

# 【岩見守和】

## マンション関係記事

### 2024年7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

6. ■ 置き配拡大の裏に相次ぐ盗難 盗まれるのは「モノ」以外 関西 TV2024年7月25日
5. ■ 妻刺殺夫（67）4000万円ローン購入スカイツリー見えるマンション 2024年7月20日
4. ■ 遺体第一発見者で通報してきた女を逮捕 京都・伏見区マンション 2024年7月21日
3. ■ マンション1室無断侵入（31）逮捕 室内に住人いて…静岡市 2024年7月13日
2. ■ 藤沢のマンションで50代女性遺体 事件も視野に捜査 2024年7月13日
1. ■ マンションで異臭 弟の死体遺棄容疑51歳逮捕 横浜 毎日 2024年7月17日

### 事件・事故

3. ■ 「子どものベランダ転落事故」34%は「大人が在宅時」FLASH 2024年7月4日
2. ■ 自分でドア開け…非常階段から転落か マンション駐車場女児死亡 2024年7月3日
1. ■ 約15cm隙間3歳女子転落死亡 意外に高い子どもの身体能力 2024年7月4日

### 火災

8. ■ マンション火災 住人の男性が左腕に軽いヤケド 愛媛・松山市 2024年7月6日
7. ■ 水入りペットボトル原因か マンション・ベランダ取れん火災の可能性 2024年7月5日
6. ■ タバコの残り火が原因か 札幌市マンション・ベランダで火事 2024年7月20日
5. ■ 鹿児島市の5階建てマンションで火災 住人男性（78）死亡 2024年7月21日
4. ■ 鎌ヶ谷でマンション火災 成人男性1人死亡 千葉日報 2024年7月14日
3. ■ JR西川口駅近くマンション爆発、ガス止まり入浴無理 埼玉新聞 2024年7月20日
2. ■ 川口マンション大爆発「自殺しようとガス栓開けたが死にきれず」 2024年7月19日
1. ■ マンション一室爆発か、住人ら3人けが 埼玉・川口 朝日 2024年7月18日

### 防災

3. ■ マンションの防火管理者とは？ 主な役割や要件、選任状況を解説 2024年7月1日
2. ■ マンション暮らしのための台風・豪雨対策 2024年7月26日
1. ■ 土砂崩れのすさまじさマンション8階に木 立駐半壊 松山市愛媛 TV2024年7月16日

### 行政の動き

3. ■ マンション管理組合から従業員数千万円着服…管理会社監督処分読売 2024年3月28日
2. ■ 国交省 処分公示 2024年3月27日
1. ■ 専門家の無料派遣などマンション管理を藤沢市が支援 2024 寝な 7月19日

### 管理

1. ■ マンション管理「格付け」制度の現状・課題・展望 應田治彦 2024年7月

### 修繕関係等

5. ■ 国交省調査「マンション修繕積立金」が 10 倍の事例も…！週刊現代 2024 年 7 月
4. ■ マンション管理費・修繕積立金首都圏月額約 3 万円に！要因は？ 2024 年 7 月 24 日
3. ■ マンション管理費が 2 万円突破、首都圏で初めて 読売 2024 年 7 月 15 日
2. ■ マンションの「共用部配管の取替工事」に 2000 万円… 週刊現代 2024 年 7 月 22 日
1. ■ マンション屋上防水の“漏水事故発生率”は 25 年でたった 4%… 2024 年 7 月 22 日

### タワマン

4. ■ 中央区勝どきは、なぜ 1 部屋 2 億円以上のタワマンエリアに激変した 2024 年 7 月 8 日
3. ■ 晴海フラッグに専門家「ブームは去り、抽選で当たった人が不幸に」2024 年 7 月 4 日
2. ■ タワマン部屋で“接客業” 不特定多数頻繁に来客…防犯への不安 2024 年 7 月 24 日
1. ■ 都心新築タワマン予約客殺到サーバーダウン数分で枠埋まる例も朝日 2024 年 7 月 18 日

### 高齢化等

7. ■ 東京北区高齢化進むマンモス団地を歩く 朝体操、バザーで介護予防 2024 年 7 月 4 日
6. ■ 子どものいない夫婦、夫 50 歳で死亡、マンションの老朽化に直面 2024 年 7 月 26 日
5. ■ おひとりさまこそ、準備しておくべき「死後の手続き」 2024 年 7 月 10 日
4. ■ ポロマンション、自分の寿命尽きるまで暮らす…年金月 15 万 70 代 2024 年 7 月 23 日
3. ■ 孤独死が発生しています 憧れだったマンション群でまさかの掲示 2024 年 7 月 13 日
2. ■ 登録者平均年齢約 70 才、最高齢 91 才 マンション管理委託・請負会社 2024 年 7 月 20 日
1. ■ 人・ビル「2 つの老い」、マンション守る警備会社の取り組み 2024 年 7 月 16 日

### 裁判・法律

4. ■ マンション内障害者施設可能に 管理組合社福法人和解—大阪高裁 2024 年 7 月 1 日
3. ■ 障害者グループホームは「住宅」 大阪高裁和解内で異例所見 産経 2024 年 7 月 1 日
2. ■ サブリース節税課税処分を受けた事案 大阪地裁 住民勝訴 2024 年 6 月 29 日
1. ■ 孤独死したら、原状回復費用は誰に請求できる？ 弁護士阿部栄一郎 2022 年 8 月 15 日

### 民泊問題

4. ■ 謎の「キーボックス」晴海フラッグ、ヤミ民泊の実態に迫った 2024 年 7 月 22 日
3. ■ 晴海フラッグ周辺大量キーボックス…違法民泊摘発されない理由 2024 年 6 月 28 日
2. ■ 民泊禁止のマンションで“観光客らしき外国人”の頻繁な出入り 2024 年 7 月 5 日
1. ■ 《民泊バブルの光と影》大阪のマンション マネーポスト web 2024 年 7 月 5 日

### 仙台市マンション問題

6. ■ 清水建設が仙台市マンション耐震対策工事を図面通りに実施せず 2024 年 7 月 11 日

- 5 ■ 清水建設仙台市内建設マンション 耐震スリット施工計画の1割程度 2024年7月12日
- 4 ■ 建築士「ありえない」 清水建設が仙台市マンション耐震対策不備 2024年7月15日
- 3 ■ 清水建設施工不良 前田建設でも、仙台市が報告書求める 2024年7月16日
- 2 ■ 郡仙台市長 清水建設マンション安全性の確認と報告を求める 2024年7月16日
- 1 ■ 仙台市 不安な市民いたら相談応じたい マンション耐震対策不備 2024年7月19日

### 盛岡市マンション問題

- 3 ■ マンション建設巡りまちづくりの会が会見 盛岡市 2024年7月24日
- 2 ■ 盛岡の高層マンション計画、市民向け説明会なく「残念」 2024年7月25日
- 1 ■ マンション建設を巡る問題について 盛岡市長定例記者会見 2024年7月2日

### 国交省のマンション総合調査結果

- 5 ■ 国交省のマンション総合調査結果を徹底解説！山本 久美子 2024年7月3日
- 4 ■ マンション世帯主の半数が「60歳以上」「マンション総合調査」 2024年7月25日
- 3 ■ 国土交通省「令和5年度マンション総合調査結果」から見えるもの 2024年7月21日
- 2 ■ マンションの6棟に1棟が耐震性に疑問…国交省調査 佐々木城彦 2024年7月22日
- 1 ■ マンションの37%で修繕積立金が「不足」5年前より増加 2024年7月22日

### その他

- 9 ■ 異例の解体はなぜ？ 積水ハウス社長＆副会長を直撃！週刊文春 2024年6月27日号
- 8 ■ 東京・国立のマンション解体開始 住民に新たな不安も 2024年7月23日
- 7 ■ 不動産鑑定士が明かす「事故物件」の意外な常識 PRESIDENT 2024年7月19日
- 6 ■ 「事故物件」の影響を数値化する経済学者 判明した意外な結果も 2024年7月27日
- 5 ■ 管理組合に遺贈したいと言われたら 廣田信子 2024年7月2日
- 4 ■ 管理組合運営への信頼とコミュニティの力 廣田信子 2024年7月5日
- 3 ■ 遺言書、緊急連絡先の意味するところ 廣田信子 2024年7月
- 2 ■ 相続・贈与取得分譲マンションの評価額が上がる？評価方法変更～ 2024年7月11日
- 1 ■ 酷暑が和らぐ!?環境学教授の断熱住宅&マンションリノベのすすめ 2024年7月14日

### 購入等

- 5 ■ 築7年越え中古マンション購入は要注意…サラリーマン大家解説 2024年7月24日
- 4 ■ 中国人の「高級マンション」爆買いの実態 “投資”と“移住用”？ 2024年7月
- 3 ■ バブル期建てられたマンション高い価値があるワケ 杉山 浩一 2024年7月18日
- 2 ■ 60平米超えれば1億円 背伸びのペアローンで住む東京の将来は朝日 2024年6月30日
- 1 ■ 「マンション購入」で失敗したくない！「8つのポイント」 2024年7月16日

### 販売動向

3. ■「新築マンション価格指数」でみる東京 23 区の市場動向（2023 年 2024 年 7 月 5 日
2. ■首都圏マンション“3 年ぶり下落”のカラクリ 2024 年 07 月 24 日
1. ■首都圏マンション 7 6 7 7 万円 2 3 区は 2 年連続 1 億円超—上期 2024 年 7 月 22 日

#### 業者の動き

7. ■ E V 充電器マンション設置 新築に標準導入・駐車台数の 3 割導入 2024 年 7 月 1 日
6. ■中古マンションへの E V 充電器推進、オリックス系とユビ電提携 2024 年 7 月 4 日
5. ■ E V 充電器、集合住宅に標準装備進む 東京都設置義務化、2024 年 7 月 11 日
4. ■マンションのデスポーザーと連携し、家庭の生ごみから発電 2024 年 7 月 2 日
3. ■マンション高騰、修繕費抑える動き。不動産の目立たない戦い 2024 年 7 月 3 日
2. ■関電傘下の建設業許可取り消し マンション修繕は廃業 2024 年 7 月 11 日
1. ■パナソニック ハウジング、樹脂サッシで内窓市場に参入 2024 年 7 月 22 日

#### 海外

13. ■韓国のマンション残酷劇…それよりひどい現実 中央日報 2023 年 8 月 2 日
12. ■韓国でマンションの共同玄関の屋根が崩落… 中央日報 2024 年 7 月 4 日
11. ■超高級マンション資源ゴミ収集場で金の延べ棒 ソウル 朝鮮日報 2024 年 7 月 4 日
10. ■韓国屈指の高級マンション、ごみ置き場は「宝の山」 朝鮮日報 2015 年 10 月 11 日
9. ■新築マンションで相次ぐトイレの逆流、原因排水管詰ったセメント塊 2024 年 7 月 20 日
8. ■ソウルのマンション取引、半分以上が 1 億円超…今年上半期 AFP 2024 年 7 月 18 日
7. ■マンション屋上飛び降り図る 10 代少年の気持ち変えた警察官の言葉 2024 年 7 月 18 日
6. ■騒音に抗議も無視、33 歳男がマンション上階住人を刺殺 2016 年 7 月 5 日
5. ■麗水マンション騒音殺人事件、シャワー浴びるだけで下階から抗議 2021 年 9 月 29 日
4. ■新築マンション上階騒音基準、満たせなければ完工承認・入居不可能 2023 年 12 月 8 日
3. ■上の階から棒で窓ガラスをたたくモンスター住民 アドバイス続出 2024 年 7 月 18 日
2. ■漫画をまねた…傘を手に 26 階から飛び降りた 4 歳児助かる 中国 2024 年 5 月 31 日
1. ■買ったマンションは完成するのか… ババ抜き状態中国不動産不況 2024 年 7 月 15 日

---

## 犯罪

---

### 6. ■置き配拡大の裏に相次ぐ盗難 盗まれるのは「モノ」以外 関西 TV2024 年 7 月 25 日

<https://www.fnn.jp/articles/KTV/734538>

#### 概要

①いま相次いでいるのが、「置き配」の盗難だ。

4 月に置き配の盗難被害にあった男性です。

メールが来て『配達完了しました』と。写真も一緒に出るんですよ。

置かれている写真が。家の前にあるんですけど、明らかに 3 個ぐらいあるはずの袋が、（帰宅すると）1 つしかない。さすがに怒りが湧きました」

②実は前にも、「置き配」にした商品を盗まれたことがあり、腹に据えかねた男性は、犯人を捕まえようと、あえて荷物を家の前に置き、そこに、位置情報を検索できる器具をこっそり貼り付けたという。

すると…。「（位置情報が）同じマンションなんです。その時、恐怖に近いというか。もしかしたら同じマンションの人が盗んでいるかもしれないと」警察に相談し、商品は手元に戻ってきたという。

④【日本防犯学校 梅本正行学長】

「犯罪者からしたら手軽な犯罪。一番怖いのは、置き配をしている人の情報を取られるツールだということ。

個人情報が出てしまう。フルネーム、電話番号も分かってしまう。ストーカーまでいったら場合によっては、凶悪犯罪に発展する可能性もあります」

⑤日本郵便は特定のインターネット事業者が発送した荷物に限り、盗難については上限 1 万円で保険が適用されます。

ヤマト運輸は個別の状況を確認の上、対応。

佐川急便は基本、引き渡し後の盗難・紛失・き損は補償の対象外だということですが、状況によって対応してくれる場合もある。

アマゾンなどのインターネットショッピングサイトでも、補償に応じてくれるところがある。

損保ジャパンなどでは個人用火災保険で置き配の盗難などを補償してくれるという。

⑥【菊地幸夫弁護士】

「送り主と受け取り側のそれぞれが置き配オケケーですよということであれば、運送業者としては置き配すれば責任は全部免れますから。あと盗まれたかどうかは、荷物を送った側と受け取った側の自己責任になってしまいます」

⑦「OKIPPA」置き配用のバッグです。

バッグに鍵をかけられるだけでなく、ドアとワイヤーで固定することも可能で、置き配を広めるために住民に無料で配布している自治体もあるそう。

「スマート置き配」部屋の前まで運べば、盗難リスクも減るだろう、ということだ。

⑧最近では荷物を置く場所や時間を細かく指定できるサービスも増えている。

例えば、周囲から少しでも見えづらくするため、置き配の指定先としてガスメーターボックスや物置の中なども活用することができるという。

⑨【菊地幸夫弁護士】「

根本的には宅配ボックスなど盗難しにくい設備を設けるのが一番いいでしょう」

（関西テレビ「news ランナー」2024年7月25日放送）

#### 5. ■妻刺殺夫（67）4000万円ローン購入スカイツリー見えるマンション 2024年7月20日

[https://www.jprime.jp/articles/-/32805#google\\_vignette](https://www.jprime.jp/articles/-/32805#google_vignette)

概要

①東京都江東区に分譲マンション一室で「妻を殺しました」と110番通報があったのは7月3日午後3時すぎのこと。

警察官が居間で大量の血を流して倒れている女性を発見。住人の無職・田中正人容疑者（67）を殺人未遂の疑いで現行犯逮捕した。

「妻から包丁で刺されたので、包丁を取り上げて刺した」などと話している」

②登記簿謄本によると、容疑者夫婦は約26年前、新築マンションの高層階の2SLDKの部屋を約4000万円のローンを組んで購入。

近隣住民によると、近くに大きな公園があるなど環境に恵まれ、眺望がよくスカイツリーが見えるという。

③「何らかのトラブルをきっかけに夫婦喧嘩がエスカレートして殺害に至ったとみられ、警視庁深川署は容疑を殺人に切り替えて事情や経緯を調べる方針だ」

#### 4. ■遺体第一発見者で通報してきた女を逮捕 京都・伏見区マンション 2024年7月21日

[https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc\\_26789.html](https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_26789.html)

概要

①京都市伏見区のマンションで先月、68歳の男性が腹から血を流して死亡しているのが見つかった事件で、警察は知り合いの37歳の女を逮捕しました。

京都市伏見区の無職で、韓国籍容疑者（37）です。

②先月15日、京都市伏見区のマンションの部屋で、住人の美濃浩二さん（68）の腹を刃物の様なもので複数回刺して、殺害した疑い。

否認しています。

③容疑者は美濃さんが亡くなったとされる日から1週間後の先月22日に「おなかから血が出て人が死んでいる」と警察に通報した遺体の第一発見者でした。

2人は今年2月ごろにバーで知り合ったということで、警察は2人の間にトラブルがなかったかなど捜査しています。

### 3. ■マンション1室無断侵入（31）逮捕 室内に住人いて…静岡市 2024年7月13日

[https://look.satv.co.jp/content\\_news/incident/40135](https://look.satv.co.jp/content_news/incident/40135)

#### 概要

- ①静岡市駿河区に住む20代の男性の住宅に無断で侵入し逮捕されたのは静岡市駿河区に住む派遣社員の男（31）。
- ②4日午後2時ごろ、静岡市駿河区にあるマンションの1階に侵入した疑い。この部屋の住人の20代男性が在宅中に男が侵入し、男は男性の存在に気づき逃げたということです。
- ③男性から警察に相談があり、防犯カメラなどから男が特定されました。玄関が施錠されていたかどうかは現在捜査中で、男は容疑を認めているということです。

### 2. ■藤沢のマンションで50代女性遺体 事件も視野に捜査 2024年7月13日

<https://nordot.app/1184714617412485594>

#### 概要

- ①13日午前、藤沢市のマンションで、50代の女性の遺体が見つかりました。  
13日午前8時45分頃、藤沢市川名のマンションの一室で「娘の首を絞めた」と身内の者から連絡があった」と親族の女性から110番通報がありました。  
住人の錦織 真由美さん(54)が倒れているのが見つかり、その場で死亡が確認されました。
- ②一緒にいた70代の母親とみられる女性が意識不明の状態で、市内の病院で治療を受けています。この女性の回復を待つ話を聞くことにしていて、事件の可能性も視野に慎重に調べています。  
(テレビ神奈川)

### 1. ■マンションで異臭 弟の死体遺棄容疑 51歳逮捕 横浜 毎日 2024年7月17日

[https://mainichi.jp/articles/20240717/k00/00m/040/394000c?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=smartnews](https://mainichi.jp/articles/20240717/k00/00m/040/394000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews)

#### 概要

- ①マンションで同居していた弟の遺体を放置したとして、神奈川県警磯子署は17日、横浜市磯子区森1、パート従業員（51）を死体遺棄の疑いで現行犯逮捕した。  
容疑を認め「弟は4月初旬くらいに亡くなった」と説明。遺体は腐敗していて死後数カ月経過していると思われるという。県警は死因を調べている。
- ②容疑者は弟の無職（47）と2人暮らし。  
逮捕容疑は、17日、自宅内に遺体を放置して遺棄したとしている。



6月23日と今月2日に、同じマンションの住民から「異臭がする」と通報があり、署員らが容疑者の自宅から異臭がしていることを確認したという。

③付近の防犯カメラの分析から弟の外出する姿が1カ月ほど確認できないことから、17日に容疑者の自宅を搜索。寝室で床に引いた布団の上に横たわっている雄一郎さんの遺体を発見した。

---

## 事件・事故

---

### 3. ■「子どものベランダ転落事故」34%は「大人が在宅時」FLASH 2024年7月4日

<https://smart-flash.jp/sociopolitics/293130/1/1/>

#### 概要

①「厚生労働省の『人口動態調査』2016年から2020年までの5年間で9歳以下の子どもの建物からの転落による死亡事故は21件。

時期的には『5月～6月』と『7～8月』がそれぞれ7件ずつと、もっとも多く、初夏から夏にかけて転落事故が多い。子どもの転落事故の場合、窓やベランダからの転落が多いという。1993年から2023年までの31年間の、9歳以下の転落死は170件に上る。そのうち、ベランダからの転落事故の34%は、「大人が在宅」のときに発生していた。

②「常時、窓を開けていたとしても、それが即、転落する理由にはなりません。付近に足場になりそうなものがあることも、事故原因としては大きいです。そこを注意することで、事故をできるだけ減らせるよう、消費者庁としても呼びかけをおこなっています」

③「米国では、子どもが住むアパートへの『窓ガード』の設置を法令上、義務化しており、それにより転落事故も減少しています。日本でもそういったハード面の対策は参考にしたいと思っていますが検討している段階までは至っていません」

④「ベランダから猫が転落して亡くなるという話も少なくないですよ」ペットの転落防止用ネットを扱う業者だ。猫はベランダの手すりにひよいと上がったりしたときに、そこで思わず滑ってしまい、落ちることがあるんです。それを避けるためにも、窓やベランダに転落防止用ネットを張ってほしいです」（同前）

#### ⑤【消費者庁の事故防止ポイント】

##### <窓やベランダ周辺的环境づくり>

(1)窓やベランダの手すり付近に足場になるようなものを置かない。特に、エアコンの室外機の置き場所は工夫しましょう。

(2)窓、網戸、ベランダの手すり等に劣化がないかを定期的に点検しましょう。

(3)窓を閉めていても、子どもが勝手に窓を開けないよう、窓や網戸には、子どもの手の届かない位置に補助錠を付けましょう。換気をする際も同様です。

##### <子どもの見守り・子どもの教育>

(1)子どもだけを家に残して外出しないようにしましょう。

(2)窓を開けた部屋やベランダでは子どもだけで遊ばせないようにしましょう。

(3)窓枠や出窓に座って遊んだり、窓や網戸に寄りかかったりさせない

## 2. ■自分でドア開け…非常階段から転落か マンション駐車場女児死亡 2024年7月3日

[https://www.htb.co.jp/news/archives\\_26955.html](https://www.htb.co.jp/news/archives_26955.html)

### 概要

①「ドサって音がして確認したら女の子が倒れていた」通報があったのは2日午後4時半ごろ、場所は札幌市豊平区中の島2条3丁目のマンションの駐車場です。駆け付けた消防が倒れていた幼い女の子を搬送しましたが、その後、死亡しました。

このマンションの4階に住んでいた（3才）。マンションの非常階段から転落したとみられています。

### ②住民

「壁は自分のこら辺、130センチくらいですね」。

非常階段の踊り場の壁には大人の姿が半分ほど見える幅のすき間もあります。階段の壁を乗り越えたのか、隙間から落ちてしまったのか。

③当時自宅には母親がいましたが、体調が悪く寝込んでいたということです。

④警察は自分でドアを開けて外に出た可能性が高いとみて、詳しい原因を調べています

## 1. ■約15cm隙間3歳女子転落死亡 意外に高い子どもの身体能力 2024年7月4日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=43725>

### 概要

①7月2日、札幌市豊平区のマンションで3歳の女の子が転落し死亡しました。

女の子が転落したとみられるのは非常階段で、壁の高さは約115cm。壁には幅約15cmの隙間がありました。

②「建築基準法では手すりの高さが1.1m以上というふうに定められているが、1.15mなのでクリアしている。今回のような隙間の幅については、建築基準法で定めがない」（札幌市 建築確認課 阿部 賢 課長）

専門家は「15cmの隙間の場合、3歳の子どもだと簡単にすり抜けて転落するリスクがあったのでは」（Safe Kids Japan 大野 美喜子 理事）

---

## 火災

---

### 8. ■ マンション火災 住人の男性が左腕に軽いヤケド 愛媛・松山市 2024年7月6日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/itv/1278565?display=1>

#### 概要

- ①6日、愛媛県松山市内のマンションで火事があり、1階の部屋に住む男性が軽いやけどを負い病院に搬送されました。
- ②松山市祇園町にある3階建てのマンションで、6日午前6時半ごろマンションの住人から「1階から煙が出ている」と消防に通報があり2時間後に消し止められましたが、マンションの1階に住む田村健司さん49歳の部屋およそ27平方メートルがほぼ全焼しました。

### 7. ■ 水入りペットボトル原因か マンションベランダ取れん火災の可能性 2024年7月5日

<https://news.ntv.co.jp/n/fbs/category/society/fs9c8a84c2c9c34cf8b5c3d9445f571af8>

#### 概要

- ①4日4日午後5時半ごろ、福岡県大野城市仲畑でマンションのベランダに置いてあった段ボールなどが焼けました。この部屋に住む30代の男性は外出中で、ケガ人はいませんでした。
- ②警察によりますと、ベランダは南西向きで、出火した時間帯は日当たりがよく、ベランダには男性が災害用に準備していた水が入った2リットルのペットボトル数本が置かれていたということです。ペットボトルがレンズの役割となり、太陽の光が段ボールの一点に集まることで火が出た「取れん火災」の可能性があるとみて、出火原因を調べています。
- ③消防は、水入りのペットボトルなど光を集める可能性があるものを日が当たる場所に置かないよう、注意を呼びかけています。

### 6. ■ タバコの残り火が原因か 札幌市マンション・ベランダで火事 2024年7月20日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/st5e82696c6b4d46309f7f97a00c539859>

#### 概要

- ①2024年7月20日午前、札幌中心部のマンションのベランダで火事がありました。札幌市中央区南5条西7丁目の9階建てのマンション。

- ② 20日午前10時すぎ、5階の部屋のベランダから出火し5階のベランダに置いてあった灰皿やライター6階のベランダにあったビニールなどが焼けましたが、室内への延焼はなくけが人はいませんでした。
- ③警察はタバコの残り火が原因とみて詳しく調べています。

#### 5. ■ 鹿児島市の5階建てマンションで火災 住人男性（78）死亡 2024年7月21日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/mbc/1308377?display=1>

##### 概要

- ①きょう午後3時すぎ、鹿児島市高麗町の5階建てマンションの5階から煙が出ました火はおよそ1時間後に消し止められましたが、この火事で、竹本清徳さん（78）の住む一室のリビングおよそ20平方メートルが焼けました。竹本さんは70代の妻と2人暮らしで、出火当時、1人で家におり搬送先の病院で死亡しました。
- ②同じマンションの3階に住む30代の息子が竹本さんから「来てほしい」と電話を受け、5階に行ったところ、部屋に煙が充満していたため119番通報しました。息子と駆けつけた妻も煙を吸い搬送されましたが、命に別状はないということです。

#### 4. ■ 鎌ヶ谷でマンション火災 成人男性1人死亡 千葉日報 2024年7月14日

<https://www.chibanippo.co.jp/news/national/1249143>

##### 概要

- ①13日午後4時半ごろ、鎌ヶ谷市東中沢2の4階建てマンション「アル・カーザ鎌ヶ谷」で、通行人から「（火災報知器の）ベルが鳴っている。火と煙も確認している」と119番通報があった。3階の304号室から出火し、同室を焼いた室内から成人とみられる男性1人の遺体が見つかった。
- ②延焼はなく、けが人もいない。通報から約45分後に鎮火した。

#### 3. ■ JR西川口駅近くマンション爆発、ガス止まり入浴無理 埼玉新聞 2024年7月20日

<https://nordot.app/1187256536503075039>

##### 概要

- ①18日後8時25分ごろ、埼玉県川口市並木2丁目のマンション3階の一室が爆発する事故が発生した。現場はJR西川口駅から南東に約100メートル離れたマンションの立ち並ぶ住宅街。爆発があったマンションの住民89人が近くの公民館に避難した。
- 爆発事故の影響で、京浜東北線など24本に最大約25分の遅れ、乗客約2万人に影響が出た。

②現場マンション付近の駐輪場の防犯カメラには爆発の瞬間、辺りが強く光った後、破片などが周辺に降り注ぐ様子が写っていた。

現場のベランダの壁は外に垂れ下がり、爆発の威力を物語っていた。

③翌日、住民が避難先の公民館から戻ったが、現場付近は立ち入りが制限されたまま。「まだ家に入れない」と言う階下の男性。12階に住む女性は「ガスが止まり、いつまでお風呂に入れないのか」と困惑。

