

【岩見守和】

マンション関係記事

2024年1月



出所：岩見守和マンションレポート

- ・このレポートは一般紙等が、マンションの出来事をどのような視点から記事にしているかを知るために収集したものです。
- ・当レポートは、「岩見守和」が私的に非営利な研究目的として、新聞等の情報を収集し、岩見氏独自の見識で分類と整理をしたものです。
- ・本資料の活用については、閲覧されるご本人の責任において判断をお願いします。
- ・出典元の URL はリンク切れの場合がありますのでご了承ください。
- ・このレポートが皆様方のお役に立てば幸いです。

～ 目 次 ～

犯罪

10. ■ マンションのエレベーター前で女性が現金約 110 万円を奪われ TBS2024 年 1 月 21 日
9. ■ ベランダ窓割ってマンション侵入 300 万円盗む 男 2 人逮捕京都新 2024 年 1 月 16 日
8. ■ マンションの騒音トラブル対応で口論に...夫刺した 40 代女性逮捕 2024 年 1 月 8 日
7. ■ 性的暴行と現金奪った 26 歳男送検 マンションの壁をよじ登ったか 2024 年 1 月 22 日
6. ■ 女性のマンションに侵入 性的暴行 26 歳の会社員逮捕 KTV 2024 年 1 月 21 日
5. ■ 新年早々マンション共用部に侵入 酔った中国籍男犯逮捕 札幌市 2024 年 1 月 1 日
4. ■ マンション 2 人組侵入、住人切りつけ腕時計奪って逃走 新宿朝日 2024 年 1 月 14 日
3. ■ 元同僚女性の鍵、スキ見て撮影鍵番号基に合鍵作成・下着盗む 読売 2023 年 3 月 7 日
2. ■ 盗み見た「鍵番号」で合鍵作成、男を住居侵入容疑で逮捕...読売 2024 年 1/月 7 日
1. ■ マンション一室に放火容疑、管理人の男を逮捕 江東区 朝日 2024 年 1 月 24 日

事件 事故

1. ■ マンション 3 階から転落死亡 ベランダで作業中 福島見民友 2024 年 01 月 17 日

火災

17. ■ マンションで火事 最上階部屋の窓から消防隊員住民救助 札幌市 2024 年 1 月 30 日
16. ■ 横浜・戸塚のマンション屋上で火事、1 人搬送 カナロコ 2024 年 1 月 23 日
15. ■ 札幌市北区の 10 階建てマンションで火事 50 代男性やけど軽傷 2024 年 1 月 29 日
14. ■ 「火をつけました」マンション連続不審火...26 歳男を送検 2024 年 1 月 29 日
13. ■ マンション火災で 1 人死亡 65 歳男性 岩手盛岡市 2024 年 1 月 29 日
12. ■ 横浜港北マンション一室半焼 75 歳女性が死亡 カナロコ 2024 年 1 月 29 日
11. ■ 大阪・住吉区 未明のマンション火災で男性 1 人死亡 2024 年 1 月 29 日
10. ■ 段ボールに火をつけた住人逮捕 マンション連続放火との関連は 2024 年 1 月 28 日
9. ■ 横須賀の 5 階建てマンションで火事 65 歳男性死亡 カナロコ 2024 年 1 月 26 日
8. ■ 藤沢のマンションで火災 焼け跡に遺体 80 代男性か TBS テレビ 2024 年 1 月 16 日
7. ■ マンション火災 焼け跡 50 代男性の遺体発見 札幌 2024 年 1 月 13 日
6. ■ マンション火災で重体の 51 歳息子死亡...母親は重体 福岡 | 2024 年 1 月 14 日
5. ■ 広島市東区のマンションで火災 5 階から 1 人落下 2024 年 1 月 17 日
4. ■ 39 階建てタワマン火災 1 人搬送 隣の住人...救助求め絶叫 2024 年 1 月 18 日
3. ■ 浜松市 マンションの 1 室焼き、焼け跡から 1 遺体 2024 年 1 月 4 日
2. ■ 新横浜でマンション火災 高齢女性が死亡 横浜市 2024 年 1 月 2 日
1. ■ 西新宿の 12 階マンションで火災、住人ら 11 人がけが 2024 年 1 月 4 日

防災

6. ■地震家マンション倒壊《圧死》で要注意の「ハチイチゼロゼロ住宅 2024年1月19日
5. ■タワマンが一気に崩壊、家の一階潰れる…耐震性は外観でわかる？ 2024年1月19日
4. ■東京で大地震起こったら、被害総額いくら？ 食料は何日持つの？ 2024年1月26日
3. ■南神大寺団地 防災キャビネットを設置 エレベーターの地震対策 2024年1月18日
2. ■能登半島地震でビル倒壊の衝撃 旧基準はさらに危険 2024年1月10日
1. ■遠くの親戚より近くの他人？顔の見える関係、マンションでも 2023年2月26日

行政の動き

8. ■割高修繕費に国対策指針 理事会なしマンション管理に監事 朝日 2023年12月23日
7. ■マンション管理会社自社グループ修繕工事発注、総会決議条件に案 2024年1月26日
6. ■配ボックス設置しやすく マンションの合意、要件明確化—国交省 024年1月15日
5. ■マンション宅配ボックス設置、使用細則や決議要件明確化…国交省 2024年1月18日
4. ■23区の区長らと意見交換会 小池知事 マンション活用避難の周知 2024年1月30日
3. ■大津市 管理規約も長期修繕計画もオープンに！廣田信子— 2024年1月25日
2. ■マンション適正管理 茨城県、3月に計画策定へ 老朽化備え支援 2024年1月25日
1. ■老いるマンション備え、区分所有法大改正で再建の要件など緩和へ 2024年1月26日

管理

5. ■マンション第三者管理”方式はマンション管理の切り札となるか～ 2024年1月6日
4. ■マンション管理士による第三者管理者について マンション管理士 渡邊 2024年1月
3. ■マンション管理の新たなステージ 謹賀新年！ MCKK 澤 與志博 2024年1月
2. ■管理会社を変更したマンション理事達の奮闘記 東洋経済 2024年1月18日
1. ■管理組合運営が合わなかったら引っ越しも 廣田信子 2024年1月5日

タワマン

8. ■住民民度で生活質左右 高級タワマン 内廊下に漂う悪臭の原因 2024年1月23日
7. ■タワマン節税封じメリットゼロではない理由【会計士が解説】 2024年1月30日
6. ■渋谷タワマン住民「隣のタワマン」建設猛反対 意外な理由 アエア 2024年1月4日
5. ■生活面&管理面でトラブル多発のタワーマンション 解決手段は？ 2024年1月17日
4. ■ワマン住民ゴネましたよ…古くなったのに家賃が高くなる裏事情 2024年1月18日
3. ■湾岸エリアに新たなタワマンの街、旧選手村入居開始 朝日 2024年1月19日
2. ■東洋ゴムの免震ゴム性能データ改ざん 1億5800万円支払い判決 2024年1月26日
1. ■基準満たさない免震ゴム使用されている福岡市タワーマンション解 2024年1月15日

高齢化 老朽化

1. ■日本中に築古オンボロマンション急増の危機…家持人に起こる悲劇 2024年1月30日

法律 裁判等

3. ■ 2024 年、不動産関連"知っておきたい"法改正 5 つ 長嶋 修 2024 年 1 月 1 日
2. ■ 『外部専門家の活用ガイドライン』の改訂の方向性 (案) 弁護士 豊田 2024 年 1 月
1. ■ 自治会退会でごみステーション利用禁止に…福井男性提訴福井新聞 2024 年 1 月 30 日

修繕等

3. ■ マンションと大規模修繕 5 高齢化と 2 回目大規模修繕時の年齢構成 2024 年 1 月 19 日
2. ■ マンションの修繕積立金値上がりは仕方ない? 今後の方向性 2024 年 01 月 11 日
1. ■ 恐ろしい…築 10 年でも油断できない「大規模修繕」のリスクとは 2024 年 1 月 6 日

建て替え

6. ■ 法改正でも 建て替えはハードルが非常に高い「10 年かかる」 2024 年 1 月 28 日
5. ■ マンション建て替え賛成「4 分の 3」に緩和へ 法改正要綱案 毎日 2024 年 1 月 16 日
4. ■ 5 分の 4 決議要件緩和でマンションの建替えは進むのか～時事解説 2024 年 1 月 23 日
3. ■ 高齢住民わたくしが生きていくあいだは壊さないで マンション法改 2024 年 1 月 23 日
2. ■ マンション建て替え「5 ポイント」の要件緩和 影響は 朝日 2024 年 1 月 16 日
1. ■ 建物も住人も年を取る 高齢マンション建て替えの壁 Q & A 2024 年 1 月 7 日

団地再生

3. ■ 国立市の築 58 年団地が 600 戸弱の大規模マンションへ! レポート 2024 年 1 月 13 日
2. ■ 再開発で北千住駅にタワマン誕生?! 足立区で人気の街を現地取材 2023 年 12 月 2 日
1. ■ 草加市が進化中 マンモス団地建て替えで生まれ変わった街の今 2024 年 1 月 18 日

空き家

2. ■ 崩壊寸前の空き家解体 東京都内で代執行 朝日 2024 年 1 月 22 日
1. ■ 「買いたい?」相続人は驚いた 空き家に海外が注目の理由 朝日 2024 年 1 月 11 日

その他

8. ■ マンション管理士試験、1125 人が合格 2024 年 1 月 5 日
7. ■ マンション管理士 取得してわかったデジタル弱者ばかりの現場 2023 年 12 月 25 日
6. ■ 無断駐車は「警察」or「管理会社」どちらに連絡すればよい?: 2023 年 12 月 20 日
5. ■ マンション住まい EV を買っても充電は大丈夫でしょうか? 2024 年 1 月 24 日
4. ■ 交番がマンション“入居” 「東川口駅前交番」で開所式 2024 年 1 月 25 日
3. ■ 共用部分に私物置続ける住人にペナルティ与えることはできないの 2024 年 1 月 18 日
2. ■ 犬の飼い主がやってはいけない『マンションでの NG 行為』4 選 2024 年 01 月 15 日

1. ■ マンションの自転車置き場がトラブルの火種に 2024 年 1 月 11 日

購入 売却

4. ■ マンションー 2024 年以降も上昇基調とプロが断言する理由 2024 年 1 月 2 日

3. ■ 中古マンション市場活況のウラで高額すぎる新築マンション 牧野知弘 2024 年 1 月

2. ■ マンションの相続税はいくら？ 相続税評価額の計算方法も解説 2024 年 1 月 5 日

1. ■ 膨らむマンション建築費 23 年 12 月最高、人手不足響く 日経 2024 年 1 月 15 日

販売動向

3. ■ 2023 年東京 23 区の新築マンション平均価格 初の 1 億円突破 2024 年 1 月 25 日

2. ■ 区分マンション価格が過去最高を連続更新、初の 1900 万円台記録 2024 年 1 月 16 日

1. ■ 2023 年 11 首都圏下落傾向続く 中古マンション価格最新動向 2024 年 1 月 11 日

業者の動向

4. ■ 専有部にサウナ設置の賃貸マンション「Brillia ist 文京六義園」2023 年 9 月 21 日

3. ■ 水素で実現する「10 年経っても陳腐化しないマンション」HARUMI2024 年 1 月 24 日

2. ■ 東京建物、分譲マンションに宅配型トランクルーム。業界初 2019 年 1 月 8 日

1. ■ 分譲マンションに不用品回収ボックス 東京建物 2024 年 1 月 24 日

海外 韓国

7. ■ 「車に触ったら火つける」…韓国マンション駐車場トラブル、 AF2024 年 1 月 23 日

6. ■ 青年の半分以上が「カンガルー族」 中央日報 2024 年 1 月 25 日

5. ■ 50 代男性、お酒、そして 26・6 日…法医学者分析した韓国の孤独死 2024 年 1 月 16 日

4. ■ 65 歳になるまで持ち堪えられるように…韓国、中高年孤独死の危険な 2022-01-12

3. ■ マンション管理費を 22 回も滞納…定着した脱北民の孤独死、 2022 年 10 月 26 日

2. ■ 韓国では 50 代のカンガルー族が増える 中央日報 2023 年 11 月 14 日

1. ■ 頻発するマンション火災悲劇、事前に防ぐためには = 韓国 中央日報 2024 年 1 月 9 日

海外 中国

6. ■ 売残りマンション 34 万戸…北京・上海に広がった中国不動産危機 2024 年 1 月 22 日

5. ■ 売れ残りマンション 34 万戸…北京・上海に不動産危機 朝鮮日報 2024 年 1 月 22 日

4. ■ 中国で大リストラ時代到来 中産階級の崩壊 新唐人 2024 年 1 月 19 日

3. ■ 1 年前の上海 感染症の死者数が公式データの 90 倍 新唐人 2024 年 1 月 24 日

2. ■ 土地売却で財力誇った中国地方政府、不動産危機で借金まみれに 2023 年 8 月 18 日

1. ■ 中国不動産バブル崩壊失われた 10 年に突入するか 文春オンライン 2024 年 1 月 4 日

犯罪

10. ■ マンションのエレベーター前で女性が現金約 110 万円を奪われる TB2024 年 1 月 21 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/953079?display=1>

概要

- ①20 日午後 4 時前、名古屋市東区泉のマンションで、区内に住む会社社員の 40 歳の女性が、エレベーターに乗ろうとしたところ、後ろから男に口をふさがれ「お金がない、お金、お金」と脅されました。
- ②女性が財布から 10 万円ほどの現金を手渡すと、「もっとお金あるでしょ」と言われ、女性がリュックサックに入れていた従業員 1 人分の給与、およそ 100 万円が入った茶封筒を渡すと、男はその場を立ち去りました。男に襲われた際、女性は尻もちをつきましたが、けがはありませんでした。

9. ■ ベランダ窓割ってマンション侵入 300 万円盗む 男 2 人逮捕 京都新聞 2024 年 1 月 16 日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/1185394>

概要

- ①京都府警捜査 3 課と下京署は 1 6 日、住居侵入と窃盗の疑いで、大阪府茨木市、会社員の男（34）と京都市山科区、自称人材派遣業の男（27）を逮捕した。
- ②昨年 8 月 1 4 日午前 1 時 1 0 ～ 3 0 分ごろ、下京区の飲食業男性（39）のマンション一室にベランダの窓を割って侵入し、現金約 3 0 0 万円が入った金庫と室内の現金約 1 0 万円のほか、通帳や貴金属など 9 点（1 6 万 2 千円相当）を盗んだ疑い。府警は 2 人の認否を明らかにしていない。

8. ■ マンションの騒音トラブル対応で口論に...夫刺した 40 代女性逮捕 2024 年 1 月 8 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/419293.html>

概要

- ①口論の途中で腹が立ったという理由で夫を凶器で刺した 40 代の女性が警察に捕まった。ソウル・カンナム(江南)警察署は 8 日、特殊傷害の疑いで 40 代の女性 A 容疑者に対して拘束令状を申請した。
- ②A 容疑者は 6 日午後 10 時 10 分ごろ、ソウル・ヨクサム(駅三)洞にある自分の家で夫と口論をしていたところ、凶器で腹部を刺した疑いを受けている。夫は重傷を負って病院に搬送されたが、命に別状はないことが分かった。夫とマンションの騒音トラブルの対応で口論となり、瞬間的に腹が立って犯行に及んだと供述した。

7. ■ 性的暴行と現金奪った 26 歳男送検 マンションの壁をよじ登ったか 2024 年 1 月 22 日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/yte265ceb269db46c6bc2eba4f4eaffdd3>

概要

①大阪府内のマンションの女性の部屋に押し入り、性的暴行を加え現金を奪ったなどとして、男が逮捕された事件で、男がマンションの壁をよじ登って侵入した可能性があることがわかりました。

②22 日朝送検された、会社員（26）は 2023 年 12 月下旬の深夜、大阪府内のマンションの 20 代の女性の部屋に玄関から押し入り、性的暴行を加えたうえ、現金約 1 万円を奪ったなどの疑いです。

③当時、部屋の玄関は施錠されていませんでした。

また、マンションの出入り口はオートロックで防犯カメラもついていましたが、容疑者の姿が映っていなかったことが新たにわかりました。マンションの塀や壁をよじ登って侵入したとみられています。

④容疑者は女性と面識はなく、事件前に女性のあとをつける様子なども、確認されていないということで、警察が詳しい経緯を調べています。

6. ■ 女性のマンションに侵入 性的暴行 26 歳の会社員逮捕 KTV 2024 年 1 月 21 日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=10209>

概要

①大阪市旭区の会社員（26）は先月下旬、大阪府内のマンションの一室に侵入し、住人の 20 代の女性に性的暴行を加え現金およそ 1 万円を奪った疑い。

容疑者は女性の部屋のドアを開けて侵入した後、女性を押し倒して馬乗りになり両手で首を絞め「静かにしろ、おとなしくしろ」などと脅迫し犯行に及んだということです。

②その後、女性から現金およそ 1 万円を奪って逃走しました。警察は防犯カメラのリレー捜査などから容疑者の特定に至りました。女性と田中容疑者に面識はない。

5. ■ 新年早々マンション共用部に侵入 酔った中国籍男犯逮捕 札幌市 2024 年 1 月 1 日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/stb325e3825f88464498a08568037a2851>

概要

①札幌市中央区のマンションに侵入したとして 1 日、中国籍の男が現行犯逮捕されました。埼玉県草加市に住む中国籍の男（33）です。

男は 1 日午前 0 時すぎ、正当な理由がないにもかかわらず、札幌市中央区南 1 2 条西 6 丁目にある

マンション共用部に侵入した疑いが持たれています。

②この住宅に住む女性から「私がマンションに入ったところ（男が）ついてきて、夫が押さえている」と警察に通報があって事件が発覚し、男はその場で現行犯逮捕されました。男は酒に酔った状態だということで容疑を否認しています。

4. ■ マンション 2 人組侵入、住人切りつけ腕時計奪って逃走 新宿 朝日 2024 年 1 月 14 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS1G7G3ZS1GUTIL024.html?ref=smartnews>

概要

①14 日午後 7 時 5 分ごろ、東京都新宿区新宿 7 丁目の 13 階建てマンションの 5 階の一室に 2 人組が侵入し、住人の 50 代の男性を刃物のようなもので切りつけ、部屋にあった腕時計を奪って逃走した。

② ■ 運送業者装い強盗、男 2 人組が逃走 被害者は男らと面識なし 産経

https://www.zakzak.co.jp/article/20240115-MR6CTFTIBZLSPHVIQWENSLT3DE/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

段ボール箱を持った男 2 人が「ヤマト運輸です」と訪問してきたため、住人の男性が玄関を開けたところ、男らはいきなり室内に侵入し、男性を刃物で切りつけたという。

男性がベランダに逃げて通行人に助けを求めたため、男らは室内にあった腕時計 1 個を奪って逃走した。

男性は右手を切られたが軽傷。

男らとは面識がなかったという。

3. ■ 元同僚女性の鍵、スキ見て撮影鍵番号基に合鍵作成・下着盗む 読売 2023 年 3 月 7 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20230307-OYT1T50095/>

概要

①鍵に記載された番号を基に、合鍵を作って女性宅に侵入したなどとして、愛知県警千種署は 6 日、名古屋市千種区、無職（44）を住居侵入と窃盗の両容疑で逮捕した。

②男は 2021 年 2～4 月、元同僚の女性宅に 2 回にわたって侵入し、下着など 5 点（時価計 4000 円相当）を盗んだ疑い。

「一方的に好意を寄せていた」と容疑を認めている。

③男は元勤務先で、同僚の女性のかばんに入っていた鍵を隙を見て撮影し、鍵番号から合鍵を作成していたという。

2. ■盗み見た「鍵番号」で合鍵作成、男を住居侵入容疑で逮捕…読売 2024年1月7日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20240107-OYT1T50041/?from=smtnews>

概要

①鍵に刻印された「鍵番号」から不正に合鍵を作り、不法侵入する――。

こうした手口の事件を防ごうと、京都府警下鴨署が鍵番号を他人から見られないようにする「セキュリティシール」を作成した。

今後、防犯の啓発活動で配る予定で、同署は「鍵番号は個人情報と同じくらい大切にしてほしい」と注意喚起している。

②同署は昨年9月、滋賀県草津市の女性（21）宅に侵入したとして、大学生の男（21）を住居侵入容疑で逮捕した。

男は女性と同じ飲食店でアルバイトしており、女性の家の鍵を盗み見て、その番号とメーカーを基に注文サイトから合鍵を発注。2022年6月と7月に合鍵を使って女性宅に侵入したとされる。昨年12月13日、合鍵を不正入手するためにサイトで正規の注文を装ったなどとして、私電磁的記録不正作出・同供用容疑でも男を書類送検した。

女性は被害に気付いておらず、男は調べに対し、「仲間から合鍵を作るサイトを教えてもらった。女性の下着を撮影したくて入った」と供述したという。

③鍵番号は、オリジナルの「純正キー」にアルファベットや数字を組み合わせて書かれている。

鍵メーカーは番号ごとに鍵の設計図を管理しており、合鍵はこの情報を基に作られる。鍵番号から不正に合鍵を作る事件は全国的にも相次いでおり、北海道釧路町で昨年5月、小学校教諭の女性が刺殺された事件では、元交際相手の男が女性宅に合鍵を使って侵入していたとされる。

これとは別に、マンションの集合ポストの隙間をのぞき、置いてある鍵から合鍵が作られたケースもある。

④京都府内で昨年11月末までに発生した「空き巣」123件のうち、合鍵を使った事案は16件と全体の約13%。10年前から8ポイント増えた。

⑤下鴨署は情勢を踏まえ、下鴨防犯協会と協力し、鍵番号を隠す「セキュリティシール」を作成した。銀色で、長さ2・3センチ、幅1・6センチ。一度はがすと「済」という文字が浮かび上がるため、他人がシールを剥がして盗み見た場合に気づける工夫も施した。シールは1500枚作り、今月12日から大学生らに配布する予定という。同署の水嶋奈美・生活安全課長は「合鍵を作る犯行の手口が横行しつつあり、自衛策を心がけてほしい」と呼びかけている。

⑥「日本ロックセキュリティ協同組合」によると、2000年以前は比較的安価なギザギザの鍵が主流で、合鍵を作る際は注文者が直接業者に持ち込み、機械で削ってその場で手渡されることが多かった。その後、特殊な工具を使って解錠する「ピッキング」による侵入盗の被害が多発したことから、防犯性の高い「デンプルキー」が多く出回るようになった。だが、鍵の表面に凹凸が刻まれているため、業者がその場で機械で作るのが困難になった。

⑦同組合の担当者は「以前は、業者が注文者の顔を見てやりとりすることが多く、合鍵を使った犯罪の抑止につながっていた側面がある」と指摘。「鍵を他人に見せたり貸したりすると、人知れず合鍵を作られ

る恐れがあるので、鍵は大切に保管してほしい」と話す。

1. ■ マンション一室に放火容疑、管理人の男を逮捕 江東区 朝日 2024年1月24日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS1S7255S1SUTIL012.html?ref=smartnews>

概要

①自身が管理人を務めるマンションの一室で火をつけたとして、警視庁は24日、会社員の男（34）を現住建造物等放火の疑いで逮捕し、発表した。

昨年10月6日午前2時15分ごろ、当時管理人をしていた東京都江東区亀戸7丁目の12階建てマンションで、12階の一室の段ボール箱などに火をつけ、窓枠の一部を燃やした疑いがある。住人は不在だった。

②男は消防団員を務めており、妻に119番通報を依頼し、通話を代わって火災状況などを伝えていた。マンション内の防犯カメラの解析などから浮上したという。

③男は一昨年12月からこのマンションの管理人を住み込みで始めた。このマンションでは昨年8月22日と9月23日にも、住人が不在の部屋などが燃える火事があったという。

同9月26日にはマンションから約130メートルの路上のゴミなどが燃える火事もあり、関連を調べている。
(増山祐史)

事件 事故

1. ■マンション3階から転落死亡 ベランダで作業中 福島見民友 2024年01月17日

<https://www.minyu-net.com/news/news/FM20240117-831929.php>

概要

- ① 16日午後3時10分ごろ、いわき市平のマンションで作業をしていた同市内郷内町字桜本、会社員の男性（75）が3階のベランダから転落し死亡した。
- ② 男性は物干しざおをかける金具を取り付ける作業をしていた際に、約10メートル下の地面に転落したという。同署が原因を調べている。

火災

17. ■ マンションで火事 最上階部屋の窓から消防隊員住民救助 札幌市 2024 年 1 月 30 日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/st6354857489f947298409c687c5829d5e>

概要

① 30 日未明に札幌市西区のマンションの一室が燃えた火事で、消防隊員が住人を救助する瞬間をカメラが捉えていました。札幌市西区二十四軒 2 条 4 丁目の 4 階建てマンション。

② 最上階の部屋の窓から身を外に乗り出し、脱出しようとしている住人の姿が—その後、住人ははしごをのぼってかけつけた消防隊員により窓から救助された。

(撮影者)

「まわりからは大丈夫だよ、待っててね、いま行くから待っててという声は飛び交っていたと思います。

③ 午前 2 時半すぎ「住宅用火災警報器が鳴っていて、ストーブから火が出ている」と住人から消防に通報があり火はおよそ 1 時間半後に消し止められ、3 階の一室が燃えましたが、けが人はいないということで、3 階の室内にあった電気ストーブに何かが接したことが原因とみて調べています

16. ■ 横浜・戸塚のマンション屋上で火事、1 人搬送 カナロコ 2024 年 1 月 23 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1051519.html>

概要

① 23 日午後 3 時 15 分ごろ、横浜市戸塚区下倉田町の 4 階建てマンションの屋上から火が出ていると、近隣住民から 110 番通報があった。

② 設置されていたソーラーパネルやプレハブハウスなどを焼いた。マンションを所有する自営業の男性（82）がのどなどに軽傷を負い、病院に搬送された。出火原因を調べている。

15. ■ 札幌市北区の 10 階建てマンションで火事 50 代男性やけど軽傷 HBC2024 年 1 月 29 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/968560?display=1>

概要

① 29 日札幌市北区北 23 条西 3 丁目の 10 階建てのマンションで、29 日正午ごろ、「自動火災報知機

が鳴り、煙が出ているようだ」と住人から消防に通報がありました。

②火が出たのはマンションの8階の部屋で、室内の一部が焼けましたが、火は1時間ほどで消し止められました。マンションに住む50代の男性が気道をやけどして病院に搬送されましたが、軽傷です。

14. ■「火をつけました」マンション連続不審火…26歳男を送検 2024年1月29日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=40417>

概要

①北海道・函館市のマンションで段ボールに火をつけ26歳の男が逮捕された事件で、このマンションで相次いでいた不審火はすべて、男が住んでいたフロアと同じ階で起きていたことが分かりました。

②派遣社員容疑者は1月27日午後9時すぎ、函館市港町のマンションの3階の廊下で段ボールにライターで火をつけ、建物を燃やそうとし、警戒していた警察官に逮捕されました。「火をつけました」と容疑を認めています。このマンションの3階に住んでいて自ら段ボールを持ち込んで火をつけたことが新たに分かりました。

③マンションの3階では25日から釣り竿や段ボールが燃える不審火が相次いでいて警察は関連を調べています。

13. ■マンション火災で1人死亡 65歳男性 岩手盛岡市 2024年1月29日

<https://www.fnn.jp/articles/MIT/649834>

概要

①1月29日午後、岩手県盛岡市のマンションの一室が燃える火事があり、この部屋に住んでいたと見られる男性が心肺停止の状態で見つかり、その後死亡確認。

②盛岡市東仙北の4階建てのマンションの2階の一室から煙が出ているとマンションの住人から通報があり約3時間後に消し止められましたが、焼け跡から男性1人が心肺停止の状態で見つかり、その後病院で死亡が確認されました。

この部屋には65歳の男性が住んでいたと見られこの男性とみて身元の確認を急いでいます。

12. ■横浜港北マンション一室半焼 75歳女性が死亡 カナロコ 2024年1月29日

https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1053058.html#google_vignette

概要

- ① 29日午前10時10分ごろ、横浜市港北区日吉本町4丁目の鉄筋コンクリート造5階建てマンションで「白煙が出て焦げ臭い」と、近隣に住む女性から119番通報があった。
- ② 4階の一室を半焼し、この部屋に住む無職の女性（75）が病院に搬送され、死亡が確認された。女性は1人暮らし。出火原因を調べている。

11. ■大阪・住吉区 未明のマンション火災で男性1人死亡 2024年1月29日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_23888.html

概要

- ① 29日午前3時10分ごろ、住吉区苅田のマンションで、「5階の廊下まで煙が充満している」と、近くの住人から消防に通報があり約2時間後に消し止められましたが、7階建てマンションの5階の一室、約20平方メートルが焼けました。
- ② この部屋のベッドに倒れていた男性が、駆けつけた消防隊員に救出されましたが、搬送先の病院で死亡が確認されました。

10. ■段ボールに火をつけた住人逮捕 マンション連続放火との関連は 2024年1月28日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/st03c69156d83a4867b17cce8af3d41786>

概要

- ① 函館市のマンションで段ボールに火をつけて放火しようとした疑いで26歳の男が逮捕されました。函館市港町3丁目に住む自称・派遣社員26歳です。
きのう午後9時すぎ函館市港町3丁目の自分が住むマンションで、廊下に置いてあった段ボールに、ライターで火をつけて放火しようとした疑いが持たれています。
- ② このマンションでは25日と26日にも廊下に置いてあった釣り竿や段ボールが燃える不審火があり、警察官が火を消し止め建物に被害はありませんでした。
「火をつけました」と容疑を認めていて犯行の動機や2件の不審火との関連を捜査しています。

9. ■横須賀の5階建てマンションで火事 65歳男性死亡 カナロコ 2024年1月26日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1052176.html>

概要

- ① 25日午後8時10分ごろ、横須賀市佐原5丁目にある鉄筋コンクリート造の5階建てマンション

5階、無職男性（65）方から出火しているのを近くに住む男性（30）が発見、119番通報した。無職男性方が全焼。この男性がマンション駐車場の屋根で倒れているのが見つかり、搬送先の病院で死亡が確認された

②男性は妻（65）と2人暮らし。出火当時、妻は外出中だった。屋根は男性方のベランダ直下にあるという。

8. ■藤沢のマンションで火災 焼け跡に遺体 80代男性か TBSテレビ 2024年1月16日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/943494?display=1>

概要

①きょう午前4時10分ごろ、藤沢市宮原にある6階建てマンションで火元の部屋の隣に住む人から「換気扇から煙が出ている」と119番通報があり火はおよそ2時間半後に消し止められましたが、2階にある火元の1室が焼け、焼け跡から性別不明の遺体が見つかりました。

②部屋には80代の父親と50代の息子が暮らしていて、このうち80代の父親と連絡が取れていないということです。

7. ■マンション火災 焼け跡50代男性の遺体発見 札幌 2024年1月13日

<https://www.hbc.co.jp/news/e3549314a286b16c4d6bbbb8b8b089a9.html>

概要

①13日午後8時過ぎ、札幌市白石区本通4丁目北の11階建てのマンションで、2階に住む人から消防に「1階から煙が出ている。火事のような」と通報。

②火はおよそ2時間半後に消し止められましたが、火元の1階の部屋の焼け跡から50代とみられる男性の遺体が見つかりました。（HTB北海道ニュース）

6. ■マンション火災で重体の51歳息子死亡…母親は重体 福岡 | 2024年1月14日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=11608408&ynd=2024-01-14>

概要

①13日午後10時半すぎ、福岡市早良区弥生のマンションで、「1階の部屋から煙が出ている」と通報がありました。火は30分ほどで消し止められ、火事があった部屋およそ25平方メートルを焼損しました。

