

【岩見守和】

マンション関係記事

2025 年 3 月



出所：岩見守和マンションレポート

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

～ 目 次 ～

犯罪

10. ■ マンションの管理組合費約 150 万円横領管理会社元社員 62 歳女逮捕 2025 年 3 月 12 日
9. ■ 高校不登校になり 30 年間無職生活 大津タワマン夫婦殺傷長男 2025 年 3 月 15 日
8. ■ 大津市タワマン殺傷事件県警が息子を指名手配 2025 年 3 月
7. ■ 大津市のタワマンマンション殺傷事件 発生から 1 週間 bbc 2025 年 3 月 4 日
6. ■ マンション騒音トラブルが“殺人未遂” 4 1 歳男逮捕 福岡 2025 年 3 月 21 日
5. ■ 駐車場と浴室で発見 マンションで高齢男女死亡 福岡 2025 年 3 月 3 日
4. ■ 酔ってマンション 1 室侵入し 76 歳男性に殴りかかったか 28 男を逮捕 2025 年 3 月 19 日
3. ■ 「鍵穴に接着剤、家に入れない」通報相次ぐ 横浜 15 戸で被害確認 2025 年 3 月 18 日
2. ■ マンション一室でポーカー賭博させた疑い 男女 4 人逮捕 朝日 2025 年 3 月 10 日
1. ■ 女性の部屋のベランダ侵入 元消防士男性不起訴処分 広島地検 2025 年 3 月 11 日

事件 事故

4. ■ 駐車場に女性と赤ちゃんの遺体 11 階建てマンションから転落青森県 2025 年 3 月 11 日
3. ■ エレベーターピットで作業員死亡 油スプレー吹き付け作業中 大阪 2025 年 3 月 5 日
2. ■ エレベーター急上昇天井に衝突、2 人重傷…仙台市マンションで昨年 2025 年 3 月 18 日
1. ■ 警察官声かけ 43 歳男性 マンション 4 階ベランダ飛び降り骨折 愛知 2025 年 3 月 11 日

放火

1. ■ マンション駐輪場不審火 自転車焼ける 連続放火の疑いも 2025 年 3 月 27 日

火災

4. ■ マンション最上階の 1 室を全焼する火事 1 人遺体男性(62) 盛岡市 2025 年 3 月 22 日
3. ■ マンション炎上「窓から火」住宅街で何が？ 目撃者証言 2025 年 3 月 11 日
2. ■ 未明にマンション火災 一室全焼 73 歳女性死亡 福岡・久留米市 2025 年 3 月 25 日
1. ■ 黒煙出ている」横浜・保土ヶ谷区のマンションで火事 男性が重体 2025 年 3 月 27 日

防災

5. ■ 武蔵小杉駅周辺タワマン 在宅避難 認知度は 7 割 区が調査 2025 年 3 月 7 日
4. ■ 3.11 被災タワマン 4 棟 被害の明暗を分けたのは“構造の違い”。 2025 年 3 月 10 日
3. ■ 3.11 被災タワマン 4 棟からの教訓 マニュアル、設備学び 仙台市 2025 年 3 月 10 日
2. ■ 巨大地震で高層マンションが停電したら…待ち受ける“現実” 2025 年 3 月 11 日

1. ■ 消火用ドローン、東京消防庁開発へ…木密地域やマンション火災対応 2025 年 3 月 17 日

行政の動き

3. ■ 国交省 マンション管理・再生円滑化等のための改正法案を閣議決定 2025 年 3 月 4 日
2. ■ 都の再開発マンション、投資目的の購入を防ぐよう事業者に要請へ…2025 年 3 月 13 日
1. ■ 大規模マンション建設 新宿区、事前協議義務づけへ 朝日 2025 年 3 月 14 日

管理

11. ■ 大規模修繕工事で巧妙化する「談合の手口」とは？ 須藤桂一 2025 年 3 月 12 日
10. ■ 管理組合が「大規模修繕の談合」防ぐたった一つの方法 週刊現代 2025 年 3 月 28 日
9. ■ タワマン管理会社見積もり盛ってない？ 理事長導入「本格アイミツ」2025 年 3 月 8 日
8. ■ 業者キックバック横行!? 管理組合に不正がはびこる理由 榊 2025 年 03 月 27 日
7. ■ マンション修繕談合、清水建設の子会社にも立ち入り検査…読売 2025 年 3 月 31 日
6. ■ マンション修繕工事談合疑い 関東主要 20 社に立ち入り公取委 朝日 2025 年 3 月 4 日
5. ■ マンション修繕、1 回 1 億円超 工事業者に談合容疑 朝日 2025 年 3 月 4 日
4. ■ 一気に 3 倍！「修繕積立費」値上げの怖すぎる事情 竹中 信勝 2025 年 3 月 12 日
3. ■ 電通マンが見たタワマン「管理会社」驚きの"実態" 竹中 信勝：2025 年 3 月 19 日
2. ■ 都内タワマン理事長が暴露「悲惨すぎる“住人トラブルの実態”」2025 年 3 月 14 日
1. ■ 投資用ワンルームマンションで「乗っ取りスキーム」が横行？ 手口 2025 年 3 月 6 日

タワマン

5. ■ 日本最北のタワマン入居開始 北海道・旭川、1 億円超えも 13 戸毎日 2025 年 3 月 2 日
4. ■ タワマン人気地方にも広がる必然的な構造とは 長嶋 修 2023 年 3 月 22 日
3. ■ 大規模マンション建設、人口 0 人→5 千人に 新川崎に小学校新設 2025 年 3 月 21 日
2. ■ 埼玉県・所沢駅周辺がタワマン増加で“武蔵小杉化”していた！ 2025 年 3 月 30 日
1. ■ タワマントンデモ住人トラブル集「防犯カメラあるのに堂々ゴミ捨て 2025 年 3 月 12 日

外国人購入問題

6. ■ 日本のほとんどのタワマンがいずれ中国人所有になる…集英社オンライン 2025 年 3 月 2 日
5. ■ 中国人が「日本のマンション」を買い漁る理由.. 現代ビジネス 2025 年 3 月
4. ■ 都心の新築マンションは「外国人購入者」が 2～4 割 2025 年 03 月 24 日
3. ■ パークタワー勝どき全戸登記調査で判明した外国人所有率 楽待 2025 年 3 月 6 日
2. ■ 外国人の不動産購入、そもそも何が問題なのか？ 楽待編集部 2025 年 3 月 9 日
1. ■ 晴海フラッグ 6 物件、差し押さえ 脱税の中国籍代表会社、東京国税 2025 年 3 月 26 日

自治会

1. ■ 高齢化・担い手不足マンション自治会改革？ 16 歳高校生役員活躍 2025 年 2 月 28 日

環境

6. ■高層マンション反対の住民団体 市長選挙の候補擁立を断念 2025 年 3 月 25 日
5. ■松江城下の景観保全に高い関心 市主催初のシンポジウム、反対集会も 2025 年 3 月 2 日
4. ■現存天守の眼前に高層マンション次々建つ日本の地方の残念な未来 2025 年 3 月 8 日
3. ■高島平タワマン計画 板橋区計画案公表 28 日まで意見募集東京新聞 2025 年 3 月 12 日
2. ■高島平タワマン化計画 自治会訴えたい 3 つの火種 東京新聞 2025 年 3 月 15 日
1. ■タワーマンションありきの再開発に潜むリスク！ 50 年後街が終わる？ 2025 年 3 月 5 日

欠陥問題

4. ■東急ドエル・アルス世田谷フロresta 怖すぎる欠陥の数々週刊現代 2025 年 3 月 29 日
3. ■後編 週刊現代 <https://gendai.media/articles/-/149414>
2. ■耐震偽装事件 20 年、欠陥マンションなぜなくなるのか 平賀功一 2025 年 3 月 26 日
1. ■新築マンションに「G」412 匹 責任めぐり住民側販売会社対立朝日 2025 年 3 月 15 日

団地再生

3. ■東京 23 区の限界集落「桐ヶ丘団地」を歩いてみた 山口 伸 2025 年 3 月 31 日
2. ■横浜市 宮向団地 若者が認知症カフェ「顔の見える関係」めざす 2025 年 3 月 6 日
1. ■団地が舞台の映像作品いくつ知ってる？ 日本橋で「団地と映画」展 2025 年 3 月 28 日

裁判 法律

3. ■マンションと法(第 48 歩) 相続が発生している事案に関する裁判例 2025 年 3 月
2. ■2 つの階の間で水漏れ…分譲マンションの配管修繕費は誰が負担する 2025 年 3 月 3 日
1. ■自宅マンションで葬儀執り行いたいが管理会社「遠慮してほしい」 2025 年 3 月 24 日

サブリース

2. ■「サブリース」業者とオーナー、入居者の関係性 楽待新聞 2025 年 3 月 14 日
1. ■借地借家法の歪み、大家はなぜサブリースを解除できないのか 楽待 2025 年 3 月 2 日

孤独死

2. ■実は「50 代」に多い孤独死…多額の回収費用と「衝撃の後始末」 2025 年 3 月 24 日
1. ■都内タワマン孤独死、資産 2 億円 70 代叔母の目も 衝撃の真相 2025 年 3 月 11 日

解説関係

6. ■違法建築とは？ 違法建築になる場合や既存不適格建築との違い解説 2025 年 3 月 4 日
5. ■公営住宅って何？ 普通の集合住宅とは何が違う？ FINANCIAL FIEL2025 年 3 月 24 日
4. ■深刻な「リゾート会員権」という問題 区分オーナーの存在 楽待新聞 2025 年 3 月 3 日

- 3. ■なぜ神社境内にマンション建てる？下鴨神社境内高級集合住宅の謎 2025 年 3 月 13 日
- 2. ■マンション建替えで隣接地を一体化 法改正で税負担の心配は？朝日 2025 年 3 月 4 日
- 1. ■解体も売却もできないマンションに光明、法改正で何が変わる？ 2025 年 3 月 17 日

その他

- 12. ■生成 AI の活用で理事会の話し合う機能がアップする 廣田信子 2025 年 3 月 13 日
- 11. ■歌舞伎町ヤクザマンションのレンタルルーム借り、覗き見てきた話 2025 年 3 月 2 日
- 10. ■「33 高齢者向け分譲マンション」元気なシニアには魅力 2025 年 3 月 9 日
- 9. ■管理組合は機能不全 バブル末期に建った「限界マンション」の悲劇 2025 年 3 月 2 日
- 8. ■「それでも売れないなら後はもう…」限界マンションはどうなった？ 2025 年 3 月 2 日
- 7. ■建替えなんて絶対無理…マンション終活、責任者なき時限爆弾 朝日 2025 年 2 月 16 日
- 6. ■利上げだけではない…マンション所有者悩ます隠れた大問題 牧野 2025 年 3 月 25 日
- 5. ■62 歳で大分から東京移住 初のマンション暮らし 移住後 8 年の心境 2025 年 3 月 16 日
- 4. ■マンションの鳥対策。季節ごとに気をつけておきたいポイント 2025 年 3 月 19 日
- 3. ■マンション自宅玄関前自転車を置いた 共用スペースのトラブルのもと 2025 年 3 月 2 日
- 2. ■暗い、うるさい「マンションの大規模修繕」ストレス爆発寸前!? 2025 年 3 月 29 日
- 1. ■戸建て中心の愛知でなぜ？マンション建設が増加する背景 2025 年 3 月 10 日

購入

- 11. ■東京 23 区で子育てをしている世帯の過半は年収 1 千万円以上 2025 年 3 月 7 日
- 10. ■家は購入と賃貸とどっちがいいか…荻原博子 PRESIDENT Online 2025 年 3 月 25 日
- 9. ■「いま買わないと損する」を信じて住宅購入する人の末路…2025 年 2 月 26 日
- 8. ■上がる？ 下がる？ 2025 年、マンション価格はどう変動しそう？ 2025 年 1 月 29 日
- 7. ■空き家問題深刻化のウラで、マンション建設ラッシュ続くヤバイ現実 2025 年 3 月 5 日
- 6. ■“築 40 年マンション”に熱視線 購入時のポイント 2025 年 2 月 28 日
- 5. ■首都圏中古マンションの高騰、その背後にあるものは Forbes JAPAN 2025 年 3 月 24 日
- 4. ■バブル超え中古マンション価格、背景の富裕層向けマーケットの変貌 2025 年 3 月 9 日
- 3. ■一軒家よりマンション派増えてる…戸建購入決定的デメリット長嶋 修 2025 年 3 月 17 日
- 2. ■低迷する住宅市場で一人勝ち 平屋だけ増え続けるワケ 山下和之 2025 年 3 月 14 日
- 1. ■マンション買ったのに転勤？ そんな時に活用したいロケーション 2025 年 3 月 3 日

販売動向

- 1. ■億ション建つ都道府県、4 年でほぼ倍 18→35 地方にも浸透 AERA 2025 年 3 月 28 日

業者の動き

- 10. ■2024 年「置き配」利用率は 72%、5 年連続の増加で約 2.7 倍に 2024 年 12 月 13 日
- 9. ■NTT 東日本がネットを速くする「光配線化」を実施！ 2025 年 3 月 11 日

8. ■高層マンションで垂直飛行によるドローン物資輸送—2025 年 3 月 26 日
7. ■積水化学ら 3 社、築古社宅を全戸 ZEH 化 奥村組、リノベる共同事業 2025 年 3 月 26 日
6. ■木造マンション、全国 100 棟超え CO2 排出削減で 2025 年 3 月 6 日
5. ■日立、停電時にエレベーター動かせる充放電システム初導入 大阪 2025 年 03 月 03 日
4. ■コープみらい、オートロックマンションへ「スマート置き配」を導入 2025 年 3 月 3 日
3. ■THE グローバル社、旭化成ホームズと業務資本提携を締結、2025 年 3 月 12 日
2. ■CO2 排出 40%以上削減…日鉄興和が初の木造賃貸マンションの全容 2025 年 3 月 11 日
1. ■パナソニック レジチャージ 機械式駐車場も EV コンセント OK 2025 年 3 月 11 日

海外

12. ■タイの倒壊ビル、以前から問題指摘 中国国有企業子会社 ロイター2025 年 3 月 31 日
11. ■バンコクの高層ビルでは外壁落下やひび割れ…読売 2025 年 3 月 31 日
10. ■バンコク倒壊ビル タイ政府「資材に問題があった可能性」…読売 2025 年 3 月 31 日
9. ■ビル倒壊動画 地震発生から 2 分で倒壊、ビル内にいた作業員が語る TBS 2025 年 3 月
8. ■バンコクで倒壊のビルは中国企業が施工報道投稿めぐり議論も朝日 2025 年 3 月 29 日
7. ■ミャンマー地震、邦人 1 人 倒壊したマンションの住人か 朝日 2025 年 3 月 30 日
6. ■ソウル市マンション価格、歴代最高を記録＝韓国 2025 年 3 月 2 日
5. ■マンションエレベーター利用中脚切断死亡…管理者の処罰は＝韓国 2025 年 3 月 6 日
4. ■マンションエレベーターがドア開いたまま上昇 挟まれ死亡…韓国 2025 年 3 月 11 日
3. ■未分譲マンション最多の大邱…1 億ウォン値下げされる物件が相次ぐ 2025 年 3 月 4 日
2. ■900 世帯が入居ピンチ…完成目前の大型マンション KOREA WAVE 2025 年 3 月 26 日
1. ■マカオ、通報きっかけ無認可宿泊施設摘発…マンション部屋転用、2025 年 3 月 17 日

犯罪

10. ■ マンションの管理組合費約 150 万円横領管理会社元社員 62 歳女逮捕 2025 年 3 月 12 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1784531?display=1>

概要

①熊本市内にあるマンションの管理組合の預金口座から組合費約 150 万円を自分の口座に送金し横領したとして、管理会社の元社員で当時このマンションを担当していた女（62）が逮捕されました。福岡市博多区美野島のパート従業員。

2022 年 11 月 28 日、担当する熊本市南区にあるマンションの管理組合の預金口座から組合費 149 万 9450 円をインターネットバンキングを使って自分名義の預金口座に送金し横領した疑いが持たれています。

②管理組合の会計監査で預金残高が不自然に減っていることが発覚し、管理会社が警察に相談。預金口座の入出金履歴を調べるなどの捜査の結果、堤容疑者の関与が浮上したということです。

事件発覚後、容疑者は管理会社を解雇されました。

③「私が起こした事件に間違いありません」と容疑を認めているということです。

警察は金の使い道や余罪について調べる方針です。

9. ■ 高校不登校になり 30 年間無職生活 大津タワマン夫婦殺傷長男 2025 年 3 月 15 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/e04076f0ff432b48aa9b0642afe3282f29fa1817>

概要

①先月 25 日の昼間。滋賀県大津市の JR 大津京駅に隣接する 38 階建てタワーマンションで、住人の岩崎安三さん（78）が死亡し、妻の公恵さん（74）が血まみれで倒れているのが見つかった。

3 月 6 日、滋賀県警は、公恵さんへの殺人未遂の疑いで、無職容疑者（50）を公開手配した。被害者夫婦の息子である。

②「事件当日の午前 11 時 55 分ごろ、11 階のエレベーターホールで公恵さんが倒れているのを見つけたタワマンの関係者が 110 番通報。同じ階の岩崎さん宅は施錠されていて、警官が 2 時間後に解錠して入ると安三さんが倒れていた。その場で死亡が確認されました」

「公恵さんは脳挫傷や出血性ショックで一時、意識不明の重体となりましたが、命に別状はないといえます。安三さんの死因は鈍器などで頭に強い衝撃を与えられた頭蓋内損傷でした。タワマンはオートロックでコンシェルジュ常駐ですし、防犯カメラもエレベーターや玄関などあらゆる場所に設置されている。防カメの映像によって、不審人物はすぐに特定されました」

③容疑者は JR 大津京駅から 2 駅、比叡山坂本駅近くのアパートで一人暮らしをしていた。が、事件後に立ち寄った形跡はない。

事件直後から、県警は同駅付近の防カメを総ざらいし、周辺のタクシー会社には事件当日の日報などの提出を依頼。

先月 27 日時点で、公開された顔写真や全身写真入りのチラシを携え飲食店への聞き込みも行っていた。「それでも見つからないのは、“人目につかない場所で自ら命を絶ったりしているからではないか”と言う人もいます」

④そう話す安三さんの古い知人によれば、「安三さんは地元で“岩崎一族”と呼ばれる名家の出身です。一族は明治時代創業の畳屋を営み、代々、地元の商工会や祭り関連の顔役を務めてきた。3 代目の弟の安三さんは畳屋に入らず市役所勤めをし、支所長のポストで定年退職。それを機についのすみかとしてくだんのタワマンを買い、50 年以上暮らした戸建てを売っています」

この、長く暮らした戸建てが容疑者の“実家”である。指名手配時の自宅アパートからもそれほど離れていない。つまり比叡山坂本駅周辺は容疑者にとってもともと土地勘のある地域だ。

「戸建てでは安三さんと奥さん、長男の真と妹の 4 人暮らしでした。小さい頃出来が良かった真は、地元で超エリートとされる県立膳所高校へと進みます。ところが高校 3 年時に“壊れた”。不登校になり、足音がうるさいと言っては妹の髪をつかんで引きずり回し、家のなかで暴れるようになりました」「以来三十数年大学進学も就職もしなかった。戸建てでは、真が働かないのを安三さんが強い口調で責めることもあったといひます。けっきょく真も納得の上で距離を置くことにし、20 年ほど前、夫婦だけでタワマンに移ったのです」

⑤親戚内ではこうしたあつれきは知られていなかった、と親族の一人が明かす。

「安三さんも奥さんも、いつもニコニコして穏やかな人でした。ですがその表情には出さない闇を抱え続けていたんです。本当にかわいそうでなりません」

凶行に及んだ元エリートはいま、どこでなにをしているのか。

(「週刊新潮」2025 年 3 月 20 日号)

8. ■大津市タワマン殺傷事件県警が息子を指名手配 2025 年 3 月

https://www.smartnews.com/ja-jp/article/4788402301645627778?placement=article-preview-social&utm_campaign=sn_lid%3A4788402301645627778%7Csn_channel%3Acr_ja_top&utm_source=share_ios_email&share_id=IPItMb

概要

① 2 月、大津市のタワーマンションで高齢の夫婦が血を流して倒れているのが見つかり、78 歳の夫が死亡した事件で、県警は、74 歳の妻に対する殺人未遂の疑いで、息子である男の防犯カメラに映った動画を公開しました。県警は、公開捜査に踏み切り、男の行方を追っています。

②大津市下阪本の無職容疑者・50 歳です。先月 25 日の午前 11 時半ごろから 50 分ごろにかけ、大津市皇子が丘の...

7. ■大津市のタワーマンション殺傷事件 発生から1週間 bbc 2025 年 3 月 4 日

<https://www.bbc-tv.net/news/bbc202503042033350.html>

概要

①大津市のタワーマンションで高齢の夫婦が血を流して倒れているのが見つかり、78歳の夫が死亡した事件から、4日で一週間。警察は、防犯カメラの解析を行うなど、犯人の行方を追っています。

②2月25日。JR大津京駅から徒歩すぐのタワーマンションで、11階に住む岩崎安三さん78歳が部屋で死亡。妻の公恵さん74歳が同じ階のエレベーターホールで倒れているのが見つかり、公恵さんは現在も治療が続けられています。

県警は、2人の頭や顔など複数カ所に傷があったことや、現場の状況などから、第三者による殺人・殺人未遂事件と断定。

③倒れていた2人の周囲に凶器はなかったということですが、司法解剖の結果、岩崎さんの死因は頭蓋内損傷だということがわかりました。頭に強い衝撃を受けたものとみられています。また、警察官が岩崎さんの部屋に入る際、ドアには鍵がかかっていたということです。以前は、大津市の別の場所で暮らし、大津市役所に勤務していた岩崎さん。

6. ■マンション騒音トラブルが“殺人未遂”41歳男逮捕 福岡 2025 年 3 月 21 日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=14847168&ymd=2025-03-21>

概要

①福岡市西区のマンションで21日、73歳の男性をハンマーで殴り頭部に傷害を負わせたとして、警察は41歳の男を殺人未遂の疑いで現行犯逮捕しました。

福岡市西区姪の浜の無職（41）は21日午前11時前、自宅マンションの8階の通路で、殺意を持って同じマンションに住む73歳の男性の頭部をハンマーで複数回殴り、顔や頭に傷害を負わせた殺人未遂の疑いが持たれています。

②「相手の人を殺すつもりはありませんでした。傷つけるつもりもありませんでした」と容疑を否認しています。ハンマーは金属製で自宅から持ち出したと見られています。

③警察は容疑者の供述から騒音をめぐるトラブルがあったとみて調べています。

5. ■駐車場と浴室で発見 マンションで高齢男女死亡 福岡 2025 年 3 月 3 日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=14749090&ymd=2025-03-03>

概要

①福岡市中央区唐人町のマンション駐車場で高齢男性が倒れているのが見つかり死亡が確認されました。同じマンションの一室では高齢女性も死亡していて、警察が関連を調べています。

② 2 日午後 1 0 時ごろ、福岡市中央区唐人町のマンションの駐車場で高齢男性が頭や肘から出血して倒れているのを通行人が見つke、1 1 0 番通報しました。

男性は搬送先の病院で死亡が確認されました。

③マンションから転落した可能性があるとして、警察が調べていたところ 7 階の部屋の浴室で死亡している高齢女性が見つかりました。浴槽に服を着て顔が浸かった状態で死亡していたということです。警察は 2 人の身元や死因を調べると共に、関連を調べています。

4. ■酔ってマンション 1 室侵入し 76 歳男性に殴りかかったか 28 男を逮捕 2025 年 3 月 19 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1798809?display=1>

概要

①19 日午前 6 時すぎ、福岡市早良区にあるマンションの 1 室に見知らぬ男がいきなり押し入り、リビングにいた住人の 76 歳男性に殴りかかりました。もみ合いになった末、76 歳男性は近くにあったナイフを振り回し、男がひるんだところを取り押さえ警察に通報しました。

②76 歳の住人男性は、男に顔などを殴られて軽いけがをしほか、男も手に切り傷を負ったということです。その後、男は通報を受けて駆けつけた警察官に住居侵入の疑いで現行犯逮捕されました。逮捕されたのは西区小戸の自称会社員（28）

取り調べに対し「覚えていない」という趣旨の話をして容疑を否認しているものの、酒に酔っていて詳しい聞き取りができていないということです。

3. ■「鍵穴に接着剤、家に入れない」通報相次ぐ 横浜 15 戸で被害確認 2025 年 3 月 18 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST3L4K08T3LULOB01NM.html?ref=smartnews>

概要

①横浜市神奈川区で 18 日、「玄関の鍵穴に接着剤が詰められ、家に入れない」などと 110 番通報が相次いだ。

神奈川署によると、民家やマンションで少なくとも 15 戸の玄関で被害が確認され、器物損壊容疑で調べている。

②18 日午後 0 時 25 分ごろ、同区六角橋 1 丁目のマンション住民の女性から「玄関の鍵穴に接着剤が入られている」と 110 番通報があった。

その後、同 9 時半まで六角橋や西神奈川地区などで 17 件の通報があり、少なくとも 15 戸で被害が確認された。

午前中に外出し、帰宅後に被害に気づいた人がほとんどで、署は何者かが故意に接着剤を鍵穴に流し込んだとみて、防犯カメラの映像などの確認を急いでいる。

被害者は業者に依頼してシリンダーの交換などを余儀なくされたという。

2. ■ マンション一室でポーカー賭博させた疑い 男女 4 人逮捕 朝日 2025 年 3 月 10 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST3B15KYT3BUTIL003M.html?ref=smartnews>

概要

① マンションの一室に客を集めてポーカー賭博をさせたとして、警視庁はブラジル国籍で職業不詳（36）＝群馬県大泉町＝ら 20～40 代の男女 4 人を賭博場開帳図利容疑で現行犯逮捕し、10 日に発表した。同容疑者は「手数料を得ていた。

いずれは報れると思っていた」などと供述しているという。

② 逮捕は 6 日付。ほかに逮捕されたのは、同国籍で無職の男（40）＝東京都渋谷区＝、日本国籍の無職の男（25）＝住居不詳＝、同国籍のアルバイトの女（33）＝東京都江戸川区＝の 3 人。

③ 4 人は 6 日深夜、東京都新宿区新宿 7 丁目のマンションの一室で、男性客 5 人にトランプを使ってポーカー賭博をさせ、手数料を取って利益を得た疑いがある。週に 2 回、同様の行為を繰り返していたとみられ、同課は昨年 5 月以降に約 4 千万円の手数料を得たとみて調べている。同課員らが 6 日にマンションを搜索し、客に賭博をさせているのを確認したという。客の 5 人も単純賭博容疑で現行犯逮捕＝釈放＝したといい、今後、任意で調べて書類送検する方針だという。

1. ■ 女性の部屋のベランダ侵入 元消防士男性不起訴処分 広島地検 2025 年 3 月 11 日

<https://www.tss-tv.co.jp/tssnews/000027944.html>

概要

① 去年、集合住宅に住む女性の部屋のベランダに侵入するなどした疑いで逮捕・送検された北広島町の元消防士の男性（39）について、広島地検は今年 1 月 11 日付で不起訴処分としました。

② 去年 10 月、北広島町内の集合住宅に住む女性（20 代）の部屋のベランダに侵入し防犯カメラを盗んだとして住居侵入と窃盗の疑いで逮捕・送検されていました。男性は、警察の調べに対して容疑を認めていました。

広島地検は「情状全般を考慮した」として男性を 1 月 11 日付で不起訴としました。

北広島町消防本部は今年 1 月、男性を懲戒免職処分にしていました。

事件 事故

5. ■ 駐車場に女性と赤ちゃんの遺体 11 階建てマンションから転落か青森県 2025 年 3 月 11 日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/atv/1783101?display=1>

概要

①11 日午前、青森県八戸市にある会社の駐車場で女性と赤ちゃんが血を流して死亡しているのが見つかりました。警察は、隣接するマンションから転落した可能性もあるとみて調べるとともに、周囲で見つかったバッグの持ち主も調べています

②11 日午前 7 時 45 分ごろ、八戸市番町にある会社の駐車場で亡くなっている女性と女の子の赤ちゃんがいるのを、この会社の従業員が見つけた。

③亡くなった女性は 30～40 歳くらい、赤ちゃんは女の子で 1 歳未満とみられる。2 人とも骨折の痕があり、出血をしていたということです。また、服は着ていて争った様子はありませんでした。

2 人が倒れていた駐車場は、11 階建てのマンションと隣接していて、警察は転落した可能性もあるとみて調べることにしています。

さらに、2 人が倒れていた周囲にはバッグがあり、持ち主を調べるとともに 2 人の身元や死因などを調べることにしています。

4. ■ エレベーターピットで作業員死亡 油スプレー吹き付け作業中 大阪 2025 年 3 月 5 日 <https://www.mbs.jp/news/kansainews/20250305/GE00064115.shtml>

概要

①大阪府茨木市の集合住宅で、エレベーター内での防水工事中に作業員 1 人が「ピット」内で倒れているのが見つかり、死亡が確認されました。5 日午後 2 時前、「男性の工事作業員がエレベーターの防水作業中に突然倒れた。地下 5m 付近のため、すぐに助けることができない」と消防から警察に通報がありました。

②エレベーターが上下する空間の底にあたる「ピット」と呼ばれる場所で、大阪府豊中市の男性作業員（59）が倒れているのが見つかったということです。男性作業員は病院へ搬送されましたが、その後死亡が確認されました。

③現場では 5 日から 2 日間にわたり、エレベーターの防水工事が行われていて、男性作業員はエレベーターピット内で油汚れを取るスプレーを吹き付ける作業をしていた。その後、別の作業員が倒れている男性作業員を発見しました。

3. ■エレベーター急上昇天井に衝突、2人重傷…仙台市マンションで昨年 2025 年 3 月 18 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250318-OYT1T50116/?from=smtnews>

概要

①仙台市内の4階建てマンションで昨年1月、エレベーター（定員6人）のかごが突然上昇して天井に衝突し、乗っていた2人が重傷を負う事故が起きていた。

国土交通省が18日、事故に関する調査部会の報告書を公表した。

②昨年1月16日。エレベーターが3階から2人を乗せて下降し、1階に到着して扉が開いた直後、かごが急上昇し、降りようとした1人が扉の外で転び重傷を負った。かごは残り1人を乗せたまま最上階の天井に衝突して止まり、この1人も重傷を負った。

③同部会の調査で、エレベーターの制御盤のブレーキ回路のスイッチ二つが故障し、1階到着時にブレーキがかからなかったことが判明。

エレベーターの重りが乗っていた2人より重かったため、かごが急上昇した。故障したのはメインと予備のスイッチで、メインは2008年から、予備は00年から交換されていなかった。予備の方は交換目安（5年）が示されていたが、メインの方はなかった。

④製造元の東芝エレベータと保守点検を担当するコスモエレベーターは、事故機を含め同型のエレベーターの交換目安の策定や部品の交換、社員への指導などを行ったという。

2. ■警察官声かけ43歳男性 マンション4階ベランダ飛び降り骨折 愛知 2025 年 3 月 11 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/1782951?display=1>

概要

①きょう午前9時15分頃、愛知県豊橋市吉川町のマンションで、蒲郡警察署の警察官が、1階のエントランスにいた43歳の男性に声をかけたところ、男性が4階まで上がり、ベランダから飛び降りたということです。男性はろっ骨を折るなどの重傷とみられています。

②警察は薬物事件の捜査の過程で男性に声をかけたということで、蒲郡警察署の成田信久副署長は「現時点では適正な職務執行ではない状況があったとの報告は接していない」などとコメントしています。

放火

1. ■マンション駐輪場不審火 自転車が焼ける 連続放火の疑いも 2025 年 3 月 27 日

<https://news.ntv.co.jp/n/ctv/category/society/ct307abc5f10f141c29e8bcc442f68df79>

概要

① 26 日夜、名古屋市東区のマンションの駐輪場で住人の自転車が燃える不審火がありました。この場所では 6 日前にも不審火が起きていて、警察は連続放火の可能性もあるとみて調べています。

② 26 日午後 11 時半ごろ、東区出来町で、通行人の女性がマンションの駐輪場で自転車が燃えているのを見つけ警察に通報しました。火はマンションの住人が消火器を使って消し止め、建物などへの延焼はなく、けが人もいませんでした。

この駐輪場は道路に面していて、誰でも立ち入ることができるということです。

③この場所では 6 日前の 3 月 20 日にも、置かれていた車椅子が燃える不審火が起きていて、付近に火の気がないことから、警察は連続放火の可能性もあるとみて調べています。

火災

4. ■マンション最上階の1室を全焼する火事 1人遺体男性(62) 盛岡市 2025年3月22日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/ibc/1805433?display=1>

概要

- ①火事があったのは盛岡市津志田中央にある11階建てのマンションです。22日午前6時20分ごろ、「音がして白煙が上がっている」と消防に通報がありました。
- ②火は約5時間後に消止められましたが、11階に住む無職・石川修浩さん(62)の1室が全焼し、焼け跡から性別不明1人の遺体が見つかりました。石川さんは4人暮らしで、他の3人は煙を吸うなどして処置を受けましたが命に別状はない。

3. ■マンション炎上「窓から火」 住宅街で何が？ 目撃者証言 2025年3月11日 https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000410454.html

概要

- ①火災があったのは仙台市にある5階建てマンションの4階の部屋で、11日午前6時ごろ。「バーンと本当にすごい火事。火が窓からいっぱい炎が出ている」
- ②住宅の多い地域でしたが、けが人などはいませんでした。

2. ■未明にマンション火災 一室全焼 73歳女性死亡 福岡・久留米市 2025年3月25日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1809986?display=1>

概要

- ①25日午前0時半すぎ、久留米市通町で「マンションの一室から煙が出ている」と近くにいた女性から警察に通報がありました。
- 火は約1時間後に消止められましたがマンションの一室が全焼し、部屋から女性の遺体が見つかりました。
- ②この部屋に1人で暮らす矢谷文子さん(73)と判明しました。

1. ■黒煙出ている」横浜・保土ヶ谷区のマンションで火事 男性が重体 2025年3月27日 <https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1159470.html>

概要

① 27日午後8時半ごろ、横浜市保土ヶ谷区東川島町のマンションで「建物から黒煙が出ている」と119番通報があった。鉄筋コンクリート造5階建てマンションの2階の一室を焼き、この部屋から男性が病院に搬送された。

②男性は意識不明の重体。（カナロコ）

防災

5. ■ 武蔵小杉駅周辺タワマン 在宅避難 認知度は7割 区が調査 2025年3月7日

<https://www.townnews.co.jp/0204/2025/03/07/775422.html>

概要

①中原区役所は2月18日、武蔵小杉駅周辺の高層マンション住民を対象に実施した防災対策に関するアンケート調査の結果を公表した。

在宅避難に対する認知度は7割、自宅のある階までの上り下り経験がある人が5割未満だった。区は、この結果を今後のマンション防災対策等の資料として活用していくとしている。

②調査は、同駅周辺の高さ100m以上の高層マンション12棟のうち、満18歳以上の世帯主1500人を対象に実施。763件の有効回答を得た。

③食料の備蓄状況については、「3日」が最も多く36・6%、7日以上備蓄がある人は13・2%、3日?7日以上は合わせて71・2%だった。家具等の固定については、「一部のみ固定している」が最も多い47・8%、「全部または大部分を固定している」が12・7%、「ほとんど作り付けで固定の必要がない」が3・8%。

その一方で、「固定していない」は35・4%だった。

④地震発生から1時間後の行動については、「おそらく自宅の中に留まる」が最も多く61・1%、「必ず自宅の中に留まる」が28・0%で、合わせて89・1%が自宅に留まると回答。居住階数別にみると、1～15階に居住する人は23・2%が「必ず自宅の中に留まる」と回答した一方、16～30階に居住する人は25・5%、31階以上に居住する人は35・4%と、居住階数が高いほど自宅に留まる人が多くなる傾向が見られた。

4. ■ 3.11 被災タワマン4棟 被害の明暗を分けたのは“構造の違い”。2025年3月10日

<https://suumo.jp/journal/2025/03/10/208228/>

概要

①「31階建ての当タワマンでは、10～20階の中間階の被害が甚大でした。家具や家電の転倒・飛散はもちろんですが、角住戸のコーナーのサッシ・フレームがひしゃげ、ガラスが割れた家もありました。高層階で強い寒風が吹き込み、とてもとても生活できない。ただ、タワマンは耐震性が高いとされ、地域の避難所は基本的にはタワマン住民は受け入れ対象外。考えもしなかった事態となりました」Bタワマンの管理組合住宅部会長、森陽夫さんだ。

②Aタワマンの管理組合理事長、高橋博さんは「24階建てですが、10階あたりに大きな被害が集中しました。家財道具が飛散しグチャグチャに。全戸オール電化のため共用部に重い貯湯タンクを備えた電気

温水器があり、それが倒れる被害もありました。とても生活できないと、近くの避難所の小学校に避難した人もいました。

JR 仙台駅からほど近く、電車通勤や出張などで帰れなくなった人たちも多く避難してごった返していましたがと 2011 年 3 月 11 日当日の様子を振り返る。

③タワマンを含む超高層建築物は、大きく分けて「耐震」・「制振」・「免震」の 3 つの構造がある。さらに「制振」は 2 つに分けられる。

④4 棟を取材したうちの、残る 2 つのタワマンは免震構造で、建物自体の被害はほとんど無かったという。記事の冒頭の耐震構造の 2 つのタワマンとは対照的だ。

ライオンズタワー仙台広瀬管理組合法人の前理事長で建築系の大学教員だった杉山丞さんは、「免震装置に載っているタワー部分だけでなく、エントランス側の低層の耐震建物も含めて建物被害はほぼありませんでした。

帰宅したら、免震建物と耐震建物を繋ぐ接続部を覆うパネルが跳ね上がってズレていました。免震装置が有効にはたらき、激しい地震動の影響を抑えてくれたのです。ズレたパネルが危険なので、工事用の赤いコーンを設置して住民に注意を促しました」

後日、全住民に室内の被害状況についてアンケートを行った。

「95%が『無被害』と回答、5%が『軽い被害』と回答し、具体的には、『テレビの転倒』が 1 人、『軽い棚や CD ラックの転倒』7 人、残りは『食器が少し壊れた』11 人などで、階数による偏りはありませんでした」という。

⑤もうひとつの免震タワマン、アップルタワーズ仙台／ブローディアタワーの管理組合法人理事長の武藤潤子さんは、「激しく振り回されるような揺れが長く続いたそうですが、被害自体はほぼなく、たとえば『仏壇に供えたコップが一つ倒れた（14 階）』、『ワイングラスが 1 つ倒れた（30 階）』といった報告があったくらいです。

うちは、18 階建てのアペリアタワーと 2 棟でひとつの管理組合なのですが、そちらは耐震構造で揺れが激しく、室内は家具などが転倒・飛散してたいへんだったそうです」と話してくれた。

⑥地震による被害は、建物の高さ、地震の種類・地震波の周期によって違った様相となるという。以下の図に示すように、木造家屋のように低い住宅は短い周期で激しく揺れ、超高層など高い建物は、長い周期の地震波に大きく反応する。

東日本大震災は海溝型地震であり、地震動の周期が長く、超高層建物がゆっくりと大きく揺れる。

一方、阪神・淡路大震災（1995 年）や熊本地震（2016 年）、能登半島地震（2024 年）は、直下型地震で周期が短く、低い建物がガタガタと揺れやすい。

⑦阪神・淡路大震災では、神戸市などのタワマン（耐震構造）の室内被害・怪我について階数別での調査もある。上階にいくほど被害が大きかった。

建築構造を専門とする工学院大学建築学部の久田嘉章教授によると、「東日本大震災は海溝型地震ですが、仙台は震源域から近かったこともあり、直下型と同様の短周期の地震動が建物へ大きな被害を及ぼしたと考えます。これに免震装置の効果が発揮されたのだでしょう」と分析する。

⑧制振構造そして免震構造が採用されはじめたのは、概ね 2000 年以降だ。技術革新によって可能になった比較的新しい構造形式なのだ。広瀬は 2002 年竣工、アップルは 2008 年の竣工で、宮城県沖

地震（1978 年）などもあり、免震構造がいちはやく取り入れられた。宮城県沖では 1897～2011 年の間に 4 回の大地震があり、平均発生間隔は約 38 年だ。このことが免震構造の採用を後押ししたわけだ。

免震構造はコスト高である。最近の建築費の高騰、コストカットの必要性から、免震構造で計画していたものの、その採用を諦めたケースもあると聞いている。

⑨建物被害が大きかった B タワマンの森さんは「私は家具や家電については地震に備えて転倒防止ツールなどの耐震グッズで固定していたので、室内被害が少なくてすみました」と言い、居住者の備えの大切さが裏付けられた格好だ。

B タワマンの別の住民は「避難所に指定されている近所の小学校に行ったときは、1000 人定員のところに、既にタワマン住民を含む 2500 人の避難者が集まり混乱が起きていました」と証言する。「タワマン 1 階の玄関ロビーを住民の避難所とするほか、隣の区民センター集会所を開放してもらい急遽避難所としてもらいました」と当時の状況を説明してくれた。

⑩森さんは建物が深刻な損傷を受けているのではないかと心配だったが「設計を行った設計事務所、施工を行った大手ゼネコンの担当者が発災後 1 週間ほどで被害調査に訪れてくれました。詳細な調査の結果『構造上問題は無い』ということで貼り紙をしてくれたのは、住民にとっては大きな安心になりました。」行政が建築士などに依頼して行う「被災建築物応急危険度判定」は、10 階以上の建物を対象としていない。高層建築物は、その建物の図面など資料を持つ設計事務所や施工会社でないと判断が難しいのだ。

⑪発災直後には 4 つのタワマンともに同様の課題に直面した。

それは、非常用を含む全てのエレベーターが使用不能に陥り、少なくとも丸一日は非常階段での上り下りしかできなかった。広瀬の杉山さんは「エレベーターは震度 4 以上を感知すると緊急停止し、専門家の検査を受けないと稼働できません。エレベーター保守会社に直接連絡を取り交渉して、検査に来てもらいました。翌日の夕方に 1 機の非常用エレベーターを非常用電源で動かすことができました（発災から 28 時間後）。ただし、非常用発電の備蓄燃料が限られるので、1 時間の稼働を朝・昼・夕の 3 回にしました。これで、3～4 日間持つことは管理組合として事前に計算しており対応できました」と打ち明ける。

免震構造であっても、エレベーターは停止し、保守会社の検査員が来るまでは、上下移動に不自由をきたすのだ。

⑫杉山さんは「仙台市の臨海部は津波被害が甚大でしたが、広瀬が立地する県庁・市役所・大病院のある市中心部は、道路も健全で保守会社も迅速な対応が可能でした。

首都圏では、エレベーターを備えるビル・マンション（低層～超高層）が格段に多くあることと、建物倒壊などで交通インフラの寸断が想定され、検査員が来るまでに数日を要するのではないかと心配です」と話してくれた。

⑬停電は、広瀬、A タワマン、アップルのある市中心部で発災翌日の夕方ごろに、B タワマンは遅れて 3 日後の 14 日夕方ごろに復旧したという。

B タワマンの森さんは「私は当時 40 代半ばで、ジムにトレーニングに通い、健康に気をつけ、体力には自信がありました。それでも、私の部屋のある 25 階までの階段の上り下りはこたえました。地上まで降りるのは 1 日一回と決めて、買い物するものを書き出したメモを用意してやり残しが無いように出かけたものです」

と話す。

⑭B タワマンの非常用・常用エレベーターが稼働したのはともに発災から4日後、15日だった。

停電はその前日に解消していたものの検査員が来るのが遅かったためと推察される。「非常階段には窓が無く真っ暗で、懐中電灯が必要でした。もちろん非常用照明が付いてはいるのですが、発災後2〜3時間でそのバッテリーが尽き、非常用電源の稼働時間でないと点りません。マンション自治会で、2つある非常階段の一つは上り用、もう一方を下り用と決め張り紙をして、交通整理をしました」と生々しい体験を語ってくれた。

⑮一般社団法人日本エレベーター協会は「大規模地震発生時のエレベーター早期復旧等に関するご協力をお願い」を建物の所有者・管理者に向けて発している。

復旧の優先順位において、タワマンはけっして高い優先度でもないことは心得ておくことが必要だ。そして、限られた検査員による効率的復旧を進めるため「1ビル1台の復旧」「余震が落ち着くまでの運行休止」「復旧依頼は余震が落ち着いてから」などを求めている。このほか、同一の建物から複数の連絡が来て保守会社が混乱しないように、連絡したら「復旧要請連絡済み」の貼り紙をするように呼びかけている。

⑯水とトイレは在宅避難の要である

マンションでは揚水ポンプによって水を揚げる。水を得るには電気とポンプが必要になるわけだ。タワマンに供えられている非常用発電機は、発災による停電が起きると起動して、管理室の防災センター、防災設備、揚水ポンプ、共用部の非常灯などに自動的に電気が供給される仕組みになっている（専有部、つまり住戸内には非常用発電は接続されない）。

⑰発災後、防災センターから発される館内放送で「非常用電源が稼働しているあいだに浴槽に水を貯めてください」とアナウンスがなされた。B タワマンでは「被災当日は17時ごろまで、翌日も約3時間は自家発電が稼働したので、これで水を貯めることができました」（森さん）という。

⑱一方、広瀬では「本来は揚水ポンプに電気が供給されるはずが、震災による思わぬトラブルで遮断され、これを復旧できませんでした。しばらくは高架水槽に残っていた水が使えましたが、翌朝には底をついたため、昼頃から地下受水槽より水タンクにて各戸へ水を配布しました、しかし、高層階に暮らす居住者とくに高齢者はこれを持って上がるのに苦労していたため、役員含め助け合いました」

（但し、さいわいなことに同日夕方に停電は解消され、揚水ポンプも復旧した）。

水タンクは、何階の何号室に配布したかを記録しながら配布した。住民の安否の確認にもなった（写真：ライオンズタワー仙台広瀬管理組合法人）

⑲仙台市の地震発生直後の断水戸数は約23万戸で、断水率は50%であった。発災から18日後に（津波被害地域を除く）市内全域で復旧した。4つのタワマンでは、公共水道の断水を免れたところ、数日断水したところがあった。公共水道の断水と、揚水ポンプ・エレベーター復旧の遅れが重なると、給水車の配給に並んで水タンクを階段で運び上げることになる。

⑳さらに、トイレも在宅避難には大きな課題となる。

B タワマンの森さんは「市の方から『臨海部の下水処理施設が津波で壊れたので節水につとめて』というアナウンスがありました。当時は管理組合で常備している非常用トイレも少なかったことから、これには困りました。こっそり、流していた人もいたようです」と話してくれた。最近では、地震発生後にトイレを使ってはいけないということが広く知られてきた。

公共下水道の損傷にとどまらず、地震によってマンションの共用部配管が破損して、漏水・詰まりが発生する恐れが大きい。共用部の排水管が破損（閉塞）した状態で上階から排水を流すと、下層階で便器から排水があふれ出すおそれがある（※記事末 3）。B タワマンでは、大事には至らなかったようだが、注意すべき点だ。

②①ガス復旧は約 1 カ月後。機械式駐車場も課題

電気は 3 日後までには、津波被災地域を除くと市内全域でほぼ復旧した。

A タワマンとアップルは、オール電化であったことから、これによってかなりの不都合が解消された。広瀬と B タワマンは、調理や給湯はガスだった。ガスの復旧には 1 カ月程度かかった。そのため、カセットガスコンロやポータルブル電磁調理器を購入したり他地域から送ってもらうなどして、煮炊きに使ったそう。

②このほか困ったこととして、広瀬の杉山さんは、機械式駐車場の課題を指摘する。

「まず発災後の停電によって、機械式駐車場は動きません。仕事先などから帰宅してきた住民の車を収容できずに混乱をきたしました。それに加え、地震による揺れで破損しているおそれがありますから、電気が復旧したからといってすぐに動かすことはできません。『検査が完了するまで稼働禁止』という張り紙をしました。全台数分が復旧できたのは 7 日後でした」（杉山さん）と説明してくれた。

③東日本大震災ではタワー式・機械式駐車場が損壊し、使用不能になったものが 87 棟あった。最近でも能登半島地震で、富山市のタワー型機械式駐車場（42 台収容可能）で、6 台の車がパレットごと落下したという報告もある。機械式駐車場は、地震に弱いことを認識しておくことが必要だ。

（村島正彦 | 住まい・まちづくりコンサルタント）

3. ■ 3.11 被災タワマン 4 棟からの教訓 マニュアル、設備学び 仙台市 2025 年 3 月 10 日

<https://suumo.jp/journal/2025/03/10/208257/>

概要

①ライオンズタワー仙台広瀬では、入居から 7 年目、2010 年 4 月の管理組合定例総会で、予算を確保して防災マニュアル作成計画の承認を受けた。

杉山丞さんは「タワマンが多く建つ東京都中央区に視察を申し込みました。その際、中央区の指導のもといち早く防災マニュアルを作成していたリガーレ日本橋人形町 にも視察に行きました」と東日本大震災発災前年に、防災への備え を始めた。

②「その後、仙台市消防局にも何度か相談に行き、準備を進めていました。それが、マニュアルの完成・住民への配布を目前に、東日本大震災が起こったのです」

「ただし、このマニュアル検討を進めていた自治会・理事会役員は、当タワマンの設備や発災後の対応手順がアタマに入っていたため、結果としてたいへん役に立ちました」と説明してくれた。

③その実例としては被災の教訓も踏まえて以下

1) 自分のマンションの給水設備が停電時にどうなるのか、断水時にどこまで予備が残るのか、それをどのように取り出せば良いのかなどを把握できていた。

また、それを水タンクに入れて運ぶ流れもスムーズにできた。

2) 非常用自家発電機があるような大規模な高層マンションであれば、それが命綱になる。燃料を十分に備蓄し、自家発電機に負荷をかけずに運転を長引かせる方法を把握し、自家発電機から電気を送れる照明、非常コンセント、非常電話の場所と、その有効な利用方法などを理解できていた。これは、災害対策本部や避難所の設営や、携帯の充電などにおいても威力を発揮した。

3) 2フロア程度のブロックを設定し、自治会班長をブロック長として、日ごろから交流を図り、災害時には安否を確認し合う体制を、マニュアルを通じて構築しようとしていたが、今回はマニュアル配布直前だったこともあり、残念ながらそこまでの周知徹底は図れなかった。

4) マニュアルを検討する中で、居住者の実態を把握しようと現況調査を行ったことによって判明した「防災弱者」世帯（およそ 70 歳以上の高齢者のみの世帯）に対して個別訪問し、安否確認と困っていることの聞き取りを行い、若干の食糧支援を含めおおよそ対応できた。

5) マニュアルとは別に、日頃から防災訓練と併せて炊き出しの訓練を重ねてきたことで、ガスボンベや調理器具、発電機などが随分と揃っていた。アルファ米やビスケットなどの備蓄があるとより良いと思うが、過度に自治会・理事会に依存することなく、各家庭が 3 日分の備蓄を行うことを前提としたい。（出典：ライオンズタワー仙台広瀬管理組合法人提供資料より）

④アップルタワーズ仙台管理組合法人理事長の武藤潤子さんは「そもそも私は東日本大震災後に、購入し入居しました」と断ったうえで話してくれた。

「8 年前に私が理事長に就任したときには、管理組合としては防災について何も対策を取っていませんでした。たまたま、仙台市が行っている『杜の都防災力向上マンション認定制度』のことで知り、この最高格付け【六つ星】を取ることを目標にしました」という。