④「（マンションには）以前から民泊利用者らしき人の出入りがあった。ごみ出しや騒音に不満があり、管理会社に言っても改善しなかった」と話し、「爆発はトラウマになり、物件としての価値も下がる。住み続けたいと思えない」

## 2. ■川口マンション大爆発「自殺しようとガス栓開けたが死にきれず」 2024年7月19日

<https://shueisha.online/articles/-/251091?page=2>

### 概要

①7月18日午後8時半ごろ、埼玉県川口市並木のマンション3階の一室で爆発音がして窓ガラスが飛散した。通行人が発見して119番通報、この部屋にいた中国籍の40代の男が全身にやけどを負って病院に搬送された。ほかにも住人や通行人ら5人が軽いけがを負った。

②男は病院に搬送された後に暴れ、県警に公務執行妨害で逮捕されたが、爆発について「自殺しようと思ってガス栓を開けたが死にきれず、我に返って窓を開け、タバコを吸おうと火をつけた途端に爆発した」などと話しているといい、県警で爆発の詳しい原因について調べている。

③現場はJR西川口駅まで徒歩2分の距離にある、鉄筋コンクリート15階建てマンションの3階。周囲はマンションやアパートが建ち並ぶ住宅街で、約50メートル離れた建物にまで爆発の衝撃でサッシなどが飛散し、一帯の車や構造物が傷つくなどの被害が出ている。

④現場のマンションに住む20代の女性「ウチのベランダも爆発の衝撃で隣室のベランダと隔てる部分が壊れ、網戸が曲がっていました」午後11時ごろに各部屋を巡回していた警察官に避難を促されたという。「マンションの外に避難すると、少し離れた場所で警察官がホワイトボードに部屋番号と住人の安否確認を書いていて、結局昨夜は家に戻れませんでした。ほとんどの住人は近くの公民館に泊まっていた。私は友人の家に泊めてもらい、今日になって戻ってきました。」

⑤被害を受けたベランダやバイクの保険がきくのかどうか気になったので保険会社に電話をしましたが、バイクに関しては論外、ベランダに関しては共有部分なので保険はおりないと言われてしまいました。

「2LDKの部屋を4000万円台で購入したばかりです。しばらくは自分で住むつもりで、いずれは誰かに賃貸に貸すなどしようと考えていましたが、爆発事件があったことで資産価値が下がらないかも心配です。」

⑥10年前にマンションの一室を購入し今もローンが残っている40代女性「ここ数年でマンションの中古物件が出ると中国の方が買い漁ってるのですが、どんな方が住んでるかもわからないし、何人住んでるのかもよくわからない。私たちは10年前に購入してローンもあと残りちょっとでした。なので、誰かに貸し出すか、売ろうか、なんて話をしていた矢先の出来事ですから。こんな事あったら資産価値ゼロだし売れないでしょ

…。しかも今のところ傷ついてしまった車のオーナーたちは自分の保険でやらなきゃいけないとなっているようで憤慨していました。

爆発させた人がどんな人とか何人で住んでたとかは知りません。病院で暴れて逮捕されたんですよね。本当に迷惑ですよ。一応明日管理会社の説明会があるようですが…

⑦登記簿情報によると事件現場となった部屋は3年ほど前に中国人と思われる人物が購入しているが、爆発事故をおこしたのが当人であるかは、今後の捜査で明らかになる。「集英社オンライン」では今回の事件について情報を募集しています。

(集英社オンライン編集部)

## 1. ■ マンション一室爆発か、住人ら3人けが 埼玉・川口 朝日 2024年7月18日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS7L41Q3S7LUTNB01JM.html?ref=smartnews>

### 概要

①18日午後8時25分ごろ、埼玉県川口市並木2丁目のマンションの一室で爆発があったと、複数の通行人から消防に119番通報があった。消防によると、爆発で3人がけがをし、このうち44歳の男性1人が救急搬送された。ほかの2人は搬送を辞退したという。けがの程度は不明だが、搬送時に会話はできていたという。

②現場のマンション周辺には、爆発によって飛び散ったと思われる破片や石片などが散乱していた。約50メートル離れた場所にある中華料理店の女性は「突然ドカンという爆発音がして、地震かと思うような揺れを感じた。」と話した。

---

## 防災

---

### 3. ■ マンションの防火管理者とは？ 主な役割や要件、選任状況を解説 2024年7月1日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-fire-protection-manager>

#### 概要

①消防法では、建物の用途や収容人員の数が条件に合致する建物に対して、防災管理者の選任を義務として定めています。

マンションの場合、収容人員が50人を超える場合は防火管理者が必要です。

建物の所有者や管理者である「管理権原者」は、防火管理者を選任しない場合、6カ月以下の懲役又は50万円以下の罰金を課せられる可能性があるため、必ず専任しましょう。収容人数は戸数にかかわらず、マンションに住んでいる人数を差します。

②防火管理者に選任する人物は一定の要件を満たす必要があります。

1つ目、管理的、もしくは監督的立場の人物であることです。

2つ目、業務を遂行するための防災管理についての知識と技能を有する人物

「防火管理講習」の課程を修了すれば習得可能です。講習申込みは各消防署所防火管理者は「甲種」と「乙種」の2種、違いは管理の対象となる建物の面積防火管理者が必要な収容人員50人以上のマンションで、延べ面積が500㎡以上であれば、甲種の防火管理者を選任しなければなりません。

甲種の防火管理者は「甲種防火管理新規講習」を受講しなければなりません

③マンション防火管理者の仕事

消防計画の作成です。

災害が発生した際の消火活動にあたる人、避難の誘導をする人、消防署に通報する人など、具体的な役割を事前に決めておきます。

避難経路の維持や消防設備の点検など、災害時にスムーズな対応ができるための管理業務全般も防火管理者の役割です。

防火管理者の選任が必要な建物では、消防訓練の実施も義務となっています。通常のマンションであれば年に1回の防災訓練、建物内に飲食店が出店しているマンションでは、消火・避難訓練を年間2回以上しなければなりません。この時の消防訓練の実施と消防署への届け出も、防災管理者の担当業務です。

④消防庁令和4年度の「全国の防火管理実施状況」によると、「共同住宅等」の防火管理者の選任率は80.1%。消防計画を作成している建物の割合は74.4%防火管理者は資格の取得が必須だという点と、住民の高齢化の進行による成り手不足が考えられます。

⑤マンション防火管理者の適任者が見つからないときの対処法

1つ目は防火管理者も理事会役員の役職として決めておく。



防火管理者も輪番制で交代させていく方法も考えられます。防火管理者に対して報酬を支払う管理組合もあるようです。

2つ目は、外部委託する。

## 2. ■ マンション暮らしのための台風・豪雨対策 2024年7月26日

<https://at-living.press/living/39253/>

### 概要

① 拓殖大学地方政治行政研究所特任教授・防災教育研究センター長濱口和久氏解説

(1) 強風による被害

(2) 停電による被害

(3) 浸水による被害

② マンション防災のチェックポイント

マンション周辺のリスク

電気設備（配電盤）の設置場所

備蓄

止水板の設置の有無

③ 台風接近 72 時間前

(1) 窓ガラスの飛散対策を施す

室内に破片が入り込むのを抑える飛散防止フィルムを貼るのが一番です。

その時間がない場合は、厚手のカーテンを準備しておくことをおすすめします。

カーテンがガードしてくれるので、ガラスの破片が室内に飛び散るのを防ぐことができます」「また、養生テープ等を“米”の字に貼って飛散を防止する。

(2) 停電に備えた対策

→ 自動点灯するライトを手元に置く

(3) 水とトイレの準備を行う

→ 1 週間分の水と非常用トイレを準備

「非常用トイレで心配なのが、使用後の凝固剤の機能性と消臭の持続性です。

④ 台風接近 48 時間前

(4) 二次被害を防ぐ！

→ ベランダの植木鉢や物干しなどをしまう

(5) 台風の規模を確認

→ ホテル避難も検討する

⑤ あらかじめ「今住んでいるマンションで停電が起きたら？」「断水が起きたら？」と、シミュレーションしておきましょう。

日頃の備えがあれば、実際に被害にあったときに慌てず行動に移せるはずです。

## 1. ■土砂崩れのすさまじさマンション8階に木 立駐半壊 松山市愛媛 TV2024年7月16日

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

### 概要

①愛媛県の松山城の城山で土砂災害が発生してから16日で5日目です。現場近くに出されていた警戒レベル5の「緊急安全確保」は朝早く解除され復旧作業が進むなか、住民らが自宅に戻る姿も見られました。

3人が死亡した住宅の近くでは、犠牲者の冥福を祈る白いキクの花が手向けられていました。

### ②帰宅したマンションに住む家族

父「今、電気は通るようになったみたいですけどガスがこれから。ずっとあそこ（避難所）で寝るのは苦痛になる。（このあとの作業はベランダとかぐちゃぐちゃになったりとか。家の中の片付けですよ）」

このマンションでは受水槽が使えなくなったため、市が給水車を用意し住民らに飲み水にも使える生活用水を配っていました。

③現場近くマンションの10階に住む矢田共行さん（80）と百合子さん（78）の夫婦は避難所から4日ぶりに帰宅。

給水車から汲んだ生活用水を洗濯やトイレ用などに使うため自宅の風呂場に溜めていました。矢田さんのベランダから見ると同じマンションの8階まで木が上がっている光景。崩落した斜面は目の前。土砂は城山側のフェンスを突き破ってマンションの敷地内に流れ込んでいます。

④マンションの3階以下は大きな被害が出ていて、住民らが戻れる目処は全くたっていません。発災直後の12日午前5時頃に住民が撮影した写真では、直径30センチ、長さ4メートルほどの大木が窓ガラスを突き破り部屋に流れ込んでいました。土砂なども流れ込み、家財道具などが散乱したままです。住民は奥の寝室で寝ていたためケガもなく無事でした。

⑤マンションの裏にある立体駐車場は西側半分が完全に潰れ、土砂に埋まった車も確認できます。このマンションでは電気が復旧したものの、水が使用できない状況は続いていて、1日も早い復旧が待たれます。

---

## 行政の動き

---

### 3. ■ マンション管理組合から従業員数千万円着服…管理会社監督処分 読売 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。

### 2. ■ 国交省 処分公示 2024 年 3 月 27 日

<https://www.mansion.mlcgi.com/download/mansion20240327.pdf>

#### 概要

① 処分年月日 令和6年3月27日 株式会社ダックス

② 処分内容 ○指示処分

(1) 今回の違反行為の再発を防ぐため、少なくとも、以下の事項について必要な措置を講ずること。

・今回の違反行為の内容及びこれに対する処分内容について、役職員に対し、速やかに周知徹底すること。

・法及び関係法令等の遵守を社内で徹底するとともに、社内研修・教育の計画を作成し、役職員に対し、継続的に実施すること。

・日常の業務運営に関する調査・点検を行うとともに、社内の業務管理体制の整備に努めること。

・今回の違反行為を踏まえ、適切な再発防止策を策定し、継続的に実施すること。

(2) 前項各号について講じた措置（前項にかかる措置以外に講じた措置がある場合は、これを含む。）を令和6年4月30日までに文書をもって報告すること。令和6年9月30日までに当該措置の実施状況を報告すること。

③ 4 処分理由

(1) 被処分者が管理を受託している複数のマンションの管理組合の財産を、被処分者の元従業員による着服により毀損し、管理組合に損害を与えた。このことは、法第81条第1号に該当する。

(2)被処分者が管理を受託している複数のマンションの管理組合において、管理組合の対象月における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成したが、事実と異なる記載を行った。このことは、法第76条及び法施行規則第87条第5項に違反し、法第81条本文に該当する。

(3)被処分者が管理を受託している複数のマンションの管理組合において、管理事務報告書に事実と異なる記載を行った。このことは、法第77条第1項及び法施行規則第88条に違反し、法第81条本文に該当する。

## 1. ■ 専門家の無料派遣などマンション管理を藤沢市が支援 2024 寝な 7 月 19 日

<https://www.townnews.co.jp/0601/2024/07/19/743034.html>

### 概要

①藤沢市はマンション管理の適正化を促すための支援制度を先月 10 日からスタート  
市内マンションの管理組合に対し、専門家であるマンション管理士をアドバイザーとして無料で派遣するほか、マンション管理計画の認定申請や長期修繕計画の作成・見直しなどにかかる費用の一部を補助する。

②市は一般社団法人神奈川県マンション管理士会とマンションの管理適正化の推進に関する協定を5月に締結。同会に所属する専門家の管理組合などへの派遣、管理適正化の普及啓発、建て替えや改修工事などに関する相談・支援などについて連携を図ることにした。

③市内には約 8 5 0 棟の分譲マンションがあり、そのうち約 3 0 0 棟は築 40 年を経過している。居住する世帯主の約 4 割が 65 歳以上で、市内の高齢者人口は今後も増加するという予測から、市では「マンションにおける 2 つの古い」への対策が必要とされていた。

---

## 管理

---

### 1. ■ マンション管理「格付け」制度の現状・課題・展望 應田治彦 2024年7月

[https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion\\_00375/](https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00375/)

#### 概要

① 管理士会「診断サービス」管理業協会「評価制度」国・自治体の「認定制度」

筆者の組合ではすべての格付け評価を受けている。

②「診断サービス」では、高評価だと経年したマンションの共用部の保険料で大きな割引が得られることから普及は最も先行していて2万棟を超えた。

一方で保険料率の割引算定のための評価制度であるため、保険金支払いのリスク評価に特化しているほかに、特定の保険会社の利用に事実上メリットが特化しているために、例えば国や地方公共団体が、固定資産税や、フラット35S利率など優遇制度としてそのまま利用することは困難だった。

③国や自治体による「認定制度」の狙いは、高経年マンション激増していく中での"スラム化防止"に主眼があり、法令準拠や規約整備など組合のガバナンス整備のほか、漏れ落ちのない修繕計画の標準化と30年・2回以上の大規模修繕を含んだ超長期の計画策定と、その全期間での積立不足問題の解消にある。認定を受ければ、購入者は中古フラット35Sの金利優遇、オーナーは条件は厳しいが固定資産税の減額措置、組合は積立金運用によく利用される「すまい・る債」の利率優遇が得れるなど、直接・金銭的な組合へのインセンティブがある。

④管理会社の業界団体が全国的に先行させたのが「評価制度」である。

「認定制度」の16の評価項目は、「評価制度」の30項目との間で完全な包含関係がある。

「認定制度」は"16全て"の項目で規準を満たさないと認定を獲得できないから、認定を獲得したマンションは全マンションの1%に満たない。

「評価制度」は単純な合否判定ではなく、管理状況が点数で示され毎年上げていくことができる。

一方で、評価で5★を獲得してもすぐに目に見える金銭的メリットがあるわけではなく、ネット検索などの場で「管理評価が高得点であること」を、購入検討者が知ることができるのがメリットとなる。

5★(90点以上)といった高評価は、築年によらず、30年間の基準にそった修繕計画と、その間に必要な積立金を徴収する計画をもつことを保証するから、30年はスラム化しないだろうと、国・自治体や会社などの"債券格付け"と似た効果を期待できる。

このためには、数万棟級の組合で評価が獲得され、その評価が大手の物件ポータルサイトに物件情報の一部として掲載される必要がある。2024年7月現在で「評価制度」を受けた組合の数は4800ほどで、1年少しで4倍に増えている。全マンションの4-5%程。

⑤「認定」マンションは全数900棟の2/3程度が「評価制度」の評点も得ている。

1年前には半数だったから、「評価制度」を経由してのワンストップ認定の割合が増え、典型的な取得例が自主管理マンションの腕試しから、大手管理会社推薦・お任せでの5★評価⇒認定の同時取得へと移行している。

「評価」も受けた「認定」獲得組合の5/6が5★を得ていて、その平均点は95点に達する。

⑥評価の維持は組織として継続できる管理会社に任せるのが適当に思える。「評価」の点数を毎年見ながら、「認定」の16の評価項目全てクリアできたら、「認定」にも申請を出すのが効果的で、管理会社に委託契約で管理を任せている組合では、理事会が管理会社に任せての評価制度獲得からワンストップ認定取得が普通の筋道になっていくことになるだろうと考える。

統計からは、管理会社による「評価」⇒「認定」のワンストップ申請の積極的なサポートがなければ、理事会側が独力でいずれかの格付けを獲得するのは至難だということもわかる。

⑦マンション格付けはとくに“自治会的な活動”の有無を評価基準とするのは望ましくない。すべてのマンションに公平な評価基準とするためには、マンションによっては組合が関与しない“行事やっていますか？”“や”自治会ありますか？”（小規模マンションは通常地区の自治会へ個人加入）といった項目を格付けの評価基準に入れることがあってはならない。

⑧満点でスタートしてずっとそれを維持することは、理事会制度による経年したマンションが点数をあげていくのに比較して容易である。

“なにがよい管理か”の基準が定められたことで、令和の時代には主流になることが確実な外部管理者管理の（理事会のない）組合の管理状況のクリアすべき基準となることも期待できる。すなわち理事会の有無で優劣がでてはならない。

⑨「認定制度」のインセンティブの実現には、税金が使われているので、経年した段階で積立不足を起こさないように積立金徴収を築浅の段階で早くにアップするという政策の目的に沿った制度設計に国は舵取りをしていくべきである。

実にここ2年で計画時の予備認定を取得したマンションは1500棟近くに達する。

6月に国交省が改定・発表した「積立金に対するガイドライン」は早期に均等割徴収への移行を促す条件が追加になっている。この条件は、早期に「認定制度」や「評価制度」の評価基準にも取り込むべきで、とくに条件の変化で不利のない事前認定制度では早期に準拠すべきであろう。そうしないと、令和のマンションだけ、なぜか均等割で徴収しているわけでもないのにみな認定をもっていますということになってしまうのを危惧するものである。

---

## 修繕関係等

---

### 5. ■ 国交省調査「マンション修繕積立金」が 10 倍の事例も…！ 週刊現代 2024 年 7 月

<https://gendai.media/articles/-/125728>

#### 概要

①住宅ジャーナリスト「国交省の調査によれば、分譲時からの最終的な増額幅は平均で約 3.6 倍。最大で 10 倍を超える例もあったようです。そのため積立金値上げの合意できず、積立金が足りなくなるケースも相次いでいるとのことです」

#### ②須藤桂一氏

「そもそも『大規模修繕』とは、外壁修繕や屋上防水、各住戸のバルコニーの防水やシートの張替えなど、仮設足場を使う工事について、高額な足場工事代を考慮して、周期を決めて 1 度にやっておきましょう、というものです。

また、マンションはワンオーナーのビルと違い、意見集約の手間などもあり、1 回の計画で済ませるといのは理解できます。

③業界から推奨される 12～15 年周期の根拠は、国交省が、長期修繕計画（長計）策定のガイドラインで『修繕周期は 12～15 年』が計画の“記載例”として示されているだけで、この周期には法的な拘束力もありません。また 10 年ごとに外壁タイルの全面打診検査が義務付けられ、10 年超の 3 年以内に工事の予定がある場合は、調査が不要という法令があることから逆算しての数字でもあります。

④要は、国の都合で、実際の経年劣化の進行度合いに関係なく、自動的に外壁修繕の周期が決まり、そのついでに、他の修繕項目や設備更新の周期も決まってしまうのです。結果的に多くの修繕項目において本来の寿命を余して修繕してしまうので、非常に不経済で無駄な工事が増える要因にもなっているのです」

#### ⑤須藤氏

「大規模修繕の周期が 12 年というのはやはり短すぎるし、中には 10 年でやるところもあり、明らかに修繕事業者の営利色が強い。実際には、修繕周期を延ばしても、日々の生活でその差は実感できず、現実的な問題もほぼ起きていません。これは修繕の軽視ではなく事実なのです。

⑥そもそも、商業ビルや学校、病院、役所、公共交通施設やホテルなどの施設において、マンションのように周期を決めて、大規模修繕を実施する施設自体、ほぼありません。」「マンション以外のビルや公共施設は『事後保全』という考え方です。こちらは建物にダメージが起きた時、もしくは起きそうな予兆が出たタイミングで修繕をするというものです」（須藤氏）

⑦そもそも、マンション共用部の故障やトラブルというのは、原状回復までの少しの間だけ我慢すれば済むことがほとんどです。こうした一時的な不都合の発生自体を無くそうとすると、コストは格段に高くなってしまいます。むしろ、必要に応じてこまめに修繕する方が、劣化の進行速度も抑えられ、結果的に安くつく。

こちらの考え方の方がはるかに経済合理性は高いので、プロが管理するビルや公共施設は『事後保全』の考え方をとっているのです」(同)

⑧このようなスタンスで修繕周期を計画しているのが、UR 都市機構のマンションだ。

計画的な修繕周期を『概ね 18 年以上』と HP に明記している。

⑨工事周期を延伸する場合、義務である 10 年毎の外壁の全面打診調査を受けての工事はどうなるのか、という疑問がわく。

しかし、実は工事の実施自体は義務ではない。義務なのはあくまで調査の報告だけだ。全面打診調査を安価なドローン調査で済ませて危険個所だけ補修し、足場を組む大掛かりな修繕を 18 年目に行うという形式も、ジワリと増えてきているのだ。

⑩須藤氏

「私がコンサルしている多くの管理組合物件では、部材や設備も一般的なものですが、平均の修繕周期は 18 年です。これは、一律に私が 18 年周期で決めているわけではなく、マンションごとの状態を調査して適正な時期に大規模修繕を実施した結果、その周期の平均が 18 年になったというもので、中には 15～16 年や 20 年目以降に行ったマンションもあります。もちろん建物の状況に合わせて行なっている結果なので、問題や不満は出ていません」

⑪大規模修繕工事専門の「富士防」の工事担当者

「建物形状等によっても異なりますが、正直な印象としては一般的なスペックであっても 18 年周期で問題ないケースがほとんどでしょう。ただ、その前提は、虫歯治療のように、こまめに傷んだ箇所を修繕することです。18 年周期にするなら、10 年目や 14 年目に中間時修繕をするのがお勧めです。そうすることで、経年劣化の進行を抑えつつ、修繕周期を伸ばすことが可能になります」

⑫大規模修繕工事を 18 年周期にした場合、毎月の修繕積立金はいくらが妥当なのか？

現在、大規模修繕の費用相場については、複数の業界関係者によると、一般的なファミリータイプのマンションでは戸あたり税込みで 120 万～130 万円程度だという。これは、既報の通り、キックバックなど、不適切取引を排除した金額だ。

編集部が取材を基にシミュレーションしたところ、一般的なマンションでは、月 1 万円でも余剰が出るのがわかった。

⑬「例えば戸あたり月 1 万円の修繕積立金を徴収している 50 戸のマンションが大規模修繕の周期を 12 年から 18 年周期に伸ばした場合、単純計算では 3600 万円の余剰が出る計算になります。仮に中間の 9～10 年目や必要になったタイミングで 300 万～600 万円程度かけて傷みやリスクのある部分に塗装や補修工事を実施し、他の設備更新費などに使ったとしても、2000 万円程度は余ると考えられます。

⑭『『積立金を値上げしないと管理不全や廃墟になる！』などの情報を安易に信じてはいけません。そんなマンションは積立金を全く徴収していないなど、例外中の例外です。不安なら築 50 年超で積立金 1 万円のマンションが実際に廃墟になっているのかどうか確認すれば答えは分かるでしょう』(同)



#### 4. ■ マンション管理費・修繕積立金首都圏月額約 3 万円に！ 要因は？ 2024 年 7 月 24 日

<https://suumo.jp/journal/2024/07/24/204216/>

##### 概要

- ①三大都市圏 新築マンションの管理費・修繕積立金の推移（70m<sup>2</sup>換算）（出典／東京カンテイ「新築・中古マンションのランニング・コストに関する調査レポート（2023 年）」より抜粋して筆者が作成）
- ②管理費と修繕積立金を合計したランニング・コストは、首都圏では 3 万円近く、近畿圏と中部圏では 2 万円前後になっている。中部圏はここ 4 年程横ばいに推移しているのだが、首都圏と近畿圏では、増加が著しい。
- ③東京カンテイでは、2023 年に中古流通したマンションのランニング・コストを 70 平方メートル換算で、築年別に分析している。築 15 年前後までは管理費は減少傾向、修繕積立金は上昇傾向。

#### 3. ■ マンション管理費が 2 万円突破、首都圏で初めて 読売 2024 年 7 月 15 日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20240714-OYT1T50096/?from=smtnews>

##### 概要

- ①東京カンテイによると、23 年に首都圏の新築分譲マンションの平均管理費（70 平方メートル換算）は前年比 4・1%増の月 2 万 3 5 8 円となった。  
管理費を押し上げているのは、住民が共同で使える共用施設の多様化だ。「第三者管理方式」を採用するマンションが増えていることも上昇の背景にある。
- ②テレワークに対応したワークスペース、屋上のテラス、来客者が泊まるゲストルーム——。  
日鉄興和不動産が今秋、東京都文京区で売り出す大規模マンション「リビオシティ文京小石川」（全 5 2 2 戸）は、共用施設の充実が売りだ。最寄りの地下鉄駅まで徒歩 10 分の立地だが、朝の通勤・通学時間帯には管理組合がシャトルバスを運行。マンションと最寄り駅を往復する。
- ③修繕積立金も 23 年は首都圏で前年比 9・9%高い平均月 8 7 2 9 円。  
建築資材や人件費など修繕にかかるコスト増が理由で、管理費と合わせると月の負担は 2 万 9 0 8 7 円に上る。

#### 2. ■ マンションの「共用部配管の取替工事」に 2000 万円… 週刊現代 2024 年 7 月 22 日

<https://gendai.media/articles/125751/>

##### 概要

①「徐々にマンション管理会社から送られてくる理事会議事録に目を通したら、驚きました。まだ全然問題なさそうなのに、わずかな範囲しかない鉄部の塗装に 200 万円近くかけていたり、LED 照明 3 か所の交換に 17 万円と、エアコンの交換より高いのはさすがにおかしいと思いました。

特に首を傾げたのは、共用部の排水管の交換です。時期に来たので交換を検討するというもので、2000 万円かかるそうです。しかし、排水が詰まったり、漏水したという話は聞かないし、本当に今、交換が必要なのか、という思いです」

②須藤桂一氏

「そもそも配管類での漏水事故は、その 90%が古い銅管でできた給湯管によるものが多いのです。セントラル方式以外で給湯管は専有部にしかなく、これは各住戸が対処すべき箇所で、一般的に管理組合として対応すべき事項ではありません。しかも、共用部の給排水管のほとんどはパイプスペース内にある『縦管』で、漏水は専有部から来る排水管と接合する『継手』部分が多く、仮にそこで漏水しても、1 階や地階に滴り落ちるので、構造上、住戸への漏水は考えにくい。縦管は漏水の頻度が増えてから更新を考えた遅くはありません。

③管の材質に関しては、90 年代から採用が広がった『架橋ポリエチレン管』や『ポリブデン管』など樹脂系の配管や、『ステンレス鋼管』による配管において、共用部扱いの縦管では、漏水の発生頻度自体が低い。給排水管については、少なくとも設備のグレードで更新の周期を考えるべきです」

④国交省の「平成 30 年度マンション総合調査」によれば、1969 年築以前（調査時の築 49 年より古い建物）の共用部の給水管、排水管の工事実施率はともに 26.7%にとどまっていた。古い時代の配管はコンクリートに埋設している場合が多く、工事自体が困難だが、それでも既存配管を活かす「更生工事」は可能だ。

