

【岩見守和】

マンション関係記事

2024年11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

20. ■ マンション女性刺殺 事件前後防犯カメラに男の姿 大阪府警捜査 2024年11月11日
19. ■ 団地 76 歳男性殺害事件 同居 40 代長男警察に追跡され事故→入院 2024年11月14日
18. ■ 大阪・マンション女性刺殺 元夫に殺人容疑で逮捕状 毎日 2024年11月11日
17. ■ 1 回失敗しても翌日決行 名簿で関東から"関西へ闇バイト 関西 TV2024年11月15日
16. ■ マンション侵入疑い逮捕、闇バイト応募か 共同通信 2024年11月14日
15. ■ マンションにも闇バイト侵入か、別々のグループが同じ部屋襲う 2024年11月15日
14. ■ パールで扉こじ開け…社長マンション侵入疑いで男ら逮捕 2024年11月14日
13. ■ 女性が不審な男から声かけられる 福岡市のマンション敷地内 2024年11月29日
12. ■ 生活音巡りトラブル、マンション同階の住民を脅し逮捕 尼崎 2024年11月20日
11. ■ 生活音巡りトラブル、マンション同階の住民を脅し逮捕 尼崎 2024年11月20日
10. ■ 晴海フラッグキーボックス無断路上取り付け不動産社長書類送検 2024年11月27日
9. ■ 松山 20 代女性マンション宅下着窃盗 知人 20 代男再逮捕 2024年11月1日
8. ■ マンションから防弾チョッキに代紋バッジ隠れ組事務所逮捕 産経 2024年11月26日
7. ■ マンションの立体駐車場に住みついていたホームレス男を逮捕 HBC2024年11月7日
6. ■ マンション地下駐車場 4 人死亡、工事現場責任者を書類送検 2024年11月7日
5. ■ マンション強盗で狙われやすい物件の特徴、驚きの手口マネー現代 2024年11月28日
4. ■ マンション住まいでも決して安心できない 防犯対策と物件選び 2024年11月28日
3. ■ 侵入犯罪に狙われる戸建ての特徴 安全に見えてリスクの高い構造 2024年11月20日
2. ■ マンションも危険…誰でもすぐにできる防犯対策を紹介 2024年11月1日
1. ■ これって空き巣や強盗の下見？ 犯行側の手口と防犯対策まとめ 2024年11月14日

事件 事故

3. ■ 集合住宅の 5 階階段踊り場に男性の遺体 50 代～60 代、名古屋市中区 2024年11月17日
2. ■ 建設中の 12 階建てマンションの 10 階から転落 作業員重体 札幌市 2024年11月21日
1. ■ マンションから 5 歳男の子転落 意識不明 東京・調布市 TBS 2024年11月1日

火災

20. ■ 玄関は施錠、第三者放火可能性低いか 猪口邦子議員宅火災 産経 2024年11月28日
19. ■ 猪口邦子議員宅で火災、現場から 2 人の遺体発見 夫と娘か 産経 2024年11月28日
18. ■ 団地 1 階が爆発 火元の部屋に遺体 住人女性か 横須賀 TV 朝日 2024年11月28日
17. ■ マンション火災で 2 人死亡、川崎 住人の高齢夫婦か 共同通信 2024年11月28日
16. ■ マンション 6 階から出火 70 代男性死亡 八王子市 フジテレビ 2024年11月26日

15. ■川崎市でマンション火災 70代の男性死亡 2024年11月24日
14. ■佐倉市でマンション火災 80代の男性1人死亡 千葉テレビ 2024年11月22日
13. ■東京新宿区上落合 4階建てマンションで火事 80代男性1人死亡 TBS2024年11月1日
12. ■京都市下京区 10階建てマンションで火災 男性1人死亡 京都新聞 2024年11月15日
11. ■船橋8階建てマンション火災、1人死亡 千葉日報 2024年11月8日
10. ■マンションで火事 30代男性が意識不明の重体 大阪・北区 2024年11月4日
9. ■大阪府下火事2件 2人死亡2人ケガ 藤井寺市、城東区マンション火事 2024年11月25日
8. ■マンション5階火が出て住民親子煙を吸って軽症 千葉フジテレビ 2024年11月20日
7. ■板橋区マンションで火災4人けが 命に別条はなし フジテレビ 2024年11月23日
6. ■マンション火災の避難方法 把握していますか？ TBS【Nスタ解説】2024年11月29日
5. ■相次ぐマンション火災 避難器具の使い方を記者が体験 TBSテレビ 2024年11月29日
4. ■首都圏相次ぐマンション火災 防災ガイド指南！どう身を守る？2024年11月28日
3. ■マンションで避難訓練を行う頻度は？ 訓練の4つのポイント解説 2024年10月31日
2. ■ドローンも活用 – 新潟市消防局マンション火災想定消防訓練実施 2024年11月13日
1. ■発災直後は住民同士で助け合うことが重要… マンション防災 2024年11月2日

防災

1. ■武蔵小杉タワマンの悲劇を繰り返すな、物件オーナーができること 2024年11月5日

行政の動き

3. ■乱立するタワマンに公費1兆円 再開発118地区、住民恩恵薄く 共同 2024年1月17日
2. ■愛媛初 松山市サーパス萱町（`97年完成）マンション管理計画認定 2024年11月24日
1. ■移動サービス付きの新しい団地暮らしの実証実験、神戸市 2024年11月11日

管理

9. ■全国最大規模マンション耐震化<1> 19億円、どう乗り切ったのか 2024年8月21日
8. ■全国最大規模マンション耐震化<2> 費用捻出あの手この手 神戸新聞 2024年8月21日
7. ■全国最大規模マンション耐震化<3> 計画白紙、強硬な反対者も出現 2024年8月21日
6. ■耐震化<4> 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
5. ■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
4. ■老いるマンション積立金値上げ不可避「解体見据えた話し合いを」2024年11月27日
3. ■老いるマンション、解体か延命か 悩む住民 15年前の5倍超 2024年11月27日
2. ■修繕積立金 1.4万円→3万円に倍増も 実は払い過ぎのマンションも…長嶋 2023年11月15日
1. ■既存マンションにも忍び寄る管理費の値上げ…隠れ値上げ実態 2024年11月11日

タワマン

11. ■神戸市長がタワマン規制に注力する本当の理由が分かった週刊現代 2024年11月21日
10. ■神戸市タワマン規制を決めたローカルな理由。大阪の衛星都市化？ 2024年11月25日
9. ■タワマンが増え続ける街にはしたくない…神戸市長の危機意識 2024年11月20日
8. ■大地震 タワマンはどうなるのか。それを考えると 週刊現代 2024年11月21日
7. ■湾岸タワマン将来負の遺産確定？麻布エリアに永遠に勝てない理由 榊 2024年11月
6. ■タワマン投資は完全に曲がり角 外国人投資家も冷め始めた 牧野 2024年11月1日
5. ■タワマへ批判「買えない人による負け犬の遠吠え」と断言する訳 2024年11月10日
4. ■業者たちが目撃した“タワマン地獄”の現実 千原ジュニア 2024年11月19日
3. ■タワマンの配達に4時間以上??様々な課題がある物流問題 2024年11月11日
2. ■“タワマン地獄”配送に4時間 デリバリー業者「本場にコリゴリ」2024年11月13日
1. ■配達員が『タワマン』への配達に苦悩「なんとかならんかね」 2024年11月6日

環境

- 14 ■小学校隣高層タワマン建築 渋谷区と大手組んだ再開発事業に憤慨 2024年11月18日
- 13 ■高層タワマン建築 渋谷区が再開発事業について回答 2024年11月18日
- 12 ■松江城高層マンション建設基準を規制 来年4月新基準運用を目指す 2024年11月19日
- 11 ■神様のいる土地を汚さないで…松江市のタワマン計画 週刊現代 2024年11月22日
- 10 ■松江城近くに高層マンション建設問題 抗議の張り紙やのぼりが 2024年11月26日
9. ■松江城近くに高層マンション建設問題 抗議の張り紙やのぼりが 2024年11月26日
8. ■万博記念公園複合施設計画見直し 敷地内マンション建設反対産経 2024年11月20日
7. ■景色すべてが機械式駐車場 江東区タワマン建設地元住人の怒り 2024年11月22日
6. ■桜蔭の隣タワマン計画「のぞかれるかも」校長の懸念 朝日 2024年11月
5. ■桜蔭学園がタワマン計画に東京地裁に差し止め提訴…読売 2024年11月6日
4. ■桜蔭が隣接地タワマン計画見直し求め都を提訴 朝日 2024年11月14日
3. ■校舎隣のタワマン建設差し止め求め 桜蔭学園が東京都を提訴 2024年11月16日
2. ■大山街道沿い高層マンション建設計画 住民抗議のスタンディング 2024年11月1日
1. ■タワマン住民、隣地タワマン建設眺望阻害 裁判所どう判断？ 2024年10月31日

団地再生等

3. ■ニュータウン高齢化対策 空家や店舗の福祉転用有効 大阪公立大 2024年11月17日
2. ■AI、ドローンで暮らし豊かに 大阪のUR団地、企業が実証実験 2024年11月12日
1. ■空中配送ロボ1年 評判上々 川崎市麻生区の団地で実験 東京新聞 2024年11月13日

法律 裁判等

4. ■マンションと法 区分所有法制の見直しⅣ 弁護士 豊田 秀一 2024年11月

3. ■ 近所マンション 24 時間使える住民専用ゴミ捨て場勝手に捨てたら？ 2024 年 11 月 20 日
2. ■ 競売の家…エアコンや畳、便器？ 抵当権はどこまで及ぶのか？ 2024 年 11 月 26 日
1. ■ 町内会をやめたい→退会できないのは違法では？ 弁護士ドットコム 2024 年 11 月 3 日

その他

18. ■ お隣さんが加害者と被害者に…マンションで意外すぎるトラブル 2024 年 11 月 14 日
17. ■ 解錠 2000 円～→10 万円請求 出張解錠ネット広告金額うのみにしない 2024 年 11 月 20 日
16. ■ 東京 23 区異状死高齢者 7 割…一人暮らしも大幅増加数数経過事例多数 2024 年 11 月 28 日
15. ■ 今月開始の「省エネ部位ラベル」のポイントは？ 2024 年 11 月 20 日
14. ■ マンションの防寒対策まとめ 暖かいマンションの見分け方も解説 2024 年 11 月 26 日
13. ■ 物件で起きた「人の死」はいつ、どこまで告知すべき？ 田中 嵩二 2024 年 11 月 24 日
12. ■ マンション自治会「いつも反対意見しか出さない」老人 2 人組。日刊 SPA 2024 年 11 月
11. ■ 上階の共同トイレから汚物が落ちてくる音が…軍艦島の暮らし 2024 年 11 月 2 日
10. ■ 佐賀県 在留外国人増加 マンション建設現場半分占めるケースも 2024 年 11 月 13 日
9. ■ マンション居住者 不法・勝手に住む人も「占有者」!? 久保 依子 2024 年 11 月 11 日
8. ■ マンションゴミ置き場のトラブルランキング アンケート調査 2024 年 10 月 16 日
7. ■ 世帯年収 1000 万円弱でも生活は苦しい…清掃員 38 歳主婦の嘆き 2024 年 10 月 26 日
6. ■ 港区タワマンと戸越ワンルーム 固定資産税差はわずか 1.3 倍 朝日 2023 年 2 月 2 日
5. ■ 東京都内「ネズミ」増殖が止まらず、マンション上階も標的に 2024 年 11 月 1 日
4. ■ アクティブシニア向け分譲マンション福井駅前再開発エリアに誕生 2024 年 11 月 12 日
3. ■ マンションの仕組み 花鳥風月 / マンションの植栽図面 2024 年 11 月
2. ■ 橋本ドン 自然との関わり、対応を甘く見ると大変なことに？！ 2024 年 11 月
1. ■ 人口減でも「マンション家賃 10%上昇」のなぜ 沖 有人：2024 年 11 月 7 日

購入等

10. ■ シニア向け分譲マンション特徴や選ぶときの注意ポイント解説 2024 年 11 月 27 日
9. ■ 自宅マンション貸し出す手順 まず賃貸管理会社に相談すべき点 2024 年 11 月 18 日
8. ■ 直近 5 年爆騰タワマンベスト 120「値上がりするタワマンの 5 条件」2024 年 11 月
7. ■ 中古マンション購入における本当の「リスク」 金 弘碩 2024 年 11 月 22
6. ■ 返済総額 1500 万円増も現実に？ 35 年変動 8000 万円のペアローン牧野 2024 年 11 月 1 日
5. ■ マンションは 10 年後の売却から逆算せよ、「適正価格」を知る方法 2024 年 11 月 9 日
4. ■ 建て替えに…東京で販売 札幌マンション新時代 テレビ北海道 2024 年 11 月 9 日
3. ■ 50 代女性振り返る、勢いで購入したマンションで住民に悩まされる 2024 年 11 月 1 日
2. ■ 佐賀""宮崎に初の億ション 即買する人は デイリー新潮 2024 年 11 月 8 日

1. ■ 晴海フラッグ分譲完了でタワマンバブル狂騒舞台は中古購入へ 2024年11月7日

販売動向

2. ■ 地価、3回連続で全地点が上昇 マンション、店舗需要堅調 共同通信 2024年11月19日

1. ■ 新築億ション販売数、バブル期の1.2倍 地方都市でも増加 朝日 2024年10月31日

業者の動き

10. ■ 再配達問題“解消の鍵は管理会社の「マンション内配送サービス」！ 2024年11月

9. ■ 大和ハウスグループ会社、マンション内配送サービス実証実験を開始 2024年11月11日

8. ■ Webカメラでマンション大規模改修工事施工品質と安全対策強化 2024年11月

7. ■ 【マンション高騰】知られざるトップ企業、庶民の味方になるか 2024年11月6日

6. ■ 宅配ボックスの普及に加速 消費者ニーズや社会課題解決で注目 2024年11月

5. ■ NTT 東、集合住宅入居者向け光配線化リクエスト受付窓口を設置 2024年11月28日

4. ■ マンションにEV充電器 九州電力が熊本市で初めて導入 2024年11月25日

3. ■ 光熱費年4万円削減実現、マンション断熱・省エネリフォームとは 2024年11月9日

2. ■ 日立がUR都市機構による住民向け施策の効果検証を支援 2024年10月29日

1. ■ アマゾン、配送ドライバー向けスマートグラスを開発か 2024年11月12日

海外

10. ■ 刑務所の方がまし…家賃20万ウォンソウルワンルームマンション 2024年11月17日

9. ■ ソウルのマンション保有税 大幅上昇の見通し＝地方は下落 2024年11月19日

8. ■ 江南のマンション商店街で火災…住民200人が避難＝ 2024年11月8日

7. ■ マンション管理職員にパワハラ、モンスター住民に220万円賠償命令 2024年11月2日

6. ■ 中国離れる富裕層1万5200人 巨額の資産持ち出し その理由 2024年

5. ■ 重慶市でマンション火災 相次ぐ火災に中国当局が防火対策指導 2024年11月27日

4. ■ マンション28階の外壁破って階段設置…火災避難用 中央日報 2024年11月22日

3. ■ マンション 28階の外壁破って階段設置…火災避難用 中央日報 2024年11月22日

3. ■ 日本のマンション大規模修繕工事の徹底ぶりに中国ネット羨望 2024年11月13日

2. ■ 「売れ残りタワマン6000万戸」という中国の悪夢…真壁 昭夫 2024年11月5日

1. ■ NYマンハッタンの高層マンション火災 一時騒然 TBS 2024年11月15日

犯罪

20. ■ マンション女性刺殺 事件前後防犯カメラに男の姿 大阪府警捜査 2024 年 11 月 11 日 https://www.sankei.com/article/20241111-7QCYHRQ7QNIONI6ASQAXEYWRB4/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

- ①大阪市東住吉区のマンションで 10 日夜、女性が刺され死亡した事件で、事件前後に男が現場マンションに出入りする様子がマンション入り口の防犯カメラに写っていた。男が女性を襲っていたという目撃情報もあり、府警が殺人容疑で捜査している。
- ②10 日午後 10 時 20 分ごろ発生。大阪市東住吉区湯里のマンションで「人が刺されている」と 110 番があった。50 代の女性が腹部を複数回刺されたとみられ、搬送先の病院で死亡が確認された。女性は 6 階建てマンションの 3 階の廊下であおむけで倒れており、府警は今後司法解剖し、死因を調べる。

19. ■ 団地 76 歳男性殺害事件 同居 40 代長男警察に追跡され事故→入院 2024 年 11 月 14 日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1552775?display=1>

概要

- ①福岡市早良区の団地で 76 歳の男性が殺害された事件で、男性の 40 代の長男が 13 日に佐賀県内で警察に追跡され交通事故を起こして入院している。警察はケガの回復を待って事情を聞く方針です。
- ②事件は、福岡市早良区室住団地で武石昭一さん（76）が首を圧迫されて殺害されたものです。12 日に警察官が武石さんの部屋を訪ねた際、ドアには鍵がかかっていた武石さんの遺体に目立った外傷は確認できなかったということです。武石さんは 40 代の長男と 2 人暮らしで警察は長男の行方を捜していました。
- ③同じ団地に住む人「日曜日の夜中明けて 1 時 2 時くらいやったと思うよ。急にガタガタと音がした。テレビを見ていて音が聞こえるくらいやけん。普通は足音もせんもんね」同じ団地に住む人「言葉が…全然話さないとかむすつとするような感じ。仲がいいならお互い話し合うやんね」長男は、13 日、佐賀県内で車を運転しているところを警察車両に追跡され、交通事故を起こして負傷し、現在入院している

18. ■大阪・マンション女性刺殺 元夫に殺人容疑で逮捕状 毎日 2024年11月11日

https://mainichi.jp/articles/20241111/k00/00m/040/207000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①大阪市東住吉区湯里6のマンションで10日夜、住民の女性が腹部を刺されて死亡する事件があり、大阪府警は11日、元夫（51）の関与が強まったとして殺人容疑で逮捕状を取った。元夫はマンションから逃走していたが、事件後に大量の薬を服用して病院に入院していたことが判明。府警は元夫の体調が回復次第、逮捕する方針。

②10日夜、このマンションに住む橋野美保さん（52）の腹部を刃物のようなもので刺し、殺害したとしている。上階の住民が10日午後10時20分ごろ、3階の廊下で元夫とみられる男性が橋野さんを襲う様子を目撃し、110番していた。橋野さんの腹部には複数の刺し傷があり、府警は司法解剖で死因を特定する。凶器は見つかっていないという。

③元夫が橋野さんを刺したとみられる直後に逃走する様子が、マンションの防犯カメラに記録されていた。府警が行方を追っていたところ、大量の薬を服用して大阪市内の病院に救急搬送されたことが明らかになった。元夫は自転車で現場から立ち去ったとみられるという。

17. ■1回失敗しても翌日決行 名簿で関東から関西へ闇バイト 関西 TV2024年11月15日

<https://www.fnn.jp/articles/KTV/788079>

概要

①防ぐ手立てはないのか。各地で相次ぐ「闇バイト」による事件。関西でも、闇バイトとみられる事件が相次いでいたことが分かった。ある特徴が見えた。

②大阪府内の会社事務所に侵入したとして逮捕・起訴された被告（21）
「闇バイト」を介して集められた実行役とみられている。高額報酬がもらえるという闇バイトの案件に参加した

②被告による関西での犯行はこれだけではなかった。
ことし4月、会社経営者の男性が住む大阪市淀川区のマンションの一室のドアをバールでこじ開けようとしたのだ。この事件をめぐっては、14日埼玉県内で容疑者（37）が逮捕された。指示役とみられている。

③元神奈川県警捜査一課長 鳴海達之さん
関東でやっていた人間がやっているのかなという感じはしますよね。ある程度やり方を知らないと、リクルーターをやったり、自分で計画を作ってみることはやれないと思う。「SNSを介して指示をすることがそれを可能にしている」：SNSでつながっているだけなので、指示役が関西に、たとえば大阪にいないくても指示はできる。関東にいるまま。

④容疑者

現場で写真を撮って送れ。ドアはこうやって開ける。事件の前日、実行役の被告が淀川区の現場マンションを訪れ、写真を撮る様子が防犯カメラに映っていた。下見とみられている。さらに 事件の当日防犯カメラには、被告が被害にあった部屋にまっすぐ向かう姿も映っていた。その部屋を「ピンポイント」に狙ってきたものとみられている。一体なぜ、そんなことができるのか？

⑤鳴海達之さん

ネックになるのはターゲットにするたの名簿があるかどうか。闇サイトをたどっていけば名簿はある程度手に入ると思う。(Q名簿は簡単に入手できる?) できますね。個人情報1人について1件1円とか10円とかそんなもんで売ってますから。マンションだからといって安全ではないんですよ。狙いは“そこにお金があるから”。

⑥指示役容疑者は、こし3月に起きた、大阪府内の会社への侵入事件も指示したとみられていて、関西テレビの取材である事実が明らかに…。

⑦被害に遭った会社関係者

1日目は近くを通った人が通報してくれて2日目は警備会社のサイレンがなったから侵入されずに済んだ。: 事件の3日前の夜、若者がじっと建物を見つめていたので、なんだろうと思っていた。今考えると犯行グループだったのかもしれない。

⑧警察庁は闇バイトによる事件の増加を受け、SNSで「警察は必ず捕まえます。逃げることはできない」と、異例の警告文を発表。「報酬はあなたを信用させるための餌」などと強い言葉を使って呼びかけている。(関西テレビ 2024年11月15日)

16. ■ マンション侵入疑い逮捕、闇バイト応募か 共同通信 2024年11月14日

<https://nordot.app/1229622557517775301>

概要

- ①大阪府警は14日までに、大阪市のマンションに侵入したとして邸宅侵入の疑いで20~40代の男3人を逮捕した。
- ②3人は闇バイトに応募したとみられる。

15. ■ マンションにも闇バイト侵入か、別々のグループが同じ部屋襲う 2024年11月15日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20241115-OYT1T50055/?from=smtnews>

概要

- ①大阪市淀川区で今年4月、同じマンション一室が狙われる窃盗や侵入事件が4日間で2回相次いでいたことが取材でわかった。この部屋には60歳代の化粧品関連会社の男性社長が居住しており、1回目は現金や金の延べ棒など約1400万円相当が盗まれ、2回目は玄関前への侵入にとどまった。

②実行役は異なるとみられ、府警は「闇バイト」で実行役を集めて事件を繰り返す「匿名・流動型犯罪グループ」（トクリユウ）が関与しているとみている。

府警は14日、2回目の事件に関与したとして、住所、職業不詳の男（37）、会社役員の男（40）（広島市南区）、とび職の男（21）（同区）の3容疑者を邸宅侵入容疑などで逮捕したと発表した。

③3人は共謀し4月11～12日、大阪市淀川区のマンション共用部に無断で侵入するなどした疑い。職業不詳の男はトクリユウのリーダーとみられ、SNSで実行役を募集。別事件で応募していたとび職の男が11日にマンションを下見で訪れ、12日午前4時頃、男性社長宅の玄関ドアをバールでこじ開けようとしたが、自宅にいた男性社長が110番したため逃走。会社役員の男は移動のための車を用意したという。

④3日前の4月9日深夜には、2人組の男が男性社長宅の玄関ドアをバールでこじ開け、侵入。現金150万円のほか、金の延べ棒や腕時計14点（約1289万円相当）を盗んで逃走した。府警は、この事件の実行役は3容疑者とは別だとみえており、関連を調べている。

14. ■バールで扉こじ開け…社長マンション侵入疑いで男ら逮捕 2024年11月14日

https://www.sankei.com/article/20241114-4OCRMWQRRFIG5L5AOETAL7VF2E/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①会社社長宅がある大阪市淀川区のマンションに侵入したとして大阪府警は14日、邸宅侵入の疑いで、住居不定、職業不詳（37）と広島市南区出汐の会社役員（40）両容疑者を逮捕したと発表した。容疑者は闇バイトで集めた実行役を指示する匿名・流動型犯罪グループ（トクリユウ）のリーダーとみられ実態解明を進める。

②府警は事件の実行役として9月、住居侵入未遂容疑で、広島市南区宇品西のとび職（21）を逮捕。「互いに面識がなく、闇バイトの案件」などと説明したという。

3人のスマートフォンを解析したところ、互いに秘匿性の高い通信アプリでやり取りし、容疑者が具体的な指示をし容疑者が車を用意していたことが判明した。

③共謀し、4月11～12日、大阪市淀川区のマンション共有スペースに侵入したなどとしている。

両日とも容疑者が実行役となり、化粧品関連会社社長の60代男性宅の玄関扉をバールでこじ開けようとしていた。疑者は10月邸宅侵入罪で起訴された男性宅では事件の2日前の不在時に男2人組が侵入し、現金150万円や腕時計など計約1300万円相当を盗んだ事件があり、府警は関連を捜査している。

④容疑者は今年3月、山口県下松市の会社事務所に侵入し、男性をバールで殴り、現金約550万円を奪ったとして他の男3人とともに強盗致傷容疑などで山口県警に5月に逮捕されていた。府警は容疑者が指示した可能性があるみて調べている。

13. ■ 女性が不審な男から声かけられる 福岡市のマンション敷地内 2024年11月29日

<https://www.nishinippon.co.jp/item/n/1287680/>

概要

①福岡中央署は29日、福岡市中央区のマンション敷地内で28日午後10時ごろ、女性が不審な男から「さっき1階で会いましたね」と声をかけられる事案が発生したとして、防犯メールで注意を呼びかけた。

②男は35歳から40代くらいで身長175センチ程度のやせ形。色不明のニット帽を被り、マスクを着用していたという。

12. ■ 生活音巡りトラブル、マンション同階の住民を脅し逮捕 尼崎 2024年11月20日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202411/0018360514.shtml>

概要

①同じマンションの同じ階に暮らす住民を脅したとして、兵庫県警尼崎北署は20日、脅迫の疑いで、同県尼崎市の無職男（51）を逮捕した。生活音を巡ってトラブルになっていたという。

②容疑は19日午後、自宅から県警本部通信指令課に電話をかけ、同じ階に住む男性会社員（54）に危害を加えるとの内容を告げるなどして脅した疑い。容疑を認めている。

男は同課に電話をした際、「（トラブル相手の男性を）包丁で刺す」「拳銃を貸してくれ」などと口にしたという。署員が現場に駆け付けたところ、男も被害男性も自室にいて、接触はしていなかった。

11. ■ 生活音巡りトラブル、マンション同階の住民を脅し逮捕 尼崎 2024年11月20日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202411/0018360514.shtml>

概要

①同じマンションの同じ階に暮らす住民を脅したとして、兵庫県警尼崎北署は20日、脅迫の疑いで、同県尼崎市の無職男（51）を逮捕した。生活音を巡ってトラブルになっていたという。

②容疑は19日午後、自宅から県警本部通信指令課に電話をかけ、同じ階に住む男性会社員（54）に危害を加えるとの内容を告げるなどして脅した疑い。容疑を認めている。男は同課に電話をした際、「（トラブル相手の男性を）包丁で刺す」「拳銃を貸してくれ」などと口にしたという。署員が現場に駆け付けたところ、男も被害男性も自室にいて、接触はしていなかった。

10. ■ 晴海フラッグキーボックス無断路上取り付け不動産社長書類送検 2024年11月27日
https://www.sankei.com/article/20241127-IXEMEVGS5VIEFALDXEFUM24ESE/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

- ①大規模マンション「晴海フラッグ」の鍵を内覧客に受け渡すため、無断で路上のフェンスにキーボックスを取り付けたとして、警視庁月島署は27日、軽犯罪法違反（業務妨害）の疑いで、不動産会社社長の男性（52）＝港区＝を書類送検した。この地域のマンションは人気が高く、内覧の依頼に対して人を派遣する手間を省く狙いがあったとみられる。
- ②容疑は今年6月上旬ごろ、中央区晴海の歩道のフェンスにキーボックス1個を取り付け、都港湾局に撤去や見回りなどをさせるなどして業務を妨害したとしている。署は処分意見として、起訴を地検に委ねる「相当処分」を出した。
- ③聴取に対し、男性は「以前から行われており、常識になっていた」と供述。「鍵の受け渡しに時間がかかるが、管理が厳しくマンション内に取り付けられないため、近くに取り付けた」と話し「迷惑をかけた」と反省の弁を述べているという。
- ④晴海フラッグ近辺では今年5月ごろから住民の間でキーボックスが目撃され、「犯罪に使われているのではないか」という不安の声もあった。最盛時には他の業者が取り付けしたものも含め、署管内で20カ所に置かれていた。

9. ■ 松山 20代女性マンション宅下着窃盗 知人20代男再逮捕 2024年11月1日
<https://www.ebc.co.jp/news/data/index.asp?sn=EBC2024110118355>

概要

- ①愛媛県松山市のマンションで暮らす女性の下着がベランダから盗まれた事件で、20代の男が別の日にも同じ女性の部屋に侵入し下着などを盗んだ疑いで1日に再逮捕されました。男は容疑を否認しています。松山市平和通りに住んだあと住所不定になった無職の男（22）です。
- ②男は松山市内のマンションで今年8月19日午前6時20分から午後5時45分にかけて、知り合いの20代女性の部屋にベランダの窓ガラスを割って侵入し下着など6点を盗んだ疑いがもたれています。女性が住んでいる部屋はマンションの2階以上です。
- ③男は別の住宅への侵入事件で逮捕されたあと、今年10月にはこの女性の部屋のベランダに干されていた下着を盗んだ疑いで再逮捕。余罪の追及で今回の容疑が判明しました。男は否認しています。男が当時住んでいた自宅からは女性の下着が押収されていて、警察が当時の状況や余罪の有無、動機などを調べています。

8. ■ マンションから防弾チョッキに代紋バッジ隠れ組事務所逮捕 産経 2024 年 11 月 26 日

https://www.sankei.com/article/20241126-Z4VTS53VCJLZTMWUY6T3ZDJNEI/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①暴力団対策法で立ち入りが禁じられた事務所に入入りしたとして、大阪府警捜査 4 課は 26 日、同法違反（警戒区域内での事務所立ち入り）の疑いで、山口組直系「兼一会」の幹部（54）＝群馬県高崎市＝ら同会幹部 4 人を逮捕した。警戒区域の事務所の立ち入りを巡る摘発は全国初とみられる。

②山口組は令和 2 年に特定抗争指定暴力団に指定されて以降、警戒区域とされる大阪市内などに所在する事務所への立ち入りを同法で禁じられている。

兼一会は大阪府中央区島之内に本部を置く山口組の直系組織。従来の事務所の立ち入りが禁じられて以降、同会は近くのマンション一室を「隠れ事務所」として使用していたとみられる。

③4 人の逮捕容疑は、共謀し、6 月 11 日、同法により立ち入りが禁止されている同会事務所の大阪府中央区のマンションの一室に立ち入ったとしている。

④この部屋の賃貸契約を巡り、府警は今年 6 月、詐欺容疑で、同会の（72）会長らを逮捕。部屋を捜索したところ、パソコンやプリンターなどの事務用品のほか、防弾チョッキや代紋をかたどったバッジ、組名などのゴム印、盃なども発見され、府警は組事務所としての実態があったと判断。出入りが確認された幹部の逮捕に踏み切った。

7. ■ マンションの立体駐車場に住みついていたホームレス男を逮捕 HBC2024 年 11 月 7 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/df7bb55d055ab66fd57949af523e18d942f43d5a>

概要

① 7 日、札幌市北区のマンションの駐車場に、正当な理由がないにもかかわらず侵入したとして、自称 66 歳の男が逮捕されました。自称無職で、自称 66 歳の男。

7 日午前 2 時過ぎ、札幌市北区北 7 条西 7 丁目にあるマンションの立体駐車場に、正当な理由なく侵入した疑いがもたれています。6 日に、近隣のビルの管理会社から「ホームレスが敷地内に住みついているようだ」と 110 番通報があり、警察官が付近をパトロールしていると、ビルの立体駐車場の 1 階で男を発見しました。

男が「雨風をしのぐために入りました」などと話したため男をその場で逮捕した。

男は「勝手に入り込みました」と容疑を認めているということです。

②男の所持品は、リュックサック 1 個だけでした。「今年の夏ぐらいからきょういた場所で寝泊まりしていた」などと話していることから、警察はホームレスのような生活をしていたとみて調べを進めています。

6. ■ マンション地下駐車場 4人死亡、工事現場責任者を書類送検 2024年11月7日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20241107-OYT1T50085/?from=smtnews>

概要

- ①東京都新宿区のマンション地下駐車場で2021年4月、消火設備から二酸化炭素ガスが噴出して作業員の男性5人が死傷した事故で、警視庁は7日午後にも現場責任者だった建設会社員の男（60）を業務上過失致死傷容疑で東京地検に書類送検する。工事前、作業員にガスの元栓（閉止弁）を閉めるなどの指示をしておらず、過失は重いと判断した。
- ②21年4月15日午後4時半頃、新宿区下落合のマンション地下1階の駐車場で発生した。天井板の張り替え工事中に消火設備が作動して二酸化炭素ガスが充満。二酸化炭素中毒で作業員の27～59歳の男性4人が死亡したほか、別の30歳代の男性作業員も軽症となった。
- ③消火設備は天井（高さ約1・8メートル）に設置された熱と煙の感知器の双方が反応することで、二酸化炭素ガスを噴出し、周辺の酸素濃度を下げる仕組みだった。警視庁は、作業中に熱と煙の感知器を着脱した際、手の温度などに反応して誤作動したとみている。
- ④男は工事前に消火設備の元栓を閉めたり、ガス噴出を「自動」から「手動」に切り替えたりする安全対策を講じなかった疑いがあり、任意の調べに「（消火設備の）起動ボタンを押さなければ、二酸化炭素は噴出しなかった」と供述。

5. ■ マンション強盗で狙われやすい物件の特徴、驚きの手口マネー現代 2024年11月28日

<https://gendai.media/articles/-/141801>

概要

- ①全国で相次いでいる、いわゆる「闇バイト」による強盗事件。狙われやすいのは郊外の一戸建てというイメージを持つ方も多いかもしれない。しかし実際にはセキュリティが高いマンションであっても強盗の被害は発生している。
セコム株式会社コーポレート広報部の仁村園子さんに話をうかがった。
- ②2023年に発生した強盗の認知件数は1361件。前年の1148件から2割近くも増加。「侵入強盗」は414件。発生場所を見ると、一戸建てが20%、共同住宅（3階建以下）が8.7%、共同住宅（4階建以上）が8%と、個人住宅を狙った侵入強盗が全体の36.7%を占めている。
- ③注目したいのが、「共同住宅」での発生率の高さだ。低層住宅と高層住宅を合わせると約17%、一戸建ての20%に匹敵する。一戸建てでもマンションも、強盗にあうリスクはさほど変わらないのだ。
- ④「一戸建てかマンションかは、それほど関係ありません。狙われやすいのは隙のある家、つまり強盗が入りやすいかどうかです。昨今の『闇バイト』の強盗は、隙さえあれば一戸建てでもマンションでも入ってくる可能性があることを、みなさんに知っていただきたいですね」（仁村さん）
- ⑤大事なものは、彼らの手口を知っておくことだ。
いったい、どう侵入してくるのか？

- ・無締まり
- ・ガラス破り
- ・ドア錠破り
- ・合鍵

マンション特有の侵入手口が存在するという。

- (1) 共連れ
- (2) 業者を装う
- (3) 下がり蜘蛛（さがりぐも）

非常階段などから屋上に上がり、ロープなどでベランダに下りる。たとえタワーマンションの上層階に住んでいたとしても、窓から侵入される可能性がある。

- (4) 足場を利用

雨どいや近隣の建物など、足場になるものを利用してベランダに侵入する。隣接する建物に、工事などで足場が組まれているときはとくに注意。

⑥どのようなマンションが強盗に狙われやすいのだろうか。

次のような特徴

- (1) 前面道路からの見通しが悪い
- (2) 足がかりになるものがある
- (3) ベランダに目線が届きにくい
- (4) 周辺環境に不安がある

夜になると真っ暗になる、人通りが少ない、ご近所のコミュニティが希薄など、周囲の目が行き届きにくい環境もリスクが高い。「強盗は空き巣などと同じく人の目を非常に嫌います。人通りがある、夜でも明るい、窓を開けると警報音が鳴る、そうしたマンションは彼らにとって入りにくいと思います。ただ昨今の闇バイトによる犯行は人目につくこともいとわれない犯行も目立つためより注意が必要です」（仁村さん）

4. ■ マンション住まいでも決して安心できない 防犯対策と物件選び 2024年11月28日

<https://gendai.media/articles/-/141802>

概要

①対策を、セコム株式会社の仁村園子さんに挙げていただいた。

- (1) エントランスから「共連れ」を防ぐ
- (2) 玄関ドアや窓は施錠を徹底
- (3) 「ワンドア・ツーロック」にする
- (4) 「防犯フィルム」を窓に貼る

②「防犯ガラス、防犯フィルムに関する弊社へのお問い合わせが、10月は前年同月比で約42倍に増えました。『闇バイト』による強盗事件が相次いでいることで、不安を感じていらっしゃる方が増えていることを実感しています」（仁村さん）

③「予定にない来訪者」には最大限の警戒を防犯対策として忘れてはならないのが、来訪者に対する警戒だ。最近では、巧みな言葉や周到な準備で、住人にドアを開けさせる手口が横行している。

- (1) インターホンで来訪の目的を確認
- (2) ドアを開ける前に、ドアスコープから様子を確認
- (3) 直接対応が必要な場合は、ドアガード（ドアチェーン）をかけて対応
- (4) 宅配便は時間指定や宅配ボックスを利用する

④もし強盗が部屋に押し入ってきた場合、どう対処すればよいのだろうか。

「とにかく身の安全を確保することを最優先にしてください。そのために、まずは逃げることを考えましょう。いざというときすぐ動けるように、玄関から入られたらあっちに逃げようとか、窓から入られたらこっちに逃げようとか、あらかじめイメージしておくことが大切です。もし逃げられないと思ったら、トイレやお風呂など鍵のついた部屋に逃げて、時間を稼いでください。中から警察に通報できるよう、携帯電話を持っておくことも忘れないでください」（仁村さん）

逆にやってはいけないのが、抵抗することだ。

自衛のため、枕元にバットを置いて寝ているという人もいるようだが、「闇バイト」強盗の多くは凶器を持って複数で押し入ってくる。撃退することは難しいだろう。

⑤最後に、安全なマンションの選び方についても触れておきたい。

「ソフト面とハード面、両方をチェックするといと思います。前者については、きちんと手入れが行き届いたマンションであること。植栽がちゃんと管理されているか、チラシが剥がれたりしていないか、共用部のゴミ捨て場はきれいになっているか……。そういったところがきちんとしていないと、強盗に入れやすくなってしまいます。マンションを選ぶときは、こうした細かいところまでチェックしてみてください。ハード面については、共用部に足場になるものがないか、上ることができる建物や木が隣接していないかなど、まず外観からチェックしてみてください。オートロック、防犯カメラ、宅配ボックス、鍵のついたポストがあるかなどを見ていただくと、より安心して過ごしていただけたと思います」（仁村さん）（マネー現代）

3. ■ 侵入犯罪に狙われる戸建ての特徴 安全に見えてリスクの高い構造 2024年11月20日

<https://shuchi.php.co.jp/article/11559>

概要

①まず、戸建ての住宅については、はっきりと侵入しやすい住宅と、そうでない住宅に分かれます。これは、防犯のプロも分析しています。侵入するポイントについては、玄関であることは少なく、大抵は窓を破っての侵入が多いのが現状です。庭に面しているような大きなガラスドアを破壊して侵入するという事例も見られます。

②侵入されやすい戸建て住宅の代表的な特徴として、高い塀で囲まれた要塞のような外観が挙げられます。一見すると安全に見えるこのような構造は、人目を遮ることでかえって侵入を容易にし、また経済的な余裕を感じさせることで標的になりやすい傾向があります。

③さらに、手入れの行き届いていない庭も危険信号となります。生い茂った植栽による視界の悪さに加え、

庭のごみや管理状態から居住者の煩雑さが推測可能となり、防犯意識の低さを示唆する可能性があるためです。

鍵がかけられておらず、ドアも開いたままかもしれません。鍵を閉めていても、警備会社と連携していないお宅もたくさんあります。このような様子からくみ取れる"気持ちの面での隙間"があると、犯罪者に狙われやすいと考えます。

④一方、侵入されにくい住宅は、敷地全体の見通しが良く、周囲からの視認性が高いことが特徴です。集合住宅においては、二階以上の住戸はベランダからの侵入リスクが比較的低いとされています。人目もあり、怪しまれやすいのが大きな理由です。

また、オートロック式の鍵を導入している集合住宅もあります。これは一見、安全そうに見えますが、住人が入る時に一緒に侵入できてしまうというリスクを持っています。

さらに、玄関は主にピッキングによる侵入被害が多く、近年普及しているスマートロックシステムでは、車盗難時と同様に電波のハッキングによる侵入リスクも指摘されています。鍵を複製されてしまえば、「鍵を開ける」という違和感を抱かせない普通の動作で侵入できてしまうので、周囲から怪まれることは少ないでしょう。鍵の複製は、対象となる鍵の番号を見つけさえすれば、それを問合せすることで簡単に行うことができます。

⑤被害を防ぐためにはまず、帰宅時に周りに不審人物がいないかどうか、注意深く見ておくということが非常に大事になります。後ろをつけられて、家の近くまで気づかれないように一緒にやって来て、急に後ろから脅され、「鍵を開ける」などと言われる事例もあります。

不審な気配を感じたら、すぐ知人に連絡を入れ、「変な人がいるので、来てくれないか」などと相談することや、直接帰宅せず回り道をして帰る（例えば、コンビニやカフェに寄り道したりする）ことも効果的でしょう。こういう行動により相手は、「気づかれたかもしれない」と思い、侵入の意思を削がれてしまうケースもあります。

⑥また、新居に入居する際に、管理会社に対して「鍵は変えられているか」「使いまわしをしていない新品であるか」ということを確認することが大事であると考えます。経費削減のため、他の物件で使用していた鍵を再利用している管理会社も存在するためです。

⑦できるだけ近所の人と顔見知りになっておくことも、防犯対策として効果的でしょう。犯罪者は、近所の顔を知らない、付き合いが無い状況というのは好条件となります。もしご近所付き合いがきちんとしていたら、「変な人がいる」というような情報が入ってくることもあります。また、近所でコミュニティが出来上がっていると、不審者がいるとわかりやすい利点もあります。ご近所づきあいとして、日ごろから挨拶しておくことが大事であると考えます。

