のローン 朝日 2019年5月18日

<https://digital.asahi.com/articles/ASM5K4Q3LM5KUUPI00H.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

概要

①省エネなどに優れた住宅だと金利が低くなる「フラット35S」がある。省エネやバリアフリーなどの性能基準を満たした住宅なら、金利が一定期間、下がる（2019年度は下げ幅0・25%）。引き下げの原資として国の補助金が使われており、機構が18年度に受けた251億円のほとんどがフラット35S向け。

不正がわかった利用者に対し、機構はローンの全額返済だけでなく、優遇金利で払わなかった利息分も払うよう求める可能性がある。

②元社員の男性（50）「多くの物件でフラット35Sを使った」と話した。売ったのは首都圏郊外の中古マンションが中心で、元々はフラット35Sの対象外の物件が多いが、元社員らは十数万円かけて風呂場に手すりをつけ、バリアフリー性能の基準を満たして販売。優遇金利を適用させたという。

1. ■居住用と偽り投資マンション購入 住宅ローン不正横行か 朝日 2019年12月11日

<https://digital.asahi.com/articles/ASMD94228MD9ULFA00J.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

概要

①住宅ローン金利は民間銀行の変動金利ローンでは年0・5%前後の金利も珍しくなく、長期固定でも年1%未満のケースが目立つ。居住目的の住宅ローンは、自ら住む家の借金返済で貸し倒れのリスクが低いことから金利が低く抑えられ、最近は各金融機関の競争でも金利が下がっている。

②一方、投資目的でマンションなどを買う場合のローン金利は2～3%台と比較的高め。この金利差に目をつけ、投資目的なのに居住用と偽り、不正に低金利の住宅ローンを引き出す行為が横行している。なかには低めの金利負担で投資用マンションを買い、賃料収入を稼ぐ「副業」に手を染めるサラリーマンもいる。

③不正に借りた資金で築年数が浅いマンションを購入していた。マンションの一部を訪ねると、部屋を購入した所有者と、賃借している居住者の名前が郵便受けに並んで表示されていた。金融機関の職員が確認のために訪ねてきても不正が発覚するのを防ぐため、実際には住んでいない所有者の名前もポストに出しているとみられる。

販売動向

4. ■新築マンション、7年連続最高値 平均 5911万円、建設コスト増—2024年02月28日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2024022800437&g=eco>

概要

- ①不動産経済研究所が28日発表した2023年の新築マンション発売価格は、全国平均で1戸当たり5911万円だった。前年比で15.4%上昇し、7年連続で過去最高を更新した。建築資材の価格や人件費が全国的に値上がりしていることに加え、東京都心で富裕層向けの超高額物件が相次いで発売されたことが平均価格を大きく押し上げた。
- ②首都圏（東京都と神奈川、埼玉、千葉各県）は8101万円。このうち、東京23区は約4割上昇し、1億1483万円と初めて1億円の大台を超えた。近畿圏（大阪、京都両府と兵庫、奈良、滋賀、和歌山各県）は0.7%上昇の4666万円だった。（時事）

3. ■晴海フラッグ購入違反行為？ 住みたくても住めない状況いつまで？2024年2月26日

<https://times.abema.tv/articles/-/10115551?page=1>

概要

- ①晴海フラッグで、転売目的の投資家などが購入したことで価格が上がり、「住みたくても住めない」と訴える人が増えている。『ABEMA Prime』で考えた。
長嶋修氏はマイホーム買う人は住宅ローンを組むことが多いので“不動産価格は高いけれども低金利を使えるなら今なのではないか”ということで動いている」
- ②晴海フラッグは、居住用21棟、計5632戸（賃貸:1487戸・分譲:4145戸）「戸数があまりにも多い。売るためには全体で価格を下げて人気を集めないといけないので、デベロッパー側もかなり弱気だったと思う。だいたい相場の3割安ぐらいで、ものすごい人気になってしまった」と話す。
実は最初の頃、抽選に何戸でも申し込めたために倍率が上がり、途中から2戸までに制限された。投機・投資目的はNGで住む人だけ申し込めるという決まりにすることもできたが、そうしなかった」と指摘する。
- ③「住宅ローンというだけに、自分がそこに住むということで良い条件で借りられる。実際は投資ということであれば契約違反、金融機関等の違反になるので、一括返済を迫られる可能性がある」とした。
東京都23区の不動産価格の見通しについて、長嶋氏は「下がる様子はほとんどないだろう。1990年のバブル時は土地の総額が2000兆円あったが、今は1000兆円程度なわけだ。一方で、神奈川、埼玉、千葉はこんなに連動せず、さらに他の地域に行くとだんだん下がるだろう。日本全体の土地資産総額はお

