

【岩見守和】

マンション関係記事

2025 年 4 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。

マンション記事 2025 年 4 月 76 本

～ 目 次 ～

犯罪

4. ■マンション管理組合理事長の悪口書き込み疑い、69 歳女逮捕 2025 年 4 月 24 日
3. ■男女の裸を盗撮した疑い、36 歳男を逮捕 神戸 2025 年 4 月 14 日
2. ■マンション小窓からスマホ差し入れ、着替中女性撮影 28 歳男逮捕 2025 年 4 月 10 日
1. ■オートロック解除の後をつけエレベーター内でわいせつ行為逮捕 TBS2025 年 4 月 11 日

事件・事故

5. ■東京・立川市 マンション 5 階男児転落重傷 TBS2025 年 4 月 16 日
4. ■10 階建てマンションから男性転落 事件事故の両面で捜査 札幌市 2025 年 4 月 14 日
3. ■大阪市 女性作業員死亡 マンション解体工事アスベスト除去作業中 2025 年 4 月 17 日
2. ■タワマン”の浴室で 80 歳と 51 歳の親子が倒れて死亡 大阪市 2025 年 4 月 9 日
1. ■男性死亡…清掃中転落か 昼前マンション屋上倒れて発見 埼玉新聞 2025 年 4 月 13 日

火災

4. ■県営住宅の一室が全焼した火事 3 人死亡 広島県 RCC 中国放送 2025 年 4 月 7 日
3. ■相模原市のマンション火事 女性が一時ベランダに、自力で脱出 TBS 2025 年 4 月 25 日
2. ■岡山市 JR 大元駅前のマンションで火事 遺体は住人の男性（64） 2025 年 4 月 16 日
1. ■大分市 7 階建てマンション火事 高齢姉妹病院搬送 2025 年 4 月 24 日

防災

3. ■熊本市のマンション耐震化補助、利用申請なし 熊本日日新聞 2025 年 4 月 17 日
2. ■対策有無で「震度 6」被害は変わる。同じマンションでの比較写真 3 つ 2025 年 4 月 5 日
1. ■高層住宅の防災学ぶ 近隣住民ら約 30 人が参加 2025 年 4 月 4 日

行政の動き

3. ■都心のマンション探し苦戦 中野区、新築部屋 2 割に義務化へ 朝日 2025 年 4 月 22 日
2. ■新築マンション、全部屋の 2 割にバリアフリー義務化へ 東京・中野 朝日 2025 年 4 月
1. ■マンション固定資産税で課税ミス 別建物分を上乗せ 千葉習志野 2025 年 4 月 16 日

管理

5. ■理事会外注時代にそれでも理事を続ける理由と役立ちツール 2025 年 4 月 15 日
4. ■64 歳・新米理事長の改革【前編】管理会社へ抱いた危機感 森田聡子 2025 年 4 月 17 日
3. ■64 歳・新米理事長の改革【後編】マンション再生物語 森田 聡子 2025 年 4 月 17 日
2. ■マンション管理費節約 電気一括契約、保険期間 10 年など 520 万円減 2025 年 4 月 3 日

1. ■中古物件の評価に差が付く「管理」の決定的な特徴 ダイヤモンド 2025 年 4 月 8 日

談合

6. ■マンション大規模修繕談合 公取委新たに数社に立ち入り検査 毎日 2025 年 4 月 23 日

5. ■業界ではみんな知っていますよ マンション大規模修繕『談合』 2025 年 4 月 13 日

4. ■関係者が明かすマンション談合工事の中身と問題の根源 週刊現代 2025 年 4 月 22 日

3. ■全住戸 100 万円以上強制負担…！水面下で蔓延る「マンションの点検商法」 2025 年

2. ■「あなた、責任取れますか？」マンション師たちの宴（1） 山岡 2025 年 4 月 22 日

1. ■マンション住民にハメるマンション師 裏金づくりの驚きの手口 2025 年 4 月 22 日

環境

4. ■駅前一等地データセンター計画「人が入れない施設が建っているのか 2025 年 4 月 26 日

3. ■松山城山土砂災害 市の対応「納得できない」住民調査 愛媛新聞 2025 年 4 月 24 日

2. ■高島平団地の自治会が板橋区役所に反対署名を手渡し 2025 年 4 月 16 日

1. ■タワマン計画巡りトラブル 桜蔭学園が都を提訴 TV 朝日 2025 年 4 月 9 日

自治会

1. ■横浜市 相模台地区 自治会 I T 化で負担減 担い手不足解消へ 2025 年 4 月 17 日

裁判・法律

4. ■ごみ出しに 1 万 5000 円 町内会退会者命じられた利用料！ 福井地裁 2025 年 4 月 22 日

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

2. ■町内会退会ごみ収集所使用権利 福井地裁年 1 万 5000 円で利用認める 2025 年 4 月 17 日

1. ■マンション廊下で炊飯…共用部分電源無断利用、住民でも窃盗罪？ 2025 年 4 月 22 日

騒音問題

1. ■マンション上階騒音…注意に「警察に訴えれば？」開き直る老人夫婦 2025 年 4 月 2 日

ルポ 秀和幡ヶ谷レジデンス

4. ■54 台防犯カメラで住民 24 時間監視「まるで北朝鮮」#1 栗田 シメイ 2025 年 4 月 6 日

3. ■ルポ 秀和幡ヶ谷レジデンス』より #2 栗田 シメイ 2025 年 4 月 6 日

2. ■土日は介護ヘルパーの入館禁止、渋谷の北朝鮮独裁体制 #3 2025 年 4 月

1. ■マンションが売れない事情とは『ルポ 秀和幡ヶ谷レジデンス』#4 2025 年 4 月

その他 解説

12. ■本物の高級マンションは"2 億ションから"って本当？ 2025 年 4 月 26 日

11. ■電気代高騰、管理費を 5000 円値上げされそう。値上げ拒否できるか？ 2025 年 4 月 15 日
10. ■「定期借地権付きマンション」。その安さの秘密とリスクとは？ 榊 2025 年 04 月 22 日
9. ■築年数古く「空き住戸化」が進むマンションの末路 牧野 知弘 2025 年 4 月 23 日
8. ■トランプショック「マンションを買いたい一般庶民」に朗報 牧野 知弘 2025 年 4 月
7. ■2042 年末築 40 年以上マンション 445 万戸「空き住戸化」 牧野 知弘 2025 年 4 月 22 日
6. ■武蔵小杉はなぜ「タワマンだらけの街」になったのか？ 昼間たかし 2025 年 4 月 6 日
5. ■港区タワマン卒業…マンション高騰時代の「終の棲家」戦略 沖 有人 2025 年 4 月 6 日
4. ■「人口減少→不動産暴落」を信じる人に欠けた視点 沖 有人 2025 年 3 月 8 日
3. ■自宅マンション爆騰「売却か？住み続けるか？」の判断基準 沖 有人 2025 年 4 月 6 日
2. ■解体費用をどうするかを真剣に考えるときがきた 廣田信子 2025 年 4 月 11 日
1. ■「このマンションを買いたい人がいます」チラシは本当？ 2025 年 4 月 5 日

その他

2. ■なぜ？街なかに相次ぐマンション建設 変わりゆく熊本の中心市街地 2025 年 4 月 13 日
1. ■郵便物 173 個宅配ボックス隠し…30 代配達員配達手間を惜しんだ仙台 2025 年 4 月 9 日

購入

6. ■東京圏マンション売って得した人・後悔した人、アンケート調査 2025 年 4 月 11 日
5. ■「スピード勝負」マンション争奪戦のリアル 価格急騰、低金利も朝日 2025 年 1 月 9 日
4. ■宝くじ化するタワマン購入競争のヤバすぎる内情 週刊現代 2025 年 4 月 7 日
3. ■全国で築 30 年以上マンション物件が過半数！ LIFULL HOME'S 2025 年 4 月 24 日
2. ■鹿児島 物価高騰の波 分譲マンションにも 修繕積立金事情 2025 年 4 月 22 日
1. ■熱海温泉付きリゾートマンション 200 万円 買っても大丈夫なの？ 2025 年 4 月 13 日

販売動向

2. ■首都圏コンパクトマンション、平均価格 5 2 4 8 万円…4 年連続上昇 2025 年 4 月 15 日
1. ■首都圏マンション、3 月平均価格は 2 年ぶり 1 億円台＝不動産経済研 2025 年 4 月 21 日

業者の動き

1. ■集合住宅で「アップグレードできる無料インターネット」提供へ 2025 年 4 月 11 日

海外

9. ■駐車禁止ステッカー貼られ…警備室で暴れたマンション住民 中央日報 2025 年 4 月 21 日
8. ■ソウル マンション駐車場の擁壁崩壊 2025 年 4 月 22 日
7. ■爆発音と飛び降りの悲鳴…ソウルマンション火災 119 番通報録音公開 2025 年 4 月 22 日
6. ■「家に水を持ち帰るな」清掃員へのパワハラ行為…韓国 2025 年 4 月 11 日
5. ■北朝鮮の 53 階建て高層マンションに崩壊の恐れ「壁の隅々にひび」 2025 年 4 月

4. ■動画 バッテリーが突然！ 高層マンション一室で爆発 中国 2025 年 4 月 7 日
3. ■ミャンマー地震死者 2886 人に タイ倒壊ビル、安全基準満たさず毎日 2025 年 4 月 2 日
2. ■地震で建設中のビル倒壊、中国企業に疑惑の目 タイ 時事 2025 年 04 月 02 日
1. ■世界のマンション～フランス編～ 管理会社管理者方式がほとんど 2025 年 4 月 2 日

犯罪

4. ■ マンション管理組合理事長の悪口書き込み疑い、69 歳女逮捕 2025 年 4 月 24 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202504/0018910112.shtml>

概要

- ① マンションの掲示物に管理組合の理事長の男性（75）に対する悪口を書き込んだとして、兵庫県警伊丹署は24日、名誉毀損の疑いで、同県伊丹市の不動産業の女（69）を逮捕した。
 - ② 逮捕容疑は4月18日午後6時50分ごろ、マンション1階に掲示されていた理事会議事録の男性の名前の横に「犯罪者 理事長 資格ナシ」と書き込み、男性の名誉を傷つけた疑い。調べに「17日から私は神戸と高知にいたので知りません」と容疑を否認しているという。
 - ③ 議事録への書き込みを見つけた男性が21日、署に通報。防犯カメラの映像などから女が浮上した。2人は理事会の運営方針巡ってトラブルになっていたという。
- （神戸新聞 NEXT）

3. ■ 男女の裸を盗撮した疑い、36 歳男を逮捕 神戸 2025 年 4 月 14 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202504/0018870444.shtml>

概要

- ① 男女の裸を盗撮したとして、兵庫県警兵庫署は14日、性的姿態撮影処罰法違反（撮影）の疑いで、神戸市兵庫区に住む会社員の男（36）を逮捕した。容疑を認めているという。
- 昨年10月6と8日の夜、自宅マンションから近くのマンションの一室に向け、望遠鏡機能付きデジタルカメラを使って20代の男女の裸を撮影した疑い。
- ② 昨年10月に近隣住民から「マンションのベランダから一眼レフカメラを構えている人がある」と情報が寄せられたという。近隣住民の証言や周囲の防犯カメラの映像から男を特定した。

2. ■ マンション小窓からスマホ差し入れ、着替中女性撮影 28 歳男逮捕 2025 年 4 月 10 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1847395?display=1>

概要

- ① 去年11月、福岡市中央区のマンションで着替えをしていた女性の裸をスマートフォンで撮影したとして、28歳の会社員の男が逮捕されました。男はこのマンションの住人（28）です。
- ② 去年11月29日午後5時ごろ、中央区長浜にあるマンション敷地内で、窓から録画状態のスマート

フォンを差し入れ、室内で着替えをしていた 32 歳の女性の裸を撮影した疑いが持たれています。女性が被害に気づき声を上げたところ、犯人は逃走。

③警察が防犯カメラの映像を調べるなどの捜査を進めた結果、同じマンションに住む容疑者の関与が浮上しました。スマートフォンからは被害女性の体が映った動画が見つかったということです。容疑を認めているということです

1. ■オートロック解除の後をつけエレベーター内でわいせつ行為逮捕 TBS2025 年 4 月 11 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1850152?display=1>

概要

①マンションのオートロックに入る女性の後をつけてエレベーター内で女性を押し倒したうえ、わいせつな行為をしたとして、37 歳の男が警視庁に逮捕されました住居不定・職業不詳容疑者（37）です。

②先月 28 日の午後 11 時ごろ、東京・中央区にあるマンションのエレベーター内で、このマンションに住む女性（20 代）を押し倒し、上半身を触るなどわいせつな行為をした疑いがもたれています。

女性と面識がなく、女性がマンションのオートロックを解除して入り口を通る際に後ろからついて一緒にマンション内に入った。「お酒を飲んでムラムラした」と供述しているということです。

③きょう（11 日）午前 1 時半ごろ、台東区のマンションでも同様のわいせつ事件が起きたため、周辺で警戒していた交番の警察官が容疑者を見つけた。

都内では、きょうの事件を含め先月下旬からエレベーターの中で体を触られるなど同様の被害が 6 件起きていて、警視庁は容疑者との関連を調べています。

事件・事故

5. ■東京・立川市 マンション 5 階男児転落重傷 TBS2025 年 4 月 16 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1859122?display=1>

概要

- ①きょう午後 1 時半ごろ、東京・立川市のマンションの 5 階から小学 5 年生の男の子（10）が転落し、頭の骨を折る重傷を負いました。
- ②男の子は自宅の玄関に鍵がかかっていたため、共用部分からベランダに移って中に入ろうとした際に、足を滑らせたと思われるということです。

4. ■10 階建てマンションから男性転落 事件事故の両面で捜査 札幌市 2025 年 4 月 14 日

<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/stf865cfec96949ebaf8fc9d2ed876de7#>

概要

- ①札幌市白石区菊水 2 条 3 丁目のマンションで、2025 年 4 月 14 日午前 10 時半ごろ「人が落ちた」と目撃者から 110 番通報がありました。40 代とみられる男性が 10 階建てのマンションから転落し死亡が確認されました。
- ②警察は男性の身元の特定を急ぐとともに、事件事故の両面で調べています。

3. ■大阪市 女性作業員死亡 マンション解体工事アスベスト除去作業中 2025 年 4 月 17 日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/ytfbc05300aeea40a093f4f8a507d3c700#>

概要

- ①17 日昼すぎ、大阪市北区のマンションの解体工事現場で、誤って有機溶剤を吸ったとみられる作業員 3 人が病院に運ばれ、1 人が死亡しました。
午後 1 時半ごろ、大阪市北区天満にあるマンションの解体工事現場の男性作業員から、「有機溶剤を吸って 2 人倒れている。私も気分悪い」と消防に通報がありました。
- ②20 代から 30 代の作業員 3 人が有機溶剤を使ってアスベストの除去作業をしていたところ、誤って吸い込んでしまったということです。3 人は病院に運ばれましたが、伊藤愛さん(32)が死亡しました。他の男性作業員 2 人は意識はあり、命に別条はないとみられます。

2. ■タワマン”の浴室で 80 歳と 51 歳の親子が倒れて死亡 大阪市 2025 年 4 月 9 日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/yt60bcb774123b45d7a9694d7033373d26>

概要

①大阪市港区の高層マンションの一室で 9 日未明、住人の 80 歳の父親と 51 歳の息子が浴室内で倒れているのが見つかり、その後、死亡しました。

浴室のドアには「硫化水素」と書かれた張り紙があり、警察が詳しい状況を調べています。

②9 日午前 5 時ごろ、大阪市港区弁天の高層マンションの一室の住人女性から「夫が浴室内にいる。扉に『硫化水素』と張り紙がある」と消防に通報がありました。

浴室の洗い場で女性の夫（80）と息子（51）が倒れていて、病院に搬送されましたが、まもなく死亡が確認されました。遺体には目立った外傷はありませんでしたが、現場は硫黄臭がしたということです。また、遺書は見つかっていないということです。

③この家は夫婦と息子の 3 人暮らしで、女性は「朝起きたら夫がいなくて、浴室のドアに張り紙が貼ってあり、ドアのすりガラス越しに夫が倒れているのがみえた」と話しているということです。

警察が詳しい状況を調べています。

1. ■男性死亡…清掃中転落か 昼前マンション屋上倒れて発見 埼玉新聞 2025 年 4 月 13 日

<https://nordot.app/1283950478043578663#>

概要

①11 日午前 11 時 50 分ごろ、埼玉県北本市朝日 2 丁目、マンションで清掃作業中の作業員から「屋上で同僚が倒れていて呼びかけに応じない」と 119 番があった。会社員男性（54）＝東京都中野区＝が、搬送先の病院で死亡が確認された。

②男性は屋上のエレベーター機械室に設置された 4 段の足場（3～8.2 メートル）で清掃作業中に転落したとみられ、頭部の損傷が確認された。

同マンションでは昨年 10 月から、大規模な外壁の清掃や塗装が行われていた。作業は 2 人体制で、もう 1 人は別の場所で作業をしていたという。署が落下した原因などを調べている。

火災

4. ■ 県営住宅の一室が全焼した火事 3人死亡 広島県 RCC 中国放送 2025 年 4 月 7 日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rcc/1839196?display=1>

概要

①広島県熊野町の県営住宅で一室を焼いた火事について、警察は 7 日、焼け跡から見つかった 2 人と、地上で倒れていた女性の死因を明らかにしました。

1 日午前 2 時過ぎ、熊野町貴船にある 13 階建ての県営住宅で、12 階の一室が全焼したものです。室内から、この部屋に住む高橋晶子さん（77）と息子の昌宏さん（45）の遺体が見つかりました。また、この部屋の真下にあたる地上には娘の雅子さん（48）が倒れていて、病院に運ばれましたが、死亡が確認されました。

②司法解剖の結果から、室内でみつかった 2 人のうち、晶子さんは火傷▽昌宏さんは急性一酸化炭素中毒

▽地上に倒れていた雅子さんは全身を強く打つなどしたことによる外傷性ショックが死因と発表しました。雅子さんは何らかの原因で 12 階から転落した可能性が高いとみられていて、警察は地上で倒れていた経緯のほか、消防とともに詳しい火事の原因を調べています。

3. ■ 相模原市のマンション火事 女性が一時ベランダに、自力で脱出 TBS 2025 年 4 月 25 日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1878042?display=1>

概要

①きょう（25 日）午前、神奈川県相模原市のマンションから火が出て、現在も延焼中です。この火事によるけが人は確認されていないということです。

②火元の住人とみられる女性が一時ベランダに取り残されていましたが、自力で脱出して無事でした。

2. ■ 岡山市 JR 大元駅前のマンションで火事 遺体は住人の男性（64）か 2025 年 4 月 16 日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rsk/1857766?display=1>

概要

①きょう午後 0 時 45 分ごろ、岡山市北区の JR 大元駅前のマンションの管理会社から「煙が出ている」と消防に通報がありました。消防車 11 台が現場にかけつけ、火はおよそ 30 分後に消し止められました。

②火事でマンションの 1 室が焼け、男性 1 人の遺体が見つかりました。この部屋の男性（64）は一人暮

らしで、連絡が取れていないということです。

1. ■大分市 7 階建てマンション火事 高齢姉妹病院搬送 2025 年 4 月 24 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/obs/1875188?display=1>

概要

①24日午前7時半過ぎ、大分市萩原で「煙が出ているのを見た」とマンションの近くに住む人から消防に通報がありました。この火事で7階に住む無職、土井良澄子さん（89）の部屋の一部、およそ10平方メートルが焼けました。

土井良さんは、90代の姉と一緒に暮らしていて、2人は大分市内の病院に運ばれ手当てを受けています。2人は煙を吸っていますが、意識はあるということです。

②土井良さんは「部屋にある仏壇のろうそくが倒れた」と話しているということで、実況見分を行い詳しい火事の原因を調べています。

防災

3. ■熊本市のマンション耐震化補助、利用申請なし 熊本日日新聞 2025 年 4 月 17 日

<https://kumanichi.com/articles/1747496>

概要

①熊本市が市内の古いマンションの耐震化を進めるために 2019 年度に設けた独自の補助制度の利用が、6 年間で 1 件もないことが 17 日、分かった。

古い物件ほど入居者の高齢化や資金不足で、耐震化のハードルが高くなるのが主な理由だ。資産価値の低下を懸念して耐震診断をためらうケースもあるという。

②補助制度は、1981 年に建築基準法が改正される前の旧耐震基準で建てられた築 40 年超のマンションが対象。耐震診断費は 3 分の 2 以内（上限 250 万円）、設計費は 3 分の 2 以内（上限 200 万円）、工事費は 3 分の 1 以内（上限 2500 万円）をそれぞれ補助する。

③市の 2021 年度の実態調査によると、市内のマンション 796 棟のうち 1 割の 79 棟が築 40 年以上。旧耐震基準は震度 5 強程度の揺れに耐える強度とされ、大規模地震に備えるために耐震化は喫緊の課題となっている。

市は、マンション管理セミナーなどを通じ補助制度を PR するほか、22 年度にはマンションの管理状況を把握するための登録制度を始め、約 8 割の管理組合とネットワークをつくって周知に努めてきた。しかし補助の申請は 1 件もない。

④市住宅政策課は「耐震診断だけでも高額な費用がかかる。古いマンションでは入居者の高齢化が進み、収入が減ってお金が払えないケースが考えられる」と分析する。実際に古いマンションほど長期修繕計画の作成率は低い傾向にある。

⑤16 年の熊本地震では 40 団地のマンションが全壊か大規模半壊と判断された。

住宅政策課は「マンションの管理を適正に進める上でも耐震化は必要だ」と強調する。管理組合などと連携しながら制度への理解を広げる考えだ。

2. ■対策有無で「震度 6」被害は変わる。同じマンションでの比較写真 3 つ 2025 年 4 月 5 日

<https://esse-online.jp/articles/-/32475>

概要

①数々の被災地に入り医療支援を行ってきた防災のプロ・国際災害レスキューナースの辻直美さんに「地震の被害とその影響」を教えてくださいました。

揺れ対策の有無による被害の違いも、実際の写真で比較します。地震の被害とその影響は意外なところにも広がります。もしものとき、具体的になにが起こるのかを知ることが、適切な対策につながりますよ。

②●ものが落ちる、倒れる、移動する、飛ぶ

「地震が起こると、家具やものがありえない動きをします」と辻さん。

大きく揺れればエアコンはドスンと落ち、本棚が倒れ、タンスや冷蔵庫は移動を始めます。「テレビなどの家電も、ゆうに数メートルは飛んできます」小さなインテリア小物だって“凶器”に変貌するから固定が必要なのです。

③●水道、電気、ガス…など、ライフラインが止まる

辻さんは「結果、なにが起こるのか具体的に把握して」と言います。

たとえば、断水すると食事や飲み水に困るだけではなく、トイレやお風呂、歯みがきや手洗いもできなくなります。「しかも、復旧には予想以上に時間がかかります。不便な非日常が何日も続くこともイメージしましょう」

●断水と停電でできなくなること

＜断水した場合＞・トイレ・風呂／シャワー・歯みがき・手洗い・ふき掃除

＜停電した場合＞・エアコン・スマホの充電・ATM・エレベーター・エスカレーター・自動ドア・冷蔵庫・IH 調理

●地震のあとの通電で火災が起きることも！

原因として多いのが「通電火災」。

停電が復旧して電気がとおったことで、暖房器具がついて可燃物に着火したり、地震で傷ついた電線から火花が飛んだりして火事になるのです。

「通電火災を避けるため、避難の際はブレーカーをきって」

④2018 年の「大阪府北部地震」。

辻さんの自宅マンションも震度 6 弱の揺れが襲いました。しかし、キッチンで調味料のボトルが 4 本倒れただけ。一方、お隣さんは現状復帰に 60 万円かかるほどの大惨事に。

●キッチン 辻さんの家（キッチン）すべての画像を見る（全 7 枚）

震度 6 弱が襲っても、辻さんの家のキッチンでは、調味料のボトルが 4 本倒れたただけでした。同じマンションの別のお宅では、現状復帰に 60 万円かかるほどの被害

●リビング 辻さんの家・リビング 辻さんの家では、リビングにはまったく変化がありませんでした。お隣さんの家ではものが倒れてきて、埋もれた住人が骨折してしまうほど。

●寝室 辻さんの家・寝室 変化のなかった辻さんの家。

同じマンションの別の家・寝室 ベッドに棚が倒れてとても危険な状態に！

比較すると、対策の有無によって大きく被害に差が出ることがわかりました。

⑤最後に「被災時のダメージを最小限にして、速やかに日常に戻るために行うのが防災なんです」と辻さんは言います。

被害を最小限にするための防災をこころがけてみましょう。『最強防災マニュアル 2025 年版』（別冊 ESSE）は発売中。

1. ■高層住宅の防災学ぶ 近隣住民ら約 30 人が参加 2025 年 4 月 4 日

<https://www.townnews.co.jp/0605/2025/04/04/779584.html>

概要

①平塚市紅谷町にあるマンション「セレストタワー湘南平塚」の自主防災組織は 3 月 22 日、防災意識を高めるための講習会をひらしん平塚文化芸術ホールで開催市消防本部予防課職員が講師となり、23 階建てで約 1 0 0 世帯が居住する同マンションおよび近隣住民約 30 人が参加した。

②講習では、高層マンションにおける火災発生時の行動や注意点に加え、災害時に避難用として機能するエレベーター、消火栓といった消防設備の設置場所や使用方法などを確認した。同組織長の山田剛弘さんは「改めて気づく点が多々あり、有意義だった」と話した。

行政の動き

3. ■都心のマンション探し苦戦 中野区、新築部屋 2 割に義務化へ 朝日 2025 年 4 月 22 日 <https://digital.asahi.com/articles/AST4P1FK0T4POXIE02KM.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

概要

①東京都中野区が、区内にマンションを建てる際は全部屋のうち 2 割を、バリアフリーに配慮した仕様にするを義務づける方針を固めたことがわかった。高齢者や障害者が暮らしやすい部屋が増えることが期待される。

②区によると、3 階以上で部屋数が 12 以上の集合住宅を建てる事業者に対し、2 割の部屋に、玄関と廊下に 80 センチの幅を設け、玄関、便所、浴室、廊下には手すりを設けるか、将来的に設置できる構造を用意することを条例で義務づける。違反した場合は、事業者に勧告したり、事業者名を公表したりするという。

加えて条例では、全ての部屋で、部屋内の段差をなくし、床をすべりにくくするよう努力することも求める。

③区はパブリックコメントの意見も踏まえ、早ければ 6 月の区議会で条例案を提出したい考えだ。区の担当者は「事業者は多少お金がかかることになるだろうが、誰もが暮らしやすい区になるために必要だと考えている」と話した。

車いすで生活する記者（藤井怜）は、この春、異動で盛岡市から東京に引っ越した。物件探しには本当に苦労した。中野区のような取り組みが広がることを願っている。

④ある賃貸物件検索サイトでは、都内の賃貸物件は 130 万件ほどヒットするが、「バリアフリー」で条件を絞ると 6 千件弱に。多いようにも見えるが、会社や取材先へのアクセスや悪天候時の移動、家賃などを考えると、候補はぐっと限られる。

条件に近い物件をネットで調べ、内見する、ということを何度も繰り返した。条件に合いそうと思っても、実際に内見してみると、ネットでは分からなかった段差や車いすが旋回できない狭い場所があった家もあれば、物件自体はよくても、周辺に坂が多くて諦めた部屋もあり、候補をあげるだけでも苦戦した。

「車いす持ち入れ不可」の物件があったことも衝撃的だった。オーナーに委ねられている部分も大きいようだが、仲介業者に理由を聞くと「車いすで傷がつく恐れがあるから」。子どもが遊んでいて傷がついたり、入居後に病氣やけがで車いすを使うようになったりする人もいるのでは、と思ったが、言葉をのみ込んだ。

⑤家賃が上昇を続けていても、都内の物件へのニーズは高く、貸し手は無理にバリアフリーに取り組まなくても借り手がつく。

市場原理の中では、バリアフリーの物件に限られるのは仕方ない面もあると思う。だからこそ、今回の中野区のように、バリアフリー物件が増える「しくみ」を公的機関がつくる意味は大きい。行政に尋ねればバリアフリー物件にぐんとアクセスしやすくなる、というメリットもある。他の自治体にもこうした動きが広がれば、街全体の住みやすさも向上するのではないだろうか。

2. ■新築マンション、全部屋の2割にバリアフリー義務化へ 東京・中野 朝日 2025年4月

<https://www.asahi.com/articles/AST4P1FK0T4POXIE02KM.html>

概要

- ①東京都中野区が、区内にマンションを建てる際は全部屋のうち2割を、バリアフリーに配慮した仕様にすることを義務づける方針を固めたことがわかった。
- ②高齢者や障害者が暮らしやすい部屋が増えることが期待される。

1. ■マンション固定資産税で課税ミス 別建物分を上乗せ 千葉・習志野 2025年4月16日

https://mainichi.jp/articles/20250416/k00/00m/040/091000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