⑧物理的な防犯対策としては、戸建て住宅では周囲からの見通しを確保することが重要です。

敷地内をきれいに保ち、ゴミを放置せず整然と保つことも大切です。

また、家屋内に高額な物を置かないことも、防犯上の重要なポイントとなります。

また、玄関周りのケアも不可欠です。人感センサーや監視カメラの設置は、侵入を抑止する効果が期待できます。できるだけ防犯性の高いカギを使用することも好ましいと考えます。

⑨何より、不審に感じるがあった場合は、警察に連絡することが大切です。

警察は捜査が空振りに終わったとしても怒るようなことはありません。自宅の周りを自転車で巡回してもら

ったりすると、侵入者側からも警戒されていることが分かるでしょう。日ごろから防犯意識を高めることは、きわめて重要なことなので意識して行動することをお勧めします。

(須下幸三 バイオニクス)

2. ■ マンションも危険…誰でもすぐにはできる防犯対策を紹介 2024年11月1日

<https://s.mxtv.jp/tokyomxplus/mx/article/202411010650/detail/>

概要

①防犯ガラスを扱う警備サービス会社「セコム」の本社取材しました。

今年5月に発売された防犯ガラスは、一般的な窓ガラスと比べ約3倍となる9mmの厚さで、強度を高めるためにガラスとガラスの間に4層の樹脂が組み込まれている。女性キャストがハンマーで叩いてみると通常のガラスは容易に割れてしましますが、防犯ガラスは何度叩いても破片が飛び散る程度。女性であれば100回程度叩かないと割れず、力がある男性でも30回は叩かないと割れないそうです。「防犯ガラスは（家への）侵入にかかる時間を稼ぐ一役にもなる」とのこと

②警察庁の資料によると2023年の侵入窃盗件数は共同住宅が約3割。

共同住宅ならではの気の緩みに注意すべきだとか。その気の緩みとは、ベランダの窓の鍵をかけないこと、オートロックを過信して玄関の鍵をかけないこと。「上層階は泥棒が入らない」ということをみんな信じてきただけに我々の常識が覆る」

③家のなかで生活する際にも施錠を徹底すること。そして、もしも強盗に気づいた場合は、鍵付きの部屋にこもって通報するなどまずは犯人に見つからないようにすることが大事で、対面してしまったら基本的には抵抗しないこと。さらには、そもそも強盗のターゲットにならないようお金を家に置かない、お金のことは近所の方にも言いふらさないことが大事だそうです。

1. ■ これって空き巣や強盗の下見？ 犯行側の手口と防犯対策まとめ 2024年11月14日

<https://media.voista.jp/life/against-burglar/>

概要

①強盗犯の狙いは金品の強奪であり、ターゲットとなる家を探すために、必ず「下見」を行うそうです。犯行側は、なるべく資産の多い裕福な家をターゲットにし、スムーズに盗みを働くべく、家のどこから侵入できるか、どこに資産がありそうか、同居しているのは何人かなどを把握したがります。

②これらの点から、

- ・家に資産があることを知られない
- ・家の内部構造を知られない
- ・家族構成を知られない
- ・日々のルーティン（決まった行動）を知られない

など、いくつかの具体的な防犯対策が見えてきます。

① 実際空き巣や強盗の下準備なのか不審な訪問や連絡を受ける人が増えています。

(1)不用品回収の電話や訪問・チラシの投函

着物や貴金属など古くても値打ちのあるものを不用品として相談すると、その家は資産があるとターゲットに入れられてしまう可能性があります。

(2)偽の営業電話

家庭の状況を聞き出すための、適当な口実をつけた営業電話です。

電話の受け答えで不在時間の確認、会話の内容で同居家族の有無やターゲットの人物像の判断が行われてしまう可能性があります。家族構成などは打ち明けずに、実際には高齢でひとり暮らしの場合でも「息子に相談します」「同居の孫に相談します」など、若い男性が身近にいることを騙ることも防犯対策のひとつといえるでしょう。

(3)不審な訪問

（「トイレを貸して」「飲み物をくれ」「両替をしてくれ」など）犯行側は、トイレを貸している間に家の中を確認し、世間話を装って家族構成などを聴き出します。

「飲み物をくれ」も、用意している間に家の中を確認でき、「両替」からは現金の置き場所や扱い方をチェックされている可能性があります。

(4)家屋業者を偽装した訪問

「屋根がズレているので放置すると雨漏りする」など）業者に扮して訪問し、家の中を確認される可能性があります。

(5)家の周囲や家の中の撮影

不審な撮影者を見つけた場合には警察へ相談したり、近所で情報共有し、地域ぐるみで目を光らせるのがよいでしょう。空き巣や強盗犯は「近所の声かけが盛んな地域は避ける」というデータもあり、ご近所同士のあいさつは立派な防犯対策のひとつになります。

(6)駐車している車や駐車場の下見や撮影

高級車が停めてある住宅や駐車場をチェックする、という下見もあるようです

(7)表札やドア、郵便受けに不審な目印

家族構成や留守の時間などが意味されたマーク（目印）を表札やドア、郵便受けなどに示され、ターゲットとなりうる家庭かどうかを情報を共有しているといわれています。有名なマークはインターネット上でたくさん報告されており、明らかになってしまっている以上、別のマークもたくさんあると考えたほうがよいでしょう。

※代表的なマーク参考・画像出典

④犯人を寄せつけない防犯対策

不審な人との不用意な接触や会話、情報提供をしないことはもちろん、「侵入させない環境」「侵入ができないと思われる環境」を作ることも大切です。

空き巣や強盗の多くは一軒家を狙った犯行です。

玄関だけではなく、裏口や入りやすい窓がある家でも、手ごろで取り付けやすいカメラであれば複数設置できるのでおすすめです。

また、いざというときにはスマートスピーカーや音声アシスタントも有効活用できることを覚えておいてください

い。音声アシスタントを活用する利点は、デバイスが手元になくても、最悪の場合、拘束され手足の自由が利かない状態であっても、声だけで犯人の気を逸らし、通報のチャンスにつながられることです。

⑤【簡単に侵入させないために】-略-

⑥不審な訪問は記録を残すこと

詐欺営業の場合に「認識の齟齬がないようにやりとりを録音させてほしい」などと付け加えるだけで、犯行に遭う確率を下げられるというデータがあります。

同様に、インターフォンでのやり取りでも「家族と判断したいので（インターフォン越しで話を聞いて）録音をさせてほしい」などと伝えることで、防犯意識の高さや、ひとり暮らしではないという不確定要素を相手に与えられるはずです。

ぜひ、録画や録音を防犯対策に手軽に取り入れてみてください。

事件 事故

3. ■ 集合住宅の 5 階階段踊り場に男性の遺体 50 代～60 代、名古屋市中区 2024 年 11 月 17 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/1559045?display=1>

概要

①17 日午前 11 時半前、名古屋市中区千代田一丁目の 8 階建ての集合住宅で「5 階の階段の踊り場で男性が倒れている」と管理会社から 110 番通報がありました。倒れていたのは 50 代から 60 代ぐらいの男性で、その場で死亡が確認されました。男性はくつが片方脱げた状態でうずくまっていたということで、目立った外傷などはないということです。

②警察は男性の身元の確認を進めるとともに、事件と事故の両面で捜査をすすめています。

2. ■ 建設中の 12 階建てマンションの 10 階から転落 作業員重体 札幌市 2024 年 11 月 21 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/601d8e1af7a9ccd6047a4263992315476e459c50>

概要

①21 日午後 3 時半ごろ、札幌市東区の建設中のマンションで、高層階で作業していた 40 代の男性が転落しました。男性は、意識不明の重体です。21 日午後 3 時半ごろ、現場の作業員から「同僚が高所から落ちたようだ」などと消防に通報。

②現場にいた作業員によりますと、このマンションは 12 階建てで、男性は作業をしていた 10 階から転落したとみられるということです。

(北海道放送)

1. ■ マンションから 5 歳男の子転落 意識不明 東京・調布市 TBS 2024 年 11 月 1 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/embed/1530095>

概要

①午後 8 時すぎ、東京・調布市のマンションから 5 歳ぐらいの男の子が転落したということです。男の子は病院に搬送されましたが、意識不明の状態です。

②甲州街道沿いでマンションが立ち並ぶエリアです。

火災

20. ■ 玄関は施錠、第三者放火可能性低いか 猪口邦子議員宅火災 産経 2024 年 11 月 28 日

https://www.sankei.com/article/20241128-JUULRIHS2FK2HIFWO3LGAFDUJM/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①27 日夜、東京都文京区の猪口邦子参院議員（72）の自宅マンションが全焼し、2 人が死亡した火災で、当時、自宅の玄関は施錠され、夫の東大名誉教授、孝さん（80）と長女（33）が在宅していた際に出火したとみられることが分かった。

警視庁は現場の状況から第三者による放火の可能性は低いとみて調べている。

②出火当時、現場居室の玄関は施錠されていた。現場階までは専用の鍵がなければ立ち入れず、外階段からも進入できないという。現場居室では石油ストーブなどは使われておらず、灯油などの燃料類も置かれていなかった。一般的に火元になることが多い台所は焼損の程度が低く、遺体は台所付近で見つかったという。

警視庁は 29 日以降も現場の検証を行い、出火場所や原因の特定を進める。

19. ■ 猪口邦子議員宅で火災、現場から 2 人の遺体発見 夫と娘か 産経 2024 年 11 月 28 日

<https://www.sankei.com/article/20241128-SB5V74B66BKIDA2UOJXCAB3NUQ/>

概要

①27 日夜、東京都文京区小石川にある自民党の猪口邦子参院議員（72）の自宅マンションで発生した火災を巡り、警視庁は 28 日、現場から 2 人の遺体が発見されたと明らかにした。部屋は 4 人暮らしで、猪口議員と娘 1 人とは連絡が取れたが、夫で東大名誉教授の孝氏（80）と別の娘 1 人が安否不明となっており、富坂署で遺体の身元確認を進める。

②現場は 6 階建てマンションの最上階で、ワンフロアに一部屋のみの構造。遺体も 6 階部分から見つかったという。火災は 28 日午前 0 時 40 分ごろ、ほぼ消し止められた。消防車など 30 台以上が出動して活動に当たった。

18. ■団地 1 階が爆発 火元の部屋に遺体 住人女性が 横須賀 TV 朝日 2024 年 11 月 28 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000387910.html

概要

①28 日午後 4 時半すぎ、横須賀市鴨居の団地で「1 階が爆発している。黒煙が出て火も見える」と、この団地の 4 階に住む人から 110 番通報がありました。13 台が出動して火は約 20 分後にほぼ消し止められましたが、火元の 1 階の部屋からは性別不明の遺体が見つかりました。

②部屋に 1 人で住む女性と連絡が取れていない

17. ■マンション火災で 2 人死亡、川崎 住人の高齢夫婦が 共同通信 2024 年 11 月 28 日

<https://nordot.app/1234496926393172152>

概要

①27 日午後 8 時半ごろ、川崎市川崎区南町の 14 階建てマンションで、13 階の一室から出火した。現場の一室約 70 平方メートルを全焼し、焼け跡から 2 遺体が見つかった。1 人は住人の女性（83）と確認された。もう 1 人は 80 代の夫とみて身元の特定を進める。

②一緒に住んでいるという 50 代男性は火災当時、外出していた。

16. ■マンション 6 階から出火 70 代男性死亡 八王子市 フジテレビ 2024 年 11 月 26 日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/792572#>

概要

①午前 0 時半過ぎ、八王子市南町のマンションの 6 階の一室から火が出ました。火は約 2 時間後に消し止められました。

②部屋の住人とみられる 70 代くらいの男性が死亡していて、警視庁が身元の確認を進めています。

15. ■川崎市でマンション火災 70 代の男性死亡 2024 年 11 月 24 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10152538?page=1>

概要

①24 日午前 3 時 15 分すぎ、川崎市宮前区でマンションの住民から「建物でベルが鳴っています。煙も出ています」と 119 番通報がありました。火は約 1 時間半後に消し止められましたが、2 階の 1 部屋、約 20 平方メートルが焼けました。

②火元の部屋に住む 70 代の男性が病院に搬送され、その後死亡が確認されました。

また、1 階に住む女性（56）が煙を吸って軽傷です。

14. ■ 佐倉市でマンション火災 80 代の男性 1 人死亡 千葉テレビ 2024 年 11 月 22 日

<https://nordot.app/1232613578340401245>

概要

①千葉県佐倉市で 11 月 22 日午後、マンションの一室が焼ける火事があり、住民とみられる男性が病院に搬送されましたが、その後死亡が確認されました。

22 日午後 0 時半すぎ佐倉市大蛇町のマンションで、ほかの部屋の住民から「部屋から煙が出ている」と 119 番通報がありました。

②火は約 1 時間後に消し止められましたが、80 代の男性が心肺停止の状態 で病院に搬送され、その後死亡が確認されました。

13. ■ 東京新宿区上落合 4 階建てマンションで火事 80 代男性 1 人死亡 TBS2024 年 11 月 1 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1528251?display=1>

概要

①11 日午後 9 時前、新宿区上落合の 4 階建てのマンションで、「煙が出ている、焦げ臭い」と 119 番通報がありました。マンションの 3 階にある一室から火が出て、消防車など 18 台が消火にあたりましたが、3 階の一部、およそ 15 平方メートルが焼けたということです。火はおよそ 2 時間後に消し止められました。

②この部屋からは 80 代くらいの男性が死亡が確認されました。

12. ■ 京都市下京区 10 階建てマンションで火災 男性 1 人死亡 京都新聞 2024 年 11 月 15 日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/1371911>

概要

①15 日午前 9 時 10 分ごろ、京都市下京区西大路通八条下ルの 10 階建てマンション「ル・サフィール西大路Ⅱ」9 階の一室から出火し、約 20 平方メートルが焼けた。室内で倒れていた住人とみられる 40 代くらいの男性が死亡。

②同マンションに住む 30 代男性は「ドーンという爆発音の直後に火災報知機が鳴ったので避難した。外から見ると、9 階の部屋から白い煙が出ていた」と話した

11. ■ 船橋 8 階建てマンション火災、1 人死亡 千葉日報 2024 年 11 月 8 日

<https://www.chibanippo.co.jp/news/national/1299379>

概要

- ① 8 日午前 5 時 50 分ごろ、船橋市本町 5 の 8 階建てマンションで、近隣住民から「マンション 2 階から煙が出ている」と 119 番通報があった。2 階の 208 号室から出火し、同室を焼いた。室内から高齢とみられる男性 1 人の遺体が見つかった。船橋署が遺体の身元と出火原因を調べている。
- ② 延焼はなかった。通報から約 1 時間 55 分後に鎮火した。

10. ■ マンションで火事 30 代男性が意識不明の重体 大阪・北区 2024 年 11 月 4 日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20241104/GE00061518.shtml>

概要

- ① 3 日午後 6 時ごろ、大阪市北区天満橋のマンションで「煙が出ている」と消防に通報があり約 1 時間後に火は消し止められましたが、火元の一室が焼け、部屋にいた 30 代とみられる男性が病院へ搬送され、意識不明の重体です。
- ② 当時、部屋には鍵がかかっていたということです。

9. ■ 大阪府下火事 2 件 2 人死亡 2 人ケガ 藤井寺市、城東区マンション火事 2024 年 11 月 25 日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/ybfd132046e90b46648a7fe099452acce6>

概要

- ① 25 日午前 2 時ごろ、大阪市城東区のマンションで住人から「火事です」と消防に通報があり、火元の 2 階の一室が焼け、住人の 70 代の母親と 40 代の息子とみられる 2 人が病院に搬送されましたが、男性は死亡し、女性も大ケガをして入院。
- ② 藤井寺市でも 24 日夜、火事があり住宅 8 棟が焼けました。火元の家に住む 50 代の男性が煙を吸って搬送されたほか、焼け跡から 1 人の遺体が見つかり 70 代の父親とみて身元の確認を進めるとともに出火原因を調べています。

(NTV)

8. ■ マンション 5 階火が出て住民親子煙を吸って軽症 千葉フジテレビ 2024 年 11 月 20 日

https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/789812#google_vignette

概要

- ①19 日午後 9 時過ぎ、千葉市中央区で「タンスが燃えている」と 119 番通報があった。
- ②6 階建てのマンションの 5 階の一室から火が出て、約 4 時間後に火は消し止められましたが、住人の父親（70 代）と息子（30 代）が煙を吸って軽症です。

7. ■板橋区マンションで火災 4 人けが 命に別条はなし フジテレビ 2024 年 11 月 23 日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/791718#>

概要

- ①23 日午前 9 時過ぎ、東京板橋区の 6 階建てのマンションの 2 階から火が出ました。火は約 2 時間後に消し止められましたが、約 20 平方メートルが焼けました。
- ②男女 4 人が病院に搬送されましたが、命に別条はないということです。

6. ■マンション火災の避難方法 把握してますか？ TBS【N スタ解説】2024 年 11 月 29 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1587324?display=1>

概要

- ①2023 年の 1 年間の住宅全体の火災の件数は、11 月から 12 月にかけて増加し、12 月は 2096 件。乾燥する 12 月から 1 月にかけては 2000 件超えが続く状況です（消防統計）
2022 年に都内で起きた住宅火災は 1606 件ですが、そのうちマンションなどの火災は 1018 件で、約 6 割がマンション火災ということです。（東京消防庁より）

- ②マンションで火災が起きてしまったらどのように逃げたいのでしょうか。

方法としては「避難はしご」、「救助袋」、「緩降機」などがあります。

「避難はしご」について、

- ▼どの部屋のベランダにあるのか確認、
- ▼チャイルドロックなどがかかっているのを、防災訓練などの際に実際に開けてみる、
- ▼ハッチのところに物を置かないようにしてください。

実は「避難はしご」は全ての住宅（部屋）のベランダに設置されているわけではありません。家のベランダに「避難はしご」がない人は「隔て板」を破って避難はしごに向かう必要があります。

なかなか割れないときには同じ場所を蹴ったり、後ろ向きに蹴ったり、さらに物干し竿で割るのもおすすめだということです。

- ③火災発生時「煙」に要注意

火災死因別死者数は一酸化炭素中毒や窒息が最多。

「炎より煙の方が広がるスピードが速いため、煙に注意が必要」煙が充満した際、濃度の高い煙を吸って

しまうと、人は 1 分～3 分で気を失い死に至ることもあるということです。消防白書（2023 年版）による

と、建物火災の死因別死者数は一酸化炭素中毒や窒息が最多ということです。

④注意したいのが煙の速度です。

▼煙が上にあがる速さは毎秒 3m～5m、

▼横に広がる速さは毎秒 0.5m～1m

ということで、上にあがる速度の方が早いです。

実験動画には、あっという間に煙が立ち上っていく様子が写っています。いきなりだと絶対にできないので、日頃からの準備が大事ですね。

5. ■相次ぐマンション火災 避難器具の使い方を記者が体験 TBS テレビ 2024 年 11 月 29 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1586910?display=1>

概要

①自民党の猪口邦子参院議員が住むマンションで 2 人が死亡した火事、同じ日には、川崎市の 14 階建てのマンションで火事があり、火元の 13 階の部屋の中から夫婦とみられる 80 代の男女が見つかり、その後、死亡が確認されました。相次ぐマンション火災。もし、マンションなどの高い建物で火事に遭遇した場合、どのように避難したらよいのでしょうか。

②「煙で階段から避難ができない」これは、東京消防庁が公開している動画です。

避難経路が限られるマンションなどで火事に遭遇した際に、どのように行動すれば命を守ることができるのか解説しています。

③一番の注意点は「煙」。煙には有毒ガスが多く含まれていて、煙を吸ってしまうと、瞬間に意識を失ってしまいます。

さらに、煙が上にあがる速さは毎秒 3 メートルから 5 メートル。駆け足でもすぐに追いつかれてしまうスピードです。煙の中では姿勢を低くして、ハンカチなどで口と鼻を覆うことが大切だということです

④階段が使えない場合は、「避難器具」を活用することも有効ですが…「これどうやって使うんだ？」避難には、事前の準備が必要です。

きょう、記者が都内のある施設を訪れました。

⑤オリロー株式会社 東京支店 川岸勇介 主任

「基本的に火災が起きたときに、各階、下に 1 階ずつ降りていくための避難器具になります」

この「ハッチ式避難はしご」は、マンションに設置される一般的な避難器具。

フタを持ち上げ、チャイルドロックを外し、フタを 90 度まで開くと固定されます。そして、足を使い、はしごのロックを踏むと。「はしごが下まで降りました」

はしごに足をかけ、あとはゆっくりと降りるだけです。「少し揺れましたが、安全に地上まで降りることができました」

⑥救助袋は、学校などの公共施設に多く設置されています。

フタを開け、表のカバーも外します。中身を取り出す前に誘導綱と呼ばれるロープを垂らし、袋のバンドを手前に引いて外します。その後、下に人がいないか確認しながら、袋全体をゆっくり下ろします。入り口を

持ち上げて固定し、袋を押し広げると。「入り口があらわれました」降りるときはバンザイするように手を上げて、背中をつけながら滑るそうです。「足から体を滑り込ませていきます」そして、補助のヒモを持ってスタンバイ。袋の中はらせん状になっていて、滑り台のように回転しながら降りていきます。3階建ての建物の屋上から10秒ほどで地上に到着しました。

「中はらせん状になっています。視界が白い布で覆われているので、恐怖心を感じずに下まで滑り降りることができました」川岸勇介 主任「火災のときはどうしても混乱してしまうと思うので、万が一の時にどこからどう逃げればいいのかを確認しておくのが一番間違いない」

4. ■ 首都圏相次ぐマンション火災 防災ガイド指南！どう身を守る？2024年11月28日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/900013203.html

概要

①首都圏で相次ぐマンション火災。いざという時、自分の身を守るにはどうしたらいいのか。「防災ガイド」に聞きました。

②東京・文京区 猪口邦子議員の自宅マンション。

発生からおよそ3時間。炎は一時収まったように見えたが、消防の活動は難航し、鎮火までおよそ9時間を要しました。近くの住民「バルコニーの角に人が手を振って助けを求めていたんですけど、見ていられなくてその後は見ていなかった」

③火事があったのは6階建てのマンションの屋上部分。ワンフロア150平米のほぼすべてが焼けました。この火事では2人の死亡が確認されていて、夫と長女である可能性があるとみられています。

④27日夜は、同じころに川崎のマンションでも火災が…。

火元は14階建てマンションの13階にある一室でした。火元の部屋には80代の夫婦が住んでいて、死亡が確認されました。

⑤横浜市民防災センター 稲葉菜々子さん

「マンションは戸建て住宅と違って規模が大きい建物になるので、避難の方向や避難経路が分かっていないと、時間がかかってしまう」適切な避難方法の啓発などを行う「防災ガイド」に聞きます。

「火事だ！」と気付いた時にまず、重要なのは…。

稲葉さん

「マンションでの避難は階下に降りることが重要。火災が発生すると、火や煙は、上に立ち上っていく。上に避難することは大変危険な避難方法。横へ下へ、横へ下へ、避難をして行くことがまず避難の鉄則です」

⑥下へ逃げる際のポイント

「自宅内にいる場合は、2方向避難といって、玄関から外に出て避難階段等を使って階下に避難する方法か、あるいは、玄関等が使えない場合は、ベランダに出てベランダから横の部屋に避難したり、避難はしご等の器具を使って下に降りてもらうことが考えられる」

⑦避難はしごの使い方

「チャイルドロックかかった状態になっているので、ロックを手前に動かしてまずロックを外します」「チャイルドロ

ックを外した状態で、しっかり金具が伸びきるところまで開けきってしまってください。ここに畳まれている避難はしごが入っている」「機種によっても違いがありますが、プッシュレバーを押します。その形にするとはしごが降下する仕組みです」「力を入れてつかまっていないと揺れる」「足元を見ながらゆっくりやったほうがいいですね。真っすぐだったはしごが体重がかかると、斜めになる。足元見ながら、手にしっかりと力を入れてつかまっていないと揺れるので」

⑧部屋にはしごがなく、別の部屋のベランダから避難する際などに使えるのが、「蹴破り戸」です。しっかり体を支え、後ろに蹴る。

3. ■ マンションで避難訓練を行う頻度は？ 訓練の4つのポイント解説 2024年10月31日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-evacuation-drill>

概要

①マンションなどの共同住宅は年に1回以上の避難訓練（防災訓練）が消防法で義務づけられています。しかし、十分な避難訓練を実施できているマンションはそれほど多くないのが実態です。その要因の一つが避難訓練の参加率の低さです。

居住者のモチベーションを維持しながら、いかに効果的な訓練を行うかが重要といえます。

②居住者の防災意識を高めるためには、定期的な避難訓練の実施が欠かせません。

避難訓練を含めた防災訓練は、消防法が定めるとおり、年に1回の頻度で行うのが理想です。

なお、『複合用途防火対象物』に該当するマンションは、義務となる防災訓練の回数が年に2回以上となります。具体的には、住居以外にも飲食店や商業施設など不特定多数の人が出入りする施設が建物内にあり、2つ以上の用途が含まれるマンションが当てはまります。

③【ポイント1】避難所としての受け入れ機能を確認する

共用部分を避難所として解放する可能性がある。

訓練では、はじめに避難所としての受け入れ機能の確認を。居住者や避難者同士でのトラブルを防ぐためにも「どれくらいの人数を」「どこに受け入れるのか」、手順やルールを事前に検討しておきたいところです。

④【ポイント2】災害発生時の集合場所を決める

災害発生時の集合場所を決めておくのも重要なポイントです。

居住者に高齢者や乳幼児、妊婦、体が不自由な人などの要援護者がいる場合、緊急連絡先の記載された名簿を用意しておく安心です。

ただし、管理会社を通じた名簿の取得は個人情報保護の観点から難しいため、災害時でのみ使用する旨を伝えたくうえで、各居住者に任意での提出をお願いします。

⑤【ポイント3】「地震」と「火災」の対応の違いを明確にする

地震と火災では、災害発生時の対応が異なります。居住者が自己判断で避難をしてしまうと、適切な行動が取れなくなる可能性も。普段の訓練からその目的や対応を明確にしましょう。

地震の場合、まずはその場で身を守ります。揺れがおさまったら、家族の無事や火元の確認。その後、ほかの居住者と協力して安否確認や救護、避難活動を実施します。火災発生時は周囲への伝達が重要

です。大声で知らせるほか、火災報知器があればすぐに起動し、落ち着いて 119 番通報をします。その後、可能なら初期消火を実施。もし炎が天井に達しているようなら消火は困難なため、速やかに避難します。

⑥【ポイント 4】それぞれのマンション設備に応じた訓練をする

防災機能や防災関連設備はマンションによって異なるため、それぞれに合わせた避難訓練の計画を立てる必要があります。

例えば、屋内消火栓や浸水を防ぐ止水板について、使い方や設置方法を共有しておけば、いざというときに被害を抑えられます。また、近年は防犯の面から、避難階段への出入り口を施錠している場合も。スムーズに避難できるよう訓練を通じて解錠方法を周知しておきましょう

⑦マンションの避難訓練を定着させるには楽しんで参加してもらえよう工夫も大切。

訓練に対する居住者のイメージを変えれば、参加へのモチベーションも高めていけるでしょう。

例えば、全居住者を対象とした訓練とは別に、防災活動を行うマンションの防災委員会が頻繁に訓練するのも方法の一つです。毎月テーマを変えて訓練することで、居住者に慣れてもらえるうえ、防災委員会の練度向上にもつながります。

「一丸となって防災意識を高める」発想で、楽しんで参加してもらえよう工夫も大切です。

⑧マンションの避難訓練の頻度は年 1～2 回が理想的といえます。

より多くの居住者に参加してもらうためにも、普段から防災委員会が積極的に防災活動に取り組んでいる姿を見せることが大切。また、いざというときに居住者同士がスムーズに協力し合えるよう、訓練では集合場所や災害時の対応、各設備の使い方などを確認するようにしましょう。

2. ■ドローンも活用 – 新潟市消防局マンション火災想定消防訓練実施 2024 年 11 月 13 日

<https://topics.smt.docomo.ne.jp/article/uxtv/region/uxtv-1843316>

概要

①新潟市でマンションでの火災を想定した、大規模な消防訓練が実施されました。

訓練には、105 人の隊員が参加しました。マンションの 4 階から出火し、隣接する住宅 2 棟に延焼したという想定で、消火作業と逃げ遅れた人の救出を訓練しました。救急隊は、処置の優先順位を決めるトリアージの手順も確認します。

②白井希咲記者

「重症度の高い傷病人の方から応急救護が行われ、病院に搬送されます。」

また、延焼範囲の特定や逃げ遅れの確認にドローンも活用しました。新潟市内では、今年 125 件の火災が発生。暖房器具の使用が増える冬場は、火気の取り扱いに注意が必要です。

1. ■発災直後は住民同士で助け合うことが重要… マンション防災 2024 年 11 月 2 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/864b0cef5b4a85894d802173cdd7f61acd5c2d1d>

概要

①TOKYO FMのラジオ番組「防災 FRONT LINE」10月12日（土）の放送で防災士の津村翔士さんに、同社が提供している“防災プログラム”について伺いました。

②「ネイバーフッドデザイン」とは、近くに暮らす人々が助け合える関係性と仕組みを通じて、例えば、防災や減災、子育て、お年寄りの生きがいの創出、地域住民の方々が助け合って行動できるように促すなど、都市におけるいろいろな課題を解決する取り組みのことです。

HITOTOWAは「ともに助け合えるまちをつくる、人が幸せな会社」をビジョンに掲げている会社で“防災・減災”についての取り組みをおこなっています。

津村さんは、地域に関わる仕事に携わるなかで、若者の防災意識の低さについて注目することが多くあり、地域と防災を掛け合わせたプログラムを考えるようになったと言います。

③HITOTOWAの防災プログラムは“楽しく防災について知ってもらいたい”という思いから、ワークショップをメインに分かりやすく、楽しく、気付きを与えられる内容でプログラムが構成されており主に“共助”について伝えていると言います。

そのプログラムの1つ“マンション防災”について、津村さんは「マンションには管理会社があるので、地震が起これば住民の方々は管理会社に対していろいろ要望することがあるんですけど、発災直後に管理会社の方々が何をしているかという、“配管が壊れていないか”とか“壁に亀裂が入っていないか”“エレベーターを復旧させなきゃいけない”などハードの部分にすごく気を取られるので、平時では対応できるような住民へのきめ細かなサービスは難しくなってしまいます」と言及。

④「発災直後の場合は“住民同士で助け合う”“管理組合がしっかり機能する”というところがすごく重要になってくるので、そういったことを学んでいただくようなワークショップをやらせていただいています。あとは、食料や水、トイレなどを各家庭でちゃんと備えておくことで二次被害的なものを防げる、みたいな“自助の大切さ”を伝えるようなワークショップもさせていただいています」

「そもそも（防災について）詳細にイメージしたことがない方がほとんどだったりしますが、なかには“こういう場合はどうなのか？”“こういう場合、住民は何をしたらいいのか？”と深く興味を持っていただく方もいらっしゃるの、そういう場合は、管理組合に情報をつなげて『皆さんで話し合っ決めていきましょう』と呼びかけたりしています」と語ります。

（パーソナリティ：手島千尋）

防災

1. ■ 武蔵小杉タワマンの悲劇を繰り返すな、物件オーナーができること 2024 年 11 月 5 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/352587>

概要

①水害対策においては、まず止水版や土嚢などのハード用品を準備できているかどうかポイントになってくる。またマンション全体などを保有している場合、発電機・カセットコンロ・充電器・消火器、消火剤・土のう・人命救助用品・レスキューセット（シャベル・ハンマー等）などの備品を揃えておくと、活躍の機会が多いだろう。

②ただ、保管場所が要るうえに経費もかかるため、必要なものを絞って揃えるという判断もある。土嚢などは運搬や設置に人力もいるため、サポート役を入居者などに依頼できるよう、関係を事前に構築しておく必要もある。

③もちろん居住者には、各自で災害時に必要なものを考えて用意してもらうよう推奨することも重要だ。用意すべきものとして、飲料水や食料、下着や衣類、簡易トイレ、住宅用消火器、懐中電灯、マッチやろうそく、ラジオ、スマホ用バッテリーなどが挙げられるだろう。また高齢者など要配慮者向けには薬（お薬手帳）、感染症対策にはマスクといった衛生用品など、標準的な備品以外でも自分にとって必要なものを準備しておいてもらい、非常時の負荷を下げる努力も忘れてはならない。

④そのほか、大雨被害が予想される際に建物のエレベーターを1階ではなく上層階で止めておこう、業者に手配しておくことも水害対策になるだろう。必要に応じて加入している火災保険の補償範囲や補償内容を見直し、いざという時に対応できるかを確認しておくことも大切だ。

⑤大がかりな災害対策ではなく、現状の災害を減らす「減災」への取り組みは即効性が期待できる。減災の取り組みとしてはまず、止水版や土嚢、防水扉などの配置が効果的だ。また、出入口などをマウンドアップして床面の位置を対策目標浸水深（建物のハード対策において目標とする浸水深）より高い位置に上げることで、水の浸入を防ぐことができる。ただし建築計画との調整が必要であり、段差が生じることからバリアフリー面の配慮も必要となる。

⑥出入口以外では、窓などの開口部を高所にすることも減災害の取り組みになる。

窓や換気口などの開口部を、対策目標浸水深に照らして十分な高さのある位置に設置すれば浸水を防げる。こちらも、敷地条件や建築計画上の制約との慎重な調整が必要だ。

また、地下階の採光・通気・運搬などのために設けられる「からぼり（ドライエリア）」（建物の周囲の地面を掘って作ったスペース）は、洪水などの発生時には地下階への浸水経路となりうる。

からぼりの浸水を防ぐためには、浸水深や土地の形状などを踏まえて、塀や止水板、土のうなどを設置する必要がある。

⑦1階に住戸や開放廊下を有するマンションの場合は、バルコニーや開放廊下からの浸水も防止しなければならない。外部と接する柵を隙間の無い壁状のものにして直接水の浸入を防いだり、バルコニーや廊

下から敷地外への雨水の排水経路に逆止弁を設けるなど、排水溝の逆流対策を行うことを検討すべきだろう。

建物内に配線や配管を引き込むための貫通部など、壁に設けられた小さな開口部も浸水経路になる。浸水を防ぐため、管路口防水装置やガスケットの設置、止水処理材の充填などを行い、適切にメンテナンスをすることが求められる。

⑧下水道からの逆流の可能性も高まるため、普段から異物の詰まりがないかを見るなど、排水設備の平時のメンテナンスも不可欠だ。可能なら貯留槽に溜めた雨水・汚水・雑排水などをポンプアップして排水し、排水設備に流入を防止するバルブをつけると良いだろう。

また、浸水深以上の高さまで排水管を立ち上げるなどの措置により、下水道からの逆流を防ぐことも検討したい。元々の貯留槽への流入経路に止水バルブを設置して、貯留槽が満水となる前に水の流入を止め、溢水を防ぐ。

ただ、洪水などの発生のおそれがある場合に、あらかじめバルブの閉止措置が必要であることを忘れてはならない。

⑨「想定外の水害」対策として、建物の一部でも防水の区画（例えば電気室など）を講じて、その中に浸水すると困るものを入れておくことも有用だ。

万が一の災害時には、電力確保が非常に重要となる。ソーラーシステムを設置し、自力で電力を確保するマンションなども増えてきたが、非常用電源が確保できる体制を整えておく必要がある。

⑩あわせて、非常時の情報伝達に関する整備と訓練を加速化すべきだろう。

SNS などの利用を促すほか、万が一の連絡先を把握しておくことが重要だ。とりわけ高齢者など、避難に支援や時間を要する居住者がいる建物においては、より迅速な情報提供と行動を促すことが必要となる。今後も高齢社会は進展するため、利用者の階層にも目を配った対策が常に求められるだろう。助けが必要となる人たちがどれくらいいて、そのサポートにマンパワーがどれくらい必要で、通常よりも時間がどれくらい余分にかかりそうか。普段から把握しておくことで、対策の動きがとりやすくなる。水害などの災害に際しては、情報伝達の動きが重要だ。

非常時に居住者などの安全を確保し、適切な指示を出して行動を促すためには、普段からの訓練が必要である。平時でも危機管理意識をもった対策が求められる。

⑪BCP を考える際には、企業が管理している建物やその利用者の安全を確保することが欠かせない。建物や外構の管理・メンテナンスを行い、防災対策をすることは、物件オーナーや管理者の義務ともいえる。老朽化が見られるにもかかわらず、適切なメンテナンスを怠ったことで通行人や入居者に被害が出た場合、オーナーの責任が問われる可能性もある。災害対策の第一歩として、まずは所有する建物の防災力をしっかり管理する必要があるだろう。

（古本尚樹 楽待新聞）

行政の動き

3. ■ 乱立するタワマンに公費 1 兆円 再開発 118 地区、住民恩恵薄く 共同 2024 年 1 月 17 日

<https://nordot.app/1230796039981482870>

概要

①全国 118 地区で進む市街地再開発のうち約 9 割に国や自治体から補助金が投じられ、公費負担の総額が予定を含め 1 兆 543 億円に上ることが 17 日、共同通信の調査で分かった。

地方で補助金依存の傾向が強く、事業費の過半を公費に頼る例も 4 地区で確認された。タワーマンションは全体の半数以上の 66 地区（19 都府県）に建てられ、主に富裕層向けの物件が乱立する。巨額の税金を投じる割に公共性や地域住民への恩恵が乏しいとの指摘もあり、街づくりの在り方が問われそうだ。

②情報公開請求で入手した資料や自治体の開示情報を基に、29 都道府県で進行中の「第 1 種市街地再開発事業」について 2023 年度末時点の資金計画を集計した。その結果、補助金が入るのは 104 地区で、全 118 地区の事業費総額 8 兆 5218 億円に占める補助割合は 12.4%だった。

③補助割合は静岡県富士市の「富士駅北口第 1」が 57.7%で最も高く、同県沼津市の「沼津市町方町・通横町第 1」が 56.9%、秋田県横手市の「横手駅東口第 2」が 53.3%で続いた。

（共同通信社）

2. ■ 愛媛初 松山市サーパス萱町（`97 年完成）マンション管理計画認定 2024 年 11 月 24 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/itv/1573492?display=1>

概要

①松山市内にある分譲マンションの管理計画が、愛媛県内で初めて認定を受けた。

2020年に改正されたマンション管理の適正化の推進に関する法律に基づき松山市は今年 2 月にこの制度を開始し、今年の 9 月 18 日付で、市内萱町にあり 97 年に完成した「サーパス萱町」を、県内で初めて認定したということです。

②認定を受けることでマンションの市場価値アップが期待されるほか、住宅金融支援機構のローンや融資の金利引下げなど、メリットがあるということで、松山市も 2027 年までに 20 件の認定を目指しています。認定制度が導入された背景には、マンションの老朽化や住民の高齢化もあり、市内に建つ分譲マンションおよそ 1 万 7 8 0 0 戸のうち 4 千戸余りが築 30 年を超えているということです。

（ITV あいてれび）

1. ■ 移動サービス付きの新しい団地暮らしの実証実験、神戸市 2024年11月11日

<https://suumo.jp/journal/2024/11/11/205890/>

概要

①2024年7月から兵庫県神戸市とJR西日本が連携して取り組んでいる「団地まるごと駅マエ化プロジェクト」。

これは郊外団地の「駅からちょっと遠い」問題を、住宅と移動手段をセットにしたプランで解決を図る実証実験。具体的には、神戸市が指定する住宅に入居すれば、JR西日本の通勤定期券と電動マイクロモビリティのシェアサービスの利用クーポン券が手に入る仕組み。駅から住まいの距離が縮まることで、郊外団地の暮らし方に変化が生まれそうな気配だ。

②神戸市の都心から西へ約15kmに位置し、神戸市垂水区と明石市にまたがる明舞団地。なだらかな丘陵地に集合住宅が立ち並び、その規模は南北約3km、東西約1kmにも及ぶ。多くの人が最寄駅のJR朝霧駅からバスを利用するものの、住む場所によっては、徒歩の場合、アップダウンのある道りを20分以上歩く必要がある。

③入居が開始されたのは1964（昭和39）年。世は高度成長期で、全国各地において大規模団地の開発ラッシュが起こった時期と重なる。

ピーク時の1975（昭和50）年には同団地の人口は3万人以上を誇ったものの、高齢化や生活様式の変化により、2015（平成27）年には約2万人余に減少。団地の高齢化と空き家の増加は明舞団地も例外ではない。

④今回のプロジェクトはその問題解決の糸口として期待されている。

事の始まりは2023年、神戸市建築住宅局政策課とJR西日本との情報交換を兼ねた打ち合わせの席。駅からちょっと遠い郊外団地の活性化を目指す神戸市と、JR沿線の魅力発信を狙うJR西日本の両者の思いが一致し、話はトントン拍子で進んだ。そこに「街じゅうを「駅前化」するインフラをつくる」をミッションに掲げる、電動マイクロモビリティのシェアサービス（LUUP（ループ））を提供している株式会社Luupも加わり、三者によるプロジェクトが動き出した。

⑤明舞団地の一角にある神戸市が運営する賃貸住宅「シティハイツ狩口」はJR朝霧駅から徒歩約10分。このプロジェクトに参加する場合、まずはここに入居するのが条件だ。

対象となるのは2024年7月1日から2025年1月1日に新規入居する若年ファミリー世帯（夫婦年齢合計80歳以下または未就学児のいる世帯）となる。

その後、「こうべぐらし応援補助金『住みかえる』」に申請し、同補助金の交付決定後「団地まるごと駅マエ化プロジェクト専用フォーム」から申し込むことになる。一連の申請作業を終えると、JR西日本の定期券とLUUPの利用クーポンが手元に届く流れだ。

⑥シティハイツ狩口はエレベーターがない5階建てながら、間取りは3LDKで家賃73000円。

子育てに十分な間取りである上に、仲介手数料・礼金・更新料が無料。しかも新婚・子育て・多子世帯のいずれかの場合は月額家賃が2割減免される。上階にあるフローリング13.4畳のLDKに面したバルコニーからは明石海峡が望め、ちょっとしたリゾート気分も味わえるのが嬉しい。

⑦特典となるJR西日本の定期券は、明石駅～三ノ宮駅間の記名式ICOCA通勤定期券6カ月分・

愛称「きっかけエリアパス」。この区間内にある駅なら自由に乗降が可能のため、最寄駅の朝霧駅以外でも利用可能。これまで降り立つことのなかった駅で降りて、沿線の魅力を再発見することもできそうだ。

⑧また電動キックボードと電動アシスト自転車のシェアリングサービス LUUP は、朝霧駅や明舞団地周辺に合計 40 台停車可能な、12 ヶ所のポートを設置済み。ポート間の乗り捨てが可能で、坂の上にある集合住宅と朝霧駅間を必要以上の体力を消耗せず好きな時に移動できる。本来なら利用ごとに基本料金 50 円と 1 分毎に 15 円必要だが、同プロジェクトに参加すれば最大 10 分×100 回分のクーポンが手に入る。