そらくあと 20、30 年かけて、今の 1000 兆円から 600、700 兆円に縮んでいくとみている」と話す。

④都市部については、「世界の大都市と比べると、これでもまだ割安だ。半分か 7 割ぐらい。世界のトレンドに追いつくという流れのプロセスにあり、このまま上がっていくという状況だ」とした。

郊外でも、駅前・駅近はこの 10 年上がっているし、今後も下がる要素はないと思う。マンションは徒歩 10 分ぐらいまで、戸建てだったら広告表示で 15 分ぐらいの距離までは下がりづらいだろう。

逆に、それを超えるとだんだら下がっていく。

それらを自分たちの幸せを踏まえて、ちょっと駅から遠いものを買うというのもありだと思う」と述べた。

(『ABEMA Prime』より)

2. ■ 23 年の新設住宅着工 82 万戸割り込む 前年比 4.6%減で 3 年ぶり減少 2024 年 2 月 26 日

https://htonline.sohjusha.co.jp/678-047/?utm_source=mailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=listac

概要

①国土交通省が発表した 2023 年の新設住宅着工戸数は前年比 4.6%減の 81 万 9623 戸となった。3 年ぶりに前年実績を下回った。持家が同 11.4%減の 22 万 4352 戸となり、2 年連続での減少。貸家は、同 0.3%減の 34 万 3894 戸となり、3 年ぶりに減少。分譲住宅も同 3.6%減の 24 万 6299 戸となり、3 年ぶりの減少。

分譲住宅のうちマンションは同 0.3%減の 10 万 7879 戸、戸建住宅は同 6.0%減の 13 万 7286 戸、いずれも厳しい状況を強いられている。

②分譲マンションで前年実績を上回っている地域もある。首都圏が同 0.7%増、中部圏が同 4.3%増、近畿圏が同 3.2%増となっており、分譲マンションは好調さを取り戻しつつあるようだ。

③住宅生産団体連合会「経営者の住宅景況感調査」令和 5 年度第 3 四半期（2023 年 10～12 月）においても、注文住宅は受注戸数マイナス 31 ポイント、受注金額マイナス 17 ポイント、金額・戸数ともに 9 期連続のマイナスで、注文住宅の受注は依然厳しい状況にある。一方、「大型化や特殊物件の受注割合が多くなってきており、受注単価は上昇傾向」というコメントもあった。

④第 3 四半期の低層賃貸住宅の実績は、受注戸数プラス 32 ポイント、受注金額プラス 59 ポイントで戸数・金額ともに 2 期連続のプラス。リフォームの実績はプラス 17 ポイント。見通しもプラス 46 ポイントで 12 期連続のプラスとなった。

(ハウジング・トリビューン Vol.678 (2024 年 4 号))

1. ■首都圏マンション、1月平均 7956 万円 近畿も大幅上昇 6390 万円 2024 年 2 月 20 日

<https://jp.reuters.com/markets/japan/funds/KYLD5RMPPNNTXLOKMCUJXRZ56Y-2024-02-20/>

概要

- ①不動産経済研究所が20日発表した1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、平均価格は前年比22.2%上昇の7956万円で3カ月連続の上昇となった。
- ②東京23区は同36.7%上昇の1億1561万円だった。近畿圏（2府4県）では平均価格が同34.6%上昇の6390万円となり、1991年8月（8049万円）以来の高値を記録した。
- ③首都圏の1月発売戸数は、前年比56.6%増の1112戸となった。月内に成約となった比率を示す初月契約率は72.8%で、2カ月ぶりに節目の70%台を超えた。2月の発売戸数は1500戸程度を見込んでいる。

業者の動き

2. ■大規模修繕の施工会社の見積もり一括取得・比較サイト開設 MRC 2024年2月2日

<https://www.jutaku-s.com/news/id/0000033847?weekly=20240213>

概要

①MRC(東京都)は、大規模修繕工事の検討に際して、受託候補の工事会社からの見積もりを一括で取得して比較ができる新サイト「ニューサツ」を開設した。

(有料記事です。残り 294 文字)