- ①千葉県習志野市は16日、職員の入力ミスにより、2025年度の固定資産税・都市計画税の課税額に誤りがあったと発表した。あるマンションの住人に、間違って別のマンション分も課税していた。
 - ②マンションの住人40人に対して、誤って別のマンションの住人27人分の課税をし、1人当たり5700～1万1600円の過大な課税をした。
- 一方で、別のマンションの住人に対し、同9600～1万2800円の課税漏れが起きた。全体の影響額は、約28万6000円。
- ③複数の職員で課税システムへの入力作業をしていたが、チェックが漏れ、入力ミスに気付かなかった。システム内にエラー判定をする仕組みを作り、再発防止に努めるという。
- 市は対象の住人におわびの文書を送付。今後、税額を修正して増額分の請求と減額分の還付をする。

5. ■ 理事会外注時代にそれでも理事を続ける理由と役立ちツール 2025 年 4 月 15 日

<https://diamond.jp/articles/-/362406>

概要

①RJC48（マンション管理組合理事長勉強会）代表として、マンション管理組合が直面する悲喜こもごもを発信する應田治彦氏は、自身が住むマンションの理事をかれこれ 15 年ほど務めている。

IT の活用や外部管理者方式の導入などで理事会業務の効率化が進む中で、長年理事を引き受け続ける真意とは。住民主体の管理と効率化のバランスとに、どう折り合いをつけていくべきか。（ダイヤモンド・ライフ編集部）

②マンション管理組合の活動を数年単位で見ると、がんばる理事がいる期間は物事が進むけれど、そうでない人たちが理事に就くと計画が滞ってしまう期間があることに気が付きます。後者に共通しているのは、“公平を期すため”輪番で毎年理事を全員入れ替えるやり方です。私は、理事は立候補制にして 2 年ごとに半数改選にするやり方をお勧めしています。そうでないと、理事会としての継続性が保てないと思います。

③そもそもマンションの理事会運営が属人的になるのは、営利目的の組織でない以上仕方のないことです。優秀でやる気のある理事がいるのならば、ある程度権限を集中させた方が色んなことがうまくいくことが多いと感じています。

理事になりたいと自ら手を挙げる人がいないなら、いっそマンション管理士などの専門家や管理会社などに管理者業務を委託しようと、「外部管理者（第三者管理）方式を採用するマンションが、最近増えていきます。

外部の人に、管理者（＝代表者）や監事の業務を委託することで、区分所有者は輪番で回ってくる役員業務から解放されることになります。

管理組合にとっても、「役員のなり手不足を解消できる」「管理内容の適正化が進む」「迅速な意思決定と効率的な管理運営が行える」……といったメリットがうたわれますが、実際に外部管理者方式を採用しているマンションでは、管理会社が理事会業務を受注し、「発注者（管理者）＝受注者（サービス提供者）」という構図になっているケースが珍しくありません。

④管理組合の理事を務めるモチベーションとは何か。主体的に管理組合を運営する意義について、私自身は「昨日と違う今日、明日をつくるため」と捉えています。

そして、やるなら理事長になることをお勧めします。議題が承認されるかどうかは別として、自分のアイデアを提案できますから。それが楽しいと思えないのであれば、別に無理してやらなくてもいいと思います。

⑤マンションの資産価値については、投資物件と考える人とずっと住み続ける人とはおのずと捉え方が違ってきます。ずっと住み続けるのだから値段なんか気にしないという方もいらっしゃいますが、私は少し違うと思っています。

私は今住んでいるマンションを終のすみかと考えていますが、それでもいつかは相続するなり売却する時期がやってくるでしょう。自分が日々快適に過ごせるようにマンションを管理すると同時に、将来、相続または購入する人の目線に合わせて、マンションライフをアップデートしていくことも重要だと思っています。

⑥4000 万円で買ったマンションが 8000 万円に値上がりしたのであれば、8000 万円のマンションにふさわしい管理を意識すべきだと考えているのです。資産価値のためだけに管理しているわけではなく、次に買う人もハッピーになるような管理の視点も大切だと思っています。結果として、「情けは人のためならず」ということになるのではないのでしょうか。

⑦近年、管理組合業務の IT 化が進んでいます。

主に過去の資料のデータ検索と組合員間のコミュニケーションに使われていますが、この 2 つは分けて考えた方がよいでしょう。私のマンションでは、ZOOM 会議や LINE での議論は禁止にしています。たいてい、けんかになるからです。皆さん、徐々に高度なことをやりたがって「Slack を導入して議論しましょう」……などと始めるわけですが、仕事でも使いこなせないのに（笑）、理事会で使いこなせるはずがないんです。

⑧LINE については、議論しないで業務連絡や報告に使うだけならいいと思います。

議論は、実際に集まって対面で行った方が実は効率的なのです。意見があるなら、直接同じ場所で会って議論しないと真意は伝わりません。あるいは、さみだれ式に意見を LINE に流すよりも、月 1 回の理事会に書面にまとめて提出した方が、書いているうちに頭が冷静になるし、よほど建設的だと思います。

⑨実は、管理組合業務の IT 化で最も大事なことは、過去の記録のデータ検索です。

私たちの管理組合では、過去 200 回の議事録の数千ページを全文検索できるようにデジタル化しています。10 年前に同じ問題を検討した時の経緯を瞬時に閲覧できることには大きな意味があります。また、組合員間でファイルを共有するなら、使い方のハードルが比較的低い Box をお勧めします。

⑩管理士の報酬は決まった値段があるわけではないので、1 時間 1 万円の方もいますし、5000 円ぐらいでやってくれる方もいます。稼働時間は、戸数と関係なく管理組合 1 件当たりで月に 10 時間ぐらいが目安です。1 時間 1 万円なら月に 10 万円になりますから、100 戸で割ると月 1000 円です。管理会社に支払っている毎月の管理費を 1000 円値上げするといったら大騒ぎになるわけですから、ある程度の戸数のあるマンションでないと管理士は雇えないと思います。

管理会社にも管理士資格を持っている方が大勢いますが、たとえその方がどんなに優秀であっても立場が違いますよね。お金をもらう側が支払う側のアドバイスをするというのはどう考えても利益相反ですから、やはり第三者的な立場の方を探しましょう、というのが私の考えです。應田治彦マンション管理士、RJC48（マンション管理組合理事長勉強会）代表。

（ダイヤモンド・ライフ編集部）

4. ■ 64 歳・新米理事長の改革【前編】管理会社へ抱いた危機感 森田 聡子 2025 年 4 月 17 日

<https://media.finasee.jp/articles/-/15828?sm=20250417>

概要

①定年の直前に都内にマンションを購入した橋本浩さん（仮名）。

「駅からやや歩くのを除けば、物件自体の評価はまあ満足」と言いますが、気になっていたのが管理会社のことでした。橋本さんのマンションの管理会社は大手不動産会社系で、メディアの管理会社ランキング上位の常連です。しかし、橋本さんたち住民と直接接する管理人や担当者の印象はどちらかと言えば悪い方で、メーカーの営業職としてお客様第一を心掛けてきた橋本さんからすれば対応も全く物足りないものでした。

②昨年初めて理事長を務めることになった橋本さんは、帳簿などを確認して、さまざまな費用がマンションの規模に比して割高ではないかという疑念を持ち始めます。そこで問い合わせたマンション管理の NPO（非営利組織）からある専門家を紹介されたのです。橋本さんはその専門家とともに、わずか 1 年で管理会社そのものや、管理会社との契約の方式を変えるという大改革をやり遂げます。

③橋本浩さん 東京都在住 64 歳 会社員（雇用延長） パートの妻と 2 人暮らし。金融資産 3500 万円（世帯）。

私は転勤族だったため、なかなか一カ所に落ち着くことができず、定年を前にしてようやく自宅マンションを買いました。3 階建て 20 戸の小規模マンションですが、販売したのは大手不動産会社で、当初からその系列会社が管理会社を務めてきました。

管理会社の担当者も入社後数年の若者で、総会の時など返事はいいのですが、当時の理事長が「うちのような小規模マンションは売り上げにつながらないから優先順位が低いらしく、積極的に動いてくれない」とこぼしていました。

④私のマンションの管理組合は 2 年ずつ持ち回りで理事を務めることになっていて、昨年、初めて理事長職が回ってきたのを機に私自身もいろいろ調べてみることにしました。

定年後も雇用延長で働いてはいましたが、コロナ禍以降は在宅勤務が増えていたこともあり、正直、時間はたっぷりあったのです。

⑤私が気になっていたのは、マンションの運営でした。

どこもそうだと聞きますが、販売時には管理費や修繕積立金が低く設定されています。ですから、私のマンションでも既に 1 度値上げをしたのに、最近の物価上昇を受けて 2 度目の値上げが議題に上がっています。まだ新しく世帯数も少ないので滞納こそ発生していませんが、非効率的だと思う点が幾つかありました。例えば、空きばかりの駐車場です。そもそも 20 戸しかない都内のマンションに 8 台分もの駐車スペースを作って駐車場代で儲けようという発想自体がおかしいと思うのですが、この駐車場の利用料が周辺と比べても明らかに高く、入居者さえほかの駐車場を契約するほどでした。空きばかりの駐車場問題は早くから理事会でも問題視されていたものの、理事からの一部を駐輪場に改築したらどうかという提案に対しても、管理会社の担当者は「駐車場の構造が複雑のため工事費用がかかる」などと逃げ腰で、身のある計画を示してくれないようでした。

⑥自分が理事長になって気づいたことがたくさんありました。

定期点検などの業者はいつも同じで小規模マンションの割には料金が高いこと、さらに、ちょうど火災保険の見直しのタイミングだったのですが、私がネットなどで調べて保険料が安い保険会社を提案したら、管理会社の担当者から「当社はその会社と代理店契約を結んでいないので、どうしてもその会社がいいということでしたら管理組合として契約してください」と言われてしまいました。

⑦私のマンションの入居者は30代の若い人が多く、世間的にはなり手不足と言われる管理組合の活動にも比較的熱心です。理事会に出て、管理適正評価制度や修繕積立金の運用などの質問が相次ぐのですが、管理会社の担当者はそれにもほとんど答えられません。こんな状態で、このマンションは大丈夫なのだろうかという不安が日に日に強まってきました。

折も折、理事の一人から神奈川県タワーマンションで管理組合が住民から資産運用のプロを募って自発的に修繕積立金を運用し、相当な運用益を出したという話を聞き、「管理会社任せでなく、自分たちが動かないとダメだ」と思うようになりました。そんな時に知り合ったのが、マンション管理士の資格を持つ能代さん（仮名）でした。

3. ■64歳・新米理事長の改革【後編】 マンション再生物語 森田 聡子 2025年4月17日

<https://media.finasee.jp/articles/-/15829?sm=20250417>

概要

①そんな時に、マンション管理士の存在を知ったのです。

きっかけは、理事長として相談を持ちかけたNPO（非営利団体）からの紹介でした。能代さんは、自宅マンションで自ら手を挙げて管理組合の理事長を長年務め、管理体制を改革した人です。初対面の時に「管理会社任せにしていたら、滞納どころか所有者不明の居室まで出てきて危うく“ホーンテッドマンション”になりそうだった」とご自身の経験をユーモアも交えながら話してくれました。

②「マンション管理の主役は利害関係が直結する住人。管理会社には期待しない方がいい」という能代さんの意見には、ほかの理事や居住者の有志も賛同し、能代さんにコンサルに入ってもらうことにしました。点検や小規模の補修、工事などを行う際も、能代さんは信頼できる業者数社から見積もりを取り、価格や内容の違いについて丁寧に説明してくれました。

それにより、私たち住民はただ安いというだけではない、マンションの状況に合わせた業者を選ぶことができました。

③それまでも管理会社が相見積もりを取って理事会で検討するスタイルでしたが、今思えばそれは、出入りの業者にお墨付きを与えるための“出来レース”だったような気がします。能代さんは理事長経験が長いだけあって、上階の騒音や生協の宅配箱の置き場で住民同士がトラブルになりかけた時も、双方の住民の主張を丁寧にヒアリングし、一方だけが有利にならない形で解決を図ってくれました。

④能代さんと共に歩むことを決めた私たちは、先日の総会で、これまでの管理会社との契約を延長せず、能代さんが推薦してくれた新しい管理会社と「一部委託」の契約をする議決をしたのです。一部委託とは、従来の「全部委託」と管理組合による「自主管理」の中間で、管理員業務や清掃業務など一部の業務を管理会社に委託する方式です。能代さんがコスト面の見直しを進めてくれたこともあり、管理費用は大幅に削減されました。総会で議決を終え次期理事長へのバトンリレーをした時は、サラリーマン時代に大きなプロジェクトをやり遂げた時くらいの達成感がありました。あと1年は理事として残るので、若い新理事長を陰ながら支えていこうと思った次第です。

⑤能代さんからは、将来の大規模修繕に向けて修繕積立金を安全性の高い債券で運用していったらど

うかという提案もありました。今後は、普通預金口座に放置されたままの修繕積立金を、先の神奈川県
のタワーマンションの管理組合のように「運用して増やす」ことも考えていきたいと思っています。私たちと能
代さんの改革はまだ続きます。

2. ■ マンション管理費節約 電気一括契約、保険期間 10 年など 520 万円減 2025 年 4 月 3 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/900021909.html#

概要

①スカイツリーが目の前に見える足立区の分譲マンションです。広さ 74 平米、3LDK の管理費は月およそ 1 万 4000 円で、修繕積立金は 1 万 9000 円ほどです。居住者 山内さん（74）足立区のマンションの平均管理費は、70 平米で月およそ 1 万 7000 円。

3000 円安くなっています。

②イニシア千住曙町自治会 滝井康彦理事長「思いつくことは全部やっている。一括受電サービス、要するに電気。515 戸、皆さんに印鑑を押してもらい、年間で約 500 万円が安くなりますと」行っていたのは徹底的な節約です。家庭ごとだった電気の契約をマンション一括で結び、520 万円のコストダウンに成功。保険の契約年数を 1 年から 10 年に延ばすなど、350 万円の割引も実現しました。さらに、駐車場を外部に貸し出し、年間 800 万円の収入も得ています。

③しかし、ただ節約するだけでは住民も息苦しくなってしまう。

そこで、1200 万円かけてフィットネスやカラオケルームを設置しました。こうした努力と、昨今のマンション価格の高騰で、坪単価は新築時の 150 万円から 300 万円に倍増した。

滝井理事長「（大規模修繕を）やる時に（積立金）15 億があった。半分使いました。だから半分まだ残っている。明日また大規模やると言っても、できるぐらいの余裕。赤字にならずに築 60 年まで払える試算はできている」

④横浜市が月に一度開催する管理組合の交流会参加者「一番大変なのは、孤独死にあった時の対応。

「孤独死について何か市は協議している？」

横浜市「この場で正式に答えられるものはないが、（対応の）連携はしていきたいという機運は高まっている」自治体も危機感を抱き、実態の把握に乗り出しています。

⑤豊島区 都市整備部 住宅課高木隆之係長「このポストは結構チラシがたまっているのは気になります。管理人室はありますが、使ってはいませんね」

豊島区は、全国で初めて分譲マンションに管理状況などの届け出を義務付けましたが、届け出がないマンションがあとを絶ちません。「本当に一部の方に任せている。そこマンション管理の一番の問題点。目の前に危機感はない。そういうマンションが一番最初に老朽化を迎える。なかなか有効な手立てを打つことができていないという点では、危惧を感じる」。

（「グッド！モーニング」2025 年 4 月 3 日）

1. ■ 中古物件の評価に差が付く「管理」の決定的な特徴 ダイヤモンド 2025 年 4 月 8 日

<https://diamond.jp/articles/-/362387>

概要

①RJC48（マンション管理組合理事長勉強会）代表應田治彦氏に聞いた。

マンション管理適正評価制度については、1 年程度のうちに評価を受けるマンションが1 万棟を超えるでしょう。最近、各デベロッパーのフラッグシップ的なマンションでは、この評価制度を受けていないと許されない雰囲気になっています。

特に大手デベロッパー系の管理会社には、自社の管理するマンションが「五つ星」であるのは当然だというプライドがあり、他社の管理物件との差別化のために熱心に取り組んでいます。

②ただし、新築や築浅のマンションが高い評価を受けやすい一方で、築 20 年以上の既存マンションにはとてもハードルが高い制度になっています。高経年マンションにとっては、向こう30 年の大規模修繕の資金計画をとんでもない額に上げないと認定・評価基準がクリアできないからです。

本来、マンションのスラム化防止こそが国の考えていた目的だったわけですから、本当は築 20 年ぐらいのマンションでも頑張ればクリアできるような制度が望ましいと思います。

③実際に、評価制度を受ける過程で長期修繕計画を見直そうという管理組合も増えています。

今の資金計画で進めて 30 年後も大丈夫か、それとも資金ショートするのか、それらを可視化したことは意味があることだと思っています。認定が取れて高い評価を受けられるマンションとそうでないマンションとは、リセールバリュー（再販時の資産価値）に違いが出てくるという流れになりつつあるのは確かです。

④修繕積立金の資金計画は、管理組合定期総会の資料に必ず記載されています。

24 年 6 月に「マンション標準管理規約」が改正され、区分所有者への周知と再販住戸購入予定者などへの修繕積立金変更予定の開示が推奨されていますが、区分所有者以外は閲覧できないマンションもまだまだあります。

中古マンションの購入者にとっては、長期修繕積立金がどうなっているかは大事な判断材料ですから、見せてくれないマンションには何かあると疑った方がよいでしょう。

⑤最近では、管理会社に支払う管理委託費の値上げもよく話題に上ります。世の中の物価の上昇率よりもマンション絡みの資材や人件費の上昇率の方がはるかに上回るからです。

24 年 10 月に火災保険料の参考純率（損害保険料率算出機構が提供する料率）が 13%引き上げられたことで、マンション保険（共用部分の損害保険）の保険料も値上げされます。多くの管理組合は 5 年に一度更新時期を迎えますが、保険料の改定はほぼ毎年行われ、近年は特にその上昇幅も大きいことから、5 年たつと次期の保険料がそれまでの 2～3 倍になるケースも珍しくありません。特に築 20 年を超えたマンションでは漏水事故の発生率が高くなり、保険料が一気にアップします。

⑥ただし保険料は工夫次第で下げられる部分でもあるのです。

もし、今住んでいるマンション保険の契約期間が 1 年更新のままだったら、これを最長の 5 年に見直すことによって保険料率が約 10%割引になります。値上げトレンドの中で、保険料を 5 年間固定できるメリットは大きいです。また、一度保険を使うと、1 万円の修理でも 1 億円の修理でも同じ 1 回にカウントされて、次回更新時の保険料率に影響してしまいます。免責額をやや高めに設定し、保険は高額な修理に対し

て使うことに徹し、軽微な修理であれば適用しない方が、結局のところリスク対策コストも下がります。同じ理由で、個人賠償責任保険を特約から外すことを考えてもいいでしょう。

⑦地震保険も、加入するかどうか検討した方がいいでしょう。管理組合が加入する地震保険の補償対象になるのは、地震や噴火、津波やこれらに起因する共用部分の火災・損壊・埋没・流失です。ある程度の金額の地震保険に加入しようと思うと、その分付帯する火災保険の金額も上げざるを得ません（地震保険の契約額は、火災保険の契約額の30～50%の範囲内）。

⑧マンション保険に加入する際は、必ず複数の保険会社から見積もりをとりましょう。地震保険は、国と保険会社が共同運営しているので各社とも補償内容も保険料も同じですが、マンション保険は会社によって補償内容が著しく違います。自分のマンションに適した補償内容で、かつ適正な保険料のプランを選ぶようにしましょう。

これらの工夫によって、保険料のコストダウンを図ることは可能です。

談合

6. ■マンション大規模修繕談合 公取委新たに数社に立ち入り検査 毎日 2025 年 4 月 23 日

https://mainichi.jp/articles/20250423/k00/00m/040/081000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①マンションの老朽化に伴う大規模修繕工事を巡る談合疑惑で、公正取引委員会は 23 日午前、独占禁止法違反（不当な取引制限）の疑いがあるとして新たに数社を立ち入り検査した。関係者への取材で判明した。

②公取委は 3 月 4 日に工事施工会社約 20 社を立ち入り検査し、大手ゼネコン子会社などへの追加検査も実施。これまでの調査過程で談合への関与が浮上しているのは数十社に上る。

5. ■業界ではみんな知っていますよ マンション大規模修繕『談合』 2025 年 4 月 13 日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/420901?page=1>

概要

①報道によると、修繕工事の候補となった施工業者たちが見積もり合わせや入札の際に、事前調整をして工事価格や受注者を決め、施工費を不当につり上げていた疑いがあるという。

事情に詳しい関係者は匿名を条件に FRIDAY デジタルの取材に応じ、おおむね報道の通りと認めた。この関係者によると、この事案は関東地方の数カ所のマンションの管理組合が大規模修繕をする際、候補として選んでいた約 20 社が談合をしていた疑いがあるという。

その後の新聞報道では、公取委が設計コンサルタント数社も調査しているとの報道も出ている。

②「とうとう来るべきときが来た。ずいぶん時間がかかった」土屋輝之さんだ。

土屋さんは、マンションの大規模修繕で談合が横行していると何年も前から警鐘を鳴らし続けてきた。だが、当局がマンション大規模修繕で談合の摘発に動き出したのは今回が初めてのケースとなる。「マンションの大規模修繕で、これ（談合）は周知の事実です。業界ではみんな知っていますが、発言するのはタブーでした」（土屋輝之さん）

③土屋さんが、ある大規模修繕前のマンションの管理組合を訪ねたとき、マンション管理会社の下請け会社の担当者が「管理会社」のユニフォームを着て建物の劣化診断をしていた。後日、これとは別のマンションを訪ねると、建物の劣化診断をしていた同じ担当者が、今度は「施工会社」の社員として修繕工事の仕事をしていた。つまり、先のマンションでは、管理組合がマンション管理会社に修繕工事の施工業者選定のコンサルタント業務を委託したが、各社から見積もり資料を受け取る前に施工予定の業者が決まっていた。実際、最終的にその業者が仕事を引き受けていたという。茶番劇のような話だ。

4. ■関係者が明かすマンション談合工事の中身と問題の根源 週刊現代 2025 年 4 月 22 日

<https://gendai.media/articles/-/151246>

概要

①3 月 4 日午前公正取引委員会（公取）が大規模修繕工事を行う大手 20 社に談合の疑いで一斉に検査に入ったのだ。

「検査には最大 15 人程度の検査官が入った社もあったと聞いている。任意なので基本は穏やかなやり取りですが、社員は皆、青ざめていました。PC や社内サーバー、メールなどの情報やスマホ、手帳などを要求されました。業界は大激震ですよ」工事会社社員。

「この日の検査は応援含めて 200 人以上の公取の検査官が動員されたそうで、本気度が伺えます。その後に入られた社も含め、これまでにおよそ 25 社の工事会社に立ち入り検査が入ったそうです。さらに、設計コンサルタント会社数社にも聴取が行われたと聞きます」

②「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」だ。

「ニットクメンテ」は 3 月 5 日に自社 HP で検査を受けたことを公表した。

『週刊現代』の取材では、「ティーエスケー」「三和建装」「ニーズワン」の 3 社も 3 月 4 日に公取に検査に入られた事実を認めた。

その後、「シミズ・ビルライフケア」「建装工業」など数社にも公取の検査が入ったと報じられている。

関西の工事会社にも検査が入ったとの情報もある。

③『週刊現代』では設計コンサルタント会社の大手数社に対しても、公取からの検査や事情聴取の有無に対する事実確認を問うたが、うち 3 社は明確に否定しなかった。

④また、マンションなどで使う機械式駐車場の設置を巡っても、公取は 3 月 24 日に、大手 8 社に独占禁止法違反（不当な取引制限）を認め、うち 4 社に総額約 5 億 2000 万円の課徴金納付命令を出している。

「直近で公取が入った会社は、名前が上がってない社も含め、見積だけでなく、決まった工事も契約前であれば辞退する会社が増えています。ただ、悔しいのは公取が入ってない会社にも我々と談合をやっていた社は複数あり、今はそこに仕事が流れてしまっている状況です」

⑤別所謙毅氏

「今回の公取の検査先で名前が上がった業者はいずれも業界大手です。つまり、彼らを頼る管理組合の多くが談合の被害に遭っているとも考えられます。談合はまさに業界ぐるみの慣習であり、正直、『ようやく動いてくれたか』という印象です」

⑥今回の注目点は、工事の業者選定にも関与する設計コンサル会社にも聴取行われたとされる点だ。設計コンサル会社は、国交省により「自社がバックマージンを得られる工事業者が選定されるように不適切な工作をする」と警鐘の通知（17 年 1 月）がされていたが、全く改善されていなかったことになる。

「設計コンサル会社は、工事会社の資本が入っているケースもあり、実際には管理組合側の立場を装った工事会社の別働営業部隊と見ることができます」（業界関係者）

⑦また、今後は管理会社もなんらかの形で事情が聞かれるのではないかと、との見方もあるという。というの

も、大規模修繕工事の談合は、施主である管理組合の支援をする立場でもあるマンションの管理会社の協力なくしては困難だからだ。

管理会社も実際には、管理組合から儲けを得る事業会社であり、大規模修繕はその大きなチャンスだからだ。

⑧同関係者が談合の舞台裏を明かす。

「管理会社は最終的に業者を決める管理組合に一番近い事業者で、修繕積立金の残高を把握している。それがいわば大規模修繕工事受注の目標価格になります。長期修繕計画（長計）は高めの目標額を修繕積立金として貯めてもらう為のプレゼン資料のようなものです。1 社が作るため、客観性がなく、ただの『言い値』なのですが、今は『物価高』と言えば、数字を盛りまくっても信じてもらえます。長計に対して『足りないから値上げ』という報道を見るたびに『あ〜あ』と思いますね。」

⑨「そして大規模修繕の計画が動き出すと、管理会社は、まず、自社が元請けとなる『責任施工』での工事を狙います。この方式はできるだけ高く受注し、安く下請けに“丸投げ”した差額が丸儲けできる方式です。競争原理がないので、基本的に高額なのですが、それでも都心部の財閥系ブランドのマンション住民は、「高かろう、良かろう」と思って決めてしまいます。この方式が全体の 2 割です。

大抵の組合は、工事業者を競争原理で決めると期待される『設計監理方式』となるので、管理会社は『実績がある』などと設計コンサル会社を紹介します。しかし、もちろん裏で繋がっていて、紹介するのは高額なキックバックを支払ってくれる設計コンサルです。管理会社は設計コンサルと工事会社からも紹介手数料や住民対応を名目に合法的にキックバックを得るのです。ただ、今後は公取や税務当局が入ってこれらの収入が問題視される可能性があるかもしれませんが」

⑩そして今度は工事を受注する会社がどう決まるかだ。同関係者「実は 2 ヶ月に 1 回くらいで各社の工事担当者が集まる、文字通り、談合のような会があります。

ここで設計コンサル会社などから得た工事予定情報の物件の中から、それぞれの会社がやりたい物件を決めます。選定基準は利益も考慮しますが、他の要素としては、会社から工事物件までの近さや人員の空き具合などです。これで受注する会社が業者間で勝手に“内定”し、その会社は業界内では『チャンピオン』と呼ばれます。

もちろん、工事会社を最終的に決めるのは管理組合なのですが、ここからどう“誘導”するかが、設計コンサルや管理会社の腕の見せどころです。設計コンサルは管理組合には公募を勧め、その際、『大手の方が安心だ』などと説明し、資本金 1 億円など高めの条件を設定してもらいます。そうすると、必然的にいつものお馴染みの談合メンバーの会社だけになります。そして、割高な談合価格帯で、価格調整をして、チャンピオン業者が一番安く、一番いいプレゼンにして落札に誘導します。そして、チャンピオンを回しあう。これが、談合スキームです。

⑪なお、当て馬として使われる各社見積書はチャンピオン業者の担当者 1 人が作ることにしています。見積書の内訳で、例えば単価と数量の数字が逆、などの凡ミスがあると、各社の見積書のミスが同じ箇所が発生するのはアルアルですね。

ですが、管理組合は細かいところを見ないのでまあ、バレませんが」（関係者）

⑫「スマート修繕」社長豊田賢治郎氏「談合工事の場合は適正価格から 20～50%程度割高になってしまいます。機械式駐車場やエレベーターのリニューアル工事だと、弊社の減額事例などから、2 倍以上に

なっているケースも多いと考えられます。特に参入業者が少ない設備系の更新工事は高額化しやすい印象です」

⑬談合は工事会社だけでは不可能な点だ。

重要な鍵を握るのは、設計コンサル会社、そして管理会社だ。

「考えてみてください。工事の談合は談合グループ以外の業者から見積もりを取られてしまえば、崩壊してしまいます。『談合工事』にするには、管理組合が取る相見積先の工事会社の全社が協力し合う状態（談合）が成立の前提条件になります。例えば、ある修繕委員会の役員が談合グループではない『X社』という工事会社も良さそうだから、見積もりを取ってみよう』となれば、X社は談合価格ではないので、談合は崩れてしまい“適正価格”になってしまいます。つまり、談合の成立は、管理組合に勝手に見積もりを取らせないようにして『見積もり業務を談合業者間で囲い込むこと』が重要になります。そしてその成否は管理会社や設計コンサルタントなど、管理組合の支援をする会社の“調整能力”なしには成立しないと書いても過言ではありません」