⑤須藤氏

「昭和の古い時代の腐食しやすい配管ですら、漏水があったとしても、その応急処置だけで現在まで日常使用ができていることを考えると、少なくとも腐食に強い樹脂系が主流になった平成築以降の共用部の配管類なら、メーカー推奨の耐用年数よりはるかに持つ可能性が高い」

⑥ちなみに UR 都市機構は HP 上で、「（共用給水管について）屋内管は、概ね 25 年以上経過した端防食継手のない水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管等で、赤水等の著しい管を棟単位で取替」と記載しており、交換条件はなかなかシビアで、排水管の交換については、そもそも想定していない。

⑦須藤氏

「そもそも推奨の耐用年数以上に使い続けて、補修ができず、使用不能に陥った事例自体、私自身、聞いたことがないし、おそらくあったとしても稀でしょう。仮に高額な給排水管の更新工事が 1 回分、省略できれば、大規模修繕工事 1 回分の 7 割程度の費用が節約できる計算になります」

⑧今は、高額な取替工事をしなくても、既存の配管を活かす『更生工事』など、費用を抑えるための選択肢があります。給水管であれば、『活水器』の導入で管内の錆が改善したとの声もある。また、もし給排水管の交換が必要になれば、工事費は高額になります。その場合は、中間マージンを避けるため、管理組合が独自で業者を探し、見積もりを取った方が安くつくはず（以前の連載で詳述）

⑨また、修繕ではないが、毎年 1～2 回、各住戸でやる雑排水管清掃も必要ないという意見もある。排水管の目的は排水機能を果たせるかどうかで、排水管の中が綺麗である必要は全くない。臭いも排水管の『トラップ（曲がり）』に水が溜まるので室内には届かない仕組みだ。

⑩須藤氏

「そもそも、日常の排水の水流より、汚れの蓄積が上回っていけば、1 週間も持たず詰まるはず。そうならないのは、排水管に汚れが付着しても汚水で流されるだけで、流れた後の汚れが管に残留したり、付着したりということを繰り返すだけと考えるのが合理的です。つまり、清掃しているのは単純に数日前までの汚れを綺麗にしているだけかもしれません。汚れの蓄積で詰まって、いずれ排水しにくくなる、というのは、物理的にあり得ない。詰まるのは、固形物や油などを誤って流したなど、別の原因によるものはず。

⑪雑排水洗浄は、戸建てでは定期的にやる家はほとんどなく、全くやっていない賃貸マンションもあります。街中の飲食ビルもやらないところが多数です。

洗浄業者は詰まった時に呼ぶもので、年に 1～2 回、洗浄してその瞬間だけ配管の中を綺麗にする作業は、リスク回避という観点からは必要性も感じますが、費用対効果がどこまであるのか、甚だ疑問です」しかも、洗浄器具は金属製のため、使う回数が多くなると、樹脂製の配管を痛めてしまう場合があり、逆に漏水のリスクを高めてしまうと指摘する業界関係者もいる。

⑫塗装なども無駄が多い工事だという。須藤氏「塗装の目的は対象を錆や雨水から保護し、コンクリートを“お化粧”することです。チョーキングが出ているから、塗り替え時だとよくセールスされますが、チョーキングが出ているだけではまだ問題ありません。現状で見栄えに問題を感じなければ、塗装に亀裂が入ったり、一部が剥がれ始めてから実施しても遅くはありません。特に、直射日光が当たらず、屋根がある部分は同じ塗料でも劣化の進行が倍近く違います」

同様に、共用の外廊下に面した外壁タイルも雨水がかからないなら、雨漏りの心配やタイルの剥落があっても、事故には繋がらない。修繕の必要性は下がり、修繕周期を大きく伸長しても問題はないだろう。大規模修繕は巨額な費用負担が発生する工事にも関わらず、工事を提案する修繕事業者の説明は根拠が薄く、非常にアバウトな場合が多い。

⑬大規模修繕の場合は、そのリスクやトラブルの発生頻度に対し、工事をした方がしなかった場合と比べて、統計的、コスト的に優位だという具体的な根拠が修繕事業者から示されることは、ほぼありません。確かに工事をやれば美観上は綺麗になりますが、機能的には『やった方がいい』程度の曖昧なことしか言えません。

しかし売上に繋がる事業者は専門家という有意な立場で推奨するので、管理組合は不要な工事までやってしまい、貴重な積立金を無駄遣いしてしまいます。消費者保護の観点からも大きな問題ではないでしょうか」

⑭そもそも、建築部材が「劣化すること」と、「目的が果たせなくなること」は意味がまるで違う。「予防保全」であっても、本来は故障率で判断されるべき工事の是非を、故障が起きるか起きないかの二元論で高額な工事を勧められる現状は問題だろう。

⑮「例えば、家庭用の数万円程度の高圧洗浄機を導入し、管理人さんにエントランスなど、目立つ頑固な汚れを清掃してもらえば見栄えはだいぶ良くなります。タイルやコンクリートの気になる『白華現象』も酸

性洗剤を使ってブラシで擦るとだいぶ落ちます。ただ、残念ながらこういうお金がかからない提案は管理会社はしてくれません。

⑯「これらの無駄の根源は何といっても管理会社との利益相反関係です。管理会社にとっては、毎年の契約更新がほぼ約束されているため顧客本位になる必要がなく、業者選定とその費用においては競争原理が働きません。

⑰結果、営業的側面が強い“管理サービス”が蔓延るマンションでは、無駄な工事が必然的に増えてしまう構図がある。それは周期的な修繕をしない商業ビルや、築 50 年以上で月 1 万円程度の積立金しかとらないマンションでも、その範囲の工事だけで問題なく中古市場で流通していることから明らかだ。

⑱「管理不全のマンション自体、ごく例外的な事例を除き、築古マンションでもほぼ実在しません。こうした言説は、工事のプロモーションと言えなくもない。築 20 年のマンションに積立金を値上げしないと、『廃墟になる』と指摘するなど、全くのナンセンスです。

むしろ、『お金がなく、工事ができない』と嘆いている管理組合はいままで割高で unnecessary な工事に浪費しすぎていたとする報道も多い。

⑲例えば短すぎる大規模修繕の工事周期を 18 年程度に伸ばしたり、高額な配管の取り替え工事時期を延期する。そしてできるだけ、業者選定と発注手続きに修繕事業者を関与させないなど、“談合”による中間マージンが発生しにくい工事の発注を心がければ、修繕費用は大きく削減できるはずだ。

⑳まずは、毎月届くマンションの議事録を読んでみてください。

工事提案ばかりで、素人目にも本当に必要な工事なのか、妥当な金額なのかという疑念が沸くケースは多いのではないかな。

例えば、マンションに関係する小規模な工事や設備更新であれば、1 日作業で 1 人 3 万円前後の工賃 + 材料費ですが、正直、この 2 倍 3 倍はザラです。

㉑この構図を放置したままで、積立金を値上げしたところで、底の空いたバケツで水を汲んでいるようなもの。マンション管理について、本当に注意すべきは、経年劣化ではなく、管理会社との利益相反関係と書いていいだろう。(週刊現代)

## 1. ■ マンション屋上防水の“漏水事故発生率”は 25 年でたった 4%… 2024 年 7 月 22 日

<https://gendai.media/articles/-/125747>

### 概要

①築 60 年超、銀座のビルは大規模修繕を「一度もせず」問題なく満室経営一級建築士でマンションコンサルタントの須藤桂一氏が言う。

「弊社の事務所が入る銀座のビルは築 60 年超ですが、オーナー曰く“大規模修繕”を一度もしていないとのこと。それでも建物にはなんら問題なく、今も満室経営です。

マンションでは 10 数年に 1 回が推奨される屋上防水の更新工事ですら、竣工以来していないそうですが、漏水したこともないそうです。もちろん一般的なアスファルト防水です」

②「というのも、本来、アスファルト防水は何層もシートがあって、紫外線や雨水によ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。もっとも、ビルの屋上には貯水槽や空調設備などがもともとから設置されているケースも多く、その場合は防水工事を完璧にやり直すことができません。

そもそも不動産は、建物に何か問題が起きた時、もしくは予兆が出てからの修繕で、実際には何の問題も出ないことがほとんどです。建材や設備はマンション所有者が思っている以上に長持ちするものです。弊社の顧問先のマンションでも、大規模修繕は状態を見た結果、多くが18年程度の工事周期に収まることが多いのですが、それで問題は起きていません。

③修繕事業者が絶対に知られたくない「不都合なデータ」がある。

それが日本建築学会計画系論文集（第82巻741号2939—2948・2017年）だ。

「長期間の工事履歴に基づく部位・設備ごとの信頼度の算定及びこれを活用した最適な更新周期の推計」では、中小規模のオフィスビル500棟以上を対象にした経年の故障率に関する実態調査が公開されている。

④例えば、設備の故障率の推計値は、電気設備や空調、屋上防水などは築30年目でも7～12%としており、マンションで採用される一般的な修繕や更新計画より、実際の寿命は長いことを示唆する結果と言える。

⑤同論文では、不具合や故障が起きてからの修繕と、故障により引き起こされる2次被害を含めたコストが、「予防保全」的な計画修繕に比べて3倍かかったとしても、20年超が最適な修繕周期だと結論付けている。

⑥収益性を重視する中小オフィスビルに比べ、マンションの方が耐用性の高い建材を使っていると考えられることから、少なくともマンションがこの水準を下回るとは考えにくい。

⑦論文をさらに詳しく紐解くと、一例として、10数年周期の更新が推奨される「屋上防水」の故障率は築25年を経過した時点で4%程度と指摘している。

須藤氏「このデータでは、例えば25棟の賃貸マンションを所有している人が、25年を経過するまでに発生した漏水被害がたった1棟だけ、という計算になります。その被害は、最上階の1～2戸のうちの数部屋といったところでしょう。その1棟の漏水被害を起こさないために、25棟で10数年おきに2回ずつ屋上防水を施行するのは、あまりにも経済合理性に欠ける。だから、プロが管理するオフィスでは、マンションのような過度に手厚い大規模修繕は一般的に行われないのです。万一被害にあった場合はその住戸に原状回復費と手厚い見舞金を出す方がはるかに合理的です」

⑧一般的な50世帯のマンションでは屋上防水の費用は500万円程度だが、25年で4%の確率で発生する50万円の被害の確率を1%程度に抑えるために500万円かける工事が、マンションでは常識的に実施されてしまっているのだ。

須藤氏が言う。

「そもそも屋上防水は、保証期間が終わると漏水が始まるわけではありません。保証期間が10年ということは、期待耐用年数をもっと持つから施工会社がこの期間を保証できるのですし、本来は施工不良の対応が目的です。しかも、せっかく問題がなかった防水でも、わざわざ工事を重ねることで、運悪く施工不良にあたってしまう可能性も高まってしまう」

⑨「しかも、雨漏りの直接的な原因が台風や天災だと判明すれば、マンション総合保険の施設賠償責任補償特約が適応されます。また、屋上から雨漏りが起きる原因のほとんどは、屋上外周と防水面の境界を接着するシーリング部分の劣化などにより、雨水が侵入することで引き起こされます。心配ならその部分だけきっちり修繕すれば、費用を抑えつつ、漏水の根本原因を大きく低減できるのです。

⑩マンションにおいて過剰な修繕がされがちな代表例が、外壁だ。

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。

確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（クラック）がないと内部の鉄筋までは到達せず、爆裂は起きません」（須藤氏）

そもそもコンクリートの亀裂は地震や施工、熱収縮など材料的な特質を要因として発生するため、表面を塗装し直したりシーリングを打ち直すなどしても、発生自体を防ぐことはできない。数年おきなどに発生した亀裂箇所を補修するなど、こまめなメンテを心がければ、亀裂の拡大を抑えられる。

⑪須藤氏「外壁タイルは12年前後で、およそ3～5%前後が浮くとされていますが、そのまま放置するとやがて剥落するかと言えばそんなことはなく、ずっと浮いたまま周囲の接点に支えられながら保っているケースがほとんどです。明らかに歪んでいて落ちそうなタイルを、ゴンドラや20万円程度の『ロープアクセス工法』でピンポイントに修繕すればいいのです。大掛かりな外壁修繕をせず、問題箇所を修繕する商業ビルなどの対応で特段、問題が出ていないことを考えると、それで十分なのです」

⑫国交省の資料などによると、そもそもタイルの剥落は築10年以内にある程度の範囲で起こるケースが多い。これらは経年劣化が原因ではなく、建築時の下地処理が甘かった場合など、施工不良のケースがほとんどだという。

沖有人氏

「外壁修繕は人身事故に繋がるタイル剥落を防ぐのも理由の一つとされています。しかし、タイル剥落による死者は、日本中でこれまで1989年に北九州で2人亡くなった1例のみです。国交省の資料によれば、負傷者も毎年、何名かいますが、それでも全国で10人を超えることはありません。しかも、事故の多くは通行人の多い街中の商業施設などに偏っていることが分かっており、住宅街にあるマンションなら積極的に高頻度で外壁修繕工事をやる必要はありません。今年6月に愛知県半田市で、外壁修繕工事中に足場から転落して亡くなっている。工事で防げる事故より、工事による事故の方が格段に多いのが実情だ。」

---

## タワマン

---

### 4. ■ 中央区勝どきは、なぜ 1 部屋 2 億円以上のタワマンエリアに激変した 2024 年 7 月 8 日 [https://president.jp/articles/-/83370?cx\\_referrertype=mail&utm\\_source=preside ntnews&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailymail](https://president.jp/articles/-/83370?cx_referrertype=mail&utm_source=preside<br/>ntnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail)

#### 概要

①私は 1990 年代前半から勝どきに住んでいる。生まれも育ちも勝どき出身。

2023 年から入居が始まっている人気のパークタワー勝どきは、2024 年 6 月現在、70m<sup>2</sup> 台後半の部屋は 2 億円超えて、90m<sup>2</sup> を超えると 3 億円台の部屋もある。

タワマン以外のマンションであっても、たとえば築 22 年のセザールベイサイド勝どき（小規模マンション）は、76m<sup>2</sup> で 9980 万円となっている。

②そんな勝どきエリアでも、2000 年ごろまではファミリーマンションが 2000 万円台で購入できた。大きなきっかけは都営大江戸線の勝どき駅の完成だ。勝どき駅が完成するまで、地下鉄の最寄り駅は、築地駅（日比谷線）か月島駅（有楽町線）。勝どき駅がある地点から橋を渡る必要もあり、各駅のホームに着くまでは少なくとも徒歩 10 分以上はかかった。新駅の完成で、年を追うごとに街が変化。

③勝どきエリアに最初に建ったタワマンは、2008 年に完成した THE TOKYO TOWERS だまさかこんなにタワマンが増えるとは想像もできなかったというのが正直な感想極めつきは 2023 年に完成したパークタワー勝どきの登場。

今の湾岸タワマンの価格上昇の中心地といっても決して過言ではない、勝どきエリアの旗振り役的存在

④パークタワー勝どきの一次販売（2020 年）では坪単価 300 万円台の物件もあったが、2024 年 5 月時点で、売りに出されている物件の坪単価は 900 万円台が多く見受けられ、1000 万円台も目立つようになってきた。ここ数年でも坪単価は 2 倍超。

何か一つ「コレだ！」という圧倒的に優れた何かが出現したわけではなく、大江戸線が開通し、タワマン増加で街全体がにぎわい、勝どきという立地の優位性が広く知れわたったことが人気になった要因だと思う。

⑤曜日や方面にもよるものの、比較的、時間の乱れが少なく、本数も多いので、大きなストレスになりにくい。銀座までの距離の近さを魅力的に感じる人も多く、終電を逃して飲んでいても、勝どきまでタクシーでは 1000 円前後で帰れるのだ。

また、単身者でも家族がいても暮らしやすいのは魅力的。スーパーやドラッグストア、コンビニもあるので日常的な買い物に困ることが基本的にはない。歩道の多くは歩車分離かつ幅が広いので、子どもでも安心して歩ける。少し足を延ばせば、豊洲のららぽーとや有明ガーデン、有楽町のマルイなどの商業施設もある。

⑥こうして住みたい人が増え、価値に目をつけた海外投資家の参入によって価格が上昇し、またさらに注目を集めるという循環によって、勝どきのブランドが確立されていったように思う。

⑦パークタワー勝どきは、人気を集めているのが価格推移からもわかる。大きな要因の一つはこのタワマンが勝どき駅直結だからだ。仮に一次取得した人気の部屋を今売却しようとしたら、購入金額から数千万円以上を上乗せしてもすぐに売れてしまうだろう。

⑧晴海フラッグは、大量の住戸が市場に供給されるために、湾岸タワマン全体の不動産価格が暴落するのではないかと懸念されていた。実際に転売目的の不動産会社や円安によって割安に感じた海外投資家も多く参入していると聞く。

NHK の調査（5月29日）によると、全体2690戸のうち491戸（約18.2%）が転売や賃貸に出されているそうだ。

⑨ザ・豊海タワーが完成したら、また話題になって勝どきエリアは注目を浴び、周辺のタワマンと一緒にさらなる価格上昇が予想される。

### 3. ■晴海フラッグに専門家「ブームは去り、抽選で当たった人が不幸に」2024年7月4日

<https://jisin.jp/domestic/2345974/>

#### 概要

①榊淳司氏「晴海フラッグは周辺相場より3割も安い価格で販売されたことで人気が沸騰しました。しかし、買う方にとっては当初6000万円で売りに出されたものが9000万円で販売されているのですから、これからその値段で欲しいという人がいるかどうか……。実際、いまのところ晴海フラッグの転売に成功したという話はあまり聞こえてきません。成約件数は10件もあるのかなと思いますね。

②榊氏は晴海フラッグ内に建設中で、来年10月から入居開始予定の2棟のタワーマンション「SKY DUO」の売れ行きも鈍いと推測する。「2棟合わせて約1500戸が販売されていますが、第2期の販売は当初5月の予定だったものが7月、10月と後ろ倒しになりました。これは不動産業界的には、想定通りの問い合わせ数や事前申込数が売主側にきてないってことの証なんです。もしかしたら、ここにきて新築人気も陰り始めてきているのかもしれない」

#### ③榊氏

「晴海フラッグの欠点はアクセスが悪すぎる。マンションの玄関を出てから大江戸線の駅のホームに立つまで実際は30分ほど掛かります。今後暮らし始める人が増えてくれば、そういった負の面から手放すのを考える人も出てくることでしょう。いまは話題性があるからまだ良いんです。怖いのはこれから5年後、10年後、ブームが去り、誰も晴海フラッグの名前を口にしなくなった頃に、不人気物件の象徴のようになってしまう可能性です。中古物件として売りに出しても晴海フラッグ内の約4000戸の分譲マンションと競合するわけですから、どんどん値段を下げざるをえないでしょう。抽選に当たった購入者が不幸になる、そんな未来が来ないといいですが……」

### 2. ■タワマン部屋で“接客業” 不特定多数頻繁に来客…防犯への不安 2024年7月24日

<https://encount.press/archives/619496/>



## 概要

①2014年には犯人がタワマンの郵便受けから合鍵を見つけて侵入し、約200万円に及ぶ指輪やブランド品を盗む事件が発生。16年には、犯人がタワマン屋上からロープを使って最上階に侵入し、現金3500万円あまりを盗むという事件もあった。

②「危機管理意識が薄い住人からロックナンバーが漏れたり、住人が出入りする際に紛れて入り込むなど、セキュリティーの盲点を突くことは容易なことなんですよ」姉帯裕樹さん。

宅配業者を装うなど、空き巣でありながらエントランスから堂々と侵入する例も後を絶たないというから驚きだ。

③「不特定多数の方が出入りするというのは、確かに不安要素になることでしょう。まずは管理規約を確認してはいかがでしょうか。マンションによっては、民泊など人の出入りが多い業種を禁止している場合があります。もしもそうしたルールが無い場合は、新たに規約を追加してもらうしかありません。マンションの管理組合に働きかけてみてください。個人的に文句を言うのは悪手だと思います。たとえ規約に記されていたとしても、トラブルの元になりかねないので必ず管理組合を通すようにしましょう」

## 1. ■ 都心新築タワマン予約客殺到サーバーダウン数分で枠埋まる例も朝日 2024年7月18日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS7J44XSS7JJOXIE03HM.html?pn=8&unlock=1#continuehere>

## 概要

①「予約フォームサーバーダウンのお詫び」。

2月26日、東京都中央区に建設中のタワーマンション「ザ 豊海タワー マリン&スカイ」（2046戸）の購入希望者に対して、こんなメールが送られた。物件HPを見て連絡先などを登録する「エントリー」は同時期に約1万件に上っていた。この日午前、エントリーした人を対象に専用サイトでモデルルームの見学希望の予約を募ったところ「想定以上にアクセスが集中したことにより、サーバーがダウン」したのだという。

②見学の予約が取りづらい例は、「パークタワー大阪堂島浜」（513戸）など大阪市内の物件や、「パークシティ中野 ザ タワー エアーズ/ザ タワー プリーズ」（807戸）など東京23区内の物件で複数確認されている。一部の販売期では、数分で見学の予約枠が埋まることもあった。

③新築マンションの販売は、おおむねエントリー→モデルルーム訪問→申し込み、という順序で進む。希望が重なると抽選になるため、モデルルームを見学したとしても必ず買えるわけではない。

④「モデルルームにいけないほどの過熱は、ここ数年のことではないか」と話す。

要因の一つとして挙げるのが、SNSやネットの存在。X（旧ツイッター）やブログなどでは、新築マンションが周辺の中古と比べて相対的に割安か割高かなどが、消費者の間で瞬時に共有することが可能になったためだ。情報が透明化する一方で、「『資産性』などの言葉に過度に踊らされる人も見てきた」と警鐘を鳴らす。

「都市部のマンションは金融商品化している。特に初めて買う人は、生活の拠点をどこに置きたいかなど、冷静な視点で住まいを選んでほしい」と話している。

---

## 高齢化等

---

### 7. ■ 東京北区高齢化進むマンモス団地を歩く 朝体操、バザーで介護予防 2024 年 7 月 4 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/337812>

#### 概要

① 東京で高齢化が進む都営団地がある。

北区の「桐ヶ丘団地」。46 ヘクタールの広大な土地に約 60 棟 5000 戸が集まるマンモス団地だ。65 歳以上の高齢者が約 6 割に上り、1 人暮らしの高齢者も多い。

② JR 赤羽駅から徒歩約 20 分の「桐ヶ丘団地」。

そのうちの桐ヶ丘 1 丁目アパート内にある桐ヶ丘中央商店街は閉じた店も少なくないが、色あせた各国の国旗がはためき、シャッターには鮮やかなイラストが描かれている。

6 月のとある朝 9 時。中央商店街の広場にお年寄りら 50 人が集まった。団地の別棟から来ている人もいる。

ラジオ体操の音楽や人気の演歌を流し、ゴム製のスポーツイ「スラックレール」の上で体を動かす。毎週火曜の「朝活」で、終わった後は手作り品や雑貨、衣類を持ち寄るバザーが始まる。「外で運動するのは気持ちが良い。みなさんとここで会えるのが楽しくて来ています」と約 60 年団地に住む、1 人暮らしの真庭成子さん（82）。体操は先に来た人がラジカセやレールを準備し、自主的に行われている。

③ 戦前から軍用地で終戦後は引き揚げ者対策用地として使われた。戦災者があふれ住宅対策が急務だった昭和 30 年ごろから建設。高度経済成長期、首都圏の人口急増に対応するため、各地で整備された団地の一つだ。

老朽化が進み 5 千戸のうち 3500 戸の建て替えが完了したが、入居に所得制限があり 1 人暮らしの高齢者が多く、1DK の間取りが約 4 割を占める。

④ 商店街は全盛期の昭和 40 年代、60 店以上が軒を連ねた。

ここでおもちゃ店「ふくしま」を経営する猪狩雅美さん（68）によると、必要なものは全てそい「夕方には買い物かごを持った人でごった返し、原宿の竹下通りみたいだった」。今は 20 軒ほどでレトロな町並みがドorama撮影に使われる。

⑤ 介護予防にと体操が始まったのは 2017 年ごろ。ひきこもりがちな住民に 1 食 300 円の朝食も提供されていた。新型コロナ禍で団地内のサークル活動が中止になったが、「朝活」を通じて徐々に復活してきた。朝活で使うスラックレールはおもちゃメーカー「ジリリタ」が考案。踏むことで体幹が鍛えられる。団地近くに住む同社の高島勇夫代表（53）が小学校の PTA 活動で開発し、団地で使われるようになった「お年寄りに親しんでもらえてうれしい。商品を通じて町を盛り上げたい。

⑥ 朝活の中心メンバー、青野わか子さん（66）は「朝体操は介護予防の発信になる。80 代はまだ若者。私たちは 100 歳を目指しています。ここに来れば誰かがいて交流が生まれ、元気になる」と話す。

⑦60年前は団地内にある小学校に子ども千人が通った。やがて子どもは独り立ちし、団地には高齢化した親世代だけが残された。

だが、新たな交流も生まれている。近くにある東洋大の学生が、自主的に朝活や祭りに参加している。同大卒で大学院生の松村咲哉さん（24）は、学部時代は学生寮に住み、団地の住民と積極的に交流。「ここは若い人も巻き込んで受け入れる場所」と話す。

⑧一方、中央商店街から1キロ離れた2丁目周辺は1丁目付近に比べてスーパーが少ない。路線バスのコースが減り、買い物がしづらくなったという。買い物支援で移動販売車は来るが、生鮮食品がなく、利用者は少ない。80代の夫婦は団地建て替えて別棟に越した。入居先はくじ引きで、もとの住民はばらばらになり、近くに友人がいなくなった。高齢で家事が負担になり民間配食サービスを利用する。夫は「妻を残して自分が倒れたらどうしよう」と老老介護に不安を抱える。

1人暮らしの別の女性（84）は近所の人と交流があり、隣人がごみ出しを手伝ってくれ「さみしさはない」という。ただ腰痛で入院したことがあり、転ぶのを恐れ、バスには乗らず、知人に買い物を頼んでいる。「ありがたいけど、自分で買い物したいね」

⑨区は団地内にあった通所施設を、18年から介護予防拠点施設「ぷらっとほーむ」として強化。習い事教室やイベントを企画している。区長寿支援課担当者は「買い物できる場が少なかったり、交通の便が悪く孤立している地域なので、こうした通いの場があることが重要になる」と話す。

## 6. ■子どものいない夫婦、夫50歳で死亡、マンションの老朽化に直面 2024年7月26日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/13168>

### 概要

①元沢賀南子 フリーライター・編集者

昨年は、モトザワ自身が、老後の家を買えるのか、体当たりの体験ルポを書きました。『老後の家がありません』（中央公論新社）として発売されました！

57歳（もう58歳になっちゃいましたが）、フリーランス、夫なし、子なし、低収入、という悪条件でも、マンションが買えるのか？ ローンはつきそうだ——という話でしたが、では、ほかの同世代の女性たちはどうしているのでしょうか。

②夫に11年前に先立たれ、都内の築52年のマンションで一人暮らしの嘉子さん（仮名、67）は、いま管理組合の理事を務めています。

旧耐震（1981年～）よりもさらに古い耐震基準で建築されたマンションのため、価値と性能を保つには建物の耐震化と大改修が必須。いま区分所有者の意見をとりまとめているところです。