⑨「現時点（2024 年 9 月）ではプロジェクト開始以降における新規入居者はいませんが、シティハイツ狩口を住み替え候補に検討している方はいるようです」と語るのは神戸市建築住宅局政策課の高見大地さん。

入居の対象期間が 7 月から翌 1 月が引越しのオフシーズンに当たるというのも、反応の鈍さの原因の一つと考えられる。

一方で「データを見ると LUUP の利用は比較的活発なようです」と少なからず手応えを感じているようだ。実際に朝霧駅前周辺ではさっそうと LUUP に乗ってやってくる住民の姿を見かけた。

⑩子育て世代の相談も対象としているものの、実際は高齢者への対応が業務の中心という山本さん。同団地の高齢化に伴うさまざまな問題を数多く見聞きしてきた。その上で「今は若い世代が経済的に子どもを育てにくい状況。そこで彼らを惹きつける魅力やお得感をもっと発信して、彼らがこの団地に移り住んでくれることに期待しています」と思いを述べる。

なお、LUUP では将来的に、ご高齢の方も乗ることができる新しいモビリティの導入を目指している。

⑪「分譲の場合、築年数が経ってしまった団地は、間取りの古さやエレベーターがないことから非常に安く売り出されます。しかし外部の修繕や共用部の窓やドアの交換等の管理が行き届いているものもあり、断熱工事や内部の配管の更新、さらに間取りを若者向けにするなどすれば、コスパよく住むことができます」。団地をハード面から見てきた清水さんだけに、住居としての団地の魅力を独自の視点で語る。ハード面での団地の魅力は賃貸でも同じことが言えるだろう。

（藤川 満 | フォトライター）

管理

9. ■全国最大規模マンション耐震化<1> 19億円、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。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。並んでいた数字を見て驚いた。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。

④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。そして、さらに驚愕の事実を知る。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。新基準は適用開始は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。いわば「駆け込み申請」だった。

⑤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。

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。

8. ■全国最大規模マンション耐震化<2> 費用捻出あの手この手 神戸新聞 2024年8月21日

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

概要

①この記事は会員限定です。(全文 1506 文字)

7. ■全国最大規模マンション耐震化<3> 計画白紙、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。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。異例の大事業は、実現までにさまざまな困難に遭ってきた。

2011年、ようやく耐震改修の施工業者公募にこぎ着けたところに、東日本大震災が起きる。(斉藤正志)

②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。

③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。

(会員限定です)

6. ■耐震化<4> 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。総工費は約19億円に上るが、修繕積立金の値上げはない。苦難の連続だった大事業は、20年を超える時間をかけ、ようやく実現しようとしている。(斉藤正志)

②2018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

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 残り 1272 文字 (全文 1643 文字))

5. ■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)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 (全文 1745 文字))

4. ■老いるマンション積立金値上げ不可避「解体見据えた話し合いを」2024年11月27日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/richa/lifedesign/202411/0018384806.shtml>

概要

①マンションは鉄筋コンクリート5階建てで、住居16戸がある。1966(昭和41)年完成の建物は、「老い」が進む。副理事長の男性(74)は「古い建物なので図面もない。構造も古く、近年はたびたび配管の補修や取り換えなどをしてきた」と話す。

(神戸新聞 会員限定 残り 1280 文字 (全文 1641 文字))

3. ■老いるマンション、解体か延命か 悩む住民 15年前の5倍超 2024年11月27日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/richa/lifedesign/202411/0018384810.shtml>

概要

①老朽化したマンションは修繕して延命すべきか、それとも解体すべきかー。

兵庫県芦屋市にある築58年のマンションが岐路に差しかかっている。管理費と修繕積立金の月額額は15年前までの5倍超に。修繕費用が高額化し、さらに値上げしないと立ち行かなくなるが、合意形成は見通せない。現状取材した。

②駅から歩いて5分ほど。利便性のいい場所に、そのマンションはあった。

外壁はきれいに塗装され、階段などに劣化の跡は見当たらなかった。管理組合の副理事長の男性(74)宅を訪れ、「もうすぐ築60年になります」と言われたときは驚いた。管理が行き届いており、外観からはそんなに古いとは思えなかった。

③マンションは1966(昭和41)年に完成。建設会社の社宅として建てられ、その後、分譲された

という。鉄筋コンクリート5階建て。住居16戸がある。

分譲当初から長らく管理組合がなく、区分所有者による自主管理だった。正確な記録は残っていないが、共用部分の電気、水道代や植栽の剪定などのため、管理費として毎月3千円程度を区分所有者から集めていたとみられる。

④男性が入居したのは83年。当時は区分所有者が輪番制で「会計担当」を務め、1年に1度、決算報告を回覧していた。高額な修繕が必要になった場合は、元建設会社員ら業務に詳しい居住者が中心となって計画していた。回覧に署名してもらって区分所有者の合意を集め、工事していたという。管理組合設立の必要性が話し合われたこともあった。83年に区分所有者の大半が参加した会合が開かれ、自主管理の問題点などが議題になったらしいが、記録がなく、詳しいことは分からない。結局、管理組合はつられず、自主管理が続いた。

⑤当時徴収していた管理費の月3千円には、修繕積立金も含まれていたが、修繕などの費用が賸えなくなり、2009年に同5千円に値上げされた。

さらにこの頃から、マンション内で漏水などの問題が出始めていた。部屋の排水管が下の階の屋根裏を通っている古い構造になっており、漏水して下の部屋に被害が出るようになったという。外壁の塗装のはがれなども目立つようになり、大規模修繕が必要になった。その際、業者から、個人ではなく管理組合との契約を求められた。

そうでなければ現金での一括支払いになると言われた。10年、区分所有者らはマンション分譲当初から続けてきた自主管理に終止符を打つことを決める。建設から44年がたっていた。しかし、マンションの「古い」は、さらに進行していく。

(神戸新聞)

2. ■ 修繕積立金 1.4 万円→3 万円に倍増も 実は払い過ぎのマンションも…長嶋 2023 年 11 月 15 日

<https://diamond.jp/articles/-/332037>

概要

①例えばこれまで1平方メートル当たり月額200円だった修繕積立金が一気に440円（専有面積70平方メートルの例：月額1万4000円→月額3万800円）にアップした都内の某マンションの事例がある。このマンションでは、大規模修繕工事の周期などを含めた長期修繕計画の見直し（支出の見直し）をまったく行わず、金額だけをアップした（収入だけを見直した）のだという。

②修繕積立金を見直す際には、自分たちの住むマンションの個別事情を細かく精査した上で、長期修繕計画の修繕内容や金額、周期を考える必要がある。

これらが見直し時点で正しい状況にあるかどうかを判定し、改めて支出を見直し、収入をどのようにするか算定していかななくてはならないはずだ。

ところが「支出の計画を見直す」という部分を行っていないマンションは少なくない。今ある計画を正確に見直すことなく、お金が足りるか足りないかを軸に増額を決めている傾向が見られる。実は必要のない修繕コ

ストが加えられていたり、必要以上に高く見積もっていたりするケースもある。

③一方、必要なのに抜け落ちている項目もある。代表的なのが窓サッシの更新だ。

マンションの窓サッシや玄関扉は、専用使用権の付いた「共用部」である。これらの修繕は、管理組合が一体で行うのが原則となっているが、コストが見込まれていないケースも少なくない。修繕に対する過剰なコストや必要項目の抜け漏れが正されない中、修繕積立金の値上げだけが議論され、総会での決議にまで至ってしまっているのが現状だ。これに関しては、マンション管理や建物の維持管理に詳しい専門家の視点を入れるなどのサポートを検討するのも一案だろう。

④ただ、問題に一石を投じる「誰か」が必要だ。

修繕計画自体に課題があると考える所有者が問題提起しなければ、議論は先送りされてしまう。多くの住民とは異なる意見をすれば、いったんは奇異に見られ「嫌われる」かもしれない。

だが、長い目で見れば、誰か 1 人が声を上げることで、それに賛同する人が増え、妥当性のある長期修繕計画への見直しについての理解が得られるはずだ。「住民のマンション管理への意識と資産価値の向上に貢献できるなら嫌われてもいい」という強い意志と勇気を持つ「最初の 1 人」となることをおすすめしたい。嫌われる勇気を持った所有者、それはあなたでもいいはずだ。

(長嶋 修)

1. ■ 既存マンションにも忍び寄る管理費の値上げ…隠れ値上げ実態 2024 年 11 月 11 日

<https://financial-field.com/living/entry-345627>

概要

①国土交通省の「マンション総合調査結果」によると、過去 5 年単位での管理費（駐車場使用料等からの充当額を含む月／戸当たりの管理費の平均）の推移は

- 平成 25 年度：1 万 5257 円
- 平成 30 年度：1 万 5956 円
- 令和 5 年度：1 万 7183 円

10 年間で 1926 円上昇していることが分かります。

②マンションの管理費が上がるのは、以下の理由が考えられます。

- 管理委託費の値上げ
- 電気代や火災保険料の値上げ
- 駐車場利用者の減少
- 管理費滞納者の増加

③既存マンションでは、管理費の直接的な値上げが難しいため、隠れた値上げが行われる場合があります。共用部の有料化や値上げがあげられるでしょう。

駐車場や駐輪場だけでなく、ゲストルームやフィットネスルームなどがある場合があります。それまで使用料が無料だったところを有料化したり、有料だった使用料を値上げしたりするケースです。

しかし、管理費の急激な値上げは住民の経済的負担を増やすため、今後は支払いが困難になる住居

者が増加する可能性も考えられます。

(執筆者：FINANCIAL FIELD 編集部)

タワマン

11. ■ 神戸市長がタワマン規制に注力する本当の理由が分かった週刊現代 2024年11月21日 <https://gendai.media/articles/-/141110>

概要

①タワマンは行政から見ても、魅力を持った建造物です。ひとつ建てれば数百、規模によっては数千人単位で人口が増えますし、周辺の商業施設も賑わうでしょう。特に若い世代の人口が増えることは、自治体にとってはとても大きなメリット。

②しかし、そのメリットを享受できるのは一時的なんです。

30年、40年先のことを考えると、タワマンが抱えるリスクを直視しないわけにはいきません。私は、タワマンは将来的に廃墟になる可能性が高いと思っています。

その理由について詳しく説明しましょう。

③まず、タワマンを買う人の属性は、普通のマンションと違って非常に幅広いです。居住目的で買ったファミリー世帯もいれば、高齢者夫婦もいる。タワマンには避けて通れない問題があります。

それは修繕維持費です。もともとタワマンの維持管理費は高額なうえ、修繕積立金を大きく引き上げなければならぬときに、住民の間で『高額な修繕費を払う』という合意形成がスムーズにできるのでしょうか。タワマンは住んでいる人の数も多いうえに、所得も家族構成もまったく違うので、コンセンサスを得るのは難しいでしょう。そうすると、大規模修繕は困難になります。

(「週刊現代」2024年11月16日・11月23日合併号)

10. ■ 神戸市タワマン規制を決めたローカルな理由。大阪の衛星都市化？ 2024年11月25日 https://data.wingarc.com/why-kobe-city-decided-to-restrict-tower-buildings-76430?utm_source=rss&utm_medium=rss&utm_campaign=why-kobe-city-decided-to-restrict-tower-buildings

概要

①神戸市は2020年7月、神戸市中心部での新たなタワマン建設を規制することを決めた。規制する理由としては神戸市特有のミクロな問題も考えられる。それは大阪市に近く、交通の便が良すぎることだ。ここでは、大阪市からの距離、交通の便の良さを念頭に神戸市が行ったタワマン規制の背景をデータをもとに探っていきたい。

②タワマン規制を行う背景として、神戸市は中心部における商業・業務などの都市機能の立地阻害を挙げている。つまり、本来は商業地にすべき土地に住宅地（タワマン）が建つと、都市成長にとって不都合というわけだ。

また、タワマン建設により、一気に人口が急増すると、小学校などの子育て施設が間に合わない状況も予想される。

③つまり、神戸市としてはタワマンを規制することで市内中心部は「消費するところ」「働くところ」、そして「住むところ」は郊外とハッキリと分けたいのである。

現在、JR 三ノ宮駅南側で再開発が進んでおり、商業施設やバスターミナルが建つ予定になっている。確かに、主要な駅前と比較するとタワマンが少ない分、空が広く感じられるのは神戸市中心部の景観にとってもプラスなのだろう。

④神戸市中心部にはタワマン規制以前に建てられたタワマンがある。

神戸市では 2015 年に中央区に住むタワマン住民にアンケートを実施している。どのような目的で神戸市のタワマンに住むことを決断したのだろうか。ちなみに、2015 年 7 月時点で中央区内にあるタワマンは 19 棟になる。

⑤まず注目したいのは、中央区のタワマン住民の「世帯主の年齢」だ。

60 代以上は約 40%、20 代～50 代は計約 55%だ。

そして、タワマンを選んだ理由としては交通の利便性が約 22%、眺望約 17%、セキュリティ約 16%と続く。やはり、交通の利便性を目的に中心部のタワマンを選ぶ住民は多いということだ。

⑥次にタワマン住民が「以前住んでいた地域」を見てみよう。

全体では中央区内は約 24%、神戸市内は約 37%、兵庫県内は約 15%、兵庫県外は約 20%だ。興味深いのは年齢別のデータだ。

20 代は兵庫県内約 27%、兵庫県外約 27%となり、神戸市外は約 55%だ。

一方、30 代は中央区内は約 30%、神戸市内は約 37%となり、神戸市外は約 67%にもなる。

また、50 代を除く各世代において、兵庫県外からの割合は 20%を超えた。

全体を見ると神戸市を除くと兵庫県内よりも兵庫県外からの割合が多いデータを見ると、兵庫県外からの引越は多いように映る。

⑦タワマンを選ぶ最大の理由は交通至便であることだ。

中央区の中心駅は JR 三ノ宮駅、阪急神戸三宮駅、阪神神戸三宮駅だ。ただし、ここで気になることがある。それは、大阪市内との近さだ。JR、阪急、阪神ともに 30 分前後で大阪キタの中心地、梅田に着く。タワマン建設により、居住地は神戸市、従業地・消費地は大阪市、つまり神戸市中央区が大阪市の衛星都市になる可能性があるのだ。

⑧それでは、神戸市から大阪への流れは、どれほどだろうか。

2020 年実施の国勢調査を取り上げる。

まずは「昼夜間人口比率」だ。これは昼の人口を夜間の人口で割った数値である。政令指定都市で見ると、最も高いのは大阪市の 132%だ。

つまり、他地域から大阪市へ通勤・通学する人数が多いということだ。神戸市は 8 位の 102%だ。ちなみに、最下位は川崎市の 83%で、川崎市から東京都へ通勤・通学する人数が多い、つまり川崎市は東京都の衛星都市といえる。

一方、神戸市は他地域から中心部へ通勤・通学する人数が一定程度存在することがうかがえる

⑨次に区別に神戸市民の従業地域を見ていく。

神戸市全体だと、神戸市内に従業する割合は75%、大阪府は9%だった。1995年と比較すると、神戸市内に従業する割合は約2%減だ。最も大阪府に近い東灘区は大阪府が20%だ。続いて灘区14%。

中央区は11%。一方、中央区は自区で従業する割合が最も高く約60%にもなる。

⑩中央区よりも西になると、大阪府に従事する割合が減る。

順に兵庫区が7%、長田区が5%、須磨区が7%、垂水区が6%となる。長田区が低い理由は区内にあるJR駅に快速が停車しないことに起因するよう思える。須磨区にある須磨駅、垂水区にある垂水駅は快速停車駅である。ただし、朝ラッシュ時の大半の上り快速は両駅を通過する。夕ラッシュ時の快速は須磨駅、垂水駅に停車。大阪駅から乗り換えなしだ。とはいえ、兵庫区、長田区、須磨区、垂水区のデータを見る限り、大阪への通勤のしやすさが影響を与えているように感じる。

⑪一方、JR・阪急・阪神が走る東灘区、灘区、中央区のうち、灘区は最上位種別（新快速、特急）は止まらない。灘区で最も利用者数が多い駅はJR六甲道駅だ。

同駅には快速が停車する。平日朝ラッシュ時だと六甲道→大阪間の所要時間は23分（快速）、三ノ宮→大阪間は23分（新快速）だ。また、大阪府への通勤者が多い東灘区にある阪急岡本→大阪梅田は25分（特急）、阪神御影→大阪梅田は26分（直通特急）である。

⑫平日朝ラッシュ時の速達性だけを見ると、中央区から大阪府への通勤が増える可能性は十分にある。現在のところ、国勢調査などの各種データを見る限り、神戸市が大阪の衛星都市とは言えない状況だ。しかし、衛星都市になる可能性は十分にある。衛星都市化を防ぐためにタワマン建設を規制するという考えは理屈に合っているのだ。

⑬そもそも、神戸市中心部がもっと活気があり、もっと職場があれば衛星都市化の不安も払しょくできるはずだ。現在、JR三ノ宮駅南側ではJR西日本、神戸市などにより再開発を行っている。この再開発の如何によって、大阪の衛星都市になるかどうか決まるだろう。そこにタワマンの存在は関係ない。

（新田浩之 個人事業主としてライター活動に従事。主に関西の鉄道、中東欧・ロシアについて執筆活動を行う。著書に『関西の私鉄格差』（河出書房新社）がある。）

9. ■タワマンが増え続ける街にはしたくない…神戸市長の危機意識 2024年11月20日

https://president.jp/articles/-/87439?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail

概要

①神戸市は、条例で新築タワーマンションの建設を規制している。その狙いはどこにあるのか。NHK取材班がまとめた『人口減少時代の再開発』（NHK出版新書）から一部を抜粋してお届けする――。

（第4回）

②神戸市の久元喜造市長は、2023年10月の定例会見で、去年10月1日時点の推計人口が150万人を割り込んだと発表した。今求められていることは、この人口減少幅をいかに抑制するかということ、そして、人口減少時代にほとんどの自治体が直面しており、我が国も直面をしているわけですから、こ

の人口減少時代にふさわしいまちづくりをどう進めるのかが大事だと考えています」

③“今後、人口が増加に転じる可能性はほとんどない”という認識を示した久元市長にタワマン建設という“魔法の杖”は喉から手が出るほど魅力的に見えるのではないか。その真意に迫るため、インタビューを行った。何度も強調したのが、都市の“持続可能性”だ。

④「マーケットのニーズとしては都心に住みたい。マーケットに委ねると都心は高層タワーマンションが林立する街になります。高層タワーマンションが林立する街は遠目には繁栄しているように見えるけれども、持続可能性の面で大きな問題がある」“タワマン”は都市の持続可能性を奪いかねないという。

熟慮の結果、神戸市は中心市街地にタワマンを林立させることに否定的態度をとるという判断を下した。その背景には、神戸市ならではの経験があった。

⑤まず、市が懸念しているのが中心市街地への人口集中による防災上のリスクだ。

「極めて狭いエリアに大量の高層タワーマンションの居住者が出てくることは、災害時にも懸念があります。神戸は29年前に震災の経験をしました。水道は90日くらい供給停止。下水は100日以上停止しました。その時は高層タワーマンションはまだ少なかったけれども、もしもこの都心の極めて狭いエリアに高層タワーマンションが林立することになれば、長期間大量の被災者が、エレベーターが止まったマンションの中で暮らしていけるでしょうか。そういう災害対応の懸念があります」

⑥「行政のリソースには限界があります。高層タワーマンションの中に被災者が多数取り残され、そこをケアしなければいけないことになれば、全体の災害応急対策のオペレーションが影響を受けるでしょう。全体最適を考えた時に、人口が都心に集中することは問題があります」「そう考えれば、神戸市として三宮駅に近接するところは、そもそも居住目的の建築物はできないようにする。その周辺の商業エリアは、容積率のボーナスをなくして、高層タワーマンションを建てにくくするようにしました。今、建設中のタワーマンションがありますが、これは私が市長になった時にすでに計画が決まっていたものです。これが最後で、今のルールが維持される限りにおいて、神戸で高層タワーマンションが建設される可能性は極めて低いのではないかと思っています」

⑦もう一つ、市が懸念しているのが、「郊外」の人口減少である。それを理解するために、神戸の人口をめぐる紆余曲折の歴史を少しばかり概観しておきたい。

1868年（慶応3年）の開港当時、神戸は人口わずか2万人余りの小さな港町だった。1939年、人口は100万人を突破した。しかし戦争によって容赦なく破壊された。造船、鉄鋼などの基幹産業が集中する神戸は、米国軍の重要な戦略爆撃目標の一つとされていたためだ。

1945年6月5日までの大空襲で、神戸市の市街地面積の6割が破壊され焦土化した。1945年、人口は約38万人まで減少した。敗戦から11年後、1956年には再び人口が100万人超に回復。神戸の街は驚くべきスピードで復活。

⑧ところが、高度経済成長期、新たな課題に直面する。都市部への人口集中だ。六甲の山並みと海岸線にはさまれた狭いベルト地帯に、ぎっしりとビルや家々が集中。神戸は全国で1、2を争う過密地帯となった。神戸市の全区域のうち、海に面した市街地は約10%にすぎないが、逆に全人口の90%がこの狭い区域にひしめき合っていた。1970年、人口は128万人を超えた。

⑨こうした中、市は大胆な施策を講じる。

「山、海へ行く」と呼ばれる巨大土木事業である。山地を切り開き宅地を造成し、いわゆる“ニュータウンを

開発した。

削られた山の土は、海へ運ばれ、港湾開発に利用された。コンテナ埠頭、流通施設などが整備され、神戸港は貿易の拠点として発展した。そして、ニュータウンは爆発する人口の受け皿となった。震災で人口が減少したが、再び人々は復興を進めた。

2010年、人口は154万5000人のピークに達した。

⑩しかし、高度経済成長期の都市の変化には代償が付きまとった。

当時、宅地造成をめぐる詐欺事件が発生し、ずさんな工事が人命を危険にさらした。大規模な土砂崩れも発生し、多くの命が奪われた。光が濃いほど闇も深い。“港湾”“土建”の利権に食い込む反社会勢力が“高度成長”したのもこの時だった。

⑪そして、変化の代償は、未来にまで深刻な影を落とす可能性が出ている。

ニュータウンの高齢化だ。かつて新しかった街は、“オールド・ニュータウン”と呼ばれるようになった。“郊外”が人口減少すること、それはとりもなおさず、都市部への人口集中が続けば郊外の衰退に拍車がかかり、やがては都市機能を維持できなくなるという、これまで誰も解決したことがない難題である。

⑫そこで市が取り組んでいるのが、市内を“面”で捉えた再開発だ。

三宮は国際都市神戸の象徴として、商業施設やオフィスを新たに整備。現在、駅前では複数の大規模プロジェクトが進行中だ。

そして、人口減少の危機に直面している郊外の駅周辺は、多様な世代が生活できる場としてリノベーションする計画となっている。点ではなく、“面”の再開発を行う前提となったのが、市内全体に広がる鉄道網である。これまで人々の生活に根付いてきた、この既存インフラを軸として地域全体を捉え直し、都市としてのバランスを維持していこうとしている。

⑬久元市長は、

「街全体のビジョンをつくる役割は、自治体の使命」「人口減少時代のまちづくりは、新たなインフラ投資が必要な面もありますが、既に行われてきた投資、既に存在しているインフラ、これをいかに活用するかが非常に大事です。特に大都市において、神戸も開港以来150年余り、戦前からさまざまな投資が行われ、蓄積され、相当なインフラ資産を有しています。これをいかにうまく活用するのか、それらを適切にメンテナンスしてできるだけ長く賢く使っていきたい」「バランスの取れたまちづくりをしていく。その際は神戸が戦前からつくり続けてきた鉄道インフラを賢く使うことです。鉄道網が発達していますから、郊外の主要な駅をいくつか選定をして、ここを思い切ってリノベーションしていく」

⑭さらに市は、4年前には郊外にのびる民間の鉄道を約200億円で買い取り、市営化した。運賃は最大で半額にした。郊外を暮らしやすくし、人口減少に向き合おうという本気度が伝わってくる。鉄道買い取りを決めた経緯を、市長は「北神急行電鉄という路線が、新幹線の新神戸駅からほとんどトンネルで山の向こうの谷上駅まで出て、市営地下鉄と相互乗り入れをしていましたが、片方は民間鉄道会社で、片方は市営地下鉄ですから、初乗り料金が発生したわけです。そこで思い切って神戸市営地下鉄が北神急行電鉄を買収しました。初乗り料金がなくなり、終点の谷上駅と三宮駅との料金が550円から280円へと半額になりました。これも、既にある鉄道インフラを賢く使うことの一例です。そうすると、谷上から三宮は、だいたい11分ぐらいなので、郊外の谷上から神戸電鉄という私鉄で連結され、そういう郊外エリアのポテンシャルも高まります。」

⑮「コロナの影響はありましたが、この市営化と料金引き下げにより、乗客数はコロナ前より40%ぐらい増加しています。こういう形で郊外のポテンシャルを生かす。そしてこのエリアは近くに里山や茅葺民家もあります。農村舞台もあります。こういう豊かな自然と文化が一体となったエリアが、私たちのライフスタイルの中で選考される可能性がこれから出てくるのではないかと考えています。そういう長い目で見た移住・定住のニーズを適切な投資を行うことによって、そして既存のインフラを賢く使うことによって、新たな人口増に結びつけていこう。目先の人口増ではなく、より息の長い取り組みをこの人口減少時代にふさわしい形で展開していこうというのが神戸市の考え方です」

8. ■大地震 タワマンはどうなるのか。それを考えると 週刊現代 2024年11月21日

<https://gendai.media/articles/-/141109>

概要

①実は私は、マンションの管理組合の理事長をやった経験が2回あります。

私が住んでいたのは、全36戸の小規模なマンションでしたが、その戸数であっても、全体の合意を得るのにはかなりの労力が必要でした。その経験があるからこそ、巨大なタワマンでコンセンサスを形成するのがいかに困難かを想像してしまうのです。

②修繕の合意が得られず、タワマンの老朽化が進めば「住環境が悪くなった」と引っ越す人が増えていきます。それはだいたいの話かもしれませんが、住む人が減り、老朽化が進み、廃墟のようになったタワマンが街の中心部に残るかもしれない……そのリスクを軽視してはいけません。

③もう一つ、阪神・淡路大震災を経験した神戸市としては、災害リスクにも敏感にならなければなりません。

タワマンの密集地で大地震が起こり停電や長期間の断水が発生すれば、その被害の甚大さは一般のマンションの比ではない。多くの避難者が出ることになりませんが、全員を収容できる避難所を、自治体が開設できるのか。災害への脆弱さも、見逃してはいけないタワマンのウィークポイントです

④現在、神戸市の人口は減っています。'23年には人口150万人を割りましたが、今後、日本全体で人口が増加に転じる可能性はほとんどないと考えています。

タワマンを建てれば短期的に人口は増えるかもしれませんが、しかし、やはり街づくりは10年、20年のスパンで見てもなりません。デベロッパーも含め、国をはじめとした関係者間でタワマンの持続可能性について日本全体で議論がなされることを願っています。海と山を持つ神戸市は自然と共生する町です。都心と郊外のバランスの取れた、将来にわたって持続可能な街づくりを考えることが大切なのです。

⑤「神戸に廃墟を作ってはならない」という意志は今後一貫して受け継がれるのか。あるいは将来、新たな「論理」を掲げた市長が登場し、神戸がさらなるタワマンシティとなることもあるのか。いまやタワマンを建てるか建てないかは、重要な政治アジェンダのひとつとなっているのだ。

7. ■ 湾岸タワマン将来負の遺産確定？麻布エリアに永遠に勝てない理由 榎 2024年11月

<https://www.sbbbit.jp/article/fj/151689>

概要

①マンションほぼ「鉄筋コンクリート造（以下「RC」）」という構造が採用されている。RCとは鉄筋の周りをコンクリートで固めた構造物を建物の主要躯体に採用する建築の手法で、今や世界の高層建築物構造の主流だ。この建物構造を採用した高層建築物が盛んに建設され出したのはここ80年程度で、世界を見渡しても建築されてから80年以上のRC高層建造物はほとんどない。

②RCはほかの構造の建物と比べ、耐久性に優れているとされているが、それでも、やはり建築物として寿命があり、その耐久性は約100年と言われている。RC構造の基本は鉄筋とコンクリートである。コンクリートはおそらく数百年の耐久性がありそうだが、鉄（Fe）は「酸化」し得る可能性を有している。つまり錆びる危険があるのだ。RCの基本を成すコンクリートはアルカリ性であり、通常はこのアルカリ性が、コンクリートに囲まれた鉄筋に「不動態被膜」という膜を生じさせて鉄筋の腐食を防いでいる。

③しかし、長い年月の間、大気中の二酸化炭素に触れて、コンクリートがアルカリ性から中性へ変化してしまったり、塩害の影響で、コンクリート中の塩化物イオンの濃度が高まることなどにより不動態被膜が破壊された場合には、鉄筋が錆びて酸化鉄腐食が進んでしまう。この錆を生じさせるのは、「酸素（O）」である。

④鉄が酸化（錆びる）すると、その容積が膨張する。RCであれば、鉄筋が錆びることで膨れ上がり、まわりのコンクリートを破壊され、ひび割れなどが生じてしまう。RCの躯体構造にひび割れが生じると、そこからさらに空気や雨水が入ってくる。酸素は当然、大気中にも水（H₂O）にも含まれており、さらに酸化（錆び）が急速化してしまう。つまり、いくら丈夫と言えども、RC構造で建造されたすべてのマンションは、鉄筋の酸化（錆び）によっていずれ寿命を迎え得るのだ。言い換えれば、RCのマンションとは長く見ても寿命が100年程度の期間限定の集合住宅となり得るとも表現できる。

⑤日本人のほとんどは、ほんの50年前まで木造住宅に住んでいた。日本の住まいの大半は築30年後で建て替えられるので、たしかに「100年」と聞けば「十分」だと思えるのが自然である。

【次ページ】タワマン住民を待ち受ける「終わり」とは

6. ■ タワマン投資は完全に曲がり角 外国人投資家も冷め始めた 牧野 2024年11月1日

https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/84102?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title

概要

①タワマン購入層のもうひとつの категорияが国内外の投資家層だ。不動産投資を行う投資家にとって金利引き上げは完全なバッドニュースだ。資金調達レートが上がることは物件購入をするときの負担増になるだけでなく、投資する物件に対する期待利回りを上げなければならなくなるからだ。

②不動産投資を行う際の基本は、取得しようと考えている不動産に対する期待利回りだ。つまりその不

動産を取得して、外部テナントに賃貸した場合、取得価格に対してどのくらいの賃料収益を「期待」するかで投資を判断する。そして年間で得られる賃料収入を取得価格で割った料率を表面利回りという。

③湾岸エリアに実在するあるタワマンの例で考えてみよう。

このタワマンは5年前に売り出され好評のうちに完売している。現在中古マーケットで販売中の専有面積70.09m²（21.20坪）の住戸Aを取り上げて分析してみる。

売却希望価格は1億7700万円（坪単価：835万円）だ。

住戸Aを取得して仮に賃貸に抛出した場合、どの程度の利回りが得られるのだろうか。同じタワマン内で賃借人募集を行っている住戸が、びっくりするくらいたくさん掲載されている。この中から同等の条件の事例を取り出してみると、月額賃料（希望賃料）は34万5000円である。これは現在の売り出し価格（1億7700万円）だと表面利回りは2.34%だ。

④実際には賃料をすべて懐に入れられるわけではなく、管理費や修繕積立金が差し引かれる。また固定資産税や都市計画税の負担も必要になるが、いずれにしても利回りとしては極めて低いと言わざるを得ない。

⑤現在の不動産投資マーケットであれば期待利回りはグロスで4%は欲しいところだろう。これは賃料に直せば月額59万円になる。実際の募集賃料が相場だとすれば、乖離は25万円にもなる。表現を変えらば、ソフスティケイトされた不動産投資家であれば、この高い物件にはまず手を出さないという結論になる。現行賃料を基準に期待利回りである4%を確保できる買値は1億350万円だ。つまり買う側からみれば、こんな価格で買ってはいけないうことになる。

⑥不動産投資ローンの場合には住宅ローンのような低金利商品はなく、現行でも金利は3%から7%程度だ。期待利回りは4%でも全く「利（理）に合わない」。つまり価格が跳ね上がってしまったマーケットで新たに資金を調達して投資をする意味がほぼ全くなってしまうことに多くの投資家が気づききっかけを作ってしまったのが今回の利上げアナウンスだったと言い換えることもできる。

⑦さらに利上げはここ数年で猛威を振るった外国人による購入にも影響を与える。

日本の金利の上昇と欧米の中央銀行による金利引き下げが同時にすすむと金利差が縮小する結果、為替は円高に振れる。円高は当然外国人の投資マインドを冷ます効果がある。海外富裕層は現金で気楽に日本のタワマンを買ってきたが、円高は彼らにいったん投資を手仕舞いさせる誘因となる。新たに投資をする際には、円高は「物件価格の上昇」となるからだ。

⑧逆に所有してきたタワマンを売却すれば、当初想定していた自国通貨換算では為替安に働くことから想定以上に値上がりしていることになる。また当初は日本に繰り返しやってくる彼らにとってホテル代わりに気楽に買っていたタワマンをいつも使うわけではないので当面賃貸に出してみようとする人が増えている。ところが先述したように月額賃料で数十万円を負担してでも借りる人は少なくとも日本人にはほとんどいないことに彼らは気がつき始めている。

⑨最近、彼らの中には日本のタワマンが全く期待利回りに達しないことに失望感を深める人が出始めているという。今後はもっと価格が下がって投資利回りにフィットするようになるのを待つか、賃料が大幅に上昇して利回りが期待値まで上がってくるのを待つかになるだろう。

⑩では相続税の節税で購入する需要はどうなるだろうか。今回の改正ではどの階層であろうと60%評価となってしまったので、タワマン、しかも高層階を高い価格で買うという動機が薄れてしまったのである。今後

見込まれる金利の引き上げは

現在変動金利型住宅ローンでタワマンを買っている人にとっては支払額（とりわけ総返済額）の負担増による経済的破綻を招来するリスクを顕在化させた。また目先の金利上昇はこれから実需で購入を検討する人にとっても調達コストの増加は購入の先送りや断念につながる。

①投資家にとっても期待利回りのバーの上昇は、物件価格の下落がないかぎりとても手が付けられないレベルになっていることに気づききっかけとなった。

円高は外国人による投資の手を止めるだけでなく、いったんエグジットして投資を手仕舞いする動きを誘発する。節税手段としての特典もはく奪されたタワマンマーケットはどうやら曲がり角を迎えることとなりそうだ。今後の利上げ動向から目が離せない。

5. ■タワマへ批判「買えない人による負け犬の遠吠え」と断言する訳 2024 年 11 月 10 日

https://friday.kodansha.co.jp/article/398913?page=2#goog_rewarded

概要

①不動産・金融専門ライターの七海碧氏が、タワマンションの安全面や今後、タワマンションの資産価値がどのように推移するかを予想し、解説する。

②「眺望は3日で飽きる」「見栄っ張りが住む場所」「忘れ物をするとまた戻るのが大変だ」「大地震でマンションが折れる」

③正直なところ、住んだことのない人の感想レベルの内容が多く、あまり的を射ていないコメントばかりだ。例えば、忘れ物をするのが面倒なのは、タワマンじゃない15階建てのビルでも同じではないだろうか。エレベーターの性能などを加味すると、非タワマンの15階とタワマンの30階の場合の戻り時間の差はせいぜい10秒程度、もしかしたら同じかもしれない。好立地にあるタワマンのほうがさまざまな場面で時間短縮できている。

④将来的には廃墟になる、なんて批判もあったが、湾岸タワマン人気の加熱は続き、値段も上がっている。そのような反論は少なくなってきた。

一方で、「資産性だけを追い求めるのは、心が寂しい証拠」なんて新しいタイプの批判もある。要は、マイホームは自分が最も長くいる空間だから、「自分の住みたい」を優先すべきで、資産性第一で選ぶなんてけしからん、的な内容だ。

⑤言いたいことも分からなくはないが、おそらくタワマンに住んでいる人のほとんどは資産性を考えながらも、気に入って住んでいるのではないかと思う。資産価値が維持される、あるいは上がっていくマイホームは、何よりも効率的で地に足のついた資産運用だ。毎月の返済によって、自分自身の資産は着実に積み上がっているのだから。実際、数年前のファミリー向けの広さのタワマンは、価格が2倍以上になっているケースも珍しくないだろう。マイホームなので含み益をすぐに使えるわけではないのだが、この気分の良さ、心理的な余裕は、心地よい暮らしの一部となっている。

⑥冷静に考えてみてほしい。郊外で自分の好みにアレンジをした自宅が20～30年後に価値を保ち続けることができるのか？ タワマンはゴーストタウンになるなんて批判もあるが、郊外と都心のどちらが先に人口

減少のあおりを受けるのかは、議論するまでもないだろう。郊外で空き家が増えれば、資産価値の減少どころか、買い手がつかない可能性は高い。働き続けて定年間際に返済を終えた住宅ローンも虚しく、家の価値が失われて、売却できなくなってしまうということだ。

老後、万が一経済的困窮に陥ったとき、「家売って1億円超を手に入れられる人生」と「家が売れなくなって生活に困り果てる人生」、どちらがいいだろうか。

⑦資産性を求めて家を購入するのは、かなり合理的な判断であると思う。

住んだことのない人たちは豪華なエントランスなんてムダだと批判をするが、玄関口が綺麗で嫌な気持ちにはならないだろう。あまり考えたくない話だが、離婚したとしても資産の処分に困らない。湾岸タワマンを数年前に買っていたら、買い手はすぐ決まるし、含み益も出ている状態だ。

⑧「家計が急変して、支払いが困難に……」なんて記事を目にすることもある。買った時期や広さにもよるが、返済が苦しくて売却しても、1,000万円以上の現金が手元に残るので、最初から安いマンションを買って住み続けているより、よっぽど手元の資金は潤う。ファミリータイプの部屋で価格が2倍になっていれ5,000万円超の現金が残る可能性もある。むしろ、無理してタワマンを買っておいたおかげで、手元のキャッシュに余裕ができたので喜ぶべきではないだろうか。

⑨タワマンの批判を紐解くと、渦の中心は買えなかった人の嘆きが大きそうだ。

そんな彼らの戯言は気にしないかのごとく、湾岸エリアには大きなタワマンが悠然とそびえたち、嫌でも視界に入ってくる圧倒的な存在感がある。そして、今ではいずれも彼らの手の届かない価格帯だ。「買わない」ではなく、「買えない」なのだ。「タワマンは人の住む場所じゃない」そうやってタワマンを下げることで、自分の心を安定させようとするのは、買えない人たちにとって最も合理的なのかもしれない。

4. ■業者たちが目撃した“タワマン地獄”の現実 千原ジュニア 2024年11月19日

<https://times.abema.tv/articles/-/10151717?page=1>

概要

①概要配送や引っ越し、救急など、さまざまな業者たちがタワマンに悲鳴をあげている。タワマンの宅配問題を解消すべく、配達員に代わってマンションの部屋まで食品を届けてくれる、デリバリーロボットへの期待が高まっている。フードデリバリー歴4年のぐるぐるさんは、「配達員にとっては“タワマン地獄”だ。一般的なマンションやアパートと比べて神経を使い、時間もかかる」と嘆く。

②ある時、50階以上のタワマンに配達すると、受付などに手こずり、20分で配達できるはずが、倍の40分以上かかってしまった。「お客さんは嫌な顔。怒っているのかな」と感じたそう。さらにマンションを出る時にも迷い、配達1件に1時間以上かかってしまう。それで得たのは500～600円。ぐるぐるさんは「もうコリコリだ」と語る。

③日鉄興和不動産による大手物流事業者へのヒアリング調査によると約50階・1000戸のタワマンへの配送では、総所要時間が約4時間15分かかったという。

宅配だけでなく、引っ越し業務などを行う「便利屋 TRY」の中野雄太代表も、「めちゃくちゃ時間がかかる。引っ越しまでの段取りが長い」と困っている。トラックの停車位置決めから、養生、そして搬出まで、「朝から

行っても1日作業がかかる」として、「タワマンは入るのも出るのも、引っ越し料金は高い。倍と言っていい」と苦労を明かす。また最も厄介なのが、他の引っ越し業者とのバッティングだ。「いい業者同士なら、荷物用のエレベーターを譲り合えるが、うまくいかなかったら待ちになり地獄を見る」と語った。

④救急にも影響がある。救急看護の現場を長年経験した秋吉崇博氏は、「エレベーターまでが難しいところも多い。部屋に到達するまでに3つほどインターホンを鳴らす。上がりきるまでに早くても10分かかると実情を語る。「心肺停止になると、脳に酸素がいなくなり、1分ごとに助かる確率が下がる。命が助かって後遺症が残る。時間が左右し、高層であるほど助けられる確率が低くなる」

⑤元衆議院議員の宮崎謙介氏は、タワマンの45階に住んだ経験があるという。「1階の駐車場に行き、うっかり鍵を忘れたら、もう一回上がってロスが15分ぐらい。

便利なところもあるが、不便だと思うことが多かった」と振り返った。

(『ABEMA 的ニュースショー』より)

3. ■ タワマンの配達に4時間以上??様々な課題がある物流問題 2024年11月11日

<https://radichubu.jp/plus/contents/id=55503>

概要

①最近タワマンマンション1棟で配達に4時間を超えてしまい、物流業界では「タワマン配達には別料金をもらいたい」という声が挙がっています。タワマンマンションの配達に時間がかかる一番の理由は、エレベーター。50階建てで1000戸あるタワマンマンションで宅配業務をする際、もちろんエレベーターを使用します。50階分の上下の時間が必要になるため、エレベーターが何機があっても相当の待ち時間が発生してしまうのです。そうすると1軒1軒配るにしても時間のロスは出てしまうため、タワマンマンションの配達には時間がかかってしまいます。

②残業で疲弊していく影響でのなり手の減少を危惧し、今年の4月からトラック運転手の残業時間の上限を年間960時間と規制しました。しかしこれによりトラック輸送量は14.3%減少、さらには運転手14万人相当の仕事が減ることになります。最近では置き配などで利用者側も配達員に協力をするような形で問題の対応をしていますが、問題解消には至りません。

③タワマン地獄や残業時間の多さだけでなく、限界集落や限界自治体などの過疎地の宅配業務も問題視されています。住民がいるかどうかわからないような空き家状態になってる家に何度行っても、対応してもらえないケースは少なくないようです。このことによりまた配達員の時間のロスが増えてしまっています。

(11月8日の『CBCラジオ #プラス!』)

2. ■ “タワマン地獄”配達に4時間 デリバリー業者「本当にコリコリ」2024年11月13日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/900012099.html