1. ■EV 充電設備の標準化。大京が一步先行く設置状況を発表 2024年2月4日

https://smart-mobility.jp/_ct/17681858#google_vignette

概要

①2024年1月30日大京は最新6物件のEV充電器設置状況を発表した。

物件によっては駐車区画数の100%に個別のEV充電コンセントが設置され、駐車時間をそのまま充電時間に充てることが可能となる。

②大京は2010年より、開発する分譲マンションで駐車区画数の10%にEV充電コンセントを標準設置する計画を進めてきた。

さらに2022年5月には、業界初の取り組みとして、充電器の設置率を50%に引き上げるとともに、残りの駐車区画には将来的にEV充電コンセントの増設が可能な空配管を設置することを決定している。

充電器は、電気自動車充電サービス大手のユビ電が提供する「WeCharge」によって運営される。設備は住民の共用だが充電にかかる電気代はあくまで利用者負担。

③専用アプリを通じて充電操作が可能であり、複数台のEV充電を統合してIoTプラットフォームから制御できるスマート充電機能を有している。これにより、深夜電力など電気代が安い時間帯を自律的に選んで充電するサービスを始めデマンドレスポンスプログラムまたは時間帯別の価格制度に参加する機能が順次追加されるという。アップデートはIoTプラットフォーム側で行われるため、追加工事は不要利用料金はWeChargeアプリを通じて利用者に請求されるので住民の不公平感もなく、管理組合や管理会社の集金業務の軽減にもつながる。

海外

9. ■ 韓国・禁煙マンションなのにトイレからたばこの煙…出所特定できず 2024年2月9日

<https://www.afpbb.com/articles/-/3504396?act=all>

概要

①韓国忠清北道清州の禁煙マンションの住民（34）がたばこの臭いに悩んでいる。

トイレにたばこの臭いが漂い、トイレのドアを開けたまま外出しようものなら部屋の中にまで臭いが充満するのだという。冬季に入ってから回数がさらに多くなった。配管をつたって臭いが広がっているようだが、何階のどの部屋が臭いの元なのかわからない。

②「室内での喫煙をやめてほしい」と書いて共同玄関とエレベーターに貼ったが、効果はなく、管理事務所に頼んで放送してもらっても同じだった。

この住民は「たばこの臭いで毎日が大変だ」と訴えた。

③保健所によると、清州は2016年12月にマンションの廊下や階段、エレベーターなどを禁煙区域に指定する制度を導入。

禁煙マンションは現在62カ所あるが、これまでに取り締まり件数は0件だという。

8. ■ マンションベランダ焼き肉…迷惑行為ですか？韓国ネットで賛否 2023年2月11日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2023120780130>

概要

①インターネットの各種コミュニティーサイトには6日「家で肉を焼いて食べるのは迷惑行為でしょうか」と題する書き込みがアップされた。投稿者はマンションのベランダで肉を焼く写真を添付した。

②これをめぐり、ネット上では賛否両論が渦巻いた。

肉を焼くことは問題にはならないという賛成派は「自分の家で食べるのにどこが迷惑行為なのか」として、台所で食べようとベランダで食べようと肉を焼くという行為自体は同じだと主張。

集合住宅に住む場合はある程度の「生活悪臭」は我慢すべきとの意見もあった。

一部のネットユーザーは「毎日じゃないわけだし、たまに出る焼き肉のにおいすら我慢できないのなら一戸建てに住むべき」と主張した。

③一方、逆に「集合住宅なのだから周囲に配慮すべき」との声も多かった。

否定派は、ベランダで肉を焼く行為を喫煙に例え「自分の家のベランダで肉を焼くのが自由というのなら、たばこを吸っても問題ないということか」と皮肉った。

また「においではなく、配慮の問題」だとして「一度焼き肉をすると、上の家はにおいのせいで洗濯もやり直

しになる。窓も開けられない」と吐露した。

④なお、現行法ではマンションなど一般家庭で肉を焼く行為を禁止するのは困難だ。

悪臭防止法は、事業者や個人が飲食物調理などをする際には他の人の生活に被害を与えないよう規定しているが、焼き肉のにおいが「悪臭」に該当するということを法理的に立証するのは容易ではないという。
(朝鮮日報)

7. ■ 下層階は学校、上層階はマンション…ソウルで開発構想浮上 2024年2月25日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2024022080165>

