

# 【岩見守和】

## マンション関係記事

### 2024年3月



#### 出所：岩見守和マンションレポート

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

## ～ 目 次 ～

### 犯罪

8. ■ マンション住人から高級腕時計強奪 2人逮捕闇バイトに応募産経 2024年3月13日
7. ■ マンション踊り場で住人を刺殺した容疑の自衛官、鑑定留置延長 2024年3月25日
6. ■ マンション一室で「血を流して倒れている」64歳女性が死亡、 2024年3月9日
5. ■ マンション帰宅 20代女性の背後 現金奪い逃走―北海道札幌市 2024年3月9日
4. ■ タワマン侵入…ロレックスなど“2000万円”窃盗事件 勧誘役逮捕 2024年3月11日
3. ■ 盗まれる確率が高い自転車の特徴4選 防犯対策はどうすればいい？ 2024年3月
2. ■ 標的はクレーマー住人 マンション管理人が放火魔になった理由 2024年3月6日
1. ■ 地元消防団所属のマンション元管理人 放火疑いで3回目の逮捕 2024年3月6日
1. ■ 防犯カメラ“放火の瞬間”か…マンション前のゴミ置き場 墨田区 2024年3月13日

### 事件・事故

2. ■ 春の嵐の影響か？マンション工事現場で足場崩れる 静岡放送 2024年3月29日
1. ■ マンションで高齢男性転落か 搬送先の病院で死亡 広島市 2024年3月17日

### 火災

14. ■ マンション自室を放火 容疑で男逮捕 茨城県警那珂署 茨城新聞 2024年3月29日
13. ■ マンション8階キッチン床焼け煙を吸った2人搬送 宮城・名取市 2024年3月30日
12. ■ 20階建てマンションの一室焼く 広島市中区 中国新聞 2024年3月30日
11. ■ マンションの1室で火事、焼け跡から1人の遺体 テレビ山口 2024年3月29日
10. ■ 横浜・緑区12階建てマンション火事 2人死亡、神奈川新聞 2024年3月23日
9. ■ 3階建てのマンションから出火し1人がケガ 東京国分寺市フジTV 2024年3月22日
8. ■ マンションで火災、住民高齢男性が死亡 東京・新宿区 2024年2月29日
7. ■ 神戸・東灘区でマンション火災 火元女性ら3人搬送 2024年3月12日
6. ■ 「電動自転車を充電中に…」徳島市でマンション火災 NNN 2024年3月19日
5. ■ マンション火災 焼け跡から遺体発見 住人の女性(78) 豊橋市 2024年3月17日
4. ■ 6階建てマンションの一室を焼く 女性1人死亡 静岡市 2024年3月15日
3. ■ 新宿区上落合でマンション火災 3人けが 1人は心肺停止で搬送 2024年3月11日
2. ■ マンションの一室が火事 60代男性死亡 タバコの不始末が原因か 2024年3月11日
1. ■ 大阪北区マンション火災 4人搬送トースターパンを焼いていて出火か 2024年3月4日

### 防災

9. ■ 横浜市民防災センターがリニューアル 全国初のコーナーも 2024年3月25日
8. ■ 大地震が発生 災害時に自宅&外出先で取るべき行動 2024年3月10日

7. ■ 首都直下型地震想定タワーマンション取り残された住人救助訓練 2024年3月11日
6. ■ マンション耐震化どう進める？ 全国最大規模事例学が見学会読売 2024年3月3日
5. ■ 避難所に入れない 大地震「マンション住民の備えと覚悟」 2024年2月9日
4. ■ 集合住宅災害時トイレトラブル避ける対策 汚水上の階から下の階 2024年3月11日
3. ■ 携帯トイレ 4人家族の必要数 使い方や使うタイミングも知っておく 2024年3月4日
2. ■ 能登で活躍「トイレトレーラー」で見た深刻な現場 河野 博子 2024年1月10日
1. ■ 被災者が安心して使える「快適トイレ」の普及を 加藤 篤 2023年3月11日

### 行政の動き

13. ■ マンション管理組合から従業員数千万円着服…管理会社を監督処分 2024年3月28日
12. ■ マンション空き部屋対策、緊急連絡先届け出を 国指針改定 朝日 2024年3月9日
11. ■ マンション空き部屋対策、緊急連絡先の届け出を 国が指針改定へ 2024年3月9日
10. ■ 標準管理規約の見直し等、最終とりまとめへ 2024年3月26日
9. ■ 増額幅、最大 1.8 倍目安 マンション修繕積立金で国交省 共同 2024年3月27日
8. ■ 2024年にマンション（区分所有）法が見直し、改正へ？ 2024年3月8日
7. ■ 標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度ワーキンググループ 豊田 2024年3月
6. ■ 区分所有法改正案、今国会提出見送り 刑事手続きIT化も—2024年3月12日
5. ■ 国交省「良質な住宅・建築物取得改修に関する支援制度」動画配信 2024年3月8日
4. ■ 都内の全マンションを東京都が2年かけて調査へ…防災施策に活用 2024年3月1日
3. ■ 住宅省エネ 2024 キャンペーン、3月29日に交付申請受け付け開始 2024年3月28日
2. ■ 自動配送ロボット活用の手引き 経産省 2024年
1. ■ 川口市の新築ワルーム宅配ボックス義務化、設置費用や補助金は？ 2024年3月2日

### 第三者管理

2. ■ 増える理事会なしマンション、割高な工事アリ地獄だ 国対策へ朝日 2023年8月9日
1. ■ 役員から解放された理事会なしマンション…思わぬコストが朝日 2024年3月25日

### 管理

2. ■ 闘病中なのにマンション理事長に…役員担い手不足に解決策はある 2024年2月29日
1. ■ マンション管理費を減らす3つの方法とは 2024年3月14日

### 修繕積立金等

3. ■ マンション「修繕積立金」が大幅引き上げ？ 背景と対策は NHK 2024年3月14日
2. ■ 都内マンションの17.4%に管理不全の兆候があるという衝撃 集英 2024年3月16日
1. ■ 修繕積立金の値上げ納得せざるを得ない？「金額の設定根拠」とは 2024年3月3日

## 管理の現状

3. ■ ハラスメントを理解できない老人たちが大暴走…築 40 年「松本 洋 2024 年 3 月 13 日
2. ■ 高齢者マンション ハラスメント理解できない老人たち 松本 洋 2024 年 3 月 13 日
1. ■ 高齢者マンション住民のヤバすぎる実態「土下座の要求まで 松本 2024 年 3 月 6 日

## タワマン

4. ■ タワマン騒音トラブル 部屋番号晒し無実住民吊し上げ理事会松本 2024 年 3 月 27 日
3. ■ 騒音で被害者と加害者に介入した理事会が地獄をみたワケ 松本 2024 年 3 月 27 日
2. ■ タワマン住民が巻き込まれた騒音トラブル 上階男性がキレた理由 2024 年 3 月 22 日
1. ■ 首都圏では 8 戸に 1 戸がタワマンの時代、資産価値は維持できるの 2024 年 3 月 15 日

## 建て替え

3. ■ 地所レジ、四谷で敷地売却制度活用しマンション建て替え 2024 年 3 月 27 日
2. ■ 横浜の建て替えマンション、6 割超が成約 2024 年 3 月 8 日
1. ■ マンション建て替え費用払えないとどうなる!? 住民の負担は? : 2024 年 3 月 15 日

## その他①

5. ■ 限界集落」都市部に迫る 産経 2021 年 3 月 3 日
4. ■ 都会の限界集落都営桐ヶ丘団地…高齢化、シャッター商店街 産経 2024 年 3 月 15 日
3. ■ 東北初優良防犯マンション 仙台市に完成 27 台の防犯カメラ 2024 年 3 月 27 日
2. ■ マンション建設めぐり盛岡市長に要望「景観保全一定ルールを朝日 2024 年 3 月 1 日
1. ■ 優良マンション認定制度抱える死角 「居住者名簿の扱い異なる 2024 年 3 月 22 日

## その他②

8. ■ 修繕積立金の大幅値上げができるマンション 廣田信子 2024 年 3 月 27 日
7. ■ 「表札を出す」に変わる人間関係の作り方 廣田信子 2024 年 3 月 22 日
6. ■ 外国人居住者とは翻訳アプリで対応 廣田信子 2024 年 3 月 14 日
5. ■ アパートや分譲マンションも…解決しない空き家問題の未来 牧野 2023 年 5 月 16 日
4. ■ 乗っ取り危惧に相場高騰懸念も。外国人不動産購入は規制すべき!? 神 2024 年 3 月 6 日
3. ■ マンションの宅配ボックス、住戸数の何割あれば足りるのか? 山 2024 年 2 月 28 日
2. ■ 新築戸建ての 78.4%で耐震の要に「施工不良」多発のワケ 長嶋 2024 年 3 月 12 日
1. ■ 築古マンション多発する水漏れ事故、管理組合何ができるのか? 須 2024 年 3 月 14 日

## その他③

3. ■ 橋本ドンのマンション管理での嘘のようなホントの話?! 2024 年 3 月
2. ■ 足立区のナゾの建物「ヤクザマンション」には何がある? 山田 ルイ 2024 年 3 月

1. ■ マンション問題を考える マンションと管理員 MCKK 澤 與志博 2024年3月

### 孤独死

7. ■ マンション孤独死、親族は？ 管理組合抱えた難問「身寄り捜し」朝日 2024年3月4日
6. ■ 倒れた独居男性家賃払えず家のごみの山…引き出せぬ預金 1200万朝 2024年3月5日
5. ■ 買い物帰りに倒れた男性 納められない遺骨の行方は 朝日 2024年3月6日
4. ■ ひっそり死にたいと願った男性 ゆうパックで届けられた遺骨 朝日 2024年3月7日
3. ■ 老後の沙汰もカネ次第？ 介護保険の将来上野千鶴子さんの懸念朝日 2023年1月16日
2. ■ おひとりさま老後リスク誰にでも身元保証トラブル避けるには朝日 2023年10月14日
1. ■ 重い負担か、縁を切るか…家族関係はリスク 身寄り問題背景朝日 2024年3月4日

### 購入 売却

16. ■ 東京近郊の安いマンションを「買ってはいけない」理由 牧野 知 2024年3月27日
15. ■ 多額のローンを組むのは、賢い選択とは言えない… 牧野 知弘 2024年3月27日
14. ■ 年収 1400万円以上パワーカップル陥るマンション購入の落とし穴 2024年3月25日
13. ■ 日本の不動産が海外から“魅力的”と思われるワケ 牧野 知弘② 2024年3月25日
12. ■ なぜ新築マンションはこんなに高くなってしまったのか？ 牧野知弘 2024年3月5日
11. ■ 高額すぎる新築マンションに苦しむ人々 牧野 知弘 2024年1月23日
10. ■ 2024年の不動産マーケットはこうなる 牧野 知弘 2024年1月9日
9. ■ “複合開発マンション”に将来的な価値はあるのか？ 牧野 知弘 2023年12月5日
8. ■ 建築費が上がり続ける“日本固有の要因”は？ 牧野 知弘 2023年9月26日
7. ■ 次々発売される超高額マンション誰が買っているのか？ 牧野 知弘 2023年8月15日
6. ■ 金融緩和の終焉はマンション価格暴落の引き金になるのか？ 榊淳司 2024年3月26日
5. ■ 「負資産問題」を解決可能な“良い地上げ”の必要性 榊淳司 2024年1月11日
4. ■ 住宅ローン返済以外に月7万円必要!?維持管理不能物件多発する榊 2023年6月28日
3. ■ 老後の住まい住み替え成功と失敗のリアル 自宅が売れない日下部 2024年3月16日
2. ■ 「賃貸から分譲へ変わったマンション」に潜む問題点 松本 洋 2023年1月10日
1. ■ 知っておきたいリフォームの基礎知識 週刊現代 2024年3月9日

### 販売動向

1. ■ 首都圏の新築マンション「今後1年で1割弱上昇も」 2024年3月12日

### 業者の動き

11. ■ 樹脂サッシリサイクルビジョン 2030年年間1万t樹脂窓リサイクル 2024年3月21日
10. ■ マンション管理組合向け 出納・会計サービス提供再開 2024年1月31日
9. ■ 集合住宅 EV 充電器設置新提案 再エネ充電全戸対応専用アプリ導 2024年2月22日

8. ■ 亀戸のマンションが駐車場の全区画に EV 充電器を設置 ASCII 2024 年 3 月 9 日
7. ■ パルシステム東京、ライナフのスマート置き配 2024 年 3 月 25 日
6. ■ マンション玄関から部屋前まで配達ロボの実証実験 2024 年 2 月 28 日
5. ■ 物流の 2024 年問題対策 ロボットでマンション内の配送実験開始 2024 年 2 月 29 日
4. ■ マンション管理員派遣会社実践する“シニア女性の働き方改革”2024 年 3 月 18 日
3. ■ 賃貸マンション各戸にも非常食セット設置 神戸の和田興産 2024 年 3 月 2 日
2. ■ 賞金 10 万円、マンションリニューアル中のひとコマフォトコンテスト」2024 年 3 月
1. ■ 大和ライフネクストマンション居住者向けサービス VR 防災訓練開発 2024 年 3 月 4 日

#### 海外

5. ■ マンション地下駐車場崩壊 韓国建設会社営業停止回避か中央日報 2024 年 2 月 28 日
4. ■ 韓国新都市駐車場崩壊…「施工主が鉄筋を入れなかった」中央日報 2023 年 5 月 9 日
3. ■ マンション団地の代表会議中に棟代表もみ合い 1 人死亡…逮捕 AFP2024 年 3 月 4 日
2. ■ 米専門家：中国の人口問題と不動産危機を分析 2024 年 2 月 21 日
1. ■ 300 棟以上の湾岸タワマンが傾き続けている…ブラジル PRESIDE2024 年 3 月 25 日

---

## 犯罪

---

### 8. ■ マンション住人から高級腕時計強奪 2人逮捕 闇バイトに応募産経 2024年3月13日

[https://www.sankei.com/article/20240313-QTZCJOLWCZM5RDYPAZYGP5YNQI/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20240313-QTZCJOLWCZM5RDYPAZYGP5YNQI/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①東京都新宿区のマンションで1月、住人男性が刃物で切り付けられ、腕時計1本が盗まれた事件で、警視庁新宿署は強盗致傷と住居侵入の疑いで、いずれも無職で住居不定の男（19）と広島県の男（18）を逮捕した。認めているという。

②1月14日午後7時5分ごろ、新宿区新宿のマンションに住む50代男性の部屋に宅配業者を装って侵入。包丁で男性の右手を切り付けてけがをさせた上、高級腕時計「ロレックス」1本（400万円相当）を奪ったとしている。

③2人はそれぞれ闇バイトに応募しており、面識はなかった。秘匿性の高い通信アプリ「シグナル」のグループチャットで指示を受け、現場から逃走後、奪った腕時計や着ていた業者の衣類を袋に入れ、新宿区内の指定された場所に置いたという。

男の一人は1月23日に広島県警に出頭していた。

男らは「お金が欲しくてやった」「指示役が怖くてやった」などと話しており、署は指示役ら背後関係を調べている

### 7. ■ マンション踊り場で住人を刺殺した容疑の自衛官、鑑定留置延長 2024年3月25日

[https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/1224827#google\\_vignette](https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/1224827#google_vignette)

#### 概要

①京都市東山区のマンションで昨年12月、住人男性＝当時（82）＝が刺殺された事件で、京都地検は25日、殺人容疑で逮捕された陸上自衛官容疑者（21）について、刑事責任能力を調べるための鑑定留置を延長すると明らかにした。

当初は同日までの予定だった。期間は4月15日まで。

②容疑者は昨年12月3日、東山区本町通塩小路下ルのマンションの階段踊り場付近で、岡田好次郎さんの背中を刃物のようなもので複数回突き刺すなどして殺害したとして、京都府警に逮捕された。

## 6. ■マンション一室で「血を流して倒れている」64歳女性が死亡、2024年3月9日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/1216050>

### 概要

- ① 7日午後5時ごろ、滋賀県守山市今浜町のマンションの一室で、住人の無職の女性（64）の夫（68）から「妻が頭から血を流して倒れている」と119番があった。女性は意識不明の状態に救急搬送され、9日未明に死亡した。
- ② 女性が事件に巻き込まれた可能性もあるとみて捜査。司法解剖を行い、死因を特定するなどしている。

## 5. ■マンション帰宅 20代女性の背後 現金奪い逃走—北海道札幌市 2024年3月9日

<https://www.youtube.com/watch?v=t1OHx96nsxE>

### 概要

- ① 札幌市白石区のマンションで、帰宅した女性が男に現金を奪われる強盗事件があり、警察が逃げた男の行方を追っています。  
3月8日午後10時40分ごろ、マンションに帰宅した20代の女性が、玄関のドアを開けたところ後ろから男が侵入し、「金を出せ」などと脅しました。男は女性が差し出した現金を奪うとそのまま逃走。
- ② 女性にケガはありません。逃げた男は50代から60代くらいで身長160センチから170センチほどの中肉。白髪で黒のダウンコートに白のマスクを身に付けていました。

## 4. ■タワマン侵入…ロレックスなど“2000万円”窃盗事件 勧誘役逮捕 2024年3月11日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/668978>

### 概要

- ① 2023年4月、東京・墨田区のタワーマンションで発生した高級腕時計窃盗事件で、実行役を勧誘したとみられる21歳男を逮捕。男の背後に指示役がいるとみて捜査している。
- ② 無職容疑者（21）は、2023年4月、東京・墨田区のタワーマンションで起きた窃盗事件で、実行役を勧誘する役割だったとみられている。実行役は防犯カメラに映る、全身黒づくめでフードを被った人物。修繕工事用に組まれた足場にかかるネットをめくり、中へ入った高級腕時計のロレックスなど13点、合わせて2000万円相当が盗まれた。  
被害に遭った60代男性は「金庫を見てびっくり。全部引き出しも開いている。あ然」と振り返った。
- ③ 容疑者はチャットグループで犯行の指示を受け、知り合いの少年をグループに勧誘。この少年を含めた実行役たち4人は、既に逮捕されている。「間違いない」と供述。



容疑者は山梨県内での強盗事件で 2024 年 1 月に逮捕されていて、警視庁は背後に指示役がいてみて捜査を進めている。（「イット！」3 月 8 日放送より）

### 3. ■ 盗まれる確率が高い自転車の特徴 4 選 防犯対策はどうすればいい？ 2024 年 3 月

<https://shufuse.com/160775>

#### 概要

①自転車の窃盗被害に遭うのは、被害に遭いやすい特徴を持っている自転車です。

#### 1. 施錠していない

特にマンションなどの共同住宅に停めている自転車が狙われやすいのには、死角が多い。同じ場所に自転車が放置されやすい。

#### 2. 防犯登録の期限が切れている

#### 3. 鍵がひとつしかついていない

#### 4. 自転車自体が高価

②自転車を盗まれないための防犯対策

- ・自転車のカギ
- ・自転車を動かないものと一緒に固定する
- ・アースロックの実施
- ・防犯ブザーをつける
- ・GPS を設置
- ・自転車カバーの設置
- ・自転車を自宅玄関などに持ち込んで保管 など

### 2. ■ 標的はクレーマー住人 マンション管理人が放火魔になった理由 2024 年 3 月 6 日

[https://www.jprime.jp/articles/-/31124#google\\_vignette](https://www.jprime.jp/articles/-/31124#google_vignette)

#### 概要

①警視庁捜査 1 課は今年 1 月 24 日、当時会社員だった（34）を現住建造物等放火の疑いで逮捕した。

昨年 10 月 6 日深夜、容疑者は江東区にあるマンションに住む 60 代男性の部屋の一部に火を放って燃焼させたというもの。

②「容疑者は妻とともに住み込みで管理人をやっていた。火災時、容疑者は妻に 119 番通報させて、消防署や警察の捜査に積極的に協力していたようです」記者）

さらに容疑者は昨年 3 月から地元の城東消防団に入団。訓練など 50 回以上も参加していたという。

- ③「部屋を燃やしたことは間違いないが、なんでやったかわからない」  
同マンションでは昨年 8 月以降、数件のボヤが発生しており、近所でも不審な出火があったという。そんな中、2 月 14 日容疑者は建造物等以外放火の疑いで再逮捕された。  
昨年 9 月 26 日深夜、江東区の路上のプランターなどに放火して、公共の危険を生じさせたというもの。この件に関しては「やっていません」と容疑を否認している。
- ④東京都杉並区に生まれた容疑者は高校卒業後、父親が営む建設設備会社に勤務。  
しかし、4 年ほど前に会社が倒産したため、世田谷区の建設会社に勤めることに。  
「うちで働きたいって応募してきた。奥さんと結婚したばかりで、社員寮のあるうちがよかったようです」しかし、入社から半年ほどで辞めてしまう。「最初はきちんと仕事をしていましたが、そのうちに“あいつと一緒に嫌だ”“こいつとは働けない”などと好き嫌いが激しく、結局は無断欠勤をするように。周囲とうまくコミュニケーションがとれないタイプでしたね」
- ⑤その後、1 年ほど前に、事件が起きた江東区のマンションの管理人になった。  
「管理人室にいつもいるのは奥さんで、ゴミの分別などをきちんとやる仕事熱心な人。容疑者は管理人室にほとんどいないし、人相も悪かったから、ほとんど話したことがない」（同マンションの住人）  
一方で“気さくない人”という声も  
「私が散歩していると犬を可愛がってくれたし、とても親切だった。だから彼が放火魔だったなんていまだに信じられない」（別の同マンションの住人）  
容疑者と妻は 20 歳以上の年の差があったのだが、「年上の奥さんが“彼はメンタルが弱いから”と言っていました。姉さん女房として支えていたのかな」
- ⑥「放火された 60 代男性は、管理人に“マンションの前に止まっている車をどけろ”など、ああしろこうしろと要求する“クレーマー”だった」（近隣住民、）  
実は事件が起きた同マンションの別の部屋でもボヤ騒ぎが起きていたのだが、「40 代の無職男性が住んでいて、昼間からマンション前に座って酒を飲んだり、音楽を爆音で流したりするちょっと困った人だった」容疑者は“厄介者”をターゲットにしたのか一。  
とはいえ、消防団に所属していたにもかかわらず、放火という凶行に走った男に同情の余地はない。

### 1. ■地元消防団所属のマンション元管理人 放火疑いで 3 回目の逮捕 2024 年 3 月 6 日

[https://www.sankei.com/article/20240306-GAOMQD3R5FL5RHV2NDWVQRZ4SE/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20240306-GAOMQD3R5FL5RHV2NDWVQRZ4SE/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

- ①東京都江東区で昨年、マンション管理人がマンションなどに放火を繰り返していた事件で、警視庁捜査 1 課は 6 日、現住建造物等放火の疑いで、住居不定、無職、（34）＝同罪で起訴＝を逮捕した。「覚えていません」と容疑を否認。
- ②昨年 8 月 2 日午前 2 時ごろ、当時管理人を務めていた江東区亀戸のマンションで、40 代男性

が住む居室に放火し、壁などを焼損させたとしている。けが人はなかった。容疑者は外出していた男性の居室に、無施錠の玄関から侵入して火をつけたとみられる。事件を起こした後にはマンションの入り口で、消防隊に「火事です」などと伝えていたという。逮捕は今回で3回目。

### 1. ■ 防犯カメラ“放火の瞬間”か…マンション前のゴミ置き場 墨田区 2024年3月13日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/7f191d6379114ef2a37f769f6ba6de15>

#### 概要

- ①12日午前9時半ごろ、墨田区にあるマンション前の「ゴミ置き場が燃えている」と消防に通報がありました。そして、現場近くの防犯カメラには、放火とみられる瞬間が――。
- ②黒い服をまとった人物がゴミ置き場の前で立ち止まり、あたりを見回すと、右ポケットから何かを取り出し、かがみこむような体勢に…。そこから少し移動し、しゃがみこみました。そして、立ち上がり、その場を離れた約30秒後――積まれたゴミ袋が燃えはじめ、白い煙が…。またたく間に、火はどんどん強まっています。その後、近所の人がかげつけ、消火活動が行われました。
- ③この火事のわずか10分前、約500メートル離れた同じ通りの「ゴミ置き場」でも、ゴミが燃える火事があったということです。犯人はいまも捕まっていません。

(3月12日放送『news zero』)

---

## 事件事故

---

### 2. ■春の嵐の影響か？マンション工事現場で足場崩れる 静岡放送 2024年3月29日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1084213?display=1>

#### 概要

①「春の嵐」の影響でしょうか。3月29日午前、静岡市でマンションに設置されていた足場が大きく傾き、辺りは一時、騒然に。島田市では道路の崩落が相次ぎました。

②5階建てのマンションに設置された、いまにも崩れ落ちそうな工事現場の足場。

29日午前10時半頃、静岡市駿河区中原で「足場が倒れそうだ」と警察に通報がありました。警察によりますと、けが人や物の被害は確認されていないということです。

③静岡県島田市では、大雨の影響により道路の崩落が相次ぎました。国道473号では島田市福用で道路の路肩が崩れ、一部の区間が通行止めとなっています。

静岡県内では、29日発達した低気圧の影響で激しい雨や強い風が吹くなど「春の嵐」となりました。

### 1. ■マンションで高齢男性転落か 搬送先の病院で死亡 広島市 2024年3月17日

[https://www.tss-tv.co.jp/tssnews/000023396.html#google\\_vignette](https://www.tss-tv.co.jp/tssnews/000023396.html#google_vignette)

#### 概要

①17日午後1時すぎ、広島市中区舟入南のマンションで、住人から「人が落ちた」と119番通報があり、マンションの中庭で、心肺停止の状態で見つかりました。

男性は70代で、病院に搬送され、死亡が確認されました。

②事件性は低いとみられ、男性が何かしらの原因で転落したとみて、詳しい状況を調べています

---

## 火災

---

### 14. ■.マンション自室を放火 容疑で男逮捕 茨城県警那珂署 茨城新聞 2024年3月29日

<https://nordot.app/1146396435285803260>

#### 概要

- ①茨城県警那珂署は29日、現住建造物等放火の疑いで、同県那珂市、無職、男(63)を逮捕した。8日午前3時ごろ、4階建てマンションの2階自室に灯油で火を放ち、居室約40平方メートルを全焼させた疑い。
- ②同署によると、容疑を否認している。

### 13. ■ マンション8階キッチン床焼け煙を吸った2人搬送 宮城・名取市 2024年3月30日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tbc/1085252?display=1>

#### 概要

- ①30日午前11時半頃、名取市杜せきのした2丁目のマンション「コスモシティ」8階の部屋から「白い煙が見える」と近所の人から消防に通報がありポンプ車など8台を出し消火活動を行い、火はおよそ20分後に消し止められました。
- ②この火事で8階の1室のキッチンとリビングの床およそ20平方メートルが焼け、この部屋に住む夫婦とみられる40代の男女2人が煙を吸って病院に運ばれました。

### 12. ■ 20階建てマンションの一室焼く 広島市中区 中国新聞 2024年3月30日

<https://nordot.app/1146585689644237759>

#### 概要

- ①30日午前2時37分ごろ、広島市中区鶴見町の20階建てマンションの7階の一室が焼けた。消防車11台と救急車2台が出動し、約1時間後に鎮火した。
- ②室内にいた1人が病院へ搬送された。  
軽傷見込みで、命に別条はないという。

## 11. ■マンションの1室で火事、焼け跡から1人の遺体 テレビ山口 2024年3月29日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tys/1082568?display=1>

### 概要

- ①28日夜、下関市のマンションの1室で火事があり、1人の遺体が見つかりました。この部屋に住む60代の男性と連絡が取れなくなっていて確認を進めています。
- ②29日午後8時10分ごろ、下関市稗田西町の鉄筋コンクリート・6階建てマンションの2階の1室から火が出ました。「もうエントランスから全部（けむりが）もくもくもくもく出ている、火は見えなかったんですけど、煙だけがすごかったですね。」
- ③火はおおよそ30分後に消し止められましたが、部屋の一部が焼け、室内から1人の男性の遺体が見つかりました。この部屋に住む60代の男性と連絡が取れなくなっているということです。

## 10 ■.横浜・緑区 12階建てマンション火事 2人死亡、神奈川新聞 2024年3月23日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1065645.html>

### 概要

- ①23日午後6時50分ごろ、横浜市緑区長津田2丁目の鉄筋コンクリート造り12階建てマンション7階の男性（81）方から出火、男性死亡し、焼け跡から性別不明の1人の遺体が見つかった。
- ②男性は80代の妻と2人暮らしで、妻とは連絡が取れない状態という。

## 9. ■3階建てのマンションから出火し1人がケガ 東京国分寺市 フジTV 2024年3月22日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/674645>

### 概要

- ①21日午後11時過ぎ、国分寺市の3階建てのマンションから出火し、火は2階の部屋約20平方メートルを焼いて、3時間後に消し止められた。この火事で、自力で避難した1人がけがをして病院に搬送された。
- ②出火原因を調べている。

## 8. ■マンションで火災、住民高齢男性が死亡 東京・新宿区 2024年2月29日

[https://www.sankei.com/article/20240229-733B6QU2OJBZPNO3UKIPNZZT2XU/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20240229-733B6QU2OJBZPNO3UKIPNZZT2XU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

## 概要

- ① 29日午前10時50分ごろ、東京都新宿区西落合のマンションから出火しているのを、勤務中の警視庁戸塚署員が発見した。火は約1時間半後に消し止められたが、4階建てマンションの2階居室が焼けた。
- ②住人とみられる80代くらいの男性が病院に搬送されたものの、死亡が確認された。男性は一人暮らしとみられる。

## 7. ■神戸・東灘区でマンション火災 火元女性ら3人搬送 2024年3月12日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202403/0017424339.shtml>

## 概要

- ① 12日午後6時ごろ、神戸市東灘区住吉山手7の4階建てマンションから出火し、2階の1室を焼いた。火は、約1時間半後に消し止められた。
- ②火元の部屋に住む50代の女性に加え、同じマンションに住む70代男性と30代男性が煙を吸って病院に搬送されたが、命に別条はないという。

## 6. ■「電動自転車を充電中に…」徳島市でマンション火災 NNN 2024年3月19日

<https://news.ntv.co.jp/n/jrt/category/society/jr46e290b98c6f45d0a23ce25f0023a997>

## 概要

- ① 19日昼ごろ、徳島市川内町でマンションの1室を全焼する火事がありました。11階建てマンションです。住人から「爆発音が聞こえ、煙が上がっている」と119番通報があり火は約1時間30分後に消し止められましたが、マンション5階の1室が全焼しました。
- ②「窓から覗いたら黒い煙が出ていてベランダの方で。消防の方がドンドンとドアを叩いてくれて慌てて逃げてきました」出火当時、部屋にいた住人の男性とその友人は2人ともベランダから隣の部屋に逃げて無事でした。また、別の部屋に住む女性1人が病院に運ばれましたが、命に別条はないということです。
- ③電動アシスト自転車を充電していた部屋の燃え方が激しく、警察と消防が出火原因を調べています

## 5. ■マンション火災 焼け跡から遺体発見 住人の女性(78) 豊橋市 2024年3月17日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/1059297?display=1>

## 概要

①17日午後7時半ごろ、愛知県豊橋市大国町の大国マンションで「4階から黒煙が出ている」と、近くに住む男性から消防に通報があり約1時間後に火は消し止められましたが焼け跡の部屋から性別不明の1人の遺体が発見されました。

②火元の部屋には78歳の女性が1人で住んでいましたが連絡が取れていない。

#### 4. ■ 6階建てマンションの一室を焼く 女性1人死亡 静岡市 2024年3月15日

<https://news.ntv.co.jp/n/sdt/category/society/sdf125dd9b409546ad9ef47c8f0a02e4a4>

##### 概要

①15日午後1時24分ごろ、静岡市葵区瀬名中央で「建物の4階から煙が見える」などと消防に通報がありました。火は6階建てマンションの4階の一室を焼き、約1時間後に消し止められましたが、焼け跡から女性1人の遺体が見つかりました。

②部屋には60代の女性が1人で住んでいた。

#### 3. ■ 新宿区上落合でマンション火災 3人けが 1人は心肺停止で搬送 2024年3月11日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000340376.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000340376.html)

##### 概要

①11日午前8時半ごろ、新宿区上落合にある10階建てのマンションから火が出ましたポンプ車など23台が出場し、火はおよそ1時間半後にほぼ消し止められましたが、20平方メートルほどが焼けました。

②30代から70代の男性3人がけがをしていて、そのうち70代の男性が心肺停止の状態 で病院に搬送されました。

#### 2. ■ マンションの一室が火事 60代男性死亡 タバコの不始末が原因か 2024年3月11日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/1047343?display=1>

##### 概要

①11日早朝、名古屋市港区でマンションの一室が焼ける火事があり、住人とみられる男性が死亡しました。午前5時過ぎ、7階の1室が焼け60代くらいの男性が死亡。

②1人で暮らしていたとみられ部屋にはタバコの吸い殻が多く見つかっていて、警察はタバコの火の不始末が出火原因ではないかとみて調べています。



## 1. ■大阪北区マンション火災 4 人搬送トースターパンを焼いていて出火か 2024 年 3 月 4 日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=10947>

### 概要

①3 日午後 11 時ごろ、大阪市北区長柄中 3 丁目のマンションで「1 階から煙が出ている」と住人の女性から消防に通報があり、6 階建てマンションの 1 階部分約 15 平方メートルが燃え、消防車 32 台が出動して火は約 2 時間後に消し止められました。

②火元の部屋の女性を含むマンションの住人 4 人が、煙を吸うなどして病院に運ばれました。命に別状はないということです。女性は「トースターでパンを焼いていたら煙が出た」などと話していて、警察が火事の原因を詳しく調べています。

---

## 防災

---

### 9. ■横浜市民防災センターがリニューアル 全国初のコーナーも 2024年3月25日

<https://nordot.app/1144942191726510795>

#### 概要

①地震の揺れなどを体験できる横浜市民防災センターがリニューアルし、全国で初めてあることに特化した体験コーナーも新設され、報道陣にお披露目されました。

記者「今回新たにできたのはマンションの防災コーナーですこちらの避難梯子、登ってみると、かなり揺れます」

②マンションなど共同住宅の割合が住宅のおよそ6割を占める横浜市に、全国で初めてマンション防災に特化して作られたこちらの体験コーナー。

防災パートナー企業である大和ハウスの協力のもと、マンションの部屋を再現し、家具の転倒防止やキッチンでの対処方法、それに感震ブレーカーの仕組みなどについて学ぶことができます。

③ほかにも、震災について学べるVRコンテンツや動画もリニューアルされ、4月2日からは一般の来館者も体験できるということです。（テレビ神奈川）

### 8. ■大地震が発生 災害時に自宅&外出先で取るべき行動 2024年3月10日

[https://ananweb.jp/news/536750/#google\\_vignette](https://ananweb.jp/news/536750/#google_vignette)

#### 概要

①災害危機管理アドバイザー・和田隆昌さんに聞きました。

家の中でも比較的強度が高いといわれている玄関や廊下などに避難するといいでしょ。ベッドの周りなど倒れそうなものがない場所も、避難場所として有効と覚えておくと。

やってはいけないのは、倒れそうなテレビや家具を押さえること。ケガのもとなので、事前に固定しておくように」

②「ガスは大きな揺れを感知すると自動停止しますが、念のため元栓を閉めること。そして、家においても大丈夫なのか、建物自体の被害状況を確認しましょう。壁に亀裂が入るなど、心配なところがあったら、指定の避難場所へ。また、家族など大切な人の安否も気になるはず。共有しておいた連絡手段で、お互いの状況を確認してください」

③玄関や廊下など、比較的安全な場所に避難しよう。玄関は、すぐに屋外に逃げられるという点でも適している。もちろん、倒れそうなものや割れ物を置いていないことが前提。ガスは震度5相当以上の揺れを感知すると、自動的にストップする仕組みになっている。

ただ、ガス漏れのリスクはゼロではないので、元栓を閉めておいたほうが安心。

④壁に亀裂が入っていないか、床が傾いていないかなど、確認してみよう。

在宅避難ができるといいけれど、少しでも不安があるなら防災リュックを背負って避難場所へ。

⑤被災地の報道では避難所の様子を見るが多いため、大きな地震が発生＝避難所に行かなければいけないと思っている人もいるのでは。

「避難所は、自宅にリスクがある人の安全を確保するための場所です。在宅避難ができるなら、住み慣れた場所で安心感があるという意味でも、それに越したことはありません。水や食料などの支援を受けに行くだけの利用も可能です」

⑥マンションなど集合住宅の上階に住んでいる人は、トイレの使用に要注意。

「地震で水道管に破損があった場合、トイレに水を流すと汚水が階下の住居に流れ出てしまう危険性も。安全点検が終わるまで非常用トイレを利用して、水洗トイレの使用は控えましょう」

⑦災害で自宅に損害があった場合、義援金など支援を受けられる制度がある。

その時に必要なのが罹災証明書。「証明書に写真の添付は不要とされていますが、自治体によって運用が異なり、写真があると申請がスムーズになる可能性も。片づける前に念のため撮影を」

⑧ペットを飼っている人は、災害時にどうすれば？

「基本的に避難所で一緒に過ごすことができず、人の滞在スペースとは別になります。ケージも必要になるでしょう。一緒にいるためには避難所に行かずに済むように、在宅避難の準備を整えておくのが賢明です」

