

【岩見守和】

マンション関係記事

2024年6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 ～

積水ハウス国立市マンション“解体撤去”騒動

16. ■ 積水ハウスが見誤った「文教都市・国立」の深い闇 PRESIDENT 窪田 2024年6月24日
15. ■ 突如解体の“本当の理由” 積水ハウスが“守りたかったもの”とは 2024年6月26日
14. ■ 国立突然解体の謎 地元住民が囁く“粘着クレーマー”の影 FLASH2024年6月18日
13. ■ 国立市マンション“解体撤去”騒動でみんなが困惑しているワケ牧野 2024年6月
12. ■ 国立市 元市議「背景も含めて考えなければいけない問題」 2024年6月17日
11. ■ 富士見マンション解体地元不動産屋からは過去の訴訟巡る証言も 2024年6月17日
10. ■ 完成目前マンション解体 市の責任は？ 議会追及も グッド！モー 2024年6月13日
9. ■ 国立市「マンション解体」は当然の結果です！ 業平橋渉 2024年6月14日
8. ■ 橋下徹氏 マンション解体「全国的にものすごく影響すると思う」2024年6月10日
7. ■ マンション建築後のトラブルどうすれば避けられる？ 楽待編集部 2024年6月13日
6. ■ 積水ハウス グランドメゾン国立富士見通りの事業中止について 2024年6月11日
5. ■ 積水ハウスは1.9%安で下げ止まる、連結業績は好調 2024年6月10日
4. ■ マンション解体必ず影響ある 国立市長積水ハウスに遺憾表明 朝日 2024年6月12日
3. ■ 積水ハウス幹部 国立市のマンション解体 決断の背景 tv朝日 2024年6月11日
2. ■ 解体にかかる費用は？ 原因は富士山？ 積水ハウスに取材 ABEMA 2024年6月11日
1. ■ 国立市富士見通り沿いの完成間近のマンション“解体”へ 2024年6月10日

犯罪

19. ■ 練馬区マンション刺し傷のある男女遺体 夫婦か 玄鍵かかかる 2024年6月29日
18. ■ 警視庁公安部の捜査部長に停職1カ月 マンション一室に侵入 2024年6月28日
17. ■ 京都マンションに68歳男性遺体 部屋に荒らされた形跡なし 2024年6月24日
16. ■ 郵便受けから不在票抜き取り “宅配ボックス”解錠 逮捕 札幌市 2024年6月24日
15. ■ マンション男女遺体 住人30代夫婦か 女性刺し傷も 多摩市 2024年6月25日
14. ■ マンションで男女2人死亡、子供を保護 東京・多摩 産経 2024年6月25日
13. ■ マンション修繕用足場から空き巣か 窃盗などの疑いで男を逮捕 2024年6月27日
12. ■ 認知症の高齢者を食い物にする「不動産詐欺マニュアル」押収 2024年6月25日
11. ■ 認知症高齢者狙いアポ電…不動産を購入額の10倍で契約させる 2024年6月26日
10. ■ 大阪市のマンション契約疑いで山口組直系組長を逮捕 2024年6月25日
9. ■ マンションで隣人を繰り返し暴行し死亡 男に懲役12年判決 堺市 2024年6月5日
8. ■ 80代認知症女性から1600万円詐取で男4人逮捕 フジテレビ 2024年6月5日
7. ■ マンション駐車場からレクサスを盗んだ2人逮捕 被害は7億円超か 2024年6月21日
6. ■ 警視庁捜査部長を逮捕 マンション侵入容疑 時事通信 2024年06月01日
5. ■ ベランダ侵入し窓を割る 43歳会社員を逮捕 空き巣目的か 2024年6月12日

4. ■ 横浜のマンション 強盗未遂などの疑い、少年含む3人逮捕 2024年6月11日
3. ■ 住宅ローン「フラット35」の悪用、対策後も被害絶えず 東京新聞 2024年6月18日
2. ■ 経済不安の若者使い住宅ローンを不正契約させた疑い 詐欺5人逮捕 2024年5月28日
1. ■ 姉を殺したと通報 マンション一室女性遺体発見、八王子 産経 2024年6月14日

事件・事故

5. ■ マンション敷地内で54歳女性死亡 外傷や着衣の乱れなく 2024年6月23日
4. ■ 31年で子ども転落死170件 ベランダ6割、消費者事故調 共同通信 2024年6月20日
3. ■ マンションから男児転落か 駐車場で出血、意識不明 吹田 毎日 2024年6月18日
2. ■ マンションで倒れていた男子中学生死亡 共同通信 2024年6月18日
1. ■ 女性2人死亡、飛び降りか 東京・新宿のタワマン 共同通信 2024年6月11日

火災

15. ■ マンションで男女死亡 腹部に刺し傷、無理心中か 共同通信 2024年6月29日
14. ■ フライパンから火 松山市のマンションでぼや 男性軽傷【愛媛】 2024年6月30日
13. ■ 横浜・磯子のマンション一室で火事、1人死亡 日本テレビ 2024年6月26日
12. ■ 仙台市マンション火災 冷蔵庫コンセント付近出火か けが人なし 2024年6月27日
11. ■ 不審火？放火？ 札幌市マンション共用部で段ボールなど紙類燃える 2024年6月2日
10. ■ BBQの炭火引火か マンション共用屋上ウッドデッキで火事 札幌 2024年6月3日
9. ■ 広島市東区のマンション 住人がやけど 中国新聞 2024年6月3日
8. ■ 熊本市中央区でマンションの部屋の一部を焼く火事 テレビ熊本 2024年6月3日
7. ■ 鹿児島市上荒田町マンションの一室を全焼 3人命に別条なし 2024年6月3日
6. ■ マンション共用部置かれた段ボールなど燃える 不審火か 札幌 2024年6月1日
5. ■ マンション火災 男女5人搬送、1人意識不明 川崎市・幸区 2024年6月22日
4. ■ マンション火災で1人死亡、3人けが 大阪市西区 2024年6月13日
3. ■ マンションのゴミ置き場放火疑い 30歳の男逮捕 東京・中野区 2024年6月13日
2. ■ マンションの一室から出火 30平方メートル焼く 神戸・西区 2024年6月17日
1. ■ マンション駐車場で車4台が燃える火事、相模原市 日本テレビ 2024年6月20日

防災

1. ■ 東京都「町会・マンション みんなで防災訓練」サポート 2024年5月10日

行政の動き

9. ■ 「区分所有法改定」の動き その主な見直し点について 2024年6月1日
8. ■ 新築マンションに荷さばき場義務化議論...規制緩和の転換は正しい 2024年6月13日

7. ■ 国交省マンションストック長寿命化等モデル事業採択プロジェクト 2025年6月28日
6. ■ 城下町「松江」景観を次世代に残す景観基準見直しへ 山陰放送 2024年6月24日
5. ■ マンション予定地 住民団体が公開討論会…歴史的景観か開発か BSS2024年6月10日
4. ■ 鎌倉市マンション長寿命化大規模修繕工事に伴う固定資産税の減額 2024年6月2日
3. ■ 横浜市 マンション管理組合交流会開催 2024年6月10日
2. ■ 藤沢市 マンションの管理適正化の推進に関する協定を締結 2024年6月1日
1. ■ 子育て世代の住まい選参考に！広島県子育てスマイルマンション制度 2024年6月7日

管理

7. ■ 国交省 長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント令和6年6月7日
6. ■ 国交省「マンション標準管理規約」の改正について 令和6年6月7日
5. ■ 国交省 マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン令和6年6月7日
4. ■ マンション「標準管理規約」改正 所有者変更は連絡先届け出 2024年6月16日
3. ■ マンション広がる「管理者は外部の業者」国交省ガイドライン 朝日 2024年6月23日
2. ■ マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン（案2 豊田 2024年6月
1. ■ 修繕積立金値上げ苦節4年の奮闘記！資金が不足するのは誰のせい？ 2024年6月3日

管理関係

7. ■ 高級タワマンを“私物化”する女理事長の理不尽な要求…松本 洋 2024年6月5日
6. ■ 都内高級タワマン私物化する、女理事長「暴走の一部始終」…松本 2024年6月5日
5. ■ 修繕積立金月1万円大幅値上げする モンスター理事長 週刊現代 2024年6月17日
4. ■ マンションは廃墟化する…！不安を煽られ不必要な工事 週刊現代 2024年6月17日
3. ■ マンション組合総会「モンスター住民」の対処法 長嶋 修 2024年6月21日
2. ■ 「モンスター住民」の暴走を放置して大後悔…長嶋 修 2024年6月15日
1. ■ 渋谷の北朝鮮マンションは他人事じゃない、管理組合で大損 榊 2024年6月7日

タワマン

10. ■ 35年のローンに耐えられるか？ タワマン賞味期限考える 牧野 2024年6月28日
9. ■ 都内「タワマン乱立」で“下町消滅”は問題ないのか 山下 努 2024年6月25日
8. ■ タワマン豪華共用施設金食い虫として見直す事例続々 マネーポスト 2024年6月24日
7. ■ 売れないタワマンの特徴 近い将来災害リスクが反映される長嶋 修 2024年6月3日
6. ■ 増えるタワマン、細る下町の地縁 選挙違反事件の街で「寝る」自民 2024年4月26日
5. ■ 晴海フラッグで無許可キーボックス 2650戸分譲の街で一体誰が 2024年6月16日
4. ■ 東京・晴海に“謎のキーボックス”あちこちに… 誰が何のため？ 2024年4月
3. ■ タワマンの機械式駐車場が故障も修理する気はナシ「難しい」 2024年6月16日
2. ■ 約束違うタワマン再開発 130人反対デモ アーケード解体進む商店街 2024年6月13日

1. ■ タワマン購入後に修繕積立金が値上げ…拒否できる？ 2024年6月13日

再生・修繕など

1. ■ 「マンションストック長寿命化等モデル事業」の事例を紹介。 2024年6月24日

リフォーム

1. ■ マンション共用部分リフォーム融資とは 小濱淳一 2024年6月28日

裁判・法律等

3. ■ 床下配管が破損…修繕費負担は誰がする？ 判例を交えて弁護士解説 2024年6月10日

2. ■ 分譲マンション漏水！修理代は住人が負担するのか？ 弁護士が解説 2024年6月17日

1. ■ 遺族と管理会社元担当者が和解 逗子の斜面崩落死亡事故 東京高裁 2024年6月20日

その他

16. ■ 狭くなる日本の住宅、新築物件の「床面積」は23年間で約2割縮小 2024年6月28日

15. ■ 6畳に「数トン相当のゴミ」を溜めて放置…部屋主の特徴 2024年6月26日

14. ■ 台東区4階建てマンション 本来120年間建替えの必要がなかった 2024年6月25日

13. ■ マンションの責任分界点とは？ 設備ごとの責任範囲と注意点を紹介 2024年5月31日

12. ■ マンション管理士が管理者になるのもたいへん 廣田信子 2024年6月7日

11. ■ 建築費が約3割上昇でビルやマンションの修繕計画が大ピンチ 2024年6月1日

10. ■ マンション問題を考える マンションとEV環境整備 MCKK 澤與志博) 2024年6月

9. ■ 橋本ドンのマンション管理での嘘のようなホントの話？！（第三十九歩）2024年6月

8. ■ 特別寄稿：分譲マンションの窓・玄関ドア改修工事と補助事業 2024年6月

7. ■ 充電環境に関するアンケートに約2,800人のEVユーザーが回答 2024年4月25日

6. ■ 6月使用分から電気料金引き下げ措置がなくなる！？ 山本 久美子 2024年5月29日

5. ■ マンション管理業22社を独自視点で徹底分析 2024年6月

4. ■ 高経年マンションに居住する70歳以上の世帯主が半数以上に 2024年6月21日

3. ■ マンション借りただけで80万円の追徴課税 オーナーの「住所」が…2024年4月21日

2. ■ 風間晋氏 高層マンション建設問題、私見販売段階の問題なのは」2024年6月26日

1. ■ 岩手山が岩木山 マンション広告画像間違い 業者盛岡市長に謝罪 2024年6月25日

購入等

14. ■ マイホーム夢砕く平均「億ション」都内住み続けるのは難しい読売 2024年6月30日

13. ■ 新築マンション購入時には見えずらい3つの落とし穴 片岡 忠朗 2024年6月29日

12. ■ 値上げで家計破綻つながる恐れ！修繕積立金状況購入前に把握する 2024年6月

11. ■新築マンション価格は「まだ上がる」 大手不動産幹部が語る 朝日 2024年3月12日
10. ■やっぱり当面は変動金利？ 専門家に聞く利上げ時代の住宅ローン 2024年4月10日
9. ■海外投資家、タワマン高層階を現金買いも 湾岸の不動産市況 朝日 2024年6月8日
8. ■ヤバすぎるマンション高騰生み出した真犯人「問題の本質」山下 2024年6月6日
7. ■中古マンション購入で失敗しないためのポイント 2024年6月8日
6. ■マンション新築・築浅なら設備がよくて安心・安全」とは限らない 2024年6月22日
5. ■ハワイのリゾート「タイムシェア」売れない 頭抱える日本人続出 2024年5月25日
4. ■リノベ済み中古マンション 配管設備や断熱性能などの見えない部分 2024年6月18日
3. ■貧乏マンションに手を出さない！ マンション投資の必勝法 2024年6月16日
2. ■新時代のマンション投資とは？ 将来性・リスク・物件の選び方 2024年6月14日
1. ■1.5億円で仕上げた新築一棟マンション、4年後売却いくら儲かった？ 2024年6月29日

販売動向

7. ■アジアマネーを呼び込む大阪の“不動産バブル” 2024年6月23日
6. ■「日銀がマイナス金利を解除。これからどんどん金利は上がる？」 2024年6月21日
3. ■首都圏マンション価格、値下がり 5月高級物件減で7%安共同通信 2024年6月19日
2. ■50%を割った首都圏タワーマンションの契約率、山下 和之 2024年6月
1. ■中古マンション価格で渋谷区初の1億円超え ワンプロアカインド 2024年6月7日

業者の動き

9. ■家庭生ごみ電力供給--マンション向けバイオガス発電システム開発 2024年6月28日
8. ■オール顔認証の新築マンション「リルシア 東京ノースゲート」-2024年06月25日
7. ■三菱 UFJ 信託銀行、マンション管理組合向け「外部管理者事業」開始 2024年6月5日
6. ■変形するAI 宅配ボックス「スマロビ」提供開始--販売機能も併設 2024年6月17日
5. ■ドローン・フロンティア 12条点検一括受託ドローンで建物点検 2024年9月20日
4. ■現場で男性1人の死亡を確認 徳島市栄町のマンションで火災 2024年6月10日
3. ■家に空き巣が入ったら…絶対にしてはいけない5つのタブーと正しい対処 2024年
2. ■管理事業は増益／日本ハウズイング 24年3月期 2024年5月10日
1. ■オートロックの集合住宅で置き配可能に アイホンがアマゾン連携 2024年6月5日

海外

5. ■ソウルマンション、玄関ドア・呼び鈴・防犯カメラに真っ赤なラッカ 2024年6月26日
4. ■高齢者の多いマンションでエレベーターが全面ストップ＝韓国 2024年6月17日
3. ■韓国・15階建てマンション団地のエレベーター24台、突然使用禁止 2024年6月14日
2. ■真夜中滝のような音…韓国大邱新築マンション水漏れ騒ぎ 中央日報 2024年6月20日
1. ■米国のマンション、巨大化・高層化進む事情 Wsj 2024年3月11日

積水ハウス国立市マンション“解体撤去”騒動

16. ■ 積水ハウスが見誤った「文教都市・国立」の深い闇 PRESIDENT 窪田 2024年6月24日

<https://president.jp/articles/-/82946?page=1>

概要

①《完成が近づき、建物の富士山に対する影響が現実的になり建物が実際の富士見通りからの富士山の眺望に与える影響を再認識し、改めて本社各部門を交えた広範囲な協議を行いました。その結果、現況は景観に著しい影響があると言わざるを得ず、富士見通りからの眺望を優先するという判断に至り、本事業の中止を自主的に決定いたしました》（積水ハウス プレスリリース 6月11日）

②では、なぜ積水ハウスはこんな奇妙な言い訳をひねり出したのか。

ネットや SNS で囁かれているような「闇」がないと仮定して企業危機管理の観点で考えると、あらためてリスク評価をしたところ「景観闘争」に巻き込まれて不動産価値が暴落する可能性が高くなってきたので、今壊してしまったほうが「まだ傷が浅い」と判断したのではないかと思っている。

③しかも、そこで営業マンたちが頑張っ成約にこぎつけたとしても新たなリスクが発生する。

それは②の《入居者が「契約時に聞いていた話と違う」と積水ハウスに返金を求める》ということだ。

国立といえば住環境がいいことで知られている。そこに惹かれてこのマンションを買った人からすれば、「景観を破壊するマンションを認めるな」なんて毎日批判を浴びせられたら住環境もへたたくれもない。ファミリーの場合、子どもが「お前の家みんなの迷惑なんだよ」なんてイジメに遭う恐れもある。こういうトラブルが続けば、入居者は当然、契約解除と返金を求めてくるはずだ。

④また、法廷闘争や国立市への追及が続いてさまざまな情報が陽の目を見るようになれば、このマンションを購入した人々が知らなかったような事実も明らかになる可能性も高い。

積水ハウス側からすれば、「隠していたわけではなく、わざわざ説明をする必要がないと判断をした」ということでも、入居者からすれば「聞いていないよ」とこじれて最悪、説明義務違反の損害賠償請求が求められることもあるだろう。

⑤つまり、積水ハウス幹部からすれば、「グランドメゾン国立富士見通り」は思うように販売できないし、買った人から後々訴えられる恐れもある極めてリスクな“不良債権予備軍”と判断をされた可能性があるのだ。

では、積水ハウス幹部は具体的にはどんな「泥沼」を恐れたのかというと3つのシナリオが考えられる。

(1) 「市民」が国立市や積水ハウスを訴えて、マンション販売に悪影響がでる

(2) 入居者が「契約時に聞いていた話と違う」と積水ハウスに返金を求める

(3) 12月15日投開票の国立市長選の「争点」にされてさらに不動産価値が落ちる

⑥まず、(1)に関しては東京・国立市というのは、これまでさまざまなマンション訴訟がおこなわれてきた「景

観問題のメッカ」だ。

つまり、マンション訴訟慣れた市民がたくさんいらっしゃるの、日照権やらでいかようにも積水ハウスを法廷に引きずり出すことができる。もちろん、そこには国立市と、市長の永見理夫氏も含まれる。

⑥「国立市景観づくり基本計画」は「富士見通り」にこのように明記されている。

富士見通り沿道では、周辺のまちなみに調和した配置や形態意匠、色彩とし、低層部には店舗が並び、回遊性が高くにぎわいのある景観づくりを誘導します。

また、富士山への眺望を確保するため、周辺の建築物が富士山への眺望を阻害しないよう取り組みます」もちろん、あくまで「基本計画」なので法的強制力のある話ではないが、市の「取り組みます」というのが嘘八百じゃないかという攻撃材料にはできる。「市民」の中には、勝つ負けるより市政の問題点を追及することに意味があると思う人もいらっしゃるのだ。

こういうギスギスした争いの場になっているマンションを 8000 万円で購入したいと思うだろうか。

⑦そこに加えて、ダメ押しとなったのが、(3)の今年 12 月の国立市長選の「争点」にされて、さらに不動産価値が落ちる」という最悪のシナリオも出てきたからではないか。

12 月の市長選で、自公推薦の現市長の「市民軽視の象徴」として政争の具とされてしまう恐れがあるのだ。それが伺えるやりとりが国立市議会であった。

この問題が注目を集めてから永見理夫市長は、市議会で無所属の小川ひろみ議員にこんな風に責任を追及された。「近隣の住民も被害を受けていますから、二人三脚で開発事業を進めてきたのも国立市です。協定を結んでやってきたのも国立市です」これを受けて永見市長は「条例上の適正を期すために指導してきたのが市です。二人三脚で開発事業を進めてきたという今の発言は誤りですので、訂正していただきたい」と反論をした。

⑧永見市長がムキになるのも無理はない。

実は小川議員は「国立市景観問題闘争のプロ」とも言うべき人物であり、しかも永見市長が初当選をした選挙で、野党統一候補として立ち塞がったライバルでもあるからだ。

⑨この両者の因縁を理解するには、なぜそもそも国立市でここまで景観問題が盛り上がったのかというところから知らなくてはいけない。

そもそものきっかけは、東京都初の女性首長となった上原公子市長（1999 年～2007 年任期）である。

1999 年、国立市の大学通りに高層マンション建設計画が出た時、上原氏は景観と調和しないということで、このマンションを「違法建築」として厳しい対応をしてきた。その後、法令的に建設が認められたことで、デベロッパー側が国立市を訴えて賠償命令が出た。

しかし、これで話は終わらない。

今回の問題は上原氏個人に責任があるのだから、国立市は上原氏に賠償請求を命じるべきだという住民訴訟が行われて判決が確定。これを受けて国立市も上原氏に約 3100 万円の損害賠償を求めて勝訴。上原氏は延滞金も含めて 4556 万円を支払わなくてはいけなくなった。

⑩そこで上原氏を「市民」が支える。

「くにたち上原景観基金 1 万人の会」が立ち上がってカンパを集めた。その事務局長を務めていたのが、

先ほどの小川議員なのだ。

この活動中、小川議員が野党統一候補として市長選に立候補。そこで事実上一騎打ちとなったのが、当時は副市長だった永見氏である。そして 2017 年 11 月、上原氏は小川氏ら支援者とともに国立市役所を訪問し、全国 5000 人からカンパを募って集めた資金で返済を終え、長きにわたった「国立マンション景観訴訟」は終結した。

この時に返済金を手渡した相手が、当選したばかりの永見市長だ。

こんな「因縁」があるからこそ議会での責任追及になったわけだが、もしここで「グランドメゾン国立富士見通り」が解体されなかった場合はどうなっていたか想像していただきたい。

もし「富士山が見えなくなった」「日当たりが悪い」と景観を巡って市民が提訴をしたり、国立市の取り組み不足が槍玉に挙げられるようになっていたら、半年後に行なわれる市長選の大きな争点になっていた可能性は高いのではないかな。

⑪しかも、今回の選挙は「上原イズム」を継承する人々にとって負けられない戦いだ。上原氏の後継となった関口博氏は 1 期務めた後、2011 年に自公などが推薦した佐藤一夫氏に敗れる。2 期目の任期途中で佐藤氏が病気で亡くなった後は、同じく自公推薦の永見氏に上原氏の愛弟子ともいう小川議員が敗退し現在に至っている。

「上原イズム」を継承する市民にとって、国立市政を自公候補から奪還するというのは悲願なのだ。

そんな中で、「上原イズム」を世に広めるきっかけとなったマンション景観問題が起きる。永見市政を攻撃して、国立市のリベラル・反自公勢力を集結させる旗印として、これほどうってつけのテーマはないではないかな。もし筆者がそれを仕掛ける側ならば、間違いなく「グランドメゾン国立富士見通り」を活用する。積水ハウスと国立市を訴えることで、市民に対して永見市政の開発優先という問題を「見える化」するのだ。

⑫積水ハウスはどこかのタイミングで、このような水面下の動きを察知したのではないかな。

このままいけばあのマンションは政争の具にされる。これから何年にも及ぶ訴訟や政治闘争によって不動産価値も大きく毀損される恐れがあるし、何よりも入居者や契約者のケアなど面倒なことが山積していく。やめるなら今しかない——。そんなギリギリの判断だったのではないかな。

⑬と聞くと、「いやいや、たかが地方政治のゴタゴタくらいで大企業が大金をかけたプロジェクトを放り出さんだろ」と思うかもしれないが、それは国立市民の「闘争力」をナメている。もともと国立市は一橋大学など教育機関が多いので「文教地区」とされているが、これも東京都から「じゃあ国立市は文教地区で」なんて一方的に決められたわけではなく闘争で勝ち得たものだ。

戦後、隣の立川に米軍基地ができたことで、街の風紀が乱れたことを受けて 1950 年代に「国立町浄化運動」がスタート。そこでこの運動を主導された人々が掲げたのが「文教地区指定」だった。文教地区になれば、風営法取り締まりのキャバレー等が開業できず、ホテルや旅館も制限されるからだ。この「文教派」と呼ばれる市民運動家たちは「反米左翼」「文狂地区」などの批判を受けながら町議会をつき動かして、1952 年に「文教地区指定」を勝ち取ったのである。つまり今、分譲マンションの宣伝文句に使われる「文教都市・国立」というイメージは、政治闘争慣れしている市民活動家の皆さんが築き上げてきたブランドでもあり、今もその DNA を誇りに思い継承する「市民」がたくさんいるところなのだ。

⑭そんな「市民運動の総本山」のような国立市で、しかも「景観に配慮すべき」と定められた富士見通り

で、高層マンションを建てるという行為自体が、積水ハウスの危機管理意識が甘かったと言わざるを得ない。

ただ、この土壇場で恥も外聞もなく「撤退」ができたのは勇気のある決断だった。企業危機管理を長くやっている、このような「損切り」ができないことが、炎上企業の共通点だと気づくこのまま進めば明らかに問題があることがわかっている、「ここまでやってきたのに今さらやめられるか」なんて感じで、体面や立場を優先して結果、火だるまになるパターンが圧倒的に多いのだ。

積水ハウスの判断は表面的に見れば不可解だが、背景を知れば学ぶべき点は多い。危機管理担当者はぜひ他山の石としていただきたい。(PRESIDENT Online 窪田 順生 ノンフィクションライター)

15. ■突如解体の“本当の理由” 積水ハウスが“守りたかったもの”とは 2024 年 6 月 26 日

https://www.dailyshincho.jp/article/2024/06260557/?all=1#google_vignette

概要

①JR 国立駅周辺には、パチンコ店など娯楽系の店舗がほぼ存在しない。品位ある学園都市の国立市は、住民によってその美しき景観が守られてきたからだ。

中でも JR 国立駅南口を起点に延びる「富士見通り」から眺める富士山は、国交省が「関東の富士見百景」の一つに選定しているほど絶景でかねて地元民の誇りであった。

②積水ハウスが 21 年 2 月、その富士山の眺望を遮るマンションの建設計画を発表したのです。

これに対して地域住民は『国立市まちづくり条例』に基づき市に間に入ってもらうなどして、積水ハウス側と協議を重ねましたが、おおむね要望を聞き入れてもらえなかった。結局、23 年 1 月に着工し、すでにくつきの部屋が成約済みとなり、今年 7 月には引き渡される予定でした。地上 10 階建て。7000 万～8000 万円台を中心に全 18 戸が用意されていた。

③国立市議会議員の小川ひろみ氏

「昨年末、一橋大学の竹内幹准教授が自身の X に、建設が進んだマンションによって富士山が遮られてしまった様子がかつての眺望と比較できるように、2 枚の写真を並べて投稿しました。ショッキングだったこの画像はほどなくして SNS で広がり、日本中から積水ハウスに批判や苦情が殺到したのです」

つまり、積水ハウスが「眺望に与える影響を再認識した」のは事実かもしれないが、それは決して地元の声を聞いた結果ではなく、単に SNS で悪評が広まったからであろう。

④協議に参加したさる地域住民

「着工前、われわれは“高さを 7 階建てに抑えてほしい”とお願いしたのですが、積水ハウス側は“それだと全 12 戸になってしまい採算がとれない”と反論し、最終的に 10 階建ての計画を強行してきました」

⑤「SNS で反対運動が盛り上がった影響で売れ行きが滞り、直近でも 18 戸のうち 12 戸しか成約していなかったようです。よって、積水ハウスとしては“このままでは商売上のうまみがなく、販売を継続したところで中長期的なレピュテーションリスクのほうが大きい”と判断し、事業を中止したのだと思われまます」(同) ブランドを傷つけないための土壇場での英断ということらしい。

14. ■ 国立突然解体の謎 地元住民が囁く“粘着クレーマー”の影 FLASH2024 年 6 月 18 日

<https://smart-flash.jp/sociopolitics/290693/1/1/>

概要

①「積水ハウスが手がける『グランドメゾン国立富士見通り』地元住民にさらに聞き込んだところ、“ある人物”の存在が浮かび上がった。

「着工前に、何度か住民への説明会が開かれましたが、納得していない人はけっこういたみたいですよ。なかでも個人で猛烈なクレームを入れる“怖い人”がいたそうで、ヤクザとつながっているんじゃないかと噂になっていましたね」（60 代男性）

②「工事が始まってから、毎日のように現場に来て苦情を言うおじさんを見たことがあります。組織じゃないからこそ、対応に苦慮したのではないのでしょうか」（40 代男性）

こうした証言を裏づけるように、地元で長年、経営している小さな不動産会社の社長はこう語る。「やっぱり、クレームじゃないかな。ここらへんは 3 世代、4 世代にわたって古くから住み続ける地主さんが多いんですよ。彼らは近隣住民にも慕われているので発言力が強く、マンションの開発計画が持ち込まれるたびに騒ぎ立てますからね。戸建て住宅ですら、3 階建ては稀ですよ。そういう土地柄なんです」

つまり、同マンションに粘着し続けた個人クレーマーに、積水ハウスが折れたということなのか――。

③同社に問い合わせたところ「そのような事実はなく、さまざまなお声をいただいたことを踏まえ」中止を判断したという。

だが、積水ハウス側に「揉め事を起こしたくない」という事情があったのは間違いない。

不動産関係者が語る。

「同社は、2017 年に五反田の土地取得をめぐり、地面師に約 55 億円をだまし取られるという被害に遭っています。それ以来、コンプライアンスに非常に厳しくなりました。しかも、都内では板橋区大山を再開発し、タワマンを建設する計画がありながら、住民による大規模な反対運動に遭っています。また、皇居の堀に隣接する九段の元病院跡地にマンションを建設する計画でも、反対運動が起こりそうな気配です。どちらも、今回の国立の物件よりひとつかふたつ桁が違う超高級物件。

こちらに集中するために、国立の物件は損切りしたのでしょう」それにしあって、判断が遅すぎる……。

（週刊 FLASH 2024 年 7 月 2 日号）

13. ■ 国立市マンション“解体撤去”騒動でみんなが困惑しているワケ牧野 2024 年 6 月

<https://bunshun.jp/articles/-/71447>

概要

①実は国立市はマンションなどの不動産開発が非常にやりづらい地域として業界内では有名な街だ。かつて、2000 年代初めには市内の大学通り沿いに建設された高さ 44m、14 階建てのマンションに対して、20m を超える部分（7 階から 14 階部分）を撤去せよとの民事訴訟が提起されて話題を呼んだ。

裁判は法令に則って建設した事業者側の勝訴となったが、できあがった建物に対して一部を壊せ、などいかに強引な住民たちの要求は、業界内に国立市はかなりやっかいな地域であることを印象付けた。

②今回も法令に則って十分な協議を行い、開発申請において行政からも許可され、適正に建設された建物が「配慮が足りなかった」との理由で解体撤去されるというのはどうみても理不尽であり、これを環境に配慮した会社の英断などと賞賛するコメントに対しては正直違和感を覚えざるを得ない。

③実際に事業者側の負う損失はかなりの金額になることが推測される。

土地は約 140 坪。周辺の公示地価で坪当たり 150 万円程度なので、昨今の取引環境を加味し、実際の取得価格はおおむね 1.5 倍の 225 万円とする。土地代だけで 3 億 1500 万円になる。建物建設費は高騰を続けているが坪当たり建設費を 140 万円として延床面積約 500 坪だから建物代は 7 億円くらいだろう。これに土地取得関連費用、建物建設関連費用、広告宣伝費、本部経費などを加えると、ざっくりだが全体費用は 13 億円前後になるものと推定される。18 戸の分譲価格は 7200 万円からとされているので平均 8000 万円として売り上げは 14 億 4000 万円。このマンションの分譲によっておおむね 1 億円強の利益を会社として目論んでいたはずだ。

④この建物を解体するととなるとどのくらいになるだろうか。

鉄筋コンクリート造の解体費および関連費用を加えると坪当たり 15 万円として 7500 万円。売買契約をした住戸に対する違約金も発生する。宅建業法上は売主都合による契約解除では買主から預かった手付金の倍額相当（手付倍返し）を支払う必要がある。手付金を売買価格の 1 割として 1 住戸 1600 万円（800 万円×2）。今回は引渡し直前でのキャンセル。買主の中には住んでいた住戸をすでに売却している人などがいる可能性があり、今後の実損をめぐって損害賠償を請求される恐れがあるので何らかの補償金を加算する必要がある。ざっくりだが戸当たり 500 万円を補償するとすれば 1 住戸あたり 2100 万円。18 戸の契約率を 7 割として 13 戸が契約済みとすると補償額は 2 億 7300 万円。合わせて 19 億円程度の金額になる。

同社は 2017 年、品川区西五反田にある 600 坪の開発用地の取得にあたって、地面師に騙されて 63 億円を詐取された事件でも世間を騒がせた。

すくなくとも同社の株主からみればまさに踏んだり蹴ったりである。今年の株主総会は 4 月下旬に終了しているが、来年の株主総会までに株主は忘れるだろうなどと高を括っているとも思われない。

本当にどのように対処するつもりだろうか。なんらかの事象が発生し、このまま引き渡すよりも解体撤去するほうが良い、という判断を下したのではないかと勘ぐる業界関係者は多い。

⑤市議会でも永見理夫市長の答弁はしどろもどろに見えし、「非常に遺憾」「事業者に厳重に抗議する」などまるで火の粉がかかるのを防ぎたいと言わんばかりの支離滅裂ぶりだ。

ある不動産関係者は、「ほーら。だから言っただろ。国立なんかでマンション建てちゃダメなんだよ。ルールがあるようにない。行政が一部の住民の大きな声ばかりを気にしているから、やってられないよ」と嘯いた。

⑥気に入らないから文句を言っていたら、「だったらいいよ。やらねえよ。やめたやめた」と相手がおもちゃを放り出して出て行ってしまったような光景だ。

すると周りからは、「あんたがあんまりひどいこと言うからだ。いじめたんだろ」と見られて困惑しているさまが、ニュース等の映像から窺い知れる。果てには住民の中に事業者の触れてほしくない事案を握っている者が

いて、事業者が脅されて、やむなく解体撤去に至ったのでは、などという憶測までが出る始末だ。

⑦仮に将来新築マンションが市内に登場したとしても、こうした噂を気にして誰も食指を動かさない。そうした事態を想定してますます街は、人の新陳代謝がすまなくなってしまうのではないだろうか。まっとうに生活している市民にとって、こうした悪評がたつのもずいぶん迷惑な話であろう。

⑧本当の理由（積水ハウスは「景観への影響」と言っているが）はやはりわからない。

だが今回の事案はある種の分断であり、無用な対立であり、結果として誰も納得せず、利得もない、なんともしようもない出来事であったことだけが印象に残る、お粗末なドタバタ劇である。

12. ■ 国立市 元市議「背景も含めて考えなければいけない問題」 2024 年 6 月 17 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10130761?page=1>

概要

①『ABEMA Prime』で議論した。

住民から相談を受けていた元国立市議の石塚陽一氏は「ただ“富士山が見えなくなった”というだけではなく、背景も含めて考えなければいけない問題だ」と指摘する。

②石塚氏は「国立市は（都市計画）マスタープランという基本的な考え方、コンセプトがある。市の面積は 8.15 平方キロメートルで、多摩地域の中では狛江市の次に小さい。国立市で文教地区の指定を受けているところにはお金になるような工場や大型店舗などはなく、財源的にも乏しい街だ。おじいちゃんおばあちゃんの時代から街並みがよくて住んだ方が多く、やはり“国立ブランド”というのが出てくる。今回の揉めたのも、要するに高さの問題。私が現職の時、“高さ条例をつくれ”と何度も言ってきたが、市はやらなかった。そのつけがもろに来てしまった」と指摘した。