概要

①フードデリバリー配達員歴4年 ぐるぐるさん(26)「配達員にとってタワマンは、まさに“タワマン地獄”ですね」「一般的なマンションやアパートの配達と比べたら、もう本当に神経を使うというか時間がかかる」店舗から20分で客の元へたどり着けるはずが、すでに40分以上経過ある時、男性が50階建て以上のタワーマンションに配達すると、中に入る受け付けなどにてこずってしまったため、店舗から20分で客の元へたどり着けるはずが、すでに40分以上経過していた。

②「お客さんは嫌な顔をされた感じで怒っているのかなと」さらにマンションを出る際にも迷ってしまったため、1件の配達に1時間以上もかかってしまいました。

「(配達に1時間かけて得たのは)500~600円だったんですよ。もう本当にコリコリです」

③不動産会社が大手物流会社へ行ったヒアリング調査では、50階建て・1000戸ほどのタワーマンション1棟で、27件の配達に加え、5件の集荷をした時に4時間以上かかったという結果も出ています。そのうちの半分ほどは、エレベーターの移動やその待ち時間、廊下の移動時間でした。

③調査をした不動産会社では、配送された食べ物を配達員に代わりロボットが部屋まで運ぶ実証実験を行いました。配達員がマンションの中に入らず配送できて、作業を大幅に効率化できるのではと期待されています。また、マンション管理会社も大手物流会社と組んで新たな取り組みを11日から開始しました。

④大和ライフネクスト「宅配会社から一括で荷物を預かりまして、マンション内の配送を管理人が行うという実証実験を行っております」配送を宅配業者の代わりに管理人が行う。委託料は、管理人の給与に反映させる方針 配送事業者は荷物1個ごとに委託料を管理人に支払いますが、宅配利用客の追加負担はありません。

委託料は、業務が増える管理人の給与に反映させる方針です。

(グッド!モーニング 2024年11月13日放送へける)

1. ■ 配達員が『タワマン』への配達に苦悩「なんとかならんかね」2024年11月6日

<https://grapee.jp/1760536>

概要

①11月5日、Xで『タワマン地獄』という単語がトレンド入り。さまざまな声が上がっています。『地獄』とうたっているのは、ほとんどの配達員にとってタワマンへの配達には『非効率的』であり、苦勞が多いことを表しています。

②タワマンの場合は、専用の入り口を通り、警備室で受け付けをしなければならないことがあります。また、住民用とは別の業者用エレベーターを利用することが多く、清掃業者などと共用で使うため、余計な待ち時間が発生してしまうのです。

配達するごとに1階に戻ってインターホンを鳴らさないとエレベーターに乗れないセキュリティ、なんとかならんかね。これ本当にきつい。コンシェルジュがいるのに、預かってくれないタワマンもある。コンシェルジュは入居者の代わりに宅配便の取り次ぎをすることもあります。不在時は対応できないなど、配達員の望んでいるような機能は果たしていない場合が多いようです。宅配ボックスが備わっていることもあります。

しかし当然、客が不在かつボックスがいっぱいの場合は、荷物を持ち帰り再配達をする必要が生じてしまうのです。

③タワマンはもう1階に宅配ボックスを設置するのを義務化すべきだと思う。

高層マンションのエレベーターの昇降はロボットに任せるようにすればいい。

タワマンのよさと利便性のバランスをいかにうまく取っていくかが、社会において長年の課題になりそうです。

(文・構成／grape 編集部)

環境

14. ■ 小学校隣高層タワマン建築 渋谷区と大手組んだ再開発事業に憤慨 2024年11月18日

https://www.news-postseven.com/archives/20241118_2005564.html?DETAIL

概要

①「これは決して単なる“お金持ち同士のマンション紛争”ではありません」――

渋谷区の再開発事業の内情を知る人物たちは、口をそろえて警鐘を鳴らす。このスキームが広がれば、誰もが“明日は我が身”の問題になるというのだ。再開発事業への反対運動の先陣を切るひとりが、大手衣料チェーン「ジーンズメイト」の創業者である西脇健司氏（79）だ。【前後編の前編】

②トラブルの焦点となっている再開発現場のすぐ近くに建つ「パークコート渋谷 ザタワー」の住民である西脇氏が、一連の騒動を振り返った。2020年7月に竣工したばかりの「パークコート渋谷」に引っ越した。再開発事業について耳にする機会が増えていった。

初めは「そんな案もあるのか」程度に受け止めていたが、詳細を知って仰天した。公共施設が“容積適正配分型地区計画”を利用した異例の事業だったからだ。容積適正配分型地区計画とは、用途地域が指定された土地などにおいて、容積の範囲内で容積を再配分する仕組みのこと。容積率が低い区域の余剰容積分を他の区域に振り分けることで、良好な市街地環境の保全と高度利用を併せて行うことができる。

③主に民間施設の再開発で利用されてきたスキームだが、渋谷区の再開発事業では、公共施設を巻き込んで容積適正配分型地区計画が適用される。

今回の再開発事業において、神南小学校および隣接するマンション「渋谷ホームズ」は、同じ街区とみなされる。そのうえで小学校の容積の一部を「渋谷ホームズ」に振り分けて、さらに小学校の脇を通る区道を廃道宅地化した分も同マンションの敷地に組み入れるといった措置がとられるのだ。これにより、「渋谷ホームズ」の容積率は1000%に倍増。1975年築・地上14階建ての同マンションは、34階建てのタワマンへ生まれ変わるようになった。

④デベロッパーである東急不動産と清水建設は、「渋谷ホームズ」の容積率アップと引き換えに、老朽化が進んでいた神南小学校の建て替え費用を負担する取り決めとなっている。

しかし、新築の高級タワマンとなった「渋谷ホームズ」が生み出すであろう利益と比べると、たとえ建て替え費用を全額負担したとしても莫大なお釣りが来る計算だ。

「渋谷ホームズ」が34階建てになれば、当然、「パークコート渋谷」側の日当たりや眺望は悪化し、資産価値が大幅に下がることが考えられる。彼が最も不安視しているのは、神南小学校の児童への影響だ。

⑤東急不動産と清水建設による提案書の通りに再開発事業が進めば、小学校からわずか10メートル足らずの距離に高さ約140メートルの開放型バルコニーのタワマンが出現することになる。

西脇氏が訴える。

「小学校への日当たりが悪くなるのに加えて、ビル側からの落下物や盗撮、風害などの危険性も考えられます。この前も横浜の商業施設で飛び降り自殺に巻き込まれた人が亡くなる事故があったでしょう？ これは渋谷区がバックアップする再開発事業なんですから、大人が子どもの安全をないがしろにしては絶対いけません。子どもに明るい未来を差し出せる日本社会でなきゃ……」

⑥これまでの人生は仕事に打ち込むばかりで、市民運動のようなことは無縁だったという。「再開発に抗うために、メディア対応をしたり、署名を集めています。ほかには渋谷区議会で実際どんなやり取りが行われているのか確認に行くこともあります。あくまで“傍聴”という立場なので、区民が発言できる機会はほぼなく、そんな区政の在り方にも問題を感じています。幸い自分には時間はあるし、年齢的にも何も怖くない立場ですからね（笑）。子どもたちの未来のために少しでも何か貢献できたらと思います。僕は諦めが悪いので、この運動はなんとしてでも続けますよ」

（NEWS ポストセブン）

13. ■高層タワマン建築 渋谷区が再開発事業について回答 2024年11月18日

https://www.news-postseven.com/archives/20241118_2005565.html?DETAIL

概要

①小学校からわずか10メートル足らずの距離に、高さ約140メートルの開放型バルコニーのタワマンが建つことにより、児童らが落下物や風害、盗撮といった危険に晒されるのではないかと？

また、区道が廃道になることで、大型の車両の侵入が難しくなり、災害時の救助活動などに影響が出ないかと？

不安を覚えた区民らが再開発事業へ反対すべく立ち上がり、今年9月、ついに一部の渋谷区民らが区道の廃道を差止めようと東京地裁に訴訟を提起した。問題視されている点について、渋谷区役所に問い合わせた。

②——落下物の危険性は？

「これまでの意見交換会等でもご意見いただいており、対策を市街地再開発準備組合に申し入れの上、『建築計画上の落下物対策として各バルコニーに二重手すりを設置するとともに建物4隅のコーナー部のガラスは開口部を開閉しない仕様とするなど対策を講じ、管理運営上の落下物対策については、洗濯物や寝具等をバルコニーに干すことを禁止、手すり等にアンテナや金具の設置の禁止、家具やテントなどの設置の禁止、落下、飛散等の恐れのある物品のバルコニーへの設置などの禁止を管理規約等で定める』と聞いています。また、各バルコニーの手すりの高さについては、建築基準法上1100mmが基準となっていますが、本計画では1350mmの高さの二重手すりを計画していると聞いています。引き続き、十分な安全対策をとるよう必要な申し入れを行ってまいります」（渋谷区まちづくり第3課の担当者、以下同）

③——タワマン側から小学校への盗撮の危険性は？

「盗撮対策として、小学校教室窓へのブラインドやカーテンの設置を検討しております。また、広場等については、建築計画の進捗と合わせ、防犯カメラの設置や運用方法等について、市街地再開発準備組

合と協議してまいります」

④——風害の危険性は？

「事業者からは風環境シミュレーションを実施した上で、防風植栽を施すなどの対策が取られることで低中層市街地相当の風速となると聞いていますが、区としても良好な風環境形成に向けて必要な申し入れを行ってまいります。また、新築工事後に風環境の事後調査を現地にて1年間実施し、事前シミュレーションの効果が適切に発揮されていない場合は、追加の対策工事等を実施すると確認しています」

⑤——「区道を廃道にすることで、大型車両が現場近くまで入れなくなるのではないか」と危惧する声もある。

「北側については、幅員4m以上の緊急車両等の通行できる通路が確保されており、公園通り側から庁舎側への進入が可能となっております。今回、市街地再開発事業を通じて廃道する区道の一部を、緊急啓開道路である区道第974号路線に付け替えて道路拡幅し、災害時の緊急車両の動線確保など防災面での向上を図る計画としています

⑥——風害の危険性は？

「事業者からは風環境シミュレーションを実施した上で、防風植栽を施すなどの対策が取られることで低中層市街地相当の風速となると聞いていますが、区としても良好な風環境形成に向けて必要な申し入れを行ってまいります。また、新築工事後に風環境の事後調査を現地にて1年間実施し、事前シミュレーションの効果が適切に発揮されていない場合は、追加の対策工事等を実施すると確認しています」

⑦——「区道を廃道にすることで、大型車両が現場近くまで入れなくなるのではないか」と危惧する声もある。

「北側については、幅員4m以上の緊急車両等の通行できる通路が確保されており、公園通り側から庁舎側への進入が可能となっております。今回、市街地再開発事業を通じて廃道する区道の一部を、緊急啓開道路である区道第974号路線に付け替えて道路拡幅し、災害時の緊急車両の動線確保など防災面での向上を図る計画としています。

(NEWS ポストセブン 【前後編の後編】)

12. ■松江城高層マンション建設基準を規制 来年4月新基準運用を目指す 2024年11月19日

<https://news.ntv.co.jp/n/nkt/category/society/nk9d7bc00d94e44ca099cb4a5687716bbd>

概要

①11月19日、島根県松江市の景観形成について議論する審議会が開かれ、松江城からの眺めの基準について規制をより厳しくする見直し案を審議し、おおむね了承されました。

松江市では、国宝松江城のすぐ近くで建設が進められている19階建ての高層マンションについて、一部の市民から景観が損なわれるなどと反発の声が上がっています。そこで松江市は建築物の高さをより厳しく規制するために、まずは松江城からのふさわしい眺めの基準を見直そうと、松江市景観審議会の中の

専門委員会で議論を進めてきました。

②見直し案では今後新しく建設する建物の高さについて、これまでの基準である「天守から見える一番高い山の稜線を妨げないから」それよりも低い「手前の山の高さに接しない」に変更など。19日は、この見直し案をさらに審議しおおむね了承されました。

(日本海テレビ)

11. ■ 神様のいる土地を汚さないで…松江市のタワマン計画 週刊現代 2024年11月22日

<https://gendai.media/articles/-/141127>

概要

①〈松江城近くに高層住宅計画 大阪の会社、19階建て60メートル〉2023年9月16日、地元紙「山陰中央新報」に掲載された見出しは地元住民に衝撃を与えた。国宝・松江城近くにある殿町で、京阪電鉄不動産が19階建ての分譲マンション「MATSUE THE TOWER」建設を計画しているという内容だ。

②10月下旬に、実際に本誌記者が現場を訪れてみると、近辺には高い建物はほぼ見当たらない。計画地の目の前には、島根県庁庭園という市民にとっての憩いの場があり、多くの人がかつろいでいる。そして眼下には松江城のお堀がめぐらされていて、多くの観光客たちが小舟に乗り遊覧していた。高層ビルが立ち並ぶ東京都心に新たなビルが建つとは状況が違い過ぎる。しかも、松江市内に19階建ての高層マンションができるのは歴史上初めてだという。

③この報道を受けて、すぐさま一部の松江市民は反対運動を起こしている。

住民団体「まつえ／風景会議」世話人で一級建築士の寺本和雄さんは、こう語る。

「計画地は松江城から約100メートル以内に位置し、きわめて歴史的な環境にあります。ここに天守と同じ高さのタワマンを建設するなんて、城下町の価値を大きく損うでしょう。巨大なマンションが美しい景観の障害となることは間違いありません。わたしたちは、今年1月28日に地元紙の一面に〈松江の景観がこんなことになってしまう前に あなたの声を。松江城前、天守と同じ高さの19階建てマンションの見直しを求めます〉と記した意見広告を掲載しました。

④その反響は大きく、松江市内、島根県内だけではなく、日本全国、世界中から19階建ての高層マンション反対の署名が集まり、現在1万7000筆を超えています。

国際観光文化都市にも指定されている松江は、かねてから松江城の世界遺産登録を目指すなど、周辺の整備には細心の注意を行っていました。この高層マンションによって長年の苦勞が泡になりかねない。観光業にも大打撃を与える最悪の計画だと思います」

⑤建設に至る経緯は以下の通りだ。

数年前に土地を入手した京阪電鉄不動産は、昨年8月に19階建ての高層マンションを造る計画を松江に申請。昨年10月20日に景観審議会が開かれ、「基準を満たす」との判断がくだったのだ。

しかしその後、景観審議会の委員12人のうちの9人が「審議は十分だとは言いがたい。まだ審議を重ねる必要がある」として、今年2月20日、上定昭仁市長に再審を求めたところ、市長はこれを拒否したの

である。

⑥松江市まちづくり部建築審査課の担当者に、こうした市の判断について問い合わせてみると、こう回答した。

「当初から、われわれは、松江らしい景観を保全する観点からは望ましくないという考えでしたが、一方で、市景観計画の基準を満たしているため容認する判断に至りました。事業者は丁寧に説明しなければいけないと思います……」

松江市は昨年の景観審議会で 19 階の高層マンション建設を容認し、景観審議委員の再審要請も拒否。つまり、京阪電鉄不動産に「お墨付き」を与えているため、着々と建設が進められているのが現状なのだ。

今年 3 月以降、反対運動が活発化していく中、上定市長は、京阪電鉄不動産の本社に出向くなど、高さを引き下げるよう求めているが、京阪サイドは一切応じていない。

⑦松江市民は、こうした松江市の後手後手の対応や建設計画だけではなく、京阪電鉄不動産の進め方にも激しく憤っている。

反対住民たちが出した意見広告

「街のシンボルでもある松江城の近くに高層マンションを建てるのであれば、周辺住民だけでなく松江市民を納得させる努力をしなければいけないと思います。それなのに、私たちが何度求めても説明会は一度も開かれていません。一方的にチラシが配布されただけです。そもそも説明会を開くことは義務ではないので、『法律に則っているから問題ないだろう』というスタンスなのです。自分たちの利益を追求しているだけにしか見えません。一部の富裕層の居住や投機のために、情緒ある松江市の街なみや住民の安寧が犠牲にされてしまうことは許しがたいです」（寺本さん

⑧京阪電鉄不動産は、地元テレビ局でこのマンションの CM を流すなど、メディアを使った宣伝活動に余念がない。広告費をもらっているからか、地元メディアは、こうした反対運動を半ば黙殺している状態だ。建設をめぐるトラブルについて京阪電鉄不動産に見解を求めたが、期日までに回答はなかった。

⑨建設予定地の近くでカフェを営む地元住民は、本誌記者にこう嘆く。

「島根県民は温厚な人が多く、反対運動みたいなことをするのが苦手なんです。県民性を見越したような業者のやり口には腹が立ちます。神様が集まるこの地をこれ以上、汚さないでほしいです……」

⑩寺本さんは今後の反対運動について、このように説明する。

「松江市民の中には、反対運動に参加していると、周囲から白い目で見られる、反対の声をあげたところで、すでに決定していることなので、時間と労力のムダだという人たちもいます。でも、それでは相手の思うつぼです。事業者のあまりに利己的で場当たりのマンション建設に対して、わたしたちは、今後もフォーラムの開催や意見広告の再掲載、建設現場での座り込みによる抗議活動などを予定しています。『楽しく・元気に・諦めない』をモットーに息長く、反対運動を続ける所存です」

（「週刊現代」2024 年 11 月 16 日・11 月 23 日）

10. ■ 松江城近くに高層マンション建設問題 抗議の張り紙やのぼりが 2024 年 11 月 26 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/bss/1577767?display=1>

概要

- ①松江城近くで建設が進められている高層マンションについて、景観を損なうとして建設中止を求める陳情書が市民団体などから提出されていましたが、松江市議会は 26 日の議会で不採択としました。
- ②清水菜太記者「建設の進む高層マンションそばでは、建設反対の張り紙やのぼりがたてられています。」
「故郷松江は壊れてしまう」「このバケバケマンションで国宝松江城の世界遺産への道は閉ざされてしまう」
マンションの建設現場には、そんな看板やのぼりがいくつもありました。
- ③建設が進められている高層マンションは、松江城天守とほぼ同じ高さ 57 メートルの 19 階建て。当初、松江市の景観審議会では建設計画案について全会一致で了承されましたが、その後、城下町の景観を大きく損なうとして、市民団体や地元住民が反対運動を行っていました。この市民団体などが提出した陳情書について、26 日、松江市議会で討論が行われました。
- ④「現在の法令等を守って事業を進めている今回のマンション建設に対して、議会が何の手順も踏まず建設反対の意向を示すようなことをしては、議会に対する市民の信頼は得られない」採決の結果、30 人中 27 人の議員が陳情書の不採択に賛成。松江市議会としては、高層マンションの建設に反対の意向は示さないこととなりました。
(山陰放送)

9. ■ 松江城近くに高層マンション建設問題 抗議の張り紙やのぼりが 2024 年 11 月 26 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/bss/1577767?display=1>

概要

- ①松江城近くで建設が進められている高層マンションについて、景観を損なうとして建設中止を求める陳情書が市民団体などから提出されていましたが、松江市議会は 26 日の議会で不採択としました。
- ②清水菜太記者「建設の進む高層マンションそばでは、建設反対の張り紙やのぼりがたてられています。」
「故郷松江は壊れてしまう」「このバケバケマンションで国宝松江城の世界遺産への道は閉ざされてしまう」
マンションの建設現場には、そんな看板やのぼりがいくつもありました。
- ③建設が進められている高層マンションは、松江城天守とほぼ同じ高さ 57 メートルの 19 階建て。当初、松江市の景観審議会では建設計画案について全会一致で了承されましたが、その後、城下町の景観を大きく損なうとして、市民団体や地元住民が反対運動を行っていました。この市民団体などが提出した陳情書について、26 日、松江市議会で討論が行われました。
- ④「現在の法令等を守って事業を進めている今回のマンション建設に対して、議会が何の手順も踏まず建設反対の意向を示すようなことをしては、議会に対する市民の信頼は得られない」採決の結果、30 人中 27 人の議員が陳情書の不採択に賛成。松江市議会としては、高層マンションの建設に反対の意向は示さないこととなりました。
(山陰放送)

8. ■万博記念公園複合施設計画見直し 敷地内マンション建設反対産経 2024年11月20日 https://www.sankei.com/article/20241120-LS762AMXTJMVPLUGA6XDV7JRFM/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①万博記念公園（吹田市）内に大規模アリーナを中心とする複合施設を建設する計画をめぐり、誘致した府側が事業の一部を見直す方針を固めた。

大阪府が20日開いた戦略本部会議で明らかにした。見直し対象は公園の外周道路内側のマンション建設計画。地元の吹田市が反対の姿勢を示していた。

②新たなスポーツ・文化拠点の整備を目的に、府有地である万博記念公園の敷地を一部活用する計画。

令和12年に中核施設となる大規模アリーナをオープンさせた上で、20年までに商業施設、ホテル、マンション、オフィスを順次建設するとしていた。3年5月に三菱商事都市開発などをつくる日米3社の共同企業体（JV）が事業予定者に決定していた。

③計画のうち、公園の外周道路（1周約5キロ）の内側2万5千平方メートルの敷地でのマンション建設に、吹田市側が反発。今年4月と7月に開いた住民向けの意見交換会では、公園内に住宅が建設されることに抵抗感を示す人が相次ぎ、市議会もマンション建設を認めないよう市に求める決議を可決していた。

④市条例は外周道路内を特別用途地と定め、原則として住宅を建設することはできないが、市長が特別に認めた場合は可能となる。市側は7月にJV側から事業の骨格を示した書類の提出などを受け、対応の検討を続けた。その上でマンション建設が広く地元の理解を得ることはできないと判断。「条例に規定する要件を満たさない」ことを理由に、マンション建設を認めない意向を10月下旬に府へ伝えていた。今月20日、マンション計画の変更が府戦略本部会議で報告された。会議で吉村洋文知事は「（JV側に）代替案を早期に検討してもらう必要がある。事業を進めるためにサポートしてもらいたい」と担当部局に求めた。

JV側では、市条例の規制を受けない外周道路外側でのマンション建設を前倒しで進めるという。

7. ■景色すべてが機械式駐車場 江東区タワマン建設地元住人の怒り 2024年11月22日 <https://gendai.media/articles/-/141124>

概要

①「デベロッパーは、私たちのことを軽んじているとしか思えません。彼らがマンションを建ててしまえば最後、周囲の住民は以前のような日常生活を営むことができなくなってしまいます」越中島地区再開発住民の会代表小川昭弘さん。

②東京都江東区の越中島で、高層マンションの建設をめぐって住民たちの反対運動が巻き起こっている。発端は、昨年4月に東京医科歯科大学（現・東京科学大学）と野村不動産が発表した一枚のプレ

スリリースだ。医科歯科大が保有する越中島の土地には、もともと5階建て1棟と10階建て2棟の公務員宿舎が計3棟あって、周囲3方にはそれぞれ別のマンションが建っている。そこを野村不動産が再開発するという内容で、隅田川流域に面する計画地は約1万8000平方メートルもある。

③突然の発表に驚いた同住民の会の椋田敏史さんは、住民を代表して野村不動産に具体的な開発内容を問い合わせた。「そのときは『10月に担当者から連絡させます』と答えるのみでした。それが10月になっても連絡がない。11月に再度聞いてみても『行政協議中』と、具体的なことは何も教えてくれませんでした。ただ、医科歯科大のHP上では『トータルヘルスケア』『地域との連携・交流』『いる（住む・来る）だけで健康になる街づくり』などうたっていたので、漠然と『医療・福祉系の総合施設ができるのかな』と考えていたのです」（椋田さん）

今年7月末、ようやく事業計画の全貌が周辺住民に知られることとなる。当初は5月の連休明けにわかる予定だったが、野村不動産は延期に延期を重ねていたのだ。

④その中身は近隣住民が想定していたものとは残酷なほどに違っていた。

なんと計画地には、定期借地権付きで19階の高層分譲マンション4棟667戸と113戸のサービス付き高齢者住宅（サ高住）、さらには商業棟が建つという。蓋を開けてみたら、巨大マンションの建設だったわけだ。

前出の小川さんはこう嘆く。「突然、大きな『衝立』が住居の目の前にできるようなものです。ギチギチに高層棟が建てられるので、私たちのマンションに風は通らなくなるし、一部の住居はプライバシーが保護されないほど建物の距離が近い。

⑤また、地上4段の機械式駐車場が壁のように横並びになることも驚きました。向かい側に住む低層階の人は空を眺められなくなるどころか、景色すべてが機械式駐車場になってしまうのです」

⑥当初は「地域との連携交流」とうたっていたにもかかわらず、なぜヒアリングもせずに住民が不利益を被るような計画を進めているのか。感情を逆撫でするような事業者のやり口に住民は猛反発、8月頭に開かれた住民説明会は荒れた。3つのマンションから約150人が参加して、事業者の担当者に様々な要望や質問を行った。

「このときの対応も酷いものでした。設計会社の役員が『法令に則っているので大筋を変えるつもりはありません』と明言したんです。いわば、『もうこれで決定です』の一点張り。少しくらいお互いの妥協点を探るような姿勢を見せてもいいのではないのでしょうか。

⑦その後、『せめて14階建てにしてほしい』などいくつかの提案を記載した要望書を野村不動産に提出しましたが、回答期日までに返答はありませんでした」

これでは埒が明かないと、「地主」である医科歯科大に小川さんなど住民の会のメンバーがかけ合ってみたところ「具体的な計画案を知らなかった」と、他人事のような反応がかえってきたという。

⑧近隣住民の怒りは、ここが国立大学の土地であることにも起因する。国立大学が民間に土地を貸し出す場合、その用途に公共性や公益性を欠くことは認められないからだ。「最初にきれいごとを言っていたのは認可を得るための建て前で、結局は大学の土地に19階の『壁』を造って販売戸数を増やしたいだけ。私たちの気持ちは一切考えていないのです」（小川さん）

⑨野村不動産「弊社は今後も関係者や地域住民の皆さまに対して真摯に対応していく所存でございます。そのため、個別の回答は控えさせていただきます」

住民たちの怒りをよそに、来年 3 月から工事は着工される予定だ。

(「週刊現代」2024 年 11 月 16 日・11 月 23 日合併号より)

6. ■ 桜蔭の隣タワマン計画 「のぞかれるかも」校長の懸念 朝日 2024 年 11 月

<https://digital.asahi.com/articles/ASQB53F8PQ9HOXIE01T.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

概要

①桜蔭中学・高校は、東京大をはじめ多くの学校が集まる文教地区の文京区本郷にある。東京ドームに近い駅である地下鉄水道橋駅から徒歩 5 分、大通りから細い坂道を上った閑静なエリアだ。進学実績は全国トップクラスで、今年の東大合格者は 77 人（現役 69 人）。現在は約 1400 人の生徒が通う。

②タワマンの建設予定地は通学路である坂に接しており、現在は地上 8 階地下 1 階建てのマンション（68 戸）が立っている。8 月下旬から縦覧された計画案によると、1979 年築の既存マンションを建て替え、地上 20 階地下 1 階、高さ 69 メートルの超高層マンション（197 戸）をつくる。2025 年着工、28 年 7 月の完成を目指すという。

③「計画書を見てがくぜんとしました。教室に日が当たらなくなり、生徒のプライバシーは守られなくなる。教育環境が悪化する危機的状況だ」。

桜蔭学園の齊藤由紀子理事長（校長）は言う。計画を知ったのは昨年 8 月。建て替え自体に反対していたわけではないが、内容が不安だという。他の御三家や幼稚園周辺でもトラブルが起きています。

④まず日照の問題だ。

西館と呼ばれる地上 6 階地下 2 階建ての校舎にある教室は全て西向きで、窓はマンション側にある。20 階建てのタワマンが建てば、日当りは悪くなることが予想される。マンションは敷地の境界から 4 メートルという近さで、圧迫感も心配する。

⑤もう一つは生徒のプライバシーだ。

タワマン側からののぞき見や盗撮を懸念する。計画では、誰でも出入り可能な広場が校舎近くに造られる。齊藤理事長は「過去にもマンション外廊下から教室にカメラを向けられる被害があった。女子校だけに狙われやすいところがある」と言う。

⑥学園周辺は都市計画で高さ 46 メートル以下、容積率 400%以下の建築制限がある。

ただこの計画は、誰でも利用可能な「公開空地」と呼ばれるスペースを設けることで制限緩和が認められる都の「総合設計制度」を活用し、高さ 68・98 メートル、容積率 600%で申請している。

⑦学園側は建築主側に懸念を伝え、計画は一部変更された。プライバシーに配慮し、校舎に面するバルコニーを校舎の高さに相当する 4～11 階には設置しないことになった。ただ、20 階建ての高さは変わらない。

⑧学園は昨年 12 月以降、教育環境悪化の懸念を訴える署名を在校生の家族や卒業生らから募り、1 万 5 千筆分を今年 6 月、請願書とともに都議会に提出した。文京区議会には教育環境が守られるよ

う請願を行った。また、地元住民らによる「本郷一丁目の住環境を守る会」も立ち上がった。

⑨建築主であるマンションの管理組合は、6月に地元向け説明会を開いた。組合の事務局担当者は取材に、「建て替えを行うことは事実。法令に従い利害関係者に説明をしているが、それ以外の方にはお話しできない」と回答した。

⑩都によると、建築基準法などにより、今回の計画は都の審査や許可が必要だ。制度の基準に合っているか、周辺住民の理解を得ているかなどを総合的に判断する反対意見が多い際には建築主側に配慮や説明を尽くすよう促すが、強制力ある指導はできないという。

都の担当者は「今回の計画は制度の基準に沿ったもの。一方で反対意見が多いことも承知している」と話す。

利害関係者らが意見を述べる公聴会は既に終わり、計画は今後、学識経験者らが委員を務める建築審査会に付議される。

5. ■ 桜蔭学園がタワマン計画に東京地裁に差し止め提訴…読売 2024年11月6日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20241106-OYT1T50010/?from=smtnews>

概要

①東京都文京区の超高層マンション建設計画を巡り、建設予定地に隣接する私立女子中学・高校を運営する学校法人「桜蔭学園」が、日差しが遮られて教育環境が悪化するなどとして、東京都に対して計画の申請を許可しないよう求める差し止め請求訴訟を東京地裁に起こしていたことがわかった。提訴は8月15日付。

②同校と隣り合う8階建てマンションを20階建て（高さ約70メートル）に建て替える計画。この地域では、区の都市計画で建物の高さが46メートルまでに制限されているが、マンション管理組合側は2022年、一般の人が自由に通行できる「公開空地」を設ける代わりに高さ制限を緩和する設計許可を都に申請した。

③校舎と新たなマンションの距離は約11メートルで、約1400人の生徒が通う学園側は「高層マンションが建つと一日中、日が差さなくなるほか、圧迫感やのぞき見の危険性におびえながら学習を強いられる」と主張。建て替え工事に伴う防災上の危険性もあると訴え、申請を許可することは都の裁量を逸脱するとしている。

④都は現在、マンション管理組合側の申請を許可するか検討中で、読売新聞の取材に「許可することに裁量の逸脱はなく、差し止めに理由はないことを主張していく」とコメントした。

4. ■ 桜蔭が隣接地タワマン計画見直し求め都を提訴 朝日 2024年11月14日

<https://digital.asahi.com/articles/ASSCF3RPNSCF0XIE017M.html?ref=smartnews>

概要

①私立中高一貫校で「女子御三家」の一つ、桜蔭（学園（東京都文京区）が、校舎の隣に建設が計画されているタワーマンションをめぐって、東京都に計画の申請を許可しないよう求める差し止め請求訴訟を起こしたことが分かった。

学園側は「日差しが遮られて教育環境が悪化し、のぞき見の危険性もある」と主張している。提訴は8月15日付。

②同校と隣り合う敷地には現在8階建てマンションがあり、これを地上約70メートルの20階建てマンションに建て替える計画がある。周辺には高さ46メートル以下、容積率400%以下とする建築制限があるが、誰でも利用可能な「公開空地」と呼ばれるスペースを設けることで制限緩和が認められる都の総合設計制度を使い、高さ約70メートル、容積率約600%で申請されている。

③学園によると、校舎からマンションまで約11メートルしか離れておらず、建築されれば教室には日が差さなくなるという。また、工事が進めば、校舎とマンションの間にある擁壁が倒壊する危険性があるとも訴えている。

④計画を審査する立場の都は「許可することに裁量の逸脱はなく、差し止めに理由はないことを主張していく」とコメントしている。

（岩波精）

3. ■ 校舎隣のタワマン建設差し止め求め 桜蔭学園が東京都を提訴 2024年11月16日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/367369>

概要

①東京都文京区のマンション建て替え計画を巡り、校舎が隣接する私立女子中高一貫校の桜蔭学園が、日差しが遮られ教育環境が悪化するなどとして、都に計画の申請を許可しないように求める差し止め請求訴訟を東京地裁に起こした。8月15日付

②マンションは現在は8階建てで、20階建て地上約70メートルのタワーマンションに建て替える計画となっている。一帯は区が高さ46メートルの制限を設ける地域だが、マンション管理...マンションは現在は8階建てで、20階建て地上約70メートルのタワーマンションに建て替える計画となっている。

一帯は区が高さ46メートルの制限を設ける地域だが、マンション管理組合は2022年、広場などの公開空地を設ければ制限が緩和される制度の適用を都に申請した。

③学園側によると、建設計画では校舎と新たなマンションは11メートルしか離れていないという。一般人が利用できる公開空地から校舎内が見えることも懸念し「日当たりが悪くなるだけでなく、のぞき見の危険性もある」などと主張している。

都の担当者は「現在計画を審査中だが、許可する場合は都としては対応が適切であると主張していく」とコメントしている。

（細川暁子 東京新聞）

2. ■ 大山街道沿い高層マンション建設計画 住民抗議のスタンディング 2024 年 11 月 1 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/363885>

概要

①川崎市高津区の大山街道沿いの高層マンション建設計画に反対する周辺住民約 10 人が 31 日、建設予定地前で約 1 時間にわたり、「工事の強行ストップ」「市はもっと行政指導を」などと書かれたプラカードを手に、抗議のスタンディングを行った。

②野村不動産（東京都新宿区）は、高津区二子 1 の旧老舗金物店の跡地に 15 階建て分譲マンション 1 棟の建設を計画。市まちづくり調整課によれば、同社は、マンションなどの建築に関する市総合調整条例の定める承認申請書を提出しており、近く承認通知書が交付される見通し。工事の着工は今月初旬とみられる。

③スタンディングは、反対住民らでつくる「飯島金物店跡地を考える会」が呼びかけた。更地の建設予定地はパネルフェンスや鉄柵で囲まれている。

マイクを握った代表の片岡修一さん（61）は「野村不動産は住民の要望に対し、ほぼゼロ回答のまま、工事を強行しようとしている。大山街道の歴史や文化を踏みにじるものだ」と批判。参加者全員で「高層マンション建設反対」「野村は出てこい」などとシュプレヒコールを上げた。

④野村不動産は 9 月 26 日に住民説明会を開いたが、「絶対に建てさせないということなら話はできない」と主張。会によれば、住民側は再三、話し合いの場を設けるよう求めているが、同社側は応じていない。

⑤片岡さんは「不動産会社の横暴なやり方に怒っている各地の人たちとも連携し、SNS も活用しながら反対運動を広げていきたい」と話している。

（東京新聞）

1. ■ タワマン住民、隣地タワマン建設眺望阻害 裁判所どう判断？ 2024 年 10 月 31 日

https://www.bengo4.com/c_1012/n_18057/

概要

①名古屋市市内にある 42 階建てタワマンの住民が、同タワマンを建てた住宅メーカーなどが隣地で建設を進めている 39 階建てのタワマンの 30 階以上の建設中止を求める訴訟がにわかに注目を集めている。

2014 年に完成した 42 階建てのタワマンは高さ約 152m、建設中のタワマンは高さ約 136m で、42 階建てタワマンは眺望が売りだった。原告の住民らは、販売担当者から「隣地に建物が建つとしても 29 階まで」などと聞かされていたようだ。

②住宅メーカー側とのやり取りは不調に終わったため、工事中止を求める仮処分申し立てを経て（その後取り下げ）、差し止め訴訟を提起したという。

メーカー側は答弁書で、「マンション西側隣接地における建物建設計画は現在未決定。本マンションの周辺環境・景観・眺望及び日照条件に変化が生じる可能性がある」などと記載された書面を購入者と

交わり、口頭で説明したと主張しているようだ。

③不動産トラブルに詳しい秋山直人弁護士に聞いた。

——「眺望を妨害されない権利」は法的にはどのような位置づけでしょうか。

現在のところ、裁判例において、「眺望を妨害されない権利」が「権利」として確立しているとまではいえな
い状況です。

眺望に関する利益は、一定の場合には、民法 709 条（不法行為）において「権利」と並んで規定され
ている「法律上保護される利益」に該当すると解されています。一定の場合とは、建物の所有者によるそ
の建物からの眺望利益の享受が、主観的なものにとどまらず、社会観念上からも独自の利益として承認
されるべき重要性を有するものと認められる場合（東京高裁昭和 51 年 11 月 11 日決定・判例タイム
ズ 348 号 213 頁）などとされている

④一方、「大阪市大阪の中心部、都市計画法上の商業地域に位置し、建築基準法上の日影規制も
なく、容積率は 1000%とされている土地の上に立てられた居住用マンション」の事案について、眺望利
益の享受が、社会通念上独自の利益として承認されるべき重要性を有しており、法的保護に値するも
のであったとは認められない、と否定している裁判例もあります（大阪地裁平成 20 年 6 月 25 日判決・
判例タイムズ 1287 号 192 頁）。大都市で、高層マンションや高層ビルが建つことが想定されている地
域であることから、眺望利益の保護を否定したものです。

⑤次に、裁判例は、眺望に関する利益が「法律上保護される利益」に該当する場合でも、眺望利益の
侵害行為について違法性が認められるのは、「侵害行為が、具体的状況の下において、・・・行為者の自
由な行動として一般的に是認しうる限度を超えて不当にこれを侵害するようなものである場合に限られる」
（前記東京高裁昭和 51 年 11 月 11 日決定）と判示しています。

その趣旨としては、眺望利益の性質が、騒音や大気汚染、日照ほどには切実なものではないとの観点や、
眺望利益を保護することで、周辺の土地の財産権に重大な制限を加えることになるとの観点から、違法
性が認められるのは、侵害行為の態様や程度において社会的に容認された行為としての相当性を欠く
場合に限られる、というものと解されます（景観利益に関する最高裁平成 18 年 3 月 30 日判決・判例
タイムズ 1209 号 87 頁参照）

⑥——今回のケースを理解するうえで参考となる裁判例はありますか。

眺望利益に関する紛争については、大きくは次の 2 つのタイプに分けられます。

(1) 契約関係にない相手方が、建物所有者の有する既存の眺望利益を不法に侵害したと主張する
タイプの紛争

(2) マンション販売業者とマンションを購入した顧客といった契約当事者間において、眺望利益に関す
る信頼違背が生じたことを理由として損害賠償等を求めるタイプの紛争

いずれについても複数の裁判例があり、前記東京高裁昭和 51 年 11 月 11 日決定などがリーディングケ
ースとされていて、少数ですが建築差し止めを認めた裁判例もあります（横浜地裁小田原支部平成 21
年 4 月 6 日決定・判例時報 2044 号 111 頁など）。

今回のケースは、(2) のタイプの紛争に分類できます。

⑦(2) のタイプの紛争では、たとえば、マンション購入の際に隅田川花火大会の花火をマンション室内
から観覧できるという触れ込みのもとに当該マンションを分譲販売したマンション販売業者が、後に近くに

別のマンションを建築して花火が見えなくなってしまうことについて、信義則上の義務違反を認めて、慰謝料合計 60 万円、弁護士費用 6 万円の支払を命じた裁判例（東京地裁平成 18 年 12 月 8 日判決・判例タイムズ 1248 号 245 頁）があります。

⑧——今回のケースで、仮に「隣地に建物が建つとしても 29 階まで」と担当者が言っていた場合、あるいは約束の形にまでなっていた場合、その一点で差し止めが認められるようなことはあるのでしょうか。

前述（2）のタイプの紛争では、マンション販売業者等が、買主に対して、購入時にどのような説明をして、どのような期待を持たせたかという点が重要です。

仮に担当者が「隣地に建物が建つとしても 29 階まで」と多くの購入者に明言していたとの事実が証拠上認められるような場合には、信義則上の義務違反を認める重要な根拠になり得ます。

⑨もっとも、通常、裁判所の判断は、諸般の事情を総合的に考慮してなされるので、その一点で差し止めが認められる可能性は低いと思われます。仮に営業担当者がそのようなセールストークをしていたとしても、一方で重要事項説明書において、「本マンションの周辺環境・景観・眺望及び日照条件に変化が生じる可能性がある」などと記載して説明していた場合にはその点も考慮されると考えられます。

⑩そもそも、建築の差し止め請求は、仮に認められれば土地所有者の所有権に対する重大な制約となりますので、一般論として、そう簡単に認められるものではなく、ハードルは高いといえます。仮に「隣地に建物が建つとしても 29 階まで」と担当者が言っていたという事実が認められたとしても、建築の差し止めまでは認められず、信義則上の義務違反による慰謝料等が認められるにとどまる、という可能性もかなりあるものと予想されます。

〔参考文献〕「眺望を巡る法的紛争に係る裁判上の争点の検討」（弁護士伊藤茂昭ほか／判例タイムズ 1186 号 4 頁）『隣地・隣家紛争 権利主張と対応のポイント』

（弁護士川口誠ほか）

団地再生等

3. ■ニュータウン高齢化対策 空家や店舗の福祉転用有効 大阪公立大 2024 年 11 月 17 日

<https://univ-journal.jp/249883/?cn-reloaded=1>

概要

①高齢化と人口減少が進む大都市圏のニュータウンで団地の空き部屋や店舗、戸建ての空き家を福祉転用することでオールドニュータウンを健康志向のニュータウンに変容させる可能性があることが、大阪公立大学大学院生活科学研究科の加登遼講師らが大阪府の泉北ニュータウンで実施したまちづくりで明らかになった。

②大阪公立大学によると、堺市と大阪府和泉市にまたがる泉北ニュータウンは開発面積 1,557ヘクタールで、西日本最大級のニュータウンだが、1997年に約 17 万人に達した人口が約 11 万人まで減少している。その結果、小売店の閉鎖や福祉施設不足などさまざまな問題点が浮上してきた。初期入居者の高齢化や若い世代の都心回帰が影響している。

③加登講師らは地域コミュニティが主導するまちづくりに参画してきたが、団地の空き部屋や店舗、戸建ての空き家をグループホームや高齢者支援住宅などに福祉転用した結果、高齢化と人口減少、空き住戸の増加で寂れた感じが色濃く出ているニュータウンが活力を取り戻し、健康志向のニュータウンに変わる兆しが見られたとしている。