⑥屋外でも気をつけるべきは落下物。

揺れが収まったら近くの避難場所へ。

発生直前・発生中 落下物から頭を守って建物からは離れよう。

いったん揺れが収まったら 近くの避難場所に移動して安全を確保すること。

⑦外出先からすぐに帰宅しようとしなない。

外出先で災害した時の帰宅に関する心得をアップデート。

「一時期、災害時に徒歩での帰宅をサポートする地図が流行しましたが、大勢の人が一度に帰ろうとすると、車道が塞がり、緊急車両が通れなくなってしまう。今は、すぐに帰宅しないことが推奨されています」

(『anan』2024年3月13日号より。)

## 7. ■首都直下型地震想定タワーマンション取り残された住人救助訓練 2024年3月11日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/669415>

### 概要

①東京・中央区で、首都直下型地震を想定してタワーマンションに取り残された住人の救助訓練が行われた訓練では、警察署の屋上をタワーマンションに見立て、取り残された住人をカメラがついたドローンで探し、救助隊に知らせる手順が確認された。

②月島警察署の管内では、勝どきエリアを中心にタワーマンションが30棟以上あり、地震発生時の迅速な救助活動が課題となっていて、災害発生時は地元の業者からドローンの提供を受ける協定を結び、首都直下地震の対策を推進している。

## 6. ■ マンション耐震化どう進める？ 全国最大規模事例学ぶ見学会読売 2024年3月3日

<https://www.yomiuri.co.jp/local/kansai/news/20240303-OYO1T50021/>

### 概要

①阪神大震災では多数のマンションが被害を受けて耐震化が問題となったが、工事には住民の合意や多額の資金が必要なため、十分に進んでいない。住民を説得して着工にこぎつけた成功事例から合意形成のノウハウを学ぼうと、大規模改修中の神戸市中央区の「ポートアイランド住宅」（9棟、941戸）で2日、マンション管理組合の関係者向けの見学会が行われた。

②見学会は、マンションの耐震工事を検討する際の参考にしてもらおうと、NPO法人「こうべマンション管理支援機構」が企画。

市内外から25人が参加し、建築士の案内で工事現場を見て回った。

③1995年の震災では、損壊したマンションの9割が81年以前の旧耐震基準で建てられていた。ポートアイランド住宅は80～81年に建設され、震災で全9棟が被害を受けた。このうち7棟は、旧基準で建てられていたことが2009年の耐震診断などで判明し、補強工事が必要になった。

④高柳さんらは会合などで「住民の命を守るため」と修繕の必要性を訴え続けた。

専有部分に立ち入らない工法の採用や、耐震改修に伴う修繕積立金の値上げをしないことなどを約束し、ようやく22年3月に合意を取りつけた。同12月に工事に着手し、来年3月に完成する。総事業費は約19億円で全国最大規模という

⑤自治体は、旧基準のマンションの耐震化を促そうと、工事費用を補助する制度を設けているが、利用は低調だ。

神戸市では旧基準の約1300棟のうち、05年度に創設した補助制度を活用して改修したのは昨年末現在、13棟しかない。

兵庫県西宮市では補助制度が始まった09年度以降、利用は3棟にとどまる。姫路市でも過去10年、制度の利用実績はほとんどないといい、担当者は「年に数件相談はあるが、『同意を得られなかった』との理由で断念するケースが多い」

⑥合意形成への大きなハードルとなるのが資金の確保だ。

ポートアイランド住宅管理組合は工事に要する約19億円のうち、市から約3億3000万円の補助を受けた。修繕積立金約9億円を取り崩し、残りの約6億7000万円は借り入れる。今後10年かけて修繕費を徴収して返済する予定という。

## 5. ■避難所に入れない 大地震「マンション住民の備えと覚悟」 2024 年 2 月 9 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/4c26ea2832b60c75d75bf47c4b8e67c6de180ffc>

### 概要

①'22 年 4 月現在、都内には約 4700 カ所の避難所があり、収容人数は約 318 万人。

一方、マンションなどの共同住宅で暮らす人は約 900 万人。これではマンション住人はおそらく避難所に入れない。

②日本防災士会理事の山本賢一郎氏も「マンションで暮らしているなら、在宅避難を強くおすすめします。介助が必要な災害弱者の中には、避難所に行ったほうがいい人がいるでしょう。けれど、そうでなければ避難所に行くべきではないと、私は思います」

③在宅避難をする場合も、確認しておかなければならないことがあるという。

その一つはマンションの耐震性や免震性。'81 年 6 月以降に建てられた、新耐震基準を満たしたマンションなら、震度 6 強～7 程度の地震では倒壊しないような設計になっている。'81 年以前に建てられ、耐震補強をしていないマンションは気をつけたほうがよさそうだ。

④「備蓄倉庫の位置を確認するのも大事です。高層マンションの備蓄倉庫が 1 階だったら、高層階の住人は利用することができません」

備蓄倉庫にぜひ備えてほしいというのが、発電機だ。「備えただけで安心して、何年もチェックしないままにしていることがあります。避難訓練というと、火災を想定して行うことが多いようですが、地震のときのことでも考えて、ぜひ備品のチェックをしてほしい。発電機を動かしてみる、ガソリンが入っているか、ガソリンの劣化も含めて確認する。肝心なときに動かなかつたらたいへんですから」

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

⑥「20 階以上の部屋から、介助が必要な人を背負って階下に降ろすのは無理。そのようなときのために用意してほしいのが、災害現場向けの大型ソリです。介助者をこれに乗せて階段を滑らせるようにすれば下層階への避難誘導に便利です」

⑦「エレベーターの中には組み立て式の簡易トイレを設置しておくことをおすすめします。組み立てておいて、中に懐中電灯や充電器、水や非常食、アルミ保温シートを入れて、使わないときはカバーをかけておく。用を足したくなったときは、アルミ保温シートをかぶればいいのです」

⑧水や食料は基本的には個人で最低 3 日分を用意しておく。水は 1 日 1 人 3 ℓ だから、3 日分で 9 ℓ。それを人数分用意しておく。「私はこれらを旅行や出張で使うスーツケースに入れておくことをおすすめしています。防災バッグを用意する必要はありません。スーツケースの中に水や食料、歯磨き、歯ブラシ、救急用品、衛生用品など日常で使うものを入れておいて、その中から使うようにローリングストックする。ふだんから非常時のことを考えながら生活すればいいのです」

⑨「建物が大きく揺れると家具が大きく動き、それによって窓ガラスが割れてしまうことも考えられます。

高層階では風が強く、窓ガラスが割れることで家具が落下したり、家具につかまっていたら家具ごと落下す

る危険性もあります。強化ガラスを使っていたら割れないかもしれないけれど、建物がゆがんだことで窓枠ごと落ちる可能性もあります」

⑩住居の中で比較的安全なのは玄関、バスルーム、トイレだと言われる。

出入口を確保することも重要だ。揺れを感じたら、とくに高層階の住人は玄関などに避難するのがよさそうだ。

⑪「防災はイメージーションが大事です。日ごろから、どのようなことが起こるか考えておく。廊下にもものがたくさん出ていたら通路が塞がれてしまうかもしれない。近くに川があったら堤防が決壊して地下の電気室が浸水してしまうかもしれない。そのときどうするか。日ごろから考えておかなければなりません」

いつどこで起こるかわからない地震。勤務中かもしれないし、移動中かもしれない。つねに「ここで起こったら」と考えるくせをつけてほしいと山本氏は言う。

⑫マンション住人に山本氏がすすめるのは、「地区防災計画」を作り、役所に申請すること。「ここでいう“地区”とは、自治体の“地域”とは違って、住民が任意で作ることができます。近所の方“地区”を作ってもいいし、マンション1棟で申請することもできます。

マンションでは避難訓練を行っていると思いますが、そのマニュアルを『地区防災計画』とタイトルを変えて提出すればいいのです。そうすると役所からアドバイスがもらえるし、役所も支援しやすくなり、公助を受けやすくなります」

在宅避難をしていると、給水車はいつ来るのか、街はどうなっているのか情報が入らないと不安だが、「地区防災計画」を申請しておけば、在宅避難しながらマンション管理組合などを通じて役所からの情報も入手しやすくなるという。これは申請しておいたほうがいいのかもわからない。

#### 4. ■集合住宅災害時トイレラブル避ける対策 汚水上の階から下の階 2024年3月11日

[https://toyokeizai.net/articles/-/733847?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/733847?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

##### 概要

①日本トイレ研究所代表理事・加藤篤『トイレからはじめる防災ハンドブック』より一部の内容を抜粋。

基本的に排水管は上下階でつながっています。

悩ましいのは集合住宅です。震災や水害による影響で排水設備に損傷があるにもかかわらず、上階から汚水を流してしまうと、汚水マスからあふれたり、地中に漏水したり、下階の住戸に逆流する可能性があります。

②過去の震災でも、地中の排水設備が閉塞していることに気づかずに汚水を流したため、1階の便器に汚水が逆流したという事例もありました。

逆流の兆候は、便器内の封水から空気がポコポコと出る、封水（洗面台や流しなどの器具と排水管の接合部に溜めてある水）が跳ね出すなどです。排水設備は何か起きない限り損傷に気づかないという特性があります。排水管がつながっている各戸での連携が必要になります。

③災害時、停電や給水装置、配水施設の損傷で断水が発生するケースは少なくありません。しかし、建物によって断水までの時間に幅が出ることもあります。発災直後から断水になることもあれば、2?3 日後になって断水することもあります。また同じ地域でも、建物によっては断水しない場合もあります。

④これらは、建物の給水方式の違いによることが考えられます。

給水方式は大まかに分類すると 4 方式です。

「直結直圧方式」は、水道本管からの圧力で直接給水します。通常は 3 階までの建物に採用されます。この方式の場合、停電していても水が出ます。

⑤ほかの 3 つの方式では、いずれもポンプで圧力をかけて給水するため、停電と同時に断水します。

ただし、屋上にある高置水槽に一旦貯めてから自然流下で各戸に給水する「高置水槽方式」では、停電によりポンプが停止したとしても、高置水槽に貯まっている水が出ます。つまり、この方式を採用している建物では、高置水槽が破損しなければ、そのときに貯まっている水を自然流下で有効活用できる自宅の給水方式を把握しておくことが大事です。

⑥参考

公益社団法人空気調和・衛生工学会 集合住宅の在宅避難のためのトイレ

使用方法検討小委員会「集合住宅の『災害時のトイレ使用マニュアル』作成手引き」

⑦もしも高置水槽の存在を理解していなければ、通常どおり水洗トイレなどを使用してしまい、貴重な水を失うこととなります。

東日本大震災のとき、高置水槽の水があることを認識していた病院勤務の看護師さんは、使用する水洗トイレの場所を限定しました。そして、3 回使用したら 1 回流すというルールを設けて、水を大切に使用しました。その甲斐あって、上水が復旧するまで高置水槽の水でつなぐことができました。このように高置水槽の限られた水を活用することは重要。

⑧平成 30 年 7 月の西日本豪雨のときも、病院で同様の取り組みがありました。

この病院は、水洗トイレの使用を禁止し、ビニール袋の中におむつを入れて携帯トイレのようにして使用しました。高置水槽の水を医療関連に優先的に使用するための工夫です。建物に高置水槽がある場合は、平常の貯留容量と点検方法を確認し、活用のためのルールを決めておくことが必要です。

⑨高置水槽方式と加圧給水方式には「受水槽（高置水槽を含む）」が備わっています。停電により断水した際でも、受水槽があれば、その中に一定の水が確保できていることとなります。

自治体によって対応方法は異なりますが受水槽に「非常用給水栓」を設置する場合の取扱基準を設けている場合があるので、事前に確認しておきましょう。非常用給水栓が設置してある場合、受水槽内にある水量を把握しておき、給水栓から取り出した水をどのような容器に入れ、どうやって運ぶのか、何に利用するのかを考えておくことが必要です。

⑩受水槽には「緊急遮断弁」が設置されていることがあります。

緊急遮断弁とは、受水槽の出口側に設置し、地震の揺れを感知して弁を閉めることで、受水槽内の水が流出しないようにするための装置です。作動すると、配水管に支障がなくても断水と同じ状態になりますから緊急遮断弁の解除方法も確認しておきましょう。

### 3. ■ 携帯トイレ 4 人家族の必要数 使い方や使うタイミングも知っておく 2024 年 3 月 4 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/733846>

#### 概要

①携帯トイレとは、便器に設置して使用する袋式のトイレです。

袋の中に排泄し、吸収シートや凝固剤で大小便を吸収・凝固させます。携帯トイレを選ぶ際は、大小便をしっかり吸収・凝固できること、一定期間保管しても液体に戻らないこと、臭気対策が施されていることなどをチェックしてください。衛生的な問題が生じないよう、性能の良いものを選びましょう。

②使用時に直接便器に取り付けることはおすすめしません。

先に 45 リットル程度のポリ袋を便器に被せてから便座を下ろし、その上に携帯トイレを取り付けましょう。こうすれば、携帯トイレの交換時に水が滴ることはありません。

③以下を参考に、事前に使い慣れておくことをおすすめします。

急いすべきことは、避難所や自宅、オフィスなどのトイレに携帯トイレを取り付けることです。

どのタイミングで誰がトイレに行くのかはわかりません。停電していても、断水に気づかずに排泄してしまうことが考えられます。そんなとき、便器に携帯トイレが取り付けがあれば、災害時のトイレ対応であることに気づきます。携帯トイレの使用法はわからない人がほとんどですので、ポスターやスタッフを介して伝えることも必要です。

④給排水設備の点検等は、携帯トイレを取り付けてから実施してください。

さきに点検を行っている、その間にトイレを使用されてしまうからです。設備点検の結果、問題ないことがわかれば、携帯トイレを取り外せばよいだけです。

⑤災害前に周知しておきたい携帯トイレの使い方

災害が起きてからでは遅いので、平時の啓発が重要になります。防災訓練や学校での授業、地域のイベントなど、あらゆる機会を活用して伝えることが必要です。動画を活用することも有効。

⑥災害が起きてしまった後の周知方法は、

1 つめはイラストや図を用いてポスターを作成し、トイレに掲示することです。

2 つめはトイレ前にスタッフを配置することです。実際に、東日本大震災の避難所や西日本豪雨の際の病院などで実施されました。

⑦携帯トイレを使用したあとの取り扱い方法について説明します。少

なくとも数日間は、各自で使用済み携帯トイレを保管することが求められます。臭気対策が必要になります。また、直射日光があたると袋の劣化につながるため、フタつきの入れ物などに入れてベランダや庭など、生活空間と切り離れた場所に保管することが必要です。

⑧どれくらいの数が必要になるか

「人数×回数×日数」で携帯トイレを常備

4 人家族を想定してみます。

内閣府（防災担当）が作成した「避難所におけるトイレの確保・管理ガイドライン」では、1 日当たりの平均的なトイレ使用回数の目安は「5 回」と記載されています。国が定める「防災基本計画」では、住民



に対して最低 3 日間、推奨 1 週間分の携帯トイレ・簡易トイレ、トイレットペーパーなどを備蓄することを啓発するように記載されています。4 人家族であれば次のような計算になり、140 回分の携帯トイレが必要になります。（加藤 篤 日本トイレ研究所）

## 2. ■能登で活躍「トイレトレーラー」で見た深刻な現場 河野 博子 2024 年 1 月 10 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/726540>

### 概要

①大阪府箕面市のトイレトレーラーは、1 月 3 日石川県七尾市立中島小学校に到着。

箕面市市民安全政策室の山田博昭さんに現地の様子を聞いた。

「皆さん、待ってらした。設置している時もずっと見てはりましたし、避難所の責任者の方に使い方を説明する間も一緒に聞いていて、すぐに使い始めました」

学校のトイレは水が流れないので、トイレトレーラーをどのように使っていくか、住民たちで話し合っているようだったという。「大はこっち（トイレトレーラー）にしよう、小は学校のトイレにしよう、というようなことを決められているんじゃないかと思います」（山田さん）。

②トイレトレーラーの給水タンクには約 400 リットル以上の水が入り、汚水タンクがいっぱいになるまでに約 1250 回の使用が可能という。設置場所の状況により異なるが、汚物はまとめてバキュームで吸い上げるか、下水道に落とすなどの方法をとる。

③1 台のトレーラーに 4 つの個室が載る。

個室スペースは案外ゆったりしていて快適。

使用後にペダルを踏んで水を流す。脇に小さなシャワーがついていて、流し足りないところを流せる。手を洗うシンクや鏡もついている。「写真」照明とポンプに使う電気は、車体上部の太陽光パネルによる太陽光発電で充電可能なバッテリーを電源としている。夜間も明るく、安心して使用できる。

④9 日時点で、七尾市に京都府亀岡市、山梨県北杜市、大阪府箕面市の 3 台、能登町に奈良県田原本町、群馬県大泉町、新潟県見附市、群馬県の 4 台、輪島市に千葉県君津市の 1 台と、合計 8 台が設置されている。さらに 3～5 台が派遣される予定。

能都中学校の避難所には仮設トイレが 4 つほど設置されていたが、和式のトイレだったようだ。仮設トイレは古いものでは和式が主流。

⑤「災害派遣トイレネットワーク」に参加するのは、全国 19 の自治体（1 県と 18 の市町）。

2024 年 3 月末までにさらに 3 つの自治体加わる予定。災害が起きると、静岡県御殿場市を拠点とする事務局が連絡調整を行う。被災自治体からの要請をもとに、トイレトレーラーと職員を派遣する支援側自治体と派遣先の自治体、設置場所となる避難所と連絡を取り、諸条件を整える。

⑥「トイレトレーラーに水の補給を行うことが、支援継続の生命線」と考え、派遣の調整と同時に自治体と連携して「給水オペレーション」を進めている。

たとえば 6～14 日は、群馬県給水チームが県の給水車により、8 カ所（9 日時点）のトイレトレーラーを

巡回して活動。給水チームは富山県内に泊まり、富山県の協力自治体で補水し、石川県内を回って給水を行っている。給水チームは週替わりで、5日までは山梨県北杜市が担当していた。

⑦ある病院は「ポータブルトイレに袋を仕込んで糞尿が数人分たまったら廃棄している」「なんとかトイレトレーラーの派遣をお願いしたい」と連絡してきた。「トイレに行きたくなるから食べたり飲んだりをがまんする、ということもすでに始まっているようです」と心配する。

現地入りした。「状況は伝わっているよりはるかに最悪」と、気をもんでいる。

余震のたびに道路で通れない箇所ができ、交通渋滞が発生。上下水道の復旧にも時間がかかりそうだという。「能登半島には平野がないので、仮設住宅を作る場所を確保するのが難しいのではないか。ということは、避難生活が長期化するという。スペース不足で過密状態の避難所も多く、感染症患者も出ている」と

⑧2016年4月の熊本地震の場合、273人の死者のうち223人が災害関連死で、地震そのものによる死者数50人の4.46倍に上った。

石川さんは「このままでは死者数だけでなく、災害関連死の数も熊本地震のケースを超え、死者数の十何倍にまでなってしまうかもしれない」と危機感を募らせる。

災害派遣トイレネットワーク参加の自治体が現在保有するトイレトレーラーは20台。目標は「全国に1741ある自治体の数」（石川さん）という。

⑨富山県魚津市と福島県棚倉町には、今年3月にトイレトレーラーが納車される。

費用はそれぞれ約2600万円かかるが、その約3分の2は、国の緊急防災・減災事業債という仕組みを使って起債し、後に地方交付税として算入されるので、実質3分の1が市町の負担となる。両市町はクラウドファンディングの仕組みを使い、今月末まで寄付を呼び掛けている。お金を出してくれた団体や人の名前が車体後部に並ぶ。

⑩千葉県君津市のトイレトレーラーの車体後部には、導入費用を賄うためのクラウドファンディングに応じた企業、団体、個人の名前が並ぶ（撮影：河野博子）

## 1. ■被災者が安心して使える「快適トイレ」の普及を 加藤 篤 2023年3月11日

<https://toyokeizai.net/articles/-/657570>

### 概要

①東日本大震災から数カ月経った頃、私はトイレの調査で仮設診療所の駐車場にいました。そこに車いすの高齢の女性が付き添いの方と一緒に来られました。目の前にあるのは段差のある仮設トイレです。土足で利用しているので、地面も床面も汚れています。すると、その女性は車いすから下りて、四つん這いになって段差を上がっていったのです。

こうしたトイレ問題がたくさん起きていたことは想像にかたくありません。

②過去の災害における調査結果を調べてみると、発災直後は別のニーズが生じてる熊本地震を見ても、発災から3時間以内にトイレに行きたくなった人の割合は38.5%で、6時間以内まで含めると

72.9%になります。発災後、3時間以内というのは、ほとんどの人が水や食事を摂っていないと思います。大混乱状態で、そこまで手が回らない状況だと考えられます。大災害時であっても、排泄は待たないです。

③大災害で停電になると、浄水場が機能しなくなる可能性がありますし、仮に水を送ることができても、オフィスビルや集合住宅などの高層建築物はポンプで水を上層階に運ぶため、それができなくなって断水します。

また、給排水の配管が損傷することも考えられます。浄水場や給排水設備に問題がなかったとしても、汚水を処理する施設が被災すれば水洗トイレは使用できません。

東日本大震災では津波により沿岸部の下水処理場が被災しましたし、西日本豪雨では河川の近くにあった、し尿処理場が浸水しました。水洗トイレはさまざまな要素が機能してこそ成り立つシステムですので、災害には強くありません。

④仮設トイレ運搬に関わる道路事情に大きく左右されることを忘れてはいけません。

大切なのはその場に備えることです。水や食料よりも先にトイレを対応することが必要になります。しかし、これまでの災害では残念ながらトイレの備えができておらず、トイレが大小便で満杯になり、著しく汚染されたトイレパニックとなりました。

3つの深刻な問題が生じます。

1 つめは、不衛生になることで集団感染のリスクが高まります。

2 つめは、トイレがくさい、汚い、暗い、怖いなどの状態になると、できるだけトイレに行かなくて済むように水分摂取を控えてしまいます。脱水症だけでなくエコノミークラス症候群のリスクを高めます。

3 つめは、心理的負担による精神不和です。トイレが汚いとイライラしますし、どうでもいいやという気持ちになるのだと思います。このような状態ではルールを守れず秩序が乱れてしまいます。

⑤トイレ対応は時間経過に応じて行うことが必要です。

下図は時間経過とともに複数の災害用トイレを組み合わせることで、切れ目なくトイレニーズに応えることを示したものです。

災害用トイレをうまく活用するには、施設ごとに防災トイレ計画を作成することが必要になります。（携帯トイレの使い方の動画はこちら）。

国土交通省が建設現場の職場環境改善の一環として、仮設トイレの標準仕様を決めたことです。この標準仕様をクリアした仮設トイレを「快適トイレ」といいます。快適トイレは、洋便器で空間的なゆとりがあり、簡易水洗機能などを有しており、照明や鏡、フック、容易に開かない鍵などを備えています。

2020年7月豪雨の際には、熊本県球磨村の渡小学校に快適トイレが寄付され、子どもたちの笑顔につながりました。

一刻も早く、日本中のすべての仮設トイレが快適トイレに置き換わることを期待します。

---

## 行政の動き

---

### 13. ■ マンション管理組合から従業員数千万円着服…管理会社を監督処分 2024年3月28日 <https://www.yomiuri.co.jp/local/kyushu/news/20240328-OYTNT50051/>

#### 概要

- ①九州地方整備局は27日、マンション管理会社（福岡市中央区）に勤務していた従業員が、管理を受託していたマンション管理組合から数千万円を着服したとして、同社に対し、マンション管理適正化法に基づき、再発防止などを指示する監督処分を行った。
- ②従業員は2010年から22年12月頃、県外のマンション5組合で数千万円を着服した。同社は従業員を解雇し、刑事告訴したという。

### 12. ■ マンション空き部屋対策、緊急連絡先届け出を 国指針改定 朝日 2024年3月9日 <https://digital.asahi.com/articles/ASS3677CGS2QUTFL00G.html>

#### 概要

- ①「標準管理規約」は理事長が区分所有者の名簿をつくるように定めていたが、緊急連絡先の把握については明記していなかった。

標準管理規約の改正案では、区分所有権を得たときに管理組合に届け出る書類のひな型に、緊急時の連絡先や電話番号を記載する欄を新設。その内容に変更がある場合も届け出義務があるとした。相続で新たに部屋を所有する人にも届け出るよう明記。理事長には、届け出があった場合は名簿を更新し、名簿の内容を年1回以上確認することも求める。

- ②これまで、所有者の所在がわからなくなって弁護士などに捜索を頼むと、費用は管理組合の負担となるケースもあった。

改正案では原因となった所有者に請求できると明示した。標準管理規約に法的拘束力はないものの、国交省の調査では、約9割の管理組合が何らかの形で準拠している。

### 11. ■ マンション空き部屋対策、緊急連絡先の届け出を 国が指針改定へ 2024年3月9日 <https://digital.asahi.com/articles/ASS3677CGS2QUTFL00G.html?ref=smartnews>

#### 概要

- ①国土交通省はマンション管理規約のガイドラインの改正案に、住民に緊急連絡先の届け出を求めるこ

などを盛り込んだ。来年度の改正をめざす。

これまで、理事長が区分所有者の名簿をつくるように定めていたが、緊急連絡先の把握については明記していなかった。

②国交省のマンション総合調査（2018年度）によると、所有者の所在がわからなかったり、連絡がとれなかったりする部屋が「ある」と答えた管理組合は3・9%。1979年以前に完成したマンションに限ると13・7%にのぼり、そうした部屋が2割を超えるところも5・3%あった。所有者がわからないままでは、管理費や修繕積立金の滞納が続き、一定数の住民の合意が必要な総会での決議も難しくなる。室内の設備の点検や修繕ができなければ、建物全体の管理にも影響しかねない。

③改正案では、区分所有権を得たときに管理組合に届け出る書類のひな型に、緊急時の連絡先や電話番号を記載する欄を新設。その内容に変更がある場合も届け出義務があるとした。相続で新たに部屋を所有する人にも届け出るよう明記。

理事長には、届け出があった場合は名簿を更新し、名簿の内容を年1回以上確認することも求める。  
（石川春菜）

## 10. ■ 標準管理規約の見直し等、最終とりまとめへ 2024年3月26日

<https://www.re-port.net/article/news/0000075295/>

### 概要

①国土交通省は26日、「マンション標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」（座長：齊藤広子横浜市立大学国際教養学部教授）の6回目の会合を開催。とりまとめ（案）について検討した。

②案では、マンション標準管理規約の主な改正内容について、

- (1) 高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生への対応等
- (2) マンションの管理情報の見える化の推進
- (3) 社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応

を挙げた。

③(1)では、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、組合員名簿を更新すること、居住者名簿を作成・更新することなどを記載。

所在等が判明しない区分所有者への対応については、管理組合が所在等不明区分所有者の探索を行なった場合、その探索に要した費用を当該区分所有者に請求できることを記載するとした。

④(2)については、修繕積立金の変更予定等の見える化、管理に関する図書の保管の推進を記載。

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

⑥管理計画認定制度の認定基準については、段階増額積立方式における適切な引き上げの考え方を提示。月当たりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月当たりの金額を基準額とした場合、計画

の初期額は基準額の 0.6 倍以上、計画の最終額は基準額の 1.1 倍以内とすると示した。

⑥また、マンションの防災対策を推進するにあたり、管理組合の合意形成を後押しする観点から、マンションの耐震改修をはじめとした防災対策改修等に対する支援措置を継続して実施。大規模な自然災害等が発生した場合に備え、「防災マニュアルの作成・周知」「防災訓練の実施」「防災用名簿の作成」「防災組織の結成」といった取り組みの推進に向けた周知を行なっていく。

⑧今後の方向性では、新築分譲時点から適切な管理体制を確保していく方策等について、現行の既存マンションを対象とした管理計画認定制度との関係を踏まえつつ、マンション管理適正化法のあり方の検討を進めていくと提示。マンションの内外に情報発信する方策については、令和 6 年度中に不動産ポータルサイトへの認定情報の掲載に向けた検討を進めるとした。

⑨今後は、当会合で挙げた委員の意見を集約し、とりまとめ（案）を修正。

座長が確認後、最終とりまとめとして同省ホームページで公開する予定。

## 9. ■増額幅、最大 1.8 倍目安 マンション修繕積立金で国交省 共同 2024 年 3 月 27 日

<https://nordot.app/1145300562133517128>

### 概要

①国土交通省は 26 日、分譲マンションの住民が管理組合に毎月支払う修繕積立金について、段階的に引き上げる場合の増額幅を、新築時の約 1.8 倍までとする目安をまとめた。業者が販売促進のため当初の積立金を低く設定することで、後に過度な増額が必要となり、住民合意が難航するケースがあるためだ。

②長期修繕計画に基づき、将来の改修費用の総額を月ごとに割った額を基準とし、この額を毎月徴収する方式を「安定性に優れる」として推奨。目安では、段階的に引き上げる場合も、下限を基準の 0.6 倍以上、上限を 1.1 倍以下にするよう求めた。新築時を下限とし、上限まで引き上げた場合、新築時からの引き上げ幅は約 1.8 倍となる計算だ。

③自治体が認定する「管理計画認定制度」の基準に加えることも検討する。

認定されると、大規模修繕工事後に固定資産税が軽減されるなどのメリットがある。

## 8. ■2024 年にマンション（区分所有）法が見直し、改正へ？ 2024 年 3 月 8 日

<https://www.all-senmonka.jp/moneyizm/79590/>

### 概要

①「区分所有法制の改正に関する要綱案」建て替え決議の要件緩和

1. 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する

2. 基本的な多数決割合は現行法どおり区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上

3.マンション・アパートなどの区分所有建物は、地震に対する安全性に係る建築基準法に適合していないなど5つの事由が認められる場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各4分の3以上に緩和

②耐震性・火災の安全性に適合していないなど5つの事由については各4分の3以上に緩和する見込みです。

5つの事由は以下のとおりです。

(1) 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していないこと

(2) 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないこと

(3) 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すること

(4) 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すること

(5) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないこと

所有者が不明な専用部分や、管理が不適当な専用部分・共用部分に対して利害関係者が裁判所に申し立てると、管理人を選出し管理を命ずる制度などの創設も記載されています。

③新たな制度の創設

1.所有者不明専有部分管理制度

裁判所は、区分所有者を知ることができない（または所在を知ることができない）専有部分について利害関係人の請求により所有者不明専有部分管理人による管理を命ずることができる

2.管理不全専有部分管理制度

裁判所は、区分所有者の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され（または恐れがある）場合に、必要があると認める時は利害関係人の請求により、管理不全専有部分管理人による管理を命ずることができる

3.管理不全共用部分管理制度

裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され（または恐れがある）場合に、必要があると認める時は利害関係人の請求により、管理不全専有部分管理人による管理を命ずることができる

4.所有者が海外にいる場合の代理人制度

区分所有者は、国内に住所・居所）有しないもしくは今後有しない場合に専有部分・共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所・居所を有する者のうちから管理人を選任できる

④マンション関連法、過去の改正と相続登記の義務化

2022年にはマンション管理適正化法・マンション建替円滑化法が改正されました。

1. マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定と地方公共団体による計画の策定、指導・助言などの制度を創設
2. 新築マンションを対象とした認定制度を創設
3. 要除却認定の対象拡大
4. 団地型マンションの再生の合意形成を図りやすくするため、団地における「敷地分割制度」を創設
- ⑤2024年4月から相続登記が義務化に

## 7. ■ 標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度ワーキンググループ 豊田 2024年3月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda\\_mag36/](https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag36/)

### 概要

① 今回の標準管理規約の見直しにおいては、

- (1) E V用充電設備の設置推進
- (2) 組合員名簿の更新等
- (3) 管理規約を変更した際の取扱い
- (4) 修繕積立金の変更予定
- (5) 物流革新への対応

の5項目が検討項目として挙げられており、これらの項目を中心にした見直しが進んでいます。

② また、ワーキンググループの配布資料の中では、管理費等の徴収に関して、「収納金が全ての債務を消滅させるのに足りないときは、管理組合は、理事会の決議により定める弁済の充当の順序に従い、その弁済を充当することができる」という定めの新設が予定されているようです。

管理費の滞納が生じた場合において、滞納金額の一部だけ入金があった場合にどのように処理すべきかという問題は、現場において判断に迷うことも多かったと思いますので、今後の滞納管理費の徴収方法の在り方にも影響を与える可能性があると考えています。

③ 管理計画認定制度の在り方についても議論されています。

配布資料によると、令和4年4月にスタートした管理計画認定制度における認定マンションの実績は令和6年1月末時点で424件となっているということです。

この数字を多いと見るのか、それとも少ないと見るのか、また、今後の管理計画認定制度はどのような方向に向かっていくのかという点について、資料を分析してみたいと思います。

(弁護士 豊田 秀一)

## 6. ■ 区分所有法改正案、今国会提出見送り 刑事手続きIT化も—2024年3月12日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2024031100927&g=pol>



## 概要

①政府は老朽化した分譲マンションの建て替え要件を緩和する区分所有法改正案と、捜査、公判手続きをIT化する刑事訴訟法改正案について、今国会への提出を見送る方針を固めた。

離婚後の共同親権を導入する民法改正案など優先処理する法案を抱えているため、提出しても審議時間を確保するのが困難と判断した。複数の政府・与党関係者が11日、明らかにした。

②法務省所管の法案で、所管では民法改正案の審議を控えているほか、外国人技能実習に代わる「育成就労」創設のための入管難民法改正案も近く閣議決定し、国会提出する方針。政府は両法案を今国会の重要法案と位置付けている。

## 5. ■ 国交省「良質な住宅・建築物取得改修に関する支援制度」動画配信 2024年3月8日

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000187.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000187.html)

## 概要

①令和5年度補正予算、令和6年度当初予算案及び令和6年度税制改正大綱に盛り込まれた良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度のWEB動画を配信します。

②対象者 主に住宅関連事業者向け

③主な内容

1. 我が国の住宅ストックの現状や住生活基本計画等について

2. 住宅取得に係る税制等の支援策について

3. 建築物省エネ法や省エネ住宅・建築物に対する支援措置等について

4. 長期優良住宅認定制度や住宅瑕疵担保履行制度による良質な住宅ストックの循環システムの構築について

5. 良質な木造住宅や中大規模木造建築物の支援措置等について

(計125分程度)

## 4. ■ 都内の全マンションを東京都が2年かけて調査へ…防災施策に活用 2024年3月1日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20240229-OYT1T50050/?from=smtnews>

## 概要

①東京都は28日、防災施策に役立てるため、都内にある全てのマンションの戸数や階数、立地状況などについて、新年度から調査に着手することを明らかにした。

約2年かけた大がかりな調査で浸水リスクや防災用品の備蓄状況なども確認する。

②1983年以前に建てられた6戸以上の分譲物件は条例で定期的に現況の届け出が義務付けら

れているが、賃貸物件や84年以降に建てられた分譲物件はそうした仕組みがない。都は、東日本大震災を受けて2012年度に全数調査を行ったが、その後、物件が増え続けているため、改めて調査することを決めた。

### 3. ■住宅省エネ 2024 キャンペーン、3月29日に交付申請受け付け開始 2024年3月28日

<https://www.jutaku-s.com/news/id/0000034226?mma=20240329070002>

#### 概要

①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 2024 キャンペーン」では、3月29日に交付申請(予約含む)の受け付けを開始する。

同月26日に同キャンペーン事務局及び各省が日程と詳細を発表した。

②同キャンペーンは、省エネ性能の高い住宅の取得や新築、省エネ性能向上へのリフォームや設備交換等を支援する。国の補助事業「子育てエコホーム支援事業」「先進的窓リノベ 2024 事業」「給湯省エネ 2024 事業」「賃貸集合給湯省エネ 2024 事業」の総称。補助金の交付申請には、事前に各支援制度への事業者登録が必要となる。

③29日以降、新築は「補助額以上の工事出来高に達した後」、リフォームは「工事完了後」に交付申請が可能。また同日は交付申請の予約受け付けも開始し、こちらは新築・リフォームとも工事着手後であれば予約できる。申請期限は、最長の場合で交付申請が12月31日、交付申請予約が11月30日となっているものの、補助額が各事業の予算上限に達し次第いずれも受付を終了するため、国交省は「早めの申請を推奨する」としている。

### 2. ■自動配送ロボット活用の手引き 経産省 2024年

[https://www.meti.go.jp/policy/economy/distribution/deliveryrobot/guidance\\_ver1.pdf](https://www.meti.go.jp/policy/economy/distribution/deliveryrobot/guidance_ver1.pdf)

#### 概要

①本手引きは、新たに自動配送ロボットを活用しようとするサービス提供者が、活用開始までのプロセスや関係法令等を一元的に把握し、サービス提供の具体的な企画を行いやすくなることを目的として作成しています

②第1章 本手引きと自動配送ロボットについて

第2章 自動配送ロボットにまつわる FAQ

第3章 自動配送ロボット活用までのプロセスとアクション

第4章 自動配送ロボットの活用事例集

第5章 関係法令及び参照すべきマニュアル等

## 1. ■川口市の新築ワンルーム宅配ボックス義務化、設置費用や補助金は？ 2024年3月2日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/328554>

### 概要

①川口市は今回、2017年1月に施行された「川口市ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」を改正する形で宅配ボックスの設置を義務化する。