概要

①ソウル市教育庁と SH は今月初め、鍾路区の孝悌初等学校と中部教育支援庁の敷地を試験事業地に選定し、具体的な開発案の策定作業に入った。

地下鉄鍾路5街駅前にある孝悌初等学校(1万6798平方メートル)と中部教育支援庁の敷地を合わせれば、面積は2万平方メートルを超える。

②孝悌初等学校は1960年代半ば、クラス数が60を超え、全校児童が約5000人に達していた。しかし、都心空洞化などで、児童数は2014年の356人から昨年には209人へと10年間で41%減少した。

ソウル市教育庁は孝悌初等学校のように全校児童が240人以下の小学校と全校生徒が300人以下の中学校・高校を「小規模学校」に分類している。

③SHなどが検討している開発案は、学校の敷地に高層複合ビルを建設し、学校とマンションが入居するものだ。例えば、下層階に学校を設け、中・上層階を商業施設やマンションとして利用する。東京駅近くにある「東京ミッドタウン八重洲」などと似た構造だ。

④東京ミッドタウン八重洲は区立小学校を含む八重洲地区の土地を再開発して建てられた。

45階建ての建物に小学校、幼稚園、高速バスターミナル、ホテルが入っている。1~4階が小学校で、児童の安全に配慮し、出入口は建物の裏側に別途設置した。児童数は約230人で、鍾路区の孝悌初等学校のような「小規模学校」だ。ビルの最上部の40~45階には5つ星ホテルの「ブルガリホテル東京」が入居しており、残る空間はオフィスや商業施設となっている。

⑤もう一つの案は、広い学校敷地の効率的な利用だ。

教室など学校施設は必要な規模で建て直し、残りの土地にマンションを建設するという考えだ。児童にはマンション内の共同施設を自由に使ってもらい、学校を維持するため、幼稚園から中学生まで子女を持つ家庭がマンションの一定比率を占めることを義務づける案も検討中だ。

SH関係者は「屋外運動場がなくなれば、マンション内のスポーツ施設を住民と共同で使用するなど、児童の教育空間を最大限確保することになる」

⑥2012年に116万人に達したソウル内の初等学校・中学校・高校の児童・生徒数は今年時点で77万1150人へと34%も減少した。昨年3月、広津区の華陽初等学校は新入生数が急激に減少して

廃校になった。ソウル市内の小規模学校数も 14 年の 35 校から 22 年には 119 校へと 3 倍以上に増えた。

ソウル市教育庁関係者は「住教複合事業は小規模化する学校を廃校せずに活用するものであり、通学条件と学習権を保護するための方策だ」と説明した。ソウル市教育庁は、孝悌初等学校だけでなく、市内全域で児童・生徒数が減少している学校すべてを検討対象とし、住教複合団地を拡大していく計画だ。（朝鮮日報）

6. ■ マンション内部の映像流出を防げ…韓国インターネット振興院 AFP2024 年 2 月 21 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3506067>

概要

①韓国インターネット振興院（KISA）は 21 日、マンションのセキュリティー強化を支援するための広域市・道との協力会議を開催すると明らかにした。

②韓国では 2021 年、多数のマンションに設置されたウォールパッド（住宅管理用端末機）のカメラがハッキングされ、マンション内部を撮影した動画が流出するという「アパートウォールパッドハッキング事件」が発生した。

これを受け、科学技術情報通信省、国土省、産業省が共同で「知能型ホームネットワーク設備設置や技術基準」を改正。セキュリティー措置を通じて、国民の日常生活に対するサイバー脅威に対応している。

③科学技術情報通信省と KISA は、改正前に竣工したマンション団地を対象に、マンションセキュリティー自律点検を通じ、国民が日常生活で安心してデジタル技術の恩恵を享受できるよう支援している。KISA は今回の会議で 2023 年度に全国 200 余りの共同住宅（マンション）団地に対する「アパート保安自律点検支援事業」を推進した結果を広域市・道の担当者らと共有する。今年、各市・道別のマンションセキュリティー自律点検をさらに効果的に進める案も議論する。

④KISA はアパート管理者、運営・メンテナンス担当者が自律的にホームネットワーク装備を点検できるよう公共・民間アパート団地の現場を訪問し、ホームネットワーク装備の保安性を診断し、コンサルティングなど対応案を提供した。

KISA は 2023 年度の事業を通じてマンション管理者などが自律的にホームネットワーク装備を点検できるようにマンションセキュリティー自律点検詳細案内書とチェックリストを開発した。