④健康志向のニュータウンは英国で健康的な生活設計と政策の実験が進められるなど、オールドニュータウンが向かう将来像の一つに挙げられている。加登講師らは泉北ニュータウンの取り組みを他のニュータウンに横展開できるのではないかとみている。

2. ■AI、ドローンで暮らし豊かに 大阪の UR 団地、企業が実証実験 2024 年 11 月 12 日

https://ovo.kyodo.co.jp/news/life/a-2033984#google_vignette

概要

①少子高齢化が進む、大阪市の大阪城東部地区にある都市再生機構（UR）の大型団地で、健康増進や暮らしの改善などを目的にドローンや人工知能（AI）を活用した、民間企業のプロジェクト実証実験が進められている。

②2600 世帯が居住する同地域は、全人口のうち高齢者が 3 割を超える一方、年少人口はわずか 6%。少子高齢化の一方で、大学の誘致や大阪メトロの新駅設置計画が進んでいる。UR は、大阪商工会議所と協力し、今後の発展を見据えたまちづくりの方向性を探るため、UR の森之宮旧庁舎、森之宮団地（第 2 団地を含む 2 カ所）で実証実験を行う企業を今春に公募していた。

③18 件の応募があったうち、12 件の実証実験が決定。10 月下旬までに 8 社が団地住民参加のもと

で開始された。25、26日には、竹中工務店が、身長や年齢に応じた歩幅が分かる歩行促進プログラムを屋外に設置。ブレインインパクト（京都府）は、脳の状態を計測できるスマートグラス（めがね型端末）をかけて画像を見ることで自分の脳の働きが良くなるコンテンツが分かる体験を住民に提供した。熊本の新興企業「歯っぴー」は、AIと小型カメラを活用して10数秒で歯科検査できるシステムで、各住民に合う口腔（こうくう）ケアを助言した。

④実証実験は来年3月まで、企業ごとに期間を定めて行い、ドローンを利用した物流・施設点検や、二酸化炭素（CO₂）削減装置などの実証実験も予定されている。

1. ■ 空中配送ロボ1年 評判上々 川崎市麻生区の団地で実験 東京新聞 2024年11月13日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/366526>

概要

①ロープウエーと似た構造の「空中配送ロボット」を使った配達サービスの実証実験が、川崎市麻生区の虹ヶ丘団地で始まってから1年。大都市近郊の住宅地でも問題化しつつある「買い物難民」の新たな支援策として期待され、利用者の評判も上々だ。これまでは団地敷地内に限定してきたが、今月から公道を横断する形でルートを延伸した。関係者は「思った以上に受け入れられた。早期の事業化を目指したい」と手応えを語る。（佐藤圭）

②9日午後、配達サービスで弁当などを購入した会社員の實方京さん（31）は「利用するのは5回目。高齢化を考えると、こういうサービスは必要ですね」

実証実験は、技術面を担当するパナソニックホールディングス（HD）、商品を供給する東急、団地管理者の独立行政法人・都市再生機構（UR）の3者が協力して進めている。

第1弾は昨年11月～今年3月、第2弾は4～6月に実施し、不定期に計41日運行。第3弾の今回は今月中に6日間の運行を予定している。

③住民らが専用アプリなどで商品を注文すると、スタッフが店舗から運んできた商品を配送ロボット下部の箱に入れる。上空のワイヤにつるされたロボットは時速15キロで自走し、下部の箱が分離して降下、受け取りボックスに商品を納める。

荷物の重さの上限は4キロ。注文から最短30分で商品を受け取れる。

④ワイヤは、団地敷地内400メートルの範囲に建てた10本の支柱（高さ8～12メートル）に2本張ったが、今回、その中間地点から市道（幅6メートル）をまたぎ、...団地集会所まで延びる70メートルのルートの新設した。道路占用の許可は、ロボットが通過する際にスタッフが立ち会うなどの条件で得た。開発に携わるパナソニックHD・ESL研究所「広く街中に普及させるためには、公道の利用は不可欠。たった70メートルだが、実現に向けた重要な一歩だ」と強調する。

⑤専用アプリを使いこなせない高齢者を念頭に、集会所にタッチパネル端末を設置し、スマートフォン決済のほか、スタッフに現金で支払うことも可能とした。

第1弾と第2弾の実証実験の利用件数は計383件。専用アプリ会員数は現在約200人。利用者

アンケート（回答数 102 人）によると、年代別では 70 代が 25%と最も多く、50 代（20%）、40 代（19%）が続いた。満足度を 4 段階評価で聞いたところ、「4」（60 人）と「3」（31 人）が合わせて 9 割。2 回以上の利用者は 7 割に上った。

⑥1578 戸の虹ヶ丘団地を含む周辺の高齢化率は 4 割。

一帯は坂道が多く、最寄り駅まで 2 キロ以上離れている。自動車を利用できない高齢者にとっては日々の買い物も一苦労だ。過疎地域では、配達サービスにドローンを活用する動きが広がっているが、住宅密集地域では安全面で課題が多く、その点、ロープウエー型の配送ロボットは落下の可能性が低いなど優位性がある。

鷺見さんは「この 1 年間、事故は起きておらず、安全面など技術的な検証はできた。積み上げてきたデータやノウハウを基に、パートナーとなる運営会社を見つけて事業化を推進したい」

4. ■ マンションと法 区分所有法制の見直しⅣ 弁護士 豊田 秀一 2024年11月

https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag44/

概要

①要綱案では、次の考え方が示されています。

区分所有建物につき、以下のいずれかの事由「客観的な緩和事由」が認められる場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各4分の3以上とする。

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

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

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

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

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

なお、上記(1)～(5)の客観的な緩和事由のうち、(1)～(3)は区分所有者等の生命・身体への支障が生じる事由を定めたもので、(4)～(5)は居住者の生活に支障を生じさせ、最終的には空き家となったり、機能不全に陥るおそれが高い事由を定めたものとされています。

②建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等について

建替え決議が成立した場合における賃貸借関係の終了については、現行法に定めがありません。そのため、建替え決議が成立した場合であっても、賃貸人は、賃借人に対して強制的に区分所有建物の明渡しを求めることができないことから、円滑な建物の建替えが阻害されているとの指摘がありました。

要綱案では、「建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により賃貸借の終了を請求することができる者として指定された者又は賃貸されている専有部分の区分所有者は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる。」という規律が設けられました。

上記請求がされたときは、賃貸されている専有部分の区分所有者は、専有部分の賃借人（転借人を含む。）に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならないものとされ、専有部分の賃借人は、賃貸借が終了したときであっても、保証金の提供を受けるまでは、専有部分の

明渡しを拒むことができるという規律が設けられ、賃借人の保護が図られています。

③多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消について

(1)建物敷地売却制度

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議「建物敷地売却決議」をすることができるという制度です。

(2)建物取壊し敷地売却制度

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議「建物取壊し敷地売却決議」をすることができるという制度です。

(3)取壊し制度

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者及び議決権の一定の多数決により、当該区分所有建物を取り壊す旨の決議「取壊し決議」をすることができるという制度です。

(4)再建制度

区分所有建物の全部が滅失した場合（建替え決議に基づき取り壊された場合を除き、取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合を含む。）において、その区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、敷地共有者等集会において、その権利「敷地共有持分等」を有する者「敷地共有者等」の議決権の5分の4以上の多数で、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に建物を建築する旨の決議「再建決議」をすることができるという制度です。

(5)敷地売却制度

区分所有建物の全部が滅失した場合において、その区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数で、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議「敷地売却決議」をすることができるという制度です。

④建物の更新

建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。以下同じ。）に関し、次のような規律を設けることとされました。具体的には、集会においては、建替え決議と同様の多数決要件の下で、建物の更新をする旨の決議「建物更新決議」をすることができるとされています。

3. ■近所マンション 24 時間使える住民専用ゴミ捨て場勝手に捨てたら？ 2024 年 11 月 20 日

<https://maidonanews.jp/article/15476772>

概要

①近所のそのマンションには24時間ゴミ出しができる収集所が常設されており、住民にのみ利用が許されていました。Aさんはマンションの住人ではないものの、このマンションに住む友人がいるため、特に悪いことをしている意識もなくゴミ収集所を使うことにしました。—家庭ゴミを近所のマンションに持ち込むと罪になるのでしょうか

②Aさんの行為は、廃掃法（廃棄物の処理及び清掃に関する法律）に反していると考えられます。廃掃法の第25条第1項第16条には「何人も、みだりに廃棄物を捨ててはならない。」と書かれています。Aさんは住民にしか認められていない場所にゴミを捨てたことから「みだりに廃棄物を捨てた」と見られる可能性が高いです。もしもマンションの管理組合がAさんの不法投棄を問題視し、警察に通報されてしまった場合は有罪と判断されてしまうでしょう。

③—Aさんにはどのような罰が科せられるのでしょうか

廃掃法の第25条第1項第14条では「不法投棄を行った者は、5年以下の懲役または1,000万円以下の罰金、またはこれの併科に処せられる。」と書かれています。

有罪になれば、Aさんはこの範囲での罰を受け前科がついてしまいます。前科を避けるには管理組合に謝罪し、示談金を支払って示談書を作ってもらうのがいいでしょう。示談をしておけば担当検察官によって不起訴処分となり、罰金を回避できるかもしれません。

④—ゴミ出しでほかに気を付けるべきケースはありますか

所定の場所にゴミを捨てたとしても、決められた日以外であれば同様の罪に問われる可能性があります。前日の夜にゴミを捨てる人もいるとは思いますが、厳密には「みだりな廃棄」に当てはまると考えられます。

⑤—実際にAさんと同様のケースで有罪になった案件はあるのでしょうか

実際に有罪になったという判例は確認できませんでした。

そもそもマンションなどの私有地にゴミが不法投棄された場合、管理組合が警察や自治体に連絡を入れることで問題が表面化されます。しかし、よほど量が多い場合や頻度が多い場合などの悪質なケースでなければ、警察に通報されないのかもしれませんが。実際に示談で解決したケースの有無も不明です。ただ、不法投棄は違法であることは各自治体のHPなどでも警告されています。判例が少ないからといってバれないと思っていると、警察のお世話になるかもしれません。

（北村真一弁護士）

2. ■競売の家…エアコンや畳、便器？ 抵当権はどこまで及ぶのか？ 2024年11月26日

https://www.rakumachi.jp/news/column/356009?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①漫画家・根本尚さんによる競売ルポ漫画、『競売物語』。今回は、競売で家を買う人が絶対に知っておきたい、でも意外と知らない（？）重要な知識を漫画でご紹介します！土地や建物が競売にかけら

れた場合、家の中にあるエアコンやテレビ、あるいは畳や屋根材などがどのような扱いになるのか、ご存じでしょうか？

庭に植えられた立派な木は？

石の灯籠はどうなるのか？

②【登場人物】根本尚『競売物語』作者の漫画家。北海道の自宅を競売で買った架空のメイド 本作のあいづち役。北海道弁がチャームポイント

③阿部弁護士のひとこと解説

どこまでが競売の対象となるのかは、個々の物の性質や、主物である不動産との関係によって異なります。抵当権の範囲については、民法370条で「付加して一体となっている物（付加一体物）に及ぶ」と定められています。これをもう少し具体的に言うと、「不動産に付合した物」と「従物」に分かれます。

④「不動産に付合した物」の例

「立木」「動かせない庭石」「建物の増改築した部分」「屋根や外壁」など、不動産と一体になっている物「従物」の例（民法87条1項）

「エアコン」「畳」「便器」など不動産の用途に従として使用される独立した物

タンスやテーブルなどの家具、テレビや冷蔵庫の家電といった動産は、付加一体物ではないため競売の対象にもなりません。

⑤漫画本編では、エアコンや畳、便器などを持っていく人たちが描かれていました。しかし法律上は、動産だからといって抵当権の効力が及ぶ付加一体物を（前の所有者が）勝手に持っていくのは違法です。とはいえ、競売では実際に、動産を持って行かれたり、壊されたりなんてこともあります…。

（漫画：根本尚、監修／解説：弁護士 阿部栄一郎）

⑥第一回目からのバックナンバー

https://www.rakumachi.jp/news/series/1207?uiaid=kk_pg

1. ■ 町内会をやめたい→退会できないのは違法では？ 弁護士ドットコム 2024年11月3日

https://bbs.bengo4.com/topics/c_1012/n_18109/

概要

①相談者によると、今住んでいる家に引っ越してすぐに町内会の勧誘をされたそうです。相談者は夫婦共働きで不在なことが多く、休みも少ないために、何度も断りましたが、「ここに住む以上は絶対だから」と言われ、渋々入会した。

②しかし、行事が毎月のように開かれ、回覧板も毎週回ってくるなど、町内会に関わる機会は多いものの、仕事の都合でなかなか協力できない相談者は、町内会から「迷惑だ」などと文句を言われていたそうです。そこで、退会を申し出たものの、「そんなことはできない。もし退会したら、災害の時や火事の際に助けてもらえないからね」と認めてもらえなかったとのこと。困って自治体の役所で相談したものの、「勧誘も退会も任意ですが、できるだけ我慢してほしい」と言われてしまったといいます。

③相談者は「行事に出られないのは申し訳ないと思っていますが、規約通りに町内会費や出不足金

(行事に不参加の代わりに支払うお金)も払っています」とうたえます。それでも、周囲から悪口を言われたり、日常生活を見張られていると感じているそうです。

④限界を感じた相談者は、町内会長に直接、退会届を出しましたが、やはり認めてもらえず、「周囲に白い目で見られるからね」と言われた上に保留とされてしまったそうです。

⑤寺林智栄弁護士に聞きました。

日本国憲法 21 条には結社の自由が定められています。これは団体を作る自由、既にある団体に加入する自由、加入した団体から脱退する自由を定めたものです。

日本には一部の職業（弁護士、司法書士、税理士など）について強制加入の職業団体があります。これらの職業では、その職業で稼働する場合には必ず加入することが必要で、退会するとその仕事できません。

⑥しかしこういったものを除いて、団体への加入・脱退は自由で、町内会も同じです。入るのも自由であれば退会するのも自由であり、退会の意思を表明した住民に対して、町内会長などが「これを認めない」とすることはできません。

⑦平成 17 年 4 月 26 日最高裁第三小法廷判決も、県営住宅の自治会（町内会と同様のもの）は強制加入団体ではなく、いつでも一方的意思表示により退会できると判示しています。

⑧退会しようとした人に対して「災害時には助けてもらえないからね」「白い目で見られる」などと声をかける行為には、法的な問題はないのでしょうか。

確かに町内会に入っていないことによって、災害時に町内会で備蓄している食料品や日用品の供与を受けることなどはできなくなります。そのため、親切心で「そういつた不便があるよ」と教えること自体は、問題ありません。ですが、それを超えて「助けてもらえない」「白い目で見られる」などと半ば脅すように言うことは、威圧的な言動により他者を精神的に追い詰めることになるので、精神的苦痛を与えたことを理由に慰謝料請求（民法 709 条、710 条）の対象となることが考えられます。

⑨また、このような威圧的な言動を繰り返して町内会からの退会を妨害する行為は、その態様によっては、強要罪（刑法 223 条）や脅迫罪（刑法 222 条）に該当する可能性もあります。

町内会は確かに近隣住民の生活にとって重要な役割を果たしてはいますが、その利益を享受するかどうかは住民個人が自分の意思で決めるべき問題です。昨今は町内会の加入者が減少傾向で、町内会活動に支障が生じることも少なくないようです。

しかし、だからといって、半ば脅すようにして退会を妨害するのは逆効果で、かえってトラブルを招き、他にも退会希望者が出てくるリスクがあります。

町内会活動を盛んにするためには、住民が加入したくなる魅力ある町内会にするための議論をするべきでしょう。

その他

18. ■お隣さんが加害者と被害者に…マンションで意外すぎるトラブル 2024年11月14日

<https://gendai.media/articles/-/141067>

概要

①都内 800 戸のタワーマンションの理事は「3 割がここに暮らしていない所有者なので、総会 1 回につき 30 万円以上の郵送費用がかかる。臨時総会の開催も考えなければならない」と悲鳴をあげていました。一般的に総会案内、議案書、議事録は信書の扱いとなり、それを送れるのは日本郵便と国が許可した信書便事業者のみで、定められた方法以外は違反になります。3 年以下の懲役または 300 万円以下の罰金が科される可能性があるので原則郵送で送る方法しかありません。

②一方、デジタルデータの記録は信書に当たらないため、費用圧縮や SDGs に取り組む一部管理会社はペーパーレス化にも取り組んでいます。しかしパソコンやスマホに詳しくないアナログ世代は紙での送付を希望するため、申し出があれば管理組合はそれに対応しなければなりません。

③さらに近年の自然災害の影響による保険料の値上がりに連動して、マンションの共用部分の保険料も値上げが続いています。マンション共用部の損害保険は、保険金が支払われると更新時に値上がりする仕組みで、5 年一括契約の更新時に保険料が 2 倍近くになっている場合もあります。特に古いマンションでは「洗濯機のホースの外れにより階下へ漏水してベニヤ板と建具が水濡れした」「押入れの寝具一式も汚損した」といった事故が多く報告され、あまりにも漏水事故の保険金の請求が頻発したために更新を断られた実例もあるほどです。

最近では 共用部の損害保険のうち、約 3 割を占める『個人賠償責任特約』を外して契約するマンションが徐々に増え始めています。「漏水事故の際、加害宅に復旧工事の保険対応をお願いしても 50%以上は『保険に入っていない』と回答します。加害宅の保険対応に過度な期待はできません。

④例えば洗濯機のホースが外れた事故は、加害者意識のある事故で比較的加害宅の協力を得やすいです。

一方、壁の中にある見えない給排水管等から漏水した場合は、加害者意識がない事故と言えます。こうした見えない部分からの漏水がマンションでは非常に多く、そうした背景から、親切に対応してもらえないケースは多々あるようです」（清野氏）事故の原因が「高圧洗浄にも協力しているため、排水管からの漏水に責任はない」と言い張る加害者もいたそうです。

⑤この事故があったマンションでは前年の見直しで、共用部の損害保険に付いていた個人賠償責任特約を解約していました。被害宅の保険にも水濡れ補償は付いていないため、結局泣き寝入りとなってしまう、被害宅が実費で復旧を行うことになったそうです。

⑥また別のマンションでは、被害宅の原状回復費用と修繕工事、加えてその期間に一時退去したホテル代なども含めて 1,000 万円以上を請求されたという実例もあります。このマンションでは、事故の場合は住戸間に対応するという切り替えを行ない、かつ管理規約を改正して『個人賠償責任保険は、区分所

有者が加入するものとする』規定を追加したといいます。

⑦マンションで漏水事故を起こしたのは、この部屋を借りていた住人であって、区分所有者（Aさん）が加害者ではありませんでした。それゆえ『個人賠償責任保険』を“そこに住んでいない所有者”のためには使えないということから、保険料が支払われないという事態に至りました。保険会社からのこの回答にAさんは、「管理規約を守って『個人賠償責任保険』に入っているのだから管理組合が支払ってほしい」という依頼を管理組合に入れますが、清野氏は「個人賠償責任特約は、個人の日常生活に起因する事故を補償対象としており、外部所有者はお金を貰って部屋を貸す、つまり職務遂行の事故と判断され補償対象外となる可能性があります。

被保険者の範囲に外部所有者も入っているため、少額の請求であれば保険会社も支払うケースもありますが、このような高額な請求の場合は、保険会社も慎重に判断する可能性があります。指摘を受け対象外と判断されるケースもあるようです。

⑧では、外部所有者はどのような保険に入れば安心かという、家賃を得ている等、職務遂行でも対象となる施設賠償責任特約があります。

このケースの場合、強いていえばマンション共用部の損害保険から個人賠償責任特約を外す際、外部所有者には施設賠償責任特約に加入するよう、アナウンスする必要があったのかもしれませんが、管理会社または管理組合が外部所有者のリスクを完璧にマネジメントすることはとても難しい問題です」（清野氏）清野氏の担当しているマンションでは『約95%のマンションが共用部の損害保険に個人賠償責任特約を付けている』とのことでした。

⑨損害保険には、さまざまな種類があり、それぞれ補償範囲が細かく決められています。その範囲から外れた事故や災害には保険金が支払われません。万が一の安全のために入っていた保険が「全く使えない」ということもあります。マンションは大勢の世帯がすむ村のようなものです。単に節約という理由だけで、切り捨てるのではなく「どんなリスクに保険をかけるのか」という観点から、慎重に判断をする必要があるのです。

（松本 洋 週刊現代）

17. ■ 解錠 2000 円～→10 万円請求 出張解錠ネット広告金額うのみしない 2024 年 11 月 20 日

<https://www.itmedia.co.jp/news/articles/2411/20/news139.html>

概要

①「ネットで『解錠 2000 円～』と書かれていた業者に自宅ドアの解錠を依頼したら、10 万円請求された」など、出張解錠サービスにまつわる料金トラブルが多く報告されているとし、国民生活センターが注意を呼び掛けている。

②夜に帰宅した際に鍵が見つからず、スマホで「見積もり無料」「解錠 2000 円～」と書かれていた業者に電話依頼した 20 代女性の例を紹介。この業者は事前に料金を知らせず、作業終了後に約 10 万円を請求してきたという。「夜遅くに作業員の男性ともめるのも怖く、仕方なく支払った」が、女性はクーリングオフしたいと考えている。

③また「鍵を持たずにマンションの部屋を出てしまいオートロックドアから締め出された」20代男性の例も。業者との電話では「基本料金は8000円だが、料金は鍵の種類によって異なる」といわれ、作業後に約5万円を請求され支払ったが、後から調べると「相場より高い」と気づいたという。

④センターは、「〇〇円～」などのネット広告をうのみにせず、出張料やキャンセルした場合の金額も確認すること、料金や作業内容に納得できない場合は、その場では支払わないことなどをアドバイスしている。
(Itmedia)

16. ■東京 23 区異状死高齢者 7 割…一人暮らしも大幅増加数数経過事例多数 2024 年 11 月 28 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/8049b96c89538d9ceb9fee8608a3b6b685480ea5>

概要

①東京都監察医務院によりますと、2022年、東京23区における検案や法医解剖が必要な「異状死」のうち、約7割が65歳以上でした。また、一人暮らしでの「異状死」も増えていて、2021年は7544人でしたが、2022年は8762人となっています。

②一人暮らしの「異状死」は検案の際に死後日数が経過した事例が多く、検案までの死後経過日数は10日以上が2371人で、このうち30日以上は965人でした。死後経過日数が長いほど、正確な死因究明が困難となっているということです。

③東京都監察医務院は今後も65歳以上の人口や一人暮らしの増加に伴い「異状死」も増える見通しとしています。
(フジテレビ)

15. ■今月開始の「省エネ部位ラベル」のポイントは？ 2024年11月20日

https://www.sankei.com/article/20241120-YLGWQADJDRPC7NFB2DEJNWXIM/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①11月から住宅の「窓」か「給湯器」のいずれかで省エネ性能が認められれば「省エネ部位ラベル」が発行される取り組みが始まった。基準を満たせば家を賃貸に出したり、売りに出したりする際に光熱費を抑えられる点などをアピールできる。借り主（入居者）や購入者からも注目されやすくなるという。

②ラベル発行には「給湯器」か「窓」のいずれかが要件を満たすことが必須。

家庭でのエネルギー消費量は、給湯と暖房で約半分を占めており、住宅の省エネ性能を高めると、これらの消費を削減できる。

③暖房の消費電力を抑えるには、窓の断熱向上が有効で、「サッシ」と「ガラス」の仕様で変わる。サッシ

はアルミ製より樹脂製・木製、ガラスは1枚より複層のほうが優れている。リビングとダイニングのすべての窓が要件に当てはまれば、省エネ部位ラベルを表示できる。

④「給湯器」は「エコジョーズ」など省エネ性能の高い5種類が対象。ほかに(1)外壁(2)玄関ドア(3)節湯水栓(4)高断熱浴槽(5)空調設備(6)太陽光発電(7)太陽熱利用—の7項目で各要件を満たせば、ラベルに記載が追加できる。

⑤対象は、令和6年3月末以前に建築確認申請を行った戸建てやマンション。

発行手続きに必要なのは、窓や給湯器の仕様が分かる設計の図面、取扱説明書など。現況に照らして、国土交通省の委託を受けた「住宅性能評価・表示協会」のサイトに入力して、要件を満たせば入手できる。

⑥実際、窓の断熱性能を高めると、部屋の温度がどれほど変わるのか。

YKK APによると、外の気温が0度、暖房設定温度が24度の部屋の場合、古い住宅によくある「アルミ製サッシ・単板ガラス窓」だと体感温度は18度。

一方、断熱性の高い「樹脂フレーム・Low-E 複層ガラス窓」の場合は21度となった。

ダイキン工業広報担当者は「暖房の設定温度を1度下げると約10%の節電になるといわれる」と説明する。つまり暖房にかかる電気代も抑えられる。

⑦環境省も令和4年度から「先進的窓リノベ事業」として、断熱性能の高い窓へのリフォーム費用の2分の1相当（上限200万円）の補助を継続中だ。

14. ■ マンションの防寒対策まとめ 暖かいマンションの見分け方も解説 2024年11月26日

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

概要

①マンションが寒く感じる原因の1つとしてあげられるのが「日当たりの悪さ」です。特に開口部や窓の向きは寒さに影響し、北向きの開口部では、日中も日差しが入りにくくなります。日射角度は季節によって異なります。北向きの場合、夏場は日差しが少ないため快適ですが、冬場は室内の温度が上がりにくく、寒さを感じやすいでしょう。

②同じマンション内でも開口部や窓の向きによって、寒い住戸とそうでない住戸が存在します。

断熱性能の高い家は外の冷気や熱気が室内に影響しにくく、安定した室内温度を保ちやすい点が特徴です。これにより、外の気温と比べて夏は涼しく冬は暖かく過ごせるだけでなく、エアコンの温度調節の効率が向上します。

③断熱性能が低い家は、外気温の影響を強く受けるので、夏は室内も暑く、冬は寒くなる可能性が高いです。エアコンを使用しても安定した適温に保つのが難しいため、冷暖房の効率が悪くなります。さらに、断熱材が不十分な場合、壁に結露が発生しやすくなるといったデメリットもあります。

④コンクリートは熱伝導率が高いため、外気温の影響を受けやすく、特に冬は冷たさを感じやすくなります。そのため、コンクリート製の床は底冷えを引き起こしやすいです。

⑤また、コンクリートは蓄熱性能が高いとされていますが、暖まりにくく冷めやすいという特徴があるため、冬

に暖房をつけてもすぐには室内が温まりません。一度温度が上がれば暖かさは保たれますが、その状態に至るまでに時間がかかります。

⑥夏でも同様に、コンクリートの建物は熱を蓄積しやすく、冷房をつけてもすぐに涼しくならず、冷えるまでに時間が必要です。

⑦24時間換気システムは、窓を開けずに室内の空気を効率的に入れ替える設備です。

2003年7月以降、シックハウス症候群対策として、すべての新築住宅に設置が義務付けられました。このシステムは、1時間に室内の空気の半分以上を入れ替えるため、冬場には寒い外気が定期的に入る設計となっています。

⑧換気方式には第1種から第3種まであり、それぞれ室温の保ちやすさに差があります。

第1種換気は機械を使用して吸気、排気を行うシステムです。吸気口と排気口どちらにも熱交換器が設置されており、外気を室温に近づけて取り込めるため室内の温度が影響を受けづらいといえます。

第2種換気とは、吸気のみを機械が行い、自然に排気する方法です。常に新鮮な空気を取り入れられるメリットはありますが、結露が起こりやすいため3つの換気方法のなかでは採用率は高くありません。

第3種換気は自然に外気を取り入れ、機械の力で排気する方法です。一般的なマンションでは、導入コストの低いこの方法が最も多く採用されています。外気をそのまま住戸に取り入れるため、室温が外気温に影響される可能性も高いです。

⑨しかし、暑さ寒さを理由に24時間換気システムを停止するのは避けましょう。このシステムは、シックハウス症候群だけでなく、カビや結露の発生防止にも役立ちます。気密性が高いマンションでは、特に換気が重要です。

⑩床や壁から伝わる寒さを軽減する方法の1つが、床や壁の断熱リフォームです。床や壁に断熱リフォームを施すと住宅の気密性が高まるため、寒い季節でも快適に過ごせる可能性が高くなります。ただ、マンションは一戸建てと異なり外側からの断熱工事が難しいため、住戸側の内壁や床に断熱材を入れる方法が一般的。あらかじめ工事作業に注意が必要です。

⑪窓の断熱性を向上させたい場合や、経年劣化による隙間風が気になる場合などでは、窓サッシの交換を検討してみましょう。マンションで窓の交換を行う際には、管理会社への連絡が必要です。多くのマンションで窓は「共用部分」として扱われています。トラブルを防ぐために事前に管理会社に相談をしましょう。

⑫断熱シートには「夏用」「冬用」「オールシーズン用」の3タイプがあり、寒さ対策には「冬用」か「オールシーズン用」が適しているでしょう。断熱シートは長期間放置すると窓に糊やにおいが残る可能性があるため、基本的には半年に1度程度のサイクルで貼り替えが推奨されています。

⑬遮熱断熱カーテンの利用も、屋外からの暑さ・寒さの影響を防ぐために有効です。カーテン生地に特殊な樹脂を使用したり、複数の層を重ねて分厚くしているため、通常のカーテンよりも重量のある商品が多いです。遮熱断熱カーテンは冬の寒さ対策だけでなく、夏の暑さ対策としても活用でき、省エネにも有効といえます。

⑭断熱材。断熱の方法は「内断熱」「外断熱」の2種類です。

「内断熱」は一般的な断熱方法で、鉄筋コンクリートの内側にウレタン製の断熱材を設置し、コンクリートから伝わる外気温を室内に伝えにくくする効果があります。

「外断熱」は建物の外側全体を断熱材で覆う方法で、コンクリートの蓄熱効果を活かし、安定した温度を保つほか省エネにもつながる点が特徴です。外断熱は建物全体を魔法瓶のように包むため、外壁の冷却を和らげる作用があり、建物全体の保温性が高まるといえます。

⑮断熱性能のレベルを示す基準の一つが「断熱等性能等級」です。

現在、マンションの断熱性能は等級 1～等級 7 まであり、等級 5 が ZEH 水準です。等級 6・7 のマンションは、ZEH 水準を上回る最高水準となります。ZEH とは、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略で、断熱性能や省エネ性能を高めることで「年間のエネルギー収支をゼロ以下にする家」という意味です。

⑯断熱等性能等級はたびたび見直されており、2022 年 4 月に等級 5 が追加されるまでは、20 年以上の間、等級 4 が最高性能でした。しかし 2023 年 4 月には等級 6・7 が追加されたうえ、2025 年 4 月にはすべての新築住宅に対し等級 4 以上の断熱等性能等級が義務化されます。

⑰マンションの寒さは日当たりの悪さや断熱性能の低さなど、さまざまな要因が考えられます。マンションにおける防寒対策には、リフォームを行うといった大規模な根本的対策から、個人でも実施できる簡易的な対策までさまざまな方法があります。最適な防寒対策は、マンションの環境や状況、寒さの原因などによって異なるため、多方面から検討して適切に判断をしましょう。

13. ■ 物件で起きた「人の死」はいつ、どこまで告知すべき？ 田中 嵩二 2024 年 11 月 24 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/355816?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①物件で自殺や事件などが起きた場合、「事故物件」として告知しなくてはならないことがあります。この「告知事項」の範囲や対象などをまとめたものが、国土交通省による「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」

2024 年度の宅建試験でも、問 42 でこのガイドラインからの出題がありました。2023 年度の賃貸不動産経営管理士試験の問 40 でも同ガイドラインは出題されており、不動産業界において重視されている内容であるといえます。

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」策定は、2021 年 10 月です。

②宅建業者による物件調査について

宅建業者が媒介を行う場合、売主や貸主に対し、告知書などに過去に生じた事案についての記載を求める必要があります。これをもって、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとされます。原則として、自ら周辺住民に聞き込みを行ったり、インターネットサイトを調査したりといった自発的な調査を行う義務まではありません。仮に調査を行う場合、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穏に十分配慮し、特に慎重な対応が必要だとされている。

また、宅建業者は、売主や貸主による告知書などへの記載が適切に行われるよう必要に応じて助言を行います。この時、売主や貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合などには、民事

上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましいとしています。

告知書などにより、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認する必要があります。

③告知の期間・対象について

ガイドライン上、原則として、「宅建業者は、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならない」とされています。

以下のように多くの例外があります。

(1)賃貸借または売買の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）。事案発覚からの経過期間の定めはありません。

(2)賃貸借の対象不動産や日常生活において、通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した1以外の死、または特殊清掃などが行われた(1)の死が発生し、事案発生（特殊清掃などが行われた場合は発覚）からおおむね3年間が経過した後。この場合は賃貸借だけで売買の場合は3年間という制限はありません。

(3)賃貸借または売買の対象不動産の隣接住戸、日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した1以外の死または特殊清掃等が行われた1の死。

事案発覚からの経過期間の定めはありません。対象となる不動産は居住用に限定されます。

④一方、例外の例外もあるので、この点には注意です。

たとえば、告げなくてもよいとした上記(2)や(3)の場合でも、事件性、周知性、社会に与えた影響などが特に高い事案は告げる必要があります。

また、人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合などは告げる必要があります。そして、告げる場合は、事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合は発覚時期）、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げます。

⑤事故物件を告知しない場合は誰が責任を負うの？

宅建業法上、宅建業者は、宅地建物の売買、交換もしくは貸借の契約の締結についての勧誘、またはその契約の申込みの撤回もしくは解除、もしくは宅建業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、「一定の重要な事項」について、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為をしてはなりません（宅建業法47条1号）。「一定の重要な事項」とは以下のものをいいます。

(1)重要事項説明（法35条）の対象となる事項

(2)供託所等に関する説明事項

(3)37条書面（売買・交換・貸借の契約書）に記載すべき事項

(4)その他、宅地建物の所在、規模、形質、現在もしくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額もしくは支払方法その他の取引条件またはその宅建業者もしくは取引の関係者の資力もしくは信用に関する事項であって、その相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

※(1)～(3)に掲げる事項については、故意による事実不告知・不実告知があれば、相手方などの判断に重要な影響を及ぼすこととなるかどうかにかかわらず処罰されます。

⑥上記に違反した宅建業者は、業務停止処分などの監督処分を受けるだけでなく、刑事罰として2年

以下の懲役もしくは 300 万円以下の罰金に処せられ、またはこれが併科されます。法人の場合は 1 億円以下の罰金が科せられます。

もちろん、債務不履行または不法行為による損害賠償責任という民事上の責任も負います（東京地判昭和 58 年 6 月 13 日、東京地判平成 11 年 2 月 25 日、松山地判平成 10 年 5 月 11 日等）

⑦しかしこうした責任をオーナーが負う場合もありますので、注意してください。

実際、1 年数カ月前に居住者が自殺していることを知りながら、入居希望者にそれを告知しなかった事案において、「オーナーは、信義則上その事実を告知すべき義務があったにもかかわらず、故意に告知しなかったことは、入居希望者の権利又は法律上保護される利益を侵害したもとして、不法行為責任

（104 万円の損害賠償責任）を負うべきである」とした裁判例（大阪高判平成 26 年 9 月 18 日）。

⑧一方、人の死に関しては、オーナーが損害賠償請求をすることもあります。

たとえば事故物件となった原因が賃借人の自殺だった場合には、オーナーは、その相続人や連帯保証人に対して、損害賠償請求することができます。その法的な根拠は、賃借人には賃貸目的物を善良な管理者と同様の注意義務をもって使用収益する義務があり、そこで自殺することはその注意義務に違反する行為といえるので、心理的瑕疵による契約責任を負う（東京地判平成 19 年 8 月 10 日）。

この判決では、1 年分の賃料相当額と 2 年分の賃料の半額分を損害賠償として賠償する義務を負うと判断しています。それに対して、他殺や特殊清掃が入る自然死の場合はこのような責任は生じません。

⑨Q1

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定及び「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によれば、誤っているものはどれか。（2024 年度宅建試験問 42）

1. 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。

2. 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買の契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、宅地又は建物の引渡しの際の時期について故意に不実のことを告げた場合であっても、契約が成立したときに宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面に当該事項を正確に記載すればよい。

3. 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によれば、売買取引の対象となる居住用不動産において、自然死や日常生活の中での不慮の死が発生した場合であっても、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴ういわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等が行われていなければ、宅地建物取引業者は、原則として、買主に対してこれを告げなくてもよい。

4. 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によれば、賃貸借取引の対象となる居住用不動産において、自然死や日常生活の中での不慮の死以外の死が発生した場合であっても、特段の事情がない限り、当該死が発覚してから概ね 3 年間を経過した後は、宅地建物取引業者は、原則として、借主に対してこれを告げなくてもよい。

⑩解説です。

【1】 宅建業者またはその代理人、使用人その他の従業者は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する

行為をしてはなりません（宅建業法 47 条の 2 第 1 項）。

→よって、○（正しい）

【2】宅建業者は、その業務に関して、宅地または建物の売買の契約の締結について勧誘をするに際し、その相手方等に対し、宅建業法 37 条各号（引渡しの時期が含まれます。）に掲げる事項について、故意に事実を告げてはなりません（宅建業法 47 条 1 号八）。たとえその後に契約が成立して、37 条書面にそれを記載した場合も同様です。

→よって、×（誤り）

【3】対象となる不動産において過去に自然死が生じた場合には、原則として、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、告げる必要はありません。

ただし、自然死や日常生活の中での不慮の死が発生した場合であっても、取引の対象となる不動産において、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等が行われた場合においては、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、告げる必要があります。

したがって、本問における宅建業者は、原則として、買主に対して告げる必要がありません。

→よって、○

【4】対象不動産において自然死や日常生活の中での不慮の死（自然死等）以外の死が発生、または特殊清掃等が行われることとなった自然死等が発覚して、その後概ね 3 年が経過した場合には、特段の事情がない限り、これを認識している宅建業者が媒介を行う際には、借主等に対してこれを告げる必要がありません。なお、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案の場合は告げる必要があります。

→よって、○

⑪今回は宅建試験の出題にフォーカスをあてていますが、オーナーにとっても重要なガイドラインですので、ぜひ一度確認してみてください。（田中高二）

12. ■ マンション自治会「いつも反対意見しか出さない」老人 2 人組。日刊 SPA 2024 年 11 月

<https://nikkan-spa.jp/2046654>

概要

①赤井怜太さん（仮名・48 歳）一家が暮らすのは、首都圏郊外にある築 40 数年の大型マンション。もともと彼の実家でもあったが、両親は父親の早期リタイアに合わせて地方に移住。職場に 1 時間ほどで通勤できることから 15 年前に赤井さんが家族で住み始めた。

②以前は自治会の集まりには一切顔を出さなかったが、現在は役員として活動。頼まれて断り切れなかったのが理由だが月 2 回開催される会合には毎回参加している「土日いずれかの午前中にマンション内の自治会室で行われ、毎回 25 名前後が参加。ただ、役員以外はほぼ全員がすでに定年した 60 代半ば以上の男性。

② 困ったこともある。

どの議題についても必ずと言っていいほど噛みついてくる年配男性たちがいるからだ。「しかも、あえてアンチ的な意見を主張し、それを楽しんでいるフシがあります。感情論的な意見が目立ちますし、代案を出せとは言いませんが、こうしたほうがいいんじゃないかといった提案などもほとんどないので……。相手は70代の男性2人なのですが、彼らが居ない時にある住民の方が『まるでジジイの悪役同盟だな』って呟いたらみんな大爆笑。私もツボに入っしまい、飲んでいたお茶を吹き出しそうになりました（笑）」

④2人組でお互い仲間がいるからかなぜか強気。

いちばん困ったのは、大規模修繕の業者選びについて。前回の修繕工事ははじめ、大小さまざまな工事を請け負ってくれたA社にお願いする方向で検討していた中、2人組は別のB社を推してきたのだ。「『工事費用が安い』というのがその理由です。確かに、修繕のクオリティが同じなら1円でも安いに越したことはありません。珍しく一考に値する意見でしたが、ゼネコン業界で働いていた役員の方が調べてくれたところ、B社は追加費用などで当初の見積もりより大幅に高くなってしまうケースがあることがわかった。見積もりは両社に出してもらいましたが、最終的には多少割高でも追加費用を取られる可能性が低く、過去の工事で信頼と実績のあるA社にお願いすることに決めました。それでも2人は最後までB社を主張して譲りませんでしたけどね」

⑤最近の議題テーマは次期役員について。

基本的には自薦、ないし他薦で立候補者を募っているが、今回は問題のアンチ2人組を役員として推薦する声が挙がったのだ。

「最初は2人のうち、年長のほうの方をある役員が『いつも会合に参加して積極的に意見を述べてくれますし、私は〇〇さんを推薦します』と言い、それに同調して周りから拍手が起こったんです。私も手を叩きましたが、みんなははっきりって悪ノリです（苦笑）」

突然、次期役員に推された本人は物凄く焦ったようで断ろうとしたが、当然こちらも簡単には引き下がらない。途中からは矛先を2人組のもう1人に変えて、同じように役員就任を迫ったそうだ。

「頑なに拒んだので最後は引き下がりましたが、『会合はほぼ皆勤賞なのに役員になるのはなぜ嫌なんですか？』と詰められて2人ともこの時ばかりはたじたじでした。全員これまでのうっぷんが溜まっていたんですよ。会合が終わった時は、いつになくみんなスッキリした顔をしていました」

（TEXT／トシカマサ）

11. ■ 上階の共同トイレから汚物が落ちてくる音が…軍艦島の暮らし 2024年11月2日

https://president.jp/articles/-/87300?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail

概要

①風来堂『カラーでよみがえる軍艦島』（イースト新書Q）の一部を再編集した三菱鉱業（現・三菱マテリアル）の炭鉱として栄えた島の住居は、基本的に社宅または寮であった。そのため、鉱員である三菱の職員や鉱員と家族、そして下請けで働いていた者は家賃が無料だったため、その心配をする必要がなかった。とはいえ、住居のレベルには仕事上の立場により明確な格差があった。

②1949（昭和24）年にはすでに建設されていた幹部が住む鉱長社宅（5号棟）は、島内で最も恵まれた稜線上にあり、眺望も抜群で島では唯一の本造2階建て、内風呂がある高級住宅だった。職員社宅（2、3、8、14、25、56、57号棟）も見晴らしの良い高台に建てられていた。部屋の広さは2Kないし3Kのものが多く、1959（昭和34）年以降に建設された幹部職員住宅には内風呂があった。