きっかけは「2024年問題」にあるという。単身者が多いワンルームマンションは不在率が高い傾向にあることから、ワンルームマンションに狙いを定めた格好だ。

②建築主等は、ワンルームマンション等の建築に当たり、当該ワンルームマンション等の敷地内に、ワンルーム住戸の数に応じて必要な数の宅配ボックスを設けなければならない。ただし、宅配トラック等の駐車又は停車による当該ワンルームマンション等の周辺の交通への支障を生ずるおそれがないと市長が認める場合は、この限りでない。

上記の「建築主等」とは、建築主、設計者または工事施工者を指している。

条例に反して宅配ボックスを設置しなかった場合は、市長より勧告・措置命令などをされる可能性もある。

③宅配ボックスの必要数について、条例に具体的な記載はないが、4戸につき1つ程度を目安としているとの報道がされている。施行日以前に条例手続き中の物件や、すでに条例手続きが完了し、着工している物件などは対象外だ。

④条例で宅配ボックスの設置を義務化したのは、川口市が全国で2例目。

東京都江東区で、条例は1月より施行されている。住居の8割以上を集合住宅が占めているという江東区では、ワンルームに限らず、3階建て・10戸以上の新築マンションで設置を義務化。住戸数に対して1割以上の設置を求めている。

⑤宅配ボックスの設置費用は、種類やサイズ、機能によって変わってくる。10ボックス程度にかかる大まかな費用の目安としては、ダイヤル式（ダイヤル錠・ボタン錠、電気配線工事不要）の宅配ボックスで40万～60万円、電子式（タッチパネル・カードキー、電気配線工事必要）の宅配ボックスで80万～100万円ほどが目安

⑥国土交通省は、宅配ボックス設置の支援策（補助金）を行っているものの、その対象となる物件はいまだ限定的。設置費用を家賃に転嫁することで、実質的に賃借人が負担するものとする考え方が強い。東京都荒川区など、自治体によっては宅配ボックスの設置費用に対する助成を行っているところもあるが、いずれも条件や上限額が設けられており、設置の補助は十分とは言えない状況にある。

（伊野文明／楽待新聞編集部）

---

## 第三者管理

---

### 2. ■ 増える理事会なしマンション、割高な工事アリ地獄だ 国対策へ朝日 2023 年 8 月 9 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR884R5QR7GULFA02J.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①「このままでは『アリ地獄』のように、住民のカネが管理会社にどんどん吸い取られてしまう」広島県の 70 代男性は、自分が住むマンションの管理組合で監事を務めていた 10 年ほど前、区分所有者（住民ら）から集める管理費の毎月の収支が赤字で、修繕積立金もたまっていないことに気がついた。

マンションは当時で築 15 年ほど。分譲時から管理組合に理事会はなく、本来は理事長が務める「管理者」の役割は、管理会社に委託していた。

②管理者の仕事の一つが、修繕や維持管理の計画を作り、発注することだ。

男性が調べると、それらの多くを管理会社の関連会社が受注していた。

金額が周囲のマンションより大幅に高いものも目立ち、防犯カメラのリース料は年 80 万円で周囲の約 2 倍。エレベーターや外壁などの維持費も 4 割ほど高かった。そこで住民で話し合っ理事会をつくり、理事長が管理者となった。男性は「管理会社はカネのことしか考えていないように感じた」と振り返る。

③国土交通省は、第三者管理方式について近く実態調査を実施。

そのうえで今秋をめどに有識者会議を立ち上げて、管理者の選び方や注意点などをガイドラインとしてまとめる方針だ。また利益相反を防ぐため、管理組合の監事にマンションの専門家を置くことを、マンションの管理規約のひな型（標準管理規約）に盛り込む方向で検討する。

### 1. ■ 役員から解放された理事会なしマンション…思わぬコストが 朝日 2024 年 3 月 25 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS3L6216S25ULFA01K.html?pn=8&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①中国地方に住む 50 代の男性は約 20 年前、新築の分譲マンションを購入した。総戸数は約 10 戸と小規模のマンションで、管理組合には住民らによる理事会はなかった。清掃や設備点検といったマンション管理は専門の管理会社に任せていた。

「役員業務から解放される」「時間の無駄が一切なくなってラク」男性は営業担当者がそんな売り文句を口にしていたのを覚えている。

②男性のマンションでは、建物の修理の多くは管理会社の提案通りにしてきた。

だが、男性は住み始めてから 10 年を過ぎたころ、おかしいことに気づいた。

調べてみると、周囲のマンションと比べて修理費用が割高だったのだ。第三者管理では、管理会社が自社の関連会社に発注し、費用が高くなるケースが多い。男性はこの動きを疑った。「このままでは大変だ」男性はほかの住民に呼びかけて話し合い、約 7 年前に住民らでつくる理事会が運営する方式に変えた。その結果、管理費を引き下げることにつながったという。

③第三者管理にすると、管理会社の業務負担は増えて本来なら管理費が値上がりするはずだが、破格の安値で提案するケースもあるという。

ただ、管理会社はどこかで利益を確保しようとする。その結果、大規模修繕工事を割高で契約しようしたり、管理を引き受けた後に管理費を値上げしたりする動きがあるという。

第三者管理を請け負う、ある管理会社の関係者はこう打ち明ける。「導入時は安く見せておいて、大規模修繕工事などを割高に請け負うことで回収すればいいというスキームだ」「管理会社は修繕工事を自社グループで受注したり、発注先の業者からバックマージンを受け取ったりすることで、利益率を向上できる」

---

## 管理

---

### 2. ■闘病中なのにマンション理事長に…役員担い手不足に解決策はある？ 2024年2月29日

<https://www.yomiuri.co.jp/otekomachi/20240228-OYT8T50023/?from=smtnews>

#### 概要

①「主人が闘病中に抽選でマンションの理事長に…」のタイトルで投稿してきた。

再度、役員を選び直すのは厳しいのではないかと指摘する人も目立ちます。

「本当なら、抽選で決定する前に根回しをしておかないといけなかったと思います」（「織衣」さん）、「私の住むマンションの場合は、管理組合の理事は輪番制で、理事会が招集した会合の場で、次期理事候補者の間でそれぞれの役職を分担します。立候補がない場合はくじ引きです。あらかじめ通知されたこの会合に連絡なしに欠席したなら、会合での決定に合意したとみなされます」

②「理事長権限で、『では会議は平日夜に行わせていただきます』と宣言してもよいのではないのでしょうか？ それくらいは融通利かせてもらってもよいよね？とってはどうか」と提案します。

③「自分だったら、どちらかの役割にせず、夫婦でやる。連絡はメールのみで受ける。会合出席は、体調（通院など）と介護状況等を見て、欠席もありえることを承服させる。リモート打ち合わせなども取り入れる。できない・無理・分からないは却下する……などの条件で引き受けます」

④「予定を仕切る、不在時の権限委任を決めておく」「最初の理事会で、理事全員に状況を説明して、それでも頑張るから助けてほしいとお願いしちゃいましょう。どんな人たちがいるかはわかりませんが、嫌な顔をしたり、嫌なことを言う人がいても、その場では頭を下げておきましょうよ」

⑤「マンション理事の入れ替え」の投稿は、ある日、「なかなか管理組合の役員が変わらないのは不公平感がある。次の総会で立候補するかだれかを推薦するかしてください。総会を欠席しても、決まったら役員を引き受けてもらいます」という内容の通達が投函されていた。通達を読んだトピ主の「トク」さんは、役員を務めた経験がなかったため、役員選挙に立候補することを決めたそうです。

⑥「第三者管理方式」を採り入れるマンションが増え、新たな問題になっています。

柴田さんは「第三者管理方式にも、いろいろなタイプがあります。

私自身も首都圏をはじめ12の管理組合の顧問として、理事会に出て相談や助言をしており、担い手不足に悩む声をよく聞くのですが、理事会機能をなくしてしまう前に、できることはあると考えてほしいです」と話します。

⑦標準管理規約が改正されるごとに、これに準じて随時管理規約をアップデートしている管理組合は少数派で、分譲された時の規約やルールがそのままというところも珍しくありません。「子育てや介護などで忙しい人も参加しやすいように、ウェブ会議で理事会を開いたり、理事会資料をクラウド上に保管したり。IT化を進めていくことも役員の負担軽減につながります。まずはそれを可能にするための規約やルールを見直しましょう。発想を柔軟にすれば、これまで敬遠していた人たちも楽しんで運営に加わってくれる可能性が

あります。

人生で最も大きな買い物である分譲マンションの資産価値を維持するためにも、管理組合が健全に運営されていくことが大切です」と柴田さん。（読売新聞メディア局 永原香代子）

## 1. ■ マンション管理費を減らす 3 つの方法とは 2024 年 3 月 14 日

<https://money.smt.docomo.ne.jp/column-detail/1293927.html>

### 概要

① マンション購入時に決まっている管理会社は販売側の系列会社であることが多く、管理費も売り手の基準で決められているため、他の管理会社と相見積もりをとれば安くできる可能性が高い。

横浜市にある戸数 35 のマンションが複数の管理会社から見積もりをとったところ、年間で約 270 万円も管理費を減らせたというケースがある。大規模修繕工事のタイミングを 15 年とすると、この間に減らせる管理費は最大で 4050 万円になる計算だ（実際にこれだけ安くなったケースが確認できているわけではない）。

② 相見積もりを頼むときのコツは、書式を統一することだ。

そうすると、組合で見積内容を比較・検討しやすくなるからだ。マンション管理業協会が定めた「マンション管理業務共通見積書式」に準ずるといいかもしれない。

③ また見積もりを出すためには業者の現地調査が必要になるが、その際には各社別々の日程で調整するのがいいだろう。現地調査には理事の立会いが求められるため、まとめて一度に済ませたいところだが、裏で口裏をあわせられる心配がないとはいいきれないからだ。管理費の算出には複数の業者が絡み時間がかかるため、余裕をもって頼むのも大切だ。

④ 管理費を減らすには、作業内容とともに人件費の見直しも必要かもしれない。

最近では現場近くに住む人に依頼する「ご近所ワーク」というサービスがある。

ご近所ワークは作業員が現地に通う交通費を抑えられるうえに、管理マージンを削れるため従来よりも安く頼める可能性がある。

⑤ もし世帯数 10 程度のマンションを週 1 回清掃する場合、清掃会社であれば料金は月額 2 万 3000 円ほどが見込まれるが、ご近所ワークであれば日常清掃 1 回につき 910 円（税込み、以下同じ）からだ。月 4 回の清掃でも月額 3640 円で済むので、その差は 1 万 9360 円となり、年間なら 23 万 2320 円、15 年では 348 万 4800 円違ってくる計算になる。ただしゴミ集積場の清掃などは別料金となるので、こうした作業も含めるならもう少し金額が上がるが、それでも相当な節約にはなるだろう。

ご近所ワークでは他にも管理人業務や電球交換などを別料金で頼めるので、予算に応じて頼む作業を検討するのもいいかもしれない。さらに、マンションの管理を管理会社に委託せず、一部またはすべてを組合で管理すれば大幅に管理費を浮かせられるだろう。

⑥ 分譲マンション管理費の平均が 1 平方メートル 217 円という調査結果（国土交通省「平成 30 年度マンション総合調査結果」）を元にすれば、戸数 20 戸、床面積 70 平方メートルほどのマンションであ

れば1世帯当たりの管理費負担は1万7780円。

全世帯の合計では1ヵ月35万5600円となり、すべてを組合で管理する「自主管理方式」であれば、この金額を丸々減らせるかもしれない。この場合、年間の削減額は426万7200円となり、これを15年続ければ6400万8000円になる。

管理業務の一部だけを管理会社に委託する「一部委託管理」であっても、相応の節約につながるはずだ。マンションを自分たちで管理すると費用面以外にも、管理意識の高まりや、入居者どうしの交流が深まるといったメリットがある。

⑦一方で管理がずさんになるとマンションの資産価値が下がるリスクがあることは認識しておいたほうがいいだろう。修繕積立金の増額を避けるためにも、一度管理費を見直してみてもいいだろうか。

(文/編集・dメニューマネー編集部)



---

## 修繕積立金等

---

### 3. ■ マンション「修繕積立金」が大幅引き上げ？ 背景と対策は NHK2024年3月14日

[https://www3.nhk.or.jp/news/html/20240314/k10014388231000.html?utm\\_campaign=%E3%83%A1%E3%83%AB%E3%83%9E%E3%82%AC%E9%85%8D%E4%BF%A1&utm\\_medium=email&\\_hsmi=298652815&\\_hsenc=p2ANqtz-\\_uVHa\\_tYmoCZUIp4zx13VOHTq7IOKGONbggf5LtLqDa85gehYbka7wVAaYYrzi5jehpm886tyVosqV43ugV5UcoIzgzFchYKxKIvTnpbbR3SxPI&utm\\_content=298652815&utm\\_source=hs\\_email](https://www3.nhk.or.jp/news/html/20240314/k10014388231000.html?utm_campaign=%E3%83%A1%E3%83%AB%E3%83%9E%E3%82%AC%E9%85%8D%E4%BF%A1&utm_medium=email&_hsmi=298652815&_hsenc=p2ANqtz-_uVHa_tYmoCZUIp4zx13VOHTq7IOKGONbggf5LtLqDa85gehYbka7wVAaYYrzi5jehpm886tyVosqV43ugV5UcoIzgzFchYKxKIvTnpbbR3SxPI&utm_content=298652815&utm_source=hs_email)

#### 概要

①国土交通省が 2018 年度に行った調査では、長期の修繕計画に対して必要な積立金が「不足している」というマンションの割合は 34.8%で、5 年前・2013 年度の 2 倍以上となりました。その後も増加傾向は続いているとみられています。

②1980 年代に建てられたマンションは「均等積立」方式を採用している割合が 53.2%と過半数を占めていますが、2010 年以降に建てられたマンションは段階増額積立が 67.8%と逆転しています。国土交通省は積立金不足の背景に、この「段階増額積立」の増加があるとみています。住民が積立金を支払えなくなり、滞納するケースも相次いでいて積立金不足につながっているとみられています。

③こうした事態が起きる背景には、マンションの販売事業者側が当初の徴収額を低く設定することで、物件をセールスする際に買い手の負担を軽くし、購入につなげたいという思惑があるとみられています。

さらに、このところの資材価格の高騰によって修繕費がかさんでいることも、積立金不足に拍車をかける結果となっています。

④国土交通省は去年 10 月専門の有識者会議を設けて検討を重ね、2 月、積立金の徴収方法に関するガイドラインとも言える「目安」の案を示しました。

ポイントは徴収額の「下限」と「上限」の設定です。新築時の徴収額を少なくとも「基準額の 0.6 倍」とするよう求めます。基準額の 0.6 倍が徴収の下限となる一方で、その後、築年数が経過するに従って、徴収額を引き上げる場合も基準額の 1.1 倍以内とするよう求めています。こちらが「上限」です。

⑤例えば、50 世帯がそれぞれ同じ広さの部屋に住むマンションで向こう 30 年の修繕計画を組んだケースを想定します。

総額で 3 億 6000 万円が必要だと見積もられた場合、これを 30 年 = 360 か月で割ると 1 か月あたりの基準額は 100 万円となります。これをもとに当初額を下限いっぱい設定すると 60 万円。これを仮に各世帯から均等に徴収したとすると、1 世帯あたりの当初の徴収額は 1 万 2000 円となります。のちのち引き上げる場合の上限は 2 万 2000 円となります。徴収額の「下限」と「上限」の幅を狭くすることで、管理組合が平時から「安すぎず、高すぎない」均等に近い形で徴収するよう促していこうということです。

その上で、「均等積立」の方がより望ましいとしています。

今回の目安はあくまで国が管理組合に示すガイドラインのようなものですが、国土交通省は、さらに実効性を持たせるための施策を検討しています。

「管理計画認定」という制度を始めこの認定の条件として、今回の目安にもとづく徴収計画を盛り込むことも検討しています。（2月28日「おはよう日本」）

## 2. ■ 都内マンションの 17.4%に管理不全の兆候があるという衝撃 集英社 2024 年 3 月 16 日

<https://shueisha.online/life/199011>

### 概要

①「空き家問題は地方の問題で、都心に住む自分には関係がない」と思っている人は、すぐにでも認識を改めるべきだ。

人口が減少している日本で、住んでいるマンションに空き家が増え、修繕積立金が回収できないと、管理がいき届かなくなってしまうからだ。（書籍『老いる日本の住まい 急増する空き家と老朽マンションの脅威』より一部抜粋）

②NHK 番組では、そうしたマンションが全国で今後どのように増えるかを予測する 2040 年時点の「高経年マンション、予測マップ」を独自に作成した（図 8）。すると、2040 年には首都圏の 8 自治体で 3 万戸超、近畿では 5 自治体で 2 万戸超になることが判明。そのほかにも札幌市や福岡市といった県庁所在地を中心に、18 の自治体で 1 万戸を超えるという試算結果になった。

③築 40 年が目安になるのは、給水管や排水管などの設備の耐用年数が一般的に 40 年程度であることが理由の 1 つだ。

ところが、築年数の古いマンションほど管理が行き届いていないのが実情だ。東京都では、1983 年以前に建てられたマンション約 1 万 2000 棟に対し、管理状況の届け出を義務付けている。届け出のあった 1 万 440 棟中、「管理組合の設置／管理者（管理組合理事長等）の設置／管理規約の存在／組合総会の年 1 回以上の開催／管理費の徴収／修繕積立金の徴収／大規模修繕工 事の計画的な実施」という 7 項目のうちいずれかが「ない」「いない」と回答した物件は 1811 棟で 17.4%に上った。

この調査で最も多く「ない」という回答が集まったのは「大規模修繕工 事の計画的な実施」（11.1%）、次いで「組合総会の年 1 回以上の開催」（7.3%）となっている。

## 1. ■ 修繕積立金の値上げ納得せざるを得ない？「金額の設定根拠」とは 2024 年 3 月 3 日

[https://gentosha-go.com/articles/-/58295#google\\_vignette](https://gentosha-go.com/articles/-/58295#google_vignette)

### 概要

①『60歳からのマンション学』（講談社）日下部理絵氏が解説します。

国土交通省が令和3年7～10月に実施した「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」によると、1回目の大規模修繕工事（築年数15年以下の物件）の場合で、1戸当たりの工事金額は100万～125万円前後で平均150万円とされる。

住戸数50戸なら5,000万円、100戸なら1億5,000万円がおおまかな目安となる。

床面積1㎡当たりの工事金額は1回目の大規模修繕工事で1万円?1万5,000円前後、平均で約1万3,000円である。

しかし、年々建築に関する費用は右肩上がりに上昇している。特にこの10年では、すべての建築工法で上昇している。

②2011年、東日本大震災後の復興工事需要の高まりで工事費が上昇し、その後オリパラ関連施設の建設で工事が増え、それに伴い人件費が高騰、生コン、セメント、木材、鋼材等原価の上昇と相まって建築費も高騰した。そのため2013年以降は右肩上がりで見直し、2019年にはこうした特需も落ち着きを見せ、2020年に入ってから、工事費上昇は横ばいからやや上昇で留まっていたが、ここに新型コロナによる需給バランスの乱れ、そして働き方改革による工期延長も加わる状況になった。

総合的に勘案すると1戸当たり150万円近いというのが現状ではないだろうか。そうすると、3,000万円できたはずの工事が4,500万円かかり、管理組合としてはコツコツ貯めていたはずなのに、大規模修繕をしたくてもお金が足りないという状況に陥っているわけだ

③問題なのは、築古のマンションでは、そもそも長期修繕計画がない、あっても見直しされていないことがあることだ。

マンション総合調査によると22.6%ものマンションが10年以上見直されていない。これでは資金の余剰がない限り、最近10年の高騰に堪えられないのではないかと。

④そのため、行き当たりばったりで修繕をしたり、修繕積立金の大幅な値上げや一時金の徴収、それでも補填できなければ、管理組合で借り入れたりといった事態になる。果ては資産価値の下落どころか、マンション崩壊やスラム化すら招きかねないだろう。

（日下部 理絵）

---

## 管理の現状

---

### 3. ■ハラスメントを理解できない老人たちが大暴走…築 40 年「松本 洋 2024 年 3 月 13 日

<https://gendai.media/articles/-/125484>

#### 概要

①東京都は昨年から対策会議を設けて専門家らとも議論を行い、従業員をカスハラから守る企業側の責務規定を検討とともに、禁止行為の具体例はガイドラインで示す見通しだ。

罰則を設けないことで検討している模様で、年内の都議会への提出を目指しているという。

②最近、マンション管理士の私のもとにも組合員から同じ内容のクレームを繰り返し受ける、総会での一方的な暴言に困っているなどの理事会役員からの相談が相次いでいます。

それによって、総会で選任されても理事を途中で辞任したり、理事のなり手がなくなるなどの、管理組合運営に支障が出ているマンションが後を絶ちません。

③千葉県に住む橋本トシ子さん（仮名・42）2 年前に築年数 40 年、世帯数 600 戸のマンションを購入しました。

未経験者が優先的に就く輪番制の今期総会で理事候補に選任された際にも、特に不安もなく理事候補を引き受けたそうです。毎年、不規則発言が多いために総会が荒れることは現役員から聞いていましたが、予想をはるかに超えた状況だったのです。

④総会があまりに荒れ“長時間の会議”を強いられるため、今期の総会から振鈴を鳴らし「質問者はこれが最後」と出席者に知らせることにしていました。

しかし、これを面白くないと思った団塊世代の組合員が騒ぎ立てたのです。

40 代の理事長の「議事の円滑な進行のため不規則発言を禁止します。同じ内容の質問を繰り返すことはお控えください」「審議の時間は議案書に記載の通りになりますので皆様のご理解とご協力をお願いします」という開会の挨拶に、「なんだ！総会はマンションの最高の意思決定機関だから、自由に意見を話させろ」とヤジを飛ばし、その仲間の組合員の数名が間髪入れず「そうだ！そうだ！」と手をたたきながら叫んだのです。

⑤じつは前回の総会で適正に決議された議事を不服とする団塊世代の組員たちが、理事会に毎月長文の意見書を送付したり、理事長宅や理事の自宅ポストに意見書を執拗に投函するといったハラスメントが横行していました。そしてそれがストレスになり辞職したいと申し出る理事が相次いでいたのです。

⑥しかし橋本さんが住んでいるマンションの40代の理事長は、団塊世代の一部の組員が行っている理不尽な行為そのものがハラスメントであることを、毅然とした態度で丁寧に説明し理解を図ろうとしました。

#### 理事長（議長）

正直申し上げて、この何度も同じ質問を繰り返されて時間を浪費されることに我々は疲弊しています。同時に我々がどれだけプライベートな時間を削られているのか、少しは考えて頂きたいと思います。理事会宛

てに届いた、連名投書の方々の名誉のために総会で言わないでおくつもりでしたが、ご理解いただけないようですので申し上げます。これら一連の行為はハラスメントに該当します。失礼ながらお二人の現役時代には企業研修等がなかったと思うので、理解し難いとは思いますが、現代ではアウトな行為です。

⑦団塊世代の組合員（質問者）

それは失礼だ！ ハラスメントくらい理解している！

理事長

失礼ながら理解されていないと思います。

今、ご両名の方の一連の行為はハラスメントに該当するという見解も、知人の弁護士からいただいています。

これから申し上げることが、ハラスメントの認定基準です。

<1.被害者の主観的な経験・行為の不適切さ（強要）2.継続性や頻度・周囲の人々の証言・影響の程度（心身へのダメージ）>です。

ハラスメントは基本的に受ける側の主観的なものです。つまり議長あるいは理事長である私の受け取り方、それが非常に不快かつ極度にストレスを感じた時点で1つ認定されるのです。

⑧団塊世代の組合員

何を言っているか分からない。なぜそれを発言するのか。

理事長

これがわからないことが根本的な問題なのです。

一連の行為がハラスメントに該当するという話です。行為の不適切さ（強要）については、総会で適切に承認されたにも関わらず『認めない。臨時総会を開け。説明会を開催しろ。議論をやり直せ』などが該当します。継続性や頻度については、自分の意向に添えない限り、執拗に同じ質問を繰り返すことが該当します。周囲の人々の証言については、理事会全員が証言できますし、匿名メモやご意見をいただいた方が該当します。

⑨40 代理理事長は、これ以上理事会のメンバーの時間を無駄にしたいと「影響の程度」として自身に睡眠障害の診断書が出ていることを組合員に伝えても、「ドクターストップか？」と的はずれたことを聞き返すばかり。

理事長はこれら一連の行為がハラスメントだと理事会全員も証言でき、ほかの居住者からも団塊世代の一部の迷惑行為についての意見ももらっているとキッパリとした態度を示していたそうです。

⑩しかしそれでも、総会に参加していた団塊世代の一部の人たちは理解できず、「私は理事長にパワハラをしたことはない」と一点張りで一步も引かず、その後総会は6時間にも及んだといひます。

## 2. ■高齢者マンション ハラスメント理解できない老人たち 松本 洋 2024年3月13日

<https://gendai.media/articles/-/125484>

概要

①橋本トシ子さん（42）は、数年前築40年の600戸ほどあるマンションに引っ越した理事長の自宅に、一部団塊世代の居住者からの“文句の手紙”が投函されていたり、長時間の議会を強いられたりなど、その状況は耐え難いものでした。

40代の理事長は総会のストレスで睡眠障害と診断され、それを訴えても外的な言葉を繰り返す団塊世代の「ハラスメント」。一部の居住者による暴走よりマンションそのものの管理体制にさらなる懸念の可能性も高まるのです。

②理事長がハラスメントの認定基準を挙げ「これ以上はやめていただきたい」、「理事会メンバー全員が時間を取られて迷惑している」と頼んでも、団塊世代の質問者は「私は理事長にパワハラをしたことはない」の一点張り。

理事長が、ハラスメントは受け取り側の主観によるものという、「ハラスメントの基準」についての話をしていると説得してもなしのつぶてでした。

③結局、このようなやり取りが続き、総会は6時間にもおよんだといいます。

開会の時には52名だった議場出席者も、閉会した時にはわずかに12名で大半の組合員は退席していたそうです。

橋本さんは総会で何度も意見を言って理事長を助けたいと思いましたが、自分も含め家族が彼らの標的にならないようにという思いから意見さえ言うことができなかつたそうです。

近ごろは、高齢化と賃貸化の影響で、理事会役員のなり手不足が大きな社会問題になっています。それには組合員のカスタマーハラスメントも原因のひとつといわれています。

④マンション管理に詳しい弁護士は、

<特定の組合員が、同じ内容の質問（クレーム）の投書を何度も繰り返し提出し、理事長個人宛に管理組合運営に対する一方的な要求を繰り返し送る行為は区分所有法第6条が定める区分所有者の共同の利益に反する行為に該当する>

と警鐘を鳴らしています。

⑤国土交通省調査でも、理事会に対して「報酬は支払っていない」が73.3%「役員全員に報酬を支払っている」が23.1%。報酬額平均は月額約3,900円でした。

築浅のマンションは報酬未払いの割合が高い一方で、総戸数規模別で見れば、大規模マンションでは報酬未払いの割合低い傾向が見られました。理事会は築年数の経過したマンション、それに規模の大きいマンションが「月1程度」と高い。

⑥そのために役員になりたくない組合員が多くなり、そのために管理規約を改正して、役員になれる資格を広げているマンションも多くなっています。

それでも、実際に組合員の家族が役員に就任しているケースが少なく、国土交通省調査（重複回答）では「居住の組合員」が97.1%、「居住組合員の同居親族」が25.0%、「居住していない組合員」が21.4%、「賃借人」が3.0%となっています。

築年数が経過したマンションほど「居住していない組合員」の割合が高くなる傾向に。

総戸数規模が大きくなるほど「居住組合員の同居親族」の割合が高くなる傾向に。

⑦管理員をしている小原さん（仮名・66歳）50戸ほどの築40年マンションの総会で会場の設営や後

片付けのために参加した小原さんに、出席者の一人が「管理員を辞めさせろ！」と大声で叫んだのです。数名が「そうだ！ そうだ！

「前任者は網戸も無料で張り替えてくれた」

「自分の息子は、自転車のパンクを直してくれた」

「管理会社はサービス業なのだからサービス残業は当たり前だ」

「今まで、遅刻していた分の委託費を返金してほしい」

⑧じつは以前から「前任の管理員は、朝 6 時半にマンションのゴミ庫に来てゴミの分別、ゴミ出しの準備、ゴミ庫の整理をしていたが、今度の管理員は、朝 8 時から仕事を始めている。1 時間半の遅い、遅刻を改めてほしい」という意見書が理事会に寄せられていました。管理委託契約書の管理員業務の勤務時間には、＜午前 8：00～午後 5：00（休憩時間 60 分を含む）＞と明記しています。小原さんが 8 時に仕事を始めても遅刻ではありませんが、こんな苦情に至ったのは、前任者の働き方に関係していました。

⑨じつは前任者の 70 代の管理員は、早起きのヒマを持って余し朝 6 時に出勤。缶コーヒーを飲んでゆっくりしたのちに 7 時前にはゴミ庫で作業していたそうです。さらに工務店で働いていた経験から、居住者に専有部分（居室）の不具合の補修なども頼まれると快く応じて、その見返りとして謝礼等を受けとっていました。しかしそのことで一部の居住者から管理会社に苦情が入り、小原さんに変更になったという経緯がありました。

⑩前任者は、頼めばなんでもしてくれると高齢の居住者には人気があったそうです。

また前任者も、いわゆる「サービス残業」を行えば、それ相応に“見返り”があるという「悪しき過去の習慣」が根付き、その考え方を改めないまま管理員の職に就いていたようでした。そのマンションの管理員室の受付の窓には大きく「管理員に謝礼や心づけは絶対にしないで下さい」が貼ってありました。万が一管理員が断り切れずに受け取った場合には、管理会社に謝礼や心づけを郵送することが義務付けられているということです。

⑪これら小原さんの居住者たちからの苦情に対して、管理会社側は、管理委託契約書ののっとり、午前 8 時から午後 5 時までが管理員の勤務時間であることに理解を促した上で、労働基準法の＜使用者は労働者に対して休憩時間を除いた 1 週間について 40 時間を超えて労働をさせてはならない＞、＜使用者は労働者に対して、1 週間の各日、休憩時間を除いて 8 時間以上の労働をさせてはならない＞という定めを提示しました。さらに規定時間以上働いた場合には、残業代の支払い義務が生じ、法律に基づいて勤務時間を超過した場合の残業代は、組合に請求することになることも告げました。

⑫そもそも管理会社の業務は、共用部分の維持管理なので、住民が出したゴミの分別や、粗大ごみシールを貼らなくても済むようにゴミを切り刻むなどの作業はしなくてもよいのです。住民の自転車のパンクや網戸の修理なども、居住者がすべきもので、これを管理員に押し付けるのはもってのほかです。

⑬理事はゴミの分別に時間がかかるのならば、管理員の勤務時間を午前 7 時から午後 3 時までに変更してはどうかと管理会社に提案。

組合員も理事会の満場一致で管理会社の変更を提案するというので、両者の距離は埋まらないまま、結局は来期の理事会に申し送りされることになりました。

## 1. ■ 高齢者マンション住民のヤバすぎる実態」土下座の要求まで 松本 2024 年 3 月 6 日

<https://gendai.media/articles/-/124960>

### 概要

①小原さん（仮名・66 歳）職業能力開発センターで研修を終えて築 40 年、50 戸ほどのマンションの管理員として再スタートを切りました。

契約書のルールにのっとり働いていたそんな小原さんでしたが、一部の住民から「管理員を辞めさせろ！」「もっとまじめに仕事しろ」などの声が理事会で相次ぎ、マンション管理士の松本氏のもとへ相談の連絡が入りました。

②聞けば前任者だった 70 代の男性は、頼めばなんでも聞いてくれるいわゆる「何でも屋」で、範囲外の業務も引き受け、その見返りとして謝礼金を受け取っていたといいます。そのことで一部の居住者からクレームが入り、小原さんに変更になった経緯がありました。じつは築年数の古いマンションでは、総会でこのような出来事が時々あります。

高齢者の多いマンションの居住者は、現在の「カスタマーハラスメント」という概念にピンとくる方がほとんどいません。団塊の世代の高齢者は自分が現役だった「昭和の時代の価値観」を引きずったまま、それを“一般社会の常識”ととらえがちです。なので、現在のカスタマーハラスメントという言葉の存在すら認識していない方が少なくありません。

③現在、ほかのサービス業と同様にマンション管理員も慢性的な人手不足に陥っています。

ここに追い打ちをかけるのが今年 4 月 1 日「働き方改革関連法」です。

これにより人件費が増大すると予想されています。

この問題は、建設業や物流だけではなく、マンション管理業にも及んでおります。なぜなら、マンションの管理員や清掃員は、定年を迎えた人の第 2 の就職先の定番だからです。65 歳までの定年の引上げや継続雇用制度の導入が始まれば、年金をもらうまでのつなぎの仕事として、新たにマンション管理員を選択する人は圧倒的に減るでしょう。

それに加えて、どの業種も人手不足でコンビニやファミリーレストラン、ファストフードなどかつては高齢者を採用しなかった業種まで 65 歳以上でも雇入れをする企業が増えています。最近では、管理員、清掃員の定年が 80 歳という管理会社も珍しくなくなりました。

④マンション管理員の慢性的な人手不足解消には、時給を上げることは勿論、募集広告を頻繁に出したり、定着率を上げるために報奨金や皆勤賞制度などを設けるため、管理委託費が高騰しています。その結果、管理組合の費用負担も増加しているのです。

⑤「マンション標準管理委託契約書」等の大幅な改正点としては人手不足、働き方改革に関する対応としては管理員・清掃員の計画的な休暇、やむを得ず勤務できない場合の休暇、勤務時間外の対応の明確化とカスタマーハラスメントへの対応に関する規定等の整備が新たに設けられました。

⑥近時、このフロントマンの退職率も高く管理組合運営に支障をきたしています。

退職の原因は様々ですが、もっとも多かったホンネの理由は、

・総会、理事会における罵声・怒声による威圧や土下座の強要



- ・深夜・休日に及ぶ理事会役員や居住者からの頻繁な電話への対応
  - ・管理組合役員や居住者からの委託に契約含まれない理不尽な要求等で精神的に追い詰められるという、  
いわゆるカスタマーハラスメントによるものだとされています。
- ⑦『お客様は神様です』という、昭和の価値観を受け継いだ人たちが多く住んでいる築年数 30 年以上マンションで頻繁に発生しているのです。

---

## タワマン

---

### 4. ■タワマン騒音トラブル 部屋番号晒し無実住民吊し上げ理事会松本 2024年3月27日

<https://gendai.media/articles/-/126071>

#### 概要

①全般的に言えるのですが、トラブルが起こった時は直接注意喚起をするなどして、騒音元の居住者に納得してもらう方法が一番効果的ですが、それを特定することはとても難しく、「絶対にこの家だ！」と思って注意をしても、実は誤っている場合もあります。それどころか「名誉棄損だ！」「言いがかりだ」などと言われ、裁判沙汰の大きなトラブルになるケースも少なくありません。

②都内のタワーマンションの住民から「〇×号室の子どものドタバタ音がうるさい」という苦情が届き、理事会も管理会社も事実確認をしないまま騒音元といわれた居住者に注意文を投函しました。

さらに加えて、理事会議事録にその居住者の部屋番号も記載して全戸配布したのです。騒音の音源元と言われた居住者からは、「確かに子どもは二人いるが、防音対策もしているし、しつけを厳しくしている」、「妻は幾度のいわれなき注意文と議事録で精神的にまいっていて通院しており、現在法的措置を検討していて弁護士に相談をしている」と連絡がありました。

③後日、騒音元とされた居住者の弁護士から、苦情を入れている居住者へ子どもの足音が聞こえた日時の記録を求められ、書面で提出した記録と、ご家族の行動記録と合わせたところ、ご家族が何日間か不在していた期間も騒音被害があったことが判明したのです。

④騒音の濡れ衣を着せられたご家族は弁護士を通じ、苦情を入れた住民と管理会社、理事長に対して謝罪文に顛末書を添えて全戸配布するよう要求し、理事会などもそれに応じることで最終的にはまとまりました。

このように、大きなトラブルに発展する騒音元の住戸の特定は、きわめて慎重に行わなければなりません。

⑤このタワーマンションの場合は、管理会社も関与していますが、通常は騒音元の特定やその居住者に直接の注意は行いません。

管理会社や理事会が行うのは、注意喚起のチラシのポスティングや掲示などの一次対応のみで、通常は「それ以上は当事者間で解決してください」という回答です。ですので「それが一般的な管理会社の対応なのか」というご相談は本当によくあります。

### 3. ■騒音で被害者と加害者に介入した理事会が地獄をみたワケ 松本 2024年3月27日

<https://gendai.media/articles/-/126072>

#### 概要

①管理組合が管理会社と結んでいる、管理委託契約書では、『居住者間のトラブルの解決』の規定はありません。

国土交通省『マンション標準管理規約書』でも、理事長が、共同生活の秩序を乱した者に対応する規定はありますが、居住者同士のトラブル仲裁や解決の対応はないのです。

トラブルに関する問題は原則「民事不介入」なのです。

②こじれてしまうと非常に厄介なため、最近の新しいマンションや大手の管理会社に管理を委託している管理組合では、そういった面倒なことに巻き込まれたために、専有部分で起こる「居住者間のトラブルは、当事者間で解決する」と使用細則で規定しているところが多くなっています。