⑭そもそも、管理会社は大手だと数千棟のマンションを管理しており、大規模修繕に関しても豊富なデータを蓄積している。同等条件のマンションで、うまくやった管理組合のデータもあるなかで、相場より高額な見積になっている場合は必ず分かる。見積書の内訳には工事項目別に単価と数量があり、不自然な値や無駄な工事項目かどうかは、他のマンションでの工事実績に照らせば一目瞭然だからだ。

⑮本来は、管理会社の顧客目線が機能していれば、談合工事自体、本来は発生しにくいはず。それでも、談合工事が蔓延している理由は管理会社自身も“共犯関係”でないと説明がつかない。

「管理会社は様々な管理項目から事実上のキックバックを紹介手数料などの名目で得ます。中でも、工事からの収益のウェイトは大きい。ポイントはこれらの手数料は、住民側のあずかり知らないところで、BtoB で工事会社から管理会社に渡るとい点です。知らないところの取引分が見積に上乗せされ、住民が支払う費用が結果的に高額化してしまうのです。この手数料は工事ごとに発生する場合もあれば、年額で管理会社にショバ代のように支払ってお抱え業者のようにになっている場合もある。」

⑯「先日、私が担当した屋上防水の1000万円の工事では、役員さんが直接、ウチを評判で見つけてくれたのに、そのマンションの管理会社からは10%分の上乗せを求められました。これは公取が入って以降の話です。『何もせず、100万か』と思うのですが、結局、それを支払わないと、その管理会社系列の他物件で仕事ができなくなる。例えば住民が社名を上げてくれても理事会などで管理会社の根回しで葬られるのを知っているからです。この構図は大規模修繕も一緒です。談合はもちろん我々が悪いのですが、管理会社にも大きな原因があることは知ってほしい。おそらく、“川上”で組合さんを囲っている管理会社のピンハネ体質が変わらなければ、談合をやる会社に発注がいくだけで、真面目な工事会社ほど損をする。ほとぼりが冷めればまた同じことの繰り返しでしょう」

⑰あるマンション管理士が証言する。

「関東の中規模マンションの大規模修繕工事の際、役員が独自に見積もりを頼んだ工事業者が現場マンションに来た時です。情報漏洩を恐れ、社名を明かさずに頼んでおいたそうですが、管理人が『名刺だけでも置いて行ってもらわないと私が管理会社から怒られるんです』と泣きついてきたそうです。仕方なくその社が名刺を渡すと、後日、その会社に『別の工事で下請けで使うようにするから、今回は辞退してくれ』と設計コンサルから連絡がいったそうです。これは『競合排除』といってよくあるパターンです。見積もりに

来た業者が分かれば、金額が出る前なら、“交渉”できるのです」

⑮また、首尾よく管理組合が適正価格で見積もりをとったとしても、今度は怪文書が撒かれることもあるという。

「『あの会社と推薦した役員が裏で繋がっている』とか『あの会社の工事では、過去に作業員がバルコニーから侵入し盗難が起きていた』など、根も葉もない文書が全戸に撒かれたことがありました。役員が防犯カメラを見せてくれと言っても管理会社にはプライバシーを理由に断られました」（前・同）

⑯こうした不適切行為は管理会社や設計コンサル会社だけでなく、管理組合側の役員も、立場を悪用すれば可能だ。さらには設計コンサルタント会社が身分を隠して居室を購入して役員に立候補し、受注を誘導するといったケースも既報の通り談合工事であっても高額な費用をかけたなら、せめて工事品質だけは期待したいが、残念ながら談合の工事は手抜きが多いという。

須藤桂一氏「談合案件と思わしき工事には酷い施工が少なくありません。というのも、工事を監督する立場でもある設計コンサルには工事会社からキックバックが渡っているため、手抜き工事が見過ごされやすい。また、談合で仕事が回ってくるため、工事品質向上の動機に乏しく、施工に悪影響が出ます。実際、私がコンサルに入った割高な大規模修繕では、手抜き施工だらけです。防水や塗装の塗布量も規定の品質に達しておらず、部材の接合部分のシーリングは古いものを除去せず、“増し打ち”です。タイル補修もやらずにお金だけ請求する事案も確認しています。悪質な設計コンサルや管理会社と付き合うような工事会社は仕事を取ることにコストを費やしていて、ひどい施工レベルのものが少なくありません」

⑰談合はどう防げばよいのか。まずは工事の適正価格を知ることだ。業界関係者によれば、談合を排除できた場合、標準的なマンションでは1戸あたり120万～130万円程度に収まるといい、関西なら10～20%安く、北海道や東北は逆に10～20%程度高くなるという。これ以上の金額だと、まずは談合を疑い、別ルートで業者名の情報漏洩に注意し、見積を取り直すことが重要だ。

「設計コンサル会社に工事設計だけ依頼し、戸あたり120万円程度の費用の上限を設けた上で管理組合が業者を探す方法もある。情報漏洩に気を付けつつ、業者は自社施工を謳い、年に2～3物件以上の施工実績がある工事会社が望ましい」（住宅ジャーナリスト）

⑱須藤氏「現状、12～15年周期で大規模修繕工事が行われることが多く、これは国交省のガイドラインでも紹介されていますが、この工事周期は義務ではありません。あくまで実施頻度の平均値データを紹介しているだけで合理性の根拠はなく、このスパンで工事をやるのは、早すぎると考えています。私の顧客マンションは、大規模修繕を特定周期で決め打ちせず、必要性が判断された段階で工事を実施するというスタンスです。その結果、平均的な修繕周期は18年に収まっていますが、問題は出ていません。ちなみに、UR都市機構も管理物件での外壁や防水などの修繕は『概ね18年以上経過したもの』とHPで明記されています」

⑲外壁タイルは10年を経過したものは全面打診検査の法的義務があるが、'22年からドローンを使った安価な赤外線検査も適応可能になった。

「赤外線検査でリスク度が高い箇所だけ数十万円程度のロープ工法でピンポイントに修繕し、大規模修繕工事自体は先延ばしにできます。ちなみに、弊社が入居する銀座のビルは築60年超ですが、一度も大規模修繕をしていません。もちろん細かい部分で、リスクが判明した箇所など必要な部分の修繕はしていますが、本来はそれでも問題ないのです。こまめに小修繕だけで済ましているマンションでも、大金をかけ

て修繕しているマンションと比べても、数年経てばその差は一般人ならほぼ意識しない程度です」一番問題なのは無関心でいることだ。ここに悪い業者が付け込んでくる可能性は十分、留意すべきだ。

3. ■全住戸 100 万円以上強制負担…！水面下で蔓延る「マンションの点検商法」 2025 年

<https://gendai.media/articles/-/151248>

概要

①マンションの共用部分の給排水管の工事については、既報の通りだが、こちら「工事会社から管理会社にキックバックが流れるのが一般的」（業界関係者）

この配管の交換工事で問題なのは、建物の構造や管の本数により、1 戸当たり 50 万～200 万円ほどと、莫大な金額がかかる点だ。そして、この工事がかなりあやふやな根拠をもとに行われているという。

②配管工事関係者が匿名を条件

「配管は、マンションの中でも工事をしない限りは見えないところです。専門性が特に高く、工事の実施が業者の言いなりになってしまっている現実がある。そして大きな売り上げが見込めるので業者はどうしても工事をやりたい。悪質な業者だと、マンションとは無関係の劣化した配管の画像を偽って提出し、『すぐにも工事が必要』と言うのです」

③配管の交換タイミングは、配管の厚み（肉厚）が長年の水流により、すり減って肉厚の残りがわずかになった時だ。劣化診断ではサンプルの配管を調べ、新築時から現在までの肉厚のすり減り具合から『減肉スピード』を測り、残りの肉厚から耐用年数を算出する。

また金属製の管であれば、内視鏡調査などで錆が酷く、詰まりやすいかを調べ、漏水が頻発し始めた時が交換時だという。この内視鏡調査やサンプル調査は、住民に知識がないのをいいことに、実はかなり詐欺的な場合もあるというのだ。

④同関係者

「私が知る例は、西日本の築 40 年 500 戸の大規模マンションのケースです管理会社から勧められた配管の診断では、『配管同士を接合する継手部分がねじ接合で、ねじ底の肉厚が減肉していて、このままではあと 7 年程度で漏水しまうから交換工事をした方がいい』という診断でした。配管の数も多く総工費はおよそ 8 億円で、4 億円の借入れが必要な状況でした。あまりに高額なので、管理組合の役員がセカンドオピニオンを取ったところ、実は配管はねじ接合ではなくパッキン接合でした。また、改めて減肉スピードを計算してもあと 40 年は使える状態でした。診断内容が全くのウソだったのです。結局、管理組合の理事会はすでに工事ありきの空気になっていたこともあり、工事自体は覆らず、既存の配管を生かす『更生工事』を 2 億円でやりました。でも私はこれすら必要がなかったと考えています」

⑤同氏

「配管の交換を考えているという、関東の 100 戸のマンションの管理組合の相談が、関東のマンション管理士の団体に寄せられました。それで配管に詳しいというマンション管理士の Y 氏が紹介されました。彼の斡旋で配管の診断をしたところ、『錆こぶ』が複数あったり、傷みがひどく、3 年以内に交換工事をすべきという D 評価が下りました。1 戸あたり 120 万円の借入れが必要な高額な見積だったため、別の役員が

セカンドオピニオンを頼んだところ、『錆びこぶ』というのは誤りで、実際には『旋回羽根』という、汚水を流れやすくするための構造物に汚れが付着しているだけの状態でした。こんなことは配管業者が知らないはずない。なんとか、寸前で事なきをえたケースです。実はこの Y 氏は配管会社の OB で、紹介すれば高額なマージンがもらえたのです。要するに、相談に来たカモにウソの調査診断で騙して、身内で高額な仕事を回そうとしていたのです」

⑥配管工事は住民側には専門知識がないために、不透明な根拠でもまかり通ってしまう上に、工事費は大規模修繕 1 回分の費用を上回る場合もある。しかも、戸建ての点検商法の被害と違い、一度、工事が決まってしまうと、自動的に全住戸が強制的に 100 万円以上の負担を強いられてしまう。しかも、業者目線では、交換してしまえば不透明な工事を行った証拠も残らないので“完全犯罪”が可能だ。こうした事が、ほとんどの住民が知らない所でおき、住民は巨額な費用を支払わされているとなればたまったものではない。

⑦須藤桂一氏

「配管の交換は漏水が多発するなど、住民から苦情が増えない限りは、必要ないと思います。そもそも、漏水は継手の部分が多く、その部分だけ補修か交換をすればいいだけです。実際、国交省のデータでは、築 50 年を経過するマンションでも 70%以上の物件で既存の配管を使っています。そして、配管を含め、劣化診断は工事ありきになっている場合があり、とても危険です。配管など特に高額な工事は念の為、セカンドオピニオンをとった方が安全です」

⑧住宅ジャーナリスト

「第三者的な相談機関も実は信用できません。マンション管理士の団体も、社団法人で〇〇協会とか、さも公的団体のいいイメージにしているところの中には、グレーなケースもあるので要注意です。自治体主催の無料セミナーも営業の場になっているだけのケースもあり、要注意です。『マンション管理士や役員の名前＋工事』で検索して、工事業者との関連が疑われるような場合は注意した方がいい」

⑨別所謙毅氏

「管理会社を含め、1 社に建物や設備の劣化診断を含め、工事提案と業者選定を任せてしまうのは、それ自体がキックバックなど不適切取引に発展しやすく利益相反をはらんでいます。可能であれば別ルートで、セカンドオピニオンを取り、工事の必要性を含めて検討した方が無難です。妥当な金額で発注するのはもちろん、無駄な工事をしないことが重要です」

⑩管理会社に工事を頼むと、普段からの付き合いで安くていい工事会社を紹介してくれると想像しがちだが、これは真逆だ。

「管理会社は散発的な工事で発生する手数料も重要な収入源の一つです。必要性がそこまでなくても、できるだけ工事をやってもらい、そこから高額な紹介手数料を得たい。そのため、紹介を受ける業者は良い業者ではなく、紹介手数料をできるだけ上乗せしてくれる業者を『良い業者だ』と説明するのです。管理会社を通すとそれだけで高くなることは知っておくべきです。しかも、管理会社お抱えの業者になると、何もなくても仕事があるので工事品質を高める動機がなくなり、管理会社も紹介料をくれる手前、工事の監督がおざなりになり手抜きにも繋がってしまいます」（住宅ジャーナリスト）

⑪やはり、面倒でも管理組合が直接、業者選定をして、見積もりを取得した方がいい。担当役員には手当を出している組合もある。

「見積もりを管理組合が直接取ろうとすると、『難しい、面倒、施工不良になった場合の責任問題が発生する』などと、ネガティブな面が指摘されることが多い。ですが、そんなことはありません。軽微な工事であれば、どの業者でも大差ありませんし、リスクをちゃんと説明するかどうかです。要するに、工事の業者選定や見積取得が素人には難しいことにして、これらの業務を“ブラックボックス化”し、業者から手数料を得たい。これが彼らの商売なのです」

⑫こうしたキックバックを含め、事実上の中間マージンは、工事だけではなく、日常の管理項目全般にも言える。特に管理費の相応のウェイトを占めるエレベーター保守業務もメーカー系から独立系に変えるだけで場合によっては半額近くになるという。独立系エレベーターはすでに市場で 20%を占めており、安全性に差はないとされる。

「管理会社や大手の工事会社に任せておけば安心」という丸投げの発想は、結果的に高くつく。そして、管理費や修繕積立金などの毎月の維持費が値上がりしてしまう。そうすると、結局は資産価値にも悪影響がでる。

⑬中古マンションの営業マン

「仮に維持費が1万円上がると、中古のリセールバリューは理屈上、500万円ほど値下がりします。これは、買う側は35年ローンを組むことが多く、毎月1万円の支払い、本体価格480万円分の支払額に相当するからです。月の維持費が上がればその分の本体価格を下げないと、同価格帯の購買層には売れないことになるのです」

特に中古マンション市場は維持費が重要なファクターで、今でも3万円超えは高級物件でもない限り、割高感があって売りにくくなるという。

「修繕にお金をかけないと廃墟化してしまうのではないかと考えられますが、築50年を超える築古マンションをみても、月1万円の修繕積立金のマンションと2万円のマンションでは、好立地でない限りは、むしろ維持費が高い2万円の物件の方が価格上の資産価値が安くなっているケースの方が多い」

⑭終の棲家と想定しても、老人ホームの入居費捻出など、売却時期はいずれ訪れる。そんな時、あてにしていたマンションの価値が500万～1000万円単位で下落していたらどうなってしまうか。マンション工事の談合や無駄な費用におカネを浪費してしまうことは、決して自分と直接関係がない軽い問題ではないのだ。自分のマンションに無関心でいると、老後の命運が大きく変わってしまう。まずは、議事録などをしっかり読んで、無駄がないかチェックしてみたい。

2. ■「あなた、責任取れますか？」マンション師たちの宴（1） 山岡 2025年4月22日

<https://gendai.media/articles/-/151249>

概要

①マンション住民たちを食い物にする「マンション師」たちのおそろべき実態。『ノンフィクション作家の山岡淳一郎氏がレポートする。

今年3月4日、公正取引委員会のGメンが、関東地方の分譲マンションの大規模修繕工事を請け負う約20社の施工会社に一斉に立ち入り検査をした。

ガサ入れを受けた施工会社と係わりのある一級建築士は、「あの日、どの施工会社に電話しても、まったくつながりませんでした。メールを送っても返事もない。音信不通が一週間ぐらい続いたんです」と言う。

公取の G メンは、立ち入り先の社員、スタッフの携帯とパソコンをすべて押収していた。公取は、3 月 30 日までにさらに 5 社ほど新たにガサ入れをする。

②そして、一連のガサ入れで業界の実情に触れた公取は、一級建築士を抱える設計コンサル業者にも調査の手を伸ばす。

「設計コンサル業界トップの S 設計に公取の調査が入ったのではないかと言われています」と一級建築士。多くの設計コンサルは、管理組合のアドバイザーでありながら、裏では、どの施工会社に工事を請け負わせるかを決める、闇の仕切り屋を務めている。

工事を受注した施工会社は、自社に仕事を回してくれた謝礼として、設計コンサルに「リベート」を払う。マンションの管理会社にも「みかじめ料」のような裏金を渡すこともある。

③その内実を、私は『生きのびるマンション〈二つの老い〉を超えて』（岩波新書）に詳しく書いた。

国土交通省も、こうした事態を重く見て、2017 年に設計コンサル業界に健全化を求め、「一般社団マンション改修設計コンサルタント協会（MCA）」が設立されている。MCA は、その行動指針に「紹介料・情報提供料など、不透明な金銭授受の禁止」を掲げた。しかし、「リベートや裏金は、施工会社の下請け業者を迂回するなどして、設計コンサルに流す、より巧妙な形に変わりました」と、前述の一級建築士は語る。

④マンションを食いものにする者が標的にするのは多額の積立金を抱える大規模マンションだけではない。老朽化した団地でも、国の長寿命化のモデル事業に選ばれて「補助金」が付くと知ると、その住戸を買って、自社の人間を住民に仕立てて送り込んで団地の「民意」を操る。あたかもスパイや尖兵のような動きをしているのである。そうして団地を更地にし、容積率を上げて高層マンションへの「建て替え」に誘導して、荒稼ぎを狙う。もちろん建て替え事業で甘い汁を吸うデベロッパーとも気脈を通じている。

⑤彼らは、人呼んで「マンション師」。

ずる賢く、かつ強引な手口でマンションの資産を吐き出させ、吸い上げるのだ。「ふたつの老い」は放置され、老いの弱みについで、マンション師が跋扈している。

十数年前の夏の朝、当時、改修専門の施工会社に勤めていた二級建築士の榎木達也氏は「ビーチパラソルを買って、車で持ってきてくれ」と上司に命じられた。

「山のなかに行くのにどうしてビーチパラソルだろう」と訝りながら、B 設計（一級建築士事務所）の山中湖の別荘（セミナーハウス）に向かった。現地に着くと、庭で盛大なバーベキュー・パーティがくり広げられていた。肉や野菜を焼く場所に日よけがほしくて、榎木氏はビーチパラソルを求められたのだった。そこには、男たちが、ビール、日本酒、ウイスキー、酒のつまみを持ち寄って集まっていた。いずれも戦前、戦後に塗装や防水などの会社として創業し、1980 年代にマンションの修繕分野に進出した施工会社の営業部長たちだ。B 設計のコンサルタントが「そろそろ集まれ」と声をかけ、呼び寄せたのである。

テーブルに酒肴が並ぶと、設計コンサルは、「こんどのチャンピオンは K さん」と短く伝え、「じゃ、あとは無礼講で」と告げた。「チャンピオン」とは、その時々の大規模修繕を受注する企業のことである。狙いをつけたマンションの大規模修繕工事を、チャンピオンは水増しした金額で受注し、裏金をつくるのだ。

⑥そして、「チャンピオン」さえ決めれば、自動的にリベートが B 設計に転がり込む仕掛けになっている。談

合の主導権は設計コンサルが握っていた。設計コンサルは、管理組合の相談役でありながら、裏で談合を仕切っていた。施工会社の部長たちは、チャンピオンが決まり、しばらくは仕事を融通し合えると胸をなでおろした。

⑦彼ら、マンション師は、管理組合の無知な理事を手なずけ、必要とあれば理事長に裏金をつかませて大規模修繕へと導く。

担当するマンションを「うちの貯金箱」と呼んだ。

そうして管理組合の修繕積立金が溜まってくると、「そろそろがカネを出すか」と大規模修繕を実行し、億単位の積立金をごっそり持っていく。山中湖畔の別荘に集まったマンション師たちは、入れ代わり立ち代わり、深夜まで酒を酌み交わしたという。

「あのバーベキューパーティは、談合担当者の顔合わせでした。お互いに顔と名前を憶えておかないと、後々、困りますからね。談合の実情を知っているのは、各社でも、ごく一部。連絡する相手を間違えたら、とんでもないことになりますから」と言う。

⑧談合で、もっともだいじな「コンサル選び」を、こう語る。

「管理組合が設計コンサルタントを選んだ時点で、談合のルールは敷かれています。管理組合は、一般の方が輪番で理事長や、修繕委員会の委員長に就くものです。素人ですから、十数年に一度は必要だといわれ、億単位の費用がかかる大規模修繕が迫ってくると、大ごとだと腰が引ける。そこで、なじみの管理会社に相談したり、自分でマンション・セミナーに足を運んだりして、安い契約料の設計コンサルを選んでしまう。そこで勝負あります」

⑨管理組合と契約した設計コンサルは、大規模修繕の元請けの施工会社を選ぶに当たり、信頼性、工事での瑕疵の担保などを理由に「年商 50 億円以上」とか「資本金 1 億円以上」といった条件をつけて公募をしよう、とマンション住民に提案する。

一見、もっともらしいが、この公募の段階で施工会社は数社に絞られる。たとえば、「資本金 1 億円以上」の条件をつければ、東京都内のマンション改修が専門の施工会社は十社程度にしばらく絞られる。他の条件を加えれば 4、5 社に減らすことができ、談合チームを形成できるというわけだ。談合チーム内では、じつはあらかじめ本命の「チャンピオン」が決められており、他社は当て馬である。各社が「工事費の見積書」を管理組合に提出し、コンペ形式の選定会に臨む。見積もり額が微妙な違いで一番低いチャンピオンが落札する。こうして大規模修繕ごとに各社持ちまわりでチャンピオンになり、工事を回し、仲立ちした設計コンサルにリベートが支払われる。

⑩管理組合が「談合・リベート」のカラクリを見抜けるかどうかは「工事費の見積書」の精査にかかっている。ここで異変を見つけられるかどうかポイントだ。

榎木氏は、実体験をもとに見積書の偽装の仕方を、次のように語る。

「数社が公募に応募したとしましょう。しかし当然、談合によってすでに『チャンピオン』は A 社に決まっています。そうすると A 社が、工事の内訳のひな型をつくります。

狙ったマンションの積立金が 5 億円たまっているとしたら、5 億ぎりぎりです工場の内訳をこしらえる。

⑪設計コンサルは、前もって管理組合に『公正・公平を期するため工事内容、作業員や材料の数量は各社同じにします、単価は企業努力で少し変わります』と伝えておく。これで、同じようなひな型を公募した各社が使いまわす大義名分が立ちます」

⑫問題は、その後の「偽装」だ。

本命の A 社の担当は、ひな型にそって自社の見積りをつくります。さらに A 社の担当は、当て馬の他社の見積りも、単価を微妙に変えて、A 社よりも少しずつ高くして作成するのです。A 社の担当はそれを持って、各社を回って見積書に印鑑をもらう。それぞれの見積書のコピーを各社に残し、印鑑を押した見積書を封印して管理組合に送る。管理組合の施工会社の選考会では、A 社のエース級のプレゼンターが立て板に水で解説します。なるほど、そうかと管理組合の理事は引き込まれ、チャンピオンが落札するというわけです

⑬しかし、なかには勘の鋭い理事長や、建築の知識がある修繕委員もいる。各社の見積額があまりに横並びで拮抗しておかしい、別の施工会社からも見積りを取ろうという意見が出ることもあるだろう。

「そのときはトドメのひと言があります。反対する人に『あなた、責任とれますか』と誰かが言えばいい。設計コンサルでも、抱き込んだ管理組合の理事でもいい。億単位の大規模修繕をみんなで議論して施工会社を選んできた。それに反対するあなた個人が責任をとれるのか、とせめるのです。もう一言『ここがどこよりも安いんです』と念を押す。本当は、水増しで割高なんです、見た目は A 社が一番安い。反対の声は瞬く間にしほみます」

実体験にもとづく語りだけに説得力がある。知らぬは住民ばかりなり、だ。

1. ■マンション住民にハメるマンション師 裏金づくりの驚きの手口 2025 年 4 月 22 日

<https://gendai.media/articles/-/151256> 山岡 淳一郎

概要

①『生きのびるマンション〈二つの老い〉を超えて』（岩波新書）などの著書があるノンフィクション作家の山岡淳一郎氏がリポートする。

施工会社が、談合で工事費をつりあげるときにつきものなのが、「裏金・リベート」のやりとりである。大規模修繕の工事を受注した施工会社は、マンションの住民には内緒で話をまとめた設計コンサルタントにリベート（謝礼・手数料）を払ってきた。さらにマンションの管理会社に対しても、通行料もどきの裏金を渡したりしている。

②2017 年に国土交通省が設計コンサルと施工会社の癒着やリベートを防止するための通知を出して以降、裏金の受け渡しは水面下にもぐったといわれるが、現在も基本的な構図は変わらない。なぜ、このような悪弊を、国交省はもとより、企業の収入や税務に目を光らせている国税庁までも野放しにしてきたのだろう。

③数年前、改修専門の施工会社の営業部長だった森川雄太氏（仮名）は、私にこう語った。

「施工会社と設計コンサル、管理会社などの間では、『営業協力費』とか『情報提供料』などの名目で、リベートを受け渡す契約を交わして、法の網をかいくぐってきたんですよ」「リベートの契約は、『協定書』とか、『覚書』といった形で、施工会社と設計コンサルとが交わします。改修専門の大きな施工会社なら工事費の 5 パーセント、小さな工事業者なら 10 パーセントぐらいの比率で、設計コンサルは営業協力費を取る

んです。相手がスーパーゼネコンですと、1 パーセントにもいかない。力関係で比率は決まります。同じように管理会社は、情報提供料と称して、施工会社から 10 パーセントを取っていました。まあ、紹介料ですね」

④設計コンサルタントが、わざわざリベートの契約を結ぶのは、税務署に睨まれないための「自衛策」なのだという。

「所轄の税務署や、国税庁は、設計コンサルや施工会社、管理会社などがリベートをやりとりしているのは、全部、知ってますよ。契約しているから、会社の公認会計士も知ってます。総勘定元帳に、すべて載ってます。でも、誰も、文句は言いません。もしも契約書がなくて、多額のお金が施工業者から設計コンサル事務所に払われていたら『利益供与』とみなされ、刑事罰が科される恐れがあります。しかし、契約書さえあれば、税務署は中身を問わないのです。紹介料は、建設、土木の業界ぜんたいに浸透していますしね」

⑤しかしながら、表面をいくら取り繕っても、リベートの原資はマンションの積立金だ。

管理組合の住民たちが「工事費」として払ったお金がリベートに使われている。その分、工事費は割高になっている。これはどう考えてもおかしい。

住宅問題に詳しい M・H 弁護士は、私のインタビューに、こう語った。

「コンサルは管理組合の側に立って、誠実に委託契約の内容を履行する義務を負っています。それなのに、管理組合に内緒で施工会社を決めてリベートを取れば、民法上の委託契約の債務不履行に当たります。管理組合は損害賠償を請求できますよ」

設計コンサルタントが工事費をつりあげておいて、工事業者から法外なリベートを取れば、管理組合の財産に損害を与えており、「刑法の背任罪にあたる」と唱える弁護士もいる。背任罪は、被害を受けた管理組合側が立証しなくてはならないから、立件への壁は高いものの、リベートに違法性がつきまとうことは事実だ。つまり、リベートの契約書は、修繕業界の「闇の通行手形」のようなものだったのである。

⑥さらに施工会社は、設計コンサルに支払うための資金繰りをする……すなわち「裏金づくり」にも余念がない。それは末端の下請けを利用した手法だ。

裏金づくりの具体的な「手口」に踏み込んでみよう。私の手もとに改修専門の施工会社が社員に課した「目標設定シート」がある。取材を重ねて、入手したものだ。そこには「KB（キックバック）」の表記で、じつに細かく、下請けの末端の工事業者から吸い上げる裏金の目標が記されている。駐車場の改修と給排水管の総会決議承認＝412 万円、玄関ドア交換＝146 万 2000 円、通気管の全交換＝32 万円、ひび割れ・リベット補修＝9 万 1000 円……とキックバックさせる金額がじつに細かく、豆粒よりも小さな字で並んでいる。これは、一種のノルマだろう下請け会社からキックバックをせしめることを課せられた社員は、管理組合の理事を懐柔して駐車場の改修や給排水管の整備を住民総会で承認させたので、その工事を請け負う業者から 412 万円をキックバックさせる、と目標設定シートをとおして上司に目標を掲げているのだ。

⑦一方で、そこには実績を報告する欄もある。東京都渋谷区代々木上原の 30 戸ほどの小さなマンションについて、〈駐輪場改修 KB－10 万 8400 円、屋上トップコート KB－18 万 3000 円、電気室パネル改修 KB－9200 円、カーブミラー補修 KB－1200 円……〉と痛々しいほど詳しく、キックバックの金額を積算し、KB 合計 31 万 1100 円〉と実績を報告している。カーブミラーの補修で 1200 円のバックマー