⑤KISA は全国 204 団地の現場を訪問し、ホームネットワーク装備に対するセキュリティー点検を実施。措置が必要な事項に対して詳細案内を通じた措置支援、中・長期対応案の提示など、オーダーメイド型情報セキュリティーコンサルティングも進めた。

⑥KISA のイ・サンジュン院長は「国民の日常生活においてデジタル技術の恩恵は保安点検が日常化する時にさらに大きくなりうる。KISA は広域市・道と積極的に協力し、全国各地のマンション団地が自主的に保安点検を日常化できる保安体系を構築できるように支援する」と語った。

5. ■韓国マンション崩壊事故コンソーシアムに営業停止処分 1 カ月間 AFP 2024 年 2 月 16 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3505421>

概要

①ソウル市が仁川黔丹マンション崩壊事故のため、コンソーシアムの一つである東部建設に対しても 1 カ月間の営業停止処分を下した。

東部建設側は、営業停止額は 1 兆 2336 億ウォン（1 ウォン＝約 0.1 円）規模だと明らかにした。

②市は先月 31 日、国土交通省が昨年要請した

▽不誠実な品質試験施行（1 カ月）

▽不誠実な安全点検遂行（1 カ月）

の計 2 カ月の処分のうち、優先品質管理が不十分だった部分について同日付で GS 建設に対して営業停止処分を下し、不誠実な安全点検に対しても 3 月中に 1 カ月の処分を下すことにした。

③国土交通省も仁川黔丹マンションの地下駐車場崩壊事故について、建設会社 5 社に営業停止 8 カ月の行政処分を課した。

営業停止処分期間は 4 月 1 日から 11 月 30 日までだ。行政処分を受けた建設会社は GS 建設、東部建設、大宝建設、サンハ建設、亜細亜総合建設の 5 社だ。以後、GS 建設、東部建設は直ちに行政処分に対して法的対応を予告した。特に執行停止申請が受け入れられた場合、行政処分取り消し訴訟判決まで営業活動には影響がない。GS・東部建設の外、大宝建設は所在地が京畿道であり、道当局が建設産業基本法違反で営業停止 1 カ月の処分を下した。

亜細亜総合建設とサンハ建設は専門建設業として行政処分権限が地方自治体にあり、それぞれ京畿道広州市、ソウル瑞草区庁で処分を下すことになる。

4. ■「旧正月の期間なので理解する」…マンション入居者の 90%、2024 年 2 月 1 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/423281.html>

概要

①韓国で、マンションの入居者たちが旧正月の連休期間中は騒音について普段より寛大になるとのアンケート調査結果が出た。

エレベーターTV が設置されたマンション、住商複合、オフィステルの入居者 1128 人を対象に「旧正月の騒音トラブルに対する考えを尋ねた結果 10 人中 9 人（90%）が普段より理解すると答えた。

ただし、子どもの有無によって結果に差があった。子どものいない世帯の 96%が旧正月の連休中の騒音を理解すると答えたが、子どものいる世帯は 86%だった。

②フォーカスメディアコリアは「子どものいる世帯の理解率も非常に高いが、子どものいない世帯がさらに高かったというのは興味深い。旧正月を迎えて普段は静かだった隣人の家に子どもたちが遊びに来て遊んでいるため、幼い子どもがいる世帯では騒音がさらに気になるように思える」と述べた。

- ③一方、マンション入居者の2人に1人（47%）は現在、騒音トラブルを経験していると答えた。最も多い騒音トラブルのタイプはドンドンという足音（71%、複数回答）で、家具を運ぶ音（41%）、浴室で水を流す音（34%）、会話や電話のベルの音（32%）、掃除機の音（29%）の順となった。
- ④騒音トラブルの予防および解決方法としては、ただ我慢する（54.2%、複数回答）が1位を占めた。2位は騒音を防止する上履きを履く（30.4%）だった。この他、管理事務所に苦情を伝える（相手の家に）メモを残す、マットを敷くことなど。
- ⑤なお、騒音の被害を受けた入居者などは、中央共同住宅管理支援センター、または騒音トラブル隣人同士センターを通じて騒音の相談を受けることができる。また、共同住宅管理紛争調停委員会や環境紛争調停委員会に調停を申請することもできる。

3. ■韓国なのに…マンションでキムチチゲ作ったら換気扇つける苦情 AFP2024年2月1日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3503059>