とはいうものの、騒音やニオイの問題で困っている居住者を見て見ぬ振りもできません。

そこで管理組合や管理会社は、貼り紙、投函という初期対応だけ行い、その先は「当事者同士の解決」として一步も踏み込まないのが主流になりつつあるので一般的です。

そういった事情から、最近では弁護士やマンション管理士に解決を直接依頼する居住者も増えています。

③千葉県のとあるマンションの例では、騒音問題の当事者双方を理事会に呼び、便宜を図ろうとしたところ、結果的に「火に油」を注ぎ、理事会や理事長にその矛先が向けられました。

朝晩飛んだり跳ねたりする“ドタバタ音”を不快に思った、下階（被害者）の妻が、上階のご夫婦に「これでも読ませて少し静かにさせてください」と、高級な絵本数冊を放り投げたのです。それを見た理事長が「まあ、冷静に話しましょう」と言った途端、上階の妻は「何よ、理事長だからと偉そうに！」と言い放ち、理事長個人の悪口、理事会への不満、マンションの不満などをまくしたてて集会室を出て行き、結果 2 ヶ月ほどで上階の夫婦は引っ越ししていったそうです。

④騒音に耐えられなくなり、注意するときには怒りが爆発し、大声で怒鳴ったり、威嚇したりして恐怖を与えて 110 番通報されて事件なった例。

騒音を出していると勘違いした下階の居住者が、天井を長い棒で「ドン・ドン！」と突いて「うるさい！」警告。上階の居住者が 110 番通報して警察官が出動した例音源元の住戸に直接注意したところ、玄関前にゴミを捨てられて嫌がらせされた事例…さまざまです。

警察は、「民事不介入」が原則ですが、騒音での相談は多くあるようでほとんどが「管理組合管理会社にご相談ください」と回答されます。

しかし前述のように、管理会社と管理組合は原則、直接交渉はしないため、どうしても警察が頼られてしまうでしょう。

⑤上下階で発生することが多い騒音のトラブルを防止する対策としては、マンションの消防訓練や炊き出し訓練、クリスマス会等のイベントで居住者のグループ分けを行う時に、フロアー（階数）別ではなく、マンションの上下階の居住者が同じグループになるように縦列で分けるようにすると効果が高いといわれています。

具体的には、201 号室・301 号室・401 号室…のように、号数別でグループ分けをすることです。上下階の居住者がお互い顔見知りになっていれば、全然知らない人と騒音や漏水事故トラブルが発生する場合に比べて、顔見知りなら大きなトラブルは減るでしょう。このような取組をして騒音の問題ばかりではなく、上下階の漏水の問題がスムーズに解決したマンションも多くあります。お子様のいる家庭では、床にコルク

マットを敷くなど防音対策を行うなどが必要です。

マンションは集合住宅です、お互いに配慮した生活が望めます。

## 2. ■タワマン住民が巻き込まれた騒音トラブル 上階男性がキレた理由 2024年3月22日

<https://encount.press/archives/599362/>

### 概要

①首都圏某所のタワーマンションに住む佐竹薫子さん（仮名・42歳）。夫の転勤で関東へ。賃貸タワマン暮らしに踏み切ったという。

ある夜、深夜2時くらいのことだったでしょうか、夫も私もぐっすり眠っていたところ、呼び鈴を何度も押す音に起こされたんです。立っていたのは、上階の住人と名乗る男性。

②「相手が言うには『毎晩、床を突き上げるような音がずっと響いていて眠れない。今日もずっと音が続いている。今すぐ天井をたたくのをやめろ！』と。

隣人が察して警官を呼んでくれたため事なきを得たというが、上階の男性は警官にも食ってかかる始末。結局、引きずられるようにして去っていったという。

③「怒鳴り込まれるようなことは、本当に何もしていないんですけどね。

ただ、ネットで少し調べた夫は『ウォーターハンマー現象ってやつじゃないかなあ？』

「まず、ウォーターハンマー現象というのは、水道管を水が通る際に激しく管にぶつかり、ハンマーでたたいたような音が生じる現象です。これはタワーマンションだけでなく、一般家庭でも起こりうる現象で、水道管内の圧力変化が原因とされています。つまり、この音を止めるためには、水道栓を圧力変動がゆるやかなものに交換するなどの工事が必要になります」

④「そもそも原因がウォーターハンマー現象かどうかは詳しく調べないことには分かりません。上階の人が言うように、深夜帯にしょっちゅう音がするというのであれば、ウォーターハンマー現象が原因ではない可能性が高いのではないのでしょうか。隣の家や斜め下の家から響いている可能性もあります。また、PS（配管スペース）を通してまったく別の原因から音が響くこともなくはありません。あまり苦情が続くようであれば、上階の方と協力し合い、騒音の原因を突き止めたほうがいいでしょう。あいさつをきちんとするなど接点をできるだけ持ち、仲良くなっておくことをおすすめします」（姉帯裕樹）

## 1. ■首都圏では8戸に1戸がタワマンの時代、資産価値は維持できるのか 2024年3月15日

[https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/79930?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=feed&utm\\_campaign=link&utm\\_content=title](https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/79930?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title)

### 概要

①住宅ジャーナリストの山下和之氏がレポートする。（JBpress編集部）

タワマンく人気の要因としては、都心立地が中心だったという事情があるが、2010年代、2020年代に入ると、地価の高騰により都心での用地取得が難しくなり、都心周辺や郊外のターミナル駅などでも建設されるようになった。

そして、今や至るところでタワマンが建設されている。

②その結果、タワマンの希少性が次第に薄れてきた。【図表 2】1990年から2022年までに供給された首都圏の新築マンションは約186万戸。そのうちタワマンは約23万戸でシェアは12.4%。およそ8戸に1戸はタワマンという計算。周辺の物件に比べて優位性を確保できないと、資産価値の向上は期待しにくいのである。

③結論からいえば、タワマンに求める要素が明確になっている物件なら、将来的にも高い評価が続き、資産価値の維持が期待できる。

- (1) 眺望がよい。外から部屋の中を見られない。ゴキブリ、ハエ、蚊などの虫が入ってこない。
- (2) エリアの中でひととき高く、ランドマーク的な存在となっている。
- (3) 駅近物件で、都心やターミナル駅の駅前に建っている。駅から徒歩 2、3 分でもデッキで直結している。
- (4) セキュリティーが充実。オートロックは基本で、エントランスにはコンシェルジュが常駐している。
- (5) パーティールーム、ゲストルームなどの共用施設、設備が充実している。内装なども豪華。

---

## 建替え

---

### 3. ■ 地所レジ、四谷で敷地売却制度活用しマンション建て替え 2024年3月27日

<https://www.re-port.net/article/news/0000075304/>

#### 概要

- ①三菱地所レジデンスは26日、マンション「四谷サンハイツ」（東京都新宿区、総戸数138戸）の建て替えにおいて、敷地売却組合設立が認可されたと発表した。
- ②「四谷サンハイツ」は、1978年竣工の12階建てのマンション。耐震診断で耐震性の不足が判明したが、区分所有者のほとんどが外部に居住し、18平方メートルの狭小住戸が約8割を占めるなど、さまざまな課題があった。耐震改修や通常の権利変換型の建て替えも検討されたが、マンション建替え円滑化法による権利変換型建て替えの場合、再建するマンションの専有面積が原則50平方メートルという要件があり、小さい面積の住戸が多いマンションの建て替えでは区分所有者の負担が大きくなるため、面積要件のない敷地売却制度を活用して建て替えを行なうことにした。
- ③同社は2018年12月に事業協力者に選定され、以降合意形成を進めるために対面による面談のほか、オンラインによる説明、翻訳資料の準備等をして状況を丁寧に周知。敷地売却の場合、区分所有者の再取得を基本的に想定しないが、一般分譲前の優先取得や区画用途の希望反映など区分所有者の再取得に対する優遇策を講じるなどして合意形成を進めた。
- ④今後、買受人として同社が敷地を取得し、地上14階建て、住宅124戸、事務所5区画、店舗2区画で構成するコンパクトマンションシリーズ「ザ・パークワウンズ」を開発する。  
なお敷地売却制度の活用は、同社では初となる。

### 2. ■ 横浜の建て替えマンション、6割超が成約 2024年3月8日

<https://www.re-port.net/article/news/0000075157/>

#### 概要

- ①横浜市住宅供給公社と（株）URリンケージは8日、新築分譲マンション「プロミライズ青葉台」（横浜市青葉区、総戸数761戸、うち非分譲住戸205戸）の販売総戸数（556戸）のうち、半数超（343戸）が成約したと発表した。
- ②東急田園都市線「青葉台」駅から徒歩約10分に立地。1967年に竣工した「桜台団地」（総戸数456戸）の建て替え事業で、両者が参加組合員として事業参画している。  
横浜市内の建て替え事業では最大級となる。
- ③建て替え後のマンションは、総開発面積4万4,635.66平方メートル。鉄筋コンクリート造一部鉄骨

造 5 階建て他。住戸棟 5 棟、共用棟 2 棟で構成する。まちの中心には円形状の広場空間「セントラルプラザ」、その周囲には共用施設「セントラルコア」と「さくらテラス」を配置する。「セントラルコア」は、キッズスペース ミーティングルームなどのほか、Wi-Fi 完備のスタディスペース、ゲストルームを用意。「さくらテラス」は、キッチンスペース、ライブラリー機能を完備する。

④住戸は、両面アウトフレーム工法で、二重天井・二重床を採用。キッチンには、ディスプレイや食器洗乾燥機などを標準装備。手すりや廊下幅 850mm など、ユニバーサルデザインを採用し、永住性を意識した設計を取り入れる。

⑤専有面積 31.50～91.76 平方メートル。販売価格は 3,298 万～9,298 万円。2023 年 7 月下旬にモデルルームをオープン。2 月末までの問い合わせ総数は約 4,000 件超、モデルルーム来場数は延べ 1,180 件超となった。供給戸数は第 1 期 1 次～4 次 273 戸、第 2 期 1 次・2 次 112 戸。第 1 期 1 次・2 次登録抽選平均倍率は 1.25 倍。第 2 期 1 次登録抽選平均倍率 1.23 倍。

⑥成約者は、地元青葉区を中心に横浜市内在住の 30 歳代プレファミリー、ファミリー層が多かった。都心へのアクセスの良さや充実した共用施設、ユニバーサルデザインなどが評価された。引渡しは 26 年 1 月～同年 8 月の予定。第 3 期販売は 24 年夏の予定。

## 1. ■ マンション建て替え費用払えないとどうなる!? 住民の負担は?: 2024 年 3 月 15 日

<https://o-uccino.com/front/articles/98837>

### 概要

①東京カンテイの調査によると、建て替えを行ったマンションの平均築年数は 40.3 年でした。マンションを建て替えるには相応の理由が必要です。

建物の耐震性能が不足している、老朽化した主要設備（給排水管等）の取り換えが構造上困難である、建物に傾斜やゆがみがある、建て替えをしたほうが資産価値があがる

②マンションの建て替えが決議されたものの、建て替えのための費用負担が高額で手元にお金がないときは、どうしたら良いのでしょうか。

住宅金融支援機構には 60 歳以上の方がマンション建て替え事業による住宅の建設購入をする場合に利用できる「まちづくり融資（高齢者向け返済特例）」がある。

借り入れ後の返済は毎月の利息のみです。元本は死亡後に相続人がそのマンションを売却するなどして一括返済します。これなら手元にお金がない状況でも建て替え費用を工面できます。思い切ってマンションを売却してしまう方法も考えられます。ただし、購入者が建て替え費用を負担することを考慮し、売却価格を低くしなければならぬ可能性が高いです。

③ 建て替えの流れと期間

1. 準備段階 2. 検討段階 3. 計画段階 4. 実施段階

マンションの建て替えが現実味を帯びてきたら、まずは建て替えに合意するか、早めに判断したほうがよいでしょう。合意できないのであれば、早期の売却を検討しましょう。

---

## その他①

---

### 5. ■ 限界集落」都市部に迫る 産経 2021年3月3日

<https://www.sankei.com/article/20210303-6LXHO6KRBJMA5AL5FSW5NHWEQU/>

#### 概要

##### ①限界集落。

都市部のそばにも迫りつつある。同じ5階建ての棟が無機質に連なり、バルコニーのところで塗装がはがれている。空室だろうか、カーテンもない部屋も目立つ。神戸市と兵庫県明石市にまたがる明石舞子団地。通称「明舞（めいまい）団地」は、高度成長期に全国で生まれたニュータウンの一つだ。

②前回の東京五輪が開かれた昭和39年に入居が始まり、最盛期には約3万7千人が暮らした。だが人口のピークは半世紀近く前の昭和50年。以降は減少に歯止めがかからず、平成27年には約2万人に落ち込んだ。「子供が独立し、夫婦だけが団地に残っている」独居や2人世帯が増え、高齢化が著しい。65歳以上は4割を超え、数字だけを見れば限界集落は目前といえる。

東京・多摩ニュータウン。

全体では人口が増えているものの、昭和40年代に入居がスタートした一部エリアでは、高齢化率が50%を突破した。

名古屋市に近い愛知県春日井市の高蔵寺ニュータウンでも、平成17年に15%だった高齢化率が昨年10月に36%に上昇した。わずか15年で2倍以上に。

③多摩ニュータウンの駅前商業施設では今年1月、約100平方メートルのテレワーク用スペースが設けられた。3月中旬までの実証実験だが、すでにリピーターも生まれている。新たな潮流は、ニュータウンの再生にどう寄与するか。UR都市機構は、地元の多摩市と成果を検証するという。

④高齢化が進む明舞団地でも、若い世代を呼び込むために団地の計画的な建て替えが進む。行政による子育て支援の拡充も手伝い、高齢化率が減少に転じたエリアも出ている。「変化に対応できる多様な選択肢を持つ必要がある」。明舞団地をフィールドに研究を続ける兵庫県立大の和田真理子准教授は言う。

⑤兵庫県立大の植野和文名誉教授はこう言う。「都市は周辺と相互に依存することで存続している。どちらかが弱くなれば双方ともに衰退してしまう」。ニュータウン再生の成否は、日本の成長を牽引する都市の消長も左右することになる。

### 4. ■ 都会の限界集落都営桐ヶ丘団地…高齢化、シャッター商店街 産経 2024年3月15日

[https://www.sankei.com/article/20240315-W6CWEJWPF5KNNKU4AECSTW72WE/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20240315-W6CWEJWPF5KNNKU4AECSTW72WE/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)



## 概要

① J R 赤羽駅から西へ 7 0 0 メートル。緩やかな坂を登った先に、都営桐ヶ丘団地。

昭和 3 0 年代、首都で急増する人口の受け皿として入居が始まったこの団地は、最盛期で 5 千世帯の住民が暮らしていたという。「欲しいものは何でも団地の中で買うことができた」と女性は振り返る。それから半世紀以上を経た現在。都や北区などによると、全体の 2 割が空き家となり、残る住民も 6 割が 6 5 歳以上の高齢者となった。

② 団地の中央には、昭和の香りを残した万国旗のたなびく商店街。平日の昼間にもかかわらず、多くの店がシャッターを下ろしていた。いまや「買い物難民」が問題になっている。年をとって足腰の弱った住民にとって、広大な団地の外にあるスーパーなどへの移動は、大きな負担だ。

団地内の移動でも一部の棟にエレベーターがないことが住民の不満の種になっている。実際、最近では団地を去る住民も少なくないという。

それでも、多くの住民を団地にとどめているのは、人とのつながりだ。女性は「今でも毎週火曜日は住民合同で体操をするなど、入居者同士のつながりは残っている」と話す。

③ 桐ヶ丘団地に、建て替えの波が押し寄せている。

北区は建物の解体と合わせ、住宅や公園、にぎわい拠点などを整備し、新たな生活拠点を担うまちづくりを進めていく計画といい、まちづくりに関する動画をインターネットで公開するなど、区民への理解活動を進めている。

建物を管理する都は、平成 8 年から順次、解体工事を進めており、既に 8 割にあたる 4 千戸以上が「解体済み」や「解体中」となっている。都は工事完了の目途を明らかにしていないが、往時をしのばせる桐ヶ丘団地を見られる時間もそう長くはないかもしれない。

④ 松谷明彦名誉教授「行政は移動や買い物の機会確保などの現在の住民に対するケアと並行して、都市計画の改革や今より若い世代の呼び込みなど、数十年後を見据えたまちづくりに早急に取り組まなければならない」としている。（川島優治）

### 3. ■ 東北初優良防犯マンション 仙台市に完成 27 台の防犯カメラ 2024 年 3 月 27 日

<https://news.ntv.co.jp/n/mmt/category/society/mmb3b6cdb0ee4443cba04f11ca79b8a375>

## 概要

① 27 台の防犯カメラを設置した東北初の『優良防犯マンション』が、仙台市青葉区に完成し、内覧会が 26 日開かれた。今年 2 月、仙台市青葉区梅田町に完成した 4 階建てのマンション。

② 敷地内には 27 台の防犯カメラが設置され、不審者が侵入してきた際の非常ボタン付きのインターホンや 1 階の部屋の窓ガラスにはアラーム感知装置が備えられてる。

「この部屋では、留守中などに窓が開けられると警戒音が鳴る装置が付いています」

③ この防犯対策が評価され、『宮城県防犯設備士協会』の認定制度で東北初の『優良防犯マンション』

に登録された。協会では、認定制度の認知度をアップし、防犯性の高い賃貸住宅を普及させていきたいとしている。

## 2. ■ マンション建設めぐり盛岡市長に要望「景観保全一定ルールを朝日 2024 年 3 月 1 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS2Y6RTWS2WULUC00S.html?ref=smartnews>

### 概要

①盛岡市紺屋町で高層マンションの建設が予定され、地域の事業者や住民でつくる「紺屋町まちづくりの会」が 2 月 28 日、街の景観を守るためのルールづくりを求め、市に要望した。内舘茂市長は、住民ら市民との話し合いの場を設けると伝えた。

②マンションは高さ 43 メートルの 14 階建てで、52 戸が入居予定。近く工事が始まり、2 年後の完成が見込まれている。予定地は、岩手最古の酒造会社「菊の司酒造」の酒蔵の跡地。酒蔵は大正末年ごろから 100 年ほどの歴史があったが、工場機能が 2022 年 11 月に雫石町へ移転。紺屋町の酒蔵は昨年 12 月末までに解体された。

③紺屋町は城下町時代の旧奥州街道沿いに発展した街で、古くからの商家、南部鉄器や染め物の店、呉服問屋の蔵跡など歴史を感じさせる建物が点在する。

その中でも、白壁造りの酒蔵は中心的存在だった。また、予定地は清流・中津川沿いで、青銅擬宝珠（ぎぼし）の欄干が城下町の風情を伝える「上の橋」にもほど近い

④こうした場所での計画を受け、歴史と自然が調和した景観を損なう恐れがあると危惧する声住民たちの間に出て、2 月には周辺住民への説明会があった。

参加した住民によると、14 階建てにする理由は土地の価値を最大限活用するため、上層階から岩手山などの良好な眺望が見込まれるといった説明が、事業者からあったという。

⑤予定地は、建築物を建てる際の素材や色彩などが周辺の景観と調和するよう配慮を求めたり、中津川の対岸に圧迫感を与えないように一定の高さ制限を設けたりするルールが、市の景観計画で定められているエリア。

ただ、高さ制限が及ぶのは川沿いの道の端から 30 メートル以内にある建物で、今回のマンションは対象外景観計画のルールは満たしているが、紺屋町の川沿いエリアに高層マンションが建つのは初めてで、景観が大きく変わることから、地域の住民や事業者を中心に困惑が広がっている。

⑥内舘市長は「まちづくりは、市役所だけ、市民だけではなく、一緒に考えていかなければいけない。街全体をどうしていくか、市民の皆さんと話をしていきたい」と述べ、できるだけ早い時期に、市民との対話の場を設ける考えを示した。

## 1. ■ 優良マンション認定制度抱える死角 「居住者名簿の扱い異なる」 2024 年 3 月 22 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/741935?page=2>

### 概要

①そもそもマンション関連法規のバイブルとも言うべき建物区分所有法には、「管理会社」という単語がいっさい登場しない。

法律では、マンションは区分所有者が自律的に管理運営することを前提としている。現在、国内にはマンション管理組合が 13 万以上あり、そのうち 4 分の 3 は管理会社に管理業務を委託している。

②営利企業である以上、管理会社には管理組合の利益よりも自社の利益を優先する権利がある。「任せておけば悪いようにはしないでくれるだろう」という甘い考えだと、管理組合は管理会社にとって都合のよいサイフになってしまう。

だからこそ国は管理会社から自立し、自律的に管理運営する姿をマンション管理組合に求めるのだ。

③国はマンション内はもちろんのこと、マンション周辺の住民との間で、健全なコミュニティが形成されていることも認定要件に挙げている。

災害発生時にこそ住民間の連携は効果を発揮する。防災委員会を設け、非常時に救助を必要とする独居高齢者を事前に把握し、管理組合として防災備蓄や発電機を備え、災害発生時の行動計画を盛り込んだ消防計画を策定していれば、認定に際しては有利に働く。

④逆に、管理会社しか区分所有者や居住者の連絡先を知らないようだと、災害発生時に適切な対応はとれない。

日常的にも、管理規約や使用細則に違反している住戸への対応が、管理会社の担当者次第で放置されかねない。

⑤認定要件には「管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1 年に 1 回以上は内容の確認を行っていること」を挙げている。

組合員名簿と居住者名簿。どちらの名簿も管理会社が窓口となって集めることがほとんどだ。認定制度の取得を目指す管理組合は当然、管理会社に名簿の提供を求める。ところが管理会社が個人情報保護を理由に、管理組合に対し提供を拒むケースがあることが筆者の取材で判明した。そうなると管理組合は、いちから居住者の情報を取り直さなければならなくなる。

⑥管理会社大手 10 社に問い合わせたところ、回答を拒否した日本ハウズイング以外の 9 社中、三井不動産レジデンシャルサービスだけが、「居住者名簿は渡さない。区分所有者名簿はそもそも作成していないので渡すことができない」と回答した。

同社は「居住者名簿は業務上の必要性から、入居時に居住者から直接取得している。居住者名簿はあくまでも管理会社に提出いただいており、管理組合に提出するフォーマットになっていない」と説明する。

⑦ほかの管理会社の場合、居住者名簿のあて名は、管理組合と管理会社になっている。

ところが三井不動産レジデンシャルサービスは、2022 年 8 月まで三井単独になっている書式だった。つまり、入居者から提供を受けた個人情報は三井のものであり、管理組合のものではないという主張である。

管理認定制度で居住者名簿の整備が条件に入ったため、2022年9月以降はあて名に管理組合も入れた書式に変更したが、それ以前に集めたものは従来通りの対応を続けている。こうした対応について、三井は管理組合には知らせていないので、管理組合は居住者名簿の提供を求めて初めて、その事実気付くことになる。

⑧残る8社は、求められれば居住者名簿を開示すると回答したが、管理組合向けのコンサルティング業務に従事しているマンション管理士によれば、「現場レベルでは三井以外の管理会社も開示を拒否するケースがある」と語る。

このマンション管理士は「住民間の交流がなく、何事も管理会社任せの組合は、管理会社のい言うなりだから都合がいいはずだ。管理組合は居住者名簿がないと何も判断できず、管理会社にすべてお任せになってしまう。居住者名簿が典型だが、管理会社は管理業務を通じて取得した情報は管理会社のものだと思っている。こうした情報は法的にも誰のものなのか明示されていない」と指摘する。

⑨国は管理組合に自立せよと言っている。管理組合の自立を阻んでいる要素の1つが管理会社による個人情報の独占なのだとしたら、まずは情報の帰属先が管理組合にあるのだということを法的に明示する必要があるのではないだろうか。

(東洋経済オンライン)

---

## その他②

---

### 8. ■ 修繕積立金の大幅値上げができるマンション 廣田信子 2024年3月27日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12845973763.html>

#### 概要

①先日、お話を聞いた築20年の千葉県のマンションでは、見直しで、30年後まで均等割りにした結果、平米400円を超えたと言います。それまでの3倍近い金額です。80平米の住戸の場合、修繕積立金は3万2千円、管理費を入れて5万円、それに駐車場使用料が加わるので6万円を超える費用になります。それが総会決議されたと聞き、ちょっとびっくりしました。

②その方は、「修繕計画に基づいた、まとまった管理費等を支払わなくてはならないが、それを良しとする人しか買わないので入居者の質を守れるから悪くない」

「管理費等が安いマンションは、それを良しとして購入する人が多くなるので値上げには反対する。結局、修繕積立金の値上げができないまま、今後も過ぎ、マンションの将来的な価値を下げることになる」と言います。

③今回、管理会社が長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインの改定を受けて、30年の計画を作り直しました。そして、思い切って、今後のことを考え均等積立方式の採用を提案したのです。その真剣度に効果があったようです。築20年はぎりぎりのタイミングだったと思います。

④一方、東京都内で、築40年で、高齢化で修繕積立金の値上げは難しいというマンションもあります。マンションの売買価格は、千葉県のマンションの2倍なのですが…。本当に高齢化が進んで、「今の修繕積立金だからここにいる」という人が増えているのだと思います。

今、長寿命化を目指す改修をしなければ、マンションの社会的な老朽化が進みます。理事長には、「高齢化が進んでお金を出したくないという人がいるかも知れないが、今は改修工事に補助金が出たり、借入金も20年ローンがあるので、それも含めて検討してください。高齢者がそのマンションを子供に残すとすると、そのマンションに価値があることが一番重要なのですから」と話しました。

⑤修繕積立金の大幅値上げができるかどうかは、提案者の本気度が大きいと思いました。それとできる早く決断することが重要で、築20年と築40年では大きく異なるのです

### 7. ■ 「表札を出す」に変わる人間関係の作り方 廣田信子 2024年3月22日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12845248627.html>

#### 概要

①12年前の第6回フォーラムで、「表札等に関するアンケート調査報告」した。

アンケート調査はセミナー参加者、知り合い等に声掛けをして 600 名を超える回答を得ました。

②その結果は、「ほとんどの人が表札を出している」が 38.4%、「2 / 3 程度」が 19.9%、「半数程度」が 13.2%、「1 / 3 程度もしくはごく少数」が 24.5% でした。

③ある出版社から、この内容を使わせてほしいとの申し出があり 10 年以上前のこの結果を出しているのが悩みました。今は、もっと表札を出していない住戸が多いことは明らかだからです。

④この時の回答では、表札を出さない理由として一番多かったのは、「犯罪に利用されたくない」で 34.8%、「周りが出していないから」が 19.3%、「面倒で何となく」が 17.8% でした。

⑤まだこの時は表札を出していないことを好ましくないとする意見が多数ありました。

同時に、マンション等でサークル活動等を通して人間関係ができるなら表札にこだわらなくてもいいという意見もありました。

⑥今、新築のマンションでは表札を出さないことが当たり前になっています。

当時、大規模修繕工事時に、表札を作成して表札を出すことを促したマンション入居時から表札を出してもらうことを前提にしていたマンションでは、その後どうなったか気になります。その後も、入居者が変わるときに表札表示を続けているのかどうかです。

⑦多くの高経年マンションでは、「高齢一人暮らしになって、危ないので子供の指示で外した。」「居住者の入れ替わりで、新入居者が表札を出さないで表札がどんどん減っている。」そんな状況があるようです。

⑧みんなが出さなくなると表札を出すことを考えなくなります。

同時に、今は SNS で居住者がつながります。表札を必要としない関係が若い人たち中心に築かれています。それを積極的にとらえて、今の若い人たちの人間関係の作り方を知り、高齢者もうまく巻き込んでいく方法を考えたいと思い、またアンケート調査をしたいと思い始めています

## 6. ■外国人居住者とは翻訳アプリで対応 廣田信子 2024 年 3 月 14 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12844361164.html>

### 概要

①先日、外国人居住者が多いマンションの管理員さんと話をする機会がありました。

中国の方が最初からまとめて購入されているようです。「今は、スマホの中の翻訳アプリで話ができるので、日常では困らない」といいます。相手が翻訳アプリで自分の声を入力し、それを日本語に直したものが発信されます。逆も同じ。今ではここまで解消され、言葉の壁はどんどん小さくなっています。

②外国人区分所有者の役員就任がどうなっているのかを管理員さんに聞きました。

順番になっても辞退するので、役員になることはないと言います。

都心区で「ある高経年マンションで、外国人の区分所有者がどんどん増えている。それが、宅建の資格者がいなところで売買されているようで経由がわからない管理組合というものは形骸化して、その住民たちの団結した意思で物事が進んでいくようで行政の対応ができない。」と心配されていました。

④高齡化が進んだマンションがある国の人たちの所有物化して歯止めがきかなくなる…30年後を考えたらそんなことも考える必要があるのかもしれない。

外国人居住者とスマホの翻訳アプリで対応しているマンションでも、今後修繕積立金の値上げ等で調整がうまくいかなかったとき、どう理事会で対処するのか気になりました。

## 5. ■ アパートや分譲マンションも…解決しない空き家問題の未来 牧野 2023年5月16日

<https://bunshun.jp/articles/-/62763>

### 概要

①2014年に私が拙著『空き家問題』（祥伝社新書）で警鐘を鳴らした、2015年には空き家等対策特別措置法も立法化され、京都ではあらたに空き家税も導入するなど、厳罰化の方向性にある。

国内の住宅の7～8軒に1軒が空き家の状態になっている傾向は今後も変わりそうにない。

②空き家が増加する要因は、昭和から平成初期にかけて、地方から大都市圏への人口の流入によって、地方で空き家が急増したのが要因だった。

以降は、日本全体の人口が減少に向かい高齡化が進んだこと、大都市圏でも都心居住の動きが鮮明になったことから、大都市圏の郊外部でも空き家が増加し始めたことに起因している。

③だが、実は日本の空き家問題は、日本の住宅市場の構造的な問題を含むものと理解しておいたほうがよい。構造的な問題とは、住宅市場において相変わらずたくさんの新築住宅が供給されていることである。年間80万戸の大台維持している内訳は持ち家24万8000戸、貸家34万7000戸、分譲25万9000戸。分譲住宅の内の11万4000戸がマンションである。

④このうち着目すべきなのが、貸家である。ここで示す貸家とはその多くがいわゆるアパートである。日本の全体人口に占める若年層の割合は縮小の一途をたどっている。にもかかわらず毎年数多くのアパートが供給されているのはなぜだろう。

この背景には、高齡化した地主の相続対策がある。

土地を多く所有している大都市圏郊外の都市農家の多くは、高齡化と事業承継の問題を抱えている。農業をやめしまうと農地は宅地として高額の固定資産税が課される。いっぽうで農家の息子や娘は、その多くがサラリーマンになっていて農業を継ぐ意思はない。放置しておいて相続が発生しようものなら多額の相続税が発生してしまう。彼らの多くは現金収入が豊かにあるわけではなく、金融資産が多いわけでもない。これでは税金を納めようがないのだ。

⑤ということでアパート建設によって節税をしてこの問題を回避しようということになる。相続の場合、土地は路線価評価、建物は固定資産税評価となり、課税対象評価額は、時価よりもかなり低く評価される。さらにアパート建設に伴う借入金は、相続財産評価額から控除できるために相続税を節税する有効な手段となっているのである。

⑥一見すると賢い方法のように映るが、この発想には実需という観点がもの見事に欠落している。投資をして賃貸用不動産を所有するということは、当然のことながらこれを運用していかなければならない。運

用のノウハウもない多くの地主の不安に対して、アパート会社は賃料保証を謳い、アパート建設のメリットを強調してきたが、保証期間の短さ（約10年程度）、中途での保証料引き下げのリスク、保証継続にあたってのリニューアル等の工事発注の確約など過酷な条件が、一部で社会問題となっている。

⑦同じ地域、エリアにおいて複数のアパート会社の営業マンが複数の地主に対して同じような勧誘をする結果、短期間で多くの、同じような企画のアパートが建設される。結果としてエリア内での競合条件は厳しくなる。新築アパートができると、既存のアパートの住民が根こそぎ引っ越されて、既存アパートには空室が大量に発生することが全国のいたるところで発生している。

⑧こうした結果起こるのが貸家における空き家問題だ。

849万戸の空き家のうち、賃貸用の空き家は433万戸と、空き家戸数全体の実に半数を占めるに至っている。

節税が目的化して、需給バランスに目を向けない貸家建設は、日本の住宅事情を歪んだ構造にしているのである。

⑨相続における不動産の評価体系を改めないかぎり、目の前の対策で頭がいっぱいになった地主たちによるアパート建設は止まることがないであろう。

アパート建設業者も、これまでの成功の方程式が通用する限りにおいては、どこまでもこの戦略を採用し続けるであろうことは想像に難くない。

⑩これから待ち受けるのが、老朽化したアパートとアパート内での空き住戸問題である。

新築アパートが供給されるいっぽうで、需要側である若年層の人口は今後、さらに急減する。需給バランスが崩れることは、賃料の大幅な下落を招くことになる。空室率の上昇は、アパートのスラム化を促進する。治安も悪化する。住環境の悪化を嫌う住民は他の新しいアパートに移り、懐に余裕のない住民だけがアパートに残る。当然賃料の引き上げには応じられないし、応じる気もない。住民層も若年から、もはや世の中の動きから取り残された高齢貧困層などに替わっていく。空き家問題の未来とは、ボロボロになった一軒家やごみ屋敷状態の家の問題だけでなく、ひたすら造り続けている貸家＝アパートがスカスカになっていく空きアパート問題でもある。

⑪特に今後、新たな社会問題になってくるのが分譲マンションの空き住戸問題である。

住宅総数が2018年で6240万戸であるからの約1割がマンション。

これから大きな社会問題が続出する可能性が高いのだ。相続人がマンションを引き継ぎたがらない事態が、現在多くの築古マンションで発生し始めている。相続人が、毎月の管理費や修繕維持積立金を支払うのを嫌って、相続登記をしない、マンション管理組合に届出しないという事例が頻発している。

これらの住戸は当然空き家化し、管理費や修繕維持積立金などが支払われないために、十分な管理ができなくなってしまう。管理が行き届かないマンションはさらに資産価値を落とすことになり、それを嫌気した住民が去っていく、このことがさらにマンション内空き住戸を増やす。十分な管理費が集まらないということは、これまで使っていたマンション管理会社から三行半を突き付けられる。

住民が高齢化して意思決定能力に欠けるようになってくれば、管理会社のほうでも付き合いきれなくなるというわけだ。管理会社に逃げられた管理組合を待つのは悲惨な末路だ。

結局、自分が死ぬまで建物が保っていればよいというあきらめの境地に達する。まさに破綻へのスパイラル



だ。

一般的には同じ建物の中で、空き住戸である割合が 30%を超えると、マンションは急速にスラム化すると  
言われている。

⑫フランス、パリのアパートマンは築 200 年を超える建物が多いが、オーナーが一棟全体を所有している  
賃貸アパートマンは、200 年が経過してもその価値を維持し続けているが、分譲されたアパートマンは、長  
い年月を経る中で必要な修繕の行き届かないものが多く、お勧めできない物件が多いのだという。

マンションの未来には、現在の日本が置かれた厳しい現実が横たわっているのだ。

#### 4. ■ 乗っ取り危惧に相場高騰懸念も。外国人不動産購入は規制すべき!? 神 2024 年 3 月 6 日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/2024/03/06/122512/>

##### 概要

①テレビの情報番組にコメンテーターと呼ばれたこともある。

驚いたことに、私以外のほとんどの参加者が、外国人に日本の不動産を買われることに否定的な考えを  
お持ちだった。そういった論調の多くは「このままでは外国人に日本の主要な不動産を買い尽くされてしまう」  
ことを恐れる感情がベースにあるように思える。その反面、日本人や日本企業が外国の不動産を取得す  
ることに対しては、否定的な論調を見かけることは少ない。外国人が日本の不動産を購入・取得する  
ことには警戒感を抱いても、日本側が外国の不動産を買収することには肯定的に捉えたがるのは、少しア  
ンバランスではなからうか。

②日本では、不動産を外国人が取得することにほとんど規制がない。

登記できる住所と個人や法人の ID 証明があれば、世界の誰もが日本の不動産を取得できる。

実際、そのことによる不都合はあまり生じていない。

一例を挙げよう。新宿歌舞伎町一帯のビルオーナーのほとんどが台湾人か中華系の方々だといわれてい  
る。

そのことによって、何か問題があるのだろうか。日本の法令に基づいて適正な管理が行われ、固定資産税  
などの公租が納められている限り、特に不都合はないはずだ。

③「離島を丸ごと中国人女性が購入した」「自衛隊の基地近くの土地を外国企業が取得した」「都心の  
某タワマン購入者の 2 割が中華系外国人」最近、ニュースメディアで見かけた、この手の話題である。

「自衛隊」や「在日米軍」の近辺の不動産取得など、日本の安全保障に関して問題がある場合は、それ  
なりの規制が必要かもしれない。しかし離島やタワマンにまで目くじらを立てる必要があるのか。何年前  
には「中華系の外国人が『水源』の土地を買った」というような話題もあった。そもそも「水源」がある土地を  
外国人が買って、できることはほとんどない。今からミネラルウォーター事業に参入するには途方もない困  
難が伴うはずだ。