ジンをどう搾り取ったのだろう。

この社員は、目標設定シートにある〈本人の達成度〉の欄において、〈達成＋3〉から〈未達－3〉までの6段階で、〈＋1〉にマルをつけて自己評価をしている。目標設定シートには複数の担当マンションの実績が記されている。彼が担当したマンションの数は100件ちかくに上っており、その一つ一つに100円単位のキックバックの数字を精緻に記している。

⑧その表を見て、私は、思わず、涙が出そうになった。

過酷なノルマを負わされたうえに目標の達成率を、これでもかといわんばかりに上から問い質されている。しんどいだろうなあ、と独り言が口をつく。目が落ちくぼみ、顔は青ざめ、疲れ果てた社員の顔が目には浮かんできた。マンション改修の末端では、上から裏金づくりのノルマを押しつけられた担当者が、青息吐息で働いている。

⑨二級建築士の榎木達也氏は、わが身をふり返ってこう語る。

「建築を知っている者からすれば、管理組合の素人の方々を説得するのは、赤子の手をひねるようなものです。簡単に落ちます。談合担当は、5000万円のできる大規模修繕工事を7000万円を受注して、残りの2000万円を施工会社と、設計コンサルと管理会社でどう分けるか、なんて飲み食いしながらやるわけです。住民の方に申し訳ないですよ。表で偉そうなこと言いながら、裏で悪いことやってる。その落差ですよ。メンタルをやられます。施工会社はもうこりこりとなって、大手の管理会社に転職したんです。そしたら、そこはもっと露骨で……、結局、あの業界から離れたんです」

⑩マンション計画修繕施工協会（MKS）の幹部は

「管理会社や設計コンサルから『リベートを払わなかったら、今後、うちの管理物件で仕事させない』と言われたら、業者は泣く泣く払います。ひと口に設計コンサルとか、管理会社といっても、さまざまです。会社ぐるみ、支店単位、あるいは個人でリベートを要求してくるケースもあります」

⑪前述の森川氏が在籍していた施工会社は、社長の交代を機に、談合グループとの縁切りを図った。リベートの契約を交わした設計コンサルタントに契約の破棄、解約を迫った。ところが設計コンサルタントが籍を置く一級建築士事務所は、なかなか解約に応じなかった。解約の事実が表に出たら、それまでリベートをやりとりしていたことがバレると警戒したのだ。施工会社側は、ねばり強く交渉し、談合・リベート団とは手を切ったという。

「クリーンに大規模修繕を受注すれば、当然、工事費は下がります。（埼玉県）川口市の某タワーマンションは約12億円で大手ゼネコン系の施工会社が請け負いましたが、うちが請ければその7割、8億4000億円以内で十分にできます」森川氏

業界のコンプライアンスを是正するには、やはり、お金を払う側の管理組合が他人任せにせず、透明な取引引きを要求するしかない。ところが管理組合が、これまたボス理事長などの暗躍で凄まじい状態に陥るケースがある。

環境

4. ■ 駅前一等地データセンター計画「人が入れない施設が建っていいのか」2025 年 4 月 26 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250425-OYT1T50156/?from=smtnews>

概要

①データセンター（DC）が集積する千葉県印西市で、商業施設やマンションが並ぶ駅前の一等地に DC を建設する計画が浮上している。隣接するマンション住人や市民から「こんな場所に」と、とまどいや反対の声が上がる。

市は、DC 先進自治体として立地をサポートしてきたが、藤代健吾市長は自身の X（旧ツイッター）に「この場所にふさわしいのは DC ではない」と投稿した。

②北総線「千葉ニュータウン中央駅」から徒歩 5 分、商業施設「イオンモール」隣の駐車場跡地に、3 日、DC 建設計画の掲示板が設置された。1 万 6 0 平方メートルの敷地に、高さ 5 2 ・ 7 メートル、6 階建ての DC を建てるとの内容だ。

事業主は「印西ファイブ特定目的会社」（東京都）。

完成後は、欧州や日本などで DC を建設・運用している「C o l t データセンターサービス」（東京都）が同市 5 か所目の DC として運用する。

③隣には 2 0 2 2 年に建ったマンションがある。

住人の 3 0 歳代女性は「商業施設の建設かと思ったが、データセンターとは。マンションに日が当たらなくなる」と不安げな表情を浮かべ、「住民はみんな反対」と話した。市には電話やメールなどで、騒音、排熱を心配する声や、「駅前に人が入れない施設が建っていいのか」など、5 0 件を超える意見が届いている。

3. ■ 松山城山土砂災害 市の対応「納得できない」住民調査 愛媛新聞 2025 年 4 月 24 日

<https://www.ehime-np.co.jp/article/news202504240210>

概要

① 2 0 2 4 年 7 月の松山城城山の土砂災害で被災した松山市緑町 1 丁目のマンションの管理組合は 2 4 日までに、市の対応に関する住民対象のアンケートの中間結果をまとめた。

発災後の市の対応全般についての問いに、回答した 4 6 件のうち 4 5 件が「納得できていない部分が多い」と答えた。

② 2 月に市が単独で初めて開いた被災者ら対象の説明会を踏まえて管理組合が市議会に提出した。再度の説明会を求めるなどした請願が 3 月、委員会で不採択となったことを受け実施。マンションの賃借人を含めた 7 5 世帯に配り、4 6 世帯（6 1 %）が回答した。

(残り：418 文字有料記事です。)

2. ■高島平団地の自治会が板橋区役所に反対署名を手渡し 2025 年 4 月 16 日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/858317>

概要

- ①15 日午後 2 時ごろ、東京・板橋区にある高島平団地の 2 丁目と 3 丁目の自治会が板橋区役所を訪れ、団地の再整備に反対する 3538 人分の署名を担当者に手渡した。
- ②板橋区は 2025 年 3 月、UR 都市機構と土地を交換するなどして廃校となった小学校の跡地に高さ 110 メートルのタワーマンションを建設し、マンションに車が入り出できるよう区道と幹線道路を接続する再整備計画案を公表しました。
- 高島平 2 丁目と 3 丁目の自治会は、
「転居に伴う補償や時期などについて具体的な説明が無い」
「タワーマンションが建設されれば景観や環境が破壊され、ビル風の被害も予想される」
「区道を幹線道路と接続することで交通量が飛躍的に増加し、住民の生命や安全が心配される」
などとして計画に反対を表明しています。
- ③計画案は、都市計画審議会を経て、6 月ごろに計画が決定する見通しです。

1. ■タワマン計画巡りトラブル 桜蔭学園が都を提訴 TV 朝日 2025 年 4 月 9 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/900022313.html#

概要

- ①中学の「女子御三家」とも呼ばれる名門女子高「桜蔭学園」が、隣接するタワーマンションの建設計画を巡り東京都を提訴しました。
- 学園側は盗撮の危険性があるなどと訴えていて、両社は争う姿勢を見せています。
- ②齊藤由紀子校長「今、生徒の心身の健康と安全が脅かされています」
学校の隣にある 8 階建てマンションを、地上約 70 メートル、20 階建てのタワーマンションに建て替える計画です。
- 学校側は東京都に対し、計画の申請を許可しないよう求める差し止め請求訴訟を去年、東京地裁に起こしました。学校側が主張しているのが、マンションの建て替えによる「日照権の問題」です。桜蔭学園と建て替え後のタワーマンションの距離は約 11 メートル。校舎の西側が終日、日陰になると主張しています。さらに…。
- 齊藤校長「本校は女子校のため盗撮などのプライバシーも問題視しており、生徒の心身に数多くの被害を及ぼす可能性もあります」
- ③建て替えが計画されているのは、文京区の都市計画で、建物の高さが 46 メートルまでと制限されてい

る地域です。しかし、マンションの管理組合側は、一般の人が自由に利用できる広場などの「公開空地」を設ける代わりに、高さ制限の緩和を都に求めています。

東京都都市整備局「東京都は都市計画や建築基準法に基づいて検査をしています。現在は申請中ですが、仮に許可をした場合でも法に基づいた適切な対応を裁判を通して説明していきます」

④マンションの住人

「（建物に）もうすごいヒビが入っていて大地震が来ると危ない状態なので、だから皆さん（建て替えに）賛成したんだと思いますよ。造り替えるのも仕方がないし、桜蔭の言い分も分かるんだけど、どっちも分かるなという思い」「（Q.どっちの結果になっても…）仕方がないなと思っていますね」

⑤齊田貴士弁護士

「周辺の環境や衛生面、防災上の面、学校側の必要性とかマンションの建て替えの必要性など、そういったものを比較衡量しながら、一方だけに有利に働いている判断になっていないか。そういったものが争点になってくる」

（「グッド！モーニング」2025年4月9日放送）

自治会

1. ■横浜市 相模台地区 自治会 I T 化で負担減 担い手不足解消へ 2025 年 4 月 17 日

<https://www.townnews.co.jp/0302/2025/04/17/781203.html>

概要

①27 の単位自治会で構成される相模台地区自治会連合会は昨年 11 月から、連合会議にタブレットを導入している。資料のペーパーレス化やリモート会議に対応することで、自治会長の負担を軽減。時短や効率化を図ることで、担い手不足の解消につなげたい考え。

②同地区自治会連合会は各自治会長にタブレット 1 台、ポケット W i — F i を配布。連合会議の資料の共有などに使用している。タブレット導入の目的の一つは、資料のペーパーレス化。膨大な資料の保管は自治会長の負担となっていたという。同地区自治会連合会の篠塚実希子会長は「自宅のひと部屋を自治会資料の保管庫にするほど、とにかく資料が多い」と話す。

③資料をデータ化することで、会議中に必要となった過去の資料もすぐに取り出すことが可能。

会長職の引き継ぎも簡略化でき、業務の効率化を図る。

④コロナ禍から取り入れたりリモートでの会議参加も継続する。

篠塚会長は「仕事で忙しい人も参加しやすい環境を整え、会長職のハードルを下げていきたい」

同地区自治会連合会では、自治会長の担い手不足と高齢化が課題となっていた。

「次の世代に引き継ぐために I T を使った業務のスリム化は避けては通れない」

と、タブレットの導入について 1 年間かけて検討してきた。端末の購入費と通信費は同地区自治会連合会と単位自治会の予算を使う。

篠塚会長は「自治会長の平均年齢は 70 代。費用がかかるため、端末を使いこなせるかなど慎重に議論した」

⑤一方で I T 化を進める単位自治会もある。

祭りやパトロールなどの活動動画を撮り、転入者向けに紹介し加入促進につなげている。タブレット導入に向け、そうした事例紹介や操作方法を学ぶ講座を開催し、不安解消、導入のメリットを伝えてきた。篠塚会長は「操作が苦手だった人も『学ぶことが楽しい』と前向きな意見が聞かれた。会議中でもスムーズに使えている」と安堵する。

⑥市民協働推進課によると、自治会連合会でのタブレット導入事例は「あまり聞いたことがない」という。

篠塚会長は「自治会長の仕事は多岐に渡るが、I T 化を通じて負担を減らし、若い人たちの自治会参加につながれば。防災にも生かすなど、今後の活動の幅を広げていきたい」と話した。

4. ■ごみ出しに 1 万 5000 円 町内会退会者命じられた利用料！ 福井地裁 2025 年 4 月 22 日

<https://merkmal-biz.jp/post/91520>

概要

①「年 1 万 5000 円でごみ出し OK」——福井地裁の判決が、町内会非加入者とインフラ利用の新たな関係を可視化した。見えざる地域コストに市場価格がついた今、都市生活の“サブスク化”が現実味を帯び始めている。

②判決の要点はこうだ。

裁判所は、退会者がごみ収集所（ごみステーション）を使用するには「年 1 万 5000 円」の負担が適切であると認定した。

利用拒否は認められないという判断である一方、無料ではない。これは単なる金銭の話にとどまらず、都市の基礎サービスを誰が、どのように維持し、支えるのかという問いかけそのものだ。

③私たちは今、地域コミュニティというアナログインフラの見えない価値に、初めて市場価格がついた瞬間を目撃しているのかもしれない。

市民であれば、家庭ごみの回収は行政が行う当然のサービスだと感じるだろう。しかし実際の運用は、地域住民が自主的に運営する町内会が大きく関与している。

・ごみステーションの清掃やルール管理

・防犯カメラの設置・不法投棄への対応まで、行政では手の届かない部分を担っているのが町内会だ。

つまり、ごみの収集という一見公共に見えるサービスの運用実態は、民間の協働体制に委ねられている。

この構造が明文化されないまま長年続いてきたことで、「町内会に入っていない人はごみを出すな」という話が全国各地で繰り返されるようになった。

④だが今回、裁判所が下した 1 万 5000 円という価格設定は、そうした暗黙の了解を数値化し、表舞台に引きずり出した。

これは、都市生活における見えないコストに初めてタグをつける試みともいえる。

判決では、町内会全体の活動経費を約 186 万円とし、市の補助金を差し引いた約 157 万円を住民世帯数 106 で割ることで、「非会員」住民が年に負担すべき金額を導き出した。1 万 5000 円とはつまり、町内会の活動そのものを維持するための共益費という性格を帯びている。これはごみの回収費用だけを意味しない。

・防犯灯・道路の小規模修繕・除雪・夏祭り・地域見守り活動といった地域福祉全般の維持コストだ。

逆にいえば、町内会は小さな自治体のように、都市機能の末端を担う存在でもある。町内会はボランティア組織でありながら、極めて高度な「生活サービスのサプライヤー」として機能しているのだ。

⑤近年、町内会からの退会者が増えている。その背景には、合理的な理由があると考えられる。退会の

主な理由は、・プライバシーへの懸念・行事への参加圧力・担い手不足だ。

これらはすべてコスト対効果の視点から説明できる。

まず、プライバシーへの懸念について。

町内会の活動には、しばしば個人情報や日常生活に関わる情報が共有される。これが住民にとって不安の原因となることが多い。経済的に見ると、住民は自分のプライバシーを守るために、町内会という所有の形から離れ、必要なサービスだけを利用する選択が合理的だと感じるようになる。

次に、行事への参加圧力がある。

町内会はボランティア活動として運営されているが、その活動には参加義務的な面が強い。これが住民にとって負担になることがある。時間や労力をかけるコストが支払うべき便益を上回ると感じれば、退会という選択は理にかなっている。住民は無理に参加するよりも、必要な時だけサービスを利用した方がコストを最小限に抑えられると判断する。

さらに、担い手不足も理由のひとつだ。町内会はボランティア組織であり、その運営には多大な時間と労力が必要だ。しかし、担い手が不足している現状では、住民が活動に参加する意欲が減るのは自然なことだ。効率的に運営できない町内会に対し、住民はサブスクリプション型のサービス提供を選ぶことに魅力を感じるようになっていく。

⑥このような背景を考慮すると、今回の判決が示した退会しても金を払えばインフラが使えるという新しい方程式は、地域生活のあり方を根本から変える可能性がある。これまでは地域生活のインフラが所有の形で提供されていたが、今後は利用という形で提供される方向に進むと予想される。

例えば、・住宅のシェア・電動キックボードの共有・レンタサイクルなど、都市部で進行中の共有経済モデルは、所有よりも利用の方が効率的で経済的に合理的だと考える人々が増えていることを示している。

⑦ごみ収集といったインフラにおいても、同様の動きが起きている。

今後、町内会というコミュニティモデルから、必要なサービスを必要な分だけ支払うサブスクリプションモデルへの移行が進むかもしれない。これにより、住民はよりフレキシブルで経済的な選択肢を持つことができるようになる。この流れは、従来の地域コミュニティと個々の生活との関係を再定義し、都市生活における新たな経済的パラダイムを築く第一歩となるかもしれない。

人とモノが都市の中でどう動くか。それを支えるのは、交通機関だけではない。日々の暮らしを滑らかにする地域の装置すべてがモビリティの一部だ。ごみステーションもまた、人々の生活動線上に配置された一種の社会インフラである。

⑧では、そのインフラにアクセスする権利を持つには、どうすればいいのか？

従来は、地域に溶け込み、貢献することで、暗黙の使用権を得てきた。だが人口減少と都市の個人化が進むなかで、そのやり方に限界が見えてきた。新たなアクセス手段として支払いが登場したことで、モビリティと地域インフラの関係性に市場原理が介入し始めたのだ。

今回の判決を契機に、他の町でもインフラの利用料を巡る議論が活性化する可能性は高い。特にマンションや新興住宅地では、自治会との距離感があいまいな住民も多い。公園の清掃、防犯カメラの設置、災害時の連携体制といった地域インフラの負担を誰が担うかを巡る摩擦は今後さらに表面化するだろう。

⑨ひとたび価格がついたサービスには、比較と分断が生まれる。払った人と払わない人、利用する人とならない人。それはインフラそのもののあり方を根底から変えていく。

一方で、透明な価格設定によって町内会という組織に説明責任と対価性が芽生え、新たな信頼の構築にもつながる可能性がある。ボランティア精神だけでは持たない時代に入りつつある中で、地域活動を持続可能なサービスへと転換する契機になるのではないか。

⑩今回のケースが突きつける問いは、極めてシンプルかつ本質的だ。街の生活サービスは誰が担い、どう維持されるべきなのか。そして、その価値に対して私たちはいくら支払うべきなのか。町内会という名もなき自治の存在意義が問われる今、都市生活の前提そのものを見直す局面に差し掛かっている。そこには、従来とは異なる都市の機能のかたちと、次世代に求められる“つながり”の再定義が求められている。

（猫柳蓮（フリーライター））

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

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

概要

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

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

②男性の世帯は昨年3月、町内会の運営方針に不服があり退会。他にも退会する人が出てくると困るなどとして、ごみステーションの利用を禁じられた。

同4月、男性はごみステーションの利用を求めて民事調停を申し立てた。町内会はごみステーションの管理費として年間3万6千円を支出しており、男性は年間の利用料として、3万6千円を町内の世帯数で割った約3000円を支払うと提示。

町内会側は8月、町内に住んでいないが空き家を所有する人の町内会費が年間2万2千円であることなどから2万4千円と決め折り合いが付かず調停は成立しなかった

③男性は自宅から18キロ以上離れた福井市クリーンセンターなどにごみを持ち込んでおり、経済的な損害として30万円を請求。

「福井市民として、ごみ収集という行政サービスを受ける権利がある」としている。

④昨年未まで町内会長を務めた男性は「これまでみんなが町内会費を支払い、美化活動などを協力してやってきたのに、低過ぎる利用料を認めれば不平等が生じる。世帯数が減っていく中、町内会の運営も難しくなる」と話した。福井市によると、ごみ回収は行政が担うが、ごみステーションの管理運営は町内会に委ねているという。

2. ■町内会退会ごみ収集所使用権利 福井地裁年1万5000円で利用認める 2025 年 4 月 17 日

<https://www.fukuishimbun.co.jp/articles/-/2288722>

概要

①自治会（町内会）の退会を理由にごみステーションの使用を禁じられたのは違法だとして、福井県福井市の40代男性が使用する権利の確認などを求めた訴訟の判決言い渡しが4月16日、福井地裁で男性が年1万5千円を支払うことを条件に、ごみステーションを使用する権利があると認めた。使用を拒否されたことに対する慰謝料請求は棄却した。

②原告の男性は取材に「町内会の求める金額より下がったが、それでも1万5千円は高い」と答え、控訴するかは「判決文を精査して決める」と話した。

町内会側の住民は「判決理由を聞いていないのでコメントできない」とした。

③男性の世帯は2023年3月、町内会の運営方針に不服があり退会し、他にも退会する人が出てくると困るなどとして、ごみステーションの使用を禁じられた。

訴訟では裁判所の定める使用料を支払うことを条件に、ごみステーションを使えるという合意が男性と町内会の間で成立しており、男性が支払う金額が争点となっていた。

町内会側は、町内に住んでいないが空き家を所有する場合の町内会費が年2万2千円であることなどを考慮し、年2万4千円を提示。

退会は自由だが、ごみステーションや防犯灯、道路補修、除雪などさまざまな公共的な利益を無償で受けることは「ただ乗り」だとしていた。

男性は町内には四つのステーションがあり、第2・第3ステーションを管理している住民への報酬は年5万4千円である点を踏まえ、使用する権利を求めている第3ステーションの維持管理費は半分の年2万7千円とし、町内世帯数100で割った年270円が適正料金と訴えていた。

④判決理由で加藤裁判長は、使用料を町内会費と同等程度とすることは、町内会への加入を強制することになりかねないと指摘した。一方で、ごみステーションを使用するには、管理主体の町内会の存続が不可欠と説明。

町内会の区域に住む人は、会員に限らず町内会活動の公共的利益を受けており、ごみステーションの管理費用では足りず、町内会活動を存続・維持するための費用も考慮する必要があるとした。

⑤金額については、会員ではない住民にも負担を求めるのが相当な町内会の活動経費を約186万円と算定。市の補助金約29万円を除いた約157万円を世帯数106で割った年1万5千円が相当とした。

1. ■ マンション廊下で炊飯…共用部分電源無断利用、住民でも窃盗罪？ 2025年4月22日

https://www.bengo4.com/c_18/n_18718/

概要

①「ご近所さんが廊下で炊飯している……」マンションと思われる廊下で、炊飯器が置かれている写真がXに投稿されて注目を集めました。廊下のコンセントから電源をとっていたようです（現在、この投稿は削除されています）この投稿に対して「果たしてご近所さんなのでしょうか。宅外の人盗電している可能性も」「奥さんのつわりがしんどいとか」など、さまざまな「推理」が寄せられていますが、真相はまだわかっていま

せん。本間久雄弁護士に聞きました。

②まず、コンセントを使うことが罪に問えるかどうかですが、法改正で「この章（窃盗及び強盗の罪）の罪については、電気は、財物とみなす」（刑法 245 条）とされ、電気を無断で使うことも窃盗罪の対象とされました。共用部分のコンセントから出る電気は、マンションの管理組合という他人の財物に該当します。集合住宅の廊下に設置されているコンセントを無断で使用した場合、マンションの住人であったとしても、窃盗罪（刑法 235 条・刑法 245 条）が成立します。

③電気代は 1 円や 2 円といった微々たるものであったとしても、実際にマンション管理組合に損害が発生している以上、電気の無断使用者には不法行為責任が発生しています（民法 709 条）。したがって、使用者は、マンション管理組合から請求がされれば弁償する必要があります。

④コンセントの無断使用に窃盗罪や不法行為が発生するのは、管理者の意思に反しているからです。したがって、マンションで決められた手続きに則って、マンション管理組合から許可を取れば、法的には問題ありません。

騒音問題

■ 1.マンション上階騒音…注意に「警察に訴えれば？」開き直る老人夫婦 2025 年 4 月 2 日

<https://nikkan-spa.jp/2081228>

概要

①都内の分譲マンションに住むデザイナーの山本さん（仮名・40 代）上階の住人が売却により入れ替わった。入居してきたのは 70 代の夫婦、引っ越し翌日から予想外のことが起こった。

「ビックリしたのは、天井から響いてくる足音でした。まるで運動会でもしているかのようにドドドッと部屋中を走り回っている音が頻繁に聞こえてきたのです」

②老夫婦世帯なのになぜこんな足音が響くのか。

山本さんは数日様子をうかがい調べると、どうやら近所に子供が住んでいるらしく、孫を預かって自由に部屋で遊ばせているようだ。加えて、足音と共にドアや引き戸を豪快に閉める音。掃除機をあちこちにぶつけながら乱暴に使っているかのような音も頻繁に聞こえてくる。

前者は孫たち、後者は老夫婦が発する音のようだ。妻が「最初から怒鳴り込むと後が大変だから、今回は私が行く」と老夫婦宅を訪ね、足音などの騒音がひどいことを伝え、「気をつけてほしい」と丁寧に“お願い”をした。すると「あ、そうなの。気をつける」と、老夫婦は能面のような顔で答えるのみ。謝罪の言葉はなかったものの、その後しばらくは騒音が止み山本さん夫婦はほっとしていた。

ところが、2 日もするとまた同じ騒音が始まった。しばらく我慢しながら様子をうかがったが収まる気配がない。そこで 1 週間後、今度は山本さん自身が直接上階を訪ねた。インターフォン越しに名乗ると、出てきたのは老夫婦の妻だった。

③「なんですか？」あからさまに迷惑そうな顔をしていて、以前苦情を言われたことを根に持っているようだ。その後ろでは走り回っている孫が 2 人と、それをあやす夫の姿も見えた。怒りを抑えつつ「静かにして欲しい。音が響かないよう対策してほしい」とお願いした。すると、老人夫婦の妻の方が「ちゃんとしてるわよ。だいたい、以前のマンションの時は下の人からそんな苦情言われたこともないのに！」と、敵意むき出しの態度で言い放ったのだ。「とにかく静かにしてほしい」と伝えるのみにとどめた。

④予想通り、数日後には走り回る音が響いていた。週に 3 回ほど、主に平日の昼間にこの音が響く。山本さんは仕事に集中しきれない。もう穏便に話を進めてもダメだろう。だが、老夫婦相手に直接怒鳴り込むと、こちらが加害者にされかねないと感じていた。そこで再び騒音が鳴り響いているそのとき、電話をかけることにした。顔を見なければ少しは冷静に話せるような気がしたからだ。夫「そんなに響いているとは思えない」と、いきなり否定してくる始末。そして「だいたい子供なんだからさ、走り回るのは仕方ないじゃないか」と逆に文句を言い始め、最終的には「そんなにいうなら、役所でも警察でも訴えればいいじゃないか。どうぞ訴えてくれ！」とヤケクソな対応をしてきた。

⑤夫は完全に居直る言葉を残し、今度は電話口に妻が出てきた。そして「注意しても走っちゃうのよ、だいたい子供の走る音なんて生活音でしょ。わずか 12 センチの足でどんな大きな音がしているっていうの。音

がするのはマンションの構造の問題でうちのせいじゃないわよ！」と、ヒステリックに喚きだしたのだ。

こうなると売り言葉に買い言葉。山本さんも「子供の走る音は生活音じゃない、これは躰の問題だ。お宅と上の階との問題は知ったことじゃない」と言い返すとガチャッと切られた。

⑥騒音問題は本来なら管理組合などが間に入り解決を図るべきなのだが、住んでいるマンションは小規模の自主管理なので、ほとんど機能していない。

また、分譲なので簡単に転居することもできない。山本さんは考え方を換え、ひどい音がしたときは、直接的に苦情を伝えることを続けることにした。とはいえ、会いに行ったり電話だとイライラして精神的によろしくない。そこで、音が響いてくればベランダに出て上階から繋がる避難梯子を棒で叩き、音を出すことにした。目には目を、歯には歯をというやつだ。図太い神経の老夫婦も、その音がどういう意味なのか分かったのだろう。1年ほど経つと、かなり静寂が戻ってきた。

⑦それでも、老夫婦が山本さんの悪い噂をよく話していると伝わってくる。

ロビーなどでバッタリ会つと、敵を見るような目で睨んでくるうえ、たとえ山本さん夫婦が軽く挨拶をしても、あからさまに無視し、苦虫をかみつぶしたような顔で素通りされている毎日だ。きっとこの老夫婦の考え方が変わることはないだろう。

そして、またいつか、新たな問題が起きるかもしれない。

（真坂野万吉）

4. ■54 台防犯カメラで住民 24 時間監視「まるで北朝鮮」#1 栗田 シメイ 2025 年 4 月 6 日

<https://bunshun.jp/articles/-/78012#>

概要

①新宿駅から徒歩 2 駅、最寄り駅から徒歩 4 分。都心の人気のヴィンテージマンションシリーズにもかかわらず、相場に比べて格段に安価なマンションがあった。

その理由は、管理組合の理事たちによる 30 年近い“独裁的な管理”と、そこで強制される大量の謎ルールにあった。

②全ては一本のこんな電話から始まった。

「独裁的な管理組合の謎ルールの数々に、住民が困り果てている。ネットでは、『渋谷の北朝鮮』とも揶揄されているくらい。一度取材をしてみてくださいませんか」

声の主は、業界の裏事情に詳しい不動産会社の代表の高田（仮名）だった。17 年の春、私がスルガ銀行の高金利アパートローンの取材を始めた際に出会った、いわゆる“ネタ元”の一人である。約 300 戸に及ぶ巨大マンションである幡ヶ谷は、秀和シリーズの中でもとりわけ大型であることでも知られていた。

③話を聞き進めると、高田はマンションの区分所有者の一人と顔見知りだった。そして、度々その管理体制について相談を受けていた。あまりに“異常な”管理体制に住民と管理組合の間で度重なるトラブルが勃発し、怪文書まで飛び交う事態になっている、と。

住民たちは警察や消防署、都議会議員や弁護士、行政などあらゆる機関にも相談したが、まともに取り合ってくれないのだという。そこで、マンションの住民や管理組合に取材して記事を書いてほしい、というのが高田からの用件だった。

