

【岩見守和】

マンション関係記事

2024年8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

12. ■徳島市のマンションの一室で男性の遺体見つかる 殺人事件も視野に 2024年8月8日
11. ■徳島の76歳男性殺害した疑い 同じマンション住人の37歳男を逮捕 2024年8月11日
10. ■藤沢の集合住宅一室 56歳女性遺体、殺人事件の可能性 読売 2024年8月11日
9. ■横浜のフードデリバリー先で傷害 マンション管理者押し倒し逮捕 2024年8月29日
8. ■オートロック開いた隙盗撮目的で知人女性マンション2回侵入逮捕 2024年8月26日
7. ■マンション3部屋の鍵穴に接着剤？ 居住者の男を逮捕 福岡 RKB2024年8月26日
6. ■マンションに少年3人侵入させ…170万円相当盗んだ男逮捕 品川区 2024年8月23日
5. ■マンション住人の置き配狙い…15万円超ゲームPCセットを盗み売却 2024年8月21日
4. ■金融庁が差し押さえ「私に預けてもらえれば防げる」電話詐欺 2024年7月31日
3. ■埼玉・川口のマンション爆発、住人の中国籍男を逮捕 朝日 2024年8月8日
2. ■近年、侵入犯罪の手口が凶悪化。侵入手口を知っておこう！ 2024年8月17日
1. ■高齢者を狙う「ピンポイント強盗」根本的な「防犯対策」はあるのか 2024年8月15日

事件 事故

5. ■練馬マンション2階ベランダから2歳男児転落命別条なしフジテレビ 2024年8月29日
4. ■浜松マンション建設現生き埋め事故 2時間後に救出 2024年8月21日
3. ■長崎市内のマンションの屋上から作業中の男性が転落 意識不明 2024年8月10日
2. ■マンション ドアに挟まり中指切断、川崎 台風の強風で閉まる 2024年8月16日
1. ■川崎市マンション3人死亡、住人親子か…浴室一酸化炭素検出 2024年8月2日

火災

13. ■神戸の集合住宅ベランダから出火 段ボールなど燃える 神戸新聞 2024年8月28日
12. ■ライターの火が障子に燃え移ったか？ マンション1室全焼 福岡 2024年8月26日
11. ■札幌・白石区のマンションで火災 女性1人意識不明 2024年8月28日
10. ■大阪・住吉区のマンションで火災 60歳の1人暮らし男性が死亡 2024年8月25日
9. ■4階建てマンションで火災 消火活動中 仙台・若林区 2024年8月16日
8. ■マンション火災で焼け跡から身元不明の遺体 小田原市 TBSテレビ 2024年8月19日
7. ■千葉市美浜区高浜のマンションで火災 2人搬送 黒煙と炎が上がる 2024年8月4日
6. ■アロマキャンドル、消さずに就寝 カーテンに燃え移ったか 伊丹 2024年8月5日
5. ■モバイルバッテリー充電中に出火か…千葉市マンション7階で火事 2024年8月4日
4. ■4階建てマンションで火災、男性が意識不明の重体 兵庫・西宮市 2024年8月13日
3. ■マンション3階通路段ボール箱燃える 不審火か 西宮 2024年8月12日
2. ■マンション火災での水損被害と補償の実態【2024年8月号】稲毛新聞 2024年8月1日
1. ■火災保険が10月から値上げ。マネーFix 編集部 2024年8月14日

防災

18. ■ 台風・豪雨の備え 火災保険の補償範囲は？ 藤山亜弓 2024年8月31日
17. ■ 松山城山土砂災害、被災マンション組合が市に住民説明会要望 2024年8月29日
16. ■ 日向灘地震でマンション12階の女性が「収納棚」の恐怖を語る 2024年8月13日
15. ■ マンションから出られない…ゲリラ豪雨で建物が“沈没船”状態に 2024年8月27日
14. ■ タワマンは南海トラフ地震揺れ幅東京23区で最大約3m 女性セブン 2024年8月24日
13. ■ 震災時のタワマン「断水・停電のリスク」は高い 鈴木貴博 2023年11月17日
12. ■ マンション耐震化<1>費用は19億円、住民どう乗り切ったのか 2024年8月21日
11. ■ 耐震化2 経費削減、収入確保、補助金活用…費用捻出あの手この手 2024年8月21日
10. ■ 耐震化3 計画白紙、資金繰りも振り出しに 強硬な反対者も出現 2024年8月21日
9. ■ 耐震化4 構想20年超、工事完了間近に 問われた管理組合の対応力 2024年8月21日
8. ■ 耐震化<5> 理事会が活発な背景は 独居高齢者から遺言で寄付も 2024年8月21日
7. ■ 史上最大級“台風7号襲来 武蔵小杉タワマン、今回は大丈夫か？ 2024年8月15日
6. ■ 大震災には全員の情報共有システムが重要 廣田信子 2024年8月2日
5. ■ 警視庁の衣類のたたみ方「ミタリロール」が大反響 動画 2023年10月10日
4. ■ 「避難所」で役立つライフハック5選。警視庁災害対策課 2024年1月6日
3. ■ 警視庁の「災害」に備えるライフハック5選がこれだ。2024年1月8日
2. ■ 地震の停電で部屋が真っ暗→コレを貼ればこんなに見える。警視庁 2024年8月9日
1. ■ エレベーターで地震に遭遇？コレをすれば降りられるかも。警視庁 2024年8月14日

行政の動き

5. ■ 国交省が「囲い込み」規制に本腰？ 関係者は疑問符、楽待編集部 2024年8月29日
4. ■ 区分所有者一棟まるごとリノベ、老朽マンション再生国交省が一手 2024年8月29日
3. ■ 老朽マンション解体費支援へ 専門家派遣も補助検討—国交省 時事 2024年8月23日
2. ■ 公営住宅基準超え収入世帯退去要請を…国交省が自治体に強化求める 2024年8月3日
1. ■ よそのマンション事情知りたい 岡山市マンション交流会山陽新聞 2024年8月29日

第三者管理 外部管理者方式の問題点

3. ■ 大手管理15社に「第三者管理ガイドライン」への対応を直撃 2024年8月28日
2. ■ マンション管理会社による第三者管理が安心安全な訳がない 深山州 2024年8月29日
1. ■ 解説マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン 2024年8月14日

高齢化 空き家等

2. ■ 都市部のマンションが直面する「2つの古い」大問題 マネーポスト 2024年8月27日
1. ■ 空き家数899万戸 空き家率が“頭打ち”状態に見えるカラクリ 2024年8月26日

大規模修繕の修繕周期は18年でOK

4. ■ 修繕積立金食潰させないマンション大規模修繕の進め方 週刊現代 2024年8月19日
3. ■ タワマンの修繕積立金が突如「2.5倍」で住民が悲鳴…週刊現代 2024年8月19日
2. ■ タワマン大規模修繕計画 3億円も過大に費用計上か…週刊現代 2024年8月19日
1. ■ 既存マンションにも迫っている「ステルス値上げ」の波 山本 直彌 2024年8月26日

神戸市タワマン規制問題

7. ■ タワマン将来廃墟化する可能性が高い 神戸市長規制の真意 朝日 2024年8月10日
6. ■ タワマン規制する神戸「廃棄物作るに等しい」人口争奪戦の是非朝日 2024年7月29日
5. ■ タワマン規制玉川徹氏激高、市長「市役所とタワマンは違います」2024年8月22日
4. ■ 人口減の神戸市 タワマン建設を規制 踏み切ったワケとは？ 2024年8月28日
3. ■ タワマンは将来の廃棄物」という主張は正しい… 2024年08月17日
2. ■ 「タワマンが廃墟になる」神戸市長の主張は的はずレ！鈴木貴博 2024年8月23日
1. ■ タワマンは持続可能じゃない？ 学生選ぶ規制緩和とコンパクト化 2024年7月29日

タワマン 修繕積立金の運用

3. ■ 武蔵小杉の「タワマン」修繕積立金の運用で2億4000万円 2024年8月16日
2. ■ 武蔵小杉のタワマン 修繕積立金20億円 プロの住民が選んだ投資先 2024年7月10日
1. ■ タワマン…修繕積立金「高利回り運用」は本当にいいの？ 牧野 知弘 2024年8月8日

タワマン その他

4. ■ タワマン維持費月6万円…買ったらずっと続く地獄の搾取スキーム 2024年5月27日
3. ■ 「タワマンに住みたくない」人の割合は？ マイナビ 2024年8月29日
2. ■ 1部屋300億円！ 麻布台ヒルズ超高級マンション購入大富豪の素性 2024年2月11日
1. ■ タワマン膨れる管理費「使ってなくても費用は分担」落とし穴 2024年8月21日

団地建て替え・再生等

5. ■ なぜ旧石神井公園団地のマンション建替はうまくいったのか 2024年8月16日
4. ■ 築54年の「多摩川住宅 ホ号棟」、マンションに建替え 加藤綾 2022年9月5日
3. ■ ひばりが丘団地 50年の歴史に新展開！ 住民主体新エリアマネジメン 2022年1月25日
2. ■ 老朽「団地」の課題と再生。多摩川・松原・中野の似て非なるテーマ 2024年8月16日
1. ■ 築65年老朽化団地、1棟まるごと断熱リノベ 住みながら改修 2024年8月26日

法律・裁判・訴訟等

3. ■ 騒音やゴミで退去にも…迷惑行為を行う「問題入居者」対処法 2024年8月23日
2. ■ 減額交渉のプロが語る固定資産税の闇 楽待編集部 2024年7月31日
1. ■ 99%完成した建物は誰のもの？ 田中 嵩二 2024年8月3日

景観問題

5. ■ 松江城近く 19 階マンション「景観損なう」住民建設中止求める 朝日 2024 年 8 月 30 日
4. ■ 解体作業、利用計画を積水ハウスに直撃 NEWS ポストセブン 2024 年 8 月 20 日
3. ■ 国立の景観美と街の財産 地元在住 43 年の写真家がたどる 2024 年 8 月 16 日
2. ■ 引き渡し直前マンション解体 「景観」の価値とどう向き合うか 2024 年 8 月 2 日
1. ■ 買わなければよかったと思わせる計画はしない 廣田信子 2024 年 8 月 6 日

民泊問題

1. ■ 晴海フラッグの「闇すぎる」現状、榊淳司 2024 年 8 月

その他

11. ■ 管理費+修繕積立金で月 10 万円の悪夢…築 40 年を超えると 山下 2024 年 8 月 9 日
10. ■ マンションスラム化の恐怖 マンションがたどる末路 山下 2024 年 8 月 1 日
9. ■ 築 40 年《下町のマンション》のヤバすぎる事態…松本 洋 2024 年 8 月 26 日
8. ■ マンションとリースバック MCKK 澤 2024 年 8 月
7. ■ 橋本ドン これからはペットとの共存共栄を考える必要があります?! 2024 年 8 月
6. ■ マンション大規模修繕 3 分の 1 下がる自治体による支援制度 2024 年 8 月 6 日
5. ■ 「長期修繕計画作成ガイドライン」はどう使う? 2024 年 8 月 2 日
4. ■ 「定期借地権付きマンション」とはどんなマンション? 高橋庸夫 2024 年 8 月 12 日
3. ■ マンション管理組合の収益アップ! 「救世主からの連絡」とは? 2024 年 8 月 3 日
2. ■ マンション 宅配業者へ“角バッグ禁止”求める張り紙に批判殺到 2024 年 8 月 28 日
1. ■ 宅配ボックス設置 費用や選び方の基準は 楽待編集部 2024 年 8 月 14 日

購入

1. ■ 「分譲マンション」の選び方・チェックポイント 宮岡 2024 年 8 月 28 日

販売動向

1. ■ 23 区新築マンション平均価格 3 カ月連続 1 億円超え 販売戸数大幅減 2024 年 8 月 20 日

業者の動き

4. ■ 旭化成 G、コミュニティ醸成アプリの安否確認機能を提供開始 2024 年 8 月 29 日
3. ■ マンション管理を楽しく学べるボードゲーム 明海大学と共同開発 2024 年 8 月 26 日
2. ■ 再配達はなくなるが「ヤマトの置き配」期待と課題 東洋経済 2024 年 8 月 15 日
1. ■ 0EV 普及のカギはマンション充電にあり? ユビ電 COO に聞く 2024 年 8 月 6 日

海外 EV 火災事件

8. ■ 世界中で起きている E V 火災…政府・メーカーの緩い管理の強化を 2024 年 8 月 20 日

7. ■ポルトガルでも駐車場で EV 火災、テスラから出火し 200 台以上全焼 2024 年 8 月 19 日
6. ■電気自動車火災発生した向かいのマンションでまた火災 = 韓国 2024 年 8 月 15 日
5. ■ベンツ、E V 火災被害に 4 5 億ウォン寄付…ハンギョレ 2024 年 8 月 10 日
4. ■ソウル市が満充電 EV の地下駐車場進入禁止を勧告 2024 年 8 月 10 日
3. ■電気自動車を売った…駐車場から追い出される E V ハンギョレ 2024 年 8 月 9 日
2. ■マンション EV 火災、住民対立へと飛び火か…地下への駐車禁止で争い 2024 年 8 月 7 日
1. ■EV1 台火災が予想外の大惨事に…地下駐車場で車 40 台全焼 朝鮮日報 2024 年 8 月 3 日

韓国

4. ■エレベーターの音で眠れない、深夜は階段利用してマンション貼り紙 2024 年 8 月 27 日
3. ■麗水マンション騒音殺人事件、シャワーを浴びるだけで下の階抗議 2021 年 9 月 29 日
2. ■マンション住民を日本刀で殺害 30 代の男を緊急逮捕 = 韓国 2024 年 7 月 31 日
1. ■猛暑、釜山のマンションで停電…復旧までに 24 時間 = 2024 年 8 月 10 日

海外 その他

2. ■ドキュメンタリー 不動産危機未完成マンション次々出現！TV 東京 2024 年 8 月 11 日
1. ■ベトナム マンション民泊、違法も氾濫 住民迷惑被る VIETJO 2024 年 8 月 23 日

犯罪

12. ■ 徳島市のマンションの一室で男性の遺体見つかる 殺人事件も視野に 2024 年 8 月 8 日 <https://news.ntv.co.jp/n/jrt/category/society/jr75e13256668a497a82c0d5a3d56eb68d>

概要

①8月6日、徳島県徳島市伊月町のマンションの一室で、男性の遺体が見つかりました。警察は事件に巻き込まれた可能性があるとして、捜査しています。

②マンションの一室に住む無職の76歳の男性です。

8月6日、徳島市の職員が業務のため男性の部屋を訪れました。しかし男性の応答がなかったことから、安否確認のため警察へ通報、午後2時過ぎに、駆け付けた警察官が玄関近くの台所に倒れている男性の遺体を発見しました。発見当時、男性は長袖Tシャツと長ズボン姿、出血などの目立った外傷はありませんでした。

③また部屋では、玄関ドアの新聞受けから室内に向け粉末状の消火剤がまかれていて、近くには空の消火器が落ちていたということです。部屋は8階建てマンションの6階でした。

④司法解剖の結果、死因は、胸になんらかの力が加わったことにより肺に血液がたまる「外傷性血気胸」で、死後2～3日が経過していたとみられます。また両腕と両足には、打撲のあとがあったということです。男性は独り暮らしで、最後に目撃されたのは8月2日、近くへ外出する姿でした。

⑤（男性 ※別人音声）「通路で男性が怒っている声を何度か聞いた」（女性 ※別人音声）「きのうかおととい、出勤前に怒号を耳にした」「遺体発見の前日、もとあった消火器がなくなって、通路に消火剤の跡が残されていた」

11. ■ 徳島の76歳男性殺害した疑い 同じマンション住人の37歳男を逮捕 2024年8月11日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS8C4S5TS8COXIE02WM.html?ref=smartnewslist0>

概要

①徳島市伊月町4丁目のワンルームマンションの一室で6日に住人の男性が遺体で見つかった事件で、徳島県警は11日、同じマンションの自称動画配信業、（37）を殺人容疑で逮捕し発表した。

「暴力を振るったことは認めるが、殺す気はなかった」と容疑を否認しているという。

②3日ごろ、マンションかその付近で無職矢武健治さん（76）を殺害した疑い。

容疑者は矢武さんと金銭や人間関係のトラブルがあったとみられるという。室内の広範囲に粉末状の消火剤がまかれており、署が殺人事件とみて捜査していた。

10. ■ 藤沢の集合住宅一室 56 歳女性遺体、殺人事件の可能性 読売 2024 年 8 月 11 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20240811-OYT1T50221/?from=smtnews>

概要

- ①神奈川県警は 11 日、同県藤沢市本町の集合住宅の一室で、住人の無職（56）が死亡しているのが見つかり、殺人事件の可能性があると捜査を始めた。
- ②9 日午後 1 時頃、〇〇さん方を訪ねた介護ヘルパーの女性がベッドの上であおむけに横たわっているのを見つけ、119 番した。死因は外傷性ショック。顔など複数箇所に打撲の痕があるといい、死後数日経過しているとみられる。
- ③一人暮らしという。

9. ■ 横浜のフードデリバリー先で傷害 マンション管理者押し倒し逮捕 2024 年 8 月 29 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1105849.html>

概要

- ①鶴見署は 28 日、傷害の疑いで、全て自称で横浜市鶴見区鶴見中央 4 丁目、個人事業主の男（38）を現行犯逮捕した。同日午後 6 時 45 分ごろ、フードデリバリーの配達員として訪れた同区栄町通 4 丁目のマンションの通路で、マンション管理者の男性（61）に対し、押し倒すなどの暴行を加え、けがを負わせた
- ②「押し倒してけがをさせたのは間違いない」などと供述し、容疑を認めている。
男性がマンション前に駐車していたバイクを見て不審者と思い撮影していたところ、男が「なんで撮るんだ」などと激高し、もみ合っているうちに男性が倒れたという。男が 119 番通報した。

8. ■ オートロック開いた隙盗撮目的で知人女性マンション 2 回侵入逮捕 2024 年 8 月 26 日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/1320130>

概要

- ①京都府警下京署は 26 日、建造物侵入の疑いで栃木県栃木市の無職の男（45）を逮捕した。6 月 21 日午後 10 時 35 分～同 11 時 50 分ごろ、盗撮をしようと、知人女性が住む京都市下京区のオートロック付きのマンションに 2 回侵入した疑い。「盗撮目的で入ったことに間違いない」と容疑を認めているという。

②男は当時、京都市内に居住していた。オートロックが開いた際にマンション内に侵入。女性の居室ドアにある郵便受けからマグネット式の小型カメラを設置しようとした。カメラに気付いた女性が110番し、発覚したという。（京都新聞）

③<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=14466>

郵便受けの中に落ちていたカメラを女性が見つけたことで事件が発覚しました

また、警察は設置したカメラを回収するために容疑者が作ったとみられる、女性の部屋の合鍵を押収しています。

7. ■ マンション 3 部屋の鍵穴に接着剤？ 居住者の男を逮捕 福岡 RKB 2024 年 8 月 26 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1380538?display=1>

概要

①福岡市博多区のマンションで、部屋の玄関の鍵穴に接着剤のようなものを流し込んで壊したとして、このマンションに住む自営業の男（34）が逮捕されました。

先月 24 日未明、居住するマンションの別の 3 部屋の玄関の鍵穴に接着剤のようなものを流し込み、シリンダー錠 3 個を壊した疑いが持たれています。

②被害があった部屋の住人から通報があり事件が発覚。防犯カメラの映像や目撃者の話などから後藤容疑者の関与が浮上しました。鍵穴が壊れた 3 部屋の居住者と容疑者にトラブルは把握されていないということです。否認しています。

③このマンションでは今年に入って同様の被害が複数確認されていて容疑者の余罪も調べています。

6. ■ マンションに少年 3 人侵入させ…170 万円相当盗んだ男逮捕 品川区 2024 年 8 月 23 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/fe347233e62940209bbab06f85de5bc5>

概要

①20 歳の容疑者は今年 1 月、少年 3 人と共謀して、品川区に住む男性が所有するマンションの一室に侵入し、現金や高級腕時計などおよそ 170 万円相当を盗んだ疑いで逮捕された。

②この事件では実行役とみられる広島県の少年 3 人が逮捕されていますが容疑者は 3 人の地元の知人で秘匿性の高い通信アプリで指示を出していたとみられています。

事件の 3 週間ほど前、男性に息子を装った男から電話があり、多額の現金があることを伝えていたということです。他にも関与した人物がいるとみて捜査を進めています。（日本テレビ）

5. ■ マンション住人の置き配狙い…15 万円超ゲーム PC セットを盗み売却、2024 年 8 月 21 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/310902bc8f7d02e3edf632cacab19ab03ca32fdc>

概要

① 7月、札幌市白石区のマンションで、廊下に置かれていた住人の荷物を盗んだとして、49歳の男が逮捕されました。

7月12日午前11時過ぎから午後0時44分頃までの間、自宅があるマンションの廊下から、32歳の住人男性に届いた荷物を盗んだ疑いが持たれています。

②置き配のゲーム用パソコン1セット（時価15万1450円相当）が梱包されていました。

7月17日容疑者の知人が「坂容疑者が同じマンションの置き配をしてあったパソコンを盗んでリサイクルショップに売った」と警察に通報し、警察は裏付け捜査を進め、8月20日坂容疑者を逮捕しました。容疑者は容疑を認めている。

容疑者と被害に遭った男性に面識はないということです。

③このマンションでは、7月以降、同様の被害が他に3件報告されていることから、警察は容疑者が関わっていないか慎重に捜査しています。

4. ■金融庁が差し押さえ「私に預けてもらえれば防げる」電話詐欺 2024年7月31日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tys/1330648?display=1>

概要

①老人ホームへの入所に関連して「逮捕されるおそれがある」などのうその電話で、山口県宇部市の女性（70代）が現金3900万円をだまし取られました。

今年4月、女性の自宅に男から「老人ホームの建設を予定している」などと電話があり、その後、金融庁や介護関係の会社を名乗る男から「名義貸し容疑で逮捕される」「金融庁が預金を差し押さえる」と伝えられました。

そして紹介された、弁護士を名乗る男からは「私に預けてもらえれば差し押さえを防げる」と言われました。

②話を信じた女性は宅配の荷物として3回にわたって、現金合計3900万円を、東京のマンションに送り、だまし取られました。女性が宇部署を訪れて「返金すると言われたが、連絡がない」と相談し、被害が分かったもので警察は、現金を送るよう要求するのは詐欺、と注意を呼びかけています。

3. ■埼玉・川口のマンション爆発、住人の中国籍男を逮捕 朝日 2024年8月8日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS8826HGS88UTNB009M.html?ref=smartnews>

概要

①埼玉県川口市で7月にあったマンションの爆発で、居室内にガスを充満させ点火させたとして、埼玉県警は8日、中国籍の会社員（44）を激発物破裂容疑で逮捕。

「間違いありません。自殺しようと思って、ガスのパイプをいじってガスを出しました」などと供述しているという。

②7月18日の午後8時25分ごろ、川口市並木2丁目の自宅マンション居室内で、ガスコンロの配管部分を壊して室内にガスを充満させ、何らかの方法で爆発させて建物を損壊した疑いがある。事件当日、搬送先の病院で警察官に暴行した公務執行妨害などの疑いで現行犯逮捕されていた。

③この爆発で半径150メートルにガラスやコンクリート片が吹き飛び、通行人や近隣住民など20～60代の男女8人がけがをした。建物19棟、車両37台などにも被害が出たという。

2. ■ 近年、侵入犯罪の手口が凶悪化。侵入手口を知っておこう！ 2024年8月17日

<https://libtimes.jp/21283/>

概要

①侵入犯罪の手口は住宅・マンションのどちらも窓や表入り口の侵入というケースが7割以上を占めています。

また侵入強盗の手口の多くは、鍵のかかっていない窓や表出入口から入るもの。田舎に住む高齢者の方などであれば、戸締りをする文化がない家庭もあるかもしれません。しかし田舎であっても侵入強盗の事例は近年多発傾向。

鍵のかかっていない家はマークされている危険があります。

②ガラス破り対策も不可欠です。窓のカギ付近を割り、外からカギを開けて侵入するものです。防犯フィルムを全面に貼るなど適切な対策をする。

③ピッキング防止用の鍵穴を利用することで、ピッキングの被害を割ける。

1. ■ 高齢者を狙う「ピンポイント強盗」根本的な「防犯対策」はあるのか？ 2024年8月15日

<https://www.ben54.jp/news/1407>

概要

①7月、千葉県茂原市で39歳のタイ人の男が窃盗の容疑で逮捕された。

70代の女性の自宅に侵入し、現金およそ150万円などを盗んだ疑いだという。

4月には、西日本の広域にわたって空き巣などを繰り返したとして、滋賀県警がベトナム国籍の男3人が窃盗や住居侵入などの容疑で地検に追送検されている。

逮捕のきっかけは、昨年の10月から11月にかけて滋賀県長浜市の高齢者宅に侵入して金品を盗んだ疑いだ。

②警察庁「令和4年の刑法犯に関する統計資料」によると、刑法犯の認知件数のうち被害者が65歳以上の事件の割合は、2013年（平成25年）には13.1%で、2022年（令和4年）には16.3%まで上昇。

③内閣府「令和 5 年版高齢社会白書」では、2022 年中における「オレオレ詐欺」「預貯金詐欺」「キャッシュカード詐欺盗」を合計したいわゆる特殊詐欺の認知件数は、1 万 7520 件のうち高齢者が被害者となった事件は 9 割弱の 1 万 5065 件。

④以前は、犯罪者は車の運転や自分の足で歩き回ったりしながら、ターゲットにする住居を物色していた。しかし、現在では、Google のストリートビューなどを活用することで事前に現地に行くことなく「下見」を済ませる犯罪者が増えている。

「入りやすく見えにくい」住居が空き巣に発見され、侵入される可能性は以前よりも高まっている。この条件に該当する住居に住んでいる高齢者やその家族は、対策を検討すべきだ。

⑤ピンポイント強盗は、特殊詐欺と同じようにまずは不特定多数に電話をかけ、世間話などを通じて「家に多額の現金や、宝石・時計などの高価な物品がある」などの情報を聞き出す。

また、アンケート調査を装って資産を聞き出す場合もある特殊詐欺は「何百軒も電話をかけたのに誰一人詐欺に引っかからなかった」という場合も多く、犯罪者からすれば「コスパ」が悪い。

一方で、ピンポイント強盗は情報さえ聞き出せば実行に移せるため「コスパ」がよい。

このため、以前は特殊詐欺を行っていた犯罪者グループが、ピンポイント強盗へと犯行の手口を移行させている。

また、高齢者は自慢話をしやすい傾向があるため、犯罪者が狙っている現金や金品などの情報もつい漏らしてしまいがちだという。

⑥小宮教授は、近年の若者の間には「自分たちが貧しいのは年長者のせいだ」などと高齢者に対する敵意が広まっており、そこから「高齢者の現金を奪うことは正当な復讐だ」「自分たちが奪われてきたものを取り戻すだけだ」などの「理屈」が持ち出されている、と語る。犯罪グループのボスが『社会が悪くなっているのは老人のせいだ』などと若者を説得して、実行犯に仕立て上げる場合もあります」（小宮教授）

⑦小宮教授は、地域住民が落書きなどの軽微な乱れを放置しないことが地域全体の安全性を高めるとする「割れ窓理論」に基づき、犯罪が起こりやすい場所を重点的にパトロールする「ホットスポット・パトロール」など、地域や社会による対策も不可欠だと語った。

事件 事故

5. ■ 練馬マンション 2 階ベランダから 2 歳男児転落 命別条なしフジテレビ 2024 年 8 月 29 日 <https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/751147>

概要

①午後 0 時半すぎ、練馬区豊玉南にあるマンションの敷地内に 2 歳くらいの男の子が倒れているのを住人が発見しました。男の子は 2 階に住んでいて、父親が目を離したすきに部屋からベランダに出て転落したということです。

②男の子は、顔などをけがして病院に搬送されましたが、命に別条はない。
ベランダに置かれていた子ども用のプールのようなものを踏み台に転落してしまった可能性が高いということです。

4. ■ 浜松マンション建設現生き埋め事故 2 時間後に救出 2024 年 8 月 21 日 <https://www.at-s.com/sp/news/article/shizuoka/1538928.html>

概要

①20日午前 11 時 55 分ごろ、浜松市中央区常盤町の高層マンション建設現場で、「60 代の男性作業員が土に埋まった」と現場関係者から 119 番があった。

男性は一時、ほぼ全身が埋まる状態だったが、約 2 時間後に救出された。命に別条はないもよう。

②現場は 15 階建てマンションの建設予定地。基礎工事のため深さ 4 メートルほどの穴が掘られていたという。男性が穴の底部で作業していた際、壁の土が崩れ、生き埋めになったとみられる。

③周囲に非常線が張られ、特別高度救助隊の工作車など複数の車両が臨場。消防隊員らがシャベルやショベルカーで土をかき出しつつ、クレーンで男性をつり上げ救出した。現場を囲んだ隊員らが、穴の中に向けて男性に声をかける様子も見られた。

④現場に駆け付けると、土から片手だけが出ていた。

消防局隊員は慎重に土を掘り起こし、男性の体に自動体外式除細動器（AED）を装着するなど、適切な判断で男性の救命に尽くした。

消防司令長は「顔の周りにわずかな隙間ができるなどの偶然も重なり、生還は奇跡的だ」と緊迫の活動を振り返った。

隊員たちは通報から約 10 分後に臨場した。

手の向きなどから男性の位置を予測しシャベルなどで掘り進めると、うめき声が聞こえた。顔が土から出た時には事故発生後 30 分が経過。顔に付着した泥を即座に落とし、呼吸の確保に努めた。

二次災害を防ぐため、掘削時に土砂が崩れないよう現場周囲を木の板などで固めた。クレーンでつり上げる際は A E D を胸部に装着し、心不全などを引き起こす「クラッシュ症候群」に備えた。

⑤男性は土につぶされ、かがみ込むような体勢で埋められたとみられる。河島さんは「（体の向きにより）顔の下にわずかな空間が残ったため呼吸できた」との見方を示す。土は水分を含んでいたが、体を押しつぶすほどの圧力ではなかったことも幸いした。「自分の経験からしても、生き埋めの状態から大きなけがなく救出できたとても珍しいケース」と安堵の表情を浮かべた。

3. ■長崎市内のマンションの屋上から作業中の男性が転落 意識不明 2024 年 8 月 10 日

<https://www.ktn.co.jp/news/detail.php?id=20240810003>

概要

- ①10 日正午前、長崎市のマンションの屋上から男性作業員が転落し、意識不明の重体です。7 階建てのマンションです。10 日午前 11 時半ごろ、近くの人から「男性が転落した」と消防に通報がありました。
- ②男性は屋上で配管工事をしていたと見られていて、意識不明の重体という。

2. ■マンション ドアに挟まり中指切断、川崎 台風の強風で閉まる 2024 年 8 月 16 日

<https://nordot.app/1197135894418358536>

概要

- ①16 日午前 11 時ごろ、川崎市高津区のマンションで、40 代男性が台風 7 号に伴う強風で閉まったドアに手を挟まれ、左手中指の先端を切断するけがを負った。
- ②市消防局が男性を救急搬送した。（共同通信）

1. ■川崎市マンション 3 人死亡、住人親子か…浴室で一酸化炭素検出 2024 年 8 月 2 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20240802-OYT1T50088/?from=smtnews>

概要

- ① 2 日午前 0 時頃、川崎市高津区下作延のマンションで「帰宅したら内鍵がかかって中には入れない。シンナーのようなにおいがする」と住人女性から 1 1 0 番。
- ②消防隊員が浴室で男女 3 人が倒れているのを発見したが、搬送先の病院で全員の死亡が確認された。4 人家族で、女性のほか、男性（3 4）、女兒（5）、男児（4）の 3 人が住んでいる
- ③浴室には発電機があったといい、川崎市消防局によると一酸化炭素が検出された。同署は無理心中の可能性もあるとみて、3 人の身元と死因を調べている。

火災

13. ■神戸の集合住宅ベランダから出火 段ボールなど燃える 神戸新聞 2024年8月28日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202408/0018057436.shtml>

概要

① 28日午後1時半ごろ、神戸市東灘区西岡本4の7階建て集合住宅3階のベランダから出火し、約15分後に消し止められた。けが人はいなかった。ベランダには段ボールなどの燃えかすが残っていたという。

② 同署が出火原因を調べている。

12. ■ライターの火が障子に燃え移ったか？マンション1室全焼 福岡 2024年8月26日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1379864?display=1>

概要

① 25日午後8時ごろ、福岡県大牟田市のマンションで、「家の中が燃えている。障子が燃えている」と住人の男性から消防に通報がありました。火は約1時間後に消し止められましたが、一室を全焼し男性は手の指をやけどする軽傷を負いました。

② 男性はこの部屋で8歳と5歳の子供と3人で暮らしていて、男性は「子供がライターを使っていたところ火が障子に燃え移った」と話しているということです。

11. ■札幌・白石区のマンションで火災 女性1人意識不明 2024年8月28日

https://www.htb.co.jp/news/archives_27779.html

概要

① 8月27日午後9時半ごろ、札幌市白石区本郷通8丁目南のマンションで、住人から「9階のベランダで火が見える」と通報がありました。

火はおよそ1時間半後に消し止められました。

② この火事で火元とみられる部屋にいた40代くらいの女性1人が意識不明の状態で病院に搬送されました。(HTBニュース)

10. ■大阪・住吉区のマンションで火災 60歳の1人暮らし男性が死亡 2024年8月25日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_27330.html

概要

①25日午前3時50分頃、大阪市住吉区长居のマンションで「明るい光と煙が見える」と、近所の女性から消防に通報がありました鉄筋5階建てで、3階の一室がほぼ全焼しました。

②この部屋に住む男性（60）が病院に運ばれましたが死亡が確認されました。

火事のあった2DKの部屋に一人暮らしで、玄関から入って一番奥の部屋の損傷が激しく、警察が出火原因を調べています。

9. ■4階建てマンションで火災 消火活動中 仙台・若林区 2024年8月16日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tbc/1362749?display=1>

概要

①16日午後2時40分頃、仙台市若林区若林2丁目で、「4階の部屋から煙が出ている」と近所の人から通報がありました。

②4階建てのマンションの4階にある1室で、現在、消火活動が行われています。

8. ■マンション火災で焼け跡から身元不明の遺体 小田原市 TBSテレビ 2024年8月19日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1365188?display=1>

概要

①19日午前5時ごろ、小田原市寿町にある3階建てマンションで、「外を見たら炎が上がっていた」と近くに住む人から119番通報がありました。火はおよそ1時間半後に消し止められましたが、3階にある部屋が全焼し、居間の焼け跡から遺体が見つかりました。

②遺体の性別や年齢は分かっていないということです。

7. ■千葉市美浜区高浜のマンションで火災 2人搬送 黒煙と炎が上がる 2024年8月4日

<https://newsdigest.jp/news/b7ccb7c6-ea78-4b5c-a63e-1c93b90ab530>

概要

①4日15時07分頃、千葉県千葉市美浜区高浜1丁目で「7階から黒煙」と通報があった。

16時08分までに、火の勢いは弱まり、延焼のおそれはなくなった。

②この火事で、50代の男女2人が病院に搬送されたという。

6. ■アロマキャンドル、消さずに就寝 カーテンに燃え移ったか 伊丹 2024年8月5日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202408/0017971554.shtml>

概要

- ① 5日午前1時50分ごろ、兵庫県伊丹市車塚2の7階建てマンションから出火し、6階の一室のうち約10平方メートルを焼いた。けが人はなかった。
- ② 住人の20代女性がアロマキャンドルを消さずに就寝し、炎がカーテンに燃え移ったとみられる。同じ階の住人が煙に気づき119番した。（神戸新聞）

5. ■モバイルバッテリー充電中に出火か…千葉市マンション7階で火事 2024年8月4日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/738789>

概要

- ① 千葉市のマンション7階で4日午後3時過ぎ黒煙が出て、出火しました。火は約1時間後にほぼ消し止められ、男女（50代）が軽傷を負いました。
- ② 住人は「モバイルバッテリーを充電していたところ出火した」と話している。（フジテレビ）

4. ■4階建てマンションで火災、男性が意識不明の重体 兵庫・西宮市 2024年8月13日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/yt3eb991c942df4fabbb9594e5ff6930af>

概要

- ① 12日夜、兵庫県西宮市のマンションで火事があり、住人とみられる男性が意識不明の重体です。西宮市中前田町のマンションの一室で、12日午後11時ごろ、「隣のマンションから火が出ている」と近くに住む女性から、消防に通報がありました。
- ② 消防車など10台が出動し、火は約1時間半後に消し止められましたが、4階建てマンションの1階の一室、約25平方メートルがほぼ全焼しました。男性がやけどをするなどして病院に搬送されましたが、意識不明の重体です。