②火元の部屋に住む安松陽子さん（74）と息子の伸佳さん（51）が、意識不明の状態です。

に搬送され、14日午後、伸佳さんの死亡が確認されました。2人とも煙を吸い、目立った外傷はないということです。

5. ■広島市東区のマンションで火災 5階から1人落下 2024年1月17日

https://www.tss-tv.co.jp/tssnews/000022608.html#google_vignette

概要

- ① 17日午後8時ごろ、広島市東区牛田東のマンションで火災が発生しました。
- ② 火元の部屋から避難しようとした男性がけがをしています。火元の部屋にいた男性が5階から落下し、けがをしているということです。意識はあり、広島市内の病院に搬送されています。

4. ■39階建てタワーマン火災 1人搬送 隣の住人...救助求め絶叫 2024年1月18

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/644681>

概要

① 18日午前9時半過ぎ、東京・荒川区南千住の39階建てのタワーマンションで火災が発生。警報が鳴る非常階段を下りる人たち。マンション内に設置されている送水管から、ホースが伸びているのが確認できる。

② 火が出たのは5階の部屋で、この火災で男女2人が逃げ遅れたが、隣の部屋のベランダに移るなどして救助され80代の女性が煙を吸い、病院に搬送されたという。

火は、火元の部屋のおよそ20平方メートルを焼いて消し止められ、上の階や隣の部屋に燃え広がることはなかった。

③ 2017年、イギリス・ロンドンで起きたタワーマンションの火災。

最上階まで炎に包まれ、72人が犠牲になった。

そうした中で、今回起きた高層マンション火災。

ほかの部屋に燃え広がらなかった理由について、元麻布消防署長の坂口隆夫さんは「(日本の)マンションは建築基準法・消防法で厳しく規制されていますから、火災が発生した住戸以外は延焼しない構造になっている。これは外国と違うところ住居ごとに耐火構造の壁や床、天井で区画されて、ドアも防火扉になっている。

④ 「11階以上の階には、消防法でスプリンクラーが義務設置となっている。

火災のときには基本的に2方向避難が確保されている。隣のベランダとの間が隔板で仕切られていて、蹴破れば隣のベランダに避難できる」

3. ■ 浜松市 マンションの 1 室焼き、焼け跡から 1 遺体 2024 年 1 月 4 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/sbs/924013?display=1>

概要

①1 月 4 日未明、浜松市のマンションの 1 室を焼く火事があり焼け跡から 1 人の遺体が見つかりました。警察が身元の確認を急いでいます。4 日午前 4 時 50 分頃、浜松市中央区河輪町のマンションの部屋から火が出ていると、車で通りかかった人から消防に通報がありました。

②火は 4 階建てマンションの 1 階の部屋を焼き、約 1 時間半後の午前 6 時 35 分頃、消し止められました。この火事で焼け跡から 1 人の遺体が見つかりました。部屋には 60 代の男性が 1 人暮らしをしていたとみられる

2. ■ 新横浜でマンション火災 高齢女性が死亡 横浜市 2024 年 1 月 2 日

<https://nordot.app/1114868895700435068>

概要

①横浜市港北区新横浜の 10 階建てのマンションで、2 日午前 7 時 20 分ごろ、常勤している女性職員から「焦げくさい臭いがする」と 119 番通報がありました。

②マンションの 3 階の一部を焼き、火はおよそ 20 分後に消し止められましたが、部屋の浴室で、このマンションに住む 89 歳の女性が意識不明の状態で倒れているのが発見され、その後、搬送先の病院で死亡が確認されました。洗面所と廊下の一部が強く燃えていて、県警で出火原因を調べています。

(テレビ神奈川)

1. ■ 西新宿の 12 階マンションで火災、住人ら 11 人がけが 2024 年 1 月 4 日

<https://www.asahi.com/sp/articles/ASS145V01S14UTIL01B.html?ref=smartnews>

概要

①4 日午後 4 時 25 分ごろ、東京都新宿区西新宿 6 丁目の 12 階建てマンションから出火し、3～4 階の計約 50 平方メートルが焼けた。

②住人の 20～50 代の男女 4 人を含む 11 人がけがをしているとの情報があるという。

防災

6. ■地震家マンション倒壊《圧死》で要注意の「ハチイチゼロゼロ住宅」2024年1月19日

<https://gendai.media/articles/-/122729>

概要

①能登半島地震で壊れたのは木造の家屋だけではない。

石川県輪島市では7階建てビルが根元から折れたように横倒しになり、隣の店を押し潰した。鉄筋コンクリートで作られた頑丈なビルやマンションでも決して安心とは言えないのだ。

②家やマンションが地震で倒れるかどうかはどのように見分ければいいのか。

もっとも大きな指標となるのは建設年度だ。'81年に建築基準法の大規模な改正がおこなわれた。そのため'81年5月以前に建てられた建物は「旧耐震基準」、'81年6月以降に建てられた建物は「新耐震基準」に分けられる。井上恵子氏が解説する。

③「旧耐震基準は『震度5程度の中規模の地震で家屋が倒壊・崩壊しない』と定めており、それ以上の規模の地震は規定していませんでした。一方、新耐震基準では『震度6強から7程度の大規模地震で家屋が人命にかかわるような倒壊・崩壊の被害を生じない、震度5強程度では家屋がほとんど損傷しない』と定められています。

今回、輪島市内で倒壊した木造家屋の大半は旧耐震だったと見られている。また横倒しになったビルも'72年築だった。

④しかし、新耐震なら安心かといえば、そうとも言い切れない。

金沢大学などの調査によると、石川県珠洲市では、全壊した木造家屋の半数が新耐震だったと判明したのだ。

原因と考えられているのが、過去の地震による建物へのダメージの蓄積だ。能登半島では昨年5月に最大震度6強の地震があった。

⑤渡辺実氏が説明する

「新耐震基準は、震度6強以上でも建物が倒壊しないことを目指しています。しかし、それは一度の地震での話。過去に災害に見舞われ、建物にヒビや歪みが生じ強度が下がっていれば、新耐震でも倒壊の危険があります」

他にも水害やボヤ、シロアリの被害にあったことがある場合には、建物の強度が著しく下がっている場合がある。

⑥さらに木造住宅にかぎっては、旧耐震、新耐震の他にもう一つ「2000年基準」が存在する。

2000年に建築基準法が改正され、それ以前に建てられた家屋は、強度が不足している可能性があるのだ。田村啓氏が説明する。

⑦「建築業界では'81～'00年に建てられた木造家屋を『ハチイチゼロゼロ住宅』と呼び、注意喚起して

います。新耐震であっても、現在の耐震基準を下回っていることがあり、大地震が起こった際には、倒壊の危険があります」

⑧マンションは新耐震であれば、'00年以前の建築でも現行法とほぼ同等の性能を持っている。

しかし、こうした耐震基準を満たした建物にも落とし穴がある。

それが地形だ。耐震基準は原則、全国一律のもので、場所による地盤の揺れやすさの違いが十分に考慮されていない。「軟弱な地盤」と「硬い地盤」では揺れ方が倍以上も違うという。

⑨耐震コンサルタントの染谷秀人氏が語る。

「住宅地周辺に畑がある場合は地盤が良く、田が広がる地域は低地で地盤が良くない傾向にあります。また地名に、『谷』『沼』が含まれているところは液状化現象が起こりやすい。新耐震の建物でも安心とは言えません」他にも家の周りの道路にヒビが入っていないか、電柱が傾いていないかなどが、チェックポイントになる。（「週刊現代」2024年1月13・20日号より）

5. ■タワマンが一気に崩壊、家の一階潰れる...耐震性は外観でわかる？ 2024年1月19日

<https://gendai.media/articles/-/122731>

概要

①タワマンは基礎となる巨大な杭を地中深くまで打っているため、一般的に地盤は関係がないと言われるが、別の問題がある。ゆっくりとした大きな揺れ、いわゆる「長周期地震動」が発生すると、建物が地震の揺れと「共振」し、大きく揺れるのだ。

②「タワマンは地震の衝撃を吸収するため、もともと揺れやすく作られています。

しかし、第1波の地震による建物の揺れが収まる前に、すぐに第2波の地震が再び襲った場合には、揺れが重なって建物に強い力がかかり、一気に崩壊する可能性があります」（前出・染谷氏）

③では自分の家やマンションが安全かどうかを見極めるにはどうすればいいのか。

一つは、わが家が地震に強い特徴を持ち合わせているかどうか、一つ一つチェックしていくことだ。日本建築学会のリーフレットをもとに編集部で独自にチェックリストを作成したので、試してほしい。

④他にも、建物の外観をざっと見るだけでもおおよその耐震性能を判断することができる。

まずは戸建てから。重要なのは、建物を支える壁だ。

「大きな窓などの開口部が多く、壁が少ない家は耐震機能が低かったり建物のバランスが悪いので、要注意です。大きな吹き抜けも耐震性能が落ちることがあります。

また間取りがL字やT字など複雑な場合、建物が複雑な揺れ方をしやすく、損傷しやすい。長方形や正方形の間取りのほうが耐震性は確保しやすい」（田村氏）

⑤構造を無視して壁を取り払うなどの改築が施された建物は特に危険だ。

建物を横から見たときにも、長方形や正方形のように単純な形のほうが耐震性は強い傾向にある。「1階に比べて2階がせり出しているオーバーハング型の建物や、2階部分が極端に小さいなど凹凸のある建物は耐震上、弱くなりやすい」（田村氏）

⑥マンションは一般的に、柱や梁で建物を支えるラーメン構造より、壁で建物を支える壁式構造のほうが、強度が強いと言われている。しかし、まれに2つの構造が混ざっているマンションがある。「1階が壁式で、それより上の階がラーメン構造になっているなど、上下階で構造の異なる建物があります。こうしたマンションは構造が切り替わるところで強度も変わり、危険性が高い」（田村氏）

⑦マンションも戸建てと同様、間取りも外観も単純なほうが耐震性は強い。

もっとも危険なのは1階が駐車場などで空洞になっている「ピロティ型」の建物だ。

倒壊した輪島市のビルもピロティ型だった。

⑧宮地美陽子氏が説明する。

「阪神・淡路大震災の際にも、ピロティ型の建築に崩壊したものが多かったと指摘されています。東京都では旧耐震基準で建てられたマンションのうち、倒壊の危険性が高いピロティ階などを有するものに、補強の際の一部補助を行っています」

⑨全体の作りだけでなく、細かいところにもヒントがある。

「階段を下から見上げて茶色のサビが見られる、窓枠の周りにヒビが見られるといった場合には、施工精度が悪いことが多い。またタイル張りのマンションだと、白い粉のような物が浮き出ている場合はコンクリートの劣化が進み、建物全体の強度が落ちている可能性があります」（前出・染谷氏）

⑩チェックの結果、耐震性に不安がある場合には、耐震診断を受けることをおすすめする。

まずは自治体の建築課や土木課の窓口にご相談しよう。

「自治体で診断を実施している機関を紹介してもらえます。補助金が出て、無料で受けられる自治体も多い」（前出・田村氏）耐震に問題があると診断された場合、耐震改修工事が必要になる。木造2階建ての戸建てなら100万～150万円が相場となるが、補助金を出している自治体も多い。まずは市区町村役場を訪れてみよう。「補助制度を持たない市区町村の場合、国の補助制度を使える可能性もあります」（宮地氏）（「週刊現代」2024年1月13・20日合併号より）

4. ■東京で大地震起こったら、被害総額いくら？ 食料は何日持つの？ 2024年1月26日

<https://financial-field.com/living/entry-265728>

概要

①首都直下型地震とは東京都およびその周辺地域で発生するであろうマグニチュード7程度の大地震のことを指します。

国の中央防災会議の試算によると、地震が起きた場合、最悪のシナリオでは約61万棟の建物が全壊または焼失し、約2万3000人の尊い命が失われるとされています。さらに、この地震による経済的な損失は約47.4兆円にのぼると試算されており、これは2011年の東日本大震災の被害額の約2.8倍に相当します。

②スーパーマーケットやコンビニエンスストアは、通常数日分の在庫しか持っていないため、供給路が寸断されると食料不足に陥る可能性が高いです。加えて、交通渋滞や鉄道の運行停止により、食料の配送

も困難になる可能性があるのです。

③東京都防災会議は、首都直下型地震による高層マンションでのリスクや社会環境の変化を反映した被害想定をしています。

特に、高層階の住民は「陸の孤島」となる可能性があり、災害時にエレベーターが停止した場合、復旧には1週間以上かかる場合もあるため、食料や日用品の備蓄が非常に重要です。

④東京都は「東京備蓄ナビ」というウェブサイトで、家族構成や住まいのタイプに応じた必要な備蓄品の量を提示しています。

例えば、共同住宅に住む成人夫婦と3歳～小学6年までの女兒と男児の4人家族の場合、飲み水76リットルなど、58品目の備蓄リストが示されています。耐震化や火災対策の徹底、非常用食料の備蓄など、日ごろから各個人やコミュニティレベルで取り組めることから取り組んでいきましょう。

(FINANCIAL FIELD 編集部)

3. ■南神大寺団地 防災キャビネットを設置 エレベーターの地震対策 2024年1月18日

<https://www.townnews.co.jp/0117/2024/01/18/715854.html>

概要

①神奈川県南神大寺団地自治会の役員を中心に住民主体の防災活動に力を入れている。

昨年末に、団地内のエレベーターに「防災キャビネット」が設置された。キャビネットの内容物は保存水や紙コップ、トイレシートやLEDランタンなど。

機内に閉じこめられた際には、これらの非常用品で復旧や救助まで安心して待つことができる。

②設置のきっかけとなったのが、2021年3月に発生した事故。

夜に震度4の地震が発生し、高齢の男性が機内に1時間弱閉じ込められてしまった。そこで自治会が中心となり、建物を管理するUR都市機構にキャビネットの設置を要望。

住民たちの熱意が伝わり、団地内17機のうち1機に試験的な設置が決まった。

1年間の運用を経て問題がなければ、残りの16機にも導入される。「震度4以上の地震時は必ず役員が確認するようにしているが、閉じ込められてしまうと、救助が来るまでは助け出すことができない」と森岡会長。

防災キャビネットの導入は、同機構の団地では初の事例。住民たちの声のきっかけとなって実現した。「ほかの団地にも知ってもらい、防災への取組みが広がっていけば嬉しい」

③同自治会では、東日本大震災以降より防災の意識を高め、15ある棟の安否確認訓練や広報紙でのPRなどに実施している。

「多くの人に参加しやすいように」と、餅つきイベントで炊き出し訓練を実施するなど、「イベント+防災」で、団地の自助力を高める。森岡会長は「高齢独居の住民も多い。いざという時に円滑に助け合えるよう、世代を超えて顔の見える関係づくりを強化していきたい」

2. ■ 能登半島地震でビル倒壊の衝撃 旧基準はさらに危険 2024 年 1 月 10 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/334468>

概要

① 輪島塗や朝市で知られる輪島市の目抜き通りに面した輪島塗の会社のビルが根元から横倒れになり、隣の木造飲食店兼住居に覆いかぶさった。ビルとがれきの中に取り残されていた女性は 3 日、心肺停止状態で運び出されて、死亡が確認された。

② 「ビルは一見、堅牢そうに見えますが、オフィス空間を広く取る間取りのため、ミツバチの巣のように住戸が細かく配置され、壁や柱が多いマンションに比べて耐震上弱いとも言えます。

特に 1982 年 5 月末以前に認可を得て建てられた旧耐震基準のものはより重大な耐震上の問題を抱えている可能性が高いのです。旧耐震でも耐震診断をして耐震補強していれば、大きな地震でも建物が全壊するようなことは避けられたかもしれません」（不動産アナリスト・長谷川高氏）

③ 倒壊したビルは 72 年に竣工していることから、旧耐震に当たる。

旧耐震は震度 5 程度で建物が倒壊しないレベルが求められているのに対して、新耐震は 6～7 で建物が倒壊しないレベルが求められている。2021 年時点で全国のマンションストック約 686 万戸のうち、旧耐震マンションは約 103 万戸ある。

④ 多額の費用がかかっても、命には代えがたい。

耐震性が確認されていないマンションは資産性保全の意味からも今すぐ診断、対処すべきと長谷川氏は警告する。

1. ■ 遠くの親戚より近くの他人？顔の見える関係、マンションでも 時事 2023 年 2 月 26 日

<https://www.jiji.com/jc/v8?id=2023mansion-team>

概要

① 時事通信に入社して 10 年目のわたしは宮城県出身で、仙台市内の実家は約 30 戸が入居する分譲型マンションだ。

多くの住民は互いに名前と顔を把握していて、一緒に花見をしたり、東北の秋の風物詩「芋煮会」を楽しんだり。2023 年 3 月 11 日で東日本大震災から 12 年。実父が関係する話で恐縮だが、そんな近所付き合いが「いざ」というときに役立つ話を紹介したい。（川村碧）

② 実家マンションは 1998 年に完成した。

当初、住民同士が集まるような催しはなかった。2003 年、居住者全員が加入する自主防災組織が発足してから関係が変わっていったという。その防災組織の設立を提案したのは、当時、管理組合理事長で、1960 年に太平洋沿岸を襲ったチリ津波地震を経験していた父だ。

「近いうちに起きると言われていた宮城県沖地震への危機感が強かった」という。「必ずまた災害は起きる。住民同士のコミュニティーがないと防災対応ができない」。同じような不安を抱えた住民はほかにもおり、年

会費4000円を集め、地域の特性を学ぶ講演会や定期的な防災訓練を始めたことを明かした。

③その後、住民が交代で役員を務めてきた自主防災組織では、春の花見と秋の芋煮会を大事にしていた。マンション目の前の河原で自分たちが作った料理を食べ、わいわいと酒を飲む。料理好きな住民が自慢の腕を振るい、豪華なアウトドア料理が登場するこの行事は大人気で、わたしも小さいころから、よく参加していた。

④花見と芋煮会、いずれも防災とは無関係に思えるが、実は、料理に使う大鍋やかまどはマンションの災害用備品。

いざというときにすぐ使いこなせるようになるための「炊き出し訓練」になっていたことは、後で分かった。自主防災組織では「被災して3日間は自分たちで食事をコントロールしなければならない」と、燃料や水も倉庫に保管していた。

こうした準備や「訓練」が生かされたのは、わたしが東京に出てから。2011年3月11日、東日本大震災だ。

⑤震災では、実家マンションも激しい揺れに襲われ、壁やドアが損傷、電気やガスが止まった。なかなか電話がつかずやきもきしたが、家族を含む住民のほとんどはその日、近くの避難所などで一夜を明かしていた。大きなけがなどはなく、翌日、「これが本番だね」と言い合いながら、マンション1階で炊き出しを始めたことは、後日聞いた。皆で持ち寄った食材を使い、約2週間、朝晩におにぎりや汁物を配ったそうだ。

⑥「煮炊きの準備をする人、床に段ボールを敷く人、河原から燃料の木切れを拾ってくる人。何も指示がなくてもあうんの呼吸で自分のやることをしていた」。

今もマンションに住む50代女性が教えてくれた。食事時には玄関ホールにみんなで集まり、誰かが入ってくれば「おかえりなさい」の声が掛かる。女性は「お花見とか、最初は面倒かなと思っていたけれど、だんだん楽しみになってきて、震災の時もみんなで励まし合えた」と振り返った。

⑦マンションの住民交流を深めようという動きは震災を機に徐々に広がってきているようだ。

仙台市内のベッドタウンエリアに位置し、87世帯約200人が暮らすマンション。自治会長の佐竹洋一さん(55)によると、居住者はかつて、地域の町内会に入っていたが、震災を経て「マンション内で助け合おう」という意識が強まり、居住者だけでつくる自治会が立ち上がったという。

倉庫にはコンロや非常食、非常用トイレ、給水袋などの防災用品を用意。定期的に訓練を実施しいざというときには在宅の住民が初動対応できるようにしている87世帯のうち約15%は賃貸組。「あまり交わりたくない」という住民もいるそうだが、佐竹さんは「花植えやツリーの飾り付けであれば子連れで参加してくれることもある。顔見知りになるだけで防災力強化や犯罪の抑止にはつながる」と話す。

自身もマンションを購入した約27年前は「交流は面倒だし、隣が誰でもいい」と思っていたそうだ。実際に暮らし始め、「戸建てより密な関係かもしれない」と思うようになったという。

⑧住民の約8割がマンション住まいという千代田区で居住者支援をしている同区の外郭団体「まちみらい千代田」取材した。年間10件ほど防災アドバイザーを派遣しているという。派遣先は、東日本大震災などで危機感を持ち、防災計画をつくろうと動きだした分譲型の管理組合が多い。だが、「組合役員の交代で取り組みが続かなくなるケースも少なくない」と語る。

賃貸型はどうだろう。川原さんは「横のつながりを求めない住民も多く、難しい問題なんですよ」と語り、

「防災対策に不安があれば、管理会社に問い合わせることが第一歩」とアドバイス。「もし何かをやりたいという気持ちがあるならば、各戸にチラシを配ってイベントを通じて仲間を集めるというやり方もあるのでは」と提案した。「防災は実際に住んでいる人がやらないと意味がない」ということで、管理組合とは別に防災組織や自治会を立ち上げる方法が取られるそうだ。

行政の動き

8. ■ 割高修繕費に国対策指針 理事会なしマンション管理に監事 朝日 2023年12月23日 <https://digital.asahi.com/articles/ASRDR5665RDNULFA00R.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

概要

① 第三者管理では、管理業者に住民の目が行き届かなくなりがちだ。そのため改訂案では、不正や不当なもうけがないかをチェックしてもらう監事を管理組合に設置し、税理士やマンション管理士などの専門家から選ぶよう求める。

管理組合の総会決議で選ぶ。管理業者の任期は原則 1 年とし、管理組合の総会で再任するかどうかを決める。

② 大規模修繕を手がける施工会社は、監事と住民でつくる「修繕委員会」が選び、管理業者は関与しない。小規模な工事でも業者が関連会社と取引する場合は、住民の決議を得るようにする。修繕積立金をためる預金口座の通帳などは管理業者だけに管理させない。

③ 会社の監査役のような「監事」の立場で、お目付け役の機能を高めることが一案です。

マンション管理士のような専門家を監事に選べば、チェック機能は高まりますが、一定の報酬支払いも毎年必要に。

建物の老朽化と住人の高齢化という「二つの老い」が進むマンションで、人的・金銭的負担を抑えつつ、いかに適切な管理を保つか。便利な生活の一方で、悩ましい課題になっています。

7. ■ マンション管理会社自社グループ修繕工事発注、総会決議条件に案 2024年1月26日 <https://www.yomiuri.co.jp/economy/20240126-OYT1T50165/?from=smtnews>

概要

① 国土交通省は 26 日、分譲マンションの管理組合が管理業務を外部に委託する「第三者管理方式」のガイドライン（指針）改訂案を有識者会議に示した。

管理業務を委託された管理会社が自社グループに修繕工事を発注する際に、住民による総会で決議することを求めるとした。改訂案は有識者会議での議論を踏まえ、3 月にも取りまとめられる見通しだ。

② 第三者管理方式を巡っては、住民の負担が減る一方で委託先の管理会社の業務に住民の監視が働きにくく、管理会社による修繕工事がグループ会社に割高な価格で発注される問題が指摘されている。国交省は、管理会社が住民側の同意を得て修繕を行う仕組みとすることで、トラブルの発生を防ぐ狙いがある。

③改訂案では、管理会社の業務状況を確認する役職の「監事」を管理組合に設置することも求めた。住民のほか、マンション管理士や弁護士といった外部専門家の選任を推奨している。

6. ■ 宅配ボックス設置しやすく マンションの合意、要件明確化—国交省 2024年1月15日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2024011500096&g=soc>

概要

①国土交通省は、マンションの共用部分に宅配ボックスを設置しやすくするため、区分所有者の合意要件を明確化する。

「標準管理規約」を今年度内に改正し、総会出席者の過半数の賛成で可能とする。

4月から時間外労働の規制が強化され、運転手不足が懸念される物流の「2024年問題」に対応する狙いだ。

②「普通決議」と「特別決議」があるが宅配ボックスの設置がどちらに該当するかは標準規約に示されておらず、設置が進まない要因の一つとなっていた。

③このため国交省は、設置工事に伴う共用部分の変更が小さい場合は、普通決議での対応が可能との考え方を提示。住民の利便性向上や、再配達削減の観点から宅配ボックスの設置を促す考えだ。

④約4000件のマンションを対象に実施した20年の民間調査結果によると、宅配ボックスの設置率は70.8%。ただ、築31年以上に限ると、新築時に設置されていない物件が多いことなどから1割を下回っている。

⑤国交省は、玄関先に荷物を置く「置き配」については、長時間の放置により避難の支障とならないよう求めているが、管理規約などに定めるべき項目として、▽置くことが可能な場所▽置き配できないもの▽放置できる期間—などを示す。

5. ■ マンション宅配ボックス設置、使用細則や決議要件明確化…国交省 2024年1月18日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/72757>

概要

①国土交通省は、マンションの共用部分への宅配ボックス設置を推進するため、宅配ボックス設置工事の決議要件を明確化する方針を固めた。

②これに加え、「置き配」に関する使用細則を定める場合のポイントも示す計画だ。

(続きは、通販通信 ECMO 会員の方のみお読みいただけます。)

4. ■ 23 区の区長らと意見交換会 小池知事 マンション活用避難の周知を 2024 年 1 月 30 日

<https://s.mx.tv.jp/tokyomxplus/mx/article/202401301050/detail/>

概要

①小池知事と 23 区の区長らによる防災をテーマにした意見交換会が都庁で開かれ、都が災害対策の鍵としているマンションを活用する避難方法について、連携して周知していくことを確認しました。

②「マンション防災」は、災害が起きた時に体育館などの避難所ではなく、被害が少ないマンションなどの共同住宅を活用する避難方法で、東京都が周知を進めています。

マンションの防災化」に向けた都の補助金制度などについて、説明しました。

また、自治会などと連携して行う防災訓練への協力を呼びかけ、避難方法を連携して、周知していくことを確認しました。

区長側からの意見として、「マンションに住む人だけではなく、事業者側にも啓発が必要だ」「防災設備を設置するためには、マンションの容積率を緩和すべきだ」などと、さらに踏み込んだ対策を求める声も上がっていました。

3. ■ 大津市 管理規約も長期修繕計画もオープンに！ 廣田信子— 2024 年 1 月 25 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12838006656.html>

概要

①管理計画認定制度の認定マンションは 4 0 0 件を超えました。

滋賀県大津市は、ホームページの「管理計画認定マンション一覧」に「ファーストタワー大津 MARY」を掲載しました。

そこでは、戸数や建築年数に加え、管理規約や長期修繕計画をそのまま掲載して公開しているのです。こういった情報を公開しているマンションは初めてだと思います。野洲市のことも関係があったのではと勝手に感じ大津市の意気込みを応援したいです。

② 3 0 年の長期修繕計画で、均等積立方式で、1 平方メートル当たり 2 4 3 円。

規約はすべて公開で、専有部分の面積も記載されています。大事な情報だということを認識して、管理組合の了解を得て公開したという大津市の姿勢に脱帽です。

③管理組合はこういった情報をどうしても出したがりません。

修繕積立金の額が分かると、悪い業者にみんな持っていかれてしまうなんていう話は今でも聞きます。

全部公開することを総会で決議できたことがすごいのです。本当はきちんと公開した方がいいはずの情報です。

④この話を、今のままでは内容が分からないと言われた人になると、自信があるマンションだからできたのだろうけど、反対する者がいるはずだから難しいと言います。

今後、各自治体も管理組合が了解すれば、管理規約や長期修繕計画をオープンにすることができればと

思います。それによって、どのような仕組みで管理を行っているかが明確になり安心して購入できるマンションであることを示せます。

2. ■ マンション適正管理 茨城県、3月に計画策定へ 老朽化備え支援 2024年1月25日

<https://nordot.app/1123060295762428795>

概要

①茨城県は分譲マンションの安定的な維持管理を促す「管理適正化推進計画」を3月にも策定する。計画案では、2025年度までに全市町村で調査し、各マンションの管理実態を把握。マンション世帯が計千戸を超える水戸や日立、土浦、つくばなど計11市では管理組合向けに講習会を開く。計画案に対するパブリックコメント(意見公募)を1月末まで実施。3月中に策定、公表し、4月から運用を始める予定。計画期間は2030年度までの6年間。

②県内の分譲マンションは約3万5千戸で、このうち5割以上が00年以降に建設。1981年以前の旧耐震基準で建設されたのは1割未満と、全国に比べて比較的新しいマンションが多い状況にある。ただ、「常磐線沿線を中心に、建物の老朽化は避けて通れない」(県住宅課)。

③県内では昨年11月、水戸市が計画を策定し、認定制度を始めた。市住宅政策課によると、現時点で管理組合から認定の申請は出てないという。今後、土浦市とつくばみらい市も独自に計画を作成する予定。(茨城新聞社)

1. ■ 老いるマンション備え、区分所有法大改正で再建の要件など緩和へ 2024年1月26日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/331198>

概要

①1月26日より始まった通常国会で、区分所有法の改正案が提出される見込みだ。

②改正案のポイントは大きく分けて4つ。

- (1) 管理の円滑化
- (2) 再生の円滑化
- (3) 団地の管理・再生の円滑化
- (4) 被災物件の再生の円滑化

(楽待新聞編集部)

管理

5. ■ マンション第三者管理”方式はマンション管理の切り札となるか～ 2024年1月6日

https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00354/

概要

①マンション第三者管理方式は、マンション管理の担い手不足を解消する目的で、国交省が2011年に“居住している区分所有者に限る”としていたマンション管理組合の理事の要件を撤廃したことに端を発するが、当時は居住している区分所有者が主体的にマンション管理に取り組むべきだし、そもそも第三者にマンション管理について責任を負えるのか（負わせて良いのか）、など批判する声も依然として大きく、第三者に管理を委託するケースは例外的なものであった。

②それが、2016年の「マンション標準管理規約」の改正の際に、管理組合員以外の外部の専門家に管理組合の運営を委託する旨を明記した条文（第35条）が追加されたことで、第三者管理が解禁されることとなった。

③マンション管理の担い手不足という、解決が困難な課題が横たわっているからだが、その背景には分譲マンションの老朽化および住民の高齢化という避けては通れない問題もある。

分譲マンションは複数世代にわたって居住を継続するのではなく、子ども世代が成人・独立したのちに親世代がそのまま住み続けるため高齢化が進みやすく、また二次流通によって新たな住民が管理組合に参画することになっても、これまでのコミュニティに馴染めず、管理組合の役員として管理に進んで取組もうという例が減少しているという実態もあり、結果的にマンション管理の実際の運営体制が機能不全に陥るケースが増加している。

さらに、管理は事実上管理会社に一任と考える組合員が少なくないことも一因となっているようだ。

④“第三者管理方式”だが、理事や監事など主要なポストを外部の専門家に委託する方法、理事会はこれまで通り居住する区分所有者で構成し、オブザーバーとして外部の専門家を起用する方法、またマンション管理組合の総会を事実上仕切るため外部の専門家に依頼する方法など、第三者である専門家にどのように依頼するのも管理組合ごとに異なるから、その要望に沿って対応する専門家を管理組合とマッチングすることも現段階ではハードルが高いとされる。

外部の専門家の信頼性をどのように担保するのか、また利益相反行為を行なった際はどのように対処するのかなど課題も散見される。

⑤「理事会制度」は令和の時代でなくなる？ ～ 應田治彦氏

足立区の500戸超えのマンションの理事会役員を1期からずっと15年目で現在管理組合法人の代表理事（副理事長）。

理事長は孤独で辛いよねで SNS 上でのつながりから始めた理事長同士の情報交換を目的としたフォーラム「RJC48(マンション管理組合理事長勉強会)」代表「理事のなり手」問題では、誰も理事になり

