

【岩見守和】

マンション関係記事

2025 年 2 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 ～

横領

- 3. ■ 管理費約 4500 万円着服 マンション管理会社元幹部再逮捕 2025 年 2 月 12 日
- 2. ■ 9 億円 マンション管理費横領事件犯行のヤバすぎる手口 週刊現代 2025 年 2 月 16 日
- 1. ■ 管理費横領事件 実は、あなたのマンションも狙われている可能性 2025 年 2 月 17 日

犯罪

- 19. ■ マンション男性死亡 上半身に複数の傷、付近に刃物 東京板橋 2025 年 2 月 22 日
- 18. ■ 大津市のタワーマンションに頭から血を流した男女 毎日新聞 2025 年 2 月 25 日
- 17. ■ 所沢市男性（25）殺害 現場マンションに住む中国籍女（36）逮捕 2025 年 2 月 13 日
- 16. ■ 東大阪山中遺体航空保安大学校職員、頭部廃墟マンションで発見産経 2025 年 2 月 5 日
- 15. ■ 強盗グループ『宅配業者装い』マンション侵入容疑男 2 人逮捕 2025 年 2 月 27 日
- 14. ■ 群馬・高崎市のマンション強盗の 19 歳男 2 人送致 上毛新聞 2025 年 2 月 8 日
- 13. ■ 品川マンション内店舗強盗未遂事件、住吉会系事務所を家宅搜索 2025 年 2 月 19 日
- 12. ■ 同じマンション住人 24 歳男 20 代女性宅にベランダから侵入した疑い 2025 年 2 月 6 日
- 11. ■ マンション侵入、不同意わいせつ 26 歳男逮捕 尼崎 神戸新聞 2025 年 2 月 14 日
- 10. ■ 鍵をかけずに外出したら...見知らぬ女が部屋の中に！ 札幌市 2025 年 2 月 14 日
- 9. ■ マンションの消防設備ふたを盗んだ疑い 76 歳男を逮捕 沖縄 2025 年 2 月 6 日
- 8. ■ カフェ店員宅の合鍵作り侵入→紅白歌合戦のんびり視聴...34 歳男 2025 年 2 月 22 日
- 7. ■ 寒さしのぎ共同住宅共用廊下で座る男建造物侵入現行犯逮捕札幌市 2025 年 2 月 25 日
- 6. ■ 保険証など偽造し管理会社に送信か 不動産仲介業 3 人逮捕 TBS 2025 年 2 月 18 日
- 5. ■ 真夏のマンションにネコ置き去り 27 歳女動物愛護法違反逮捕 朝日 2025 年 2 月 3 日
- 4. ■ 闇バイト強盗の増加で防犯意識は高まるも、実際の対策は 3 割未満 2025 年 2 月 6 日
- 3. ■ 「防犯カメラ」無しでどう対策する？ 防犯対策【集合住宅編】 2025 年 2 月 15 日
- 2. ■ 空き巣犯が使うマーキングが話題 今すぐインターホンをチェック 2024 年 12 月 26 日
- 1. ■ 一軒家 強盗リスクがマンションの 2.5 倍!? FINANCIAL FIELD 2025 年 2 月 14 日

事件・事故

- 2. ■ マンション一室小規模爆発 ストープ前のスプレー缶原因か 鹿児島 2025 年 2 月 19 日
- 1. ■ 集合住宅で 2 人転落死か 男児と成人女性、名古屋共同通信 2025 年 2 月 18 日

放火

- 1. ■ 大阪市 マンション自室に放火した疑いで 24 歳女を逮捕 産経 2025 年 2 月 5 日

火災

18. ■マンションの一室が全焼 80 代夫婦とみられる遺体 相模原市 2025 年 2 月 12 日
17. ■1 4 階建てマンションで火事 1 人死亡／埼玉県 テレビ埼玉 2025 年 2 月 5 日
16. ■相模原市のマンションで火事 男女 2 人が死亡 TBS テレビ 2025 年 2 月 11 日
15. ■リゾートマンションの一室で火災 身元不明の遺体が発見【新潟】 2025 年 2 月 24 日
14. ■マンション火災で 1 人死亡 住人の 8 0 代男性か 大阪・淀川区 2025 年 2 月 23 日
13. ■マンション 1 0 階一室火災 男性死亡 大阪淀川区 朝日 TV 2025 年 2 月 22 日
12. ■横浜の 1 0 階建てマンション白煙が出ている 1 人死亡 カナロコ 2025 年 2 月 15 日
11. ■京都の市営団地で火事、2 人死亡・2 人意識不明… 読売 2025 年 2 月 28 日
10. ■マンション火災 60～70 代男性意識不明の重体 新宿区 TBS テレビ 2025 年 2 月 22 日
9. ■福岡市南区清水でマンション火災 女性 1 人が意識不明 NTV 2025 年 2 月 18 日
8. ■マンション 1 階部屋火事 住人男女 2 人搬送 命に別状なし 北九州 2025 年 2 月 2 日
7. ■マンション火災で男女 3 人やけど 福岡市城南区 2025 年 2 月 27 日
6. ■こんろから火、マンションの 1 室全焼 住人やけど 鳥取県米子市 2025 年 2 月 25 日
5. ■札幌市中央区の高層マンションで火災 けが人なし 2025 年 2 月 1 日
4. ■花畑団地の集合住宅で火災 炎が上がる 足立区 2025 年 2 月 11 日
3. ■奈良市の UR 団地で火災 13 日午後 1 時 10 分現在けが人は確認され 2025 年 2 月 13 日
2. ■4 階部分炎上中 横浜市 5 階建てマンション火災 逃げ遅れの情報も 2025 年 2 月 20 日
1. ■5 階建てマンション一室炎と煙 住人は外出中 テレビ西日本 2025 年 2 月 15 日

防災

4. ■市長は逃げている 松山市土砂崩れ住民説明会批判相次ぐ 2025 年 2 月 25 日
3. ■東京都 23 区で最も旧耐震マンション棟数が多いのは「世田谷区」 2025 年 2 月 22 日
2. ■武蔵小杉のタワマンが水没した日に「まさかすぎる被害」竹中 信勝 2025 年 2 月
1. ■下水道管だけではない日本の危険なインフラ 高速、橋、マンション 2025 年 2 月 14 日

行政の動き

7. ■経年劣化検査でローン金利優遇 フラット 35 の中古住宅購入 国交省 2025 年 2 月 2 日
6. ■約 4 割が高齢者」増加する大部分は 8 5 歳以上…高齢社会対策大綱 2025 年 2 月 13 日
5. ■マンション建て替えのハードル下げる…区分所有法など改正案、2025 年 02 月 25 日
4. ■2025 年の「宅建業法」と「建築基準法」法改正ポイント 田中 嵩二 2025 年 2 月 6 日
3. ■2025 年の宅建業法と建築基準法改正ポイント特に重要な 3 つの改正点 2025 年 2 月 6 日
2. ■既存型で初、大阪市が認定した「防災マンション」の機能 2025 年 2 月 1 日
1. ■杉並区営住宅落選者年 30 万円家賃補助、民間賃貸住宅空室活用 楽待 2025 年 2 月 9 日

管理関係

4. ■ 管理組合の考察(第四十七歩) 管理組合を共同運営する会 2025 年 2 月
3. ■ マンション管理「丸投げ」の落とし穴①無知につけこむ悪徳業者 2025 年 2 月 26 日
2. ■ 大規模マンションインシア千住曙町の節約術 代表理事が語る極意 2025 年 1 月 31 日
1. ■ マンションの老朽化 管理の課題解決のためには 大分朝日放送 2025 年 2 月 17 日

管理関係 その他

9. ■ 修繕積立金 3 倍値上げ 古い先短いがられたタワマン理事長の本音 2025 年 2 月 23 日
8. ■ なぜ 4 年も放置? マンション管理組合の役員を引き受けた女性が仰天 2025 年 2 月 3 日
7. ■ 絶対的な権力に歯向かったらどうなるか…「ムラ社会の呪縛」 森田 聡子 2025 年 2 月
6. ■ 管理組合役員を務めた 30 代女性が戦慄を覚えた「ムラ社会の呪縛後編 2025 年 2 月 3 日
5. ■ 完璧な長期修繕計画巡りトラブル、管理組合現理事 vs 旧理事の結末 2025 年 2 月 22 日
4. ■ 修繕計画トラブル、マンション管理組合の現理事 vs 旧理事の結末は 2025 年 2 月 22 日
3. ■ 修繕積立金の値上げを先送りしていたら…コンサル「衝撃のひと言」2025 年 2 月 21 日
2. ■ マンション住み込み管理員の妻が「冷酷なくらみ」松本 洋 2025 年 2 月 12 日
1. ■ 善良な住民が禁断の関係の犠牲に…住み込み管理員妻の裏切り 松本 2025 年 2 月 12 日

タワマン

11. ■ 24 年末のタワマンストック、全国で 41 万戸超 2025 年 2 月 5 日
10. ■ 神戸市タワマン空室税発想が「ピント外れ」の理由 牧野知弘 2025 年 2 月 26 日
9. ■ 神戸市タワマン空室税導入検討。不動産価格への影響はどうか 2025 年 02 月 10 日
8. ■ 本当は「近所づき合い」を望む 湾岸タワマン住民調査で判明 朝日 2025 年 2 月 3 日
7. ■ 損切りタワマン イベント充実で湾岸を代表する存在に 朝日 2025 年 2 月 3 日
6. ■ 万全のセキュリティのはずが…駅近タワマンで不審者侵入騒動 2025 年 1 月 28 日
5. ■ 募集開始でも「秒殺」、タワマン高騰の裏「自動予約ツール」の実態 2025 年 2 月 5 日 楽待新聞
4. ■ タワーマンション「積極的に購入したい」と答えた人の割合が判明 2025 年 2 月 8 日
3. ■ 成約坪単価都心 5 区を超えてきた、投機市場化する湾岸タワマン 2025 年 2 月 5 日
2. ■ タワマン大暴落」を待ち望む人が知らない"現実" 沖 有人 2025 年 2 月 11 日
1. ■ “ゴーストタウン化”が予想された「晴海フラッグ」 山口伸 日刊 spa2025 年 2 月 8 日

欠陥マンション

1. ■ 三井住友建設マンション耐震不備 下関市「こんなケースは初」毎日 2025 年 2 月 22 日

団地再生

5. ■ 常盤平団地、どう再生する? 松戸市と UR が覚書、3 月に説明会 2025 年 2 月 21 日
4. ■ 多摩ニュータウンの「ネコサポステーション」で研修 J A 全中 2025 年 2 月 26 日
3. ■ 住民高齢化の団地、活性化を探る 横浜でフォーラム 取り組み紹介 2025 年 2 月 12 日

2. ■ 高島平団地が「シニアの楽園」と呼ばれるワケは？ 歩いて確かめた 2025 年 2 月 13 日
1. ■ 「憧れのニュータウン」が老人ばかりの斜陽の街になった根本原因 2024 年 11 月 1 日号

団地廃墟リスク

5. ■ 築 50 年巨大団地が“ゴースタウン”化…住民 10 人 治安悪化 千葉 2025 年 2 月 28 日
4. ■ 共同住宅「放置されると戸建て以上に厄介なことが…」 牧野知弘 2025 年 2 月 8 日
2. ■ 朽ち果てたマンション続々と…2035 年東京は「こうなっている」2025 年 2 月 11 日
1. ■ 鳩 20 羽以上住み着いた部屋、「幽霊部屋、金なくて修繕できない」 2025 年 2 月 13 日

空き家

3. ■ 「世田谷区」が空き家数ワーストの理由とは…牧野知弘 2025 年 2 月 6 日
2. ■ 空き家が多い都道府県ランキング 1～10 位の意外な顔ぶれ牧野 知弘 2025 年 1 月 31 日
1. ■ 中国人別荘として超高級タワマン購入 マンション空家増裏事情 牧野 2025 年 2 月 3 日

環境

4. ■ 高島平団地にタワマン計画浮上 高齢化進む街…区と住民の思いは 2025 年 2 月 26 日
3. ■ 松江城周辺の高層マンション建設反対団体が市長選の立候補者を公募 2025 年 2 月 6 日
2. ■ 景観保護へ業者と盛岡市の事前協議導入へ 岩手めんこいテレビ 2025 年 2 月 11 日
1. ■ 熊本市中心部・並木坂でマンション開発相次ぐ 街並み維持へ懸念も 2025 年 2 月 1 日

裁判 法律

4. ■ 相続発生と滞納管理費 マンションと法(第 47 歩) 弁護士豊田 秀一 2025 年 2 月
3. ■ 賃貸タバコヤニ汚れの原状回復費用請求できる？ 弁護士辻田 寛人 2025 年 2 月 28 日
2. ■ 老朽化擁壁、修繕巡るトラブルが「解決不能」な理由 楽待新聞 2025 年 2 月 22 日
1. ■ 所有者不明の「ゴミ屋敷」排除で申立人が払う"予納金と実費" 2024 年 11 月 29 日号

自治会 町内会

3. ■ 自治会・町内会をやめたい人が 8 割に 活動の見直しが必要 2025 年 2 月 8 日
2. ■ 役員なり手不足、単独での運営断念… 市内の町内会の今後は富山 TV2025 年 2 月 13 日
1. ■ マンション管理費 1 万円に町内会費含まれていた。退会できないか？ 2025 年 2 月 8 日

その他

16. ■ マンション管理士の現状と課題について 近藤博 2025 年 2 月 3 日
15. ■ ごみ処理ができない高齢者の増加 廣田信子 2025 年 2 月 3 日
14. ■ マンションの未来は住む人で決まる【最終回】 久保 依子 2025 年 2 月 1 日
13. ■ マンションの仕組み(第 47 歩) 花鳥風月 / マンションの植栽準備 (1) 2025 年 2 月
12. ■ 橋本ドンのマンション管理での嘘のようなホントの話？！(第 47 歩) 2025 年 2 月

11. ■ マンションの外壁タイルが剥がれるのはなぜ？ 原因とリスクを解説 2025 年 2 月 3 日
10. ■ 「f 4 号特例」縮小で不動産に何が起きる？ 満山 堅太郎 2023 年 12 月 23 日
9. ■ 「住みやすい街選びガイド」が明かす"マンションの暗い未来" 2025 年 2 月 11 日
8. ■ 老朽化マンションの管理不全防げ「築 40 年物件」10 年後に倍増産経 2025 年 2 月 7 日
7. ■ 築 20 年マンション 修繕積立金が 2 万円超え もっと増えることは？ 2025 年 2 月 20 日
6. ■ 分譲マンションの価値を高めるには管理会社との付き合い方大切 2025 年 2 月 12 日
5. ■ 玄関の鍵は防犯性能とコストで選ぶ！ 全 9 タイプを徹底比較 2025 年 2 月 3 日
4. ■ 青森移住 10 年でわかった"日本一の短命県&生活費バカ高"のカラクリ 2024 年 7 月 17 日
3. ■ 「ガラス 1 枚修理で 12 万円って高すぎない？」半額以下になった顛末 2025 年 2 月 8 日
2. ■ 下の階への水漏れ「個人賠償責任保険」で保証でカバーできますか？ 2025 年 2 月 21 日
1. ■ 突然、都心マンションからの立ち退きを迫られた 43 歳男性の怒り 2025 年 2 月 20 日

購入

12. ■ 想像もつかないレベルに達した“マンション価格”の行く末 牧野 知 2025 年 2 月 23 日
11. ■ 不動産マーケットで高まる「高年収・在留外国人」の存在感 牧野 2025 年 2 月 7 日
10. ■ マンション値上がり意外な要因や今後の市況を左右「不安要素」榊 淳司 2025 年 2 月
9. ■ マンション価格高騰中、賃料相場はバブル化しない本当の理由 榊 2025 年 1 月 22 日
8. ■ 建築費とローン金利上昇で郊外の割安マンションが激減する！ 山下和之 2025 年 2 月 9 日
7. ■ 都心マンション価格 10 年で 1.5 倍以上に！なぜ高騰しているのか？ 2025 年 2 月 19 日
6. ■ マンション価格中古も高騰… 背後に暗躍する“転売ヤー”の実態 2025 年 2 月 21 日
5. ■ 政策金利上昇で中古マンション購入は慎重ムード、 2025 年 2 月 23 日
4. ■ 政策金利上昇で中古マンション購入は慎重ムード、金利の行方は？ 2025 年 2 月 23 日
3. ■ 住宅ローン落とし穴 引っ越して貸し出し、国税銀行注目理由 朝日 2025 年 1 月 22 日
2. ■ 戸建てとマンションの「維持費」はどちらが安い？ FINANCIAL FIED 2025 年 2 月 17 日
1. ■ 首都圏マンション、都心ほど資金不足？ 銀行口座データ分析 朝日 2025 年 2 月 16 日

販売動向

8. ■ 新築マンションの平均価格、初の 6 千万円超え 8 年連続で最高値更 2025 年 2 月 26 日
7. ■ 1 月首都圏マンション 7%下落 東京 23 区発売戸数 6 割減少 共同通信 2025 年 2 月 19 日
6. ■ マンション価格が高止まり 建築費高騰、人件費増も重荷 財界 2025 年 2 月 13 日
5. ■ 24 年の住宅着工、15 年ぶり 80 万戸割れ 全利用関係・地域で減少 2025 年 1 月 31 日
4. ■ 2025 年マンション価格は新築・中古ともに高騰続く。 2025 年 2 月 4 日
3. ■ 人口減少のなか…なぜマンション増えるのか 最新のマンション事情 2025 年 2 月 25 日
2. ■ 地方に億ション続々と登場 富裕層、共働きに需要拡大 2025/年 2 月 24 日
1. ■ 創成イーストにマンション続々！ 民泊対応型分譲マンションも 札幌 2024 年 9 月 9 日

業者の動き

5. ■ 東京・小平で花粉対策を導入した分譲マンション 2025 年 2 月 5 日
4. ■ 地所コミュなど 3 社が合併 2025 年 2 月 5 日
3. ■ マンションは量より質「ライオンズ」はブランド変更 首都圏攻勢大 2025 年 2 月 21 日
2. ■ 大京「ザ・ライオンズ」は ZEH-M の先端をゆく 2025 年 2 月 19 日
1. ■ 国内初『ZEH-M』マンション 東京建物竣工一次エネ消費量 101%削減 2025 年 2 月 13 日

海外

6. ■ 火事の救助活動で玄関ドアをこじ開けたら… 住民たち修理費払え 2025 年 2 月 24 日
5. ■ ソウル竜山の築 55 年のマンションで天井崩落 中央日報 2025 年 2 月 19 日
4. ■ 中国人による「移住狙い」の不動産投資が増加中？ 日本買い調査 2025 年 2 月 27 日
3. ■ 習近平の号令で「未完成タワマン」が動き出す…PRESIDENT 高口 2025 年 2 月 12 日
2. ■ 荒野に「巨大幽霊タワマン」が現れる…中国内陸部に無数の実態 2025 年 2 月 12 日
1. ■ フランス断熱の最新事情 2034 年までに全建物を省エネ化 角野恵子 2025 年 2 月 21 日

横領

3. ■管理費約 4500 万円着服 マンション管理会社元幹部再逮捕 2025 年 2 月 12 日

<https://www.fnn.jp/articles/-/827971>

概要

①大阪市内にあるマンションで、管理組合の口座からおよそ 4500 万円を着服した疑いで管理会社の元幹部の男が再逮捕されました。

大阪府吹田市のマンション管理会社「ビケンテクノ」の元課長で、現在は無職容疑者（68）です。

2022 年 3 月から 11 月にかけてマンションの管理組合が積み立てていた修繕費などおよそ 4500 万円を 13 回にわけて引き出し着服した疑いがもたれています。

②容疑者は大阪府中央区にあるマンションの管理組合が積み立てていた修繕費など 4760 万円を 9 回にわけて口座から引き出し着服した罪で起訴されています。

③「ビケンテクノ」は容疑者について、およそ 9 億円を着服した疑いがあるとして、おとし 11 月に懲戒解雇しています。

2. ■9 億円 マンション管理費横領事件犯行のヤバすぎる手口 週刊現代 2025 年 2 月 16 日

<https://gendai.media/articles/-/146471>

概要

①1 月 21 日、68 歳の男は観念したように警察に両手を差し出し、連行された。

1 年前の'23 年 11 月 16 日大阪の不動産管理会社「ビケンテクノ」の X 課長が、各マンションの管理組合から預かっているマンション管理費を着服していたことがわかった

②同社の従業員「X さんは長年この会社に勤めていたベテランです。60 歳で定年を迎えた後も管理職待遇で再雇用されて、マンションの管理組合と向き合う仕事を担当されていました。その X さんが、'23 年の 10 月頃に突然『調子が悪い』といって会社に来なくなったんです。その直前に、何人もの従業員が X さんから投資の勧誘を受けていた。だから欠勤が 1 ヶ月を超えた頃、X さんと完全に連絡が取れなくなると、『カネがらみのトラブルが起きてるんじゃないか？』と疑いが生じ、社内で調査が始まりました」

同社が管理している複数のマンション管理組合口座から、管理費が引き落とされていることが発覚した。その総額は、約 9 億 1000 万円。

会社の対応は迅速で発覚と同時に X さんを解雇、即座に弁済計画を練り始めました

③「最初は少額を着服してギャンブルに使い、勝ったらおカネを戻すことを繰り返していた。それが徐々に負けが込んで、返せなくなると聞いています。着服したカネを穴埋めしようと、同僚に『投資で儲けさせるから』と言っておカネを集めようとしたんでしょう」

④マンションの管理組合から印鑑と通帳を預かっていた X 容疑者は、「払戻請求書」（各マンションで修繕などが必要になったときにおカネを下ろすために銀行に提出する書類）を偽造し、印鑑を押して銀行に提出。現金を受領していた。

定期的に行われる住民との「管理組合総会」では、口座残高の部分を偽装した報告書を作成し、おカネが減っていないように見せかけていたという。

⑤土屋輝之氏「今回の着服事件を耳にして、『また起きてしまったか……』というのが正直な感想でした。残念ながら、マンション管理の関係者が管理費を着服する事件は、珍しくないのです。

⑥別の事件では、こんな手法が採られました。

「管理会社の担当者が『マンションの水道の給排水設備の修理にこれだけのおカネが必要です。だから、管理費から出しますね』と、伝票を書いてマンション管理組合に提示する。組合は疑うこともせず『定期的な修理は必要だし、このぐらいの金額は必要なんだろう』と、管理会社の提案を了承し、組合の承認印を押してしまった。ところが、管理会社の担当者は伝票の金額部分を『消せるボールペン』で記入していたんです。管理組合の承認印をもらったあとで、その金額の桁を二つ書き換える。それで銀行から、本来必要な修理費より二桁も多い金額を引き出したのです。ポンプ修理に必要な代金は支払って、残りを自分の懐に入れてしまった」

⑦管理会社による着服等が判明した場合、国交省は行政処分を下し、業者名をサイト上で公表するのだが、この 10 年で延べ 60 近い業者が処分を受けている。数十万円程度の着服に留まったケースもあるが、

- ・東京のビル管理会社社長マンションの管理費等を横領。被害総額 2 億 1000 万円
- ・大阪の管理会社社員 2 人ボートレース遊興費に充てるため 2 億 900 万円を着服など、被害額が億を超えるケースも珍しくないのだ。

⑧悪事に手を染めるのは管理会社だけではない。

平成最大の着服事件としてマンション業界で語り継がれている「南魚沼着服事件」は、住民たちでおカネを管理していたのに巨額の横領が発生してしまったケースだ。

'16 年冬、新潟県南魚沼市の大型分譲リゾートマンション「ツインタワー石打」の組合理事長が、総額 11 億 7800 万円の管理費を着服していたことが判明した。理事長はそれを金融商品の購入や株への投資に使っていたが、結局投資に失敗。組合の預金が底を突いたところで住民らに着服を告白した。その後、組合が警視庁に告訴状を提出したことで、逮捕された。

この件も手口は極めてシンプルで、理事長は自分が管理していた組合の預金通帳と印鑑を使い、銀行に「修繕のために必要」と言って繰り返しおカネを引き出していた。

（「週刊現代」2025 年 2 月 15 日号）

1. ■ 管理費横領事件 実は、あなたのマンションも狙われている可能性 2025 年 2 月 17 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/eaee0d850fa34e32bca46a10d6c7e418db77bd1b>

概要

①マンション管理組合支援センター有馬百江代表理事は「着服する側に問題があるのは言うまでもないが、区分所有者である組合員がマンションの管理を『面倒くさいから』と、すべて管理会社や理事会任せにしていることが根本原因」と指摘。

「本来、マンションは自分の資産なので、その管理を人任せにするべきではないのです。同じマンションに住んでいる住民たちでしっかりと管理し、エレベーターや照明などの修繕が必要になったときには話し合いで方針を決め、管理費から費用を捻出する。年一回の総会には、配布された議案書を必ず読み込んだうえで出席する。そうしてマンション自治をしっかりと行えば、着服など起こらないのです。

②ところが、理事のなり手がなく、総会の出席者も非常に少ないとなると、管理する側も『どうせ組合員は管理費なんてチェックしていないだろう。多少つまんでもバレはしない』と意識が緩んで、着服をしてしまうのです。やはり、組合員全体でマンションを管理・運営することが望ましいのです」

③とはいえ、現実的にはすでに管理会社に運営を委託しているマンションがほとんどだろう。さらには自分たちで管理・運営をしていたのに、組合長が着服していた南魚沼のようなケースもある。土屋輝之氏「着服等の不正を防ぐためにも、少なくとも通帳の残高確認は住民たちで定期的に行ってほしい」「毎月とは言わずとも、年に数回は住民の方々が通帳を確認する機会を作るべきです。それもコピーや『報告書』のような形ではなく、原本で。

④一番良いのは、管理費の運営にもデジタル通帳を導入することです。

おカネの出し入れはできないように設定して、残高はアプリ等で住民全員が簡単にチェックできるようにする。こうして管理会社、あるいは理事会に対して『いつでも住民に残高を確認されている』と思わせることで、着服を防ぐ抑止力になります」

（「週刊現代」2025年2月15日号）

犯罪

19. ■マンション男性死亡 上半身に複数の傷、付近に刃物 東京板橋 2025 年 2 月 22 日

https://www.sankei.com/article/20250222-4HF65GVVB5KA7CS7CN3KBFOCP4/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①22 日午後 5 時 45 分ごろ、東京都板橋区成増のマンションで女性から「夫が呼吸をしていない。刃物で刺された痕がある」と 119 番通報があった。駆けつけた警視庁高島平署員がリビングで倒れている男性を発見。男性は、その場で死亡が確認された。

同署が事件性の有無も含め、詳しい状況を調べている。

②当時家の鍵は施錠されており、部屋の中が荒らされた形跡などはなかったという。男性は 50～60 代とみられ、上半身に刺し傷が複数あった。付近には刃物が落ちていた。

18. ■大津市のタワーマンションに頭から血を流した男女 毎日新聞 2025 年 2 月 25 日

https://mainichi.jp/articles/20250225/k00/00m/040/109000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①25 日正午ごろ、大津市皇子が丘 2 の 38 階建てタワーマンションで、高齢男女 2 人が頭から血を流して倒れているのが見つかった。男性は現場で死亡が確認され、女性は重体で救急搬送された。70 代の夫婦とみられ、詳しい状況を調べている。

②マンションの管理人が午前 11 時 55 分ごろ、「女性が出血して倒れている」と 110 番して発覚した。駆け付けた警察官が 11 階のエレベーターホールで倒れている女性を発見。頭に複数の傷があり、身分証から住人と分かったという。

③同じ 11 階にある女性の部屋は施錠されており、約 2 時間後に警察官らが室内を確認。倒れている男性を見つけたが、心肺停止状態だったという。

17. ■所沢市男性（25）殺害 現場マンションに住む中国籍女（36）逮捕 2025 年 2 月 13 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1729021?display=1>

概要

①去年 12 月、埼玉県所沢市で男性が殺害された事件で、警察は現場のマンションに住む中国籍の女を殺人の疑いで逮捕しました。

去年 12 月、所沢市のマンションで、茨城県に住む男性（25）がナイフで刺され、殺害されているのが見つかった。

②警察はきょう、入管難民法違反の疑いで逮捕・起訴されていた、現場のマンションに住む中国籍の王学云容疑者（36）を殺人容疑で逮捕しました。

容疑者は住んでいた部屋で性的なサービスを提供していて、男性は客として訪れ、事件に巻き込まれたということです。2 人の間に面識はなく、容疑者の顔には殴られた際にできたと思われるあざがあったということです。

③容疑者は黙秘していますが、警察は 2 人の間に金銭をめぐるトラブルがあったとみて調べています。

16. ■東大阪山中遺体航空保安大学校職員、頭部廃墟マンションで発見 産経 2025 年 2 月 5 日

https://www.sankei.com/article/20250205-PQ746YEQEFITTBFBMBD5S7JLSHE/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①大阪府東大阪市の山中で男性の切断遺体を遺棄したとして、死体遺棄の疑いで大阪府警は 5 日、遺体の身元について、DNA 型鑑定などの結果、国土交通省職員の神岡孝充さん（52）と判明したと発表した。

容疑者と神岡さんは同じマンションに住んでおり、府警は殺人容疑も視野に詳しい経緯を調べる。

②遺体の頭部は疑者の供述に基づき、今月 3 日、大阪市中央区島之内の廃墟となっているマンションの敷地内で見つかった。頭部が入れられていたとみられる袋も付近にあった。司法解剖の結果、窒息死とみられる。

③神岡さんは航空保安大学校（大阪府泉佐野市）で会計課長として勤務し、マンションには一人で暮らしていた。

昨年 12 月 27 日に自宅でテレワーク勤務をしていたのを最後に連絡が取れなくなった。同日に外国にいる妻に会うため渡航する予定だったといい、1 月 1 日に家族が行方不明届を出していた。

④神岡さんの頭部以外の遺体は 1 月 25 日午前、東大阪市山手町の山中で発見された。

遺体に致命傷になるような傷はなかったという。容疑者は今年 1 月中旬から行方不明になっていたが、今月 2 日、和歌山県白浜町の三段壁周辺で確保された。

府警が詳しい経緯を調べている。

15. ■強盗グループ『宅配業者装い』マンション侵入容疑男 2 人逮捕 2025 年 2 月 27 日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20250227/GE00063962.shtml>

概要

①スタンガンなどを準備した強盗グループがマンションに侵入した事件。

新たに男 2 人が逮捕されました。強盗予備などの疑いで逮捕されたのは中国籍で実行役の（34）と首謀者とみられる浪速区の無職容疑者（61）です。

②2 人はすでに起訴されている指定暴力団「東組」傘下の組員（52）らと共謀して去年 11 月、強盗目的でスタンガンや布テープを準備し天王寺区のマンションに宅配業者を装って訪問し、住人にオートロックを開けさせマンションの廊下まで侵入した疑いがもたれています。警察はいまだ逃走している別の実行役の男 1 人の行方を追っています。

14. ■群馬・高崎市のマンション強盗の 19 歳男 2 人送致 上毛新聞 2025 年 2 月 8 日

<https://nordot.app/1260870943653528549>

概要

①群馬県高崎市のマンションで女性が現金を奪われた事件で、前橋地検高崎支部は 7 日までに、強盗の罪で住所不定、塗装工の男（19）と藤岡市の外構工事作業員の男（19）を前橋家裁高崎支部に送致した。

②2 人は高崎市の会社員の男（19）と共謀し、昨年 9 月 8 日午後 8 時 20 分ごろ、同市元紺屋町のマンションで千葉県柏市のパート女性＝当時（56）＝の口を手でふさぐなどの暴行を加え、携帯電話 1 台と現金 1 万 3000 円を奪った疑いで逮捕、送検されていた。

会社員の男は処分保留となった。

13. ■品川マンション内店舗強盗未遂事件、住吉会系事務所を家宅搜索 2025 年 2 月 19 日

https://www.sankei.com/article/20250219-IFQ2XRM26FJJLDTZG6QKFEXDW4/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①昨年 11 月に東京都品川区西五反田にあるマンション内の店舗で発生した強盗未遂事件で、警視庁捜査 1 課は 19 日、強盗未遂容疑で、杉並区にある指定暴力団住吉会系 2 次団体の事務所など 2 カ所を家宅搜索した。

②今月 6 日に強盗未遂などの容疑で逮捕した住吉会系組員容疑者（27）の関係先。

事件の指示役とみられ、背景に組織的な関与がないかなど解明を進める方針。

12. ■同じマンション住人 24 歳男 20 代女性宅にベランダから侵入した疑い 2025 年 2 月 6 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1713092?display=1>

概要

①2023年7月、札幌市の20代の女性が住むマンションの部屋に正当な理由がないのに侵入したとして、同じマンションに住む24歳飲食店従業員の男性が逮捕された。

2023年7月30日午前2時すぎ、札幌市中央区の20代女性が住む部屋にベランダから侵入した疑いが持たれています。

②事件当時、女性は寝室で寝ていて、男は鍵がかかっていないベランダから部屋に侵入。物音に気付いた女性が目を覚まし、居間を見たところ、暗闇の中で立っている男を発見したということです。女性が声を上げたところ、男は玄関から逃走しました。

③警察は、防犯カメラの映像から男を特定し、裏付け捜査を進め、事件から約1年半後の今月5日に男を逮捕しました。当時、女性は12階建てのマンションの2階に住んでいて、男は女性と同じマンションに住んでいた。容疑を認めている。

（北海道放送）

11. ■ マンション侵入、不同意わいせつ 26 歳男逮捕 尼崎 神戸新聞 2025 年 2 月 14 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202502/0018650217.shtml>

概要

①マンションに侵入して女性にわいせつな行為をしたとして、兵庫県警は14日、不同意わいせつと邸宅侵入の疑いで、尼崎市の会社員の男（26）を逮捕した。

②2月3日午前0時半ごろ、同市内のマンションのエントランスで女性（25）の下半身をズボンの上から片手で触った疑い。「駅で降車し、女性の後をついて行った。酔っていたが覚えている」と容疑を認めているという。

③男は触つてすぐに、マンションから立ち去ったという。女性から相談を受けた夫が110番。マンションの防犯カメラの映像などから男が浮上した。

10. ■ 鍵をかけずに外出したら...見知らぬ女が部屋の中に！ 札幌市 2025 年 2 月 14 日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/sta92db25a0da74790bc9924782b181ab4#>

概要

①札幌・中央警察署は2025年2月13日午後7時半ごろ、住居侵入の疑いで札幌市中央区に住む契約社員の女（32）を現行犯逮捕しました。被害にあったのはアルバイト従業員の男性（25）で、女と男性に面識はありませんでした。

②当時男性は鍵をかけずに外出していて、帰宅すると自宅の鍵が施錠されていたため、不審に思い、警察に110番通報しました。

その後警察官が駆け付け、部屋の中を確認すると女が侵入していたため、その場で現行犯逮捕しました。

「自分の自宅だと思って入ってしまった」と容疑を認めています。女は飲酒などはしていなかったということで、詳しい経緯などを調べています。

9. ■ マンションの消防設備ふたを盗んだ疑い 76 歳男を逮捕 沖縄 2025 年 2 月 6 日

<https://www.okinawatimes.co.jp/articles/-/1521283#>

概要

①浦添市にあるマンションの消防設備のふた2個（時価5千円相当）を盗んだとして、浦添署は5日、那覇市に住む無職の男（76）を窃盗の疑いで逮捕した。

男は盗んだふた2個を県内の金属買い取り業者に売っていた。調べに対し「生活が苦しかった」と容疑を認めているという。

②1月23日午前11時5分ごろ、「連結送水管」と呼ばれる消防設備のふた2個を盗んだ疑い。目撃者の通報で発覚した。

8. ■ カフェ店員宅の合鍵作り侵入→紅白歌合戦のんびり視聴…34 歳男 2025 年 2 月 22 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/newsx/368062>

概要

①カフェで働く10代のアルバイトの女性宅に侵入し、引き出しなどを物色したとして東京都足立区の会社員（34）が19日までに住居侵入と窃盗未遂の疑いで警視庁戸塚署に逮捕された。

②昨年10月ごろ、宮原容疑者は新宿区高田馬場にあるカフェを訪れ、店内を見回し、好みの女性を見つける。その後も店に通い続け、女性が事務室に入室する際、暗証番号を入力している様子を客席や近くの喫煙室から盗み見た。店員が不在にした隙にドアを開け、事務室に侵入。女性のかばんから免許証と鍵を取り出し、住所と鍵の番号を記憶すると、メーカー名と鍵の番号をもとに、ネットで合鍵を作製した。

③昨年12月31日午後6時25分ごろ、容疑者は合鍵を使って新宿区にあるマンションの女性宅に侵入した。部屋に入り、タンスの引き出しや洗面所を物色。そのまま部屋に居座り、テレビのリモコンのスイッチを入れ、2時間半、紅白歌合戦を見ていた。「女性が帰ってくると思わず、ゆっくり紅白を見ていられたのは、その数日前に侵入した際、部屋に置いてあったスーツケースがなかったから。年末年始は実家に帰省していると思ったそうです。この女性宅には10回侵入していた。

容疑者のカバンから、マジックで女性の名前と店舗名が書かれたタグ付きの合鍵が 5 本見つかった。それ以外にも複数の女性宅の合鍵を 15 本以上作っていた。都内の別のカフェで同じように女性店員を狙い、繰り返し部屋へ侵入していた」

④「下着を見ました。盗み目的ではなく、どんな下着を身に着けているのか知りたかった。女性と同じ空気を吸いたかった」と話し、複数回侵入した理由については「部屋がきれいで日当たりが良かったから」と供述している。（日刊ゲンダイ）

7. ■ 寒さしのぎ共同住宅共用廊下で座る男建造物侵入現行犯逮捕札幌市 2025 年 2 月 25 日 <https://www.uhb.jp/news/single.html?id=48924>

概要

①男は 2 月 25 日午前 1 時 10 分ごろ、正当な理由がないのに札幌市中央区南 1 条西 14 丁目の共同住宅の共用廊下に侵入しました。「建物の廊下に不審な男がいる」と目撃者が 110 番通報。駆け付けた警察官が、共用廊下で座っていた男を建造物侵入の現行犯で逮捕しました。

②男は「寒さをしのぐために入った」とも話していて、警察が侵入するまでの経緯や動機を調べています。

6. ■ 保険証など偽造し管理会社に送信か 不動産仲介業 3 人逮捕 TBS 2025 年 2 月 18 日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1737158?display=1>

概要

①マンションを借りるため、偽造した保険証などのデータを不動産管理会社に送ったとして、不動産仲介業の男ら 3 人が警視庁に逮捕されました。▼不動産仲介業の（38）と▼無職容疑者（33）ら 3 人で、去年、マンションを借りるため、保険証などの画像データを偽造し、不動産管理会社に送った疑いがもたれています。

②管理会社が送られてきた保険証と運転免許証のデータの形式が違っていたことなどから不審に思い、入居審査を通さず、契約には至りませんでした。

容疑者はマンションの契約が難しいキャバクラ勤務の女性らから 600 件以上の相談を受けていて、証明書の偽造を請け負っていた容疑者らとともに、うその申請を繰り返していたとみられています。

③容疑者は「容疑者からもらった報酬は 1750 万円くらいだと思う」などと容疑を認めているということです。

5. ■ 真夏のマンションにネコ置き去り 27 歳女動物愛護法違反逮捕 朝日 2025 年 2 月 3 日 https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_29702.html

概要

①動物愛護法違反（遺棄）の疑いで逮捕されたのは、京都市下京区に住む無職の女（27）です。去年7月ごろ、大阪市生野区巽南のマンションの1室に、飼育していたネコ1匹を置き去りにした疑いがもたれています。

女はマンションの管理会社に連絡を入れず部屋を退去しており、8月末に管理会社がネコを発見したということです。室内に餌や飲み水が置かれていた形跡はありませんでした。

②獣医によりますと、保護当時、ネコは意識がなく、重篤な状態だったという。女は「世話を放棄したことは間違いありません」などと容疑を認めている。

4. ■ 闇バイト強盗の増加で防犯意識は高まるも、実際の対策は3割未満 2025年2月6日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/0da68569ac858f639c4a0fc011116297263a4bb3>

概要

①ソニー損害保険が行った「自宅の防犯対策の見直し状況に関する調査」2025年1月7日～8日、持ち家家庭で火災保険に加入している300人を対象に実施された。

「闇バイトによる犯罪報道をきっかけに、住宅における防犯意識の変化があったか」「高くなった」「やや高くなった」と回答した人は合わせて65.0%と、防犯意識が向上した人は6割以上にのぼった。

②「闇バイト強盗に対する具体的な防犯対策を行ったか」、約7割が「実施していない」。

また、防犯対策を行っていない211人にその理由を尋ねたところ、最も多かった答えは「具体的に何をしたらいいのかわからない（47.9%）」で、「対策しても効果があるか疑問に思っている（21.8%）」、「防犯対策のための予算がない（19.4%）」と続いた。

③闇バイトの犯罪報道をきっかけに防犯対策を実施した83人に、どのような対策を行っているかを尋ねた（複数回答可）。「戸締まりの徹底（60.2%）」「防犯カメラの設置（41.0%）」「雨戸やシャッターを下ろす（30.1%）」「玄関や窓の鍵の追加・交換（28.9%）」「強化ガラスの設置（26.5%）」と続いたほか、少数ながら「火災保険の補償内容の見直し（16.9%）」や「ホームセキュリティの新規契約・契約変更（10.8%）」を行う人も。

（記事提供元：スマホライフ PLUS）

3. ■ 「防犯カメラ」無しでどう対策する？ 防犯対策【集合住宅編】 2025年2月15日

<https://www.goodspress.jp/columns/657097/>

概要

①旭化成ホームズの LONGLIFE 総合研究所で防犯対策の研究をしている山田恭司さんに教えてもらいました。

② ■ 集合住宅で特に意識したいのは「侵入窃盗」と「車両関連の盗難」

“自家の防犯対策”を考えるうえで意識しておきたい犯罪としては、（１）窃盗のプロが合理的に動く「従来型の侵入窃盗」と、（２）いわゆる闇バイト系の犯罪として指示に従って実行犯が動く「匿名流動型の犯罪」の２種類がある。

「傾向としては、2024年に話題になった匿名流動型の犯罪については、現在のところ集合住宅が被害にあった事例は見当たりませんでした。

侵入窃盗の件数も、一軒家に比べれば少なくなりますが、油断はできません。

一方で、実は駐車場をターゲットにした自転車盗難や、自動車の窃盗は、実は集合住宅での発生件数が多くなっています」（山田さん）

② ■ 対策すべきポイントは「玄関」と「窓」

集合住宅への侵入の多くは“玄関から”と報告されています。

「特に数が多いのは、玄関の戸締りを忘れて侵入される“無施錠”によるもの。その次が“合鍵”を作られてしまつて玄関を開けて入ってこられてしまうというケースです。

特に鍵については、鍵の表面に記された番号を知られてしまうと、合鍵を作成できてしまうと知っておくことが重要です。他人に見せない、あるいは写真にも撮られないようにシールを貼っておく、などの対策をしておくといでしょう」

来客に対しては必ずインターフォンを使って非接触で応答することも重要。

「まずは戸締りをしっかりする。インターフォンで非接触で応対する。女性なら単身女性が住んでいると気づかれないように洗濯物の干し方を工夫する。数週間家を空ける場合には、窓にシャッターがある場合には閉めておく??など、基本的な防犯対策を取っておくことが重要だと思います。そのうえで、補助錠やセンサーなどのアイテムを併用すると良いでしょう。例えば、開閉を知らせるセンサーの設置や防犯ブザーの所持などが考えられます」（山田さん）

③ ■ 具体的なアイテム例をチェック

1. 窓に設置する補助錠
2. 玄関を二重ロックにするアイテム
3. 窓などに設置する防犯アラーム
4. 鍵の複製 ホーム/インテリアインテリアコラム <取材・文／井上 晃>

2. ■ 空き巣犯が使うマーキングが話題 今すぐインターホンをチェック 2024 年 12 月 26 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/backnumber2/202411/0018383154.shtml>

概要

①防犯や緊急時に役立つ情報を SNS で発信されている「いくみ」さん（@193fp）。

強盗や空き巣が使うマーキングを X（旧 Twitter）で紹介し、話題になりました。

②「小さなキズにみえますが、強盗や空き巣が使うマーキングというものです。コレがあるとすでに下調べ済みでターゲットになっている可能性も…」

例えばこちらは『女子大生のひとりぐらし』と思われます。

「Sはシングル Wは女性 Dは大学生」

「Aは『住人はアルバイト』」

「『SW10-20R』 Sはシングル Wは女性 10-20は10時から20時 Rは留守、つまり、女性の1人暮らしで10-20時までは家が空いているという意味ですね」

Fは「家族がいる」など、まず「住まいの状況」を、またRは「留守」、SSは「土日休み」、9-15は時間で「9時から15時まで」といった「住んでいる人の行動」や、Yは「住人はヤンキー」Aは「住人はアルバイト」など「住んでいる人の特徴」を示すマークが付けられているとのこと。

③他にも謎の置き石をしていたり、ゴミが捨てられてあったりなども下見済みの可能性があるとか。防犯対策として、気を付けることはというと「玄関ドア、インターホン、ガスメーター、郵便ポスト等つけられやすい場所は時々チェックするようにする」「置き石やペットボトルなどを置いてマークすることもあるので、家周りをいつもきれいにしておく」ことだと、いくみさんは訴えます。

④万が一、インターホンや表札にマーキングされていたら、証拠写真を撮っておいた上で除光液やシールはがしなどを使って消したり、傷を補修したりすることで未然に防ぐことも可能。また設備の業者を装って様子を見にくることが多く、その際には…「ご近所との関係性は良好」「外から見えにくい家の死角まで掃除されている」など、お互いに顔見知りが多いと知らない人が来たらすぐ気づくため狙われにくく、かつ家周りをしっかりと手入れされていると防犯意識が高いと判断されるようです。強盗や空き巣に狙われにくい行動を心掛けましょう。

(まいどなニュース特約・渡辺 晴子)

1. ■一軒家 強盗リスクがマンションの2.5倍!? FINANCIAL FIELD 2025年2月14日

<https://financial-field.com/living/entry-372524>

概要

①2023年度のデータによると、侵入強盗の発生場所認知件数は一戸建住宅が20%、共同住宅（3階建以下）が8.7%、そして共同住宅（4階建以上）が8%でした。

一軒家が強盗のターゲットにされやすい原因は、以下の通りです。

- ・侵入経路となる窓やドアが多い
- ・死角となる高い塀や植木が多い
- ・セキュリティがマンションより甘い

ただし、なかにはマンションを主なターゲットとした強盗犯罪もあるため、マンションに引っ越せば安心安全とは限らない点には注意が必要です。

②治安の良いエリアを選ぶ

例えば、東京都23区内といってもエリアごとに治安状況にはばらつきがあり、刑法犯遭遇率が最も低いのは文京区、一方で最も高いのが千代田区です。犯罪が発生しにくいエリアを選んで引っ越し先を探索せば、一軒家でも比較的安心して暮らせるでしょう。

③防犯対策がしっかりしていれば、一軒家でも強盗に侵入されるリスクを下げる可能性があります。防犯カメラやオートロックなど、引っ越し先がどのような防犯設備を導入しているか、必ずチェックしましょう。

事件・事故

2. ■マンション一室小規模爆発 ストープ前のスプレー缶原因か 鹿児島 2025 年 2 月 19 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/mbc/1741705?display=1>

概要

- ①鹿児島市のマンションで 19 日午前、小規模な爆発があり、住民の男性が顔にけがをしました。ストーブの近くに置いていたスプレー缶の破裂が原因と見られています。
- ②鹿児島市上荒田町の 3 階建てマンションで、19 日午前 9 時 40 分ごろ、近隣の会社の従業員から「建物の 2 階から煙が上がっている。爆発音もした」と消防に通報。
- ③男性（58）が住む 2 階の一室で、カーテンやクッションが燃え、窓ガラスや天井の一部が破損したということです。男性は一人暮らしで事故当時は室内におり、左目付近にやけどを負い病院に搬送されましたが軽傷だということです。現場では、ストーブの近くに置いていたスプレー缶が破裂しているのが見つかっていて、警察が爆発との関連を調べています。
- ④県は、熱で高温になるとスプレー缶内の圧力が上がり、爆発や火災の原因になるとして、ストーブの近くなどにスプレー缶やカセットコンロ用のボンベなどを置かないよう注意を呼びかけています。

1. ■集合住宅で 2 人転落死か 男児と成人女性、名古屋共同通信 2025 年 2 月 18 日

<https://nordot.app/1264495464522613120#>

概要

- ①18 日午前 10 時 20 分ごろ、名古屋市千種区の市営住宅で通行人の男性から「人が落ちた音がした。男の子が転落したようだ」と 119 番があった。敷地内に男児と女性が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男性は通報中、再び大きな音を聞き、男児の付近に女性が横たわっているのに気付いたという。2 人が相次いで転落したとみて詳しい原因を調べ、身元の確認を進めている。男児は 2～3 歳、女性は 30 代くらいで、親子の可能性がある。市営住宅の住民ではないとみられる。
- ③集合住宅は 14 階建てで、2 人が倒れていたのは廊下が面している吹き抜け構造の場所だった。

放火

1. ■大阪市 マンション自室に放火した疑いで 24 歳女を逮捕 産経 2025 年 2 月 5 日

https://www.sankei.com/article/20250205-PQ746YEQEFITTBFBMD5S7JLSHE/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

- ①大阪府警西淀川署は 5 日、現住建造物等放火未遂の疑いで、大阪市西淀川区千舟の職業不詳（24）を逮捕した。自室 5 平方メートルほどが焼損した。
- ②4 日午後 4 時 20 分ごろ、他の住居に燃え移る可能性を認識しながら自宅マンション 1 室に放火したが、消防隊に消されたとしている。
- ③「私が火をつけたことに間違いありませんが、他の部屋に燃え移る認識はありませんでした」と一部否認。自殺する目的でベッドの上に衣類を並べライターで火を付けたと供述しているという

火災

18. ■マンションの一室が全焼 80 代夫婦とみられる遺体 相模原市 2025 年 2 月 12 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST2D129RT2DULOB00KM.html?ref=smartnews>

概要

- ①11 日午後 10 時すぎ、相模原市中央区鹿沼台 2 丁目の 8 階建てマンションで、「黒煙が上がっている」と近くに住む大学院生（23）から 119 番通報があった。火は約 4 時間半後に消し止められた
- ②5 階の一室から石井哲雄さん（84）と妻の理恵子さん（83）の死亡が確認された石井さんは 2 人暮らし。他の住人にけがはなかった。