概要

- ①マンションでチゲを作ったら、隣人からにおいについて苦情があったという話題が韓国 JTBC「事件班長」で取り上げられた。
- 苦情は「1月12日（金）午後7時ごろにキムチチゲを作った方、1月13日（土）午後10時ごろにチゲを作った方。どうかドアを開けて換気扇をつけて調理しましょう」という内容だった。
- また、10日後にも「1月24日（水）午後3時50分ごろ、キムチチゲを調理した方。どうか換気扇をつけてドアを開けて調理してください」というメッセージがドアに貼られた。
- ②苦情を受けた住人は「一度ならず二度までも。韓国人がよく食べるチゲなのに気分がとても悪い。私の家だけではなく、同じ階の全ての部屋に貼られていた」
- ③ネットユーザーたちは「家でご飯を作って食べるのが間違っているとは」「その程度においを我慢できないほど敏感なら、一戸建てを探すしかないだろう」といった反応を見せた。

2. ■中国 高層マンションで大規模火災 15人死亡 44人ケガ 日本テレビ 2024年2月24日

<https://news.ntv.co.jp/category/international/c420c0649b22479b926a5208f64a04fd>

概要

- ①23日未明、中国江蘇省南京にある高層マンションで大規模な火災が発生しました。
- 火は約1時間半後に消止められましたが、地元政府の発表によると、これまでに15人が死亡し、44人が病院に搬送されたということです。

②1 階にとめてあった電動バイク付近から出火した可能性があり、さらに詳しい原因を調べているということです。

1. ■家賃高すぎ借り手いない…カナダ 67 階タワマンゴーストホテル化 2024 年 1 月 5 日

<https://president.jp/articles/-/77210>

概要

①世界の街角から Airbnb などのいわゆる民泊が、一つまたひとつと姿を消している。

無造作に増えすぎた民泊施設は、現地の住宅供給を圧迫し、家賃高騰で地元の人々が住む場所を失う状況を作り出してしまった。

また、一般の民家に国内外から観光客が押し寄せることで、本来住宅地では起き得ないはずの問題が発生。施設への不当な居座りや銃による脅しへの発展など数々の問題を引き起こしている。

②天井知らずの住宅価格を問題視したニューヨーク市では 9 月 5 日、新規制（地方法 18 条）を施行。

短期ステイ用のリスティング（物件）をすべて届け出による許可制とした。無許可で短期ステイを提供したホストは最大 1500 ドル（約 22 万 5000 円）、再犯の場合は最大 5000 ドル（約 75 万円）の罰金が課される。複合用途の建築物では認められづらいなど審査要件があり、事実上の「Airbnb 禁止法」と受け止められている。

③従来も市内では、30 日未満の短期ステイ用途で部屋を提供する場合、ホストの同居が義務づけられていた。ゲストやホストの部屋に鍵を設けることは禁止され、完全にルームシェアのような形態となる。一度に 2 人以上のゲストが滞在することも認められない。

④しかし、不正が横行していた。

ニューヨーク・タイムズ紙によると市当局は、短期ステイ用の違法なリスティングがニューヨーク市内だけで 1 万 800 件存在すると推定している。Airbnb が昨年市内で計上した売上 8500 万ドル（約 12 億円）の半分以上が、違法なリスティングからもたらされていたという。Airbnb は反論している。違法なリスティングが住宅不足を深刻化させ、騒音や衛生面の問題を招くと指摘されてきた。

⑤法廷闘争を経て市は今年 9 月 5 日、前掲の新たな規制法を施行。

これを受けて Airbnb の掲載リスティング数は激減した。米ワイアードは、8 月から 9 月にかけて、短期ステイ用の全リスティング数のおよそ 70% に相当する約 1 万 5000 件が掲載リストから消えたと報道。多くは短期ステイから長期ステイに用途を変更して再掲載しているが、30 日以上宿泊条件は一般的な観光客にとって利用しづらい可能性がある。

⑥Airbnb などの民泊は限られた住宅市場を圧迫し、世界の都市で家賃の高騰を引き起こしていると指摘される。

アメリカだけでなくヨーロッパでも、規制論が勢いを増している。英ガーディアン紙は、ニューヨーク市のような規制が「ヨーロッパ本土やイギリスじゅうの都市を、本当にそこに住む人々の手に取り戻すことができるよう、

その先例を示してくれる」ことが期待されていると報じる。

Airbnb の出発点は本来、ホストが自宅の空き部屋を旅行者に貸し出して有効活用し、同時に交流を楽しむところにあった。しかし近年では完全に営利目的の運営や企業による複数部屋の運用が目立つようになっていく。ホスト不在で部屋を貸し出す「プロ化」が進んでいると記事は指摘する。