たがらない問題も顕在化している。

東京 23 区内のマンション価格は新築・中古ともわずか 10 年で約 2 倍に上昇した。

購入者は必然的に高所得となり、本体価格と比例関係で設定されがちな高い管理費負担でも受容するから、割にあわない理事をする負担はなくしてくれという要求は特に築浅の組合で強い。マンションは人の入れ替わりが少ないため住民の高齢化が急速に進む問題と併せ、理事会制度による管理は急速に困難になっている。

⑥私が代表の理事長の会（RJC48）には築浅/タワマンの理事長の所属が多いが、活動が活発な理事長ほど理事会方式はサステナブルでないという危機感を感じている。

理事会活動には属人的な能力や、時に生活を犠牲にするほどの長時間の理事会への関与が求められるが、善政は基本的に一代限りで、代替わりして良好な管理状態が継続できる仕組みはない。平成の時代に住み込み管理人がなくなっていったように、令和の間に理事会という制度そのものがなくなるのではないか。

⑦「管理会社と別の雇われ理事長」や「監事の外注化」が必須だという指摘を、特に今まで理事会制度で理事会サポートをしてきた管理士等から聞くことは多い。

法務・財務・修繕の全方面に士業級の知識をもった個人などめったにいないから、超人理事長の個人技から、プロの個人技にとって代わっただけでは属人的なままで、10 万棟を超えるマンションのスラム化を防止することは困難であろう。

持続可能性のある相手にしか管理者は任せられない。

監事に印鑑を持たせては？とか監事に個別の工事の可否を判定させては？といった国交省の作業部会での議題を見て疑問に思う点である。

⑧専門家等第三者管理者方式の信頼性について ～ 瀬下義浩氏

一般社団法人日本マンション管理士会連合会 会長。マンション管理総研 代表なども務める。2022 年国交省「マンション政策研究会」委員、2022 年マンション管理業協会 管理適正評価運営委員会 オブザーバーを歴任。2020 年からはマンション管理センター評議委員を務める。主な著書に『依頼が殺到するマンション管理士の仕事術』（住宅新報社）など。

⑨問題点としては、既存物件においては管理者報酬を取らずに移行して、監事を置いていないことから、管理会社もしくは系列グループ会社が日常修繕などすべて無条件で実施しているという状況だ。

新築物件においては、通常、管理会社にて組合口座の通帳だけを管理しているが、管理会社の本社で管理者管理部門を作って口座の印鑑も保管しているのがほとんど。これは既存物件の場合も同じだ。マンション管理適正化法施行規則（財産の分別管理）第 8 7 条第 4 項では「管理業者は、修繕積立金等金銭の保管口座等の印鑑等を管理してはならない。（抜粋）」と規定されている。

⑩私の方でも、管理会社管理者物件の監事を複数受けているが、管理運営の制御機能としての的確に役割を果たしていると言える。

組合口座印も預けており、日本マンション管理士会連合会の「管理組合損害補償金給付制度」を活用し、マンション管理士の横領・着服などの犯罪行為に対して、損害金を補償（限度 3 億円）される。これは日本で唯一の犯罪に対する補償制度だ。

⑪国交省のWGで重要とされるのが監事の存在だ。

管理会社管理者物件では、基本的には組合員に監事をやってもらうこととし、組合員から監事が選任できない場合には、マンション管理士等の専門家を起用するべきと考える。

⑫伊集院悟氏「日刊不動産経済通信」記者

新築分譲マンションで管理会社が管理者となる第三者管理方式を採用するケースが増えている。

デベロッパー側からの要請でグループの管理会社が第三者管理方式で管理者となるケースと、管理会社側が新築マンションの管理を受託する際に同方式を提案するケースがある。デベロッパー側から要請するケースに関しては、新築分譲マンションの販売において、第三者管理方式が物件の魅力や訴求ポイントの1つになっていることが大きい。

⑬新築分譲マンションの販売現場で購入者に評価された点を聞くと、立地や交通アクセスの良さ、生活環境、価格と広さのバランスなどが必ず挙がってくるが、最近では第三者管理方式が入ってくることも多い。購入検討者は一般的にこの方式のことを知らないが、販売担当者が内容を説明すると、「面倒な管理組合の役員をやらなくて済むのならありがたい」と非常に評判が良いという。

共働き世帯が増え、管理組合の活動に時間も労力もなかなか割けないという世帯が増えているなか、役員のなり手不足が大きな問題となっている。

⑭管理会社側の対応は大手の中でも、第三者管理方式に積極的な会社とそうではない会社に分かれる。

積極的に展開する会社では、当初は中古マンションを中心に同方式の提案をしていたが、管理組合にとって現状を変えることはハードルが高く、新築マンションへの営業に切り替えたという。今では新築マンションの管理受託の約8割は同方式が採用されているというので、マンションが竣工する2、3年先には一気に同方式での管理件数が増えてくるのだろう。

⑮一方、第三者管理方式を行っていない大手管理会社のトップは「分譲マンションは所有者の資産ということを区分所有者にきちんと理解してもらい、管理組合が意思決定し管理会社がサポートするのが本来の形」と話し、「検討は慎重に進める必要がある」と語っていた。

第三者管理方式で一番の課題となるのが、利益相反の問題だ。

積極的に展開する管理会社では、修繕工事の見積もりなどは必ず複数取るほか、部署もしっかり分けるなど対応する。ある大手管理会社のトップは「まずは国交省のガイドラインを見てから検討する」としており、ガイドラインが整備され環境が整えば、一気に普及していく可能性が考えられる。

(LIFULL HOME'S PRE)

4. ■ マンション管理士による第三者管理者について マンション管理士 渡邊元 2024年1月

https://www.mansion-consulting.co.jp/special_contribution_34/

概要

①なぜ今マンションの第三者管理が注目されているのでしょうか。

それは、マンションの経年化が進み、管理組合役員のなり手不足などの諸問題が顕在化したからです。また、マンション管理の技術が発展し、それらの新たな技術を駆使して質の高い優良で快適なマンション生活を営むためには、日々進化する技術の情報を収集して、修繕などを実施する必要があります。そのためには、知識・経験のない区分所有者だけで行うことは困難になってきているからです。

昨今の物価の高騰が管理費用や修繕費用の高騰化を招き、管理会社から委託管理費の値上げを提案され、それを拒否すると、代替策として管理会社側から第三者管理を提示される場合もあるようです。

②それではなぜ管理会社が第三者管理者になろうとするのでしょうか。

それは、管理会社が単なる管理業務の受託会社としてより、より権限の強力な第三者管理者への就任を望んでいるからです。具体的にいくつか理由を述べます。

③第 1 は受託者としての業務を軽減化し、人件費などのコストを軽減化したいからです。

管理組合の受託業務として管理組合(理事会)補佐業務がありますが、これは多大の時間・経費を必要とします。

単純に考えても定例の理事会に出席し、議案を提案し、議事録原案を作成するだけでも大変な業務量です。

第三者管理者方式にして理事会を廃止することにより、これらの業務をなくすことにより、フロントの担当マンション数を増やすことができ、結果的に 2 - 3 割の経費削減が可能といわれています。

④第 2 に、フロント担当社員や管理員などは、理事などの役員や区分所有者との対応業務中、ハラスメントと認定されうる行為を受ける場合が多々あります。

フロント担当者の離職の多くの原因を占めています。

その原因の一つを除去したいからです。一般にマンション管理会社は社員の離職率の高い会社といわれています。

⑤第 3 に、管理会社は適正化法上多種にわたる規制を受けますが、区分所有法を根拠とする管理者はこの制限を受けないと考えることが可能です。

管理者は管理組合内部の立場なので、外部の管理業務を受託する管理会社を規制することを主な目的とし成立した適正化法の適用は受けないと考えるからです。(もちろん適正化法の規制を受けるという学説もありますが、国土交通省も適正化法の予想するところではないといっており、現状で明確な基準はありません。)

その結果、第三者管理者就任に必要な管理業務委託契約書の作成もなされず、適正化法によって義務化された管理業務主任者による重要事項説明も必要なくなります。

国土交通省が行った実態調査によると、調査数自体は少ないですが、第三者管理者を行った管理組合の 5 割強が管理業務委託契約書を作成していないと回答しています。

⑥第 4 にマンション管理に係る修繕などの工事を独占できる可能性が高まるからです。

管理者がこれらの工事の発注権限を持っていますから、理事会が廃止され、その監督を受けない第三者管理者は自由に施行業者などを選定できます。そして管理会社そのものや系列の施行会社にその業務を発注し利益を独占できるからです。将来的な利益は莫大なものになると容易に想像できます。

⑦この利益相反をどのように回避するかが問題となります。

特に第三者管理者型の第三者管理方式では日常の管理者の実務の執行を監督する機関である理事会自体がなくなるのでより注意が必要です。

この問題に関する解決策は、現状では法令による明確な基準がなく、各管理組合が独自で策定する必要があります。

⑧この問題を回避する方法として、監事によるチェックを強化する方法がありますある程度リスクを避けることはできますが、マンション管理の専門家である管理業者を素人の区分所有者が(少数で)監督することは可能であるか疑問です。

また、菅野組合の理事など役員のなり手不足の中で、権限が強化され、実務の増加も予想される監事のなり手がいるかどうか疑問でもあります。

⑨そこで、マンション管理士などの専門家を監事に選任して、第三者管理者である管理会社を監督しようとするのが考えられます。

しかしながら、これらの専門家を派遣・紹介する公的な制度は現状ないので、管理組合が独自に専門家を探して依頼することが必要です。マンション管理センターなど公的な機関でこのような制度を早期に創設されることが望まれます。

⑩管理会社が第三者管理者になった場合の具体的問題は次のとおりです。

区分所有法上、管理組合の理事長とは異なり、管理者は法人でもなれます。ということは、マンション管理の実務を管理会社が行う場合、委託者の管理組合の管理者たる管理会社が管理実務を委託し、受託するという関係になります。

これは自己取引になり、通常の法人では許されません。その場合は監事などの他の役員が団体を代表して契約することになります。

ところが、管理組合の大多数は法人ではありません。権利能力なき社団として法的地位を認められる場合が多く、この場合は管理規約に従い理事長が代表者として契約します。

⑪理事会が廃止されている状態では運営組織が確立しておらず、法的に権利能力なき社団として認められるか厳しいです。

となると理事長が廃止されている管理組合が外部と契約する場合はだれがするのかという問題が生じます。銀行口座さえ作れないという事態も考えられます。管理者は建物・敷地の管理者でしかなく、団体の代表者ではありません。おそらく管理規約を改正し、代表者をさだめて契約することになるでしょう。

⑫管理者が管理組合を代表するという管理規約の定めがあっても、自己取引の問題は解決しません。管理規約に自己取引や利益相反の場合には監事が管理組合を代表するという規定も必要になるでしょう。このような規約がない場合には、管理者が管理者として外部の者と契約した場合はすべて無効になる危険性が生じます。もちろん相手方が善意の第三者の場合は保護されますが(区分所有法 26 条 3 項)

⑬また、適正化法には管理会社に対し、管理組合を保護するため様々な規定が存在します。

管理業務中での基幹業務とされる会計・納金・修繕の調整業務を同時に受託する場合は、国土交通省に登録された管理会社でなければなりません。

また、基本となる管理業務委託契約書を締結する場合は、国家資格である管理業務主任者が定めら

れた重要事項の事前説明を区分所有者に行い、管理業務委託契約書に署名(記名・捺印)しなければならないなどです。

⑭それでは、管理会社が第三者管理者としてこれらの業務を自ら行う場合はこれらの規定は適用されないのでしょうか。現在では、この点は明確ではありません。

実務上は第三者管理者に就任する場合には、総会の選任決議以外に特別な手続きは必要なく、業務委託契約書も作成されていないケースが5割を超えるという実態調査もあります。極端に言えば、非登録業者でもあっても、第三者管理者になれば、基幹業務を含めたマンション管理業務を行って利益を得るという脱法行為が許されるということにもなりかねません。早期の対応が望まれます。

⑮第2は、利益相反の問題をどう解決するかです。

⑯第3に、管理会社の都合で辞任する場合や区分所有者の意思で解任させる場合で、どのように処理するかが大きな問題になります。

退任時には、理事会・理事長は存在しませんので、その段階では5分の1以上の議決権を持つ区分所有者が、総会を自ら開催して新管理者を選任するしかありません。実質的に困難な場合が多いと思います。まして、管理規約を再度改正して、理事会・理事長を復活するのは実質上無理といっても過言ではないと思います。このことは一度管理会社を第三者管理者に選任すると、管理会社は未来永劫にその管理組合から利益を得続けることが可能ということを意味します。

⑰とはいえ、管理会社による第三者管理が急激に増加しているのも事実です。

第三者管理には、多くの利点があり、それが現在のマンションを取り巻く状態にマッチしているからです。専門家による管理が、素人の区分所有者による管理よりも、マンションの状態を維持・向上させ居住者の利益になるのは当然ですし、その結果、管理コストを減少させ、管理費の価格上昇を抑えられるのも事実です。不法・不当な行為が起こりやすいというリスクを考えなければ、ある意味理想的なマンション管理方法です。ということは、管理会社による第三者管理自体を禁止するのではなく、それを認めたくえどのようにリスクを減少していくかを考えるべきでしょう。国土交通省の専門家活用ワーキングチームで議論されているのもこの方向に向かいつつあります。国家が行うので、リスク軽減策の法制化が実施されるのは、あと数年はかかるでしょう。

⑱しかしながら、現在の物価高に伴う急激な管理費用の上昇や役員のなり手不足は、国家の改善策の実施を待ってられない状況です。

ということは、今、必要に駆られて第三者管理者方式を導入するには、管理組合自体でそのリスクを防止しなければならないのです。

すなわち、国家が規制しようという事項を先取りする必要があります。

⑲それでは、現行法制下でどのようなリスク軽減化ができるでしょうか。

ここで一番大切なことは、第三者管理方式を導入される場合は、管理組合だけで決めるのではなくマンション管理に精通した管理会社以外の者の助力を得ることです。

現行法や法の趣旨に精通しなければ、適切なリスク軽減策を作ることはできませんし、将来国家の軽減策が法制化された場合に、それに適合する方策でなければなりません。そのためには、最新の動向などの情報も得ておく必要があります。

世の中には、専門家とされるマンション管理士や弁護士以外にも、管理組合ネットワークなど管理組合の団体や NPO も多数あります。それらの助力を得ることは必須だと思います。

②管理会社による第三者管理者方式を導入する際の具体的なリスク軽減策について軽減策の第一は、会計・出納の「ミエルカ」です。

会計・出納情報が即時にわかれば、第三者管理者が不正・不当な行為を行っても、区分所有者はその事実を即時に把握でき、対策もできます。大手の管理会社は、巨額の開発・維持費をかけて独自の会計・出納処理システムを持っています。

しかしながら、このシステムは公開されていません。すなわち顧客である管理組合でもそのシステム(データベース)から直接自己のマンションの情報を引き出せず、管理会社の社員に情報提供を頼むしかありません。このことは、管理会社にある情報を得ようとした場合、管理会社の社員が加工した情報しか得られず、また適切な時期に必要な情報を得られないことを意味します。

現在では、このマンション管理システムを独自で開発し、公開している会社があります。本来は自主管理用に開発されたシステムですが、小規模の管理会社では利用しているところもあります。管理会社が第三者管理者方式を提案された際、このような公開されたマンション管理用のシステムの利用を条件とすることが可能です。

④第2の方策は、管理会社を監督する者を監事に選任することです。

そして、監事の職務内容を管理規約や細則に定めることです。

例えば、1回5万円以上の支出には、事前に監事の同意を得なければならないとか、監事は管理者の業務執行に不審な行為を発見した場合は、臨時株主総会を独自に招集して不審な行為を報告しなければならないとかです。

この方策で、気を付けなければならないのは、管理会社に資本的・社会的につながりを持つ者を監事に選任してはならないということです。(管理会社の協会はこの方策を提案しているようです。) この場合は、監督者と非監督者が実質的に同じなので、最終的に管理会社の意思が優先され、監事を選任した意味がありません。

監事に選任される者は区分所有者が良いのですが、リスク軽減化を目的とする監事は業務量が増大し、実質的には理事長並みの負担が予想されます。このような負担のある監事を引き受けてくれる区分所有者がいるかという問題が発生します。

また、理事会がある現在でも管理会社に実質的に支配されている管理組合が多いという現状をみれば、マンション管理の知識・経験の乏しい区分所有者個人が専門家である管理会社を監査・監督できるかも問題になります。

②そこで、管理者だけでなく、監事にも専門家である弁護士・マンション管理士・公認会計士などを選任する方法があります。

③3. マンション管理士による第三者管理者

区分所有法は管理者の就任に資格制限を設けていません。

従って、第三者管理者にはだれでも就任することができます。マンションの専門家として、法律関係の弁護士・司法書士や行政書士、会計・税務関係の公認会計士や税理士、建築関係の建築士などが

あります。

しかしながら、これらの者はマンション管理をとりまく一つの業務の専門家でしかありません。マンション管理には多種・多用の業務があります。管理者はそれらの業務すべてを行わなければなりません。その意味では、マンションの第三者管理者に就任する専門家は、マンション管理全般に専門的知識があると国家により認められた国家資格を持つマンション管理士が最適であると自負しています。

その意味では、管理業務主任者資格を持つ者も同様ですが、マンション管理士は管理組合をサポートするために設けられた国家資格で、管理業務主任者は管理会社の中にあつて、管理会社が法令に従った業務遂行を行うために設けられた国家資格です。

管理業務主任者の所持者も制限なく第三者管理者に就任できますが、管理会社のダミーとして、管理会社がOBを使い実質的に管理会社の利益を守る危険性もあります。

⑭管理会社による第三者管理者には、管理組合にとってリスクが高く、管理組合の利益が未来永劫に侵される危険があることは繰り返し述べてきました。

その意味で、管理会社以外の専門家を第三者管理者に選任する方法はこのリスクをなくする決定的な方法だともいえます。

⑮しかしながら、この方法もいくつかの問題があります。

まず、継続性の問題です。

マンション管理士や弁護士などの専門家は、個人事業がほとんどで、その者に何か事故(入院死亡など)があると業務が停止してしまうということがおこり得ますその対策は考えておかなければなりません。

⑯第2に補償の問題です。

これらのマンション専門家の多くは個人事業主で資本は限られている場合がほとんどです。万一これらの専門家の過失で依頼者である管理組合に損害が発生した場合、法的には責任追及が可能でも、実質的に補償されるかが問題になります。

弁護士や医師などはそのための保険がありますし、多くはこれらの保険に加入しています。しかしながら、マンション管理士は、日本マンション管理連合会が提携するマンション管理士賠償責任保険しかありません。つまり、マンション管理士会に所属し、この保険に加入しているマンション管理士しかこの保険に入れないのです。日本にいるマンション管理士資格保持者の非常に少数の者しかこの保険に加入していないのが実情です。第三者管理者を選任する場合は、受任者がこのような保険に加入しているかどうか確認しましょう。

⑰第3にマンション管理の実務に精通しているかが問題になります。

マンション管理には、経理/出納、法定点検・清掃などの施設保持など多種類の業務があります。マンション管理士は国家資格によって、マンション管理に関する法令等の知識は最低限保障されていますが、管理会社の担当者と比べて実務知識・経験は乏しいと言わざるを得ません。

また、ほとんどのマンション管理士は管理組合のコンサルタントの地位(いわゆる先生業)に満足し、マンションの管理現場に入ろうとしない実情もあります。

これらの者にマンション管理の実務を本当にまかせて大丈夫のでしょうか。

やはり第三者管理者に選任する段階で、その者がマンション管理全般に知識・経験があるかだけでなく、

マンションの管理現場を知っているかを確認することが必要です。管理組合が大規模修繕工事などを依頼する際に事前に業者の実務実績を調べるなどと同じような調査が必要になります。管理会社に勤務した経験があるとか、管理組合ネットワークなど管理組合サポート事業で活動した経験があるかなどは選択基準になるでしょう。

㉘第 4 に経理/出納のミエルカです。

管理会社以外でも第三者管理者を選任する場合には、市販のマンション管理システムを導入して、経理・出納の状況を区分所有者が即時に把握することが必要です。同様に監事制度を導入し、管理者の行動を制限することも必要でしょう。

㉙第 5 に管理会社との関係がどうなっているかです。

第三者管理者方式は、管理会社に財務的に多大の貢献をもたらします。

ただ社会的批判も大きいです。

そこで、管理会社サイドから他の専門家(OB の管理業務資格者など)をダミーとして第三者管理者等に就任させ、その者から下請けとして実務を行い、実質的利益を得ようとする場合もあります。このようなケースを防止しなければ、やはり管理組合の利益は阻害される可能性があります。

専門家を選択する場合には、管理会社と資本的や営業的に管理会社と関係のない専門家を選任することが重要です。管理会社(特に現状マンション管理を委託している会社)の推薦を受けた専門家以外の専門家を第三者管理者に選任しましょう。

㊱第 6 に地域性の問題です。

当然ですが、マンション管理はマンションの所在地で行わなければならない、地域との連携は必須です。消防署や警察署、ごみ処理など生活に密着した諸官庁との協力はもちろん、地域の防災活動・社会活動にも協力していかなければなりません。

マンションの経年化がすすんでおり、巨大地震発生の危険が迫っている現在、その必要性は年々上昇しています。マンションに居住していない第三者管理者も管理者である限り、地域との関係は維持していかなければなりません。そのためにも、第三者管理者は同じ市町村(少なくとも都道府県)に居住していることが望まれます。

㊲現在、私は所属する神奈川県マンション管理士会の 10 数名の有志と共に、これらの問題を解決し、マンション管理士による第三者管理を推進する活動をしています。

マンション管理士が最も第三者管理に向けた職業です。そして、複数のマンション管理士が同じ志のもとで補いあうことで、個人事業の弱点をカバーし、管理組合・区分所有者が安心できる第三者管理が行える体制を構築したいと考えています。神奈川以外マンション管理士の方も、こうした団体を作って活動していただければと願っています。

㊳以上、繰り返しになりますが、いわゆる第三者管理はマンションの居住者にとって有益なことが多数あります。しかしながらリスクもあります。特に理事会を廃止する第三者管理者型を採用する場合は、このリスクが顕著です。このリスクがあるから第三者管理は有害だと切り捨てるのではなく、リスク軽減化の方策を充分検討したうえで導入するほうが良いと考えます。

(渡邊元(わたなべ はじめ)・MSA マンション管理士事務所 代表)

3. ■ マンション管理の新たなステージ 謹賀新年！ MCKK 澤 與志博 2024 年 1 月

<https://y.bmd.jp/bm/p/bn/htmlpreview.php?i=mckk&no=all&m=46&h=true>

概要

①既存の分譲マンションの管理は新たなステージに入った。

経年に伴いストック数が増え、建物の維持管理と住人の高齢化が「2 つの古い」と呼ばれる社会的課題となり本格的な対策が必要な時期に入った。行政も本格的な取り組みをはじめ、法律や事務的事項を改廃し、より身近な自治体がマンションの管理組合を指導できる環境を構築した。更に将来に向けての検討も始まっている。今年も、この傾向は続くであろう。

②管理組合や住人にとっては新たなステージへの移行が求められる。建物は古くなる。生涯にわたり住みたい比率は高まっており、高齢化は避けられない。それでも、快適かつ安全に生活できる環境の維持は必要である。これらの課題を解決するには、これまで以上に当事者意識を強く持ち、この課題に住民や管理組合が協力して取り組まなければならない。

③民間企業はこれらの課題に対し、もっと商品やサービスを提供すべきである。今は、管理組合側が選択できる商品やサービスの選択肢が少なすぎる。これらの提供には、コストも当然かかる。しかし、マンションの管理の「2 つの古い」と呼ばれる社会的課題に貢献できる。結果、日本経済の発展に繋がる。そして、何より住民生活の質的向上に貢献できる。

2. ■ 管理会社を変更したマンション理事達の奮闘記 東洋経済 2024 年 1 月 18 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/712878>

概要

①2023 年 8 月に管理会社を変えた、あるマンション理事会を取材した。

マンション理事 A 氏：副理事長 兼 専門委員会メンバー。

マンション理事 T 氏：地域のコミュニティー活動に精通したベテラン理事

マンション監事・専門委員 F 氏：監事 兼 専門委員会メンバー

②マンション（フローレンス井口台）について特徴をお聞かせください。

「フローレンス井口台（広島県西区）」は 100 戸を越えている。長く住み続けてる方が多いです。エレベーターのリニューアルや、機械式駐車場の修理も多くなっている時期ですし、2 回目の大規模修繕工事も控えているので、課題は山積みです。

2022 年に、変更前の管理会社から長期修繕計画書をもらい、具体的に検討を進めているところでした。でも、管理会社との間で意見の隔たりがあり、幾度か計画の見直しを申し入れましたが、折り合いがつかなくて……。

③A 氏：それだけでなく、変更前の管理会社には新築以来お世話になってきましたが、担当者がどんどん変わってしまい希薄な関係になりつつあったんです。日々の管理業務や定期的に必要な工事の業務報

告の対応についても支障が生じてしまうため、理事会としてはほかの管理会社を探すことも考えるようになりました。

④とはいえ、管理会社の変更となると、相当ハードルが高いような気がしますが。

T 氏：そうなんです。新たな管理会社の選定もそうですが、住民の過半数の賛成を得なければならない変更手続き（※1）が大変でした。

A 氏：まず、実際に管理会社を変更する際には2つのハードルを越えなければなりません。1つ目のハードルは、「管理会社を変更するための総会議案」を理事会で稟議し総会へ上程するプロセスで、2つ目のハードルは「管理会社を変更する総会決議で区分所有者の過半数の同意を得る」ことです。

F 氏：住民の中には、変化を望まない人もいますし、新築当初から20年以上も同じ会社に委託していたこともあって、管理会社のスタッフや管理員と親しい人も少なくなかったので過半数の住民の理解を得るのは難しく感じました。

A 氏：これについては、私のほうで「管理委託業務に関する現状の問題点」や「管理会社を変えるメリットとデメリット」を整理することから始め、「管理会社の見直しで何を改善するのか」をゴールに設定してアクションプランを組み立てました。

その次に、「私たちのニーズに合った管理会社と契約しよう」という意識を醸成していくための仲間（当時の理事会メンバー）を募っていきました。

T 氏：私は当初より管理会社の見直しに賛同していた一人ですが、過去の経験から実際に管理会社を変更するにはさらに多くの仲間が必要だと感じていました。

「管理会社を見直そう」という動きが本格的になってきたのは、以前から管理会社の姿勢に疑問を持っていた理事経験者の方々の賛同が得られた時でしょうか。また、日頃からマンション内のコミュニティー活動に熱心な住民の協力も大きな原動力になりました。

F 氏：管理会社の見直しについては、月々開催する定例の理事会では議論ができないため、理事だけが集まる臨時理事会を開いて協議を重ねていきました。

A 氏：いざ、臨時理事会で協議を始めると、管理会社の見直しについて前向きな理事が意外と多いことに驚きました。実のところ私は2つ目のハードルより1つ目のハードルのほうが飛び越えるのが難しいと予想していたので、これは大きな第一歩になると感じました。

T 氏：理事会の協議がまとまって勢いがついたこともあり、2つ目のハードルを飛び越えるまでアツという間に話が進みましたね。今思えば、徐々に仲間を増やしながら雪だるま式に賛同者を集めたことが成功のカギだったように感じます。

あと、難しそうに思えるミッションでも、最初の段階で課題とゴールを明確にしてから事に当たった点も功を奏したと思います。

⑤——具体的にはどのように新しい管理会社を選んだのでしょうか。

A 氏：管理会社の選定に当たっては「長期修繕計画書の透明性」を必須条件として数社にコンタクトを取り、まずは管理仕様の打ち合わせで当方が抱える課題や要望を伝えて見積もりを入手しました。

ここで気をつけたのは、管理会社と1対1で交渉しないということです。

これは後々住民の方から、あらぬ疑いをかけられないように交渉過程の透明性を担保するという意図がありました。

F 氏：管理仕様の打ち合わせでは、「オンライン会議が開催できること」も重要なポイントになりましたね。ここ数年の理事会は感染症対策を理由に書面回覧のみで理事会を開催しないケースが増えていました。これは理事会が形骸化する大きな要因と感じていましたし、社会情勢に対応できない管理会社をふるいにかける意味合いもありました。

T 氏：その後、マンション全体の利益に結び付くよう、理事会主導で複数の管理会社と綿密な打ち合わせを行いながら丁寧に管理会社選びを進めていき、4社に候補を絞り込みました。このような取り組みを経て、各社のプレゼンテーションを全居住者が参加できる形で開催して多くの賛同者を得ることができました。

A 氏：管理会社選びの最終段階は、4社から1社に絞り込む難しい判断が理事会に残されていました。ここで理事会は、各管理会社から受けた説明や資料を基に、サービス内容を点数化して、最も点数の高かった管理会社を最終選考とすることにしました。点数化するに当たっては、「公平性」を担保するため、事前に約50項目の評価ポイントを設定し各理事が採点した結果を持ち寄って総合評価を決定しました。

⑥マンション管理会社に対する評価シート

最終的に選ばれた管理会社について、当理事会では「査定3」のうち「連絡の正確性」「工事案件の相見積もり対応」などが高く評価された。そのほか「査定9」で他社に差をつけ、選定されたという——最終的には、どの管理会社が選ばれたのでしょうか。

A 氏：あなぶきハウジングサービスです。

管理業務の充実度が決め手でした。24時間運営のコールセンターがあり、いざというときに頼りになることはもちろん、管理担当者の研修制度もしっかりしているので、日々の管理をお願いできると思いました。あなぶきハウジングサービスさんとのコミュニケーションも円滑にできています。

T 氏：ハピサポ（※2）への期待も大きいです。

ほかのマンション管理サービスは基本的に共用部分のみを対象としたものばかりだったのですが、ハピサポは専有部分も対象となっているところが特徴的で、ほかにない魅力だと感じました。

あなぶきハウジングサービス ハピサポとは？

宅配クリーニングサービスやリフォーム相談など、有償の割引価格で利用できる暮らしサポートサービスも充実している。

F 氏：ハピサポを使えば、マンションの評価額がわかるのもうれしいですね。自分が住んでいるマンションの客観的な金額を知る機会はなかなかありませんから。

A 氏：今後はこの評価額を基に資産価値を上げるためにどうすればいいのか、理事会でも取り組んでいきたいと思います。

A 氏：初めに住民の皆さんに管理会社を変えようという起案をしたときは驚かれました。しかし理事会を筆頭に住民みんなで協力すれば、管理会社は変えられるんです。「管理会社に不満はないか」「あるとすれば何に対してなのか」といった具合に、細かく現状を把握していき、期待値の高い管理会社を複数探すところがスタートだと思います。

F 氏：課題があっても現状維持を望む人、現在の管理会社に忖度する人もいますから、そうした人たちに納得してもらうための仲間集めも重要ですね。当理事会では、居住者の目に留まる掲示物で総会の出席者を増やすところから始めました。

T 氏：昔に比べて、住民同士のつながりが希薄になっていますが、同じマンションに住む人は資産としてのマンションを守る仲間にもなりうる。マンション管理を「自分ごと」として捉えてもらえることが重要ではないでしょうか。

1. ■ 管理組合運営が合わなかったら引っ越しも 廣田信子 2024年1月5日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12835380950.html>

概要

①管理組合の中で、人間関係のトラブルになってしまうことがあります。

それが怒りともに大きく拗れて、様々なところに相談し、最終的には訴訟になってしまうこともあります。それが少なくないのです。結局、自分の思い通りにならなかったことが大きな傷となって、マンションを引っ越したという話を聞きます。

②その多くは理事会の決議に疑問をもったことが発端です。

自分の言うことが正しいのに、なぜそのような決議をするのか…と。文章で申し入れると、きちんと対応しない、理事会議事録を公開しない等で拗れます。さらに、理事会と業者との癒着にまで疑問が膨らんで、もうどうしようもなくなるのです。