3. ■マンション3階通路段ボール箱燃える 不審火か 西宮 2024年8月12日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202408/0018002387.shtml>

概要

① 12日午後2時50分ごろ、兵庫県西宮市大畑町のマンション3階の通路で、住人の女性（21）が焦げた段ボール箱を見つけ、県警西宮署に通報した。

同署によると、段ボール箱は燃え終わった状態だったという。

②段ボール箱の中にはミネラルウォーターのペットボトル（2リットル）が6本入っており、今月、住人女性が購入したとみられる。飲む分を抜き取り、箱ごと自室前の通路に置いていたという。女性は外出する際、焦げているのに気付いた。

周囲に火の気はなく、同署は不審火として調べている。

2. ■ マンション火災での水損被害と補償の実態【2024年8月号】 稲毛新聞 2024年8月1日 <https://chibaminato.jp/matome.php?id=4991>

概要

①今年4月、千葉市稲毛区柏台にある11階建ての稲毛ファミリーハウスの7階で火災が発生。放水で火元の周辺18世帯が水損被害を受けた。室内の建材や家財が火災で燃えたり、消火活動により水浸しになった場合、それらを修繕するなど生活を再建する費用は補償されないケースが多いことをご存じだろうか。

②マンションの多くは鉄筋コンクリート造（RC造）や鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）になっているため、木造住宅のように火が燃え広がることは少ないという。

稲毛ファミリーハウスの火災でも、火災による被害は、出火元と上階の部屋だけで、そのほかは消火活動の放水によって室内が水浸しになるという水損被害だった。

③千葉市消防局によると、戸建て住宅に使われる放水ホースの直径は65ミリに対して、マンションでは直径50ミリと小さく、さらに放水量を調整できるガンタイプノズルを使用し、水損被害を最小限におさえるため、より少ない水量で消火しているという。

④失火責任法で定められている「出火者重過失」とは、どのようなものだろうか？

過去の判例で重過失に認定された具体例として、「天ぷら鍋を火にかけてそのまま長時間その場を離れて引火した」、「タバコの火が完全に消えたのを確認せず放置したまま外出して出火した」などがあげられるが、これらはあくまでも過去の判例に基づく一例で類似した火災が全て重大な過失と認定されるわけではない。

消防隊側にも補償の責任はなく、損害賠償を請求することはできない。なぜなら消防法第29条第1項により「消火活動や人命救助等のために必要な場合にやむを得ない行為は適法」と解釈されているからだ。

⑤被災者の救済措置を設けている自治体もある。

千葉市の場合、市内において被災した人のために、市営住宅で一時入居が可能な住戸を常に複数の団地に確保し、被害を受けた人には3か月無償で入居可能としている。ただ、現在は積極的に広報をしておらず、この救済措置を知らない市民は多い。

⑥今回の火災の出火原因はまだ特定されていないが、近年増加している火災原因「トラッキング現象」の可能性も否定できない。

これはコンセントと電源プラグとの間に埃などがたまって発火する現象。古い建物では、長年コンセントに電源プラグを差し込んだまま、放置されていることもあり、本来なら定期的に電源プラグを抜いて掃除するべきだが、住民の高齢化が進んでいる地域では、細かいところまでの掃除はなかなか難しいという別の課題も見えてくる。（稲毛新聞）

1. ■火災保険が 10 月から値上げ。マネーFix 編集部 2024 年 8 月 14 日

https://moneyfix.jp/media/article-20240814-1/#google_vignette

概要

①損害保険料率算出機構は、保険会社が参考にする火災保険の参考純率を平均 13%引き上げると発表し今年 10 月から火災保険の保険料が大幅に値上げされます。

自然災害が多発したことによる保険金の支払い増加が、主な要因です。

今回の改定は 2022 年度以来 2 年ぶり、過去最大の引き上げ幅となります。火災保険の見直しをするなら 10 月に値上げする前のいまがチャンスです。

火災保険を見直す際に重要な、3 つのポイントについて解説します。

②補償はリスクに合わせて選ぶ

特に、水災補償をつけている人は 10 月改定の影響が大きいので、見直しすることをおすすめします。

今回の改定では、いままで全国一律だった水災料率が、地域別のリスクに応じた 5 区分に細分化されます。最もリスクが高い区分になる地域では、大幅に保険料が上がるでしょう。そのため、ハザードマップ等を活用し、水災補償をつけるべきかどうかを保険料も考慮しながら総合的に判断する必要があります。

また、破損や汚損の補償も、リスクに合わせて選択すべき補償です。

破損や汚損の補償は、日常のさまざまなトラブルによる費用を補償します。例えば、子どもが投げたおもちゃがテレビ画面にあたってヒビが入ったり、壁にペンで落書きしてしまったりした場合も補償の対象です。

③長期契約を考慮する

10 月からの火災保険の値上げを考えると、現在 1 年契約の人や満期が近い人は、9 月までに長期契約を結ぶことを検討してみましょう。

例えば、9 月までに 5 年間の長期契約を結んだ場合、値上げ前の保険料で最大 5 年間の補償を受けられます。

さらに、長期契約は割引が適用され、1 年契約よりも保険料が安くなる傾向があります。

④保険金額は新価にする

保険金額の設定には「新価」と「時価」の 2 種類があります。

- ・新価：同等の建物を新たに建てるために必要な金額
- ・時価：建物の現在の価値（新築時の価値から経年劣化を考慮した金額）

現在の個人用火災保険では、新価で設定されている保険が主流ですが、古い火災保険の場合は時価になっている可能性もあります。

⑤満期が近い人は、値上げ前の9月までが見直しのチャンスといえるでしょう。

火災保険を見直すなら、複数社の見積もりをとって比較する方法が有効です。

一括比較サービスを利用すれば、一度に複数の保険会社から見積もりがもらえるため、手間と時間の節約になります。「保険スクエア bang！火災保険」などの比較サイトを試してみてください。

<https://fire.bang.co.jp/promo/landing/index02.html?ID=agaxw00008>

防災

18. ■ 台風・豪雨の備え 火災保険の補償範囲は？ 藤山亜弓 2024年8月31日

https://diamond.jp/articles/-/309958?utm_source=wknd_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20240831

概要

① 台風への備え（1）：加入している火災保険の内容を見直す

台風の被害で自宅が損壊した場合、どのような保険に加入していたら補償されるのだろうか。

「各保険会社が提供する商品によって異なりますが、水災、風災、落雷による住宅損壊は一般的に『火災保険』で支払われます。

ただ、火災保険という名称の保険であっても、各保険会社との契約内容によって補償範囲が異なるため、ご自身の契約している火災保険の対象範囲を確認していただくことをおすすめします」（損保ジャパン）

② また、火災保険に入っていたものの、被災後に保険の対象外だったことが判明する場合があるという。

例えば、保険の対象が「建物と家財」だと、その両方が損壊した場合カバーできるが、建物のみが対象の保険だと家財は保険適応されない。

建物に対する保険のみ加入している状態だと、大雨で自宅が浸水し、家電や家具を買い換える必要が出てきても、全額自己負担になるのだ。

③ そのほか、大雨によって自動車が水没した場合は、火災保険ではなく自動車保険に加入していないと補償されない。

ただし、自転車や原動機付き自転車（125cc）は火災保険の対象になる場合があるため、補償範囲を理解した上で保険に加入することが重要である。

④ 加入している火災保険が風災を補償対象にしている場合、以下のような被害が発生した場合に補償対象となる。

- ・台風による強風で屋根瓦が破損した
- ・飛んできた物が自宅の壁にぶつかり、穴が開いた
- ・台風で屋根が壊れて、雨漏りが発生した

火災保険の適応になるには、破損の原因が台風や竜巻などの風災であることが条件となる。

たとえば、強風で飛んできた物が自宅の窓ガラスに衝突した場合は保険適応となるが、外から石を投げられて窓ガラスが割れた場合は、風災では適応外となる。

火災保険加入時に、建物のみを補償対象にしている場合は、建物内の家具や家電が破損したとしても補償対象にならないが、台風でカーポートが破損した場合は、補償対象となるのが一般的だ。

そのほか、建物の門、垣根、塀、ガレージ、物置などは建物として取り扱われるため、建物の火災保険に加入していると補償適応となる。

⑤また、台風による水害で補償を受けられる事例は下記のようなものがある。

- ・台風の大雨により、自宅が床上浸水した
- ・河川の氾濫により、自宅が床上浸水した
- ・土砂崩れで自宅が倒壊した

水害の補償対象は、台風や大雨による洪水や、土砂災害などである。

一方、津波は地震によって生じる災害であることから火災保険の対象外で、地震保険での補償が可能であることも覚えておこう

⑥雨漏りによる室内の水もれでも火災保険で補償されない場合がある。

例えば、もともと屋根瓦がズレていたり、壁がヒビ割れしていたりといった建物の経年劣化と認められる場合や、通風口や建物隙間からの吹き込みがある場合は、補償対象外となるという。

「最近では『悪質な業者から建物の経年劣化も自然災害の損傷として保険金請求をしようと勧誘された』『断るとキャンセル料を請求すると言われた』などといったトラブルが急増しています。

トラブルに見舞われた場合、保険会社によっては相談窓口を設置している場合があるため、利用することをおすすめします」（損保ジャパン）

⑦賃貸物件に住んでいる人の場合、建物の補償は所有者が保険に加入しているため、入居者は家財保険のみ入っているケースが多い。

一方、持ち家の人は、住宅ローンを契約する際に建物と家財の両方を対象とする火災保険に加入する傾向がある。

例えば、損保ジャパンの持ち家向けの保険商品「THE すまいの保険」は、建物と家財などが対象となる火災保険であるという。

一方、賃貸住宅に住んでいる人向けには、家財一式を保険の対象とする「THE 家財の保険」がある。もし、借りている部屋が偶然な事故により損壊し、損害賠償責任を負ってしまった場合でも、損害賠償金が補償される「借家人賠償責任補償」が自動でセットされている。

また、台風などの自然災害で破損して、家主との賃貸借契約に基づいて修理した場合や、居住が困難な状態から復旧するために応急修理した際の修理費用を補償できる『修理費用補償』もあるようだ。

保険会社や契約する内容によって補償の有無、保険金額に違いがあるため、自分が契約している火災保険の内容を見直してみよう

17. ■松山城山土砂災害、被災マンション組合が市に住民説明会要望 2024年8月29日

<https://www.ehime-np.co.jp/article/news202408290244>

概要

①7月12日未明に松山城城山で発生した土砂崩れで、被害を受けた愛媛県松山市緑町1丁目のマンションの管理組合が市に住民説明会の開催などを要望している。

同組合は住民を対象に実施したアンケートで集まった補償や再発防止策に関する市への意見や希望を提出し、説明や回答を求めている。

- ②複数の住民によると、要望は20日ごろにメールと郵便で提出。
30日を回答期限としていたが、市から29日、接近する台風10号への対応のため期限までに回答できないと連絡があった。(残り：208文字／全文：439文字愛媛新聞有料記事)

16. ■日向灘地震でマンション12階の女性が「収納棚」の恐怖を語る 2024年8月13日

<https://www.umk.co.jp/news/?date=20240813&id=24612>

概要

①今回の地震で震度5強を観測した宮崎市では、高層マンションの上層階で被害が大きかったことがわかりました。

マンションのリビングで無残に倒れ崩れている収納棚。宮崎市に住む女性から送られてきた写真です。

②「地震の時は子供2人と一緒にいた。揺れがすごく、いきなり来たので玄関のほうに逃げようと思ったが、棚が押し寄せてきて逃げきれない状態になった。」

女性が住んでいるのは、鉄筋コンクリート造のマンションの12階。女性は半年程前に収納棚を購入。販売店から「倒れてくることはないのよ」と説明があったため、突っ張り棒などでの固定はしていなかったということです。

③「全然想定していなかった。まさかここまで倒れて、ミキサー状態で全部の物が飛んできて自分たちに向かってくるのも想定していなかった。思っていた以上だった。」

当時、部屋には10歳と8歳の子供もがいて無事でしたが、地震への恐怖心を抱いていると話します。

「私が、死ぬときは一緒だからって言ってたからなのか、寝言で、死ぬときはみんな一緒だよって子どもが言っていたので、トラウマになっているのかな。」

④「物が倒れてくることによって凶器になる可能性があるので気を付けていただきたい。」

15. ■マンションから出られない…ゲリラ豪雨で建物が“沈没船”状態に 2024年8月27日

https://times.abema.tv/articles/-/10140128?page=1#google_vignette

概要

①1枚の写真に写っていたのはあるマンションの入り口にあるドアで、よく見るとドアの向こう側はおおよそ腰下ぐらいの高さまで水が溜まっていることが確認できる。

先週、東京都心部を襲った猛烈なゲリラ豪雨により、投稿主の住むマンションが受けた浸水被害を写したものだという。「ゲリラ豪雨の影響でマンションの1階がえらいことに…」とポスト。

②東京都内ではゲリラ豪雨の影響でマンホールのふたが吹き飛んだり、地下鉄が浸水するなどの被害も発生した。(『ABEMA 的ニュースショー』)

14. ■タワマンは南海トラフ地震揺れ幅東京 23 区で最大約 3m 女性セブン 2024 年 8 月 24 日

<https://www.moneypost.jp/1180631>

概要

①もし、実際に南海トラフ地震が起こった場合をシミュレーションをしてみよう。

襲いかかってくるのは立ってられないほどの大きな横揺れだ——南海トラフ地震は海溝型の地震のため、横揺れが特に顕著とされる。

家の中では、固定されていない家具は滑るようにずれ、たんすや冷蔵庫といった重い家具が体めがけて迫ってくる。

家の外にいても、体を預けようと固定された電柱までの数 m が移動できず、その場に這いつくばることしかできないだろう。

②揺れからわずか 2 分後には、静岡県静岡市清水区と焼津市に到達し、三重県尾鷲市や和歌山県串本町、徳島県海陽町、高知県室戸市でも、地震から 10 分以内に津波が到達するという。その時点の津波の高さは 1m。その 10 分後には、黒い濁流は 10～20m を超える高さまで一気に増し、列島に襲いかかるといふのだ——。

③海溝型地震は、大きな横揺れが特徴だ。

高層の建物は、ゆっくりとした「長周期地震動」と共振することでさらに揺れる。内閣府の検討会による推計では、東京 23 区で最大約 3m、大阪市沿岸部のビルの最上階では揺れ幅が約 6m に及ぶと想定している。

地震の揺れが収まっているにもかかわらず、長いと 10 分以上、しかも地震の揺れ以上に揺れる状況が続く恐怖は想像したくない。

停電してエレベーターは動かず、高層ゆえ階段で下りるのにも時間がかかる。その間に火災が起きれば、半壊リスクも高まり、命の危機に直結する。

④今年 2 月、中国・南京にある 34 階建てマンションで発生した火災では、15 人が死亡し、44 人が重軽傷を負った。多くのタワマンが立つ臨海部の埋め立て地では、液状化現象で長期にわたって住むことも通ることもままならない状況に陥ることも考えられる。くれぐれも注意しておきたい。

13. ■震災時のタワマン「断水・停電のリスク」は高い 鈴木貴博 2023 年 11 月 17 日

<https://diamond.jp/articles/-/332431>

概要

①タワマンが「2030 年に大崩壊する」という観測が急浮上しています。

2000 年頃からブームになったタワマンの多くが 2030 年には築 30 年を迎え、その頃から大規模修繕が難しくなるのではないかと観測が、この問題提起の本質です。

②特に問題視されるのは、2 番目の積立金不足の要因です。

販売会社が積立金の月額を低く設定する傾向があるために、後になってお金が足りないことが管理組合で問題になるケースが頻発しています。

このあたりの問題は国土交通省もきちんと指導をしていて、2010年代以降の新築タワマンでは築30年あたりまでは大規模修繕の資金が不足することはほぼない計画になっています。

③それでも問題は二つあって、

- ・それ以前に建てたタワマンが築30年を迎える際に修繕積立金が不足するのではないかという懸念と、
- ・それ以降のタワマンでも2030年までに予測されるインフレを考えると修繕金が不足してしまうのではないかという懸念

があるのです。

④タワマン2030年問題について「タワマンは通常のマンションと違い、大規模修繕の手法が確立されていない」という問題を指摘する声もあります。

修繕工事の観点で言えば、タワマンの多くは大手ゼネコンが最新の設計を行っていることから、工事の手法がないことが問題になることはないでしょう。問題は、その工事にかかる費用をマンションの管理組合が捻出できるかどうかです。

⑤もし、管理運営がしっかりしているタワマンに住むことについても未来に大きな問題が起きるとしたら、それを一言で指摘すると、「タワマンの方がずっと多くのお金がかかるのだ」という問題に収束する話だろうと私は捉えています。

都心に林立するタワーマンションには、最新の建築技術の粋を集められた安心で安全な設計がなされています。どの要素を考えても、一般の分譲マンションよりもお金がかかっています。ですから、維持費が安くなるはずはない。実際、海外のタワマンでは管理費だけで月数十万円に値上がりし、それが原因で物件を手放すという人も出ています。日本も今後のインフレ次第ではマンション業界全体で似た問題が発生するリスクは想定すべきかもしれません。

⑥その意味では、タワマンは一生住むための物件ではないのかもしれませんが。

つまるところ、「お金がかかってもいいから、ひとときのぜいたくを楽しみたい」という大前提さえわかったうえで、そのときにそこに住みたい住民が集まる場である限りは、タワマンだからといって急に仕組みが崩壊することはないのではないかと、私はこの問題を考えるのです。

12. ■ マンション耐震化<1> 費用は19億円、住民どう乗り切ったのか 2024年8月21日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/richa/lifedesign/202408/0018018464.shtml>

概要

①神戸市中央区港島中町3のマンション「ポートアイランド住宅」で、全国でも最大規模の耐震改修工事が行われている。

2022年6月の着工から約2年半の工期で、総事業費は約19億円にも上るが、修繕積立金の値上げはない。異例の大事業を、住民の大きな負担なしに実現できた理由を聞きに、同住宅を訪ねた。

②人工島のポートアイランドは、1981年に街開き。ポートアイランド住宅は翌82年から84年にかけて、住宅・都市整備公団（現UR）によって建築された。

5階建て2棟、8階建て1棟、14階建て6棟の計9棟（計941戸）の大型団地。バブル前夜だった当時、神戸中心部に近い分譲マンションの人気は高く、高倍率の抽選に当たった人が入居できた。現在の住民は約2千人に上る。

③同住宅管理組合の特別顧問で、マンション管理士でもある高柳章二さん（79）は管理組合内で、耐震化や大規模修繕工事を検討する計画修繕委員会（旧耐震改修委員会）の委員長も務める。資金づくりには「あらゆる手段を駆使した」

高柳さんは07年、副理事長の任期を終えて顧問になり、管理事務所の書庫で資料を確認していた。一束の資料を見つけた。01年に神戸市の無料の簡易耐震診断を受けた報告書だった。0.6以上の耐震基準値に対し、全9棟が0.1～0.2だった。いずれも遠く及ばない。驚いた高柳さんは、診断を担当した建築士と同市の担当者を招き、他の役員らと共に説明を受けた。建築士から「ポートアイランド住宅は旧耐震基準で建てられている」と告げられた。

④新基準の適用開始は81年6月。同住宅は82年の着工なので、住民の誰もが新耐震基準で建てられたと思っていた。しかし同住宅の建築確認申請は、81年5月下旬か、それ以前の旧耐震基準の適用期間だった。「駆け込み申請」だった。高柳さんや他の役員はあぜんとした。95年の阪神・淡路大震災では一部損壊にとどまったが、今後、いつ大地震が起きるか分からない。安全な住宅に住んでいると、思い込んでいた。

さらに、01年の簡易診断は低層の建物用で、同住宅のような高層建物では正確な診断ができないことを伝えられた。精密診断には、約1億円かかると言われた。高柳さんらの「安全な住まい」を求める取り組みは、ここからスタートした。高い壁が何度も立ちはだかることを、この時は知るよしもなかった。（神戸新聞）

11. ■ 耐震化 2 経費削減、収入確保、補助金活用… 費用捻出あの手この手 2024年8月21日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/richa/lifedesign/202408/0018018466.shtml>

概要

①管理組合に耐震改修委員会を立ち上げ、管理組合顧問だった高柳章二さん（79）＝現特別顧問＝が委員長に就いた。

まず「理事会だより」で、区分所有者への説明を始めた。旧耐震基準のままでは将来的に資産価値が下がる可能性があることや、新耐震基準を満たし、マンションの価値を守りたいと考えていることなどをつづった。何度も全戸配布して理解を呼びかけた。

②そして、マンション管理の経費削減に乗り出した。

委託している清掃業務を精査して減員（削減効果＝年200万円）。

機械式立体駐車場のメンテナンス業者を変更した（同＝110万円）。08年には、エレベーターと防犯カメラのメンテナンス料を、交渉して値下げしてもらった（同＝60万円）。

消防設備の保守業務も業者を変更（同＝40万円）。

10年には管理組合の窓口業務員を3人から2人に減らした（同＝360万円）。

合計すると年間770万円の削減。

一つ一つの効果額は大きくなくとも、積み上げると、10年間の単純計算では、実に7700万円も減らせたことになる。

③収入増加も図った。

08年に一部の植栽を駐車場に作り替え、5台分を増設した（増収効果・年72万円）。

09年には電気料金の契約変更に着手した。それまでは各戸が関西電力と戸別契約していたが、管理組合が一括契約し、各棟に変圧設備を導入して高圧一括受電事業者が変圧する方式にした。これには棟ごとに全戸の住民が契約変更の書類に署名、押印する必要があり、全9棟で実現するまで約2年を要した。電気料金は割安になるが、従来料金との差額は還元せず、耐震化や大規模修繕の資金として積み立てた。管理組合には従来料金の8%の利ざやが入り、23年までに累計約1億2千万円の収入をもたらすことになる。

④着手できないでいた精密耐震診断は、09年から2年間かけて実施した。

費用は約5千万円になり、その6割超は兵庫県と神戸市の補助金で賄った。結果は、全9棟が耐震基準値に達していなかった。旧耐震基準で建てられていたことから、管理組合の役員らも覚悟はしていた。

⑤一方、追い風も吹いていた。

10年、兵庫県と神戸市が耐震改修工事に支出する1戸当たり50万円の補助金に、国が同30万円を上乗せすることが決まった。

まず、1階がピロティ構造になっている4棟から着手することにした。壁が少なく、他の棟より脆弱なためだ。

11年1月、管理組合は施工業者の公募を始めた。懸案だった耐震化が、いよいよ動き始めた。

⑥しかし2カ月後、誰もが予想しなかったことが起こる。東日本大震災だった。（神戸新聞）

10. ■耐震化3 計画白紙、資金繰りも振り出しに 強硬な反対者も出現 2024年8月21日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/richa/lifedesign/202408/0018018468.shtml>

概要

①東日本大震災では、ポートアイランド住宅の耐震改修工事計画も、影響を受けた施工業者を公募していたが、復興事業による建設需要を見越しての見積もり辞退が相次いだ。

応募のあった事業者も、見積もりが異常な高額だったり、建築資材が確保できない場合の工期延長を求めたりと、管理組合側に不利な内容ばかりだった。

②国や兵庫県、神戸市から多額の補助を受けたとしても、総費用が予算を超えることは確実だった。理事会は、耐震化計画の中止を決めざるを得なかった。計画は、ほとんど白紙に戻った。

この記事は会員限定です。(残り 811 文字 神戸新聞)

9. ■耐震化 4 構想 20 年超、工事完了間近に 問われた管理組合の対応力 2024 年 8 月 21 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/richa/lifedesign/202408/0018018470.shtml>

概要

① 2018 年、耐震診断・補強計画に対し、建築士らによる第三者評価に着手。

マンションを新耐震基準値まで引き上げる事業は、具体化し始めた。耐震化に当たり、管理組合は四つの基本方針を決めていた。

- (1) 全棟を新耐震基準に引き上げる
- (2) 建物の景観を損ねない補強工法
- (3) 「住みながら施工」に配慮した工事
- (4) 修繕積立金は値上げしない

② 18～20 年に第三者評価を受けた結果、全 9 棟のうち、2 棟は新耐震基準を満たしていたことが新たに判明。(1)の達成のためには、7 棟の工事が必要になった。

(会員限定です。残り 1272 文字 (全文 1643 文字))

8. ■耐震化<5> 理事会が活発な背景は 独居高齢者から遺言で寄付も 2024 年 8 月 21 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/richa/lifedesign/202408/0018018472.shtml>

概要

① 高柳章二さん(79)に、修繕積立金を値上げせずに工事できた理由や、理事会に意欲のある人材を確保できる仕組みについて聞いた。(聞き手・斉藤正志)

(会員限定 残り 1581 文字)

7. ■史上最大級”台風 7 号襲来 武蔵小杉タワマン、今回は大丈夫か？ 2024 年 8 月 15 日

https://shueisha.online/articles/-/251325#goog_rewarded

概要

① 「35 階に住んでいるから階段の上り下りが 1 番大変でした。配られた簡易トイレを使うのに抵抗があったから、トイレのたびに 1 階まで階段で降りました。でもそれがきっかけで住民同士の絆は深まりました。みんな協力し合ったから乗り越えることができました。買い物で重い荷物を持って階段を上っていたら、若いお兄さんが荷物を運ぶのを手伝ってくれたりして。本当におバカねえ！ 当時はマスコミが連日大量に

来て『汚水タワマン』なんてデマを流して騒ぎ立てるからすごく迷惑しました。ろくでもない人たちがたくさん来て写真をいっぱい撮られたわ」（60代の主婦）

②当時不便だったのは停電でエレベーターが使えなくなったことくらい。

お風呂も隣のスポーツクラブやホテルが使わせてくれてけっこう地域で温かく協力し合ったの。マンションの組合が仲よくやってるからみんなで助け合っ。あれ以来、災害対策もしっかりしたし、悪いことばかりじゃなかったなあって」

③当該のタワマンは電気設備を上階に移したうえ、止水板を準備するなどして、マンション機能がマヒするリスクを低減させる措置をとったという。一方、駅前の浸水対策も強化されている。この浸水被害をめぐっては、多摩川へ通じる。

④排水管の弁を閉じて川の水の逆流を止める措置をとらなかった行政の対応について、浸水被害を受けた住民が訴訟を起こしている。

「多摩川の水位は武蔵小杉駅近くの観測所で通常2メートル前後のところ、台風19号当時は観測史上最高の10.81メートルにも達していました。このため下水を川へ流す5ヶ所の排水管から水が逆流しました。その後、同じ状況になっても水があふれないよう、まず排水管から川へ放水する地点にある逆流防止用の弁を電動に替え、遠隔操作で閉じられるようにしました。弁を閉じれば排水管による多摩川への放水もできなくなりますが、毎分30トンの排水能力があるポンプ車を4台導入したり、排水用のバイパス管を整備したりすることで排水能力を向上させ、シミュレーションでは台風19号と同じ状況になっても浸水被害が出ないとの結果になっています」（川崎市上下水道局の担当者）

⑤東京都の担当者は「気候変動による気温上昇に伴い、世界の平均気温が2℃上昇した場合、関東地方の降雨量は1.1倍になると試算されています。このため対応できる豪雨対策の目標降雨を10ミリ引き上げ、23区で時間85ミリとしました」

6. ■大震災には全員の情報共有システムが重要 廣田信子 2024年8月2日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12862211307.html>

概要

①急に襲ってくる大地震にどう対応するかは本当に難しい課題です。

建物が壊れる、電話は通じない、エレベーターが動かない、ドアが壊れて閉じ込められている人がいる。役員もマンションに戻れない、家族は無事かどうかわからない。そんな状況が起こるのです。普段はそんなに親しくしていなくても、災害時にはきちんと全員に情報がつながる、そんな仕組みがあったらと思わずにはいられません。

②すべての住戸の部屋番号をシステムに登録し、部屋別のアカウントを発行することで自動的にきめ細かく対応するシステムを提供している企業があります。そのシステムでは震度4～5弱の地震発生により、自動的に、安否確認登録を促すメールが送られます。さらに、震度5強以上の「災害モード」になったら、部屋番号でお互い連絡がとれます。メールアドレスまでは知らなくとも、子供が自宅に残っていたら、隣の部屋の方に対応を頼めたら本当に助かります。

③そして、さらに、要介護者登録をした居住者の部屋番号をリストに示します。

それを見て、近い方が安否の確認にいけます。

④このシステムの管理者に理事長や管理会社ができることで瞬時に全体に情報が伝達できます。

⑤最初の登録をサポートする体制もあるようです。

それから、スマホを持っていない方も、QRコード付きのカードで、誰かに頼むことで、このシステムに入れます。また、普段は、この仕組みでオンライン防災訓練が実施できます。費用は、1戸当たり月150円です。ぜひ、くわしい話を聞いてみたいと思います。勉強会がたのしみです

5. ■ 警視庁の衣類のたたみ方「ミリタリーロール」が大反響 動画 2023年10月10日

https://www.huffingtonpost.jp/entry/keishichotshatu_jp_6524dacce4b0a32c15c0055e

概要

①警視庁 (@MPD_bousai) が X で発信した T シャツのたたみ方に反響が集まっています。

「ミリタリーロール」というたたみ方で、カバンに入れても型崩れせず、シワになりにくいそうです。

投稿には手順を示す動画が添付されていました。

(1)すそを 10 センチほど外側に折り返す

(2)胴幅の 3 分の 1 を目安に左右を折りたたみ、袖を折り返す

(3)襟元からくるくと巻いていく

(4)最初に折り返したすそを全体にかぶせる

(ハフポスト日本版編集部)

4. ■ 「避難所」で役立つライフハック 5 選。警視庁災害対策課 2024年1月6日

https://www.huffingtonpost.jp/entry/keishicho-matome-1_jp_65987fbfe4b0bfe5ff633515?y3q?utm_source=smartnews&utm_campaign=hpjtop

概要

①警視庁災害対策課の公式 X アカウント (@MPD_bousai) 1月1日に発生した「令和6年能登半島地震」を受け、同アカウントが公開した「避難所」で役立つライフハックを5つ紹介する。

②足先を冷やさない

靴下の上からアルミ箔を巻き、さらにその上に別の靴下を重ねて履くと、ふくしゃ熱で温まり、冷えを緩和することができるという。

③缶詰を開ける道具がない時

缶詰のふたのフチをコンクリートやアスファルトにこすりつけると、フチの接合部分が取れる。ふたをとる時は缶詰の中に砂などの異物が入らないよう注意。

④防寒着を作ろう

首周りと腕周りに合わせてゴミ袋を切るだけで、「即席防寒着」中に新聞紙を入れると、さらに暖かくなるという。また、雨天時はリュックサックやカバンなどに袋をかぶせることで、雨から荷物を守ることができる。

⑤新聞紙でゴミ箱

ゴミ箱に新聞紙をぐるぐると巻きつけ、少しねじった後の中に押し込むと、新聞紙ゴミ袋が完成する。においを消す効果があるという。捨てる際も新聞紙を取り出すだけで簡単だ。

⑥手ぬぐいを活用した荷物の運び方

四つ折りにした手ぬぐいを手首にかけ、まとめて軽く握る。手ぬぐいの末端を袋の持ち手に通して持つと、1リットルのペットボトル 8 本を軽々持ち上げられるという。(ハフポスト日本版編集部)

3. ■警視庁の「災害」に備えるライフハック 5 選がこれだ。2024 年 1 月 8 日

https://www.huffingtonpost.jp/entry/keishicho-jishin2_jp_659b2811e4b0f9f6621d15d2

概要

①スーツケースを防災のプロが使うようになる

スーツケースの中に、「衛生用品」「衣類」「保存食・水」「救急セット」などの防災グッズを収納しておけば、いざという時に素早く持ち出せる。

例として、「体ふきシート」「ウェットティッシュ」「常備薬」「体温計」「モバイルバッテリー」「懐中電灯」「食品用ラップ」「レジャーシート」「スリッパ」「包帯」「風呂敷」などを挙げていた。また、それぞれの防災グッズを洗濯ネットに入れておくと、出し入れがしやすくなるという。

②プラスチックケースで持ち運び便利な「防災ケース」

一般的なプラスチックケース（縦 25 センチ、横は 19 センチ、厚さ 2.8 センチ）で、リュックサックに余裕を持って入るもの。

(1)携行食(ようかんなど) (2)圧縮タオル (3)ホイッスル (4)ばんそうこう (5)綿棒 (6)常備薬 (7)耳栓 (8)コンタクトレンズ (9)歯ブラシ・歯磨き粉 (10)ボールペン (11)エチケット袋 (12)マスク (13)ゴム手袋 (14)携帯ポンチョ (15)現金 (16)ウェットティッシュ (17)付箋 (18)テレホンカード (19)はし (20)シリコンコップ (21)ビニール袋

③外出時の災害に備える「防災ボトル」 500ml のウォーターボトル

(1)ホイッスル (2)圧縮タオル (3)エチケット袋 (4)ミニライト (5)ビニール袋 (6)常備薬 (7)ばんそうこう (8)アルコール消毒綿 (9)ようかん (10)現金

④家具や食器棚の散乱を防ぐ

「S 字フック」を家具や食器棚の扉の取手にかけておく

⑤「防災ずきん」に変身。

寒さ対策にもパーカーは「防災ずきん」として活用することができる。まず、フードと同じ幅になるようにパーカーの袖などを折り込む。裾を 3 分の 1 ほど折り、新聞や雑誌など厚みのあるものを入れてさらに折る。そして、折った部分をフードに入れれば完成だ。

なお、四角に折れば座布団になり、丸めれば枕になる。

(ハフポスト日本版編集部)

2. ■地震の停電で部屋が真っ暗→コレを貼ればこんなに見える。警視庁 2024 年 8 月 9 日

https://www.huffingtonpost.jp/entry/story_jp_66b56dc2e4b044cc5e9938f3

概要

①警視庁職員は 1 人暮らしを始める際、低い家具で揃え、「蓄光テープ」を貼った蓄光テープとは、暗闇で光を放つテープのこと。

厚生労働省は、蓄光テープを使って「見える化」することで、夜間の災害で停電した際の避難に役立つとしています。職員が蓄光テープを貼った場所は、タンスの角 2 か所（上下）。暗闇でも家具の位置が把握できるため、避難する際のけがを防止できそうです。

【画像で確認】すごい…蓄光テープを貼ったらこんなに「見える」

②「階段、ドアノブ、電気スイッチ、ブレーカーボックスに蓄光テープを貼っているのですが、普段も役立っています」や「スマホにも貼ってます」などと投稿していました。（ハフポスト日本版編集部）

1. ■エレベーターで地震に遭遇?コレをすれば降りられるかも。警視庁 2024 年 8 月 14 日

https://www.huffingtonpost.jp/entry/story_jp_66b40b19e4b05d0bc2809ed8

概要

①警視庁災害対策課は 8 月 14 日、公式 X アカウント (@MPD_bousai) を更新。

気象庁が 8 日に「南海トラフ地震臨時情報」を発表したことを受け、過去に反響があった防災に関する投稿を再び配信しました。

【画像で確認】エレベーターで地震?降りるためにまず取るべき行動がこれだ

②重要なのは、停止階のボタンを全部押すことだそうです。エレベーターが止まった階で降り、地震がおさまるのを待ちます。

③閉じ込められた場合は、「防災備蓄ボックス」などの有無を確認し、非常ボタンや携帯電話で通報します。

防災備蓄ボックスは三角コーナーのような形をしており、非常用備品が入っています。非常ボタンは押し続けると管理会社や警備会社と連絡がつきますが、もし繋がらない場合は携帯電話で通報してください。

【画像で確認】エレベーターで地震?降りるためにまず取るべき行動がこれだ。（ハフポスト日本版編集部）

行政の動き

5. ■ 国交省が「囲い込み」規制に本腰？ 関係者は疑問符、楽待編集部 2024年8月29日
https://www.rakumachi.jp/news/column/349063?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①長らく問題視されてきた不動産業者による「囲い込み」。

この行為を実質的に防ごうと、国交省が動き出した。囲い込みは、物件情報を登録する「REINS（レインズ）」で、申し込みの受付状況を偽ることなどで行われることもある。国交省は6月末に宅建業法施行規則（省令）を改正。2025年1月1日以降、取引状況の登録情報に虚偽などが確認された場合、是正指示の処分対象となる。

②規制に対して、その実効性に不動産業者や投資家からは懐疑の声も上がる。

「囲い込み」とは、売り主から売却仲介の依頼を受けた不動産会社が、自社で買い主を見つけるために、物件情報をあえて公開しない行為だ。

自社で売主買主の両方から仲介手数料を得る、いわゆる両手仲介（両手）を狙うことを目的に行われることが多い。

売主が不動産会社に売却を依頼する際に結ぶ媒介契約には「専属専任媒介」「専任媒介」「一般媒介」の3種類の契約がある。

このうち、「専属専任媒介」「専任媒介」を結んだ場合には、不動産会社は、REINS（レインズ）に物件情報を掲載することを義務付けられている。

登録する情報の中には「取引状況」という項目も含まれている。これは「公開中」「書面による購入申込みあり」「売主都合で一時紹介停止中」の3段階で示されるものであり、たとえば「公開中」であれば他の不動産業者からの問い合わせを受け付けている状態だということがわかる。

