

【岩見守和】

# マンション関係記事

2024年4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

8. ■ ボールペンを握って管理会社の男性を殴る…26 歳住人逮捕 2024 年 4 月 19 日
7. ■ 介護サービス付きマンション入居費用と偽り 3 千万円詐取 産経 2024 年 4 月 25 日
6. ■ 京都市マンション高齢男性殺害、陸上自衛官の男を起訴 2024 年 4 月 19 日
5. ■ マンション一室 2 人遺体 高齢夫婦一部白骨化 東大阪市 2024 年月 21 日
4. ■ 宅配業者装いマンション高級腕時計強奪か 19 歳男女逮捕 新宿 2024 年 4 月 9 日
3. ■ 20 代女放火逮捕…余罪も マンションごみステーション火事 札幌 2024 年 4 月 17 日
2. ■ マンションの上下階間騒音で口論.凶器を振り回した 50 代男性を逮捕 2024 年 4 月 1 日
1. ■ 置き配ドロボロ-被害者の恐怖 全国で多発 テレビ静岡 2024 年 4 月 12 日

### 火災

7. ■ 東京・江東区の 14 階建てマンションの一室で火事 1 人死亡 TBS 2024 年 4 月 20 日
6. ■ 神戸市タワマン 53 階で火災、ベランダ一部など焼ける 住民自力消火 2024 年 4 月 8 日
5. ■ 横浜市神奈川区のマンションで火事 73 歳男性死亡 TBS 2024 年 4 月 7 日
4. ■ マンション火災女性 2 人救助される 現在も消火活動中 千葉市 TBS2024 年 4 月 15 日
3. ■ 大阪・東住吉でマンション火災、高齢とみられる男性 1 人死亡 産経 2024 年 4 月 15 日
2. ■ 船橋の 7 階建てマンションで火災 中学生 2 人搬送 千葉日報 2024 年 4 月 10 日
1. ■ マンション通路のゴミ袋が燃える 捜査 福岡市博多区 2024 年 4 月 2 日

### 事件・事故

3. ■ 相次ぐ「子供の転落死」死亡事故を防ぐ『6 つの“ない”』とは？ 2024 年 4 月 18 日
2. ■ マンション転落事故、換気の季節に多発 子守る対策は？ 毎日 2024 年 4 月 17 日
1. ■ 53 階建てタワマンから 3 歳児が転落死亡 テレビ新広島 2024 年 4 月 17 日

### 防災

5. ■ タワマン崩壊"!長周期地震動ほとんどの建築物が無防備な理由 2023 年 2 月 16 日
4. ■ NPO 法人かながわ 311 ネットワーク 2024 マンション防災オンライン講座 2024 年 4 月
3. ■ マンション住民約 2200 名が答えた防災対策アンケート 2024 年 4 月 11 日
2. ■ 新築マンションの入居前後で行いたい防災対策とは？ 2024 年 4 月 5 日
1. ■ 能登半島地震ビル倒壊…改めて考えたいマンションの耐震性： 2024 年 4 月 2 日

### 行政の動き

10. ■ マンション外部管理増える…国交省、ガイドライン改定 2024 年 4 月 7 日
9. ■ 国交省 マンション長寿命化へ管理のガイドラインを見直し 2024 年 4 月 17 日

8. ■ 標準管理規約の改正～認知症等の兆候に気付いた際の対応について～2024年4月4日
7. ■ 老いるマンション対策 共用部変更住民費用負担が懸念 楽街新聞 2024年4月12日
6. ■ 藤沢市分譲マンション耐震診断補助金交付制度 2024年4月29日
5. ■ 新潟湯沢がマンション下水道料金 40万円誤徴収 14年3カ月 2024年4月19日
4. ■ 京都市官学連携「ちよいふる」高経年マンション管理課題と取組み 2024年4月23日
3. ■ 県内初認定《マンション管理計画》高知さんテレビ 2024年4月12日
2. ■ 京都市の行政と民間の関わりがユニークすぎる管理の解決策とは 2024年4月2日
1. ■ 東京都 旧耐震基準マンションのピロティ階等補強補助開始 2024年4月16日

### 管理

1. ■ 攻める管理へ。マンション管理求められる新たなビジョンとは～2024年4月2日

### 老朽化等

2. ■ マンションの終活～「二つの老い」「3つの劣化」「3つの不足」～ 翔設計 2024年4月
1. ■ 都内マンション相続女性絶句「老朽化マンション」の惨状 松本 2024年4月19日

### 第三者管理方式

3. ■ 乗っ取り制度「第三者管理方式」の導入進んでいる…週刊現代 2024年4月8日
2. ■ 第三者管理方式“毒薬条項”で解約もできず泥沼化へ 週刊現代 2024年4月8日
1. ■ 第三者管理方式 修繕積立金どんどん足りなくなる「必然」週刊現代 2024年4月8日

### 修繕積立金関係

9. ■ マンションの修繕積立金徴収に関わる「数字の独り歩き」問題とは？ 2024年4月
8. ■ 修繕積立金を運用することはできますか？ : 田久保誠 2024年4月23日
7. ■ 狙われる大規模修繕工事 マンション管理組合は利権の巣窟!? 榊 2024年04月28日
6. ■ マンションの「修繕積立金」が喰い物にされている 闇 週刊現代 2024年4月23日
5. ■ 大規模修繕の巨額利権に「住民スパイ」が群がるケースも…講談社 2024年4月23日
4. ■ マンション修繕積立金が足りない本当の理由… 週刊現代 2024年4月23日
3. ■ マンション大規模修繕 巨額“水増し”工事費の罠…！週間現代 2024年4月15日
2. ■ マンション総合保険で“水増し請求”が常態化していた！週刊現代 2024年4月15日
1. ■ 財閥系マンション管理会社大規模修繕 1億円以上上乗せ…週刊現代 2024年4月15日

### タワマン

8. ■ 真の富裕層タワマンではなく低層マンションを選ぶ？文春オンライン 2024年4月5日
7. ■ 45階建てマンション「白金ザ・スカイ」白金再開発事業が工事完了 2024年2月20日
6. ■ 晴海タワーマンション コンクリート強度一部不足販売休止に 2024年4月4日

5. ■強度不足発覚豊海タワマン工事を再開 販売開始は未定 東京新聞 2024年4月17日
4. ■氷山の一角か？ 強度不足発覚湾岸エリアタワマン販売が延期 榊 2024年4月9日
3. ■首都圏タワマン…住人がもうすぐ直面する「苦難」とは 日下部 2024年4月14日
2. ■外出面倒、窓掃除作業員と目が合う…タワマンならではのデメリット 2024年4月7日
1. ■憧れのタワマンライフ「快適に」暮らす7つの心得 長嶋 修 2024年4月5日

#### 団地再建等

1. ■「団地再生」の成功事例を深掘りして見えたこと大阪・茶山台団地 2024年4月8日

#### 個人情報関係

2. ■管理組合資料個人名削除したい]その方法と意外な落とし穴松本 2023年4月2日
1. ■「マンション居住者名簿」が狙われている…松本洋 2023年4月2日

#### リゾートマンション

1. ■1室数千万円豪華マンションが今や10万円湯沢町の現在 共同 2024年4月11日

#### 保険関係

1. ■日本で急増する「マンション保険料」高騰のウラ事情…松本 洋 2024年4月19日

#### 法律 制度等

3. ■管理計画認定制度のあり方についてのとりまとめ（案）弁護士 豊田 2024年4月
2. ■マンションの固定資産税は6年目でどれくらい上がる？計算方法解説 2024年4月
1. ■マンション管理組合におけるインボイス制度の影響を解説 2024年4月1日

#### その他

11. ■階層ごとのデメリットは？マンション階層ごとの満足度を実態調査 2024年3月14日
10. ■曇りのち晴れ>隣にもマンションが… 東京新聞 2024年4月25日
9. ■“マンションには様々な人が？！合意形成は大事ですね。” 橋本ドン 2024年4月
8. ■自殺/殺人だけじゃない事故物件成仏させる不動産業、需要増裏側 2024年4月16日
7. ■マンションのコミュニティは挨拶から 廣田信子 2024年4月
6. ■旧借地権マンションの今後は 廣田信子 2024年4月11日
5. ■定借マンション、50年後を考え未来を見る 廣田信子 2024年4月1日
4. ■老後のひとり暮らしが破綻する人に共通する「玄関のサイン」とは 2024年3月29日
3. ■都心の「限界集落」団地、地域崩壊に高まる危機感 産経 2024年4月12日
2. ■私は被害者なのに…。"モンスタークレーマー"と笑われ怒り心頭。2024年4月10日
1. ■横浜市 竹山住宅管理組合協議会「STGs」を発表 2024年4月11日

## 購入・売却

12. ■分譲マンションは終の棲家たりうるのか（上）？建替は難しい辻田昌弘 2024年4月9日
11. ■分譲マンション終の棲家たりうるか（下）住み替えも容易じゃない 2024年4月16日
10. ■中古マンションも爆上がり！ 2050年までの“人口動態”を見よ 2024年4月22日
9. ■マンション価格高騰が止まらない理由、加谷圭一 2024年4月21日
8. ■自宅マンション高く売りたい…できる不動産会社見極めるコツ日下部 2024年3月27日
7. ■自宅マンション不動産会社に直接買い取ってもらうリスクとは日下部 2024年4月3日
5. ■マンションが高騰しても買ったほうがいい！賃貸か持家か"最終結論" 2024年4月9日
4. ■自宅マンションの処分を検討すべき売る以外の選択肢とは 日下部 2024年4月10日
3. ■都心部マンションは必ず値上がりするという結論にはならない牧野 2024年4月10日
2. ■値上げで家計破綻 修繕積立金状況は購入前に把握する 金弘碩 2024年4月11日
1. ■デベロッパーが外国資本高額マンションの買い占め歓迎理由 牧野 2024年4月11日

## 販売動向

8. ■空き家問題深刻化のウラで、新築マンション建設ラッシュが続く 2024年4月13日
7. ■沖縄マンション高騰理由を読み解く（上） 20年で坪単価倍増 2024年3月29日
6. ■沖縄マンション高騰のいま（下）ブームに陰り？進む二極化、2024年4月30日
5. ■東京23区の新築マンション価格は前年比9%上昇 2024年4月18日
4. ■子育てで世代が進む「脱東京、神奈川・埼玉・千葉に1万5千人流出」 2024年4月20日
3. ■高騰新築マンション パワーカップル増加都心駅チカ物件人気集中 2024年4月16日
2. ■昨年度東京23区マンション価格は1億円超え 3年連続最高更新 2024年4月18日
1. ■全物件種別価格上昇、一棟アパートとマンション最高額更新 1月～3 2024年4月10日

## 業者の動き

5. ■大和ハウス「マンション防災考えるーム」横浜市民防災センターに 2024年4月19日
4. ■大修繕中の分譲マンションに長谷工がICTサービス導入、2024年4月4日
3. ■リビオ浦安北栄ブライト スマートホームとオンライン診療実装 2024年4月4日
2. ■マンションに冷凍冷蔵の宅配ボックス パナソニック 2024年4月15日
1. ■分譲マンションに「無人内見システム」導入 予約後スマホで解錠 2024年04月11日

## 海外

8. ■台湾地震、住めないマンション70棟…避難将来も見えない 読売 2024年4月10日
7. ■台湾地震、住めないマンション70棟…避難将来も見えない 読売 2024年4月10日
6. ■倒壊の恐れ、傾いた9階建てマンションの解体開始 台湾地震産経 2024年4月5日
5. ■世界のマンション～アメリカ編～理事になりたい人が殺到！？ 2024年4月17日

4. ■ 窓から飛び降りようとする女逮捕 マンション内で置き配窃盗 韓国 2024年4月22日
3. ■ 韓国 外観・内部に欠陥、漏水、暖房故障、排水口の未施工手抜工事 2024年4月14日
2. ■ 壁が発泡スチロールだった、2億円高級マンション品質怒りの声中国 2024年4月20日
1. ■ マンション犬 19匹飼育、騒音トラブル韓国ベトナム夫婦妻立退き処分 2024年4月5日

---

## 犯罪

---

### 8. ■ ボールペンを握って管理会社の男性を殴る…26 歳住人逮捕 2024 年 4 月 19 日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/std5a6ed0050c742bda92af64ba9fbddac>

#### 概要

①札幌・白石警察署は2024年4月19日、自宅マンションの管理会社の職員の男性を殴ってけがをさせたとして、傷害の疑いで住人の無職の男（26）を逮捕しました。

容疑を認めています。

②男は18日午後7時15分ごろ、札幌市白石区栄通の自宅マンション前の路上で、マンション管理会社の職員の男性（35）の顔面付近を複数回殴りけがをさせた疑いが持たれています。

男性は顔から出血しましたが、命に別条はありません。

男はボールペンを握った状態で男性を殴っていて、男性の顔にボールペンが刺さるなどしたほか、もみ合いの中で倒されるなどしたということです。

③事件直前、被害男性は「男が絡んでくる」と警察に通報。警察官が駆け付けたところ男性は殴られたあとで、男はその場で逮捕されました。

男は以前から管理会社とトラブルがあったということで、警察は事件の経緯などを調べています。

### 7. ■ 介護サービス付きマンション入居費用と偽り3千万円詐取 産経 2024 年 4 月 25 日

[https://www.sankei.com/article/20240425-EXJMESL5JFPEFOEU2NW33TISRY/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20240425-EXJMESL5JFPEFOEU2NW33TISRY/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①高齢者向けの介護サービス付きマンションの業者を装い、入居に関する費用などと偽って、高齢女性から現金3千万円をだまし取ったとして、警視庁は、詐欺の疑いで、千葉県柏市西柏台の職業不詳（45）を逮捕した。

②容疑者らのグループは令和5年12月～6年3月、この女性をだまし、現金200万円を計15回送らせ、計3千万円を詐取したとみられる。

容疑者は郵便物を受け取る「取り子」役。

郵送先に東京都内の企業を指定し、配達員がポストに入れるのを見計らって抜き取っていた。

③逮捕容疑は、何者かと共謀し3月中旬、業者を装って兵庫県の80代女性方に電話をかけ、「入居権を立て替えている業者に費用を返還しなければ逮捕される」などと？を言い、現金200万円を郵送させてだまし取ったとしている。

## 6. ■京都市マンション高齢男性殺害、陸上自衛官の男を起訴 2024年4月19日

[https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/1240127#google\\_vignette](https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/1240127#google_vignette)

### 概要

①京都市東山区のマンションで昨年12月、高齢男性が刺殺された事件で、京都地検は19日、殺人と銃刀法違反の罪で、住所不定、陸上自衛官（21）を起訴。

地検は昨年12月から、当時の精神状態などを調べるため鑑定留置し、刑事責任を問えると判断した。

②昨年12月3日午後7時55分ごろ、東山区本町通塩小路下ルのマンション2、3階の踊り場付近で、住人の岡田好次郎さん（82）の腕を引っ張るなどして転倒させ、背中を踏みつけて包丁で複数回突き刺し、殺害したとしている。

被告は事件当日に勤務先と寮のある陸自祝園分屯地（京都府精華町）から包丁を持って外出。同マンション前で帰宅してきた岡田さんを偶然見つけて追いかけて、刺殺したとみられる。

1週間後、東京都港区で宿泊施設から出てきたところを京都府警の捜査員に逮捕され、所持していたリュックサックから凶器とみられる刃渡り十数センチの包丁1本が見つかった。

④被告は同分屯地で弾薬の保管や整備などの業務に就き、職場内でのトラブルはなかった。調べに対し「誰でもよかった」などと容疑を認め、「反撃されないため大柄な男性以外を狙った」と説明。事件後も包丁を持ち歩いていたとみられ、「次は同世代の女性や子どもを狙うつもりだった」と供述したという。

## 5. ■マンション一室2人遺体 高齢夫婦一部白骨化 東大阪市 2024年月21日

[https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc\\_25248.html](https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_25248.html)

### 概要

①東大阪市内のマンションの一室で、2人の遺体が見つかりました。

住人の60～70代の夫婦とみられ、1人は一部骨が見えている状態でした。

②21日午後1時ごろ、東大阪市鴻池町にあるマンションの管理組合の男性から、「住人と連絡がとれない」と警察に通報がありました。住人の部屋の玄関は施錠されていて、消防がベランダの窓から侵入したところ、女性の遺体と年齢性別とも不明の遺体を見つけました。

③女性は台所の床で全裸の状態であつぶせに倒れていて、死後2週間ほどたっているとみられるということです。

もう1人の遺体は、リビングの床でパジャマ姿の上に頭から足の先まで毛布をかけられていて、一部は白骨化していました。

遺体に外傷はなく、第三者が侵入した形跡もなかったということです。



#### 4. ■ 宅配業者装いマンション高級腕時計強奪か 19 歳男女逮捕 新宿 2024 年 4 月 9 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/64a7273223f64bba9185ece6539ee44c>

##### 概要

①東京・新宿区のマンションに宅配業者を装い侵入し、高級腕時計を奪ったなどとして 19 歳の男女 2 人が逮捕されました。

ことし 1 月、仲間と共謀して新宿区のマンションに押し入り、住人を刃物で切りつけケガをさせ、高級腕時計などを奪った疑いがもたれています。

②実行役はヤマト運輸の宅配を装い、侵入していましたが、2 人は実行役が着ていた服や被害品の腕時計を北区にある公園のトイレから回収したということです。

少年は「指示役が怖くてやってしまった」と容疑を認め、少女は「強盗とは知らなかった」と容疑を一部否認しているということです。日本テレビ

#### 3. ■ 20 代女放火逮捕…余罪も マンションごみステーション火事 札幌 2024 年 4 月 17 日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/st70836c837a4440de9e27484faa41d397>

##### 概要

①札幌市豊平区できのう、マンションのごみステーションで火事があり、警察は、20 代の女を放火の疑いで逮捕しました。

女は近くで発生した別のごみステーションの火事についても、関与をほのめかしています。

②女はきのう午前 9 時 50 分ごろ、札幌市豊平区中の島 1 条 1 丁目のマンションにあるごみステーション内のごみに火を放った疑いが持たれています。この火事でごみステーション内のごみが燃え、けが人はいませんでした。

③容疑を認めています。

④また、中の島 2 条 1 丁目のマンションのごみステーションでもきのう火事があり、女はこの火事についても関与をほのめかしている。

警察が動機や余罪を調べています。

#### 2. ■ マンションの上下階間騒音で口論.凶器を振り回した 50 代男性を逮捕 2024 年 4 月 1 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/428524.html>

##### 概要

①マンションの上下階間騒音で対立していた隣人に、凶器を振り回してけがを負わせた 50 代男性の A

氏が拘束された。A氏と被害にあったB君（19）は以前から騒音問題で対立。事件当日もその問題で争ったという。

②ソウル市郊外の龍仁市にある京畿龍仁西部警察署では3月31日、A氏の特殊傷害容疑に対する拘束前被疑者尋問（令状実質審査）で、裁判所が拘束令状を発付したと発表した。

裁判所は「容疑が立証され、証拠隠滅の可能性がある」として、拘束の必要性を認めた。

③A氏は3月28日午後8時25分ごろ、龍仁市水枝区にあるマンションで、自分の家に訪ねてきた上階の住民B君の背中を凶器で1回刺した容疑（特殊傷害）を受けている。

B君は病院で治療を受けているが、幸い命に別条はないという。

## 1. ■置き配ドロボー被害者の恐怖 全国で多発 テレビ静岡 2024年4月12日

[https://www.fnn.jp/articles/SUT/684534#goog\\_rewarde](https://www.fnn.jp/articles/SUT/684534#goog_rewarde)

### 概要

①置き配の荷物が盗まれる事件も全国で相次いでいる。荷物が盗まれただけではすまない切実な被害者の声を聞いた。

②静岡県焼津市に住む女性は、玄関の前に荷物を置いてもらう置き配を運送業者に依頼した。

しかし、運送業者から「置いた」と連絡を受けた2時間後、帰宅したものの荷物はなかったようだ。

女性は「人目が付きやすい所を置き場所に設定してしまったのも原因だった」と反省する一方で「置き配は便利ですけど、リスクもあるとわかったので頻繁に使うのは避けた方がいいな」と話した。

そして「荷物を盗まれたことよりも住所などの個人情報盗んだ犯人に知られてしまったことを怖いと感じている」という。

③住所を知られてるのもあって、こちらから言って何か他の被害があるのも怖いなと思ったので（警察などには）相談しませんでした。何をされるかもわからないですし、そういうのも怖いなと思って警察にも言えなかったです

④国土交通省が2022年に行ったアンケート調査によると「置き配」を利用しない理由として、約3割が「盗難されないか心配」と回答している。

島田市の運送業者千代田運送店の駒田文夫 社長は「置き配で盗まれる危険性もあるので、こちらも気を付けています。」と話す。

対策として「（時間が）合わなければ営業所止めという扱いにしてもらうようお願いしている」どうしても出荷人サイドからすると本当に（置いたのか）となる。信頼の問題ですね。ですから「何時何分に電話で承諾」とかを伝票に記載させるように指導している。

⑤藤枝市は市民の不安を解消しようと静岡県内で初めて、2024年度から盗難防止に役立つ宅配ボックスの購入や設置工事費の補助を始める予定だ。運送業者や警察、新聞店との連携協定を結び、見守りを強化する方針だ。（テレビ静岡）

---

## 火災

---

### 7. ■東京・江東区の 14 階建てマンションの一室で火事 1 人死亡 TBS 2024 年 4 月 20 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1126443?display=1>

#### 概要

- ①きょう午前 4 時 15 分ごろ、江東区越中島の 14 階建てマンション 1 階にある部屋で、「ドアから煙が出ている」と 2 階の住人から 119 番通報がありました。
- ②火元とみられる部屋およそ 5 平方メートルが燃え、火はおよそ 45 分後に消し止められました。火元の部屋から女性 1 人が死亡したということです。

### 6. ■神戸市タワマン 53 階で火災、ベランダ一部など焼ける 住民自力消火 2024 年 4 月 8 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS48363FS48PIHB015M.html?ref=smartnews>

#### 概要

- ①8 日午後 2 時 30 分ごろ、神戸市中央区の高層タワーマンションで、「ソファが燃えている」と 53 階に住む男性から 119 番通報があった。  
ベランダに置いてあったソファや壁の一部が焼け、午後 2 時 50 分ごろに男性が消火器を使って自力で消火したという。けが人はなかった。
- ②現場には、はしご車を含む消防車両 18 台とヘリ 1 機が出動し、一時騒然となった。  
市消防局のはしご車に対応できるのは高さ 50 メートル（17 階相当）まで。
- ③タワーマンションのような高層建物の場合、スプリンクラーや、消火に使う水を  
地上から高層階に送る連結送水管などの設置が消防法などで義務づけられている。高層階が火災の場合はそれらを使って消火するという。

### 5. ■横浜市神奈川区のマンションで火事 73 歳男性死亡 TBS 2024 年 4 月 7 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1100119>

#### 概要

- ①きのう午後 7 時 25 分ごろ、横浜市神奈川区の建築業・小野隆さん（73）が住むマンションの一室で、「玄関で父親が倒れている。燃えた形跡がある」と小野さんの長女（51）から 119 番通報がありました。火元の部屋の脱衣所の付近およそ 5 平方メートルが燃え、

玄関で倒れていた小野さんがその場で死亡が確認されました。

②火元の部屋には小野さんと妻（75）が2人で住んでいましたが、出火当時、妻は外出していて無事でした。長女は下の階の部屋の住人から「漏水している」と連絡を受け、駆けつけたということです。脱衣所にあった洗濯機の付近に燃えた跡があるということで、警察などが詳しい出火原因などを調べています。

#### 4. ■ マンション火災女性2人救助される 現在も消火活動中 千葉市 TBS2024年4月15日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1115917?display=1>

##### 概要

①きょう夕方、千葉市稲毛区のマンションで火事があり、現在も消火活動が行われています。

女性2人が救助されています。

午後4時すぎ、千葉市稲毛区のマンションで「室内から白煙がみえる」と消防に通報がありました。

②11階建てのマンションの7階の1室から出火していて、ポンプ車など12台が出動し、現在も消火活動が行われています。この部屋に住んでいるとみられる女性2人が助け出されたということです

#### 3. ■ 大阪・東住吉でマンション火災、高齢とみられる男性1人死亡 産経 2024年4月15日

[https://www.sankei.com/article/20240415-XN3QMBV7SVNARHEHOJ27OPFSLQ/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20240415-XN3QMBV7SVNARHEHOJ27OPFSLQ/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

##### 概要

①14日午後4時20分ごろ、大阪市東住吉区西今川の鉄筋3階建てマンションの1階の一室で「換気扇から煙が出ている」と近隣の住人男性から119番。火は約1時間半後に消し止められ、ワンルームの同室（約15平方メートル）を全焼。

②焼け跡から高齢とみられる男性が発見され死亡、全身や気道のやけどとみられる。

#### 2. ■ 船橋の7階建てマンションで火災 中学生2人搬送 千葉日報 2024年4月10日

<https://www.chibanippo.co.jp/news/national/1211780>

##### 概要

①9日午後0時35分ごろ、船橋市海神町南1の鉄筋コンクリート造7階建てマンションの3階の一室から出火し、同室を焼いた。

この部屋に住む中学生のきょうだいとみられる男女2人が煙を吸って搬送されたが、命に別条はない。

②出火した部屋はきょうだいと父親の3人暮らしで、父は外出していて無事だった。

住民から「ストーブから火と煙が出ている」と119番通報があった。

#### 1. ■ マンション通路のゴミ袋が燃える 捜査 福岡市博多区 2024年4月2日

<https://rkb.jp/contents/202404/202404020918/>

##### 概要

① 2日朝、福岡市博多区のマンションの共用通路でゴミ袋が燃える火事がありました。警察は何者かがゴミ袋に火を付けた可能性もあるとみて捜査を進めています。

② 2日午前8時すぎ、博多区住吉のマンションに住む人から「マンションが燃えているようだ」と消防に通報がありました。燃えたのは、15階建てマンションの5階の共用通路に置かれていたゴミ袋で、通報から約30分後に消し止められたということです。

ゴミ袋には、家電製品などが入れられていたということです

---

## 事件・事故

---

### 3. ■相次ぐ「子供の転落死」死亡事故を防ぐ『6つの“ない”』とは？ 2024年4月18日

<https://woman.mynavi.jp/kosodate/articles/34499>

#### 概要

①2024年4月16日夕方、広島市の53階建ての高層マンションの25階から3歳の女の子が転落し、亡くなる事故が起きました。

親が見ていない間にベランダに出て、部屋から持ち出した踏み台に上って手すりを越えてしまったとのことです。

過去にも同じ年代の子供の転落事故は多く起こっています。

②いずれも、大人が見ていない場所で起こった。

2022年11月2日の午後2時過ぎ、千葉県千葉市の高層マンションの25階から2歳の男の子が転落し、死亡。事故発生当時、家に両親はいませんでした。

11月5日の午後10時前には、大阪府豊中市のマンションの4階から2歳の男の子が転落し、死亡。お父さんが家にいたものの別室におり、子供の様子がわからない状態でした。

2023年3月24日の夕方には、名古屋市のマンションの7階から2歳の双子の兄弟が転落し、死亡しました。両親が別の部屋に行き、少し目を離した際に事故が起きた。

2023年5月26日の夕方には、山口県防府市のマンションの12階から4歳の男の子が転落し、亡くなりました。当時は家族も家にいましたが、見ていない間にベランダに出て、エアコンの室外機に上がってベランダの柵を乗り越えてしまった

③ <過去の事例> 子供の転落は予期せぬ時に起こる

<7歳児> 窓枠に座り、網戸に寄りかかる

寝室にある高さ60cmの窓には、10cmほどの窓枠がついていた。

その窓枠に子供が腰掛け、網戸に背に寄りかかっていたところ、網戸が外れ5m下のコンクリートに転落。全身打撲と肝損傷疑いで2日間の入院となった。なお、事故発生当時、保護者は別室で掃除中だった。

(2019年8月発生)

<1歳児> ソファに乗って、窓の網戸を突き破る

2階の部屋にあるソファによじ登って、窓から網戸を突き破って網戸ごと3m下の芝生に転落。(2015年8月発生)

<4歳児> ベランダの柵の飾りに足をかけ、よじ登る。

自宅2階で1人で遊んでいた子供が、大きな音とともに庭に落下。

子供がいた部屋のベランダへの窓は開いており、網戸にしてあった。また、ベランダにある柵は高さが90cmあったものの、床から50cmの位置に足がかけられるような飾りがあり、そこを使って登ったとみられる。

全身打撲などの重症で 3 日間の入院となった。事故発生当時、保護者は別の階にあるキッチンで夕食の準備中だった。(2015 年 10 月発生)

<5 歳児> 見送りの際、ベランダで前のめりに

手すりの棒を「鉄棒の前回り」をするような形で掴み、ベランダから家族を見送っていた。前のめりになってしまい、1 階のコンクリートに転落。(2015 年 10 月発生)

④ 子供の転落は、いつ・どの場所で起こるのか

【年齢】多いのは「3~4 歳の子供」

厚生労働省「転落死亡事故件数で最も多いのが 3 歳でした。

東京消防庁「救急搬送データ」によれば、1 歳と 3 歳・4 歳に多く見られました。」

「小さいから届かないはず」「まだできることも少ないから大丈夫！」といった油断は、重大な事故につながりかねないということを覚えておきましょう。

【場所】ベランダより「窓からの転落」が多い

東京消防庁「年齢別救急搬送人員」のデータによれば、ベランダからの転落で 11 人搬送されたのに対し、窓からの転落は 54 人でした。

【季節】春と秋に多い傾向

東京消防庁の「月別救急搬送人員」では 5 月と 10 月にピークがありました。

外気が心地いい春や秋は網戸にする機会が増えます。

こういった季節による要因も、多少なりとも転落事故の発生に関連していることが考えられます。

【状況】子供だけで遊んでいる時に多い

・窓枠に座る、網戸に寄りかかる (23%) ・足場に登る (17%)

・保護者が外出中 (13%) ・窓が開いている (10%)

そのほか、見送中、外を見せる、天窓の上で遊ぶ、ものを取ろうとする、窓やベランダの柵で遊ぶーなどの状況での事故発生もありました。

⑤ 転落事故から子供を守るため「6 つの“ない”」をチェック

【1】子供を残して“外出しない”

【2】窓を開けた部屋・ベランダで“遊ばせない”

【3】窓枠や網戸に“座らせない・寄りかからせない”

【4】足場になるようなものを“置かない”

【5】網戸やベランダ柵に“劣化がない”ことを確認

リビングアメニティ協会「自分で点検！ハンドブック-外装まわり」

【6】窓や網戸が子供の手で“開かない”ようにする

(文・構成：マイナビ子育て編集部／監修：郷 正憲 先生)

## 2. ■ マンション転落事故、換気の季節に多発 子守る対策は？ 毎日 2024 年 4 月 17 日

<https://mainichi.jp/articles/20240417/k00/00m/040/127000c#:~:text=%E6%B6>

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/686621>

#### 概要

- ①広島市中区の 53 階建てマンションから 16 日、女兒（3）が転落して死亡した事故。  
広島県警によると、居室のベランダに踏み台のようなものが置いてあり、女兒が誤って手すりを乗り越え転落したとみられるという。
- ②消費者庁によると、気温が上がって窓を開ける機会が増える季節に事故が集中しているといい、同庁は「ベランダの手すりや窓の近くに踏み台になるものを置かないで」と注意を呼びかけている。
- ③東京消防庁によると、2019～23 年の 5 年間で、2 階以上のベランダや窓から転落して救急搬送された 5 歳以下の幼児は管内で計 65 人に上る。  
子どもだけで遊んでいる時に発生することが多く、月別では 5 月が最多となっている。  
「窓を開けて換気する季節に事故が多くなる傾向がある」と指摘する。
- ④消費者庁は子どもの見守りとあわせて、ベランダにごみ箱やプランターなど踏み台になるものを置かない▽エアコンの室外機は手すりから 60 センチ以上離して設置する——などを挙げる。  
子どもが窓の網戸ごと転落するケースもあることから、窓の近くにソファや棚などを置かないことも重要だという。また、子どもが勝手にベランダに出るのを防ぐため、窓の手の届かない位置に補助錠を付けることも効果があるとしている。

### 1. ■ 53 階建てタワマンから 3 歳児が転落死亡 テレビ新広島 2024 年 4 月 17 日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/686621>

#### 概要

- ①16 日午後 6 時ごろ、広島市中区の 53 階建てのタワーマンションで、「ドーンという音が聞こえた」、「子どもが倒れている」と通報があった。  
マンション敷地内の植え込みに、3 歳の女の子が意識不明の状態に倒れていて死亡が確認された。
- ②女の子はマンションの 20 階～30 階の高層階に住んでいたとみられ、警察は、女の子がマンションのベランダから転落した可能性があるとみて慎重に調べている。



---

## 防災

---

### 5. ■タワマン崩壊"!?長周期地震動ほとんどの建築物が無防備な理由 2023年2月16日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/2023/02/16/118534/>

#### 概要

①緊急地震速報の発表基準の改定は、「長周期地震動」という新たに浮かび上がった脅威に対応するアップデートである。

しかし、長周期地震動の発生を速報するだけでは、防災政策としては片手落ちというほかはない。現在日本に存在する建築物の多くは、長周期地震動を想定して設計されておらず、速報を受けても対処のしようがないというケースも予想されるからだ。

②1995年に起こった阪神・淡路大震災。

数多くの建物が倒壊あるいは補修できないほどに大破したが、そのほとんどは旧耐震だった。

2011年に発生した東日本大震災でも、新耐震の建物は被害が少なかった。したがって、不動産業界では「取りあえず新耐震のマンションを選んでおけば安心」という考え方が浸透した。

③さらに、東日本大震災においては、免震や制震構造の超高層建物の揺れが、普通の耐震構造の建築物に比べて小さかったことが確認された。

その教訓により、震災以後に計画されたタワーマンションのほとんどが免震や制震構造を採用して。

④ところが、この「新耐震」でさえ、長周期地震動に関しては無防備だ。

長周期地震動というのは、マグニチュード7以上で発生する、揺れの周期が長い地震のことだ。

1回の揺れが2～20秒で、横に大きく揺れる。

東日本大震災においても観測されているが、タワーマンションのような超高層建築物においてより危険が大きく、高層階ほど激しく揺れるので想定外の被害が出やすいとされている。

⑤そしてこの長周期地震動は、現行の建築基準法では想定されていない。

2016年6月、国土交通省は、「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策について」という指針を関係団体に通知している。

そこでは、長周期地震動への対策が示されているが、実に歯切れの悪い内容となっている。

一部の「対象地域」では新築の場合、2017年4月1日以降に申請された「高さが60mを超える建物と4階建て以上の免震建物」の、長周期地震動に対する安全性の「検討」が義務化されている。

⑥しかし、「安全性の検討」がなにを指すのか、具体的に述べられてはいない。

中古の物件に関しては、「自主的な検証や必要に応じた補強等の措置を講じることが望ましい」とさらに曖昧で、義務という言葉さえない。

⑦ただ、こうした中途半端な文言の裏には、国交省の苦慮も垣間見える。

つまり、この新たに判明した長周期地震動への対応を盛り込んだ形で建築基準法を改正すると、「新・

新耐震」という基準が出来てしまうので、従来の「新耐震」と「旧耐震」は危険だと世間に捉えられるかもしれない。そうなれば、不動産市場に混乱を招いてしまう。それを避けるために、こういう曖昧な基準を設け、長周期地震動というタワーマンションに対する"新たな脅威"をごまかそうとしているのではないか.....。