③居住者同士が、裁判でそれぞれの非を指摘して争うのです。

理事が先導して話すので、住民の間でも、その人は困った人という扱いを受けることもあります。そうなったら、もう住んでいること自体が苦痛です。「引っ越し」ことも選択肢だと言いますが、自分の正しさを証明できないということです。強引な手法で進める理事会が放置されたら、そのマンションはいい管理ができないのですから、引っ越しを考えることも合理的一案です。拗れてしまったことが頭を離れない状況で過ごすより、日々を平安に過ごすためにもそうするべきではないかと思うのです。

④私の周囲には、管理組合のやり方が合わないという理由で引っ越された方がけっこういます。特に管理組合には何も言わないですが…。

自分の思いに沿わなかったら、それでまあいいかと思って暮らすか、もっと合ったマンションに引っ越すかを考えることもいいのです。でも、訴訟の内容が奥深く、裁判所の判決で、私たちが大きく影響を受けるものもあります。

人生には限りがあります。よし、自分が理事になって頑張ってみようと思えるならそれは意味があることです。

でも、住まいは人が幸せに暮らすためのものです。苦痛に思いながらマンション管理に命をかけてとは思いません。管理組合が民主的な運営ができるかどうか的大事で、それも区分所有者からなるマンションの持つ意味ではないかと思えます。

タワマン

8. ■住民民度で生活質左右 高級タワマン 内廊下に漂う悪臭の原因 2024年1月23日

<https://encount.press/archives/573601/>

概要

①軽犯罪法第一条 26号には「街路又は公園その他公衆の集合する場所で、たんつばを吐き、又は大小便をし、若しくはこれをさせた者」と記載されているが、公園や道路上での立小便は後を絶たない。こうした行為はタワマンションという「富の象徴」でも行われているという。首都圏某所のタワマンに住む上條ゆりさん（仮名・44歳）は数年前、強い異臭に悩まされる日々を送ることに。

②「コロナ禍に入る直前くらいのことです。廊下が異様に臭くなり、他の住人の方と『なんだろう？』って話をしていたんです」他の住人や管理人とともに匂いの元を探ると、エレベーターホールの隅にある柱の陰が怪しいとのこと。嗅いでみると、強いアンモニア臭が……。それ以上の検証はできなかったが、「誰かがここで用を足したに違いない」との意見でまとまったという。防犯カメラに映る範囲外であったため、結局分からずじまいでうやむやになったという。

③中目黒「コレカライフ不動産」の姉帯裕樹さんに、アドバイスを聞いた。

次回同様のことがあった場合は上記のような提案をしてみるといいでしょう」

15年以上前の建物とのことで、防犯カメラの性能が低いことも考えられます。死角がなるべくできないよう360度録画できるタイプのものに交換するなどのアップデートが必要かもしれません。また明確に犯人が分かっているようであれば、民事ではありますが、器物損壊で賠償請求をすることができます。ただ、弁護士を雇うなど費用がかかり、対処と呼べるほどのことはできない可能性が高いでしょう。結局、住民の民度が高いマンションに住む以外、こうしたことの解決策はないですね」（ENCOUNT編集部）

7. ■タワマン節税封じメリットゼロではない理由【会計士が解説】 2024年1月30日

<https://gentosha-go.com/articles/-/57476>

「

概要

①家が相続税の減額アイテムである最大の理由は、財産をお金で残すよりも不動産で残したほうが相続税の評価額が低くなるからです。

②建物を評価する際に使用する「固定資産税評価額」は、新築時の建築価格の約50～60%に設定されるため、3,000万円建てた家の相続税評価額は1,500万円程度になり、約1,500万円評価額を下げるすることができます。

③たとえ数億円するタワマンションであったとしても、マンションの区分所有部分の土地持ち分が330㎡

を超えることはそうありませんので、相続時に小規模宅地等の特例を利用すれば、配偶者や親族は土地の相続税評価額を 80%減額できます。

④また、固定資産税の観点からタワーマンションを考えると、2024 年 3 月 31 日までに所有した新築マンションの場合、5 年間は固定資産税の軽減措置が適用されるので、固定資産税が 50%減額されます。さらに「住宅用地の特例」を利用すれば、200 ㎡以下の土地については土地評価額が 6 分の 1 に減額されます。

⑤新しい相続税評価額の計算方法では、マンションの築年数や総階数、物件の所在する階数などに一定の係数をかけて、一般的な市場価格を計算します。その上で、これまでの相続税評価額よりも下回っている場合は 60%に引き上げます。2024 年 1 月 1 日以降に相続や贈与で取得したすべてのマンションに対して、この新しい相続税評価額の計算方法を適用します。

⑦とはいえ、これまで通りの要件を満たしていれば、相続時には小規模宅地等の特例が使えるので、市場価値の高いタワーマンションには新ルールでも十分なメリットがあるように思われます。

ただし、2022 年 4 月の最高裁判決のように、不動産を使った過度な相続税対策は税務署から否認されるリスクがあるので、行き過ぎた節税対策には注意しましょう。（石倉 英樹 相続専門の公認会計士／税理）

6. ■ 渋谷タワマン住民「隣のタワマン」建設猛反対 意外な理由 アイア 2024 年 1 月 4 日

<https://dot.asahi.com/articles/-/210276?page=1>

概要

①渋谷のど真ん中に高さ 150m のタワーマンションを建てる計画をめぐり、周辺住民を中心に反対運動が巻き起こっている。すでにタワマンに住んでいる住民が、これから建つ「より高いタワマン」の建設に反対するという風変わりな構図は、注目を集めている。しかし、眺望や日照をめぐるマンション紛争かと思いきや、その裏には、官民が協力して推し進める巨大プロジェクトへの“不信感”が渦巻いていた。

騒動はどこへ向かうのか、揺れる関係者たちの胸中を取材した。

②12 月 5 日、渋谷区役所前。

デモ隊を主導するのは、区役所のすぐ近くにそびえる地上 39 階建てのタワーマンション「パークコート渋谷ザタワー」の住人たちだ。彼らは、渋谷区が進めている、とある“再開発プロジェクト”に怒り心頭なのだ。

③実は今、パークコートから約 40m の場所に建つ地上 14 階建てのマンション「渋谷ホームズ」の老朽化に伴い、パークコートより 8m ほど高い巨大タワマンに建て替える計画が持ち上がっている。

西脇氏は 3 年前、20 年暮らした青山のタワーマンションを引き払って、パークコートに引っ越してきたという。「渋谷のランドマークに住めるというのが決め手の一つでした。こんな大きなマンションがすぐそばにできると知っていたら買わなかった。東南の眺望や日当たりも台なしになって資産価値は下がるし、困りますよ」

④一方、建て替えを控えているホームズの住民は、反対運動に冷ややかな視線をおくる。

ホームズができた当初から 50 年近く住み続けている 70 代の女性・A さんは、12 月 5 日のデモを受け、

こう苦言を呈した。「これまでホームズの周りには次々と高いビルが建ってきましたが、日当たりが悪くとも、夕焼けに染まるきれいな富士山が見えなくなっても、私たちはクレームなんか入れませんでしたよ。それこそパークコートが建ったときだって、何一つ反対しなかった。だってこんな都心に住んでいるんだから、お互いさまでしょう？ 今、声をあげている方々にも思うところはあるのですが、ちょっと過激だと思います」

⑤マンション建設に対し、周辺住民から反対の声が上がる構図は、よくある“マンション紛争”にも見える。しかし、パークコートの住民と協力して反対運動を展開している「しづや区民の声を聞く会」のメンバーで、不動産鑑定士の森口英晴氏は、首を横に振る。

「ホームズが単独で建て替えるなら文句はないんですよ。でも今の計画は、ホームズの隣にある（渋谷区立）神南小学校をからめて一体的に再開発することで、単独建て替えでは認可されない巨大なマンションを出現させる仕組みになっている。これが問題なのです」

⑥この“仕組み”を理解するためには、建物の規模に制限をかける「容積率」についての知識が必要だ。容積率とは、敷地面積に対する、建物の延べ床面積の割合のこと。たとえば、100 m²の敷地に建っている、延べ床面積 300 m²の3階建てアパートの容積率は、300%だ。容積率は、高い建物の乱立を防ぐため、地域ごとに上限が定められている。

⑦しかし都市計画法には、特別に容積率の制限を緩和する「容積適正配分型地区計画」というスキームがある。

これは、土地を合理的に活用するため、低い建物が建っている土地の余剰容積率を、対象地区内のほかの土地に振り分けるというものだ。余剰容積率をもらった土地はそのぶん高い建物を建てるのが可能になる今回の渋谷の再開発にはこのスキームが使われており、神南小学校の余剰容積率がホームズに移されている。ほかにさまざまな策がとられた結果、ホームズの容積率は現在の 500%から 1000%に倍増し、高さ約 150m の「モンスターマンション」（森口氏）を建てられることになった。

⑧では、パークコートに住んでいるわけではない森口氏が、なぜ再開発計画に反対するのか。

森口氏は「渋谷区民として 60 年、不動産鑑定士として 30 年以上渋谷区の街の変遷を見てきた立場」として、「ホームズ周辺の安全が脅かされる」ことを懸念しているという。「小学校の真横に巨大なマンションが建てば、子どもたちに心理的な圧迫感を与えるし、盗撮のリスクが高くなります。それだけでなく、ホームズの近くを通る人への安全対策も不十分です。バルコニーのある高層マンションは一般的に、落下物や強いビル風から歩行者を守るために建物周囲に植樹帯がありますが、ホームズには設けられない。渋谷区は『法で定められた安全基準は満たしている』の一点張りですが、違法でないから問題ないという姿勢は、とうてい納得できません」（森口氏）

⑨そしてもう一つ、森口氏が再開発計画に強い危機感を抱いている理由が、「渋谷区の資産が大幅に棄損（きそん）する」恐れがあることだという。

今年 8 月、森口氏は外部の不動産鑑定士に、再開発前後のホームズ、神南小学校、渋谷区役所、区役所に隣接する LINE CUBE SHIBUYA（渋谷公会堂）の土地の資産価値を鑑定評価してもらった。すると、容積率が減らされる神南小学校は 101 億円、交通アクセスが悪くなる渋谷区役所と渋谷公会堂は合わせて 42 億円、今よりも土地の評価額が下がることがわかった。

⑩対してホームズの土地の評価額は 434 億円アップする。

「今回の再開発でもうかるのは、ホームズのデベロッパーである東急不動産と清水建設だけ。渋谷区が進める計画としては経済合理性に反しています。もはや民間企業に貢いでいるようにしか見えません」（森口氏）森口氏は9月、この鑑定評価書を添えた「意見書」を渋谷区長に提出した。

⑪区担当部署に取材「小学校の建て替えや広場の整備などを行う今回の街づくりは、渋谷区全体の価値の向上につながると考えています。とはいえ、個々の施設の価値にも目配りする必要はあり、鑑定評価も行いましたが、再開発費用の負担額についての事業者側との交渉に支障が出るため、鑑定結果は公表できません」

⑫森口氏

「容積適正配分型地区計画によって、公共施設の容積率を民間施設に移して再開発するというのは、全国でもほとんど例がないとされています。入札を行わずに公共財産を民間に譲るのだから、本来は徹底した透明性が求められるはずなのに、この対応はまずいでしょう。マンション建て替えの黎明期である今、都市計画法を利用して、知らないうちに自治体と企業の間で取引が行われてしまうような事例を作っほしくありません」

⑬今、森口氏はパークコートの住民たちとも協力して、渋谷区長に対して「再開発計画の一時中止」と「正しい情報の提供」を求める署名活動を展開しており、既に約700筆の署名が集まっているという。

⑭しかし一方で、ホームズの住人たちの思いも切実だ。

前出の、50年近くホームズに住むAさんによると、住民たちはこの10年の間、マンション建て替えを目指して勉強会や協議を続けてきた。きっかけは、耐震診断の結果、倒壊の可能性が指摘されたことだった。震災時には自分たち住民だけでなく、すぐ近くの神南小学校や渋谷区役所、渋谷公会堂に集う人たちの命も危険にさらす恐れがある。

ようやく着工が現実味を帯びてきた今回の再開発プランは、古参の住民たちにとっては悲願なのだという。「こちらはいい街づくりをしたいという一心なのに……」

（AERA dot.編集部・大谷百合絵）

5. ■生活面&管理面でトラブル多発のタワーマンション 解決手段は？2024年1月17日

https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00356/

概要

①大規模マンションで暮らすことの課題と対応 ～ 矢部 智仁氏

大きくいえば「意思決定の難しさ」に尽きるのではないかと。場合によっては一戸建住宅が立ち並ぶような地域の自治会規模を上回る規模で管理組合や自治会などの組織を構成することになる。意思決定に参加する主体が多数になればなるほど合意形成の難易度は高まるのは必然だ。

それに加えてタワー型の場合は「価値格差」に紐づく区分所有者の多様性が拡大することで、単なる大型以上に社会的組織運営の難しさに拍車がかかることになる。

②ただし取得目的や（場合によっては）区分所有者の属性の違いから管理組合活動への関心や期待

に差が生じる可能性が残される。

投資目的を持つ区分所有者にとって財産価値の保全は重大な関心事だし共用部分の魅力を満喫する生活を重視する区分所有者は「一利用者」でしかない。

こうした差が生じてしまう背景には、もしかすると社会的な目的（財産の価値保全など）でなく互助的な機能提供であれば不要という機能に関する認識不足や理解のずれがあるのではないか。

③最終的には財産価値を守る・高めるという目標を達成するには建物の維持管理や環境整備などの専門事業者らを管理組合や組織に組み入れることで解決を図らざるを得なくなるのではないか。

④タワマン居住者の満足度を高めつつ、長期的な運営方針についての合意形成を実現するためには、ハードに見合ったソフトを充実させ、マンションを特別な存在として演出し続け、プライドのメンテナンスをしていくことが必要だ。

特別な制服を持つコンシェルジュ、予約の記載時に使う時の高級なペンや紙といったアメニティ、常に整備され、清掃された共用部、そして居住者同士のコミュニケーションを促進するイベントの企画などが、この目的を達成するための施策だ。

居住者に自分が住んでいるタワマンが特別な場所であることを認識させることができれば、一貫性のある管理運営方針を長期にわたり確立することができ、それは資産価値を向上させるマンション管理につながる。

⑤一方で、目下のところ管理運営の最大の課題は、人件費の増加、各資材のコスト増大など、インフレに対応していくことである。

委託経費のアップを提示されている管理組合は多い。経費の適切な見直しと同時に、長期的な運営方針のもと、居住者へのコストアップの説明と理解を求めることが重要だ。

⑥今後、少子高齢化が進む中で、人件費が最大のコストとなっていこう。

なるべく人の手がかからない管理運営を目指して継続的に投資していくことが必要だ。特に清掃や修繕チェックなどの分野で、ロボットやドローンの導入などが必須となっていく。

⑦タワーマンションに今後期待される3点について ～ 鈴木 貴子氏

【1】超高層ならではの有事への備え

【2】居住者の多様性と価値観の違いを共有するコミュニティの形成

【3】ランニングコストの低減と新技術の導入

（LIFULL HOME'S PRESS 時事解説）

4. ■ワマン住民ゴネましたよ…古くなったのに家賃が高くなる裏事情 2024年1月18日

<https://gentosha-go.com/articles/-/57335>

概要

①タワマンについて「先に控えている大規模修繕工事を考えると、購入はしたくない」という意見をよく聞く。

②住民はどう考えているのだろうか。実際の声を聞いた。

「修繕積立金が高いんじゃないかと言われても、管理費等も含めて金額を見ているのであまり気にしたことはありません。タワマンは高いイメージがあるのかも知れませんが、それに見合った価値は感じています。対価として払う分には、割高感はありません。（タワマンを）購入して住んでいましたが、隣の駅近に新しいタワマンが建築されたので、住んでいた部屋を売却し、新築を購入しました。修繕積立金を支払ったとはいえ、その分損したという気持ちはまったくありません」（東京／47歳）

③ 賃貸派でも分譲賃貸で住んでいる人

「中層階・1LDK・月28万円の部屋に住んでいます。管理費はかかるでしょうが便利なほうがいいです。とはいえ契約更新で家賃が高くなったときはかなり揉めました。交渉材料としては、古くなったのに高くなることあるかってゴネましたよ。更新料もあるからきつくて」東京 37歳

④ 「大きい建物って、そんなに早く古くなるものですかね？」

どちらにせよ建物が古くなるのはいいですが、自分も老いていくものなので、将来のことを考えると購入派です。修繕積立金や管理費に関しては、織り込んだうえで購入しています。払い続けることが嫌なのではなく賃貸だと借りられなくなるリスクが恐いので」（THE GOLD ONLINE 編集部）

3. ■ 湾岸エリアに新たなタワマンの街、旧選手村入居開始 朝日 2024年1月19日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS1M3F64S1HOXIE02Z.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

概要

① 東京五輪・パラリンピックの選手村を改修したマンション群「HARUMI FLAG」で19日、入居が始まった。

コロナ禍で1年延びた大会から4年後の2025年に、1万2千人が住む街になる。

「五輪レガシーの街」がスタートする。

② 同区の男性経営者（35）は今月、晴海フラッグに入居する。

妻と息子（5）と3人暮らし。千葉県内から19年に同じ晴海の別のマンションへ引っ越し、さらに転居を決めた。決め手は、今の部屋より広さが2割増しなのに価格が同じ割安感。「都心に近いのに、ベビーカー2台でもすれ違えるくらい道幅が広い。公園も、遊具が大きくて、芝生エリアも広大」と晴海の街にも満足だという。

③ 約13万4千平方メートルの敷地は、元々は都有地だったが、選手村建設のために大手不動産各社に売却。

14～18階の新築21棟が選手ら約1万8千人の宿舍となり、さらに50階のタワーマンション2棟が建設中だ。そして25年には、分譲と賃貸で計5632戸の巨大マンション群が誕生する。

④ ライフルホームズによると、中央区の新築価格（昨年6月）は平均約1億3227万円（平均専有面積約74平方メートル）。

一方、晴海フラッグは約50平方メートルで4千万円台の物件から販売され、「1平方メートル当たりの

単価は中央区平均より 3 割ほど安い」と住宅環境を分析する。選手村からの改修という条件付きで事業が進んだ経緯があり、中山さんは、都有地の払い下げ価格が比較的安価だったことなどが要因とみる。若いファミリー層や子どものいない共働き世帯が入居者の中心になると分析する。

⑤新たな街の出現にあわせて、中央区は晴海地区に小学校と中学校を 4 月に開校する。

有名私立中高一貫校を運営する学校法人がこども園を新設したり、中学受験実績の高い大手塾が晴海校を開校したり、若年層を意識した動きが続いている。

ただ区は、晴海地区の 7 年後の小学校児童数を 4 倍近い 1286 人と見込む。約 400 メートル離れた場所に第 2 校舎を設ける計画で、学年ごとに分ける措置も検討する。

⑥交通アクセスも課題。都心と結ぶバス高速輸送システム（BRT）が運行しているが、鉄道は最寄りの地下鉄駅まで遠い棟から約 1.5 キロ。都は地下鉄新線計画を公表しているが、完成のめどは 40 年代だ。

⑦コロナ禍による東京五輪・パラリンピックの 1 年延期により、晴海フラッグは当初の「23 年 3 月引き渡し」が延期を余儀なくされた。

これを巡り、物件購入者が不動産会社に損害賠償を求めて提訴。原告の訴えを棄却した一審判決が昨夏の控訴審判決で地裁に差し戻され、なお係争中だ。

また選手村建設にあたっては、不動産各社への用地払い下げが不当な安価だったとして、都民らが都などに賠償を求めて 17 年に提訴した。東京地裁は「適正を欠くとはいえない」などとして訴えを退けた。

2. ■東洋ゴムの免震ゴム性能データ改ざん 1 億 5800 万円支払い判決 2024 年 1 月 26 日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=10312>

概要

①東洋ゴム工業（現 TOYO TIRE）の免震ゴムの性能データ改ざん事件をめぐる、株主の男性が当時の役員らに賠償を求めた裁判で、大阪地裁は役員らの責任を認め、合わせて 1 億 5800 万円の支払いを命じた。2017 年に、子会社が不正競争防止法違反で罰金 1000 万円の有罪判決を受けました。

②男性株主（82）は、2014 年に、東洋ゴムが製品の出荷を中止し改ざんを公表すると決定したにも関わらず、その決定を覆し損害を与えたとして、当時の取締役 4 人に対し、合わせて 4 億円の賠償を求めていました。

③判決で、当時の社長と技術部門の最高責任者だった取締役 1 人については製品の知識があり、出荷停止などの判断を覆したことは善管注意義務違反に当たるとして、合わせて 1 億 3800 万円の賠償を命じた。

④また、国への報告については、訴えられた当時の取締役 4 人全員の責任を認め、合わせて 2000 万円の支払いを命じた。

⑤判決を受け「元取締役の責任が認められたことは会社として重く受け止めています。

同問題のあと、経営体制を刷新し、ガバナンス強化・コンプライアンス遵守に取り組んできました。引き続き徹底を図っていく所存です」とコメント。

1. ■ 基準満たさない免震ゴム使用されている福岡市タワーマンション解体 2024 年 1 月 15 日

https://www.nishinippon.co.jp/item/n/771104/#google_vignette

概要

①2015 年に発覚した東洋ゴム工業（現 TOYOTIRE）の免震ゴムを巡るデータ改ざん問題で、国の性能基準を満たさない免震ゴムを使用していた福岡市中央区の賃貸タワーマンションが解体されることが分かった。

偽装製品は大部分の使用物件で交換済みだが、解体に踏み切る異例の対応となる。ただ、管理会社などから決定に至る経緯の詳しい説明はなく、住民から困惑の声も上がる。

②マンションは同区港 1 丁目に立地。30 階建てで 06 年に完成し、住居戸数は 212 戸。

約 4 割（今年 2 月末）が入居しているという。改ざん問題発覚前の 13 年から大手デベロッパー系の投資法人が所有していたが、今月、別の会社への譲渡契約が結ばれた。

③物件の管理会社が今月、入居者に郵送した通知によると、問題の免震ゴムが使用されているため是正を求められているが、関係各所と協議を重ねた結果、解体せざるを得ないとの結論に至ったとしている。「（解体は）ゴム交換工事を含め住民の負担が最小になる方法を検討した結果」と説明する。

④TOYOTIRE は、問題発覚後、物件ごとに免震ゴムの交換・改修を進めてきた。

対象となる 154 棟のうち、今年 4 月末までに 149 棟で着工し、148 棟で作業を終えている解体が決まったマンションの入居者からは「説明不足では」との声が上がる。

入居者によると、偽装発覚後に各戸を回った東洋ゴムの従業員から、「免震ゴムを取り換えるので安心してください」と説明を受けたという。その後、交換などの対応が済んだと思っていた。男性は「解体通知は唐突すぎて納得できない」

⑤転居を強いられる住民の負担は大きい。

別の女性入居者（34）には、来年 6 月までの退去を求める代わりに、6 カ月分の賃料相当額を払うとの通知が管理会社名で送られてきた。敷金も全額返金されるという。女性は免震ゴムの交換ではなく、解体する理由が明らかにされない点に納得していない。

「景色や立地が気に入って入居した人もいる。補償額も不十分ではないか。関係者はもっと説明を尽くして」と注文する。TOYOTIRE の広報は取材に対し「当社からは答えられない」

⑥東洋ゴム工業（現 TOYOTIRE）が、免震ゴムのデータを改ざんして国の性能基準を満たさない製品を製造販売していた問題。社内で問題が判明した後も販売を続けていた。

2015 年に表面化し、国内の自治体庁舎やマンション、病院などで使用されていたため、免震ゴムの交換を余儀なくされた。一連の問題は刑事事件にもなり、会長、社長を含む取締役 5 人が辞任した。

高齢化 老朽化

■日本中に築古オンボロマンション急増の危機…家持人に起こる悲劇 2024 年 1 月 30 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/57641>

概要

①2023 年 8 月時点での総人口は 1 億 2,409 万人。

人口が 1 億人を下回るのは 2056 年で、2055 年には 2.5 人に 1 人が 65 歳以上、4 人に 1 人が 75 歳以上となると考えられています。

そんななか、増え続けている数字がひとつ。分譲マンションのストック戸数です。2022 年末時点のマンションストック総数は「約 694.3 万戸」国民の 1 割超が居住している推計となっています。

②人口減少のなか、増え続けるマンション。いずれ大問題になることは、想像に難「築年数」というのは日本人がもっとも重視する要素の一つ。

2022 年末現在、築 40 年以上のマンションは約 125.7 万戸。今後、10 年後には約 2.1 倍、20 年後には約 3.5 倍に増加する見込みです。

③2042 年には、築 40 年以上のマンションが約 445 万戸にまで達します。賃貸組には何の問題もないものの、このまま放っておけば、購入者、投資家にとって大問題です。

3. ■ 2024 年、不動産関連"知っておきたい"法改正 5 つ 長嶋 修 2024 年 1 月 1 日

https://toyokeizai.net/articles/-/723064?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①【5 位】 空き家の譲渡所得の 3000 万円特別控除（空き家の発生を抑制するための特例措置）
国は 2014 年に「空家等対策特別措置法を制定し、空き家の流通や再利用を促すための対策を講じている。また相続や遺贈によって取得した空き家を譲渡し、得られた利益から 3000 万円を控除できる制度（「居住用財産を譲渡した場合の 3000 万円の特別控除の特例」）がある。

②空き家相続後の税負担を軽減するこの特例はもともと 2023 年 12 月 31 日までだったが、令和 5 年度税制改正で 2027 年売却分までと 4 年の延長が決まった。

さらに 2024 年 1 月 1 日以降については適用要件の緩和も認められることになっている。

従来は売主が家屋を耐震改修しているか、もしくは更地の状態にしたうえで引渡し・決済まで進めるのが特例の適用条件となっていた。しかし今後は売主が売却を行った後、買主が耐震化や更地にする場合も適用が認められることになった。

一方で、相続または遺贈により取得した相続人の数が 3 人以上のケースでは控除上限が 2000 万円に引き下げられる点には注意が必要だ。

③【4 位】 相続登記の申請義務化

2024 年 4 月 1 日からは、「相続で取得したことを知った日」から 3 年以内の相続登記が義務化される。また住所等の変更登記の申請は 2 年以内に行う必要がある。

正当な理由がないのに登記を行わなければ、10 万円以下の過料、つまり罰則も定められている。相続のトラブルなど特殊な事情がある場合は申告すれば延長できるが、過去に相続した分についても手続きを行わなければならない。この法改正で所有者が明確になれば、より売買がしやすくなるなど流通面の利点は大きい。

④【3 位】 生前贈与加算期間（持ち戻し）が 3 年から 7 年に

生前贈与には毎年 110 万円までなら非課税となる暦年贈与、2500 万円まで非課税で贈与可能な相続時精算課税制度の選択肢がある。

「相続時精算課税制度」は、2500 万円を超えた部分は一律 20%で課税されるため、まとまった金額を贈与する場合はメリットが大きい。

しかし一度「相続時精算課税制度」を選ぶと、取り消すことができない点がこれまではデメリットだった。今回、「暦年贈与」では持ち戻し（贈与した分が相続財産に上乗せされる）対象期間が 3 年から 7 年に延長され、暦年贈与を利用して相続税対策をしている方の負担が増える可能性が出てきた。

一方、「相続時精算課税制度」では、新たに年間 110 万円の基礎控除が設けられることになった。ある種、旧来の暦年贈与と併用が可能になる利点加わったことになる。

⑤【2 位】「タワマン節税」の改正

改正の影響を受けるのは「タワマン」に限らない。実質的には「タワマン」以外のマンションでも評価額が引き上げられるためだ。

⑥【1 位】働き方改革関連法案の適用（2024 年問題）

2019 年より施行されている法律だが、建設業や運送業などでは「残業上限規制」について 5 年の猶予が設定されている状態だった。しかし、ついには 2024 年、原則「1 カ月で 45 時間、1 年で 360 時間以内」という形で、時間外労働上限が厳しく規制されることとなる。

これから家を購入する場合、これまでのような土曜日の現場稼働はなくなる。つまり住宅を建てるに当たり、工期が大幅に延びるケースが予想されるのだ。資材や設備などあらゆるものが高騰する中、これまで以上にコストがかかり、なおかつ工期が延びる。またマンションの場合、大規模修繕工事のスケジュールにも影響が及ぶことになる。長期的には建設業界が抱えてきた課題の解消につながり、大きく飛躍するための法改正と見ることもできる。

2. ■『外部専門家の活用ガイドライン』の改訂の方向性（案）弁護士 豊田 2024 年 1 月

https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag34/

概要

①昨年末に、国交省の「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」の第 3 回会議（令和 5 年 1 2 月 2 6 日開催）において「『外部専門家の活用ガイドライン』の改訂の方向性（案）」が議論されました。このワーキンググループは、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ（令和 5 年 8 月）」に基づき、外部専門家等が管理組合における管理者となるケース（管理業者が管理者となり、理事会を設置しないケースが主な対象）における留意事項を示したガイドラインの整備等に向けた検討を行うことを目的として、令和 5 年 1 0 月に設置されました。

②現在のマンションはいわゆる「2 つの古い」を抱えており、管理組合の運営を担う役員（理事等）のなり手不足が問題となっています。

このようなマンションの置かれた現状に鑑みると、自らが居住するマンションにおいて、外部専門家等が管理組合における管理者となる方法を選択することは時代の流れであると考えられます。

③しかし、このような管理形態を採用する場合であっても、マンションの管理の主体はあくまでも区分所有者等で構成される管理組合であることを忘れてはなりません。

すなわち、管理業者が管理者となる方式を採用する場合であっても、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要だといえます。

④ワーキンググループでは、以上の考えを踏まえた上で、改訂の方向性案において、第三者管理方式を

導入し、理事会を設置しない場合（この場合、通常の理事会方式とは異なり、区分所有者同士で話し合うための機会が総会しかなくなるおそれがあります。）においても、管理者の業務に対して区分所有者の立場から適切に意見を述べることにより、その意思を反映できる体制が必要であるという考えの下に、次の仕組みを構築することを提案しています。

⑤すなわち、区分所有者の意思を管理者の業務に適切に反映するには、

(1)区分所有者間の協議によりマンション管理上の重要な課題について検討でき、

(2)かつ、管理者が当該区分所有者間の検討に基づく意見を聴くことができる体制を整えることが望ましく、その一例として、区分所有者から構成され、マンション管理上の重要な課題について協議する機関を設置することが提案されています。

⑥そして、当該機関が果たすべき役割について、管理者が通常総会における議案を提出する前においては、提出議案について当該機関に意見を聴くようにしたり、管理者の地位を離れさせる場合には、監事において新管理者の選任、新規約の調整を行うことが想定されること、監事が当該機関に意見を聴くことと定めることにより、これらの重要議案に区分所有者の意見を反映させられる仕組みを構築することが提案されています。

⑦改訂の方向性案では、上記の仕組み構築のために検討が必要となる論点が取り扱われています。

現時点において、第三者管理方式を導入する具体的な予定がない場合であっても、現在の管理組合の運営方法と対比することは有益であると思います。

令和6年3月26日の会議では「『外部専門家の活用ガイドライン』改正案のとりまとめ」が予定されています。

1. ■自治会退会でごみステーション利用禁止に…福井男性提訴 福井新聞 2024年1月30日

<https://www.fukuishimbun.co.jp/articles/-/1965068>

概要

①自治会（町内会）の退会を理由にごみステーションの利用を禁じられたのは違法だとして、福井県福井市の40代男性が、ごみステーションを利用する権利の確認と損害賠償30万円を町内会に求めて福井地裁に提訴した。