③一方、囲い込みなどを目的に、一切引き合いがないにもかかわらず「書面による購入申込みあり」などして状況を偽り、他の業者からの問い合わせを実質的に断るケースもあった。囲い込みは、売却機会の損失や、自社で見つけた顧客を優先させるために、不当に低い価格での売却を迫られるなど、売り主にとってデメリットが大きいなどと言われ、長らく問題視されてきた。

これまでも、囲い込みによって宅建業者が売り主に損害を与えるなど、信義則違反が確認されれば、処分の対象ではあったが、今回の改正では、レインズの取引状況の虚偽を処分の対象であると明確にすることで、実質的に業者による囲い込み行為を防ぐ意図がある。

④取引状況が偽られているかどうかは、国交省によれば、「主には、売り主自身がレインズの専用確認画面を確認することによって発覚するケースが考えられる」という。

不動産会社に売却を依頼し、レインズに物件情報を登録した場合、売り主は専用の確認画面で物件情報や図面、取引状況などを確認することができる。

この時、自身に不動産会社が連絡がないにもかかわらず、「申込みあり」に取引状況が変更されているなどがあれば、売り主から問い合わせなどができる。

今回の改正の実効性担保の1つとして、この専用の画面にアクセスしやすいようにする改修作業も行っているという。

⑤実践大家コラムニストの「しげお@」さんは、買主側のデメリットもあると指摘。

「たとえば、インターネットでいい物件を見つけて、なじみの仲介さんをお願いしようと思っても、元付けの不動産会社以外はそれができないことがあります。実際、同じ物件に不動産会社Aから問い合わせたら『契約予定です』と跳ね返されたのに、元付けの不動産会社Bに問い合わせたら『内見できますよ』と言われたこともありました」

そんな困り込みについて、しげお@さんは「主に大手不動産会社が両手仲介を実現するための時間稼ぎのために行っている印象」と語る。

また、困り込みの対象となる物件は「立地がよい」「相場より安い」など比較的短期間で買主が見つかる条件の物件が多いという。

⑥ただ、今回の規制強化については、「国が態度を明確に示したことで、社会的責任の大きい大手不動産会社が情報公開の認識をあらためるきっかけにはなる」とする一方、「（これだけで）困り込みがなくなるわけではない」と話す。

理由について、困り込みの方法は取引情報の操作以外にもいくつかあると説明する。

⑦「レインズは不完全な情報でも登録できるため、よくある方法としては、物件の図面や外観写真を載せない、住所も一部しか載せない、などがあります。ほかの仲介会社から問い合わせがあっても『担当が不在』などと偽るケースもよくありますね。

さらには、専任媒介なのにレインズに登録さえない物件も多いようですが、処分の対象になることは稀ではないでしょうか」

⑧不動産投資家から業者成りした「大津社長」さん。

困り込み規制という観点では「正直、意味はないんじゃないかと思います」「ルールに従ってレインズの取引状況を正しく登録したとしても、いくらでも抜け道はあります。たとえば、買主から内見の問い合わせが来ても何らかの理由をつけて日時をどんどん後ろ倒しにし、その間に自社で見つけた買主に物件を売って『もう売れました』と言えば済む話です」

大津社長さんによれば、レインズの「取引状況」を逐一更新していない業者も多くいるそうで、「そもそもあまり信頼性のある情報ではない」という。

「結局困り込みをやめさせる効果はないのに、売主業者側も取引状況を正確に入力しなければならない手間が増えます。誰も幸せにならない、形だけの改正のように感じます」

⑨また、レインズへの物件情報の登録義務のない一般媒介契約においても、「1社しか依頼をしていない場合には実質的な困り込みが横行している」と大津社長。

そうであれば、今回の改正では規制がしきれず、「やはり意味のない改正のように感じる」そもそも、大津社長さんは「囲い込みが物件の売主にとってデメリットになる」という見方についても「一概にそうとは言い切れない」と疑念を示す。

「たとえば1億円で売ります、という話で売主が納得して、結果1億円で売れたのであれば売主は実質の不利益は被っていませんよね。『囲い込みがなければもっと高く売っていたのに』というのは可能性の話であって、デメリットとは違うのではと感じます」

⑩「そもそも囲い込みが本当にデメリットになりえるのか」などの意見もあり、また、買い主側と売り主側でも立場は全く異なるだろう。この改正の施行は来年1月。実際にどのように運用がなされるのか、今後の動きにも注目が集まる。(楽待新聞編集部)

4. ■ 区分所有者一棟まるごとリノベ、老朽マンション再生国交省が一手 2024年8月29日

<https://newswitch.jp/p/42757>

概要

①国土交通省は老朽化マンション再生の新手法として、区分所有者が事業組合を結成し1棟をまるごとリノベーションする手法を導入する。

容積率の制限などで同じ規模で建て替えられない場合も躯体を残して再生可能にする。

法務省の区分所有法の改正を前提に国交省がマンション建て替え円滑化法などを見直し、資金面と税制面で後押しする。2026年度後半の実現を目指す。

②住宅支援金融機構に1棟リノベの融資制度を新設する。

事業組合に対しては収益事業以外の法人税や法人住民税、事業税などを非課税とし消費税にも特例措置を設け、建て替え費用の負担軽減を図る。

③現状で円滑化法に基づき老朽マンションを再生するには、区分所有者の5分の4の賛成を得て組合を結成し、建て替えるか取り壊して敷地売却する。

耐震性の不足、火災安全性の不足、外壁はく落の懸念、給排水管の腐食、バリアフリー基準への不適合の場合には要除却認定され、容積率が緩和され建て替えしやすくなる。

ただ、5分の4のハードルは高いため、国は区分所有法の改正でこの5要件に当てはまる場合は4分の3で可能にする。敷地の条件が良ければデベロッパーと等価交換し建て替えることもできる。

④一方で古いマンションの場合、建て替えを検討してもその後の容積率の制限などで同じ大きさの建物が建てられないケースもあり、躯体を残しまるごと作り替える1棟リノベの手法を導入する。現状では1棟リノベするには区分所有者全員の決議が必要だが、区分所有法の改正で建て替えと同じ決議で可能にする。(日刊工業新聞 2024年8月28日)

3. ■ 老朽マンション解体費支援へ 専門家派遣も補助検討—国交省 時事 2024年8月23日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2024082200663&g=soc>

概要

①国土交通省は2025年度から、老朽化したマンションの解体費用を支援する方針を固めた。マンション管理組合に対し、費用の一部を国と市町村が半額ずつ補助する仕組みを創設。市町村が管理組合に専門家を派遣し、解体するかどうかについてアドバイスする場合にも、同省が市町村に必要経費を補助する方向で検討している。

25年度予算概算要求に関係経費を新規計上する考えだ。

②築40年以上のマンションは22年末時点で全国に126万戸あり、42年末には3.5倍の445万戸に達する見通し。解体が必要なマンションも増え続けるとみられることから、補助事業に乗り出す。

③専門家派遣は解体判断の前段階の支援となる。マンション管理士やコンサルタントなどが組合とともに積立金の状況を調べたり、空き部屋の持ち主を探したりすることを通じて議論をサポートし、解体や修繕といった合意形成に導く。

④同省は「人が住んで管理組合が機能しているうちに市町村が関わるのが重要だ」としており、解体費の支援により早期の対応を促す。

2. ■ 公営住宅基準超え収入世帯退去要請を…国交省が自治体に強化求める 2024年8月3日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20240802-OYT1T50296/?from=smtnews>

概要

①低所得者らに賃貸で提供される公営住宅を巡り、国土交通省が全国の自治体に対し、収入が基準を超えた入居者への退去要請を強化するよう求めた。

「高収入世帯」への対応は自治体ごとにまちまちで、会計検査院は今年1月、一部は退去要請すら行っていないと問題視。入居の応募倍率が3倍超にも上る中、同省は退去措置を厳格化し、低所得者らの利用拡大を図る。

②公営住宅法などは、公営住宅の入居基準を原則「月収15万8000円以下」と規定。5年以上住み、直近2年間で月収が基準額の約2倍を超える入居者は「高額所得者」と扱われ、自治体は特段の理由がなければ退去を要請する。

3年以上住み、基準超の収入がある入居者は「収入超過者」として退去に努めなければならない、自治体は転居をあっせんするなどして明け渡しを促す努力義務がある。

③ところが、検査院が13道府県計約2万9800戸を抽出した調査で、「高額所得者」約2100戸のうち3分の1について、自治体が適切に退去要請を行っていなかったことが判明。

また、3年連続で収入超過者に該当した約2万2600戸の7割近くで、退去を促す面談などが行われていなかった。

④検査院から改善を求められた同省はこれまでに、都道府県や市区町村に対し、高額所得者には期限を定めて退去させる要領を策定するよう要請。収入超過者にも退去の努力義務があることを面談や文書で入居者に認識させるよう求めた。

これらの取り組みが実施されていることを確認する定期調査も実施する。

同省では「低所得者らの入居を妨げることのないよう自治体に適切な対応を求めていく」（担当者）としている。

⑤公営住宅 = 低額な家賃で利用できるよう国と自治体が整備する住宅で、2021年度末現在、全国に約213万2900戸あり、入居の応募倍率は3・6倍。

入居者のうち高額所得者は約6800戸（0・3%）、収入超過者は約13万8100戸（6・5%）とされる。

1. ■よそのマンション事情知りたい 岡山市マンション交流会山陽新聞 2024年8月29日

<https://maidonanews.jp/article/15404360>

概要

①困りごとを、住民たちが本音で語り合う「マンション居住者交流会 よそのマンションどーしょん!？」を毎月、岡山市が開いている。

7月28日、旭公民館（岡山市）で開かれた交流会。参加した10人は「管理会社から50%の値上げを提案され、会社自体を変更した」「管理人の勤務時間を減らしてコストを抑えている」など、自分たちが住むマンションの現状を包み隠さず語っていた。

②この日のテーマは「管理会社との関係はどーすりゃえー？」。

管理組合は、共用部と呼ばれる廊下の清掃やエレベーターの管理などを行い快適な住環境を整えるのが主な役割だが、素人では手が回らないことが多い。そこで、管理会社に業務を委託するのが一般的になっている。

自分のマンション以外のことは知らない参加者が多く、契約書などに目を通しながら順に発表した。

③やはり気になるのはお金の話だ。管理組合は、管理費の徴収、決算や予算案の作成などを委託する事務管理業務費、管理人業務費、建物の維持・管理費などの名目で管理会社にかなりの額を支払っている。

今回集まった人たちのマンションの事務管理業務費は戸数などの条件が違とはいえ、月額4万円台から30万円台と幅があることが分かった。

参加者は「管理会社のもうけの部分なので、会社によってかなり違う」「理事会で契約変更を検討したり、会社自体を変える場合は3社以上にプレゼンしてもらったりしたほうが良い」などと自身の経験を伝えていた。

④さらに管理会社のスタッフとの関係にも話が及んだ。

同じ会社でも「きちんと対応してくれる」「トラブルについて真摯に聞いてもらえていない気がする」と対応に温度差があることを訴える参加者もいた。

毎回参加する男性（73）＝北区＝は「私たちは専門家ではないので、勉強しないと損をすることがある。こういった場で情報共有することはとても大切だと思う」と話し、2回目の参加という女性（60）＝中区

=は「大切な資産を守る上でも、管理会社に頼りすぎず、主体的に行動しないといけないと感じた」と語った。

⑤交流会は岡山市主催のマンションセミナー受講者から、住民同士でリアルな話ができる場をつくってほしいという要望で23年4月、本格的にスタート。

エレベーターなどの設備の更新、災害時の対応、長期修繕計画など、毎月テーマを決めて意見交換している。同市住宅課の担当者は「マンション生活の“セカンドオピニオン”を聞く場になっている。良い事例を自分たちのマンションで取り入れてほしい」と話す。

⑥交流会以外にも、アドバイスをもらえる仕組みがある。

岡山市が無料で行っている「マンション管理士派遣制度」だ。

マンション管理士は2001年にできた国家資格で、組合運営や規約改正などについて専門家の立場で助言してくれる。県マンション管理士会の水田順治会長（71）は「最初に直面するのが、築十数年ごろに行われる大規模修繕工事。その後も、エレベーターのリニューアルや排水管交換など費用がかさむ事業が待っており、管理組合の修繕積立金の確保は特に重要」

水田会長が提案するのは「早いうちの収支の見直し」だ。

まずは、管理委託契約書や重要事項説明書をよく読み、管理人業務や点検費などコストダウンができる部分はないか、無料だった駐輪代を有料にするなど管理組合の収入を増やせないかなどを、理事会や総会でできるだけ早期に検討したほうが良いという。

⑦岡山市内には大小含めて500棟を超えるマンションがあるとみられ、うち300棟程度が築20年を超えている。今後は高齢化による役員の手不足や、活動に無関心な区分所有者の増加なども表面化してくる可能性が高い。

水田会長は「マンション運営は丁寧な合意形成が必要なことも多い。分からないことは交流会や管理士の派遣などで教えてもらい、先手を打てるようにしておくことが大切」

⑧岡山市のマンション居住者交流会は月1回、旭公民館で開かれている。対象は、岡山市内にある分譲マンションの区分所有者と居住者。参加方法などは、岡山市のホームページで確認できる。他の自治体でも同様の交流会やセミナー、相談会などを行っていることがある。

第三者管理 外部管理者方式の問題点

3. ■大手管理 15 社に「第三者管理ガイドライン」への対応を直撃 2024 年 8 月 28 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/810370>

概要

①国土交通省は 6 月、マンションの管理をプロに任せる「第三者管理」を導入する際に、その注意事項を定めた「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を策定した。

最大の注目点は、マンション管理会社に任せる「管理業者管理者方式」について「たが」をはめたことだ。

②第三者管理方式にはいくつかの種類があるが、とくに急増しているのがマンション管理組合の理事会を廃止し、理事長が担っていた管理者の業務を管理会社が代行する「管理業者管理者方式」と呼ばれるものだ。

③1990 年から管理業者管理者方式の提供を開始した合人社計画研究所は 2024 年 5 月末時点で 1476 組合に提供している。

2021 年 8 月に提供を開始した長谷工コミュニティは 76 組合。2022 年 5 月に提供を開始した大和ライフネクストは 90 組合で、2027 年までに 400 組合に達する見込みだという。

(以下この記事は有料会員限定です 東洋経済 伊藤 歩 : 金融ジャーナリスト)

2. ■マンション管理会社による第三者管理が安心安全な訳がない 深山州 2024 年 8 月 29 日

https://note.com/miyamasyuu1/n/n963e40d57257?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMT EAAR19WSMNM5n0jT8RJJJB3YmAmkoAIw6OQKkJOIMu5NvFOHNUV3bc9LiNqZ8s_aem_RVGUF4rzyw0Rhe7rcAsP6A

概要

①週刊東洋経済オンラインの 8/28 版に、マンション管理に関するとても面白い記事がありました。

国土交通省がこの「第三者管理者方式」に警鐘を鳴らし、大手管理会社にその対応を求める内容を中心に書かれています。

特に、この運営方式が悪用され、管理組合がリスクを負うことについて詳しく解説されています。

②国土交通省は、今年の 6 月に「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を策定し、その中でも管理業者管理者方式のリスクを緩和するための注意点を提示しました。特に、管理業務と理事長業務を兼務する管理会社を監視する「監事」の役割が重要視されており、外部の専門家（マンション管理士や弁護士など）を監事に専任することが推奨されています。

③一方で、管理会社によって、このガイドラインへの対応が異なり、慎重な姿勢を取る会社もあれば、積極的に導入を進める会社も存在します。

この記事では特に 2 社について大きく取り上げています。以下に、記事をざっくりとまとめますが、僕が業界にいて見聞きする内容とほぼ同じです。

④ 1. 合人社計画研究所

合人社計画研究所は、1990 年から「管理業者管理者方式」を提供しており、2024 年 5 月末時点で 1476 組合にサービスを提供しています。

合人社は、マンション管理の主体は管理組合であるとの立場を強調し、管理組合が意思決定を行うべきとしています。

このため、ガイドラインの採用や管理方式の選択も管理組合に委ねるべきだとしています。

ただし、この立場は、管理会社が管理者になることで利益相反が生じる可能性があるため、慎重な対応が求められる状況です。

管理組合が十分な知識を持ち、管理者としての役割を適切に果たせるかが課題とされている

⑤ 2. 大和ライフネクスト

大和ライフネクストは、2022 年 5 月から「管理業者管理者方式」の提供を開始し、現在 90 組合で導入しており、2027 年までに 400 組合に達する見込みです。

大和ライフネクストは、管理方式の導入を積極的に推進していますが、ガイドラインに準拠する姿勢を示す一方で、実際の説明会では矛盾する内容が指摘されています。

特に、監事の選任や外部専門家の導入に関して消極的な発言があり、ガイドラインの浸透に疑問が残るとされています。会社方針と現場対応の間にギャップがあることが課題とされています。

⑥最後にこの記事では、弁護士の見解として「国交省が定めたガイドラインの『法制化』が求められており、今後、法改正を通じて管理業者管理者方式のリスク管理が進むことが期待される」とまとめています。

区分所有者のあなたには、管理組合にとって「第三者管理（執行部である理事会を廃止し、理事長を管理会社にやらせようこと）」のリスクを理解して欲しいです。

⑦僕がメルすみごこち事務所で事業展開する「プロ理事長」は、まさに管理会社による第三者管理者方式に対するアンチテーゼであり、マンション管理士が管理組合の理事長を受け継ぎ、仕事を透明に、クリーンに、利益相反することなく、管理組合利益の最大化を目指すべく立ち上げています。今後、僕らの取り組みも少しずつ公開していきたいと思います。

（深山 州（マンション管理士事務所 & マンション管理会社経営））

1. ■ 解説マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン 2024 年 8 月 14 日

https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy_01712/

概要

①外部管理者方式が注目される背景には、管理組合の役員（理事）の担い手不足がある

(1)メリット

- ・区分所有者の負担を軽減できる
- ・レベルの高い管理運営を期待できる

(2)デメリット

- ・管理費が高額になる
- ・利益相反行為のリスクがある
- ・運営ノウハウが蓄積されない

②ガイドラインで示された外部管理者方式の主要パターンは以下の3つだ。

(1)理事・監事外部専門家型または理事長外部専門家型（ガイドラインで主に想定する方式）理事会あり。管理者が理事長である。外部専門家は役員に就任。

(2)外部管理者・理事会監督型

理事会あり。管理者は必ずしも理事長ではない。外部専門家は役員ではない。

外部専門家は管理者に就任。

(3)外部管理者・総会監督型（ガイドラインで主に想定する方式）

理事会無し（総会のみ）。

理事長無し。

外部専門家は役員ではない。

外部専門家は管理者に就任。

③「管理組合に不利益が生じることを防ぐための留意すべき事項」を8つに分け

(1)既存マンションにおいて外部管理者方式を導入する場合のプロセス

外部管理者は、区分所有者に対して説明会などで少なくとも以下③～⑧の事項について説明することが望ましい、など。

(2)新築マンションにおいて外部管理者方式を導入場合の説明

分譲事業者は、購入希望者に対して少なくとも以下③～⑧の事項について情報提供することが望ましい、など。

(3)管理組合運営のあり方

管理者業務委託契約書を管理事務委託契約書の別紙という形式で締結すると、管理事務の延長で業務を担うことになってしまうので管理者としての責任の所在が不明確になってしまう。そのため、管理業務委託契約と管理事務委託契約は別々の契約書を交わす必要がある、など。

(4)外部管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管方法

一般的に管理組合財産の預金口座の通帳は管理事業者が保管していることが多い。通帳と印鑑の同一者保管を避けるため、口座の印鑑等は監事が保管することが望ましい、など。

(5)外部管理者が管理者の地位を離れる際の準備

規約には管理者の固有名詞を記載しないことが望ましい、など。

(6)日常の管理での利益相反取引等に対するプロセスや区分所有者に対する情報開示 総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や自社取引またはグループ会社との取引等は、総会の承認を得る必要がある、など。

(7)大規模修繕工事のプロセスや区分所有者に対する情報開示

大規模修繕工事は、修繕委員会（区分所有者と監事で構成）を設置し、これを主体として検討することが望ましい、など。

(ハ)監事の設置と監査のあり方

監事は、少なくとも1名は外部専門家から選任し、加えて区分所有者からも選任することが望ましい、など。（椎名前太 不動産ライター）

高齢化 空き家等

2. ■都市部のマンションが直面する「2つの古い」大問題 マネーポスト 2024年8月27日

<https://www.moneypost.jp/1181624>

概要

①河合雅司『縮んで勝つ 人口減少日本の活路』より抜粋・再構成。

半世紀以上にわたって急増し続けてきたマンションだが、いまや建物としての老朽化と居住者の高齢化という「2つの古い」に直面している。

建て替えのハードルは高く、このままでは都市に廃墟のような建物が乱立する可能性もある。

国交省は2032年末に2022年末比で約2.1倍にあたる約260万8000戸、2042年末は約3.5倍にあたる約445万戸に達すると推計している。

②内閣府の「高齢社会対策総合調査」（2023年度）によれば、持ち家の分譲マンションに住む高齢者は8.3%である。世帯主が70歳以上の割合は「築40年以上」では48%、「築30年～40年未満」が44%と半数近く。「築20年～30年未満」も23%

近年は住み慣れたマンションを終の棲家になりたいという永住意識も高まっている。

70歳代が79.2%、80歳以上は79.3%だ。

だが、こうした高齢住民の永住志向は、老朽化したマンションの建て替えの大きな阻害要因となっている。

近年、床面積を新たに生み出せる容積率が縮小傾向にあることに加え、建築資材の高騰で1世帯あたりの建て替え負担額は上昇している。国交省によれば2017～2021年の平均額は1941万円だ。

③一方で住民側といえば、デフレ経済の長期化の影響で賃金上昇が抑え込まれ、十分な老後資金を貯められないまま定年退職したという人が増加傾向にある。

年金収入が中心の暮らしになってから2000万円近い資金を求められても、簡単に「イエス」とはならないだろう。こうして、高齢居住者が多いマンションほど建て替えの合意は得られにくくなっていく。区分所有者が多いタワーマンションはなおさらハードルが高くなりそうだ。

<https://www.moneypost.jp/1181626>

④建て替えにかかる費用ほどではなくとも、大規模修繕でも数百万円は必要になることが多い。

これも年金で暮らす高齢者にとっては大きな負担だ。高齢者の中には「将来のための修繕と言われても、自分はあと何年生きられるかわからない。

いま困っているわけではないのでこのままでよい」と主張する人もいる。大規模修繕にも反対する高齢者は少なくない。

⑤「マンションの空き家」問題もまた深刻であり、根本的な対策が求められる。

1. ■空き家数 899 万戸 空き家率が“頭打ち”状態に見えるカラクリ 2024 年 8 月 26 日

<https://www.moneypost.jp/1181614>

概要

①河合雅司氏『縮んで勝つ 人口減少日本の活路』より抜粋・再構成。

総務省調査（2023 年 10 月時点）速報集計、空き家数は前回調査（2018 年）より約 50 万 6000 戸増えて過去最多の 899 万 5200 戸。空き家率も過去最高の 13.8%を記録。

②和歌山県と徳島県が同率トップ（21.2%）だ。

山梨、長野、高知、鹿児島各県も 20%を超えており、空き家問題は人口減少が加速する「地方圏の課題」といった印象を受ける。

だが、実数で順位付けすると、89 万 7900 戸の東京都が最多だ。

大阪府（70 万 3300 戸）、神奈川県（46 万 6200 戸）、愛知県（43 万 3200 戸）が続く。東京圏の埼玉県（33 万 3200 戸）、千葉県（39 万 3400 戸）および大阪府と一体的な生活圏を築いている兵庫県（38 万 5000 戸）を含めた三大都市圏の 7 都府県で計算すると、全国の空き家の 40.2%にあたる 361 万 2200 戸となる。

空き家問題は、住宅の多い大都市圏の課題でもあるのだ。

③大都市圏の空き家は、マンションやアパートといった共同住宅が“主役”だ。

実は全体の 55.8%が共同住宅（502 万 3500 戸）なのである。

東京都（87.5%）や大阪府（72.8%）はかなり高い数字となっている。

（マネーポスト WEB）

④前々回調査（2013 年）が 13.5%、前回調査（2018 年）は 13.6%だ。

今回調査 13.8%であり、前回と比べて 0.2 ポイント上昇したにすぎない。頭打ち状態に見えるのにはカラクリがある。分母である住宅総数が、空き家数以上に増えているのだ。

2018 年と 2023 年を比較すると、空き家は約 50 万 6000 戸増えたが、住宅総数は 5 倍以上の約 261 万 4000 戸増だ。空き家の実数は毎年平均 10 万戸ペースの勢いで増え続けているのに、それを上回る分母の拡大が上昇率を極めて緩やかなものに見せているのである。

大規模修繕の修繕周期は 18 年で OK

4. ■ 修繕積立金食潰させないマンション大規模修繕の進め方 週刊現代 2024 年 8 月 19 日

<https://gendai.media/articles/125767/>

概要

- ①一級建築士で、マンションコンサルタントの須藤桂一氏「まず、重要なことは修繕周期です。足場が必要な外壁やバルコニー部分の防水など、いわゆる大規模修繕にあたる工事は基本的に 18 年周期を目指すといいでしょ。弊社の顧問先の物件でも、状態に応じた修繕の結果として早ければ 16 年、遅ければ 20 年に近い場合もあり、結果として 18 年に近い周期に収まっています。それで、特段、問題は起きていません。
- ②実は外壁の 10 年おきの全面打診検査も、2022 年から格段に安価なドローン検査でも可能となりました。つまり、高額な足場を組まなくてもドローン検査やブランクによるロープアクセス工法で、打診検査の報告だけを済ませ、実際の修繕工事を 18 年周期で実施しても、法的にも問題はありません。工事周期を延伸すると、外壁タイルの浮きが心配かもしれません。しかし、浮きの範囲が限定的で、壁面の直下で人間の往来が少なく、万一、タイルが剥落した際の事故の危険性が低いなど、環境的に許せば、周期を延ばしても問題はあります」
- ③屋上防水も保証が切れることを理由に 10 年スパンでやるのは早すぎるので、外壁と同時期の 18 年周期でやってもいいし、漏水リスクの原因になることが多い外周部分に絞って修繕するのも合理的です。その他の足場が必要のない塗装の劣化や、クラックなどの部分は、あらかじめ 18 年分の予算を取っておいて、劣化具合に応じてその都度、理事会の判断で修繕をすればいい。つまり、12 年など短い周期を決めて大規模修繕をするのではなく、18 年周期をめざして、その中間で必要に応じて部分的に修繕することで、建物はこれまでのセオリー通りの修繕と比べて、ローコストでも長持ちできるようになるのです。
- ④また、給排水管の更新やエレベーターのリニューアル工事など設備系の工事も、特定の周期を決めるのではなく、経年劣化の兆候など、必要性が出てからの工事で全く遅くはありません。特に配管類は、90 年代以降の部材であれば、メーカー推奨の耐用年数以上、長持ちすると考えられます。設備関係は法定検査や任意検査をしているものなら、突然使えなくなることは考えにくく、定期検査などで指摘事項が増えるなどしてから更新することにすればいいのでしょう」
- ⑤須藤氏「気を付けるべきは、修繕事業者から施工業者の紹介や斡旋は受けてはならないということです。彼らが工事会社を紹介をする時点で、タダで仕事を回すわけがありません。管理組合が関知しないところで、支払ったお金の一部が、リベートとして会社間で流れていると見るべきです。また、闇雲に大手に頼んでしまうのも危険です。高いだけで下請けに丸投げされて、施工品質に問題が生じる恐れもある。」
- ⑥「そもそも大規模修繕工事で実施する作業は、クラックやタイルの補修、塗装などです。こうした一般的な修繕であれば、営業を長年続けられている業者であれば、施工品質に優位差は出にくい。なにより職人さんの腕が重要で、大手の見習いクラスがやるより、独立して個人事業でやっている一人親の方が、

むしろ仕上がりがいい場合もある。重機や最新の資材を使ってマンションを建てる新築の工事とは事情が違うのです。修繕項目別に、長く続いていて、実績豊富な中堅どころで HP に『自社施工』を謳い、施工実績とその費用まで記載している専門業者がお勧めです。費用を記載している会社であれば、相手を見て値段を決める会社である可能性を少なくできます。そういう会社をいくつか探して相見積もりを頼んでみるといいでしょう」

⑦規模修繕の見積もり支援サービス「スマート修繕」社長の豊田賢治郎氏

「まずはマンションの規模と立地にあった事業者を探すことが重要です。施工会社はそれぞれ、得意な工事規模やエリアがあるからです。例えば小規模マンションの大規模修繕工事を大手施工会社に頼むと、それだけで割高になってしまうケースがあります。また、郊外のマンションにおいてそのエリアを得意としない施工会社に頼むと、遠方を理由としたコストが発生したり、協力会社へのコストも割高になってしまうケースがあります。」

⑧「そして、見積もりの際は、施工範囲と材料グレード、実数積算部分などの条件の違いをふまえて比較検討する必要があります。そうしないと金額は安いですが、施工範囲が狭い、使用材料や保証が劣る施工会社を選定してしまう恐れがあります。また、エレベーターや機械式駐車場、給排水管、玄関ドアなどの設備更新の工事は、大規模修繕関連の修繕事業者に一括発注するメリットが少なく、専門業者にそれぞれ『分離発注』したほうがコストパフォーマンスに優れるケースが多いでしょう」

⑨とはいえ、管理組合の組合員が発注業務や業者選定を担当すると、業務負担だけでなく、不正の懸念もある。

「確かに見積もりを任される組合員が不正を働く可能性がないわけではありませんが、管理会社を通すとビジネスとして高額な手数料を得ようとされてしまいます。

⑩できれば、組合主導で有志を募って相見積もりをとった方がいい。大規模修繕なら、戸あたり 130 万円程度の相場を把握し、上限を決めておけば、極端な不正はできません。負担のある役員には手当を出しているマンションもあります」（住宅ジャーナリスト）

⑪一方で、工事の「相見積もり」に関して、多くの管理組合で勘違いしているのは、管理会社や設計コンサル会社に相見積もり業務を依頼しても問題ないと考えている点だ。

実はこの状況では全く競争原理が働かず、値段は下がるどころか高額化してしまう危険性が高い。

というのも、管理会社にとっては、見積もり取得の窓口業務を任せてもらえば、容易に業者間と談合の機会を得られ、中間マージン（キックバック）をゴッそりとられ、格安の業者に発注されてしまう。実質的に安価な工事に高い費用を費やす羽目になってしまいかねないのだ。

「だから、面倒でも、業者選定と見積もり取得は管理組合主導でやるべきなのです」（同）

⑫これらの大規模修繕工事を円滑に進めるには、管理組合においては、どうしても時間と手間を要し、負担は大きくなる。理事会主導だと、引き継ぎができていなかったり、知識が少ない理事がたまたま輪番で担当になってしまうと、管理会社へのお任せ体質になってしまいかねない。そうなると、彼らに主導権を取られ費用が高額化してしまう恐れも出てくる。

「できれば、修繕委員会などを立ち上げて知見のある有志を募り、ある程度継続的に運営することが望ましい。とはいえ、これらの対応は管理組合によっては、専門知識のある役員がいないなど、独力では手に

負えないケースも少なくないでしょう。そのような場合は、マンション管理士やコンサルタントなど、見直し実績が多く、豊富なデータベースを持っている専門家に頼むこともできる。

ただ、マンション管理士やコンサルタントなどの専門家も、どんな“立ち位置”なのか見極めることが重要です。

⑬顧問先を最低、10 物件以上持ち、管理会社からの仕事の斡旋がなくても営業できており、大規模修繕の減額実績や、日常管理の合理化実績のある専門家を見つけたいところです。もちろん、管理会社からの推薦は NG です」

⑭別所毅謙氏

「フェアに相見積りができた場合、いわゆる『大規模修繕（外壁の躯体／タイル／塗装の改修工事、屋上などの防水工事、etc.）』の相場は、戸あたり 110 万～140 万円となるケースが多いです。この金額は国交省の調査と異なり、仮設／消費税等を含めた全体での金額です。ただし、非常にやっかいなのが、戸あたりの相場は、マンションの状況により大きく変わるということです。例えばですが、エリアは関西と関東でも相場はことなります。マンションの形状も複雑で戸あたりの外壁の面積が多ければ、高額化の要因となります。自身マンションの相場を判断することは一般の方には簡単ではないというのが実情となります」

⑮住宅ジャーナリスト

「くれぐれも、管理会社や設計コンサル会社が説明する“今の相場”情報を鵜呑みにしてはいけません。彼らが説明する“相場”は彼らの利益が上乘せされている可能性を考慮に入れておくべきで、高いほど彼らにとっては都合がいい。組合独力で、安い見積もりが上がっても、『安いところは危ない』という言葉を鵜呑みにしてはいけません。そもそも問題がないように施工を見届けるのが、設計コンサルの仕事です。万一、工事後に問題が発覚すれば、アフターで対処して貰えばいいのです」

⑯いずれにせよ、相場は高い時に参考にすべき指標であって、基本的には競争原理の結果、出てきた工事会社の見積もり価格が全てだ。

実際、国交省の資料を見ても、戸あたり 80 万～90 万円程度で済ませている組合も少なからある。

また、管理組合の修繕担当者が、こだわりを持って 100 点の工事を目指してしまうのも考え物だ。

「90%の住民にとっては、大規模修繕工事についてそこまで関心がなく、おおむね納得できる 90 点の工事でも文句をいう人はまずいません。

しかし、完璧を目指す人は積極的に参画し、声も大きく、一見もっともらしい事をいうために、管理組合全体がそちらの意見に引っ張られてしまう。結果、費用が高額化し、無駄に多数の会社から見積もりを取ろうとし、手間が格段に増えてしまう。結果的に検証もできないわずかな差に対して、全住民の費用負担と、担当者の疲労を増やしてしまうのはプラスになりません。ある程度の妥協や費用の線引きと、それによる工事の優先順位を前もって決めておくことが望ましいでしょう」（住宅ジャーナリスト）

⑰修繕計画の改革は、積立金の安易な値上げではなく、賢明な修繕周期と必要な工事の見極め、発注方法の見直し（管理組合による直接の業者選定と発注）の“道筋”を付けておくことが何よりも重要だ。

「究極的に言うと、各種契約や高額が予想される工事の、業者選定と見積もり取得手続きに管理会社を関与させない。管理組合の会計を健全化する対策は、たったこれだけです。管理会社の推薦業者は、

良い業者ではなく、中間マージンが得られる関係の業者だからで、お抱え業者から中間マージンやキックバックを得るのが、彼らのビジネスの肝だからです。

しかし、それでは管理組合にとっては、必要性の低い高額な工事が増えてしまい、積立金食い潰しの原因になってしまう」

⑱マンション管理・修繕「総まとめ」 ◆大規模修繕、工事関係

・工事業者の選定と見積りの取得とその手続きは、面倒でも、管理組合が直接やる

→談合リスクを抑えるため、管理会社や設計コンサルタントによる業者選定業務は事務手続き作業を含め、一切関与させない。

その結果、彼らの手数料の上乗せ分と不要な工事が減り、積立金会計に余裕が出てくる。

日常の工事ならその都度、無理に安価な業者を探す必要はなく、丁寧に信頼できる塗装業者や電気工事業者等を組合独自に数社程度確保しておけばいい。キックバックなど不適切取引が発生しにくい発注方法を心がけておくことが肝心。

・高額すぎる長期修繕計画は要注意

→長計は管理会社や設計コンサルタント会社が作成するもので、彼らの利益が上乗せされている。その計画に乗っかるのは危険。修繕積立金が月 2 万円以上必要な長計は、第三者の意見を聞くなど、見直してみる。

・大規模修繕の修繕周期は 18 年で OK、途中、9 年目以降、3～4 年ごとに建物の傷みをみつつ、補修や塗装など中間時修繕を実施

→18 年超の修繕周期に加え、必要箇所の随時の補修という方針の物件でも、問題は出ていない。

・高額な共用部の配管（縦管）更新工事は漏水が増えてからで OK

→国交省のデータでは築 50 年超の物件においても、7 割が補修しつつ使用を継続できている。共用部の漏水自体が発生頻度が低く、構造上、住戸への漏水も考えにくい。

・大規模修繕工事の相場は戸あたり 130 万円、修繕積立金は平均値に惑わされず、特段な理由が無ければ、1 万円にプラス物価上昇分で問題ない。

→物価上昇を反映しても一般的なマンションであれば月 1 万 5000 円で十分？

・安易な修繕積立金の値上げは、住民負担だけでなく、リセールバリューへの悪影響の W パンチ

→大規模修繕の工事周期、工事範囲、工事業者の選定方法の見直しの道筋を付けておくことが先決。それを長期修繕計画に反映して、逆算。適正な修繕積立金を算出する（余剰金が多すぎるのは NG）。