⑧ちなみに近年浮かび上がった、高層建築物にとって新たな脅威となる「揺れ」がもうひとつある。

2016年の4月の熊本地震で新たに観測された、「長周期パルス」と呼ばれるものだ。長周期パルスとは、3秒ほどの長周期の揺れが大きな変位を伴って一気に発生する大きな地震動のことだ。

熊本地震では活断層付近で観測された。

長周期パルスでは、これまで想定していたよりも大きな揺れが突然発生するということだ。

そして、やはり現状の免震や制震構造の基準では長周期パルスを想定していない。

⑨番組の中で工学院大学の久田嘉章教授は「本当に条件が悪いと、（超高層建物が）倒壊する可能性はゼロではなかった」とコメントしている。

番組が制作したシミュレーションドラマでは、建物が崩壊の危険にさらされ、人々が逃げ出すシーンも出てくる。それはまさに、「タワマンは地震に強い」というこれまでの常識を覆す内容であった。

番組では多くの専門家が今、その対策として様々な手法を考案していることも紹介していた。長周期パルスが発生しやすいのは、活断層のあるエリア。大都市の中では特に、大阪市の中心部が危険とされていた。

「長周期パルス」の存在により、新耐震といえども確かな安全性が確保されていない可能性が見出されているのだ。

#### 4. ■ NPO 法人かながわ 311 ネットワーク 2024 マンション防災オンライン講座 2024 年 4 月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/wp-content/uploads/2024/04/NPO311\\_%E3%83%9E%E3%83%B3%E3%82%B7%E3%83%A7%E3%83%B3%E9%98%B2%E7%81%BD%E8%AC%9B%E5%BA%A7%E3%83%81%E3%83%A9%E3%82%B72024%E5%B9%B4\\_%E7%AC%AC%E4%B8%89%E5%8D%81%E4%B8%83%E6%AD%A9.pdf](https://www.mansion-consulting.co.jp/wp-content/uploads/2024/04/NPO311_%E3%83%9E%E3%83%B3%E3%82%B7%E3%83%A7%E3%83%B3%E9%98%B2%E7%81%BD%E8%AC%9B%E5%BA%A7%E3%83%81%E3%83%A9%E3%82%B72024%E5%B9%B4_%E7%AC%AC%E4%B8%89%E5%8D%81%E4%B8%83%E6%AD%A9.pdf)

##### 概要

①NPO 法人かながわ 311 ネットワークはマンションの自主防災計画を策定する方法を学ぶことを目的にした講座を開催します。

この講座ではマンションの地震被害、マンション自主防災計画、管理規約、マンション設備など 10 テーマについて学習します。

講座終了後、一定期間は講義動画を視聴することができるため、何度でも復習できます。再放送回では講師陣が同席するため質問することもできます。

国内でも数少ない、マンションに特化した防災セミナーです！

②2024 年 5 月 15 日・22 日・29 日・6 月 5 日・12 日 19:00～21:00 毎週水曜日 全 5 回

- ⑤管理会社からみた熊本地震の被害と復旧活動
- ⑥東日本大震災に学ぶ管理組合視点の災害対策
- ⑦熊本地震に学ぶ「マンションが被災するとどうなるか」
- ⑧被災マンションの復旧工事は大規模修繕とどう違うか
- ⑨管理組合に必要な大規模震災への対応と進め方  
(熊本県マンション管理組合連合会 古賀 一八 (元福岡大学教授) )

### 3. ■マンション住民約 2200 名が答えた防災対策アンケート 2024 年 4 月 11 日

<https://one-news.jp/article/1191629>

#### 概要

①つなぐネットコミュニケーションズが保有するアンケートパネルを対象に、マンションに暮らすアンケート会員 1 万 5500 名のうち、約 2200 名からの回答が得られた「マンションでの防災対策に関するアンケート」を実施した。

調査期間：2024 年 1 月 17 日?1 月 31 日：インターネット調査：2169 名

②◇被災後は約 77%がマンション内で生活を送る想定

◇マンション全体での取り組みについては、半数以上が「進んでいない」と認識

◇具体的な取り組みとして、防災マニュアルがあるとの回答が約 35%、

防災備蓄品があるとの回答が約 47%また、いずれの取り組みについても「わからない」という回答が多数

③——安否確認の手段についてはいかがですか？

世代を問わず 1 位は「LINE」でしたが、2 位では、50 代以上の場合は「災害用伝言ダイヤル(171)」、40 代以下の場合は「集合場所を決めている」という結果。

### 2. ■新築マンションの入居前後で行いたい防災対策とは？ 2024 年 4 月 5 日

<https://town-maps.jp/mansion/7978/>

#### 概要

①地震が発生した際に新築マンションで起こるかもしれないリスク高層階にいくほど揺れが大きい。

エレベーターが使用できない、復旧までに時間がかかる。

水や電気といったライフラインが途絶えることもある。

②新築マンションに施されている防災対策

#### 地震対策

- ・「耐震」構造の特徴と揺れ方
- ・「制震」構造の特徴と揺れ方

・「免震」構造の特徴と揺れ方

マンションの防災設備の種類

○警報に関する設備

- ・非常警報設備：非常ベル、サイレン、放送設備
- ・自動火災報知設備：受信機、感知器から火災を自動感知し警報が自動的に鳴る設備

○消化・防火に関する設備

- ・消火器
- ・屋内消火栓設備：初期消火用、ホースを利用して人が消化活動を行える設備
- ・スプリンクラー：火災発生時、消火剤が散布される
- ・ハロゲン消化設備：ハロゲン消火剤を噴射し、火災を冷却、燃焼を抑制する
- ・非常コンセント設備：火災で電気配線が利用できなくなった際に電気が使用できる
- ・排煙設備：煙を逃すための設備
- ・連結送水管設備：消防車が消火活動に利用する放水用の設備
- ・防火シャッター、防火扉：延焼防止の役目

○避難設備

- ・避難はしご
- ・誘導灯や誘導標識：避難経路や避難方向、避難口を表す標識

③新築マンションで地震が発生！その時の対応方法

- (1)身の安全を確保する！
- (2)火の元、電源の確認をする
- (3)逃げ道を確保するために扉やドア、窓は開けたままにしておく
- (4)家にこだわらず避難所へ避難することも考える

④防災対策に必要な備蓄品

水・食料 カセットコンロ・ボンベ 携帯ラジオ 懐中電灯 非常用トイレスニーカー

## 1. ■能登半島地震ビル倒壊…改めて考えたいマンションの耐震性：2024年4月2日

[https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy\\_01654/](https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy_01654/)

概要①

さくら事務所マンション管理コンサルタントの土屋輝之氏は能登半島地震でRC造7階建のビルの倒壊が見られた「正確なことはわからないが、倒れ方を見ると基礎が折れ杭が抜けてしまったものと推察される。阪神淡路大震災でも同じようにパタンと倒れてしまったビルが見られたが、全国どこでも強い地震が起きたときには同様の現象が見られてもおかしくない」

②「地震に対する強さは、建物の強さだけでは判断できない」と言う。

「耐震性は、あくまで物理的な机上の話。基本的に、建物が立地する地盤との相関性は見ていないのが

現状。建物の強さだけみているので、大規模な地震が来れば、地盤の弱いところは激しく揺れる。建物の耐震性が同じであれば、当然、地盤が弱いところのほうが被害を受けやすく、繰り返し来襲する連続地震では更に顕著となる。輪島でビルが倒壊した場所は、元々、川だったという。東京の六本木周辺、新橋、汐留などは、元々、海だった場所。首都直下型地震などでは、都心で大きな被害が出るのが想定される」

②マンションの「形」によっても、揺れの影響の受けやすさは異なる。構造上のランスが悪いとされる代表的な形状は、次のとおり。

- ・平面形状または断面形状が不整形なマンション（L字やコの字など）
- ・上層部と下層部で構造形式が異なるマンション
- ・細長い形状のマンション ・ピロティ形式のマンション
- ・耐力壁がバランス良く配置されていないマンション

「揺れに強いのは、簡単にいえば長方形や正方形などシンプルな形状のマンション。

L字やコの字などのマンションは揺れが多方面から伝わるため被害が大きくなる傾向にあるが、一辺ずつ切り離されていてエキスパンション・ジョイントなどで連結されているのであればこの限りではない。

ただし、建物は分離していても、基礎は切り離されていないこともある。見た目ではわからないし、管理会社が発行する重要事項報告書でも基礎まではわからないため、竣工図で確認するしかない」

③「現行の耐震基準は、震度6強や7の地震でも建物の中にいる人の生命がおびやかされない耐震性としていますが、免震や制震はまったく別物。免震は、緩衝帯などによって揺れを建物に伝えにくくする仕組み。

ただし、大きな揺れが来ると、建物への衝撃を和らげるため弱い揺れが継続する傾向にある。揺れなくするのではなく、揺れを逃がすイメージ」

④「制震は地震エネルギーを吸収する仕組みにより、揺れ自体が抑えられる。屋上に振り子が設置されているタワーマンションや高層ビルが見られるが、これが制震装置。地震の揺れと逆に振れて、揺れを相殺する仕組み」制震装置は、他にも振動エネルギーを吸収させるための「ダンパー」が挙げられる。ダンパーは、免震装置部に用いたり、非耐力壁部に挿入したりすることで、変形エネルギーの吸収や減衰効果を高める。

免震装置も制震装置も実用化されてから日が浅いため、実際に大規模地震が起きたときにどのような働きをするのか、作動後は元に戻るのか、耐久性はどの程度か、メンテナンスにいくらかかるのか、連続地震の際の影響は……ということなどが実証されていないのが実情。また、『過信』も禁物」

⑤「基本的には、経年によってマンションの耐震性が落ちるということはない。

維持・管理状態によって大きく左右するのは、マンションの寿命。

たとえば、外壁に入ったクラックを放置すればそこから雨水や空気が入り、鉄筋の錆びやコンクリートの中酸化につながり耐久性に影響を及ぼすことが考えられる。資産価値や快適性が維持されるマンションか見極めるうえでも、修繕履歴や修繕計画、積立金などについてはよく確認するべき」（亀梨 奈美不動産ジャーナリスト）

---

## 行政の動き

---

### 10. ■ マンション外部管理増える…国交省、ガイドライン改定 2024年4月7日

<https://newswitch.jp/p/41124>

#### 概要

①国交省は2023年8月に有識者会議で今後のマンション政策のあり方をとりまとめ、その一つとして作業部会でガイドラインの改定作業を進めてきた。

委員から「第三者の名称が適切か」という意見があり「外部専門家」に統一する。

近年では新築分譲時から外部管理を採用するケースもあり、対象に新築マンションも加えた。

②新築では購入希望者に対し、管理者に就任予定の外部専門家が直接説明することが望ましいとする。その際、購入者が疑問や不安がある時にはマンション管理士やマンション管理センター、自治体への相談を勧める。

③理事会がない既存マンションが管理業者に委託する際には、管理組合が複数の監事を選任し日常的に職務をチェックすることを勧める。

外部管理者の任期は原則1年とし管理組合の総会で継続や不再任の決議をできるようにすることも求める。

④また管理業者を管理者とする場合には、修繕案件などでグループ企業に発注し割高になる可能性があることから、どのような取引が利益相反になるのか契約書で規定することを求める。（日刊工業新聞）

### 9. ■ 国交省 マンション長寿命化へ管理のガイドラインを見直し 2024年4月17日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/681-020/>

#### 概要

①国土交通省は、「マンション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」（第6回）を開催、最終とりまとめを行った。

標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直しの具体的な方向性を示した。

2024年度、区分所有法の改正をめざす。

#### ②3つの柱

1「高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生への対応等」

2「マンションの管理情報の見える化の推進」

3「社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応」

③1では、組合員の住所等に変更があった場合は管理組合に届け出ることを記載。

所有者などが判明しない区分所有者への対応として、管理組合が所在不明者などの探索を行った場合に、その探索に要した費用をその区分所有者に請求できることも明記する。

2では、修繕積立金の変更予定等の見える化、管理に関する図書保管の推進を記載

3では、EV用充電設備の設置の推進、宅配ボックスの設置に係わる決議要件の明確化を記載する。

④管理計画認定基準の見直しも行った。

均等積み立て方式が望ましい積み立て方式として、引き続き周知などを行っていくことを記載する。

一方で「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」を記載。

月あたりの徴収金額は、均等積み立て方式とした場合の月あたりの金額を基準とした場合、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。2024年4月に最終とりまとめとして同省ホームページで公開する予定。

(掲載 ハウジング・トリビューン Vol.681 (2024年7号) )

## 8. ■ 標準管理規約の改正～認知症等の兆候に気付いた際の対応について～2024年4月4日

[https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/240404\\_report\\_01?utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=email&utm\\_id=240405](https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/240404_report_01?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=240405)

### 概要

令和4年12月にマンション標準管理委託契約書見直し検討会が設置され令和5年夏頃までに見直しを行うことが目的とされ検討事項としては、以下があげられた。

①～③⑤⑥ 略④マンション管理業の事業環境の変化（居住者の高齢化、感染症のまん延等）への対応

②居住者の高齢化と高経年マンションの増加を背景とし、認知症有病者の増加や居住者の孤立死などの異変も生じていることが背景として説明された。

アンケートによると、孤立死の異変に気付くのは管理員であることが多く、全体の4割を占めることも説明された。

そして、管理員やフロント社員等が管理組合へ報告し、管理組合が判断・対応を行うための情報について、管理委託契約書上の整理が検討された。

③従来は、居住者に感染症の罹患や認知症の兆候が見られた場合に、管理会社が管理組合に対して報告することが第三者への個人情報提供にあたるかどうか、個人情報保護法との関連で課題となってきた。

第2回検討会では、居住者に認知症の兆候が見られた場合に、管理会社が管理組合に報告することは、その報告する情報が要配慮個人情報にあたる場合もあり、慎重に検討すべきであることを踏まえた上で、原則として個人情報保護法上での第三者提供にはあたらないことが、検討会事務局より説明された。個人情報保護委員会※2の担当官に対して問い合わせをした見解を示したい。

③ 質問

居住者の認知症に気付いた管理員が、管理組合理事長に報告する場合、個人情報保護法上の第三者提供にあたらぬという理解で良いか。

回答

良い。

分譲マンションの管理員は、管理組合理事長の指示・命令下にある。

その者が理事長に報告することは、第三者への提供にあたらぬ。

しかしながら、雇用元の管理会社に報告する場合には、第三者提供にあたる場合がある。

質問

管理会社への報告が第三者提供にあたる場合があるとは違和感があるが、どのような場合か

回答

まず、基本的な考え方を説明する。

(1)契約に基づく、(2)指示・命令下にある者は、その契約全体として本人の中にいるので第三者提供にあたらぬ。

例えば、派遣会社から派遣されている者は、その事業所において上司に報告することは第三者提供にあたらぬ。

しかし、派遣元に報告することは第三者提供にあたる場合がある。また複数の会社役員を兼務している者が、A社の個人情報を、B社に提供することは第三者提供にあたる。そうした関係で判断する。

(1)及び(2)にあたることが要件である。」と説明した管理会社で言えば、この場合の①②の要件を満たすものは、そのマンション管理への専従性が低くても良く、「管理員が業務について相談するフロント社員」や「フロント社員の上司者」なども「契約全体」の中に含まれ、第三者への提供にはあたらぬ。

④検討会では、認知症の有病率の高さを踏まえ、認知症等の兆候に気付いた際の対応について管理委託契約書上の条文自体に盛り込むことも議論されたが、結果的にそれは見送られ、コメントでの解説という形に落ち着いた。

これは、認知症の兆候に気付いた際の管理組合への報告を、通知すべき事項（標準管理委託契約書12条関連）として整理すると、管理会社が認知症に気付かなければならぬと捉えられかねないことや、通義の義務とすることがそもそもそぐわないことが懸念としてあげられたからでもあった。

また、本来の順序で言えば、管理規約の整備が行われてから、標準管理委託契約書に盛り込むべきという考えもあったようである。

⑤改定時の別添資料には、マンション管理業の事業環境の変化（居住者の高齢化、感染症のまん延等）への対応として、マンション内で、感染症の流行により組合員等の共同生活に影響を及ぼすおそれがある場合や、組合員等に認知症の兆候がみられ、管理事務の適正な遂行等に影響を及ぼすおそれがあると認められる場合等に、協議により相手方への通知事項の対象とすることや、通知を受けた際の対応についてのコメントが追加され、「孤立死（孤独死）等、専有部分における事件・事故の際の対応について」改定を行ったことが説明された。

（田中 昌樹 マンションみらい価値研究所研究員）



## 7. ■老いるマンション対策 共用部変更住民費用負担が懸念 楽街新聞 2024 年 4 月 12 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/336699>

### 概要

①国土交通省は現在、新築・既存を問わず、マンションの管理適正化に向けた取り組みを進めている。1 つ目は電気自動車（EV）用の充電設備の設置推進、2 つ目は宅配ボックス設置や置き配の取り組みを加速させることだ。

②国はそもそも、EV の普及のために「2030 年までに充電インフラ 15 万基」の目標を掲げている。

新築集合住宅への設置要請文書の発出を検討するほか、既設集合住宅への設置を容易にする規制改革も盛り込まれている。管理組合で設置の合意形成が円滑になるよう、標準管理規約コメントで EV 用充電設備に係る記載を充実させる計画が立てられた。

③既存マンションに EV 用充電器を設置する場合、その場所は共用部分になることが通例だ。EV 用充電設備の設置工事の決議要件については、これまでのマンションの標準管理規約では規定されていなかった。そこで WG では、設置工事の決議要件について「普通決議」で決定できることとした。

④だが仮に充電設備を設置したとしても、費用負担の問題が残る。

マンション内に利用する者と利用しない者が生まれるためだ。

また、電力量単位での従量課金か、駐車料金に定額を上乗せしての課金か、など細かい部分まで検討が必要になる。

費用負担の方法それぞれにメリット・デメリットがあり、どれを選択すべきかがわかりづらい。設置費用についても、普通充電器か急速充電器か、配線を露出させるか埋設させるか、などによって 50 万～数百万円と差が生じる。

⑤WG では、費用負担の問題については標準管理規約の中に具体的な方法を盛り込まず、「充電設備の使用上のルールや使用料は、駐車場使用細則等に定める」「設置時には充電設備の設置に掛かる費用や、充電設備の運用及び維持費を誰がどの程度負担するかについてあらかじめ総会で決議しておく」ことを提案した。

⑥2023 年 6 月に閣議決定された「物流革新に向けた政策パッケージ」では、再配達率「半減」を含む再配達削減策として、マンションにおける宅配ボックスの設置、置き配が進むよう促すことが盛り込まれた。

WG では、決議要件について「普通決議」で決定できることとした。

宅配ボックスを設置できず、置き配を導入する場合にはさまざまな課題が残る。

玄関ドア前をはじめとした共用部分に置き配をする場合だ。消防法では、廊下、階段、避難口など、避難上の支障となるような状態での宅配物及び宅配物を収納・保管するものの放置を禁止している。

WG では標準管理規約に、下記のように詳細なルールを定めることを勧めた。

- (1) 宅配物を置くことが可能な場所等について具体的に定める
- (2) 宅配物を所定の場所に放置できる期間等を具体的に定める
- (3) 置き配ができない宅配物を具体的に定める

同時に、違反した場合の対応や、置き配の管理の関する責任の所在などについても、標準管理規約の

中で定めることを求めている。

⑦今後、マンション管理に関するさまざまなルールが変わるかもしれない。その時に「投資計画の中に考慮できていなかった」とならぬよう、制度改正の動きには敏感になっていきたいところだ。（鷲尾 香一 元ロイター通信編集委員）

## 6. ■ 藤沢市分譲マンション耐震診断補助金交付制度 2024年4月29日

<https://shonanjin.com/news/fujisawa-city-condominium-seismic-diagnosis-subsidy-system/>

### 概要

①藤沢市は、分譲マンション耐震診断補助金交付制度を設けている。

地震に強い「安全・安心なまちづくり」を目指し、1981年5月以前に着工した分譲マンションの管理組合が実施する耐震診断に要する費用の一部を補助することにより、市民の耐震化への取組を支援するものである。

②補助対象建築物

- ・1981年5月31日以前に建築確認を得て建築工事に着手したもの。
- ・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造で、地階を除く階数が2以上であること。
- ・住宅部分の床面積の合計が、住宅部分の床面積の合計と非住宅部分の床面積の合計の3分の2以上であること。
- ・対象建築物の区分所有者で自己又は1親等の親族の居住の用に供している者が2分の1以上であること。
- ・異なる区分所有者の住宅の戸数が、原則として6戸以上、かつ、1住戸あたりの床面積が40㎡以上あること。
- ・マンションの管理組合の総会等で、予備診断又は本診断を行うことの決議がなされていること。

③補助対象者 マンションの管理組合

④その他詳細について 下記の関連リンクより閲覧が可能。

[藤沢市公式ホームページ「藤沢市分譲マンション耐震診断補助金交付制度について」](#)

## 5. ■ 新潟湯沢がマンション下水道料金 40万円誤徴収 14年3月 2024年4月19日

<https://nordot.app/1153966842841268594>

### 概要

①新潟県湯沢町は4月18日、マンション1棟の下水道料金を誤徴収していたと、町議会全員協議会で説明した。下水道に接続していない共用の水道利用量に対して徴収した。誤徴収額は40万

8121 円で、湯沢町は利息分を加えて返還する。

②マンションが水道利用量を集合メーターから、戸別や共用メーターに分けた際に、全てのメーターに対し、下水道料金を賦課したことが原因。誤徴収期間は 2010 年 1 月から 2024 年 3 月までの 14 年 3 カ月。

#### 4. ■京都市官学連携「ちよいふる」高経年マンション管理課題と取組み 2024 年 4 月 23 日

[https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy\\_01661/](https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy_01661/)

##### 概要

①京都市は地価や建築資材の高騰、国内外からの不動産投資の影響などで、結婚・子育て世代（25～39 歳）が求める住宅の確保が難しく、若い世代の人口流出が進んでいる。

京都府南部や滋賀県、大阪府などの近隣都市へ家族で転出するケースが増えているのだ。

また、京都市の分譲マンションは、2020 年現在約 1,900 件、約 11 万戸が存在し、そのうち 218 件が築 40 年以上の「高経年マンション」である。

「高経年マンション」は今後さらに増え続け、10 年後には 3 倍、20 年後には 5 倍にまでなるという推計があり、京都市の分譲マンションの高経年化が進む見込みだ。

②京都市では、歴史的建造物や歴史都市・京都の景観を守るために厳格な景観規制が行われてきた。それにより京都独自の魅力が生み出されてきたが、その一方、古くから残る町割や、高さ制限や容積率等の厳しさから小規模のマンションが多く建てられた。

③小規模なマンションは、少数の反対票が議決に大きく影響し合意形成が難しい。

また小規模マンションは、一戸当たりの修繕積立金の負担が大きいとされている。

また、高さ制限等のために同規模のマンションへの建て替えが難しいという、京都市特有の課題もある。

④京都市では、結婚・子育て世代が求める住宅を市内に確保するための対策のひとつとして、“中古”の分譲マンションの流通促進に取り組んでいる。

若い世代の“目に留まる”情報発信のひとつとして、京都美術工芸大学の学生がデザインした「京都に住むならちよいふるマンション」という若い世代に刺さるデザインとキャッチフレーズが盛り込まれたポスターは、地下鉄二条駅掲示板、京都駅地下新幹線連絡通路掲示板など、市民の目が届く場所に掲示されている。

⑤ポスターのデザインは 3 種類あり、それぞれにストーリーとキャラクターが作り込まれている。ポップなイラストは若い世代の目に留まりやすいデザインだ。

「この『京都に住むならちよいふるマンション』のポスターで、今あるマンションを長持ちさせて、古いマンションを流通させる取り組みがもっと浸透すれば嬉しいです。京都は古き良き雰囲気が多く残っているエリアなので、新築とは違う中古マンションの良さを知ってほしいです」と藤原さん。古い町家が長く残る京都の街並みとマンションの共存は、今後の京都市の課題となるだろう。

⑥生川教授は「この取り組みは今回限りではなく、これからも続けたいと考えています」「京都市の発信だ

けではなく、我々も協力することでさらに目に留まりやすいPRができると思います」

⑦京都市のマンション管理支援は、マンション管理適正化法が公布された平成 12 年の「分譲マンション実態調査」から始まった。

「すまいよろず相談」「すまいスクール出張版」「マンション管理セミナー」などが行われた。

その後、平成 19 年に開始された新景観政策を機に、アドバイザー派遣制度が創設された。平成 19 年から令和 3 年の期間に 90 マンションへアドバイザーを派遣、67 マンションが修繕工事完了、8 マンションが工事中・計画中という成果が出ている。

⑧平成 23 年からは、従来の管理組合へのアンケート調査に加えて、専門家が目視で外観の老朽化をチェックする「高経年マンション実態調査」に乗り出した。調査の結果、一定の基準に照らして管理状況に問題があると認められるマンションを京都市が「要支援マンション」として位置付けている。

⑨「アンケート形式で実施してきたマンション実態調査に反応がなかった管理組合の中にこそ、管理不全の危険性が潜んでいるのではないかと考え、“要支援マンション”に対して管理組合の要請を待たずに市が率先して専門家を派遣する、いわゆる“おせっかい型”の支援を始めました」と神谷氏。

「要支援マンション」にマンション管理士や建築士、弁護士などの専門家で構成する N P O 法人マンションサポートネットを派遣し、あらゆる問題に対応する。

また、理事会運営のサポートが必要なマンションには、外部役員として専門家を派遣し、管理組合の実務を担う支援も行っている。

⑩“おせっかい型”支援により、平成 23 年に抽出した 47 件の要支援マンションが、令和 3 年には 29 件にまで減少し、うち 8 棟は大規模修繕工事までサポートされるなど、着実に実績を積んでいるが、新たな「要支援マンション」も生まれているのだという。

「最近になり、徐々に管理支援の相談が増えてきている状況です。

高経年マンションが増加すれば、支援が必要なマンションも増加していくので、いずれ行政の支援にも限界がくる。この悩みにどう対応していくのが今後の課題です」と神谷氏は話す。

⑪京都市は、市内のマンション全体の管理水準を引き上げる方法として、この管理計画認定制度に注目し、令和 4 年 9 月という全国的にも早い段階から認定を開始しており、制度の普及に向けたさまざまな施策を、民間とともに取り組んでいる。

たとえば、京都府マンション管理士会とタッグを組み、認定取得に向けたサポートを行っている。認定取得を検討する初期の段階で、認定基準の適合状況を項目ごとに無料でチェックするサービスを提供することで、管理計画認定を後押しする目的だ。

⑫また、京都市では、間接的な管理支援として、マンション管理組合同士の交流の場づくりに力を入れている。同じ悩みを共有するマンションの実績や具体的なノウハウを共有することができるのだ。

⑬さらに、京都市の住まいに関する総合情報サイト「すまいの情報ひろば」では、「分譲マンションに住もう！」というスペシャルコンテンツを制作している。そこでは、管理状態が良いマンションを選ぶメリットや選ぶコツが紹介されており、管理状態の良いマンションの代表格として、認定を受けたマンションの一覧を見ることができる。

⑭“中古であっても管理状態が良いマンションなら”と多世代から選ばれるようになって、管理組合にも人

の循環が起こり、適正な管理運営が維持される、という好循環にもっていきたい。『ちよいふるマンション』の取組みも、その一環なのです」と神谷氏は語る。

⑭管理計画認定制度で先手を取るため、京都市は、管理組合発足前の分譲時に新築マンションの管理計画案を予備的に認定する「予備認定制度」にも注目している。

管理組合発足時から管理に目を向けてもらうきっかけとすることで、将来の管理不全を防ぐ狙いだ。しかし、せっかく予備認定を取得したマンションであっても、管理計画認定の取得に進む事例はまだまだ少ないのだという。

⑮この課題に対し、京都市は、住宅金融支援機構近畿支店とタッグを組み、予備認定を取得した分譲マンションに対し、管理計画認定の取得を強く奨めるとともに、認定を取得した管理組合のメリットとなる積立てサポート債権「マンションすまいる債」の金利優遇を合わせてPRするチラシを送付する等の取組みも行っている。

今後の京都市の施策に注目していきたい。

⑯ ■参考 HP

「～意外と身近に 京都の良質なマンション～ HP京すまいの情報ひろばリニューアル等 若者・子育て世代の“京都住まい”を後押しする取組を進めます！」

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000320053.html>

「京（みやこ）すまいの情報ひろば

」<https://miyakoanshinsumai.com/>

（杉山 明熙 不動産特化ライター）

### 3. ■ 県内初認定《マンション管理計画》 高知さんさんテレビ 2024年4月12日

<https://www.fnn.jp/articles/KSS/684932>

#### 概要

①高知市にあるマンションが国が推奨するマンションの維持管理の基準を満たしているとして県内初の認定を受けました。高知市の「針木ガーデンヒルズ」です。

②高知市内にある225棟のマンションのうち20棟は築40年を超えていて高知市も去年12月この認定制度を導入しました。認定により住宅金融支援機構から大規模修繕の融資を受ける際、金利が優遇されたり固定資産税が減額されるなど様々なメリットがあります。

③高知市は今後マンション管理組合に向けたセミナーを通じて認定制度を普及させたいとしています。

## 2. ■ 京都市の行政と民間の関わりがユニークすぎる管理の解決策とは 2024年4月2日

<https://suumo.jp/journal/2024/04/02/201366/>

### 概要

①京都市が取り組む「おせっかい型支援」が注目を集めています。

劣化が進むマンションを見つけたし、飛び込みで訪問する独特な後方支援ゆえに「よけいなお世話だ」と門前払いされる場合もしばしば。ハードルが高いこの支援、どのように運営しているのでしょうか。京都市都市計画局住宅室住宅政策課に話を聞きました。

「『おせっかい』という言葉は、『もう、こちらから押しかけていこう』という気持ちの表れなんです」企画担当課長、神谷宗宏さん。計4名と、NPO法人「マンションサポートネット」から「おせっかい型支援」は成り立っています。

②発足のきっかけは、国の「マンション管理適正化法」の制定を受け、2000（平成12）年から始めたマンションの実態調査にあります。

### 神谷

「マンションの廃墟化は、京都の景観への影響も大きく、もはや私有財産の問題ではないことにいち早く気づいたのです。当初はマンションの管理に行政が踏み込む法的な根拠はありませんでした。しかし、廃墟化を待つわけにはいかない。マンションに長く快適に住み続けてほしい。だから頼まれてもないのに管理組合の支援を始めたのです。これが京都発“おせっかい型”支援の所以です」

管理不全に陥って老朽化したときに、景観だけではなく周辺の住環境やコミュニティに与える影響がひじょうに大きい。放っておくと住民の命にかかわるんです。

### 神谷

「いきなり“要支援”と言葉にすると、どうしてもネガティブイメージを払拭できない。いやがる人もいるでしょう。そこで『おせっかい』という、くだけた表現を使いました」

### ③神谷

「第一歩は、各マンションの管理組合へのアンケート調査です。アンケートの回答を参考にしますが、組合活動がしっかり行われていない場合、回答をいただけないことが多い。回答がないことが、管理不全に陥っている可能性を示唆しているんです」アンケートの回答がないのも、一つの調査結果です。

④管理不全状態に陥っている可能性をより明確化するため、新たに加わったもう一つの方法が、専門家による外観目視の調査。視察するのはマンション管理士、建築士、弁護士など複数業種のエキスパート約15名によって運営されているNPO法人「マンションサポートネット」。築20年以上が経ったマンションの外壁の剥がれ具合、金属製の柵が錆びた様子などから異常がないかどうかを彼らが判断し、要支援マンションの候補とします。

⑤ヒアリングと外観調査の双方向に指標も設け、基準7項目のうち4項目に該当していると、要支援の対象に。NPO法人「マンションサポートネット」のメンバーと、神谷さんを筆頭とした京都市都市計画局住宅室住宅政策課4名による「おせっかい」が始まるのです。

マンションサポートネットはマンション管理組合が「主体的によいマンション管理ができる」ように現地へ赴き、

「建物や設備の点検」「大規模修繕工事」「長期修繕計画の作成や見直し」「管理規約の改正」「委託管理の見直し」などのコンサルタント業務を行う、言わば実行部隊なのです。

⑥神谷「外観から『もしや？』と感じた場所へ実際に出向き、棟内や部屋を視察すると、配管設備がボロボロだったり、ひどく漏水していたりする場合があります。外観に傷みが見受けられると、内部もかなり劣化が進んでいると考えられるので、一刻も早い対策が必要です」

⑦要支援マンションが現れる背景には「管理不全」があります。

「マンションを維持する母体となるはずの管理組合がうまく機能してない」「管理組合の実態が確認できない」など、管理責任の在り処があいまいなのです。そのようなケースでは、「おせっかい型支援」として、「管理組合の規約を立ち上げる」という根源的な部分から介入するといいます。

⑧神谷

「例えば区分所有者が投資や事業を目的としてマンションを購入している場合、ご自身は住んでおられないことが多いんです。部屋を賃貸されている場合、借主である居住者には管理組合に参加する義務がない。賃貸されていなくても区分所有者が倉庫や事務所として利用されている場合もある。つまり、区分所有者は現地に住んではおられない。建物に少々の不具合があってもご自身がお住まいになっているわけじゃないので、お金を出してまで修繕するかというと、どうしても無関心になってしまうんですね」

非居住化が進んでいるマンションの支援は難航し、長期化します。今後の「おせっかい型支援」の大きな課題の一つです。

⑨神谷

「話を聞いてくださる方にたどり着くのが大変ですし、たどり着けても、まずは警戒されます。いきなり押しつけてこられて、自分たちの私有財産、台所事情を探られるわけですから。たとえマンションの関係者が話を聞いてくれたとしても、管理組合が機能していない内情を簡単には明かしてくれません。根気のいる作業なんです」

⑩神谷

「マンションサポートネットはその点、さすが経験豊富な専門家の集団です。

さまざまなパターンに対して、対応のノウハウを蓄積されておられます。大きな声で怒鳴られるなど、危険な目に遭う可能性もあるわけですから、誰でもできるわけではない。豊富な経験に裏付けられた知見を持っている彼らは頼りになる存在です」

そうして幾度かの説得の末、申し出を受け入れたマンションと、やっと話し合いへと駒を進めることができるのです。

⑪神谷

「“二つの古い”と呼ばれています。昔はマンションに永住するという考え方は、あまりなかったようです。一時はマンションに住んで、ゆくゆくは戸建てに移住する。それが一般的な暮らし方とされていました。しかし近年はマンションを終の棲家とする人たちも増えてきた。しかし管理費が計画的に積み立てられていない場合、マンションが高経年化すると修繕箇所が増えるにもかかわらず積立金が不足しているために適切な対応ができない。積立金額を上げたくても高齢化が進み、上げられない。そうしていっそう管理不全化が進んでしまうんです。」

⑫京都のマンションには、一つの顕著な特徴があります。

それは「小規模マンションが多いこと」。50戸以下の小さなマンションが全数の約6割を占め、さらに21～30戸のマンションは350棟を数えます（2020年調べ）。京都市は小規模な土地が多いことや、厳しい景観政策を実行しており、建築物の高さに制限が設けられている地区があります。それゆえに高層マンションが建ちにくく、小規模化するのです。そして小さなマンションほど「支援を要する場合が多い」のだとか。