④「マンションには 54 台もの防犯カメラが設置されており、住民は 24 時間行動を監視されています。自由とはほど遠い生活を余儀なくされているのです。まるで、独裁国家で暮らしているような。理事長を筆頭とした特定の理事たちが、過半数の委任状を盾に総会での議決権を独占し、やりたい放題やっている。そして、管理規約にない自分たちが定めた謎ルールをどんどん追加していった。もはや住民の怒りは限界まで来ている。ただし、もうこれ以上どうしていいのかわからないのです……」

⑤佐藤の話では、18 年に何の前触れもなく実行された約 1.67 倍の管理費値上げを発端に、一部の住民たちは理事会に不信感を抱いた。総会で意図を問うべく質疑をしてもはぐらかされるばかりで、一向に明確な理由は明かされない。それどころか、質問者に対して人格攻撃ともとれる発言があったという。

以降、義憤に駆られた有志の区分所有者たちが立ち上がり、住民運動を展開しているというのだ。

この日、語られた事例には以下のようなものがある。

- ・身内や知人を宿泊させると転入出費用として 10,000 円を請求された
- ・平日 17 時以降、土日は介護事業者やベビーシッターが出入りできない
- ・夜間、心臓の痛みを覚えて救急車を呼ぶも、管理室と連絡が取れず、救急隊が入室できなかった

- ・給湯器はバランス釜のみで、浴室工事は事実上不可
- ・「Uber Eats」などの配達員の入館を拒否される
- ・購入した部屋を賃貸として貸し出そうとすると、外国人や高齢者はダメだと、管理組合から理不尽な条件をつきつけられた
- ・マンション購入の際も管理組合と面接があった
- ・引っ越しの際の荷物をチェックされる

3. ■ルポ 秀和幡ヶ谷レジデンス』より #2 栗田 シメイ 2025 年 4 月 6 日

<https://bunshun.jp/articles/-/78013>

概要

①2018 年 2 月 21 日に開催された総会は、秀和幡ヶ谷レジデンスの歴史において分水嶺となる。

例年とは異なる面々が参加していることに気づいた。それも 1 人や 2 人ではない。

「毎年の総会と比べると、明らかに声を上げる人の熱量が違ったんです。参加している住民たちが、本気で理事会に対して抗議しているのが感じ取れた。何かが変わるかもしれないと感じました」

②毎年の通常総会と今回（18 年）では明確な違いがあった。約 30 年ぶりに管理費の増額が可決されたことだった。それも、1.67 倍と決して小さな上昇ではない。独自ルールや住みづらさには黙認していた住人たちも、毎月の持ち出しが増えることは良しとしなかったのだ。住民たちの怒りは爆発していた。

さらに怒りの火に油を注いだのが、「なぜ管理費が上がるのか」という住民の問いに対して、理事会が明確な答えを用意できなかったことだ。「値上げの理由をきちんと説明して下さい」と住民が声を上げれば、「あなたはダメな区分所有者だ」「規約違反者だ」と理事長が強く責める。質問者に対して理事長による人格攻撃ともとれる発言も相次ぐ。しかし肝心の値上げの理由は、人件費の高騰ということしか明示されなかった。どこの人件費が高騰しているのかと尋ねると、理事会は言葉に詰まった。こんなやり取りが何往復も繰り返され、会場は次第に混沌とした空気になっていた。

③住宅設計事務所で働く佐藤彰は、この年、初めて総会に参加した。

2016 年に賃貸契約を結び、妻と子どもと共に秀和幡ヶ谷レジデンスに住み始めた。

引っ越しの当日、スケートボードが搬入される際に管理人から突然呼び止められた。「これは持ち込み禁止だから」佐藤は、事前に持ち込み可能な所有物を確かめていた。しかし、管理人からは執拗に注意を受け、その日持ち込むことが認められなかったという。なぜか管理人の大山氏が搬入中も運び込まれる荷物を全て確認するようにその場から離れようとしなかったことだ。「ダメだ！ 認められない！ ルールだから！と、ずっと言い続けているわけです。

④17 年の秋、佐藤は秀和幡ヶ谷レジデンスの区分所有者となった。

仕事柄、他マンションの総会の事情を知っていたが、このマンションでは様相が違っていった。

反対意見が出ようが、議論が行われようが全く関係ない。「委任状で過半数が集まっている」「多数決でいうと、こちらが強い」といった具合に、管理組合側の意見だけが押し通されていった。

何より佐藤が憤りを感じたのが、理事長の横暴な言動だった。

「何を言おうとも『私たちはこれまでこのスタンスでやってきたんだ』という言動は終始一貫していました。恐怖を感じたのが、自分たちが言っていることが少しも間違っていない、という確固たる態度だったことです。まるで自分たちと住民の間には力関係が存在するというような自信すら感じました」

管理費の値上げの議案ではむしろ、より攻撃的に住民への批判が展開されたのだった。

「これだけ人の話を聞かない奴らがいるのか」

⑤この日、初めて総会に参加していた手島である。

手島も同様に、管理費の値上げが幡ヶ谷に足を運んだ最大の理由だった。当時はまだ参宮橋に住んでいたが、将来的には幡ヶ谷に移住することを見越していた。

総会の議題は目まぐるしく入れ替わった。開会後早々に、不動産会社が入り禁止になったという事案に対して説明がなされる。ある外部オーナーが、大手の不動産会社を利用して売却しようとしたことに対し、理事会の批判が飛び交っていた。理事たちが理事長を擁護する必死な姿を目のあたりにした時だった。「収まりがつかない住民に対して、『あなたたちは理事長がどれだけ働いているか分からないのか』と監事が大声を出したのです。その様子が本当に恐怖でした。理事長を心の底から崇拝し、陶醉しているようにしか映らなかった。カルト集団と錯覚するような異常な結びつきの強さでした」

⑥手島をさらに驚愕させたのは、管理費の値上げについて決を取る際の言動だった。

「理事の一人が委任状を見せびらかして、『私どもは、このマンションにとって一番最適なことをやっているんです』と」

2 時間の予定の総会は、3 時間を超えている。ようやく総会が幕を閉じると、深いため息をついた。

「なんだ、この総会は。北朝鮮かよ」

理事たちが退席するすんでのところ、住民からはこんな罵声が飛んだ。

⑦投資目的で秀和幡ヶ谷レジデンスを購入したある男性オーナーが、沈黙を破った。

「このままでは帰れませんよね。よければみなさんで情報共有しませんか」

この日、8 名の参加者が会場からほど近い大手珈琲チェーン店で顔を合わせることになる。参加者の面々は、大半が初めて総会に参加する者だった。

「総会の振り返りから始まり、時間が経つ頃には住民がどんな不利益を被っているのかという話題になった。そこで、数々の謎ルールが明らかになっていった。桜井さんたちの口から、どんどん常軌を逸した決まり事が出てくるのです」

2. ■ 土日は介護ヘルパーの入館禁止、渋谷の北朝鮮独裁体制 #3 2025 年 4 月

<https://bunshun.jp/articles/-/78494>

概要

①栗田シメイ氏の著書『ルポ 秀和幡ヶ谷レジデンス』（毎日新聞出版）より一部新宿駅からわずか 2 駅、最寄り駅から徒歩 4 分。都心の人気のヴィンテージマンションシリーズにもかかわらず、相場に比べて格段に安価なマンションがあった。

その理由は、管理組合の理事たちによる 30 年近い“独裁的な管理”と、そこで強制される大量の謎ルー

ルにあった。

住民たちはマンションの自治を取り戻すべく立ち上がり、無事に“政権交代”を実現。現在は資産価値も上昇している。

②幡ヶ谷の話は、別の秀和シリーズの住民の耳にも入っていた。

石田美家子（75）は、秀和参宮橋レジデンスを購入して約 20 年が経つ。代々木 4 丁目の同じ町内に住んでいたこともあり、花と緑に彩られた白壁のマンションに長年惹かれていた。偶然売りに出ているのを確認すると、内見もせずに 50 平米の 1 室を即時購入した。何よりも住み心地の良さであった。神宮の花火大会などの祭事には屋上が住人に開放されるなど、区分所有者の交流も深かった、と石田は明かす。推薦されて理事を 2 期、理事長を 1 期務めた。

③ある日出入り業者を通して幡ヶ谷の状況を確認する機会があった。

「管理会社が幡ヶ谷と参宮橋とを兼務している時期があったんです。そこで管理人から、幡ヶ谷の管理がおかしい、と聞きました。人の出入りを異常に厳しくチェックしているとか、不動産や工事などの出入り業者とのトラブルが頻発している、と」

理事長を務めていた関係もあり、石田には幡ヶ谷に住む知人がいた。連絡をとってみると、やはり管理人から聞いたように苦しんでいると、か細い声で打ち明けられた。その実情を自分の目で確かめるべく幡ヶ谷まで足を運んだが、花や緑も少なく、無機質な印象を受けた。何よりもマンションが持つ“温度”のようなものが感じられず、そのことは、どこか石田の気持ちを沈ませた。

④偶然にも幡ヶ谷の区分所有者が参宮橋に居住していることを知る。

それが秀和シリーズの熱烈なファンであり、21 年間もの間、賃貸で参宮橋に居住していた手島香納芽だった。石田は手島に幡ヶ谷の状況を説明した。深い意図はなかった。だが、この時交わした何気ない会話が、秀和幡ヶ谷レジデンスの運命を動かすことになる。

⑤手島が秀和幡ヶ谷レジデンスを購入したのは 2003 年。60 平米以上の広さ、全室リフォーム、かつ 3000 万円代前半という価格は掘出し物件に思えた。不動産屋からはいくつか提案がある中、渋る夫の反対も押し切り、手島の強い意志で購入に至ったという。同じマンションシリーズである参宮橋で過ごした“良き記憶”も後押しした。当初は購入後すぐに幡ヶ谷に移り住む予定だったが、一人娘の住環境を重視して参宮橋に住み続けた。幡ヶ谷は賃貸オーナーとして保有していた。つまり、外部オーナーとして幡ヶ谷の状況を深く知る機会は限られていた。

総会の案内にも目を通すこともなければ、参加を検討したことも一度もなかった。

⑥18 年 2 月。手島は秀和幡ヶ谷レジデンスの総会への参加を決めた。

秀和幡ヶ谷の管理組合は、「友の会」なきあと、一層独裁化の傾向が強まっていた。今井は、その被害を直接的に受けていた。夜中に突然心臓に強い痛みを感じ、動悸が激しくなり、救急車を呼んだことがある。だが、いつまで経っても救急隊はやって来ない。不審に思ったが、その場を動くことができなかった。ずいぶん経ってから、ようやく救急隊が今井の部屋に到着した。そこで、管理室への連絡手段がなく、救急隊がマンション内に入れなかったことを知った。偶然帰宅した住民のタッチキーで救急隊は入館できたが、もし帰宅のタイミングが合わなければ、命に関わる事態になっていたかもしれない。後日、今井は再発防止のために管理室に繋がるインターホンの設置を提案した。だが、管理組合からは「ピーピー鳴らすいたずらが増えるだけ。不要」と一蹴された。

⑦今井は、足腰の問題から介護ヘルパーを頼んでいたが、17 年頃を境に急に訪問者などの立ち入りが厳しくなっていったという。“後付け”のルールは、ヘルパーや宅配業者にも適用された。ヘルパーは平日 17 時以降と、土日祝日は入館禁止だと宣言された。当時の今井は、ヘルパーがいないと買い物もできないため、必死に交渉した。それでも、組合は「ルールですから」の一点張りだった。今井は、長年住んできて、そんなルールは見たことも聞いたこともなかった。

⑧2011 年の東日本大震災後にも一悶着があった。

耐震性に不安を抱えていた今井や一部の住人が、理事の一人に耐震補強の必要性を訴えたことがある。しかし、「どれだけ金がかかるか分かっているんですか」「あなたにそのお金が払えるんですか？」とまるで相手にされなかった。食い下がり、せめて理事会で議論してほしい、と伝えたが意に介す様子はなかったという。

⑨住み込みの管理人として働いていた夫婦が、今井に相談を持ちかけてきたこともあった。

そこで、今井は改めて理事会のいびつさを痛感した。

「朝の 4 時に起きて掃除をして、夜は理事長が帰宅するまで待っていないと怒られる」というんです。住み込みとはいえ、毎日ヘトヘトになるほどの働き方を強いられている、と。労働基準監督署にも駆け込んだが、理事長が辞めさせてくれない、と困り果てた表情で訴えていたのです。そして、親族が区分所有者であるため、『辞めると家族がイジメられるから辞められない』と私に打ち明けていた。驚いたのは、そこまで尽くしてきた管理人夫婦の退職理由として、理事会の報告書の中では『夫婦喧嘩が絶えなかった』という記載があったことでした」

この夫婦は 10 年ほど前に管理人を辞している。

⑩その後、同じく住み込みの管理人が駐在することになった。この管理人の大山透氏（仮名）は、後に住民や出入り業者と何度も警察沙汰のトラブルを起こすことになる……。

⑪理事会は 2017 年からは、一時的な自主管理へ移行している。

多くのマンションは、管理全般をマンション管理を専門とする会社に委託するのが一般的だ。秀和幡ヶ谷レジデンスでも、形式上は管理会社は置いていたが、主に管理組合の自主管理が行われるようになっていた。

このことも、理事たちの“独裁”に拍車をかける要因となっていた。この頃になると、吉野理事長は住民の声に耳を傾ける素振りすら見せなくなっていた。だからこそ、今井は理事会の矛盾を必死に訴え続けてきた面もある。ところが、大多数の住民は今井の意見を聞き入れない。その背景については複雑な表情を滲ませながら、こう説明した。

「副理事長が近くでは有名な病院の小児科医でした。彼が理事長の行動をある程度制限していた面もあり、それが住民の信頼にも繋がっていた。『偉い先生がそんなめちゃくちゃを許すわけじゃないじゃない』というふうに、私が何を言っても届かないわけです。事情を知らない多くの住民からすれば、社会的な地位があるお医者さんと、高齢女性が言うことの信頼性に違いがありました」

⑫住民からの理解も得られず、むしろ自分が悪者のように扱われる——。桜井も今井も、理事会に対して立ち向かう気力が次第に削がれていった。

その一方で、ほんのわずかではあったが、こんな祈りにも似た希望も失ってはいなかった。「今は無駄でも、活動が続けることで強力な味方がいつか現れるのではないか」

1. ■マンションが売れない事情とは『ルポ 秀和幡ヶ谷レジデンス』#4 2025 年 4 月

<https://bunshun.jp/articles/-/78495>

概要

①2020 年 2 月の総会を終えて、有志の会の一部メンバーは手応えを感じていた。次回の役員改選で、勝負をかけられるのではないかと。そんな感触をつかみつつあった。

最大の理由は平時の総会の参加者が増えてきていたこと。加えて、委任状の集まりが 80 に届いていたことだった。しかし、新型コロナウイルスの蔓延により、集会や活動に大きな制限がかけられることになる。

②以前より、活動資金を得ることも重要課題であった。19 年に会則を作り、自治会で口座を開設した。これを最後に、集会所の閉鎖に伴い、月に 2 度開いていた集会は自粛を余儀なくされる。

「最もツライ時期を挙げるなら、20 年 3 月からの半年間ですかね。そもそも満足な活動がほとんどできなかった。これまで苦労して積み上げてきたものが手から崩れ落ちていくような感覚でした」

世間の風潮に鑑みても、とても開催に踏み切ることはできなかった。住民の中には仕事を失う可能性がある人、生活に不安を抱える人もいた。賛同者に高齢者が多いことから、集会によるクラスターの発生を恐れた面もある。

③ようやく有志の会の活動が再開したのは、4 カ月後、7 月 24 日の昼下がりであった。通常であれば固定メンバーが 10 名ほどは参加していたが、この日は手島、今井、桜井の古参の 3 名の参加に留まった。

④そんな折に私は佐藤と出会った。後に聞いた話だが、マスコミの取材が入ることに対して慎重な意見も少なくなかったという。これまで配慮に欠けたマスコミ取材が原因で活動が崩壊してきた現場を数々見てきた。マスコミを警戒する彼らの感覚は概ね正しい。むしろ、その慎重さゆえにここまで活動が成り立ってきたのだらうと想像がついた。行政や警察、司法も議員も動けない。そんな中で、藁にも縋るような気持ちでイチ記者である私に、人を介して佐藤からのコンタクトが届いた。「正直に言うと、今後どうしていいのかも分からなかった。理事会に委任状を預けている人たちは、有志の会の言動を『妄想だ』と捉えているような節すらあった。理事会がそう吹聴していたから、そのまま信じていたんだと思います。加えて、理事会のルールなど管理状況を一切知らなかった、知ろうとしなかった人たちも一定数いた。その見解を崩すには、我々の活動だけでは限界が来つつあった。もしかしたら 1 つの報道が流れを変えるかもしれない。そう信じるしか他に選択肢がなかったんです」

⑤佐藤と何度かやり取りしたあと、私は「できるだけ多くの角度から証言を集めたい」と求めた。記事の構成としては、有志の会と管理組合の互いの意見を掲載する“紛争”報道にするしかないと考えていた。

⑥そんな中でも、区分所有者たちの切なる声はとくに細かく拾っておくべきだ、と判断した。

ここからの佐藤の行動は迅速だった。新宿の事務所で会ったあと、すぐに有志の会を集める段取りを組んだ。コロナ禍のため、せいぜい 2～3 人の参加だろうと高をくくっていたが、10 名ほどが区の集会所に集まった。ニット帽を被り、頭部を隠した手島の姿もあった。

有志の会の主張は、管理体制の是非を問うものが大半だった。その上で、

- (1) 大幅な管理費値上げの見直し
- (2) 国が推奨する総会運営の実現
- (3) マンションのお金の流れの明確化（第三者機関などへの調査依頼）

- (4) 避難経路の常時確保、外階段の常時施錠の撤廃
- (5) デイクアなど、介護・医療機関の出入り制限の撤廃
- (6) 希望者には「バランス釜」から「ユニットバス」への変更を許可すること
- (7) 現管理組合の固定理事による執行部長期体制の見直し

の7点を管理組合に求めていくという趣旨だった。

⑦さらに、一部の不動産業者への売買の解禁やタッチキーの付与についても言及した。

「生活に自由がない」「私たちは普通の暮らしを求めているだけ」強烈な内容の管理ルールよりも、住民たちの口から次々とこぼれ出る率直な言葉に対して、心が動かされていた。

⑧参加者の中に渋谷区代々木に不動産会社を構える島洋祐（41）は数カ月前に、ある不動産会社から請われる形で、秀和幡ヶ谷レジデンスの1室を法人名義で購入していた。発端は「オーナーが管理組合に強い不信感を持っており、たたき売りでもいいから手放したい」と相談を受けたことだった。渋谷区の一等地であれば、転売すれば利益が出るはずだ。そんな皮算用のもと、格安ともいえる金額で島は購入を決めた。売買契約を結ぶ前、島は視察に訪れている。習慣的に外観の写真を撮っていると、管理人の大山が「何をやっているんだ、お前は！！」と小走りで追いかけてきた。「撮った写真を全部消せ」と威圧的に凄まれ、その場で消去を強制された。数多の売買を成立させてきた島にとっても初めての経験だった管理人には面食らったが、立地を考えると売れるはずだ。内外装もヴィンテージマンションにしてはきれいに保たれていることも加点要素だった。ただ、島の培ってきた不動産業界の常識は、秀和幡ヶ谷レジデンスには当てはまらなかった。

「相場から30～40%に設定しても、全く買い手がつかないんです。非常に売りづらいマンションで、その理由は理事会の存在に凝縮されていた。不動産屋から問い合わせが来ても、管理の実態を告知義務として伝える必要がありました。そうすると、見事にスーッと引いていってしまう。世帯数が多いと組合の交代のハードルは一層高い。正常化には何年かかるか分からない、というのが当初の印象でした」

購入から間もなくして売却を半ば諦めた島は、賃貸で貸し出すことにした。入居者はあっさり決まったが、早々にトラブルに直面する。水漏れが生じた際に、借り主が管理人に相談すると工事業者を手配したという。そこで「オーナーには報告するな」とした上で、後日、工事業者から数十万円の請求書が島の会社に届いた。「何の権限があって勝手に高額の工事を行ったのか」島は激怒し管理人を問い詰めたが、要領を得ない説明しかない。

支払いを拒否したことで、直接的な嫌がらせともとれる行為にも遭った。水漏れ後に空室になり、別の借り主を探そうとすると、入居者面談でことごとく落とされたという。賃貸もおぼつかなくなり、困り果てた島は、内容証明郵便を送付したが受け取りを拒否された。

⑨理事会の言い分はこんな趣旨のものだった。前オーナーが売却を検討していた際に、吉野理事長から「勝手に売るな」「ウチの指定した不動産屋で売れ」「そうでないと新しい区分所有者は認めない」という“注意”がなされた。

書類上では売買契約は完了している。ただし、管理組合の承認を得ていないため、区分所有者として認めない、というロジックだ。

正当性が危ぶまれる理屈ではあるが、島の他にも秀和幡ヶ谷レジデンスで同じような経験をした者は複数名いたことも記しておく。

その他 解説

12. ■ 本物の高級マンションは"2 億ションから"って本当？ 2025 年 4 月 26 日

https://news.mynavi.jp/premium/article/real_estate-2/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

①Q.本物の高級マンションは"2 億ションから"って本当？

湾岸エリアの高級マンション市場では、1 億 5,000 万円が一般的な購入層の上限(キャップ)です。

2 億円以上する物件は広さが 90 m²・100 m²以上となり、海外投資家や富裕層が主な購入者となるので、ご質問のお答えとしては、2 億ション以上が本物の高級マンション(プレミアム物件)であると言えるでしょう。

②湾岸エリアでは転売益を利用して、より広い物件に住み替える動きがあります。70 m²から 90 m²への住み替えニーズが高まっているので、高級物件の価格が上昇しているのです。

港区の白金・麻布の物件はさらに高額で 2 億～3 億円以上する物件もざらにあります。

③富裕層は「投資目的」や「資産保全」で物件を購入しており、高級マンション市場は別次元のゲームのような状況です。

今後、金利上昇によるローン負担増が、中間層の購入意欲に影響を与える可能性がありますが、高額帯物件は価格が維持され、引き続き、富裕層の投資先として機能するでしょう。

(洲ノ上弘和)

11. ■ 電気代高騰、管理費を 5000 円値上げされそう。値上げ拒否できるか？ 2025 年 4 月 15 日

<https://financial-field.com/living/entry-390770>

概要

①マンションの管理費（金額）が規約に直接記載されていない場合、管理費を値上げするには「普通決議」が採用されます。

規約本文に「管理費等の額は別に定める」と記載されていれば、その別表は規約の一部とはならず、区分所有者および議決権の過半数の賛同で管理費の値上げが決定されます。

②規約本文に「管理費等の額は別表の通りとする」との記載があり、別表が規約の一部となる場合、管理の値上げには「特別議決」が必要です。（第 31 条）

「規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数-による集会の決議によつてする」この場合、別表の変更は規約変更に該当するため、区分所有者および議決権の 4 分

の3以上の賛同が必要です。ただし、規約に別表に関するただし書きがある場合は、普通決議で採択できます。

③マンション管理費の値上げが決定されるためには、国土交通省の標準管理規約に沿った決議総会が実施されます。値上げ決定までの流れをみてみましょう。

- (1) 管理費値上げに関する招集の通知
- (2) 総会の開会・理事長のスピーチ
- (3) 議事録作成者の選出
- (4) 管理値上げの討議
- (5) 総会の閉会・終了のあいさつ

④東京電力ホールディングス株式会社が公開している「平均モデルの電気料金」

2021年の1月の平均モデルの電気料金は6317円、2022年9月は9126円で、2023～2024年は9000円台や6000円台の月もありましたが、ほとんどの月は7000円台で推移しています。

⑤電気料金の高騰が続けば、管理組合は赤字決算となり区分所有者が負担する可能性があるため、管理費の見直しは必然です。

管理費の値上げは原則として総会で決議が出されるため、一人が拒否しても値上げを回避することは難しいでしょう。しかし、値上げの理由や金額によっては、多数の組合員から拒否される可能性はあるかもしれません。

⑥マンション共用部の電力管理を見直すだけでも、電気代の削減につながります。

代表的な対応策には、料金プラン・電力会社・照明灯の数・点灯の時間帯などの見直しです。さらに、電力会社を変更したり電灯をLED化したりすることで、節約効果が得られることもあります。

(FINANCIAL FIELD 編集部)

10. ■「定期借地権付きマンション」。その安さの秘密とリスクとは？ 榊 2025年04月22日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/2025/04/22/126790/>

概要

①不動産経済研究所によれば、首都圏で供給される定期借地権付きマンションは、年内に2000戸にのぼる可能性があり、過去最大規模となる見通しだ。

マンション分譲に「定期借地権」が付与されるという制度が始まって間もなく33年となる。

「50年以上」という期限付きでマンションを分譲する制度である。期限が来れば、建物の区分所有者は更地にして土地を所有者に返すことを義務付けられている「借地権」の一種だ。

②現在、日本には3種類の借地権が存在する。

普通借地権、旧法借地権、定期借地権である。

このうち、土地の借主の権利が強力に保護されているのが旧法借地権。

そこから借主の権利がやや弱められたのが現行の普通借地権。

そして「50年以上」という長めの年限が定められたものの、地主への確実な返還を定めたものが定期借

地権である。

③「定期借地権付きのマンションを購入してもいいでしょうか？」

答えは、ハッキリとイエスとかノーと言えるようなものではない。ケースバイケース、ということであろうか。

④最近の定借マンションの借地期間は「70 年」が主流。

この制度が始まった時は最低年限である「50 年」が普通であった。それが 10 年くらいまでに「60 年」が主流となり、最近ではほとんどの定借分譲マンションが「70 年」。日本人の平均寿命を考えれば期限が「70 年」の定借分譲マンションを購入すれば、生きているうちに期限が来ることはほとんどないはずだ。

⑤定借分譲マンションの弱点は、年々資産価値が下落していくことにある。

特に残りの年数が 35 年を切ると下落ケースが早まる。

その理由は、住宅ローンの最長期間である 35 年よりも、そのマンションの存在期間が短くなるからである。ある意味、当然と言えば当然。

⑥例えば、城南エリアにある某私鉄人気駅の徒歩圏にある定借分譲マンションが、この制度が出来て間もない頃に「50 年」の定借を条件に分譲された。現在築 30 年を経過して残存期間は 20 年を切った。資産価値は周辺エリアの同条件の所有権マンションに比べて 3 分の 1 程度にしかない。

今後、同様に「50 年」の定借期間で分譲されたマンションは、次第に資産価値を失っていく。何とんでも、期限が来るとマンションの敷地は「更地にして地主に返還」という苛酷な条件が課されているのが定借分譲マンションである。

⑦更地にするための費用は、管理費用の一部として区分所有者から毎月徴収され、管理組合で積み立てられている。

ただし、その積立金で「更地にする」ための費用が賄えなければ、区分所有者から一時金を徴収することになるはずだ。建築関係のコストはここ数年、急激に上昇している。取り壊し費用も上昇している。数十年前に設定された「解体準備金」の積立金の範囲内で、今後必ずやって来る「更地化」の費用が賄えるのか、やや不安である。

⑧最近では定借期間「70 年」が主流になったので、購入した本人が「解体・更地化」の義務を果たすケースはほとんどないだろう。しかし、相続でそのマンションを得た者に、解体・更地化の義務は引き継がれる。

⑨定借などの借地権のマンションは、賃貸で運用するにはほとんど問題ない。なぜなら、借りて住む立場からすると、そのマンションの敷地が所有権でも借地権でも何ら支障がなく、借地借家法は、どちらにも差別なく適用されるからだ。

しかし、中古マンションとして購入する側からすると、借地権物件は所有権よりもかなり条件が悪く見える。まず地主に毎月地代を払い続けなければならない点だ。さらに普通借地権なら、転売などで書換料などの追加の費用が発生する場合もある。手続きも面倒だ。よって、借地権マンションは売りにくい。その分、条件によって所有権よりも資産価値が劣る。これはどうしても否めない。

⑩所有権よりも「安く買える」というのが借地権マンションのメリットだが、「安く買える」理由をしっかりと理解することがまず重要なのである。

9. ■ 築年数古く「空き住戸化」が進むマンションの末路 牧野 知弘 2025 年 4 月 23 日

<https://media.finasee.jp/articles/-/15770?sm=20250423>

概要

① 牧野知弘著『新・空き家問題——2030年に向けての大変化』祥伝社新書抜粋

築年数が古く、建物や設備の修繕が適切に施されていないマンションに空き住戸が多い傾向があります。これは鶏と卵（鶏が先か卵が先か）のような関係で、古くて管理の悪いマンションほど人が逃げていきます。空き住戸が多く住民が少ないマンションほど、誰も建物管理や修繕にも興味を示さないの、「建っていいばいじゃん」的な感覚になりがちなのです。

② 管理状態の悪いマンションは、人気がありません。

つまり売ろうにも、貸そうにも管理の悪さが思い切り足を引っ張ります。

こうした状況に陥ってしまったマンションは資産価値を取り戻すことができません。建物や設備は年数が経過するにしたがってさらに老朽化が進みます。そんなマンションにあらためて住もうとする人は少なく、空き住戸の放置状態が続くことになります。