⑲マンション管理・修繕「総まとめ」 ◆日常・管理関係

・管理組合と管理会社は利益相反の関係であることは常に心がけておく

・管理会社から勧められる日常的な工事や設備更新も、高額な費用が予想される場合は要注意。営利的な提案であることにも留意し、本当に必要な工事なのか、あらためて見極める。面倒でも組合自ら見積もりを取得すれば適正価格に近くなる。

→組合員から 1～2 名発注担当者を募り、任期を設ければ不正リスクを軽減できる。

・むやみに高額な工事をするより、日常の清掃をきちんとしておく。特にエントランスや外周など、目につきやすい共用部の頑固な汚れは、こまめに綺麗にしておくことが住環境の向上に繋がる。

→家庭用の高圧洗浄機を常備しておき、しつこい汚れに対処する。タイルやコンクリートの「白華現象」は酸性洗剤とブラシで落ちる。塗装面は塗膜を傷つけないため、柔らかいスポンジで。しつこいカビや油汚れも家庭用洗剤で改善できる。

・理事会が管理する意見箱やメールアドレス、グループ LINE などで管理組合内で情報共有する体制を作っておく。

→管理会社が管理組合内の情報の動線を握っており、管理会社に都合の悪い意見は理事会に届かない場合も考えられる。管理会社社員が参加しない、理事会や住民だけでの話し合いの場を作り、営業トークに左右されない情報交換の場を作る。

・理事役員選定で輪番制を採用しているとイエスマン理事で占められ、管理会社の営業のまま、不要工事の過多に繋がる恐れも。

→継続性や意欲ある住民の活用の観点から、一部立候補の割合を増やしたり、オンブズマンの出席を認める。

・管理費が割高だと感じれば、管理会社の同業他社に見積もりを出すことで、値下げ交渉が可能。余剰が出れば、積立金へ振替も可能

→見積もりを出す段階までなら、無料の管理費削減コンサルも。独立系は工事営業が過剰な傾向あり、財閥系は管理費が割高傾向。

・共用サービスが「売り」のタワマン、大規模マンションであっても、気が付けば、どんどんサービスがカットされ、陳腐化していく。目立つところ、分かりやすい部分の共用サービスを向上させた方が、資産価値上昇に繋がる。実際に使うかどうかではなく、魅力的に感じるかどうかも重要。

→スケールメリットは活かさないだけで住民の損失。全員納得のサービスは存在せず、20%賛成のサービスを5つ作るようなことを心掛ける。意見集約では、具体的サービスの是非を問うのではなく、資産価値向上を目的とした「共用サービス充実化」の予算計上の是非を先に決める。そしてアンケートを取り、上位グループのサービスを実現していく。

⑩マンション管理・修繕「総まとめ」 ◆全般

・管理会社には注文が多すぎたり、お金を流りすぎてもいけないが、利益相反の関係にあることを念頭に依存しすぎないようにする。

特に工事提案は必要性を含めて、理事会自身が面倒でも主体的に情報を得る必要もある。また、理事会メンバーには事前に管理会社社員がいない場で根回ししておく方がうまく進む。

・「外部管理者方式（旧呼称＝第三者管理方式）」は理事会機能、自治権、予算執行権を営利企業である管理会社に丸投げするような制度。

解約も手続き上、難しく、提案されてもよほど慎重になるべき。理事会負担は一部立候補制を導入したり、理事長権限を強めて、理事会の開催を減らしたり、手段はある。

3. ■タワマンの修繕積立金が突如「2.5 倍」で住民が悲鳴…週刊現代 2024 年 8 月 19 日

<https://gendai.media/articles/135867>

概要

①業界関係者「都内のあるタワマンでは、管理会社より住民側に、積立金の値上げが現行の 2.5 倍に打診されているようです。

標準的な広さでは、1 万円が 2 万 5000 円となり、管理費を含む維持費は 5 万 5000 円、固定資産税を入ると 9 万円近くなります。

このマンションは理事会のない外部管理者方式で、住民側は抗弁の機会もなく、『仕方ない』と受け入れられ、値上げ案は総会で可決されることになるでしょう」

②「長期修繕計画」（長計）は、一般的には管理会社や設計コンサルタント会社などの修繕事業者が作成する。工事からも収益を得る修繕事業者自身が、計画を作成するため、“営利的”な計画になりやすく、長計は業界内では『管理会社の営業計画書』と揶揄されているほどだ。

③住宅ジャーナリスト近年は『積立金を上げないと長計通りに工事ができない』と言われますが、業者が自らの利益分も見込んで作成するその『長計』自体が適正かどうかの議論は、実はほとんどされていません」しかも、長計を元にした修繕積立金など月の維持費が高いと、住民の日々の生活面への負担だけでなく、リセールバリューへの影響も少なくない。

金利の上昇が想定されている今後は、さらに悪影響を及ぼす可能性もある。

④もっとも、業界関係者によれば、「もともと長計自体に神経質になる必要は全くない」と断言する。

商業ビルでは長計自体を作成していないケースも多く、「計画的な予防修繕をせず、問題の予兆が出た段階で修繕する商業ビルの方針で、実際、何の問題も出ていない」というのがその理由の一つだ。

⑤住宅ジャーナリスト「おおまかに計算し、それで万一足りなければ積立金が貯まるまで時期をずらすことで調整すればいいのです。

積立金が月 1 万円の 50 世帯のマンションで仮に工事費が 2000 万円足りなくても、約 3 年待てば必要額が貯まります。3 年間工事を延ばしたところで、特段、不都合など起きないでしょう。

大規模修繕の工事費が戸あたり 130 万円として、エレベーターなどの設備更新や日常の工事の費用を加味すると 200 万円程度、15 年周期なら月 1 万 2000 円程度で収まります。さらに中間に小修繕を実施しつつ、18 年周期に延ばせばもっと安くなる。

このやり方で、特段、問題がないことは、平均的な積立金 1 万円程度の高経年マンションが市場で相應の値段で流通していることでも証明されています」

⑥「大前提として、工事で儲ける業者が、その工事計画を作る行為自体がおかしい。車のディーラーに顧客の買い替え計画を作ってもらおうようなもので、必然的に過剰な水増し計画になってしまう。しかも、工事単価には定価がないので、“盛り”放題です。そして何も事情を知らない管理組合は、当然、長計を作った管理会社や設計コンサル会社に工事を主導してもらう流れになり、必然的に談合取引のルールに乗っかってしまう。

住民の無知と不安感に付け込んで、高額な工事を勧める行為は、非常に悪辣で、住民側はもっと警戒感を持っておくべきです。

⑥そもそも、5 年先の工事費など誰にも分からず、工事業者によっても違うのに、概算だとしても 30 年分の工事費を出したところで意味がない。よく、『うちの長計は実際の工事費とぴったりですよ』という修繕事

業者がいますが、それは“盛った”計画に、お抱えの工事業者と談合して金額を合わせているだけの話です。

普通に工事会社を選定して見積もりを取っていれば、何年も前に作った長計の金額と合う方がおかしい。

⑦長計は、工事で儲けたい管理会社や設計コンサルの収益源となる修繕積立金を、できるだけ多くプールさせるための、プロモーションツールでしかありません。

だから、長計は必然的にできるだけ割高に見積もられることになる。

特に管理会社は日常的な工事からも収益を得るので、原資となる積立金は多い方がいい。『長計に対して積立金が足りない組合が多い』となるのは長計が営利的に盛られすぎているだけの話です」（業界関係者）

⑧このような長計の闇には一切触れず、マンションの専門家らの中には、メディアや SNS、勉強会等で「お金が足りなくなる」ことだけ煽って、積立金の値上げを推奨する意見が多い。

特に近年は、将来にわたっての支払額の固定化を目指す「均等積立方式」が推奨されているが、こちらにも注意が必要だ。「この方式は値上げに目新しい名前を付けただけで、将来的にさらなる値上げがないことを保証するものではありません。目先のお金が増えてしまうと、その分、無駄で高額な工事も増えてしまいかねません。そしていずれは、『足りなくなったから引き上げる』ということになってしまう可能性は十分ある。

⑨しかも、均等積立方式の導入が検討されているマンションでは、月 2 万～3 万円台を想定されるケースが多く、おしなべて高い。『今は物価上昇でそれくらいする』というのは大ウソで、これらは修繕事業者が自社の利益を上乘せた『“言い値”の長計』に基づいているからです。

⑩よく最初の設定が低すぎると言われますが、本当はそうではなく『盛りすぎた長計に対して、分譲を捌くために売る時だけ積立金を抑えている』だけです。

分譲不動産会社は、子会社の管理会社経由で、後の修繕工事でも大きく儲けることを狙っているからです。

⑪管理会社が作った長計に書かれている単価は一度すべて無視して、修繕周期も見直し、別ルートで計画を練り直さないと損を垂れ流すことになってしまいます」

このような、管理会社との利益相反関係や、割高必至な管理会社経由の業者選定と発注方法に問題点を見出さず、値上げだけ主張する人の意見を鵜呑みにしてしまうのは非常に危険だ。意図せずとも、業者の片棒を担いでしまっていることにもなりかねない。

⑫「もちろん、値上げを提案する理事会役員らが、裏で業者と繋がっているというのも、十分あり得る話で、修繕利権とは莫大な金額が動く大きな闇なのです。

そもそも、工事業者でもない管理会社が、専門家の立場を悪用して、自社が得る中間マージン目的の工事提案を『このマンションに必要な工事だ』と説明するような行為は住民を欺いているのと大差ない。しかも、社員に工事インセンティブを出す管理会社も多い。調べれば分かりますが『インセンティブ年平均 100 万円』と求人サイトで平然と謡っている大手管理会社の求人情報を見たときは、ゾッとしましたよ」（住宅ジャーナリスト）

⑬マンション管理コンサルタント「『修繕のお金が足りない』というマンションは、そのほとんどが、管理会社への『お任せ体質』で必要性の薄い工事に、高額なおカネをかけてしまっているケースが多い。お金が足りないのは、積立金が安いからでも、住民が高齢化しているからでもありません。むしろ積立金が必要以上に高いマンションほど、管理会社の言いなりになっている証拠でもあり、不要で割高な工事も多い印象がある。

⑭理事会議事録を読んでもらえば分かりますが、記載されている工事の金額を他の会社に確認すると、ビックリするほど相場より高い金額で契約されていることが分かる。

でも、ほとんどの住民は議事録など読まず無関心なので、いいようにお金が使われてしまっています。しかも、必要性が怪しい工事提案に『今工事をしないと、万一の事があれば理事会の責任ですよ』と不安を煽って高額な工事を正当化する。どこかの団体の『壺』の売り方と大差ありませんよ。

⑮彼らは面倒な総会承認を避けるため、毎年、高額な『予備費』を計上し、緊急工事などと説明し、工事に無知な住民を欺いてその枠を目いっぱい使おうとする。

残念ながら、そんな管理会社がとても多い。こうした手口でどんどん管理組合のお金を自社の利益に変えているから、『おカネが足りない』となるのです」

⑯のような手法を可能にしているのが、管理会社が得る“手数料（中間マージン・キックバック）”が見えにくい形の取引形態になっているためだ。

「例えば、金融取引で販売代理店の手数料を、金融商品の本体価格に紛れ込ませて非開示にしていると利益相反取引の観点から業法違反に問われます。

しかし、マンションの工事を含む管理全般では、あらゆる費用に管理会社の“ステルス手数料”を紛れ込ませた取引が常態化しています。

だからこそ、業者はこの手数料欲しさに、ほとんど問題がない経年劣化を大きな問題だと説明して必要性が薄い割に高額な工事（既報）をやりたいがるのです」（同）

⑰工事や管理を収益源とする管理会社との利益相反関係に着目し、高額が予想される工事や取引には、極力、管理会社を取引に関与させないことが重要だ。でないと、維持費を値上げしたところで、彼らの「売上原資」を増やすだけになってしまう。

2. ■タワマン大規模修繕計画 3 億円も過大に費用計上か...週刊現代 2024 年 8 月 19 日

<https://gendai.media/articles/-/125755>

概要

①関東の築 20 年、350 戸のオフィス店舗を含む複合型タワマン。

1 回目の大規模修繕工事の計画が進められてきたが、管理会社が策定していた高額な工事計画を巡って、疑問に思った管理組合では、独自の見積もり取得に奔走していた。そして、今年に入り、計画より格段に安価に工事ができることが判明したという。

②修繕工事の支援サービス「スマート修繕」代表の豊田賢治郎氏

「このタワマンの長期修繕計画においては当初、8 億円（税込み）の工事費を見込んでいました。ただ、複合であることやタワマンであることを鑑みても、『割高では？』と感じる金額帯でした。そこで管理組合では『管理会社以外の提案も受けて、妥当性を確認したい』ということになり、我々がサポートすることになったのです。

③住民アンケートによる要望の反映や、建築士による建物診断、ドローンを活用した外壁調査のうえで、複数の工事会社から相見積を取得したところ、工事の金額は約 5 億円で収まりました。施工範囲は外壁塗装のほか、シーリングは長周期化対応などフルスペックの工事仕様で、施工会社は業界トップクラスの大手となります。この費用は戸あたり約 140 万円であり、通常のタワマンシヨンの大規模修繕費用としてはリーズナブルで、一般的な中規模マンションより少し高い程度の金額となります」

④今回は、たまたま高額な計画に疑問を持った住民側が別ルートでの相見積を取得したことで、“実際の工事費”が判明して事なきを得たが、そのまま管理会社が策定した長計に従って計画を進めていたら、必要のない割高な工事費を支払う可能性もあった。

豊田氏によれば、タワマンの大規模修繕は管理会社や設計コンサル会社の主導で事業を行う一般的な進め方では、戸あたりで平均 200 万円程度になるケースも多く、所有者も「タワマンは高い」という先入観から、再検討をせずに受け入れてしまう実態があるという。

⑤豊田氏

「タワマンの大規模修繕は、ラウンジやゲストルームなどの共用施設やディスポージャーなど、特有の設備が多いことから高額になるというイメージがあります。しかし、実際には建物の外周を修繕する、いわゆる大規模修繕の工事費においては、それらの共用施設の存在や設備の影響は受けません。むしろ、高層ゆえに『無足場』となりコストが膨らんでしまう部分はありますが、その一方で屋上防水は戸数あたりの施工面積が少なく済み、内廊下設計であれば内外壁や床の施工面積も少なくなります。そして何よりボリュームディスカウントが期待できるなど、コストが抑えられる部分もあります」

今回のタワマンの事例でも、シーリングの施工単価は一般的なマンションより 10～20%程度安くなっているという「『タワマンだから高くなる』とは、必ずしも言えないと考えています」豊田氏

⑥頼ってしまうのが国交省ガイドラインなどが提供する工事費の「平均値データ」だ。

しかし、この平均値を目標にする行為自体が実は危ういという。「タワマンの工事に限らずですが、これらの元データは、管理会社や設計コンサルへの『お任せ』による工事費の集積であるとの見方もできます。

というのも、大規模修繕工事は管理会社や設計コンサルが主導する一般的な進め方では、談合による水増し請求を防ぐことが難しいのが実情だからです。

管理会社による『責任施工方式』では、高額な中間マージンを持っていかれ、設計コンサルタント会社が主導する『設計監理方式』でも、国交省が警鐘を鳴らしているように、キックバックの存在があります。公募をしたつもりでも、主導する設計コンサル会社によって裏で不正があったり、業者間の手続き業務の際に、管理組合が関知しないところで連絡を取り合って『競合排除』をされたりと、がつつり談合されてしまいます」

⑦国交省の『令和 3 年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査』によると、ボリュームゾーンでは、戸あたりの大規模修繕工事費用は 100 万～125 万円となっているが、この数字は総工費の 25%程度の工事足場の仮設工事費を含んでいない。

これを含む大規模修繕の総工費の平均は 150 万円程度となるが、複数の大規模修繕工事関係者によると、「費用は物件の形状によっても影響を受けるが、関東の一般的なマンションでは 120 万～130 万円が仮設足場の工事代を含む総工費の相場で、関西ではこの 10～20%ほど安くなる」という。この 150 万円という国交省データから算出された数字と、実際の工事費の「差額」が管理会社や設計コンサルの中間マージンになっている可能性がある。平均値はあくまで、高すぎる場合に参考にすべき指標で、平均値を目指してしまうと、談合価格を目指してしまうのと同じかもしれない。

⑧住宅ジャーナリスト

「まずは自分たちのマンションがいくらで修繕できるのか、その適正金額は、管理組合が管理会社や設計コンサル会社を介さず、独自ルートで工事業者から見積もりを取らないと把握できません。

管理会社や設計コンサルタント会社が作る長期修繕計画や、彼らが主導する見積もりは、正味の工事費ではなく、本来、支払う必要がない彼らの利益分も上乗せされているのです。業者選定と見積もりの取得手続きは面倒でも管理組合が独自でやらないと、それだけでマンション所有者全員が大損することになります」

1. ■ 既存マンションにも迫っている「ステルス値上げ」の波 山本 直彌 2024 年 8 月 26 日

<https://gendai.media/articles/-/135099>

概要

①新築時の管理費を安く設定するのは、売りやすくするための分譲会社の戦略だった。しかし、どんどんインフレが進む一方で、なかなか管理費を値上げできないという実情から、大手デベロッパーは「新築時の管理費を上げる」という戦略に舵を切った形です。

②管理会社が管理委託費の値上げを打診すると、管理組合からは逆に管理の見直しを打診されます。「ここが削れそうだ」「ここはしっかりやっているのか」というように重箱の隅をつつくような指摘が入るため、管理会社が打診しにくいということもあるでしょう。こうした状況から近年見られるようになったのが、管理費の「ステルス値上げ」です。

同じ管理費でも管理の「質」が落とされてしまうマンションが散見されているのです。

③ステルス値上げによってまず下がるのは、管理会社の「担当者」の質です。

管理会社には、当然ながらエース級の方から新卒の方、契約社員でフロント業務をされている方まで、さまざまな担当者が在籍しています。管理費が上げられないマンションは、管理会社からすれば利益が低いマンションです。当然ながら、エース級の担当者は配置されづらくなります。

④管理会社の役割は、いわば「ディレクション」です。

管理計画を立て、その計画が遂行されるよう管理員や清掃会社、警備会社、設備保守点検業者などを手配し、マンションの安全性や快適性、資産性を維持します。マンションの管理とは、こうしたさまざまな業者によるサービスのうえに成り立つものです。それらをディレクションする担当者の能力次第で、管理の質は良くも悪くもなります。

⑤インフレや人件費の高騰に加え、人手不足もまたマンションの管理費の値上げやステルス値上げが相次いでいる根本的な要因の一つです。管理会社だけでなく、管理会社から派遣される管理員や再委託する清掃会社、警備会社など、ありとあらゆる業界で人材不足が深刻化しています。

⑥避けるべきなのは「値上げしてほしい」という管理会社からの打診を、検討もせずに突っぱねることです。実は今、管理会社から見放されてしまう管理組合が増加しています。管理会社に見放されてしまうと、より顕著に管理の質が低下し、安全性や快適性、資産性も損なわれていくおそれがあります。マンション管理の市場は、いまや売り手市場です。

これまで管理組合が管理会社を選んでいましたが、今は管理会社が管理組合を選ぶことも見られます。とはいえ「管理会社の言いなりになれ」ということでは決してありません。支払っている管理委託費に見合った働きをしてもらえているかどうかは、常にウォッチしておく必要があるでしょう。

⑦修繕計画は基本的に5年ごとに見直されますが、管理委託契約まで見直しているマンションはほぼありません。

最低でも5年に一度、長期修繕計画と一緒に管理委託契約を見直し、管理委託費の適正性を検証することをおすすめします。管理費のほうで余剰ができれば、その分を修繕積立金に組み入れることも可能です。

神戸市タワマン規制問題

7. ■タワマン将来廃墟化する可能性が高い 神戸市長規制の真意 朝日 2024年8月10日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS890GD9S890XIE00VM.html?ref=smartnews>

概要

①神戸市はあえて市中心部の「タワーマンション規制」を打ち出しています。

久元喜造市長が朝日新聞のインタビューに応じ、その狙いや真意を語りました。

②人口が増え続ける時代の価値観を引きずってはいけません。

人口減少に拍車がかかるであろう事実を真正面から受け止め、どうしたら暮らしやすい大都市を造っているのか、常に考えてきました。

キーワードは「持続可能性」です。タワマンに象徴される、新築住宅着工戸数を競い合う価値観は、地域間、自治体間で人口を奪い合うことに直結し、人口減少時代にふさわしくありません。タワマン自体も持続可能ではなく、私は将来、廃墟化する可能性が非常に高いとも考えています。

③神戸が持つ可能性を人口減少時代にふさわしいやり方で追求したい。

神戸の選択は短期的に見たら人口減少につながるかもしれない。

ただ、長い目で見たら、都市の魅力を高めることにつながると考えています。人口減少時代は地域がそれぞれの特徴を踏まえ、改めて自分たちの自画像を形成し、それにふさわしい政策を打ち出していく。目の前の課題をクリアするだけでなく、もっと長い目で政策展開をすべきではないかと思います。（聞き手＝小川聡仁、杉山あかり）

6. ■タワマン規制する神戸「廃棄物作るに等しい」人口争奪戦の是非朝日 2024年7月29日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS7T13GZS7TOXIE00HM.html?pn=12&unlock=1#continuehere>

概要

①関西屈指の繁華街、神戸・三宮。そこから神戸港に向かう一角に間もなく「最後のタワマン」が完成する。地上27階建て、高さ90メートル超のタワーマンション2棟は、JR三ノ宮駅から南に約1キロのウォーターフロントに並び立つ。

上層階の2億円近い部屋を含めて計690戸の売れ行きは好調だという。同社の広報担当者は「神戸市のタワマン規制で希少性が高まっている。時とともに価値が上がる可能性も高い」

②着工は2019年。翌年、神戸市はJR三ノ宮駅南側の繁華街一帯の22・6ヘクタールで住宅新設を禁じ、その外側を囲むように新神戸駅から神戸駅にかけての市街地292ヘクタールも、容積率400%

以上の住宅建設を規制した。その結果、市中心部では一般的に20階建て以上とされるタワマンが事実上新築できなくなった。

同じ時期、大阪・梅田では大阪駅北側の再開発に合わせ、複数のタワマン新設が進み、職住近接を求める富裕層や、高収入の子育て世帯を引き寄せていた。

③東京や大阪に人口が集中する一方、日本全体では2040年に現役世代（生産年齢人口の15～64歳）が2割減る。

そんな「8がけ社会」の未来を前に、神戸市の久元喜造市長は「自治体間で人口を奪い合うタワマンは人口減少時代にふさわしくない。大阪がどんどん建てるから神戸も、という発想には立たない」と他の大都市とは一線を引く。

神戸市の人口は、2011年の154万5千人をピークに減少に転じて久しい。昨年10月には150万人を切り20政令指定市のうち人口規模は5位から7位に。

「神戸市が再び人口増に転換する可能性はほぼない」。

そう公言する久元氏は、「人口が減るのが分かっているながら住宅を建て続けることは、将来の廃棄物を作ることに等しい。タワマンはその典型」と語る。

いずれ価値が下落して居住者が減れば、解体費用をまかなえずに廃虚と化し、まちの中心部に残る――。

市中心部のタワマン建設ラッシュで住民を引き寄せれば、都市部の過密と同時に周縁部の過疎は一層加速する。増える空き家は、じきに廃棄物に。郊外が「歯抜け」状態となれば、本来はまちづくりに生かすべき鉄道などの交通インフラの維持が難しくなり、市の資産は負債に転じる。市中心部を大阪に働き手を供給するベッドタウンではなく、企業や商業施設を集積する「活気ある都心」とすることで、神戸全体を牽引（けんいん）する狙いもある。

④横浜市は06年から「都心機能誘導条例」を施行。

タワマン建設による住民増で周辺の小学校の教室不足などの課題が生じていた横浜駅周辺で、住宅の容積率を制限し、商業施設などを含まないタワマン建設を事実上禁じた。

同時に複合施設の高さ制限を緩和したことで、市は「都心部の活性化につながってきた」とし規制の効果を認める。

⑤横浜市の議論に関わった駒沢大の内海麻利教授（都市計画学）は「人口減少時代こそ、都市政策が重要。タワマンは一部の地区での活性化に寄与する一方、空き家や空き地の問題を加速させ、都市全体を衰退させる可能性がある。人口減少時代の都市のあり方を自治体が見定めた上で、計画的にタワマンの規制などに踏み込むことが必要」と神戸市の対応を支持する。

⑥20階以上の分譲マンションは23年末時点で国内に1515棟あり、東京都（479棟）と大阪府（273棟）に集中する。

大阪市の担当者は「居住を一定制約、規制する施策は必要はない」と語り、神戸市が懸念するタワマンの廃虚化や周縁部の過疎化については「今時点で課題を持つには至っては」との立場を取る。

23年の1年間で大阪市は人口が16055人増え、神戸市は10492人減った。

全市区町村で大阪市は増加数 1 位、神戸市は減少数でワースト 1 位だった。神戸市自身も、周辺でタワマン建設ラッシュが続く中、規制によって人口流出が加速していることは自覚する。さらにそこへ、子育て政策や住みやすさをめぐる自治体間競争が追い打ちをかける。

こうした人口争奪戦に出遅れ、税収の落ち込みによってサービス格差が広がれば、さらなる人口流出を促す「負のスパイラル」に陥りかねない

⑦久元氏は「人口の奪い合いではなく、同じ圏域として連携・協力し、全体の発展を目指すべきだ」と語るが、同じ圏域内でサービス格差が生じる現実「（人口の争奪戦に）乗らざるを得ない時もある」と認める。

5. ■タワマン規制玉川徹氏激高、市長「市役所とタワマンは違います」2024 年 8 月 22 日

<https://asagei.biz/excerpt/79624>

概要

①8月21日羽鳥慎一 モーニングショー（テレビ朝日系）神戸市・久元喜造市長がリモート出演し、タワマン規制について解説したのだが、元テレビ朝日社員でコメンテーターの玉川徹氏と激しい論争に発展。

②“タワマン推進派”の玉川氏はタワマンの需要を見越して、住民の世代交代が進むと持論を展開し、久元市長は『分譲型は管理組合のなり手がいない』と反論。

すると玉川氏は市長の話を守るように『何を根拠に』『タワーマンションと普通のマンションの違いは？』と割って入ったのです。

議論が中断し、羽鳥アナも『話している途中はよくない』とたしなめていました」

③「玉川氏は1995年に阪神・淡路大震災が起きた際、地上30階の神戸市役所が一時的な避難所として機能していたことを挙げて、しっかりした構造のタワマンに避難できるような規制を作るよう提案したのですが、久元市長は『市役所とタワマンは違います』と一蹴。震災の時は市役所のエレベーターが止まり、職員が階段を上り下りして徹夜で対応にあたったと振り返り、タワマンの高層階に高齢者が取り残されることを危惧していました。

4. ■人口減の神戸市 タワマン建設を規制 踏み切ったワケとは？ 2024 年 8 月 28 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/900007090.html

概要

①神戸市は、2020年7月から、市の中心部で、『タワーマンションを含む大規模集合住宅』の新規建設を規制する条例を施行しました。神戸市内には、5月時点で、64棟のタワーマンションが建っています。

②規制の理由 1 つ目が『居住者の高齢化』です。居住者が高齢化することによって、修繕費や管理費などの負担が困難になるから、ということです。

マンション全体では、月に 1 万 1580 円ですが、タワーマンションは、月に 1 万 4415 円です。

一方で、神戸市の 65 歳以上の割合は、2024 年で約 29%ですが、20 年後の 2044 年には、約 40%と見込まれています。神戸市長「タワマンが廃墟化する可能性も」

③タワーマンション規制の理由 2 つ目が『過剰な人口集中』です。

災害時に備蓄や避難所の確保が困難になったり、小中学校の過密化などの問題が発生する、ということです。

神戸市立こうべ小学校では、2000 年には 499 人だった児童数が、2023 年には 900 人になり、学級数は 17 から 30 に増えました。校舎が足りず、一部の児童は仮設校舎で学校生活を送ることになったということです。久元市長「神戸市全体で児童数が減少する中、一地域のみが偏って増加した。狭いエリアに急激に人口が増えると、小学校などのインフラ不足を招くだけでなく、災害時に、備蓄や避難所の確保が困難になる懸念もある」

④不動産コンサルタントの長嶋修さん

「財政面で見たら、多くの人が集まって生活した方が、インフラ整備など行政を進める上で効率がいい。タワーマンションは、限られた土地に多くの人住める点で、メリットがある」「東京や大阪のように、タワーマンションを増やして活性化を図るのも、自治体としては 1 つの方向性」とのことです。

⑤神戸市の人口は 1994 年に約 151 万人、阪神大震災の影響で、1995 年に約 142 万人に減少しました。その後、上昇し、2011 年に約 154 万人になり、これをピークに減少。2023 年は約 149 万人と、2001 年以來の 150 万人割れとなりました。

神戸市の人口減少の原因、1 つ目は、自然減です。

2 つ目は、大都市などへの人口流出です。

大阪市や大阪により近い兵庫県内の西宮市、尼崎市などに人口が流出しています。（「羽鳥慎一モーニングショー」2024 年 8 月 21 日）

3. ■タワマンは将来の廃棄物」という主張は正しい… 2024 年 08 月 17 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2024/08170851/?all=1>

概要

①パリ五輪の中継で、上空から俯瞰したパリ市街の光景が映し出されることが多かった。

建物の高さが不ぞろいな日本の都市の景観を見慣れた目には、高さが見事にそろった街並みは、ある意味、異様にさえ映るかもしれない。高層ビルも建ってはいるが、それは一定のエリアに集められている。

ヨーロッパはどの国のどの場所に行っても、景観を邪魔する高い建物が目に入らない。あつたとしてもエリアがかぎられ、歴史や伝統がある地域は都市でも郊外でも、建物の高さを規制して美観を維持している。

②人口減時代を象徴するのが、高い空き家率である。

狭い国土に多くの人が住むためには建物を高層化するしかない、という話は、いまではまったく成立しない。

空き家が増えているのにマンションが建てば、さらに空き家が増え、既存の町が衰退するだけである。しかも、日本の再開発はたいがい広すぎる道路と高層建築がセットで、都市の伝統や歴史性とは切り離され、ヒューマンスケールが無視される。そういう町は、よほど人が集まって賑わいが得られないかぎり住みにくい。そのうえ将来のお荷物になる。

③神戸市では市中心部でタワマン、すなわち20階建て以上のマンションが、事実上新築できなくなった。「人口が減るのが分かっているながら住宅を建て続けることは、将来の廃棄物を作ることに等しい。タワマンはその典型」というのが市長。

<タワマンが老朽化すれば修繕費はかさむ。居住者は多種多様で合意形成は難しく、修繕費の備えも不十分にならざるを得ない。いずれ価値が下落して居住者が減れば、解体費用をまかなえずに廃墟化し、まちの中心部に残る――>

<市中心部のタワマン建設ラッシュで住民を引き寄せれば、都市部の過密と同時に周縁部の過疎は一層加速する。増える空き家は、じきに廃棄物に。郊外が「歯抜け」状態となれば、本来はまちづくりに生かすべき鉄道などのインフラの維持が難しくなり、市の資産は負債に転じる>

④しかし、神戸市などごく一部の自治体を除き、日本の都市は廃墟へとまっしぐらに進んでいる。（香原斗志 歴史評論家。デイリー新潮編集部）

2. ■「タワマンが廃墟になる」神戸市長の主張は的はずれ！ 鈴木貴博 2024年8月23日

<https://diamond.jp/articles/-/349199>

概要

①予測 1 タワマンが廃墟化する危険性は少ない

神戸市長がリスクの根拠として挙げたのは多くの分譲型タワマンで修繕積立金が販売時に低く抑えられていることです。

現実には多くのタワマンの理事会で適正に値上げが実行されているというのが最新の事情。これは通常のマンションと違うタワマンの特徴が背景にあります。ひとことで言うと保有しても資産価値が通常のマンションほど下がらない、場合によってはむしろ上がっていくというトレンドが明確になってきたのです。

富裕層からみれば積立金をケチってタワマンの資産価値が下がるのは愚かな投資行為です。実際のタワマンのオーナーはそのことをよく理解しているので、通常のマンションの理事会以上に、この手の議論は賛成多数になりやすいのです。

②タワマンの場合、そもそも建設の最初から免振構造で設計されている。

予備電源の自家発電施設もありますので、これまで経験したような大地震であればエレベーターが動かないのは最大で3日程度でしょう。

タワマンのオーナーからみると震災リスクについては世間の方が過剰に懸念しているように思えます。

③予測 2 神戸市のようなタワマン建設規制は状況によっては有効

増えすぎた状態で、都市インフラがそれを吸収できないようであれば、エリアを限定してタワマンのこれ以上の増加を抑えることは政策としては正しい判断です。これが今、神戸市で起きていることの本質だと考えられます。

④予測 3 タワマンの価値はむしろこれから上がっていく

都市計画的にもタワマンは理になっています。

人口が国全体で減少し、自治体の予算も限られる中では、都市のコンパクトシティ化は自治体が目指すべき方向です。そしてタワマンはそのコンパクトシティ構想をまさに体現する存在です。

タワマンの高コストが吸収できる地価の高いエリアにタワマンは集中しています。地価が高ければ高コストでもリセールバリューが生まれます。次のオーナーに高く売れるのであれば、高くても購入するオーナーが現れます。

⑤少子高齢化の日本において、タワマンを理想のコンパクトシティだと考えるのであれば、エレベーターや非常階段、変電設備、上下水道設備、免振構造などの基礎部分を「これはマンションの資産ではなく、自治体のインフラである」というように法律を変えることができるかもしれません。

つまり1棟のマンションの中に、私有地と公共インフラが混在するというように、公共インフラの定義を変えたらどうかという私案です。

それが実現すれば、高コストのタワマンは、中コストのコンパクトシティに変わります。

立地も地価の高い大都市の中心部ではなく、地方都市やスポンジ化が進んだニュータウンの駅近の場所に、都市機能全体をコンパクトに縮小する目的で建設させることができるでしょう。

改修が必要な棟内の設備の多くが公共物であれば、修繕積立金も低くなりますから、より所得の低いひとたちもタワマンのオーナーになることができます。

⑥このように考えると、神戸のタワマン規制の問題は、今起きている社会問題に対するとてもよい問題提起に思われます。

そしてその解決策には、まだまだ創造的に考えていく未来がたくさんあるように思うのですが、いかがでしょうか。

1. ■タワマンは持続可能じゃない？ 学生選ぶ規制緩和とコンパクト化 2024年7月29日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS7V1RY9S7VOXIE02XM.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

概要

①神戸市外国語大学で人口減少問題などを研究する中嶋圭介准教授のゼミと連携。

連載で取り上げた各テーマをゼミ所属の3、4年生も議論し、「8がけ社会」の対応策や解決策を考えました。

②地域コミュニティーができにくく、若い世代が一気に入ってはその後一気に高齢化する。人口急増で小学校が不足する――。タワマンの将来的なリスクは、かつてのニュータウンと大して変わらない。大阪市出

身の塩見陸久さん（国際関係学科 4 年）は、神戸市の「タワマン規制」の是非を考え始めて、こう思った。

③「神戸市は『タワマンは持続可能じゃない』と言うけれど、ニュータウンが高齢化する西区や北区も持続可能ではない。むしろタワマンの方が都心にあり土地の価値は高い」。そんな塩見さんの見方に、他のメンバーも賛同した。

④むしろ、規制によってディベロッパーなど民間企業がまちづくりに参入する機会を失わせているのではないか。

都市間で人口を取り合っても仕方がないが、タワマンを建てれば一時的に人口は増える。その効果を重視した学生たちが出した結論は、タワマン規制の緩和だった。

⑤ただ、兵庫県豊岡市出身の伊東果矛さん（ロシア学科 4 年）は「タワマンを建てただけでは東京や大阪に人が流れる」と指摘。しかも大阪のベッドタウンとしては、阪神間の方が便利だ。神戸に住む理由を明確に打ち出し、他の自治体と差別化して生き残るためのキーワードは「自然」と「企業」だ。

海や山が近い神戸ならではの魅力を踏まえ、大阪府高槻市出身の吉田芙蓉さん（国際関係学科 3 年）は「デジタル社会に疲れる中で、神戸の持つ自然は、ワーク・ライフ・バランスを図る上で格好の場所となる」と語った。

岡山市出身の小銭彩愛さん（英米学科 3 年）と徳島県松茂町出身の三金日菜子さん（国際関係学科 3 年）は、魅力ある自然環境をテコに外資企業などを誘致し、就職を機に離れる若者世代を引き留め、市外からも若者を呼び込むことを提案した。