⑤まず行ったことは「防災マニュアル」の整備だが、年を経るごとに、災害を経験するなどして新たな発見があり、マニュアルは既に 4 回改訂したという。

⑥2021 年 2 月に仙台市を震度 5 強、同年 3 月に震度 5 弱の大きな地震が襲った。

「2 月の地震ではエレベーターが緊急停止して、常駐の管理員さんたちは、至るところで鳴る警報音に駆け回って対応していました。そんな様子を見て、震度 5 以上の地震が起きたら管理組合理事に 1 階のロビーに集まってもらうことにしました。管理員さんは緊急対応で管理員室に不在になるので、われわれでできることは対応しようということです」

⑦翌 3 月の地震では、それが実行に移された。

「私たちが管理員室に備えられたホワイトボードをエントランスに出して『エレベーターが停止していること、検査員が来るまでは動かないこと、前回の地震では復旧に 5 時間を要したこと』など掲示しました」という。帰ってきたお年寄りや子どもの対応をしたのも理事たちだ。

「階段を昇れないと泣き出す子どもがいたりして、低層階にある共用部の和室やシアタールームなどを開放することを考えました。しかし、その鍵の所在が分からなかったことから、以後、管理員室に緊急時に理事が持ち出せる防災倉庫など含めた全てのスペアキーを入れた『キーボックス』を用意してもらいました」と経験を踏まえた対応を模索している。

⑧仙台市では近年だけでも、2021 年に 2 回、2022 年に 1 回、4 棟全てでエレベーターが緊急停止する大きな地震が起こった。

アップルではいずれの場合にも、復旧まで約 5 時間を要したという。B タワマンは平時にも関わらず郊外だ

からが復旧には 1～2 日かかったとのこと。

⑨このほかにも、非常用発電機を長く使えるように燃料予備タンクを備えたり、受水槽のポンプが作動しなくても直接取水できるように蛇口を取り付けた。

全てのエレベーターに後付けで、カゴ内に閉じ込められた際の防災セットを備えるなど、緊急時を想定して逐次改善を試みている。また、年に 2 回、義務づけられている防災訓練では、理事の全員が、非常用電源やポンプの再起動の方法の予行訓練を行って、非常時に備えている。

⑩武藤さんは「私たちのタワマンが建つ周囲の町内会で防災訓練もやっており、そこと連携を持つ必要があることを知りました。そこで、仙台市と相談してアップルタワーズ単独で町内会を新しく組織して、近隣の町会と連携を取ることにしました。

それから、私たちの敷地は大規模開発で公開空地も大きく、建物も免震で安全性が高いので、空地や建物のエントランス内も開放して地域貢献することも視野に入れています」「2 フロアの 26 戸でひとつの班を構成しています。これは非常時の安否確認を行う単位で、班ごとにブロック長を決めています。お互いに顔見知りとなっておくことも大切で、スカイラウンジで班別の懇親会を開くなどして、コミュニケーションを図る工夫をしています」

ただ、こうした防災を前面に出した堅苦しい会だけでは参加も少ないし継続性がないため、頻繁に交流イベントを開催している。そのなかでもいちばんのイベントは、8 月の夏祭りだ。毎年、公開空地などに設けたステージで、和太鼓やバンド演奏、住民によるフラダンスや演舞などが披露される。屋台が設けられビールが振る舞われ、最後は盆踊りで締めくくられる。住民間の交流を促し、また、屋台の出店では、防災用に備えたコンロ、プロパンガスなどを活用し、非常時の予行演習にもなっている。

アップルの武藤さんは「生け花教室や健康体操をやったり、コミュニティ活動にも取りかかりました。それが、防災連携のために町内会をつくったことをきっかけに、こうした活動がより活性化しています。エントランスホールで住民のみなさんの趣味の絵や洋裁などの作品を展示する文化祭、ハロウィンでは子どもたち向けにコンシェルジュにお菓子を用意し配布したり。いちばん大きいのは夏祭りです。大道芸や手品師を呼んだり、かき氷やポップコーン、射的や水ヨーヨーづくりなど住民それぞれの得意な範囲で手づくりのお祭りです。いまでは、毎月なにかイベントをやっています。防災と構えずに、ふだんのこうした活動で、顔見知りを増やしてもらって、コミュニティを醸成し、いざというときの助け合いにつながればと考えています」という。

⑪B タワマンの住宅部会長の森陽夫さんは、発災後に自治会が役に立ったことについて紹介してくれた。「竣工し一斉入居した翌年 2000 年に、3 人の有志の女性を中心に自治会が発足していました。日ごろから培った住民同士の付き合いが奏功して、倒れてきた重い仙台簞笥に挟まれた人の救護など、隣近所の人たちで対応したと言います。また自治会で備蓄したアルファ米と住民の持ち寄った食材で豚汁などの炊き出しを 3 日間にわたって行い、被災後の空腹を満たし、寄り添い助け合うことで安心感をもたらしました」と話してくれた。

⑫タワマン規模となると、管理員室に防災センターの機能を備えることが法令で定められている。火災警報器、エレベーターや非常用電源、スプリンクラーなどをモニタリングする制御盤を備えて、管理員が建物の安全を見守っている。

A タワマン管理組合理事長の高橋博さんは「わたしどものマンションは、1991 年竣工なので今年で築 34 年になります。2022 年に非常用エレベーターを含む 3 基のエレベーターを改修し、防災制御盤も同じ年

に交換しました。とても費用がかかるものですが、安全の確保のためには必要な出費です」と話してくれた。防災設備の保全のためには、住民が毎月納める修繕積立金の適切な徴収も必要となる。

⑬B タワマンの森さんは「25 階に住むわたしがこれまでもっとも怖い揺れを体験したのは、じつは 2008 年 6 月の岩手・宮城内陸地震でした。仙台市は震度 5 強で、長周期地震動の揺れも大きく、体感としては 2～3m くらいゆつくりと長い時間振り回され立っていないほどでした」と振り返る。

⑭建築構造を専門とする工学院大学建築学部の久田嘉章教授

「岩手・宮城内陸地震の当時は気象庁の長周期地震動階級の公表はありませんでしたが、観測された強震記録から階級は 2～3 程度、つまり振幅は 15 cm から 1m の範囲内と推定されます。振幅が『2～3m』というのは大きすぎ、RC 造では最?でも両振幅で数 10cm 程度だと考えられ、体感として?常に?きな振幅に感じたのではないのでしょうか。実は?層階にいと 10～20cm 程度の揺れでも吊り下げているものが大きく揺れたり、物ががぶつかったり、建物の軋みの?が聞こえ、窓の外?景?も動くので?きな恐怖を感じると?われています」と見解を述べた。

⑮東京都中央区では「震災時活動マニュアル策定の手引き」を公開している。

2. ■巨大地震で高層マンションが停電したら…待ち受ける“現実” 2025 年 3 月 11 日

[https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/1782295?display=1,](https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/1782295?display=1)

概要

①名古屋市西区の 19 階建てマンション。おとし完成し 462 世帯・約 1500 人が暮らしています。「(水も) ポンプ、電気の力を使って各部屋に給水しているので、電気が止まると部屋に水もいなくなる。(マンションが) 新しいから大丈夫というわけではなく新しくても、そういった危険性がある」

②名古屋市では南海トラフ巨大地震の際、最悪のケースで 1 週間程度停電が続く想定ですが電気が復旧しても専門の技術者が点検するまでエレベーターは動きません。

名古屋市内に 11 階建て以上の高層マンションは約 2800 棟もあり、復旧にはかなりの時間がかかると考えられます。

③「断水で水が来ないときも一定量、この中には水がたまっている状態。非常用の水源として使うことができる」貯水量は 23 万リットル。飲み水には使えませんが、お風呂やトイレなどの生活用水として使えば住民が 1 か月近くは生活できる計算です。それでも…、上層階の住民は階段で運び上げるしかありません。試しに 2 リットルのペットボトルを 2 つもった状態で 19 階まで記者が上ることに。5 階までは順調な足取りでしたが…、10 階を超えると息切れが。休まずに階段を上り続けること約 6 分、呼吸をするのも苦しく、疲れ果てた様子に。

④マンションの管理組合の理事長で、自分も 17 階に住む水野さんは、防災訓練を繰り返すなど住民同士の助け合いの仕組み作りを急いでいます。

「どんな方が住まれているか、仲良くしろではなく『知る』。18 階にお年寄りの方がいて『階段を下りて水持って勝手に行って』というわけにはいかないと思うので。誰が住んでいるか分かっておけば優先順位や、お手伝いをすることができるかもしれない」

(CBC テレビ「チャント！」2025 年 3 月 11 日放送より)

1. ■ 消火用ドローン、東京消防庁開発へ…木密地域やマンション火災対応 2025 年 3 月 17 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250317-OYT1T50088/?from=smtnews>

概要

①東京消防庁は2025年度、上空から火元に向けて放水する「消火活動用ドローン」の研究開発に乗り出す。

首都直下地震も見据え、木造住宅密集地域（木密地域）での延焼リスク低減や、中高層建物での都市型火災に迅速に対応する狙いで、26年度中の実用化を目指す。

②都内には、延焼の危険性が高い木密地域が東京ドーム1500個分にあたる約7100ヘクタールあり、路地が狭く消防車両が入れない地域も少なくない。

マンションは13万棟以上とされ、同庁管内の23年の住宅火災のうち約65%は、こうした共同住宅で起きていた。

③昨年11月に文京区のマンションで住人2人が死亡した火災では、住宅密集地の現場に消防車が近づけず、建物の防犯性能も障害になって鎮火に9時間を要した。

こうした火災への対応として、同庁は消火活動用ドローンの研究・開発を決定。

④20メートル以上の高さまで上昇して水平方向に12メートル以上放水でき、屋内消火栓と同程度の毎分130リットルの放水量を持つ性能を想定している。

実用化後は消防署などに配備し、火災現場に持ち運んで、ポンプ車による放水前の初期消火に生かしたい考えた。

⑤具体的な仕様はメーカーが検討することになるが、ホースを持ち上げる方式やタンクを備えるタイプなどが考えられる。

開発にあたっては、給水方法や耐熱性、墜落防止などの対策が課題になる。上空からの映像を、地上の隊員が即時に確認できる機能もメーカーに求める。運用開始前には、安全に配慮した運航指針も策定する。

(読売新聞)

行政の動き

3. ■国交省 マンション管理・再生円滑化等のための改正法案を閣議決定 2025 年 3 月 4 日

https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000224.html

概要

①マンションの管理及び再生の円滑化等のための措置を講ずる「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」が、本日、閣議決定されました。

②建物と区分所有者の「二つの老い」が進行し、外壁の?落等の危険や集会決議の困難化などの課題が顕在化してきています。このため、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化等を図ることが必要です。

③（１）マンションの管理の円滑化等

[1] 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みを導入。

[2] マンション管理業者が管理組合の管理者を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等についての区分所有者への事前説明を義務化。

[3] 修繕等の決議は、集会出席者の多数決によることを可能に。

[4] 管理不全の専有部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設。

④（２）マンションの再生の円滑化等

[1] 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議によることを可能とするとともに、これらの決議に対応した事業手続等を整備。

[2] 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に。

[3] 耐震性不足等で建替え等をする場合における特定行政庁の許可による高さ制限の特例を創設。

⑤（３）地方公共団体の取組の充実

[1] 外壁?落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置。

[2] 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設。

2. ■都の再開発マンション、投資目的の購入を防ぐよう事業者に要請へ…2025 年 3 月 13 日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20250313-OYT1T50058/?from=smtnews#>

概要

①東京都は12日、再開発事業で都が建設に関わったマンションが販売される際、投資目的の購入を防ぐ措置を講じるよう事業者に要請する方針を明らかにした。

都議会予算特別委員会で、松葉多美子都議（公明党）の質問に答えた。

②要請対象になるのは、都市再開発法に基づく都の市街地再開発事業で建設されるマンション。

都に代わって整備や分譲を行う事業者に対し、1名義あたりの申し込みを2戸までに制限するなどの対応を求める。現状では、泉岳寺駅地区（港区、約1・3ヘクタール）に2031年度完成予定の30階建て高層マンションで要請する見込みという。

東京五輪の選手村跡地のハルミフラッグでは、複数戸の購入を申し込む投資家や不動産会社が相次いだ。平均倍率は最大で70倍に達し、購入後に高値で転売されるケースも続出。批判を受けた都が、事業者に対応を求める事態となった。

③この際、事業者が1名義あたりの申し込みを2戸に制限したところ、倍率が約15倍に下がった。そのため都は、戸数制限などの要請を行い、同種事案の再発防止を図ることとした。

1. ■大規模マンション建設 新宿区、事前協議義務づけへ 朝日 2025年3月14日

<https://digital.asahi.com/articles/AST3G2TK1T3GOXIE003M.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

概要

①東京都新宿区が、区内で「大規模マンション」を建設する際、事業者には区との事前協議を義務づける方針を固めた。都市開発による住宅建設時の容積率の緩和などもやめる。住宅の「量」よりも「質」を重視する方針に転換する。

②対象は、敷地面積1千平方メートル以上、または延べ床面積3千平方メートル以上で過半数の用途が共同住宅か、住戸数100戸以上の共同住宅である「大規模マンション」と、都市開発諸制度を用いた開発計画だ。具体的にはマンション建設に伴い、小中学生の人数がどの程度増えるか、事業者に見込みを示させる。協議の中で、子育て施設の新設を求めるほか、路上駐車など交通トラブルに対応した設備の設置や、地域社会への適応のために町会や自治会との連携なども要請する。事業者が虚偽の届け出をしたり、協議で要請した設備の維持管理が不適切だったりする場合は、警告・公表するという。

③あわせて、区は「住宅ストックは足りている」として、区独自の住宅供給を促す制度を見直す。

今後は、都市開発諸制度によって住宅を建てる際に認めていた、容積率や高さなどの規制緩和を取りやめる。一定の割合で住宅設置を義務づける地区を指定する制度の廃止も検討する。

区長は2月5日の定例会見で「区内の出生数も減ってきている中、将来的に無尽蔵にマンションを大きくしていくべきではない」と述べていた。

④都内の自治体では江東区も、マンション建設の事業者に対し、事前の届け出を条例で義務づけている。同区の湾岸エリアでタワマン開発が進み、小中学校などの公共施設が不足したことが理由だという。

11. ■大規模修繕工事で巧妙化する「談合の手口」とは？ 須藤桂一 2025 年 3 月 12 日

<https://diamond.jp/articles/-/360881>

概要

①3 月 4 日「首都圏の分譲マンションの大規模修繕工事で、工事会社約 20 社が談合を繰り返していた疑いがあるとして、公正取引委員会が独占禁止法違反（不当な取引制限）容疑で立ち入り検査を始めた」と報じた。

公正取引委員会は、工事会社らが受注価格の低下を防ぐことや、各社が分担して利益を得ることを目的に、数十年前からこうした受注調整を繰り返しており、それによって工事費が割高になり、管理組合側の過剰な負担につながった可能性があると見ている。

②公正取引委員会が疑っているのは、独占禁止法第 3 条で禁止されている「不当な取引制限」に対する違反で、「カルテル」に当たる行為だと思われる。カルテルは、事業者や業界団体の構成事業者が相互に連絡を取り合って、本来各事業者が自主的に決めるべき商品の価格、生産・販売数量などを共同で取り決める行為を指す。

簡単にいうならば、企業同士が競争をせずに、価格を引き上げたり、リベートや割り戻しなどの密約を交わすこと、いわゆる“談合”があったのではないかと疑っているのだ※。

③今回の調査により、工事会社らの行為が独占禁止法違反に該当する場合、違反行為を速やかに排除するように命ずる「排除措置命令」や、違反行為の売り上げに応じて国庫に課徴金を納める「課徴金納付命令」といった行政処分の対象になる。

私的独占や不当な取引制限などに対して、法人は「5 億円以下の罰金」（独占禁止法第 95 条）、個人は「5 年以下の懲役または 500 万円以下の罰金」（独占禁止法第 89 条 1 項 1 号）が科せられる可能性がある。

国土交通省からは営業停止命令や公共工事入札の制限などの処分を受けることもあるだろう。

④まず、工事を希望する管理組合に対して、設計コンサルタント会社が、時には異常とも思えるほどの安い金額でコンサルタント費用の見積もりを提出し、大規模修繕工事のコンサルタント業務を受託する。

⑤次に、最終的に工事を発注する工事会社を 1 社決定し、この「チャンピオン会社」と設計コンサルタント会社が結託して、工事見積もりのコントロールと工事費のつり上げ、厳しい公募条件をつけた上での見せかけの入札を行い、結果としてチャンピオン会社が工事を受注する。

こうして工事をチャンピオン会社が受注したあかつきには、設計コンサルタント会社に工事費の何パーセントかをリベートとして支払うシナリオとなる。

この場合、リベートは紹介手数料、コンサルティング料、マーケティング料など、名目はさまざまだ。

管理組合は知らぬ間に大きな負担（損害）を被っている、というからくりになっているわけだ。

⑥国土交通省は「マンションの大規模修繕工事の発注などにおいて、工事会社の選定に際して、発注

者である管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントが存在する」ことを問題視し、2017年1月に不適切な設計コンサルタントについての注意喚起の通知（国住マ第41号 国土建労第1021号 平成29年1月27日）を発出している。

⑦これまでは前述のように、元請け工事会社から紹介手数料やコンサルティング料として受け取っていたリベートを、その下請けや孫請け工事会社から迂回して受け取るようにしたり、あるいは下請け工事会社を指定したり、資材や塗料を指定し、それらの工事会社からリベート分を吸い上げる形に切り替えたりという情報も聞こえてきている。

国土交通省の2017年の通知を受けて、談合をしていた設計コンサルタント会社との契約を解除した工事会社もちらほら現れてはいた。

⑧実はマンション業界では、どの工事会社、設計コンサルタント、管理会社が談合やリベートに関係していたという情報は知れ渡っており、公然の秘密ともいえることだった（参考記事）。

それが、今回の公正取引委員会の調査によって、ようやく白日の下にさらされることになったのである。

正直に言えば、今回の件を受けても、業界にはびこる談合・リベート問題が完全に撲滅され、膿を出し切るというところまではいかないかもしれない。それほど、この闇は深く暗いのだ（参考記事）。それでも、今回の報道は業界に大きなインパクトを与えたことは確かである。

10. ■ 管理組合が「大規模修繕の談合」防ぐたった一つの方法 週刊現代 2025年3月28日

<https://gendai.media/articles/-/149409>

概要

①3月4日関東の主要工事業者20社に公正取引委員会が立ち入り検査を実施した。

具体的にどのような談合が行われていたのか。匿名を条件に工事業者が明かす。

「まず、大規模修繕が計画されると、管理会社が設計事務所に修繕設計書の作成を依頼します。その後、設計事務所が複数の工事業者から見積もりを取り、一番安いところに発注をして工事開始となる」「管理会社は、キックバックをくれる設計事務所に設計書の発注をするケースが多く、設計事務所も同様です。キックバックは『コンサル料』などの名目で受け取ります。もはや業界としてそうした商習慣になっているのです。

②設計事務所が設計書を書いたあと、複数の工事業者が見積もりを作るのですが、すでにその段階でどこが受注するか、談合によってほぼ決まっているのです」

「実は、設計事務所と各工事業者は毎月のように『裏会議』をしていて、いつこのマンションで、どれくらいの大規模修繕があるのかを共有している。そこで、各工事業者が持ち回りで仕事を受注する仕組みになっているのです」と語る。

工事業者としては、いつどの規模の工事が受注できるかの見通しが立つため、計画を立てやすい。また、設計事務所が仕事を割り振ってくれるので、工事の時期も偏らず、安定して収益を上げられる。

③「設計事務所から見積もり依頼が来ると、あらかじめ受注することになっている工事業者が代表して、ほかの工事業者の見積もりも作成します。

受注する業者は『チャンピオン』と呼ばれるのですが、裏で『今回は A 社がチャンピオンなので、A 社に見積もりを作ってもらいますね』と話を合わせておきます。

④A 社が仮に 5000 万円で受注する場合、B 社を 6000 万円、C 社を 7000 万円などと、A 社よりも高い見積書にして、A 社が受注できるようにするのです。

A 社の見積もり 5000 万円には、設計事務所や管理会社に支払うキックバック代も上乗せされているので、通常よりも数百万円から、規模によっては千万円単位で高くなっています。

こうした談合の実態は、業界では公然の秘密となっています」（同前）

⑤大阪府大阪市にある約 50 戸のマンションに住む井口浩輔さん（65 歳・仮名）

「前回の大規模修繕工事から 12 年経つという理由で、今年から来年にかけて大規模修繕をすることになりました。前回の工事は 2400 万円だったのですが、今回の工事は 6700 万円でした。依頼したのは、神奈川に本社を持つシンヨーという工事業業者です。前回と同様の工事で、同じ業者への発注なのに、なぜこんなに高いのか。管理会社は『資材の高騰などが原因』と説明していましたが、さすがに納得できない。不審に思っていたところ、談合のニュースが流れ、工事業業者 20 社にシンヨーが含まれていることが判明したのです」

前回から大幅に工事価格が上がったのはなぜか。本誌はシンヨーに質問状を送ったが、期日までに回答はなかった。

⑥大規模修繕は、管理会社にすべてを一任する「責任施工方式」と、管理組合で工事業業者などを選定する「設計監理方式」の 2 種類に分けられる。

須藤桂一氏は「必ず『設計監理方式』を選んでください」「責任施工方式にすると、すべて管理会社や設計事務所が発注してくれるので、管理組合は楽ができますが、その分、高額になりやすい。さらに競争原理も働きません」

⑦つぎに地元の設計事務所に「大規模修繕の設計書」をつくってもらおう。

その際には、あくまでも設計書の作成のみを依頼して、工事業業者の選定は管理組合が決めると明言しておくのがポイントだ。設計書ができあがったら、工事業業者の選定に移る。このとき、設計事務所が「知り合いの工事業業者数社から見積もりを取りましょうか？」などと声をかけてきても断ること。その段階で、ここで設計事務所に工事業業者の選定を任せてしまうと、談合を仕組まれてしまう。

⑧工事業業者の募集には業界紙『建通新聞』を使うのがベターだ。

スマート修繕代表取締役の豊田賢治郎氏

「建通新聞は、大規模修繕などの公募を無料で掲載できます。掲載に関しては、建通新聞に問い合わせれば、やり方を教えてくれ、すぐに掲載してくれます。その際、談合を防ぐために、工事業業者の応募先を必ず管理組合宛にしておいてください」掲載後、ある程度申し込みが集まったら、そこから数社に絞る。

マンションコンサルタントの別所毅謙氏

「極端に安いところは工事の質が低い可能性があるんで、避けたほうがいいでしょう。なかには、倒産寸前の工事業業者が、現金欲しさに安く見積もりを出しているケースもあるので要注意です」

⑨2～3 社にまで絞れたら、それぞれの業者の担当者にマンションに来てもらう。このとき、別々に業者を呼ぶのではなく、同じ日、同じ時間にすべての業者に来てもらうのがコツだ。具体的な工事内容をそれぞれの業者から直接話を聞いて、もっとも信頼できると思った業者に発注をかけるのが良いだろう。手間はかかる

が、工事業者や設計事務所に数百万円もの不当なカネを取られることを考えると安いものだ。自分のカネは自分で守るしかない。

(「週刊現代」2025 年 3 月 29 日号)

9. ■タワマン管理会社見積もり盛ってない？理事長導入「本格アイミツ」2025 年 3 月 8 日

<https://diamond.jp/articles/-/360157>

概要

①竹中信勝『タワマン理事長 - ある電通マンの記録』ワニブックス一部を抜粋

タワマンには、一般のマンションではあまりなじみのない「航空障害灯」というものが設置されています。航空障害灯は、地上 60 メートル以上のビル・鉄塔・煙突・クレーン・風力発電機などの建築物に設置することが航空法で義務付けられているものです。

②私が理事長になって、航空障害灯がすべて点滅していないことが発覚。しかも管理人は半年前から知っていたらしいのです。何で点滅してないの!?というか、わかってたなら早く言って!?です。航空障害灯が点滅していないのは法令違反であるばかりか、もし緊急事態が発生して屋上のヘリポートを使用したい場合でも、使えない状態だったことがわかりました。怖い、怖すぎる。ゾッとしました。

③至急、修理の依頼を管理人にお願いしたところまではよかったのですが、「最初に航空障害灯を設置した業者が廃業」「電球がいつべんに切れるのはおかしいので、配線等に問題がある可能性」などの問題が出てきて、なかなか対応がされないまま。私はもう、法令違反が継続している状況に危機感を抱き、いてもたってもいられず、自分の知り合いを通じて調べに来てもらったりもしましたが、それでも原因がわかりません。結局、いろいろと駆け回りましたが、管理人の見つけた業者が電球を交換したら点いたとのことで、あっけなく終了。

④管理会社が出す見積もりは、他社の見積もりと管理会社の見積もりを比較するような内容で、「ん？相見積もりとは……？」と思わざるを得ないようなものだったのです。

そこで導入したのが、「マンション管理士」です。

安ければいいわけではないので、見積もりの中身も精査して決めています。電球自体の価格で見れば LED 電球の方が高いですが、白熱球よりも長持ちするのでトータルコストは下がります。見積もりの取り方を本来の相見積もりの形式に変えていきました。結果的に管理会社に出す仕事が激減したことは言うまでもありません。

⑤私が理事長になってなによりも戸惑ったのが、わからないことが多すぎるということでした。普段の生活で、わからないことは人に聞いたり、ネットで調べたりすれば自己解決できるのですが、タワーマンションに関してはそれで解決できないことが多すぎます。

マンション管理士の契約提案には「管理会社の管理人がいるのにマンション管理士とまで契約する必要はない」と反対する人も出てきました。しかし、これまで管理会社任せにしてきたせいで言いなりになっていた部分を、マンション管理士がチェックすることでコストを抑え、無駄な作業にお金をかけず、発注先の選択肢を多様化できるなど、メリットは大きいのです。

⑥マンション管理士の選定は公募で実施しました。

私も個人的なツテを頼り、何名かのマンション管理士にお声掛けしましたが、なかなかいい返事がもらえません。というのも、マンション管理士自体の絶対的な数が少ないのです。それでもさまざまなルートを通じて、3社との面接が決定。公平性を担保するため、私の他に2名の理事に同席してもらい、3名で面接をして比較検討することになりました。面接で話を聞いていると、マンション管理士は基本的にたくさんのマンションを掛け持ちで担当しているので、本当にきちんと我がマンションの仕事が務まるのかと率直に心配の念が湧いてきます。

⑦3社のうち1社のマンション管理士事務所は、複数の担当者でひとつのマンションをカバーしているのとことで安心でき、この事務所との契約を理事会で承認してもらいました。

次期理事会では年間契約を前提でお願いしました。

理事会では修繕や備品購入などの見積もりが妥当かどうかを審議しますが、これまではほとんどの案件で、管理会社が出してきた見積もりを承認する形になっていました。金額が高いものは相見積もりを前提としていたのですが、いつも管理会社の方が若干安い程度。出来レースのような雰囲気は否めませんでした。マンション管理士に相談することで見積もりの納得感が増ただけでなく、マンション管理士からも見積もりが出され、本来の「相見積もり」が成立するように。

マンション管理士は他のいろんなマンションで同様の相談に乗っている経験から相場観がある程度わかり、業者など独自のネットワークも持っています。自分で調べてみてわからないことも、マンション管理士のネットワークで調べてもらえばすぐに解決できました。

これまで管理組合は管理会社の言いなりのような構図になっていましたが、マンション管理士が管理組合の目線に立って管理会社と交渉してくれるようになってから、多くの問題が相談で解決され理事長としてはとても気が楽になったものです。

8. ■業者キックバック横行!? 管理組合に不正がはびこる理由 榊 2025年03月27日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/2025/03/27/126460/>

概要

①分譲マンションには様々な社会的問題が潜んでいる。そのひとつが管理組合のガバナンスについてだ。大阪府にある管理会社の社員が、業務を受託しているマンションの管理組合から総額9億円を横領していた事件が2025年2月に発覚。この手の事件としては被害額がかなり高額なので話題になった。また、2015年には新潟県にあるリゾートマンションの管理組合理事長が、総額11億円を着服した事件が発覚し、当時としてはちょっとした騒ぎとなった。

②管理組合に集まる管理費や修繕積立金の横領が発覚する事件には、大きく2パターンある。ひとつはその管理組合を担当している管理会社の社員が行なうもの。

これは明確に犯罪であり、比較的検挙されやすい。

もうひとつは管理組合側の理事長や会計責任者などが帳簿をごまかすなどして、こっそり私物化してしまうケースだ。これも会計書類の改ざんや偽造があれば発覚しやすい。

③しかし、こういう「犯罪型」のケースは氷山の一角に過ぎない。

実は、日本の分譲マンションの管理組合には「犯罪」として暴くことが困難な、グレーな不正がかなりの割合で発生していると推測されるのだ。それは、管理組合の理事長などが管理費などを直接横領するのではなく、業務を発注した業者と癒着するやり方だ。これは、10 数年に一度行われる大規模修繕工事などにおいても横行している

④例えば 200 戸程度のマンションであれば、大規模修繕は 3 億円くらいの予算で行われることが多く、発注の決定権のある理事長や主要な理事に対し、業者からのキャッシュバックが発生する余地が十分にあるのだ。

そうしたなか最近では、「大規模修繕コンサルタント」などという肩書を持つ「専門家」がウジャウジャ出現している。彼らの中にはかなりの割合で、クライアントである管理組合よりも自分の利益を優先させる輩が混じっている。彼らは自分と同じ嗜好をもった人間を見分けるのが上手だ。理事長に「魚心があれば水心」で接近。「三社の相見積もりを取りますが A 社が最安値を提示する予定です。理事会を上手く A 社でまとめてくれれば理事長様には受注額の 1%、300 万円をバックさせます」などと打診するのだ。

⑤先方からの申し出にすんなり OK してしまう理事長はまだマシである。中には自らそういうシナリオを描けるコンサルタントを自分で見つけてきて、「君の指定する業者が受注できるように理事会をまとめるから、2%バックできるか？」と持ちかける理事長もいるのだ。

私が垣間見た中で最もひどい事例では、築 10 年そこそこの分譲マンションで起こった。そのマンションはどう考えても大規模修繕工事など必要ないのに、強引に理事会をまとめ、総会の決議を取り付け、実施してしまった。ただし、理事長のやり方に不信を抱いた区分所有者が猛反対したため、工事実施議案の採択の際にはかなり揉めた。そのケースでは、管理業務を受託している管理会社（大手財閥系）と理事長が裏でつるんでいたようだ。理事長は大規模修繕工事が終わった直後に混乱の責任を取るような恰好で辞任。数年後、その所有していた住戸が競売にかけられて、出て行った。おそらく、理事長の権限で組合のさまざまな支出をキックバックという形で自分の懐に還流させていたのだが、それが途絶えたので住宅ローンが払えなくなったのだろう。

⑥この事例が示すように、分譲マンションの管理組合ではいったん理事長になってしまえば、管理費や修繕積立金の何パーセントかを自分に還流させることはわりあい容易である。そして、ほぼバレない。私自身、業者と癒着した理事長が横領や背任で摘発されたケースを知らない。前述のような手法で自分の懐を潤している理事長はたくさんいるはずだ。

⑦現行法ではこういった「犯罪」が暴かれることはほとんどない。

この国にある約 704 万戸の分譲マンションの何割かで、この類の実質的「犯罪」が行われている可能性がある。

しかし、なぜこんなことがまかり通っているのか？

それは、今の区分所有法が「悪意の理事長」の登場を想定していないからである。理事長に選ばれた者は必ず組合の利益のために職務を遂行する、というのが前提なのだろう。

⑧改めるとすれば、「悪意の理事長」を想定することである。

組合運営に関するすべての書類や資料を、区分所有者の要請があれば閲覧可能にすることだ。そうすれば不正を働きにくくなる。あるいは会社法並みに「監査」機能を高める手法もある。

いずれにしても今の区分所有法を放置すれば、マンション管理組合で起こる「犯罪」はますます横行することになるだろう。

(榊淳司)

7. ■ マンション修繕談合、清水建設の子会社にも立ち入り検査…読売 2025 年 3 月 31 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250330-OYT1T50086/?from=smtnews>

概要

①首都圏のマンションの大規模修繕工事を請け負う業者約 20 社が談合を繰り返していた疑いがある問題で、公正取引委員会が新たに別の修繕工事業者数社に独占禁止法違反（不当な取引制限）容疑で立ち入り検査したことがわかった。

公取委は業界の一部業者らが長年にわたって工事を分け合っていたとみて調べている。

②公取委は今月 4 日、「長谷工リフォーム」（東京）や「シンヨー」（神奈川）など修繕工事業者約 20 社に立ち入り検査を実施。各社は、主に首都圏の分譲マンションの管理組合が発注する大規模修繕工事の入札や見積もり合わせで、事前に受注予定業者を決めていた疑いが持たれている。

③今回新たに立ち入り検査を受けたのは、清水建設の子会社「シミズ・ビルライフケア」（東京）や「建築工業」（同）など数社。最初の立ち入り検査で公取委が押収した資料などから、この数社も談合に関与していた疑いが浮上した。

④大規模修繕工事は、住民らによる管理組合が、マンションの管理会社や設計監理会社を通じて、工事業者に発注する形が多い。だが、以前から業者らによって受注調整が行われ、工事費が不当に高額になっているといった指摘も多かった。

⑤こうした談合は数十年前から始まり、少しずつ加わる業者が増えて数十社単位の規模に膨らんだとみられる。公取委は今後、押収した資料の分析や各社の担当者から事情を聞き、実態解明を進める方針だ。

6. ■ マンション修繕工事談合疑い 関東主要 20 社に立ち入り公取委 朝日 2025 年 3 月 4 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST340FFWT34UTIL03QM.html?ref=smartnews>

概要

①マンションの大規模修繕工事で、工事業者約 20 社が談合を繰り返していた疑いがあるとして、公正取引委員会は 4 日、独占禁止法違反（不当な取引制限）の疑いで各社への立ち入り検査を始めた。関係者への取材でわかった。

長谷工リフォーム、シンヨー、中村塗装店、建設塗装工業、日装・ツツミワークス、大和、リノ・ハピア、富士防、YKK AP ラクシーなど。

②マンションの住民で作る管理組合が発注したマンションの大規模修繕工事を巡り、業者の選定で行わ

れた見積り合わせや入札で、工事業約 20 社が事前に受注業者や額を決めていた疑いがある。見積り合わせなどは、管理組合から委託を受けた管理会社や設計監理会社が実施していた。

公取委は、工事各社が受注価格の下落を防ぐため、数十年前からこうした受注調整を繰り返していたとみている模様だ。

③国土交通省が 2021 年に実施した調査によると、マンションの大規模修繕工事の平均周期は 13 年が 23.1%と最多で、約 7 割が 12～15 年周期で実施していた。工事の回数が増えるほど修繕周期も短くなる傾向があった。

工事金額については、1 回目は 4 千万～6 千万円の割合が最も高く、回数を重ねるごとに高額化する傾向にあった。3 回目以上では 1 億～1 億 5 千万円の割合が高かった。

1 戸あたりの工事金額は「100～125 万円」の割合が最も高く、次いで「75～100 万円」、「125～150 万円」だったという。

5. ■ マンション修繕、1 回 1 億円超 工業者に談合容疑 朝日 2025 年 3 月 4 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST342T9WT34OXIE01DM.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

概要

①マンションの大規模修繕工事で工事業約 20 社が談合を繰り返していた疑いがあるとして、公正取引委員会が 4 日、立ち入り検査した。

修繕は 1 戸あたり 100 万円程度の負担も珍しくない。その費用が談合により不当に高止まりしていた可能性があり、専門家は「信頼を揺るがす事案」と指摘する。

②約 13～約 16 年ごとに工事を繰り返し、1 回あたりの費用は約 1.2 億～約 1.5 億円、1 戸あたりの負担は約 106 万～約 151 万円――。

大規模修繕の施工会社などを対象にした国土交通省の調査（2021 年）で、修繕工事のこんな実態が浮かんた。

修繕工事は屋根や床の防水や外壁塗装、そのための仮設工事など。築年数がたち、2 回目、3 回目と工事を重ねるほど間隔が短くなる。

費用は、近年の工事費の高騰で上昇する可能性もあるという。

③矢野経済研究所は、修繕工事の市場規模が 30 年には約 8200 億円となり、22 年(約 5700 億円)の 1.4 倍になると予測する。修繕の適齢期を迎えるマンションが増えることなどが背景にあるという。

④住宅金融支援機構がマンションの住民向けに発行する「大規模修繕の手引き」によると、住民でつくる管理組合は、設計コンサルタント会社やマンションの管理会社などを「パートナー」として選び、支援業務の委託契約を結ぶことが多い。

工事業者の選び方について助言を受けたり、工事が設計通りに進んでいるか確認してもらったりする。業者の選び方では、競争入札のほか、数社での見積り合わせや 1 社を指名する特命随意契約などがある。こうした仕組みは「設計監理方式」と呼ばれ、今回の談合の舞台にもなった。

⑤NPO 法人日本住宅性能検査協会によると、設計監理方式は、管理組合の出費はかさむが、修繕工事の透明性が確保されるというメリットがある。

赤沢泰三常任理事は、今回の談合容疑について「設計監理方式の信頼を揺るがす事案だ」と話す。専門家ではないマンションの管理組合が談合に気づくことは難しく、設計コンサル会社などに「一義的には見破る責任があるのでは」と指摘する。

⑥管理組合の事前の対策としては、設計コンサルなどとの間で、工事業者の談合が発覚した場合の責任の所在を明確にしておくことなどが考えられるという。

赤沢さんは「もともと修繕積立金が不足しているマンションは少なくない。

⑦「談合によって修繕費が高止まりすれば資金繰りがより苦しくなり、維持管理も難しくなる」と話す。

4. ■一気に3倍！「修繕積立費」値上げの怖すぎる事情 竹中 信勝 2025年3月12日

https://toyokeizai.net/articles/-/861107?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①『タワマン理事長 - ある電通マンの記録』より一部抜粋・編集してお届けします。

管理組合では、マンションの長期修繕計画に関してコンサル会社を選定し、長期修繕費用の概算と長期修繕終了後の財務分析を依頼していました。

いくつかの前提条件はあるものの、現在の修繕積立金を値上げせずにいた場合、財政は確実に赤字に転落するとのことでした。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。そうな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あります。

②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。

「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。

③修繕積立金の値上げについては慎重な意見があるものの、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。

説明会はマンションの共用会議室にイスを配置し、住民が密にならないよう間隔を空けて座ってもらいました。ブロックによって多少のばらつきはあったものの、各回ともたくさんの組合員が出席。積極的な姿勢に感謝をおぼえたものです。

④説明会には管理組合理事をはじめ、管理会社の社員も同席してもらいましたが、本題の説明と質疑応答に関しては、理事長の私が行いました。同じような質問が繰り返され、毎回同じように回答する。これが6回も繰り返されると、回を追うごとに説明がうまくなり、自分でも感心するほどの成長ぶりでした。組

合員から投げられた質問に最初は言葉を選びながら答えていましたが、何度も説明会をしていくとう立
板に水。その反面、マスクを着用しながらのやりとりで声を張り上げ続けると喉を痛めてしまって、後半はし
んどかったです。

⑤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10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。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。

⑥そのほかにも「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1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。

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。

⑦管理組合員のキャラクターは実に個性豊かです。

なかには、最近ここを購入して管理組合員になった人、会社を定年退職して年金暮らしの人、パートナ
ーが亡くなって一人暮らしをされている人もいます。そうした住民たちがどちらの意思表示をするのかを考えると、
当日まで答えはわからないにもかかわらず、どんどん不安になっていきました。選挙と同じように投票率を
少しでも上げられるよう、私は組合員に対して呼びかけを続けました。エレベーターホールやエレベーター内
には、議決権の行使や委任状の提出を呼びかけるポスターを掲示。館内放送でも投票を呼び掛け、手
を尽くしました。

⑧臨時総会は結局、事前説明会を実施した会場と同じく、マンション内の共用施設で開催。

呼びかけが功を奏したのか、当日、リアルで出席する人は少数でした。

臨時総会には長期修繕計画のシミュレーションを担当したコンサル会社の担当者にも出席してもらい、組
合員への説明をお願いしました。

事前説明会では「なぜ今、大幅な値上げが必要なのか」についてできる限りていねいに説明し、出席者の
理解を得られた手応えがありましたが、事前説明会への出席が叶わず、臨時総会の当日に初めて説明
を聞くという組合員もちらほら。その方々からの質問も受け付け、その場で回答をしつつ、修繕積立金の
見直しを5年ごとに行うことも約束しました。

⑨コンサルが算出した長期修繕計画のシミュレーションはあくまで、現在の物価水準がベースになっていま
す。将来、インフレで物価が高騰したり、エネルギー価格が高騰したりした場合は、情勢に合わせて見直
しをしなければ、マンションの財政が再び赤字になる可能性があることも説明しました。あれほど気が重かつ
た臨時総会も、開催してしまえば混乱もなく、あっという間に終了。

⑩リアルでの参加者は少なかったですが、事前に投票箱に入れられた議決権行使書および委任状があっ

たので、組合員の過半数が参加していることになり、総会自体は成立が認められました。
肝心の議案の可決基準である「4 分の 3 以上の賛成」は、まさにギリギリ。慎重に集計作業を行って、辛うじて成立ラインを超え、修繕積立金の値上げが正式に決定したのでした。

3. ■電通マンが見たタワマン「管理会社」驚きの"実態" 竹中 信勝：2025 年 3 月 19 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/861108?page=2>

概要

①『タワマン理事長 - ある電通マンの記録』より一部抜粋・編集（全 3 回。3 回目）

これまで管理組合は管理会社の言いなりのような構図になっていましたが、マンション管理士が管理組合の目線に立って管理会社と交渉してくれるようになってから、多くの問題が相談で解決され、理事長としてはとても気が楽になった。

②理事会や総会は、マンションの運営や修繕計画、予算など重要な事項を決定する場です。住民の積極的な参加によって、自分たちの意見や要望を直接反映させることができ、住民全体の満足度向上につながるのです。住民がマンションの運営に無関心では、何者かが不正を働いたとしても発覚が遅れることも十分に考えられます。

③理事会や総会への参加は、住民同士の交流を深めるきっかけにもなります。

また、コミュニティの結束力が強化される効果も期待できます。マンション内で起きる各種トラブルの予防や、問題が起きた場合でも人間関係がしっかりと構築できていれば、解決が迅速にできるでしょう。

コミュニティの結束力は、緊急時にも生きてきます。災害を想定した避難計画や防災訓練などに住民が主体となって取り組むことで、いざというときに指示待ちではなく主体的に動けるようになるのです。管理会社に任せきりにせず、住民全体で協力し、より良い住環境を築いていく必要性を、理事長になって強く感じました。

2. ■都内タワマン理事長が暴露「悲惨すぎる“住人トラブルの実態”」2025 年 3 月 14 日

<https://nikkan-spa.jp/2077818>

概要

①マンションの住人同士でトラブルが起こったとき、外部の管理会社が何かしらの対処してくれるのでしょうか。

竹中信勝：契約外の事柄については、管理会社は動いてくれません。わかりやすい別の例を挙げると、屋上の草むしりがそうです。住人が屋上に上がるのは、ヘリコプターで避難をするときくらい。それで、長らく誰も気づかないまま、雑草がぼうぼうに生えていました。放置しておくと、根がコンクリートの隙間を広げて、雨漏りになる恐れがあったので、管理会社に「草むしりしてください」と言ったのです。でも「それは委託業務の中に入っていないので別料金を払っていただかないとできません」と返答されました。別料金の金額は月

7万円。結果的に、私が屋上に上がって草むしりをしました。

②竹中：掃除機や洗濯機の音など、お隣さんの生活音がうるさいということで、揉め事になるのは稀ではありません。実はあまりコンクリートを使わず、軽量の建材が多用されているタワマンもあります。そういったタワマンは住戸間の壁もコンクリートが入っていないので、意外なほど音は伝わりやすいのです。エレベーターホールにいますと、どこかの部屋で目覚まし時計が鳴っているのが聞こえるぐらいで……。

③理事会に騒音のクレームがあったとき、どこが音源なのか調べてみようと思い現場に行ってきました。でも、上下の部屋は全然関係なくて、左右も関係なくて、音がどういうふうに伝わってくるのかわからずじまい……。結局、特定できませんでした。

④他にも「掃除機をかけるたびに隣の人が壁を叩いてくる」というトラブルもありました。

それで、静音仕様の掃除機に変えたけれど、やっぱり叩かれる。何とかしてほしいと、理事会に訴えてきました。理事会は住人間の争いに介入できない決まりで、どちらが正しいとか、どちらが悪いとか白黒つけられないのです。

その後、壁を叩かれていた側の世帯は転居されてしまいました。とても残念なことですし、理事長として自責の念もありますが、理事会ができることは「どうすればトラブルの種を未然に摘み取れるか」という啓発活動までなのです。

⑤竹中：地域でも会社でもそうですが、人間関係の問題は、日頃のコミュニケーションが不足しているから起きやすいのだと思います。お隣同士だって、普段から仲良くしていれば多少の音ぐらいでギクシャクしないでしょう。だから、理事長になったとき、親睦会などいろいろ企画して、住民たちのコミュニケーションを良くしようと思いました。あいにくコロナ禍になって制限されたのが残念でした。

⑥住人同士がコミュニケーションさえとっていれば、住みやすいタワマンになりやすいということですね。

竹中：はい、親睦会までしなくても、みんながすれ違ったときに挨拶するだけで変わってきます。私が住むタワマンは、ゴミが落ちていないし、落書きもない。

それは、住民たちに最低限のリレーションはできているからです。それすらないと、ゴミが落ちていても誰も拾わない、落書きがあっても無視してしまうようになります。そうすると、マンションとしての資産価値がどんどん落ちていってしまうので、そういう意味でも住民間のコミュニケーションは大事ですね。

（取材・文／鈴木拓也【竹中信勝氏】）

1. ■投資用ワンルームマンションで「乗っ取りスキーム」が横行？ 手口 2025年3月6日

https://www.rakumachi.jp/news/column/361562?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick

概要

①神奈川県にあるAマンション（仮名）で、一部理事による管理組合の運営や使途不明金を巡り、訴訟にまで発展するトラブルが発生している。ある区分所有者から、今後の運用方法について相談を受け、調査のために現地を訪れた。

その所有者は遠方に住んでおり、現在の管理状況や管理会社の連絡先も把握していなかった。また、最新の管理規約なども持っていなかった。

②A マンションは、築 30 年超で全 40 戸弱という規模。間取りは 1K で、投資用に購入するオーナーがメインだという。エントランスホールは綺麗に清掃されていて、ごみやチラシ類も散見されず乱雑とした様子もなかった。一見すると「しっかり管理されている」という印象だ。ただ、エントランスの横に張られていたある張り紙を見たとき、かすかな違和感を覚えた。

③A マンションは名の知られたデベロッパーが分譲したもので、マンション名にも、同デベロッパーのブランド名が使われている。にも関わらず、その張り紙には「自主管理」と記されていたのである。

一般的に、一定規模以上のデベロッパーが分譲した区分マンションなどでは、そのデベロッパーの関連管理会社などが管理委託を受けるケースが多い。このようなマンションで委託管理から自主管理に切り替わるという事例はそう多くはない。

④筆者はまず、張り紙に記載されていた管理組合の連絡先に電話をし、管理等の現状を聞いてみることにした。電話対応してくれたのは、同マンション管理組合の現理事長である細川さん（仮名）。

筆者は調査のため現地訪問したことを告げ、管理規約などを見せてほしいと伝えたが、その返答は、「最新の管理規約は存在するが、入手できない」という意外なものだった。

⑤細川さんによると、トラブルの原因はマンションの前理事長である X と、後に X から区分マンションを譲り受けた Y らにあるのだという。最新の管理規約、管理組合通帳、通帳印、キャッシュカードなどを X や Y が不当に占有し、これが返還されないというのだ。現理事長細川さん、理事である与田さん（仮名）に話を聞いた。

⑥2020 年 8 月、当時の理事長 W は、総会に事前に諮ることなく同マンションの管理形態を委託から自主管理に変更した。

同年 9 月に開かれた総会で事後承認とはなったものの、マンションの資産価値にかかわる管理形態の変更を、事前の議決なしに決定した形だ。同月、マンションの理事長は W から X へ交代となった。この頃から管理組合の会計収支が悪化したため、杜撰な運営が行われているのではないかと危機感を持った細川さんは 2021 年 9 月、管理組合監事に立候補し、選任された。

細川さんが会計収支をチェックしてみたところ、管理組合の支出面に気になる点を発見した。

⑦2020 年 4 月、屋上から階下 X の住戸に雨漏りがあったため、屋上防水改修工事を実施していたが、工事代金は約 350 万円と相場に対して割高であった。

他にも不審な点に気がついたと話す。まず、屋上防水改修工事は 2020 年 4 月 25 日～6 月 20 日にかけて行われたが、工事完了・確認書の管理組合承認日は、なぜか工事完了前の 6 月 14 日となっていた。さらに、確認のサインが当時理事長であった W でなく X（当時は理事長に就任前）となっていた。また、雨漏り被害があったとされる X の住戸の原状回復工事費として、防水工事費とは別に 280 万円が組合口座から現金で引き出されていたが、工事業者に支払われるはずのその代金は、雨漏りした住戸の所有者である X に渡されていたことが、W から入手した X 発行の領収証から判明。その領収証とともに、W から入手した改修工事の見積書には、当該住戸が雨漏り時に被害を受けた天井部分だけでなく、フローリング・壁全面・エアコン・照明およびスイッチ類・ミニキッチン交換など、雨漏り被害と関係のない箇所の内容までが記載されていたというのである。

⑧加えて、細川さんと与田さんが独自に調査を行ったところ、前理事長のXは過去、他のマンションにおいて自主管理への切り替えと同時に理事長に就任し、水増しした工事費の見積もりを総会で承認させ、着服するという事件を起こした人物だったことが判明する。

⑨このことから細川さんと与田さんは、XがこのAマンションにおいても、「同様の手法で金品の着服を企てているのではないか」と疑うようになった。

その後、Xの所有していた住戸はYに売却され、YがXの次の理事長に選任された。しかしXは、住戸を売却し区分所有者でなくなった後に理事会を開き、Yを理事長に選任していることから、細川さんらは「Yは正当に選任されておらず、理事長への選任は無効である」と訴えた。

現在Yは、管理組合理事長印、預金通帳、キャッシュカード、管理組合規約、その他議事録やノートパソコンなど、管理組合に関する一切の資料を占有しているが、Yの理事長選任が無効であれば、この占有自体も不法なものとなる。

⑩なお、同マンションでは2022年1月にマンション管理支援アプリ（アプリが口座の入出金と紐づけされている）を導入しており、同アプリによってYが管理組合口座のキャッシュカードを使い使途不明の現金約9万円を引き出していることが明らかになっているほか、当該住戸の所有者となった2022年の9月分から現在まで、Yは管理費と修繕積立金を支払っていない。

⑪管理組合では、YのほかにZ（Yと同時期に副理事長に選任された区分所有者）を相手取り、民事訴訟を提訴。Yが占有している物品（通帳その他）の返還、YとZが理事長・副理事長の地位にないことの確認、使途不明金相当額の支払い、これまでの管理費等の支払いなどを求め、今年1月の判決でこれらが認められた（相手側からの控訴がないため確定）。