⑬「おせっかい型支援」成功事例を二つ、紹介します。

一つ目は1974（昭和49）年竣工、築50年の「真如堂マンション」。左京区岡崎地域の静かな住宅地に立つ13戸の小型マンションです。写真

真如堂マンションの「おせっかい型支援」介入前

真如堂マンションの「おせっかい型支援」介入後

マンションサポートネットの協力のもと、2013（平成25）年度に外壁塗装、鉄部の塗り替えなどの維持工事、受水槽の撤去、遮音や断熱性能の高い玄関ドアへの交換、水道管直結などを着工。資産価値のアップを図ったのです。

工事が始まる前にはマンションサポートネットのメンバーのアドバイスを仰ぎながら管理組合を立ち上げ、規約改正を行いました。そうして長期修繕計画に基づく資金計画を検討した後、修繕積立金を適正に値上げし、工事費に充てました。

それでも足りない分は住宅金融支援機構の融資を活用。専門家の助言を受け、帳簿を作成し、融資の条件を満たすことができたのです。築50年を経ながら現在も特段に古びた様子は見受けられません。

⑭もう一つが1971（昭和46）年竣工、築53年の「京都グランドハイツ」。平安神宮や琵琶湖疎水など京都の歴史的建造物に囲まれた左京区聖護院にあります。7階建、総戸数91戸という中型マンションです。写真

京都グランドハイツ「おせっかい型支援」介入前

京都グランドハイツ「おせっかい型支援」介入後（写真提供／京都市役所）

昭和のオイルショックのさなか、管理会社から委託費用の大幅値上げを要求され、これをきっかけに1976（昭和51）年には自主管理へと移行。外壁塗装、屋上防水ほか小修繕を実施し、活発な管理が行われてきました。

しかし高経年マンション実態調査において、建物の劣化が進行していると判明。

役員の高齢化が進んだなどの理由で必要な改修ができていなかったのです。

京都市役所は2013（平成25）年よりマンションサポートネットを派遣。専門家の助言を契機に役員が熱心に管理業務に取り組むようになり、規約の改正、資金の調達のうち、2018（平成30）年、遂に大規模修繕工事の実施にこぎつきました。

現在は建物の劣化や管理不全の問題が解消され、良好なマンション組合の運営が行われています。2023（令和5）年10月の国交省主催の事例報告会では好例として取り上げられたほどの事例なのです。

⑮管理不全に陥ったマンションのなかには、管理体制の見直しという観念ではもはや収束できない、危険な状態にある例もあるのだとか。



神谷

「この建物を安心安全な状態まで修繕するには何千万、いや何億かかる。たとえ修繕積立金等を切り崩して修繕しても、老朽化は進行するので次の修繕が必要になる。重なる修繕に多額の費用がかかるであろうが修繕積立金の目途が立たない。そのように『維持していくことすらも非現実』という物件も実は幾つか見つっています。そうなるともう、『売却すれば、今ならこれぐらいのお金は戻ってきますよ』という方向にしか話を持っていきようがない。言わば“マンションの終活”ですね。今後マンションはどんどん高経年化が進みますから、マンションの終わり方を考える支援はこれから増えていくでしょう」マンションを支援する形も、今後は除却も視野に入れて提示するなど、選択肢が増えていくようです。」

⑯こうして京都市都市計画局住宅室住宅政策課とマンションサポートネットの尽力により、マンションにしっかりした管理組合が設立されたり、大規模修繕工事が実施されたり、長期修繕計画ができたり、管理費や修繕積立金の適切な徴収が可能となったりし、47棟あった要支援マンションは、半数がその状態を脱することに成功しました。しかし、「そこで終わりではない」と神谷さんは言います。

⑰神谷

「専門家が入っているあいだは支援がうまくいっていたけれども、いったん専門家が外れてしまうと元に戻るケースもありました。『やっぱり、どうしていいかわからない』『うまく回せない』という例があるんです。そのためにも、支援を要しなくなったあとも、常に状況を把握しておくことが大事だと考えます」

⑱神谷

「他の自治体さんからも高い評価をいただき、『おせっかい型支援の方法論を教えてください』『どのように実態を把握するのか』という問い合わせをけっこういただいています。プッシュ型支援という言い方で、全国に取り組みが広がっているんです。京都市としてはとても喜ばしいことと受け取っています」

そんな京都市役所はさらに未来へ向け、次の一手を打とうとしていました。

⑲神谷

「現在、取り組んでいるのがマンションの管理状態の“見える化”です。2022（令和4）年に改正されたマンション管理適正化法のなかに『管理計画認定制度』という、マンションの管理状態を行政が認定する制度が作られたんです。

この制度の最大の意義は、マンションの管理状態を図る物差しができたことだと考えています。マンションの広告などに『法律に基づく行政機関の認定を受けました』などと記載していただく。そうすると市民のマンション購入の目安になり、中古マンションであっても『しっかりしたマンションなんだな』と考えてもらえるでしょう。金融機関も認定によって管理状態を押し量ることができるので、『長期修繕計画もしっかりしているし融資をつけてみようか』という展開に持っていきたい。そうなると、マンション側も『うちも、どうせなら認定を取ろうか』という発想になっていきますよね。認定マンションを増やすことによって、管理に対する意識がどんどん高くなっていくと思うんです」

## 1. ■東京都 旧耐震基準マンションのピロティ階等補強補助開始 2024年4月16日

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2024/04/16/01.html>

### 概要

①東京都では、切迫性が指摘される首都直下地震に備え、特に倒壊等の危険性が高いピロティ階等を有する旧耐震基準マンションに対し、ピロティ階等を緊急的に補強するための設計・工事に対する補助の申請受付を開始します。

②今年度から、補助対象の要件を緩和し、延べ面積 1,000 平方メートル未満のマンションも補助を受けられるようにします。マンション全体の耐震化が難しい場合、先行して危険性の高いピロティ階等を補強する際に是非ご活用ください。

③事業名 命を守るためのピロティ階等緊急対策事業

- ・申請受付開始日 令和 6 年 4 月 16 日（火曜日）
- ・申請受付窓口 公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター
- ・対象者 旧耐震基準の分譲マンションの管理組合
- ・対象建物 ピロティ階等（原則、地上 1、2 階の Is 値が 0.3 未満を有するマンション）
- ・対象経費 ピロティ階等の補強設計や補強工事に要する費用
- ・補助率 2 分の 1（上限 2,625,000 円）

④耐震診断を実施済みのマンションには、この補助金の対象となるか判断したり、具体的な補強方法等についてアドバイスをする専門家を無料で派遣します。

また、耐震診断が未実施のマンションには、区市と連携して耐震診断補助等の情報を提供します。

---

## 管理

---

### 1. ■ 攻める管理へ。マンション管理求められる新たなビジョンとは～2024年4月2日

[https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion\\_00365/](https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00365/)

#### 概要

##### ①「攻めの管理」は誰がやるのか？ ～ 應田治彦氏

足立区の 500 戸超えのマンションの理事会役員を 1 期からずっと務め、15 年目で現在、管理組合法人の代表理事（副理事長）。マンション管理士

② 第三者管理で管理者を任されるのは現在ほぼすべて売主系列の管理会社である。

もともと規約・制度変更など「今日と違う明日をつくる攻めの管理」は、ごく一部の意識の高い管理組合の理事会側の役割であり、管理会社は、「昨日と同じに今日をキープする守りの管理」のサポートに特化してきたために、本来的に「攻め」の管理が得意とはいえない。

③ 例えば都区内など、高額なマンションの中古の購入検討者は、「購入額に見合ったサービス水準」を求めている。ほとんどのマンションが中古でも大きく値上がりする中、仲介の現場で、2 倍に値上がりしたマンションの購入検討者が共用部分を見る目は厳しい。

管理費をキープした「守りの管理」で改善費用が乏しければ、共用部の壁に穴が開いたまま、植栽がボロボロ、エレベーターには 10 年近く前の入居時のままの古びたパンチカーペットがよれよれで貼り付いているなどということになり、新築に見劣りするその部屋は成約しないであろう。管理に関わる徴収額は上げてでも、新築の水準に追いついていく取り組みこそ「攻めの管理」といえるのではないか？

③ 既存マンション組合が宣伝用ホームページを立ち上げて記事を書く場合、テーマになるのは、「コミュニティの形成」と「防災への対応」である。

この 2 つは実際にやっている姿を見せないと意味がないから、新築では防災設備があります程度しか宣伝できない。専有部にして売れば何億円分にもなるような多数の共用施設を、ほとんど使われないまま遊ばせているようなメガマンションも多く、この有効利用は「攻め」の範疇になるが、人数を多数充てないと実施できないため、理事会制度の組合でも苦手にしてきた分野である。

④ 第三者管理で「すべてお任せ」で管理を受けているマンションのなかには、これらの点を意識した大手の管理会社も現れてきているように思われる。

普通の何倍もの収入のあるオーナーだけの名簿を持っている（第三者管理は名簿管理も実施する）のは管理会社のみなのだから、それを使って、至れり尽くせりの専有部の設備更新までのサービスを手がけていくなどの点では、まだまだ第三者管理物件の「攻める管理」には改善の余地があるように思える。

##### ⑤ マンション管理組合の“経営的管理”と限界 ～ 佐藤元氏：弁護士

例えば、集会室のないマンションにおいて競売にかけられた専有部分を管理組合法人が取得し当該部分を集会室として利用するケース、同じように競売にかけられた専有部分を管理組合法人が取得し売

却するケース、などがある。

分譲事業者が区分所有権を有していた地下駐車場を管理組合法人が取得し、駐車場として区分所有者に貸し、賃料を得るケースもある。

また、マンション管理組合法人が建て替えのための敷地を拡張するために隣接敷地およびその上の建物を購入するというケースもある。敷地を増やすことで、より大きな区分所有建物に建て替えたり、建築後に建築規制が変わったことにより既存敷地では同規模の建物が建てられなくても、敷地が増えれば同規模の建物が建てられたりする。その結果、建て替え自己負担額を抑えられることになる。

⑥管理組合法人が取得した隣接地にグループホームを誘致し、当該グループホームの入居一時金を、管理組合から組合員に対するリバースモーゲージによる貸し付けを行うことを計画しているマンションもある。管理組合以外の主体が関与して、マンション・団地の活性化を図るケースもある。

例えば、事業者が専有部分を買い受けてリノベーションを行い、それを賃貸し、入居者は事由に DIY 等で内装を作り変えられるようにする事例だ。

⑦事業者が買い受け賃貸することで空室化を防げるうえ、場合によっては賃貸から分譲部分に転居するケースもあり、空き家化を防ぐことにつながる。

また、分譲時にエリアマネジメント団体を立ち上げ、エリアマネジメント団体が、マンションの規約共用部分（専有部分を規約により共用部分としたもの）を借り受け、住居用や事業用でサブリースをするということも行われていたりする。

これらの取り組みは、管理費や修繕積立金の収入に直接結びつくわけではないが、マンション・団地の全体の価値を引き上げ、ひいては、各自が所有する区分所有権の価値をも引き上げる可能性のあるものである。

⑧さまざまな取り組みが実務では行われているが、学術界からは限界があることも指摘されている。管理組合は、区分所有建物の管理やそれに付随するものについては行うことができるが、それを超える業務を行うことはできないのではないか、という指摘である。

⑨マンションの物理的な劣化への対応（修繕）のコストが増大しているのみでなく、社会的劣化への対応（改良）も求められる中、“攻める管理”を実践する実務的ニーズもある。

他方で限界の指摘もあり、そういった指摘も意識しながら、実務的ニーズに対応していく、法解釈や立法が求められるだろう。

⑩区分所有法改正に関する要綱がの中に、区分所有者の頭数と議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議で、管理組合法人が専有部分や隣接土地を取得できるとの制度が盛り込まれている。このことは、“経営的管理”あるいは“攻める管理”の第一歩であり、突破口になるかもしれない。

⑪マンション管理の持続可能性を高める「資産価値創出」の重要性 池崎健一郎氏  
新都市生活研究所代表取締役。

マンション管理組合の棟内イベントにかかるヒト・モノ・カネを外部化し、棟内コミュニティ形成を活性化させるサービス「クラスバ」を 2021 年から運営。セミナー講師や寄稿など多数。

筆者が経営する株式会社新都市生活研究所は、維持管理に必要なコストを外に求めることよりも、適切な維持管理の結果享受する「共有財産であるマンションそのものの資産価値の底上げ」に注目するよ

うに、管理組合に提案している。資産価値の底上げとはそれぞれの部屋の流通価格を引き上げることだ。

⑫具体的には、弊社はマンションの共用部に企業からのスポンサーを募ったうえでさまざまなイベントを誘致し、マンションを単なる住まいから楽しく住民同士が出会い、学べる住処（すみか）へと変貌させることにより、あのマンションに住みたいという指名買い、すなわち需要を増やし、ここを出ていくには惜しい、もっと住み続けたいと思ってもらい、供給を減らすことを狙っている。

こうして、資産価値を創出するマンション管理を提唱している。資産価値が良好に保たれるマンションは、高くなっていく維持費を払える良好な居住者層を誘致できる、というロジックだ。

⑬この考え方は弊社だけのものではない。外から見て、あのマンションに住みたいと思われる活動をするのは、理事会活動のなかでもできるはずなので、一度理事会でどのようなことができるか、じっくりと話し合ってみるのはどうだろうか。

（LIFULL HOME'S PRESS 時事解説）

---

## 老朽化等

---

### 2. ■ マンションの終活～「二つの古い」「3つの劣化」「3つの不足」～ MCKK2024 年 4 月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/special\\_mag37/](https://www.mansion-consulting.co.jp/special_mag37/)

#### 概要

##### ①第 1 章 激増するストックマンション

###### 1-1. 社会を支える住居形態

###### 1-2. 高まり続ける永住志向

昭和の行動経済成長期には、「住宅すごろく」と言われる、あたかも人生ゲームの正解とされたような住み替えモデルがありました。しかし、国交省が昭和 55（1980）年から 5 年毎に実施している「マンション総合調査」では、マンションに「永住するつもり」の 62%は「いずれ住み替えるつもり」の 17%を大きく上回っており、マンションは「終の棲家」すなわち「あがり」の住居形態として成立するようになっていきました。すなわち、マンションに「長く暮らしていく」ことになり、それはマンションにとっては「長く使える」ことを必要とされたこととなります。

###### ②1-3. スtockマンションの様々な課題

多くのマンションで「老朽化・劣化による課題」に直面しているのが現実です。

###### 1-4. 建替えという選択肢

旧耐震基準で漏水が頻発しているマンションは、建替えという選択肢についてソワソワしてきます。耐震や漏水といった、目の前の大きな課題を一挙に解決できる「建替え」は、非常に魅力的に映るでしょう。

しかし、現実は厳しく、築 40 年以上の分譲マンションで建替えが実現したケースは 2%程度しかありません。計画面、資金面、合意形成面などの高いハードルが立ちはだかっているのです。

建替えができず、ある意味で「だましだまし」修繕して使い続けているマンションがある一方で、未だに年間 10 万戸近くの新築マンションが建設されています。

すなわち、ストックマンションの数は、少子高齢化が進む今なお、増え続けているのです。

「高経年分譲マンション」は、社会においてあまりにも重く大きな問題と変わっています。そこには「所有者・居住者の高齢化」と「建物の老朽化」という【2つの古い】という課題が大きく横たわっています。

##### ③第 2 章 建物の「3つの劣化」

###### 2-1. 建築物としてのマンション（躯体と設備）

###### 2-2. 建物の「3つの劣化」

【物理的劣化】屋上防水や外壁の修繕などは、ここにあたります。

【機能的劣化】まだ使えるが陳腐化しているものや既存不適格などを指します。

【社会的劣化】は、進歩する時代の要求に応えられなくなっているものなど。

躯体と設備について、管理していく最低限のスタートラインとなる「目的」は「安全で快適な暮らし」を確保

することとなります（下図参照）

#### ④2-3. マンションの寿命とは

躯体は、大規模修繕などで適切に管理していれば、築 100 年以上を目指せることも少なくありませんが、設備はそこまでの耐久性がないため、更新や改良改善が必要となります。

#### 2-4. 建替えという選択肢

分譲マンションの建替えには、デベロッパーの参画が必要であり、ある程度の建物規模と、建替えたら大きな建物が建つ条件が必要な管理組合だけがデベロッパーに選ばれ、建替えという選択肢を検討できるという世の中になっています。

「日影規制」という法律が 1976 年に制定されました。制定前の建物の多くが築 50 年前後となっている現在、それらを建替えようとしても既存不適格により大幅に減築となるケースは少なくありません。大幅な減築となる場合、管理組合としては到底受け入れられるものではなく、建替えは非現実的な選択肢ではないのです。

#### ⑤第 3 章 管理組合と「3つの不足」

##### 3-1. 管理組合と区分所有法

##### 3-2. 区分所有者の勘違い

そんな中、未だに多くの区分所有者が勘違いしているのが「マンションを管理しているのは管理会社」であり、「管理組合は管理会社の言うことを聞かなければならない」という間違った認識です。

この勘違いが発展すると「建物の管理は管理会社の責任であり、組合の責任ではない」という誤りとなり、建物の不具合について管理会社に対して猛烈なクレームをつけるなんてこともあります。管理費や修繕積立金は、自分たちのお金で、いくら集めて、何に使うのか、自分たちで決めるものです。

##### 3-3. 建物の管理と組合運営

管理会社はどちらかと言えば管理組合運営の専門家としてのスキルが高く、建物の専門家としてのスキルは設計事務所などのコンサルに軍配があがるでしょう。

管理組合は、建物の管理はコンサルに、運営は管理会社に相談する、という形で専門家たちの力をうまく活用していくことが望ましいと思います。

##### 3-4. 管理組合の「3つの不足」

【興味不足】「管理会社もいるし、特に問題も無いだろうから、誰かがやってくれるだろう」

【理解不足】「大規模修繕したし、見た目がキレイなんだから、修繕の必要なんて無い！ だから、修繕積立金を値下げしてほしい！」とか、「建替えたらタワマンみたいになって、ほとんどお金かからないでしょ」

【なり手不足】特に郊外のベッドタウンなどに立地するようなマンションでは、区分所有者が一斉に高齢化していくことによるなり手不足については、管理会社やコンサルの力を借りることができます。

その上で、「興味」をもって、「理解」を深めることが重要です。

⑥第 2 部では、いよいよマンションの終活の取り組み方や事例などをご紹介できればと考えています。次回どうぞお楽しみに！（株式会社翔設計 コンサルタント本部）

## 1. ■ 都内マンション相続女性絶句「老朽化マンション」の惨状 松本 2024年4月19日

<https://gendai.media/articles/-/127937>

### 概要

①先日、築50年以上が経過した都内のマンションにお住まいの40代の女性から、私のもとに相談が入りました。訪問してみると、この方が所有する住戸は、倉庫や事務所と住戸が混在している雑居ビルの一室でした。母親がお亡くなりになり、一人娘のご自身が相続して住み始めたものの、入居後に何年も総会が開催されてないこと、管理規約がないこと、理事長が誰だかわからないことなどを知った。

②訪れた時に、1戸1戸を回り、管理費と水道使用料を集金して手書きの領収書を渡し、学習ノートのような金銭出納帳にボールペンで書き込んでいる居住者の高齢男性がを偶然見かけたので「このマンションは誰が管理しているのか」と尋ねた。

管理は5階に住む不動産屋さんがお一人でされており、その不動産屋さんがこのマンションの管理者で管理会社のようなようです。管理費は銀行口座からの引き落としが一般的ですが、そもそもこのマンションは、自主管理物件のため、そういう仕組みはありませんでした。



---

## 第三者管理方式

---

### 3. ■ 乗っ取り制度「第三者管理方式」の導入進んでいる…週刊現代 2024年4月8日

<https://gendai.media/articles/-/125401>

#### 概要

①「これはとんでもない制度ですよ。こんな制度がうちのマンションで導入されたら、不要な工事がどんどん行われ、ゆくゆくは管理費や修繕費も上がってしまうでしょう。

しかし、住民は理事会負担がないと喜んでいて、問題点には全く気付いていません」関東の築20年のマンションを所有する男性だ。管理会社からは理事会負担のない「第三者管理方式」の導入を提案されているという。

②第三者管理の方式は複数ありますが、主流の“理事会廃止型”は、理事会業務の負担回避を目的に、理事会自体を設置しないということなので、普段の運営に関しては住民側のチェック機能がありません。管理者ポストに就く管理会社は、実質的に独断で、顧客マンションの管理運営に対する意思決定ができるようになるのです」

管理組合のお金の使い道を自ら決めることで、「利益をあげ放題」ということになる。

③従来の理事会方式ですら組合員は管理に関心でノーチェックの人が大半です。

理事会が廃止されれば、理事経験者もいなくなり、管理への無関心さに拍車がかかるのは目に見えています。

大規模修繕に関しては、修繕委員会の設置が国交省のガイドラインでも推奨されていますが、第三者管理のマンションで住民がそれを求めるかも疑問です」

④しかも、この制度に移行してしまうと、のちに理事会方式に戻すことが絶望的に困難になる。

管理組合の意思決定機関である理事会自体がすでにないため、制度変更を主導する存在がないためだ。

別所氏が解説する。

「理事会がなくても、理屈上は問題提起している組合員が主導して臨時総会を開催し、管理会社側が務める管理者の解任と理事会復活の議案を可決できれば戻ります。ですが組合員による臨時総会は、一般的に開催すること自体の実務上のハードルが極めて高い。まず、全区分所有者の1/5の賛同を集める必要があって、これが戸数の多い中規模以上のマンションだと難しい。

⑤ようやく臨時総会開催にこぎ着けても、臨時総会成立の定足数に足る、組合員の半数以上の招集通知を管理会社側の管理者に請求することになりますが、当然、管理会社側が務める管理者が自分がクビになる臨時総会の招集に協力する訳がない。そうすると自力で過半数を集める必要があり、これがさらに難しい。大規模マンションなどでは賃貸に出している所有者も多く、不動産登記情報などを調べて住所を割り出して招集通知を送る必要があります。もちろん、管理会社側の反発も予想されることから、

現実には絶望的に困難といえます」もはや、第三者管理を一度導入すると後戻りはできず、管理組合の運営権は事実上、管理会。社に“乗っ取られた”ようなものだ。

⑥国交省の公表資料「第三者管理者方式の各論点に関する検討」懸念を示している。

「現在、理事会がない第三者管理者方式における管理組合の運営については、管理組合の運営方法や管理者の担う業務の範囲に関する標準管理規約や指針となるガイドラインがないため、管理業者が独自に検討した案に基づく管理規約で定められたルールにより行われており管理者に権限が集中しているケースが見られる」

⑦別所氏

「新築時からの第三者管理のマンションは、維持費が元から高額な設定です。ただ、この制度はまだ歴史が浅く、管理組合の反発を考慮してなのか、第三者管理に切り替えた管理組合でも、管理費や修繕積立金が露骨に値上げされた例は目立っていません。

⑧しかし、途中からの値上げは難しくても、物価高などを口実に、管理員の勤務日を減らしたり、清掃の頻度を減らしたりといった、サービスカットによる『ステルス値上げ』は時間をかけて進んでいく可能性が高い。そもそも、第三者管理方式は解約自体の手続きが非常に難しく、契約更新が安泰の管理会社にとっては、努力してサービスの質を高める必要性がありません。

⑨住民間のトラブル解決や、意見、要望など、管理会社にとって収益になりにくい課題についても、積極的な対応は期待できないでしょう。また、新築マンションの場合では、アフターサービスで不具合を10年間は無償で直すことができますが、第三者管理の場合、売主の子会社の管理会社の管理者が、管理組合の立場で親会社に権利を請求できるのかも疑問です。しかも管理者ポストを管理会社サイドが務めるので、管理組合の通帳も印鑑も管理会社が保管することとなり、これは厳密にはマンション適正化法に触れる可能性もある」

⑩「また、総会の場はあくまで、管理会社側の管理者が上程した議案に賛否を投じるだけで、提案ができません。意見や要望を伝えることくらいはできますが、それを管理者が取り合ってくれる担保がないのです。例えば工事費が高いと文句を言っても、『物価高だし、監事が問題視していない』など、もっともらしい理由をつければ、住民の要望は簡単に拒絶されるか、握り潰されてしまい、その事実も管理組合で問題として共有される仕組みもありません」

⑪マンション管理に詳しい弁護士

「第三者管理方式は、あくまで理事会負担の軽減が目的であるべきで、これ自体は悪い制度ではありません。問題は管理会社が自社に都合よく、不適切な利益相反的な取引ができてしまうことが良くない。やはり、ガイドラインではなく、強制力のあるマンション適正化法で、禁止事項を明確にしておくことが望ましいと思います」

国交省は近くガイドラインの改訂版を公開する見通しだ。

## 2. ■ 第三者管理方式“毒薬条項”で解約もできず泥沼化へ 週刊現代 2024年4月8日

<https://gendai.media/articles/-/125409>

### 概要

①住宅ジャーナリスト「第三者管理では多少高くてもお任せでいいのか、というと、そんなことはありません。管理組合予算を収益源にする管理会社にとっては経営合理性から言って、割高な費用を計上して、コストの安い会社に外注したり、時には無駄遣いをするほど自社の収益に繋がる。

②おまけに第三者管理の解約は絶望的に難しいので、管理会社としては気兼ねなく言う運営ができるのです。総会承認によるチェック機能はあるにせよ、もっともらしい理屈を作ればほぼ通ってしまう」「つまり、第三者管理は『高からう悪からう』の管理になりやすいと言えます。

③第三者管理方式は、管理組合のためというより、管理会社の方に絶大なメリットがある制度だといって間違いないだろう。

管理会社はよく、民法644条の善管注意義務（「善良な管理者の注意義務」の略）を引き合いに自社の性善説を説明するが、これは、着服や横領など犯罪行為を見過ごした際に不法行為を問われるもの。顧客から利益を上げる行為自体には当然、違法性はないため、なんら抑止にはならない。

④第三者管理を導入した管理組合の中には、さらに解約を難しくするための、いわば“毒薬条項”が設けられている例もあるという。

「ある管理会社では、自社の社員が管理者になることを、変更が難しい『管理規約』に盛り込んでいたりします。そして、解約するには管理規約変更のための、臨時総会招集の請求者全員（全組合員の1/5）に実印や印鑑証明書の提出が必須という条件があるなど、極めて高いハードルが設定されている例もあります。それでも、導入時には『今広がっている新しい制度だ』と説明され、住民側も負担の軽減しか頭になく、解約のことまで考えません。しかし、解約を考えても時すでに遅しです」（前同）

### ⑤住宅ジャーナリスト

「マンションの管理組合とは、戸数が多いほど予算も大きくなり、タワマンだと年間で億を軽く超える。管理会社が『管理者』の立場になると、管理組合から集めた多額のお金を、実質的に自由自在に自社の利益に繋げることができるのです。

⑥国交省はこのような利益相反の可能性を問題視して、弁護士や公認会計士などを監事として設置することをガイドラインに盛り込む予定ですが、そもそも利益相反は、懸念や不安ではなく、利益相反的な行為自体がマンション管理会社ビジネスの本質です。国交省は現状の問題認識が甘すぎるのではないだろうか」

「一般的な理事会方式ですら、管理会社に委託を続けている以上、『お任せ』の組合がほとんどで、利益相反は常態化していると言っていい。それなのに、第三者管理はマンション管理の自治権そのものをサービス供給側に丸投げする制度で、とにかくヤバイ」

⑦そもそも、この制度は、導入目的と実態からして不自然と言える。

第三者管理方式の導入目的は、理事会活動の、あくまで「負担」の軽減が目的だったはずだ。

しかし、不可解なのは、理事会の設置目的である管理組合の運営と意思決定の「権限」まで全否定す

る内容にすり替わってしまっている点だ。

⑧「理事会負担と言っても、通常の輪番制なら、50戸のマンションでは10年に1度あるかないくらいで、500戸以上の大規模マンションなら理事の定員を20人にしても、20年以上、理事の輪番は回ってこない。

⑨「そもそも“理事会負担”の問題は、理事長や管理会社にどこまで裁量を持たせるかの程度問題なのです。

投資用のマンションであれば、理事長にある程度の裁量が認められていて、少々の事なら管理会社と直の相談で決め、理事会の開催頻度を年4回や1回にしているマンションもある。

⑩理事会そのものを廃止する必要は全くなく、他の理事や組合員から求めがあった時だけ理事会を開催できるようにすればいいだけです。

万一、本当に理事のなり手がいなければ、必要性が出てきた時以外は、理事会活動を休止すればいい。

⑪また、一般的な輪番制から立候補制に移行することもできます。

立候補制で報酬を設定している組合も少なくない。

そもそも、理事負担の問題は、マンション管理の知見があって意欲のある人の存在の可能性を無視し、順番で無理強いする『輪番制ありき』にあるとも言える。確かに立候補性は長期政権になって、キックバックなど不正に繋がるリスクはありますが、管理会社はキックバックの手法自体が、ビジネスとも言えます。それなのに、なぜか輪番制を前提に負担だと決めつけ、管理組合が持つ管理者権限まで手放す“理事会廃止ありき”の制度になっているのは問題です。

⑫一方で、マンションの日常管理業務は管理人以下、実質的には外注だ。

管理会社の本来の業務はマンション自治を司る理事会や総会の運営支援となっている。

「その理事会がなくなれば、管理会社はただ自動的に中間マージンやキックバックを取っていきだけの存在になってしまう。

しかし、第三者管理方式を採用した新築マンションでは理事会方式の物件と比較して、管理費や修繕積立金が高い。

管理会社にとって事務負担が大きい理事会支援業務が無くなるのに、『理事会機能を代行します』という意味不明なロジックで値段が高くなっているのです」

本当に導入する必要があるのか。何のために導入するのかを慎重に検討すべきだ。

## 1. ■ 第三者管理方式 修繕積立金どんどん足りなくなる「必然」週刊現代 2024年4月8日

<https://gendai.media/articles/-/125447?page=2>

### 概要

①国交省は近く、マンションの「第三者管理方式」(外部管理者方式)におけるガイドラインの改訂版を公開する予定だ。

弁護士や公認会計士など、外部専門家による監事の設置や、総会承認によるチェック機能の導入を促すもので、マンション管理の責任者である「管理者」にマンション管理会社社員が就いた場合の、不適切な利益相反的な取引を想定したものだ。

## ②住宅ジャーナリスト

「ただチェックの仕組みを作るだけで、それが期待された役割として機能するか、という視点が欠落しているように感じます。その“外部”の専門家も、結局は管理会社が斡旋することになるでしょうから、シビアに管理会社に注文をつけるとはとても思えない。

③また、管理会社の自社グループへの大規模修繕などの工事発注だけは、さすがに違反になるのでは、と思われましたが、総会決議で組合員の同意を得れば OK という方向で検討されています。

総会決議なんて、従来の理事会方式の組合でも、多くの組合員は判断材料や知識もないので、大抵は理事会お任せのノーチェックで通ることがお決まりでした。“信頼する管理会社の提案”という形の演出があれば、承認はたやすい。もはや『事実上の“自己発注”（売り手側が顧客の発注権限を持つ）が国交省のお墨付きで解禁されたのと同じだ』と、管理会社は大喜びでしょう。

④そもそもマンション管理に関心が薄く、その負担を避けるために第三者管理方式のマンションに住んでいる住民（組合員）が、管理会社による管理を吟味して、最終チェックの役割を果たせると期待すること自体に、論理的な矛盾があります。

それどころか、管理会社が不適切な取引をしたとしても、総会承認がその“お墨付き”に利用されてしまいかねない。

⑤しかも、問題意識のある少数の組合員が問題提起したところで、『多数の組合による承認』の既成事実があれば、打つ手がなくなってしまいます。

この環境で、営利企業である管理会社に儲けるなど期待する方に、無理がありますよ」

⑥結局、管理組合が、管理会社の性善説を前提に依存している状況では、どんなガイドラインを作っても形骸化し、利益を上げたい管理会社は“骨抜き”にする方法を考えるだけ、ということか。このような、形骸化必至なガイドラインを策定する国交省の対応にも不信感が募ると、前出の住宅ジャーナリストはいう。

⑦「政府の『外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ』（WG）の議事概要には、なぜか発言者の名前が記載されていない。

通常、政府の WG には発言者名の記載があるものですが、何かやましい理由があるのか。委員には業界団体の役員として、親会社の新築物件で第三者管理を推し進める大手財閥系管理会社の幹部が入っています。そして、国交省 OB の K 氏は現在、この親会社の専務執行役員を務めています。もちろん忖度しているとまでは言いませんが、フラットな議論が行われているのか、不安はあります。

いずれにせよ、“理事会廃止型”を国が認めてしまうこと自体、どうかという思いはあります」

⑧そもそもマンション管理組合においては、取引相手である管理会社と大きな知識や情報の格差が存在しながら、消費者保護にあたる法律や行政的な措置がほとんどない。にもかかわらず、管理会社が管理者となる第三者管理では、高額な出費であっても、総会承認を経るだけで決まってしまう。

⑨そして予算は「打ち出の小槌」に「悪質な会社であれば、過大な『予備費』を予算案に計上して総会

で承認を得るはずで。

その範囲内なら事後報告のみで、予算が使えてしまいますからね」(その結果、積立金が減少しても、それはすべて承認した管理組合の責任となる。)

⑩株や保険や商品は、少なからず興味がある人間が購入するが、マンションの管理組合は大半が管理には無関心な層なのに、不適切な取引があった場合の被害を認定して救済するような消費者保護の観点がまるでない。

気がついたら、管理組合資金が十分になく、積立金の値上げとなり、組合員の可処分所得を直撃してしまう。収益源が管理組合の維持費であるマンション管理会社にとって、第三者管理は利益相反取引を堂々と仕組み化し、正当化したような制度と言えなくもないと思います」(前同)

⑪第三者管理方式は管理会社だけでなく、メガバンクなど、異業種でも参入が検討されているという。

そこまで事業者にとってはオイシイ制度なのだ。

委託先の管理会社から第三者管理を勧められたらどうすべきか。ただ、楽になることだけを考えず、リスクも十分に留意する必要があるだろう。

---

## 修繕積立金関係

---

### 9. ■ マンションの修繕積立金徴収に関わる「数字の独り歩き」問題とは？ 2024年4月

[https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion\\_00367/](https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00367/)

#### 概要

①国交省案は、具体的には改修に必要な額を計画期間の月数で均等に割った額をベースとして、当初の額を低くしすぎないようにするため、下限はその0.6倍、上限を1.1倍とする。当初額が下限で設定されれば、増幅額は最大で約1.8倍になるという計算だ。昨今の人件費を含む建築関連コストの大幅な上昇により、計画の見直しを余儀なくされる可能性が高い。

②国や自治体による「管理計画認定制度」の認定条件であり、例えば既存のマンションが1.8倍以上に“値上げしてはならない”など誤解を招く形で記事になっているのをよくみかけるため「数字の独り歩き」を危惧する。

③国から個別の組合に働きかけは困難だから、ほとんどの新築物件で売主の子会社であり、既存マンションの殆どを委託管理されて管理会社業界への規制等を通じて、長期修繕計画に対して適切な超長期の“積立金計画”を設定させることが認定制度の主眼である。

④積立金の運用をするすまい・債の利率優遇（+0.05%）やフラット35の利率優遇（5年-0.25%）などの財源は“税金”である。条件限定ながら固定資産税の一部免除にまで踏み込んでいるのには政府の本気度を感じる。