③NPO 法人「あなたのいばしょ」理事長の大空幸星氏は「日常における市民による政策的なアプローチが非常に乏しい。“もっとマンションを建てて若い人を呼ばなきゃダメだ”と思っている方もいるだろうし、“絶対に景色を守りたい”という方もいるだろう。こういうことが起こってから、議員と一緒に陳情したりするのはなく、日頃からのアプローチがあっという間と思う」との考えを述べた。

（『ABEMA Prime』）

11. ■ 富士見マンション解体地元不動産屋からは過去の訴訟巡る証言も 2024 年 6 月 17 日

<https://encount.press/archives/638838/>

概要

①積水ハウス広報室は ENCOUNT の電話取材に「眺望など周辺に与える影響を鑑みて決定した」と説明。

②駅前で長年不動産屋を営んでいる男性に話を聞くと、文書が掲示される 2 日前から解体するという話

は聞いていたといい、以前にも国立周辺でマンション建設に関する訴訟があったことなどを挙げた上で、「前もって市や行政が、都市計画など国立での建築の基準をしっかりと決めておくべきだった」と見解を示した。

今後のマンション跡地がどう利用されるかにも注目が集まる。

10. ■完成目前マンション解体 市の責任は？ 議会追及も グッド！モー2024年6月13日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/900004304.html

概要

①国立市で完成間近にもかかわらず解体が決まったマンションについて、12日、国立市長が議会で「非常に遺憾だ」と表明しました。市議会では市長の責任を追及する声が上がっています。

②「近隣の住民も被害を受けていますから、二人三脚で開発事業を進めてきたのも国立市です。協定を結んでやってきたのも国立市です」「条例上の適正を期すために指導してきたのが市です。二人三脚で開発事業を進めてきたという今の発言は誤りですので、訂正していただきたい」気色ばむ市長。さらに、こう釈明した

③「私どもは、条例・法令に基づいて、適正な指導と適正な手続きをもって進めてまいりました。この積水ハウスの“やり方”というのは、非常に遺憾だと思っています」

④国立市が発行している基本計画によると、富士山の眺望に関して「周辺の建築物が富士山への眺望を阻害しないよう取り組みます」と記載されています。市長が言う、業者への適正な指導とは、どのようなものだったのでしょうか。

⑤国立市 都市整備部長「事業者に対し、富士見通り周辺からの富士山への眺望を周辺の建築物や住宅地の連続性に配慮し、高さや建物ボリューム感の低減を検討することの指導書を交付しています。ですので、富士山への眺望を配慮するという指導も行っている」しかし富士見通からは富士山が半分隠れてしまうことに…。

⑥永見市長

「突然、このような中止・廃止の届け出を受けました。それで積水ハウスに対して、この内容はどうかと問い合わせましたが、文面以上のものは得ることができなかった。そのうえで、きのう、突然ホームページにこのような内容のものが出たということです」

手続きや法令上の不備はないとしたうえで、富士山の眺望に与える影響を再認識したとして、事業の中止を自主的に決定したと説明しています。

⑦永見市長

「（今後は）解体工事に直面するわけです。その影響というのは必ずあるわけです。ですから、私どもも、これに対しては、ちゃんと住民に説明するように丁寧に、それから今後の進捗においては、丁寧な対応をするようにと、きょう文書を持って積水ハウスには要請をしている」

（「グッド！モーニング」2024年6月13日放送分）

9. ■ 国立市「マンション解体」は当然の結果です！ 業平橋渉 2024年6月14日

<https://merkmal-biz.jp/post/68529>

概要

①国立市は、一橋大学（旧東京商科大学）の誘致とともに、ドイツの大学町をモデルにしたきめ細かな都市計画のもとで発展してきた。ゆえに、地域の景観を守ることの重要性は、以前から市民の間で強く意識されていた。

②国立市における景観保護の象徴的な出来事が「国立マンション訴訟」である。

1999（平成11）年、大学通り沿いに高さ44mのマンション建設計画が持ち上がった際に起こった大きな景観論争である。

景観を守る運動の中心人物で1994年4月に市長に当選した上原公子氏を中心とする住民たちは、開発業者に対して粘り強く指導や相談を行った。

しかし、国立市の行政指導や住民との話し合い関わらず、事業者との交渉は決裂しマンションは完成するに至った。

これを受けて住民らは、事業者を相手取り、景観利益の侵害を根拠として建物の高さ20m以上の部分の撤去を求める民事訴訟（国立マンション訴訟）を提起した。

第一審の東京地裁では住民側の主張が認められたものの、控訴審では請求が棄却された。2006年の最高裁判決でも控訴審判決が支持されたが

③「良好な景観に近接する地域内に居住し、その恵沢を日常的に享受している者は、良好な景観が有する客観的な価値の侵害に対して密接な利害関係を有する」との判示があり景観利益の法的保護の必要性が初めて最高裁レベルで示されている。

この訴訟を通して、景観保護の重要性は広く共有されるようになり、2004年には「景観法」が公布されている。以降、各自治体では景観計画の策定や景観条例の制定を通じて、建築物の高さや形態・意匠等を規制できる仕組みを整えることになった。

④しかし、今回の国立市の事例は、「こうした法制度が十分に機能していない」ことを示している。

景観保護に関心の高い国立市ですら、まだ対策のための法整備が十分ではないことを示している。景観のもたらす価値は大きい。とりわけ、「経済的価値」は計り知れない。良好な景観は、地価の上昇や観光客の増加、さらには住民の満足度向上や地域への愛着をも誘引するからだ。

実際、不動産の価値評価においても、「眺望」は大きなファクターだ。高層マンションでは、部屋の階数や眺望の方位、対象によって価格が大きく変わることはよく知られている。

一戸建て住宅でも同様だ。

景観は、「単に眺めのよさの問題だけでなく経済な問題」でもあるのだ。直接的な利益はマイナスであったが、積水ハウスへの信頼を高めたという点では大きなプラスといえる。

⑤米国では1990年代以降「文化的景観」を重要な文化遺産と位置付け、管理体制の整備を進めている米国立公園局の資料によれば、文化的景観の定義は「文化的・自然的資源とそこに生息する野生動物・家畜の両方を含む地理的領域で、歴史的な出来事・活動や人物に関連づけられ、またそのほか

文化的・美的価値を示すもの」日本でも、景観そのものを文化遺産にするという考え方を進めていく必要がある。

⑥将来の紛争を避けるためには、景観を重視する住民の意見を反映した、より広範で強力な建築規制を実施する必要がある。

また、そのための基準や条例をあらかじめ整備しておくことも必要である。景観保護と街のアイデンティティ。

⑦少子高齢化が進み、空き家が増加している現在、「コンパクトシティ」の実現が、都市計画の焦点となっている。

市街地の拡大を抑制し、適度な高さや密度を確保するため、中心部でのマンション建設が各地で進みそうだ。このままでは、どこの街も駅周辺に様にマンションが立ち並び、その周囲に繁華街が発達するという風景になりかねない。

そのため、「街のアイデンティティ」を維持した再開発が重要な課題となる。

⑧景観とは、その地域に住む人々の・歴史・文化・生活様式を反映したものである。長い時間をかけて形作られてきた景観を守ることは、そこに住んできた人々の生活を尊重し、未来に引き継いでいくことなのだ。それをあざ笑うことは、歴史と文化の破壊に加担することである。

国立市の経験は、開発と保全のバランスを取ることの難しさを如実に示している。

また、ビジネスと地域社会の新たな関係についても疑問を投げかけている。社会の多様な価値観をどのように調和させるのか。国立市の苦闘は、日本の「成熟」の物語とも重なる。

8. ■橋下徹氏 マンション解体「全国的にもすごく影響すると思う」2024年6月10日

<https://www.sponichi.co.jp/entertainment/news/2024/06/10/kiji/20240610s00041000215000c.html>

概要

①元大阪府知事で弁護士の橋下徹氏（54）が10日、フジテレビの情報番組「めざまし8」に出演。東京・国立市で完成間近だった10階建てのマンションが急きょ解体されることについてコメントした。

②「今回は積水ハウスの判断ですから、そこは企業の判断でいいとは思いますが、ただ僕はこれは全国的にもすごく影響すると思う」「これ高さ規制とか法律でルールが決められているんですよ。というのは土地所有者の権利もありますのでね。これを各自治体が勝手にルールを変えるとすることも禁じられているんですよ。国立市には20メートル規制とか、いろいろありますけれど、これはある意味、勧告というかお願いしますねというお願いベースなんです」と説明した。

③「全国のマンション建設で同じような話があるんですが、この事例をもって“積水ハウスさんが解体してやめているんだから、おたくの事業者もやめなさい”という主張が全国で吹き荒れると思います」

④「ですから僕は住民の皆さんの意見もよく分かるので、そうであれば、これはもう政治家がきちっと全国一律のルールではなく、各地域の実情に合わせて高さの規制ができるような、法律を政治家の責任でつくら

ないと、住民の運動がどんどんこの事例をもってさかんになると思う」と自身の見解を述べた。

7. ■ マンション建築後のトラブルどうすれば避けられる？ 楽待編集部 2024年6月13日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/342328>

概要

①分譲価格は7000万円台が中心で、7月にも引き渡しが予定されていた中積水ハウスが急遽、解体の決断を下した。

マンションの建設計画が公表されたのは2021年2月のこと。それから2023年1月の着工までの間、複数回の住民説明会などが行われ、市民から日照権侵害の改善、マンションの低層化などを望む陳情書が提出されていた。

その後、国立市長も積水ハウスに指導書を交付している。中でも特に問題視されていたのが「眺望」だ。

②国立市の永見理夫市長は、12日に開かれた市議会の答弁でこの問題に触れ、「突然このような申し出を受けた。積水ハウスに対してこの内容はということなのかと問い合わせたが、文面以上のことは得られなかった。非常に遺憾だ」

今後行われる解体作業については、「影響が必ずある。住民に丁寧に説明するように、積水ハウスに対して要請した」と話した。

③一級建築士の満山堅太郎氏

「景観についても、法律に基づいて事前の審査を行う仕組みは可能」「今回問題となった富士見通りについては、将来的に景観形成重点地区に指定しよう、という考えが国立市から示されていたようです。ただし、これは条例に基づくゆるやかなルールなので、指定がされたとしても、事前のチェックを経て着工の許可を出す、といったフローにはなりません」（満山氏）

④より厳格な運用とする場合は、「景観法」に基づく「景観地区」を指定するなどの方法を取る必要があるという。

「例えば東京の江戸川区には、景観地区に指定されたエリアがあります。他にも『地区計画』や『建築協定』などの制度がありますが、そういった制度を採用していれば、建築の前に適合の審査が行われることとなります」

⑤「国立市の都市計画の方針を確認したところ、マンションが建設されたエリアは『近隣商業地域』で、容積率も近隣商業地域としては高めの400パーセントに設定されています。

市としては、商業の振興を図りたいという思いもあったのかもしれません」「『景観の美しさ』というものは主観的なものです。人それぞれ価値観は異なる以上、市民の総意として『景観地区』や『地区計画』、『建築協定』など仕組みを作って運用していくことが、トラブルの回避につながると思います」

⑥A氏は「今回の事例とは全く関係のない話」と前置きしたうえで、「ある土地で、ビルの建設に反対する周辺住民の1人から、『ビルの開発計画や図面をチェックして、事業主側の落ち度を見つけてくれないか』というような依頼を受けたこともあります。たとえ大手の現場でも、そこまでされたら何かしらの不備は見つ

かるでしょう」

6. ■積水ハウス グランドメゾン国立富士見通りの事業中止について 2024年6月11日

<https://www.sekisuihouse.co.jp/company/topics/library/2024/20240611/20240611r.pdf>

概要

①本事業につきましては、計画当初より日本を代表する山である富士山の富士見通りからの眺望に対しても多くの声をいただき、地域住民の皆様及び国立市とも十分な協議を重ねてまいりました。その中で二回に渡る設計変更を行い、弊社としても地域の皆様に配慮した設計を目指しました。

②しかし、完成が近づき、建物の富士山に対する影響が現実的になり建物が実際の富士見通りからの富士山の眺望に与える影響を再認識し、改めて本社各部門を交えた広範囲な協議を行いました。

③その結果、現況は景観に著しい影響があると言わざるを得ず、富士見通りからの眺望を優先するという判断に至り、本事業の中止を自主的に決定いたしました。

④本事業は適法に手続きを進め、法令上の不備はございませんが、富士見通り、特に遠景からの富士山の眺望に関する検討が不足していたことが引き起こした事態であり、ご契約者様及び地域の皆様にさらにご迷惑をおかけすることを避けるべく、建物竣工直前ではありましたが、中止を判断いたしましたものです。建物竣工直前の本事業中止により、本マンションのご契約者様には多大なるご迷惑をおかけいたしましたことを改めて心よりお詫び申し上げます。

⑤弊社は、今回の事案の経緯を重く受け止め、同様の事案の再発防止に取り組んでまいり所存でございますので、何卒ご理解の程よろしくお願い申し上げます。

なお、本マンション用地の今後の利用計画は未定でございます

5. ■積水ハウスは1.9%安で下げ止まる、連結業績は好調 2024年6月10日

https://www.zaikei.co.jp/article/20240610/771121.html?utm_source=smartnews&utm_medium=app

概要

①積水ハウスは6月10日の前場、1.9%安の3565.0円(70.0円安)を下値に底堅い相場となり、後場は1.4%安の3583円で売買を開始した。

東京都・国立市に建設した物件に関する報道と動向が注視されたが、連結売上高3兆円の企業とあって、個別の案件に過ぎないとの見方が出ている。

6日午後に第1四半期決算(2024年2~4月)を発表し、1月通期の業績予想と配当予想を増額修正した。

②25年1月期の通期連結業績予想は、売上高を従来予想比15.9%増える見通しに引き上げ、営業利益は同7.1%増える見通しに、親会社株主に帰属する当期純利益は同3.0%増える見通しに各々引き上げた。25年1月期の年間配当は通期で4円増の1株129円に増配するとした。

(情報提供:日本インタビュー新聞社)

4. ■ マンション解体必ず影響ある 国立市長積水ハウスに遺憾表明 朝日 2024年6月12日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS6D1RMVS6DUTIL011M.html?ref=smartnews>

概要

①東京都国立市で完成を間近に控えながら解体が決まったマンションをめぐり、国立市の永見理夫市長は12日に開かれた市議会で、事業者の積水ハウスの対応について「非常に遺憾だ」と述べた。

同社に対して今後、住民に対して丁寧な対応を取るよう文書で要請したことも明らかにした。

②問題のマンションは「グラウンドメゾン国立富士見通り」（10階建て、総戸数18戸）。

JR 国立駅前に伸びる富士見通りからの富士山の眺望を阻害するとして、市民らから懸念の声が上がっていた。

これに対し積水ハウスは、高さを若干低くするなど対応したうえで、建築計画を進めた。だが、今月4日、市に事業の廃止届を提出。11日には「富士見通りからの眺望を優先するという判断」から、7月に引き渡し予定だったマンションの解体を決めたとするコメントをHP上で公表していた。

③永見市長は12日の市議会で、「突然廃止届を出され、問い合わせでもそれ以上の内容は得られなかった。それなのに突然、HPでコメントが出た」と積水ハウスへの不信感をあらわにした。そのうえで「一義的には事業者が何が課題だったのか、住民に説明すべきだ」と述べた。

④永見市長は、景観に配慮してマンションの規模を低減するよう求める指導書をこれまでに積水ハウスに交付するなど、「（市として）最大限のことをやってきた」と主張。

「周辺住民がどれだけ不安かを踏まえて指導してきたのに、急に（建設が）中止となった。再び解体工事に直面する。その影響は必ずある」と指摘。

3. ■ 積水ハウス幹部 国立市のマンション解体 決断の背景 tv朝日 2024年6月11日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/900004193.html

概要

①元国立市議 石塚陽一氏

「なぜ、積水ハウスがこの期に及んで取り壊しを決定したのか。その真意が何なのか。私は知りたい」反対住民「こういう形（解体）になってびっくり。非常に複雑な心境ですね」

②富士山の眺望が臨めることを売り文句に販売されていた、国立市・富士見通り沿いの10階建てマン

ション。

チラシには「美景の国立、本流の邸域。」と書かれています。当初は 11 階建ての計画でしたが、「富士山の眺望が悪くなる」などと近隣住民から反対があったことを受けて、10 階建てに変更されました。

③国立市の担当者「今月 4 日に、積水ハウスから事業の廃止届が提出されました。

事前の手続きも終わり、残るは最後の完了検査だけだったので、我々もびっくりしています」

④積水ハウス担当者

「法令もクリアし、近隣住民の方たちとの調整を続け、マンション事業部では建設ができるという判断だった。しかし、近隣だけではなく、富士見通り全体からの眺望を、会社の幹部や他部署でも確認したところ、進めるべきではないという判断になった」

「再検討のタイミングが非常に遅かったが、富士見通りからの富士山の眺望は、地域の資産であり、マンションを積水ハウスとして残すべきではないと考えた」

（「グッド！モーニング」2024 年 6 月 11 日放送分）

2. ■解体にかかる費用は？ 原因は富士山？ 積水ハウスに取材 ABEMA 2024 年 6 月 11 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10129989?page=1>

概要

①解体にはどれくらいの費用がかかるのでしょうか？

1 級建築士の内田さんは「少なくとも億単位。今回解体の決断が出来たのも大手事業者だったから。小さい会社だと倒産する」と指摘した。

②「国立市の場合は、地区計画がほとんど出来ていない。地域ごとに『ここは高さ 31 メートルまで』『パチンコ店とか風俗店はダメ』など街づくりのルールを決めるが、国立市の場合は（地区計画ができていない場所が）10%も満たない。

今回の問題の場所も地区計画がないんですよ。その街を作るルールがない。そのため、こういった問題が起こったのでは」

1. ■国立市富士見通り沿いの完成間近のマンション“解体”へ 2024 年 6 月 10 日

https://mezamashi.media/article/15299901#google_vignette

概要

①パンフレット。マンションの所在地は、東京都国立市で、JR 国立駅から徒歩 10 分の場所。間取りは 2LDK と 3LDK があり、価格は 7299 万円からとなっています。

「国立富士見通りに 10 年ぶりの分譲マンション」と記載されている

②マンション購入者：2024 年 7 月に入居予定だったのに…、現在住んでいる家はすでに売却が決まっ

ているため、突然入居できなくなり、“帰る家”がなくなってしまうといいます。さらに、購入者が取り壊しの連絡を受けたのは、わずか 1 週間ほど前のことでした。

③積水ハウスは、めざまし 8 の取材に対し「法律や条例、構造など問題は一切ございません」とした上で「本件建物の周辺への影響に関する検討が不十分であったことが判明したため、現状の事業を継続することはできないと判断いたしました」

④JR 国立駅からちょうど、南東に延びた片側一車線のこの道路、富士山が奥に見えることから「富士見通り」という名前です。マンション建設前（左）と建設後（右） 富士山が半分ほど隠れてしまっている

⑤長嶋 修氏：

建物が完成して引き渡し直前なのに解体するということは異例の事態なので、企業としても議論、ためらいがあったのではないのでしょうか。あるいは、住民との折衝の中で本来なら手付金の倍返しというのがルールなんですけども、もう少し時間がたってしまうと、手付金の倍返しに加えて、違約金も払わなくてははいけないギリギリのタイミングだったのだと思います。

⑥——手付金を「倍返し」してでも守りたかったものとは？

この後入居者が実際に住んだ後に、反対運動が続いてしまう、あるいは訴訟が始まるということになると、レピュテーションリスク、マンションのイメージが良くない、ひいては企業としてのイメージが悪くなることを恐れたのかもしれませんが。（『めざまし 8』 2024 年 6 月 10 日放送）

犯罪

19. ■ 練馬区マンション刺し傷のある男女遺体 夫婦か 玄関鍵かかる 2024 年 6 月 29 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000357261.html

概要

①29 日午後 2 時すぎ、練馬区北町のマンションで男性の上司から「出社しないので様子を見に来たら部屋からコール音がする」と 110 番通報がありました。

②この部屋に住む夫とみられる 60 代の男性がリビング付近で、妻とみられる 60 代の女性が和室で、ともに血を流して倒れていました。2 人の腹には刺し傷があり、男性の近くには血の付いた包丁が落ちていたということで死亡が確認されました。

③男性は 28 日に体調不良で会社を早退していたということです。

玄関の鍵が閉まっていたことなどから第三者が関係した可能性は低いとみていて、詳しい状況を調べています。

18. ■ 警視庁公安部の巡査部長に停職 1 カ月 マンション一室に侵入 2024 年 6 月 28 日

https://www.sankei.com/article/20240628-3GTA5DRBGVKN7PUV6L4MLEWNT/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①警視庁は 28 日、東京都板橋区のマンション一室に侵入したなどとして、公安総務課の男性巡査部長（32）を停職 1 カ月の懲戒処分とした。巡査部長は同日付で依願退職した。

②巡査部長は 5 月 2 日午後 1 時 50 分ごろ、板橋区のマンションで、複数の女性が暮らす部屋に無施錠の玄関ドアから侵入したなどとして、警視庁に逮捕されていた。巡査部長は今年初めごろからたびたびこの部屋のドアを開けて中をのぞきこんだり、室内に入ったりしていたという。

17. ■ 京都マンションに 68 歳男性遺体 部屋に荒らされた形跡なし 2024 年 6 月 24 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000356150.html

概要

①22 日、京都市伏見区のマンションの一室で、この部屋の住人とみられる美濃浩二さんが上半身裸で

倒れているのが見つかり、その場で死亡が確認されました。

6 日ごろに死亡したとみられ、死因は腹部の刺し傷による「出血性ショック」。

②遺体が見つかった室内には荒らされた形跡がなかったことが分かりました。

遺体の近くで刃物が見つかっていないことなどから、警察は美濃さんが事件に巻き込まれた可能性がある
とみて捜査を進めています。

16. ■ 郵便受けから不在票抜き取り "宅配ボックス"解錠 逮捕 札幌市 2024 年 6 月 24 日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=43503>

概要

①共同住宅の宅配ボックスから他人の荷物を盗んだとして札幌市豊平区に住む 36 歳の無職の女が逮捕されました。

1 月 10 日午後 2 時 20 分ごろ、札幌市豊平区の共同住宅で、他人の宅配ボックスから「使い捨て非常用携帯トイレ紙バッグ」1 パック（時価 3738 円）を盗んだ疑いが持たれています。

②女は自身が住んでいない共同住宅に侵入し、郵便受けに手を伸ばし不在票を取りました。不在票に書いてある宅配ボックスの暗証番号をみて、女は宅配ボックスから非常用携帯トイレ紙バッグを取り出して盗みました。

③現場付近の防犯カメラや周辺での聞き取りなどから女を特定し、約 5 か月後の 6 月 24 日に窃盗の疑いで逮捕しました。容疑を認めています。

④女は 5 月 30 日にも寿司店から募金箱を盗み出した疑いで逮捕されていて、警察は余罪も含め捜査をしています。

15. ■ マンション男女遺体 住人 30 代夫婦が 女性刺し傷も 多摩市 2024 年 6 月 25 日

https://times.abema.tv/articles/-/10131828?page=1#goog_rewarded

概要

①東京・多摩市のマンションで夫婦とみられる男女の遺体が見つかりました。

女性には複数の刺し傷があったということです。午前 1 時半ごろ、多摩市鶴牧のマンションで「友人と連絡が取れない」と 110 番通報がありました。

②この部屋に住む妻とみられる 30 代の女性が寝室付近で血を流して倒れていました。体には複数の刺し傷がありました。マンションの 1 階には夫とみられる 30 代の男性が血を流して倒れており、2 人ともその場で死亡が確認されました。また、2 人の子供とみられる 5 歳児が部屋にいましたが、けがはありませんでした。

③玄関の鍵が閉まっていたことなどから第三者が関係した可能性は低く、男性が女性を殺害した後、飛

び降りたとみて調べています。(ANN ニュース)

14. ■ マンションで男女 2 人死亡、子供を保護 東京・多摩 産経 2024 年 6 月 25 日

https://www.sankei.com/article/20240625-AXIZEHVI75KDNN4VCMSQXHYQDY/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

① 25 日午前 1 時 25 分ごろ、東京都多摩市鶴牧のマンションで「友人と連絡が取れない」と 110 番通報があった。

警視庁多摩中央署員が駆け付けると、女性がマンション一室の寝室付近で、男性が 1 階の駐輪場付近で倒れているのを発見。

いずれも 30 代くらいとみられ、その場で死亡が確認された。

② 女性の遺体周辺には血だまりがあった。男性が倒れていた場所は現場の部屋の下辺りだという。また、部屋のトイレからは幼い子供が保護されている。

13. ■ マンション修繕用足場から空き巣か 窃盗などの疑いで男を逮捕 2024 年 6 月 27 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000356743.html

概要

① 今年 4 月、埼玉県三郷市の高層マンションで、11 階のベランダから窓ガラスを割って空き巣が侵入し、現金 5000 円を奪われる事件がありました。25 日、窃盗などの疑いで逮捕されたのは、千葉県松戸市の会社員 (30) です。

② マンションには大規模修繕の工事を行うための足場が組まれ、足場を利用して 11 階まで上ったとみられています。

③ 「ほかにも同じ時期に 4 件の空き巣があった」警察は余罪が数十件あるとみて、調べを進めています。
(グッド! モーニング) 2024 年 6 月 27 日放送)

12. ■ 認知症の高齢者を食い物にする「不動産詐欺マニュアル」押収 2024 年 6 月 25 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/335926>

概要

① 認知症の 80 代女性に相場より高値で不動産を売却したとして、警視庁捜査 2 課に準詐欺容疑で

逮捕された不動産業者の男らが、約 9 万人分の高齢者名簿や詐欺のマニュアルを使い、判断力が低下した高齢者らを狙って購入を持ちかけていた

②グループは不動産会社「インターネット不動産販売」などを名乗り、認知症の高齢者ら約 50 人から計約 1 億 3000 万円をだまし取ったとみられる。

同課は都内の犯行拠点から、80 歳以上の高齢者約 9 万人分の電話番号などが入った名簿とマニュアルを押収した。

③電話や訪問営業の手法をまとめたマニュアルには、高齢者を信頼させる話術、資産状況や家族構成、認知能力などのチェックポイントが記されていたという。

④25 日、認知症の 80 代女性に別の物件を 3400 万円で売った準詐欺容疑で、グループに所属するいずれも職業不詳の東京都豊島区（41）、練馬区の（34）ら 4 容疑者を再逮捕した。

昨年 6 月中旬、女性に 300 万円で仕入れた相模原市内のアパートの 1 室を、3400 万円で売ってだまし取ったとされる。

⑤部屋を女性と不動産会社が共同所有する契約を結び、女性の持ち分は半分だった会社が所有するはずの残り半分権利も別の高齢者にほぼ同額で売ったとみられる。

⑥マニュアルには、判断力が落ちた高齢者を信用させる話術が具体的に記されていた。

高齢者に電話する実行役は不動産会社の若手社員を名乗り、「〇〇さん（電話相手）とは以前もお話しさせていただいたんですよ」などと切り出すという。」

「新人だった 6 年前にお住まいの地域を担当していて、〇〇さんに『頑張りなさい』と励ましてもらったんです」と続けるが、全てがウソ。会話の中で相手の認知能力を見極めながら、資産状況や家族構成を聞き出す。ヘルパーや家族が訪問する日も確かめ、1 人でいる日時を狙って家を訪ね始める。

⑦訪問を重ねて深い信頼関係を築いた後は、いよいよ物件購入を持ちかける。名目は家賃収入を見込んだ不動産投資。ところが買わせるのは古い安アパートで、投資を回収できる見込みはほぼなかったとみられる。

⑧だませると踏んだ相手には、さらに支配を強めていった。

今回の被害女性は男らの指示で、金融機関の口座を作らされていたが、管理していたのはグループ側。

男のうち 1 人のスマートフォンを使ってオンラインで女性名義の口座を開き、だまし取った金を自由に入れ入れているとみられる。

11. ■ 認知症高齢者狙いアポ電…不動産を購入額の 10 倍で契約させる 2024 年 6 月 26 日

https://www.fnn.jp/articles/FNN/719110#google_vignette

概要

①認知症の 80 代女性に不動産の共同所有を持ちかけ 3400 万円詐取した疑いで再逮捕された 4 人は、不動産を購入時の 10 倍以上の金額で女性に契約させていた。さらに、アジトからは高齢者約 9 万人の名簿などが押収されていて、警視庁は、認知症高齢者から 8 億円近くをだまし取った可能性があ

るとみて捜査している。

②容疑者（41）（33）ら4人は、80代の認知症の女性に神奈川県のアパートの部屋の共同所有を持ちかけて3400万円をだまし取った疑いで再逮捕された。自分たちが部屋を購入した際の10倍以上の金額で女性に契約させていたという。

③アジトからは、主に首都圏在住で80歳以上の約9万人の高齢者名簿と電話マニュアルが押収された。いわゆる「アポ電」のような手口で、資産状況や1人暮らしかどうか、さらに認知機能などを確認していたという。

④そして実行役は、不動産の共同所有を持ちかけ、約300万円で購入したアパートの1室を、認知症の高齢女性に10倍以上の3400万円で契約させた。その後、「口座を作りましょう」と促し、男らのスマホを使って口座を開設させた。この口座は男らが金の出し入れが出来るように手続きしていたため、この口座を悪用して、女性から3400万円を詐取したという。

⑤被害は2022年からの約1年間で約8億円にものぼる可能性があるとみて調べている。

（「イット！」6月25日）

10. ■ 大阪市のマンション契約疑いで山口組直系組長を逮捕 2024年6月25日

https://www.sankei.com/article/20240625-AQL7P4UIIJPDOXFP2DVGBM3DA/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①暴力団組員の身分を隠してマンションの賃貸契約を結んだとして大阪府警は25日、詐欺の疑いで、特定抗争指定暴力団山口組直系「兼一会」の会長（72）と、知人の神戸市灘区摩耶海岸通の無職、（70）の両容疑者を逮捕した。

②共謀し平成31年1～2月、暴力団排除条項により組員は契約ができないにもかかわらず、暴力団組員の活動拠点とするため、容疑者が居住者とする虚偽の書類を提出し、大阪市中央区島之内のマンションの部屋の賃貸契約を結んだ。

③2人は特定抗争指定によって兼一会組事務所の使用に制限がかかることを見越して計画したとみられる。マンションは兼一会組事務所から東に約100メートルの場所にあり、令和2年1月の山口組と神戸山口組への特定抗争指定以降、組員の待機場所として利用されていた可能性があるという。

9. ■ マンションで隣人を繰り返し暴行し死亡 男に懲役12年判決 堺市 2024年6月5日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/ytb40b093a8abf4063aeadf8f94f281d7f>

概要

- ①2022 年、大阪府堺市のマンションで隣人の男性に暴行を加え死亡させた罪などに問われている男の裁判員裁判で、大阪地裁堺支部は 5 日、懲役 12 年の実刑判決を言い渡しました。
- ②無職被告（34）は 2022 年 10 月以降、堺市中区のマンションで隣人の唐田健也さん（当時 63）に対し、マンションの共用部や堺市内のレンタカー店などで腹を殴るなどの暴行を繰り返した罪や、同年 11 月、唐田さんに何らかの暴行を加え、ろっ骨を骨折させるなどして死亡させた罪などに問われています。
- ③5 日の判決で「ボクシングの練習でありながら、唐田さんを複数回にわたり殴り、交通事故や高所からの転落にも値するほどのケガをさせるなど犯行態様は悪質で、唐田さんの身体的・精神的苦痛は想像するにあまりある。唐田さんに金銭を要求する中で、相手に落ち度のない些細なことで苛立って暴行を加えるなど動機や経緯は身勝手かつ理不尽」と指摘し、被告の行動を厳しく非難しました。
- ④「犯行に影響したと主張していた被告の軽度の知的障害は限定的。裁判の中で反省の言葉を述べたが、真に反省しているとは言えない」
- ⑤被告の唐田さんへの暴行が堺市中区役所の職員の前で行われていたことなどが問題になり、堺市は検証した結果、生活保護費の支給過程に瑕疵があるにも関わらず被告に生活保護費を支給したとして、背任罪で罰金の略式命令を受けた当時の係長を懲戒免職としたほか、唐田さんに暴行したとして罰金の略式命令を受けた当時の課長補佐を停職 1 か月とするなど、計 4 人の職員を懲戒処分しました。
- ⑥堺市の検証委員会がまとめた報告書では、職員らは被告が唐田さんに暴行する様子を何度も目撃していたのに被告への恐怖心から警察に通報するなどの対応を行っていなかったと指摘。さらに、唐田さんが死亡した日にも、金を返してほしいと要求する被告に遺族の連絡先を伝えるなど、「被告の立場に立って職務外の行為を行っていて、異常な事態で行政の責任は重大だ」としています。

8. ■ 80 代認知症女性から 1600 万円詐取で男 4 人逮捕 フジテレビ 2024 年 6 月 5 日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/709866>

概要

- ①不動産の共同所有をもちかけ、認知症の高齢女性から現金 1600 万円をだまし取った疑いで、男 4 人が逮捕されました。
- 容疑者（41）と容疑者（33）ら男 4 人は、2023 年 6 月、80 代の認知症の女性に東京都内のマンションの一室の共同所有を持ちかけて、現金 1600 万円をだまし取った疑い。
- ②容疑者らは、自分たちが購入したマンションの一室を認知症で状況が判断できない女性に 10 倍の価格で売買契約を結ばせ、現金をだまし取ったということです。

7. ■ マンション駐車場からレクサスを盗んだ 2 人逮捕 被害は 7 億円超か 2024 年 6 月 21 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10131368?page=1>

概要

- ①東京・渋谷区で、マンションの駐車場から高級車を盗んだとして男2人が逮捕されました。高級車を中心に、都内などで約100台を盗んだとみられ、被害額は7億円を超えるということです。
 - ②2023年2月、渋谷区のマンションの駐車場から約700万円相当のレクサス1台を盗んだ疑い。2人は愛知県に住む知人同士で車を盗むために上京していた。否認してる
 - ③都内を中心に2021年からの約2年間で高級車約100台、7億2000万円分が盗まれていて、警視庁は上京の時期や手口などから、2人がほとんどの犯行に関与したとみて調べています。
- (ANN ニュース)

6. ■警視庁巡査部長を逮捕 マンション侵入容疑 時事通信 2024年06月01日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2024060100390&g=soc>

概要

- ①女性が住むマンションの部屋に侵入したなどとして、警視庁は1日、住居侵入と窃盗未遂容疑で、同庁公安総務課の巡査部長(32) =東京都板橋区清水町= を逮捕した。「侵入したことは間違いありません」と容疑を認める一方、窃盗未遂についてはあいまいな供述をしているという。
- ②5月2日深夜、同区のマンション一室に侵入し、玄関付近にあったバッグを触った疑い。

5. ■ベランダ侵入し窓を割る 43歳会社員を逮捕 空き巣目的か 2024年6月12日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202406/0017762963.shtml>

概要

- ①マンションのベランダに侵入して窓ガラスを割ったとして、兵庫県警捜査3課と西宮署は12日、住居侵入と器物損壊の疑いで、大阪府豊中市の会社員の男(43)を逮捕した。5月7日午前10時5分ごろ、同県西宮市内のマンション一室のベランダに侵入し、窓ガラスを割った疑い。「間違いはない。理由はお金です」などと話しているという。
- ②男が空き巣目的で侵入しようとしたとみており、窓ガラスを割った際に室内に住居女性がいることに気づき、逃走したという。防犯カメラの映像などから男が浮上した。

4. ■横浜のマンション 強盗未遂などの疑い、少年含む3人逮捕 2024年6月11日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1084969.html>

概要

- ①神奈川県警捜査 1 課と伊勢佐木署は 1 1 日までに、住居侵入と強盗未遂の疑いで埼玉県ふじみ野市、無職の男（21）と東京都北区の男子高校生（18）、埼玉県戸田市の無職少年（16）の 3 人を逮捕した。
- ②4 月 2 2 日午後 7 時半ごろ、横浜市中区のマンションに居住する会社役員の 40 代男性方で、飲食店従業員の 20 代女性＝横須賀市＝に暴行して室内に侵入し、金を奪おうとした、としている。
- ③室内に男性はおらず、男性の知人である女性とその友人しかいなかった。女性と友人が男性方を出ようとした際に男らが押し入り、暴行された女性が別室に逃げたところ、3 人は立ち去ったという。
- ④友人が「部屋の中に男が 3 人くらい入ってきた」と 110 番通報し、防犯カメラの映像などから男らが浮上した。同課は 3 人の関係性などを調べている。