⑦バルセロナ、マドリッド、ロンドン、プラハなどの都市は、年間の短期ステイの宿泊日数に上限を設けている。

例えばパリでは 120 日までだ。ガーディアン紙は、「しかしながら、これらの都市での規制の監視が厳しくない場合、ホストは制限を破ることが一般にみられる」と指摘する。

例えばロンドンでは、年間上限を 90 泊までに制限している。だが、ロンドン中心部に位置するカムデン・タウンの評議会が昨年行われた調査の結果、4400 件の宿泊事例のうち、4 分の 1 以上が規制を超過していたと突き止めた。

⑧米中西部ミズーリ州のセントルイス市では、短期ステイに反対する抗議の立て札が至る所に見られる。地元紙のリバークロニクル紙によると、数々の事件が起きているようだ。ある住民の自宅前に、わずか 2 軒先の Airbnb に泊まっていた男が現れ、ピストルを振りかざした。騒音にクレームを入れた仕返しではないかと、この住民は怯える。おなじ物件では、近隣宅へのゴミの放置、騒音、毎週末のように開かれる大規模なパーティーに、スピード違反や暴力沙汰など、あらゆる問題が起きている。

オーナーは住んでおらず、深夜の騒音にクレームを入れたところに対応しようがない。

問題はこの物件に限らないようだ。同紙は「セントルイスの至る所で、短期レンタル近隣の住民から、同様の問題が報告されている」と指摘する。

⑨物件オーナーが短期ステイの収益性に心を奪われた結果、同じ物件にもとから住んでいる住人に対し、対応がおざなりになる例も出始めた。

同市に済む 37 歳女性には、8 年間住み続けたマンションをいたく気に入っていた。しかし、オーナーが短期レンタルの収益性に味を占めたことで、自宅として長期で借りている住民への対応が悪化した。今では引越以外に選択の予定がなくなってしまった、とこの女性は嘆く。オーナーは一方的に家賃を値上げした挙げ句、修繕の依頼を無視し続けているという。「5 戸のマンションを（Airbnb 向けに）改築し、家具を揃えるだけの時間と資金はあるというのに、（私の部屋の）屋根の雨漏り、割れて雨水の染みこむ窓、そしてうるさいだけで効きの悪い空調を直してほしいというメンテナンスの依頼は無視しているのです」

彼女はやむなく現在のマンションを出て、新しい家を購入しようと考えている。だが、Airbnb の影響で値上がりした地元の住宅市場は「恐ろしい」状態になっており、住み慣れた地区では物件を手に入れられそうにない。

⑩短期ステイの旅行者は、ときにオーナーにとってさえ頭痛の種だ。

米 ABC 系列ロサンゼルス局が 10 月に報じたところによると、ある Airbnb 利用者はロサンゼルスのリステイニングに、宿泊料を払わずに 1 年以上も住み続けているのだという。オーナー男性は 2019 年にゲスト女性を迎え入れたが、滞在 4 カ月目ごろに実施した工事でこのゲストからクレームを受け、滞在期間を無料で延長することに同意した。だが、女性は昨年 4 月に宿泊費を支払ったのを最後に、いまだに無料で居座り続けている。17 カ月、家賃を払わずに滞在していることになる。善意で延長した Airbnb 外での取引

となるため、Airbnbはこの件に関知せず、ホストとして受けられるはずだった補償は適用されない。男性は現在この件で係争中だ。

⑩ビジネスとして営む Airbnb は、ホストに利益をもたらすとは限らない。

カナダ CTV は、ブリティッシュ・コロンビア州では来年 5 月 1 日から施行される新たな規制法を前に、「数十万ドル（数千万円以上）」の損失を覚悟しているという男性ホストの例を報じている。

規制法は短期ステイを制限し、より多くの物件を長期ステイに振り向けるよう意図されている。だが、男性がレンタル収入で住宅ローンを賄えると期待して購入した物件は、400 平方フィート（約 37 平米、日本の 1LDK 程度）のサイズだ。短期ステイには十分と目算だったが、カナダの長期ステイ向け物件としては明らかに需要がない。月 3000 ドル（約 33 万円）のローンを賄うことはできず、「GIC（定期預金）にお金を預けたほうがまだよかったです」と男性は肩を落とす。