17. ■ 1 4 階建てマンションで火事 1 人死亡／埼玉県 テレビ埼玉 2025 年 2 月 5 日

<https://nordot.app/1259811121493754865>

概要

- ① 4 日夜、さいたま市北区の 1 4 階建てマンションの一室が焼ける火事があり、男性 1 人が死亡しました。4 日午後 9 時 2 0 分ごろ、さいたま市北区宮原町の 1 4 階建てマンションの 1 2 階の部屋で「室内から煙が出ている」と 1 1 9 番通報。
- ②火はおおよそ 2 時間後に消し止められましたが、1 2 階の部屋は一部が焼け、男性 1 人が遺体で見つかりました。部屋には本多大さん（6 5）と 6 0 代の妻、2 0 代の長男の 3 人が暮らしているということです。妻と長男、それにマンションの住人、あわせて 5 人が病院に搬送されましたが、いずれも軽傷で命に別状はないということです。遺体は、本多さんとみて、身元の確認を進めるとともに出火原因を調べています。

16. ■相模原市のマンションで火事 男女 2 人が死亡 TBS テレビ 2025 年 2 月 11 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1724213?display=1>

概要

- ①11 日午後 10 時ごろ、相模原市中央区の 8 階建てのマンションで「黒煙が出ている」と住人の男性から 119 番通報がありました。マンション 5 階の部屋から火が出て、消防車など 19 台が現在も消火にあたっています。
- ②火元の部屋に住んでいるとみられる男女 2 人死亡が確認されたということです。
- 2 人が火元の部屋に住む高齢の夫婦とみて、身元の確認を急いでいます。

15. ■リゾートマンションの一室で火災 身元不明の遺体が発見【新潟】 2025 年 2 月 24 日

<https://news.goo.ne.jp/topstories/nation/999/7bcb2c255c8160ef35bb1576b8aedb78>

概要

- ①出火したのは、湯沢町土樽の 13 階建てのリゾートマンションの 5 階の一室です。
- 24 日午後 4 時すぎ、マンションの管理人から 5 階付近から煙が見えると 119 番通報。
- ②火は約 3 時間後に消し止められましたが、部屋から身元不明の遺体が発見された。

14. ■マンション火災で 1 人死亡 住人の 8 0 代男性が 大阪・淀川区 2025 年 2 月 23 日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20250223/GE00063852.shtml#>

概要

- ① 2 月 2 2 日午後 4 時半ごろ、大阪市淀川区西中島のマンションで「隣の部屋から火が出ています」と住人から消防に通報がありました。火は約 2 時間半後に消し止められましたが、1 0 階の一室約 1 5 平方メートルが焼けたということです。
- ②部屋からは 1 人の男性の遺体が見つかり、警察はこの部屋に住む 8 0 代の男性とみて身元の確認を進めるとともに、火事の原因を調べています。

13. ■マンション 1 0 階一室火災 男性死亡 大阪淀川区 朝日 TV 2025 年 2 月 22 日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_30014.html

概要

- ① 2 2 日午後 4 時 4 6 分ごろ、大阪市淀川区西中島にある 1 0 階建てマンションの住民から「部屋から煙が出ている」と消防に通報がありました。
- ② 1 0 階の 1 室が燃えていて、火は約 2 0 分後にほぼ消し止められましたが、ベランダから成人とみられる 1 人の男性が意識不明の状態で見つかり死亡が確認されました。

12. ■横浜の 1 0 階建てマンション白煙が出ている 1 人死亡 カナロコ 2025 年 2 月 15 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1148497.html>

概要

- ① 1 5 日午前 6 時 4 0 分ごろ、横浜市南区花之木町 2 丁目の 1 0 階建てマンションで「白煙が出ている」と 1 1 9 番通報があった。男性 1 人が死亡した。

② 10階の一室が燃えたという。

11. ■ 京都の市営団地で火事、2人死亡・2人意識不明… 読売 2025年2月28日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250228-OYT1T50036/?from=smtnews#>

概要

- ① 28日午前0時25分頃、京都市西京区大原野東竹の里町の5階建て市営住宅から出火。約7時間後に消し止められたが、1、2階の2室計112平方メートルを全焼した。
- ② 住人の男女5人が搬送され、2階にいた50歳代と80歳代の男性2人が死亡、1階にいた50歳代の男性2人が意識不明の重体。女性1人が足に軽傷を負った市営住宅に住む70歳代男性は「寝ようとした時に火が建物から噴き出すようにすごい勢いで上がり、すぐに避難した。担架で人が運ばれ、怖かった」と話した。

10. ■ マンション火災 60～70代男性意識不明の重体 新宿区 TBSテレビ 2025年2月22日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1747554?display=1>

概要

- ① きょう午前6時半すぎ、新宿区大久保で「マンションから煙がでている」などと近所の住民から通報がありました。火はマンション4階の一室から出て、45分ほどでほぼ消し止められましたが、およそ10平方メートルが焼けました。
- ② 火が出た部屋に倒れていた住人とみられる60代から70代の男性が助け出されましたが、意識不明の重体です。

9. ■ 福岡市南区清水でマンション火災 女性1人が意識不明 NTV 2025年2月18日

<https://news.ntv.co.jp/n/fbs/category/society/fsc73f4964ba3849da9a1ea6de1952350e>

概要

- ① 18日午後6時20分ごろ、福岡市南区清水の3階建てマンションで「部屋に煙があって入れない」と119番通報があり火はおよそ30分後に消し止められました。
- ② 火元とみられる3階の1室に住む女性1人が病院に搬送され、意識不明の重体です。

8. ■マンション 1 階部屋火事 住人男女 2 人搬送 命に別状なし 北九州 2025 年 2 月 2 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1703909?display=1>

概要

- ①2 日午前 7 時前、北九州市小倉北区泉台の 5 階建てのマンションで「1 階から炎と煙が出ている」と上の階の住人から消防に通報がありました。火は約 1 時間半後に消し止められましたが、
 - ②この火事で、マンションに住む 51 歳の男性と 47 歳の女性が病院に運ばれました。
- いずれも命に別状はないということです。

7. ■マンション火災で男女 3 人やけど 福岡市城南区 2025 年 2 月 27 日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=14738547&yymd=2025-02-27>

概要

- ①福岡市城南区のマンションの一室で 27 日、住人ら 3 人がやけどを負う火事がありました。福岡市城南区樋井川の 6 階建てマンションで 27 日午後 3 時半すぎ、「キッチンから火が出た」と住人の女性から消防に通報がありました。
- ②火が出たのは家族 5 人が住む 5 階の一室で、火は約 2 時間半後に消し止められました。家族 5 人のうち男性（70 代）・女性（60 代）・女性（30 代）の計 3 人が軽いやけどを負い病院に搬送されました。命に別状はないということです

3. ■こんろから火、マンションの 1 室全焼 住人やけど 鳥取県米子市 2025 年 2 月 25 日

<https://nordot.app/1267041285207753716>

概要

- ①25 日午前 7 時半ごろ、米子市皆生温泉 3 丁目の鉄筋コンクリート 3 階建てマンションの一室から出火。会社員男性（52）が約 50 平方メートルを全焼した。男性がのどにやけどを負い、同市内の病院に搬送された。重傷とみられる。
 - ②1 階で 1 人暮らししている男性が「こんろから火が出ている」と 119 番した。マンションは 24 室あり、類焼はない。
- （山陰中央新報社）

5. ■札幌市中央区の高層マンションで火災 けが人なし 2025 年 2 月 1 日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/stabbfb214fd7d468c93d872d10112b045#>

概要

- ①札幌市中央区の11建てのマンションで2025年2月1日11時半ごろ「3階から火と煙が見える」と通報がありました。約4時間後に消し止められました。
- ②この火事によるけが人はいないということです。

4. ■花畑団地の集合住宅で火災 炎が上がる 足立区 2025年2月11日

<https://newsdigest.jp/news/f2962042-2c28-43ef-8423-9b3b9051110c>

概要

- ①11日夜、東京都足立区花畑5丁目の花畑団地で火災の通報があった。
- ②SNS上の投稿からは8階建て集合住宅の7階部分の一室から炎が上がっている様子が確認できる

3. ■奈良市のUR団地で火災 13日午後1時10分現在けが人は確認されず 2025年2月13日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=17600>

概要

- ①13日午前11時半ごろ、奈良市中登美ヶ丘1丁目の「UR都市機構中登美団地」で、「白煙が出ている」と近くに住む人から消防に通報がありました。
- ②現在のところ、けが人は確認されていないということです。

2. ■4階部分炎上中 横浜市5階建てマンション火災 逃げ遅れの情報も 2025年2月20日

<https://times.abema.tv/articles/-/10165061?page=1>

概要

- ①20日午後2時半ごろ、金沢区六浦のマンションから「4階部分が炎上中」と通報がありました。5階建てマンションの4階部分が燃えていて、逃げ遅れた人がいるとの情報もあるということです。
- ②現在、消防が消火活動にあたっています。

1. ■5階建てマンション一室炎と煙 住人は外出中 テレビ西日本 2025年2月15日

https://www.smartnews.com/ja-jp/article/4781484254028629211?placement=article-preview-social&utm_campaign=sn_lid%3A4781484254028629211%7Csn_channel%3Acr_ja_top&utm_source=share_ios_email&share_id=HubII2

概要

- ①15 日午前 8 時半ごろ福岡市南区長丘にあるマンションの住人から「煙が出ている」と消防に通報がありました。5 階建てマンションの 4 階の一室から出火。
- ②消防車など 20 台以上が駆けつけ消火にあたっている。

防災

4. ■市長は逃げている 松山市土砂崩れ住民説明会批判相次ぐ 2025 年 2 月 25 日

<https://news.ntv.co.jp/n/rnb/category/society/rbd6a2995ca10549f0b8a108e8178f9a1c#>

概要

①去年 7 月に松山城の城山で発生した土砂崩れから 7 か月、松山市が初めて「住民説明会」を開きました。これまでの市の対応に不信感が高まる被災住民。今回の説明会で市は、「緊急車両用道路の設計は妥当だった」と説明。住民からは「納得できない」と批判が相次ぎました。

②去年 7 月 12 日、城山の北東の斜面で発生した土砂崩れでは、ふもとの住民 3 人が亡くなり、15 棟の住宅が全壊または一部損傷となるなどの被害が出ました。住民はこれまで繰り返し、城山を管理している松山市に説明会の開催を求めて要望書を提出してきましたが、発生から 7 か月以上経っての開催に...

③住民：「もっと早めに謝罪なりなんなり、亡くなった方おられるんだから、する必要があったんじゃないでしょうか」「7 か月は長すぎる。7 か月の間にね、市長としてやるべきことがあったでしょう」「市長は逃げてると思います。7 か月を市長としてどう釈明されますか」

④野志市長：「災害の原因が分からないと責任のある対応ができませんので、技術検討委員会の検討結果が出るのを待っておりました。説明会がこの時期になったことについてはご理解を頂きたいというふうに思っております」

⑤会では、技術検討委員会の最終報告で「斜面変形に影響を与えた可能性がある」とされた緊急車両用道路について、松山市は、専門家の意見をもとに当時の設計内容を確認したと説明。その結果、設計や擁壁に使用したコンクリートの品質なども基準を満たしていて道路の設計・施工について“妥当だった”としました。

また、道路のひび割れなどには適切に対応してきたほか、今回土砂崩れが起きた現場が土砂災害警戒区域でないことなどから、こう結論付けました。

⑥野志市長：「本市として、本件災害の発生を予見したり、その結果を回避することは不可能であったと考えられますので、その管理に瑕疵があったとは言えず、従いまして、公の営造物が通常有すべき安全性を欠いていたとは言えませんので、国家賠償法に基づく賠償は難しいと判断しました」

⑦杉本記者：住民からの質問や意見が集中したのは、土砂が崩れた現場の上部にある『緊急車両用道路』についてです。この道路は、天守まで消防車や救急車が乗り入れできるようにと、市が 2018 年に整備した道です。土砂崩れの発生前に、路面のひび割れや擁壁の傾きなどが確認されていて住民などからはこれまで土砂崩れとの関連を指摘する声が上がっていました。この緊急車両用道路について、県が設置した技術検討委員会は先月 30 日の最終報告で、道路が土砂流出の起点となるような直接の影響

を与えた可能性は低いものの、土砂崩れの前提ともいえる『斜面変形』に、道路の擁壁や盛り土の荷重が影響を与えた可能性がある」と結論づけました。

⑧松山市はこの結果を受けて、土木工学に詳しい愛媛大学の矢田部龍一名誉教授に意見を聞きながら、『当時の設計や施工に問題がなかったか』を確認。設計については道路構造令などを基準と照らし合わせて問題はなかった、施工についても擁壁に使用したコンクリートの品質管理などすべて問題はなかったことを確認したとして、市はきのうの説明会で『設計・施工は妥当だった』としました。

⑨この他、松山市は土砂崩れが発生した区域の災害前の状況などから、野志市長は、「安全性を欠いていたとは言えませんので、国家賠償法に基づく賠償は難しいと判断した」と述べました。

⑩今回の松山市の説明に対し、住民からの意見です。「県外からとか、第3者で全く利益関係がないところで検証はしてないんじゃないか」「全くの関係のない第3者の意見というものを複数聞いて頂きたい」「もう一回改めて言いますけど、もう一回やってください。ほんとに」

⑪市の担当者：「松山市としてはきちんと検証ができていると思っております。以上です」住民：「だから第3者を入れてやってくださいって」

Q 住民は納得したと思う？

野志市長：「様々な方の様々な考え方があろうかと思しますので、受け止めも様々かと思えます。できる限りの説明につとめさせて頂いたなと考えております」

Q 説明をどう思った？

参加した住民：「1ミリも納得できない。こちらの声っていうのはひとつも届いてないですね。一番悔しいのは、こうやってほんとの原因をうやむやにされるっていうのが悔しいですね」（南海放送）

3. ■ 東京都 23 区で最も旧耐震マンション棟数が多いのは「世田谷区」 2025 年 2 月 22 日

https://news.mynavi.jp/premium/article/20250222-3131967/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

①本調査では、東京都 23 区の区ごとの全マンション棟数と、旧耐震マンション棟数から、旧耐震マンションの棟数と比率のランキングを作成。旧耐震マンション棟数の Top5 は「世田谷区」「港区」「渋谷区」「新宿区」「杉並区」、旧耐震マンション比率の Top5 は「港区」「渋谷区」「目黒区」「新宿区」「杉並区」。特に港区のマンションは、3 棟に 1 棟が旧耐震という実態が明らかに。

②古くから町が発展している地域では、旧耐震基準のマンションが多く、その比率も高い傾向にあることがわかる。これらの地域は地価が高く、周辺に空き土地が少ないため、高さ制限や施工の難易度が高くなることが予想されるとのこと。その結果、建て替えにかかる費用が高額になり、さまざまな問題が発生する可能性が高まっているという。

③また、旧耐震マンションが多い地域では、激甚災害時に建物が大きく倒壊するリスクが高まり、周辺地域にも甚大な被害を及ぼす可能性が。倒壊によって火災の発生率も増加し、さらに被害が拡大する恐れがある。また、倒壊した建物が原因で周辺道路が使用できなくなり、救助活動が困難になる場合や、

住居が居住不可能な状態となることで、個人の復興が非常に困難になるなど、さまざまな問題が発生するという。

2. ■ 武蔵小杉のタワマンが水没した日に「まさかすぎる被害」竹中 信勝 2025 年 2 月

<https://gendai.media/articles/-/146826>

概要

①『タワマン理事長—ある電通マンの記録—』（ワニブックス刊）筆者竹中信勝氏
くじ引きで管理組合の理事長を務めることになる。

2019 年 10 月に発生した台風 19 号では多くのタワマンで被害が出ました。高層階の網戸が飛ばされた事例が多く発生していたようです。まさか理想のタワマン生活がそんなことになるなんて、住民は夢にも思わなかったでしょう私のマンションでは網戸が補強されており、飛ばされる被害は発生せずに済みましたが、強風で飛ばされたエアコンの室外機が窓ガラスを破損する被害が 2 世帯で発生しましたあの重い室外機が飛ばされるほどとは風がどれほど強かったかがよくわかります

②我がマンションでは、台風対策をよりいっそう強化する必要があると判断しました。管理組合としては、網戸の補強と、エアコン室外機の足の部分をコンクリート製にして強化する工事を斡旋。室外機の足部分はプラスチック製で軽いのですが、コンクリート製の重たい足に付け替えれば風で飛びにくくなります。工事は住民負担による任意参加としました。

③今後も大型台風は発生し続けるでしょうし、全国のどの地域でも被害を受ける可能性が十分に考えられます。管理組合が主導して住民に安全対策の重要性を啓発することは、もはや管理組合の義務レベルで捉えておいてもいいかもしれません

④私のマンションのエントランスは隣接する建物と繋がっています。タワマンは鉄道駅や商業施設などとエントランスが繋がっている物件も多いです。こちらも台風がらみの被害ですが、我がタワマンのエントランスに、隣接する建物から雨水が侵入する事件がありました。台風による大雨で隣接する建物の屋上に水が溜まり、それが暴風に煽られてマンションのエントランスから建物の中に侵入してきたのです。エントランスは雨水が溢れかえるほどの惨状でしたが、幸いなことに下の階に流れ込むまではいきませんでした。

⑤この事件を受けて、理事会では対策として土嚢を購入することとしました。

土嚢というと土を袋に入れたものを想像しがちですが、最近では水を含むと膨張するタイプの土嚢があり、緊急時の水害対策には非常に便利なのです。この「吸水性土のアクアブロック」は土を使わず水だけで膨らむ吸水性土嚢で、使用前は約 400 グラムと非常に軽量。保管場所にも困りません。水に浸すと約 3 分で膨らみ、土嚢としてスピーディーに使用できます。材質には麻袋と高吸水性ポリマーが使用され環境に優しく、乾燥させることで再利用が可能というエコっぷり。これを備えておけば、家屋や店舗はもちろん、車庫や地下室への浸水防止にも役立ちます。 備えあれば憂いなし。それほど場所を取らないので、防災グッズと一緒に保管しておくのがオススメです。

1. ■ 下水道管だけではない日本の危険なインフラ 高速、橋、マンション 2025 年 2 月 14 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/02140601/?all=1>

概要

①埼玉県八潮市での大規模な道路陥没事故。

下水道管が原因で道路が陥没した事故は、2022 年に全国で約 2,600 件も発生していたという。

2022 年度末の時点で総延長が約 49 万キロにおよぶ日本の下水道管は、その多くが高度経済成長期に埋設されている。

②法定耐用年数は 50 年で、現状でもそれを超えたものが約 3 万キロあり、10 年後には約 9 万キロ、20 年後には約 20 万キロに増えるという。しかし、30 年も過ぎれば老朽化して傷みが生じやすくなるというので、今後は全国各地で、八潮市のような事故が発生する危険性があるということだ。実際、八潮市の事故を招いた下水道管同時期に設置された下水道管が多いために老朽化のタイミングが重なり、点検や修繕を行う予算も人員も足りないのが現状である。

③高速道路は下水道と違い、基本的に地上に存在するので点検はしやすい。とはいえ、わずか半世紀で 1 万キロもの大規模な道路が建設されたのである。現状、修繕費は増加の一途をたどっており、23 年時点で東日本、中日本、西日本、および首都高速と阪神高速の高速道路各社は、合計で約 1.5 兆円もの修繕費が追加で必要だとしている。

④73 万の橋うち 50 万以上は地方自治体が管理する市町村道のもので、その場合は、必要な措置を講ずるのも簡単ではないようだ。それでも 83%の橋は対策に着手されていたが、逆にいえば、17%は着手できずに放置され、とくに危険性が高い場合は通行止めになされるなどしていた。下水道管と同様、予算も人員も足りないため、手をつけられずにいるのである。

⑤マンションも同様である。老朽化したら建て替えるのか。しかし、建設費が高騰するなか、老朽化とともに高齢化した住人が建て替え費用を捻出するのは簡単ではない。結局、建て替えが進まなければ住人が少しずつ減って、やがては廃墟になるしかなくなる。そんなマンションがこれから全国にあふれかねないのである

⑥2024 年 11 月までに生まれた子供は 66 万 1,577 人で、年間 70 万人を割ることが確実視されている。統計がある 1899 年以降 100 万人の大台を割った（97 万 6,979 人）のは 2016 年で、もはや 100 万人など夢のまた夢、わずか 8 年でさらに 3 割も減少した。

これほどの少子化のなか、下水道に、高速道路に、橋に、マンションに……、むろん、それだけではない。私たちはインフラを維持できなくなる危険に直面している。それは八潮市の陥没事故のような不幸が、各方面で日常化するということである。しかし、問題に気づいて直視しないかぎり、対策を講じること、少しはマシな未来につなげることもできない。その意味で、いまなお転落した運転手の救助が難航している八潮市の事故を、無駄にしたいはいけない。

（香原斗志 音楽評論家・歴史評論家。デイリー新潮編集部）

行政の動き

7. ■経年劣化検査でローン金利優遇 フラット35 の中古住宅購入 国交省 2025 年 2 月 2 日 <https://www.jiji.com/jc/article?k=2025020100353&g=soc>

概要

- ①国土交通省は、住宅金融支援機構が提供する固定金利型住宅ローン「フラット35」について、2025年度から金利優遇の対象を拡大する。経年劣化の検査と修繕を行った中古住宅を購入する人を対象に、当初5年間の金利を0.25%引き下げる。品質が確保された中古住宅の流通を増やし、買い手が安心して購入できるようにする。金利引き下げ分の差額は同省が全額、機構に支給する。
- ②フラット35には、省エネ性や耐震性に優れた住宅の取得や、子育て中の世帯に対して、新規契約時の金利を一定期間優遇する仕組みがある。今回、検査で品質を保証された中古住宅の購入も優遇対象に加える。
- ③具体的には、傷み具合や耐震性などを調べる中古住宅向けの「住宅性能表示制度」の検査を受けて評価書を交付されたものや、機構が融資の際に同等の検査を行ったものを加える方針。検査は、売り手が行う場合と買い手が行う場合の両方を想定している。表示制度には新築向けと中古向けがあるが、中古向けは年に数百件しか利用がなく、同省は金利優遇による制度の普及も期待している。
- ④機構によると、現在は住宅ローン新規契約者の8割が変動金利型を選択している。ただ、日銀が1月に追加利上げを決めたため、今後は返済額が増える懸念から固定型を選ぶ人が増える可能性がある。

（時事通信）

6. ■約4割が高齢者」増加する大部分は85歳以上…高齢社会対策大綱 2025 年 2 月 13 日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/withbloomberg/1727930?display=1>

概要

- ①高齢社会対策大綱は、「高齢社会対策基本法」（1995年制定）という法律に基づいて策定されるが「政府の推進する高齢社会対策の中長期にわたる基本的かつ総合的な指針」をまとめたもの。大綱には、今の高齢化の現状（課題）を踏まえて、国としてどのような対応が求められるか、そしてどのような社会を目指すべきか、その政策メッセージが盛り込まれる。毎回、改訂にあたっては、内閣府の中に有識者会議が設置され、今回も2024年2～8月まで計8回の会議を経て、その報告書にもとづき改訂が行われた。

②今回の改訂内容のポイントと考察

- （1）「高齢社会対策」は高齢者を支えるための取り組みだけではない

「高齢社会対策」は高齢者を支えるための取組みだけではなく、全ての世代の人のための取組みであることが明記されている。これはこれまでの大綱では見られなかった内容である。今後の日本社会を展望すれば「社会を支える側の担い手の確保が重要である」ことを念頭に言及されたものと考えられる。

（２）高齢社会対策大綱の３つの柱（目指すべき未来社会のあり方）

「生涯現役社会」「地域共生社会」「認知症フレンドリー社会」という表現やがて日本は「高齢者が約４割」を占める本格的な超高齢社会を迎える。人口減少下にあっても高齢者の数だけは 2040 年半ばまで増え続ける見通しだが、増加する高齢者のほとんどは 85 歳以上の高齢者である。「生涯現役社会」の実現

③筆者なりに強調したいポイントを２つだけ述べてみたい。

一つは、“第２・３の地域課題に取り組むシニアを増やしていく”ということ。

もう一つは、「加齢に関する理解の促進」

（ニッセイ基礎研究所 生活研究部 上席研究員・前田 展弘）

5. ■ マンション建て替えのハードル下げる…区分所有法など改正案、最大のポイント 2025 年 02 月 25 日

<https://newswitch.jp/p/44781>

概要

①政府は老朽マンション対策を本格化する。

国土交通省が３月上旬に区分所有法（法務省所管）とマンション建替え円滑化法（国交省所管）、マンション管理適正化法（同）などの関連する法律の改正案を一本化し、老朽化マンションの管理と再生の円滑化を図る改正法案として国会に提出する。法案改正と併せて、さまざまな手法で再生を目指す組合に対し法人税や事業税などの非課税措置で後押しする。

②最大の変更点は、現在は建て替えの決議に区分所有者の５分の４の賛成が必要だが、耐震性や耐火性に問題があるマンションについては４分の３で可能にする。

取り壊しの決議は全員の賛成から５分の４に引き下げ、大規模災害で被災したマンションの取り壊しは復興を優先し３分の２まで引き下げる。また、これまで所在が分からない区分所有者は反対とみなしていたが、決議対象の母数から除くことで再生に向けたハードルを下げる。

③マンションの建て替えには高額な費用がネックとなり進まないケースも多い。このため円滑化法で建て替え以外の再生メニューを新設する。特定要除却認定を受けていないマンションを取り壊して敷地を事業者売却する事業や、建て替えずに構造躯体を維持したまま共用部とすべての専有部を更新する一棟リノベーション事業だ。こうした新たな仕組みを実施する組合に対しても、収益事業以外の所得を非課税とすることなどで費用負担を軽減する。

（日刊工業新聞）

4. ■ 2025 年の「宅建業法」と「建築基準法」法改正ポイント 田中 嵩二 2025 年 2 月 6 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/360618>

概要

①宅建業法の中では、11 の改正点を解説します。

特に、(5) と (9) と (11) は最重要ポイントになります。ぜひチェックしてください。

- (1) 宅建業の免許申請書の改正
- (2) 宅建業者名簿の記載事項の改正
- (3) 宅地建物取引業者名簿等の閲覧
- (4) 従業者名簿の記載事項
- (5) 事務所に設置する標識の記載事項
- (6) 都道府県知事への免許等に関する情報の提供
- (7) 専任と取引士の専任性
- (8) 欠格事由に該当することとなった場合における届出
- (9) レインズの機能強化
- (10) 報酬額の揭示
- (11) 低廉な空き家等の報酬額の計算

② (3) 宅地建物取引業者名簿等の閲覧

改正後は、以下の事項について、閲覧の対象から外れました。

- ・欠格要件に該当しないことの誓約書面
- ・事務所の写真・役員等の住所
- ・専任の宅地建物取引士の氏名と住所 など

(4) 従業者名簿の記載事項

改正前は、従業者の生年月日と住所がありましたが、改正により削除されました。こちらも、プライバシー保護の要請によるものです。

(5) 事務所に設置する標識の記載事項【重要】

事務所に備える標識（業者票）には、専任の宅地建物取引士の氏名を記載しなければなりません（宅建業法 50 条）。

大きな会社では、小さな字で名前を連ね、まるで相撲の番付表さながらでした。改正により、氏名を書く必要はなく、その人数だけを記載すればよくなりました。事務所以外（案内所等）で専任の宅地建物取引士を設置すべき場所の標識には、専任の宅地建物取引士を記載することすら必要なくなりました。この点は宅建試験では最重要暗記事項となります。

③宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）も以下の規定が新設されたデジタル化に応じた改正点として、標識を電光掲示板にすることができるようになりました。ガイドラインに以下の規定が追加されました。

第 50 条第 1 項関係書面ではなく、デジタルサイネージ等 ICT 機器を活用した掲示についても、以下の要件を満たす場合には、書面による掲示と同等の役割を果たしていると考えられ、法第 50 条第 1 項の規定による標識（宅地建物取引業者票）の掲示義務を果たすものと考えて差し支えない。

なお、標識の様式については、規則別記様式第 9 号から別記様式第 11 号の 3 まで及び別記様式第 27 号から別記様式第 30 号までによることに留意する必要がある。

（2）当該デジタルサイネージ等において標識を確認することができる旨の表示が常時わかりやすい形でなされていること（画面の内外は問わない。）。

営業時間外のうち一定の時間画面の消灯が必要な場合においては、デジタルサイネージ等の周囲にインターネット上で標識の閲覧が可能である旨を掲示することを条件に、営業時間外は、当該デジタルサイネージ等による掲示に代わり、インターネット上で標識を閲覧する措置を講じることができることとする。

（6）都道府県知事への免許等に関する情報の提供

国土交通大臣に対する、宅建業の免許申請、変更の届出と廃業の届出の申請は、その主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由し、案内所等を設置することによる届出書はその届出に係る業務を行う場所の所在地を管轄する都道府県知事を経由しなければならない、という規定がありました（宅建業法 78 条の 3）。この規定は削除され、上記の場合でも国土交通大臣に直接申請することになりました。

「空き家対策等の媒介業務以外の不動産取引に関連する業務」についてはガイドラインで具体的な内容が追加されました（太字部分が追加）。

以下、引用します

第 34 条の 2 関係 11 媒介業務以外の不動産取引に関連する業務との関係について宅地建物取引業者自らが媒介以外の関連業務を行う場合には、上記のような業務又はいわゆる不動産コンサルティング業務を行う場合を含め、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面等により契約を締結し、成果物がある場合には書面で交付等すること。媒介契約との区分を明確にし、媒介契約とは別に、書面等により締結した契約に基づいて報酬を受けることは、「法第 46 条第 1 項関係 6」に定めるとおり、法第 46 条第 2 項の規定による報酬の制限に違反するものではない。

（8）欠格事由に該当することとなった場合における届出

3. ■ 2025 年の宅建業法と建築基準法改正ポイント特に重要な 3 つの改正点 2025 年 2 月 6 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/360618/2>

概要

①レインズ（REINS）とは、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営する、不動産取引の情報ネットワークシステムです。

宅建業法に基づき、登録された物件情報は宅建業者間で共有される仕組みです。

②この改正は、不動産仲介による物件のいわゆる「囲い込み」防止がその趣旨です。

たとえば、売主も買主も自社から仲介するために、レインズに「売主都合で一時紹介停止中」などと虚偽の登録をし、他の業者に紹介させないといった行為をいいます。ガイドラインにも重要な変更・追加がありますので、一部引用します。

特に、9（2）の通知については、旧規定では「通知に努めること」でしたが、それが「通知すること」になった点と、違反した場合に監督処分になる旨が明記された点が重要です。

第 34 条の 2 関係 1 依頼者への周知について

（4）宅地建物取引業者が依頼物件を指定流通機構に登録した場合は、当該宅地建物取引業者から指定流通機構が発行する登録済証の交付を受けることにより登録されたことを確認するとともに、レインズのステータス管理機能を通じて当該依頼物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の最新の登録内容を確認すること。

③指定流通機構への登録等について

宅地建物取引業者は、指定流通機構に物件を登録したときは、登録証明書を交付する際に、レインズのステータス管理機能を通じて当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の最新の登録内容が確認できることに関し、依頼者に対して分かりやすく説明を行うことが望ましい。なお、宅地建物取引業者が専属専任媒介契約及び専任媒介契約に基づき指定流通機構に登録した物件について、当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の登録内容が事実と異なるときは、法第 65 条第 1 項の指示処分の対象となる。

③（2）成約情報の通知について

指定流通機構に登録した物件について契約が成立したときは、当該指定流通機構に取引価格を含む成約情報を通知しなければならないこととされているところ、成約情報は、媒介価額の評価を行う際の参考として宅地建物取引業者に提供され、さらに指定流通機構が公表している平均取引価格等の市況情報の基になるものであり、不動産流通の円滑化に極めて重要な役割を果たしている。

成約情報の通知の重要性や、通知を怠った場合には法第 34 条の 2 第 7 項に違反することとなるという点を十分に認識し、通知義務の履行を徹底すること。

また、一般媒介契約の場合も、指定流通機構に登録した物件については、契約が成立した場合において、当該指定流通機構の定める規程等に従い、成約情報を通知すること。

（10）報酬額の揭示

宅建業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を揭示しなければなりません（宅建業法 46 条 4 項）。

ガイドラインについて、以下が追加されました。これは標識と同じ趣旨の改正です。

第 46 条第 4 項関係 デジタルサイネージを活用した報酬の額の揭示について

以下の要件を満たす場合には、書面による揭示と同等の役割を果たしていると考えられ、法第 46 条第 4 項の規定による報酬の額の揭示義務を果たすものと考えて差し支えない。

（1）宅地建物取引業者の営業時間内その他の公衆が必要なときに報酬の額を確認できるものであること。

（2）当該デジタルサイネージ等において報酬の額を確認することができる旨の

表示が常時わかりやすい形でなされていること（画面の内外は問わない。）。

④（11）低廉な空き家等の報酬額の計算【重要】

空き家などの報酬額の計算方法が変わりました。

- ・物件価格の上限が 400 万円から 800 万円になったこと
- ・売主だけでなく買主からも現地調査費用等を受領できるようになったこと
- ・通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するという要件が削除されたこと
- ・現地調査費用は実費に限定されなくなったこと
- ・代理の場合は現地調査費用も含めて 2 倍できるようになったこと
- ・空家等の貸借の仲介については通常の 2 倍の報酬を得られること

（1）低廉な空家等の売買・交換の媒介における特例

宅建業者は、低廉な空き家等の売買または交換の媒介に関して依頼者から受ける報酬の額（媒介に係る消費税等相当額を含む）について、媒介に要する費用を勘案して、前記の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けることができます。

低廉な空き家等

…売買に係る代金の額（その売買に係る消費税等相当額を含まない）または交換に係る宅地・建物の価額（その交換に係る消費税等相当額を含まない）。

また、交換に係る宅地・建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれが多い価額をいう）が 800 万円以下の金額の宅地・建物をいいます。

なお、その宅地・建物の使用の状態を問いません。

「媒介に要する費用」は人件費等を含みます。

また、「費用を勘案して」とは、報酬額の算出に当たって、取引の態様や難易度等に応じて媒介業務に要すると見込まれる費用の水準や多寡を考慮することを求めるものです。費用に相当する金額を上回る報酬を受けることを禁ずる趣旨のものではない。

ただし、依頼者から受ける報酬の額は 30 万円の 1.1 倍に相当する金額を超えてはなりません。

なお、宅建業者は、上記に従って、報酬を受ける場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、その上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があります。事案を例に計算方法を説明します。

⑤【売主 A（個人）から媒介の依頼を受けて、500 万円の建物売買契約が成立】

1. 通常の方法で報酬額を計算する $500 \text{ 万円} \times 3 / 100 + 6 \text{ 万円} = 21 \text{ 万円}$

2. 現地調査費用を上乗せする（ただし、合計して 30 万円を超えることはない）

（実際の現地調査費用が 10 万円の場合）

⇒21 万円（通常の報酬額） + （現地調査費用分） ≤ 30 万円

よって、現地調査費用分として 9 万円を受領できる。⇒21 万円（通常の報酬額） + 9 万円（現地調査費用分） + 消費税（10%） ≤ 33 万円

（実際の現地調査費用が 5 万円の場合）

⇒21 万円（通常の報酬額） + 5 万円（現地調査費用分） ※ + 消費税（10%） ≤ 33 万円

※費用に相当する金額を上回る報酬を受けることを禁じていないので、現地調査費用が 5 万円であって

も、取引の態様や難易度等に応じて媒介業務に要すると見込まれる費用の水準や多寡を考慮して、上限まで受領することもできます。

⑥（２）低廉な空き家等の売買又は交換の代理における特例

宅建業者が低廉な空き家等の売買または交換の代理について、依頼者から受けることのできる報酬の額（代理に係る消費税等相当額を含む）は、前記 1 により算出した金額の 2 倍以内となります。ただし、宅建業者がその売買または交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が前記 1 により算出した金額の 2 倍を超えてはなりません。依頼者への説明と合意が必要な点については媒介の場合と同じです。

⑦【売主 A（個人）から代理の依頼を受けて、500 万円の建物売買契約を成立】

1 通常の方法（媒介）で報酬額を計算 $500 \text{ 万円} \times 3 / 100 + 6 \text{ 万円} = 21 \text{ 万円}$

2 現地調査費用を上乗せする（ただし、30 万円を超えることはない）

（実際の現地調査費用が 10 万円の場合）

⇒21 万円（通常の報酬額）＋（現地調査費用分）≤30 万円よって、現地調査費用分として 9 万円を受領できる。

代理の場合はこの金額の 2 倍以内までとなる。

⇒21 万円（通常の報酬額）＋9 万円（現地調査費用分）×2＋消費税（10%）≤66 万円

（実際の現地調査費用が 5 万円の場合）

⇒21 万円（通常の報酬額）＋5 万円（現地調査費用分）×2＋消費税（10%）≤66 万円

現地調査費用が 5 万円であっても、取引の態様や難易度等に応じて媒介業務に要すると見込まれる費用の水準や多寡を考慮して、上限まで受領することもできます。

⑧（３）長期の空き家等の貸借の媒介における特例

宅建業者が長期の空き家等の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受ける報酬の額（媒介に係る消費税等相当額を含む）の合計額は、媒介に要する費用を勘案して、その借賃の 1 か月分の 2.2 倍に相当する金額を超えない範囲内となる。

○長期の空き家等とは

現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、または将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地・建物をいいます。

たとえば、少なくとも 1 年を超えるような期間にわたり居住者が不在となっていたり、相続等により利用されなくなった直後であっても今後、所有者等による利用が見込まれないものであったりする戸建の空き家や分譲マンションの空き室などが考えられます。なお、入居者の募集を行っている賃貸集合住宅の空き室については、事業の用に供されているものと解されることから、長期の空き家等には該当しません。

ただし、借主である依頼者から受ける報酬の額はその借賃の 1 か月分の 1.1 倍（居住の用に供する場合は、その媒介の依頼を受けるに当たって借主である依頼者の承諾を得ている場合を除き、0.55 倍）に相当する金額以内でなければなりません。つまり、宅建業者が通常の上限を超えて依頼者から受けることのできる報酬は、長期の空き家等の貸主である依頼者から受けるものに限られます。

なお、宅建業者は、上記に基づき報酬を受ける場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があります。

⑨ (4) 長期の空き家等の貸借の代理における特例

長期の空き家等の貸借の代理については、次の(1)と(2)に掲げる報酬の額(2)にあつてはその合計額)は、前記①にかかわらず、その借賃の1カ月分の2.2倍に相当する金額以内です。

(1) 宅建業者がその長期の空き家等の貸主である依頼者から受けることのできる報酬の額(代理に係る消費税等相当額を含む)※

(2) 宅建業者がその代理に係る貸借の相手方から報酬を受ける場合におけるその報酬の額※と、代理の依頼者から受けることのできる報酬の額の合計額(代理に係る消費税等相当額を含む。)

※借主である依頼者から受ける報酬については、借賃の1月分の1.1倍に相当する金額を超えてはなりません。

なお、代理に係る貸借の相手方である借主から媒介に関して報酬を受ける場合、その額は借賃の1か月分の1.1倍(居住用にあつては、媒介の依頼を受けるに当たって借主の承諾を得ている場合を除き、0.55倍)に相当する金額以内である必要があります。

⑩2. 建築基準法の改正

建築基準法は、原則として、全ての建築物を対象に、工事着手前の建築確認や、工事完了後の完了検査など必要な手続きを設けているが、都市計画区域等の区域外においては、一定規模以下の建築物は、建築確認・検査の対象となっていました(建築基準法6条1項)。

改正により、木造建築物に係る建築確認の対象は、2階建て以上又は延べ面積200平米超の建築物に見直され、建築確認検査の審査省略については平家かつ延べ面積200平米以下の建築物が対象となりました。結果的に建築確認及び審査の対象は非木造と統一化されました。

次に、都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内について、階数2以下で延べ面積500平米以下の木造建築物は、建築士が設計・工事監理を行った場合には審査省略の対象でしたが、改正により、平家かつ延べ面積200平米以下の建築物以外の建築物は、構造によらず、構造規定等の審査が必要となりました。

さらに、階高の高い3階建て木造建築物等の構造計算の合理化されました。

改正前は、高さ13メートルまたは軒高9メートルを超える木造建築物を建築する場合、高度な構造計算により構造安全性を確認する必要がありました。

ただ一方で、近年の建築物では、階高を高くした建築物のニーズが高まっている等の背景があることから、改正により、2級建築士においても設計できる簡易な構造計算で設計できる建築物の規模について、高さ13メートル以下かつ軒高9メートル以下から階数3以下かつ高さ16メートルに拡大されました。最後に、構造計算が必要な木造建築物の規模が引き下げられています。

2階建て以下の木造建築物で、構造計算が必要となる規模についても、述べ面積が500平米を超えるものから、300平米を超えるものまで規模が引き下げられました。

(田中高二)

2. ■既存型で初、大阪市が認定した「防災マンション」の機能 2025年2月1日

<https://newswitch.jp/p/44463#>

概要

①大阪市はハードとソフト両面で防災力が強化されたマンションを認定する制度の既存型第1号として、大阪市中心部の分譲マンション「グランドメゾン上町台ザ・タワー＝写真」を認定した。従来は新築マンションと既存マンションを同じ基準で認定してきたが、認定を取得しやすくするため2024年度から「新築型」と「既存型」を設けた。

②同マンションはマンホールトイレ、かまどベンチを独自に設置した。災害後の避難生活に活用できる一時避難場所や停電時の電力の確保、防災訓練の実施などで災害対策している。建物の耐震性や耐火性もある。大阪市は被災時の生活維持に必要な施設や安全性基準に適合する建物などを備えるマンションを認定し、防災力の向上と災害に強いマンションの整備を誘導する。

（日刊工業新聞 2025 年 1 月 27）

1. ■ 杉並区営住宅落選者年 30 万円家賃補助、民間賃貸住宅空室活用 楽待 2025 年 2 月 9 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/361380?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick

概要

①東京都杉並区が、都内初となる住宅支援施策を始める。

区営住宅の入居抽選に落ちた人を対象に、年間 30 万円の家賃補助を行うというものだ。

区は新制度の対象となる 36 世帯分の 1080 万円を、来年度の予算に盛り込んだ。議会で予算の承認を得て、4 月以降に始動する見込みだ。

②杉並区はこれまで、「住まいは生活の基盤」との考え方を積極的に示してきた。

一方、居住が不安定な人への支援には課題を感じていたという。低額所得者向けの住宅としては公営住宅があり、世帯の月収が 15 万 8000 円以下（障がい者・高齢者・未就学児がいる世帯は 21 万 4000 円以下）の場合に入居可能だ。しかし、希望者が多く、入居が叶わないケースもある。

国土交通省の資料によると、2021 年度の公営住宅の公募倍率は、全国平均で 3.6 倍、東京都が 16.9 倍、大阪府が 4.9 倍となっている。

③そうした状況の中で、区は民間の賃貸住宅の空室に着目。住宅ストックを有効に活用した施策として、この新しい制度を設けた。民間の賃貸住宅は、公営住宅よりも家賃が高い傾向にある。低額所得者にとっては大きな負担になりうることを踏まえ、区は年間で 30 万円（1 カ月あたり 2 万 5000 円）を助成する。ひとり親世帯と子どもが 3 人以上の世帯が対象だ。2024 年度は、条件を満たす世帯が 36 あった。

④全国では、神戸市が「公営住宅に落選したこと」などを条件とした補助金を交付した例があった。区営住宅の落選者に対象を限定した、補助金の支払いは一括の前払い。対象の世帯には手続きが完了次第、まとめて 30 万円が振り込まれる。

対象者が家賃以外の用途に使ってしまう可能性もあるだろう。こうした懸念に対しては「毎月、家賃の支払い状況を何らかの形で報告してもらうようなことを検討している」とのこと。本制度において区から物件オーナーに直接支払う形態は、現時点では検討されていない。

⑤なお、助成の上限は1世帯当たり2回（60万円）まで。1回目の補助金を受け取り、その後の1年間でも区営住宅の入居抽選に落選してしまった場合に2回目の助成の対象となる。また、現状、対象者が住む賃貸物件に条件は設けていない。ただ、細かい要項や、区の審査を挟むのかという点も含めて、今後検討が進められる予定だ。

⑥最近では杉並区以外でも、自治体が独自に条件を設定した居住支援策がさまざま見られる。結婚前カップルに同居の賃貸費支援をすると発表した千葉県市川市、ひとり親家庭にを対象に移住や教育のサポートを行う静岡県川根本町はその一例だ。

（楽待新聞編集部）

管理関係

4. ■ 管理組合の考察(第四十七歩) 管理組合を共同運営する会 2025 年 2 月

https://www.mansion-consulting.co.jp/watanabe_mag47/

概要

- ①昨年 6 月の外部専門家活用ガイドライン改訂後、「管理組合を共同運営する会」(<https://kyoudou-unei.com/>)」に問い合わせや相談が増えている。今回からは、その相談内容や我々がどう対処しているかをリアルタイムで紹介したい。
- ②依頼管理組合は神奈川以外の関東圏のマンションで、建築後 30 年以上経過した 30 戸以下の自主管理のマンションである。相談を受けた経緯は、昨年 12 月にこのメルマガを通して知り合った管理組合の団体(私の地元横浜なら横浜管理組合ネットワークのような非営利団体)からの相談であった。内容はその団体に以前より管理組合運営や修繕などを相談していた管理組合があるが、様々な理由により今後自主管理を継続していくのは困難な状態だが、建物修繕は逼迫しているので、どのようにすべきかということであった。
- ③そこで私は、管理組合の出納・会計をしっかりと上で、外部管理者を検討するようアドバイスした。出納業務や会計業務をしっかりとしない外部管理者管理をすると、不正・不当な管理を誘発するからである。その後、団体から管理組合の同意を得て、会計・出納業務は「クラセル」システムを使用することになったので、管理組合運営について助力して欲しい旨の再度の依頼を受けた。
- ④マンション管理は地元密着で行うべきだという私の持論である。依頼マンションは他県にあり、横浜から片道 2-3 時間かかる。そこで、私は 2 種類の提案をした。
- 1 つは団体が外部管理者に就任し、「管理組合を共同運営する会」が一部実務を下請する形である。改訂されたガイドラインでは団体でも外部管理者になれる事が認められたので、管理組合の団体が外部管理者になり、我々が管理業務の実務の一部を下請するスキームである。
- もう 1 つは、クラセルサポートの顧問タイプによる管理組合への助力である。
- 「管理組合を共同運営する会」は昨年 11 月より新しいサービスとして、マンション管理アプリ「クラセル」のユーザー向けにシステムへの入・出力業務と出力したデータを分析して改善提案をするサービスを開始した。この新サービスに一般の顧問業務を加えたものを提案したのである。
- ⑤その後、管理組合や管理組合団体との協議をへて、管理組合団体が外部管理者に就任し、団体の理事で管理業務主任者の資格を持つ者が管理実務を行い、私が「管理組合を共同運営する会」の担当マンション管理士として管理組合の顧問ら就任し、クラセル関連の事務と管理組合や外部管理者のサポートをすることになった。昨年 12 月下旬に開催された管理組合の理事会でその旨承認され、同時に本年 1 月に臨時総会を開催し必要な決議をえることになった。
- ⑥その後、臨時総会を開催する準備に入った。上記のスキームを実現するためには、臨時総会で次の決議が必要である。

1. 管理組合の団体を外部管理者に選任する決議
2. 管理組合の会計・出納業務にクラセルシステムを利用することを承認する決議。
これに伴うクラセル利用に関連する決議。(クラセルを提供するイノベリオス社との契約締結の承認やクラセル用銀行口座開設等)
3. 「管理組合を共同運営する会」や担当マンション管理士である私との顧問契約承認決議
4. 上記スキームを実現するための追加予算の承認
5. 早急に外部管理者の下で必要な修繕工事を行うという推進決議

結果として、1月に開催された臨時総会でこれらは承認され、このスキームは計画段階から実施段階に入った。

⑦以上のように外部管理者管理を実施するためには、管理組合の事情や希望に応じたスキームを立てることから始め、具体的な実現計画の作成や関係者との契約などの多数の準備行為が必要である。そして、それらは手続きも含めてマンション管理適正化法などに従って適法に行わなければならない。加えて、それらは区分所有者の利益を害さないようリスク管理され、適正に行うことも必要である。

その意味で準備段階こそ専門家の助力が必要である。2月初めには関係者全員が集まっての、契約書の調印とキックオフミーティングが開催される。次回はそれらを報告したいと思う。

(マンション管理士 渡邊 元)

3. ■マンション管理「丸投げ」の落とし穴①無知につけこむ悪徳業者 2025年2月26日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/richa/lifedesign/202502/0018687567.shtml>

概要

①外部専門家としてマンションの管理者や理事長を務めた経験のあるマンション管理士、藤谷弘光さん＝神戸市＝は「まずは専門家に相談し、情報を得てからじっくり考えることが大切だ」と話す。

藤谷さんは過去に、慌てて第三者管理を導入しようとしたために、取り返しのつかない結果になりかけた事例を見てきた。

②22年、兵庫県内のあるマンションが外部管理者方式を採用し、管理会社の言われるままに規約を変えようとしていた。管理会社が提案した管理規約の変更案には、驚きの一文が入っていた。「管理者は〇〇〇とする」(〇は具体的な管理会社名)会社名を明記していた。

管理規約は「マンションの憲法」だ。改正には総会で区分所有者の4分の3以上の賛成が必要となるため、ハードルが高い。しかも、理事会がなくなるため、その決議を得るための話し合いも難しくなる。管理規約に会社名を盛り込むのは、契約相手を変更しにくくする意図があると疑われる行為だった。

③さらに管理会社の業務を監視する「監事」についての記載が、削除されていた。

監事は、管理者を変更したい場合に総会を開くことができ、いわば管理会社への「歯止め役」となる。

④また、総会は区分所有者の5分の1の請求でも開くことができるが、その際に本人確認のために印鑑登録証明書の提出を義務付ける内容になっていた。

区分所有者に煩わしい手続きを強い、総会開催のハードルを上げていた。これらが盛り込まれた管理規約は何十ページもあり、専門的な知識がないと詳細まで吟味することは困難だ。管理会社は、区分所有者に知見がないことに乗じて十分な説明をせず、議論の開始からわずか半年ほどで重大な変更をしようとしていたという。

⑤一部住民の反対により、管理会社名を明記した部分は削除され、「管理者は総会の決議によって選任し、解任できる」と変更された。しかし監事の削除など、他の変更部分はそのまま総会で議決されたという。藤谷さんは「管理会社が自分たちを守り、利益を得るために規約を変えようとしたと疑われても仕方のない内容だった」と話す。