3. ■住宅ローン「フラット 35」の悪用、対策後も被害絶えず 東京新聞 2024 年 6 月 18 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/334172>

概要

- ①個人の住宅取得向けの長期固定低金利ローン「フラット 35」。5 年前に不動産投資目的への悪用が問題化した際、提供元の住宅金融支援機構が対策を強化したにもかかわらず、それ以降も悪用されたケースのあることが取材で分かった。

悪質な不動産業者が、不動産取引に不慣れな人たちを指示通りに動かして巧妙に審査を逃れる手口も目立ち、被害者支援団体は「業者の『良い話』に乗らないで」と注意を呼びかけている。（佐藤航）

- ②「当時は無知で、何が問題かも知らなかった」。神奈川県 30 代会社員男性は 2020 年 3 月、不動産業者の勧誘を受けて県内の中古マンションを約 3000 万円で買った。目的は家賃収入を見込んだ投資だった。ローン選びは業者に一任。フラット 35 の利用に関する説明はなく、自ら契約書を書いたが、「どんなローンを組んだのかも理解していなかった」。だが契約から 1 年半後、不正が確認されたとして、機構から残債の一括返済を求める予告が届いた。

業者は「無視すればいい」と言い張っていたが、やがて「勧誘した人間はうちの社員ではない」と責任逃れを始めた。男性は「一括で 3000 万円も返済できるわけがない。どうすればいいか」と頭を抱える。

- ③北関東の 20 代男性は、22 年春に不動産業者に勧誘され、一戸建て住宅購入の際、フラット 35 を使った。

機構と提携する金融機関とローン契約に臨む前には、業者から「物件に住むか聞かれたら、はいと答えて」と言われ、契約の場でその通り答えて審査を通過した。契約の際、業者は男性に対し、居住を偽装するために住民票を購入物件に移すよう指示。さらに男性に無断で、無関係の女性の住民票も一時的に移し、2 人分の住民票を金融機関に提出していた。後に不正を自覚した男性は「婚約者との同居を装い、審査の目を逃れようとしたのではないかと推測する。業者は住所地の東京都千代田区のレンタルオフィスから退去し、連絡が取れなくなっているという。

④消費者被害の救済に取り組む一般社団法人「リボーン」（新宿区）の富谷臯介代表（54）は「業者にとっては、審査が甘いフラット35を使わせれば実勢価格より割高な物件でも売れて利益が出る利点がある」と指摘。「情報弱者の若者をだまして借金苦に引きずり込む手口だと思う。安易に業者の『良い話』に乗らず、まずは周囲に相談してほしい」とアドバイスする。

2. ■ 経済不安の若者使い住宅ローンを不正契約させた疑い 詐欺 5 人逮捕 2024 年 5 月 28 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/330012>

概要

①投資目的でマンションを購入する際、居住用と偽って金融機関に低金利の住宅ローンを申し込み、融資金 2450 万円をだまし取ったとして、警視庁暴力団対策課は 28 日、詐欺の疑いで、東京都杉並区、不動産業（41）ら 5 人を逮捕したと発表した。

②5 人は将来に経済的不安を抱く若者を街中で勧誘。投資用マンションの購入を勧め、目的を偽って住宅ローンを組む手口を指南していたとみられる。

2022 年 2 月～23 年 8 月に、8 金融機関から約 20 件、計 6 億 5000 万円の住宅ローンを不正に契約した。

③22 年 7～9 月、都内の 20 代男性が投資用に八王子市内のマンションを購入する際、居住用と偽って都内の金融機関に住宅ローンを申し込ませ、男性名義の口座に 2450 万円を振り込ませてだまし取ったとされる。融資金は男性の口座からグループ側の口座に全額移され実際のマンション購入額約 900 万円との差額約 1500 万円が利益になったとみている。男性も詐欺容疑で書類送検する方針。（東京新聞）

1. ■ 姉を殺したと通報 マンション一室女性遺体発見、八王子 産経 2024 年 6 月 14 日

https://www.sankei.com/article/20240614-G3JLN2LOPVYVEOBBY6IORH74Y/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①14 日午前 10 時 50 分ごろ、東京都八王子市東浅川町にあるマンション一室で、男性の声で「人を殺してしまった」と 110 番通報があった。

警視庁高尾署員らが駆け付け、室内から女性の遺体を発見。首を絞められたような痕があり、同署は女性が殺害された可能性もあるとみて、事情を知っているとみられる通報した男性の行方を捜している。

②110 番通報の 3 分後に、「姉を殺した」という通報もあったが、警察官からの質問や折り返しには反応がなかったという。

遺体はベッドでおむけに横たわり、布団がかかった状態で発見された。80代くらいとみられ、同署はこの家に住む女性とみて確認を進めている。

事件・事故

5. ■ マンション敷地内で 54 歳女性死亡 外傷や着衣の乱れなく 2024 年 6 月 23 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202406/0017803482.shtml>

概要

① 23 日午前 7 時 35 分ごろ、神戸市灘区浜田町 3 のマンション敷地内で、同市須磨区の女性（54）が倒れているのを通行人の男性が発見し、近隣のコンビニエンスストアの店員が 119 番した。女性は搬送先の病院で死亡が確認された。

頭部を強く打った可能性が高いという。

② 女性は発見前、タクシーに乗車しており、「ちょっと待っていて」と荷物を残してタクシーから離れたという。目立った外傷や着衣の乱れなどはなかったという。

同署が死亡の経緯を調べている。

4. ■ 31 年で子ども転落死 170 件 ベランダ 6 割、消費者事故調 共同通信 2024 年 6 月 20 日

<https://nordot.app/1176464795665073069>

概要

① 子どもが住宅の窓やベランダから転落する事故が相次いでいるため、再発防止に向けた調査を実施している消費者安全調査委員会（消費者事故調）は 20 日、9 歳以下の住宅からの転落死が 1993 ～2023 年の 31 年間で計 170 件あったとする経過報告を公表した。

4 歳までが多く、5 歳以上になると急激に減少していた。

② 転落場所はベランダが 103 件で最も多く、窓が 47 件。外階段 7 件、外廊下 5 件など転落時に足場となったと推定された物は、ベランダは、いすやエアコンの室外機。窓ではベッド、いす、ソファが多い。大人が室内にいる際の転落も多く、ベランダの事故で約 34%、窓で約 81%に上った。

③ 事故調は転落防止のための検討を重ねている。主に防犯用に市販されている補助錠に関しては、サッシに取り付ける実験で適合性を調査し、機能や使い勝手、サッシと錠の相性に一長一短があることが分かった。

④ 事故調は昨年 6 月、直近 9 カ月間で 7 人の子どもが転落死しているとして調査開始を発表した。

3. ■ マンションから男児転落か 駐車場で出血、意識不明 吹田 毎日 2024 年 6 月 18 日

https://mainichi.jp/articles/20240618/k00/00m/040/016000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①18 日午前 6 時 40 分ごろ、大阪府吹田市千里山星が丘の 7 階建てのマンションの駐車場で「小学生くらいの男の子が倒れている」と通行人の女性から 110 番があった。

男児は頭部から出血し、うつぶせで倒れていた。搬送時、意識がなかったという。

②マンションに設置している防犯カメラに男児らしき人物が落下しているのが映っていたという。男児の身元を調べている。

2. ■ マンションで倒れていた男子中学生死亡 共同通信 2024 年 6 月 18 日

<https://nordot.app/1175623550339268736>

概要

①大阪府府吹田市のマンション駐車場で倒れ、意識不明で病院に搬送された中学 3 年の男子生徒（14）の死亡が確認された。

②署は自殺を図ったとみている。

1. ■ 女性 2 人死亡、飛び降りか 東京・新宿のタワマン 共同通信 2024 年 6 月 11 日

<https://nordot.app/1173162958622425794>

概要

①11 日午前 7 時 35 分ごろ、東京都新宿区西新宿のタワーマンション敷地内で、20 代ぐらいの女性 2 人が倒れているのを男性がを見つけ、110 番した。いずれも約 1 時間後に搬送先の病院で死亡が確認された。マンションの住人とその知人とみられ、署は部屋のベランダから飛び降りたとみて経緯を調べている。

②2 人はパジャマや部屋着姿だった。部屋には外部からの侵入や争った形跡はなかった。

火災

15. ■ マンションで男女死亡 腹部に刺し傷、無理心中か 共同通信 2024年6月29日

<https://nordot.app/1179764653430702851>

概要

①29日午後3時過ぎ、東京都練馬区のマンション一室で、60代ぐらいの男女が倒れているのが見つかり、現場で死亡が確認された。いずれも腹部に刺し傷があり、男性の近くに血が付いた包丁が落ちていた。室内は荒らされておらず、無理心中の可能性があるとみて調べる。

②男性は洋室で倒れ、妻とみられる女性は和室で見つかった。

玄関は施錠されていた。住民の男性が出勤しないことから職場の上司が訪れ、午後2時10分ごろ「携帯電話を鳴らしたら、部屋の中から着信音はするが応答がない」と110番した。

14. ■ フライパンから火 松山市のマンションでぼや 男性軽傷【愛媛】 2024年6月30日

<https://eat.jp/eat/?ehimenews=202406305892>

概要

①30日午前7時50分ごろ、松山市空港通のマンションで火事があり、住民の男性が軽いけがをしました。複数の住民から「火災報知器が鳴っている。においがして煙も出ている」といった119番通報があったということです。

②火は午前8時半すぎに消し止められ、火元となった部屋の換気扇や壁の一部が焼損し、この部屋に住む50代の男性が自力で消火しようとした際に、手首をやけどしたということです。警察は、調理中のフライパンから火が上がったとみて調べています。

13. ■ 横浜・磯子のマンション一室で火事、1人死亡 日本テレビ 2024年6月26日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/e9e5592058e346c8ac863f0ffa0a9546>

概要

①26日午前10時すぎ横浜市磯子区のマンションで火事があり「玄関から白い煙が出ている」と管理人から119番通報がありました。

②火は3階の一室を焼き、およそ20分後にほぼ消し止められましたが、台所付近で男性とみられる人物が倒れているのが見つかり、その場で死亡が確認されました。

12. ■ 仙台市マンション火災 冷蔵庫コンセント付近出火か けが人なし 2024年6月27日

<https://nc.ox-tv.co.jp/news/detail/22489>

概要

① 6月26日午後8時45分ごろ仙台市青葉区木町通1丁目にある13階建てのマンションの13階の住民から「煙と炎が見える」と119番通報がありました。

火はおよそ30分後に消し止められました。

② 火元の部屋の台所付近、およそ6.2平方メートルが焼けましたが、けがをした人はいませんでした。冷蔵庫のコンセント付近の燃え方が激しかったということで、警察と消防で火が出た原因を詳しく調べています。

11. ■ 不審火？放火？ 札幌市マンション共用部で段ボールなど紙類燃える 2024年6月2日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/st8dbafe264bdc4>

概要

① 6月1日午後8時半すぎ、札幌市中央区南7条西13丁目のマンションで、住人から「廊下から煙」と消防に通報がありました。火はおよそ30分後に消し止められましたが、マンション2階の共用部にあった段ボールなどの紙類が燃えていたということです。

② けが人はいません。不審火や放火の可能性も含め、出火原因を調べています。

10. ■ BBQの炭火引火か マンション共用屋上ウッドデッキで火事 札幌 2024年6月3日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/st7e4c7769273f4427b761e8e0620d6958>

概要

① 札幌市中央区北4条西15丁目の11階建てマンションの屋上で、2024年6月2日午後6時前、ウッドデッキの共用スペースが燃える火事がありました。火はおよそ1時間半後に消し止められ、けが人はいませんでした。

② 屋上では火事の前に住民がバーベキューをしていて、使用した炭を処理するために一時的にウッドデッキに置いたところ、火が引火したとみられています。

マンションの住民が避難するなど、付近は一時騒然としたということです。

9. ■ 広島市東区のマンション 住人がやけど 中国新聞 2024年6月3日

<https://nordot.app/1170156233657073792>

概要

- ①3日午前8時20分ごろ、広島市東区戸坂出江2丁目のマンションで「部屋が焦げ臭い」と住民から119番があった。
- ②同40分ごろ鎮火した。住人の60代女性がやけどを負ったという。

8. ■ 熊本市中央区でマンションの部屋の一部を焼く火事 テレビ熊本 2024年6月3日

<https://www.fnn.jp/articles/TKU/708431>

概要

- ①3日午前5時40分ごろ、熊本市中央区新町で「部屋から煙が出ている」と消防に通報がありました。火は石丸 君代さん(77)が住む部屋の一部を焼き、およそ40分後に消し止められました。
- ②石丸さんは病院に搬送されましたが、搬送時、意識はあったということです。

7. ■ 鹿児島市上荒田町マンションの一室を全焼 3人命に別条なし 2024年6月3日

<https://news.ntv.co.jp/n/kyt/category/society/kye630c93abde4479abdda4397f932a6b1>

概要

- ①鹿児島市で3日早朝、マンションの一室を全焼する火事がありました。住人の男性など3人が煙を吸うなどして病院へ搬送されましたが命に別条はない
- ②3日午前4時半ごろ、「5階から煙が出ている」と同じ建物の住民などから消防に複数の通報がありました。火は約1時間後に消し止められましたが、高沢 文良さん(66)が住む5階の一室を全焼しました。
- ③この火事で高沢さんと、同じ階に住む男性、隣のマンションに住む女性の計3人が煙を吸うなどして病院に搬送されましたがいずれも命に別条はないという。

6. ■ マンション共用部置かれた段ボールなど燃える 不審火か 札幌 2024年6月1日

https://www.htb.co.jp/news/archives_26475.html

概要

- ①1日午後8時半すぎ札幌市中央区南7条西13丁目のアパートで住人の女性から「煙が出て逃げ

られない」と消防に通報がありました。火は 2 階の共用部に置かれた段ボールなどの紙を焼きましたが消防車 14 台が出動しておよそ 30 分後に消し止められました。

②男女 2 人が煙を吸うなどしましたが命に別状はなく搬送されなかった。

警察は不審火の可能性も含め火の出た原因を調べています。

5. ■マンション火災 男女 5 人搬送、1 人意識不明 川崎市・幸区 2024 年 6 月 22 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10131528?page=1>

概要

①21 日午後 10 時半過ぎ、川崎市幸区の 4 階建てのマンションで「1 階のスパイス店から火が見える」と客の男性から 119 番通報がありポンプ車 16 台が出動して火は約 1 時間半ほどで消し止められましたが、出火元のスパイス販売店 30 平方メートルが焼けました。

②店舗の関係者や上の階に住む住人合わせて男女 5 人が搬送されました。

このうち 3 階に住む 65 歳の男性 1 人が意識のない状態。他の 4 人は煙を吸うなどして軽傷。

(ANN ニュース)

4. ■マンション火災で 1 人死亡、3 人けが 大阪市西区 2024 年 6 月 13 日

https://www.sankei.com/article/20240613-THXAVWFCZZNDXJRNWBHVJVWXTY/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①12 日午後 11 時半ごろ、大阪市西区九条南の 4 階建てマンションから出火。約 2 時間半後に消し止められたが 2 階の廊下約 10 平方メートルなどが焼けた。

②大阪府警西署によると、2 階の一室で男性が見つかり死亡が確認された。住人の 20～30 代の男女計 3 人がけがをした。

3. ■マンションのゴミ置き場放火疑い 30 歳の男逮捕 東京・中野区 2024 年 6 月 13 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10130204?page=1>

概要

①東京・中野区でマンションのゴミ置き場に放火した疑いで、30 歳の男が逮捕されました。付近では自動販売機も燃えていて、警視庁が関連を調べています。

②容疑者（30）は3月、中野区にある自宅近くのマンションで、ゴミ置き場に置かれていたゴミ袋などに火をつけ、扉などを燃やした疑いがもたれています。容疑者は直前に購入したライターを使い火をつけたとみられる。否認しています。

③現場から400mほど離れた自動販売機もこの15分後に燃えていて、近くの防犯カメラには容疑者とみられる男が映っていました。連続で放火したとみて関連を調べています。（ANN ニュース）

2. ■ マンションの一室から出火 30 平方メートル焼く 神戸・西区 2024 年 6 月 17 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202406/0017779951.shtml>

概要

- ① 17日午前3時10分ごろ、神戸市西区学園東町5のマンションから出火。
3階の一室約110平方メートルのうち寝室や廊下など約30平方メートルを焼いた
- ②当時住人の男女4人がおり、男性（18）が気分の不良を訴えて病院に搬送されたが、けがはなかった。（神戸新聞NEXT）

1. ■ マンション駐車場で車4台が燃える火事、相模原市 日本テレビ 2024 年 6 月 20 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/7cfdfe1c309c4510a4a8be395a8a1121>

概要

- ①20日午前10時半ごろ、相模原市緑区の7階建てマンション駐車場で「車が燃えている」などと通行人から119番通報があり火はおおよそ2時間後に消し止められましたが、駐車場にとまっていた車から出火したとみられ、周りの車に燃えうつり、あわせて4台が燃えたということです。
- ②火を消そうとしていた50代の男性がケガをして病院に搬送されましたが、会話はできていて命に別条はないとみられています。出火の原因を調べています。

防災

1. ■東京都「町会・マンション みんなで防災訓練」サポート 2024年5月10日

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2024/05/10/08.html>

概要

①東京都は、町会・自治会とマンションの合同防災訓練の実施を通じ、住民同士が互いに知り合い、共同で活動に取り組み、つながりの構築・強化を図ることにより、地域における防災力の向上を目指します。

合同防災訓練をきっかけに、町会・自治会と近隣のマンションにおいて、いざという時に助け合える関係づくりを支援します。町会・自治会のご応募をお待ちしています。

②対象団体 都内に所在する単一の町会・自治会 30 団体

※集合住宅（マンション、団地、アパート等）世帯のみで構成する単一自治会は対象外

③連携可能なマンション

管理組合を有する分譲マンション（3 つまで）

④「町会・マンション みんなで防災訓練」とは

合同防災訓練に向けて、合同打合せ（2 回）、事前レクチャー（防災講話）を実施

訓練では、住民同士のつながりの構築や地域防災力向上のため、炊き出し訓練、AED や携帯トイレの使用訓練、初期消火訓練、防災街歩き等、多様な訓練を実施可能 訓練後は、振り返りの機会を提供 都は区市町村や消防署と連携し、企画・準備・開催をきめ細かくサポート

※本事業は、民間事業者に運営を委託

※訓練の成果等は、区市町村や町会・自治会と事例を共有するなど、活用していきます。

⑤申請受付期間 防災訓練実施期間

・第1回 6月24日（月曜日）～7月5日（金曜日）10月1日（火曜日）～令和7年2月16日（日曜日）

・第2回 8月19日（月曜日）～8月30日（金曜日）

・第3回 9月24日（火曜日）～10月4日（金曜日）11月1日（金曜日）～令和7年2月16日（日曜日）

申請はEメールで受付 本件は、「『未来の東京』戦略」を推進する事業です。

戦略7「住まい」と「地域」を大切にする戦略「地域コミュニティ活性化プロジェクト」

（生活文化スポーツ局都民生活部地域活動推進課）

行政の動き

9. ■「区分所有法改定」の動き その主な見直し点について 2024年6月1日

https://manetatsu.com/article/2024/06/13/459920.html#google_vignette

概要

①最もハードルの高い特別決議は、建物の建て替えです。区分所有者数と議決権の各5分の4以上の賛成で可決されます。

- ・所在不明の区分所有者を決議の母数から除くしくみが検討されている
- ・集会出席者だけの多数決による決議とするしくみが検討されている
- ・共用部分の変更に関する決議の要件の緩和も検討されている
- ・建て替えに関する決議の要件の緩和も検討されている
- ・建て替えが決議された場合は、一定の手続きによって賃借権を消滅させるしくみが検討されている

8. ■新築マンションに荷さばき場義務化議論...規制緩和の転換は正しい 2024年6月13日

https://www.newsweekjapan.jp/kaya/2024/06/post-282.php#google_vignette

概要

①政府の規制改革推進会議は、大規模マンションに荷さばきスペースを確保するよう答申を行う予定となっており、これを受けて政府は駐車場規制として通知を行う見通しである。

②これまでの政府は、建造物に関して容積率の見直しなど規制緩和ばかりを進めてきたと言っても過言ではない。その結果、日本の街並みは景観が維持されないばかりか、余裕のない建物が増えたことで、物流の障害を引き起こしている。狭い階段などを通らないと入り口に入れないマンションも多く、配達員は地域を熟知しなければ配達できずロボットなど自動配送の普及にも大きな障害となっている建造物の規制を強化する動きが出てきたことは評価してよいだろう。

③この措置は、今後、建設するマンションに適用するものだが、この考え方をもう少し拡張すれば、中古マンションなど既存施設にも応用できる。古い時代のマンションは公共スペースに余裕があるので、政府が補助と同時並行で一定の義務化を行えば、荷さばき場や宅配ボックスの設置をさらに進められる可能性が高い。

7. ■国交省マンションストック長寿命化等モデル事業採択プロジェクト 2024年6月28日

https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000212.html

概要

①令和6年度（第1回）の募集について、19件の応募があり、専門家で構成する評価委員会の評価結果を踏まえ、10者10件を採択しました。

②マンションストック長寿命化等モデル事業については、以下 URL 確認ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html

6. ■ 城下町「松江」景観を次世代に残す景観基準見直しへ 山陰放送 2024年6月24日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/bss/1250676?display=1>

概要

①島根県松江市の中心市街地で高層マンションの建設が、相次いで計画されていることを受け、市は、松江らしい景観を次世代に残すことを目的に、景観基準の見直しを始めました。

②24日、第1回の会合があった「松江らしい景観づくり委員会」は、松江市の景観審議会の中に設置された専門委員会で、建築や歴史、法律の専門家など7人で松江市景観計画で定める景観基準の見直しを検討します。

③松江市の中心市街地では、殿町に松江城天守とほぼ同じ高さ57メートルの19階立ての高層マンションや、大橋川沿いに高さ46メートルのマンションの建設が進められています。

委員会では、こうした現状を受け、「松江城天守から見える東西南北の山の稜線の眺望を妨げない」とする松江城からみた建物の高さや「反対に、地上から松江城がどう見えるか」という視点から、周辺の建物の高さやデザインについて検討することになります。

松江市まちづくり部 石本彰 部長

「松江城からの眺望だけでなく、下から見上げた松江城がどう見えるか、というところは、生活の中、観光の視点からも非常に重要なところだと思っている」

④今後、この委員会で、景観基準の原案を作成し、その後、景観審議会に図り、松江らしい景観を守る新たな基準が作成されることになります。

5. ■ マンション予定地 住民団体が公開討論会…歴史的景観が開発か BSS2024年6月10日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/bss/1222619?display=1>

概要

①島根県松江市の中心市街地で高層マンションの建設が相次ぎ計画されていることを受け、計画の見直しを求める住民団体が9日、公開討論を行いました。

この公開討論会は松江市に建設が予定されている高層マンションをめぐって、建設計画の見直しを求めている住民団体「まつえ／風景会議」が開催したものです。

②マンションは松江城を望む中心市街地で天守とほぼ同じ高さ 57 メートルでの建設が計画されていて城下町の歴史的景観と開発とのバランスが問題になっています。

「まつえ／風景会議」は、多くの市民に関心を持ってもらおうと、こうした活動をしていて、現在、殿町での建設が予定されているマンションについてホテル穴道湖跡へ移せないかと直接不動産業者に掛け合っているところ。「反対反対より、いい候補地があって、松江の北側は古い城下町、南側はモダンなほうがかっこいいじゃない。この運動はまだまだ続いている、諦めちゃいけない」

③市はこの問題を受け一定のエリア内でマンションなどを建設する場合、工事着工の 150 日前までに事前申請を提出し、市との協議を義務付ける条例案を先月の景観審議会で示していて、それに対するパブリックコメントを 10 日から 1 ヶ月間募集することとしています。

4. ■鎌倉市マンション長寿命化大規模修繕工事に伴う固定資産税の減額 2024 年 6 月 2 日

<https://shonanjin.com/news/kamakura-genzei-20240601-2/>

概要

①鎌倉市ではマンションの長寿命化促進のための大規模修繕工事を推進している。

この度、特定の条件を満たす修繕工事を実施したマンションは、固定資産税が減額されるという。

②減額要件

- ・管理計画認定マンションまたは助言・指導を受けた管理組合のあるマンション
- ・築 20 年以上で総戸数 10 戸以上のマンション
- ・居住用部分が全体の 2 分の 1 以上の併用住宅の場合
- ・適切な長期修繕計画に基づき過去に 1 度以上の防水工事や外壁塗装等を実施していること
- ・2 回目以降の大規模修繕工事が 2023 年 4 月 1 日から 2025 年 3 月 31 日に完了していること

③減額の詳細

工事完了の翌年度分の固定資産税について、1 戸あたり 100 平方メートルまでの床面積分が 3 分の 1 減額される。

ただし、都市計画税は減額対象外だ。大規模修繕工事が完了した日から 3 ヶ月以内に以下の添付書類を持って資産税課へ申告する。

修繕工事完了証明書 過去に実施した工事の証明書 管理計画認定通知書修繕積立金の引き上げ証明書

3. ■横浜市 マンション管理組合交流会開催 2024 年 6 月 10 日

<https://www.city.yokohama.lg.jp/smtn/smartnews20240610.html>

概要

①横浜市では毎月各区で、マンション管理士や建築士等の専門家とマンション管理組合との交流会を開催しています。

交流会では、参加者と意見交換をしながら様々な問題の解決に向けて話し合いや、お困りごとの相談などができます。どなたでも無料で参加できますので、是非ご参加ください。

②毎月原則第1日曜日 9時30分～11時30分 各区の地区センター等申込不要

③全市向け（オンライン）

毎月第3日曜日 19時～20時30分 無料 要事前申込

④交流会の主なテーマ

- ・理事会や総会などの運営に関するもの
- ・大規模修繕工事などの修繕に関するもの
- ・建物や設備の維持管理に関するもの

⑤横浜市マンション管理組合サポートセンター事業構成団体

神奈川県マンション管理士会/特定非営利活動法人 横浜マンション管理組合ネットワーク/ 日本住宅管理組合協議会神奈川県支部/建物ドクターズ横浜

2. ■ 藤沢市 マンションの管理適正化の推進に関する協定を締結 2024年6月1日

<https://shonanjin.com/news/fujisawa-manshon-20240531-2/>

概要

①湘南エリアの住環境を守るための新たな取り組みとして、藤沢市が一般社団法人神奈川県マンション管理士会と「藤沢市マンション管理適正化推進計画」を基にマンション管理の適正化を進める協定を締結した。

②協定の主な内容

専門家派遣や連携による支援の具体化を進め、安心して暮らせる住環境の維持・向上を目指す。また、既存のマンション管理組合のサポート強化を図ることで、マンションを取り巻く環境の適正化を目指している。

1. ■ 子育て世代の住まい選参考に！広島県子育てスマイルマンション制度 2024年6月7日

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/lab/topics/20240607/01/>

概要

①広島県には、子育てに配慮したマンションを認定する制度、「広島県子育てスマイルマンション制度」があるってご存じでしたか？マンションの住戸はもちろん、共用部や子育て支援サービスの提供などの、ハー

ド・ソフトに加え、近くに保育所や幼稚園、公園があるなど立地環境においても子育てのしやすさに配慮したマンションを、広島県が認定し、情報発信する制度です！

②認定基準は「近所の子供が集まり遊べる」、「地域の人たちが助けてくれる」、「親同士が助け合い・交流ができる」、「働きながら子育てできる」、「安心して子育てできる」の大きく分けて5つ！

③この基準の中に、「床下の音漏れ防止の対策がとられていること」、「子供の成長に対応できる広さの確保」、「保育所や公園等へのアクセスがしやすいこと」などなど、子育て世代が家探しをするときに気になる項目がたくさん盛り込まれています。

④利用者様からの評判を教えてください。

リビングでお子さんの様子を見たり、会話をしたりしながら料理ができる対面キッチンもとても人気です。

リビング・ダイニングにはキッチンから見える位置に、子供の勉強机を意識したファミリーカウンターを標準使用で整備しております。お子さまのリビング学習にもぴったりで、こちらもとても人気です。

エントランスの車寄せは広めで屋根も設けており、雨の日や大きな荷物などがあるときも乗り降りがスムーズにできるので、こちらもとても好評です。

管理

7. ■国交省 長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント令和 6 年 6 月 7 日

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

6. ■国交省「マンション標準管理規約」の改正について 令和 6 年 6 月 7 日

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

概要

①以下の事項等について、必要な規定を整備しました。

- 組合員名簿・居住者名簿の作成、更新の仕組み
- 所在等が判明しない区分所有者への対応
- 修繕積立金の変更予定等の見える化
- 総会・理事会資料等の管理に関する図書の保管
- EV（電気自動車）用充電設備の設置の推進
- 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化 等

※その他、「置き配」に関して使用細則を策定する際の参考となるポイントを定めました。

（別紙）<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001743297.pdf>

②「マンション標準管理規約（単棟型）」の改正（概要）

（1）組合員名簿等の作成・更新の仕組み

- 組合員の住所等に変更があった際に管理組合へ届け出ることを記載（第 31 条）
- 専有部分を第三者に貸与する場合において、当該第三者に関する情報を管理組合へ届け出ることを記載（第 19 条及び同条関係コメント）
- 組合員名簿を更新すること及び居住者名簿を作成・更新することを記載（第 64 条の 2 及び同条関係コメント）

（2）所在等が判明しない区分所有者への対応

- 区分所有者の所在等が判明せず管理に支障を及ぼす場合において、管理組合が所在等不明区分所有者の探索を行った場合に、その探索に要した費用を当該区分所有者に請求することができることを記載（第 67 条の 2）

③ 2. マンションの管理情報の見える化の推進

（1）修繕積立金の変更予定等の見える化

- 総会において、長期修繕計画上の積立予定額と現時点の積立額の差や、修繕積立金の変更予定等を明示することについて記載（第 48 条関係コメント）
- マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例に長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額及び変更予定時期を記載（コメント別添 4）
- （2）管理に関する図書の保管の推進
- 総会及び理事会で使用した資料を保管することを記載（第 49 条の 2）
- 管理規約を変更した際に、変更内容を反映した冊子を作成することが望ましいことを記載（第 72 条関係コメント）
- ④ 3. 社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応
- （1）EV（電気自動車）用充電設備の設置の推進
- EV 用充電設備を設置する際のルール等をあらかじめ定めておくことを記載
- EV 用充電設備の設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載（第 47 条）
- マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例に EV 用充電設備に関する情報を記載（コメント別添 4）
- （2）宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化等
- 宅配ボックスの設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載（第 47 条）

5. ■国交省 マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン令和 6 年 6 月 7 日

https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000205.html

概要

- ①管理業者管理者方式については、以下の事項等について必要な規定を整備した。
- 既存マンションにおいて管理業者管理者方式を導入する場合のプロセス
- 新築マンションにおいて管理業者管理者方式が導入される場合の説明のあり方
- 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）
- 管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方
- 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
- 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
- 大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
- 監事の設置と監査のあり方

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

4. ■ マンション「標準管理規約」改正 所有者変更は連絡先届け出 2024 年 6 月 16 日

<https://nordot.app/1174958232650482243>

概要

- ①国土交通省は、各マンションで定める管理規約のモデルとなる「標準管理規約」を改正した。相続や売却で区分所有者が変わった場合、速やかに連絡先などを管理組合に届け出る規定を追加した。
- ②区分所有者に変更があれば現住所や緊急連絡先を管理組合に届け出るように定めた。組合が管理費徴収などのため、弁護士に依頼するなどして所在を突き止めた場合は、かかった費用を所有者に請求できるとした。
- ③2018 年度調査では、全国にあるマンションの 3.9%で、所有者の所在が分からない空室があった。
(共同通信社)

3. ■ マンション広がる「管理者は外部の業者」国交省ガイドライン 朝日 2024 年 6 月 23 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS6P2JDFS6PUTFL00FM.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

概要

- ①今回のガイドラインでは、外部管理者方式でも、「管理の主体は区分所有者から構成される管理組合である」とし、外部管理者の業務執行に対して、区分所有者による「適切な監督」が必要だと強調している。
- ②特に、管理業者が管理者となる場合、管理者が関連会社などに修繕工事や管理の実務を相場より高い値段で発注するなど、管理組合側に不利益を生じさせることが懸念される。こうした事態を防ぐため、管理者の業務を監査する「監事」は、少なくとも 1 人は外部の専門家から、加えて区分所有者からも選任することが「望ましい」とした。
- ③管理組合の財産を管理する預金口座は、一見して管理組合の財産であることが明らかな名義にするべきだと指摘。通帳と印鑑をともに管理業者が保管するのではなく、印鑑は監事が保管するように求めている。
- ④大規模修繕は特に多額の費用がかかることから、工事の検討に管理者は関与せず、区分所有者や監事で構成する修繕委員会を設けて検討することを推奨している。
- ⑤適性を定期的に審査する観点から管理者の任期は原則 1 年程度とし、解任が困難となることを防ぐために管理規約に管理者として固有名詞を記載しないことなども指摘している。

2. ■ マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン 豊田 2024年6月

https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag39/

概要

①第3章は管理業者を「管理者」として活用する管理業者管理方式の場合（なお、第3章では外部管理者・総会監督型のパターン（理事会が設置さえておらず、かつ、管理業者が管理者に就任するパターン）が前提とされています。）における実務上の留意点や想定される運用例がまとめられています。

②管理業者管理方式を採用する場合、管理業者が、区分所有法上の「管理者」であるとともに、マンション管理適正化法上の「管理業者」でもあるため、管理者と管理業者の2つの地位を併せ持つこととなります。2つの地位を併せ持つという特殊性を踏まえた上で、当該方式のメリット・デメリットを把握しておくことが必要となります。

③ <メリット>

- ・ 管理業者が日々の管理事務とともに管理者業務を担う体制となり、専門的知見に基づく、機動的な業務執行が期待できる場合があること

④ <デメリット>

- ・ 管理組合と管理者との自己取引やグループ会社との間における利益相反取引を通じ、管理組合と管理者の間における利益相反が生じたりする可能性が高まること

- ・ 規約の定め方によっては、理事会方式に戻すことを希望する場合に、これが困難となる可能性もあること

⑤管理業者が、管理事務の延長で管理者としての業務を行うことがないよう、特に、利益相反取引等に係るプロセスの適正化が図られるよう、管理業者による必要かつ十分な情報の開示と、マンション管理の主体である区分所有者による実効的な監督体制を構築することが重要となります。ガイドラインにおいては、管理者業務委託契約における規定事項、管理規約の規定事項（注意事項とそれを踏まえた管理規約例）についての解説が掲載されています。

⑥利益相反取引とは、典型的に管理組合と管理者との利益が相反するおそれがある取引のことをいい、

(1)外部管理者方式が始まった後において管理委託契約を更新する場合、

(2)管理者がグループ会社等特別な利害関係を有する業者に工事・物品等を発注する場合、

(3)管理者と同一グループの会社に対して大規模修繕工事を発注する場合は利益相反の該当例として挙げられています。

その他の箇所においても、第2章と同様の項目に沿って、管理業者管理方式を採用する場合における留意点が記載されています。（弁護士 豊田 秀一）

1. ■ 修繕積立金値上げ苦節4年の奮闘記！資金が不足するのは誰のせい？ 2024年6月3日

<https://yonaoshi-honpo.hatenablog.com/entry/2024/06/03/110504>

概要

①5月28日付けの日本経済新聞に、『修繕積立金「値上げしました」 女性理事長ハラハラ奮闘記』と題した記事に掲載されていました。

②投資用に東京23区内にある中古ワンルームマンションを購入した女性理事長は、総会での2回の否決を乗り越え、4年がかりで修繕積立金と管理費のセット値上げにこぎ着けた。2020年夏、臨時総会の議案書で「現行の修繕積立金を『平米単価100円アップ』に改定する」議案が上程されていた。