「ここに住み続けたいんです。私の目標は、なるべく長く、ここで普通の生活を続けること」と、嘉子さんは言います。

③マンションは、最寄りのJR山手線駅からバスか、歩いて行ける好立地にあります。周囲にはスーパーや飲食店も多く、生活には困りません。

建物は複数の棟から成り、全部で約 200 戸。利便性の高さから、住民の新陳代謝が進み、若いカップルや子連れ世帯も住んでいます。エレベーターも交換済みで、外廊下の防水シート処理や鉄部の塗装などもしてあります。半世紀以上経っている割にはきれいで、適切に維持・管理・補修されてきたことが分かります。

④幸か不幸かここでは最初から「建て替えの選択肢はなかった」と嘉子さんは説明。

立地が都会ゆえ容積率ぎりぎり、建て替えには 1 戸あたり数千万円もの費用が必要なので、迷う余地なく、耐震改修と大規模修繕の方向性です。

いま耐震工事についてアンケートを取っているところです。「人件費も資材費も高騰しているから、年内には契約したい。でないと、また工事代が上がる～」耐震改修と大規模修繕を同時に施工し、全棟の着工から完工まで 1 年はかかります。いまの理事は全員、耐震化工事が終わるまでは続投する予定です。

⑤実は、これまでの管理組合理事会は、耐震化の議論を先送りして、耐震診断をしませんでした。耐震診断をしたら、耐震性能の低さが明らかになって価値が下がり、耐震工事が必須になるためです。新築時から住んでいる高齢の所有者には、このままでいい、という人も多かったようです。

⑥それが、売買で区分所有者が若返るにつれて、管理組合も世代交代。いまの理事会は若い世代ばかりで、嘉子さんが最年長です。「ちょうど良かった。若い人じゃないと、耐震化なんてできない」。

まず、耐震補強工事のコンサルタントを、3 社から見積もりを取って選定。それから、実際に工事する業者を、4 社から相見積もりを取り、コンサルと精査しました。大きな金額が動くので、こうした選考手順が必要でした。

⑦「だから、老後の家としてマンションを買う人には、声を大にして言いたい。マンション選びは気をつけなさい、って。築何年とかも大事だけど、どういう管理会社が管理しているか、理事会が機能しているかが、いちばん大事」と、嘉子さんは力説します。面倒な耐震改修の議論は、若い理事たちだからこそ可能でした。

⑧「規模も大きいほうがいい。うちは 200 戸あって良かった。せめて 100 戸はあったほうがいいと思う。20 戸とか小規模だと、工事をする時、予算と人材が大変」。

ちなみに嘉子さんのマンションでは、足場だけで 1 億円もするそう。

「うちのマンションは、元デベロッパーの人が理事になっていて、工事費用の相見積もりを取る時に精査してくれた。工事の細かい内訳を、これは要らないとか、要るとか、高すぎるとか、どの工事が削れるとか。工事の順番を後にしても大丈夫だとか、どんな新しい改修方法があるとか、全部知っている」

⑨「だから、終の住処のマンションを買ったら、理事になることを勧めます。でないと自分の財産が守れないから。管理組合にいくらお金があるのか、どんな工事が今後必要か、全部分かるから」。モトザワも同意します。

⑩嘉子さんが 25 年間連れ添った夫に先立たれたのは 2013 年でした。結婚した翌年の 89 年に夫婦共有で購入しました。2LDK、55 平米、南向きの部屋です。築 15 年強でしたが、バブルで価格が高騰していた頃で、4900 万円もしました。でも半年後には同じ広さの上の階の部屋が 1 億円以上の値段に。「タイミングがよかった～。半年後なら買えなかった」

⑪嘉子さんはフリーの翻訳家・ライター・語学教師で、夫婦共働きで、マンションの所有権も50%ずつの完全な共有でした。購入価格の半分を、嘉子さんは現金で出しました。たまたまその少し前に父が亡くなり、遺産を相続していたからです。

残る半金は、夫が銀行で住宅ローンを組みました。

⑫夫の死後、問題が一つありました。マンションの権利です。

子のいない嘉子さん夫婦の場合、民法の規定では、夫の財産は、妻である嘉子さんが半分を相続し、残りの半分は両親が相続します。夫の預貯金は治療費で使い果たしたため、遺産は自宅だけでした。名義が夫婦で半々だったマンションは、夫の死去で、嘉子さんが75%を所有し、義父母に半分の半分、つまり25%の相続権が発生することに義父母は快く相続放棄してくれました。

⑬夫の年金手帳を持って年金事務所に行った時、年金について何も言われませんでした。医療保険の手続きに区役所の窓口で「遺族年金は出るはず」と教えてもらいました。取って返して、同じ担当者を捕まえ、区役所で年金が出るかと聞いたと尋ねました。すると出ることに。「あれは絶対、故意ね。申告されなかったから年金を払わなかった、って言い抜けるつもりだったんだわ」と、嘉子さんは怒り心頭です。遺族年金は月4万円ほど。基礎収入があるのは大きいです。

⑭「人生で一番大事なものは時間。愛でも仕事でもお金でもない」と、嘉子さんは言います。

コロナの前、親友が63歳で突然死した時に痛感したそうです。

「25年、十分にちゃんと向き合って愛し合ったら、寂しくない。一人でも意外と大丈夫。彼は亡くなっちゃったけど、今もここにいるって感じ」。ずっと暮らしてきた自宅に、夫の存在を感じると言います。「彼といた25年もすごい幸せだったけど、いまは一人で生きる時間。与えられたチャンス。これはこれで楽しい」

⑮仕事は、コロナの前まではライターと語学教師で稼いでいました。

けれど、仕事を請け負っていた編集プロダクションも教えていた塾もコロナでつぶれ、仕事がゼロに。ですが、毎日、友人とオンラインで話し、小曾根真の無料のジャズライブ配信を聞いているうちに、心境に変化が。「これはこれでいいな。仕事しないっていいな」と気付いたのです。ものの見方が変わって吹っ切れたのでしょうか、20年7月頃から急に元気になりました。

「好きなこと」は、友人を呼んで手料理を振る舞うことや、音楽です。

「収入がないからって不幸になるわけじゃない、と思ったの。自宅マンションがあって、両親からもらったお金が多少なりともあって……。贅沢しなければ、80歳くらいまで生きていける。そもそも贅沢ってなに？」「80歳くらいまではなんとかなる」と目論んでいる。

老後資金は、親の遺産の残りです。

65歳の時、亡くなった母が掛けておいてくれた個人年金を受け取りました。なんと500万円！

「だから、お金は何とかなるのよ」と、嘉子さんは笑います。

コロナ後に、個人で続けてきた語学教室を再開しましたが、あまり儲けにはなりません。でも良いのだそう。目的は収入ではなく、親しい人たちと楽しく会う機会だからです。「今が一番幸せと思っている。人生は楽しんだほうがいい」

「人に何かしてあげて、喜んでもらえる。それは人生の幸せの一つ」

⑯「できるだけ長く、自宅で楽しみを続けたい」でも、80歳とかになって自宅で暮らせなくなったら、諦めて老人ホームに入るしかないでしょう。その時の施設の入居費は、自宅を売れば足りると計算します。最近、

マンション内の物件が6000万円で売り出されていました。不動産会社が買い取ってフルリフォームして売っています。ということは、売主には4000万円程度は実入りがあったはず。それなら、そここの老人ホームに入れそうです。

⑭耐震改修と大規模修繕は修繕積立金を20年間、毎月1万円多く徴収する手法になりそうです。追加分は年間12万円、計240万円。主に年金暮らしの嘉子さんにとって、けっして安い負担ではありません。数年もしたら運転はやめて車を手放すでしょう。そうしたら駐車場代や、税金、車検、ガソリン代など、車関連費だけで100万円くらいは浮きそうです。「ほら、なんとかなりそうですよ」

⑮嘉子さん。合唱団でも、趣味のサークルでも、90歳超えで頭も体も元気な大先輩を何人も見てきました。配偶者に先立たれた後も、彼ら彼女らは、自分でご飯を作り、食べ、一人で暮らしています。「一人暮らしのほうが、緊張感がある。

しゃんとしている」と実感します。だから自分も大丈夫、と言います。

## 5. ■ おひとりさまこそ、準備しておくべき「死後の手続き」 2024年7月10日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/12950>

### 概要

①2024年7月10日放送のNHK『クローズアップ現代』は「死後のこと誰に託しますか?《高齢おひとりさま》に安心を」。

《高齢おひとりさま》に対して、葬儀やお墓の手配から、生前の入院などの身元保証までを代行してくれる民間サービス「高齢者等終身サポート事業」の実態に迫ります。今回はおひとりさまの終活についてまとめた『婦人公論』2023年9月号掲載の記事を再配信します。

②加齢により筋力や精神力が衰えていくフレイルの時期(2)を経て、人によっては、認知症や病気で判断力を喪失してしまうことも(3)。

この時期に入ると自分自身で意思決定ができなくなるため、家族なり、第三者なり、「誰か」に決定をゆだねなければなりません。

③さらに問題なのは、亡くなった後(4)のこと。

たとえ死の直前まで意識がはっきりしていたとしても、死後のことは自分自身で実行できません。遺された「身体」や「荷物・手続き」、「財産」の処理を信頼できる人に託さなければならないのです。

④私は、自立期の間、「委任契約」「任意後見契約」「死後事務委任契約」という3つの契約を第三者と結ぶことを推奨しています。これらはそれぞれ独立した契約ですが、3つ揃うと「3本の矢」のように大きな力に。

あとは財産について「遺言」を作成すれば、エンディング期の備えは万全だと言えるでしょう。3つの契約は、可能ならば同一の個人、団体に依頼することが望ましい。もしバラバラにお願いする場合は、どう連携を取るかが課題になってきます。

⑤「委任契約」。

内容は、老人ホームへの入居や病院に入院する際の身元保証、金融機関の手続きの支援、定期的な安否確認など。

#### ⑥「任意後見契約」

認知症等で判断力をなくした時のために備える契約です。

契約内容は「任意後見契約に関する法律」で定められており、自立期の間公正証書で締結しなければなりません。

任意後見の内容は主に、財産の管理（不動産の管理・処分、金融機関との取引、各種費用の支払いなど）や、介護・生活面の手配（日常的な生活の管理や要介護認定の申請等に関する手続きなど）。死亡届の提出も依頼できます。

#### ⑦「死後事務委任契約」

亡くなった後のことを担ってもらう契約です。

その内容は、遺産配分以外の事務全般。退院手続きと入院費の支払いに始まり、葬儀・火葬・納骨といった祭祀の主宰など多岐にわたります。（図）

「遺言」作成の際、必ず「遺言執行者」を指定して、遺言の保管を依頼しておくこと。遺言執行者にはその遺言を実現するための権限が与えられているので、手続きがスムーズです。なお、「死後事務委任契約」を結んだ人に、遺言執行者への死亡通知を依頼しておくこと、いち早く手続きを進めることができます。

（黒澤史津乃 行政書士、OAG ライフサポート代表取締役）

## 4. ■ボロマンション、自分の寿命尽きるまで暮らす…年金月 15 万 70 代 2024 年 7 月 23 日

[https://gentosha-go.com/articles/-/62200#google\\_vignette](https://gentosha-go.com/articles/-/62200#google_vignette)

### 概要

①横浜市郊外の分譲マンションに暮らす 70 代の男性は、今後の生活拠点について頭を悩ませている。「このマンションを購入したのは 20 代後半、結婚間はずででした。ひとり娘もここで生まれ、巣立っていきました。恥ずかしながら還暦手前で熟年離婚しまして、元妻は実家の親族を頼り、貯金の大部分をもって関西に帰っていきました。いまは私ひとりで暮らしています」

②築 40 年を超えるマンションは外壁が傷んでヒビが入り、天井の隅には大きなシミが広がっている。フローリングも日焼けし、古い冷蔵庫の下の塩ビのタイルの下にもシミが見える。

「空き部屋か、高齢者ばかりですよ。若い人なんて見かけません」

③男性の年金は手取りで 15 万円程度。

人付き合いもほぼゼロで、趣味もないため、生活はこれで回っているという。「問題は、いつまで現状のまま住み続けられるか、ってことですよ」男性は自嘲気味に笑う。

現状は問題ないが、元妻に多くの預貯金を渡してしまった男性は、大規模修繕等のまとまった出費が必要となれば、家計は大きく傾いてしまう。

④建て替えの話もあるというが、状況はサッパリ動かない。多くの住民はこの男性と似たり寄ったりの状況なのかもしれない。「そうじゃなければ、こんなところにしがみつかないでしょう？ つまり、先立つものがないで



すから無理ってことですよ」「妻と離婚してから、娘ともほとんど没交渉です。いまは連絡先もわからない。だから、私がここを離れたら、連絡手段がすべてなくなってしまうんです」いま暮らしているマンションに買い手がつくとは思えず、もし別の賃貸に暮らそうにも、高齢者が借りるのはハードルが高い。「寿命が尽きるまで、どうにかもってほしいですね。早いところ、お迎えが来てくれれば…」

### 3. ■ 孤独死が発生しています 憧れだったマンション群でまさかの揭示 2024年7月13日

<https://nordot.app/1178899890481578055>

#### 概要

①戸山ハイツは、J R新宿駅の北東約2キロの地点にある。

戦後の住宅難を解消するため、GHQの提唱によって旧陸軍の学校跡地に平屋が建てられた。その後、中高層住宅への建て替えで人気の住宅地に。1970年代の新聞記事には、入居のための抽せんで、約1500倍の高倍率で3DKの部屋を射止めた4人家族の話が紹介されている。小学校や公園も隣接し、当時は都民の憧れの住まいだった。

②遠藤(86)さんが住み始めたのは20年以上前。

当初の印象は「緑が多くてなんて良いところなんだろう」。

夫は10年前にがんで亡くなり、独り暮らしが続いているが、団地の集まりに積極的に参加し、趣味にも精を出す。ヘルパーをするのは月曜日と金曜日。勤務時間は毎回12時間にも及ぶ。午前6時に起床し、7時50分のバスに乗る。午後9時20分の最終バスで帰路につく。

娘からはたびたび言われる。「母さんの年齢だと、ヘルパーの助けを受ける側だよ」

④勤務がない日もじっとはしていない。

楽しみは近所の人々が集う月1回のカラオケ会。主催者も遠藤さん。場所は戸山ハイツの近くにある。スナック風のカラオケ店を貸し切りにする。カラオケ会の前日には20食以上の手料理を仕込み、みんなに振る舞う。参加者は最年長がもうすぐ90歳。最年少でも65歳。半数以上は戸山ハイツの住民という。

⑤昨年9月、残暑が厳しい中でカラオケ会が開かれたが、近くのアパートに住む70代の女友だちが姿を見せなかった。

アパートの大家に事情を話し、鍵を開けてもらってこの友人の部屋に入ると、冷房が効いた部屋の布団の上で手を天井に向けて伸ばしたまま、目を見開いて亡くなっていた。孤独死だった。

大家によると、遺体や遺品の引き取りについて親族に連絡したところ「一切関わりたくない」「独りで暮らさってこういうことなんだ。明日はわが身だわって思ったの」

⑥「悲しい話ですが、団地内で孤独死が発生しています」。

遠藤さんが暮らすマンション1階の掲示板には、いつの間にかこんな案内文が貼られていた。

一昔前なら、新聞受けに新聞がたまっていると「おかしい」と気づくことができた。でも今は、異変が見えづらくなっているという。「孤立したら駄目。つながりがないと」。せめてカラオケ会は、誰もが来られる場所にしたいと考えている。

(共同通信社)

## 2. ■登録者平均年齢約 70 才、最高齢 91 才 マンション管理委託・請負会社 2024 年 7 月 20 日

<https://www.moneypost.jp/1166797>

### 概要

①マンション管理業務の受託・請負会社「うるねす」登録者の平均年齢は約 70 才。

皆さん、仕事を続けるごとにどんどん元気で若々しくなっています。管理業務の半分以上は清掃ですから、体を動かすこともいい影響なのでしょう。『1 日に平均 2 万歩も歩く』という人もいますから。しかしそれよりも、居住者から『いつもありがとう』と喜んでもらえることがモチベーションにつながっているようです」同社社長の下田雅美さんだ。

②「それに加え、朝起きて身なりを整えなければと思う、いい意味でのストレスが、生きる活力になっている。ただジムで運動をするだけでは得られない健康効果があると、私は確信しています。そして、それこそが働く意義だと思います」

③同社は、登録者が希望する日時とマッチする仕事を割り振っていくワークスタイルのため、「毎日違うところに行くこともあるのでピクニック気分」と楽しむ登録者もいるという。

「管理員が日々変わることでクレームはないですね。

むしろ、挨拶も清掃も行き届いて気持ちがいいと評価をいただいています。“管理員 = 男性の仕事”というイメージが強いと思いますが、実は、細かいところに気がつき、コミュニケーション能力の高い女性にとても向いている。女性の登録者も 3 割に増えました」

④7 年前に、勤怠管理や仕事の紹介をスマホのアプリで行うシステムに変えたこともよい効果をもたらしている。「高齢者だって世の中の変化に合わせないと。皆、必要があれば、使えるようになるんです。その結果、孫とのコミュニケーションも取れるし、『スマホの扱いなら〇〇さんに聞こうと頼りにされている』と喜んで登録者もいます」スマホの扱いに慣れない人も、研修の中で使い方を教えてもらえるそうだ。

⑤「登録者の最高齢は 91 才ですが、皆さんには『100 才になっても働こう』と呼びかけています。いつかその日が来るでしょうね」

(女性セブン 2024 年 7 月 25 日号)

## 1. ■人・ビル「2 つの老い」、マンション守る警備会社の取り組み 2024 年 7 月 16 日

<https://newswitch.jp/p/42229>

### 概要

①マンションをめぐる「二つの古い」と称した課題として、建物の老朽化と居住者の高齢化が進行している。背景には築40年を超える高経年化したマンションと、70歳以上の居住者がそれぞれ増えたことがある。

老朽化した設備、高齢者の安全と安心を多方面でサポートしようと、警備会社が全国に配置する警備員を活用した取り組みを加速している。（地主豊）

②マンションの警備は建物の共用部や管理人室、住戸を対象に火災やガス漏れ、犯罪の発生、居住者の健康状態の監視を警備会社が担ってきた。

建物内にセンサーや警報器を設置し、異常検知時に警備員が駆けつける機械警備のニーズが高まっている。機械警備を主力とする大手が全国展開する待機所や監視体制を駆使して需要を取り込んできた。

③総合警備保障（ALSOK）は警備員の待機所を全国約2300カ所に展開し、マンションの設備と居住者の異常事態に対応している。

「ALSOK設備レスキュー」はマンションやビルの設備機器の異常発生時、駆けつけた警備員が原因究明や応急処置まで行うのが特徴だ。東京都と神奈川県限定だった対象地域を7月から全国に拡大した。

④警備員が24時間体制で出勤することに加え、設備の異常に対して分析・対処するようになった。従来は契約者への報告で完結していたが、設備専門スタッフと現地映像を共有しながらアドバイスを受けて対応する。

対象は給排水・消防・ガス設備や昇降機など15種類の建物設備。どれか一つに機械警備システムを接続していれば、15種類全てがサービス対象となる。設備レスキューは警備員が該当設備の状況を確認し、新型端末で設備専門スタッフと情報共有しながら応急処置を行う主な販売対象はマンション・ビルの管理会社やオーナーなど。

⑤高齢者向けの緊急通報・相談サービスとして「HOME ALSOK みまもりサポート」を展開する。火災やガス漏れ、対象者の生活状態をセンサーで監視し、状況に応じて警備員が駆けつける。相談ボタンでグループ会社の看護師などが音声で健康相談にも対応する。全国の個人や法人のほか、ALSOKグループ全体で約520の自治体において緊急通報の事業に導入している。

無線式のセンサーでは居住者の体調不良の早期把握を図る。HOME ALSOK事業部の助野現主任は「生活状態の見守りは孤独死の早期発見にもつながる」と見通す。

⑥セコムは警備員の待機所を全国に約2600カ所展開する。

マンション向けのセキュリティーシステム「MS-5A」などを販売している。

コントロールセンターが24時間体制でオンライン監視する。異常信号で住戸の異常を把握すると、状況に応じて電話確認や警察・管理会社などへの通報を行うほか、警備員が現場に駆けつける。住戸や共用部、管理人室が対象で、火災監視などを行う。オプションで住戸の防犯監視や設備監視、安否の見守り、電話健康相談、共用部の設備・ガス漏れ監視などを担う。

⑦設備監視は主に給排水・電気設備、エレベーター閉じ込めなどが対象。

異常を検知するとコントロールセンターに信号が届き、現場の状況や管理会社との取り決めに沿って対応する。専門会社に対応を依頼するか、警備員が駆けつけて状況確認後に判断する。原則として警備員は復旧の対応を行わない。

⑧高齢者向けとなる住戸のオプションサービスもある。安否の見守りは在宅時にセンサーが人の動きを一定時間感知しないとセコムに異常信号を送る。電話健康相談は同社の看護師が、医療機関や専門医について24時間対応する。救急通報は体調不良やけがの際、ペンダント型の救急ボタンを握るとセコムに通報できる。

⑨国交省がマンション管理の実態を把握するために5年ごとに行う調査によると、23年度は70歳以上の居住者が25.9%を占め、18年度と比べて3.7ポイント上昇した。

一方、40代以下は同4.1ポイント低下し、居住者の高齢化が進展していることがうかがえる。築年数が多いほど70歳以上の割合は高く、1984年以前のマンションでは55.9%に上った。

(日刊工業新聞 2024年7月11日)

---

## 裁判・法律

---

### 4. ■ マンション内障害者施設可能に 管理組合社福法人和解—大阪高裁 2024年7月1日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2024070100756&g=soc>

#### 概要

①分譲マンション内で障害者グループホームを運営するのは住宅以外の使用を禁じた管理規約に反するとして、大阪市内のマンション管理組合が社会福祉法人に部屋の利用停止などを求めた訴訟は1日、大阪高裁で和解が成立した。

②和解条項は、裁判所の所見として「住戸をグループホームとして使用することは、管理規約に違反しない」と明記された。

管理組合と社会福祉法人が多様性を認め合い、マンションが法令に適合するよう互いに理解し、協力するとした。

③代理人弁護士「この和解を前提にすれば、他の共同住宅でも障害者グループホームとしての使用が管理規約に違反しないことになる」と意義を述べた。

### 3. ■ 障害者グループホームは「住宅」 大阪高裁和解内で異例所見 産経 2024年7月1日

[https://www.sankei.com/article/20240701-TVCFRSW7UJPKBBX5N6WAJ6FRQI/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20240701-TVCFRSW7UJPKBBX5N6WAJ6FRQI/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①大阪市の分譲マンションで障害者グループホーム（GH）を営むのは、住宅以外の用途を禁じる管理規約に違反するとして、管理組合が運営元の社会福祉法人に使用差し止めを求めた訴訟について、大阪高裁（阪本勝裁判長）で1日、GHの運営を認める内容での和解が成立した。

②和解条項では、GHが「住宅ではない」として規約違反を認めた1審大阪地裁判決とは異なり、住宅にあたるという法的見解を明記した高裁の「所見」も示された。

③障害者GHは、障害者総合支援法に基づく福祉サービス。

シェアハウスのような少人数の共同生活が一般的で、訪問する職員らから介護や支援を受けながら暮らすことができる。障害者が地域に溶け込み、生活するための制度としてつくられた。

大阪ではGHの約7割が共同住宅にあり、多くが同様の管理規約を持つとみられることから、GH側に不利な地裁判決の波及効果が懸念されていた。

④今回のマンション（251戸）では現在、2戸で2人ずつが約20年前から生活。

和解条項では、この2戸の運営を認めるだけでなく、管理規約を改定し、今後マンション内で別のGHを営むことも届け出制で認めた。消防点検などの費用はGHの運営元が負担する。

⑤消防法令の改正に伴い、マンション内にGHがあることで火災対策の費用が追加で必要になるなど、組合側の負担が増えるとして平成30年6月に提訴。

1審大阪地裁は令和4年1月、運営継続は「共同の利益に反する」とも指摘し、部屋をGHとして使用しないよう命じていた。

## 2. ■サブリース節税課税処分を受けた事案 大阪地裁 住民勝訴 2024年6月29日

<https://note.com/hiroyukikuriha5/n/nf61f42ccabef7>

### 概要

①不動産のオーナーが同族会社に多数の不動産を一括して賃貸（マスターリース）したところ、その賃料がサブリースの賃料（エンドユーザーが同族会社に支払った賃料）に比べて低すぎるとして、オーナーが課税処分を受けた事案について、大阪地裁は、課税処分の取消しを求めるオーナーの訴えを認め、課税処分を取り消しました（大阪地裁令和6年3月13日判決）。

国は控訴している。

②（なお、そのオーナーは接待交際費や車両の減価償却費を不動産所得の必要経費にしていたましたが、裁判所はこれらは必要経費に当たらないと判断し、その点については課税処分を維持しています。）

③所得税法157条1項の同族会社の行為計算否認規定とは、以下の規定のことです。

第百五十七条 税務署長は、次に掲げる法人の行為又は計算で、これを容認した場合にはその株主等である居住者…の所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるものがあるときは、その居住者の所得税に係る更正又は決定に際し、その行為又は計算にかかわらず、税務署長の認めるところにより、その居住者の各年分の第百二十条第一項第一号若しくは第三号から第五号まで（確定所得申告）…に掲げる金額を計算することができる。（以下省略）

④この規定は、同族会社（同族企業など株主がごく少数の会社）の行為で、その株主の「所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるもの」があるときは、その行為を無視して、その株主の所得金額等を再計算する権限を税務署長に与えた規定です。本件の税務署長はこの規定を適用し、オーナーの適正賃料の額を再計算しました。

⑤「所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるもの」とは、同族会社の行為が経済的合理性を欠いていることをいうと解釈されています。

オーナーと同族会社間のマスターリースが経済的合理性を欠いているか否かが争点。

⑥判決文を読みましたが、国が地裁で負けてしまったのは、国の主張立証が不十分だったからだと思います。

判決によれば、マスターリースの賃料の額は、サブリースの賃料の60%程度だったとのことであり、これが認められたら、今後、不動産オーナーとその同族会社の間で同種のマスターリースを悪用した「節税」事案が多発すると思います。（個人の所得に対する税率は最高で約56%であるのに対し、法人の実効税率は約34%ですから、本件のように賃料をうまく調整して法人に所得を寄せることで「節税」ができてしまうのです。）

⑦地裁における国の主張は、「本件のマスターリースは、形式的には転賃になっているが、その実質は同族会社に物件の管理業務を行わせているに過ぎない、よって、このスキームにおいて同族会社に残してよい所得は物件の管理料相当であり、管理料を除いたエンドユーザーからの賃料は、全てオーナーの所得とすべきだ」というものであったと理解できます。

⑧しかし、そうであれば、実際の賃貸の内容が国の主張するおりの内容であったことについての主張立証が必要であったはずですが、判決文を見る限り、国からはそのような主張立証は殆どされていなかったようです。

判決は、わざわざ「被告の主張においても、本件賃貸借契約と一般のマスターリースとの間の契約内容の相違点について明確な主張はされていない。」と指摘しています（高裁での逆転勝訴のヒントを与えている?）。

⑨その結果、地裁は、本件のマスターリースの契約内容は、賃借人が空室リスクや訴訟リスクを負担する通常のマスターリースと同じ内容であると判断し、国の主張を否定しています。しかし、私が読む限り、本件のマスターリースの実態は国の想定に近かったのではないかと思います。

⑩判決文における主張整理によれば、原告自身も「物件管理は、同族会社の●●（実際には●●の担当社員の▲▲）を通じて行うこととし」と、そのことを認めるかのような主張をしています。