③ また古くからの住人の多くで高齢化が進行します。

最近ではマンション住戸内での孤独死が激増しています。

内閣府「令和6年版高齢社会白書」によれば、東京23区内における1人暮らしで65歳以上の人の自宅での死亡数は2022年で4868人。この数は10年前の2012年で2733人でしたので、何と1.78倍に増加しています。このうち何人がマンションの自宅内での出来事であるかはわかりませんが、マンション管理会社では、こうした孤独死は珍しいことではなく、死亡後に空き住戸化する事例も目立つと言います。

④ 住戸内での孤独死については、これまで該当住戸を売却する際に、不動産売買取引で定められる重要事項説明書にその事実を記載する必要がありましたが、あまりに事例が増えたため、現在は記載事項から外されています。それでも相続人がリフォームなどを施して売却活動を行えばよいですが、孤独死の場合は相続人がいない、相続人と不仲であるなど、相続人が空き住戸化したマンションに興味を示さないケースがほとんどです。

⑤ 実務的にはローンなど残債がある場合には金融機関が差し押さえて売却して債権回収を行ないますので、金融機関任せでもかまいません。

しかしローンなどがなく、相続人全員が相続放棄した場合には、管理組合が相続財産清算人の選任を家庭裁判所に申し立て売却活動を行ないますが、売却できない、売却できても清算人への報酬分の金額を回収できないなどの事例が増えています。

⑥ 築年数が古いマンションでは管理組合役員の高齢化により、役員のなり手がいない、新しい問題に対処できないなど、組合としての対応に限界が生じ始めています。

孤独死住戸の処分や空き住戸の管理などに労力を費やす動機も少なく、マンション管理はますます不十分なものになっていくのです。

8. ■トランプショック「マンションを買いいたい一般庶民」に朗報 牧野 知弘 2025 年 4 月

<https://bunshun.jp/articles/-/78227>

概要

①アメリカのトランプ大統領による一連の関税措置で世界経済は大混乱だ。

日本から見た貿易相手国としてのアメリカまず、日本にとってアメリカは貿易相手国としてどんな存在になっているのだろうか。多くの日本人はアメリカが相変わらず最大の相手国だと思っているようだが、現実はやや異なる。2023 年において輸出だけ見ればたしかにアメリカは 1 位であるが、輸出入額の合計値では中国が 42 兆円とアメリカ 32 兆円を大きく上回っている。

アメリカへの輸出を品目別にみると、自動車やその関連部品、原動機でおおむね 40%程度となる。以前は電算機類や半導体等の電子部品、光学機器などを多く輸出していたが、今やほぼ自動車一本足打法になっている。

輸入については医薬品、石油ガスなどが主体だ。

②アメリカへの輸出入が拡大しているかと言えば、1995 年と 2023 年を比較し為替レートで調整すれば、輸出は 19.7%、輸入は 9%の伸びに過ぎない。

一方同期間で中国は輸出で 5.63 倍、輸入で 4.88 倍と急増している。

関税措置が実施されると大きな影響を被るのが自動車産業であることは明白だ。彼らは日本からの直接の輸出だけでなく、隣国のカナダやメキシコからも輸出しているので、経営的には大打撃となる。

③自動車産業は関連産業が多く、日本経済への影響は小さくないが、現代の日本は以前のような輸出大国ではなく完全な輸入大国である。

また日本は世界一の金融大国でもある。日本の対外純資産残高は 2023 年末で 471 兆 3061 億円と 33 年連続で世界一の座にあり、この資産の運用で儲けているのである。仮に年 2%で運用しているとすれば、対外資産の運用益は 9 兆円を超えることになる

④さてこうした前提のもとで今回の大混乱が不動産マーケットに及ぼす影響をシミュレーションしてみよう。

株式市場は輸出関連株を中心に下落している。

今年 1 月 7 日には 4 万円台にあった日経平均株価は、今後もアメリカと他の諸国との交渉如何で振り回される展開になることが予想される。株価の下落、経済への悪影響、そしてドルに対する信認低下による円高基調により、段階的な利上げを目論んでいた日本銀行にとっては、しばらく様子見せざるを得なくなりそうだ。

利上げが不動産マーケットに強い影響を及ぼすはずだとみていたシナリオに調整が入ることになる。早ければ 5 月にもとされていた利上げは各国との交渉状況がみえてくるまで凍結になるだろう。アメリカ株価の下落は多くの富裕層の懐を痛めている。日本国内の富裕層も多くがアメリカ株式に投資を行っている。被害は甚大だ。

特になけなしのお金を金融機関の勧めで、アメリカ株式に突っ込んだ人たちは生きた心地もしないだろう。くわえて日本株も下落。被害は急拡大している。

④彼らの懐が痛んでいるということは、日本の不動産に投資を行っていた国内外の投資家の行動に影響を及ぼす可能性がある。特にアメリカとの貿易などで稼ぎを膨らましてきた中国の富裕層にとっては、今後

の中国国内の景気の悪化は、投資の手じまいを招く可能性が大きい。円高傾向は、いったん投資をエグジット（売却）する動機につながる。日本の不動産に投資していた投資家が、いったん自国通貨に変換して売却。現金で持つ選択をする投資家も現れそうだ。

⑤ 対外資産の運用で潤っている日本企業にも一定の影響が出てきそう。

自動車産業でなくとも、アメリカへの輸出のない企業であっても対外運用資産で株価の下落や含み損を抱えるようになれば当然、企業の業績に悪影響を及ぼす。

こうした連鎖は、これまで気前よく賃上げをしてきた一部の大企業に微妙な空気をもたらすだろう。春の賃上げはすでに実施済みだが、今後ボーナスなどで調整したくなる場所も出てきそう。

⑥ これまで富裕層や国内外の投資家の投資マネーによって我が世の春状態にあったマンションマーケットに北風が吹きつけるかもしれない。

世界的な不況は、上昇が続いていた建設資材価格をクールダウンさせる可能性がある。日本は建設資材のほとんどを輸入に頼っている。資材価格が下がり、さらに円高になれば暴騰が続いていた建設費の上昇にブレーキがかかることも期待できる。

各国のアメリカ向けの輸出が激減することでエネルギーコストが下がる。資材を運搬するエネルギーコストも下げられるだろう。

⑦ こう考えると、とにかく家を買いたい、自分たちが住むためのマンションが欲しい一般庶民にとって、悪い話でもなさそうに思えてくる。

まずしばらく利上げがないということは新たに住宅ローンを組む人にとっても、すでに変動金利型住宅ローンを組んでいる人にとっても朗報だ。

固定金利も最近はメガバンクの提示する長期プライムローンがやや低下している。固定金利の選択も出てきそう。

建設費が下落すれば、新築マンション価格が下がるかもしれない。デベロッパーは下げようとしなくてもいいが、富裕層や投資家に見放されたマーケットで、これまで半ば無視していた一般庶民にデベロッパーも再び微笑んでくれるようになるかもしれない。

⑧ 円安のせいで、上がり続けていた食料品、ガソリン代も落ち着くかもしれない。

高額で手が出なかった中古マンションも損切りをする投資家が増えれば、価格が安くなる可能性だってある。マーケットから外国人の姿がなくなれば、価格が安くなるだけでなく、再び日本人だけが住むマンションが増えてコミュニティが安定し、ストレスが少なくなるかもしれない。住まいを手に入れた一般庶民にとって、今回の騒動はどうやら都合の良いストーリーを描くことができるかもしれないのである。

⑨ ただし、世界的な不景気はすべての分野で世界とリンクしている日本経済全体の不景気に通じてしまうことを忘れてはいけない。

自分の仕事は海外とは関係ないと思っていても、日本経済は世界なくしては成立しないマーケットになって久しい。やはり自分だけが良い目を見るのは難しい。トランプ関税、当面は固唾をのんで見守っている。

7. ■ 2042 年末築 40 年以上マンション 445 万戸「空き住戸化」 牧野 知弘 2025 年 4 月 22 日

<https://media.finasee.jp/articles/-/15769?sm=20250422>

概要

①牧野知弘著『新・空き家問題——2030年に向けての大変化』（祥伝社新書）

築40年以上ともなれば、分譲時点で30代から40代だった所有者はそのまま暮らしていれば70代から80代になっています。家族がいても子供の多くは独立。夫婦のうちの片方が亡くなる、あるいは高齢者施設等に入居するなどの高齢者単独世帯も増えてきます。

「令和5年度マンション総合調査」によれば、マンション世帯主の高齢化は急速に進んでいて2023年で世帯主が70代以上の住戸数は25・9%。こうした住戸ではあと10年もすれば、残った親も高齢者施設等に入居する、あるいは相続が発生することによって空き住戸化するのです。実はマンションには大量の空き住戸予備軍が内在しているのです。

②なぜマンションは世帯主が亡くなったあとに空き住戸化しやすいのでしょうか。

相続などで引き継いだマンションが空き住戸化することに相続人があまり関心を持たないことが原因です。戸建て住宅であれば、庭の管理、通風、通木などでちよくち顔を出さなければ、近所からクレームが来る。見た目からも管理していないことがわかってしまうなど、防犯面も心配。近隣への体裁も含め、相続人は一定の気配りをします。

ところがマンションであれば、鍵をかけておけば、内部を誰かに覗かれることがない、通風や通水をしていなくても、室内が急速に劣化もしないのでは、と考え、放置しがちとなります。溜まりがちな郵便物も、エントランスにある郵便受けにテープでも貼れば、手間をかけずにすんでしまいます。

つまり気楽に放置できると思われがちなのがマンションなのです。自分が掃除をしなくても共用部の清掃は管理人がやってくれる。防犯もエントランスにあるオートロックでしっかりと施されているので問題なし。放置状態でも特に誰から文句を言われることもない。こんなお気楽な発想からマンション空き住戸が大量発生しているのです。

6. ■ 武蔵小杉はなぜ「タワマンだらけの街」になったのか？ 昼間たかし 2025 年 4 月 6 日

<https://merkmal-biz.jp/post/90299>

概要

①2025年3月30日付の『読売新聞』が報じた「武蔵小杉の町内会が解散へ、人口増でも新住民の加入進まず…タワマン管理組合も応じるところなく」という記事。

武蔵小杉が属する川崎市中原区の人口は、1999年4月には19万4680人。世帯数は9万1760世帯だった。

だが2024年4月には、・人口：26万6966人（37%増）・世帯数：14万786世帯（53%増）年間でおよそ2891人が増加している計算だ。

これは、毎年ひとつの小規模自治体がそっくり引っ越してくるような規模になる。

②この急激な人口増の大半は、タワマンへの入居が原因とみられる。

しかも、武蔵小杉駅周辺では今もタワマンの建設が続いている。今後も「タワマン乱立地帯」として成長していく可能性が高い。では、なぜ武蔵小杉はここまでタワマンだらけの街になったのか。この記事では、その理由を探っていく。

③「工場跡地にまとまった土地があった」これは事実ではあるが、表面的な理解にすぎない。

実は、タワマンションが計画されるよりはるか前から、武蔵小杉は注目される土地だった。かつて武蔵小杉は農村地帯だった。その開発が始まったのは昭和に入ってからである。1926（昭和元）年 2 月、東京横浜電鉄（現在の東急東横線）が、丸子多摩川駅から神奈川駅の間で開通した。しかし、この時点では武蔵小杉付近に駅はなかった。

翌 1927 年 3 月、南武鉄道（現在の JR 南武線）が開通したが、このときも駅は設けられなかった。同年 11 月、ようやく南武鉄道が、現在の JR 駅付近に「グラウンド前停留場」を、また現在の武蔵小杉駅より北にあたる府中街道と交差するあたりに「武蔵小杉停留場」を開業させた。

④東京横浜電鉄は駅の設置こそ見送ったが、沿線の土地分譲や学校誘致に力を入れていた。・中原高等女学校・日本医科大学予科・法政大学予科などを誘致し、同時に宅地開発も進めていた。この時期、武蔵小杉周辺では学園都市を目指した都市計画が進行していた。

しかし、1930 年代に入ると状況が一変する。軍需産業の需要が高まり、工場が南武線沿線に進出を始めた。その結果、当初の計画とは異なり、武蔵小杉は内陸部の工業地帯として開発されていった。

⑤工場や学校が集中したことで、周辺住民から駅設置の要望が高まった。

1939 年 12 月、東京横浜電鉄が「工業都市駅」を開業する。場所は、現在の東横線が府中街道と交差するあたりだった。この駅は通勤通学に使われ、1 日あたり約 1 万 5000 人が利用した。周辺には商店街も発展した。

その後、1944 年 4 月に南武線が国有化され、グラウンド前停留場は武蔵小杉駅に昇格する。

1945 年 6 月には、東京横浜電鉄も南武線との交点に武蔵小杉駅を新設した。さらに、1953 年 3 月には工業都市駅が廃止され、現在の武蔵小杉駅へと統合された。

⑥この時点で、2 路線が利用できる利便性はすでに注目されていた。『神奈川新聞』

1978 年 9 月 19 日「両線の交差するという格好の立地を得て人口も急増し、それとともに企業の進出も始まった」

戦前、武蔵小杉は軍需産業を支える工業地帯として栄えた。その後も、2 路線が交差する交通の利便性は失われなかった。むしろ戦後になると、川崎市は武蔵小杉に保健所や公民館などの公共施設を次々と建設した。行政の拠点として整備が進められた。1959 年には、武蔵小杉駅前にバスターミナルが整備された。これにより、地域の中心地としての役割はいっそう強まった。戦後の復興期において、武蔵小杉はすでに首都圏のベッドタウンとして注目されていた。

『読売新聞』1956（昭和 31）年 8 月 23 日付の夕刊、当時の川崎市では人口 50 万人突破が目前に迫っていた。市役所が同年 1 月から 8 月中旬までに受け付けた住宅の建築許可は約 3900 戸にのぼった。そのうちの 43%が中原地区に集中していた。住宅の種類はアパートや公営住宅、個人住宅など多岐にわたる。特に個人住宅の増加が顕著だった。

記事には「農地は（昨年の）2 倍近い早さで減っている」との記述があり、急速に宅地化が進んでいたことがうかがえる。

⑦それと同時に、土地の価値も上昇していた。

「1952、53 年ごろの南武線武蔵小杉、中原付近は駅の近所で 6～7000 円、15 分ほど歩いて 2000 円くらいだったのが、今では同じところがそれぞれ 1 万円、3500 円というところ。昨年住宅公団が 7000 円ぐらいで買った小杉駅前のアパート用地は今年買えば 1 万円をはるかに越したろう」

記事では「住宅の建築が市中心部では飽和点に達し、農地を潰して西北部に伸びてきている」と解説されている。この記述から、武蔵小杉の最初のベッドタウン化は、川崎市中心部の人口増にともなって起きた現象だったことがわかる。

⑧1967 年になると、武蔵小杉は川崎市でも有数の人口集中エリアに成長していた。

『読売新聞』1967 年 4 月 13 日「サラリーマンのベッドタウン」として発展する武蔵小杉の姿を報じている。大型スーパーの出店が相次いでいた。

それに対抗する形で、地元商店街は団結を強めていた。特に注目すべきは、2 路線が交差する武蔵小杉駅周辺に、商店街加盟店舗が 170 店もあったという点だ。これらの動きは、当時からすでに武蔵小杉がベッドタウンとして大きく発展していたことを物語っている。

『神奈川新聞』1979 年 12 月 24 日「（川崎市の）真ん中といえば中原区だし、中原区の中心は、この武蔵小杉です」川崎市役所が武蔵小杉に“遷都”する計画があるという報道まであった。

⑨これだけ発展と注目を集めた土地だけに、より利便性の高い街を求める声は、かなり早い段階から上がっていたと考えられる。

こうした再開発を求める声に応えたのが、川崎市が 1983（昭和 58）年に策定した『川崎市都市整備構想（2001 かわさきプラン）』である。新川崎駅付近に位置する「新川崎インテリジェントシティ」は、この構想の代表的な成果といえる。この計画では、市内に複数の都心を分散させる方針が示された。武蔵小杉駅周辺は、新百合ヶ丘駅周辺などと並ぶ重点開発エリアに位置づけられた。

この方針を受け、民間も動き始めた。1988 年には東急電鉄などが「コアゾーン研究会」を結成し、再開発の取り組みが本格化していった。

当時の武蔵小杉駅周辺は、急増する人口に対して都市基盤が極めて脆弱だった。JR 武蔵小杉駅南口には駅前広場すらなく、周囲には幅 4m ほどの道路しかなかった。そのうえ、一方通行や行き止まりが混在し、幹線道路へのアクセスも乏しかった。東急東横線との接続も不十分だった。

⑩行政の打ち出した拠点化の方針を実現するには、都市の大規模な改造が不可欠だった。幸いにも、計画が本格化した時期に、「工場跡地など大規模な企業所有地の放出」が相次いだ。これは武蔵小杉にとって大きな追い風となった。

しかし、すべてが順調だったわけではない。1994（平成 6）年 12 月 9 日付『朝日新聞』朝刊「ビル造って店子入らず」という見出しで、再開発で竣工した高層ビルに空きテナントが目立つ状況を報じている。不況の影響で、思うようにテナントが集まらなかった。

⑪それでも、武蔵小杉を「第三都心」として育てる計画は粘り強く継続された。

再開発が不況下でも頓挫しなかった最大の理由は、将来的な交通利便性の向上が確実視されていたことにある。特に注目されたのが、2000 年に予定されていた東急目黒線の武蔵小杉駅への延伸だった

(同年 8 月に目蒲線を分割し、目黒線に移行)

東急東横線はすでに東京メトロ日比谷線と直通運転を行っていた。これに加えて、目黒線が都営三田線・東京メトロ南北線と直通すれば、武蔵小杉から・六本木・赤坂・銀座・新宿方面へ乗り換えなしでアクセスできるようになる。

さらに 2005 年 4 月には、川崎市と JR 東日本が横須賀線の新駅設置に合意した。これにより、武蔵小杉は首都圏でも有数の交通利便性を備えるエリアになると期待された。

なお、この時期には川崎市営地下鉄の計画も存在していた。新百合ヶ丘駅～武蔵小杉駅～川崎駅を結ぶ構想だったが、こちらは実現しなかった。

⑫交通インフラの充実を背景に、武蔵小杉の成功をさらに後押ししたのは、2000 年代から始まった郊外タワーマンションのブランド化だった。

郊外タワーマンションのブランド化が最初に顕著だったのは、千葉県浦安市だ。2007（平成 19）年頃、この地域のマンション価格は 3LDK100 平方メートルで 4000 万円台前半だった。

同じ価格で、豊洲や横浜では 80 平方メートル程度。利便性と価格のバランスが取れていた。新浦安周辺の主婦たちは「マリナーゼ」と呼ばれ、セレブの一類型とみなされるようになった。これを受け、武蔵小杉駅周辺のタワーマンションは「第二のマリナーゼ」になれる場所として人気を集めた。武蔵小杉の優れた交通利便性と郊外タワーマンションのブランド化が相乗効果を生み、かつての工業地帯は短期間で首都圏屈指のタワーマンションエリアに変わった。

⑬これは高度成長期の「量重視」の住宅開発から、景観や設備、社会的ステータスを重視する「質の時代」への移行が、武蔵小杉という都市で顕著に表れた現象だ。

2010 年代に入ると、高層マンションの乱立により武蔵小杉の街並みは完全に変わった。この新しい都市景観は、首都圏の都市開発の象徴として多くのメディアで取り上げられた。

⑭武蔵小杉がタワーマンション乱立地帯になった理由はひとつではない。いくつかの要因が重なった結果だ。

まず、古くからの交通の要衝という地理的優位性があった。

1980 年代から始まった行政主導の再開発構想や、工場移転によって生じた広大な跡地も要因だ。

さらに、複数の鉄道路線の新設や増強による交通利便性の向上があった。

そして、都心の地価高騰を背景に、「手の届く価格で郊外に豊かな生活を」という新たな価値観が生まれた。これらの要素が、2000 年代に絶妙なタイミングで重なり、武蔵小杉の急速な変貌を促した。

⑮しかし、都市開発としての成功が住民生活の充実とは必ずしも一致しないという矛盾が浮かび上がっている。

冒頭で触れた町会解散の問題は、急速な再開発が地域社会の連続性を断絶させた象徴的な出来事だ。人口は 3 倍近く増えたが、タワーマンションの管理組合と旧来の地域組織との連携は進まず、住民同士の交流も薄いまだ。地域の歴史や文化を共有する機会は減り、同じ街に住む者という「共同体意識」が育まれにくい状況となっている。

⑯注目すべきは、これらの問題が 2000 年代初頭から既に危惧されていたという点である。

『日経アーキテクチャ』2006（平成 18）年 12 月 11 日号は、川崎市が新旧住民の融和を目指して設立した「NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメント（現・一般社団法人武蔵小杉エリアマネジメント）」

を報じている。大量の新住民流入によって変わりつつある街をどう一体化させるかは、タワーマンション建設初期からの重要課題だった。

『都市問題』2018年10月号に寄稿した同NPOの副理事長・山中佳彦氏は、行政の対応が後手に回っていると指摘し、「堅牢なタワーマンションの個々の防災備蓄・装備をいかに充実させるかが肝要であり、そのような提案はエリマネの使命であると考えている」と述べている。

2019年には台風19号の浸水被害が発生。多くのタワーマンションが水に浸かり、街の脆弱性が明らかになった。この出来事で、危機管理のための地域コミュニティの必要性が認識されたかと思われたが、実際には進展しなかった。

⑬『東京新聞』2024年12月29日付電子版は、「武蔵小杉タワマン街で町会が解散へ20年間で人口2.5倍なのに…タワマン住民向け別組織も人がいない…」「エリマネの運営も厳しい。当初はマンション全戸から月300円を徴収していたが、住民の不満が根強く、任意加入へと変更。会員数は5000人から500人に激減した。その後も減少に歯止めがかからず、現在は約70人。役員の一人は『エリマネも存亡の危機にある』と訴える」

⑭このことをどう捉えるべきだろうか。

災害を経ても、武蔵小杉には立派な建物や施設を利用する消費者は多い。しかし、地域の発展や課題に主体的に関わり、長期的視点で街づくりに参画する「住民」が育っていないという実態がある。

筆者（昼間たかし、ルポライター）は、再開発前の武蔵小杉とはまったく違う街となった現在の姿に驚いている。商業施設は充実し、水害リスクを除けば、交通アクセスや生活利便性において、首都圏有数の暮らしやすい街になったことは間違いない。

だが、その急成長の陰で、地域コミュニティの成長は追いつかなかった。武蔵小杉の事例が示すのは、多くのタワーマンション住民にとって、この街が「終の住処」ではなく、一時的な「仮住まい」としてしか機能していない現実である。

この事例は、都市開発の成功と地域社会の断絶という矛盾を浮き彫りにしている。今後の課題は、消費者を真の「住民」に変えることだろう。

5. ■ 港区タワマン卒業…マンション高騰時代の「終の棲家」戦略 沖 有人 2025年4月6日

https://toyokeizai.net/articles/-/869223?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①拙著『マンションは10年で買い替えなさい』がベストセラーになったように、今やマンション購入は資産性が最も重視されており、益出しのための買い替えはすでに認知されているものと思う。

②本の中で私が主張したのは、世帯構成は10年ほど変わっていくので、最後は子どもが巣立って夫婦2人になった際にダウンサイズして資産を現金に換えて老後資金を作ることだった。ダウンサイズは面積を小さくすることを意味していたが、今となっては少し郊外に引っ越すのもいいし、戸建に引っ越すのもいいと考えている。郊外に行けば、面積が同じでも価格が安くなるし、もう通勤頻度が高くないなら都心寄りに

住む大きな理由がなくなっている。また、戸建価格とマンション価格はこの 10 年で大きく乖離したので、マンションに対して戸建は非常に割安になる。その際の戸建は健康寿命上の理由で断熱性と気密性は重視する必要がある。

その理由や詳細は、私が書いたネット上のコラムなどを参考にしてほしい。

③今回の引っ越しでの大事なポイントは、資産性を譲ることにある。

これまでの私の主たる主張は資産性のあるマンションを選んで住むことで、自宅で資産形成できることだった。しかし、自分が亡くなる前の終の棲家には資産性は必要ない。

なぜなら、自分が生きている間に売ることがないからだ。まず、そこにこだわらないことが最も重要な戦略のカギとなる。

④港区のタワーマンションで華やかな暮らしをしていた人にとっては、「都落ち」のようで、ネガティブに聞こえるかもしれない。しかし、それをすると手元資金が数千万円増えたら、有望な選択肢の 1 つになるはずだ。移動コスト、時間ロス、見栄の代償はすべてキャッシュで解消できるはずだ。住み替えと言っても、マンションなら価格はかなり高いし、住宅ローンが 80 歳完済の金融機関がほとんどなので、引ける金額には限界があるが、超低金利の住宅ローンは「借り得」であることに変わらない。

⑤提案に入る前に、現状を再確認しておこう。

2013 年の金融緩和から続くマンション価格の高騰はいまだに衰える様子はない。もし、これを止めるならば、金融庁が不動産への資金の流れを止めればいいことは有識者の間ではよく知られている見解だ。それをするにしても金融庁の独断では決められない。その前に、有識者委員会やパブリックコメントで意見を取りまとめて、国民の総意であるかのようにしなければならない。これは事前にわかるということであり、私たちは毎月金融庁のホームページの確認を欠かさない。

⑥不動産戦略のポイント

また、マンション価格の相場は新築価格が牽引し、中古価格が連れ高になる構図がある。新築価格は用地価格と建築費の足し算で決まることからして、今のところ 3 年先までは上昇傾向が続く見通しが強い。この相場上昇をどう使うかが不動産戦略のポイントになる。1 つは、自宅をダウンサイズしながら、資産性の高いエリアで住み替えることだ。この場合住み替えた自宅は再度売却する可能性がある。

⑦前回のコラムで提示した住まいサーフィンの会員の平均的な概算収支は、新築時購入価格 6000 万円、現在の時価 1 億 1000 万円、残債 4000 万円、売ったら 7000 万円のキャッシュインだった。

この状況から、今の物件を売却して、次の物件を 8000 万円で購入したとしよう。その際の頭金を 3000 万円、住宅ローンを 5000 万円とすると、手元資金は 4000 万円になる。この物件を数年後売却した際の含み益が 3000 万円なら、譲渡所得控除 3000 万円でこれを無税にし、手元資金は 1 億円 + この間のローン返済額に膨らんでいる。

終の棲家はその後購入することになる。老人ホームでもいいしささまざまな選択肢が取れる。

4. ■「人口減少→不動産暴落」を信じる人に欠けた視点 沖 有人 2025 年 3 月 8 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/862788>

概要

①東京都の人口予測を発表しているのは、国立社会保障・人口問題研究所と東京都がある。しかし、これまでの予測を見ても当たった試しはない。仕事で予測をしている身からすると、外部データはすべて検証してからでないと使わない。

私が予測する際に、以下の3つのことを必ずしている。

- (1) 事実を数字で確認する
- (2) 事実同士の因果関係を明確にする
- (3) なぜその結果が生まれるのか、人間の行動を理解する

②まず、事実確認で大事なことは、移動する年齢は20代がほとんどだということだ。30代・40代と年齢を経るにしたがって、引っ越しはしなくなるものだ。

それには2つの理由がある。

1つは、単身から結婚や同棲で2人世帯になり、子どもが生まれて3〜4人世帯になる過程で家族の人数が増え、引っ越しの合意形成がしにくくなるからだ。

そして、もう1つは借家から持ち家化が進むことだ。持ち家を取得すると、引っ越し回数が減る。

③東京の人口が増える理由は転入超過人口が多いことが主因になる。

20代の流入の中でも突出して多い年齢は23歳になる。大卒で入社時に東京にやって来るケースだ。この23歳の流入人口は予測することができる。1年前から発表される新卒の有効求人倍率に準じて、翌年の流入人口がほぼ決まる。また、2年前の有効求人倍率とも相関する。なぜならば、企業が新卒採用の人数を決めるのはほぼ2年前だからだ。これはその2年の間に景気が悪くなっても初期の目標が大きく変更されることはない。会社の決定事項であり、人事部は採用人数を確保するために仕事をしているのだ。このため、東京への流入人口は有効求人倍率でほぼ説明ができる。

コロナ禍において、有効求人倍率は大きく下落した。ステイホームの名のもとに外出を控えるように緊急事態宣言が出ると、飲食店やホテルなどは休業に近い状態になった。こうした会社に勤務していた非正規雇用のパートやアルバイトの多くが解雇された。収入が激減し、家賃が払えなくなると実家に帰る人が急増した。

コロナが終了し、全国旅行支援が始まり、コロナ前と同じ数だけ求人数が回復すると、また東京に出て来る人が急増した。今はこの状況にある。

③日本では働き手となる現役世代の人口はすでに急速に減少している。

定年を迎える人が新卒入社する人より多い状態ということだ。

日本の成長過程の大企業は東京に集中している。定年の数を新卒で補完できないとその企業の社員数が減ることになり、ホワイトカラーは1人当たりの仕事が増えることになる。このため、成長を目論む企業は定年社員以上の採用を計画する。