③総会当日の出席者は2人だけ。管理会社によると、1回目の大規模修繕工事の費用が大幅に不足しており、金融機関からの借入れが必要な状況にあるという。

修繕積立金が不足する事態が起きた要因の一つが当初の修繕積立金が低く抑えられた「段階増額積立方式」と呼ばれる徴収方法にある。

④管理会社は3社から大規模修繕工事の見積もりを取得したが、最安値でも積立金残高の2倍の費用がかかる試算だった。足りない分は管理組合が金融機関から借入れたうえ、大幅な修繕積立金の値上げが必要だった。

⑤20年夏の臨時総会で、▽大規模修繕工事の実施▽不足資金の借入れ▽工事内容の理事会一任——の3点が決議されると、「このまま他人任せにはできない」と意を決して理事長に立候補した。理事長となって最初に取り組んだのが大規模修繕工事費の削減だ。3社とは別の業者に見積もりを依頼し、工事費を数百万円削減できた。

⑥次に取りかかったのが、修繕積立金の値上げ幅の検討だ。

管理会社からは均等積立方式への移行を提案されたがそれには修繕積立金を倍増が必要な計算だった。

ただ、区分所有者の立場から考えると、いきなりの倍増は無理だろうと判断し、段階増額積立方式のまま、次の大規模修繕工事の費用を抑えることで平米単価の値上げ幅を100円から50円に引き下げ、年間の増額幅を15,000円に抑える提案をすることにした。

⑦同時に、新築時から一度も値上げしておらず散発的に赤字になっていた管理費も平米単価で約50円引き上げ、修繕積立金と合わせた値上げ額が年額3万円となる議案をまとめ、21年の通常総会に臨んだが、結果は否決。翌年の通常総会でも同じ提案をしたが、結果が覆ることはなかった。

⑧悩んだあげく、組合総会開催の案内のページに、以下の内容で直筆の文章を掲載し、厳しい財政事情と値上げの必要性を訴えた。「現在、借入金の返済をしながら修繕費を積み立てていく管理組合の現状は大変厳しい会計事情です。今後もメンテナンスは必要となります。毎月の費用負担の増額をお願いする次第です。」

⑨それが功を奏したのか、23年夏の臨時総会でこの管理組合はようやく修繕積立金と管理費の値上げを決議した。

⑩ただし、修繕積立金は今後3回の段階的な値上げが必要で、2回目は2年後に迫る。

資材費や人件費の高騰が続けば、さらなる値上げが必要になる可能性も残る。

理事長として勤務後に管理組合の書類を読んだり、管理会社と協議したり、理事会メンバーとメールで

やりとりしたりするなど様々な業務に奔走した。

管理会社から毎月届く業務報告書のチェックのほか、故障した玄関ドアの修理など理事長には緊急時の対応も多い。だが多くの場合、管理組合の理事は無報酬。理事のなり手不足に直面する中、管理規約を改定するなどして理事の役員報酬を設けることも検討課題になりそうだ。

⑪マンション所有者や購入希望者へのアドバイスとして、「修繕積立金の徴収方法や残高をまず確認してほしい。修繕積立金が不足していれば値上げの議論は急務。人ごとにせず、建物の安全を確保し資産価値を維持する組合の活動に参加してほしい」と助言する。

⑫東京カンテイ

「首都圏新築マンションの管理費と修繕積立金の推移」によると、修繕積立金の㎡あたりの月額単価は、2022年時点でも@113円にすぎません。修繕積立金の相場は、2013年時点の平均額@97円から16%しか増えていません。

ガイドラインによると、マンションの階数や延床面積にかかわらず修繕積立金の㎡あたりの月額単価は少なくとも@250円以上は必要（均等積立方式を想定した場合）とされています（機械式駐車場がある場合は別途加算が必要）つまり、新築時点の修繕積立金が本来必要な水準の半分以下で設定されているために、10年後あるいは20年後に資金不足に悩まされるマンションが多いのです。

これはマンションの売主であるデベロッパーの販売戦略の問題です。

管理関係

7. ■ 高級タワマンを“私物化”する女理事長の理不尽な要求…松本 洋 2024年6月5日

<https://gendai.media/articles/-/131010>

概要

- ①酒井さん（仮名）が住む築 15 年のタワマンでは、管理組合の運営に不満をもった女性（A さん）が組合をのっとり、マンションにかかる維持管理費のコストを減らす提案を次々に決議させ実行に移しました。
- ②A さんらの主張は、「コンシェルジュが長時間受付にいるには無駄」、「エントランスホールの BGM は誰も聞いていない」、「エントランスの温度が多少寒かろうが、暑かろうが、部屋への通り道だけなので我慢できる」といった主観に基づいたもので、マンションの資産価値やそこに暮らす他住民に対する配慮も客観性もありません。
- ③暴走ともいえる A さん率いる理事会の専横に、全戸に配布される理事会議事録を見たほかのマンション住民たちから多くの反対の意見書が寄せられました。

6. ■ 都内高級タワマン私物化する、女理事長「暴走の一部始終」…松本 2024年6月5日

<https://gendai.media/articles/-/131001>

概要

- ①ホテル仕様のタワーマンションで輪番で理事になった酒井さん（仮名）がお住まいの築 15 年のマンションの総会で、昨年に適切な手続きで決議された大規模修繕工事に対し、と役員と管理会社のフロントに食ってかかった女性（A さん）がおり、方針に納得のいかない A さんが、管理費等の支出削減と管理会社にリベンジにするために『管理会社の変更』を掲げてマンション管理組合の理事長に立候補したのです。
- さらに、組合運営と管理会社に同じ不満を持つ 5 名のママ友を集めて理事に立候補させ、合議制で決議される理事会の過半数を A さんの息のかかった人たちで固めました。
- ②管理委託費の見直しとして
 - ・防災センターの深夜の警備員の人員削減
 - ・午前中のコンシェルジュの在勤時間を廃止
 - ・エントランスホールの BGM の契約解除と温度設定を送風のみを設定
 - ・共用廊下や階段の間引き

5. ■ 修繕積立金月 1 万円大幅値上げする モンスター理事長 週刊現代 2024 年 6 月 17 日

<https://gendai.media/articles/-/125694>

概要

① 関東某県、築 20 年のマンション所有者の 50 代男性が落胆しながらこう話す。

「昨年、やる気がありそうな年配の人が理事長に就任しました。『自分は仕事をリタイヤして、今はこのマンションの価値を高めることが生きがいだ。計画上、このままでは積立金が足りず、今後、十分な修繕ができない。国交省の平均値データももっと高いから修繕積立金を上げるべきだ』と言って、現行の月 1 万円から一気に 2 万円に引き上げてしまったのです。

② 私の住戸では管理費を加えた維持費の合計は月 3 万 5000 円となりました。今年の総会では『お金が足りないなら修繕周期を伸ばせばいい』などと、反対意見が出たものの、『管理不全になっては困る』と、約 8 割の賛成で値上げの議案が総会で可決してしまったのです」

③ 「そして最近、住み替えを考えていると、周辺で同等条件のマンションが 3000 万円で売られていたことが分かったので、これくらいならと、私も査定に出してみました。すると、2300 万円程度でしか値段が付かないだろうと言われました。聞けば、『管理状態がいくら良くて物件が綺麗でも、都心部でもないこの地域では毎月の維持費が 3 万円オーバーだと、その時点で内見まで話が進まないことがほとんどなので、思い切って売り出し価格を下げないと厳しい』というのです」

④ 国交省の改訂によるお墨付きを『錦の御旗』のように活用して、格段に値上げが提案しやすくなったと管理会社や設計コンサル会社などの修繕事業者は喜んでいるといえます。「多くのマンションは長期修繕計画（長計）を元に毎月の修繕積立金を算出していますが、この長計自体が、直接の工事費用とはほとんど関係のない管理会社や設計コンサル会社の“取り分”も過分に見込んで作成した営業的な側面も強い計画だからです。

⑤ 大規模修繕の費用は、管理組合が工事業社の選定業務で、管理会社や設計コンサル会社に『おまかせ』にした場合と、彼らを排除し、無駄のない工事周期と手数料分を浮かせた場合とでは金額は大きく変わります」（住宅ジャーナリスト）

⑥ 「物価高や廃墟化リスクなどの報道や情報を真に受けて、値上げ計画に積極的な理事会も増えてきた印象です。

しかし、なぜか支出の根拠である長計の方は、見直したり妥当性の検証には積極的ではない。市販品の定価と同じように、プロが策定した計画は基本的に変えられないという思い込みがあるのでしょう。そして、当然、収益に繋がる積立金の値上げに積極的な理事を、管理会社はプッシュするのです」（住宅ジャーナリスト）

⑦ 理事長などの肩書きを得てしまうと、偉くなったと勘違いしてしまう人も少なくないという。そして彼らの自尊心を満たすのが、痛みを伴う修繕積立金の“値上げ改革”だ。「理事の中には無料セミナーなどに行って知識を得たつもりの人もいますが、これはウラで修繕事業者が後援している場合も多く、実体は単なる営業の場であることも少なくない。そして『積立金不足』の情報などに感化されて、使命感から値上げに舵を切って突っ走ってしまいます。」（住宅ジャーナリスト）

少なくとも、まずは出費や修繕の経済合理性を考える方が先決だろう。値上げをしなかった場合のリスクを、具体的な根拠やデータに基づいて詳しく説明すべきです。

⑧例えば、大規模修繕の工事周期が18年だと『危ない』と主張するなら、少なくとも一般的な材質グレードのマンションで18年超の周期を採用している物件は少なからず実在するので、そこで看過できない不都合が発生したという統計的な根拠が説明できないのは本来はおかしいはずだ。

⑨「そもそも大規模修繕の実施は資産価値の向上には寄与しません。毎月の修繕積立金が仮に平均値より多少、少ない物件でも、その範囲でできる修繕をきちんとしているマンションであれば、ほとんどのケースで結果的に住環境への問題は出ていないのです。これについては、もう答えが出ていて、例えば築50年の同等立地、同等仕様の物件で修繕費が月1万円程度しかかけてないマンションと月2万円のマンションでは、前述のように間違いなく修繕費が1万円のマンションの方が价格的な資産性の意味での評価は高い。それは不動産ポータルサイトで比べればすぐに確認できます。」

⑩「近年は積立金の値上げが『善』で、値上げ反対が『悪』であるかの風潮がありますが、これは大間違いです。『必要な修繕ができない』とよく言われますが、必要かどうかの基準は、管理組合の工事から収益を上げる管理会社や工事業者の見立てに依存しており、当然営利的側面が強くなる。これは非常に重要なポイントで、多くの管理組合はこうした利益相反構造への危機感があまりにも無さすぎるのです。そして、本来、必要のない余計なお金を支払ってしまっています。」

まずは、不安感だけで値上げをしようとするのではなく、管理費や修繕積立金が適正に使われているかをチェックすべきだ。

4. ■ マンションは廃墟化する…！不安を煽られ不必要な工事 週刊現代 2224年6月17日

<https://gendai.media/articles/125710/>

概要

①「報道などの影響で、『修繕費が足りず、マンションが廃墟化の危機になる』と不安を感じる人は少ない。ただ、それなりの修繕費を徴収し、ある程度の修繕ができていれば実際にはほとんど問題なく廃墟化などありえません」須藤桂一

②人が住んでいて管理組合がある程度機能し、最低限の維持費が徴収され清掃や最低限の修繕が行われているマンションであれば、過度に心配する必要はありません。積立金が安価に設定されている築古マンションと、修繕積立金の徴収自体がなく、修繕が全く行われていないマンションを、同列で扱うのは完全なミスリードです

③「東京都は21年に83年築以前の分譲マンションの管理状況を調査しています。

それによると、約950棟のマンションは大規模修繕を実施していないことを理由に『管理不全の兆候あり』としています。しかしこのような物件の多くは、計画的な修繕ではなく、商業ビルなどのように必要性が出てきた時に修繕をするという『事後保全』の考え方で、決して修繕自体がされていないわけではありません。実際、修繕積立金が月1万円を大きく切るような物件でも中古市場では、周辺相場と変わらない価格

で流通しています。都の基準から逸脱するからといって、修繕の考え方が違う物件を『管理不全の兆候』と認定するのはいかなるものでしょうか」住宅ジャーナリストが続ける。

④「少なくともファミリータイプで1万円程度の修繕積立金を徴収して修繕しているマンションでは築古であっても、事実として大きな問題にはなっていません。

知識不足から、本来問題のないことに過剰反応しているだけではないでしょうか

⑤「実際、商業ビルや公共施設などの建築物は、必要性が出た時の修繕だけで、周期的な大規模修繕自体、ほぼやっていません。賃貸マンションですら、やらないところも少なくない。生真面目に大事のように捉えているのは分譲マンションだけなのです」(同)

⑥須藤氏

「どんな建物でもいいですが、全体的に見れば、一見、問題がなさそうでも、よく観察すると、部分的にタイルが欠けていたり、コンクリートにひび割れが入っていたりする箇所はあるものです。しかしその部分を3〜4つ切り取って、並べられた拡大写真をみると、途端に物件全体が朽ち果てた印象になる。そして『このままだと廃墟化してしまいますよ。早く工事をやりましょう』というように修繕事業者は営業をするのです。

⑦「そもそも、マンションの外壁やコンクリート部分の破損や損壊は余程ではない限り、実際には見かけのインパクトほど補修費用はかかりません。1メートルに満たない亀裂が数か所程度なら、1日作業で数万円程度で補修できます。これを見て、他も危ないから高額な大規模修繕が必要だというのは、全くのナンセンスなのです。必要な箇所を落ち着いて修繕すればいいだけなのです。

⑧「お金が足りないと説明されれば、まずは計画が過剰ではないか、費用は適正なのかをセカンドオピニオンなどを利用して疑うべきです。そしてどうしてもお金が足りなければ、数年程度、工期を後ろにずらせばいい。平均的なマンションであれば、その期間に2000万〜3000万円は新たに貯まります。それからでも遅くはないのです」

⑨「管理会社は、よく『工事提案をせず、万一のことがあったら責任問題になるから』というのですが、工事を重ねることによる金銭面への負担は問題視しません。維持費上昇によるリセール時の悪影響を説明をしない場合も多い。値上げ分の一部が工事会社を経由して、管理会社へキックバックされる商習慣もあり、正直、悪質と言えます。

⑩「そもそも、マンションにおいては、エレベーターや防火設備など重要項目は法定検査がある。それ以外の工事では、工事を実施しないことによって起こる問題で、多額の原状回復費がかかる可能性があるトラブルはほぼありません」
「報道などの影響で、マンションの老朽化問題を過剰に不安視しすぎているのです。マンションの外見がどんなに傷んでいても、その部分の補修や塗装は、足場をかけない範囲では、実はそこまでお金がかからない」

⑪「重要なポイントは、修繕積立金が安いか高いかではなく、無駄遣いされているかどうか。ここをしっかりと確認しないと、「大損」することになる。

3. ■ マンション組合総会「モンスター住民」の対処法 長嶋 修 2024年6月21日

<https://toyokeizai.net/articles/-/764520?display=b>

概要

①過度なクレマー、管理組合を私物化している人などトラブルの根源となる「モンスター住民」こういった人々にはどのように対応していけばいいのだろうか。

②まず「個」での対応を避けることが重要になる。

実際の総会では、議長である。

「理事長 VS 声の大きい住民」のような 1 対 1 の構図になりやすい。それぞれの担当理事や委員会、つまりは理事会・委員会全体で理事長を支えていくスタンスが大切になる。もし仮に手厳しい意見が飛んできたとしても、理事長だけの「点」ではなく、「面」でサポートしていくのだ。

③加えて、声の大きい人、クレームが多い人は管理組合理事会の役員に立候補するケースも多い。

このような場合に備え、役員の任期を限定するような管理規約改定などを実施しているマンションもある。区分所有者すべてが役員を経験するまで、「再任は認めない」と規定するマンションもある。誰もが一度、役員を経験することで、自分たちのマンションはどんな課題に直面しているのかを把握し、マンション管理を「自分ごと」として捉えられるようになるからだ。

④そして役員は再任に制限を設けるものの、専門委員会をあえて任期などを限定せず、柔軟な運用を行うマンションも多い。

専門委員会に継続性を持たせ、理事会をもバックアップできる体制をとっていくことで、スムーズな管理組合運営へとつなげている。

⑤どのような点に着目すれば、管理運営が上手くいっているマンションを見分けることが可能になるのだろうか。

注目したいのが、マンション内でのイベント開催だ。

管理力が長けているところほど、住民の声に耳を傾けるなどしてユニークな企画を実施する傾向にあり、例えばフリーマーケットなど居住者以外、地域に開かれたイベントを行うところも少なくない。こういったイベントに注目するのも一案だろう。

⑥理事会を通じて住民同士が関わり、理解を深められれば「モンスター住民」などの無用なトラブルを防ぐことにもつながる。マンション管理を「自分ごと」として捉え、同じ思いを持つ仲間を増やしていくことをおすすめしたい。

2. ■ 「モンスター住民」の暴走を放置して大後悔…長嶋 修 2024年6月15日

<https://gendai.media/articles/-/131580>

概要

①国土交通省が5年に1回行っている「マンション総合調査（平成30年度）」によると、委任状及び

議決権行使書の提出者を除く出席者の平均は、わずか 32.9%。特に大規模マンションほど出席率が低くなる

②住民の多くが「物言わぬ多数派（サイレントマジョリティ）」だと、管理組合の理事会にモンスターが紛れ込んでも、対応は後手に回ります。

大規模マンションになるほど過剰なクレームなどのモンスター住民が高確率で潜んでいます。

サイレントマジョリティは管理に無関心なので、役員になっても積極的に発言しないケースが多いもの。モンスター役員の意見を結果として受け入れ、暴走を加速させてしまう傾向があります。

③非常によく見られるのは、管理会社をまるで“しもべ”のように見なし、必要以上に高圧的な態度をとるタイプです。

モンスターが見下した態度をとって過剰なクレームを入れたり、管理人を怒鳴りつけたりして管理会社と対立し、最終的には管理会社のほうから三行半を突き付けられてしまうマンションもあります。

④それで慌てて次を探しても、解約の経緯から他の管理会社に警戒されることも多く、結果として住民の負担する管理費は値上げに。モンスター役員の横暴が、すべての住民に不利益をもたらすことになるのです。

⑤また、管理会社からの修繕積立金の値上げ提案を独断で断固拒否し、不用意に管理会社と対立するモンスターもいます。

モンスター役員が理事会で提案を退けしまうと、総会の議題に上ることはなくなるので、ほかの組合員は将来的に修繕積立金が不足する可能性があることや、値上げの提案があったことすら知る機会を失います。

その結果、後で修繕積立金の大幅な不足が露見し、後悔する羽目になる事例も見られるのです。

⑥モンスターの暴走を未然に防ぐには、マンションの住民一人ひとりがマンション管理に興味を持ち、無関心でも許されている空気を払拭する必要があるでしょう。

そのためには、最低限総会には参加する。どうしても参加できない場合は、委任状ではなく議決権行使書を提出し、自分の意思を表明することが大切です。

⑦長期修繕計画は管理組合が作成することになっていますが、たいていの場合は管理会社に作成を委託します。そのわりに計画の中身をきちんと精査している管理組合は、それほど多くはありません。これは非常に危険です。なぜなら、実のところ長期修繕計画にはかなりミスが多いからです。

ミスの種類は 4 パターンに分類

(1)設置されているのに計上されていない設備がある

(2)設置されていないのに計上されている設備がある

(3)数量や金額が間違っている

(4)不要な修繕工事が計上されている

⑧一番多いのは(1)の、設備があるのに計上漏れというパターンです。

設備の存在自体が見落とされ、交換やメンテナンス費用などが計画に盛り込まれていない事例は、本当によくあります。設備の多い大規模マンションでは、特に見落としが多く発生しがち。なかでも防災関連設備に関する「抜け」が多い印象ですが、これは管理会社に防災設備の専門家が少ないためでしょう。

⑨設置されていない設備が計上されているパターンもしょっちゅう見つかります。

なぜこのようなミスが生じたのか、計画の作成元である管理会社に聞き取りをしたところ、このマンションの長期修繕計画を作成するにあたって、別のマンションの計画書に上書きする形で作成しており、元データのマンションにあった項目を消し忘れた結果だということが判明。ヒューマンエラーです。

⑩数量や金額の間違いもよくあります。

エレベーターが6基あるマンションで、1基あたり200万円（合計1億2000万円）で交換するはずが、1ヶ間違えて200万円となっており、1200万円で予算に組み込まれていたこともありましたが、誤差は1億円以上です。

⑪不要な費用の計上で1億円を超える誤差が生じた事例もあります。

通常、公設の水道メーターは8年ごとに交換する必要がありますが、費用はかかりません。しかし、計画には交換費用が計上されており、それも30年の長期修繕計画だったので全部で3回分、全住戸で交換するものとされていました。

⑫また、20年以上の耐久性を持つ保護コンクリート付きの屋上やベランダについて、12年目の大規模修繕工事で防水工事を行うなど、過剰な修繕工事を盛り込んでいる事例もしばしば見られます。

⑬その多くは管理会社が計画を作成する過程で生じたヒューマンエラーです。

管理会社では担当者が計画を作成した後、それをさらに何人もでチェックする体制が敷かれていますが、それでもミスは量産されています。そのため、管理会社から提出された長期修繕計画はそのまま鵜呑みにせず、一度外部の専門家のチェックを通したほうがいいでしょう。

1. ■ 渋谷の北朝鮮マンションは他人事じゃない、管理組合で大損 榊 2024年6月7日

<https://www.sbbbit.jp/article/fj/141182>

概要

①「渋谷の北朝鮮」マンション騒動 約30年にわたって管理組合をほぼ私物化していた管理組合の理事長と理事が、総会で「解任」されたのだ。その後、裁判によってこの「解任」は正式に確定した。「これはおかしい」と感じた区分所有者が有志の会を結成して、地道に仲間を増やしていった結果である。管理組合の総会で、有志の会の中から新しい理事長と理事を選任したのだ。この正式手続きによる「解任」までは4年かかったという。マンション管理に強い弁護士の助けも借りたそうだ。

②しかし実は、この「渋谷の北朝鮮」マンションのケースは奇跡と言っていい事案で、解任はどこのマンションでも実現できるわけではない。

男性・Sさんからの相談も管理組合の運営に関するものだった。

彼が区分所有者として所有・使用しているマンションは約100戸規模で、場所は都心に近い準一等地。資産価値はそれなりに高く評価できる物件だった。そのマンションを3年ほど前に中古物件として購入した1人の区分所有者が、管理組合の運営に積極的に参加してきて、2年前から理事長を務めている、ということだった。

③その理事長が「大規模修繕を行う」と言い出したという。

S さんから見れば、まだその必要性を感じない。S さんのマンションはまだ築 10 年。『これはおかしい』と感じた S さんがさらに自らが住むマンションを調べ始めると、次々に不可解なことが判明した。

④まず 1 つ目は、そのマンションの管理組合には、大規模修繕工事ができるほど修繕積立金がまだ貯まっていない。そのため、不足分は銀行から借り入れるのだという。借り入れまで行って大規模修繕工事をを行う必要があるのか、と S さんが疑問に思ったそうだ。

⑤さらに、工事の発注先は管理会社であるという。

その大規模修繕工事の費用は 1 億円超で、中身を見ると屋上の防水や外壁の補修がほとんどで、管工事が含まれていない。当然だろう。上下水道管は 15 年程度は取り換えなくても不具合は生じないのが一般的だ。

S さんが知り合いの一級建築士に聞いたところ、『管工事なしでこの価格は高い』と言われたそうだ。

⑥S さんのマンションでは、どうやら、理事長と管理会社が共謀関係になっていた。

請求された大規模修繕工事の一部は理事長に還流される、という古典的な手法だ。

筆者は、こうしたケースが明るみに出て理事長が横領罪、管理会社がその共犯に問われたケースを知らない。理事長と管理会社が組めば、管理会社に集まる管理費や修繕積立金の多くが、彼らの不当な利益や収入へと変わってしまうことは決してあり得ないことではないのだ。S さんのケースでも理事長と共謀関係になっていた管理会社は、業界の超大手企業であった。

⑦あまり知られていないが、マンション管理会社の手法はかなり考えられている。

まず、管理会社は業務を受託する管理組合をランク付けしていることが一般的だ。

管理組合がしっかりしていて管理会社が業務に手を抜かず、予算管理もキッチリしているところには、A ランクのフロント（担当者）を付ける。そういう管理組合では先の S さんのようなケースは起こらない。

⑧次に、管理組合に S さんのケースのような理事長がいる場合には、理事長と蜜月の関係を構築するのが得意なフロントを付ける。

やる気のない管理組合には、能力の低いフロントを付けて、不要不急の工事の提案や標準より高い工事費などひたすら、そのマンションの維持管理から得られる利益幅を拡大することに専念させる。

⑨筆者は S さんとともに、「マンションに強い」とされている法律事務所を訪ね、助言を仰いだ。しかし、結果は「管理組合の中で、考えに賛同して下さる方々を増やしていくしかない」というものだった。この回答は予想していたのだが、専門性の高い弁護士でさえほかの有効な手法をアドバイスできないのが現状なのである。

⑩結局 S さんはほかの区分所有者に呼びかけて「有志の会」を結成したが、その数は全区分所有者の 2 割に達するのがせいぜいであった。

その後、区分所有法に基づいて開かれた理事長解任のための臨時総会では理事長本人が議長を務め、「議長一任」の委任状を行使して解任の議案を大差で否決してしまった。

有志の会は委任状などの確認を要求したが「左様なことは区分所有法の規定にない」と拒否されたという。

⑪今回のケースで、理事長側が仮に票数を操作していても、それを暴く手段は現行法には規定がない。施行約 62 年を経過しているこの区分所有法は、悪意のある管理者（理事長）の出現をほとんど想定

していない。S さんのようなケースだと、理事長が主導する不必要な大規模修繕工事を止めることはできないのだ。

⑫それどころか、管理組合の総会決議が本当に「賛成多数」で可決されたのかどうか、検証することさえできない。理事長がありもしない賛成票の数を提示しても、区分所有者はそれを鵜呑みにするしかないのである。このように区分所有法における「民主主義」は、明らかに制度疲労を起こしていると言える。

⑬「管理組合問題」を解決する「2 つ」のポイント

区分所有法の改正である。重要なのは以下の 2 点だ。

(1)区分所有者は管理組合の運営に関するすべての情報開示を請求できる

(2)区分所有者は総会での決議票数をその場で確認できる

⑭多くの分譲マンション管理組合では、悪意の理事長や狡猾な管理会社によって日々大切な資産が毀損されている。区分所有法の改正は焦眉の急であると言えるだろう。

タワマン

10. ■ 35年のローンに耐えられるか？ タワマン賞味期限考える 牧野 2024年6月28日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/343163>

概要

①地上 21 階建て、総戸数 463 戸の大規模マンションで、最寄り駅は JR 埼京線「北与野駅」のマンションはすでに築 48 年を迎え、現在 4 回目の大規模修繕が進められている。

報道などによれば、かかる費用は 3 億円以上にのぼるといふ。

住民の半数以上が 70 歳以上で構成されており、今後繰り返される大規模修繕に備えて修繕積立金の値上げは必須だといふ。タワマンの賞味期限を 4 つの視点から考える。

②「ワンプロアカインド」によると全国の 20 階建て以上のマンション（タワマン）は 2023 年末時点で 1795 棟、約 55 万戸に及ぶ。マンション戸数の 7.8%相当がタワマン。これから 10 年間ほどで、タワマン大規模修繕ラッシュになることがわかる。

③今後さらに 2 割から 3 割程度の上昇を想定すると、1 平米あたり 400 円台前半になることも容易に予測できる。特に築 30 年以降となる 3 回目の大規模修繕にむけてはすでに積立金不足が露呈しているタワマンも多いと聞く。こうした観点から、建物としてのタワマンの賞味期限は「築 30 年以内」という回答が導き出される。

④首都圏（1 都 3 県）ではこの 20 年間（2004 年から 23 年）にかけて、696 棟 22 万 8177 戸のタワマンが供給された。同じ期間に供給された新築マンションは 91 万 9005 戸であるから、なんと 4 戸に 1 戸がタワマン住戸ということになる。もはやタワマンは 首都圏ではごく普通のマンション形態のひとつであるといつてよいだろう。

⑤増え続ける富裕層が積極的に現金資産をタワマンに変える、国内外の投資家がタワマンに群がるという構図があり、さらには高齢富裕層が相続税対策として効果が高いタワマン上層部に熱視線を送ってきたという経緯がある。

また、都心でマンション用地が手に入らない中堅以下のマンション分譲業者が、タワマンの住戸をまとめ買いで転売する動きもあった。タワマンは、マーケットにおいてこのようにして支えられてきた。

⑥結論として、マネーゲームとしてのタワマンの賞味期限はあと 1 年から 2 年程度と考えられる。

タワマン林立エリアのうち生き残るのはどこなのか？

これについては、2 つの考え方がある。

1 つ目は、新しいものほど価値が高く、その隣や裏に建っている物件はどんどん忘れ去られていく、という考え方だ。

常に新築タワマンがマーケットに加わることで、古いタワマンは見劣りがして、新しいタワマンに人気が集まる。したがって既存のタワマンの賞味期限は短くなるというわけだ。

2つ目はその反対で、街全体がタワマンで囲われることによって、タワマンが代名詞となる、という考え方だ。つまり「豊洲のタワマン」というブランドができあがることだ。豊洲や武蔵小杉にはタワマンに価値を感じている人たちが集結する。そうした住民が高い意識を持ち、街の価値を高めていくことによって、タワマンの資産価値の向上につながる。後者の状態に近づくほど、住民がタワマンそのもの、あるいはタワマンが建つエリア全体のコミュニティ意識を醸成することになり、結果として賞味期限を長くすることにつながることは確かだろう。

⑦最近多数お目見えしている、JR や私鉄の主要駅前にある市街地再開発事業による「駅前ポツとタワマン」はどうだろう？

意外と賞味期限は短そうだ。

まず、そのようなタワマンの場合、やってくる住民はよそ者であることが多いだろう。

ところが、市街地再開発事業は元の地権者も床を保有するため、新住民と旧住民が同居することになる。これによって生じるハレーションは心配だ。

また、たった1棟だけのマンションでは、「豊洲のタワマン」のようなブランド価値を創出することも難しい。

⑧結論として、エリアとしてのブランド価値を創造、高めることができれば賞味期限を長くできるが、「駅前ポツとタワマン」の場合、もともとブランドエリアに立地するもの以外は、意外と賞味期限が短いと考えられる。ある程度建物がきれいに見える10年程度、ではないだろうか。

⑨タワマンが人気となった背景には、「都心居住志向」があった。通勤の便を考えれば、都心に住む方がよいといった考え方だ。

技術は進歩する。多くのオフィスワークがAIなどに取って代わられるようになるすぐ先の未来において、相変わらず「会社の近くにいれば通勤が楽」といったほのぼのとした感想が聞かれるのか、という点は疑問だ。

⑩もう1つ、経済の高度成長期にさかのぼって考えてみたい。当時、郊外ニュータウンに多数の団地が建設され、地方から出てきて都心の会社に就職してきたサラリーマンたちの憧れの住居となった。当時としては分譲価格も賃貸価格も高く、こうした団地はエリートサラリーマン層が好んで選択した。だが今では、それら団地の多くが老朽化して新陳代謝が叶わず、住民の高齢化もあって新たな社会問題となっている。そして団地に憧れた層が、この団地を所有することによって資産形成に寄与したという話は聞かない。タワマンもこれと同じ道をたどる可能性はないだろうか？

⑪そもそも2030年以降は、首都圏でも大量相続時代に入ります。団塊世代以上の多くの世帯で相続が発生することで、都内中心部を含めて大量の住宅が売却、賃貸に抛出されることは自明の理だ。そんな中でも「湾岸のタワマンは富の象徴」と言われているのだろうか。これらのことから、ライフスタイルの変化を踏まえた場合、タワマンの賞味期限はせいぜい15年から20年くらいのものであろう。

⑫エリア全体でのブランド価値の創造や、人々のコミュニティ意識の醸成が、タワマンの賞味期限を少しでも長くするものであることは間違いない。ただし、35年の長期ローンで買うには、賞味期限とのミスマッチがやや気になる。

タワマンの未来がどうなっていくのか、注視していきたい。（牧野知弘）

9. ■都内「タワマン乱立」で「下町消滅」は問題ないのか 山下 努 2024年6月25日

https://toyokeizai.net/articles/-/763591?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①山下『2030年不動産の未来と最高の選び方・買い方を全部1冊にまとめてみた』

東京23区では不動産価格が高騰し、ファミリー向けの新築マンションは1億円を突破している。

そこで新たにターゲットとなるのが、東京特有の巨大商店街との連結効果を狙ったタワマンだ。

その最前線には、たとえば品川区がある。

全長800mのアーケードからなる武蔵小山商店街は開発最前線になっている。

今後も、公園など公有地周辺における再開発規制の緩和に加え、巨大商店街との連結が社会現象となるだろう。

②由緒あるけやき通りから府中街道に至る、渋い飲食路地だった府中市宮西国際通りが、タワマン街に変身中なのだ。この付近には将来的にタワマンなど中高層のマンションが30~40棟（建設・計画・構想中含む）も現れ、「供給過多」の懸念が出ている。近隣市の駅前開発事業が進む中、府中市は集客力の減少が懸念されるとして、さまざまな手を打ったという。

③「都市の魅力を集積させ、都市間競争を勝ち抜く」という一見美しいシナリオには、「タワマン系住民を増やし、市の財政を豊かにしたい」という本音がいつも隠れている。「昔ながらの面影を残す商店街」を高級化させるしかなかった。」

「駅近・新宿まで25分」を売り物にしているが、そのマンションの間隔は狭く、雨後のタケノコのような状況になりそうだ。今後、府中が「レッドカード」をもらうか「MVP」となるかは、新住民、不動産業者、旧住民の中で見方（味方も）が分かれそうだ。

④再開発が進むのがJR中央線の中野駅周辺エリアだが、それが西隣の杉並区まで及ぶと、どうなるだろうか。

これまで培ってきた「杉並らしさ」を毀損しかねないのだ。

古着店など、中央線文化を象徴する高円寺では、商店街やその住民が商店街を分断する道路の新設にかつて反対し撤退したが、計画そのものは残っている。

隣の文士の街の阿佐ヶ谷では、改革派区長が前区長の再開発計画を実行に移そうとしている。

「人口が増えれば、税収が増えて、自治体はラクになる」という短絡的な発想の首長は多く、その手段として自治体が仕切れる再開発に頼りがちだ。

品川区の東急武蔵小山駅付近にも、複数のタワマンが立地し、新しい商業施設が立ち並ぶ。それらは武蔵小山の歴史ある商店街が醸し出す空気とは異質で、武蔵小山に豊洲を接ぎ木するようなものだ。

⑤その豊洲でも、最後に残された4丁目の商店街の動向が注目される。

豊洲駅前の都営住宅が高層化され、余った大量の都有地が再開発に供せられる可能性が高いからだ。

下町情緒は消え去り「銀座に近い」だけがメリットとなる日も近いだろう。

「ユニークな商店街がタワマンと連結させられる」という事態は、功罪両面があることを押さえておこう。

⑥また、再開発は道路や防災防火事業とセットで行われることも多く、武蔵小山界限にも買取済みの都道用地が途切れ途切れ存在する。

金網で囲われ、異様な景観を作っているのだ。

あちこちで「いびつな再開発」が進む東京の未来はどうなるのか。東京圏全体を大宇宙ととらえると、大宇宙の中には多くのエリア（小宇宙）が多数存在する。

そうしたローカルな新規需要や撤退需要を考えながら、マクロ視点で眺め続けよう。

（山下 努 不動産ジャーナリスト）

8. ■タワマン豪華共用施設金食い虫として見直す事例続々 マネーポスト 2024 年 6 月 24 日

<https://www.moneypost.jp/1154997>

概要

①長嶋修『マンションバブル41の落とし穴』から、実際にあるマンションの共用施設の具体例を挙げてみましょう。

【飲食系】住民専用レストラン、カフェラウンジ、バー

【運動・健康系】フィットネスジム、プール、スパ・リラクゼーションルーム、大浴場、運動スペース

【その他】24時間コンシェルジュ、ゲスト用宿泊施設、キッズルーム、スタディールーム、パーティールーム、ライブラリースペース、コンビニ、オーディオルーム、カラオケルーム