④こういったことを危惧する多くの方は、日本の不動産の帰属について多少誤解しているのかもしれない。  
日本ははっきりとした法治国家である。仮に悪意のある外国勢力に特定地域の大部分の土地を取得され

たとしても、その場所を乗っ取られるわけではないのだ。

⑤「外国人が日本で不動産投資をすることによって相場が上昇し、住宅を必要とする日本人に手の届かないものになるのでは？」という指摘もある。

しかし、不動産市場における外国人のプレゼンスは高まっているとはいえ、主役というわけではなく、「クセのあるわき役」レベル。そもそも彼らに相場を握られるほど、日本の不動産市場は小さくないのだ。外国人の購入が目立っているエリアはほんの一部に過ぎない。それに、彼らが日本に永住して子どもをこの国で育ててほしい限り、いずれは売却するはずなのだ。

⑥発展途上国には外国人の不動産取得を規制している国が少なくないが、アメリカやカナダ、EU 諸国の多くは原則、外国人でも不動産の取得が可能だ。

ギリシャやポルトガルは、不動産投資をした外国人に永住権を付与するという誘致策もあるほどだ。

⑦十分な資力がある人が日本で不動産購入を望むなら、国籍問わず買えばいいし売ればいい。それが市場経済の基本である。

さらに、あらゆる類の規制は市場原理を歪めるということも忘れてはならない。

### 3. ■ マンションの宅配ボックス、住戸数の何割あれば足りるのか？ 山下 2024 年 2 月 28 日

[https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/79631?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=feed&utm\\_campaign=link&utm\\_content=title#google\\_vignette](https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/79631?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title#google_vignette)

#### 概要

①ECを利用する人はDINKS（子供を持たず、夫婦とも職業に従事するライフスタイルを意識的に選択するカップル）やシングルなどが多く、1回の配達で荷物を受け取れないことが多く、再配達がなかなかならない。物流の2024年問題だ。

②国交省は、既存マンションについて宅配ボックスの設置を容易にするため、「標準管理規約」の改正を検討している。現在は区分所有者の4分の3の賛成がないと設置できないが、2分の1の賛成で可能にしたい方針だ。

③国交通省が令和4年（2022年）調査では、新築マンションは92.4%、宅配ボックスが設置、中古マンション（既存集合住宅）は50.2%と半数程度にとどまっている。

中古マンションを選ぶときには、宅配ボックス設置の有無だけでなく、住戸数に対していくつ設置されているかなども確認しておきたい。

スマホなどの遠隔操作で荷物の状況を把握しやすいシステムなら、荷物の出し入れがスムーズで満杯になりにくいので住戸数の20%程度でもいだろう。しかし、ダイヤル式やテンキー式などの古いタイプだと、回転が悪くなりがちなので、ボックスが少ないと満杯になってしまう可能性が高い。少なくとも住戸数に対して40%程度は必要だろう。

④再配達率が高い都市部のマンションでは、40%の設置ではとても足りないマンションも多い。そのため、最近ではマンションエントランスのメールボックスの上下などに宅配ボックスを設け、全戸に設置する動きも広

がっている。

2017 年から宅配ボックスメーカーと提携して各戸宅配ボックス「ライオンズマイボックス」を開発し、新築マンションに逐次設置し始めている。メールボックスと一体化することで、省スペースで効率的な荷物の受け取りができる。

三菱地所レジデンスが 2017 年に「各住戸玄関前宅配ボックス」を開発し、2018 年竣工のマンションから設置数を増やしている。各住戸の玄関横なので、幅約 50cm、奥行き約 60cm、高さ約 136cm と大容量東急不動産がパナソニックと共同で「冷凍・冷蔵宅配ボックス」を開発。

(山下和之)

## 2. ■新築戸建ての 78.4%で耐震の要に「施工不良」多発のワケ 長嶋 2024 年 3 月 12 日

[https://diamond.jp/articles/-/339934?utm\\_source=daily\\_dol&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=20240313](https://diamond.jp/articles/-/339934?utm_source=daily_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20240313)

### 概要

①「強い家」を建てる際、設計時の性能を最大レベルの耐震等級 3 まで上げ、高いレベルの等級を取得しておくに越したことはない。しかしながら、耐震性の影響が大きい構造部分においても、高い確率で施工不良が生じているのが現状だ。

構造部分とは住宅の骨組みを意味し、柱や梁、耐力壁などの、いわゆる家づくりの土台ともいえる箇所である。実際、熊本地震においては、2000 年に改正された現行の建築基準法で建てられた木造住宅の倒壊事例があった。これは何らかの理由により、基準に満たない部材が取り付けられていた可能性があるケースとして公表されているものだ。

②さくら事務所では、新築工事中ホームインスペクション（第三者検査）サービスを通じ、工事中新築注文住宅や建築条件付き住宅などの新築工事現場のチェックを実施している。そのうち構造検査のデータを見てみると、2023 年の 1 年間、不具合発生指摘率は 78.42%。およそ 8 割近くの現場において、耐震性に大きく影響する構造部分における何らかの不具合が発生していることになる。（・・・会員登録必要）

## 1. ■築古マンション多発する水漏れ事故、管理組合何ができるのか？須藤 2024 年 3 月 14 日

[https://diamond.jp/articles/-/340311?utm\\_source=wknd\\_dol&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=20240317](https://diamond.jp/articles/-/340311?utm_source=wknd_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20240317)

### 概要

①マンションの水漏れ事故は、大きく分類して次の 3 つの原因が挙げられる。

(1) 外壁や屋上など、外部からの漏水

- (2) 配管の老朽化などによる漏水
- (3) 上階の住戸の過失による漏水

② (1) の主な原因としては、シーリングのわずかな切れ目やタイルの小さな欠け・割れ、防水シートの押え金物の劣化などが考えられる。

これらは、例えばある条件（強風、大雨、高湿度など）を満たしたときにだけ漏水が発生することが多く、通常時に原因調査をしても場所を特定することが難しいという特徴がある。

(1) の場合、漏水の発生場所は基本的には共用部分に該当するため、原因調査や水漏れ事故時の賠償などは、管理組合が加入する火災保険（マンション総合保険など）で対応することになる。つまり、例えばある住戸の天井から水が染み出していたとしても、その上階の住戸が責任を負う必要はない。

② (2) の場合、圧倒的に多いのが給湯管からの漏水だ。特に、高経年マンションでは建物の老朽化に伴い、給湯管の漏水を原因とする水漏れ事故が多い。

個別給湯のマンションでは、給湯器から蛇口（風呂場のシャワー、キッチンや洗面化粧台の水栓など）をつないでいる給湯管はすべて専有部分となり、水漏れ事故を起こした場合、下階の住戸に与えた損害に対しては、事故を起こした上階の住戸の責任で賠償する必要がある。

③ (3) は、例えば「洗濯機の排水ホースや給水ホースが外れていた」「トイレやキッチンなどの排水が詰まった」「風呂の水があふれた」など、居住者の過失による漏水が該当する。この場合は、言うまでもなく水漏れ事故を起こした上階の住戸が、下階の住戸への賠償責任を負うことになる。

④原因として多い順に並べた場合、筆者の肌感覚でいうと、(3) → (2) → (1)

(1) と (2) についてはマンションの経年によるところが大きいといえる。

④高経年マンションで発生しやすい水漏れ事故に対して、管理組合としては何ができるだろうか。

(1) と (2) の場合は、まずはその漏水の場所や原因を突き止める必要があるが、(1) のように共用部分からの漏水が原因の場合は管理組合が対応すべき事案だが、(2) に関しては、前述のように大半が専有部分にある給湯管が原因であり、管理組合が直接介入する問題ではない。

しかし、建物の経年とともに進む給湯管の劣化によって、水漏れ事故の発生が多くなるうえ、水漏れ事故による賠償問題が居住者間のトラブルに発展することも少なくない。そのため、管理組合としてもできるだけ対応はしておきたいところだ。

⑤特に漏水の原因となりやすいのが銅管で、その劣化によって生じたピンホール（小さな穴）が水漏れ事故を引き起こす。そもそもピンホールができるのは、その銅管全体が劣化してきているため、たとえ該当部分のピンホールを補修したとしても、今度は別の部分にピンホールが生じ、同様の事故が発生しやすくなるという特徴がある。

⑥築 25 年以上の高経年マンションでは、かなりの割合でこの銅管が使われている。

一方、築 15 年以下のマンションでは、ほとんどが給湯・給水ともに樹脂管（架橋ポリエチレン管、またはポリブデン管）で配管されており、銅管が使われているケースは少ない。築 15～25 年あたりのマンションは銅管から樹脂系の配管に移行する時期に該当し、まだ配管の素材や接ぎ手の部品代が高価だったために、その期間で徐々に移行が進んだ形だ。

⑦高経年マンションでなぜ銅管が多用されていたかという、当時の配管で主流だった鉄管に比べて、「熱

に強い」「腐食しにくい」「殺菌効果がある」という利点があったためだ。特に耐熱性の高さが求められる給湯管の素材として、銅管が多く採用されたという背景がある。だが、鉄管と比較すれば腐食しにくい材質とはいえ、銅管の寿命はあまり長くない、特に接合部などは20～30年程度で劣化してしまい、やがてピンホールが発生して漏水の原因につながるようになった。

⑧対して、樹脂系の配管素材は、鉄管や銅管と違ってさびや腐食もなく、ピンホールが開く危険性も少ない。接ぎ手部品なども含め、配管の素材としては少し価格が高いものの、耐食性、耐熱性、耐塩素水性、可とう性（柔軟性があり、折り曲げてもポキンと折れない弾性を持つ）があり、強度も優れていることから、現在ではマンションや一般住宅などにおいて、完全に主流の配管素材となっている。

樹脂系であれば、漏水リスクは一気に軽減できるうえ、振動にも強いという点で、地震対策の面でも効果が期待できる配管といえる。

⑨高経年マンションにおける水漏れ事故を軽減するためには、銅管を樹脂系の配管に更新する（取り替える）のがもっとも有効な方法といえる。

そして、管理組合としては、積極的にこの配管の更新を促すための対応を取ることが望ましい。

⑩区分所有者が専有部分に手を加えるケースで多いのは、室内のリフォームや設備機器（キッチンやトイレ、洗面化粧台、ユニットバスなど）の交換、エアコンや給湯器の交換などである。

中でも、キッチン、トイレ、洗面化粧台、ユニットバス、給湯器を交換する際は、そこにつながる給湯管を更新する絶好のタイミングといえる。

⑪専有部分に修繕等で手を加える場合、区分所有者は管理組合に工事申請をすることになるが、ここで管理組合ができる対応としては、給湯管や配管の更新を前提とするようなリフォーム規程を用意し、リフォームや設備交換の機会を漏水対策につなげることである。

⑫具体的には、例えば給湯器の交換の場合、工事申請の際に、「交換する部位からメーターと給湯器までの配管の更新が見積もり項目に含まれているか？」という点を必ずチェックし、「配管の更新の可否」についても報告してもらい、という形が考えられる。まずは配管の更新を見積もりの範囲に加えてもらい、更新ができる場合には同時に実施してもらいようにするのだ。

例えば、工事の際、構造的に配管の更新ができる確率が50%で、マンション全体の50%が給湯器を交換している場合、その半数が更新できたとすると、将来の漏水リスクが25%軽減されるという計算になる。

⑬現在、多くのマンションではリフォーム規定はあるものの、配管の更新まで盛り込んだ細かな規定を設けているところはほとんど見られない。また、管理規約上、専有部分の配管の更新を円滑に進められない規約になっているマンションも多く見受けられる。

2021年6月に標準管理規約が改正され、専有部分の修繕やその管理に関連して、実施主体や責任関係、管理組合（理事長）の権限などを明確化する内容が盛り込まれた。専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

⑭しかし、管理規約が古いままの場合、専有部分の更新工事に管理組合が手を出せない規約になっているケースが多い。特に高経年マンションの管理組合では、古い管理規約のまま運用しているところも少

なくないため、早い段階で管理規約の見直しを行うことをお勧めする。

⑮注目したいのが第 21 条 2 項で、2021 年 6 月以下のコメントが出されている。

「第 2 項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第 27 条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。

なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である」

⑯給湯管（配管）の更新も、共用部分との兼ね合いで、管理組合での対応が可能であることがはっきりと規定されている。そこで、管理組合としては積極的に専有部分の配管の更新を促したいところだが、そこで直面する問題が出てくる。

まず、配管更新は室内での工事である点だ。床や壁、天井を解体しながら配管を更新していくが、工事には当然、お金がかかる。解体費、下地やボード代、仕上げの復旧工事費について、どこまでを管理組合の積立金会計でカバーし、どこまでを区分所有者の負担とするのか、という点を明確にする必要がある。

⑰何より大きな問題なのが、専有部分の配管更新に充てるお金がない、という点だ。

長期修繕計画上、専有部分の配管更新は予算に含まれていないため、更新費用を拠出できるような経済状況にないマンションがほとんどだろう。専有部分の給水管、排水管、給湯管といった配管を更新する場合、その費用はおおざっぱに見積もって、おおむね 1 戸あたり 50 万～100 万円程度と想定される。100 戸のマンションであれば、5000 万～1 億円という大きな支出になる計算である。

⑱また、高経年マンションの場合、専有部分をスケルトンリフォーム（既存の床や壁、天井などをすべて撤去し、躯体のみの状態にするリフォーム）している住戸があるはずだ。リフォームの際、全配管の更新も行っている場合が大半だが、管理組合が専有部分の配管の更新に着手する場合、更新済みの住戸の取り扱いをどうするかという点も問題になってくる。

2021 年 6 月改正時のコメントにも「先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要」とあり、更新費用だけでなく、考慮しなければならない問題の多さもうかがえる。

⑲結論としては、管理組合として水漏れ問題に対応することは望ましいものの、現実的には「詳細なリフォーム規程の設定」「管理規約の改正」「配管更新を見据えた修繕積立金の予算立て」など、乗り越えなければならないハードルがいくつもあるといえる。

しかし、高経年マンションに限らず、マンションの将来を見据えたときに、管理組合には、考え得るあらゆる対策に積極的に取り組む存在であってほしい。その対策の結果が規約改正であり、管理費や修繕積立金の値上げとなっても、“攻め”の姿勢でマンション管理に向き合う管理組合の存在が、マンションのコミュニティーを成熟させ、マンションの価値を高めることにつながると筆者は考えている。

---

## その他③

---

### 3. ■橋本ドンのマンション管理での嘘のようなホントの話?! 2024年3月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto\\_mag36/](https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto_mag36/)

#### 概要

①本日のお話は「隣人間のトラブル」の話をしたと思います。

私は、日頃の仕事において、マンション管理においても携わっておりますが、普段は、賃貸物件（マンション、アパート、ワンオーナー様が所有され賃貸で貸されている）の管理をメインに仕事をしています。

②マンションにおいて、隣人間、そう、上下左右等のお部屋になりますが、そのご近所間でトラブルになる事が多々あります。ある事柄が起因して、当事者間、周りとの間で、感情論になり実質的な行動に移り、大きなトラブルになる流れです。

そのトラブルの行きつく先は、個別での誹謗中傷もありますが、最悪の場合は傷害事件や殺人事件などにも発展します。

③それらのトラブルまでに発展するキッカケ、起因する事柄があります

- ・騒音問題（生活音、話し声等）
- ・迷惑行為をする（ベランダにゴミを置いて、異臭や虫を発生させる等）
- ・共用部での身勝手な行動（私物を置く、階段で食事をする??等）
- ・日頃からの言動、“注意をされた（うるさい等）”
- ・漏水事故（加害者、被害者）

等々があります。

④一番多いのが、“騒音問題”です。

（なお、マンションは構造上しっかりしているので、アパート等の木造住宅に比べて、騒音のトラブルは少ないと思いますが、一定数あります。）

ちなみにこの騒音の原因も、千差万別様々で一般的には、

- ・人の話し声、騒いでいる
- ・テレビ、音楽の音がうるさい
- ・ゲームでの盛り上がり、携帯電話（スピーカーでの会話も含む）の話し声
- ・足音、扉の開け閉め・運動している、体感ゲームをしている

（その他共用部においても設備不良、配管等での異音などもあります）

⑤騒音トラブルの改善において、現行騒音があるタイミングで、注意啓蒙の話をするのがベストですが、起きている場所や時間が、“部屋間で起きている”、“時間帯が深夜、早朝の時間帯”での話がほとんどの為、対応が事後対応になる事がほとんどで、なかなか解決が難しかったり改善に時間が掛かったりします。そのため、その間、被害を受けている人はストレスを感じ、フラストレーションが溜まっていきます。

⑥この騒音で、更にややこしくしているのが、被害者の感覚です。

(1)これまでは、“加害者?被害者”の一般的なパターン（加害者の騒音で、被害者が迷惑を受けるパターン）ですが、

(2)ここ最近、別のパターンで、“被害者??加害者?”のパターンがあります。

これは、被害者?の方が、少し細かな方、デリケートな方で、周の部屋でおこっている通常の音、日常生活の音でも、“騒音”という形で認識され、周りの人を加害者扱いされ、責められるケースがあります。

そう、これらの騒音問題は、お互いがお互い、「これぐらいの音（行動）は多少許されるだろう?!」「この時間帯なら少し音を出しても大丈夫だろう」等

「この音（この行動）許されない!!」「この時間帯するなんて許せない」等の感覚の相違から起こります。

また、(2)のパターンは、本人の中での勝手な対立行動になるケースが多いです。

⑦といった、お互いがお互いの認識の違いから、「おかしい?!」「常識知らず?!」「神経が細かすぎる」

「変な方ではないか?!」といった気持ちになり、最初は、管理会社への改善依頼から、なかなか解決できないと、そこからのフラストレーションから強い要望になり、そして、次に、ご自身での個別の注意文や夜間に訪ねて直接行動といった流れです。

更に“お互いがあの人には許せない?!”という感情論になり、エスカレートして、ベランダに物を投げるなどの嫌がらせをしたり、玄関扉を叩いたり、罵声を浴びせられたり、最終的には、傷害等の事件にまで行ってしまうパターンです。

特に、最近は、仕事もフレックスであったり、会社員とサービス業であったりしますと仕事の時間等、生活時間が大きく異なりますので、こういったトラブルが起こりやすい環境があります。

⑧この騒音の話は、共用部管理会社もそうですし、管理組合の立場としては、あくまでも管理をする内容は、共用部分で管理運営での対応になるため、共用設備でしたら早々の対応が必要になりますが、ことお部屋の、隣人間のトラブルの場合、正直対応が難しいです。

また隣人間の話なので当事者間で話し合って解決してください、というスタンスになります。

ただ、管理組合も共用部を含めた、安心した住環境の維持という意味では、迷惑行為に関しては、是正等の対応はする必要がありますが、それが、騒音自体がどこまでの内容なのかによってもトラブルにどこまで関わるか?対応が異なります。

⑨また、当事者の立場としては、管理組合から“当事者間での解決してください!”と言われても、当事者同士での、直接でのやり取りはご近所付き合いもあり、あまり関係性を悪くしたくない事、そして、特に最近突発的に色々な事件が起こっている事から、直接的に関わりたくないという本音もあります。（賃貸ですと退去、引越すればいいのですが、マンション所有者でしたらそういったわけにはいきません。）

そのため、被害者も、加害者も、警察や管理組合（管理会社）に協力を求めますが、警察も、実際にトラブルや事件が起こらない具体的な対応は難しく、また、管理組合と被害者等との両者の間でも、円滑な調整が出来ず、現況はなかなか解決されず、たびたび継続的な問題になる事があります。

⑩といったように、騒音問題は、人それぞれの感覚的な事、感じ方の違いによって起こりますので、解決としては、第三者が、仲裁役として間に入り、両者の言い分を確認し、その両者の妥協点を見つける、また、共同住宅としてお互いがお互いに対して配慮するといった姿勢を、両者に気がついていただく、理解してい



ただくことが望ましいです。

私も、現場で対尾する際は両者の話をしっかり聞き、客観的に、話をされている内容に問題がある場合は、本人にも是正して頂くようにお話し、相手側に問題がある場合には、その旨をお伝えして是正して頂くように話します。そして妥協点を見出し、両者に相互の理解を求めます。

①しかしながら、実際は、なかなか両者において、解決にむけたところまで理解が難しく、解決に至るまでに時間もかかりますし、そこに行くまでに、お互いの妄想、感情論が先に大きくなってしまい、解決に至らない事が多々あり、ホント解決が厄介で難しいです。

これらの事は、実際に対応する管理に人間、また当事者でないと、なかなかご理解しづらい話かもしれませんが、けっこう、管理の仕事をしていると、この騒音問題で壁にぶち当たり、悩むケースはよくあります。

(マンション管理士 橋本 和聡)

## 2. ■足立区のナゾの建物「ヤクザマンション」には何がある？ 山田 ルイ 2024年3月

<https://bunshun.jp/articles/-/69380>

### 概要

①足立区・竹の塚には、「ヤクザマンション」と呼ばれる有名なマンションがある。

ヤクザが数多く住んでいるマンションである。ヤクザマンションは、普通の住宅地に建っている。5階建てくらいの小規模なもので、いわゆる高級マンションのような雰囲気ではないため、ヤクザになりたてのチンピラや、年配の金を持っていないヤクザの居住者が多い。

②地元の間人は、極力ヤクザマンションには近寄らないようにしている。

常に刺青まみれの男が半裸でウロウロしているし、非常階段からは物騒な怒号が聞こえてくる。僕の知り合いには、目があっただけで車で追いかけて回されたという人もいた。これでは怖くて近寄りたくないのも当然だ。

③ヤクザマンションには、有名な「ヤバい人」も何人かいた。

一番恐ろしいのは、「飛び跳ねオヤジ」だ。そのオヤジは2階のベランダから下に停めてある車に飛び降り、奇声を発しながら車の上を飛び跳ね続けることで知られていた。しかも、全裸でだ。身体中に刺青が入っているため、周りの人間も怖くて注意ができなかった。ある時から急に見なくなったが、その行方は誰もわからない。

④何日間もぶっ続けで、マンションの前に停めてある車を磨いているオヤジもいた。

シャブをキメると異常な集中力でひとつの物事に熱中してしまう。そのオヤジもシャブ中だったのだろう。大雨の中、血走った目で一心不乱に車を磨き続けるオヤジを見たときは、さすがに寒気がした。

⑤ヤクザマンションの目の前には、公園があった。

そこそこの広さがある立派な公園で、立地さえ良ければ子どもたちの定番の遊び場になっていただろう。しかし、その公園で遊ぶ子どもの姿はほとんど見かけなかった。各家庭の親が「あの公園には近づくな」と言って聞かせていたのだ。たまに子どもを見かけたとしても、何も知らない子が遊びに来ている程度だった。

⑥ある時、その「何も知らない子」がマンションに住むヤクザに連れられるという事件が起きた。被害者は小さな女の子だったが、「おじさんと一緒に遊ぼうよ」などと声をかけられ、部屋に連れ込まれた。近隣の学校にはすぐに情報が回り、“あの公園には絶対に近寄らないように”と厳重注意が行われた。同時に、子どもたちには防犯ブザーを携帯することが義務付けられた。

⑦実際にマンションに入ったことがある友だちがいた。

マンションにはヤクザが経営する人材派遣の会社が入っており、そこに登録していた友だちは事務所に給料を取りにいくな必要があったのだ。「あの中は魔窟だ……」大量のシャブ中やヤクザがウロウロしており、いつ襲われるかわかったものではないというのだ。「ドス持ったゾンビが歩いているバイオハザードだった」。ヤクザの顔見知り友だちは何事もなく助かったというが、おもしろ半分で足を踏み入れていい場所ではない。ヤクザマンションは、いまでも異様な雰囲気放ちながら竹の塚に建っている。

## 1. ■ マンション問題を考える マンションと管理員 MCKK 澤 與志博 2024年3月

<https://y.bmd.jp/bm/p/bn/htmlpreview.php?i=mckk&no=all&m=49&h=true>

### 概要

①管理会社は管理員の人手不足に直面しており、これが給与や福利厚生にかかるコスト増加につながっている。

この問題を解決するため、管理会社は管理組合に運営費用の増額を要求することになり、最終的には契約上の問題に発展する可能性がある。これは、社会的な問題でもある。

②管理組合は、管理会社と協力し、住人のサービス満足度を高め、管理員の負担を軽減する新たな方法を模索する必要がある。また、管理員が直面する精神的負担を軽減するため、住人からのカスタマーハラスメントや入居者間のトラブルにも注目し、改善策を講じるべきである。もし他に大きな課題があれば、管理会社との契約の見直しや、別の対応策を検討することも必要かもしれない。

③管理会社には、マンション管理という社会的使命があり、これを軽視するわけにはいかない。この使命を果たすためには、管理員業務の見直しやサポート体制の改善が必要である。

④例えば、適切なトレーニングの提供、業務プロセスの見直し、デジタルツールの活用、コミュニケーションスキルの向上、外部専門業者との連携強化などである。

将来的には、IT 技術やロボットの活用など、新しい解決策も求められるだろう。特に、ロボットはセキュリティの巡回や異常検知の自動化、一般的な問い合わせ対応など、多くの業務を効率化できる可能性を秘めている。

⑤最終的には、相互に協力して管理員が働きやすい環境を実現することが重要である。もし現状に満足できない場合は、別の選択肢を検討することも一つの解決策である。

---

## 孤独死

---

### 7. ■ マンション孤独死、親族は？ 管理組合抱えた難問「身寄り捜し」朝日 2024 年 3 月 4 日

[https://digital.asahi.com/articles/ASS31340MS2QUTFL009.html?iref=pc\\_rensai\\_article\\_short\\_2090\\_article\\_1](https://digital.asahi.com/articles/ASS31340MS2QUTFL009.html?iref=pc_rensai_article_short_2090_article_1)

#### 概要

①東京都内にある築 50 年ほどの分譲マンションで、1 人の男性が孤独死した。

住民から管理組合に、「隣室から異臭がする」と連絡があったのは 2021 年 2 月のことだ。

管理組合は警察に通報。そこで暮らす 50 代の男性が亡くなっていることがわかった。一家の次男だ。死後 2 カ月ほど経っていたとみられ、病死だった。

②同じマンションには、別の部屋に、男性の高齢の父母が住んでいる、はずだった。しかし、別の階にある父母の部屋には家財が残されたまま、誰もいなかった。

父母はどこにいったのか。ほかに親族はいないのか——。管理組合による「身寄り捜し」が始まった。

一家は、マンションの新築時に入居した。そのときの記録には、父、母、長男、次男の 4 人家族と残っている。次男の連絡先は、父になっていた。もう 90 代になっている。しかし、父母の部屋は、その半年前から管理費などが滞納されており、連絡がとれなくなっていた。

そして、父の連絡先は、亡くなった次男になっていた。

③警察の立ち会いのもと、父母の部屋を開けた。

テーブルの上には薬が、クローゼットには洋服が残っていた。しかし、人が暮らしている様子はない。父と母、そして長男はどこに行ったのか。次男が亡くなっていた部屋は、異臭が残っていた。

ただ、管理組合に立ち入る権限はない。清掃するためにも、相続する権利がある「相続人」を捜す必要があった。ところが、一家の所在がわからないうえ、ほかに親戚がいるかどうか、管理組合にはさっぱりわからない。空室のままでは、2 部屋とも、月に約 2 万円の管理費や修繕積立金の滞納も続くことになる。相続人が見つければ、滞納の分を請求できるが、5 年で時効になる。

④管理組合は、マンションの住民に話を聞いてまわった。

次男は精神障害があり、生活保護を受給していたらしい。父はほとんど寝たきりで、母が介護をしていた。その母も 5 年ほど前に体調を崩し、施設に入所。父は近くの高齢者施設に入所し、のちに別の施設に移ったという。母は亡くなり、次男が友人と 2 人で葬式を出したそうだ。父が、どこでどうしているかはわからない——。

④生活保護の窓口となる区の福祉事務所や、父が最初に入ったはずの高齢者施設に所在を聞きに行ったが、「個人情報」を理由に、それ以上の話を聞くことはできなかった。困りはてた理事たちは、パンパンになった郵便受けに手がかりを求めた。事情を知る人からの手紙などが届いていないか。ためらいながらも、郵便物を調べることにした。公共料金の請求書やダイレクトメール……。霊園からの督促状を見つけた。

封筒に書いてあった番号に電話した。長男はその霊園に納骨されていた。何十年前も前、10代で亡くなったそうだ。霊園の管理費も、数年前から滞納されていた。

⑤そうしているうちに、どこから聞いたのか、管理会社から「父が都外の施設で亡くなった」と連絡があった。ほかに相続人はいるのか。

管理組合は、同社の弁護士に調査を依頼したが、外国籍ということで対応してもらえなかった。

区の無料法律相談に尋ねても、解決の糸口は見つからなかった。

マンション管理の相談にのる NPO 法人「集合住宅管理組合センター」（東京都新宿区）を頼ると、外国籍の人の相続に詳しいという司法書士事務所を紹介された。

⑥すすめられたのが、家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申し立てることだ。相続財産管理人は、相続人がいない場合に、負債を含め亡くなった人のすべての財産を調べ、売却したり借金を清算したりして整理する。司法書士事務所に正式に手続きを依頼すれば費用がかかるが、「やむをえない」と理事会で決議した。2022年3月。亡くなった次男が見つかったから、すでに1年以上が経っていた。

⑦申し立てに必要な書類を用意するのも苦労した。

不動産登記簿謄本や住民票は、理事で手分けして法務局や区役所に足を運び、請求した。マンションの管理規約や総会の議事録、管理費の滞納一覧なども必要だった。

2022年秋、家裁に予納金100万円を支払い、相続財産管理人が選任された。そして、23年5月に父の部屋の売却が、10月には次男の部屋の売却が決まった。管理人をつとめた弁護士によると、外国籍であるために手続きには通常より時間がかかったという。

⑧管理費などの未収金は、二つの部屋で計100万円以上になっていたが、部屋が売却できたことで無事に回収できた。100万円の予納金が返還されるかどうか、司法書士事務所の費用がいくらで確定するのかは、まだわからない。管理組合の負担が発生する可能性もあるが、理事長は「管理費などの滞納が終わり、ほっとしている」と話す。

⑨吉田修平弁護士によると、「亡くなった居住者が日本国籍であっても、相続関係を調べるのは労力がかかる」という。相続財産清算人の選任を申し立てるには、まずは相続人がいるかどうかを確認しなければならず、本人の出生から死亡までの全ての戸籍を調べるには、専門家でも3カ月以上かかることが多いという。

⑩吉田弁護士は「遺言書を作り、死後の財産の処理について決めておくことは、居住者にとっても自分の遺志を伝えられるメリットがある。管理組合もこれらのことを発信して、居住者らの理解をえられるように努める必要がある」と話す。

## 6. ■ 倒れた独居男性家賃払えず家はごみの山…引き出せぬ預金 1200万朝日 2024年3月5日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS3135RTS2YUTFL00V.html?pn=18&unlock=1#continuehere>

## 概要

### ① 関東地方の地方都市。

2023年9月半ば、ここで男性が倒れ、市内の病院に搬送された。当時71歳。自宅アパートの前にある街路樹にはしごをかけ、剪定しているさなかだった。ボランティアでの作業だったとみられる。脳梗塞を起し、4メートルほどの高さから転落した。頭部も強く打っており、右半身がまひ。呼びかけなどには反応せず、当時から、意思の疎通ができる状態ではなかったという。

### ② 病院から市の福祉担当課に連絡が入ったのは、それから1週間ほどしてからだった。

市によると、男性は一人暮らし。婚姻歴はなく、子どももない。11人きょうだい。病院が、一番下の弟の連絡先を把握して電話を入れた。弟の住まいは、遠く九州だった。「もう40年ぐらい交流はない。遠いので支援はできません」。もう1人、本人と同じ県内に、姉の娘が住んでいた。彼女も、やはり「支援はできません」という回答だった。

### ③ ここまで親族を探した結果、病院側は、男性には当面の支援を頼める人はいないと判断した。

搬送時、男性は現金も貴重品も持っていなかった。そのため、その後の対応を相談するべく、市に連絡を入れてきたという。

頼れる身寄りがない一人暮らしの高齢者が倒れ、病院から相談が来ることは、この地方都市でもそれほど珍しいことではない。市はすぐに動き出した。職員が病院に面会に行った。

やはり、目はあいているものの、反応がない。市職員と、地元の地域包括支援センターの職員ら数人で、男性の自宅アパートを見に行ったら。家賃は月2万5千円ほど。さびついた外階段で2階にあがる。たてつけが悪いドアの鍵は、かかっていなかった。

### ④ 入り口から奥の部屋へと、ひざ上の高さまで積み重なったごみの山が続いていた。

手わけして探したものの、その日は現金や預金通帳などは見つけれなかった。

同市では、男性のように、入院した本人に代わって支払いを担ってくれる親族がおらず、現金も見つからない場合、本人の申請がなくても市の権限で生活保護を適用し、医療費など当座の支払いにあてることがある。

調べたところ、男性は50代半ばまで公務員として働いていた。公的年金の受給資格もあったが、申請していないようだった。特に体が悪いわけではなかったのか、介護サービスを使った記録はなかった。

### ⑤ 市が職権で金融機関に照会したことで、男性には複数の金融機関に計1200万円ほどの預金があることがわかった。早期退職したときに数百万円がふりこまれていた。

しかし、いくら男性のための支払いでも、この預金を市や病院が使うことは難しい。全国銀行協会によると、本人が病気などで意思疎通が難しくなり、生活費や入院費など必要な資金のために家族や第三者が預金を引き出すことは、事情によっては可能だという。ただ、この市職員は「市による預金の引き出しが認められたことはない」という。

### ⑥ 2度目の自宅の「搜索」で、市職員が男性の通帳を見つけた。冷蔵庫やゴミの陰に隠れた黒いリュックサックに入っていた。ほかに印鑑や預金証書、たばこ、お薬手帳、新型コロナウイルスのワクチン接種券、鍵、眼鏡、T字のカミソリなどがつめこまれていた。

通帳が出てきたことで、くらしぶりが少しみえてきた。男性には収入はほとんどなく、100万円単位の定期

預金を何度が解約して、生活費に充てていたとみられる。不動産などを持っていた形跡はなかった。携帯電話料金は引き落とされていたが、携帯電話は見つかっていない。

⑦年があけ、男性は一つ年齢を重ねた。

いまも、呼びかけなどに反応はせず、意思疎通はできないままだ。生活保護の手続きはすでに済んだ。1200万円の預金に手をつけられなくても、生活保護の仕組みで医療費や入居料などは精算できるようになった。このため、男性は当初の急性期病院から、療養型の病院への転院を経て、現在は介護施設にいる。逆にいえば、生活保護の仕組みを使わなければ、「施設や病院を移ることも難しい」（市職員）のが現実だという。

⑧市は、家庭裁判所に対し、この男性に成年後見人をつけることを市長名で申し立てた。

意思疎通や判断が難しくなった本人に代わり、専門職などが後見人となり、財産管理や意思決定支援などをする制度だ。後見人は、必要な本人の預貯金を引き出すことも、倒れて以降は支払っていない家賃を納めることも、年金の受給を申請することも、ごみ屋敷となった家の片付けを業者に依頼することも、できる。

市側からすれば、当座の支払いに生活保護費をあてた分を、後見人に本人の資産から返金してもらうこともできるようになる。

市は改めて、ほかの自治体に書類で照会するなどして戸籍をたどり、存命が確認できたきょうだいは7人いた。後見人をつけることへの賛否を親族に確認しておかないとあとで親族が後見人をたてたことに異議を申し立てる可能性もあるからだ。

九州や東北地方などにいるきょうだいそれぞれに、賛否を確認する書面を送った。返ってきたのは半数ほどだったが、いずれも「賛成」だったという。

⑨男性のケースのように、後見人を申請する親族がいない場合などに、市区町村長が後見人の選任を家裁に申し立てる「首長申し立て」は年々増えてきている。

最高裁の資料によると、2022年は9229件と、2013年の5046件から1.8倍に増加。

申し立て全体に占める割合も23.3%と、すでに子どもによる申し立て（20.8%）を上回っている。

⑩同志社大の永田祐教授（社会福祉学）は、「身寄りのない人、家族に頼れない人が増えるなか、首長申し立ての重要性はますます高まっていく。対応する職員の拡充など、各自治体ともにしっかりとした体制づくりが求められる」「申し立てに必要な書類の作成や手続きを一部、外部の機関に委託するなど効率化して、自治体の負担を軽くすることも考えていかないといけない」と話している。

## 5. ■ 買い物帰りに倒れた男性 納められない遺骨の行方は 朝日 2024年3月6日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS313QQZS2YUTFL016.html?pn=17&unlock=1#continuehere>

### 概要

①1月半ば、東日本の海に近いお寺に、ある男性の遺骨が納骨された。83歳。亡くなってから、3カ月が

すぎていた。納骨までの対応にあたった、地元の市の職員は「ご遺骨を、何とか納骨、供養することができて、よかったです」と振り返る。

死後の手続きを担う身寄りがいない。遺骨を引き取ってくれる人がいない。永代供養を引き受けているこの寺に、最期にかかわることになった市職員が遺骨を納めるケースは、近年増えているという。