⑫今後について、まずは管理組合員に対して裁判の結果を報告するとともに、弁護士と相談のうえ相手側に占有物の返還、滞納金支払い、訴訟費用等の要求をしていくという。

現在は管理会計が赤字のため、2年程度は自主管理を継続することになる見通しだ。

なお、民事裁判の結果を受け、管理組合では物品等の横領と積立金の使途不明被害について被害届をすでに提出しているという。

⑬「実は、私が管理組合理事長を務めている近隣のBマンションでも、同様の問題が起こっているのです」（与田さん）与田さんらが調査を進めているところだ。

細川さん、与田さんは「同様の行為が組織的に行われているのではないかな」

そもそも区分ワンルームマンションは、投資を目的として購入されるケースが多い。購入した投資家が居住することはまれであり、面倒な管理組合の役員などやりたくはないし、入居者がいて賃料が入ってくればそれでいい、と考えるオーナーもいることだろう。それゆえ、組合員の総会出席率は低く、区分ワンルームの場合、出席率1割にも満たないケースは珍しくない。こうした背景から、区分ワンルームマンションは管理組合運営のチェック機能がうまく働かないこともしばしばありうる。

⑭今回紹介したトラブルは、投資用ワンルームマンションの特性を巧妙に利用した行為と言える。全国その他のワンルームマンションが、密かに同じような事態に陥っている可能性も否定できない。区分マンションのオーナーは、その資産価値を維持する意味でも、自らの所有物件の管理組合運営がいまどのような状況にあるのか、改めて確認しておきたい。

（楽待新聞：高幡和也）

タワマン

5. ■日本最北のタワマン入居開始 北海道・旭川、1億円超えも13戸 毎日 2025年3月2日 https://mainichi.jp/articles/20250302/k00/00m/040/119000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①JR旭川駅前に日本最北のタワーマンション「プレミスト旭川ザ・タワー」が完成し、1日から引き渡し、入居が始まった。北海道旭川市で初めてのタワマンという希少感に加え、1億円超えの部屋が13戸あるなど近隣で類を見ない高級志向。

交通や生活の利便性もよく、25階建てで1、2階に飲食店やクリニックが入居の予定だ。151戸のうちすでに約80%が売約済みで滑り出しは上々という。

②建設した大和ハウス工業（大阪市）によると、購入者の約60%が50代以上、約40%が自営業。旭川周辺が約50%、その他の道内が約12%、東京などの道外が約37%、海外約1%と、ターゲットだった近隣の富裕層に受け入れられた形だ。

一戸建てからマンションに移ることで除雪の負担から解放されることも大きいという。

4. ■タワマン人気が地方にも広がる必然的な構造とは 長嶋 修 2023年3月22日 <https://media.finasee.jp/articles/-/15564?sm=20250322>

概要

①長嶋修著『2030年の不動産』より、一部を抜粋・再編集したものです。

原則として、タワマンは駅前・駅近の好立地に建設されるため、新幹線の停車駅周辺などには高確率でタワマンがそびえ立っています。

地方でタワマンが増えていることには、いくつかの理由が考えられます。まず、デベロッパーが都心部で新築のタワマンを供給できなくなり、地方に流れてきているというのが一点。加えて、自治体のニーズも挙げられます。都心ほど人が多くないエリアにわざわざタワマンを建てる必要があるのか、と思われるかもしれませんが、今、多くの地方都市では郊外から市の中心部に人口が回帰する現象が見られています。

②一人暮らしが困難になり、車の運転も難しくなった高齢者の場合、利便性の高い駅前に移り住んだほうが安心・安全です。

自治体としても、タワマンが建つと人口が増え、地価の上昇も見込めますし、人口密度が高くなるため行政効率がアップ。つまり、コンパクトシティ計画の促進に役立てることができるため、タワマンを歓迎しているケースが多いのです。

③他方で、兵庫県・神戸市は2020年に市中心部におけるタワマン建設を規制し、大方の流れに逆行

する動きを見せています。中心部にはタワマンよりもオフィスや商業施設を設けることを目指し、近郊のベッドタウンにテコ入れすることで、市全体にバランスよく人を呼び込もうという狙いがあるもよう。このように、生き残りをかけた自治体の都市計画もさまざまです。

④地方都市のタワマンは高層部を別にとすると、1 億円未満で買える住戸もたくさんあります。もちろん、ランニングコストは高額なので、地元でも裕福な層がターゲットになりますが、極端な富裕層でなくとも、駅近・新築のタワマンが買えるのは魅力的です。2030 年以降もタワマン人気は続き、タワマンならば不動産の価値が毀損しづらいという状況が続いていくでしょう。

3. ■大規模マンション建設、人口 0 人→5 千人に 新川崎に小学校新設 2025 年 3 月 21 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST3N4RH5T3NULOB00GM.html>

概要

①大規模マンションの建設で人口が急増している川崎市幸区の新川崎地区で、4 月に開校する市立新小倉小学校の落成式が 20 日、同校であった。児童数は 4 月時点の約 540 人から、ピークの 2030 年度には 2・3 倍の約 1230 人になると推計している。

②新小倉小は市内 115 校目の市立小学校となる。小学校の新設は、19 年度の中原区の小杉小以来 6 年ぶり。ほかに、市立の小中高校を新設する計画はない。

③学区は、旧国鉄の新鶴見操車場跡地を再開発した新川崎地区の東端。総数約 2500 戸のマンション群の建設が進んでいる。

人口は約 10 年前まではゼロだったが、昨年末現在では 5131 人に上り、さらに増えることが見込まれている。新入生のほか、新 2～6 年生が近隣の小学校 2 校から移る。敷地面積は約 1 万 6750 平方メートルで、総事業費は約 99 億 2460 万円。校舎は 4 階建てで、普通教室は 36 室あり、2～4 階にある多目的室を普通教室に転換することで児童数のピーク時に対応できる。

④授業は、給食前までに 5 コマを行う「午前 5 時間授業」を、市内で初めて採用する。校庭や体育館、多目的ホールは地域のイベントや集会などにも使える。防災活動拠点として、体育館には空調を整備し、マンホールトイレ 15 基なども設けた。

校章は、幸区内にある市立川崎総合科学高校デザイン科に案を募集し、3 年の田中みのりさん（18）のデザインに決まった。

2. ■埼玉県・所沢駅周辺がタワマン増加で“武蔵小杉化”していた！ 2025 年 3 月 30 日

<https://shueisha.online/articles/-/253501>

概要

①集英社オンライン編集部ニュース班

埼玉県所沢市。東京都東村山市に隣接し、2020 年の国勢調査では人口 34 万人を超え、埼玉県

内ではさいたま市、川口市、川越市に次ぐ第4位の規模を誇る。

近年、駅周辺の再開発が進行中で、より快適で住みやすいエリアへと変貌を遂げつつある。その影響もあってか、現在の所沢は「まるで武蔵小杉（神奈川県川崎市）のようだ」と評されることもあるというが、本当なのか。

②駅の改札を出ると、目の前には西武百貨店と対峙するかのように、周辺でもっとも高いタワーマンションがそびえていた。

2020年に完成したこの物件は、武蔵小杉のタワーマンションと同様、比較的裕福な層が多く入居しているという。

隣接するのが、2024年9月にオープンした商業施設「エミテラス所沢」だ。館内には食品スーパーマーケットであるサミットをはじめ、ユニクロ、H&M、家電量販店のノジマなど、生活に欠かせない店舗がひと通り揃っている。大手書店のジュンク堂、スポーツデポ、ベビー用品専門店のアカチャンホンポまでテナントとして入り、住民は日々の暮らしのほとんどをこの施設内で完結させることが可能だ。

こうした利便性の高さも、所沢が武蔵小杉に似ていると言われる所以であろう

③しかし、最新施設が立ち並ぶのは駅のごく近くに限られており、路地を1〜2本入れば、そこには昔ながらの民家が軒を連ねる静かな住宅街が広がっていた。全体的には昔からこの地に根付いていそうな家が多い。道端には鳥居も見られ、街並みにはどこか歴史の深さが漂っていた。道行く人々に話を聞いてみた。「ここ（エミテラス所沢）を使っているのは、最近タワーマンションに引っ越してきた人たちばかりじゃない？中のサミットは近いけど、私はあまり行かない。少し歩けば『オーケー』があってそっちのほうが安いからね」（70代・主婦）

「タワーマンションが建つ前から、このあたりはスーパーや家電量販店、複合施設も多くて住みやすかったですよ。たぶん、地価もだいぶ上がっているんじゃないでしょうか」（40代・主婦）

④所沢駅の東口を出て、商店街を抜けると、視界の先に広がっていたのは一面の畑。西口とは打って変わって、高層ビルの姿は見当たらない。もともと森を切り拓いてできた土地であることが、風景からはっきりと伝わってくる。畑道をそのまま直進すると、スーパーやファストフード、家電量販店が入ったショッピングモールのような施設を発見した。将来的には多くの人で賑わう場所になるのだろう。というのも、ちょうど道を挟んだ向かい側では大型マンションの建設が進められており、現場には重機がひっきりなしに出入りしていた。

⑤東口周辺でも話を聞いてみた。「自宅は西口側にあるんだけど、店はここ（東口）で40年以上やっている。東口は昔から山ばかりで、人なんて全然いない。マンションとかショッピング施設が建ったのも、本当につい最近で。それに比べて西口は、土日なんか人がすごくて、買い物どころか、施設の中を歩くのも大変なくらいだよ。今、東口では大きなマンションを建てているけど、完成しても人が入るのかな。駅からちょっと歩くと、西口のほうが栄えているから、人気が出るのか分からないね」（70代・近隣商店の店主）

「東口と西口では、正直かなり格差がありますね。でも、川越や春日部と比べたら、所沢のほうがずっと栄えていると思います。実際、周辺の街から買い物に来る人も多いですから。ただ、所沢住民のなかには、池袋や新宿まで出ちゃう人も多いんですけどね」（40代・主婦）

⑥所沢は、映画『となりのトトロ』の舞台のモデルになった地としても知られている。駅前にはトトロの銅像が設置され、発車メロディにも映画の楽曲が使用されているなど、街全体で作品の世界観を感じられる。

（集英社オンライン編集部）

1. ■タワマンデモ住人トラブル集「防犯カメラあるのに堂々ゴミ捨て 2025 年 3 月 12 日

<https://www.jprime.jp/articles/-/35802>

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 1760 円）竹中信勝さん。

抽選によって、マンション管理組合の理事長に任命されてしまったのだ。

まずは歴代の理事長たちの業務を参考にしようと管理人に尋ねると、鍵を一つ渡された「過去の資料がある棚の鍵、ということでした。扉を開けて愕然としました。ファイリングされた議事録が、ズラッと何冊も並んでいるだけなんです。必要な情報を、この膨大な紙の資料の中から探し出さないといけないのか、と。

②しかも、業務のマニュアルらしきものはなく、かつ議事内容の書き記し方に統一性もないので、参考にはなりませんでした」

それならばと、ネットで情報収集をしようと試みるも、予想外の事実を突きつけられる。「タワマンの理事会に関する情報というのが、インターネット上には全然なかったんですね。だったら、発信すれば情報も集まるかもしれないという期待も込めて、理事長職の記録を残そうと、ブログを始めることにしました」

③理事長に就任したその日から、竹中さんのもとには、マンション内のあらゆるトラブルや相談が持ち込まれるようになる。ちょうど世間はコロナ禍の真っただ中。マンションにも行政からの指導が入り、共用施設のスパの使用を中止することに。ところが、これに一部の住人が猛反発したのだ。

④「タワマン内では、感染予防の観点から閉鎖すべきという意見と、管理費を払っているのだから使わせろという意見の真っ二つに割れました。どちらの言い分もわかるだけに、板挟み状態でした」

自分は医師だという住人から「コロナなんてただの風邪レベル。過剰な対応を取るべきではない」という匿名の手紙が届いたこともあった。最終的に、緊急事態宣言が解除されるまで共用施設は使用中中止にしたものの、反対住人の声は、最後まで途切れることはなかったという。

⑤もちろん平時であっても住人トラブルは発生する。

その代表格が騒音トラブルだ。「住人の方から『掃除機をかけると、隣人が壁を叩いてくるので、なんとかしてください』と相談が来ました。極力音の出ない静かな掃除機に買い替えても、まだ壁を叩かれるというんです。ただ、管理組合は住人同士のトラブルの間に入ることができません。なんとか双方で解決してもらえよう促したのですが、叩かれていたほうの住人が退去するという残念な結果に」

⑥ある日、マンション 1 階にある共用トイレの便器の中に、予備のトイレットペーパーが 3 個も投げ込まれるという奇妙な事件が発生した。「いったい誰が、何の目的でこんなことをするのか、意味がわかりませんでした。とりあえず、再発防止のため、防犯カメラの位置を変えるなどして、対応しました」後日、犯人はマンションの出入り業者の男であることがわかった。しかし、なぜトイレットペーパーを投げ込んだのか、理由はいまだに不明だという。

⑦マンションには、実に 100 台以上の防犯カメラが備えつけられている。犯罪の抑止力につながっている一方で、「効果がないケースもあるんです」と竹中さん。

「ゴミ捨てのルールを完全に無視している住人もいます。そういう人は、カメラがあろうとお構いなし。顔もばっちり写っているのに堂々と捨てていくので、ある意味すごいですよ」

防犯カメラをものとしらないのは、チラシのポスティング業者も同様。竹中さんのマンションでは、許可を得て

いない業者が、チラシを大量に投函する事案がたびたび発生していた。

「カメラを確認すると、夜中にそっと忍び込んで投函しているんです。しかも、フルフェイスのヘルメットをかぶっているので、不審者でしかありません」住人からの要望もあり、竹中さんはチラシ業者にクレームを入れた。電話越しに担当者は平謝りだったというが……。「後日、チラシを入れたことに対する謝罪のチラシが入っていました。これにはあきれましたね」

⑧最も身骨を砕いたのが、修繕費積立問題だ。

「これまでの理事会が代々、積立金の増額を先延ばしにしてきたのが原因です。マンションの財政を赤字にしないためには、現在の修繕積立金を3倍に値上げする必要があると計算が出て、めまいがしました」積立金の値上げを提案するため、竹中さんは住人を集めて、自ら説明することになった。3 密を避けるため、なんと合計6回もの説明会を実施した。

「ご高齢の方から、『おい先短いので、値上げはしないでほしい』と言われたときは、本当に心苦しかったです。ほかにも、2倍ではダメなのか、なぜ今まで段階的に値上げをしてこなかったのかなど、私が関わりのない、以前のことで責められました」

竹中さんの必死の説得もあって、なんとか修繕積立金の値上げは可決されることとなった。

⑨これほどの時間と労力をかけても、竹中さんにリターンはない。理事長は無報酬なのだ。

「マンションによっては役員費が出るところもあるそうですが、それも年間数万円程度と聞きます。多くは、ボランティアで成り立っているんです」

任期は1年。苦労の連続だったという竹中さんだが、それでもやっぱり、タワマンに住んでよかったと語る。「ジムやキッズルームなど、共用施設があるのはやはり便利です。各階にAEDが配置されていますし、災害時の備蓄食料もある。長く住むうえで、そういった安心感は大切ですね。そして何より、タワマンに入居するきっかけにもなった眺望。この景色は何物にも代えがたいです」

(取材・文／中村未来)

外国人購入問題

6. ■日本のほとんどのタワマンがいずれ中国人所有になる…集英社オンライン 2025 年 3 月 2 日

<https://shueisha.online/articles/-/253222>

概要

①「そう遠くない将来、都心部のタワマンのほとんどは、中国人のものになるかもしれない」外国人富裕層に詳しい税理士。

需要を支えているのが、円安を背景とした旺盛な外国人の投資にあることも間違いない。例えば、東京・中央区にある晴海フラッグの 3 割は居住実態が確認できず、その多くが中国人投資家の所有と言われる。

②北上行夫氏「中国人の不動産所有の 6 割は在日中国人と言われますが、残りの 4 割は中国本土や香港の投資家です。彼らはもちろん投資目的もありますが、最大の目的は資産保全です。とにかく海外に安全な資産を置いておきたい。日本は距離的に近く、賃料の利回りも中国本土よりよく、うってつけなのです」

③しかし、日本の不動産を外国人が次々と所有していく理由はほかにもある。それが、外国の相続税や贈与税の問題だ。実は相続税やそれに類する贈与税がない国がある。代表的なところでは、中国やインド、マレーシア、シンガポールやオーストラリアだ。アメリカは相続税があるが、基礎控除が 15 億円以上と事実上、ないに等しい。

④相続税のない国の富裕層は世代を超えても資産は減らず、むしろ複利効果で増えていく。その結果、日本の不動産市場に内外無差別で海外富裕層を受け入れてしまうと、3 代で資産がほぼ無くなるほど高い相続税により、資産売却を迫られる日本人では勝負にならず、いずれは資産性の高い不動産は、特に海外資産を持ちたい中国人や相続税のない国に住む華僑を中心勢力とした海外富裕層の手に渡ってしまうというわけだ。

⑤「もっとも、外国籍でも日本居住者であれば相続税は発生しますし、非居住者であっても日本国内にある不動産に相続が発生した場合は、その不動産のみを課税対象として相続税納税の義務があります。ただ、海外法人名義の所有であった場合は、相続税は事実上、課税できません。個人名義であっても、非居住者の外国人が高齢になった段階で売却すればいい。海外投資家は亡くなったタイミングで日本の不動産を所有していなければ、日本に相続税の納税義務はありません。相続税納税のため、不動産売却を迫られる日本人とは圧倒的に条件が違います。

⑥相続税がない国は贈与税もないので、そのような国に住む海外投資家は、親が高齢になった段階で日本のタワマンを売って、その売却額を譲り受けた子が別の日本のタワマンを買うことができます。このケースの場合、購入したタワマンが贈与税の課税対象になる可能性があります。海外在住の外国人に子のタワマンの購入代金が親のタワマン売却代金を充てた贈与であることの因果関係を国税が立証するのは難しい」（前出の税理士）

⑦相続税・贈与税がない国では不動産売却で売却益が出た場合の譲渡所得税の回避スキームも存在するという。

この点も一度、相続税がない国の外国人の手に不動産が渡ったら日本側には戻ってこない理由と言えるのだ。

北上氏「例えば、母国で贈与税がかからない在日中国人が不動産を売却しようとするします。仮に 1 億円で買ったタワマンが 3 年で 1 億 5000 万円に値上がりした後に売ろうとした場合どうするか。税務署から贈与と判断されないぎりぎりの値段、例えば買った値段の 1 億円で資産を渡したい相手と売買契約を結びます。そして差額の 5000 万円分を中国国内の人民元で“決済”すれば、本来日本で発生するはずの 2000 万円（5 年以内の売却は約 40%）の不動産譲渡所得税の納税義務が回避できるので。もちろんグレーですが、これは日本の税務当局は追えないでしょう。実際、在日中国人は売却益が出そうな場合に日本人に売ってしまうと納税義務が発生するので、中国国内にある程度の資産を持つ中国人の買い手を見つけて売ろうとするそうです。日本人に売って税金を払うことを考えれば、中国人なら多少安く売っても、売り手、買い手ともにウィンウィンですから」

⑧このように、今後、日本の好立地や投資用の不動産は中国人をはじめとした、外国人の手に渡ってしまい、日本人はそこに賃貸で住むことになるかもしれない。

となれば、その家賃も海外に渡り、資本流出となってしまふ。これではインバウンドで景気回復どころではない。

⑨元財務官僚で元国会議員の桜内文城氏「そもそも、非居住者の外国人に日本の不動産が日本人と同価格で買われている時点で、政治の怠慢だと思います。例えばシンガポールでは、永住権のない外国人が住宅を購入する際の加算印紙税（ABSD）税率 30%から 60%への引き上げを 23 年に実施しています。課税逃れを防ぐため、法人や信託を利用する場合の税率も 35%から 65%にしています。また、外国人の不動産取得に国際法上の相互主義を適用することも重要でしょう。中国のように、外国人による土地や建物の入手が禁止されている国の人に、日本の土地や建物を自由に購入することを認めるべきではありません。

⑩すでに購入されてしまった不動産は、現金ではなく、国が交付国債で買い上げることで、適切に徴税していくという考えもあります。日本では不動産取得にあたって外国人に追加で税金をかけることはありませんが、国益に直結する土地や不動産の管理は徹底するべきです。また、居住目的のタワマンには法人登記を許さないというルールを開発認可時に設けてもよいでしょう。いずれにせよ、日本国民が不利益を被るような現状が放置されるべきではありません」

⑪不動産関係者「都心部でのマンション価格高騰の背景には、候補用地の高騰も大きな要因の一つです。

マンションに適したそれなりの広さの駅前好立地は、ホテル用地の需要と大きくかぶります。もちろんホテルにしたほうが収益率が高いので、マンション事業者は買い負けて供給が減少し、結果、価格が高騰してしまいます。

また、都市部の賃貸マンションも、外国人が一棟買い上げて民泊にしようとするため、賃料を大幅に引き上げて住民を追い出すような事例も報じられています。国民の住宅環境がインバウンド政策に脅かされているとも言える」

⑫この一番の問題としては、前出の桜内氏が指摘するように政治や行政がこうしたインバウンド政策の負の面を問題視するどころか、むしろお構いなしに推進しているところだろう。

この背景の一つに挙げられるのが、政治・行政と業界との強い結びつきだ。旅行業界で言えば、「GoToトラベルキャンペーン」事業を含む補正予算が閣議決定された2020年には、観光関連14団体から自民党元幹事長だった二階俊博氏はじめ、自民党議員37名に約4200万円献金されたことが「週刊文春」で報じられている。安倍政権時代からインバウンド政策を主導した菅義偉氏も、首相時代、二階氏を幹事長に起用するなど近い。

その二階氏が会長を務める「全国旅行業協会」の専務理事は国交省OBで、同会規定によると、月額報酬は92万円で期末特別手当も付く。もう一つの大手業界団体である「日本旅行業協会」理事長も国交省OBで、こちらの月額報酬は115万円。同様に期末手当もある。これらの団体の運営は加盟する旅行会社からの多額の会費収入で賄われており、業界が国交省OBや政治家を通じて政策に影響を与えられると言われても仕方のない構図だ。

日本人がどんどん貧しい思いをしても、政治は企業の味方なのか。そんな日本の政治の姿勢が利用され、日本の不動産はどんどん外国人のものになっていくことになる。

（「集英社オンライン」）

5. ■ 中国人が「日本のマンション」を買い漁る理由.. 現代ビジネス 2025年3月

<https://news.yahoo.co.jp/articles/1a541d01c7f9d136979c97354d53f8ee20d19e01>

概要

①住宅・不動産総合研究所理事長の吉崎誠二氏が解明する。

「外国人が日本の不動産を買う最大の理由は、円安によって割安感が増したことです。その中に中国人が多く含まれているのは、自国の不動産バブルの崩壊が原因です。彼らは国内の不動産を処分し、新たな投資先として、日本の不動産に目をつけている。

家賃収入や転売を見越した投資目的の人もいれば、移住を前提として居住目的で購入する人もいる。さまざまな理由で外国人に買われているので、資金流入の規模が大きくなっています」

②都心6区（千代田、中央、港、新宿、文京、渋谷）に範囲を広げて見ても、中古マンション（70m²）の平均希望売り出し価格は1億4767万円。

都心の物件は、もはや一般市民に手の届く価格ではないが、国内外の投資家にとってはまだまだ買える価格です。賃料も高いうえに、さらに価格が上昇すれば、転売益も狙えます。そのうえ、世界の大都市の不動産価格と比較すれば、十分魅力的な価格と判断する投資家が多いのも事実。都心のマンションは人が住むための住居ではなく、投資対象になってしまったのです」（前出・高橋氏）

③「上昇傾向もここでいったん天井をつけるのではないのでしょうか。最大の理由は投資対象としての旨味が減っていることが挙げられます。購入価格を年間の賃料で割った、いわゆる投資利回りは東京都の中心部で2%を割り込む水準になっています。一般に、不動産は流動性が低いので、純粋な投資商品とし

て見れば、この利回りでは低すぎます。

④また、一時期の超円安が是正されて、若干円高に振れていますから、海外からの資金流入の勢いが弱まる可能性もあります。そのため、都心のマンション価格が天井を打つ可能性は否定できません。ただ、投資が減ったからといって、実需は細らないので、一気に安くなるとも思えません」(前出・吉崎氏)

あのと買っておけば、と後悔してももう遅い。

マンションを買いたい人はしばらく様子を見るしかなさそうだ。

(「週刊現代」2025年3月29日号より)

4. ■ 都心の新築マンションは「外国人購入者」が 2～4 割 2025 年 03 月 24 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/03240540/?all=1>

概要

①三菱 UFJ 信託銀行「2024 年度下期 デベロッパー調査」で、新たに加わった、都心における外国人取得者の割合という項目の内容がショッキングだった。

この調査は 2 回目だが、一般公開は初めて。

大手から中堅まで 25 社のデベロッパー（マンション開発業者）を対象に、千代田区・港区・渋谷区の新築マンションを買った人のうち、どのぐらいの割合が外国人だったのか聞き取りを行ったという。

②デベロッパーの 30.8%が「20%～30%未満」、同じく 30.8%が「30%～40%未満」と回答した。ざっと、マンション購入者の 2～4 割が外国人という結果である。

中には 5 割以上が外国人と答えてきた会社もあるから（全体の 7.7%）、いよいよ日本の中心部を外国人が“占拠”し始めたということになる。顧客の国籍までは把握していないが、全体としてアジア系が多いとのこと。

③調査では前述の都心 3 区のマンション価格も「都心 3 区の新築マンションは“売れ行き好調価格”が 2 億 2860 万円（中央値）と、とりわけ高い。日本人のパワーカップルと呼ばれる人たちでも手が届かなくなっていますが、これはマンション建設のコストが高くなっている上に、やはり外国人が人気を押し上げていることがうかがえます」(船窪氏)

④日本に移住する中国人を取材した『潤日（ルンリィー） 日本へ大脱出する中国人富裕層を追う』の著者の舩友雄大氏（中国・東南アジア専門ジャーナリスト）

「三菱 UFJ 信託の調査結果は、私が取材で実感したものとほぼ同じで、顧客の多くは中国人でしょう。どのような人たちなのかは 2 パターンあって、日本に留学して日本で成功し、億ションを買える財力を持った人。そしてコロナ禍を機に中国から日本へ“潤（ルン・移住の意味）”してきた金持ちです。彼らはスーパーリッチなので、通訳も一緒にいることが多い。日本での生活はまったく困りません」

(文＝福島はるみ)

3. ■パークタワー勝どき全戸登記調査で判明した外国人所有率 楽待 2025 年 3 月 6 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/361615?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①都内の湾岸エリアでは外国人所有者の割合が 2 割を占めるタワマンが存在するとも言われるが、明確なデータに基づいた情報を目にする機会は乏しい。（楽待編集部）

では、一例として都内でも人気のある湾岸タワマンの 1 棟にターゲットを絞り、登記情報をもとに「全戸調査」を試みた。45 階建ての「パークタワー勝どきミッド」。分譲価格は 1LDK の間取りで 1 億円を超え、2 億～3 億円超の部屋も存在する。

②まず、全 1121 戸分の不動産登記を取得。区分所有者の名前や住所から、個人か法人か、個人の場合は外国人か日本人かを判断する。

次に、法人については法人登記も取得し、役員の氏名や住所などから個人と同様に外国人かどうかを判断する結果、パークタワー勝どきミッドの区分所有者の約 1 割が外国人または外国系法人であることがわかった。

③1121 戸のうち、所有者が外国人とみられるのは 96 戸で約 9%、外国系法人とみられるのは 16 戸で約 1%だった。

④調査では、日本人か外国人かの判別が難しいケースもあった。これらは合計 12 戸（個人 5、法人 7）あり、「判別不明」とした。判別不明を含めても外国人所有率が全体の約 1 割という結果に影響はなかった。

⑤法人所有は全体の約 2 割にあたる 240 戸。このうち約 6%が外国系法人の所有。

⑥今回取得した登記情報には、登記名義人の名前や住所が記載されていたが、外国人とみられる名前でも住所は日本国内という人も多く、名前が唯一の手がかりとなる。中には日本人でもありそうな名前もあった。登記事項に国籍が含まれず。

登記簿から国籍は明確にわからないが、現住所が海外になっている場合はその国の国籍であると推測できる。外国人とみられる所有者（共同所有者が 2 人以上の場合は 1 人として換算）のうち、住所が海外だったのは 35 戸。このうち中国が最も多く 28 戸、アメリカと韓国が各 2 戸、台湾、カナダ、フィリピンが各 1 戸だった。

⑦法人については、外国系法人とみられる 16 社のうち、役員の住所や法人の所在地から海外の国や地域名が確認できたのは 10 社だった。残りの 6 社は、役員名に外国人とみられる人が含まれているものの、住所などに日本以外の記載がなかった。

10 社の内訳は、中国が最も多く 6 社、台湾が 2 社、韓国と米国が各 1 社だった。

⑧取得目的は不明だが、ある程度推測することはできそう。注目したいのは、登記簿に登録された所有者の住所だ。

これが、本物件の住所（パークタワー勝どきミッド〇〇〇〇号室）と一致している場合そこに実際に住んでいると推測できる。

一方で、登録された住所が「パークタワー勝どきミッド〇〇〇〇号室」ではない場合、別の場所に住んでいる可能性を示唆する。この物件を自宅用以外で使用しているかもしれず、投資目的で所有して賃貸に出している可能性もあるだろう。

⑨所有者の登記上の住所が本物件と一致していたのは 96 戸中 36 戸（39%）で、残りの 59 戸は本物件とは別の住所が登録されていた。登記上の住所が別物件だった所有者のうち、住所が海外だったのは 35 戸（36%）、国内だったのは 24 戸（25%）

⑩法人はどのような目的でタワマンを取得しているのだろうか？ 16 社の事業内容は、化粧品や飲食料品の輸出入、飲食・宿泊業、投資業、コンサル業など多岐にわたるが、どの法人の事業内容にも含まれていたのが不動産の売買・仲介・管理などだった。このことから、投資目的で不動産を購入している可能性が高いと言えそうだ。

⑪同じタワマンで複数戸を所有している個人や法人はどれくらいいるのだろうか？

割安感があった「晴海フラッグ」では、転売益を狙う投資家が群がり、中には 1 社で何十戸も所有する法人もあったとされる。今回の調査で最も多く所有していた法人は国内法人で、1 社で 20 戸以上を所有していた。

⑫外国人による土地取得状況の一部を把握できる法として、2021 年に公布された「重要土地等調査法」がある。この法は、特に国境離島や防衛関係施設周辺などの土地の所有・利用について、安全保障の観点から懸念が示されてきたことを受けて制定された。安全保障上特に注視すべき区域を定めた上で、当該地域の一部では土地取得の際に届出を義務付け、利用状況の調査や必要があれば土地利用者への勧告を行うという内容だ。

●注視区域・特別注視区域内の土地等を利用して機能阻害行為が行われた場合等に、利用者に対して必要な措置をとるべき旨の勧告・命令を行う令和 5 年度の調査結果。注視区域内の土地等は、全体で 1 万 514 筆（土地）、6348 個（建物）、503 万 4139 平方メートル（土地面積）が取得されていた。そのうち、外国人・外国系法人により取得されているのは、合計 174 筆（土地）、197 個（建物）、3 万 8069 平方メートル（土地面積）。筆数は全体の約 2%、建物が約 3%、面積が約 0.8%だ。最も多くの土地等を取得しているのは中国（※香港を含む）で、外国人・外国系法人全体のうち 54.7%を占めていた。中国が取得した土地等は 203 筆、面積は 1 万 6275 平方メートルだった。

⑬北海道・ニセコエリアを拠点とする司法書士法人ミナカムイの木曾雄高さんだ。海外から日本への投資や事業活動のサポートを中心に行っている。

「中心部のニセコヒラフ地区やアンヌプリ国際スキー場などの周辺は特に高騰しており、コンドミニアムで 1 億円以上というのは普通になっています」

日本では外国人が銀行から融資が受けにくい事情があるが、不動産ファンドを作って海外から投資を募り不動産を購入するケースも珍しくないという。「香港やシンガポールをはじめとするアジア圏では自国にないスキーリゾートへのあこがれが強いと感じます。彼らにとって日本のスキーリゾートに不動産を持つことはステータスでもあり、非常に大きなビジネスチャンスでもあります」

「そもそも外資による土地取引がどの程度の規模で行われているかを正確に把握できていないことが問題」と木曾さんは指摘する。

⑭木曾さんによると、外為法（外国為替及び外国貿易法）で対日投資の動向を把握する制度はあるが、不動産に関しては運用上の問題があり十分に機能していない。

「外為法第 55 条の 3 第 12 号の『本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告』制度というものがあります。日本の不動産を取得する非居住者は、取得後 20 日以内に日本銀行を經由し財務省に報告書を提出することが義務づけられています」

この規定によれば、本来、国外に住む外国人などが不動産を購入する場合、面積や金額の多寡に関係なく届出義務があるはずだ。しかし、実際にはこの届出義務があること自体が認知されておらず、届け出を行わないケースが多いとみられる。

⑮制度の認知度不足以外にも問題はあある。

日本に住んでいる人から海外に住んでいる人に不動産が売られた場合は届け出の対象となるが、海外に住む人から海外に住む人に売られた場合は対象とならないなど、取引の全容を把握するには不備があるのが実情だ。

⑯不動産登記制度をめぐっては 2024 年 4 月から、登記名義人が日本国内に住所を有しない場合（外国人の場合）、日本国内における連絡先を登記しなければならないと定められた。

また、外国人の登記名義人の名前をカタカナだけでなく、アルファベット表記を併記することがルール化された。従来はカタカナ表記だけだったため、アルファベットでの本人特定が難しく本人に通知などが届きにくいという問題があった。

（楽待新聞編集部）

2. ■外国人の不動産購入、そもそも何が問題なのか？ 楽待編集部 2025 年 3 月 9 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/362191?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①外国人の土地取得規制をめぐっては、これまでにさまざまな動きがあり、国際協定や憲法の規定といった要因が複雑に絡み合って現状に至る。

『サイレント国土買収』『領土消失 規制なき外国人の土地買収』（角川新書）などの著者で、森林セラピーソサエティ副理事長の平野秀樹氏。外国人による土地取得には「大きく3つ、以下のような問題点があると考えます」と語る。

②（1）国家の財源としての税金が取れなくなる

もし固定資産税などを滞納された場合、所有者が外国人だと税を取るのに大きなコストがかかることだ。言語の問題、連絡手段の有無など、自治体の対応には限度がある。

関連して、所有者不明の土地が増えてしまうことも問題点だという。

海外での外国人から外国人への転売は実態上、報告不要になっており、税務担当の職員（徴税吏員）の権限は国外に及ばない。

③大阪市では海外向けの税金の督促状が 2018 年から 2020 年にかけて、1900 件から 3272 件へと 1.7 倍に増えたという。その後の処理については公表されていないが、「大阪市としては徴税を諦めるしなくなるだろう」「日本国籍を持つ人々の税金逃れを許さない一方、外国人からは税金を取らないとなれば、国内外の逆差別になります」（平野氏）

④（2）安全保障上の懸念

現在は、防衛関係など日本にとって重要な役割を担う施設の近くであっても、外国人は土地の所有を規制されない。

この点について「常識的に考えて問題がある」と平野氏は言う。

横須賀基地での事例（2024 年 5 月 9 日防衛省発表）のように、平時でも重要施設の近くからドローンを飛ばすことができ、有事の際には施設を即座に壊滅させてしまう、といったことも可能性として考えられるという。

2022 年に施行された「重要土地等調査法」では、重要施設の 1 キロメートル圏内の土地利用状況を調査できるようになった（関連記事）。しかし直接の土地売買規制にまでは踏み込めていないのが現状だ。

⑤（3）国家の発展の芽を摘んでしまう

「国家が何をやるにしても国土がなければ始められません。再エネ用地や港湾、物流拠点、水源林、農地など、現行の『重要土地等調査法』の対象外になっている土地も重要国土です。それらの土地を海外に押さえられることの是非は考える必要があります」（平野氏）

たとえば道路の新設や災害時の復旧事業、不法投棄された産業廃棄物の撤去など、すべての公共事業は地権者の了解がなければ行えない。

「将来、意図的にそういった事業を妨害することも可能になるのが問題です。外資を一括りにせず、『世界が認める法治国家』と『それ以外の国家』を分けて考えるべきです」と平野氏は懸念を示す。

⑥さらに平野氏は、不動産購入における競争の条件が日本人にとって不利になっている、とも指摘。「もっと日本人が不動産を買う仕組みを創設しなければいけないと考えます」と語る。

「たとえば、中国には相続税が存在しません。所有者の代替わりのたびに相続税を払わなければならない日本人と、相続税ゼロの中国人とでは、公正な競争ができませんよね。これも国内外の逆差別が起きていると言えます」（平野氏）

相続税がなければ購入した土地をいくらため込んでも問題なく、中国人に買われた土地は二度と日本に返ってこない可能性も考えられるという。外国人の不動産保有に関して、追加税など新たな税制度を整えるなどの対応も必要だというのが平野氏の意見だ。

⑦また、諸外国と比較して日本の土地は国家からの関与が弱く、個人の所有権が強いため、「モノ」的に売り買いされやすいことも懸念だと言う。

「土地は単なるモノではありません。公共財であるという側面を常に意識した制度が必要なのに、国際化する中でその対応が追いついていない。欠陥を外国に突かれているというのが実態です」（平野氏）

⑧それでは今後、どのような方策が必要になるのだろうか。

「ただ 1 つの有効な手立てというものはなく、総合的な策が必要」としつつ、平野氏は次のように語る。

「まず今ある登記情報だけでは不十分です。登記簿や住民基本台帳等に連動させた土地情報の基盤

整備が必要でしょう。所有者を即座に把握できる近代的な名寄せシステムが不可欠です。

また今は、外国人や外国法人がダミーの日本法人を立てたり、ペーパーカンパニーの合同会社と匿名組合を組み合わせて不動産を購入しているため、所有者を特定できないケースが多々あります。実質的な土地の支配者が秘匿されない仕組みづくりも求められます」

⑨一方、「外国人による不動産購入について、全面的な規制には賛成できない」と語る人物もいる。

外国人の土地取引をめぐる問題について法的な観点から研究を行っている、北星学園大学教授の足立清人氏だ。

日本では基本的人権として経済活動の自由が保障されていること、外国人にもその権利が平等に認められることから、外国人の不動産取引を「原則制限すべきではない」と考えているという。

しかしそのうえで、「全面的ではなく、部分的にはやはり規制を設けるべきだと考えます」

「居住用ではなく単なる投資として物件を購入し、売り抜けていく外国人も多いと聞きます。連絡が取りづらい海外で転々と譲渡が繰り返されれば、所有者不明や管理不全の不動産が増加する一因になることも考えられます」

「外国人による土地・建物の購入は、地域住民のウェルビーイング、ソーシャル・ジャスティスや衡平にも影響するのでは」とも指摘。

⑩外国人富裕層の購入によって住宅やマンションの価格が高騰し、本当にそこで生活したい日本人が土地・建物を買えなくなることに懸念を示す。「たとえばオーストラリアでも外資の影響で不動産価格が上がりすぎたことを受け、外国人による住宅への投資は国益にかなっているかをチェックする、という制限を設けています。こうした議論は日本でもするべきじゃないでしょうか」

単なる土地・建物取引の問題として見るだけでなく、外国人の投資による日本全体への影響を考慮し、行政による規制を設けるなどの仕組みが必要ではないかと語る足立氏。

不動産取引に関わる不動産業者に対しても、「利益ベースで業務展開するだけではなく、地域や住民の持続可能な発展という視点をもって業務を行っていただきたい」「さらには地域住民自身も、自分たちの地域の土地・建物の現状を理解し、地域の持続可能な発展のために今後どのように利活用・取引されていくべきかを考えてほしい、と思っています」

⑪外国人の土地取引を規制するのが難しい理由として以下が関わってくる。

(1) GATS における国際ルール

日本が 1994 年に加盟した WTO の GATS（サービス貿易に関する一般協定）では「内国民待遇の保障」という国際ルールがあり、土地取引で外国人にだけ特別な規制を設けることはできないとされている。たとえ外国人の土地取得を規制する法律を作っても、GATS に違反しているということから他の WTO 加盟国に提訴される可能性がある。

土地取引の例でいえば、外国人が日本の土地を購入する際は、日本人が土地を購入するときと同じ条件で取引できるようにしなければならない。このルールは、GATS の締結時に各国があらかじめ約束した分野でのみ適用される。土地取引の分野についてはルールを「留保」し、適用されないようにした国も存在する。

しかし、GATS 加盟当時の日本には外国人土地法を除いては外国人の不動産取得に規制法がなく、また外資を呼び込みたいという思惑もあったことから、この留保をつけなかった。

平野「今のように、外資によって多くの国土が買われる事態は想定外だったのではないか」当時は国家安全保障局も存在せず、安全保障の観点で総合的に判断を下すような部門がなかったことも一因と考えられるという。

ただ、この国際法にも「安全保障例外」という考え方がある。重要な国益保護 のためであれば、通常の国際法上の制約を免れるというものだ。正当な根拠があれば、安全保障例外として後から土地取引についての規制を設けることは可能になる。「たとえば、日本と同じように GATS 加盟時に留保をつけなかったシンガポールもインドも現在は外国人の土地売買を規制しています。イギリスやフランスもそうです。要は、安全保障例外をどう解釈するかという話です」（平野氏）

(2) 日本国憲法第 29 条の財産権

日本では、憲法によって日本人・外国人問わず財産権（自分の財産を自由に使ったり、処分したりできる権利）が保障されている。土地等の取引を制限することは、この財産権の侵害につながると考えられる。明治憲法では所有権（＝財産権）について第 27 条に規定があり、「日本臣民ハ其ノ所有権ヲ侵サルコトナシ」と、権利の主体が日本人に限定されていた。

しかし、戦後の日本国憲法第 29 条では「財産権は、これを侵してはならない」とされ、主体の記載がない。当事者が外国人でも差別なく財産権が保障されるということだ。

国籍によって土地取引を制限する差別的な取り扱いは、外国人の財産権の侵害に繋がる。また日本人の所有財産である土地を外国人に売却できないよう規制することは、日本人にとっての財産権侵害にもなってしまう。こうした憲法上の規定が、外国人の土地取得を制限することが難しい要因となっている。

またこれらに加えて、「国際法の相互主義」も、外国人の土地取引の規制が難しい要因として挙げられることがある。国同士の関係は対等であり、お互いに 対して同じ待遇を与えるという考え方だ。日本が他国に対して自国の土地の所有を禁じた場合、相手国側もまた日本に対して自国の土地の所有を禁止することができる。外国から土地購入を制限された場合、日本に経済的な損失が生じる可能性があるため、容易に外国人の土地購入を規制できないという見方もある。

⑫ただこの点に関して、平野氏の場合は「外国人の土地購入を規制できない直接の要因にはならないと考えている」「たとえば中国の場合、土地所有権はすべて国家と農民集団に属しており、外国人と外国法人は買うことはできません。そもそも禁止されているわけですから、相互主義が必ずしもマイナスに働くことはないという考え方です」（平野氏）

⑬日本以外の国の場合は、外国人による不動産取得に対してどのような取り組みをしているのだろうか？

海外不動産取引のコンサルティング・管理を行う Property Access 株式会社の代表風戸氏は「そもそも日本のように外国人が無条件に不動産を持てる国というのはかなりレアです」と語る。

中国は外国人に対しての規制が非常に強く、外国人による不動産の所有権取得は認められていない。韓国では外国人による不動産取得は基本的に可能だが、事前申告が義務付けられており、軍用地や島嶼部、農地などについては特別な許可が必要となる。

ほかにも外国人が購入できる不動産の価格範囲を限定しているマレーシア、外国人の中古物件の購入を制限し原則として新築物件の購入のみ認めるオーストラリアなど、各国ではさまざまな形の規制が存在する。

⑭税金による規制を設けている国もあり、基本的に外国人の場合は国民よりも税金が高くなるような仕組みであることが多いという。

たとえばシンガポールの場合、外国人が居住用不動産を購入すると物件価格の 60%の追加印紙税が生じる。

⑮日本ではこうした規制がなく、外国人も無条件で不動産の所有権を得ることができる。他国と比べても不動産を買いやすいことから、注目を集めやすい。

「他国より融資が簡単な側面もあり、不動産価格も世界的に見てまだ安い。言葉の壁さえなんとかできれば、日本は外国人にとって不動産投資向きの最高の国だと思われるのではないのでしょうか」（風戸氏）

⑯明治に遡る「外国人の土地取引」規制年表

外国人の土地取引の可否については、明治時代からさまざまな法律が制定・廃止されてきた。特に近年は本件の問題意識が高まり、2023 年以降は 3 回にわたって関連法案が提出されているが、いずれも成立には至っていない。直近の 2024 年 12 月に衆議院へ提出された「外国人土地取得規制法案」は、2021 年成立の「重要土地等調査法」をさらに強化し、より包括的な規制を目指す目的で作成された。法案の作成・提出に携わった国民民主党の政務調査会長、浜口誠議員は「国土は国民の生活や経済活動の基盤となるため、取得、管理、利用の面でしっかりと対応していく必要があります」と語る。

「現状では、土地の利用状況について調査できる範囲が防衛施設や原子力発電所付近と極めて限定的で、安全保障の観点では不十分だと考えています。やはり水源や農地、森林など、幅広い日本の土地に対して管理を行き届かせていくことが重要です」（浜口議員）

現行の法律では、外国人の土地購入を規制することはできず、あくまで調査が可能という範囲にとどまっている。

浜口議員は「日本の土地である以上、外国人による取得や利用を一定程度規制することはやむを得ない」として、規制に向けて今後も動いていきたいと語る。

「近年、安全保障の意識が高まっているからこそ、2020 年に結んだ RCEP では外国人の土地取引を制限できるという留保がつけられたのです。もう一段階踏み込んだ問題意識を政府と共有しながら、規制の具体的なアクションにつながるような働きかけをしていきたいと考えています」（浜口議員）

⑰法律や国際協力のバランスを慎重に図りながら、重要な「国土」をどう扱っていくのか。日本に住まう全ての人にとって、今後も見逃せないテーマだろう。

（楽待新聞編集部）

1. ■晴海フラッグ 6 物件、差し押さえ 脱税の中国籍代表会社、東京国税 2025 年 3 月 26 日

<https://nordot.app/1277558311452246206>

概要

①東京国税局が昨年、法人税の脱税事件に絡み、東京都中央区のマンション「晴海フラッグ」の 6 物件

を差し押さえていたことが 26 日、関係者への取材で分かった。

東京地検に逮捕、起訴され、一審で有罪判決を受けた中国籍の男性（47）が代表の貿易会社が所有していた。

②財産の散逸を防ぐために税額が確定する前に差し押さえる「保全差し押さえ」という手法で、実施は異例。貿易会社には一審判決で認定された約 2 億 2 千万円の脱税額を含めた 8 億円超の納税義務があったとみられ、差し押さえは徴収後に解除された。保全差し押さえの実施が徴収につながったもようだ。

③貿易会社は新型コロナワクチン用の注射器を中国から輸入していた「信彦佳景」（東京）で、東京地検特捜部が昨年 6 月、注射器の仕入れ高を水増しし法人税約 2 億 2 千万円を脱税したとして男性を逮捕。男性は東京地裁で懲役 2 年、執行猶予 4 年の判決を受けた。

（共同通信社）

自治会

1. ■ 高齢化・担い手不足マンション自治会改革？ 16 歳高校生役員活躍 2025 年 2 月 28 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/900019535.html#

概要

①全国的に自治会役員の高齢化、そして担い手不足が問題となるなか、若者が活躍する自治会がある。役員として活躍する女子高校生取材した。

②4 日、埼玉県で開かれた自治会に関する講演会。参加者らが口をそろえて話すのは、自治会役員の高齢化と担い手不足だ。

富士見市町会長連合会山本昇一会長（76）「うちの町会ですと、1 番年取っている人が82 歳。若い人ですと、若い人っていても 67・68 歳」講演会参加者「ずっと長くやり続けなくちゃならないのかなということは感じています」

③自治会に変化が起きているマンションがあった。

約 11 年前に誕生した「ブリアシティ横浜磯子」だ。

13 棟に 1230 世帯、約 3300 人が暮らすながら一つの街だ。

自治会の役員会議をのぞいてみると、中高年の役員に混じり若者たちの姿があった。実は彼女たちは自治会の役員だという。この自治会は、役員 25 人のうち 6 人が 10 代・20 代の若手だ。

④「自治会役員、高校生 1 年生の鈴木梨里子です。（役員）3 年目です」鈴木さんがこの自治会にボランティア参加したのは小学 5 年生。その後、中学 2 年の時に役員に立候補し、今では自治会イベントの中心人物なのだ。

「小学 5 年生までは自治会との関わりはほとんどなくて、存在も知らなかったと思うんですけど、親子ボランティアのチラシの募集を見て、私もお手伝いしたいと思って参加しました」

鈴木さんは毎月の役員会議に出席するだけでなく、自治会主催のイベントで司会を務めるなど大活躍。担い手不足と言われる自治会になぜ、若い世代が集まっているのか？そこには「次世代につなぐ町づくり」を目指す自治会長の存在があった。

⑤ブリアシティ横浜磯子自治会 田形勇輔会長（43）「この子どもたちが、将来このマンションを巣立ってもまた帰ってもらえる街になったらいいと思いますね」

田形さんが自治会役員になった 2017 年当時、役員の大半はシニア世代。進んで立候補する人もいなかった。そこで田形さんはコミュニティマネジメントを学び、ある仕組みを試みたという。「『コスト』『報酬』『愛着アップ』が毎年ぐるぐると回っていきながら、住民の皆さんの愛着を育てていくというのが、うちの自治体運営方針ですね」つまりボランティア活動だけでなく、その先に「喜び」を得られれば「愛着」がわくと考えたのだ。

⑥鈴木さんも初めてボランティアに参加した時、その喜びを得たという。

「役員の人がとても優しく、小学生の私にも重大な役割とかも任せてくださって。それがすごくうれしかったで

すし、参加者の子どもたちが笑顔でありがとうとか言ってくれるのが、初めての経験でとてもうれしかったです」
「お金じゃないんです」

田形会長「お金じゃないんですね。住民のみなさんの喜びの声。子どもたちの笑顔。あるいは自分の町に貢献できた心地よさ、達成感」田形さんはこの喜びを「見える化」したのだ。イベントに参加した人たちのメッセージ集には…。ボランティア「みんなの笑顔を見て楽しかった」

イベント参加者「楽しそうにボランティアをしている姿を見て、楽しい気分になりました」「来年は僕もやってみたいです」「生き生きボランティアしていてすごいです。来年はやります！」

⑦喜びは若い世代に広がり、年々参加者が増えていったという。そして、たった 1 人の若手自治会役員・鈴木さんの活動に賛同する仲間が増え、今では中学生から高校生、大学生など 6 人の若手役員が活躍している。

鈴木さん「自治会役員になったことで運営側の目線というのを知ることができた。学校で例えば、文化祭とか体育大会とかいろんな運営視点で見られるようになったと思います」

⑧若手役員の増加で、防犯パトロールやバーベキュー大会、花火大会などで子どものボランティアが増えたという。

この日は若手役員だけで企画した「初めてのイベント」が行われた。

初のイベントは「親子でパンケーキ作り」。自分たちがそうであったように、小さな子どもたちに自治会で楽しい思い出を作ってもらいたいと企画したのだ。そのために、さまざまな工夫もこらした。特にこだわったのがレシピ。文字が理解できない子どもたちに分かりやすいようにと、料理工程の写真を載せた。しかし、ホットプレートの電源が入らなくなってしまった。突然の事態に鈴木さんが動く。原因は大量にホットプレートを使用したため、ブレーカーが落ちてしまったのだ。想定外の事態だったが、若手役員たち自らで考え、テーブルを移動しコンセントをさす場所を分散させ問題を解決。無事にパンケーキイベントを終えた。