③その反面、鉱員社宅（16?20、30、65号棟）は共同浴場と共同トイレであった。通称「日給社宅」と呼ばれた16?20号棟は北西側の低地に建てられ、防潮壁の役割を担っていたため窓は小さく風通しも良くなかった。海に囲まれた軍艦島の30号棟下層階では、常に湿気や悪臭に悩まされていたという。

また、海が荒れると最も激しい風雨や波が打ち付ける場所に建てられていたため、階段を伝って雨水が階下へ降り注いだ。台風の後には1階が水没して家財道具などが浮いていたということもあった。

④島では生活用水の確保が困難な時期が長かった。

その上、ほとんどの居室にトイレが設置されていたが、16?20号棟（日給社宅）、30号棟、65号棟の旧棟部分には閉山までトイレが設置されておらず、共同便所を利用していた。共同便所は日給社宅と65号棟旧棟に2カ所、それ以外は各階に1カ所ずつあり、それぞれの共同便所に大便器5~6個が設置されていた。その真ん中を、配水管が最上階から地下の溜耕まで貫通し、各便所から斜めの枝管を出していた。水道がないため下水処理もなく、トイレの排水管は海と直結していたという。落とすトイレ汲み取り式便所）という性質もあり、特に台風などが来た時は、配管を逆流した海水が便器口から吹き出すこともあった。また、溜耕の中では排泄物が海水で塩漬けのようになり、十分に腐敗や分解ができないまま海に放流されたため、海水の汚染が進み、戦前には伝染病が発生したこともあった。その後、污水浄化槽が造られ、いったん浄化してから海に放流することになったが、島で採用されていた半水洗式のトイレはバケツを使って海水と一緒に汚物を流していたため、排水管に鉄が使用できなかった。その代わりに土管やコンクリートを使うなど工夫をしていた。

⑤この島のトイレは和式の共同で、ゆっくりできることもなく用を足したらすぐに出なければならなかった。閉山前の頃にはトイレは2軒で1つを使用し、清掃当番宅の玄関には名札が掲げられていた。掃除は積極的に行われて清潔を保つようにされていたというが、それでも臭いはしていたそう。

⑥また、トイレの場所によっては、昼でも裸電球を点けなければならないほど暗かった。子どもにとっては、この長くて暗い廊下を夜の時間に歩くのは恐怖であった。そのため、どこかで玄関が開く音が聞こえると、他の部屋からもトイレに行きたい子どもたちが出てきて連れ立つという状況がたびたびあったという。島内での引っ越しのたびに、子どもたちはなるべくトイレ近くの部屋を希望していたそう。

⑦身分によって住居に格差があったのは、戦前の「社員は一切会社側の管理の下にあって、部屋の決定も鉱夫たちには自由に選択できず、労務係が平常の仕事の成績に従ってよい部屋をあたえる」という三菱独自の規則があったからであった。

家族の人数によって妥当な部屋を配分されるわけではなく、6畳1間に9人で暮らしていた家族もいたという。1947（昭和22）年に「社宅入舎割当点数制度（住み替えの点数制度）」が実施され、勤務成績や勤続年数、家族構成に応じて希望の部屋が選べるようになった。鉱員の中でも長く勤めている者はグレードの高い部屋に移ることができたという。そのため鉱員はより太陽の当たる部屋を求めて引っ越し、同じ部屋に住み続けることはなかった。基本的には、職員と鉱員の住宅は明確に区別されていたが、職

員社宅が足りない頃には、職員が鉱員社宅に住むこともあった。

⑧なお、狭い島内であり同じ職場である者も多く、さらに共同浴場などを利用していたからか住民同士の絆は深かった。それは「一島一家」と言われるほどアットホームだったという。外出や就寝する時でも、よほどのことがない限り鍵をかけなかったという住民もいたが、それでも泥棒に入られたという話はほとんどなかったそうだ。

⑨島で暮らす住民の水道光熱費は1959（昭和34）年で、すべてあわせて10円だった。家賃は無料で、昭和30年代後半の6畳1間、共同トイレ風呂なしのアパートの家賃が、国内平均で3000円程度だったことと比べると、その待遇の良さがよくわかる。島内のアパートは部屋ごとに備え付けのかまどがあり、台所での煮炊きは薪を使っていたが、やがてプロパンガスや電気が使われるようになった。プロパンガスは2個まで無料配布され、2個以上は有料であったが、2個以上必要なことはほとんどなかったという。

⑩また、島内ではいち早く電化が進み、充実した電化生活を送っていた。

当時庶民の憧れの的で「三種の神器」といわれていた白黒テレビ、電気洗濯機、電気冷蔵庫の全国普及率はそれぞれ7.8%、20.2%、2.8%だったのに対し、島内での保有率はほぼ100%というから生活の豊かさがかがえる。

しかし、海底水道の完成と、各戸に洗濯機が普及していったことで、各階にあった共同の洗濯機は物置と化してしまった。

⑪また、1972（昭和47）年当時、新卒の月給は5～6万円だったのに対し、軍艦島では月約20万円受け取っており、極めて恵まれた生活をしていただけと想像ができる。

⑫居住区域においては、ほとんどがRC造の建物で、高い防音性を備えていた。

端島の建築物は音よりも防潮、防風が最も重要な課題であり、そのための構造として分厚い壁の廊下などが設けられていた。これが結果的に防音につながったとも考えられる。とはいえ、「隣人のテレビやラジオの音がやかましかった」といった元島民の言葉も残っており、防音は必ずしも完璧だったというわけではなかったようだ。

また、共同トイレなどでは、汚物を通る管が上層階から下に延びており、上から「落ちてくる音」が聞こえたという話もある。

⑬そもそも端島のような超過密空間で、生活音の問題を完全に解決するのは難しかったと考えられる。

しかし、元島民によると戦後の最盛期の端島が大都市より住みやすかったのは、住民たちの共同体意識も作用していたのではないかと推測している。

端島では、プライベートな空間と公共の空間という敷地の境界線が希薄で、共用の空間が多い。そういった空間で醸成された住民たちの共同体意識が良い方向に働き、音の問題があまり顕在化せず、暮らしていたのだと考えられる。

⑭新たに内風呂付き職員宅が建設されるまで、島内で内風呂があったのは1950（昭和25）年に造られた鉱長社宅のみだった。その他の住居には風呂がなく、住民たちのほとんどは閉山時まで共同浴場を利用し、職員や鉱員は炭鉱施設内に設置された浴場を使用していた。給湯は、鉱場内のボイラーを使い、蒸気管と水の管を別々に導入し、浴槽内で混合して風呂を沸かしていたという。仕事を終え、体中を真っ黒にして地上に戻った鉱員は坑内風呂といわれる鉱員専用の風呂に向かった。大きめに造られた

風呂は第一槽と第二槽に分かれ、「作業着洗い」と書かれた立て看板のある第一槽に作業着のまま入ってじゃぶじゃぶと炭を洗い落とし、第二槽に移動して身体を洗う。第一槽の坑内風呂は炭が混ざり、いつもお湯が真っ黒だったという。

⑮海底水道ができるまでは、給水船で水を運んでいたため、水時や時化しけの際には海水が利用されたが、基本的には真水を沸かして使用していた。台風などで海が荒れると真水の利用は中止されたが、各家庭で真水のかかり湯を自宅から持参し、共同浴場に向かったという。水が貴重な資源であったからこそ、島民全員が節水に取り組んでいたのだ。

1957（昭和 32）年に海底水道が開通すると、島では人浴時間のいつでも真水を沸かした風呂に入れるようになった。

個別の風呂があったのは、鉾長社宅の 5 号棟、職員のクラブハウス（集会・宴会場）の 7 号棟、旅館の清風荘など、ごく一部に限られていた。

1959（昭和 34）年に建設された 3 号棟には、各戸に室内風呂があつた。これは、鉾長社宅以外では島内唯一のアパートだった。

共同浴場は、8 号棟の山間にある窓がついた明るい上風呂と、61 号棟の地下にあり大人が 20 人近く入れる広さの下風呂、それから 31 号棟の地下風呂の他に、60 号棟にも共同浴場があつた。

⑯鉾員とその家族は共同浴場を無料で利用でき、入浴時間は午後 3 時～午後 8 時までと定められていたため、いつも多くの人であふれかえっていた。軍艦島中の人間が、島内で数えるほどしかない風呂に指定された時間内に入るというのだから、風呂の混雑がどれだけのものか想像できる。

ちなみに、住宅棟の浴場は女子風呂の脱衣所のほうが広がった。これは、島内に住んでいる労働者のほとんどが鉾員のため、共同浴場を利用する男性は鉾員以外の高齢者か子どもたちのみだったからだ。

しかし、どれだけ風呂が芋洗い状態であっても島の社交場として重宝されていた。社交場として活用していたのは大人だけでなく子どもたちも同じ。学校帰りに「〇時に下風呂に行くよ」などといった約束を交わしていたというエピソードも残っている。

10. ■ 佐賀県 在留外国人増加 マンション建設現場半分占めるケースも 2024 年 11 月 13 日

<https://www.fnn.jp/articles/STS/786461>

概要

①15 歳から 64 歳までの「生産年齢人口」は、日本では 30 年後には約 2100 万人まで減少すると見込まれている。

佐賀県では人口が 80 万人を下回り、生産年齢人口の減少も加速している。佐賀で暮らす在留外国人は 9700 人あまり（2023 年末時点）。

在留外国人は佐賀県内 20 市町すべてで増加している。多くを占めているのは、日本で技術を習得し母国に持ち帰る「技能実習」と、人手不足が深刻化する業種で活躍してもらうため 5 年前に導入された「特定技能」で日本に来た外国人だ。

②技能実習の目的はあくまで「国際貢献の実習」。このため転職や在留期間の延長はできない。

一方、特定技能は「就労」が目的であるため、技能を磨けば様々な制限から解放される。また業種ごとに決められた条件をクリアすると、技能実習から特定技能へ移行することも可能になる。

佐賀労働局職業対策課の高尾正昭課長は「県内は人手不足感が強いので、とにかく外国の方を雇わざるを得ない状況になってきた」と現状を説明する。

③フィリピン、マレーシア、インドネシアなどからの外国人が半数を占めるマンション建設現場も多い。

佐賀・小城市の大久保鉄筋工業も従業員の半数近くが外国人だ。9年前に技能実習生1号として迎え入れたベトナム人の2人は、県内の建設業ではじめて特定技能2号を取得した。大久保鉄筋工業社長は「残業や日曜出勤で従業員に負担がかかっている、どうにかならないかと思い外国人を雇い入れることを決めた」と話す。

しかし、外国人労働者を雇うことが人件費の削減につながるわけではない。大久保社長は「住居などを最初に用意しなければならない。外国人の方が日本の新卒者を雇うより高くつく」この会社では現在、インドネシア、ベトナム、ミャンマーから受け入れた計18人の外国人が働いている。

④2023年、日本の鉄筋技能の検定で一級に合格し特定技能2号を取得したベトナム出身のヴォ・ヴァン・ハイさん(31)。

特定技能2号になり事実上の永住権を獲得。家族と帯同が認められ、2カ月前にベトナムから妻と2歳の子供を連れてきた。海外で働いてみたいと思い日本と縁があって日本を選んだ。親孝行が少しでもできたらうれしい。ここで稼ぎたい。日本に来て1年目は言葉の壁もあり、仕事も生活もきつかったという。

⑤ベトナム出身のヴォ・ヴァン・チェンさん(31)。

同じく特定技能2号を取得した日本は発展した国ですね。技術も高い。いい国と思った。きれいな国。家族のために日本で働きたい。

⑥半数以上が外国人労働者のマンション建設現場で働く日本の大工は「(外国人は)一生懸命やりますよ」と話す。休憩時には日本語で談笑する姿が見られ、この会社では日本人と外国人のコミュニケーションはうまくいっているようだ。

午後6時に仕事を終え寮に帰る。ベトナムから来た男性は「仕事が終わってみんなでご飯食べるのが楽しい」と笑顔で話す。この日は2カ月前に来日したヴォ・ヴァン・ハイさんの妻ハインさんが腕をふるったベトナム料理でパーティー。仕事の疲れを癒しながら賑やかで楽しいひと時を過ごした。

⑦日本の気候や文化への戸惑いはあるが、仕事の不満を口にする外国人はほとんどなく、「働くことがたのしい」「日本に来てよかった」と口をそろえる。人手不足を背景に、外国人労働者は日本の社会に溶け込みつつある。

(サガテレビ)

9. ■ マンション居住者 不法・勝手に住む人も「占有者」!? 久保 依子 2024年11月11日

<https://renaissance-media.jp/articles/-/17096>

概要

① 久保依子氏の書籍『マンションの未来は住む人で決まる』(幻冬舎) 一部抜粋

②「占有者」というのは、所有者と同居する家族など、所有者に家賃を払わずに住んでいる人も含まれる。さらには、合法的に住んでいる人に限らず、不法占拠している人も含んでいる。空き家の鍵をこじ開けて、勝手に住み始めた人がいたら、その人は占有者だ。賃借人より占有者の方が広い範囲の人を含む言葉である。

③「居住者」というのは、法律などではあまり使用されていない「ふわっとした」言葉だ。むしろ、居住者には、契約関係がどうであれ、平和に住んでいる人という文学的な響きもあるように感じる。もちろん、マンションを所有し、かつ居住している人も「居住者」のひとりだ。

④管理組合という名称、なんとかならないだろうか。法律で決まっているのだから変更できないのは分かるが、ちょっと古めかしすぎると思う。法改正のタイミングで、もう少し先進的なイメージの名称に変更してもらいたいものだ。

8. ■マンションゴミ置き場のトラブルランキング アンケート調査 2024年10月16日

<https://albalink.co.jp/realestate/garbage-trouble/>

概要

①株式会社AlbaLinkはマンション・アパート住まい498人に「マンション・アパートのゴミ置き場のトラブル」について聞きました。

2024年8月31日～9月4日 : インターネットによる任意回答 : 498人 (女性 351人 / 男性 147人) : 10代 0.8% / 20代 24.5% / 30代 39.8% / 40代 22.5% / 50代 9.4% / 60代以上 3.0%

②1位 指定日時以外のゴミ出し

2位 ゴミが分別されていない

3位 動物に荒らされる

4位 粗大ゴミのルールを守らない

5位 臭いが気になる

5位 ゴミが溢れる・散乱する

7位 出す場所が違う・出し方が雑

8位 住人以外が捨てに来る

③ゴミ置き場のトラブルをなくす方法は「ルール周知・注意喚起」

1位 ルール周知・注意喚起

2位 監視カメラの設置

3位 住人のモラル向上

4位 ゴミ置き場の清掃

5位 住人間のコミュニケーション

6位 ゴミ置き場のリニューアル

7位 違反者へのペナルティ

④ゴミ置き場のルールが守られているマンション・アパートは 71.5%

注意喚起や監視カメラの設置でトラブルが減った例もあり、「過去にはルール違反があったけれど、今はない」というマンション・アパートもあるようです。

⑤4位 粗大ゴミのルールを守らない

引っ越しの際に、粗大ゴミを置いていく (20代 女性)

粗大ゴミ処理券を貼らずに粗大ゴミを出す (30代 男性)

粗大ゴミにシールが貼られておらず、放置されている (60代以上 女性)

「粗大ゴミが、可燃ゴミ置き場に放置されている」回答がたくさん寄せられた。

いつまでの回収されずに放置されているという声もいくつかあり、マンション・アパートや街の美観を損ねていると推測されます。

⑥監視カメラの抑止力を重視している人の中には、監視カメラはダミーでもいいという意見もありました。一方、すでに監視カメラはあるが改善していないという声も。抑止力に期待するなら、監視カメラがあることを周知するのも重要だと考えられます。またルール違反をしている住人の特定や、侵入者・ゴミ持ち去りの監視に使うという意見もありました。

⑦6位 ゴミ置き場のリニューアル

「広くする」「ボックスタイプにする」「ゴミ別の置き場所をわかりやすくする」「鍵・扉付きにする」などです。

例えば指定日時以外は施錠されるゴミステーションであれば、指定日以外のゴミ出しやゴミステーション内へのポイ捨ては防ぎやすくなるでしょう。ネットではカラス対策が不十分な場合は、コンテナやボックスタイプのゴミ箱も効果があります。

7. ■世帯年収 1000 万円弱でも生活は苦しい…清掃員 38 歳主婦の嘆き 2024 年 10 月 26 日

<https://nikkan-spa.jp/2042645>

概要

①今回は、マンション清掃の現場でパート社員として働く女性に取材を試みた。

マンション清掃は、大きく 2 つに分けられる。

1 つは、大型マンション。この清掃会社では 8 階建て以上で、住居は 40 室以上がその対象となる。

もう 1 つは、それよりも小さなマンション。大型のマンションには、1 日につき 2～3 人の清掃員が関わる。

小さなマンションは、通常は 1 人。業界では、「1 人現場」と言われる。今回の取材対象は、この 1 人現場に勤務する女性となる。

②午前 5 時 50 分、都内北部にある 3 階建てで、50 室のマンション。

ほとんどの部屋の家賃が 10 万円前後で、独身者が多い。パート社員の東谷陽子（仮名・38 歳）が自転車で到着する。自宅は、ここから自転車で 5 分程にある。東谷の勤務は、午前 9 時までの 3 時間。時給は 1500 円。月、火、木、金の週 4 日。これらは、市のごみ収集日であるので勤務日となる。月給は平均 7 万円。まず、マンションの横にあるゴミ庫からごみ袋を出して、市の収集車が取りやすいように並

べる。住人が出すごみ袋は多い日で 40 袋ほど、少ない日は 20 袋ほど。

③分別ができていないごみ袋を並べても、収集車は持っていかない。

たとえば、燃えるごみ袋の中に、ペットボトルや缶、ビンが 3～5 本入れている。これらの中にティッシュペーパーやお菓子がつまこんであった。東谷が取り除くのだが、1 本につき数分はかかる。急いで割り箸を入れて、ティッシュペーパーをほじくり出さざるを得ない。ゴミ庫の前での作業になるので夏は汗が吹き出し、冬は寒さのため、手がかじかむ。

④「中学 2 年の息子と小学 5 年の娘がいて、いずれも私立に通っています。夫は、中堅の出版社に正社員として勤務し、月給は 50 万円前後。賞与は、年間で毎月の給与の約 6 か月分になりますが、数年前に購入した自宅や車のローン、2 人の子の養育費や今後の学費、夫の両親へ送る仕送り、貯蓄を考えると、この収入では生活が苦しい。私は個人事業主としてウェブデザイナーを自宅でしているのですが、月に平均 5 万円程の収入にしかならない。私や子どもたちの小遣い稼ぎにでもなればと思い、2 年前からここで働いています」

⑤分別で最も困るのは、直視できないものがある時。たとえばプラスチック製の包装を捨てる袋に便がついたパンティーやパンツが入れている。洗っていないのだ。使用済みの避妊具もあった。これらは本来、燃えるごみだ。女性の性器を実物大にした“大人のおもちゃ”もあった。これは、不燃物である。同じ袋に、アイドルグループの CD も入っていた。これは、燃えるごみだ。

⑥怖いのが、燃えるごみの袋にカミソリやカッターナイフが、刃をむき出したままで入れている時。血がついたままのカミソリもあった。厚手のビニール手袋をはめてはいるものの、うっかり触ると手を切る場合がある。過去に数回切った。

「さらに怖かったのは、包丁を薄いタオルに包み、プラスチック製容器包装を捨てる袋に放り込んであった時。厚手の紙できちんと巻き、“危険”と書いて、不燃ごみとして出すべき。私は怒りでキレる寸前になり、私が労働契約をする清掃会社のマネージャーに電話し、改善を訴えました」「マネージャーは発注者である管理会社を刺激したくないからか、反応をしなかったです。その後もメールを送り、改善をしっかりと求めると、ようやく管理会社に電話し、了解を得て、ゴミ庫の壁やドアに事情を説明した文書とごみの分別を求める文書を貼ったのです。

⑦清掃員が独自の判断で書いて貼ると、住人や管理会社とトラブルになりうるのです。

ここ数か月は包丁がなくなったのですが、依然としてカミソリやカッターナイフが、刃をむき出しのままで入れています」不気味であるのは、注射器だ。

プラスチック製容器包装を捨てる袋にむき出しで入れてあった。針の先に液がついていた。「きっと糖尿病の注射じゃないかな。医療機関や薬局などの医療機関に処理を依頼するか、新聞紙などで包んで燃えるごみに入れられないといけないはず。針が手に刺さらないように気をつけているけど、怖いから分別してほしいな」

⑧古紙として出すのが、ダンボール。中身を出して畳んでゴミ庫に入れるはずが、中の発泡スチロールを入れたまま、捨ててあることがあったという。しかも、とても強力なビニールテープでまとめて包装している。「きつと家電製品を購入し、それを取り出して、ゴミ庫にそのまま出した」と東谷は見ている。頑丈なテープをカッターで切り、畳むのに 10 分はかかる。こんなダンボールが、多い日は 5 個を超える。

⑨倉庫前に並べ終わるのは、午前 7 時半前後。1 時間半もかかる。その後、エントランスと 3 階から 1

階までの階段や廊下の掃き掃除をする。階段や廊下の水拭きは、週に1回。手すりや郵便物入れは毎日、水拭きをする。これらを終える頃に午前9時となる。敷地内の草むしりは、1か月に数回しかできない。ゴミの分別で時間をとられるためだ。

マネージャーにはその旨を書いてメールを送るが、こんな返答が来る。「独身者が多いので、ごみは少ないはず」「外国人が数人住んでいるから、分別ができていないのかもしれない」「家賃が10万円を超えるから、独身者でも生活水準が比較的高い。分別は、ある程度はできていると思う」。

⑩東谷は、バカバカしくなる。

結婚の有無や国籍、収入額ではなく、分別を根本から知らないのだと思う。

東京都、市役所や管理会社、清掃会社が丁寧に繰り返し説明をしていないところこそ、問題があるとも考えている。それでも、分別の仕事をするのは生活費を稼ぐためである。そして、心を打たれたことがあるからだ。プラスチック製容器包装を捨てる袋に、オープントスターがつ1入っていた。20を超えるねじをドライバーでゆるめ、バラバラにしてあった。しかも、トレイや焼き網、本体をそれぞれハンマーらしきものでたたき、ぺちゃんこに潰してある。電源コードは、5センチごとに切っていた。「きっと3〜4時間かけて、ここまでバラバラにしたのだと思う。たぶん、ほかのごみからして会社員だったはず。仕事を終えてから、マンションの部屋で懸命にこわしたんじゃないかな。大変だった気がする。入れる袋は不燃物にすべきだけど、住人の誠意を感じるから腹が立たない。私もきちんとしないとイケない、と思った」

⑪家では2人の子にごみの分別を実体験にもとづき、説明し、教えている。さすがに大人のおもちゃは言えないが、可能な限りでリアルに伝えている。ゴミの分別の最前線では東谷のような清掃員がいる。私たちが生活できるのは、この人たちのお陰でもあるのではないだろうか。

(村松 剛)

6. ■港区タワマンと戸越ワンルーム 固定資産税差はわずか1.3倍 朝日 2023年2月2日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR1R53PTR1HULFA00M.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

概要

①東京都港区にそびえ立つ築10年余りのタワーマンション、29階の90平方メートル住宅情報サイトで売り出し中のこの部屋には3億4千万円の価格がついている。

同じタワマンの1階上(30階)にあるほぼ同じ広さの部屋の「固定資産(土地・家屋)関係証明書」が手に入った。

②「家屋」にかかる税額のもとになる「課税標準額」が約1690万円と書かれていた。また、タワマン全体で6千平方メートル近い敷地が約187億円と評価され、この部屋の「持ち分」はその約360分の1とされている。課税対象の土地には宅地の特例が適用されることもあり、土地の課税標準額は約730万円まで下がる。つまり、この部屋では、家屋と土地の持ち分を合わせた約2420万円に対して固定資産税がかかる。これに税率1.4%をかけ、年間約34万円の税金を払うということになる。

③港区と隣接する品川区の東急池上線戸越銀座駅から延びる戸越銀座通りに面した築約17年のワ

ンルームマンションの8階の一室が昨年12月、東京地裁で借金の担保物件を売り払う裁判所の「競売」にかけられた。競売の資料には固定資産税の情報の一部も載っている。約21平方メートルの部屋の「課税標準額」は約323万円で、税額は年間約4万5千円だった。

④地裁が1月18日に公表した結果によると、9者の入札があり「売却基準価額」の約1.7倍の2650万円で落札された。1平方メートルあたりでは約125万円になる。

先ほどの港区のタワマンの一室約90平方メートルを1階下と同じ3億4千万円とすると1平方メートルあたり約363万円で、ワンルームの約2.9倍だ。

⑤ところが、1平方メートルあたりの固定資産税額を比べると、ワンルームの2127円に対してタワマンは3620円で、約1.7倍にとどまる。建物の固定資産税の評価は、建て直すとしたらいくらかかるかを総務省の基準に従って計算するためだ。マンションの固定資産税では、所有する部屋だけでなく廊下や玄関ホールなどの共用部分に対する評価も各部屋の広さに応じて「分担」する。そこで、各部屋に分担された共用部分も加えた床面積で1平方メートルあたりの固定資産税額を算出すると、ワンルームは1811円、タワマンは2345円となり、差はさらに約1.3倍に縮まる。タワマンは共用の応接室や会議室、フィットネスジムまで備えていることもある。

一方、ワンルームは部屋の確保が最優先で、共用部分は廊下や玄関ホールなどに限られることが多い。

⑥戸越銀座のワンルームは築年数が古く、一方の港区のタワマンは立地が良く資産価値も高い。だが、固定資産税に資産価値の高さは反映されず、富裕層の税負担は軽くなっている。

(松浦新)

5. ■ 東京都内「ネズミ」増殖が止まらず、マンション上階も標的に 2024年11月1日

<https://www.ben54.jp/news/1637>

概要

①東京都内でネズミ被害の増加が止まらない。有害生物の防除及び防疫に関する多彩な活動を行っている東京都ペストコントロール協会によれば、2023年のネズミ相談件数は3629件。これは前年2022年(2880件)の約27%増、10年前との比較ではほぼ2倍(1860件)となる。

②東京都は2017年にその被害低減化を目的に都民及び事業者向けに「東京都ネズミ防除指針」を公開している。ところが、それ以降も増加傾向は収まっていない。

東京都とネズミ被害は繁華街の飲食店等から出る大量の生ごみがエサとなり、そこをめぐってネズミが増殖。ごみを荒らしたり、電線をかじるなどで環境を乱すなど被害をもたらしてきた。

③昨今は、都心の再開発などで、ネズミの行動範囲にも変化がみられ、住居エリアでのネズミ発生も増加。こうしたことも相談件数の増加に拍車をかけていると考えられる。

④都内マンションの2階に住むAさんがベランダの異変に気付いたのは今年8月。夜中の3時、4時になると、物音に目を覚まされるようになった。暗いベランダをのぞき込むと、黒い影が手すり付近を横切り、注視するとネズミだった。以降ほぼ毎日、同時刻にネズミが走り回る姿を確認するようになったという。運動能力が高く、建物内で営巣するというクマネズミにとって、マンションは天敵も少なく、格好の“棲家”となる

のだという。

⑤「ネズミは集団で生活しないので、近くで繁殖して成長したら住み家や餌場を探して拡散します。住宅だと500円玉ほどの穴（床下の通気口や老朽化したすき間）があると侵入可能と言われています。また、人の気配がないと玄関や窓からも侵入します」（奥村氏）

⑥奥村氏「家庭で駆除する方法は大きく2つあります。

ひとつは薬剤の入った餌で駆除する方法です。最近、効果の高い製品が販売されていて、ドラッグストアやホームセンターの園芸コーナーなどで求めることができます。

もうひとつはかごわなを使用する方法です。ただし、それぞれに問題があります。薬剤による駆除はどこで死ぬかが分からないので死臭がしたり大型のハエが大発生するケースがある。わなを使用する方法ではエサを設置して生きたまま捕獲するのですが、次のステップとして“殺す”があります。水責めにして殺すのはかわいそうできないのならとやめておいたほうがいいです」

⑦マンションでの駆除の場合はさらに厄介な問題があるという。

「マンションは気密性が高いので部屋に侵入することはまれです。ベランダなどで見かけるときは、廃棄物保管庫を餌場にして繁殖している可能性があります。ごみの搬出は曜日が決まっているはずなので、長時間置かないルールとしてその合間に餌剤を設置するとこれを食べて駆除できたり、換気扇や排水溝などに侵入防止対策するなどがあります。これらのルールづくりは理事会や自治会の役割です。まずは居住者の合意形成が必要になるでしょう。その意味では、単にネズミ対策というより、マンションの場合、人の問題という側面もあるといえます」（奥村氏）

⑧前出のAさんは、ネズミが忌避するハッカ臭のスプレー、唐辛子、電磁波・超音波を発信するネズミ除けグッズを買い込んで、発生場所のベランダに包囲網を構築。数日は効果があったが、いつのまにか再出没し、そのしつこさに頭を抱えているという。「クマネズミは警戒心が強くとも学習能力が高いので、わなを仕掛けても避けて歩行します。殺鼠剤が有効ですが、これも繰り返すと警戒心を高め、効果が出づらくなります。重要なことは、その行動パターンを観察し、効果の高い方法を考える視点です」

（（奥村氏）弁護士 JP 編集部）

4. ■ アクティブシニア向け分譲マンション福井駅前再開発エリアに誕生 2024年11月12日

<https://news.ntv.co.jp/n/fbc/category/society/fb6bd271c4b3e8446e84e621cedcb4c2a7>

概要

①福井駅前の再開発エリア西側にある地上28階建てのマンション「ザ・福井タワー イニシアグラン」。2階から12階までの低層階部分はシニア向けのマンションで、分譲が始まっています。

部屋は1LDKから2LDKで、フラットな設計や手すりなどはもちろん、所々にシニアに優しい工夫がされています。

②「コンセントなんですが、あまりかがまなくていように、膝ぐらいの高さになっています。普通よりも少し高め印象です」「トイレに設置されているのが、緊急コールボタン。体調が悪くなった時に、ここで知らせるこ

とができます。ただ、普段は目立たないような形ですね」シニア向けの住まいですが、いわゆる「サ高住」サービス付き高齢者向け住宅とは違い、キッチンなどもあります。ターゲットは「アクティブシニア」、自立したお年寄りです。

③宮本大峰さん こちらはまだまだ自身で自立して生活したいという意思を強く持つ人がいる。多少不自由な人もいるが、皆さん元気な人でそのまま何とか自分の力で生活したいという意思を持つ人が多い」マンションにはラウンジのほか大浴場やプレイルームなど共用スペースも充実している他マンションの運営会社が屋外広場を活用したイベントも企画し入居者や地域との交流も広げていきたいとしています。「館内では便利な施設を使ってもらったり、お風呂もあるので、健康上も配慮されている。安全な住まいに住んでもらいたい。街なかに出たら、すぐ足元に飲食店なりいろんな人、当然若い人も学生もたくさん活気づいているので、その場所に入ることによってさまざまな刺激を受けるので発見もある。変化に富んだ生活を日々送って住んでもらいたい」

“エキマエ”に誕生した新たなタイプのマンション。年を重ねても“健康で生き生きと活動する”高齢者のニーズを掘り起こしています。

3. ■ マンションの仕組み 花鳥風月 / マンションの植栽図面 2024年11月

https://www.mansion-consulting.co.jp/fukumori_mag44/

概要

①マンションの分譲事業者は、マンションを分譲後1年以内に当該マンションの管理組合の管理者等が選任されたときは、速やかに、マンションの管理者等に対し、当該建物又はその附属施設の設計に関する図書を交付しなければなりません。

②実際に設計図書を渡される時、新築分譲マンションで最初に選任（くじ引き）された第1期の管理組合の理事長・副理事長の方の多くは建築の専門家ではないと思います。

設計図書などの引渡し書類は専門性が高く、何冊もあり膨大です。そのため、短時間で確認し、設計図書の交付に関して儀式的に受領印を押すことになり、ご自分が購入したマンションの内容が理解できないままになってしまいます。

③ですが、その後でも、第1期以降の理事会の皆さんで勉強しながらお住まいになるマンションと設計図書の相違点を検証してください。その結果、マンションへの理解が深まり、違いが見つかり、その違いがマンションに住むことに支障となるのならば、その効果がマイナスであるのならば、分譲事業者に問いただしてください。その作業がその後のマンションという建物の管理において重要なポイントになります。その作業を面倒くさが行わないと、区分所有者が主体的に関与しないために、数年後になって、任せっきりにしてきた管理会社との間に軋轢が生じる原因になります。

④設計図面には土木や建築やプラントなど様々な分野があります。さらに建築の図面の中にも、意匠・構造・電気・空調・給排水衛生そして外構（植栽）などがあり、それぞれ専門性が高いため各設計者は他の分野の図面には介入しません。

ザックリ言うと、自分の専門分野以外の図面は書けません。このように多くの専門分野の方が集まってマン

ションの設計図書ができるのです。

⑤団地型マンションの様に敷地が広い場合は、外構（植栽）の専門家が図面を書きます。よく言われる「ランドスケープデザイナー」です。花木などの植栽の配置や四季を通しての見せ方、公園や遊歩道や駐車場などの動線への誘導、照明、目隠しや防犯・避難経路などは、マンションを販売する上での重要なポイントなので、大手のディベロッパーは外構図面を特別に「ランドスケープデザイナー」に発注します。しかし残念ですが、建築図面を見ても、外構（植栽）図面を見る方はほとんどいません。新居での生活環境を整えて、仕事と子育てが第一なので、花鳥風月を愛でる余裕が無いのはわかりますが、花木が咲く前に樹木の名前と咲く時期と、その花の姿がわかれば、家族との新生活に楽しみが増えます。

⑥マンションを建設する側の人間にも、基礎や躯体、内装や外装などの得意分野がありますが、得意分野ではないから知らない、分からないとは言えないので、多くの情報を収集して勉強します。ここでもマンションを設計する各専門分野の人（設計者）と、建設する人（施工者）というように専門性が別れます。しかし、この2者がバラバラではマンションはできません。そのためこの2者は絶えず会話（会議）をしてマンションを造り上げていきます。

⑦マンションの設計図書が施工者に渡されると、建設工事には工期があるので、施工者はものすごい勢いですべての設計図書に目を通して理解し、特異点を抽出し、安全で効率的でより良い建設方法を考えます。そして基礎工事の頃には、施工者の頭の中ではマンションの建設は、ほぼ終わっています。

⑧外構（植栽）図面で検討する大事なことは、雨水の流れ方とその処理方法です。

雨水はその敷地内で処理するのが基本なので、敷地の勾配や配管ルートなどを考えて、大雨の時に流れが集中せず、流量を分散させて、住戸やその付属施設、外構歩道などが浸水しないように検討する事が重要です。

（一級造園施工管理技士／マンション管理士 福森 宏明）

2. ■橋本ドン 自然との関わり、対応を甘く見ると大変なことに？！ 2024年11月

https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto_mag44/

概要

①マンションの管理運営上、敷地周り、外部要因によるトラブル、リスクについて夏場の木々の成長にとまなう、除草、剪定等の対応もありますが、秋には、紅葉の落ち葉がすごい量落ちてきます。これらの清掃は、通常の日常清掃の範囲になるのかもしれませんが、この紅葉の時期の落ち葉は、対応すれば分かりますが、日常清掃時に回収をしても、あっという間にゴミ袋が数個になることは当たり前ですし、その対応の労力たるや、かなりの重労働です。

②何といっても怖いのがこの落ち葉が共用部の屋根等にある排水口をつまらせ、プール状態にしたのち階下への漏水事故につながる可能性があります。特に共用部の排水口は高所など、人があまり行かないところにある為、普段見ない、放置しがちですし、何気に11月は長雨もあることも？！その結果漏水事故につながった例は、業務上何度もあり、苦慮したことがあります。

③実際に、自分自身が実際に住んでいるマンションにおいても、同じような事例もあり、集会室が漏水し

たのですがエアコン故障も含めて、百何万の復旧費用が発生しました。

④実際、給排水管のつまり等が原因での話にて、保険で対応できましたが、保険等の内容によっては、全額適用されないケースもあり、大きな建物リスクになりかねない内容にもつながります。また保険適用できたのはよかったものの、その結果、また保険料があがることにつながりかねず、結果、コストアップにつながったりします。

⑤（また更に自宅マンションは、その排水口のつまりに加え、地中に埋設されている排水管にも、木々が成長した結果、見えない地中の配管に木の根が侵入し、排水口塞ぐといった事があり、改めて自然、植物のパワーを感じた次第です。）

⑥マンションで問題になるのが鳩被害です。鳩は自然の多いところ、田舎だけでなく、結構街中、都内でも山の手園内でもおり、被害を与えています。鳩はベランダに住み着き、巣を作り、子育てをします。その結果、糞害（悪臭、汚れ、衛生面での問題）や鳴き声による騒音、また羽等をまき散らします。その駆除や予防等の対策が結構難しい点です。

⑦まず駆除については、鳥獣保護法といった法律の関係で、素人等にて駆除することが出来ず、資格にある人が役所等にて申請をして初めて駆除できるものにて、その作業までの期間や費用等がそれなりにかかります。ましてや雛が生まれますと、巣立つまでやりきれないといったケースがあります。

⑧予防方法で一番効果的なのはネットによる物理的に封鎖するのがいいのですが、建物の美観や、自身の部屋からの眺望にどうかという点です？！その他、手すりやベランダ内にワイヤーや駅であるような剣山、その他電線等の予防方法もありますが、鳩も結構賢いので効果として、そこまでなく、微妙だったりします。

⑨一番の問題は、そこに住む専有部の人の対応になる場合があるため、私のように仕事でしていれば何らかの対応を自分たちで対処できますが、出来ない人ですと、放置我慢されるケースがあり、その結果、その横のお部屋、近隣に害を起し、隣人トラブルになるような、マンションにおいて大きな問題になりかねません。

また、更に鳩は、仮に上記のような対応ができ、効果を発揮して、そのベランダ等には来なくなったとしても、自身の部屋には来なくなっても、横や近くのお部屋に移り住むので、マンション全体での対応を検討しないと難しいのですが、そこまでされているマンションは少ないと思います。

⑩実際これらの動植物の問題トラブルの対応については、本当に難しいです。特に外部から飛来する鳥関係はどこから、どのタイミングで来るかわかりませんので都度都度対応にすることになります（早急に対応しないとイケなかったり?!）

逆に敷地周りの植栽や木々については、年において定期的にメンテナンス、草木の剪定などを行い、落ち葉等の処理を軽減するといった形での対応になります。

ただ自然の成長のスピードやその繁殖力は考えている以上の事が起こるケース。

こういった案件を対応するたびに、ほんと建物の維持管理は難しいと改めて思う私でした。それでは、また！

（マンション管理士 橋本 和聡）

1. ■人口減でも「マンション家賃 10%上昇」のなぜ 沖 有人：2024年11月7日

https://toyokeizai.net/articles/-/838526?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①家賃が高騰している。

これは東京や首都圏だけの話ではなく、大阪市、福岡市など全国的に集客力のある都市はほぼ同じ傾向にある。J-REIT（日本版不動産投資信託）の投資家向け資料には、その実数が出ている。入居者が変わって、同じ部屋の前回賃料と今回賃料を比較したものを「賃料変動率」と言う。投資法人アドバンスは2024年7月期の決算資料で、賃料変動率は9.8%と発表した。これは同じ部屋なので、平均入居期間4年とすると、築年が4年古くなっているのに、約10%値上がりしたことを意味する。この中にはリノベーションされたものもあるが、それは一部で、これを除いても9.6%になる。

②アドバンスの賃料変動率をエリア別に見ると、東京23区では12.4%と最も高いが、首都圏でも8.9%、九州（多くは福岡県）で7.8%、関西で4.5%となっており、名古屋市の-3.0%以外すべてプラスで、全国的に値上がり傾向である。

③投資法人コンフォリアも過去最高の賃料変動率の9.9%になったと発表している。

エリア別には、東京23区では10.3%と高いが、首都圏でも15.7%、関西で2.7%となっている。この賃料変動率は賃貸住宅の稼働率を反映して決まる。稼働率は需給バランスの結果である。J-REITの物件の品質と運用能力は市場全体よりも優れているので、稼働率はアドバンスで96.5%、コンフォリアで96.8%となっている。

④賃貸市場全般では、日本賃貸住宅管理協会によると、2012年度の首都圏の稼働率は90.3%、関西圏が92.8%だったが、2022年度の稼働率は首都圏が95.8%、関西圏が94.9%となっており、コロナ後の市場回復を考慮すると今年度は2022年度以上となっていることは間違いない。この稼働率水準では家賃は上がるが、稼働率が90%程度では賃料変動率はマイナスであった。賃料上昇と下落の分岐点は稼働率で93%付近である。

⑤「人口減少していて、空き家が多い国で新築の住宅着工が多すぎる」という論調はよく聞かすが、素人考えで、私はまったく逆だと分析している。まず、人口が減少しようが、家族形態の変化や単身者の増加により、日本中で世帯数は増えているし、当面の間増え続ける可能性は高い。住宅ストック数が供給ならば、需要は人口ではなく、世帯数なのである。特に都市部の世帯数の伸びは大きく、国立社会保障・人口問題研究所の2015～2020年の世帯数増加率予測の伸び率は全国で1.45%予測に対して、実績は4.45%で306%（約3倍）違うし、東京都も同様に3.46%予測に対して、実績は7.86%で227%（約2.3倍）も違っている。

⑥これを実績ベースで検証してみよう。都区部における2013～2018年間の需給バランスは、新規供給は年2.1%あり、滅失（ストックを建て壊すもの）が年1.1%ある。滅失とは木造や鉄骨造であればおよそ30年で、鉄筋コンクリート造では50年で市場性を失い、解体することを指す。相続した築40年の実家を人に貸すことができるかと言ったら、難しいほうが多いだろう。そうしたことだ。

⑦新規供給は年2.1%から滅失年1.1%を引いた1.0%を世帯数が上回れば需要過多、下回れば

供給過多になる。この間の実績は 1.1%だったので稼働率が上がった。

2015～2020 年の国勢調査期間での世帯数の増加は 1.6%まで上がっている。明らかな需要過多となり、稼働率がさらに上がっている。コロナ禍に需要が減退したものの、コロナ後の世帯数の伸びは年率 1.9%となった現在、さらに賃料が上がっているのだ。

⑧先ほどの社人研の世帯数増加率予測は年率 0.7%で、実績は 1.6%だった。予測の 0.7%は需給が一致する 1.0%より小さいので、この予測を信じれば需給は緩み、家賃は下がるはずだった。これに対して、実績の 1.6%の場合、家賃は上昇することになる。たかだか 5 年先のことなので、世帯数予測はほぼ当てなければならない。