少子化で大卒の23歳人口は年々減っているが、採用意欲は強まるばかりである。こうして、地方の新卒採用は激化していくことになる。つまり、23歳人口の東京への引っ越し確率が上がっていただけなのだ。

④これ以外にも若者が流入する理由がある。

ここ10年で顕著になった傾向であるが、関東圏の親の実家に住む若者が一人暮らしを始めているのだ。この数は、ブームのように増えている。親が都心に勤務しているケースも多いし、一人暮らししなければなら

ない状況ではない。

不審に思ったので、ネットアンケートを実施して確認してみた。一人暮らしする主な理由は大きくは 2 つで、1 つは通勤・通学のアクセスをよくしたいで、もう 1 つは家族と一緒に暮らしたくないという理由だった。理由はあるものの、実質的には半ば「家族崩壊」に近いのではと憂慮している。

⑤ここまで見てくると、総人口が減る中で、東京に出て来る若者が後を絶たない状況がわかる。

そうすると、実家から出るので、世帯数が増えることになる。日本全体では 1 年間で、総人口は 53 万人減っているが、総世帯数は 51 万増えている。

この 51 万の世帯に住宅が新たに必要になる。新規で建つ戸数から解体される戸数を引いた住宅ストックの増加数に対して、世帯増の方が多いと空き家や空室が減ることになる。都市部ではこの現象が起きており、戸建価格も家賃も上昇しているのである。

空き家が増えているのは主に地方なのだ。

⑥東京一極集中している中、不動産価格は上昇しているのが現実であり、この傾向は当分続くことになる。

しかし、これと逆のことを信じる人もいる。

そうした人は人口が減少している日本では「不動産価格は下がるはずだ」「家賃が上がるはずがない」と思ってしまう。その判断は生涯の住居費が大きいかさむことになり、生活が困窮することになる。逆に、持ち家を取得してしまえば、不動産がインフレして高くなる家賃を払わないで済む。生涯年収を 2.5 億円とすると、住居費はおおよそ 2 割の 5000 万円になる。

持ち家がインフレして購入価格以上で売れることはざらにある。都市部では持ち家価格の資産インフレ 3000 万円も現実になっている。生涯の家賃支払い額が 5000 万円なら、8000 万円の生涯キャッシュフローの差になる。自宅は誰にでも必要になる。自宅に対するリテラシーは 8000 万円の差を生むことは肝に銘じたほうがいい。

3. ■ 自宅マンション爆騰「売却か？ 住み続けるか？」の判断基準 沖 有人 2025 年 4 月 6 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/869205>

概要

①マンション相場の上昇により、自宅所有者の含み益は膨らんでいる。

その金額は 2021 年に 4346 万円だったものが、4983 万円、5510 万円、6505 万円と年々上がり、2025 年には平均 7258 万円になったケースがあるほどだ。この 4 年で 3000 万円ほど増えたことになる。これは、筆者主宰の住まいサーフィン会員向けに提供している自宅査定という機能の結果で、年間 2.5 万件使われている。自宅マンションを購入して資産形成する手法は 2012 年の拙著からずっと主張していて、会員には所有物件の査定を毎年 1 回は確認するように促している。

②含み益は隠れ資産である。

物件価格が上昇し、住宅ローンの残債は減少していく。この差分が含み益になる。売却時に 3%の仲介手数料がかかるが、自宅を売却すればその含み益をキャッシュインさせることができる。この含み益はプラス

であれば気楽だが、マイナスだと売ってもローンを全額返せないなのでその差額を自分で補填しなければならなくなる。そのお金がなければ、ローンを貸している銀行は売ることを許してくれない。

しかし、含み益がマイナスとなっている会員の割合は 1%にすぎない。明細を見ると、リゾートマンション購入者が多く、自宅の人はほばいない。

③自宅の人の概算収支は 2025 年時点でこうことになる。

新築時購入価格 6000 万円、現在の時価 1 億 1000 万円、残債 4000 万円、売ったら 7000 万円のキャッシュインとなる。

しかし、売らずに生涯住み続けると含み益が膨れていだけで、手元キャッシュは増えない。「売却するか？住み続けるか？」という選択に迫られる状況にきているという認識だ。

住み替えを先延ばしにすると、将来売却するときの“納税額”が膨らむことになる。物件価格の上昇だけに着目すると、新築時の価格を下回っているのは竣工年が 1995 年以前まで遡る。これ以降の物件を所有している方は、新築時よりも値上がりしているのが実態ということになる。特に、竣工が 2000～2016 年の間の物件は、平均で 64%新築時から値上がりしている。最も値上がりしている年は 2007 年の 90%上昇となる。値上がり益だけで 6000 万円を超える。

しかし、含み益を放置しておく、いざ売却したときに課税される額が大きくなる。この譲渡所得課税は株の売却益と似ている。利益が増えれば、この税額も大きく膨らんでいくことになる。

④ちなみに、ここまでの含み益と譲渡所得金額とは少し定義が異なっている。含み益が売却価格－住宅ローン残債であり、譲渡所得金額は売却価格－購入価格＋減価償却額－仲介手数料とほぼ同じになる。この 2 つは大きな違いがないケースが多いのと、正確な計算は税務になるのでここでは省略する。

⑤課税される譲渡所得金額は主に含み益だが、マイホームには特例がある。

それが、譲渡所得控除で、所有者 1 人に 3000 万円分引くことができる。夫婦 2 人の共有名義であれば 6000 万円分となるからこそ、購入する際にペアローンを私は勧めているのだ。こうして、含み益が 6000 万円あっても、6000 万円の控除が受けられれば無税になる。この恩恵は大きく、これまで売却してきた多くの方がこの控除の範囲の含み益だったので、税金を取られることはあまりなかった。

⑥冒頭の会員の含み益はすでに平均 7258 万円となっていて、6000 万円も上回り増え続けている。もう無税ではいられない人が急増しているのだ。そこで譲渡所得課税を深く理解して対策を取らなければならなくなる。

⑦譲渡所得課税対策の要点は 2 つある。

1 つは先ほどの 1 人 3000 万円の控除額で、もう 1 つは経過年数で変わる税率である。5 年以内を短期譲渡所得と呼び、約 40%（39.63%）の税額になり、以降を長期譲渡所得と呼び、約 20%（20.315%）に税率が下がる。また、10 年を超えると 6000 万円までは 14.21%に軽減される。これらから課税対策が決まる

⑧まず前提条件として、都区部の人気エリアを中心に年 1000 万円の価格上昇は珍しくない。

このため、現状の含み益は膨れていくばかりだということだ。3000 万円・6000 万円の控除額はすぐに使い果たしてしまう。そんな状況下では、不動産での資産形成はアグレッシブなほうがうまくいくと筆者は考えている。多様な方法を提示するので、自分はどれにするか考えてみてほしい。

⑨住み替えの方法

原則(1)

5年以内でも譲渡所得金額が控除 3000 万円の範囲内で住み替え譲渡所得控除は条件を満たせば 2 年経過で何度でも使うことができる。ゆえに、3000 万円に達しそうなら、住み替えていく方法だ。

控除後の課税金額がゼロなので、短期譲渡の税率の高さを気にすることもない。夫婦で 6000 万円の控除があるパワーカップルなら、この範囲でもいい。

私は独身者にも自宅購入を勧めているが、こうした独身者や引っ越しがあまり苦でないミニマリスト（必要最低限の物だけで暮らす人のこと）も利用できる方法である。年収 1000 万円でも、譲渡所得が毎年 1000 万円発生するなら、実質年収は 2000 万円になる。立派な確定申告者である。

原則(2)

5 年・10 年経過したら、住み替え譲渡所得金額がいくらかは毎年確認するにしても、頻度高く引っ越しをするのが難しいなら、税率が下がったタイミングが最もお得になる。なぜなら、譲渡所得金額が増え続ける中で税額が減るタイミングがそこしかないからだ。

そこで気を付けることがある。5 年と言っているが、正確には購入後 6 回目の 1 月を待つことになるので注意しよう。

原則(3)

譲渡所得金額が 6000 万円を超えたら、積極的に住み替え 10 年経過して譲渡所得金額が 6000 万円を超えたら、もう軽減する方法は何もない。増えていく利益に約 20%の税額は必ず発生する。

それなら、引っ越して新たに持ち家を取得して、譲渡所得控除 3000 万円を手に入れるしかない。ペアローンなら、最大 6000 万円になる。

これを実行するには、それ以外のことにも考慮する必要がある。例えば、次にどんな物件を購入するか、その際にローンを組むべきか、相場が上昇しているので売るのはもったいない気がするとか、疑問は湧いてくる。それは次回にまとめてご自宅戦略としてまとめよう。いずれにしても、まずは含み益がどれくらいあるかを確認することから始めよう。

2. ■解体費用をどうするかを真剣に考えるときがきた 廣田信子 2025 年 4 月 11 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12893467092.html>

概要

①地方都市では、解体費用をどのように作るが問題になっています。

旭川マンション管理組合連合会の水島会長と旭川市内の管理不全マンションを見まわったときの話が忘れられません。以下水島会長の言葉です。

②会員マンションの 80 歳代一人住みの女性から、「固定資産税は 33 年経っても減らないのはなぜか」との電話がありました。その方は「夫が死亡し、遺族年金で生活している。所得税や住民税はかかっていない。しかし、固定資産税が毎年 10 万円ほどかかってくる。買ったときと比べてほとんど下がらない。木造住宅に住む友人は年間 3、4 万円との話だ。なぜですか？」との質問でした。

③固定資産税は 3 年ごとに評価替えがあって、今新築したらいくらかかるかで再計算します。市役所では

1 件ずつ評価できるほど人はいません。それで、一律に 1.1 倍とか 1.2 倍とかします。それに鉄筋コンクリートの固定資産税用の耐用年数 60 年で計算します。木造の耐用年数は 22 年です。土地は 6 分の 1 になり、マンションの敷地も 6 分の 1 ですが、マンションの敷地持ち分はわずかですのであまり安くなりません。

④今一度固定資産税の納税通知書を見てください。

下の課税明細書部分の「延床面積」が登記されている面積よりも 1.2 倍から 1.4 倍になっていませんか。これは専有部分に共用部分の面積が上乗せされているからです。

⑤この共用部分の固定資産税をマンション一括で積立てるような仕組みを、行政が知恵を絞って構築し、将来の解体資金にあてる政策が必要だと思います。

⑥私が住んでいるマンションは 32 戸築 50 年ですが、1 平米当たり月 113 円の積立金と駐車場料金から年間 50 万円を繰り入れ、30 年間で 1 億円貯まる計算です。過去 30 年間での大規模修繕を含む修繕代が 5 千万円でした。残る 5 千万円を建物の撤去費用 1 平米当たり 2 万円×2,400 平米＝4,800 万円に充てようと考えています。

撤去後の土地が売れば各区分所有者に約百万円を渡すことができ、引っ越し代と賃貸住宅の敷金などに充てることができるのです。

⑦旭川市のマンションの大部分は、後の世代に負の財産を残さないことを考える時期にきていると思います。この水島会長の言葉は身にしみました。これからはマンションの解体までを考えた施策が絶対に必要だと思います。

1. ■「このマンションを買い手がいます」チラシは本当？ 2025 年 4 月 5 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/b0f6ef56489c01624821dd9dd81eb07e8244f95c?page=1>

概要

①ポストに投函される「このマンションを買い手がいます」のチラシ。

不動産価格の高騰が続くなか、少しでも有利に売却したいと考える人にとっては、気になる情報でしょう。しかし、その“好条件”の裏には、思わぬ落とし穴が潜んでいることも。

長年にわたり業界の裏側を追ってきた不動産 G メン・滝島氏が、その実態に鋭く切り込みます。（構成/ダイヤモンド・ライフ編集部）

②法律上は不動産投資は「事業」なので、失敗したとしても「ダメされた」とはならないんですよ。「いや、あなたはわかってて買いましたよね」「損したのは事業に失敗しただけですよ」というロジックです。

仮に詐欺まがいの手口でダメされたと感じても、それが補償されることはなくて、泣き寝入りするしかないんです。ワンルームマンション投資などはその典型例です。ダメされたのではなく、事業に失敗したと解釈されます。全国の不動産情報が掲載される REINS というシステムも不動産業者でなければ見ることもできません。それなのに、法律上は全員が事業者として扱われるわけですから、これは本当に問題です。

③例えば、ポストに「このマンションを買い手がいます」というチラシが入っていることがありませんか。これ

も、ほとんどが嘘なので、要注意です。

これに応じてしまうとどうなるか。業者は「わかりました。お客さんに話をします」といて囲い込まれます。何が背信なのかと言うと、売主からすると買い手が見つかりづらく、安く買い叩かれるリスクがあります。買主サイドからすると、物件情報へのアクセスを制限されるので最良の物件を購入する機会を逃すことにつながります。

「3000 万円でこの物件を買いたい」とチラシを打って、物件の所有者に「そんな高い値段で売れるのか」と言わせたら、「では、今契約してください」と言って本当に買います。

しかし、その物件は本来であれば 4000 万円で売れる物件で、業者は安く仕入れてリフォームして 4500 万円で売るというビジネスモデルもあります。売主からすれば、1000 万円の機会損失です。

④こんな手口もあります。

SUUMO などの仲介サイトに掲載されている値段よりも高い金額で買いたい人がいることを伝えるチラシがポストに入っていたことはありませんか。

仲介サイトで同じマンションの部屋が 6500 万円で、掲載されていたとします。そのマンションに「7000 万円で買いたい人がいます」という文句を添えたチラシを投函すると何が起るか。マンションの売却を考えていた住人の心が揺れます。そんなに高く売れるのかと。では、「7000 万円で売ります」と言って媒介契約を結んでしまえば、業者の思う壺です。「お客さんと話したのですが、ダメになってしまいました。でも、6500 万円なら買う人がいると思います」という話をしたときに、媒介契約を続ける人は結構いると思いませんか。その人は既に売る気にはなっていたわけですから。最終的に契約を結ぶまでにセミクローリングを重ねていくわけです。金額的に損をしているワケではありませんが、チラシの 7000 万円という数字に踊らされて無理な資金繰りを計画しないように注意してください。チラシの魅力的な数字は無視して、一般の人でも閲覧できる不動産仲介サイトや「REINS Market Information」など実際の売買における数字を参考にするといいでしょう。

⑤業者の「レインズに載せます」という言葉も鵜呑みにしてはいけません。

一般媒介契約はレインズに登録する義務はありませんが、専属専任媒介契約の場合は、登録義務があります。それでも、載せると言って載せない業者が後を絶ちません。売主がレインズへの登録状況を確認する簡単な手段があります。別の不動産業者で自分が所有する物件を指定して「この物件を買いたい」と言うだけです。これで登録状況が一発でわかります。もし、専属専任媒介契約をしたのに、登録されていなかったら、不動産会社をガン詰めするか、国土交通省や都道府県に訴えてください。完全に宅地建物取引業法違反なので。（滝島一統）

その他

2. ■なぜ？街なかに相次ぐマンション建設 変わりゆく熊本の中心市街地 2025 年 4 月 13 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkk/1846780>

概要

①熊本市の中心部でマンションの建設が相次いでいます。

まずは、熊本市内の新築分譲マンション価格の推移です。2020 年は 4200 万円台でしたが、2024 年は 5100 万円を超え、この 4 年で 900 万円値上がりしています。

価格上昇の一因ともいえるのが、上通周辺エリアでの建設です。ここ 3 年（2022 年～2024 年）の間に 4 棟のマンションが建ち、今後新たに 3 棟の分譲マンションが建設される予定です。

②多くの車や熊本市電（路面電車）、人が行き交う水道町交差点から歩いて数分のところにあるのが「エイルマンション 水道町Ⅱ」です。作州商事「3 年前の 5 月に完成したマンションです。完成する約 1 年前には、全 123 戸が完売している物件」

藤崎八幡宮の近くエイルマンション 藤崎宮前「2024 年の 10 月に完成して、その半年前には、全 92 戸が完売しております」

③人気の理由は「街なか」という立地の良さです。

「水道町のマンションは、鶴屋百貨店まで徒歩 2 分という圧倒的な立地。そして藤崎宮前は、人気の上通エリア。マンションは立地が一番」

④「エイルマンション藤崎宮前」のすぐ向かいに立つのは、2024 年 11 月に完成した「レ・ジェイド上通」です。日本エスコン「熊本初進出ではあるが、『日本ハムファイターズの本拠地』エスコンフィールド」のネーミングライツを取得しているおかげで、熊本の方にも温かく受け入れていただいている」

4 月 9 日現在、全 138 戸ある中で残りは 8 戸と完売間近。すでに成約した約 90 ㎡を超える 5000 万円台なかばの部屋を見せてもらおうと、約 20 畳の広々とした LDK が。若林所長「ご購入いただいている方は、県内の方が 6 割。4 割くらいが県外の方やセカンドハウス。一部は海外のお客様もいらっしゃいます」

⑤いま最も注目されているのが並木坂と上通に建設される 3 つの分譲マンションです。

「肥後銀行」の横と、「丸小ホテル」の跡地、そして、銘菓 朝鮮飴で知られる「園田屋」があった場所です。園田屋の跡地は、熊本初進出の「三菱地所レジデンス」が手がけます。「住宅としては 46 戸。店舗が 2 戸入る計画です。広さは 60 ㎡の 2LDK と 80 ㎡台～120 ㎡台の 3LDK」「新生 園田屋さんとして、既存の建具や扉、使われていた看板は再利用させていただく」2027 年完成予定で、建物の高さが 58 メートル。最上階は 1 億円を超えるとみられています。

⑥購入する人の 4 割が県外在住や、セカンドハウス（第 2 の住まい）としての利用するということもあって、実際、熊本市中央区の人口は 10 年前と比べて大きくは変わっていません。

青谷倫太郎アンカー「今のマンション需要が続くのか、あるいは価格高騰の状態が続くのか今後注目と

なってきたそうです」

1. ■ 郵便物 173 個宅配ボックス隠し…30 代配達員配達手間を惜しんだ仙台市 2025 年 4 月 9 日

<https://news.ntv.co.jp/n/mmt/category/society/mmc3e2d3a06d3a4a2b96cbc15e20e5ab4a>

概要

①配達物を隠していたのは、仙台北郵便局の契約社員 30 代の男性配達員。

今年 2 月 14 日から先月 3 日までの間、担当した郵便物やゆうメールの一部、あわせて 173 個を、配達区域内である仙台市青葉区のマンションの宅配ボックスに入れて隠し、配達していなかったという。

②先月 4 日、マンションの管理人から「宅配ボックスに郵便物の束が入っている」と仙台北郵便局に連絡があり調査したところ、本人が認めたという。「配達する手間を惜しんだ」という趣旨の話をされていて、当面、会社に自宅待機を命じられている。日本郵便東北支社は仙台北警察署に相談をされていて、「今回の事態を真摯に受け止め、社員指導を徹底してまいります」とコメントしている。

購入

6. ■東京圏マンション売って得した人・後悔した人、アンケート調査 2025 年 4 月 11 日

<https://media.finasee.jp/articles/-/15808?sm=20250411>

概要

①過去 4 年以内に東京圏のマンションを売却した人は、どのくらいの売却益が出たのだろうか？

株式会社 LIFULL「東京圏のマンションの売却に関する意識調査」

②売却額から購入価格を差し引いた「売却益」がプラスになったと答えた人は、6 割超（62.1%）に上っている。

金額別に見ると、最も多かったのは「+500 万円～+1000 万円未満」（14.2%）だった。「+1000 万円～+1500 万円未満」「+1500 万円～+2000 万円未満」「+2000 万円以上」を合計すると 36.3%に達しており、3 人に 1 人を超える割合となっている。

中でも「+2000 万円以上」という大きな利益を得た人が 11.0%を占めており、高値売却に成功したケースも目立つ。

③一方で、売却益がマイナスだった人も全体の 16.2%という結果に。必ずしも全員が得をしているわけではない実態も明らかになった。

④「後悔した点はない」と答えた人が最も多く、全体の 43.5%を占めた。

一方で、「もっと高い価格で売却できたかもしれなかった」（28.8%）、「売却後にエリアの価値が高まった」（13.5%）という声も。利益が出たとしても、「あと少し待てばもっと良い条件で売れたのでは」と、タイミングに関して悔いが残る人も一定数いるようだ。

⑤そのほか、「予想より多くの税金がかかってしまった」（15.1%）、「住み替え先の住まいに満足できなかった」（9.0%）など、税金面や売却後の生活にまつわる後悔も挙がっている。“その後”について事前にきっちり調べておくことも、後悔を減らす一助となりそうだ。

⑥調査期間：2025 年 2 月 14 日～2 月 17 日

調査対象：東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県的主要市区で自分が配偶者か両親の居住歴があり、自分が配偶者か両親の名義だったマンションを過去 4 年以内に売却した 25～84 歳の男女

有効回答数：508 人

調査方法：インターネット調査

5. ■「スピード勝負」マンション争奪戦のリアル 価格急騰、低金利も朝日 2025 年 1 月 9 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST171SLWT17ULFA007M.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

概要

①製造業大手で法務部門に勤める男性（41）はソファに腰をかけ、同い年の妻と並んでコーヒーを飲む。この家で過ごす、一番好きな時間という。

昨年 5 月、東京都文京区の中古マンションを購入し、秋に入居した。しかし、道のりは簡単ではなかった。男性は言う。「都心のマンションは奪い合いです」

②ともに会社勤めの夫婦がマンションの購入を考え始めたのは、3 年ほど前だった。

新築は高かったため、中古を探した。杉並・浜田山の 7 千万円台の物件が気に入り、申し込みまで進んだ。だが、他の人が買うことになり、購入できなかった。それからしばらく、様子見を決めた。「すでに価格はかなり高かった。もう上がらない、これからは下がるはずだと思っていた」価格は下がるどころか上昇を続けた。焦った夫婦は昨年 2 月ごろ物件探しを再開した。狙ったのは利便性のよい都心 6 区（千代田、中央、港、新宿、渋谷、文京）と呼ばれるエリアだ。

③物件探しの朝は早かった。

起床とともに、不動産の情報サイトで更新された物件をチェックしていく。目ぼしい物件があると、夫婦のどちらかが朝一番で業者に電話し、内見の予約を取る。土日のたびに見学した物件は合わせて約 40 件に上った。内見を重ねながら、物件を「見る目」も養った。ゴミ捨て場や入りの雰囲気、居室内の備え付けのドアなどの品質、住民の様子——。わずかな時間に見極めていく。

④文京区の物件は 5 月初めに見つけ、大型連休明けにすぐ内見した。

男性は「バランスが悪くて悪い点がなかった」と話す。見学後、エントランスを出たところで「買います」と伝え、その日に申し込んだ。5 月末に契約を結んだ。

ここまで急いだのには訳がある。物件探しを再開した後も、三つの物件で申し込みまで進んだ。だが、いずれも「現金一括購入」などで申し込んだ人らの手に渡り、諦めた。

夫は「本当のお金持ちっているんだな」と思い、妻は「ここまでのスピード勝負だとは思わなかった」と苦笑する。

⑤ようやく購入できたのは築 10 年の 2LDK、広さ約 60 平方メートル。価格は約 9 千万円で、予算ギリギリだった。住宅ローンは夫婦でペアローンを組み、金利は全額を変動型を選んだ。

⑥東京カンテイによると、首都圏の鉄道 445 駅周辺にある築 10 年の物件価格を新築時と比べると、23 年には 98.2%の駅で上昇し、上げ幅は平均で約 4 割になった。

最も値上がり幅が大きかった「新御茶ノ水」は 3 倍となり、資産価値が 10 年前を下回ったのはわずか 8 駅だ。夫婦が住む文京区のマンションの価格も上がり続けている。

最近、同じ建物の別の部屋が 1 億 1 千万円ほどで売りに出た。購入から半年で 2 割も高騰した計算だ。男性は言う。

「この家をいま買おうとしても、買えない。異常な上がり方だ」

⑦急騰の背景にあるのが建設費の上昇だ。

人手不足で賃金が上がったほか、働き方改革が進み、工期もこれまでより長くなりやすい。ここに資材価格の上昇も加わる。世界的な物価高が進んだ 2022 年以降、主要な中央銀行が利上げに動いた中で、日本銀行は異次元の金融緩和を続け、超低金利を維持した。金利の低い円が売られて円安が進行し、輸入物価が上昇。資材価格が上がる一因となった。

⑧ただ、不動産関係者の多くは「それでも需要は底堅い」と話す。

野村不動産が23年に売り出したブライド都立大学（東京都目黒区）は、中心価格帯が1億円台前半にもかかわらず、24年8月に2LDK～4LDKの135戸が完売した。購入者は30代が4割強で、会社員が全体の7割という。

担当者は「賃金の上昇や、共稼ぎ世帯が非常に多いことが需要を支えている」とみる。好調な一因にもまた、日銀の金融政策がある。異次元緩和が始まった2013年、大手銀行の住宅ローンの変動型の最優遇金利は年0.8%前後だった。それが0.3%台まで下がり、お金が借りやすくなった。この間に進んだ円安は、海外から見た日本の不動産を割安にし、外国人による投資の後押しにもなった。

⑨一方で、価格の高騰は一般の人々からマンション購入を遠ざけている。

開発業者は用地の取得にも苦勞するようになり、販売価格を上げる一方、供給を大きく減らした。発売戸数は首都圏も都心6区も、この10年で半分未満にまで減った。新築の希少価値が高まり、価格の上昇につながる。そこに買い手がつけば、周辺の相場全体が引き上がり、中古市場に波及していく。そんなスパイラルが起きている。

⑩長谷工アーベストの林祐美子執行役員は「バブル期とは違う。家が必要な方たちが、そして資金力がある方が買っている」

不動産経済研究所の松田忠司・上席主任研究員は「都心の一部に、値上がり益を狙った動きがあると心配する声は聞こえる」とする。ただ「高騰はかなり局所的でバブル期とは違う。首都圏の周辺に波及してバブルが膨らんでいく状況にはなりにくい」とみる。数年先まで用地の取得は終わっており、当面、都心を中心に価格上昇は続く模様だ。

日銀は24年3月に異次元緩和を転換し、7月に追加利上げに動いた。利上げは需要の押し下げにつながるが、現状は「ほぼ影響がない」との見方が大勢だ。

大手不動産の担当者は「今後もゆっくりとしたペースで利上げが進むのであれば、影響は限られるだろう」と話す。

⑪東京カンテイの高橋雅之・上席主任研究員

「日銀が超低金利というカンフル剤で不動産市場を支え続けた。もっと早く引き締め動き、過熱感を抑える必要があった。そうしなかったことで、マンション市場は富裕層だけのものとなり、マス層（最も多い層）を追い出してしまった」

4. ■宝くじ化するタワマン購入競争のヤバすぎる内情 週刊現代 2025年4月7日

<https://gendai.media/articles/-/150013>

概要

①3月17日の午後、SNS上に歓喜の声が続々とあがった。この日、'26年に港区・港南で入居開始予定の34階建てのリビオタワー品川の抽選発表が行われたのだ。

最も人気のある高層階の部屋の抽選倍率は139倍にも上ったという。「実際に入居するために申し込んだ人もいますが、ハナから転売目的の人も多数います」ベテラン不動産業者。

②「70～80m² 台の 3LDK の部屋の販売価格は 1 億 5000 万～2 億 5000 万円程度ですが、大変人気があるエリアの物件なので、抽選に当たった後、転売市場に流せば 2 億～3 億円ぐらいの値がつく。つまり、買った時点で 5000 万円以上も得をすることがわかっている。抽選に当たれば儲けは確実であることから、『宝くじ物件』と言われています」「特に東京の場合、地価が上昇しているなかで、人件費も建材費も高騰している。さらに、土地に限りがあるために、今後の供給量にも限界があります。そこにきて、円安の影響で海外から見ると日本の物件に割安感が出たため、海外の資産家・投資家が日本、特に東京のマンションを買い始めた。これらの要因が混ざり合って、マンション価格を押し上げているのです」

③「抽選には外れたが、いくら出してもいいから、都会の立地の良いタワマンに住みたい！」という医師や弁護士、地方在住のカネ持ち、外国人富裕層が数多くいるため、転売市場も熱気を帯びる。転売益を狙ってタワマンを購入する「投資家」が増えれば増えるほど、タワマンの価格はさらに上がる……というサイクルが回っているのだ。晴海フラッグは、1 年前に 8000 万円程度で販売された部屋が、現在は倍以上の価格で売られている。

④ SNS 上では転売益を狙う投資家たちが「3 ヶ月後にはあのタワマンの入居権抽選が始まる」と、次の獲物を探して情報収集を行っているのだ。

「次の狩り場は、現在武蔵小杉に建設中の、隈研吾さんがデザインしたザ・パークハウス武蔵小杉タワーズ（50 階建て、'27 年 9 月完成予定）です」河野雄介さん（仮名・30 代、IT 企業経営）だ。