⑤実は既存マンションで認定を獲得した組合数は僅か約600棟で、一方で、同じインセンティブが付与される新築マンションが事前に獲得する「予備認定」は、この2年に新規供給されたマンションの50%に達し、この2年で約1200棟が認定済みだ。即ち認定を今獲得しているマンションの2/3が未だ入居すら終えていないほどの新築ということになる。

⑥予備認定を得たマンションでさえ新築当初から“均等割”で積立徴収を行うマンションは僅か2%にすぎない。居住者がまだ若い新築・築浅の期間だけ積立金を安く設定して、ローン支払いに管理費/積立金のランニングコストを加えた総額を抑制したいという、デベロッパー設定の“悪しき慣習”には根深いものがある。

⑦今回認定基準に最初と最終での積立金の倍率上限を新規に設定するのは、値上げを抑制するためではなく、新築—築浅の期間での積立金徴収を確保するようにするのが目的である。

問題は、計画に見合う徴収を“いつか”徴収すればよく、購入者の多くが年金生活者になってから高額な徴収を行う激しい段階式漸増方式でも計画認定をパスさせてきたことにあるわけで、国としては新築時や築浅での徴収額が上がらないと意味がないが本音であろう。

⑧長期に必要な徴収額の0.6倍でスタートして、1.1倍以内に1回だけ値上げして30年以上の全期間で徴収総額を足りさせるのには、全期間の1/5（僅か6年）で0.6倍→1.1倍へのアップが必要で

ある。例え最初は安くスタートしても住民がまだ若くて支払いが可能なごく築浅のうちに必要額まで上げさせることに今回の認定基準改定の主眼がある。

⑨ 應田 治彦 新都市生活研究所 マンション管理イノベーション室 室長

足立区の 500 戸超えのマンションの理事会役員を 1 期から務め、15 年目で現在、管理組合法人の代表理事（副理事長）。理事長は孤独で辛いよねで SNS 上でのつながりから始めた理事長同士の情報交換を目的としたフォーラム「RJC48(マンション管理組合理事長勉強会)」代表。マンション管理士。株式会社新都市生活研究所

サイト (<https://shintoshi-ken.com/>)

## 8. ■ 修繕積立金を運用することはできますか？ : 田久保誠 2024 年 4 月 23 日

<https://financial-field.com/living/entry-288172>

### 概要

① マンションすまい・る債とは、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している利付の 10 年債で、毎年 1 回定期的に利息を支払う債券です。

購入は 1 口 50 万円からで最大 10 回継続購入して積立が可能で、もし、途中で資金が必要になった際でも中途換金の手数料や残高証明書の発行手数料もかかりません。

② 1 口 50 万円で複数口購入できます。

購入金額は原則として、マンション全体の 1 年あたりの修繕積立金額および、前年度決算における修繕積立金会計の残高の合計金額の範囲内となります。

③ 応募の要件は、まず、区分所有建物である分譲マンションです。

つまり、賃貸マンションは対象ではありません。ただし、住居部分が含まれるマンション管理組合であれば、複合型（非住宅混在型）のマンション管理組合でも応募できます。

また沖縄県に所在するマンションも対象外です。

④ マンションの管理組合は以下の 4 つの条件を満たしたものに限ります。

1. 管理規約が定められていること
2. 長期修繕計画の計画期間が 20 年以上であること
3. 反社会的勢力と関係がないこと
4. 機構融資を利用し、共用部分の修繕工事を行うことを予定しているマンション管理組合であること

⑤ 債券を購入することに関して総会等の決議を必要とはしていませんが、修繕積立金の運用方法が管理規約で総会決定事項とされていることもありますので、確認が必要です。

⑥ 「認定すまい・る債」は、管理計画認定を受けたマンションの管理組合がマンションすまい・る債を購入する場合、利率を上乗せする債券です。

購入条件は上記の 4 つに加えて、応募時点で管理計画認定を受けていることが条件で、提出物も上記申込時の書類に加えて応募日現在、有効な「認定通知書」を提出する必要があります。金利の上乗



せ幅は、債券の条件を決めるときの市場金利水準等を勘案して決定されますが、2023 年発行分に関していえば 0.5%（税引き前）の上乗せとなっています。

⑦認定すまい・債の積み立て中に認定が取り消されても、有効期限が満了して更新しなくても中途換金する必要はなく、保有し続けることができます。

ただし、同様の状況で通常のすまい・債を継続購入はできませんので、その場合は改めて応募の手続きが必要です。（田久保誠 行政書士事務所代表）

## 7. ■狙われる大規模修繕工事 マンション管理組合は利権の巣窟!? 榊 2024 年 04 月 28 日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/2024/04/28/123037/>

### 概要

①1960 年代以降、およそ 700 万戸の分譲マンションが誕生した。

分譲マンションの管理については、1962 年に施行された区分所有法にて規定されている。

この法律は何度も改正されてきたが、その基本的な骨格は変わらない。ハッキリ言って、この区分所有法には大きな欠陥がある。この欠陥は、やがてこの国に解決しがたい社会問題を惹起するはずだ。

②主な欠陥は二つある。

ひとつは、分譲マンションの出口戦略が極めてあいまいであること。

現制度では日本中に廃墟化した分譲マンションの成れの果てをばらまくことになるだろう。

もうひとつは、マンション管理。現行のマンション管理制度では「悪い奴ら」が やりたい放題に甘い汁を吸える仕組みになっていることだ。

③区分所有法に定められた管理組合運営の基本は、多数決をベースとした「民主主義」である。

それ自体は悪いことではないが、問題は「悪意の人物」が登場することがまったくといっていいほど想定されていない点にある。

④実のところ、現在の分譲マンションの管理組合は「利権の巣窟」である。

特に戸数が多いマンションの場合は、管理組合に集められる管理費や修繕積立金の総額は年間で「億」単位になることは珍しくない。そのお金をどう使うかを決めるのは、実質的に管理組合の理事長（区分所有法上は「管理者」）である。現行の区分所有法では、管理者、つまり理事長が管理組合の運営を私物化して自己の利益を図るような場合、これを是正あるいは排除することはほぼ不可能である。

⑤例えば、億単位での出費になる大規模修繕工事で、理事長が請負業者と談合してその一部をキックバックさせたとしても、それを暴くことは著しく困難だ。少なくとも、そういうことが露見した事例を私は知らない。逆に、理事長が管理組合のお金を横領していると疑われるケースならゴマンえば、実にカンタン。それでいてバレることは 100%ない。管理組合による強権的かつ理不尽な支配が約 30 年にわたり続いた渋谷区幡ヶ谷の「北朝鮮マンション」も、私物化の一例だ。

⑥逆に理事長が悪意の人物ではなく、そのへんのどこにでもいる「いい人」であった場合でも、危険である。管理組合の理事会が「いい人」ばかりのボンクラ体制である場合は、管理会社からタカられることになる。

例えば、管理会社の言いなりとなって管理費や修繕積立金支出をさせられるということが起きるのだ。特につけ込まれやすいのが、大規模修繕工事である。

⑦鉄筋コンクリート造の分譲マンションは「12年に一度」程度の割合で大規模修繕工事をやるべき、と国土交通省が定めるガイドラインで表示されている。

ちなみにこの頻度には、何の根拠もない。

私は国交省とその天下り先であるマンション管理業界が考え出した「陰謀」ではないかと疑っている。なぜなら大規模修繕工事には、通常1戸あたり150万円程度の費用が発生する。100戸のマンションなら1.5億、500戸なら7.5億だ。これはもう「利権」レベルだろう。それを発注するのは管理組合で、受注するのは、多くの場合は管理会社だ。管理会社が受注する場合の利益率は3割をくだらない。場合によっては5割以上にもなる。

⑧先日、あるメディアに出た記事に、管理会社から1.7億円で提案された大規模修繕工事を、別の施工会社に見積もり依頼したら同じ内容で6千万円で発注できた・・というのがあった。

まあ、ありがちな話である。管理業務を受託している管理組合の修繕積立金に関して、管理会社は将来の売上としてカウントしている。ポンクラな管理組合からはぼったくり放題、というワケだ。もちろん、ぼられた分を負担するのはそれぞれの区分所有者だ。

⑨民主主義という政治システムには「有権者が賢明な判断を下す」ということが期待されている。

同様に現行の区分所有法は、理事長が「善良な管理者の注意義務をもって職務を果たす」ということを前提に設計されているわけだが、これは少なくとも現在の状況にはそぐわない。日本の分譲マンションの管理をより健全に導くためには、区分所有法の早急な改正が望まれる。(榊淳司)

## 6. ■マンションの「修繕積立金」が喰い物にされている 閻 週刊現代 2024年4月23日

<https://gendai.media/articles/125566/>

### 概要

①国交省は、2017年1月27日付けの通知において、「一部のコンサルタントが、自社にバックマーゲンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様 の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している」

②大規模修繕の事業方式は主に、管理会社や建設会社が元請けとなる「責任施工方式」と、設計コンサルタント会社が作成した共通仕様を基に工事会社に相見積もりを取る「設計監理方式」がある。前者は元請けが全てをマネジメントするのでマンションの管理組合は手間が少ない反面、中間マーゲンが発生するため、高額になりやすいというデメリットがある。

一方、後者の設計監理方式は現在、主流の事業方式となっており、相見積もりによる競争原理の導入により、安価になると“期待”される。

しかし、上記の国交省の通知は「設計監理方式」に関してのもので、現実とは違う。

③大規模修繕の見積もり見直しサービス「スマート修繕」代表の豊田賢治郎氏

「『設計監理方式』は時には談合が行われ、割高になってしまうことがあります。公募をしたとしても、設計コンサル会社の主導で条件設定をすると、結局、彼らと付き合いのある業者が選ばれるように仕組みでいたりします。

④談合の良し悪しというより、設計会社も最初は選ばれる立場です。不適切な設計会社は、修繕工事における設計監理の見積もりを、工事会社からのキックバック（バックマージン）を見込んで割安な価格で契約を得ようとしますが、トータルで管理組合が支払う工事費は高額になってしまいます」このキックバックの割合は、施工会社が受け取る工事費の 10～20%と言われており、近年では協力会社などを迂回して、そのやり取りもより巧妙化していると業界内では言われている。

⑤「工事会社にとっては、付き合いのある設計会社から実質的には競争不要で斡旋された仕事となり、キックバックの原資も含むため、適切に取得した見積金額よりも割高になってしまうケースがあります。実際、我々が同等仕様であらためて見積もり取得した場合、20～30%程度コストダウンできるケースが少なからずあります。この差分が、不適切な見積もりによる増分である可能性は十分に考えられます。

⑥しかし、残念ながら多くの管理組合では相場が分からず、感覚的には高いと思いつつも渋々、割高な工事費を受け入れているように見受けられます」（豊田氏）

また、別の業界関係者によれば、設計会社の主導で公募しようとする、『資本金 1 億円以上』『直近 3 期のマンション大規模修繕の受注高 30 億円以上』など、ハードルの高い条件設定を勧められ、結局は設計会社の意中の業者しか応募者できず、事実上の談合と変わらない状況になるという。実際、大規模修繕の公募情報では、そのような案件ばかりなのが実情で、公募を持ちかけられた時点で怪しんだ方がよさそうだ。

⑦そして「騙されまい」と管理組合主導で見積もりを取ろうとしても豊田氏が「管理組合組が独自に工事会社から見積もりを取ろうとしたり、公募に係りのない工事会社が応募したりした際には、『競合排除』が発生するケースもあります。

これは、管理会社や設計会社、時には受注予定である工事会社から『他取引とのバーター』、『今後の新規取引の停止』をその工事会社に対して示し、辞退してもらうというものです。見えないところで、このような機会損失が生じている可能性もあるのです」しかも、発注する工事会社がキックバックを取っている会社だと、経費圧縮の観点から施工品質にも影響が出かねないという。

⑧須藤桂一氏

「私がコンサルで入った談合と思いき割高な大規模修繕では、手抜き施工だらけです。防水や塗装の塗布量も規定に達しておらず、シーリングは古いものを除去せず、“増し打ち”です。タイル補修もやらずにお金だけ請求する事案も確認しています。悪質な設計コンサルや管理会社と付き合いのような工事会社は仕事を取ることにコストを費やしていて、施工レベルはひどいものです」

## 5. ■大規模修繕の巨額利権に「住民スパイ」が群がるケースも…講談社 2024年4月23日

<https://gendai.media/articles/-/125572>

### 概要

①なぜ管理組合が談合のターゲットになるのか。

豊田賢治郎氏が解説する。

「管理組合は設計コンサル会社に対する評価軸の知識がないため、管理組合内の多数決になると、自ずと価格と実績で選定することになります。となると、キックバックを多くもらう設計コンサルのほうが価格競争力を有しているので、結果、受注実績を稼ぐことができます。つまり、不適切な設計会社ほど採用されやすい、という構造的な問題があるのです。残念なことに、この状況は改善されそうにないと感じています。そうは言っても、実績のない会社に頼むというのもリスクに感じる。そこで工事に関係のない、実績のある第三者的なマンション管理士などに意見だけ聞くのも一つの手だ。」

②「マンション管理士の多くは管理は詳しいが、工事については詳しいとは言えない人も多い。該当する工事のコンサルティング実績を確認するのも選択肢です」

そのうえで、大規模修繕工事を適正価格で行うポイントは、談合をしない善良な設計コンサルを無理に探そうとするのではなく、多少面倒でも業者選定だけは、管理組合が直接行うことだ。設計コンサルが業者選定に関与できない環境にすることが、談合リスクを抑制する上で重要なのだ。設計コンサルの委託業務から「工事会社の選定補助業務」を除外し、管理組合主導で決めていくことも重要だと指摘する。

③「とにかく、業界から工事会社を紹介してもらうという行為自体がリスクをはらんでいます。知り得ないところで、談合など不正行為が仕込まれていると思った方がリスクを避けられます。そして、業者選定をする際の注意点は情報の取り扱いです。見積もり先の工事会社の名前や価格などの情報は、できる限り管理組合の選定担当者以外には知られないようにすべきで、工事会社との見積もり時の手続きや、やり取りすら、設計コンサルや管理会社に任せるのはNGです。

④また、『見積金額が相場よりも大きく上回っている』とか『見積金額が修繕積立金残高とほぼ同額である』、『工事会社による見積参加の辞退や見積途中での辞退が複数ある』、『高額な工事にも関わらず施工会社のやる気が感じられない』などの不審な行為がある際は、選定をやり直すか、もしくは手元の見積もりをベースに他ルートで見積もりを取ることも手段の一つです。手間ですが、それだけで総額で数千万円程度、戸あたりで数十万円のコストダウンが実現するケースもあります」（豊田氏）

⑤もっとも、管理組合主導となると、今度は住民（理事や組合員）の修繕担当者による不正も心配だ。「修繕担当者の不正を防ぐには、工事のおおよその価格帯の情報共有が不正の抑止になる。前回の修繕実績と比べて物価上昇率以上に高額であったり、一般的な工事スバックで戸あたり税込み130万円を超える見積もりが出るようだ、疑ってみた方がいいかもしれない。工事業者の『施工範囲や施工内容が違う』といった説明を鵜呑みにしてはいけません」（住宅ジャーナリスト）

⑥近年では、なんと身内であるはずの管理組合内部に“スパイ”が暗躍しているケースもあるという。

須藤桂一氏が注意喚起する。

「実は最近、設計コンサル会社の関係会社が、大規模修繕の計画のあるマンションの居室を購入し、そ

の会社の関係者が理事や修繕委員会に立候補して、『自分は大規模修繕に詳しい』『専門家の知人がいる』などと言って、業者選定に関与するケースを複数見聞きしています。そして、割高な工事業者を『知っていて信用できる』と受注させ、工事が終われば居室を売却して出て行きます。こういう手口が流行っているので、やたらと高額な工事を進める役員がいる際は注意をした方がいいでしょう」

⑦もちろん、長年の住民でもある担当役員が、修繕事業者から接待や便宜供与を受ける見返りに工事業者の選定に関与してゴリ押ししたりするケースもあるので、気を付けたい。このようなリスクを切り抜けて、うまく管理組合主導で見積もりを取得したとしても、まだ安心はできない。

⑧豊田氏が施工業者の工費吊り上げ手法を明かす。

「例えば、外壁修繕の場合では、見積もり時に足場がないため、高所の劣化状況や修繕が必要な数量が不明です。

そこで、見積もり時は『仮数量』で見積もります。この際、安く見せるため、仮数量は少なくし、その単価は高く見積もるのです。そして、契約後の『実数清算』では、想定以上の金額を請求される恐れがあるのです」

#### 4. ■ マンション修繕積立金が足りない本当の理由… 週刊現代 2024年4月23日

<https://gendai.media/articles/-/125578>

##### 概要

①一級建築士でマンションコンサルタントの須藤桂一氏が指摘する。

『1、本当に足りない』『2、計画自体が過剰』『3、費用が割高』

大規模修繕においては、ファミリータイプのマンションで毎月 1.5 万円程度の修繕積立金を徴収していれば、特別な設備がない限り、積立金不足の原因は上記の 2 と 3 と考えてほぼ間違いありません。

②それに加えて、普段から割高で、場合によっては不要な工事や設備更新などの度重なる出費によっても、積立金は減少してしまいます。管理会社の提案は常に営業の側面があることも忘れてはいけません」

③そんな管理会社や設計コンサル会社などの修繕事業者にとって、工事で稼ぐための下準備が「長期修繕計画書（長計）」の作成だ。これは次回以降の大規模修繕の内容と工事費を概算するもので、5 年程度で見直され、これを元に毎月の修繕積立金が算出される。

④この『長計』が実は曲者なのです。次回以降の大規模修繕で修繕事業者が自社の利益を見込んで高額化する概算を彼らの匙加減で作られてしまえば、毎月の修繕積立金の値上げの根拠となってしまう。そして値上げされ、大規模修繕の時期がやってくると、長計を作った管理会社が『責任を持ちます』と、大規模修繕の元請けになったり、設計コンサル会社なら工事業者の選定に関与したりするのです。

⑤長計を口実にお金をできるだけ貯めさせて、それを工事で使い切らせ、場合によっては積立金以上の大規模修繕の見積もりを出して、一時金まで徴収して売上に繋げられるか。それが営利企業である彼らの最終目標なのです。この長期修繕計画は彼らの"売上予定表"と揶揄する声もあるほどです。

大手の管理会社や設計事務所だから安心、と思うのではなく、施工自体は外注なのに、一等地にオフィ

スを構えたり、豊富な事務員を抱えられていられるお金は、一体、どこから来ているのかを考えるべきです」  
(須藤氏)

⑥長期修繕計画が実際、どこまで役立つのか、という疑問もある。

須藤氏が続ける。

「冷静に考えてください。マンション固有の物理的な経年劣化が、設計会社の作った計画通り進行するわけがありません。しかも、実際の大規模修繕が行われる何年も前に、1万円単位の工事費の正確性のために、数百万円もかけて劣化診断などの調査をやって、長計の見直しをすること自体、全くのナンセンスです。『マンション管理適正評価制度』などへの対応で、最低限必要なら、50万円程度で、高額な項目だけいくつか調査し、残りの細かい項目は同じ係数をかければ概算は出てきます。

⑦その上で、工事の時期になった段階で、どうしても修繕費が足りなければ、2～3年工事を延期したらその間の積立金徴収で原資は貯まります。それでも足りないなら、工事費自体が割高だと疑うべきなのです。修繕周期が18年前後に収まれば、建物上も全く問題はありません。つまり計画通りに修繕をする必要はなく、必要な工事をタイムリーにローコストで実施することが大切なのです」

⑧マンション管理問題に詳しいスタイルアクト代表の沖有人氏も言う。

「私はマンションの管理会社の幹部に、顧客に負担のある修繕積立金の値上げを無理強いしてまで工事を増やすより、管理物件の数を増やして『管理で稼いだ方が経営も安定するので良いのではないかと尋ねたことがあります。すると『工事も主要な収益源だから、減らすなんてとんでもない』と言われました」

⑨マンション管理会社の決算書類をみても、修繕工事の売上や利益は、日常の管理業務に匹敵する額を稼いでいる。この粗利（売上総利益）はだいたい20～25%程度だが、修繕工事は工事会社に外注していることを考えると、実質的に取次業務だけでかなりの利益率であると言える。

⑩住宅ジャーナリストが言う。

「『大手だから、実績があるからこの会社で大丈夫』という考え方は、業者選定の根拠でもなんでもなく、単なる『丸投げ』と言っていい。

修繕事業者が工事範囲と金額の主導権を握られたら良いカモになるだけです。そもそも、彼らがお金になる大規模修繕工事の資金計画である長計を必要最小限の計画にするわけがありません。任せると『あれも必要、これも必要、やらないと万が一の場合、問題になる』と過剰な計画になるのは必至です。

⑪また、こうした過剰な修繕計画を疑おうとしないのは、大手ブランド志向の住民が多い資産価値の高いマンションの管理組合です。工事をしたい修繕事業者にとっては恰好のカモになってしまいます」

しかも修繕工事を主導する管理会社が狡猾なのは、管理組合の意思決定を行う理事会メンバーの構成をみて、この人なら与しやすいという面子の時に、一気に計画を進めてしまうことです。特に2回目以降の大規模修繕の時には住民も高齢化しており、心配性の高齢者の不安心理に付け入れれば、割高で根拠の薄い提案でも簡単に通ってしまいます」

⑫修繕費が足りなくなる心配より、過剰で割高な工事にならないよう注意をする方がはるかに重要なのだ。

### 3. ■マンション大規模修繕 巨額“水増し”工事費の震…！週間現代 2024年4月15日

<https://gendai.media/articles/125565/>

#### 概要

①一級建築士でマンションコンサルタントの須藤桂一氏が言う。

「工事費は確かに上がっています。しかし、問題なのは3しか上がっていないのに、7や10も上がったかのように、割高な工事費を管理会社や設計コンサルタントが正当化しやすくなっている点です。

②工事費については、国交省が毎月発表する建設工事費デフレーター『建設補修』の項目によると、コロナ禍が始まった20年2月が108で23年12月は125です。

この間の上昇は16%程度。仮に見積もりの説明で、想定額より3割や5割も工事費が上がっているようなら談合を疑い、設計コンサルタント会社が推薦する業者とは別の業者を独自に探してやり直すべきです」実際、ある修繕系の施工会社によればコロナ前と比べても5~10%程度しか受注価格は上がっていないという。その差額はどこに消えているのか、という話になる。

③「そもそも、修繕工事はそこまで円安による物価高の影響は受けません。新築マンションなどの建築工事は大量の輸入資材を使うので確かに工事費は高はなっていますが、修繕は実質的に人件費の割合が多くを占めていて、不幸なことに修繕系の職人さんの賃金はそこまで上がっていない。工事費に占める割合が多い仮設工事は既存の資材を使い回し、修繕で使う塗料や補修に使うシーリングなどの材料費はそこまで高額ではなく、総工費に占める割合はごくわずかです。つまり修繕工事のコスト自体はそれほど上がっていないのです」（同）このように、物価上昇による影響は大きくないはずだが、管理会社や工事業者は管理組合に過大に説明して割高な工事費を正当化するのである。

④「中規模以上のマンションでは億単位のお金が動くのに、その運営を任されるのは、たまたま輪番で理事のイスが回ってきたズブの素人です。当然、工事の必要性や相場感、見積もりの取り方を知っているわけがないので、結局は管理会社や設計コンサル会社など、施工会社の間に入る修繕事業者の言いなりで『お任せ』となる。その方が理事会や修繕委員会も楽ですからね。

⑤適正な金額で発注する上で、何より重要な工事会社の選定を修繕事業者に依存している時点で、相見積もりを謳っていても事実上は出来レースの随意契約とほぼ変わらなくなるといった方がいい。

大規模修繕工事の受注の現場は、東京五輪の不正のように、マスコミや東京地検が追及することもない“無法地帯”です。業者間で談合やキックバックが発生していても、99%は露見することがない環境なのです。そんな環境で、彼らに自社利益を犠牲にして顧客本位を期待できるとは思えません」

⑥問題は管理会社や設計コンサルが、工事費や設備更新費などから利益を上げる行為自体ではない。問題は、対価の取り方が不透明なことだ。そして不透明ということは、イコール、高額になりやすいことを意味する。管理組合の工事などの発注も、施工を行わない管理会社は、実質的に工事会社を仲介しているにも関わらず、手数料は明示されておらず、管理会社の利益を含んだ費用を『工事費』として説明している。

⑦管理会社の手数料の割合が高すぎるのが分かれば、管理組合が自ら見積もりを取るといった発想も出てくるが、その価格が純粋な価格と誤解されていけば、割高でも『こんなものか』となってしまう、独自に見

積もりを取るという行動が生まれにくい。管理組合にとって、公正な取引の機会を著しく阻害する要因と言えます」(同)

⑧貯まった修繕積立金の残高は、管理会社や設計コンサルなどは把握できるので、積立金残高とほとんど変わらない見積もり金額を提示される。そして、『なんとかここまで抑えられました』と説明し、受注に持っていくのがお決まりのパターンだという。これがマンション大規模修繕の闇の部分だ。「しかも、たとえ、割高な工事であっても管理組合はそれが正解だと思っているので水増しされた価格の“被害”が表に出ることもありません。そして受注を重ねた工事業者は“実績のある業者”となって、それだけで別の管理組合も信頼して業務を発注してしまう」(同)

⑨大規模修繕工事の高額化やそれに伴う修繕積立金の値上げには、中間に入る、管理会社や設計コンサルタントの存在が密接に関わっているのだ。

また、日常の管理においても、小さな工事や設備更新、委託業務なども同様に、管理組合から見えにくい所でも管理会社は利益を得ているとされる。

⑩その部分を見直さないと、高額な工事費や積立金の値上げの是非を語っても、全くナンセンスだといってい。そこに潜む「落とし穴」や失敗のパターンを知識として知っておく必要があるのだ。

## 2. ■ マンション総合保険で“水増し請求”が常態化していた！週刊現代 2024年4月15日

<https://gendai.media/articles/-/125448>

### 概要

#### ①別所マンション管理事務所代表の別所毅謙氏

「台風などの災害や不慮の事故でマンションの共用部分が何らかの損害を受けると、マンションの管理会社が工事の元請けになって市場価格の何倍もの工事費を保険会社に請求している事案が、少なからずあるのです。管理組合も『保険で賄えるなら』と、チェックが甘くなりがちで、すぐ保険請求手続きが承認されてしまいます」

②この保険は、一般的にはマンションの管理会社が代理店となって、保険金が降りそうな物損事故があると、管理組合に保険利用を勧め、申請手続きを代行する。

近年では、個人賠償責任補償特約の包括契約や施設賠償責任保証特約が付帯されているものが主流になっており、占有部での漏水などの過失も保険の対象となる。

一般的な50戸のマンションでは、5年契約で年30万円程度の保険料がかかる。

保険の更新前の査定期間で請求回数が増えれば、その後の更新時の保険料に影響する場合もあるのだ。

③「特に不正請求が多いと思われるのは、台風の発生時です。マンションが暴風雨に晒されると、バルコニーの隣の住戸とを隔てる『仕切り板』が破損する場合があります。仕切り板の交換費用の相場は5万円程度なのですが、これを管理会社が15万円程度の費用で保険会社に請求することがあるのです。台風になれば、多くの管理物件で同様のことが起こるので、仮に100枚の破損があると、管理会社は約



1000 万円の利鞘を抜けてしまうのです。台風が吹くと『神風だ！』と担当者が喜ぶといいます」

④別の業界関係者によると、50 万円程度で済む漏水の補修工事を 150 万円で請求したり、フェンスが損壊した場合も 70 万円を 200 万円で請求したりする事例などもあるという。また、共用部の壁や床のタイルが破損すると、仮に住民による過失であったとしても、加害者を特定しようとせず、安易に保険が使われる場合もあるという。

⑤「問題なのは、マンション管理会社が保険の代理店になっている一方で、そのグループ会社などが工事の元請けになって、自社の過大な利益を乗せ放題でできてしまうことです。しかも顧客である管理組合の保険を使って、です。」

⑥マンションの補修工事は基本、オーダーメイドで住民には工事費用の相場感がなく、“言い値”での請求が通ってしまいます。悪徳であっても、合法ではあるので、余計にタチが悪いと言えます」（同）もっとも、保険金の支払いが増えると、保険会社も黙っていないはずだが、ここでもビッグモーター同様の構図が見え隠れする。

⑦「損保会社にとって、契約の窓口となるマンション管理会社は大口の顧客にもなっているので、請求に対してシビアな対応はできません。また、自然災害があると、請求も一気に増えて、慣れない応援スタッフが対応するなど、細かいところまで目が通せず、“ザル”になってしまいます。しかも、マンションも保険に加入しないわけにいかず、保険料の値上げ自体も難しくはない。実際、マンション総合保険の保険料はここ数年、毎年 10%程度の値上がりが続いています。自然災害が増えてきたことも一因ではありますが、それに便乗して一般的な工事の相場と乖離した利益をのせる請求も増えている結果だとも考えられます」

⑧しかも、理不尽なのは、自分たちのマンションが不当な請求をしなくても、他のマンションが不当に高い請求をしていると、保険料自体が上がってしまうことだ。

結果的に多くのマンションで「高額な工事でも保険を使えるなら請求しておかないと損」と考えて保険金の支払いが増えると、保険料が上がってしまうという悪循環に陥っているのだ。そもそも、個々のドライバーの事故に対する補償と違い、災害など不慮の事故を補償するマンション総合保険の使用頻度に偏りがあること自体、不自然とも言えるだろう。

⑨そのため、近年では車の任意保険のように、マンション総合保険でも「等級性」が導入され、更新前の半年?1 年間は保険金の請求回数によって次の契約の保険料が決まるようになった。しかし、それでも保険会社は支払いに追いつかず、結果、マンション保険の部門は毎年のように赤字だという。

## 1. ■財閥系マンション管理会社大規模修繕 1 億円以上上乘せ…週刊現代 2024 年 4 月 15 日

<https://gendai.media/articles/-/125478?page=1&imp=0>

### 概要

①関東近郊、築 26 年、約 60 戸のマンションに住む男性が言う。

「我々のマンションは、ある財閥系の大手管理会社 A が管理するマンションですが、1 回目の大規模修繕の際に A 社から提案された見積もりは 1 億 7000 万円でした。あまりに高額で、今の積立金ではとても

賄いきれません。一戸あたり 50 万円程度の一時金が必要な金額でしたが、『A 社が言うなら仕方がない』と一旦はまとめかけていました。

②しかし後に、『やはり高すぎる』ということで、管理会社を通さずにコンサルに依頼して他社から見積もりを取ってもらうと、工事内容も削らず 6000 万円ですることが分かったのです。最初の見積もりは何だったのか、と、住民の間では管理会社に不信感が蔓延しています」

③別所毅謙氏「最近の財閥系管理会社は、『とりあえず吹っかけてみて受注できれば OK。10 物件のうち 3~4 物件の受注でも 1 物件当たりの儲けが多い方が、業務効率が格段に良い』とっていました。特にタワマンは、積立金が豊富に溜まっていて、ブランド志向の強い所有者が住むので、余計に“割高提案”のターゲットになりやすいと言えます」

④また、大規模修繕において、管理会社が元請けとなる「責任施工方式」の場合、直接の工事は外注にもかかわらず、元請けのため、利益にあたる“手数料”の明示がない。つまり、管理会社がいくら高額な手数料を水増ししても、それを“工事費”として説明できてしまうので、手数料を比較検討する、という機運が起きず、大きな機会損失に繋がっているのが現状だと考えられる。

⑤本来、建設業では「一括下請負」は禁止されている（建設業法第 22 条）。

これは、不適切で過大な中間搾取や、中間業者が利益を増やすため、格安な下請け業者への発注による品質低下を防ぐためだ。

住宅ジャーナリスト「ただ、この法律は、書面等による事前の了解があれば適法となる例外規定があり、大規模修繕でもこうした手続きが取られていれば法的には問題ありません。しかし、この例外規定は、あくまで建設関係者間の言わばプロ同士取引を想定されていると考えられ、一般消費者である管理組合が、一括下請けによる弊害を理解しているとは到底、思えません。国はマンションの管理組合を、建設事業者と同じ土俵で扱ってしまっているのです。

⑥大規模修繕における管理会社の責任施工方式も、実質的に工事会社の仲介行為に近いにも関わらず、工事費としていくらかでも自社利益を水増しできる構造になっている。これが、修繕積立金の増額となって、年金生活者も含めた住民の可処分所得を容赦無く削り取っていくような構図になってしまっています」

⑦国交省では、毎月の修繕積立金の増額は、長期修繕計画（長計）に基づく修繕費用の総額を毎月で割った「基準額」の 1.1 倍以内までに抑える案を検討中だが、「この長期修繕計画の数字も、結局は、営利企業である管理会社や設計コンサル会社に依存している状態で、彼らのサジ加減で変わる。長計の見直しの際に『物価高で』と、ちゃっかり法外な計画にして、『基準額』を好きに引き上げ、彼らの利益の原資である修繕積立金をいくらかでも引き上げられる状態に変わりはない。

⑧こうした構図になってしまうのも、マンション管理会社への過度な依存状態が原因と言えそうだ。そもそも管理会社は分譲時から無競争のいわば“抱き合わせ契約”の言い値で割高な可能性が高いにもかかわらず、疑いもなく毎年、契約更新され続けていることが一般的だ。国交省の調査でも既存マンションの 70%が分譲時から管理会社を変更していないという。

⑨住宅ジャーナリスト

「管理会社にとっては、特段、不満を抱かせない限り、契約の更新は続くので、日常の管理でも無理に

顧客満足度を高める必然性がなく、許容される範囲で管理コストのカットをするほど自社の収益につながる。逆に経営リソースを割いて顧客満足度を高めようとすると、自社の収益の悪化に繋がる。

⑩その上、工事では多重下請け構造の問題もある。管理業務を委託される管理会社は、管理組合にできるだけ高額な工事を勧め、関係会社に安く発注することで、中間マージンやキックバックによる収益も肥大化できるという利益相反的な側面も強い。

⑪しかも、管理会社によっては、フロント社員にノルマや成功報酬を与えている会社もあります。実際、ある独立系の大手管理会社の求人情報では、インセンティブが昨年実績で『平均 100 万円』と書いてあり、ゾッとしました。この原資も『工事をしないとスラムになる』と脅かされ、値上げした積立金なのかもしれません。

⑫財閥系の管理会社はノルマや成功報酬は緩やかですが、出世には影響するようです。

決算資料を見ても、財閥系も独立系も粗利は 20～25%程度で、管理費や修繕積立金を収益源にしている点で、ビジネス構造には大差ありません。管理費の設定は安いですが、工事で儲ける独立系と、工事はそこまででなく、管理費から儲ける財閥系と覚えておけばよいでしょう」

⑬管理組合が管理会社との利益相反的な関係に切り込まないで、マンション管理の無駄を省こうとしたり、足りない工事費を補う目的で月々の修繕積立金を値上げしてもザルで水を汲むようなもので、問題の解決にはならない

⑭別所氏

「一番の問題は管理組合や理事会がマンション管理の正しい知識と関心を持っていないことです。結果、管理会社へ依存状態となりコストの悪い営業提案のターゲットになりやすい。その上、修繕工事はオーダーマード性が高く、費用の妥当性を一般人は判断しにくい。高額な見積もりを提示された時に、その説明を鵜呑みにしてしまうか、修繕周期や施工範囲を見直し、業者の選定も管理会社や設計コンサルタント会社などの修繕事業者へ依存せず、独自に探すなどのアプローチの違いだけでも、何千万円単位で変わってくる。そういう世界なのです」