参加した子ども「おいしい?」「たのしかった?」

参加した親「年に 2 回くらいやってもいいんじゃないですか。すごくいい企画だし、楽しそうにやってるから。素晴らしいと思います」

参加者たちの笑顔。やはりこれこそが、鈴木さんたちにとってかけがえのない喜びなのだ。

鈴木さん「10 年後も変わらず自治会（役員）を続けて、その時にはもっと学生役員がいたらうれしいし、その子たちがもっと活動しやすい環境を作ってあげたいです」

⑨次世代につなぐ街づくりを目指す鈴木さんが思い描く未来図を描いてもらった。

この絵は、鈴木さんが次の自治会の学生企画で実現したいと思っている「体育大会」をイメージして描いたものだ。

体育大会を実現する時には学生役員がもっと増えて、住民のみなんで一致団結して、普段は関わらないような人のことも応援できるような自治会にしたいと話していた。

（「大下容子ワイド！スクランブル」2025 年 2 月 25 日）

環境

6. ■高層マンション反対の住民団体 市長選挙の候補擁立を断念 2025 年 3 月 25 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/bss/1811582?display=1>

概要

①高層マンション建設などに反対している島根県松江市の住民グループが、25日会見し、4月の松江市長選挙に候補者を擁立する計画の断念を明らかにしました。

「あと半年あれば、またそれなりの活動言いますかね、応募者っていうのは出て来た可能性はあるなと。」

②県内外からの応募者と団体から打診した人が合わせて10人ほどいたものの、考え方の一致が得られなかったり、家族の反対があったりして擁立を断念したということです。

③松江市長選挙は4月13日告示、20日投開票で、現職の上定昭仁市長が立候補を表明しています。

先日行われた立候補予定者説明会には、他に共産党島根県委員会の関係者も出席しましたが、具体的な立候補の表明はまだありません。

5. ■松江城下の景観保全に高い関心 市主催初のシンポジウム、反対集会も 2025 年 3 月 2 日

<https://nordot.app/1268473193854615877#>

概要

①国宝・松江城に近い松江市殿町で建設中の19階建て高さ57メートルの高層マンションを契機に、景観に関する関心が高まっている。

市は初めてシンポジウムを開いた。

一方、マンション建設に反対する市民団体も集会を開き、景観保全の重要性を訴えた。

②市主催のシンポジウムは約150人が聴講。

国宝・松本城（高さ29メートル）がある長野県松本市の景観をテーマに、東北大工学部の窪田亜矢教授（都市・建築）が講演した。

1999年に城の近くに高さ32メートルのマンション建設計画が浮上。

住民の反対運動が起こり、市は建設用地を買い取り建設を阻止した上で法的拘束力のある規制を追加したと経緯を説明した。現在、同市は松本城周辺を複数の規制や条例で景観を保全していることを明らかにし、「市民が上げた声を行政は聴く必要がある。官民の連携が重要だ」と強調した。

③パネルディスカッションでは松江市景観審議会のアドバイザーを務める国学院大観光まちづくり学部の西村幸夫教授（都市計画）が建設中の高層マンションについて、「次に類似した建物が建たないようにしないといけない」と規制の必要性を訴えた。

市は 26 年度をめどに市景観計画の改定や城周辺の建物の高さに法的拘束力のある地区指定を目指すなど段階的な規制に取り組む。

④高層マンションの建設に反対する住民団体「まつえ/風景会議」も同日集会を開き、約 50 人が出席した。

⑤約 20 年前に東京都国立市で住民が高さ 44 メートルのマンションの 20 メートル以上を撤去するよう事業者を訴えた訴訟について、撤去を求めた榎本哲也さん（69）が講演した。

東京地裁は 2002 年、建物の 20 メートル以上の部分を撤去するよう命じる判決を下した。その後、東京高裁と最高裁ではマンションの高さが当時の法律に違反していたといえないとして住民側が逆転敗訴した。

榎本さんは訴訟を振り返り、「結果的に規制がない間も市民で守ってきた景観が壊された」と強調し「住民側が反対運動を続けることが景観保全の鍵になる」と呼びかけた。

団体発起人の藤原義光さん（75）は「適法だから何をしても良いという意識の事業者がいるのが現状だ」と述べた。

（山陰中央新報社）

4. ■ 現存天守の眼前に高層マンション次々建つ日本の地方の残念な未来 2025 年 3 月 8 日

<https://president.jp/articles/-/92875#>

概要

①宍道湖と中海をつなぎ、松江城の堀の起点でもある大橋川に、次々と高層マンションが建ち、ついには松江城の中核である亀田山に至近の地に、19 階建て高さ 57.03 メートルのマンションが計画され、市の認可を経て建設中なのである。このマンションは亀田山上にそびえ国宝に指定されている天守の高さを、約 3 メートル上回ってしまう。

②高松城の真ん前にも、20 階建てのタワーマンションが建設されてしまった。

総戸数は 54 戸で、もっとも高い物件は 1 億 2900 万円におよんだが、完売したという。

「美景を望み、未来を臨む、タワー邸宅」が売り文句だった。

③しかし、考えてみてほしい。

「上層階からは、この公園のほぼ全景を見渡」せるということはすなわち、高松城址のどこにいてもこのマンションが視界に入ってしまう、ということとイコールである。ごく一部の人が特別な眺望を得るのは、高松城址という歴史的なエリアを訪れたすべての人から、マンションがなければ愛でることができた景観を奪うことにほかならない。

④施主は法を犯しているわけではない。

しかし、歴史的に重要で、市および市民の財産でもある高松城周辺エリアの景観を、高松市はどうして守ろうとしないのか、私には不思議でならない。高松市は天守の復元には前向きだと聞く。それは高松城址の価値を高めるためではないのだろうか。

ところが、近接してタワーマンションが建てば、歴史的景観は顕著に損なわれ、ひいては城址の価値も低

減してしまう。天守の復元に前のめりでありながら、なぜその価値を相殺するようなことを許すのだろうか。なぜ周囲の建築物の高さを規制するなどして、歴史的な景観を守ろうとしないのだろうか。

⑤高松城の景観はマンションのかぎられた住人のものではなく、高松市民はもとより日本人、さらには外国人をふくめた人類の財産として、広く共有されるべきものだろう。建前でそう言っているのではない。景観が守られてこそ、国内外から人を呼べる観光資源としての価値が高まり、ひいては市および市民が潤うことにつながる。

⑥ところが、東京の事業者が利益を上げさせるために、高松市は長期にわたって市民に利益をおよぼさるかけがえがない財産を手放している。かぎられた土地から最大の収益を上げるには、高層ビルを建てるのが手取り早い。しかし、私企業が一時的に利潤を得るために、これまで維持されてきた環境が、こうも簡単に破壊されていいはずがない。

⑦ちなみに、三菱地所レジデンスとセントラル総合開発の2社は、天守が現存する松山城（愛媛県松山市）と高知城（高知県高知市）の城下にも、それぞれ「クリアホームズ 松山ランドマークタワー」（地上15階建）、「クリアホームズ高知本町 ザ・パークフロント」（地上20階建）という高層マンションを建てている。

こうした問題については拙著『お城の値打ち』（新潮新書）に詳しい。

⑧人口が激しく減少するなかタワーマンションを建て続ければ、それらは将来、確実に負の遺産になるだろう。

神戸市の久元喜造市長は、市の中心部に20階建て以上のマンションを新築できないように決め、その理由として「人口が減るのがわかっていながら住宅を建て続けることは、将来の廃棄物をつくることに等しい。タワマンはその典型」と語っていた。正論だというほかない。

⑨マンションの事業主にとっては、それが将来、私たちの子々孫々にとっての負の遺産になろうと、その責任は問われない。だったら、いま利益を上げることを優先するのが、資本主義下の企業である。

だが、その結果として、周囲の住人が、もっと広く言えば国民が、ツケを払う可能性が高いのであれば、それを避けるように調整するのが行政の役割だろう。そんなものを建てるのを許して、市が世界に誇るべきかけがえのない歴史遺産の価値を毀損しているのである。

歴史遺産は周囲の環境をふくめて守れば、将来にわたって国内外から人を集め、真の「地方創生」をもたらす資産、いわば「金のなる木」にもなりうるというのに。日本の地方自治体がいま、真剣に考えるべき問題である。

（PRESIDENT Online 香原 斗志）

3. ■高島平タワマン計画 板橋区計画案公表 28日まで意見募集東京新聞 2025年3月12日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/391188>

概要

①東京都板橋区の高島平団地にある旧高島第七小学校跡地などに、区と都市再生機構（UR）が

高さ約 110 メートルのタワーマンションを建設する方針を巡り、区は地区計画案を公表し、意見募集を始めた。6 月ごろの計画決定前に、都市計画法で求められている手続き。区内に加え区外の人からも、28 日まで意見書を受け付ける。

②計画案では、区が小学校跡地などの高さ制限を 45 メートルから 110 メートルに緩和するほか、小学校西側の区道を延伸して歩道と緑地を横切り、都道の高島通りにつなげる。

区は区道延伸を「建て替えと、スーパーなど商業施設の建物低層部への誘致で、増加する交通量をさばくため」と説明する。

③住環境の悪化などを懸念する住民らは方針に反対。

今月中旬から署名を集め、22 日午後 6～8 時に高島平区民館で住民集会を開く。計画案は区ホームページ「高島平二・三丁目周辺地区 地区計画」に掲載している。

2. ■高島平タワマン化計画 自治会訴えたい 3 つの火種 東京新聞 2025 年 3 月 15 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/391848>

概要

①高島平団地を賃貸専用のタワマンに建て替える区の地区計画。

全て賃貸の高島平 2 丁目団地自治会と、大半が分譲団地の高島平 3 丁目自治会が、この計画に反対する緊急署名活動を始めた。高島平三丁目自治会のホームページに署名用紙を掲載し、住民以外にも広く署名を募る。郵送やメール送付でも受け付ける。

②UR の建て替え検討対象となるのは 2 丁目賃貸団地 7 棟 1955 戸の「33 街区」で、希望する世帯がタワマンに住み替える。街区の解体着手は 2031～35 年度を想定。跡地について区は一部を旧高七小跡地と等価交換する。団地住民の高齢化と人口減少が続く中で、子育て世帯を呼び込もうという狙いがある。

③署名の呼び掛け用紙では、まず「33 街区の建て替え・住民の転居時期、転居に伴う補償等具体的な説明がなく、不安が募っている」と、将来的な家賃など詳細について、区と UR が連携した住民説明会の開催を要望する。

家賃について、地元の不動産会社代表は「タワマンでは 20 万円以上もありうる」。現在の家賃は約 6 万～12 万円。住民がタワマンに移る場合は最大 3 万 5000 円の減免措置があるものの、年金暮らし世帯に大きな負担増となる。

④2 丁目団地自治会の堀裕子副会長（76）は首をかしげる。「建て替えには賛成。でも、タワマンには今住む人はほとんどみんな入れない。今住む人が入れないタワマンを建ててどうするつもりなのか」

UR はタワマンに移らない住民に、高島平の一部街区を含め全国の UR 賃貸住宅をあっせんする。

⑤通行人にタワマン計画について説明する 3 丁目分譲団地の男性（77）「タワマンは、33 街区のうち 2 棟の建て替えかと思っていたら全 7 棟分なんて。家賃の大幅な上昇と戸数の減少で、高島平に住み続けられない人が 1000 人以上出てくるのではないかな。居住権の侵害だ」

⑥三つ目の要望項目は、タワマンの高さの上限 110 メートルについて「景観や環境が破壊され、ビル風の

被害も予想される」と再考を促すことだ。

3丁目自治会は昨年9月、旧高七小西側の区道延伸の撤回とタワマンの高さの再考を求める陳情を板橋区議会に出したが、本会議で不採択となった。

今回は、33街区がある2丁目団地自治会に声を掛け、2丁目からの要望も盛り込んだ。

2丁目の堀さんはしみじみと語る。「2丁目だけでは署名活動はできなかった。声を掛けてくれた3丁目自治会に感謝している」分譲に比べ賃貸は立場が弱い。

「建て替えは大家さんが決めること」と言い聞かせるようにつぶやいた。

⑦3丁目自治会は、団地を含む人口約5万人の高島平地域の町会に署名用紙を配り協力を呼びかける。高島平3丁目自治会の宮坂幸正会長（70）「再開発には賛成。

だけど、住民を大事にしない再開発は100年先、200年先も容認できない」3月末ごろまで署名を集めて4月4日に集約し、4月前半に署名を区長に提出するつもりだ。

⑧地区計画案について、板橋区は3月28日まで意見を募集し、4月下旬から5月上旬に区都市計画審議会に付議、6月ごろに決定する見通しを示している。

区高島平まちづくり推進課は「区議会への対応がありコメントを出すのが難しい」。

URは「今後、団地の建て替えに向けては、URからUR賃貸住宅にお住まいの皆様や、近隣にお住まいの皆様に対して丁寧にご説明し、ご意見を承りながら進めてまいります」とコメントした。

1. ■タワーマンションありきの再開発に潜むリスク！50年後街が終わる？ 2025年3月5日

<https://diamond.jp/articles/-/359343>

概要

①野澤千絵『2030－2040年 日本の土地と住宅』中央公論新社の一部を抜粋・編集

高度経済成長期以降、都市計画では、駅前や中心市街地などの利便性が高いエリアや都市の拠点エリアでは、土地をまとめて燃えにくい建物として防災性を向上させ、そこに交通・商業・業務・行政・文化・居住など必要な機能を入れる「アーバンリニューアル」（編集部注：都市の再生や再開発のこと）が不可欠だと根強く考えられてきました。そのための手法の1つが都市再開発法に基づく市街地再開発事業です。特に、近年は、タワーマンション建設が主目的ともいえる再開発も多く見られるようになりました。

②市街地再開発事業は、細分化された複数の地権者の土地をまとめ、基本的にはそれまでよりも巨大な建物を建て、新たに生み出された床（保留床という）の売却費や補助金などで全体の事業費を賄う仕組みとなっています。

市街地再開発事業では、保留床を多く生み出すことで事業費を捻出するために建物が「高く大きく」なりがちなこと、地権者等への補償費や、土地整備費として老朽ビルなどの解体費が事業費に加わってくることなど、再開発という事業手法自体に全体の事業費を押し上げる要因があるのです。

③つまり、駅前などの地価が高く、多くのビルが建ち並んだエリアの場合、再開発を進めるための「前提条件の整理」にかかる多大な費用が上乗せされるため、どうしても高コストになる構造なのです。

新築マンション価格の高騰を抑えるためには、こうした現行の市街地再開発が抱える構造的な問題も検

証しなくてははいけません。

④再開発は、時代のニーズに合わせた都市空間へとつくり替えていくためにはこれからも必要不可欠です。しかしながら、昨今の再開発ラッシュを目にするにつけ、非常に懸念していることがあります。再開発された後、50 年から 100 年が経過し、建物が陳腐化・老朽化したとしても、ふたたび再開発を行うことが極めて難しくなるということです。というのも、再開発にあたっては多数の所有者の合意形成が必要になりますが、1 度目の再開発で土地や建物が複雑に共有化・区分所有化されてしまっているの、再度、再開発をする（再々開発）際に、合意形成がますます困難になることが容易に想像できるからです。

近年、全国各地の自治体で積極的に取り組まれている再開発ですが、それによって駅前など重要なエリアの土地や建物の共有化・区分所有化がますます進んでしまっています。

⑤将来世代が「使えない」「変えられない」状況を今、私たちが何の工夫もしないままつくり続けてよいのだろうか、という点も都市政策の重要な論点です。

これまでの延長線上で考えるのではなく、そろそろ本格的に、人口減少時代に対応した新しい事業手法の構築も含めて議論すべきと考えます。

⑥なぜ、市場に住宅の「量」として十分に出回っているにもかかわらず、住宅の入手困難さを感じている人が多いのでしょうか。それは、あまりにも高額となり過ぎて「手が出ない住宅」と、古い・立地が悪いなどの理由で「手を出したくない住宅」ばかりが増加し、今の住宅実需層のニーズに合わなくなっていることが大きな原因だと考えています。

⑦現に都心 3 区（千代田区・中央区・港区）を除く 1 都 3 県の中古マンションについては、在庫の築年数平均が 2014 年時点は築 18～22 年程度でしたが、2024 年には築 26～32 年程度になっており、総じて「在庫の中古マンションの高経年化」が進んでいます。

⑧こうした事態を都市政策の観点から見ると、2030 年、2040 年、2050 年……と今後、時代が経過すればするほど、大都市の住宅実需層のニーズに合わない築年数が古いマンションの在庫がどんどん積み上がっていくことが予想されるのです。これは、買い手の付かない空き部屋を大量に抱えたマンションが、老朽化したまま地域にずっと残り続けることを意味します。

増え続ける空き家を活用すればよいのですが、これまでの状況を見る限り、所有者が空き家のまま長期間置いておくケースが多いのです。つまり、不動産市場になかなか流通しない、いわば「空き家という在庫は多いのに店頭には並ばない」状況となっているのです。

⑨中古マンションの在庫が増えているので、そこを時代のニーズに合わせて建物全体を大胆にリノベーションしたり、建て替えたりできればよいのですが、区分所有者同士の合意形成という高いハードルがあるため、実現に向かうケースは非常に少ないのが現状です。

こうした古い建物や土地をまとめて再開発をするという選択肢もあります。しかし、前述のとおり、再開発という仕組みは高コスト構造で、かつ建設費もまだまだ上昇することが見込まれます。ですので、ニーズの高いところで再開発しても、高額物件が生み出されるだけで、一般世帯が手を出せる住宅が増えるとは思えません。

このように、都市化しきったことによる開発余地の乏しさも、住宅の入手困難化や高コスト化を助長しているのです。

（野澤千絵：明治大学政治経済学部教授）

欠陥問題

4. ■ 東急ドエル・アルス世田谷フロresta 怖すぎる欠陥の数々週刊現代 2025 年 3 月 29 日

<https://gendai.media/articles/-/149415>

概要

①2月25日マンション住民による臨時総会が始まった。肝心の「相手方」は最後まで姿を見せなかった。「提訴決議」を宣言。

地上8階建て、敷地面積約1560平方メートルを誇る高級分譲マンション「東急ドエル・アルス世田谷フロresta」は、'98年10月に竣工された。事業主は売上高1兆円を超える業界大手の東急不動産、設計・施工は東急建設、建物の管理を担うのは東急コミュニティーというオール東急グループのマンションだ。

②竣工から20年が経った'18年、最初の「問題」が起きる。

「1階に住む住民から管理組合に、『床や部屋の壁にカビが発生して困っている』との相談があった。

「地下ピットは広く、すべてを見て回れば最低でも30分はかかる。しかし東急の担当者は、入って5分も経たずに戻ってきました。そして、明確な根拠も示さず『大丈夫です』と言ってきたのです。

「東急による調査に納得がいかず、組合として予算を編成し、民間の調査会社に改めて地下ピットの検査を依頼しました。その結果、施工不良によって屋上の雨水が地下ピットに流れ込み、いくつもの水たまりができていたことが発覚した。これがカビの発生原因でした」（同前）

③なぜ、最初の検査で原因がわからなかったのかー。

東急の対応、そしてマンションそのものの構造に疑念を持った管理組合は、耐震性能に関する調査も民間調査会社に依頼「その結果、『耐震スリット』の不足という重大な欠陥が発覚しました。

耐震スリットは建物内の壁や柱にあえて切れ目を入れる施工で、地震の横揺れの緩衝材としての役割を果たす。東急の担当者は『フロrestaは世田谷区が認可したマンション。大丈夫です』と言うばかりで、まともに取り合ってくれませんでした」（別の管理組合員）

④何とか東急に耐震スリットの自社点検を行わせると、驚きの結果が明らかになった。数値の書き換えに加え、マンションの建てる方角まで間違っていた…！数々の欠陥が発覚した東急不動産の高級マンションで、住民たちが提訴を決意するまでの一部始終。

3. ■ 後編 週刊現代

<https://gendai.media/articles/-/149414>

概要

①「マンションの建設をする際はまず、コンピューターで『構造計算書』を作成。その数値をもとに『構造図』

を作ります。

フロスタの構造図によると、耐震スリットは 183 か所必要。しかし実際には、126 か所しか入っていませんでした」

この結果を受け、東急は'20 年 6 月に住民説明会を開催した。その場で東急は、「コンピューターに再計算させ、スリット不足はあったが崩壊倒壊の危険性はない結果が出た」と説明してきたという。

②「しかし、管理組合が 3 か月かけて調べを進めると、コンピューターの計算結果を東急の担当者が手入力で書き換えていたことがわかりました。試しに手入力でなく、コンピューターに自動計算させるとフロスタは倒壊の危険があるとの判定が出る。東急側がわざわざ手入力していたのは、問題を隠蔽するためとしか思えません」（同前）

③驚くべきことに、東急側はこのタイミングで手のひら返しに出る。

「同社の担当者は突如、『どうして区はこんなマンションを許可したんだ』と世田谷区に責任転嫁を始めました。そして'20 年 12 月から協議がなされ、ついにマンションの建て替えが決定したのです」（同前）

④翌年には、全住民が仮住まいへ転居した。しかしまだ、フロスタの悲劇は終わらなかった。建て替えに際し東急が改めて敷地測量を行った結果、建築前に作成された図面の真北を示す方角が、実際よりも西側に 14 度ずれていたことが発覚。フロスタはいわゆる違法建築マンションだったのだ。正しい方角にフロスタを建て直す場合、高さ制限の都合で現在の 49 戸から 30 戸程度しか確保できない。

すると東急は、「建て替え」という方針を急転換させる。

⑤「フロスタの建て替えについては'24 年 2 月の住民総会で決議を取った。しかし、翌 3 月に突如、東急は『建て替え事業は断念する』と組合に通知してきました。

さらに組合を通さず、個々の住民に対し部屋の買い取り交渉を開始した。弁護士名義で『買い取りに応じない場合は法的措置も検討する』と住民たちに通達しています。向こうは交渉と言っていますが、我々はこの通知書を『脅迫状』と呼んでいる」（同前）

⑥東急との話し合いが長期化するなかで泣く泣く物件を手放す住民も現れはじめ、ついには民事提訴をするしか道はなくなった。

「東急不動産もフロスタの物件所有者ですので、当然、臨時総会の案内は送付しています。しかし東急側からは、事前に『（提訴するという）決議には反対』という通知が来ただけでした」

総会では、代理人を務める河合弘之弁護士同席のもと、住民の満場一致をもって「東急不動産の提訴」が決まった。

本来であれば複数の物件を所有する東急の「反対」を無視しては決議できないが、「東急サイドは特別利害関係人に該当する」として半ば強引に提訴に踏み切った形だ。

⑦東急不動産に一連の問題について取材をすると、文書で以下の回答があった。

—フロスタで多岐にわたる施工ミスや建築上の瑕疵があったのは事実か。

「施工不良があったことは認識している」

—建て替えという方針を急遽取りやめたのはなぜか。

「真北誤りが判明するなどした結果、元の規模のマンションの再建が困難であることが分かったため、買い取りの提案に至った」

なお、住民総会に出席しなかった理由や、住民らの提訴に対する見解については、「コメントは差し控えさ

せて頂きます」と回答した。

（「週刊現代」2025 年 3 月 29 日号より）

2. ■ 耐震偽装事件 20 年、欠陥マンションなぜなくなるのか 平賀功一 2025 年 3 月 26 日 https://www.rakumachi.jp/news/column/364182?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick

概要

①2025 年は、「住宅の安全神話」を脅かした 2 つの出来事から節目の年となります。

30 年前に発生した阪神・淡路大震災（1995 年）です。当時の建築基準法では、現在のような厳しい耐震基準が確立されておらず、木造住宅を中心に多くの建物が倒壊して被害が拡大しました。犠牲者の約 8 割が家具の転倒や家屋の倒壊による窒息・圧迫死でした。

②2005 年 11 月、建築物の耐震性能を意図的に偽装した「耐震強度偽装事件（姉齒ショック）」が明るみになりました。

事件を受けて建築基準法の改正や建築確認審査の厳格化が行われましたが、今も新たな欠陥マンションは後を絶ちません。

③姉齒秀次・元一級建築士は故意による構造計算書の偽装により、震度 5 強程度の地震で倒壊する恐れのあるマンションやホテルが多数建築されました。

「1996 年ごろ、主要取引先からの受注が取れなくなり収入が激減したことで（中略）偽装にかかわるようになった」

「能力がないのに、コストダウンできる有能な建築士との評価を得て、取引先から継続的に受注を得て収入を確保しようとした」と指摘しました。

本人も大筋で内容を認めています。偽装を始めてから数年で年収 2000 万円超を稼ぐようになったそうです。5500 万円で自宅を購入し、住宅ローンを支払いながら毎月、妻と 2 人の息子に 5 万～30 万円の小遣いを渡していました。ベンツや BMW、高級スーツや高級ブランド時計などを次々と購入し、贅沢な暮らしを続けていたといいます。さらには愛人を作り、交際費に毎月 15 万円を使っていたとの報道もありました。事業主の利益ではなく、自分の欲望のために偽装を続けていた実態が浮き彫りになりました。

④構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会の報告書からも、事件の背景となった業界の実態が明らかになりました。

建築設計は大きく「意匠設計」「構造設計」「設備設計」の 3 分野に分けられ、「下請け構造」が存在するのが実情です。

3 分野の中でも建物の外観デザインやランドプランなどを設計する意匠設計が花形（表舞台）とされ、人気が高い分野となっています。そのため、構造設計や設備設計を専門とする建築士は相対的に人数が少なく、本来であれば希少な人材として優遇されなければならない立場にあります。

⑤ところが構造設計者の人数が少ないため、1 人が担当する案件数が膨らみ過重労働を強いられてい

ました。

さらに「下請化」の定着に伴い、建築士の中でも構造計算者は低い地位に追いやられていました。その結果、意匠設計を行う建築事務所に「元請け」となり、構造設計を扱う事務所に「下請け」となる構造（上下関係）が常態化しました。必然的に両者の報酬には大きな格差が生じました。このような悪条件の労働環境が姉歯氏を悪行に走らせたと考えられます。

⑥耐震強度偽装事件は改ざんされた構造計算書を見抜けなかった建築確認制度の機能不全もあらわにしました。

頻発する地震などを契機に累次の制度改正が行われた結果、建築技術が複雑化・専門化し、これを審査する側が追い付けなくなっていたのです。建築技術の高度化に伴い、分野ごとの分業化が進んだ結果、建築設計を総合的に管理することに困難が生じ、建築確認制度の「限界」が露呈した。

⑦そもそも建築基準法とは、建築物の敷地や構造・設備・用途に関する「最低の基準」を定めた法律です。建築士が悪意を持って恣意的に構造計算書を改ざん・ねつ造することなど、まったく想定していません。いわば、「性善説」に立脚して制度設計がなされています。

その盲点を突いたのが姉歯・一級建築士（当時）でした。建築行政そのものに対する信頼性までもが揺らいだ瞬間です。

⑧2005年12月に行われた国会の証人喚問で、姉歯は「鉄筋量を減らせ！ 減らせないと事務所を変えろ、と木村建設から圧力をかけられ、やむなく命令に従った」と証言していました。

ところが、この発言は木村建設側に責任を転嫁し、自分を弁護するための「ウソ」であったことが明らかになっています。捜査が進むにつれ「ひとり芝居」であることが判明しました。訴因に「議院証言法違反（偽証）」が含まれるのは、そのためです。

⑨建築基準法が改正（2007年6月施行）。主な改正点は以下の3つです。

（1）構造計算適合性判定制度（ピアチェック）の導入

（2）建築確認や中間・完了検査に関する指針が告示で定められ、建築主事や民間検査機関はその指針に従って審査することが義務付けられた

（3）3階建て以上の共同住宅に中間検査が義務付けられた

改正では、確認申請時に1度だけ確認していた構造計算の内容を、別の検査機関で二重にチェックすることで構造の安全性と合法性を慎重かつ的確に判定できるようにしました。一定規模以上の建築物については、ピアチェックのために創設された「構造設計一級建築士」「設備設計一級建築士」という専門家（新資格）に適合性判定の関与を義務付けました。対象となる建築物の設計に当該建築士が関与しない場合、建築確認申請は受理されず、工事を着工することができなくなりました。

（※）一級建築士の中でも、特に高度な構造・設備設計の専門能力を持つ建築士

⑩2点目の改正は「一度提出した確認申請書類は、軽微な変更を除き、差し替えや訂正ができなくなった」ということです。これまでは、提出した建築確認書類を申請後に差し替えたり補正したりすることが許されていました。そのため、設計者が「とりあえず申請し、指摘されたら修正すればいい」と考えるようになり、最初から十分な検討をせず、安易に申請するケースがありました。

新法では図書の落丁や乱丁、記載漏れといった些細な補正しか認められなくなりました。

⑪3点目は中間検査の義務付けです。

改正後は一律 3 階建て以上の鉄筋コンクリート造りの共同住宅に実施が義務付けられました。これまでは工事段階でミス（施工不良）しても発覚しにくい状況でしたが、中間検査の義務化により欠陥マンションの発生抑止につながります。

その好例があります。法改正から数か月後の 2007 年 10 月、千葉縣市川市の 45 階建てマンション「ザ・タワーズ・ウエスト・プレミアレジデンス」（総戸数 573 戸）で、128 本の鉄筋不足が判明したニュースは衝撃的でした。三井不動産レジデンシャルと野村不動産が事業主となり、清水建設が施工した物件で、日本建築センターが中間検査を行った際に、柱の鉄筋不足を発見しました。

⑫建築基準法は大胆な改正が行なわれたことにより「加害者側」の再発防止策は一定の進展を見せました。

他方、最も救済されるべき「被害者側」への対応は順調ではありませんでした。耐震偽装事件に絡み、耐震強度が基準の半分未満しかない分譲マンションは全部で 12 棟ありました。そのうちの 11 棟が同事件をきっかけに倒産した不動産会社ヒューザーの分譲マンションでした。

これらは事件発覚後、すべてが建て替えられました。建て替え費用に関して公的支援は講じられたものの、区分所有者には多額の追加負担が強いられました。購入者には何ら落ち度がないにもかかわらず、W ローンを抱えざるを得なくなったのです。

⑬危険と判定されたマンションの大半を手がけた木村建設は事件発覚後、早々に倒産してしまいました。また、売り主のヒューザーも同様、対象棟数が多いうえ、会社の規模や資産状況からして賠償に十分な資力を有していませんでした。さらに、当時の保険制度では瑕疵が故意や重過失の場合は免責され、保険でカバーすることも出来ませんでした。

つまり、ヒューザーマンションの購入者は事実上の「泣き寝入り」を余儀なくされたのです。

⑭中でも、神奈川県川崎市の「グランドステージ溝の口」（総戸数 24 戸）は耐震強度が基準の 39% しかなく、市からの命令により強制的に建物は除却されました。

当時「建築雑誌」に掲載された管理組合へのインタビュー記事が残っています。

幸い、建て替えに反対する住民はおらず、全員合意による建て替え決議が成立しました。ここまではよかったのですが、国交省からの要請を受けた都市再生機構による再建試案では 1 世帯あたり 2800 万円程度（専有面積 100 平方メートルの場合）の追加負担を要することが判明しました。住民たちは行政には頼らず民間コンサルタントの力を借りながら、「自主再建」の道を選択しました。最終的に、都市機構の見積額よりも 1 世帯あたり 1000 万円近く追加負担を軽減できました。

建て替え後は「アルクティア溝の口」（2007 年 12 月完成／総戸数 24 戸）と改名され、二重ローンは抱えつつも、住民は再建マンションで新たな生活をスタートさせました。

⑮耐震偽装が発覚したマンション住民たちのその後について、別のケース紹介。

神奈川県藤沢市の「グランドステージ藤沢」（総戸数 30 戸）では、居室の広さを武器に、専有部分の一部を独立した賃貸向け住戸（後述）にすることで、家賃収入により W ローンの負担を軽減させた再建マンションです。同マンションは偽装物件の中で最も耐震強度が低く、基準のわずか 15% しかありませんでした。そこで、住民の合意形成を待たずして藤沢市が市主導で強制的に建物を除却しました。

同時に再建計画も進められ、参画してくれる事業協力者（施工業者）探しに奔走しましたが、条件折衝は難航を極め、すぐには見つけることができませんでした。というのも、このマンションは総戸数 30 戸のう

ち 13 戸をヒューザーが所有するという特有の問題を抱えていたからです。残りの 17 戸に区分所有者が住んでいた。

そこで破産管財人と交渉し、住民が買い取る方向で合意を取り付け、どうにか建て替え決議にこぎつくことができました。

⑩マンションの 1 室（専有部分内）に「自宅用」と「賃貸用」の居室を設け、賃貸用のスペースを貸し出して家賃収入を得られるようにしたためです。

玄関は別々に用意し、賃貸用にはキッチン・トイレ・浴室を完備しました。たとえば、専有面積 100 平方メートルの 1 室を 75 平方メートルと 25 平方メートルに分割し、自宅用 2LDK と賃貸用 1K に分離するイメージです。入ってくる家賃と住宅ローンを相殺することで、二重ローンの負担を軽減しようというわけみです。

グランドステージ藤沢は建て替えに 4 年を費やしました。2010 年 3 月によりやく完成。こうして地上 10 階・総戸数 30 戸の「グランドステージ藤沢」は、地上 13 階・総戸数 45 戸の「ロワール湘南藤沢」へと生まれ変わりました。

住民「一時は協力事業者がすべて辞退し、再建が可能かどうかというところまでいった。不安の中で 13 世帯の被害者が今まで、よく耐えてくれた」

（朝日新聞 2009 年 1 月 18 日平賀功一）

1. ■新築マンションに「G」412 匹 責任めぐり住民側販売会社対立朝日 2025 年 3 月 15 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST3G53B4T3GTIPE01JM.html?pn=10&unlock=1#continuehere>

概要

①新築マンションで大量のワモンゴキブリが見つかり、その原因と責任の所在をめぐり、住民と販売会社が対立している。

住民側はマンション全体で大量のひび割れや水漏れも起きているとし、15 日には、住民側主催の説明会が開かれた。

北九州市門司区にあり、2022 年 5 月に完成。12 階建てで、2LDK～4LDK の 42 戸がある。

管理組合は昨年 8 月、販売会社（同市）を相手取り、販売会社による住民説明会の開催などを求めて小倉簡裁に調停を申し立てた。

完成直後の 22 年 6～9 月、廊下や階段などの共用部で 191 匹の死骸、23 年 6～9 月にも同 221 匹の死骸が確認された。住居部では生きた個体が確認され、上層階での発生が多いという。

②販売会社も昨年 9 月、管理組合を相手取り、共用部に問題がないことの確認を求め、調停を申し立てた「（虫の）発生は建物の構造上の不備によるものではない」「ひび割れもコンクリートの構造上発生しうるもの」とし、「（販売主として）不備も瑕疵（かし）もない」と主張しているという。

③15 日の説明会では、管理組合が独自に調査を依頼した、欠陥住宅調査を専門とする日本建築検査研究所（東京都）の調査結果が報告された。24 世帯の住民約 30 人が出席。

ひび割れについては「コンクリートはひび割れる性質があるので計画的にひび割れを起こす場所を図面上は設定しているが、何もしていない」と説明。

④「販売会社側は一貫して、外からの飛来と主張している」という。

そのうえで、調停では

(1)ワモンゴキブリは本来下水などに生息するが、このマンションでは屋上や上階で発見され、ほとんどが死骸である

(2)（被害を訴える）特定の住民の入居前に入居していた複数世帯から発生の問い合わせはない——として、建物の構造が発生の原因との見方を否定したという。

販売会社側も、第三者の調査を経て、瑕疵がないことを明らかにしたいとの姿勢を示しているという。

⑤この日の住民説明会での日本建築検査研究所の説明では、ゴキブリと、ひび割れや住民が訴える水漏れとの関連性は示されなかった。

一方、耐震性を高める構造スリットや、遮音対策、断熱対策などで不備があることが示された。

代表理事「これまで一度も販売会社は話し合いに応じていない。住民の不安は日増しに大きくなっており、一刻も早く応じて欲しい」と話し、調停が不調に終わった場合は民事訴訟も検討する意向を示した。

団地再生

3. ■東京 23 区の限界集落「桐ヶ丘団地」を歩いてみた 山口 伸 2025 年 3 月 31 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/364837?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick

概要

①東京・赤羽駅西口から西に 1 キロ、徒歩 20 分ほどの場所にある「桐ヶ丘団地」。

約 46 ヘクタールにも及ぶ巨大な団地で、1953 年～1976 年にかけて約 5000 戸の住宅が整備された歴史を持つ。1970 年代以降には、高島平（板橋区）や光が丘（練馬区）のようなマンモス団地も登場したが、桐ヶ丘団地の歴史はそれよりも深い。

いち早く老朽化が進んだ桐ヶ丘団地は、1996 年から建替え工事が始まっており、現在も進められている。

②開発・建替えの事業が長期で行われているため、団地の中に異なる年代の建物が見られる点が桐ヶ丘団地の特徴だ。その様相はまるで「団地の博物館」といえる。

高度成長期に作られた団地は、基地や飛行場といった旧軍用地を活用して建設されたものが複数ある。戦後、住宅が不足する中で、不要となった軍用地が団地へと転用されたのだ。桐ヶ丘団地の一部も、陸軍の「赤羽弾薬庫」だった。戦後は外地からの引揚者や戦災者が住む場所として使用されるようになり、約 500 世帯・2000 人が暮らす「赤羽郷」となったという。

③1952 年、東京都は新たに団地の建設を計画。翌年から建設が始まり、完成した棟から住民の入居が進められた。1976 年までの 20 年超で、46 ヘクタールの土地に約 5000 戸が整備された。1970 年代以降に整備された団地は、10 階建て以上の高層物件が多い。対して桐ヶ丘団地は、低層の物件が多く建てられた点が特徴だ。

④「桐ヶ丘団地」は通称であり、都営団地の「桐ヶ丘アパート」「桐ヶ丘一丁目アパート」「桐ヶ丘二丁目アパート」が該当する。

都営団地は「所得の低い方で、住宅に困っている方を対象とした賃貸住宅」であり、家賃は所得や間取りによって 1 万 7600～6 万 6600 円となっている。赤羽駅西口から直線距離で約 1 キロ、徒歩で 20 分の場所だ。駅からはバスも出ており、最寄りのバス停「赤羽郷」まで約 5 分で到着する。

⑤1996 年からは第 1 期の建替え事業が始まった。計画は全 6 期に分けられており、現在は第 5 期が進行中である。これまでに約 3500 戸（工事中を含む）を建替えており、今後は約 1500 戸の建替えを進める予定だ。

団地内では、すでに建替えが完了した新しい建物や、住民が立ち退いて閉鎖された建物、今も住民が居住する古い建物と、3 種類の建物を見ることができる。

⑥団地内には、すでに閉鎖された建物も多く存在する。立退きが完了しており、近々取り壊されるとみら

れる。こうした物件は階段の入口部分が仮の木板で固定され、人が入れないようになっている。

窓枠の錆が目立つ E32 号棟は、4 階建ての建物だ。竣工時期は 1964 年で E32 号棟に廊下は無く、各部屋が階段と接続している構造であるため、建物全体に占める階段部分の面積比が大きい。現代のマンションと比べると無駄が多い印象だ。

ただし、同年に建設された E28A 号棟は現代と同じような構造になっている。E32 および E28A 棟は、後述する中央商店街と同じく、「GE03」街区に割り当てられている。将来的に商業・福祉関連施設が建てられる方針だ。

⑦団地の西側一帯はすでに建替えが完了している。27 号棟は 18 階建てと高層で、2001 年に竣工している。41 号棟は 5 階建てで、2003 年の竣工だ。団地内でも比較的新しく、多くの住民が住んでいると思われる。まるで博物館のようだ。ただ、いずれ古い建物は取り壊されるため、この団地の姿を見ることができるのは今だけなのかもしれない。

⑧団地の南端、都道 445 号線に隣接する場所には「桐ヶ丘中央商店街」がある。住民の消費を支え、団地内で最も活気のあった場所だ。しかし、現在は食料品店や惣菜店などが数件営業しているのみで、シャッター街となっている。

この現状について、長年営業してきた店主は「高齢化の影響が大きい」と話す。「かつては飲食店や電気屋、洋菓子店など、いろいろな店舗があったんですが、住民の高齢化で商売が難しくなり、減ってしまいました。ここで商売している人は、若い時に独立し、数十年前から続けている人が多かった。自身の高齢化を理由に店を畳んだ人もいます」（商店街の店主）儲からないという理由で、他の場所に移転した店主も居るという。

⑨団地全体の高齢化率は 60%弱で、北区の平均（およそ 25%）をはるかに上回る。

都営住宅という特徴柄、住民の購買力にも制限があり、高齢化の影響度は他の地域よりも大きいのもかもしれない。そして、商店街の衰退は高齢住民に追い打ちをかける、という悪循環に陥っている。

「商店街の閉店が進んで、不便になりました。コンビニは高いですし。少し歩けばスーパーもありますが、ちょっと遠いですね。脚が弱いので赤羽駅までは頻繁に行けません」（住民・80 代女性）

周辺にスーパーは数件あるが、いずれも中央商店街から徒歩で 10 分ほどの場所にある。後期高齢者の場合はさらに時間がかかりそうだ。赤羽駅まではバスがあるものの、住民によっては移動すらひと苦労なのだろう。

⑩桐ヶ丘団地が該当する桐ヶ丘 1 丁目および 2 丁目の合計世帯数は、最新のデータで 2976。ピーク時より 2000 世帯ほど減少している。建替えや機能の集約化を進める中で、行政は老人ホームなどの福祉施設も設置した。

南東端側では、団地跡地を活用した「北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト」も進行中である。同プロジェクトの事業者は、イオンリテールが代表企業として決定している。食品スーパーやドラッグストア、デイサービスなどが入居する、地上 2 階建ての複合施設が建設される予定だ。2026 年度の着工、2027 年度の竣工を目指す。

前出の店主によると、「すぐに立ち退くようには言われていないが、商店街もいずれ再開発される予定だ」という。

都の計画では、桐ヶ丘中央商店街も創出用地に定められている。現在、高度経済成長期ごろに開発

された団地の老朽化が各地で課題となっている。古い団地を集約し、余った土地に福祉施設・商業施設を設置するという桐ヶ丘団地の手法は、他の団地を再開発する際のモデルケースとなるかもしれない。
(山口伸)

2. ■横浜市 宮向団地 若者が認知症カフェ「顔の見える関係」めざす 2025 年 3 月 6 日

<https://www.townnews.co.jp/0117/2025/03/06/775203.html>

概要

①高齢化の進む宮向団地で暮らす若者が、友人らと一緒に「認知症カフェ」を立ち上げた。昨年 7 月から月に一度のペースで実施しており、今回は 3 月 8 日（土）

午前 10 時～午後 1 時に団地の集会所で行われる。

②認知症カフェとは、認知症の当事者や支援者をはじめ、地域住民が気軽に集うことのできる集まりのことを指す。団地の名前を冠した「むかいクラブ」を運営しているのは、団地の住民で看護師資格を持ち、認知症カフェモデレーターとして活動する眞田拳奨さん（29）。大学時代の同級生や看護師時代の同僚らが運営スタッフとなり、昨年夏から毎月開催している。

③ももとはは障害者支援やインクルーシブ活動をテーマに、高齢や障害等の有無にかかわらず行きたいところに行けるユニバーサルツーリズムや視覚障害者による焙煎珈琲事業などに関わってきた眞田さん。在住 4 年目となる宮向団地で管理組合に関わる中で、団地の高齢化を実感し、外出が難しく集まる場所のない住民の「困ったときに顔の見える関係づくり」や認知症への理解促進を目的に、認知症カフェを立ち上げた。参加費は 300 円で、毎月第 1 または第 2 土曜日の開催。

これまでに、認知症マップ（認知症の人が両手を入れて触覚や視覚などを用いたケアに活用される筒状のニット製小物）作りやスイカ割りなどを実施した。

④ 2 月の開催時には、90 代の女性から普段集会所で遊んでいる小学生まで幅広い年齢層が参加。コーヒーやお茶を飲みながら、集会所にあった昔の団地の記録写真を眺めて昔話に花を咲かせた。またこの日は眞田さんが「もしも身近な人が認知症になったら」とのテーマでミニ講話を実施。「色々な人と関わりを増やしていきましょう」と呼びかけた。

⑤宮向団地で暮らす住民 1800 人のうち、約半数近くが後期高齢者だという。

この日参加していた団地のシニアクラブ「寿会」の石川利雄会長（84）は「シニアクラブでも認知症講座を毎年開催しているが、若い人たちがこうした活動をしてくれるのはいいこと」と語る。眞田さんは「背伸びせず集まれるような場所になれば」と今後の展望を語った。

1. ■団地が舞台の映像作品いくつ知ってる？日本橋で「団地と映画」展 2025 年 3 月 28 日

<https://www.yomiuri.co.jp/otekomachi/20250327-OYT8T50008/?from=smtnews>

概要

①高島屋史料館 TOKYO（東京・日本橋）では、団地をこよなく愛するクリエイターユニット「団地団」が監修を務めた展示会「団地と映画——世界は団地でできている」が開催中です。団地が重要な要素として登場する作品を「団地映画」と名付け、映画をはじめ、テレビドラマや小説、マンガなどで団地がどのように描かれてきたのかを独創的に解き明かしています。

②団地団は2010年12月、大山顕さん（写真家・ライター）、佐藤大さん（脚本家）、速水健朗さん（ライター・編集者）の3人で結成。その後、稲田豊史さん（ライター・編集者）、山内マリコさん（小説家）、妹尾朝子さん（漫画家）が加わり、メンバーは現在6人です。

③展示は第1章から3章までで構成されています。

映画を中心に、TVドラマ、漫画、小説など合計約100作品を「団地映画（作品）」として紹介しています。

第1章では「団地映画のマップ」が掲げられています。マップ上には、「新しい家族像」「団地の消滅と再生」「隔絶したコロニー」「湾岸」「地霊と設備」など計12のサブジャンルのエリアが配置され、各エリアに該当する映画・ドラマのタイトルと監督名、製作年などが明記されています。

例えば「踊る大捜査線 THE MOVIE」（本広克行監督、1998年）は、「湾岸」エリアと「子供と特殊能力」エリアが重複している箇所に、「秋刀魚さんまの味」（1962年）は、「新しい家族像」エリアと「妻たちの孤独」エリアが重複している箇所にそれぞれ記されています。マップを見ると、団地が幸せな家族の暮らしを包み込む器として描かれたり、反対に人々を孤立させる檻おりとして描かれたりと、団地を巡る表現が実に多様性に富んでいることがよく分かります。

④第2章では、年代順に四つに区分された作品年表のパネルが展示されています。

日本に団地が誕生した1955～60年代前半を「団地への憧れ期」、70年代を「団地量産期」、団地を舞台に超能力バトルを繰り広げる作品が頻出する80～2000年代前半を「団地SF期」、2010年代から現在までを「団地再評価期」と規定。高度経済成長期、団地住まいは最先端の都市居住スタイルで、中堅サラリーマン層の「憧れの的」でした。そんなプラスのイメージが強かった団地が徐々にマイナスの価値観に覆われていき、再びプラスへと回帰する流れが視覚的に分かる内容です。

⑤年表には、団地映画の名ゼリフも散りばめられています。

とりわけ目を引いたのが、日活ロマンポルノの傑作「団地妻 昼下りの情事」（西村昭五郎監督、1971年公開）のセリフです。「あなたのこと団地中の人に知らせてやるわ」浮気をした団地暮らしの主婦・律子（白川和子）に対し、「浮気をばらされなくなったら売春組織でアルバイトしろ」と迫った隣人の陽子（南条マキ）。ところが律子は、人妻の売春組織に陽子が関与していることを知り、驚きながらも陽子にきっぱりとこう告げたのです。今ならさしずめ、「あなたのこと X（旧ツイッター）にポストしてやるわ」になるでしょう。つまり、この作品が公開された1971年頃には、団地が一つのメディアとして世間に受け止められていたことを示しています。

⑥第3章では、団地団メンバーの団地についての論考が、団地を模した立体形パネルに掲載されています。

映画やドラマに登場する団地を特定するのが趣味の大山顕さんは「太陽にほえろ!」（1972～86年）などに登場する団地が、東京都調布市と狛江市にまたがる神代団地であることを特定するまでの過程を詳述。

脚本家の佐藤大さんは、ジャパニーズホラーの名手・中田秀夫監督の「仄暗ほのぐら い水の底から」（２００２年）と「クロコリ団地」（２０１３年）の２作品を比較。前者が不気味な音や声などが、後者は壁や扉をも通り抜ける水が、それぞれ住戸に侵入し、団地に暮らす人々の心をむしばんでいく構造を明らかにした。

小津安二郎監督の「お早よう」（１９５９年）、「秋日和」（１９６０年）、「秋刀魚の味」の３作品に登場する団地に目を向けたのが、小説家の山内マリコさん。映画が公開された当時、一般大衆は団地に憧れを抱いていたはずなのに、小津作品の団地描写では、人々にはしゃいだ様子が全くなく、とてもドライだと分析。これを現代に例えるなら、「なんのあこがれ描写もなしに、タワマンに暮らすキャラクターがさらっと出てくるようなもの」と述べた上で、「ここに、小津の上流志向が垣間見える」と結論づけています。

⑦このほか、会場内には、「しとやかな獣」（川島雄三監督、１９６２年）や「家族ゲーム」（森田芳光監督、１９８３年）などの団地映画２５作品の名シーンをまとめた映像をモニターに上映。

映画を鑑賞する際に、「団地」という補助線を引くことで、自由闊達かつたつな批評が生まれる楽しさをアピールしています。

同資料館の海老名熱実学芸員は、「団地が触媒となって切り開いた戦後日本の希望、そして、その影の部分までもが、団地に見事に転写されていることが分かります。団地団の面々の豊かな団地批評を楽しんでほしい」展示は８月２４日まで。

（読売新聞メディア局 市原尚士）

3. ■マンションと法(第 48 歩) 相続が発生している事案に関する裁判例 2025 年 3 月

https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag48/

概要

①今回は、管理費等を滞納している区分所有者がお亡くなりになり、相続が発生している事案（東京地判令和 4 年 2 月 18 日）に関する裁判例。

この事案は、管理費等を滞納していた区分所有者 D が亡くなり、その相続が発生したため、管理組合は、D の滞納管理費等のうち「相続発生前」の滞納管理費について、共同相続人 3 人（被告、E 及び F）のうちの 1 人である被告に対し、その法定相続分である 3 分の 1 に相当する額の催告をしたところ、この催告による時効中断の効果が相続債務全体に及ぶか否かが問題となった事案です（正確には、D の死亡後に発生した滞納管理費等の請求も問題となっていますが、本件争点との関係において「D の死亡前」に発生した滞納管理費等に限定して扱います。）。