⑥タワマンは狭い土地に多くの人を集められるメリットがある。

人口減少問題に直面している北海道登別市出身の刈屋悠歌さん（国際関係学科 3 年）コンパクトシティ化による街の持続性維持を掲げた。

⑦議論から導いた神戸市の将来像は「働く・遊ぶ・暮らす街」。

人口減少社会に向かう中で街の求心力を保つには、タワマン規制を緩和して民間の力を引き出し、職住接近の街を実現すること。さらに神戸の自然を生かし、若者が働きたいと思う企業を増やして「神戸ブランド」を新たに確立する、とした。（朝日）

タワマン 修繕積立金の運用

3. ■ 武蔵小杉の「タワマン」修繕積立金の運用で 2 億 4000 万円 2024 年 8 月 16 日

<https://dot.asahi.com/articles/-/231097?page=1>

概要

①「15 年間の資産運用で、約 2 億 4000 万円の利益が出ました」川崎市「パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー管理組合法人代表理事副理事長志村仁さん。

敷地内駐車場を「外部貸し」するなどの実物資産運用と、修繕積立金を原資とした金融資産運用による利益を合わせた金額だ。

②竣工の翌年、志村さんは管理組合の副理事長となった。

当時は、修繕積立金は定期預金で運用していた。国債に切り替え始めたのは 13 年で、同年 7 月に開かれた定期総会がきっかけだった。

百数十人の組合員が集まるなか、1 人の男性が「修繕積立金は、今後 15 年ほどは使いませんよね。その間、定期預金のかたちで置いておくのはもったいない。あまり危ないことはなくていいと思いますが、例えば、『国債』がありますよね」「ああ、そうだな」と思った。

③なぜ志村さんらは管理組合が債券で資産運用をする際の定番「すまい・る債」ではなく、「国債」を選んだのか。

「資産運用のプロからすれば、『すまい・る債』も『国債』も同等商品です。すまい・る債のほうが『流動性』が高いぶん、利率が低い。それだけです」「流動性」は「売買のしやすさ」である。「元本がほぼ確保されている国債なので、購入に反対する組合員は誰もいませんでした」

④16 年 1 月、日銀がマイナス金利政策を導入すると、国債の利率はほぼゼロになった 17 年夏、志村さんは「国債ではまったく利益が出ない」と、理事会で問題提起した。そして、「資産運用のプロ」を住民から募り、審議会を立ち上げることを決めた。すると、5 人ほどのメンバーが集まった。「証券会社や投資銀行の現役社員、OB、信託銀行の資産運用の専門家、ヘッジファンドをやっている人など、プロフェッショナルなメンバーがそろいました」

最終的に、元本が毀損する可能性が極めて小さく、かつ利率が高いものは「高格付けの社債しかない」という結論にいたった。

⑤「高格付け」を「A+以上」と定義した。

また、1 回あたりの債券購入額の上限を約 1 億円と決めた。「上限金額は『絶対』ではありませんが、例えば、ある会社の債券の利率がよいからといって 10 億円ぶんも買ってしまったら、何かあった際のリスクの分散ができなくなります」償還までの期間は「10 年まで」と定めた。

⑥18 年 1 月、臨時総会を開催し、これらの売買ルールをマンション管理規約の「財務会計細則」に明記した。「その後、社債を購入することへの反対やクレームは理事会が把握しているかぎり、ありません」

れまでに三井不動産、日本生命、三菱 UFJ 銀行、関西電力などの社債を購入してきた。利回りは年 0.4～1.2%程度と、差がある。

しかし、「どの銘柄を買うか」を話し合うことはないという。「普段、理事会に資産運用のプロはいません。あるのはルールだけです。それに則って、自動的に運用するのが最も費用がかからず、簡単なのです」

⑦だが、もし誰かが購入する銘柄を決めたら、「なぜ買ったのか」と、後に問われることもあるのではなかろうか。

「理事会の誰かが決めるのではなく、財務会計細則に書かれたルールを証券会社に提示し、証券会社から債券販売の話があったら、選べる商品のなかで『一番利率のよいもの』を原則、機械的に買っていく。ただ、それだけです」 (AERA dot.編集部・米倉昭仁 9)

2. ■ 武蔵小杉のタワマン 修繕積立金 20 億円 プロの住民が選んだ投資先 2024 年 7 月 10 日 <https://digital.asahi.com/articles/ASS7B034GS7BOXIE040M.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

①JR 武蔵小杉駅から徒歩数分という好立地。

川崎市中原区のタワマン「パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー」では、59 階建ての住宅 794 戸に約 2 千人が暮らす 2009 年の竣工だが、周囲の植栽の手入れは行き届き、広々とした 1 階ロビーはホテルのようで、古さは感じない。

②住民らでつくるパークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー管理組合法人が運営する公式サイトによると、その資金力を支えるのが「積極的な資産運用」だ。

同法人の代表理事副理事長で住民の志村仁さん (63) によると、月々集める修繕積立金を 13 年に増額したことがきっかけだった。17 年夏に有志を募ると、外資系投資銀行員や大手証券会社員、ヘッジファンド関係者と、タワマン内に住む複数の金融のプロが続々と集まった。

③立ち上げた「資産運用審議会」では、修繕積立金の特徴を土台に議論をスタートした。約 16 年周期で必ず支出がある、将来のインフレに備える必要もある、でも元本割れはしたくない——。国債だけでは、期待した利回りが得られない。株は売り買いの判断が難しい。

④プロたちが知恵を絞って出た案が、企業が事業資金などを調達するために発行する債券「社債」を中心とする運用だった。満期になれば元本に加えて利息が得られ、売り時の判断も不要。ただ、倒産などで債務不履行のリスクはある。それでも分散させ、高い格付けのものに限定して購入することでコントロールできると判断した。為替変動リスクを避けるため、社債は国内企業に限定した。

⑤ただし、損失が出るリスクをゼロにすることはできない。

格付けが一定以下に下がったら満期前でも例外的に売って、リスクを最小限にとどめることも取り決めた。管理組合法人の理事会に諮り、規約の改定を目指した。リスクに関する質問があれば、資産運用審議会での議論をもとに説明した。

⑥志村さんによると、理事会メンバーが変わっても持続可能な仕組みにすることを旨としたといい、「事前にルールを決めることが何より大切だった」と振り返る。

管理組合法人名義で、証券会社 2 社の口座を開設し、理事会の了承を得た 18 年 1 月以降、社債の購入を始めた。

毎月の理事会では、複数の社債購入の提案を受けることが日常になった。利回りなどを比べて 1 億円単位で買うことも珍しくない。

⑦現在、修繕積立金（年間約 2 億円）などを原資に運用する資産は約 30 億円。このうち約 20 億円分は、通信、金融、保険など国内の 30 社超の企業の社債で運用する。

利回りは年 0.4～1.2%程度。満期を迎えたものも含めて累計の運用益は 2・4 億円以上に上る。

⑧ただ、こうした債券購入はどのマンションでもできるわけではない。

条件がいい社債の多くは、億単位で取引され、定期的には買わないと、そもそも証券会社から提案されることもないという。

⑨盤石にも思える資産運用だが、志村さんはさらに、インフレや資材高などを背景にした、修繕工事費の高騰に備える必要性を感じているという。

空いている機械式駐車場を外部に貸したり、使われていない地下スペースの一部を新たにトランクルームにして住民に有料で貸したり。これらで得られる年間 2 千万円以上も運用する。

それでも、将来の経済状態を予測し、マンション単位で備えることには限界があるという。「デフレの平成からインフレの令和に入り、管理組合の財務基盤を充実させる必要性はますます高まっていると感じています」

⑩国土交通省の「マンション総合調査」（2023 年度）修繕積立金の運用先について複数回答で聞いたところ、銀行の普通預金（約 77%）、定期預金（約 35%）、利息がつかない決済性預金（約 26%）、住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」（約 19%）と続いた。社債も含まれる「その他」は 0.7%に過ぎなかった。

1. ■タワマン…修繕積立金「高利回り運用」は本当にいいの？ 牧野 知弘 2024 年 8 月 8 日

https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/82492?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title#google_vignette

概要

①タワーマンションが林立する武蔵小杉で、ある管理組合が修繕積立金 20 億円を一步踏み込んだ形で運用しているという。東京都内で供給される新築マンションの価格は平均で 1 億円を超え、もはや一般庶民の手には届かぬ存在になった。

一般庶民でマンションが欲しい人はどうすればよいか。中古マンションである。

②2023 年の首都圏における新築マンション供給戸数が 2 万 6886 戸（不動産経済研究所調べ）だったのに対して、中古マンション成約件数は 3 万 5987 戸（東日本不動産流通機構調べ）とすでに中古中心のマーケットになっている。

国内におけるマンションストックが 700 万戸になる中、今後はマンションという建物の維持管理が大きな社会問題になる可能性が出てきている。

③武蔵小杉のあるタワマンでは住民の中に外資系投資銀行員や大手証券会社社員、ヘッジファンド運用者などが知恵を出し合って 20 億円もの積立金を大手企業の社債などに投資をすることで高い運用益を実現しているという。

だがこうした事例は、タワマンのような巨額の積立金を預かっているがために大手企業の社債を優先的に購入できる立場にあることを忘れてはいけない。さらに社債といっても当然リスクがある。期限まで所有し、発行している企業が存続しているかぎりにおいてはそのリスクは小さいものの、大規模修繕の実施時期と満期が整合しているわけではない。

④また損失を計上した時に誰がリスクを負うのかも問題となる。いくら管理組合の決議をとって投資決定したとしても、運用にあたっての判断や中途での換金など多くのリスクを数名の住民にいくら知見があるからといって全面的に任せてよいのかについても疑問が残るところだ。ましてや同じ屋根の下にいる住民同士、互いに気まずい関係になるだろうし、住民の目に耐えられずに売り逃げしてしまうかもしれない。

金融マーケットは魑魅魍魎の闊歩する世界である。住民ひとりひとりの経済状況も異なり、変化していくマンションのような共同体での積立金運用には慎重な対応が求められる。

④そうした意味では、積立金運用にあたっては国などによる運用ガイドラインを設けるべきだと考える。修繕積立金のガイドラインを示すだけでなく、積立金運用についても、運用対象、ポートフォリオイメージ、リスクテイクの基準などを定めるのだ。

⑤設定にあたっては年金運用を司る年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）の例が参考になるだろう。

同法人では年金資金を国内債券、外国債券、国内株式、外国株式に各 25%ずつ運用することを基本に一定の乖離許容幅を設けている。

それでも年金はかなりリスクをとっているほうだが、これと同様にマンション積立金管理運用独立行政法人を設立し、この期間でより安全性の高い方法で一括して運用するなどの方法が考えられる。すまいる債だけでない運用の拡大版である。

こうした運用熱が管理組合で生じるのは良い傾向である反面、管理組合役員では到底決められるような話ではない。だれしものがリスクをとれるわけではないからだ。

だから国で一括管理するのだ。

⑥いっぽうで管理組合に対して、積立金運用をアドバイスするなど称してセールスしてくるインチキコンサルタントも横行しそうだ。くれぐれも振り込め詐欺には気を付けたいものである。

タワマン その他

4. ■タワマン維持費月 6 万円…買ったらずっと続く地獄の搾取スキーム 2024 年 5 月 27 日

<https://gendai.media/articles/125668>

概要

①別所毅謙氏

「こうした状況を見直さずにいるのは、それだけで損を垂れ流しているようなものです。例えば、タワマンだと大阪と東京の物価はそこまで違わないのに、管理費では同等仕様の物件でも 2 倍近い差がある場合もあります。東京の 500 戸のタワマン管理費でも適正な金額に改訂できれば、3 万円が 2 万円を切るくらいに見直せる余地は十分あります。仮に戸あたり 1 万円分を減額できれば、マンション全体では、10 年で 6 億の削減が可能で、その分で、修繕積立金の値上げを抑えることもできます」(別所氏)

②これらの高額な維持費の要因となっている、余分な管理会社へのマージン分を排除したいなら、日常的な管理項目や工事の見積りや発注業務は面倒でも管理組合が独力でやるのが理想だ。

例えば 10 万円以上のある程度高額になることが想定される工事や設備更新費を管理組合が独自に見積もりを取得すれば、安価で発注できる可能性が高い。

③住宅ジャーナリスト

「管理組合による直接の業者選定のメリットは、管理会社へのキックバック分を節約することと、キックバックを期待しただけの不要な工事自体も減らせることです。また、マンションの修繕工事自体、リスクがあったり難度の高い工事は少ないので、業者選定にそこまで神経質になる必要はありません。また、工事品質に悪影響を与える可能性もあり、無理に安い業者を探したり値切る必要もありません。ある程度の実績が HP 等で確認できれば十分で、見積り依頼の事務作業については、負担感はそのままでいいはず。また、毎回、新たに業者を探す必要はなく、ある程度、信頼性を感じる何社かの業者を確保できていれば、継続的にそれらの会社に見積もりを取ればいい。マンションでやる工事は種類も限られているので、業者の目途がついていれば、管理組合もその手間はかかりません。

④それでも、工事の都度発生する事務作業が手間なら、業者だけ管理組合で何社か目星をつけておき、信頼関係ができていれば、管理会社に事務作業を引き継いでも構いません。ただ、管理組合が感知しないところで、管理会社が業者にキックバックにあたる手数料を要求していたりして“手垢”が付いている場合もあります。不審な点があったり『最近では高額になった』と感じれば、また業者を変えればいいのです。いずれにせよ、発注業務や業者選定はそれ自体が“利権”の側面があるということを忘れてはいけません」

⑤「不正を疑われたり大金が絡むことでプレッシャーもかかるので、ある程度の手当を出す組合もあります。また、万一、施工不良などトラブルがあった場合も、選定者個人の責任は問わないことを議事録に残すなり、明文化しておくといいでしょう。そうしないと成り手が現れません。また、工事業業者選定の担当者は理事会からではなく、一般の組合員の中から有志を募るという方法がオススメです。

理事に絞ると、成り手がいなかったり、万一、不正の疑いがあった場合は解任が難しくなるからです。管理組合での業者選定がどうしても、難しければ、信頼できそうな第三者のマンションコンサルタントなどに依頼する方法もあります」

⑥また、依頼する業者は塗装や補修など比較的軽めの内容なら、大規模修繕を手掛けるような大手に頼むとそれだけで、高くなるという。

しかも現場の職人との間に何人も人が入るので、要望が伝えにくかったり、結局はその大手も“間”を抜くために安価な下請け任せだったりする可能性も考えられる。「できれば小回りが利き、HPなどで自社施工を謳っていて、料金表示ができるだけ明朗な小～中規模の専門業者へ直接依頼する方がいいでしょう。現場の写真や型番をメールで伝えておけば、現場に来なくても、概算くらいはすぐ出してくれるものです。また、工事業者のマッチングアプリを使えば、口コミもあって、そこまでハズレはない。

⑦細かいテクニックでは、例えば設備更新なら製品だけ通販で購入し、取り付けを町の電気工事士に頼めば安くなります。

例えば、防犯カメラの更新などは、通販で高性能な4Kカメラ8台で録画機器やモニタ、コードなど一式で10万円程度で売られています。商品だけ購入し、設置だけ町の電気工事士に依頼すれば、管理会社が紹介する専門業者の1/5以下の費用で済みます。

いずれにせよ、管理組合が直接発注することで格段に管理組合の組合会計は良くなるはずで。管理会社の“発注利権”がなくなれば、不要な工事自体が減る期待もあるからです」（前・同）

⑧とはいえ、そこまで管理組合が管理を主導できれば、管理会社の仕事は、もはや理事会や総会の開催などの行事の運営だけになってしまう。

「日常のマンション管理業務は管理人でほぼ、事足ります。というのも分譲時には管理体制が構築されているので、管理会社の主な仕事は、理事会に出席して工事の営業をすることと、書類の作成くらい。だからこそ、管理会社のフロント社員は1人で10棟以上の担当物件を持てるほどで、その程度しか経営リソースは割いてもらっていないのです。酷い言い方になりますが、キックバック込みの工事の営業を受けるために管理会社に委託費を払っているようなものだと言えなくもない」

⑨実際、管理会社の手を借りない自主管理物件は、一般的な管理会社の委託管理の物件に比べ、半額程度の管理費で済んでいる物件も少なくないし、修繕積立金も安い。

「自主管理というのは、清掃員や管理人、点検業務などの管理業務に、管理会社が介在しない方式です。『自主管理物件は、住民が直接、ゴミ出しや清掃、業者の手配をやらなければいけない』など誤った情報がありますが、これは大間違いです。管理会社が顧客マンションの管理人を雇用するように、自主管理物件では、管理組合が直接、管理人を探して管理業務を委託することができます。ある程度の事務経験があって良心的な人物に、管理人と管理会社の業務を委託できれば、仮に1.5倍の報酬を支払ったとしてもコストパフォーマンスは断然に良いはずで」（前出の住宅ジャーナリスト）

⑩1980年代半ばからは、分譲後も「管理」で安定的に儲けられることを知った不動産会社は自主管理物件を分譲しなくなったが、それ以前に分譲された自主管理物件は今でも多くが自主管理を続けている。「自主管理は、管理会社との契約自体が不要なことを知っているでしょう」（同）

⑪ただ、一方で、「自主管理マンションでは、外部の目がないため、理事会業務やお金の管理が杜撰になりやすかったり、理事役員が“暴走”して私益に走りやすくなる環境であったり、理事会メンバーの属人的

な能力への依存度が大きくなりすぎたりデメリットもある。このような状況から、管理状態に難ありと見え、銀行ローンも通りにくく、資産性の評価が低いのも難点と言えます。そういう意味では、理事会や総会の運営、及びその書類の作成を適切にリードしてくれる管理会社の存在価値は高いとは言えます」(同)

⑫ただ、管理会社の工事営業を避け、理事会支援業務にだけ限定すれば、管理会社がほとんど儲からなくなり、「撤退」と言う事態もあり、悩ましいことではある。

「あまりにシビアすぎるのも考えものです。近年は管理会社も撤退する時代であり、地方の小規模物件だけではなく、最近では高級物件だろうが何だろうが、理不尽な要求が多かったり、お金のシビアすぎる組合に対しては、撤退するようになっています。

現実的には少額細かい部分には目を瞑るという大人の対応も必要です。カスタマーハラスメントと受け取られかねないような行動も良くない。バランス感覚が重要なのです。

ただ、明らかに相場より高すぎる工事や、不要な工事ばかり提案する管理会社と無理に付き合いを続けても良いことはないと思います。主要都市なら、次の管理会社が見つからないということはないので、選択肢は用意しておくべきで、依存状態はやはり良くありません。管理会社と健全に付き合うためには、管理組合も緊張感を持っておくべきです」(週刊現代)

3. ■「タワマンに住みたくない」人の割合は？ マイナビ 2024年8月29日

https://news.mynavi.jp/article/20240829-3012564/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

- ①「URUHOME」は8月25日、「タワマン」に関する調査結果を発表した。
2024年7月15日～7月17日住まいに興味関心を持つ500名を対象にインターネットで行われた。
- ②タワマン(超高層タワーマンション)に住んでみたい? 約4/5が住みたくないという回答だった。
- ③「タワマンに住みたい」と答えた人からは、
- ・「タワマンというより、高級マンションに憧れがある。タワマンなら低めの階に住みたい」(40代女性)、
 - ・「経験として、1年くらいは住んでみたい。だけど値段を考えると、無理です」。(40代女性)、
 - ・「設備が充実しており、おしゃれできれいなイメージがあってあこがれるが、お金が無いので住めない」(40代男性)といった声が寄せられた。
- 住みたいと答えた人のほとんどは、経験として住みたいという人で、強いあこがれを持っている人は少数だった。低層階だったら良いと考える人も多く、高層階でマウントを取るという考えは一般の人には理解できないようだ。
- ④「タワマンに住みたくない」と回答した人からは、
- ・「災害時や自分の意思通りにできないメンテナンスを考えると魅力を感じません。大体都会にありますし」(40代男性)、
 - ・「修繕費が気になる、持ち主に外国の方がいた場合意見が纏まるのか不安」(50代男性)、

・「地震や火事が怖いし、買い物にいくだけでもめんどくさそうなので、興味ないです」(30代男性)という声が寄せられた。

住みたいと思わない、全く魅力を感じないという声が多く、災害時に不便という印象や、見栄の張り合いが面倒という声も多くみられた。

また、そもそも長く住むところではないし、人間の自然の営みに反する生活に違和感を感じるなどという意見も多数見受けられた。

⑤「どちらとも言えない」を選んだ人からは、

・「セキュリティや景色は抜群ですが、火災時に不安です」(30代女性)、

・「災害時に負担が大きそうです。ですが高層階に虫がよりつなかい利点も魅力的」(40代男性)、

・「特にどちらでもありません。あんなに高い必要もないし、高層階はベランダにもでられないみたいだし、住む必要性は感じないため」(50代男性)、

・「景色はきれいだと思うけど、ずっと住みたいかと思うと不便そうなのでいらなかなと思いました」(40代女性)

タワマンはメリットもあるが実際に長く住むとなると想像がつかない人が多いようだ

⑤タワマンションについてどう思いますか？

最も多かったのが「地震の時に大きく揺れて怖そう」で、4割弱だった。

・「災害に弱いという決定的な弱点があるので魅力を感じない」(50代男性)、

・「景色が良さそうなので住んでみたいと思う一方で高層階は、地震の時が心配」(20代女性)、

・「地震のときに左右に大きく揺れて、家具等が倒れてきそうでこわいです」(30代女性)など、

家具転倒のリスクなどを危惧するコメントが多く見受けられた。

⑥2位は「停電したら生活がきつそう」だった。

・「タワマンでも1階2階ならば良いですが20階40階ともなればちょっと買い忘れてコンビニに行くだけでもエレベーターを使用し手間がかかり面倒ですし、災害が発生し停電しエレベーターが止まったら階段で地上に移動するしかなく労力がかかり嫌なため全く魅力を感じません」(40代男性)、

・「マンションの10階に住んでいますがブラックアウトを経験して大変だったのでタワマンに住みたいとは思いません」(70代以上女性)、

・「停電や給排水で問題が出たときに生活に大きな支障が出そうなため」(40代男性)など、停電時の生活を心配する声が多く寄せられた。

⑦3位は「エレベーター待ちでイライラしそう」。

・「基本的に待つのが嫌いなのでちょっと外に出るのにもエレベーター待ちが発生するのは嫌」(30代男性)、

・「忘れ物したら取りに戻るのが大変そう」(30代男性)、

・「少し外出しただけでも時間がかかりそうだと嫌だからです」(20代男性)、

・「エレベーターの待ち時間がひどいと言う話を聞いたことがあります」(40代女性)

⑧4位は「まったく魅力を感じない」だった。

自分のステータス(社会的地位)を誇示したい、景色のよい洗練された環境で暮らしたいというニーズがある一方、そうしたタワマンのメリットに魅力を感じないという人も。

- ・「あれは住むものではない、投資の材料だと思っています」(40 代男性)、
- ・「タワマンに住みたい人達の思想と思考が合わないと思うので、その建物にも近づきたくありません」(50 代女性)、
- ・「全く住みたいと思わないです。魅力が分かりません。仮に自分が億万長者でも超高層タワマンには住まないと思います。低階層マンションにしたいと思います」(40 代男性)、
- ・「自分には合わないと思う。ステータスとしては、アリなのかもしれないが、魅力を感じない」(30 代女性)と
いった声が寄せられた。

⑨5 位は「維持管理コストが高そう」という意見。

- ・「修繕費が気になる、持ち主に外国の方がいた場合意見が纏まるのか不安」(50 代男性)、
- ・「今は普通のマンションでも維持管理コストが高いので、タワマンはかなりかかると思います」(40 代女性)、
- ・「新築時は良いが古くなってきたら大変そう」(50 代男性)、
- ・「建物は必ずメンテナンスが必要になりますが、大勢が住むと修繕に対する合意が取れず面倒だと思います」(50 代女性)とのことだった。

⑩6 位は「火災が起きたら取り残されそう」。

- ・「高所恐怖症ですし、火事や地震で高層階で取り残されると考えるとゾッとします」(30 代男性)、
- ・「火災が起きたらと思うと、住みたいとは思いません。高所で良い景色を見ただけなら、観光で行けば良いです」(50 代男性)、
- ・「2 階より高い所に住んでいると火災や地震の時に逃げ遅れそう」(60 代女性)な

⑪7 位は「高所恐怖症だから住みたくない」で、

- ・「10 階ぐらいでもうベランダに出たくなかったので、住みたくありません」(50 代女性)、
- ・「基本的にアパートの 2 階か 3 階でも足がすくむのでタワマンはすごいとは思いますが住みたいと思ったことはありません」(30 代女性)、
- ・「低層階ならまだ良いですが、高所は恐怖症でストレスが大きそう」(40 代男性)、「高いところは苦手です。3 階が限度」(60 代女性)とのことだった。

人間は地に足をつけて暮らすのが一番。そんなコメントも多くみられた。

2. ■ 1 部屋 300 億円！ 麻布台ヒルズ超高級マンション購入大富豪の素性は 2024 年 2 月 11 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2024/02110557/?all=1>

概要

①高さ日本一のビルには「日本一の高額物件」が存在する。昨年 11 月に開業した麻布台ヒルズの森 JP タワー。その最上階にあるペントハウスの価格は 1 部屋 300 億円といわれてきた。いったい買い主は誰で、どんな部屋なのか。

目玉は約 1400 戸あるレジデンスだ。再開発以前からの住民向けのもの、新たに募集された高級分譲物件が、三つの高層タワーと低層棟に分散している。

②「運営管理を手掛ける世界的ラグジュアリーホテル『アマン』が〈東京に浮かぶサンクチュアリ〉と題して設えたのは計 91 戸。

フロア内には 25 メートルプールを併設した広さ 1400 平方メートルの居住者専用スパやジムをはじめ、喫茶も楽しめるティールームやバー、専用シェフが好みに応じて腕を振るうプライベートダイニングルームなども完備されています」ロビーから専用エレベーターが用意。

最上階は居住者以外ボタンが押せない。電子キーや指紋認証などが必要でした」

③いずれもよく知られたベンチャー企業の創業者たち。

「地下 2 階の居住者専用駐車場は超高級車の見本市のようでしたよ。フェラーリやメルセデスのマイバッハ一般車に見えてくるほどいっぱい止まっていた。国内に 7、8 台しか納車されていない約 5 億円もする超高級外車ブガッティや、約 3 億円のアストンマーティンもありました。全長 7 メートル近くあるメルセデスのブルマンがすんなり入る駐車場は、日本のマンションでは初めてだそうです。ペントハウス住民の駐車スペースは別のフロアで、部屋までの直通エレベーターもあるらしい」（週刊新潮 2024 年 2 月 8 日号掲載）

1. ■タワマン膨れる管理費「使ってなくても費用は分担」落とし穴 2024 年 8 月 21 日

https://gentosha-go.com/articles/-/62650#google_vignette

概要

①長嶋修『マンションバブル 41 の落とし穴』（小学館）から一部抜粋
共用施設が高級ホテル並みに充実しているタワマンマンションもたくさんある。

②共用施設が多い物件だと、それぞれの施設についてメンテナンス代がかかるため、管理費がどんどん膨れ上がっていきます。特にメンテナンス代が高いと言われるのは、プールやスパなどの水を使う施設で、水道代がかかるうえに定期的な清掃代、水温を一定に保つための電気代などで、年間数千万円ものコストがかかっているケースもあります。

③ありがちなのは結局使わなくなるパターンです。

最初は魅力的だと思ったプールやジムも、時間がなくてなかなか行けない、という人は多いもの。入居時に小さな子どもがいて、キッズルームが便利だと感じていたとしても、子どもが成長すれば必然的に足を運ばなくなります。使わなくなっても設備がある限りはコストがかかり、そのコストはすべての住民が利用頻度に関係なく分担することになる

④マンションの管理費の全国平均は 1 m²あたり 200 円程度が相場に対し、共用施設の充実しているタワマンの管理費は 1 m²あたり 300 円を超える場合が多く、なかには 350 円を超える物件も。専有部分が 70 m²だとしたら、管理費だけで 2 万 4,500 円。

これに修繕積立金が増えれば、月々のランニングコストだけで 3 万?4 万円もかかってしまいます。

⑤マンションによっては、後々になって「金食い虫」の共用施設の見直しを行っているところもあります。10年も経つとその子どもたちはキッズルームに足を運ぶ年齢ではなくなったため、キッズルームをスタディールームに作り替えた事例があります。

大規模マンションには必ず駐車場があります。都心部の場合、機械式駐車場を設置しているケースが多いのですが、維持・管理費用は非常に高額。車離れの加速で利用者が減り、駐車場利用料の収入が減っているマンションも増えています。

そのため、住民が総会で話し合った結果、機械式駐車場の埋め戻しという思い切った選択をした事例も。

⑥施設が売りのマンションを検討する場合は、高いランニングコストを支払い続けることができるのか、よく考える必要があるでしょう。

団地建て替え・再生等

5. ■なぜ旧石神井公園団地のマンション建替はうまくいったのか 2024年8月16日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/topic/1614044.html>

概要

①旧石神井公園団地は2023年に建て替えられて「Brillia City 石神井公園 ATLAS」へと生まれ変わりました。全体の戸数も490戸から844戸へと大規模になっています。

②石神井公園団地マンション建替組合理事長の黒河内剛さんに聞きました。

石神井公園団地の住民は地方から出てきた人が多かったです。だから、盆と暮れは多くの世帯が帰省していて、団地は静まり返っていました。

建て替わってから入居してきた家族は30代、40代が中心で、その何割かの人たちは実家が一戸建ての実家が練馬区内にあるようです。

③建て替えの議論が本格化するのは2007年です。

一番の問題はエレベーターがなかったことです。竣工当時は5階まで難なく階段を昇り降りできた住民でも、体力的に厳しくなっています。

④もうひとつの問題が電気容量です。

家電製品が増えたことで、建物自体が時代に合わなくなってしまったんです。例えば、当時はガス炊飯器が主流でした。各戸の電気容量が30Aしかないわけですから、電気は2系統しかありません。居間にキッチンがあり、そこで電気調理器を使いながらエアコンをつけるとブレーカーは落ちます。電気を使っていない部屋で電気炊飯器は使用して、炊けたら居間に運んでくるという生活スタイルでした。

⑤団地の管理組合の下部組織に技術諮問委員会があり「建て替えは議論から完成まで10年のスパンが必要だから、今から議論しておかないと住めなくなる」と言っていたんです。

⑥当初は建て替えが既定路線だったわけではなく、大規模修繕という選択肢もありました。

大規模修繕だと、外付けのエレベーターを階段の踊り場に取り付けなければなりません。それだと、エレベーターを設置しても階段の昇り降りが生じます。そうした理由から、2010年に大規模修繕ではなく建て替えの方針が決まりました。

⑦——2007年に議論が本格化してから2010年に建て替え方針が決まったということは、短時間で多くの意見が集約できた要因は何でしょうか？

実は、その約3年間で委員会を37回も開催しています。

また、「建て替えニュース」という議論の内容を記した会報誌を14号も発行しています。

とにかく、住民の意見をたくさん聞いて、情報をみんなで共有したことが短期間で意見をまとめることができた要因だと思います。

建て替えが決まると、今度は2011年に推進委員会を立ち上げました。そこで議論された内容についても、機関紙を発行して住民に細かく伝えていました。

⑧私は管理組合のときには総務担当で、建て替えの理事をやっていました。

建替組合が発足したときに理事長に就任しています。

管理組合のときに建て替え担当として行政に相談へ行くことが多々ありました。行政担当者から教えてもらうことも多く、建て替え組合が発足したときに、近隣住民への対応も必要でした。そうした経験もあって、誰が建替組合の理事長をやるのか？を話し合った際に自然に建替組合の理事長をやることになりました。理事長に就任したのは2020年です。

⑨旧石神井公園団地には15名の理事がいました。任期は2年。半分ずつ交代していくような形式です。建て替えが決まった2011年以降は、理事会そのものは議論が紛糾していなかったのですが、団地住民や団地外の住民から多くの要望・要求をいただきました。

⑩2011年に発足した推進委員会は建て替え反対派が理事会の多数になりました。

理事長も反対派が就き、建て替え計画自体が潰れかけたこともあります。その期間が約1年半。そこで区分所有者の3分の2名によって総会が招集され臨時総会で反対派の理事長を解任しました。そうした混乱から、新しい理事長が就任してもすぐに辞めてしまう事態が続きます。

私が理事長に就任した時は建て替えのプランニングは終わっていましたので、事業者に「団地の建て替えをやりたいんだけど、どうですか？」という提案をする段階でした。応札してくれた事業者は3社あり、団地住民40名ぐらいで話し合って東京建物・URリングージに決めました。

決定後、基本設計を提示してもらい、それを受けて住民が要望を伝えて、建物をこうするか駐車場は平置きにするといった内容を提示して2019年に建て替えを決議しています。

⑪住民同士でコミュニケーションを密に取っていたと思います。

全体の建て替え説明会は3回実施しましたし、事業説明会を1回。それから決議に臨みました。

また、旧石神井公園団地内によろず相談所も開設しました。よろず相談所は空室になっていた部屋をURリングージが借りて、そこに相談員を配置して建て替えの相談に乗ってくれたんです。

⑫大きな説明会が終わると、そこで個別面談をしてくれるんですね。

個別面談とは、デベロッパーの東京建物と一戸の家族が話し合う場です。

全体の会議では、ちょっとした疑問を口にできません。そういった疑問をよろず相談室で聞くことができるようにしたんです。そういった環境をつくったので、団地住民とデベロッパーは顔のわかる関係になり、信頼関係が生まれたと思います。

⑬あと、これは個人的な感想かもしれませんが、私は中2のときから8号棟に住み、結婚してからは1号棟に住んでいます。父親も団地の理事をしていましたし、私も理事を2回やりました。顔は知らなくても、団地内で黒河内という名前を知っている人はかなり多いと思います。だから疑問に思ったことでも気軽に質問しやすかったと思います。

それと、最初から住んでいることを知っているのも、団地を変に変わったりはしないから建て替えの難しいことを任せても大丈夫という雰囲気も感じました。

⑭私が住んでいるのは1階ですが、専用テラスがいいなと思っています。

二重ガラスになっているのでサッシは重いんですが、遮音性に優れているので外からの騒音が室内まで入ってきません。すぐ目の前は道路になっていますが、歩行者の足音なども気になりません。機密性も高いですし、全戸が床暖房ですから冬も快適に過ごせます。

⑮旧石神井公園団地が1967年9月に竣工して、3年後の1970年に団地住民でサクラとかヤナギなど、たくさんの高木を植えました。サクラの木は団地でバラバラに植えたんですが、後年に石神井川の河川敷を拡幅することになって伐採してしまったんです。その跡地を東京都が収用したので、東京都が代替として同じようにサクラとヤナギを植えました。今は東京都が管理もしています。とにかく団地時代から緑は多かったんで、それを意識して新しいマンションも基本設計をしてもらっています。ランドエスケーパーの専門家が意識的に多種類の樹木を配置してくれているようです。

⑯当初、駐車場は地上・地下を合わせて310台の予定でしたが、267台に減らしました。以前は駐車場が団地の敷地外にあり、300台ぐらい駐車できました。建て替えてマンション内に駐車場を設けることになりましたが、駐車台数を従前に合わせるの地下もしくは機械式という話になりました。最初の地上と地下で310台という話は、私が理事になってから、地下は絶対に無理ですと1年かけて説得しました。

ここの地形は谷なので湧水の量が凄いです。湧水が出る場所に地下駐車場は造らないのが一般的ですが、造るとしたら二重の壁にしなければなりません。それだと建設コストは膨らむし、ランニングコストも増えてしまいます。

また、湧水はどこかに排水しなければなりません。地下駐車場案を考えていた人たちは「石神井川に捨てればいい」と思っていたようなんです。このマンションは雨水をマンションの地下に一時的に貯めて、それから下水道へと流しています。

そうすると下水道料金がかかります。地下駐車場を造ると、湧水を捨てるのに下水道料金が毎月かかってしまうんです。そんな話をしたんですが、最初は誰も信じてくれませんでした。それなので、水道局・下水道局の資料を出して説明しました。

⑰こうして高額な費用がかかることを理由に地下駐車場案はNGになったのですが、次は機械式駐車場案が出ました。機械式駐車場は事故が起きるリスクが高いので、私は最初から頭の中にはありませんでした。事故を考えたなら何もできないのは事実ですが、機械式は点検や更新の費用もかかります。

⑱調べてみると、全台を平置きにしても附置義務を満たせるということがわかったので、維持費が最小限で済む平置きにしたのです。

地下駐車場をやめた時点で設計は大幅に変わってしまっていたので、全台を平置きにしても大きな変更は生じませんでした。機械式は駐車場を立体化するかしらないだけなので、建物の設計に影響はありません。設計変更が生じたのは、それよりも室内です。団地住民からの意見で、福祉関係に携わっている住民から、「トイレを横向きにしてほしい」というリクエストが出たんです。その意見を聞き、建て替えを担当する東京建物と設計会社に話をすると、快く設計変更に応じてもらえました。大きな設計変更は、それぐらいでしょうか。