②ハイグレードな共用施設があればあるほど、マンションの管理費が高くなる。

共用施設が多い物件だと、それぞれの施設についてメンテナンス代がかかるため、管理費がどんどん膨れ上がっていきます。

特にメンテナンス代が高いと言われるのは、プールやスパなどの水を使う施設で、水道代がかかるうえに定期的な清掃代、水温を一定に保つための電気代などで、年間数千万円ものコストがかかっているケースもあります。

使わなくなっても設備がある限りはコストがかかり、そのコストはすべての住民が、利用頻度に関係なく分担することになります。

③マンションによっては、後々になって「金食い虫」の共用施設の見直しを行っているところもあります。

たとえば、ファミリー向けマンションの場合、一次取得者層は小さな子どもがいる世帯が多いので、新築間もない頃にはキッズルームが大賑わい。しかし、10年も経つとその子どもたちはキッズルームに足を運ぶ年齢ではなくなったため、キッズルームをスタディールームに作り替えた事例がある。

駐車場利用料の収入が減っているマンションも増えています。住民が総会で話し合った結果、機械式駐車場の埋め戻しという思い切った選択をした事例も。

高いランニングコストを支払い続けることができるのか、よく考える必要があるでしょう。

7. ■売れないタワマンの特徴 近い将来災害リスクが反映される長嶋 修 2024年6月3日

<https://president.jp/articles/-/82023>

概要

①長嶋修『マンションバブル 41 の落とし穴』（小学館新書）の一部を再編集した。

マンションの管理力を測るうえで重視しているのは次の4つのポイントです。

(1)組合運営力

(2)メンテナンス&資金力

(3)コミュニティ&住み心地力

(4)防災力

②競争力が高く、高値で売れていくマンションと、そうでないマンションとを比べると、前者のほうが住民同士の横のつながりが強い傾向にあります。

ほかの住民とのつながりができやすいのは管理組合の役員が回って来たときですが、そこで管理の重要性に目覚めて、「みんなでマンションを良くしていこう」と考える住民が増えていくと、そのマンションの競争力はおのずと上がっていきます。

このようなマンションでは、管理組合の役員の任期が終わった人たちも、大規模修繕委員会や防災委員会、イベント委員などにオブザーバーとして加わり、役員任せにせず、大勢で積極的にマンション管理にかかわっていくような体制がとられています。

③役員の任期が一巡し、ほとんどすべての住民に役員経験があり、マンション管理に前向きなマンションは、管理力が非常に高まっている状態です。それは、新築にはない中古マンションならではの価値と言えるでしょう。

④中古マンションを買うのであれば、賑わいのあるコミュニティかどうか注目すべきでしょう。

イベントが盛況だったり、管理組合総会の出席率が高かったりすれば、ある程度横のつながりが保たれたマンションだと判断することができそうです。

⑤今後は、不動産鑑定評価も保険と同じように、災害リスクの高低で評価を変動させる動きが出てくるでしょう。

すでに国土交通省も「実際に災害が起こったとき、その不動産にどの程度の損失が見込まれるか」などを計算し、不動産鑑定評価に適切に反映すべきとの見解を示しています。

⑥自治体によって提供しているハザードマップの種類には差がありますが、最近の内水氾濫による被害が非常に増えているため、内水ハザードマップがある場合はよく見ておいたほうが良いでしょう。

ハザードマップはこまめに更新されるものです。昨今の気候変動により各種災害の危険エリアは徐々に広がっているので、物件を買う前だけでなく、買った後も年に1回くらいは最新のハザードマップを確認してください。もちろんマンションを選ぶときにも、ハザードマップでリスクを警告されている災害に対し、どのように備えているかを知る必要があるでしょう。

防災意識の高い物件を選びたいものです。

6. ■増えるタワマン、細る下町の地縁 選挙違反事件の街で「寝る」自民 2024 年 4 月 26 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS4T0T6WS4TOXIE02TM.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

概要

①28 日投開票の衆院東京 15 区（東京都江東区）の補欠選挙は、同区選出の前議員＝自民離党後に辞職＝による選挙違反事件を受けたものだ。

渦中の自民は「不戦敗」。

地縁を強みに勝ってきた自民の不在は、街の変化とも相まって、選挙の様相を変えている。

②補選で、区議会最大会派を構成する自民の区議は口々に「寝ている（動いていない）」とこぼす。これまでは、町会などの地元組織とともに党の候補を下支えするのが自民の選挙だった。江東区は、お台場や、タワーマンションが並ぶ湾岸エリアを抱える一方、町会・自治会など「地縁団体」が東京 23 区内で 2 番目に多いのも特徴だ。

人口は同 8 番目。町会の多さを、区の担当者は「昔ながらの下町地域が多いため」と分析する。

③江東区は「新住民」の多い街でもある。

人口は 2008～22 年の間に約 44 万人から約 53 万人まで増えた。

約 14%は湾岸エリアの居住者だ。

区によると、人口増加と反比例するように、「地縁団体」の世帯加入率は同じ期間に 65・1%から 56・6%に下がった。住民の流動性が高く、「地縁団体の必要性を感じる住民が少ないのでは」と区の担当者はみる。

5. ■晴海フラッグで無許可キーボックス 2650 戸分譲の街で一体誰が 2024 年 6 月 16 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS5Q2T1CS5QUTIL00FM.html?pn=8&unlock=1#continuehere>

概要

①晴海フラッグの中心部、2 棟のタワーマンションの建設工事が続く足元の交差点。信号機を支える柱のひざぐらいの高さに、銀色のキーボックスが 2 個、取り付けられていた。金属製で、一部が南京錠のような形になっていて、両手に収まるサイズ。暗証番号でロックし、中に鍵などを収納できる構造になっている。晴海フラッグを歩くと、海に面した外周の歩道の転落防止柵でも 1 個見つけた。

②東京都によると、転落防止柵のものについては、無許可で設置され、朝日新聞の取材後に警告文を添付。撤去されない場合は廃棄する。信号機のキーボックスについても無許可とみて、管理する警視庁に撤去するよう対応を求めた。

中央区内では他にも似たようなキーボックスが複数設置されているという。壁の配管や、植栽を固定するワイヤなどに、少なくとも 4 個が取り付けられているのを確認した。

③マンションを管理する三井不動産レジデンシャルなど 3 社に取材すると、いずれも「設置を許可したのではなく、目的や所有者などについても一切承知しておりません」と回答があった。

3 社によると、住民で作るマンションの管理組合の規定は、民泊を禁止し、民泊に使われている事実も確認していないという。

④複数の不動産業者は、朝日新聞の取材に対し、分譲住戸を転売する際の内覧用に設置されている可能性を指摘した。分譲マンションの場合は仲介会社が売り主から預かった内覧用の鍵は、物件近くの別の仲介会社に預かってもらい、必要な場合は貸し出してもらうのが一般的という。ただ、晴海フラッグの場合、最寄りの仲介会社は、徒歩 20 分程度かかる都営地下鉄大江戸線の勝どき駅周辺に集中している。

一部の仲介会社が、鍵を借りたり返却したりする手間を嫌い、無許可でキーボックスを設置しているという見立てだ。

⑤FJ リアルティの藤田祥吾社長の集計によると、6 月中旬時点で、晴海フラッグの 70 戸以上が売りに出されているという。「無許可のキーボックスは、他の物件でも散見される。ただ、売り出し物件数が多い晴海フラッグでは、それが目立つのではないか。仲介会社がやっているとしたら、やめるべきだ」と話した。

(朝日)

4. ■東京・晴海に“謎のキーボックス”あちこちに… 誰が何のため？ 2024 年 4 月

https://mezamashi.media/article/15301002#google_vignette

概要

①高層マンションなどが立ち並ぶ東京・中央区の晴海地区。電柱に何か黒い箱のような物が取り付けられていますね。鍵を収納するキーボックスのようです。この“謎のキーボックス”は晴海の街の至るところで見つかりました。

②1 つの電柱の根元に 3 つもキーボックスが…。

こちらのキーボックスは、すでに開けられていて中は空っぽです。草むらの陰にはフェンスにくくりつけられたキーボックスも。6 月 10 日にめぐまし 8 が取材しただけで、晴海地区周辺で 8 か所にわたり点在。併せて 12 個もの“謎のキーボックス”が電柱やフェンスなどに設置されていました。SNS などでも多く拡散され、話題になっています。

③近隣住民の一人は、スーツケースを持った人がキーボックスから鍵らしきものを取り出しているのを見たといいいます。

④元埼玉県警捜査一課 佐々木成三氏：「違法民泊」ということだと思います。

(マンションの) 利用規約に違反する使い方だったり、違法に民泊をする者たちがこういったキーボックスをバレない外に設置して、あたかも民泊で来る宿泊者じゃなくて居住者に偽装するため、外にキーボックスを取り付けているということだと思います。

⑤近隣住民：大きなリュックを背負って、スーツケースを転がしてるので、ほとんど海外から来た人でしょ。

ちょうど旅行で来てるでしょっていうふうには見えない。

(『めざまし8』 2024年6月11日放送)

3. ■タワマンの機械式駐車場が故障も修理する気はナシ「難しい」 2024年6月16日

<https://encount.press/archives/619482/>

概要

①2023年3月末で東京都内に住む家庭の約3分の2がマイカーを持たずに暮らしている。

「マイカー離れ」は、意外なところにも影響を及ぼしているという。

「僕が住んでいるタワーマンションは、敷地内に二段式の簡易型立体駐車場が設置されています。そのうちの1つを借りていたのですが、先日、故障してしまいました。別のところが空いていたのでそこに移って事なきを得たのですが、壊れた駐車場を修理してほしいと何度も申し入れているのに、『駐車場の採算が取れていないため、修理に回すお金がない』からと、断られ続けています」

関東某所のタワーマンションに住む谷合康史さん（仮名・38歳）

②姉帯裕樹さん

「駐車場の管理運営を行っているのが管理組合であれば、修理をするもしないも管理組合の采配1つです。現状、収入が少なく、維持するだけで手いっぱいという状態であれば、修理してもらうのは限りなく難しいと言えるでしょう。別の場所に停めることができているのであれば、あまりしつこく管理組合に申し入れない方がいいようにも思います。いつかきちんと修理をしてもらうという言葉だけ取り、様子をみてはいかがでしょうか」

③ちなみに、タワー式の駐車場が故障した場合はすべての車が利用できなくなるため、近隣駐車場を借りるための費用を出すだけで日に数十万円という莫大な費用を要した例もあるという。少ない敷地に設置できる機械式駐車場は、メリットもある分、多大なリスクも含んでいる。

④「機械式の駐車場は、メンテナンスの費用がかかる上、10年以上が経過すれば故障が起こるリスクが上がります。駐車場代を値上げする、不要な（空いている）駐車場は廃棄する、といった抜本的な改革も必要かもしれません。もちろん、解体・撤去するにも費用がかかるため、放置せざるを得ないこともあるかと思いますが」あくまでも「車」を中心とした生活を続けたいのであれば、駐車場付きの戸建てに住み替えるなど自ら対策することも必要かもしれない。

2. ■約束違うタワマン再開発 130人反対デモ アーケード解体進む商店街 2024年6月13日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/900004300.html

概要

①9日、再開発の反対デモが行われた東京・板橋区のハッピーロード大山商店街。

およそ 130 人の地元住民や店主が参加しました。その理由は、4 月から始まった再開発に伴うアーケードの解体です。

②商店街の真ん中を通過する都市計画道路の建設が進められていて、その周りには、タワーマンション 4 棟などが建つ見込みです。

デモに参加したスーパーの経営者は 2020 年、店舗ビルの所有者である商店街振興組合の許可を得て、店舗を大規模改装。しかしその 4 カ月後、組合から「再開発計画」について告げられました。

③コモディイダ 飯田武男社長「（再開発は）まだ 5 年も 10 年も先という説明なので、店舗改装してよろしいですか。（振興組合に）計画書を全部出して『結構です』と改装工事にかけた費用は、およそ 3 億円にも上るといいます。

「2023 年の 12 月には強制退去してくれと。そんなバカな話ないでしょうと、約束が全く違うじゃないですかと」

④飯田社長は整備を進めるなかで、用地の取得率は現状 51%と半分程度（※3 月末時点）であることに加え、再開発の終了時期も不透明だと訴えます。

「道路ができるんで、邪魔になるんだったら、まあしょうがないと思うけども。道路いつできるんですかと。5 年先ですか 10 年先ですかと、それも答えてくれないんです。めどがついてないのに、壊すのはおかしいでしょう」

⑤アーケードの解体について、振興組合は「アーケードは商店街振興組合の私有財産であり、商店街振興組合員には当然、説明会を実施し、さらに総会で議決を行い、解体に取り組んでおります」

（「グッド！モーニング」2024 年 6 月 13 日放送分）

1. ■タワマン購入後に修繕積立金が値上げ…拒否できる？ 2024 年 6 月 13 日

<https://encount.press/archives/619480/>

概要

①修繕積立金だけでは足りず、一時金の徴収や金融機関から借入れを行ったマンションが 21%存在していると、2021 年 9 月に国土交通省が改訂した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」には書かれている。

築 10～20 年頃ごろには月 2～3 万円の修繕積立金を徴収される物件もあるといい、値上がりは住人にとって頭の痛い問題となっている。

②東京都市部のタワマンに住む田部井成実さん（仮名・45 歳）。

コロナ禍に入る 1 年ほど前に現在のタワマンを購入。コロナ禍により事業を縮小せざるを得なくなり、現在は成実さんがフルタイムで働くことでどうにか家計を保っているという。

修繕積立金を月額 5000 円くらい値上げしたいという通知が管理組合から届いてしまって……年間 6 万円もの値上げは、間違いなく家計の破綻を意味すると成実さんは話す。「値上げ分を拒否することは、できませんか？」

③アドバイスをくれたのは中目黒「コレカライフ不動産」の姉帯裕樹さん。

タワーマンションは通常のマンションに比べて修繕費用が高額になるもの。間違いなく足りなくなるので、修

繕積立金で 1 万円台前半で提示しているところは、確実に後から値上げされると思っていたほうがいいでしょう」

④「修繕積立金を値上げする際は、総会が開かれ、住人の決議を取ることが必要なのですが、その際に『反対票』を投じることはできます。しかし、修繕積立金の値上げが承認されてしまったら、支払いを拒否することはできません。

⑤不動産価格が全体的に上がっている今のうちに売りに出し、ランニングコストの良いマンションに転居するのも 1 つの手。タワマンの修繕費用は、人件費の高騰などもあり今後も値上がりすると考えられます。見切りをつけるなら今のうちだと思いますよ」

立て直し・修繕

1. ■「マンションストック長寿命化等モデル事業」の事例を紹介。 2024年6月24日

https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_01377/

概要

①2024年2月13日、これまでにマンションストック長寿命化等モデル事業を活用して実施された取り組みの成果報告会が、国土交通省の主催で開催された。

②「国土交通省で把握しているマンション建替えは282件。戸数で約2万3,000戸。2017～2021年に建替えられたものでは1区分所有者当たり2,000万円近くが必要となっており、こうなると合意形成もうまくいかないだろうと思います」

③「今あるマンションの長寿命化を図るのが大きな柱の一つです。そのうえでいずれ建物の寿命が来た場合には建替えを検討するなど、再生の円滑化を進めていくこと、それが2本目の柱です」2020年度に「マンションストック長寿命化等モデル事業」を創設した。

④「先進的再生モデルタイプ」と「管理適正化モデルタイプ」の2つのタイプがあり、それぞれ段階に応じて「計画支援」と「工事支援」が行われる（「先進的再生モデルタイプ」は「工事支援」からの応募も可能）。さらに後者の「工事支援」は、「長寿命化改修工事等」に対するものと「建替工事」に対するものに分かれる（「建替工事」は「先進的再生モデルタイプ」のみ）。

⑤「計画支援は、事業の立ち上げの準備段階に対して行う支援で、原則年間500万円を上限に最大3年間支援するというものです。その後工事実施段階に入ると、工事支援として基本設計や実施計画、実際の工事に対して、費用の3分の1以内を支援します」大切な点として評価のポイントがあるという。

⑥「先導性や、皆さんの参考になるか否かなど、有識者や学識者の方からなる委員会で審査します。具体的には、事業テーマが政策目的に適合していること、独自性や創意工夫があること、合理性があること、合意形成上の工夫があること、将来の維持管理に向けた工夫があること。こういった点を評価ポイントとして審査しています」

⑦「パーク・エステート上板橋」は東京都板橋区にある298戸、築27年の単棟型マンションだ。台所排水の縦管（鋳鉄管）の漏水が複数発生していて、排水縦管（トイレ単独管以外）を樹脂管に更新し、点検口を設置する改修工事を行った。

◇評価委員会による評価ポイント

- 同様の状況にあるマンションへの情報提供を視野に、既存の腐食状況を記録し、腐食診断ノウハウを蓄積する点において独自性・創意工夫が見られること

- 漏水の原因究明のため、これまでも管理組合内の委員会で専門家へのヒアリングなど、さまざまな情報収集を行ってきたこと

●区分所有者への情報提供も積極的に行い、合意形成に向けた取り組みを継続して実施してきたこと
⑧「我々のマンションでは、築 22 年目ぐらいの 2018～2021 年にかけて、排水縦管の漏水事故が 6 件発生していました。2019 年に漏水対策委員会を組織。

2020 年にコンサルティング契約を結び、2021 年から具体的な作業に入りました」(山元氏)
管材は軽量鋳鉄管で、黒鉛腐食で劣化・減肉していったものと考えていたとのこと。通常、鋳鉄管は 4.5mm 厚だが、抜管調査で肉厚測定すると、同マンションでは 3.5mm のものが採用されていたという。「肉厚があと 1mm あれば、推測値で 40 年ぐらいはもったのではと話しています。この軽量鋳鉄管は 1995～2016 年に製造販売されていたので、同様のものが採用されているマンションは多いのではないのでしょうか」

⑨「理事会として注力、配慮したことは、居住者の方々とどれだけコミュニケーションを図れるかということです。コンサルティング会社と契約し、アンケート調査やヒアリングを実施した後、298 戸へ説明会を行うため、抜管調査後の報告と今後の基本設計計画についての説明を 1 日かけて行いました」こうして 2022 年の臨時総会で決議され、改修工事に至った。」

⑩「コンサルティング会社のアドバイスでスローガンを掲げました。それは『100 年住めるヴィンテージマンションを目指す』です。

臨時総会や理事会でもスローガンを語るようにすると、居住者から『うちのマンションは 100 年住めるヴィンテージマンションを目指すから、こうですよ、ああですよ、それは違うのじゃないですか』と意見が出るようになりました。スローガンを共有したことで、建設的で前向きな議論ができるようになったと感じています」

⑪「マンションが抱える問題はたくさんあります。今後は、居住者の大切なお金を守れるよう、5 年後や 10 年後の想定などを聞く、マンション内の国勢調査のようなアンケートをやりたいと思っています。必要な議案をあげる大切な基礎データになっていくでしょう。コミュニケーションを大切に、住みよい『100 年住めるヴィンテージマンション』を目指していこうと思っています」

⑫さいたま市南区にある 116 戸、築 29 年の単棟型マンション「朝日パリオ浦和辻」
寿命化改修と、各種設備・サービスを導入する総合的な改修工事を実施した。

◇評価委員会による評価ポイント

- 時代のニーズに応える設備やサービスの導入を図っていること
- 長寿命化、防災、省エネ、バリアフリー化などにわたる総合的な提案である
- これまで実施してきた改修の成果を生かした提案となっていること
- 長期優良住宅認定の取得や、マンション管理計画認定制度における認定の取得に向けた活動を通じた合意形成が先導的であること。

⑬事設計監理担当鈴木氏

「管理組合では、『安心して暮らしやすいために』と『次の世代への継承』という、大きく 2 つのテーマを掲げ、今回の事業に取り組んでいます」(鈴木氏)

「安心して暮らしやすいために」というテーマについては、電力需要の削減に向けた工事やバリアフリー工事のほか、駐車場区画には電気自動車の充電設備を設置。ほかの駐車区画にも今後いつでも充電設備が設置できるよう、先行配管工事を行った。ほかに防災対策として、浸水による電源喪失リスク防止対

策の実施、防災倉庫への改修などを行っている。」

「次の世代への継承」というテーマについては、大規模修繕の周期を12年から18年に延長するために、高耐久材あるいは高耐久な工法を採用した工事を実施した。

⑭その結果、「一時的に積立金が不足するというような計画になっていたものが、3回の大規模修繕を含めた54年間の計画で、積立金は変更なしで不足が生じない結果になりました」と鈴木氏。

⑮「タイル補修では、貼り替えたのか注入したのか、今後の修繕時に活かせるよう1枚単位で分かる補修図面や資料を作っています」「今回の事業は、設計事務所や工事会社からの提案で進めたものではなく、管理組合さんが以前から検討してきたことを、設計事務所や工事会社と協力してやり遂げたものです。2回目の大規模修繕でここまでできたのは、管理組合さんの積極的な取り組みの継続、それに尽きるのではないのでしょうか」と鈴木氏はまとめた。

⑯建替えにおける工事支援の採択事例だ。

下野池第2住宅は、大阪府堺市北区にある総戸数410戸、築53年の団地型マンション。大きな敷地面積を活かした仮住まい計画が特徴的な事例だ。

◇評価委員会による評価ポイント

- 高齢者向け住宅や医療モールなどの地域貢献機能の導入を計画していること
- 既存棟の仮住まい利用、防災備蓄倉庫、ガスコジェネレーションによる災害時対応、カーシェアリングなどの独自性、創意工夫があること
- 仮住まい利用をした場合の損益分岐点の検証を行う点に合理性が認められる
- 部会、ワークショップによる建替え計画検討など、合意形成上の工夫も見られること

⑰このマンションでは、2020年に管理組合の総会で建替推進決議が採択され、2021年に事業協力者の募集を実施。

2023年に一括建替決議が可決され、報告会の時点で建替え事業が進行中である。

「本団地は東側と西側の敷地とに分かれており、真ん中に道路が通っています。この特徴を生かし、土地の東側は再建マンションの敷地と設定。対して西側は保留敷地として売却を考えています。この西側保留敷地の既存建物を、東側の建物を解体・再建するまでの間に仮住まいとして利用する点がこの事業のポイント」

⑱「西側棟を仮住まいとする計画は、マンションの再取得者と転出者の双方にメリットがある計画であり、合意形成がしやすいと考えました。例えば、東側棟から西側棟に移って仮住まいをする方は、同じ団地内で住環境を変えることなく再取得まで過ごすことができます。また、西側棟以外で仮住まいをする方は、仮住まいで建替組合に入る賃料収入を原資に、仮住まい支援金を受け取れるようにします。さらに転出者にとっても、西側棟で仮住まいを確保することにより転出先の候補が多くなり、より希望に近い転出先探しができるというメリットが出せます」

⑲「権利者にとっての公平性を意識しました。例えば再取得者と転出者の公平性。

これには西側仮住まいの会計の独立性を確保することが何より重要です。もうひとつは、再取得者間の公平性。仮住まい費用に差が生じないよう、外部で仮住まいをする人に支援金を設定したのです」
一方で難しい面もいくつかあるという。

「1 つ目は、仮住まいにどれだけの方が入っていただけるのか予測がつかないこと。2 つ目は、仮住まいとする西側棟も、住戸によって状況が違うため、家賃をどう設定するのかという点。3 つ目は、仮住まい可能時期の判断。西側棟からの転出者には、本来の明け渡し期日より前の退去に協力いただけるかをご相談しました」

西村氏は、再取得者の引越し費用が軽減できるという点が住民から評価され、建替決議の後押しになったと考えているという。

②東京都品川区にあった 15 戸、築 47 年の単棟型マンション「スカイライフ武蔵小山」。2023 年に竣工した、小規模マンションの建替え事例だ。

◇評価委員会による評価ポイント

- 立地制約上、デベロッパーの参加が期待できない建替を、管理組合が主体となって検討していること
- 資金調達の方法や建替え後の維持管理方法の検討なども提案されていること
- 同様の課題を抱える小規模マンションでの、管理組合主体の建替えの先導的な事例となり得ること

②「としまち研は、地権者さんらの希望を合致させて進めるコーポラティブ方式によって“自分たちの住むマンションを自分たちで作る”ことをお手伝いする専門家です。既存マンションの建替えや、大規模修繕、管理組合支援の専門家とのつながりもあります」

③「本事例は、旧耐震基準、エレベーターがない、漏水事故が多い、修繕積立金が積み上がっていないというなかで、改修か建替えかの検討が進められていました。結局建替えることにはなったものの、立地制約上、保留床は数戸程度でデベロッパーの協力が得られません」と、マンションが置かれていた状況を説明した。

「建替え事業は、建替円滑化法による建替と、全員合意による任意の建替があります。さらに、デベロッパーなど外部の事業協力者の参加を得るのか、あるいは区分所有者のみでの自主再建かに分かれます。私たちは区分所有者の希望をもとに、全員合意で行けそうだと見た時点で、任意の建替かつ、自主再建方式で検討を進めることにしました」（関氏）事業主体として、もともとの権利者と新たな取得希望者による建設組合が作られ、建替え事業はスタートした。

④「建設組合は民法上の組合であり、法人格はありません。必要な契約や発注は、すべて組合が主体となって行い、それに伴う費用も調達しなければいけません」

「設計、解体、着手金や中間金、完了金などと、だいたい 4、5 回ぐらいに分かれて費用が発生するタイミングがありました。それをつなぎ融資でどう乗り切っていくか……公的機関や民間の機関などに資金の相談をもちかけました。そこで障壁になったのが、建設組合に法人格がないこと。つなぎ融資していただく金融機関さんから、法人格を得ることはできないのかと言われました」

⑤「本当にいろいろな方の協力によって実現できたと思っています。自主再建を決めたなら、当然自分たちで課題を解決していかなければいけません。しかし、そのときにどういった外部との協力体制が組めるかということは課題です。また事業主体が法人格か否かということは、資金計画上重要になると思います」

⑥全部で 10 事例の成果発表が行われた。

老朽化、災害、ニーズの変化など、対応すべき事柄は増えるばかりだが、これからの問題への対応としてお手本になりそうな内容ばかりだった。（宅地建物取引士、ライター 小濱淳一）

リフォーム

1. ■ マンション共用部分リフォーム融資とは 小濱淳一 2024年6月28日

https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_01378/

概要

① マンション共用部分リフォーム融資とは、住宅金融支援機構による主にマンション管理組合向けの融資商品だ。

対象となるのは、管理組合が行うマンション共用部分のリフォーム工事。外壁や屋上、バルコニー、共用階段や共用廊下などの補修や塗装、自転車置き場や駐車場の補修や設置、オートロックやエレベーターの設置のほか、耐震改修、浸水対策、省エネルギー対策、エレベーターや機械式駐車場の安全対策、アスベスト対策などの工事費が対象である。

また、専門家によるマンションの劣化状況の診断や調査設計の実施、耐震性の診断や長期修繕計画の作成などに必要な費用も融資対象とされている。

② ● マンション管理組合が申し込む場合

総会で、管理組合が共用部分の工事を実施すること、その工事費を借入れることの決議がとれていることが条件となる。

また、借入れの返済には修繕積立金を充当することとされている。次のような点も条件として挙げられる。

- ・管理費または組合費から支出すべき経費に、修繕積立金を充当できる旨の定めがないこと
- ・管理費と修繕積立金が区分して経理されていること
- ・修繕積立金が適正に保管されていること（管理組合名義または管理者（代表者）名義であること）
- ・修繕積立金が1年以上定期的に積み立てられており、滞納割合が原則10%以内であること

融資は対象工事費以内（補助金などの交付がある場合は、補助金などを除いた額）で借りることができ、1～10年の1年単位で返済期間を設定できる。

ただし、工事内容によっては返済期間を最大20年以内とすることもできる。

また、公益財団法人マンション管理センターに保証委託することにより、無担保で融資を受けることができる。

③ ● 区分所有者が申し込む場合

- ・管理組合の総会で決議されたマンション共用部分のリフォーム工事であること
- ・自らが居住しているマンションであること
- ・総返済負担率が次の基準以下であること（場合によっては、同居予定者の収入を合算できることもある）

(1) 年収が400万円未満の場合：30%以下

(2) 年収が400万円以上の場合：35%以下

・日本国籍、または永住許可などを受けている外国人
融資額については「区分所有者が負担する一時金の100%」または「1,500万円」の、いずれか低い額が限度だ。

保証人は不要だが、敷地権登記された専有部分に抵当権の設定が必要となる。共有部分の工事に対して借り入れるものだが、抵当権は申込者の専有部分に設定される点に留意したい。

ただ、借入額が300万円以下の場合、抵当権の設定は不要となっている。

④ マンション共用部分リフォーム融資の、主なメリットとデメリット

● メリット

- ・住宅金融支援機構が実施しているため低金利である
- ・省エネルギー対策工事を実施すると、年0.2%の金利引き下げが受けられる
- ・金利は固定金利のみのため、借入れ申込み時点で返済額が確定し返済計画が立てやすい

● デメリット

- ・融資には利息がつくためいずれは修繕積立金の値上げにつながる可能性がある

3. ■床下配管が破損…修繕費負担は誰がする？ 判例を交えて弁護士解説 2024年6月10日 <https://www.rakumachi.jp/news/column/341692>

概要

①共用部分は「法定共用部分」（法律上当然に共用部分とされる部分）と「規約共用部分」（規約により共用部分とされた部分）に分かれます。

法定共用部分は、区分所有法4条1項に「数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分」とされています。

②具体的には、廊下や階段室のほか、エレベーターや建物の基礎、支柱、床や壁など躯体そのもの、屋根（屋上）部分、エントランスホール、パイプスペース、縦（立て）配管などが挙げられます。

③裁判例上はベランダ（バルコニー）も共用部分とされています。

これは災害時の避難経路として使われることなどが理由とされています（ただし、区分所有者に独占的な使用权（専用使用权）が認められているため、当然ながら、普段は他の人が使えるわけではありません）。

④ある部分が共用部分かどうかは、裁判例においては、その部分の用途や利用関係、設置された場所、点検や修理の方法などを総合的に考慮するものとされています（東京高裁平成30年5月23日判決）。

この点は次の場合に問題になります。

- ・使用方法（当該部分を区分所有者が自由に使ってよいか）
- ・リフォーム（管理組合の承認なく区分所有者が自由に改造できるか）
- ・管理や修繕（当該部分を誰の責任で管理すべきか修繕費用を誰が負担すべきか）
- ・事故時の対応（当該部分の破損などにより第三者に損害が生じた場合に誰が賠償義務を負担すべきか）

⑤東京高裁平成30年5月23日判決では、建物内のガス本管から各部屋に向かって分岐した枝管の修繕費用を誰が負担するのかが問題となりました。

破損箇所は部屋の外であり、部屋とメーターの間の部分で、区分所有者が払った修理費用分を管理組合に請求した訴訟です。

判決では、ガス管の当該部分は、区分所有者が自由に立ち入って点検・修理などを実施することができるようになっていない点や、区分所有者の支配管理下にあり自ら維持管理することが可能だという点などから、専有部分だと判断しました（区分所有者の請求は棄却）。

⑥また、排水管が床スラブを貫通して階下の部屋の天井裏を通っている事例においては、その天井裏部分は共用部分であるとされました（最高裁平成12年3月21日判決）。

上階（区分所有者側）から点検・修理を行うことが不可能であることなどが理由です。よって、区分所有者はその部分の破損による修理費や水漏れによる損害賠償責任を負わないとされました。

この考え方からすると、排水管が床スラブ内を通っている事例でも同様に共用部分に当たると考えられます。

一方で、そのような構造であっても破損箇所が床板の下とスラブの間（つまり部屋の内側）である場合には、その箇所は専有部分であるとされた裁判例があります（福岡高裁平成 12 年 12 月 27 日判決）。

⑦このように、破損箇所がどの部分なのかによって責任の区分が変わることもありますので、共用部分か専有部分かというのは時に微妙な問題となります。（弁護士・関口郷思）

2. ■分譲マンション漏水！修理代は住人が負担するのか？ 弁護士が解説 2024 年 6 月 17 日

https://www.moneypost.jp/1155579#google_vignette

概要

①入居して 10 年目、わが家の下を通っている配管に亀裂が入り、下階に水が漏れ、修理代を私が支払いました。

しかし、ほかの家が水漏れをしたときはマンションの管理費で支払われていることが最近わかりました。このような水漏れは誰の責任になりますか。管理費で払うものではないのでしょうか。（広島県・73 才女性

②【回答】

マンションの管理規約に特別の定めがないという前提でお答えします。

事故が専有部分で起きた場合は、その専有部分の区分所有者の責任で解決し、外壁やスラブなど共用部分で起きた場合は、区分所有者全員あるいは管理組合が積み立てた管理費で支払います。もし管理費が不足していれば経費を出し合って対応する必要があります。

③給排水の配管はいろいろなパターンがあるようですが、上下階の間のスラブの上または下を水平に通じ、上階もしくは下階の各区画の床下もしくは天井裏から室内の配管（枝管）に接続して、給排水しつつ、パイプシャフトを通して下階に続いているのが一般的です。

④枝管は専有部分内に入り込んでいますから、スラブの上下を経て室内に入ってから配管に原因がある水漏れは、専有部分内の付属物により起きた事故として専有部分の区分所有者の責任になります。ですので、その区分所有者が修繕費を負担したり、水漏れによって下階の居住者に損害をかければ賠償責任を負います。

⑤スラブや隣の区画との壁を壊さないと修繕できない場所が原因で起きた漏水は、共用部分に原因があるので、マンション区分所有者全員で修繕費を負担する。

上階と下階の間に空間があって、そこに配管されている場合は、その中は個々の区分所有者が独立して利用できないので、そこでの漏水事故は共用部分の事故になります。

⑥一方、ある特定の専有部分だけが利用する給排水の配管で外部に露出しており、他住戸の専有部分を利用することなく点検や修繕ができるような場合には、その専有部分の区分所有者の責任になると思います。あなたの場合も、水漏れの原因がどこにあったかによって責任の所在が変わりますので、そこをまず明確にした上で方針を決めるといいでしょう。

(竹下正己弁護士女性セブン 2024 年 6 月 27 日号)

1. ■ 遺族と管理会社元担当者が和解 逗子の斜面崩落死亡事故 東京高裁 2024 年 6 月 20 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS6N1QYLS6NULOB00FM.html?ref=smartnews>

概要

①神奈川県逗子市で 2020 年、マンション敷地の斜面が崩れ、市道を歩いていた女子高校生（当時 18）が死亡した事故で、遺族が管理会社の元担当者に損害賠償を求めた訴訟は 19 日、東京高裁で和解が成立した。

遺族側の代理人弁護士によると、元担当者が遺族に謝罪し、遺族は元担当者の刑事処分を求めないことなどで合意。

②一審・横浜地裁は昨年 12 月、斜面の上部で亀裂を把握していたのに措置を取らなかったなどとして、管理会社と元担当者に計約 110 万円の賠償を命じた。

元担当者は控訴していた。

③遺族は、マンションの住民側とも和解が成立したほか、県を訴えた裁判では敗訴が確定。事故を巡り、遺族が起こした一連の訴訟は終結した。（朝日）

その他

16. ■狭くなる日本の住宅、新築物件の「床面積」は23年間で約2割縮小 2024年6月28日 https://www.rakumachi.jp/news/column/342466?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①国土交通省 2023 年度の「建築着工統計調査報告」によると、新設の 1 戸当たりの床面積の平均は 77.73 平米。持家は 113.95 平米、貸家は 47.66 平米、分譲住宅（建売、マンションなど）は 87.60 平米だった。持家の床面積は貸家の約 2.4 倍、分譲住宅の約 1.3 倍に及ぶ。