②今回納骨された男性が、路上に倒れているところを発見されたのは、2023年10月初めのことだった。通りかかった人が、救急車を呼んだ。近くにスーパーがあった。買い物帰りに倒れたようで、かばんにはカステラやアイスクリーム、ゆで卵と温泉卵が入っていた。高齢者向けのバスの定期券を持っていた。一人暮らし。

婚姻歴はなく、子どももない。心臓に持病があった。病院が調べた結果、デイサービスやヘルパー派遣など介護保険サービスを利用しており、担当のケアマネジャーがわかった。男性の自宅近くに、いとこが住んでいることもわかった。

所持していた現金は6千円ほど。長くなりそうな療養期間、これだけではすぐに治療費にも足らなくなる。病院からの相談を受け、市の福祉担当課の職員がケアマネをまじえ、いとこに対し、男性の身の回りの支援や金銭の管理などしてもらえないか打診した。答えは「遠慮したい」。1年に一度会うかどうかで、互いの関係もよくなかったということだった。

③市が調べると、ほかに、めいがいることもわかった。このめいは以前、たまたま別の親族の関係で市と連絡をとったことがあり、連絡先が記録に残っていた。とはいえ、住んでいるのは海外欧州だった。支援してもらうには、あまりにも遠いまずは、現金や通帳、負債がないかなどを確認するため、いとこに了解を得て、男性の自宅を調べることになった。

その矢先、事態が急変した。男性の容体が急激に悪化し、病院で亡くなった。2023年10月半ばのことだった。「病院の安置室がいっぱいです。ご遺体の引き取りをお願いできませんか」病院からの一報を受け、市は葬儀業者に連絡。業者が遺体の引き取りに向かった。

福祉担当の市職員とケアマネらは、男性の自宅に向かった。市内の古い一戸建て。持ち家だ。勝手口の鍵があいていた。やたらと急傾斜な階段を上がる。2階には2部屋あった。一室は寝るためだけに使われていたのか、ベッドが置かれ、洗ったかどうかかわからない肌着が落ちていた。通帳をみると、月十数万円の公的年金が振り込まれていた。合計で預金は40万円ほどあった。領収書を見つけ、それを手がかりに電気やガス、水道をとめる手続きを市職員が済ませた。水道代の滞納があることもわかった。死亡を伝えるため、欧州にいるめいに国際電話をかけた。つながらない。留守番電話を入れた。「思い入れは特にありません。お金もないのですぐに帰ることもできません」折り返しの電話口。めいはそう話した。火葬と納骨は、市に委ねる。その費用や、滞納していた水道代などは、男性の自宅から見つかった現金を充ててかまわない。めいからは、こうした点の了承がえられた。

市の斎場の「空き」が確保できた日、男性の遺体は火葬された。

④遺骨は、市職員が抱えて、福祉関係の部署に持ち帰った。

めいが口頭で「委ねる」と認めたとはいえ、弔いに関することだ。書面で了承をえておかないと、宗教の違いなどで後でトラブルになる可能性もゼロではない。窓口を訪れる市民の目にふれないよう、奥まったところにある鍵つきのロッカーに、そっと納めておくことになった。

⑤市職員によると、人口が数十万人規模の同市で、頼れる人がいない高齢者が病気をしたり亡くなった  
りして、同じように自宅に立ち入って現金や貴重品を回収したケースは、2023 年だけでも 5、6 件はあ  
った。ほかの職員が対応したケースを含めると、その数はもっと多くなる。しかし、親族そのものが 1 人もいない  
ことは、実はほとんどない。連絡してもかかわりを拒まれてしまう。そもそも、固定電話が携帯電話に置き換  
わったことなどにより、連絡先がわかるケースは多くないという。

年が明けた。めいが一時帰国し、市役所を訪れた。用意してあった同意書に署名してもらい、ようやく納  
骨にこぎつけた。火葬や納骨の代金、入院費などは、自宅から見つかった現金で精算し、残った現金や  
通帳、自宅の鍵や印鑑など貴重品は、めいに手渡した。

自宅を含め、男性の資産を相続するかどうかは、めいが判断することになる。相続を放棄しなければ、負  
債も含め、片付けられていない男性の家も、欧州で生活しているめいが自動的に相続することになる。そ  
うなれば、固定資産税も払わなければならない。「どうするか、弁護士さんに相談した方がいい」。最後に、  
市職員はそう助言した。

⑦総務省が、身寄りがいない人向けの民間の身元保証サービスなどを利用した人から自治体などに寄せら  
れた相談 179 件を分析したところ、利用の動機として「一人暮らしで親族はいるが疎遠であり頼れない」  
が最多で 41 件。「一人暮らしで身寄りがいない」（38 件）、「高齢の夫婦だけで住んでおり他に頼れる親  
族がいない」（15 件）など、「親族がいない」というケースより多かった。

⑧同居など近くに家族がいない人が亡くなった場合、地元自治体はまずは親族がいないか調べ、葬儀や  
遺骨の引き取り、遺品の整理などを担えないか相談することになる。

その調査に数カ月かかることもあるという。拒まれた場合、どこまで自治体が執り行う権限があるのか。「ど  
かに親族がいた場合、自治体自分たちの判断で火葬するわけにはいかない。現状の法制度は、親族  
がいるにもかかわらず、葬儀など死後の対応を担う人がいないことは想定されていない」と沢村さん。

⑨「亡くなった後の親族の調査はどの程度すればよいかなど、国は自治体の対応指針を示す必要がある。  
自治体は、身寄りがいない人や頼れる人がいない人の相談窓口をつくって地域の司法書士らにつなげるな  
ど、死後の事務をどうするか、生前から支援していくことが求められる」と指摘する。

#### 4. ■ ひっそり死にたいと願った男性 ゆうパックで届けられた遺骨 朝日 2024 年 3 月 7 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS313WJSS2YUTFL01B.html?pn=14&unlock=1#continuehere>

##### 概要

①だれにも迷惑をかけず、ひっそり死にたい。だから、親族にも連絡しなくていい。男性は生前、たびたびそ  
う話していた。86 歳。病院で亡くなって 9 日後、関東地方の斎場で火葬された。その場に、親族の姿は  
ひとりもなかった。骨だけが、本籍地だった四国地方の親族の元に郵送された。「ゆうパック」だった。

遺骨を「発送」した関係者によると、遺骨を引き受けてくれる配送手段は、ゆうパックだけなのだという。

②男性は長い間、木造の古い賃貸アパートに 1 人で暮らしていた。



大手自動車メーカーで定年まで勤め、婚姻歴はなかった。「ひとりの方が気楽だから」「何かあっても覚悟を決めているから。介護保険なんていない」そう話していた。

③2021年6月半ば、肺炎や持病の糖尿病が悪化した。

呼吸困難やけいれんを起し、市内の病院に緊急入院。自分では救急車を呼ぶことができず、アパートの隣人に通報を頼んだという記録が残っている。看護師が尋ねた。

だれか、医療費の支払いや金銭の管理、身の回りのことをしてくれる親族はいるのか。「こんな無様な姿は見せられない」「連絡は取りたくない」病院側は本人と相談し、一緒にアパートに出かけて貴重品などを探したうえ、郵便局や銀行で現金をおろし、滞納になっていたアパートの家賃や医療費を払うことになった。

④後日、病院側が照会したところ、複数の金融機関に計700万円ほどの預貯金があった。おろした現金で3カ月分12万円ほどの家賃などを清算し、残りは一部を男性が、ほかは病院が保管することになった。月に10万円あまりの公的年金だけでは、毎月の入院費に足りない。預金も崩しつつ過ぎすしかない。金銭管理などを支援するため、男性に成年後見人をたてることになった。

⑤成年後見人をつけることも含めて、「そのまま進めていい」と口にした。

男性の容体が急変し、療養型病院で亡くなったのは、そのさなかだった。

身寄りのない人が亡くなった場合、通常は自治体が死後の対応にあたる。

ただ、男性が亡くなった病院と、住んでいたアパートでは自治体が異なるため、両自治体間で手続きの「押し付けあい」が起きたという。「このままでは浮かばれない」。死去の連絡を受けたSWは、入手していた男性の戸籍にあった本籍地の住所で、NTTの番号案内に尋ねてみた。電話番号が登録されていた。かけてみると「めい」だと名乗った。男性とは30年ほど会っていないという。しばらくたって、めいら親族数人が、男性のアパートの片付けに遠路やってきた。相続の権利がある親族は数十人にのぼっていたという。みな相続を放棄した。預貯金は数百万円残っていたが、思わぬところに負債が残っていないか、借金もあわせて相続しかねないことを懸念したようだった。でも、葬儀代や自宅の片付け費用などは親族が負担してくれた。「何も対応してくれないケースもあるので、まだよかった」

男性が火葬されたのは、翌12月のこと。親族は、それには立ち会うことなく、帰って行った。遺骨の郵送を頼んで。

⑥男性の場合のように、頼れる家族や親族がおらず、SWや看護師らが患者の自宅にもものを取りにいたり現金を手配したりせざるをえないことは、近年はごく普通にあるという。

その過程で家賃や光熱費の滞納がわかり、代わりに手続きすることも珍しくない。パジャマや靴下、電気シェーバー、携帯電話の充電器などを家族の代わりに買いこいくともある。「正直、これは我々の仕事なのか？と思いますよ」本来の業務を超えた「善意」。

⑦善意に加えて、病院側には切実な事情もある。そもそも、病院もただで医療を提供しているわけではない。治療費を受け取れなければ「未収金」となってしまう。身元を保証してくれるような家族親族がおらず、費用が支払われない恐れがある場合、医療機関や介護施設など次の受け入れ先が簡単に見つかるわけではない。打診を断られるケースも多い。「結局、一番困ってしまうところが、家族親族の代わりにやるしかないんです」。SWはこぼす。その一つが、病院だ。

⑧男性は一人、80年を超えた人生を静かに閉じようと考えていた。

しかし、現実はそのほかない。遺体が残る。お金や自宅の整理も残る。「結局、だれかの手を頼らないと、骨になることもできないんです」

⑨14の病院を運営する東京都立病院機構が、朝日新聞の取材を受け、記録の残る13病院のデータを調べたところ、親族や同居する人がいないために病院長の名前で患者の死亡届を出したケースが年間計100件近くに上っていた。過去5年の内訳は、18年度（12病院）が78件、19年度（同）が92件、20年度が99件、21年度が95件、22年度が96件、23年度（10月時点）が44件だった。19～22年度に亡くなった患者は13病院で年間計3500～4400人ほど。死亡届を出すような家族や親族がいない患者が、全体の約2～3%いることになる。

都内の病院に勤務するあるSWは、「病院側が遠い親族を探し出し、何とか死亡届を出してもらえるケースもある。身近に頼れる人のいない人が病院で亡くなる件数は、実際にはもっと多いのではないかと話している。

### 3. ■老後の沙汰もカネ次第？ 介護保険の将来上野千鶴子さんの懸念朝日 2023年1月16日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR1G3SD2R1BUTFL012.html?pn=12&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①——介護現場の人手不足の要因の一つに、待遇改善が進まないことがあります。

給与などが不十分なままなのはなぜでしょうか。

介護報酬の設定が仕事に見合わない安さです。ケア労働の値段はなぜ安いのか。

元は「女のただ働きだったから」としか思えません。介護保険制度が始まる前、家の中で女がただ働きで介護をしてきたことを「私的家政長制」と呼びます。

制度ができ、介護が対価を伴う労働になっても低賃金であることを「公的家政長制」と言います。それが制度の根幹にあります。

②さらに、介護労働者の多くは非正規雇用です。

訪問介護の登録ヘルパーもこれにあたります。非正規雇用は、空き時間を細切れ的に使って働ける「女向き」の仕事としてつくられてきました。その元にあるのが男性稼ぎ主モデルで、家族内で女性は家計補助労働を担うという構造です。

③処遇改善のために各種の加算を設定してきましたが、自己負担も伴うため、利用者と事業者に対立が起きるような制度設計をしたことが問題です。

男性が多い職種で女性が増えると、社会的威信や賃金が低下する「職業の女性化」が起こると言われます。介護の場合、女性が多い職種に男性が進出し、職業が「男性化」することで社会的地位や賃金が上がったかという、そうはなりません。男性の介護職員は少数派ですが、夜勤など長時間労働にも耐え、早く昇進する傾向があります。女性と違い、家事や育児の負担が少ない場合が多いからです。これを「ガラスのエスカレーター」と呼んでいます。

④——ケアワーカーの奮闘によって成り立ってきた介護保険をどうみえていますか。

22年間の日本の介護保険の現場の進化はあなどれません。

かつて不可能だった「在宅ひとり死」ができるようになってきました。独居で認知症の人の「在宅ひとり死」の事例も積み重なっています。施設規模の小さい地域密着型サービスや小規模多機能型居宅介護、定期巡回・随時対応型の訪問介護看護は、役人が机上で考えたメニューではなく、「どんな人も断らない」と現場が独自で取り組んだことが制度に組み込まれたもの。市民の力のおかげです。現場の経験値とスキルが上がったことは、はっきり言えます。

これは、介護保険の大きな遺産です。

⑤介護保険は介護の社会化、言い換えれば「脱家族化」を進めてきました。

しかし、今後、介護保険の改悪や労働者不足が進んで利用が制限されるようになれば、介護は家族に押し戻され「再家族化」が起きるでしょう。

介護保険と保険外サービスの混合利用など、公的な介護保険で足りない分はお金で買いはれ、と「市場化」も進むでしょう。「老後の沙汰もカネ次第」という状況になりかねません。

そのどちらも選択肢にない人には、「在宅で」という名の「放置」が待っています。

実際コロナ禍で、在宅療養という名の「放置」を私たちは目の当たりにしました

⑥——人手不足の解消策はありますか。

解はただ一つ、処遇改善、すなわち賃金を上げることです。

看護職は夜勤を伴うにもかかわらず、女の一生の仕事に変わりました。介護の専門学校は定員割れを起こしているところがありますが、看護系では起きていません。激務ですが、看護師の給与は女性の平均賃金を上回り、志望者は減りません。だとすれば、介護職も看護職並みにすれば増えるに決まっています。それをやらずに国が出している人手不足の対策が、外国人材やICT（情報通信技術）の活用です。加えて、職員配置基準の緩和という裏技さえ検討され、あざんとしました。

⑦——一方、介護職の給与にかかわる介護費用の財源について、政府が進める「全世代型社会保障」の議論で、介護の分野で現役世代にかかる負担が重くなりすぎることを避けようと、高齢者の「負担能力に応じた負担」が検討されています。

若い人に言いたいのは、今の社会保障は高齢者優遇だという世代間対立をあおる議論にだまされるな、ということです。介護保険があるおかげで親が安心して1人で暮らせるから、自分も安心して離れていられます。自分の老後の安心の保障にもつながります。介護保険があるからこそ「おひとりさまの老後」も可能になりました。

介護保険財政は創設以来ずっと黒字です。金がないとは言わせません。国防費の予算は増税を含めてすぐに調達するつもりなのに、高齢者の社会保障費は抑制しようとしています。老後の安全保障より兵器を買う方が先なのでしょうか。

⑧私たちは、負担増やサービスの切り下げが検討項目に挙がることに対し、「介護保険を守れ」としか言ってこなかったのが口惜しいです。改悪案に対して後退戦を余儀なくされてきたけれど、ほとんどを押し戻したので、次は原点に戻って、望ましい介護保険のあり方を考えたい。「こんな介護保険がほしい」と市民サイドから代替案を出していくことは、介護保険制度ができて22年経った今、必要なことです。反対の活動を

通じてきたヨコのつながりを生かして、発信していくつもりです。（聞き手・畑山敦子）

## 2. ■おひとりさま老後リスク誰にでも身元保証トラブル避けるには朝日 2023 年 10 月 14 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRBF2J1NRBCUTFL02C.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

### 概要

①『おひとりさま』のリスクを抱える人が増えれば、社会が破綻してしまう恐れがある」と話す日本総合研究所のシニアスペシャリスト、沢村香苗さん

身寄りのない「おひとりさま」の高齢者が増えています。私たちが単身世帯に実施した調査では、夫を亡くした高齢女性と、未婚の男性が多かったです。

②物理的な数の問題だけでもありません。何か困っているときに、すぐにそれをわかって助ける人が周りにいないことが問題なのです。長寿化が進み、たとえば自分が 100 歳になったときには子どもも高齢者。支えてもらえるのかという問題もあります。入院するときなどに保証人がいないという話は、最初にあらわれる課題です。

③介護保険という制度はあって、多くの選択肢から本人にふさわしいサービスを選んで契約することになっていますが、その手続きをする家族がいない。

介護そのものも大変ですが、その手配も大変なのです。

退院することになり、5 階建ての団地にはもう戻れないから転居するにしても、新しい家を探したり契約したり、家を片付けたり。実際に動いて手伝える人がいません。死んだ後、残った空き家やペットはどうするのか。自分の葬儀は誰がやってくれるのか。決めておいたとしても、「おひとりさま」が死んでしまうと、決めてあることさえ誰にもわからなくなる可能性があります。介護保険のケアマネジャーらが本来の業務を超えて支えてきた部分もありました。

しかし、事例が増えず、これ以上は支えられないという声を聞くようになってきました。さまざまなニーズに応えるように、民間の事業者が増えています。

④国民生活センターに寄せられた相談事例を調べたことがあるのですが、印象深かったのは、たとえば「老後を 300 万円ぼろきりで面倒をみてくれるらしいけど、これは大丈夫なのか」など「利用していいのか」という相談が多かったことです。

サービスの構造が複雑すぎるのが背景にあります。サービス内容がわかっていなかったり、必要とされる手続きが信用できなかったり。たとえば、保証人の名前を書いてほしただけだったのに、葬儀や納骨、遺品整理など死後に必要となる事務手続きについても契約させられた、とか。本人が期待することと違うので、トラブルになってしまう。

でも、サービスを提供する側からすると、死後事務も契約しておかないと身元保証をするのは難しい。最後は、ご遺体を引き取らなくてははいけませんから。

逆に、死後事務だけをやってほしいと思っても、業者からすると亡くなったことがわからないと困るので「見守

りもさせてください」と言う。でも、本人としては「それはிரない」と。

⑤契約書にも、いろいろな項目があってわかりづら。まして、体調を崩すなどしてこれから入院や施設入所しようかという高齢者がしっかり理解して契約するのは相当難しい。「丁寧に説明しよう」と思っても、説明すればするほどわからなくなることもありえます。

⑥また、日常生活の支援を提供しているといっても、入院時など本当に必要なときだけ支援をするのか、電球をかえるなどこまごまとした困りごとにも対応するのか、事業者によってできる範囲が全然違います。利用者としては、やってほしいことは何かをまず決め、事業者に、これはやってくれるのですか、いくらでやってくれるのですかと確認しながら選ぶしかないのが現状です。

⑦事業者の管理、監督が、どこの省庁にもできていないという問題点は、以前から指摘されてきました。短期的には、標準的なサービス内容や、「重要事項は説明してください」といった注意事項をまとめた公的なガイドラインを示す必要があります。それにのっっているかどうかを、たとえば地域包括支援センターが確認して、ある程度、利用してもよいかどうかを判断するという仕組みが考えられます。

静岡市は、自治体が事業者を認証して優良なところの情報を提供する仕組みを始めようとしています。ただ、事業者が倒産しないかどうか、確実にわかるものでもありません。

⑧ずっと言われているのは、ビジネスモデルとして成立しないということ。

緊急入院して入れ歯をとってきてもらうとして、たとえば家と病院の往復で 2 時間。まっとうに考えると、交通費と人件費で 5 千円はくだらない。家族がやっていたことをお金でまかなおうとすると、すぐお金がかかるのです。それを払おうとする人がどれぐらいいるでしょう。

⑨そうすると、中長期的には、家族による支援がえられない人が今後も増えていくことをふまえ、国なり自治体なりが何をするのか、改めて考える必要があると思います。その際、まずはどういう人がどう困るのかを整理しないとけません。

「おひとりさま」も、お金があるのかなのか、判断力の有無によって、困っていること、その解決策は違います。一様ではないのです。こういう人たちにはこれが必要だ。じゃあそれは誰がやるのか。落ち着いて考えていく必要があります。そして、全員に少なくともこれを担保するべきだとしっかり決められるなら、そこに公的なお金が入ることに、社会的な合意がえられるかもしれません。

⑩事業者と契約しなくても、個人でできることもあります。

高齢の方々と話すと、終活について、いつ、何をしたらいいかわからないし、やることが多そうで面倒くさいという声を聞きます。まずは、自分の親戚がどこにいて、どこに口座があり、生命保険などは何の契約をしているのかなど、自身の情報を一覧にして整理しておくのはどうでしょうか。

(聞き手・土肥修一、石川春菜)

## 1. ■ 重い負担か、縁を切るか…家族関係はリスク 身寄り問題背景朝日 2024 年 3 月 4 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS313PLBS2PUTFL00T.html?pn=13&unlock=1#continuehere>

## 概要

①身寄りがない高齢者の入退院時や死後の対応を、誰が担えばいいのか。

立命館大の筒井淳也教授（家族社会学）は、こうした「身寄り問題」の背景には、家族関係を「リスク」と感じるようになってきていることがあると指摘します。

②「身寄りがない」という人のなかには、きょうだいや親戚はいて、頼れない、縁が切れている、という人も多いです。なぜ縁が切れるのか。

原因の一つは、社会保障制度という「公助」が不十分だからです。「家族関係」をリスクだと感じる時代になっています。公助が不十分なために、過酷なケアや経済的な負担が自分にかかってしまうかもしれません。だから、「関わったら最後」と思ってしまう。

③家族に重いケアが必要になった場合には、その負担を引き受けるか、縁を切って何もしないかの二択しかありません。

特に、介護は先が見えません。介護離職の問題もありますが、自分の人生を大きく変えてまで相手の面倒をみる覚悟はなかなか持てません。きょうだいでも他人だと言いたくなる。そうならないくらいの「公助」が、最低限、必要なのです。社会保障制度が十分で、必要なときには公的な助けを得られるのであれば、「迷惑をかける」ことにはなりません。

遠い親戚でも、自分の人生に影響しない程度の負担なのであれば、見守りや身元保証、葬式の対応をしてもいい、という人も多いのではないのでしょうか。

④自助や共助で足りない部分を公助がカバーする、というのは違うのだと思います。

行政が「自助」「共助」と呼びかけるほど血縁も地縁も機能しなくなるのです。

必要なのは、家族でも友達でも、安心してその人に関われる状態にすることではないのでしょうか。

⑤実は、夫婦で子どもとともに老後を過ごす、という現代で「標準」とされているかたちは、比較的新しいものです。

団塊の世代より前は、戦争や病気で亡くなる人も多く、パートナーや子どもがいない状態で老後を迎える人は少なくありませんでした。また、戦前はあまり裕福ではなく、結婚できなかつたり、奉公に行ったりと、安定した家族を持たない時代でした。

⑥大きな問題にならなかったのは、寿命がそれほど長くなく、地域に溶け込んだ生活を送るなかで、近くに住む親戚や知り合いに助けてもらえたからです。いまは地理的な移動が当たり前になりました。そうすると親戚関係が機能しなくなり、地縁も密接ではなくなります。

⑦働き方の違いもあります。

戦前はほとんどが自営業や農業でした。家業の時代には、住み込みで働く人など家族でない人も一緒に住んでいた。そのなかにうまく稼げない人がいても、「仕方ない」と受けいれて面倒をみることもあったでしょう。

いまはサラリーマン家庭が一般的になりました。会社からもらえる賃金では、小さい家族を養うので精いっぱい、ほかの人の面倒までみる余裕はありません。

団塊の世代を生んだ1920～30年代生まれの人たちは子どもがたくさんいるので、全員と縁が切れることはなかなかありません。

しかし、その後の世代は子どもが1、2人の人が多い。しかも地元から離れていると、「いないも同然」ということになります。

1970年代後半からは未婚化が進み、その世代が高齢期を迎えるのはこれからです。50歳時点の未婚割合は、80年には男性で2・6%、女性で4・5%でした。2020年には男性28・3%、女性17・8%にのぼります。長くなった老後、親戚や地縁が頼りにならない。未婚化、少子化が進み、きょうだいもあまりいない。「身寄りがない」という問題はこれから本格化していくはずです。家族が重い負担を引き受けることが前提になっている制度を改め、安心して助け合いができる「公助」が必要です。

(聞き手・石川春菜)

---

## 購入 売却

---

### 16. ■東京近郊の安いマンションを「買ってはいけない」理由 牧野 知弘 2024 年 3 月 27 日

<https://bunshun.jp/articles/-/69670>

#### 概要

①牧野知弘氏『なぜマンションは高騰しているのか』（祥伝社新書）より一部抜粋

マンション 1 戸が車 1 台分の価格で買ってしまうエリアも広がっています。

たとえば千葉県の我孫子市、松戸市、船橋市などです。これらは、いずれも代表的な東京のベッドタウンで、「千葉都民」などと言われた住民たちで構成されてきました。

ところが昨今、住民の高齢化と都心居住が進み、この街で育った子供たちも戻らないことから、戸建てはもちろん、マンションの資産性が下落しています。「駅から徒歩 15 分以上」「駅までバス便」「私鉄の支線に乗り継ぐ」などのエリアでは、築年数 40 年を超えるマンションになると、中古売り出し価格で 50 m<sup>2</sup>前後の 2DK～3DK が軒並み数百万円程度です。

②大型団地になると、かなりの部屋が売りに出されているため、さらに価格は下がる傾向にあります。住民の多くが 70 代以上になり、なかには高齢者施設に入居するため、相続が発生するなどして、空き家化しているものもあります。ベッドタウンは役割を終えると、街に人を惹きつける力を喪失します。そして、住む理由を失ったマンションは、マーケットでの価値を失います。

③管理組合での建て替え議案に対する議決割合を緩和したところで、高齢者ばかりで年金収入に頼る住民が多いところでは建て替えはおろか、大規模修繕にも手がつけられません。

結論としては、中途半端なエリアにある中古マンションに資産価値の維持はほぼ期待できません。価格が安いからという理由だけで物件を取得するのは賢明な選択とは言えないのです。

④マンションの怖いところは、住んでいなくても毎月の管理費や修繕積立金がかかることです。そのため最近では、相続した老朽マンションを「登記しない」「管理組合に届け出ない」「管理費や修繕積立金を払い込まない」事例が続発しています。真面目に自分だけ修繕積立金を支払っても、マンションは区分所有者全員で価値を維持していく建物ですから、全員が同じ方向を向いていない限り、修繕すらできないのです。

近い将来、多くのマンションで、嫌な表現ですが「スラム化」の問題が避けて通れなくなるかもしれません。修繕はもちろん管理すらされずに、ゴミにあふれ、空き家と化した部屋に正体不明の人物が住むような状態です。

⑤建物という「永遠に変わらない」ものではないマンションという住まいの行く末を、郊外ベッドタウンに佇むマンション群に見ることができるのです。



## 15. ■多額のローンを組むのは、賢い選択とは言えない… 牧野 知弘 2024年3月27日

<https://bunshun.jp/articles/-/69671>

### 概要

①最初にお断わりしておきますが、私は、住まいとしてマンションを買うことに反対ではありません。また、「持ち家と賃貸ではどっちが有利か」という質問をよくいただきます。その際に私が、所有する場合の注意点を詳しく述べるようにしているからか、世間では私を「賃貸派」にしているようですが、賃貸が絶対に有利であるとは述べていませんし、持ち家を否定するつもりもありません。

②私は、住宅は「買いたい」と思った時が「買い時」だと考えています。ただ、目の前の損得勘定で買うのではなく、自身の人生のなかで「買い時」を見極めて買うことが大事だと説いています。

それでは「買い時」とはいつのことでしょうか？住宅は生活拠点ですから、自身の環境が変わる時点で決断することは悪くないと思います。ただ、必ずしも「買う」という選択に縛られる必要はないと考えます。

③重要なのは、無理をしないことです。

アドバイスとして、毎月の返済額だけを見るのではなく、金利分も入れた借入期間中の返済総額を見て、自分の人生のなかで確実に返済できる確信を持つことを説いています。

④若い頃に住宅を買うことは、早く資産を手に入れ、のちの人生が楽になると考えがちですが、いっぽうで今の人生を変えたいと思う時が来ても、ローン返済が足枷になって踏み切れなくなります。実際、私はそのような人を大勢見てきましたこれからの時代は、1つの会社に定年まで勤め上げる人生モデルだけではありません。ローンに縛られて、転職など人生の大切なステージで決断を躊躇することがないようにすべきです。

⑤子供に部屋を与える期間はせいぜい10～15年程度です。

その期間のために、大きな住宅を多額のローンを組んで返済に追われるのは、必ずしも賢い選択とは言えないように思うのです。最近では、郊外の一軒家に住んでいたビジネスパーソンが、定年退職後に自宅を売却して、駅近のマンションに買い替える事例が増えています。子供たちが育って家を出たために部屋が余り、維持・管理が大変になって、コンパクトなマンション住まいを選んだのです。これも立派な「買い時」です

⑥自身のライフステージに応じて、その時・その場に最適な住宅を、「賃貸」であろうが、「所有」であろうが選べばよいのです。これからの家選びは、自身のライフステージを熟考して、その時に最適な居住環境を享受できる住宅を無理のない資金計画で買う、無理なら賃借する。そうすることで新しい生活を手に入れていただきたいと思います。

## 14. ■収 1400 万円以上パワーカップル陥るマンション購入の落とし穴 牧野 2024年3月25日

<https://bunshun.jp/articles/-/69668>

### 概要

①パワーカップルという家族形態に、正確な定義はありません。

三菱総合研究所では「世帯年収 1000 万円以上の夫婦」、ニッセイ基礎研究所では「夫婦それぞれで年収 700 万円以上、世帯年収で 1400 万円以上」としています。

マンションの購入層は 30 代後半から 40 代ですから、その年代で年収 700 万円を超えるのは、2022 年度の上場企業社員の平均年収 638 万円（帝国データバンク調査）を鑑みると、多くは上場企業に勤める社員ということになります。

②ニッセイ基礎研究所の調査によれば、2022 年で 37 万世帯、全世帯の約 0.66%。2018 年時点パワーカップルは 26 万世帯ですから、わずか 4 年間で 40%以上も増加パワーカップルの主体は DINKs かと思いきや、その比率は 39.4%。パワーカップルの 57.6%は夫婦と子供。

③期間 35 年を想定して、世帯収入 1500 万円のパワーカップルがどこまでローンを借りることができるかを考えます。

仮に金利 2%とし、年間のローン返済額を年収の 25%と、返済適正比率（20～25%）の上限値に設定します。すると、【図表 1】で示すように、9433 万円の借入れが可能になります。金融機関によってはさまざまな特典への加入によって金利水準をさらに低く、0%台前半に設定しているところもありますので、借入可能額は 1 億 2400 万円程度にまで膨らみます。昭和の時代、住宅は年収の 5 倍が適当、7 倍が限界と言われました。

④超長期のローンを前提にしたマンション購入には、落とし穴があります。

1 つ目が、金利の変動です。

【図表 2】は、世帯年収 1500 万円の夫婦が金利 2%で 9433 万円（年間返済額は年収の 25%）を借入れた場合の金利変動による返済額をシミュレーションしたものです。金利が上昇し、3%になると返済額は年間で 60 万 6588 円アップ、4%になると 126 万 2268 円、年収に対する返済比率は 33.4%にも達します。これだと、かなり厳しいですね。

⑤2 つ目の落とし穴が、会社勤めにかかわるリスクです。

リストラなどによる降格や年収ダウンは珍しくありません。業績が悪化し、倒産する事例も多くあります 2 気筒エンジン（夫と妻）のどちらかが機能低下、あるいは機能停止するリスクを抱えているのです。

⑥3 つ目の落とし穴が、離婚リスクです。

ローンを組むには、（1）借入名義は 1 人にして夫婦のどちらかが連帯保証人となる、（2）夫婦が別々にローンを調達して互いに連帯保証する、の 2 通りがありますが、所得税控除などの特典がダブルに使える（2）のペアローンを選択するケースがほとんどです。ということは、離婚した場合、片方がマンションに住み続けても、出て行ったほうも返済を継続しなければなりません。もちろん、片方がもういっぽうの債務を引き継ぐことはできますが、借入時点で目一杯に借りていると、1 人での返済は厳しくなります。

結局はマンションを売却して返済する形が多くなります。

### 13. ■日本の不動産が海外から“魅力的”と思われるワケ 牧野 知弘②2024 年 3 月 25 日

<https://bunshun.jp/articles/-/69669>

## 概要

①都市未来総合研究所の調査によれば、2022年に国内主要法人が取引した不動産売買額は4兆4796億円に上ります。

件数は700件ですから、1件あたりの取引額は64億円、いかに大型の不動産売買が多かったかがわかります。年間で4兆円以上の取引額があると、不動産マーケットは活況と言われますが、コロナ禍による一時的な低迷（2020年）を除き、ここ数年は4兆円台をキープしています。【図表1】

②マーケットで存在感を増しているのが、外資系法人による日本不動産の買収です。

2022年における外国法人の「買い」は1兆1913億円、これまで買い手の主人公だったJ-REIT（不動産投資信託）を上回り、トップに躍り出ました。

取引内容は、「バルク買い」と呼ばれる一括取得が目立ちます。【図表2】は、2022年の外資系法人による大型不動産取引の事例ですが、ホテルや賃貸マンションなど、1棟ではなく10数棟以上まとめて取得する事例が散見されます。

③香港系の不動産投資会社ガウ・キャピタル・パートナーズは、日本において総額5000億円の不動産取得を表明していましたが、実際に、東京都港区の東京メトロ・青山一丁目駅直結のオフィスビル「青山ビルディング」を840億円、千葉県印西市の大型物流施設「千葉ニュータウンロジスティクスセンター」を800億円で購入しています。さらに、J-REITである「インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人」を丸ごと3294億円で買収し、世間を驚かせました。

シンガポールの政府系ファンドGICは、東京都港区芝公園にあるホテル「ザ・プリンスパークタワー東京」を含む31棟の不動産を一括で購入、購入額は1500億円とされています。

同じくシンガポール系不動産投資会社キャピタルランドは、東京都江東区にある商業施設「オリナス・モール・コア」を420億円で買収しました。

イギリス系の不動産投資ファンドM&Gインベストメンツは、神奈川県横浜市のオフィスビル「みなとみらいセンタービル」を800億円、東京都中央区の「グレースレジデンス東京」を含む30棟のレジデンスをまとめて492億円で購入しました。

アメリカ系の金融機関モルガン・スタンレーは、東京都江東区お台場のオフィスビル「有明センタービル」を400億円、神奈川県横浜市の「横浜野村ビル」を2期に分けて計664億円で購入しています。

④欧米では、コロナ禍における金融緩和の影響でインフレが生じ、すでに金利が上昇しています。たとえば、アメリカの30年の固定型住宅ローン金利は7%を超えています（2024年1月時点）。

しかし、日本だけが未だに低金利政策から抜け出すことができていません。日本と欧米諸国との金利差は開くにつれて、金利差にともなう為替安は外国人投資家の目を日本の不動産に向かわせます。日本に来て、安い円を低金利で調達し、日本の不動産に投資する、という構図です。

⑤バブル崩壊後、外資系投資ファンドは、価格が下がって身動きができなくなった不動産関連の不良債権を買い漁って高値で売り逃げたり、屑同然になった不動産をリノベーションやコンバージョンによって再生させて高値で売り抜けたりました。日本の不動産マーケットはもはや、個人客だけでなく、外資系法人による宴の場になっているのです。

⑥多くの日本人が気づいていないようですが、日本の不動産マーケットは世界に開かれた自由なマーケッ

トです。日本の不動産所有権は私権が強く、また外国人が所有することに一部（土地規制法に抵触するもの）を除き、ほとんど規制がありません。

⑦いっぽう、アジア諸国では、日本のように簡単に外国人が不動産を所有できません。

中国では土地は国家のものでし、シンガポールでは外国人による土地の購入・所有は禁止されています。他の多くの東南アジア諸国でも、土地の所有権割合は50%未満に抑え込まれ、残りは現地の法人や個人が所有するようになっていきます。外資系法人による日本の不動産取得が目立つのはそのためです。さらに、日本の不動産価格が相対的に安いことも、彼らには魅力的に映ります。

⑧日本不動産研究所「第20回国際不動産価格賃料指数（2023年4月時点）」によれば、ハイエンドクラスのマンションの価格水準比較で、東京港区赤坂の指数100に対して、北京124.2、シンガポール129.8、上海155.8、台北156.9、香港242.7と、東京の割安さが目立ちます。

⑨いっぽうで、同グレードの賃料水準比較では、東京100に対して、シンガポール147.8、香港185.5を除けば、台北70.2、北京75.4、上海82.7など、東京は高い賃料を享受しています。つまり割安に買えて、高い賃料で貸せる、利回りが高い、ということになります。

⑩しかも、中国や台湾では、今後の政治リスク・戦争リスクなどを考慮して、資産を海外に分散しようとする投資家は多く、自国から近くて政治的にも安定している日本の不動産は魅力的です。彼らの投資スタイルは必ずしも短期の転売を狙うものではなく、自らの不動産投資ポートフォリオに日本の不動産を組み込むというもので、物件もマンションに限らず、オフィス、物流施設、ホテル、旅館など多岐にわたります。彼らは欧米の不動産にも投資を行っていますが、日本を好むもう1つの理由が、日本が地理的に自国から近いことです。来日観光客の多くは中国、韓国、台湾、香港など東アジアの人たちです。