（神戸新聞）

2. ■大規模マンションイニシア千住曙町の節約術 代表理事が語る極意 2025 年 1 月 31 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST10015TT10UTIL01SM.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

概要

①東京都足立区の 24 階建て大規模マンション「イニシア千住曙町」（全 515 戸・築 16 年）の代表理事で、管理好きが高じてマンション管理士の資格も取った応田治彦さん（61）に、その極意を聞いた。

②自由に使えるお金を確保すれば、新しい共有スペースを作ったり植栽で彩ったりでき、住民の住み心地がよくなるのはもちろん、マンションの価値も上がると思います。

③例えば、保険の見直し。うちのマンションでは契約年数を 1 年から 10 年に延ばしたり、保障内容を見直したりして保険料を抑えました。電気の契約も、これまでは家庭ごとでしたが、全戸一括の契約に切り替えてコストダウンに成功しました。515 戸のうち 3 戸は当初反対していましたが、積み倒し、全戸の賛成を取り付けた。

また、管理費の収入を増やすため、駐車場を外部に貸し出すことも始めました。

ほかにも、携帯電話の基地局（アンテナ）を屋上に設置して、賃料として収入を得るのもありだな、と考えています。

④どれも珍しい手法ではありません。ですが、全部やっているマンションは多くないと思います。SNS で知合った都内のマンション管理の理事仲間と情報を交換し、知った手法もあります。タワマンの修繕やマンション管理について詳しく書かれた本はあまりなく、こういったつながりは貴重です。だから、マンション管理組合理事長の勉強会「RJC48」をつくり、大規模マンションの理事らと定期的に情報交換を始めました。現在、メンバーは 250 人ほどいます。

⑤2009 年にマンションができた当初、売店がありましたが、近くにコンビニがあり、店員の人件費もかさんでいました。廃止して 2200 万円かけて改修し、自主学习スペースとラウンジ、応接室を作りました。倉庫として使われていた「デッドスペース」は、1200 万円かけて防音工事をして改修し、「カラオケ・マージャンルーム」にしました。

⑥——ためずに使うのは勇気がいり、理解を得るのも大変そうです

都内の場合、マンション価格は上げ相場です。うちのマンションも、09年に坪単価180万円だったのが、現在は310万円ほど。現在売られている最上階は、130平方メートルで1億5千万円するそうです。つまり、マンションができた当初と比べると、購入者層が富裕層化しているのです。だからこそ、お金をかけて「攻め」の管理をすることで、富裕層にも魅力的なきれいで住みやすいマンションにする必要があると考えています。そうすることで、持続的に十分な管理費収入が得られ、新たに「攻め」の管理ができる好循環が生まれます。

⑦——他に工夫していることは

ゴミ出しや総会などのお知らせは、住民のライングループを作って共有しています。ラインのメンバーは800人以上。心がけているのは、なるべくパッと見て分かるように伝えること。長い文章ではなく、画像や動画をつけて送ります。例えば、昨年末に理事会のメンバーを募りました。「楽しい理事会」をイメージできるキャッチフレーズや画像をつけ、視覚に訴えかけました。それを見て立候補する人も複数いました。

⑧——理事会のメンバーはみな、立候補ですか

立候補の人も、輪番の人もいます。管理組合で自由に使えるお金がしっかり確保できると、理事会でできることも増え、活動が楽しくなる。すると、立候補する人も増えます。

一方、事情があって輪番を辞退する場合は、不公平感をなくすため、任期2年分の協力金を負担してもらっています。月額5千円なので、計12万円です。理事会メンバーに均等に配分されます。

⑨——総会で気を付けていることは

総会の案内は1カ月ほど前に出すようにしています。住民がパソコンやスマホからオンラインで参加し、議案の賛否を投票できるようにもしています。それでも投票してくれない人には個別にお願いの紙を投函したり、管理事務室から各戸にインターホンを通して呼びかけたりしているので、うちの総会出席率は99%です。

また、総会での議案の説明は、全体像が分かるものを出すようにしています。細か過ぎると「ここは最安値なのか」など枝葉の議論が多くなってしまうので。スムーズに合意が得られるよう、大枠の方針を伝えることを心がけています。

⑩第三者に管理してもらえば、堅実に無難に「昨日と同じ今日をキープ」してくれます。一方、自分たちで管理すると、新たに共有スペースを作れるなど「昨日と違う今日をつくる」ことができて楽しい。マンションへの愛着もわきます。私は、「守り」の管理ではなく、「攻め」の管理で、価値を高めたいと思っています。

1. ■ マンションの老朽化 管理の課題解決のためには 大分朝日放送 2025年2月17日

<https://nordot.app/1264192947283035012#>

概要

① 15日、大分市内で開かれたのはマンションに関する法律や制度、管理運営に関する勉強会です。老朽化が進むとともに、大規模な修繕工事をしなければならないなど様々な課題が出てくることから、そうした課題や経験を共有する目的で立ち上がり毎月開催されています。

②参加者

「（トイレの）詰まりがあった時に業者がそこに行って処理してカメラで確認してということはやってますけど。これを全戸するとなったら大事になる」

「修繕積立金がどうしても足りないのでもそこをどう合意形成するかですね。それから耐震ですね。管理しているところは耐震（対策）をしていないので、そこら辺を今後どう進めていくのか。まさに高齢化の中でコミュニティがなくなってきている。管理組合ができることって限られるものですから。頭が痛くなることばっかりです」

③参加者の1人にマンションを案内してもらいました。

「大雨が降ったりすると継ぎ目の部分から雨が落ちてくるんです」

建築から約33年。修繕が必要なところは出来るだけ早く手を打っていますが、所々に傷みが見えています。1980年代と13の店舗が入るこちらのマンションでは、現在2回目の大規模改修に向け準備しています。

管理組合理事長

「（傷んでいる場所が）分からない。分からなくて腐食が進んでいる。劣化が進んでいるというのが一番の問題」

④大分市でのマンションの現状について見ていきます。

1970年代から徐々にマンションが建つようになってきて、90年代に入ると、その数が増えます。90年は33棟。98年が28棟など、一気にマンションが増えたのが分かります。

そこで年数が経ってしまったマンションが増加しているんです。大分市でも、2027年度までの5年間でマンション管理の適正化を図る計画を策定しています。

⑤NPO法人マンション管理組合ネットワーク大分藤田正道理事長は「管理組合の総会に出てほしい。それがどのようにマンションが管理されているか確認するスタートになる。1人ひとりが関心を持つことが長持ちさせることにつながる」

セミナーは毎月第3土曜日の午前10時から大分市府内町で開かれています。事前申し込みは不要で無料で参加できるそうです。

9. ■修繕積立金 3 倍値上げ 老い先短いすがられたタワマン理事長の本音 2025 年 2 月 23 日 <https://gendai.media/articles/-/146814>

概要

①修繕積立金が不足する部分は、一時金としてその都度管理組合員から徴収するか、借入金で賄うしかありません。一時金として徴収する場合、管理組合員である住民からの支払いが滞ると修繕自体が実行できなくなります。そうするとマンションの資産価値は当然落ちていく一方で、売却しようとしても買い手がつかない可能性も。現実を直視できなかった私は、何度も何度もコンサル会社にシミュレーションを依頼しました。その結果、もっと直視したくない現実を知らされることになったのです。コンサル会社の試算では、単なる修繕積立金の値上げでは済まないということがわかりました。

②今後 30 年を想定し、マンションの財政が赤字にならないためには、現在の修繕積立金を 3 倍に値上げする必要があるということです。

目眩がしました。しかもこの「3 倍」という数字、もし仮に歴代の理事会が修繕積立金を毎年見直し（値上げ）していたら、現在は 3 倍程度まで上がっていたはずだそうで、過去に段階的な値上げをしてこなかった分、一気に値上げしなければならない状況だということです。

中途半端な値上げでは、将来的に再び大幅な値上げが必要になります。その第一歩として、「修繕積立金の値上げ提案に向けた臨時総会」の開催について、理事会の承認を得ました

③臨時総会を開催するにあたり、その理由や背景について、管理組合員である住民に対して事前の説明会を行う必要がありました。説明会では組合員からさまざまな意見が寄せられました。ある高齢の女性からは「私はもう老い先短いから、値上げをしないでほしい」と懇願され、答えに窮する場面も。次の大規模修繕を行うまでには十年近く時間がありますし、修繕積立金の値上げに協力したとしてもその恩恵を受けられない可能性があることを懸念したのでしょう。

④もちろん、言いたいことはわかります。私も同じ立場になれば、同じ質問を投げかけるかもしれません。そうした思いが瞬時に頭の中を巡り、なんと答えればいいのか言葉に詰まりました。

その他にも「値上げは仕方ないかもしれませんが、いくらなんでも 3 倍は異常ですよ。2 倍じゃダメなんですか？」など、さまざまな質問や意見が飛び交いました。「どうしてこれまでの理事会は修繕積立金の値上げをしてこなかったんでしょうか？」という質問を受けたときは、非常に耳が痛かったです。「私も知りたいくらいです!」と言い返したいくらいでした。私も管理組合の役員になるまで無関心だったため、残念ながら、過去の経緯を語れる人は管理人も含めて一人もいません。過去の理事会を責めるつもりはありませんが、彼らが見直しをしてこなかったおかげで、今回の大幅な値上げに踏み切らざるを得なくなったのです。ぼつぼつ恨み言をこぼしながらも無事に説明会を終え、臨時総会の前の大きなハードルはなんとかクリアすることができました。

（竹中 信勝）

8. ■なぜ4年も放置？ マンション管理組合の役員を引き受けた女性が仰天…2025年2月3日 <https://media.finasee.jp/articles/-/15266?sm=20250203>

概要

橋爪あゆみさん（仮名）はIT企業の総務部に勤務する会社員、今は長女を出産して育休中です。橋爪さん一家は長女が生まれる前、コロナ禍に都内の小規模新築マンションを購入し、引っ越してきました。マンションの住民は同世代が多く、家を行き来するような親しい友人もできて新米ママ生活を満喫していたそうです。

②そんな時、橋爪家にマンションの管理組合の役員が回ってきました。今思えば、これがとんでもない災難のきっかけになったのですが、そんなことはつゆ知らず、管理会社が完璧にサポートしてくれると聞いた橋爪さんは本当に軽い気持ちで引き受けたのでした。

実は管理組合は、代々先送りされてきた厄介な案件を抱えていたのです。それに猛然と立ち向かったのが橋爪さんの友人で、正義感の強い中村さんでした。しかし、中村さんのそうした行動が思わぬ波紋を呼んで予想外の展開になります。今もその余波が続いているという橋爪さんが、戦慄の体験を話してくれました。

〈橋爪あゆみさんプロフィール〉

31歳会社員（育休中） 会社員の夫、1歳の長女と3人暮らし 金融資産400万円（世帯）

③東京の郊外に総戸数12戸（3階建て）の小規模新築マンションを購入し、入居したのはコロナ禍真っただ中でした。私は2023年末に長女の唯奈を出産して勤務先から育休を取得中という気安さもあり、マンション内のママ友とホームパーティーを開いたりドライブに出かけたりと新米ママ生活を満喫していました。そんなタイミングで回ってきたのがマンションの管理組合の役員でした。役員候補の1人がママ友だったこともあり、「何とかなるだろう」と軽い気持ちで引き受けた。

④前任者の方からは、大手不動産系列の管理会社がサポートしてくれるので、年に1度の総会やマンション内配布用の資料の作成は全て管理会社の担当者が代行してくれると聞きました。「なあんだ、オニ楽勝じゃん」と思いきや、「1つだけ厄介な問題がある」と言います。それが、301号室の津島さんの管理費未納問題でした。聞けば、津島さんは当初から、マンションの管理費や修繕積立金を1度として支払っていないのだとか。理事会としてはマニュアル通りに管理会社を通して何度か支払いの催告などをしてきたそうですが暖簾に腕押しだったようです。

⑤津島さんご夫婦は見たところ60代後半くらい。我が家と同世代が多いこのマンションの住民の中では少し浮いた存在で、マンション内に親しくお付き合いしている人はいませんでした。とはいえ、このマンションの地権者の一族らしく、マンションの規約違反である大型犬を堂々と飼い、これ見よがしにエレベーターに乗せていても誰も文句を言えない雰囲気でした。

⑥案の定、役員になって最初の理事会で、管理会社の担当者から津島さんの管理費未納に関する経緯が説明されました。津島さんの居室はマンションの中で一番広いため管理費も修繕積立金も最も高く、その時点で未納の金額はゆうに200万円を超えていました。管理会社の担当者いわく、世帯数の少ない小規模マンションだからこそ未払いの影響は甚大で、既に管理費は自転車操業状態となっていて、修繕積立金不足は将来の大規模修繕に支障を来す可能性が大きいとのことでした。

⑦津島さんサイドも複雑な事情を抱えていました。津島さんの居室の事実上のオーナーは近隣に住む奥さんの実兄です。津島さんのご主人は飲食店を経営していたのですが腰を悪くして仕事を続けられなくなり、やむなく店を畳みました。その結果、自宅の家賃を払うのも厳しい状態となり、奥さんが実家の母親に泣きついて新しく建つこのマンションに住むことになったのでした。その部屋には当初、姪（兄の娘）一家が入居する予定だったそうです。

⑧津島夫婦の言い分は、「私たちは年金もほとんどもらえないし、暮らしていくのが精いっぱい。そもそも、この部屋は兄の持ち物なんだから、兄が管理費や修繕積立金を払うのが筋じゃないですか」というものです。それを聞いた津島さんのお兄さんは「どこまで図々しいんだ。家賃も取らずに住まわせてやっているんだから、管理費くらいは自分で払え」と怒り心頭だったと言います。津島さんと実兄はもともと仲が良くなかったらしく、大変な思いをしたのは両者の間に立った管理会社の担当者でした。とても支払いについて協議をするとか、滞納を認める債務承認書にサインをもらえるような雰囲気ではなかったそうです。

⑨そうした経緯もあり、歴代の理事会の役員はこの問題に“見て見ぬふり”を決め込んだのでした。しかし、私たちの代にはそれでは済ませられない事情がありました。管理費未納には5年の時効があります。このまま未納の状態を放置しておく、と時効消滅によって回収できない管理費が出てきてしまうのです。管理会社の担当者から時効に関する説明を聞き、抗議の声を上げたのは私のママ友の中村さんでした。「どうして4年以上も放置してきたんですか？ すぐに訴えるべきです！」

（森田 聡子金融ライター／編集者）

7. ■絶対的な権力に歯向かったらどうなるか…「ムラ社会の呪縛」 森田 聡子 2025年2月3日

<https://media.finasee.jp/articles/-/15267>

概要

①それでも引き受けたのは、親しいママ友の中村さんも役員候補になっていたからです。同い年の中村さんは帰国子女で、語学力を活かして自宅で翻訳の仕事をしています。中学生までアメリカと日本を行ったり来たりしていたというだけあってネイティブに近い流ちょうな英語を話すだけでなく、正義感が強くはっきりとモノを言うので頼りになる存在でした。

②「どうして4年以上も放置してきたんですか？ すぐに訴えるべきです！」

さすが中村さん！ 私も声にこそ出しませんが、心の中で快哉を叫びました。

いくら地権者一族だからといって忸度するにも程があります。そんな気持ちで、「法的にはどうなんでしょう？ 管理組合として訴訟を起こすことはできるんですか？」と尋ねると、担当者は訴訟も可能だという見解を示した上で、「必要なら当社が契約する弁護士から説明してもらいます」と応じました。これに慌てふためいたのが会計担当理事の井畑さんです。「訴訟なんて費用もかかるし、そもそも、そんな大ごとにする必要があるんですか？」「管理費未納問題に対して法的手段を採ったケースは幾つもありますよ。そもそも、管理組合として何らかのアクションを起こしておかないと強制執行もできないはずですよ」

③中村さんの対応は冷静で論理的なものでしたが、井畑さんは感情的になり、「強制執行？ あり得ない！ 訴えるって誰を訴えるんですか？ まさか、津島さんのお兄さん？」と声を上ずらせました。「訴訟の対

象になるのはオーナーでしょうね」と中村さんが言うと、井畑さんは「そんな大事なこと、私たちだけで決めるわけにはいきませんよね？ 他の住民の方々の意見も聞いてみてください」と食ってかかってきました。井畑さんが強硬に主張して、総会を開催することになりました。

④そしておよそ1カ月後に開かれた総会で、私たちは恐るべき大逆転劇を目にすることになったのです。予兆はありました。最初の理事会から1週間もたたないうちにマンション内のもう1人の友人、桑原さんからランチに誘われました。その席で、「津島さんの件、あまり事を荒立てない方がいいと思うよ」とやんわり釘を刺されたのです。これは何かあるな、と思いました。案の定、総会には全12戸中9戸が出席。反対7票で管理費未納の請求に関する提訴はあっさり否決されました。

驚いたのは、桑原さんも反対に票を投じていたことでした。

⑤この一件以降、私たち仲良しグループの関係も微妙になりました。誰かの誕生日にはホームパーティーを開いたり、レストランの個室を借り切ったりしてお祝いしていたのに、全く声がかからなくなりました。マンション内や出先のスーパーなどで顔を合わせれば話はしますが、それだけです。夫も不穏な雰囲気を感じたようで、「桑原さんや中村さんとけんかでもしたの？」と真顔で聞いてきたくらいです。

⑥中村さんから転居の話が聞かされたのは、くだんの総会から数カ月経った11月のことでした。表向きは長男の小学校進学に合わせて都心にいい物件が見つかったからとのことでしたが、最後に会った時、こんなふうに言われました。「唯奈ちゃんは地元の幼稚園に通わせない方がいい。できれば、なるべく早く引っ越した方がいい」

⑦その後、唯奈を毎週連れていく児童館のママ友から、中村さんと長男が地元の幼稚園で村八分の状態だったという話を聞きました。陰惨なイジメもあったようです。幼稚園は地元の寺の経営で、津島さんのお兄さんはその寺の総代。それだけでなく、地主で地元の名士でもある一家は、地域社会に大きな影響力を有していたのです。中村さんと私は、その絶対的な権力に歯向かったという認識なのでしょう。

⑧東京の郊外にもこんなムラ社会があったことに戦慄を覚えました。夫にもすぐに詳しい話を伝え、「そんなことがあるんだ！」と驚愕していました。

最近では週末になると引っ越し先を探しに遠出しています。家を売っても数百万円のローンは残りますが、身の安全には代えられません。当初は居心地が良かった郊外のマンションですが、今はここを購入したことを心から後悔しています。

6. ■管理組合役員を務めた30代女性が戦慄を覚えた「ムラ社会の呪縛」後編 2025年2月3日

<https://media.finasee.jp/articles/-/15267?sm=20250203>

概要

①中村「どうして4年以上も放置してきたんですか？ すぐに訴えるべきです！」

津島さんは60代後半くらいのご夫婦で、30代が多いこのマンションの住民の中では浮いた存在です。マンション規約に違反する大型犬を飼っていて、朝晩の散歩の行き帰りには堂々とエレベーターに乗せたりしています。

いくら地権者一族だからといって忖度するにも程があります。そんな気持ちで、「法的にはどうなのでしょう？ 管理組合として訴訟を起こすことはできるんですか？」と尋ねると、担当者は訴訟も可能だという見解を示した上で、「必要なら当社が契約する弁護士から説明してもらいます」と応じました。

②慌てふためいたのが会計担当理事の井畑さんです。

「訴訟なんて費用もかかるし、そもそも、そんな大ごとにする必要があるんですか？」「管理費未納問題に対して法的手段を採ったケースは幾つもありますよ。そもそも、管理組合として何らかのアクションを起こしておかないと強制執行もできないはずですよ」

井畑さんは感情的になり、「強制執行？ あり得ない！ 訴えるって誰を訴えるんですか？ まさか、津島さんのお兄さん？」と声を上ずらせます。

③「訴訟の対象になるのはオーナーでしょうね」と中村さんが言うと、井畑さんは「そんな大事なことで、私たちだけで決めるわけにはいきませんよね？ 他の住民の方々の意見も聞いてみてください」と食ってかかってきました。マンションの規約上は理事会決議に基づく提訴が可能だったのですが、井畑さんが強硬に主張して、総会を開催することになりました。

④1 カ月後に開かれた総会で大逆転劇。

総会には全 12 戸中 9 戸が出席。反対 7 票で管理費未納の請求に関する提訴はあっさり否決されました。驚いたのは、桑原さんも反対に票を投じていたことでした。

⑤私たち仲良しグループの関係も微妙になりました。誰かの誕生日にはホームパーティーを開いたり、レストランの個室を借り切ったりしてお祝いしていたのに、全く声がかからなくなりました。中村さんから転居の話が聞かされたのは、くだんの総会から数カ月経った 11 月のことでした。表向きは長男の小学校進学に合わせて都心にいい物件が見つかったからとのことでしたが、最後に会った時、こんなふうに言われました。「唯奈ちゃんは地元の幼稚園に通わせない方がいい。できれば、なるべく早く引っ越した方がいい」

その後、唯奈を毎週連れていく児童館のママ友から、中村さんと長男が地元の幼稚園で村八分の状態だったという話を聞きました。陰惨なイジメもあったようです。幼稚園は地元の寺の経営で、津島さんのお兄さんはその寺の総代。それだけでなく、地主で地元の名士でもある一家は、地域社会に大きな影響力を有していたのです。

⑥東京の郊外にもこんなムラ社会があったことに戦慄を覚えました。

夫にもすぐに詳しい話を伝え、「そんなことがあるんだ！」と驚愕していました。最近では週末になると引っ越し先を探しに遠出しています。家を売っても数百万円のローンは残りますが、身の安全には代えられません。今はここを購入したことを心から後悔しています。

5. ■ 完璧な長期修繕計画巡りトラブル、管理組合現理事 vs 旧理事の結末 2025 年 2 月 22 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/361515?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①あるマンションの長期修繕計画は、所定の様式を用いて作成され、設計会社（建物設備の調査診断・改修設計・工事監理などをする会社）による事前調査の結果が反映された、非の打ちどころがない「完璧な長期修繕計画」であった。

この計画書は、作成に数年の期間と多額の費用がかけられており、当時の理事会の努力の結晶だった。しかし、そのぶん思い入れが強くなりすぎたのか、次に長期修繕計画書の見直しを議論した際に、かつての理事から注文や指摘が多く入り、現理事と対立する形となってしまった。

②そこで、新旧理事が長期修繕計画を更新する「検討委員会」を立ち上げることにしたのだが、そこで理事間の人間関係がこじれてしまったらしい。長期修繕計画の更新をしなければならないことは共通認識で持っているのだが、旧理事は現理事が作成したものに納得しない。現理事は「それほど意見を言うのであれば作成に協力してほしい」と申し入れたのだが、旧理事は「自分たちがいなくてもできるようになってほしいから、現理事が行うべき」との理由で協力を拒否した。

このような行き違いが重なり、最終的に検討委員会は解散、長期修繕計画はその理事会内で話し合われることはなかった、とのことだ。完璧な長期修繕計画を目指した結果が、いらぬ火種となってしまった残念な例である。

③どんな長期修繕計画も、「資金計画の合意形成のため」に作成されるものである。この点を見失うと、計画の作成そのものが目的化し、本来の意義を損なってしまう。極端な言い方かもしれないが、住民間の紛争の種になるようであれば、いっそ長期修繕計画など作らない方が良く筆者は考えている。計画の作成が単なる「ノルマ」や「形式的な作業」になってしまうことは避けるべきである。

④長期修繕計画を作らなかった場合のデメリットをいくつか挙げておく。

1. 修繕時期を逸するリスク
2. 修繕積立金不足リスク
3. 組合員間のトラブルや不満の原因に
4. マンションの資産価値低下リスク
5. 管理計画認定制度への対応不可
6. 長期的な費用負担の不透明性

⑤しかし、近年では「管理計画認定制度」のチェック項目に含まれることから、「様式に沿った長期修繕計画の作成」が目的化してしまうケースも少なくない。このような状況では、計画の意義が形骸化し、住民の納得を得るための手段として十分に機能しなくなる恐れがある。

⑥長期修繕計画の作成にかかる手間は、マンションの規模によってそれほど大きくは変わらない。確かに、小規模マンションに比べて大規模マンションの方が設備は多いため、計画に含める項目も増える。しかし、それに伴う作成コストや労力の増加は限定的だ。

一方で、資金計画の合意形成を図る際には、小規模マンションと大規模マンションとでは手法が大きく異なる。例えば、長期修繕計画の作成費用を 50 万円とした場合、20 戸の小規模マンションであれば、1 戸あたりの負担額は 2 万 5000 円となる。これが 200 戸の大規模マンションであれば、負担額は 2500 円に抑えられる。筆者は、この差が住民の意思決定に大きな影響を与えるだろうと考えている。

⑦大規模マンションでは「このくらいの費用なら、専門家に依頼して精度の高い長期修繕計画を作成してもらおう」と考える人が多くなるかもしれない。

小規模マンションでは「これほどのコストをかけるなら、簡易的な計画で済ませ、浮いた分を修繕積立金に充てよう」と判断するケースが増えるだろう。結局のところ、長期修繕計画はあくまで「手段」であり「目的」ではない。この計画のために、高い精度や高額な費用を求めることは、かえって住民間の対立を招くこともある。とはいえ、全く作らないことで生じるリスクも無視できない。したがって、マンションの規模や住民の意向に応じた適切な計画の作成方法を見極め、柔軟に対応することが重要だ。

（マンション管理士・澤田亮）

4. ■ 修繕計画トラブル、マンション管理組合の現理事 vs 旧理事の結末は 2025 年 2 月 22 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/361515?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick

概要

①そもそも、長期修繕計画の作成は法的に義務付けられているわけではない。つまりその様式だって特段の定めはない。それなのになぜ、多くのマンションが国土交通省の標準様式に倣って長期修繕計画を作成しているのか？

②理由の 1 つに、「マンション管理計画認定制度」や「マンション管理適正評価制度」に合格するため、ということが挙げられる。そのために、ガイドラインに適合した形で計画を作成することが必要になる。これらの制度の認定を受けると、共用部分のリフォーム融資の金利が引き下げられたり、固定資産税が減額となったり、マンション市場における評価の向上が期待できたり、といったメリットがあるのだ。

②あるマンションの長期修繕計画は、所定の様式を用いて作成され、設計会社（建物設備の調査診断・改修設計・工事監理などをする会社）による事前調査の結果が反映された、非の打ちどころがない「完璧な長期修繕計画」であった。この計画書は、作成に数年の期間と多額の費用がかけられており、当時の理事会の努力の結晶だった。しかし、そのぶん思い入れが強くなりすぎたのか、次に長期修繕計画書の見直しを議論した際に、かつての理事から注文や指摘が多く入り、現理事と対立する形となってしまった。

③そこで、新旧理事が長期修繕計画を更新する「検討委員会」を立ち上げることにしたのだが、そこで理事間の人間関係がこじれてしまったらしい。

長期修繕計画の更新をしなければならないことは共通認識で持っているのだが、旧理事は現理事が作成したものに納得しない。現理事は「それほど意見を言うのであれば作成に協力してほしい」と申し入れたのだが、旧理事は「自分たちがいなくてもできるようになってほしいから、現理事が行うべき」との理由で協力を拒否した。

このような行き違いが重なり、最終的に検討委員会は解散、長期修繕計画はその理事会内で話し合われることはなかった、とのことだ。完璧な長期修繕計画を目指した結果が、いらぬ火種となってしまった残念な例である。

④極端な言い方かもしれないが、住民間の紛争の種になるようであれば、いっそ長期修繕計画など作らない方が良くと筆者は考えている。もちろん、その場合のデメリットは多岐にわたるが、計画の作成が単なる「ノルマ」や「形式的な作業」になってしまうことは避けるべきである。

⑤参考までに長期修繕計画を作らなかった場合のデメリットをいくつか挙げておく

1. 修繕時期を逸するリスク

修繕の必要性や適切な時期がわからないため、建物の劣化が進行し、居住性や安全性が損なわれる可能性がある。小さな修繕で済む問題が放置され、高額な修繕費が必要になるリスクが高まる。

2. 修繕積立金不足リスク

3. 組合員間のトラブルや不満の原因に

計画がないことで、組合員が修繕の必要性や費用負担について合意しづらく、トラブルの原因となりうる。急な大規模修繕や予想外の負担増に対して、組合員から不満が生じやすくなる。

4. マンションの資産価値低下リスク

5. 管理計画認定制度への対応不可

6. 長期的な費用負担の不透明性

⑤長期修繕計画の本来の目的は「将来の修繕に向けた資金計画の合意形成」である。

しかし、近年では「管理計画認定制度」のチェック項目に含まれることから、「様式に沿った長期修繕計画の作成」が目的化してしまうケースも少なくない。

このような状況では、計画の意義が形骸化し、住民の納得を得るための手段として十分に機能しなくなる恐れがある。

⑥意外かもしれないが、長期修繕計画の作成にかかる手間は、マンションの規模によってそれほど大きくは変わらない。確かに、小規模マンションに比べて大規模マンションの方が設備は多いため、計画に含める項目も増える。しかし、それに伴う作成コストや労力の増加は限定的だ。

⑦一方で、資金計画の合意形成を図る際には、小規模マンションと大規模マンションとでは手法が大きく異なる。

例えば、長期修繕計画の作成費用を50万円とした場合、20戸の小規模マンションであれば、1戸あたりの負担額は2万5000円となる。これが200戸の大規模マンションであれば、負担額は2500円に抑えられる。筆者は、この差が住民の意思決定に大きな影響を与えるだろうと考えている。大規模マンションでは「このくらいの費用なら、専門家に依頼して精度の高い長期修繕計画を作成してもらおう」と考える人が多くなるかもしれない。対して、小規模マンションでは「これほどのコストをかけるなら、簡易的な計画で済ませ、浮いた分を修繕積立金に充てよう」と判断するケースが増えるだろう。結局のところ、長期修繕計画はあくまで「手段」であり「目的」ではない。この計画のために、高い精度や高額な費用を求めることは、かえって住民間の対立を招くこともある。とはいえ、全く作らないことで生じるリスクも無視できない。したがって、マンションの規模や住民の意向に応じた適切な計画の作成方法を見極め、柔軟に対応することが重要だ。

⑧長期修繕計画を作成するために役に立つサービスを紹介しよう。

1 つ目は、公益財団法人マンション管理センターの「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」だ。1 棟あたり最大 3 万 1000 円で計画を作成することができる。ただ、数値が参考値・概算であることには注意が必要だ。

もう 1 つは住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション ～長期修繕ナビ～」だ。これはマンションの簡単な情報を入力すると、今後の修繕で必要となる修繕積立金を試算するというもの。入力項目が少なく、簡単に現在の修繕積立金の過不足をシミュレーションできる。専門家に依頼する前のセルフチェックや準備資料としては利用価値があるものだ。参考にしていただければ幸いである。

(マンション管理士・澤田亮)

3. ■ 修繕積立金の値上げを先送りしていたら…コンサル「衝撃のひと言」2025 年 2 月 21 日

<https://gendai.media/articles/-/146813>

概要

①『タワマン理事長—ある電通マンの記録—』(ワニブックス刊) 竹中信勝著

私が理事長になる前の期に、我がタワマンは大規模修繕が終了し、引き渡しがありました。引き渡しが終わると、当然ながら工事代金を支払わねばなりません。その打撃を受けてマンションの財政は一気に悪化しました。

修繕積立金があるはずなのにどうして? と疑問に思いますよね。

何を隠そう、我がタワマンの歴代理事会が修繕積立金の値上げを先送りし続けて、見直しをしてこなかったツケが回ってきたのです。

②不動産会社は一般的に、新築販売時に修繕積立金や管理費を低く設定する傾向があります。少しでも安く販売したい思惑を価格に反映するためには、修繕積立金や管理費を低く設定するくらいしか削れるところがありません。その上でマンションを販売した後に、管理組合主導で見直しを行い、一定割合の値上げ実行を推奨していました。

③しかし、いざ修繕積立金の値上げを実行しようとしても一筋縄ではいきません。

値上げに反対する住民の声も多くあり、そうすると理事会は先送りせざるを得ない状況に追い込まれます。実際に、大規模修繕で業者に見積もりを取るとそれまでに確保していた修繕積立金では足りず、優先度の低い修繕を先送りしてなんとか運営していたのです。

④理事長に就任した私は、今後 30 年の長期修繕計画をコンサルに依頼して算出してもらいました。そして結果に衝撃を受けました。コンサル曰く、このままでは将来的に我がタワマンの財政が赤字になるということです。

私は、緊急総会を開催し、修繕積立金の大幅な値上げを実行することを固く決意しました。さっそく理事会に共有すると、理事会にも値上げの必要性には理解を示してもらえたものの、値上げの金額については人によって温度差があり、なかなかまとまりません。理事会のメンバーも一住民なので、理事会としてやら

ねばならないと頭では理解しつつも、住民目線で出費を大きくしたくない心情とのせめぎ合いがあったのでしよう。

⑤費用面での課題や住民間の意見の違いは、最初からわかりきっていた想定内のことです。無理を承知で果敢に取り組み、住民の協力を得ようとしているのですから、理事会のリーダーシップが欠かせません。電通社員でありタワマン理事長である私は、徹底的な情報収集力と効果的なコミュニケーション術を駆使して、修繕積立金の値上げ問題解決に邁進していくことになりました。

（後編記事『修繕積立金をいきなり「3倍」値上げに…「老い先短いから」とすがられたタワマン理事長の「本音」』へ続く。）

2. ■ マンション住み込み管理員の妻が「冷酷なくらみ」松本 洋 2025 年 2 月 12 日

<https://gendai.media/articles/-/146501>

概要

①昭和に建てられたマンションでは、いまだに住み込み管理員が緊急対応している例も少なくありません。というのも高齢者は、居住者と同じ建物で暮らす管理員がいるほうが安心感があるという見方をする場合が多いからです。

②60代のAさんが暮らす、都内の築年数60年ほどのマンションも、上述の方式をとっており、管理組合と管理会社の委託契約では「夫婦住み込み」が条件。ですが管理員のご主人は無愛想で挨拶もない、ふてくされた様子で業務にあたると非常に評判が悪い方でした。

一方、その妻のBさん（50代）は、日頃から髪やメイクにも気を遣った気配りのできる親切な方で、居住者からの人気も高く、周りの目から見てもまさに「内助の功」といった働きぶりだったそうです。

③居住者の困りごとの対応や、理事会のセッティングなど、なにかをお願いするにも管理員の夫ではなくまずはBさんに話したほうがスムーズと、居住者がBさんを頼りにするというのが常態化しており、それでうまく回っているうちは良かったのですが、この夫婦が離婚したことをきっかけにトラブルが肥大化します。

④ただでさえ募集しても人が集まらないというのがマンションの管理員の人材確保の世界です。ましてや高齢者が多く暮らす昭和のマンションに「住み込みで常駐する夫婦」の管理員は募集しても応募少ない、あっても多くが身元や住所のない人ばかりといった現状です。とあるマンションの理事長は、住人が新しく雇った住み込みの管理員が引っ越しの際に粗大ゴミ置き場から毛布等を拾い集めて管理員室に運び入れているところを目撃し、「ホームレスかもしれないので、管理員を違う人に変えてほしい」という苦情が入り急遽採用を見送ったと話した。

⑤Aさんが暮らすマンションでは、これまでもBさんが中心に仕事を行っていたので管理体制にはまったく支障はなく、真面目に働くBさんの姿に、離婚の憶測や噂話がほとんど聞こえなくなったそうです。しかしその後、Bさんのとんでもないくらみが発覚し、それによって信用はガタ落ち、居住者にとっては不幸としか言いようのない状況に陥ります。一体なにが起ったのでしょうか？

1. ■ 善良な住民が禁断の関係の犠牲に…住み込み管理員妻の裏切り 松本 2025 年 2 月 12 日

<https://gendai.media/articles/-/146503>

概要

①ことの始まりは、Bさんが離婚したその年に突然臨時総会です。

これまで管理組合の総意である「管理会社の委託契約」を解除して、経費削減のために今後は「自主管理」とするという方針が決定したと言われたことからでした。

管理員の選定でも理事長の「このマンションの事情もよく知っているBさんがいいだろう」という鶴の一声で決まり、直接雇用したというのです。後任の住み込み管理員夫婦がなかなか見つからない現状に、「自主管理」を言い出すのならまだ話は分かりますが、それを突如「経費削減のため」と言い出すのはなにか妙です。

②そのため、「Bさんが理事長をそそのかして、自分を直接雇用できる自主管理にしたのではないか」という憶測が総会直後から走りました。マンション管理士の立場から申し上げると、自主管理はまったくおすすめてできません。というものの、管理委託費は削減できますが、管理費の徴収、ゴミ出し、清掃、漏水等建物、設備の不具合の緊急対応の業者の手配など、今まで管理会社が行ってきた業務のすべてをマンションの組合員が行わなければならないので、かかる負担は半端ではないからです。

③さらに、管理組合等名義の「保管口座」や「収納・保管口座」についても、管理会社に委託していない自主管理のマンションであれば、理事長や会計担当理事が通帳と銀行届出印を一緒に保管することができ、さらにキャッシュカードの作成や使用も理事長ができるのです。そのため、管理組合の役員が財産を横領するといった、住民にとったら見逃すことができない事件が発生、かつ資産価値も下がってしまうパターンも多く見受けられます。

④じつはこのマンションは、長年 60 代後半のCさんが長年理事長を務めており、ほぼ独断状態で方針を決めたようで、事実自主管理となったあとのBさんの給与はこれまでの15万円から30万円に跳ね上がりました。ほかの理事が「高過ぎないのか」と質問したところ、理事長は、「管理会社に支払っていた管理業務費用は日常清掃費用も含めて37万1000円で、7万円以上も安くなった」と問題ないと回答。まったく意に介さない様子だったといいます。

⑤案の定、自主管理になってからしばらくして、Bさんは理事長の家で暮らしている事実が発覚。じつは、Bさんの離婚の原因はこの理事長と男女の仲にあり、離婚当初の「夫のやきもちが原因」という憶測も当たらずとも遠からずでした。

Aさんは、Bさんがお金も家も権力もある理事長に近づき、関係を持って夫を追い出したのではないかといいます。事実、理事長と一緒に暮らし始めてすぐにBさんは、理事会議事録素案作成のためという理由で管理員であるにもかかわらず、理事会にも出席。今では、理事長とBさんが管理組合を思い通りに操り、臨時駐車場の使用料や小払い金の支出も不透明で、その会計報告も簡単に済ませているそうです。理事たちは高齢者ばかりなので理事長に意見して住み難くなることを恐れて言えないようです。

⑥困り果てて区役所の無料相談コーナーに行っても「管理組合は自治の組織と位置付けられていて、そういった注意や勧告はできないので住民同士で穏やかに解決してください」となしのつぶて。実際に区分所有法や管理規約には、理事長に不正な行為その他職務を行うに適しない事情がある場合に

は理事長を解任できる規定がありますが、それを高齢の理事が実行するにはかなりハードルが高くこの状況を変えることも難しいようです。

⑦国土交通省の調査では分譲マンションの世帯主の年齢は、70 歳以上が 25.9%、昭和 59 年以前に建てられたマンションでは実に 70 歳代以上の割合は 55.9%と高齢化が進んでいます。

それにともない、連れ合いに先立たれたひとりぐらしの高齢者率も今後上がる見込みです。そこに高齢者から見たら B さんのような「見た目も良くて若くて親切」という人が入り込む隙は、いくらでもあるのです。

⑧こうしたトラブル対策に、一定期間の試用期間を設けてそこで様子を見てから本採用というプロセスを用意している管理会社もありますが、それでも用心してもしすぎることはないのだというのが今回の出来事でした。

（松本 洋）

タワマン

11. ■ 24 年末のタワマンストック、全国で 41 万戸超 2025 年 2 月 5 日

<https://www.re-port.net/article/news/0000077935/>

概要

①東京カンテイは 1 月 30 日、全国の分譲タワーマンションストックに関する調査の結果を発表した。20 階以上の分譲マンションを「タワーマンション」と定義。

2024 年 12 月末時点のタワマンストック数は 1,561 棟・41 万 102 戸となった。このうち、築 10 年以内の戸数は 470 棟・13 万 7,000 戸だった。24 年に竣工した物件は 44 棟・1 万 113 戸で、25 年に竣工予定の物件は 41 棟・1 万 2,104 戸。

②三大都市圏では、首都圏が 812 棟・25 万 1,464 戸、中部圏は 100 棟・1 万 6,254 戸、近畿圏が 400 棟・9 万 6,488 戸。棟数ベースでは首都圏が全国の 52.0%を占めた。

東京都が 497 棟・16 万 780 戸で、全国シェアは 31.8%。大阪府が 282 棟・7 万 197 戸、神奈川県が 145 棟・4 万 4,471 戸。三大都市圏以外では、福岡県 54 棟・1 万 251 戸、宮城県 42 棟・8,421 戸となった。

③24 年末時点でタワーマンションが未竣工の地域は 9 県。25 年に宮崎市で県内初のタワーマンションが竣工する予定のため、宮崎県が 39 番目のタワーマンション供給実績エリアとなる見通し。

10. ■ 神戸市タワマン空室税発想が「ピント外れ」の理由 牧野知弘 2025 年 2 月 26 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/362020?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①1 月 10 日、神戸市の久元喜造市長が、市内のタワマンの空室所有者に対して、新たに課税することを検討していると発表した。

市内には 64 棟のタワマンがあり、高層階ほど住民登録のない空室が多く、40 階以上でその割合は 33.7%に及ぶ。1 階から 9 階で 14.0%、30 階以上 40 階未満で 21.2%であるから、上層階に行くほど住民はおらず、また所有者の所得水準が高いと指摘している。

②そもそも都市部におけるタワマン購入者はどうなっているのか整理していこう。

購入者層 1「地元の富裕層」

1 つ目は、地元や周辺の地方都市の富裕層が、「富の象徴」ともいえるタワマンを神戸市で買う、というパターンだ。今はちょっとした地方都市（たとえば県庁所在地）であればタワマンが供給されているが、上層

階を購入するのはほとんどがその地域の成功者たちだという。私がある地方都市で講演を行った後、地元有力者の方々と懇親会をする機会があった。

そこでの話題は、もっぱら「その地に建設されるタワマンの最上層階を誰が買うのか」という噂で持ち切りだった。地元商工会のトップ、地元有名企業のオーナーなどといった人たちだ。ただ、こうした方々はすでに地元で自宅を構えているので、自身が居住する例は稀であり、空室のままあるいは会社の迎賓館、福利厚生施設として使用することが多いという。

③購入者層 2「国内外の投資家」

メディアではタワマンを買い漁る外国人投資家のことばかりが取り上げられるが、国内の個人投資家も実は大勢いる。マンション価格の高騰を見込んで、数年後の売却予定で投資する人たちだ。彼らからみれば金融商品に近い感覚のものだ。

④購入者層 3「高齢の富裕層」

相続対策として購入し、納税額を圧縮しようというもので、「タワマン節税」

昨年、評価手法が見直されるまでは評価額が2割程度になったこともあり、国税庁は時価と評価額の乖離が大きいマンションについては一律で時価の6割にするとしたが、それでも一定の評価圧縮ができ、さらに借入金で購入すれば借入金元本も評価額から控除できるため、タワマン投資をする人が多いのだ。

⑤購入者層 4「実需層」

神戸市の期待する「実需層」だ。

ただ、最近の建設費の高騰で、こうしたタワマンを購入できる層はパワーカップルなどと呼ばれる、夫婦共働きで世帯年収が1500万円程度になるごく一部の層であり、こうした人たちが多額の住宅ローンを組んで買っているのが実態である。

⑥まず「投資で買っている人が多いので、価格が高止まりしている」という問題。

不動産投資を行う投資家にも2つのタイプがある。「賃貸資産として中長期で運用する人」と、「短期で売却益を取ろうという人」だ。前者は賃貸としての利回りを重視する。したがって期待利回りを実現できなければ投資は失敗である。賃借人がマンションを住居（あるいは事務所）として利用するのだから、価格水準も当然期待利回りを実現するレベル（例えば年3%や4%程度）に収斂していくものであり、次第に調整されていく。行政があれこれ言う必要はないだろう。

おそらく後者（売却益狙い）が問題だと言うのだろうが、投資は値上がりもあれば値下がりもある。相場が下がり始めると、投資家は一斉に売り始める。みんなが一斉に売りに出ると価格の下げ足は速く、底値買いする人が少なければ、価格はやがて実需層の手が届く範囲に収まる。有識者の皆様は、投資は儲かるから価格が上がるという一面的な側面だけを見ているように見える。やや的外れな議論である。

⑦次に、住民構成がバラバラであるから、管理組合での意思統一が難しく、管理費や修繕積立金の未払いが発生し、最悪の場合、将来廃墟化するリスクが高い、という指摘について。これはかなりの外れだ。投資家にとって、自身の投資資産であるタワマンの価値が下がっては投資にならない。必要な管理や修繕を施すことは、資産価値を維持するためには絶対条件になる。

この問題はタワマンよりも、築古で所有者や住民が高齢化しているマンションで大問題となる。年金暮らしで経済的余裕のない高齢者が、管理組合の要請に従わずに「自分はもうすぐ死ぬからそんな修繕は必要ない、ましてや建替えなんてまっぴらだ」と総会が紛糾するのは築古マンションの常だ。

⑧また、「空室所有者はゴミ出し、消防、防災、防犯などのサービスに協力していない」という理由もよくわからない。タワマン内でのゴミ出しは住民が少ない分、ゴミの量は少ない。戸建て住宅であれば、防犯や防災における行政サービスを地域全体で満遍なく施す必要があるのに、空き家部分にまでサービスを施すのは無駄であるということはわかるが、タワマンは一棟が対象となるので、行政サービスが無駄になるとは理解しにくい。

⑨課税対象とする空室の定義や調査方法もあきらかではない。

賃貸資産でたまたまテナントが入っていない場合はどう判定するのか。セカンドハウスとして神戸の街を楽しんでいる人に課税するのか。居住用資産であるのに、長期の海外出張や一時的な転勤などで家を空けている場合はどうなのか。

いずれも定義がはっきりしない。調査はどうするのか。水道メーターをチェックするなどが考えられるが、上記の状態であるかどうかなど細かなチェックができるはずがない。

⑩また久元市長は、晴海フラッグの例を挙げて警鐘を鳴らしているが、これも的外れだ。

晴海フラッグは元都有地。通常、公用地等を民間に住宅用として卸す際には、一定期間の転売禁止や法人による住戸の購入を禁ずるなどの制約を施すのだが、なぜか晴海フラッグでは行われず、販売がヒートアップしたとされる。ところが今回の報告では、かつて民間が分譲した既存のタワマン所有者に対して課税するというものだ。これはどうみても後出しじゃんけんである。

⑪タワマンが多数建設されたため、小学校などがキャパオーバーになって対応できないなどの発言もあるが、空室所有者に課税するのではなく、今後タワマンを建設しようとする業者から開発協力金を徴収すればよい。実際に東京江東区などでの実施例がある。

⑫空室かどうかを無理やり判定するくらいならば、諸外国でも多くの事例があるように、非居住の外国人所有者に対して、固定資産税を多く徴収するほうが得策だろう。外国人所有者を一方向的に排除するという意味ではなく、外資マネーまで参加した投資ゲームに関しては一定の課税を行うということだ。

神戸市のタワマン空室課税、ぜひ再考を促したい。

9. ■ 神戸市タワマン空室税導入検討。不動産価格への影響はどうか 2025 年 02 月 10 日

https://www.zeiri4.com/c_1076/n_1214/

概要

①神戸市は、全国で初めて、タワマンションの空き部屋所有者に課税する検討。

神戸市長「空き部屋発生の増加を防ぐ方策として法定外税の創設を提言していただいている。この問題意識は私も共有いたします」と明言。「東京の晴海フラッグのような街には神戸はしない」と続けた。

②「晴海フラッグ」はテレビ番組が登記情報を元に独自で調査したところ、ある 1 棟では、150 戸のうち 4 割以上（62 戸）が「法人名義」になっていたという。このことから、投資目的で多くの部屋が購入された可能性が高いことがわかる。

③有識者会議の報告書でも、30 階以上 39 階までは 21.2%、40 階以上では 33.7%と、高層階になるほど住民登録がなく、いわゆる空き部屋である可能性が高い。

④目的は以下の２点だ。

(1) 空室が増えることで、修繕や解体の際の合意形成が困難になることを是正

(2) 投資目的での購入が是正され、居住目的（実需）での購入が促進される

⑤不動産鑑定士の資格を持つ富田建税理士に聞いた。

●「タワマン空室税」の適用もし導入されると、どういったことが起きると考えられるでしょうか。

「まず、本件の趣旨は、過剰な投機的取引を回避し、『本当に使ったり貸す人』へ行き渡るようにする、という意味だと考えます。投機的取引とは『不動産を自ら使ったり貸して賃料で稼ぐのではなく、塩漬けにして値上がりを期待し、値上がりした時点で売却して稼ぐことを想定する取引』で、不動産鑑定上では、このような買主の想定を前提とした鑑定評価は不適切とされます。また、空室税が適用された場合、結果として、投機的取引を目的として『購入を希望する人が減る』ので、タワーマンション自体の市場価格は落ち着くのではないかと、個人的には思います。さらに、不動産は『放置される』ことが劣化に繋がります。そのため、空室として放置される物件が少なくなるのであれば、管理自体も改善されるのではないかと思います。」

⑥――「タワマン空室税」について、反対・賛成など率直なご意見を。

「今の段階では、空室税の詳細な構造が不明ですので、反対か賛成かは何とも言えないというのが正直なところです。ただ、住民票登録の有無での判断等は、たとえば便宜的に住民票は他の家にあっても、事情があり、実際にはそのマンションに住んでいる等の状況も考えられます。新しい制度ですので、慎重に制度的な枠組みを考える必要があるとも思います。また、神戸市の意図は投機的取引の規制もあるのではないのでしょうか。であれば、譲渡益が得にくくなるように、たとえば『一定の階数以上の区分マンションの１室を５年以内程度で売却した場合は、現行の譲渡課税としての住民税を割増する』等もあると思います。ただし、今回の神戸市長の発言は、問題提起の要素があるのだと考えます。投機的取引への問題提起である点を汲み取り、必要な人がその不動産を使える制度の構築を促進していただきたいと思います。」

（富田 建税理士・不動産鑑定士・公認会計士）

8. ■ 本当は「近所づき合い」を望む 湾岸タワマン住民調査で判明 朝日 2025 年 2 月 3 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST2301HFT23OXIE009M.html?ref=smartnews>