町内会側は「違法性はない」と争う姿勢を示している。1月31日に第1回口頭弁論が行われる。

②男性の世帯は昨年3月、町内会の運営方針に不服があり退会。

他にも退会する人が出てくると困るなどとして、ごみステーションの利用を禁じられた。同4月、男性はごみステーションの利用を求めて民事調停を申し立てた。

③町内会はごみステーションの管理費として年間3万6千円を支出しており、男性は年間の利用料として、3万6千円を町内の世帯数で割った約3000円を支払うと提示。町内会側は8月、町内に住んでいないが空き家を所有する人の町内会費が年間2万2千円であることなどから2万4千円と決め、折り合いが付かず調停は成立しなかった。

④男性は自宅から18キロ以上離れた福井市クリーンセンターなどにごみを持ち込んでおり、経済的な損害として30万円を請求。「福井市民として、ごみ収集という行政サービスを受ける権利がある」としている。

昨年末まで町内会長を務めた男性は「これまでみんなが町内会費を支払い、美化活動などを協力してやってきたのに、低過ぎる利用料を認めれば不平等が生じる。世帯数が減っていく中、町内会の運営も難しくなる」と話した。

⑦福井市によると、ごみ回収は行政が担当が、ごみステーションの管理運営は町内会に委ねているという。
(D刊ヘッドライン)

修繕等

3. ■ マンションと大規模修繕 5 高齢化と 2 回目大規模修繕時の年齢構成 2024 年 1 月 19 日

<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=77283?site=nli>

概要

①マンションには「経年劣化による建物の老い」と、「区分所有者の高齢化」の 2 つの老いは切っても切り離せない。

なぜなら新築マンションの入居者は同様な世代であることが多く、多くのケースは長期間住む予定で購入している。年月が流れ、住民が高齢になり、高齢者がそのマンションに永住するつもりであると、費用をかけてまで建物を改善する動機に乏しくなる。

そうすると、現状維持で良いと考える人が多くなり、建物が老朽化しやすいからである。

②国土交通省の平成 30 年度「マンション総合調査」世帯主の年齢が 70 歳以上の住戸の割合が高く、築 30 年以上 40 年未満で 37.6%、築 40 年以上で 47.2%となった。国土交通省「令和 4 年 住宅市場動向調査」1 によると、2022 年度の新築マンション購入者の年齢は平均 44.8 歳、東日本不動産流通機構によると、中古マンションの成約物件の築年数は年々長期化傾向にあり、2023 年平均は 23.8 年である。つまり、平均的なマンション住民の入れ替え時期は 24 年程度と考えられる。

築 20 年目に所有者が新築時から 20%が入れ替わった状態で 4 年後の大規模修繕工事の話し合うと想定し、その際のマンション所有者年齢構成を考える。平均は約 61 歳となった（図表 5）。2 回目の大規模修繕時には 60 代以上の人半分程度という試算になる。

③24 年目の大規模修繕 2 回目の時期になればなんとかなると考えて議論を先送りすると、実際の工事時期には実施そのものが現状維持を希望する一部の高齢の所有者によって、大規模修繕計画等が反対されてしまうかもしれない。

マンションの築年が浅い時期から、住民間の合意形成を容易にする環境を作り、大規模修繕実施への意識を高めことは重要である。可能であれば、事前に大規模修繕工事の発注・業者選定のルールを決めておくと、よりスムーズに合意形成が進むのではないだろうか。（ニッセイ基礎研究所 金融研究部 渡邊 布味子）

2. ■ マンションの修繕積立金値上がりは仕方ない？ 今後の方向性 2024 年 01 月 11 日

<https://oshiete.goo.ne.jp/watch/entry/dbe889445dc99a3754e5c0f5308a836d/>

概要

①2018 年の国土交通省の調査によると、修繕積立金が不足しているマンションの割合は 34.8%にの

ぼるそう。

なぜこのような事態が起きているのか。

「修繕積立金の徴収方法が大きな要因です。『段階増額積立方式』と『均等積立方式』多くの新築マンションで前者を採用し、不足が生じています」（田中さん）

②「平成 22 年以降に新築されたマンションでは、23.6%が均等積立方式、67.8%が段階増額積立方式を採用しています。

しかし国土交通省では、均等積立方式を推奨しています」（田中さん）「購入を検討している物件の修繕積立金額がガイドラインよりも著しく低い場合は、段階増額積立方式である可能性が高いです。将来値上がりすることも想定しておく必要があります」（田中 勲）

1. ■ 恐ろしい…築 10 年でも油断できない「大規模修繕」のリスクとは 2024 年 1 月 6 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/56732>

概要

①管理運営面における代表的な高額コストといえば、「給水・排水トラブル」「雨漏り」「傾き」と「シロアリ」もあります。

②「給水・排水トラブル」は古い物件で起こりがちです。

給水管の修繕でコストが大きくなりがちなのは、配管が地中に埋まっているパターンです。また、給水管が躯体のなかに埋め込まれていて、そこからの水漏れもあります。要するに「見えないところにある配管で水漏れが起きたりすると、コストが大きいかさむ」

③雨漏りは、木造よりも RC 造や重量鉄骨造のほうが警戒すべきだと考えます。

たとえば、3 階建なのに 1 階から水が出てくるなど原因がわからない場合があります。

そうすると、一つずつ調べていかないといけないので、結果的に多額のお金がかかります。

④傾きについては、状況により床のレベル調整で修繕することが可能です。

そこまでひどく感じない傾きであっても、入居者によってはクレームになる部分でもあるので、入居前に対処しておきましょう。

⑤火災保険で対応できるトラブルもあるが…

給排水トラブルを含め、ほとんどのトラブルは実は火災保険でカバーできる可能性が高いものです（シロアリは対象外です）。

給排水については原因となった部分に保険はききませんが、給排水トラブルで被害を受けた部分、たとえば水漏れによる影響で部屋が傷ついた、あるいは共有部が水浸しになったということであれば、その分だけ火災保険がおりる場合もあります（あくまで一つの例で、すべてに当てはまるものではありません）。

⑥フルローン、オーバーローンなどで一棟物件を購入し、毎月のキャッシュフローを全額貯めていたとしても、たとえば半年目に大きな修繕が発生したら、全くお金が足りない状況になりかねません。実際、私がかつて競売で買った RC 造マンションは地盤沈下がひどく、排水が逆勾配で水が流れなくなったため、アスファル

トをはがして工事を行ったことがあります。こうしたインフラの不具合については生活に直結しているため、すぐに修繕しなくてはいけません。

⑦また、長期視点で見たとき、大規模修繕など出費がかさむことを予測し、キャッシュフローを貯めていかなければなりません。そもそも不動産投資の基本として、「キャッシュフローは収入ではなく、再投資の原資である」ということを理解しておく必要があります。

(柳田 将禎 株式会社ピカイチ 代表取締役)

建て替え

6. ■法改正でも 建て替えはハードルが非常に高い「10 年かかる」 2024 年 1 月 28 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10111696?page=1>

概要

①改正案では、耐震性や耐火性に問題がある場合、欠席者を決議の分母に含まず、必要な賛成の数を 4 分の 3（75%）に緩和。

果たしてマンションの老朽化は解決できるのか。23 日の『ABEMA Prime』では専門家を招き考えた。

②マンション管理コンサルタント菅純一郎氏 KAI ライフサイクルマネジメント代表

「大規模修繕を 2 回ほど経験した築 40 年超のマンションで次に起こるのは、給排水の配管など設備のトラブル。漏水が起きれば下階の住戸、ご近所づきあいに影響が出るケースもある」

「もう一つは、2000 年前後にはインターネットが普及していなかったように、たった 20 年で社会インフラは変わる。40 年前の建物は社会的な設備としての要求に応えられない問題も起きてくる」と 2 つの懸念をあげる。

③また、「最近では、エレベーターメーカーのモデルが代替わりし、古い部品の供給がない問題も出てきている。仕方なく修理ではなく新品への交換を決めても“今発注したら交換は 2 年後です”というのが実態。資金を用意したのに替えたくても替えられない状況だ」と実態を明かした。

④住民の高齢化も問題だ。

築 43 年ほどで、入居者の多くは 70 歳を超えていた。

排水配管を替える件で携わったが、3 年間に孤独死が 2 件あり、総会を開こうにも過半数の委任状が集まらず大騒ぎになった」と言及。

高齢のため書類の持参が身体的に難しい、そもそも認知できていないなどの実情があり、「自分は所有者ではなく誰が所有者になっているのかわからないという話まであった」という。菅氏は「今後は物理的なハードの劣化より厳しい状況が起こり得る」と警鐘を鳴らす。

⑤菅氏は自身もタワーマンションの理事会や修繕委員会を運営している経験を踏まえ、「世帯数が多いため住民間のコミュニケーションが極めて取りにくく、管理に対して無関心になりがち。ある物件では“最近大きな地震があったので災害時の対応を考えたい”と提案をしたものの人が集まらず、避難経路の確保や訓練方法も策定できないという話があった」と述べた。

⑥今回の改正要綱案では、総会出席者のうち 75%の賛成があれば建て替えができるように条件が緩和される見通し。

ただ、この 5%の差について、菅氏は「建て替え自体のハードルは非常に高い。割合を下げたからといって一朝一夕に問題が解決するわけではない」との見方を示した。従来と比べれば建て替え手続きははやすくなるものの、「今まで関わったケースを踏まえると、建て替えの着工まで 10 年かかる」点も大きな理由

のひとつだ。

⑦なぜ、これほど期間を要するのか？

菅氏によると、最初の合意形成が極めて難しく、建て替えが必要となる築 40 年以上の建物は、住人の思い入れも強いことから「感情論として合意できないケースがたくさんある」などの背景をあげる。

「私が関わった事例でも“建て替えても自分はもうこの世にいないから”“子どもが生まれる前に主人が買ってくれたマンションを捨てるわけにはいかない”といったご老人の声を聞いた。法的な手順を踏んだからといってこれを一刀両断するのは難しい」と述べた。

⑧菅氏によると、「金融的な視点で見ると不動産は今が売り時。かなり加熱している状況なので、経済的には今、売るのが一番良い」とのこと。

菅氏は良いマンションの見極め方について「プールやジムの有無など共用部の施設の充実さを見る人は多いが、分譲の場合、これらの維持には月何万円という管理費がかかる。また、朝の 8 時?10 時、午後 2 時?4 時くらいにエントランスを覗くと物件の良し悪しがわかる」「この時間帯は、保育園や幼稚園・学校に出かけて帰宅するタイミング。子どもたちがどう生活しているか、コミュニティの実態が見える。資産価値の高いマンションは、他人が見ても良い物件だ」と述べた。

(『ABEMA Prime』より)

5. ■ マンション建て替え賛成「4 分の 3」に緩和へ 法改正要綱案 毎日 2024 年 1 月 16 日

https://mainichi.jp/articles/20240116/k00/00m/040/004000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①老朽化した分譲マンションの再生促進策を議論してきた法制審議会（法相の諮問機関）の部会は 16 日、マンションの管理方法を定める区分所有法の改正要綱案を取りまとめた。

一定の不具合が認められるマンションは、建て替えに必要な所有者の賛成決議の割合を「5 分の 4」から「4 分の 3」に緩和する。

2 月に予定されている総会を経て法相に答申され、政府は 1 月 26 日召集の通常国会に改正案を提出する方針。

②要綱案はまず、住人らの請求によって、裁判所の判断で所在不明所有者を決議の分母から除外できる仕組みを創設。その上で、耐震性や火災への安全性不足▽周辺に危害や衛生上の害を与える恐れ▽バリアフリーへの不適合——があるマンションについては賛成決議の割合を 4 分の 3 とする新たな建て替え要件を定めた。

③建物の骨組みを維持しながら全体をリノベーションする工事や建物の取り壊しについても、現行の「全所有者の同意」という要件を緩和し、新たな建て替え要件にそろえるとした。

④1995 年の阪神大震災をきっかけに制定され、大規模災害で被害を受けた場合に適用される被災マンション法も見直す。

現行は、被災した建物の建て替えや取り壊し、敷地の売却には所有者の 5 分の 4 の賛成が必要だが、迅速な復興を妨げるとの意見があった。このため、所在不明所有者を決議の分母から除外する仕組みを採用し、賛成決議の割合も「3 分の 2」に引き下げる。被災して建物の価値が 2 分の 1 を超えて失われたマンションはこれまで、政府が災害を認定してから 1 年以内に賛成決議をしないと被災マンション法が適用されなかった。要綱案はこれを 3 年以内に延ばし、再延長もできるようにするとした。（飯田憲）

4. ■ 5 分の 4 決議要件緩和でマンションの建替は進むのか～時事解説 2024 年 1 月 23 日

https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00357/

概要

①区分所有法に基づいて建て替え決議を実施する場合、区分所有者の 80%以上が賛成しなければならないというハードルの高さを、75%ないし 66%に引き下げれば、建て替え決議可決に向けての意思決定は容易になる。

一方で、区分所有法は「所有権」の特別形態であって、一般の所有権と同様に区分所有する住戸を全面的に支配できる強い権利であり、建て替え決議の可決がそのまま建て替え工事開始のゴーサインとはならない。

②要は建て替え反対の区分所有者（全員）がその区分所有権を売却などして退去しなければ、実際の建て替えの第一歩には至らないという事実もあるため、決議だけ容易になっても意味がないという意見もある。もちろん経済的な問題として、より安価に建て替えるための容積率の緩和（保留床の分譲）など、制度的な支援も。

③建て替え要件が緩和されたとしても、事業性の乏しいマンションの建て替えは厳しい ～

岡本郁雄氏

1967 年に竣工した敷地面積 42,365m²、総戸数 490 戸の東京 23 区内最大級の大型団地である石神井公園団地の建て替えプロジェクト「Brillia City 石神井公園 ATLAS」が 2023 年 9 月 28 日に竣工した。

練馬区と協議し、「石神井公園団地地区地区計画」の都市計画が決定され地上 7～8 階建て、総住戸数 844 戸の大規模分譲マンションに。従前の建物同様に全棟南方位かつゆとりある配棟計画としているほか、敷地内緑化により豊かな自然に囲まれた住環境を実現した。2010 年の建て替え推進決議から 2019 年の建て替え決議を経て、竣工までには 13 年を超える歳月を要した。

④筆者は、2023 年 11 月に行われた街開きイベントを見学したが、成功要因として建替組合の理事長から「南向きを全戸継承できたことが大きかった」と聞いた。

かつて行われた団地内のお祭りができるように広場も設け、パーティールームなど多彩な共用施設も用意。地権者住戸は、301 戸あり旧石神井公園団地の入居者の多くが移り住むという。

⑤都心から離れた遠隔地など市場性の乏しい中古マンションは事業性が低いと言わざるをえない。都心でも敷地規模が小さければ、工事費負担が大きい。区分所有法が改正され建て替え決議のハードルが

下がれば事業を進めやすくなるが、事業性が高まるわけではない。昨今の建築費の上昇もあり、販売価格に占める建物価格の比率が高い郊外では、事業化のハードルが上がってきているのが実情だろう。マンションの建築費は、人手不足による人件費の上昇で今後も高止まりする見込み。それに加え、金利が上昇すれば事業費負担が増大する。容積率の割増しなど、事業性を高める方策もあるが人口が今後減っていく中で、バランスが求められるだろう。良質なストック形成のためには、マンション単体だけで考えるのではなく、市街地再開発事業のように地域全体で考えていく必要があるだろう。

⑥マンション建替えの円滑化には総合的な施策が必要 ～ 佐藤元氏

現在、建替えの合意形成が困難となっている背景には、次の要因がある。

(1)第一に、建物の老いと所有者の老いという「二つの老い」に関わる要因である

(2)第二に、建替えの経済的負担である。

建替え後のマンションの取得を希望する区分所有者は、建替え後のマンションの分譲益で賄いきれない開発コストを自己負担する必要がある。国土交通省の調査によれば近時の建替えにおける自己負担額の平均は約 2000 万円である。さらに、解体前の引越しと竣工後に戻るための引越しの 2 度の引越し費用が必要となる。

(3)第三に、多数決決議要件のハードルである。

⑦法改正による建替え要件緩和によって建替えが円滑に進むのかといえば、簡単ではない。

経済的条件のよいマンションはすでに建替えられているケースが多いし、昨今の解体・建築コストの増加により今後自己負担額はさらに増えることが予想される。解体・建築コストの増加による自己負担額の引き上げにより、75%の合意形成も難しくなってくるだろう。

そのため、建替え決議要件緩和のみでなく、行政による支援、管理組合・区分所有者自身の合意形成に向けた取り組みなど、総合的な施策が必要になる。マンションが我が国の重要な居住形態であることから、それを社会的資産として位置づけ、公的支援を拡充していくことも建替え円滑化のための重要な施策となるだろう。

また、行政が建替え等に関する情報提供や専門家派遣などの支援を積極的に行うことも重要である。

さらに、管理組合自身の取り組みとしては、所在不明や相続の発生などを早期に把握するためにも組合員名簿の確認を定期的に行うことが必要であろう。

また、「無関心者」もいる中で建替えに向けた合意形成を行うには、日頃のコミュニティの形成が極めて重要である。

⑧「マンション建替え問題」は、地域性への配慮が必要 ～ 高橋 正典氏

建て替えが進まない原因が、決議割合だけではないことに本質的な課題も残る。

郊外型で建て替え後の余剰容積率がそのまま経済効果につながるか、つまり新たな買い手がいるのか？人口減少時代においては難しいとも言える。容積率が超過している「既存不適格マンション」も多数存在する。こうした状況を踏まえると、大きな法的な網掛けをベースに、いかに地方行政独自の裁量で対処できるか？

空き家問題同様に地域性を鑑みた仕組み作りが重要になるのではないだろうか。

(LIFULL HOME'S PRES)

3. ■ 高齢住民わたしが生きているあいだは壊さないで マンション法改正 2024 年 1 月 23 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/57393>

概要

① 高齢者の住民による「自分が生きているあいだは建て替えなくてもいい。壊さないでほしい」との声も多く、住まいへの思い入れも深いのでしょう。マンションの建て替えはそう簡単にはいかないようです。

② 2022 年末時点のマンション総数は約 694 万 3,000 戸となっていますが、これに令和 2 年国勢調査による 1 世帯当たり平均人員 2.2 人を乗じると約 1,500 万人がマンション居住者となり、国民の 1 割超が居住している推計となる、と国土交通省は発表。

国土交通省が 5 年ごとに行っているマンション総合調査によると、マンション居住者の世帯主の年齢は 60 代、70 代以上の割合が増加している反面、50 代以下の割合は減少しており、居住者の高齢化が進んでいることがわかります。昭和 54 年以前のマンションでは、60 歳以上の世帯主の割合は 8 割近くにも上っています。

③ 現在の「5 分の 4 以上」から次のような条件付きで「決議出席者での 4 分の 3 以上」に引き下げる区分所有法改正に向けた要綱案をまとめました。

1. 耐震性不足
2. 火災への安全性不足（防火性）
3. 外壁剥落等の危険性
4. 給排水設備など衛生上の問題
5. バリアフリー不適合

ほかにも被災マンション法の改正で、大規模災害で被災したマンションの取り壊しや敷地売却について、合意要件を 5 分の 4 から 3 分の 2 への引き下げや、決議可能な期間も 1 年から 3 年への延長も含まれています。

④ なお、資材の高騰や人手不足による人件費の高騰で、建て替えの費用は今後も膨らむ可能性は大きいと、住民の所得水準によって合意が得られるかどうかは変わってくると考えられます。今後は建て替えに伴う住民の費用の負担を大きくならないようにしなければ、建て替えの賛成派は大きく増えないとも考えられます。

⑤ 国土交通省の調べによると、下記のグラフのように、マンションの建て替え時の平均負担額は 1997 年～2001 年までが 378 万円だったのに対し、2017 年～2021 年までの平均負担額は 1,941 万円と 5 倍以上に急増しています。

古いマンションほど所有者の高齢者の割合は高いと、これからもマンション内での高齢者化が進むと、「思い出を壊さないでほしい」「生きているあいだはこのままでいい」といった意見が多くなり、やはり建て替えがスムーズにいかないケースも出てくるのではないかと考えられます。高齢者の場合は引っ越しだけでも大変ですし、マンションの建て替えは準備～実行までに非常に長い期間が必要です。住民同士の話し合いはますます重要になってきます。（川淵 ゆかり）

2. ■マンション建て替え「5ポイント」の要件緩和 影響は 朝日 2024年1月16日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS1H5QL4S15OXIE00R.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

概要

①法制審議会（法相の諮問機関）の部会が16日、マンションの建て替えに必要な所有者らの多数決要件を5分の4（80%）から、条件付きで4分の3（75%）へ緩和するとする要綱案をまとめた。「5ポイントの差」を、どう受け止めたらいいか。

②マンションの建て替え業界で最大手の旭化成不動産レジデンスのシンクタンク「マンション建替え研究所」の重水丈人所長は「建て替えの当事者にとってはインパクトのある数字だ」と話す。

③国土交通省の集計によると、2004年以降に全国で建て替えられたマンションの件数は282件（23年3月時点）あった。

同社が建て替えに参画し、工事に着手、竣工したプロジェクトは、東京23区を中心に22年末現在で47件（49棟）。築年数は40年以上50年未満が21棟で4割超を占め、60年以上も4棟あった。

④研究所の調査では、建て替えの理由は「漏水など建物の不具合が顕著」「耐震性への不安」「エレベーターがない」などで、複数の要因が重なるケースが多かった。

⑤決議への賛成率は平均で90%超の一方、「5分の4」をかううじて超える80%台前半の案件が2件あった。一方、2人分の賛成が足りず、否決となったマンション（約80戸）もあったという。

⑥多数決要件の割合は原則、所有者の人数だけでなく、専有部分の面積に応じて与えられる「議決権」も満たさなければならない。

「広い部屋の所有者1人が反対するだけで、賛成率は容易に数ポイント下がることがある」という。

⑦ただ、同社の事例の場合、建て替え決議に賛成しなかった所有者のうち、9割近くは決議後、賛成に転じたという。様子見や手続き遅れなどで決議に賛成しない所有者も相当数いるとし「内心は賛成で、反対ではない『中間』的な所有者の存在によって決議が否決されるケースは、『5ポイント』の緩和によって減る」とみる。

⑧一方、高齢の所有者を中心に、建て替えに伴う転居や出費などに抵抗を感じる人は少なくない。管理組合側が反対を貫く所有者に明け渡しを求めたり、逆に決議の無効を求められたりして訴訟に発展したケースも延べ12件ある。重水所長は「5分の4でも4分の3でも、全員賛成を目指して丁寧に説明する姿勢が欠かせない」と指摘する。（中野浩至、久保田一道）

⑨マンションの管理・再生に関する多数決要件の見直し案

【建て替え】5分の4以上→安全性などに問題があれば4分の3以上に

【建物・敷地の一括売却】全員の同意→多数決で「5分の4」以上の賛成が集まれば可能に

【共用部分の変更】4分の3以上→安全性などに問題があれば3分の2以上に

【団地内の一部建物の建て替え】4分の3以上→安全性などに問題があれば3分の2以上に

【被災建物の建て替え】5分の4以上→3分の2以上に

1. ■建物も住人も年を取る 高齢マンション建て替えの壁 Q&A 2024年1月7日

https://www.sankei.com/article/20240107-MBS7FVQC6NID7NXJQ5NGVQ7HLQ/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①Q 2つの高齢化とは何ですか

A マンションがたくさん建つようになって数十年たちました。

建物自体が高齢化し、住民も高齢化している状態を指します。最近では、これに管理員や清掃員の高齢化を加え、3つの高齢化とも言われます

②Q 古いマンションが増えているのですね

A 最初のころのマンションは高齢です。

国土交通省の調査では、約10年前、築40年以上のマンションは約30万戸でしたが、一昨年末で約4倍の約126万戸、約20年後には445万戸になると試算されています。築40年を超えると、大きな手当が必要になります

③Q 必然、住んでいる人も高齢になります

A 国交省のマンション総合調査では、築40年以上のマンションで世帯主が70歳以上の住戸の割合は48%と、半分にのぼります。管理員や清掃員も高齢化し、確保が難しい。人件費を上げざるを得ず、管理費が上がる要因になっています

④Q 住民の意識も変わってきたのでしょうか

A 永住意識が非常に高くなってきました。

以前はマンションは通過点で、その後は一戸建てに、という人が多かった。

マンション総合調査によると、昭和55年度は「いずれ住み替えるつもり」が57.0%で、「永住するつもり」の21.7%を大きく上回っています。それが平成30年度は「永住」が62.8%、「住み替える」が17.1%で逆転しています

⑤Q マンションが古くなると建て替えも必要になりますね

A 建て替えとなると、一定期間の退去が必要になるため反対も多く、進まないのが実情です。

スムーズな建て替えのため、必要な多数決割合が区分所有者の5分の4から、一定の条件下で緩和される法改正が検討されています。(回答者 マンション管理士 高辻潤司)

団地再生

3. ■ 国立市の築 58 年団地が 600 戸弱の大規模マンションへ！レポート 2024.年 1 月 13 日

<https://magazine.sbiaruhi.co.jp/0000-6518/>

概要

①文教都市として知られる東京都国立市で築 58 年、298 戸の団地を 589 戸の大規模マンションに建て替えるという計画が進行しています。国立を見てきました。

②国立市が現在のように整然とした街路のある街になったのは大正時代になってから。それ以前は今の甲州街道を中心に民家が建ち並び、中心となっていたのは谷保天満宮、谷保駅のある「谷保村」エリアでした。

その谷保村の北部一帯の山林を理想の文教都市にしようと箱根土地株式会社（かつて西武グループの中核企業のひとつだった国土計画、後のコクド、現在のプリンスホテルの前身となる会社）による開発が始まり、まずは街路が造られ、1926（大正 15）年には国立音楽大学（当時は東京高等音楽学院）が校舎を建築、移転してきました。その年には箱根土地が大学、住民誘致のために国立駅を造り、鉄道省に譲渡しています。

翌 1927（昭和 2）年には東京商科大学（現在の一橋大学）が移転、1929（昭和 4）年には南武線が全通、昭和 26 年には谷保村から国立町になります。つまり、国立はもともと文教都市として計画され、誕生した街なのです。

③文教地区の由来は単に大学や学校の数が多いからではなく、1950 年代に町（その当時は国立町）を二分する大論争のために決められたと書かれています。

論争が起きた 1950 年代は、1950（昭和 25）年に朝鮮戦争が勃発した時代です。隣接する立川市には米軍基地があり、多数の米兵が進駐していました。その影響は国立にも及び、米兵相手の簡易旅館や飲食店などが出現し、いかがわしい商売を始めだしたそうです。それに対して環境を守ろうとする市民や学生を中心に、東京都文教地区建築条例の指定を目指して運動が始まりました。同条例は市街地の青少年の環境を守ることを目的としており、指定を受けると風営法の適用を受ける料亭・キャバレーなどの建物は建てられませんし、ホテル・旅館建築に制限がかけられます。

議論が繰り広げられ、一転二転した結果、文教地区指定を議決して都に申請。1952（昭和 27）年に文教地区の指定を受けました。

④その国立市で、大きな開発の計画が発表されました。

1965（昭和 40）年に竣工した地上 5 階建て、総戸数 298 戸の国立富士見台団地の建替えです。築 58 年。

2014 年頃から管理組合内で建替えの検討が開始され、2018 年 5 月に建替え推進決議を可決。2019 年 1 月に事業協力者の選定を行い、2022 年 4 月の一括建替え決議の成立を経て、同年 11

月に建替組合が設立され、2024 年春には本体工事着工、2026 年度には竣工する予定です。

⑤新しい建物は従前の 5 階建てよりも高い 8 階建てで、戸数は 589 戸が予定されていますが、販売戸数は今のところ未定です。従前よりも高い建物が可能になったのは、敷地の南北通路の再整備、地域貢献施設の整備、緑化計画などが地域の快適性を高め、街並み整備に寄与する計画であることが認められたため。それによって「国立市まちづくり条例」で最高高さの緩和の承認が取得できたのです。その結果、最高高さが 19 メートルから特例基準の 25 メートルとなり、600 戸近い大規模なマンションが誕生することになったわけです。

⑥国立富士見台団地には第一団地から第四団地（建替えが行われるのは分譲された第四団地。それ以外は賃貸）があり、そのうち、第一団地には商業エリアむっさ 21 というエリアがあります。店舗が並ぶ一画。カフェ、くにたち野菜と地域食材の店、手作り雑貨とリサイクル品を取り扱う雑貨屋、ものづくりのシェア工房、貸しホールの 5 軒が市民と商店主、学生などが関わって運営されています。そこにカフェ、くにたち野菜と地域食材の店など 5 軒の店があるのですが、それを市民と一緒に運営しているのは学生。このエリアには商店主や学生、市民、行政が一体となって活動する NPO 法人国立富士見台人間環境キーステーションがあり、2003 年以降団地の空き店舗を活用して運営を続けてきているのです。

⑦団地の建替え以外に、駅前では JR 東日本グループの株式会社 JR 中央線コミュニティデザインによる木造 4 階建ての店舗棟 nonowa 国立 SOUTH の建設が、2024 年春の完成を目指して進んでいます。

ここにはオーガニックにこだわった食品を扱うスーパーや 365 日年中無休で診療する小児科クリニック、薬局などが入ることになっており、その奥には 9 階建て、98 戸の賃貸住宅棟もできます。（中川 寛子）

2. ■再開発で北千住駅にタワマン誕生?! 足立区で人気の街を現地取材 2023 年 12 月 2 日

<https://magazine.sbiaruhi.co.jp/0000-6467/>

概要

①穴場な街、住んでみたい街として近年人気上昇中の北千住。北千住駅の東口では、2 つの再開発計画が立ち上がっています。交通、買い物の利便性が高いうえに大学が増えて認知度もアップした北千住の魅力とともに計画を見ていきましょう。

江戸時代から五街道のひとつ、日光街道の最初の宿場町「千住」として栄えた街で、街なかにはその当時を忍ばせる古い建物などが残されています。北千住、現在も足立区内最大級のターミナル駅。JR 常磐線、東京メトロ千代田線、同日比谷線、東武伊勢崎線、つくばエクスプレスの 4 社 5 路線が利用可能です。

車利用では都心と北関東エリアをつなぐ日光街道（国道 4 号）が南北方向に走っており、荒川を挟んだ対岸には首都高速中央環状線の千住新橋 IC があります。周辺の住宅街に向けては多数のバス路線が運行しています。

②これだけ交通の利便性の高い北千住ですが、注目を浴びるようになったのは 2012 年に学園創立 100 周年を機に東京電機大学東京千住キャンパスがオープンして以来です。

平成に入るまで、足立区には一校も大学はありませんでした。それは工業等制限法という、1959（昭和 34）年にできた法律の影響です。

ところが 2002 年に同法が廃止になり、以降足立区は積極的に大学誘致を行ってきました。ちょうど 2000 年以降、千住地区では小中学校の統廃合が進んでおり、その跡地を活用するという意味もありました。

③区は 2005 年には千住地区を中心にしたまちづくり構想「足立区文化・産業・芸術新都心構想」を示しており、それに基づいて東京芸術センター、シアター 1010（足立区文化芸術劇場）などを整備、複数の大学の誘致を行ってきました。

東京藝術大学千住キャンパス、放送大学東京足立学習センター、東京未来大学、帝京科学大学千住キャンパス、文教大学東京あだちキャンパスの 6 校があり、足立区は大学の街と言ってもよいほどになっています。

④なかでも東京電機大学は駅東口のすぐ目の前にあり、広さは約 1.9 ヘクタール。

元は日本たばこ産業株式会社の社宅があったところで、立地といい、敷地規模といい、誰の目にも変化は明らかです。そのため、同キャンパスオープン以降、外から見た北千住のイメージが大きく変わったと言えます。

学生が増えるにつれ、街の風景も変わり、今ではあちこちで若者の姿が目につくようになってきました。店舗も若者を意識した業態、価格設定が増えています。

⑤北千住の東口がさらにもう一段変わろうとしています。

大学の誕生で地域に活気とにぎわいが生まれてきた一方、交通量が増えたことで歩行者と自転車が錯綜するなど駅前空間の整備等に課題があるとされるようになってきたのです。

2016（平成 28）年 8 月には北千住駅東口再開発準備組合（南街区）、2017（平成 29）年 8 月には北千住駅前再開発準備組合（北街区）が設立されています。