⑪彼らが口を揃えるのが、「日本への旅行は国内旅行」です。

すなわち——何度も行かから、そのたびにホテルを取るのもつたいないし、ゆっくりできるマンションを買っておこう。東京や大阪に買っておけば、子供が留学する際の住居になるし、日本在住の自国人に貸せば運用もできる。日本は不動産価格が上昇しているから、都市部のマンションなら売却益を狙えるかもしれない。しかも意外と安い！ 特にマンションなら管理しやすい——。これが、彼らを日本のマンション買いに走らせる要因なのです。

## 12. ■なぜ新築マンションはこんなに高くなってしまったのか？ 牧野知弘 2024年3月5日

<https://bunshun.jp/articles/-/69245>

### 概要

①不動産経済研究所の発表によれば、首都圏（1都3県）における2023年に売り出された新築マンションの平均価格は戸当たり8101万円、㎡当たり単価で122万6000円。

10年前である2014年の平均価格5060万円、㎡当たり単価71万1000円と比較すれば、価格で1.6倍、単価で1.7倍に爆上がりしている。東京都区部に限れば、2023年で1億1483万円、㎡当たり単価で172万7000円になっている。

②世帯所得の中央値は2021年で423万円。いまや普通の家庭で新築マンションを買おうと思ったら、首都圏で年間所得の19倍、都区部に至っては27倍を支払う。ちなみに国民の世帯所得が最も高かったのは1993年および95年に記録した550万円（中央値）であり、以降は下がりっぱなしでなかなか回復していないのが実態である。

③どうして新築マンションはこんなに高い価格になってしまったのだろうか。

産業構造の転換で多くの工場がアジアなどに拠点を移し、大都市法の改正で都心部の容積率（敷地面積に対して建設できる建物面積の割合）が大幅に緩和されたことを理由に、湾岸部を中心にタワマンの建設が可能になり、武蔵小杉や豊洲といった工場や倉庫街だったところに新たな居住エリアが開発できたのである。

大規模オフィスビルの開発やインバウンド需要の高まりを背景としたホテル需要と戦いながら仕入れる土地代は高く、これにあいまって昨今は建設費が爆上がりしている。建設物価調査会によれば、2015年を100とする建築費指数は、RC造（鉄筋コンクリート造）で2023年は126.4に急伸している。結果として新築マンションは到底一般国民の手の届かない存在になっているのだ。

④買い手は一般国民ではない。

多くが国内外の富裕層、投資家、相続が心配になった節税需要、そして東京都区部などに多く暮らすパワーカップル（夫婦合算年収で1500万円以上の世帯）だ。

⑤野村総合研究所の調査によれば、純金融資産（不動産などを除く金融資産から負債を控除した額）で1億円以上を保有する富裕層は全国で148万世帯に及び、その数は年々急速に増加している。こうした人たちが資産の分散や投資を理由に都心マンションを物色している。またアジアを中心とした投資家が円安を武器に日本の不動産を買い漁っている。世界的にも高い相続から少しでも逃れたい人たちが対策の一つとしてマンションを買っている。

⑥パワーカップルはニッセイ基礎研究所の調べでは2022年でその数は37万世帯。全世帯の0.66%、共働き世帯に限っても2.25%の希少種、応援しているのが低金利だ、仮に金利2%として期間35年とし、年間返済額を年収の25%を上限としてシミュレーションすると、年収1500万円の世帯で借入可能額はなんと9433万円になる。

⑦一般国民はどうしたらよいのか。

中古マーケットに向かわざるを得ない。実際に中古マンションマーケットは活況で、2023年の首都圏での成約戸数は3万5987戸と新築マンション供給戸数2万6886戸を上回っている。購入後に自分で好きなようにリフォームする顧客も増えている。

⑧実は新築マンションのマーケット規模は2014年の2兆2272億円に対して2023年は2兆1780億円と横ばいであるのにたいして中古マンションは、2014年の9216億円から2023年には1兆6464億円と1.8倍もの成長を遂げているのである。

マンションマーケットは今後も、一部の金持ちと、金持ちになろうとチャレンジしている層だけを相手にした新築マーケットと、これからの多死・大量相続時代にあふれ出てくる中古物件を吟味して買う中古マーケットの二分化がますます鮮明になることだろう。

ただし、新築でも中古でも、これからの金利動向やリモートワークを組み合わせた居住地の二極化、多極

化、ライフスタイルの変化などがこれからの 30 年で確実に起こってくることをよく考えながらマンションを選ぶことである。自分の家は何も流行や投機で買うほどのものではないのだから。(文春オンライン)

## 11. ■ 高額すぎる新築マンションに苦しむ人々 牧野 知弘 2024 年 1 月 23 日

<https://bunshun.jp/articles/-/68376>

### 概要

①不動産経済研究所、2023 年上半期 (1 月~6 月) 首都圏 (1 都 3 県) における新築マンション供給戸数は 1 万 502 戸。

平均価格は 8873 万円と前年同期比 36.3%値上がり東京 23 区に限定すると平均価格はなんと 1 億 2962 万円、60.2%上昇という世帯年収が 437 万円に過ぎない一般国民はどんなにローンを組んでみたところで、「高くなりすぎた」新築マンションマーケットからは相手にされていないことは明白だ。

②彼らが向かうのは中古マンションマーケットということになる。

東日本不動産流通機構、2022 年における首都圏中古マンションの成約件数は 3 万 5429 戸、平均成約価格は 4276 万円だった。11 年と比較すると件数で 22.7%増、平均成約価格で 69.0%もの大幅な価格増となったことがわかる。同期間における中古戸建て住宅の成約件数は 27.2%増、平均成約単価は 26.5%増だったから、中古マンション価格が突出して上昇したことになる。

③実際問題として値上がりが続く土地価格と暴騰する建設費では一般向けのマンションを企画しにくくなっているのが実情なのだ。

土地価格の安い郊外、駅から距離のある土地を仕入れたところで、あまり変わらない建設費でマンションを造っても、販売価格が高すぎて一般国民からは見向きもされないことをわかっている。

結果として彼らの戦略は、富裕層が好む都心ブランド立地での超高額マンションか、主要鉄道の駅前などで市街地再開発の手法で容積率のボーナスをもらって分譲するタワマンに絞っているのが実情だ。また都心でも今後の人口減少が生じることを見越して、一般ファミリー用のマンションについては東南アジアなどの海外での展開を始めており、もはや国内ファミリー層など彼らの眼中にはない。

④こうした事態で悲鳴を上げているのが、マンション専業の中堅以下のデベロッパーたちだ。彼らは大手ほどの資金力を持ち合わせていない。マンション分譲一本やりできていると、毎年土地を仕入れて、建物を建設し、分譲して利益を得なければ社員を養うことができない。大手デベロッパーなら賃貸オフィスや商業施設、ホテル、物流施設など多分野に事業展開しているので、マンション事業でたとえ景気が悪くなったとしても、他の事業で収益を確保できる。

⑤というわけで最近のマンションマーケットは大手による寡占化が進んでいる。

首都圏で 20 年前には毎年 8 万戸から 9 万戸の新築マンションの供給があったマーケットは約 3 分の 1 に縮小し、その間にマンションデベロッパーの数は 4 分の 1 になったと言われている。

⑥中堅以下のマンション専業デベロッパーはどうやって糊口をしのいでいるのだろうか。

幸いアベノミクス以来、金融機関からは調達がしやすい状況が続いている。実態はこうして調達された資

金のかかり多くが土地転がしやマンション転がしに充当されている。つまりデベロッパーの開発用地として都心の土地を買って上納する、大手デベロッパーが分譲するタワマンをまとめて購入して完成後に転売する、などの事業資金として使っているのだ。

デベロッパーにしてもタワマンは数百戸から 1000 戸を超える住戸を効率よくさばく必要がある。1 社でたくさん住戸を買ってもらえるのは手間がかからず歓迎だ。またある程度まとめて買わせることで「第 1 期即日完売！」と銘打って、販売の促進につなげることもできる。

⑦でも心配はあまりなくていいかもしれない。

これからは首都圏を中心に大量の相続が発生する。少子化ニッポンでは相続人の数も減り、都内とて実家に住まない相続人が、親が残した中古マンションを大量にマーケットに賃貸や売却で放出することが目に見えているからだ。供給予備軍が多数存在しているのがこれからの中古マンションマーケットだ。一般国民は豊富に出そう中古マンションをじっくり吟味して、お安く買い求める時代は実はすぐそこまできている。一般国民にとっては、リーズナブルな中古マンションがよりどりみどりで目の前に登場してくる。中堅以下のデベロッパーにとってのいばらの道が続くのである。

## 10. ■ 2024 年の不動産マーケットはこうなる 牧野 知弘 2024 年 1 月 9 日

<https://bunshun.jp/articles/-/68141>

### 概要

①2023 年建築費の高騰は新規開発案件の延期や中止を余儀なくされる事態が多発。

マンション価格の上がりすぎは、諸物価高騰も相まって、いくら住宅ローン金利が低くても、新たな住宅購入に二の足を踏む世帯が目立つようになった。金利の動向からも目が離せず、「こんな状態がいつまでも続くわけがない」という漠とした将来不安が内在した状況にあるのが現在地といえそうだ。

②新年辰年。ホテルマーケットはさらなる活況が見込める。今年のインバウンド数は 19 年の 3188 万人を上回る 3500 万人を上回る展開となりそうだ。

オフィスマーケットは都心 5 区の平均空室率が 6% 台で高止まりの状況にあるが、今年は延床面積で 1 万㎡を超す大規模ビルの供給が少なく、コロナ禍後のオフィス床の借り戻しが一定数見込めることから、小康状態が続くものと予想する。

平均賃料の下落は今年も止まらないことが予想される。

③住宅マーケットはどうなるだろう。

2023 年に顕著になった傾向としては「価格の高い物件しか売れない」法則だ。

既にマンションは郊外部での新築マンションは土地代の上昇に建築費の高騰が重なって、郊外部のマンションにしか手が届かない顧客を中古物件に向かわせてしまった。戸建て住宅も低価格で取得できたはずの郊外部で販売在庫が積み上がり、もはや一般庶民では新築住宅を買うことは不可能な様相が続いている。高額帯を購入する富裕層は、価格の上昇を吸収できる余裕があるし、投資用に買う顧客からみれば短期間で売却するので、値上がりさえすればよいし、相続対策で購入する顧客にとっても販売価格

の高さはあまり痛手に感じないのだ。

④そうした意味で今年は住宅マーケットでさらに二極化が進む年になりそうだ。

日本人社会の格差拡大で高額帯のマンションは好調を保つものと予想する。ただし短期プライムレートの上昇があると、普及帯の新築マンション、戸建て住宅は大きな影響を受けそうだ。そればかりでなく、昨年までの間でペアローンなどを使ってかなり背伸びをした変動金利のローンを組んでいる既存所有者でローンの返済が叶わなくなる層が続出することも予想される。当然ローンが返せなければ売りましよう、ということで中古マーケットに大量に出回るようなことになるとその影響は小さくないだろう。

⑤加えて、今年は約 10 年にわたり好調を謳歌してきた不動産マーケットに見切りをつけ、いったん売却して利益を確定させたい投資家の売りが重なるリスクがあることを指摘したい。なぜなら投資家は金利動向に非常に敏感だからだ。政策金利の変更、つまり利上げは不動産価格の下落を想起することにつながり、早めにエグジットしようとの動機が生まれるのだ。（文春オンライン）

## 9. ■ “複合開発マンション”に将来的な価値はあるのか？ 牧野 知弘 2023 年 12 月 5 日

<https://bunshun.jp/articles/-/67315>

### 概要

①市街地再開発事業は土地の高度利用を目的としているため、その多くは超高層の建物が建設される。これをマンションとすれば、タワマンとして周辺相場よりも高く売れることも分譲マンションとする動機になっているのだ。ではこのマンションに、果たしてどのくらいの不動産価値が見込まれるかを考えてみたい。

②まず立地は申し分ないといえるものが多い。ただ複合建物としての資産価値をみる場合には注意しなければならない点がいくつかある。

1 つには、建物内での人の動線問題だ。

様々な人たちが出入りするということは、警備の時間帯や内容も複雑になり、負荷もかかってくる。

2 つには複数の用途が同居することで共用部などが傷む、汚れるなどの問題が発生

3 つには、レベーターが多数になる。

エレベーターバンクが増えることで、1 フロアの形がいびつになり、床を利用するにあたっての有効率（床に対して使える部分の面積割合）が悪くなる。また各用途に必要な設備が混在するため、メンテナンスや更新が複雑になり、建物全体の管理コストが余計にかかってくる。

4 つには、低層部の店舗が景気の悪化や店舗オーナーの高齢化などによって閉店するところが増えると、建物としての見栄えや建物内環境の悪化につながる。

5 つには、建物の修繕計画でマンション所有者と商業店舗オーナーの意見があわずに適切な修繕を施せないケースがあることだ。

③したがって複合開発で分譲されたマンションの価値はこれらの懸念事項をどれだけクリアにしているかにかかっているとよい。ひとことでいえば、マンション管理だけでなく、商業施設やオフィスなどを含めた建物全体のマネジメント力が問われることになるのだ。



④実はこれまで下駄履きマンションは中古マーケットではあまり高く評価されてきていない。理由はやはり低層部の店舗が廃れる、建物の管理や修繕を巡って意見が対立するなど、建物全体の資産性が保たれないからだ。そうした意味では、複合開発の分譲マンション購入を検討する際には、マンションの資産価値を中長期にわたって維持、向上させるのに貢献する商業施設やオフィスであるかの見極めが重要となる。

## 8. ■ 建築費が上がり続ける“日本固有の要因”は？ 牧野 知弘 2023年9月26日

<https://bunshun.jp/articles/-/65860>

### 概要

①建設現場での事故や施工不良も相次ぐ。

先日は東京駅八重洲口前の超高層ビルの建設現場で鉄骨が落下。作業員の方々が亡くなるという惨事があった。札幌市のオフィス、ホテルなどで構成される複合ビルの建設では、鉄骨の精度不良から建設途上でのやり直しが発生。東京都港区の超高層オフィスビルではコンクリート床の高さにずれが生じてOAフロアの施工ができず、工期が遅延するなど今まででは考えられないようなミスも目立つようになっている。

②原因は上がり続ける建築費だ。

国土交通省発表の建設工事費デフレーターによれば、2015年度基準（指数＝100）で、23年6月現在の指数は、建築総合分野で124.2を示している。コロナ禍が始まる20年2月段階では108.2であったからコロナ以降に大幅に上昇したことがわかる。私自身いくつかの不動産開発計画に携わっているが、現場感覚でいえばここ2、3年で3割から4割程度は上がった印象だ。

③理由は5つある。

まず建物を建設する際の建築資材の高騰だ。

オフィス建設などに必要な鉄骨、住宅用の木材などは世界的な建設需要の高まりもあって供給がひっ迫している。最近の大規模建物に使われる外装・内装材の多くが海外品だ。外壁に使う花崗石製品、アルミカーテンウォール、内装の大理石、造作家具などに至るまで多くが日本は海外からの輸入に頼っている。コロナ禍以降世界的な金融緩和と、東アジア、東南アジアの経済発展で建築資材の供給がひっ迫している。世界的なインフレ傾向は輸入材に頼る国内の建築費の値上がりにおおいに影響を与えているのだ。

④2つめがウクライナ戦争などに伴うエネルギーコストの高騰だ。

原油価格の高騰は輸送コストや電気代の上昇を招いている。エネルギーは建築資材の製造や物流などすべての面でコストアップの要因となる。

⑤3つめが世界的な半導体不足だ。

建設の世界でもエアコンや照明装置、給湯器や床暖房といった設備に半導体は多く使われている。建物ができあがっても設備が入らないのでは稼働ができない。設備系のコストアップも全体の建築費の値上がり

に拍車をかけているのである。

⑥4 つめとして輸入材が多いということは、昨今の円安がこれら資材の調達コストをさらに引き上げることに貢献している。

先進国の中で日本だけが低金利という一人旅を続けているが、内外金利差は為替安を招く結果、輸入資材価格は為替分、さらに上乘せされることになるのだ。

⑦最後が日本固有の要因だ。

人件費の高騰である。

建設業に従事する人の数は1997年の685万人をピークに下がり続け、2022年には479万人。25年間で実に30%も減少している。特に鉄筋工や型枠工といった専門技術を必要とする職種はベテラン作業員の高齢化による退職が相次いでおり、人数のみならず年齢構成や職能によるバランスが保たなくなっている。人手不足は人件費の高騰を招く。これらに加えて、2024年度からは建設業においても時間外労働の規制や週休2日制の導入など働き方改革が実施される。

⑧マンションを建設して分譲販売する業者は、販売価格に転嫁しなければならない。

都心部の大規模ビルであれば、予想する賃料収入で建設費を賄うことができるが、新橋や神田などに多数ある中小ビルは、築年が経過して建替えようにも現状の建築費では、土地代を加味しなくても、想定する賃料水準では到底投資資金を回収できないものになってきている。

⑨賃貸マンション建設においても、現状の建築費では店子の賃料を1坪あたり1万5000円から1万7000円に設定しないと、投資資金の回収が20年以上かかってしまう。この坪単価でいえば、1Kと呼ばれる8坪（26㎡）程度の部屋で12万円から13万円弱になる。大企業などに勤める高収入店子でなければ借りられる水準ではない。

⑩昨今名古屋市栄地区にある名古屋三越栄店の入るビルの建替え計画の凍結が発表された。理由は建築費の高騰とオフィスマーケットの先行き不安によるものとされる。

また2030年度末の北海道新幹線の札幌延伸を見込んで計画されていたJR札幌駅南口の再開発ビルについて事業主であるJR北海道が資材高騰と人件費上昇を原因とした数百億円の事業費増を理由に、工期の変更や事業規模の縮小に入った。

同じ札幌駅前の札幌西武跡地の再開発計画では地上35階建てを31階に縮小、ホテル部分の誘致を断念するに至っている。

最近では、容積割り増し部分の床（マンションやオフィス）を買い取る業者が現れず、自治体自らが補助金に加えて床を買い取る事例も水戸市や神戸市、岡山市、和歌山市などで起こっている。建築費の高騰で保留床と呼ばれる割り増し部分の床の価格が高騰し、デベロッパー側の採算が合わなくなっているのである。

⑪建築費が下がる要素は今のところ見当たらない。

なぜなら海外資材中心の原材料価格と国内労働力の低下による人件費の高騰は今後も強まることがあっても弱まる可能性は期待できないからだ。

⑫それでも何とか商売をしていくためには方策がある。

富裕層だけを相手にした不動産事業だ。賃貸マンションも普及帯では苦戦するも、月額20万円以上も

する好立地の高級賃貸マンションの稼働率は高い。金持ちだけで商売をすればよいのだ。これから日本社会の二極化が急速に進むだろう。その世界が建築費の下がらない現場からもクリアに見通せるのである。

## 7. ■次々発売される超高額マンション誰が買っているのか？ 牧野 知弘 2023年8月15日

<https://bunshun.jp/articles/-/64976>

### 概要

①新築マンション価格はここにきて、臨界点を超えてさらに新しい領域に来ている。

新築マンション販売価格、1戸で55億円！世間を騒がせたのが2017年4月に分譲されたパークマンション檜町公園である。購入者は香港系の財閥だという。

21年4月に分譲されたマーク表参道 ONE というマンション。最高価格の住戸は面積626.93㎡（189坪）で67億6000万円、坪当たり3500万円だ。

今年は虎ノ門・麻布台プロジェクトでお目見えするアマンレジデンス東京である。54階から64階に91戸のマンションが誕生する。最高価格が1500㎡（453坪）で2億ドル（280億円から300億円）と噂されている。外国人富裕層や外資系法人、IT系の起業家、などが想定されるだろう。

②つくづく思うのは、もはやデベロッパーは一般国民などを相手にしたビジネスはしていないということだ。良いにつけ、悪いにつけ、日本人の二極化は進行するいっぽうだ。誰を相手に商売をすればよいのかは彼らにとっては明らかなのだ。

③超高級マンションは富裕層のおもちゃとしてさらに磨きがかかった領域に入っていくだろう。たかが建物であり、経年劣化していくものに大枚をはたき、自分たちに傳くサーバントたちに虚栄心をくすぐられるにしかすぎないのだろうが、人類はどの時代になっても本質は変わらないのである。

## 6. ■金融緩和の終焉はマンション価格暴落の引き金になるのか？ 榊淳司 2024年3月26日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/2024/03/26/122694/>

### 概要

①3月19日、日本銀行が17年ぶりにマイナス0.1%としていた政策金利を0~0.1%程度（無担保コール翌日物レート）に引き上げ。その他、イールドカーブ・コントロールや上場投資信託（ETF）など、リスク資産の買い入れも終了することとなった。

②これは足元のマンション市場にどう影響するのだろうか？

まず、住宅ローンの変動金利は0.1から0.3%程度の利上げになる可能性がある。ただし、そこには多少のタイムラグが生じるだろう。なぜなら、住宅ローンというのは各銀行にとってはゼロ金利時代にあって、利幅はわずかながらも確実にノーリスクで利幅が稼げる「おいしい」商品だったからだ。他行に先駆けて利上

げに踏み切ると、自行の住宅ローン利用者が激減する可能性がある。一方で、利上げをしないと住宅ローン分野での銀行の収益が圧迫されるのは紛れもない事実だ。

③今回、日銀が「17年ぶり」に政策を変更した重大な意味は、金利がないことが当たり前だった時代が、どうやらそれが「終わったらいい」ということの合図かもしれないのだ。

④金利が上がると不動産価格が下がる。これは経済におけるゆるぎなきセオリーだ。なぜなら、多くの不動産取引には銀行融資が利用されているから。企業が事業用に不動産を購入するときも、消費者がマンションなどの不動産を購入するときも、銀行からお金を借りる。前者は不動産担保融資、後者は住宅ローンと呼ばれる。

⑤私は東京23区で販売されている新築マンションをすべて調査し、各物件別の資産価値を評価するレポートを有料頒布している。新築マンションの価格政策や販売動向については、それなりに理解しているつもりである。このレポートの作成・更新作業の過程で最近実感することは、「実需エリアの需要が弱い」ということだ。つまり、都心5区以外では新築マンションの販売は振るわず、「値引き」という実質値下げが行われている様子が窺える。

⑥今や新築マンション価格は高騰し、ここ数年は、夫婦でペアローンを組んでの購入が主流になっている。ただ、結婚した3組に対し1組以上が離婚する今の日本で、ペアローンを組むことは危険極まりないレベルだ。

⑦東京都心とその周辺でのマンション市場は、新築・中古ともに価格は「限界」ラインに達している。そこに今回の「17年ぶりの利上げ」である。これは限界ラインに達したマンション価格が下落に転じる大きなサインではなからうか。

日銀は年内にあと何回か利上げ行う、という観測も出ている。市場の潮目は今、変わりつつあるのかもしれない。

## 5. ■「負資産問題」を解決可能な"良い地上げ"の必要性 榊淳司 2024年1月11日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/2024/01/11/121914/>

### 概要

①今の「地上げ」は乱暴な手法が横行した平成バブル期とはかなり様相が異なっている。

私が見る限り、現代の地上げは売る側も買う側も、さらには地上げ交渉の役割を担う仲介業者側にとってもウィンウィンウィンである場合が多い。

なぜそうなのかを説明したい。

②私は東京23区と川崎市で開発されている新築マンションをすべてチェックしている。

この10年ほど、新築マンションの開発は都心に偏重。都心や近郊の開発案件を見ていて、明らかな「地上げの失敗」事例を見ることも多い。こうした変形地は、地上げによって近隣の土地と束ねられることで、価値が上昇することもある。

③現オーナーががんばっている間はいいだろう。しかし、相続が発生した後、その不動産を受け継いだ人は

どうなるのか。常識的に考えると、ある程度の条件で地上げに応じて売却するか、等価交換でマンションの  
一画を所有しておいた方が資産の質がよくなる場合が多い。あるいは、年々価値が下がっていく不動産を  
保有し続けるよりも、換金して定期預金や国債のような元本保証型の金融資産を保有しておけば目減  
りはない。

④私が知る限り、地上げ行為というのは、多くの場合は普通の不動産業者が穏やかな話し合いで行って  
いるケースがほとんどだ。実のところ、地上げは気の長いビジネスである。

実は私も、一般消費者から不動産の売却相談をいただく機会が多い。そんな中で時には「これは隣地と  
一緒に売却できればもっと高く売れる」というケースがある。そういう場合は、隣地の所有者と根気よく話し  
合って、土地を売ってくれるようお願いするのだ。

⑤不動産というのは、利用してこそ価値がある。逆にいうと、利用できない不動産には価値はない。

ところが、日本人には土地を所有することに、何ものにも代えがたい価値を見出す DNA が組み込まれて  
いる。その根源は、土地は滅多に手に入らないし、持っていればさえすれば値上がりする、という思い込みだ。  
しかし、それは昭和までの時代遅れな感覚にすぎない。利用できなくなった土地や家屋には実質的な価  
値がなく、いわゆる負資産となるだけだ。

⑥そうなる前に「しっかりと価値を保全しましょうよ」と持ち掛けるのが今の地上げだ。かといって、その全てが  
社会貢献につながるものではない。乱暴な手口こそ使われないものの、過去と同様に利害と打算だけを  
追求し、甘い汁を吸い上げるだけの「悪い地上げ」が存在することも確かだ。筆者は今後、地域の再生に  
つながる「良い地上げ」が増えていくことを願っている。

#### 4. ■住宅ローン返済以外に月 7 万円必要!?維持管理不能物件多発する！ 榊 2023 年 6 月 28 日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/2023/06/28/119872/>

##### 概要

①私はマンション業界に関わって 36 年になる。その間、マンションデベロッパーが開発して世に送り出すマ  
ンションの中身に、格段の進歩があったとは思わない。

設備などは使いやすくなり、セキュリティは強化された。ただ、その基本的な構造にはほとんど変わりはない。  
鉄筋コンクリート造のマンションは、年月を経ると確実に劣化する。

②週刊誌の記者さんが大阪で購入したタワマンを、今は賃貸に出している。予想外に管理費と修繕積  
立金が値上がりしたことで、賃貸運用による実収がかなり減少したと嘆いていた。管理コストが上がったか  
らといって、家賃を値上げするのは容易ではないのだ。だから管理コストの負担増は、ダイレクトに彼の実  
習減となる。実はこういった「管理コストが上昇」という現象は今、東京を中心に全国に広がりつつある。な  
ぜか？

③いちばんの理由は人手不足による人件費の高騰である。

まず、管理員のなり手が激減した。多少賃金を上げて募集を掛けてもなかなか人が集まらないという。当

然、人件費が上がる。それは管理会社にとってのコストアップだ。管理組合に請求する業務委託料の値上がりにつながる。

そして、最後は区分所有者が払う管理費の値上げとなるのだ。

④修繕工事費もほぼ同じ構造で値上がりしている。

原因は、建築業界の人手不足に加えて、円安と資源高だ。人も建築資材も大幅に値上がりしているのだ。

建設物価調査会が発表している建設物価建築費指数によると、東京都内の集合住宅（RC 造）の建築費はここ 3 年ほどの間に約 2 割上昇している。修繕工事費も建築費の変動と大差はないはずだ。修繕工事費の相場上昇により、修繕積立金の増額も迫られている。

⑤日本は約 30 年続いたデフレ経済から脱しつつある。

仮に、年率 2%から 3%のインフレが継続するのなら、今後マンションの修繕積立金はそれ以上の比率で値上げしていかないと、必要な額に達しないことは自明である。

⑥最近「一時金徴収」ということもよく耳にする。これは、大規模修繕工事などを行ないたいが、区分所有者から修繕積立金として徴収して積み上がった金額では到底足りないので、すべての住戸から面積に応じた一時金を徴収する、というやり方だ。

額は数十万円程度が多いが、中には 1 住戸につき 100 万円を超えることもある。築 30 年や 40 年以上を経過するマンションだと、当初からの入居者はかなり高齢化している。だから、管理組合の総会に出される一時金徴収の議案は、否決されることもままある。そういう場合は、予定した修繕工事が実行不可能になるのだ。

⑦人件費の高騰、円安、資材高などで、マンションの管理コストはますます高騰するだろう。特に普通のマンションよりも管理コストが割高になる湾岸エリアのタワマンなどは、今後 10 年以内に管理コストは㎡あたり 1000 円を超えると、私は予想している。標準的な 75 平方メートルの 3LDK だと、月々の管理コストが 75000 円になる。

⑧前出の週刊誌記者は「管理費と修繕積立金を合わせて、月に 3 万円くらいなら『まあいいか』、という感覚ですね。それ以上だと……」と言っていた。彼が賃貸で運用している大阪のタワマンの管理コストが 7 万円を超えると、住宅ローンの支払いを合わせた「賃貸運用」は、かなり苦しくなりそうだ。

⑨鉄筋コンクリート製のマンションは、維持管理さえしっかりしていれば寿命は長い。少なくとも 50 年はそこそこのクオリティを維持できる。しかし、問題はその維持管理にかかるコストだ。現存するほとんどのマンションは「月々 3 万円くらいなら」という、のどかな時代に建設された。

しかし、今後は「月々 7 万円」時代に突入する。この住宅ローン返済額とは別の付加費用を受容できない区分所有者が、今後は一定数発生するはずだ。その規模によっては、維持管理不能の分譲マンションが全国で続出することになる。

### 3. ■ 老後の住まい住み替え成功と失敗のリアル 自宅が売れない日下部 2024 年 3 月 16 日

[https://toyokeizai.net/articles/-/736220?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=](https://toyokeizai.net/articles/-/736220?utm_source=smartnews&utm_medium=)

## 概要

①住まいについても「エンディングノート」を作り、老後のライフプランや資産、保険の状況を整理しながら、実家に住み続けるのか、それとも他所へ住み替えるのか、60代のうちから考えてみましょう、と呼びかけているのが日下部理絵さん。

### ②【住み替え成功例】

都内のUR賃貸マンションに暮らす68歳の女性Aさんのお話です。

3年前に夫を急性心不全で亡くしました。40年以上連れ添い、息子にも恵まれた。当時住んでいた分譲マンションは3LDK73㎡。息子が小学校にあがる前に2人で選び購入したもので、思い出がいっぱい。落胆のあまり、遺品の整理もままならない母を見かねた息子が、「住み替え」を提案しました。息子が知り合いの不動産会社に相談してくれて「家を賃貸に出すと15万円ぐらいで貸せるらしい」ということがわかりました。

新居は45㎡の1LDKで、家賃は管理費込みの約10万円です。自宅は月々15万円で貸すことができました。幸いにも、住宅ローンは完済済み。また、遺族基礎年金と遺族厚生年金を合わせて毎月13万円ほどの収入があります。

月収は合わせて28万円。1000万円の夫の生命保険金も手つかずです。

### ③【住み替え成功例】

一戸建てに住むTさん夫婦のお話。

夫は70歳を迎えて仕事を引退。わが家をリフォームするか住み替えるかして、少しずつ終活しないとね」と、日頃から妻と話していたそう。豊かな老後のため新幹線の停車駅に近く、空港にも出やすいエリアに建つ物件に買い替えようと決め購入決定。引き渡しは3ヶ月後、同時に自宅の売却活動もスタート。念のため、新居の契約には「買い替え特約」をつけました。これは、自宅の買い替えで新居を先にキープしたい場合、買主と売主の間で交わされる特別な約束ごと。内容は、「あらかじめ決めておいた日付までに一定の金額以上で自宅が売却できなかった場合、新居の購入契約を白紙にできる」というもの。特約を結んでおくことで、売却に失敗した場合でも、違約金を払うことなく新居の購入契約を解消することができます。契約時に前金として支払っている手付金も返金されます。実際、売却活動を始めてから、何組もの家族が内見に来ましたが、なかなか買い手が決まりません。内装やキッチンなどの水回り以外にも、屋根、外構（エクステリア）、外壁などの修理修繕にお金がかかり、購入後の出費が気になるというのが共通の理由でした。2人は新居での新しい生活を選ぼうと決意しました。

④そこでTさんが行ったのは、販売価格の大幅値引きと、複数の買取業者への査定依頼です。

結果、一番条件の良い買取業者を選んで売却することに。一般的に買取業者の買取価格の相場は、市場価格の60～80%。Tさん宅の市場相場は2500万円ほどだったので、買取価格は1800万円になりました。売買代金は、契約して1週間後には支払われたそう。仲介手数料も不要でした。欲を出せばもっと高く売れたかもしれないけれど、売却活動が長引く心労を考えればいい妥協点だったと考えているそうです。

### ⑤【住み替え失敗例】

61歳のSさん夫婦は、定年後に今住んでいるマンションを売って駅のそばに建つタワーマンションを購入しようと計画しました。

退職金と貯金、自宅を売った資金があればローンを組まずに買える計算です。Sさんの自宅マンションは3LDKで82㎡と広く、過去にリノベーション済み。

ところが、築44年という点が思わぬネックになりました。「旧耐震基準」のため担保割れで買い手が希望していた額のローン審査が通らなかったのです。

さらに、耐震基準適合証明書が発行されず、住宅ローン控除も使えないそう。この契約はやむなく流れました。Sさんは仕方なく、新居を住宅ローンを組んで購入。再雇用のため収入はかつての6割ほど。年齢的にも完済時年齢を考えると20年は借りられません。ありったけの貯金と退職金を頭金にして、なんとかローンを組めました。結局、旧居と新居両方の維持費、新居のローン返済が家計を圧迫。今は、旧居を大幅値下げし、買い手がつかのを待っているそうです。それでもダメなら買取業者に買い取りを打診する予定だ

⑥60代半ばになるNさん夫婦は、一戸建てから中古マンションへの買い替えを決めました。

自宅は2階建ての4LDKなので、子どもが独立し夫婦2人で住むには広すぎると判断したのです。新居には、愛犬2匹と一緒に暮らせる駅近の中古マンションを購入しました。

ところが、住み始めてから思わぬ事態に……。実はこのマンション、5年前までペットの飼育不可で、ペット可に規約改正する際も、もめたそうです。Nさんの前の所有者も犬を飼っていて、「嫌がらせを受けている」と話していたそう。この物件はリノベーション業者が買い取り、再販売していた物件だったため、前の所有者から直接話を聞く機会がなかったのが盲点でした。

今は夫婦で、再度家を買って替えるか検討しています。

## 2. ■「賃貸から分譲へ変わったマンション」に潜む問題点 松本 洋 2023年1月10日

<https://gendai.media/articles/-/104500>

### 概要

①このマンションは、以前は賃貸マンションだったものが、その所有者が死去し相続が発生、相続人が複数いたことから戸別に販売され、分譲された建物だったのです。このようなケースでは、大規模修繕計画そのものがなく、管理組合はあるけれど、理事もいなければ監事もいないし、そもそも管理規約がない、というケースがあり得ます。

②途中から分譲に切り替わったマンションでは、管理組合の議決権割合の問題も起こりやすいことが知られています。

その区分建物を元々の所有者が全戸数の過半数を超えて所有している場合が多く、あとから購入した他の区分所有者は議決権割合が少ないので、管理組合運営上必然的に発言力が弱くなるのです。

このようなマンションはこのまま放置すると近い将来には選別されたり、淘汰されてやがてスラム化して資産



価値のない「管理不全マンション」になってしまう可能性が高いのです。

③中古マンションの売買にあたり、不動産仲介業者が宅地建物取引業法第 35 条に基づいて売買契約締結前に「重要事項説明書」を交付して説明することが義務付けられています。

自主管理のマンションや途中から分譲マンションになった管理会社に管理を委託していない自己流の管理のマンションでは、「重要事項に係わる調査報告書」の作成の依頼に協力しないマンションがあり、正確な情報が把握できないこともあります。

「重要事項に係わる調査報告書」には、管理組合全体の管理費・修繕積立金の滞納額、管理組合の借入金の額などの報告を求めることができるのが一般的です。

中古マンションのご購入を検討する場合には、管理組合の資産についても調査可能です。

## 1. ■ 知っておきたいリフォームの基礎知識 週刊現代 2024 年 3 月 9 日

<https://gendai.media/articles/-/125104>

### 概要

①本誌記者（55 歳）は東京都品川区にある 30 戸、築 21 年のマンションに住んでいる。

妻、娘と 3 人暮らしで、約 80 平方メートル・3LDK の間取りだ。輪番制だから渋々承諾。2 年前から副理事を務めている。

②最近になって管理会社から、妙な提案をされた。

それが「第三者管理方式」の導入だ。本企画の取材が始まり、愕然とした。マンションコンサルタントで別所マンション管理事務所代表の別所毅謙氏にこんな話をされたからだ。

「第三者管理方式は、理事会という目の上のたんこぶを排除するための管理会社の手口です。もし第三者管理方式を受け入れてしまうと、管理会社の提案をチェックする機能が失われ、やりたい放題におカネを使わてしまいます」管理会社は『管理費』が高くなればなるほど儲かります。だから、あの手この手で上げようとする。『修繕積立金』も同じです」