また、本件のマスターリースの賃料の額は、エンドユーザーからの賃料収入の見込み額の概ね 53～55%程度になるように設定されたとのことであり、その設定において、同族会社が負うこととなるはずの空室リスク等は具体的に計算されていなかったということです。

さらに、当時、オーナーが顧問税理士から得ていたアドバイスの内容は以下のとおりであり、これらの事情によれば、独立第三者との取引と同視できるような合理的な検討に基づいてマスターリースの賃料の額が設定されたとは到底いえないように思います。

「画像」

⑪他方で、本件のスキームに関し、「オーナー自らがエンドユーザーへの賃貸を継続し、同族会社には管理業務のみを委託する方式」でなく、「同族会社に賃貸して同族会社がエンドユーザーに転賃するという方式」をオーナーが選択したことは、それ自体不合理とはいえないように思います。

特に本件では物件が多く、またオーナーも高齢であったようですから、エンドユーザーとの契約関係をオーナー個人から同族会社に移管するために転賃の形式をとったことは、理由のないものではなかったと思います。

⑫しかし、ここでの問題は、あくまで、オーナーが同族会社から得る賃料の額が取引の内容に照らして不合理な金額であったか否かであり、その取引内容は、契約書外の事実も含めた取引の実態により判断される必要があると思います。この点、本件のマスターリースの契約書は市販のひな型等をベースにしたものとのことであり、原告が主張する本件の特性を十分に考慮して作成されたとはいえないようですので、契約書の記載に基づいて本件の契約内容が一般のマスターリースと同じだと認定した裁判所の判断は疑問です。

（弁護士 税理士 栗原宏幸）

1. ■ 孤独死したら、原状回復費用は誰に請求できる？ 弁護士阿部栄一郎 2022年8月15日  
[https://www.rakumachi.jp/news/column/295402?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/295402?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

概要

①原状回復義務は借りた時の最初の状態に戻す義務というわけではありません。

賃貸物件に居住していれば、通常の使用での損耗は発生しますし、経年劣化も起こります。こういった通常損耗や経年劣化は原状回復の対象とならず、修繕する場合は賃貸人の費用負担になります。

また、賃借人の責めに帰すべき理由がない修繕についても、原状回復の対象とならず、賃貸人の負担になります。

これらは、2020年4月1日施行の民法第621条で定められており、今までの裁判実務を条文化したものとされています。

②所有物件で孤独死が発生した場合、

(1) 相続人に対する請求

ただし、賃貸借契約の内容によって、原状回復義務が発生するタイミングは異なります。

賃貸借契約終了時、もしくは明渡しのタイミングです。死亡した賃借人は、賃貸借契約を終了させておらず、また、明渡しも行っていない。そのため、死亡した賃借人のもとで原状回復義務が発生するわけではありません。

賃借権も相続の対象になるため、結局のところは相続人が賃貸借契約終了や明渡しの当事者になり、相続人のもとで原状回復義務が発生します。死亡した賃借人の相続人全員が相続放棄した場合、もしくはそもそも相続人がいない場合などには、賃貸人は原状回復費用を請求することができません。

③ (2) 連帯保証人に対する請求

連帯保証人は賃貸物件の明渡しまでに発生する賃料、原状回復費用、損害賠償といった金銭債務を保証するものですので、原状回復費用もその対象に入ります。

しかしながら、2020年4月1日施行の民法第465条の2は、個人間保証契約について、極度額（限度額）を定めなければ、連帯保証契約の効力を生じないとする旨を定めています。極度額の定めのない連帯保証契約は契約がなかったのと同じということになります。

保証会社も法律上は連帯保証人ということになります。しかし、契約書にさまざまな特約を付していることが多いことは要注意です。保証会社に原状回復費用を請求する場合には、契約内容を確認してから請求することが重要です。

④原状回復費用の請求範囲はどこまでが可能なのでしょうか。

たとえば、賃借人が孤独死して発見まで数日を要した場合を考えてみます。特殊清掃や大規模な修繕が必要になった場合、その原状回復費用も請求の対象になるのでしょうか。

⑤民法621条はただし書きにおいて、「賃借人の責めに帰する事由がない場合には、その損傷の修繕について、原状回復の対象にならない」単身高齢者の自然死は、少なくとも当該単身高齢者の責めに帰すべき事由ではありません。



さらに、死亡から発見まで時間がかかったことについて、多くの場合は誰にも責任がないということになります。結果的に、賃貸人が負担せざるを得ないということです。

⑥単身高齢者が自殺を図り、発見までに時間がかかった場合は結論が異なります。

もちろん状況にもよりますが、賃貸物件内で自殺を図ったのであれば、賃借人の責めに帰すべき事由が肯定される可能性は高まると考えられます。

こういった場合の費用は原状回復の対象となる可能性があり、賃借人の相続人や連帯保証人に請求できるということになります。

(阿部栄一郎)

---

## 民泊問題

---

### 4. ■ 謎の「キーボックス」晴海フラッグ、ヤミ民泊の実態に迫った 2024年7月22日

[https://www.zakzak.co.jp/article/20240722-EIWRFCM2VVICXEGHXW43UGAZ2Y/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.zakzak.co.jp/article/20240722-EIWRFCM2VVICXEGHXW43UGAZ2Y/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①本紙連載「列島エイリアンズ」連載の筆者でジャーナリストの奥窪優木氏が、晴海フラッグの一室を所有する在日中国人オーナーを直撃。自身が所有する部屋を訪日外国人用の「民泊物件」として貸し出している実態を突き止めました。

キーボックスこそ使用はせず、近隣のデジタル式コインロッカーでルームキーを受け渡しているといいます。

②中央区は民泊営業に対する規制が厳しく、マンションの管理組合でも規約で禁止するケースがほとんど。本人は否定したものの、れっきとしたヤミ民泊にあたります。

③無数のキーボックスの中にあるのは別の人物が所有する一室の民泊用ルームキーとみられますが、訪日外国人が増え続けるいま、このような法、規則を逸脱する行為はごく自然に繰り返され、気づいていないのは日本人だけなのかもしれません。

(夕刊フジ)

### 3. ■ 晴海フラッグ周辺大量キーボックス…違法民泊摘発されない理由 2024年6月28日

<https://jisin.jp/domestic/2343139/>

#### 概要

①晴海フラッグ周辺の路上で、謎のキーボックスが相次いで見つかった。

中央区議会議員の高橋元気氏は、キーボックスが設置されている場所にマーカーを付けた Google マップを独自に製作し、自身のホームページで公開している。およそ 30 個。隣接する勝どき・豊洲地区でも発見されている。

②6月下旬、本誌記者はその地図をもとに謎のキーボックスを現地で探した。

すると、報道がなされた影響だろうか、半数近くはすでに無くなっていた。そして、中にはキーボックスを取り外すよう警告文が貼られている箇所も。それでも探し回ってみると、月島警察署のすぐ脇の電柱の下に、無許可放置キーボックスを発見できた。真っ黒のキーボックスには一切の文字が書かれておらず、上部の蓋をめくると銀色のダイヤル錠が現れた。近隣住民にとっては不気味な存在に違いない。

③榊淳司氏

「このタイプのキーボックスは不動産の内見の際によく使われているものです。通常は不動産の敷地内に置かれていますが、ガードレールや電柱などの公道に不法に置かれているものは、民泊に使われているのだと思います。

中央区は『営業できるのは土日のみに限る』といった決まりがあるなど、民泊事業に大変厳しいことで知られています。晴海フラッグでは民泊が許可されていませんので、もし民泊が行われていれば『違法民泊』ということになるでしょう」

④中央区は区内で届出がなされた民泊物件を公表しているが、一覧の中に晴海地区の物件は1件もなかった。晴海フラッグに限らず、この地区全体で違法な民泊が行われている可能性がかなり高いと言えるだろう。

⑤榊氏

「民泊は法整備がまだまだ追いついておらず、グレーな状況なのです。マンションの管理会社は民泊客を見つけた際、『やめてください』というお願いはできても、『帰ってください』と言うことは法律上できないんですよ。その場で警察を呼んで対応してもらおうにしても、相手に『友達にちょっと貸してもらったんだ』と言われちゃったら、もうどうしようもない。マンションの部屋は個人の私有財産なので、誰を泊めようが自由ですからね。だから民泊が摘発される例ってほとんどないんです。いまは観光客が増えて銀座や日比谷の一等地のホテルが取りづらいのでニーズがあるのだと思います。グレーゾーンなうちはやりたい放題でしょう」

⑥住民にとっては、言葉が通じず、素性もわからない来訪者は気味の悪い存在に違いない。今後、規制が行われなければ、セキュリティや騒音、ゴミ問題など、トラブルが多発しそうだ。

(『女性自身』)

## 2. ■ 民泊禁止のマンションで“観光客らしき外国人”の頻繁な出入り 2024年7月5日

<https://www.moneypost.jp/1160670>

### 概要

①都内在住の30代男性・Aさんは、「明らかに最近、観光客らしき外国人の出入りする姿をよく目にするようになった」と明かす。

「日本語ではない言葉を話しながら、複数人のアジア系の外国人グループを、2週間に1回くらいの頻度で見かけるようになりました。大きなスーツケースを持って、マンションに入ってきたので、民泊を疑いました。うちのマンションは管理規約で民泊禁止となっているのに……。とはいえ民泊と決めつけるわけにもいきません。外国人の住民もいるので、彼らの家族や友人が遊びにきているのか、それとも禁止されている民泊を提供している住民がいるのか。民泊なのかと聞くわけにもいかないし」

②Aさんは、「ゴミ置き場を見ると、外国人たちが旅行で来ていたことがよくわかる」「マンション内にあるゴミ置き場の状況が著しく悪化します。ビニール袋に入れなくて、残飯や生ゴミがそのまま捨てられていたり、燃えるゴミと缶が一緒の袋に入っていたり。ゴミ置き場にゴミを捨てればまだいい方で、エントランスに生ゴミが放置されていたこともありますね。」

③管理会社の対応は、ゴミ置き場の注意事項の表記を従来の日本語に加えて、英語と中国語と韓国語を併記しただけでした。

住人なら、イレギュラーにそんなことにはならない。あくまでも“ときどき”荒れるので、そういう時は旅行者が泊まっているんじゃないかと思っています」(Aさん)

④都内在住の40代女性・Bさん

「確信は持てないが、民泊が行われている気がする」

「スーツケースを持った数人の外国人が、エントランスの椅子に座っていました。

まるでホテルのロビー状態です。最近私の部屋と同じフロアで、夜中にインターフォンが鳴ったり、鍵を挿して開けようとする音が聞こえてきます。引っ越してきた人もいないのに、明らかに変な時間に、これまではなかった生活をしている人がいるということで、民泊が行われているかもしれないと疑うようになりました」Bさんは「それを確信する現場に遭遇した」と振り返る。

⑤「夜、帰宅途中にマンションの近くで、車から降りてくるスーツケースを持った外国人を目撃したんです。今思えば、空港から白タクで送迎してもらっているのかもしれないと思います。私のマンションは少し横道に入ったわかりづらい場所にあるのですが、彼らは私に、まさに私のマンションの場所を聞いてきました。わからないと言って逃げようかと思いましたが、行き先は同じなのでそうもいかず……。友人や知人の家なら直接連絡を取ればいいわけだし、怪しいですよ」

⑥都内在住でIT企業勤務の40代男性・Cさんは、外国人にありがちな行動を挙げる。

「ある日、マンションの掲示板に『当マンションは民泊禁止です』という警告文が張り出されました。そういう張り紙が出たということは、民泊があったんだろうなと。

個人的には、別に自分の生活に影響がなければあまり気にしなかったのですが、彼らはロビーでもエントランスでも、とにかくいろんなところの床で寝転がったり座ったりしている。日本人ならそんなところに寝がたり座ったりしようと思わないところに見かけない外国人がいるので、ぎょっとすることが増えました。ロビーで何か食べていて、すごいにおいが充満していたことも。弁当のガラがそのままになっていた時は引きました」

⑦訪日外国人が増えたことで観光地のオーバーツーリズムが問題になっている昨今。

観光地以外でも、日常生活にまでその影響を感じ取っている市民もいるようだ。

(マネーポスト web)

## 1. ■《民泊バブルの光と影》大阪のマンション マネーポスト web 2024年7月5日

[https://www.moneypost.jp/1162434#goog\\_rewarded](https://www.moneypost.jp/1162434#goog_rewarded)

### 概要

①ホテルや旅館が足りない地域や観光地で、自宅や空き家を活用して宿泊施設として使えるようにする「特区民泊」。

導入している自治体は全国で8か所（東京都大田区、千葉県千葉市、新潟県新潟市、大阪府大阪市・八尾市・寝屋川市、福岡県北九州市）あり、自治体の審査が通ればゲストに部屋を貸せるようになる。

②特区民泊の認定居室数は大阪市が最も多く1万3022室（2024年4月30日現在）で、全国の約95.7%を占めている。2位が東京都大田区で462室。このほか大阪府下には62室あるが、千葉市は1室、新潟市は3室、北九州市は5室だけ。大阪に集中していることがよくわかる。在阪の全国紙経済部記者が言う。

③全国各地でオーバーツーリズム対策が行なわれるなか、大阪はさらなる外国人観光客を受け入れようというのだから、ホテルや旅館が足りなくなる。そのため民泊が集中するわけだ。

「浪速区、中央区には民泊が多く、特に外国人観光客の人気スポットである難波や日本橋周辺に集中している」という。黒門市場や道頓堀の飲食店街、日本橋の電気街がある地域だ。

④日本橋周辺を歩いてみると、大きなスーツケースを引っ張る外国人旅行者が行き交っている。両側に電気街が広がる幹線道路の堺筋から1本入った裏通りには住宅が集まっているが、細い路地から欧米人らしき親子連れが出てきた。出てきた路地の奥に行くと、「特区民泊」の張り紙がされた民家があった。周囲の老朽化した住宅のなかでひととき目立つ真っ黒に塗られたお洒落な建物だ。

⑤大阪市では認可している民泊の住所をホームページで公表しており、日本橋のある丁目には24か所もある。

そのうちの1つのマンションに行ってみた。6階建てのマンションで1階部分は飲食店が入っている。外観は通常のマンションで、民泊とはわからない。集合ポストの一部には特区民泊のシールが貼られていた。そして、壁に「管理会社変更のお知らせ（2024年2月1日付）」の張り紙があった。

ゴミステーションには「民泊用」と張り紙がされた専用のごみ箱が置かれている

⑥別の6階建てのビルは、4階部分と6階部分が民泊。残りの階には企業が入居している。外観からはオフィスビルにしか見えないが、大阪市の公表するリストには民泊として掲載されており、このビルにも「管理会社変更のお知らせ」の張り紙がある。こちらの日付は2年半ほど前のものだった。

⑦「管理会社変更のお知らせ」の張り紙は、一体何を意味しているのか。

地元の不動産業者が説明してくれた。「“令和の地上げ”みたいなことをやっているところがあるんですね。賃貸マンションや賃貸ビルを中国系資本が買収。家賃を上げると通告するなどして、空き部屋にしたところを民泊にしてしまう。民泊になると中国をはじめとした外国人旅行客がたくさんやってくる。

⑧民泊を利用する節約型のバジェット・トラベラーはマナーの悪い傾向があり、ゴミが散乱したり深夜の騒音を出したりなどで住民が迷惑するケースは少なくない。

引っ越す住民が続出するから、最終的には全部を民泊にできる。そうなると、建物を取り壊すこともできるわけです。変更された管理会社というのが、民泊の運営から住人の交渉役もやる“専用業者”であることもあるんですね」

⑨歩いていると近隣の土地の買収を呼び掛ける看板や、民泊のためのホテル用地を取得中であるとの看板なども掲げられていた。現地在民泊バブルに沸いていることがよくわかる。

⑩大阪市経済戦略局観光課「中国資本がオーナーになることで社会問題になっているとなれば、国が法律を変えていかないといけない問題で、大阪市の条例だけで対応できない。民泊に関してはコロナ禍前には各地でトラブルもあったが、かなり減ったとは聞いています。当初はホテルの数が足りなくて民泊、という流れがあったが、ホテル数も増えていますからね。家賃の不当値上げなどの問題については、すべての原因が民泊なのかというところからわからないですからね」

⑩1ドル160円という超円安が続くなか、民泊バブルはまだまだ勢いを増しそうだが、現場への影響は、インバウンド特需によるプラスの効果だけではなさそうだ。

---

## 仙台市マンション問題

---

### 6. ■ 清水建設が仙台市マンション耐震対策工事を図面通りに実施せず 2024年7月11日

<https://www.khb-tv.co.jp/news/15342335>

#### 概要

- ①問題になっているのは清水建設が20年以上前に仙台市に完成させたマンション設計図面では、地震で揺れた時に柱を守るため建物の壁と柱の間に「構造スリット」と呼ばれる隙間を設け、耐震対策することになっていました。
- ②ところが、清水建設などが6月に調査したところ、抽出して調べた85カ所のうち74カ所で構造スリットが入っていないということです。清水建設は、ずいぶん前のことなので原因は分からないとして今後、構造スリットを入れ直す修繕作業を進める方針です。
- ③仙台市の担当者は情報収集中としたうえで、状況に応じて清水建設や所有者に報告を求め建築基準法に適合しているか判断する見通しです。
- ④構造スリットについては、前田建設工業が手掛けた別のマンションでも施工不良が発覚しています。

### 5. ■ 清水建設仙台市内建設マンション 耐震スリット施工計画の1割程度 2024年7月12日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tbc/1291134?display=1>

#### 概要

- ①清水建設東北支店によりますと、問題が見つかったのは仙台市内のマンション1棟清水建設などが6月このマンションで行った調査では、抽出した85カ所のうち74カ所でスリットが設置されず、施工計画の1割程度しか入っていないことがわかったということです。
- ②清水建設東北支店は「原因については分からない」としつつ「住民が安心安全に暮らせるよう誠心誠意、最善の対応を取る」として建物全体の調査や修繕工事の準備を進めているということです。
- ③仙台市は12日、清水建設に状況を確認し建築基準法に適合しているか報告を求めるとしています。
- ④構造スリットの施工を巡っては前田建設工業が手がけたマンションでも「図面と合っていない」との指摘が住民側からあり市が前田建設工業に報告を求めている。

### 4. ■ 建築士「ありえない」 清水建設が仙台市マンション耐震対策不備 2024年7月15日

<https://www.khb-tv.co.jp/news/15347403>

## 概要

①清水建設が仙台市で手掛けたマンションに耐震対策の施工不良が見つかった問題について、マンションの管理組合の顧問建築士がk h bの取材に応じ「人の命と建物を守る耐震対策の不備で、ありえない話」と批判しました。

②清水建設が20年以上前に仙台市に建設したマンションで問題になっているのが、地震の揺れから建物を守るために必要な対策＝構造スリットの不備です。

構造スリットは阪神淡路大震災をきっかけに普及した耐震対策で、マンションなどで広く採り入れられています。壁と柱がぶつかり建物が壊れるのを防ぐため、壁と柱の間に数センチの隙間＝スリットを設けて壁と柱を離し、そこに発泡ポリエチレンなどの緩衝材を入れ揺れによる被害を抑えます。

③ところが、問題のマンションでは構造スリットが、調査したうちの約1割にしか入っていないことが発覚しました。

この問題を明らかにした1級建築士の都甲栄充さんです。

長年、構造スリットの問題を訴え続け、今回のマンションでは管理組合の顧問建築士を務めています。耐震対策の不備は人の命に関わると厳しく批判します。「構造スリットは災害が起こった時に、建物の安全と人の命を守るためにある。それが入っていないとか、大切な柱に食い込んで柱の性能を発揮させないような現象が起きているということは、そもそもの設計の前提条件と違うわけです。ありえない話だよ」

④「スリットというのは地震が起きた時のための戦う武器だ。これを入れてなくて東日本大震災、宮城沖、福島沖が来てるわけだから。ボクシングでいうと、ボディーブローを何回も打たれている。スリットが入っていないと地震被害が起きた現状を（清水建設は）把握しろと」

⑤清水建設は施工不良について「ずいぶん前のことなので、原因は分からない」としつつも、今後修繕する意向を示しています。

都甲さん「構造スリット」は施工が難しい上、建物の完成後に十分な検査が行われないことが多いため、今回の件は「氷山の一角」だと警鐘を鳴らします。

### 3. ■ 清水建設施工不良 前田建設でも、仙台市が報告書求める 2024年7月16日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2024071600980&g=eco>

## 概要

①清水建設が施工した仙台市内のマンションで、耐震上の欠陥が複数見つかった。

②6月に実施した調査で問題を把握し、「住民に安全に住んでもらうため調査箇所に限らず必要な措置をしたい」（担当者）としている。

### 2. ■ 郡仙台市長 清水建設マンション安全性の確認と報告を求める 2024年7月16日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tbc/1297321?display=1>



## 概要

①清水建設が仙台市内に建設したマンションをめぐり地震の揺れから建物を守る「構造スリット」が計画通り施工されていなかった問題について、仙台市の郡市長は清水建設に対し安全性の確認と報告を求めました。

「住民にとってはとても不安なのではないかと。大手ゼネコンの建設したマンションということで非常に残念なことだと思う」

②清水建設が20年以上前に建設した仙台市内のマンション1棟で、地震の揺れから柱などを守るために必要な緩衝材、「構造スリット」が少なくとも74カ所で設置されていなかったことが明らかになったものです。

③清水建設東北支店は「原因については分からない」としつつ、建物全体の調査や修繕工事の準備を進めているということです。仙台市は当時の完了検査では問題はなかったとしていて、郡市長は16日の会見で、清水建設に建物の安全性などについて報告を求めたことを明らかにしました。

## ④市長

「本市として、関係部局でやはり施工業者にいろいろと話を聞く必要があるとヒアリングを行ってもらった。安全性を確認して報告するように求めたところ」

郡市長は今後、清水建設からの報告を踏まえ建築基準法に基づいて適切に対応すると述べました。

## 1. ■ 仙台市 不安な市民いたら相談応じたい マンション耐震対策不備 2024年7月19日

<https://www.khb-tv.co.jp/news/15353835>

## 概要

①仙台市は、自分が住んでいるマンションの耐震性に不安を感じている市民などから相談があれば、丁寧に応じたいとの考えを示しました。

この問題は、清水建設が20年以上前に仙台市内に完成させたマンションで、地震の揺れから建物を守る「構造スリット」が、抽出調査したうちの約1割にしか入っていなかったものです。

②この問題について19日に開かれた仙台市議会の常任委員会で、市議から「マンションの耐震性に問題があるなんて考えないで購入している人がほとんど。」

今回の報道を受け市民に不安が広がっている。安全性を調査してほしいという要望があったら市は支援すべきと思うかどうか」と質問が出されました。

③仙台市の担当者は「問題が生じていないマンションについて、工事施工者に調査を求めるのは難しいが、不安をお持ちの市民などから相談があったら、建築の専門団体の協力を頂きながら、丁寧に相談に応じていきたい」と答えました。

④仙台市によりますと、問題発覚後に清水建設にヒアリングを行った結果、清水建設は、分譲した仙台市内にある28棟のマンションについて、同様の問題はないと回答したということです。

---

## 盛岡市マンション問題

---

### 3. ■ マンション建設巡りまちづくりの会が会見 盛岡市 2024年7月24日

<https://www.fnn.jp/articles/MIT/733731>

#### 概要

①岩手県盛岡市紺屋町に建設中のマンションについて、マンションが街の景観を損ねる懸念があるとして不動産会社と協議を進めてきたまちづくりの会が、7月24日に県庁で記者会見を開きました。

②会見では盛岡市紺屋町で建設が進んでいるマンションについて、街の景観を損ねる懸念があるとして、まちづくりの会が2024年2月から東京都の不動産会社「タカラレーベン」と協議を重ねてきたことを説明しました。

景観に配慮した植え込みの設置など一部の要望は認められたものの、建物の高さを低くすることなど重要な要望については納得のいく回答が得られていないということです。

③「企業の根幹である姿勢の部分で、私たちに誠意ある対応をしていないという最終判断。会としては関連する法規を知るための勉強会が急務であると考えている「タカラレーベン」は7月29日に近隣住民を対象にマンション建設の説明会を開く予定です。

(岩手めんこいテレビ)

### 2. ■ 盛岡の高層マンション計画、市民向け説明会なく「残念」 2024年7月25日

<https://www.iwate-np.co.jp/article/2024/7/25/166996>

#### 概要

①盛岡市紺屋町の高層マンション建設を巡り、地元有志でつくる紺屋町まちづくりの会は24日、岩手県庁で記者会見し、開発業者に市民対象の説明会を求めたが実現しないとして遺憾の意を示した。声明も出し、盛岡らしい街並みを守るため「ビジョンづくりなどに官民協働で取り組む」とした。

②同会は、地元の菊の司酒造跡地で進む高さ43メートルのマンション建設計画をきっかけに2月に発足。開発業者タカラレーベン（東京）に対し、説明会の場で▽高さ30メートル程度▽意匠に和風的要素－などを要望してきた。

③6月にはマンションのチラシに岩手山ではなく誤って岩木山を掲載したことが発覚。

市民向け説明会を2度にわたり要望したが「予定はない」との回答だった。

29日には近隣住民を対象とした説明会が開かれることになり、「強引な説明会は残念だ」と声を強めた。全文は、7月25日付の岩手日報本紙をご覧ください。

(岩手日報本紙電子新聞)

## 1. ■ マンション建設を巡る問題について 盛岡市長定例記者会見 2024年7月2日

<https://www.iat.co.jp/news-iat/news-1493453/>

### 概要

①盛岡市紺屋町のマンション建設を巡る問題について

②（内館市長）

まちの中での（景観を守る）ルールは必要だろうというふうには思います。

③（内館市長）

市民が、求めているのは形式的な謝罪ではなくて、指定事業者としての声をです。市民の皆さんに伝える、市民に寄り添った形をとってほしい。

④（内館市長）

条例という形がいいのかです。ね。どういいう形がいいのか。っていうのが今話し合いをしながら、そして庁内でも今考えているところです。

---

## 国交省のマンション総合調査結果

---

### 5. ■ 国交省のマンション総合調査結果を徹底解説！ 山本 久美子 2024年7月3日

<https://suumo.jp/journal/2024/07/03/203633/>

#### 概要

①令和5年度（2023年度）の調査結果が公表された。

70歳以上比率が増え続け、5年前の前回調査（平成30年度）の22.2%から25.9%。

マンションに住む4世帯に1世帯は70歳以上ということになる。昭和59年（1984年）以前のマンションに限ると、70歳以上の割合は55.9%にまで増え、築30年以上経つマンションでの居住者の高齢化が著しいことが分かる。

②空室住戸（3カ月以上空室）の割合は、「0%（空室住戸なし）」が55.4%、「0%超～20%」が33.2%、「20%超」0.8%。ただし、築30年以上経つ（1984年以前築）マンションでは、空室率「0%超～20%」の割合が56.8%にまで増加。