②広さのピークは 2000 年度で、96.87 平米。2023 年度の結果と比較すると、23 年間で 19.14 平米・19.8%縮小している。持家の広さのピークは 1996 年度で、床面積は 141.03 平米だった。2023 年度は 113.95 平米だから、27 年間で 27.08 平米縮小。

貸家の広さのピークは 1980 年度の 57.08 平米。2023 年度は 47.66 平米だから 43 年間で 9.42 平米の縮小だ。建売の戸建てやマンションなどを合わせた分譲住宅の広さのピークは 2001 年度の 98.06 平米であった。2023 年度は 87.60 平米のため、22 年間で 10.46 平米縮小している。

③直近 10 年間の傾向では、持家は 2014 年度から一貫して縮小傾向をたどっているのに対し、貸家は 2020 年度に 45.69 平米まで縮小した後、2021 年度から 2023 年度まで 3 年連続で拡大している。分譲住宅は 87~90 平米で推移しており、特に顕著な傾向は見られなかった。

④分譲住宅のうち、戸建て（建売）とマンションの床面積を比較する。戸建ての広さのピークは 1990 年度の 110.19 平米であり、2023 年度は 101.80 平米であった。33 年間で 8.39 平米・0.8%縮小している。年率では 0.25 平米ずつ縮小したことになる。

⑤一方、マンションの広さのピークは 2001 年度の 94.73 平米であり、2023 年度は 69.22 平米であった。22 年間で 25.51 平米・26.9%も狭くなっている。年率では 1.16 平米ずつ縮小していることになる。マンションは約 20 年間で大きく縮小した直近 10 年間の傾向では、戸建ては 2020 年度から 4 年連続で縮小し、床面積が 100 平米を割り込む可能性も出てきている。マンションも縮小が顕著であり、2020 年度と 2023 年度のように 70 平米を割り込む年も出てきた。

⑥新設住宅の 1 戸当たり床面積では、最も広いのは群馬県、最も狭いのは東京都であった。その差は 31.87 平米もある。分譲住宅では最も広い長野県と最も狭い東京都では、33.50 平米もの差があった。

⑦分譲マンションでは、戸建てと同様に長野県が 100.36 平米と最も広く、次いで秋田県、熊本県という結果だった。一方、最も狭かったのは山梨県で 44.42 平米と、長野県の半分にも満たない数字を出した（表 6）。

⑧住宅の広さは持家、貸家、分譲一戸建て、分譲マンションなど物件の種類ごとに異なる傾向がある。地域によっても差が大きい。

原因の1つが、地価の違いだろう加えて、少子高齢化の状況によって居住者が求める広さが異なることも要因だ。高齢者であれば部屋数の多い家を望むとは考えにくかったり、単身者の多い地域では部屋数や広さが自然と限定されたりするだろう。（鷲尾香一）

15. ■ 6畳に「数トン相当のゴミ」を溜めて放置…部屋主の特徴 2024年6月26日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/378966>

概要

①YouTub『パートナーズの社長室【ゴミ屋敷専門パートナーズ】』の動画

現場についていき、現場の特徴や汚部屋の持ち主の事情について話を聞いた。

②都内のアパートの1室。風呂トイレと一緒にロフト付きの6畳の部屋とのこと。

現場につくとスタッフが7人と4トントラックが待っていて、そんなに人数がいるのだろうかなどと思いながら、依頼主の部屋のドアを開けると、繁華街の路地裏の下水のような臭いが漂ってきた。腰の高さまでゴミが積まれており、床が見えないほどになっていた。

③「この臭いだとコンビニ弁当が多めですかね。この部屋のごみの量や臭いのキツさは、10段階の3くらいです。5時間くらいで作業が終わると思います」

部屋の電気が止まっており、害虫のフンが大量に壁にこびりついていた。

④エアコンやテレビのリモコンが大量に出てきた「ゴミ屋敷になると、リモコンがゴミの下に行ってしまうと見つけれなくなるんです。そうなってしまうと探すよりも買ったほうが早いので、同じ型のリモコンを買ってきて代用するみたいです」

⑤作業開始から4時間ほどで清掃が終了。

今回溜められていたゴミは4トントラックの半分ほどになった。

⑥「依頼主は30代から40代の人が多いですね。男女比は4対6くらいで少し女性のほうが多くなっています。教師や看護師のような仕事が忙しい人が多い印象です。依頼主はまじめな性格の人が多くて、連絡や依頼文がすごく丁寧です。仕事が忙しすぎてゴミが少しずつ溜まってしまってどうしようもなくなって弊社に依頼するという流れがほとんどなんだと思います」仕事や私生活のストレスが原因で片付けの優先順位が低くなり、汚部屋を作ってしまうのだという。

⑦今回の依頼主に電話で話を聞くことができた。

「汚部屋になってしまったときに働いていたのは長時間労働でパワハラがひどい職場でした。そこで働いているときに、当時付き合っていた彼女に振られたことがきっかけで病んでしまって、片付けられなくなっただけです。そういう生活が10年続いた結果汚部屋になってしまいました。依頼することになったきっかけは、そのときは別の女性と結婚することになったからです。これからはこんなことにならないよう気を付けていきたいと思っています」数十万円かかったそうだ。

14. ■台東区 4 階建てマンション 本来 120 年間建替えの必要がなかった 2024 年 6 月 25 日

https://gentosha-go.com/articles/-/61179#google_vignette

概要

①改善が定期的に行なわれ、建築後何十年経過しても金持ちマンションは古さを感じさせません。金持ちマンションは、長期間建替えを必要としない長寿命マンションになる可能性も高いです。

②長寿命マンションの実例を 1 つあげてみます。

1929 年（昭和 4 年）に、東京都台東区に地上 4 階建てで 2 棟建築された「同潤会上野下アパートメント 2 棟合計で住戸 71 戸、集会所、そして店舗が 4 区画ありました。残念ながら老朽化や建物構造の安全性の不安などの理由により建替えが決まり、2013 年 6 月に解体されて築 84 年の生涯を終えました。

③もし同潤会上野下アパートメントが 1981 年 6 月 1 日以降に施行された、「新耐震基準」と呼ばれる地震に強い基準で建築されていた建物であったならば、今もなお現役の建物として活躍していたのではないかと思います。

それを裏づける証拠として、国土交通省から発表されている調査結果によると、鉄筋コンクリート造のマンションの物理的な耐用年数は 120 年と報告されています。

これは、日頃から適正に建物の補修や修繕などの維持管理ができていれば、長期間建替えをせずに、住める長寿命マンションになる可能性が高いことを意味しているのではないのでしょうか。

（片岡 史朗 マンション LIFE コンサルタント）

13. ■マンションの責任分界点とは？設備ごとの責任範囲と注意点を紹介 2024 年 5 月 31 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-point-of-responsibility>

概要

①壁や床の内側をどちらと判断するのは複雑で、そのような場所を通る配管や配線などに設備故障が発生した際の責任範囲が分かりづらく、誰が工事の手配を行うか、修理費を負担するかといったトラブルが発生しやすくなります。

このようなトラブルを避けるために設定されるのが、責任分界点です。責任分界点とは、事業者と利用者間、利用者同士などの間で、それぞれが負う責任範囲を定めた境界です。

②排水管の責任分界点

排水管の共用部分と専有部分の境界は、「床スラブ」と呼ばれる、床を支える板と排水管の位置関係で決められる場合が多いです。

比較的新しいマンションでは一般的に、縦方向に設置されている共用の排水管（立管）から分岐した横方向の排水管（横引管）が床スラブの上を通っています。この構造の場合、排水管が床スラブの上に位置するため、専有部分と判断されます。

一方、古いマンションでは、立管から分岐した横引管が、床スラブの下を通っている構造が大多数です。これは「スラブ下配管」という呼ばれる構造で、横引管は床スラブを突き抜けてシンクなどの設備へと繋がっています。スラブ下配管の場合は、横引管のうち床スラブ下の部分は共用部分です。排水管の責任分界点は、通常の場合マンションの管理規約で確認できます。

③電気設備の責任分界点

電気設備の責任分界点は、電力会社とマンション管理組合の間で取り決められます。

目的は、保守・点検が必要な機器の維持管理や、装置・電路に事故が発生した場合の責任の所在を明らかにするためです。電気設備の責任分界点の箇所は、配電方法によって決められています。

電柱の間に張られた電線を経由して、電気の供給を受ける場合は、敷地内に最初に立っている電柱（1号柱）を責任分界点とするのが一般的です。

一方、地中の配電線を経由して電気の供給を受けている場合の多くは、敷地内に設置されている高圧キャビネット内の接続箇所が責任分界点になっています。

なお、送電線と敷地内の設備の接続工事は電力会社が行うため、接続点で事故が発生した場合は電力会社の責任になります。

④専有部分の排水管も共有部分と一緒に改修できる。

以前は、専有部分の配管の取り替え工事に修繕積立金を使用することはできませんでした。

しかし、2021年に「マンション標準管理規約」が改訂され、専有部分と共用部分の配管更新工事を同時に実施すれば、単独で専有部分の配管取り替えを行う場合よりもコストが軽減される場合に、修繕積立金を利用できるように変更されています。

12. ■ マンション管理士が管理者になるのもたいへん 廣田信子 2024年6月7日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12855207425.html>

概要

①マンション管理士が管理者になることが利益相反の心配がなくいいと言われますが、それも実際はたいへんです。

あるマンション管理士が顧問先の管理組合からの強い要望で、管理者(理事長)になりました。

理事会は一応維持したままです

②ところが、ある区分所有者 A さんが、「管理者になったマンション管理士が管理会社の言いなりだ」と強いクレームを様々なところで言っています。それに手を焼いて、マンション管理士は管理者を辞任するので、次の総会で、A さんに理事に立候補してもらってと理事会にいいますが、理事会はそれを嫌がり、A さんは、理事に立候補しませんでした。

③マンション管理士が管理者を辞任するというと、理事会は、「それは困る、理事長になる人がいない」と言います。理事長は A さんの対応をしなければならぬので、皆が絶対に嫌なのです。長い付き合いの管理組合なので、要望を聞かざるを得ず、マンション管理士は管理者を続けていますが、A さんの存在が、

管理組合の負担になっていると言います。

④外から激しい文句ばかり言っている A さんのような方がいるマンションはけっこうあります。総会は荒れ、理事はほんとうにいやになります。それが、マンション管理士に管理者を任せたいと考える大きな理由になるのです。

⑤管理会社は悪だ、儲けることばかり考えているという固定概念があると、今の時代、管理組合運営がうまくいきません。管理者は、アンケート調査等で管理組合の方針を踏まえて、管理会社と対応していくことになり、非常にたいへんな仕事です。

⑥また、管理会社が管理者になるケースで、マンション管理士等外部者を監事とすることが望ましいと言われています。最近、管理会社が管理者の管理組合の監事をしているマンション管理士も多くなっています。先日、話したマンション管理士は 10 件の投資型マンションで監事をしていると言います。

⑦監事は、会計帳簿に問題がないか、総会決議や規約を守っているかを見ますが、管理会社が支出した工事費用が妥当かどうかは見ません。ちょっと高いなと内心思ってもそれをいうことは役割ではありませんから。管理会社による管理者管理は、そういった面も含めて容認していくものなのです。

11. ■ 建築費が約 3 割上昇でビルやマンションの修繕計画が大ピンチ 2024 年 6 月 1 日

https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/705529#google_vignette

概要

①54 年前の 1970 年にオープンした東京・五反田の「TOC ビル」が、建て替え計画を 9 年間延期し、リニューアルして再開すると発表した。

その理由については、「昨今の建築費高騰およびビル賃貸市況に鑑み、より高収益化を目指し計画の見直しを行うこととした」とコメントしているが、建て替えのために退去を強いられた業者には困惑が広がっている。

②長嶋修氏に聞いた。

一定の規模のリニューアルであれば、耐震工事も含めて半年もあれば不可能ではないと思いますが、そもそも工事が延期になった理由はおそらく当初の収益計画に見合わなくなってきたということだと思います。計画を立てる前は、人件費も工事費もそれほど上昇していなかったため「この計画でやろう」と思っていたところが、数年間のうちに瞬く間に工事費、さらには人件費が上昇したことで、計画自体を見直さざるを得ないことになったのだと思います。

TOC ビルの建て替え予想図 30 階建てのビルになる計画

③――職人の確保は？

職人は人数的には足りていますが、優秀な職人、あるいは仕事ができる職人を集めようと思うと足りないという構造です。優秀な職人集めには時間がかかるため、工期が遅れたり伸びたりする傾向はますます進むと見ています。

④――TOC と同じような状況のビルは他にもある？

多くのビルは主に戦後の高度経済成長期、要は 1960 年代から量産されてきたものなので、築年数で言うと 40～50 年以上経っています。そのため、これからはしばらく立て替えやリニューアル、リノベーションが必要になる時代です。

しかし、人件費や工事費の高騰、圧倒的な職人不足といった状況なので、今は簡単に工事ができる時期ではないと思います。

日本全国大都市部のビルやマンションが一斉に修繕、あるいは、建て替えの時期に入っているためです。

⑤――今後、どういった工夫が必要？

工事費全般はさらにもう一段上昇する可能性があるということを踏まえた金銭的な計画を立てる必要があります。特にマンションの場合は、皆さんで積み立てている修繕積立金が潤沢にたまっているかどうかを確認する必要があると思います

10. ■ マンション問題を考える マンションと EV 環境整備 MCKK 澤 與志博) 2024 年 6 月

https://www.mansion-consulting.co.jp/news/column_202405/

概要

①電気自動車（EV）が普及している。しかし、既存マンションでは購入希望者は多いが、多くは充電設備環境がない。そのため、しかたなく EV 以外の車を選択しているのが現状である。EV 充電設備を設置することは、ハードルが高い。単に充電用のコンセントを設置すれば良いものではない。

②第 1 に、設置コスト負担が問題になる。設置・運用コストは、管理組合負担になるが、利用しない居住者にも納得してもらう必要がある。

第 2 に、物理的なスペースが問題になる。余剰スペースがあればよいが、無ければ既存のスペースを EV 設備導入のために最適化しなければならない。

第 3 に、合意形成の問題がある。説明会やアンケートを実施し、更に総会決議が必要になる。全員に納得してもらう必要がある。これには相応のエネルギーが必要。

第 4 に、既存のインフラの問題がある。EV 充電に対応するための技術的課題、電力容量や設置のための設備条件をクリアする必要がある。

③このように、EV 充電設備の導入は多くの障壁があるが、決して解決できない課題ではない。EV 充電設備導入は、既存マンションの資産価値向上や環境負荷の低減が期待できる。それは、結果的に居住者全員にとって大きなメリットになる。結果として、世界の環境問題にも貢献する。

④民間では、一気通貫でサポートしてくれるコンサルタントも増え、商品選びのバリエーションも整いつつある。国には、更なる法整備に加え、経済的支援、情報提供、技術支援などの総合的な支援を期待したい。

9. ■橋本ドンのマンション管理での嘘のようなホントの話？！（第三十九歩）2024年6月

https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto_mag39/

概要

①マンションの管理運営に欠かせない存在、が共用部管理会社です。

マンション管理という実務においては、専門性もあり、また、現実的な作業内容、量を考えますと、実際に、自分たち管理組合だけでする事が難しいことが多いため、そのあたりの実務やフォローにあたり、管理会社が、委託された業務内において運営サポート等の作業をおこないます。管理組合からの評判がすこぶる悪い？！事が多いです。

②マンションの管理においては、“素人の”管理組合と、“専門家、管理のプロ”管理会社の関係もあり、事実は、委託契約はあるものの、管理会社が業務や方向性を示しお膳立てして、そして引っ張る、それに管理組合がついていくといった感じでしょうか？！

また管理組合も、面倒なことはやりたくないし、やってくれるならお任せしたいその方が楽だし。。

そういった気持ちで管理会社にまかせっきり、おんぶにだっこという状態が多かったかもしれませんが、ただ、そういった任せっきりの状態が続きますと関係性などやはりどこかでおかしくなる？！

③正直、会合等で、管理組合の役員様のお話を聞きますと、ほとんどが管理会社の対応について“納得いかない！！”という話が大半です。

ただ、私も賃貸ですが管理の仕事はしており、少し異なりますが、管理の仕事をしている立場で言いますと、ほんと管理会社は多種多様、見えない部分での調整作業、フォロー、下準備等、細かな部分で、マンション管理運営の業務をおこなっております。また組合員の方にも色々な方がおられ、その話は不条理ではと思うような話も実際あります。

今東京都でも話がありました”カスタマーズハラスメントの話”です。また、それらを含めて、実はこれまで管理委託契約書以外のグレーな色々な仕事もしてきたのも事実です。

④それをこれまで管理組合と管理会社との信頼関係のもと、また管理会社もお仕事を切られたくない事から、多少の事ならサービスで？！と、これまで、我慢していたのか、暗黙の中“なあなあ”でしていた内容でもあります。

⑤ただ、この話も、コロナ以降、ウクライナの戦争などの影響に伴う、ここ最近の大きな社会の変化により、社会構造の問題である少子高齢化に伴う現場での仕事を含めた働き手不足に、インフレ等のコストアップ、またこれまで工事等をさせてもらっていた事も、お互いの関係悪化やまた過工事費用の精査により、工事実施の承諾得られず、その結果、収益面で、管理会社も経営方針を変えざるを得なくなった事もあるかと思えます。

⑥そして、経営方針の変化は、マンション管理組合と管理会社との関係にも変化をもたらし、管理会社より、採算が合わない、そして、面倒な管理組合とは関係の見直し、そう管理解約、標準管理委託契約の見直しに伴、業務内容の見直しが図られ、発言力を増してきています。それは行政のカスタマーズハラスメント、労働面での法律の見直しなどが後押しされています。

⑦従来のサービス全てを今後も求めるのは難しいと思います。遅かれ早かれ必ず変化を求められます。

(どこの管理会社でも、絶対、何か他の業務に歪みが出ます) もしこれまでの関係を無理に進めると管理会社がおそらく関係を見直すと考えられます。

⑧なので、もしそれでも求めるのであれば費用をその分多く出すか?! (コストアップ、ただ金額の精査は必要です。) また、もう一つは業務内容を見直すか? です必要な部分のみにして業務を明確にする。そう、これまでのグレーな業務を含めて、どこまではして、どこまではしない(契約ごとでの当たり前の事ですが)を明確にする。その中でお互いの信頼関係を再構築する必要があるのではないかと思います。

⑨ただ、実際のところ、このような話については、小規模や投資用、リゾート等のマンションでは、管理組合の役員が不足、そして費用的な事で、管理会社との関係が築けない、そもそも、管理会社管理をしない、そう、関係性の土俵にも乗らないマンションも出始めているのも事実で、そのあたりは、第三者管理など管理方式自体の見直しも必要な場合もあります。

(マンション管理士 橋本 和聡)

8. ■ 特別寄稿 : 分譲マンションの窓・玄関ドア改修工事と補助事業 2024年6月

https://www.mansion-consulting.co.jp/special_mag39/

概要

① Y K K A P から 3 回シリーズの特別寄稿がありました。

第 1 回目は「分譲マンションの窓・玄関ドア改修工事と補助事業」です。(MCKK 編集)

② 分譲マンションの窓と玄関ドアは共用部分にあたるため、管理組合全体での工事となるケースが大半かだと思います。一方で分譲マンションの管理組合は「長期修繕計画」を作成して、それをきちんと実行していくこととなります。以前は(今も?) 窓改修工事や玄関ドア改修工事がその「長期修繕計画」に含まれていないケースが多い状況でした。窓改修工事や玄関ドア改修工事が「長期修繕計画」に含まれていないということは、その予算が無いということになります。

③ それでも築 40 年を超えてくると、経年劣化により具合の悪い窓や玄関ドアが出てきます。2000 年初期頃は改修工事というよりは、壊れた窓や玄関ドアを直す修繕が多かったのではないのでしょうか。ちょうどその頃から国が窓改修工事や玄関ドア改修工事の「補助金」制度を創設し始めました。

④ 当初は「知っている人は知っている」というレベルでしたが、それが変わったのは 2010 年に創設された「住宅エコポイント制度」です。前年の 12 月 8 日に閣議決定された「明日の安心と成長のための緊急経済対策」において、「エコ住宅の建設」「エコ住宅へのリフォーム」に対して補助を行う(ポイントを発行する)制度が創設されました。

当初は予算総額 1,000 億円という規模でした。窓や玄関ドアのメーカーも分譲マンションの改修工事を行う専門部署を立ち上げ、積極的な営業活動を開始しました。

⑤ そこから 15 年が経過しますが、国は継続して窓改修工事や玄関ドア改修工事の「補助金」制度を実施しています。その間 2020 年には「2050 年カーボンニュートラル宣言」が行われ、脱炭素社会の実現を目指すことが宣言されています。

住宅においては省エネ基準の適合義務付けなどの規制措置強化が行われ、既存ストック住宅においても省エネリフォームの拡大のための対策の充実・強化が行われています。

そして 2022 年 12 月には国土交通省、経済産業省、環境省の 3 省連携による「住宅省エネ 2023 キャンペーン」が開始され、「過去最大の予算」の補助事業がスタートしました。

キャンペーンは 2024 年度も「住宅省エネ 2024 キャンペーン」として、更に予算規模を大きく（総額 3,265 億円）して現在行われています。各メーカーも「史上最大」「超大型」「最大 200 万円」という文言で営業活動を強化しています。

⑥「変わってきたな」と思うのは、分譲マンション管理組合の方々が、この補助事業についてかなり調べられているなという点です。

一方で、もともとこれらの「補助事業」は難解なものが多く、「補助額の算出」などは管理組合が行うのはかなり難しい状況です。更には「補助事業のスケジュール」と「改修工事のスケジュール」を組み合わせることも、なかなか難解です。これら住宅リフォームの「補助事業」のベースにあるものは「戸建て住宅」です。「戸建て住宅」であれば、せいぜい「家族会議」で済む話ですが、「分譲マンション」ではそうはいきません。

⑦【管理組合で検討すべきこと】

いくらかかるのか？

現状の修繕積立金で賄えるのか？

- ・補助金はいくらもらえるのか？
- ・住民は改修工事に賛成なのか？
- ・反対派はいないのか？

補助金は絶対にもらえるのか？

- ・工事実施後の効果はどのようなものがあるのか？
- ・他の工事との優先順位付けはどうすれば良いか？

⑧【総会決議後の改修工事スケジュール】

- ・全戸調査実施日アンケート配布・回収 全戸調査実施
- ・調査結果報告、同時進行で施工図面作成 施工図面承認、製作工場へ投入
- ・工事説明会開催、工事実施日アンケート配布・回収 製品搬入、施工開始、
- ・工事完了

分譲マンションの規模が大きくなればなるほど時間はかかります。

一方で比較的規模の小さな分譲マンションでも、製品が全てオーダー製作品のため一定の時間はかかります。

この上記 1～7 のスケジュールに更に「補助事業」のスケジュールを加味していく必要があります。

次回からは【総会決議後の改修工事スケジュール】についてご案内させていただきます。

(Y K K A P 株式会社 首都圏改装支社 営業推進部 長田 克也 メールアドレス：
k_osada@ykkap.co.jp 電話番号：080-1321-9261)

7. ■ 充電環境に関するアンケートに約 2,800 人の EV ユーザーが回答 2024 年 4 月 25 日

https://enechange.co.jp/news/press/evcharge_survey202403/

概要

① ENECHANGE（本社：東京都）は、国内の EV ユーザーを対象としたアンケート調査を実施し、EV 購入後の満足度が高い一方で、自宅の充電環境の有無により不満に思うことの傾向が異なることが明らかになりました。

② 調査対象：EV/PHEV ユーザー 調査方法：インターネット

調査実施期間：2024 年 3 月 5 日?2024 年 3 月 20 日 アンケート回収数：2,833 件

《調査結果サマリ》

(1) EV を購入した理由は経済的な理由が上位に！「ランニングコストの低さ」や「補助金や税制優遇」

(2). 購入後の EV の満足ポイントは「運転の快適さ」

(3). EV の不満な点は基礎充電の有無により異なる

自宅に充電器がない人の不満 TOP3 は「充電に対する不満」という結果に

③ EV の不満な点は基礎充電の有無により異なる

・自宅に充電器がある人の上位の回答は「購入価格が高い（58.12%）」「走行距離の制限がある（56.55%）」「充電スポットが不足している（56.20%）」

・自宅に基礎充電がない人は「自宅に基礎充電環境がない（65.17%）」「充電スポットが不足している（65.03%）」、「充電時間が長い（52.52%）」

④ エネチェンジは 2024 年 5 月（下旬予定）より、全国の EV 充電エネチェンジの充電器を定額で利用できる新料金プランの提供を開始いたします。

このプランでは、各社が発行する EV 充電カードや自宅に充電器を持たないすべての EV ユーザーが、日常生活での EV 利用をより快適かつ経済的に行えるようになるほか、ご自宅に充電器があるユーザーも外出先での充電が割安で利用できるようになります。

⑤ 「EV 充電エネチェンジ」はユーザーファーストの EV 普通充電サービスで、アプリ決済に加え、e-Mobility Power や自動車メーカー各社が提供する充電カードも利用可能です。

アプリの利用は無料で、充電器の空き状況や他社の充電スポットも確認ができるほか、充電料金とガソリン代の差額表示や、目的地までの充電計画の提示など充実した機能で、EV 充電アプリ利用者数は No.1*1 を誇ります。

「EV 充電エネチェンジ」の普通充電器は、全国の宿泊施設や商業施設、オフィス、マンションなど幅広い施設に設置されており、導入台数は No.1*2。設置費用・月額費用 0 円から導入できるプランや、設置工事から運営までのトータルサポートが評価されています。

6. ■ 6 月使用分から電気料金引き下げ措置がなくなる！？山本 久美子 2024 年 5 月 29 日

<https://suumo.jp/journal/2024/05/29/202872/>

概要

①電気代が6月使用分から高くなる。電気料金が値引きされていた理由は「電気・ガス価格激変緩和対策」が実施されていたからだ。

一般家庭で値上がりによる家計の影響を最も受けているのは、ガス代よりも電気代だ。

②「冷房や暖房を使うのを我慢」したり（「とても我慢する」10.9%「やや我慢する」49.6%）、「日常的に節電」したり（「している」70.0%）、しているのだ。

過半数の人が「照明をこまめに切る」、「衣類で温度調節をする」、「エアコンの設定温度・角度を調整する」といったことをしていた。

出典：一条工務店「家庭の電気料金に関する意識調査 2024」

③一時的に費用はかかっても、住宅のほうを変えることで、より多くの節電ができる場合もある。まずは、「省エネ住宅」や「ゼロエネルギー住宅」への改修だ。

もっと手軽にできるのが、家電を省エネ性の高いものに買い替えることだ。

④東京都では、省エネ性の高いエアコン、冷蔵庫、給湯器、LED照明器具に買い替えた都民にポイントを付与する「東京ゼロエミポイント」を実施している。ポイント付与から、登録店舗で直接購入額から値引きされる形になり、使い勝手も変わる予定だ。現行の東京ゼロエミポイント（2023年4月～2024年9月対象）では、対象商品であれば、エアコンで9000ポイント～2万3000ポイント、冷蔵庫で1万4000ポイント～2万6000ポイント、給湯器で1万2000ポイント、LED照明器具で4000ポイントなどが付与される。

ポイントは、商品券とLED割引券に交換できる。

多くの自治体で、省エネ家電の買い替えに対する補助金の制度がある。家電だけでなく、太陽光発電などの発電設備、エネファームなどの家庭用燃料電池、節水トイレや節水シャワーヘッドなどの節水設備、処理場の焼却時の省エネになる生ごみ処理機などに対する補助金などもある。

自分が住む自治体に省エネに対するどんな補助金があるか、自分で調べることをおすすめする。長期的に節電になるという効果もあるので、電気代高騰への対応策として一度検討してはいかがだろう。

5. ■マンション管理業 22社を独自視点で徹底分析 2024年6月

https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/240606_report_01?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=240607

概要

①今回のレポートは、管理会社の公開情報をもとに分析することにより、マンション管理業という業種の特長や、各社の戦略の違いなどを検討しようとするものである。

分析結果によって管理会社をランク付けしようとするものではない。

②収集したデータ提供元 マンション管理業協会「協会会員一覧」
管理戸数が多い、売上高が高い会社を22社抽出した。

(1)マンション管理業者の専業度合い

(2)マンション管理会社の設立年

(3)マンション管理会社の経常利益率

おおむね 6%前後あたりが業界水準と言える（図 3 参照）。

(4)自己資本比率

平均は 49.32%であるから、産業別ではかなり高い水準にあると考えられる。

(5)従業員 1 名あたりの生産性

突出している T 社は、ワンルームマンションの管理を主力としている会社である。

(6)総合管理と部分管理の受託状況

総合管理の受託戸数が多い管理会社でも、部分管理の受託には消極的な会社が多いことがわかる（図 7 参照）。

(7)本社、営業所等の数

（久保 依子 マンション管理士、防災士）

4. ■高経年マンションに居住する 70 歳以上の世帯主が半数以上に 2024 年 6 月 21 日

https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000210.html

概要

①国交省は 5 年に一度のマンション令和 5 年度調査の結果をとりまとめました。

全国のマンションの管理組合及び区分所有者

アンケート配布数 4,270 件 8,540 件

有効回収数 1,589 件 3,102 件

回収率(%) 37.2% 36.3%

②世帯主の年齢

・居住者の高齢化が進展し、70 歳以上の割合は 25.9%(前回調査より+3.7%)

完成年次が古いマンションほど 70 歳以上の割合は高く、昭和 59 年（1984 年）以前のマンションにおける 70 歳以上の割合は 55.9%であった。

③永住意識

永住するつもりと回答した区分所有者の割合が 60.4%(前回調査より-2.4%)

・賃貸戸数割合

賃貸住戸のあるマンションの割合は 77.8%（前回調査より+3.1%）で、完成年次が古いマンションほど賃貸住戸のあるマンションの割合高くなる傾向が見られた

・空室戸数割合

空室があるマンションの割合は 34.0%(前回調査より-3.3%)であり、完成年次が古いマンションほど空室がある割合が高くなる傾向が見られた。

④修繕積立金の設定

長期修繕計画（計画期間 25 年以上）に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は 59.8%(前回調査より+6.2%)となった。

修繕積立金の積立額が不足マンションの割合は 36.6%（前回調査より+1.8%）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html

3. ■ マンション借りただけで 80 万円の追徴課税 オーナーの「住所」が…2024 年 4 月 21 日

https://digital.asahi.com/articles/ASS4M0QPPS4MUTIL029M.html?iref=pc_rellink_02

概要

①東京都内でマンションを借りていた男性は、今年に入って約 80 万円の追徴課税を受けた。

男性は自らを代表とする法人を設立。自宅を「社宅」という扱いにしたうえで、家賃（月額約 30 万円）の一部を経費にしていた。家賃はマンションの管理会社あてに、銀行口座から毎月自動で引き落とされていた。

2021～22 年の約 1 年間住み、現在は別の場所で暮らす男性のもとに税務署の調査官今年に入ってから。「源泉徴収漏れがあります」との指摘だった。

②実は、このマンションのオーナーはアジア系の外国人だった。

所得税法では非居住者から日本国内の不動産を借りて賃料を支払う場合、その金額の 20・42%を非居住者の所得税分として借り主が源泉徴収（天引き）し、納税する義務が生じる。

この制度は、海外にいる人から所得税などの「取りっぱぐれ」を防ぐ狙い。オーナーは源泉徴収された分だけ手取りは減るが、確定申告すれば一部であっても還付を受けられる場合が多い。

③今回のケースでは、男性は家賃約 30 万円のうち約 6 万円を毎月税務署に納め、残りの約 24 万円を管理会社に支払わなければならなかった。男性はそのことを知らず納税を約 1 年間にわたって怠った結果、延滞税や不納付加算税も加わり約 80 万円を納めなければならなくなったというわけだ。家賃の振込先である管理会社もこうした税の仕組みについては知らなかったようで、男性は「源泉徴収分だけ多く家賃を振り込んでいた」と管理会社に払い戻しを請求する予定だという。

④山田真哉公認会計士のもとには、最近になって同様の相談や情報が多く寄せられるようになった。

港区を始め都内沿岸部の物件が「舞台」になりやすいという。

「円安の影響で外国人がオーナーの物件が増えてきているうえに、税務調査そのものは源泉徴収したかどうかだけで論点が少なくやりやすい。国税当局が注目している可能性はある」

⑤非居住者がオーナーであっても、借り主が「個人」で、借りる目的がもっぱら「居住」のためだけであるという条件を満たせば、源泉徴収の義務は生じない。

逆を言えば、「この例外はあくまで『個人』だけが対象なので、法人契約の場合は適用されない」と山田さん。自宅で事業を始めた配偶者が、作業スペースを「事務所」に見立てて家賃の一部を経費計上するようなケースも徴収義務が出てくる可能性がある。

⑥山田さんは「オーナーが外国人でも日本人でも、契約書を見て、その住所が海外になっていないか確認したほうがよい」とアドバイスする。そのうえで、「不動産業界としても借り主に対して積極的に注意喚起を行っていくべきだ」と話す。

2. ■風間晋氏 高層マンション建設問題、私見販売段階の問題なのは」2024年6月26日

<https://www.sponichi.co.jp/entertainment/news/2024/06/26/kiji/20240626s00041000084000c.html>

概要

①フジテレビ報道局解説委員の風間晋氏が26日「めざまし8（エイト）」で盛岡市紺屋町で高層マンション建設を進める「タカラレーベン」（東京）が、岩手県の「岩手山」が見える眺望をうたった物件のチラシに、誤って青森県の「岩木山」の写真を掲載した問題について言及した。

②岩手のシンボルとして愛される岩手山を取り違えたことに盛岡市側は「あり得ない」と立腹。

同社は25日、内館茂市長に直接謝罪した。チラシは今春着工した14階建てマンションのもので、遠くの岩手山と目前を流れる中津川の景観を売りにする内容だった。

今月上旬から盛岡市内で各戸配布した。

③同社によると、広告制作会社が撮影した岩手山の写真をCG加工する際、誤って岩木山のネット画像を参考にし、そのまま不注意で参考画像を無断転載したという。

④番組では、歴史的な街並みが残る紺屋町に高層マンションが建てられることについて、景観への影響を懸念する声も出ていたと伝えた。タカラレーベンは、今後、近隣住民への説明会などを開く予定だという。

⑤風間氏は「実際にこのマンションに住む人たちは、住み始めて生活の一部になって、その地域との関係性というのは深まっていけば、いずれ遠からず地元の人たちと同じ感覚を共有できるようになると思う。あくまでも販売段階の問題なんじゃないのかなって思います」と自身の見解を述べた。

1. ■岩手山が岩木山 マンション広告画像間違い 業者盛岡市長に謝罪 2024年6月25日

<https://news.ntv.co.jp/n/tvi/category/society/tve4e973bb772842f189e55159f2ea7210>

概要

①岩手県盛岡市内で建設が進むマンションの広告で、「岩手山」の画像が「岩木山」になっていて市が抗議していた問題です。

開発業者が 25 日、盛岡市役所を訪れ謝罪しました。

東京の不動産会社タカラレーベンが盛岡市紺屋町に建設を進めるマンションの広告に、「岩手山」ではなく「岩木山」の画像が使われたことで盛岡市が抗議していました。

②「多くみなさまにご迷惑をおかけしたこと、不快な思いを させてしまったこと、重ねてお詫びを申し上げます。まことに申し訳ございませんでした」25 日、盛岡市役所を訪れたのはタカラレーベンの手島芳貴マンション事業本部長ら 5 人。