③マンション管理の素人である管理組合と、管理会社とでは、大きな情報格差があり、そこに管理会社は付け込んでくる。

「工事一つとっても、素人には工事費の適正価格がわかりません。そこで管理会社は、関係の深い複数の工事業者から、キックバック分を上乗せした相見積もりを出し、これを本当の価格だと誤認させているケースがあります。たとえ必要のない工事であっても『今やらないと後で大変なことになりますよ。なにか起きたら理事会の責任になります』と不安を煽り、不要・不急の工事でも承認させるようなことが平気で起きているのです」

④「管理会社からすれば、パートナーだと信じ込んでくれたほうが、管理費を値上げしたり、割高な工事費を受注させたりできる。

管理会社のなかには、現場の社員にノルマや成果報酬を与えているところもあり、いかにマンション管理組合からおカネを引っ張れるかが重視されています」こういうスキームだからこそ、管理会社は本来必要のな

い工事を連発するのだ。

⑤よく提案されるのが、屋上防水の工事だ。

「屋上にひび割れがあるので修理が必要」などと、写真を見せてくるのが一般的なやり方で、実際、本誌記者も昨夏の台風の後にサインをしてしまった。

⑥須藤桂一氏は「そもそも工事の必要がないケースも多い」「屋上防水の故障率は築 25 年を経過した時点でわずか 4%程度とされています。小さな傷程度で屋上防水の工事をする必要はほとんどないでしょう。そもそもマンションの一般的なアスファルト防水は何層もシートがあり、表面層が傷んでいても、防水性能にはほぼ影響しません」

⑦同じく、過剰な工事がされがちなのが外壁修繕だ。

須藤氏が続ける。「外壁タイルの修繕では、タイル境界部を埋める『シーリング』を打ち替えないと、劣化部分からコンクリート内部に雨水が侵入し、漏水などの『恐れがある』……などと管理会社は言うのですが、それが何年後にどれほどの住戸に何%の確率で起きるかを誰も説明できません。たしかに可能性はゼロではないですが、そもそも劣化したシーリングから雨水が染みてもコンクリートに亀裂がないと内部の鉄筋までは到達しません。こちらもほぼ不要な工事と言えるでしょう」

---

## 販売動向

---

### 1. ■首都圏の新築マンション「今後1年で1割弱上昇も」 2024年3月12日

[https://www.sankei.com/article/20240312-THOIEP5HRIW5PHBY2BA4QTAKI/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20240312-THOIEP5HRIW5PHBY2BA4QTAKI/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①三菱UFJ信託銀行の船窪芳和ジュニアフェローに、今後の見通しを聞いた。

今年も基本的には首都圏のマンション価格は上昇している。建築費と用地取得費の上昇が要因だ。コストの上昇を勘案すると、少なくとも、今年1年は上がる可能性が高い。この先1年で1割弱は上昇するのではないか。

②ただし、都心では高所得者や富裕層、投資目的の購入者が価格引き上げに付いてくるが、それ以外は実需が中心なので、付いていけず、価格が伸びにくいとみている。

③住宅ローンの変動金利が上昇すれば、それなりに影響が出る。

1月にデベロッパーに実施したアンケートでは、住宅ローン金利が0.5%上昇した場合に「販売価格が下落する」という回答が7割を占めた。0.1～0.2%であれば、そこまで影響が出ないとの見方もあるが、実際には危機感を持っているデベロッパーは多い。

(聞き手 万福博之)

---

## 業者の動き

---

### 11. ■ 樹脂サッシリサイクルビジョン 2030 年年間 1 万 t 樹脂窓リサイクルへ 2024 年 3 月 21 日 [https://htonline.sohjusha.co.jp/679-048/?utm\\_source=mailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=listac](https://htonline.sohjusha.co.jp/679-048/?utm_source=mailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=listac)

#### 概要

①2024 年 1 月 9 日、（一社）日本サッシ協会、樹脂サッシ工業会、塩ビ工業・環境協会の 3 団体が「樹脂窓リサイクルビジョン」を策定、樹脂窓製品のリサイクルに関する 4 つの考え方をまとめた。環境配慮が大きなキーワードとなるなかで、かつてはリサイクルが困難とされた樹脂窓に変革の時が訪れようとしている。

②検討委員会は、19 年 8 月に発足した。

それまでも各協会、工業会での研究やワーキングなどを進めていたが、三団体の力を結集して、より広域での活動を進めるため設立した。

検討委員会の清家剛委員長（東京大学 大学院教授）は「これまで樹脂窓のリサイクルについては様々な議論があったが、2050 カーボンニュートラルに向けて、腹を括って取り組みを進めようと委員会内で前向きな状況になったため、ビジョンの発表に至った」とリサイクルビジョン発表の背景を説明した。

③ビジョンでは、「樹脂窓リサイクルの意義」、「樹脂窓リサイクルの目標」、「樹脂窓リサイクルビジョン実現への方策と留意点」、「再生材活用の留意点」という 4 つの考え方をまとめている。

④樹脂窓リサイクルの課題としては、過去に安定剤として使われていた鉛系の添加物や異物をどこまで除去できるか、リサイクル品の定義やコスト面、回収の仕組みづくりなどがあげられている。こうした課題については、除去方法の研究を続けているほか、リサイクル材の使用場所の工夫、建築廃棄物の組合へのヒアリングをもとに回収に協力してもらうための方法などを探っている。

⑤検討委員会の構成団体のひとつである樹脂サッシ工業会の奈良憲道会長は、「ビジョンを出すことで、ほとんどが廃材になっていた樹脂サッシについて、工務店、ビルダーの方たちに捨てずにリサイクルしましょうという PR ができれば。リサイクルにはお金がかかるので、補助金、助成金など、なんらかのメリットが必要。そうした働きかけにもつなげたい」とした。

⑥同ビジョンにおいて注目すべき点は樹脂窓のリサイクルについて具体的な目標を定めたこと。

「委員各社において、2024 年までに使用済み樹脂窓由来の再生材（塩化ビニル樹脂）を用いたリサイクル製品の市場投入を目指す」、「工場内で発生する端材の再利用及び再生原料化、さらに使用済み樹脂窓を含めた再生材の回収に努め、2030 年までに 1 万 t/年の再生材活用を目指す」といった 2 つを掲げている。

リサイクル量の数字については、1 万 t のうちの約 8 割を使用済み樹脂窓の再利用に比べリサイクルへのハードルが低い端材によるリサイクルで想定しており、工場内で発生する端材は 30 年までに 100%リサイ

クルしていきたいと考えを示した。残りのおよそ 2000t については市中回収した使用済み樹脂窓の再利用を目指す。

本州に比べ樹脂窓の普及が進んでいる北海道において今後廃棄が発生するであろう 80～90 年代の出荷量を鑑みて回収できそうな量を設定した。

#### 10. ■マンション管理組合向け 出納・会計サービス提供再開 2024 年 1 月 31 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000010.000091322.html>

##### 概要

①日本総合住生活は、自主管理マンション管理組合向けの出納・会計サービスとして全国の管理組合に営業展開している「J S W I T H」の仕様を変更して 2024 年 2 月 1 日に提供再開します。背景には、マンションの 2 つの古い（マンションの高経年化、居住者の高齢化）により、適正な管理の継続が困難となるケースが増えてきているという背景があります。

②本サービスは、「管理費等の収納」「諸経費の支払」「月次会計報告」「督促状の送付」の 4 つの業務をパッケージ化しています。また、諸経費の支払いに三井住友銀行の e 承認サービスを用いるとともに月次会計報告を従来の郵送からメールに切替え、デジタル化を図っています。

③価格は 100 戸まで月額 41,800 円（税込）にて提供し、100 戸を超える場合は 1 戸当たり 418 円（税込）が加算されます。

#### 9. ■集合住宅 EV 充電器設置新提案 再エネ充電全戸対応専用アプリ導入 2024 年 2 月 22 日

[https://htonline.sohjusha.co.jp/677-042/?utm\\_source=mailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=listac](https://htonline.sohjusha.co.jp/677-042/?utm_source=mailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=listac)

##### 概要

①国は、「2035 年までに乗用車の新車販売における電動車の比率を 100%にする」という目標を掲げ、EV をはじめとするクリーンエネルギー車の普及に注力。併せて、電動車の普及と表裏一体とも言える充電インフラなどの整備を推進している。

②23 年 10 月には経済産業省が「充電インフラ整備促進に向けた指針」を公表。

EV 充電器の目標設置口数について、従来の 15 万口から倍増し、公共用の急速充電器 3 万口を含む 30 万口を 30 年までに設置する方針を示した。このうち、集合住宅などへの設置目標は 10 万～20 万口としており、集合住宅に居住する EV ユーザーの 1 割以上が住宅内で EV を充電できる環境づくりを目指している。22 年度は当初予算 30 億円 + 予備費 6 億円を早々に使い切るほどの勢いだった。

（会員限定記事）

## 8. ■ 亀戸のマンションが駐車場の全区画に EV 充電器を設置 ASCII 2024 年 3 月 9 日

<https://ascii.jp/elem/000/004/188/4188363/>

### 概要

①東京都江東区にある大規模分譲マンション「亀戸レジデンス」にて、住民向け EV 試乗会が開催されました。このマンションの全駐車場（427 区画）に、充電用コンセントが取り付けられたからです。

②全 707 戸の亀戸レジデンスは、2008 年 11 月に分譲を開始し、今年で築 16 年。427 区画ある自走式駐車場を取り囲むように、17 階建ての居住棟が 5 棟立ち並びます。

つまり半数以上の世帯がクルマを所有できるという都心では珍しいマンションです。

管理組合は、今後の資産価値と住環境向上を考えた結果、すべての駐車場区画にコビ電の個別充電サービス「WeCharge」の導入を決意したそうです。

③施工は約半年かかり、機材設置よりも前の計画段階が重要だったとのこと。「どの時間帯に駐車場を利用されているのか、という調査であったり、工事中は駐車枠が使えませんので、車両をどこに移動してもらうか、ということの調整が大変でした」そこが新築とは最も異なるところでしょう。

④費用は 1.8 億円！ そのうち 1.5 億円は補助金で賄われ、残り 3000 万円は WeCharge 側が負担したとのこと。つまりマンション側の持ち出しはゼロというから驚きです。コビ電が 3000 万円負担したのは、長期的にみて利用者が増えれば回収できるという考えがあったからでしょう。

⑤すべての駐車枠には WeCharge のシールが貼られた 200V のコンセントが設けられています。オーナーは車両とコンセントを車両付属の専用ケーブルで接続。続いてシールにある QR コードを専用アプリをインストールしたスマホで読み込み、スマホ側で充電開始をするだけ。

⑥料金は利用者が WeCharge 側に支払うため、管理組合がまとめて徴収するといった必要はありません。料金はスマホの通話料と同じ「無料充電分を含む基本使用料」に、必要に応じて「従量料金」を加算して支払う仕組み。

料金プランはマンション全体で 1 プランではなく、個人それぞれのカーライフに合わせて設定できます

⑦「この駐車場の最大重量が 2 トンなんです。この規制を取り外してくれたら……」とも。電気自動車のうち、大型の上級グレードは 2 トンを超えてくるので、今度は重量制限の壁ができるのでは、と危惧されていました。

⑧東京都は 2025 年 4 月から、新規の駐車場における EV 充電設備の設置義務化をします。そうなるとう充電設備のない駐車場は借り手がつかず、資産価値がない（＝賃料減少）になるのは明白です。ほかのマンション管理組合は、補助金が出ている今のうちに設置されることを強くオススメします。2025 年は、すぐそこですよ。

## 7. ■ パルシステム東京、ライナフのスマート置き配 2024 年 3 月 25 日

<https://eczine.jp/news/detail/14464>

## 概要

- ①「スマート置き配」を提供するライナフとパルシステム東京は、置き配に関する提携を発表。これによりパルシステム東京は、ライナフが提供する「スマート置き配」を使用してオートロック付きマンションにおける置き配サービスの提供を実現。組合員の利便性向上と配送スタッフの効率改善ならびに環境へも寄与できると考えを述べている。
- ②パルシステム東京は現在約 53 万世帯が利用しており、以前から置き配による配達を実施してきた。しかし、都心部ではオートロック付きマンションの比率が高く、置き配で商品を届けられないケースが増加していたという。また、日中不在の組合員が荷物を受け取れないことから、やむなく休会・退会するケースも散見しており、喫緊の課題となっていたという。
- ③ライナフの「スマート置き配」は、オートロックつきマンションにおいて、スマートロック「NinjaEntrance（ニンジャエントランス）」を用いて共用エントランスの鍵をデジタル化することで、受取側があらかじめ指定した場所に、配達員が荷物を届けるサービス。これにより、置き配が提供できるようになる。
- ④今後、「オートロック付き」を理由にパルシステムの利用を諦めていた入居者や管理組合から、サービス利用の要望がある場合は、ライナフが無償（初期・月額・工事費すべて不要）で新たにスマートロックの設置をおこなうとしている。

## 6. ■ マンション玄関から部屋前まで配達ロボの実証実験 2024 年 2 月 28 日

[https://txbiz.tv-tokyo.co.jp/you/news/post\\_291717](https://txbiz.tv-tokyo.co.jp/you/news/post_291717)

## 概要

- ①物流の 2024 年問題の本格化を前に、マンションの入り口から部屋の前までロボットが配達をする実証実験が行われました。配達員が運んできた荷物をロボットに置いて、配達を任せます。
  - ②「ロボットが廊下の幅や家具の位置をインプットして動いています。」マンションの中を移動し指定された部屋の前まで配達します。
- 不動産ディベロッパーなど 4 社が、国のロボット研究の一環として行った実証実験です。高層マンションでは、配達員がエレベーター待ちなどに時間を費やす課題があり、その解決につなげる狙いです。

## 5. ■ 物流の 2024 年問題対策 ロボットでマンション内の配送実験開始 2024 年 2 月 29 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10116008?page=1>

## 概要

- ①「物流の 2024 年問題」が本格化するのを前に、ロボットがマンションのロビーから各部屋まで荷物を運び物流を効率化する実験が始まりました。
- 日鉄興和不動産などは、配送された食べ物をロボットが大型マンション内で運ぶ実験を行っています。

セキュリティが厳しい大規模なマンションでは、トラック運転手ら物流事業者は部屋まで運ぶのに約 30 分かかることもあります。ロボットを活用することで事業者はマンション内に入らず、配送ができるため作業を大幅に効率化できるとしています。

②4 月から始まる「2024 年問題」では、トラック運転手らの不足による輸送力の低下が懸念されています。(ANN ニュース)

#### 4. ■ マンション管理員派遣会社が実践する“シニア女性の働き方改革” 2024 年 3 月 18 日

[https://www.moneypost.jp/1124897#google\\_vignette](https://www.moneypost.jp/1124897#google_vignette)

##### 概要

①「うるねす」は、全国各地のマンションに管理員を派遣している。

ただし普通の管理会社のように個別のマンションと契約して管理員を常駐させるのではない。常駐の管理員が休暇や退職などで欠員が生じることがある。そこに代わりの管理員を派遣する代行業業を始めた。サービスの穴を埋める“すきま産業”の一種だろう。その要員として着目したのが「シニア層の活用」だ。

②定年でそれまでの職場を離れた人をはじめ、主に高年齢層をターゲットに業務委託という形で要員を集めてきた。今では全国 1 万棟を超えるマンションに 2500 人以上の管理員を派遣。一人で複数のマンションを受け持つ。事業の拡張に伴い管理員はこの 10 年で 6 倍以上に急増した。平均年齢 70 歳、最高齢は 90 歳。“団塊世代”が現場の主力となっている。

③課題は、管理員の男女比が 8 対 2 と男性に偏っていることだ。

定年後の男性からの応募が多かったこと、管理員は男性の仕事だと認識されがちなのが影響しているという。これを転換して女性の比率を増やすのが目標だ。それが「一步踏み出そう！70 代女子！」というキャッチコピーに表れている。

④創業者の下田雅美会長は、多くの起業家を輩出している『リクルート』の出身。

40 代で関連のマンション管理会社の専務取締役役に就任した。当時、管理員の仕事は「建物の管理」という考え方が主流だったが、住人が快適に暮らすための「サービス業」だととらえ、実現のため 22 年前に『うるねす』を立ち上げた。81 歳の今も経営トップを務める。

⑤会社は全国の地域ごとに年 1 回、すべての管理員を対象に研修会を開いている。

都内で去年 12 月に開かれた研修会には首都圏一円から 1000 人を超える管理員が集まった。

そこで 70 代前後の女性たちに話を聞いてみた。佐賀ひとみさん（仮名）は 66 歳。神奈川県に住まいがあり、5 年前からここで働いている。

「この仕事の魅力ですか？ 自由なことですね、いろんな意味で。自分で働く時間が自由に選べますし、収入をどうするかも自由だし、いくつまで働くかも自由。

元気なうちはずっと働ける。高齢者って働く場が限られたり、なかったりすることが多いので、いくつになっても自分が夢を持ってお仕事できるのが魅力です」「ネットです。Indeed というアプリで、『定年がない』とか『時間が選べる』とか、そういう言葉をいくつか入れたんです。そしたらここがヒットしたんです」



⑥4年前に働き始めたという女性は「65 を超えてるってだけでお断りって。でも家計の都合でどうしても働きたくて、アプリで探して見つかったのがここでした」と言う。

⑦この日の研修では参加者が6~7人ほどのグループに分かれ、「居住者に喜ばれるプロの清掃とは」というテーマで各自が気をつけていることを付箋に書き出した。それを集めてグループで討議を行い、内容をまとめてグループごとに報告する。その中で、付箋のある言葉に目がとまった。

管理員の仕事は「居住者へのサービス業」「小姑の目で清掃」

⑧研修で強調するのは、まずあいさつだ。

忙しく働いている途中でも住人が通りかかったら必ず立ち止まり、目を見て笑顔であいさつをする。掃除も、居住者が気持ちよく暮らすための作業ととらえ、モップの使い方などを実地に訓練する。

さらに業務上の連絡は、すべてスマホの専用アプリで管理している。管理員は契約時に全員が研修を受け、出退勤管理や業務報告、現場のトラブル報告などをすべてアプリでこなしている。高齢者はスマホが苦手というイメージがあるが、研修で丁寧に教わることもあって、意外にそこは気にならないようだ。

⑨朝から夕方まで長丁場の研修が終わると、1000人超の参加者全員が大広間で一堂に会して懇親会。乾杯のあいさつはこの仕事について10年の佐藤智子さん（仮名）。

75歳のベテラン“70代女子”として仕事をどうとらえているか聞いてみた。

「そうですね。マンションの居住者の半分は女性ですので、奥様が昼間お子様を連れて外出する時に、どうしても女性の管理員の方が奥様と話しやすいですね。ある程度年齢を重ねていろんな経験を積んでくると、日常生活でいろいろお話ししやすい関係ができるのかな。女性の方が少し柔らかい感じなんですよ。だから子育てが終わるとか、そういうタイミングで女性がどんどんこの仕事に参加してきたいと思えますよ。うちの会長も『100まで元気に頑張りましょう』って言ってますしね」

⑩「私が入った頃より会社の規模が大きくなって、この会場もあちらの端っこはもう姿が見えませんよね。そうすると全然面識がなくなっちゃって、勤務シフトの中でも会えない同僚というのが増えています。そういう時にちょっとしたトラブルというか、分かり合えないことがあると解決がうまくいかない。私たちは個人事業主だから、会社に相談しても『お互いに解決してもらうのがルールです』という答えが返ってくることもあります。ルールはルールでわかるんですけど、もうちょっと柔軟に対応してもらいたいな、という気持ちはあります」

⑪こういうふうには研修の後で交流があるっていうのはいいですね。私たち管理員の仕事って普段は一人じゃないですか。グループとかチームじゃないから、こういうところで楽しく話して知り合いができるのは心強いんです。一人で働いている時に何かあったらどうしようと心細い面があるんですけど、そういう時に会社がバックで助けてくれる。同じ仕事をする仲間たちとも相談ができる。そういう意味でみんなが集まる機会を作ってくださるのはありがたいと思います」

⑫会社の良し悪しをどこで見ると？

私は「弁当」を見た。研修会は丸一日かかるので、昼休みには1000人を超える参加者全員に弁当が配られる。会長をはじめ経営幹部は、招待したマンション管理会社などの取引先とともに別室で昼食をとるといふ。同じ弁当だった。

⑬下田会長の思いは？

「70代女子って日本の宝だと思うんです。女性のほうが元気で長く働けるわけですから、埋もれさせたらダ

メでしょう。だったら管理員として働いてみませんか？ それで適度に稼げて、お客さまからも喜ばれ感謝されて、人生を楽しめますよ」70代女子が輝く仕事。働く人を大切にする職場。急成長は、そんなところに秘訣があるのかもしれない。取材・文／相澤冬樹

### 3. ■賃貸マンション各戸にも非常食セット設置 神戸の和田興産 2024年3月2日

<https://jocr.jp/raditopi/2024/03/02/559337/>

#### 概要

①兵庫県の神戸・阪神間を中心にマンション事業を展開する和田興産株式会社は、3月から順次、自社が保有する約1800戸の賃貸マンション1戸ごとに非常食セットを設置します。テルウェル西日本、NTTビジネスソリューションの2社と協力して行うものです。

②「ワコーレ」のブランドで知られる同社は、1995年の阪神淡路大震災で被災。

96年には震災復興のための優良建築物等整備事業（優良再開発型）に従事した実績があり、主力事業である分譲マンション事業ではこれまでも、水やはしご、簡易トイレなどを備えた防災備蓄倉庫を設置していました。

③セット内容は、食料（水で戻せるフリーズドライご飯と携帯おにぎり）が計9食、保存水（500ミリリットル）が2本で、セット内容は今後変更が生じる場合があります。

### 2. ■賞金10万円、マンションリニューアル中のひとコマフォトコンテスト」2024年3月

<https://getnavi.jp/capa/photocon/240508mks/>

#### 概要

①マンション計画修繕施工協会（MKS）が、「第10回 マンション大規模修繕工事フォトコンテスト」を開催する。大規模修繕工事中のマンションやそこで働く職人たちの姿、生活の様子などの写真を募集。入賞者には賞金を進呈する。

2024年5月8日（水）※郵送の場合は消印有効

- 最優秀賞 [国土交通大臣賞] (1点) 賞金10万円
- 特選 [不動産・建設経済局長賞] (1点) 賞金5万円
- 特選 [住宅局長賞] (1点) 賞金5万円
- 入選 (10点) 賞金1万円
- 1人何点でも応募可。

主催 一般社団法人マンション計画修繕施工協会（MKS）

## 1. ■大和ライフネクストマンション居住者向けサービス VR 防災訓練開発 2024 年 3 月 4 日

<https://japan.cnet.com/article/35216017/>

### 概要

①大和グループの大和ライフネクストは、マンション居住者向けサービス「VR（仮想現実）消防訓練」の新コンテンツとして、地震災害への備えに特化した「VR 防災訓練 地震編」の提供を、4月1日より開始する。

②大和ライフネクストの防災サービスブランド「マンション防災 manbow」で展開するサービスの一つで、2021年11月より提供を開始した。

スマートフォン等からインターネット上の VR 映像を視聴することで、自身の都合の良いタイミングで防災訓練が実施できるため、参加率の向上を図ることができる。

③今回の地震編では、地震が発生した際、実際にマンション居住者から寄せられた各種問い合わせの内容や、管理受託マンションでの被害状況などを分析し、訓練内容に反映。居住者への案内から参加者集計、実施後のアンケートまで、訓練の開催時に必要な一連の作業も含んでいる。

④内容は、被災のフェーズに合わせ、「発災時編」「発災後編」「被災生活期編」3つのプログラムを用意し、生活への影響が長引きやすい地震災害に備えるというもの。

⑤「発災時編」では、地震発生直後の居室内の様子を CG で作成し、震度 6 強の揺れを VR 映像で再現することで、家具の転倒防止策を実施している場合と、そうでない場合とを、臨場感をもって体験することができる。

⑥「発災後編」では、地震の揺れが収まり身の安全が確保できたのち、「水道設備」「電気設備」「ガス設備」等のライフラインについて、実際にマンションで起こり得る事象と、実践的な対応方法を紹介。

⑦「被災生活期編」では、地震発生によりライフラインが止まってしまった場合、在宅避難をするか避難所に行くかの判断基準や、在宅避難に必要な備えなどを紹介する。

---

## 海外

---

### 5. ■ マンション地下駐車場崩壊 韓国建設会社営業停止回避か 中央日報 2024 年 2 月 28 日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/315588>

#### 概要

① 構造物から鉄筋を抜いていて問題になっていた昨年の黔丹マンション地下駐車場崩壊事故に関連し、ソウル市が G S 建設に下した営業停止処分に裁判所がブレーキをかけた。

「市が下した営業停止 1 カ月処分の効力を本案事件の 1 審宣告日から 30 日になる日まで停止する」と決め G S 建設は来月 1 ～ 31 日に予定された営業停止をひとまず回避することができるようになった。

② 裁判部は「G S 建設に回復困難な損害が発生する恐れがあり、これを予防するために処分効力を停止する緊急の必要があるとみることができる」とし「効力停止によって公共福利に重大な影響を及ぼす恐れがあるとは見難い」と説明した。

③ 国土交通部は G S 建設、東部建設、テボ建設など 5 社にそれぞれ営業停止 8 カ月の行政処分を科した。

品質テストなどを誠実に行わず、地下駐車場崩壊事故関連の不良施工を行ったという理由でだ。所轄官庁である市にもこれら会社に 2 カ月の営業停止処分を下すよう要請した。

市はまず品質テストを誠実に行わなかった責任を問い、先月 31 日に G S 建設に営業停止 1 カ月の行政処分を決めた。全点検を誠実に実行しなかった容疑に対しても追加行政処分を検討する予定だ。

④ 前日行われた審問で G S 建設側は「市と国土部が『コンクリート強度不足』を処分理由に挙げたが、これは重複制裁禁止原則違反」としながら、営業停止処分の執行を停止してほしいと裁判部に要請した。

市から同じ処分を受けた東部建設も不服訴訟を起こして執行停止を申請した状態だ。この日午後 3 時に審問が行われる。

### 4. ■ 韓国新都市駐車場崩壊…「施工主が鉄筋を入れなかった」中央日報 2023 年 5 月 9 日

<https://s.japanese.joins.com/JArticle/304154?servcode=400&sectcode=400>

#### 概要

① 先月末に発生した仁川西区の黔丹新都市マンション工事現場の駐車場崩壊事故は施工主である G S 建設が鉄筋 30 本余りを入れずに工事を進めたことが原因であることが分かった。

ただしこれは G S 建設の独自調査の結果であることから、現在進行中の国土交通部の調査で他の原因が明らかになる場合もある。

② 9日、G S建設は「超音波撮影を通じて設計とは異なって施工されたと推定される一部分を発見した」とし「施工主が責任を認めて深く謝罪申し上げ、このような事実を直ちに事故調査委員会に知らせる」と明らかにした。

G S建設は「建物の安全確保に必要なすべての措置を取る」と付け加えた。

③現場では先月29日午後11時30分ごろ、地下駐車場の屋根層のスラブが崩壊する事故が起きた。深夜に発生したため幸い人命被害はなかった。

事故が起きたマンションは韓国土地住宅公社（L H）が発注してG S建設が施工している中、今年10月に完工する予定だった。

④ G S建設は「設計構造上の問題である可能性もあり、精密調査結果を見守らなければならない」という立場だった。発注元のL Hは「この事業場は責任施工型C M（建設事業管理）方式で設計段階から施工主の独自技術などが反映されている構造」として対抗した。

元喜龍国土交通部長官が2日に直接現場を訪問して「違法行為が見つかった場合、L HとG S建設は重い責任を覚悟しなければならない」と警告していた。

⑤ G S建設の独自調査の結果、鉄筋（せん断補強筋）30本余りが施工過程から抜けていたことが確認された。

スラブは上部鉄筋と下部鉄筋など二層で構成されているが、上部と下部の鉄筋を連結するせん断補強筋が一部入っていなかった。業界ではG S建設現場から鉄筋を引き出した可能性があるという話が出ているが、G S建設は単なる過失だと主張している。

⑥ G S建設は韓国建築構造技術士会と今後10週間、全国83カ所の現場の構造検討や現場調査などを実施することにした。

まず施工過程と状態を確認し、これを土台に責任技術者と教授諮問団の総合所見を通じてマンション建築物の構造的安全性について入居予定者と直接確認する予定だ。

またG S建設は点検が実施される3カ月間、イム・ビョンヨン副会長（CEO）とウ・ムヒョン社長（CSO）が直接全国すべての現場を巡回して現場安全点検会議を行う予定だ。

⑦この日国土交通部も国土安全管理院の主管で行われている該当現場の精密調査を建設技術振興法に規定された「建設事故調査委員会」に拡大構成することにした。

国土部は「より徹底した原因究明と類似の事故防止対策を用意する次元」

委員会は精密調査に参加した従来の専門家3人を含めて、正確な技術的分析ができるように建築施工5人、建築構造5人、法律1人など関連分野専門家12人で構成した。委員長は湖西大学ホン・ゴノ教授が務める。調査完了期限は7月1日までだ。

### 3. ■ マンション団地の代表会議中に棟代表もみ合い1人死亡…逮捕 AFP2024年3月4日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3508111>

概要

①韓国京畿道平沢市のあるマンションの代表らがトラブルでもみ合いになり、1人が死亡した。2月29日、暴行致死の疑いで、平沢市のあるマンション棟の代表40代のA氏を現行犯逮捕した。

②前日午後7時40分ごろ、マンション管理事務所で開かれた入居者代表会議で、また別の棟の代表で50代のB氏を拳と足で暴行し、死亡させた疑いが持たれている。

A氏はマンション入居者に関連した議題で論議が白熱するなか、B氏と意見が対立してもみ合いになり、殴ったり蹴ったりした。B氏はすぐに病院に運ばれたが、同日午後8時30分ごろ、死亡した。

## 2. ■米専門家：中国の人口問題と不動産危機を分析 2024年2月21日

<https://www.ntdtv.jp/2024/02/60793/>

### 概要

①米国の人口調査研究所「ポピュレーション リサーチ インスティテュート」の所長で、中国問題の専門家であるスティーブン・モッシャー氏は、最近のインタビューで中国経済の問題を分析しました。

②「中国の不動産業界は現在、崩壊の過程にあります。不動産業界は中国経済の約60%を占めており、中国の大部分の富がここに投資されていますが、その富は一夜にして消えてしまうでしょう」

③「中国には7千万から8千万戸の空きマンション住宅があります」「現在、これらのマンションを購入する人々は非常に少ないです。このような不動産開発という大規模なポンジ・スキームの上に成り立っていた（中国の）経済が我々の目の前で崩壊しています」

④1979年、モッシャー氏は中共に招待されて訪中した最初の米国人社会学者です。

彼は中国で政府文書を調査し、中国の「一人っ子政策」の下で中絶を強制される女性たちを目の当たりにしました。その後、彼は中絶推進派の無神論者から敬虔なカトリック教徒へと変わったのです。

⑤モッシャー氏は、中共の数十年にわたる一人っ子政策の強制と、赤ん坊の殺害を、現在の不動産業界の7千万戸の空きマンションと関連付けています。

「7千万もの空き住宅を考えてみてください。本来なら結婚して、家庭を築き、これらの住宅を購入するはずだった若者たちは、おそらく数十年前に殺されたのです。彼らを生き返らせることはできません。

過去2世代の人口の半分を殺すことで、中共は実質的に未来を消滅させたのです。

家庭の唯一の未来は子供です。そして、国家の唯一の未来は家庭と子供たちです。中共は人類史上最大の殺人マシンであり、35年にわたる一人っ子政策によって中国経済の未来を潰しました」

「政府がどのような経済優遇策を講じようとも、金利をいくら引き下げようとも、輸出補助金を出そうとも、その他何をしようとも、4億人の損失を補うことはできません」

## 1. ■300棟以上の湾岸タワマンが傾き続けている…ブラジル PRESIDENT 2024年3月25日

<https://president.jp/articles/-/79698>

## 概要

①ブラジル・サンパウロ州のビーチ沿いに地盤沈下で傾いたタワマンが立ち並ぶエリアがある。サントス市の集計によると、市内の300棟以上が傾いているという。

なぜ傾いてしまったのか。住民たちはどうしているのか。サンパウロ在住フォトグラファー兼ライターの仁尾帯刀さんが取材した――。

②サントスのビーチ沿いには1950～70年代の建設ラッシュで建てられた古い高級マンションが並ぶ。

その時期に建てられた物件はおおむね10階建てから18階建てだ。実は、海岸沿いの多くの建物がてんでばらばらの方向に傾斜しているのだ。そして、驚くべきことに、この傾いたマンションでは住民が普通に生活しているのだ。

傾きの問題はサントスの土壌にある。地表から約7メートルは砂地だが、その下は30～40メートルまで柔らかい粘土層となっており、本来なら50メートル以上の基礎杭を打つ必要があった。ところが建設ラッシュの当時、地質の調査が適正に行われなかったために、マンションのほとんどは、基礎杭が地下4～5メートル程度しか打たれなかったのだ。

③マフェイ土木工業にとって初めての傾き修正工事は、他社による傾き抑制工事の失敗を経験したマンション・マルゾーニの管理人から依頼されて行われた。「1フロア1世帯のマンションで住民が全16世帯と少ないながらも、彼らの意見をまとめ、各世帯から約9万リアル（現在のレートで約270万円）の工事費を徴収できた管理人の力量によって工事ができたんです」とマフェイ氏は裏話を語ってくれた。

ブラジルでは完成から5年以内に起きた構造上の問題は建設会社が補償するが、以後の修繕は住民と管理者に委ねられている。古いマンションの傾きに対する賠償金は一切ない。

④鉄筋コンクリートの杭を水平に打ち込み切断した支柱を水圧式リフターで徐々に持ち上げた写真提供 = Maffei Engenharia 鉄筋コンクリートの杭を水平に打ち込み切断した支柱を水圧式リフターで徐々に持ち上げた。

電気、ガス、上下水道等を長時間止めずに、住民に“普通の生活”を送ってもらいながら行われたブラジル初の傾き修正工事は、土木における成功事例として学会で取り上げられることも少なくない。

⑤しかし、サントスでこれまでに傾き修正工事が行われたのはこのマンションだけだった。

なぜほかのマンションは傾きを直さないのか。

そこには金銭的負担の大きさに加えて、住民たちのメンタリティも影響しているようだ。

日本建築学会のホームページに掲載された「建物の傾きによる健康障害」によると、0.29度で「傾斜を感じる」、0.46度で「傾斜に対して強い意識、苦情の多発」、1.3度で「牽引けんいん感、ふらふら感、浮動感などの自覚症状が見られる」、2～3度で「めまい、頭痛、はきけ、食欲不振などの比較的重い症状」と紹介。

⑥モニター上で測ると、多くの建物が2度以上傾いている。

傾きマンションの一つ「エクセルシオール」の代表者に伴われ、10階に到達したエレベーターから足を踏み出すと、一瞬で著しい傾きを体感できた。マンションのエントランスで傾きを感じなかったのは、1階には床を水平にする修繕が施されていたからだった。

「水平線と手すりを見比べてごらん」とペリンさんに促されて見てみると、なるほど、その角度の差は身体で

感じている傾きを明瞭に示していた。私のこの物件は2008年4月に購入しました。傾きには慣れているので全く気になりません」

1970年完成のエクセルシオールは、その建設途中から地盤沈下が生じており、ペリンさんの父はそれを承知で物件を購入したそうだ。当時の地盤沈下は5年間で1メートルと著しく、1977年には住民が一時避難したこともあった。

長さ2メートルほどのベッドの「下駄」の高さからも勾配が確認できる筆者撮影

⑦「このマンションは、すぐ脇を通る水路側に1.8メートルほど沈下しているんです」

「エクセルシオールは今も1年で平均して2.2センチのペースで傾き続けている」

昨年傾き物件数を発表したサントス市役所は、倒壊の危険はないとしながらも、物件に対して2年ごとに地盤沈下の調書を提出することを義務付けている。

「市役所からは修復工事をするようにちよくちよく言われています。実はこのまま放置しては危ないと考えているのでしょう。にもかかわらず銀行も市役所もまったく融資してくれません」とシェディッドさんの語調はやや強い。

⑧エクセルシオールは海側のAブロックとその裏のBブロックを合わせて合計100室。

空き部屋は3室のみで、6割の世帯が常住している。傾きながらも、いかに海辺のマンションが人気かがうかがい知れる。自らも傾きには慣れているというシェディッドさんだが、問題は低い不動産価格にあるのだという。「このマンションはリフォームされていない物件で、25万レアル（約740万円）、リフォームされたもので40万レアル（約1200万円）は下りません。もしマンションが水平だったら現在の4、5割増の価格がついているでしょう」

⑨エクセルシオールの住民からも、ヌンシオ・マルザーニと同様に修復工事を望む声が上がっている。

主な理由は不動産価格上昇を望むためだそうだ。

しかし住民の中には、1階エントランスと同じように、個別に部屋の床を水平に直した世帯が1割程度おり、こうした人たちが修復工事に反対しているという。

⑩かつてサンパウロから移り住んだシェディッドさんは、ペリン夫妻と同様に不動産価格が上がることも引越す意思はないと夫妻と口をそろえる。

「サントスはサンパウロに比べると治安が良いうえに、大気汚染がありません。このマンションの眺めは素晴らしく、周りには生活に必要な施設が整っています。ブラジルは日本と違って地震がないですしね。やっかいなのはマンションが傾いていることだけなんですよ」

以上