②本件事案でも、管理組合は、被告に対し、通知書を発送して、被告が承継することになる 3 分の 1 に相当する額の催告をしました。

ところが、管理組合が上記通知書発送後に、家庭裁判所へ照会をした結果、被告以外の他の 2 名（E 及び F）の相続人が、上記通知書発送前に既に相続放棄の申述をしていたことが判明した。そうすると、被告は、相続開始当時から被相続人の唯一の相続人となります。

もっとも、管理組合は、上記通知書発送当時、被告以外の他の相続人 2 名が相続放棄の申述をして、これが受理されていたことを把握していなかったことから、E 及び F が相続放棄をしていないことを前提に、被告が承継することになる 3 分の 1 に相当する額の催告しかしていなかったことから、その余の 3 分の 2 に相当する額については催告の対象には含まれておらず、消滅時効が完成しているのではないかという点が問題となりました。

③この点について、裁判例は、管理組合の催告による時効中断の効果は、相続債権全体に及ぶ旨判示しました。すなわち、「本件通知書に係る催告のうち、D が区分所有権を有していた平成 16 年 11 月分から平成 28 年 6 月分までの管理費等（注：相続発生前の滞納管理費等）については、被告に対して法定相続分である 3 分の 1 に相当する額の催告をするにとどまっている。

しかしながら、証拠（甲 7 の 1、12）及び弁論の全趣旨によれば、本件通知書は、家庭裁判所への照会を通じて E 及び F の相続放棄の申述受理が判明する前に発送されたものと認められ、原告において他の相続人の相続放棄の事実を把握していたとも窺われない（なお、早期に時効中断の措置を執る必要があったことから、家庭裁判所への照会前に本件通知書を発送したこともやむを得ないといえる。）。

また、本件通知書は、「故 D 氏から相続した（中略）管理費等支払債務の 3 分の 1 の金額」という表現がされており（甲 7 の 1）、相続債務であることが明示されていることに照らしても、債権者である原

告としては、相続放棄により相続人の変動が生じているのであれば、債務者である被告の負担すべき相続債務全体について権利行使する意思があったと解することが可能である。したがって、本件通知書による催告の時効中断効は、被告が支払義務を負う本件建物の管理費等の相続債務全体に及ぶというべきである。」と判示されています。

④この裁判例は、原告である管理組合が通知書によりどのような権利行使をする意思であったといえるのかについて、個別具体的な事実関係を踏まえた事実認定が問題となった事案といえます。

ただ、今後、時効完成間近の事案において、管理組合が共同相続人に対して相続発生前の滞納管理費等の督促を行う場合には、例えば、「後日、他の法定相続人が相続放棄をしていた場合には、その変動に応じて貴殿が負担することになる相続債務全体について権利行使をします」等という記載をしておくことで、管理組合の権利行使の対象がより一層明確になるものと思われ、この裁判例のような問題が生じる可能性を減らすことができると考えられます。

まずは管理費等の滞納を長期化させないための仕組みを管理組合が構築するのが先決問題だと考えられます。

（弁護士 豊田 秀一）

2. ■ 2つの階の間で水漏れ…分譲マンションの配管修繕費は誰が負担する 2025年3月3日

<https://gentosha-go.com/articles/-/67395>

概要

①専有部分であるか共用部分であるかによって、誰が費用を負担してその部分の修繕等を行うべきなのかが決まります。

共用部分とは「専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物等」をいいます（区分所有法2条4項）。ここに規定される「建物の附属物」とは、建物に附合して建物の構成部分となり建物と一体となるものです。例としては、電気、ガス、上下水道、冷暖房等の配線・配管設備が挙げられます。建物の附属物である配管が共用部分であるかどうかは、「専有部分に属しないといえるかどうか」によって決まります。たとえ配管が居室内部から見えなくても、配管が専有部分であるとされ、区分所有権者が費用を負担してその修繕等をすべき場合があります。

②排水管の帰属に関する判例（平成12年最判）

（1）事案：2つの階の間を通る「スラブ下配管〔天井配管〕」で水漏れ発生

分譲マンションの707号室（以下「A号室」といいます）の下階に位置する607号室（以下「B号室」といいます）において、天井から水漏れが発生しました。

水漏れの原因を調査したところ、A号室とB号室の排水を共用部分である本管に流す枝管（以下「本件配管」といいます）に原因があると判明しました。もっとも、原因のある本件配管は、A号室の床下にある躯体部分とB号室の天井板の間の空間に設置されていました。本件配管の修理費用を負担したのは、A号室を所有する区分所有者Xです。そのためXは、B号室の所有者・占有者および管理組合に対して、以下のことを求めました。

- ・本件配管が共用部分であることの確認
- ・Xには水漏れによる損害賠償義務がないことの確認
- ・（管理組合に対し）Xが負担した修理費用の賠償

争点は、本件配管が共用部分に帰属するかどうかであると整理できます。

（2）判示事項（最判平成 12 年 3 月 21 日判時 1715 号 20 頁）

最高裁は、本件配管が共用部分に該当すると判示した原審の判断を是認した

「1 本件建物の 707 号室の台所、洗面所、風呂、便所から出る汚水については、同室の床下にあるいわゆる躯体部分であるコンクリートスラブを貫通してその階下にある 607 号室の天井裏に配された枝管を通じて、共用部分である本管（縦管）に流される構造となっているところ、本件排水管は、右枝管のうち、右コンクリートスラブと 607 号室の天井板との間の空間に配された部分である。

2 本件排水管には、本管に合流する直前で 708 号室の便所から出る汚水を流す枝管が接続されており、707 号室及び 708 号室以外の部屋からの汚水は流れ込んでいない。

3 本件排水管は、右コンクリートスラブの下にあるため、707 号室及び 708 号室から本件排水管の点検、修理を行うことは不可能であり、607 号室からその天井板の裏に入ってこれを実施するほか方法はない。

右事実関係の下においては、本件排水管は、その構造及び設置場所に照らし、建物の区分所有等に関する法律 2 条 4 項にいう専有部分に属しない建物の附属物に当たり、かつ、区分所有者全員の共用部分に当たると解するのが相当である。これと同旨の原審の判断は正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。」

③平成 12 年最判の判断方法

最高裁は、本件事案の事実関係のもと、「その構造及び設置場所に照らし」本件配管が共用部分であることを判示しました。

判旨は、(1)本件配管の位置（1 の部分）、(2)本件配管を使用することとなる区分所有者の範囲（2 の部分）、(3)本件配管の修繕等の態様（3 の部分）に着目しています。

学説では、平成 12 年最判の上記の要素のうち、構造上の特徴（(1)）およびそれゆえに生じる事情（(3)）が重視されたと指摘するものがあります。

これを踏まえて、最高裁は、配管のうち、「区分所有者が他人の専有部分に立ち入ることなく修繕等することができる部分」と「それ以外の部分」を区別し、前者を専有部分、後者を共用部分と判断したと考えられます。このような判断方法によれば、専有部分＝「“区分所有者の支配下にある部分”と評価できる部分をさすもの」といえます。

④学説

(1)本管共用部分・枝管専有部分説

……本管は共用部分であるものの、本管から分岐して各居室に通ずる枝管は専有部分に属するという見解。

(2) 修正説

……原則として本管は共用部分、専有部分の専用に供されている枝管は専有部分に属するが、専有部分の専用に供されていても、専有部分の内部に存在しないものについては共用部分である。

(3)排水管共用部分説

……排水管は、機能の共同性および共同管理の効率性から、一般に共用部分に当たると解する見解。

⑤最高裁は、少なくとも本件事案において、いずれの見解とも異なる判断を示しました。

もっとも、最高裁の判断方法を踏襲すると評価することができる 2 つの下級審裁判例があります。

・ガス管に関する下級審裁判例（東京地判平成 29 年）

・排水管に関する下級審裁判例（福岡高判平成 12 年、スラブ上配管〔床下配管〕）

⑥ガス管に関する下級審裁判例（東京地判平成 29 年）

ア 判示事項

前記の平成 12 年最判を引用しつつ、ガス管が専有部分に該当すると判断した裁判例があります（東京地判平成 29 年 12 月 20 日・平 28（レ）983 号）。

「被控訴人専有部分以外の専有部分にガスを供給するガス管とは繋がっておらず、被控訴人専有部分の専用に供される構造となっている。また、……【本件ガス管は、共用部分である本件室の内にあるものの、】……、本件室はガス管とガスメーターが複数設置されている場所であり、被控訴人において、本件ガス管の点検及び修理を行うことができると認められる（被控訴人が主張する本件ガス管の補修工事を実施するために本件室に通ずる壁に穴を空ける必要があるとの事情があるとしても、工事内容につき控訴人と調整することにより対処することができる事項であり、……本件工事でもそのような調整がされていることがうかがわれるので、この事情から、被控訴人が本件ガス管の修理を行うことができることを否定するものということとはできない。これらの構造及び設置場所に照らすと、本件ガス管は、共用部分に当たるといことはできない。」

「本件室」は、「区分所有法 2 条 4 項所定の共用部分であるガスメーター室」と定義されています。そして、「ガス管が共用部分に当たかどうかは、上記のとおり、設置場所のみならず、その構造に照らして判断すべきものである」とも判示しています。）

イ 判断方法

上記の東京地判平成 29 年は、(1)本件ガス管の位置、(2)本件ガス管を使用することとなる区分所有者の範囲、(3)本件ガス管の修繕等の態様に着目しており、本件ガス管の修繕等が他人の専有部分への立入りを伴わない態様で行うことができるという要素から、本件ガス管が専有部分であると判断しました。

これは、平成 12 年最判と同様の判断です。

また、区分所有者が本件ガス管の修繕等をするにあたって、共用部分である壁に穴を開けるといった方法が必要であるため、自己の専有部分の範囲を超えて工事を行うこととなりました。当該事情が、自己の専有部分における修繕等という範囲を超えていることを基礎づけるかどうかの問題となったものの、管理組合等との協議により対処できる事項であることや、実際に調整が実施されていることを指摘して、区分所有者による本件ガス管の修繕等の可能性を肯定しています。

したがって、東京地判平成 29 年は、平成 12 年最判の判断枠組みを採用しつつも、本件ガス管の修繕等の可能性をより具体的に判断したものと評価することができます。

⑦排水管に関する下級審裁判例（福岡高判平成 12 年）

福岡高判平成 12 年 12 月 27 日判タ 1085 号 257 頁) は 居室の床とスラブの間の空間に存在する排水管を専有部分と判断した判例です。

前記の平成 12 年最判の考え方に照らせば、本件で争いとなった排水管は、区分所有者が他人の専有部分に立ち入ることなく修繕等することができる部分であるから、専有部分であると判断されたと理解することができます。

またマンション管理規約の内容や改正経緯にも注目し、以下のように判示。

「床スラブ内の排水管から漏水した事故があって、右排水管が共用部分かどうか問題となり、被控訴人管理組合がその損害賠償責任を否定するなどしたことを契機に、……『新たに専有部分の床スラブ等の中の給排水管等については共用部分とする内容を明記する』旨の議案が承認され……右管理規約の改正経緯、改正された管理規約の内容によれば、床下排水管は床スラブ内に存する部分は共用部分であるが、床とスラブとの間の空間に存する部分は区分所有者の専有部分であると解するのが相当であり、……事故の原因となった排水管は床下空間部分に存したものであるから共用部分とは認められない上記の判例および各裁判例によれば、排水管やガス管については、区分所有者の支配下にある部分が専有部分であると判断されます。また、区分所有者の支配を判断するにあたり、(1)配管の位置、(2)配管を使用することとなる区分所有者の範囲、(3)（具体的な）配管の修繕等の態様が総合的に考慮されます。分譲マンションにはいくつもの配管が存在し、その配管の位置等（(1)）によって、区分所有者による修繕等の方法が異なります（(3)）。

⑧以上のことから、管理規約に何かしらの規定もない場合には、設置場所や構造に照らして、専有部分に該当する配管であるか、共用部分に該当する配管であるかを解釈しなければなりません、このような解釈の違いによる紛争の長期化は望ましくありません。

建物の管理に関する区分所有者相互間の事項として、規約を定めることができる（区分所有法 30 条 1 項）のですから、管理組合があらかじめ管理すべき者を決定し、規約で明確にしておくことが望ましいと考えられます。

（山口 明 日本橋中央法律事務所 弁護士）

1. ■ 自宅マンションで葬儀執り行いたい管理会社「遠慮してほしい」 2025 年 3 月 24 日

<https://www.moneypost.jp/1249096>

概要

①【質問】

父は末期がん。本人も自覚しており、やりたいことはあるかと訊ねたら、葬儀はマンションで……と頼むのです。賃貸とはいえ、居間で過ごすのが大好きな父でした。でも、管理会社から他の住民が不快な気持ちになるので、遠慮してほしいと告げられました。マンションでの葬儀、諦めなければいけませんか。

②【回答】

自宅マンションでの葬儀を断念する理由はありません。

お父さんが締結していたマンションの賃貸借契約は死亡により、相続人が借主の地位を承継します。相

続人が複数だと、遺産分割前では共同相続人が全員で借家の権利を共有して引き継いでいくことになります。そこで相続人が賃借人として、賃貸借契約に基づき、マンション居室の使用ができます。

マンションの居室用の賃貸借契約では、店舗使用禁止などの使用目的の制限、居住人数の上限の規制や共用廊下などへの物置きや動物飼育の禁止が具体的に定められている他に、例えば悪臭、騒音などで周囲に迷惑をかけてはならないなどの一般的な禁止条項も多く見られます。

仮に、こうした規定がなくても、居室の使用で他のマンション住民が不快に感じたり、居室の異常な劣化を招いてマンションの評判や経済価値を低下させかねない行為を継続した場合には、賃貸借契約の基礎になる信頼関係を破壊することに繋がり、契約解除されることもあり得ます

③しかし、葬儀は非日常的行事ですが、一時的なことであり、静謐な儀式であって、周囲に迷惑をかけるようなことではなく、むしろ亡くなった住民を偲ぶ厳粛な気持ちを抱かせるものです。

管理会社は、遺体が居室内にあることに嫌悪感を抱く人がいることを慮っての対応かもしれません。それでも死者を弔うため、ごく短期間、故人が親しんだ居室内で親族や知人が別れを惜しむことに、大抵の人は不快感を抱くことはないと思います。

なので故人の遺志を尊重し、葬儀を行なっても契約違反になることはありません。もっとも、多くの弔問者が予想され、住民の暮らしに多大な迷惑をかける恐れがある場合には、事前に住民の方々に理解していただくことが必要となります。

(週刊ポスト 竹下正己 弁護士)

サブリース

2. ■「サブリース」業者とオーナー、入居者の関係性 楽待新聞 2025 年 3 月 14 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/363552?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick

概要

①サブリースとは、不動産会社がオーナーから賃貸物件を借り上げ、入居者へ転貸する仕組みです。その対象が住宅の場合で、不動産会社等が事業として行くと、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（賃貸住宅管理業法）が適用される民法や借地借家法では、単に「転貸借」と呼ばれます。

②オーナーとサブリース業者（AとB）の法的な関係

両者の関係は、転貸借を伴わない通常の賃貸借と異なることはありません。

B は、A との関係では賃借人の立場になることから、C は B の履行補助者となります（大阪高判昭和 39 年 8 月 5 日、大判昭和 4 年 6 月 19 日）。そのため、C の故意・過失は B の故意・過失と同視され、C の過失により賃貸物件を毀損した場合、A との関係では B が責任を負います。

③C の故意・過失で賃借している建物が焼失してしまったとしましょう。ただし、この場合、C の故意・過失については訴える側の A が立証しなければなりません。

また、入居者 C にその賠償能力がない場合は訴えたところで債権回収は困難です。

それに対して、B は A と賃貸借契約を結んでいる関係なので、A は、B の善管注意義務（大切に建物を使う義務）違反を根拠に、債務不履行で損害賠償を請求することが可能です。債務不履行での損害賠償請求の場合は、訴えられた B の方が、自らに帰責事由（故意・過失等）がないことを立証しなければなりません。

また、B がサブリース業者ということであれば賠償能力もある可能性が高いです。

④しかし、B に帰責事由があるとするにはもうひと工夫が必要です。

そこで、考え出されたのが履行補助者の理論というものです。つまり、本来 C の故意・過失であるものを、B の履行を C が補助する立場にあると理論構成して、それは B の故意・過失と同視できるとするわけです。最高裁が採用する理屈です。

⑤オーナーと入居者（AとC）の法的な関係

A と C との間には、直接の契約関係は生じません。

しかし、B が適法に賃借物を転貸したときは、C は、A と B との間の賃貸借に基づく B の債務の範囲を限度として、A に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負います（民法 613 条 1 項）。

2020 年改正前の民法では「賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転貸借は賃貸人に対して直接に義務を負う」としか定められていませんでした。これでは具体的にどのような義務を負っているのか明らかではなく、賃貸人と転借人との法律関係が明らかでないとの指摘があり、明文化されました。

⑥直接の義務には、賃料支払義務、保管義務、保管義務違反による損害賠償義務、終了時の目的物返還義務などがありますがもっとも重要なものは賃料支払義務。

具体的に、A が C に請求することができるのは、原賃貸借契約で定めた賃料の額までの範囲内の転賃料です。たとえば、原賃貸借契約の賃料が月額 40 万円で、転賃借契約の賃料が月額 30 万円の場合、A が請求することができるのは月額 30 万円までで、残額の 10 万円は B に請求できるにとどまります。A の C に対する賃料請求は、B の C に対する賃料請求に優先しません。また、A の C に対する賃料請求権と B の C に対する賃料請求権とは、連帯債権類似の関係になります。（東京地判平成 14 年 12 月 27 日）。

⑦なお、この東京地裁が示した「連帯債権類似の関係」とは、A と B の債権が相互に密接に関連し、C からの債権回収に関して協力関係にあることを意味する。つまり、どちらの債権が優先するというよりも、C からの賃料支払いを確保するために、A と B が協力して権利を行使できるということです。たとえば、C が B に賃料を支払った場合、その支払いは A に対する債務の弁済としても有効となり、逆に、C が A に直接賃料を支払った場合も、それは B に対する債務の弁済として有効となり得ます。これにより、賃貸人 A は、賃借人 B が倒産した場合などでも、転借人 C から直接賃料を回収できる可能性が高まります。また、C 側からしても、どちらに支払っても、賃料支払いの義務が履行されるので二重で支払う必要はありません。ただし、C は、転賃料の前払いをもって A に対抗することができません。

⑧サブリース業者（B）が賃料滞納を行った場合、C の立場はどのようなになる？

転賃借契約は原賃貸借契約を前提に成立しているので、原賃貸借契約が債務不履行により解除されると、転借人は寄って立つ基礎を失うこととなります。したがって、A が C に対して賃貸物の返還を請求した時に、B の C に対する債務の履行不能により転賃借契約も終了します（最判平成 9 年 2 月 25 日民集 51 巻 2 号 398 頁）。

転借人の原賃貸人に対する直接の義務は、原賃貸人保護が目的で、原賃貸人の転借人に対する請求は権利ではあっても義務ではないからです。

A は、原賃貸借契約の賃料の延滞を理由に解除する場合、B に対して催告をすれば足り、C にその支払の機会を与える必要はありません（最判昭和 37 年 3 月 29 日民集 16 巻 3 号 662 頁）。

⑨「サブリース方式の賃貸借に借地借家法は適用されるのか」。

借地借家法は、建物の賃貸借契約と、建物所有を目的とする地上権または土地の賃借権（借地権）に適用される法律です。

間借りや使用貸借（無償での貸し借り）には適用されません。また、建物の賃貸借であっても、一時使用のために建物を賃借したことが明らかな場合には適用されません。

なお、建物賃貸人と建物賃借人、または借地権設定者と借地権者が、借地借家法の規定と異なる特約を結んだ場合、その内容が建物賃借人または借地権者に不利であれば、原則として、その特約は無効となります。

さらに、民法と借地借家法が競合した場合、借地借家法が優先します。借地借家法が定めていない点については民法が適用されます。

借地借家法は、建物の賃貸借や建物所有目的の土地賃貸借などについて、民法の規定を修正する法律です。賃貸借については、民法に一般的な規定がありますが、建物と土地の賃貸借契約については、

弱い立場にある賃借人を保護するために借地借家法が民法に修正を加えているわけです。

⑩サブリースには、AB間とBC間の2つの賃貸借が存在します。BC間に借地借家法が適用されるのは当然です。

問題となるのは、AB間です。というのは、AとBを比べると多くの場合、Bの方が経済的に強い立場にあるからです。弱い立場にある賃借人を保護するという趣旨に合わない状況を生む可能性があります。

⑪この点、最高裁は、借地借家法 32 条の賃料増減額請求権の規定について、サブリース方式におけるマスターリース契約（原賃貸借契約）にも適用される旨を判示（最判平成 15 年 10 月 21 日 民集 第 57 巻 9 号 1213 頁 センチュリータワー事件）

不動産賃貸業等を営む A（住友不動産）が、B（センチュリータワー）が建築した事業用ビルで転貸事業を行うため、B との間であらかじめ賃料額、その改定等についての協議を調べ、その結果に基づき、賃料自動増額特約、中途解約禁止、賃貸期間 15 年等の約定の下、B からその建物を一括して賃借することを内容とする契約を締結しました。その後、A が賃料減額すべき旨の意思表示を行ったところ、B が賃料自動増額特約に従って未払賃料等の支払を求めて提訴し、A が借地借家法 32 条に基づく賃料減額請求を求め反訴した事案です。

⑫最高裁判決

(1) A が、B が建築した建物で転貸事業を行うため、B との間であらかじめ賃料額、その改定等についての協議を調べ、その結果に基づき、B からその建物を一括して賃料自動増額特約等の約定の下に賃借することを内容とする契約（サブリース契約）についても、借地借家法 32 条 1 項の規定が適用される。

(2) A が、サブリース契約を締結した後、借地借家法 32 条 1 項に基づいて賃料減額の請求をした場合において、その請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、同契約において賃料額が決定されるに至った経緯や賃料自動増額特約等が付されるに至った事情、とりわけ約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係、A の転貸事業における収支予測にかかわる事情、B の敷金及び融資を受けた建築資金の返済の予定にかかわる事情等をも考慮すべき。

つまり、本件の自動増額特約は無効となり、賃借人である A から借地借家法に基づき、B に対して賃料減額請求できるということになります。

⑬なお、最高裁はその他の判例も含めて、借地借家法 32 条の増減額請求権の適否について判断していますが、更新拒絶や解約における正当事由の適否については、直接的には判断していません。

しかし、この点についても、多くの地裁判決で正当事由制度が適用される旨が判示されています（東京地判平成 27 年 8 月 5 日等）。

⑭なお、賃貸住宅管理業法におけるサブリース規制、特に、特定賃貸借契約締結前の重要事項説明（第 30 条）の中には、「借地借家法（平成三年法律第九十号）その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要」が定められています（同法施行規則 46 条 14 号）。

つまり、2020 年 12 月 15 日に施行された賃貸住宅管理業法の中にあるサブリース規制は、これまでの裁判例の蓄積を踏まえ、サブリース業者のオーナー（顧客）に対する重要事項説明（リスクの説明）という形で明文化。

⑮2025 年度の賃貸不動産経営管理士試験の問 20 に挑戦してみましょう。

【問題】

サブリースに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

なお、本間において「原賃貸借契約」とは、賃貸人と転貸人（賃借人）との契約関係を指し、「転賃貸借契約」とは、転貸人（賃借人）と転借人との契約関係を指すものとする。（2024 年度問 20）

- (1) 転貸を事業として行うサブリースの場合、原賃貸借契約には借地借家法の適用はないが、転賃貸借契約には同法の適用がある。
- (2) 転借人が故意により居室を毀損したことは、転貸人の賃貸人に対する債務不履行にあたる。
- (3) 転借人は、転貸人に転賃料を前払いしていれば、賃貸人からの賃料の請求を拒むことができる。
- (4) 原賃貸借契約が賃料不払を理由に債務不履行解除されると、転賃貸借契約も当然に終了する。

⑯解説

(1) 転貸人（賃借人）が賃貸人に行う特定賃貸借契約を締結する前の重要事項説明にて、賃貸人に対し、借地借家法第 32 条第 1 項（借賃増減請求権）ならびに第 28 条（更新拒絶等の要件）が適用されることの説明が必要となります。

本文は誤りとなります。（「解釈運用の考え方」）

(2) 転貸人（賃借人）が原賃貸人との関係で借主の立場に立つことから、転借人は転貸人の履行補助者となります。そのため、転借人の故意・過失は転貸人の故意・過失と同視され、転借人が過失に基づき賃貸物件を毀損した場合、原賃貸人との関係では転貸人が責任を負います（大判昭和 4 年 6 月 19 日民集 8 巻 675 項）。故意責任の場合も同様です。

よって正しい。

(3) 賃借人が適法に賃借物を転貸した時は、転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転賃借に基づく債務を直接履行する義務を負います。この場合、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができません（民法 613 条 1 項）。

したがって、転借人は賃貸人からの請求を拒絶することができません。

(4) 原賃貸借契約にて賃料不払いによる債務不履行解除があった場合、当然に終了する訳ではありません。転賃貸借契約は、原賃貸借とは別の契約となるためです。原賃貸借が終了しても当然には終了せず、原賃貸人が転借人に対して建物の返還を要求した時に、原賃借人（転貸人）の転借人に対する債務不履行によって終了します（最判平成 9 年 2 月 25 日）。

よって正しいものはイのみとなり、正解は「1」となります。

（田中嵩二）

1. ■ 借地借家法の歪み、大家はなぜサブリースを解除できないのか 楽待 2025 年 3 月 2 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/362629?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①アパートや区分、戸建てなど複数物件を所有する、現在 7 年目の投資家、しげお@さん。

所有物件のうち、神奈川県内にあるアパートが「サブリース」方式になっている。

「サブリース会社が一括借り上げの形をとっています。入居者からの家賃は月計約 19 万円ですが、私に振り込まれるのはサブリース家賃である約 15 万円です」

②もともと、前所有者から引き継いだというこのアパートのサブリース。サブリースがついていたこともあり、相場より安く買うこともできたという。メリットもデメリットもどちらも感じていると話す。

「本当に何もなくても良い点は、一番大きなメリットだと思います。普通の管理会社も同じような感じではありますが、サブリースだとそれ以上に会社が全部やってくれます」

③ただし、サブリース会社との契約では、空室になった場合 2 カ月間の免責期間が定められているため、うたい文句でよく言われるような「空室保証で常に満室経営」をすることはできない。それでも、「自分の時間を奪われないという面では、管理費を鑑みても十分かなと感じます」としげお@さんは語る。

④デメリットだと感じていることとしては、「家賃がずっと上がらないこと」が一番大きいという。

「私の物件は、これまで空室がほぼない上に、仮に空室になったとしてもそのたびに入居者（住人）が支払う家賃が上がっているんです。需要が非常にある物件です。ですが、サブリース家賃はずっと変わらず 15 万円のまま。仮にサブリース会社と契約解除できたとしたら、月 25 万円以上にはなると見込んでいます」当然、家賃が上がらないだけでなく、減額になる可能性も否定できない。事実、「会社の担当者からは、『市場がいま厳しい』とジャブを打たれている状況です。そんなはずはないんですけどね…（笑）」という。

⑤また、このサブリース会社との契約の解約は現状見込めないため、万が一物件を手放すとなった際も、利回りが低くなってしまい、売却しづらいだろうとしげお@さんは話す。これもデメリットの 1 つだ。

「それに、火災保険やインターネット無料、24 時間の入居者サービスなんかもサブリース商品の中にも含まれるケースもありますし、時には契約を解約したら入居者全員引き上げられてしまう、といった話も聞きます。こうしたことは、リスクに入るのではないのでしょうか」（しげお@さん）

⑥他方で、「サブリース会社ではなく、一般的な管理会社と契約するのも十分じゃないか」と指摘する。

「正直、管理を会社がやってくれるという点では、普通の管理会社でも問題ないと思います。普通に管理していても、大家がやることはそこまで多くないですし、むしろ何かあった時に大家がちょっとでもかかわることができる方がいいですよ。サブリースだと本当に何もしないので、経験値が身につかない。規模拡大したい、経営力をつけたい、と思うなら、サブリースはやめたほうがいいんじゃないでしょうか」

⑦サブリースに関する相談サービス「サブリース.com」を運営する三宅明寛さんによれば、「最も多いのは、『サブリース会社との契約の解除ができない』という相談です」という。

そもそも、入居者とサブリース会社が結ぶ契約を「サブリース契約」、オーナーとサブリース会社が結ぶ契約を「マスターリース契約」というが、このサブリース会社とのマスターリース契約を、オーナー側から解約するにはきわめて高いハードルがある。

⑧もちろん、サブリース会社との合意をとることができ、容易に解約できるケースもある。だが、高額な違約金を要求されたり、「借地借家法」をたてにサブリース会社から解約を拒絶されたりするケースも珍しくない。通常の賃貸物件でも、オーナーから賃貸借契約を解約するためには「正当事由」が求められる。これは借

地借家法第 28 条に記載されており、入居者を保護するために設けられたものだ。

建物の賃貸借である以上サブリース契約にもこの借地借家法が適用される。この点は、2003 年の最高裁判決で明確にされている。

⑨「仮に契約書に『解約はできる』と記載されていたとしても、正当事由がなければ単純に解約することは難しい。『借地借家法で解約できないルールになっている』と会社から言われて困っているオーナーからの相談などは非常に多いです。『契約書に解約できると書いてある』と反論したところ、『それなら裁判してもいいですよ、こちらは戦いますよ』と威圧的に言われてしまった方もいました」

実際、サブリース会社が家賃をしっかりと振り込んでいる、正しく入居者に賃貸している、など、問題がない運用をしているのであれば、仮に契約書に「解約できる」と書かれていたとしても、合意を得ない限りはオーナーから解約を行うのはかなり困難なのが現状だ。

⑩このほか、サブリース会社から賃料減額請求が来てしまい、「減額を飲まないといけないのか？」「すでに収支がマイナスなのに、さらに生活が厳しくなってしまう困っている」といった相談もあると三宅さんは話す。「ワンルームであっても、5000～1 万円くらいガクッと家賃を下げられるケースもありますね。オーナー様としても購入時に楽観的に考えすぎている部分はあるのかと思いますが、そうリスクを考えさせないようにしている売り方にも問題があるのではないかと思います」

⑪サブリースをめぐるトラブルには、「サブリース会社からの家賃滞納」という問題も起こり得る。実際、サブリース会社からの家賃滞納トラブルに見舞われ、少額訴訟による回収に踏み切ったのは、投資家の佐伯慎二さん（仮名）。佐伯さんが所有する都内の中古区分マンション 2 戸を、同一のサブリース会社が借り上げていたのだという。

「1 つは 2011 年ごろに約 1100 万円で購入した物件。家賃は約 6 万円です。もう 1 つは 2014 年に約 700 万円で購入した物件で、家賃が約 5 万円。毎月、それぞれ管理費 5%を引いて、サブリース会社から家賃が振り込まれる形」

購入以降、長きにわたって運営に全く問題はなかった。ローンは引いていたものの、返済分を入れても当初から月数万円がプラスになっており、途中、繰り上げ返済をしてからは収入もより増えた。運営の手間もかかっておらず、さらに「この物件がサブリースで安定的な収入があったことで、規模拡大して一棟物件を購入することもできていたので、おおむね満足していました」という。

⑫ところが、2023 年半ばごろから、急に様子が変わった。

「最初は、家賃の振り込み遅れでした。本来なら 10 日が振り込み期日だったはずが、担当者から『月末までには払いますので』と連絡が来て」理由について、担当者は「経理部門がコロナのクラスターになってしまい、誰も処理ができない」などと説明したという。

佐伯さんは、この説明を聞いて、にわかに不信感を覚えた。

「実は、別の物件でもサブリースの契約をしていたところがあったんですが、そのサブリース会社が私に家賃を支払わないまま、そのまま倒産してしまった、という経験をしていました。それで、今回も『もしかしたら怪しいかも』とは感じました」

実際、佐伯さんのこの考えは正しかった。当初は担当者の言葉通り、2 週間遅れ程度で家賃が振り込まれていたものの、徐々にその遅延は慢性的になり、さらに 1 カ月遅れ、2 カ月遅れ…と悪化していったという。

それでも、佐伯さんがサブリース会社の社長に直接連絡し、「家賃が支払われていないから何とかしてほしい」と伝えると、すぐに家賃が振り込まれていた。だが、2024年春ごろには、とうとうサブリース会社からの家賃振り込みが完全に止まってしまったという。

⑬「結局、滞納されたのは4カ月分くらい。2戸あわせて計40万円程度です」家賃が滞納されるようになり、佐伯さんはサブリース会社の担当者に「債務不履行で、賃貸借契約を解除したい」と申し出る。だが、担当者は「私では判断できない」などと、のりくらりと解除を断ってきた。「じゃあ、判断できる社長を出して、と伝えても『今不在です』と言ってきて、全く対応してくれないんです。そんなことを繰り返すばかりで、一歩も前に進めなかったですね」

⑭業を煮やしつつ、専門家の力も借りながら、どうにか債務不履行を理由に契約を解除。そのうえで、サブリース会社を相手に少額訴訟を起こした。

「もちろん滞納家賃の回収も目的にありましたが、訴訟を起こしたのは、端的に言えば腹が立ったからです。滞納額を全額取り戻したとしても、訴訟費用でマイナスです。それでも、逃げ得にはさせたくなかったんです」

訴訟を提起した結果、滞納された約40万円は分割で佐伯さんに支払われることになった。現在も分割での支払いが続いている。残額は10数万円だそうだ。

⑮佐伯さんは、サブリースのメリットもデメリットもしっかり把握したうえで、何かが起きたときの対応力、リカバリー力が大家には求められると指摘する。

「いろいろ言われる『サブリース』ですが、それ自体は、きちんと運営されているのであれば問題ないと思います。ただ、確かになにか問題が起これば面倒なのはリスクの1つですね。それでも、『サブリースは危険だからこの投資はやめておこう』みたいな考え方をしているようであれば、そもそも不動産投資はやめたほうが良いと思っています。何かあった時にきちんと対応できるか。そして、対応できるくらいまで規模拡大しているか。これに尽きるんじゃないでしょうか」

⑯三宅さんは、サブリースをめぐるトラブルが起きてしまう原因には、佐伯さんが巻き込まれたような「サブリース会社の対応の悪さ」もあるとしつつ、「オーナー側の知識不足や楽観的思考」が原因となる側面もあると指摘する。

「サブリース会社の対応がひどくて、トラブルになってしまうケースは少なくありません。家賃振り込みが遅れたり、滞納したり、コミュニケーションがうまく取れなかったり。あと、解約に関しても、『違約金を払えば解約できます』と書いてあるのに応じてくれないような会社もあるんです」

こうした会社は、当然淘汰されるべきであり、投資家側も口コミや周囲の大家仲間から評判を聞くなどして、リスクを避けられるようにしておくべきだろう。それでも全てのトラブルを回避できるわけではないが、真摯に事業をしているサブリース会社と取引ができるようにしておきたい。

⑰その一方で、三宅さんは「サブリース会社側だけが一方的に悪というわけではない。オーナー側も、購入や契約前に調べることで、トラブルを未然に防げるケースは多いのではないかと話す。

「今、ネットや動画でたくさんサブリースの注意点とか、リスクとか、情報が出ていますよね。これだけ情報がある中なので、オーナーとしても知識をつけられる環境にはある。サブリースは、投資初心者が扱うには難しいです。少なくとも借地借家法について知り、メリットとデメリットを理解した上で、それでも『利用したい』と思った方だけが手を出すものじゃないかな、と思います」

⑱また、そもそも借地借家法第 28 条をサブリース会社にも適用されていることについては疑問を呈する。「サブリース会社は『入居者』ではないので、そこは少し健全ではない、いびつな形になっているんじゃないかと感じています。もちろん、本来の入居者が守られることが前提ですが、ここは変わってくれるのが良いですね。私がサブリースのトラブルにかかわっていく中で、『サブリースでオーナーを食い物にする会社は良くないよね』というムーブメントになり、法律の解釈も変わったらいいなと思っています」

⑲関東圏に区分マンションや戸建て物件を複数所有する投資家の橋田悟さん（仮名）も、「サブリース会社が『入居者』として保護されている現状は少しおかしい」と述べる 1 人だ。

「23 区内に所有する区分マンションに、サブリース契約がついています。もともと購入段階からついていたもので、サブリース付きということで、相場より 3 分の 1 程度安く買った物件でした」23 区内ということもあり、客付けにはほとんど心配が要らないというこの物件。

「将来的にどうにかサブリースを外すことができれば、利回りも上がるし、売却益も期待できる」という算段で購入したと橋田さんは話す。

⑳だが、これまで述べてきた通り、サブリース会社との契約解除はそう簡単ではない。そのことを知っていた橋田さんもなんとか「理論武装」しようと考え模索したものの、最終的には「現状では無理」という結論に至ったという。

「私の契約しているサブリース会社は大手で、すごく良心的というか『ちゃんとしている』会社なんですよ。入居者からいただいている家賃を値上げしたら、その分をサブリース家賃にも反映してくれるし、家賃の遅れや滞納もないし…。客付けに困らない場所だから本当ならサブリースを外したいんですけど、そのための『正当事由』は一切ない状態です（笑）」ただ、こうした大手サブリース会社が借地借家法で保護されている現在の状況は、オーナーとのパワーバランスを考えれば「解釈はおかしいのではないか」と橋田さんは述べる。

㉑「力の弱い入居者を保護するのが借地借家法の趣旨だと思うので、力が強い大手会社が保護されてしまっているのは本来の趣旨からは外れているんじゃないかとは思いますが」

こうしたパワーバランスの逆転によってトラブルが各地で起きていることも事実で、「近いうち、解釈が変わることもありえる」と橋田さんは話し、「その時」を待つつもりだという。橋田さんも、「サブリース付きであれば、都内など人気のエリアでも比較的安く物件を買うことができるのはメリットだ」としつつ、反対に売却価格が安くなる、融資が通りにくいなど、出口が取りづらいことはデメリットだと語る。「新築アパートで一括のサブリース付き…みたいなのは自由度もなく、家賃減額されるとインパクトも大きいのでやめたほうが良いと思っています。それに比べれば、中古区分でサブリースがついているくらいであれば、収支がまわるならそこまで『ナシ』ではない。ただ、やはり契約解除の問題などリスクもあるので、きちんとわかっている人が戦略的に買う方がいいですね」（橋田さん）

冒頭のしげお@さんは、「借地借家法の 28 条がサブリース会社に適用されることは、本来の入居者保護という観点で理解はできる」と述べる。

ただ、一方で「それでも、今はかなりサブリース会社が強い状態。もう少し柔軟な対応をしてもらえる方がいいのではないか」とも話す。

㉒サブリースをめぐるトラブルは枚挙にいとまがない。消費者庁の発表によれば、2016 年以降、サブリースに関する消費生活相談件数は年間 300 件を超え、2018～2019 年には年間 450 超ともなったという。

2020 年には「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（通称、サブリース新法）が施行され、オーナーに説明すべき内容が明確化されるなどしたものの、それでもトラブルがなくなったわけではない。

うまく活用すればメリットもあるサブリース。そのメリットを享受するためには、オーナー側がきちんと情報収集を行い、少なくとも借地借家法の規定などはきちんと押さえておくべきだろう。

（楽待新聞編集部）

孤独死

2. ■実は「50 代」に多い孤独死…多額の回収費用と「衝撃の後始末」 2025 年 3 月 24 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/67688>

概要

①TBH 不動産代表取締役の柏原健太郎氏が解説します。

孤独死というと、高齢者を連想する人が多いのではないのでしょうか。日本少額短期保険協会が発表した『第 9 回孤独死現状レポート（2024 年 12 月）』では、2015 年 4 月から 2024 年 3 月までに孤独死した人の概況がわかります。

現役世代はなんと全体の 47.5%を占めているのです

男女別孤独死人数の割合は、男性 83.5%、女性 16.5%。とりわけ 50 代の単身男性から急激に増えています。特に男性は女性に比べてコミュニティに属さない傾向があり、亡くなくても発見が遅れるケースが少なくありません。家族がいない、または家族との交流が希薄であることなどが理由で、社会から孤立してしまうのです。孤独死はそのような環境にある人に起こりやすい問題といえます。

②警察取扱死体のうち、自宅において死亡した一人暮らしの者は、令和 6 年上半期で 3 万 7,227 人。単純に 2 倍して 1 年分を計算すると 7 万 4,454 人となり、孤独死した人が 1 日あたり 203 人発見されている計算になります。結婚していても、いずれはどちらかが先に旅立ち、一人暮らしになる可能性があります。

孤独死は、あなたの住むマンションや隣人、あなた自身にも起こりうる社会問題です。

③ある日、マンションの住人が「異様な臭いが日に日に強くなっている」と管理人に相談。管理会社を通じて警察が呼ばれました。鍵業者を手配し室内へ入ると、そこには強烈な異臭が漂い、薄暗い部屋の奥で姿をとどめていない遺体が発見されました。季節は夏、死後約 1 ヶ月が経過。損傷が進んでいたため、死因の特定は困難でした。警察の検案書には「直接死因不詳（死後変化高度）」と記載され、発病や発傷の有無も不明。警察の捜査が終わったあとも、部屋には死の臭いが漂っています。

結局、管理組合は特殊清掃の依頼を余儀なくされました。その際、管理組合が毎月徴収している管理費から鍵の開錠費用や清掃費用を立て替えた

④この出来事から約 3 年後。不動産業を営む筆者は、家庭裁判所から選任された相続財産清算人の弁護士に同行し、管理人室を訪れました。鍵を預かり、玄関へ向かうと、隙間なく養生テープが貼られ、封印された異様な玄関ドアが目の前に。

軍手をはめ、二重になったテープを剥がし、鍵を差し込む。回すと静寂を破るように開錠音が響きました。扉を開けた瞬間、昼間にもかかわらず薄暗い室内の違和感と、強烈な異臭が鼻を突く。重く澁んだ空気が室内から溢れだし、一瞬逃げ出したくなる衝動に駆られましたが、一礼し、手を合わせ、意を決して中へ入りました。

⑤亡くなっていたのは 50 代の男性。幼いころから両親とともに暮らし、両親が亡くなったあともマンションを

相続し、そのまま住み続けていたとのこと。室内は生活用品やゴミが散乱し、整理された形跡はありません。埃をかぶった衣類や食器、思い出の写真、土産物の小物、人形、30 年前の本や雑誌など、すべてがそのまま残されていました。

遺体があった部屋はかつて子ども部屋だったと思われます。二段ベッドが置かれ、床には大量のアダルトビデオや DVD が散乱。まるで十数年前から時間が止まったような光景でした。

⑥遺体発見から約 2 年後にマンション管理組合が管理費の滞納分や立替費用の回収を試みました。ざっと計算すると以下の項目が必要になります。

- ・鍵の開錠費用と清掃費用の立替分約 70 万円
- ・毎月かかるマンションの管理費、修繕積立金の 2 年分の合計滞納分 60 万円
- ・遅延損害金約 10 万円

相続人がいなかったため、管理会社を通じて弁護士に相談し、家庭裁判所へ相続財産清算人の選任を申し立てました。最終的に、さらに 1 年分の管理費や遅延損害金に加算された金額を自宅マンションを売却して得た資金から支払うことになりました。

⑦相続財産清算人は、ほぼゼロから遺産の調査を進める必要があります。そのため、自宅の室内を隅々まで調べ、郵便物や財布、タンス、仏壇周りなどを確認し、資産の手がかりを探していきます。しかし、その作業は強烈な異臭の漂う環境下で行われ、臭いが付いてしまった書類を持ち帰り、資産把握の糸口とする作業の精神的な負担は非常に大きいのが現実です。

⑧相続財産清算人の弁護士だけではありません。

今回のケースで関わった人たちは、マンションの住人たち、マンションの管理人、マンション管理会社、警察から始まり、鍵業者、特殊清掃業者、弁護士、不動産業者、遺品整理業者、リフォーム業者、購入者、そして居住する人たちにまでおよびます。これらの人たちが不安や負担を抱えながら解決に向けて進めていくのが孤独死のあとの不動産です。

⑨準備をしておくことは非常に重要です。

なにも準備せずに孤独死してしまうと、死後に多くの人を巻き込んでしまう可能性があります。「生きているうちに孤独を味わい、他人に迷惑を掛けなかった」という主張もあるでしょう。死を間際にした人たちへの優しさや故人への敬意が見えない言い方かもしれませんが、それでも死後、他人に負担を掛けてしまっています。定期的に連絡を取る先を確保したり、民間や自治体の見守りサービスを上手く活用したりすれば、死後に迷惑を掛けない可能性を高めることができます。民間サービスの費用に補助金がある自治体もあるので、確認してみましょう。

事前に、医療や福祉、自治体への相談や、万が一のときにすぐに発見してもらえる準備が重要です。2 日～3 日以内に発見してもらえる準備ができていれば、それほど影響は出ません。発見が遅れる主な理由は、誰とも定期的に連絡を取らないことにあります。社会とのつながりが少なくなり、親戚関係も希薄になっている現代、自分からコミュニティに参加する意識が大切です。これらの準備は終活の一部です。終活が孤独死を防ぎ、社会の負担を減らすための第一歩となります。

⑩終活とは、単に遺言やお墓の準備をするだけでなく、自分の人生の最期をどう迎えるかを考え、適切な準備をしておくことを指します。特に、孤独死が社会問題となっている現代において、そのリスクを減らすための終活はより一層求められるでしょう。自分が亡くなったあとにどのような影響を周囲に与えるのかを考

える必要があります。

- ・長期間発見されず、遺体の状態が悪化することで、遺族や近隣住民に精神的負担をかける
- ・家の後片付けや清掃に大きな費用がかかる
- ・死後の手続きが複雑になり、関係者に大きな負担を強いる

こうした点を考えることで、適切な準備がみえてきます。終活は単なる「死への準備」ではなく、自分らしく生きるための最終章を整える活動です。人生の終わりをどう迎えるかを考えることは、いまをよりよく生きることにもつながります。

孤独死を防ぐための終活を始めることが、より安心できる未来への第一歩となるでしょう。

(柏原 健太郎)

1. ■都内タワマン孤独死、資産 2 億円 70 代叔母の目も 衝撃の真相 2025 年 3 月 11 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/67437>

概要

①都内のタワマンに住む女性 A さん（70 代）が孤独死しました。

ある日異臭がするとマンションの管理人から甥に連絡があり、管理人と家主の立会いのもと自宅を訪れてみると、A さんが亡くなっていました。

冬に異臭がするまで発見されなかったため、死後 1 ヶ月近く経過しているとみられました。A さんと甥は頻繁に連絡を取りあう関係ではなく、お盆とお正月に会う程度でした。というのも、甥の母親は数年前に他界しており、甥は代々引き継がれてきた実家を母親から引き継いで居住しています。母親は A さんの姉でもあったので、甥の住居は A さんにとっての実家でもありました。そのため、お盆やお正月には顔を合わせていたのです。

②A さんは独身でした。過去に結婚をしていた時期もあったのですが、数年で離婚してしまい子どももおらず、A さんにとって甥だけが唯一の身内です。

そんななか少し前から気になっていたものの、言い出せずにいた甥の困りごとが浮上します。それは、実家の敷地が自宅、駐車場、アパートの 3 筆にわかれていること。この駐車場とアパートの 2 筆の土地は相続により、甥と A さんが 1/2 の持分で所有していました。万が一のことがあったらどうしようかな、と考えているうちに思ってもいない事態に発展してしまったのです。

③A さんにとっての唯一の身内は甥です。

実家の相続によって引き継いだ財産も A さんと甥で共有しているので、当然、A さんの財産は甥が相続するしかありません。

そこでさまざまな手続きを行うことに。手続きには大変な過程がありました。

死因を調べることはもちろんのこと、部屋の清掃も大きな負担です。賃貸物件であったため原状回復も必要になりました。多額の負担を甥が負うことに。叔母の遺産はその時点で判明しているものだけで 2 億円超ということがわかりましたが、口座も凍結されていましたし、そもそもほかにどのような財産があったのかもわかりません。わかっているのは、実家の土地 1/2 と親の代から受け継いでいる会社の株式などです。それ

以外のことがわからないまま、平日は仕事、土日は遺品整理の生活がしばらく続きました。

④そんなとき書斎から、1枚のメモが見つかります。

そこにはある女性について書かれていました。Aさんはその女性のことをとても大事に思っていた、といった旨でした。甥はその女性に心当たりがなく、誰なのか探したところ、衝撃の事実が発覚します。どうやら、Aさんはこの女性と過去に養子縁組をしていたようなのです。女性が、Aさんの元配偶者の親戚らしい、ということ was わかりました。

離婚が決まってもしばらくのあいだは養子縁組の関係にあったようなのですが、そのあと養子縁組は解消されました。当時、甥は子どもだったので詳しいことがわからず、Aさんが亡くなって初めて女性のことを知ったのです。

⑤そして、ギリギリになりつつもAさんの相続の申告を終えました。

今回のことで甥は大変な思いをしたので、自分が万が一のときは家族が困ることがないようにしようと心に決めました。

まずは自分の財産のリスト作成、そしてパスワードなどもまとめました。ワンタイムパスワードがスマホに送信されることも多いので、スマホの暗証番号も家族に共有しました。考えだしたら、あれもこれもと気になって、気がつけばAさんが亡くなってから2年が経とうとしていました。

⑥そんなある日、税務調査の連絡がきました。

孤独死だったため、そんなこともあるだろうと、甥も落ち着いて当日を迎えました。しかし税務調査の際、甥は衝撃の事実を聞かされます。なんと養子縁組をしていた女性にAさんは過去に贈与をしていたのです。その当時の贈与財産が申告漏れであることを調査官から聞かされました。当時がどんな状況だったのか、甥にはまったくわからなかったので、驚くばかりでした。しかも叔母が養子縁組していたのは40年近くも前です。そんなに前のことが、なぜいま関係あるのかということもわかりません。甥はもう一度Aさんの遺品整理を行うことに。調査によって出てきたのはAさんの養子縁組関係だった女性への切実な想いでした。離婚を機に、養子縁組の関係も解消することになったものの、Aさんにとっては大事な我が子のような存在だったことが伺えました。

⑥結局、詳しいところになると調査官の情報提供もあってでしたが、Aさんは当時、養子縁組の関係だった女性に相続時精算課税制度を使って、3,000万円ほどの上場株式を贈与していました。その情報がなかったため、相続の申告の際は漏れていたのです。結果的に約1,400万円の追徴課税となりました。

(木戸 真智子 税理士事務所エールパートナー)

解説関係

6. ■ 違法建築とは？ 違法建築になる場合や既存不適格建築との違い解説 2025 年 3 月 4 日

<https://manabu.orixbank.co.jp/archives/458>

概要

①違法建築とは、建築基準法や地域の条例などの法令に違反して建てられた建築物のことを指します。具体的には、建ぺい率や容積率を超えた建築物、構造が基準を満たしていない建物、あるいは無許可で増改築されたものなどが該当します。

こうした物件は、通常の相場価格よりも安価で取引されていることが多いため、高い利回りで市場に出回っています。

しかし、違法建築は購入後に行政から是正を求められたり、安全基準を満たしていないために周辺に悪影響を及ぼすリスクがあったりと、大きな問題に発展する可能性があります。また、法的には売買や賃貸が可能のため、不動産市場に流通しているケースも少なくありません。不動産投資家にとって、こうした物件を見極める目を養うことが重要です。

②購入を検討する際は、建物が法律を遵守しているか、十分に確認する必要があります。

- ・建ぺい率や容積率をオーバーしている
- ・防火規制に違反している
- ・接道義務に違反している
- ・完了検査を受けていない
- ・違法増築を行っている
- ・防火規制に違反している