概要

①東京・湾岸地域にあるタワーマンションの管理組合元役員が立ち上げた、マンション共用施設向けのイベントプロモーション会社「新都市生活研究所」が好調だ。

契約するマンションの総戸数は２万戸を超えた。背景には「ご近所づき合い」を望むタワマン住民のニーズがあるという。

②社長の池崎健一郎さん（４５）はかつて、充実した共用施設や優れた運営で湾岸を代表するタワマン「ブリリアマーレ有明」で６期にわたり役員を務めた。その経験をもとに同社を２０２１年に設立。旅行会社や飲料メーカー、地方自治体などから出展料を得て、住民は原則無料で参加できるイベントを開催す

る。24 年 10 月時点で、契約する管理組合の数は、都内と武蔵小杉のタワマンなど 29 棟（総戸数 2 万 264 戸）に上る。

③住民同士や地域のコミュニティー形成が、地震などに対する防災力を高め、マンションの資産価値も高めることにつながる。起業の背景には、そんな思いがあるのだという。

④23 年、契約する中央区のタワマン住民約 120 人に「マンション内の近所づきあい」についてアンケートをとったところ、「できている」という人は約 1 割。

一方で「近所づきあいを深めたいと思うか」という質問には、約 6 割は「深めたい」と答えギャップがあることがわかったという。

7. ■ 損切りタワマン イベント充実で湾岸を代表する存在に 朝日 2025 年 2 月 3 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST1Z0C8KT1ZOXIE03MM.html?pn=8&unlock=1#continuehere>

概要

①「損切り物件なんです。良い買い物をしましたね」2011 年 5 月、池崎健一郎さん（45）は、東京都江東区有明 1 丁目の中古タワーマンションの一室を買った時、売り主からこう言われた。

東日本大震災から 2 カ月後だった。マンションは当時築 3 年。東京スカイツリーを望む高層階だったが新築時から 3 割近く値下がりしていた。投資用で持っていた売り主からすると、文字通りの損切りだった。

②マンションの総戸数は 1085 戸。3 千人近くが暮らし、最上階の 33 階にはジムやプール、露天風呂やサウナ、バーなどの共用施設を備えていた。ところが、住み始めて半年ほどした同年 10 月、自分の誕生日にバーを訪れると、90 席近いスペースにいるのは、バーテンダーと 2 人だけ。「立派なモノだけではすぐに飽きてしまう。じゃあ、僕がコトを起こそう」12 年に立候補して管理組合の役員になり、次々と共用施設でのイベントを企画した。近隣の大学の先生を呼び全 10 回の経営学講座、バーベキュー、パブリックビューイング……。

③13 年にはマンション独自のウェブサイトも立ち上げており、「更新するためにはイベントを続けないと」という意地もあったという。ただ、50 ほどのイベントを企画したところで力尽きた。自身が風邪をひいた時、運営を引き継げる人がいなかった。ボランティアベースでは限界があると感じるようになった。

④気付いたのが、企業に任せて自走してもらう方法だった。バー運営業者は、コンサートを開催することで集客につながる。季節のメニューも載せた案内ポスターをエレベーターに貼ると、バーへの人の流れが出来た。コンサートは毎週土曜日の定番になった。プールの監視を担う業者にはスイミングクラブを運営してもらった。さらに居住者に講師がいることがわかり、ヨガやピラティス教室も始まった。

⑤19 年まで管理組合の役員を計 6 期務めた。この間、イベント開催数は年間 4 回から 250 回以上、プールの利用者数は 2・5 倍、バーの売り上げは 5 倍になっていた。

勤めていた仕事を辞めて 21 年、株式会社「新都市生活研究所」を設立した。今は仕事として、管理組合と、マンション共用施設で物販やマーケティングをしたい企業などをつなぐ。

⑥24年10月現在、都内と武蔵小杉のタワマンなど29棟（総戸数2万264戸）の管理組合と契約。旅行会社や飲料メーカー、地方自治体などから出展料を得て、住民は原則無料で参加できるイベントを開催している。「弊社と契約いただくとマンションの中で文化祭が定期開催されます」。そう営業するだけに、内容は多彩だ。

地方自治体の特産品を使った一日カフェや、物産展、マグロ解体ショー、会員制ホテルの世界が学べるプライベートセミナー、超高級車マクラーレンの展示・試乗会、ビールや地元ワイナリーの試飲会など。

⑦池崎さんは常々、タワマンなどの大規模マンションでは、居住者同士や地域コミュニティとの間に壁があり「都市の中の孤独」があることに危機感を抱いていた。

実際、契約する中央区のタワマン住民約120人に「マンション内の近所づきあい」についてアンケートをとったところ、「できている」という人は約1割にとどまった。一方で「近所づきあいを深めたいと思うか」という質問には、約6割は「深めたい」と答え、理想と現実のギャップがあることもわかった。

⑧池崎健一郎さんが代表の新都市生活研究所の事務所は、リノベーションされた古民家に置かれている。周辺にはタワーマンションが立ち並ぶ。起業の背景には、住民同士や地域のコミュニティ形成が、地震などに対する防災力を高め、マンションの資産価値も高めることにつながるという思いがある。投資家から「損切り」と言われた有明のマンションは、池崎さんが役員を退いたあとも後任の住民が管理組合の運営を続け、同社とも契約する。中古取引価格は新築時の2倍ほどになり、今や湾岸地域を代表するマンションの一つになっている。

6. ■ 万全のセキュリティのはずが…駅近タワマンで不審者侵入騒動 2025年1月28日 竹中 信勝

<https://gendai.media/articles/-/145435#>

概要

①『タワマン理事長—ある電通マンの記録—』（ワニブックス）著者・竹中信勝氏

新築タワマンを購入するやじ引きで管理組合の理事長を務め、当事者にしかわからない苦勞を味わうことになった。

②どんなに対策を打っても完璧な防犯体制は存在せず、毎日のように何かしらのトラブルが発生します。防犯カメラの映像を確認したいので、理事長に立ち会っていただきたいのです」とのこと。大急ぎで管理人室に向かいました。我がマンションでは、防犯カメラの映像を管理人だけで見ることができないルールになっており、何かあるたびに理事長の立ち合いを求めて呼び出されることがこれまでに何度もありました。管理人室に入ると、奥にあるモニターで警備員が映像をチェック中。しばらく時間をかけて、何十台もある防犯カメラの映像を早回しで確認したものの、不審者は見当たりません。結局、いくら探しても不審者の姿は見つからず、幸いにも被害がなかったため、警察への届け出の提出は見送りました。

5. ■募集開始でも「秒殺」、タワマン高騰の裏「自動予約ツール」の実態 2025 年 2 月 5 日 楽待新聞

https://www.rakumachi.jp/news/column/360645?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick

概要

①「正直、インカムゲインで少しずつ稼ぐのがバカバカしく思えてしまいます」。

こう明かすのは、築古投資から新築マンション投資に軸足を移した不動産投資家の A 氏だ。新築マンション。相場を急騰させた要因の一端が、投資家による旺盛な買い需要だと言われる。

②手が届かないのは価格だけではない。周辺相場より割安に分譲された「晴海フラッグ」では、抽選倍率が最高 640 倍に達するなど、資金力があっても買えない人が続出している。

③「特に人気が集中する新築マンションは、もはや人間のスピードでは買えないのが実情だと思います」と A 氏。デベロッパーの方針にもよるが、現在の新築マンション分譲では、モデルルームを内見していることが抽選権を得る条件となる物件が多い。モデルルームの見学枠には限りがあり、早い者勝ちとなっている。そのため、誰よりも早く申し込みをするべく、自動入力ツールを使用した、見学枠の奪い合いが激化しているのだという。

④A 氏が実際に利用した自動入力ツールを操作してくれた。

モデルルームの申し込みサイトでツールを起動すると、次の瞬間には予約に必要な個人情報がすべて入力されていた。A 氏が開発したツール。氏名を選択すると、事前に登録した個人情報が自動入力される「人気物件では、受け付け開始から数十秒ほどで、見学枠がすべて埋まることもあります。明らかに人間の入力速度ではないので、こうしたツールの利用がかなり広まっているのだと推測しています」

⑤とはいえ、同一物件でのモデルルーム見学は原則 1 世帯 1 戸までのため、一部の投資家がツールを使用するだけでは、大きな影響は出ないように思える。しかし、資金力と技術力のある投資家は、いざ購入する際の抽選で少しでも勝率を高めるため、親族世帯の名義も利用して、大量に自動入力での申し込みを行っているのだという。

モデルルームの見学をするだけであれば、基本的に融資審査が必要ない点も、この傾向に拍車をかけていると A 氏は指摘する。抽選倍率が 100 倍を超えるような物件もある中で、見学者全員の融資審査を実施することは、銀行の実務上困難だ。「こうした名義貸しは本来禁止されていますが、物件購入から決済登記までを当選者が行えば問題ありません。ルールの範囲内でも、事実上複数世帯の名義で申し込みが可能な状態なのです」

⑥これほど需要が集中した要因の 1 つには、デベロッパーから公表される販売価格と、実際の市場取引価格に乖離がある物件があり、買った時点でその差額が含み益になるという構図がある。

「ザ 豊海タワー マリン&スカイ」はその最たる例だったと言える。同物件は、2024 年 4 月に 1 期 1 次販売を予定しており、値付けも発表されていた。ところが販売直前となって、コンクリートの強度不足が発覚。柱の取り換え工事が必要となり、販売開始時期は 9 月まで延期された。その半年間にもマンション相場

は上昇を続けていたが、販売価格は、4月時点で発表した金額から変更されなかった。そのため、市場価格との大幅な乖離が生まれ、投資家が殺到することになったのだという。

⑦タイムラグだけが乖離の原因ではなさそうだ。

A氏は「晴海フラッグ SKY DUO の存在が、湾岸エリア一帯の正常な価格設定に影を落としたのではないかと指摘。

分譲後は晴海フラッグの価格が周辺相場を形成するフェーズに入った。晴海フラッグと目と鼻の先にある豊海タワーにも、販売価格に引き下げ圧力が掛かったと考えるのが自然だ。こうした事情が重なり、2024年のタワマン投資市場は「奇跡的なボーナスステージだった」とA氏は振り返る。

⑧「2025年1月時点で、豊海タワーは1期3次の販売が開始されていますが、1次の販売価格から約50%ほど高値に設定されています。同じマンションの価格を3カ月で50%引き上げた例は見たことがありません」1期1次抽選に当選し、購入することができたA氏は、デベロッパーによる急激な価格是正を、そのまま含み益にすることができた。

⑨一方で、後発の投資家にとっては利幅が縮小することによって、投資妙味が薄れることにもつながる。投資家たちの物色を一服させるきっかけになるのだろうか都内を中心に不動産投資を行う関田タカシさんは「タワマン投資が下火になることは当面ないだろう」「特に湾岸エリアでは多数の再開発事業を控えており、上昇の余地はまだあります。メディアでは本当に住みたい人が買えなくなるとして非難されることも多いですが、投資家として考えると、参入できるならしたいというのが本音です」

⑩ただ不動産業界歴19年、投資歴11年の関田さんをもってしても、モデルルームの壁を突破できず、競争の激しさを実感しているという。「居住用に購入した晴海フラッグで含み益が出たので、二匹目のドジョウを狙ってタワマン投資を検討しました。しかし、モデルルーム見学の募集メールすら届かないまま締め切られる状況で、まだ手が出ていません」

⑪晴海フラッグや豊海タワーの分譲元である、三井不動産株式会社の広報部

―購入希望者の過度な競争への対策として取り組まれていることはありますか？

全物件共通の販売方法は設けておらず、周辺マーケットや物件の規模、立地条件等に鑑みて、都度設定をしております。一部物件で1名義1戸に制限する販売方法を設定しておりますが、実需か転売目的かといった、お客様の特定の購入目的に対して設定を行っておりません。

―自動入力ツールを利用したモデルルーム見学枠の確保が横行していると認識していますか？

そのような行為があるという事実は確認できておりません。当社は本件に限らず、個別物件の特性・状況等に応じて適切な販売・ご案内方法にてお客様をご案内しております。

⑫しかし、取材後に「ザ・豊海タワー」の購入希望者に届いた規約では、下記行為が禁止事項として記されていた。ツールを利用した抽選参加は違反行為となり、三井不動産によるペナルティ対象となる可能性がある。

■マンション購入希望者宛てに届いた「禁止事項」の一部

- ・通常の範囲でのwebブラウザによる使用以外での特殊なアクセスを行う行為
- ・お客様のものとして登録したメールアドレスおよびパスワードを、お客様以外の第三者に入力させて本サービスを利用させる行為

⑬デベロッパーによる大幅な方針転換がなければ、投資家主導の価格形成は今後も続きそうだ。買いが買いを呼ぶこの上昇相場は、いつまで続くのだろうか。

すでに都心にマンションを保有しており、上昇相場の恩恵を存分に受ける彼らの意見を鵜呑みにするのは危険だと A 氏は指摘する。

「現在の市場は建築費高騰がきっかけでしたが、それを加味しても、坪単価 400 万円で仕上げられるはずのマンションが、坪単価 1000 万円で売られている世界です。こうした相場が永遠には続くことはないと思います」

A 氏も「本当に住みたい人が買えない現在の市場は、歪んでいると思う」と認める。

(楽待新聞編集部)

4. ■タワーマンション「積極的に購入したい」と答えた人の割合が判明 2025 年 2 月 8 日

https://news.mynavi.jp/premium/article/20250208-3123796/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

①「住まいサーフィン」は 2 月 6 日、「マンション購入に対する意識調査」発表。

同調査は 1 月 10 日～21 日、直近 3 カ月間に新築マンションの販売センターに行った経験がある 184 人を対象に、インターネットで実施した。

②現在のマンションの価格について尋ねたところ、73.9%が「購入を諦めるほど高い」「購入をためらうほど高い」と回答した。東京 23 区については 83.4%が「購入をためらうほど高い」「購入を諦めるほど高い」と回答している。60%以上が「今後もマンション価格が上昇し続ける」と予想している。

②タワーマンションの購入検討意向について尋ねると、68.5%が「積極的に検討している(購入した)」 「予算が合えば検討する」と回答し、依然として人気が続いていることがわかった。

3. ■成約坪単価都心 5 区を超えてきた、投機市場化する湾岸タワマン 2025 年 2 月 5 日

https://news.mynavi.jp/premium/article/20250205-3122061/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

①東京都 23 区内の大部分を占める 9000 万円以下の中古マンション(一般所得層向けマンション)の成約坪単価の推移は、2024 年以降横ばいもしくは下降傾向が見られます。このことは、高騰し過ぎた中古マンション価格が、消費者にとって既に限界に達していることを示しています。

さらにここに来て、住宅ローン金利が上昇すれば、その分家計負担も大きくなり、購入需要が減少するため、今後はマンション価格を下げざるを得なくなるでしょう。

②一方、9000 万円以上の中古マンション価格は、9000 万円以下の中古マンションとは対照的に、右肩上がりで上昇しています。9000 万円以上の物件を購入できる、いわゆる富裕層は、住宅ローン金利上昇の影響を考えても、まだまだ購入に対する余力があるように思えます。

③さらに異常な様相を呈しているのが、湾岸タワーマンションです。

2023 年 1 月～2024 年 11 月の期間、湾岸タワーマンションと東京 23 区内の 9000 万円以上・中古マンションの平均成約坪単価を比較してみました。

すると、東京 23 区のマンションは価格推移が比較的なだらかなのに対し、湾岸タワーマンションの成約坪単価は急激に高騰していることがわかります。

④2023 年 1 月に 200 万円台だったのが 2024 年 7 月には 500 万円台に達する勢いで上昇、2024 年 11 月には 400 万円弱まで下がりますが、それでも異常な高騰ぶりと言えるでしょう。

さらに 2024 年 6 月以降は、東京都 23 区内でも最も価格が高騰している都心 5 区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)の中古マンションよりも、湾岸エリアの中古タワーマンションの方が成約坪単価が高くなっています。湾岸タワーマンションは高額かついまだに大きく高騰しているのです。通常の価格決定方法のセオリーを逸脱しても、高額で取引ができるという期待感によって生じた現象でしょう。

⑤「パークタワー晴海：各居室成約坪単価」通常は、赤い点線で示した近似曲線周辺に成約坪単価がプロットされていくが、パークタワー晴海では、2022 年後半以降近似曲線より大きく上に振れる形でプロットされている。この期待感を持った取引が頻発することで、短期で差益を稼ぐという投機的行動が誘発されていると思われます。昨今、湾岸エリアでは今回具体例として挙げた「パークタワー晴海」のようなタワーマンションが散見されるようになり、湾岸タワーマンションは投機市場化の様相を呈していると言えます。」

(福嶋真司 マンションリサーチ株式会社)

2. ■「タワーマン大暴落」を待ち望む人が知らない"現実" 沖 有人 2025 年 2 月 11 日

https://toyokeizai.net/articles/-/857860?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①建築単価が高騰しており、大手ゼネコンの一部は営業赤字に陥った。これは木造（主に戸建て）の問題ではなく、鉄筋コンクリート造の場合である。

特に、赤字の主因となったのは建設期間の長い大型物件である。資材費や労務費は急騰したものの、請負契約をしているためにそれを丸かぶりすることになったためだ。ゼネコンにとっては、期間の長さがリスクなのだ。

②こうした長期案件の見積もりは高騰しており、マンションではタワーがまさに該当する。1 階層 1 カ月の期間とも言われていたように、高さが増すほど工期が長引くからである。こうした状況を踏まえ、今後のタワー物件価格へのインパクトを予見しておこう。

③まず、新築のタワーマンションの価格は高騰する。すでに売り出された物件もかなり価格が上がっている。今後販売される物件はこれまで以上になることは必至の状況にある。

問題は価格が高いがゆえに下落するリスクがあるかないかに尽きる。新築の売れ行きはエリアによって差が生まれると想定される。売れ行きは供給される場所にどの程度需要があるかで決まる。その物件を検討する需要の集客範囲の中での価格帯別需要分布でほぼ説明できる。

④私たちは、住まいサーフィンの31万人の会員がどこに住み、どの物件を検討しているかを数字で把握できる。このため、都心物件は広域に集客できるが、郊外は周辺住民しか検討する顧客がいない傾向にあることがわかっている。予算の幅も都心のほうが幅広いのでさばける数が多い。このため、売れないリスクは郊外のほうが大きくなる。

自宅を購入する際、大半の人は住宅ローンを利用する。このとき、銀行の評価が低いと借り入れ上限が下がり、購入可能な価格帯が下がってしまう。通常、マンションの銀行評価は中古取引事例から算定される。

⑤これに加えて、不動産には再調達価格という考え方がある。

再調達価格とは、同じ建物を新たに建設するのに必要な費用を指す。これと同じタワーを今建てるならいくらということだ。主に戸建で使われる手法なのは、土地と建物を分けて評価しやすいからだ。しかし、タワーだけ建築単価がかなり違うという話になり、新築タワー価格が高騰すると結果的に再調達価格を考慮した状態になる。

⑥実際には、再調達価格に経過年数を加味して耐用年数分の減価償却をすることになる。

鉄筋コンクリート造の法定耐用年数は47年なので、単純計算で年率2%ほど下がる。土地と建物が半々の価格配分なら、物件価格ベースで毎年1%ほど下がる計算だ。しかし再調達価格自体がそれ以上のペースで上がっていけば、タワー全体の価値は上昇が見込まれる。

⑦新築タワーが高値なほど中古タワーへの需要も高まり、結果として価格上昇を後押ししてきた。こうした背景から、タワーは住宅ローンの与信枠も従来より伸びる可能性がある。

こうした新築価格の上昇に伴い、中古タワーマンションも連動して値上がりする可能性が高い。結果として、タワーは同じエリアの中でも最も高額な物件となるだけでなく、手の届かない“高嶺の花”になる可能性がある。

⑧次に、すでにタワーマンションを購入している人の動向を見てみよう。

最近フルローン（物件価格と同額の住宅ローンを借りる形）が多く、私たちの調べでは購入者の約6割が頭金ゼロで契約している。そうすると、ある程度ローンを返済していなければ、購入額より安く売することは難しい。

実例を示そう。パークコート浜離宮ザタワーを見てみよう。記事執筆現在、売りに出ている70㎡台の住戸はすべて4億円以上、坪単価にしておよそ1800万円だ。港区の中でも一部の高額エリアで坪1000万円を超えるようになったが、この物件がある浜松町駅付近はそのような相場ではない。そうなった理由は、外国人が相場とかけ離れた4億2500万円で購入した成約事例が不動産業界のデータベースに登録されたからだ。

⑨こうなると、仲介業者は「物上げ」といって、入居者に「4億円で売ませんか？」と営業をかけて専任契約を結びたがる。それまで成約事例は2億円台だったところから一足飛びに4億円になっているが、同じ

ように買う“二匹目のどじょう”がいるかは疑わしい。とはいえ、一旦専任契約を結び、売る気にさせているので 2 億円台まで下がったとしても成約する可能性はある。成約すれば物件価格の 3%が入ってくる仲介としては「おいしい」のである。こうなると、仲介業者だけでなく売主も 4 億円という数字に強い印象を抱く。これは「アンカー価格」と呼ばれ、4 億円が基準になることで売買行動に影響を与える心理効果を「アンカリング効果」という。心理学では認知バイアスの 1 つとされ、合理的な判断や思考を阻む要因となり得るのだ。

⑩今後、こういった事例がタワー物件の成約事例として多数出てくる可能性がある。

大局的に見ると、マンションの中でも、タワーの独歩高になるには十分な状況にある。そんな中、タワーは修繕積立金が高騰しているとかいって購入をためらう人がいるが、価格の高騰と修繕積立金の高騰を天秤にかけたほうがいい。価格は 1000 万円単位で動くが、修繕積立金は月数万円増額の問題にすぎないのだ。

(沖 有人 不動産コンサル)

1. ■“ゴースタウン化”が予想された「晴海フラッグ」 山口伸 日刊 spa 2025 年 2 月 8 日

https://nikkan-spa.jp/2070306#google_vignette

概要

①晴海フラッグは五輪後に宿泊施設がマンションとして再開発されました。総戸数は 5,632 戸。マンション街は 4 つのエリアに分かれています。

- (1) SUN VILLAGE : 分譲 1,822 戸
- (2) PARK VILLAGE : 分譲 1,637 戸
- (3) PORT VILLAGE : 分譲 1,487 戸
- (4) SEA VILLAGE : 賃貸 686 戸

(1) と (2) は海側に面し、(3) と (4) は一部が有明通りに面しています。目玉となる地上 50 階建てのタワマン 2 棟、「SKY DUO」は晴海フラッグの中心部に位置しています。SKY DUO は今年秋の竣工予定です。現状において、6 千万～7 千万円台で購入できる安い部屋が多く供給されたため抽選倍率は最大で 266 倍となりました。一帯のアクセスは悪いものの、安さだけが売りになったといえます。5 戸以上購入した法人もあり、こうした業者は購入した物件を転売や賃貸に出し、利ざやを得ました。安く販売して転売屋が殺到する家電量販店と同じ構図です。

②晴海フラッグの入居が始まったのは昨年 1 月で、入居率の実態は 5 月時点で 6～7 割。そして現在は、晴海 5 丁目に約 4,000 帯が入居しています。晴海フラッグ外のマンションや工事中的 SKY DUO を除くと、現在における晴海フラッグの入居率は 8 割弱とみられ、当初懸念されていた廃墟化は起きていません。晴海フラッグの人口は約 8000 人。開発完了により 1.2 万人を予定しています。

③安さが人気の晴海フラッグですが、筆者はあまり肯定的ではありません。そもそもアクセスが良くないので。晴海フラッグ内に鉄道・地下鉄の駅は無く、最寄りの勝どきまでは徒歩で 15 分ほどかかります。晴海

フラッグと新橋駅を 11 分で結ぶ大型バス「東京 BRT」がありますが、昼間は 15 分間隔の運行です。「都心への近さ」を謳っていますが、時間的には必ずしも便利ではありません。

④ 乏しい商業施設事情も晴海フラッグの懸念材料です。

中心部に「ららテラス HARUMI FLAG」があり、食品スーパーや 100 円ショップ、薬局などがあるものの、飲食店は数店舗のみです。モールとはいえ、郊外にある駅ビルのような規模です。そして同施設以外にラーメン屋や居酒屋などの飲食店はなく、住民がふらっと寄って気軽に飲食できる場所はありません。また、エリア内のコンビニは 2 箇所しかなく、棟によっては往復で 10 分以上歩く必要があります。計画的に開発された場所であり、戸建てや雑居ビルもないため、今後、店舗や商業施設が新たに生まれる可能性も低いとみられます。

学校などの公共施設は整っていますが、レジャー性という観点では魅力はありません。

⑤ 賃貸もワンルームが 14 万円で出ているなど、今のところ高い人気を誇る晴海フラッグですが、将来的にはアクセスの悪さや乏しい商業施設事情が悪影響を及ぼしそうです。

一気に売りに出したエリアは同時期に老朽化や高齢化を迎え、不動産価値が低下します。分譲の住民がすぐに退去する可能性は低いですが、賃貸価格を維持できるかは疑問です。

⑥ 一方で、「臨海地下鉄」構想が実現すれば、不動産価格が上昇するかもしれません。臨海地下鉄は東京駅を起点に、勝どきや晴海を通り、東京ビッグサイトまでを結ぶ路線です。東京都は 2040 年の開業を目指しています。タワマン街として知られる勝どき・月島は都営大江戸線が開業する以前、下町・倉庫街でした。利便性を向上させる新路線は不動産の価値を向上させます。ただし臨海地下鉄構想が頓挫すれば、衰退が早く進むでしょう。いずれにせよ臨海地下鉄次第といえます。

欠陥マンション

1. ■三井住友建設マンション耐震不備 下関市「こんなケースは初」毎日 2025 年 2 月 22 日

https://mainichi.jp/articles/20250222/k00/00m/040/063000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①三井住友建設が 2006 年に山口県下関市内に建設したマンションで、耐震性を高めるため柱と壁の間に設ける構造スリットを構造図面通りに施工していなかったことが判明した。

同社は不備を認め「可及的速やかに是正する」としている。

工事には住民の一時転居が伴うとみられ、下関市建築指導課は「こんなケースは初めてで、あってはならないことだ」と同社を指導する姿勢を示した。

②構造スリットは、地震の揺れから建物を守るため、壁と柱や梁の間に設けられる 3～5 センチの隙間。隙間には緩衝材や断熱材が詰められる。構造スリットがないと、地震発生時に柱のせん断破壊が起きやすくなるといわれる。

③マンションは 06 年 2 月に完成した鉄筋コンクリート造 10 階建てで、延べ床面積約 7000 平方メートル。75 戸あり、全室入居しているという。

約 10 年前から漏水などの問題が発生したため、マンション管理組合が民間の検査会社に調査を依頼し、構造スリットの不備が判明した。

24 年 9 月には下関市にも報告があり、市も構造スリットの不備を確認。建築基準法違反の可能性があるとみている。

三井住友建設は 24 年に、このマンションを通路など外側から 245 カ所にわたって調査。その結果、15・5%に当たる 38 カ所にしか構造スリットが設けられていないことがわかった。調査に立ち会った建築士によると、元々の設計図と、構造計算書などの整合性もないという。

④マンションの住民からは「地震が発生した際に命にかかわる恐れがある」「資産価値が落ちる」と懸念する声が上がっているという。

マンション管理組合の交渉委員として三井住友建設との話し合いを進める建築士は「是正工事をしてもらい、資産価値を元に戻してもらわなければならない」と語気を強める。

⑤図面通りに施工しなかった原因について、三井住友建設は取材に対し「当時の関係者などに確認したが、引き渡しから 18 年以上が経過していることから確認が困難であり、原因の把握には至っていない。住民の皆さまにご心配をおかけし、おわび申し上げます」と回答した。

(山本泰久)

団地再生

5. ■常盤平団地、どう再生する？ 松戸市とURが覚書、3月に説明会 2025年2月21日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/387190>

概要

①千葉県松戸市は18日、常盤平団地と周辺地域の再生に向け、都市再生機構（UR）東日本賃貸住宅本部と連携してまちづくりに取り組むため覚書を締結した。

URは同日、3月初旬に団地の再生について居住者を対象に3回にわたり説明会を開くことを明らかにした。（林容史）

②締結式で本郷谷市長は「常盤平団地の建設は日本の高度経済成長のスタートを切る象徴的な事業で、市発展の礎になった」と評価する一方、「団地の高齢化が進み、学校の存続も危ぶまれている」と現状の課題を指摘。2010年の市長就任から、同地域の再生を探ってきたと述べ、「若い人たちが住める街になり、団地の再生で松戸が元気になる元年になってほしい。20年、30年先を見据えた、まちづくりに取り組む」と意欲を見せた。

③井添本部長は「地域の少子高齢化が進み、団地の設備も時代にそぐわなくなっている。地域住民、市、民間と連携し、魅力的なまちづくりに貢献したい」。「ソフト面の仕掛けと建物の更新を一緒にやっていくと非常にいいまちづくりになる」と見通しを話した。

④締結式後の会見で、UR 同本部の伯耆大介・東京東・千葉エリア再生部長は、まちづくりの方向性について「住民と話し合いながら考えていきたい。地域の公園の緑、街路樹、団地内の緑をつなげて緑のネットワークを形成することが必要」と述べた。

団地の再生については、建て替えに加え、「民間事業者の力を借り、教育や文化では市と協力しながら新しい機能を入れていく。まちづくりは長期間にわたることから、計画的に修繕を進め、安心、安全を担保していく」と答えた。

説明会の開催に合わせてアンケートを実施して居住者の意向を聞き、現地で地盤の調査に入る。

⑤常盤平団地 東京近郊の住宅不足を解消するため、日本住宅公団（現 UR）が建設した初期の代表的な団地の一つ。

1960（昭和35）年4月に入居が始まった。敷地面積約35.4ヘクタール、4階建て箱型住棟やスターハウス（星形住棟）など計171棟、4822戸。当初の入居者は若い夫婦が中心で、世帯主の多くは東京都区部に勤める20～30代のサラリーマンだった。現在は高齢化し、一人暮らしが増加。高齢化率は58.3%で、松戸市全体の26.9%を大きく上回る。人口は最盛期の約1万7000人に対し、現在は6400人程度まで減っている。2000年代に入ると孤独死が深刻な問題になり、自治会や地区社会福祉協議会、民生委員らによる高齢の居住者の見守り活動や、集いの場所「いきいきサロン」の運営などが続けられている。

4. ■多摩ニュータウンの「ネコサポステーション」で研修 J A全中 2025 年 2 月 26 日

<https://www.jacom.or.jp/noukyo/news/2025/02/250226-79795.php>

概要

① J A 全中教育部は 2 月 13、14 日、東京都の多摩市と町田市でミライ共創プロジェクトの第 4 セッションを実施し、高齢化と人口減少に直面する多摩ニュータウンで社会・地域課題解決のビジネスを行うヤマト運輸の「ネコサポ」事業の視察と議論を行った。全国の J A から 11 人が参加した。

②ミライ共創プロジェクトはフィールドワークとワークショップを通じて着想の幅を広げ、地域の人々に新しい価値を提案・提供できる経営人材の育成を目的にしている。24 年度は全国の J A から中堅職員 11 人が参し、地域・社会の課題解決につながる事業構想の作成と発表をゴールにしている。

③13 日は多摩市の永山駅（京王線、小田急線）に直結する商業施設グリナード永山の「ネコサポステーション」と永山団地などの視察からスタートした。

「ネコサポ」は地域に密着した課題解決のための相談、解決の場と位置付けられている。

永山団地には 2016 年に「ネコサポステーション」第 1 号を開設して 9 年間運営してきたが、今年 1 月末に閉店。現在はグリナード永山に集約している。

④永山団地に開設したのは、ヤマト運輸の「過疎で生活が不便になっている地域で、自治体との協力によるプロジェクトの一環。「東京都下の団地でも同様に高齢化や過疎化が進み、買い物や家事に不自由を感じている住民に民間企業として何ができるか」を課題として試行錯誤を続けてきたという。

⑤永山団地を含めた多摩ニュータウンは古い団地は中層でもエレベータが設置されておらず、宅配業者も苦勞する。団地内には商店街もあるが、空き店舗も多く、診療所の閉鎖やスーパーも撤退が噂されている。そのため「居住者の居場所を作り、コミュニティと買い物や家事サービスなど暮らしの相談場所」として商店街や地域の民生委員、包括支援センターなどと連携する「永山モデル」としても定着してきた。しかし、収益性などの面から「多摩市全域でのサービスは継続するが、拠点は集約」する苦渋の決断をした。「ネコサポステーション」が置かれるグリナード永山は駅直結の商業施設で開業から 50 年を超え、地域住民の生活に密着している。施設内という立地を生かし、施設運営者と館内テナントとの協力・連携により、購入した商品をまとめて当日に配送する「買い物便」や専門スタッフによる各種の家事代行、店内を時間貸するレンタルスペースなど多種多様なサービスを提供している。メインのユーザーは周辺団地の高齢者を中心とした居住者だけではなく、近年増えている「メルカリ」などのフリマサイトのユーザーとしており、月間平均 4000 人が来店する。

⑥町田市のネコサポステーション町田木曽は、木曽団地（東京都住宅供給公社）が整備したコミュニティ拠点の施設運営事業者として 23 年 5 月にオープンした。道路を隔てた山崎団地（U R 都市機構）とも隣接する。メインユーザーは 70～80 歳代の団地居住者。コミュニティ拠点という性格から、レンタルスペースも設置（2 カ所。利用料は 1 時間 770 円と 1320 円、LINE 登録で 15%オフ）し、地域の団体などがヨガ・プラティスや麻雀、体操、手芸、少林寺拳法など様々なイベントを定期的に行っている。

⑦商業施設内とは違い、物販を行っているのも特徴だ。町田市にある老舗の醤油や調味料、クッキーなど地域の社会福祉法人との協働商品、あるいは震災の被害にあった能登の加工品なども販売する。

⑧木曽・山崎両団地を視察すると、平日の午後ということもありシャッターを閉めている店舗が多い。永山団地同様にNPOや社会福祉法人が運営する店舗も目立つ。永山との違いは、若い客層向けのカフェやパン屋などが目立つことだ。近隣では2020年に桜美林大学の町田キャンパスが開校し、学生の利用もあるという。和菓子店では若い職人の姿も見られた。

3. ■住民高齢化の団地、活性化を探る 横浜でフォーラム 取り組み紹介 2025年2月12日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/article-1147437.html>

概要

①高度経済成長期に建設され、住民の高齢化が進む横浜市内の団地で、行政や専門家などと連携しながら、地域再生を目指す取り組みが続いている。

11日には各地の活動を紹介するフォーラムが横浜市役所で開かれた。団地住民らが、活動継続の秘訣や今後の展望について語った。

②住民の4割以上が高齢者の南永田団地（南区）は10年ほど前に団地内の商店の撤退が相次ぎ、入居者の孤独死も問題に挙がったという。

危機感を募らせた住民らは2018年にNPO法人を設立。市の補助金を活用して多世代交流拠点「サロンほっとサライ」を団地内の空き店舗にオープンした。サロンは25人のボランティアを中心に運営しているといい、同法人の香西玲子理事長は「一人一人が『地域活性化に貢献している』という自負を持ちながら活動している」

事務局長も「地域に小中学校があり、子どもたちが協力してくれたことが大きい」と成功の秘訣を語った。理想は「住民の中で、できる人が動く」

2. ■高島平団地が「シニアの楽園」と呼ばれるワケは？ 歩いて確かめた 2025年2月13日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/385497>

概要

①かつて「東洋一のマンモス団地」として知られた東京都板橋区の高島平団地。高齢化が進む最近では、「シニアの楽園」と呼ばれることもあるという。高齢者にとって、どのように暮らしやすく、居心地がいいのだろうか？街を歩いて確かめた。

②「高島平ココからステーション」で「ひとり暮らしで話し相手が限られていた。ここでは笑顔に迎えられ、全身の神経がふわっと、たらーんとなるんです」

団地の一角にある「高島平ココからステーション（ココステ）」で、1月中旬に開かれた「ココから話そう会」。80代女性が、すっきりとした表情で語った。20人ほどの参加者はみな、笑顔の花を咲かせている。

③「話そう会」で年末年始の出来事や健康状態について話し合う。ココステでは、認知症や物忘れの経験、心配事を自由に話せる。体力低下への不安や、大切な人を失った悲しみ、自分が大事にすることなど何でも語り合う。認知症でもそうでなくても、参加は可能だ。

④運営する地方独立行政法人「都健康長寿医療センター」（板橋区）の自立促進と精神保健研究チームの宮前史子研究員（45）は「当事者の声を聞けるため、認知症を身近に感じられるし、自分に引きつけて理解できる。病気への偏見も和らぎ、自分が当事者ならどうかと考えられる人が増えているようです」とほほ笑んだ。

ココステは2017年、認知症の人とともに暮らせる社会の研究拠点としてオープンした。保健師を中心とした福祉の専門職が常駐して相談に応じ、高齢者の居場所としても機能する。利用者は1日約30人。誰もが無料で利用でき、カードゲームや友人とのおしゃべりを楽しむ人の姿も見られる。

⑤「ここでは人生を語れる」と、近くでひとり暮らしをする小堀佳子さん（82）。

2017年に高島平へ移り住んだが、脳出血で入院し休職すると、地域に頼れる知人はいなかった。地域包括支援センターでココステを教えてもらい、通い始めた。

「人の中にいるのが好きで、ここに来ると落ち着く。こうした場があるのも、高島平の魅力」と話す。

⑥高島平団地の入居が始まった1972（昭和47）年から発行されている「高島平新聞」の今の編集長、村奈嘉高英編集長（52）は、生活のしやすさを「計画的につくられた街で、商店や病院がそろい、コンパクトにまとまっている」と説明する。

村奈嘉さんは団地と同じ年に生まれ、ともに育ち、見守ってきた。団地内に商店街やスーパーマーケットが併設されている

⑦高島平団地は高度経済成長期の住宅不足を補うため、日本住宅公団（現・都市再生機構）が整備。

当初は若い世代が中心で「にぎやかだった」。成長した子ども世代が就職や結婚で地域から離れると、高齢化が進展した。今は60棟以上に賃貸と分譲で約1万戸が入る。今年1月の高齢化率は区全体の22.7%に対し、団地が集積する高島平2、3丁目はいずれも41%以上。ひとり暮らしの高齢者も多い。

最近では整骨院やデイサービスなどが増えた。街中にはひと休みできるベンチが置かれ、スーパーでは単身者向けに少量の食材が売られている。ココステのような住民交流の場も点在し、村奈嘉さん自身もコミュニティカフェを運営している。「高齢者が多く、そこに合わせた環境が整いつつあります」と村奈嘉さん。

⑧一方で「高齢者が住まざるをえない部分もありますので…」と、「楽園」の表現には戸惑いを隠さない。高齢になってからの転居は難しい。物価高もあり、苦しい年金生活を送る人も少なくない。孤独死や増えている外国人居住者との共生といった新たな課題も浮かび上がる。その上で、地域ならではの特徴がもうひとつあるという。「入居開始当初は、何もなかった。何をするにも、足りないものを自分たちで獲得してきた」。

今の高齢世代は、自治会活動が盛んで、保育所や学校の整備のための住民運動も展開してきた。「自分たちで街をつくってきた誇りがある。子育てしていたころの仲間もいて、地域への愛着は深いです」

1. ■「憧れのニュータウン」が老人ばかりの斜陽の街になった根本原因 2024 年 11 月 1 日号

<https://president.jp/articles/-/88150>

概要

①高度成長期に新興住宅地として人気を集めたニュータウン。

全国に約 2000 か所存在するともいわれる町々は、住民の高齢化や買い物難民化で深刻な問題を抱えている。サラリーマンの憧れは、なぜ斜陽の街となったのだろうか。

ニュータウンが計画された時代、都心部の企業に勤める会社員が急増していました。その多くは地方出身で、彼らにとってニュータウンは都会の中流家庭の象徴であり、憧れの存在でした。

②象徴的なのが水洗トイレです。日本のトイレが水洗化されたのは高度成長期以降のことで、総務省の調査によれば、1963 年時点の全国の住宅の水洗化率は 9.2%と 1 割以下、10 年後の 73 年でも 30%程度でした。東京 23 区であっても 65 年の下水道普及率は渋谷区で 40～60%、品川区で 20～40%となっています。日本の大部分で人々は汲み取り式便所のついた木造の家で暮らしていたのです。日中は畳の和室にちゃぶ台が置かれて食事の場となり、夜はそれを片付けて布団を敷き、家族はみな同じ部屋で寝ていました。

そこに現れたニュータウンの団地は、鉄筋コンクリート造りの高層の建物で、ユニット型のキッチンやお風呂が備わり、トイレは水洗、部屋はダイニングキッチンと寝室に分かれ、子供部屋までありました。

③新たな子育て世代の流入が止まり、街からは子供の姿が消え、高齢者が目立つようになってきました。タウン内に設けられた商店街も閉鎖や縮小が相次いで、かつての活気は失われていきました。

【図表】

諏訪・永山地区 年齢階層別人口構成比多摩ニュータウンの諏訪・永山地区の人口構成比の推移。
1975 年には、30 代前後の大人と子どもの人口が圧倒的に多く、2020 年では 70 歳以上が多いことがわかる。

④どうして寂れてしまったのでしょうか？

大きな理由は、住民の高齢化と住み替えの難しいニュータウンの設計にあります。60 年代から 70 年代にかけて開発されたニュータウンには、昭和一桁世代、二桁前期世代が入居しました。当時 35 歳前後の家族を持つ会社員でした。会社の定年が当時 55 歳とすると、ニュータウンが開発されてすぐ 35 歳で入居した人は、入居してから 20 年で定年を迎えることになります。多摩ニュータウンでいえば 90 年代以降は定年を迎える住民が増え、ニュータウンの高齢化を招いたのです。

⑤私自身も子供時代には父が勤める銀行の寮に 5 人家族で住んでおり、3 人の子供で 6 畳の 1 部屋を分け合っていました。当時はみなそんなものでした。これだけ狭いと、子供は大きくなると出て行ったり戻ってきません。

高齢になると足腰が弱り、エレベーターがないと階段を上り下りできなくなります。しかしニュータウンは数十年後の住民生活などは考えずに設計されていました。多くのニュータウンは丘陵地帯を切り開いているので、坂や階段が多く、自転車では不便です。バスが使えるればいいのですが、歩車分離が徹底されており、団地の外側を走る幹線道路にしかバス停がありません。

⑥ニュータウンには歩いていける商店街が設けられていましたが、そうした商店街の多くは自動車社会の流れに合わず、シャッター通り化していきました。歩車分離を優先してロードサイドの出店を制限したため、コンビニやスーパーも出店できず、商店街閉鎖後、住民が買い物をする先がなくなってしまったニュータウンも少なくありません。

住民が定年で都心に通わなくなってしまったため、駅までのバスの本数も減り、タクシーを拾うのも難しくなっています。足がないため病院への通院も大変で、一人暮らし高齢者の孤独死も増えています。賃貸でも分譲でも状況は同じです。

⑦子供が戻らない代わりに別な若い世代が入ってくるかというと、それもあまりありません。

また、すでに入居している高齢者が住まいを替えたがらず、出ていけないという問題もあります。

時代が下るにつれ日本の住環境も改善されて、憧れであったニュータウンの団地も、若い世代の希望には達しない水準となっています。ニュータウン登場以降、食事の場所と寝室、子供部屋を分ける間取りや、水洗トイレを備えた住まいは、日本の家の新たな標準となりました。

⑧設備の目新しさがなくなると、「駅から遠い」「狭い」「エレベーターがない」「駐車場が少ない」といった問題点が気になってきます。

一方、ニュータウンの集合住宅の中でも、後期に開発された 100m² 以上の物件は人気となっており、やはり面積の狭さは子育て世代にとって大きな問題であることがわかります。初期の団地の街や建物が画一的で魅力に欠けていたことも、若い入居者が集まらない原因になりました。

⑨そして、古い集合住宅が若い世代に受け入れられない最大の要因として、モータリゼーションの進行で、90 年代に交通手段と消費の場所がドラスティックに変わったことが挙げられます。一般には 65 年から 70 年にかけての「いざなぎ景気」でモータリゼーションが起きたと言われていますが、実際には 70 年時点の日本の乗用車保有台数は 727 万台と、人口の 6%しかありません。70 年代の少年漫画『ドラえもん』などを見ても、庶民の家に自家用車があるようには描かれていません。

漫画で庶民の家に自動車が出てくるのは、90 年代の『クレヨンしんちゃん』あたりからです。これには理由があります。日本の自家用車保有台数はバブル末期から急速に伸びたのです。89 年には日本全体で 3000 万台程度だったのが、11 年後の 2000 年には 5000 万台を超え、2022 年には約 6100 万台です。

⑩よくメディアで伝えられる「クルマ離れ」というのはウソで、10 年間で自家用車数が 2000 万台を超えた 90 年代こそ日本が本格的なモータリゼーションを迎えた時代でした。

さらに日米貿易摩擦を解消すべく、大店法に代わり大規模小売店舗立地法が施行され、郊外店舗の出店がたやすくなりました。バブル期の地価高騰期に首都圏や京阪神郊外にファミリー層が移住したこともあり、90 年代半ばから 2000 年代にかけて、自動車でアクセスする郊外型店舗とコンビニエンスストアが一気に普及します。

⑪かくして日本人の消費の中心は、駅もしくは自宅の徒歩圏内から、車で行けるコンビニや郊外の専門店、ショッピングモールへ移りました。現在の国内小売業ランキングはコンビニとモールとドラッグストアなど郊外型業態が上位を占めています。

60 年代から 70 年代に設計されたニュータウンは、自動車社会に対応した都市設計になっていませんでした。多摩ニュータウンも千里ニュータウンも、鉄道駅はありますが、全体面積が広大なので、住居の多く

が駅から2キロ以上離れています。駅が徒歩圏内でないのに、初期の集合住宅には十分な駐車場もなく、車を持つのが難しい。現代の子育て世代には敬遠されてしまうわけです

⑫住民の高齢化そのものは、明確な解決策は「ない」と言っていいいでしょう。

高齢者はそれまで住んでいた家を離れたがらないものです。

それを嘆くより、いま住んでいる人たちのQOL（生活の質）を高めることを考えるべきです。ニュータウンの中でも駐車場を備えた戸建て分譲住宅が中心で、駅前の商業施設も広い駐車場を備えてモータリゼーションの流れを捉えることができた地域、たとえば京王線の南大沢エリアなどでは、駅前も活気があります。大変なのは初期に建てられた団地など設計の古い集合住宅です。

⑬ニュータウンを復活させるためには、0～14歳の子供を持つ子育て世代と、75歳以上で1人で移動できない高齢者のいる家庭にとってやさしい街に変えなくてははいけません。

現状では高齢者や幼児の移動手段がないことが最大の問題なので、乳幼児を抱えた親やお年寄りが気軽に使えて便利な移動手段を提供する必要があります。

方法としてはウーバーのようなライドシェアの普及以外に、選択肢がありません。ニュータウンでは70年代以前に集合住宅に入居した人の多くが車を持っていない一方、80年代以降に戸建て住宅に入居した人たちの大半が自家用車を持っています。サラリーマン家庭が多いので、その多くが平日は使用する時間が限られています。これをライドシェアに活用すればいいのです。

運転を担うのは日中に家にいる専業主婦、近くの大学に通う学生、農家や商業など自営業の方々など。車を持つ人、運転できる人が地元の高齢者や乳幼児世帯をサポートする。エリア内で移動サービスの地産地消が実現できます。

⑭ニュータウン活性化のもうひとつの方法は、地域の大学にもっと街に参加してもらうこと。

多くのニュータウンの近隣には大学があります。千里ニュータウンには大阪大学や関西大学が、多摩ニュータウン周辺や首都圏の郊外には、東京都立大学や明治大学、青山学院大学など多数の大学の一部が移転しています。私の所属する東京科学大学すずかけ台キャンパスや国府台キャンパスも郊外住宅エリアにあります。ところが郊外には大学生が消費する店が駅前にすら少なく、キャンパス近くでアルバイトも探せないといった状況のまま放置されています。

⑮ニュータウンの活性化は、ぜひ地元にある大学と共同で構想を創るべきです。20歳前後の若者たち数万人が子育てや高齢者のサポートをする起業をぜひしてほしい。アメリカのライドシェアビジネスには、大学生ベンチャーから発展したものもあります。街が一気に活気づくでしょう。ライドシェアや無人タクシーは、ニュータウン復活の大きな力になるはずですが、現状、政治がその導入を妨げています。その意味でニュータウンの凋落は、数十年先の街のあり方を考えなかった行政と、住民に真に必要なサービスの提供を拒んでいる政治に起因していると言えるかもしれません。

（『プレジデント』（2024年11月1日号）の一部を再編集）

（柳瀬 博一 東京科学大学リベラルアーツ研究教育院 教授）

団地廃墟リスク

5. ■ 築 50 年巨大団地が“ゴースタウン”化…住民 10 人 治安悪化 千葉 2025 年 2 月 28 日 <https://www.fnn.jp/articles/FNN/835589>

概要

①千葉・茂原市の山の中に突然現れる荒廃した巨大団地「真名団地」。
1970 年代に建設されたこの団地は、住民の姿を見かけるのが難しいほど“ゴースタウン化”していて、治安悪化が問題となっている。東京ドーム 1.2 個分という広大な敷地に建てられた千葉・茂原市の真名（まんな）団地。

②「早く廃墟を撤去してもらいたい。犯罪のもとになる」と話すのは近隣住民だ。
巨大団地のほとんどの建物が廃墟と化していて、建物をのみ込むように草が生い茂り、さらに、窓や扉も朽ち果てていた。建物の中にはドアが壊れ、室内の損傷が激しく崩れ落ちそうな部屋もあった。敷地内には公園やスーパーマーケットがあるが、住民の姿はなく、まるでゴースタウンのように静まり返っていた。

②団地の住民（70 代）に話を聞くと、「2 階は雨漏りして入れない。（住民は）ほとんどいない」という。団地には現在も 10 人ほどが住んでいて、多くが 1 人暮らしの高齢者だというが、団地の老朽化を受けて、市は住民に 2026 年 3 月頃までの転居を求めている。団地の住民（80 代）：団地は明日あたりに引っ越す。（団地が建って）50 年ぐらいたつが…、だから終わりだよ。解放されて天国だよ。