---

## タワマン

---

### 8. ■ 真の富裕層タワマンではなく低層マンションを選ぶ？ 文春オンライン 2024年4月5日

<https://bunshun.jp/articles/-/69867>

#### 概要

①「港区・六本木のタワマン」から「日本一家賃が高い低層マンション」へ引っ越した男性に話を聞いた。5年前、港区のタワマンから渋谷区の低層マンションへ越した福田真司さん（仮名、45歳）。本業は弁護士だが不動産投資などの収入もあり、30代半ばで年収6億円以上を稼ぐという正真正銘の富裕層だ。

②僕が20代後半に住んでいた六本木のタワマンは、単身者用で1DKの狭い部屋だったので、家賃は月26万円程。福田さんが相場より安く部屋を借りられたのは、地道な「値下げ交渉」の成果でもあった。

③「タワマンは世帯数の多さゆえにタイミングによっては空室が目立つこともあります。また、すべてを不動産業者が所有しているわけではなく、建設地の地権者だった人を含めて区分所有者が持っている部屋もあるので、その場合は横並びの相場を気にせず直で条件交渉ができる。表向きは正規料金のみしか表示されていませんが、値下げ交渉が可能なケースもあるんです」

④「マンション内のパーティールームに集まって、定期的に住民同士の交流会があるのが面白かったですね。サッカーW杯をみんなで観戦したり、仲良くなった人同士でホームパーティーを開いたり住民の距離は近かった。男女問わず異業種や幅広い世代の人と交流できて、港区界隈の友人が一気に増えました」

⑤福田さんは34歳にして年収6億円を突破。35歳で同じ六本木の月々家賃75万円、2LDKのタワマンに引っ越した。2つのタワマンに共通していたのは、いずれも近隣住民との交流が盛んだったという点だ。

⑥実際に住んでみて不便さを痛感する場面もあったという。

「よく言われることですが、タワマンは部屋にたどり着くまで時間がかかるのが面倒。忘れ物に気づいた時やトイレに行きたい時は、エレベーターを待つ時間が地獄でした。高層階は空が近いので部屋から外を見ると晴れていたのに、地上に降りたら雨が降っていた……ということもよくあり、傘を取りに戻るのもしんどかった。窓から見える東京タワーや夜景も見慣れてしまえば感動も何もなかったですね」

⑦「日本一家賃が高い」とも言われる都内の低層マンションへ引っ越しを決めたのは、2019年のこと。「使わないお金を持ち続けていても仕方がないなと。固定費を上げることで資産が減っていくプレッシャーをかけて、新しいことに挑戦するためのモチベーションになれば思ったのが、引っ越しの一番の理由です。僕が選んだ渋谷区の低層マンションは、『日本一家賃が高い』とも言われている場所でした」

⑧「19年の秋頃から住み始めた低層マンションの家賃は330万円。実際には、この正規料金から若干値引きしてもらいましたが、さらに保証料も月10万円程度加算され、毎月300万ちょっと支払っていました。部屋の広さは260平米で、床は大理石。バルコニースペースだけでも、ちょっとしたパーティーができ

るくらい十分な広さがありました」

⑨1人で住むには広すぎる豪邸だが、受付には24時間コンシェルジュが常駐し、セキュリティ対策はバッチリ。その心強さから、うっかり部屋の鍵をかけ忘れて外出してしまうことも珍しくなかったという。

「部屋が広くなったことで、いろいろな人に遊びに来てもらえました。SNSで声を掛けて知らない人を何十人も自宅に招いたこともあれば、トップ女優やアーティストなどの著名人が来たこともあります。

⑩「私が入居していたタワマンは入居時の審査から『結構緩いな』と感じたのですが、低層マンションはYouTubeの撮影禁止など細かいルールがたくさんあって、不自由に感じることもありました。

2LDK以上のファミリー向けの部屋がメインなので、経営者の家族や、40代50代以上の富裕層など住民は落ち着いた雰囲気の人ばかり。

タワマンはスタートアップ系の経営者、低層マンションはすでに実績のある会社経営者が多かったですね。

住民同士の関わりもあまりなく、プライバシーも守られていたので、世帯数の割に有名人が多く住んでいたのは低層マンションの方でした」

⑪「もちろん場所にもよりますが、家賃250万円以上のハイエンドかつ広い部屋を借りようとすると、タワマンより低層マンションのほうが選択肢は多い。そういう意味で、お金持ちはタワマンより低層マンションを選ぶ……というのは一理あるのかなと思います」

⑫「ここ数年はほとんど海外で過ごしているので、マンションは解約しました。日本にいる間はホテル暮らしで十分だなと。実際、部屋を借りていないと身軽に動けてモチベーションも上がります。持ち物はスーツケース1つあれば十分なので、理想の生活が送れていますね」もはや住む場所にはこだわらないようだ。

## 7. ■ 45階建てマンション「白金ザ・スカイ」白金再開発事業が工事完了 2024年2月20日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2302/20/news100.html>

### 概要

①白金一丁目東部北地区市街地再開発組合は2023年2月1日、同日付で工事完了を発表した。

再開発事業では地上45階建てで、高さ156メートルの超高層マンションを含む「SHIROKANE The SKY」が竣工した。敷地面積は1万1087.01平方メートル、延べ床面積13万4997.82平方メートル。

②再開発事業は東京メトロ南北線／都営三田線「白金高輪」駅に隣接する市街地再開発事業として、2009年に準備組合を設立。

事業協力者として2004年の検討段階から、長谷工コーポレーションが参画し、コンサルタントの佐藤不動産鑑定コンサルティングや梓設計、上野計画事務所、アイデアとともに事業を進めてきた。参加組合員は東京建物、長谷工不動産、住友不動産、野村不動産、三井不動産レジデンシャル。

③事業コンセプトは、「安心して快適に暮らし続けられる、やすらぎとゆとりのあるまち」を目標とし、良好な都心居住の推進をはじめ、既存都市機能の維持や更新、安全で快適な都市基盤の形成、ゆとりと潤

いのある水辺空間の創出の4点を掲げる。

④SHIROKANE The SKYのうち住宅は鉄筋コンクリート造45階建ての東棟と19階建ての西棟、他に病院が入る工場／病院棟で構成している。居住者のセキュリティ機能に配慮した多世代が安心して生活できる居住空間を実現しており、東棟と西棟をつなぐ2階のエントランスホール、共用部にはゲストルーム以外に、パーティールーム、フィットネスジム、ゴルフレンジ室などの施設が入居する。

⑤東棟と西棟の間にある中央広場は、歩行者空間や南側の歩道上空地とつながることで地区内の歩行者の回遊性を高めている。また、古川沿いの潤いと魅力のある水辺空間の形成を図るため、児童遊園を整備。マウンド遊具や猛暑対策としてミストとパーゴラを設置した。さらに、地域住民の安全性強化を図るため、防災トイレやかまどベンチも設けた。

⑥物件は東京メトロ南北線／都営三田線の「白金高輪」駅から徒歩3分に位置し、ワンルームから4LDKまでさまざまな世帯が暮らせる多彩な住戸で構成した。

## 6. ■晴海タワーマンション コンクリート強度一部不足販売休止に 2024年4月4日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/680948>

### 概要

①東京・中央区の湾岸エリアで建設が進められているタワーマンションについて、工事に使っているコンクリートの強度が一部不足していることがわかり、販売が休止された。中央区豊海で建設が進む、地上53階建てのタワーマンション。

②三井不動産レジデンシャルや清水建設によると、マンションのコンクリートの強度を確認するため、サンプル検査をしたところ、一部で強度不足が見つかった。

③このマンションは、4月下旬に販売開始の予定だったが、いったん休止し、モデルルームの受け付けも2日から中止している。

## 5. ■強度不足発覚豊海タワマン工事を再開 販売開始は未定 東京新聞 2024年4月17日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/321825>

### 概要

①東京都中央区で建設中のタワーマンション「ザ 豊海タワーマリン&スカイ」に使われているコンクリートに強度不足の恐れがある問題で、設計と施工を担当する清水建設が、骨組み部分で一部中断していた建設工事を再開した。

当初4月下旬を予定していた販売開始は未定となっている。

②都などと安全性を協議し、強度の影響がないと判断した部分の工事を今週再開した。

骨組み工事の一部は現在も見合わせており、安全性の検証を続け、6月ごろまでに対応策を出したいと

している。工事に使うコンクリートと同じ材料でつくったサンプルの強度を調べ、一部で数値が基準を下回っていた。

#### 4. ■ 氷山の一角か？ 強度不足発覚湾岸エリアタワマン販売が延期 榊 2024年4月9日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/2024/04/09/122821/>

##### 概要

①4月2日、東京都中央区豊海町で建設中の「ザ豊海タワーマリン&スカイ」が、販売延期と施工スケジュールの変更を、モデルルーム来訪者などの顧客層に突然通知した。

延期の理由は「コンクリートの強度検査の結果、強度を詳しく調べる必要が出てきたため」となっている。

②ただ、マンションの「施工事故」はさほど珍しくはない。

マンション分譲の大手である「三井」や「三菱」、「住友」などの名を冠した財閥系のデベロッパーでも、過去十数年の間に施工不良が原因で建て直したケースがある。しかし、具体的な情報が一般人の目からは遠ざけられている。

③マンションの建設工事はその大半が人間の手作業で行われている。

基礎工事、本体建設、付帯工事、そして内装工事……。

重機などの機械に頼ることがあっても、基本的にそれを動かすのは人間。また、最後の仕上げをするのも人間だ。

人間が行う作業には必ず一定の割合でミスが発生する。マンションの建設でも、そういったヒューマンエラーからは逃れられない。だから、マンション建設には一定数の施工不良が発生する。

④様々なマンションの施工不良の中でも致命的なのは、躯体構造部分で起こるケース。つまり、鉄筋コンクリートの強度に問題が発生すると、その建物自体の存在が危険となる。ちょっとした地震で倒壊するかもしれない。ところが、そういった躯体構造部分での不良施工も時にはヒューマンエラーで発生する。

⑤大切なのは、ミスが生じた場合にはミスだと認めてキッチリとやり直すことだろう。

その点、今回の「豊海」のケースは売主企業が問題点を自ら認めて、一般消費者に対する誠意を見せたケースとして評価すべきだ。

ただし、こういう事例は氷山の一角にすぎない。過去には、マンションを支える基礎杭が建築基準法に定められた強固な地盤に達していないことによって建物が傾いているにもかかわらず、売主企業が「東日本大震災のせいです」と言い逃れていたケースもあった。

このケースでは、売主企業にエビデンスを突き付けたことで、一気に「全棟建替え」という解決策に至った。

このケースでは高齢者の中には仮住まいで寿命を終えた方もいたという。

⑥さらに、施工不良のほとんどは、それと分からないまま放置されている。そのまま購入者に引き渡して、売主は知らぬ顔。法的には10年で責任を逃れられる。今回のように「コンクリートの強度」に問題がある場合、強度の地震でも来ない限り分からなかったかもしれない。

⑦2016年の熊本地震では、それまで観測されていなかった「長周期パルス」という新たな振動が認知さ

れた。

果たして「震度 7」の地震がやってくると、多くのマンションに隠されている「施工不良」がどの程度露見してしまうのか、ちょっと心配な状況である。

### 3. ■首都圏タワマン…住人がもうすぐ直面する「苦難」とは 日下部 2024年4月14日

<https://gentosha-go.com/articles/-/59306>

#### 概要

①『60歳からのマンション学』（講談社）日下部理絵氏

国土交通省の「マンション大規模修繕工事実態調査」によると、1回目で1戸当たり約100万円といわれるが、タワマンの場合はそれよりも高くなることが多い。

○エルザタワー55（埼玉県川口市）

……1998年築、地上55階建て、高さ185m、総戸数650戸、1回目の大規模修繕費約12億円（1戸当たり185万円）

○センチュリーパークタワー（東京都中央区）

……1999年築、地上54階建て、高さ180m、総戸数756戸、約17.5億円（1戸当たり231万円）

○ザ・ガーデンタワーズ（東京都江東区）

……1997年築、地上39階建て、高さ134.3m、サンライズタワーとサンセットタワー2棟で構成、総戸数470戸、約8億円（1戸当たり170万円）

②タワマンの構造上、特に高層階では風対策をはじめとした、特殊かつ高度な作業ノウハウが求められる。また工期も2カ年3年と長期間に及ぶことも珍しくない。

そのため、タワマンの大規模修繕を行うのは、新築時に建物を建設したゼネコンや、その子会社など一部の施工業者に集中するケースが多い。

③足場は、一般的なマンションの大規模修繕で使用される「組み立て式」ではなく、屋上から吊り下げる「ゴンドラ」や、柱を立てて設置する「移動昇降式足場」を使用することが多い。そのため、飛散や落下防止対策のほか、風雨などの気象状況によって工事の進捗が大きく影響を受けやすい。また、外観フォルムが独特など“デザイン性が高いタワマン”は、高層階と中層階、低層階では、足場の種類、工事の方法を変えるなど複雑になることもある。さらに販売時は魅力的だったラウンジやカフェ、スパやプール、屋上デッキといった共用施設やさまざまな設備は、独自性を打ち出していればいるほど、別途改修が必要で費用もかさむ。

④住人の「合意形成」が一般的なマンションより難しい。

大規模修繕の工事内容にもよるが、共用部分の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く）に該当すると判断される場合、総会での「特別決議」、つまり組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の多数で決することになる。そのため、管理組合の合意形成が難しいとされる。特に



高層階と低層階では区分所有者の世帯収入や価値観の違いも影響する。

しかし、修繕積立金の負担は、一般的に階層は関係なく、専有部分の床面積割合で決定している。

⑤マンションは買ったら終わりではない。大規模修繕などに多額の維持費がかかるということを、肝に銘じておきたい。

## 2. ■ 外出面倒、窓掃除作業員と目が合う…タワマンならではのデメリット 2024 年 4 月 7 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/59206>

### 概要

①タワマンの間取りは眺望の良さを活かすように作られているため、歪な形で住みにくいこともある。タワマンの敷地内には、公園のような空間「公開空地」が設けられることが多い。敷地内の一部を誰もが自由に使える公開空地にすることを条件に、容積率や高さ制限を緩和してもらい、建築が認められるというわけだ。

②タワマンの醍醐味である眺望に関しては、早い人だと 3 日で飽きた、近くにもタワマンができ眺望が悪くなった、という意見は多い。

むしろ全面ガラス張りだと、温室状態もそうだが、カーテンの既製サイズがあわず特注で高くなってしまったと嘆く声も。

さらに私自身も経験したことがあるが、ゴンドラできた窓掃除の作業員と目があい、何とも気まずかったことがある。せめても服をきちんと着ていて良かったと思ったものだ。

③エレベーターの待ち時間もストレスの元だ。

また階層ごとにエレベーターを分けたことが、ヒエラルキーにつながりやっかみが起こることもある。ゴミ置場が各階になければ、ゴミを持ってエレベーターで行き来することになりとても不便である。特にセキュリティのため、2 階などの低層階でエレベーターを乗り換えるシステムだと不便極まりない。こうしたこともあり、特に高層階の場合、外出するのが面倒になりがちである。食事も買い物も宅配が利用しやすくなっている昨今では、外に出る機会が減り、運動不足になる懸念もある。特にシニア層にとっては外で歩く機会が減ることは健康のためにも良くない。

④またタワマンすべてではないが、携帯電話の基地局からの電波は、一般的に下方向に向かって出ているため、高層階には届きにくい傾向がある。

タワマンでは、引っ越し費用も高額になりやすい。防災センターに事前申請し許可をとっても、養生箇所の指定、使用できるエレベーターの制限、引っ越し日時の制約、引っ越し業者が指定され選べないなど、通常の引っ越しとは異なるルールがあることも多いのである。

## 1. ■憧れのタワマンライフ「快適に」暮らす7つの心得 長嶋 修 2024年4月5日

[https://toyokeizai.net/articles/-/745287?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/745287?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

### 概要

#### ①心得その1：ゴミが回収されるタイミングを逃さない

タワマンの多くは、建物内部に廊下が設置されている「内廊下式」の構造を持つ。そのため臭いや湿気などが発生すると逃げ場がなく、脱臭装置がついている場合でも内部にこもりやすい。ゴミ置場はエレベーター近くに設置されることも少なくないため、エレベーター待ちの間、不快な臭いに悩まされることになりかねない。ゴミ回収の時間・回数をきちんと把握し、ルールを守って出すよう努めたい。

#### ②心得その2：「置き配」はルールを守って利用を

「置き配を頼んだのを忘れ、長期間家を空けたら荷物が紛失した」「共用部分が荷物で占拠され、通行を妨げている」「フードデリバリーの置き配を依頼したものの、受け取り忘れて食べ物が腐敗している」といったトラブル事例を数々見聞きする。

#### ③心得その3：共用部に物を置く際は事前に確認

マンションによっては、玄関前のポーチやアルコーブ（アルコーブ）といったスペースが設けられている場合がある。しかしポーチやアルコーブは、廊下と同様にマンションの共有スペースでもある。ほとんどの場合、「専用使用权」という形で、どんな物なら置いてもいいのか、どこからどこまで置いてもいいのか管理契約や使用細則に定められている。

④「ペット可」の物件でもどんなペットでも認められるというわけではなく、マンションの管理規約や使用細則で定められたルールのもと、飼育していく必要がある。

- ペットの大きさ（体長）や体重の制限
- ペットの種類や数
- タワマン内で飼育するペットを把握するため、届出や登録の方法、ルール
- 専有部分・共用部分での約束事（共用部では抱きかかえる、予防接種を受けさせることなど）
- 禁止事項やルール違反をした飼い主への対処法

#### ⑤心得その5：駐車場・駐輪場の希望を出しておく

順番待ちという形を取ることがおすすめだ。入居時に車や自転車などを所有していなくても、後々使用する可能性があるなら早めに申し込んでおきたい。

#### ⑥心得その6：コンシェルジュを頼りすぎない

#### ⑦心得その7：管理組合活動に関心を持って参加する

（長嶋 修 不動産コンサルタント（さくら事務所 会長））

---

## 団地再建等

---

### 1. ■「団地再生」の成功事例を深掘りして見えたこと大阪・茶山台団地 2024年4月8日

[https://toyokeizai.net/articles/-/746087?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/746087?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

#### 概要

①大阪府・泉北ニュータウン内にある「茶山台団地」約 1000 戸で構成されるこの団地は以前、入居者の高齢化や減少が進んでいた。

しかし今では子育て世代を中心に入居者が増えており、団地再生の成功事例となっている。そう言える理由は再生に向けた仕掛け、仕組みづくりはもちろん、それ以上に団地運営に関わる「人づくり」、コミュニティー形成に成果をあげていることだ。

②実は団地の住環境は決して捨てたものではない。

というのも、保育施設や学校などが近くにあるなど、生活基盤がすでに整っているものがほとんどだからだ。郊外なら大きな公園が併設された団地も多く、子育て世帯にとっては大変よい住環境が整っている。もちろん、建物や設備の老朽化や共同住宅ならではの騒音問題、階段の上り下りが大変といった問題もある。郊外の「ニュータウン」にある団地は丘陵地帯にあることが多く、移動は坂が多くて大変だ。通勤通学に時間がかかる立地なら、なおさら不便さを感じるかもしれない。ただ、そうしたことを厭わない人や家族なら、住まいの選択としては「あり」ではないか。

収入によるが、一般的な賃貸住宅より手頃な家賃で生活できるし、各自治体の住宅公社などでは、子育て世帯を対象とした家賃優遇制度を設けているケースもあるなど、この物価高の時代に住居費を抑えられるのは何よりの魅力だ。

③「茶山台団地」は 2017 年度に入居率が 83%にまで低下していた。

当時は入居者の半数以上が 65 歳以上で、近隣のスーパーが撤退するなどといった事態が起こっていた。つまり、何も手を打たなければ、さらなる高齢化、入居率の低下、それらによる過疎化、利便性の低下は必至な状況だったのだ。

大阪府住宅供給公社が 2015 年から再生の取り組みを本格化し、今では入居者が 93%まで回復している。

④入居率回復の呼び水となったのが、若い世代を呼び込むための仕掛けだ。

たとえば、隣接する 2 つの住戸を 1 戸につなげ、広々と住めるリノベーション物件「ニコイチ」や、入居者が DIY (Do It Yourself) で自分好みに模様替えできる物件「つくろう家 (や)」などを用意した。

「つくろう家」は一般的な賃貸住宅なら退去する際に求められる原状回復を不要としているのが特徴だ。

「つくろう家」の利用者の半数以上が DIY ができることを入居の決め手にしたというアンケート結果もある。

ターゲットとする若い世代にニーズを合わせた住戸の導入、いわゆる「ハコ」の改善効果が非常に効果的

だったのだろう。

⑤茶山台団地には空き住戸を利用した「DIYの家」と呼ばれる工房がある。

ここには地元でDIYショップを営む専門家などがいて、道具の貸し出しや壁紙などの素材の販売、見栄え良いDIYを可能にするためのアドバイスも実施している。入居者はもちろん、それ以外の地域の人たちが電動工具や作業台を自由に、しかも無料で使えるため大好評。子どもたちの工作の悩みにも応えている。このため、DIYの主要ターゲットである若年夫婦だけでなく、幅広い世代の人たちが集まる場となっている。多世代交流の場はほかにもある。

⑥「茶山台としょかん」は、従来ほとんど利用されていなかった集会所を、本を持ち寄って小さな図書館として利用しているものだ。

高齢入居者向けにスマホ相談会などが開かれることもあり、今では利用者が多いにぎやかな場所に生まれ変わっている。

⑦また、近隣にスーパーがないといった事情を受け、空き住戸を活用した食堂「やまわけキッチン」があるのも大きな特徴の1つだ。軽食やお茶を楽しめるため、月に約250人が利用しているという。

⑧「団地に住んでいると、入居者の人たちが子どもたちの様子を見守ってくれます。誰かの目があり安心できることもこの団地に入居する魅力の1つですね」と、この責任者で子どもを持つ女性は話していた。

このほか、介護や健康、子育てなどの相談やチェックなどができる「茶山台ほけんしつ」というスペースも設けられている。昨年11月から運営されたもので、「ほけんしつだより」という独自リーフレット（月刊）は、雑誌編集の心得がある入居者が制作に携わっている本格的なものだ。

⑨この5年に起こった大きな出来事、コロナ禍だ。

たとえば「やまわけキッチン」では、コロナ禍を契機に団地に住む希望者にお弁当やお総菜を届け、それを通じて定期的な独居高齢者との交流を確保し、体調を確認するなどの取り組みを行ったという。

⑩茶山台団地には、団地再生を自分事としてとらえる入居者や地域の人々の努力がある。

そのうえで思うのだ。このようなコミュニティー形成による団地再生のかたちを全国津々浦々に広めようとするのは至難の業だろう、と。コミュニティー形成は人づくり、人の参加が不可欠であり、大変根気の要る事業だからだ。

また、茶山台団地における団地再生が一定の成果をあげているのは、一大人口集積地である大阪府にあり、かつ交通などの利便性があるという恵まれた地理的条件があることも忘れてはならない。

⑪どんなに仕掛けを作り、コミュニティー形成に力を入れても再生が難しい団地や地域がある。

それは大阪府住宅供給公社のほかの団地において、茶山台団地のノウハウを平行展開しきれておらず、それぞれで試行錯誤的な再生チャレンジを行っていることからもうかがえる。それぞれが置かれる状況や課題がそれぞれに異なるため、団地や地域の再生は大変難しいケースが多い。とはいえ、この困難を極めた5年間を乗り越えた茶山台団地の経験と成功事例は大変貴重であり、より多くの方々に知ってもらいたい。（田中 直輝：住生活ジャーナリスト）

---

## 個人情報関係

---

### 2. ■ 管理組合資料個人名削除したい」その方法と意外な落とし穴松本 2023年4月2日

<https://gendai.media/articles/-/108467>

#### 概要

①首都圏のタワーマンションの組合員から、「理事会議事録が毎月配布されるが、その議事録からは署名・押印欄に理事長やほかの理事の名前が削除されている」「通常総会の議事録も同様だが、これは、真正の議事録といえるのか？」というご相談を受けました。

今では理事長個人を特定されないように『〇〇マンション管理組合理事長』とだけ記載して個人名は省いているマンションも多くなっています。

②「議事録は、議長が作成する。

議長が議事録を作成せず、又は議事録に記載し、若しくは記録すべき事項を記載せず、若しくは虚偽の記載若しくは記録をしたときは、20万以下の過料に処せられる』（区分所有法第71条3号）

国土交通省のマンション標準指針では、総会の決定事項の広報についてマンション管理組合の「標準的な対応」として「議事録等を個別配布している」を標準的対応としています。

③しかしインターネットが発達して便利になった昨今、議事録などに記載されている理事役員などの個人名を検索エンジンで検索すると仕事やプライベート関係を容易に知ることができてしまいます。

その議事録が配布されて、部屋番号と氏名が知れ渡ると事件や犯罪に巻き込まれるきっかけになったり、誹謗中傷を受けたりすることを懸念する理事も多くなります。

そのために最近では、議事録などには個人名を記載しないで、全戸配布したり掲示したりするマンションが増えている。

議事録の署名・押印者の部屋番号と氏名は載せない配布専用の理事会広報誌として作成して、保管する真正の議事録には議事録署名押印者が署名し押印しています。このような運用を使い分けているわけです。

④先日の相談では、あるマンションで一人暮らしの女性が役員に立候補しました。

しかし総会議案書の「役員選任の件」の議案に理事、監事候補者の部屋番号と苗字は記載されていましたが、名前が記載されていませんでした。

理由としては、立候補者の女性の方で防犯のために女性の一人暮らしであることを知られたくないという配慮から管理会社がそのような議案にし、苗字だけの名前無しの役員選任決議の議事録も管理会社が素案を作成したようです。総会では質疑応答等異論もなく滞りなく承認可決されました。その後、理事会の互選でその女性が理事長に就任しました。

⑤ある日そのマンションで管理費等の長期滞納者が出て回収のために簡易裁判所に法的措置を行うことを理事会で決議して訴えを起こしたのです。

理事が直接簡易裁判所に出向き、弁護士を使わずに裁判上の督促の手続きを開始しました。簡易裁判所では、訴状の添付書類として、原告である理事長であることを証明する書類として総会の議事録と役職分担をしたときの理事会議事録と滞納者を提訴することを決議した理事会議事録を提出することになります。

議事録には、理事長の部屋番号と苗字は記載されておりましたが名前が記載されていないために不備となり補正を求められました。

⑥このように、マンションの総会・理事会議事録は裁判等際の添付資料になることもある極めて重要な書類なので、管理会社任せにせず、理事長は自分の言葉で一定のルールに基づいて責任をもって作成する必要があります。

## 1. ■「マンション居住者名簿」が狙われている…松本洋 2023年4月2日

<https://gendai.media/articles/-/108466>

### 概要

①都内の富裕層が多く住む高級マンションの管理組合の理事長から、居住者名簿の作成について相談がありました。管理組合で居住者名簿の更新のために、居住者名簿の用紙を配布したところ、「広域強盗事件や特殊詐欺の犯行に使われる『闇名簿』として利用される危険があるので、居住者名簿の作成に協力できない」「以前に提出した居住者名簿から我が家の情報は削除してほしい」という要望書が複数の居住者から提出されたというのです。

②しかし総会の議案書の送付ができませんし、管理費・修繕積立金の徴収もできません。

区分所有者不明の住戸を無くすという観点からも組合員名簿の作成は必要になります。

そのため、「標準管理規約」第64条で理事長は組合員名簿及びその他帳票類を作成して保管する義務があると規定されています。

居住者名簿の役割としては災害時などに安否確認で利用したり、漏水事故や緊急時に区分所有者に連絡が取れないときに同居の家族に連絡したりすることがあります。さらに、一人暮らしの居住者の身の上になにかあったときに、親戚等に連絡を取る必要があります。そのため、居住者だけでなく、緊急連絡先の携帯電話番号などの記入欄を設けて作成しています。

③「マンション管理計画認定制度」では、認定要件の一つに「組合員名簿、居住者名簿が備えられ、1年に1回以上は内容確認されている」という項目があります。

そのため、今まで居住者名簿のなかつた管理組合も居住者名簿の作成を始めました。

④都内のマンションで、管理員が退職してから在職中のお礼状を居住者全員に郵送した事案の相談も以前にありました。

また、組合員名簿、居住者名簿などが保管されている管理事務所の鍵の入ったバッグを管理員が酔って紛失した事案の相談もありました。

⑤組合員名簿は、マンションの管理規約では、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求

があったときには理事長は閲覧させなければならない規定があります。利害関係人とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差し押さえ債権者、賃借人、組合員から媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等、法律上の利害関係にある者となっています。（標準管理規約第 49 条関係コメント）ですから、区分所有者以外の人も閲覧が可能ということになります。

⑥最近では、このような犯罪対策として、自転車置き場利用者自転車のステッカーからマンション名や部屋番号を特定できないように工夫されたものも発売されています。

いずれにせよ、マンション関連の名簿には、こうしたリスクが存在するという現実があります。そのため、何よりもまして厳重に保管する必要があるという関係者の徹底した認識の共有が重要なのです。

---

## リゾートマンション

---

### 1. ■ 1室数千万円豪華マンションが今や10万円湯沢町の現在 共同 2024年4月11日

<https://nordot.app/1147458402373239311>

#### 概要

①苗場地区に物件を抱えるオーナーは「分譲時は数千万円した部屋が今は二束三文。10万円でもなかなか売れない」と一向に上向き気配がない取引の実情を明かし、ため息をつく。

②例えば別荘そのものは10万円でも買っても、管理費などで毎月数万円の経費を払い続ける必要がある。

湯沢町では多くのオーナーが所有価値が著しく低下した「負動産」の後処理に苦しむ。

③湯沢町によると、町内のマンションは57棟に上り、戸数は計1万4665戸。

30階建て以上のタワーマンションも4棟そびえ立つ。人口約8千人の町の規模と全く釣り合わず、需要と供給のバランスが崩れている。

④代々受け継いだ田畑や山林を売って数億円の売却益を得る町民も現れた。

「土地を売ってくれという人が入れ代わり立ち代わりやってきた。まだ値上がりすると思って待っていたら、バブルがはじけて営業はなくなったが…」ある地主。

⑤廃虚化した物件はいくつかあるものの、全体として建物は良好に維持されている。

湯沢エリアでマンション約5600戸を管理するエンゼル不動産の新保光栄社長（61）は「純粋な投資目的の人は逃げ足が速かったが、今の所有者の多くは湯沢が好きの人。1年間全く使わないという人は1割もいない」売却で身軽になりたい人はいるが、管理不全による問題は生じていないとも話す。

⑥共用のプールや大浴場といった設備が見直され、マンションで暮らす定住者が増えている。町が統計を取り始めた1997年には178人だったが、足元では1700人超と10倍に。町の人口のおよそ2割が住む計算だ。

ある男性（84）は新潟市の一戸建て住宅を賃貸に出して、自身は30万円ですら買った湯沢町のマンションで生活する。

「家の雪下ろしをしなくてもいい。住民間のつながりも薄く、独り身には気楽でいい」。縁もゆかりもない湯沢町に移り住んで既に12年。悠々自適の1人暮らしに満足げだ。

⑦きちんと手入れして、物件の価値を高めようとする所有者もいる。

苗場地区のランドマーク、30階建ての「ファミリーヴィラ苗場タワー」に2部屋を持つ東京都の会社員田野雄二郎さん（65）は「大自然に囲まれており、リモートワークには最高の場所だ」と絶賛する。

管理組合の理事長として率いる大規模修繕の工事では、外壁を断熱化して居住環境を高める計画だ。先進的な事例として、国も補助金で支援する。

田野さんは「マンション各部屋のオーナーは苗場のことが好き」と代弁する。「嘆いていても始まらない。修



繕や管理を徹底して、価値を高めることが大切だと思っている」と話す。

⑧民泊化して収益を狙う動きも出てきた。

マンション密集地区にある「エンゼルリゾート湯沢」では、全130室中約50室が民泊として運用されている。家族で訪れたフィリピン人の女性は「観光で5日間滞在する。湯沢は初めてで、スキーを楽しむに来た」と笑顔で語る。

⑨管理会社によると、スキーシーズン以外にも「工事関係者が1カ月単位でまとめて借りていく」（担当者）といった需要があり、稼働状況は上々だ。2部屋に投資する会社員の男性（41）は「東京と新幹線で直結し、日帰りで行き来できるという湯沢町のポテンシャルは高い」と言い切る。

⑩エンゼル不動産によると、北海道二世町や長野県白馬村のような海外客中心のリゾート地に発展すると見込み、マンションの購入に関心を示す人もじわじわと増えてきた。湯沢を拠点に30年以上にわたって不動産ビジネスに携わる新保社長は「町には固定資産税もたくさん入った。全体としては（同じ温泉街の）熱海などと比べても遜色のない開発になったと思う。地元への経済的なメリットは大きかった」と言う。

⑪湯沢町企画観光課の富沢雅文課長は「今あるストック（資産）が有効に活用されるよう手を打っている」と話す。移住・定住の支援やマンション住民の交流を後押しするなどの事業を通じ、町に滞在する人を増やそうとしている。

地元で働く人の生活拠点としてマンションの存在はプラスに働く。首都圏に拠点を置くIT企業4社が湯沢町に進出することが決まり、さらなる移住の促進も期待される。その際に障壁となるのが従業員の住環境だが、既に整っている、というわけだ。富沢課長は「行政としても、リゾートマンションは大きな資産だと認識している」と説明する。

⑫ただマンション対応の最前線にいた元町職員の高橋さんはOBとして町の行く末を案じる。

当時若手、中堅職員だった高橋さんらが話し合った「将来に起こり得る危機」のうち、町外からの住民の増加による地域共同体の弱まりや、マンション住民の高齢化といったいくつかの想定が現実になってきたと感じている。少子高齢化や過疎化といった全国共通の課題に加え、町にはリゾートマンションが抱える負の側面、固定資産税の滞納やマンションでの孤独死といった問題ももたれかかる。

湯沢町は「バブルの残像」と今も向き合い続けている。（共同通信社）

---

## 保険関係

---

### 1. ■日本で急増する「マンション保険料」高騰のウラ事情…松本 洋 2024年4月19日

<https://gendai.media/articles/-/127943?page=2>

#### 概要

①築40年以上の約4割が、また築30年以上の約2割で適時適切な大規模修繕が実施できていない可能性があることを国交省が指摘しており、ハード面における外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えています。

②ファイナンシャルアライアンスの清野孝道氏によれば、「高経年マンションの保険請求は、漏水関係が約5割以上を占めている」と指摘します。このような事故が多いため、マンション管理組合の保険料が大幅に値上りしています。マンションによっては、保険料が1.5倍になったとか、1.8倍になったなど悲鳴を上げている管理組合もあります。

③「事故件数の多いマンションは、保険料が大幅に上がる傾向にあります。

このままマンション保険料の値上げが進めば、適正な保険が締結できない“管理不全マンション”が増える恐れがあります。

被害宅の復旧工事等の損害賠償は、本来加害者宅の保険で対応すべきものを、加害者宅の保険加入を確認せず、管理組合の個人賠償責任特約が積極的に使われていることに問題があります。

④現在のマンション管理組合保険の保険料は、事故件数の多い・少ないで保険料が決まるように料率が設定されていて、専有部分の事故に積極的に管理組合の個人賠償責任特約を使用していると、更新時にマンション保険料は大幅に値上がりする仕組みです。