③接道義務

「建築基準法上の道路」に接していない土地に建てられている場合、接道義務違反となります。

この規制は建物の安全性や防犯性を確保するために設けられており、一般的に敷地は幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接していることが求められます。

接道義務に違反すると緊急車の進入が困難になったり、避難経路が確保できなくなったりするといった命に関わるような問題も発生します。

また、建築確認申請が通らず、新築や大規模な改修が困難になることも少なくありません。接道義務違反の是正には、敷地の一部を道路として提供するなどの対応が必要になります。

④違法建築と既存不適格建築物の違い

既存不適格建築物は、建築当時は適法だったものの、法改正や都市計画の変更により現行の基準に合致しなくなった建物ですが、既存不適格建築物は違法ではありません。とはいえ、増改築や建て替えの際には現行法令に適合させる必要があります。

⑤違法建築にはリスクや注意点が多く存在します。

- ・入居者や利用者の安全を脅かす恐れがある
- ・行政指導で取り壊し命令が出される可能性がある
- ・金融機関からの融資が出づらい
- ・大規模なリフォームが行えない
- ・スムーズな売却が困難になり出口戦略への支障が出る
- ・入居者や利用者の安全を脅かす恐れがある

⑥違法建築であっても違法部分の撤去や改修によって是正できる場合などには、適法になる場合があります。以下の項目についてしっかりと理解したうえで判断

- (1) 是正できる可能性の高さ
- (2) 是正にあたり必要となる費用
- (3) 是正後に得られるキャッシュフロー
- (4) 購入価格

上記の要素を慎重に検討したうえで投資に値すると判断できる場合、違法建築物の購入は必ずしも購入してはいけないわけではありません。ただし、通常の物件よりもリスクが高いため、十分な調査と専門家のアドバイスを受けることが不可欠です。

(manabu 不動産投資編集部)

5. ■ 公営住宅って何？ 普通の集合住宅とは何が違う？ FINANCIAL FIELD 2025 年 3 月 24 日

<https://financial-field.com/living/entry-383349>

概要

①「公営住宅」とは、公営住宅法に基づき低所得者や高齢者、障害者など、住宅確保に困難を抱える人々に向けて国や地方公共団体が建設・管理を行う賃貸住宅のことです。

安全で安心できる住まいを比較的安い家賃で提供し、国民の居住の安定を図るという重要な役割を担っています。

公営住宅には、都道府県が管理する「県営住宅」と、市町村が管理する「市営住宅」があり、これらの住宅は、国からの財政支援を受けて建設・運営されています。

②一般の集合住宅（マンションやアパートなど）は、民間企業によって建設・管理されているのに対し、公営住宅は国や地方公共団体が管理している点が大きな違いです。

家賃設定も異なり、一般の集合住宅は市場原理に基づいて自由に設定されますが、公営住宅は「応能応益家賃制度」を採用しています。これは、入居者の世帯収入、住宅の規模および築年数等を考慮して家賃が決定される仕組みです。

例えば、大阪市の場合、月収 10 万 4000 円以下の世帯であれば、家賃算定基礎額は 3 万 4400 円となります。これに住宅の立地や広さなどを考慮した係数をかけて最終的な家賃が算出されます。

③入居資格も異なり、公営住宅は住宅に困窮している低所得者を対象としているため、収入基準や同

居親族要件などが設けられています。

一般の集合住宅は、収入や家族構成にかかわらず、誰でも入居できるという違いがあります。

④公営住宅への入居には、いくつかの資格要件を満たす必要があります。なかでも重要なのが、同居親族、収入、そして住宅困窮に関する要件です。同居親族に関しては、原則として一緒に住む家族がいることが求められます。ただし、50 歳以上の人や身体障害者・戦傷病者・原爆被爆者・生活保護受給者・海外からの引揚者・ハンセン病療養者など、居住の安定が必要と認められる人は単身での入居も可能です。

⑤収入要件ですが、これは世帯収入によって細かく定められています。

一般的なケースでは月収が 20 万円以下でなければなりません。

しかし、身体障害者手帳 1 級から 4 級を持っている人・精神障害で 1 級または 2 級の人・知的障害で同程度の障害を持っている人など、特別な事情がある場合は月収 26 万 8000 円以下まで入居が認められる場合もあります。

また、50 歳以上の人で同居者が全員 50 歳以上もしくは 18 歳未満の場合、あるいは戦傷病者・原爆被爆者・海外引揚者・ハンセン病療養者がいる場合も、この上限が適用されます。さらに、災害で家を失った所得が少ない人のための公営住宅も、月収 26 万 8000 円以下が基準です。

⑥「応能応益家賃制度」は、入居者の収入に加え、住宅の立地条件や広さ、築年数などを考慮して家賃が算定されるというものです。例えば、神戸市の場合、その住宅の土地の価格を市町村ごとに定めた数値を表す「市町村立地係数」、住宅の規模を表す「規模係数」、築年数を表す「経過年数係数」、利便性を表す「利便性係数」などが用いられ、これらに家賃算定基礎額をかけて家賃が算出されます。

⑦また、収入が一定額を超えると「収入超過者」とみなされ、家賃が割り増しされる場合があります。さらに、一定期間高額所得が続くと「高額所得者」とみなされ、退去を求められることもあるでしょう。

4. ■ 深刻な「リゾート会員権」という問題 区分オーナーの存在 楽待新聞 2025 年 3 月 3 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/362868?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①「管理不全マンション」の問題が起こるのは、区分所有のオーナーに当事者意識が欠けていることも背景の 1 つにある。

さらに、これらの問題は一般的な居住用マンションのみならず、「分譲ホテル」や「リゾート会員権」といった分野にまで広がりを見せていると、限界ニュータウンの取材などを行う吉川祐介さんは指摘。

②「管理不全マンション」は、そのまま放置されればやがては廃墟化し、周辺地域にも著しい悪影響を与える恐れもあります。そのため区分所有法の改正が行われたり、2022 年には「マンションの管理の適正化に関する法律」の法改正が施行され、地方公共団体による管理適正認定制度が新設されたりするなど、その対策は少しずつ進められています。

③根本的に、修繕のための費用が準備されていない、そもそも修繕積立金を徴収する仕組みが整っていない（管理組合が機能していない）という事例も多い印象。

日本のマンションはもともと投資物件として販売されるものが主流でした。賃貸経営を目的とした投資であれば、大家として当事者意識を持つのが普通ですが、中にはただ不動産価格の値上がりのみを見込んでいたり、あるいは一部の分譲ワンルームマンションのように、本人の自発的意思というよりセールス営業社員からの強い勧誘によって、具体的な賃貸経営のビジョンもないまま購入していたりするケースも少なくないことは周知の通りです。

④より深刻なのは、こうした「区分所有権」には、一般の居住用マンションではなく、ホテルの収益分配を受け取るための権利や、会員制リゾート施設の利用資格といった形で販売されていたものもあることです。区分所有型のホテルは、宿泊施設の経営形態としては決して一般的なものではありませんが、「分譲ホテル」として、分譲マンションと同様、各客室ごとに区分所有権が販売され、それぞれの客室のオーナーがホテルの運営会社と賃貸借契約を結び、賃料を受け取るという収益物件です。多くの場合、客室オーナーにはホテルの優待利用制度が設けられており、ホテルを割安に利用でき、なおかつ収益も受け取れる、との謳い文句で販売されていたものでした。

⑤「区分所有型ホテル」の破綻事例のひとつである、新潟県湯沢町の「スポーリア湯沢」の現状は、私もYouTubeで紹介したことがあります。

客室の区分所有権が販売されたまま閉業した分譲ホテル「スポーリア湯沢」。管理は行われているが、今なお新たな運営会社は決まらない。スポーリア湯沢は管理組合は機能しており、ホテルの営業こそ休止しているものの最低限の管理は行われているので、「管理不全」というほど荒れ果てているわけではありませんが、本稿の執筆時点でもいまだにスポーリア湯沢の新しい運営会社は決まっておらず、区分所有者は今も管理費や固定資産税の負担を続けています。

⑥放置された区分所有型ホテルは湯沢町内には他にもあります。

そのホテル跡はすでに閉鎖から10年以上経過し、外壁のタイルが剥がれ落ちるなど無残な有様ですが、管理組合が存在しないために補修も行われることなく今も放置されたまま。

鉄筋コンクリート造りの高層住宅であるために、各居室は今なお、周辺のリゾートマンションと同水準の固定資産税が課せられています。

⑦さらに深刻なケースは、その区分所有権を、さらに数人で共有しているような、いわゆる「リゾート会員権」です。

宿泊施設やその他付随の施設を、年会費や入会金を支払うことによって利用できるという会員制サービスで、かつて隆盛を極めたゴルフ会員権に似たシステムです。「リゾートクラブ」「リゾート会員権」という呼称が一般的ですが、近年では「タイムシェア」という呼称で同様の商品が販売されています。リゾート会員権も預託金制の会員システムが一般的でしたが、1970年代の後半頃から、そんな会員用のリゾート施設の客室の区分所有権を、おおむね10人ほどで共有する「共有持分」を販売し、それを利用資格とする「リゾート会員権」が販売されるようになりました。

現在、リゾートクラブの最大手である東急ハーヴェストクラブにおいてもこのシステムが採用されています。場合によっては区分所有権の共有ではなく、施設丸ごと会員全員で共有されているものもありますが、いずれにしてもリゾートクラブとしての仕組みは同じです。

⑧共有持分を持っているからと言って、施設自体はリゾートクラブの運営企業が経営する集客施設であり、会員が自由に居室を独占的に利用できるわけではありません。

「区分所有型ホテル」と異なるのは、リゾートクラブの場合は、その施設の収益が各会員に分配されるクラブというものは皆無に近く、むしろ逆に会員が利用する際も、ルームチャージの名目で一定の費用を要する場合がほとんどです。

一般のホテルと比較すれば割安な料金ですが、利用時には予約も必要で、多くのクラブでは年間の利用可能日数にも制限があります。

⑨リゾートクラブのメリットを見出しにくいかもしれません。

しかし、たとえばある企業が従業員の福利厚生の一環として、低廉な料金で利用できる宿泊施設などを確保したい場合、単一の施設を自前で確保するより、こうしたリゾートクラブのほうが合理的な面もあります。実際、リゾート会員権の購入者は法人が少なくありません。居室の1室を複数人で共有するので、価格も1戸のリゾートマンションよりも数分の1の価格に抑えられます。また、かつて不動産こそが資産形成の最も堅実な手段とみなされていた時代においては、たとえ共有持分であっても、不動産の「所有権」を取得することによって、会員はその施設のオーナーであるという自負を感じることができたとも言われます。

⑩しかしこのリゾート会員権は、すでに半世紀以上の歴史がある一方で、絶えずそのリスクや販売手法が問題視されてきた商品でもありました。

当初は預託金制が主流であったリゾートクラブ業界において、次第に共有持分制が普及してきたのは、高額な預託金を預かったまま事業者が破綻してしまい、多くの会員が預託金の返戻を受けられず、会員施設の利用も不可能になるというトラブルが多発していたという背景がありました。

箱根町強羅駅近くに残るリゾートクラブ跡。強羅駅近くの好立地でありながら、数百人に及ぶ共有状態が足かせになり、今も利用されず放置されている。

⑪しかし共有制のリゾートクラブもまた、強引な訪問勧誘、実態とは乖離した誇大な宣伝文句、キャパシティを大幅に超えた会員権の乱売に起因するハイシーズンの予約集中など、その販売手法についてたびたび批判が行われてきました。

1986年7月には、当時の通産省産業政策室が、消費相談室に寄せられたリゾートクラブを巡る苦情や紛争についての報告書を発表しています。（『サービス取引—トラブル回避のために 役務取引等適正化研究会報告書』）。報告書の中で指摘されていた問題点の1つとして、リゾートクラブの共有持分は不動産商品としての流動性が低く、販売業者の謳い文句に反して、資産性が十分に担保されていない、という点がありました。

⑫現在も運営中のリゾートクラブは複数存在しますが、今も不動産商品として正常に流通しているといえるのは、最大手の東急ハーヴェストクラブやエクシブ（リゾートトラスト）の会員権くらいで、ほかの小規模なリゾートクラブの会員権（共有持分）は、たとえ現役であっても、年会費や入会金の存在もあり、1万円程度の価格で多く売りに出されているのが現状です。

ましてやすでに廃業してしまったクラブの共有持分など、施設は利用できないのにただ固定資産税が発生するだけの「所有権」にすぎず、もはや価格を付けられる代物ではありません。

⑬区分所有型ホテルもリゾートクラブも、その一番の問題点は不動産登記を伴うべきとした所有権でありながら、そのシステム上、当の所有者が、施設の経営や維持管理に主体的に参加せずに運営が進めら

れるという点にあります。施設の運営が順調に行われているうちは、会員＝お客として、利用料金さえ支払えば特に気にせず使用していただけるかもしれませんが、やがて施設が老朽化・陳腐化し、リゾートクラブとしての採算性が悪化してくると、会員自身が所有者として、その施設の行く末や結末の責任を負わなければならないのです。すでに利用不能なほど荒れ果てていても、固定資産税の徴収は止まることはありません。

⑭現在、日本の各地のリゾート地には、破綻・廃業したリゾートクラブの残骸がいくつも残されています。一般の分譲マンションですらその合意形成の難しさが指摘される昨今です。ましてや所有者同士の交流もなければ一堂に集まる機会すらもなかった、数百人にも及ぶ共有者が残された廃墟化したリゾートクラブの行く末について、話し合いが進むはずもありません。

⑮区分所有型ホテルやリゾートクラブは、投資商品や不要不急の贅沢品であり、身近にありふれている存在でもないので、この問題が社会的に広く関心を集める機会はこれまでありませんでした。

しかし、管理不全マンションの問題が次第に認知されつつある昨今、ある意味でその一歩先を行っているともいえるこれらの施設の現状について、もう少し注目を集めてもよいのではと考えています。

（吉川祐介）

3. ■ なぜ神社境内にマンション建てる？ 下鴨神社境内高級集合住宅の謎 2025 年 3 月 13 日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/16015>

概要

①近年、境内にマンションを建てる神社が増えています。

下鴨神社（京都市左京区）は2017年、境内に高級集合住宅を建設し話題となりました。約12万平方メートルの広大な敷地には、紀元前3世紀ごろの古代原生林の植生が残されており、1994年には世界文化遺産に登録されました。マンションの敷地は境内ではありますが、その指定区域外の駐車場や研修施設があった場所です。

②本来の式年遷宮はすべての建物を新しくするのですが、現在は本殿2棟は国宝、社殿53棟は重要文化財のため、傷んだ場所の修繕だけが行われています。

『ビジネスエリートのための 教養としての日本の神様』（著：深結 あさ出版）

問題は、その事業費の捻出です。

神社の収入の柱は、お賽銭のほかに祈祷、婚礼などの玉串料、お守りやおみくじなど授与費への初穂料です。境内の構造上、難しいこともあり、拝観料を取る神社はほとんどありません。式年遷宮となると寄付金を募るしかありません。2015年に行われた式年遷宮は総事業費約30億円で、国の補助金は8億円。残りは企業や個人からの寄付金でまかなうしかありませんでしたが、寄付金集めに奔走した当時はリーマンショックの影響などで景気が低迷し、集まったのは半分ほどだったそうです。

③全国を回って寄付をお願いしても、文化財への寄付が社会貢献になるとは言っても、宗教である神社へはなかなか出せないという企業が以前より多くなっているようで、予算が足りない分の修繕は次の遷宮に回すことにしたという話も聞いた下鴨神社のマンションは土地の売却ではなく、50年の定期借地権契約と

なっており、遷宮の事業費をまかない、いずれは大切な土地も返ってくるということです。

次の遷宮のためにもやむを得ないぎりぎりの選択だったそうです。

④同様に境内にマンションを建てた神社は東京都内にも赤城神社（新宿区）や成子天神社（新宿区）、東郷神社（渋谷区）、妙義神社（豊島区）などがあります。

須賀神社（新宿区）は自らが大家となる賃貸物件を建てています。

京都御所の東隣にある梨木神社（京都市）も社殿の修繕に苦慮して2013年、一の鳥居と二の鳥居の間に定期借地権のマンションを建てましたが、「神社の尊厳が失われる」と神社本庁が反対したため、梨木神社は神社本庁から離脱しました。

豊臣秀吉ゆかりの出世稲荷神社（京都市）は2012年、社殿の維持や修繕が困難になり、上京区から左京区に移転しています。

境内の土地を中国企業に売ってしまった神社もあるそうです。

⑤高齢化や少子化のほか、近隣にマンションが建って新たな住民は増えても地域に愛着のある地元の人々は減っていくなど、氏子が集まらず伝統ある祭りの開催が危ぶまれている神社もあります。

山間部などでは一人の神職が10社以上の神社の宮司を掛け持っていることもめずらしくありません。後継者がおらず、管理がされずに荒れ果ててしまっている神社や、住宅密集地にあり、参道が周囲の住民の駐車場として使われている神社もあります。

神社の収入が安定しなければ、神職の給与も不安定になってしまいます。有名神社で20年ほど奉職したある神職は、現在は神社とは関係のない民間企業で働いています。

「色々な家庭の事情もあり、神社の給料だけでは家族を養えないから」と神社で専門の神職として奉仕し続けることはあきらめざるを得なかったそうです。

2. ■ マンション建替えて隣接地を一体化 法改正で税負担の心配は？朝日 2025 年 3 月 4 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST33424NT33UTIL03KM.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

概要

①政府が4日に閣議決定したマンション関連3法の改正案には、隣接地を取り込み、「一体化」して建て替えやすくすることが盛り込まれた。実務上、どんなメリットがあるのか。

②旭化成不動産レジデンスが建て替えを手がけた49件（今年2月時点）のうち、隣接地を取り込んだケースは東京都と鹿児島県で計7件あった。

隣接地にあったのは、戸建て住宅やビル、老朽化したマンションなど。いびつな形だった敷地を四角形に整理したり、容積率を有効利用できたりしたという。

マンション建替え研究所の重水丈人所長は「建て替えるマンション側の希望だけでは一体化できない。隣接地の所有者にとってもメリットがなければ同意は得られない」と話す。7件は、隣接地も建物が老朽化するなど、いずれも建て替えに参加する動機があったという。

③隣接地を取り込んで建て替えるには通常、マンション側が隣接地をいったん買い上げる形をとっていた。

隣接地の所有者は、売値から土地の取得代金などを差し引いた金額を所得として税務申告する義務がある。個人の居住用財産の売却や買い替えには税務上の優遇措置があるが、不動産価格の急騰が続く都心では優遇措置を上回る所得が生じたり、人手不足による工期の長期化で期限までの買い替えが間に合わず、適用条件から外れたりするおそれもあるという。このため、税金を負担してでも土地を譲渡するメリットがない限り、一体化の同意を得づらい。

④ただ、今回の改正案では、隣接地の所有者にも、土地の所有権と引き換えに、同じ価値のマンションの区分所有権が与えられる仕組みが盛り込まれた。

行政の認可が必要なため、時間はかかるとみられるが、売買契約ではなく、「権利変換」と呼ばれる手続きのため、少なくともその時点では税負担は生じない。

1. ■解体も売却もできないマンションに光明、法改正で何が変わる？ 2025 年 3 月 17 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/363701?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①筆者が考える改正案のポイントは、大きく 2 つ。

1 つ目は「解体および敷地売却の合意要件の緩和」である。

筆者が関与しているマンションでは、多くの住民が解体や敷地の売却を希望しているものの、行方不明の区分所有者がたった 1 名いるために「共有者全員の同意」を取り付けることができず、検討が停滞していた。

②現行法上でも、裁判所に不在者財産管理人の選任の申し立てをすることで手続きを進められる。しかし、その費用として数十万円かかる。小規模の高経年マンションにとって、簡単に支出できる金額ではない。全員の合意が必要だったものが、多数決により決議できるようになる。先述のマンションの例であれば、不在者財産管理人の選任というコストのかかる手段を選択せずとも、具体的な検討を行えるということだ。

③2 つ目のポイントは「総会の議決要件の緩和」だ。

マンション管理に消極的な区分所有者（議決権行使しない人）が議決権の母数に含まれてしまうため、スムーズに決議を取ることが難しかった。

筆者も、管理の意識が低調なマンションで総会を開催する際、出欠票および委任状・議決権行使書の提出を「お願い」して回ることがある。中には、総会の賛否に興味はないにも関わらず議決権の行使に条件を付けてくる人もおり、非常に不健全だと感じていた。特にリゾートマンションや一部の高経年マンションでは、区分所有者と連絡が取れないケースも珍しくなく、特別決議を可決するのに必要な議決権を集めることが難しい。これが管理不全の原因の 1 つとなっていた。

マンション管理に消極的な区分所有者を議決権の母数から除外できるようになる「全区分所有者の 4 分の 3 以上」から「出席者の 4 分の 3 以上」という要件になる。

ンションの年中行事として行われてきた「出欠票提出の催促」という不毛な業務もなくなり、総会の決議がスムーズに進むことが期待される。

④しかし、これらはあくまで形式的な合意形成の話であり、実際に解体や修繕を進めるには「資金の問題」という別のハードルが存在する。

- ・地価が低く、解体後の底地売却益で費用を賄えない
- ・解体費用の高騰（解体業者の不足・人手不足・インフレ）

⑤筆者が管理に携わることが多い新潟県内のマンションでも、旧耐震の高経年マンションになると、ファミリータイプの部屋が1室200万円を切る価格で売りに出されることもある。この価格の低さを受けて「何かがおかしい」「裏がありそう」と思ってしかるべき、と筆者なら考えてしまう。

このようなマンションの多くは解体や耐震補強等の費用が捻出できず、将来が見通せていない可能性が高い。

せっかく法整備によって合意形成が進めやすくなっても、肝心の区分所有者が「無い袖は振れぬ」と言ってしまえば結局再生は進まない。

国や自治体による補助制度の拡充があれば進めやすくなるが、現時点では明確な財政支援策は示されていない。

⑥また、議決要件の緩和によって、マンション管理に消極的な区分所有者を母数から外すことはできるようになるが、これは逆に「反対者の意見を強くする」可能性もある。

例えば、議決権を1ずつ持っている区分所有者100人のマンションで考えてみよう。現行法上では、特別決議を可決承認するためには4分の3（＝75人）以上の賛成が必要であるため、確実に否決するには26人以上の反対者が必要であった。

⑦新区分所有法上でも、区分所有者全員が意思表示をしてくればこの必要数は変わらない。しかし、仮に総会の出席区分所有者数が60人だった場合、特別決議を可決承認するためには45人以上の賛成が必要で、否決するためには16人以上の反対者が必要となる。単純に反対者数だけで見ると、現行法のときより10名ほど少ない反対者が集まっただけで議案が通らなくなることだ。

⑧つまり、改正により、それほど異論反論が出ないような議案は通し易くなる一方で、賛否が分かれる議案については「出席組合員による意見の対立が顕在化」し、可決することが難しくなる可能性があるのだ。高経年マンションの中には、区分所有者の間で「派閥」ができていることもある。過去のトラブルや感情のもつれから「現理事会の議案には全部反対」などと先鋭的な考えの人がいることは珍しくないのだが、そのような人が複数いて徒党を組んでいるケースがある。

「理事会のやり方が気に入らない」や「理事長が意見を聞かない」であるなら対応のやりようもあるのだが、「管理費等の負担を増やす議案にはすべて反対」などといった目的で連帯していると目も当てられない。

（澤田亮）

その他

12. ■ 生成 AI の活用で理事会の話し合う機能がアップする 廣田信子 2025 年 3 月 13 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12889791918.html>

概要

①最近では生成 AI がどんどんバージョンアップしています。会議の議事録も音声で文字起こし、内容を要約して簡単に作成してくれます。実際に議事録を見て、そのまとめ能力にびっくりしました。今、その会合では、生成 AI がどのくらい的確に議事録を作成するかを実験することになりました。

②生成 AI を活用した会議録やパワーポイント作成が当たり前になり、その技術はどんどん進化しています。

管理組合の理事の方に AI 議事録の作成について聞きました。

「若い人の中には簡単にできる人がいるはずだけど、次期の書記が、それができるとは限らないので提案しにくい。管理会社の人もメモをとっている」

③でも、考えてみると、議事録が簡単にできるというだけでなく理事会運営にプラスのこともあります。

会議という議事録をつくるのが目的のようで、結局何もしないケースがありますが、話し合うことに集中できます。理事会の話し合いには準備が重要です。結論を出すのに必要なことは事前に全部書き出して整理しておき、それをもとに結論を出していくことが必要です。その事前のまとめ作業を生成 AI がやってくれれば助かりますが、まだ、未知数です。

④私はマンションコミュニティ研究会の代表をしています。

現在、オンラインで毎月 200 名を超える方に参加して頂いています。理事会の議事内容では、これまでのいきさつ、現状、意見の概要、話し合うテーマ等を明確にします。それがないと、今までの経過を踏まえて建設的な話し合いができないからです。理事会の前にこの議事内容を書くことが私の一番の仕事です。そして理事会での決定に基づき皆さんが自分の役割を果たしてくれて成り立っています。議事録より行動です。もちろん自由な意見を聞き必ずメモします。この議事内容を生成 AI にというのはまだ難しいですが、勉強会の内容をまとめたり議事録には生成 AI が活用できます。

⑤で、やってみると、その内容は思いのほかすごいです。もう手放せなくなりそうです。

時代は目まぐるしく変わります。

11. ■ 歌舞伎町ヤクザマンションのレンタルルーム借り、覗き見てきた話 2025 年 3 月 2 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/362595?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①村田らむ。

わたくしごとだが『リアル現場主義！』という YouTube チャンネルを運営している。以前はスタジオ用のアパートを共同で借りていたのだが、諸事情で解約することになった。そのため、新宿近辺でレンタルルームを探さなければならなくなった。

「●●●●歌舞伎町」と言えば、「ヤクザマンション」として知られるビルだ。週刊ヤングサンデーで 1998 年から連載された伝説的な漫画『殺し屋 1』の物語の舞台になった場所としても知られている。リアルな歌舞伎町の裏社会が描かれており物凄く痺れた。

②このマンションは 1980 年台に建てられた。

オーナーは外資系で審査が甘かったため、ヤクザをはじめとする「脛に傷のある人たちが」入りやすかったのだと言われている。ただ歌舞伎町に詳しい人に話を聞くと、歌舞伎町にヤクザビルはたくさんあったらしい。たしかに街を歩いていると、ビルの前に暴力団員らしき人が立っているのを見かけることは多い。件のマンションが『殺し屋 1』で印象的に描かれることにより、歌舞伎町随一のヤクザマンションというイメージになったようだ。

③ライター鈴木智彦さんも、例のマンションに住んでいらっやつたと聞く。

マンションの中にいくつもの暴力団事務所が入っていた話、事務所のバルコニーに睡眠薬で昏倒したヤクザが降ってきた話など、当時の様子をルポで生々しく描いている。最近でも、新進気鋭のライターである國友公司さんが、長期間に渡ってこのマンションに住んでルポを書いている。多少は大人しくなったかもしれないが、今もやっぱりえげつない歌舞伎町を生々しく描いていた。

④賃貸物件を扱うサイトで、例のマンションを検索してみた。

「○階にある○平米のワンルーム」の入居者募集がされていた。部屋には使用感があり、天井には間接照明となぜか鎖で繋がれたシャンデリアがぶら下がっている。それで月額 10 万円以下だった。部屋の状態からするとちょっと高い気がするけれど、新宿という便利な場所だと考えると安いような気もする。でも安全面から考えたら高いような…。よく分からない。

事故物件公示サイトである『大島てる』には例のマンションは載っていなかった。

「いやあ、このマンションで事故物件がないわけじゃないじゃん」と思った。殺人があっても表に出ない仕組みがあるんだろうかと邪推していると、数年前に刺殺事件が発生した。若手の暴力団員が集まる部屋で宴会をしていたところ、部屋を訪れた男に刺された。通報を受けた警察官が警戒していると、現場近くで返り血を浴びた男が発見されたという。さすがにその件で、大島てるに「炎マーク」がついた。

今回、もう一度大島てるを見てみたら、他にも新たに炎がついていた。詳細をクリックしてみると「撲殺」とだけ書かれていた。…プリミティブである。

⑤そんなヤクザマンションに、レンタルルームをさっそく借りてみた。

マンションの入口には中国人らしき人たち数人がたむろしていた。実はこれまで複数回利用したのだが、毎回玄関前には外国人がいた。部屋はレンタルルームとしても使われているが、民泊ルームとしても使われている。物件のオーナーも中国人をはじめとした外国人がかなりの割合いるらしい。

逆に暴力団は年々数を減らしているから、マンション内でも減っているそう。ただ、タイミングによってはいかにもな自動車が並んでいたりするし、その周りにはいかにもな人が立っていたりする。ただそれは、別にこ

のマンションの前に限った話ではないが。

⑥玄関に入ると、マンションをたてに割った図と掲示板、注意看板が立っている。

眺めていると上階からエレベーターが。中からは綺麗な女性が降りてきてスタスタと歩き去っていった。確証はないがおそらくデリバリー風俗店で働く女性だろう。マンション内には風俗の待機部屋があって、呼び出しがかかると歌舞伎町内のホテルに出撃すると聞いたことがある。

廊下は意外と普通だった。目的の部屋まで進んでいくが、当然ながら「〇〇組」などと看板が出された物件は目につかない。他の階を歩いてみると、玄関前にいくつも監視カメラが付けられた部屋もあった。ただそれが、ヤクザの事務所なのかは断定できなかった。

部屋は、レンタルルームとしてはキチンとしていたが、それでも古さは感じた。また、やっぱり狭い。レンタルルームとして借りるなら良いが、住むとなるとちょっと嫌かもしれない。低い階層の部屋を借りた時は、じっとりと湿度を感じた。高い階層の部屋は、湿度は感じなかったし、広いベランダがあった。ベランダにはテーブルも置いてありくつろげる。ごちゃごちゃとしているが個人的にはとても良い空間だと思った。

1 つだけ良くないと思った点は、室内で収録していると頻繁に救急車、パトカーが通ることだった。サイレンが鳴るたびに収録が止まる。あとは怒鳴り声、奇声もたまに響く。銃声は聞こえなかったけど、どうせなら聞きたかった…というのが正直な感想でもある。正直、建物の中に入ってしまったらどうということはなかった。

⑦ヤクザマンションは今後は減っていくだろう。

理由は単純で、ヤクザ自体が数を大幅に減らしているからだ。とはいえ、もちろんまだいるし、半グレと呼ばれる人たち、海外から来る悪い人たちもいる。そういう人たちが住む場所は今後もあり続けるだろう。見つけたら、ぜひ泊まってみたい。

(村田らむ)

10. ■「33 高齢者向け分譲マンション」元気なシニアには魅力 2025 年 3 月 9 日

<https://3www.j-cast.com/2025/03/09502063.html>

概要

①シニア向け分譲マンション。バリアフリー構造に加えてレストランなどの施設を備え、中にはクリニックなどが入るマンションもあって、まさに至れり尽くせり。

利点が多いものの、デメリットがあるのも忘れてはならない。

②リクルートが2024年3月に発表した「2023年首都圏新築マンション契約者動向調査」によると、契約時の世帯主年齢で60歳以上が契約者全体の8.1%を占め、過去最多を記録した。

③介護不要の高齢者にとって、快適なシニア向け分譲マンションは有力な選択肢の一つだ。

マンションが資産となるのはメリットの一つ。購入後の売却や、賃貸としても貸し出せるほか、リフォームや子どもへの相続も可能だ。

二つ目の利点は自由度の高い生活だ。買い物などの外出や外泊に制限はない。プライバシーを守れるのもいい。最大の魅力は充実したサービスや娯楽設備かもしれない。フロントサービスは来訪者の受付、安否確認、各種の相談ができる。共用の娯楽施設があり、サークル活動も活発なため、入居者同士の交

流を通じて豊かなシニアライフが送れる。

④難点もある。

(1) 購入費用が1000万～1億円超で、月々の管理費や修繕積立金、食事、各種サービスの利用料が数十万円と高額

(2) 物件数が少ないため、価格などの希望条件に合う物件が見つかりにくく、選択の幅が狭い

(3) 手厚い介護が必要になった場合は、介護施設などに移る必要がある。

⑤自立した高齢者向けの住宅として、もう一つの候補がサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）だ。「LIFULL senior」が2024年5月、60歳以上を対象に実施した住み替えに関するインターネットによる調査で、住み替え意向を持つ人に好ましい住居形態を尋ねたところ、「サ高住」を挙げた人が27.6%を占め、最も人気が高かった。次いで「シニア向け分譲マンション」と「戸建て」が各14.7%で、これに「有料老人ホーム」の13.1%が続いた。

⑥サ高住はバリアフリー対応の、いわば見守り付き賃貸住宅で、60歳以上か、要介護・要支援認定を受けた60歳未満が対象だ。

サービス付きとはいっても、安否確認と生活相談が基本のサービスであり、介護は介護サービス事業者と契約する必要がある。「生活の自由度が高い」「重度の要介護は居住の継続が難しい」といったシニア向け分譲マンションとの共通点があるが、賃貸のため、初期費用が安く、別の物件に転居しやすい。敷金の相場は数万円～数百万円で、家賃や管理費などの月額利用料は数万円以上からだ。

⑦ 所有権を持つシニア向け分譲マンションに対し、有料老人ホームは施設利用の権利を得る利用権方式が一般的だ。

有料老人ホームは「食事の提供」「介護の提供」「洗濯・掃除等の家事の供与」「健康管理」のうち、一つ以上のサービスを提供しており、多くの有料老人ホームが看取りまでしてくれる。立地などによって費用は大きく変わり、家賃の前払いに相当する一時金は数千万円の場合も。管理費や食事、利用サービスの料金など月々の費用も、中身次第で大きな違いが出る。食事や入浴など、1日のスケジュールや家族との面会時間が細かく決められているため、生活の自由度は低い。

（フリーライター 倉井建太）

9. ■管理組合は機能不全 バブル末期に建った「限界マンション」の悲劇 2025年3月2日

https://forzastyle.com/articles/-/73940#goog_rewarded

概要

①認定NPO法人ふるさと回帰支援センターによると、2024年の移住相談件数（面談・セミナー参加等合計）は、61,720件と過去最多だったという。政府が注力する「地方創生」にとって、移住に関心を持つ人が増えることは非常に喜ばしいことではないか。

一方、危機管理コンサルタントの平塚俊樹氏は、地方移住にありがちな失敗についてこう話す。

②「地方移住をする前には、綿密な計画が欠かせません。移住する前には『おいしい情報』ばかりが目についたものの、実際に移住してみたら『その土地ならではの慣習についていけなかった』『人間関係が閉鎖

的で疎外感を味わっている』など、後悔の声も聞かれるためです。

③奥住あかり氏は、地方移住の傾向についてこう話す。

「認定 NPO 法人ふるさと回帰支援センターが実施した調査によると、2024 年に移住希望地として最も人気があったのは群馬県だったそうです」

群馬県を筆頭に、昨年、窓口相談において移住希望地としての 2024 年人気ベスト 3 と、同センターが挙げた主な人気理由は次のとおりである。

1 位 群馬県 メディアで報道された影響や首都圏へのアクセスの良さ

2 位 静岡県 気候の良さ。移住希望者のための「出張相談デスク」が奏功

3 位 栃木県 「移住促進コンシェルジュ」制度がある。東京に近い

「今回順位の高かった自治体は情報発信も巧みです。移住専門の特設サイトがある自治体も珍しくないですからね。そして、注目を集めれば集めるほどテレビで特集される機会なども増え、さらに人目に触れるという好循環が生まれるのです」

「これまで地方移住など考えたこともなかった人でも、簡単に情報を手にして、カタログから商品を選ぶように『セカンドライフ』の舞台を選べる時代になったと思います」

④「特に高年層の移住では、それまで暮らした家を処分して、移住先を『終の棲家』とする人もいます。

先日、私が取材した女性は、60 代後半の親が『人生最後の夢を叶えたい』と移住を宣言したことで心配事が増えた、とお悩みでした」

奥住氏が取材したのは、人口 100 万人超の某都市に暮らす 40 代の女性。

女性は夫と 2 人の子供と共に、実家から車で 1 時間ほどの距離にあるマイホームで暮らしている。

「両親がテレビで見たある町に一目惚れをし、何度も現地へ行った末、移住を決意したそうなんです。空き家バンクに格安の中古物件があり、広い庭つきの家も信じられないほど安いと大喜びだったようです」しかし、女性の心配の種は、女性の実家でもある築 34 年のマンションの存在だった。ご両親はマンションは築古だけど立地がいいからすぐに売れるだろうと高をくくっていたそうなんです。しかし、移住して 1 年近く経ってもマンションは全く売れません。何でも住民の高齢化が激しく、朝はエントランスに介護職員のお迎えで渋滞ができるそうです。管理組合も高齢化して機能していない状態だそうです…」

⑤とくにローンを完済したマンションだが、そうは言ってもバブル時代末期に建った「老物件」。両親が期待していたようなニーズはもうないらしい。

「ご両親の移住先はかなり遠方にあり、介護などの心配もあるけれど、女性は今はそれよりもマンションがどうなるのが不安なんです。田舎暮らしを満喫している両親に対して『のんきに畑耕している場合じゃない！』ってお怒りです」

宅地建物取引士の真上すず氏「売れないまま放置しておくのはリスクが大き過ぎます。管理費や修繕積立金などの固定費や税金はかかり続けますが、ただでさえ築古のマンションなので、刻一刻と市場価値は下がっていくわけですから」

「この物件は、リフォームをせずにそのまま価格を抑えて販売していると聞きました。可能ならばもう少し値段を下げてみてはどうでしょうか。あと、もちろん費用はかさみますが、フルリフォームしてキレイになれば、立地がいいので売れる可能性は高まるのでは？どうしても売れなければ賃貸として貸し出すことも視野に入ってくるかと思いますが、それでも最低限のリフォームは必要かと思います」

8. ■「これでも売れないなら後はもう…」限界マンションはどうなった？ 2025 年 3 月 2 日

https://forzastyle.com/articles/-/73941#goog_rewarded

概要

①人口 100 万超の某都市に住む田畠ひな子さん（仮名・42 歳）。

郊外のマイホームで夫と 2 人の子供と共に暮らす会社員だ。

「実家のマンションは駅から徒歩 15 分ほどかかりますが、周りには商業施設や学校も多く、住みやすい人気のエリアにあります」

便利な立地にあり、遠目に見ればまだまだキレイで立派なマンションだ

②「親が田舎に移住すると言い出した時、『古いけどいいマンションなんだから、慌てて売らなくても…』なんて言っていました。今でもそこそこ価値のある物件だとも思っていたんでしょうね。でも、もう親が思うような物件では全然ないんですよ」

「私がたまに実家に帰った時、朝エントランスに降りていくと、デイサービスなどの職員さんが、数人で列を作ってマンションの住民が降りてくるのを待っているんです。施設利用者さんのお迎えですよ。エレベーターを使って玄関先まで迎えに行く職員さんもいます」

歩けない老人もいるため、マンションの管理人も管理人室から出てきて介助をしているそうだ。

「朝は、マンションなのか介護施設なのかかわからないような光景が広がっています。マンションが新築の時に購入した人たちが軒並み高齢者になっているからです。もし内見に来た人がこの状況を見たら、やはりいい印象は持たないと思う」

③34 年前の新築時に 40～50 代でマンションを買った住民の中には、すでに施設に入っている人や亡くなった人も多いという話だ。

「空いている部屋も結構増えてきて、うちと同じく全然売れていない部屋が数室あることもわかりました。フルリフォームしても売れない部屋もあるそうです」

「昔は、どこか不具合があれば管理組合ですぐに会議して、管理会社さんにもいろんなことを相談したり文句を言ったりして解決していたそうですが、今はどうなっているのか…」

集合ポストの壊れた部分にガムテープが貼られていたり、宅配ボックスの数か所が故障したままだったりなど、設備の不具合や劣化も多い。エレベーターの点検は定期的に行われているものの、汚れや古さはどうしても目立ってしまうそうだ。

④「実家はこの先も売れない気がしています。ペットを飼うことができるので、売るのを諦めて賃貸として貸し出すというのはいいい方法かもしれませんが、それやっちゃうと、今後ずっと管理の手間や費用がかかり続けることになります。親が亡くなったあと、それを引き継ぐのはイヤですね」

⑤「でも、最初 2000 万円ほどで売り出し、すでに 200 万円値下げしているんです。そこからさらに下げなきゃいけないなんて…。最初からリフォームしておけば良かったのでしょうか」

（取材・文／奥住あかり）

7. ■ 建替えなんて絶対無理…マンション終活、責任者なき時限爆弾 朝日 2025 年 2 月 16 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST2G140QT2GULFA019M.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

概要

①川崎市にある小田急線・柿生駅から徒歩 15 分ほどの閑静な住宅街にある分譲マンション。全 19 戸で築 30 年ほどを迎える。

このマンションでは 3 年前に 1 度、「将来の建て替え」を検討した。きっかけは 2 回目の大規模修繕工事が控えていた理事会だった。40 代の住民から「テラスハウス型で、一般的な設備ではないため、修繕費用がかさむ。将来に向けて建て替えも検討すべきでないか」との意見が出た。

②管理組合が専門業者にシミュレーションを依頼すると、建物を解体して、新たに建て直すには約 9 億円が必要と算出された。19 戸で割ると、1 戸あたり約 4740 万円になる計算だ。

「これほど高価とは」と、70 代の男性理事長は驚いた。住民は 60 代前後が中心で、年金暮らしも多い。「建て替えなんて絶対無理だと感じた」

もともと容積率いっぱい建てられており、増やすことは難しかった。仮に戸数を増やして販売しても、最寄り駅から比較的遠いことで販売価格が低く見積もられるため、収益化も難しい。

③建て替えるためには、その金額のすべてを住民が負担する必要があった。結局その後、建物を長く使う長寿命化にかじを切り、2024 年に大規模修繕工事を終えた築 40 年以上なのは 23 年末時点で約 137 万戸で、10 年前の 3 倍に増えた。さらに、43 年末には約 464 万戸にまで増えるの見込む。

④国交省の調査では、建て替えをしたマンションは、昨年 4 月時点で 297 件（約 2 万 4 千戸）にとどまる。建て替えができた事例では、建て替え後に平均の住戸数や床面積が増えた傾向がある。

⑤建て替え業界で最大手の旭化成不動産レジデンスのシンクタンク「マンション建替え研究所」の重水丈人所長は「要件が緩和されても経済的負担が大きく、建て替えの合意が取れないマンションは多い」と話す。

⑥国交省によると、建て替えたマンションで区分所有者が負担した平均額を年代別に整理した調査で、1996 年までは約 344 万円だったが、2017～21 年には 1941 万円に膨らんだ。

小規模マンションほど、スケールメリットが得られず負担が大きくなるほか、戸数や立地などでも負担額は大きく変わる。建て替えが進まなければ、放置されて廃虚となる可能性がある。治安や安全面でも問題になる。そうすると、誰が責任を持って取り壊すのか。

大阪経済法科大学の米山秀隆教授は「マンションは一戸建てと比べて解体費用が高い。共同所有でもあるため、終末期段階でその処理に誰も責任を持たなくなる傾向がある。区分所有という分譲マンションの居住形態が生まれた当初から、時限爆弾のようにあらかじめ組み込まれた問題といえる」と指摘する。

⑦マンションの「終着点」を見すえて、解体費用を積み立てている分譲マンションが東京都板橋区にある。都営三田線の高島平駅近くにある「高島平ハイツ」だ。

元理事長の篠原満さん（78）は「将来世代が困らないように、せめて形として解体するお金だけは残しておきたい」との思いだった」と話す。全 95 戸で築 50 年を迎えた。2022 年の管理組合の総会で、建物の一部が耐震性のある構造で大きな問題がないことなども踏まえ、建物のコンクリートの耐用年数の推定

から築 80 年まで使うことを決めた。合わせて決めたのが、解体費用の積み立てで、総会では反対意見はなかったという。

⑧きっかけは 20 年ごろに持ち上がった建て替えの検討だ。

見積もりを出してもらうと、建て替え費用は計約 20 億円。1 戸あたり約 2 千万円が必要になる計算だった。

容積率に余裕がなく、より高い建物を建てて部屋数を増やして費用にあてるような工夫はできなかった。建て替えをあきらめ、より低い金額ですむ解体に切り替えた。費用は 2 億 5 千万円ほどで修繕積立金の 1 割を解体費用にあてていく計画だ。

ただ、建物を長く使う長寿命化の工事しており、5 年ごとの長期修繕計画の見直し次第では 80 年以上使い続けることもあるという。篠原さんは「まずゴールを決めないと修繕積立金の算定ができず、長期の修繕計画が作れない。みんなで建物を将来どう使っていくのか方向性を出せたのがよかった」と話す。

⑨板橋区にある「カステル蓮沼」（築 51 年、52 戸）も、築 80 年以降に解体する可能性を想定して、約 9200 万円を積み立てる計画を立てる。

理事長の塩川孝史さん（73）「これは最終的な義務だと思う。子や孫世代に 1 戸 200 万円ほどの負債を残すのはどうなのか。負債がないことはマンション全体の魅力にもつながる」

23 年の臨時総会で、解体費用の必要性を住民から問われた際もこう説明して賛成を得た。

⑩板橋区のマンション条例では長期修繕計画を作ることを努力義務として盛り込んでいる。ただ、実際に積み立てている管理組合は少ない。

区住宅政策課の杉田広司さんは「区から管理組合に解体費の積み立てをお願いしても、『解体する次世代のことを考えるのは難しい』などといわれる。応じてくれるところは多くないのが実情だ」と話す。

今後、多くのマンションが、建物の老朽化と住民の高齢化の「二つの老い」に直面する。深山さんは「これまでマンションを『建てる』『買う』ことが注目されてきた。今後は締め方が大きな課題になり、住まいの終活に目をむけるタイミングに来ている」と話す。

6. ■ 利上げだけではない…マンション所有者悩ます隠れた大問題 牧野 2025 年 3 月 25 日

<https://bunshun.jp/articles/-/77721#>

概要

①政策金利の引き上げは金融機関が定める短期プライムレート（最優遇先に貸し出す期間 1 年未満の金利）に連動している。したがって昨年から今年 1 月にかけて引き上げられた金利幅分 0.5%は、最終的には変動金利型住宅ローンの金利に跳ね返ってくるものと考えてよい。

②たとえば 6000 万円のローンを期間 35 年、元利均等返済、変動金利 0.5%で借りている世帯年収 750 万円のケースでみると、この 1 年の利上げ 0.5%がそのまま金利の引き上げになれば月額返済額は 15 万 5751 円から 16 万 9371 円に増額していることになる。年間返済額で 16 万 3440 円の増加なので日々のやりくりで何とか吸収していくレベルであろう。

だが今後さらに予想される 0.5%程度の利上げを加味すると、返済額は 18 万 3710 円と当初の返済

額よりも 2 万 7959 円、年間で 33 万 5508 円に膨らむ。年間返済額が年収に占める割合は 29.4%と返済限界ゾーンと呼ばれる 30%に近付いてしまう。

③話はここで終わらない。

負担が増えていくのは金利だけではないのだ。

昨今、建設費の急騰で、都内で進む大型の開発計画の延期や中止が話題になっている。品川区の五反田にある TOC（東京卸売りセンター）ビルは建物の老朽化を理由に建替えを計画。全テナントを退去させたにもかかわらず、建設費高騰から採算が合わないと判断、着工を前にして計画を断念、テナントを再募集してリスタートを切るという苦渋の選択を行った。

中野駅前の中野サンプラザは建替えて地上 61 階建てのオフィス、商業、ホテル等の複合ビルと収容人員 7000 人の新ホールにする計画だったが、やはり建設費高騰を理由に区が計画自体の見直しを発表。

④建設費の急騰は既存マンションの大規模修繕計画にもおおいに影響する。

建設費の上昇は建物本体工事費の問題だけでなく、更新する設備自体の高騰、人手不足に伴う人件費の上昇、工期の延長などによる大規模修繕費用の高騰に直結しているのである。実際に昨今のマンション現場からは、計画していた大規模修繕の実施を延期する、取りやめる、修繕内容を縮小するなどの事例が相次いで報告されている。いずれも積立金額では計画していた内容の工事の実施ができないだけでなく、工事業者そのものがない、などの深刻な事態を迎えているのである。

⑤こうした状況から現在、多くのマンション管理組合を悩ませているのが修繕積立金の値上げである。

マンションごとの中長期の修繕計画に、物価上昇などの要素はほとんど加味していないことから、ここにきて修繕計画とかかる費用の乖離が激しくなっているのである。すでに 1 住戸あたりで月額数千円から 1 万円程度の大幅な値上げを余儀なくされ管理組合総会などで紛糾している例も出始めている。

⑥管理費についても昨今の人手不足に伴う人件費の上昇で、値上げを通告してくるマンション管理会社が増えている。管理業務は住民対応のみならず建物の設備点検や清掃、警備など人手を要する業務であることから人件費のアップは管理費を直撃する。今後多くのマンションで月額の管理費および修繕積立金が合計で 1 万円から 1 万 5000 円程度値上がりすることは避けられない事態なのである。

⑦6000 万円の変動金利型住宅ローンを組んでいる年収 750 万円世帯の話に戻ろう。

今後の利上げによって、利上げ前よりも 1%金利が上がってしまうと、期間中の若干の元本返済分を無視すれば、負担額は月額 2 万 7959 円の増加。これに管理費・修繕積立金の増額 1 万 5000 円を加えると計 4 万 2959 円、年間で 51 万 5508 円の負担増になる。

⑧春闘では多くの大企業で年率 5%程度の賃上げが発表されている。仮にボーナス 2 か月分を差し引いた給与年間 642 万 8571 円の 5%のアップで年間増収分は 32 万 1428 円となってもローンおよび管理費・修繕積立金の増額分をカバーできない。

加えて増収分に対する所得税、住民税、食費、光熱費、ガソリン代などの相次ぐ値上げに全く対応できないことがわかる。

⑨さらに追い打ちをかけるようなことがある。

築古マンションで、すでに住宅ローンの大半を返済し終わっている高齢の区分所有者たちだ。

築 40 年超のマンションは全国に 137 万戸（2023 年末）。全国分譲マンション戸数（同 704 万

3000 戸) の 2 割近くが大規模修繕や建替えを考えなければならないマンションだ。議決権を握る区分所有者の年齢構成は年を追うごとに高齢化が激しくなるばかりだ。

2023 年度のマンション世帯主の 53.7%が 60 歳代以上だという。これを 1984 年以前に建設された築 39 年以上のマンションに限定するとその割合はなんと 76.2%となる。うち 55.9%は 70 歳以上だ。この年代になってくるともはや建替えなどという面倒なことを嫌うようになるし、積立金が足りなければ大規模修繕も実施しないようになることが容易に想像できる。もはや議決権割合の問題ではなく、高騰する費用とこれを負担する所有者の懐具合も気持ちも全く整合しないことになっている。

⑩この状況の行き着く先は何か。

日本でも確実にマンションのスラム化が始まるのだ。今は目先の金利の動向にモヤモヤしている所有者は、これから迫りくる管理費や修繕積立金の値上げ、ローンが無事に支払った後で襲い掛かる建替えも含め、常に問題に晒され続けるのがマンションなのだ。

そう、マンションは永住する住まいではないのである。

5. ■ 62 歳で大分から東京移住 初のマンション暮らし 移住後 8 年の心境 2025 年 3 月 16 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/864151?display=b>