⑥2023 年 7 月に足立区のエリアデザイン調査特別委員会が開催。

そこで公表された北街区の概要では、高さ約 120 メートルのタワーマンションが建つ予定です。中心は住宅で約 400 戸を予定しており、それ以外には商業施設、子育て支援施設などが入る複合施設となっています。建物を造るだけでなく、南側の前面道路を現在の 7 メートルから 12 メートルに拡幅し、400 平方メートル程度の駅前広場を確保。

駅直結のデッキを整備する計画で、現在の駅から東京電機大学前の交差点までの細い道路が広がる予定です。さらに建物が面する学園西通りの無電柱化、地区内外の保育、学童需要に対応した子育て支援機能を設置するともしています。

現在の予定では 2024 年の都市計画決定を目指すとしており、建物の着工までにはまだ少し時間がかりそうです。

⑦この計画については駅前の混雑解消、安全性確保、利便性向上や地域の活性化など課題解決につながるものとして評価がある一方で、反対の声もあります。このエリアに古い木造建物を利用した飲食店

など個性的な店舗が多く、街の魅力のひとつとなっていますが、それらが一掃されてしまうというのです。もうひとつの南街区ではまだ地権者の意見がまとまらないためか、北街区ほど進展はないようで、地域では反対の掲示も見られました。

⑧北千住に住む魅力としてしばしば挙げられているのは商店街の充実ぶりです。

今後再開発が予定されている東口側には学園通り旭町商店街があります。大型店のある西口側に比べると小規模な個人商店なども多い通りで、昔ながらの米店、豆腐店、青果店などに交じって新しい個性的な店舗なども。

学生も多く、いつもにぎわっている通りです。右手にある北千住マルイ、そして駅前広場も再開発で誕生したものです（筆者撮影）実はこの北千住マルイの入っている北千住ミルディスⅠ番館、そしてその後になるタワーマンション＝北千住ミルディスⅡ番館は2004年に完成した再開発で生まれたもの。かつては西口側も現在の東口側とまではいかないものの、雑然とした地域だったのです。

⑨西口の線路沿いを中心に飲食店も多数集積しています。

数人入ればいっぱい、というような小規模な店も多く、夕方になるとどの店からも楽しげな声が聞こえてきます。店舗数が多く、競争があるからでしょうか、物価が安いのも魅力のひとつ。特に学生が増えたからか、手頃さ、盛りりの良さを売りにする飲食店が増えていると聞きました。

⑩子育て世帯にとっては子育て支援サービスの充実ぶりもうれしいポイント。

広く知られたものとしては日本一おいしい給食を目指す試みがあります。

それ以外でも、妊娠後に保健師等と面接、育児に必要な物品購入やタクシー乗車に使えるスマイルママ面接、こども商品券配布（1万円分）、保育園選びの疑問、悩み、不安を相談する保育コンシェルジュ、小学生までの子育て家庭を対象にした「子ども預かり・送迎支援事業」など多くの事業が行われています。気になる人はぜひ足立区のホームページをチェックしてみてください。

⑪北千住には、平坦なので徒歩や自転車で移動しやすい、銭湯が多い、地元で楽しめるイベントが多い、などいくつかの魅力はありますが、一方で細街路が多い、場所によっては古い木造住宅があって災害時が不安、というようなデメリットもあります。そもそも土地が低く、水害の懸念もあります。子育て世帯にとっては街なかに大きな公園が少ないことなどもちょっと気になる点かもしれません。（中川 寛子）

1. ■草加市が進化中 マンモス団地建て替えて生まれ変わった街の今 2024年1月18日

<https://magazine.sbiaruhi.co.jp/0000-6524/>

概要

①草加市は足立区に隣接し、草加駅から北千住駅までは東武スカイツリーラインで約10分。東京メトロ日比谷線や半蔵門線が乗り入れ、都心部への直通アクセスに優れた街です。かつて、東洋一とも言われた松原団地の建て替えが進み、明るく整備された街へと大きく生まれ変わりました。現在25万人を超える人口。

②2020（令和2）年の国勢調査のデータによれば、草加市内従業員の通勤先のトップは東京都の

38.0%。草加市内の 35.1%を上回り、東京都内へのアクセスの良さを表しています。車でのアクセスも良好です。

③草加松原団地は、今から約 60 年前の 1962 年に入居が始まった、5,926 戸からなるマンモス団地でした。

2002 年度から建て替え事業がスタート。駅に近い街区から段階的に建て替えが行われました。現在は、約 3,000 戸の UR 賃貸住宅コンフォール松原と分譲マンションに再生。緑道や樹木などの豊かな自然環境を残しながら、暮らしやすく災害に強い街に生まれ変わっています。

草加松原団地の再生は、草加市における多世代交流推進のモデル地区に指定されており、子どもから高齢者まで誰もが必要な機能が身近にあるように計画されています。団地の再生で誕生した松原団地記念公園は、地域の拠点となるようにつくられました。総面積は約 2 万平方メートルにも及ぶ大きな公園で、広大な芝生の広場が広がります。ヘリポートや災害用トイレ設置機能のほか、かまどベンチもあり、災害時の拠点施設としての機能も有しています。

④テラスのある「ピクニックテラスゾーン」、食をメインとした「クオリティマルシェゾーン」、生活を豊かにする「ウエルネスリビングゾーン」の 3 つのゾーンを提案しています。スーパーマーケット「ヤオコー」や「タリーズコーヒー」などのテナントが入っており、地域に生活利便とにぎわいをもたらしています。

⑤こうした新しい施設が誕生する一方で、草加市の取り組みとして注目したいのが「そうかりノベーションまちづくり」です。

東京都隣接の草加市の弱みとして、昼夜人口比率の低さが挙げられます。松原団地のようなベッドタウンとして発展した街のため、「市内で楽しむ場所がない」、「職場も買い物する場も遊ぶ場もすべて市外」という住民も多く、「公共不動産の利活用の必要性」「都市型産業の不足」などの課題があります。

そうかりノベーションまちづくりでは、今ある地域資源を活用し、街の新たな魅力となるビジネスの創出を通して「ほしい暮らしは自分でつくる」まちづくりを民間主導で行っています。

⑥市内外から集まった参加者がチームを組み、遊休不動産や公共空間などを題材に地域の課題を解決できるような新しいビジネスをワークショップで検討。

すでに、草加駅周辺を中心にカフェや食堂、キッチンスタジオなどいくつものプロジェクトが実現し、新たなにぎわいを生み出しています。市街化比率が高く、成熟した街である草加市の強みを生かした取り組み。今後の街の活性化にもつながりそうです。

⑦草加市で暮らすメリットは、通勤利便性に加え、新築マンションや新築戸建てを含め住宅価格がリーズナブルなことです。市街化が進んでいる草加市は、住宅地のストックが豊富にあります。2023（令和 5）年都道府県地価調査による草加市の住宅地の平均価格は、1 平方メートル当たり 14 万 7,700 円。戸田市の平均価格は 28 万 4,600 円、川口市は 23 万 7,700 円です。足立区の住宅地平均価格は、35 万 3,100 円と草加市の倍以上。住宅購入を機に、足立区から草加市に移る人も多いようです。2023 年 12 月時点で谷塚駅で分譲されている新築マンションでは、70 平方メートル超の 3LDK タイプが 3,000 万円台のものもあります。新築戸建ても 3LDK タイプで 3,000 万円台の供給も目立ちます。新田駅からのバス便では、2,000 万円台の新築戸建ても販売されています。予算を抑えたいファミリーにとって、草加市は魅力的な街だと言えるでしょう。（岡本 郁雄）

空き家

2. ■崩壊寸前の空き家解体 東京都内で代執行 朝日 2024 年 1 月 22 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS1Q6F8JS1QOXIE013.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

概要

①東京都北区は22日、岩淵町にある空き家について、倒壊などの危険があるとし、行政代執行の開始宣言を行った。

この日は現地の確認などをし、今後解体工事を進める。住宅が密集する都内でも老朽化した空き家への対策が急務となっている。

②解体されるのは、住宅街の狭い路地奥にある築約 80 年になる木造平屋の住宅。

玄関と壁の一部は形はかろうじて残っているが、屋根は落ち、壁は崩落。部屋は原形をとどめず、がれきの山となっていた。家の前の道路は道幅が狭く、重機が入らないため、今後は手作業での解体作業になるという。

③この家は、家主が死去して以降、約 20 年にわたって空き家となっていた。

近所から「危ない」などの訴えがあり、区は倒壊の危険があるとして、空き家対策特別措置法に基づく「特定空き家」に認定。家の法定相続人 9 人と連絡を取り、撤去について話し合ったが、高齢などを理由に改善される見込みがなかったことから、行政代執行に踏み切った。

④区まちづくり部住宅課によると、区内には老朽化が進む特定空き家はまだ 21 戸あるという。区には危険な空き家の撤去費用の一部を助成する制度があるが、代執行だと助成は受けられなくなる上、撤去費用が請求される。「自主的に撤去してほしい」と話す。

⑤大田区でも昨年 12 月、築 50 年以上たった木造 2 階建ての特定空き家が行政代執行により、解体され、更地となった。同区によると、昨年未まで特定空き家は 6 戸あったが、所有者が自主的に解体したり、「不在者財産管理人制度」を使って撤去したりし、現在 2 戸まで減ったという。

⑥5 年ごとの国の「住宅・土地統計調査」（2018 年）によると、空き家は全国で約 849 万戸あり、うち都内は約 81 戸に上り、今後も増える見込まれる。15 年から都内で空き家の解体で行政代執行に踏み切った例は、今回の北区や大田区のケースを合わせて 6 件、略式代執行は 4 件あった。

1. ■「買いたい？」相続人は驚いた 空き家に海外が注目の理由 朝日 2024 年 1 月 11 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRDZ3HJPRDNOXIE047.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

①玄関先に飾られたひな人形は、うっすらと埃をかぶっていた。2階に上がると、扇風機、布団、年季の入った和だんす。住人を失ってから時間が止まったかのように、手つかずのままだった。東京・世田谷。都内屈指の人気住宅街にあるこの家に2021年1月、スウェーデン出身のアントン・ウォールマンさん（31）は心を奪われた。

②築86年、木造2階建ての約90平方メートルで、約1千万円。複数の路線が乗り入れる駅から徒歩10分ほどの好立地にある。10年ほど前に高齢の住人が亡くなり、親族が相続したが、空き家となっていた。

③モデル業で欧米やアジアを渡り歩いてきたが、海外の大都市で家を買うには費用がかかる。

「空き家」を知ったのは日本に来てから。安い、広い、歴史を感じさせる古さも美しい。

この家を聞いてすぐ、内見を頼み込んだ。「欲しいです」親族には驚かれた。「買いたい？ 本当に言ってますか？」

③狭い道にしか面しておらず、今の家を壊すと次の家は建てられない、建築基準法上の再建築不可物件でもあった。

ただ、アントンさんの実家も築120年の木造建築。間取りやデザインをDIYで変える両親を見て育った。

「自分でやるの？」と驚かれながらも、床を取り払い、壁や階段を壊し、1年がかりとなる改装を始めた。

④野村総合研究所の予測では、空き家の取り壊しが進まない場合、38年には住宅総数に占める割合は31.5%まで上昇する。3軒に1軒は空き家、つまり「両隣のうち片方は空き家」という社会を迎えるのだ。

⑤アントンさんの近所の家も住人がいない。

一人暮らしをしていた高齢男性が数年前に亡くなった。都内に暮らす息子家族が週末に訪れ、家財の整理や草刈りをしながら、自治体に相談して活用策を探している。

⑥改装が終わったアントンさんの家は、かつての趣を残しつつ生まれ変わった。

がらりと音が鳴る昭和の玄関引き戸やチャイムは、前の住人が住んでいた頃から変わらない。和室の床の間や、ピンク色の風呂場のタイルも「86年の歴史は新しくは作れない」と残した。吹き抜けにした北欧風のダイニングキッチンには週末になると友人らの楽しげな声が響く。「私たちには思いもつかない。海外の人の手にかかればこんな風に生まれ変わるなんて」。近所で空き家の活用策を探している男性はそう驚く。

⑦改装を終えたことを知った人から、相談が舞い込むようになったアントンさんはこう指摘する。

「日本では『新築』が好まれる。経済を回すために必要なことかもしれないけど、その考え方が選択肢を狭めている」「空き家は『問題』ではなくて、可能性。目の前のものを前向きにとらえようとするポジティブティ（積極性）が今の日本に足りないのでは」

⑧海外向けに空き家を紹介する事業「Akiya & Inaka」（東京都港区）には、問い合わせが毎月数百件寄せられる。ほとんどが、日本に来たことがなく知り合いもいないといった人からだという。

立地や物件の希望を尋ねると「海や山の近くで」「古いほうがいい」。敬遠されがちな物件に次々と買い手がつく。「海外から見て、空き家であるということにネガティブな感覚は全くない」と代表の米テネシー州出身のアレン・パーカーさん（34）は話す。アレンさんが指摘するのは、ある先入観だ。「多くの空き家が売りに

出されていないまま、放置されているのが真の問題。いい印象がない、どうせ売れない、といった先入観を壊すことが空き家問題の解決の一步ではないか」

⑨アントン・ウォールマンさんがリノベーションを手がけた玄関。

左の画面はリノベーション前=2023年12月2日、東京都世田谷区、関田航撮影

リノベーションを手がけた物件の和室。雰囲気気に入りに、ほとんどそのまま残した。(=2023年12月2日、東京都世田谷区、関田航撮影)

その他

8. ■ マンション管理士試験、1125 人が合格 2024 年 1 月 5 日

https://www.jutaku-s.com/news/id/0000033624?utm_source=20240105-20240111top10&utm_medium=email&utm_campaign=weekly

概要

- ①マンション管理センターは 1 月 5 日、23 年度マンション管理士試験(11 月 26 日実施)の結果を発表した。
- ②合格者数は 1125 人(前年度比 277 人減)。受験者は 1 万 1158 人 (同 1051 人減)、合格率は 10・1%(同 1・4 ポイント減)。合(続く)
(有料記事残り 106 文字)

7. ■ マンション管理士 取得してわかったデジタル弱者ばかりの現場 2023 年 12 月 25 日

<https://dot.asahi.com/articles/-/209537?page=1>

概要

- ①若月澪子『副業おじさん 傷だらけの俺たちに明日はあるか』(朝日新聞出版)
「マンション管理士」2022 年の全国の受験者数はおよそ 1 万 2000 人。
受験者の 9 割は男性で、およそ 7 割が 40 代以上だ。
- ②マンション管理士の合格率は 7~11%、中小企業診断士が 4~7% (一次と二次のストレート合格の場合)といわれており、いずれも狭き門である。少なくとも 1 年間で 1000 時間の勉強は必要。仕事をしながらだと、その時間を確保することがポイントになります」
E さんは、マンション管理士に合格した勉強法を教えてください。1000 時間勉強するには、逆算すると月に 100 時間、週に 25 時間。土日の勉強が 10~15 時間だとすれば、平日は 2~3 時間を確保しなくてはなりません」「授業動画はスマホやパソコンで再生し、iPad に書き込みをしながら聞きます。
デジタルだと机に向かう必要がないので場所を選ばない。会社までの通勤時間が 50 分くらいなので、平日は通勤の往復や会社の休み時間に勉強することができました」「難関の国家資格の場合、独学はおすすめしません。以前『宅建』を取った時は独学でしたが、1 年目は不合格で、2 年目でようやく合格しました。専門の講座に通うか、通信講座を利用するほうがいいでしょう」
- ③では、実際に資格を取った後はどうなったのか。
マンション住民が作る管理組合の運営のコンサルを行うことが主な仕事だ。
手始めに E さんは、マンション管理士が集まる組織やグループに積極的に参加した。その高齢者率の高さ

にEさんは驚いた。「マンション管理士の平均年齢は60～70代で、ほとんど定年退職した人が自営業の人。シニアの同好会のような雰囲気でした。50代の私は若手です」

④「マンションが抱える複雑な課題を、法律や経験をもとに解決していくイメージでしたが、頼まれるのはありきたりな問題ばかり。

たとえば、マンション管理組合がマンション管理会社に対して抱える『管理費を安くして』『言うことを聞いてくれない』など世俗的な問題がほとんどで……」

⑤むしろEさんが必要に迫られて積極的に取り組んだのが、おじいさんのデジタル化だった。

「マンション管理士は高齢者が多いので、ITに弱い人ばかり。『Zoomで会議しましょう』というだけで大騒ぎ。マンション管理士で作る分科会で、私がZoomの講習会を開いたくらいです」まるで高齢者のパソコン教室だ。

⑥「マンション管理士が集まると、法律研究会とかマンション管理運営研究会とか勉強会ばかり。一方で、肝心の新しい仕事を取ってくるスキルを驚くほど持っていないんです」

Eさんの周りでは、マンション管理に関する無料相談会などを定期的に行き、マンション管理組合の人からの相談に乗ることが唯一の集客窓口だ。

ここでは、「初回相談は無料、追加相談は1回〇円、定期的な相談は顧問料が〇円」というような形で集客する。

「マンション管理士としてこの2年間で稼いだのは、自治体から頼まれる調査や相談会の謝礼などで100万円もいきません。ちょっとした副業にはなっていますが、独立してまとまった収入を得るにはまだまだ工夫が必要でしょう」「いつかは、マンション管理士とファイナンシャルプランナーの資格を合わせて生かしていけたらと考えていますが……」

「中小企業診断士はどうするのか？」と聞いたところ、そっちは放置したままだという。

別の50代男性「マンション管理士？ ああ、取るには取ったけど、使ってない。持っていて役に立つ資格かと言われても、僕的には微妙だな」

6. ■無断駐車は「警察」or「管理会社」どちらに連絡すればよい？：2023年12月20日

<https://financial-field.com/living/entry-256064>

概要

①「自分の駐車場に知らない車が無断駐車している」という場合は、私有地や敷地内である場合は管理会社に連絡して対処してもらえる可能性があります。また自宅駐車場前の公道に迷惑駐車をしている車両がある場合は、警察に連絡して対処してもらおうといいでしょう。

②無断駐車をされた場合にしてはいけないこと

例えば、無断駐車の車を勝手にレッカー移動させてはいけません。車を移動できないようにタイヤホイールを固定する器具を取り付けたり、貼り紙を車体や窓ガラスに貼り付けたりすることも、あとでトラブルにつながることもあり、かえって自分自身が罪に問われる可能性もあるため注意が必要です。また「無断駐車は

罰金～円」と記載した看板や貼り紙を設置したとしても、相手にはその金額を支払う義務は発生しないようです。

③公道での違法駐車の場合、反則金が発生します。普通車の場合、放置駐車違反の反則金は駐停車禁止場所で 1 万 8000 円、駐車禁止場所で 1 万 5000 円です。

私有地や敷地内の無断駐車の場合は、証拠として車両の写真・動画を記録したり、損害賠償を請求するために各種レシートを保管しておくことで対処することをおすすめします。（FINANCIAL FIELD 編集部）

5. ■ マンション住まい EV を買って充電は大丈夫でしょうか？ 2024 年 1 月 24 日

https://smart-mobility.jp/_ct/17679976#google_vignette

概要

①マンションに住んでいて、その駐車場に普通充電の設備があれば、何も問題はありません。もしも、普通充電の設備がなければ、充電器を設置するように、賃貸なら大家に、分譲であれば管理組合に相談してみましょう。普通充電設備をぜひとも設置してもらいましょう。無事に EV ライフをスタートさせることができます。

②では、大家なり管理組合から設置 NG と言われたらどうなるのでしょうか。

EV を買って大丈夫かどうかといえば、その答えは「可能だけど、大変ですよ」

③自宅に普通充電の設備がない場合、ディーラーなどに設置されている急速充電器で充電することになります。そして、現在、最も数多くある急速充電機の出力は 50kW です。そのため 1 回 30 分の急速充電では計算上 25kWh の電力しか充電できません。

ところが実際は、一気に最高出力で充電するのではなく、徐々に電圧を上げてゆくという方式なので、1 回 30 分では、もっと少ししか充電はできません。もしも、25kWh 以上を消費していたら、1 回ではなく 2 回、3 回と 30 分の急速充電を繰り返すことになります。

④EV の走行を急速充電のみで賄おうとすれば、30 分単位での充電時間が必要になり

ます。もちろん、1 回の外出に 5km や 10km といった近場だけであれば、数回分をまとめて充電することは可能です。

⑤遠出をするときは目的地やその途上にある急速充電器をうまく使いこなす必要があります。ただし、100km 単位でドライブに行くときは、帰ってきてから 30 分や 1 時間かかる充電を待つ必要が生まれてしまうのです。

⑥自宅に普通充電があれば、まったく話は違います。

帰ったら、充電のプラグを指しておけば、寝ている間に充電が済んでしまいます。ですから、自宅に普通充電の設備を用意できない人は、この手間暇があることを覚悟しなくてはなりません。だから、集合住宅で充電設備がない人は、「EV を買うのは可能だけど、大変ですよ」という答えになります。（鈴木 ケンイチ）

4. ■ 交番がマンション“入居” 「東川口駅前交番」で開所式 2024年1月25日

<https://nordot.app/1123078829324206497>

概要

- ①埼玉県警武南署東川口駅前交番がこのほど開所し、開所式が19日、関係者が出席して同駅南口で行われた。
- ②東川口駅前交番は1981年4月、JR東川口駅南口に新設された。周辺の開発が進む中、40年以上にわたって地域の安全、安心を守ってきたが、施設の老朽化に伴って2021年に取り壊され、これまで駅北口の仮設交番がその機能を担ってきた。
- ③新たな交番は駅南口のマンション「セスタ東川口」の1、2階部分に開所し、昨年11月30日に業務を開始。15人の警察官と2人の相談員が活動している。建物北側と西側にはLEDライトで「KOBAN」の文字が配され、JR駅ホームからも一目で交番と分かるようデザインされた。また、交番がある同建物には今年5月、市の「東川口駅前行政センター」の開所も予定されている。（埼玉新聞社）

3. ■ 共用部分に私物置続ける住人にペナルティ与えることはできないのか？ 2024年1月18日

https://www.moneypost.jp/1101456#google_vignette

概要

①【質問】

マンションの共用部分である廊下の使い方について相談です。

隣の住人は、廊下に宅配の荷物や子供の遊具などの私物を置いていたり、傘をいつまでも開いて干しっぱなしにしたりしています。見た目が乱雑なのも嫌ですし、通行の妨げになるため管理会社に注意してもらっても一向に改善しません。何度言っても改善されない場合、罰を与えてもらうことはできないのでしょうか。

55才主婦

②【回答】

質問のケースは分譲マンションと賃貸マンションとで対処が異なります。

分譲マンションの場合、廊下は共用部分として区分所有者全員の共有です。その用途は、居住者が通行することですから、物置き代わりに使うことは用途違反です。物を置いて通行を妨げれば、区分所有者が廊下の十分な利用ができないことはいうまでもなく、非常時などの安全を損なう危険な行為で、区分所有者が共通して有する利益を侵害する行為です。

住人が法第6条第1項に違反したり、その恐れがあるときは、「他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる」と定められています。そして、請求を実現するために区分所有者の集会（管理組合の総会）で過半数の同意を得れば裁判提起もできます。管理会社が対応しなければ、管理組合に解決を相談するのがよいと思います。

③賃貸マンションの場合ですが大家に対処を申し出るのがよいと思います。

大家は借家人が貸家を住居として不足なく使用できるようにする義務があります。そこで、迷惑住人のため住居としての利用に支障があれば、その義務の不履行になり、損害賠償の責任を負うことになります。それを避けるためには、大家は迷惑行為をやめさせる必要があります。マンションなど集合住宅の賃貸借契約では、借家人に対して、ほかの居住者に対する迷惑行為の禁止等が条件になっていると思います。注意しても迷惑行為をやめない借家人に対して、大家は賃貸借契約を解除し、明け渡しを請求できる立場ですから、強く指導できるはずです。

(竹下正己弁護士 ※女性セブン 2024年1月18・25日号)

2. ■犬の飼い主がやってはいけない『マンションでのNG行為』4選 2024年01月15日

<https://wanchan.jp/column/detail/42548>

概要

①ペットに関する管理規約の内容についてはマンションごとに異なっているので、入居を決める前にしっかりと熟読しておきましょう。

ペットの大きさの制限 バランダや専用庭の使用禁止 エレベーターの使用禁止 リフォームの禁止 予防接種健康診断の義務。他にも様々な規約があり、従えなかった場合には裁判が起きている例もあるので、入居前にしっかりと確認しよう。

②エレベータに乗る際には、一緒に乗っても良いか一言確認するのが良いでしょう。

愛犬と一緒に廊下を歩く際にも、すれ違う方に迷惑がかからないようリードを短く持ち、すれ違う方と反対側を愛犬に歩いてもらいましょう。

③共有部分また敷地内での排泄やマーキングには注意しましょう。

駐車場は共有部分になります。また敷地内に花壇があるマンションも多いので注意が必要です。

管理規約によってはマンション内でもリードをつけていれば、犬を歩かせても良いという場合もありますが、一度マーキングしてしまうとクセになってしまう可能性があります。確実に共有部分、また敷地内でのマーキングを防止できるように公道に出るまでは抱っこをする、またキャリーケースに入れるなどの配慮が必要です。ウンチは綺麗にふき取り持ち帰ってください。おしっこの場合もトイレシートで吸収したあとに綺麗にふき取りましょう。うんちでもおしっこでも最後には消臭スプレーでニオイもしっかい取り除いてください。

④集合住宅で一番多いトラブルは騒音トラブルになります。

無駄吠えをしないよう子犬の頃からしっかりしつけをすることはもちろん、吠え始めた時は窓を閉めるなどの配慮をしましょう。カーペットやマットを敷くのがおすすめです。防音カーテンをつけるなどの防音対策もしておくといいでしょう。

1. ■ マンションの自転車置き場がトラブルの火種に 2024年1月11日

<https://news.careerconnection.jp/career/general/176773/>

概要

①車体が大きくて思い電動ママチャリは駐輪も一苦労。

結果、都内在住の男性が暮らすマンションでは、住人同士の諍いも起こっているという。「とにかく、駐輪場が狭いのが問題なんです」男性が家族（妻と5歳の娘）と暮らすのは、都内西部の私鉄沿線にあるマンションだ。

②「上下に二台駐めるラックになっているところと、一般的な駐輪場とがあって、一世帯あたり1台分が割り当てられています。

前者が不便なのはもちろんですが、後者もスペースがまちまちで、狭いところだと両サイドの自転車にぶつけないで駐めるのが困難なほど狭いです」そのため、駐輪場の割り当てはマンションの総会でたびたび議題になってきた。ここ数年は、チャイルドシートのついたママチャリが増えたことで、数年ごとに抽選で駐輪場所を交代・ママチャリは一般の駐輪場を優先という方式に決まっている。

③電動ママチャリは、十数万円はする安くない買い物。それをあちこちにぶつかけたり、ひっかけたりするのは気持ちのいいものではないという。

住民の中には、それを嫌がってマンション外に路上駐輪する人も多いという。「路地は隣のマンションの裏口と向かい合うようになっていて、幅は広めです。自転車を路上駐輪しても十分に人が歩けます。その気安さか、みんな路上駐輪しているんですね」

一応「路上駐輪は撤去します」という掲示はあり、くり返し注意されてはいるものの「まったくの形だけ」という。

④「路地に乱雑に自転車が駐めてあるためか、治安が悪化しているような気がします。

路地でやたらと煙草を吸っている人もいますし。マンション住人の中にも、帰宅前に一服する場所として使っている人もいます。路地で壁に沿って、一列に煙を吐いている人が並んでるとか、めちゃくちゃ雰囲気悪いですね」

ママチャリを使用する世帯が減るまで、問題は解決しそうにはない。

購入 売却

4. ■ マンションー 2024 年以降も上昇基調とプロが断言する理由 2024 年 1 月 2 日

<https://dot.asahi.com/articles/-/210062?page=1>

概要

① さくら事務所会長長嶋修氏に聞いた。

——2024 年のマンション市場はどうなりますか？

マンション価格は新築物件も中古物件も堅調です。ただし、すべてが好調というわけではありません。「駅前」「駅近」「大規模タワー」「都心」といったキーワードに代表されるような好条件の一部の高額物件が全体を引き上げる構図です。

こうした上位 15%前後の物件は、これからも上昇基調は続くでしょう。一段と値上がりする可能性も高い。これに対し、全体の 7 割程度を占める中くらいの物件は、なだらかに下落しています。さらに最寄り駅から遠かったり築年数が古かったりする下位 15%程度を占める悪条件の物件は取引そのものがないような厳しい状況になる。

私は「三極化」と呼んでいます（下の図）、24 年はそんな状況がさらに先鋭化する可能性があると考えています。

② ——足元の販売や価格の動向は。

マンション新築件数はピーク時に年 9 万戸だったものが、今は同 3 万戸程度と約 3 分の 1 の水準に減りました。減少分の多くは最寄り駅から遠いなど悪条件で低額の物件です。

③ 中古マンションは、東日本不動産流通機構によれば、23 年 10 月の首都圏の成約戸数は前の年に比べて 7%増、新規登録件数も同 3.6%増でした。

新規登録件数は 10 カ月連続の増加です。1 平方メートルあたりの成約単価も上昇が続いています。地域別で好調なのは東京都区部で、横浜市や川崎市など神奈川も割と調子がいい。東京の多摩地区や千葉県は横ばいといった具合です。

④ これに対し、成約単価は首都圏のすべてで上昇しています。つまり、悪条件の物件に関しては成約そのものが減る、ないしは、なくなる一方で、好条件の物件については相変わらず旺盛な需要が続いているということが読み取れます。

⑤ ——好条件の物件が好調なのはなぜですか。

夫婦共働きの高所得世帯をはじめ、中国をはじめとしたアジア系の海外投資家、それから国内の富裕層といった、パワーのある投資家層の需要が旺盛であるためです。こうした投資家層は、いずれも「駅前」「駅近」「大規模タワー」の物件を好みます。好条件の物件が市場に出ると、買い手はすぐにつく状況です。

特に訪日外国人客の回復や円安で、海外投資家の資金は流入増が続くでしょう。

海外投資家から見れば、1 ドル = 140 円台といった今の円安・ドル高の水準ではバーゲンセールのように

映るはずで。

⑥共働きの高所得世帯は通勤・通学や買い物など、やはり利便性の高さを意識します。国内の富裕層は、かつては田園調布や成城の戸建て住宅を好みましたが、今はマンションを選ぶ傾向が強い。

⑦好条件のマンション価格は今よりも1～2割程度値上がりしてもおかしくはありません。

23年秋に大阪で「一部屋25億円」の新築タワーマンションが公開され、話題になりましたが、もしかしたら後から振り返ると「それでも安かったね」ということにもなりかねません。

日本にはもともと、富裕層向けの物件がほかの主要先進国に比べて少ない。将来的には一部屋50億円や100億円といった高額物件が出てきてもおかしくありません。

⑧資金に余裕のある人は値下がりを待つよりも、好条件の物件があれば買って置いて損はないと思います。立地さえ慎重に判断すれば、万が一の場合にも買い手は現れやすいと思います。好条件の物件なら今は購入リスクが低い状況にあると考えています。

⑨——金融政策の変更が見込まれています。

こういった市場のトレンドに変化があるとすれば、注目すべきは日本銀行の政策動向でしょう。ただし、緩和策は基本的に維持され、24年に金利が大きく動くようなことはないと考えています。政府や日銀はデフレ脱却を目指すなか、政策を急激に変えればデフレに逆戻りするリスクが高くなるためです。賃上げが物価の値上がりを上回るような実質賃金の上昇がみられなければ、ゼロ金利政策の解除に踏み込むのはなかなか難しい。