保険料の大幅な値上げを避けるためには、居住者が自分で負担している個人賠償責任特約の加入率を上げていくことが必要不可欠です。

マンションの共用部分において賠償事故が起きた場合は、加害者加入保険を優先的に使用することにより、管理組合の保険事故件数は抑制され、結果的に管理組合の保険料が安く抑えられるからです。

⑤マンション保険料の高騰は、管理組合だけの問題ではなく、専有部分を含めたマンション全体の問題として対応することで、“管理不全マンション”を未然に防ぐことに繋がると思います」（清野氏）

---

## 法律 制度等

---

### 3. ■ 管理計画認定制度のあり方についてのとりまとめ（案） 弁護士 豊田 2024年4月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda\\_mag37/](https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag37/)

#### 概要

① 3月26日に第6回「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」が開催され、管理計画認定制度のあり方についてのとりまとめ（案）が公表されました。

② 「①管理計画認定制度の更なる普及・促進に向けて」では、制度の認知が十分ではないという調査結果が示されています。

また、認定を取得した際のインセンティブに対する要望と現状との乖離が存在することや、申請手続きにおける煩雑さなど運用面での課題が存在することについても言及されています。

今後の方針として、制度の更なる周知等に係る取組への支援措置についての検討を行うことで制度自体の認知の向上を図り、認定を取得したマンションに対する評価が向上するよう関係企業等への協力を呼び掛けるとともに、今後、認定の期限を迎えていくマンションに対しても、継続して認定更新の取組を促し、申請手続きやその審査の合理化を図るための支援措置について検討することが打ち出されています。

③ 「②管理計画認定基準の見直しのあり方」では、「基準」という表現を用いることによる弊害を回避するため、「考え方」という表現が用いられています。

防災マニュアルの作成・周知、防災訓練の実施、防災情報の収集・周知、防災用名簿の作成、防災物資等の備蓄、防災組織の結成の取組の推進に向けた周知や、地方公共団体が行うこれらの対策の推進に係る取組への支援措置についての検討を行うこととされています。

④ 「③管理計画認定制度の今後の方向性」では、新築分譲時点から適切な管理体制を確保していく方策や、マンション管理適正化法のあり方の検討を進める。

また、管理計画認定制度は、重要な制度であり、管理組合は、積極的に協力していくことが望ましい旨の周知を行う。マンション管理適正化法のあり方の検討を進めるとともに、令和6年度中に、不動産ポータルサイトへの認定情報の掲載に向けた検討を進めるという指針が示されています。（弁護士 豊田 秀一）

### 2. ■ マンションの固定資産税は6年目でどれくらい上がる？ 計算方法解説 2024年4月

<https://o-uccino.com/front/articles/98900>

#### 概要

① 固定資産税の基本的な計算式を紹介します。

固定資産の評価額×1.4%

税率 1.4%の部分は標準税率であり、これを基準に市町村ごとに独自の割合を定めることができます。

現在は大半の自治体が標準税率である 1.4%を採用しています

固定資産の評価を行うのは市町村ですが、算出方法は全国共通の固定資産評価基準がもとになるので、評価の仕方に地域差はありません。

②土地（宅地）は地価公示価格等の 7 割を目途に、建物は再建築価格および経年減点補正等に応じて、それぞれ評価額を算定します。このように土地と建物それぞれに評価基準があるため、固定資産税もそれぞれに計算されます。

③税額に影響がある要素

土地であれば適正価格と広さです。

市場での評価が高いほど、もしくは広い面積を有する土地ほど評価額は高くなります。

一方で建物は再建築価格が基礎となるため、建物の構造、規模、形態、機能等が税額に影響を与えます。また経年減点補正の観点から、築年数が経過している建物ほど評価が下がるという特徴もあります。

④このほか政策的な側面から減税措置を盛り込んだ特例もいくつか存在します。

住宅市場の活性化のため、新築住宅の取得に対して固定資産税を軽減する特例が設けられています。これによって新築マンション（耐火構造または準耐火構造の中高層住宅）の建物部分の固定資産税は、新築後 5 年の間、120 平米までの部分の税額が 1/2 に軽減されます。6 年目からこの措置がなくなるため、新築マンションでは 6 年目に固定資産税が上がることとなります。

⑤耐火構造または準耐火構造の中高層住宅以外の住宅では、固定資産税の軽減特例が新築後 3 年間適用されます。一般的な木造戸建てなどがここに該当するため、新築戸建てでは 4 年目に固定資産税が上がります。

⑥新築マンションでは、5 年間にわたり建物の固定資産税が軽減される特例に、建物特有の経年減点補正を加味して、新築から築後 6 年目までの建物の固定資産税をシミュレーションしたのが以下のものです。建物の面積は 70 平米、評価額は 2,800 万円で不変とします。

固定資産税額は「評価額（2,800 万円）×経年減点補正率×1.4%×特例措置」で求めます。

築年数	経年減点補正率	固定資産税額（1000 円未満切上）
新築	0.9579	18.8 万円
2 年	0.9309	18.3 万円
3 年	0.9038	17.8 万円
4 年	0.8803	17.3 万円
5 年	0.8569	16.8 万円
6 年	0.8335	32.7 万円

⑦ マンションと戸建て、固定資産税が安いのはどっち？

もっとも重要な点はマンションと戸建てでは価格に占める土地と建物の割合が異なるということです。たとえば取得価格が同額であっても、価格に占める割合はマンションでは建物、戸建てでは土地が多くを占め

るケースがほとんどです。

取得価格に占める土地、建物の割合は、一般的に次のように考えられています。

マンション 土地 3 : 建物 7

戸建て 土地 7:建物 3

⑧まず、土地と建物では土地のほうが固定資産税軽減の恩恵を受けられます。

これは、小規模住宅用地の課税標準の特例によって 200 平米以下の住宅用地については固定資産税の課税標準が 1/6 まで軽減されます。

戸建ては土地が 7 割くらいの価値を占めることが多いので、マンションよりも固定資産税の税額が安くなる傾向にあります。また、建物は経年減点補正率の減少が早いほど、固定資産税は安くなります。経年減点補正率が 0.20%になるのは戸建てでは築 27 年ですが、マンションは築 45 年までかかります。この点でもマンションは不利です。

⑨固定資産税を指定期日内に支払わないと延滞金が発生し、延滞金は、納期限の翌日から 1 ヶ月を過ぎる日までは年率 2.4%ですが、その後は年率 8.7%に上昇。

(オウチーニュース編集部)

## 1. ■ マンション管理組合におけるインボイス制度の影響を解説 2024 年 4 月 1 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-invoice>

### 概要

①2023 年 10 月 1 日に導入されたインボイス制度は、消費税に関する新しい制度です。

前提として消費税の課税事業者は「お客様から預かった消費税」から「仕入れ時に支払った消費税」を引いて、差額を納付しています。インボイス制度導入前、仕入れにかかった税金は、一般的な領収書や請求書で証明できていました。しかしインボイス制度導入後は、「インボイス（適格請求書）」という特殊な請求書に記載されている消費税しか差し引くことができません。インボイスではない領収書や請求書をもらすと、仕入税額控除ができないため、納税額が増えてしまう。

②このインボイス（適格請求書）を発行するには、「適格請求書発行事業者」としての登録手続きが必要です。手続きをすると事業者ごとに登録番号が発行されて、この番号を記載しなければインボイス（適格請求書）として認められないというルールになっています。買い手側から求められた場合、インボイス（適格請求書）を交付しなければなりません。

交付したインボイス写しを保存しておきます。

仕入税額控除を適用するには、原則として売り手から発行されたインボイスを保存しておく必要があります。ただし簡易課税制度や 2 割特例などを適用する場合は、インボイスがなくても消費税の計算は可能です。

③マンション管理組合は、分譲マンションを購入した区分所有者による自主管理組織です。区分所有者から管理費を徴収しますが、管理費収入というのはそもそも「不課税」の取り扱いになります。課税売

上には含まれないので、消費税の納税義務はなく、インボイス制度の影響は生じないでしょう。

④一部の管理組合では、区分所有者以外からの収益を得ているケースがあります。

同じ駐車場を貸して収入を得る場合でも、相手が区分所有者であれば不課税ですが、外部の方に貸して収入を得る場合は消費税の課税対象です。（例）

- ・駐車場、共用施設、ゲストルームなどの外部貸しの収入
- ・広告看板、携帯基地局、電柱、自動販売機などの設置収入
- ・太陽光発電設備、風力発電設備による電力売却収入

⑤この場合、取引先が管理組合に対して「インボイスを発行してほしい」と依頼してくる可能性もあるでしょう。ところが管理組合がインボイス事業者として登録していなければ、インボイスは発行できません。

その場合、取引先の納税負担が増えるため、その分の値下げ交渉をされたり、取引を減らされたりする可能性があります。

⑥インボイス制度と合わせてチェックしておきたいのが、2024年1月より義務化された「電子帳簿保存法」。

これまで紙で保存されていた税務関係の書類・決算書類・取引関連書類などを、電子データで保存するための法律です。

管理組合が収益事業をしていて、納税義務が生じている場合は、電子帳簿保存法への対応も必要です。ただし請求書を自主管理していない場合は、管理会社が対応してくれる可能性も高いでしょう。

⑦電子データでやり取りした書類は、電子データとしての保存が必要です。

紙での保存もできますが、税務調査で電子データをダウンロードするように求められるケースがあるため、電子データの破棄はできません。紙でやり取りした書類、紙のまま保存することも可能です。またスキャナなどで電子データ化して、紙の保存スペースをなくすこともできます。

⑧管理組合がインボイスに対応すべきかどうかは、その管理組合が収益事業を行っているか・いないかで対応が分かります。

収益事業を行っている管理組合がインボイスに対応しない場合、運営へ悪影響を与える可能性もあるため注意が必要。

また、収益事業を行っている管理組合は電子帳簿保存法の法律も関係するため、インボイスと合わせて理解しておきましょう。

---

## その他

---

### 11. ■階層ごとのデメリットは？マンション階層ごとの満足度を実態調査 2024年3月14日

<https://flie.jp/magazine/features/research/vol-22/>

#### 概要

①現在マンションにお住まいの方 201 名を対象にした調査を通して「低層階」「中層階」「高層階」それぞれの満足度や感じているメリット・デメリットについて

低層階 = 1F～3F | 中層階 = 4F～9F | 高層階 = 10F 以上

②Q1. マンションの部屋を選ぶ際に階層はどれくらい重視しますか。

とても重視する 23.9% やや重視する 68.2% どちらでもない 2.5%

あまり重視しない 5.5% 全く重視しない 0.0%

③Q2. お住まいの階における満足度を教えてください。

低層階 非常に満足 20.8% やや満足 58.4% どちらでもない 5.0%

やや不満 13.9% 非常に不満 2.0%

中層階 非常に満足 22.4% やや満足 57.39% どちらでもない 11.8%

やや不満 6.6% 非常に不満 1.3%

高層階 非常に満足 50.0% やや満足 33.3% どちらでもない 16.7%

やや不満 0.0% 非常に不満 0.0%

低層階・中層階と比べると満足度の圧倒的な高さが伺えます。

④Q3. お住まいの階で「メリット」に感じていることは何ですか。

低層階 外出のしやすさ 57.4% 日当たり 46.5% セキュリティ対策 35.6%

物件の価格 27.7% 災害リスクの有無 24.8%

中層階 日当たり 63.2% 窓から見る景観 48.7% セキュリティ対策 32.9%

屋外の騒音有無 27.6% 害虫対策 26.3%

高層階 窓から見る景観 66.7% 日当たり 66.7% 害虫対策 37.5%

セキュリティ対策 37.5% 外出のしやすさ 33.3%

⑤Q4. お住まいの階で「デメリット」に感じていることは何ですか。

低層階 窓から見る景観 33.7% 屋外の騒音有無 25.7% 害虫対策 24.8%

セキュリティ対策 20.8% 屋内の騒音有無 18.8%

中層階 外出のしやすさ 30.3% 物件の価格 21.1% 屋内の騒音有無 19.7%

屋外の騒音有無 18.4% 災害リスクの有無 18.4%

高層階 災害リスクの有無 29.2% 物件の価格 25.0% 外出のしやすさ 20.8%

害虫対策 12.5% 屋外の騒音有無 12.5%

地震の大きな揺れ、エレベーター停止により階段で昇降するリスクなど、高層であるがゆえの不安を抱えている様です。

⑥Q5. 住み替えるとしたら、今より上か下どちらの階層が良いですか。

上の階層 47.8% わからない 16.4% マンション以外が良い 13.9%

下の階層 10.9% その他 10.9%

⑦高層になるほど満足度は如実に高くなる一方で、高層階に住む方でも「災害リスク」をはじめとしたいくつかのデメリットは免れないことが分かりました。

・インターネット自社調査 現在マンションにお住まいの方 201名

・調査期間：2023年12月5日～12日

## 10. ■曇りのち晴れ> 隣にもマンションが… 東京新聞 2024年4月25日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/323396>

### 概要

①「還暦になったら勤めを辞めるから…」。

そうしたら近所づきあいに大いに時間を割く、と家族に言い続けていた。が、再雇用を選んだのを口実に、数百戸が集う自宅マンションの会合へも足を運ばずにいた。

②転機は、意外な形で訪れた。

すぐ隣に7階建てのマンションが建設されるという。

最初は気にもせず、施主による説明会にも顔を出さなかった。ところが、参加した人から「こちらの疑問にはまともに答えず、一方的に建設あるのみの話しぶりだった」と説明の様子が漏れ伝わり、不安に駆られた。新しいマンションのベランダまで、私の部屋の窓からわずか数メートルらしい。

③やがて隣の部屋のご夫婦から「後悔しないよう行動を起こしましょう」と誘われ、お二人の明確な問題意識に驚かされた。日影など不明な点を追及していくという。妻や私も加わり、有志が要望書に署名を集めて施主や行政に申し入れた。

④結局わずかな設計変更で建設が始まったが、隣近所の絆が確かめられ、とても信頼できる方々だとわかったことこそ何より心強い。(嶋田昭浩、61歳)

◇厚い曇り空でも雲の向こうには必ず青空があるーそんな思いを胸に、記者が暮らしの出来事を綴(つづ)ります。

## 9. ■“マンションには様々な人が?! 合意形成は大事ですね。” 橋本ドン 2024年4月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto\\_mag37/](https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto_mag37/)

### 概要



①マンション管理士の橋本です。

実際に関わったマンション総会でのやり取りの一コマで① 規約の一部変更② インターネット設備導入とそれ伴うハード面での工事といった内容でした。

IT を利用した会議についての追加記載等、館内は電話線のため、それを光配線に変える事を目的とした内容でした。

②総会では、ある方（数人）から、普段よりネットをあまり利用されていない方から、「IT 総会、IT 理事会なんて、出来ない人はどうするのか？」「インターネットも一部の人も利益だけで、みんなの意見の総意ではない、使わない人が支出しないといけない事に疑問がある？！」という所からはじまり、その時の、管理会社や、その経緯にあたり理事会の対応についても話がありました。

③特に長年管理組合を引っ張ってこられた方なので発言力もあり、周りも困惑する中、理事会から説明として、当然 IT の理事会や総会はすぐの話ではなく、もしもの時にスムーズに対応できるための準備の話であり、ネットも設備として、リニューアルする事で、出来ていないマンションに比べて、資産価値が上がりますので、使われていない方にとってもメリットがある内容である旨をお話されていました。

結局は、多数決で可決はしましたが、あまり気持ち的にはスッキリとした感じにはなれませんでした。

④そのやり取りを見て、感じたのは、おそらく、話をされている方も心の中では、当然、理解はされてはいると思うのですが、それ以上に、“社会への変化にともなうマンション管理の変化についての戸惑い”と、“なかなか追いつけない自分たちの事も多少なりとも考慮してほしい”との強いメッセージ、思いが、発言の裏には込められていたのではないかと思います。（それをあの場でくみ取って あげられなかったのでスッキリした気持ちにならなかったのでしょうか？）

⑤今後も、特にこのような年齢面やその他さまざまなカテゴリ、セグメントによって、なかなか議案がまとまらない事が増えてくると思います。

特に物件が古くなるので、修繕関係で工事が増え、専有部に対して協力をも求める内容のものが増える事、また社会変化に伴い、変化を余儀なくされる管理運営体制（最近では、民泊やコロナに伴うリモート等から老いの問題〈建物、人〉、）、そして、建物の終活、どこまで持たすのか、建替え検討など、みんな意見をまとめるに大変な案件が目白押しです。

⑥その中で、管理組合において、いかに組合員同士の意見をする合わせ、みんなが納得する方向性に進めるかの合意形成が大事になってきます。

その為には普段からの組合活動運営にあたりその内容の可視化、また、組合員同士でのコミュニケーション、良好な関係作り、信頼関係の構築が大事になってくるかと思っています。

やはり、信頼のある同士ですと意見が違ってても、何かしらで前向きな改善案、改善方向に向かい事が出来ます。

⑦また、これには、組合員同士でも出来ると思いますが、今後考えない大きな案件になりますと、難しい場合が出てくると思われ、その際には、ある程度専門家によるサポート（マンション管理士、管理会社等）する存在が不可欠になってくるのではと思います。そう、その時その時の助言者、アドバイザーだけでなく、将来を見越した全体的な方向性を考える上での、コンサルティングが出来るパートナーの存在は必要ではないかと考えます。

⑧特に共同住宅は色々な人がいますので、その方たちの取りまとめ、より良い住環境「安全」「安心」「快適」な環境作りは、なかなか大変です。そのことを少しでもご理解頂けると幸いです。（マンション管理士 橋本 和聡）

## 8. ■ 自殺/殺人だけじゃない事故物件成仏させる不動産業、需要増裏側 2024年4月16日

[https://forbesjapan.com/articles/detail/70315?utm\\_content=order-11&utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=1171-daily](https://forbesjapan.com/articles/detail/70315?utm_content=order-11&utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=1171-daily)

### 概要

①近年、「事故物件」の主要な原因として「孤独死」が大きく影を落としている。

日本少額短期保険協会の孤独死対策委員会がまとめている『第8回孤独死現状レポート』では、単身世帯や夫婦のみでの世帯の増加により、孤独死のリスクが大きくなっていることが指摘されている。

4月1日には、第211回通常国会において、「孤独・孤立対策推進法」も成立した。

②レポートによれば、孤独死者のうち約4割が60歳未満の現役世代であるというのだ。

レポートでは孤独死を「賃貸住宅居室内で死亡した事実が死後判明に至った1人暮らしの人」と定義している。死因そのものを限定しているわけではない。

彼らの共通項はいずれも部屋の中で、人知れず亡くなったということだけである。

③特殊清掃

……遺体の発見が遅れて腐敗や腐乱を生じてしまった際に室内の原状回復を目的におこなわれる作業……に関係するデータも添えられている。それによると、孤独死の発生から発見までには平均して18日かかるという。一方、特殊清掃は遺体が放置されてから、一週間もすれば必要になる作業だ。夏場にはますます日数が短くなり、2、3日で腐敗が始まることもある。

④事故物件は相場より安価になってしまう情緒的な抵抗感を「心理的瑕疵」という。

2021年に国土交通省によって発表された「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によれば、孤独死や特殊清掃といった事象が発生した物件では、次の入居者に対してその旨を必ず知らせなければならないことになっている（老衰や病気による死であり、なおかつ特殊清掃も発生しなかった場合は、その限りではない）。孤独死も不動産にとって大きなリスクとなってしまう。ひどいときには相続した事故物件を不動産業者に買い取ってもらおうとしたところ、拒否されてしまうというケースさえある。

⑤そういった困難な状況の救世主となる企業がある。

彼らは事故物件を専門に取り扱うプロフェッショナルだ。

たとえばマークス不動産が立ち上げた「成仏不動産」は「事故物件を誇れる選択肢へ」というコンセプトを掲げる。同社は事故物件を買い取るだけでなく自社販売もおこなっている。そのため事故物件を求める人々のニーズを正確に把握しており、高額査定にも自信を持つ。

⑥誇るのは価格だけではない。同社は買い取りに限らず、特殊清掃や遺品整理、更には供養までも一手に引き受けているのだ。中でも「供養」まで執り行うというのは驚きだ。同社では日本の仏教の、代表的

な宗旨である主要八宗に対応し、人だけでなく土地や建物に対しても供養をおこなう。しかるべき儀式を経たあと、成仏不動産では「成仏認定書」を発行する。ホームページによれば「ご購入いただく上での安心と新たな価値の提供を目的とした成仏不動産独自の取り組み」なのである。同社は文字通り孤独死者を成仏させ、事故物件を再生させるために心を尽くしているのだ。事故物件の処理をしなければならなくなった人は、依頼さえすれば悩みの多くを解決してもらい、肩の荷を下ろすことができる。

⑦成仏不動産に限らず、複数の企業が事故物件の買い取りビジネスを展開している。それはつまり、事故物件そのものが市場になっていることを意味する。事故物件買い取り業者の存在を頭の片隅にでも置いておくことは、目の前の現実に対処するためだけでなく、いざというときに心の安定を図るためにも重要なのだ。（文＝松尾優人 編集＝石井節子）

## 7. ■ マンションのコミュニティは挨拶から 廣田信子 2024年4月

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12849642452.html>

### 概要

①先日、築30年の大型マンションから理事会でコミュニティに関する話をしてほしいという依頼がありました。そのマンションのコミュニティの状況を知らないと話ができないので、それを知るのに苦労しました。

②築30年になると、入居当時の子供たちが大人になって行事への出席者も少なくなります。そのマンションは、2年任期の役員の中から自治会担当理事を選びます。急に自治会担当理事になった方は、状況がわからないので、つい前年と同じ行事をすることになります。

③参考に他のマンションの取り組み事例を話しましたが、このマンションで、一番大事なのは挨拶をすることではないかと思いました。理事長も挨拶に興味を持ったようです。

④女性の理事の方々からは、「今、子供たちは学校で大人に声を掛けられても無視するようにこと教えられていて挨拶ができない。どうしたらいいのかわからないのか。」「ゴミ置き場で会った夫婦に挨拶しても、どちらも挨拶を返さない。そういう状況でも挨拶をするのか」という質問がありました。

⑤自分がマンション内で人と会ったら挨拶をすると決めていたら、返答を気にすることはないのです。ニコッと笑って子供に挨拶しても子供から返事が返ってこなかったら、それもそれでいいのです。そのうち、子供も分かって挨拶を返すようになるかもしれません。挨拶をしないご夫婦も、挨拶をし続けていけば、いずれ返ってくるかも…。

⑥でも、やはり挨拶に返答がないのは気分がめげますから、理事会で「今年、理事はマンション内で挨拶をするようにしましょう」と決めてやると、気にせず続けられます。理事会の度に、「挨拶をしない人がいるが、何回目になったら返すか、たのしみだ」という話をしたり、「子供に挨拶したら、このごろ向こうから挨拶するようになった」という話題があれば、たのしんでやるすることができます。

⑦それを毎年、理事の方々が続けていたら、2、3年でマンションの雰囲気は変わると思います。大事なことは、挨拶をしても返ってこないときに腹を立てないことです。そういう方もいるという事実知った上で、自分は挨拶をし続けることで、きっとコミュニティが変わります

## 6. ■旧借地権マンションの今後は 廣田信子 2024年4月11日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12847948847.html>

### 概要

①1962年竣工の公社分譲の借地権マンション（借地期間60年）の建替え（すでに終了）について話がありました。このマンションで建替えの検討が始まったのは、借地権の残存期間が15年を切ったところで、それに不安を持った区分所有者がいたことです。

②ただ、旧借地権マンションでは、期間が満了しても、借地人が更新を希望すれば、更新されることが多いと言います。もし、期間満了時に借地上に建物があれば、従前と同じ条件で契約を更新したとみなされます。

③地主が契約更新を拒絶しても、借地人が更新を希望すれば、「正当事由」がどちらにあるかが裁判所の判断になり、多くの場合は借地権が更新されます。ただし、裁判所の許可を求めるような「借地非訟事件」となると地主との間がうまくいっていないと外部に取られることになってしまうので、注意が必要です。

④また、現状が変わるときは地主の承認が必要です。

建替えや耐震改修工事等大規模改修の場合はそれに当たります。借地契約は地主と借地人の俗人的な関係に左右されることが多いことを考えると、「妥当な更新料を支払って、関係を維持する」という考え方も必要になります。

⑤前述の更新契約では、更新料の支払いを行うと共に下記を取り決めました。

1. 更新期間は60年とする
2. 建替えの承認
3. 区分所有者から事業者へ借地権付き建物を売却することの承認
4. 完成後のマンションを事業者が分譲することの承認また管理規約で下記を留意しました。
5. 管理組合の業務の中に、借地権に係る事項を入れた
6. 地代一時金を徴収し、地代の延滞があった場合は、  
一時金から穴埋めした上で、滞納区分所有者に請求する

⑥他の事例でも、借地契約形態に問題があったり、借地人と地主の関係が著しく複雑になっていた事例がありました。正直、これを解決して建替えるのは並み大抵のことではないと思いました。そろそろ満期を迎える旧借地権マンションが多い中、この問題について、整理と対策が必要ではないか。マンション管理士にも対応を期待する…とお話がありました。

⑦この話を聞いて、今後は、旧借地権マンションも建替えが難しく、契約更新をして、長寿命化を目指すのかと思われますが、耐震性が不足しているマンションが多いと思われ、これをどうするかが、大きな問題ではないかと思いました。

⑧更新が難しいマンションを更地にして地主に返すことも必要になると思います。

また、マンション管理士に求めることが大きくても、どこかが責任を持って、解決に当たらなければなりません。地方公共団体が、本気で取り組むことが必要ではないかと改めて思いました。

## 5. ■定借マンション、50年後を考え未来を見る 廣田信子 2024年4月1日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12846620529.html>

### 概要

①借地権マンションについて学んだことを整理しました。

「マンションの建物も管理組合もいずれは終わりを迎える。最後を考えることはタブーではなく、選択肢を検討して自分の意思で選択する課程で、積極的に未来を考えることに繋がるのではないか。」

②定められた契約期間（50年以上）の満了後は、原則、更地にして土地を返却しなければなりません。

パネルディスカッションの中で紹介されたマンションの一つは50年契約で、「原則、契約期間の終了日までに更地にして土地を引き渡す。

ただし、土地賃借人が契約期間終了の2年前までに、建物を解体せず現状のまま譲り受けることを希望した場合は、地上権者は建物の解体義務を免れる」という契約になっています。

③建物診断を基に、解体まで残り40年の長期修繕計画を作成しています。給排水管がステンレス、鉄管で、解体まで交換不要な仕様となっていて、かなり修繕積立金は少額で済むという状況です。終わりが決まっているからプランを立てやすいのです。最初から50年という期間が決まっていることで、解体積立金を積み立てつつ、未来をしっかり見据えて、将来50年を超えての更新も考えているという状況が生まれているのです。

④長期修繕計画をもとに、地権者と話しをしてみようという機運もあります。

終わりを考えることで未来が見えているのです。定借マンションから学びました。

## 4. ■老後のひとり暮らしが破綻する人に共通する「玄関のサイン」とは 2024年3月29日

[https://president.jp/articles/-/79950?cx\\_referrertype=mail&utm\\_source=presidentsnews&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailymail#google\\_vignette](https://president.jp/articles/-/79950?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentsnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail#google_vignette)

### 概要①

『老後ひとり暮らしの壁』（アスコム）著者山村秀炯さんは「ゴミ屋敷のような部屋を片付けていると、玄関の様子が似ていることに気づく。また、居間と寝室にも2つの共通点がある」という――。

②多くのおひとりさまとお会いする中で感じるのは、「壁」を上手に越える人と、「壁」を見て見ぬ振りをする人がいること。そして、うまく「壁」を越えられる人ほど、自分の生き方に納得していて、幸せに暮らしているように思えます。

自立して老後ひとり暮らしを謳歌おうかしている人と、そうでない人の違いが、部屋のあるポイントに現れていることです。

③玄関と靴

ボロボロでかかとが潰れたスニーカーが無造作に玄関に転がっていると、あまり積極的に外出したり、人と会

ったりすることがない人なのかなと思います。

私が見てきた人たちは、サンダルのようにつかけて近くのコンビニやスーパーに行く程度のケースがほとんど。あまり出歩かないからこそ、同じ靴を履き続けて、履き心地なども気にならないのだと思います。あらためて人と会う機会も少ないので、見た目も気にしていないのかもしれませんが。また、靴がこのような状態の人は、たいてい部屋も散らかっています。

#### ④ 貴重品のありか

私たちのような業者が遺品整理に行ったとき、早めに確認しておくことがあります。それは、お金や通帳や印鑑など、貴重品のありかです。

なぜ早めに確認したいかというと、もちろん死後の手続きに必要なものだからです。

万が一、後で「見つからない」と騒ぎになったり、うっかり処分してしまったりしたら、とんでもないことになります。

#### ⑤ 寝床

布団のシーツや枕カバーは、とにかく洗ったり取り替えたりするのが面倒で、ひとり暮らしの人では長く使っぱなしの「万年床」になりがちです。ただ、先々のことを自分で決定していたり、適度な人付き合いを保っているおひとりさまは、こういった面倒なこともしっかりとこなしている印象があります。

#### ⑥ モノの多さ

「モノ屋敷」というのは、フィギュアやプラモデル、ゲームや CD やレコード、本や雑誌、あるいはブランド品など、趣味性の高いものが大量に収集されている家のことです。周囲に迷惑をかけていない限り非難される筋合いはありません。

80 代後半の女性・林さん（仮名）は、着物や食器のコレクションをどんどん処分しています。私たちから見ても、そこまで減らす必要はないのではないかというほどの勢いです。

「もう、私は絶対に着ることはないし、娘も欲しがらないから、いらないの」「でもね、いいものもあるから、それは価値のわかる人にあげたいの。それで、よくないものは捨てて身軽になりたい。だって、この先、使うことはないんですもの」

⑦ 林さんがモノの処分を急ぐのは、自分自身の体が動かなくなってきたのを自覚しているからです。

「重いものが持てなくなってきたし、階段の上がり下りもゆっくりにしかできなくなっているの。家が広いのも考えものね。ひとり暮らしには広すぎるし、モノが多すぎるわ」

⑧ 自己管理ができていく人ほど、徐々にモノを減らしていく傾向があります。

自分で自分の生活を管理することも歳をとるにつれて徐々に難しくなっていくので、死後のことも見据えて、趣味のコレクションなどもだんだん処分していくと、生活のストレスが減っていきます。自己管理ができていく人は「自分がいなくなったらこうしてくれ」と段取りをつけています。

⑨ 老いは誰にでもやってくるものです。判断力も記憶力も衰えていきます。

自分の管理能力の衰えに備えて、決められるうちに決めておける人の部屋は、比較的モノが少なくシンプルな傾向にあると思います。

（PRESIDENT Online 山村 秀炯 株式会社 GoodService 代表）

### 3. ■都心の「限界集落」団地、地域崩壊に高まる危機感 産経 2024年4月12日

[https://www.sankei.com/article/20240412-LRKEBVXDXNIYFAJ65QSLRC3YSQ/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20240412-LRKEBVXDXNIYFAJ65QSLRC3YSQ/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①約3000世帯が入居する東京都新宿区の都営集合住宅「戸山ハイツ」。

地下鉄の駅から徒歩10分ほどの好立地だが、高齢化率が5割を超える「限界集落」の団地で、集合住宅の部屋に1人で暮らす高齢者も多い。

「近頃見ないなあと思っていたら、亡くなっていた。死後3日くらいして親戚が見つけたと聞いた。そういう状態が普通になっている」住民の男性（84）は4年前に1人暮らしの隣人が亡くなったときの状況をこう語り、危機感をにじませた。

若い住民の少なさに不安を感じているという。ハイツは空室が1割近くに上るため、「新しい住民を入れればいいのに」と話した。

②現状に対する焦燥感からか、住民たちの結びつきは強い。

50年以上住んでいる女性（76）は夫と2人暮らし。「配偶者が亡くなって1人で暮らす高齢者も多い。お茶会などで交流し、できるだけ声をかけるようにしている」。単身の住民が孤独を感じないように気を配っているという。「1人で暮らしているが、近くに子供がいて時々見に来てくれるので不安はない」と話す住民の女性（82）もいた。

③地域の高齢化は全国的な問題だ。

国立社会保障・人口問題研究所の藤井多希子・第2室長は「平成27年ごろから社会的孤立や孤独がテーマとなり、地域での居場所づくりや社会参加が大きな課題となっている」と話す。今回の推計では、未婚の割合が高い50歳前後の団塊ジュニア世代がクローズアップされた。

「この人たちが高齢化して単独世帯化すれば、身寄りがなく、支援も受けづらい高齢者の増加につながる」（藤井氏）高齢者が高齢者の世話をする「老老介護」など高齢の親子だけの生活も、これまで以上に懸念される課題となる。

戸山ハイツ近くのスーパーに向かうと、店舗前の広場で友人と談笑する住民男性（61）がいた。鬱病を患っているといい、同居する80代の母と年金などで生計を立てているそうだ。「母は（男性に）迷惑をかけたくないと言う。でも、自分がやるしかないし、面倒を見たいと思っている」と力強く語った。

### 2. ■私は被害者なのに…。"モンスタークレーマー"と笑われ怒り心頭。2024年4月10日

<https://o-uccino.com/front/articles/98917>

#### 概要

①体験者さん/30代女性/専業主婦 埼玉県 新築マンション 約3,400万円

子どもが生まれたことと新型コロナウイルスの影響から、住んでいた賃貸マンションでの暮らしにストレスを感

じるようになりました。

②このマンションに引っ越してきて後悔しているのは、管理会社や理事会についてです。利用しているマンションの駐輪場でちょっとしたトラブルに見舞われてしまったことがきっかけで、管理人や管理会社、理事会の対応に不満を感じる出来事がありました。

③マンションの住人はファミリー層がほとんどのため、子どもの送り迎えに利用する自転車を所有している人が多いです。

平置き駐輪場両隣の両隣の人がなぜがどちらも私の駐輪スペース側に寄せて停めるのです。そのせいで私の駐輪スペースが狭くなり出し入れが困難に…。

強風の日左隣の自転車が風で倒れやすく、強風がふくといつも倒れてしまっているのです。それも10回中9回は私の駐輪スペース側に倒れているといっても過言ではないほど、いつも私側に倒れている始末。

④さすがにしぶれを切らし、管理会社のマネージャーに連絡を取ったのですが、「カテゴリーとしては隣人トラブルになるため、こちらでは対応できない。そういうのは理事会に言ってもらわない」とのこと。

それであれば、理事会で直接説明させてほしいと訴えましたがそれも叶わず。埒が明かないので、「隣の駐輪場を使用している人と直接話し合うので、利用者を教えてほしい」と訴えましたが、プライバシーの観点から教えられないと言われてしまいました。

めげずに何度も管理会社のマネージャーに連絡を取り、どんな状態かわかる写真や動画ファイルもたくさん送り、ようやく理事会の議題にあげてもらえることに…！ここまでくるのになんと1年近くかかっています。

⑤私は理事会の役員ではないため参加はできませんが、開催している部屋の外から内容を立ち聞きして議論を見守りました。

私の必死の訴えは笑いのネタのように扱われ、「モンスタークレーマーがまた駐輪場のことを言っている」、「お互いさまなのに」のように笑いながら話している声が聞こえてきたのです。なぜ被害者側の私がこんな風に言われなければいけないのかと思うと怒りがふつふつとわいてきて、もう徹底的にやっつけよう！と決心。