市長「岩手山は（盛岡市民の）シンボルです。アイデンティティでもあります。

もし本当にそういう（謝罪の） 気持ちがあるのであればやはり 説明するのは伝えるのは市民に対してだと思っています」

③広告制作会社は、冬に撮影した岩手山の画像を夏の風景に加工するためインターネットで検索した際に、「岩木山」と取り違えてしまったと説明しています。

タカラレーベンは、インターネットも含め広い媒体で今回の不手際に関する説明とお詫びをしたいとしています。

購入等

14. ■マイホーム夢砕く平均「億ション」都内住み続けるのは難しい読売 2024年6月30日

<https://www.yomiuri.co.jp/election/tochijisen/20240630-OYT1T50101/?from=smtnews>

概要

①港区の賃貸マンションに住む会社員の近藤優生さん（32）妻・愛佳さん（32）と結婚した4年前から、マンションを購入しようと、モデルルームにも足を運ぶ。

「東京五輪・パラリンピックが終われば、価格が下がるかもしれない」と信じて待ったが、手頃の物件は見つからない。

②都心で働く2人にとって、住まいの立地は譲れないポイントだ。会社に近くて通いやすく、最寄り駅から徒歩5分以内がいい。いずれ子供も欲しいから、間取りは2LDK以上。そんな条件に合う新築マンションを調べると、1億円を超える「億ション」しかなかった。「価格が高止まりするなら、地方に移住することも考えないといけない」。近藤さんはそう考え始めている。

③品川区の賃貸マンションに家族5人で暮らす会社員女性（38）は、約2年前に第3子が生まれ、広い家に住み替えたいと都内でマンションを探したが、新築は高額でどれも手を出せなかった。そこで千葉県柏市の実家の近くで探したところ、同じ広さで都心の半額ほどの物件が見つかり、購入を決めた。女性は「住み慣れた東京を離れるのは残念だけど、子供が成長して教育費がかさむことを考えれば、都内に住み続けるのは難しい」と話す。

④東京は30～40歳代は20年以降、転出者が転入者を上回り、23年は1万1634人の転出超過だった。14歳以下も同じ傾向で、23年の転出超過は7553人と10年前の5倍近くに増えた。

⑤立教大の田島夏与教授（都市経済学）によると、都内では1戸あたりの価格を抑えるために、狭い物件が増え始めており、子育て世帯がますます都外に流出する恐れがあるという。

「マンションの建設ラッシュで好立地の用地が減り、価格高騰の一因になっている。新たな住戸を生み出すために、古いマンションの建て替えを促す施策も必要だ」。田島教授はそう指摘する。

13. ■新築マンション購入時には見えづらい3つの落とし穴 片岡 忠朗 2024年6月29日

https://gentosha-go.com/articles/-/61187#google_vignette

概要

①修繕積立金の落とし穴

一般的に適正とされる金額よりも低く設定されていることがほとんどで、ある程度の値上げは覚悟しなければなりません。

②管理費の落とし穴

管理費もまた、修繕積立金と同じように、新築購入してから数年後には値上げすることも想定されるため、購入前にあらかじめ認識していないと、思わぬ管理費の値上げが家計を直撃することがあります。

③資金面以外の落とし穴

購入時にどのような方たちがマンションに居住する予定なのか、詳しく知ることは難しいでしょう。そのため、マンション内でのルールやマナーがどのくらい守られていくのか、管理活動への意識はどのくらいあるのかも不明なため、マンション内が早期に荒れていくリスクも考えられます。

(片岡 史朗 『買った後に絶対後悔しない！ 金持ちマンション購入術』(ごきげんビジネス出版)の一部)

12. ■ 値上げで家計破綻つながる恐れ！修繕積立金状況購入前に把握する 2024年6月

https://manetatsu.com/article/2024/04/11/459510.html#google_vignette

概要

①長期修繕計画は、(1) 計画期間 (2) 推定修繕工事項目 (3) 修繕周期 (4) 推定修繕工事費 (5) 収支 計画を含んだもので作成 (6) 5 に基づいて「修繕積立金の額」の算出を行います。

②長期修繕計画総括表とは、長期修繕計画書の中の一部で、今後 30 年程度に必要とされる修繕工事を、工事項目、必要時期に沿って一覧としたものです。

縦軸は工事項目(支出)、修繕積立金項目(収入)、横軸は時間軸(年単位)になる。

総括表、収入の「収入」の「修繕積立金年度合計」(1) をご覧ください。

途中金額が大きくなることがあれば、それは修繕積立金の値上げを指しています。

多くのマンションで、『段階増額積立方式』を採用しています。

段階式値上げは、5 年スパン程度で上げることが多いです。単年度で金額が増えている個所があれば、一時金徴収を行う予定となります。

③次年度繰越金赤字の有無について、確認してください。大規模修繕工事施工年度など支払額増額による単年度の赤字でなく、継続して赤字が発生する際は、修繕積立金不足です。値上げの可能性が高い。

④区分の「仮設」、「建物」の項目に金額が並ぶ年、「大規模修繕工事の施工」この合計額がざっくりとした大規模修繕工事費用になります。この合計額をマンション戸数で割ってください。1 戸あたりの工事単価が計算できます。これが 100 万円を切るようであれば、工事費用に不足分が出る可能性が高いです。住宅支援機構の発表 マンションの総戸数 20 戸未満では約 162 万円、101 戸以上は 109 万円となっています。

⑤基本的に物価高騰を踏まえると、更新がされていない計画書ほど工事コストの増大が見込まれ、修繕

積立金値上げの可能性が高まります。

- ・ 長期修繕計画書自体が、管理組合の総会で承認されているか
- ・ 前期期末の修繕積立金残高が計画書に反映されているか。
- ・ 作成者がだれか

⑥中古マンション購入時は、かならず長期修繕計画を確認しましょう。

内容について疑問があるときは、仲介の不動産会社か、管理会社に質問してください。

あるいは、第三者的な立場のマンション管理士に相談してください。《金 弘碩》

11. ■新築マンション価格は「まだ上がる」 大手不動産幹部が語る 朝日 2024年3月12日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS3854G3S31OXIE01G.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

概要

①住友不動産の遠藤毅・執行役員（住宅分譲事業本部営業部長）に聞いた。

「販売する『供給側』の変化が大きいと思います。

（08年の）リーマン・ショックまでは企業の遊休地の放出も多く、マンション用地は豊富で、多くのデベロッパーが販売を競っていました。マンション需要より供給が多く、デフレ基調もあって価格が上がりにくい状況が続いていました」

②「転機になったのは『アベノミクス』です。

金融市場に大量の資金が流れ込み、金利は一段と下がりました。株式や債券に加えて不動産にも資金が流れ、マンション価格上昇につながりました」「土地の供給面でも、リーマン・ショック後の企業の資産リストラが一段落して土地放出は少なくなり、特に都心ではマンション用地の希少性が高まっています。

デベロッパーが開発する際も、オフィスビルやホテル、高級賃貸マンションにした方が投資効率がいい場合が多く、都心で一般向け分譲マンションを供給できる機会は少なくなりました。需要が供給を上回るなか、価格上昇が続いています」

③——今後も価格上昇は続くのでしょうか。

「そもそも都心、特に東京都港区、千代田区、渋谷区、中央区、新宿区、品川区、文京区、豊島区といった場所と、東京の他地域や埼玉、千葉、神奈川ではマンションマーケットが大きく異なります。都心では金融資産、特に株価と連動して価格が変動する傾向があります。日経平均株価が最高値を更新する中、富裕層や高収入の共働き世帯の『パワーカップル』、さらに円安で外国人も購入層に加わり、マンション需要は旺盛です」

④「それでも1989年ごろのバブル期より坪単価は低い。例えば港区ではバブル期に坪3千万円をつけたマンションもありましたが、今は上がったとはいえ坪1200万～1500万円ほど。現状でも都心の新築マンション価格は過熱感があるとは言えず、今後も上昇していく可能性が高いでしょう」

⑤「一方、ファミリー向けが多い郊外では、名目賃金や住宅ローン金利、住宅ローン減税の動向が大きく

影響します。都心に比べて土地代が安く、建設コスト上昇の影響も出やすい。近年の資材価格や人件費の上昇の影響は大きく、都心より緩やかなものの、価格は上がっていくでしょう。総じて首都圏の新築マンション価格が今後下がる要因は見当たりません」

⑥——都心で新築マンションを買うのは難しくなりそうですね。

「今、都心の新築マンションの購入層は富裕層だけでなく、価格が低かった時代のマンションを売って買い替えている方もいます。それ以外の一次取得層の方では、価格上昇が緩やかな郊外に目を向けている方も増えています。3LDK のファミリータイプなら 5 千万円が目安で、駅徒歩 10 分以内、商業施設がそろった場所が人気です」

⑦「都心部は価格が大きく上がっていますが、むしろ世界的には東京の規模の都市で、一般的な会社員が都心にマンションを買うのは極めて難しいのが実情です。

日本はバブル崩壊と長引くデフレで都心でも価格が低めの状況が続きましたが、長い時間をかけて海外と同様になってきているとも言えるのではないのでしょうか」

⑧——東京以外の地方も、都市部では同じ状況なのでしょうか。

「大阪は東京に近い状況になりつつあり、札幌や福岡もその傾向が出てきています。札幌や福岡では東京の人がセカンドハウスとして購入する例もみられます。

名古屋や仙台はまだ大きく価格が上がる傾向はみられず、地縁があり新築マンションを検討する方にとっては狙い目かもしれません」

⑨——マンション業界は今後どう変化していきますか。

「都心部ではまとまった土地を取得するのがますます難しくなり、再開発には資金と時間がかかります。建設コストの上昇も続くでしょう。タワーマンションを建てるような再開発は資金力がある大手のデベロッパーが中心で、そのシェアが拡大するでしょう。一方、中古マンションのストックが増える中、中古をリノベーションして再販することに特化するような業者も増えてくるでしょう」

10. ■ やっぱり当面は変動金利？ 専門家に聞く利上げ時代の住宅ローン 2024 年 4 月 10 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS452DTZS45OXIE036M.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

①住宅ローン比較診断サービス「モゲチェック」運営 MFS の塩澤崇 COO に聞いた。

「結論から言うと、大幅に上がることはないと考えています。利上げといってもごくわずかな幅ですし、大きく影響することはないでしょう」

「背景には変動金利の構造があります。変動金利には『基準金利』があり、これは主に銀行が企業に貸し出す短期（1 年未満）の最優遇金利『短期プライムレート（短プラ）』がもとになります。短プラは現在 1.475%で、これに 1%を足し合わせたものを基準金利とする銀行が多く、変動金利の基準金利は 2.475%です」

「短プラは、2009年1月から15年以上変わっていません。その間、日銀の政策金利は実質ゼロかマイナスという状態でした。マイナス金利解除後も、メガバンクは短プラを据え置く方針を示しました。ですから基準金利も変わらず、変動金利が大幅に上がることはないでしょう」

②——現在の変動金利は年0.3%台と過去最低水準です。基準金利とはずいぶん差がありますね。

「実際に適用される金利は、基準金利からさらに一定の引き下げ幅を引いたものです。

引き下げ幅はいわば金融機関による金利の『値引き』。

15年前は1%程度でしたが、現在は2%超まで広がっています。住宅ローンはメガバンクや地方銀行、ネット銀行が激しく競争しており、基準金利からどれだけ値引きをして低くするかを競い合っています」

③「この引き下げ幅は、現在ほぼ限界まで広がっているとみられます。なお、引き下げ幅は借り入れた時に決定され、完済するまで適用されます。ゆえに、すでに借りた人の金利は、基準金利が変わらなければ変わりません」

④——その基準金利ですが、今後日銀が追加利上げをすれば上昇しませんか。

「それはあり得ます。過去の日銀の動向から、物価上昇と賃上げの好循環が進めば、政策金利を現在の実質ゼロ金利から0.25%へ、その後も0.25%刻みで上げることが考えられます。今夏以降に1回、来年も利上げはあり得ると考えています。そうすると、短プラが上がり、変動金利の基準金利も上がるため、すでに借りている人の金利は上がります」

⑤「ただ、新たに借りる人の金利はどうでしょうか。先ほど説明したように、実際に適用される金利は、基準金利から各金融機関の引き下げ幅を引いたものです。

住宅ローンの競争が厳しい中、基準金利が上がったからといって、各行が実際の適用金利をそのまま上げるのかどうか。特にネット銀行は収益の大部分が住宅ローンとされており、金利を上げて他社に顧客を奪われることは避けたいでしょう。今後基準金利が上昇した場合に、各行がそこからの引き下げ幅をどうするかは、大きな注目点だと思います」

⑥——変動金利が上がると、固定金利への借り換えを検討する人もいそうです。

「そこで考えたいのが、変動と固定の金利差です。現在、変動は0.3%台、固定はフラット35の場合1.8%台で、金利差は1.5ポイントもあります。約5年前の金利差は0.6ポイント程度でしたが、長期金利の上昇で固定金利が上がり、差が大きくなっています。仮に日銀が今後0.25%刻みで利上げした場合でも、変動金利が1.8%台になるには6回の利上げが必要な計算です」

⑦「実際にそこまで利上げは続かないでしょう。日銀は賃金上昇を確認しながら利上げをするでしょうが、景気が過熱しているわけではなく、それほど急激に賃金は上がらないでしょう。利上げは非常にゆっくりしたペースとなり、変動と固定の金利差がある状況は続くでしょう。変動金利のメリットは引き続きあると思います」

⑧——金利が少し上がったからといって、慌てる必要はないと。

「35年ローンの場合、当初10年間で全体の利息の半分を支払うことになります。まだ元本が多く残っており、そこにかかる金利が大きいからです。この10年間を比較的低金利で通過できれば、その後は利払いは順調に減ります。当面は金利が上がったとしても緩やかでしょうから、固定金利を選んで当初から高い金利を支払う必要はそこまでないと思います」

⑨「住宅ローンの借入れが収入に対して非常に多い人も固定金利がいいでしょう。

一般的には収入の 5 倍程度の借入れが適切で、最大でも 7 倍とされますが、最近では 10 倍という例もあると聞きます。これだけ借入れが多いと家計に余力がなく、変動金利で金利上昇時に返済額が増えた場合、影響が大きくなります」

⑩——変動金利で借りる場合の注意点は、

「変動金利は低めの金利が魅力ですが、余ったお金をどうするかが重要です。私は余剰資金で資産運用するのはマストと考えます。将来の金利上昇のリスクを運用でヘッジするわけです。NISA（ニーサ、少額投資非課税制度）や、iDeCo（イデコ、個人型確定拠出年金）などで、毎月数万円でもコツコツと運用していくことが大事です」

9. ■ 海外投資家、タワマン高層階を現金買いも 湾岸の不動産市況 朝日 2024 年 6 月 8 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS6315RYS63OXIE01TM.html?pn=9&unlock=1#continuehere>

概要

①湾岸エリアで多くの不動産売買を手がける FJ リアルティの藤田祥吾社長に聞いた。

「晴海フラッグ」は、都心で 4 千戸超の分譲マンションが供給され「晴海フラッグの価格は坪 200 万円台半ばからと、都心としては異例の安さでした。そこへ、実際に住む『実需層』に加え、投資目的の買い手も殺到しました。現在、市場には投資目的で買われ転売された住戸があふれています。転売物件の販売価格は坪 500 万円以上で、実に発売時の 2 倍超です。市場には 100 戸以上の転売物件が出ており、分譲された部屋を賃貸に回しているケースも 500 件以上みられます」

②「2019 年の発売開始後、コロナ禍と重なったことも大きく影響したと思います。晴海フラッグは最寄り駅から遠いことがネックですが、在宅勤務の広がり、それがマイナスに捉えられにくくなりました。在宅勤務であれば、より広い部屋を求める傾向が高まります。駅から遠いですが広めの部屋が多い晴海フラッグは、時代のニーズにピタリとはまったわけです」

③——大量供給でも需給が悪化しなかった理由は、

「晴海フラッグはあまりの人気で抽選倍率が上がり、買えない人が続出しました。そうした人は湾岸の他の物件に目を向けました。広々とした道路や公園があり、都心にも近い。こうした湾岸エリアの魅力に気付いた人たちが中古タワマンの購入に動き、需要も増えました。結果として湾岸エリアでは市況は全く悪化せず、逆に中古マンションの価格は高騰しました」

④——都心のマンションは海外からの購入者も多いと言われますが、湾岸では？

「非常に多いです。体感的には、湾岸の物件売上の 2 割程度が海外の投資家、主に中国系とみられます。彼らはタワマンのなかでも、眺望が良い高層階で広めの部屋を好み、相場度外視で現金で買っていきます。中国経済の悪化への不安から、富裕層が世界各地の不動産に資産を分散しているようです。とにかく早く現金を不動産に替えたいようで、『こんな高値では売れないのでは』と思うような物件も買ってい

きます。円安もこうした傾向に拍車をかけています。買って住まず、賃貸にも回さず、ホテルのようにたまに使うためだけに所有するケースも珍しくありません」海外投資家が高値で購入するため、売り手もより高く売ろうとする傾向があり、パワーカップルでも購入が難しい物件が出てきています」

⑤「どんな物件でも急激に上がっているわけではありません。売れるマンションは地域でも目立つタワマンで、高層階、2LDK 以上の広めの部屋です。こうした海外投資家が好むタイプの部屋が値上がりし、国内の買い手も資産価値の上昇に期待して返済可能額の上限近くまで借りて買っています。それに比べて、低層階や 1LDK など狭めの部屋の値上がりは緩やかです。マンション同士だけでなく、同じマンション内でも売れ行きに差が出る『二極化』が進んでいる印象です」

⑥海外投資家や、かつてマンションが安めの時代買って『含み益』がある人が物件を探している中、初めて家を買う人が予算に合わせた物件を探すのは至難の業になってきています。売り手市場の状況で、まるでマネーゲームの様相です」

⑦「こうした中で、不動産業界の問題点も浮き彫りになっています。不動産業者は販売価格の 3%程度を仲介手数料として得ますが、マンション価格高騰で、得られる手数料も上昇しています。その結果、自社だけで売り手と買い手の両方から手数料を得る『両手取引』をしたいがために、他社経由からの買い手に対応しない『囲い込み』をする業者が目立ちます。売り手が想定より安く売ることになったり、逆に買い手が購入をせかされて高値で買ったりするケースがあり、売られている価格が適正かどうかが見極めにくくなっています。信頼できる不動産業者をパートナーにすることが重要です」

⑧——価格上昇にはいずれ限界がきそうですが、どの程度で止まるのでしょうか。

「ある程度の価格調整があるとすれば、物件価格 2 億円がめどになるかもしれません。パワーカップルの世帯年収が 2 千万円程度として、その 10 倍が 2 億円。それ以上になると、住宅ローンが低金利とはいえ、さすがに購入層は限られてくるからです」

8. ■ヤバすぎるマンション高騰生み出した真犯人「問題の本質」山下 2024 年 6 月 6 日

https://toyokeizai.net/articles/-/758712?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①山下努『2030 年不動産の未来と最高の選び方・買い方を全部 1 冊にまとめてみた』

過去の超低金利政策、なかでも 2016 年からのマイナス金利政策下では、日銀の手によって不動産や株などが買い込まれ、資産価格をつり上げる政策として力を発揮した。いくら金利を下げても、設備投資や人件費、研究開発など前向きな投資にはほとんど向かうことはなかった。

②そしてそれは前例のないカネあまりと超低金利を生み、大量の資金が資産市場に大量に流れ込む。株価が上昇すれば、その「資産効果」でマンションなどの投資対象にもなる不動産価格も上がる。株の上昇によって資産が増えた富裕層が、市場に厚みがあり流動性が高く収益が見込まれるタワーマンションなどを

買いに動いたのだ。

③昨今の不動産価格の暴騰を招いた真犯人は、政府と日銀である。今後も、政府の借金を日銀に押し付ける懸念は悪性インフレを予想させ、お金を優良不動産や株に変えようという動きが、すでに始まっているのだ。

④インフレが加速しても、金利負担を制御できれば、住宅ローンもインフレが返してくれることになる。つまり、金利や物価が上昇するインフレ下で不動産価格が上がれば、当然借金の実質的な負担は軽減されるのだ。

⑤訪日客の増加や外国人の購入による資産市場の好調を維持したいという点を考えると、2023年3月に政策金利を0%以上にした日銀は「できるだけ2024年も利上げをしたくない、そして円安のままにしておきたい」のが本音だ。

⑥現在の不動産と株のバブルは、日銀が過激な金融政策で演出した帰結だが、超高級不動産の価格と株価を上げている買い手の半数程度は外国人であり、彼らは円安効果によって「安いから」買っているにすぎない。「日銀バブル」だと判断されれば、資金が流れ込んだ不動産や株の価格は調整を受けるといわれだ。

7. ■ 中古マンション購入で失敗しないためのポイント 2024年6月8日

<https://www.moneypost.jp/1152342>

概要

①『マンションバブル 41 の落とし穴』（小学館新書）長嶋修さんに「失敗しないマンション購入」のポイントについて、あらためて話を聞いた。

②「今は不動産が値上がりしているから、しばらく様子を見よう」と思ったとしても、次に不動産がいつ値下がりするか予測するのは至難の業だ。そのため、原則的に、マイホームはほしいと思ったときが買い時です」と、長嶋さんは語る

③昨今の新築マンションの中には、販売価格をファミリー層が手の届く範囲内に据え置きつつも、部屋の面積を狭くしたり、設備のグレードを落としたりして“ステルス値上げ”している物件を多く見かけるといふ。それなら、少し前に建てられた物件のほうが設備はいいし、専有面積も広い。今の時代、築年数にこだわらずに探したほうが、いい物件と巡り会える可能性が高いです」

④中古物件には新築にないメリットがある。価格が安くなることはもちろんだが、特筆すべきは「管理」の状況を確認できる点だ。

マンションの共用部分を見学して、どこか荒んでいたり、明らかなルール違反が見られたりする場合には、管理に問題があると言える。そのようなマンションは、なるべく避けたほうがいい。

⑤マンションでこうした住民間トラブルが発生した場合、管理組合の理事会の議題として取り上げて、対応を検討することになっている。そのため、過去の議事録を見れば、そうしたトラブルの有無や、トラブルに際してどのような対応がとられたかもチェックできる。「通常、議事録はそのマンションの利害関係者しか

閲覧できませんが、購入を検討している段階の人も利害関係者にあたるため、要請すれば中身をチェックすることは可能です」

6. ■ マンション新築・築浅なら設備がよくて安心・安全」とは限らない 2024年6月22日

https://www.moneypost.jp/1154996#google_vignette

概要

- ①長嶋修氏『マンションバブル 41 の落とし穴』から、良質な中古マンションを選ぶためのポイントを解説する。
- ②「新築や築浅のほうが設備が良さそうだし、新しい建築技術で建てられているから安全そう」という固定観念は根強く、マイホームを求める大部分の人は新築か築浅物件を希望します。ですが、必ずしも新築や築浅のほうが設備がよく、安心・安全とは限りません。
- ③マンション価格が高騰するなか、販売価格を据え置いている新築分譲マンションは、従来の同価格帯のマンションよりも部屋が狭くなっていたり、内装のグレードが大幅にダウンしていたりします。いわゆるステルス値上げです。「この価格で、こんなチープな内装・設備なの？」と驚かされるような物件もしばしば。それに比べると、資材価格などが高騰する前に建てられた中古マンションのほうが、内装・設備とも充実しています。
- ④「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」で守られていることは安心感につながりますが、実際には新築から10年以内に適切なアフター点検をしているマンションは、あまりありません。逆に、建って何十年も経過している物件でも、きちんと耐震補強工事が行われ、適切な長期修繕計画の下で維持修繕が行われていれば、一定の安全性は担保されています。
- ⑤よって、新築して間もないために何の調査・点検も行われていない築5年のマンションと、定期的に調査・修繕を行い、健全性が担保されている築15年のマンションがあったとき、どちらがよいマンションなのかは簡単に判断できません。ただ、市場では前者のほうが「築浅」ということで、高い売値がつきがちです。
- ⑥ある程度古い物件は、価格が割安なことに加えて、管理状況が把握しやすい。記録をたどると管理組合がどのような活動をしてきたかがわかります。管理が買われる時代になった今、資産性が評価されて価値が上がる可能性も。よって、管理組合の足跡が見えない新築・築浅物件よりも、ある意味では安心・安全と言えます。
- ⑦最悪なのは、モンスター住民が管理組合の理事になり、権限を握っているケースです。中古マンションであれば、マンション内でのめめ事や、その解決の流れなどもある程度は記録として残されているので、確認ができます。しっかりと向き合って解決していたり、モンスターを取り締まるルールが明文化されていたりする（たとえば、理事に簡単に再任できないようにする、など）マンションなら、新築・築浅でそのような履歴がないマンションよりも安心でしょう。

5. ■ ハワイのリゾート「タイムシェア」売れない 頭抱える日本人続出 2024 年 5 月 25 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS5Q2T1CS5QUTIL00FM.html?pn=8&unlock=1#continuehere>

概要

①大阪府に住む男性（72）は2011年、米ハワイ・ワイキキにあるホテルの部屋の所有権を約500万円で購入した。1年のうち1週間を1口として所有権を購入する「タイムシェア」だ。

②家族らと10回近くハワイを訪れたほか、会員に与えられるポイントを使って日本国内の観光も楽しんだ。

だが2020年以降、新型コロナウイルス感染症の流行に伴って旅行の機会が減った。さらに自身も大病を患って体力を失った。それでも管理費を支払い続けていたが、このところの円安と物価高で年間負担額が30万円を超えた。男性は売却を決意します。しかし円安で日本人の買い手がおらず、米国人にもワイキキは人気がありません。

③紹介されたハワイの不動産会社に連絡を取ったものの、「何百件という売却希望に対して数件しか売れない月もある」と言われ、途方に暮れている。「100ドル（約1万5千円）でもいいから売りたい」と妻。「タイムシェアで楽しい思い出はできたが、管理費を支払い続けるのは年金生活者にはしんどい。こんなに売るのが大変だったなんて」

④タイムシェアは、ヒルトンやマリオット、ディズニーといったホテルチェーン大手を中心に、世界各地で展開されている。特に日本人に人気のハワイでタイムシェア物件を扱う不動産仲介会社「くじら倶楽部」によると、物件1口あたりの価格は200万～2千万円ほどで、リゾート物件をまるごと購入するよりも安い。1LDK、2LDKのグレードの高い部屋が中心で、滞在型の利用に向いているキッチン付きも多い。滞在中の宿泊料はかからず、長く使うほど「元が取れる」といい、ハワイでは約10万人の日本人が利用。法人で購入し、福利厚生に使う日本企業も多いという。

⑤しかしコロナ禍の余韻に円安が重なりだした昨夏ごろから、くじら倶楽部にかかってくる売却の相談の電話が鳴りやまなくなった。月に100件程度の売却申し込みがあり、対応しきれないことから、一部の仲介を休止した。中山孝志社長（57）は「24年間、この業界に携わっているが、こんなことは経験したことがない」

⑥所有者が手放す理由は、高齢化と管理費の負担だ。

部屋のグレードや立地によっても異なるが、ヒルトンの場合、管理費は年間で30万～40万円ほど。コロナ前と比べ、現地の物価高でドルベースで6～7%値上がりしたところに円安が重なり、円ベースでは15%ほどの負担増となった。

⑦まず、円安下で買おうという日本人が少ない。また、日本人所有物件の8～9割が集中するワイキキは高層ホテルが立ち並び、自然に囲まれた景観を好む米国本土の人たちの需要に合わないのだという。結果、売却の希望価格は下がり、以前の半額や3分の1の価格で売り出される物件も。それでも買い手が見つからず、同社では約1500件の売却希望物件に対し、実際に売れるのは月に数十件。3年ほど待ち続けている客もいるという。「円安が続く中、見通しが立たないのが現状だ」

⑧一方、ヒルトンとマリオットは数年のうちにワイキキに新しいタイムシェアリゾートを完成させるという。「コロナと円安で減ったハワイへの日本人旅行者数が回復し、タイムシェアの売買市場が元に戻ってくれることを期待している」と中山社長は話す。

4. ■リノベ済み中古マンション 配管設備や断熱性能などの見えない部分 2024年6月18日

https://www.moneypost.jp/1154994#google_vignette

概要

①リノベ済み物件のおしゃれさ、手頃さに惹かれて即決で購入するのは危険です。

特に築古物件は構造や配管設備、断熱性能など目に見えない部分がどうなっているかを入念に確認する必要があります。適切なタイミングで維持修繕がされていなければ、買った直後に想定外のリフォームが発生する事態になりかねません。

旧耐震基準の場合にはマンション全体の耐震補強工事の履歴も確認すべき。住宅診断ができるホームインスペクターに調査してもらってから購入を決めるのが無難です。

②そもそも管理規約で水回りの移動を禁止しているマンションもあるので、規約のチェックも必要。

ほかにも、換気ダクトが移動できるか、窓の変更ができるかなど、リノベーションを考えるうえで注意すべきポイントは数多くあります。

③大手デベロッパーの分譲マンションは没个性的な間取りや内装ですが、それは多くの人に受け入れられやすいからです。

リノベーションによって、ドアで区切られた個室のない巨大な1LDKの間取りにしたり、収納をまったく作らなかつたり、生活動線に配慮しなかつたりすると、いずれ売却となったとき、購入を検討してくれる層が狭まります。

④そのため、たとえば個室を作らずに思いっきりリビングを広くしたいなら、後で簡単に間仕切り壁を付けられるようにするなど、一定の工夫は必要です。

今は広いリビング、大きな収納、可変性の高い間取りが、多くの人に好まれるポイントなので、そのあたりは押さえながらリノベーションプランを決めていくのがおすすめです。

(長嶋修・著『マンションバブル 41 の落とし穴』(小学館新書)より)

3. ■貧乏マンションに手を出さない！ マンション投資の必勝法 2024年6月16日

<https://gentosha-go.com/articles/-/60933>

概要

①片岡忠朗『買った後に絶対後悔しない！ 金持ちマンション購入術』(ごきげんビジネス出版)より、

②ここでは、適正な管理ができていないために、居住者の方たちの暮らしの質が低下しているマンションを

貧乏マンションと定義します。

それは、バブル期に地方のリゾート地に建てられたリゾートマンションです。

建築当時は 1 室で数千万円もの価格で売出されていたような、豪華なジムや温泉施設を備えたタワーマンションが、現在では数十万円程度で売り出されているのです。

③貧乏マンションの行く末

(1)老朽化の早期化と安全性の欠如

最新の豪華な設備や施設も、日頃から適正に管理していかなければ老朽化のスピードも速く、短期間で陳腐化してしまいます。日常の管理もできないようなマンションでは、設備を処分するための費用も捻出できずに放置されてしまい、設備の老朽化に伴う危険性も出てくるでしょう。そのため重大な事故につながる安全性の欠如も懸念されるでしょう。

(2)家計は火の車

そのようなマンションでは、価格を下げてでもなかなか売却できない。部屋を賃貸に出しても、借り手がまったく見つからないような状況が目にかびます。何とか売却できたとしても、住宅ローンが残ってしまうことや、購入時よりも大幅に安い価格でしか売却できずに、次の家を購入する資金が不足して苦勞するようなことも考えられるでしょう。

住宅ローンが残っている状態で部屋の借り手がいなければ、そのローン返済金額とマンションの管理費などの毎月の固定費用を支払うことはもちろんのこと、引っ越し先もローンで購入したマンションであれば、そのローンと管理費などがそれにプラスして家計にのしかかってくることになります。その結果、家計は火の車と化していくでしょう。

2. ■新時代のマンション投資とは？ 将来性・リスク・物件の選び方 2024 年 6 月 14 日

<https://hedge.guide/feature/apartment-investment-nagashima-future-risk.html>

概要

①不動産コンサルタント長嶋修氏に、新時代のマンション投資について伺いました。

②マンション投資の将来性は？

「2013 年の政権交代以降、マンション価格は上昇を続けています。賃料の上昇は遅行性があるため少し遅れていますが、これからさらに上がっていくでしょう。とくに昨今は顕著にインフレが進んでおり、今後は通貨の価値が相対的に下がっていくはずですが、インフレに強い代表的な資産が不動産となりますが、中でもマンションは、利便性、資産性、流動性、どの観点から見ても将来性のある投資先といえるのではないのでしょうか。」

③失敗を避けるための投資用マンションの選び方

「マンション投資は将来性があるとはいえ、今後、資産価値が上がるマンションは 15%ほどと考えます。大半のマンションはだらだらと価値が下がり続け、下位 15%ほどのマンションはほとんど価値がなくなっていくでしょう。投資マンションを選ぶうえで重要になってくるのは、1 にも 2 にも立地です。駅徒歩 15 分で利回り

10%のマンションと駅徒歩 3 分で利回り 5%のマンションであれば、私なら後者を選びますね。」

④管理状態によってマンションの賃料・売買価格は大きく変わってくる

⑤管理・自然災害がマンション投資のリスクに

⑥ワンルームマンション投資のポイントは「機動力」

ワンルームであっても、最低でも 20 m²、個人的には 25 m²以上はあったほうがいい。ワンルームマンションの入居者は単身者ですから、2 人向け、3 人向けの物件と比べて回転が早くなります。退去後は首尾よく必要な修繕を実施し、入居者募集をかけなければ、すぐに数ヶ月間、空室になってしまいます。ワンルームマンション投資は『機動力』がポイントになってくるでしょう。」

⑦新築マンションも中古マンションも基本は「キャピタルゲイン」狙い

このような投資目的であれ、新築マンションを購入した人はこの 10 年、キャピタルゲインで大きく儲けています。今後も、新築も中古も好立地の物件は価格が落ちる要素はありません。中古、新築のどちらがいかは強く意識しなくてもいいと思います。」

⑧投資詐欺に合わないために必要なのは「知識」と「信頼できるエージェント」

(マンションバブル 41 の落とし穴 (長嶋修 著))

1. ■ 1.5 億円で仕上げた新築一棟マンション、4 年後売却いくら儲かった？ 2024 年 6 月 29 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/343293?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①23 区内で新築物件を手掛ける A さん。2018 年に購入した土地で新築した物件を 2023 年に築 4 年で売却した。

まずは物件の概要と購入の決め手を教えてください。

②三為業者から紹介を受けた東京 23 区内の JR 駅から徒歩 7 分以内の、240 平米ほどの建物付き土地です。日当たりも良好で騒音の心配もあまりなく、新築用地として申し分のない立地でした。建物は築 42 年程度でしたが、必要な修繕を施されている印象はなく、築年数以上に劣化が進んでおり、好立地にも関わらず全空でした。

そうした事情があって売りに出されたのだと思いますが、入居者が付いていないことは、取り壊しがしやすいという点でむしろ好都合でした。

③重量鉄骨造 4 階建てマンション (新築) 東京都 23 区・竣工時期：2019 年

・土地 (建物付き) 購入価格：5800 万円 ・解体費用：500 万円

・建築費：8000 万円・投資総額：1 億 5000 万円・新築時利回り：7.4%

・所有：法人・融資：解体と新築の費用含めたフルローン、金利 1%、34 年

■売却結果

- ・売却時期：2023年
- ・売却価格：2億2000万円
- ・売却後の手残り：6700万円
- ・税引き前CF：8000万円（保有期間中のCF+売却益-残債）

③土地の条件として、容積率が消化しきれていない物件を狙っており、取り壊しと新築の工費を加味しても、資産価値や収益性が高まることによる利幅が大きい土地を探していました。今回の物件は3階建てでしたが、商業地域に位置していたので4階建てに建て直すことができ、容積率も240%の限度ギリギリまで取ることができる計画が立ったので、新築の妙味があると考えました。価格がちょうどよかったのも、購入の後押しになりました。自分がリスクを取れる限度額である1億5000万～2億円程度で仕上げたいと考えていました。

④アスベストが含有されている可能性のある、築40年以上の重量鉄骨造の物件が残っている点が大きなリスクだと感じました。ほかに手を挙げる方がおらず、比較的安く仕入れられたのもその影響が大きいと思います。