③真名団地が建てられたのは 1970 年代で、茂原市は大手企業が相次いで進出し、工業都市としてにぎわっていた。しかし、2010 年代になると工場が次々と閉鎖され、活気を失った団地は次第に廃墟と化していった。近隣住民は「もう荒れ放題で、めちゃくちゃ怖い」と、防犯面の不安を口にする。廃墟と化した団地では、多くの YouTuber らが詰め掛け、治安の悪化が大きな問題となっている。近隣住民からは「ゴースタウンですよ、本当。巨大廃墟は犯罪のもとになるから、なくしてもらいたい」「20 人くらいで撮影会かなんかで来た。警察が時々巡回しているから。心配…」といった不安の声が聞かれた。

④茂原市は、団地の跡地利用については検討中で、解体するか残すかはいまだ未定とした。
（「イット！」2 月 27 日放送）

4. ■ 共同住宅「放置されると戸建て以上に厄介なことが…」 牧野知弘 2025 年 2 月 8 日 <https://fujinkoron.jp/articles/-/15571>

概要

①著書『新・空き家問題——2030 年に向けての大変化』をもとに牧野さんに解説
総務省「令和 5 年住宅・土地統計調査」によれば、全国の空き家のうち、共同住宅の空き住戸数は 50 万 2 千 9 百 0 0 戸。何と全体の 56.1 %、半分以上が共同住宅の空き住戸です。

この数値を見る限り、どうやら空き家問題は戸建て住宅ばかりを対象に考えてはいけなことがわかります。

②共同住宅と言ってもいろいろな構造形態のものがあります。

このうちマンションに多い鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）、鉄筋コンクリート造（RC造）および軽量鉄骨アパートやタワマンなどの構造に該当する鉄骨造（S造）の共同住宅空き住戸数をカウントすると、その数は403万6000戸になります。

③ただこの数値のなかには多くの賃貸住宅が含まれています。

そこで軽量鉄骨アパートなどは賃貸アパートのケースが多いため、これらを除いた個人住宅空き家でカウントすると、SRC造・RC造およびS造の個人所有共同住宅の空き住戸は70万7000戸になります。この数値がおおむねマンションの空き住戸であると考えてよいでしょう。【図表2】

④国土交通省の調べでは2022年末におけるマンションストック数は694万3000戸。何とマンション空き住戸率は10.2%にも達しているのです。空き家問題の多くが家の老朽化、腐朽化です。まったく人が住まず、通風や通水などを行なわないでいると、木造住宅の多くは2年ほどで人が住める状態ではなくなってしまいます。

いっぽう鉄筋コンクリートで覆われたマンションは建物自体の劣化がしにくいと一般的には考えられています。確かに外観からは空き住戸であるかどうかはほとんどわかりません。

⑤マンションは一体の建物に多くの住戸が連結されています。

住戸同士は鉄筋コンクリートの壁またはボードで仕切られていますが、各種配管はつながっています。たとえば、排水管のバキューム清掃。築年数が進むどうしても配管に詰まりが発生しやすくなります。そこで全住戸一斉にバキュームすることで排水の流れをよくするのですが、空き住戸の所有者が協力してくれないと、その住戸部分のバキュームが完了しません。結果としてマンション内の排水管全体の流れをよくする目的が達せないこととなります。防災面で重要なのは火災報知器など消防設備の点検です。法定で年に1回の実施が義務づけられていますが、所有者不在が続くと適切な点検ができません。万が一、空き住戸内などで火災が発生しても消火設備が作動しないと、被害が大きくなってしまいます。

⑥また長い間、空き住戸のまま放置していることで、水道蛇口やパイプの劣化などが起こり、水漏れなどが発生して階下住戸へ漏水する、ベランダに鳩などが巣を作り、フンや羽根が散乱するなどの環境悪化を引き起こします。さらにベランダに荷物を放置しているような場合には、非常時の避難路としてのマンションベランダの避難用ハッチを塞いでしまうなど防災面でも大きな影響をおよぼします。

空き住戸状態のまま放置している所有者のなかには、管理費や修繕積立金の滞納を繰り返している者も多いです。

⑦マンション内に空き住戸が増えると十分な管理費用が得られず、マンション管理会社との契約に支障を来す、修繕積立金の積み立て不足は必要な時期に適切な工事を行なえなくなるなど、マンション全体の資産価値の維持、向上に大きな制約を与えてしまいます。

このようにマンションは共同住宅であるがゆえに、自分がしっかりしていても、同じマンションに住む他人の勝手な行動に翻弄される住宅でもあるのです。そうした意味では所有者自身で対策を講じることができる戸建て住宅の空き家よりも、実は厄介な存在なのです。

2. ■ 朽ち果てたマンション続々と…2035 年東京は「こうなっている」2025 年 2 月 11 日

<https://gendai.media/articles/-/146305>

概要

①本記事は『未来の地図帳』から抜粋・編集したものです。

多摩地区だけでなく東京圏の郊外に位置する市町村も人口が激減するところが目立ってくる。2015 年比で 40.7%減となるのが千葉県鋸南町だ。これ以外にも埼玉県東秩父村、小鹿野町、千葉県勝浦市、神奈川県山北町、千葉県銚子市などでは 4 割近い減少が見込まれる。85 歳以上となった団塊世代が多く住んでおり、亡くなる人も増え始めることが要因だ。

②2035 年になると、80 歳以上の高齢者人口が著しく上昇する市町村も出てくる。

東京都心部への通勤エリアである茨城県や千葉県、埼玉県の一部では 2015 年の 3 倍近い伸びを示す市町も現れる。東京圏の郊外には、反対に 2035 年になっても 1 割以上の人口増加となる市もある。埼玉県戸田市（14.5%増）、千葉県流山市（14.1%増）、埼玉県吉川市（12.5%増）だ。子育て支援を手厚くすることで若い世代の定住を進めたり、東京のオフィス街などへのアクセスがしやすかったりするベッドタウンである。

③いずれにしても、2035 年頃の東京圏は、エリアによって人口減少の度合いも高齢化の進み具合もまちまちな“まだら模様”のメガタウンとなり、現在とはかなり異なった顔を見せ始める。

“まだら模様”のメガタウンは、都心のオフィス街から放射状に街が伸び続ける発展の終焉を意味する。相続人も分からない所有者不明の物件や、高齢住民が多く、建て替えがままならないマンションなどが増えてくるのもこの頃だ。開発が進むエリアのハイテクタウンの横に、再開発が進まず、美観を損ねる朽ち果てたオフィスビルやマンションが立ち並ぶ地域が広がるということにもなりかねない。

④現在、2030 年代をにらんだ都市開発計画づくりが始まっているが、今後も従来型の大規模開発にのめり込んだならば、この頃の東京圏は早くも輝きを失い始めるかもしれない。人口の増減ばかりを追いかけていては分からない、東京の変貌ぶりを想像する力が求められている。

⑤不動産経済研究所によれば、2018 年の東京圏（1 都 3 県）の新築分譲マンションの「初月契約率」（発売月の販売戸数の契約率）は 62.1%で、バブル経済が崩壊した 1991 年に次ぐ低水準となった。すべて人口減少が要因だと言うつもりはないが、現在でさえ、共働きやマイカーを所有しない世帯も増え、利便性の高い駅前物件に人気が集まっている。

⑥築 40 年を超すような「老いた団地」が地域の消費を鈍化させ、エリア全体の地価を下落させている実態もある。人口が減り始めた 2030 年代の“通勤限界圏”では、不動産の「無価値化」が拡大する可能性もあり、この頃には日本人の不動産に対する価値観そのものが大きく変わることになりそうだ。

（河合 雅司）

1. ■ 鳩 20 羽以上住み着いた部屋、「幽霊部屋、金なくて修繕できない」2025 年 2 月 13 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1728311?display=1>

概要

①錆びて危険な階段。鳩が20羽以上住み着いた部屋。決して他人事ではありません。「老老マンション」が直面する問題に、打つ手はあるのでしょうか。

②ケース① 築51年のマンション

福岡県北九州市にある築51年の8階建てのマンション。

外からはそれほど古くは見えません。しかし、近づいて案内してもらうと・・・。「こういう感じでどんどんもうこういう風に塗装が剥がれているんです」外壁の至るところで塗装の剥がれやひび割れが目につきます。数年前には4階の外壁の一部が突然、剥がれ落ちたといいます。

「横40センチくらい縦15センチくらいの感じでボソツと落ちてきたんですよ。そこはもう危ないからってということで足場かけて150万くらいかけて修理はしました」

②「こちらマンションの非常階段なんですが、多くの部分がさびていて、ところどころ穴もあいてしまっています」茶色くさびてボロボロに。階段を上がっていると・・・パラパラと多くのサビの破片が落ちてきました。40何年間何もやっていないとこうなる」

③このマンションでは住民が自主管理していますが、管理不全に陥りきちんとした修繕計画がなく、さらに会計担当者が積立金を横領。残された積立金はわずかとなりましたが、年金生活の高齢者も多いため、手の打ちようがない状況だといいます。

「銀行も融資をしてくれません」橋本秀治さん「修繕費用のお金は、このマンションだと大体5000万円から6000万円かかります。現在貯まっているお金は300万円です。築50年が経つと銀行は融資をして頂けません。お金がないから大規模修繕ができないのです」

④「ここに鳩が巣を作っていました。20羽以上入っていました。ごみの上に鳩のフンがいっぱいある状況」この部屋では10年以上前から住人の男性と音信不通に。

中にはごみが放置され、割れた窓から入ってきた鳩が、棲みつくようになった。

「撤去の見積もりを取りましたら200万円って言われました。鍵はうちで保管しておりますのでご連絡くださいと。もうこれ以上できない状態ですよ」

結局、このマンションの住民たちは、わずかな積立金の中から約200万円を支払い、鳩を追い出して清掃し部屋に窓ガラスを設置しました。今はひたすら、所有者の男性と連絡がとれるのを待ち続けています。

⑤このマンションでは1割以上の部屋で所有者が不明となっていて、修繕や建て替えなどに必要な所有者の同意を得ることすら難しくなっています。

「解体するには約5000万円かかる。だけど全員の同意が必要になるんですよ、所有者の。でも実際、もう6部屋が幽霊部屋って言って、所有者がどこに住んでるかもわからない状態です」

⑥そして、北九州市内にある築43年のマンション。

3年ほど前に70代の男性が孤独死しました。部屋の補修などにかかった費用はおよそ200万円。相続人もいなかったため、積立金から出さざるを得ませんでした。

マンションの理事長を務める80代の男性「部屋を買い取って活用するかということなんか色々考えたけど、部屋の中の内装をやると、もの凄い金額がかかるのでそれは無理だということで、補修しました。難しさはありましたね、もう二度とこういうことがないようにしなきゃいけない」

⑦NPO法人「福岡県マンション管理組合連合会」。

建物の老朽化や修繕積立金の不足に関する相談は年々増加していて、昨年度の相談は1000件近くにのぼりました。

山内誠一郎 会長「一番はやっぱり孤独死、孤立死が出ている。北九州市のマンションの特徴としては子供さんが全部、ほとんど遠方に行っているものですから、そういう状況でマンションを相続するのにみんな嫌がってですね。そうすると何が起ころかという相続放棄が起こって」「建物の老朽化」と「住民の高齢化」「4つの老いというのは、もう1つは住民の中から選出する管理組合のメンバーなんですよ。そしてもう1つが、実は管理会社。通称フロントマンって言うんですけど、フロントがですね、なかなか集まらない。マンションに残っている人はもうほとんど高齢者ばかりでそこも今非常に問題」このままではお金がなくて朽ちていくのを待つだけで、「これ」という確かな解決策はないのが現状です。

(RKB オンライン)

空き家

3. ■「世田谷区」が空き家数ワーストの理由とは…牧野知弘 2025 年 2 月 6 日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/15569>

概要

①著書『新・空き家問題——2030 年に向けての大変化』牧野さんに解説。

東京都は空き家率こそ全国平均の 13.8 %を下回る 10.9 %ですが空き家数は 89 万 6 5 0 0 戸と全国ダントツです。世田谷区は都内でももっとも人気のある住宅地が広がるエリアです。そんな世田谷区内で空き家数は 5 万 8 8 5 0 戸。個人住宅空き家はそのうちの 40.5 %を占める 2 万 3 8 4 0 戸にもおよんでいます。世田谷区の空き家率は 10.9 %。東京都平均と同率ですが、空き家数の多さが際立ちます。

なお個人住宅空き家の数は、東京都全体数の 11.1 %にあたり、これを都区部（23 区）に絞ると何と 15.8 %に相当します。都区部の個人住宅空き家の 6 軒から 7 軒に 1 軒は世田谷区に存在する。これが世田谷区における空き家の実態です。

②同様に空き家はやはり住宅地として評価が高又大田区に 4 万 8 8 8 0 戸、練馬区 3 万 9 7 7 0 戸などに多く、個人住宅空き家数は江戸川区、足立区、台東区などの下町エリアにも広く分布していることもわかります。世田谷区や大田区、練馬区も古くから住宅地として開発されてきたエリアで戦前から戦後、高度成長期にかけて都心部に通うエリートサラリーマンが家を構えました。戦前・戦中世代までの多くが鬼籍に入りつつある現在、これらのエリアで相続が多発し、相続人が放置している状況が推察されます。

③エリアとしては比較的売却や賃貸が容易と思われるエリアでさえ、かなりの空き家が発生しているのです。今後、相続はその後発達した東京都郊外エリアにもおよんできます。空き家数の加速が予想されるのは、「売買」「賃貸借」といった実需が今後、どれだけ確保できるかにかかっていると言えるでしょう。

④こうした傾向は神奈川県横浜市でも鮮明です。

【図表 3】は、横浜市 18 区における空き家数、個人住宅空き家数を掲げたものです。

東京都と同様、港南区、中区、神奈川区、鶴見区、港北区といった比較的古くから開発が行なわれたエリアで空き家数が増えていることがわかります。昭和後半から平成バブル時代頃にさかんに住宅分譲がなされた泉区、瀬谷区、栄区、金沢区などは現状では空き家数、個人住宅空き家数も少ないですが、これらのエリアを選択した世代に相続が発生し始めるのはこれからです。

「住みたい街」上位常連の横浜でさえ、大量の空き家予備軍があることは、これからの首都圏大量空き家問題の勃発を予感させます。

2. ■空き家が多い都道府県ランキング 1～10 位の意外な顔ぶれ牧野 知弘 2025 年 1 月 31 日 <https://president.jp/articles/-/90801>

概要

①牧野知弘『新・空き家問題——2030 年に向けての大変化』（祥伝社新書）の一部
賃貸用空き家数は 443 万 6000 戸。全体の 49.3%、およそ半数が賃貸アパートや賃貸マンションの
空き住戸となっています。空き家と言えばメディアなどではボロボロになった家やゴミ屋敷などの個人住宅を
取り上げますが、それとは別に多くの賃貸住宅が空き住戸になっているのです。【図表 1】

②住宅着工戸数は 2023 年で 81 万 9600 戸ですが、そのうちの約 4 割、34 万 3900 戸が貸家で
す。そんなに賃借需要があるのか不思議に思われるかもしれませんが、相続税対策や土地の有効利用
などを目的に今でも数多くの賃貸住宅が建設されています。

賃貸アパートなどは、築年数が新しいもののほうが商品力が高いため、古いものから空き住戸が目立つよ
うになります。需給バランスがだぶついているなかで供給だけはしっかり行なわれているのが実態です。

③土地は更地で所有して相続が発生すると、路線価で評価され課税対象となります。
ところがアパートなどを借入金で建設し運用していれば、土地は貸家建付地として一定限の評価減が受
けられ、建物は固定資産税評価額に対して貸家の評価減が適用されます。さらに建設にあたって調達し
た借入金元本相当が評価額から差し引かれますので、相続税の節税につながるのです。
もちろんアパート収入も期待できるので、相続人の収入にもなる。そこでアパート業者や金融機関、税理
士などのすすめで、当該エリアでの需給バランスと関係なくとりあえずアパートを建設してみようというこ
とになるのです。建設開業当初は業者による賃料保証なども受けられるので、安易に建設に踏み切る事象も
多く見受けられます。

④個人住宅空き家数は 385 万 6000 戸です。
前回調査（2018 年）から 37 万戸、10.6%の高い伸びを記録しました。賃貸用空き家はたまたまテ
ナントが入居しておらず、新たに募集を行えば空きが解消する可能性があります。
ところが個人住宅空き家は、所有者自ら居住せず、貸すことも売ることもしない、言わば放置状態に
ある家を指します。

⑤日本の人口はすでに 2010 年頃を境に減少に転じています。
単独世帯が増加することで住宅総数は増え続け、ファミリー世帯に空き家が増加しています。空き家率の
上昇が緩やかなのは、こうしたライフスタイルの変化による世帯数の増加が背景にあります。

⑥個人住宅空き家は増えるいっぽうで歯止めがかからない状況になってきました。
個人住宅空き家は放置を続けることで、近隣や地域全体での新たな社会問題を引き起こす可能性を
内包しています。

【図表 2】【図表 3】は都道府県別に見た空き家率の高いランキングおよび低いランキングを並べたもので
す。

ワースト 5 に名を連ねたのが、徳島県、和歌山県、鹿児島県、山梨県、高知県で、第 6 位の長野県ま
でいずれも 20%を超えています。ただし、これには多少のバイアスがかかっています。山梨県と長野県は首

都圏などに暮らす人たちの別荘（二次的空き家）が多数建設されているからです。空き家数から別荘を除くと、山梨県は 16.7%、長野県は 15.0%に数値は下がります。

ベスト 5 の 2 位の沖縄県 9.4%です。沖縄県は、東京都と共に人口が増加しているたった 2 自治体の 1 つです。沖縄県は 2023 年の都道府県別出生率ランキングでも 1.60 と全国首位。人口構成は若年層が多く、また観光需要もあって島外から働きに来る人も多く、空き家が少ないのです。

⑦空き家問題はやはり地方の問題だと考えがちですが、実態はまったく異なります。

東京都の空き家率は 10.9%と全国で 4 番目に少ないのですが、都内には数多くの住宅がありたったの 10.9%であっても実数でカウントすれば何と 89 万 6500 戸と、全国でダントツなのです。

【図表 4】空き家数の実数ワーストランキングでは他に大阪府や神奈川県といった、多くの人口を抱えた自治体名が並びます。空き家問題は地方の問題であるばかりではなく、実は多くの都会人の住む地域においてもごく身近な問題なのです。

⑧個人住宅空き家率ワースト 5 の首位は 13.6%の鹿児島県。以降、高知県、徳島県、愛媛県、和歌山県が並びます。香川県を除く四国各県、和歌山県で個人住宅空き家が多いことがわかります。【図表 5】

さらにこれを実数カウントするとここでも大都市圏の都道府県が並びます。【図表 6】

大阪府は個人住宅空き家の 1 位でその数は 22 万 6900 戸。以下東京都の 21 万 4200 戸、兵庫県、北海道、千葉県。東京や大阪は不動産価格が急激に上昇し、もうこれらの地域では家は買えないのではないかとまで言われているいっぽうで、実は首都圏や関西圏といった大都市圏こそが空き家天国なのです。実態は大都市圏において空き家問題はもっと論じられなければならない状況にあるのです

1. ■ 中国人別荘として超高級タワマン購入 マンション空家増裏事情 牧野 2025 年 2 月 3 日

<https://president.jp/articles/-/90939>

概要

①牧野知弘『新・空き家問題——2030 年に向けての大変化』（祥伝社新書）の一部

中国の上海や北京では、一般庶民が買い求めるマンションは戸あたり 3 億円から 4 億円が当たり前と言われています。そんな彼らが日本にやってきて驚くのが物価の安さ。とりわけマンションはタワマンなどが、中国で言う「一般庶民価格」で購入できます。これはもうパラダイスということで、現金でボンと買う人が続出しているのです。円安で外国人から見た日本の物価は破壊的な安さに映っているのです。

②さてこうして安いから「ついでに」買ってしまった彼らですが、買った当初の動機を聞くと、日本に旅行などでやってきた時の「宿代わり」というものがほとんどでした。今日本にやってくる外国人のうち、東アジア 4 カ国・地域（中国、韓国、台湾、香港）からの観光客には「ニッポンはじめて！」という人はほとんどいません。2019 年の観光庁の調査では、香港から日本にやってくる人のうち 58.0%が来日は 2 回から 9 回、10 回以上来日している人は何と 29.7%もいます。彼らから見て日本への旅行は今やまるで国内旅行のようなものなのです。いちいちホテルを予約するよりも、活動拠点としてマンションを買っておこうとしたわけです。

こうした住戸が利用回数の減少と共に、ほぼ空き住戸化していきます。

私もある香港人が所有している港区高輪にあるタワマンの運用をお願いされ、現場を見学したことがあります。管理、運用している在日中国人によれば、購入当初は頻々に利用したが、ここ2年はまったく利用されていないと言います。賃貸も考えているのですが、希望賃料が月額100万円。購入金額が2億円だったので、利回り6%を考えているのでしょうか、このマンションをそもそも月額100万円で借りてくれる日本人は存在しません。仕方ないので放置しているとのことでした。家賃を60万円くらいに下げれば可能性があると申し上げましたが、運用担当者は首を振って嘆息するばかり。また売却も検討しているが、このクラスになると日本人の買い手も少なく、中国でも日本で買った超高額マンションがエグジット（売却）できない、という噂が蔓延し始めていて買い意欲が急速に萎しぼんでいるとのことでした。当面空き住戸として放置することになるだろうと運用担当者は顔をしかめていました。

③こうした住戸は一部がインバウンド客に民泊として提供される、日本で暮らす同朋にしばらく賃貸するようなケースもあり、マンション管理規約を守らないなどのトラブルが生じています。ただでさえ言葉の違いから意思疎通が難しく、管理ルールの解釈にも齟齬そごが多い外国人所有者が、「飽きて」放置する状況はマンション全体の環境の悪化を招いているのです。自分が所有しているマンションに興味がなくなると、気になってくるのが毎月請求される管理費と修繕積立金です。特に生活習慣の異なる外国人所有者には修繕積立金の概念はわかりづらいようです。マンションで共用部を中心に修繕が必要であることは承知していても、なぜそのために毎月積み立てを行わなければならないのかに疑問が湧くのです

④さらに彼らに不評なのは、積み立てた積立金が、所有していた住戸を売却した時に自分の手元には戻らないということです。次に所有する人のために積み立てていたようなもので、この積立金の継承にも異論続出です。特に投資として買っている外国人には、しよせん3年から5年でエグジットしようとしているのに、その間の積立金は単なるキャッシュの流出と捉えるのです。

⑤今後懸念されるのは、使わなくなった日本のマンションで毎月の管理費や修繕積立金を支払わなくなる外国人所有者が増えることです。

マンション自体に関心がなくなると、関連するコストを負担することに嫌気が差します。日本に住んでいるわけでもないのに、やがて支払いをストップする。管理組合としても請求先が外国。督促にも限界があります。未収分は積み上がるいっぽうです。

⑥外国人ばかりではありません。古くなった親のマンションの相続人たちも同様です。

マンションもすでに60年の歴史があります。マンションで育った子供も多くいます。今、その親からの相続が発生して、子供が引き継ぐケースが増えています。ところが子供たちもすでに自分でマンションを所有しているケースが多く、郊外にある親の古びたマンションにはあまり関心がありません。都心部などにあって賃貸需要がある、売却すれば相応の値段で売れるマンションならば資産として相続することは「是」ですが、そうでないマンションはなかなか厄介者です。

相続すると毎月、管理費と修繕積立金が請求されるからです。築古（ちくふる）のマンションだとすでに修繕積立金の額が何回も値上げされていて月額3万円や4万円になっているケースもあります。管理費と合わせて5万円程度の負担を請求される形となります。固定資産税や都市計画税も加えると、何の使い道もない、親から引き継いだマンションを所有し続けるのに年間で数十万円。あまりに重たい負担ではないでしょうか。

⑦こうした背景のもと、今マンション管理業界を悩ませているのが、親の住戸を相続した相続人が相続の事実を管理組合に届け出ないことです。老健（介護老人保健施設）などに入居してしばらく顔を見なかったおばあさんの住戸。ある月から管理費、修繕積立金の引き落としができなくなる。亡くなって銀行口座が閉鎖されたためです。

では誰が相続したのだろうか。待てど暮らせど届け出がない。そのうち管理費、修繕積立金の滞納が長期にわたる。分譲当初に提出されていた非常時の連絡先はすでに引っ越したのか応答がない。こうした構図です。

管理組合で相続人が誰であるかを追いかけるのは大変な作業です。ましてや相続人全員が相続放棄を選択していると目も当てられません。

⑧2024年4月1日より不動産を相続した相続人は相続によってその所有権の取得を知った日から3年以内に登記することが義務化されました。これまでは登記をせず、届け出もなかったものが、相続人の捕捉が容易になったと言えます。ただ相続人から見れば、管理費、修繕積立金という負債はマンションを空き住戸化するペナルティのようなものです。そしてこの呪縛から逃れるには売却するしかありません。ところが思うように売却できればもともとそんなに問題はないのですが、最近はやがて厳しい現実が突きつけられます。

（PRESIDENT Online 牧野 知弘）

環境

4. ■高島平団地にタワマン計画浮上 高齢化進む街…区と住民の思いは 2025 年 2 月 26 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/387084>

概要

①高島平団地 1972 年、入居開始。高島平 2、3 丁目にあり、5～14 階建ての 64 棟に計 1 万 170 戸（賃貸 8287、分譲 1883）が入る。

高島平 3 丁目分譲団地に暮らす山名悦子さん（72）だ。チラシにはこうある。「110 メートルのタワーマンション建設の見直しを！」タワマン建設に伴い、車が通らない緑道と歩道の一部がなくなり、車が通る道につながるようになる。だから、夫の泉さん（82）は「この道の延伸に反対です」と書かれた看板も掲げていた。

②山名夫妻が立っていた緑道は、旧高島第七小学校（旧高七小）裏にある歩道と都道 447 号（高島通り）の間の高島平緑地だ。

計画では、高島平団地の建て替え第 1 号として、UR が旧高七小の跡地とその東隣にタワマンを建設する。

板橋区は昨年 6 月に住民説明会を開いた。そこで緑道を分断し、高島通りと旧高七小東側の区道への接続計画も明かされた。区は「低層部にスーパーなどの商業施設を誘致して賃貸住宅を建て替えたタワマンにより、増加する車の交通量をさばくため」説明

③大半が分譲団地の高島平 3 丁目自治会は昨年 9 月、タワマンの高さの再考と高島通りと区道の接続計画撤回を区に求めるよう区議会に陳情した。しかし、昨年 10 月の区議会本会議で否決された。区長と UR にも同様の要望書を出した。

泉さんが計画の詳細を知ったのは、昨年 9 月の説明会だった。

「板橋区は、住んでいる人の話を聞かないで、勝手に決めてしまう。歩道を車道が横切って人より車が優先される。車いすで通る人もいるのにひどい」

保育園児の散歩コースになっている歩道。区の計画では、右の区道が左に延びて歩道と緑道を横切り高島通りにつながる

④緑道は保育園児の散歩にも使われている。長さは約 2.5 キロ。昭和 40 年代の開発に合わせて、自動車の排ガスや騒音から住宅地を保護する目的で造られた。クスノキ、ケヤキ、イチョウなどが植えられている。泉さんが入居時に植えられた木は大人の肩の高さほど。今は 5～6 階建ての建物くらいまで育った。「木を切られるのは嫌だ」日祝日も立って 2 週間。「私たちの話を聞いて『SNS で広めようか』と言ってくれる人がいた。インターネットを使いこなせないのがありがたい」

区は 3 月 7～28 日の地区計画案の公告・縦覧・意見書の募集、4～5 月の区都市計画審議会への付議を経て、6 月ごろに地区計画を決定する見通し。3 月の区議会では、旧高七小の解体設計費などの当初予算案が審議される。

⑤団地がある高島平 2、3 丁目の人口はピークの 1980 年の 6 割に当たる約 1 万 8000 人。65 歳以上の高齢化率は 42%に及ぶ。区の平均よりも 20 ポイントほど高い。高島平団地は大手町まで 30 分と都心へのアクセスが良い。街並みの緑も多い。ただ、賃貸団地は 1 戸当たりの床面積 50 平方メートル未満が多く、子育て世代には手狭だ。

水回りの設備も古く、若い世代には敬遠されがちだ。

⑥区役所の「高島平まちづくり推進課」「高島平のポテンシャル（潜在能力）はあるが生かせていない。団地をいっぺんに建設したので老朽化もいっぺんに進んでいる。これからは、建て替えを順番に進めていく連鎖的都市再生で子育て世帯を呼び込みたい。

その起点が 18 年間塩漬けになっていた旧高七小。区が高さ制限を 45 メートルから 110 メートルに緩和する」少子化のため 2007 年に閉校した。この敷地の活用策として、区はシニア活動センターや大規模商業施設、高層マンションなどの検討を繰り返してきた。

⑦転機は、2018 年。UR が、管理開始から 40 年が経過する高島平団地を建て替える方針を表明した。

この時は、タワマン計画はなかった。区と UR と民間事業者が検討し、区は昨年 3 月、高島平駅前の 300 メートル四方のエリアに「交流核」をつくって高島平の「再生」を進める計画を打ち出した。ここで登場したのが、タワマンだ。区の主導があった。このエリアの西側には、旧高七小や区民事務所、児童館、図書館など老朽化した公共施設群。東には 2 丁目賃貸団地 33 街区がある。

まず、2025 年度に旧高七小校舎の解体工事に着手する。跡地とその東隣に、UR が低層部にスーパーなど商業施設が入るタワマンを建設する。33 街区の解体着手は 2031～2035 年度の想定。希望する世帯がタワマンに住み替える。そして区が旧高七小跡地などと等価交換する 33 街区の跡地にホールや図書館などの整備を目指すただ「団地の建て替えは数十年計画」。建て替えの全体像がはっきりするのは、まだ先のことだ。

⑧なぜタワマンの高さは 110 メートルなのか。

佐伯課長の説明「広場を整備して高島平らしいゆとりのある空間をつくるため、建物を細く高くして東に寄せて圧迫感の抑制を考慮した結果」「まちの衰退をこれ以上は放っておけない。このまちは大きく様変わりする。外から人が来る魅力的なまちにしたい」交通量が増えることを想定し、将来は 33 街区の東側の区道も、歩道と緑地を横切り高島通りと接続する予定だという。

⑨区は昨年 10 月、三井不動産と連携協定を結んだ。団地を含む高島平地域の持続可能なまちづくりの実現に向け、民間のノウハウや知見の提供を受けるためだ。

三井不動産がゴルフ場跡地を中心に開発した「柏の葉スマートシティ」（千葉県柏市）も、まちづくりの参考の一つにしている。「スマートシティモデル事業」への選定を受けた。市、三井不動産、東京大などが連携してまちづくりを進めている。市によると、同駅周辺地区の人口は、2007 年の 625 人から増え続け、2024 年に 20 倍超の 13662 人。

市は「開発が子育て世帯の受け皿になっている」と分析。

3. ■ 松江城周辺の高層マンション建設反対団体が市長選の立候補者を公募 2025 年 2 月 6 日

<https://news.ntv.co.jp/n/nkt/category/society/nk7921df2c60f94484b3ea303596280ca4#>

概要

- ①今年 4 月に行われる松江市長選挙を前に、市民団体が 2 月 6 日に記者会見を開き、市長選の候補者を公募すると発表しました。「市長候補が出ないと、ないしは選挙に勝たないと、松江の良さが壊されてしまうなど。このまま放っとく訳にはいかない」市民団体「まつえ／風景会議」
- ②候補者の条件は、・松江市在住か松江に縁のある人・マンションを建設する会社と粘り強く交渉を続けることの 2 点のみ。供託金は「まつえ／風景会議」が負担。

2. ■ 景観保護へ業者と盛岡市の事前協議導入へ 岩手めんこいテレビ 2025 年 2 月 11 日

https://www.fnn.jp/articles/MIT/827756#google_vignette

概要

- ①岩手県盛岡市紺屋町でのマンション建設を契機とした動きです。
市は歴史的な景観が残る地域で高層マンションなどを建設する場合に業者が市と事前に協議する手続きを新たに導入する方針を示しました。
- ②盛岡市紺屋町では 2024 年春から東京の会社が高層マンションを建設していることを契機として住民でつくる団体が景観を守るルールづくりを市に要望していました。
これを受け市では 2 月 10 日歴史的な景観が残る地域については高さ 15メートル以上・5 階建て以上のマンションなどを建設する場合、業者と市の間で景観への影響を事前に協議する手続きを新たに導入する方針を示しました。
- ③また業者と近隣住民が事前に意見を調整できるようにするため現行では 30 日前とされていた建設計画の住民への周知期間を少なくとも 60 日前に改めるほか住民向けの説明会の開催も義務付けるということです。
市では 2025 年度市民から意見を募るなどした上で条例改正案を議会に提出し 2026 年度からの施行を目指すとしています。

1. ■ 熊本市中心部・並木坂でマンション開発相次ぐ 街並み維持へ懸念も 2025 年 2 月 1 日

<https://kumanichi.com/articles/1677093>

概要

- ①熊本市中心市街地の並木坂で、マンション開発が相次いでいる。買い物などの利便性が高く、住宅需要があると見込まれるためだ。3 棟計約 190 戸が今年 3～5 月に着工し、2026 年 8 月～28 年 3

月に完成する予定。商店主はにぎわいの創出を期待する一方、商店街の街並みが大きく変わることを懸念する声もある。

②このうち 1 棟の建設地は、郷土銘菓・朝鮮飴の製造販売で知られる「老舗 園田屋」などがある一帯（777 平方メートル）。

三菱地所レジデンスが、店舗付きの地上 18 階・地下 1 階の分譲マンション（46 戸、高さ約 59 メートル）を建てる計画で、27 年 9 月の完成を予定する。市中心市街地の老朽化した建物の建て替えを促す市の「まちなか再生プロジェクト」を活用し、海拔 55 メートルの高さ制限を超える特例承認を得た。1 階には建て替えに伴い一時閉店している園田屋が店を構える。

③三菱地所レジデンスの担当者は、開発の狙いについて「ファミリー層や単身者、セカンドハウス目的など幅広い需要が見込め、住宅地としてポテンシャルがあると判断した」と話す。

④老舗旅館「丸小ホテル」などの跡地計 1921 平方メートルには、住宅メーカーのミサワホームと京阪電鉄不動産（大阪市）が、地上 13 階の分譲マンション（119 戸）を建てる計画だ。

⑤このほか、老舗の「近藤文具店」跡地には、フリーエージェント（菊池市）がテナント付きの地上 12 階の賃貸マンション（24 戸）を建てる予定。

⑥老舗の相次ぐ閉店の背景には、後継者の不在やインターネット販売の普及による売り上げの減少などがある。上通商栄会の田原誠也会長（58）は「マンション周辺で食品や生活用品などを扱う店が増えるだろう」と期待する。

⑦一方、急速に変化するまちの将来像を不安視する商店主もいる。

並木坂で明治期から続く古書店を営む舒文堂河島書店の河島一夫店主（72）も、人流が増えることは歓迎する。「時代とともに店や建物が変わっていくのは当たり前のこと」としつつ、1 階部分がマンションのエントランスだけの建物が増えることを懸念。

「商店街としての形が崩れてしまう」と顔を曇らせる。田原会長とともに「マンションの 1、2 階に店舗が入る設計になればありがたい」と提案する。

⑧市は昨年 4 月、まちなか再生プロジェクトの財政支援の対象要件を緩和。

「建て替え後のビルの過半が商業施設などのにぎわい施設」とする要件を、「低層部（1～3 階以下）がにぎわい施設」に広げ、「まちなか居住」と中心市街地の活性化の両立を後押しする。熊本市都市デザイン課は「『まちなか居住』の促進とともに、商店街の街並みも重要だと考える」「商店街や地域の方の意見を聞きながら建て替えを促し、にぎわい創出を進めていきたい」と話す。

（熊本日日新聞）

4. ■相続発生と滞納管理費 マンションと法(第47歩) 弁護士豊田 秀一 2025年2月

https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag47/

概要

①滞納管理費の回収をテーマとした原稿については、第8歩から13歩に投稿しておりますので、併せてご参照ください。https://www.mansion-consulting.co.jp/back_number/

②まず、管理組合が滞納管理費を請求する上で、区分所有者（被相続人）の死亡が判明した場合には、相続人調査を行う必要があります。この相続人調査は、被相続人の出生から死亡までの戸籍を取得することにより行います。特定した後、管理組合は、その相続人に対して、滞納管理費の請求を行います。相続人は、被相続人の相続を承認するか又は放棄をするかを選択することができます。相続放棄を行った場合、相続開始の時点から相続人でなかったものとみなされるため、仮に被相続人の相続人が相続放棄の申述を行っていた場合には、その他の相続人に対して請求することになります。なお、全ての相続人が相続放棄の申述を行っていた場合には、相続人が不存在となりますので、管理組合は、裁判所に対し、相続財産清算人の選任の申立てをすることになります。

③相続人が相続放棄の申述を行っているか否かは相続人調査で特定した相続人に対して連絡をとった段階で判明するケースが多いと思います。しかし、相続人との連絡が付かない等の事情により相続放棄の申述が受理されているか否かが不明な場合には、管理組合は、被相続人との関係では、滞納管理費の債権者に当たることから、利害関係人として、家庭裁判所に相続放棄の申述が受理されているか否かの照会を行うことが可能です。

④単独相続の場合には、その唯一の相続人が被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継することになります。そのため、管理組合は、その唯一の相続人に対し、滞納管理費の請求を行うことになります。

⑤共同相続の場合には、滞納管理費の支払義務が相続発生前（被相続人が死亡する前）に生じたものであるのか、それとも被相続人の相続発生後に生じたものであるのかで分けて考える必要があります。具体的には、相続発生前に生じた滞納管理費の支払義務は、被相続人の金銭債務に当たりますので、法律上当然に分割され各共同相続人がその法定相続分に応じてこれを承継することになります（判例これに対し、相続発生後に生じた滞納管理費の支払義務は、その債務の目的がその性質上不可分であるため不可分債務に当たると解されることから、各共同相続人が滞納管理費の全額の支払義務を負うことになります）。

⑥したがって、管理組合は、共同相続の場合には、相続開始日と滞納管理費の発生時期の前後関係を正確に把握した上で、各共同相続人に対し、その法定相続分に相当する金員の支払しかできないのか（相続発生前の滞納管理費）、それとも、各共同相続人に対し、その全額を請求することができる（相続発生後の滞納管理費）のかを分けて検討する必要があります。

3. ■ 賃貸タバコヤニ汚れの原状回復費用請求できる？ 弁護士辻田 寛人 2025 年 2 月 28 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/362552?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick

概要

①原状回復費用の負担のルールは、特約がない限り、次のように整理できます。

(1) 経年変化及び通常損耗部分は賃貸人負担

(2) 賃借人の故意・過失、善管注意義務違反による特別損耗部分は賃借人負担

※国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」

原状回復ガイドラインにおいては、喫煙によりクロス等がヤニで変色したり臭いが付着したりしている場合には、特別損耗に該当する場合が多いと考えられる旨が記載されています。裁判例においても、特別損耗に該当すると判断されているものが複数存在します（ただ、訴訟においては賃貸前の写真と賃貸後の写真を証拠提出した上で、明らかな変色が確認できること等を求められるためご留意）。

②クロス为例にとつて考えてみましょう。

耐用年数を6年（定額法）とした場合、図示すると次のようになります。クロスの設置から6年経たずに退去が発生した場合（筆者作成）上記図に照らせば、タバコのヤニ汚れは特別損耗として賃借人に請求できるのではないか、と思う方も多いでしょう。確かに、クロスの耐用年数である6年間を経過していない場合には、賃借人負担部分があるので、賃借人に一定額の原状回復費用の負担を求めることができます。しかし、クロスの設置から6年間を経過してしまうと、賃借人に請求できる部分はほとんどないということになってしまいます。図にすると次のような状況です。

③上図のとおり、耐用年数を超えると全額が賃貸人負担となつてしまい、賃借人に請求できる金額がほとんどない状態となつてしまいます。これが、ヤニ汚れが酷いのにも費用を請求できず、オーナーが困ってしまう現象のからくりです。

④神戸地方裁判所尼崎支部平成21年1月21日判決では、タバコのヤニ汚れが特別損耗に該当すると認定しました。しかし、クロスの設置から7年10カ月が経過しているため、通常損耗による減価を考慮し、張り替え費用の10%の請求を賃貸人に認めました。

原状回復ガイドラインでは、耐用年数が経過した設備について残存価値1円を想定していますが、裁判例においては、耐用年数が経過したとはいえ使用することは可能であるため、無価値ではなく、10%等として評価される場合が多いです。

また同判決では、付随的な見解として、賃貸借契約上、物件内での喫煙は禁止されていないため、喫煙行為自体は善管注意義務違反とはならないと判示。もっとも、長期間手入れを怠り変色させたことは善管注意義務違反が認められる余地があると判示しています。しかし、損害は上記のとおり貼り替え費用の10%と同額である（重複する）と認定しています。

⑤同判決の控訴審（大阪高判平成21年6月12日）は、第1審の結論を維持しつつ、説明を補足しています。賃借人が（特別損耗分のみならず）通常損耗分も含めて原状回復をした場合、賃貸

人に対して、通常損耗分について有益費償還請求（民法 608 条 2 項）をしようのであるから、原状回復が賃借人の義務だとしても、賃借人は特別損耗分の負担しか負う必要はない、とのこと。

また、減価割合については、個別事案における立証の問題であって、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年 3 月 31 日大蔵省令第 15 号、平成 19 年 3 月 30 日財務省令第 21 号による改正後のもの）を参照して減価を認定したことは誤りではないと判示しています。

⑥契約書にどのような特約条項を設ければ、このようなリスクを低減できるのか、裁判例（東京地判平成 21 年 5 月 21 日）では、「賃借人に通常損耗の原状回復義務を負わせる特約は、賃借人に特別の負担を課すものであるから、賃借人において補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、賃貸人が口頭で説明し、賃借人がその旨を明確に認識して、これを合意の内容としたものと認められるなど、当該特約が明確に合意されていることを要すると解するのが相当である（最二小判平成 17 年 12 月 16 日）」と判示されています。

⑦原状回復ガイドラインにおいては、裁判例及び消費者契約法を踏まえて、以下の要件を満たす場合に賃借人に特別の負担を課す特約を有効としています。

（1）特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること

（2）賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること

（3）賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

これらを加味して、当職が考える特約条項例としては以下のような表現が考えられます。なお、その前提として喫煙禁止条項を設けることが適切であると考えられます。

■条項例（詳細版）以下略

2. ■老朽化擁壁、修繕巡るトラブルが「解決不能」な理由 楽待新聞 2025 年 2 月 22 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/362000?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①高低差のある土地で、側面の土砂が崩れるのを防ぐために設置される「擁壁」。

築年数が不明な古い擁壁が、近隣住民間のトラブルの原因となっているケースがある。専門家は擁壁のある物件について「ひとたびトラブルとなってしまうと、解決することは非常に難しい」

②今回取材したのは、自宅に隣接する擁壁を巡り、隣地所有者とトラブルになっているという A さん。隣地の住人である B さんが所有する擁壁が老朽化しており、倒壊・崩落した場合に、自宅に被害が及ばないか心配なのだという。B さんとは、擁壁の補修などについて協議を重ねてきた。A さんとしては、擁壁の所有者である B さんが費用を負担し、修繕を行って安全な状態にしてほしいと考えているが、互いの主張はかみ合わず、話し合いでの解決は難しそうな状況だ。

③地質コンサルタントの太田英将氏とともに、現地を調査した。

太田氏は現地調査に先立ち、現場付近の過去の航空写真を確認。その結果、少なくとも 1942 年の時点で、すでにこの宅地が現在の形に造成されていた可能性が高いことがわかった。

ただし航空写真からは、擁壁がいつ作られたものなのかを断定することは難しく、その他の資料からも築年数を特定することはできそうもない。目視で確認する「いつつくられたものかは断定できませんが、少なくともすごく老朽化しています。すごく古いということは確実ですね」（太田氏）

擁壁の材料も、近年の擁壁によく見られる花崗岩やコンクリートの間石ブロックのようなものではなく、川の丸石のようなものが使われているようだ。補修の跡が見られる。コンクリートの劣化も進行しており、過去に行われた補修の跡も確認された。しかし、その補修箇所にも新たな亀裂が発生している。何が原因でこのような亀裂が生じたのかも、はっきりとはわからない。

「平常の状態ですぐに危険だ、ということまでは言えません。ただ、当然これだけ老朽化しているので、例えば地震があったり、大雨が降ったりした際には、崩れてくる可能性はあります」（太田氏）

④擁壁の補修や作り替えは簡単ではない。

最も大きな問題は、現存する建物がある状態での工事が難しいという点だ。「擁壁をやり替える場合、両方の家の建て替えのタイミングで行うことが理想です。家がある状態だと施工が非常に難しく、一般的な擁壁工事のやり方は適用できません。費用もその分、高額になるでしょう」（太田氏）

A さんは所有者である B さんとの間で、補修などについて交渉を行ったものの、費用負担の問題もあり合意には至っていない。

⑤具体的な解決策としてはどのような方法が考えられるのか。

太田氏「妥協案として、擁壁の所有者は相手方であっても、例えば費用を折半するとか、そういう和解の形で解決されることもあります。あとは、崩落に備えて（A さんの家の外壁前に）防護壁を立てておくという方法もあります。これは、A さんの敷地内につくるものなので、隣の所有者と交渉する必要はありません。ただ、壁の前に防護壁やフェンスがあるというのは、ちょっと外観上は残念なところがありますね」

⑥関口弁護士「壁が通常備えるべき安全性を有していなかったことが原因で事故が起きた場合には、民法 717 条に基づき、基本的には所有者が責任を負うことになります」

ただし、仮に壁自体の安全性には問題がなかったものの、各所で土砂崩れが多発するような大きな災害で壊れてしまった場合には、不可抗力として、基本的に所有者の責任は問われないとされている。

一方、擁壁が極めて危険な状態であるなど、危険が切迫している状況であれば、隣接する土地のオーナー（今回の A さん）は、「妨害予防請求権」に基づき、崩落を防止するための措置を所有者（今回の B さん）に対して要求することも可能だ。

⑦なお、万一擁壁が崩落してしまった場合、擁壁が安全性を備えていなかったことを立証するのはそう簡単ではない。

すぐにできる対策としては、崩落前の状況を写真に収めておくことなどだ。

「例えばその擁壁がすでに膨らんでいたり、大きな亀裂が発生していたり、そういった状況が写真などで残っていれば、崩落前に危険な状態であったということは立証できる可能性があります」

⑧太田氏は、この問題を「一種の公害」と位置付ける。

戦前や高度経済成長期に作られた擁壁の多くが、現在の基準を満たしていない可能性を指摘する。

「過去のを『ダメだ』となかなか言えないんです。過去に合法的に作ったもので、それに関してどうするか

は、結局結論が出ない話です。こういうものは、高度経済成長期につくられたものが一番多い。遅れて出てきた公害の一種、と言えるのではないかと思います。ただ、この問題はまだ社会的に広く認識されているとは言えません。高度経済成長から 50 年ほどしか経っておらず、痛みもまだそこまでひどいものはたくさんないので、そこまで話が盛り上がっていないということだと思います」(太田氏)

⑨このような状況下で、土地の購入者はどのようなことを意識すべきなのか。太田氏は「やはり、専門家に聞くことが重要です。専門家はこういった相談をたくさん受けていますから、どんな問題が発生するかといった程度の話なら、契約の前の段階でも相談に乗ってくれるケースもあるでしょう」と話す。

⑩今回のトラブルについて、A さんは、古くなった擁壁に補強工事が行われないうまま、B さん宅の新築工事が行われたことが問題だと感じているという。B さん宅は新築から間もないため、次の建て替えは数十年先になる可能性が高く「それまでこの擁壁が持つとは思えません。住宅を買ってしまったことはどうしようもないので、弁護士など専門家と相談しながら今後について決めたいです」という。

1. ■所有者不明の「ゴミ屋敷」排除で申立人が払う"予納金と実費" 2024 年 11 月 29 日号

<https://president.jp/articles/-/89688>

概要

①2015 年 11 月、ゴミ屋敷のゴミを撤去するため、京都市が条例に基づいて行った行政代執行がメディアでも大々的に報じられました。

ゴミ屋敷のゴミの強制撤去では全国初となったこのケースでは、膨大な量の新聞・雑誌などを、前年に施行されたごみ屋敷条例に基づいて京都市が撤去。その費用を居住者の 50 代男性に請求しました。

②現在はゴミを強制的に処分できる条例を定めている自治体があります。中には建物自体を撤去できる条例を定めている自治体もあります。行政によるゴミの強制撤去に至るまでには、次の 5 つの段階があります。

(1)隣住民らの申請によって、自治体の実態を調査する（対象となるゴミは建物の外。建物の中の分も対象とする場合は別件として申請）。

(2)自治体から居住者・所有者へ指導・勧告を行う。

(3)勧告に従わない場合、指導・勧告に従わなかったことを公表する。

(4)それでも従わなければ、自治体は改善命令を出す。

(5)それにも従わない場合は、ゴミ撤去＝行政代執行を行う。

③もともと、実地では指導・勧告が少なく 30 回、多い場合は 100 回行っています。

都合 5～6 年がかかります。前述の京都の件では、住民の相談を受けてから支援・指導のため、市職員がこの男性宅を 124 回訪問。撤去するまでに約 6 年を費やしています。

④では、ゴミ屋敷が空き家で、登記簿や家系図を調べても現在の所有者がわからないときはどうするのでしょうか。この場合は管轄の地方裁判所に対し、管理不全土地管理命令の申し立てを行います。文字通り、裁判所に「管理の行き届いていないこの土地を、ちゃんと管理しなさい」という命令を出してもらうのです。

これが可能になったのは、23 年 4 月に施行された改正民法で、新たに管理不全土地・建物管理制度が創設されたからです（民法 264 条-9～14）。申立人になれるのは利害関係者、つまり被害を受ける恐れのある隣地の人たちなどです。申し立てる際には、事前に自治体にいろいろ働きかけ、「でもダメだった、我々は手を尽くした」と裁判所に主張できるようにしておくことが大切です。

⑤申し立てを受けた地裁はまず管理人（弁護士、司法書士、土地家屋調査士など）を選任するのですが、その管理人の報酬や管理のための費用を、申立人が前もって予納金として納めなければなりません。しかし、本来それを負担すべき土地所有者は所在不明ですから、結局は申立人の持ち出しとなる公算が大きくなります。