⑥ついには管理会社の社長に連絡し、どうにかするように担当マネージャーに指導してほしいと直談判しました。

社長も管理会社の管轄外のようなことを言っていたのですが、何かしら指導があったようです。これまで1年以上、何もしてこなかったにも関わらず、社長に連絡してから急展開。左隣の人に対して、風が強い日は立体駐輪場の空いている場所に停めるように話をしてくれたようで、ようやく決着がつかしました。

ちなみにここまで一度も、管理人や管理会社マネージャー、理事会から訴えに対してどのような結論に至ったのかやどんな対応をとることになったなどの報告は一切受けていません。

⑦これからマンションの購入を検討している方は、要望の訴え先の確認やどのような対応をしてもらえるのかなどをしっかりと確認することをおすすめします。

## 1. ■横浜市 竹山住宅管理組合協議会「STGs」を発表 2024年4月11日

<https://www.townnews.co.jp/0102/2024/04/11/727859.html>



## 概要

①竹山住宅管理組合協議会（稲葉壮二専任議長）は3月30日、第11回竹山未来会議を開き、竹山未来計画「STGs」（持続可能な竹山の目標）を発表した。

同会議の中で稲葉専任議長は「25の管理組合が同じ『次世代に選ばれる竹山』というミッションを持って、できることから実行することによって、今後の竹山団地の未来を創っていこう」と呼び掛けた。

②総戸数約3300戸を数える竹山団地は1971年に竣工し、築50年以上が経過している。居住者数は約6000人（2022年時点）。少子高齢化が進んでおり高齢化率は45・8%（23年9月時点）となっている。

③竹山団地には25の管理組合があり、同協議会に加盟する管理組合の代表者と定期的に情報交換を行ってきたが、21年11月に団地再生のビジョンを作成することを目的として竹山未来会議を初開催した。会議の開催には、横浜市のマンション・団地コーディネート支援事業を活用。市から派遣されるコーディネーターや横浜市住宅供給公社らの支援を受けながら、昨年12月まで10回にわたり「この先の竹山団地の未来をどう創っていくか」の議論を重ねてきた。

④今回の第11回竹山未来会議では、これまでの同会議で出た意見や今後の方向性などをまとめた竹山未来計画を発表。同計画の名称を、持続可能な開発目標であるSDGsにちなんで「STGs」とした。

⑤ミッション・使命として「次世代に選ばれる竹山」が掲げられ、ビジョン・理想像には「価値を最大化し、100年団地を目指す」とした。

これについて稲葉専任議長は「高齢化が進んでいる現状がある中で、10から20年後には空き部屋が増加し、団地のスラム化のリスクがある。若い世代の方々にも入居してもらえるような竹山団地にしていかななくてはならない」と見解を示した。

竹山未来計画を達成するための行動指針とし「オール竹山で団地再生に取り組む」「選ばれる団地にバージョンアップする」「活気のある団地を目指す」「次の世代に住みつなぐ団地を実現する」という4つを発表した。

⑥11のアクションでは「管理組合の連携を加速する」「建物をバリューアップする」「散歩したくなる団地にする」「住民同士の情報交換を活性化する」「高齢者が安心して住める団地にする」の5つを1年以内に着手するとした。

また、5年以内の着手を「管理組合の改革を推進する」「自治会・県公社と連携する」「緑地の管理を最適化する」「子育て世代が住みたくなる団地にする」としたほか、「住民同士の交流を活性化する」「ライフステージに合わせた住み替えを提案する」を10年以内に着手すると定めた。

---

## 購入・売却

---

### 12. ■分譲マンションは終の棲家たりうるのか（上）？建替は難しい辻田昌弘 2024年4月9日

<https://note.com/machizukuroi/n/n3fb0e91b8bcc>

#### 概要

①分譲マンションについては近年「ふたつの古い」が問題として指摘されている。

ひとつめの「古い」は建物や設備の老朽化である。

ここで問題になるのがもうひとつの「古い」、すなわちマンション居住者の高齢化だ。居住者の高齢化が進むと、収入の減少に伴って、建物長寿命化の原資となる修繕積立金や管理費の不足が懸念されるからだ。

また居住者死亡による空き家化や相続に伴う所有者不明問題も増えるため、分譲マンションの意思決定機関である管理組合の機能不全という問題も顕在化するだろう。区分所有マンションの「建替」に関する合意形成もそれだけ難しいものとなることは想像にかたくない。

②国土交通省の調査によれば、驚くことに分譲マンション居住者の約半分以上が世帯主年齢 60 歳以上となっている。

かつては「住宅すざろく」の「上がり」は一戸建てと言われていたが、いまではマンションが「終の棲家」という人が少なくないということだ。築古マンションほど「ふたつの古い」が深刻だということだ。

③建替決議の要件を 4/5 から 3/4 に引き下げることについてはもちろん賛成であるが、これでマンション建替が進むようになるかといえば、私は悲観的だ。というのは、実は私はデベロッパー勤務時代にこのマンション建替に仕事として携わったことがあるからだ。私の携わった案件は、建替前マンションの総戸数は 72 戸と小さく、容積率が余っていたのでデベが余剰容積を買い取ることで、所有者はほぼ資金負担なしで新築マンションを手に入れることができるという非常に恵まれた案件だった。これまでに国内で建て替えに成功した 282 件 23,000 戸はどれも「奇跡の賜物」なのだ。

④4/5 が 3/4 になったからといってそれで難易度が一気に下がるとも思えない。

仮に 1/2 に下げたって揉めるときは揉めるのだ。私自身は経験上「抜本的な解決策は無い」と思っているので、現状を前提として各人が個別に自衛策を取るしかないと考えている。

それについては次回！

### 11. ■分譲マンション終の棲家たりうるか（下） 住み替えも容易じゃない 2024年4月16日

[https://note.com/machizukuroi/n/n6b2a62c7b507?external\\_type=smart\\_news&external\\_position=original\\_link&rt=external&sub\\_rt=smart\\_news](https://note.com/machizukuroi/n/n6b2a62c7b507?external_type=smart_news&external_position=original_link&rt=external&sub_rt=smart_news)

## 概要

①国土交通省の直近の調査では 62.8%の人が「永住するつもりである」としているではどうすればよいか、自衛策をこれから考えていこう。

まずはザックリ考えると最初の分岐点は「住み続ける」か「住み替える」かだ。言い換えれば「ふたつの古い」がもたらすリスクをどう見るか、ということだが、自分が生きているうちには今のマンションがそんなにひどいことにはならんだろう、というもひとつの考え方である。

②逆に現有マンションが既に竣工してからけっこうな年月が経っているとか、若手のシニア（というのも変な表現だが）の方で「残りの人生まだまだ長いよ」という方は住み替えを考えたほうがいいのかもわからない。

### ③住み替え① 実家に住む

実家に適当な不動産がない、あるいは実家に戻るのには難しいという方は、現有マンションを売却して新たな「終の棲家」を確保する必要がある。

その場合、別の物件を買うか、あるいは賃貸住宅を借りるか、というのが次の選択肢になる。

### ④住み替え②-a 売却して別の物件に買い替える

築年数が同程度のマンションに住み替えるというのは本末転倒。

従って新築あるいは築浅のマンション限定での買い替えとなる。あるいはマンションよりも権利関係がシンプルな戸建てを買う、つまり「ふたつの古い」のうち建物の老朽化については甘受するが居住者の老いは回避するという考え方もあるかもしれない。

ただ、買い替えの場合に問題となるのは資金計画である。現有マンションがいくらで売れるのかをまずは確認する必要がある。

シニアになると新たに住宅ローンを組むのは難しくなるので、その中で築古→築浅に買い替えるためには、今より狭い家に移る or 今より都心から遠いところ・駅から遠いところに移るなど、広さや立地といった築年数以外のスペックを現有マンションよりも落とさざるをえない可能性が高いということは覚悟しておいたほうが良いだろう。

### ⑤住み替え②-b 売却して賃貸住宅に住む

将来の賃料を死ぬまで払っていけるという方なら、賃貸という選択肢もありだ。

この場合に注意しなければならないのは、賃貸住宅のオーナーは高齢者に住宅を貸すのを嫌がる傾向があることだ。しかも年取とは無関係に（いわゆる高齢者の住宅難民問題）。

だから、もしこの線で行く場合は、なるべく早めに（若いシニア？のうちに）賃貸住宅に入居したほうがよいかもしれない。

### ⑥住み替え③ 売却せずに賃貸に出す

現有マンションを売却せずに賃貸に出して、賃料収入で自身は別の賃貸マンションに住む・あるいは別の物件を購入して現有マンションの賃料収入で住宅ローンを返済するという方法だ。

これだと現有マンションが事業用資産（いわゆる投資用マンション）になるので減価償却がとれたりと節税効果を楽しむことも可能になるなど、けっこう良い選択肢となる可能性もある。

ただし、大家業ならではの手間やリスク、賃料収入と賃料支出 or ローン返済が計画通りにバランスよく推移していくのか等々、単純に売却するのに比べると難易度はかなり高そうだ。

あと、賃貸に住むにせよ別物件を住宅ローンを組んで購入するにせよ、高齢者ほどハードルが上がるのは前述のとおり。

⑦以上を整理すると、このようなフローチャートになり、つまるところ売却するか賃貸に出すかは現有マンションの売却益というストック面に着目するか、あるいは賃貸収益というフロー面に着目するかという違いだといことがわかりいただけるのではないだろうか。

さらに言えば今回は検討から省いたが、老人ホームやサービス付き高齢者住宅（サ高住）、あるいはリバースモーゲージといった他の選択肢もある。

⑧余命短いシニア層にとっては、選択肢を何度も試せるような余裕はなく、おそらく手（アクション）を打てる機会はあと一回ぐらいしかないだろうということだ。

## 10. ■中古マンションも爆上がり！ 2050年までの“人口動態”を見よ！ 2024年4月22日

<https://times.abema.tv/articles/-/10123531?page=1>

### 概要

①不動産仲介関連サービスを提供する TERASS の江口亮介社長は今後の不動産業界の見通しについて「3月にマイナス金利が解除され、4月の新金利が発表されたが驚くべきことにほぼ上がっていない。もちろん今後さらに政策金利が上がれば上がってくると予想されるが、いまは『住宅ローン大戦争時代』であり、各社が低金利を競っている」と分析した。

②各社が金利を上げづらい状況の中、マンション・戸建て共に価格の上昇が続いているという。「（建築業の労働環境の課題である）建築 2024 年問題もあり新築マンションは高値で売らなければいけない状況にあるが、金利も安いので高く売れる。戸建てに関しては若干マーケットが違うが、新築・中古マンションが高いため戸建ては割安に見え、かつリモートワークも増えているため郊外でも買いたい人が増加しており、値段も上がっている。

③とはいえ、上がり幅はマンションほどではない」つまり、戸建てが“お買い得”なのか？

江口氏は「（戸建ては）リセールバリューが弱いと言われている。

戸建てはどうしても駅から遠くなるが、今後人口は都市部に集中していく。そして基本的に木造である戸建ては鉄筋コンクリートのマンションに比べて劣化が早い。

これらを鑑みると資産性が劣る部分はある。とはいえ、家は資産性だけで買うわけではない。資産性と居住性のバランスを見て意思決定してほしい」と説明した。

④金利が上がっていないことや、購入するまでの家賃を考慮すれば、決断はできるだけ早い方がいいと話す江口社長。その上で「一生に一度の買い物で後悔しないためのポイント」を述べた。

⑤「マンションは、立地・共有部・専有部の3要素に分解できる。

立地については、住みたいエリアの人口が増え続けるのかをチェックしてほしい。市区町村の人口動態は2050年まで見ることができる。次は共有部については、管理の状況が優秀か確認してほしい。最後は専有部（自分だけのスペース）。日当たり・通風・眺望というリフォームしても変えられない部分をチェックす

べきだ」(『ABEMA ヒルズ』より)

## 9. ■ マンション価格高騰が止まらない理由、加谷圭一 2024年4月21日

<https://www.sbbit.jp/article/fj/138190>

### 概要

①国立社会保障・人口問題研究所の「将来推計人口」によると、50年後の総人口は現在との比較で3割減の8700万人になる見通しだ。

人口が3割も減れば、それともなって国内市場も大幅に縮小することが予想され、住宅についても大量の物件が余剰となる。

②人口が減って住宅が余るのであれば、そのクオリティは別問題として、住む場所には困らないという一般論的な予想が成り立つ。

だが首都圏などを中心とした大都市圏では、その単純なシナリオが成立しない可能性が高まっている。人口が減少しているにもかかわらず、住む場所を確保できないという住宅難民が今後、大量発生する可能性が取り沙汰されているからだ。

③ひとつは人の移動である。

人口が減っていく社会では、都市部への人口流入が予想される。人口が減っていくと、商圏を維持できない地域が増加し、当該地域からはスーパーやコンビニを中心に小売店が次々に撤退していく。そうなる生活が不便になるため、結婚や出産、就学などのタイミングでより利便性の高い地域に転居する人が増え、都市部への移動が増えてしまうのだ。人口減少と都市部への人口集約はセットになると考えた方が良さそう。

④首都圏を中心にやっかいな問題が起こっており、住宅の供給に制限がかかる可能性が指摘されている。背景となっているのがインフレに伴う不動産価格の高騰である。2023年の首都圏新築マンション平均販売価格は8,101万円となった。平均的なサラリーマンでは到底、手が出ない。

⑤不動産価格が上昇しているのは、資材価格が高騰していることに加え、日本でも本格的なインフレが始まったことで、貨幣価値が下がっていることが主要因である。都市部のタワマンを買っているのは、ほとんどがギリギリでローンを組んだ共働きの夫婦であり、投機目的での購入などごくわずかだ。-以下登録者のみ- (経済評論家 加谷圭一)

## 8. ■ 自宅マンション高く売りたい…できる不動産会社見極めるコツ日下部 2024年3月27日

[https://gentosha-go.com/articles/-/58261#google\\_vignette](https://gentosha-go.com/articles/-/58261#google_vignette)

### 概要

①日下部理絵氏、高橋正典氏、畑中学氏著書『絶対に失敗しない！ 中古マンションの見極め方』

(ビジネス教育出版社) より

②不動産会社の業務に賃貸と売買があるが、実は売買の中でも「購入」と「売却」ではそのノウハウに違いがあることはあまり知られていない。ほとんどの不動産会社は、「購入者」をメインにしているといえる。中古マンションの売却を成功させる要因の 8 割は、不動産会社選びが握っているといえるのは、ここに理由がある。

③「売却」のノウハウがある不動産会社はどう見極めれば良いのか。

7つのポイント

(1)売却に特化したノウハウを持っている

例えば、家の中に家具などの荷物をできるだけ置かないほうが、買主に好印象を持ってもらいやすい。

荷物の一時預かりサービスが使えるば、家の中をスッキリと見せることができる。

さらに、見栄えのよい家具や家電を置くなど、室内をモデルルームのようにして魅力的に見せる「ホームステージング」という方法がある。

また、Web サイトに物件情報を掲載する際に、室内の家具や荷物を CG で消すことも可能だ。このようなサービスの有無で、売却ノウハウがある会社なのかを見分けられる。

(2)売却のストーリーや手順を説明してくれる

「どのタイミングで売り、どれくらいの売却代金が入り、ローンの返済と頭金でどれくらいの物件が購入できるようになるか」「仮住まいするとしたらいつぐらいに引っ越して、いつぐらいに新居を購入するか」といった、ストーリーや手順を明確にしてくれるかどうかを聞いてみよう。

(3)中古住宅用「瑕疵保険」を取り扱っている

不動産を売りやすくするには、買主の不安を解消してあげることが大切だ。

国土交通省指定の法人が提供する中古住宅用の「既存住宅売買瑕疵保険という制度がある。これを活用することで中古住宅にも保証が付き、売りやすくなる。

(4)売却に関する情報がホームページで充実している

(5)リフォーム提案ができる

正確なリフォーム費用を教えてあげた方が、買主にとってイメージがしやすくなる。リフォームを行っている、または綿密に連携している会社があることは大事なポイントになる。

(6)売却に関する税金情報を提供している

(7)インターネット広告を豊富に出している

仲介手数料の中から広告費を捻出することになる。したがって、広告費をどれだけかけるかで、本気度も見えてくる。

(日下部 理絵)

**7. ■ 自宅マンション不動産会社に直接買い取ってもらうリスクとは日下部 2024 年 4 月 3 日**

<https://gentosha-go.com/articles/-/58268>

## 概要

①日下部、高橋、畑中による著書『絶対に失敗しない！ 中古マンションの見極め方』（ビジネス教育出版社）より

不動産会社に売却の相談をすると、まず査定に来てくれる。設備機器の劣化具合や、フローリングやクロス  
の状況、陽当たりや眺望などを確認して、査定金額が出てくる。

②マンションの場合は「取引事例比較法」という、周辺の類似物件との比較によって金額を決める査定  
方法で算出さる。この査定金額は一般の消費者（個人）に売却することを想定したもので「仲介で売  
却」することを前提にしている。

しかし、あくまでも不動産売買における査定金額は「売りに出す金額」であり、「売れる金額」ではないこと  
に注意が必要である。

③査定金額は「2～3 カ月あれば売れる」金額で設定

いざ市場に出してみた結果、その通りにすぐに購入者が現れる場合もあれば、なかなか売れずに数カ月か  
かる場合もある。

査定金額は一般的に、2 カ月 3 カ月あれば売れそうな金額だ。その金額を仮に 3,000 万円としよう。こ  
の場合、売却する人が契約成立を急いでいなければ、もう少し高い金額で出すこともある。「チャレンジ価  
格」ともいうが、概ね 200 万円ほど高く売りに出して様子を見ることになる。

④逆に、売却する人が急いでいる場合には当初の査定金額より少し低い金額で売りに出すこともある。  
急いでいる度合いにもよるが、200 万円ほど安く出すことになる。おわりの通り、当初の査定金額からプ  
ラス・マイナス 200 万円（プラス・マイナス 7%程度）の間で売買が成立する可能性が高くなるわけだ。

⑤ここで、もし売却する人が現金化をさらに急いでいる場合には、不動産会社による「下取り」（買取り）  
という選択がある。この場合は、先ほどの「仲介で売却」する場合のように、いくらで売れるのかが市場に出  
してみないとわからないのと比べて、買主が不動産会社であるため、提示された金額で購入してもらえるメ  
リットがある。

⑥売却側だけでなく、不動産会社にもメリットが多い「下取り」

しかし、問題なのは「下取り価格」がいくらになるか、である。

不動産会社が「下取る」目的は、事業上のメリットがあるからだ。

それは、下取った物件を転売することで得られる利益に他ならない。当然に「下取り」金額が安ければ安  
い方が良いということになる。

一般的に、「下取り」の金額は市場価格の 7 割程度となる。高く買ってくれたとしても 8 割程度になる。先  
ほどの「仲介で売却」の査定金額が 3,000 万円だった場合には、2,100～2,400 万円ということにな  
る。

⑦ちなみに、「下取った」不動産会社はその物件を一旦会社の名義に変えて、リフォームを行い、利益を  
上乗せして市場に売りに出すことになる。

こうして売りに出てきた物件が、「リフォーム済」物件として、新たな買主に売買されることになる。

⑧現実には、例えば自宅を売却して次の家を購入・あるいは新築している場合に、その買い替え先の引  
き渡しが近くなってきた場合などは、売却資金を次に充当する関係から、すぐに現金化できる方法を選択

する人もいる。また、相続で取得した物件などで現金化を急ぐ人もいるだろう。そういう場合には、とても役立つ選択肢であるともいえる。

⑨ところが、現実的には売却する人は少しでも多く現金を手にしたと思っているのに、不動産会社がきちんと販売戦略を立てて売却活動をしなかったために、結果的に時間もなくなって「下取り」等になってしまう事例が後を立たない。

⑩さらに悪質なのは、不動産会社が最初から「下取り」に仕向けようと企んでいることもあるから注意が必要だ。

売却を依頼した不動産会社が、ある「下取り」専門会社等を連れてくる場合、その「下取り」会社からも契約時に仲介手数料をもらうことになる。つまり、売却する人からの仲介手数料と、その下取った会社からの仲介手数料がダブルで手に入る。なおかつ、その下取った会社がリフォームして再販売する際の販売活動も優先的に行えることから、そこでもまた仲介手数料を得るチャンスがある。

⑪こうしたことから、多くの不動産会社は「下取り」に導きたいというのが本音だともいえる。もちろん「下取り」をしてもらう側のメリットもある。けれども、金銭的なデメリットも併せて考えて、不動産会社に振り回されないようにしたいものだ。（日下部 理絵）

## 5. ■ マンションが高騰しても買ったほうがいい]賃貸か持家か"最終結論 2024年4月9日

<https://president.jp/articles/-/80215?page=1>

### 概要

①麗澤大学教授の宗健さんは「家は買えるなら買ったほうがいい。

首都圏の新築マンションの価格は高いが、中古マンションや中古戸建ても十分選択肢になる時代になっている」結論を先にいえば、新築マンションが史上最高値でも家は、買えるのなら買った方がいだろう。

②「持ち家 vs 賃貸」の記事の多くは、「持ち家が賃貸かは、その人のライフスタイルによる」という曖昧な結論で締めくくられていることが多い。しかし、世の中の実態を見ると2018年の住宅・土地統計調査によれば、持ち家率は全年齢対象で61%と持ち家派が過半数を占める。ただし、持ち家率は年齢によって大きく違い、20歳代では6.4%と低いが、30歳代で35.7%と一気に上がり、40歳代で57.6%と過半数に達し50歳代で67.6%と2/3を超え、60歳以上では79.8%となっている。

家を買うべき理由の第一は「みんなが買っているから」なのだ。

③住宅金融支援機構の「住宅ローン利用者の実態調査【2023年10月調査】」

20歳代・30歳代では「子どもや家族のため、家を持ちたい」「結婚、出産を機に家を持ちたい」が多いが、50歳代・60歳代では「老後の安心のため、家を持ちたい」が最多になる。

④実際、高齢者が民間賃貸住宅を借りにくいことが問題となって、家主からすれば賃借人が死亡した場合には、状況によっては告知義務が発生したり、多額の原状回復コストがかかるおそれがある。賃貸借契約は相続の対象となるため、賃借人が死亡した場合には、厳密にはすべての相続手続きが完了するまでは、部屋の残置物にも一切手がつけられない。相続手続きの結果が相続放棄となれば、それまでの未



払い家賃は家主の負担となる。また、内部統制とコンプライアンスを求められる企業の場合は相続完了前に残置物の処理を行うことは難しい。

⑤高齢者が家を借りにくい状況は今後も続くだろう。だからこそ、家の購入理由に「老後の安心のため」という理由が出てくるのだ。その背景には、年金制度もある。

実は国民年金も厚生年金も日本の年金制度は、高齢時の家賃が考慮されていない。

厚生労働省の「令和5年版わたしの年金とみんなの年金」という資料では、標準的な65歳夫婦の生活費が月額約24万円とされているうち、住居費はわずか約1.4万円となっている。住居費平均1.4万円というのは8割が持ち家、という前提なのだ。

⑥老後の安心感というのは、経済合理性を追求した論理的な考え方によるものというよりも、もっと曖昧な心理的な側面が強い。

そして、心理的な側面という観点では、「自分の家」という満足感や、壁にくぎを打ったり棚を作ったりできるといった気兼ねなく暮らせる感覚的な満足感も大きい。

持ち家の住宅ローン金利は低いし、固定資産税も相続税も優遇されていて、住宅ローン減税まである。普通の賃貸住宅事業にはこうした優遇はないから基礎的な条件で持ち家のほうが有利で、しかも持ち家は入居者の入れ替わりがないから募集のためのコストや入居者入れ替わりのたびに発生するリフォーム等のコストも管理コストもなければ、家賃滞納のリスクも孤独死のリスクもない。

⑦賃貸は固定資産税も払わなくて良いし、エアコンが壊れてもそれは家主の負担だという人もいるが、それはそういった名目で請求されないだけで、家賃にはそうしたコストがちゃんとはいっている。

⑧こうしたことを考えれば、原理的に賃貸のほうが持ち家よりも経済的に有利になるということはある。唯一の例外は公営住宅だが、公営住宅は家賃を安くするために税金が投入されている。簡単に言えば、公営住宅は行政が赤字で貸しているということで、これは所得の再配分という目的があり、だからこそ所得制限があるわけだ。

つまり、持ち家とは自分自身に家を貸しているという非常に安全性の高い賃貸事業なのだ。

⑨よく、返済総額を抑えるために、借入期間をできるだけ短くしよう、繰り上げ返済時には返済期間を短縮しようという話を聞くが、それは返済総額を抑えるために、返済できなくなるリスクを高めている、という側面が考慮されていない。

そもそも返済総額は、当初契約の借入期間で決まるのではなく、最終的な返済期間で決まる。そして、繰り上げ返済したとしても、返済期間を変えなければ当然毎月返済額は減り、それだけリスクも減り、繰り上げ返済の余力も高まっていく。

⑩ただし、国の借金が1000兆円を超え、消費者物価指数よりも金利を常に低くすることで借金を実質的に減らしていく金融抑圧策が続くことを前提に考えれば、繰り上げ返済はせず、余裕資金は株や現物資産のようなインフレヘッジする資産に振り向けておくことも検討するべきだろう。

⑪住宅ローンの滞納率は公表されているデータがほとんど無いが、地方銀行の住宅ローンの保証を担っている全国保証の2023年度統合報告書によれば、保証債務残高15兆9449億円に対して、延滞金額は225億となっており、保証債務残高に対する比率は0.14%となっている。またデフォルト率は0.23%と記載されていることから、住宅ローンの滞納率は相当低いことがわかる。

⑫一生懸命返済した住宅ローンはいわば強制積み立ての個人年金のようなもので、住宅ローン完済後に夫は約 16 年、妻や約 24 年の間、配当として家賃なしの家に住めることになる。

⑬世田谷区は住調では 50 万戸の住宅のうち 5 万戸以上の空き家があることになっているが、世田谷区の実態調査では空き家等と推定した建物はわずか 966 棟となっている。歩けばすぐにわかるが世田谷区の空き家率が 10%以上であるわけがない。

少なくとも首都圏で家賃が大きく下落する可能性は低いだろう。しかも、世界的なインフレにある現状を考えれば、家を買っておいたほうが、老後の安心感が高まるだろう。やはり、持ち家が正解なのだ。

#### 4. ■ 自宅マンションの処分を検討すべき売る以外の選択肢とは 日下部 2024 年 4 月 10 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/25800c65ded1f550e92d5679361b09bace8118c8>

##### 概要

日下部理絵氏、高橋正典氏、畑中学氏による著書『絶対に失敗しない！ 中古マンションの見極め方』（ビジネス教育出版社）より、

##### ① 賃貸に出す

賃貸需要があるかどうかは、エリアによっても異なる。また、貸す場合にはどれくらいの期間を想定するかも重要だ。なぜなら、普通の賃貸借契約にしてしまうとオーナー側から簡単には破棄できないためだ。その場合には定期借家契約という方法があり、期間を限定することも可能である〔図表〕。

##### ② 老後の年金代わりにして、本人死亡時に一括返済

リバースモーゲージとは、55 歳や 60 歳など一定年齢以上の人を対象にした融資商品だ。自分の土地・建物を担保に入れることで、銀行が定める範囲でお金を借りることができる。月々の返済は利息のみとなる。特徴的なのは返済方法で、借りたお金は契約者が死亡した時に一括返済するか自宅の売却かのどちらかを選べる方法である。つまり、生きている間は物件を手放すことなく、借りたお金でゆとりある生活を送り、自分が死んだら精算する、というローン商品である。ただし、現在のところこの商品は戸建てで多く利用されている。マンションの場合は融資額が少なくなる場合があるので、確認する必要がある。

##### ③ 親がリフォームして子供に託す

自分たちが使ってきた中古マンションを子供に譲り渡して、メンテナンスをしながら引き続き使ってもらおう。これは国の住宅政策も目指す美しい姿といえる。

もしも現金をそのまま相続させると相続税が高つくが、親のお金で家のリフォームをすませて、その家を相続させれば、相続税を抑えながら価値の高い家を残してあげられることになる。（日下部 理絵）

### 3. ■ 都心部マンションは必ず値上がりするという結論にはならない牧野 2024 年 4 月 10 日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/11694>

#### 概要

①牧野さん「国内外の投資マネーが集中するところにマンションなどのプロパティを持つべき」『なぜマンションは高騰しているのか』（牧野知弘／祥伝社新書）

②東京都の調査では、東京都の人口は 2035 年 1417 万人、2040 年 1398 万人と推移し、2060 年には 1200 万人台になると推計されています。23 区は 2035 年の 999 万人が、多摩・島しょエリアは 2025 年の 435 万人が人口のピークとされています。

調査は 2021 年にも行なっていますが、今回の 2023 年では予測値を修正して、ピークをやや先送りしています。その理由は、在留外国人の増加です。在留外国人は 2022 年で 58 万 1112 人、前年比で 6 万 3230 人も増加しています。【図参照】

③したがって、都心に集まる人たちの属性を理解し、どこにどのような人たちが集まるかを考えないと、短絡的に都心部のマンションは必ず値上がりするという結論にはならないのです。35 年後は 2059 年、東京都の人口は 1200 万人台に落ち込んでいることが前提になります。それでも資産価値を保ち続けるエリアを見定めるべきなのです。

④都心部でマンションを所有するなら間違いなく山の手です。

ただ、台地上にあって地盤が良いだけでは十分ではありません。これから人口が大幅に伸びることはないことを前提にすれば、国内外の投資マネーが集中するところにマンションなどのプロパティを持つべきです。一言で言えば、外国人にもわかりやすい立地、具体的には麻布、青山、広尾、六本木、赤坂などです。不動産業界には「土地は嘘をつかない」「不動産にお買い得なし」という金言があります。これらの場所は価格も高いですが、価値もブランド力も高く、値崩れしない。つまり、資産価値を保つことができるのです。

### 2. ■ 値上げで家計破綻 修繕積立金状況は購入前に把握する 金弘碩 2024 年 4 月 11 日

[https://manetatsu.com/article/2024/04/11/459510.html#google\\_vignette](https://manetatsu.com/article/2024/04/11/459510.html#google_vignette)

#### 概要

①管理組合の状況を確認するためには、分譲マンション購入時に、「重要事項調査報告書」の取得をお勧めします。特記事項として、値上げの有無や値上げ予定が記載されています。報告書は管理組合（管理会社）が発行してくれますが、有料です。ただし書式上、詳細や経緯の記載は、期待できません。

②管理費など値上げの詳細や経緯については、値上げを決議した総会の議案・議事録を確認します。議事録では結論がわかっていても、経緯や値上げのシミュレーション資料などは掲載されていません。必ず議案も同時に確認してください。

過去の値上げについては、値上げが決定された総会の議案・議事録を確認してください管理費について

は、まれに理事会での値上げがあります。

③将来の値上げを調べるためには、直近の理事会の議事録を確認してください。

管理会社が入っている場合は、管理会社への支払（管理委託費）などの値上げ状況について、確認しましょう。

新築当初は修繕積立金の金額を低く設定しておき、段階的に増額していく方式です。設立総会や、初期の総会についても確認してください。

## 1. ■デベロッパーが外国資本高額マンションの買い占め歓迎理由 牧野 2024 年 4 月 11 日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/11695>

### 概要

①マンション価格高騰の背景を牧野さんに解説。

「不動産価格が一方向的に上昇する時には、その波に乗ろうと、多くの業者や投資家が群がる」。

先日、メディアの取材で、湾岸部の新築タワーマンションの登記簿を閲覧したのですが、驚愕しました。高層部東南部分の角部屋がほとんど1列、同じ不動産業者に登記されていたからです。人気物件だったので、価格が上昇しそうな角部屋1列を一括で買入れたのでしよう。

②購入業者は、名も知れない日本の不動産業者。

登記簿の乙区事項欄を見ると、この業者に融資しているのは、香港の投資会社でした。つまり、外国資本が日本で設立したペーパーカンパニーを通じて日本の高額マンション、しかも値上がりしそうな部分を買占めたわけです。

③このようなことは、デベロッパーにすれば「歓迎」です。

なぜなら、タワマンは数百戸から1000戸を超える住戸を効率よく捌く必要があり、1社でまとめて買ってもらえれば手間がかからないからです。それによって、「第1期即日完売！」などと銘打ち、販売促進につなげることもできます。

④別な事例東京五輪の選手村の跡地で分譲されている大規模マンション「晴海フラッグ」が、よく売れています。

最大の理由は、分譲価格が周辺相場に比べて2～3割ほど安いことです。

競争率は一部住戸で200倍になったなどと喧伝されましたが、これには裏があります。2023年6月に行なわれた高層棟の分譲から、申し込み名義1者あたりの申込可能な住戸を、2戸までに制限をかけました。実は、それまでの分譲では不動産業者が5戸、10戸などとまとめて申し込む事例が後を絶ちませんでした。周辺相場に比べて大幅に安い住戸をまとめて仕入れて転売することを目的にした業者買いです。これが目に余るようになったため、制限をかけたのです。

⑤「晴海フラッグ」の建設地は、元は東京都の土地です。

通常、自治体やURなどが所有する土地に、マンションなどの住宅が分譲される場合、一定期間の転売

禁止や、申し込みにあたって 1 者 1 住戸のみ、などの規制を設けることが多いのですが、なぜか本件については野放し状態でした。

裁判沙汰にまでなった東京都からの廉価な土地譲渡と、規制のないフリーな分譲許可など、さまざまな背景があったのです。

分譲戸数がきわめて多く、当初は多くのデベロッパーが引き受けに尻込みしたとも言われる。裁判沙汰にまでなった東京都からの廉価な土地譲渡と、規制のないフリーな分譲許可など、さまざまな背景があったのです。

⑥不動産価格が一方的に上昇する時には、その波に乗ろうと、多くの業者や投資家が群がります。その後押しをするのが、金余りの金融機関です。金融機関にとって、不動産融資は一度に多額の融資ができる、言わば打ち出の小槌です。

⑦実は、マンションの高騰を支える大きな要因の 1 つが、このような業者による転売目的の購入です。こうした土地転がし、マンション転がしの宴はいつまでも続くものではないことは、バブル崩壊時に証明されているのですが、あの時代のことを記憶する人が 60 歳を超えるなか、宴は延々と続いています。

(『なぜマンションは高騰しているのか』(著：牧野知弘／祥伝社新書)より)

---

## 販売動向

---

### 8. ■ 空き家問題深刻化のウラで、新築マンション建設ラッシュが続く 2024年4月13日

<https://gendai.media/articles/-/127576>

#### 概要

①河合雅司『未来の年表 業界大変化』から抜粋・編集

②空き家問題が深刻化しているというのに、新築のマンションや一戸建て住宅の建設が続いている。

「住宅市場に関しては、人口減少と歩調を合わせて需要が減っていくわけではない」との見方がある。人口が減少しても世帯数は増えていることが根拠だ。だが、世帯数を押し上げている要因を分析するとかならずしもそうとは言い切れない。

③世帯数を押し上げているのは一人暮らしだが、その多くは住宅を新規に取得するとは言い難い高齢者だからである。

2020年の国勢調査を見てみると、一人暮らし世帯の総数は2115万1042世帯（一般世帯の38.0%）で、このうち65歳以上が671万6806世帯と約3割を占めている。

むしろ、30代～40代といった住宅購買年齢層の減少ほど住宅需要が目減りしない理由は、相続税対策需要の高まりだ。不動産を取引する際の時価（実勢価格）より相続税がかかる基準となる価格（相続税評価額）が低いことから、相続税の負担を減らす節税方法として不動産の購入は広く知られている。地方に住む富裕な高齢者が東京や大阪の中心地にあるタワーマンションを購入するといった例は珍しくない。

④相続税対策を考える客層の取り込みを競う不動産会社は営業を強化しており、こうした富裕層の動きは、投機家による買い占めと並んで都心マンション価格の異常なまでの高騰を招く一因ともなっている。だが、住宅を購入する若い世代が減る以上、いつまでも新規の住宅数を増やし続けることはできない。

⑤国交省の資料によれば、持ち家の保有率は29歳までの9%に対して、30代が24%、40代が49%だ。

結婚などを契機として30代で住宅取得を考え始める人が多いということである。だが、30代前半は今後30年で約3割少なくなる。これは、ほぼ「確定した未来」だ。そうでなくとも、これから住宅を取得する年齢となる若者の間ではシェアリングエコノミーが定着してきている。少子化で相続人が少なくなり、一人で何軒もの住宅を相続する見通しとなっている若者も少なくない。

需要はどんどん減っていくのである。

### 7. ■ 沖縄マンション高騰理由を読み解く（上） 20年で坪単価倍増 2024年3月29日

<https://www.okinawatimes.co.jp/articles/-/1333011>

## 概要

①東京カンテイによると、中古市場でマンションを売却する際に得られる利益の目安を示す指標「再販価値（リセールバリュー、RV）」は那覇市で2023年に158.3%に上り、全国9位の高さだった。平均で新築当時の約1.5倍の価格で売りに出されていることになる。那覇市のトップ10入りは2017年から7年連続で、この間にRVは上昇傾向にあるという。

②沖縄県内の中古マンションの価格上昇には、新築の高騰が影響している。

東京カンテイによると、那覇市内の新築マンションの1戸平均販売価格は2023年に5478万円となり、5千万円の大台に乗っている。東日本大震災の2011年には一時2千万円台にまで落ち込んだが、2017年ごろから上昇傾向で推移している。

一方で、高止まりする価格に反比例し...