概要

①近年、子供のいる東京に地方から移住する人がじわりと増えています（内閣府経済社会総合研究所『高齢者の居住地移動の特徴と変化』より）。

②大分県から東京に移住することを決め、本格的な準備を始めた大井夫妻。

だが、移住するまでにはさまざまな問題が浮かび上がった。まず移住に際しての課題となるのが、現在住んでいる家の処分である。大井春美さんが経緯を説明する。

「大分市の家は、土地と建物で 300 万くらいかと思っていましたが、Uターンを考えている人の目に留まり、結局 1150 万円で売れました。築 32 年ほどでしたが、私も妻もリフォームが好きで日頃から家を手入れしていたのが良かったようです。しかも売りに出してから 1 カ月もしないうちに売れました」

③大分の家は 4LDK で広さが 80 m²ほど。東京では家賃を考えると 2LDK くらいの物件を探すことになり、スペースは相当小さくなる。だが、夫妻は「断捨離」が得意だったことに加え、春美さんはもともと運送業を営んでいたため家具の処分や運搬はお手の物。保有する軽トラで自らゴミ処分場にどんどん運び、結局引っ越し荷物は 2 トントラック 1 台分くらいにおさまった。

④しかし大変だったのが、東京での家探しだった。

あゆみさんが住んでいた東京都中野区の周辺をあたったが、夫妻の年齢がネックになって十数件は断られた。当初は反応が良さそうな物件でも、あゆみさんが「両親が住みます」と伝えた途端、不動産業者の方から怪訝な顔をされた。「病気の両親を東京に呼び寄せると思われたようです。入居者が途中で亡くなる、いわゆる『事故物件化』することを懸念していたのだと思います。シニアが実家じまいして賃貸に移り住むケースが少ないのは、こういう点が背景にあると思います」（あゆみさん）

⑤最終的には、夫妻の移住先は中野区内に決まった。

大家さんの人柄もよく、大井さん一家も信用してもらえたという。ただ、そうした契約に至ったケースでも契約はあゆみさん名義とし、保証人は弟さん、住むのが両親という形を取った。

春美さんは言う。「シニアが東京で家を見つけるのはとても大変だとわかりました。東京でも働こうと思っていましたが、家が決まらないう職を探すこともできない」

春美さんは当初東京でガードマンの仕事などに就こうと考えていたが、あゆみさんが個人でやっていた編集プロダクションの事業を法人化することになったため、2人も従業員として働くことになった。現在も父が経理など、母は文章の校正やテープ起こしなど編集の補助的業務を在宅でやっている。

⑥東京移住のメリットは、意外にも健康面にもあるという。

「東京に来てからはかなり歩くようになりました。大分でゴミ出しすら車でしたが、東京では病院も役所も買い物もほぼ徒歩圏内にあります。美術館や博物館、歴史的スポットなど行きたいところがあちこちにあり、いろいろ回るのも楽しい。電車に乗り遅れてもすぐに来るのも便利ですね」（絹子さん）

⑦「歩くようになったことに加え、今は歯医者にも健康診断にも行くようになった。これまでは痛まないと行くことはなかったので、東京に来てからの方が健康です」（春美さん）

さらに、健康面で移住してよかったと思える出来事が昨年起きた。絹子さんの入院だ。

「2024年に母がコロナにかかり、症状が重く入院することになりました。近くに大きな病院があったので無事治療もできました。このコロナのときほど、家族が近くにいてよかったと思ったことはありません。やはり近くにいると日々の状況が分かり、サポートしやすいことは安心にもつながりました」

⑧「今までマンションに住んだことがありませんでしたが、声が大きいと上の階の住民に苦情を言われたことには戸惑いました。あとは、田舎の感覚で夏は窓を開けっぱなしだったのもよくなかったのかもしれませんが。大家さんは私たちに問題があるとは思わず理解してくれましたが、掃除や洗濯の時間を気にして過ごす生活になりました」（絹子さん）

⑨あゆみさん・弟さんそれぞれの家庭との距離感はずいぶん難しい問題である。

「板挟みというほどではないけれど、うちにはうちのライフスタイルがあるので、なんでも一緒というわけにはいかない。弟にも家族がいますし、会う頻度や孫の教育方針など適度な距離感が必要だと思います」（あゆみさん）

「以前、弟が留守中に家の前を通ったとき、玄関先を勝手に掃除してしまったことがあったのですが、そのときは怒られました。いくら仲がよくても、一定の距離感が必要だと気づきました。息子には『もう少し頼ってくれても』と思いますが、息子家族の考えを尊重するようにしています」

⑩大井夫妻は2021年、あゆみさんが夫の仕事の都合で東京都から神奈川県川崎市に引っ越すのにあわせ、夫妻も同じ駅に引っ越した。

中野の家は2LDK、60㎡くらいでしたが、川崎の家は2LDK、50㎡くらいです。家は狭くなりましたが、今も定期的に模様替えなどして住みやすいようにしています」（春美さん）

夫妻の家とあゆみさんの家は直線距離で200メートルほど。弟家族も同じタイミングでたまたま隣の駅に引っ越すことになり、大井さん一家の距離はより縮まることとなったあゆみさんが一家の移住にまつわる話をマンガ『両親が元気なうちに“実家じまい”始めました』（光文社）にまとめている。

（岩崎 貴行：ジャーナリスト）

4. ■マンションの鳥対策。季節ごとに気をつけておきたいポイント 2025 年 3 月 19 日

<https://journal.anabuki-style.com/bird-control>

概要

①最も鳥が飛来するのが、バルコニーです。

壁に囲まれているバルコニーは、外敵から身を守るには最適な環境。逆にいえば、バルコニーを鳥にとって“居心地の悪い”空間づくりをすることで、鳥が近寄る因子を減らすことができます。

・清潔にしておく こまめにバルコニーを掃除しましょう。

・物を放置しない 物置になっていませんか？

・忌避剤を設置する 鳥が嫌う臭いや感触の忌避剤を使って飛来を防ぎます。

防鳥ネットや鳥除けスパイクといった物理的な防鳥も効果的ですが、マンションでの設置は外壁に傷をつけかねないことから、管理規約によって制限されている場合があります。規約を確認してから、設置を検討しましょう。

②フンで汚れたときの対処法 雨上がりに作業をすると、落としやすいですよ。

(1) 晩冬～春 バルコニーでの巣作りに注意！

バルコニーの隅、壁とエアコンの室外機の隙間、高所のウォールライトの上、電気やガスのメーターボックスの中、が好まれるようです。

巣が作られてしまった場合は、ヒナが巣立ってから巣を撤去します。というのも、ヒナがいる状態で巣を取り壊すと、鳥獣保護法に抵触してしまうから。鳥害があるとはいえ、野鳥を駆除するには自治体に必要書類を提出して許可を得る必要があり、申請なく駆除することはできません。

(2) 初夏 飛来するツバメの巣対策

忌避剤を塗布するほか、マスカ（養生シートとマスキングテープが一体となった養生資材）を貼って巣の素である泥が付着しづらくする方法もあります。

前年に作られてしまった巣を掃除する。

(3) 秋 人気のバルコニー菜園での防鳥

3. ■マンション自宅玄関前自転車を置いた 共用スペースのトラブルのもと 2025 年 3 月 2 日

https://www.j-cast.com/2025/03/02501914.html?utm_source=twitter&utm_medium=sns&utm_campaign=20250302&utm_content=news_501914

概要

①マンションの三大トラブルといえば、「生活騒音」「無断駐車」「ペット」である。

国土交通省の 2023 年度マンション総合調査によると、最も多いトラブルが「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」60.5%だった。このうち、最多を占めた具体的なトラブルが「生活音」43.6%で、これに「違法駐車」18.2%、「ペット飼育」14.2%が続く、三大トラブルの座は揺るがなかった。

以下は「共用廊下等への私物の放置」13.9%、「バルコニーの使用法」11.9%だった。詳細は不明

だが、いずれも廊下や、エレベーター、ごみ置き場、駐車場、駐輪場などの共用部分で起きていてもおかしくないトラブルである。

②それを裏付けるのが、2024 年末年始に不動産会社 AlbaLink（東京）がマンションの住民 270 人を対象に実施した「マンションの共有スペースでのトラブルに関する意識調査（インターネット）」の結果である。

最多のトラブルが「私物が置かれている」21.9%で、続いて（2）騒音がひどい 21.1%（3）子どもが遊ぶ 17.4%（4）喫煙する 14.1%（5）ゴミのポイ捨て 9.6%（6）ゴミ出しルールを守らない 7.8%（7）無断駐車する 4.8%——の順だった。

③置かれている私物に関しては、子育て世代が多いマンションであれば、ベビーカーや、自転車、遊び道具などの玄関前の放置が目につく。廊下や階段は地震や火災など緊急時の避難経路のため、管理規約で私物を置くのを禁止している。

しかし、「たむろしている学生がうるさい」などの声があった「騒音がひどい」や、「子どもが遊ぶ」については個々人の受け止め方、許容度もあり、明確なルール違反とはいえないのが悩ましいところだ。

④AlbaLink 調査で「守ってほしいルール・マナー」を尋ねたところ、「騒音を出さない」が 38.9%を占め、以下は（2）共有スペースを汚さない 15.2%（3）ゴミ出しルールを守る 11.9%（4）私物を置かない 11.5%（5）喫煙しない 8.9%——だった。快適な生活を過ごすうえで「騒音」を最重視しているといえるのかもしれない。

（フリーライター 倉井建太）

2. ■ 暗い、うるさい「マンションの大規模修繕」ストレス爆発寸前!? 2025 年 3 月 29 日

<https://kufura.jp/life/lifestyle/630693>

概要

①20 代から 60 代の男女 500 名に大規模修繕の経験についてアンケートを実施。

「大規模修繕」を経験 ・ある……19.8%（99 人） ・ない……80.2%（401 人）最も多かったのは、「バルコニーやベランダの片付けが面倒だった」という意見

「大きな物を動かさなければならず大変だった」「植物などを避難させなければいけなくて置き場に困った」という意見も多く挙がりました。

また、汚れやニオイが気になるという理由で「洗濯物が干せなかった」という声も多くありました。

「バルコニーのエアコン室外機も外さなくてはいけなく大変だった」（44 歳主婦

「観葉植物の撤去をしなければならなかった」（49 歳女性／その他）

「洗濯物が干せない。シンナー臭い。ベランダの物を室内へ片づけなければならない」（50 歳男性／デザイン関係）

「バルコニーに置いている植木鉢の一時仮置き場への移動が厄介でした。ただ、その経験から、今は可能な限り少なくしています」（59 歳男性／その他）

「屋根の防水加工と外壁の防水加工で 2 週間足場を組まれて洗濯物が外に干せなかった」（61 歳男

性／営業・販売)

「ベランダの網戸の撤去が面倒で、部屋にしばらく保管が必要だったのが困った」

②「騒音」や「ニオイ」といった不満を抱える人も4割程度いました。

「工事の音がうるさくてテレワークがしにくい」(45歳男性／金融関係)

「騒音が子どもの昼寝の妨げになった」(45歳女性／主婦)

「外壁塗装だったが、塗料のせいで部屋が臭くなる、養生シートで部屋が昼間でも暗い、ガス給湯器の排気口を塞いでくれたので給湯器が使えない日があった」

③家の中が「暗い」から気が滅入ってしまったという意見も。

「バルコニー部分に足場が長期あると陽射しが入らなくて困りました」49歳男性

「網がかけられていたため家の中が暗い」(57歳女性／その他)

「日の光が入らず長い間、家の中で一日中、電灯を使っていた」72歳主婦

④駐車場や公共スペースなどの設備が使えずに苦労したという人も。

「機械式立体駐車場の割合が多く、業者の車両等もあり、自由に車を出し入れ出来ない」

「共有のスペースにたくさん物を置かれて歩きにくかったです。言えずにいてその期間とても困りました」

「大規模修繕を終えるまで、駐車場が使えない為、近傍にある駐車場を一時的に割り当てられて使用していたけど、駐車場までの車の乗り降りや雨天時等の荷物等の出し入れ等が大変でした」

⑤工事関係者の出入りが増え、セキュリティ面で不安があった人も少なくない

「修繕業者が部屋の中を覗き込むことが物理的に可能」(44歳男性／

「外壁塗装をするときに足場を長期間設置されているので、治安上の不安が感じられた」

⑥金銭面の不安を抱える人も。

「修繕積立金の引き上げが大変だった」

「蓄積された資金の額も多いのに加えて個々の負担金の額が大変だった」

⑦実は大規模修繕でちょっとした得をした人も

「ベランダ用内鍵を進呈してもらった」

「バルコニーの植物などは修繕会社が持ち出して預かってくれたし一番困っていた洗濯物を干す竿を掛ける棒(足元が重いコンクリート製で一人では運べないもの)も修繕業者が持ち出して預かってくれたのでこずる事はなかった」

1. ■戸建て中心の愛知でなぜ？マンション建設が増加する背景 2025年3月10日

<https://radichubu.jp/plus/contents/id=57331>

概要

①日本経済新聞によると、長い間住宅供給の中心が戸建てだった愛知県では、2024年に分譲マンションの着工件数が戸建てを16年ぶりに上回ったとのこと。

タワーマンションの建設が目立っているとのことですが、なぜ今、マンションの建設が増えているのでしょうか。

②竹地は高齢の人が増えて亡くなられた時に相続が発生し、都心だと地価も相続税も高いため、土地

を手放すことで駅前に新たなマンションが建ちやすくなったこともあるのではないかと推測。

まずは都心のマンションは資産価値が高いという点。駅前などの好立地の物件は価値が低下しにくく、共働き高収入のパワーカップルが購入していることが多いようです。

2点目は利便性の高さ。駅近となると車がなくても便利に生活ができる上に、24時間ゴミ出しができる場合があったりマンションならではのメリットもあるようです。

③また、複数のマンションの建設が進むと集客が見込めるということで、近くにドラッグストアやスーパー、病院の建設が進み、徒歩圏内で生活に便利な施設が多くなるというメリットもあります。

そして、建築費の上昇で住宅全体が値上がりする中で、投資目的になりにくい戸建て住宅は高値となってしまうこともあるようです。いずれ愛知県でもマンションに割安感を感じにくくなるのではないかと推測。

④愛知県でマンションの建設が増える中、特に人気が高まってきているのが西三河地域とのこと。名古屋よりも割安で、都心から近くて便利、資産価値が期待できる点で人気が高まってきているそうで、知立市ではマンション建設ラッシュとなっているそうです。また岡崎市にも駅前に高いマンションが建ち、天野の出身である蒲郡市でも駅前に続々と建設が進んできているようです。

⑤昔はマイホームといえば、ちょっと都心から遠くても庭付き一戸建てを選ぶ人が少なくなかったようですが、利便性や老後のことを考えてマンションという選択肢も増えてきたのかもしれません。

購入

11. ■東京 23 区で子育てをしている世帯の過半は年収 1 千万円以上 2025 年 3 月 7 日

https://www.nli-research.co.jp/files/topics/81296_ext_18_0.pdf?site=nli

概要

①不動産経済研究所によれば、2024 年の東京 23 区の新築分譲マンションの平均価格は前年比 2.6%下落したものの 1 億 1,181 万円と 2 年連続で 1 億 1 千万円台となり、「億ション」が普通になってきた。

全期間固定金利のフラット 35 で試算すると、2024 年 12 月の金利は返済期間 35 年の場合 1.86% であり、返済負担率上限 35%を適用すれば、年収 1 千万円での借入可能額は 8,999 万円となる。頭金が 1 千万円余あれば億ションに手が届く計算となる。

②では年収 1 千万円の世帯はどの程度いるのか。

厚生労働省「2023（令和 5）年 国民生活基礎調査の概況」では、平均所得金額が 524 万 2 千円、中央値が 405 万円となっており、1 千万円以上は 11.7%となっているが、これは全国の、高齢者も含めた数字である。

③東京都区部で子育てをしている世帯の実相をより正確に反映している統計としては総務省統計局「令和 4 年就業構造基本調査」がある。

同調査によれば、東京特別区の一般世帯の「うち夫婦と子供から成る世帯」574,200 世帯のうち、1 千万円以上は 322,800 世帯で、56.2%と過半を占める。

妻の雇用形態別に見ると、「正規の職員・従業員」が 276,200 世帯、「非正規の職員・従業員」が 262,600 世帯とほぼ拮抗しており、妻が正規雇用では 69.7%と実に 7 割近くが 1 千万円以上で、非正規雇用でも 39.9%と 4 割近くが 1 千万円以上となっている【図表】。

④子育て世帯にとって「タイパ*3」は極めて重要である。

年収 1 千万円ということは、年間 1800 時間労働するとすれば時給 5,555 円となる。郊外に家を買って、通勤に夫婦合計で往復 2 時間余計にかかるとして、年間 220 日出勤するとなると、年間 244 万円の機会損失となる。ローンの返済期間と同じ 35 年間通勤し続けるとは限らないが、20 年間でも 4,889 万円となる。これが東京都区部とその他のマンションの価格差の大きな要因であろう。

⑤首都圏の中古マンション価格も上がっており、20 年弱で㎡単価は約 2.4 倍になっている。中古価格の上昇で二次取得者にとってはより多くの頭金が用意できるようになっており、相当なレベルで潜在的な購買力があるという事実は無視できない。不動産に限らず、株高の恩恵を受けている層も一定にいたるだろう。共働き世帯や二次取得層等、一定のボリュームで実需があることも間違いない。

*3 タイムパフォーマンスの略語。

（2025 年 03 月 07 日「基礎研マンスリー」）

10. ■家は購入と賃貸とどちらがいいか…荻原博子 PRESIDENT Online 2025 年 3 月 25 日

<https://president.jp/articles/-/93462>

概要

①金利の上昇に加え「住宅ローン控除の縮小」が、さらに“買いにくい”状況を生み出しています。これまで住宅ローンを利用してマイホームを購入した翌年に「住宅ローン控除」を申告すれば、一定の条件さえ満たしていれば、誰でも税金が戻っていた。多くの人がこの制度の恩恵を受けてマイホームを取得してきた。

実際、2021 年までは、ローン残高最大 4000 万円の 1%が、10 年にわたって戻ってきました。たとえば、4000 万円のローンを組んだら 10 年間で 400 万円戻り、さらに特例措置が適用されると最長 13 年となり特例措置計算で合計 480 万円が戻っていました。

②これが、22 年（令和 4 年）から大きく変わっています。

図表 1 のように、新築の住宅をローンで買った場合、2022 年、2023 年は「長期優良住宅・低炭素住宅」などの「エコ住宅」なら新築で最高 4000 万円から 5000 万円、中古で 3000 万円が控除。

普通の住宅（その他の住宅）は新築で最高 3000 万円、中古は 2000 万円が控除されていました。しかし、2024 年の入居からは、新築の普通（その他）住宅では住宅ローン控除がなくなっています。「エコ住宅」についても、2024 年、2025 年は最高額が下がっています。

③普通の住宅については、床面積が 50m² 以上の住宅で、2023 年 12 月 31 日までに建築確認を受けているか、2024 年 6 月 30 日までに完成していれば住宅ローン控除の適用を受けることができます。また、控除率もそれまで 1%だったものが 2022 年からは 0.7%になっているので、前述の 4000 万円のローンを組んだケースの場合、同じ建物なのに最大 480 万円だった控除額が 273 万円になってしまいます。

さらに、年収制限も「年間所得 3000 万円以下」から「2000 万円以下」に引き下げられています。つまり新築でマイホームを買うなら「エコ住宅」でないと補助しないということ。

そういう意味では、普通の住宅が住宅ローン控除の対象にならないというのは、人によってはマイホーム購入を躊躇する要因にもなってしまいます。

④さらに、今は「物件価格の高騰」もあります。資材高に人手不足が重なり、物件価格そのものが高くなっています。

⑤三重苦な状況の中で、これからマイホームを買おうという人は、どうすればいいのでしょうか。

実は地域によってかなり格差が出てきています。東京 23 区だけでなく、東京と地方、地方の中でも起きています。こうした格差は、生活の便利さ、通勤の便利さ、子育て環境など、さまざまな条件が重なって生まれています。

逆にいうと、諦めるものが多ければ安くなるということ。

そのためには、自分のライフスタイルでの優先事項を決めていく。たとえば、リモートでの仕事が多い業種なら通勤の便利さをそれほど優先する必要はないし、子どもはいらないというご夫婦なら、子育て環境は必要ないということです。

⑥地域格差は、年々大きくなりつつあります。

同じ東京でも、地域による価格格差は大きいので、価格とライフスタイルの兼ね合いから上手にエリアを絞り込み、そこでじっくりと掘り出し物を探していくといいでしょう。新築にこだわらなければ、手の届く物件はあります。

⑥中古でも、最近はリノベーション（修復・再生）技術が発達しているので、新築並みに生まれ変わるケースも多い。

ただ、リノベーション物件を買う時には、特に注意しなくてはいけないのがマンションです。マンションでは躯体や構造は個人では手を入れることができません。また、ロビーや階段、ベランダといった共有のスペースは、個人で直すことはできません。部屋の中はキレイだけれど共有部分がボロボロだったマンションがありますが、こうした物件は躯体なども老朽化している可能性があり、そうした部分の補修はマンションの管理組合の仕事なので、事前にマンションの管理組合がしっかり管理しているか、修繕積立金は充分にあるか、耐震には配慮しているかなどを調査する必要があるでしょう。

見た目がキレイで安いマンションだと一見“掘り出し物”に見えますが実際には配管をはじめとして、さまざまなところに不具合が出ている可能性があります。

できれば、築 10 年前後の築浅のものを探したほうがいいでしょう。

⑦中古住宅でも、条件さえクリアすれば「住宅ローン控除」が受けられるし、「リフォーム減税」と併用もできます。リフォーム減税は、耐震や省エネ、バリアフリーなど一定の目的である場合が対象となります。中古住宅を購入した際に、前述した機能を持たせるリフォーム工事を行うと申請できる制度です。工事内容ごとに限度額 200 万～300 万円が設定されていて、条件が満たされていれば工事代金の 10% が所得税から特別控除されます。適用期限は 2025 年 12 月 31 日まで延長されていますので、適用条件などの詳細は国土交通省のホームページを確認。

⑧和歌山県、徳島県、山梨県などは空き家率が 20% を超えていて、5 軒に 1 軒が空き家という状況。東京でも空き家率は 11% で、10 軒に 1 軒が空き家という状況です。

こうした中で、自治体が地元の空き家情報を集めて、そこに住みたい人を募集し、応募した人に格安で物件を売る「空き家バンク」が注目されています。自治体から委託を受けた不動産業者などが契約を締結しますが、仲介手数料などが必要ないぶん、割安に物件が入手できます。空き家バンクは、自治体だけでなく、民間の LIFULL やアットホームなどでも運用しています。

⑨最近、ネットで「ゼロ円物件」というのもかなり出ています。

所有していると固定資産税がかかったり、維持・管理が大変だったりするだけでなく、特定空き家に指定されて行政に代執行されると、高額な費用がかかってしまうといったケースなどもあるため、最近は「ゼロ円」どころか「マイナス物件」といって、買ったからお礼がもらえる物件も出てきています。ただ、こうした物件は、設備の老朽化や法令違反、再建築不可、隣人トラブル、事故物件などで、持ち主がなんとしてでも手放したいというケースが多いので、手放す理由をしっかりと調べ、納得してから動くようにしましょう。また、購入費用はかからなくても、固定資産税や取り壊し費用その他でお金がかかるケースも多いので、しっかり調査しましょう。

⑩「持ち家 VS. 賃貸」の損得勘定

今は、どちらがいいと言える時代ではありません。どちらが得かではなく、まず自分のライフスタイルに合うかど

うかということを第一に考えたほうがいいでしょう。

雇用が流動化していて、1つの会社に定年退職まで40年以上勤めるという時代は終わっています。勤め先が変わると、勤め先に便利なところに家を買っても、かえって不便になるかもしれません。デジタル化が進化し、出社せずにリモートで働くという企業も出てきているし、週休3日、4日が可能という会社も出てきています。そうすると、「毎日通勤」ということがないので、地価の安い遠方にマイホームを買っても、それほど問題はないかもしれません。

さらに、老後に1人で暮らさなくてはならないケースはこれからますます増えると思いますが、そうなったら広い家は必要なく、最終的に老人ホームに行くとなれば、家は「終の住処」でなくなるかもしれません。

加えて、物件の老朽化で資産価値がどんどん落ちていくため、マイホームが資産になるという時代も終わっています。ですから、買うか借りるかの損得よりも、自分のライフスタイルに照らし合わせ、よりよく住むにはどうするかという選択が必要でしょう。

⑪これからは、マンションの老朽化が、都市部などで大きな問題を引き起こしそうです。

マンションの建て替え事例はきわめて少なく、2023年時点でも約2万3000戸。しかもその多くは、敷地にゆとりがある公団住宅などの恵まれた物件で、都心の民間マンションなどは、ほとんど建て替えできない状況です。

民間マンションは敷地ぎりぎりに建てられているものが多い。取り壊し費用も含めて膨大で、新築マンションを買うのに近い費用がかかります。ところが築40年以上のマンションに住んでいる人の世帯主年齢を見ると、半分以上が70代。とても、これから新たに住宅ローンを組んで建て直すなどということはできません。

ですから、これからは建て直しもできずに老朽化したまま放置されるマンションが増えていくことになるでしょう。そうなれば資産価値の上昇というも見込めなくなるかもしれません。

⑫もし買うなら、そうした最悪なことも考え、後悔しないように買いましょう。

マンションに資産としての過剰な期待はしないほうがいいということです。

9. ■「いま買わないと損する」を信じて住宅購入する人の末路…2025年2月26日

<https://president.jp/articles/-/92099>

概要

①2021年1月から2024年10月に東日本不動産流通機構に登録された成約データから、駅徒歩5分、30㎡、築20年、所在階5階の投資用中古マンション価格の指数を田中氏が算出。

一般のサラリーマン家庭が住宅ローンを組んで購入できるマンションの価格上限は迫ってきており、「マンション購入が投資にもなる」とは、必ずしも言えない市況になっています。

②では、バブル期のような不動産価格の暴落がありうるかという、その心配はないでしょう。

というのも、すでに不動産取引では、経済合理性に基づいた適正な価格形成がベースとなっているからです。バブル期の不動産取引は、いまから見れば異常でした。たとえば、同じ物件が1日に3回も売買され、その日のうちに物件価格が1億円から1億5000万円に跳ね上がる取引もまかり通っていた。経済合理性のない期待値だけで価格を吊り上げる投機だったのです。

③しかし、バブル崩壊後、日本の不動産市場に外資系企業が参入しました。企業買収を仕掛けた「ハゲタカファンド」と同じように、不動産市場にも欧米流の合理的な取引思想を持ち込みました。見込める賃料収入から投資利回りを計算し、不動産価格に反映させる考え方が定着。結果として、バブル期のように売却益を目当てに「逆ザヤ」でも借金して投資用マンションを買うといった購買行動は、いまは見られません。分譲マンションも同じで、周辺不動産の収益水準に見合った値付けで販売されるようになってきたわけです。建材費の高騰にも下支えされます。

④私がお勧めしているのは、マンションを購入する場合にそのエリアの 30 年後までの人口動態を確認すること。人口が安定している限り、住宅の需要は間違いなく存在します。人口半減が予想されるようなエリアでなければ、大幅な値下がりには避けられるでしょう。

⑤都心 3 区のマンションに絞れば、まだ値上がりが続く可能性もあります。

海外の大都市圏と比べると、都心 3 区の不動産価格は割安。円安の現在、その傾向はますます強まっています。日本では外国人の不動産保有も認められているため、中国勢をはじめとする海外資金が流入し続け、買い支えるのではないかと見ています。

⑥近年では戸建てもマンションと同じように、リノベーションされた中古の物件が流通するようになってきました。戸建てであっても丁寧に修繕しながら保有すれば、中古物件として売却することも可能でしょう。

ただし、建築基準法改正で 25 年以降、住宅の断熱性能の要求水準が高くなり、建築確認申請も厳格になります。住宅の耐震基準も改正されるたびに厳しくなっており、法改正前の基準で建てられた戸建ての中古物件は売りにくくなるのが実態です。将来的な売却を見据えるなら、新しい建築基準に合致した住宅を購入したほうがいいでしょう。

（『プレジデント』（2025 年 1 月 3 日号）の一部を再編集したものです。田中 歩）

8. ■ 上がる？ 下がる？ 2025 年、マンション価格はどう変動しそう？ 2025 年 1 月 29 日

https://www.mizuho-re.co.jp/knowledge/knowhow/detail/index_845.html?utm_source=mail&utm_medium=email&utm_campaign=mss_magazine_20250307_k20250307&__CAMVID=ihQDmnhCIIdf&__c_d=1&uns_flg=1&__urlmid=10894731&__CAMSID=gdQDmNHcIDF-24&__CAMCID=JnZsZjyUJc-765&adtp

概要

①（一財）日本不動産研究所の曹雲珍さんにうかがいました。

曹：2024 年 11 月までのデータになりますが、新築マンションの販売戸数は前年の 2023 年よりもやや減少しました。

曹：デベロッパー各社が当初発表していた発売数より実際の供給数が少なかったことから、マンション建設のための人手の不足や、建築資材や人件費などのコスト増加が理由として考えられます。人手不足などで工期が延びて竣工が遅れただけでなく、建築着工時期自体を後ろに倒しにする状況もあるのではないかと考えています。

曹：2024 年 1 月から 6 月までの上半期は成約戸数が非常に増え、前年比でも増加傾向が続いてい

ました（図 3）。ただし、下半期については、2024 年 11 月までのデータしか確認できていないため、正確に分析できていませんが、わずかで はありますが前年よりは減少したという数字も出ています。

曹：ただ成約戸数の減少は、純粋に新築物件の供給数が前年より減少しているこ とに起因しているように思います。取得意欲が下がっているわけではなく、現在新築の供給が落ち着いているため、勢いが少し落ち着いているように感じます。

曹：中古物件も相変わらず価格は上昇傾向にあります。東京都全体の新築平均価格が 1 億円を超えるなど、新築マンションがあまりにも高くなってしまったため、中古住宅の価格も新築に引っ張られるように上昇しています。現時点での最新データとなる 2024 年 7－9 月期は一服しましたが、全体的には新築同様上昇基調にあります（図 4）。

曹：新築同様、中古マンションも品薄感が出ています。コロナ禍からの回復に伴い、2024 年初頭まで在庫量が増加していましたが、2024 年に入ってから減少傾向が見えてきました（図 5）。とくに東京都では在庫件数が連続で減少しており、在庫件数が増加している他県でも前年同月比で見ると減少している状況です（図 6）。

つまり首都圏全体で中古マンションの在庫量が減少しているのです。

曹：とくに東京都では、在庫件数が前年同月比で 2 桁（10%以上）のマイナス月も あり、物件不足が顕著になっています。そのためか、新築同様、中古マンシ ョンの成約件数が前年より減少する月も出てきました。ただし 2024 年 11 月は 全エリアで成約数が前年比でプラスに戻っています（図 7）。

首都圏の 2024 年 11 月までの成約件数は 3 万 4064 件で、2023 年は同時期の 3 万 3046 件と比較して約 1000 件ほどプラスしている状況です。

したがって、新築の分析でもお話ししましたが、消費者の取得意欲については依然堅調であると考えられます。

曹：マスコミがよく「外国人がマンション購入しているから、価格を全体的に押し上げている」といった解説をしていますが、確かに近年、投資目的で東京 の住宅を購入した外国人が増えているものの、全体的に平均成約価格上昇への影響は限定的と考えています。なぜなら、たとえ都心 3 区の全ての物件を外国人が投資目的で購入したとしても、都心 3 区の成約件数が東京都全体に占める割合は 1 割程度に過ぎないからです。

曹：住宅需要は引き続き堅調に推移しています。

一方で供給側も、資材やエネルギー、人件費、用地の取得費などあらゆる面でコストが上昇しており、とくに新築については当面は価格が下がる要因が見当たらない状況です。以前は資金回収のために安く売るようなケースもありましたが、現在では最初からデベロッパーがあらかじめ 3 年スパンなどの長めの計画で供給量を調整し、計画的に販売しています。供給量についてもデベロッパーが絞っているところがありますから、供給がダブついて価格が下がる、といったことも期待しづらい状況です。

曹：新築マンションの価格があまりにも高くなっているため、デベロッパーもこれ以上価格を上げたくないという思惑もあります。そのため、専有面積を狭くして価格を抑えたり、設備や内装に過度な費用をかけない、モデルルームを簡素にするなど、コストを抑えるための努力を行っています。したがって 住宅価格が上昇したとしても、その上昇幅は微増に留まると考えています。

曹：中古マンションは物件によって築年やコンディションに相当の差がありますから、価格に幅があり、選択

肢も新築より大きいといえます。

また、最近では買取再販業者が自社で中古マンションを購入し、リフォームやリノベーションして再販に出す物件が増えています。こうした物件は築古であっても性能面で安心ですし、マンション全体のリノベーションなら構造や共用部などもしっかり手が入られています。自己責任で安い築古物件を購入してリノベーションすることで安く手に入れることも可能ですが、マンションの劣化 具合や耐久性は素人には判断しづらくなっています。そのため、築 30 年以上の中古マンションを選ぶ際には、こうしたプロの手が入っている物件を候補にするのも 1 つの手段です。

曹：現在マンション価格は上昇基調にはありますが、価格の上昇割合はすべてのエリアで均等なわけではありません。エリアや、広さ、築年などの条件を広げていくことで、ご自身が納得できる物件に出会える確率は高められます。

もちろん価格面がネックになる場合は、流動性は劣りますが割安に映る戸建て住宅を探す方法も考えられますし、“高値づかみ”が怖いと感じるなら、しばらく賃貸住まいで様子を見るというという選択肢もあります。

ただ、マンションは土地や戸建て住宅より流動性が高く、売りたい時に売却しやすい不動産です。バブル期くらいまでの方は持ち家を消耗品、消費財のように扱っていましたが、住み替えが当たり前の現在では、住宅購入は「資産をつくる」手段でもあります。そのためロケーションが良く、近隣物件と比べて競争力があるといった資産性の裏付けがあれば、価格が少し高くても検討の価値はあるでしょう。価格上昇のトレンドは、逆にいえば持ち家の高額売却が期待できる流れともいえます。

曹：2024 年から住宅ローンの金利が少しずつ上がり出してはいますが、依然低金利の状況が続いています。また、日銀の政策金利も今のところ突然大きく上昇する状況ではないので、比較的风险が少なく利用できるのではないのでしょうか。

7. ■ 空き家問題深刻化のウラで、マンション建設ラッシュ続くヤバイ現実 2025 年 3 月 5 日

<https://gendai.media/articles/-/147806>

概要

①河合雅司『未来の年表 業界大変化』から抜粋・編集したものです。

空き家問題が深刻化しているというのに、新築のマンションや一戸建て住宅の建設が続いている。何とも不経済に思われるが、住宅メーカーや不動産会社にしてみれば「顧客の需要があるのだから、物件を提供するのが住宅企業としての社会的責任だ」ということだろう。

人口減少という長期スパンの課題と、足元で起きている課題とを 1 度に解決することの難しさがある。

②「住宅市場に関しては、人口減少と歩調を合わせて需要が減っていくわけではない」との見方がある。人口が減少しても世帯数は増えていることが根拠だ。だが、世帯数を押し上げている要因を分析するとかならずしもそうとは言い切れない世帯数を押し上げているのは一人暮らしだが、その多くは住宅を新規に取得するとは言い難い高齢者だからである。

2020 年の国勢調査を見ると、一人暮らし世帯の総数は 2115 万 1042 世帯（一般世帯の

38.0%) で、このうち 65 歳以上が 671 万 6806 世帯と約 3 割を占めている。

③むしろ、30 代～40 代といった住宅購買年齢層の減少ほど住宅需要が目減りしない理由は、相続税対策需要の高まりだ。不動産を取引する際の時価（実勢価格）より相続税がかかる基準となる価格（相続税評価額）が低いことから、相続税の負担を減らす節税方法として不動産の購入は広く知られている。地方に住む富裕な高齢者が東京や大阪の中心地にあるタワーマンションを購入するといった例は珍しくない。相続税対策を考える客層の取り込みを競う不動産会社は営業を強化しており、こうした富裕層の動きは、投機家による買い占めと並んで都心マンション価格の異常なまでの高騰を招く一因ともなっている。

④だが、住宅を購入する若い世代が減る以上、いつまでも新規の住宅数を増やし続けることはできない。国交省の資料によれば、持ち家の保有率は 29 歳までの 9%に対して、30 代が 24%、40 代が 49%だ。結婚などを契機として 30 代で住宅取得を考え始める人が多いということである。だが、30 代前半は今後 30 年で約 3 割少なくなる。これは、ほぼ「確定した未来」だ。そうでなくとも、これから住宅を取得する年齢となる若者の間ではシェアリングエコノミーが定着してきている。少子化で相続人が少なくなり、一人で何軒もの住宅を相続する見通しとなっている若者も少なくない。需要はどんどん減っていくのである。（河合 雅司）

6. ■“築 40 年マンション”に熱視線 購入時のポイント 2025 年 2 月 28 日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/834106#>

概要

①「築 40 年マンション」に熱視線が。新築と比べて 3 分の 1 ほどの値段で購入ができるとあって、需要が高まっています。ただ、購入の際には押さえるべきポイントがあるんです。どこを見れば良いのか？専門家と実際に見てみました。

②例えば、東急大井町線「旗の台駅」のリフォーム済み物件。

同じ条件の部屋を新築で購入すると 1 億 5000 万円ほどですが、築 51 年ということもあり、約 3 分の 1 の金額で購入できます。こうした築 40 年以上のマンションにどんなイメージを持っているか聞くと、「（築）40 年だったらまだ私は大丈夫な方だと思いますけど、私の住んでいるところなんてもっと古いですし」「中古で買って、そこから好きにリフォームして住むって言うのもあり」「お風呂とかお手洗いとか洗面所とか、あまり古すぎる設備だとちょっと抵抗あるかなって感じかな」など、肯定的な意見が多かった中で、気になるのは「水回り」や「耐震」との声が。

③400 件以上のリフォーム経験を持つ住宅建築士の友田雄俊さんにズバリ聞きました築 40 年のマンションでも、維持管理ってことを定期的に適切にやっていければ、築 100 年まででも住んでいくことはできる。実際に売りに出されているリフォーム前のマンションで教えてもらいました。

④共用部分と専用部（部屋の中）、あとは現地では分からないような部分の書類確認。大きくその 3 つですかね。ここで水を使ったりするために運んでくる給水管、給湯管の材質を確認。キッチンのシンクの下を開けると点検口があります。

ふたは工具なしでずらすことができ、奥の配管を見ることができます。そこからスマホで撮影した動画を見ると、水を運ぶ管に鉄製のものが使われていました。

これは 40 年以上前に立てられたマンションで使用されていたことが多く、古いものがそのまま使用されている可能性があるということなんです。鉄の場合だと、さびた部分が劣化して穴が開いて、その部分から水漏れ被害を起こす可能性も。その点で、古い管は交換をした方がいい。

⑤続いては窓。

使用されているガラスが大事です。こういった形で比較的薄いタイプの場合には、1 枚だけガラスが入っている“1 枚ガラス”の仕様になっている。

1 枚ガラスだと断熱性が低いため、現在、多くの建物で使われている断熱性が高いものに変更しないと光熱費などが高くなることもあるといいます。こうした確認をせずに購入すると、実際住んでみたら寒かったり、水漏れしたり。せっかく安く購入したのに、追加で費用が必要になるケースもあり、注意が必要。

⑥そして、最も大事なのが耐震基準です。

ちょうど築 40 年代の物件が該当するかどうかの分かれ目になるといいます。これを満たしていれば耐震については基本的には安全。満たしていない場合、耐震補強されているか確認が必要となります。

そのうえで定期的なメンテナンスも必要となってきます。外壁の補修など、大規模修繕は一般的なサイクルでは 12 年から 15 年とされていますので、これがしっかり行われてきたかもマンションの資料を見てください。

⑦3 つ目が意外な点で、マンションの組合が行った会議の議事録です。開示義務はないですが、組合に言えば見せてもらえるということもあるそうです。これから何が見えてくるかというと、例えば置き配トラブルや分別ごみの問題について、修繕をするかどうかの話し合いなど会議の内容が記載されているので、これから、こういった人がこのマンションに住んでいるのか見えてきますので、参考にしてみるとよいとのことでした。

（【解説】停）

5. ■首都圏中古マンションの高騰、その背後にあるものは Forbes JAPAN 2025 年 3 月 24 日

<https://forbesjapan.com/articles/detail/77921>

概要

①2025 年 2 月、首都圏（一都三県）の中古マンションの新規売却価格が過去に類を見ない水準まで高騰した、東日本不動産流通機構の最新レポート。

②以下のグラフでは、首都圏の中古マンション成約、新規登録、在庫の㎡単価推移を示している。

成約㎡単価は前月比で減少したが、新規登録㎡単価は一貫して右肩上がりの傾向を見せ、2025 年 2 月には過去最高水準に到達した。

しかし、一般向けマンションと富裕層向けマンションでは価格推移に大きな違いが見られる。

まずは下記のグラフを見てほしい。これは東京都 23 区内の 9000 万円未満の一般向けマンションの成約・新規登録坪単価を示しているが、どちらも乖離せず横ばいに推移していることがわかる。

③一方、富裕層向けマンション（9000 万円以上）では、新規登録坪単価が成約坪単価を大きく上

回っており、その乖離が拡大している。富裕層向けの高級マンションの売り出し価格は実際の成約価格よりもかなり高い傾向にある。つまり、一部の高級マンションの「強気な売り出し価格」が、全体の相場を高く見せているということだ。

④また富裕層向けマンションの築浅物件への需要の集中も価格上昇の原因ともなっているようだ。下記のグラフは東京都 23 区の富裕層向けマンションにおける築年帯別の新規売出件数割合を示しており、2006 年以降築の物件が約 7 割を占めている築年の浅いマンションが高価格帯で売り出されることも価格上昇を加速させていると見られる。

⑤「年次別・新築マンション竣工棟数」を見ると、東京都 23 区の新築マンション竣工棟数は 2000 年をピークに減少を続けている。新築物件の供給が追いつかないため、築年の浅い富裕層向け中古マンションへの需要が高まり、結果的に高騰を招いているとも考えられる。

4. ■ バブル超え中古マンション価格、背景の富裕層向けマーケットの変貌 2025 年 3 月 9 日

https://news.mynavi.jp/premium/article/20250309-3143050/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

①東日本不動産流通機構によると、2025 年 1 月の首都圏(一都三県)中古マンション平均成約坪単価がバブルピーク時の 1990 年 11 月の水準を上回った。

2024 年(対 2023 年比)で大きく価格の高騰が見られたのが都心 5 区(特に都心 3 区)。マンション取引量も多いこれらのエリアが価格高騰に寄与している。

都心 5 区の中でも特に価格高騰に強く寄与しているのが、富裕層向け中古マンション(※ここでは 9000 万円以上の中古マンションと定義)と言えるでしょう。

②このエリアの一般向け中古マンション(※ここでは 9000 万円未満の中古マンションと定義)と富裕層向け中古マンションの平均成約坪単価の推移を比較してみるとその差は歴然です。

一般向け中古マンションの価格推移が横ばいである一方、富裕層向け中古マンションでの価格推移は右肩上がり、特に 2025 年 1 月においては、非常に大きく高騰しています。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ると、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、富裕層向け中古マンションにおける築年帯別の成約件数の割合は、約 70%が 2001 年以降築、約 15%が 1983 年～2000 年築、約 15%が 1982 年以前築となっています。したがって本エリアでは、富裕層向け中古マンションの中でも比較的築年が浅い中古マンションに取引が集中しているようです。

④この現象の背景には、都心 5 区の新築マンション分譲棟数の減少があります。

都心においては新築マンション需要が非常に高いにもかかわらず、2013 年以降、新築分譲棟数は減少傾向にあり、購入の権利を得るための抽選倍率が跳ね上がる事態も頻繁に見受けられます。新築マンション需要を代替するものとして、比較的築年の浅い富裕層向け中古マンション需要が高まっていると言え

るでしょう。

⑤これまで再販マンション市場では、「築古マンション」をリノベーションすることで、販売競争力をつけるというのが一般的でした。しかし最近では、「築浅マンション」をリノベーションすることで、さらに高い付加価値をつけるというビジネス構造に変化してきています。

築浅の「湾岸エリアのタワーマンション」や「都心のブランドマンション」がリノベーションされ、新築価格よりも高額で取引される、という今まで見られなかった現象も起きているのです。

都心エリアでは、富裕層向け中古マンションが、新築マンションの代替として富裕層マネーの受け口になっているため、中古マンション相場が高騰しやすい構造となっています。

(福島真司 マンションリサーチ株式会社 データ事業開発室)

3. ■一軒家よりマンション派増えてる…戸建購入決定的デメリット長嶋 修 2025 年 3 月 17 日

<https://president.jp/articles/-/93052?page=1>

概要

①長嶋修『2030 年の不動産』（日経プレミアシリーズ）の一部を再編集したもの。

マンション人気の陰に隠れて、戸建市場は冬の時代に突入しています。さまざまな側面から「戸建よりマンションのほうがいい」と判断する人が増えたからです。

ここ 10 数年にわたってマンション価格は右肩上がりですが、同時期の戸建の販売価格は大きな伸びが見られません。コロナ禍の一時期は、在宅ワークの定着で部屋数の多い戸建のニーズが回復しましたが、すでにその特需も終わりました。

②需要が減った要因はいくつも挙げられます。たとえば、多くの戸建はマンションより専有面積が広いですが、今は「家の広さよりも利便性を優先する」という価値観が浸透しています。ファミリー世帯であっても、駅から 15 分以上離れていて専有面積が 100 平方メートル以上ある戸建に住むより、駅前にある専有面積 60 平方メートルのマンションに住みたい、というニーズのほうが強いのです。

③マンションは幅広い年代の人に関われており、一次取得層でとりわけ多いのは 30～40 代です。子どもが小さいうちに家を買うパターンが多いのは今も昔も同じですが、子育て中の世帯にとっては、駅から遠い戸建よりも利便性の高いマンションのほうが断然暮らしやすいのでしょう。昨今、専業主婦世帯が全体の約 3 割まで減少し、それに代わって共働き世帯が大幅に増えたことも、駅近志向に拍車をかけています。

④都市部のマイカー保有率の低下も無関係ではありません。車を持つと税金やガソリン代などの維持費がかさみますし、若年層にはそもそも車への憧れがない人が増えました。必要に応じてカーシェアのサービスを利用しやすくなったことも、車離れの要因の一つと考えられます。車がなければ、駅の近くに住んだほうが便利という判断になるのも納得です。

⑤戸建には、マンションにはないさまざまなメリットがあります。何でも住民同士で話し合っ

て決めなければならないマンションと違い、我が家の管理や修繕の計画を自分だけで全部決められるのは、戸建のメリットと言ってい

込まれづらいのもメリット。駐車場代がかからないことや、外観・内装に好きなように手を加えやすいこと、ペットを飼いやすい点に魅力を感じる人も多いでしょう。庭付きの物件を買い、ガーデニングやバーベキューを楽しみたいという理由で戸建を選ぶ人もいます。

⑥エリアによって一部例外はあるものの、基本的には戸建のほうがマンションより人付き合いの必然性が低いため、隣近所と密にコミュニケーションをとることなく、気楽に暮らしたい人にも向いています。

マンションは人間関係が希薄だと思われがちですが、分譲マンションでは管理組合の総会や防災訓練などで、住民同士が顔を合わせる機会が意外とあります。むしろ、住民同士のかかわりが深く、活気があるほうがいいマンションと言えるため、近所付き合いが皆無の場合、住民が管理に無関心な人ばかりの危険なマンションかもしれません。

⑦戸建には「資産性が低下しやすい」という決定的なデメリットがあります。

「都心3区」や「都心5区」などのごく限られたエリアを除き、戸建が立ち並ぶ駅から離れた住宅街は、今後地価が下がる可能性が濃厚です。

土地の問題に加えて、建物の劣化の問題もあります。木造の戸建は鉄筋コンクリート造よりも耐用年数が短く、資産価値が低下するスピードも速いです。木造の建物の法定耐用年数は22年。マンションと同じく、法定耐用年数＝建物の寿命ではないものの、適切な修繕をしていなければ30～40年でボロボロになり、大規模なリフォームや建て替えを余儀なくされます。

⑧木造であろうと、適切なメンテナンスを施し続けることで寿命を延ばし、100年でも住み続けることはできます。しかし、屋根の点検・葺き替えや外壁塗装などを定期的に行い、建物の状態維持に気を配っている人は、そう多くありません。

そうしたこともあって、中古の戸建の販売価格が新築分譲時を上回することはほぼありません。「新築の戸建は、人が住んだ瞬間から資産価値が3割下がる」と揶揄されるとおりで、マンションと比較するとコスパは悪いと言えます。

⑨車が必須の郊外エリアでは、今でも戸建志向が強くなっています。

住宅メーカーも、郊外では新築の建売をローコストで建て、比較的手頃と言える価格で売るというおなじみの戦略を今も展開しています。手頃な価格に設定すれば、月々の住宅ローン返済額が近隣の賃貸マンションの家賃とそれほど変わらない、もしくはそれより安い金額に収まり、「それなら戸建を買ったほうがトク」という結論に落ち着きやすいからです。

⑩ただ、それでも売れ行きが絶好調というわけではなく、大幅に値引きしてやっと売り切っているパターンもよく見られます。

車で移動するのが前提とすると、予算に合わせて気に入った家を買えば、立地はそこまで重視しなくていいと思われるかもしれませんが、しかし、郊外であっても立地は非常に重要です。今後、郊外エリアでは立地適正化計画にのっとり、街のコンパクト化が進められていきます。駅やショッピングモールなどが集まる中心エリアから離れすぎると、居住誘導区域から外れる恐れがあります。

⑪もし、買った土地が居住誘導区域外になってしまった場合、すぐさま何かが変わることはないとしても、徐々に行政サービスの提供が減り、最終的にゼロになります。ゆくゆくは行き交う人がいなくなり、治安が悪化するリスクも高いでしょう。そんなところに住み続けるわけにもいかず、家を売りたいと考えたとしても、居住誘導区域外の地価はほとんどゼロになるため、売るに売れません。

家を買う前に自分で自治体の都市計画について把握し、自衛するしかないのです。

2. ■ 低迷する住宅市場で一人勝ち 平屋だけ増え続けるワケ 山下和之 2025 年 3 月 14 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/361113?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick

概要

①人口減少に加え、やがて世帯数も減少していくことが見込まれるだけに、新設住宅着工戸数の減少が続いている。

しかし、そのなかで 1 階建ての平屋住宅だけは増え続けている。しかも、子どもたちが独立したあとのシニア世代だけではなく、子育て中の若い世代にも選ばれるようになってきているという。平屋が増加している要因として考えられることを分析してみよう。

②国土交通省の「建築着工統計調査」によると、新設住宅は 2008 年度までは年間 00 万戸以上の着工戸数だったが、2008 年度から 100 万戸を割り込んだ。

2019 年度には 90 万戸を切って、2023 年度には 80 万戸ちょうどとなり、2024 年度にははいよいよ 80 万戸を割り込みそうな情勢だ。

持家については、2022 年度、2023 年度と 2 年続けて前年度比 2 桁台の減少。図表 1 にあるように、住居専用住宅は 2013 年度には年間 50 万戸を超えていたのが、2023 年度には 38 万戸弱に減少している。10 年間で 25.1%も減少した計算だ。その間に平屋住宅は 3 万 7248 戸から 5 万 8154 戸に増えている。住居専用住宅が大きく減少している中でも、平屋住宅は 10 年間で 56.1%も増加しているのだ。