⑲全体の戸数は490戸から844戸へと増え2024年5月で新規分譲分が全戸完売しました。建て替えによって生じた還元率は83%ぐらいですが、この後に固定資産税を先取りで負担してもらっていた分や消費税の還付します。そういった税金関係を剰余金としてプールしているので、この後に返金作業が発生します。それを含めると、最終的な還元率は85%ぐらいになります。

⑳還元率に関しては、旧石神井公園団地の特殊な事情もあります。敷地に隣接して「さくらの辻公園」という区立公園があります。その場所は、もともと旧石神井異公園団地の汚水処理場でした。団地が竣

工した頃は一帯の下水道は未整備で、公団が団地独自の処理場を造ったのです。そのうち練馬区全体で下水道の整備が進み、処理場は不要になりました。その跡地を練馬区に無償貸与し、区立公園として使用されていたのです。団地を建て替えるときに練馬区と話し合いをしまして、練馬区に桜の辻公園を買ってもらいました。その売却益が建て替え組合の予算に算入できたので入居者の負担は軽くなりました。それは非常に助かりました

④建て替えるにあたって一回引っ越しをしてしまうと、戻ってくるために再び引っ越しをするわけです。短期間で何度も引っ越しをするのは面倒です。それが490戸のうち310戸しか戻ってこなかった要因と思います。特に、高齢者は嫌がります。それなので、建て替えた新しいマンションの取得を断念した高齢者が30名前後いました。

建て替えの際に転出する住民に対しては、転出補償金を出しました。最低でも2,500万円程度は転出補償金を支払っていますので、それ以外にも管理費と修繕積立金のプール分を分配金として返還しています。転出された住民には2,800万円ぐらいお支払いしていると思います。

⑤同じ団地でも都営は賃貸で、公団は所有という違いがあります。

公団は所有なので転出するにしても補償金を受け取れますし、引き続き住む人にとっては新しい住戸を造ってもらえます。

理事長という立場で団地の建て替えを経験してみて、住まいを資産と考えていない人、相続に疎い人が多い印象を抱きました。これからは財産をつないでいくという意識を持ってマンションの建て替えを考えていく必要があるでしょう。

⑥旧石神井公園団地は団地内に商店がなかったが、建て替えられた際に団地内にミニスーパーが開店した

4. ■ 築54年の「多摩川住宅 ホ号棟」、マンションに建替え 加藤綾 2022年9月5日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1437306.html>

概要

①多摩川住宅ホ号棟マンション建替組合、住友不動産、長谷工コーポレーションは、東京都調布市の「多摩川住宅 ホ号棟」マンション建替事業に、8月5日に着工した。築54年で総戸数380戸の団地を、905戸のマンションに建て替える。

②「多摩川住宅」は、1968年竣工の東京都住宅供給公社が手掛けた初の大規模団地。調布市と狛江市にまたがる約50haの広大な田園地帯に建設された。全体総戸数は約3,900戸。完成から半世紀を超え、多摩川住宅地区の再生が計画されており、その中でホ号棟は、先陣を切る形での建替事業着工となる。ホ号棟の「住宅再生A地区」では容積率の上限が引き上げられたことにより、380戸(11棟)から905戸(7棟)のマンションへの建て替えや、コミュニティー街路・公園・広場の整備、歩道状の空地を外周部に設置することが可能となった。

I工区は2024年11月下旬完成予定で、II工区は未定。

3. ■ひばりが丘団地 50 年の歴史に新展開！ 住民主体新エリアマネジメント 2022 年 1 月 25 日

<https://suumo.jp/journal/2022/01/25/184694/>

概要

①旧ひばりが丘団地エリア（東京都西東京市／東久留米市）での UR 都市機構と民間事業者間の垣根を超えた住民主体のエリアマネジメントに注目が集まっています。

まちづくりからエリアマネジメントまで取組む日本初の事例として団地再生事業を機にスタート、2014 年にエリアマネジメント組織「（一社）まちにわ ひばりが丘」（以下、まちにわ）が発足し、関係事業者でエリアマネジメントを実施してきましたが、2020 年 6 月末からは活動主体が住民主体に移行しました。

②ひばりが丘団地は、約 60 年前の 1959 年、東京都市圏の住宅難に対応するため、全 184 棟、2714 戸を有する首都圏初の大規模住宅団地として建設されました。

UR は 1999 年から団地の再生事業に着手。4 階建てと 2 階建てだった団地の建物を高層化して建て替えたことで生まれた広大な土地には、高齢者や子育てを支援する公共公益施設を誘致した他、約 7ha は、民間の事業者住宅を整備してもらうことにしました。

その際、UR と民間事業者の開発エリアが分断されないように、開発からエリアマネジメントまで継続的にまちづくりを進めるため、UR で初めて取り入れられたのが「事業パートナー方式」です。エリア全体の価値を向上させるために、UR と連携・協議しながら開発を進められる民間事業者を募ったのです。

③建て替えによって誕生した UR の新しい賃貸住宅は、「ひばりが丘パークヒルズ」と名付けられました。近年のライフスタイル・ライフステージに合わせて選択できる広さや間取りの住宅は全部で 1504 戸、30 棟に。ペットと快適に暮らせるよう、足洗い場やエレベーターにペットボタンなどを設けたペット共生住宅も 1 棟あります。

④一方で、ひばりが丘団地の団地再生にあたっては、古い建物を全て解体して建て替えるのではなく、歴史を継承し、資源を有効活用する観点から、3 つの異なるタイプの住棟を 1 棟ずつ残す形で活用が図られています。

例えば、三方に広がる星型の形状をした「スターハウス」は、管理サービス事務所として使用。前面の広場には上皇ご夫妻が皇太子・皇太子妃時代に訪問したバルコニーが移設され、ウッドデッキと一緒にメモリアル広場として整備されました。

「にわマルシェ」の舞台となった「ひばりテラス 118」はもともと 6 世帯が住むことができた長屋形式の 2 階建て住宅（テラスハウス）。リノベーションされたこの建物は、現在、カフェやコミュニティスペース、お花屋さんや近隣で創作活動を行う作家が作品を販売するシェアスペースになっています。

⑤さらに UR が開発計画を練るなかで、注力したポイントが「エリアマネジメントの推進」でした。

地域の環境やエリア全体の価値向上に向けて住民が主体的に取り組む組織をつくるため、事業パートナーと共にエリアマネジメントの仕組みを考え、2014 年に「一般社団法人まちにわ ひばりが丘」を設立したのです。

以来、地域の文化祭的なイベント「にわジャム」や、ハンドメイド雑貨とフード・ドリンクを提供するお店が集まる「にわマルシェ」といったイベント、講座・サークル活動などを定期的に行ってきました。そしてコロナ禍でイベントの開催が難しくなった最中の 2020 年、それまでは民間の開発事業者と開発街区の各管理組合

を正会員として運営してきたまちにわは、住民主体の組織へと生まれ変わったのです。既存のUR賃貸住宅の自治会や地域の関係者とは、設立当初から連携して活動しています。「まちにわは、もともと設立後5年を目処に住民主体の組織となることを目指して設立されたので、組織変更は決まっていたのです。予定外だったのは新型コロナウイルス感染症の流行・拡大。当初から人と人との接点をどうつっていか、ということを中心に活動してきた中で、接すること自体がNGになり、戸惑いもありました。コロナ以後の2年間はイベント等の開催ができなくなり、それまでの5年間で培ってきたつながりをどうつなぎとめていか、ということを一生涯懸命に考えてきました」（岩穴口さん）

「これまではまちにわが水先案内人として先導する役目だったが、これからは住民の方がやりたいことを後押し、支援をしていく立場へと変わっていく」と言います。

「僕たちが施す、ということではなく、やりたい人たちができる場所を用意する、ということに主眼を置きつつあります。少しずつコロナとの付き合い方が見えてきて、今後リアルなつながりが増えてくると思いますし、やはり『つながりづくり』を重視したい。これまでは新しいマンションの住人に向けての取り組みが多かったのですが、今後は高齢者の方も含めて、どのように取り組んでいくか、そのバランスが重要だと思います。社会問題はこれからもどんどん出てくると思うので」（岩穴口さん）

⑥「僕たちは昔のひばりが丘団地エリアで民間事業者が開発したマンションに住む各世帯から月300円をいただいて運営をしています。

その対価をどういう風に提供していくか、それは常に考えるべきことです。子育て世帯、高齢者と、世代も異なる全ての人が、小さな取り組み一つひとつに全て賛成をしてくれるという状態は現実的にはありえません。ただ、まちにわの大きな世界観に共感してもらい、まち全体がよくなっていくことを一緒に目指せばいい。そのためにコンセプト、ビジョン、ミッションといったものを共有できるよう常に発信しています」

（唐松 奈津子）

2. ■老朽「団地」の課題と再生。多摩川・松原・中野の似て非なるテーマ 2024年8月16日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/topic/1484040.html>

概要

①住友不動産西浦 出さん「当社では調布市の多摩川住宅、埼玉県草加市の松原団地、中野駅南口の中野住宅跡地、の再生事業などに携わっていますが、それぞれ事業の内容が異なります。

多摩川住宅は『建替え』、松原団地は『一般開発』、中野は『再開発』で、もともと団地があった場所を再生することに変わりはありませんが、街の目指す方向や開発の主体が異なります」

②西浦さんが担当するのは「多摩川住宅 ホ号棟」の建替えにより再生を目指す事業。

1968年に竣工した多摩川住宅は東京都住宅供給公社が手掛けた初の大規模団地で、調布市と狛江市にまたがる約50haの広大な敷地面積を誇る。その巨大団地の再生にあたり「ホ号棟」が先陣を切って建て替えられる。

③「15年もの長きにわたり話し合いを続け、ようやく今年の8月に着工しました」

多摩川住宅 ホ号棟は、380戸(11棟)から905戸(7棟)のマンションに建替えられる。

バリアフリー化への取り組みとして街路や歩道も整備され、緑があふれる環境も継承し、安心して住み続けられる街に生まれ変わる。

④住友不動産および東武鉄道が松原団地で開発した「ソライエシティ ザ・パーク」「ソライエシティ ザ・ガーデン」「ソライエテラス」は、一般開発で生まれた大規模マンションだ。

一般開発は街づくりでよく用いられる手法で、開発事業者が用地を取得してマンションなどを建設する開発。企業の工場跡地や閉店したスーパーの跡地に新築分譲マンションが建っていたという話を見聞きしたことがあるとすれば、そのマンションは多くの場合一般開発により誕生している。

⑤松原団地はUR都市機構により住戸を集約化した建替えが進み(多階層化)、空いた土地を取得してマンション開発を行なっている。

団地そのものを再生する事業ではないが、建替事業を記念した松原団地記念公園や、建替え以前からあった街路樹などのランドスケープとの融和を図っている。

松原団地の再生は、UR都市機構と草加市が一体となった総合的な街づくりとしてスタート。長年にわたり培われたもとのコミュニティと、移り住んだ人々のコミュニティが融合して、新たな街へと再生した。団地および団地跡地の再生とともに教育・子育て施設の新設や再整備も行なわれ、ファミリー層の増加が期待できることから、団地エリアの高齢化に歯止めをかける要因ともなる。

⑥中野駅南口駅前のプロジェクトは、駅前エリア全体を「再開発」し、オフィス棟と住宅棟のツインタワーを建設するという市街地再開発事業。

団地跡地の再生というより、街全体の再生に携わる。中野駅南口エリアは東京都住宅供給公社の中野住宅があったが、駅につながる動線が少なく、また南口駅前広場は歩行者や自動車の交通空間が不足していることが課題だった。こういった課題に対し、更新時期を迎えた中野住宅の解体とあわせて、土地の合理的活用や都市機能の改善を図る再開発事業となる。

⑦松原団地と同様に、中野住宅も東京都住宅供給公社が多階層化による住戸の集約建替えを行なった(現 コーシャハイム中野フロント)。

集約により創出された土地に高層ツインタワーを建設する。この再開発事業は土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行という手法が用いられている。

国土交通省によれば土地区画整理事業とは「道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業」とのこと。市街地再開発事業は「建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業」と、簡単にいえば土地の地権者や行政と一緒に暮らしていく街を暮らしやすい街に生まれ変わらせることだ。土地の合理化により、都市型住宅や商業施設などの都市機能を集約し、中野駅南口に新たなにぎわいを創出することを狙いとしている。

⑧当時の団地そのものはなくなっても、団地が培ってきた街の文化を可能な限り残しながら、それぞれの土地に合わせた団地再生計画を立てることが、そこに暮らしてきた人たちと、新たに暮らしはじめる人たち双方にとって、大切なのだと思っています」団地再生は持続可能な街づくりそのものといえるのかもしれない。

(森田範彦 インプレスウオッチ)

1. ■ 築 65 年老朽化団地、1 棟まるごと断熱リノベ 住みながら改修 2024 年 8 月 26 日

<https://suumo.jp/journal/2024/08/26/204630/>

概要

①神奈川県住宅供給公社では、2018 年に「アンレーベ横浜星川」の 1 棟丸ごとリノベーションとして外断熱改修を行いました。（旧桜ヶ丘共同住宅、1954 年竣工、総戸数 32 戸）。1 棟の小さな団地は築後 70 年。

②「改修前は、ご多聞にもれず結露が原因と思われるカビが多く発生していて、例えば、長年タンスが壁に接していればタンスの裏はカビだらけ、という部屋もあった」と言います。

断熱性能が十分でない住まいはコンクリートが外気の影響を受けやすく、冷暖房の効率が悪く、冬に暖房を入れてもなかなか暖まりません。

また、コンクリート住宅は気密性が高いこともあり、室温や湿度により壁や天井に結露が発生する問題も生じています。換気して外の乾燥した空気を取り込めばよいのですが、部屋が寒いのでなかなかそうはいかず、結露した壁にカビが発生してしまう住戸も。

③「建物の老朽化が進み、設備面でも現代の賃貸住宅と比較して性能が劣る部分がある建物を、今後も優良な公社の賃貸住宅として継続させるため建物の長寿命化や商品価値の向上を図ることを目指した事業です。改修の背景としてあったのは、建て替えても投資利回りが期待できない団地における既存ストックをどうすればこの先も有効活用できるか、ということです。『建物寿命 90 年』をコンセプトに掲げ、建物を改修することでこの先の 30 年も、お住まいの方にとって快適な団地となることを目指しました。

アンレーベ横浜星川（旧桜ヶ丘共同住宅）は今後の団地の改修モデルとするために当社の管理する団地の中で最初に外断熱改修工事に着手した物件です」（上田さん、以下同）

④改修モデルとして旧桜ヶ丘共同住宅に白羽の矢が立ったのは、いくつかの条件からです。

まず改修時点で築 60 年を超えていたこと、空き住戸があること、規模が大きなく、1 棟丸ごとでの改修が可能なことなどです。

「改修とともに建て替えも検討されるところですが、建築基準法の改正があり、現行の法律の高さ制限などを超えている建物もあります。基準を満たすよう現状よりも建物を小さくすれば、建て替え費用に対して収益が見合わず、事業としての採算が取れなくなってしまいます。

⑤採用されたのは「外断熱」工法でした。当時、全 32 戸のうち 22 戸が入居中。

長く住んでいる人たちに居住スペースへの立ち入りや工事時の騒音・振動などの負担をできる限りかけないよう選択された方法です。さらに建物の構造体にできる限り荷重をかけない工法として「透湿型湿式外断熱工法」を採用しました。

⑥透湿型湿式外断熱工法は、コンクリートに高い透湿性をもつ断熱材を接着させて外壁を断熱材で支える工法です。支持金物を設置して外装材と断熱材を施工する乾式工法に比べ、建物への負担が少なく済みます。旧桜ヶ丘共同住宅では断熱等級 4 相当、厚さ 50mm の断熱材を使用しました。（画像提供）

⑦さらに全ての住戸で窓サッシを Low-E 複層ガラスを使用したものに改修。

古い建物で換気設備が整っていなかったため、24 時間換気設備も備え、断熱性能とともに換気性能の向上も図り、結露やカビの対策をしています。

全ての住戸の窓は断熱効果の高い複層ガラスを使用したサッシに改修。換気機能の付きの白い調整弁もついている（画像提供／神奈川県住宅供給公社）

⑧「居ながら改修」と名づけられた旧桜ヶ丘共同住宅の改修手法は家賃がアップする「フルリノベーション」「部分リノベーション」と家賃が変わらない「必須リノベーション」の 3 つのプランから、住人の希望に応じて選べるようにした。

「フルリノベーション」はその名の通り、居住スペース全体を変更。外断熱で覆われない、内階段側の壁も内断熱工法で屋外の暑さ・寒さをシャットアウトします。37.30 平米で 2DK だった間取りをスケルトン化して、現代の生活スタイルに合わせた 1LDK に変え、床や天井はもちろん、キッチン・バス・トイレなどの設備も全て新しいものに替わる分、改修後の家賃が月額約 1 万 5,000 円アップすること、工事後はリノベーション済みの住戸に住み替える必要があります。

⑨「部分リノベーション」と「必須リノベーション」では、外断熱と別に、希望する人のみ居住スペースに入って内廊下側に内断熱工事を実施。いずれも今まで通りの住戸に住み続けることができます。

「部分リノベーション」は、間取りの変更はありませんが、サッシ交換や設備の入れ替えに加え、和室から洋室に変更するため仮住まいが必要で、改修後の家賃が月額約 1,500 円アップ。

「必須リノベーション」はサッシ交換や設備の入れ替えのみで家賃の増額ははありません。

⑩入居していた 17 世帯のうち「フルリノベーション」を選んだのは 4 世帯、「部分リノベーション」が 4 世帯、必須リノベーションが 9 世帯でした。

⑪「お住まいのみなさんからは『工事後の部屋に住んでみたら、エアコンの設定温度が変わった！』と喜びの声をいただきました。

例えば、これまで猛暑日はエアコンの温度を 24 度～26 度にして過ごしていたのが、断熱がしっかりしていれば外の熱を遮断し、エアコンの効きがよくなるので、27 度～28 度の設定でも十分涼しく過ごせるようです。

⑫改修を行った 2018 年当時に空いていた住戸は全てフルリノベーションされました。

それら 10 戸のうち 4 戸は以前から住んでいた人がフルリノベーションを選択して移動。残りの 6 戸のうち 4 戸は部分リノベーションの工事中に仮住まいとして使用し、以後は入居者を募集。募集するとすぐに入居が決まるようになり、満室になったそうです。

リノベーションされた部屋は若い世代からの人気が高く、建物の問題とともに課題だった住人の高齢化にも歯止めがかかりました。

改修工事の後、フルリノベーション住戸に入居した世帯は、60 代以上の世帯が 6 世帯、20 代～40 代の世帯は 21 世帯（延べ数）と高齢者だけでなく、若年世帯からも支持を得られるようになったことでほとんど空室のない状態を維持できるようになっています。

⑬「工事前は工事期間が 11 カ月と長期間に及ぶため、お住まいの方からは多くの苦情が寄せられるだろうと予想していました。そのため考えうる限り、お住まいの方への配慮を意識しながら工事を進めたのです。ご希望に応じてプランを選べるようにしたことに加え、例えば説明会を事業の進捗に合わせて段階ごとに開催してみなさんに十分納得いただけるよう繰り返し説明しました。

フルリノベーションと部分リノベーションのモデル住戸を先につくって、実際に見てからプランを決めていただくようにしたことも工夫のひとつです。

さらに全てのプランで行うサッシや設備の交換においては、事前にアンケートでお住まいの方のご都合のいい日時を伺ってご希望の日程で作業を行うようにしました。おかげさまで苦情のようなものはなし。上田さんは「お住まいの方に最大限配慮した対応」を「お互いの合意や丁寧なコミュニケーションが大事であることを痛感する機会にもなった」と振り返ります。（唐松 奈津子）

3. ■騒音やゴミで退去にも…迷惑行為を行う「問題入居者」対処法 2024年8月23日

https://www.rakumachi.jp/news/column/347600?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①相続と不動産の専門弁護士の佐々木一夫です。

問題入居者に出て行ってもらいたい場合、オーナーはどのような手順で手続きをすれば良いのでしょうか。宅建業法 35 条では宅建業者の重要事項説明義務を定め、また 47 条では重要な事項について虚偽を告げたり、故意に告げたりしないことが禁止されています。

具体的に「何が重要な事項」かの判断は難しいものです。ただ、他の入居者が退去してしまうほどの問題行動がすでに起こっているのであれば、その事実を伝えないことが告知義務違反に該当する可能性は十分にあります。

②しかし、そういった入居者を強制的に退去させるのは簡単ではありません。

なぜなら、2 つの大きな障壁があるからです。

まずは、迷惑行為があったことの立証です。

もう 1 つの障壁は、借地借家法です。

入居者は借地借家法の適用を受け、同法によって守られています。そのため、騒音や迷惑行為があっただけで退去してもらうのは難しいのが実情です。

③賃貸借契約の解除が認められた事例とそうではなかった事例を示します。

○解除を認めた事例

(1) 賃借人の子が、友人らと毎夜のごとく賃貸物件に寝泊まりし、所かまわず放尿する、器物の損壊、駐車場での二輪車の騒音走行などを行った事例（大阪地判昭和 58.1.20）。

(2) 隣室の入居者に対して理由なく苦情を述べるだけでなく、ドアを蹴って穴を開けるなどした事例。（東京地判平成 17.9.26）

(3) 再三の注意にもかかわらず 2 年以上にわたり居室内にゴミを相当な高さまで積み上げ、社会常識を超える不衛生な状態を継続させた事例（東京地判平成 10.6.26）。

○解除が認められなかった事例

(1) 賃借人の子が他の住居のドアにマニキュアを塗ったり、通路で大便をし、また納豆ご飯等を他の住居の玄関前に放置するなどの行為を繰り返した（東京地判平成 27.2.24）。

(2) シェアハウスの賃借人が、共用部のリビングを占拠して、他の入居者に対して高圧的な態度を示したり、深夜に大声や奇声を発した事例（東京地判平成 27.11.10）。

(3) 深夜に同居人と頻繁に大声で口論等をして、近隣住人の受忍限度を超える騒音を発生させた（東京地判平成 22.8.6）。

③判断の分かれたポイントは、最終的には迷惑行為が周囲に与える影響の大きさになるでしょう。また、改善を申し入れたのに改善されないなど、各事例の個別の事情も考慮されます。誰が見てもこんな隣人のいる部屋には住みたくないと思うような迷惑行為で、改善の機会もあったのに改善されなかったとなれば、解除が認められる方向に傾くといっていでしょう。

④オーナーが取るべき4つのステップ

(1) 入居審査をしっかりと行うこと

不安な場合には連帯保証人を立てておくと、万一の場合に連帯保証人から入居者に退去するように促してもらうなど、力になってもらえる可能性がある

(2) 入居後に問題が発覚した場合には、問題行動の記録を取ること

物件の廊下などの共用部分に監視カメラを取り付けておくことです。

騒音関係では、騒音計で記録を取っておくことも重要です。スマートフォンで使える、騒音を測定できるアプリでも十分です。また、近隣住民などから聞き取った問題行動をしっかりと書き留めておくことも必要です。

(3) 入居者及び連帯保証人に連絡し、問題行動の改善を求めること

裁判例を分析すると、問題行動があっても直ちに信頼関係の破壊とまではならない可能性があります。ですので、問題行動を把握したら、入居者に対して問題行動をやめるように申し入れをすることが必要です。書面で申し入れる場合には写しを保管し、口頭である場合であればその録音を残した方が良いでしょう。

なお、隣人に暴力を振るうなどの明確な犯罪行為の場合には、オーナーから声をかけるのは危険なこともあるので、警察に通報するのが無難です。

(4) 入居者に退去を求める

(1)～(3)の段階を経てもなお問題行動が改まらない場合には、退去を求めることになります。

連帯保証人を立てている場合には、連帯保証人にも連絡をとって事情を説明し、退去に応じるように説得してもらおうといでしょう。説得しても退去に応じない場合には、訴訟を提起します。

⑥訴訟を提起してから裁判が始まるまでにも1カ月以上の時間がかかりますし、裁判が終わるまでにはさらに3カ月から1年程度の時間がかかることもあります。

ですから、早めに訴訟を提起しておいて、裁判と並行して任意の退去交渉をするのがベストです。裁判で勝訴判決を得ても入居者が出ていかない場合には、強制執行をして強制的に退去してもらいます。

⑦問題入居者の退去にかかる費用

問題入居者の退去交渉を弁護士に依頼する場合、着手金と報酬金がかかるのが一般的です。ただ、賃料未払いの場合と異なり、入居者の抵抗や立証の困難も予想されるため、それなりの金額がかかるのが通常です。

事案の困難性により異なりますが、費用の目安は、着手金30万～50万円程度、報酬金30万～50万円程度になるのが通常と思われます。また、他に実費がかかります。任意交渉の段階であれば1万～

2万円程度で足りるでしょうが、訴訟を提起するとなれば印紙代、郵券代でさらに2万～3万円程度がかかります。

また、強制執行をする場合には、執行費用で1Rでも20万円程度、戸建てとなると100万円程度の費用がかかります。執行費用は入居者から回収することが法律上可能（民事執行法42条）とはいえ、入居者に財産がない場合には回収不能で終わることも多いです。

最終的に強制執行をして解決するまでには、もっとも安くても90万円前後はかかることを覚悟しておいた方が良いでしょう。（弁護士・佐々木一夫）

2. ■ 減額交渉のプロが語る固定資産税の間 楽待編集部 2024年7月31日

https://www.rakumachi.jp/news/column/346159?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①固定資産税と都市計画税（まとめて「固定資産税」）の減額交渉に詳しい沼井英明弁護士に実例を挙げながら解説してもらった。

②【裁判の概要】

府中市にある車返団地の住民男性

被告：府中市 争点：固定資産税の評価額に違法性があるかどうか？

結果：1審、2審→納税者敗訴 最高裁→高裁に差し戻し

③原告男性は、所有する団地の一室に付随する土地の固定資産税を不服として、市の固定資産評価審査委員会に審査を申し立てた。しかし、棄却されたため裁判を起こしたという流れだ。

④争点となった建築制限について、この団地には特殊な事情があった。

良好な住環境を確保するために都市計画法で定められた「一団地の住宅施設」として、周辺エリアより厳しい規制がかけられていた。「建蔽率20%、容積率80%」というものだ。ちなみに、周辺エリアは「第一種中高層住居専用地域」で、建蔽率60%、容積率200%に指定されていた。

⑤市は2009年、この団地の固定資産税評価額の算定にあたり、「建蔽率60%、容積率200%」の土地として、1平米当たり16万円となる評価額を算定した。男性は本来かかっている制限より緩い基準で評価されたため高額になっているとして、制限を適切に考慮するよう求めた。

⑥1、2審が男性の主張を退けたのに対し、最高裁の判断は異なるものだった。

2審の東京高裁での審理が不十分だったとして、高裁に差し戻した。

沼井弁護士「最高裁は、東京高裁が示した評価額の違法性の判断枠組みが間違っている点を指摘しました。具体的には、建蔽率と容積率の制限がある点を考慮する必要があるかどうかについて審理が尽くされていない、ということです。

差し戻し審では、固定資産税の評価額にかかる府中市長の決定をすべて取り消す内容の判決が出た。

⑦沼井弁護士「固定資産評価基準というのは国が作っているものですが、不動産は個別性が高いものなので、本来は一律に評価するのが難しい面があります。あるいは、社会情勢の変化などに伴って合理性を失う場合も考えられます。画一的な基準によって評価することができない特別な事情がある場合、評価基準に従っているだけではだめですよという解釈を初めて示したのがこの判決です」

⑧沼井弁護士「この団地に含まれるすべての世帯が同じ基準で算定されます。判決の結果は原告個人だけでなく、この団地のほかの区分所有者にも及ぶことになるため、自治体に与える影響は大きかったでしょう」

⑨「平成のバブル崩壊後、観光客は徐々に減少し 2010 年頃には売り上げがピーク時の半以下になり、赤字の年もありました。純損益が赤字の場合、法人税は免除されますが、固定資産税は赤字でも払わなければならない、業績が悪い時の負担感が大きいのです」

栃木県那須塩原市の温泉旅館「湯守 田中屋」の田中三郎代表は、旅館の建物の固定資産税評価額に需給事情が考慮されていないことを不服として税務訴訟を起こした。

沼井弁護士が担当した事件の 1 つだ

1 審→納税者勝訴

栃木県那須塩原市は 2012 年、同旅館が所有する 2 つの建物について、固定資産税評価額をそれぞれ約 1 億 1000 万円、約 6800 万円と算定。

田中代表によると、周辺エリアの観光客は当時、過去 10 年余りで 2 割以上減っていたが、その間の固定資産税評価額はほぼ変わらなかった。

宇都宮地裁は「観光客が減っており、建物の需要とかけ離れている」として、旅館側の主張を認めた。市側は控訴。

2 審の高裁では、1 審判決が覆され、旅館側が敗訴した。

さらに旅館側が上告して最高裁にまで持ち込まれたが、訴えは棄却されて旅館側の敗訴が確定した。

⑩固定資産税をめぐる問題は、審査委員会や裁判に持ち込まなければ解決しない場合もあるが、その前の段階で解決できるケースも多いと沼井弁護士は言う。

・Case1：倉庫の鉄筋コンクリート数量が異常に多い

ある倉庫のオーナーから相談を受け、自治体の評価書類を確認したところ、鉄筋コンクリートの数量が異常に多いことに気付きました。鉄筋コンクリートの数量は面積に高さをかけて計算しますが、なぜか高さが 2 回かけてありました。その建物の高さは 15 メートルくらいあったので、単純に本来の 15 倍になっていた。固定資産税が高いと感じるのも、無理はありません。

・Case2：市境の土地

市境にある家電量販店の敷地は 2 つの市にまたがっていました。このような場合、面積割合に応じてそれぞれの自治体から固定資産税を請求されます。A 市側の土地と B 市側の土地はどちらも同じくらいの面積なのに、B 市の固定資産税は A 市の倍くらいになっていたんです。B 市から資料を取り寄せたところ、計算式の最後に「×2」と記載されていることがわかりました。固定資産税が 2 倍になっていた原因はこれでした。

⑪課税ミスを指摘した際に、自治体の担当者からは耳を疑うような反応もあった。

・パターン 1.

「バレましたか」

case1 の話の続きです。このようなケースは珍しくなく、課税ミスに気付いても納税者からの指摘があるまで修正しないケースもあるとみています。

・パターン 2.

ミスではなく「不純物」？ case2 で取り上げた家電量販店の話です。

計算式の中に「×2」と書いてあるのを見つけ、「これは何ですか？」と尋ねたところ、「不純物なので取り除きます」という回答が返ってきました。つまり、「×2」は何の根拠もなかったということです。

⑫沼井弁護士は固定資産税の仕組みにはさまざまな問題点が存在すると指摘する。

・問題点その 1. 納税者が課税ミスを発見しなければならない

「自治体に資料の開示請求をしなければ、課税に誤りがあるかどうかを判断できない場合もあります。専門知識のない所有者が資料を読んで理解するのは難しいですし、その方法はどこにも公表されていません。その意味で、固定資産税はブラックボックスであり、間違いを正す手間暇があまりにも大きい点が最大の問題と言えます」（沼井弁護士）

・問題点その 2. 固定資産評価審査委員会の内情

「地方税法上は、審査委員会は市町村から独立した機関とされていますが、中には固定資産税について詳しくないメンバーで構成されているというケースもあります。審査委員会で必ずしも公正・中立な審査が行われるかは疑問が残ります」

⑬では、納税者はどのように対処すればよいのだろうか。

沼井弁護士は、固定資産評価審査委員会や訴訟に持ち込む前の「窓口交渉」が重要だと話す。

誰が見ても明らかな誤りや、重大な錯誤がある場合は、ただちに申し出て修正を求めることができる。「訴訟はあくまでも最終手段です。

まずは窓口交渉を行い、それでも解決しない場合は、固定資産評価審査委員会、訴訟と段階的に次のステップに移行していくこととなります」と沼井弁護士は話す。（楽待新聞編集部）

1. ■99%完成した建物は誰のもの？ 田中 高二 2024年8月3日

https://www.rakumachi.jp/news/column/346616?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick

概要

①代金の未払いなどから発展した建築トラブルをめぐる、不法行為・債権侵害に関する判例です。

2023年（令和5年）10月23日に最高裁で判決を受けた事件は、不動産会社A社が島根県松江市にある4筆の土地を6100万円で購入。A社は、その土地に分譲マンションを建てて販売することを企画し、建設会社B社にマンションの建築を依頼。代金10億1500万円の請負契約が成立しました（2015年6月）。

翌月の7月末、A社は、請負代金の一部として5000万円はB社に支払ったものの、上棟時（2016年6月）に支払いを予定していた1億5000万円も、完了時（同年11月）の8億1500万円も未払いのまま、マンションがほぼ完成、という事態となりました。

②B社は、請負代金の残額を支払わない対応に不信感を抱き、A社からの回収を諦め、自ら建築したマンションの販売を行います。

マンションの分譲による売上代金から請負代金を支払うことを企画していたA社は、このB社の行為に対抗するため、マンションの販売などを依頼していたC社に、その敷地だけを売却してしまう（敷地の売買契約の代金は未払い）。

③こうなってしまうと、B社の分譲マンションの販売は、敷地なしの分譲マンションの専有部分だけとなります。もちろん、敷地を購入したC社と地上権設定契約なり借地権設定契約なりを締結することになるのですが、マンション販売時においてその敷地権がどうなるかわからない状態なので、予定していた値段ではすんなり売れることはないと思われます。

その後A社は破産してしまい、B社はC社とその社長個人を相手に、約1億円の損害賠償などを求め、裁判所に訴えました。

④そもそも、このマンションはB社のものといえるのでしょうか。

建築請負契約については、請負人が全部の材料を供したときは、完成した建築物もいちおう請負人の所有となります。

そして、その建築物の引渡しによって注文者に所有権が移転するのが原則です。

しかし、注文者が建築工事の完成前に請負代金を完済したときは、その家屋の所有権は、工事完成と同時に注文者に帰属するべき旨の暗黙の合意があったものと推定され（大判1943年（昭和18年）7月20日／民集22巻660頁）、また、引き渡し前でも建物完成時に移転するという特約があればそれに従います（最判1969年（昭和44年）9月12日／判時572号25頁等）。

⑤したがって、本事案のB社は、完成99%で工事を中止し、A社と交渉のう え支払能力なしと判断し、マンションを自ら販売しているので、判例上はB社の所有物と考えてよさそうです。

この事件の争点は、マンションの敷地をC社が購入する行為が、B社のA社に対する請負代金債権及びマンションの所有権に対する不法行為（民法709条）に当たるかです。

今回の件で、B社とC社との間には請負契約などの契約関係はありません。このように、契約関係にない間で損害賠償請求する際によく使う理屈が「不法行為」です。

⑥第三者が債務者を唆してその債務の全部または一部の履行を不可能にさせたときに、「債権」を侵害する行為が債権者に対する「権利または法律上保護される利益」を侵害したことになるかは学説上争いがあります。

というのは、債務者が債務を履行しない場合は、通常、債務不履行として処理するからです。

この点、第三者による債権侵害を違法として不法行為責任を認めたものがあります（大判1918年（大正7年）10月12日）。

⑦最高裁判事では3人が「不法行為にはならない」、2人が「不法行為である」立場高裁では、本件のC社の行為を不法行為と認めていました。5人のうち2人は、この判決を支持したのです。

⑧それぞれ支持の理由は異なりますが、B社は、敷地の売却行為までにマンションの所有権を取得していたと認められ、敷地利用権付き区分所有建物として分譲販売する利益を有しており、この利益は、民法709条にいう法律上保護される利益と評価することができるとしていました。

⑨3人の裁判官はC社の行為は不法行為にはならないと判断しました。

(1) 敷地の売却時、B社は、自らマンションを分譲販売する方法によって請負代金の回収を図ることとしていたが、その敷地についてはA社が所有しており、また、B社において、将来、その敷地の所有権その他の敷地利用権を取得する見込みがあったという事情もうかがわれないから、B社が自らマンションを敷地利用権付きで分譲販売するためには、A社の協力を得る必要があった。

(2) A社は、B社の意向とは異なり、B社からマンションの引渡しを受けて自らこれを分譲販売することを要望していたというのであるから、B社においてA社から(1)の協力を得ることは困難な状況にあった。これらの事情に照らすと、敷地の売却時、自らマンションを分譲販売する方法によって請負代金を回収するというB社の利益は、単なる主観的な期待にすぎないものといわざるを得ず、法的保護に値するものとなっていたということとはできないと判断したということです。(田中高二)