(以下有料会員限定です沖縄タイムス)

## 6. ■ 沖縄マンション高騰のいま（下）ブームに陰り？進む二極化、2024年4月30日

<https://www.okinawatimes.co.jp/articles/-/1348286>

## 概要

①沖縄県内の中古マンションの流通価格が上がり続けている。県内の不動産業者は「那覇市や豊見城市で5年ほど前に買った新築物件を、特に運用もせず、売却しただけで約1千万円の利益を手にするケースもあった」という。

②それもそのはず、不動産調査会社の東京カンテイ（東京）のまとめによると、沖縄県内の中古マンション1戸当たりの流通価格は2013年の2001万円から、この10年で3690万円へと上がった。平均専有面積はほぼ変わっていないため、坪単価は1.85倍に大きく伸びた。

③背景にあるのは、新築マンションの価格高騰だ。

だが今、好調だった沖縄のマンション市場に一部で陰りが見えてきた。沖縄の不動産売買の現場に詳しい関係者は「出せば売れる」という沖縄のマンションブームにも“二極化”が生じつつある、とみている。

(以下有料会員限定です 沖縄タイムス)

## 5. ■ 東京23区の新築マンション価格は前年比9%上昇 2024年4月18日

<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=78271?site=nli>

## 概要

①2023年の東京23区の価格指数(2005年=100)は、前年比+9%上昇の「210.2」となり、過去最高を更新した。2013年スタートした「アベノミクス以降の価格上昇局面」が継続している。

②「エリア別価格指数」は、都心が「241.5」(前期比+13%)、南西部が「197.7」(同+6%)、東部が「192.8」(同+8%)、北部が「192.1」(同+10%)となり、都心が最大の上昇率を示す結果となった。

③「タワーマンション価格指数」は「250.0」(前年比+12%)と大幅に上昇し、東京23区の上昇率(同9%)を上回った。資産性を重視する傾向が強まるなか、実需層の購入に加えて、資産性に着目した国内外の投資資金が流入している。円安の進行に伴い、海外の個人富裕層による購入事例も増加しており、価格上昇を後押ししている可能性が考えられる。

④不動産経済研究所によれば、東京23区の新築分譲マンションの新規供給は、2013年をピークに減少傾向で推移している(図表-5)

⑤東京の「集合住宅(RC造)」の建築費は、構造的な人手不足を背景に、2010年を底に上昇基調で推移している。2023年は「143」(前年比+7%)となり2010年対比で+45%上昇した(図表-6)

⑥「住宅・宅地分譲業」の「用地取得件数」の動向指数は、2013年以降、マイナス(取得件数減少)基調にあり、2022年10月以降、マイナス幅が拡大している。デベロッパーの開発用地の取得は低調な状況にあるようだ(図表-7)。

人手不足等に伴う建築コスト上昇や開発用地の不足を背景に、マンションデベロッパーは慎重な供給姿勢を維持しており、新築マンションの供給は減少傾向に変化は見られない。(図表-6)

東京23区への人口流入はコロナ禍で一時的に弱まったが、着実に回復に向かっている。(図表-8)

⑦東京23区の高層分譲マンションに居住する世帯は、2005年の約5.5万世帯から2020年の約16.5万世帯へと約3倍に増加した。(図表-13)

(ニッセイ基礎研究所 金融研究部 主任研究員吉田 資)

#### 4. ■子育て世代が進む「脱東京、神奈川・埼玉・千葉に1万5千人流出」2024年4月20日

[https://www.zakzak.co.jp/article/20240420-PCIIOJPA4VI3TMMKZMPJL6CHPM/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.zakzak.co.jp/article/20240420-PCIIOJPA4VI3TMMKZMPJL6CHPM/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

##### 概要

①リクルートがまとめた首都圏の新築マンション契約動向によると、東京23区に暮らす人が近年購入した物件の「脱東京」傾向が著しい。

23年に23区内の物件を買った割合は66.6%で、18年の73.8%から低下。一方で神奈川、埼玉、千葉3県のマンションを選んだ割合は18年の18.3%から、23年には27.2%へと上昇した。

②住宅情報サイトSUUMOの柿崎隆副編集長は「都心部を中心とした物件の価格上昇で、購入検討エリアを広げる動きが目立っている」と話す。

③内閣府の分析では、子育て世代が都外へ移住する傾向が見られた。東京都と3県の間で起きた人



口移動を調べた結果、25～44歳では22年に約1万5000人が東京から3県に流出した。内閣府は「子育て世代が住宅価格や賃料の低い首都圏近郊へ向かっている」と読み解いている。

### 3. ■高騰新築マンション パワーカップル増加都心駅チカ物件人気集中 2024年4月16日

<https://www.sankei.com/article/20240416-IRE5JO62Y5I3NPWDWID2VCAP6I/>

#### 概要

①新築マンションの価格上昇が続いている。需要が高まっているのは、高価格だが職住近接となる「駅チカ」などの都心部の物件だ。夫婦が働きながら子育てをしやすいメリットがある。郊外で大規模開発された、廉価だが交通の便では見劣るマンションは売れなくなっている実態がある。

②「駅に近接し、価格面でも魅力があるなど好条件をそろえなければ、新築マンションはもう売れなくなっている」関西を基盤とする中堅の不動産会社関係者は、近年の市場動向をこう明かす。

③不動産経済研究所の調査によれば、令和5年の近畿2府4県の新築マンション1戸当たりの平均価格は前年比0.7%増の4666万円で、6年連続の上昇となり、バブル期の平成3年（5552万円）以来の高値となった。1平方メートルあたりの単価は79万円で、11年連続の上昇となった。

④京都市が前年比15%増の5720万円、神戸市が同27.5%増の4958万円。大阪府は9.7%減の4204万円だったが、これは「1戸あたりの規模が小さいのと、令和5年は目立った高額物件の発売がなかったため」

6年は、JR大阪駅北側の再開発地域「うめきた2期（グラングリーン大阪）」でのタワーマンションの発売などにより、再び上昇するとみている。

⑤笹原氏によれば、「現在は夫婦が共に正社員などで長い時間働くことが主流になっており、子育てと仕事を両立するために、通勤が便利な駅に近い優良な物件でなければ売れない」状況になっているという。いわゆる夫妻で高収入を得ている「パワーカップル」がマンションの購入主体となっているため、1戸当たりの単価も上昇しているというわけだ。

⑥郊外などに建設された、大規模マンション群などの需要が高かった平成8年に4万4430戸を記録した近畿2府4県の新築マンションの発売戸数は、令和5年は1万5385件となり、実に3分の1に激減している。

新築マンションの発売戸数の減少は、少子高齢化も「要因になっているだろう」とみられる。

近畿2府4県はいずれも前年より人口が減少し、高齢者層の割合が高まる傾向。新築マンションは、子育て世代や、今後子育てを検討する若い夫婦などが主な購入層とされ、そのような人口をめぐる状況が、販売数の減少をもたらしているとみられている。

⑦しかし、関西の都心部では優良な物件を建設できる土地が限られている。

その中で関西を基盤とする不動産会社が首都圏や海外などで事業展開を加速する傾向が鮮明になっている。中でも笹原氏が注目するのが「電力や電鉄など、グループ全体の経営基盤に強みを持つ企業」

だ。

関電不動産開発 京阪電鉄不動産阪急阪神不動産。

他地域から関西に進出する不動産会社も目立ち始めているという。今後も、付加価値の高いエリアをめぐり、マンション開発を手がける不動産会社間の競争がさらに加速しそうだ。（産経）

## 2. ■ 昨年度東京 23 区マンション価格は 1 億円超え 3 年連続最高更新 2024 年 4 月 18 日

[https://www.sankei.com/article/20240418-E43IIXAMARMHPPALRQ2CR2TUSE/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20240418-E43IIXAMARMHPPALRQ2CR2TUSE/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

### 概要

①不動産経済研究所は 18 日、令和 5 年度の東京 23 区における新築マンションの 1 戸当たりの平均価格が 1 億 4 6 4 万円で、年度として初めて 1 億円を超えたと発表した。資材の高騰や高額物件への底堅い需要を背景に、新築マンション価格の上昇が続いている。

②首都圏（1 都 3 県）の平均価格も 7 5 6 6 万円で、前年度の 6 9 0 7 万円から 9・5% 上昇し、3 年連続で最高値を更新した。東京 23 区で上昇したほか、神奈川県（6 1 4 5 万円）、千葉県（5 0 6 7 万円）でも前年度比で 1 割以上平均価格が上昇した。

③6 年 3 月単月での首都圏の 1 戸当たり平均価格は、前年同月比 4 6・9% 減の 7 6 2 3 万円。昨年は東京 23 区などで大規模な高額物件の供給があったが、反動による大幅な減少となった。

④6 年度の見通しについて不動産経済研究所の松田忠司 上席主任研究員は、「コストが上がっていることに加え、高額案件の人気が続いており、値段が下がる要素がない」とし、緩やかに価格は上がるとの見通しを示した。また、3 月に日本銀行がマイナス金利を解除したことについては「今のところは住宅ローン金利への影響は出ておらず、マンション価格への影響も限定的」との考えを話した。

## 1. ■ 全物件種別価格上昇、一棟アパートとマンション最高額更新 1 月～3 2024 年 4 月 10 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/337024>

### 概要

①楽待では四半期に 1 度、楽待内の掲載物件情報をもとに、投資用不動産市場調査を行っている。今回は、2024 年 1 月～3 月期の結果を公表する。

対象：期間中に「楽待」に新規掲載された全国の物件）1 月～3 月期は、一棟アパート、一棟マンション、区分マンションのいずれも価格が上昇。2 四半期連続で下落となっていた一棟マンションの価格も今回上昇に転じた。

②平均物件価格を前四半期と比較すると、一棟アパートは 424 万円プラスの 7868 万円、一棟マンションは 574 万円プラスの 2 億 1319 万円、区分マンションは 123 万円プラスの 2038 万円となった。

- ③一棟アパートの価格は、前四半期の 7444 万円から 424 万円プラスの 7868 万円。  
2023 年 4～6 月期の 7802 万円を上回り、過去最高額を記録した。  
表面利回りは、前四半期の 9.42%から 0.17 ポイント下落して、9.25%。直近の 2 四半期では上昇  
をしていたものの、上記グラフを見ると、大きな傾向として利回りは低下基調にあることが読み取れる。
- ④一棟マンション価格は、前四半期の 2 億 745 万円から 574 万円プラスの 2 億 1319 万円となった。  
2023 年 7 月～9 月期から 2 四半期連続で下落となっていたが、今回上昇に転じた。表面利回りは、  
前四半期の 7.85%から 0.12 ポイントマイナスの 7.73%。下落とはなったものの、グラフを見るとほぼ横  
ばいの状態が続いていることがわかる。
- ⑤区分マンション価格は、前四半期の 1915 万円から 123 万円プラスの 2038 万円。  
これまで、前四半期の 1915 万円が最高額だったが、今回その額を上回る結果に。  
統計史上初の 2000 万円台に乗り、区分マンションの価格は高騰が続いている。  
表面利回りは前四半期の 6.91%から 0.08 ポイント上昇した 6.99%。近年、ほぼ横ばいで推移し続  
けている。
- ⑥今回は一棟アパート、一棟マンション、区分マンションと、統計しているすべての分野で価格が上昇とな  
った。一棟アパート、区分マンションにおいては過去最高額を記録し、不動産価格の高騰が見て取れる。
- ⑦今後は金利上昇によって値下がりしていくのか？もしくは、建築コストなどの高騰がさらに反映され上昇  
傾向は変わらず推移するのか？ 今後の動向に注目したい。(楽待新聞編集部)

---

## 業者の動き

---

### 5. ■大和ハウス「マンション防災考えるーム」横浜市民防災センターに 2024年4月19日

[https://b.kyodo.co.jp/business/2024-4-19\\_8272292/](https://b.kyodo.co.jp/business/2024-4-19_8272292/)

#### 概要

①大和ハウス工業は3月に横浜市民防災センターのパートナー企業に認定されたことを受け、同センター内に防災対策について総合的に学べるコーナー「ダイワハウス presents マンション防災考えるーム」を4月2日にオープン。入場無料

②市民防災センターは地震の揺れや初期消火、煙からの避難、災害の疑似体験ができる体験型防災学習施設。

大和ハウスが提供したコーナーは、ダイニングルームやキッチン、バルコニーなど分譲マンションの一室を再現し、バルコニーの避難はしごの降下体験のほか、家具の転倒防止対策、コンロ出火対策などが学べる。在宅避難時の備蓄品も展示するなど、マンションの防災対策を総合的に学べる場所にしたという。地震対策に特化した仮想現実（VR）を使った防災訓練コンテンツも提供する予定だ。

### 4. ■大規模修繕中の分譲マンションに長谷工が ICT サービス導入、2024年4月4日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2404/04/news082.html>

#### 概要

①長谷工コーポレーションは2024年3月29日、ICTサービスの導入ニーズや運用上の課題を検証するため、大阪府堺市に位置する大規模修繕工事中の分譲マンション「サウスオールシティ」に、顔認証システムなどのICTサービスを実証導入した。

賃貸マンションを対象にICTサービスを提供してきたが、既存分譲マンションへの導入は今回が初めて。

②実証導入は、長谷工アネシス、長谷工リフォーム、サウスオールシティ団地管理組合と共同で実施した。

サウスオールシティは3棟の住宅棟と1棟の共用施設棟から成る総戸数791戸の大規模マンションだ。2022年11月、長谷工リフォームが大規模修繕工事を実施するタイミングでICTサービスの検討を開始し、大規模修繕工事のDXに着手した。

③ICTサービスの導入により、従来紙で掲示や配布を行っていた工事情報を居住者用のアプリやサイネージで配信し、いつでも最新情報を確認できるようにした。

また、マンションエントランスや工事作業員用ゲートへ顔認証システムを導入してセキュリティを強化した。加えて、共用施設の混雑度可視化システム、宅配ボックス着荷通知システムなどを導入し、利用状況な

どを居住者に提供することで利便性を向上した。

④さらに、マンション内に気象センサーと加速度センサーを設置し、ピンポイントの気象情報をリアルタイムに、地震発生後には地震情報（計測震度）を速やかに提供する。

計測データは構造ヘルスマonitoring（SHM）に活用し、台風や地震などによる建物の損傷、劣化箇所を把握し、適切な修繕や管理を行うことで長く暮らし続けられるマンションを目指す。大規模修繕工事が完了する2024年9月以降の本導入を検討しており、現在協議を進めている。

### 3. ■リビオ浦安北栄ブライツ スマートホームとオンライン診療実装 2024年4月4日

<https://japan.cnet.com/article/35217357/>

#### 概要

①リンクジャパンと日鉄興和不動産は4月4日、2023年12月に竣工した分譲マンション「リビオ浦安北栄ブライツ」において、4月上旬から入居を開始したと発表した。

千葉県浦安市北栄に位置する本物件は、リンクジャパンのスマートホームサービス「eLife」（イーライフ）を全戸に標準導入し、スマートホームと、かかりつけ医によるオンライン診療サービスを実装する。

②入居者は「HomeLink」（ホームリンク）アプリを使うことで、家電の遠隔操作やセンサーとの連動操作が可能になるだけでなく、本物件から徒歩圏内に位置する「浦安ツバメクリニック」の診療を、スマホやタブレットによって自宅で受けられる。

③また、在宅調剤サービスを展開するメディバリーと提携し、オンライン服薬指導、薬の宅配予約、支払いまでをワンストップで行うことも可能だ。

④浦安ツバメクリニックの代表医師である坂井正弘氏は、「これまでのオンライン診療サービスは、受診の度に担当医師が変わってしまうことが多く、継続的な診療を受けにくい点がデメリットだった。しかし徒歩圏内にある病院との連携であれば、必要に応じて身体診療も取り入れ、オンラインでもかかりつけ医による継続的な診療ができる」という。（CNET Japan）

### 2. ■マンションに冷凍冷蔵の宅配ボックス パナソニック 2024年4月15日

<https://kaden.watch.impress.co.jp/docs/news/1579449.html?ref=smartnews>

#### 概要

①パナソニックは、集合住宅用「冷凍・冷蔵宅配ボックス」の受注販売を4月1日に開始した。

「冷蔵ボックスユニット SBR-A5R681-P」「冷凍ボックスユニット SBR-A5F681-P」「制御ユニット SBR-AMC381-P」で構成される。オープンプライス。

②新築、既設を問わず、集合住宅の規模やスペース、ニーズに応じて柔軟に組み合わせられる点が特徴。

冷凍品、要冷蔵品の安心安全な一時保管と、非対面受け渡しを可能にする。また、不在時の再配達  
の削減にも貢献するとしている。

③集合住宅で広く利用されているインターホンシステムや非接触キーシステムとの連携に対応。

荷物の入庫直後にインターホンから各住居へ着荷を通知することもできる。また、ID やパスワードの入力  
なしで、住戸用の非接触キーにより簡単に荷物の受け取りができるという。

④保守サービスを付帯しているため、滞留荷物発生時には関係者への通知を行ない、保管期限内の受  
け取りをサポート。

このほか、長期間の滞留や異常が検知された際には、遠隔操作で解錠できるとする。

⑤冷蔵ボックスユニットと冷凍ボックスユニットのサイズは、どちらも 620×833×2,221mm(幅×奥行き  
×高さ)、重さは 171kg。部屋数は 5 つで、庫内サイズは 347×425×250mm(同)。有効内容積は  
185L(1 部屋 37L×5 部屋)。庫内温度設定範囲は冷蔵ボックスユニットが 2～23℃、冷凍ボックスユ  
ニットが-25～-15℃。電源は単相 100V(50/60Hz、制御ユニットに接続)。制御ユニットのサイズは  
302×844× 2,221mm(幅×奥行き×高さ)、重さは 86kg。電源は単相 100V(50/60Hz)。

## 1. ■分譲マンションに「無人内見システム」導入 予約後スマホで解錠 2024 年 04 月 11 日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2404/11/news080.html>

### 概要

①不動産業の拓匠開発は 2024 年 4 月 9 日、ソフトウェア開発企業のショウタイム 24 が提供する売  
買物件用の無人内見システム「MUJIN24」を、千葉県内で販売中の分譲マンションに導入したと発表  
した。

②MUJIN24 は、スマートロックなどの IoT 機器を利用して、無人の物件を内見できるシステムだ。不動  
産会社への問い合わせや、担当者との内見スケジュールの調整の手間が不要になる。ユーザーは Web  
上から直接、希望する物件の内見を予約し、予約した日時に直接現地を訪問する、自身のスマートフォ  
ンから玄関ドアのスマートロックを開錠して、非対面で自由に内見できる。

③内見希望者は、申し込み時に氏名や電話番号の入力と、マイナンバーカードや免許証などの顔写真  
付き身分証明書の画像アップロードが求められる。

さらに物件には顔認証カメラを設置し、セキュリティを担保する

---

## 海外

---

### 8. ■台湾地震、住めないマンション 70 棟…避難将来も見えない 読売 2024 年 4 月 10 日

<https://www.yomiuri.co.jp/world/20240410-OYT1T50054/?from=smtnews>

#### 概要

- ①台湾東部・花蓮沖を震源とする地震は 10 日、発生から 1 週間を迎えた。死者は 13 人に上り、外国人 2 人を含む 6 人が行方不明のままになっている。蔡英文ツァインウエン 総統が 10 日午後、地震後初めて現地を視察し、避難生活を余儀なくされている住民らを激励する。
- ②花蓮中心部にあるビルでは上層階から解体工事が進んでいた。ビルは 1 階部分が崩れて大きく傾いている。花蓮では現状のままでは住めないと判定されたマンションなどが 9 日現在で 70 棟あり、影響は約 2100 世帯に及んでいる。
- ③避難生活を送る公務員の男性（47）は「何も持ち出せず、将来も見えない」とうつむいた。今後は被災者の生活再建が課題となる。役所には相談窓口が設置され、多くの人が訪れている。

### 7. ■台湾地震、住めないマンション 70 棟…避難将来も見えない 読売 2024 年 4 月 10 日

<https://www.yomiuri.co.jp/world/20240410-OYT1T50054/?from=smtnews>

#### 概要

- ①台湾東部・花蓮沖を震源とする地震は 10 日、発生から 1 週間を迎えた。死者は 13 人に上り、外国人 2 人を含む 6 人が行方不明のままになっている。蔡英文ツァインウエン 総統が 10 日午後、地震後初めて現地を視察し、避難生活を余儀なくされている住民らを激励する。
- ②花蓮中心部にあるビルでは上層階から解体工事が進んでいた。ビルは 1 階部分が崩れて大きく傾いている。花蓮では現状のままでは住めないと判定されたマンションなどが 9 日現在で 70 棟あり、影響は約 2100 世帯に及んでいる。
- ③避難生活を送る公務員の男性（47）は「何も持ち出せず、将来も見えない」とうつむいた。今後は被災者の生活再建が課題となる。役所には相談窓口が設置され、多くの人が訪れている。

## 6. ■倒壊の恐れ、傾いた9階建てマンションの解体開始 台湾地震産経 2024年4月5日

[https://www.sankei.com/article/20240405-Q3HR2HNWBBOKBKQ57ZQL7NYB7I/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20240405-Q3HR2HNWBBOKBKQ57ZQL7NYB7I/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

### 概要

①台湾東部沖地震で大きく傾いた花蓮市中心部のマンションについて、台湾当局は5日午前、解体作業に着手した。

花蓮市では同日未明にも震度4の揺れを観測するなど余震が400回以上続いており、倒壊の恐れがあると判断した。

②解体作業が始まったマンションは、市中心部にある地上9階、地下1階建ての「天王星大樓」。低層階がつぶれて傾き、住民の女性1人が死亡。5日午前には現場で慰霊式も行われた。

③同マンションは築38年で、2018年の地震の際も壁や床が損壊。地元メディアによると、専門家からは壁や柱の強度不足の可能性も指摘されている。

## 5. ■世界のマンション～アメリカ編～理事になりたい人が殺到！？ 2024年4月17日

[https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/column/240417\\_column\\_01?utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=email&utm\\_id=2404019](https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/column/240417_column_01?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=2404019)

### 概要

①2023年12月にアメリカ ロサンゼルス市のマンションを、現地の管理会社からご案内いただく機会を得ることができた。私は管理会社の社員であるので、アメリカのマンションに関する法体系より、どちらかと言えば、アメリカの管理会社はどのような仕事をしているのか、日本と何が異なるのかのほうに興味がある。

②私が訪問したのは次のようなマンションである。

- ・2006年に建設された400ユニット（戸）超の分譲マンション
- ・ロサンゼルスでは標準的な低層4階建て2棟  
2棟は渡り廊下で繋がっているため、セキュリティ内で別棟共用施設への往来が可能
- ・共用施設はプール、屋内バスケットコート、BBQ施設、会議室、パーティールームなど

#### 【管理体制】

- ・現場責任者1名、週5日勤務8：30～21：00頃までの勤務
- ・清掃員4名、メンテナンス担当1名

EaglesのHotel Californiaレコードジャケットを彷彿とさせるような瀟洒な建物

③「このマンションでは、管理費、修繕積立金は専有面積に応じて合計で月285ドル（41,325円）～700ドル（101,500円）/戸を設定し、年間210万ドル（3億450万円）を徴収しています。修繕積立金は徴収総額の30%程度です。」

徴収額41,325円～101,500円のうち、30%相当額は12,398円～30,450円ということになる。



日本にはないアメリカのインフレ感覚を勘案してもとにかく高い！という印象を受けた。

#### ④管理費の値上げ

カリフォルニア州法では、5%まで総会決議なく管理費の値上げが可能。

また、このマンションでは、賃借人が60%を占めているが、区分所有者は管理がよければ賃料を上げられるため、良い管理をしていていけば管理費の値上げにも理解をしてくれるようだ。つまり、賃料が管理費に直結しているわけだ。マンションをひとつの金融資産として収支バランスを考えているのだろう。なお、前期は11%値上げしているそうだ。

#### ⑤修繕積立金の値上げ

修繕積立金の資金計画は専門のアナリストに委託し、積立状況の確認と修繕計画の検討を合わせて行っている。このマンションでは、修繕積立金のリザーブ率（長期修繕計画に対する資金確保率）は90%を超えており、管理組合収支は健全な状態を維持できているという。つまり、資産管理はプロに委託しているということだ。

日本でも、外部専門家を活用している管理組合もあるが、長期修繕計画の立案というレベルに留まっているケースが多く、「アセットマネジメント」という考え方までには至っていない。

#### ⑥管理組合運営ではイベントの開催が盛ん

このマンションの理事は5名。

立候補した区分所有者に対して投票が行われ、50%の賛成により選出される。現理事長は11年務める長期政権である。

理事会は、日本と同様に、月1回程度開催される。

理事会では、共用施設を利用してBBQやクリスマスパーティなどが年3回～5回企画される。資産管理は専門家に任せて、居住者はコミュニティ形成に時間をかける。それでも、これだけの回数の開催をするのは、私のイメージ通り、社交的でパーティが好きなアメリカの文化があるからなのだろう。さらに、理事会からのお知らせの配信や各種支払いができるサイトを運用し、居住者の利便性を高めている。

#### ⑦管理規約に違反すると罰金！？

このマンションの管理規約でも、民泊は禁止されている。もし、発覚した場合は4,000ドル（580,000円）の罰金が科せられる。罰金という発想とその高額な設定に驚かされた。

⑧なお、現在、1ユニット（戸）が滞納している状態であるが、州法では、1,800ドル（261,000円）以上の長期滞納に対して、管理組合が抵当権を設定して競売をする権利が定められているそうだ。マンションに関わる制度は、義務違反者に対して非常に厳しい。

#### ⑨いま、抱えている課題

保険商品が値上げ傾向にあり、今期は年10万ドル（1,450万円）から年33万ドル（4,785万円）の値上げ申し入れがあった。なお、5階建て以上には地震保険の加入が義務付けられているため、保険料がさらに高額になる。保険料も日本より、驚くほど高額である。マンションが金融商品として位置づけられていることが、想定外のブレ幅（＝リスク）を何かしらの備えで回避しようとする動機にもつながっているのかもしれない。

#### ⑩理事のなり手が殺到！

アメリカの区分所有者は、自己の資産の価値をより高くすることに興味を持っている。そのため管理組合運営に積極的に参加し、自らの資産価値を高めようと理事に立候補する人が後を絶たず、理事のなり手不足の課題もないという。市場からどう評価されているかを気に掛けることも、マンションの維持管理には必要な思想なのではないかと感じた。

※執筆者 峯岸 直樹 大和ライフネクスト株式会社 マンション事業本部事業統括部長として全国の支店を飛び回りながら支店の課題解決支援や若手社員の育成など活躍の場を広げている。

#### 4. ■窓から飛び降りようとする女逮捕 マンション内で置き配窃盗 韓国 2024 年 4 月 22 日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/688509>

##### 概要

①韓国・烏山市で 17 日、警察の突入部隊が高層マンションから飛び降りようとした女を確保した。この女は、近隣で発生した複数の荷物盗難事件に関与しており、女の家からは約 30 個の盗品が発見された。

②17 日、警察の突入部隊が 14 階建てのマンションの屋上でスタンバイしていた。窃盗の容疑者である女を確保するため、突入のタイミングを計っており、「カウントダウンに入る、5、4、3、2、1」と隊員が伝えた。隊員が降り始めた瞬間、女は飛び降りようと、窓の外へ身を乗り出した。しかし、隊員が女を部屋の中に押し戻し、そのまま室内に突入。同じタイミングで、部屋の玄関からも隊員がなだれ込んだ。泣きわめきながら取り押さえられていたのは、40 代の女だ。隊員が「容疑者確保完了。緊急逮捕しろ」と伝えた。

#### 3. ■韓国 外観・内部に欠陥、漏水、暖房故障、排水口の未施工手抜工事 2024 年 4 月 14 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3514766>

##### 概要

①ソウル市江東区のマンションの入居者から手抜き工事に対する不満が相次いでいる。手抜きの指摘は入居開始以前からあり入居比率はいまだ 50%に達していない同マンションは同区高徳江（ゴドク）に建設された 6 棟 780 世帯規模。ソウル住宅都市公社が 2019 年に公募で事業者を選定した。

②マンションの補修対策委員会によると、入居者たちは昨年末、施工した建設会社に 6 万 5848 件もの補修を申請した。このうち 6 万 3360 件が補修されたと報告があり、マンションは 1 月に使用承認と竣工承認を受けた。

- ③1 月末に入居が始まったが、マンションの随所に手抜き工事の跡が残っていると入居者たちは主張する。対策委は 263 件にのぼるリストを作成。外観と内部材の欠陥、漏水、暖房機障害、共用ベランダの排水口の未施工など指摘は幅広い。対策委関係者は「不良箇所が多すぎて、ほとんどすべての世帯が床と天井を新しく取り外して工事する必要がある」と話した。
- ④江東区も対応に乗り出した。関係者は「急を要する補修を早くやるよう建設会社に要請した。これ以上問題が発生すれば行政処分もありうる」と説明する。建設会社の関係者は「入居者が提起した問題をきちんと処理する」と話している。

## 2. ■ 壁が発泡スチロールだった、2 億円高級マンション品質怒りの声中国 2024 年 4 月 20 日

<https://www.recordchina.co.jp/b932187-s25-c30-d0190.html>

### 概要

①中国広東省広州市で、約 1000 万元（約 2 億 1000 万円）のマンションの品質に住人が怒りの声を上げている。

瀟湘晨報の 19 日付記事によると、このマンションは同市白雲区にある新世界雲耀。引き渡しから数カ月で少なくない問題が見つかったといい、最初に「発泡スチロールの壁」を発見した 24 階の台さんは 18 日の取材に「最も基本的な身の安全さえ確保されていない」との考えを示した。発泡スチロールの壁は子ども部屋で見つかり、子どもは部屋で寝るのが怖いと訴えたという。

台さんの話では、少なくとも 5 戸で同じ問題が確認されている。

②マンションの所有者代表を務める徐さんによると、壁以外に水漏れの問題もあり、数日前にはロビーの天井が落ちるトラブルもあった。開発業者に第三者機関による検査実施を求めているものの回答はないという。

③他にもこのマンションでは「エレベーターのドアが閉まらない」などさまざまな問題があるといい、代表の徐さんは取材に対し、当局による厳格な検査を希望するとも語った。

## 1. ■ マンション犬 19 匹飼育、騒音トラブル韓国ベトナム夫婦妻立退き処分 2024 年 4 月 5 日

<https://www.viet-jo.com/m/news/sanmen/240405102021.html>

### 概要

①ホーチミン市 7 区にあるマンション「River Panorama」の管理委員会は 4 日朝、マンションの一室で 19 匹の犬を飼っていた住人が「立ち退き処分」となったことについてコメントを発表した。他の住民からは、「朝から晩まで犬が吠えていて、うるさくて仕方がない」と苦情が寄せられていた。

②マンションでは 2 匹までペットを飼うことが許されており、ペットを飼う場合は、管理委員会への申告と登録が義務付けられている。問題の住民 N・P さん(女性・35 歳)が入居した際、ペット飼育に関する申請

はされておらず、入居直後から、同じ棟の他の住民たちからは、犬の鳴き声がうるさいとの苦情が出ていた。

③4月3日には、N・Pさんと韓国人夫の荷物、そして19匹の犬が入った大量のケージがマンションのエントランス付近のスペースに置かれている画像がSNSに投稿された。前日夜には、夫婦とマンション住民の間で口論が発生しており、結局、部屋のオーナーからの要請で、夫婦がマンションから退去することになった。

④管理委員会は以前より、マンション住民から苦情が出ていることを伝え、規定に従って犬を他の場所に移すよう求めてきたが、夫婦は一向に応じようとしなかった。

今年1月5日には、管理委員会がPさんと最初の話し合いの場を設けて、マンション規定を説明。このとき、騒音トラブルの解決に関する誓約書にも署名したが、その後も改善されなかったため、管理委員会は2回目、3回目の催促状を送っていた。

⑤4回目の催促状を送った際、管理委員会はPさんを直接訪ねた。

Pさんに部屋を貸しているオーナーは、規定を尊重し、解決に向けて当局の介入を提案。Pさんは以降、ペットを他の場所に移し、2月19日までに賃貸契約を解消するとの誓約書を書き続けた。しかし、期日になっても居座り続け、ペットを移す気配もなかったため、管理委員会は再び話し合いの席を設けなければならなかった。

⑥Pさんは期限を3月30日まで延長するよう求め、「午後10時以降はペット騒音の対策を取り、違反した場合は管理委員会が事前通知なく水を止める」との誓約書に署名。結局、これでも改善されなかったため、管理委員会は断水を敢行した。

管理委員会は、「我々は辛抱強くPさんに対応してきたが、ペット騒音トラブルで他の多くの住民の生活に支障をきたしていた。犬たちは昼夜関係なく吠え続けていたので、同じ階の住民は憔悴しきっていた」とコメントした。

⑦管理委員会は、今回の立ち退きは部屋のオーナーの要請に従ったものであり、管理委員会に立ち退きを決める権利はないと強調。管理委員会は、この3か月、犬を他の場所に移すよう要請しただけと説明している。

⑧また管理委員会は、「立ち退きを強制するのではなく、住民に寄り添う精神で問題解決に努めてきた。仲介業者を紹介して、新居探しと引っ越しでも協力することを約束したが、Pさんがこれを拒否したため、事態はさらに複雑になった。荷物と犬を外に出してからは、盗難防止のため、警備員を配置した。立ち退きはマンション住民の願いだだったが、これ以上問題を追及したり、個人を攻撃したりはしたくない。全て処理されたことであり、万事うまく収まることを期待している」と述べた。

以上