まだ事例の蓄積が少ないので、その金額の相場は明確ではありませんが、その場のゴミや雑草、虫や動物をまとめて排除するわけですから、200 万～300 万円程度かかる場合もあります。小さくない負担なので、1 人では難しそうですね。1 人で申し立てても、裁判所から「あなた以外の周辺の住人はどう感じているか」を必ず聞かれますから、近隣全員で話し合い、協力し合うほうがいいと思います。

今後、もしかしたらクラウドファンディングなどの出番もあるかもしれません。

（『プレジデント』（2024 年 11 月 29 日号）の一部を再編集したものです。）

（萩生田 彩 NEXTi 法律会計事務所 代表弁護士）

自治会 町内会

3. ■自治会・町内会をやめたい人が 8 割に 活動の見直しが必要 2025 年 2 月 8 日

<https://forbesjapan.com/articles/detail/76854>

概要

①自治会・町内会に関する意識調査をAlbaLinkが結果を公開。自治会・町内会をやめたいと思ったことがある人は80.1%に上がることがわかった。

自分の時間を潰して活動するわけで、面倒だと感じている人はかなり多いのだろう。

②自治会・町内会の活動で感じるストレスとしては「役員になること」が39.2%でダントツトップ。「自治会費を払うこと」が18.9%、「清掃活動への参加」が13.6%と続いている。

「結構やることが多く共働きだと時間を確保するのが大変」「行事に積極的に関わる必要がある」など、役員になると、活動だけでなく会合も多く、集金や回覧板などの作業もしなければならず、やりたくないというのが正直なところなのだろう。

③自治会費についても、「半年ごとに5000円程度の出費は痛い」「自治会費を払っていることへの見返りが無い」などの回答があり、行事などにも参加する機会も少ないのにお金を払うのが納得いかないと感じている人は多いようだ。

④一方で、自治会・町内会の活動で続けてほしい取り組みとしては、「防犯パトロール」が25.6%でトップ。「祭りの運営」が24.7%、「地域の清掃」が13.6%。

防犯パトロールと回答した人は「治安が心配」「子供がいるから」など、犯罪抑止や戸締まりなどの注意喚起を期待している。祭りの運営に対しては「子供たちが喜ぶ」という回答が多く、地域活動をしているというやりがいを感じている人も少なくないようだ。

⑤自治会・町内会で改善してほしいこととしては、「活動内容の見直し」が29.1%でトップ。「会計の透明性」が11.7%、「IT化の推進」が10.3%となっている。

活動の見直しに対しては「習慣で実施するのではなく地域ニーズを踏まえて精査してほしい」「無駄な会合や活動を減らしてほしい」と言った回答が多く、時代が変わり地域活動も見直しが必要な時期なのかもしれない。

⑥Forbes JAPAN 編集部 AlbaLink「自治会・町内会に関する意識調査」

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000190.000055654.html>

2. ■役員なり手不足、単独での運営断念… 市内の町内会の今後は富山 TV2025 年 2 月 13 日

<https://www.fnn.jp/articles/BBT/828809>

概要

①人口減少や高齢化など社会構造の変化を背景に役員のなり手不足から単独での運営を断念し、合併の道を選択した富山市の町内会があります。

富山市、堀川小泉町一丁目の公民館を訪れたのは、隣接する町内会、小泉町東部の役員たち。去年から協議を続けてきました。

②議題は、町内会合併です。

＊堀川小泉町一丁目町内会 小林仁会長「なぜ町内会合併をするか。うちの町内でも 40 代、50 代の下の世代がまるでいないのが現実。10 年後 15 年後に町内の役員を誰がやるか、なかなか難しい」
会員世帯数は 273。

もう一方の小泉町東部町内会は 22 世帯です。

＊小泉町東部町内会 久保田信博会長「町内会長と宮委員という一番ヘビーな役割を（役員 5 人から）常に出して行かなければならない。何年かおきに必ず回ってくる。70 歳を超えているから、何年かで後期高齢者になる。その後（町内会長や宮委員を）できるか分からないので、今のうちに今（町内会合併を）やっておかなければならない」22 世帯の小泉町東部町内会ではここ数年、町内会長や地元神社の委員などを 5 人で回してきましたが、いつまで単独で町内会を運営していけるか、将来に不安を抱えていました。

③そこに「ともに歩もう」と声をかけたのがお隣、堀川小泉町一丁目の町内会。それぞれの役員たちが合併協議を重ね、住民の賛同を得て今年 4 月、ひとつの町内会になるのです。この日は合併後の町内会の名前を決める会合でした。

＊小泉町東部町内会の役員「東部という名前も残った方がいい」

＊堀川小泉町一丁目町内会の役員「一番シンプルにいい」「堀川小泉町町内会」に。

④富山市が市内の町内会長を対象に行ったアンケートで町内会活動を行っていく上での課題について聞いたところ、およそ 8 割が挙げたのが「活動内容が慣例化」「役員のなり手不足」「高齢化」「特定の人だけ参加」でした。

「活動内容が慣例化」し、様々な活動を漫然とこなしている状況や「役員のなり手不足」に「高齢化」、それに「特定の人だけが参加」する事態は、多くの町内会で共通。

＊堀川小泉町一丁目町内会 小林仁会長「行政の下請け的な活動がすごく多くなってきている。仕事量も細分化している。役員のなり手がいないという現状になっていて、役員選考会議を 2 時間くらいやったが、会長が決まらない。」

役員のひとりは「20 軒 30 軒の小さい町内は関りは強いかもしれない。200 軒、300 軒、500 軒、1000 軒になればより関りは薄くなる。みんなが参加できる町内会。原則はそれだと思う」

（富山テレビ）

1. ■ マンション管理費 1 万円に町内会費含まれていた。退会できないか？ 2025 年 2 月 8 日

<https://financial-field.com/living/entry-370978>

概要

①管理費の中に「町内会費」が含まれるケースも少なくありません。その理由のひとつとして、マンションがある地域を管轄する町内会が、マンション住民にも地域住民として町内会に加入してもらおうと、新築時にマンション開発側と取り決めをしてしまっているケースもあるようです。町内会としては、マンションの住民から個別に町内会費を徴収するよりも、管理費としてまとめて徴収し支払ってもらう方が負担が少ないのかもしれない。

②町内会の主催するイベントなどに参加しないという人や、マンションの所有者であるもののその地域に住んでいないという人などは、町内会への出費が正当に思えず、退会したいと思うかもしれません。

基本的に町内会は任意で加入する団体です。

例えば新潟市はこれらの組織を、「地縁に基づく任意団体」としたうえで、加入の強制ができないと説明している。

仮に町内会への入会がマンションの管理規約で定められているとしても、法的拘束力があるかどうかは別の話でしょう。

③最高裁判所による平成 17 年 4 月 26 日の凡例

「県営住宅の入居者によって構成され、権利能力のない社団である自治会の会員は、当該自治会が、会員相互の親睦を図ること、快適な環境の維持管理及び共同の利害に対処すること、会員相互の福祉・助け合いを行うことを目的として設立されたものであり、いわゆる強制加入団体でもなく、その規約において会員の退会を制限する規定を設けていないという事情の下においては、いつでも当該自治会に対する一方的意思表示により退会することができる。」

④町内会を退会することにした場合、町内会だけでなく管理組合・管理会社などにもその旨を連絡しましょう。納付状況などを確認して過不足分があればそれを精算する必要があるからです。

⑤場合によっては、町内会に参加することで何かしらの恩恵を受けられるかもしれません。その恩恵に対して支払う額がそれほど高額でないなら、退会せずにそのまま残る方がよいと思える可能性もあります。町内会は任意で加入する団体とみなされるため、原則として強制的に町内会費を支払わされることはありません。

もし不要とを感じるのであれば、退会の旨を申し出ることができるでしょう。ただしその前に、退会のメリット・デメリットを検討することをおすすめします。

(FINANCIAL FIELD 編集部)

その他

16. ■ マンション管理士の現状と課題について 近藤博 2025 年 2 月 3 日

<https://note.com/sainokunimansion/n/n56c0fcf50e5c>

概要

①マンション管理士登録者数は 2023 年時点で約 4 万人を超えていますが、実際に管理組合のコンサルタントとして活動している人は限られています。

現在、ほとんどのマンションでは管理業務を管理会社に委託していますが、管理会社の業務が不透明であったり、適切な管理が行われていなかったりする問題があります。管理組合が管理会社と対等な関係を築くには、契約内容を精査し、適正な管理業務を求める必要がありますが、知識の不足から管理会社と十分に交渉できないことが多いのが現状です。

②マンション管理士の活躍の場を広げるための課題

(1) マンション管理士のコンサルティング能力の向上

マンション管理士の資格を取得する為には建築系など資格などとは異なり、実務経験は必要ありません。実務経験がなくマンション管理士の資格だけを取得しても管理組合の課題に対して適切な対応ができないのは当然のことです。マンション管理士は管理組合から期待されるコンサルティング能力を身につけるように自ら努力する必要があります。

(2) 認知度の向上

マンション管理士という資格ができて 20 年以上がたちましたが、認知度はまだまだ低く、管理組合がその活用価値を十分に理解していないのが現状です。マンション管理士の資格の価値を高めるためには、YouTube などでの広報活動を強化し、管理組合に対してマンション管理士の役割を積極的にアピールする必要があります。

(3) 報酬体系の見直し

マンション管理士の業務は、管理規約の見直しや管理費の適正化など、専門知識を必要とするものが多いです。しかし、現状では管理組合がマンション管理士に支払う報酬が低く、業務を継続することが困難なケースもあります。資格者の活躍の場を増やすためには、報酬体系の見直しや、管理組合が専門家に依頼することの重要性を周知する必要があります。

(4) 行政との連携強化

マンション管理に関する問題は、単なる個別の管理組合の課題ではなく、地域全体の住宅政策とも関わっています。地方自治体と連携し、老朽化マンションの再生や空き家対策などの政策にマンション管理士が関与することで、より多くの活躍の場を作ることができます。

(5) マンション管理士の業務範囲の拡大

現在のマンション管理士の業務は、主に管理組合への助言やコンサルティングに限られていますが、より実務的な業務を担うことで活躍の機会を増やすことができます。たとえば、管理組合の運営を代行する業

務や、マンションの資産価値向上のためのコンサルティング業務など、新たなサービスの提供が求められます。

(彩の国マンション管理センター 近藤博)

15. ■ごみ処理ができない高齢者の増加 廣田信子 2025 年 2 月 3 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12884993617.html>

概要

①あるマンションで給排水管の更新工事時に、専有部分に入れてもらえないお宅があり、周辺の方からは中がごみ屋敷化しているのではとの情報があります。

奥さんが先に亡くなった 80 歳ぐらいの男性の住まいです。何とかしなければと、地域包括支援センターに相談しましたが、それでも何ともなりません。本人はごみ屋敷化している状態を知られたくないのだろうと思い、働き掛け方を考えました。

②そこで、「高齢の方は、ごみ出しがたいへんで、家庭内のごみが増えて困っている人が多いので、ごみを出すお手伝いをしています。」と言って、どこにでもあることだと思ってもらえるようにインターホン越しに話をしました。それで、本人が外出するときに声をかけ、やっと納得してもらったと言います。ごみ処理をマンション住民にやってもらいたくないというので、ごみ処理業者に頼みました。

この男性は、子供がおらず、自分でごみを処理したこともなかったのです。

奥さんが亡くなったショックの中で、食べ物や飲み物はコンビニで買ってしのげます。でもごみ処理は、分別も、ゴミ収集日も決まっていて、すべてが面倒になってしまったのです。

③こういう状態に早く気付いて、サポートをつけることが必要です。地域包括支援センターに相談して、ごみ出しのルールを教えてもらい、週一回支援に来てもらうことで、ごみ出しの問題は何とかあります。

④私の自治体では、ごみ出し日に、玄関までごみをとりに来てくれるサービスがあります。高齢者支援策があることも知らないまま、自分で処理しなければと思い、それができずに苦しんでいる方がいるのです。管理組合も行政の支援策を知り、高齢者に伝えていくことも必要です。行政や他人のお世話になるのは嫌だと思い込んでいる方もまだまだ多いのです

14. ■マンションの未来は住む人で決まる【最終回】 久保 依子 2025 年 2 月 1 日

<https://renaissance-media.jp/articles/-/18170>

概要

①夫婦はマンションを売却しようと思って不動産会社に査定を依頼した。「このマンションは周辺のマンションと比較して積立金の金額が高いですね。これでは、購入しようとする人が引いてしまいます。なんとかありませんか」そう言われた。

ところで、積立金の金額は自分では決められない。「いや、待てよ。積立金が高くて売れないのだとしたら、ウチだけの問題じゃないはずだ。これはマンション全体の資産価値に関わる重大な問題だ」

②早速、夫婦は理事会に値下げを提案する。理事会でもマンションが売れにくいのは重大な問題と考えたようで、総会を開催して、積立金の値下げを審議することになった。「マンションの資産価値向上のために、積立金の値下げをしたいと思います。来月から平均 1 万円値下げします。賛成の人は挙手してください」一斉に手が上がる。誰も反対する者はなく、積立金は値下げされた。誰ひとり、修繕ができなくなることを不安視する人はいなかった。

③積立金が安ければ、その分、住宅ローンの返済額を増やすことができ、高いマンションが購入できる。積立金をコストととらえると、積立金は安い方がいいという結論になる。ほとんどのマンションは年数が経過すると多額の修繕費用を賄うために、積立金を値上げしなければならなくなる。しかし、マンションを購入する人は積立金は値上がりするものなのだという事を知らないことがある。

④住宅ローンの返済で余裕のない生活をしている人は積立金の値上げに反対するだろう。しかし、積立金が不足して、修繕できないなどの事態に陥れば、資産価値は低下してしまう。ボロボロのマンションを高く買う人はいない。積立金が安い方が資産価値は高いとは言い切れないのである。

13. ■マンションの仕組み(第 47 歩) 花鳥風月 / マンションの植栽準備 (1) 2025 年 2 月

https://www.mansion-consulting.co.jp/fukumori_mag47/

概要

①団地型マンションの様に敷地に余裕があるマンションでは、居住者のために多くの施設が存在します。ゲストルーム（宿泊施設）や託児所やフィットネスジム、公園などは良く見られますが、私が建設してきたマンションでは、浴場やキッチンスタジオ（料理教室やパーティーなどで使用）やシアタールーム、売店、池などもあり、それぞれに外構の景色を変える必要があります。

景観や日陰や目隠し、シンボルツリーなどの植栽が必要になるので、その場所にふさわしい植栽の種類と姿、多くの本数が必要になります。

②まずはマンションの建設工事の工程を見て、植栽工事の工程を検討します。

マンションの工事工程表では外構工事は外装工事が終わった後に、横のライン一本で外構・植栽と表現されるだけなので、詳細な外構・植栽工事の計画が必要になります。その際にポイントとなるのは付属施設や外構の擁壁などの構造物と高木です。なぜかという、コンクリートを圧送するポンプ車や造園・土木工事用の重機、そして高木を植えるクレーン車の調整が必要になるからです。重量がある高木に関しては植える時期と位置と順番を考えて総合の外構工事の工程表を作成します。

③団地型マンションのような大規模のマンションでは、植える樹木の種類も数も多いので、それに対応できる造園業者さんと契約を行い、細かな打ち合わせが始まります。造園業者さんの規模にもよりますが、皆さん「はたけ」と呼ばれる樹木を育てている土地をもっていて、注文に応じて樹木を出荷できるようにしています。街中でも所々で、木がいっぱい植えられているだけの土地を見ることがありますが、それは地元の造園業者さんが管理している「はたけ」です。大きな造園業者さんの「はたけ」は山です。山といっても、樹木

の間には運び出せる間隔が保たれていて、同じ樹種がまとまって植えられていて、形や大きさを区別もされている、まさしく畑です。当然ですが樹木は商品なので育成状況や樹形や病虫害対策などはしっかり管理されています。

④造園業者さんと打合せが進んだら、実際に「はたけ」に行って、マンションの敷地に植える樹木を見ます。基本的に選ぶ樹木は高木とシンボルツリー、そしてあまり見かけない樹木があれば候補に入れます。良い機会なので中木もできれば見ておきたいです。

まれにですが、庭石や灯籠なども選ぶことがあります。

⑤その際にとても重要なことは、外構（植栽）図面と外構工程表とマンションのパンフレットをみて、ある程度の樹形や列植などを考えて敷地に植える樹木を選ぶことです。敷地内道路に沿って植える高木は下枝が車の通行の邪魔にならないか、シンボルツリーは主幹がまっすぐで枝張りが均等で姿が美しいかを見ます。木には表と裏があり、木の姿・表情が変わります。植える場所を考えて、個人の感覚で良いので楽しく選ぶことが大切です。もちろん生育状況や全体のバランスは基本ですが、必要であれば缺む枝を指定します。（造園業界では「切る」は忌み言葉なので、剪定の事を現場では「はさむ」「おろす」「とばす」などを使う）

⑥葉が奇数羽状複葉で涼しげな感じがガーデニングでも人気の高木「シマトネリコ」ですが、2000年ごろに鹿児島県まで行って選んできた記憶があります。その際に言われたことは「本来は常緑樹ですが、東京では冬に落葉するでしょう。でも強い木なので枯れてはいません」でした。

植物も地球温暖化（気候変動）の影響で生育可能範囲を広げているのです。「シマトネリコ」は今では普通に都会のビル街で冬でも常緑樹で見られます。

（マンション管理士 福森 宏明）

12. ■ 橋本ドンのマンション管理での嘘のようなホントの話？！（第47歩） 2025年2月

https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto_mag47/

概要

①マンションに住まわれている皆様、漏水があった際、どうされますか？考えられたことがありますか？

おそらく、真っ先に、共用部管理会社へ、””上階から水が漏れているのでどうにかしてください？！”と連絡されます。それにもとづき、共用部の管理会社が、漏水調査のため、業者を手配をして漏水原因の究明をします。

そして、その結果、漏水原因が分かるのですが、もしその原因が分かったら、例えば専有部の給水配管からの水漏れをしていた場合、どうなるとおもいますか？

②この回答については、一点ご注意いただきたいのは、マンション、管理会社様によって対応の仕方が異なる点です。そう全部が全部同じではないという点です。

そのため、手厚い対応をして頂ける所でしりたいのですが、今回は、一般的？？？にあまり、手厚くない、ドライな対応をされる際の話です。

③そう、共用部の管理会社様は、原因が共用部ならば、そのまま対応しますが、専有部でしたら、言われたら協力しますが（ただし費用はぶっちゃけ、お高めです。）、基本はあとは、”専有部様に、すべての判断、対応はお任せします！！”というスタンスでの対応です。（自分たちが行った、調査代については、取りぱくれないように、せつせと、管理組合の保険にて申請処理を進めます）”

え、その後の協力や対応、サポートしてくれないの？

被害者 or 加害者との交渉や示談内容、原状回復の工事<見積もりや施工、どこにすればいいの（協力してくれると言ってきた見積もりめっちゃくちゃ高いけど、この工事内容会ってるの？）

また、工事中の荷物はどうするの？、仮住まいは？どうするの？お金は？工事中、会社休んで立ち会わないといけないの？？などなど（私の経験上、この辺りの対応が出てきます。）、このような事、皆さんは、自分自身でしっかり対応できますか？！

④ここ最近の管理会社の業務の見直しやサービス費用等のコスト面、カスハラ等から、自分たちの業務（共用部の管理）以外に対応されない傾向があります。そう、そういった対応を自分自身でしないといけなかもしれないというのを自覚して頂きたいというのが今回のメルマガの趣旨です。そして、そういったもの時のために、保険の契約内容の確認と賠償責任保険等が特約加入されていないのであれば見直しや管理会社へ事前に確認して、もしもの時の対処法をさく、もしくは私のような普段対応してる専門家（マンション管理士等）に聞く、等の準備をされるといいと思います。

⑤私の家にはないでしょう？！と思われたときに訪れるのが、共同住宅における、このようなトラブル、そしてもしもの時に備えて準備対応する人がこのような大きなトラブルリスクを回避できる人です。

（マンション管理士 橋本 和聡）

11. ■ マンションの外壁タイルが剥がれるのはなぜ？原因とリスクを解説 2025 年 2 月 3 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-wall-tiles>

概要

①マンションの外壁タイルが剥がれる【原因 1】外壁素材の経年劣化

マンションの外壁タイルは、風雨や紫外線に長年晒されることで劣化していきます。劣化する素材は「タイル」「外壁」「接着剤」の 3 種類に分かれます。

タイルは、紫外線による色褪せやひび割れ、剥落などのほか、凍結によって膨張し、破損する場合があります。一見ただけでは分かりづらいですが、雨水による浸食を受けている可能性も。タイルよりもさらに素材が劣化しやすいのが外壁です。

タイルを貼り付ける外壁は、コンクリートやモルタルなどが主流となっています。これらの素材は温度や湿度の変化で膨張や収縮を繰り返す性質があり、それによって接着面にゆがみが生じ、タイルが浮いたり剥がれたりする場合があります。

また、接着剤が劣化し接着力が弱まると、タイルが剥離する原因になります。とくに 10 年以上経過している場合は、発生する可能性が高まっているので点検時に注意が必要です。

②マンションの外壁タイルが剥がれる【原因 2】下地処理の施工不良

10 年以内にタイルが剥がれた場合は施工に問題があった可能性があります。施工のどの段階に問題があったかはマンションによって異なります。考えられる原因の例としてあるのは、接着力を高めるために下地のコンクリートを凸凹させる「目荒らし」が不十分な場合や、タイル裏側に塗布するモルタルやモルタルのオープンタイム（塗布してから貼り合わせるまでの待ち時間）の不足などです。

多くの分譲会社は「アフターサービスの期間内に発見されれば対応する」としています。アフターサービスの期間は、新築マンションの瑕疵担保責任や住宅の品質確保の促進等に関する法律の最短期間である 2 年以内の場合が一般的です。

③マンションの外壁タイルが剥がれる【原因 3】自然災害

台風や地震などの自然災害をきっかけに、タイルが落下する可能性もあります。

雨水がタイルの裏側に入り込むとタイルや接着剤が劣化します。また、台風による強風や地震の揺れも、タイルへの大きな負荷です。

④外壁タイルの剥落で生じる【リスク 1】居住者の負担増

修繕費用はマンションによって異なりますが、足場の設置や外壁の打診調査が必要になると、当初の想定よりも膨らんでしまう可能性があります。補修範囲や方法の検討から工事完了までの期間は最短でも半年以上、長引くと 2 年以上かかるケースも。工事期間中はどうしても騒音や振動が発生してしまうため、生活への影響も避けられません。場合によっては、仮住居への移転も必要になります。

⑤外壁タイルの剥落で生じる【リスク 2】死傷事故の発生

⑥外壁タイルの剥落で生じる【リスク 3】資産価値の低下

外壁タイルの剥離や落下防止には、おおむね 10 年に 1 回の頻度での定期的な外壁調査の実施が効果的です。また、剥離防止剤を使用すれば、外壁タイルを剥がれにくくさせられます。

10. ■「f 4 号特例」縮小で不動産に何が起きる？ 満山 堅太郎 2023 年 12 月 23 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/328030?uiaid=kanren>

概要

①4 号特例については、2025 年の 4 月に改正法が施行され、主に住宅の新築やリノベーションに関するルールが大きく変わることになります。

4 号特例とは、ごくごく簡単に言えば「2 階建て以下の木造住宅などで、建築確認の審査を一部省略する制度」のことです。具体的には、3 階建て以上の木造住宅やアパートなどの集合住宅では必ず必要になる構造審査などが、一定規模以下の住宅などでは省略するという制度です（ただし、建築士が設計・工事監理を行った場合に限る、といった条件もあります）。

②特例の対象となる建築物が、「建築基準法第 6 条第 1 項第四号」に該当する建築物であるため、建築・不動産業界ではこうした建築物を「4 号建築」などと呼び、その 4 号建築を対象とした特例措置であるために「4 号特例」や「4 号物件特例」などと呼ばれているのです。

以下の表は 1～4 号建築物の一覧です。

③現行法では、共同住宅やホテルなどは1号建築、3階建て以上の木造建築は2号建築、木造以外の建築物は3号建築、のように分類され、それ以外の建築物（木造2階建て以下の住宅など）は4号建築物に分類されています。

4号建築物は、1号から4号の中で最も規模が小さい建築物であることがわかります。このうち4号建築は今回廃止され、「新2号建築物」と「新3号建築物」に分かれることになります

④なぜ4号建築だけに特例が適用されているのでしょうか？

一言で言えば「人手が足りなかったから」ということになります。4号特例の制度が創設されたのは1983年です。

当時の建築行政の課題として、確認件数に対して建築行政職員が不足していた、ということがありました。建築確認や完了検査、違反指導などの体制確保が十分ではなかったのです。1983年情報は不明ですが、最も近い年度である1997年度末時点での記録によれば、当時の検査員は1831名。当時の民間・公共建築に係る確認申請件数は、年間で91万6879件（国統計資料より）だったため、1人あたり年間500件を審査・検査している計算です。相当多忙であったと推定できます。

⑤このような状況下では、申請の件数も多い木造2階建て以下の住宅の検査を簡略化する必要があった、ということです。

ちなみに現在では、行政・民間合わせて約4900名と、検査員の数は2倍以上に増えています。なお、私の行政経験上、建築指導等を行う部署は、確認審査や検査、指導の他にも、窓口対応や各種届出の受付、許可、道路調査、指定確認検査機関からの報告書のチェックなど、業務が多岐にわたります。大規模な物件の確認申請があると、日中のみでは審査が完了しないため必ず残業していました。

⑥4号特例制度のポイントは、建築物の防火対策や耐震性能などの建物の土台となる規定の審査が省略されていることです。

例えば木造住宅の場合、法律では基礎構造や住宅に最低限必要な「耐力壁」の量とその配置バランス、柱の大きさなどの基準が決められています。4号建築の場合、現行法の下では、これらを確認するための図書（建築士が設計したもの）を確認申請書に添付する必要がありません。

また、4号特例では審査が一部省略されることから、法定の審査期間もほかの建築物が35日であるのに対し、7日とされています。このように4号特例制度は、建築士および審査機関、さらには建築主にとってメリットの大きい制度なのです。

⑦4号特例はあくまでも、建築士が構造安全上の確保を確実にしているという担保（信用）を前提に成立しています。

ところが今から約20年前、この4号特例制度を悪用した事件が発生し、4号特例の廃止議論が活発化しました。2006年～2008年にかけて、某大手住宅メーカー2社が、耐力壁の検討を行わない不適切な設計が行われた建売住宅（主に2階建て）が1830棟あることが発覚したのです。この住宅メーカーは原因として、委託した外部の設計事務所によるものとし、国では、関与した一級建築士22名は処分（うち、7名は免許取消）されています。まさに、一部の審査や検査の省略が可能な4号建築だからこそ起きた事件だといえるでしょう。

2005年の構造計算書偽装問題（いわゆる姉歯事件）が世間を賑わせたこともあり、こちらの問題は建築・不動産業界以外の方にはあまり知られていないのが実情かもしれません。

⑧こうした事態を受け、国は 4 号特例制度の廃止に向けて動き出します。

2008 年には、国から全国の特行政庁（建築主事を置く都道府県および市区町村）に対して、「4 号特例見直しするよー！」というような文書を当時の建築指導課長名で発出しています。

ところが、当時特例見直しと同時並行で進められていた、建築確認審査の迅速化や厳罰化など、制度見直しの方針である「建築確認手続き等の運用改善の方針」には結局盛り込まれず、継続検討の扱いとなりました。理由は、耐震偽造問題を受けて、2007 年に改正建築基準法が施行されたためです。この改正で建築確認が厳格化されたことを受け、建築現場が混乱していたため、さらなる混乱を避ける目的があったと思われます。

⑨見直しに向けて継続検討が行われていた中、2022 年 2 月に、国の諮問機関である「社会資本整備審議会」から国土交通大臣に対して「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次答申）及び建築基準制度のあり方（第四次答申）」の答申が行われます。

この答申の中で、4 号特例制度の見直しが盛り込まれたことを受けて、2022 年の通常国会に改正案が提出され、同年 6 月に公布、3 年以内に施行となることが決められました。

⑩補足として、現在の一般的な住宅は、「中間検査制度」（特定の工事について、工事完了時点で検査を行う）による軸組などのチェック、加えて、他の法令（住宅性能評価制度、長期優良住宅制度の普及による効果）により、基本的に構造安全性が担保されています。過去のような違反はよほど悪質ではない限りは発生することはないと私は考えています。

⑪令和 4 年改正法では、近年の建築物の省エネ化に伴う建物重量化や、大空間を有する建築物の増加に対応すべく、4 号特例を見直す、ということになりました。

建築物の省エネ化が進んだことで建物が重くなれば、それに耐えうる構造にする必要があります。また大空間のある建物（柱の数を減らすなどし、広い空間を確保した建物）についても、同じく構造的に十分な検討が求められます。これらに加えて、現行の省エネ基準への適合（今回の改正により、すべての建築物が省エネ基準への適合義務化）を、審査プロセスの段階で確実に確保するために、4 号特例を縮小、これまで省略可能だった審査や検査を必須にする、という考え方です。

構造計算が義務化されていない 4 号特例建築物で、かつ相当の重量がある建築物の場合には、建築基準法の仕様規定のみでは耐力壁量などが不足している可能性を否定できません。

⑫4 号特例廃止によって、具体的に何がどう変わるのか、解説していきましょう。

まず、2025 年 4 月以降、4 号特例が縮小されても、すべての建築物が審査・検査省略廃止の対象となるわけではない。改正後も、平屋かつ延べ面積が 200 平方メートル以下の建築物は、引き続き審査省略制度が適用（＝4 号特例と同様の内容が継続）されます。この引き続き特例を受けられる建築物を「新 3 号建築物」といいます。

⑬これ以外の 2 階以上、または延べ面積 200 平米超の建築物は、特例制度の対象外となります。

例えば、一般的に流通量の多い木造戸建て住宅で 2 階建てであれば、審査省略の対象外（＝4 号特例のような内容が適用されない）となります。

⑭また、従来、特例制度の対象となる建築物は、大規模なリフォームやリノベーションを行っても確認申請は不要でしたが、改正後は、平屋かつ延べ面積 200 平米以下以外の建築物は、確認申請が必要なケースが発生します。

⑮ところで、今回の改正について「これまで添付していなかった資料を添付するだけだから、大して影響がないのでは」と思う方もいるかもしれませんが、実際はそういう話でもありません。

従来は 4 号特例があったために不要だったが、改正後は新たに図面を作成したり、必要な事項を追加したりといった作業が発生します。これにより、設計者および審査機関の双方で業務量が増大します。国が先月 30 日に公開した「確認申請・審査マニュアル」では、従来の木造 2 階建て住宅などについては、「基礎伏図、床伏図、小屋伏図、軸組図」に係る情報を仕様表等に記載することで、これらの図書の添付を不要とする例外措置を設ける予定していますので、ごく僅かですが当初想定していた業務量より軽減される見込みです

⑯今回の改正について不動産オーナーが留意しておくべき事項について 3 つまとめた。

1. 建築コストの上昇

例えば、木造 2 階建ての戸建て住宅や長屋などを新築・リフォームすることを想定した場合、従来は不要とされた図書の添付が必要となるうえに、法審査に必要な事項を追記して作成する必要があります。このため、設計者の業務量（＝委託料や作業時間）が増大します。加えて、審査側も審査する項目が増えるため、審査手数料が上がります。木造でも構造計算が必要な規模が従来の延べ面積 500 平方メートル超から 300 平方メートル超に引き下げられます。

2. 完了検査済証が交付されるまで建物は使用不可

従来、4 号特例制度が適用された建築物は、完了検査前までの使用制限は設けられていませんでした。しかしながら、改正後は使用制限が設けられ、違反すると 1 年以下の懲役または 100 万円以下の罰金に処されます。

例えば、完了検査済証が交付される前に家具や家電などを搬入してしまうケースです。従来であれば完了検査の邪魔にならなければ見過ごされていたことであっても、今後は、使用制限に違反したとみなされる可能性があります。

3. リフォーム・リノベーションする場合には確認申請が必要

従来、4 号特例制度が適用されていた建築物については、例えば、柱や梁などの骨組みを残して全面的なリフォームやリノベーションを行う場合も確認申請は不要でした。しかし、改正後の新 2 号建築物については、大規模の修繕や模様替え（※）といった改修工事に該当すれば、確認申請が必要となります。このため、申請手続きには既存建築物の法規チェックや図書の作成などが必要となり、これまでよりもコストと時間を要することになります。

※大規模の修繕・模様替

壁や柱、床、屋根、階段などの建物を構成する主要な構造部の一種以上について行う過半の修繕等のこと。従来と同様の形状等でつくり替えることを修繕、異なるもの（木柱→鉄骨柱）につくり替えることを模様替という。

なお、国では屋根葺き材のみの改修は確認申請不要とする通知を今年 3 月に自治体へ発出、さらに外壁の外装材のみの改修などについては申請不要とする方向で進めています。確認申請が必要となるケースでは、そもそも改修が困難なケースが増えるため、柔軟な運用を行うのだと思います。

⑰ところで、今回の制度改正では制限強化のみならず緩和も盛り込まれています。

(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0006.html)

従来、都市計画区域が指定される前から建築物が存しており、かつ接道が取れていない再建築不可物件（4号建築ではなく、もともと確認申請が必要な1～3号物件。

例えば鉄骨造2階建ての住宅など）では、大規模の修繕や大規模の模様替に該当するような改修を断念せざるを得ませんでした。改正により、特定行政庁の認定を受けることで、確認申請を伴うリフォームが可能となります。改正後の新2号建築物ではリフォーム等に確認申請が必要となることから、その救済措置も兼ねての緩和措置と思われます。現在のところ、用途変更や建築物の形態の変更が伴わないことなど、一部の建築物が対象となる予定で、詳細は今後、国が発出する予定の技術的助言などで示すとしています。注意点として、既存不適格ではなく違法建築物は対象外ですので、予め専門家による法規チェックが必要です。

（一級建築士・満山堅太郎）

9. ■「住みやすい街選びガイド」が明かす"マンションの暗い未来" 2025年2月11日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/367415>

概要

①「令和4年（2022年）の計画では、資金がショートするはずはなかったのですが、この2年であっという間に、修繕積立金が足りなくなりました。管理会社とマンションの管理組合が連携して資金管理していたはずなのに、人件費と建築資材が高騰。そのスピードについていけなかったのが問題です」都内23区の一角にある大型マンションの管理組合理事だ。

②最近、大規模修繕を阻害する新たな要因が増えているという。

「工事費の高騰です。総会決議を取り、工事内容も決まったのに、長期修繕計画で想定していた工事費を大幅にオーバーし、計画を見直さなければいけない事態が、多くの分譲マンションで起きているのです。想定していた金額ではなく、以前に取得した見積もり金額から大幅に上がったために、工事着工ができないケースもあります」

大手建設会社担当者「まずはなぜ上がったのか、その理由をきちんと工事業者の担当者から説明してもらうことです。担当者の『昨今のご時世で……』なんて言葉だけでは説得力がない。建設に係る物価については何がどのエリアでどの程度上昇しているかについて、WEBサイトで公開されています（表1）。客観的な数字をもとに交渉すれば不当な便乗値上げに巻き込まれる危険も抑えられるでしょう。

③次に考えられるのは、複数社に依頼して相見積もりを取ること。

減額余地のある可能性は高いでしょう」「『金額が変わるのはおかしい』『増額は仕方ないにしても上がりすぎだ』などの言葉を積み重ねたところで金額は下がりません。むしろそんな主張で価格が下がる会社の方がおかしいので、金額が下がった時点で、そういう会社は契約しないことをおすすめします。会社や建設会社が仕事を選ぶ時代になっています。お互いが、常に対等の立場であるということを忘れてはいけません」

④相見積もりを取り、安い業者に任せて失敗するケースもある。金額が安くても使用されている部材のグレードなどが違い「安かろう悪かろう」なだけかもしれないからだ。そうならないためには、最初の見積もりを出した業者と同様の仕様書を作り、全く同一の条件提示をすることです。単に見積もって欲しいと頼むと、

複数社の見積もり比較ができない。また、他社の見積もり金額を見せることも避けたい。金額を見せることによって、他社がそれよりも金額を下げて仕事を取ろうとするプラスの要素もあるが、本当はもっと安くできるのに見積もりに合わせて少しだけ下げた価格を提示されることもある

⑤ 今後は、修繕業者の相見積もりを取り、値下げ交渉をしても、修繕積立予算と予定工事金額の溝が埋まらないケースが増えていくものと思われる。一般的に行われている方法と、その課題について列挙する。

(1) 一時金（足りない全額）を徴収する

仮に住民の総会で、一時金徴収の決議が通ったとしても、全住戸から遅滞なく徴収するのはかなり困難だからだ。なぜなら、通常管理費や修繕積立金ですら滞納する住戸が存在するマンションは多く、国土交通省の調べでは約 3 割のマンションで一部住戸が管理費・修繕積立金を 3 カ月以上滞納しているケースがあるという。しかもその割合は築年数が古いマンションほど高くなる。月々の支払いでさえ徴収ができていない中、一時金となるとさらに回収のハードルは上がることは言うまでもない。

(2) 借入れを起こす

「目の前の負担が少なくなってもそれは単に先送りしているだけ。金利の分、むしろ負担は増えます。しかも、『借金をしているマンション』ということで資産価値の毀損につながります。さしたる考えもなく『足りないから借りる』はやめた方が良いということです」

(3) 工事内容を見直す

想定していた工事内容を見直し、不要不急な工事がないか、グレードを落とすことができないか等々を精査していくことで工事金額が下がらないかを検討する方法もある。

(4) 工事着手を延期する

(5) 節約する

大規模修繕工事以外の工事に節約できる箇所がないかを精査することによって節約が可能になるのだ。また、管理費の余剰金を修繕積立金に振り替えることも可能なので、共用部の電気代や日常清掃にかかる費用などのランニングコストの軽減を考えることも有効である。

8. ■老朽化マンションの管理不全防げ「築 40 年物件」10 年後に倍増、産経 2025 年 2 月 7 日

https://www.sankei.com/article/20250207-PUBABRQAMFOZXJGK2W7MWGB45M/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①「このマンションはもう長くない。ダメだろうね」1 月下旬、東京都豊島区の住宅街の一角。1974 年築の分譲マンションに住む男性（83）は、訪問してきた区役所職員に、そうつぶやいた。

3 階建ての全 12 戸。男性の階上にある 3 戸は住人が亡くなり空き室だ。建物名を書いたプレートは朽ち、敷地の緑地に生えた樹木の枝が電線にひっかって揺れていた。昭和 50 年代に購入して以降、管理組合の総会が開かれたことはない。実質的な組合長だった別の住人男性が管理費を徴収していたが、

約 3 年前に亡くなり、「息子が後を継いだ」とされるが徴収は行われなくなった。修繕費用の積み立て状況も不明だ。

②訪問した豊島区住宅課の職員は「管理費徴収が行われていないケースはほとんどない。このままだと管理不全に一直線です」と指摘する。

今後、亡くなった男性の息子と連絡を取るなどして詳しい事情を調べる。訪問目的は管理組合の実態把握と、改善を促すアナウンスだ。

豊島区は、2012 年にマンション管理推進条例を制定。全国で初めて分譲マンションに管理状況などの届け出を義務付けた。管理組合の総会開催や規約の有無、長期修繕費用の積み立て状況などをチェック。管理不全の予兆が見られる物件などについて、15 年からマンション管理士らとともに直接訪問を行っている。豊島区の職員は「ほとんどの物件は外観上問題はないが、対策が先送りされていることが多い。10～20 年後に問題が表面化する懸念がある」と警鐘を鳴らす。

7. ■ 築 20 年マンション 修繕積立金が 2 万円超え もっと増えることは？ 2025 年 2 月 20 日

<https://financial-field.com/living/entry-374009>

概要

①最近、「毎月の修繕積立金が 2 万円を超えた」という声も多く聞かれますが、これは一般的なことなのでしょうか？ また、今後さらに値上がりする可能性はあるのでしょうか？

②【主な増額の理由】

1. 大規模修繕の実施
2. 建築資材や人件費の高騰
3. 初期設定の修繕積立金が低すぎた

③今後さらに増額される可能性は十分にあります。

特に築 20 年を超えたマンションでは、修繕積立金の見直しが頻繁に行われることが多く、以下のような要因でさらに値上がりするかもしれません。

1. 築 30 年前後の大規模修繕に備える

マンションの 30～40 年目には、エレベーターの交換、配管の更新、防水工事などの大規模な修繕が必要になります。このタイミングで多額の費用が必要となるため、今のうちに積立金を増額しておく管理組合も少なくありません

2. 住民の高齢化と資金不足

築 20 年以上のマンションでは、住民の年齢層も高くなっていきます。その結果、資金負担が難しい世帯が増え、計画通りに修繕費が集まらないケースもあります。そのため、一時金の徴収を避けるために、早めに積立金を増額する方針をとる管理組合も多いのです。

3. 建築基準や設備の更新による影響

新しい耐震基準やバリアフリー改修、省エネ設備の導入など、時代とともに建物に求められる性能が変わります。加えて、建築資材の価格や人件費、物流コストの上昇により、当初の計画では積立金で大

規模修繕の費用が賄えない可能性があります。そのため、想定以上の修繕工事が必要となり、結果的に積立金が増えることがあります。

ただし、国土交通省は2024年2月に、修繕積立金の徴収額を段階的に引き上げる場合の増額幅を最大約1.8倍とする方針を示しました。

③修繕積立金の増額にどう備えるべきか？

1. 管理組合の長期修繕計画書を確認する
2. 一時金徴収の可能性を把握する
3. 他の住民と意見を共有する

(執筆者：FINANCIAL FIELD 編集部)

6. ■分譲マンションの価値を高めるには管理会社との付き合い方大切 2025年2月12日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/b7dd25258ff33122e2755584f396b63ffb7fc476>

概要

①国内にある分譲マンションの約九割は、管理会社にマンションの業務を委託しております。

分譲マンションは、自身(共用)が所有する不動産に居住し、自身が所属する管理組合(管理会社)から、サービスを受けています。違いは、賃貸マンションは他人が提供するサービスなのに対し、分譲マンションは自身が生み出しているサービスであることです。管理組合が、サービスの内容を監督・精査し、適切な費用で上質なサービスをし続けられれば、マンションの価値は上がります。ハイコストでサービスが低下すれば、マンションの価値は下がります。分譲マンションの価値は、管理組合が管理会社に、適正な指示がって初めて可能です。

②区分所有者の「主体性」＝マンションの価値

一部区分所有者には、誤解が生まれています。

分譲マンションは、「管理会社が差配するもの」。

管理会社に「ゴリ押し」すれば、自身の要求が叶うと思われています。

区分所有者間の不公平感、不平等感は、組合を蝕んでいく。分譲マンションをホテルと勘違いしている方もいます。マンションの価値を守り上げたいのは、管理組合であり区分所有者です。

③管理会社は自社の利益のために、管理委託契約に沿って業務を行います。区分所有者の「主体性」こそが、分譲マンションの価値を高める基本となります。

(金 弘碩)

5. ■玄関の鍵は防犯性能とコストで選ぶ！ 全9タイプを徹底比較 2025年2月3日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-door-key>

概要

①ディスクシリンダー錠は、「山の高さの違うノコギリのような形状」をした鍵が特徴です。

ノコギリの山に当たる部分が、鍵穴のなかにあるタンブラーという部品を押し上げると、鍵を回して解錠できる状態になります。価格が安価で、スペアキーの作成が簡単なため、以前は多くの住宅でディスクシリンダー錠が使われていました。しかし、構造が単純なせいで防犯性能が低く、1990年代に空き巣被害が相次いだために、現在新築物件ではほとんど使用されていません。複製されやすいというリスクもあります。

②ピンシリンダー錠は鍵の片側のみに山型の刻みが施された錠前です。

鍵穴のなかでは刻みの位置に合わせてタンブラーからピンが突き出しており、鍵がピンを適切な高さまで押し上げると解錠可能となります。ピンの数を増やすと鍵の形状が複雑になり、摩耗などに対する耐久性は下がります。

③ピンを増やして防犯性を高めた「ディンプルシリンダー錠」

鍵の表面および側面に高さが違う窪み（ディンプル）がいくつも刻まれた錠前を、ディンプルシリンダー錠と呼びます。ピンシリンダー錠と同様に、鍵穴のなかには窪みの位置に合わせてピンが配置され、これを押し上げると解錠が可能。

側面でしかピンを押し上げられないピンシリンダー錠とは違い、ディンプルシリンダー錠は表面や裏面でもピンを押し上げられるため、ピンの数を増やすことで防犯性能が向上しています。表面と裏面で同じ刻みを入れれば、向きを気にせずに鍵を刺して解錠が可能です。複製に専用の機械が必要なため、スペアキーの製作コストは、ディスクシリンダー錠などより高めです。

④「ロータリーディスクタンブラー錠」ディスクシリンダー錠を改良して、防犯性能を向上させたのがロータリーディスクタンブラー錠です。鍵がディスク状のタンブラーを押し上げる構造はディスクシリンダー錠と同じですが、鍵穴のなかにロッキングバーやサイドバーという構造を搭載。ピッキング用の道具をシリンダーに差し込むと、バーが固着して、鍵が回転しなくなります。ディンプルキーは鍵を貫通しない程度の窪みしか作れないため、ディスクシリンダー錠などと比べると、山の高さに制限があります。ピッキングでは鍵の山の高さが低いほど道具が入れやすく、解錠が容易になるため、この点においてはディスク状のタンブラーのほうが有利です。

また、鍵の形状がディスクシリンダー錠などと似ているので、スペアキーを安価に作成できるのも、この錠前の特徴です。ただし、ロータリーディスクタンブラー錠のなかには、ディンプルシリンダー錠と同じ形状の鍵を使うものもあり、この場合はスペアキーの製作コストが高くなります。

⑤欧州のこじ開け被害に対応した「ユーロプロファイル錠」

欧州の共通規格（プロファイル）に合わせて製造された錠前です。

鍵を2回転させると門（かんぬき）の役割を果たすデッドボルトという部品がより長く突き出し、ドアをこじ開けようとする侵入者に対して高い耐久性を発揮します。同じユーロプロファイル錠であればメーカーを問わず、既存の錠前と交換可能です。

⑥ピッキング耐性に優れた「マグネットタンブラー錠」

鍵を鍵穴に差し込むと、磁力によってタンブラーが動き、解錠が可能となる仕組みを持っています。鍵の形状はディンプルシリンダー錠に似ており、小さな窪みに磁石が埋め込まれているのが一般的です。

物理的な接触ではタンブラーが動かないため、ピッキング用の道具を使った解錠は不可能とされています。また、タンブラーとの物理的な接触がないため、摩耗などによる鍵の劣化が起きにくいマグネットシリンダー

錠のスペアキーを作るには、特殊なセンサーを鍵穴に差し込み、磁石の組み合わせを調べる必要があります。さらに、特殊な加工機械が必要なため、合鍵を作るコストは高めです。

⑦車で良く使われている「ウェーブキーシリンダー」

主に車で利用されている錠前です。鍵の表面にディンプルシリンダー錠のような窪みではなく、波形の溝が掘られています。この溝に合わせてタンブラーが動くことで、解錠可能になる構造です。サイドバーという構造が採用されているので、ピッキングに対する防犯性能が高いとされています。ただし、経年劣化などによる鍵の摩耗が、動作の不具合につながりやすい傾向があるため、解錠時に引っかかりなどを感じた場合は、早めにスペアキーと交換するといいいでしょう。

⑧鍵ではなくカードで開ける「カードキー」

カードキーはドア側のスリットにカードを挿し込むか、センサーにかざすと解錠します。

このうち、挿し込むタイプは以前から使われており、カードに穴が空いているか、磁気テープを貼り付けられているのが一般的です。一方でかざすタイプのカードには IC チップが埋め込まれています。カードキーはカードの複製が困難で、オートロックに対応した製品があるため、防犯性能が高いとされています。カードを紛失した場合には、そのカードではドアを解錠できないように設定を変更できるカードキーもあります。

なお、動作に電力が必要なカードキーは、電池切れや停電時に施錠・解錠できなくなります。ただ、多くの製品は非常用の鍵がついており、鍵穴に挿し込むことで解錠が可能です。

また、オートロックは防犯上はメリットのある機能ですが、カードを持たずに外出したときの締め出しに注意が必要となります。

⑨スマホやリモコンなどで解錠「スマートキー」

リモコンやスマートホン、指紋認証、顔認証などによる解錠が可能です。

カードやリモコンといった物理的な鍵を使わないタイプであれば紛失のリスクがなく、カードキーと同様にオートロックに対応した製品があるため、防犯性能は高い。

ドアに近づくだけで自動的に解錠するモデルもあり、荷物で手が塞がっているときなどに便利です。ただし、スマートキーが解錠範囲にいる間は施錠されないため、目を離れた隙を空き巣などに狙われる恐れがあります。

⑩防犯性能とコストの高さは比例する

コストで選ぶなら「ロータリーディスクタンブラー錠」

マンションへの導入はスペアキー管理の手間も考慮。

4. ■ 青森移住 10 年でわかった"日本一の短命県&生活費バカ高"のカラクリ 2024 年 7 月 17 日

<https://president.jp/articles/-/83783>

概要

①筆者が首都圏から青森県に移住したのは 10 年前のこと。もともと青森県の生まれでしたが、転勤族だった父の都合と自分の進学、就職、結婚などで北日本から関東地方を転々とした後、体が弱ってきた親

の住処に近いところで暮らすために西日本出身の夫とともに私が生まれた県に戻ってきた形です。その後、親は他界しました。「青森移住 10 年」で筆者が驚いたことをランキング形式で 5 つ紹介します

②5 位：通勤距離 3km は「遠い」

複数の同僚に「どこに住んでるの？」と尋ねられて、「〇〇X 丁目」と答えると、ほぼ全員に「遠いな」と言われました。ありえない、ということでした。2.5km 歩くと言うと、ほぼ全員が「うそでしょ」と怪訝な顔をします。歩いて移動するという発想がないのです。

③4 位：賃貸物件の家賃が意外と高い

地方では持ち家暮らしが主流で、賃貸物件に暮らすのは学生か通勤族がメインです。おそらく家族で暮らせる賃貸物件は借り上げ社宅（法人契約）が多く、そのせいか家賃が周辺の不動産相場より高く感じます。青森県内の前住地では、新築の建売戸建ては平均 2500 万円程度と首都圏に比べれば格安でしたが、3LDK の賃貸物件の家賃は新築で平均 12 万円程度。首都圏などに比べれば安いでしょうが、すごく安いとも思いません。そもそも賃貸物件が少ないことが価格設定の背景にありそうです。