③なぜ、平屋住宅だけが増えているのか。

最大の要因は、世帯人員の減少にあるだろうと考えている。家族数がどんどん減って、2 人世帯、1 人世帯の家庭が増えてきたため、広い住まいは必要なくなっている。むしろ、広いと維持管理が大変で持て余してしまう。であれば、平屋住宅で十分という世帯が増えているわけだ。

2020 年の 1 世帯あたりの平均人員は 2.21 人だったのが 2032 年には 2.00 人になり、2050 年には 1.92 人まで減少すると予測されている。自分で住む家としての平屋だけではなく、賃貸住宅としても平屋が求められるようになり、ますます平屋が増えていくのではないだろうか。

④平屋住宅を建てるには、一定の土地の広さが必要だ。

そのため、平屋は比較的リーズナブルな価格で土地が手に入る地方に多くなる。SUUMO 調査によると、2022 年の新築住宅で平屋が最も多かったのは宮崎県（55.8%）、2 位は鹿児島県（52.4%）。次いで沖縄県、香川県などとなっているが、特に多いのが九州地方で、福岡県以外の 7 県が上位 10 位までに入っている。九州のなかでも地価の高い福岡県では平屋が少なく、その他の地価の安い各県で平屋率が高くなっているわけだが、これは地価の安さだけでは説明できない。

⑤地価の安さだけなら東北地方なども平屋率が高くなっていいはずだが、たとえば青森県の平屋率は

19.5%で、岩手県は 15.7%などとさほど高くないのだ。なぜ、九州地方で平屋が多くなっているのか。これはいくつか理由が考えられる。まず、九州地方は台風の通り道であり、毎年のように災害が発生しているのだが、平屋は 2 階建て、3 階建てに比べて台風に強い。また過去には熊本地震などもあったエリアだが、1 階建てのほうが揺れに強いというメリットもある。さらに鹿児島県では桜島の降灰が多いため、屋根や樋の手入れなどを考えれば、平屋のほうが何かと安心といった事情もあるかもしれない。そんな事情を考慮すると、南海トラフ地震などが懸念される太平洋岸の各県でも平屋ニーズは高まるだろうし、大都市部でもジワジワと増える可能性がありそうだ。

⑥東京都は 2022 年段階での平屋率が 1.4%と、全国で最も低い。

平屋を建てられるだけの広い土地を用意するのが難しいから、当然のことだろう。しかし今後は増える可能性もある。世帯人員をみると、2020 年の全国平均は 2.21 人だが、東京都は 1.92 人にとどまっており、2050 年には 1.78 人まで減少すると予測されている。

世帯人員に関しては東京都だけではなく周辺各県も同様で、2050 年には埼玉県は 1.98 人に、千葉県と神奈川県は 1.93 人に減少するとされている。土地を取得するための費用が高いという障害はあるが、こうした変化を想定すれば、2〜3 階建てではなく 1 階建てで良いというニーズは強まることはあっても弱まることはないように思われる。

⑥ところで、平屋住宅が増えているのはこうした世帯人員の減少といった事情だけではなく、それなりのメリットがあるからこそだとも考えられる。まず考えられるのは、平面なので家族がどこにいるか分かりやすくコミュニケーションをとりやすい、生活動線がシンプルになって生活しやすいといった点。また階段の昇り降りがないためシニア世代も安心であり、小さな子どもやペットがいる子育て世代などにも生活しやすい。最近ではシニア世代だけではなく、比較的若い子育て世帯の間にも平屋の人气が高まっているようだ。

⑦そうした事情を反映して、住宅メーカーでも平屋に力を入れるようになっている。

物件によっては、2 階建てより平屋のほうが先に成約するケースもあると言われる。

⑧平屋は 1 階建てのため、2〜3 階建ての物件よりも建築費が安くつくだろう、2 階建ての半分ですむのではないか…。

実はそんなことはない。同じ広さを求めるなら、総 2 階に比べて、平屋住宅は建築費がむしろ高くなる。工務店にもよるが、総 2 階で床面積 100 平米の戸建住宅を建てるに比べて、100 平米の平屋住宅を建てる場合、1.2 倍程度の建築費がかかると見ておいたほうがいだろう。というのも、同じ広さを求めるなら総 2 階に比べて基礎や屋根は 2 倍の広さが必要になり、その分工事費がかさむからだ。もちろん、1 階建てといっても各種の設備関係は同じように必要であり、結果的に総額が高くなってしまふわけだ。しかし、「そんなに広い住まいは要らない」「2 人だけの住まいなので 50 平米程度の 1LDK で良い」というのであれば、総 2 階の 100 平米の住宅に比べて 7〜8 割方の予算ですむだろう。

⑨コスト面で言えば、平屋住宅は竣工後のメンテナンスが容易という側面がある。

屋根や壁の補修などにおいては、工事用の足場が低くて良いため高所作業が減って施工費が安くすむ。また、平屋で屋根の面積が大きければ、容量の大きい太陽光パネルを載せることもできる。その分、電気代の節約につながり、地球環境に貢献するといった利点も出てくるだろう。居住用として平屋住宅を取得するだけでなく、賃貸運用を前提に平屋住宅を建てるケースも増えるかもしれない。

1. ■マンション買ったのに転勤？ そんな時に活用したいリロケーション 2025 年 3 月 3 日

https://toushi.homes.co.jp/column/rental_management/knowledge/beginner1109/

概要

①リロケーションとは、転勤や海外赴任などで、一時的に住居を離れる際に、所有しているマンションを賃貸物件として貸し出すことを指します。自分が住まない間、他の人にマンションを貸して家賃収入を得るという仕組みです。

②3つのメリット

- (1) 家賃収入を得られる
- (2) 空家のリスクを軽減できる
- (3) 将来的に自分自身で住むことができる

③3つのデメリット

- (1) 家賃収入が相場より低くなる可能性がある
- (2) 借主が見つかりにくい可能性がある
- (3) 住宅ローン控除の適用対象外となる

・リロケーション物件は、一般の賃貸物件と比べて契約期間が限定されるため、家賃収入が相場より低くなる可能性があります。これは、長期間借りたいと考える借主にとって魅力が下がることや、「一時的な賃貸」という性質上、借主にとっての安心感がやや低いことが原因です。

・契約期間が限定されていることが原因で、借主が見つかりにくい可能性もあります。賃貸需要の低い地域や、周辺エリアの魅力が乏しい地域、特殊な間取りの物件などは、借主が全く見つからなかったり、空室期間が長引いたりすることが少なくありません。

・住宅ローン控除は、住宅を自己使用する場合に適用される税制優遇措置です。このため、賃貸物件として扱われるリロケーション物件は、住宅ローン控除の適用対象外となります。結果的に、賃貸収入を得られても税制優遇の消失により収支に影響が出るかもしれません。

④リロケーションに向いている物件の特徴は以下の点が挙げられます。

- ・アクセスが良い：駅に近い、バス停が近いなど、交通の便が良い物件
- ・人気エリアにある：商業施設や学校、病院などが充実している人気エリアの物件
- ・築年数が浅い：築年数が浅く、設備が充実している物件は入居者に好まれやすい
- ・管理状態が良い：共用部分がきれいに清掃されているなど、管理状態が良い物件
- ・ペット飼育可能、楽器演奏可能：

⑤リロケーションが難しいケース

- ・築年数が古すぎる、設備が老朽化している：
- ・管理状態が悪い： ペット飼育不可、楽器演奏不可など制限が多い：
- ・ローン残高が多い、担保設定されている：

⑥リロケーションの具体的な流れ

- ・スケジュールの確認 まずは、リロケーションの期間を明確に決めることが重要

- ・リロケーション会社の選定

- ・物件の準備 清掃やリフォームなど。家具や家電を置いておく場合は、入居者との間で、管理方法について取り決めをしておきましょう。

- ・入居者の募集と契約

⑦リロケーションを活用する際の注意点

(1) 物件が貸し出し可能な状態であるか確認

賃貸として物件を貸し出す場合は、マンションの管理規約や地元の条例で制限されていないか確認しましょう。また、設備が正常に稼働するか、内装が入居者に受け入れられる状態かの確認も重要です。必要に応じて修繕を行い、魅力的な物件に仕上げましょう。

(2) 住宅ローンに関する事前確認

住宅ローンを借りたままの第三者への賃貸はできません。ただし、転勤などの事情がある場合、銀行が事情を勘案してくれるケースもあるため、必ず事前に銀行の住宅ローン窓口で事前確認しましょう。

(3) 近隣トラブル防止のためのルール設定

借主と契約時に、近隣住民とのトラブルを防ぐためのルールを明確に定めます。たとえば、ゴミ出しのルールや騒音対策などです。トラブルが発生した場合に迅速に対応できるよう、管理会社や業者と連絡を密にしておきましょう。

なお、短期的な借主が入居する場合、事前に近隣住民に理解を得ることでトラブルのリスクを軽減できます。

(3) トラブル時の対応策や保険について

火災保険や賃貸保証保険に加入し、物件の損害や賃料未払いリスクに備えましょう。借主にも入居時に保険加入を求めることが一般的です。水漏れや設備の故障といったトラブルが発生した場合に備えて、迅速に対応できる連絡先を共有しておくことも重要です。

トラブル対応を含めた管理業務をリロケーション専門業者に任せれば、オーナーの負担を軽減することができます。

(LIFULL HOME'S 不動産投資編集)

販売動向

1. ■ 億ション建つ都道府県、4 年でほぼ倍 18→35 地方にも浸透 AERA 2025 年 3 月 28 日

<https://dot.asahi.com/articles/-/253086?page=1>

概要

①「ライフホームズ」に掲載された億ションの所在地は 2020 年時点で 18 都道府県だったが、2024 年末には 35 にまで増加しているという。日本各地に広がっている大都市での成功を受け、供給側（ディベロッパー）が地方にも開発の手を広げたところ、企業のオーナーや老舗の経営者、医師、弁護士など、地元の富裕層がこぞって購入しました。また、アーリーリタイア層やインバウンドがセカンドハウスとして購入しているケースも見受けられます」中山登志朗さん。

②地方の場合は、最上階の限られた戸数だけがローカル億ションとなっており、その希少性も人気に拍車をかけていると言えよう。

長嶋修さん「いずれの地域においても概ね好評で即完売も続出したことから、ディベロッパーは供給戸数（需要）を間違えなければ地方でも億ションが売れることを確信しました。そして、あちこちで物件を仕込み、足元でそれらが続々と供給されているのです」行政側にとっても、人口増加や地価の上昇を期待できるタワマン建設は歓迎すべきプロジェクトだろう。

業者の動き

10. ■ 2024 年「置き配」利用率は 72%、5 年連続の増加で約 2.7 倍に 2024 年 12 月 13 日 <https://www.nasta.co.jp/news/2024/2024121001.html>

概要

①郵便受け・宅配ボックスシェア No.1 の株式会社ナスタ）が 2019 年から毎年この時期に実施している「置き配に関する実態調査」について、2024 年 11 月～12 月に第 7 回調査を行いましたのでご報告いたします。

②内容

- ・2024 年の置き配利用率は 72.4%に到達。前回より 5.1 ポイント増加し、5 年連続右肩上がり
- ・前回と比べ再配達になる回数が「非常に減った」20%、「やや減った」26.9%と、再配達回数の減少を実感している人が 46.9%
- ・再配達になったことが「全くなかった」のは 18.2%、2023 年の 5.0%と比べ大幅に増加
- ・置き配のきっかけは「再配達になることが多かった」41.2%に次いで「非対面で荷物を受け取りたい」28.6%。特に 20 代女性でニーズが高い傾向
- ・置き配増加に伴い、利用時のトラブル経験は昨年に比べて今年大きく増加し、11.9 ポイント増の 33.0%
- ・置き配しない理由の最多は「盗難の心配」47.8%。40 代以上の男性では「対面で荷物を受け取りたい」

③調査

- ・調査対象者：ネットショッピング利用者 調査時期：2024 年 11 月 29 日～12 月 2 日
- ・調査方法：インターネットリサーチ 調査人数：1000 人（男性 500 人、女性 500 人）
- ・対象年齢：20 代 200 人/30 代 200 人/40 代 200 人/50 代 200 人/60 代以上 200 人

9. ■ NTT 東日本がネットを速くする「光配線化」を実施！ 2025 年 3 月 11 日 <https://internet.watch.impress.co.jp/docs/interview/1660873.html?ref=smartnews#>

概要

①NTT 東日本は 2024 年 11 月から、集合住宅の入居者からの光配線化のリクエストを受け付ける。「光配線方式の設備（光スプリッタ）導入ご要望入力フォーム」を設置している。「フレッツ光」が利用できる集合住宅に住んでいながら、VDSL/LAN 配線で通信が遅くて困っている人は、こちらから要望を送ることにより、光配線化による高速化を実現できる可能性がある。

②「フレッツ光」は NTT 東日本と NTT 西日本が提供する光回線サービスで、「フレッツ 光ネクスト」は最大 1Gbps、「フレッツ 光クロス」は最大 10Gbps の通信速度で利用できる。ちなみに、ほかの事業者が NTT 東日本からフレッツ光と同じ光回線網の提供を受け、自社のサービスと組み合わせてインターネット接続などのサービスを提供することを「光コラボレーションモデル」と呼ぶ。「ドコモ光」「SoftBank 光」などが代表的だが、フレッツ光を直接契約していなくても、光コラボレーションモデルを通じて、フレッツ光と同じ回線を利用している人は多い

③フレッツ光（フレッツ光マンションタイプ）を集合住宅で導入するには、集合住宅の共用スペースに光ファイバーを引き込んだあと、各部屋に回線を分配する必要がある。そのため、共用スペースに「集合装置」（「スプリッタ」とも）と呼ばれる装置が置かれ、ここからケーブルを分岐させて各部屋まで配線するのだが、この際の方式（配線方式）が集合住宅により異なる。そして、配線方式の違いは通信速度に大きく影響する。

④配線方式には、光ファイバーを使う「光配線方式」、電話線を使う「VDSL 方式」、LAN ケーブルを使う「LAN 配線方式」の 3 種類があり、光配線方式の場合は最大 1Gbps（フレッツ 光クロスでは最大 10Gbps）の通信速度が実現できるが、VDSL 方式と LAN 配線方式では最大 100Mbps となる。言い換えると、VDSL 方式や LAN 配線方式では、せっかくのフレッツ光なのに、最大でも 100Mbps しか速度が出ない。

⑤なぜ、集合住宅の多くで、低速な配線方式がわざわざ選ばれているのだろうか？

1 つには、既存の電話線が流用できて導入コストが抑えられたことがあるだろう。

各戸に向けたケーブルを通す配管のスペースに余裕がなく、新規に光ファイバーを通せないなどの理由で VDSL しか選択できなかったケースもある。また、過去の経緯を見れば、1Gbps のサービスが登場する前にフレッツ光を導入した集合住宅では、VDSL を選択するのも妥当な選択だったと言えるだろう。

⑥NTT 東日本による光回線サービスの提供は、2001 年に「B フレッツ」のサービス名で開始されたが、当時は光回線とはいえ最大通信速度は 100Mbps だった。「フレッツ光」のサービス名が登場するのは 2004 年、現在主流である「フレッツ 光ネクスト」の最大 1Gbps のプランが登場したのは 2014 年の 6 月となる（その前のサービスは最大 200Mbps）。

⑦後 10 年あまりの間に、高速回線の普及が進んだ。

また、コロナ禍（2020 年）以降には、テレワークやオンライン授業の普及もあって、住宅の回線の遅さが問題になることが多くなった。集合住宅を光配線化して、高速な回線を使いたいという声も多くなるが、実現のためにはハードルが多い。

まず、オーナーや管理会社が合意して、動く必要がある。これまで、VDSL 方式から高速な光配線方式に変更したい場合は、集合住宅のオーナーや管理会社から NTT 東日本に連絡し、工事する必要があった。連絡した後も課題がある。NTT 東日本では、光配線化を推進するため工事を無料で行うキャンペーンなども行っているが、前述のように配管の問題などから光配線化できないケースもある。

⑧今回の施策では、こうしたハードルを取り払おうとしている。入居者が NTT 東日本に直接申し込むことができ、光コラボレーションモデルの利用者からの声にも、NTT 東日本が直接応じるという。

⑨同社では、集合住宅の光配線化を推進し、本施策を始めることにもなった理由として、通信品質の向上、環境負荷の低減と、電気代や VDSL/LAN 配線方式の集合装置の機材費の高騰を挙げている。

従来 VDSL/LAN 配線方式の月額料金は光配線方式より安い場合があったが、2025 年 4 月 1 日からは、全ての配線式で同料金となる料金改定、つまり VDSL/LAN 配線方式での値上げ（発表内容としては 1Gbps 未満のサービスの値上げ。光配線方式で 200/100Mbps のサービスも存在する）を発表している。

理由として挙げられているのは、やはり機材費のほか人件費の高騰がある。なお、同時に、光配線方式（1Gbps のサービス）への移行を無料で受け付けることも発表しており、ここでも光配線化を促す姿勢を示している。古い方式である VDSL/LAN 配線方式の集合装置を集合住宅で使い続けることも、NTT 東日本がサービスとして提供できる体制を維持し続けることも、コスト高になりつつある。

⑩同社では光配線化を推進する理由として、環境負荷の低減を特に重視している。

電気信号を使う VDSL/LAN 方式から、光による通信に切り替えることで、電力消費を大幅に減らすことができる。

岡氏は「NTT グループは国内の電気の 1%程度を使っています」同社では現在稼働している VDSL/LAN 方式の集合装置数は非開示としているが、概算で、VDSL 集合装置 1 万台を光集合装置に置き換えることができれば、年間 4380MWh（1900 トンの CO2 排出量）の消費電力の削減につながるという。

維持コストが高く、利用者にとっても高額になってしまった VDSL/LAN 配線を使い続けるのではなく、この機に光配線への移行をしてほしい。そのためには、従来の方法以上の積極的な取り組みが必要だ、と考えるわけだ。

小林氏は「集合住宅のオーナーにとって、光配線である方が『資産価値が高い』と言えます」と、光配線化の意義を説明する。「時代の流れに応じて回線をアップグレードしていくというのは、資産を形成していくのと同義です。現在の入居者へのサービス向上になるだけでなく、将来入居を検討する人たちのためにも、物件の回線をアップグレードしませんか、という切り口で、説明をしています」と、小林氏は言う。

⑪NTT 東日本から集合住宅のオーナーに説明を行うとき、光配線化のリクエストをした入居者の名前は出されるのか聞いてみると、リクエストした本人から許可が得られれば「〇〇さんからのご希望がありました」のように話すようにしている。

提案した人が誰かを知られないようにすることも、もちろん可能で、NTT 東日本では入居者の希望に応じて対応していく。ただ、同社としては、光配線化の提案は「入居者の希望を受け入れてもらうための交渉」ではなく「建物の設備のアップグレードの提案」であり、そこからトラブルになる心配は、特にしなくていいのでは、とのことだ。

⑫NTT 東日本では、将来的に全ての VDSL/LAN 配線方式を光配線方式に置き換えることを目標としている。入居者からの光配線化のリクエストは、NTT 東日本とは必ず共通の目的となる。おそらく集合住宅オーナーとも共通の目的にできるはずだ。それを、NTT 東日本の専門家が進めていく。

8. ■ 高層マンションで垂直飛行によるドローン物資輸送—2025 年 3 月 26 日

<https://drone-journal.impress.co.jp/docs/special/1187126.html>

概要

①ドローンスクール東京グループなどを運営するドローンサービス企業であるハミングバードは2025年3月15日、東京都港区と協力し、区内の高層マンションを活用したドローンによる垂直飛行型の緊急支援物資搬送の実証実験を実施した。

②実験は、港区が2024年に公募した行政課題解決のための新技術導入制度「みなと新技術チャレンジ提案制度」の一環である。

港区の人口は約26万人で、その9割が共同住宅に居住しておりタワーマンションの住民も多い。首都直下地震などの大規模災害時には、エレベーターの停止による「高層難民」の発生が懸念されているほか、交通の遮断による台場地区の孤立も予測されている。

③ハミングバードは「震災等被災時における台場地域や高層建物屋上へのドローンによる緊急物資輸送」を提案し、2024年11月に採択された。今年2月14日には、提案に基づき、東京湾にかかるレインボーブリッジ周辺の海上でレベル3.5飛行によるドローン物資輸送実証実験が実施された。

④今回の実験では、高層マンションの上層階に取り残された住民への支援物資輸送を想定。地上からほぼ垂直に飛行し、ドローンを屋上に着陸させる手法の検証を行った。

実験が行われた高層マンションは36階建て、地上137mの高さ。ドローンは「DJI Matrice 350 RTK」を使用した。操縦電波は直進性が高いため、地上の操縦者はマンション壁面に沿って飛行するドローンを操作できるが、地上から目視できない屋上では電波が届かず着陸操作ができない。そこで、屋上に別の操縦者を配置し、地上の操縦者が高度146mまでドローンを上昇させた後、屋上の操縦者へコントロールを移す「2オペ体制」での運用を試みた。

⑤居住者の安全を最優先し、離着陸地点には補助者を配置。

壁面から3m離れた経路を飛行させ、計6回のテスト飛行を経て、本番の垂直飛行に臨んだ。テスト飛行ではリードを使用した係留飛行による上昇下降や自動航行も行われた。

当日は無風の環境であったが、GPS電波の弱体化など周辺ビルの影響とみられる事象が確認されたため、離陸位置の変更や斜めに上昇する経路への調整が行われた。

本番の物資輸送では、港区の関係者が見守る中、2名のパイロットが操作し、約3分で地上から屋上へ物資を搬送。生理食塩水200mlと点滴パックを含む約500gのダミー物資を安全に届け、成功を収めた。ハミングバードの佐和田俊彦 担当部長「周辺の建物によるGNSSへの影響に加え、携帯電話局のアンテナ配置を要因とするLTE通信の電波不通現象も発生しました。都市部特有の課題かもしれませんが、今回の実験結果を検証し今後に生かしたいと思います」「さまざまな課題が明らかになったため、それを解決しながらドローン輸送の普及を目指していきます」

7. ■ 積水化学ら3社、築古社宅を全戸ZEH化 奥村組、リノベる共同事業 2025年3月26日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/20250326-3/>

概要

①積水化学工業 住宅カンパニーとリノベル、奥村組の3社は、全住戸をZEH仕様にリノベーションした賃貸マンション「オーシー レジデンス アール 西宮大箇」を2025年3月に竣工した。

②リノベルした物件は、奥村組が社宅として使用していた築48年の集合住宅。建物の構造躯体以外のすべてを解体し撤去するスケルトン工事を行い、給排水管や配線、内装、設備などをすべて新設した。断熱には、積水化学グループが展開する特許工法「マルリノ」を採用している。マルリノは、建物サイズに合わせた断熱ボードをはめ込むことで湿気と熱を遮断する工法だ。加えて、インナーサッシの新設や高効率給湯器の設置などを行うことで、省エネ性を高めた。

③こうした環境配慮施策により、リノベル後は全住戸で建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の「ZEH Oriented」を取得している。今回の事業主は奥村組が務め、事業企画・設計は奥村組とリノベルが共同で実施。また、設計監理・施工などをリノベルが担当し、積水化学は温熱計算を含むZEH水準リノベーションの設計に協力した。竣工後は奥村組が賃貸住宅事業を担う。

25年4月から入居開始。

6. ■木造マンション、全国100棟超え CO2 排出削減で 2025年3月6日

<https://times.abema.tv/articles/-/10167098>

概要

①CO2の排出量を減らせる木造のマンションの建築が増加し、全国で100棟を超えた。

木造マンションは、鉄筋コンクリートなどに比べて建築時のCO2排出量を3割以上削減できるとされています。政府が林業の活性化のために国産木材の活用を推進していることもあり、ここ数年、各地で建築されています。

②「CSR とかの観点や環境配慮に関して関心を持っている法人から引き合いをいただいている。（木造マンションは）おそらく60棟?70棟ぐらい、引き合いベースだともうプラスアルファ」（三井ホーム施設・賃貸事業本部松本昌平さん）

③木造マンションは、建築中も含めると全国で100棟を超えています。東京・目黒区に完成したこの賃貸マンションでは、屋上に芝生のテラスを設置したほか、入居者以外の人も宿泊できる体験型の部屋もあります。「鉄筋コンクリート造の一般の新築マンションと同等の賃料設定をしている」「経済条件や立地条件が合うものであれば、第2弾、第3弾という形で進めていきたいと考えている」

（日鉄興和不動産住宅事業本部グループリーダー松本善秋さん）

5. ■日立、停電時にエレベーター動かせる充放電システム初導入 大阪 2025年03月03日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2025030300969&g=eco>

概要

①日立ビルシステム（東京）などは3日、蓄電した電気や電気自動車（EV）からの給電で停電時

にエレベーターなどが使えるシステムを、大阪府交野市のマンションに全国で初めて導入すると発表した。

②地震などで停電した際に、高層階からの避難の負担を軽減する。

4. ■コープみらい、オートロックマンションへ「スマート置き配」を導入 2025 年 3 月 3 日

<https://gekiryu-online.jp/2025/03/192369>

概要

①コープみらいは、3月から、一部配達エリアのオートロックマンションへの配達に、「スマート置き配」を導入する。「スマート置き配」は、ライナフ社（東京都文京区）が展開するサービス。オートロック付きマンションの共用エントランスの鍵をデジタル化することで、認証された配達員がオートロックを解錠でき、受取側があらかじめ指定した場所に配達員が荷物を届けるというもの。

②「置き配」は、生協宅配の物流生産性を支える要素の一つだが、オートロック付きマンションではこれができず、配送コストの増加が課題となっている。今回の「スマート置き配」の導入で、配達効率の向上と配達コストの削減を目指す構え。

③コープデリ枝川センター（東京都江東区）、コープデリ芝浦センター（同港区）の配達エリアで導入し、効果が見込める場合、2025 年度中に千葉県、埼玉県、東京都内の全域へと導入エリアを順次拡大していく予定だ。

3. ■ T H E グローバル社、旭化成ホームズと業務資本提携を締結、2025 年 3 月 12 日

<https://www.media-ir.com/news/?p=133981>

概要

① T H E グローバル社は 3 月 1 1 日、旭化成ホームズとの業務資本提携契約を締結したと発表。提携内容は首都圏における大規模分譲マンションプロジェクトの共同開発、不動産開発情報の有効活用、マンション関連事業のコストシナジー検討の 3 点。

資本提携により旭化成ホームズは発行済株式総数の 9 . 8 8 % にあたる 2 7 9 万 5 6 0 0 株を取得する予定である。

②両社は、3 月 1 1 日の取締役会決議および契約締結後、3 月 1 3 日に株式取得を完了する見込みだ。T H E グローバル社は「不動産価値創造企業」として既成概念に囚われない新しい発想による価値創造を経営基本方針としており、今回の提携によってその推進が強化されると考えている。

2. ■ CO2 排出 40%以上削減…日鉄興和が初の木造賃貸マンションの全容 2025 年 3 月 11 日

<https://newswitch.jp/p/44936#>

概要

①日鉄興和不動産は初の木造賃貸マンション「リビオメゾン大岡」を東京都目黒区に竣工した。木材を多く使用した住戸内装や風を感じられる草屋根テラスに加え、サステナブルをコンセプトとした宿泊型体験住戸を用意。同規模の鉄筋コンクリートのマンションに比べ、二酸化炭素（CO₂）排出量を約40%以上削減できる。炭素貯蔵量はCO₂換算で杉544本分に相当する275トン。

②リビオメゾン大岡山は地下1階・地上4階建てで、総戸数は29戸。敷地面積は約657平方メートル、延べ床面積は約1491平方メートル。木造マンション「MOCKION」の実績がある三井ホームが設計・施工を担当

③建物の緑化を推進するための新たな試みとして、草屋根テラスを設けた。草屋根で覆われる部分は、植物の蒸散効果によって天井側にこもりがちな暑さを軽減。

見た目の涼やかさも演出する。また、エントランスホールと住戸内には天然木材を使用。外観を森に見立て、幹をイメージしたエントランスから森の内部に入り込むような空間のデザインとした。

（日刊工業新聞 2025年3月7日）

1. ■ パナソニック レジチャージ 機械式駐車場も EV コンセント OK 2025 年 3 月 11 日

<https://www.goo-net.com/magazine/newmodel/car-news/252731/>

概要

①パナソニック エレクトリックワークス社は3月11日、同社が提供する集合住宅向けEV（電気自動車）充電サービス「Resi-Charge（レジチャージ）」について、2025年6月よりパナソニック製EVコンセントへの対応を開始すると発表した。

②集合住宅へのEV充電器導入には、機械式駐車場への設置が困難である点、多数台設置時にインシヤルコストが増大してしまう点などの様々な課題があった。充電器設置後の運用面においても、従来の時間課金（充電時間と充電器の定格出力を基に充電量を算出する方式）の場合、車両側の充電性能を考慮できず、実際の充電量に基づいた課金ができない点も課題となっていた。

③今回「レジチャージ」がEVコンセントに対応することで、機械式駐車場（二段多段式）への充電器の設置が可能になり、設置場所の課題を解決。また、EVコンセントは従来の対応機器に比べ安価であるため、将来のEVユーザーの増加に備えて専有区画へ多数台設置する場合でも、インシヤルコストを抑えた導入が可能。

④さらに、EVコンセントと併せて設置される「レジチャージ」専用盤により、特定計量制度に基づく計量課金にも対応。これにより、実際の充電量を計測して課金を行うことが可能になり、より公平性の高いサービスを実現としている。

<https://holdings.panasonic.jp/>

海外

12. ■タイの倒壊ビル、以前から問題指摘 中国国有企業子会社 ロイター-2025 年 3 月 31 日

<https://jp.reuters.com/markets/commodities/XMM5JB7JCVOJHMSL4EY76IQBTY-2025-03-31/>

概要

① 28日にミャンマーで発生した大地震の余波で倒壊したタイの首都バンコクの高層ビルについて、タイの汚職監視団体の責任者は30日、反汚職当局から問題を指摘されていたとロイターに語った。

②建設中だった30階建ての高層ビルは、バンコクで唯一倒壊したビル。76人以上が、がれきの下敷きになっているとみられ、捜索活動が行われている。

タイ政府は、倒壊の原因を調査すると表明した。

③ビルはタイのゼネコン、イタリアン・タイ・デベロップメント（ITD）と、中国国有企業の現地子会社の合併会社が2020年に着工し26年完成予定だった公共事業を監視する団体ACTの責任者によると、当局は今年1月、作業が著しく遅れているとして建設会社に契約解除を警告したという。駐タイ中国大使は30日、原因調査に協力する方針を示した。

④がれきのサンプル収集作業を主導するエーカナット工業相はロイターに、基準を満たさない鉄筋が使われた可能性があると述べた。同省は半年前から基準を満たさない製品を製造する鉄鋼メーカーの取り締まりを実施しており、工場7カ所を閉鎖した。

11. ■バンコクの高層ビルでは外壁落下やひび割れ…読売 2025 年 3 月 31 日

<https://www.yomiuri.co.jp/world/20250331-OYT1T50113/>

概要

①夫と暮らす女性（46）はコンドミニアムの18階に住んでおり、建物のタイルが崩れるなどした。「タイで地震に遭うとは思っておらず、余震が心配だ。非常食の確保などを考えなければ」と話していた。

自宅が損壊して、引っ越しを検討する邦人もいる。

②28日の地震後、SNS上では高層ビルのパネルが落下したり、屋上プールの水が流れ落ちたりする動画が、窮状を訴える住民の様子とともに拡散した。

③バンコクでは2007年、全域で高さ15メートル以上の建物などを対象に耐震化が義務付けられた。

コンドミニアムの開発が急速に進んだのは10年以降だが、07年以前に建てられた高層ビルの多くが現在も利用されている。

バンコク都のチャチャート・シッティバン知事は29日、報道陣に「大きな被害は全て建設中の現場だ」と

強調した。ただ、ひびなどの被害は建設時期にかかわらず出ている模様で、チャチャート氏は全てのビルを対象に安全性を点検するよう命じた。

10. ■バンコク倒壊ビル タイ政府「資材に問題があった可能性」…読売 2025 年 3 月 31 日

<https://www.yomiuri.co.jp/world/20250331-OYT1T50171/>

概要

①ペートンタン・シナワット首相は 3 月 29 日、「バンコクには他にも高層ビルがあるのに、このビルだけ倒壊した。どのように建設・設計が承認されたのか調べる必要がある」と述べ、副首相は 30 日、「鉄鋼などが使用された資材に問題があった可能性がある」との見方を示した。

②倒壊したビルはタイ建設大手「イタリアンタイ・デベロップメント」と中国国有建設会社「中鉄十局」の共同企業体が建設を請け負っていた。

工事は 2020 年に始まり、全体の 30% まで進んでいたという。同社が海外で初めて請け負った超高層建築だったと報じた。

③タイ・カセサート大工学部のアモン・ピマンマ教授は「資材の品質が低く、耐震性を十分考慮していなかった可能性がある。耐震基準などの見直しが必要だ」

タイの技術者らで構成する「エンジニア協会」のスチャチャウィー・スワンサワット元会長は「調査に際し、日本のような知見がある国に助言を求めるべきだ」

9. ■ビル倒壊動画 地震発生から 2 分で倒壊、ビル内にいた作業員が語る TBS 2025 年 3 月

<https://www.youtube.com/watch?v=P-yVqNHHI9Y>

概要

①隣国タイの首都バンコクでは行方不明者の捜索が続いています。中継です。

②建設中の高層ビルが崩壊したバンコクの現場です。現在も行方不明者の捜索が続けられていて、これまでに 11 人が死亡、依然、76 人の安否がわからなくなっています。

おととい発生したビルの崩壊以降、付近では、家族や友人の救出を待つ人の姿が見られました。

③おじと連絡が取れないミャンマー人

「おじと連絡がつかないので心配しています。今は無事に帰ってきてほしいです」

④地震発生時、ビルの中にいた作業員の男性が当時の状況を語りました。

地震発生時ビル内にいた男性

「午後の作業が始まったところで突然、ビルが傾き、中で大きな音が響きました。爆発音が聞こえて、みんな叫びながら階段を駆け下り、逃げようとして階段でぶつかっていました。私の後ろに 2 人の女性がいたが、1 人が途中で荷物を取りに戻ってしまった。もう 1 人が『早く来て！』と叫んだのが聞こえた。ビルから出た瞬間、全部崩れた。私は逃げだした最後のグループだと思う。外に出られた人は半分くらいで、全員が出

られたとは思えません。年配の人たちは間に合わず、逃げられませんでした」

この男性は地震発生からビルが崩壊するまで 2 分もかからなかったと話していました。

⑤こちらでは連日、35 度近くまで気温が上がり、きょうは断続的に雨が降っています。炎天下、続けられている捜索は暑さとの戦いとなっています。

8. ■ バンコクで倒壊のビルは中国企業が施工報道投稿めぐり議論も朝日 2025 年 3 月 29 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST3X5HCXT3XUHBI02MM.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

概要

①28 日にミャンマー中部を震源として発生した地震の影響で、タイの首都バンコクで倒壊した建設中のビルをめぐり、中国メディア「財新」は同日、ビルの施工を中国国営のゼネコンが担っていたと報じた。同ゼネコンはこのプロジェクトに関する投稿を早速削除したとみられ、中国のネット上で議論を呼んでいる。

②地震の規模はマグニチュード（M）7.7 で、ミャンマー中部を中心に被害が出ている。

震源から約 1 千キロ離れたバンコクでは、建設中だった 33 階建てのビルが倒壊。現地報道によると、同日夜までにこの現場で 8 人の死亡が確認され、作業員ら約 90 人ががれきの中に閉じ込められたとみられている。

③建設の進捗度は 30% だった。プロジェクトは中国国営のゼネコンが、イタリア・タイの合併会社との連合体として受注。同ゼネコンの SNS 公式アカウントは、昨年 3 月 31 日に建物の主要構造が最上階まで完成（上棟）したとする投稿をしていた。

ところが、関連の投稿はその後、確認できない状況になっている。中国の SNS 上ではゼネコンが「速やかに削除した」との指摘が相次ぎ、「危機管理のお手本だ」などと皮肉るコメントもある。「今後、中国に建設を発注してくれる国はあるだろうか」などと国際的な評判を心配する書き込みもみられる。

④財新は建築関係者の分析として「30%の進捗度であれば、上棟後も地震の影響は受けやすい」が「上棟後には耐震性の試験があるはずだ」と伝えた。

7. ■ ミャンマー地震、邦人 1 人 倒壊したマンションの住人か 朝日 2025 年 3 月 30 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST3Z2JSRT3ZULFA00GM.html?ref=smartnews>

概要

①在ミャンマー日本大使館によると、28 日に起きたマグニチュード（M）7.7 の地震の震源に近い中部マンダレーで、日本人 1 人と連絡が取れなくなっている。

地震で倒壊したマンションに住んでいたとみられ、日本の外務省は在ミャンマー日本大使館を通じて、ミャンマー政府に捜索と救助を要請したという。

②マンダレーはミャンマー第 2 の都市で、建物の倒壊や火災などの深刻な被害が多数報告されている。市内では 11 階建てマンションの下層階が完全に押しつぶされた状態になり、日本人 1 人を含む、多くの住民が中に取り残されているとの情報。

③救助隊に参加しているウェイルーチョー財団の担当者が 30 日午後倒壊現場で朝日新聞の取材に応じ、約 700 人が閉じ込められていると語った。15 人が救出された。

ミャンマー国軍は、地震の死者がミャンマー全土で 1644 人、負傷者が 3408 人に上ったと発表している。

6. ■ソウル市マンション価格、歴代最高を記録＝韓国 2025 年 3 月 2 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/481930.html>

概要

①韓国ソウル市のマンション価格の上昇が止まらない。2024 年 1 月、ソウル全体のマンション平均価格が過去最高を更新した。昨年、カンナム（江南）地域の不動産価格が大幅に上昇し、それがソウル全体の平均価格を押し上げた影響と分析されている。

②「不動産 R114」によると、ソウル市内 25 の自治区にある 155 万戸（賃貸を除く）のマンションの平均価格（売却価格、取引価格、地域ごとの平均などを考慮して算出）を調査した結果、2024 年 1 月時点、ソウルのマンション平均価格は 13 億 8289 万ウォン（約 1 億 5500 万円）となった。これは、これまでの最高値である 2022 年 5 月の 13 億 7532 万ウォン（約 1 億 4165 万円）を超える記録となった。

③不動産市場全体の低迷が続く中、ソウルのマンション平均価格が上昇したのは、江南エリアや漢江ベルトといった一部の地域での価格上昇が特に顕著だったためとみられる。

④ヨンサン（龍山）区は 21 億 9880 万ウォン（約 2 億 2645 万円）で、前最高価格（2022 年 8 月、19 億 8280 万ウォン）比 110.98%を記録し、最も高い上昇率を記録したのに続き、ソチョ（瑞草）区も以前の最高価格比 109.23%上昇した 29 億 9516 万ウォン（約 3 億 850 万円）、江南区は 108.86%上がった 28 億 3333 万ウォン（約 2 億 9180 万円）、ソンドン（城東）区は 105.59%上昇した 15 億 4667 万ウォン（約 1 億 6000 万円）、ヨンドゥンポ（永登浦）区は 102.02%上がった 13 億 5790 万ウォン（約 1 億 4000 万円）と集計された。

クァンジン（広津）区とソンパ（松坡）区、ヤンチョン（陽川）区はそれぞれ前の最高点对比 99.13%、99.05%、98.58%を記録し、以前の最高点に近づいた。

チョンノ（鍾路）区（97.14%）、トンジャク（銅雀）区（96.38%）、松坡区（99.09%）、陽川区（98.58%）、マポ（麻浦）区（98.09%）なども以前最高点をほぼ回復した。

⑤一方で、回復が遅れている地域は、チュンナン（中浪）区（89.37%）、中区（89.28%）、クロ（九老）区（89.06%）、ソングク（城北）区（88.34%）、クムチョン（衿川）区（87.66%）、クァナク（冠岳）区（86.41%）、ノウォン（蘆原）区（85.06%）、カンブク（江北）区（84.23%）、トボン（道峰）区（82.49%）など。

⑥不動産市場では江南圏などのマンション価格は、ことさらに上昇すると見通している。土地取引許可制限が解放されたのに続き、金利引き下げ傾向で流動性供給も増えるの見込まれている。
(wowkorea.jp)

5. ■ マンションエレベーター利用中脚切断死亡...管理者の処罰は＝韓国 2025 年 3 月 6 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/482325.html>

概要

①法曹界によると6日、ソウル北部地方裁判所は先月26日、業務上過失致死の疑いで起訴されたエレベーター維持・補修業者社長のA被告(66)と職員のB被告(31)にそれぞれ禁固10か月、執行猶予2年を宣告した。

②昨年2月、ソウル・トンデムン(東大門)区のあるマンションで入居者のC氏が修理されていないエレベーターを利用して上昇しているところ、左足が外壁と隙間に挟まれた。C氏は直ちに病院に搬送されたが、脚が切断されて2か月後に肺炎などの合併症で結局死亡した。

調査の結果、当時ドアスイッチのアース電線が壊れていたが、A被告とB被告はこれを放置したため、エレベーターのドアが開いた状態で作動していたことが確認された。その後、事故が起きたマンションのエレベーター維持・補修の責任があったA被告とB被告は、毎月安全点検をしなければならない義務を疎かにして、人命被害を誘発した疑いで起訴された。

③裁判所は「被告人らは事故を予め防止しなければならない業務上の注意義務があった」とし「エレベーターのドアが開いた状態であることを認識することができず、昇・降下する恐れが相当あるにも関わらず、これを確認したり何の措置も取らなかったため、業務上の過失が認められる」と指摘した。

ただし、「被告人らが犯行と誤りを認め、A被告が遺族に相当な金額を支給して合意に至った点を考慮して、執行猶予を宣告した」と量刑理由について明らかにした。

4. ■ マンションエレベーターがドア開いたまま上昇 挟まれ死亡…韓国 2025 年 3 月 11 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3567124>

概要

①ソウル市東大門区のマンションで昨年2月、エレベーターの誤作動による死亡事故が発生した。ソウル北部地裁はこのほど、保守管理業者らに業務上過失致死の罪で執行猶予付きの禁錮刑を言い渡した。

②当時、マンションのエレベーターは地上10階の乗降場でドアスイッチの接地線のテープが剥がれていたため、ドアが開いていることを認識できないまま上昇を始めた。その結果、エレベーターに乗ろうとしていた被害者が、左脚を外壁と、動き出したエレベーターのカゴの間に挟まれ、切断する大けがをし、同5月に肺炎などの合併症で死亡した。

③業者らはエレベーターのドアが開いた状態では昇降しないよう管理する義務があったのにそれを怠り、入居者を死亡させる事故を起こしたとして起訴された。

業者はこのマンションのエレベーターを月 1 回点検する業務を担当していた。

地裁は「業務上の注意義務違反によって被害者が死亡するという重大な結果が生じた」と指摘した。

(KOREA WAVE)

3. ■ 未分譲マンション最多の大邱…1 億ウォン値下げされる物件が相次ぐ 2025 年 3 月 4 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/482008.html>

概要

①建設業界によると、大邱広域市ソグ（西区）ネダンドン（内唐洞）のバンコゲ駅にある「ブルジオ」は、昨年の下半期から 1 億ウォン以上値下げして分譲を行っている。

このマンションは昨年の 2 月に 240 世帯を販売したが、契約件数が 19 件にとどまるほど競争率が低調だった。当時、専用面積 84 平米のマンションの分譲価格が 7 億 3900 万ウォン（約 7570 万円）に設定されていた。大邱西区の平均分譲価格は 3.3 平米当たり 1000 万ウォン（約 102 万円）だが、この物件は 2000 万ウォン（約 204 万円）を越える価格で分譲され、3 月の契約件数は 0 件だった。現在は 1 億ウォンを超える割引を行い新規契約数が増えている。

ブルジオの関係者は「7 億 3000 万ウォン（約 7480 万円）のマンションを 6 億ウォン（約 6150 万円）に値下げして分譲を行っている」と語り、「当初は契約件数が 0 件だったが、分譲価格の値下げを通じて契約率が 40%レベルに上昇した」と明らかにした。ブルジオは昨年の 6 月から入居を始めているため、購入するとにただちに入居が可能だ。

②昨年の 12 月から入居が始まった大邱スソ（寿城）区ファングムドン（黄金洞）の「ヒルステイク黄金駅リザーブ」も昨年の 12 月から分譲価格を最大で 10%値下げして分譲を行っている。

この物件は分譲当時 9 億ウォン（約 9220 万円）台半ば（82・83 平米）だったが、8 億ウォン（約 8200 万円）台に値下げされた。

2022 年に竣工した「黄金洞ヒルステート黄金エルフォーレ」の 84 平米のマンションが今月の 21 日に 8 億 9000 万ウォン（約 9120 万円）、昨年の 12 月に 9 億ウォン（約 9220 万円）で取り引きされていたことを考慮すると大幅に安く供給されている。

③建設会社が未分譲マンションを売り切るために積極的に分譲価格の値下げに乗り出したことで新規契約数が増加しているものの、この手法では物件を売り切るには限界があるとの指摘が出ている。

韓国全国で未分譲マンションが最も多い大邱市の場合、今年 1 月に未分譲住宅が 3075 世帯と全国で最も多いだけでなく、1 カ月間で 401 世帯増加し、最も増加した地域となった。

2023 年の年末には未分譲住宅は 1044 世帯にとどまっていたが、わずか 1 年余りの期間で 3 倍近く急増した。

④建設会社は分譲価格の大幅な値下げを行っているが、それでも売れない場合には韓国政府が発表した通り、企業構造調整協会や韓国土地住宅公社に受け渡す案などを視野に入れている。

現在分譲価格よりも 10%から 20%ほど値下げされての販売が行われているが、これを企業構造調整協会などに受け渡した場合には、20%から 30%ほど安くなることになる。建設業界の関係者は「分譲価格の値下げにもかかわらず、大邱の不動産市場は大きく動いてはいない」と語り、「建設会社は工事費を最大限に回収する方向で動くだろう」と述べた。

⑤マンション分譲権や入居権が分譲価格より 1 億ウォン以上安く売りに出される物件も増えそうだ。大邱市チュング（中区）テピョンノ（太平路）3 街の「ヒルステート大邱駅ファースト」の 85 平米の物件の場合、最大で 1 億 3000 万ウォン（約 1330 万円）値下げされた。

このような物件は大邱だけでなく首都圏でも見られる。仁川市松島の「ザイダースター」の 84 平米のマンションは、分譲価格より 8000 万ウォン（約 820 万円）ほど安い 9 億ウォンで分譲されている。

建設会社各社がマンションの分譲価格の値下げを積極的に行っても、契約当選者らが高い分譲価格に耐え切れずに分譲権を売却した場合、分譲価格の値下げ効果が落ちる危険性もある。

不動産 R114 のキム・ジョン責任研究員は「地方の分譲市場は分譲価格の値下げなどの自救策を行っても売れ残りの解消が難しい状況だ」と述べた。

（Edaily wowkorea.jp 107）

2. ■ 900 世帯が入居ピンチ…完成目前の大型マンション KOREA WAVE 2025 年 3 月 26 日

https://news.infoseek.co.jp/article/koreawave_3569574/

概要

①2026 年 1 月に入居が予定されている韓国光州市西区金湖洞の「WEPARK 馬勒公園」マンション。約 900 世帯が入居する大型マンションだが、その進入路の一部区間が軍事施設保護区域に含まれており、マンションの使用承認が下りない可能性が浮上している。

②韓国監査院は、問題の進入路について「適法な推進方法を講じるように」と光州市に通知したが、現時点では有効な代案は示されていない。

監査院が 24 日に発表した「光州広域市における軍事施設保護区域内の違法道路使用および道路開設事業の推進に関する監査報告書」によれば、WEPARK 馬勒公園マンションと「U 大会道路」（光州市が 2015 年のユニバーシアード大会のために建設した往復 6 車線の道路）を結ぶ進入路「馬勒道路」は、国防省の事前承認を得ずに着工されたことが明らかになった。

馬勒道路は民間公園特例事業の一環として民間資金で建設され、完成後に光州市に寄付される予定だった。2020 年 6 月に実施計画が告示され、9 月に着工。道路は往復 4 車線、全長 513 メートルで、このうち 230 メートルが軍事施設制限保護区域に該当する。

総事業費は 182 億ウォン（約 20 億円）。

③しかし、光州市の道路開設協議要請に対し、韓国空軍本部第 1 戦闘飛行団は「不同意」と回答した。

協議が不調に終わったまま着工されたため、この道路は「違法道路」とされている。空軍は 2023 年 6 月

と7月の2回にわたり、光州市に対して道路工事の中止および既存工事の撤去を要求した。しかし光州市は、工事中断による民間事業者への補償負担（約 43 億ウォン）のうち未投入分 26 億ウォンを市が負担せざるを得なくなることなどを理由に工事を継続しており、軍事基地および軍事施設保護法に違反している状態だ。

④監査院は報告書で「馬勒道路が開通すれば軍事基地法違反のみならず、爆発物安全距離を順守しないため、爆発事故の危険性にさらされる」と指摘している。

近隣の馬勒洞には 1975 年に設置された空軍の弾薬庫があり、周辺 212 万平方メートルが制限保護区域に指定されている。制限保護区域は「軍事施設の最外郭から半径 1 キロ以内の範囲」と定められ、馬勒道路はこれに含まれる。

⑤現在、光州市が合法的に馬勒道路を推進するには、空軍本部の「同意」が必要だ。しかし、地域住民は軍事施設保護区域であるがゆえ、50 年間にわたり財産権行使が制限されてきた経緯があり、マンション建設に伴う軍の同意に対する強い反発は避けられない

⑥一方、仮に馬勒道路の開設が不可能となれば、マンションの使用承認が下りず、入居予定者との間で訴訟問題に発展する可能性も懸念されている。

金湖洞軍事保護区域縮小推進委員会のイ・ビョンアン委員長は「50 年間にわたり土地の財産権が制限され、各種開発行為も規制されてきた。軍事施設保護区域の早期解除や縮小が急がれる」と訴えている。

1. ■ マカオ、通報きっかけ無認可宿泊施設摘発…マンション部屋転用、2025 年 3 月 17 日

<https://nordot.app/1274235509815853631#>

概要

①マカオ治安警察局は 3 月 16 日、マカオ半島新口岸地区にあるマンションの一室について、無認可宿泊施設の疑いで摘発を行ったと発表。通報をきっかけに存在を認知し、同月 12 日に立入検査を実施。室内で中国人（中国本土居民）の男女 6 人を発見したという。

②男女 6 人は同局の調べに対し、いずれも滞在に至る経緯は見知らぬ女の紹介で、滞在費については 1 人が 1 日あたり 400 香港ドル（日本円換算：約 7700 円）、残る 6 人は無料だったなどと説明したとのこと。

その後、宿泊施設の許認可を管轄する旅遊局の調査により無認可宿泊施設であることが証明されたため、即時封鎖措置が講じられたとした。

③マカオではアフターコロナで社会・経済の正常化が進む中、コロナ禍で沈静化していた無認可宿泊施設や違法両替商などが再出現している状況で、これらが犯罪の温床になる存在として警察当局が取り締まりを強化して臨んでいる。

参考までに、旅遊局による昨年通期の無認可宿泊施設封鎖数は 186 件だった。

（マカオ新聞）

以上