賃貸戸数の占める割合は、「0%（賃貸住戸なし）」が12.8%、「0%超～20%」が62.3%、「20%超」が15.5%。

築30年以上経つ（昭和59年（1984年）以前築）マンションでは、賃貸率「20%超」の割合が28.2%に増加する。

管理組合の活動に円滑に進まないことが強く懸念される。

### 4. ■ マンション世帯主の半数が「60歳以上」「マンション総合調査」2024年7月25日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/345888>

#### 概要

①国土交通省「マンション総合調査」（2023年度）の結果がまとまった。

調査時期：2023年10月～2024年3月 管理組合（4270団体） 区分所有者（8540人）

有効回答数：管理組合（1589団体）、区分所有者（3102人）

#### ②概要

2003年度と2023年度の調査結果を比較すると、30歳代は13.2%から5.9%に減少

60歳代は21.5%から27.8%に、70歳以上も10.2%から25.9%に増加している

1984年以前の完成では、70歳以上が55.9%と最も多く、30歳代は1.8%。

1985～1994年完成では60歳代が39.1%、1995～2004年の完成では60歳代が37.0%

2005～2014年の完成では50歳代が32.3%、2015年以降の完成では40歳代が30.0%

3102人の区分所有者のうち、当時新築でマンションを取得した人が59.4%、

中古マンションを購入した人が 38.0%、新築で取得した人が多い半数以上を占めた。

③賃貸に出している部屋がある分譲マンションの割合は、1993 年度に 83.9%、その後は減少が続いた。しかし、2019 年度以降に再び増加に転じており、2023 年度には 77.8%となっている（グラフ 2）。

④1993 年度には 52.9%のマンションに空室があったが、2023 年度には 34.0%にまで減少  
所有者が不明・未連絡（連絡が取れない）戸数の割合は、2023 年度では 3.3%。

この割合は、マンションの完成年次が古くなるほど増加する傾向にある。

1984 年以前の完成では、57.2%のマンションで所有者不明・連絡不通の空室がある、2015 年以降に完成したマンションでは 16.8%となっている（グラフ 4）。

この傾向は区分所有者の高齢化とリンクしており、所有者不明・連絡不通の空室が発生する原因とも考えられる。

⑤長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している管理組合の割合は、2003 年度（19.7%）からの 20 年で約 6 割にまで増加（グラフ 5）。

修繕積立金の金額は 2023 年度月額 1 万 3054 円が平均。1999 年度（7378 円）と比較すると、1.8 倍ほどに増加している（グラフ 6）。

2015 年以降のマンションでは月額 1 万 1405 円、1995～2004 年完成のマンションでは月額 1 万 4317 円と、約 3000 円の差。

⑥2023 年度結果では、計画上の修繕積立金の積立額と実際の修繕積立金の積立額について、実際の積立額が計画に比べて「余剰がある」マンションが 39.9%、「不足している」マンションは 36.6%あった。不足額は、計画に対して「5%以下の不足」が 18.3%、次いで「20%超の不足」が 11.7%あった（グラフ 7）。

⑦管理費または修繕積立金の滞納（3 カ月以上が発生しているマンションの割合は、前回調査時（2018 年度）に 24.6%。だが、2023 年度には 29.7%と再び増加。

特に、マンションの完成年次が古いほど滞納が発生しているマンションの割合が大きくなっており、1984 年以前に完成したマンションでは 43.5%、2015 年以降完成のマンションでは 15.6%の発生となっている。

⑧電気自動車充電設備は、設置されているマンションが 5.7%、宅配ボックスが設置されているマンションは、「竣工当初から設置されている」（49.2%）と「後から設置した」（8.2%）を合わせて 57.4%だった。宅配ボックスの設置は、共有スペースの利用について住民の同意を得る必要があり、未設置のマンションではなかなか設置が進まないのが実態のようだ。

⑨置き配の実施については、そのルールを特に決めていないマンションが 86.0%。

管理規約または使用細則に置き配を規定し、置き配を全面禁止としているマンションは 2.5%。置き配は避難路の確保上、消防法違反になるケースもあり、十分な検討が必要だ。

（鷲尾香一）

### 3. ■国土交通省「令和 5 年度マンション総合調査結果」から見えるもの 2024 年 7 月 21 日

[https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy\\_01703/](https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy_01703/)

## 概要

### ①世帯主の年齢

60歳代が27.8%、70歳代が25.9%、50歳代が23.7%、40歳代が15.7%

70歳以上で、前回調査より3.7ポイント増加している。

また、1984年以前に建てられたマンションに限れば、70歳以上が55.9%と過半数だった。

②居住しているマンションに「永住するつもり」と回答した区分所有者の割合は、60.4%で前回調査より2.4ポイント減少した。

③マンション購入時に重視した点は、「駅からの距離などの交通利便性」が71.6%、「間取り」(61.4%)、「日常の買い物環境」(53.5%)と続いている。「共用部分の維持管理状況」を重視した人は12.0%だった。

④老朽化対策について議論を行い、建替えや修繕などの方向性が出た管理組合は13.3%。一方で議論を行っていない管理組合は66.1%だった。

⑤大規模修繕や管理費滞納などの問題について、外部専門家を活用しているマンションは41.4%。建築士が15.6%、弁護士(14.5%)、マンション管理士(13.8%)  
外部専門家を選任した理由は、大規模修繕等の実施が47.4%、知識・ノウハウの不足(32.7%)、管理費の滞納等への法的措置(30.5%)、管理の適正化(28.6%)

⑥「防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している」23.7%で前回調査から7ポイント近く増加。「特になにもしていない」の11.6%で前回調査から11.8ポイントも減少している。これらから防災意識の高まりがうかがえる。

⑦もっとも多いトラブルは「居住者間のマナー」(60.5%)、前回調査から4.6ポイント増加。「建物の不具合」(31.7%)、「費用負担」(24.2%)。「特にトラブルなし」は16.0%で前回調査から7.2ポイント減少。

(住宅・不動産ライター、宅地建物取引士、ペット共生住宅管理士椎名前太)

## 2. ■ マンションの6棟に1棟が耐震性に疑問…国交省調査 佐々木城彦 2024年7月22日

<https://diamond.jp/articles/-/347048?page=2>

## 概要

①調査結果からは、物件総数の2割弱が旧耐震基準で建設されている実情が窺える。

驚かされるのは、その過半数、全体の1割以上が、調査時点でなお新耐震基準での耐震診断を行っていないことだ。

②耐震診断を行った結果、「(さらに)詳細な診断が必要」と診断された建物、「耐震性なし」と診断された建物を含めるとこれらの要注意物件は全体の15.9%(6.3棟に1棟)に及ぶ[図表2] 耐震診断をしていない1割超の建物に理由も照会、複数回答ながら、最大の理由は「予算(すなわち耐震のための工事費)がない」全体の4.5%とおよそ22.1棟に1棟の割合だ。「(耐震診断が必要だという

ことを) これまで考えたことがなかった]が全体の 2.9%。50 年前の 1974 年以前に完成した物件の 4 分の 1 が未だ老朽化対策の議論を行っていない。

25 年前の 1999 年以前に区切っても、「ない」が 54.3%

③ (1) 最多のボリュームゾーンは 60 歳台 (2) 50～70 歳台が全体の 7 割超かつ増加傾向あり、の特徴・傾向が認められた [図表 5]。

70 歳台以上の比率が低下する理由に、二世帯・三世帯住宅や介護施設などへの入居を見込む。

管理組合の役員構成比も、全体でも 50～70 歳台の割合が 7 割近く (69.1%)。

最も多いのは 50 台であり、この年代が「若手」として、管理に向き合う実態。

完成年度が 1979 年以前の建物の 1 割近くを 80 歳台以上が占めた。

④「新築で購入」の比率は、2013・2018・2023 年度の順で 63.6%、62.3%、59.4%と徐々に低下。

中古物件の選定にあたっては床面積・間取り・価格・アクセスなどに目が向きがちだが、今回抽出した耐震性や管理組合役員の構成などに目を向けることも一案となろう。

(佐々木城彦)

## 1. ■ マンションの 37%で修繕積立金が「不足」 5 年前より増加 2024 年 7 月 22 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS7Q1547S7QOXIE06BM.html?ref=smartnews>

### 概要

①国交省 6 月公表調査結果、1402 件で長期修繕計画があり、修繕積立金を徴収。

不足していると回答したのは 513 件 (36.6%) で、不足していないと回答したのは 560 件 (39.9%) だった。329 件 (23.5%) は「不明」だった。

②修繕積立金制度がある 1522 件について複数回答で聞いたところ、銀行の普通預金 1169 件 (76.8%)、定期預金 534 件 (35.1%)、利息がつかない決済性預金 390 件 (25.6%)、住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」290 件 (約 19.1%)

---

## その他

---

### 9. ■異例の解体はなぜ？ 積水ハウス社長&副会長を直撃！週刊文春 2024年6月27日号 <https://bunshun.jp/articles/-/71766>

#### 概要

①「確かに国立市の住民の方々は景観に対する意識が断トツに高く、住宅販売でも相当気を遣う。ですが用地取得も順調だと聞いていたし、建築許可も下りていたのに、まさかこのタイミングで取り壊しとは」積水ハウスのある営業幹部。

②着工前に積水ハウスが開催した住民説明会の参加者はこう語る。「眺望権についても議論になりましたが、積水の担当者は聞く耳を持たない感じでした」

③堀内容介副会長を直撃した。

「竣工前から会社宛てに（反対の）お手紙をたくさん頂いていた。SNSでも批判があり、あのマンションが建つことに納得されていない方がいるのはずっと知っていました。積水ハウスとしてこれは本当にいいのかと、自主的に判断したということです」

——最終決断は社長が？

「もちろん社長も私も（この件を）知っていますけど、事業の規模的に担当役員（の決裁事項）ですよ」

④仲井嘉浩社長を直撃「HPで開示している以上のことは申し上げられないので…」

じつは仲井社長は6年前、積水ハウスが偽の地主にマンション用地代を支払った「地面師事件」を発端に当時の和田勇会長がクーデターで会社を追い出された際、52歳の若さで社長に担ぎ出された人物。そこで、こう聞いてみた。

——6年前の内紛から会社の意識が変わった？

「ガバナンス改革は当然、永遠の課題ですので、順次進めております、はい」

——そのことと今回の件は関係ある？

「いや、まったく関係ありません」

⑤同社の広報

「マンション事業部を中心に事業が進みましたが、こと遠景で富士山を見たときの影響は十分に検討されていないことがわかりました。（社内で反対論が特に大きくなったのは）5月、6月。

（強く反対したのは）主に法務部です。

本社各部や役員も交え合議で決定しました。地域に影響を与える建物を残せないという判断、これに尽きます」

⑥長嶋氏



「今回は大きな会社だから中止にできたとも言えます。建設費や解体費に加え、民法上、売買契約を解除するには売主が買主に手付金の倍額を支払う必要がある。土地の価値も相当下がるので、会社としては数十億円単位の損害となるでしょう」遅きに失した“英断”。

その代償は大きかった。

## 8. ■ 東京・国立のマンション解体開始 住民に新たな不安も 2024年7月23日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/900005857.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/900005857.html)

### 概要

①東京・国立市のマンションで、解体工事が始まりました。

現場に張り出されている工程表には、23日から仮囲いの設置を進め、24日からは設備の撤去が行われると記されています。期間は来年8月まで、再びこの場所に工事の音が響くこととなります。

②積水ハウスは番組の取材に対し、「現場には防音パネルを設置するほか、重機の使用を極力控え、騒音や振動への対策を徹底する」と説明しました。

「ご迷惑を最小限にとどめられるよう、細心の注意を払い工事を進めてまいります」

（「グッド！モーニング」2024年7月23日放送）

## 7. ■ 不動産鑑定士が明かす「事故物件」の意外な常識 PRESIDENT 2024年7月19日

[https://president.jp/articles/-/83449#google\\_vignette](https://president.jp/articles/-/83449#google_vignette)

### 概要

①国土交通省のガイドラインによると、自然死、日常生活での不慮の死、隣接住戸または通常使用しない集合住宅の共用部分での死については、告知義務はないとしています。

告知義務がある具体例としては、自殺、他殺、火災等による事故死、特殊清掃や大規模リフォームが必要となった事案などです。

②賃貸の場合、死が発覚してから概ね3年経てば告知義務がなくなります（売買の場合は期限の指定はなく告知必須）。

ただし、事件性や周知性、社会性の観点から何年経っても告知しなければいけないケースもあるので、この期間はあくまで目安としてお考えください。

③また、不動産業者は買主・借主に人の死に関する事案について聞かれた場合、答える義務があるので、事故物件かどうか気になる人は業者に聞くようにしましょう。

④事故物件は、価格・賃料にどの程度影響を与えるのでしょうか。

我々不動産鑑定士は、死亡時の状況、事件性、周知性、社会性等を考慮して下落率を査定するので一概に何パーセント下がるとは言えません。

しかし、それだとつまらないので不動産鑑定士の感覚として一般的な価格・賃料の下落率をお見せしましょう。

⑤賃貸の場合、賃料の下落率は人気エリアでは5～10%程度、不人気エリアでは20%程度。売買の場合は、人気エリアでは10～20%程度、不人気エリアでは30%程度、価格が下落するとみられます。

(1)価格に大きく影響する場合

(2)標準的な場合

(3)価格への影響が僅少な場合

に分けて説明します。

⑥事件性の高い他殺、火災事案

最も下落率が高い事案です。とくに「連続殺人事件」「放火殺人事件」などとしてニュースで取り上げられた場合、一般的な方法では売却できず、訳あり不動産の専門業者などに買取依頼をすることが多いです。価格も相場の半値程度を覚悟しておいた方がよいでしょう。

⑦死後一定期間放置され、特殊清掃が必要になる

自然死特殊清掃とは、孤独死や事故死、ゴミ屋敷などの特殊な事情がある部屋を掃除・原状回復する作業です。

昨今では孤独死が一番多いでしょう。

一人暮らしをしていたご年配の方が室内で亡くなってしまい、発見が遅くなってしまふケースです。体液や臭いが床や壁に染み込んでしまい、通常の清掃では除去できないため、専門業者に特殊清掃を依頼します。

なお、特殊清掃の費用は30万円～70万円程度です。また、アパート経営では建物の築年数が古くなったり家賃が安くなると、入居者の年齢が高齢化するため、特殊清掃が必要な自然死に遭遇する確率は必然と上がります。この時の賃料の下落率としては、不人気エリアで20%程度、人気エリアだと5～10%程度の下落です。

⑧誰かに看取られた自然死

家族などに看取られながらお亡くなりになるケース（在宅看取り）の場合、国土交通省によるガイドラインにおいても告知義務はないため、事故物件には該当しません。

価格・賃料への影響は0～5%未満の下落率と考えてよいでしょう。

⑨不動産業者が告知義務を回避する方法はないのでしょうか。

結論、ないです。

最終的には「建物を取り壊せば告知義務はなくなるのでは？」と考えたのですが、この場合も「隠れた瑕疵」の存在が認められる場合があり、隠していると後々トラブルになる可能性があります。

⑩心理的瑕疵の有無・告知義務に関する裁判例について（2020年2月5日）

約50年前に本物件上の建物で凄惨な殺人事件が発生、その後建物は取り壊され40数年にわたり放置されていた。本件事件の存在を知った買主は、その事実を知っていた売主・仲介業者に対し、説明義務違反を理由として損害賠償請求した。

⑪農山村地帯における本件事件は、約 50 年経過していたとしても近隣住民の記憶に残っていると考えられ、買主が居住し近隣住民と付き合いを続けていくことを思えば、通常保有すべき性質を欠いている隠れたる瑕疵であるとし、売主らは当該瑕疵を告げなかった説明義務違反があることから、売主の請求につき、売主に対しては信頼利益の損害として売買代金を、仲介業者に対しては仲介報酬等を認めた。  
(東京地裁八王子支部 H12.8.31)

## 6. ■「事故物件」の影響を数値化する経済学者 判明した意外な結果も 2024 年 7 月 27 日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/344803?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/344803?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

### 概要

①事故物件を、経済学の側面から研究する成城大学経済学部で、都市経済学を専門とする、定行泰甫准教授。

国交省は 2021 年、円滑な不動産取引を促すため「特殊清掃が入っていない自然死・孤独死は告知しなくても良い」などの基準を定めたガイドラインを発表した。

このガイドラインも、過去の判例などに基づいたものだったので、その信ぴょう性をデータで確かめられないかと思いました。

②たとえば、隣の部屋で自殺があっても告知義務は発生しないとされていますが、事故物件と近接する物件の売買価格や賃料が下がっているのであれば「買手・借手の判断に影響を与えている」はずです。このように、心理的瑕疵と取引価格の関係をデータで明らかにすることで、実態に即したルール作りのための議論に役立てればと考えています。

③3 名の共同研究者と、事故物件掲載サイト「大島てる」に掲載された事故物件の情報、そしてレインズの成約事例をもとに調査を始めました。ただし、事故物件そのものは取引件数が少なく、統計情報として十分な母数を確保できなかったため、事故物件が発生したマンション棟内の部屋を調査対象としました。

- ・調査対象：一都三県内の、2012～2020 年に棟内で死亡事故が発生したマンション
- ・調査件数：売買物件 3536 件（558 棟）、賃貸物件 6328 件（305 棟）
- ・売買価格や賃料：面積当たり

④事故物件と同じ棟にある物件の、売買価格は 5%ほど低下していたのに対して、賃料はほとんど影響を受けていないことがわかります。

売買価格は経過年数に関わらず、一定の下げ幅を維持しています。

仮説ですが、やはり「大島てる」に事故物件として記録が残りに続けることによる影響が大きいのかなと思います。

賃料よりも売買価格が下がりやすいのは、借手よりも買手の方が物件について詳しく調べる傾向にあり「大島てる」に辿りつきやすいからではないでしょうか。

⑤—それで周辺の賃貸物件にはほとんど影響がないのですね

それが、価格で見ると影響は見られないのですが、事故物件化から2年間、棟内の賃貸物件の成約数が2倍程度に増加しているんです。成約件数が増えたということは、棟内の賃貸物件の退去が増加したということになるかと思います。「いつ退去が発生したか」のデータが採取できていないので、これも仮説になりますが、近隣の事故物件化を嫌った元の入居者が退去し、何も知らない方が新しく入居したということが考えられるでしょう。

⑥死因別で見ると、自殺よりも殺人が発生した物件の方が売買価格の下落は著しい自殺より殺人に対する嫌悪感の方が強く反映されていると思われませんが、治安の悪化による実害が忌避されている可能性もあります。殺人発生率が高い地域の方が、事故物件化による価格下落率も高くなるようです。

⑦季節別で見ると、やはり遺体の腐敗速度が速い夏場の方が、売買価格の下落度合いは大きいようです。

2部屋以上の物件は5～10%程度売買価格が下落しているのに対して、ワンルームにはあまり影響が見られませんでした。一人暮らしなら事故物件に住むことを気にしない人も、カップルや家族で暮らすような場合には、事故物件に住むことを敬遠する人が多いという心理の表れかもしれません。

⑧限られたデータではありましたが、事故物件化した部屋だけではなく、近くの部屋の取引判断にも影響があるということはわかりました。

ただ、棟内の入居者全員が事故物件について把握していることは稀だと思うので、価格への影響についてはより慎重な洞察が必要です。入居者全員が事故物件に関する情報を持っていた場合は売買価格の下落幅はさらに大きくなるでしょうし、賃料も下がっているはずですよ。

⑨現行法の枠組みで考えると、確かに告知義務の範囲を拡大することが正しいということになりますが、それが不動産市場の活性化につながるかは別の話で、法律自体に問題がある可能性もあります。どういった事項を告知するべきか、もしくはするべきではないのかについて、今後も経済学的な観点で分析を重ねる必要があると思います。

⑩—まずは影響を数値化することが重要なわけですね

私は事故物件の研究とは別に「放置空き家が周辺の物件価格に与える影響」についても研究しているのですが、東京都豊島区では、空き家から50メートル以内の物件は、家賃や住宅価格が1～2%下落しているという統計が取れました。

そこで、状態が悪い空き家を修繕し、周辺の物件価格が元に戻った場合の効果を試算したところ、自治体にとっては年間100万円程度の固定資産税の増収が見込めるという結果になりました。行政も、効果が不明な事業に税金を費やすのは難しいですが、こうした定量的なデータを示せば「この政策にはお金を使っていい」という根拠になります。

⑪—ほかに同じような研究をしている方はいるのでしょうか

たとえば、物件の近くに麻薬製造所や風俗店があるなどといった「環境的瑕疵」の研究なら、結構あると思います。

これらは原因が目に見えるものなので、比較的分析しやすい。

一方で、事故物件のように、原因が人の心の中に存在する「心理的瑕疵」に着目した研究は、データが取得しづらいので、ほとんど前例がありません。日本では私が初めてで、世界でも香港で先行研究があるくらいです。

世界的には、そもそも「事故物件の価格が下がる」という認識がない地域もあるようです。人が亡くなった住宅を事故物件として捉えていないといった方が正しいでしょうか。欧米諸国では、殺人事件があった部屋の取引にも告知義務がない国や地域も多く、気にせず入居する方も少なくないみたいです。この点については、もう少し情報を集めたいと考えています。

(楽待新聞編集部)

## 5. ■管理組合に遺贈したいと言われたら 廣田信子 2024年7月2日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12858432795.html>

### 概要

①一人暮らしの高齢者が、管理組合に200万円を遺贈する旨を遺言書に明記して亡くなった、それが2例続いたという話を伺いました。

②神戸のポートアイランド住宅管理組合にお願いしました。

ポートアイランドは9棟941戸で電気配線の補強、給排水管更新、実質全戸の賛成が必要な高圧一括受電等の工事をすでに実施していました。現在、長年の懸案事項だった耐震改修工事を19億円かけて実施中です。

③65歳以上の居住者は男性380名、女性436名です。一人暮らしの方は159名で女性が77%を占めています。

2001年の阪神淡路大震災発生時に、この地区に7000戸の仮設住宅が設置され、住民も多数ボランティアで活動しました。この時の記憶が「ポー住喫茶」の立ち上げにつながり、お茶とケーキを提供し自由にカラオケやおしゃべりができる空間をつくっています。さらに老人会を立ち上げ月1回のお誕生会、食事会を実施しています。

④管理組合の専門委員会の一つとして高齢者の見守り活動をしています。

委員は住民から公募で現在26人。民生委員も同席して月1回の委員会を開催し、「訪問班」「電話班」「手紙班」の3班に分かれて活動します。毎年、高齢者に希望を聞くためのアンケートを実施します。「見守りは不要」という項目もあります。

「訪問班」は事前に訪問の日時を相談、2人一組で、できるだけ玄関口でお話するようにします。「手紙班」は、季節のあいさつから体調を尋ね、困りごとがあったら何でも管理事務所に相談するように手書き文字の印刷でつくります。

そこに必ず手書きで一言を添えて、これに当月の行事一覧表を添えて届けます。

今年は、「訪問13戸」「電話54戸」「手紙54戸」の希望がありました。

これが管理組合への遺贈にどうつながったのかは次号でお話したいと思います。

#### 4. ■ 管理組合運営への信頼とコミュニティの力 廣田信子 2024年7月5日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12858730891.html>

##### 概要

① 941戸のポートアイランド管理組合は、役員は立候補で成り立っています。

とても輪番制の役員では無理で、コミュニティ活動で知り合った方々に声をかけることで役員は確保できていると言います。

② 全員合意が必要な高圧一括受電への切り替えをいち早く行い、余剰金を「修繕積立金」に組み入れ、専有部分を含む給排水管更新工事を実施しています。修繕積立金の滞納率は0.2%、アンケート等の回収率は96%と圧倒的に参加意識が高いのです。

③ 今実施中の耐震改修工事の反対者は、941戸中わずか10名だったと言います。

その背景には、管理組合等が取り組む自由度が高い高齢者の見守り体制、コミュニティ活動があると思えます。

④ 高齢者の活動の中で遺言書に関するセミナーもあったようです。

子供がいない高齢者が、遺言書の話聞いて、管理組合に寄付するというのが浮かんだのではないかと思います。

このケースでも、もし遺言書がなければ、ほとんど交流がない甥や姪を探して、相続するかどうかを確認しなければなりません。全員の相続放棄が確定したら、100万円近い予納金を納めて裁判所に相続財産清算人の選任の申し立てをしなければなりません。

⑤ ポートアイランドが、自分たちで長寿命化の方向を実現したこと、修繕積立金の値上げなしで今後進むこと。この方向を決めるのに自身も参加したことが、大きく影響していると思います。このコミュニティが今後続くことをイメージでき、そのために何かしたいと考え、相談した管理組合から弁護士事務所を紹介されたことが大きかったと思います。

管理組合の中には、子供がいない方もたくさんいらっしゃいます。その方々に、遺言書で意思表示をすることを知らせるのは本人にとっても意味があることだと感じます。「管理組合に遺贈」は、うれしい「ほんのおまけ」なのです。

#### 3. ■ 遺言書、緊急連絡先の意味するところ 廣田信子 2024年7月

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12860125818.html>

##### 概要

① 子供のいない一人暮らしの高齢者が、実際は、何の遺言もなく亡くなられてしまうことが多いのです。夫が認知症状態になり、その世話をしていた妻が急に亡くなってしまうことがあります。

② 手間をかけ調べた結果、すべての親族が相続放棄をすることもあります。

お墓の問題やその他の借入金の状態が分からないのでそれまでほとんど付き合いがないと、相続放棄をしてしまうのです。3か月の間に結論を出さなければなりませんから。

③区分所有者が亡くなったことすら知らされないケースもあります。

一人暮らしの高齢者の方の滞納が続いて、郵便物はきちんと回収しているので、施設等に入っているのかと思いました。緊急連絡先の記入がないため、訴訟の必要もあり、仕方がなく理事長名で住民票を郵送請求しました。滞納明細、不動産謄本、管理者資格書、運転免許者のコピーを添付してのことです。そうしたら、なんと「住民除票」が送られてきて本人の死亡を確認したというのです。1年以上前のことです。

④本籍地を確認したところ、何回かの転籍の中で子供がいたことが判明しました。

その子供の住所を調べて対応しなければなりません。それでようやく子供が相続することになりました。なぜ、その子供が管理組合に死亡を届けず、そのままにしておいたのか…です。そのことに詳しい方が言います。

⑤長年縁がなかった親の死亡を知って、親がどんな暮らしをしていたかもわからないので、郵便物に借金の督促状がないかどうかを確認したんじゃないか…と。

管理費等の督促状を除いて、他に何もなかったため、このマンションを相続することにしたのでは…と言います。亡くなった方が、緊急連絡先に子供のことを記載してくれていれば、こんな大変なことにはならなかったはずだと思っています。管理組合が、早めに次の区分所有者を認識できるようにすることも考えておいてほしいことです。

## 2. ■相続・贈与取得分譲マンションの評価額が上がる?評価方法変更～ 2024年7月11日

<https://financial-field.com/inheritance/entry-308152>

### 概要

①令和6年1月1日以後、相続・遺贈または贈与により取得した「居住用の区分所有財産」（いわゆる分譲マンション）の評価方法が変わっている。

この改正によって、多くのマンションの評価額は令和5年までのものより上がるといわれています。

②通達では、従来の分譲マンションの建物および敷地の評価額に「区分所有補正率」を乗じて、評価額を算出する方法となっています。区分所有補正率は、

(1) 評価乖離率 =  $A + B + C + D + 3.220$

A : 一棟の区分所有建物の築年数  $\times \triangle 0.033$

B : 一棟の区分所有建物の総階数指数  $\times 0.239$

C : 一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階  $\times 0.018$

D : 一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度  $\times \triangle 1.195$

(2) 評価水準 =  $1 \div$  評価乖離率

(3) 区分所有補正率

③つまり、評価水準60%を目指し、60～100%の範囲内では従来どおりの評価額とするものの、それ以外の場合には区分所有補正率により補正することになります。

評価乖離率は、築年数、総階数、所在階、敷地持分の狭小度を考慮して計算します。結果として、タワーマンションなどの高層階に所在し、総戸数が多く、1戸の床面積に対する敷地面積が小さい場合ほど、相続税評価額が高くなる補正となります。