賃貸物件がほとんどない市町村も少なくありません。ある程度の都市機能のある地域で賃貸暮らしを想定するなら、居住費はある程度見積もっておいたほうがいいと思います。

④3 位：お勤めの飲食店を尋ねると 9 割が「ラーメン屋」

月の食費は首都圏時代と変わりませんが、移住後、我が家の食事のクオリティは確実に向上しました。おすすめの飲食店を同僚などに尋ねると、答えは「ラーメン屋」が 9 割超でした。にぼしベースの出汁が効いたものや、みそカレー牛乳ラーメンという名物などがあり、とてもおいしいのです。ただ、せっかく食の宝庫なのにラーメン以外のお店が挙がらないのは不思議です。ネットで検索してみると、コースディナーを 3000 円以下で提供するフレンチや、地元の素材にこだわったピザ店、近隣の漁港の魚を使った居酒屋など、実はいいお店がたくさんあることがわかりました。ところが、地元の人の回答は「知らない」「行ったことない」。食材に恵まれると、かえて外食のバリエーションを求めなくなるのでしょうか。10 年経っても謎です。

⑤2 位：カップ麺愛がすごい

3 位と関係があると思いますが、「カップ麺ラバー」が本当に多いです。

移住後、近所のスーパーのチラシに載っていた特売のカップ麺に「お一人様 5 個まで」とあり、「何で？」と首をひねったのですが、理由はすぐわかりました。個数制限しないと、10 個でも 20 個でも、中には箱単位で買い占めてしまう人も珍しくないからです。スーパーの「カップ麺売り場」の棚面積も首都圏に比べても大きいです。右から左まで、ずらずらずらずらず……と並んでいて、それはちょっとギョッとする光景です。勤務先での昼休みには誰かが必ずカップ麺を食べていますし、デスクに常にストックしている人もいます。総じてみな新商品に詳しく、新しい商品に飛びつく傾向にあります。カップ麺が雑談の話題になることもしばしばです。

私を知る限りですが、トムヤムクン味やみそ味をこちらの人は特に好みます。ちなみに、青森県は短命県です。2020 年の都道府県別生命表（厚生労働省）で、青森県の平均寿命は男性 79.27 歳、女性 86.33 歳と、いずれも最下位。男性は 1975 年から 10 回連続、女性は 95 年から 6 回連続の最下位とのことです。相対的に炭水化物と塩分が高めになりがちなかップ麺を多食する食文化と無関係ではないと指摘する声も少なくありません。

⑥1 位：水道料金が高い

首都圏時代は2カ月に1回、6500円ぐらいの請求が来ていましたが、移住後最初に届いた請求はおよそ月5500円。ざっくり2倍近い。夫と2人暮らしは変わりませんでしたので、水の使用量が多くなったわけではありません。基本料金も従量料金も高いのです。水道インフラは面積が同じなら、整備するインフラはほとんど変わらないでしょう。

しかし、そのインフラを利用する人口が相対的に少なければ、インフラを維持する費用を負担する人口が少ないことになりますから、1世帯当たりの負担額が大きくなるのだと理解しています。

と、ここまで書いたところで、衝撃のニュースが飛び込んできました。

東京新聞（6月27日付）の一面に「水道代上昇 全国で不可避 2046年度 平均1.5倍に」との大見出しが載りました。

民間研究グループの試算を基にした記事で、人口減・老朽化により水道を経営する市区町村の96%が値上げをするのは必至で、約20年後には現状よりも平均1.5倍の価格になるという内容でした。つまり、青森の筆者の移住先では少なくとも月8000円超になる可能性があるということです。人口がもっと減れば月1万円もありえるかもしれません。前出の記事によれば、首都圏でも茨城・千葉・埼玉の人口密度が比較的低いエリアでは、料金は2.5倍で月8000～9000円台になると予想されています。予想最高額は月2万5837円（福島県鏡石町）でした。

地元の都市ガスの費用も、東京ガスの約2倍で、新車の値段（冬を乗り切るため寒冷地仕様車かつ4WDがほぼスタンダード）も公共交通（バス・電車）も総じて、首都圏よりも高額です。

⑦地方は豊かな自然があり、子育てもしやすく、人間関係もおおらか。また、都市部より物価が安い。そんなポジティブなイメージもあります。しかし、住んでみないとわからないことや、首都圏より割高なものなどネガティブな側面もしっかりあるということも覚悟しなければならないのです。

（PRESIDENT Online 榮田 いくこ 大学教員）

3. ■「ガラス1枚修理で12万円って高すぎない？」半額以下になった顛末 2025年2月8日

<https://www.moneypost.jp/1239188#>

概要

①先日、自宅の窓が割れた際に業者に修理を依頼したネットニュース編集者の中川淳一郎氏が実感した「アイミツの重要性」についてレポートする。

1月末の夜、自宅で滑って、ベランダに面した約188cm×87cmの大きな窓にドッカーンと背中からぶつかってしまったんですよ。直径25cmほどの穴が開き、全面的にヒビが入りました。この時は22時を過ぎていたため、修理依頼は翌日することに。

②私が住んでいるのは賃貸物件のため、「原状復帰」が求められます。そのため不動産管理会社が委託するコールセンターに電話をし、状況を話しました。経年劣化ではなく、私の過失のため、当然、私が支払うことになります。幸いなことに、契約時に「お急ぎ無料ヘルプ」的なサービスに加入していたようで、管理会社の指定する業者が60分以内につけ、現状を見たうえで応急処置をし、そこで直せるようだったら直すと伝えられました。

③12 時 30 分ごろ作業員がかけつけてくれ、現場を見ます。私の場合、さすがに窓が大き過ぎると、その日は 15 時から外出の予定があったためガラスの交換は後日ということになりました。その日はプラスチック製のパネルというかシートのようなものを貼り、応急処置をし、風の入りを減らしてくれました。

④この日は無料サービスでしたが、伝票は渡され、そこには「基本」「遠方費」「高速道路料金」の項目が「数量 1」で記されています。業者の住所を見ると、私が住んでいる佐賀県（唐津市）の隣の福岡県で、車では 1 時間 10 分ほどかかります。

「お急ぎ無料ヘルプ」だったので金額は 0 円ですが、「えっ？ 勝手に福岡の業者に管理会社は依頼したの？ そうしたら今度の本工事の時も『遠方費』『高速』の料金がかかるじゃないのよ」と思ったのです。

そして翌日 13 時頃、コールセンターから連絡があり、見積もりによる金額が伝えられました。

出勤費：1 万 3750 円

ガラス代：3 万 7867 円

施工費：1 万 8700 円

シーリング：1870 円

シーリング施工費：3740 円

重量費：2 万 5740 円

合計：10 万 1667 円也

恐らくこれに加えて「遠方費」「高速道路料金」「消費税」が加わり、12 万円ほどになることが予想されました。さすがにガラス 1 枚 12 万円はないでしょうよ。

⑤どうにも「遠方費」「高速道路料金」に納得できなかったんですよ。唐津市内の管理会社なわけですから、唐津の業者と契約をし、この 2 つの料金は不要にできないのか？ その納得できない気持ちを伝えたくて、「いや、もうこの金額で決まっているのでしょうから払うつもりですが、納得できない部分もある。私の方で、唐津のガラス店に頼む、という手もあると思うんですよ」と、唐津の住宅事情に詳しい友人のことを念頭にこう言いました。その人に地元のガラス店を紹介してもらうことも可能である、という事実を伝えたのです。

⑥コールセンターの担当者は少し困惑しながらも「あくまでも見積もりですので、もしもお知り合いのガラス店があるのならば、そちらで大丈夫です」と言う。

そこで友人に電話をしたところ、私の家から近いガラス店を紹介してくれました。

「ああ、こりゃ 3 万円ぐらいいはかかるっちゃね。15 時頃（職人が）戻ってくるので、そこで電話するばい」「で、アンタの家どこ？」「近かね、後で電話するけん」と言われます。その後 15 時頃、職人はアシスタントである息子を連れ、状況を見に来ます。破損の様子、サイズ、サッシの形状等を見たらうで一旦ガラスを取りに行きます。さすが、緊急事態を分かってくれており、しかも近所のためすぐに来てくれ約 1 時間の作業でガラスの取り換えは終了。項目は以下の通りです。

ガラス代（実際はガラスのサイズが記されていた）：2 万 9600 円

両面シーリング一式：1 万 5000 円

消費税：4460 円

合計：4 万 9060 円也

⑦この時「アイミツ」の重要性を心底理解したのです。

今後、自宅のリフォームなどをする時に、相談した相手から勧められる業者があるかもしれませんが、それは別にアイミツを取る業者を自ら見つけておくことが大切です。選択肢が増えれば、余計な出費が抑えられる確率はグンと上がるわけですから。

（マネーポスト WEB）

2. ■ 下の階への水漏れ「個人賠償責任保険」で保証でカバーできますか？ 2025 年 2 月 21 日

<https://financial-field.com/insurance/entry-374722>

概要

①個人賠償責任保険の加入には、単独で加入する場合と火災保険や自動車保険の特約として加入する場合、クレジットカードの付帯サービスとして加入している場合があります。

②加入の際の注意点として確認すべきポイントは、以下のとおりです。

- ・補償の範囲が家族全員になっているか
- ・示談交渉を行ってもらえるのか
- ・支払い対象にならないケースは何なのか

③支払い対象にならないケースに、「単なる老朽化」という場合があります。しかし、普段からマンションのメンテナンス・修繕を行うことによって事故の可能性は下がってきます。

（執筆者：田久保誠）

1. ■ 突然、都心マンションからの立ち退きを迫られた 43 歳男性の怒り 2025 年 2 月 20 日

<https://nikkan-spa.jp/2062452#>

概要

①いくら GROUP によると、東京都墨田区など一部地域では、家賃が 1.5 倍も高騰！物価高はすでに我々の住まいにも影響を及ぼしていたのだ——。加速する値上げで家を失った人たちの声を聞いた。

②「強引な立ち退き勧告に驚愕しかない……。入居者を馬鹿にするな！」。

映像関係の会社代表の勝又さん。

’24 年結婚したばかりで「このままだと妊活の計画も台無しだ」と怒り心頭だ。千代田区のマンションに暮らす勝又晃さん（仮名・43 歳）は、’24 年 10 月、突如立ち退きを迫られ愕然とした。「最寄り駅から徒歩 5 分、120 m 超えで月 20 万円という、千代田区の中ではかなり良心的な金額の物件に住んでいます。もとはこの土地を所有していた裕福なおばあさんが大家として管理していましたが、’24 年 8 月に外資系企業に物件が売られ、その 2 か月後には日本の法人へと所有者が代わりました。周辺の住人に聞くと、どうやらこの一体の地価が上昇しているらしく、住居人である僕ごと土地が転がされているようなのです」

③オーナーが代わったことにより、勝又さんの暮らしは脅かされた。

「なんの挨拶もなしに、'25年3月までに退去するよう迫る手紙と解約通知書、解約合意書が一方的に届きました。解約合意書には『乙は物件の解約・立ち退きに対して意義を申し立てない』との文言もあり、とても同意できるものではありません。退去に応じたら引っ越し費用40万円は出すとのことですが、立ち退き料の相場よりも相当低い額です」

④勝又さんはすぐに面談の場を取りつけ担当者に抗議した。

「面談では『このマンションの住人の中で、あなたが一番怒っている』と、クレーマー呼ばわりされ本当に心外でした。それでも、今と同条件のマンションを用意するか、然るべき費用を払うなら立ち退きに応じると交渉しましたが、いまだ向こうから回答はありません」

告知された立ち退きの日付も迫り、不安な日々を過ごしている。

⑤突然の立ち退き要求など、賃貸物件を巡るトラブルについて、「コロナ禍が落ち着いた'23年あたりから相談件数が増えている」と話すのは弁護士の亀井正貴氏

「例えば、私がよく相談を受ける大阪・ミナミだと5億円だった土地が8億円で売れたり、築40年ほどの建物が立っている90坪の土地が10億円で買い手がついたり、不動産はコロナ明けから景気がいい。物件の入居者を昔と同じ相場の家賃で住ませるより、インバウンド需要に対応した民泊を運営したり、都市部なら建物を壊してホテルを建ててもお釣りがきます」そのため、不動産バブルで稼げるタイミングで、入居者を追い出したいと考えるオーナーが増加しているという。

「強引な立ち退き勧告を出したり、住民に自発的に出ていってもらうために、あえて大幅な家賃アップを告知するオーナーも存在します。もし、自分がそうした目に遭ったら、無料相談でもいいので弁護士に相談するのが最善。家賃の上げ幅を5万円から1万円に抑えることができたり、立ち退き料の金額を増やしたりできるケースもあります」【

（弁護士・亀井正貴氏、SPA）

購入

12. ■ 想像もつかないレベルに達した“マンション価格”の行く末 牧野 知弘 2025 年 2 月 23 日 https://bunshun.jp/articles/-/77019#goog_rewarded

概要

①最近、何人かのマンションデベロッパーの役員と話をする機会があった。いちように皆が口にするのが、昨今のマンション価格の高騰ぶりだ。「いや、最近のマーケットは自分たちにもわからない」「高いと思って販売を始めても売れてしまうんだよね」「どうみたってありえない現象だけど、売れるのだからしかたがない」プロであるはずのマンション業者が首をひねりながら売るといふ何とも奇妙なマーケットになっているのが現在の新築マンション相場である。

②2023 年 11 月にオープンした森ビルが手掛けた麻布台ヒルズ。最高層ビルである森 JP タワーの上層部は、最高級ホテル、アマンのサービスが付くマンション 91 戸が分譲され話題になった。最上層階の住戸は面積 1,500 m² (453 坪)、ちなみに 1 戸の面積である。価格が 2 億ドルなどと言われた。もはや円建てではなくドル建てだ。多くのメディアが私のところにきて「誰が買うのか」と聞かれたが坪単価にすれば 6600 万円、わかるわけがない。購入者は発表されていないが業界筋の噂では香港人だという。

③大阪だって負けてない。

大阪駅北口の「うめきた開発第 2 期」で登場したグラングリーン大阪 ザ ノース レジデンス (2026 年 3 月引渡し予定) の最上層部の住戸は面積 300 m² (91 坪)、価格は 25 億円 (坪単価 2755 万円) で売れたという。麻布台ヒルズやうめきたの事例はもはや理屈の世界をはるかに超越した価格水準になっている。

なので私は、これは理論値ではなく「アート価格」と呼ぶことにした。ゴッホの絵画を好きな人がどうしても手に入れたいので、好きな価格で買う感覚に近く、理屈もへったくれもないのだ。

④東京都内の新築分譲マンション価格 (2024 年) は平均で 1 億 1181 万円、坪単価で 565 万円だ。66 m² (20 坪) の普通の 3LDK を買ったとしても 1 億円超になる。東京都の世帯平均年収の 18 倍近い価格水準になっているのだ (東京カンテイ調べ)。

これから都内で供給される新築マンションの販売予定価格をみると、坪単価で 1000 万円台の案件も目立つ。2023 年に分譲された港区三田の三田ガーデンヒルズは坪単価 1300 万円台から 1400 万円台で全 1002 戸が完売している。マンション業者が首をひねりながらも、どんどん顧客が価格に追いついてくるのだから驚きだ。最近沖縄に出張した。新築マンション価格は坪 300 万円になっていた。以前なら考えられない高価格だ。さらに現在計画されている最新マンションはついに坪 500 万円となり価格で 3 億円の住戸が売り出されるらしい。買い手のほとんどは内地 (沖縄以外) の人間だと、案内してくれた地元業者は言う。

⑤こうした価格形成は言うまでもなく、完全に投資マーケットでのものだ。

神戸市は最近、市内のタワマンの空室所有者に対して空室税なる新たな税金を課すことを検討していると発表し話題になった。投資が邪魔をして実需層が買えない、だから税金を掛けて相場を崩そうという狙いだ。なんだか相場に行政が邪魔してくる事態になっている。

⑥いっぽう実需層は当然だが、中古マンションに群がる。

新築マンションの値上がりに呼応するように中古価格も上昇したが、ここにきて価格があきらかに寝始めている。中古平均価格は東京都内で 5000 万円（これは中古戸建てでもおおむね一緒だ）、首都 3 県で 4000 万円、関西圏で 3000 万円を超えてこない。いわゆる「壁」というやつだ。この壁が今の日本人の実像に近いのだ。投資マーケットの相場についていけないのが実需なのだ。

⑦あるマンションデベロッパーの役員はこうも言った。「価格が高すぎなのはわかっているが、地価も建設費もうなぎ上りだから原価増でしかたがない。これからの新築はもっと高くなるはず」「でも、ニューヨークやロンドン、北京や上海よりも安いから外国人はどんどん買ってくれる」「日本もこれからインフレ社会になるので価格にはついてきてくれるはず。だから当面、マーケットは大丈夫だ」という意見が社内でも強い」つまり、一般庶民がついてこれなくともよい。インフレで価格上昇は避けられないので、国内外の投資マネーを頼りに商売をやっていくとのことだ。

（文春オンライン）

11. ■不動産マーケットで高まる「高年収・在留外国人」の存在感 牧野 2025 年 2 月 7 日

https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/86411?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title#

概要

①今までの我々日本人からみるステレオタイプな在留外国人は、戦前から日本で暮らしてきた韓国や北朝鮮の人たち（特別永住者）、横浜や神戸などの中華街で働く華僑と呼ばれる中国人たちだった。ところが最近では丸の内や大手町の金融街を歩くインド人、IT・情報通信会社がひしめく渋谷の超高層ビルに出入りする中国や台湾、韓国系の人たちなどの数が目立って増えているのだ。

②総務省「住民基本台帳に基づく、人口、人口動態及び世帯数のポイント（令和 6 年 1 月 1 日）」によれば、日本の人口は 1 億 2488 万 5 千人。前年比で 53 万 1 千人の減少。

日本の人口は 2010 年をピークに 15 年連続減少したことになる。日本人だけに限ってみると 86 万人も減少している。補っているのが在留外国人である。在留外国人人口は 332 万 3 千人と前年比で 32 万 9 千人、11.01%も増加している。

③在留外国人数は 1990 年代後半から増加ピッチを高め、2021 年、22 年のコロナ禍による減少を経て 23 年以降は急激にその数を伸ばしている。いわば日本の人口減少を在留外国人の増加で緩和しているというのが実態なのだ。在留外国人は転入者が 60 万 6 千人、転出者 28 万 8 千人で 31 万 8 千人の増加、これに彼らが日本国内で出生することによる自然増 1 万 1 千人を加えた 32 万 9 千人の増加である。すでに在留外国人数は農業従事者数 116 万 4 千人（2023 年）の 2.85 倍、全人口の 2.66%を占めるまでにその存在感を増しているのである。

④日本の世帯数は6077万9千世帯。前年比51万2千世帯の増加となったが、この内訳をみるに、日本人世帯数が24万5千世帯の増加にとどまったのに対して、外国人世帯数の増加は26万7千世帯と日本人世帯の増加数を凌駕している。

都内在留外国人数は2024年1月1日で64万7416人。前年比で6万6304人も増加。

同期間の東京都全体の人口増は7万237人であることから、東京の人口増もそのほとんどが外国人人口の増加に頼っていることがわかる。

東京一極集中という今でも地方から大勢の若者が東京に殺到していると思い込んでいる人が多いが、実態は外国人が東京に集結しているのである。

⑤注目すべきは2010年代以降に日本にやってきた専門的な知識や技術を持つ外国人。

高度人材や留学生が日本に定住し、世帯を持つようになってきたことにある。都内で分譲される、坪単価が700万円を超えるような超高額マンションでも買い手に多くの在留外国人の名がある。彼らはIT系や国際金融系などの会社に勤める、自ら国内で起業をするなどした高収入の人材であり、年収も数千万円から1億円を超える。彼らの多くは結婚をして日本国内で世帯を構え始めている。必然として住宅購入のニーズが高まっているといえる。特に経済的に恵まれた中国人は、中国国内での不動産所有のリスクを避けて、日本国内で不動産を所有するニーズが高く、また彼らの子息が日本で育ち学齢期に入ってきていることが住宅取得の背景にある。

⑥高度人材の外国人子弟は、親の教育熱も高く、都内の有名中学受験塾であるSAPIXでは在籍6000人のうち300人から400人が中国人子弟で占められているといわれ、都心部の校舎ではその割合は15%から20%に達するところもあるという。

今後、不動産マーケットにおいては、在留外国人の増加をどのように考えていくべきかを考えよう。在留外国人人口は、まだ日本全体の人口の2.66%に過ぎないものの、東京都ではすでに4.6%に達している。最近では高度人材を含め、日本で育ち、教育を受けてきた子弟も増加し、日本に対する理解も高まっている。

⑦今後彼らがマンションの買い手になる、起業して日本の中で成長し、広いオフィスを賃借するようになる、投資家として日本の不動産を運用対象とする、など様々な活動をする中で不動産マーケットの優良顧客になることが期待される。

特に不動産投資マーケットでは、日本の不動産における私権の強さは彼らにとっては魅力的であり、マンション投資のみならず、北海道のニセコや富良野、長野県の白馬などでホテルコンドミニアムに投資、スキーにやってくる自国民をはじめとしたインバウンド客を迎え入れるなどしている。後こうした在留外国人富裕層をターゲットとした不動産事業は隆盛となることが予想される。

⑧ただし、外国人相手のビジネスにリスクはつきものである。

これまで追い風だった金利と為替は、日本銀行による度重なる利上げによって金融マーケットが大きく変わる可能性がある。金利の反転や為替の乱高下はとりわけ外国人の投資熱を冷やすことにつながる。そうした意味ではインバウンドや海を渡ってくる外資マネーばかりに目を奪われるのではなく、日本に定住し日本社会に根付き始めた優秀な外国人やその子弟たちの存在は、今後の日本経済にも大きな力になる可能性がある。

今後の注目は、日本に住んでべらべらの日本語を話す外国人たちだ。

10. ■ マンション値上がり意外な要因や今後の市況を左右「不安要素」榊 淳司 2025 年 2 月

<https://www.sbbbit.jp/article/fj/158239>

概要

①筆者が認識する限り、2013 年以降の東京のマンション価格は上がり続けている。

最初は東京の都心エリアと中央区、江東区の湾岸エリア、神奈川県川崎市の武蔵小杉エリア、そして京都市の御所周辺エリアに限定されていた値上がり現象だった。この減少を「局地バブル」と名付けて、何本も記事を執筆した。この現象はコロナ前の 2010 年代後半から東京の郊外や大阪都心部、そして地方の主要都市都心部まで広がった。その時点でもはや「局地バブル」とは言えなくなった。

②そこに起こったのが新型コロナによるパンデミックだ。

今から約 5 年前の出来事である。パンデミックに対して政府は、「ゼロゼロ融資」などの経済対策を打ち出した。この緊急経済対策は、事業規模で 200 兆円越えと巨額のものとなった。

③この経済対策の「200 兆円」が事業投資や消費に使われたとすると、2020 年と 2021 年の日本の GDP は大幅な成長を遂げたはずである。なぜならその前年である 2019 年の日本の GDP は 554 兆円で、ここにプラス 100 兆円なら約 18%の経済成長になるはずだ。ところが、実際には 2020 年度の経済成長は、実質 GDP 成長率が前年度比マイナス 4.6%、そして 2021 年度はたったの 2.5%プラスである。

④GDP というのは、基本的に新たに生み出された付加価値がカウントされる仕組みになっている。たとえば、既存のビルが売買されたり、土地や中古マンションの所有権が取引されても、その成約額は GDP には入らない。200 兆円の消えた先は、その大半が GDP にカウントされない貯蓄と既存の不動産取引ではなかったかと、筆者は想像している。

⑤筆者はこれまで「2020 年の東京オリンピックが終われば『宴の後』で不動産価格は下がりますよ」という予測を立ててきた。ただ残念ながら、その予想は見事に外れた。コロナが起こったことで東京五輪の開催は 2021 年に延期され、予想もしなかった「200 兆円」の景気対策が行われ、不動産価格は上昇し続けた。2021 年頃、筆者の周りの不動産業者たちは嬉々とした様子で物件を買っていた印象がある。なぜなら、前述のコロナ禍での景気対策によって、借入負担ゼロ（利子を政府が負担）で巨額の融資が受けられたからだ。この現象を筆者はひそかに「コロナバブル」と命名していた。

⑥このややイレギュラーな状況の後始末は、おそらくこれから本格的に始まりそうだ。

2013 年以降、東京のマンション価格は上昇を続けてきたが、その原因はさまざまある。まず、基本的な原因は「買う人がいたから」だ。購入していたのは富裕層や外国人、相続税対策の地方在住富裕層、さらには自分たちの収入の範囲内で頑張って購入するペアローン組などである。

⑦しかし、彼らのほかにも価格上昇の一因になったと筆者が考えている動きがある。

それは、価格上昇をリードした大手財閥系のデベロッパーと、インターネットや SNS 上で活躍する、いわゆる「インフルエンサー」たちの存在だ。たとえば、あるデベロッパーは市場を無視した高価格で新築マンションを売り出したとする。当然売れ行きは悪い。しかし 2013 年以降は市場が右肩上がりなので、1 年もすればその高価格に市場が追い付いてくる。それで売れ始めると、デベロッパーはさらに値上げをする。その価格は市場よりも高いが、値上がりが続けばそのうち高値感は薄れ、時間が経てば売れてしまう。当然、そ

のデベロッパーは大いに利益を上げる。そのため、自社開発のマンションは完成していつでも引き渡せるのに、購入者に対して「来年の5月以降（自社の決算期以降）にお引き渡しします」という条件で販売する。それでも、購入契約を結ぶ消費者がいるのがこれまでの現状だ。

⑧そして、現代のマンション購入においては、SNSで活躍するインフルエンサーたちの存在も無視できない。住宅購入を検討する際、4人に1人がInstagramで情報収集を行うという報道もあるように、不動産市場におけるインフルエンサーの存在感は近年高まっているのだ。彼らがSNSやYoutube、ブログなどある程度知名度を獲得すると、デベロッパー側から「モデルルームの特別招待」や「事前のご説明」などに呼ばれるようになるという。彼らは一見、中立的なスタンスでマンション情報を発信しているようにも見えるが、販売中の新築マンション物件についてのマイナス情報を発信するのではなく、「それとなく褒める」ことに徹するケースが多い。その結果、新築マンションの購入を検討する際、検討中の物件名を検索すると、肯定的な情報に多く遭遇することになる。

⑨一般的に日本人は「赤信号、みんなで渡れば怖くない」という同調志向が強いとはよく言われることだが、これをマンション購入に当てはめると「ほかの人も買っているから大丈夫、買わなきゃ」と思いやすいと言える。SNSやインターネット上で発信される情報に肯定情報（買い煽り）が多いと、それを見ていて、自然にそちら側に流されていく。結果、不自然に高くても買ってしまう。それがまた値上がりと呼ぶ…という負の連鎖的な状況がここ12年ほど続いてきた、というのが筆者の考えだ。

⑩東京都心や大阪の中心部、そして地方の主要都市の一部都心地域で起こったここ12年間の値上がり現象は、健全な需要の高まりによって引き起こされたというより、このような一部のデベロッパーの過度な利潤追求や、それに呼応した「買い煽り」に引っ張られた不自然な「買い」の結果による部分もあるのではないだろうか。

しかし、市場というものは、基本的に「需要と供給の関係」で価格が形成される。一時的に不自然な動きになっても、結局は需給関係に戻るのが大原則である。

⑪さらに言えば、2025年にはブラックスワンがやってくる可能性がある。ブラックスワンとは「思いもよらぬ大きなマイナス材料」である。

たとえば2008年のリーマン・ブラザーズの倒産が典型例だ。人間は社会や経済に大きな不安要素があると、大きな買い物を控える傾向にある。つまり、不動産を買わなくなる。2025年はリーマンショックのような大型金融機関の倒産も十分あり得るが、地政学的な不安要素も多々ありそうだ。韓国は今、政治的混乱に見舞われているが、実は経済的な行き詰まりが深刻だ。国際通貨基金（IMF）が今月公表した報告書でも、韓国経済の下振れリスク増加が指摘されているなど、今後の先行きは明るいとは言えない。

⑫また、米国では今年1月にはトランプ政権が発足している。すでにトランプ大統領は中国からの輸入品に一律10%の追加関税を課すことを発表しており、中国もそれに対して対抗関税をかけることを表明している。トランプ政権のこの動きは、ただでさえ苦境にあえぐ中国経済をさらに追い込み、そこから社会不安が増大する可能性も高く、今以上にさまざまな社会騒乱事件が多発することも否定できないだろう。

⑬そして日本では、日銀の植田総裁が金融政策の「正常化」を目指している。中央銀行の総裁が目指す「正常化」とはすなわち「金利のある世界」だ。今年1月の金融政策決定会合で、日銀は0.5%程度への利上げを決定しており、いよいよさまざまな経済局面での変化が訪れることが予想される。金利の上

昇は、不動産の取引にはマイナス材料となり得る。なぜなら、企業が土地を買う場合は担保融資、個人がマンションを購入する場合は住宅ローンと、そこには銀行の融資が伴うケースがほとんどだからだ。金利が上がると購入側にとっては負担増となる。

2025 年に入ってまだ 2 カ月だが、このように日本のマンション市場には懸念となりそうな要素が多くある。これからの市況を注意深く見守っていく必要があるだろう。

9. ■ マンション価格高騰中、賃料相場はバブル化しない本当の理由 榊 2025 年 1 月 22 日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/2025/01/22/125788/>

概要

①確かに、東京や大阪の都心エリアではマンションの賃料は値上がり傾向にある。

ただし、巷に出回る「賃料が上昇中」という情報の大半は、ネット上で収集できる「募集賃料」のデータを拾ったものである。実際のその額で契約されたかどうかは分からない。マンションの賃料にも「価格交渉」はあるし、値引きも普通に行われている。

②そもそも、住宅の賃料はバブル化しにくい。

その理由は、住宅の賃料はかなり成熟した需給市場を形成しているからだ。需要と供給の関係で価格が決まる健全な状態を保っている。マンション価格が高くなっても都心のマンションが売れ続けたのは「値上がり狙い」や「相続税対策」、「外国人による購入」「セカンドハウス」といった普通に「住む」ためではない需要が押し寄せた結果である。だから、都心や一部湾岸エリアのタワーマンションには、夜になっても明かりがついている住戸が極端に少ない。大半の住戸に人が住んでいないからだ。

③しかし賃貸の需要のそのほとんどは、実際に「住む」ためのものだ。

多くの人が住まいを借りる時には各々「予算」を設定し、その範囲内で物件を探すのは間違いない。だから、マンションの賃料も自然に借りたい人の予算内に設定される傾向が強い。「このエリアなら平米単価は 3 千円」といった具合の目安指標は厳然として存在する。

④人々の収入が増えれば、その目安指標は上昇するだろう。しかし、日本人の収入はこの 30 年でほとんど増えていない。それどころか、消費増税や社会保険費の高騰、インフレ等で可処分所得は減少している。そんな中で、家賃のみが上がるというには無理がある。これが、物件価格がバブル化しても賃料相場が急騰しない理由である。

⑤ただ、インフレや増税は、住宅を貸すオーナー側にも平等に降りかかっている。

つまり、賃貸経営のコスト増だ。だから、オーナー側は基本的に家賃を値上げしたいはず。だから、賃借人（借りている人）に対して「値上げします」という通告を出すオーナーも少なくないだろう。そんな通知を受け取った人が「うちの家賃が値上げされる」と狼狽して、SNS にそれを書き込む。それを読んだメディアが「マンションの家賃が値上げラッシュ？」と受け取って、私にコメントを求めてくる、という構図だろう。

⑥しかし、家賃はカンタンに値上げできない。

日本には借地借家法というオーナー側にとっては鬼のように怖い法律があって、家賃の値上げも借家人の追い出しも、基本的には不可能な仕組みになっている。カンタンに言えば、家賃の値上げや退去と言った

賃貸契約の内容変更は、オーナーと借り手、双方の同意が必要なのだ。つまり、借り手の同意なしには値上げも退去もできない。だから「値上げします」とか「出て行って」とオーナーに迫られても「嫌です」と意思表示すればいいだけ。これが日本の借地借家法の基本だ。物件オーナーにとっては天敵みたいな法律なのだ。賃貸物件の入居者は、ぜひ覚えておいてほしい。

8. ■ 建築費とローン金利上昇で郊外の割安マンションが激減する！ 山下和之 2025 年 2 月 9 日

https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/86486?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title

概要

①不動産経済研究所【図表 1】

2024 年の首都圏の新築マンション発売戸数は 2 万 3003 戸にとどまったが、2025 年は 2 万 6000 戸に増えると予測している。増加の大半を占めるのが東京 23 区だ。2024 年の東京 23 区の発売戸数は 8275 戸だったのが、2025 年は 1 万 2000 戸に増えるとみられている。神奈川県も 4917 戸から 5500 戸に増えると予測されているが、その一方で、東京都下は 2041 戸から 2000 戸に、埼玉県は 3313 戸から 3000 戸、千葉県は 4457 戸から 3500 戸に減るとみられている。

②首都圏全体の新築マンション発売戸数は昨年より増えるものの、2023 年以前のレベルと比較すると低水準にとどまっている。しかも、増加は高額物件中心の東京都心部やその周辺が中心になり、平均的な所得の会社員に手が届きそうな郊外の物件は減っていくことになりそう。その背景にはどんな事情があるのだろうか。

③2024 年～2025 年にかけては、土地の取得費用、建築費用ともに依然上昇しており、その傾向はしばらく続きそう。

都心部やその周辺の高級物件は、比較的購入余力のある高額所得者、富裕層が中心なので、値上げをしてもついてきてくれる人が多い。そのため、原価の上昇分を価格に転嫁しやすい。しかし、郊外の比較的リーズナブルなマンションの購入層は平均的な所得の会社員が中心で、価格を上げると購買力が低下する可能性が高いため、デベロッパーとしては簡単に値上げするわけにはいかない。その結果、価格を上げやすく、利益を取りやすい都心やその周辺に力を注ぐことになるわけだ。

④首都圏の郊外部では 4000 万円台～5000 万円台が平均的な会社員の購入価格帯となっている。エリアにもよるが、そこから 1 割、2 割と上がってしまうと主要購買層の 30 代、40 代の会社員は負担が重くなってしまう。賃上げが進んでいるとはいえ、1 割以上の価格上昇は購買力の低下につながってしまう。そのため、郊外部でのマンション開発には慎重な姿勢をとるデベロッパーが増えている。

⑤【図表 2】

都心の駅近立地は、59%が土地の仕入れを「増加させる」としており、都心の駅遠については「増加させる」と「減少させる」が 34%の同数で、都心なら駅遠でも土地を仕入れたいとするデベロッパーが少なくない。それに対して、郊外部では駅近立地であっても「増加させる」は 24%で「減少させる」が 45%と、減

少が21ポイント多くなっている。さらに、郊外の駅遠になると「増加させる」は21%にとどまり、「減少させる」が69%と圧倒的に多くなる。

郊外でも快速電車などが停車する人気の駅であれば、それなりに供給が続く可能性はあるものの、そうでない駅、例えば各駅停車しか停まらず、駅前に生活利便施設が整っていないような駅では、発売戸数が激減することになりそうだ。

⑥都心部やその周辺のマンション価格は高くなり過ぎているので、郊外部のリーズナブルな価格帯の物件購入を考えている人は、マンションの新規発売が激減する前に、手を打っておいたほうがいいかもしれない。しかも、2025年は住宅ローン金利の上昇が本格化する可能性が高い。金利が上がれば毎月の返済負担が増え、消費者の購入意欲が低下する。特に、比較的リーズナブルな価格帯の物件ほど、その影響は大きくなる。

⑦埼玉県や千葉県での購入を想定すると、2024年の新築マンションの平均価格は埼玉県が5542万円で、千葉県が5689万円となっている。これらのエリアで新築マンションを購入する場合、一定の頭金を用意しても、5000万円ほどの借り入れが必要になる。そこで、5000万円の借り入れを行う場合、どの程度の年収が必要になるのかを試算したのが【図表3】だ。

金利0.5%だと、35年元利均等・ボーナス返済なしの毎月返済額は12万9792円。年収に占める年間返済額の割合を示す返済負担率を、銀行の審査基準の上限である35%とすれば、必要年収は445万円になる。

それが、金利が0.5ポイント上がって1.0%になると返済負担率35%の必要年収は484万円に上がる。しかも、0.5%の金利は変動金利型であり、金利上昇局面ではリスクが大きくなるので、リスクの小さい固定金利型にするとすれば、2%前後の金利となる。金利2.0%の返済負担率35%の必要年収は568万円となり、1.0ポイント上がって3.0%になると660万円に跳ね上がる。年収の35%を住宅ローンの支払いに回さなければならぬとなると、かなり家計を圧迫する。

それだけに、返済負担率はできるだけ30%、25%、さらに20%に抑えるのが安心だ。実際、住宅金融支援機構の「フラット35」を利用して新築マンションを買った人たちの返済負担率は2023年度の平均で22.4%と、かなり慎重な返済計画を立てて買っていることになる。

⑧そこで、返済負担率を25%とすれば、金利1.0%で必要年収は677万円、金利2.0%で795万円、金利3.0%で924万円となり、必要年収が1000万円近くになってしまう。

これでは、購入に慎重になる人が増え、売れ行きの鈍化は避けられない。

金利0.5%の上昇でも、「供給戸数が減少する（10%以上）」と答えたデベロッパーが27%、「供給戸数が減少する（10%未満）」も38%いて、およそ3社に2社は供給するマンションが減るだろうと見ている。0.5%の上昇でこれだから1.0%、2.0%と上がった場合には、供給減少割合がもっと大きくなり、発売戸数が激減する可能性が高い。

⑨郊外の住宅地の中でも、ターミナル駅や生活利便施設の充実した駅周辺なら、一定のマンション開発が期待できるものの、そうでない駅だと新規のマンション開発が行われず、築年数の長い中古マンションだけになってしまう可能性がある。

建物、住民の高齢化が進み、エリアの活力が低下すれば、資産価値も下がってしまうだろう。それだけに、郊外でのリーズナブルな価格帯の物件購入を考えている人は、エリアの見極めが重要になってくる。

⑩いずれにせよ、今後、建築費や住宅ローン金利の上昇が負のスパイラルとなって、ますますマンションは“高嶺の花”になる可能性が高い。今なら何とか手の届く範囲に物件が多数あるはずだが、1年、2年先もあるとは限らない。近い将来マイホームを購入したいと考えているのであれば、早めに準備に入った方がいいかもしれない。

(山下和之)

7. ■ 都心マンション価格 10 年で 1.5 倍以上に！なぜ高騰しているのか？ 2025 年 2 月 19 日

<https://nikkan-spa.jp/2072879>

概要

①マンションアナリストののらえもん。私はもともと自宅を購入した湾岸エリアの魅力を広く世に伝える目的で、11 年から SNS 発信を始めました。その後、活動の幅が広がり、マンションアナリストとしてメディア出演や講演などをするなかで、マンションを造って売る“プロ”の方たちとも多くの接点がありました。

②SPA！から提示された想定読者は「世帯年収 1000 万円」です。いわゆるパワーカップルのボーダーにいたるような人たちですね。子供がいる、ないしこれから子供ができる可能性があるパワカが買いたいマンションとなると、少なくとも 2LDK で 60～70 m²以上の物件でしょうか。

③東京の新築・中古マンション価格はここ 10 年で 1.5 倍以上になっています。湾岸のタワマンになると、'24 年の 1 年間だけで 20～30%も値上がりしてます。もはや中古物件でもなかなか手が出ません……。『パークタワー勝どき』なんて約 70 m²の高層階の物件が、新築時は 9000 万円台だったのに、中古物件が 2 億円超えて売り出されていますからね！ 高すぎるにもほどがある!!です。

④都心のマンション価格の高騰には、明確な理由があります。

一つには低金利政策の長期化があげられます。昨年 3 月に日銀は利上げに踏み切りましたが、世界的に見たら日本の政策金利はいまだに“ほぼゼロ”です。圧倒的に住宅ローン金利が安い時代（住宅ローン控除を考慮すれば実質マイナスだったことも）が長く続いたからこそ、ペアローンで与信の上限額ストレスの物件を買う人が続出。なかでも夫婦共働きで計 1000 万円以上稼ぐパワカのニーズに応えたマンションが多数企画・分譲され、物件価格が底上げされてきました。

(SPA)

6. ■ マンション価格中古も高騰… 背後に暗躍する“転売ヤー”の実態 2025 年 2 月 21 日

<https://smart-flash.jp/sociopolitics/330879/1/1/>

概要

①2025 年 1 月 23 日、不動産経済研究所は「2024 年の首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）新築マンションの供給戸数が前年比 14.4%減の 2 万 3003 戸だった」と発表した。

これは同研究所が調査を始めた 1973 年以来、過去最少だったという。

「マンション建設に適した駅近の好立地がほとんどないため、デベロッパーは『建てたくても建てられない』という状況です。そのため、供給数がかなり少なくなっています。

②また、土地の取得費用、建材費、人件費も歴史的な高騰ぶりで、販売価格も 2023 年頃から東京 23 区では 1 億円超えが当たり前になっています。特に千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区は価格が青天井です。不動産販売会社は、1 戸あたりの占有面積を狭くして販売戸数を増やすなど「価格抑制」に知恵を出している。しかし、これも評判が悪い。「50 平米台で 3LDK という“激狭物件”もあります。

これまでは 70 平米以上が標準でしたから、購入者からは『この価格なのにこの広さ？』と不満の声が聞かれます」（前出・営業マン）

③そして、新築マンションの高騰に“連れ高”するように、中古マンションの価格も上がっている。2 月 21 日には、日本経済新聞社が中古マンションの価格高騰について「人気の高い千代田区と港区の平均価格は 1 月、初めて 2 億円の大台に乗せた」と、不動産調査会社「東京カンテイ」のデータをもとに報じている。

④「2 億円超えのおもな背景は、住居として購入する実需層が殺到しているというより、投資マネーの大量流入にあります。人気新築マンションの抽選に当たった転売ヤーが、未入居で『中古』として売り出すケースがここ数年で急増しているのです。所有年数が 5 年以下で売却すると利益にかかる税額は約 40%。5 年超保有の倍になりますが、買い値より 2 割も 3 割も高く売れるので、それでも儲かるのでしょう。『新築中古』の物件だけではなく、バブル期に建てられた超駅近のマンションも、占有面積が広かったり、贅沢な作りになったりしているので、転売ヤーにとっては格好のターゲットです。この先、新築も中古も価格が下がる理由が見当たりません」（同）

（『FLASH』編集部）

5. ■ 政策金利上昇で中古マンション購入は慎重ムード、2025 年 2 月 23 日

https://news.mynavi.jp/premium/article/20250223-3133872/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

①東京都 23 区の一般向け中古マンションの市場については、販売日数が長い程、購入需要が弱い事を示し、値下げの回数が少ない程売却姿勢が強気である。中古マンションの販売期間は、住宅ローン変動金利が上昇した 2024 年 10 月を機に下げ止まり、以降は増加している。従って、中古マンション購入サイドは購入に際してやや慎重になってきていることが見て取れる結果に。

②一方で「値下げ回数」は低い水準を維持したまま、推移しており未だ売り手側の強気姿勢が見て取れる。従って今後の金利動向が中古マンションの需給関係にも大きく影響する事が予想される為、今後とも注視していく事が重要。

③「変動金利」について、2025 年 2 月、日銀は政策金利を再び引き上げ、17 年ぶりに 0.5%となった。これを受け、住宅ローン金利にも注目が集まったが、多くの銀行は予想通り金利を据え置きた。また市

場関係者の間では、日銀が物価上昇を想定以上に堅調と判断している可能性があり、政策金利が1%まで順調に上昇するとの見方が強まっている。ただし、その後の動向は国内の賃金推移や米国経済の影響を慎重に見極めながら、利上げのペースを調整する可能性もあるという。

④「10年固定金利」について、10年固定が最長の固定金利となる銀行は別として、全期間固定金利を提供している銀行は、10年固定を積極的に推奨する姿勢があまりない。1月の国内債券金利は、米国経済の底堅さや日銀の利上げを受け、月半ばまで上昇し、一時1.25%に達した。その後、日銀が利上げを決定したが、国債金利への影響は限定的で、1.2～1.25%の範囲で推移。年内には10年固定金利の上昇余地はさらに拡大し、DH住宅ローン指数(10年固定)は最大1.8%に達すると予想される。

4. ■ 政策金利上昇で中古マンション購入は慎重ムード、金利の行方は？ 2025年2月23日

https://news.mynavi.jp/premium/article/20250223-3133872/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

①マンションリサーチは、「中古マンション市場の現況」についての調査結果を2月21日に発表した。この調査はホームロンドクターの代表取締役 淡河範明氏への聞き取りによる住宅ローン金利の推移の予測と、マンションリサーチの保有データを用いて行われた。

②東京都23区の一般向け中古マンションの市場については、販売日数が長い程、購入需要が弱い事を示し、値下げの回数が少ない程売却姿勢が強気である。中古マンションの販売期間は、住宅ローン変動金利が上昇した2024年10月を機に下げ止まり、以降は増加している。従って、中古マンション購入サイドは購入に際してやや慎重になってきていることが見て取れる結果に。

一方で「値下げ回数」は低い水準を維持したまま、推移しており未だ売り手側の強気姿勢が見て取れる。従って今後の金利動向が中古マンションの需給関係にも大きく影響する事が予想される為、今後とも注視していく事が重要。

③「変動金利」について、2025年2月、日銀は政策金利を再び引き上げ、17年ぶりに0.5%となった。これを受け、住宅ローン金利にも注目が集まったが、多くの銀行は予想通り金利を据え置きた。

また市場関係者の間では、日銀が物価上昇を想定以上に堅調と判断している可能性があり、政策金利が1%まで順調に上昇するとの見方が強まっている。ただし、その後の動向は国内の賃金推移や米国経済の影響を慎重に見極めながら、利上げのペースを調整する可能性もあるという

④「10年固定金利」について、10年固定が最長の固定金利となる銀行は別として、全期間固定金利を提供している銀行は、10年固定を積極的に推奨する姿勢があまりない。1月の国内債券金利は、米国経済の底堅さや日銀の利上げを受け、月半ばまで上昇し、一時1.25%に達した。その後、日銀が利上げを決定したが、国債金利への影響は限定的で、1.2～1.25%の範囲で推移。年内には10年固定金利の上昇余地はさらに拡大し、DH住宅ローン指数(10年固定)は最大1.8%に達すると予想される。「全期間固定金利」は、今後の見通しとして、全期間固定金利は10年固定金利と同様に注目

されている。金利の変動幅が広がっており、フラット 35 も 2%を超える水準になると見られる。したがって、今後住宅金融支援機構の営業戦略による金利引き下げがあれば、タイミングよく利用できる就非常有利になるだろう。

(安藤美耶)

3. ■住宅ローン落とし穴 引っ越して貸し出し、国税銀行注目理由 朝日 2025 年 1 月 22 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST1N2R16T1NOXIE02HM.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

概要

①住宅ローンで買った自宅を転勤などで人に貸し出して、税金を追徴されたり、銀行から数倍の金利の支払いを求められたりするケースが相次いでいる。

自分で住まなくなったのに税務署や銀行に届け出ず、優遇措置を受け続け、不適切だと指摘された。春の引っ越しシーズンを前に注意が必要だ。

②住宅ローン控除は、年末時点でのローン残高（最大上限 5 千万円）に 0.7%を乗じた金額を、最長で 13 年間、所得税額や住民税額から差し引くことなどができる制度だ。転勤で家族を帯同して引っ越すなど、居住実態がなくなれば要件は満たさず、控除は申告できない。藤井税理士によれば「税務署からこうした指摘を受けることは珍しくない」という。

③住宅ローン控除は税額そのものを減らす制度で、最大 455 万円と恩恵が大きい。国土交通省によると、年間の減税規模は約 1 兆円。だからこそ、不適切な控除は見逃せないというのが税務署の立場だと、藤井税理士は言う。

④税務調査では形式的な要件に合うかを確認するだけでよく、「国税庁は AI の本格活用に乗り出し、所得税の追徴は過去最多。税務署の対応スピードや精度も上がっているように見える」と話す。

⑤引っ越し後に自宅を貸し出した時に得た収入を申告せず、税務署に指摘されるケースも多いという。本来、関連する経費を差し引いたうえで「不動産所得」として申告しなければならないが、これを怠るケースだ。藤井税理士は「会社員でも、無申告で税務調査を受けることはあり得る。後から指摘されて加算税を含めて追徴されないよう、税務リテラシーを個人が身につけることが必要だ」と指摘。

⑥住宅ローンで購入した自宅を無断で人に貸すと、金融機関との契約にも違反することになる。りそな銀行は取材に、無断貸しが発覚した場合の対応について「契約上、優遇金利の解除や一括返済を求めることとなります」と説明する。別の大手金融機関によると、無断貸しの発覚は年間数百件ある。複数の金融機関によると、借り主の自宅に残高証明書を送っても届かないことや、借り主との他の取引状況、現地調査などをきっかけに判明するという。ある地方銀行は「抜け道を考えられてしまうことを回避したいため、詳細の回答は差し控える」とした。

⑦大手金融機関の担当者によると、無断貸しが分かると、0.5%以下の変動金利の「優遇金利」を適用外にして 2%以上にしたり、投資用ローンへの借り換えを求めたり、一括返済を求めたりする。応じないと、最終的に個人の信用情報を傷付け、クレジットカードが作れなくなることもあるという。

auじぶん銀行は、無断貸しが仮に横行すると「正常なお客さまへ不利益をもたらす懸念も想定される」とし、将来的に金利を上げる可能性も示唆した。ただ、auじぶん銀行を含め多くの金融機関は、事前に相談し、会社員の転勤など一定期間後に戻る見通しがあれば、貸し出すことを認めている。別の大手金融機関の担当者は「海外転勤、親の介護、離婚など、住宅ローンを借りても住まなくなる事情は様々」とし、個別に対応すると話した。MFSの塩沢さんは「住宅ローンで借りてやむを得ず賃貸に出す時は、まずは金融機関に相談をして下さい」と話す。