私は仕事で人口予測をするが、誤差を少なく当てることができる。なぜなら、5 年に 1 回のデータしかない国勢調査に頼らず、毎年・毎月発表される住民基本台帳人口を用いて予測しているからだ。2015 年の国勢調査でも発表されるのは 2017 年頃になる。この 2 年経過した状況を住民基本台帳で把握すれば、予測期間は 3 年に縮まる。また、5 年に 1 回のデータと毎年のデータでは 5 倍精度を上げることができる。

⑨稼働率が上昇している中で、新築の住宅着工は増やさないと、私たちは解体直前だった数十年の汚れと以前住んでいた人の独特の臭いがしみついた古い家に住むか、今よりも高い家賃の家に住むはめになる。私は今のニーズに合った新築をたくさん建てたほうが良いと考え、デベロッパーやハウスメーカーに供給過剰を心配するくらいたくさん建てることを推奨している。

⑩2013 年に始まった異次元な金融緩和は不動産や株などの資産はインフレさせたが、目標だった消費者物価指数の 2%上昇は起きなかった。賃金上昇もない中、実質賃金は緩やかに下がり続けた。そんな中で、マンション価格はほぼ 2 倍になり、家賃まで大幅上昇を始めている。今起こっている家賃の高騰は需給が緩まない限り、収まることはない。供給過剰になるには建築費の高騰が逆風となってかなり難しい。需要の減少は若者の実家離れと外国人の流入がこれまで以上にある状況では望み薄である。

⑪こんな状況において、賃貸はコストが増えているだけでキャッシュフローは悪化でしかない。

一方、持ち家を購入すれば家賃並みの支払いが増額する心配もなく、資産をインフレさせることができる。現状の価格水準は高いが、今後も資産インフレが見込める状況では下がり始めるタイミングで売ることも視野に入れておけば、家賃以上の出費になることは避けられる。

購入等

10. ■ シニア向け分譲マンション特徴や選ぶときの注意ポイント解説 2024 年 11 月 27 日

<https://kaigo-postseven.com/174922>

概要

①最近、筆者のまわりで「高齢者施設への入居は気が進まない」「安全と安心が整った環境でこれまで通りの生活を送りたい」というかたが多く、「介護付きのマンション”ってどうなの？」という質問をよく受けるようになりました。

高齢者が暮らしやすい設計で、高齢者向けのサービスや設備が充実しているマンション。

できるなら賃貸ではなく、子供たちに資産として残してあげたいとも感じているようです。

②令和 6 年版高齢社会白書※によると、高齢期における住み替えに関する意識調査で、全体の 3 割が住み替えの意向を示し、住み替え先の住居形態として、1 位は「持ち家（戸建て）」、2 位「持ち家（分譲マンション等）」、そして 3 位に「シニア向け分譲マンション」が選ばれています。

③シニア向け分譲マンションについて、一般的な分譲マンションとの違いや特徴を高齢者の生活にあわせバリアフリー設計であることは勿論、安否確認、見守り、コンシェルジュサービスもあり暮らしやすい工夫があります。

サービスの一例

- ・入居者向け 情報サービス(インターネット検索や FAX の送信等)の対応
- ・衣類クリーニングやタクシー、宅配便などの受付・手配
- ・体調不良の場合、居室へ食事のお届け
- ・入居者間同士の交流の場として、館内イベントの企画運営
- ・マンション管理業務全般

マンションにより異なりますが、温泉、プール、カラオケ、レストラン、図書室など娯楽的設備が整っています。また、一般的に居室面積は 35～100 m²と広々とした設計で、キッチンや浴室、トイレなどを完備しているので快適に暮らすことができます。

24 時間管理室への通報可能な緊急通報装置を設置している建物も多いので、万が一のときにも安心です。

④購入資金さえあれば基本的に購入に年齢制限はありませんが、高齢の場合には現金一括、ローンの回数に制限を設けている場合や、入居可能年齢は 50 才、60 才以上など条件が設けられていることもあるので確認が必要です。

⑤メリット「所有権」があることだと思います。

自由な室内リフォーム、売却、子への相続、賃貸物件として貸し出すことなども可能です。ただ売却は入居条件や購入者層が限られるため、簡単に進まないことも多く、投資目的や売却したいかたは注意が必要です。

⑥一番のデメリットは、そして購入後の月額出費が高額になる。

管理費や修繕費のほかに、各種サービス利用料（総額で約10～30万円）がかかります。温泉、プール、カラオケ、レストラン、図書室の維持もあるので仕方ないことかもしれません。これらの利用率が高い生活を希望する場合は検討の価値ありともいえる加えて、前述のとおり介護サービスは提供されないのので、介護が必要になった場合の介護サービスを外注する必要があり、介護費がかかるわけです。

⑦一般的なデメリットとしては、購入費用が高い（数千万～数億円）、認知症や介護度が高くなると住み続けるのが難しいといったこともあります。購入価格は他の一般的なマンションも同じように値上がりしていますし、介護度や医療依存が高くなると自宅に住み続けるのは難しくなる場合もあるため、特にシニア向け分譲マンションだけの問題ではないといえるでしょう。

⑧令和6年版高齢社会白書「住み替え先に期待すること」

- 買い物が便利なこと（スーパーが徒歩圏内か、ネットスーパーの配達範囲かなど）
- 医療・福祉施設が充実していること（医療機関が徒歩圏内か）
- 交通の便が良いこと（駅やバス停などが徒歩圏内か）
- 地域や住宅が災害に強いこと（周辺の道路状況も確認）
- 静かで落ち着いて暮らせること
- 手すりなどのバリアフリー対策が施され、高齢者に配慮された住宅であること

そして、家族・親族と頻繁に会える距離か、サービス内容やレストランの食事内容が希望にあっているか、今後の介護サービスの可能性なども含めて出費に対応できるかなども考慮してみましょう。

⑨いきなりの購入はリスクが高いため、賃貸から始めてみるのもよいかもしれません。

また、シニア向け分譲マンションはまだまだ数少ないので新築にこだわらず中古も視野に入れてみることをおすすめします。たとえば、東京・白金に立つ築16年のシニア向け分譲マンションの場合、賃貸住戸1LDKが月額賃料35万円、中古販売価格1LDKが6090万円などの情報が確認できます。

（渋澤和世さん 在宅介護エキスパート協会代表）

⑩※令和6年版高齢社会白書

https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2024/zenbun/06pdf_index.html

9. ■ 自宅マンション貸し出す手順 まず賃貸管理会社に相談すべき点 2024年11月18日

<https://landnet.co.jp/redia/22701/>

概要

①転勤や住み替えを機に、自宅マンションの貸出を検討する人も少なくありません。

近年、シェアリングエコノミーの概念が浸透し、個人の所有物を他者と共有する考え方が広く認知されるようになりました。とくに都市部では不動産価格の高騰により、所有する不動産を最大限に活用したいという需要もあり、シェアリングエコノミーの考えと相まって賃貸化に乗り出すオーナーが増加しています。この流れで自宅マンションの賃貸化がひとつの選択肢として広がっているのです。

②マンションの管理規約で賃貸を禁止している場合や、ローン契約で制限がかけられている場合もありま

す。また、税務上の問題や、入居者に対する管理業務の遂行方法など、考慮すべき点は多岐にわたります。

③2. 自宅マンションを貸し出す手順

(1) マンションの管理会社へ相談

多くのマンションでは、分譲物件の賃貸化に関する規約や制限が設けられています。その内容は契約書に記載されていますが、読み違いや勘違いを防ぐためにも、マンションの管理会社に連絡し、賃貸化の可否や可能な場合の条件を確認するのをおすすめします。

具体的には、

- ・賃貸に出すことを許可されているか
- ・賃貸に出すにあたり管理組合への届出が必要か
- ・賃貸可能な期間に制限はあるか
- ・賃貸用に改装する際の制限はあるか
- ・入居条件（ペット飼育不可、楽器演奏不可など）はあるか

事前に管理会社に連絡をしておくことで、トラブルを防止し良好な関係を維持することが期待できるでしょう。

(2) 貸し出す方法を決める

普通賃貸借契約は、一般的な賃貸物件で採用されている契約形態です。

借主側の権利が強く保障される契約形態であり、契約期間が満了しても、正当な事由がない限り家主から契約を終了させることはできません。

家主都合で退去を求める場合は、数ヶ月前の告知と引っ越し費用の負担などを引き合いに入居者に交渉するのが一般的です。このため、自宅マンションに戻る予定がなく、長期的に安定した賃料収入を期待する場合に適しています。

定期賃貸借契約は、契約期間が明確に定められ、期間満了時に確実に契約を終了できる契約形態です。原則として契約期間の延長はできないため、将来的に自己使用の予定がある場合や、短期間の賃貸を想定している場合に適しています。また、契約のたびに条件変更が可能であるため、市場の変化に応じて柔軟に対応できるメリットも。

(3) 家賃を設定する 家賃設定の際に考慮すべき要素は以下の通りです。

- ・立地条件（最寄り駅からの距離、周辺の利便施設など）
- ・物件の築年数と内装の状態
- ・間取りと広さ
- ・設備の充実度（エアコン、インターネット環境、セキュリティなど）
- ・周辺の賃貸物件の相場

また、敷金・礼金といった初期費用や、管理費を設定する必要があります。

(4) 入居者を募集する

入居希望者とのやりとりや手続きの負担を軽減するためにも、仲介業者や賃貸管理会社を介して募集するのがおすすめです。以下業務を代行してもらえます。

- ・入居者募集（複数の不動産ポータルサイトへの掲載など）

- ・物件の適切な評価と価格設定のアドバイス
- ・内見対応や入居者の信用調査の代行
- ・契約手続きのサポート
- ・入居後のトラブル対応

(5)契約する

契約書の作成や重要事項説明など、法的な手続きが必要となります。これらの手続きも専門知識が求められますので仲介業者や賃貸管理会社への委託が安全です。

- ・契約期間
- ・契約形態（普通賃貸借契約または定期賃貸借契約）
- ・賃料と共益費の金額と支払い方法
- ・敷金・礼金の有無と金額
- ・契約更新の条件
- ・解約に関する取り決め
- ・原状回復の範囲と費用負担
- ・保険への加入義務
- ・禁止事項（ペット飼育、楽器演奏、転貸など）
- ・修繕費の負担区分

とくに原状回復については、国土交通省のガイドラインに基づいて適切に取り決めを行うことが重要です。入居者との将来的なトラブルを防ぐためにも、これらの事項を明確に契約書に記載しておくことをおすすめします。

④3. 自宅マンションを貸し出すメリットと注意点

(1)自宅マンションを貸し出すメリット

- ・安定した賃料収入が得られる
- ・空室のまま放置するよりも誰かが住むことで資産価値を維持しやすくなります節税も可能

賃貸化した自宅マンションのために支払う修繕積立金や管理費、ローン金利などを経費に計上すれば、税計算上の収入を抑えて税負担を減らすことが期待できます。ただし、税金の算出は収入と経費を正しく計算する必要がありますので、税金に詳しい専門家からアドバイスや指導を受けることをおすすめします

(2)自宅マンションを貸し出す際の注意点

賃貸経営には様々な責任が伴います。

設備の修繕や更新、入居者とのトラブル対応など、オーナーとして果たさなければならない義務が多く存在します。管理業務を委託しない自主管理だと、深夜の対応が難しいでしょう。原状回復は、想像以上に費用がかかる場合があります。とくに長期入居者やペット飼育者の後は、壁紙やフローリングの張り替え、設備の交換など、大規模な対応が必要になることもあるでしょう。

⑤住宅ローンは自己居住物件に対する融資であり、原則的に住宅ローンのままでは第三者に家を貸し出すことはできません。したがって、住宅ローン残債がある場合、基本的にはローンの借り換えが必要になります。しかし、一時的な転勤などで家を貸し出す場合は、住宅ローンを返済しながら賃貸に出すことが認められる可能性も。ただし、自身が居住していない間は住宅ローン減税を受けることができません。事

前に金融機関に相談するようにしましょう。

⑥入居者は自宅のように丁寧に住んでくれるとは限りません。

目に余る傷や汚れがあれば退去時に原状回復費を負担してもらうことも可能ですが、どうしても入居者が住んでいる間に劣化は進みます。再び住む予定がある場合は、心理的な抵抗が出てくるかもしれません。

(Redia 編集部)

8. ■直近5年爆騰タワマンベスト120「値上がりするタワマンの5条件」2024年11月

<https://gendai.media/articles/-/141106>

概要

①「ここ5年間でタワマンの価値は上がる一方でした。弊社にも、どの物件を買えば値上がりするのか、どのマンションなら買えるのかという問い合わせが絶えません」「マンションレビュー」を運営するワンノブアカインド代表の川島直也氏。

②タワマン

「ベスト120」全国のタワマン1641棟のうち、'18年の70㎡の平均価格と23年の価格を比較して、高騰したもののから順に並べたランキングだ。これを見れば、この5年でどんな物件に人気が集まっているのかが分かる。

③上位2棟から見よう。

両者とも飯田橋駅から徒歩圏内にあるタワマンだ。

1位の「ラ・トゥール飯田橋」は'18年の約9000万円から、5年で約2億4900万円に騰がっている。川島氏がその理由を解説する。

「それぞれ'10年と'14年に建てられましたが、近年進められた飯田橋駅前再開発の影響で価格が高騰しました。特に2位のパークコート千代田富士見ザタワーは千代田区の外濠内側で、23区の中心に位置する飯田橋駅から徒歩3分の好立地。業界では『こんな物件は二度と出ないミラクルタワマン』と呼ばれています」（以下、発言は川島氏）

④3位以下も東京の物件が並んでいるが、注目すべきは、高騰しているタワマンには地域的な偏りがあるということだ。なかでも群を抜いて価格上昇しているのが港区と千代田区。業界で「3A」と呼ばれる「赤坂、青山、麻布」も人気のエリアだ「六本木、虎ノ門、三田、浜松町、白金、高輪あたりも価格が高騰しやすい地域です。とりわけ駅近物件は、値段が上がりやすい。ランキング80位内の平均徒歩分数は4・4分と、5分を切っています。不動産の価値は『1に立地、2に立地、3、4がなくて、5に立地』と言われるほど立地が重要。駅直結のターミナルタワマンはもちろん、駅に近ければ近いほど価格も上がりやすいのです」

⑤さらに3つ、「価格が上昇する条件」がある。

それが「デベロッパーのブランド」「規模と戸数」「背の高さ」だ。

「様々なデベロッパーがタワマンを建築していますが、なかでも人気なのが三井不動産レジデンシャルです。同社は都市型高級マンションとして『パークコート』シリーズを手掛けていますが、これらは3Aのほか六本木などの一等地に多く建設されています。パークコートと名が付けば、それだけでブランド価値が上がる。さ

らに、タワマンの規模が大きかったり、背が高かったりすると、それだけ目立つので人気になりやすいのです」
⑥こうした、価格が上昇する諸条件を、すべて満たした日本最高級のタワマンがある。それが、ランキング 24 位の「パークコート赤坂檜町ザタワー」だ。赤坂にあり、乃木坂駅から徒歩わずか 3 分。三井不動産レジデンシャルが分譲し、44 階建て、総戸数 322 という、トップオブタワマンだ。'18 年の価格が約 2 億 5000 万円に対し、'23 年には約 4 億円にまで跳ね上がっている

7. ■ 中古マンション購入における本当の「リスク」 金 弘碩 2024 年 11 月 22

<https://manetatsu.com/article/2024/11/22/463081.html>

概要

①不動産管理の業務に携わりながら、分譲マンションを購入するリスク、デメリットを感じています。

- ・ 水漏れなど、下階に迷惑をかけることがないか。
- ・ 近隣にクレマーが住んでいないか。
- ・ 管理組合の役員を務めなければならないか。
- ・ 管理組合が、第 3 者管理者方式に移行しないか。

②しかし、私が一番に思うリスク、デメリットは、分譲マンションを所有している限り管理費、修繕積立金を払い続けなければならないことです。

管理費などは、自分の意図しないところで値上がり（値下がり）する可能性があります。多くの方が住宅ローンと管理費などを同時に支払い続けているのに、値上げを受け入れなければなりません。それが戸建て住宅との決定的な違いです。

③なぜ管理費などを支払わないといけいないのか。

区分所有法第 19 条、あるいはマンション毎の管理規約で決められているからです。

管理費がなぜ値上がりするのか。

一言で昨今の物価高騰につきます。特に修繕積立金は、工事費用（材料費、人件費）の値上げの影響が大きい。自身は反対の意思表示をしても、可決されれば従わなければなりません。

④人生 100 年と言われていますが、100 年間同じ生活スタイルを維持できません。管理費などの支払が、生活の支障となることも考えられます。マンションが存在する限り、管理費などの支払を逃れる術は、自身の部屋（区分所有権）を売りぬくことしかありません。

⑤マンションを常に売却できる状況で保つことが、リスクヘッジになります。それは自身が所有する専有部分（部屋）だけでなく、共用部分の状態も重要です。管理組合の動向を普段から把握するためにも、定期的な役員就任などで情報収集が大切です。

6. ■ 返済総額 1500 万円増も現実に？ 35 年変動 8000 万円のペアローン牧野 2024 年 11 月 1 日

<https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/84101>

概要

①日本銀行は今年7月の金融政策決定会合で政策金利について0.1%から0.25%へ引き上げることを決定した。この影響がじわじわと不動産マーケット、とりわけ低金利に踊ってきた不動産投資マーケットやマンションマーケットに及び始めている。

②仮に世帯年収1500万円のワーカプルが8000万円、期間35年、元利均等返済、変動金利型の住宅ローンを組んでいるケースを考えてみよう【次ページ図表参照】

借入時点での金利を0.5%とすると毎月の返済額（ボーナス返済なし）は20万7668円である。年間の返済額は250万円程度。夫婦での返済に支障はないレベルである。

③今回の利上げによって変動金利型住宅ローンの金利は主要各行ではおおむね0.15%程度の引き上げとなっている。短期プライムレートは9月に年1.475%から1.625%と17年ぶりに引き上げられている。このワーカプルの事例でいえば具体的には、0.15%の引き上げによって毎月の返済額は21万3015円となり、月額5347円の負担増となる。年間での負担増は6万4164円程度なのでこの値上げによって大きな影響を受ける世帯は少ないものと思われる。

だが日本銀行では今後の物価の上昇状況、賃金引き上げの状況を鑑みながら、段階的に政策金利を引き上げていくことを考えており、今後1%程度まで上昇する可能性が強いとみる向きが多い。

④この見通しに沿って1%程度の政策金利上昇を見込むと、住宅ローン返済は、金利1.5%として月額24万4947円。当初返済額よりも3万7279円の負担増となる。5000円程度であれば、やりくりは難しくなかったものが、この負担増の影響は大きなものとなる。年間返済額は44万7000円増の293万9000円にもなる。またこの金利が将来続いた場合のローン返済総額は1億287万7000円。当初の返済総額8722万円と比べて1565万円もの大幅増になる

⑤年収1500万円といっても所得税や住民税、社会保障費などを除くと手取りは1000万円程度。この中からマンションの管理費、修繕積立金、生命保険、駐車代、自動車ローンなど多くの経費がかかってくる。今後の生活物価の値上がりや教育費の負担増、さらには増税、社会保障費負担増、管理費や修繕積立金の値上がりなどを考え併せると将来設計にかなりの影響を与えることになりそうだ。

⑥ローン金利が2%になるとその負担増に到底耐えられない世帯が出現してもおかしくはない。そのくらい金利引き上げの影響は深刻なのだ。夫婦ペアローンを組んでいる場合には互いの負債に対して連帯保証を負っているため、どちらかの勤め先の業績不振による収入減、病気などによる休職などのリスク、さらには離婚する場合でも戸籍上は別れることができてもローン返済を免れることはできない

5. ■ マンションは10年後の売却から逆算せよ、「適正価格」を知る方法 2024年11月9日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/354897>

概要

①不動産の価値を算定する方法の1つに「DCF法」があります。

これは不動産が将来生み出すであろう利益をベースに現在の価格を求める「収益還元法」の1つです。

DCF法は単年度の利回りをベースにする「直接還元法」よりも高い精度が期待できる反面、計算が複

雑になるため実際に使っている人は少ないと思います。

「時間軸」の概念を取り入れ、取得から売却までのトータルリターン（将来収益力）を想定して不動産価値を評価する必要があります。DCF 法を習得することで物件をいくらで購入するべきかの判断基準が今までよりもクリアになるはず

②バブル崩壊により「土地担保主義」を旨としていた金融機関は地価暴落によって多額の不良債権を抱え、その償却（資産リストラ）に追われた。その時に活用されたのが DCF 法です。企業の将来性に着目した査定方法を導入することで、要管理先への引当率が妥当かどうかを点検したのです。これにより再生可能性についての判断がブレやすい要管理先の債権を適正に評価できるようになり、不良債権処理が進みました。2002 年 7 月には不動産鑑定評価基準が改定され、DCF 法が初めて当該基準に盛り込まれました。

③不動産の価値は不動産を所有することにより、毎月ならびに将来、いくらのお金が入ってくるかによって決まります。不動産が生み出す所有期間中の収益（キャッシュフロー）こそが源泉となります。DCF 法でも同じ考え方のもと、「取得」から「売却」までのトータルリターンを予測して不動産価値を評価します。たとえば 10 年～30 年といった投資期間を定め、その所有期間中のリスクを洗い出しながら、変動するキャッシュフローを将来予測します。

④DCF 法の基本公式

DCF 法による収益価格（V）＝「各年度の純収益を現在価値に割り引いて求めた金額の総合計」（A）＋「予想売却価格を現在価値に割り引いて求めた金額」（B）

DCF 法の DCF とは「ディスカウント・キャッシュフロー」の略で、不動産投資による収益（キャッシュフロー）を現在価値に割り引いて（＝ディスカウントして）採算性を判断するという意味です。

なぜ、キャッシュフローを現在価値に割り戻すかという、「現在のお金の価値」は「将来のお金の価値」とは異なるという経済学的な原則に基づいています。

将来の収益が予想通りに得られるかどうかは不透明です。時間の経過により不動産市場や経済状況は日々変動しており、予定していた収益が得られない恐れがあります。要は、将来の収益はリスク（不確実性）を伴うため、その分を考慮して評価を低めに見積もる必要があるのです。「将来のお金の価値」と「現在のお金の価値」は必ずしも一致しないため、前もって同じ土俵に引き直して評価するのです。

⑤【例題】

現在、投資用ワンルームマンションを 3000 万円で購入しようと考えている。

各種保険料や税金などの経費を控除し、オーナーのもとへ入る家賃は年間で 100 万円（10 年間一律で変化なし）。投資期間中の空室率はゼロと仮定し、10 年後に一括売却すると想定する。その際、割引率を 3%と設定し、また 10 年後の予想売却価格は 2500 万円と見積もる。この場合に投資金額の 3000 万円は妥当な価格なのかどうか、DCF 法を使って検証する。

⑥以下の 10 のステップを踏んでいく必要がある。

- (1) 周辺の取引事例を調べ、想定される 1 年間の家賃を導き出す
- (2) 土地建物の取得・保有にかかる税金や各種保険料、維持管理費などの営業経費を見積もる
- (3) 上記（1）から（2）を差し引き、年間の純収益を計算する
- (4) その際、例題では 10 年間家賃の変動がない設定にしているが、たとえば「2 年ごとに 5%ずつ減額す

る」といった設定にしたい場合は、経過年 3 年目の年間家賃を 95 万円（100 万円 - 5%）、同 5 年目を 90 万 2500 円（95 万円 - 5%）・・・といった具合に年単位で調整することが可能。こうした細かい設定ができるのが DCF 法の魅力の 1 つ

(5)建物の空室率を設定する

(6)暫定で構わないので、何年後に売却するか（所有期間）を決める

(7)売却価格を予想する

(8)割引率を設定する

(9)DCF 法の基本公式に上述の数値を当てはめ、収益価格を計算する

⑦上記（9）の収益価格と対象不動産の売却価格を比較し、金額の妥当性を検証する

(1)については、想定家賃の算出は利回り計算に必須となるため、誰しも行っていると思います。

(2)については、土地・建物にかかる運営コストの見積もりは、詳細で正確なほど金額の精度は高まりますが、想定家賃×〇%といった概算値でも問題ありません。

(5)については、空室率の設定も大まかで構いません。厳しめに見ておきたいなら、10%～30%程度に設定してもいいでしょう。例題では空室率はゼロと仮定。前半は、通常のシミュレーションで行っている人も多いと思います。

(6)については、いつ売却するかを決めるのは容易ではありません。さらに、(7)の売却価格まで予想しなければならぬのは悩ましいところです。

そこで 1 つの考え方として、もし値下がる想定した場合、いくらまでなら許せるか、自身が許容できる範囲を考えて、売却価格を設定しておくのもよいでしょう。厳しめに見積もっておこうという発想です。

(8)の割引率の設定は、DCF 法特有の作業です。

不動産投資は長期の投資であり、「期間の概念」を無視できないため、比較するための数値を「統一」しなければならぬのです。現在価値に割り戻すのは、そのためです。

DCF 法では現在価値に割り戻す際、「複利現価率」という係数を用いて計算します。計算式は次の通りで、 r は割引率、 n は経過年（年数）です。

例題では割引率を 3% に設定していますので、 $r = 0.03$ 。一例として経過年 5 年の収益を現在価値に割り戻そうとすると、 $n = 5$ となります。そして、これらを計算式に当てはめると複利現価率は 0.862609 となります。これにより 5 年後の純収益 100 万円を現在の価値に引き戻すと、5 年目の純収益 100 万円 × 割引率 3% の複利現価率 0.862609 = 86 万 2609 円

「預金金利」をイメージすると、ぐっと分かりやすくなります。

金融機関に預金すると利息（複利効果）がもらえます。利益が利益を生み、元本が増えていく効果です。

実は、DCF 法で用いる複利現価率の考え方は、この複利効果を「逆転」させた考え方なのです。ぜひ、時間を逆回転させてみてください。

100 万円を年率 3% で複利運用すると 5 年後は 115 万 9274 円になります。では、5 年後の 115 万 9274 円を 3% で割り戻した場合、現在の価値に換算するといくらになるか？ その答えが 100 万円という理屈です。

⑧残り 2 ステップで 3000 万円のワンルームマンションの適正価格を割り出していく

例題のケースの純家賃・予想売却価格とその現在価格（単位：円、筆者作成）

各経過年の家賃 100 万円を 3%の複利現価率を用いて現在価格に割り戻し、そのすべて（10 年分）を合計したのが（A）853 万 204 円です。

また、例題では 10 年後にワンルームマンションを 2500 万円で売却しますので、同様、現在価値に換算すると（B）1860 万 2350 円となります。

DCF 法では、取得から売却までのトータルリターン（将来収益力）を想定して不動産価値を評価しますので、公式に当てはめると（A）+（B）=（V）2713 万 2554 円が収益価格となります。

このケースでは販売価格 3000 万円に対し、収益価格は約 2713 万円でした。計算上、2713 万円と評価されたワンルームマンションを 3000 万円で買うのは不適切という結論です。DCF 法を活用すると、このように投資の採算性判定が行えるのです。

⑨最後に、注意点にも触れておきましょう。

例題では割引率を「3%」と仮で設定しましたが、割引率の設定次第で収益価格は大きく異なってきます。それだけ割引率の設定には細心の注意が必要です。

一番分かりやすいのは借入金の金利を参照することです。

借入金利は投資家にとっての資金調達コストですので、この金利以上の利回りで運用しないと、採算性を悪化させてしまう恐れがあります。

各機関から発表される投資利回りを参照するのも一案です。

DCF 法でいう割引率とは、投資家が要求する期待利益率と換言できるので、自らが投下した投資資金に対して何%の収益を期待（上乘せ）するか？ こうした観点で割引率を設定するのも有効です。

⑩将来のインカムとキャピタルをキャッシュフローとして捉え、投資の期間にわたってその収益を横断的に評価することで、単に過去の取引事例や建設コストに依存する評価ではなく、将来の収益性を反映した評価が可能になります。

（楽待 平賀功一）

4. ■ 建て替えに…東京で販売 札幌マンション新時代 テレビ北海道 2024 年 11 月 9 日

<https://nordot.app/1227146494818615961>

概要

①マンション建て替え円滑化法にのっとった建て替え事業が、札幌の人気住宅街円山で始まったほか、大手の不動産会社が札幌の物件を東京で販売する取り組みを始めた点に着目、その背景に迫る。

まずは、札幌初かつ北海道初となる法に基づく建て替え事業について。商業施設マルヤマクラスのそばにある、築 47 年目の分譲マンション「円山パークサイドマンション」がその対象だ。

事業を進めるのは、札幌で近年大型分譲を積極的に行っている京阪電鉄不動産（大阪）だ。

②円山パークサイドマンションは現在解体中で、2025 年 3 月ごろに解体を終え跡地に新たなマンションを建設、26 年冬頃の完成を目指している。居住者の一部は新たなマンションに住み続けるが、大半は権利を手放すという。もともと、賃貸に出している所有者が多い物件だった。今回は法に基づく初の

建て替え事業とあって、行政との調整に時間を要した。その部分を担当したのが、札幌の再開発コンサルタント会社、アーレックスだ。

④林秀樹社長は、「関与してから建て替えが決まるまでに4年ほどかかった」

建て替えに至った一番の理由は、「多くのデベロッパーが再分譲したいと考える円山という土地柄にある」と説明する。

⑤札幌の物件を東京で販売する動きも出てきている。

住友不動産が建設中の「シティータワー札幌すすきの」もその一つだ。東京・港区の総合マンションギャラリー新橋館では23年8月から札幌の物件を扱っている。札幌の23年の新築分譲マンションの平均価格は4980万円。

一方、東京23区の平均価格は1億1483万円に上る。札幌の価格も高いのだが、東京から見るとまだ「割安」な状態。そのため、札幌の物件が東京で人気なのだ。

⑥「シティータワー札幌すすきの」の第1期契約分16戸の7割は、首都圏在住者が購入した。住友不動産住宅分譲事業本部の森本昌博さんは「ホテル代わりにセカンドハウスとして購入する人が多い」とする。

⑦新築の価格高騰が続く中で勢いを伸ばしているのが、個人から不動産を購入しリフォームやリノベーションをした上で再販売する「買取再販」というものだ。買取再販を手掛ける不動産会社エムズワールド（札幌）は、築44年の分譲マンションを購入し、内部を新築と同様の状態にして販売。年数は経過しているが管理状態が良いことや、中島公園に面し地下鉄、市電の駅にも近いことから取得を決めたという。

⑧買取再販は右肩上がりで、鈴木克典社長は「東京であれば中古物件の4割、札幌でも2割強が買取再販物件」と話す。現在、市内に10社ほど同業がいるという。相続物件をすぐに現金化したいというニーズが背景にあるといい、今後も市場の伸びが期待できるとする。平本健太教授は「老朽化したマンションを建て替えたり、修繕しながら住み続けるということを真剣に考える時期に来ている」とし今はマンションを巡る問題の「入り口」に差し掛かったところとの考えを示した。

（2024年11月9日放送テレビ北海道「けいナビ～応援どさんこ経済～」より）

3. ■ 50代女性振り返る、勢いで購入したマンションで住民に悩まされる 2024年11月1日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/14452>

概要

①【読者体験手記】佐竹さよ子 仮名宮城県・主婦・50歳

20代の半ばにマンションを買った時は、ほぼ衝動的だったから、その後マンション住民とのおつきあいで軋轢がうまれようとは露も考えなかった。今思えばなんと能天気で無謀な買い物だったかと思う。総戸数が20戸と少なく、つきあいが濃密になってしまうことも、困った事態を招く一因だったのだろう。

②最初に違和感を感じたのは、マンションの住民で生協から食材などを共同購入することになり、数ヶ月がたった頃だった。共働きをしている女性が、毎週留守にしているからと、お金を私に預けるようになった。そのお金と引き換えに、私はその人が注文したものを受け取り、部屋の前まで持って行って置いておくのが

習慣に。だが次第に、毎回毎回、重い段ボール箱を運ぶことが理不尽に思えてきた。最初は相手も感謝してくれたが、そのうちにそれが当たり前という態度に変わったことも大きかったように思う。ある日、「今度から私も仕事で帰りが遅くなるので」と預かるのを断った途端、彼女の態度が豹変した。以来、つきあいは最低限の挨拶だけにして距離をおくようにしたのだが、話しかけられればむげにはできない。

⑤ひととき残酷と感じたのは、子どものいない私に向かって放った「私、本当はもう1年早く子どもを産みたかったなあ」という一言。私たち夫婦は子どもはもたないと決めていて、本音を言えばその言葉がさほど胸に突き刺さったわけではない。だが、彼女はそんなことを知らない。私が子どもがほしくてたまらない状態だったら？ ひょっとして不妊治療の最中だったら？ 大げさではなく、その言葉をひきがねにうつ病になってもおかしくはないだろう。

⑥さらに、彼女の2人目の子どもが2歳になった頃、たまたまエントランスで一緒になった際、「下の子ども大きくなってきたから、3人目がほしくなっちゃうんだよねー」と、唐突に言われた。これも、仮に私が子どもを切望している女性であったなら、心を深く傷つけるに十分な言葉だ。彼女の心に潜む意地の悪さが見え、縁を切って正解だと思った。

⑦相手の置かれている状況に想像をめぐらすことができず、自分中心の話題に終始する人のおつきあいは、やはり遠慮したいものだ。学生の頃とは違い、あからさまに絶交するなど、嫌悪感をあらわにすることができないのが、ご近所さんとのおつきあいを断つ時の悩み。なぜなら、その後もマンションの管理組合の総会などで、必ず顔を合わせなければならぬからだ。また、少ない戸数のマンションで、あることないことを別の住人に吹き込まれては、自分自身の居場所がなくなってしまう。

⑧だが、それらの点を考慮に入れたうえでなお、私はもう一人の女性とも縁を切った。

その人はとにかく、室内のちょっとしたリフォームが大好き。つくりつけの家具を設置するたび、なにかと口実をもうけ、私を家に招くのである。その時にさりげなく、「ここをリフォームしたのよ?」とか「これ安かったのよ?。ウン十万しかしなかったの」と、実際には決して安くない金額を聞かされる。そのたびに私は大げさに驚き、褒めなければならない。それだけならまだいい。リフォームなんて数年に一度のことだからだ。「お雛さまを飾ったから見に来て」「ブランドものの鞆を買ったんだけど、どうかな?」。なにか新しいものを買うたび、お褒めする役をおおせつかる。もちろん相手は口に出して「褒めてほしい」とは言わない。だけど流れを考えれば、褒めてくれと言っているに等しい。かくして私はテレビショッピングに出てくるサクラのように、「ホオ?」とか「へ?」とか「スゴ?イ」とか、合いの手を入れなければならないのである。

⑨いちいちメールで夕食の献立を伝えてくるのにも辟易した。

だが、ある時気がついた。彼女が私を家に招くのは、私が彼女の望む反応をしているからではないか。メールが続いてしまうのも、私のこの反応に問題があるのではないかと。そこで、夕飯のメニューのお知らせメールが届いても、極めて簡略的な返信をすることにした。「あ、そうなんだ。ごめん、今忙しいからまたメールするね」などと。そんなことが数回続いただろうか。パタリと彼女からのメールが途絶えた。やはり私は彼女にとって、「アッシー君」「メッシー君」ならぬ、「合いの手さん」だったということだろう。その数か月後、たまたま遭遇した同じマンションの別の住人が、初めて彼女にランチに誘われたと喜んでた。ハハ、次のターゲットを見つけたのだなと私はピンときたが、それは口には出さずにおいた。マンションの住人同士、悪口はご法度なのである。(手記・漫画版はこちら)

2. ■ 佐賀〃宮崎に初の億ション 即買いする人は デイリー新潮 2024 年 11 月 8 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2024/11080551/>

概要

①佐賀市や宮崎市で初の「億ション」が建設中と報じたのは 10 月 25 日。

例えば佐賀は、2025 年 2 月に完成予定の「デュオヒルズ城内」で、佐賀城公園の堀の前に建設中とある。地上 14 階建ての最上階の 2 戸が億ションで、いずれも 120 平方メートルを超える広さだ。開発と販売を手がけるフージャースホールディングスによれば、昨年 12 月に募集が行われ、2 戸に対して、5 件の応募があった。

②「佐賀城跡、名門の佐賀西高校など、もともと市内ナンバー 1 のエリアという評価に加え、本件のようなお堀端、かつ南向きの土地は他にはありません。（富裕層の）お客様にご評価いただけることを想定した間取りなど、ぜいたくなプランニングがご好評を頂けた理由と考えています」（広報担当者）

③宮崎市の億ションは、JR 宮崎駅からほど近い「レーベン宮崎 ONE TOWER」。

発売されたのは今年 4 月だ。デベロッパーのタカラレーベン（MIRARTHホールディングス傘下）によると、20 階建てマンションの最上階の 2 戸（128 平方メートルと 136 平方メートル）が億超えで、売り出し後、即売約済みとなった。同社が言うには宮崎では 100 平方メートル以上の部屋がなかったことから、本物件が初の億ションとなったのではないかとのこと。

④「広さに対する単価で比較した際、これまでの（宮崎市内のマンション）市場と大きな乖離があるわけではないと考えております」（広報課の担当者）

それにしても、総務省の 2019 年全国家計構造調査を見ると、佐賀県民の金融資産残高は 39 位、宮崎県民は 44 位。人口減もあり、高級マンションが即座に売れる場所とは思えないのだが、住宅評論家の櫻井幸雄氏は、こんな見解を示す。

⑤「大都市圏から遠く離れた地方都市であっても、病院経営者や地主など一定の富裕層がいるものです。佐賀や宮崎の物件はそうした層がターゲット。彼らは、街で一番高い物件が売りに出されると、必ずといってよいほど関心を示す。デベロッパーの狙いはそこなのです。実際、金沢や新潟でもすでに億ションが出現しており、これから意外な地方都市でも建設される風潮にあるのです」

ならば、次に億ションが出現しそうな地方都市は？「山陰地方でしょうか。あの地域は、けっこう富裕層がいますから」（同）

1. ■ 晴海フラッグ分譲完了でタワマンバブル狂騒舞台は中古購入へ 2024 年 11 月 7 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/363041>

概要

①晴海フラッグが、10 月 21 日にあった抽選会で全物件の新規分譲を終えた。

2019 年から 4145 戸（賃貸棟を含め総 5632 戸）大売り出し。最終販売のタワマン 2 棟は最高が 436 倍で、過去に外れた人には 2 票の抽選権が与えられたものの、なお厳しい倍率となった。

- ②投資家の大量購入も話題になった。福岡に本社を置く投資会社は 38 戸を爆買い。大半を賃貸して家賃収益を得る戦略をサイトで披露している。こうした投資マネーで実需層の購入機会は大きく制限された。
- ③晴海フラッグに 3 室所有する投資家は「僕らにとっては、湾岸タワマンバブルはこれからが本番。割安の晴海フラッグが終わり、これから中古購入に人が流れるはず」と予想する。実際に相場は上昇中で、所有の部屋も売れば合計 2 億円近くの儲けになりそうだという。
- ④晴海を諦めた購入希望者らは、運河を挟んだ地区に建設中のザ・豊海タワーに目を向けるが、すでにモデルルームの予約すら困難な状況だ。40代の主婦は「1分単位で空き枠が消えてしまう」ため、アプリを使って自動で申し込みをするシステムまで作ったという。
- ⑤今年上半期に都心部の中古マンション価格は、昨年比 14%も急騰している（東京カンテイ調べ）。狂騒の中、普通のサラリーマン家庭は厳しい選択を迫られている。都内の新築・築浅を諦め、千葉や埼玉へと目を向ける人々。あるいは築 40 年超の物件でリノベーションを探る層もいる。
- ⑥1000 万円近い頭金を用意しながら、晴海フラッグの抽選に外れた東京・中央区の 42 歳会社員。夫婦年収 800 万円ほどで住宅ローンは 7000 万円が限度だ。通勤に便利な晴海・勝どき周辺は、標準の 70 平方メートルサイズのマンションが 1 億 4000 万円台で、もう手が届かない。「5 歳の娘の入学までには購入したい。遅れれば、もっと価格が上がる。家族のことよりマンション相場が気になる毎日で、妻とのケンカも増えた」という。
- （日刊ゲンダイ 小野悠史）

販売動向

2. ■地価、3回連続で全地点が上昇 マンション、店舗需要堅調 共同通信 2024年11月19日

<https://nordot.app/1231478283567940019>

概要

- ①国土交通省が19日公表した四半期ごとの地価動向報告（10月1日時点）によると、三大都市圏と地方都市の全80地点が上昇した。全地点上昇は3回連続。マンションや店舗、ホテルの需要が堅調に推移し、地価を押し上げた。
- ②住宅地は22地点。10回連続で全地点が上昇した。利便性や住環境が優れた地域でマンションのニーズが底堅い。商業地は58地点で、観光客や買い物客でにぎわう場所の伸びが目立つ。東京都の中央区・銀座中央と新宿区・歌舞伎町、横浜市・みなとみらい、京都市・京都駅周辺の4地点は、前回に引き続き上昇率が「3%以上6%未満」と高かった。

1. ■新築億ション販売数、バブル期の1.2倍 地方都市でも増加 朝日 2024年10月31日

<https://digital.asahi.com/articles/ASSB02R6YSB0ULFA018M.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

概要

- ①2019～23年の5年間に全国で新築販売された1億円以上のマンションは1万7412戸に上ることが不動産調査会社の東京カンテイによる調査で分かった。バブル期の5年間（1988～92年）に販売された数より約1.2倍多く、マンションの高価格化が鮮明となった。
- ②直近5年間に販売された新築の「億ション」は東京都が1万3429戸と最も多く、バブル期の約2.4倍だった。東京都以外の17道府県でもバブル期を上回り、当時ほぼ億ションがなかった岡山県や沖縄県での販売戸数は10倍以上になった。
- ③同社は毎年、新築マンションの「年収倍率」を算出している。その年に売り出されたマンションの70平方メートルあたりの価格が、地元に住む人の平均年収の何倍にあたるかを調べる。23年の年収倍率は、いまの基準で調査を始めた06年以来、初めて10倍を超えた。全国の平均年収は451万円で、年収倍率は10.09倍。
東京都は592万円で、倍率は17.78倍だった。（益田暢子）

業者の動き

10. ■再配達問題“解消の鍵は管理会社の「マンション内配送サービス」！ 2024年11月

<https://suumo.jp/journal/2024/11/20/206175/>

概要

①物流業界のラストワンマイルとは、消費者が商品を手にするまでの最後の配送区間、最寄りの配送センターから個人宅までの区間を指す。EC利用が拡大して宅配の荷物が増える半面、働き方改革による配送現場の人手不足が深刻で、ラストワンマイルで商品が滞るリスクが生じているのだ。