景観問題

5. ■ 松江城近く 19 階マンション「景観損なう」住民建設中止求める 朝日 2024 年 8 月 30 日 <https://www.asahi.com/articles/ASS8Y3W6NS8YPTIB001M.html?ref=smartnews>

概要

① 松江市の国宝・松江城近くで建設中の 19 階建てマンション（高さ 57 メートル）をめぐる、建設に反対する住民グループ「お城とまちづくりを考える会」と周辺町内会の代表が 29 日、建設中止を求める陳情書を町内会の意向書とともに、上定昭仁市長と市議会議長あてに提出した。

マンション最上部は海拔で松江城天守を約 3 メートル上回り「城下町松江の景観を著しく損なう」と建設中止を訴えている。

② マンションは大阪市の不動産会社が計画。

市は「天守から見える東西南北の山の稜線の眺望を妨げない」という市の景観計画の基準を満たしていると判断し、3 月下旬に着工された。

③ 住民グループは 8 月から松江城周辺の 36 の町内会に建設に対する意向確認を実施。

その結果、12 の町内会が建設に反対し、それとは別に 6 人の町内会長が「町内会としての決議になじまないが、個人的に反対」としたという。

このほか、周辺 3 商店会のうち 2 商店会、2 神社・寺院が反対の意向を示した。9 の町内会は未回答だった住民グループの石原幸雄代表は「この陳情をきっかけに、市長、議会にもう一度松江らしい景観を守ることを検討してほしい」と話している。

4. ■ 解体作業、利用計画を積水ハウスに直撃 NEWS ポストセブン 2024 年 8 月 20 日 https://www.news-postseven.com/archives/20240820_1984180.html?DETAIL

概要

① マンション解体後の跡地の利用計画について、積水ハウスに問い合わせるとた。

「安全・騒音・振動対策を徹底し、皆様へのご迷惑を最小限にとどめられるよう、細心の注意を払い、解体工事を進めることを最優先にしており、跡地の利用については、決まっておりません。（マンションの建築、売却の予定については）現段階では未定です」とのことだった。

② 『富士見通り』にできてしまった、まさかの“観光スポット”は 1 年かけて取り壊される。

3. ■ 国立の景観美と街の財産 地元在住 43 年の写真家がたどる 2024 年 8 月 16 日 <https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/359143>

概要

①国立市在住 43 年の写真家が街の変遷をレポートする。(写真・取材=薄井崇友)

国立市の前身は、1889 (明治 22) 年に 3 村が合併して生まれた神奈川県北多摩郡谷保村だ。東京商科大学 (現・一橋大学) 初代学長の佐野善作と箱根土地 (後の西武鉄道グループ) 専務の堤康次郎がドイツの学園都市ゲッティンゲンを理想として、高等教育施設と住宅地を一体的に開発する「国立大学町」を構想したことが街並みの基礎になっている。1926 年に国立駅が開業すると宅地の分譲がスタートし、東京高等音楽学院 (現・国立音楽大学) が校舎の竣工に合わせて移転。翌 27 年には一橋大学も誘致された。

②箱根土地は、街の骨格として 3 本の通りを配置する。

駅前の円形公園を起点に谷保駅 (29 年開業) に向けて南北に延びる「大学通り」、駅の南東に朝日を望む「旭通り」、そして駅の南西には通りの奥に富士山を望む「富士見通り」だ。

宅地分譲では「郊外の理想郷」が打ち出されて景観美が PR されていく。景観美が街や住民の「財産」として評価されるのは、こうした街の成り立ちも影響しているのだろう。

③堤は分譲後も、大学通り両脇の緑地帯と駅前の公園を行政に譲渡せず、同社に保有させた。

「行政に預けたらどうなるか分からないと堤が心配した」と地元住民は話す。西武沿線の大泉学園や小平の学園都市開発を手掛けた堤の集大成が国立であり、「遺作」となった。

④戦後の住宅復興で人口が増え、51 年に谷保村は国立町に。

隣町にあった米軍立川基地の影響で、兵士を相手にする風俗施設や飲食店などもできたことから、住民や学生が文教地区指定運動を起こし、52 年に東京で初めて文教地区の指定を受ける。文教地区になったことで、その後、風俗店や商業施設などの建設は制限されるが、米兵の影響は基地が解散する 70 年代まで続いた。

⑤市で最古参のスタンドバー「レッドトップ」のオーナー兼マスターの岡本貞雄さん (87 歳) が言う。店が苦境を乗り越え、生き残ったのは? 「お客さまの質が変わらなかったから」常連客たちが「語る場所」を守ったことが大きいという。

65 年には公団団地が建設されて人口が増加、67 年に国立は市になる。

その団地に住んでいた漫画家の滝田ゆうも常連のひとり。滝田の特徴ある絵が店のコースターとマッチ箱を飾ったのはこの頃で、店には大手企業の社長や大学教授、元学長ら職業の垣根を越えて人が集まった。4 コマ漫画で有名なサトウサンペイ、編集者の嵐山光三郎もその面々だという。

⑥国立市は 89 年、商業地の建築物規制を緩和すると、高層マンション問題が相次ぐ。

90 年代に入って東京海上火災が大学通りの一角にある社屋建て替えを計画。敷地の樹木を切ろうとして、樹木保全を望む人たちと軋轢が生まれた。東京海上は用地を売却し、国立を去る。

同社の撤退は雇用や飲食店などには逆風に。「もっとうまくやれよ! 」という地元民の声を当時私も聞いた。その用地は大手ディベロッパーに渡る。それが、今回のマンション問題とは別の「国立マンション訴訟」へと発展。詳細は省くが、建設反対派は敗訴する事態になった。

⑦リアルに会話ができる場も街から消え、景観を守る運動をする人たち、運動はしないが保全を望む人たち、雇用者や飲食店。それらがつながらなくなっていった。

当時は西武グループの不祥事も続発。街の基礎をつくった堤一族へのリスペクトは口に出しづらくなり、街の歴史を振り返る機会も減った。

⑧今回の問題を振り返ると、行政担当や企業、新しい住民が「富士見通り」の由来を知らなかったとも考えられる。

富士見通りに建築されるマンションが富士山を隠してしまうことは計画時点で明らかだったからだ。また、国立には積水ハウスに住む住民も多く、建設中の物件もある。同社は街の景観美を街や住民の財産として、物件を売ってきたといえなくもないだろう。

これらの点を考えると、今回の新築マンションは解体するしかなかったのではないかな。

2. ■引き渡し直前マンション解体「景観」の価値とどう向き合うか 2024年8月2日

<https://wedge.ismedia.jp/articles/-/34659>

概要

①解体の理由として、「本事業は適法に手続きを進め、法令上の不備はございませんが、富士見通り、特に遠景からの富士山の眺望に関する検討が不足していたことが引き起こした事態であり、ご契約者様及び地域の皆様にとりましてご迷惑をおかけすることを避けるべく、建物竣工直前ではありましたが、中止を判断いたしましたものです」と述べている。

②この問題を考えるうえで特に注意する必要があるのは、いわゆる外部性の問題である。

外部性とは、ある主体の行動が、市場での取引を通じず、意図せず他者に及ぼす影響のことで、その影響が良いものである場合は正の外部性、悪いものである場合は負の外部性と呼ぶ。

③この外部性が景観にも深く関わっている。

というのも、グランドメゾン国立富士見通りのように、大きなマンションが建つと、近隣住民の家からの眺めを悪化させてしまうことはよくある。

そのマンションの購入者にとってのマンションからの眺めの価値は購入価格に反映されているものの、それが近隣住民に及ぼす影響は購入価格には含まれない。また、眺望の悪化に対して近隣住民に対価が支払われるわけでもない。マンション建設によって近隣住民の眺望が妨げられることは、負の外部性になってしまうのである。多くの場合、外部性の影響は当事者によっては解消されず、そうした場合、行政による介入が必要になる。

④景観法は、それ自体が都市景観を規制しているのではなく、景観行政団体として定められた地方自治体が景観に関する計画や条例を作る法制度となっており、都市緑地法、屋外広告物法とともに景観緑（みどり）三法と呼ばれている（景観行政ネット）。

⑤例えば、神奈川県鎌倉市では、景観条例を定めて景観計画を策定し、鎌倉駅および北鎌倉駅周辺を中心とした市街地を対象に景観地区を指定している。

そこでは、建築物の高さの最高限度と屋根および外壁の色彩等の制限を定めている。

また、その中の一部の地域で建築物の建築などを行う場合、上記の制限を満たしているかの認定申請を行う前に事前協議も必要とされている。

⑥高級住宅地として知られている兵庫県芦屋市においても、景観条例を定めて景観計画を策定し、建築物や工作物へのさまざまな規制を課している。それだけでなく、屋外広告物条例を定めて、市独自の屋外広告物の規制誘導による景観形成を目指している。ここでは、屋外広告に対して、蛍光塗料やきつ色の組み合わせ、屋上利用、回転灯、アドバルーンなどは禁止され、広告に用いる文字の大きさにも規制がかけられている。

⑦景観が重要であることとその行政による規制の必要性は一般に合意されていると考えてよさそうである。しかし、どういった景観が好ましいのかについて多くの人の中で合意するのは簡単ではない。

文化や社会的背景、人によって好ましい景観が大きく異なるためである。こうした違いは漠然とではなく、定量的な実証研究によっても指摘されている。

⑧フランスの農業・田園地区のための経済学・社会学研究所のカベイレ教授らはディジョン市郊外のデータを用いて、見える景色により住宅価格がどう影響されるかを検証した結果、家の近くに木々や農地が見えることは住宅価格を上昇させるが、道路が見えることは住宅価格を下落させることがわかった。

こうした効果は家から見えるかどうか重要で、近隣ではあるが見えない場合は住宅価格に影響せず、また、見えたとしても、遠くに見えるだけでは影響しないことも判明。

⑨一方で、アメリカの未来資源研究所のウォールズ教授らはセントルイス郡のデータを用いて、景観が住宅価格に及ぼす影響を検証し、異なる結果を得た。

その研究では、森林が見えることは住宅価格を引き下げ、農地が見えることは住宅価格を引き上げるという結果が示されている。

⑩いずれも木が見えていることに違いはないが、分析対象の立地の特性、住民の文化的背景によりその評価が異なっているのである。

このように、同じものが見えてもその評価がさまざまでありうるため、景観の保全への政策も全国一律というわけにはいかない。場所と住民の価値観をきめ細やかに把握し、適切な規制や都市開発の在り方を模索する必要がある。

⑪そのため、現在のように景観法で、各自治体が独自の景観条例や景観計画を策定するための法的根拠を整備し、実際の規制は各自治体に委ねるという方式は理にかなっている。

よりよい居住環境の整備のため、地域の実情を定量分析により客観的に把握して、規制をきめ細やかに定めていくことが望まれる。（佐藤泰裕：東京大学大学院経済学研究科教授）

1. ■ 買わなければよかったと思わせる計画はしない 廣田信子 2024年8月6日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12862213095.html>

概要

①東京・国立市内のマンションが、解体工事を開始しました。

私は改めて、この地域が、「近隣商業地域」で、これほどの高さのビルに建て替えられるのだということを認識しました。それは、この通りの土地所有者に共通のことで、それだけ資産価値も高かったということです。

②そして、この事例が、法令上の問題がなくても、富士山が見えるようにということを地域の約束ごとにしていけるのか…ということです。

反対運動をした人たちがこの結果を今後どう生かしていくか課題も大きいと思います。

積水ハウスの決断には、企業イメージの問題が大きかったのではと思います。完売には、富士山を半分隠してしまう「あの写真」のインパクトが大きかったです。

③15年、傾きが問題となった「パークシティ LaLa 横浜」を思い出します。

分譲会社は、傾いた棟以外も全棟建替えを決めました。その費用総額は約400億円に上るといいます。すでに新たなマンションになっています。全棟建替えを決断したことによって、企業のイメージダウンは最小限に止められ、大資本の企業力を見た気がしました。

今回、引き渡しの直前での決断は、積水ハウスにとってイメージダウンを抑えるためにはよかったと思います。

④他の計画に大きな影響があると言われますが、今後、こんなマンションを買わなければよかったと後から思わせるような計画はしないということになってほしいと思います。

人口減少はとどまるところを知らず、中古市場の活性化を本気で考えなければならぬ時代ですから。解体されたマンションの後に何ができるのかに注目しています。

民泊問題

■晴海フラッグの「闇すぎる」現状、榊淳司 2024年8月

<https://www.sbbbit.jp/article/fj/144760>

概要

①榊淳司氏が、晴海フラッグをめぐる異変について解説する。

今年5月に放送されたNHK「元選手村「晴海フラッグ」は誰が買った？1089戸を徹底調査～そこから見たものは」という番組は話題を呼んだ。

番組では、登記簿で見る限り、1/4が法人名義で、中には明確に不動産投資を目的とする会社もあり、複数戸数を所有しているケースもあった。

その後、3割以上の住戸には住民票の転入がないことも判明。夜になっても明かりがついている住戸が少ないことや、敷地内で営業する飲食店の利用者が少ない様子なども明らかになった。

②最近、晴海フラッグに関して取り上げられたのが「謎のキーボックス」である。

実は、不動産の仲介業者が中古や賃貸のマンションの住戸を購入や賃貸での内見希望者を案内するときに、このキーボックスのスタイルはよく使われている。

物件を管理する業者は案内に立ち会わなくてもよくなる。ただしこのような目的で使用されるキーボックスは、その物件の敷地内に設置されている場合がほとんどである。また、そのマンションの管理人や管理会社に了解を得ている場合も少なくない。そういったキーボックスの設置や利用には、何ら違法性がないからである。

④話題になった晴海フラッグエリアの公道設置型のキーボックスは、不動産業者の案内の利便性を図るものではない。

不動産業者は、誰かに勝手に持ち去られる可能性が高くなる公道にはキーボックスを設置したがる。結論から言うと、晴海フラッグエリアの公道に設置されているキーボックスは、民泊の利用者に鍵を渡すために使われていると思われる。

晴海エリアで民泊を管轄する東京都中央区では割合厳しい規制が定められている。中央区が公表している「住宅宿泊事業届出住宅一覧」に「晴海」アドレスの物件は1つもない。したがって「晴海」で民泊が行われているとしたら、それは「違法」ということになる。無許可で旅館業を営むと「6カ月以下の懲役もしくは100万円以下の罰金、又はこれを併科」に処せられることになっており、明らかな犯罪行為だ。

⑤ただし、ここ最近では、キーボックス自体の数は減ったようだ。

しかし、鍵の受け渡しにキーボックスを使わなくなっただけである可能性が高く、今はQRコードキー式のロッカーで民泊住戸の鍵を受け渡しする手法が主流になりつつあるというこれはある意味当然で、所有するマンション住戸で民泊を行っているオーナー側は、そう簡単に民泊事業をあきらめるとは思えないからだ。というのは、マンションで民泊を行うにはある程度の初期投資が必要で、オーナーはその費用を回収しなければならないためである。ベッドや寝具はもちろん、ソファやダイニングテーブル、調理器具や食器類も必要。

カーテンやインテリアもそれなりに整えなければならない。これらの初期投資を回収するまでには、最低でも数カ月かかるはずだ。

⑥違法民泊利用者が通り抜けるエントランスホールや使用するエレベーターなど、マンションの共用施設を管理する主体は、管理組合である。

管理組合の役職者が、違法民泊にやって来たらしき来訪者を見つけたとして、彼らを追い返すことはできるのだろうか？

残念ながら現行法上は不可能である。

宿泊利用で訪れた旅行者と思しき人に、「当マンションでは民泊を認めていない。だから、マンション内の住戸を宿泊に利用しないで欲しい」と要請した場合はどうなるのか。

彼らが素直に「分かりました」と宿泊を諦めるとは思えない。彼らは違法民泊とは知らずに「宿泊予約」をしていたかもしれない。あるいは、「僕たちは友だちのうちに泊まりに来ただけです」など、彼らが民泊業者に教えられていた受け答えをするかもしれない。そう言われたら、そこまでである。

管理組合側としてできることは、違法民泊を行っている住戸の所有者に対して、それを止めるように要請することである。

⑦それでも民泊を続けていた場合は、旅館業法違反で警察に告発することも考えられる。

管理規約違反で、住戸の使用を差し止める訴えを提起することもできるはずだ。ただし、民泊を行うオーナー側には「抜け道」がある。宿泊利用する人との間で短期の賃貸借契約を結ぶことだ。つまりウィークリーマンションのようなスタイルである。不動産の賃貸借契約を交わせば、それは旅館ではなく賃貸マンションになる。旅館業法違反には該当しないと主張している民泊業者もいるよう現行法上では不動産の賃貸借には最低期間の定めがない。理論上は1泊でも可能だが、あまり短期間で賃貸借を繰り返していると、宿泊事業を行っていると思なされるかもしれない。

⑧観光庁・厚労省の「住宅宿泊仲介業者等における短期賃貸借物件等の取扱いについて」という通達では、旅館業における宿泊サービスと短期賃貸者の区別する「目安期間は1カ月とすることが望ましい」とあるので、1カ月未満は旅館業のサービスと判断されることもあり得る。

しかし現状、これを根拠に摘発されたケースはなさそうだ。

仮に「短期賃貸借での実質的な民泊が可能である」ということになれば、晴海フラッグの今後が危ぶまれる。選手村の跡地をマンションにしたことで、そこはインバウンドの短期滞在用宿泊施設として、そもその想定とは別の繁栄の姿へと導かれるかもしれない。

その他

11. ■管理費+修繕積立金で月 10 万円の悪夢…築 40 年を超えると 山下 2024 年 8 月 9 日 <https://president.jp/articles/-/84415>

概要

①日本のヴィンテージマンションの代名詞ともいわれる「広尾ガーデンヒルズ」は 1987 年に全体竣工しゆんこうを迎えたが、住棟によっては 1983 年竣工もあって、築 40 年以上が経過している。

分譲時価格より高い価格、2 億円、3 億円で取引される住戸があり、賃貸化した住戸のなかには、月額賃料が 100 万円以上の物件も少なくない。

「三田綱町パークマンション」は 1971 年の竣工ながら、現在も純白の美しい外観が維持され分譲時価格を上回る 2 億円台、3 億円台などで取引されている。

②しかし多くは、経過年数とともに、建物、居住者双方の「ふたつの高齢化」が進行して、管理が行き届かず、計画的な修繕も行えず、居住性や資産価値が低下してしまうこととなる。

その最大の要因が、所有者、居住者の高齢化にある。

多くの人々がリタイアして年金生活に入っているわけだ。なかには、管理費や修繕積立金の支払いもままならないという人も出てくる。

③先に紹介したヴィンテージマンションでは月額の管理費が 5 万円、6 万円で、修繕積立金と合わせると月額 10 万円も珍しくない。比較的リーズナブルな価格帯のマンションであれば、3 万円、4 万円などのところが多いが、それでは老朽化したマンションを快適な状態にするのは難しく、日常の管理も行き届かない部分が出てくる。

④管理費や修繕積立金の延滞や空室が増えると、いよいよ維持管理が難しくなり、計画的な修繕計画の実施も困難になる。結果、退去者が増加して、住む人が減少してスラム化する。そうすると、当然ながら売却しようとしても買い手はつかず、資産価値は下がる一方だ。もちろん、建て替えなどできないので、ほかに住居を手当できない場合、そのまま住み続けるしかない。仮にほかに住居が見つかって、所有し続けるしかないので、固定資産税の負担がついて回り、ひいては相続人にも迷惑をかけることになってしまう。

⑤そうなる前に対応策を考えておくのが安心。

それなりの価格帯で売却できるうち売却して、新居に買い換えてしまうわけだ。

そのメドになるのが、築 30 年ではないだろうか。

築 40 年以上になると、先に触れたように建物、所有者の高齢化が抜き差しならない状態になりかねないので、そうなる前に、実行するのが安全だ。

⑥「～築 20 年」では 5000 万円台に、「～築 30 年」では 4000 万円台に下がり、「築 30 年～」は 2439 万円になる。

【図表】首都圏中古マンションの築年数帯別の成約価格の平均（単位：万円） 価格の安いエリアほど、経過年数が30年になる前に売っておくのが安心ということになる。

10. ■ マンションスラム化の恐怖 マンションがたどる末路 山下 2024年8月1日

https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/82379?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title#google_vignette

概要

①国土交通省の「令和5年度マンション総合調査」1974年以前に完成したマンションでは、7割以上で老朽化問題を議論したことがあるとしており、1980年～1984年完成でも半数を超えている。

「議論はしたが、具体的な検討をするには至っていない」が43.4%となっていて、現実的な対応策の実施には至っていないマンションも多いのが実情である。マンションの老朽化対策が進まない最大の要因が、居住者の高齢化にあるのは間違いないだろう。

1984年以前に完成したマンションでは、何と70歳代以上が55.9%に達しているのだ。多くは年金生活で家計は決して楽ではないだけに、問題は深刻だ。

②【グラフ3】は、マンション全体と1974年以前に完成した築50年以上のマンションについて修繕が必要となっている箇所について質問した結果を比較したグラフ全体として最も多いのは、「外壁や共用廊下のひび割れ」の31.0%で、2位は「その他設備等の劣化・故障」が19.8%、「漏水や雨漏り」が17.1%。

③1974年以前完成の経過年数の長い、いわゆる築深マンションでは「給排水管の老朽化による漏水」が46.2%と半数近くに増え、次いで「漏水や雨漏り」が37.4%、「外壁や共用廊下のひび割れ」が28.6%などとなっている。特に、経過年数が長くなると漏水のリスクが高まり、それがマンション全体の劣化につながる可能性が高い。

④まずはできることから段階的に実施していく必要があるだろう。

老朽化した箇所や時代に合わなくなっている設備などについて段階的に修繕を進め、できるだけ売却しやすくすれば次の購入者、入居者が現れやすくなる。

入居者の高齢化が進んでいるマンションであれば、共用部のバリアフリー化が急務だ。エントランスや共用廊下の段差を解消するといった工事であれば、さほど費用はかからない。

そうした老朽化対策が取れないと、最悪の場合、管理会社からも見放されてしまう可能性がある。

⑤マンションがスラム化してしまうと、売却して新しいマンションに移ろうと考えても、思い通りに売却できないので、にっちもさっちもいなくなり、将来的には相続で子どもたちに負担をかけることにもなる。

9. ■ 築40年《下町のマンション》のヤバすぎる事態…松本 洋 2024年8月26日

<https://gendai.media/articles/-/134990>

概要

①近年、日本の不動産の“爆買い”で、外国人居住者が増えたことにより生活習慣やマナーの違いから色々な問題が発生し管理組合を悩ませています。

東京下町の築年数 40 年マンション管理組合理事長の方（以下 A さん）が相談に訪れました。

年々外国人の居住者の数が増え、それに伴ったゴミ出しのルール違反や共用廊下での私物放置などが酷いというものでした。

②外国人居住者向けにゴミ出し方法の張り紙を様々な場所に掲示しても、外国人居住者は何曜や時間帯、分別方法も理解していないため、何日も放置した生ゴミにカラス食い散らかしてマンションが荒れた状況になっている、最近はネズミも出るようになったといいます

③さらに、一つの住戸に大勢で住んでいる場合もあり、深夜、早朝の騒音問題の相談も多く、居住者同士が大声で争う姿が目撃されて苦情は入っているそうです。

④彼らにいくら注意しても改善せず、最終手段として『マンションを売買する相手は日本人に限定する。賃貸で貸し出す場合も日本人に限定する』という管理規約に改訂してほしいという依頼でした。

⑤A さんのマンションは、外国人の区分所有者は 3 名のみでしたが、賃借人も含めると 10 名以上の外国人が暮らしているということでした。

今のところ理事は全員日本人ですが、今後これ以上の外国人居住者が増えることを押し止めたいと理事会では考えているそうです。

⑥日本の法律では、外国人であっても日本人と同様にマンションの所有権を取得する事ができます。外国人向けの規制、または永住権や日本国籍の有無、ビザの種類による規制もなく、土地・建物共に外国人の不動産所有が認められている。

⑦さらに大きな問題として滞納はより深刻です。特に所有者が海外に暮らしている場合は複雑な手続きをしなければならないからです。

『外国人に「爆買いされたマンション」がたどる、理不尽な末路…ゴミ問題、騒音、滞納《とんずら》しても「打つ手なし」のワケ』でお伝えします。

8. ■ マンションとリースバック MCKK 澤 2024 年 8 月

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

概要

①高齢者を中心にリースバックの被害が起きている。

強引な販売による被害である。契約後、本人または、家族が気づく。「売却後の賃料が予想以上に高額となり、生活費が圧迫されそうだ。」「再購入しようとしても条件が厳しく、再取得が困難になりそうだ。」と。

②リースバックは自宅マンションを現金化し、賃貸として住み続けることができる仕組みである。売却後も生活環境を変えることなく、安心して老後を過ごすことができるので大きなメリットがある。

③しかし、デメリットもある。本人が契約の落とし穴に気づいても救済されない。

マンションを不動産業者に売却した場合には、後で考え直して契約を取り消したくても、無条件で解除できるクーリングオフの制度がない。自宅マンションに訪問され契約した場合は、消費者法の特典商取引法の訪問購入を適用できるように思えるが、実際には物品が対象で不動産はクーリングオフの対象外である。だから、契約した本人の責任として処理されてしまう。

④このようなトラブルを回避するためには、どうするか。本人が、救済制度がないことを知り、リースバックの仕組みやリスクを理解し、必要に応じて家族などと相談し、契約内容を十二分に確認したうえで判断するしかない。しかし、現実的にはそうはならないから被害が起きている。

⑤いずれにしても、高齢者がリースバックのトラブルに巻き込まれないようにすることが重要である。安全で安心な取引はリースバック制度の健全な発展にもつながる。このような被害は、人の一生をおろそかにする取引なので、正義に反するはずだ。国は注意喚起だけでなく、何らかの支援整備を検討してもらいたいものだ。(MCKK 澤 與志博)

7. ■ 橋本ドン これからはペットとの共存共栄を考える必要があります？！2024年8月

https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto_mag41/

概要

①私が主に対応しております賃貸物件においては、ペット等を禁止してところがほとんどですが、結構隠れて飼育されている人もおられます。その場合、入居者さんに訪ねてみると、たいていの場合“たまたま友人から一時的に預かってほしいと言われ、預かっています。

時期が来たら返します”といった回答が多いのですが、九分九厘、実は嘘で隠れて飼い始めたという人が大半です。

②ちなみになぜわかるのか言いますと、鳴き声や頻繁にペットの散歩をしている、ペットのトイレの砂等が捨てられているといった内容から管理会社へ連絡がきてわかることが多いです。

ちなみに賃貸の場合は、その段階で“”ペットの飼育をやめてもらうか“”””退去していただくか？””2 択のお話をさせて頂くと、出られる事、退去される場合が多いです。マンションを所有されていますと、賃貸のように“出ていきます！！”という事にはなりませんので、管理組合同士でトラブルになることがあります。

③ここ最近のペットを飼われている方が増えてきている現状総会等では、違反していてもペット飼育を肯定される方も増え、なかなか、違反だかといって、飼わないようになるといった感じに、まとまらないケースも出ています。というのも、飼いたい派も増えましたが、やはりアレルギー等や鳴き声などの音の問題から飼われたくない派も当然いますので、そこではっきりした結論が出せない？！といったケースです。

そのため、見て見ぬふり、嚴重注意で穏便に済ませるパターンや、飼ってしまったのなら仕方がない。そのペット一代限りならという事で取りまとめるケースがあります。ただ、今後もこの社会の変化、流れから、ペットに対する需要は増えることが予想され、共存共栄の考え方が主流になるのか？

④そういった所有者間のトラブルに対して当事者同士では解決が難しい事もあるので、そういった意味で、マンション管理士の利用や最近法整備が進んでいる第三者管理にてお任せするというのも、一つの考えかもしれません。(マンション管理士 橋本 和聡)

6. ■マンション大規模修繕 3分の1下がる自治体による支援制度 2024年8月6日

https://gentosha-go.com/articles/-/62059#google_vignette

概要

①片岡忠朗『買った後に絶対後悔しない！金持ちマンション購入術』（ごきげんビジネス出版）より一部抜粋・編集

地方自治体によっても補助金制度の種類や内容は異なってくるので、管理組合で実施の検討をしていることに対して、補助金が適用されることなのかどうかの最新情報を調べましょう。また、実施時期によっても補助金が適用されないケースも出てきますので、注意してください。

②1. 各分野における専門家の派遣

本格的に管理組合が外部の専門家に支援を受けようとする、数十万円の費用がかかることも珍しくありません。そして、理事会が数十万円の費用をかけて専門家に支援してもらうためには、管理組合の総会において費用を計上して、専門家の支援を受けることの承認を得なければいけません。自身の自治体で、このような専門家派遣制度があり、活用できるのであれば、積極的に利用することをお勧めします。

5. ■「長期修繕計画作成ガイドライン」はどう使う？ 2024年8月2日

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

概要

①長期修繕計画作成ガイドラインは2021年に改訂が行われ、既存のマンションにおける長期修繕の計画期間が、当初の「25年以上」から「30年以上」に修正された。

定期点検や省エネ性能向上工事の有効性が追記されました。計画の作成、および妥当性を確認する際には、さらに使いやすい内容となっています。

②具体的な修繕内容としては、壁や屋上の外断熱工事、窓の断熱工事があげられています。長期修繕計画を確認する際には、省エネを考慮した改修の有無にも気を配りましょう。

③エレベーターの保守契約による点検は、国土交通省「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿って行う重要性が追記されています。

同指針では、所有者や保守点検業者、製造業者の責任について書かれています。

例えば、エレベーターの保守点検については、所有者が保守点検契約にもとづいて、業者に依頼する必要があるそうです。「保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項のチェックリスト」と「保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト」が添付されているので、業者に保守を依頼する際に参考にしてみてください。はいかがでしょうか。

④「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」2023年に追補版が発行

ガイドラインには大規模修繕工事の周期など、長期修繕計画の参考になる情報が記載されています。修繕積立金額の目安も紹介されているので、参考値として計画に取り入れられそうです。

4. ■「定期借地権付きマンション」とはどんなマンション？ 高橋庸夫 2024年8月12日

<https://financial-field.com/loan/entry-315276>

概要

①定期借地権の場合には、借地期間満了時に土地をさら地にして地主に返還することが原則となります。最近では、借地期間として60年から70年程度を設定し、所有者が地主に地代を支払う仕組みとなっています。

②一般定期借地権の存続期間は、「普通借地権」の30年以上よりも長い50年以上に設定する必要があります。また、ほかにも購入時の費用として、解体準備金や土地購入のための一時金を徴収されたり、所有期間の費用として解体積立金がかかったりする場合もあります。

③逆に、不動産の所有者に課税される税金である固定資産税・都市計画税は、建物部分のみを負担し、土地部分は土地の所有者（地主）が負担することになります

④【メリット】

(1) 立地のよい物件が多い

(2) 土地の購入費用を含まないため安く購入できる場合がある。

ただし、解体積立金といった特有のコストがかかるなど、総合的な判断をしないと、一概に安いとはいえない状況もあるようです。特に、最近の新築物件などでは、利用できる期間が長期化している分、むしろ定期借地権付きマンションのほうが高額となる事例もあるようです。

⑤【デメリット】

(1) 長期の住宅ローンを設定しづらい場合がある

特に中古マンションの場合は注意が必要となりますが、定期借地権の存続期間の残りが短くなるほど物件の担保価値が少なくなるため、住宅ローンを長期で契約することが困難となる場合があります。

(2) 将来子に財産として残すことができない場合がある

さら地として返却するときに訪れます。

その際には住み替えが必要となるため、将来的なライフプランも考慮しておくことが望ましいでしょう。

3. ■マンション管理組合の収益アップ！「救世主からの連絡」とは？ 2024年8月3日

https://gentosha-go.com/articles/-/61642#google_vignette

概要

①片岡忠朗『買った後に絶対後悔しない！金持ちマンション購入術』（ごきげんビジネス出版）より、マンションの管理組合の収益を増やす方法について解説

②マンションすまい・債の購入

100戸あるマンションで1戸あたり毎月1万円の修繕積立金を徴収していると仮定すると、管理組合全体で毎月100万円、年間で1,200万円もの修繕積立金が毎年積み立てられていくことになります。

「マンションすまい・る債」は、マンション管理組合だけが購入できる債券で、2022年度は債券を購入して10年間保有していれば、0.208%の平均利率がつきます。1,200万円分購入したとすると、10年後には約25万円の利息がつきます。

マンションすまい・る債の購入にも、管理組合の総会での承認がなければ購入できませんので、理事会が購入するために活動することが必要となります

③駐車場の空き区画は居住者以外へも貸し出す

駐車場を居住者以外の外部の方へ貸し出すための管理規約に変更するためには、特別決議といって総組合員数および総議決権数の4分の3以上の賛成が必要)

④携帯電話の基地局の設置は、携帯電話会社からマンション管理組合側に設置の打診をすることで設置されていくことが一般的です。

宝くじに当選したと思って、すぐに設置に応じることをお勧めします。管理組合の総会での決議が必要となりますので、携帯電話会社から基地局設置の打診がきたときには迅速に対応することが重要です。最短の手順である管理組合の臨時総会を開催してください。

2. ■ マンション 宅配業者へ“角バッグ禁止”求める張り紙に批判殺到 2024年8月28日

<https://jisin.jp/domestic/2365549/>

概要

①都内にある有名高級マンションのエントランスに貼られた張り紙が物議を醸している。

8月24日、X上にあるユーザーが、上記の文言が書かれた張り紙の写真を投稿。そこには、「Amazon 宅配業者へのお知らせ」という書き出しとともに、「建物の美観を損なう恐れのある「角バッグ又は籠等」を使っての館内配達には禁止です」と書かれ、「損壊の恐れがある行為として警察に通報します」という忠告が書かれていた。

張り紙の名義はマンションの管理室となっている。配達員がひと目でわかるように、部屋番号を打ち込むオートロックの上に貼られていた。

②当該マンションは、東京・渋谷区の好立地にあり、3LDKで管理費込みで45万円以上の家賃という高級マンション。

美観を理由に、Amazonの宅配業者を厳しく糾弾するような張り紙に対して、X上では批判が相次いだ。

《何様だよ》《配達員に対して酷すぎる言い草 何様?》《一個一個配達するのにいちいち車まで戻って配達しろってことだろ。仕事にならないだろ》《角バッグ?ってウーバーもよな? こんなダルいマンション配達員さん拒否しまくりやろ 困るのは入居者》《なんと愚かな張り紙を出すマンションなんだろ。このマンションには一切の配達を拒否すれば良い。ただそれだけ。郵便物以外は一切届かないマンションになれば良い》《それなら管理人室で一括預かりしたら? わざわざ防犯カメラ作動中と記載する位だし建物に疵つけられたくないんだろが、余りにも糞対応だろ》

③この張り紙が、貼られるに至った経緯と見解について、当該マンションの管理会社に聞いたところ、次のような回答があった。

《お尋ねの「宅配業者向けのお知らせ」につきましては、配送業者が荷物を配達する際に用いるプラスチックダンボールなどでマンション内の壁紙や床が傷つく事案があり、注意を呼び掛けるために約 2 年前から掲示していたものです。今回、不適切な掲示ではないかのご指摘があったことから、あらためて確認したところ、注意を促すという趣旨から逸脱した表現があったことから、掲示はすでに撤去いたしております。今後は、注意を促す際にも掲示内容に十分留意しながら、配送業者の皆様にご理解と協力を得てまいりたいと考えております》（『女性自身』）

1. ■ 宅配ボックス設置 費用や選び方の基準は 楽待編集部 2024 年 8 月 14 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/346753>

概要

①大手宅配ボックスメーカー「ナスタ」の齋藤美咲氏に話を聞いた。

機械式はプッシュボタン錠やダイヤル錠でロックする、アナログなタイプ。

比較的安価で、工事費や維持費も抑えられる点がメリット。

荷物の長期滞留や不在票の紛失により、管理者が現地まで出向いてマスターキーで解錠しなければならない点はデメリットと言える。

電気式は、タッチパネルや専用アプリ、カードキーなどを用いて解錠する。電気配線工事が必要で、新築時に導入されるケースが多い。

導入費用（製品価格、設置工事費用）は機械式よりも高額になりがちで、電気代もかかる。

機械式・電気式を問わず「捺印機能」が付いているものもある。宅配ボックスに配達したことを保証するために、配送会社向けの印鑑が備え付けられている。

②設置方法は、壁に埋め込む方法、床面へ固定する方法、背面を固定する方法、専用の支柱に取り付ける方法などがある。後から設置する場合、集合住宅のオーナーには「据え置きタイプ」が選ばれやすいという。

③設置個数については「荷物の数も増えている中で、できれば戸数の 5 割くらいあると快適に利用してもらえる」とのこと。しかし、コストや設置スペースの問題で、実際は戸数の 3 割前後となるケースが多いのだという。