④なお実際の計算には、国税庁ホームページの「居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書」(Excel ファイル) 計算ツールを利用することができます。

⑤ただし、以下のものには適用されません。

(1)事業用のテナント物件など(居住用以外)

(2)一棟所有の賃貸マンションなど(区分建物の登記がない)

(3)総階数が2階以下の低層集合住宅など(地階を除く総階数が2以下のもの)

(4)二世帯住宅など(専有部分の一室の数が3以下で、その全てを区分所有者またはその親族が居住するもの)

(5)棚卸資産に該当するもの

## 1. ■酷暑が和らぐ!?環境学教授の断熱住宅&マンションリノベのすすめ 2024年7月14日

<https://www.modernliving.jp/house-interior/house/a61486247/dannetsu-house-masanori-syukuya-01/>

### 概要

①建築環境学の教授である宿谷昌則さんは、2009年に神奈川県の実業家の住宅地にある自宅マンションをリノベーションし、断熱工事を行いました。

写真 リノベーション後の宿谷邸。リノベーション後の宿谷邸。

宿谷さんが断熱工事を考えたきっかけになったのは、3カ月間滞在したデンマークでの経験があります。北欧の冬は凍えるほどの寒さですが、断熱がしっかりしているので家のなかは暖かい。その快適さは専門家である宿谷さん本人だけでなく共に過ごした家族も実感していたといいます。

②「帰国してからはばらばらして妻がいったんです。

『どうして日本の冬はデンマークより暖かいのに、家のなかは向こうより寒い?』って。断熱は目に見えない効果ですが、一度体感すればその心地よさは確実に伝わるのだな、と思いました」と宿谷さん。

③以前は4LDKだった間取りを、広々とした一室空間のLDK+個室というプランに変更。断熱材を天井と壁に施し、床には床暖房、開口部にはペアガラスを取り入れた。

「以前より格段に家が広くなったように感じます。前は暖房を入れると、早く温まるように部屋のドアを閉じていたのですが、今は室温が保たれドアを閉める必要がなくなった。いつもオープンで開放的です」

④夏の暑さにももちろん有効。「正確にいうと、断熱は夏にも冬にも有効なのですが、夏はさらに“遮熱”を行うこともポイントです」と宿谷さん。

夏はガラスを通して太陽の光がカーテンやブラインドに吸収されて放射熱を発生し、室内を暑くします。そこで、外付けブラインドやグリーンカーテン、よしずなど、家の外側に日よけを設けることで熱をカット。夏と冬で気候が大きく異なる日本では、遮熱は断熱と等しく重要になるそうです。



⑤「断熱は、戸建て住宅はもちろん、我が家のようにマンションのリノベーションでも工事ができます。鉄骨でも木造でも RC 造でも施工可能。設計が不自由になる面はないんですよ」

⑥そもそも人はどうやって暑さや寒さを感じ取るのでしょうか？その答えは放射と空気（気温）。私たち人間のからだは熱を発するように、身の回りにはあらゆる物体がその温度に応じた放射（＝輻射）を出しています。

太陽の光を吸収した天井・壁・開口部などから出る放射熱で、部屋のなかが暑く感じる。

住まいにも同じ現象が起きており、夏の太陽の光で長時間熱せられた天井や壁が出した放射熱を人が感知して「部屋が暑い」という状況が生まれるのです。逆に冬は温めた熱が逃げるため、寒く感じます。

⑦断熱材はこういった熱移動を抑えることで、床・壁・天井などの表面温度をコントロールできる素材。厚くするほど断熱効果が高まるので、寒冷地では 300 mm 前後の断熱材を使用しますが、普通の都市部の住宅では 50～100 mm ほどの厚さがあれば十分効果は得られるといいます。また、どうしても断熱材の厚みを確保できない場合は、壁と薄めの断熱材の間に熱を反射するアルミシートなどを入れることで、近い効果を得ることができます。

⑧もう 1 つ大切なのは開口部の断熱。有効なのは 2 枚のガラスの間に空気の層をもたせた複層ガラスです。

「しっかりとした効果を得るためには、壁・天井・窓の断熱はマスト。1 階が駐車場などになったピロティ状の家では床にも断熱材を入れる必要があります」と宿谷さん。そのためには設計段階から断熱を組み込むことが重要です。

後編として「断熱住宅のメリット 6」をお届けします。

---

## 購入等

---

### 5. ■ 築7年越え中古マンション購入は要注意…サラリーマン大家解説 2024年7月24日

<https://gentosha-go.com/articles/-/61637>

#### 概要

①片岡忠朗著書『買った後に絶対後悔しない！ 金持ちマンション購入術』（ごきげんビジネス出版）より、中古マンション修繕積立金の考え方について解説します。

#### ②築7年以内のマンション

国土交通省から公表されている修繕積立金の適正金額のデータはあくまで、新築当初から均等に修繕積立金を徴収した場合の目安となります。そのため、年数が経過した中古マンションでは、すでにあてはまらなくなっている場合も多く、期間が経過するほど、そのデータとの乖離がでてきます。

しかし、長期修繕計画書にもとづいた修繕積立金の計画書がなく、築7年以内の中古マンションである場合に限っては、国土交通省のデータのある程度の目安にして購入を検討してもよいと思います。

#### ③築7年超のマンション

築7年を超えているマンションの場合は、長期修繕計画書にもとづいた、修繕積立金の計画書どりの金額が徴収されているかを確認することをお勧めします。それは、長期修繕計画書は5年?7年ごとに見直しをしていき、その度に修繕積立金の徴収額を試算して、それに合わせた金額を徴収することが適正とされているからです。

④中古マンションでは、すでに修繕積立金の値上げが実施されていることもあるので、新築マンションのように、購入後の値上げありきで検討するのではなく、すでに適正な金額に値上げされていて、大規模修繕工事へ向けて、着実に修繕積立金が積み立てられているマンションを購入することが望ましいと考えます。

#### ⑤築7年超で値上げがされていないマンション

築7年を超えていて、一度も修繕積立金の値上げが実施されておらず、修繕積立金の計画書どりにも徴収されていない。または、そもそも修繕積立金の計画書がないようなマンションは注意が必要です。

そのようなマンションの中には、すでに貧乏マンション※の予備軍となっていて、適正な管理を維持していくだけでも、今の10倍以上の大幅な値上げが必要な場合もあります。

安いことは一見するとよく見えるのですが、修繕積立金に関しては、そうではありません。修繕積立金の値上げがされていない中古マンションの購入は、修繕積立金の現状をよく確認して判断しなければいけないことを理解してください。（片岡 史朗）

### 4. ■ 中国人の「高級マンション」爆買いの実態 “投資”と“移住用”？ 2024年7月

<https://mezamashi.media/article/15356981>

## 概要

①東京・新宿区にある高級タワーマンションの1室を購入したのも、中国人の男性で販売価格は2億1500万円で、なんと支払いは“現金”だったといいます。

現代不動産 野宮武美 代表取締役：

（この部屋の問い合わせが）30件近くありましたね。

ほぼ9割が中国人でした。2024年4月から売りに出して、6月の末にはもう契約を済んでいます。

②ジャーナリスト中島恵氏

——中国の人はどんなマンションを好んで購入しているのでしょうか？

やはり、東京タワーが見えとか、富士山も見えといいです。あとは海が見えるところ。中国では海が見えるマンションが少ないので。

——数億円から数十億円の高級マンションを買っていますが、年収はどれぐらいあるのでしょうか？

そういう方は、年収数億円以上ある富裕層、もちろんもっと数百億円あるような方が、20億円のものを買っている富裕層だと思いますが、1～2億のものを買っている方が中心層なので、プチ富裕層や、年収2～3000万の方もいますし、あと中間層の方も最近では日本の方が安いということで、中間層の会社員、大手企業の会社員の方も買いに来ています。

③中国では土地は国家のもので買うことができません。買えるのは「土地使用权」だけで、しかも「居住用地なら70年」など期限付きです。

中国経済への不安の高まりなども関係しています。

もうひとつは、“国外脱出の布石”。何か起きたときに、リスクを減らすために、海外に資産を移し、住める場所を確保したい。いわゆる“国外脱出の保険”として日本の不動産を購入するケースです。

さらに、世界と比べると日本の不動産は安く、香港やロンドンと比べるとその価格は半分ほどで、“買いやすさ”も人気の理由です。

④——投資先や移住先の他に、貸し出ししたりしている人も？います。

以前は投資用、今は自分が住む用、これからは自分が住みながら投資も行って、貸し出すということもあります。また、日本に留学している子供のためにマンションを買い与えとか色々な形態があります。

⑤中国人富裕層のマンション爆買いは、日本へどんな影響があるのでしょうか？

中島氏によると、メリットとしては、中国富裕層の資産で日本が潤うこと、さらに将来的に中国の富裕層が定住することによって日常的に日本にお金を落とすことが期待されます。

デメリットとしては、マンション価格高騰で日本人が買いにくくなること、これまで日本に来る人は、留学や働くためになど「日本を勉強している人」「日本語が話せ日本文化も分かっている人」が多かったですが、富裕層は、日本語が話せない、日本文化の知識がない人もいるため、今後、日本人とのトラブルが起きる可能性があるということです。

⑥——他にはどんな影響が考えられますか？

中島恵氏

「中国政府もこれが行き過ぎると、何らかの規正が起こる可能性があります。」

橋下徹弁護士

「1 点気になるのが、中国人がではなく、日本は中国の土地を買えないんです。であるならば、僕は中国の人も日本の土地を買えない、これは国際法の中の「相互主義」という考え方なんですけど、その考え方が必要なのかなと。「定期借地権」などで、日本に投資をしてもらうのは賛成なんですけど…」

#### ⑦橋下徹弁護士

「外国人の相続の問題は、色々な組み合わせによって課税非課税があるのですが、原則、中国に限らず、外国人が被相続人で、外国人が相続人の場合には、皆相続税払わず、自国で相続税を払ってくださいとなっています。だから、ちょっとここは中国の方だけではないのですが、基本的にこれは景気循環の課程の中のプロセスの一つだと考えていますので、外国の方にどんどん買ってもらって、日本が潤って経済活動に使うということではないのかなと思いますけどね。」

(『めざまし 8』 2024 年 7 月 22 日放送)

### 3. ■バブル期建てられたマンション高い価値があるワケ 杉山 浩一 2024 年 7 月 18 日

[https://gentosha-go.com/articles/-/62060#google\\_vignette](https://gentosha-go.com/articles/-/62060#google_vignette)

#### 概要

①杉山氏『新富裕層のための本質的不動産投資』（明日香出版社）より一部を抜粋

バブル期の建物は基本的に、対賃料収入という観点での費用対効果を考えて建てられてはいません。言い換えれば、そこで生活する人が必要とする以上に贅を尽くしている、という側面が色濃く存在しているわけです。購入時の値段がどれだけ高くても、後で転売するときには時の経過とともに値上がり益が出る。だからこそ、地上げのような問題も含めて、多額の金銭が土地に注ぎ込まれたわけです

②賃料というリターンを狙う必要はなく、転売時に高く売れるよう、つくりをできるだけゴージャスにすることがプライオリティでした。これは分譲マンションだけでなく、賃貸マンションの場合も同様です。

③賃貸でも分譲マンションの仕様と同等レベル、ないしはそれ以上のつくりであることが当たり前。スーパーゼネコンが手がけるのも当たり前。さらには外壁全体のタイル貼り、共有エントランスの石張り、システムキッチン天板を人造大理石にするなど、実用性や賃料には直接影響しない部分にまで多額のコストがかけられました。

④2 つ目の理由として、建築資材のコストが現在の半分ほどで済んだため、良い資材をどんどん活用できたという点が挙げられます。

こうした事情に加えて、当時は建設人口も豊富だったため、今ではまったく考えられないことですが、スーパーゼネコンが請負金額 5 億円以下の建築を受注するほど競争は過熱していました。

このような物件が盛んに造られたのは、1989 年から 1991 年にかけてです。

同じような物件が「これ以上はもう建たない」という意味で、バブル期のマンションは「希少価値がある」という見方ができるかもしれません。

⑤現在でも部屋が埋まり、入居者が快適に暮らしているのであれば、それはもともとの品質の良さを証しでもあります。適切な管理と修繕は欠かせない条件ですが、今も存続していること自体が「良いマンション」である最大の証しなのです。

このように、バブル期の RC 造マンションが高品質である理由をご理解いただければ、リノベーションをして使い続けることの意義もお分かりいただけると思います。

## 2. ■ 60 平米超えれば 1 億円 背伸びのペアローンで住む東京の将来は朝日 2024 年 6 月 30 日 <https://digital.asahi.com/articles/ASS6V1TNPS6VUEFT00FM.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

### 概要

①東京都三鷹市に住む IT 会社員の女性（40）は 2022 年 2 月、JR 三鷹駅から徒歩 7 分の立地にある築 10 年の中古マンション（3LDK、約 60 平方メートル）を 6500 万円で購入した。

頭金を除いた 5600 万円について、夫（40）と半額ずつのローンを組んだ。

女性の年収は 700 万円で、別の IT 会社に勤める夫は 900 万円。1 人あたりの返済額は月に 7 万円。

「東京で一人暮らしをしようと思ったら、最低限はかかる賃料」と女性は言う。

②夫婦と未就学児の 3 人暮らし。夫婦ともにリモートワークが多く、労働環境だけみれば不動産の高騰が続く東京に固執する必要はない。

それでも、転職が多い IT 業界に身を置く立場からすると、「仕事がダントツで多い」東京は魅力的だ。「駅に近く、リセールしやすい物件を選んだ。何かあれば家売って現金化すればいい」

③住宅ローン比較診断サービス「モゲチェック」を運営する MFS（千代田区）によると、同サービスの利用者のうちペアローンを検討している人の割合は、都内在住に限ると今年 4～6 月平均で 27.8%だった。

2 年前は 2 割前後だったが、ここ最近では 3 割に達する勢いだ。同社はペアローンを組むカップルのうち、収入が多い方の年収に対するローン負担額の倍率についても調査。倍率は 5～6 倍であれば問題なく返済できると言われ、高くなるほどローン返済の負担感が増す。

21 年と 24 年を比較した場合、24 年の方が倍率が高い傾向が強かった＝表。

④たとえば年収 1500 万円以上の場合、21 年はローン負担額が 5 倍未満の人が 74%を占めていた。それが 24 年は 48%に減り、21 年にはみられなかった 8 倍以上の人が 9%に上った。

「ペアローンを組む動機に変化がみられる」と話す。以前は、カップルが対等に物件を所有したり、2 人分の住宅ローン控除を受けたりしたいという動機が主だった。現在は、「高額物件を『背伸び』して購入しようという様子が見え始める」と言う。

⑤背景には不動産価格の高騰がある。東京カンテイによると、東京 23 区の新築分譲マンションの坪単価は、今年 1～5 月の平均で 543 万円。

広さ 60 平方メートルあまりで 1 億円に達する計算で、10 年間で 2 倍近くになった＝グラフ。家賃も上昇を続け、「買うも厳しい、借りるも厳しい状況」ペアローンについて井出さんは「返済のために 2 人とも現在の仕事に縛られ、チャレンジしづらい人生になる」

## 1. ■「マンション購入」で失敗したくない！「8つのポイント」2024年7月16日

[https://otonanswer.jp/post/212062/#google\\_vignette](https://otonanswer.jp/post/212062/#google_vignette)

### 概要

#### ①8つのポイント

- (1) エリア選び
- (2) 正しい資金計画を立てる
- (3) 諸費用・初期費用を把握する
- (4) 市場価格を正しく把握する

市場価格とは、実際に売買されている不動産の価格を指し、「市場性」「費用性」「収益性」をもとに決まります。

・市場性……一般的な物件の場合には、その物件と似たような物件の過去の取引事例が参考にされています。

・費用性……特に新築物件の場合には、土地の仕入れ価格や建設価格や広告宣伝費、その他物件を建てるにあたって発生した費用が参考にされています。

・収益性……主に投資用として物件購入をする場合には、利回りを意識して、その物件の周辺物件の価格が参考にされています。

- (5) 資産価値を考慮する
- (6) 災害リスクを把握する
- (7) 不動産業者は慎重に選定する
- (8) 内覧の重要性を認識する

(大和財託代表取締役 CEO 藤原正明)

---

## 販売動向

---

### 3. ■「新築マンション価格指数」でみる東京 23 区の市場動向（2023 年 2024 年 7 月 5 日

<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=78929?site=nli>

#### 概要

①2023 年の東京 23 区の価格指数（2005 年=100）は、前年比+9%上昇の「210.2」となり、過去最高を更新した。2013 年からスタートした「アベノミクス以降の価格上昇局面」が継続している。都心が「241.5」（前年比+13%）、南西部が「197.7」（同+6%）、東部が「192.8」（同+8%）、北部が「192.1」（同+10%）

「タワーマンション価格指数」は「250.0」（前年比+12%）と大幅に上昇し、東京 23 区の上昇率（同 9%）を上回った。

②「駅近」の価格評価が高まった要因として、共働き世帯の増加が挙げられる。

共働き世帯は、(1)通勤時間の短縮、(2)生活利便性（仕事帰りの食事や買い物）、(3)保育園等の送迎などを勘案して、「駅近」物件を志向する傾向があるとされる。

③東京ではテレワーク（在宅勤務）が定着し会社への出勤回数が減るなか、バス利用を前提とした物件まで選択肢を広げて購入を検討するケースも増えている模様。

足元では、バス利用に対する評価を見直す動きもみられ、「最寄り駅までのアクセス」に対する価格評価について、引き続き注視が必要である。

④今後の市場見通しについて、供給面に関しては、着工戸数の減少等を勘案すると、東京 23 区の新規供給戸数が大幅に増加する可能性は低いと考えられる。

一方、需要面に関して、金融政策正常化に伴う住宅ローン金利への影響が懸念されている。また、新築マンション需要を支えてきた 30 代および 40 代の人口について、30 代人口が概ね横這いで推移する一方、これまで大幅に増加していた 40 代人口は減少に転じる見通しである。今後の金利動向や人口動態次第では、需給環境が悪化に転じる可能性があり、注意する必要がある。

（2024 年 07 月 05 日「基礎研マンスリー」）（ニッセイ研究所 金融研究部 吉田 資）

### 2. ■首都圏マンション“3 年ぶり下落”のカラクリ 2024 年 07 月 24 日

[https://www.dailyshincho.jp/article/2024/07240602/?all=1#google\\_vignette](https://www.dailyshincho.jp/article/2024/07240602/?all=1#google_vignette)

#### 概要

①7 月 22 日に不動産経済研究所が発表、2024 年 1 月～6 月期の東京 23 区の平均価格は 16.3%下落し、1 億 855 万円だという。

まず 1 都 3 県全体のデータから見ると、1 戸当たりの平均価格は 7677 万円で、前年同期と比べ 13.5% の下落となる。販売戸数も減少しており、9066 戸は同じく前年同期比で 13.7% の減少だ。

②東京 23 区に限った販売戸数で見ると、3319 戸で前年同期比 32.3% 減と、特に減少幅が大きい。「土地取得のコスト増加や、建材価格・人件費の高騰により、デベロッパーが新築マンションの開発に慎重になっている事情があります」

これまで 1 都 3 県の平均価格を押し上げてきたのは、販売価格の高い東京 23 区の新築マンションだった。つまり、その供給量の減少が全体の平均価格を押し下げたのだという。

③東京 23 区の平均価格の下落にも、実はカラクリがあった。

「昨年 1 月～6 月期は超高級分譲マンションの販売が相次ぎました。中でも販売価格が飛びぬけていたのが、“三田ガーデンヒルズ”と、浜松町の“ワールドタワーレジデンス”という 2 つの港区の物件です。昨年同期の平均価格が 1 億 2962 万円と過去最高を記録したのには、この 2 物件の寄与度が大きかったのは明らかです」（都内の不動産関係者）

④「三田ガーデンヒルズ」の総戸数は 1002 戸と大規模で、かつ 30 平米のワンルームタイプですら、販売価格が 1 億円を超えていた。70 平米の平均販売価格は実に 2.5 億円にもものぼり、350 平米超のプレミア住戸の販売価格は 45 億円と、まさに“レベチ”の物件だった。地上 46 階地下 2 階建て、眼前に東京タワーが煌々と輝く間取りが多いこともセールスポイントとなった、「ワールドタワーレジデンス」も、平均販売価格は約 2.5 億円だった。

⑤「“日経平均株価”が半導体関連銘柄などの“値高株”の動向に大きく左右されるのと同じように、新築マンションの平均価格は一部の超高級物件の価格の影響を色濃く受けます。そもそもマンション価格の動向を示す指標としては相応しくないのです」（都内の不動産関係者）

（デイリー新潮編集部）

## 1. ■ 首都圏マンション 7677 万円 23 区は 2 年連続 1 億円超—上期 2024 年 7 月 22 日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2024072200579&g=eco>

### 概要

①不動産経済研究所が 22 日発表した 2024 年上半期（1～6 月）の首都圏（東京都と神奈川、埼玉、千葉各県）の新築マンション 1 戸当たりの平均価格は、前年同期比 13.5% 減の 7677 万円となった。

高額物件の発売が減少し上半期としては 3 年ぶりに下落したものの、工事費の上昇なども背景に、過去最高を更新した前年同期に次ぐ高い価格となった。

②東京 23 区は 16.3% 減の 1 億 855 万円。

23 年上半期には、港区で平均価格 2 億円を超える物件が発売されるなどした反動で、今年上半期はマイナスに転じた。ただ依然として物件価格は高水準を維持しており、2 年連続の 1 億円超えとなった。



③首都圏の発売戸数は13.7%減の9066戸で、上半期としては4年ぶりの1万戸割れとなった。人手不足に伴って工期の遅れが生じやすくなっており、開発事業者が販売計画を縮小する動きなどが響いたとみられる。

④人件費や建築資材価格の上昇が続く中で、神奈川と千葉の物件でも価格が上昇傾向となっている。千葉は22.3%増の5831万円、神奈川は7.7%増の6188万円。

---

## 業者の動き

---

### 7. ■ E V充電器マンション設置 新築に標準導入・駐車台数の3割導入 2024年7月1日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20240701-OYT1T50115/?from=smtnews>

#### 概要

①住友不動産は1日、東京電力ホールディングスと共同で、26年以降に完成する新築分譲マンションにE Vの充電システムを標準導入すると発表した。

野村不動産は昨夏、主力のマンションブランド「プライドシリーズ」を対象に、駐車台数の3割に充電器を導入すると発表した。東急不動産も平置き駐車場でE V対応の標準化を進めている。

②国土交通省は6月、マンションの「標準管理規約」を改正。

新たにE V用充電器を設置する際の管理組合の決議について、過半数の賛成で可能と明記した。

③現在、国内新車販売に占めるE Vの割合は2%程度にとどまる。

利用が低迷すれば維持費だけがかかるおそれもあり、「充電器をどこまで増やせばいいのか予測が難しい」（不動産大手）との声も上がっている。

### 6. ■ 中古マンションへのE V充電器推進、オリックス系とユビ電提携 2024年7月4日

<https://www.bloomberg.co.jp/news/articles/2024-07-04/SG2YVVT0G1KW00>

#### 概要

①オリックス傘下の大京アステージと穴吹コミュニティはE V充電サービスなどを手掛けるユビ電（港区、非上場）と提携し、全国の中古マンションに充電器の設置を進めることで合意した。オリックスは大京アステージなど不動産子会社を通じて日本のマンションの約10%にあたる約54万戸を管理している。

②ユビ電はソフトバンクから独立した経緯があり、オリックスのほか東京ガスやパナソニックなどの大手企業が出資している。政府は2030年までに充電設備を30万口に増やす目標を掲げており、そのうち最大20万口がマンション向けとなるとしている。政府や東京都はマンションへの充電器設置への補助金も計上している。

大京アステージ組合サービス推進課長は来年3月に終了する補助金では、充電器の設置費用の最大95%をカバーすることができるという。

### 5. ■ E V充電器、集合住宅に標準装備進む 東京都設置義務化、2024年7月11日

[https://www.sankei.com/article/20240711-DJMF3PEDW5P6NMALDJJH3IHB2E/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20240711-DJMF3PEDW5P6NMALDJJH3IHB2E/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

## 概要

①住友不動産は、令和8年2月に完成予定の分譲マンションを手始めに、EV充電器を標準設置すると1日発表した。

利用者から使用量に応じて料金を徴収する仕組みを導入。EVを持たない人や使用頻度の少ない人との公平性を確保する。

②東急不動産は昨年1月引き渡しの都内の低層分譲マンション駐車場で、全戸分（19戸）のEV充電器を整備した。以降は全戸設置の物件はないものの、新築マンションへの標準設置を進める。野村不動産は昨年7月、自社ブランドの分譲マンション「ブラウド」シリーズで、駐車台数の3割に当たる数の充電器を設置する方針を明らかにした。

③各社が意識するのは、来年4月に施行される都改正環境確保条例だ。

マンションなどの集合住宅や商業施設を中心とした新規建築物（延べ床面積2000平方メートル以上）に、EV充電器の設置が義務化される。

月極駐車場（平置き）の場合、10基を上限に、駐車台数の2割の充電器を用意する必要があり、違反した場合は社名公表などのペナルティーが科される。

野村不動産では「義務化に先行対応し、国内のクリーンエネルギー自動車の普及促進に貢献する」としている。

④国は今年度に、集合住宅や商業施設などの充電器設置にかかる補助金の予算について、前年度比で倍の360億円を確保した。12年までに全国で6年3月時点の7.5倍となる30万口に増やす計画だ。

⑤ただ、一部のマンション大手から「設置した充電器の稼働率が高くない物件もある。正直、需要がまだわからない」との声もあり、都や国の動きが普及への起爆剤となるか注目される。

## 4. ■ マンションのディスポーザーと連携し、家庭の生ごみから発電 2024年7月2日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2407/02/news098.html>

## 概要

①大和ハウス工業とダイキアキスは2024年6月28日、マンションに導入されたディスポーザーと連携し、生ごみを燃料として建物共用部に電力を供給する「小型バイオガス発電システム」を開発したと発表した。

施設内設置型で、100戸規模のマンションから対応可能だ。今後、大和ハウス工業が開発する分譲マンションで採用を計画する他、商業施設や事業用施設でも設置を検討する。

②小型バイオガス発電システムは、各住戸のディスポーザーで処理された家庭の生ごみを燃料にバイオガスを生成する。発電出力1.2キロワットのバイオガスコージェネレーションシステムで発電し、再生可能エネルギー100%の電気をマンション共用部照明などの一部に供給する。

③新システムでは、生ごみの固形分を効率的に回収する固液分離装置を新たに開発し、従来のガス化装置と同等のガス化性能を確保しながら、装置を従来の6分の1程度まで小型化した。

さらに、従来型では毎日必要だった洗浄作業が不要となり、メンテナンス作業を削減でき、分譲マンションで採用しやすくなった。

④100戸規模のマンションの場合、1日当たりの発電量は約8kWhで、年間の共用部消費電力の約2割をまかなえる。また、停電時でもガス化装置内のバイオガスを利用することで、バイオガスコージェネレーションシステムによる電気供給が可能になる。

### 3. ■ マンション高騰、修繕費抑える動き。不動産の目立たない戦い 2024年7月3日

<https://www.businessinsider.jp/post-289657>

#### 概要

①野村不動産が分譲したマンションの管理を受託し、修繕工事などを提案している。

「野村不動産パートナーズ」は、2017年から業界で先駆的な取り組みとして、大規模修繕の周期を12年ではなく最長18年に伸ばした大規模修繕工事の取り組み「re:Premium（リプレミアム）」を発表した。