注目は春闘ですね。十分な賃上げが実現すれば、緩和策の修正や金融政策の正常化といった方向性が見えてくるかもしれません

⑩とはいえ住宅ローン利用者のうち7割超が、半年ごとなどに金利を見直す「変動型」を利用していると言われます。23年は日銀が長短金利操作（イールドカーブコントロール=YCC）を修正したことで長期金利が上がり、ローン金利が長期金利に連動して決まる「固定型」や「固定期間選択型」は影響を受けました。

これに対し、短期金利に連動する変動型のローン金利は金融機関の金利引き下げ競争によって、むしろ下がったほどです。安いもので0.2%台、平均的には0.3～0.5%台です。

⑪仮にゼロ金利政策を解除しても、利上げを一気に進めるとは考えにくく、引き上げ幅は0.25%や0.5%程度にとどまるでしょう。年末のローン残高の一定割合を所得税や住民税から差し引く住宅ローン減税も続き、補助金をもらって住宅を買えるような状況は相変わらず続いています。日銀の政策変更以外の要因で金利が上がるような異常事態が生じない限り、ローン金利への影響は軽微であるとみています。

⑫——株価や政治情勢の影響についてはどのようにみていますか。

長期的には、2012年の民主党から自民党への政権交代以降、あるいは13年の安倍晋三第2次政権発足後の「黒田バズーカ」後、不動産価格、取り分け都心のマンション価格は株価が上昇を続けるのと同じような軌道をたどり、上昇を続けてきました（上のグラフ）。

24年は9月に岸田文雄首相の自民党総裁任期を控えています。足元では自民党の派閥の政治資金パーティー問題も予想以上の急展開を遂げている印象です。衆院解散・総選挙といった政局に発展する

可能性も捨てきれないでしょう。問題がどこまで広がるかは分かりませんが、選挙相場で株価が値上がりするようなことがあれば、マンション価格の一段の上昇も見込まれます。

(AERA dot.編集部・池田正史)

3. ■ 中古マンション市場活況のウラで高額すぎる新築マンション 牧野知弘 2024年1月

<https://bunshun.jp/articles/-/68376>

概要

①「新築分譲マンション市場動向」によれば、2023年上半期（1月～6月）首都圏（1都3県）における新築マンション供給戸数は1万502戸。

平均価格は8873万円と前年同期比で36.3%もの大幅な値上がりとなった。またこれを東京23区に限定すると平均価格はなんと1億2962万円、60.2%上昇という、信じられないような高値である。坪当たりの単価に直すと1坪（3.3㎡）635万円。

②坪単価が600万円を平気で超えるようになり、新築分譲価格が1億円を超えるようになるマーケットで、世帯年収が437万円に過ぎない一般国民の存在感は薄れるばかりだ。一般国民はどんなにローンを組んでみたところで、「高くなりすぎた」新築マンションマーケットからは相手にされていないことは明白だ。

③彼らが向かうのは中古マンションマーケットということになる。

2022年における首都圏中古マンションの成約件数は3万5429戸、平均成約価格は4276万円だった。

11年と比較すると件数で22.7%増、平均成約価格で69.0%もの大幅な価格増となったことがわかる。

④ちなみに同期間における中古戸建て住宅の成約件数は27.2%増、平均成約単価は26.5%増だったから、中古マンション価格が突出して上昇したことになる。つまり供給戸数が減って価格が高くなった。その結果としてあぶれた顧客が中古マーケットに流れ、価格が急騰したさまがはっきり見て取れる。

⑤彼らだって儲かるのなら一般向けのマンション分譲を当然やりたいのだが、土地価格の安い郊外、駅から距離のある土地を仕入れたところで、あまり変わらない。

建設費でマンションを造っても、販売価格が高すぎて、一般国民からは見向きもされないことをわかっている。

結果として彼らの戦略は、富裕層が好む都心ブランド立地での超高額マンションか、主要鉄道の駅前などで市街地再開発の手法で容積率のボーナスをもらって分譲するタワマンに絞っているのが実情だ。

⑥また都心でも今後の人口減少が生じることを見越して、一般ファミリー用のマンションについては東南アジアなどの海外での展開を始めており、もはや国内ファミリー層など彼らの眼中にはない。

⑦こうした事態で悲鳴を上げているのが、マンション專業の中堅以下のデベロッパーたちだ。

彼らは大手ほどの資金力を持ち合わせていない。マンション分譲一本やりできていると、毎年土地を仕入れて、建物を建設し、分譲して利益を得なければ社員を養うことができない。大手デベロッパーなら賃貸

オフィスや商業施設、ホテル、物流施設など多分野に事業展開しているので、マンション事業でたとえ景気が悪くなったとしても、他の事業で収益を確保できる。

⑧マンション専門デベロッパーでも、都心好立地の土地を押さえられれば、超高額マンションを開発するチャンスはある。

しかし都心好立地ほど売り物件は少なく、競合も激しくなる。また彼らは富裕層や投資家が好むマンション仕様などに詳しいわけではなく、また富裕層につながる販売網を整えている業者も稀だ。ましてや海外進出して分譲するノウハウも体力もない。日銭が入ってくるようなオフィスや商業施設も所有していない。

⑨というわけで最近のマンションマーケットは大手による寡占化が進んでいる。

首都圏で20年前には毎年8万戸から9万戸の新築マンションの供給があったマーケットは約3分の1に縮小し、その間にマンションデベロッパーの数は4分の1になったと言われている。これは大相撲に例えれば、土俵が3分の1になり、横綱から前頭14枚目までいた幕内力士が小結以上の三役と横綱だけになったのが現在のマンションマーケットといえるのだ。

⑩中堅以下のマンション専門デベロッパーはどうやって糊口をしのいでいるのだろうか。

幸い資金調達においてはアベノミクス以来、金融機関からは調達がしやすい状況が続いている。多額の資金供給を受けた不動産業者は本来であれば自身の事業のため、つまり土地を買う、建物を建設するための事業投資に使う。ところが実態はこうして調達された資金のかなり多くが土地転がしやマンション転がしに充当されている。

⑪つまりデベロッパーの開発用地として都心の土地を買って上納する、大手デベロッパーが分譲するタワマンをまとめて購入して完成後に転売する、などの事業資金として使っているのだ。

デベロッパーにしてもタワマンは数百戸から1000戸を超える住戸を効率よくさばく必要がある。1社でたくさん住戸を買ってもらえるのは手間がかからず歓迎だ。またある程度まとめて買わせることで「第1期即日完売！」と銘打って、販売の促進につなげることもできる。

⑫「晴海フラッグ」が好調な売れ行きとなっている。

競争率は一部住戸で200倍になったなどと喧伝されたが、これには裏の理由がある。2023年6月に行われた高層棟の分譲から申し込み名義1者あたり申込可能な住戸を2戸までに制限をかけた。

実はそれまでの分譲では不動産業者が5戸、10戸とまとめて申し込む事例が後を絶たなかったのだ。規制が始まったのは周辺相場に比べて大幅に安い住戸を仕入れて転売することを目的にした業者買いの横行が目に見えなくなったからなのだ。

⑬本来の役割を見失ってしまった中堅以下のマンション専門デベロッパーたちをしり目に中古マンションの活況は今後も続くだろう。

新築はぜいたく品として富裕層や投資家が買い求め、一般国民は中古マンションを買う構図が当分続くことになるのだ。

⑭でも心配はあまりなくていいかもしれない。

これからは首都圏を中心に大量の相続が発生する。少子化ニッポンでは相続人の数も減り、都内とて実家に住まない相続人が、親が残した中古マンションを大量にマーケットに賃貸や売却で放出することが目に見えているからだ。供給予備軍が多数存在しているのがこれからの中古マンションマーケットだ。

⑮一般国民は豊富に出そう中古マンションをじっくり吟味して、お安く買い求める時代は実はすぐそこまできている。

これからの世の中では一般国民は三井だ、三菱だ、住友だといったデベロッパーの名前を知らなくてもよくなるということだ。彼らは富裕層や投資家向けの新築超高額マンションを提供するだけの存在になるからだ。いっぽうで一般国民にとっては、リーズナブルな中古マンションがよりどりみどりで目の前に登場してくる。中堅以下のデベロッパーにとってのいばらの道が続くのである。（文春オンライン）

3. ■ 中古マンション市場活況のウラで高額すぎる新築マンション 牧野知弘 2024年1月

<https://bunshun.jp/articles/-/68376>

概要

①「新築分譲マンション市場動向」によれば、2023年上半期（1月～6月）首都圏（1都3県）における新築マンション供給戸数は1万502戸。

平均価格は8873万円と前年同期比で36.3%もの大幅な値上がりとなった。またこれを東京23区に限定すると平均価格はなんと1億2962万円、60.2%上昇という、信じられないような高値である。坪当たりの単価に直すと1坪（3.3㎡）635万円。

②坪単価が600万円を平気で超えるようになり、新築分譲価格が1億円を超えるようになるマーケットで、世帯年収が437万円に過ぎない一般国民の存在感は薄れるばかりだ。一般国民はどんなにローンを組んでみたところで、「高くなりすぎた」新築マンションマーケットからは相手にされていないことは明白だ。

③彼らが向かうのは中古マンションマーケットということになる。

2022年における首都圏中古マンションの成約件数は3万5429戸、平均成約価格は4276万円だった。

11年と比較すると件数で22.7%増、平均成約価格で69.0%もの大幅な価格増となったことがわかる。

④ちなみに同期間における中古戸建て住宅の成約件数は27.2%増、平均成約単価は26.5%増だったから、中古マンション価格が突出して上昇したことになる。つまり供給戸数が減って価格が高くなった。その結果としてあぶれた顧客が中古マーケットに流れ、価格が急騰したさまがはっきり見て取れる。

⑤彼らだって儲かるのなら一般向けのマンション分譲を当然やりたいのだが、土地価格の安い郊外、駅から距離のある土地を仕入れたところで、あまり変わらない。

建設費でマンションを造っても、販売価格が高すぎて、一般国民からは見向きもされないことをわかっている。

結果として彼らの戦略は、富裕層が好む都心ブランド立地での超高額マンションか、主要鉄道の駅前などで市街地再開発の手法で容積率のボーナスをもらって分譲するタワマンに絞っているのが実情だ。

⑥また都心でも今後の人口減少が生じることを見越して、一般ファミリー用のマンションについては東南アジアなどの海外での展開を始めており、もはや国内ファミリー層など彼らの眼中にはない。

⑦こうした事態で悲鳴を上げているのが、マンション專業の中堅以下のデベロッパーたちだ。

彼らは大手ほどの資金力を持ち合わせていない。マンション分譲一本やりできていると、毎年土地を仕入れて、建物を建設し、分譲して利益を得なければ社員を養うことができない。大手デベロッパーなら賃貸オフィスや商業施設、ホテル、物流施設など多分野に事業展開しているので、マンション事業でたとえ景気が悪くなったとしても、他の事業で収益を確保できる。

⑧マンション專業デベロッパーでも、都心好立地の土地を押さえられれば、超高額マンションを開発するチャンスはある。

しかし都心好立地ほど売り物件は少なく、競合も激しくなる。また彼らは富裕層や投資家が好むマンション仕様などに詳しいわけではなく、また富裕層につながる販売網を整えている業者も稀だ。ましてや海外進出して分譲するノウハウも体力もない。日銭が入ってくるようなオフィスや商業施設も所有していない。

⑨というわけで最近のマンションマーケットは大手による寡占化が進んでいる。

首都圏で 20 年前には毎年 8 万戸から 9 万戸の新築マンションの供給があったマーケットは約 3 分の 1 に縮小し、その間にマンションデベロッパーの数は 4 分の 1 になったと言われている。これは大相撲に例えれば、土俵が 3 分の 1 になり、横綱から前頭 14 枚目までいた幕内力士が小結以上の三役と横綱だけになったのが現在のマンションマーケットといえるのだ。

⑩中堅以下のマンション專業デベロッパーはどうやって糊口をしのいでいるのだろうか。

幸い資金調達においてはアベノミクス以来、金融機関からは調達がしやすい状況が続いている。多額の資金供給を受けた不動産業者は本来であれば自身の事業のため、つまり土地を買う、建物を建設するための事業投資に使う。ところが実態はこうして調達された資金のかなり多くが土地転がしやマンション転がしに充当されている。

⑪つまりデベロッパーの開発用地として都心の土地を買って上納する、大手デベロッパーが分譲するタワマンをまとめて購入して完成後に転売する、などの事業資金として使っているのだ。

デベロッパーにしてもタワマンは数百戸から 1000 戸を超える住戸を効率よくさばく必要がある。1 社でたくさん住戸を買ってもらえるのは手間がかからず歓迎だ。またある程度まとめて買わせることで「第 1 期即日完売！」と銘打って、販売の促進につなげることもできる。

⑫「晴海フラッグ」が好調な売れ行きとなっている。

競争率は一部住戸で 200 倍になったなどと喧伝されたが、これには裏の理由がある。2023 年 6 月に行われた高層棟の分譲から申し込み名義 1 者あたり申込可能な住戸を 2 戸までに制限をかけた。

実はそれまでの分譲では不動産業者が 5 戸、10 戸とまとめて申し込む事例が後を絶たなかったのだ。規制が始まったのは周辺相場に比べて大幅に安い住戸を仕入れて転売することを目的にした業者買いの横行が目に見えなくなったからなのだ。

⑬本来の役割を見失ってしまった中堅以下のマンション專業デベロッパーたちをしり目に中古マンションの活況は今後も続くだろう。

新築はぜいたく品として富裕層や投資家が買い求め、一般国民は中古マンションを買う構図が当分続くことになるのだ。

⑭でも心配はあまりしなくていいかもしれない。

これからは首都圏を中心に大量の相続が発生する。少子化ニッポンでは相続人の数も減り、都内とて実家に住まない相続人が、親が残した中古マンションを大量にマーケットに賃貸や売却で放出することが目に見えているからだ。供給予備軍が多数存在しているのがこれからの中古マンションマーケットだ。

⑮一般国民は豊富に出そろう中古マンションをじっくり吟味して、お安く買い求める時代は実はすぐそこまできている。

これからの世の中では一般国民は三井だ、三菱だ、住友だといったデベロッパーの名前を知らなくてもよくなるということだ。彼らは富裕層や投資家向けの新築超高額マンションを提供するだけの存在になるからだ。いっぽうで一般国民にとっては、リーズナブルな中古マンションがよりどりみどりで目の前に登場してくる。中堅以下のデベロッパーにとってのいばらの道が続くのである。（文春オンライン）

2. ■ マンションの相続税はいくら？ 相続税評価額の計算方法も解説 2024年1月5日

<https://souzoku.asahi.com/article/15090387>

概要

① 下記は、今回の改正前の戸建てとマンション1室の相続税評価額の違いを示したイメージ図。マンションの高層階ほど、時価と相続税評価額に乖離が生じていた。

② 2-1. マンション1室の評価額を時価の6割に引き上げ

最低でも時価の6割になるよう評価額を調整するわけです。こうすることで、戸建ての評価水準とのズレが少なくなります。

③ 2-2. 高層マンションほど影響を受ける

高層の1室マンションほど建物の部分の固定資産税評価額が時価より低くなりやすいからです。

④ 2-3. マンションの相続税対策ができなくなるわけではない

現預金よりも不動産という形で相続させる方が、相続税は抑えられます。

⑤ なお、今回の通達評価の改正の対象は、あくまで居住用の1室マンションです。

事業用のテナントや1棟所有の賃貸マンションなどは、これまで通りの相続税評価を行います。

⑥ マンションを相続するなら、相続税のシミュレーションをした方が安心です。相続に強い税理士に相談してみるとよいでしょう。（鈴木まゆ子 税理士）

1. ■ 膨らむマンション建築費 23年12月最高、人手不足響く 日経 2024年1月15日

<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUB1500F0V10C24A1000000/>

概要

① 民間調査機関の建設物価調査会によると、東京の2023年12月の工事原価は前年同月を5?6%上回り、それぞれ過去最高を更新した。資材高に加え、人手不足による人件費の上昇が響く。

新築マンション価格やオフィス賃料を押し上げる可能性がある。建築工事に加え、電気や空調などの設備工事費用も加味している。

②23年12月の建築費指数（速報値、15年=100）は、マンション（鉄筋コンクリート造）が127.7と前年同月を5.6%上回り、5カ月連続で過去最高を更新した。

オフィスビル（鉄骨造）も5.1%高い129.7と2カ月連続で最高値を更新した。前月比でもマンションが1.0%、オフィスビルが0.9%上昇した。

③建築費指数は21年以降、上昇傾向を保ってきた。

新型コロナウイルス禍による原料の供給制約に経済回復が重なり、22年はウクライナ危機で資源価格の上昇に拍車がかかった。23年も原料高の余波が建設資材の一部で続いた。同年夏には生コンクリートの流通価格が、原料であるセメントの値上がりを受けて東京地区で1割上がった。セメント生産の熱源となる石炭の価格がウクライナ危機で上昇。セメント各社が生コン製造会社に求めた値上げが浸透し、ゼネコンに納める生コン価格に転嫁された。

④調査会によると「照明器具や、洗面台やトイレなどに使う衛生機器といった設備関連も値上がりし、工事原価を押し上げた」という。

現場の人手不足もコストを押し上げた。建物の基礎を造るのに必要な鉄筋工事やコンクリート型枠工事も、職人を確保するために賃金を引き上げる必要があった。

⑤前年同月比の指数上昇率は、マンション、オフィスビルともに22年12月に比べて鈍化した。

工事の停滞で鋼材など下落に転じた資材があったためだ。都心部再開発などの大規模案件は工期を重視し、費用がかさんでも建設が進んだ。

一方、中小規模のビルやマンションは資材高や人手不足が響き、工事の遅れや計画の見直しが相次ぐ。

⑥鋼材などは荷動きが減り、商社や問屋の間で安値取引も広がった。建物の柱や梁（はり）に使うH形鋼（指標品種）の東京地区の流通価格は1トン12万2000円前後と、23年夏以降1.6%下落した。

⑦今後は資材高に代わって労働コストの上昇が建築コストを押し上げるとみられている。建設業界でも24年4月から時間外労働に上限規制がかけられる。人手不足が深刻さを増すことも予想される。

⑧マンションやオフィスビルの開発は、収益の確保がますます難しくなる。

マンション価格は東京都心部で海外富裕層や不動産投資家の旺盛な買いを背景に、すでに高騰している。建築費の上昇が重なることで高額化が一段と進みかねない。

「デベロッパーはより高い賃料収益が見込める好立地の物件に注力すると考えられる。オフィスビルなどの開発プロジェクトの選別が進み、供給量が絞られる可能性もある」と指摘する。

販売動向

3. ■ 2023 年東京 23 区の新築マンション平均価格 初の 1 億円突破 2024 年 1 月 25 日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/647878>

概要

- ①不動産経済研究所によると、去年 1 年間の東京 23 区の新築マンションの平均価格は、前の年より 39.4%アップし、1 億 1483 万円だった。
- ②東京 23 区で年間の平均価格が 1 億円の大台を突破するのは初めて。

2. ■ 区分マンション価格が過去最高を連続更新、初の 1900 万円台記録 2024 年 1 月 16 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/329863>

概要

- ①楽待で 2023 年 10 月～12 月期の結果を公表する。
(調査期間：2023 年 10 月 1 日～同年 12 月 31 日、対象：期間中に「楽待」に新規掲載された全国の物件)
2023 年 10～12 月期は、一棟アパート、区分マンションの価格が上昇。
一方で一棟マンション価格は、前四半期に引き続き下落という結果になった。
- ②一棟アパートの価格は、前四半期の 7377 万円から 67 万円プラスの 7444 万円。
前四半期では下落となっていたが、今回は上昇に転じた。
表面利回りは、前四半期の 9.14%から 0.28 ポイント上昇して、9.42%。前四半期に引き続き上昇という結果。
- ③一棟マンション価格は、前四半期の 2 億 913 万円から 168 万円マイナスの 2 億 745 万円となった。
これで 2 四半期連続での下落となる。
2015 年から 2018 年前半まで、一棟マンション価格は 2 億円を超えていたが、以降は 1 億円台を推移していた。2021 年ごろから徐々に価格は上昇、再び 2 億円台に乗っていたが、今後また下落を続け、2 億円を下回るのか注目したいところだ。
利回りは、前四半期の 7.81%から 0.04 ポイントプラスの 7.85%。連続の上昇となったものの、グラフを見るとほぼ横ばいの状態が続いていることが読み取れる。
- ④区分マンション価格は、前四半期の 1883 万円から 32 万円プラスの 1915 万円。
初の 1900 万円台に乗り、区分マンションの価格は高止まりしていると言えそうだ。
利回りは前四半期の 6.94%から 0.03 ポイント下落した 6.91%。近年、ほぼ横ばいで推移し続けてい

る。(楽待新聞編集部)

1. ■ 2023 年 11 首都圏下落傾向続く 中古マンション価格最新動向 2024 年 1 月 11 日

<https://toushi.homes.co.jp/column/lifull-homes-investment/beginner698/>

概要

①東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県を含む首都圏における 2023 年 11 月の中古マンション価格は前月比 -0.8%、前年同月比 -1.7%で下落しています。

コロナ禍以降上昇を続けてきた中古マンション価格でしたが、2023 年 3 月からは 6 ヶ月連続でマイナスとなり、9 月に 0.0%となったものの、10 月に再びマイナスへ。11 月も引き続きマイナスとなり、下落幅も拡大しました。東京カンテイ「三大都市圏・主要都市別 / 中古マンション 70m² 価格月別推移」(2023 年 12 月 21 日)

②大阪府・兵庫県を含む近畿圏は前月比 -0.5%と 4 ヶ月連続で下落、前年同月比では -1.2%と下落幅が徐々に拡大しています。

主要都市では、横浜市・さいたま市・大阪市・神戸市・名古屋市で前月比がマイナスとなり、特に名古屋市では 5 ヶ月連続で下落しています。

マンション価格高騰が続く中、徐々に買い手が付きにくい物件などに対して価格調整が行われている様子がうかがえます。

③価格高騰している地域は、都心 6 区、再開発の進む福岡市・札幌市とその周辺地域など、以前より限定的になってきているようです。

またテレワークの普及によって、湘南や軽井沢エリアといった人気が集中している近郊・郊外都市で局地的に不動産価格が上昇しています。価格上昇する地域が局地的に存在する傾向にあるようです。

④そして購入・売却どちらにおいても重要なのが「タイミング」です。

人気の高いエリアは今後より価格が上昇する可能性があるため、早めの購入がお勧めでしょう。また売却においても、今後不動産価格が高止まりから下落に転じる可能性が考えられること、金利上昇によって需要が落ちることなどを考えると、早めに動いた方が良いかもしれません。右肩上がりに価格上昇していたこれまでとは違い、これからの不動産購入・売却は、さまざまな要因を複合的に考慮し、戦略的に行う必要があるでしょう。(LIFULL HOME'S 不動産投資編集部)

業者の動向

4. ■ 専有部にサウナ設置の賃貸マンション「Brillia ist 文京六義園」2023年9月21日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1533246.html>

概要

- ①東京建物は、同社の賃貸マンションとしては初めて専有部にドライサウナを備える住戸を設けた新築賃貸マンション「Brillia ist 文京六義園」が9月15日に竣工したと発表した。
- ②総戸数は45戸で、そのうちドライサウナが設置されているのは2住戸。北欧産サウナ製品の輸入・販売事業を展開する totonou Japan が扱う北欧産の自宅用サウナ製品「Auroom Cala Mini」を導入した。
- ③Auroom Cala Miniは、幅・奥行き950mmとコンパクトながら、サウナ室は最大110℃まで温まり、ロウリュウも可能。賃貸マンションに導入しやすいサイズに加え、前面のガラスと北欧産の木材が織りなすスマートな意匠性も決め手となり、導入を決定した。

3. ■ 水素で実現する「10年経っても陳腐化しないマンション」HARUMI 2024年1月24日

<https://getnavi.jp/life/930702/>

概要

- ①HARUMI FLAG では、開発の初期段階から、水素の活用をコンセプトにしていました。住居の開発を担当した三井不動産によると「10年以上経っても陳腐化しないマンションにするために、新しいエネルギーを使った街にしよう」という考えがあったそうです。
- ②水素活用を中心となるのが、水素ステーションです。ここから約1kmのパイプラインを通して、マンションに設置された燃料電池に水素が供給され、発電が行われます。さらに、街中を走る燃料電池バスに水素を供給する役割も、この水素ステーションは担っています。
- ③ただし、水素ステーションが一度に供給できる水素の量には限りがあります。たとえば朝夕の通勤通学ラッシュの時間帯は燃料電池バスが多く運行されるため、その合間である昼ごろには、多数のバスがステーションに水素を補給しに来ます。その間は燃料電池への水素供給が滞りますが、同時にマンション屋上などに設置された太陽光発電が稼働しています。一方で、太陽光発電ができない夜間には、燃料電池が発電を行います。燃料電池と太陽光発電が、両者の欠点を補うことで、1日中、環境にやさしい電力を生み出す仕組みが整っているのです。
- ③燃料電池には、パナソニック製。燃料電池の数は、HARUMI FLAGの全街区で24台。1台で5kW

の電気を生み出すので、発電量の合計は 120kW になります。燃料電池が生み出した電力は、マンション共用部の照明などに利用されます。水素の供給にかかる費用は、マンションの管理費にふくまれています。

④燃料電池の耐用年数は 10 年。

10 年ごとにメンテナンスを行い、まだ使えると判断された場合は一部の部品を交換し、さらに 10 年間、継続して使用します。それでも設置から 20 年経った製品は、安全性の観点から全て置き換えとなるそうです。

水素は本来無臭ですが、安全のためにパイプラインを流れる水素には臭いがつけられています。この写真は、水素を発電に使用する前に、その臭いを除去する脱臭機。臭いがついたままの水素を燃料電池に入れると、機器の劣化が早まるため、脱臭は欠かせないといいます。燃料電池の脇には、万が一の災害時にも発電を可能にするための、水素ポンプが設置されていました。

⑤燃料電池の特徴として、排熱が出るのが挙げられます。

HARUMI FLAG では、この熱で水を温め、足湯やペット向けの洗い場の温水に活用しています。燃料電池の排熱を活用した「足湯ラウンジ」があるマンションは 1 棟だけですが、この棟がある街区に住む住民なら誰でも使えるそうです。

⑥HARUMI FLAG のマンションの各戸には、家庭用燃料電池であるエネファームが設置されています。その数は、街全体でなんと 4145 台。エネファームでの発電に使う水素は、ステーションではなく都市ガスから供給していますが、HARUMI FLAG の街の中心に、水素活用があることがよくわかる数字です。

2. ■東京建物、分譲マンションに宅配型トランクルーム。業界初 2019 年 1 月 8 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1163524.html>

概要

①東京建物と、配送無料の宅配型トランクルーム「AIR TRUNK」を提供するエアトランクは、東京建物の分譲マンション入居者向けに、いつでも無料で取り出しが可能なトランクルームと、クリーニングや不用品の買取・処分依頼が可能なコンシェルジュサービスが付帯する「コンシェルジュ付きトランクルームサービス」の提供を開始する。

②第 1 弾として、2 月中旬に販売開始予定の分譲マンション「Brillia 練馬高野台」からサービスを提供開始。

これにより、近年縮小傾向にあるマンションの専有面積や収納面積に対するマンション居住者の課題を解決し、新たなライフスタイルの形を提案するとしている。

③「コンシェルジュ付きトランクルームサービス」では、居住者が有する部屋とは別に、収納スペースとして、トランクルーム「AIR TRUNK」が付帯する。

「AIR TRUNK」は、集荷、配送が無料で、専任スタッフが玄関先まで対応する宅配型トランクルームのため、「荷物出し入れが面倒」、「車がないから利用が不便」といったこれまでのトランクルームが抱えてい

た課題を解決するという。

④コンシェルジュサービスには、衣類・布団のクリーニング依頼や、洋服のシワを防ぐため専用のハンガーラックで運搬、保管するハンガー保管、不要品の買取・処分、荷物の全国発送代行などがある。

1. ■分譲マンションに不用品回収ボックス 東京建物 2024年1月24日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1563392.html>

概要

①東京建物と東京建物アメニティサポートは、分譲マンションにおいて廃棄物削減の取り組み「すてないくらしプロジェクト」を、1月より開始した。

マンション共有部に、廃食油の回収ボックスや、衣類・雑貨など不要品の回収ボックスを設置する。

②使用済みの食用油(廃食油)回収や衣類・雑貨回収をはじめとした、廃棄物を削減する取り組み。

マンション共用部に集団回収ボックスを設置し、廃油を回収する。

2023年に東京都多摩市の Brillia 多摩センター(総戸数530戸、2007年築)において行なったトライアルでは、1カ月間で約45kgの廃食油を回収。1年間毎月同量の回収が見込めた場合、削減できるCO₂は約1.5トンに相当し、これは約100本分の樹木が1年間光合成することにより吸収するCO₂量にあたるという。

海外 韓国

7. ■「車に触ったら火つける」…韓国マンション駐車場トラブル、AFP 2024 年 1 月 23 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3501500>

概要

①韓国のオンラインコミュニティ「ボベドリーム」に 14 日、釜山市海雲台区のマンションの住民が車を止めて駐車場出口を塞いでいる写真が公開された。

投稿者は「車の所有者が軽自動車のスペース 2 つを占めて駐車し、警備員が何度も注意を与えた。やめるようステッカーを貼ったら、昨日の夕方からあの状況になった」と書いた。

②所有者に「車を動かしてほしい」と電話すると、「翌日午前 10 時に車を動かすから電話するな。車に触ったら火をつける」と言ったという。投稿者は「私有地なので警察に通報しても仕方ない」と困惑している様子だ。

③このマンションの入居者だというネットユーザーは「私も腹が立ったので所有者が出てくるのを待って、なぜこんなことをするのか尋ねた。すると、入居者会議で駐車スペースの問題を何度も提案したが、黙殺されたからだという。それでこんな状況になったようだ」と書き込んだ。

④これを見たネットユーザーは「互いに配慮して決められたスペースに止めれば解決するのだが、それができないのでこの大騒ぎだ」「うちのマンションも駐車場が非常に不足しており、軽自動車のスペースだけ空いている」などの反応を示した。

6. ■青年の半分が「カンガルー族」 中央日報 2024 年 1 月 25 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/314248>

概要

①未来アセット投資と研究センターの「ベビーブーマー世代老後準備調査」によると、50～60歳のいわゆる第 2 次ベビーブーマーの会社員の 80%が家族を扶養しており、このうち相当数は親を扶養していることが明らかになった。

②成均館大学経済学科のチョ・ジュンモ教授は「高学歴の割合が高く比較的健康的な人的資源である第 2 次ベビーブーマー世代には単純業務ではなく質の良い働き口に再就職できるプログラムを強化する必要がある」と話した。

翰林大学社会福祉学科のソク・ジェウン教授は「高齢者貧困率が高い韓国では国が提供する公共雇用が重要だ。雇用数だけ増やすよりは高齢と健康状態が反映されて社会に参加するという自負心を植え付けることができる意味あること席を用意するのが重要と強調した。」

5. ■ 50 代男性、お酒、そして 26・6 日…法医学者分析した韓国の孤独死 2024 年 1 月 16 日

<https://japan.hani.co.kr/arti/politics/48914.html>

概要

①法医学者が 2017 年から 2021 年までの 5 年間、韓国の司法解剖資料を分析した結果、孤独死の死亡者のうち 50 代男性が最も多いことが分かった。

孤独死を予防するためには、脆弱階層の社会連結網（ソーシャル・ネットワーク）の強化のような従来の政策だけでなく、薬物やアルコール障害と関連した対策を共に用意しなければならないという主張が出てきた。