数年前に仮想通貨投資でひと財産を築いた河野さんは、過熱するタワマン投資ブームに「この波に乗らない手はない」と日々タワマンの販売・転売情報を収集しながら、虎視眈々と「当選」を狙っている。

1 億円前後の部屋でも、転売に出せば 3000 万円は儲かるとみています」（河野さん）

⑤ 超人気物件の場合、購入に際して「資金力があること」のほかに、意外な条件があることも多いという。河野さんが明かす。

「あるタワマンでは抽選に参加する前に、『この物件を買いたい』という意思を示すため、まずウェブ上でエントリーをする必要がありました。その後、デベロッパーが開催するウェブセミナーに参加しなければなりません。セミナーに参加した人にはモデルルーム見学会に参加する権利が与えられます。この見学会に参加した人たちだけが、ようやく入居権抽選に申し込むことが出来るのです。おカネだけではダメで、『このマンションを買いたい気持ちがあるかどうか』がしっかりと見られるんです」

⑥ 見学会は平日に行われることも多い。これに参加しないと購入権を得られない場合、有休をとって参加する人も少なくないという。見学の枠は限られていてすぐに埋まるため、新規の見学枠や空きが発表された場合、パソコンから自動的に参加申し込みをするようなプログラミングを組んでいる「ガチ勢」もいるとか。

「抽選での当選確率を上げるために、自分の両親や親兄弟にお願いして、見学会と一緒に申し込む人もいます。そうすると、最終的に抽選に参加できる人数が増えるので、確率が上がりますから。

⑦ タワマン投資界隈では『札を入れる』と言われていて、たとえば家族 5 人で見学に参加した人は『あいつは 5 枚札をいれたらしい』などと言われるのです。もしも 5 部屋当たったら？ 全部買って、売ればいい。1 億円を超える儲けになりますから」（同前）

「まだまだ高値になる」と粘る投資家たちが、高級タワマンというカードを引き続けるこのババ抜き。「バブル崩壊」というジョーカーを彼らが引くのは当分先か、それとも。

(「週刊現代」2025 年 4 月 5・12 日合併号)

3. ■全国で築 30 年以上マンション物件が過半数！ LIFULL HOME'S 2025 年 4 月 24 日

https://toushi.homes.co.jp/column/rental_management/trouble/beginner1177/

概要

①LIFULL HOME'S に掲載された中古マンションの築年数データを見てみると、築 30 年以上物件の割合は全国的に増加傾向です。こうした物件が全体に占める割合は 2019 年に 41.9%でしたが、2024 年には 54.5%まで増加しました。

福岡県では 60.1%、近畿圏（大阪府・京都府・奈良県）の 57.9%。首都圏や愛知県でも過半数を突破しており、築 30 年以上の中古マンションが市場の主流になりつつあることが分かります。

②住宅金融支援機構の「2023 年度フラット 35 利用者調査」によると、中古マンションの平均築後年数は増加傾向です。

2023 年度は 28.7 年で、前年度と比べて 1.7 年長くなりました。築 31～40 年の物件が全体の 23.1%、築 41 年以上は 22.7%を占めており、今後も築古物件の増加傾向が続くと予想されます。

③築古物件が増加している一方で、そうした物件にも意外なほど多くの需要が存在する。LIFULL HOME'S のデータによると、2024 年に掲載された中古マンションのうち、築 30 年以上物件の割合は全体の 54.5%でした。

一方、同じ年に築 30 年以上物件に寄せられた問い合わせの割合は、全体の 57.3%を占めています。つまり掲載されている物件数よりも、注目を集めている割合の方が多いということです。

首都圏（1 都 3 県）と愛知県でこの傾向が顕著に見られます。首都圏では掲載割合が 53.3%に対し、反響割合は 57.9%、愛知県では掲載割合 53.0%に対し、反響割合は 56.3%です。

④築古物件の需要を支えている背景のいくつかをピックアップしてみました。

- ・立地の良さ：築古物件は駅近や都心など、利便性の高い立地にあるケースが多い
- ・リノベーション技術の発展：リノベーション技術の進化により間取りや内装を自由にカスタマイズできるため、新築同様に快適な住空間を実現できる
- ・新築価格高騰によるシフト：新築マンションの高騰により、とくに価格の安い築古物件のコストパフォーマンスが高まっている これらの要因から、とくに若い世代を中心に、築古物件が一定の需要を獲得していると考えられます。

⑤築 30 年以上の中古マンションの価格相場は、全国的に緩やかな上昇傾向にあります。ただし首都圏では 2020 年以降価格が急騰して 2,674 万円となり、2019 年と比較して 410 万円も上昇しました。近畿圏や愛知、福岡などもここ数年は 1,500 万～1,800 万円の範囲で緩やかに推移しており、価格が下落する気配はあまり見られない

⑥修繕積立金は、近年の資材高騰の影響を受けて、全国的に上昇傾向にあります。とくに首都圏では、2024 年の修繕積立金の相場が 1 か月あたり 12,933 円と高額に。マンションの共用部分の維持管理に充てられる管理費も、首都圏では増加傾向。

⑦築古マンションの購入を検討する際は、以下のポイントを事前に確認しておくことが大切です。

- ・修繕積立金・管理費の額と推移：現在の金額だけでなく過去の推移も確認する
- ・大規模修繕履歴と今後の計画：過去の大規模修繕の内容や今後の修繕計画を確認
- ・マンションの管理状況：管理組合の活動状況やマンション全体の維持管理状況を確認することで、将来的な修繕リスクを把握する

築古物件を購入する際は、購入価格だけでなく、修繕積立金、管理費、固定資産税などの維持費や税金を含めた「総コスト」で比較検討することが大切です。また大規模修繕時に一時金を支払う必要が生じる可能性も考慮して、資金計画を立てるようにしましょう。

2. ■鹿児島 物価高騰の波 分譲マンションにも 修繕積立金事情 2025 年 4 月 22 日

<https://www.kts-tv.co.jp/news/22154/>

概要

①県内には4月時点で鹿児島市を中心に551棟の分譲マンションが建っています。

年代別でみると、2000年～2009年に建設されたものが最も多く157棟。

そして、1990年代より前に建てられたマンションは278棟と、全体の半数を超えています。

今、大きな課題となっているのが修繕積立金です。

②県マンション管理組合連合会・木浦学理事長「将来のことを考えたら今の金額だと赤字。『修繕積立金の値上げをしたい』と相談がある。それに対して『値上げしすぎだ』という相談もある」

実は昨今の建設費の高騰で、この積立金の引き上げに迫られるマンションが増えているのです。

③若松正大記者「鹿児島中央駅東口にあります、こちらのマンション。今月から修繕積立金を大幅に引き上げました」

築15年目で88世帯が住むこちらのマンション。3月の総会の議決を経て、4月から修繕積立金は1平方メートルあたり126円から230円に引き上げられました。1.8倍を超える増額です。例えば、1室80平方メートル程度の場合、1万円が1万8000円に値上がりする計算です。

④アエールタワー住宅部会・四元洋一部会長

「（事前の説明後の）アンケート調査で、一番近くで上げてくれと。今月から（修繕積立金が）上がることが先月決まった。どうやってまとめ上げるか大変だったが、途中で反対意見があったことが逆に励みになった」

四元さんは、2級建築士の資格を持ち、専門的な知識が豊富です。

⑤四元部会長

「（計画では）物価上昇率は加味されていなかった。15年間で1.5倍になっている。それがほとんどのマンションが大規模修繕によって借金しないといけない一因」

⑥鹿児島市内のあるマンションの理事会が取材に応じました。

2024年に完了した大規模修繕工事では積立金が足りず、金融機関に不足分を借り入れた経緯があります。この日「認定制度の認定通知書が鹿児島市から届いた」先行きの見えない修繕費の上昇に

理事会がとった対策が、鹿児島市の管理計画認定制度への申請でした。

理事

「できるだけ住民の方に負担や借り入れが少ない形でできる条件が整った。非常に良かった」「少しでも効率よく負担が軽減できるシステムがあれば、取り組むべき。理解は得られた」

⑦鹿児島市では2年前に制度が始まりましたが、認定を受けたマンションは現時点でわずか5件にとどまっています。

鹿児島市建設指導課・坂之上修一課長

「今後、どんどん普及していかないといけない。相談窓口、アドバイザー派遣で管理組合をバックアップして対応したい」

1. ■ 熱海温泉付きリゾートマンション 200 万円 買っても大丈夫なの？ 2025 年 4 月 13 日

<https://financial-field.com/oldage/entry-389957>

概要

①SUUMO には、熱海駅付近の温泉付きの中古マンションは、2025 年 3 月 18 日時点で 66 件掲載されています。

熱海駅周辺の温泉付き中古マンションの価格帯は非常に幅広く、最安値は 100 万円程度から、高額なものでは 1000 万円以上の物件も存在します。中央値は約 900 万円ほどですが、価格の幅はどのようになっているのでしょうか？

②具体的には、熱海駅周辺の最安値の中古マンションでは、熱海市上多賀にある 1973 年築の 1DK が、販売価格 50 万円となっています。

一方、最高値の中古マンションは熱海市泉元門川分にある 2012 年築の 3LDK で、販売価格は 7680 万円です。

物件の価格を見て、「このくらいなら購入できる」と思ったとしても、すぐに購入を決めてはいけません。なぜなら、温泉付きリゾートマンションを購入する際には、いくつかの注意点があるからです。具体的に見ていきましょう。

温泉付きリゾートマンションの場合、温泉設備の維持管理や共用施設の運営費用がかかるため、管理費や修繕積立金が高額になる可能性があります。購入前にこれらの費用を確認し、長期的な支出を見据えることが重要です。また、修繕積立金が安すぎる場合には、これまでの修繕履歴や今後の修繕計画を確認し、継続的に温泉を楽しめるか確認しましょう。

③温泉付きといっても、各マンションで温泉の利用条件は異なります。利用時間や追加料金の有無、メンテナンスの頻度などを事前に確認しておきましょう。

温泉付きリゾートマンションでは、多くの場合共有の温泉施設を住民全員が利用します。赤の他人ならまだしも、同じマンションに住んで頻繁に顔を合わす住民とお風呂で顔を合わせて、毎回無視するのは気まずい人も多いでしょう。同じマンションの住民とお風呂で顔を合わせても大丈夫かは、事前に考えておきましょう。

④リゾートマンションは観光地に位置することが多いため、季節によっては人の出入りが激しくなる可能性があります。静かな環境を求める場合は、周辺の状況をしっかりと確認しましょう。

（FINANCIAL FIELD 編集部）

販売動向

2. ■首都圏コンパクトマンション、平均価格5248万円…4年連続上昇 2025年4月15日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20250415-OYT1T50125/?from=smtnews>

概要

①不動産経済研究所は10日、2024年の首都圏のコンパクトマンション（専有面積30平方メートル以上、50平方メートル未満）の供給動向を発表した。

平均価格は前年比2・7%増の5248万円となり、比較できる00年以降で最高。

平均価格の上昇は4年連続となる。

②東京、神奈川、埼玉、千葉の4都県で24年に発売された新築のデータをまとめた。地域別では、東京23区が3・8%増の6406万円と最も高かった。

伸び幅は、東京都下（23区以外）が23・8%増の5032万円、千葉県が14・1%増の4048万円と高かった。

③供給戸数は2642戸で5年ぶりに3000戸を下回った。

マンション全体に占める割合は2・0ポイント減の11・5%で3年ぶりに低下した。

不動産経済研究所は「1～2人世帯の増加でコンパクトマンションの人気は高い。マンションの価格上昇で供給エリアは郊外に広がった」と分析している。

1. ■首都圏マンション、3月平均価格は2年ぶり1億円台＝不動産経済研 2025年4月21日

<https://jp.reuters.com/business/SDVJQLY2KVNK7EU55REGIM2NDI-2025-04-21/>

概要

①4月21日、不動産経済研究所が発表した2025年3月の首都圏（1都3県）新築分譲マンション市場動向によると1戸当たりの平均価格は前年比37・5%上昇の1億0485万円と2カ月連続のプラスだった。

1億円超えは、東京23区で大型・高額物件の発売があった23年3月（1億4360万円）以来で、単月では2回目となる。（ロイター）

②東京23区は前年比19・7%上昇の1億4939万円。港区で「リビオタワー品川」が売り出された。23区以外は同21・3%上昇の6508万円、神奈川県は14・6%上昇の6968万円、埼玉県は24・2%上昇の6027万円。

③首都圏の発売戸数は前年比9・8%減の2210戸。初月契約率は76・2%で、昨年10月以来の70%超えとなった。4月の発売戸数は1500戸程度を見込んでいる。

④24年度の首都圏発売は17・0%減の2万2239戸で、1973年度以降で最少の供

給となった。

平均価格は7.5%上昇の8135万円で4年連続で最高値を更新。

労務費の上昇に加えて資材費や用地費も高騰した。

東京23区の平均価格は1億1632万円で2年連続で1億円を超えた。

業者の動き

1. ■ 集合住宅で「アップグレードできる無料インターネット」提供へ 2025 年 4 月 11 日

<https://internet.watch.impress.co.jp/docs/news/2005800.html?ref=smartnews>

概要

①ソニーネットワークコミュニケーションズとファイバーゲートは 4 月 10 日、集合住宅向け光回線サービス事業における提携を開始した。

両社の持つアセットを相互に連携し、ネットワークとソリューションを組み合わせた新たな付加価値を共通することを目指すとしている。

②ファイバーゲートは「インターネット無料マンション」を実現する集合住宅向けのインターネットサービスをはじめ、さまざまな事業を展開している。

現状の集合住宅向けインターネットサービスでは、急増するトラフィックへの対応のほか、円高による機材などの調達原価や人件費の高騰もあってのコスト増、回線品質向上の取り組みの継続、といった課題があるという。

今回の提携により、回線品質向上に加え、(BtoBtoC である集合住宅向けサービス以外の) コンシューマー向けサービスの展開、そして ARPU 向上を目指すとした。

③ソニーネットワークコミュニケーションズでは So-net、NURO 光、NURO Wireless 5G (ローカル 5G サービス) といった集合住宅向けサービスを提供しているが、まだまだ課題となる点も多い。

また、今後のインターネット回線ニーズの推移は横ばいが予測されている中で、集合住宅の全戸一括加入型サービスは成長が見込まれているという。

同社のアセットとグループの技術に、ファイバーゲートの幅広いサービスと集合住宅業界への深い造形を組み合わせ、集合住宅向け通信ソリューション事業の規模を広げていきたいとした。

全戸一括加入型サービスを提供しながら、希望者には個別に高速通信サービスにアップグレードできるようにする。

④このような両者の機能を兼ね備えたサービスは「今までにありそうでなかった。おそらく業界初となる」とコメント。

海外

9. ■ 駐車禁止ステッカー貼られ…警備室で暴れたマンション住民中央日報 2025 年 4 月 21 日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/332778>

概要

①最近あるオンラインコミュニティによると、14 日夜 11 時ごろに大邱市内のマンション警備室に住民が訪ねてきた。住民は 1 人で勤務する警備員に暴言を浴びせた後に警備員を組み伏せた。その後強制的に駐車禁止のステッカーを奪い、警備室の業務用モニター、ガラス窓、冷蔵庫などを駐車禁止ステッカーで埋め尽くした。

②住人は当時適当に駐車した自分の車に警備員がステッカーを貼ったことに腹を立て警備室に押し入ったという。その後住人は駐車禁止ステッカーをはがすよう警備員を脅した。警備員は脅迫に勝てず結局ステッカーをはがした。

③マンション関係者は今後警備員にボディカメラを支給すると約束する一方、住民に謝罪を要求した。関係者は「住民も駐車スペースが狭く不満はあるだろうが、警備員を八つ当たりの対象にした行動は必ず根絶しなければならない。今後こうしたことがなければという思い」と話した。

8. ■ ソウル マンション駐車場の擁壁崩壊 2025 年 4 月 22 日

https://m-jp.yna.co.kr/view/PYH20250422178900882?input=feed_smartnews

概要

①22 日午後 1 時 10 分ごろ、韓国・ソウル郊外の京畿道南楊州市にあるマンションの駐車場の擁壁が崩れ、車 6 台が破損する事故が発生した。

②人的被害はなかったが、南楊州市は擁壁の崩壊による二次災害が懸念されるとしてマンションの住民約 40 世帯約 120 人に避難を勧告。近隣の文化センターに被災者用テントを設置した。

（聯合ニュース）

7. ■ 爆発音と飛び降りの悲鳴…ソウルマンション火災、119 番通報録音公開 2025 年 4 月 22 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3574160>

概要

① KOREA WAVE】ソウル市冠岳区奉天洞で 21 日発生したマンション火災に関連し、現場の緊迫した状況を伝える 119 番通報の録音記録が公開された。

通報には、爆発音や住民が飛び降りる様子を目撃したという内容が含まれている。

与党「国民の力」所属のイ・マンヒ議員＝国会行政安全委員会所属＝の事務所が消防庁から提出を受けた録音資料に収められていた。

②火災の第一報は 21 日午前 8 時 17 分、消防に寄せられた。

通報者は、火災発生マンションの外から通報し、「今、爆発して大変なことになっている。炎が隣の家に燃え移っている」と緊迫した口調で伝えた。

その後、消防が現場に到着した午前 8 時 20 分までの約 3 分間に、通報は計 17 件相次いだ。通報者の多くが「ガスが爆発するような大きな音がしている」「目の前で爆発している」「下の方から爆発音がした」などと証言した。その中には、火災が発生した 4 階から転落し重傷を負った 70～80 代の女性 2 人に関する情報や、避難中の住民の切迫した状況も含まれている。

住民は「炎が窓から噴き出していて、窓が爆発して人がぶら下がっている。隣の家にも火が移って、そちらでも人がぶら下がっている」「誰かが叫んでいて、何かが爆発して大騒ぎになっている」といった内容を消防に通報した。午前 8 時 18 分には「人が飛び降りている」との通報もあった。

③今回の火災で放火の容疑がかけられている 60 代の男 1 人が死亡。4 階から転落した 70～80 代の女性 2 人が全身にやけどを負い、病院に搬送された。このほか、転落や煙の吸引などで軽傷を負った 4 人も病院に運ばれた。現場で煙を吸い、その場で応急処置を受けたのは 7 人に上るという。

(KOREA WAVE/AFPBB)

6. ■「家に水を持ち帰るな」清掃員へのパワハラ行為…韓国 2025 年 4 月 11 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3572439>

概要

①【KOREA WAVE】韓国の地方にあるマンションで住民による清掃労働者への「パワハラ」行為があったという告発が 7 日、オンラインコミュニティに投稿された。タイトルは「入居者たちはもう少し常識を持って」である。

②投稿者によると、清掃員の女性たちが作業の合間にのどが渇き、マンションのフィットネスジム前に設置されたウォーターサーバーで空のペットボトルに水をくんでいた。

するとある入居者が「家に水を持ち帰るつもりか。ここで水を飲むな」と言い放った。

これに怒った投稿者は「水ぐらいで何を惜しむことがあるのか。せっかく掃除してもらってもすぐに汚す住民がいて、清掃が行き届いていないと何度も苦情を言う人がいる。清掃員を見下して、ごみの分別をさせる人、酔うたびに吐く人もいる」と非常識な行動を列挙した。

そして「こんなに常識外れの住民が多いとは思わなかった。早く引っ越したい。人としてのレベルが低すぎる」と強く非難した。

5. ■北朝鮮の 53 階建て高層マンションに崩壊の恐れ「壁の隅々にひび」 2025 年 4 月

<https://news.yahoo.co.jp/articles/151325d5fc055005623d33350b7c2bcbf545d1ba>

概要

①アメリカ政府系メディア「ラジオ・フリー・アジア」は 24 日、北朝鮮の平壤中心部にある 53 階建てのマンションに崩壊の恐れがあると報じました。このマンションは、北朝鮮の金正恩総書記が建設を命じたとされる高層マンションで、2015 年に完成し、核やミサイルを開発する科学者などが住んでいるとされています。

②住民の話として「2～3 年前から壁の隅々にひびが入り、セメントやタイルが落ちてマンションが崩れるのではないかという不安が広がっている」と伝えています。

住民からの苦情に対し、北朝鮮当局は「まだ対策がない」と答えているということです。完成当時、北朝鮮当局は「平壤の誇り」と宣伝していました。

4. ■動画 バッテリーが突然！ 高層マンション一室で爆発 中国 2025 年 4 月 7 日

<https://www.youtube.com/watch?v=SZ-Erw5I3EU>

概要

①高層マンションの一室が突然、爆発。炎が噴き出し、コンクリート片などが飛び散りました。

■高層マンション いきなり爆発 現場は中国東部・山東省の青島。

街に爆発音が響き渡りました。部屋の住人は当時、不在で負傷者はなし。まもなく火は消し止められましたが、室内は…。

②消防によりますと、原因は電動スクーターで使用するリチウムイオンバッテリーと判明。現場には焼けて骨組みだけとなったスクーターが残されていました。

中国では電動自転車やバイクのバッテリーが爆発し、炎上するケースが相次いで発生。建物内にバッテリーなどを持ち込めないように対策が進められています。

③ しかし今回、爆発が起きた部屋の住人は改造スクーター 2 台とともにバッテリーを室内に保管。しかもバッテリーは違法に電圧のリミッターが外されていて、それらが連鎖的に爆発したとみられています。この事故を受け、現地当局は違法に保管されたバッテリーがないか調査を始めたということです。

3. ■ミャンマー地震死者 2886 人に タイ倒壊ビル、安全基準満たさず 毎日 2025 年 4 月 2 日

<https://mainichi.jp/articles/20250402/k00/00m/030/204000c>

概要

①隣国タイの首都バンコクで建設中の高層ビルが崩落した原因についてタイ政府が究明を進めている。使われていた鉄筋の一部が国の基準を満たしていなかったことが判明し、事業を請け負った建設会社の

責任を問う声が上がっている。

倒壊したのはこの 1 棟だけ。パートンタン首相は「建設や設計が承認された経緯を調べる必要がある」と述べ、専門家による調査委員会を設置。工業省は現場から収集した鉄筋の一部が安全基準を下回っていたと発表した。

②現場では 2 日時点で、少なくとも 15 人の死亡が確認され、いまだ作業員ら約 70 人の行方が分かっていない。

ビルは政府の監査委員会のオフィスとなる予定で、タイ建設大手の「イタリアンタイ・デベロップメント」と中国国営建設会社「中鉄十局」のジョイントベンチャーが手掛け、2020 年に建設が始まった。

③タイでは 07 年以降の建物には耐震基準が適用されているとされる。

耐震構造に詳しいマヒドン大のパーノン・ラーチャロード助教は「崩壊前の映像では構造工事は終わっているように見える。この程度の揺れに耐えられないのは異常で、設計や施工、資材などについて調べて原因を追究すべきだ」と述べた。

④地元当局によると、今回の地震ではバンコク市内で建物の壁がはがれ落ちたといった被害に関する報告が 1 万 4000 件を超えている。

チェンマイ大のプッダラク・チャラットパンガン助教（土木工学）は「バンコクは軟弱な地盤で揺れが増幅された。タイでは大地震は数十年から 100 年に 1 回起きるかどうかという頻度で、一般の建物に日本のような免震構造を導入するのは費用対効果に疑問がある」

2. ■地震で建設中のビル倒壊、中国企業に疑惑の目 タイ 時事 2025 年 04 月 02 日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=20250402047227a&g=afp>

概要

①タイの首都バンコクで建設中だった高層ビルが倒壊した。

倒壊したビルは 30 階建てで、政府庁舎として利用される予定だった。

少なくとも 13 人が死亡、9 人が負傷した。

タイ国内ではこれまでに 20 人の犠牲者が確認されており、この建設現場での死者数が最多となっている。さらに、現在も約 70 人が瓦礫の下に閉じ込められているとみられるが、生存の可能性は低くなりつつある。

②バンコクには無数の高層ビルが立ち並んでいるものの、他に大きな被害は報告されていない。このため、建設中のビルがなぜ倒壊したのかについて、多くの疑問の声が上がっている。

パートンタン・シナワット首相は 3 月 29 日、記者団に対し「どこでミスが起きたのかを調査する必要がある」と述べ、現場の資材と安全基準の徹底的な調査を命じた。「設計段階で何が起こっていたのか。この設計がどのように承認されたのか。タイで初めての建物ではないのだから」とも語った。

③このビルの建設は、人気のチャトゥチャック市場の近くで進められており、中国の建設大手「中国中鉄（C R E C）」の子会社「中鉄十局」と、タイの大手建設会社「イタリアンタイ・デベロップメント」が共同で手掛けていた。

タイの安全当局者は3月31日、現場の鉄筋を検査したところ、一部が基準を満たしていないことが判明したと発表した。工業相は、鉄筋の供給業者1社が昨年12月の安全テストに合格せず、許可取り消しの可能性があるとして調査委員会を設置すると発表した。ただし、供給業者の名前は明らかにされていない。

④イタリアンタイ・デベロップメントは3月31日、地震の犠牲者に哀悼の意を表する一方で、「この事故が他のプロジェクトに影響を及ぼすことはない」と確信している」と述べた。

中国国営のCRECは90以上の国と地域で事業を展開している。CRECとその子会社が死亡事故を巡って非難されるのは、今回が初めてではない。昨年11月、セルビアでCRECの子会社が建設した鉄道駅の屋根が崩落し、14人が死亡。この事故では手抜き工事疑惑が浮上し、市民の怒りは当局に向けられた。出稼ぎ労働者の権利を擁護するロイサイ・ウォンスバン氏は、タイで中国企業に雇用されている労働者からは、安全基準の甘さや労働者の権利侵害について多くの苦情が寄せられていると指摘する。

同氏は「中国企業に関しては、人権に関するデューデリジェンス（詳細な調査）が適切に行われているか確認できない」とし、「雇用主と労働者の間には常に力の不均衡がある」

⑤AFP通信は、中鉄十局とCRECにコメントを求めたが回答は得られなかった。

中鉄十局は通信アプリ「微信」の公式アカウントに投稿していた、倒壊したビルの主要構造物の完成を祝う発表を、地震後まもなく削除した。

AFP通信は、地震発生直後、この投稿が削除される前にアーカイブした。

現地メディアは3月29日、ビル崩壊現場から書類を回収しようとしていた中国人4人が拘束されたと報じている。〔AFP＝時事〕

1. ■世界のマンション～フランス編～ 管理会社管理者方式がほとんど 2025年4月2日

https://www.miraikachiken.com/column/250402_column_01?utm_source=+newsletter&utm_medium=email&utm_id=20250404

概要

①アメリカは多くの日本人がそう思っているように「民主主義の国」である。何かモノゴトを決めようとするとき、1人の人間に権力を集中させるのではなく、できるだけ権力を分散させようとする文化だと思っている。管理組合についても同様だ。アメリカは、理事会方式が主流である。区分所有者から選出された理事が全員で協議するスタイルが国民性に合っているのだろう。さらに、自分の意見を少しでも反映したいがために、理事になりたい人がたくさんいて困るとも聞く。

②一方、フランスはどうか。

パリは石造建築が多く建築時の面影そのまま。数百年の歴史がそのまま現存している。マンションについても同様である。スクラップ＆ビルドという考え方はない。滞在中、あるパリのマンションを見学させていただいた。このマンションでもエレベーターは後付けされたもので、物置だった場所をリフォームしてエレベーターを設置したという。

日本ならマンション建替え円滑化法の要除却認定の対象だ。

③さぞかし、考え抜かれた長期修繕計画があるのではないかと想像していたが、フランスの長期修繕計画は、積立金を徴収するための根拠表ではないという。さらに、10 年程前までは「積立金」という概念すらなかったというから驚きだ。

④日本とフランスの区分所有法について比較してみた。

区分所有法改正の頻度は日本よりはるかに多い。2015 年にフランスでは積立金は法制化された。区分所有法によって「積み立てなければならない」とされたそう。ただし、徴収金額は管理費の〇%という方法である。むしろ、その方が長期修繕計画上の工事費用が高いとか安いとかいう論争がないから、徴収しやすいのかもしれない。

⑤フランスには 12,000 社の管理者会社が存在するという。

日本の分譲マンション管理会社はおおむね 2,000 社と言われている。しかし、管理会社管理者方式を行う日本の管理会社は 45 社にとどまる(※)。マンション管理業協会 2023 年 9 月調査。

⑥フランスにおいて管理会社が業務を行うには、損害賠償責任保険に加入すること、破産した場合に区分所有物件の資金を保証できる十分な財務保証を有することなどの条件を満たす必要がある。

日本の外部管理者方式は、管理会社に限らず、特段の届け出や規制は必要なく、誰でも受託できてしまう危うさが指摘されている。極端な話をすれば、マンションにはまったく関係ない「誰か」が「明日から管理者をやります」と言えば、営業できてしまうのである。

管理者の資力に着目した規制があるのは、さすがに外部管理者方式先進国である。管理会社と管理組合の関係は非常にドライである。契約は最大 3 年間、期間が終了すれば、他の管理会社に変更する。

(鈴木伸和 大和ライフネクスト株式会社 執行役員)

以上