②業界標準を超える長期保証に加え、工事の周期を伸ばすため、外壁タイルや窓サッシと外壁の隙間を埋めるシーリング材の耐久性を上げるためにメーカーと共同開発をするなど、re:Premiumの開発には約2年間もかかったという。

③工事を請け負う協力会社や、資材メーカーにとってもこれまで12年に1度受注できていた工事が、18年に1度となれば売上げの減少に直結することもあり反発が強かったという。

④18年周期の修繕工事は、従来の12年周期の工事に比べて1回にかかる費用は高くなる。しかし、18年周期が2回ですむところを、12年周期であれば3回も工事が必要になるため、トータルコストは抑えられるという。約8割の大規模修繕で18年周期の工事が選ばれるようになっている。実際に他の大手マンションデベロッパーも、18年周期の工事プランを続々と発表しているという。

⑤現在、世田谷区で建設中のマンション「ザ・ライオンズ世田谷八幡山」は、分譲マンションとしては日本初となるZEH（ゼッチ※）区分最高ランクの『ZEH-M』および全住戸『ZEH』の認定を受けている。その上太陽光発電や蓄電池、井戸も設けており、災害によって電気・ガス・水道のライフラインが途絶しても、自宅で1週間以上生活を維持できる防災システムまで備えている。

⑥「ライオンズマンション」は2023年4月にリブランディングに踏み切り、マンションブランド名を「THE LIONS」に変更した。

これまでファミリー層を中心に38万戸以上のマンションを供給してきた実績を誇るが、リブランディング後は、「パワーカップル」と呼ばれる共働き世帯などをターゲットに、高付加価値のマンションを供給する戦略にかじを切った。

⑦2025年4月からはマンションを含む住宅を含むすべての新築建築物で、省エネ基準の適合を義務付けられ、2030年にはZEH基準への対応が求められる。

⑧SUUMO リサーチセンター「首都圏新築マンション契約者動向調査（2023年）」によると、新築マンションを購入した理由を複数回答で質問したところ、1位は「子どもや家族のため、家を持ちたいと思ったから」（36%）、2位「資産を持ちたい、資産として有利だと思ったから」（32%）。「資産を持ちたい」という理由は、2003年の調査ではわずか9.1%だったが、年々その割合が増加しているという。

また住民が高齢化するなどし、マンションの維持管理が難しくなるなどの課題が注目されるようになってきている。

## 2. ■ 関西電力傘下の建設業許可取り消し マンション修繕は廃業 2024年7月11日

<https://nordot.app/1184044799585550592>

### 概要

①関西電力傘下でマンション管理を手がける関西電力コミュニティ（大阪市）は11日、大阪府外の営業所を登録していなかったとして府から建設業許可の取り消し処分を受けた。

内部調査で無許可営業なども発覚。3月末に建設業許可を自主返納し、マンション修繕業務を廃業したことも明らかにした。工事の不具合は確認されていないが、申し出があれば補償する。

②建設業法では、複数の都道府県で工事の営業をする際は国交相の許可を受ける必要がある。16年度からの全工事を親会社の関西電力不動産開発が調査したところ、工事種類別の許可が必要な工事を無許可で請け負う、主任技術者を置かないなどの不適切行為があり、営業停止処分も受けた。

（共同通信社）

## 1. ■ パナソニック ハウジング、樹脂サッシで内窓市場に参入 2024年7月22日

[https://honline.sohjusha.co.jp/686-059/?utm\\_source=mailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=listac](https://honline.sohjusha.co.jp/686-059/?utm_source=mailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=listac)

### 概要

①パナソニック ハウジングソリューションズが7月8日にリフォーム用二重窓「内窓」の販売を開始した。樹脂サッシで、ガラスはLow-E複層ガラス（アルゴンガス入り）、Low-E複層ガラス、一般複層ガラス、安全合わせ複層ガラスを用意。単板3mmのアルミサッシの外窓の内側に一般複層ガラス仕様の内窓を設置することで、Uw値2.33W/（㎡・K）以下の断熱性能を実現できる。

②パナソニックの「内窓」の最大の特徴は、奥行き55mmとスリムなフレーム設計で、サッシ店だけでなく工務店などの大工工事でも窓リフォームが行える施工性のよさにある。まずは既存の建材ルートでの流通を考えている。

---

## 海外

---

### 13. ■ 韓国のマンション残酷劇…それよりひどい現実 中央日報 2023年8月2日

<https://s.japanese.joins.com/JArticle/307339?servcode=100&sectcode=120>

#### 概要

①今夏、韓国映画『コンクリート・ユートピア（原題）』（9日公開）は極限の災害の中でマンションによって分かれた階級、集団利己主義の素顔を露呈させる。

大地震が飲み込んだ廃墟の中でマンション1軒だけが生き残った。生きるために押し寄せてきた外部の人を受け入れるかどうかをめぐり、入居者たちは衝突する。

（ウェブトゥーン（オンライン漫画）原作）

②「うちの家族が生きるのも大変なのに…」という当座の不満の声の前に「みんな一緒に生きる方法を探そう」という少数の声は力を失う。「選ばれたマンション」を巡って殺し合う流血劇が繰り広げられる。オム・テファ監督はピカソの名作「ゲルニカ」を参考にしたという。

### 12. ■ 韓国でマンションの共同玄関の屋根が崩落… 中央日報 2024年7月4日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/320689>

#### 概要

①3日、水枝区などによると、1日午後2時30分ごろ、竜仁水枝区豊徳川洞のあるマンションの共同玄関の屋根が崩れ落ちた。崩落当時、大きな音がしたという事故による人命被害にはつながらなかった。「人が通らなくて幸いだ」

②Aさんが公開した写真を見ると、崩れ落ちた屋根が構造物にぶら下がったまま玄関の入口を半分ほど隠している。特に、写真の中で崩落した屋根の断面に鉄筋が見えず、ネットユーザーは「ボンドでつけたのか」「施工不良ではないか」などの反応を示している。

③マンションは1994年に竣工。マンション側は全体の共同玄関を調べて修理する予定であり、現在警察と水枝区庁が詳しい崩落の原因を調べている。

### 11 ■ 超高級マンション資源ゴミ収集場で金の延べ棒 ソウル 朝鮮日報 2024年7月4日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2024070480029>

#### 概要

①ソウル市瑞草区の超高級マンション「盤浦 Xi（ジャイ）マンション」で金塊騒動

先月 27 日午後 3 時 30 分、資源ゴミ収集場の掃除をしていた職員が CD プレーヤーのケースを発見した。あまりにも重すぎるので中を見てみると、ゴールドバー（インゴット、金の延べ棒）が入っていたという。管理事務所はゴールドバーの所有者を探すため、翌日、同マンションの全棟に告知文を掲示した。「ゴールドバー拾得にともなう告知」というタイトルの文で、管理事務所は「CD プレーヤーを捨てたご入居者は生活支援センターに連絡し、確認手続きを経てゴールドバーをお受け取りください」と書いた。所有者ではない人物が詐取するのを防ぐため、「CD プレーヤーを捨てた資源ゴミ収集場の位置やケースの形を教えてください」とも書いている。

②1 日、70 代の男性入居者が「所有者は私だ」と言って名乗り出た。

この男性は管理事務所に来てケースの形を説明し、本当の所有者だと判断されたためゴールドバーを受け取ったという。所有者は「間違っって資源ゴミ収集場に捨ててしまった」と告げたとのことだ。

③同マンションは今年 2 月、専用面積 244 平方メートルが 73 億 6000 万ウォン（約 8 億 6000 万円）で取り引きされ最高価格を更新した。

## 10. ■ 韓国屈指の高級マンション、ごみ置き場は「宝の山」 朝鮮日報 2015 年 10 月 11 日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2015101000437>

### 概要

- ①「このマンションのごみ置き場は宝の山だ」10 月 5 日にソウル市江南区道谷洞の「タワーパレス」の正門で出会った清掃業を営む女性、イさん（65）がマンションを指さしながら語った言葉だ。イさんが指さしたタワーパレス第 3 次マンションのごみ置き場は 10 月 2 日、女性清掃員のキムさん（63）が 100 万ウォン（約 10 万 3000 円）の小切手 100 枚の入った封筒を拾った所だ。
- ②一般住民が入居している 4-69 階を担当するのが従業員たちの間で人気だという。階別にリサイクル品を集めた後、地下のごみ置き場に移動するため、富裕層の住民が住む階ではまだ使える品物に出会える可能性が高いというわけだ。
- ③本紙は同日、タワーパレス第 3 次マンションの全てのごみが集められるという地下のごみ置き場を訪れた。高価な電子機器や乳幼児が使用する歩行器、リサイクル品などが山積みになっていた。ごみを整理していた男性清掃員のチェさん（72）は「ここには本当のごみだけが集まってくる。マンションの階別のごみ置き場で働く清掃員がまだ使える製品はほとんど先に持っていってしまう」1 億ウォン（約 1030 万円）の小切手を拾ったキムさんも、地下ではなく階別のごみ置き場で小切手の封筒を見つけた、と警察は発表した。
- ④ソウル市の水西警察署の職員は 4 日、同マンションを訪問して防犯カメラやごみ置き場を確認した。しかし、ある清掃員は「警察が訪ねてきたことには皆触れないようにする雰囲気、清掃員の班長は『気を使う必要はない』と言ってくれた」  
(朝鮮日報)

## 9. ■新築マンションで相次ぐトイレの逆流、原因排水管詰ったセメント塊 2024年7月20日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2024071980127>

### 概要

①最近、新築のヴィラ（低層集合住宅）やマンションでトイレが逆流して大変なことになるというケースが相次いでいます。取材してみると、驚いたことに排水管から出てきたのはセメントの塊でした。

②ソウル市内のある新築ヴィラ。

トイレが詰まって逆流し、床が汚物まみれになりました。

作業員が内視鏡カメラで排水管のあちこちを調べると…セメントの塊が姿を現しました。建設作業員たちがトイレの工事をした後、残ったセメントを処理せずに排水管に捨てたのです。除去するのが難しく、基本の見積もりだけで100万ウォン（約11万円）以上、高ければ数百万ウォンかかります。

③新築マンションでもこうしたケースはよくあります。

「あまりにも頻繁に詰まるので、住民の方々と協議をして一緒にお金を出し合う方向で（解決）しました」

高級住宅地・江南のマンションも例外ではありません。「内視鏡を入れてみたらセメントがぎっしり詰まっていて…500万ウォンも払って詰まりを解消しようとしたが、失敗した…」

④しかし、一部の建設会社は欠陥補修期間の3年間に過ぎたとして、補償に消極的です。

専門家らは「施工時の問題なら施工者が補修期間に関係なく補償すべきだ」

（2024年7月18日 TV朝鮮「ニュース9」朝鮮日報）

## 8. ■ソウルのマンション取引、半分以上が1億円超…今年上半期 AFP 2024年7月18日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3529585>

### 概要

①今年上半期に韓国・ソウルで取引されたマンションのうち半数以上は価格が9億ウォン（約1億円）を超えたことがわかった。地域別では、瑞草・龍山・江南・城東・松坡の順で多かった。

②不動産プラットフォーム「ジクバン」が、国土交通省のマンション売買実取引価格資料を分析した結果、今年上半期（1～6月）にソウルで取引されたマンションは計2万3328件だった。

このうち53.1%（1万2396件）が9億ウォン以上の取引で、これは統計が始まった2006年以降で最高水準だ。新築マンションの人気と、高級マンションの供給量の希少さが浮き彫りになった。

③自治区別で9億ウォン超えマンションが占める割合を見ると、瑞草区で94.6%、龍山区で94.4%、江南区で92.9%などが軒並み高かった。15億ウォン超えマンションの割合では、瑞草区で79.6%、江南区で73.7%、龍山区で67.5%だった。

（/KOREA WAVE/AFPBB News）



## 7. ■ マンション屋上飛び降りを図る 10 代少年の気持ち変えた警察官の言葉 2024 年 7 月 18 日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2024/07/17/2024071780114.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2024/07/17/2024071780114.html)

### 概要

①ソウル・江南地区のマンション屋上から飛び降りようとした 10 代の少年を警察が救助した。自死を図る人々に特化した危機交渉専門要員たちの活躍により、通報から 2 時間 30 分で救助に成功した。ソウル・瑞草警察署が 16 日に明らかにした。

②15 日夜 8 時 30 分ごろ、「（知人が）江南のマンション屋上から飛び降りると言っている」という通報が警察に寄せられた。警察は飛び降りようとしていた少年の携帯電話の信号がキャッチされた地域一帯のマンション 15 棟を搜索し、ソウル市瑞草区にあるマンション 24 階の屋上の手すり付近で少年を発見した。

③ところが、少年は狭いスペースの端に腰掛けていて、近づくのは難しい状況だった。少年は当時、下に飛び降りようとする動作を繰り返すなど不安定な姿を見せた。警察は少年を刺激しないようにパトカー 14 台と消防車 11 台の警光灯をすべて消すように言い、集まった住民たちも全員解散させた。

④警察は自死を図る人々の対応に特化した危機交渉専門要員 2 人を投入して説得に当たった。2 人は少年に好きな食べ物などの会話をきっかけにやり取りを誘導、「お姉さん」「お兄さん」と呼ばせながら、信頼感を抱かせた。そして、水や炭酸飲料水も渡した。少年は当初、会話を拒否していたが、徐々にやり取りに加わるようになり、心を開き始めた。要員 2 人は少年がマンションの下の方を見るたび、

「○○君、お姉さんのことを見なきゃ。お姉さんはここにいるよ」

「お姉さんは○○君の顔を見て話したいの」

と注意をこちらに向けさせた。

⑤そして、ついに「自分で（そっちへ）行く」と手すりの内側に近づいてきた少年に対し、「ありがとう。お姉さん、ここにいるよ」とすき間から手を差し出した。

近くまで来た少年を警察官と特攻隊員がつかみ、手すりの中に引き入れて救助に成功した。

⑥瑞草警察署の関係者は「署で独自に運営している『危機交渉専門要員』を投入した。自死しようという人に特化された専門的な対話技法を教育し、備えている」と語った。

（朝鮮日報）

## 6. ■ 騒音に抗議も無視、33 歳男がマンション上階住人を刺殺 2016 年 7 月 5 日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2016/07/05/2016070500939.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2016/07/05/2016070500939.html)

### 概要

①京畿道河南警察署は 4 日、マンションの上下階間の騒音が原因で対立していた上の階の住人を刃物で刺し死亡させた容疑で K 容疑者（33）に対する逮捕状を請求した。

K 容疑者は今月 2 日午後 5 時 50 分ごろ、河南市内のマンション 21 階に住む女性（66）を刃物で刺して死亡させるとともに、この女性の夫にも重傷を負わせ逃亡したが、3 日午後 10 時 45 分ごろ、仁川市内のサウナで緊急逮捕された。

②K 容疑者は先月半ば、上の階の玄関ドアの暗証番号を把握するため天井に隠しカメラを取り付け、犯行に用いた刃物も 5 月半ばに購入していたことが分かった。

「上の階からの騒音のため、日常生活に相当な支障が出ており、数回にわたって警備室を通じ苦情を言ったほか、直接抗議したことも 2 回以上あるが、無視されたと感じられストレスがたまっていた」と供述したという。K 容疑者一家は 10 年ほど前からこのマンションに住んでいたが、被害者は 1 年ほど前に引っ越してきたという。

（朝鮮日報）

## 5. ■ 麗水マンション騒音殺人事件、シャワー浴びるだけで下階から抗議 2021 年 9 月 29 日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2021/09/29/2021092980043.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2021/09/29/2021092980043.html)

### 概要

①全羅南道麗水市で、30 代の男が騒音問題によりマンションの上の階に住む 40 代夫婦を凶器で殺害した。容疑者と被害者は以前から騒音問題でもめていた。

27 日午前 0 時 33 分、麗水市内のマンションに住む日雇い労働者 A 容疑者（35）は騒音問題で上の階の住民と口論し、持っていた登山ナイフを振り回したとのことだ。

②上の階には 60 代の夫婦、40 代の娘夫婦、孫娘 2 人がいたが、A 容疑者の犯行により 40 代の娘夫婦が死亡し、60 代の夫婦は重傷を負った。

10 代の孫娘 2 人は犯行当時、子ども部屋にいて難を逃れた。A 容疑者は犯行後の同 0 時 40 分ごろ、階段で自宅に降り、警察官に「人を殺した」と言った。A 容疑者は犯行時、飲酒や薬物使用などをしていない状態だった。

③A 容疑者と上の階の住民は普段から騒音問題でもめていたという。A 容疑者は 17 日にも騒音問題で悩まされていると警察に通報していた。

④麗水市内のあるインターネット・コミュニティー・サイトには、近所の住民だというネットユーザーの証言も寄せられた。「（騒音は）ひどくはなかった。

シャワーを浴びるだけでも、あの人（A 容疑者）はそう言ってきた（抗議してきた）と聞いている。『（騒音が）よほどひどかったのだろう』などと言うのはやめましょう』と投稿した。

⑤40 代の娘夫婦は普段から知人に対し、A 容疑者の抗議がつらいと吐露していたという。このため、部屋の床にマットまで敷いていたそうだ。

近所の住民は TV 朝鮮の取材に「（A 容疑者は）しょっちゅう下の階から（抗議するために）上がってきたそうだ。『本当につらい』『敏感すぎる』と言っていた。数年前も『静かにしてほしい』としょっちゅう来ていたそうだ』と語った。

⑥殺害された 40 代の娘夫婦はマンション近くの商店街でチキン店を経営していた。  
事件前日は営業が終わって夜 10 時ごろ帰宅し、被害に遭った時は寝ようとしていたところだったという。  
(朝鮮日報)

#### 4. ■新築マンション上階騒音基準、満たせなければ完工承認・入居不可能 2023 年 12 月 8 日 [https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2023/12/08/2023120880068.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2023/12/08/2023120880068.html)

##### 概要

①今後、韓国の新築マンションは上階騒音基準を満たせない場合、自治体の完工承認を受けることができなくなる。現在は上階騒音基準をクリアできていなくても、入居後に建設会社が補強工事をしたり、入居者と協議して金銭的補償をしたりするようになっているが、今後は完工承認が下りないよう処罰規定を設け、入居が不可能になるようにしたものだ。入居遅延にともなう費用は建設会社がすべて負担するしかない。

②既に建てられたマンションも、所有者が上階の騒音を低減する工事をすれば、後に部屋を売る際に払う譲渡所得税から工事費を差し引く案が導入される。このため、韓国政府は住宅法改正に着手する方針だ。

③「上階騒音解消」は、元喜竜長官が「韓国土地住宅公社（LH）革新」「鉄道地下化」「GTX（首都圏広域急行鉄道）延長・新設」と共に推進している 4 大重点課題の一つで、このほどこれと関連して大統領報告も済んでいる。

④政府が今回、強力な対策を打ち出すことにしたのは、上階の騒音が建設業界の課題にとどまらず、社会問題になっているためだ。

経済正義実践市民連合によると、上階の騒音による殺人・暴力など 5 大凶悪犯罪は 2016 年の 11 件から 2021 年には 110 件に急増したという。

⑤これまで政府が強力な対策を打ち出せなかったのは、床と壁に沿って伝わる騒音を抑えることが技術的に容易ではなく、床を厚くすれば工事費が急増して分譲価格が高くなるという負担が発生するためだった。だが、上階の騒音による社会的対立が限界に達していることや、少ないコストで騒音を減らすことができる工法も開発されており、強力な対策を打ち出す基盤が整ったと政府が判断したものだ。

⑥政府が用意している上階騒音対策の中核となるのは、マンション供給者である建設会社の義務を強化し、既存のマンション所有者も自発的に補強工事ができるよう各種インセンティブを提供することだ。補強工事の工法から、使用すべき資材に至るまで、細部の事項も対策に含まれているという。

⑦建設業界関係者は「上階騒音基準を厳しく適用すれば、従来の工法に比べ工事費が約 3%上がると予想される」と話している。

(朝鮮日報)

### 3. ■上の階から棒で窓ガラスをたたくモンスター住民 アドバイス続出 2024年7月18日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2024/07/18/2024071880062.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2024/07/18/2024071880062.html)

#### 概要

①マンションに住む新婚夫婦が、上の階の住民による騒音に悩まされていることを SNS で訴え、ネットで論議を呼んでいる。上の階の住民が掃除用のはたきのような棒でベランダの窓ガラスをたたくなど、理解できない行動を取っているというのだ。夫婦はこの住民を警察に告訴した。

②新婚女性 A さんによるインスタグラム投稿がきっかけだった。

A さんは先ごろ「我が家に監視カメラを設置した理由」と題する動画を投稿し、引っ越してきた翌日から上階の住人によるあり得ない行動によって騒音被害を受けていると主張。

A さんは「マンション最上階のすぐ下の階に住む我が家。結婚後の新居として選んだ初めての家なのですが、引っ越してきた翌日から上の家が毎日、朝も夜も明け方もずっと窓をたたいているんです」「意図的な騒音もひどくて、毎日のように家具を引きずる音やわざと物を落とす音がして気が狂いそうでした」と明かした。

③A さんが公開した動画には、上階の住民がはたきのような棒で A さんの家の窓ガラスを何度もたたく様子が映っている。

A さんが翌日に撮影した動画にも何度も映っており、上階の住民はこのような行為を繰り返しているとみられる。深夜でも同じような行為が繰り返されるため、妊娠中の A さんは十分な睡眠も取れず、恐怖に陥った。A さんは「明け方の 4 時ごろでも窓ガラスをたたいています。とても驚いたし怖くなってすっかり目が覚めてしまい、全身が震えています。本当に、これからどうやって暮らしていけばいいんでしょうか。今はぐっすり眠れなくて、1 時間ごとに起きています。とても怖いっらい」「来月には出産するので良いことだけを考えるべきなのに、子どもが生まれてもどうやって生活すればいいのかと考えると怖い」と心配な気持ちをつづつた。

④ A さんはこの件をマンションの管理事務所に何度か伝えたが、管理事務所側が上階の住民に連絡して部屋を訪問しても、絶対にドアを開けないのだという。

さらに、夫婦の部屋に以前別の人が住んでいた時も、上階の住民は同じ行為をしていて、管理事務所側が訪問しても全く応答がなかったというのだ。

⑤ A さんが上の家を訪れて「窓ガラスをたたく行為によってとても驚かされ、怖いです。私たちにとっては本当に恐ろしい行為なので、やめてください」とドアにメモを貼ったところ、数時間後にそのメモがそのまま A さんの家のドアに貼り付けられていた。

A さんは「管理事務所の連絡に応じない時から感じてはいたけど、これは明らかに故意にやっている行為で、我が家の前まで来ているということを考えると鳥肌が立ってますます怖くなりました」とつづつた。

⑥ A さんは最終的にこの件を警察に通報した。

しかし、上の住民は警察が呼び鈴を鳴らしてもドアを開けず、警察はドアを強制的にこじ開けることができないため現場で打つ手がなかったという。A さんがこれまで撮りためた動画を確認した警察は「告訴すれば捜査ができるので告訴の手続きをした方がいい」と勧めた。A さんは出産を控えており上の住民とも円満に

問題を解決しなかったため、告訴は気が進まなかったが、他に手立てがないため現在は告訴を進めており、引っ越しも考えているという。

⑦ネットでは

「別の所に引っ越したほうがいいと思う。そういう奴らがどう出てくるか想像がつくの、下の階に住み続けるなんてできない」

「あんなことをするなんて、上の住民は精神的に問題があるんだろう」

「（夫婦の部屋の）大家さんもそういう大きな問題があることを知っていただろうに、妊婦に家を貸すなんてひどいな」

「大家側と不動産業者もこの問題を知っていたのなら、引っ越し代を請求した方がいいよ」

「告訴はそんなに難しくない。弁護士費用を払ってでも訴訟を起こした方がマシだ」

などの反応が見られた。（朝鮮日報）

## 2. ■ 漫画をまねた…傘を手に 26 階から飛び降りた 4 歳児助かる 中国 2024 年 5 月 31 日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2023/05/31/2023053180004.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2023/05/31/2023053180004.html)

### 概要

①中国で 4 歳の子どもが傘をさして 26 階の高さから飛び降り、多発性骨折を負うという事故が発生した。この子どもは漫画を見てまねしようと思い、傘を手に飛び降りたが、傘や木などが緩衝材の役割をして奇跡的に助かった。

②26 日、湖南省吉首市に住む A 君（4）が傘を持ったままマンション 26 階のベランダから転落したという。

共働きで留守の両親に代わって A 君の世話をしていた祖母が、A 君の姉を迎えにしばらく 1 階に降りていた間に、1 人でいた A 君が危険な行動を取ったのだ。A 君は漫画を見てまねしようと思い、傘をパラシュート代わりにして飛び降りたという。A 君の家のベランダには防犯ネットが設置されていなかった可能性も取りざたされている。

③この事故で A 君は全身に多発性骨折を負い、右手を除く手足がすべて折れたという報道もある。A 君は現在、病院で手術を終え、幸い命に別条はないという。子どもの体重が軽かった上、木の枝に引っかかってから地面に転落したことで衝撃がやや減ったものとみられる。

④中国では 2017 年にも同様の事故が発生したと報道された。江蘇省蘇州市に住む 7 歳の子どもが傘を開いて 10 階の高さから飛び降りるといった事故があった。

この時も子どもは手術が必要なほどの大けがをしたが、今回の事故と同様に転落する際に電線に引っかかって衝撃が緩和され、助かったという。

同じころ、新疆ウイグル自治区でもアニメ映画を見ていた 5 歳の少女が傘を持って 11 階から飛び降り、4 階のベランダに落ちるといった事故があった。

（朝鮮日報）

## 1. ■買ったマンションは完成するのか・・・ ババ抜き状態中国不動産不況 2024年7月15日

[https://www.sankei.com/article/20240715-I6YDH66RPNLLNE5HVQ7IVUUVSE/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20240715-I6YDH66RPNLLNE5HVQ7IVUUVSE/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

### 概要

①「自分が購入した物件が本当に完成するか、爛尾楼（ランウェイロウ）になるかずっと心配だった」中国東北部、遼寧省の省都・瀋陽市の郊外で娘連れの40代女性が話した。女性は2年前にマンションを購入したが、最近ようやく完成して入居できたという。

「爛尾楼」とは、開発業者が資金繰り難に直面して建設工事が中断したマンションを示す。中国でここ数年問題となっている。

②中国の不動産物件は、竣工前に手付金を支払い、住宅ローンの返済が始まることが多い。これにより開発業者は投資資金を確保し、購入者は住宅価格が上がる前に契約を結べるというメリットがあった。

③瀋陽の女性は「今は未完成の物件は買うべきでない」と指摘する。女性が住むマンションの敷地内にも爛尾楼となっている棟がある。瀋陽市内には販売を始めてから約10年になる今も完成していないというマンションもあった。北京の外資企業幹部は「誰が問題物件を引くかという『ババ抜き』のような状態になっていて、購入意欲を冷え込ませている」と分析する。

④中国当局は5月、各地で在庫となっている住宅を地方政府に買い取らせる方針や、住宅ローン金利の下限撤廃などを相次ぎ表明した。市況回復が期待されたが、国家統計局が15日発表した6月の新築住宅価格指数では主要70都市の約9.1%にあたる64都市で前月と比べて下落した。6月の住宅価格指数が上昇した上海市のような住宅需要が元々大きい都市では政策効果が出ているが、瀋陽のような人口の伸びも限定的な地方都市では厳しい状況が続いているもようだ。

（遼寧省瀋陽市 三塚聖平）

以上