②釜山大学医学部法医学教室のナ・ジュン教授が韓国保健社会研究院の「保健社会研究」に昨年未掲載した「司法解剖資料を通じた大韓民国の孤独死に関する考察」によると、2017 年から 2021 年までの 5 年間に行われた司法解剖資料 664 件のうち、目撃者なしで死亡して 3 日以上経った後に発見された「孤独死」の事例 128 件

③128 件の孤独死の司法解剖事例のうち、男性が 108 人（84.4%）で、女性（20 人）より 5 倍以上多かった。年代別では 50 代が 51 人（39.8%）で最も多く、60 代と 40 代がそれぞれ 30 人（23.4%）と 28 人（21.9%）だった。20～30 代が孤独死したケースも 8 件（6.3%）あった。50 代男性が 44 人（34.4%）で最も多かった。

④ナ教授は 50 代男性の孤独死事例が最も多い背景について「彼らは健康管理および家事労働に慣れておらず、失職、離婚などで人生の満足度が急激に下がる年齢である点を強調できる」と説明した。

⑤孤独死した人たちは死亡から平均 26.6 日がたってから他者によって発見されている。

孤独死の遺体を家族が発見した場合、死亡から発見までの時間が平均 17.6 日、隣人や賃貸人が発見した場合、平均 29.7 日がたっていた。福祉公務員や水道・電気・ガス検針員などが発見した場合は平均 67.8 日で最も長かった。

⑥孤独死した人たちの多くが飲酒のために家族や親戚、隣人などとの関係が断絶した状態だったことが分かった。

研究陣が遺族など周辺の人々の陳述を基に、孤独死の死亡者が生前に社会的孤立を経験した理由を分析した結果、酒にまつわる問題が原因になったケースが 43 人（33.6%）で最も多かった。解剖の結果、43 人のうち 10 人は肝硬変症などアルコール関連疾患や急性アルコール中毒、慢性アルコール中毒などが直接的な死因であることが分かった。飲酒運転取り締まりの基準である血中アルコール濃度 0.03%以上の場合だけをまとめても、128 人のうち 80 人（62.5%）からこの水準を超える血中アルコールが検出された。80 人の平均血中アルコール濃度は 0.109%だった。

⑦自殺による孤独死が 128 件のうち 10 件だったが、このうち半分の 5 件は薬物中毒によることが分かった。

ナ教授は研究結果を根拠に「薬物に対する統合的管理と孤独死およびアルコール障害に対する相互有機的な社会的対策が必要だ」（ハンギョレ）

4. ■ 65 歳になるまで持ち堪えられるように…韓国、中高年孤独死の危険な現実 :2022-01-12

<https://japan.hani.co.kr/arti/politics/42256.html>

概要

①ソウル市福祉財団の調査（「ソウル市孤独死危険階層実態調査研究」2021）によると、2020 年にソウルで発生した 51 件の孤独死のうち、半分が中高年層だった。

研究チームはソウル市葬制給与（葬儀費用）受給者 6697 人のうち 978 人を孤独死危険階層に分類した。男性が 644 人（65.8%）、女性が 334 人（34.2%）だった。

②このうち、50 代（189 人、19.3%）と 40 代（50 人、5.1%）が全体の 4 分の 1 の 239 人（24.4%）に達した。

③ソウル市福祉財団のソン・インジュ研究委員は「中高年は労働能力のある人に分類される。基礎生活保障受給者など国家支援システムの対象になるためには、労働の可能性が完全に阻まれ、極度に緊急な状況まで追い込まなければならない状況だ」と説明した。

実際、ソン研究委員が中高年の孤独死の事例を分析した結果、基礎生活保障受給者になってから、短くは 1 週間後に死亡した事例もあった。

適切な医療的支援を受けられないまま、行き詰まって公的支援を受けたものの、機を逸してしまったのだ。

④コロナ禍まで加わり、日雇いや運転代行など、一人暮らしの低所得中高年層の主な収入源となっていた非正規雇用が急激に減ったことによる打撃も大きかった。

ソウルのある社会福祉士は「私たちが見た中高年の単身世帯の大半は、最近コロナ禍などで職を失い、急に収入源をなくしたケースが多い。65 歳を超えれば基礎年金でも受け取れるようになるが、中高年は書類上の家族が存在するか、わずかな所得が発生するだけでも受給者申請の際に除外される。（福祉館でも）『福祉の恩恵を受けられる 65 歳になるまで持ちこたえられるように支えよう』とよく話す。

⑤昨年 4 月、「孤独死予防および管理に関する法律」（孤独死予防法）が施行されたが、後続対策づくりは遅れている。

同法は、保健福祉部を中心に自治体が集まる孤独死予防協議会を立ち上げ、孤独死予防政策を樹立するよう定めている。しかし、まだ実態調査が始まっていないため、今年下半期になってようやく政策作りが可能になる見通しだ。

保健福祉部健康政策局の関係者は、「どの政策も初期に政策をまとめるための基礎設計期間が必要だ。今年から本格的に地域福祉課を中心に政策を推進する計画」と明らかにした。（ハンギョレ）

3. ■ マンション管理費を 22 回も滞納…定着した脱北民の孤独死、 2022 年 10 月 26 日

<https://japan.hani.co.kr/arti/politics/44932.html>

概要

①賃貸マンションで遺体で発見された北朝鮮離脱住民の K さん（49）は、2020 年 12 月からマンション賃借料・管理費などを 22 回滞納していたことが確認された

②韓国社会に定着していた 40 代の脱北女性が、死後かなりの時間がたって発見された。政府はこの女性をこれまでに 5 回も危機世帯と認定していた事実が明らかになった。政府が危機世帯として認知しているながらも死を防げなかった「水原三母娘事件」と類似した事件が、2 カ月後に再び発生したのだ。

③ソウル陽川区のある賃貸マンションで遺体で発見された北朝鮮離脱住民女性の K さん（49）は、2020 年 12 月からマンション賃借料、管理費などを 22 回滞納していた。1 月までにマンション賃借再契約をしなければならなかったがなされておらず、賃貸住宅の所有者であるソウル住宅都市公社（SH）は 2 月、K さんがこれ以上居住できないよう明け渡し訴訟を起こして勝訴した。

K さんの遺体は今月 19 日、強制執行をしようとアパートのドアを強制開放した SH の関係者や裁判所の執行官などが発見した。発見当時、冬服を着た状態だったため、警察は K さんが昨冬死亡したものと推定した。警察は解剖を依頼した状態だ。

④死去した K さんは政府の死角地帯発掘システムに捉えられていたが、実際に現場の担当者たちは K さんに会うことができなかった。

政府は賃借料、管理費、通信料金滞納および断電・断水など危機兆候を示す情報を収集し、危機世帯を選別する。

SH は 2021 年 3 月から 10 回にわたり賃借料および管理費滞納を保健福祉部に通知した。以後、保健福祉部は通信料金、健康保険料も滞納した K さんを 2021 年 5 月から今年 5 月まで計 5 回にわたり危機世帯に選定し、これを統一部にも伝達した。しかし、該当地方自治体の社会福祉担当者は K さんに会うことができなかった。住民センターの関係者は「K さんの連絡先を把握できず、郵便で福祉申請サービス案内文を発送し、5 回以上直接訪問するなど、必要な措置を取った。しかし、ドアを強制的に開けるなど具体的に介入する権限はない」と説明した。

⑤2002 年に入国した K さんは、社会福祉士資格証を取得した後、2012～2017 年にソウル南部ハナセンターでカウンセラーとして働いた。「定着した成功した脱北民」としてメディアで紹介されたりもした。

⑥危機世帯と把握されていても自治体が対象者に会えず、遺体の発見が遅れた事件は、今回が初めてではない。8 月にも、健康保険料を 1 年以上滞納していたが、住民登録上の住所と実居住地が異なるため福祉サービス案内を十分に受けられず生活苦で亡くなった「水原三母娘事件」が発生している。

⑦政府は長期間連絡のつかない危機世帯の所在把握をする根拠を用意し、来月中に発表する予定だ。福祉部の地域福祉課関係者は「移動通信会社が保有している危機世帯の連絡先を入手できるよう、社会保障給付法施行令を改正し、所在把握ができない危機世帯は警察と協力して同行調査をするなどの根拠を含む内容が対策に加えられる予定」だと明らかにした。（ハンギョレ）

2. ■韓国では 50 代のカンガルー族が増える 中央日報 2023 年 11 月 14 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/311377?servcode=300§code=320>

概要

- ① 2003年に青年層のひきこもりという概念が日本で紹介されてから20年が過ぎてだ。中国では専業子女という新造語が登場した。職場に通わない子どもが料理や清掃など家事をしながら両親から小遣いをもらうことを意味する。
- ② 韓国の状況は中国や日本と変わらない。
- 韓国統計庁が13日に出した経済活動調査分析の結果、9月基準で休んでいる状態にある40代は27万人で、5年前の2018年9月の19万5000人より38.5%増えた。最近就業者数増加傾向が続くなど雇用が好調を見せている状況を考慮すると、自発的に働かない状態といえる。
- ③ 自立せず親の家に住み求職はあきらめた中年の割合で見ると増加傾向はさらに急だ。彼らが事実上日本のひきこもりと似た韓国の「中年カンガルー族」だ。結婚していない状態で親の家に住む40代の休んでいる人口は9月基準で2018年は5万6000人だった。今年は8万7000人に増えた。5年間で55.4%増加し、この年齢帯の休んでいる人口の増加傾向を上回った。30代と50代でも似た流れが現れる。
- ④ 度重なる就職失敗経験が中年のカンガルー族を生んだという分析が出ている。働き口自体が不足しているのではないが、大企業と中小企業の給与・労働条件の差が広がり、求職者が希望する働き口は限定された。統計庁のマイクロデータによると、40代のカンガルー族が求職しない理由で最も多く挙げられたのは「希望の賃金水準や労働条件の働き口がなさそう」だ。青年雇用と高齢雇用はあるが、キャリアのない中高年が就職できる所は限定される。40～50代は失業状態が長引いた時に社会復帰の障壁が厚くなる。
- ⑤ 親の経済力が過去の世代より上がったのも原因のひとつだ。以前の世代では親に経済的に依存するのは不可能だったが、いまの高齢層は資産を蓄積したり年金収入を得るケースが増えた。
- 韓国開発研究院（KDI）が最近発表した「所得と資産で診断した高齢者貧困と政策方向」によると、2021年基準で1940～1944年生まれの貧困率は51.3%だったが、1950～1954年生まれの場合は27.8%となった。
- ⑥ 建国大学経営学科のユン・ドンヨル教授は「いまの40代は親が経済力を持っているケースが多く、親の家に住みながら外部活動をしなければいくらかでも生活が可能だ。日本の中年ひきこもり事例を見れば職場内でのいじめや組織への不適応で社会と断絶した事例が多いが韓国も似ている」と話した。続けて「生産可能人口の減少により人手不足が増える状況で青年だけでなく中高年も雇用市場に復帰させられる案をまとめなければならない」と付け加えた。

1. ■ 頻発するマンション火災悲劇、事前に防ぐためには = 韓国 中央日報 2024年1月9日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/313566>

概要

① 2日、京畿道軍浦市山本洞の15階建てマンションの9階で起きた火災で50代男性が亡くなった。これに先立ち、年の瀬が迫ったクリスマスの明け方にソウル道峰区放鶴洞23階建てマンションの3階から出火して、2人が死亡30人が負傷した。残念なことに、火災の渦中に2人の子どもを抱いて4階から飛び降りた30代の家長が亡くなった。

② マンション居住比率は昨年51.9%と半分を越えたが、安全であるはずの住まいで、火災によって命を失う事例が頻発している。過去1年間、マンション火災は299件発生しており、35人が死亡した。特に建築規制緩和で50階以上の超高層マンションが雨後の筍のように建設されるようになり、火災への備えがより重要になった。

③ 火災時の人命被害を減らす最善の方法は迅速な火災認知、初期消化、安全な避難だ。ほとんどの人命被害は午前1～4時に集中している。睡眠中で火災認知が遅れ、その間に有毒ガスが建物全体に拡散し、逃げ遅れが発生する。有毒ガスで窒息死したケースがマンション火災死亡の9割以上を占める。

④ しかし火災感知設備の信頼度は依然として低い。昨年まではプライバシー保護を理由に各世帯内部の住居空間は消防点検義務の中には入っていなかった。

幸い法が改正されて今年からは各世帯内部の火災感知装置を含む消防設備を2年に1回以上の点検を必須で行うことになったので積極的な協力が必要だ。

④ 火災初期に最も効果的な鎮圧設備はスプリンクラーだ。

だが、20余年前に作られたマンションには当時法規定の不備でそのほとんどが設置されていない。旧築マンションは費用をかけてスプリンクラーを設置しようとしても層高が低くて現実的に難しいのが実情だ。火災時の迅速かつ安全な避難が何より最優先される。

両方向の避難路を確保すれば避難に成功する可能性が高まる。マンションにおいてバルコニーは避難路を提供して上層部へ火災が拡散するのを遮断するのに効果的な空間だ。数多くの研究と実験で立証された。

⑤ だが、国内マンションは居住空間を広くするための拡張工事によってバルコニーがなくなった場合が多い。収納空間に転用したせいで避難路の役割を果たすことができない場合も多い。

2005年以降、政府が先に立ってこのような危険な行為を制度的に裏付けていたため火災安全の観点から見ると嘆かわしいことだ。

広い空間を確保しようとする個人の欲望に加えて、建設業者のマンション分譲利潤最大化の意図が安全を蚕食しているといえる。

⑥ 日本ではバルコニーのないマンションは想像できない。米国も住居空間外部には鉄材階段を設置して両方向の避難路を確保している。

しかし高層マンション共和国である韓国は火災の避難路確保に鈍感だ。今からでも両方向避難路確保のための法と制度を改善しなければならない。建物は一度作れば手を入れにくくなるため新築の段階で安全装置を反映しなければならない。

⑦ マンション火災からすべての人々の安全を守るには、マンション居住者も次の3点を熟知しておかなくてはならない。まず、火災警報設備が鳴ったら火災が発生していないかを確認して対処する習慣を癖付け

ておく必要がある。「点検をしているようだ」「また誤作動か」というように油断や惰性に慣れてはいけぬ。

119への通報よりもっと重要な行動は「火事だ」と叫んで周辺に火災の事実を知らせることだ。そうしてこそ有毒ガスが広がる前に迅速かつ安全に避難する際に役に立つ。

⑧次に、家庭ごとに消火器を玄関近くに備えつけ、いろいろな火災避難路を常に点検しておくべきだ。もし自分のマンションで火災が発生した場合、階段を利用して地上に避難する方法以外に屋上への避難が可能かどうか点検しなければならない。避難空間に私物を置いていないか、仕切りの壁を破って隣の家に避難できる構造なのかも点検しておいたほうがよい。特に火災の拡散を遮断して避難を可能にする防火扉がきちんと閉まっているか調べなければならない。

⑨最後に、各家庭の電気用品は決まった容量を超過していないか点検しなければならない。電気用品にホコリがかぶらないようにきれいにしておき、コンセントをタコ足式に使わないように注意しなければならない。ボイラー室は喚起のために窓を少し開いておいたほうがよい。何よりも普段から自分の住まいの火災危険要因を丁寧に点検する「有備無患」の姿勢が必要だ。（イ・ヨンジェ／慶?大学消防安全学科教授）

海外 中国

6. ■売残りマンション 34 万戸…北京・上海に広がった中国不動産危機 2024 年 1 月 22 日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2024011680135>

概要

①過去 2 年間、恒大集団、碧桂園など大手不動産開発業者が債務危機に苦しんできましたが、中国を代表する大都市のマンション価格は大きく崩れることはありませんでした。

しかし、昨年 10 月からは北京、上海、深?、広州などいわゆる「一線都市」のマンションも価格が大幅に下がり、不動産バブル崩壊が本格化するのではないかという見方が出ています。海外の投資銀行は不動産危機の悪化とそれによる消費低迷によって、今年中国の経済成長率が 4%台半ばまで低下すると予想しています。

②中国紙・第一財經日報は 1 月 10 日、大都市での住宅賃料下落で大家が黙っていても稼げる時代は過ぎ去ったと報じました。

上海・浦東の金融街から 2 キロ離れたところにある面積 50 平方メートルのマンションは、賃料を 6500 人民元（約 13 万 2600 円）から 5500 人民元へと 15%以上引き下げたが、1 カ月以上たっても引き合いがないということです。

同紙は「他地域が下落しても堅調だった 4 大都市でも賃料が急落している」と指摘しました。

シンガポール華字紙・聯合早報も 1 月 1 日、「中国の大都市で住宅賃貸市場が厳冬期に入った」と報じました。

③中国国家统计局の統計をよれば、大都市の住宅価格は昨年 10 月から下落傾向にあります。

調査対象の全国主要 70 都市のうち 67 都市で中古住宅価格が下がりました。

昨年 11 月に北京、上海、広州、深?の 4 大都市の中古住宅価格は前月に比べ 1.0~1.5%下落しました。市場では実際の不動産価格がさらに大幅に下落しているとみています。政府の公式統計は現実を的確に反映していないといいます。

④時事週刊誌「三聯生活周刊」は昨年 11 月 17 日、上海の一部のマンション地区では 2 年前に比べ相場が 30%も下落し、深?では最高値に比べ半額にまで下がったマンションもあるとし、「政府統計にはそんな価格下落傾向がまともに反映されていない」と分析した。

優秀な学区として知られる北京市西城区徳勝地区のマンションはかつて 1 平方メートル当たり価格が 20 万元まで上昇しましたが、現在は 14 万元程度で 30%下落したということです。

⑤中国経営報によると、上海で富裕層が多い古北地区の高級マンション 10~17%下落しました。三聯生活周刊は「売却希望価格は依然として高いが、実際に取引が成立しない状況だ。大幅に値引きしない取引できない」と指摘しました。

⑥フィナンシャルタイムズは昨年 12 月 21 日、「中国政府は北京の住宅市場が堅調だとしているが、現

地の仲介業者によると、マンションを売ろうとする人々が攻撃的に価格を下げている」と報じました。同紙が北京の不動産仲介業者 20 社余りを調査した結果、マンション売買価格は場所によって、2021 年のピーク時に比べ 10～30%下落したことが分かりました。

⑦中国政府は大都市でのマンション価格下落を防ぐため、昨年 9 月に大規模な規制緩和を行いました。住宅担保ローンを利用する際、頭金の支払額を時に購入価格の 60～80%から 30～40%へと大幅に引き下げたほか、過去にマンションを購入した履歴があっても、現在保有していなければ、初めて住宅を購入するケースと同様の優遇を行うことにしました。

不動産市場の過熱を防ぐために導入したさまざまな規制を解除したのです。それでも状況は好転する気配はありません。

⑧北京市の売れ残りマンション物件は昨年末時点で 16 万戸で、22 年末に比べ 2 倍以上に増えたということです。上海では 18 万戸を超えました。買い手がつかないため、マンションを処分するには上海で 10 カ月、北京では 2 年かかるという。

昨年 11 月初めに上海・浦東地区の中心街で分譲された複合開発物件「世紀前灘天?」は 258 戸が発売されたのに対し、成約したのは 150 戸で、成約率は 58%にとどまったということです。

昨年 10 月、裁判所の競売にかけられた杭州市のあるマンションは 3 回も流札となり、入札価格が半分に下がっても買い手が付かないといいます。

(崔有植 (チェ・ユシク) 記者 朝鮮日報)

5. ■売れ残りマンション 34 万戸…北京・上海に不動産危機 朝鮮日報 2024 年 1 月 22 日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2024/01/16/2024011680135.html

概要

①昨年 10 月からは北京、上海など中国の大都市ではマンションの売れ残りが積み上がり、買い手がいないために取引が急減しているといいます。不動産下落期に典型的な現象です。

上海・浦東の金融街から 2 キロ離れたところにある面積 50 平方メートルのマンションは、賃料を 6500 人民元 (約 13 万 2600 円) から 5500 人民元へと 15%以上引き下げたが、1 カ月以上たっても引き合いがないということです。

②時事週刊誌「三聯生活周刊」は昨年 11 月 17 日、上海の一部のマンション地区では 2 年前に比べ相場が 30%も下落し、深?では最高値に比べ半額にまで下がったマンションもあるとし、「政府統計にはそんな価格下落傾向がまともに反映されていない」と分析した。

優秀な学区として知られる北京市西城区徳勝地区のマンションはかつて 1 平方メートル当たり価格が 20 万元まで上昇しましたが、現在は 14 万元程度で 30%下落したということです。

4. ■ 中国で大リストラ時代到来 中産階級の崩壊 新唐人 2024年1月19日

<https://www.ntdtv.jp/2024/01/60646/>

概要

① 中国経済の危機により、国民は消費を抑制し、消費しないという姿勢になっています。

中国の SNS ウェイボの検索ワードに「ピアノの売上げが急降下」という記事がトレンドに上がりました。また、中国のソーシャルメディアでは多くの動画がシェアされ、北京市、広州市、深セン市などの公共図書館が失業者の避難所となっているようです。ここでは、無料のエアコン、お湯、充電器の利用ができるため、「仕事に行ったふり」をする「ホワイトカラー」の失業者にとって都合のよい場所となっています。

② 「一夜にして、中産階級がピアノを捨てた」と題された記事では、昨年半数のピアノ工場が閉鎖され、以前は5、6万元（約100万円～120万円前後）で買ったピアノが今年は5000元（約10万円）で売っても誰も買ってくれないと指摘されています。

記事を書いた記者は2022年以降、中産階級以下の消費の低下が、経済の低迷の重要な原因であると考えています。

③ 2023年上半期の全国自動車販売店の経営状況は、調査では3分の1の販売店が赤字になっています。

「深セン市、広州市から上海市、北京市まで、これらの一線都市（大都市）の雇用状況は厳しく、高級品の購入、高速鉄道の使用、旅行、ワインや茅台酒の販売など、これらのデータを見ればすぐにわかりますが、全体的な消費は深刻に縮小しています」

現在の中国は、高級車、高級腕時計、高度教育プログラムなどの高級消費市場は、2023年に崩壊したことを明らかにしました。記事によれば、2023年には不動産市場や株式市場が大幅に下落し、様々な業種で給与削減と人員削減が行われ、中産階級の住宅価値が大幅に下落し、富の幻想は打ち砕かれ、収入は激減し、消費への信頼も大きく冷え込んだと指摘しています。

④ この没落は産業構造の再編や雇用機会の海外移転に起因しています。

新しい雇用機会が生まれず、古い仕事場から転職することができません。重要なのは雇用機会の喪失ではなく、新しい雇用機会の不足にあるのです」

⑤ 梁少華弁護士

「中国から米国への移住者数が急激に増加しており、中国の経済がどれほど悪化しているか、社会環境がどれほど厳しいかがわかります。移住者の中には、以前は下層階級と見られる人々や仕事のない人々が大量に含まれていました。しかし、現在では大学の教授、弁護士、役員などの中産階級の人々などが『海外逃亡』を企てており、これは非常に恐ろしい状況です」

⑥ 台湾の総合経済学者の呉嘉隆氏

「景気後退の時、皆将来お金がなくなり、病院にもいけなことを心配して、衣食の費用を縮小し、節約に努め、万が一のために貯蓄を始めています。これは景気後退時にのみ見られる現象です。今、中国でも見られており、GDP成長率が5.2%だと言っても、彼ら自身ですら信じていないでしょう」

⑦ 評論家は、中共当局は中国の経済学者に対して中国の経済を賞賛するよう要求しており、これは中

国の経済が崩壊状態にあることを示していると指摘しています。

3. ■ 1年前の上海 感染症の死者数が公式データの90倍 新唐人 2024年1月24日

<https://www.ntdtv.jp/2024/01/60663/>

概要

①中国の「上海予防医学」誌「上海某区新型コロナウイルス流行期間の慢性病超過死亡状況調査」と題された論文によれば、中共の公式な死亡登録報告システムと上海統計年鑑に基づき、上海市のある地域では、2022年12月7日から2023年2月23日の間に中共ウイルス（新型コロナウイルス）感染による死亡者数が2万990人でしたが、当時の上海市の公式報告ではわずか232人でした。この差は90倍以上あります。

②もう一つの論文「上海某鎮新型コロナウイルス感染の管制解除後の住民の超過死亡および寿命減少年数の分析」によれば、中共の感染症対策が解除された後、すなわち2022年12月7日から2023年2月23日までの期間に、その町では予測された死者数は125人でしたが、実際の死者は317人で、超過死亡は192人であり、超過死亡率は153.6%となっています。

③同時に、住民の寿命に関して、封鎖解除前には住民の平均寿命が84.41歳で、そのうち男性は81.50歳、女性は87.36歳でした。しかし、封鎖解除後、超過死亡した住民の中で、平均寿命は11.6年短縮され、そのうち男性は11.91年、女性は11.30年短縮されました。

④この論文によれば、人口データは上海市浦東公安の戸籍システムの記録に基づいており、人口の高齢化データは「上海統計年鑑2022」および「上海浦東新区統計年鑑2021」から得られています。これらの論文が公になった後、ネットユーザーからのコメントによれば、上海がこのような状況であるならば、中西部の経済的に遅れている省の死亡率はさらに深刻であり、中共の罪は計り知れないとされています。

⑤一部のデータに基づく集計によると、2023年全体で少なくとも国家レベルの高官が1人、副国家レベルが2人、省レベルが83人以上死亡したとされています。死因は当局によって主に「病気の治療が効果的でなかった」としており、具体的な病名は明らかにされていません。

2. ■ 土地売却で財力誇った中国地方政府、不動産危機で借金まみれに 2023年8月18日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2023081880021>

概要

①英フィナンシャルタイムズは12日、中国国務院（中央政府）が財政状態が悪化した10省に「負債解決調査チーム」を派遣したと報道した。

調査チームには財政省、中央銀行、中国証券監督管理委員会（証監会）などの関係者が加わっている。

②大手投資銀行ゴールドマンサックスは同日、中国地方政府の負債規模が 94 兆元（約 1880 兆円）に達すると試算した。中国の国内総生産（GDP）に占める地方政府負債の割合は 2019 年の 62.2%から昨年には 76%へと急激に上昇した。

③計画経済国家である中国は、34 の省級行政区域の地方政府が「無限競争」するシステムだ。各地方政府がそれぞれ域内のインフラなどに責任を持ち、「経済成績」として評価を受ける。不動産取引制限が全面解除された 1998 年以降、地方政府は土地使用権の売却による財源を確保した。不動産企業に土地使用権を売り、地方金融機関を通じて不動産企業に資金を貸し付けた。2021 年には中国の地方政府による財政収入の 40%が土地使用権売却によるものだった。

④しかし、碧桂園発の不動産危機に見舞われ、地方政府が揺らいでいる。過去 3 年間のコロナ対策費用支出で財政に余裕がない上、共生関係である不動産企業の不良債権を買い取ったために借金まみれになったからだ。地方政府と不動産企業の土地取引を仲介する実業家は本紙に対し、「中国の地方政府は今、リング上で脱力したボクサーのようだ。碧桂園問題で不動産市場の長期低迷が起きれば、かなりの地方政府は資金源が枯渇し、地域経済に責任を負えなくなる」と話した。

⑤地方政府がさらに心配しているのは、碧桂園問題で中小都市のマンション建設が一斉に中断され、住民の怒りが爆発する状況だ。北京の金融業界関係者は「河南省鄭州市で昨年、住宅購入者が建設中断に反発してデモを行うと、地方政府が庁舎建築予算 50 億元を事態解決に充てた。今後そうした事態が頻繁に起きるだろう」と述べた。（朝鮮日報）

1. ■ 中国不動産バブル崩壊失われた 10 年に突入するか 文春オンライン 2024 年 1 月 4 日

<https://bunshun.jp/articles/-/67726>

概要

①今回の不動産危機、その直接の引き金となったのは 2020 年夏の政策だ。過熱する不動産市況を引き締めることが目的だったが、「債務を削減しなければ新たな資金調達を制限する」というデベロッパー向けの規制が効きすぎた。「大大大！」、つまり債務を増やしてでも土地を買いあされれば勝ちという勝ちパターンは一夜にして書き換わり、債務削減が至上命令となった。多くの不動産企業はまたたく間に資金繰りに苦しみ、物件の建設工事ストップが頻発した。これでは人民の不満が爆発すると、政府は慌てて工事完遂を厳命したが、今度は債務返済の金が足りなくなり……と悪循環が続いた。

②その実態を探るべく貴州省貴陽市郊外にある団地を訪ねた。市中心からはバスで 1 時間近くもかかる不便な場所を訪れると、忽然として十数階だての高層マンションが 50 棟も集まる巨大団地が出現した。碧桂園が手がけた物件だ。敷地出入り口は顔認証カメラ付きのゲートが設置され、コンシェルジュも待機しているハイソなマンションだが、住民の姿はまばらだ。夜になると、窓に明かりが灯るのは全体の 2 割に満たない。近隣の店舗も空きが目立ち、ゴーストタウンの雰囲気

が漂う。ほとんどは投資用に購入し、入居せず空室のまま放置しているのだ。

③しかし貴陽市の中古マンション価格はこの2年で1割ほど下がっている。

現地では「不動産価格は下がらないという貴陽の神話が崩壊した」と騒ぎになっている。

住宅ローンを抱えた購入者たちは気が気ではないようだ。なにせ供給過剰は続く一方で、価格が戻る見込みは薄いのだという。このような明かりの灯らぬマンションは中国全土に無数にある。

④「不動産の供給は過剰だ。果たして空室がどれほどあるのか。30億人が住めるだけの物件があるとの意見もある。さすがにこれは過大だろうが、14億人以上はあるだろう」賀鏗・元国家统计局副局長の発言だ。

中国共産党内部からも異常なまでに積み上がった住宅在庫を危惧する声が上がっている。

⑤中国经济が転換点を迎えていることは事実だが、日本とは状況は大きく異なる。

日本のバブルは三大都市圏が中心で、崩壊後の価格急落も都市中心だった。

中国ではむしろ問題は地方や郊外に集中しており、大都市部は需要も旺盛で値下がり幅も少ない。

⑥また、個人も企業も債務削減に奔走した結果、経済全体が縮小していくという、日本が陥った「バランスシート不況」についても、中国には利下げという対策の余地が残されている点も異なる。

つまり、地方や郊外の不動産が大きなダメージを受けるのは免れられないが、中国の不動産市場全体が今すぐ致命的な打撃を受ける可能性は低い。

⑦問題は猶予があるうちに、経済を不動産に依存しない、新たなスタイルに転換できるか、だ。

習近平総書記は就任以来、イノベーションの重要性を唱え続けてきたが、一方で不動産依存を克服する気配はない。

その象徴が習近平総書記肝いりの国家プロジェクト、雄安新区だ。北京市南西約100キロの田舎に、ゼロから近代都市を作り上げる計画だ。ハイテク企業や研究機関が集まる最新スマートシティとの触れ込みだが、結局は田舎での不動産建設にほかならない。現地を訪問すると、高層マンション、オフィス街、コンベンションホールと箱物だけはそろっているが、人影は皆無のゴーストタウンだ。一時は企業の進出ラッシュも伝えられたが、看板だけ置いて人はいない会社がほとんどだ。

イノベーション駆動を口にするのはたやすいが、骨の髄までしみこんだ不動産と投資に依存した発想と経済体質を変えるのは容易ではない。

⑧転換に手間取れば、もう一つの爆弾である高齢化が迫ってくる。

2022年、中国の出生者数は1000万人を割った。2016年の1883万人からわずか6年でほぼ半減。

出生率はすでに日本を下回り、日本化どころか「日本の優れた対策に学ぶべき」という声まで上がっている。この世代が結婚適齢期にさしかかるところには住宅需要が劇的に落ち込むことは確実だ。残された時間に抜本的な改革ができるか、厳しい試練が待ち受けている。

(『文藝春秋オピニオン 2024年の論点100』に掲載)

以上