⑧住宅ローン控除関連の申告での間違い例

- ・床面積の要件は登記簿上の床面積で判定されるが、物件パンフレットの専有面積で判断して物件を購入し、控除を受けられなかった
- ・給与のほか副業や投資で年間合計所得が2千万円を超え、要件を満たさなくなったのに控除を受けていた
- ・物件の引き渡しを受けてから6カ月以内に入居しないと控除の要件を満たさないが、仕事や家族の都合で入居期限を過ぎた
- ・生活の本拠が別のところにあり、控除対象とした物件に居住実態がなかった
- ・1981年以前に建てられた中古物件で控除を受けるには、引き渡しまでに「耐震基準適合証明書」が必要だが、忘れていた
- ・親や祖父母から住宅購入資金を贈与された際に一定額について非課税になる特例制度を使う場合は、その金額をローン総額から差し引いて控除額を計算しなければならないのに、怠った。

2. ■戸建てとマンションの「維持費」はどちらが安い？ FINANCIAL FIELD2025年2月17日

<https://financial-field.com/living/entry-373115>

概要

- ①新築から30年間住み続けた場合、戸建てとマンションの維持費は50万～200万円程度違うと考えられます。維持費の目安は表1の通りです。

	戸建て	マンション
固定資産税・都市計画税	約240～300万円	約300～360万円
火災・地震保険	約30～60万円	約15万円
修繕費	約400～500万円	約200万円
管理費・修繕積立金	－	約70万円
駐車場代	－	360万円（月1万円の場合）
合計	670万～860万円	945万～1005万円
1年あたりの維持費	約22～29万円	約31万～34万

※筆者作成

- ・維持費全体では戸建ての方が安い
- ・固定資産税はマンションの方が高い傾向がある

- ・修繕費と保険は戸建ての方が高くなりやすい
- ・マンションは管理費・修繕積立金・駐車場代が別途必要
- ・駐車場代が比較的大きなコストになりやすい

②ただし、維持費は家の造りや修繕箇所・方法、保険などによっても変わるため、今回の想定よりも費用がかかる可能性もあります。そのため、合計の費用はあくまでも目安です。例えば、固定資産税や都市計画税も住む地域などによって費用が変動しやすい項目です。

総務省によると、固定資産税は「課税標準額×税率（1.4%）」、都市計画税は「土地又は家屋の評価額×税率（0.3%以下※市町村の条例による）」で税額を求める仕組みになっています。これらの算は非常に複雑な仕組みになっており、市町村の条件や減税措置などによっても金額が異なります。そのため、正確な維持費を比較したい場合は、不動産や保険会社で見積もりを取る方がいいでしょう。

③メリット

【戸建て】

- ・騒音トラブルに悩まされにくい
- ・土地が資産になる
- ・建てたあとも自由にカスタマイズしやすい
- ・注文住宅の場合は自分のイメージに近い家を建てられる
- ・駐車場代がかからない

【マンション】

- ・耐用年数が長い・立地がいい
- ・災害時の被害を受けにくい
- ・共用部分の利用ができる
- ・売却がしやすい

戸建ては、ライフスタイルに応じて家のレイアウトを変えたりリフォームしたりしやすい点がポイントです。戸建ての耐用年数が20～30年前後と考えられているため、家の購入後、長く住み続けたい方はマンションがいい場合もあるでしょう。

④維持費をおさえながら家に住む方法

【共通】

- ・保険を見直す
- ・修理や修繕は早めに行う
- ・定期的に掃除などの手入れをする
- ・アフターフォローが充実した業者を選ぶ

【戸建て】

- ・耐用年数の高い素材を選ぶ（例：外壁は窯業系サイディングにする）
- ・固定資産税の軽減ができるか確認する
- ・外壁と屋根の塗り替えは同時に行う

【マンション】

- ・大規模修繕計画の有無を確認しておく

- ・戸数が多いマンションを選ぶ
- ・築年数が浅いマンションを選ぶ
- ・修繕積立金の金額を確かめる
- ・駐車場代をおさえる

※筆者作成

例えば、火災保険の見直しは、維持費削減以外にも、必要な補償内容が含まれているかなどの確認にもつながります。また、定期的な手入れは、劣化や故障の早期発見にもなるでしょう。

1. ■ 首都圏マンション、都心ほど資金不足？ 銀行口座データ分析 朝日 2025 年 2 月 16 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST2F0PL3T2FUTIL00CM.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

概要

①都心に近いほど資金が不足しがち――。

不動産流通経営協会が、みずほ銀行の口座データをもとにマンションの管理費と修繕積立金の合計額について分析したところ、そんな傾向が明らかになった。物件の販売のあり方に原因があるとみられるという。

②研究チームは、首都圏を中心に 1981 年以前に旧耐震基準に沿って建てられたマンション 1257 物件の入金について、それぞれの物件の規模や立地条件に応じた、平均的な入金水準との差を調べた結果、東京駅または新宿駅の近い方から 5 キロ以内にあるマンションの 41・4%が資金不足に陥っていたのに対し、20 キロ以上だと 22.9%にとどまっていた。

③宮川大介・早稲田大学教授は「物件は、都心ほど高額になる。販売しやすいように管理費や修繕積立金を抑えてしまい、資金が足りなくなっているのではないか」と分析する。

今回の研究では、みずほ銀行が保有する約 2400 万口座のうち、名義に「管理組合」という言葉が入った口座を抽出。

物件の情報と突き合わせ、物件を特定できない統計データにした上で UTEcon に提供した。UTEcon は、このデータをもとに、マンションの築年数や規模、最寄り駅までの距離といった立地条件に応じて、1 カ月あたりの平均的な入金水準を算出する計算式を作成。

口座への入金名目は区別できないため、算出した金額を修繕積立金と管理費の合計額と考え、実際の入金額との差と立地条件に相関関係がないかを分析した。

販売動向

8. ■新築マンションの平均価格、初の6千万円超え 8年連続で最高値更新 2025年2月26日

<https://digital.asahi.com/articles/AST2V3HCXT2VULFA00TM.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

概要

- ①不動産経済研究所は26日、2024年に全国で売り出された新築マンションの平均価格が前年比2.9%増の6082万円だったと発表した。8年連続で最高値を更新し、1973年の調査開始以来、初めて6千万円を超えた。
- ②建設費や人件費の高騰で、マンションの平均価格は全国で上がっている。地方の主要都市では、札幌市が同3.3%増の5145万円、仙台市が同27.2%増の5890万円、名古屋市が同8.3%増の4448万円、広島市が同31.8%増の5372万円、福岡市が同40.1%増の5598万円だった。
- ③全国の24年の発売戸数は前年比8.6%減の5万9467戸。供給戸数が最も多かった事業主は野村不動産だった。

7. ■1月首都圏マンション7%下落 東京23区発売戸数6割減少 共同通信 2025年2月19日

<https://nordot.app/1264848168807318134#>

概要

- ①不動産経済研究所が19日発表した首都圏（1都3県）の1月の新築マンション1戸当たりの平均価格は、前年同月比で7.7%低い7343万円だった。下落は2カ月ぶり。価格をけん引する東京23区で発売戸数が約6割減少し、超高額物件が少なかったことが要因。
- ②首都圏全体の発売戸数は44.2%減の620戸だった。1973年の調査開始以降、1月としては最少だった。シェアの高い23区の落ち込みの影響が大きく、担当者は「価格の上昇で購入までの検討時間が延び、販売側が売り出し数を絞っている」
- ③地域別の平均価格は、東京23区が9.4%低い1億474万円で、1億円を超えるのは9カ月連続。

6. ■マンション価格が高止まり 建築費高騰、人件費増も重荷 財界 2025年2月13日

<https://www.zaikai.jp/articles/detail/4894>

概要

①不動産経済研究所が1月23日に発表した東京23区で24年に発売された新築マンション1戸当たりの平均価格は、前年に比べて2.6%下落したものの1億1181万円となり、2年連続で1億円台を記録。

建築資材だけでなく、残業規制強化の動きを背景とした人件費などの増加分を販売価格に転嫁せざるを得なくなっているため、「当面、コストが下がる見込みがない」（不動産関係者）との見方は多い。

東京23区を除く都内では8.9%増の5890万円、神奈川県が6%増の6432万円、埼玉県が13.8%増の5542万円、千葉県が18.9%増の5689万円といずれも上昇傾向が顕著だ。

②発売戸数は14.4%減の2万3003戸と1973年の調査開始以降で最も少なくなった。建設費増に伴う工期延期や人手不足を背景とした着工の遅れが需給を逼迫させ、発売価格が下がらない要因にもなっている。

③こうした中、日銀は24日の金融政策決定会合で、追加利上げを決めた。政策金利は現在の0.25%程度から0.5%程度へ、約17年ぶりの水準に引き上げられる。25年春闘では、大企業などを中心に高い賃上げ水準が実現する可能性が高く、金融市場では日銀が年内にもう一段の利上げを行う余地があるとの見方がくすぶる。

中野洋昌国交相は「（昨年の日銀による利上げの際は）住宅ローンの変動金利は政策金利の引き上げ幅ほどの影響は出なかった」とするが、新築マンション市場の価格高騰を受けて需要が流れた中古マンション市場でも販売価格は上昇傾向にある。

今夏に参院選を控える中で、家計への影響に不満が強まれば、何らかの対策が必要になる可能性もありそうだ。

5. ■ 24年の住宅着工、15年ぶり80万戸割れ 全利用関係・地域で減少 2025年1月31日

https://htonline.sohjusha.co.jp/20250131-3/?utm_source=mailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=listac

概要

①国土交通省の発表によると、2024年の新設住宅着工戸数は、前年比3.4%減の79万2098戸となった。80万戸を割るのは、リーマンショック翌年の2009年（78万8410戸）以来、15年ぶりのこと。前年比では2年連続の減少。

②持家が前年比2.8%減の21万8132戸と3年連続減少。市場に底打ち感が出始めたことから、10月～12月にかけては前年同期比で3カ月連続増加したものの、通年の数字をプラスに転じさせるまでには至らなかった。

③貸家も34万2044戸（同0.5%減）で2年連続減少したほか、分譲住宅も22万5309戸（同8.5%減）で2年連続の減少となった。

分譲住宅の内訳は、マンションが 10 万 2427 戸（同 5.1%、2 年連続減）、戸建て住宅が 12 万 1191 戸（同 11.7%、2 年連続減）だ。戸建て住宅の減少幅はマンションの 2 倍を超えており、一層厳しさが目立った。

④地域別では、首都圏が同 2.9%減の 28 万 5477 戸と前年に続き 30 万戸割れ。

近畿圏は 13 万 2140 戸（同 0.5%減）、中部圏は 9 万 1602 戸（同 1.4%減）、その他地域も総戸数 28 万 2909 戸（同 5.7%減）と全ての地域で減少した。

4. ■ 2025 年マンション価格は新築・中古ともに高騰続く。 2025 年 2 月 4 日

<https://suumo.jp/journal/2025/02/04/207525/>

概要

①ニッセイ基礎研究所 金融研究部の渡邊布味子さんにお話をうかがいました。

渡邊さんによると、新築マンションの価格は 2013 年ごろから上昇の一途。その背景には、物価高騰や円安により鉄筋などの資材費が上がっていることに加え、働き方改革の影響などによる人手不足も大きいといえます。

「日本全体で人手が足りないというマクロ的な事情があるなかで、今は大阪・関西万博直前ということで、人材の取り合いが続いているような状況。大きなプロジェクトでも、スーパーゼネコンから断られてしまったという声も聞くほど。人手不足解消の目処は立っていません」

②資材費は、木材価格はコロナ禍の影響で高騰したウッドショックのころよりは下がってきているものの、コンクリートはまだ上がるなど予断を許さない状態です。

マンション価格は、主に建築費と土地代で決まるもの。建築費はまだ下がる要素がないようです。

「不動産経済研究所『首都圏 新築分譲マンション市場動向 2024 年（1～12 月）』によると、2024 年の首都圏における新築マンションは、前年同月比で供給戸数が 14.4%減少。東京 23 区で 30%以上減少したことが要因で、1973 年以降で最少戸数となりました。逆に千葉県では 20%強と大幅にアップしています。

2025 年の供給については、2.6 万戸と前年比で 13.0%増える見込み。ただし、2023 年も 2024 年も実際は予測に比べて少ない供給戸数になりました」と渡邊。

大型物件になると着工から販売まで 4～5 年ほどかかります。現在の建設費は約 4 年後の分譲価格に転嫁されることになり、しばらく新築マンションの価格上昇は続くと考えられています。

③新築マンションの分譲価格は、土地の仕入れ価格に大きく左右されます。人気のエリアでは土地価格が高いため分譲価格も高いですが、継続的に人口流入が見込めれば、売却の際にも一定の価値をキープでき、地価が上がれば購入時よりも売却価格が上回ることも期待できますよね。

④「駅近エリアはインバウンド向けのホテル用地としても人気があり、土地価格が高騰しています。2024 年はオーバーツーリズムも問題になりましたが、ホテルも足りない状況で、外資系ホテルも続々参入しています。用地取得に関してはマンション業者間の競争に加えて、特に駅近などの好立地はホテルとの競争も。理論上ではありますが、2025 年以降、新築マンションはもっと高くなることが予想されます」（渡邊さん）

⑤2024 年、新築マンションの供給数が増えたのは千葉県、神奈川県、東京市部エリア。

企業の働き方改革の一環として定着したテレワークが今後も可能なのであれば、都心から離れるという妥協点もあります。マンションの生活利便性にこだわるのなら、宇都宮(栃木県)やつくば(茨城県)などの北関東エリアを選ぶ人も増えているとか。「思い切って一戸建てにして、葉山（神奈川県）や軽井沢（長野県）といった 2 拠点生活者に人気のエリアを選ぶ人もいます」(渡邊さん)

⑥「これから日銀が金利を上げていきますが、住宅ローンに対しては大きなインパクトはなく、借入金利もそこまで上がらないのではないかと思います。それよりも考慮したいのは、社会保険料。15 年後の 2040 年には、現在の 1.4 倍になるともいわれています。ローンは年収計算で借りるものですが、実際の手取りは税金と社会保険料が引かれるので、これからさらなる負担が考えられます。『本当にこのマンション価格、このローンを払うべきか』、一度冷静に考えてみる必要があるでしょう」

(塚田真理子 | ライター)

3. ■ 人口減少のなか…なぜマンション増えるのか 最新のマンション事情 2025 年 2 月 25 日

<https://news.ntv.co.jp/n/kyt/category/society/ky8c57305b440e439483331379ce124c8a#>

概要

①特集は「ないごて!？」。鹿児島市の中心部では人口減少の中ここ数年、新築の分譲マンションの建設が増加傾向にあります。なぜマンションの建設が続いているのか。マンション事情に迫ります。（詳しくは動画をご覧ください）

2. ■ 地方に億ション続々と登場 富裕層、共働きに需要拡大 2025/年 2 月 24 日

<https://nordot.app/1266639973339103591#>

概要

①住宅情報サイト「ライフフルホームズ」に掲載された億ションの所在地は 2020 年時点で 18 都道府県だった。その後、各地で増加し、24 年末までに 35 都道府県で掲載があった。

②物件数は東京都や大阪府、神奈川、愛知、兵庫各県といった大都市圏に集中しているが、福島、茨城、島根、鹿児島各県でも億ションが販売されるなど、地域的な広がりが近年目立つ。

(共同通信)

1. ■ 創成イーストにマンション続々！ 民泊対応型分譲マンションも 札幌 2024 年 9 月 9 日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/st675bc7a848ed4a5aa0f290dc14c39d4f>

概要

①札幌中心部の創成川から東側に新たなマンションが続々と登場しています。駅に近いなどの利便性だけでなく、資産としての活用も期待できるなど最新のマンション事情を取材しました。

②（ミサワホーム 土屋雅人さん）「こちらが3LDKのリビングになります」

札幌市中央区南3条東5丁目に先月完成したばかりの11階建て賃貸マンション断熱性の高い窓ガラスなどで年間の消費エネルギーを20%以上削減でき、光熱費などを抑えられるメリットがあります。

間取りは1LDK～3LDKで、賃料は月7万6千円から17万円台まで。単身からファミリーまで幅広い層に人気だといいます。

札幌中心部創成川の東側に位置し、地下鉄の駅までは徒歩5分。

③このエリアは、北海道新幹線の札幌延伸に伴い再開発が進んでいて、近年はマンションが次々と建設されています。人口はこの20年で3倍以上増加しました。

こちらの敷地に建設されるのは19階建ての「レ・ジェイド札幌大通ザ・タワー」

2026年に完成予定です。JR札幌駅のほか3つの地下鉄駅が徒歩圏内。

2階から9階までが民泊として活用できる住居になっていて、利用しない期間には専門の管理業者に運営を委託し、宿泊客に貸し出すことができます。「札幌もインバウンドを含めてホテルが非常に少ない問題があるなかで、民泊の需要は高まってくるのかなと考えています。全国各地から予想を上回る問い合わせがあります」快適に暮らせるだけでなく、資産としても効率的に運用できるなど活用の幅が広がっています。

業者の動き

5. ■東京・小平で花粉対策を導入した分譲マンション 2025 年 2 月 5 日

<https://www.re-port.net/article/news/0000077945/>

概要

①ポラスグループの（株）中央住宅と、三信住建（株）は 4 日、共用部と専有部に花粉症対策の設備を導入した新築分譲マンション「ルピアコート花小金井」（東京都小平市、総戸数 44 戸）のモデルルームを 8 日にオープンすると発表した。

西武新宿線「花小金井」駅徒歩 11 分、JR 中央本線・中央線快速「武蔵小金井」駅徒歩 14 分および西武バス「南花小金井」バス停徒歩 11 分に立地。敷地面積 1,959.07 平方メートル。鉄筋コンクリート造地上 5 階建て、延床面積 3,859.72 平方メートル。

ZEH-M Oriented 仕様で、東京こどもすくすく住宅の設計認定を取得。

住戸は、間取り 1LDK+S~4LDK、専有面積 62.81~95.73 平方メートルの全 15 タイプ。南西向き 3LDK、70 平方メートル超が中心。

②マンションのエントランス付近に花粉除去設備「おかえりエアシャワー」を導入。

天井の吹き出し口から風速 30m/s のエアジェットを噴出し、体に付着した花粉や PM2.5 などを吹き落とす。住戸のリビングと浴室には網戸付きの窓「まどマスク」を採用。室内に風を通しながら、約 80% の花粉をカットする。

販売戸数、価格は未定。販売開始は 2 月下旬、竣工は 2026 年 2 月中旬、引き渡しは同年 3 月中旬の予定。

4. ■地所コミュなど 3 社が合併 2025 年 2 月 5 日

<https://www.re-port.net/article/news/0000077938/>

概要

①三菱地所コミュニティホールディングス（株）、三菱地所コミュニティ（株）、イノベリオス（株）は 4 日、マンション管理事業の強化等を目的に合併すると発表。

2014 年 7 月に新設された三菱地所コミュニティホールディングスの下、三菱地所コミュニティはマンション・ビルの総合管理事業を、イノベリオスは自主管理マンションへの管理支援提供事業を推進。異なる事業領域の特徴を持つ両社が、それぞれの役割を担う形で事業展開を図ってきた。今回の合併により、さらなるマンション管理業務の強化・活性化を図っていく。

②三菱地所コミュニティを存続会社、三菱地所コミュニティホールディングスおよびイノベリオスを消滅会社として吸収合併する。合併期日は 4 月 1 日の予定。

3. ■マンションは量より質「ライオンズ」はブランド変更 首都圏攻勢大京 2025 年 2 月 21 日

https://www.sankei.com/article/20250221-4KDLKPU5PZLNBN5ATEAGV35A/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①オリックス子会社の不動産開発・販売、大京の社長に 1 月就任した細川展久氏（56）が 21 日までに産経新聞などの取材に応じ、首都圏を中心に大都市圏でのマンション販売に注力する考えを示した。

②大京は、1968 年発売の「ライオンズマンション」で知られ、累計のマンション販売戸数は全国 1 位。ただ近年は大手競合との競争が激化し、単年でトップ 10 に入らない状況が続く。

細川氏は「販売戸数を追うことはしない。量より質を重視する」と強調した。背景には人口減少に加え、建設費の高騰が重なる。高価格でも購入する層の手堅い需要に応え、ブランド力を磨く。

③大京は一昨年、新たに建てるライオンズマンションの名称を「THE LIONS」に変更する「リブランド」を実施。ターゲットを従来のファミリー層から、高所得の共働き世帯に切り替えた。内装のデザイン性を高め、都心の好立地を中心に展開。

従来より割高だが、年収 1200 万円以上の世帯から引き合いが強く、昨年はグループで 1200 戸弱を販売した。

④今後は建物の環境性能で他社との差別化を図る。

今年 1 月には、エアコン 1 台で各居室の空調を制御できるシステムを開発した。米国のトランプ大統領の就任で「脱炭素」の潮流には変化もみられるが、細川氏は「多少の揺り戻しはあったとしても、資源を大量消費する以上、環境問題には向き合わざるを得ない」と述べ、環境性能向上を継続する姿勢を示した。

2. ■大京「ザ・ライオンズ」は ZEH-M の先端をゆく 2025 年 2 月 19 日

https://style.president.jp/lifestyle/2025/0219_009483.php

概要

①日本の分譲マンションの最も多くの戸数を供給してきたのが大京。

1968 年に「ライオンズマンション」の第 1 号となる「ライオンズマンション赤坂」を発売すると、10 年後の 78 年には、事業主別のマンション年間販売戸数で業界第 1 位へと躍進。

以来、20 年以上にわたり業界トップの座を維持し続けた。

②2005 年のリニューアルではライオンズマンションから「ライオンズ」へ、さらに 23 年のリブランディングではライオンズから「ザ・ライオンズ」へと改めた。

③「この 20 年ほどで、分譲マンションの市況やターゲット層が大きく変わってきています。以前は首都圏だけで年間約 9 万戸も供給されていたのが、現在では 3 万戸を切るほどにまで減少し、競争も激化しています。また、メインの購入者層もファミリー層からいわゆる“パワーカップル”と呼ばれる層が中心になっていま

す。こうした変化に対応するために、ブランドコンセプトや商品を今一度、見直したのです」開発事業本部長蔭平良昭さん。

④「業界の一步先をゆく商品やサービスを提供していく、というのが私たちの強みです。今では当然の設備ですが、オートロックや床暖房、宅配ロッカーも割と早い段階で標準化してきました。今でいうとその代表が環境配慮型住宅、いわゆる ZEH-M ですね」（蔭平さん）

2025 年 2 月時点で、『ZEH-M』の BELS 評価書は国内で 2 棟しか取得していない。それほど取得の条件やハードルが高いということだが、住棟で『ZEH-M』を、そして各住戸で『ZEH』を満たした前述のザ・ライオンズ 世田谷八幡山を例に見てみる。

まずは、一次エネルギー消費量を 100%以上削減できることだ。100%以上削減というのは、一次エネルギーの消費量を減らす（省エネ）と同時に、その消費量を上回る量のエネルギーをつくる（創エネ）ということ。高い断熱性能や省エネ性能を備えた設備に加え、太陽光発電の設備を備えていることが主な特徴である。

ザ・ライオンズ 世田谷八幡山では、省エネと創エネによって基準一次エネルギーの消費量から平均 124%も削減できる試算だという。ザ・ライオンズ 世田谷八幡山の利点として付け加えたいのが、前述の発電・蓄電の設備が緊急時のライフラインになることだ。災害発生時などに仮に電力の供給が止まったとしても、敷地内の発電・蓄電設備から供給が受けられる。さらに敷地内に防災井戸を設けるなどして生活用水も確保。1 週間程度なら全住戸に電力と水を供給できる見込みだという。

⑤各社、意欲的な姿勢を見せているが、その多くは取得のハードルが最も低い ZEH-M Oriented である。そんな中で、最高ランクの『ZEH-M』まで実現できる大京の存在感は大きい。

何よりも、4 つのランクの全てに対応できるというのが他社と一線を画する強みである。

1. ■ 国内初『ZEH-M』マンション 東京建物竣工一次エネ消費量 101%削減 2025 年 2 月 13 日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/20250213-1/>

概要

①東京建物は、大規模建築物(延べ床面積 2000 m²以上の物件)として国内で初めて『ZEH-M』基準に適合する分譲マンション「Brillia 深沢八丁目」を竣工したと発表。

②国が定める ZEH-M の定義は、一次エネルギー消費量の削減率に応じて『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented の 4 ランクに分かれている。

『ZEH-M』はこの最高ランクに位置しており、年間の一次エネルギー消費量の収支をプラスマイナスゼロ以上とすることが要件となっている。

③今回竣工した Brillia 深沢八丁目では、高断熱サッシの採用などにより、ZEH 水準を上回る断熱等性能等級 6 を全戸で確保。

また、屋上全面には 336 枚の太陽光パネルを設置し、燃料電池「エネファーム」を全住戸に標準設置した。

これらによる省エネ・創エネを組み合わせることで、住棟全体で 101%の一次エネルギー消費量削減率を達成した。

④また、住戸ごとの平均では削減率 114%を達成しており、一般的な省エネ基準の住戸と比較して年間で 11 万 1000 円の光熱費削減効果が見込める。2025 年 2 月 28 日から引渡予定だ。

海外

6. ■ 火事の救助活動で玄関ドアをこじ開けたら… 住民たち修理費払え 2025 年 2 月 24 日 https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2025/02/24/2025022480048.html

概要

①集合住宅で発生した火災現場で、救助活動のために鍵のかかった玄関ドアをこじ開けた消防署側が、玄関ドアの修理代を賠償しなければならない状況に立たされている。

賠償責任がある住民が死亡したことから、集合住宅の住民たちが「消防署が玄関の修理費用を払うべきだ」と要求しているためだ。光州北部消防署が 23 日に明らかにした。

②先月 11 日午前 2 時 52 分ごろ、光州市北区のあるビュ（低層集合住宅）2 階で火災が発生し、2 階に住んでいた 30 代の住民 1 人が死亡した。火元になったと推定される部屋の住民だ。この集合住宅は 4 階建てで、十数世帯が暮らしていた。

③消防士たちは当時、人命被害を防ぐために各世帯の玄関ドアをノックしていった。入らない 6 世帯については鍵のかかった玄関ドアを壊して中に入って捜索した。その過程で、玄関ドアやドアロックなどが破損した。消防士たちは、集合住宅に住んでいた住民 7 人を救助した。2 人は自ら避難した。

④その後、玄関ドアが壊された 6 世帯の住民たちは火災鎮圧や救助活動をした光州北部消防署に対し、「修理費用 800 万ウォン（約 80 万円）を払え」と要求した。

光州北部消防署では戸惑いを隠せない。同署は「マンションなどの集合住宅で火事が発生した場合、普通は火事を起こした世帯に賠償責任があるが、今回の火元の住民は死亡しており、火災保険にも加入していなかったことが分かった」と話す。

損害賠償を請求した 6 世帯も火災保険に加入していないことが分かった。

⑤同署では、消防署が加入している行政賠償責任保険で玄関ドアの修理費用を出せるか調べている。同署の関係者は「保険会社に問い合わせたが、『適法な救助活動中に玄関ドアが破損したため、保険金を出すことはできない』という回答があった」と言った。

上級機関である光州消防本部では火災鎮圧と救助活動の過程で発生した損害に備えて予算を組んでいるが、今年の予算は 1000 万ウォンに過ぎないとのことだ。

（朝鮮日報）

5. ■ ソウル竜山の築 55 年のマンションで天井崩落 中央日報 2025 年 2 月 19 日 <https://s.japanese.joins.com/Jarticle/330107#>

概要

① 16日午前3時17分ごろ、ソウル竜山区Aマンションに居住しているBさんの家の居間の天井が落ちる事故が発生した。人命被害はなかったが、重さ20キロほどのコンクリートの塊が床に落下し、その衝撃でテレビなど什器が損傷した

② 1970年に竣工したこのマンションは昨年12月に竜山区庁の安全点検で下位等級であるD（不十分）を受けていたことが分かった。

施設安全法によると、地方自治体などは施設安全等級をA～E等級で区分して管理している。このうち下位等級であるD（不十分）とE（不良）は「主要部材に欠陥が発生して補修・補強が必要な状態」を意味する。住民たちは「築55年のマンションに崩壊の兆しが見える」などの反応を示して懸念を表わしている。

③ 区庁関係者は「施設の安全および維持管理に関する特別法により、2年に1回以上の精密安全点検を実施しなくてはならないが、昨年9月22日に精密安全点検を終えた状態」とし「該当建物の場合、精密安全診断の該当事項はないが、建築物危険の懸念から管理主体で自主的に診断計画を樹立中」と話した。

また「20日に住民説明会を開催して不満事項、建議事項などを確認して現場で案内して改善方案を模索する予定」と付け加えた。

4. ■ 中国人による「移住狙い」の不動産投資が増加中？ 日本買い調査 2025年2月27日

https://www.rakumachi.jp/news/column/362134?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

① 「日本の民泊は、他国に比べてもかなり儲かります。今後も日本で規模を拡大していきたいですね」投資ファンドとして日本の不動産を購入し、宿泊事業も行っている中国人のHugo Leeさん。現在、東京・大阪に計30軒ほどの物件を所有している。

② 日本で宿泊事業を行う天和株式会社のCEOであるHugoさん。この日見せてくれたのは、新宿区にある築20年ほどの物件。現在、簡易宿所として運営している。Hugoさんの会社が運営する簡易宿泊所「Casa Stella」。同シリーズで民泊物件を20軒ほど展開している駅から15分ほど歩いた先、閑静な住宅街に佇む3階の戸建てだ。車1台を止められるガレージつきで、「この広い駐車場もポイントです」と笑顔を見せる。

（楽待新聞 楽待プレミアムへの登録が必要です）

3. ■ 習近平の大号令で「未完成タワマン」が動き出す…PRESIDENT 高口 康太 2025年2月12日

<https://president.jp/articles/-/91606>

概要

①不動産不況が深刻化する中国で、いま異変が起きている。

未完成のまま長年放置された高層ビルやタワマンなどで、工事を再開する動きが目立つ。

ジャーナリストの高口康太さんは「中国政府が大号令をかけた結果だ。中国では不況なのに新築物件が次々と完成し、住宅在庫が増え続けている悪循環に陥っている」という。

梶谷懐・高口康太『ピークアウトする中国「殺到する経済」と「合理的バブル」の限界』（文春新書）より一部を抜粋、加筆・編集したものです。

②中国国家统计局は1月17日、2024年の不動産関連統計を発表した。

新築住宅の販売面積は前年比14.1%減の8億1450万平米、販売額は17.6%減の8兆4864億元となった。ピークだった2021年は販売面積が15億6532万平米、販売額が16兆2730億元だったので、ほぼ半減した計算となる。

ずらりと前年比マイナスが並ぶ不動産統計だが、ほぼ唯一大きく伸びている数字がある。それが在庫だ。

住宅在庫は16.2%増の3億9088万平米。2021年の2億2761万平米から7割ほど増えている。

③不動産不況ならば、まず新規投資をしぼって在庫を減らすのが当然の選択肢だ。

ところが今の中国は違う。

不況なのに新築物件が次々と完成し、在庫となっているのだ。いったい何が起きているのか。長年、野ざらしにされていた未完成建築の工事が再開されるという不可解な現象が起きている。

④私が目撃したのは天津市郊外の高級高層マンション団地だ。

その中央には高さ597メートル、なんと世界一の高さの未完成ビルがそびえ立つ。その名は高銀金融117。周囲には多数の高層マンションや戸建て住宅からなる一大高級住宅地が造成されている。隣にはポロ競技場（馬に乗って行う球技）まである。そのクラブハウスはヨーロッパの宮殿のようなデザインで、豪華そのもの。競技場利用の会員権は年当時で30万ドルだったというからまさに貴族の遊びだ。

⑤高銀金融117は建設開始から7年後の2015年にディベロッパーの高銀地産会社が資金難で破綻、工事がストップしてしまった。

その後、野ざらしとされてきた。ちゃんと壁を作った主塔部はいいが、隣にある付設ビルは柱がむき出しのまま。長年、風雨にさらされてきたので、いたるところにサビが浮いている。

周囲の高層マンションはというと、落ち着いた外装、広い歩道、緑豊かな庭園など、高級感が漂う。ただ、建設中断期間が長かったためか、建物の隙間から雑草が顔を出すなど、早くも廃墟感が漂い始めていた。近隣にあった食堂で話を聞くと、2022年秋から建設が再開されたという。

今さらこのゴーストタウンを完成させてどうしようというのか？ その裏側には中国不動産業界の苦境が隠されていた。

⑥建設途中で工事がストップした不動産のことを尻尾が潰れた蛇になぞらえて「爛尾楼ランウェイロウ」と呼ぶ。実はランウェイロウは中国各地に存在してきた。

ランウェイロウがしばしば社会問題になる背景として、不動産の予約販売制が挙げられる。中国では、不動産の建設中に販売契約が完了するのが一般的で、契約してから完成までには平均1～2年がかかるとされる。つまり、購入者にとっては建設中の段階で住宅ローンの返済がはじまってしまう。したがって、もし不動産会社の資金繰りが行き詰まる、資材が高騰するなどのアクシデントによって建設工事がストップす

れば、住宅ローンは支払わなければならないのに、物件は引き渡されないという悪夢のような状況に陥る。

⑦最古のランウェイロウの一つと言われている重慶市の瀛丹大廈インダンダーシャーはその典型だ。1999年の着工から四半世紀も未完成のまま放置されている。

購入者たちは長年抗議を続けてきたが、なんと2020年になってようやく購入代金が返済されて決着した。この20年で物価が大きく上昇したことを考えれば大損。

予約販売は購入者にとってはリスクだが、ディベロッパーにとっては速やかに資金回収ができる、ありがたい制度だ。少ない資本で大きな建設プロジェクトを実施できたり、あるいはいち早く次のプロジェクトに着手できたりとメリットが大きかった……少なくとも、これまでは。

⑧その状況は2021年に始まった不動産危機によって終わりを告げた。それまで好調だった予約販売の件数が急激に減ったため、ディベロッパーのキャッシュフローも激減したのだ。すなわち、不動産会社には新たに現金は入ってこないのに、過去に予約販売で売却済みのマンションを完成させるための債務ばかりが残り、現金が出ていくだけの状態になる。そのため資金不足で工事が中止になるマンションが増えていった。

⑨公式な統計はないものの、中国における未完成マンションは2000万戸に上るとも推計されている。2022年には支払い拒否ブームまで起きる騒ぎとなった。

また、ランウェイロウになるというリスクは住宅の買い控えにつながる。こうした混乱を受け、中国政府は未完成物件の工事を再開するよう、大号令を下した。放置しておけば大きな経済損失を受ける人民が続出し、社会不安につながりかねない。それを防止しようというわけだ。住民を救うという意味でこの政策は「正しい」。だが、その「正しい」対策がめぐるめぐる、野ざらしにされていたマンションの工事再開につながり、住宅在庫を爆増させている。

⑩未完成マンションの工事を再開しても、新たに欲しがっている人がいるのだろうか。たとえば高銀金融117近隣のマンションは路線バスも少なく、近所にはスーパーもない陸の孤島に立地する。購入者にとっては未完成のままよりは完成してもらったほうがいいに決まっているが、今さら完成するぐらいならお金を返して欲しいというのが本音だろう。そもそも、この不便な場所にマンションを買った人々は自分が住むためというよりも、投資目的で値上がりを期待していたのだから。

未完成建築が完売している物件ならばいいが、今の不動産不況では売れ残りがある物件が多い。完成すればするだけ住宅在庫が増えてしまう。作りかけの住宅の建設を中止する。その物件のオーナーには金銭で補償するか、同じ価値の別のマンションを提供するという、思い切った策が必要なのではないか。現在の「未完成物件を完成させよ！」という「正しい」政策が、不動産不況の終わりを見えなくしているわけだ。

2. ■ 荒野に「巨大幽霊タワマン」が現れる…中国内陸部に無数の実態 2025年2月12日

https://president.jp/articles/-/91608?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail

概要

①高銀金融 117 は天津市という大都市に立地しているが、実は中国の中西部には誰も欲しがらない住宅が乱立している。

俗に「新城」(ニュータウン)と呼ばれるが、開発コストの安い僻地に巨大団地が作られるブームが 2010 年代半ばから続いたためだ。

とてつもなく不便な場所にあるが、ほとんどの購入者はついの住処すみかにするつもりはなく、しばらく寝かしておいて後は転売すればいいぐらいに考えているので気にならないのだとか。

②「新城」は僻地にあるために外国人が中国に出張、旅行してもほとんど見かけることはない。それどころか、中国人であっても実際に見た人は少数だろう。中国各地に無数に作られているのにあまり知られていない「新城」、それを確かめるため貴州省貴陽市へと向かった。全ての画像を見る (7 枚)

③到着すると、垢抜けない土臭さが漂ってきた。といっても、開発が進んでいないというわけではない。ビルも道路も立派だが、やる気のなさそうな働き手、道端に広がる露店など、田舎臭さが一目瞭然だった。公園には上半身裸で青空賭け麻雀を楽しむ中年男性の姿が見られた。北京市や上海市と比べると、繁華街でもシャッターを下ろしている店が多く、明らかに空気感が違う。

「景気は悪いです。不動産価格も下がっています。私も 2021 年にマンションを購入したばかりですが、もう 1 割以上は下がりました」貴陽市のベンチャー企業で働く W さん(30 代、男性)は嘆いた。

もともと上海市の民間企業で働いていたが、移住してきたのだという。向こうでは手が出なかったマンションが安価で手に入ることも魅力の一つだ。ところが購入するやいなや、不動産危機が始まった。「貴陽の不動産価格が上がり始めたのは 2010 年代に入ってから。中国の中でも遅いほうなので、まだまだ上昇余地がある。だから不動産価格は絶対に下がらない、上昇神話は続く……と言われていたのですが。自宅として購入し今のところ売却予定はないので困っているわけではないのですが、投資用に購入した知人は大変です」

④貴陽市にも近年、多くのマンションが建設されている。

今回の目的地となったのが「西南上城」という、碧桂園が建設した巨大高層マンション団地だ。観山湖区という、つい 10 年ほど前に農村から市街地に行政区画が変更されたばかりの地域にある。とてつもなく不便な陸の孤島に、誰も欲しがらないマンションを作っている……その典型例というわけだ。

市中心部のホテルから 1 時間ほど路線バスにゆられて終点へ。そこには貴陽西南国際商貿城という巨大な展示場がある。本来は中国内外のバイヤーを招いて貴州省の地元製品を売りつける場所のようだが、コロナの影響なのかほとんどが閉店していた。というわけで、バスの乗客はどんどん降りていき、ついには私一人となった。降りてからさらに徒歩 20 分。ようやく目的地にたどり着いた。

⑤そのスケールはひたすらに巨大だった。

片側 4 車線の立派な道路が荒れ地を貫き、その脇には 20 階近い高層マンションが 50 棟ほども並んでいる。敷地は塀に囲まれた、いわゆるゲーテッドマンションだ。こうしたタイプは中国では「小区」、あるいは高級感がある場合には「花園」と呼ばれ、新しいマンションのほとんどがこの形式を採用している。西南上城は歩行者の出入り口に顔認証ゲート、車用にはナンバープレート認証ゲートが設置されているほか、フライトアテンダントのような制服を着た女性スタッフや男性警備員の姿まで見かけた。田舎でこれほど警戒する必要があるのか不思議だが、防犯上は安心できそうだ。

⑥西南上城は 2016 年から建設が始まり、2021 年に完成したという。

最後に作られた部分は廊下や駐車場の内装がケチられていたとことで、不動産危機でディベロッパーの資金が消える直前、滑り込みセーフでの完成だったようだ。販売当時は「敷地内に学校やスターバックスが！豪華な商店街もスポーツジムも完備！すべてがそろっている」がうたい文句だったが多くが実現していないのだとか。

「別にスタバは要らないですけど、困るのは学校です」住民の女性によると、名門校の分校が誘致されるという約束だったが、実際にできたのは中学（日本の中学・高校に相当）だけ。小学校がない。ただ、不動産危機がなかったとしても、約束がすべて守られることはなかったのではないか。商業施設や教育施設を運営できるだけの消費者がいないからだ。

⑦団地には商店街が設けられているが、テナントは半分以上が空いている。

「テナント募集」の貼紙が貼られたガラス窓越しに中をのぞいてみると、什器やゴミが残されたまま、まるで夜逃げしたかのような店舗が多い。まだ営業しているレストランがあったので、従業員に話を聞いてみた。「大きな団地だけど、ほとんど人がいないからお客さんは来ません」と困っている様子。

⑧確かにこの巨大団地には人が少ない。

窓を見てもカーテンがかかっていない部屋ばかりで、生活の気配を感じるのはせいぜい3割ぐらいか。日が落ちるのを待った。果たして夜になると、想像を超えた景色が広がっていた。明かりがついているのは全体の1割程度しかない。エレベーターホールの電気だけが小さく灯った、真っ暗なマンションまである。これぞゴーストタウンというムードに包まれる。

⑨まわりにいくらでも空き地があるのに、わざわざ建設費がかさむタワマンにしなくとも良さそうなものだが、ここにも中国ならではの事情がかかわっている。

中国政府は食料安全保障の観点から農地の宅地転用を厳しく規制している。そのため周囲に空き地があっても、住宅地として使用できる場所は限られており、部屋数の多いタワマンを作る必要があるというわけだ。

（PRESIDENT Online 高口 康太）

1. ■フランス断熱の最新事情 2034 年までに全建物を省エネ化 角野恵子 2025 年 2 月 21 日 <https://suumo.jp/journal/2025/02/21/207892/>

概要

①フランスでは、2006 年からエネルギー性能証明書 EPC（フランス表記 DPE）の導入が本格化し、以降、数年ごとに規制の基準を上げながら、2034 年にはすべての住居を高断熱にすることを目指しています。

今年 2025 年 1 月 1 日、ついに断熱が最低基準の EPC・G ランク（※1）物件の賃貸が禁止になりました。販売物件のほうは、E ランク以下にエネルギー監査（※2）を義務化。これは 2021 年 5 月に決議された「環境とレジリエンス法」に描かれたプランです。

②賃貸禁止も、エネルギー監査義務も、4 年前からわかっていたこと。

持ち家の売却を考えていた人や、賃貸の大家さんにとって寝耳に水の出来事ではありません。

とはいえ、新しい法律が適用された今、混乱が起きているのも事実です。ご存知の通りフランスの物件は古いものが多く、2025年1月2日付けの「Capital」によると、パリの住居の12.5%がGランク。

③「環境とレジリエンス法」とは？「2030年までに温室効果ガス排出量を1990年の40%に削減することを目的とし、その実現に必要な教育、専門の相談機関の設置（France Renov）、補助金支給、交通規制などを盛り込んだ、あらゆる方面からアプローチする対策とルール集大成」です。

④この法律が登場して以来見られる具体的な変化を挙げると、例えばカフェやレストランのテラスに暖房設置が禁止され（省エネ）、都市部は公害多く排出するタイプの自動車が通行できなくなり（CO2削減）（※）、給食にベジタリアンメニューが登場する（CO2削減）といった身近なことから、農地や緑地にショッピングセンターの建設禁止（土壌の保護）など、広範囲にわたります。

⑤温室効果ガスを考えた時、住宅（オフィスと商店を含む）は全体の排出量の約18%を占めることがわかっています。

個人宅の断熱にどう取り組むかは、フランス政府にとって長年にわたる難題でした。そこで、まず2022年販売物件F・Gランクにエネルギー監査を義務化、翌2023年賃貸物件F・Gランクの家賃値上げ禁止。そして今年、販売物件Eランクのエネルギー監査が義務化され、賃貸物件Gランクに至っては賃貸禁止に。賃貸物件は今後2028年にFランクが、2034年にはEランクが、賃貸禁止になります。数年ごとに段階を追って、基準を上げる作戦がよくわかります。

⑥これと同時に新築に関しては、住宅だけでなくそれ以外の建築物も、2005年の断熱基準RT2005から始まりRT2012、環境基準RE2020と、段階を追って建築基準の底上げがされてきました。既存の物件と新築物件の断熱基準を徐々に上げていけば、温暖化ガスの悩みの種だった住居の断熱問題も解消できる、という理屈。

この調子で順当に進めば、2034年にはフランスの住居のほとんどがDランク以上の物件になる見通しです。めでたし、めでたし！といけば万々歳ですが、残念ながら先のとおり「混乱」が起きているのでした。

⑦その「混乱」とは？

Gランク物件の賃貸が禁止されたことで、「貸せないアパート」が出現してしまいました。パリやリヨン、ボルドーといった歴史都市に顕著な現象であることを、メディアが報道しています。これらの都市の建造物はEPCなどない時代に建てられており、同時に保護の規制もあるため建て替えや改修が進めにくいことがその理由です。

⑧もちろん、歴史的建造物を保護するための補助金制度や、断熱工事の補助金、税控除は存在します。

2024年12月30日付けのLa Tribuneの記事によると、2022年以降Gランクの物件10万8000戸にリノベーション工事が行なわれましたが、断熱工事はどのみち高額です。

フランスの電力会社engieが公開する内壁の断熱工事費用は、「国内平均1平米26～60ユーロ（約4300～9800円）、100平米の一軒家の場合2080～5616ユーロ+税（約33万～91万円+税）」でした。

こうなることは前々からわかっていたといえ、すべての大家さんに工事費用が捻出できないことは想像に難くありません。これまで賃貸に出していた物件を貸せなくなり賃貸収入がなくなることを嘆く老夫婦の事例な

どもあります。そして貸せない大家の悲劇は、賃貸物件が市場から減ってしまうという悲劇でもあることがまた問題。なぜなら、ここ数年ヨーロッパの各都市でアパートの供給不足が深刻な問題になっているから。市場調査プラットフォーム Statista が公開している調査結果によると、2013 年フランス国内の公共住宅の供給率*は 34%でしたが、2022 年には 18%と約半分に減少。

別の記事では、フランス人の 42%が 1 年以上の長期にわたり賃貸物件を探していることがわかります。今年 1 月の G ランク物件賃貸禁止は、ただでさえも状況が悪いところへ追い打ちをかけるような形になりました。

高断熱の快適な賃貸物件をすべての人に供給する道しるべになるはずの法律が、一時的にはあれ、住まいを探す人たちの障害になっているという矛盾。なんともやるせないことです。* 供給率とは、入居希望者に対する提供物件戸数の割合。つまり 2022 年希望者のわずか 18%が公共住宅に入居している。

⑨19 世紀のオスマニアン建築やそれより古い 17・18 世紀の歴史的建造物に住むことはフランスではステイタスですが、今後は賃貸物件として出回る数が減りそうです。これらの物件は F・G ランクの場合が多く、F ランクも 2028 年には賃貸禁止になることを考えると、面倒なリノベーション工事をするよりも手放すことを選ぶ大家が存在するのは当然。

2025 年 1 月 22 日「Capital」は、G ランク物件の大家の 17.5%が工事よりも売却を選ぶと答えていると報じました。憧れのオスマニアン賃貸物件はよりレアに、より高額になり、庶民からますます遠のいていく予感。

ちなみに、今現在 G ランクの住人に賃貸で住んでいる人は、引越しをする義務はありません。逆に、大家に対しリノベーション工事を要求する権利があります。しかしそうすると、ますます大家は物件を手放すことになり、ますます賃貸物件が減ることになりそうです。

⑩さて、具体的に歴史的建造物を現代の断熱基準にどう合わせていくか？

その糸口になりそうな話題が、先日ラジオの断熱特集で取り上げられていました。

「私はオスマニアン建築に住んでいる。歴史的建造物なので、外壁を断熱材で覆うことはできない。この場合はどうすればいいのか？ 評価はどうなるのか？」といった質問がリスナーから寄せられ、これにゲストに招かれた断熱工事の専門家や、歴史的建造物の専門家が回答しました。

それによると、歴史的建造物で外壁保存が義務づけられている物件は、外壁の断熱工事は免除されるそうです。これは当たり前と言えば当たり前。「外壁工事以外にできることをすべて行った、という証明があればよい」そうで、窓を高性能な二重サッシに変えたり、暖房をガスから電気に変えるなど、外壁断熱以外の工事をすべて行えば、それ以上の義務はないのです。

⑪工事現場の監督責任者歴 35 年のヴィナンド・ヴァール氏

「EPC の A ランクが義務付けられているのではなく、住居が高断熱・省エネになればいいのです」

「例えば、オスマニアン建築はガス暖房が多いので、それを電気に切り替えるだけでポイントが上がります。さらに、設定が可能な給湯器や、スマートフォンで遠隔操作できる暖房設備など、高性能な装置を選ぶことも大変有効。お湯の配管を断熱すればここでもポイントが稼げるでしょう。内壁の古い断熱材を取り外して最新の高性能なものに付け替えることもできますし、これらをすべて行えばほとんどの住まいがじゅうぶん高断熱・省エネになります」

⑫歴史ある古城のリノベーション工事を行うというヴァール氏は、断熱工事を行う際は必ず室内の空気の流れを考慮した換気対策をセットで行うように、と強調してもしました。古い建築は高気密に造られていないため、これを怠ると工事後カビが発生するといった問題が必ず起きるそうです。

「この仕事を始めた 35 年前は、いかに効率良く暖房するか・いかに暖房費を抑えるか、が一番の課題でした。気候変動の現在は、暖房ではなく断熱、そして環境最優先に変化しています」

⑬2024 年にリノベーション工事を行った筆者の体験談を。

築年数だいたい 70 年くらいの質素な共同住宅で、2016 年購入時の EPC は F ランク。この 1LDK、30 平米のガス暖房とガスコンロを電気に切り替え、分電盤ブレーカーと給湯器を最新のものにし、道路側の内壁に断熱材を付け（中庭側の壁は 2022 年に外壁断熱工事済み）、換気システムを新たに設置する等々の工事費用は、約 300 万円でした。

現在は D ランクになり、今後の売却には有利ですし、賃貸もできます。が、かなりの負担であったと振り返らずにはいられません。住まいは膨大な予算が必要な分、経済的負担にとどまらず精神的負担も重大で、筆者にとっては人生の大きな悩みの 1 つです。

工事後の EPC は D ランク。温室効果ガス値は B ランク。年間エネルギー消費は 680～970 ユーロ（11?16 万円 2025 年 1 月 27 日のレート）の予想。効果的なエネルギー対策が別ページに記されている。しかし、「自分は予算がないから F、G ランクの住まいでも安ければ買う／借りる」と言えないのが法律です。

気候変動の時代を生きる人間として、そんな無責任な行動はできないということ。低断熱の住まいに住み続けることが無責任な行為になるとは、つい 10 年ほど前までは思いもしなかったというのが、いち生活者としての感想ですが、リノベーション工事の甲斐あって、以前は月々約 2 万円だった光熱費（ガス&電気）が、現在は約 8000 円（電気）。半額以下になりました。別の機会に、城の断熱や工事を行わずに断する方法を、お伝えしたいと思います。

以上