⑪問題の絶えない短期ステイは、世界の都市で禁止や規制の動きが広がっている。

カナダ放送協会によるとトロントでは、住宅がホテルのように運用されている「ゴーストホテル」の事例が問題化。きちんとしたホテルのようなフロントもなく、スタッフも常駐せず、オーナーも宿泊者も多くはネット上でしかやり取りしないことから、いつしか「ゴースト」の名が付いた。

⑫短期ステイ問題に取り組む NPO 団体の「フェアbnb・カナダ」がトロント市のデータを新たに分析したところ、10 月時点で市中心部にある 3 棟の高層マンションだけで、計 600 件のリスティングが掲載されていた。

市中心部にある高層マンション「ICE Towers」（67 階建て 743 戸、57 階建て 600 戸の 2 棟。計 1343 戸）には 236 戸、「300 フロント・ストリート・ウェスト」（52 階建て、684 戸）には 195 戸、「The Parade Towers」（44 階建てなど 4 棟からなる。計 1758 戸）に 166 戸の短期レンタル物件があった。

⑬「ゴーストホテル」として特に問題視されているのが、ICE Towers だ。

Airbnb はサイト内で詳細な住所を確認できないが、ICE Towers とみられる物件が 1 泊 2 日で 3 万 7000 円ほどでリストアップされているのが確認できる。

ちなみに ICE Towers の販売価格は 39 万 9000～119 万カナダドル、賃貸は 2200～6000 カナダドルとなっている。

「住宅として計画され、認可され、建設された住宅が、ホテル用に転用されている」と指摘する。トロント市は規制を設け、9 人の条例担当を配置しているが、対応が追いついていないのが現状だ。9 月以降だけで 22 件の告発が寄せられ、苦情は 1100 件以上に上っているという。

⑭CTV は、2020 年にはマンションの壁を 2 発の銃弾が撃ち抜く事件が発生。

違法な短期賃貸が明らかになり、ゴーストホテルが問題視されるようになったという。

賃借人が賃貸物件を転貸（いわゆる又貸し）することで、「多額の利益を得ている」と指摘。トロント市がパンデミック中に禁止の方針を打ち出したが、観光業の復調にともないゴーストホテルも復活を遂げたと報じている。このほか CTV は過去に、民泊滞在者が 35 階からボトルを地面に投げ捨てたり、騒音トラブルで近隣住民が引っ越しを余儀なくされたケースもあったと報じている。

⑮規制は欧州でも進んでいる。

オンラインメディアのユーロ・ニュースによると、イタリアのフィレンツェでは今年、Airbnb など短期ステイの新規掲載が禁止された。オーストリアのウィーンは来年 7 月以降、宿泊日数を年間計 90 日までに厳しく制限する。

パリではすでに年間 120 日以上の営業に対して正式な申請を義務づけており、違反者を探す専門の部署が存在する。

ドイツのベルリンとミュンヘン、オランダのアムステルダムも宿泊数上限や罰金を設けており、アジアではマレーシアのパナン島が Airbnb などの短期ステイを全面的に禁止している。

ほか、イギリスのスコットランド、北部アイルランド、カナダのバンクーバーにアメリカの各都市など、規制の導入が進む。

日本では民泊新法により、消防法などの規定を満たした物件に限り届け出制で運営が認められており、さらに年間の宿泊日数が 180 日に制限されている。

⑩近年、ガーディアン紙が「プロ化」と形容するように、手軽に経営できるホテルとして手を出すホストが増えてしまった。

チェックインの際も暗証番号による解錠で済ませるなど、ゲストとの接触はほぼ皆無にし、滞在中はノータッチという運営形態が目立つ。ゲストのプライバシーを重視できる反面、万一の近隣トラブルの際に迅速な対応は期待できない。

⑪「プロ化」が進んだ現在、家賃高騰や騒音問題の引き金となり、都市の本来の住民からそっぽを向かれる状態に成り果ててしまっている。

地元住民の信頼を失った結果、世界の都市で規制がどんどんと導入されている。これでは未規制の地域のオーナーとしても、いつ事業性が音を立てて崩れるとも知れない。自宅の有効活用から出発した Airbnb は、いまや危険なビジネスになってしまった。

⑫Airbnb 社としてもある程度事態を受け止めており、パーティー禁止のリスティングを明示的に表示するなど一定の対策を取っている。だが、問題が絶えないのが現状だ。

地域との共存に本腰を入れない限り、短期ステイのビジネスとしての継続は、将来的に非常に難しくなる可能性がありそうだ。

以上