アスベストの含有リスクについて、購入前に専門家に調査を依頼したのですが、サンプル調査が必要とのことで結局わからずじまいでした。そこで、知り合いの解体業者に見積もりを依頼したところ、仮にアスベストが含まれていた場合、工事費用が1000万～2000万円ほど追加でかかると言われました。2000万円の増額を追加借入れで賄える場合、当初48%程度で想定していた月々の返済比率が54%程度にまで増加することになりますが、破綻するほどではないと考えてリスクを取ることに決めました。

ただ、今から考えると理想的な条件の土地が買えることに気を取られて、リスクを過小評価していたかもしれません。実際にはアスベストは含有されていなかったため、問題なく解体を行うことができました。

⑤売却時を見据えて大きく以下の3点を意識しています。

■「重量鉄骨造」で未来の買主のローン期間を担保

新築の場合、構造は重量鉄骨造しか選ばないようにしています。

法定耐用年数が34年あるので買主に十分な期間のローンが付きやすいこと、RC造よりは建築費が安いことが理由です。中古物件購入時の融資期間は法定残存耐用年数に1.2を掛けた年数を上限とすることが多かったです。その条件のもと、長期譲渡が適用される築6年で売却した場合、購入者の返済期間が最大33年取れることとなります。

高額な物件がスムーズに売却できるかどうかは、十分な条件での融資が付くか否かに大きく左右されると思いますので、構造にはこだわりたいと思っています。

■「持ち続けても良い」物件に仕上げる

最終的にはキャピタルゲインを狙っているのですが、持ち続けていても十分な家賃収入を得られる物件を作ることが、希望に近い価格での売却につながると思っています。実際に今回の物件でも「いま売れなかったらもう少し持っていて良い」というつもりで強気の価格で売りに出したところ、希望通りの価格で買付が入ったという経緯があります。

私の場合は新築時の表面利回り6.6%以上を1つの目安にしています。シミュレーション上ですが、利回りが6.6%あれば仮に保有し続けた場合でも、築31年目までは黒字運営できる見込みなので、場合に

よってはローン完済まで持つ方針にも切り替えやすいと考えました。今回の物件を購入するまで、6年の歳月を要しました。妥協すると後々運営や売却で苦しくなるので、エリアを少し広げつつ、許容できる程度のリスクを受け入れることで実現したいと考えています。

■ 富裕層に選ばれやすい物件作りを意識する

現実問題として、2億円を超えるような物件を買える方は限られてきます。そのため、新築時から出口として富裕層や経営者を想定し、そうした方に選ばれやすい物件を作ることを意識しました。やや感覚的な話にはなってしまうのですが、富裕層と呼ばれるような方はギリギリで収益性を追及するよりも、安定性や安心感を求める傾向があると思っています。

例えば、今回の物件はすべて1LDKで40平米以上のゆとりのある間取りにしています。これは入居の付けやすさや運営のしやすさといった、安定性を意識した面が大きいです。

⑥間取りを1Kにして戸数を増やせば、より高い収益を狙うこともできると思うのですが、すでにエリア内での供給が過剰で競争も激しいので、運営の安定性には不安が残ります。大手の施工であれば、品質が高い傾向にあるのはもちろん、ブランド力による買い手の安心感にもつながりますし、建築中に施工会社が倒産するという、新築時の大きなリスクを抑えることもできると思います。

⑦今回の物件は法人名義で購入していたので、売却時にかかる法人税率に、保有期間による違いはありません。購入してから3年目までは、諸経費を損金として繰り越し計上できたので法人の利益が発生せず、家賃収入に対して法人税を支払う必要がありませんでした。4年目から利益が出始めて法人税がかかる見込みだったので、その直前に売却活動を始め、売却が決まったタイミングで利益を相殺するために中古の一棟アパートを購入するような工夫もしました。

⑧売却価格が2億2000万円で、残債と売却時の諸経費を差し引くと手残りが6700万円程度でした。売却益に対してかかる税金の支払いはまだですが、税引き後の手残りが4700万円程度になる予定です。新築してからの保有期間は3年半程度で、累計CFは1350万円ほどでした。その収入も含めると、最終的には6000万円程度の収入が出た計算になります。4年目以降の税引き後CFベースで割り戻すと、15年分前後のCFを先取りできた計算になるので、いい売却ができたかなと思います。

⑨ー今後の展望を教えてください

解体や新築にはリスクも伴いますが、施工のリスクも出口の取りやすさも自分の工夫次第でコントロールできる点が新築の魅力だと思います。今後も自分がリスクを取れる範囲で、基準に合う土地があれば購入したいです。

販売動向

7. ■ アジアマネーを呼び込む大阪の“不動産バブル” 2024年6月23日

<https://www.moneypost.jp/1156433>

概要

①「大阪市内ではタワマンの最高価格が上がり続けている。

西梅田の『プリリアタワー堂島』（地上49階・457戸）が2021年に10億8000万円で最高分譲価格を更新したが、建設中の『グラングリーン大阪 ザ ノース レジデンス（地上46階・484戸）』は最上階が25億円。あっさり塗り替えた」（全国紙経済部記者）

市内全域で20階建て以上のタワマンが250棟を数える。

②「中古でも新築時の価格より高く売れるので、大阪の同業者には“タワマンは住宅ではなく美術品”と表現する者もいる。大阪のタワマンは投資目的の購入者が3割強、6～7割が（低層階を中心に）居住用として購入している印象。『うめきた』は東京の企業関係者が大阪の拠点にしたり、中国の投資家の購入も多い。

③中国の投資家で数か月間のうちに同じ棟の4部屋を購入した人もいた。タワマンは賃料が高く設定できて値下がりも少ないとの“神話”があり、中国人はほぼ100%が賃貸として活用する。ローン購入の日本人は10年くらいは住むが、中国人は賃貸で利益を出し、高く売れる2～3年のうちに転売するケースが多い」

④牧野知弘「東京よりもマンション価格が安く、地理的にアジア各国に近い大阪の高級物件に、中国を含めたアジアマネーが入っているのは事実。御堂筋沿いのなかでもミナミと呼ばれる難波地区ではマンションのみならず、インバウンド需要を見越してアジア系資本がホテルを所有するケースも非常に多いです」

⑤ただ、外国人需要への依存度が高ければ、それがリスクにもなる。

「大阪は2025年の万博に向けて盛り上がっているように見えるが、あくまでひとつのイベントに過ぎない。前回の公示地価で大阪の商業地が9.4%も上がって驚きましたが、ビジネス拠点が東京一極集中の現状では張りぼて感が否めません。海外投資家の心理を考えると、万博効果が大きくなさそうと見たら、早めに利益を確定して逃げようとする動きも出るでしょう。それが年内に始まれば、万博の頃には海外投資家が皆引き上げているといった事態も考えられます」（牧野氏）

（週刊ポスト2024年6月28日・7月5日）

6. ■ 「日銀がマイナス金利を解除。これからどんどん金利は上がる？」 2024年6月21日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/12119>

概要

- ①日銀がマイナス金利を解除しました。この先は徐々にですが、金利が上昇してくるかもしれません。そうなった時に、どう対処すればいいのでしょうか。
- ②マイナス金利の解除で、銀行は皆さんから預かったお金を安心して日銀に預けられるようになりました。こうすると銀行は日銀から0.1%の金利をもらえる。皆さんから預かったお金に0.02%の金利をつけても、差し引き0.08%が確実に儲かります。このカラクリで預金金利を引き上げただけですから、ここからどんどん金利が上がっていくとは考えにくいのです。
- ③今回は、「マイナス金利解除」「金利のある正常な状況」とマスコミが大騒ぎした割には、マイナス0.1%の長期金利が0%になっただけの小規模な政策でした。
- ④投資環境がよくなるには、経済が改善しなくては難しい。一部の大企業は儲かっているけれど、多くの企業や庶民の生活は疲弊しています。賃金は人手不足解消のために上がっているだけで、企業が潤っているわけではない。人手不足による倒産も起きかねません。
- ⑤実質賃金は22ヵ月連続で下がっていて、GDPの個人消費も3期連続のマイナスです。日本経済は、「上は晴天、下は土砂降り」の状況で、決してよくありません。
(荻原博子 経済ジャーナリスト)

3. ■首都圏マンション価格、値下がり 5月高級物件減で7%安共同通信 2024年6月19日

<https://nordot.app/1176066159048720538>

概要

- ①不動産経済研究所が19日発表した首都圏（1都3県）の5月の新築マンション1戸当たりの平均価格は、前年同月比で7.2%安い7486万円だった。都心で高級物件の発売が少なかったためで値下がりは3ヵ月連続。発売戸数は19.9%減の1550戸だった。
- ②東京23区が10.0%下落の1億326万円、23区以外の都内は28.0%上昇の6286万円、神奈川県が0.3%上昇の6095万円、埼玉県が4.9%上昇の5179万円、千葉県が4.4%上昇の5048万円。調査担当者は、建築資材の高騰などを背景に販売価格の上昇圧力が続いているとの見方を示した。

2. ■50%を割った首都圏タワーマンションの契約率、山下 和之 2024年6月

<https://news.yahoo.co.jp/articles/1c88b8f3480390a8b3c095b7ad6ba3ace4fb381a>

概要

- ①不動産経済研究所の毎月首都圏や近畿圏の新築マンションの発売動向を調査
首都圏新築マンション全体の2023年度（2023年4月～2024年3月）の契約率の平均は

69.9%で、前年度比 0.4 ポイントのダウンだった。70%をわずかに切っているとはいえ、まずまずの水準と
言っているのではないだろうか。

②その中で気になるのが、20 階建て以上の超高層マンション（タワーマンション）

2024 年 4 月の首都圏タワマンの発売戸数は 120 戸で、契約率は 48.3%。

「タワマンだから」というだけで売れる時代ではなくなっていることを物語る。

③人気の高いタワマンの条件とは何か。

ポイントを整理すると、(1)眺望の良さ(2)50 階建て以上(3)共用施設(4)管理サービス(5)駅前・駅近(6)交
通アクセス(7)商業施設・公共施設(8)地震対策(9)各種の防災対策(10)価格的な魅力——の 10 点を挙
げる。

④千葉市中央区の「BrilliaTower 千葉（2026 年 12 月中旬入居予定）」は、JR 総武本線の千
葉駅から徒歩 4 分で、最多価格帯は 4800 万円台、5900 万円台で販売されている（2024 年 6
月現在）。

商業施設を併設し、免震装置も採用されるなど、前述したタワマンのプラスアルファの要素を多数持つ
ている。

1. ■中古マンション価格で渋谷区初の 1 億円超え ワンノブアカインド 2024 年 6 月 7 日

<https://www.jutaku-s.com/news/id/0000034639?weekly=20240612>

概要

①ワンノブアカインド「マンションレビュー」の保有データを基に、2024 年 4 月の全国市区町村の中古マン
ション相場の調査結果をまとめた。

②「中古マンション価格」の全国ランキングで、第 1 位は「東京都港区」で 8 カ月連続の 1 億円 1000
万円超えの 1 億 1863 万円となった。

第 2 位は「東京都千代田区」で 2 カ月連続の 1 億 10000 万円超えの 1 億 1008 万円だった。

第 4 位の「東京都渋谷区」は 2021 年 5 月の同社調査開始以来で初めて 1 億円を超えて 1 億 219
万円だった。

東京 23 区以外で最も価格の高かった市区は、「川崎市中原区」で 6284 万円だった。

③首都圏以外のエリアのランキングを見ると、第 74 位の「名古屋市中区」で 3255 万円、第 19 位の
「大阪市北区」で 5336 万円、第 90 位の「広島市南区」で 2934 万円、第 55 位の「沖縄県宜野湾
市」で 3659 万円が目立つ。

業者の動き

9. ■ 家庭生ごみ電力供給--マンション向けバイオガス発電システム開発 2024年6月28日

<https://japan.cnet.com/article/35220815/>

概要

①大和ハウス工業とダイキアクシスは6月28日、マンションのディスプレイと連携し、生ごみを利用して建物共用部に電力を供給する小型バイオガス発電システムを開発したと発表した。

②本システムは、100戸規模のマンションから対応可能な、施設内設置型の小型バイオガス発電システム。

各住戸のディスプレイによって処理された家庭の生ごみからバイオガスを生成し、それをエネルギー源として発電することで、主にマンション内の共用部電力に活用する。

③100戸規模のマンションに設置した場合の発電量は1日当たり約8kWhで、共用部照明などの一部を賅うことが可能だ。

④両社は本システムの特徴として、新開発の固液分離装置で生ごみ固形分を効率的に回収し、ガス化装置の小型化を実現していること、バイオガスコージェネレーションシステムで再生可能エネルギー電気を供給していることをあげる。100戸規模のマンションの場合、年間の共用部消費電力の約20%を賅うことが可能で、約7.8トンのCO₂を削減する効果が見込めるという。

⑤一般的にバイオガス発電システムは大型のものが多く、施設内に設置できるものも主には商業施設など、一定規模以上の生ごみの発生を想定している。そこで両社は、マンションなどでも対応でき、近年住宅設備として人気のあるディスプレイと連携することで、追加コストを抑えられる小型バイオガス発電システムの開発に至ったという。

今後は、本システムを大和ハウス工業が開発する分譲マンションへ採用するほか、同社が開発する商業施設や事業用施設への設置も検討していく。

8. ■ オール顔認証の新築マンション「リルシア 東京ノースゲート」-2024年06月25日

<https://japan.cnet.com/article/35220601/>

概要

①フューリアルクリエーションは6月25日、「ZEH-M Oriented」（ゼッチ・マンション・オリエンテッド）の認証取得に加え、オール顔認証を導入した投資用新築マンション「RELUXIA TOKYO NORTH GATE」（リルシア 東京ノースゲート）の販売を開始したと発表した。

②JR 上野東京ライン尾久駅から徒歩9分の場所に位置する。省エネ性と断熱性を高める「外壁面断

熱材」のほか、省エネ性の高い給湯器「エコジョーズ」、太陽の放射熱を低減する働きを強化した「Low-E ガラス」、「LED 照明」、「節水シャワー」、「タッチレス水栓」など高効率な設備を採用し、省エネであることを示す ZEH-M Oriented の認証を取得。さらに建築物省エネルギー性能表示制度「BELS」においても、最高ランクの 5 つ星評価を取得しているという。

③エントランス、エレベーターなどの共有部から各専有部まで、物理的な鍵を必要としない顔認証プラットフォーム「FreeID」（フリード）を採用。同居しない家族や知人も、来訪日時を登録して鍵貸し機能「One Time」をアプリで受け取ると、来場者は顔認証で入室できる。

④スマートフォンで赤外線リモコン家電を一括制御できるスマート家電リモコンを全戸に導入。搭載している「温度・湿度・照明センサー」で状況を確認し、外出先からでもスマートフォンで家電を操作できる。間取りは 1K と 2LDK（25.56～51.12 平方メートル）で構成され、シングルおよび DINKs の入居者を想定している。

7. ■三菱 UFJ 信託銀行、マンション管理組合向け「外部管理者事業」開始 2024 年 6 月 5 日

https://www.nikkei.com/article/DGXZRSP672477_V00C24A6000000/

概要

①三菱 UFJ 信託銀行は、新事業として"マンション管理組合向け外部管理者事業"を開始する。

"信用・信頼"を礎とした信託銀行が、"外部管理者"を受託するビジネスを、社員の発案により事業化しました。

②MUFG では、2022 年度よりグループ横断型の新規事業創出プログラム「Spark X」において、社員のアイデアを事業化する取り組みを行っています。

本件は、2022 年度（1 期生）の事業案を、初めて新規事業として展開するものです。この「Spark X」は、MUFG グループ社員が新規事業を考案し、自らが主体的にアイデアの実現に挑戦するというプログラムで、複数回の審査を経て最終審査を通過したチームが、事業開発責任者として自ら考案した提案内容の実現に取り組んでいます。

https://release.nikkei.co.jp/attach/672477/01_202406051055.pdf

6. ■変形する AI 宅配ボックス「スマロビ」提供開始--販売機能も併設 2024 年 6 月 17 日

<https://japan.cnet.com/article/35220238>

概要

①スマロビは、あらゆる大きさの荷物を格納できる変形式の AI 宅配ボックス「スマロビ AI ラック」と、飲料や食品、日用品などを冷蔵にて販売する AI 無人ストア「スマロビ AI ストア」から構成される。初期導入費用は無料で、運用費は月額 1～2 万円（税抜）。5 月から勝どきエリアのマンション「プラザ勝どき」で

実施していた約 1 カ月間の実証実験を経て、6 月 17 日から提供を開始する。

②スマート AI ラックは、棚の高さを変えられ、さらに仕切りをなくしたことで、従来の宅配ボックスと設置面積を変えずに 2 倍以上の宅配物を格納できるという。

また、宅配ボックスに荷物が入らないことがないため、再配達を依頼する手間や、時間指定による荷物の受け取りを待機する必要がないとしている。荷物が格納されたスペースの番号は赤く点灯する 荷物が格納されたスペースの番号は赤く点灯する

③さらに IoT 監視カメラと AI により、荷物の受け取り間違いや移動があった際に各種アラームを出して居住者のセキュリティ対策を行うと共に、不動産事業者は利用状況を分析できる。

2024 年末には、冷蔵や冷凍の荷物も預け入れできるよう対応するという。1 ラックのサイズは高さ 1800mm×幅 900mm×奥行き 450mm で、最大 5 ラックまで拡張設置が可能だ。

④スマート AI ストアは、飲料や食品、日用品を冷蔵にて無人で販売し、Apple Pay、e-payment、クレジットカードから決済方法を選択してスマホで買い物ができる。サイズは高さ 2040mm×幅 700mm×奥行き 660mm。

⑤今後は冷凍での販売にも対応する予定だという。居住者と配送員は専用アプリをダウンロードし、QR コードを使用して荷物の預かり情報を取得したり、荷物の投函手続きなどを行う。

5. ■ドローン・フロンティア 12 条点検一括受託ドローンで建物点検 2024 年 9 月 20 日

<https://www.jutaku-s.com/newsp/id/0000052955?weekly=20240612>

概要

①ドローン・フロンティア(東京都荒川区)は、佐藤マンションサポート(東京都荒川区)と業務提携し、建築基準法第 12 条に基づく建築物の調査・検査・報告(以下・12 条点検)をサポートするサービスの提供を始めた。

ビルやマンションを管理する不動産管理会社や不動産オーナー向けに提供する。従来のような、屋根や地盤など複数の点検会社に依頼する手間がなく一気通貫に一括で各業務を支援していく

②従来の一般的な 12 条点検では、屋根や屋上、建物の外部と内部、避難施設、地盤などでそれぞれの点検会社に依頼し、個別に点検結果を得ていた。その結果、不動産管理会社がこれらの点検結果を 1 つの報告書にまとめる手間があった。提携施工会社と連携し、外壁修繕や大規模修繕にも対応する。

4. ■現場で男性 1 人の死亡を確認 徳島市栄町のマンションで火災 2024 年 6 月 10 日

<https://news.ntv.co.jp/n/jrt/category/society/jr28e08729a2af4c35bd4ff9c1e36b68b4>

概要

①6月10日午後5時すぎ「1階のキッチンから炎が出ている」と、住人から119番通報があり火は約20分後にほぼ消し止められましたが、1階の1室が焼けるなどしました。

②現場では80歳ほどとみられる男性1人の死亡が確認されています。

3. ■家に空き巣が入ったら…絶対にしてはいけない5つのタブーと正しい対処 2024年

<https://shufuse.com/171203>

概要

①空き巣が入った時に絶対にしてはいけないタブー5つ

1. 空き巣犯の姿を探す
2. 空き巣犯を追い返そうと戦う
3. 散らかされた部屋を片付ける
4. 警察に被害届を出さずに放置する
5. 盗まれたものを把握しない

②2022年の住宅への侵入窃盗認知数は、約36,000件でした。

この数字は15年ほど前と比べると、約4分の1まで減少しています。30分に1件のペースで住宅侵入事件が起きていることを示しています。

③空き巣が入った時は、以下の手順で正しく対処してください。

- ・まずは速やかに外に出る
- ・警察に通報を入れて来てもらう
- ・警察と一緒に家の中へ入り状況を確認する
- ・必要に応じて被害届を提出
- ・盗まれたものによっては銀行や会社に停止連絡を入れる

(3)最優先事項は、自分や家族の身を守ることです。

可能であれば屋外に避難し、今いる場所から逃げるのが難しい場合は、気付かれないよう静かにやり過ごしましょう。屋外に退避した後、または犯人が立ち去った後、必ず警察に通報します。その後は警察の指示に従い行動してください。

2. ■管理事業は増益／日本ハウズイング 24年3月期 2024年5月10日

<https://www.re-port.net/article/news/0000075684/>

概要

①日本ハウズイング（株）は9日、2024年3月期決算（連結）を発表した。

当期（23年4月1日～24年3月31日）は売上高1,453億5,000万円（前期比3.5%

増)、営業利益 37 億 4,600 万円 (同 44.9%減)、経常利益 39 億 9,200 万円 (同 42.3%減)、当期純利益 9 億 9,500 万円 (同 79.1%減)。

②大幅減益となったのは、営繕工事業において、シンガポールの子会社が、コロナ禍以降の急速なインフレによる各種コストの増加で業績が悪化。売上債権の回収懸念に伴う会計処理を行なったため。

③主力のマンション管理事業は、前期受託した物件が計画通り稼働。周辺事業からの収入も寄与し、売上高 594 億 4,500 万円 (同 4.7%増)、営業利益 51 億 1,600 万円 (同 2.8%増) と増収増益。管理戸数は、期中 9,659 戸増加し 49 万 9,325 戸、グループ全体の管理戸数は 60 万 3,753 戸を達成した。

1. ■オートロックの集合住宅で置き配可能に アイホンがアマゾン連携 2024 年 6 月 5 日

https://b.kyodo.co.jp/business/2024-6-5_8314256/

概要

①アイホン (名古屋市) は、ベンチャー企業の PacPort (東京都千代田区) と共同開発した荷物認証宅配システム「Pabbit (パビット)」によってアマゾンジャパンが提供するサービス「Amazon Key (アマゾンキー)」の利用が可能になると発表。

②「アマゾンキー」は、アマゾンの委託先のドライバーが、オートロックの集合住宅に荷物を届ける際、届け先からの指示に従い、配送アプリでオートロックを安全に解錠し、玄関前などに配達する「置き配」を利用できるサービス。

「パビット」は、伝票番号や荷物情報などによってオートロックを解錠するもので、アマゾンキーのクラウドからパビットのクラウドに解錠情報が伝達される。アイホンが販売する集合住宅用インターホン「dearis」が設置されている集合住宅でこのサービスを利用することができる。

海外

5. ■ソウルマンション、玄関ドア・呼び鈴・防犯カメラに真っ赤なラッカー 2024 年 6 月 26 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3526020>

概要

- ①ソウル中部警察署は 14 日、マンションの玄関ドアなどを継続的にラッカーで汚したとして財物損壊、ストーキング処罰法違反、住居侵入などの疑いで容疑者の女性を現行犯逮捕した。
- ②4 月から今月 14 日まで 4 回以上、ソウル市中区のマンションで部屋の玄関ドア、呼び鈴、ドアロック、防犯カメラなどに赤と灰色のラッカーで汚損した疑いがある。
部屋の玄関ドアをラッカーで汚しているところを見つけ、通報で駆け付けた警察に捕まった。女性はこの部屋の住人と知り合いだった。
- ③この住人は被害に遭うたび業者に落書きを消してもらっていたが、繰り返し同様の被害に遭っていたという。(KOREA WAVE/AFPBB New)

4. ■高齢者の多いマンションでエレベーターが全面ストップ = 韓国 2024 年 6 月 17 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/438051.html>

概要

- ①17 日仁川市チュン（中）区によると、中区ハン（港）洞 7 街にある 608 世帯規模の 15 階建てのマンションは精密安全検査が不合格だったため今月 5 日からエレベーター 24 基の運行を全て中断した。今日まで 10 日以上エレベーターがストップしてる。
- ②問題はこのマンションの住民の 30%が 80 代以上の高齢者だという点だ。
13 日までの 9 日間で 2 件の救助・救急通報が 119 に寄せられた。7 日午前 5 時 30 分ごろ、マンション 4 階に住む 80 代の男性は意識障害を、12 日には 13 階に住む 80 代の女性が呼吸困難の症状を訴えた。
- ③特に昼間の気温が 30 度を超える厳しい暑さの中で住民らはエレベーターを利用できず階段で移動している。消防救急隊員らも移送時に火災鎮圧用のポンプ車と救急車が結合した車両を活用しているものの、階段の利用は避けられない。
- ④しかし、エレベーターの運行再開は 8 月中旬になる見通しだ。地域区国会議員、仁川市中区、韓国昇降機安全公団などが部品の製造・設置業者に直接接触し迅速な措置を要請したものの、資材の受給・部品工事、安全検査が完了するまでに 2 か月を要すると予測した。
- ⑤エレベーターの臨時使用も難しい状況だ。マンションの管理事務所は救急患者の発生時に一時的に

稼働を考慮したものの、不法行為として規定されるため実際に行うのは難しいという。精密安全検査が不合格となったエレベーターを運行すれば、3年以下の懲役または3000万ウォン（約342万円）以下の罰金に処される。

⑥政府は安全性が検証されていないエレベーターを運行し事故が発生する可能性を懸念している。また、ことし全国で安全検査の不合格判定を受けたエレベーターは数百台になるだけに、公平性を考慮すれば特定のマンションだけに臨時使用を許容することはできないとの立場だ。特に、このマンションの入居者代表会は2021年に安全装置を設置する条件でエレベーターの使用を許可された。また、ことし1月には「4か月以内に安全部品を設置せよ」という要求も受けたものの、全て無視している。

3. ■ 韓国・15階建てマンション団地のエレベーター24台、突然使用禁止 2024年6月14日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3524223>

概要

①韓国・仁川の15階建てマンション団地で今月5日夕、エレベーター24台が唐突に「運行停止」の行政処分を受けて使えなくなり、住民に動揺が広がっている。中には2カ月後の出産を控えた入居者もいて「臨月の体で11階まで階段を上るのが怖い」と訴えている。

②韓国エレベーター安全公団が2017年、2021年、2024年に3回実施したエレベーター精密安全検査で「補完工事不備による不合格」判定を出し、行政安全省が行政処分を出したことを受けた措置だ。当局者は「業者が迅速に工事し、同公団の再検査を受ける必要がある。行政は公団と同省の決定に従うほかはない」という。

③マンション側は、年内にエレベーターの補修工事を終え、運行を再開するという。

ただ、代替措置はなく、入居者は不安を訴えている。出産を控えたある住民は「マンション管理事務所や行政は『待ってほしい』というだけ対応だけ。11階の自宅まで階段を使っているが、途中で陣痛が来たらどうしよう」と話している。

④今月7日と12日には、4階と13階にそれぞれ居住する高齢女性2人が呼吸困難などの症状を訴え、119番通報した。ところが消防隊員はエレベーターを利用できず、車輪付きではなく人が担ぐ「担架」で高層階を上下するしかなかった。

高齢の住民は「家に米がなくなってマートで買う必要があったが、一番小さいので4kgもあった」。配達運転手が注文を拒否する例もあった。

「ただでさえ膝が良くない。13階までどうやって米を持ってくればいいのか」とため息をついた。

(KOREA WAVE/AFPBB News)

2. ■ 真夜中滝のような音…韓国大邱新築マンション水漏れ騒ぎ 中央日報 2024年6月20日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/320162>

概要

① 18日午後9時16分、大邱北区のある新築マンション屋上から漏水が起き、下の階まで水があふれる事故が発生した。

達西区新築マンションの「階段泥棒工事」問題に続き、瑕疵問題が相次いでいて、入居者は「これ以上施工主を信じることはできない」とし、強力な措置を要求している。

② 18日午後9時16分、北区古城洞Aのマンション104棟でエレベーターが44階で止まって1人が閉じ込められたという通報があった。消防当局は装備3台と人材8人を投じてエレベーターに閉じ込められた30代男性を24分後に救助した。

③ 事故原因はマンション屋上の上水道管漏水による停電と推定された。消防当局は屋上の水タンクを閉めてポンプカーで漏れ出た水を処理した。

④ 投稿者は「全世界が滝の音のような水の洗礼を見守りながら夜を明かし、入居者と警備員が水を手で掃き出した「大邱市が外部点検委員団を設けて検査してほしい」とした。また別の入居者は「すでに何回も揚水機ボックス内部から漏水の跡を発見するなど前兆現象があった」

⑤ 特に入居者はAマンション竣工許可を出した大邱北区を指摘した。Aマンションはこれに先立ち、一度瑕疵問題で竣工承認が差し戻された。4月25日にマンション外部へ出て行く雨水や汚水を集める集水桝が狭く設計されているという問題が摘発されて北区が「補完」命令を下した。

ただし北区は「漏水以外には重大な瑕疵が見つからなかった」とし「入居遅延など問題が発生する可能性もあり、翌日『臨時使用承認』を出した」とした。

今回の事故に対して施工主側は「施設交換と補修を検討中」とした。

⑥ 大邱では最近新築アパートのずさん工事が相次いで発覚している。地方自治体や住民などは最近資材価格や人件費の上昇などが不良マンション発生の要因とみている。

⑦ 大邱達西区に立てられたマンションは真夜中に「泥棒工事」疑惑が提起された。

非常階段層の間の高さ規格を合わせるために工事業者が階段を秘密裏に削ったという主張だ。「建築物の避難・防火救助などの基準に関する規則」によると、階段層と層の間の有効高さは2.1メートル以上でなければならない。しかしこのアパートの一部の階段層間の高さは1.94メートルだった。結局2.1メートル基準に合わせてようと工事業者が階段を16センチほど削ったというのが入居予定者の主張だ。無理な補修工事という指摘が続いて、施工主は非常階段の一部を撤去して再施工するとした。だが、入居者は不安な表情だ。

⑧ また、大邱東区のあるマンションはトイレのドアと便器の間隔が近すぎて便器に扉がひっかかったり、入居時に排泄物など汚物の跡が残っていた。また、待避空間ドアの幅が41センチしかないなどアパート新築現場で大量の瑕疵と不良が繰り返し発見されている状況だ。

⑨ これに対して国土運輸省は地方自治体・関係機関と先月22日から30日まで全国で竣工が迫っているマンション団地23カ所を特別点検した。この点検で約1000件の瑕疵が確認され、国土部は事前点検時に発見された一般瑕疵は使用検査または入居後180日以内に、重大な瑕疵は90日以内に措置を取るようとした。

1. ■米国のマンション、巨大化・高層化進む事情 WSJ 2024年3月11日

https://www.smartnews.com/sp/4656736036779470120?placement=article-preview-social&utm_campaign=sn_lid:4656736036779470120%7Csn_channel:cr_ja_top&utm_source=share_ios_email&logo=logo_6

概要

①米国では市場に出回る新築賃貸マンションの戸数が増えており、1980年代以来の規模に達している。巨大なマンションの建築が進んでいることが主な要因だ。

②マンション開発業者は、1棟当たりの総戸数が多い高層ビルを建築している。

地方自治体の間で土地利用に関する「ゾーニング（用途地域）」規制を緩和する動きがあることや、機関投資家が比較的小規模の都市に目を向けていることなどが物件の巨大化を後押ししている。

③米国の都市では2021～23年に、住戸数が200戸を超えるマンションの数が2900棟超増えた。これは18～20年の建築数を17%上回る。増加率は住戸数が50戸超の物件を上回る。

④米国の高層ビルはオフィス物件が多いものの、現在はマンション物件の高層化が進んでいる。

1990年代は新築マンションの供給で高層ビルが占める割合は2%に過ぎなかったが、2022年には14%に上昇した。

ウィスコンシン州ミルウォーキーでは来月、同市で賃貸マンションとしては最も高層となる高さ約160メートルの物件がオープンする。ジョージア州アトランタでは、60階建ての賃貸マンション・オフィスビルの建築が進んでおり、同市で建てられる高層ビルとしては過去30年以上で最も高いものとなる。

⑤集合住宅の巨大化は事業の経済性に関する革新や現在の住宅市場の変化を反映している。建設費などのコストの上昇を背景に、不動産開発業者は利益確保のために1棟当たりの総戸数を増やす必要に迫られることが多い。比較的小さい住戸を設計すれば、総戸数が増える。ヤルデイによると、2013～22年に新築マンションの住戸平均面積は6%減少した。

⑥用地不足もビルの高層化につながっている。テキサス州ダラスでは、一般的な1街区を占めるマンションを建設するのに必要な4エーカー（約1万6200平方メートル）の土地が不足しているため狭い土地に高層ビルを建てる開発業者が増えている。

⑦現在建設が進む大型マンションは、賃料が急上昇していた数年前に計画されたものが多い。賃料の伸びはその後全米の大部分で鈍化したものの、テナントの需要は堅調なため、集合住宅の開発は依然として活発だ。

高水準の住宅価格や分譲住宅の在庫不足、住宅ローン金利の上昇を背景に、高所得者層が賃貸物件にとどまる期間が延びている。

都市部のマンション物件の入居率は低下しているものの、大半の都市では高い水準にとどまっている。オフィス市況やリモートワークを巡る不透明感は続いているが、一部の都市の中心部では雇用や住民数が増えた。

⑧都市の中心部では今後も賃貸物件の需要が続くとみる業界関係者は増えており、不動産開発業者

のリック・バレット氏もその一人だ。バレット氏の会社が手掛けるミルウォーキーの高層ビル「ザ・クチュール」は46階建てで、総戸数は322戸。

年金基金運用会社ホワイトスター・アドバイザーズなどの投資家が建設を支援する。この物件は4月に入居開始の予定で、家賃は最も小さい住戸で月2000ドル程度、ペントハウスで1万2000ドル近くとなる。「ザ・クチュール」はミシガン湖を望む三日月形の屋外プールを備えるほか、約930平方メートルの共有スペースにはジムやラウンジ、ドッグランなどがある。こうした設備は多くの高級開発物件で標準的だ。

⑨バレット氏は「大型プロジェクトではアメニティー（居住性の良さ）を充実させることができる」「アメニティーを充実させれば、『アメニティー戦争』で勝てる」と語った。

「ザ・クチュール」の建設では市によるゾーニング規制の変更を必要とした。他の地域でも、巨大マンションを建設する事業では地方自治体のこうした施策に頼るケースが多い。

⑩メリーランド州ボルティモアでは、MCBリアルエステートがゾーニング規制の例外適用を求めている。

対象とするのは、1980年代にインナーハーバー地区に建設された複合商業施設「ハーバープレイス」の再開発だ。MCBでは2棟の高層タワーと900戸の賃貸住戸を計画している。ボルティモアで地元企業を支援する団体が委託した2023年の住宅レポートによると、潜在的な市場を構成するのは主に若いカップルと単身者だと推定されている。

⑪一部の都市は大規模な建設が可能になるよう、ゾーニング規制など建築関連の法令の修正に動く。テキサス州オースティンは昨年、新規の建設プロジェクトを対象に、駐車場スペースを確保する最低基準を撤廃した全米最大の都市となった。

オレゴン州ポートランド、ミネソタ州ミネアポリス、カリフォルニア州サンノゼも駐車場に関して同様の変更を行った。

⑫これまで、都市部のマンションブームは、各住戸を賃貸する「レンタル」よりも分譲の「コンドミニアム」が主流だった。開発業者によると、現在ではコンドミニアムのほうがリスクが高いとみなす建設会社が多く、資金調達も困難になりがちだ。金利上昇が続いた結果、コンドミニアムを購入する余裕のある人々は減る傾向にあり、レンタル物件の需要を押し上げている。

⑬イリノイ州シカゴでは、不動産開発会社のリレーテッド・ミッドウェストが全住戸賃貸の高層ビル2棟の建築を計画しており、そのうち1棟は高さが約270メートルに達する。用地は都市中心部にあり、かつてはコンドミニアムが計画されていた。リレーテッドのカート・ベイリー社長は「2008年より前には、シカゴはほぼ完全にコンドミニアムの市場だった」「不動産不況でそれが大きく変わった」

(The Wall Street Journal/Will Parker)

以上