⑤ ■ 大阪府の新築木造アパート

・購入金額：1 億 300 万円 間取り：1LDK×9 戸

・設置した宅配ボックス：機械式×2 個設置費用：14 万 8000 円（施工代込み）

機械式を 2 個、背面固定で設置（びしょうさん提供、画像は一部加工しています）

⑥東京 23 区を中心に不動産投資を行う「テリー隊長」は、据え置き型の宅配ボックスをインターネットで購入し、設置工事を自身で行った

■ 23 区内の鉄骨マンション A

- ・購入金額：9000万円　：築22年（設置当時）間取り：1K×12戸　利回り：10%
- ・設置した宅配ボックス：機械式×5個　本体費用：18万円

■23区内の鉄骨マンションB

- ・購入金額：1億3000万円　：築30年（設置当時）間取り：3LDK×6戸　利回り：11%
- ・設置した宅配ボックス：機械式×3個　本体費用：12万円

「据え置き型の場合、設置する床面に下穴を空けてアンカーボルトを差し込んで土台を固定、その上にボックス本体を固定するタイプが多いです。工具があればDIYでも設置可能ですので、自分で取り付けています」（テリー隊長さん）

⑦設置を断念した投資家もいる。機械式の宅配ボックスを2個設置しようと、インターネットから2社に見積もりを依頼すると下記のような結果に。

- ・地場のA社：31万円
- ・ポータルサイト経由のB社：23万8000円
（ともに本体費用が18万円前後、残りが施工代という内訳）

この物件の家賃は5万円台。宅配ボックスの設置費用を家賃に転嫁することは難しいこともあり、20万～30万円かかるのでは採算が合わないと考えている。（楽待新聞編集部）

購入

1. ■「分譲マンション」の選び方・チェックポイント 宮岡 2024年8月28日

<https://journal.anabuki-style.com/how-to-select-apartment>

概要

①分譲マンションを立地で選ぶにあたってとりわけ重要なのは交通利便と災害リスクの2つです。現在の自身の生活に交通利便は影響がないとしても、将来的にマンションを売却したり、賃貸に出したりする際の「資産」として考えた場合には重要なポイントにもなります。また現在は車での生活が中心でも、将来的に車に乗らなくなる（乗れなくなる）ということも考えられます。

分譲マンションは長く居住することになるため、将来のことも考えて判断することが重要です。

②災害リスクも不動産取引の際に重要視されている、資産価値に影響のあるポイントです。

まず確認しておきたいのはハザードマップです。

2020年8月より、不動産取引を行う際には、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を重要事項として説明することが義務化されました。

③災害時の備えの確認ポイント

- ・玄関に地震で変形しない耐震ドアを採用しているか
- ・エレベーターの閉じ込め防止機能（地震を感知すると最寄りの階数に停止する）
- ・浸水エリアの場合、エントランスや1階の階高を上げているか

④コストに関するチェックポイント

・ランニングコスト 住宅ローン支払額とランニングコストを合わせた金額を必要費用と考え、無理のない支払いが可能かどうか判断しましょう。

・管理費 修繕積立金 駐車場使用料 長期修繕計画

⑤管理・アフターサービスのチェックポイント

- ・管理の内容・方式 管理員はいるのか、勤務形態はどうなっているのか
- ・万が一のトラブルのときの体制はどうなっているか
- ・管理人の勤務形態 常駐管理：日勤管理：巡回管理
(以下略)

販売動向

1. ■ 23 区新築マンション平均価格 3 カ月連続 1 億円超え 販売戸数大幅減 2024 年 8 月 20 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10139240?page=1>

概要

- ①不動産経済研究所によりますと、7月に発売された東京 23 区の新築マンションの平均価格は 1 億 874 万円でした。1 億円超えは、3 カ月連続です。ただ、去年の 7 月は 1 億 3000 万円を超えていて、1 年前と比べると価格は 18%以上下落しました。
- ②販売戸数は 609 戸と 1 年前と比べ、約 6 割の大幅な減少となりました。大型物件の販売が後ずれしたことなどが影響しました。
- ③首都圏の平均販売価格も去年に比べて 2000 万円以上下落し、7847 万円でした。(ANN ニュース)

業者の動き

4. ■ 旭化成 G、コミュニティ醸成アプリの安否確認機能を提供開始 2024年8月29日

<https://www.jutaku-s.com/news/id/0000035100?mma=20240830070003>

概要

- ①旭化成グループでマンション・地域コミュニティ醸成無向けサービスを展開しているコネプラ(東京都)はこのほど、マンションや街の住民向けコミュニティ醸成サービス「GOKINJO(ゴキンジョ)」で安否確認機能の提供を開始した。
- ②マンションの所在地で一定規模以上の地震が発生した際に起動させ、アプリやウェブから住人に安否確認回答依頼を送付する。住人はデジタル上で安否情報を回答できるほか、区分所有者など他の住人と回答状況リストや回答の集計結果を共有することで、他の住人の安否状況の閲覧も可能とした。ウェブコンソールから手動で安否確認を起動することで、防災訓練の際の安否確認も実施できる。
- ③住人が「要救助」の回答をした際は、他の住人が救助に迎える場合は、住人との情報共有機能によって、画面上で救助の意思表示ができる。
- ④また、外部管理者方式の管理者や理事会方式の理事などもコンソールからの実施状況を確認でき、安否確認の集計結果を出力できるようにすることで、管理者の所在にかかわらず対応しやすい仕様とした。
- ⑤更に、11月には一定規模以上の地震発生時に自動で起動する機能を拡充する予定。これにより、「要救助」を回答した際は、住人自身があらかじめ登録をした者に自動でSMSを送信し、救助が必要である旨を通知する機能や、これまで実施していた玄関にマグネットを張るといったアナログ式の安否確認との併用を想定し、アナログ式安否確認の集計結果も同システムに集約する機能の実装などを予定している。

3. ■ マンション管理を楽しく学べるボードゲーム 明海大学と共同開発 2024年8月26日

<https://univ-journal.jp/247940/>

概要

- ①明海大学不動産学部の小杉学教授は大和ライフネクストとともに、マンション管理を楽しく学べるボードゲーム「マンション管理ゲーム」を開発した。
- ②ゲームはプレイヤーが40年間の分譲マンション理事会役員を疑似体験しながら、チームごとに「住民満足度」と「資産価値」の2項目で20点満点を目指して競い合う。ゲームに必要な専門知識はすべてカードに記載されているため、誰でも気軽に参加して遊びながらマンション管理の知識を学べる仕組み。

③トラブルの発生時期、対応にかかる費用などマンション管理会社しか知りえない現実をゲームに反映させたほか、マンション管理で重要となる合意形成を体験できるのが特徴。

ゲームはボードゲーム開発・販売のピチカートデザインが作製したが、大学の授業や企業の研修で学習ツールとして使用する予定で、販売や外部提供を予定していない。

④マンション管理の学習は区分所有法やマンション管理適正化法などの法律の知識に加え、戸建て住宅にないマンション特有の仕組みに関する知識が必要となる。

このため、分譲マンションになじみがない人や学生にはハードルが高い一面を持つ。今回のゲーム開発はこの点の解消を目指した。(大学ジャーナル)

2. ■再配達はなくなるか「ヤマトの置き配」期待と課題 東洋経済 2024年8月15日

<https://toyokeizai.net/articles/-/793717?display=b>

概要

①ヤマト運輸では6月から宅急便の「置き配」が利用できるようになった。

ヤマトの置き配で指定できるのは、マンションの受け付けや宅配ボックス、玄関ドア前、ガスメーターボックス、物置、車庫、自転車のかごなど。5600万人が登録する会員向けサービス「クロネコメンバーズ」で受取場所を指定する仕組み。

②背景には、外出が増えて対面で受け取れないケースが増えてきたことがある。

アマゾンなどの他社サービスも含めて置き配に対する認知度、理解度が高まっていることもある。

ヤマトが置き配を導入したいちばんの狙いは「多くの受け取り方法の中から選択できるようにするため」

(山二氏)。客に置き配で受け取ってほしいわけでもなく、一度で届けることを重視しているわけではないという。

③オートロックのマンションで玄関前を指定した場合、基本的には在宅していなければならない。ヤマトのドライバーは「101号室の客にオートロックを開けてもらって配達した場合、102号室など別の部屋の客にそのまま(エントランスからインターホンを鳴らさず)届けてはならない」というルールがある。

④始まったばかりのサービスゆえに、現場には悩みもある。

利用者が荷物の中身をよく確認せずに置き配を指定してしまうケースも多いのだ。

今の時期は桃などのフルーツ、食品の荷物も多い。夏場の気温で荷物の中身が傷んでしまうケースもあるようだ。

ある営業所スタッフは「宅配ボックス内でスイカが破裂してしまったという事案があった。ドライバーも客に連絡して確認するが、どうしても置き配と言われることがある」と対応に苦慮する。

9月には佐川急便も追随し、宅配便の置き配サービスを開始する予定だ。(田邊 佳介 東洋経済記者)

1. ■0EV 普及のカギはマンション充電にあり？ ユビ電 COO に聞く 2024 年 8 月 6 日

https://news.mynavi.jp/article/20240806-yubiden/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

①「EV が先か、インフラが先か」という話になっている。

ユビ電では、「インフラが先だ」と明確な答えを出しているのだという。同社の白石辰郎 COO に話を聞いた。

②東京・八王子みなみ野駅近くにある築 24 年目の大規模マンション「グレースパーク八王子みなみ野」の駐車場。ここでは、274 区画ある住民の駐車場すべてに、200V のシンプルなコンセントで充電できる「WeCharge」を導入することが決定している。設置完了は 2025 年 1 月の予定だ。この日は EV 購入を考えている住民に対して、近所のディーラーが EV とプラグインハイブリッド車(PHEV)の試乗車を用意し、乗り心地を体験してもらう試乗会が開催されていた。

③同氏によると、EV 購入検討者については高所得者＝都市居住者が多く、EV 購入が比較的容易となる年収 600 万円以上の世帯は関東、特に東京 23 区に多いという。

当然ながら、そうした都市居住者の多くは集合住宅住まいであり、例えば東京都なら 70%、福岡市なら 77.7%がそうした状況にある。日産自動車の調べによれば、そうした都市居住者の 76.8%が EV の購入を検討したことがあるのだが、そのうち 88.6%は自宅に充電設備がないので諦めているそうだ。

④一方で、EV 所有者の多く(約 96%)は充電設備付きの一戸建てに住んでいる。

自宅で充電できさえすれば、意外なことに、最初に挙げた EV 普及を阻むさまざまな要因、例えば外での充電インフラ不足や充電に費やす時間、航続距離などは、あまり問題にならないのだとか。というものの、EV 所有者の走行平均距離は平日で 19km、休日で 28km(日本自動車工業会調べ)であり、この程度なら、例えば 3kWh、200V コンセントを使えば 1～2 時間で充電できるため、自宅充電で全く差し支えないからだ。

⑤WeCharge を導入するメリットは、専用のスマホアプリを利用して使用者だけに課金される受益者負担である(居住者の公平性が保てる)点、集合住宅に適した統合管理を行うことによって充電ピークが分散できる点、ランニングコストがかからない点、設備投資や維持管理の補助金申請などについて業者がサポートと代行を行ってくれる点などたくさんある。利用するマンションの管理組合にとっても、大変都合がいい仕組みだ。

⑥ユビ電が「インフラが先」と考える理由のひとつとしては、EV がなかった都心部の駐車場に WeCharge を設置したところ、2 年間で利用者(駐車するクルマ)の 8 割が EV か PHEV に入れ替わったという事例を紹介してくれた。

利用者からは「自宅充電なら寝ている間に(電気を)満タンにできるので、ガソリンスタンドの場所や営業時間を気にしながら給油に行く必要がなくなった」「起きたら 100%はやっぱり最高」との声が聞こえてくるといふ。ガソリンスタンドに行く必要がない。これは ICE(エンジン車)にはない根源的な価値だ。(原アキラ 現在フリー)

海外 EV 火災事件

8. ■ 世界中で起きているEV火災…政府・メーカーの緩い管理の強化を 2024年8月20日

<https://japan.hani.co.kr/arti/economy/50892.html>

概要

①リチウム電池は世界で最も軽い金属であるリチウムで作られた電池だ。

EV はもちろん、スマートフォン、ノートブック、ワイヤレスイヤホン、補助バッテリー、掃除機など、私たちが毎日使う製品のなかにはリチウム電池が入っている。

リチウム電池は再使用が可能かどうかによって「一次金属電池」と「二次イオン電池」に分かれる。リチウムという金属が入った一次電池は、再使用ができない代わりに、充電することなく5～10年間使用できる。二次電池は、金属の代わりに化学的に安定したリチウム混合物を用いており、軽くて再充電が可能だ。一次電池は1970年代から本格的に開発されたが、商業用の二次電池は1991年にソニーによって最初に開発された。2000年代に入ると世界中で使われ始め、韓国では2010年ごろ、サムスン電子の携帯電話ギャラクシーが登場してから本格的に使われた、比較的新しい装備だ。

②EVのバッテリーに用いられるリチウム二次電池は、陽極（+）と陰極（-）、両極を遮断する分離膜、イオンの移動を助ける電解液で構成される。充電時はリチウムイオンを陽極から陰極に、放電時には陰極から陽極に移動させるため、不安定な状態になるが、過充電や過放電状態になると不安定性が強まる。リチウム電池は陽極と陰極が接触すると火花が散るショート（Short circuit）現象が発生し、瞬時に温度が1000度以上に急上昇する熱暴走につながり、電池が爆発する。

また、二次電池は熱・水分・外部の衝撃などに脆弱だが、EVはでこぼこ道を走りぶつかりやすい。管理をしなければホコリも入りやすいため、火災の危険性は常に存在する。

③EVのバッテリーは、車体下の奥深いところに、金属やプラスチックの箱の内部に密閉されている。外部から消火器で水をかけても消すことはできない。煙が出たり火花が散り始めた場合は、可能な限りすぐに誰もいない場所に車を止めて逃げるしかない。

私たちが日常的に使用する乾電池の大きさはAAとAAAだが、EVの電池の大きさはD（長さ58.0ミリメートル、直径33.0ミリメートル）程度。そのような電池が数百個も積まれている。電池1つが爆発すれば横にある電池も続けて爆発し、これを熱暴走と呼ぶ。ソウルの地下鉄の大峙駅の事故のときは、熱暴走が起きるまでに時間が少しかかり、その間に人々が電池をすぐに移動して水槽に入れて火を消した。しかし、多くの場合EVのバッテリーは運転席と分離されているため、走行中に火災が発生しても、運転者が短時間に火災を識別することは難しい。運転者が火災状況を早期に認識できるよう、EVメーカーがバッテリーの構造を変更すれば、大火災のリスクを減らすことができる。

④地下に設置されたEV充電器の問題は政府も深刻に考えなければならない。

地下駐車場で火災が発生した場合は、現時点では対策がない。まず、消防車のような消火設備が地下駐車場に入ることができない。

また、EV 火災の最大の特徴は、蒸気のような気体状態の化学物質であるヒューム（fume）が出ることだが、これは一般の火災の際の煙とは違う。毒性がきわめて強く、密閉された地下駐車場の特性上、さらに危険だ。

⑤ドイツのクルムバッハ市とレーオンベルク市は 2021 年、地下駐車場への EV とハイブリッド自動車の駐車を禁止した。

ソウル市が来月末までに「共同住宅管理規約準則」の改正を通じて、共同住宅の地下駐車場には充電率を 90%以下に制限した。EV のみ入れる政策を推進することを 9 日に発表した。しかし、EV の完全充電は火災の原因とは直接的な関係はない。

⑥二次電池の火災が起きるケースは大きく分けて 2 つある。

電池の製造時から分離膜が毀損している電池の欠陥か、外部からの衝撃で分離膜が裂ける損傷だ。いずれも二次電池の完全充電とは関係なく火災が起こりうるという点から、完全充電の規制は意味がないとみられる。

また、二次電池バッテリーには管理システム（BMS）が装着されており、過充電や過放電を自動的に遮断する。このシステムでは、ほとんどの EV は充電率がすでに 90～95%に設定されている。未検証の火災予防法は、むしろ EV の所有者の不便と不安を高めることになりうる。

⑦むしろ、EV の管理を強化する必要がある。

食品医薬品安全処は市場で随時抜き打ち検査を行い安全性を監視しているが、その一方で工業製品の管理はきわめて緩い。EV 充電設備や充電器は、産業部や地方自治体が定期的に検査を強化する必要がある。駐車場だけでなく、電子機器をそのまま捨てた場合、ゴミ埋立地でも爆発事故や火災の危険がある。政府レベルでリサイクルのための制度的枠組みを作る必要があり、EV も製造会社が徹底的に管理しなければならない。

⑧二次電池の場合、電流や電圧、温度をセンサーで測定して過充電や過放電を防ぐバッテリー保守システムという装置を利用して火災のリスクを減らすのが、限界がある。

二次電池の代案として取り上げられるものの一つが、リチウムイオン全固体電池だ。リチウムイオン電池は内部に電解質の液体が入っているが、それをすべて固体にして液体の爆発の危険性を減らせば、EV の火災はなくなるという予測に基づいている。

しかし、技術開発には途方もない努力と投資が必要だ。問題が生じたとき、代替材が非常に軽く代案として取り上げられがちだが、ある技術をより安全に使う方法を知らせ、学ぶことが必要だ。EV の所有者に必須の安全教育を行うことも一つの方法になるかもしれない

7. ■ポルトガルでも駐車場で EV 火災、テスラから出火し 200 台以上全焼 2024 年 8 月 19 日
https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2024/08/19/2024081980030.html

概要

- ①ポルトガルの首都リスボンの空港周辺で 16 日午後 6 時ごろ空港に近いレンタカー会社の駐車場で EV 社から大規模火災が発生し、200 台以上の車が全焼した。
犠牲者やけが人などはいなかったという。【動画】火災発生から約 5 時間後の夜 11 時に火は消し止められたが、燃えた車が非常に多く、作業は深夜 2 時まで続いた。
- ②日刊紙は「火元はテスラで、ここから多くの車に燃え移った」と伝えており、またポルトガルの SIC ニュースも「火元は最上階に駐車してあった EV で、ここから他の車に燃え移った」と報じた。
- ③火災当時、現場上空には黒い煙が発生したため、複数の航空便で遅延などが発生し、空港では混乱が起こったという。
現地当局は「火災は 2 階建て駐車場の 2 階だけで起こったようだが、燃えなかった車の中にも熱で損傷したケースがあるかもしれない」とコメントした。（朝鮮日報）

6. ■電気自動車火災発生した向かいのマンションでまた火災＝韓国 2024 年 8 月 15 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/452075.html>

概要

- ①仁川青羅国際都市で電気自動車の火災が発生してから 2 週間となる中、道路を挟んだ向かいの団地でも火災が発生し住民は驚いている。
今回の火災が発生した車もベンツだったが、電気自動車ではないことがわかった。
- ②14 日午後 7 時 49 分ごろ西区青羅洞のマンション地下駐車場に駐車されたベンツから火が出た。車に乗っていた 30 代の男性が負傷し病院に運ばれ治療を受けている。
通報を受けた消防当局は火災発生から 40 分後の午後 8 時 29 分に火を消した。
消防当局は、「車 1 台以外には火は広がらなかったとみられる」と話している。

5. ■ベンツ、EV 火災被害に 45 億ウォン寄付…ハンギョレ 2024 年 8 月 10 日

<https://japan.hani.co.kr/arti/economy/50809.html>

概要

- ①メルセデス・ベンツ・コリアは 9 日、仁川市青羅のマンションの地下駐車場で発生した自社の電気自動車（EV）火災で被害にあった住民に対し、45 億ウォン（約 4 億 8300 万円）を寄付するとの考えを明らかにした。
- ②ベンツコリアの最高財務責任者（CFO）オル・チュクノ副社長と、製品・マーケティングおよびデジタルビジネス部門を総括するキリアン・テレン副社長らの取締役は、この日午後 7 時に事故現場を訪れ、被害住民と対面。彼らはその場で、事故による被害の復旧と住民生活の正常化のために 45 億ウォンを緊急支援するとの考えを伝えた。

③まだ事故の原因は究明されていないが、日常生活に戻れていない住民の状況を考慮し、人道的観点から支援を決定したとベンツコリアは説明した。

④ベンツコリアの取締役たちは 7 日にも火災現場を訪れ、同地域選出の共に民主党のイ・ヨンウ議員と事故への対応策について話し合った。取締役たちはその際、調査が進行中ではあるものの、被害住民と積極的にコミュニケーションを取り、必要な部分を全面的に支援すると約束している。その後、緊急支援資金として 45 億ウォンを用意して現場を訪ねたもの。ベンツコリアは事故直後、正確な原因を確認するために本社の専門家を現場に送り、当局の調査に協力していると述べた。

⑤火災は、1 日午前仁川市西区の青羅国際都市のあるマンションの地下 1 階の駐車場に駐車されていた EV で起きた。

この火災で住民ら 23 人が煙を吸い込んだため病院に運ばれたほか、140 台あまりの車が燃えたりすすけたりした

4. ■ソウル市が満充電 EV の地下駐車場進入禁止を勧告 2024 年 8 月 10 日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2024/08/10/2024081080028.html

概要

①満充電の電気自動車（EV）のマンション地下駐車場入場を制限する方向でソウル市が準備を進めている。バッテリー過充電が原因の火災対策がねらいだ。

今月 1 日に仁川市西区のマンション地下駐車場で発生した EV 火災を受けソウル市が方針を固めた。

②まず来月中に「共同住宅管理規約準則」を改正し、マンション地下駐車場への満充電 EV の入場を禁止する。

共同住宅管理規約準則とはマンション入居者代表会議が管理規約を作成する際に参考とする一種の指針だ。ソウル市が提示する充電基準は 90%だ。バッテリー容量の 90%以下の充電状態であればマンション地下駐車場に駐車可能とするよう勧告・誘導するという。

③そのためソウル市は韓国の EV メーカーとも協議を続けている。

メーカーはバッテリーの寿命を延ばすため長時間充電した場合でもバッテリー容量の 95 – 97%までに制限しているが、これを 90%に下げるとのことだ。その場合は満充電の表示でも実際は 90%となる。ソウル市はこのようなバッテリーが装着された EV に認証ステッカーを付着させる計画だ。

④急速充電の設備も見直される。来月以降は公営駐車場など公共施設の急速充電器をバッテリーの 80%まで充電可能なものに置き換える。バッテリー容量の 80%になれば自動で電源が切れる仕組みだ。ソウル市の関係者は「中長期的には民間施設の急速充電器も置き換えていきたい」と説明した。

⑤同時に今年 10 月までに「ソウル市建築物審議基準」を改正し、新築の建物は地上に EV 充電施設の設置を義務づける予定だ。やむを得ない場合は地上に近い地下 1 階での設置も可能とする。EV の駐車区域には火災発生時に火が燃え移るのを防ぐ「隔離防火壁」も設置するという。

⑥ただしソウル市の今回の発表について業界からは「実効性に疑問」との声も出ている。

ある業界関係者は「実際に EV から火災が発生するケースは走行中や駐車中が多い」「テスラなど海外メーカーがソウル市の政策に従いバッテリーの設定を見直すかも疑問」などと懐疑的だ。

これらの疑問にソウル市の関係者は「仁川市西区の EV 火災後、マンション住民の間では不安が広がっている」とした上で「EV 火災の原因はさまざまだが、まずは過充電問題から解決したい」と説明した。

⑦一方で仁川市西区の青蘿国際都市のマンション地下駐車場で起こった EV 火災の原因を調べている消防署は、当時何者かがスプリンクラーのバルブを閉じていた事実を確認した。仁川消防本部はこのマンションに予作動式スプリンクラーが設置されていることを確認した。2 つ以上のセンサーが熱や煙などを感知すれば、自動で水が噴射される仕組みだ。

火災当日の 1 日午前 6 時 13 分頃にセンサーが火災を感知しマンション防災室の火災受信器ベルが鳴ったが、何者かが停止ボタンを押した。それから 5 分後に再びボタンを押しバルブを開こうとしたが、その時は防災室とバルブを連結する中継器の回路が故障したため、バルブが開かなかったという。

消防署の関係者はバルブが開かなかった原因を「火災で回路に問題が生じたため」とみている。一連の事実関係から、大音量の警報が鳴った際に防災室の職員が停止ボタンを押し、その後監視カメラ映像を見て後からスプリンクラー稼働させようとした可能性が浮上している。（朝鮮日報）

3. ■ 電気自動車を買った…駐車場から追い出される EV ハンギョレ 2024 年 8 月 9 日

<https://japan.hani.co.kr/arti/politics/50795.html>

概要

①相次ぐ電気自動車（EV）の火災で「EV フォビア（恐怖症）」現象が広がる中、厳しい視線に耐え切れず EV を売り払ったという事例まで登場した。実際、中古車市場でも EV の人気は衰える兆しも見えている。

②ソウル江南区三成洞に住む W さん（42）は 8 日、ハンギョレとの電話インタビューで、「住んでいるオフィステルの管理事務所から、5 月末に EV 駐車禁止の通知を受けた」とし、「先週、わずか 3 カ月前に購入した EV（テスラモデル 3）を安値で売り払い、国産のガソリン車を買った」と語った。

③W さんが駐車禁止の通知を受けたのは、最近仁川のマンション地下駐車場で起きた EV の大型火災事故以前だが、その理由が「火災の危険」であることは同じだった。

管理事務所側は当初「機械式駐車場なので、車が重くて危険」という理由を挙げたが、W さんが車両諸元表を見せながら車の重さが許容範囲内にある点を説明すると、ようやく「火事が起きる可能性があるため」という本当の理由を打ち明けたという。

④消防設備を備えていない建物側の責任を車の持ち主に転嫁したことも、W さんは納得がいけないという。

オフィステルの駐車場に消防法上設置しなければならないスプリンクラーがなく、火災が発生しても保険処理が不可能だとし、EV を立ち入り禁止にしたためだ。結局、引越しを決心した W さんが臨時駐車を許可してほしいと了解を求めると、「駐車中に火災が発生した場合は責任を取らなければならない」と言われたという。

⑤Wさんは「環境問題でEVの購入を奨励し補助金も支給しているのに、魔女狩りが続いている」とし、「EVの持ち主は数千万ウォンのお金を払ったのに、周りの顔色を伺いながら車に乗らなければならない状況」だと語った。会員数100万人を超えるEVユーザーたちのインターネットカフェにも「EVが嫌われものになったようだ」、「EVフォビアで中古車の価格が下がるのではないかと心配だ」という内容の投稿が相次いでいる。

一方的な駐車禁止などに法的措置を準備する人々も増えている。ソウル江南区で中古車販売会社を営むある代表は「最近、EVを売りたいという注文が殺到しているのに対し、消費者は購入を躊躇していることがはっきりと感ぜられる」と語った。

2. ■ マンション EV 火災、住民対立へと飛び火か…地下への駐車禁止で争い 2024 年 8 月 7 日

<https://japan.hani.co.kr/arti/politics/50764.html>

概要

①今年初め、安養のあるマンションに、電気自動車（EV）の地下駐車場への進入を禁止するという横断幕が掲げられた。

電気自動車には火災の危険性があるため信頼できないとして入居者が投票をおこなった結果、約62%がこの措置に賛成するという結果が出たのだ。

これを受け、同マンションは電気自動車の9カ所の充電施設をすべて地上に移設した。同マンションの管理事務所の関係者は6日、ハンギョレの電話取材に対し、「電気自動車が火災に弱いという世論が強く、地下駐車場への進入を禁止すべきだ」という苦情も多かった」とし、「地下に共用配管、水道施設などがすべてあるため、火災が起きれば問題が大きくなる恐れがある」

②電気自動車の地下駐車に対する反対世論は、1日に仁川市青羅で発生した電気自動車火災でさらに広がりつつある。最近、ソウル汝矣島のある飲食店の建物は、駐車タワーへの電気自動車の入庫を禁止した。駐車場の管理人は、「電気自動車は火災の危険性があるため入庫を禁止した。実際に、電気自動車の駐車を断った際に、お客さんとの口論が大きくなることもある」と述べた。

ソウル新村のあるオフィステルも、駐車タワーの壁に「電気自動車は駐車タワーに入庫せず地上に駐車してください」という案内を貼っている。

③電気自動車の地下駐車場への進入は認めているものの、充電施設の利用を禁止しているマンション団地もある。

南楊州のあるマンションは1日から、火災の危険性などを理由として地下に設置されている電気自動車充電施設の利用を禁止した。このマンション団地には地下に14の充電施設が設置されている。

釜山のあるマンションでも、昨年4月に電気自動車の充電中に火災が発生してから現在に至るまで、充電器への電気供給を遮断している。同マンション団地に住む電気自動車所有者のAさんは、「充電器の問題ではなく、火災車両のバッテリーが不良だったという調査結果が出たのに、いまだに充電できないようにしているのは不当だ」

④このような措置が広がっていることで、住民同士の対立も強まっている。インターネットコミュニティでは、仁川青羅の電気自動車火災の後、あるマンションで電気自動車の地下駐車について入居者が議論していたところ、電気自動車所有者と他の入居者が口論となる事件が発生したという投稿も見られる。

⑤スプリンクラーが作動しなかったことの方が大きな問題だという指摘もある。

仁川消防本部は、青羅の電気自動車火災について内部調査をおこなったところ、スプリンクラーが作動していなかったと発表している。消防は、スプリンクラーが作動しなかった理由などを確認している。西部警察署も、火災時にスプリンクラーが作動しなかったとの証言を確保し、これについて調査中だ。

この火災事故を目撃した一般の電気自動車ドライバーのBさんは、「スプリンクラーが正常に作動していたら火災が急速に広がることはなかっただろう、と私も思う」とし、「電気自動車にすべての問題を押し付けようとするのは誤り」だと述べた。

1. ■ EV1 台火災が予想外の大惨事に…地下駐車場で車 40 台全焼 朝鮮日報 2024 年 8 月 3 日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2024/08/03/2024080380023.html

概要

①仁川市西区の青羅国際都市のあるマンション地下駐車場で電気自動車（EV）が火元とみられる火災が発生し、480 以上の世帯で停電などの影響が出ている。

1 日午前 6 時 15 分頃、仁川市西区青羅洞のあるマンション地下 1 階の駐車場でベンツ EV が燃えだした。EV の特性上、消火作業は非常に困難を極めたが、8 時間 20 分後に火は完全に消し止められた。

②影響でマンションでは停電も発生し、同日午後の時点でまだ完全に復旧していない。このマンションは 14 棟 1581 世帯が住んでおり、うち停電が起こったのは 5 棟 480 世帯以上だった。最高気温 30 度以上の猛暑の中、住民は自宅で過ごすことができず、仁川市西区と大韓赤十字社は青羅 1 洞と 2 洞の行政福祉センターなどに臨時の避難所を設置した。

③避難した 100 人以上の住民は避難所で一夜を過ごした。避難所には生活必需品や食料などが提供されている。住民の中にはあえて避難所を利用せず、家族や知人の家などで過ごすケースもあるようだ。

韓国

4. ■エレベーターの音で眠れない、深夜は階段利用してマンション貼り紙 2024 年 8 月 27 日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2024082780015>

概要

①韓国のあるマンションで、25 日「深夜にはエレベーターの使用を自粛してほしいという居住者」と題する書き込みと 1 枚の写真が投稿された。

写真を見ると、「お願い申し上げます」と題する印刷物が壁に貼られている。この紙がいつ、どこの建物に貼られたのかは分かっていない。貼り紙には「深夜時間（12 時－5 時）にはエレベーターの使用を控え、階段を使ってくださいようお願いいたします」「エレベーターの騒音のせいで眠れず本当に困っています。どうかよろしくお願い申し上げます」と書かれていた。

ネットでは否定的な反応が多数見られた。

②今年 6 月には「夜 11－12 時にシャワーを浴びるのはいけないことでしょうか」と題する書き込みがネット上で話題になった。

投稿者は 3 カ月にわたり、下の階の住民から「上の階から聞こえるシャワーの音がうるさくて子どもがしょっちゅう目覚めてしまう。遅い時間にシャワーを浴びないでほしい」という苦情をマンションの管理事務所を通じて言われ続けていたと明かした。この住民は「下の階の住民が引っ越してくるまで、騒音による苦情を受けたことは一度もなかった」「帰宅時間が夜 10 時 30 分ごろなのだが、自分の家でこんな風に他人のことを気にしながら暮らさなければならぬのか」と心境を吐露した。（朝鮮日報）

3. ■麗水マンション騒音殺人事件、シャワーを浴びるだけで下の階抗議 2021 年 9 月 29 日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2021092980043>

概要

①27 日午前 0 時 33 分、全羅南道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。

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。

②A 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。近所の住民だというネットユーザーは「（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）はそうやってきた

(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。

③40代の娘夫婦は普段から知人に対し、A容疑者の抗議がづ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)しよちゅう下の階から(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』としよちゅう来ていたそうだ」と語った。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)

2. ■ マンション住民を日本刀で殺害 30代の男を緊急逮捕 = 韓国 2024年7月31日

https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20240731001100882?input=feed_smartnews

概要

①韓国のソウル西部警察署は31日、同じマンションの住民を日本刀で殺害したとして、30代の男を殺人容疑で緊急逮捕した。

男は前日午後11時半ごろ、たばこを吸いに外に出た40代の男性を刃渡り75センチの日本刀で殺害した疑い。

②男は「被害者が自分を尾行するスパイだと思った」と供述した。

被害者は散歩中に男とすれ違ったことがある程度で、個人的な親交はないという。

③大企業に勤めていたこの男は、普段からマンション内で大声を上げたり暴言を吐いたりし、警察が出動したこともあった。

男は今年1月に装飾用の目的で当局から刀剣所持の許可を受けていた。銃砲火薬法により、心神喪失者や薬物・アルコール中毒者、精神患者は刀剣類を所持することはできない。犯行当時、酒は飲んでいなかった。

④警察は、男が薬物の簡易検査を拒否したため、捜索令状を取って毛髪鑑定を行うことを決めた。また、31日に逮捕状を請求する方針だ。

1. ■ 猛暑、釜山のマンションで停電…復旧までに24時間 = 2024年8月10日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/450649.html>

概要

①猛暑警報が発令中のプサン(釜山)で、マンションが立ち並ぶ地域で24時間停電が続き、住民たちが大きな不便を強いられた。9日の午後4時37分頃、停電が発生したマンションに24時間ぶりに電気の供給が再開された。

②調査の結果、今回の停電の原因はマンションの電気設備の老朽化によるものと分かった。復旧のために老朽化した部品を交換する必要があったが、部品の需給に困難が生じ、電気の供給再開に時間がかかったという。

③停電が24時間続いたことで、住民らは大きな不便を強いられた。釜山では現在猛暑警報が22日間続いており、夜間も最低気温が25.5度までしか下がらず、熱帯夜となっている。

海外 その他

2. ■ドキュメンタリー 不動産危機未完成マンション次々出現！TV 東京 2024年8月11日

https://txbiz.tv-tokyo.co.jp/txn/report/post_301516

概要

- ①恒大集団のデフォルトから連鎖反応を起こすかのように他の不動産開発会社も資金繰りが悪化し、建設工事がストップするマンションが相次ぎました。苦境に陥ったのはマンション購入者たち。住宅ローン返済金の不払いを求めるデモ参加者や、工事が中断した未完成物件に住みつく人取材しました。
- ②理想の暮らしを求めて大金を支払い続ける彼らの嘆きとは・・・（14分 テレビ東京）

1. ■ベトナム マンション民泊、違法も氾濫 住民迷惑被る VIETJO 2024年8月23日

<https://www.viet-jo.com/m/news/social/240823170206.html>

概要

- ①現行法では、集合住宅を非居住目的で使用する行為が禁止されているにもかかわらず、多くのマンションでは「エアビーアンドビー(Airbnb)」などのプラットフォームを介した民泊が氾濫しており、マンションに実際に居住している住民は大きな迷惑を被っている。一部のマンションでは、マンション所有者代表委員会がこうした民泊に強い態度を示し、取り締まりを強化している。
- ②マンションを利用した民泊は主に、ホーチミン市中心部の1区と3区のほか、4区やビンタイン区に集中している。好立地ともなると、中には全戸数の6割が民泊用になっているマンションもある。
- ③住民が指摘する、宿泊者による迷惑行為として、
◇大人数でのジムやプールの利用、◇酔っ払いによる騒音、◇売春や麻薬の使用などが挙げられる。宿泊者によるエレベーターやプール、ジムなどの共用施設の過度な使用は、建物の老朽化を加速させるだけでなく、建物の保守メンテナンス費用の増大にもつながり、実際に居住している住民の生活の質を脅かしかねない。
- ④ただし、当局の検査が行き届いていないため、一部のマンションでは住民が宿泊者を追い出そうと、自主的に行動を起こしている。
例えば、4区にあるマンション「リバーゲート(River Gate)」では最近、マンション管理委員会が「集合住宅を非居住目的で使用する行為は法律違反」という警告看板を掲示している。

以上