②特にタワーマンションでは、エントランス、エレベーター、配達階など何度もセキュリティロックを解除する必要があったり、配達用のエレベーターが指定されてエレベーター待ちに時間がかかったり、低層・中層・高層階ごとにエレベーターを乗り換える必要があったりなどで、想定外の時間がかかる場合も多いと言われている。

加えて、不在による宅配便の再配達が多くなっていることも問題となっている。配達時には、効率の良いルートを組み立てて配送するが、ルートが完了した後で再配達を行うなど、ドライバーの走行距離や労働時間が増加し、非効率な配送が常態化する事態となっている。

③国土交通省では、2024年4月のサンプル調査で約10.4%が再配達になっていた。そのため、国土交通省は消費者に対して、時間帯指定の活用やコンビニ受け取り・置き配など多様な受け取り方法の活用などを推奨している。

また、ECサイトでの「送料無料」の取り扱いについても課題を指摘している。送料無料の場合でも、配送については実際にコストが発生しているからだ。

④さらに、マンションについては、管理規約で共用廊下に物を置くことを禁止していたり、エントランス等のセキュリティロックで届け先が不在の場合に入退館できないことなどの問題もあることから、管理規約で置き配を認めるルールを定めたり、不在時でも入退館できるセキュリティ対策を提示したりなどにより、再配達の減少に努めている。

⑤今回の大和ライフネクストと日本郵便・ヤマト運輸・佐川急便の実証実験は、ラストワンマイル問題の解決だけでなく、マンション居住者の利便性向上を目指すものでもあるという。

大和ライフネクストによると、「インターホン鳴動から訪問までの待機時間が長い」「宅配ボックスが埋まっていたり荷物が受け取れない」などの不便を居住者が感じているため、実証実験はマンション居住者の不満解消にもなるという。

⑥再配達ゼロを目指す今回の実証実験だが、次のような流れになる。

(1) マンション管理員が宅配会社（日本郵便、ヤマト運輸、佐川急便）の荷物を全住戸分一括※で受け取る。（荷物はマンション内の専用倉庫に納品）

(2) 管理員が宅配会社に代わって各住戸に荷物を配達する。

(3) 配達できなかった荷物は、管理事務室または専用倉庫で一時的に保管し、管理員の業務時間

内であれば管理事務室（受付）でいつでも受け取ることができる。

※冷蔵・冷凍・代引き・郵便物(書留含む)・貴重品便等の一部の荷物を除く

⑦なお、マンションごとのルールに準じて、宅配ボックス・置き配なども活用する。

また、管理員のマンション内配送には、開発中の専用アプリを使用して荷物の受け渡しの記録を残す想定。実証実験期間は、東京都中央区内の分譲マンション（約 200 戸）を対象に 2025 年 1 月末までを予定している。

⑧宅配業者にとっては、管理会社に費用を払ってもマンション内の配送を全戸一括で任せられるメリットがあり、管理会社にとっては、マンション管理サービスの付加価値を高めることができ、会社の収益増加や管理員の収入増加になるなどのメリットがある。

居住者にとっても、宅配便の再受け取りがスムーズで別の宅配会社の荷物をまとめて受け取れるなどの利便性向上になる。

⑨ただし、筆者のマンションは 70 戸程度でセキュリティもエントランスのみなので、ビジネスモデルに乗るレベルではないかもしれない。

大和ライフネクストに聞いたところ、今回の実証実験では、宅配会社にとって配送時の負担が大きい比較的大型のマンション（150 戸～）を対象としているが、将来的にはより幅広いマンションに展開できるような仕組みも検討していきたいということだった。

（山本 久美子 | 住宅ジャーナリスト）

9. ■大和ハウスグループ会社、マンション内配送サービス実証実験を開始 2024 年 11 月 11 日

<https://ampmedia.jp/2024/11/11/daiwain-apartment-delivery>

概要

①大和ライフネクストは、新たな取り組み「マンション内配送サービス」の実証実験を、都内のマンションにて実施すると発表した。日本郵便、ヤマト運輸、佐川急便が参画するという。

②「マンション内配送サービス」の仕組み 配送の流れ

(1)マンション管理員が宅配会社（日本郵便、ヤマト運輸、佐川急便）の荷物を全住戸分一括（冷蔵・冷凍・代引き・書留含む郵便物・貴重品便等の一部の荷物を除く）で受け取り。荷物はマンション内に設置する専用倉庫に納品

(2)マンションを熟知した管理員が、宅配会社に代わって各住戸に荷物を配達。

居住者が不在のため玄関先で渡せなかった荷物は、マンションごとの管理ルール内で宅配ボックス・置き配を積極的に活用し、効率的な配送と再配達ゼロを目指す。

(3)上記の方法でも配達できなかった荷物は、管理事務室および専用倉庫で一時的に保管。これらの荷物は、管理員の業務時間内であれば管理事務室（受付）でいつでも受け取ることが可能。（宅配ボックスへの配達時と同様に、不在票を投函し居住者に通達）

(4)管理員は、大和ハウスグループのモノプラスと開発中の専用アプリ（開発中）を使用し「宅配会社からの荷物の受け取り」および「居住者への荷物の配達」を記録。

③同取り組みが目指すゴール

(1)宅配会社：荷物の一括引き渡しによる配送の効率化

(2)居住者：荷物受け取りにおける利便性・安心感の向上

- ・受け取れなかった荷物はマンション内で保管されるため、再受け取りがスムーズになる

- ・別々の宅配会社からの荷物を一度にまとめて受け取ることができる

- ・日ごろから接点のある管理員が配達を行うため安心感がある

(3)マンション管理会社：管理のノウハウを生かした顧客満足度向上

- ・居住者の利便性向上につながり、建物管理サービスにおける新たな付加価値を創出できる

- ・管理員が配送業務の一部を担うビジネスモデルの構築により、収益増加と社会課題への貢献につながる

④2024年11月11日～2025年1月末（予定）

場所：東京都中央区内の分譲マンション（約200戸）

8. ■ Webカメラでマンション大規模改修工事施工品質と安全対策強化 2024年11月

<https://htonline.sohjusha.co.jp/1648-084/>

概要

①全国で82万戸を超えるマンションを管理する東急コミュニティー。年間約300件のマンションの大規模改修工事を手掛けている。

②現場所長（管理者）、マネージャー、協力会社などの関係者がひとつのチームを形成しながら、現場の品質管理や安全対策を徹底している。建設業法では、請負金額が4,000万円以上（建築一式工事の場合は、8,000万円以上）であれば、現場専任の監理技術者などの配置が必要になる。そのため、同社でも該当する工事の場合、有資格者を専任で配置している。また、監理技術者などの専任が不要な工事については、1人の所長が巡回しながら複数の現場管理を行うこともある。

③施工品質管理基準の統一、品質確保の強化を目的とし、2016年から施工管理システム「Field's EYES」の導入を開始した。統一された品質チェックシートなどを用いて施工品質の向上・均一化を図ることができるもので、現場の進捗状況や品質管理に関する情報や写真などをオンライン上で共有することができる。

このシステムを活用することで複数の担当者の「目」で管理を行うことが可能になる。

「Field's EYES」の現場管理画面から、「現場見守る君」のリアルタイム動画を簡単に閲覧することができる

④東急コミュニティーではさらに、「Field's EYES」と吉田東光のネットワークカメラ「現場見守る君」との連携による管理体制の強化に取り組んでいる。「現場見守る君」は、必要な時だけレンタルすることができるネットワークカメラである。インターネット環境は不要で、電源に接続するだけで遠隔から工事現場の様子などをリアルタイムに確認できる。

現場関係者は、「Field's EYES」の現場管理画面から、「現場見守る君」のリアルタイム動画を簡単に

閲覧することができる。

原則、全ての大規模改修工事現場で「現場見守る君」を導入している。

⑤建設業法の改正によって、請負金額が1億円（建築一式工事の場合は2億円）を超えなければ、ICTなどを活用した遠隔施工管理を行うことを要件として監理技術者の兼任を認める制度が新設される予定だ。この法改正が施行になると、現場所長が兼任できる工事が増えることになる。

7. ■【マンション高騰】知られざるトップ企業、庶民の味方になるか 2024年11月6日

<https://newspicks.com/news/10797784/body/>

概要

①全国的にマンション供給が減少傾向にある中、急激に規模を伸ばしている企業が関西のプレサンスコーポレーションだ。大手ディベロッパーが軒並みマンション戸数を減らす中、プレサンスが2010年代に大きく戸数を伸ばし、2019年以降はトップの座にある。

②実はこれにはカラクリがある。プレサンスは供給戸数の過半数が投資用ワンルームマンションなのだ。居住目的の物件数でみると2千戸未満であり売上高も1,500億円程度と「中堅」の規模にとどまる。しかし近畿圏・中京圏では、居住用においても上位の規模を持つと推測され、着実に地力を伸ばしている。

③プレサンスの特徴は都市型物件で、ワンルームマンションは大阪難波～梅田のような超都心、ファミリー用マンションは近郊立地を選び、いずれも駅近が条件だ。また立地を重視しながらも、価格は1R1,900万円台、ファミリー用3,800万円台（2023年9月期）と、同社曰く「一般的な所得の方が十分購入できる価格帯」だ。近畿圏のマンション平均価格は2023年で約4,600万円であることから、平均的かやや安めといえるだろう。

④秘訣は規模とスピードだ。マンション開発ではよい条件の土地を仕入れることが第一条件とされる。実績のある企業に情報が集まることで仕入れが有利となり、建築資材や工事発注にも規模のメリットが効く。1棟数十戸の案件を多数回転させ、とにかく規模を追う方式が強みとなっている。

⑤2007年に上場したプレサンスだが、最大の転機はリーマンショックだ。地価が下がったタイミングで土地の仕入れを強化、ファミリータイプマンションを増やした。さらに2010年代後半一気にアクセルを踏み、戸数ベースでは大手ディベロッパーを上回る規模に至った。ただし前のめりになるあまり、土地の仕入れを増やしすぎた側面もある。完成物件が売れずに滞留したわけではないものの、2016年度以降土地の棚卸資産が大きく積み上がった。2021年3月期には、手元資金確保のため一部土地を売却し、新たな土地の仕入れを抑制、また100億円超の棚卸資産評価損を計上した。

⑥この反省を踏まえ以降は安全路線をとっており、一時は30%を切った株主資本比率は現在60%超だ。これはデベロッパーの株主資本比率が3割程度が多いことから考えても、堅実だと言える。無理な投資はしない一方で規模を追うビジネスモデル自体変わっておらず、直近では徐々に土地の仕入れも増やし、安定的な拡大を目指している。

⑦なお、2019 年末に当時の代表取締役社長山岸氏が逮捕された。事業とは無関係な事案とされ、またその後無罪が確定しているが、外部経営改革委員会によるガバナンス上の課題も指摘された。また、信用力回復のため山岸氏およびその資産管理会社からオープンハウスが株式を 2020 年に取得し、同社の持分法適用子会社となった。

⑧プレサンスの戦略は、大手ディベロッパーと比較すると独自性が際立つ。

大手ディベロッパーはオフィスや海外事業などに資金を投下、国内マンション事業では規模を追わない代わりに利益を重視する企業が多い。

例えば三菱地所では、単価を上げつつ年々粗利率を引き上げた結果、粗利額はある程度維持できている。庶民にとっては厳しい方針だが、中長期的な市場縮小、開発余地の縮小、原価の大幅な上昇という状況の中では合理的な判断だ。それだけに、プレサンスの「中価格帯」「規模を追う」という姿勢が目立つことになる。

⑨「残存者利益」獲得なるか？鍵は「中価格帯」の維持

縮小する市場において、競合他社が撤退または事業を縮小する中、生き残った企業がシェアを獲得し得る利益を「残存者利益」と呼ぶ。既存の技術やビジネスモデルを活用すればよく、競争に使うコストが減るため収益性が高くなりやすい。

首都圏のマンション開発では未だ大手が存在感を持っており、プレサンスは少数の投資用マンションを展開するのみだ。

しかし今後大手が事業を縮小した場合、空白となった領域に入り込めれば優位性を得られるだろう。

⑩ただし、残存者としてシェア獲得を狙うなら「中価格帯」が焦点だ。

コストの高止まりが続く中、手頃な価格帯と収益性を両立できるかが鍵となる。冒頭の「庶民の味方となりうるのか」という問いに対しては現状では何ともいえないのが実情だが、筆者としては同社のコンセプトが維持されることを期待したい。

(スピーダアナリスト窪木虹恵、バナーデザイン：古賀裕一郎)

6. ■ 宅配ボックスの普及に加速 消費者ニーズや社会課題解決で注目 2024 年 11 月

https://htonline.sohjusha.co.jp/692-028/?utm_source=mailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=listac

概要

①宅配ボックスはマンションでは高い設置率となっているが、新築戸建住宅やリフォームなどに広がりだしており、各社も新たな商品開発を活発に進めている。

②背景には宅配便取扱個数の増加がある。国土交通省の調査によると、23 年度の宅配便取扱個数は 50 億 733 万個。前年度比 145 万個増、約 0.3%増であり、過去最高特にコロナ禍の 20 年度に一段高まった後も増加を続け、22 年度に 50 億個の大台に乗った。多様化するライフスタイル、電子商取引の急拡大のなか宅配便の取扱個数が増加しているのである。

23 年 6 月「物流革新に向けた政策パッケージ」では 24 年度に再配達率 6%を目指す盛り込んでい

る。

③パッケージは、「商慣行の見直し」、「物流の効率化」、「荷主・消費者の行動変容」を3本柱に具体的な施策をまとめたもの。

このうち「荷主・消費者の行動変容」のなかで「再配達削減に向けた取組み」を掲げ、「コンビニ・ガソリンスタンドでの受け取りやマンションにおける宅配ボックスの設置、置き配が進む取組みなどを推進」、「消費者の行動変容を促すインセンティブの付与に向けて調整」、「2024年度に不足する輸送力を補うため、再配達率を半減する緊急的な対策」などを措置するとした。ただ、今年4月現在で再配達率半減には遠く及んでおらず、さらなる取組み強化が求められる。

④「長期優良住宅化リフォーム推進事業」や「子育てエコホーム支援事業」では一定の改修工事とあわせて宅配ボックスを設置する場合に補助を行っている。国土交通省の「令和5年度住宅市場動向調査」によると、22年4月～23年3月に住み替え・建て替え・リフォームを行った世帯における宅配ボックスの設置率は、分譲集合住宅が86%と群を抜いて高く、既存（中古）集合住宅が45%と続く。宅配ボックスの導入はマンションから始まっていることが如実に数字に表れている。

一方、戸建住宅は分譲戸建住宅が42%、注文住宅が39%、既存（中古）戸建住宅が18%である。また、賃貸住宅も37%と新築・中古マンションに比べて低い。

⑤前年度の調査と比べると、注文住宅は0.6ポイント増、分譲戸建住宅は5.9ポイント増、既存（中古）戸建住宅は0.5ポイント増、賃貸住宅は2.6ポイント増とそれぞれ増加しており、着実に戸建住宅や賃貸住宅でも導入が広がりがつつあるが、まだ、半分にも満たないのが現実だ。ただ、逆にみると新築戸建住宅への設置、また、既存住宅へのリフォームでの設置などさらなるビジネスチャンスがあるということでもある。

⑥こうしたなか各社の戸建住宅向け宅配ボックスの商品開発、バリエーション拡充が活発だ。例えば、複数個数を受け取り可能としたり、使い勝手を向上したりと機能面の向上、充実を図った商品、外構と一体化するようデザイン性を高めた商品、カラーやサイズなどのバリエーションを充実させさまざまなニーズに応える商品、コストを抑え導入のハードルを下げた商品などさまざま。リフォームによる設置を考慮した商品も充実してきている。

5. ■NTT 東、集合住宅入居者向け光配線化リクエスト受付窓口を設置 2024年11月28日

<https://internet.watch.impress.co.jp/docs/news/1636346.html>

概要

①NTT 東日本は11月22日、集合住宅の入居者からの光配線方式の設備（光スプリッタ）設置の要望を受け付ける特設窓口を開設した。同社では、集合住宅の通信品質向上および電気使用量削減による環境負荷低減を目的として光配線方式への移行を促進しており、本件もその一環となる。同じ目的のため、10月には一部の集合住宅におけるVDSL/LAN配線方式への新規受付終了を発表している。

② 入居者の要望を直接受け付け、NTT 東日本から提案

集合住宅で「フレッツ 光ネクスト」を利用するとき、集合住宅内の配線は光ファイバーによる「光配線方式」、銅線（既設の電話線）による「VDSL 方式」、LAN ケーブルによる「LAN 配線方式」の 3 通りの方式があって、集合住宅の設備により使える配線方式が異なる。

そして、「フレッツ 光ネクスト」は上り下り最大 1Gbps のサービスだが、VDSL/LAN 配線方式では最大 100Mbps に制限されてしまう。

従来、集合住宅における配線方式の変更は、建物のオーナーや管理者から NTT 東日本に相談する必要があった。

今回開設された特設窓口では、ウェブサイトのフォームで入居者からの要望を受け付け、オーナーや管理者に光配線方式やマンション全戸光加入プランを案内し、変更を促す。

フレッツ光のユーザーだけでなくフレッツ光回線を使用した他社の ISP（「光コラボレーションモデル」）のユーザーも対象となり、同様に要望を受け付け、対応するとしている。

フォームには、配線方式の変更（光スプリッタの導入）を希望する物件名や所在地のほか、管理者に関する情報も入力する必要がある。

③また、提案の結果について、NTT 東日本要望を行ったユーザーに回答することはないとしている（管理者などから配線方式変更のお知らせが行われると想定されている）。これまでに、集合住宅のオーナーや管理者から NTT 東日本や光コラボレーションモデル事業者に光配線の導入を相談し、導入不可能と回答されたことがあった場合も、今回あらためて要望することで、可能になる場合があるという。提案にあたっては同社の専門スタッフが「全力でサポート」といい、建物の構造上光配線方式への変更が困難だった場合でも、同社専門スタッフが建物の配管の調査や設計、構築委託、および導入支援をワンストップで行うことで、導入が可能な場合があるとしている。

④オーナーや管理者の許諾が取られて光スプリッタの設置が行われた場合、要望を行ったユーザーは、NTT 東日本または光コラボレーションモデル事業者に申し込みを行い、品目変更を行って、光配線方式を利用できるようになる。集合住宅が最大 10Gbps の「フレッツ 光クロス」提供エリアであれば、光配線方式に変更することで、「フレッツ 光クロス」も利用可能となる。

なお、光配線方式の光スプリッタが設置された後に、VDSL/LAN 配線方式から光配線方式への移行を無料で行うとしている。

4. ■マンションに EV 充電器 九州電力が熊本市で初めて導入 2024 年 11 月 25 日

<https://www.kab.co.jp/news/?NewsData=202411252088.php&path=video/202411252088.mp4&mode=1>

概要

①九州電力が熊本では初めてマンション向けの電気自動車充電器を設置しました。

マンションの駐車場の区画 1 つ 1 つに設置された電気自動車の充電器。九州電力が展開しているサービスで、東京、埼玉、福岡に続き、熊本県内では初めて熊本市中央区九品寺の新築マンションに導入されました。

②九電不動産「マンションの付加価値向上とともに、カーボンニュートラルな時代を目指していければというので、分譲マンションに導入しております」

九州電力「電気自動車に乗っている人の9割が戸建てという情報がありますので、家で充電できる環境がないことを理由に電気自動車の購入に踏み切れない」

電気自動車の充電器をマンションに展開することで、少しでもEV普及の後押しになれば、新築だけでなく既存のマンションへの設置も可能で、国の補助金を活用することで20区画分までは費用負担なしで設置できるということです。

③利用者は、スマホアプリ使って充電することができて、利用額は使用頻度によって月々5000円から1万4000円までの定額です。

3. ■光熱費年4万円削減実現、マンション断熱・省エネリフォームとは2024年11月9日

https://news.mynavi.jp/article/premium-654GgYVZ/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

①小田急不動産・小田急ハウジングは、マンションの断熱窓リフォームによる断熱・省エネ住宅や啓発の実施モデルをスタートした。

マンションの共用部にあたるサッシ・窓のリフォームは、管理組合の規約・使用細則上に記載がない限り、実施が難しいケースが多い。今回の事業では、こうした物件を小田急不動産が買い取り、管理規約変更の合意形成から関わることで、断熱窓などのリフォームを実現し、再販。断熱・省エネリフォームの啓発と、既存住宅の流通促進を実現したい、としている。

②実際に断熱・省エネリフォームを行い、10月から販売が開始されている物件を見学したのは、築25年・3LDKの分譲マンション(東京都世田谷区/販売価格8,800万円)。洋室2部屋、LDKに面する窓において、サッシ交換やペアガラスへの交換が行われていた。日当たりがよく気持ちのいい四面採光、断熱面での窓のリフォーム効果は大きそうだ。

③キッチンには食洗器を導入、浄水器一体型タッチレス水栓は節水仕様他にもキッチン交換、浴室交換、洗面台交換、トイレ交換、エアコン実装などを実施。節水水栓や魔法瓶浴槽などを取り入れることで、省エネを実現しているようだ。これにより、年間の目安光熱費を24万1,262円(リフォーム前)から19万9,175円(リフォーム後)、4万2,087円削減できたという。同社は同様の取り組みを都内・小田急沿線の他のマンションへも展開していく、としている。

④ベランダへつながる大きい窓はカバー工法によるサッシ交換も行われた断熱窓へのリフォームに関しては国や自治体から積極的に補助が行われており、ここ数年は補助金額も大きくなってきているとのこと。固定費の削減につながる断熱窓・省エネリフォーム、実施しやすい環境が広がることを願いたい。

(横山茉紀)

2. ■ 日立が UR 都市機構による住民向け施策の効果検証を支援 2024 年 10 月 29 日

https://digital-shift.jp/flash_news/FN241029_3

概要

①日立製作所は、日立が提供するスマホアプリ「社会参加のすゝめ」を活用し、独立行政法人都市再生機構が取り組む住民の健康増進施策の効果を検証する実証実験に参画、支援する。

②「社会参加のすゝめ」は、スマートフォンの位置情報や歩数などのデータから疑似的に社会参加の状態を計測し、シニアの介護予防に向けた社会参加を促進するアプリである。

本実証は UR 都市機構が推進する「民間連携事業の拡大・高度化に向けた準備会」において、2024 年 11 月から 2025 年 3 月まで高津団地(千葉県八千代市)にて実施され、日立は本実証の推進から分析まで一貫した支援を行う。具体的には、「社会参加のすゝめ」を用いて、本プロジェクトにおいて実施する「健康で楽しい暮らし」に資する各種実証への参加者と非参加者や、施策の実施前後を比較することで、定量的に施策による介護予防および健康増進効果を評価する。

これにより、本プロジェクトにおける団地およびその周辺にお住まいの方の外出や健康を促すための効果的なコンテンツの検討が可能になる。

③本実証は 2024 年 11 月から 2025 年 3 月までの 5 か月間、高津団地(千葉県八千代市)の住民を対象に、UR 都市機構がサービス・コンテンツを提供する事業者やデータ利活用・検討事業者などの参加事業者を募り実施する。

日立は、データ利活用・検討事業者として参加し、スマホアプリ「社会参加のすゝめ」にて計測できる歩行センサーや GPS センサーのデータを用いて、参加者の滞在場所や行動、参加イベントなどへの社会参加度に関して分析、評価する。

④これまで健康増進施策の評価方法としては、センシングデバイスやアンケートでの計測が一般的だったが、センシングデバイスではコスト面やシニアの操作面、アンケートでは回答内容が主観的であることや、詳細な定量評価が難しいことが課題だった。

一方、スマホアプリはシニア世代でも利用率が高まっているため、本アプリによる評価は、無料アプリをインストールするだけでコストを抑えながらも自動的に定量的な活動量の計測が可能である。

1. ■ アマゾン、配送ドライバー向けスマートグラスを開発か 2024 年 11 月 12 日

<https://japan.cnet.com/article/35225997/>

概要

①もし新しい拡張現実 (AR) スマートグラスが期待通りに機能すれば、Amazon の商品配送が少し早くなるかもしれない。

ロイター報道によると、Amazon は配送ドライバー向けのスマートグラスを開発中で、これは目的地までの経路案内のほか、エレベーターを降りた後に向かう方向や、入り口や吠える犬に関する警告など、建物内の案内も提供するものになるという。

②詳細は不明だが、報道によると片方のレンズに小型のディスプレイが搭載されるという。音声で指示できる Amazon の既存のスマートグラス「Echo Frames」をベースとしており、配達完了した荷物の写真を撮ることもできる。現在使われている携帯端末に代わるものとなる可能性がある。

③現実的には、このスマートグラスは通常の配送業務で 1 回あたり数秒、ドライバーが道に迷った場合でも数分しか時間を節約できないかもしれない。

しかし、平均的なドライバーが 1 日に約 300 個の荷物を扱っており、毎日世界中で数百万個の荷物が配送されていることを考えると、この数秒の積み重ねは大きく、各ドライバーが毎日数個多く配達できるようになる可能性がある。

④このプロジェクトは公表されていないが匿名の人物らがその存在を認めたと伝えている。この人物らは、同製品の実現はまだ数年先になる可能性が高く、意図した通りに機能しない場合などには見送られる可能性もあると語ったという。

海外

10. ■ 刑務所の方がまし…家賃 20 万ウォンソウルワンルームマンション 2024 年 11 月 17 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/469402.html>

概要

①男性が横になると、頭が冷蔵庫の真横に来る（写真＝ユーチューブ動画）。最近 SNS とオンラインを中心に、ソウル大入口駅近くにある家賃 20 万ウォン（約 2 万 2200 円）のワンルームマンションの紹介映像が注目を集めている。この映像は 9 月にユーチューブチャンネル「不動産屋ホンマン」にアップロードされたもので、紹介文には「本動画は仲介のためではなく、面白い物件を紹介するためのコンテンツ映像」と書かれている。

②エレベーターがない建物の 5 階にあるこのワンルームは玄関ドア付近にボイラー室があり、カーテンで隠されていた。動画チャンネルの管理者が部屋に入ると、一緒に部屋を見に来た男性が「これが部屋なんですか、隣にも人が住んでいるけれど、みんなこんな部屋なのか」と驚いている様子だった。

③「部屋の間取りは全て異なり、この部屋よりも大きい部屋もあるし、小さい部屋もある」と答えた。このワンルームマンションは保証金 300 万ウォン（約 33 万 2000 円）で、管理費が 10 万ウォン（約 1 万 1000 円）別途にかかる。

④大人の男性が足を伸ばして横になると、それだけで部屋がいっぱいになり、少し動いただけで頭が冷蔵庫に当たった。しかし驚くべきことに、必要なものはすべて揃っている。部屋には冷蔵庫とドラム式洗濯機、電子レンジ、エアコンなどが設置されている。小さなキッチンもあり、冷蔵庫の横に流し台と IH 調理器がある。部屋の側面には服をかけておくことができる作り付けのたんすと本棚も設置されている。洗面台が備えられたトイレもある。部屋の横には大きな窓があり、採光と換気も確保されている。

⑤この動画のコメント欄には「刑務所でもこれより広くて住みやすいだろう」、「20 万ウォンくれると言っても住まない」、「家主はもう少し良心を持って」などの書き込みが多数寄せられていた。

一方、「1 日 1 万ウォン（約 1100 円）なら悪くないと思う」「読書室の代わりに使えばいいと思う」「家賃が考試院よりも安い」などの肯定的な意見も目立った。

⑥9 月時点のソウル市の 25 自治区のワンルームマンション(専有面積 33 平米以下)の平均家賃は 73 万ウォン（約 8 万円）だった。自治区別では、家賃が一番高い地域は江南区で 91 万 2000 ウォン（約 10 万円）だった。これはソウルのワンルームマンションの平均相場の 125%に達する。

続いて永登浦区の 122%、中浪区・龍山区の 119%、江西区の 116%、瑞草区の 113%、九老区の 109%、冠岳区の 107%、江北区の 104%、衿川) 区・広津区の 103%など、11ヶ所の家賃がソウル市の平均を上回った。

9. ■ソウルのマンション保有税 大幅上昇の見通し = 地方は下落 2024 年 11 月 19 日

https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20241119002200882?input=feed_smartnews

概要

①韓国不動産院は 19 日、今年 1 月から 9 月までにソウルのマンション実取引価格指数が 8.03% 上昇したと発表した。同指数は 9 月に 0.01% 下落し、上昇に歯止めがかかったが、12 月まで下落を続けたとしても来年のマンション公示価格は今年より高くなり、保有税もその分上昇する可能性がある。

②ソウルのマンション実取引価格指数は、昨年も 9 月までに 13.1% 上昇したが 10 月から下落に転じ、年間では 10.1% 上昇した。不動産専門委員に依頼して税率を試算した結果、ソウルの主要マンションの保有税（財産税・総合不動産税）は最大 39% まで上昇すると予想される。「江南地域を含むソウルのマンションは時価の上昇幅がかなり大きく、これがそのまま公示価格の引き上げとして表れる可能性がある」とし、来年は保有税が 15～25% 上昇するマンションが多いだろうと述べた。

③一方、時価が下落した地方の中低価格のマンションは来年の保有税が下落するとみられ、昨年に続いて今年も地域ごとの格差が顕著に表れる見通しだ。来年の公示価格は今年末の時価を反映して来年初めに決定されるため、保有税の規模は住宅価格の変動状況によって変わる可能性がある。

（聯合ニュース）

8. ■江南のマンション商店街で火災…住民 200 人が避難 = 2024 年 11 月 8 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/465650.html>

概要

①韓国ソウル市江南銀馬マンションの商店街で火災が発生し、住民約 200 人が避難する騒動が起きた。8 日午後 2 時 19 分ごろ、ソウル市江南区ウンマンマンション商店街地下 1 階で火災が発生したという通報を受け、火災を鎮圧するため消防隊員 95 人と消防車 24 台を動員した。

②火災で近隣住民約 200 人が避難し、避難中に住民 1 人が火傷を負い病院に搬送されたことが確認された。「ある程度火は消えたが、まだ完全に鎮火されていない状態」とし「火災の原因を把握中」と明らかにした。

7. ■マンション管理職員にパワハラ、モンスター住民に 220 万円賠償命令 2024 年 11 月 2 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3546901>

概要

① KOREA WAVE】ソウル西部地裁はこのほど、マンション管理事務所職員への暴言や過度な指示を続けた住民に対し、損害賠償を支払うよう命じた。この住民は 2019 年以降、警備員や清掃員、管理

事務所の職員に対して暴言や威圧的な指示を繰り返し、10人以上の職員が辞めたという。

②8月28日の判決は住民に対し、職員に約2000万ウォン（約220万円）の感謝料を支払うよう命じ、住民が職員の解雇を求める訴訟を繰り返したことも「過剰な訴訟による嫌がらせ」と判断した。住民はマンション内のカフェ経営者で、管理人に過剰な業務指示を出し、従わない場合は解雇をほのめかすなどしていた。

また、暴言や脅迫も重なり、昨年には暴行や報復行為で懲役1年、執行猶予2年の判決が確定している。

③「職場内ハラスメント119」は「住民による管理事務所職員へのハラスメントがしばしば問題になるが、法的保護が不十分で解雇の危険にさらされやすい」として法改正を訴えている。専門弁護士は、賠償基準の引き上げやさらなる法的保護の必要性を強調している。

(KOREA WAVE/AFPBB News)

6. ■ 中国離れる富裕層 1万5200人 巨額の資産持ち出し その理由 2024年

https://newsphere.jp/economy/chinese-millionaires-leaving-country/#google_vignette

概要

①ニューヨーク・タイムズ紙は、東京の3億円以上のマンションの主要な購入者は中国人であり、彼らはしばしば現金で支払いを行っていると報じている。中国の富裕層は、現金を持ち込んでマンションを購入することが多い。たとえば、東京の不動産業者によると、中国人バイヤーはスーツケースに現金を詰めて持ち込み、マンションの購入に充てているという。

②東京23区のなかでも特に中央区、文京区、千代田区などの都心部で外国人の増加率が顕著だ。これらの地域はタワーマンションや教育環境が整っているため、中国人富裕層に人気がある。

産経新聞によると中央区では、外国人に占める中国人の割合が5年前の約43%から約51%に増加している。特に晴海などの臨海部にあるタワーマンションが人気で、内見に来る顧客の多くが中国人経営者だという。教育環境が充実した文京区も中国人富裕層に人気がある。都心の41階に位置する2億1500万円の中古タワーマンションを内見に来た25組のうち23組が中国人経営者だったという。

③祖国を離れる中国の富裕層は多い。

移民向けのコンサルティングなどを提供する国際組織のヘンリー&パートナーズは6月、今年中国の富裕層の純流出は過去最多の1万5200人（2023年は1万3800人）に上るとする報告書を発表した。

米ニューズウィーク誌によると、中国の富裕層が最も多く移住するのはアメリカで、続いてカナダ、欧州連合、シンガポール、日本、香港の順に人気があるという。

④ここでいう富裕層は、現金・株式・債券・投資信託など流動性の高い資産（自宅・車・宝石などは含まず）を100万ドル（約1億6000万円）以上所有する人々。

中国政府は富裕層と資金の流出に頭を抱える。資本規制を強化しており、特に大規模な海外投資や

不動産購入に対して厳しい監視を行っている。

また、個人が1年間に海外に持ち出せる外貨の上限を5万ドル（約800万円）に制限している。

⑤英ガーディアン紙によると2023年の上半期だけで、中国からの資金流出は約195億ドル（約3兆円）に達している。この数字は中国の国際収支データに基づいているが、実際の資金流出額はさらに高い可能性がある。ニューヨーク・タイムズ紙は昨年、毎月約500億ドル（約8兆円）が中国から流出しているとの推計を伝えている。

⑥資金の移動制限を回避するため、中国の富裕層はさまざまな方法を用いている。

英フィナンシャル・タイムズ紙は、「地下銀行」の存在を報じている。公式の金融システムを通さずに資金を移動させる非公式な手段であり、こうした影の金融機関を通じた資金の移転は「ミラー・トランスファー」と呼ばれている。この手法では、中国国内の地下銀行に資金を預け、同額を海外の地下銀行から引き出す。

⑦ほか、ニューヨーク・タイムズ紙によると、ゴールドバーを購入して持ち出す、香港の銀行口座を開設してそこから保険商品に投資する、海外の高級マンションを購入するなど、あらゆる手法で資金を移動させているという。

5. ■重慶市でマンション火災 相次ぐ火災に中国当局が防火対策指導 2024年11月27日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_international/articles/000387478.html

概要

①重慶市で26日深夜、マンションの1階にある飲食店から火が出ました。火は建物の壁面などに延焼し、上の階まで燃え上がったということです。1人が病院に搬送されたということで、当局が火事の詳しい原因を調べています。

②中国全体で今年10月までの火災件数は77万件と去年より増えていて、特に防火対策されていない建物での火災が相次いでいることから、当局が安全面での対策の見直しを指導しているところでした。

（テレビ朝日）

4. ■マンション28階の外壁破って階段設置…火災避難用 中央日報 2024年11月22日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/326529>

概要

①当局の許可を得ずに自分勝手にマンションの外壁に穴を開けて階段を設置する工事を施工した女性が中国で話題だ。投稿文によると、マンション28階に住む住民が任意に建物の外壁に穴を開けて鉄門を作り、階段を設置する工事を進めた。

②女性は「高層に住むと火災など危険な状況が発生した時に避難する場所がなく、壁を崩してドアを開けることができるようにした」と明らかにした。危険な状況で、すぐ横の建物に移動することができるようにし

たというのだ。

③投稿文を確認した市の都市管理局は女性に構造物を復元するように命令した。管理局側は「許可なく建物を傷つける不法行為を嚴重に取り締まっている」とし「女性が建物の荷重支持力を破壊したと判断した」と説明した。

3. ■日本のマンション大規模修繕工事の徹底ぶりに中国ネット羨望 2024年11月13日

<https://www.recordchina.co.jp/b943606-s25-c30-d0052.html>

概要

①中国のSNS・微博（ウェイボー）で75万超のフォロワーを持つ在日中国人プロガーは11日、自身が住むマンションで大規模修繕工事が始まったことを報告した。

「中国とは全く異なるので写真を撮ってみんなに共有する」とし、日本の多くのマンションでは一定期間ごとに外壁や共有スペース、ベランダなどを徹底的に修繕すると説明。「だから日本では古い建物もきれいに見える」とした。

②その上で、自身が住むマンションは「ごく普通の中級程度」であるものの、修繕に当たっては作業員が建物中のすべてのタイルをハンマーで打診検査を行い、外壁塗装も1センチずつ細かく検査したりするとし、その徹底ぶりは「非常に恐ろしいと言える」と述べた。

④このほかにも、屋上やベランダの防水、ドアや窓の密閉性、部屋の断熱性の確認、エレベーターや配管の点検・交換、階段や廊下、防火扉の修繕なども行われると説明し、実際に足場が組まれたり、シートが敷かれたり、養生されたりしている写真を複数枚アップした。

⑤同プロガーは「日本のマンションでは毎月いくらかの修繕積立金を支払わなければならないが、マンションの状態を維持し、居住の質を高めたり、市場価値を高めたりできることがメリット」とし、「不動産は多くの人にとって大きな投資でもある。その意味で、（日本のような修繕システムは）非常に合理的かもしれない」とつつつた。

⑥この投稿に中国のネットユーザーからは「うわっ、いいなあ！！」「めちゃくちゃ細かいね」「心からうらやましい」「すごくしっかりやってる」「これこそ（修繕費を）支払う価値があるというもの」「責任感があり細やかな仕事だ。うらやましい」「また、隣の芝生は青く見えた」「うらやまして泣いた。（中国）国内ではちょっと古い建物でも爆撃を受けたかのような姿だ」「（日本の）こういう細かい部分には毎回、衝撃を受ける」「外観はともかく中身は日本と1世紀がある」などのコメントが寄せられている。

（翻訳・編集/北田）（Record China）

2. ■「売れ残りタワマン 6000 万戸」という中国の悪夢…真壁 昭夫 2024年11月5日

<https://gendai.media/articles/-/140640>

概要

①中国の不動産バブルの端緒は1995年までさかのぼる。当時、中央政府は“都市不動産管理法”を公布。それによって、地方政府は土地の使用権を不動産デベロッパーに売却できるようになった。1995年から2022年まで、中国の国内総貯蓄率は平均で44.6%と世界的にも高く、うち7割の貯蓄は価格上昇期待の高い不動産分野に流入していった。その結果が、大規模な不動産バブルの発生だった。

②2020年8月に政府が“3つのレッドライン”を導入し、不動産業者の借入金を抑制し始めるとバブルは崩壊し始めた。中国経済の成長率は低下傾向にある。

③現在のマンション在庫は6000万戸、処理に10年を要するといわれるほどの供給過剰状態だ。乱立するタワーマンションも多くが売れ残っている。

こうした状況のなかで中国は外需を取り込むための投資と生産を重視している。だが、中国は投資と生産ではなく、需要の不足を解消しなければならない。

④参考になるのは、資産バブル崩壊後のわが国経済の教訓かもしれない。

大規模なバブルが崩壊すると、経済の立て直しに主に3つの方策が必要になる。

まず、金融・財政政策を発動して目先の景気を下支えする。

二つ目は、不良債権処理を進め金融システムの安定性を確保する。

三つめは、規制緩和を進めて企業の活力を高め、新しいモノやサービスを生み出す。人々が欲しいと思ってしまうモノやサービスが増えれば経済は成長できるからだ。

⑤1997年度までわが国は財政支出を増やし、公共事業を積み増した。

1999年2月に日銀はゼロ金利政策、2001年3月に量的緩和政策を開始するなど金融緩和を進めた。

1992年ごろから顕在化した不良債権問題の処理は遅れ、1997年に金融システム不安が起きた。

2002年の金融再生プログラムによって、不良債権処理は進んだ。

ところが、わが国の政策運営に関して、3つ目の規制緩和などでの需要創出は難しく、日本経済は長期停滞に陥った。

⑥今年9月以降、中国は金融・財政政策を打ち、金融システムの安定維持策も実施した。ただ、中国政府は依然として投資と生産を増やし、輸出を伸ばそうとしている。中国の経済政策立案を支えた政策運営のエキスパートが政府の主要ポストから外れ、必要な政策の立案・実行が難しくなっているとみられる。現指導部が統制を強めて政治基盤の強化を優先しているため、経済問題に目が向かいづらいのかもしれない。

9月、習近平国家主席は、閣僚に経済成長目標（2024年は5%前後）の実現に“努力”するよう指示した。また、政府は国民に節約を求めた。中国政府は、規制緩和や構造改革を進めて消費を増やし、経済のモデルチェンジをすることの重要性は感じていないのかもしれない。

⑦現在の状況を考えると、中国が新しい需要を創出し経済成長率を高めることは可能だろう。国有企業などの民営化を進め、ガバナンス体制を整備する。

また、IT先端企業などへの締め付けは緩め、新しい発想の実現を支援する。

1978年以降の改革開放路線はこうした考えを実行し、中国の高成長時代につながった。ティックトックなどの急成長は、中国の起業家の成長や野心が今なお旺盛であることを示す。政府が、成長期待の高い分野にヒト、モノ、カネを再配分しやすい環境を整備できれば、状況は変化する可能性はある。付加

価値のモノやサービスを提供する企業は増え、雇用環境は改善し個人消費は上向くだろう。それは、経済成長率の回復、不良債権処理に重要だ。年金など所得再分配策のためにも、消費を増やして経済のパイを大きくすることは必要だ。しかし、今のところ、中国政府は需要の創出より、供給サイドを重視している。

⑧過剰生産能力がある中で投資を増やしても、不良債権を減らすことは難しい。その状況が続くと、すう勢として経済成長率は低下し、デフレ環境も深刻化するはずだ。投資と生産の重視から消費拡大へ政策の転換が遅れば、わが国以上に厳しい長期停滞に中国経済が陥る恐れは高まることも懸念される。(多摩大学特別招聘教授)

1. ■ NY マンハッタンの高層マンション火災 一時騒然 TBS 2024年11月15日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1555111?display=1>

概要

①アメリカ・ニューヨークの高層マンションで火災が発生し、ビル群に立ち上る黒煙に周辺は一時騒然となりました。建物から立ち上る黒い煙。

ニューヨーク・マンハッタン中心部に立ち並ぶ高層ビルを包み込み周辺は一時騒然となりました。

②14日午前11時半ごろ、マンハッタンにある44階建てのマンションの屋上で火災が発生しました。消防隊員およそ80人が消火活動にあたり、火はおよそ40分後に消し止められ、これまでにけが人は確認されていません。マンションの機械室から出火したとみられていて、当局が詳しい原因を調べています。

③現場は、観光名所となっている複合施設「ハドソンヤード」から150メートルほどのオフィスビルや高層マンションが立ち並ぶエリアです。

以上